



MAASEUTUTONTTISELVITYS

KUOPION KAUPUNKI
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE

Sisällys

1.	Johdanto	1
2.	Maaseututaajamat	
2.1.	Juankoski	2
2.2.	Karttula	4
2.3.	Kurkimäki	6
2.4.	Maaninka	8
2.5.	Nilsinä	10
2.6.	Riistavesi	12
2.7.	Vehmersalmi	14
3.	Kiinteistönvälittäjien ajatuksia maaseutualueiden sekä niiden keskusten asuntomarkkinatilanteesta	16
4.	Johtopäätökset	18

Johdanto

Kuopion kaupungin maa-alue on eri aikoina kasvanut kuntaliitosten myötä huomattavasti. Liitosten johdosta Kuopioon on liittynyt viisi kuntaa alkaen Riistaveden kuntaliitoksesta 46 vuotta sitten päättyen viimeisimpään Juankosken kuntaliitokseen vuonna 2017. Jokaisella liitoskunnalla on ollut omat tontti- ja elinkeinotilanteeseen liittyvät erityispiirteensä ja kunnat ovat tehneet omat maankäyttöön liittyvät päätöksensä. Kaupungin omistukseen on kuntaliitoksissa tullut mm. runsaasti kaavojen piirissä olevia asuntotontteja erilaisilta alueilta.

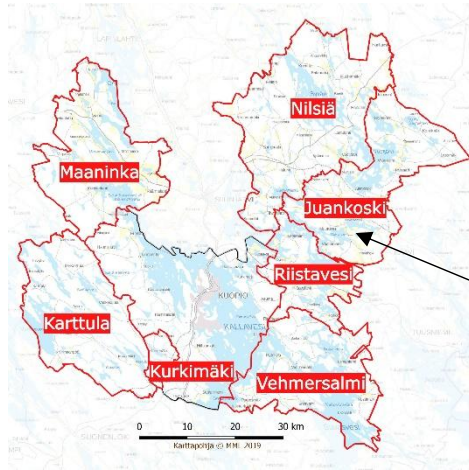
Kuopion kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2019 talousarviokäsittelyn yhteydessä, että maaseutukeskuksien ja haja-asutusalueiden väestökehityksen sekä palveluiden kustannustehokkuuden tukemiseksi tehdään arviointi tonttitarjonnan määrästä ja laadusta suhteessa kysyntään, markkinoiden ja asumistoiveiden muutokseen sekä tarvittaessa aloitetaan kaavatilanteen päivittäminen. Lisäksi valtuusto päätti, että alueiden tonttitarjonnan markkinointia parannetaan yhteistyössä pitäjäraatien kanssa.

Tämä maaseututonttiselvitys on valtuuston tekemän päätöksen mukaisen selvitystyön ensimmäinen vaihe. Kuntaliitosalueiden omakotitonttitarjonta on selvitetty alueittain. Lisäksi työssä on selvitetty vuositasolla kuntaliitosalueiden asukasluvun kehitystä, rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja, myytyjen ja vuokrattujen omakotitonttien määrää sekä asuntojen ja yritysrakennusten rakentamista varten myönnettyjen rakennuslupien määriä. Näillä selvityksillä on pyritty muodostamaan kuva maaseututaajamien rakentamiseen ja asuntokauppaan liittyvästä yleisestä toimeliaisuudesta ja kehityssuunnasta. Pitäjäraatien edustajien ja pienen koolle kutsutun kiinteistövälittäjien joukon (5 hlöä) kanssa on keskusteltu markkinoinnista ja alueiden nykytilasta ja kehitysnäkymistä.

Raportin lopussa on yhteenveto kiinteistövälittäjien kanssa käydystä keskustelusta sekä selvitystyössä tehdyistä johtopäätöksistä. Raportti on valmisteltu maaomaisuuden hallintapalveluiden tonttipalvelujen ja asuntotoimen yksiköissä, joiden lisäksi työhön on osallistunut strateginen maankäyttö sekä asemakaavoitus.

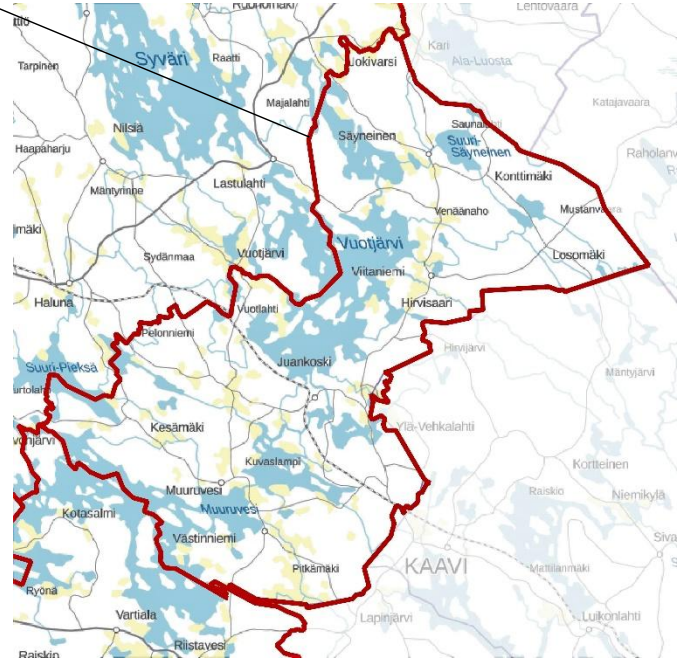
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

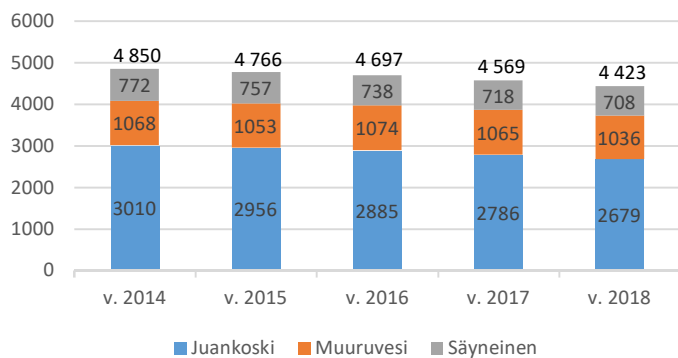


JUANKOSKI

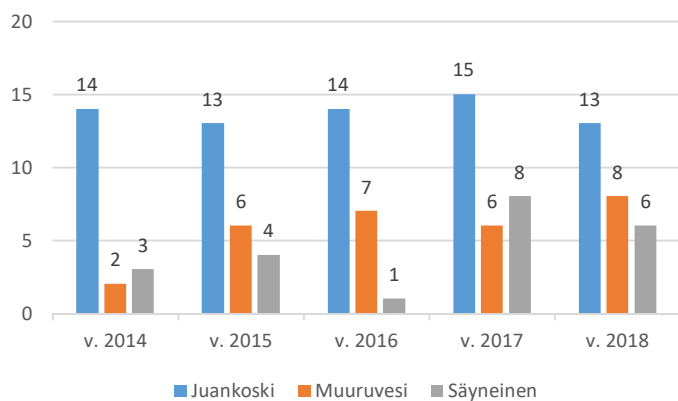
2/19



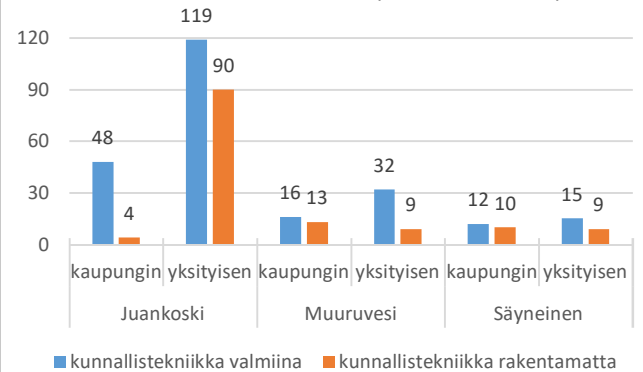
Asukasmäärä (31.12)



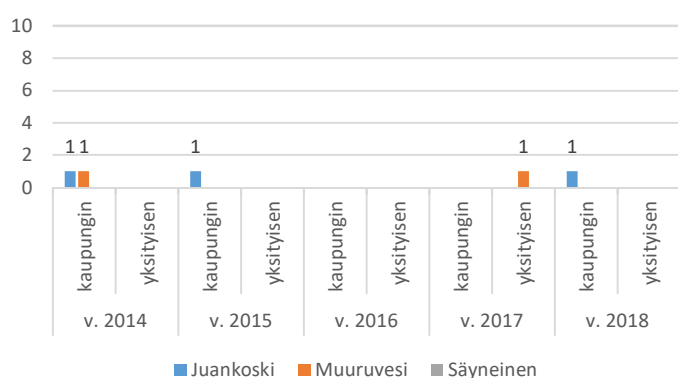
Rakennettujen asuin kiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



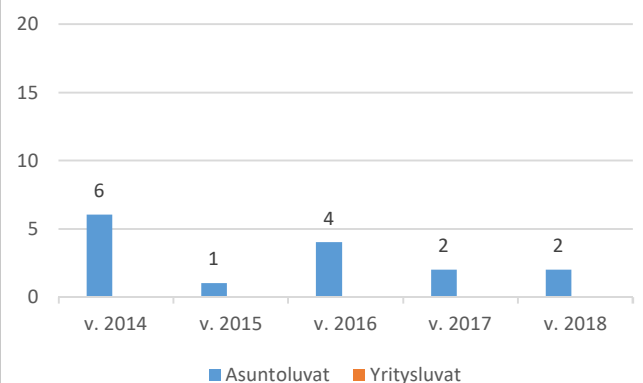
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnetty asunto- ja yritysluvat
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Juankoski liittyi Kuopioon vuoden 2017 alusta. Vuonna 1971 Juankoskeen oli liitetty Muuruvesi ja Säyneinen. Matkaa Kuopion keskustasta Juankosken kuntakeskukseen on noin 62 km, Muuruveden taajamaan noin 57 km ja Säyneisen taajamaan noin 80 km. Juankosken suunnittelualueella asuu noin 4400 asukasta, joista noin 2000 kuntakeskuksessa ja noin 1000 Muuruveden taajamassa. Säyneisen alueella asuu noin 700 asukasta. Juankosken väestönmäärä on ollut laskusuunnassa viime vuosina.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on valmiin kunnallistekniikan piirissä Juankosken keskuksessa 48 rakentamatonta omakotitonttia, Muuruveden taajamassa 16 tonttia ja Säyneisen taajamassa 12 tonttia. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Keskuksen ja Muuruveden taajaman tonteista yhteensä 18 kpl on omarantaisia. Lisäksi kaupungin tonttivarannossa on keskuksessa 4 tonttia, Muuruveden taajamassa 13 tonttia ja Säyneisen taajamassa 10 tonttia, joille kunnallistekniikka on vielä rakentamatta. Yksityisen omistuksessa, valmiin kunnallistekniikan piirissä on tällä hetkellä keskuksessa 119 rakentamatonta omakotitonttia, Muuruveden taajamassa 32 ja Säyneisen taajamassa 15.

Kuntaliitoksen jälkeen kaupunki on myynyt yhden tontin Juankosken keskukselta. Vastaavasti yksityisen välisiä rakentamattomien omakotitonttien kauppoja on tehty keskuksen alueella yksi vuonna 2017. Koko Juankosken alueella on myyty yhteensä reilut 50 vanhaa asuinkiinteistöä vuosina 2017-2018. Tällä hetkellä Juankosken alueella on tällä hetkellä myytävänä 16 rakennettua asuinkiinteistöä, joista kaksi Säyneisissä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Juankosken ranta- ja maaseutualueet on yleiskaavoitettu melko kattavasti ennen kuntaliitosta, maapinta-alasta noin puolet on yleiskaavoittamatonta. Kaavat ovat vuosilta 2013 (Keskustaajama) ja 2016 (Muuruveden taajamayleiskaava). Lisäksi alueella on rantaosayleiskaavoja vuodelta 1996 (Ala-Siikajärvi-Vuotjärvi), 2000 (Muuruvesi-Karhonvesi) ja 2003 (Akonvesi ja Vehkalahti). Yleiskaavalla osoitettuja RA- ja AO-rakennuspaikkoja on lähinnä yksityisessä maanomistuksessa, ranta-alueilla.

Juankosken taajama-alueelle on laadittu ensimmäinen rakennuskaava 1958. Muutoksia ja laajennuksia on laadittu lukuisia, joista viimeiset ovat vuodelta 2013. Muuruveden taajamaan on laadittu ensimmäinen rakennuskaava 1965. Myöhemmin siihen on tehty kymmenkunta kaavan muutosta tai kaava-alueen laajennusta, joista viimeisin vuodelta 2010. Säyneisen taajaman on laadittu ensimmäinen rakennuskaava 1982. Myöhemmin siihen on tehty kolme pienehköä kaavan muutosta, joista viimeisin on vuodelta 2010.

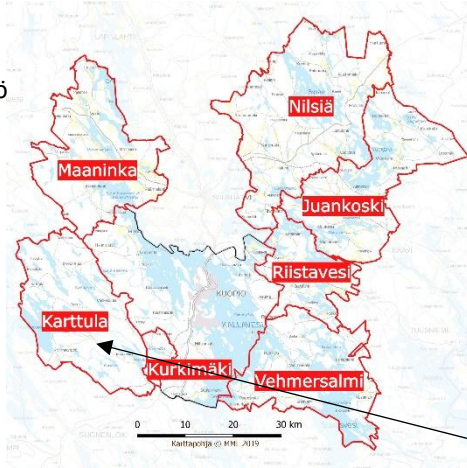
Yhteenveto:

Juankoskella on tarjolla kaupungin omakotitontteja hienoissa rantamaisemissa. Silti kaupungin tonttien kysyntä Juankoskella on ollut vähäistä. Juankosken alueen asukasluku on laskenut noin 9% vuodesta 2014 vuoteen 2018. Rakentamattomien tonttien kauppa on kauppahintarekisterin mukaan hiljaista. Kaupungin ja yksityisten omistamia tontteja on reservissä kysyntään nähden runsaasti.

Käytettyjen asuinkiinteistöjen kauppoja Juankoskella tapahtuu vuosittain suhteellisen tasaisesti, joten käytettyihin asuntoihin kohdistuu kysyntää. Asuinkiinteistöt ovat olleet erittäin edullisia muutamaa rantakiinteistöä lukuun ottamatta. Yritystoimintaan liittyviä uudisrakennuslupia ei ole myönnetty ollenkaan viimeisten vuosien aikana.

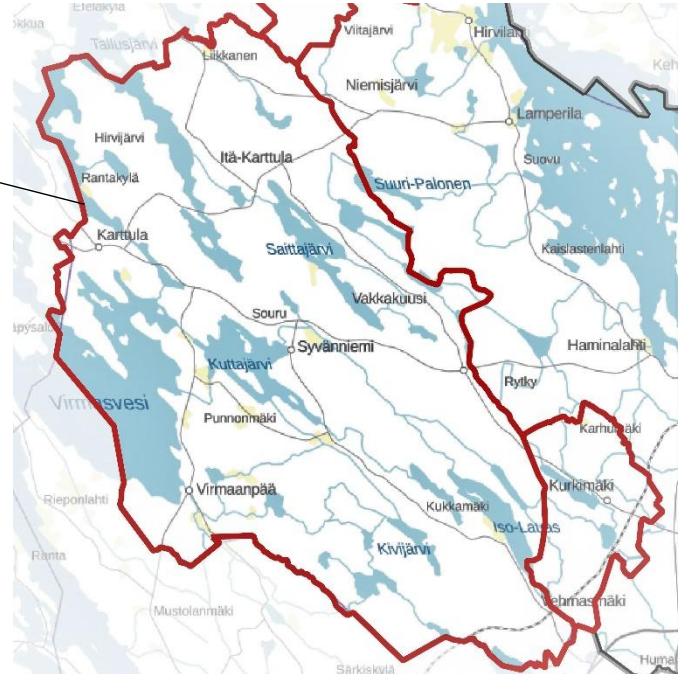
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

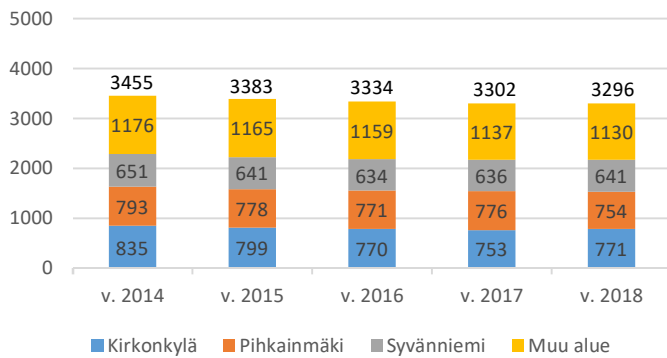


KARTTULA

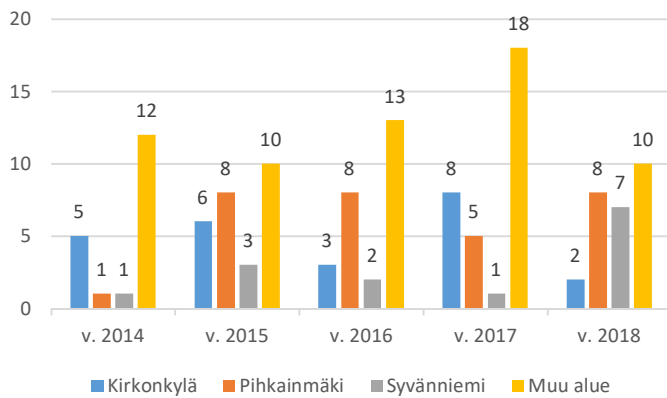
4/19



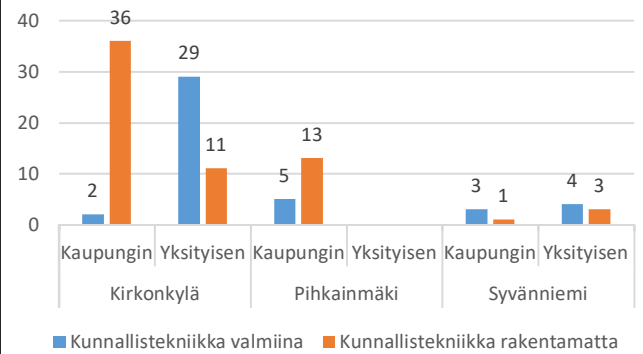
Asukasmäärä (31.12)



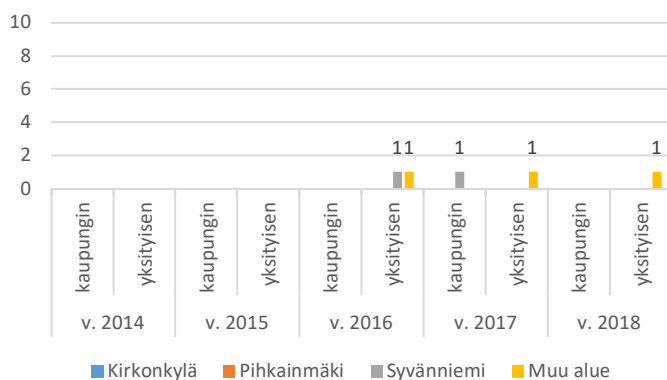
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



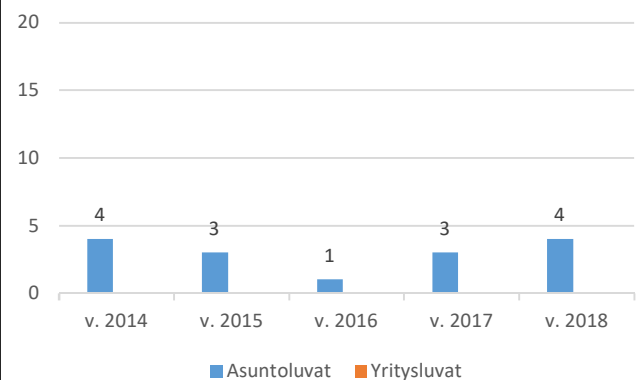
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnettyt asunto- ja yritysluvut
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Karttulan kuntakeskus sijaitsee noin 45 km:n etäisyydellä Kuopion keskustasta länteen. Karttula liittyi Kuopioon vuoden 2011 alussa. Asutus sijoittuu eniten kolmeen taajamaan: kuntakeskukseen, Syvänniemelle (35 km Kuopiosta) ja Pihkainmäkeen (25 km). Koko Karttulan alueella asuu noin 3300 asukasta, joista noin 770 kuntakeskuksessa, noin 750 Pihkainmäessä ja noin 650 Syvänniemellä. Kaikilla Karttulan kyläalueilla väkiluku on vähentynyt lievästi viime vuosina ja koko alueella noin 4,6 % vuodesta 2014 vuoteen 2018.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on kuntakeskuksessa valmiin kunnallistekniikan piirissä 2 rakentamatonta omakotitonttia, Pihkainmäessä 5 ja Syvänniemellä 3. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Kaupungin tonttivarannossa on kuntakeskuksessa 36 tonttia, Pihkainmäessä 13 tonttia ja Syvänniemellä yksi tontti, joille kunnallistekniikka tai osa siitä on rakentamatta. Kaikki haettavana olevat ja tonttivarannon tontit ovat ns. sisämaantontteja. Lisäksi jatkuvassa tonttihaussa on Hirvijärvellä sijaitseva omantainen rakennuspaikka, johon on mahdollista rakentaa joko omakotitalo tai kesämökki.

Kuntakeskuksessa on käynnissä asemakaavan päivitys ja Syvänniemellä on laadittavana osayleiskaava, jotka valmistuttuaan lisäävät tonttivarantoa. Kaupunki ei ole kuntaliitoksen jälkeen vuokrannut tai myynyt omakotitontteja kuntakeskuksesta tai Pihkainmäestä. Syvänniemeltä kaupunki on myynyt yhden tontin vuonna 2017. Yksityisen omistuksessa, valmiin kunnallistekniikan piirissä on tällä hetkellä kuntakeskuksen alueella 29 rakentamatonta omakotitonttia ja Syvänniemen alueella 4 tonttia. Yksityisen välisiä rakentamattomien tonttien kauppoja on tehty viiden viimeisen vuoden aikana Syvänniemellä yksi ja haja-asutusalueella 3 kpl. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on kuntakeskuksen alueella tehty keskimäärin 5 kpl/vuosi, Pihkainmäessä 6 kpl/vuosi, Syvänniemellä 3 kpl/vuosi ja haja-asutusalueella 12 kpl/vuosi. Koko Karttulan alueella on tällä hetkellä myytävänä yhteensä 20 rakennettua asuinkiinteistöä, joista 11 kpl kuntakeskuksessa, 5 kpl Syvänniemellä ja 3 Pihkainmäellä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Karttulan kirkonkylän osayleiskaava on vuodelta 1996. Alueella on kolme rantaosayleiskaavaa; Virnasvesi (1997), Talluksien, Hirvijärven ja Muurainten alue (2001) ja Kuttajärvi-Saittajärvi (2009). Alueen merkittävimmät osayleiskaavoitetut kyläalueet ovat Pihkainmäki ja Syvänniemi. Pihkainmäen vuodelta 2003 olevan osayleiskaavan asuinrakentaminen on pääosin toteutunut, ainoastaan työpaikka-alueet eivät ole toteutuneet Karttulantien varrella. Vuoden 2020 aikana valmistuu Syvänniemen yleiskaava, jonka myötä alueelle tulee n. 60 uutta asuinrakennuspaikkaa. Näistä 14 sijoittuu kaupungin omistamille maa-alueille.

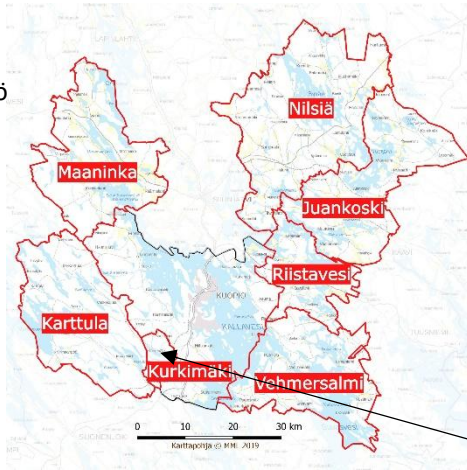
Karttulan kirkonkylän alue on pääosin asemakaavoitettu. Karttulan kirkonseudun rakennuskaava on vuodelta 1970, ja tähän kaavaan on tehty lukuisia muutoksia ja laajennuksia. Asemakaava sisältää osin vanhentuneita ja uudistusta tarvitsevia osia. Käynnissä olevalla asemakaavan muutoksella pyritään päivittämään taajaman kaavasisältö vastaamaan tulevia kehittämistarpeita mukaan lukien asumistarpeet (mm. Karttulanlahden koulun alue tutkitaan).

Yhteenveto:

Kaupungin tonttien kysyntä on ollut hiljaista Karttulassa viime vuosina ja tontteja on luovutettu harvakseltaan. Syvänniemellä tontteihin on kohdistunut hieman kysyntää. Myös tyhjiä haja-asutusalueella sijaitsevien tonttien kaupankäynti on ollut hyvin pientä kauppahintarekisterin mukaan. Kaupungin tontteja on reservissä kirkonkylällä, Pihkainmäessä ja Syvänniemellä. Syvänniemen osayleiskaavan myötä tulevat uudet tontit voivat virkistää kysyntää, koska nämä tontit ovat parempilaatuisia kuin tällä hetkellä vapaana olevat tontit. Asuinkiinteistöjen kauppoja toteutuu Karttulan alueella kuitenkin melko paljon vuosittain eli vanhoihin asuntoihin näyttää kohdistuvan kysyntää. Uusien rakennuslupien määrästä suurin osa sijoittuu muualle kuin Karttulan kirkonkylälle. Rakennusrekisterin mukaan Karttulan alueelle ei ole myönnetty yhtään yritystoimintaa koskevaa uudisrakennuslupaa tarkastelujakson aikana.

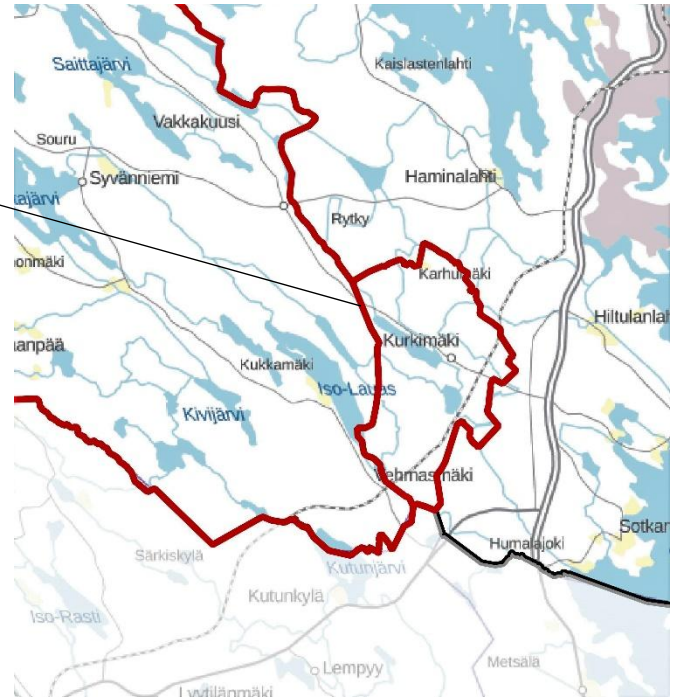
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

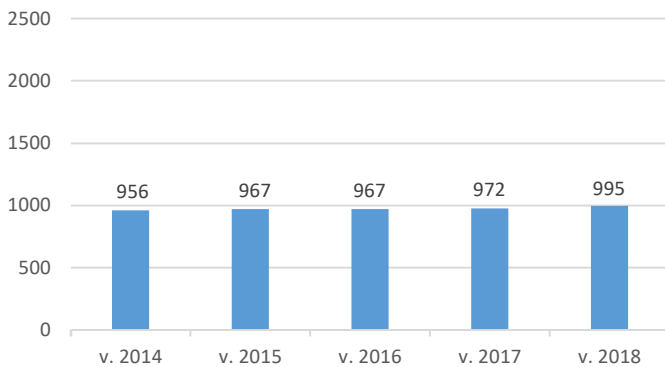


KURKIMÄKI

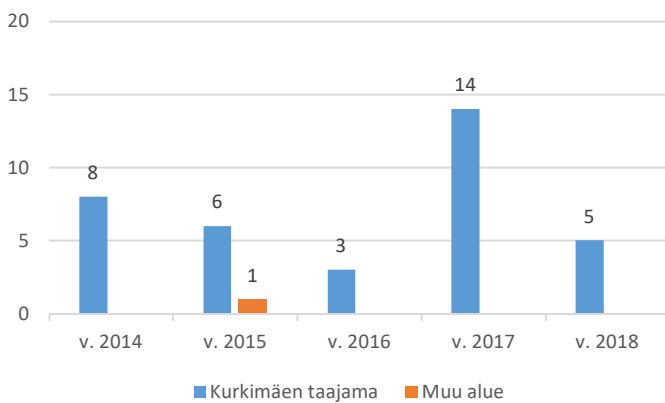
6/19



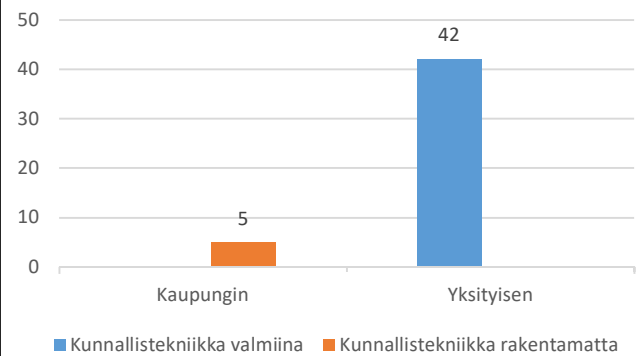
Asukasmäärä (31.12)



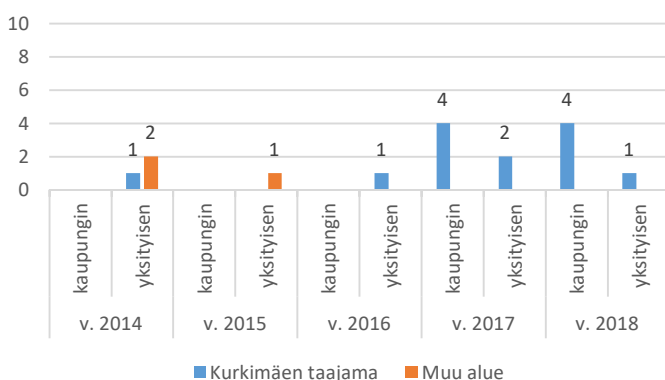
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



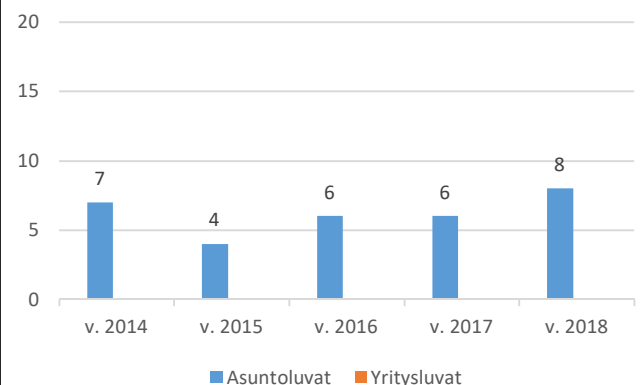
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnetyt asunto- ja yritysluvut
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Kurkimäen taajama sijaitsee noin 23 km:n etäisyydellä Kuopion keskustasta etelään. Taajamaa on rakennettu usealla vuosikymmenellä ja rakentaminen jatkuu edelleen. Lähes koko asuntokanta on omakotitaloja. Kurkimäen suunnittelualueella asuu noin 1000 asukasta, joista noin 700 Kurkimäen taajamassa. Alueella asuu paljon lapsiperheitä. Asukasluku on ollut lievästi kasvava viime vuosina. Uusia asuntoja on rakennettu koko alueelle vaihtelevasti n. 2-11 asuntoa/vuosi.

Tonttitilanne:

Kurkimäen taajaman itäosaan vuonna 2014 voimaan tulleelta asemakaava-alueelta kaupunki on vuosien 2017 – 2018 aikana luovuttanut 8 omakotitonttia. Aiemmat tonttien luovutukset ovat kaupungin osalta tapahtuneet 2000 –luvun alkupuolella. Kaupungilla ei ole tällä hetkellä tarjota omakotirakentajille tontteja Kurkimäen taajamasta. Tonttivarannossa olevien Laukaanjokeen rajoittuvien viiden omakotitontin luovuttaminen odottaa tonteilla sijaitsevan Savon Voiman sähköjohdon siirtoa. Yksityisen omistuksessa valmiin kunnallistekniikan piirissä on tällä hetkellä noin 40 rakentamatonta omakotitonttia. Yksityisten välisiä rakentamattomien tonttien kauppoja on tehty viiden viimeisen vuoden aikana taajamassa 5 kpl ja haja-asutusalueella 3 kpl. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on taajamassa tehty keskimäärin 7 kpl/vuosi. Haja-asutusalueella viiden viimeisen vuoden aikana on tehty yksi kauppa. Taajamassa on tällä hetkellä myytävänä 4 rakennettua asuinkiinteistöä (tilanne 1/2020).

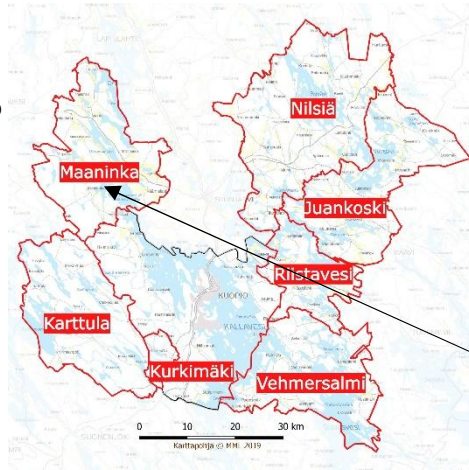
Kaavatilanne:

Kurkimäki-Vehmasmäki-Pellesmäki osayleiskaava on vuodelta 1981. Lisäksi osalla aluetta on voimassa Etelä-Kuopion osayleiskaava vuodelta 1994. Valmisteilla olevassa Kurkimäen osayleiskaavassa osoitetaan rantavyöhykkeen ja kyläalueiden tilakohtainen mitoituksen mukainen rakennusoikeus niin, että yleiskaavan pohjalta voidaan myöntää suoraan rakennuslupia. Kaupungilla on laajat maanomistukset Kurkimäen asemakaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuvalla Palomäen alueella. Mitoituksen perusteella Palomäen alueelle voidaan osoittaa arviolta noin 30 kpl uusia rakennuspaikkoja kaupungin maille ja noin 20 kpl yksityisten maille. Yleiskaavalla tutkitaan myös Kurkimäen asemakaava-alueen mahdollisia laajentamistarpeita ja -suuntia.

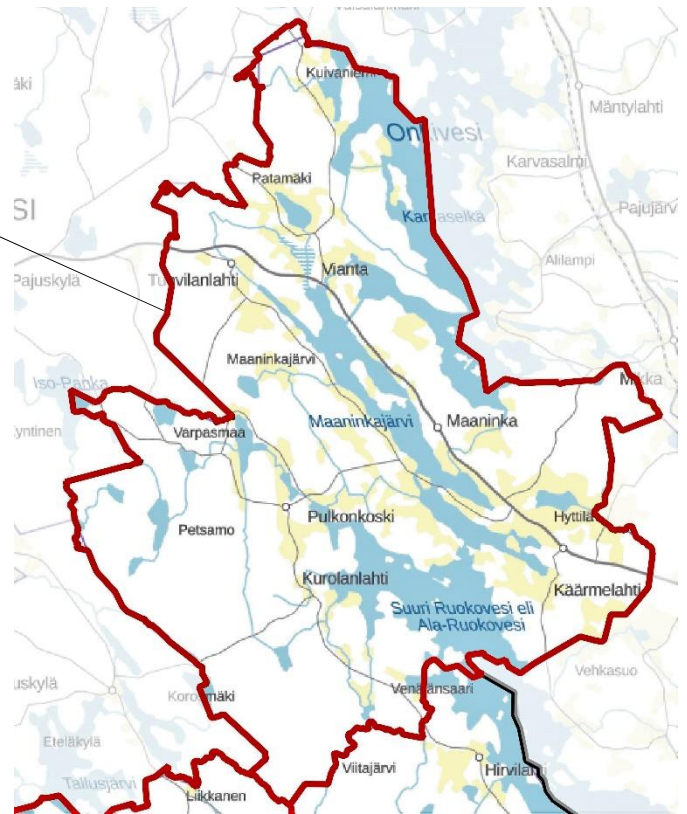
Kurkimäen taajaman ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1987. Kaava-aluetta on laajennettu asemakaavoilla vuosina 1990, 2002 ja 2014.

Yhteenveto:

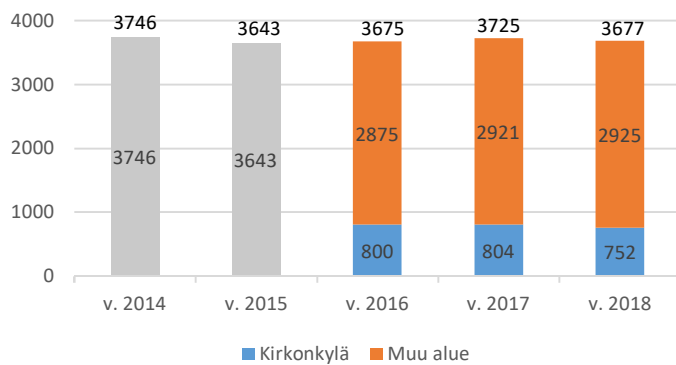
Kurkimäessä on runsaasti yksityisten omistuksessa olevaa tonttivarantoa valmiin kunnallistekniikan piirissä. Tyhjien tonttien määrän puolesta alueelle ei ole tarvetta kaavoittaa uusia tontteja. Alueen tontteihin ja käytettyihin asuntoihin kohdistuu tilastojen mukaan kysyntää, joten yksityisten tontit olisi saatava rakentumaan ja tässä olisi mahdollisesti harkittava kaupungilla käytössä olevien maapoliittisten keinojen käyttämistä ottaen kuitenkin huomioon päiväkodin ja koulun tilanne.



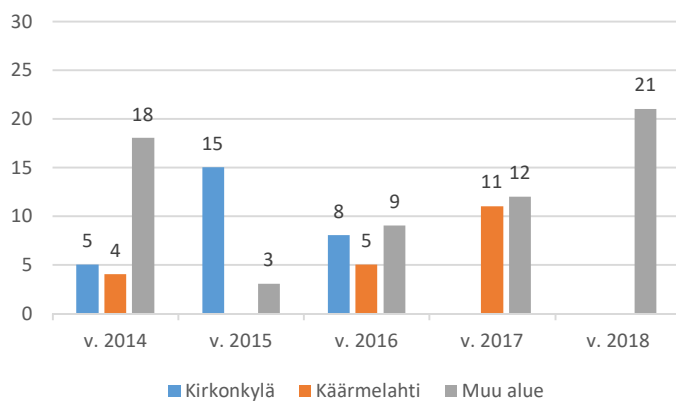
8/19



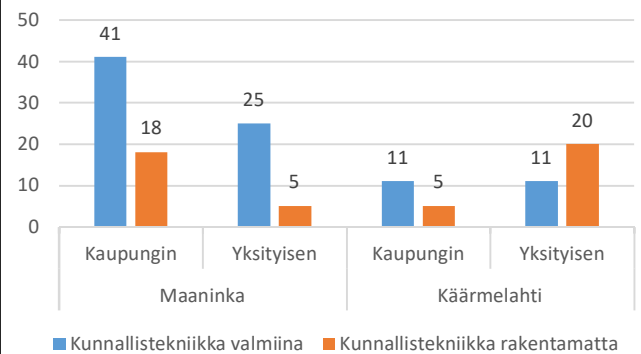
Asukasmäärä (31.12)



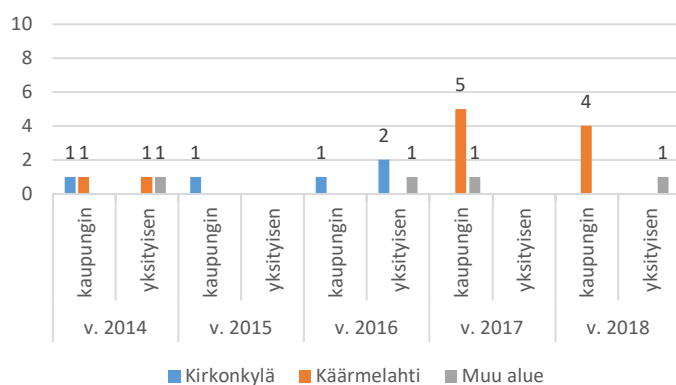
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat (Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



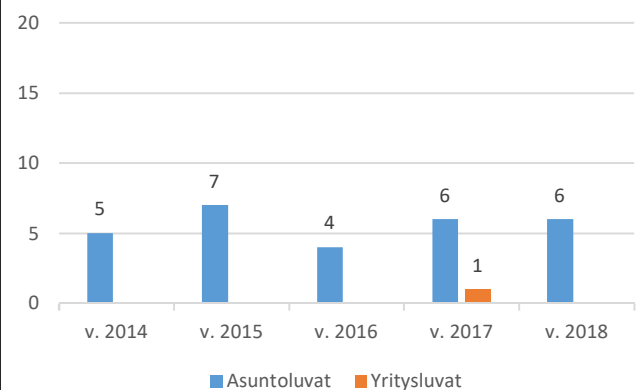
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnettyt asunto- ja yritysluvat
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Maaninka liittyi Kuopioon vuoden 2015 alusta. Sinisen tien varrella sijaitsevaan Maaningan kuntakeskukseen on matkaa Kuopiosta noin 45 km ja Käärmelahden taajamaan noin 37 km. Maaningan suunnittelualueella asuu noin 3500 asukasta, joista noin 900 kuntakeskuksessa ja noin 400 Käärmelahden taajamassa. Maaningan väkiluku on ollut lievässä laskusuunnassa vuodesta 2014 lähtien.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on kuntakeskuksen (kirkonkylä, Pihtisalmi ja Keskisaari) alueella valmiina kunnallistekniikan piirissä yhteensä 41 rakentamatonta omakotitonttia ja Käärmelahdessa 11 tonttia. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Pihtisalmissa (3 kpl) ja Keskisaareissa (4 kpl) on tarjolla myös omarantaisia tontteja. Lisäksi kaupungin omistuksessa (ns. tonttivarantoa) on kuntakeskuksessa 18 tonttia ja Käärmelahdessa 5 tonttia, joille kunnallistekniikka on vielä rakentamatta. Kuntaliitoksen jälkeen kaupunki on vuokrannut ja myynyt kuntakeskuksesta 2 tonttia ja Käärmelahden taajamasta 9 tonttia. Kuntakeskuksessa on yksityisen omistuksessa ja valmiin kunnallistekniikan piirissä olevia tontteja tällä hetkellä 25 kpl. Asemakaava-alueen ulkopuolella on Keskisaareissa n. 20 tonttia ja Käärmelahdessa noin 25 tonttia yksityisten omistuksessa.

Kuntaliitoksen jälkeen on yksityisen välisiä rakentamattomien omakotitonttien kauppoja tehty kuntakeskuksessa 2 kpl ja haja-asutusalueella 3 kpl. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on tehty kuntakeskuksen alueella keskimäärin 6 kpl/vuosi, Käärmelahden taajamassa 4 kpl/vuosi ja haja-asutusalueella 11 kpl/vuosi. Kuntakeskuksen ja Pihtisalmen alueella on tällä hetkellä myytävänä 12 asuinkiinteistöä ja Käärmelahden alueella 3 asuinkiinteistöä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Suurimmalla osalla Maaningan aluetta ei ole yleiskaavaa. Maaningan ranta-alueista Maaninkajärvi ja Ylä-Ruokovesi on kaavoitettu ja osayleiskaavat ovat vuosilta 1985 (Kirkonkylä), 2001 (Maaninkajärven ympäristö) ja 2014 (Keskisaari, Käärmelahti). Maaninkan kylätaajaman alueella on voimassa kirkonkylän asemakaava. Siihen on tehty muutoksia ja laajennuksia vuonna 2006. Asuntotuotannon kannalta merkittävimpiä ovat Pihtisalmen (2006) ja Keskisaaren (2016) asemakaavat.

Yhteenveto:

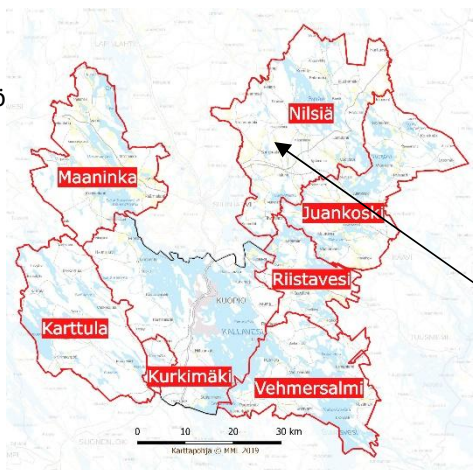
Kaupungin tonttien kysyntä Maaningalla on ollut vaihtelevaa. Kirkonkylällä ja sen läheisyydessä tonttien kysyntä on ollut vähäistä, mutta Käärmelahden tontteihin on kohdistunut kysyntää silloin, kun uusia tontteja tuli kaupungin toimesta tarjolle vuosina 2016 ja 2017. Sen jälkeen kysyntä on vähentynyt. Tyhjiä tontteja koskeva kaupankäynti on kauppahintarekisterin mukaan hiljaista, joskin Käärmelahden alue poikkeaa kysynnältään positiivisesti muista alueista. Kaupungin tontteja on reservissä kysyntään nähden runsaasti.

Käytettyjen asuinkiinteistöjen kauppoja Maaningan alueella on tarkastelujaksolla tapahtunut 18-27 kpl vuodessa. Rakennuslupien määrästä enin osa uudisrakentamisesta sijoittuu muualle kuin Maaningan kirkonkylälle. Yritystoimintaan liittyviä uudisrakennuslupia on myönnetty vähän. Käytettyjä asuntoja on myynnissä runsaasti.

Maaningan kirkonkylän uusimmat tontit ovat tarjolla hienossa järvimaisemassa Keskisaareissa. Alue on kuitenkin syrjässä kirkonkylän palveluista. Kysyntä on ollut vähäistä, eikä kaupungin Keskisaaren tonteille ole rakennettu yhtään taloa tonttien tultua markkinoille. Käärmelahden tonttien kysyntä vaikuttaa hiipuneen alkuvaiheen hyvän kysynnän jälkeen. Yritysten toimintaan liittyviä uudisrakennuksia ei ole rakennettu tarkastelujaksolla.

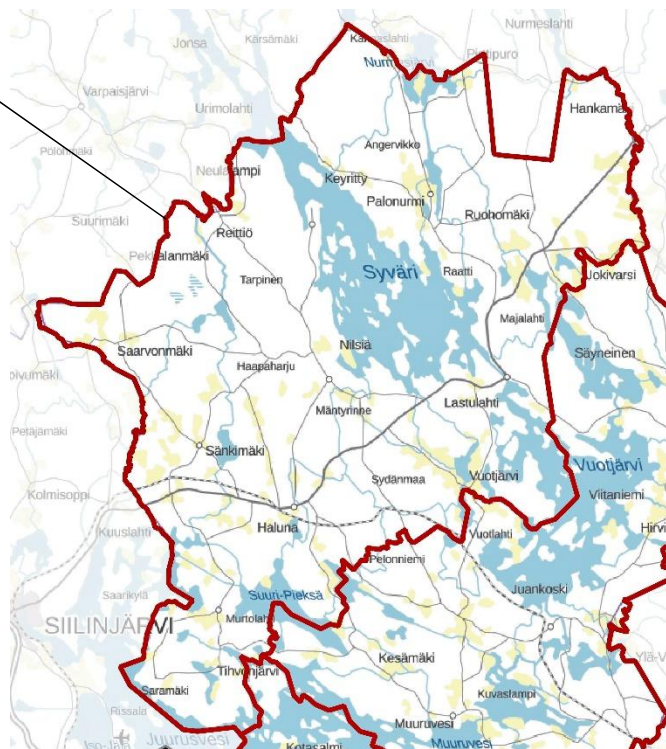
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

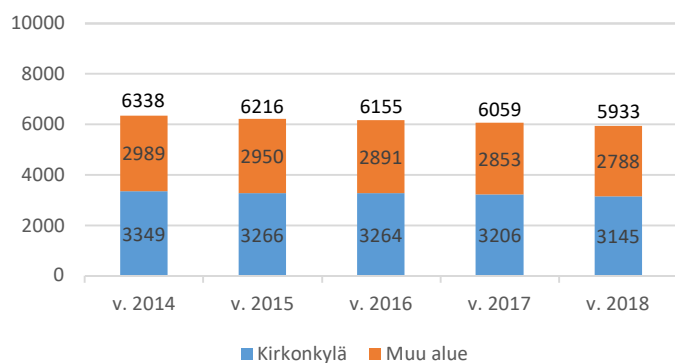


NILSIÄ

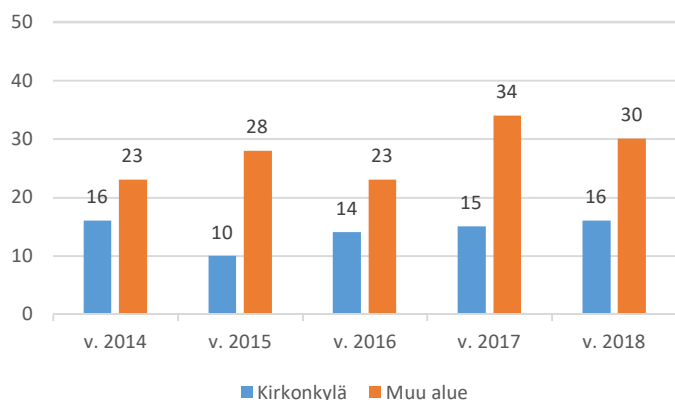
10/19



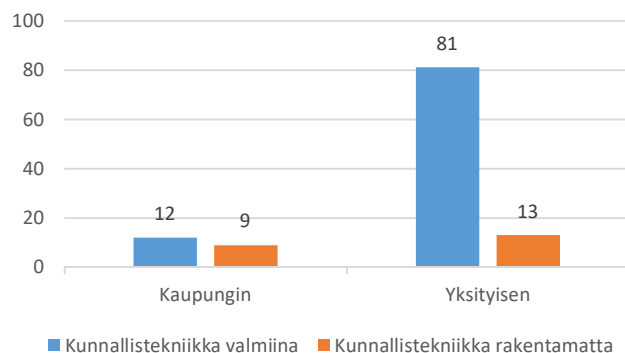
Asukasmäärä (31.12)



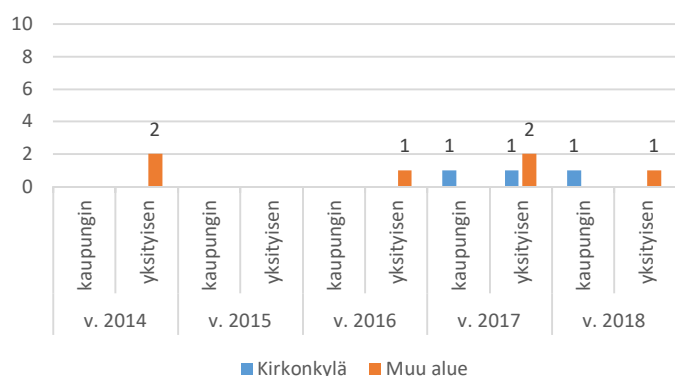
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



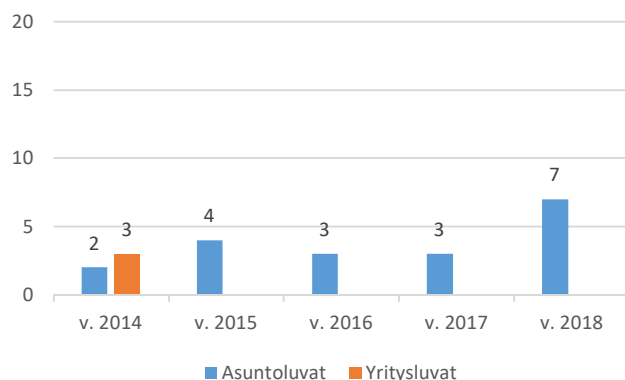
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnettyt asunto- ja yritysluvut
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Nilsiä sijaitsee noin 55 km:n etäisyydellä Kuopion keskustasta. Nilsiä liitettiin Kuopioon vuonna 2013. Nilsiä tunnetaan parhaiten Tahkovuoresta, joka on Lapin hiihtokeskusten jälkeen Suomen suurin laskettelukeskus. Nilsiän suunnittelualueella asuu runsaat 5900 asukasta, joista noin 3000 kuntakeskuksessa. Alueen väkiluku on laskenut hitaasti vuosittain.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on kuntakeskuksessa valmiin kunnallistekniikan piirissä 12 rakentamatonta omakotitonttia. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Lisäksi kaupungin tonttivarannossa on 9 tonttia, joille kunnallistekniikka on vielä rakentamatta. Sekä haettavana olevat että tonttivarannon tontit ovat kaikki ns. sisämaantontteja. Kuntaliitoksen jälkeen kaupunki on vuokrannut kuntakeskuksesta kaksi omakotitonttia. Yksityisen omistuksessa, valmiin kunnallistekniikan piirissä on 81 rakentamatonta omakotitonttia. Yksityisten välisiä rakentamattomien omakotitonttien kauppoja on tehty viiden viimeisen vuoden aikana yksi taajamassa ja 6 kpl haja-asutusalueella. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on kuntakeskuksen alueella tehty keskimäärin 14 kpl/vuosi ja haja-asutusalueella 28 kpl/vuosi. Kuntakeskuksessa on tällä hetkellä myytävänä 26 rakennettua asuinkiinteistöä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Nilsissä osayleiskaavat ovat 1980-, 2000- ja 2010-luvuilta. Lisäksi suurimmilla järviolueilla on rantayleiskaavat, jotka ovat valmistuneet 1990-luvun puolivälissä ja 2000-luvun alussa. Maaseutualueita ei ole kattavasti yleiskaavoitettu. Keskustaajaman osayleiskaavan uudistustyö on käynnissä. Siinä on tavoitteena löytää uusia kehittämisen periaatteita olemassa olevaa kuntakeskustaa tiivistämällä ja luomalla alueelle asuin-, palvelu- ja yritystontteja.

Nilsin keskustassa on voimassa asemakaava. Vanhimmat osat ovat 1960-luvulta ja asemakaavaa on muutettu useita kertoja viimeisten vuosikymmenten ja vuosien aikana. Tahkon keskustan alueella on voimassa lukuisia asemakaavoja. Ympärivuotista asumista on osoitettu keskustaan verrattain vähän. Alueen kehittymisen kannalta kriittisimpiä, asemakaavamuutoksia vaativia kohtia ovat Tahkolla ydinkeskusta ja Tahkolaakso.

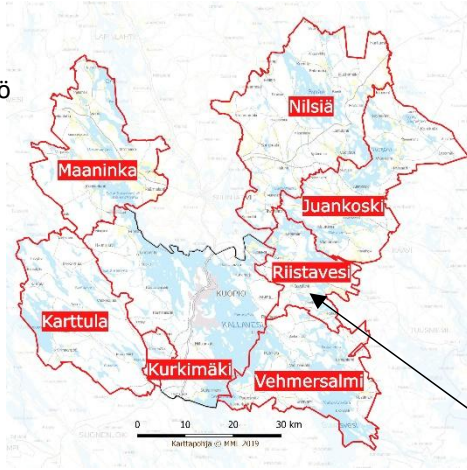
Yhteenveto:

Kaupungin tonttien kysyntä on Nilsissä ollut viime vuosina hiljaista. Asukasluku on vähentynyt noin 7 % vuodesta 2014 lähtien vuoteen 2018. Asukasluku vähenee sekä taajamassa että muilla alueilla. Kaupungin tontteja on luovutettu harvakseltaan. Tyhjiä tontteja koskeva kaupankäynti on kauppahintarekisterin mukaan hiljaista. Kaupungin tontteja on reservissä vähän, mutta kysyntään nähden riittävästi. Yksityisten omistamia rakentamattomia tontteja on runsaasti.

Asuinkiinteistöjen kauppoja Nilsin alueella on tarkastelujaksolla tapahtunut kauppahintarekisterin mukaan 37-49 kpl vuodessa ja asuinkiinteistöjen kauppa on muita maaseututaajamia vireämpää. Käytettyihin asuntoihin näyttää siten kohdistuvan kysyntää. Kaupungin Nilsissä omistama tonttivaranto sijoittuu pääasiassa Mäntyrinteen, Petäjäniemen ja Haapaniemen alueille. Nilsin tonttien menekkiä edistäisi uusien työpaikkojen syntyminen alueelle tai sen läheisyyteen. Tahkon alueen kehittyminen vaikuttaa kysyntään positiivisesti.

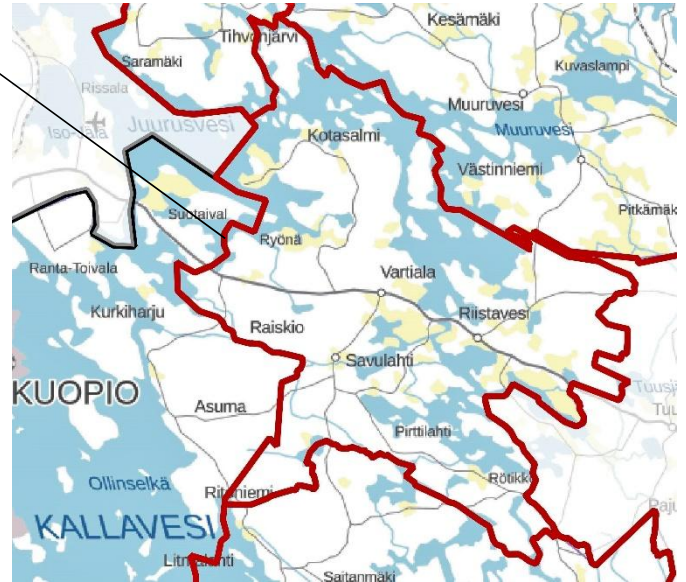
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

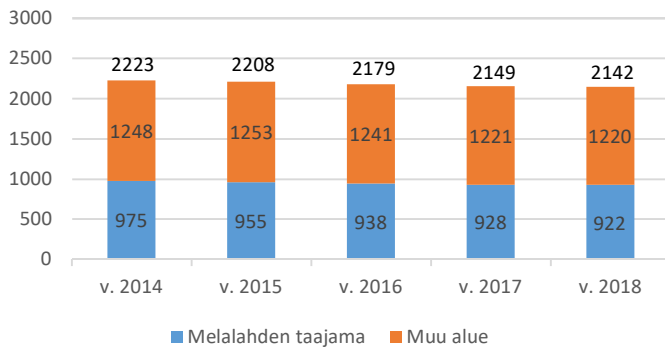


RIISTAVESI

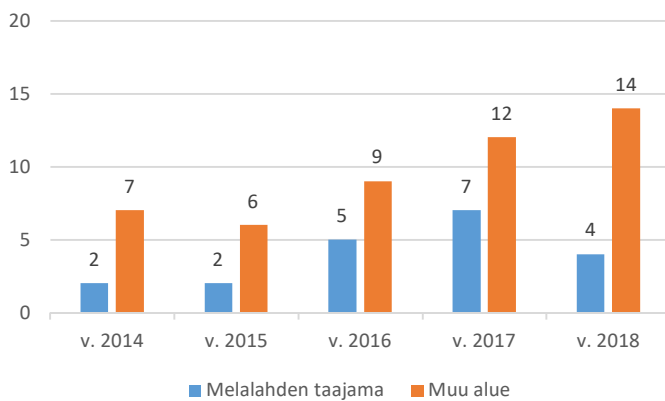
12/19



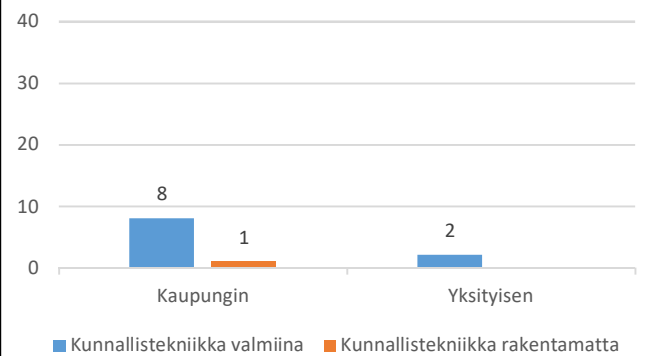
Asukasmäärä (31.12)



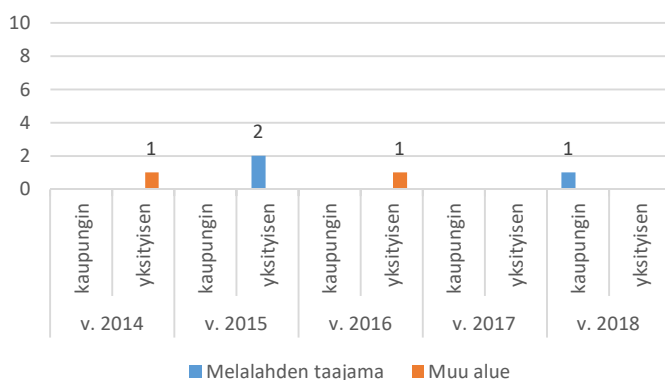
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



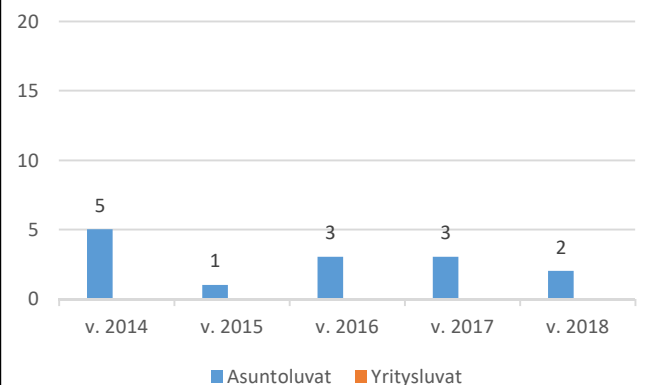
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnettyt asunto- ja yritysluvat
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Riistavesi sijaitsee noin 37 km:n etäisyydellä Kuopion keskustasta itään. Riistaveden keskuksena on valtatie 9:n varrella sijaitseva Melalahti. Riistavesi liitettiin Kuopioon vuonna 1973. Riistaveden alueesta vettä on noin kolmasosa ja rantaviivaa hieman yli 600 km. Riistaveden suunnittelualueella asuu noin 2100 asukasta, joista noin 800 Melalahden taajamassa. Riistaveden alueen väkiluku on vähentynyt hienoisesti viime vuosina. Kaupungin tonttitarjonta on sijoittunut Melalahteen, joka on pieni osa Riistaveden alueesta.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on Melalahden taajaman asemakaava-alueella valmiin kunnallistekniikan piirissä 8 rakentamatonta omakotitonttia, joista kaksi on omarantaisia tontteja. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Viimeisin tontin myynti kaupungin toimesta on tapahtunut vuonna 2018, aiemmat tonttien vuokraukset ovat vuodelta 2013. Yksityisen omistuksessa, valmiin kunnallistekniikan piirissä on kaksi rakentamatonta omakotitonttia. Yksityisten välisiä rakentamattomien omakotitonttien kauppoja on tehty viiden viimeisen vuoden aikana 2 kpl taajamassa ja 2 kpl haja-asutusalueella. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on kuntakeskuksen alueella tehty keskimäärin 4 kpl/vuosi ja haja-asutusalueella 10 kpl/vuosi. Koko Riistaveden alueella on tällä hetkellä myytävänä 10 rakennettua asuinkiinteistöä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Riistaveden alue on kokonaan yleiskaavoitettu. Vuodelta 1994 oleva osayleiskaava on laadittu Riistaveden itä- ja länsiosaan, joista jälkimmäinen on vielä erikseen jaettu pohjois- ja eteläosaan. Ranta- ja maaseutualueelle on laadittu osayleiskaavan pieniä muutoksia vuosina 2001, 2007 ja 2015. Alueelle ei ole kohdistunut suuria yleiskaavan muutospaineita.

Riistaveden kylätaajaman ensimmäinen asemakaava on vuodelta 1979. 1980-luvulla asemakaavan muutokset käsittivät pääsääntöisesti käyttötarkoituksen muutoksia (linja-autoasema, kirkko, teollisuustontit). Asuntotuotannon kannalta merkittävimpiä asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia ovat olleet Peltoniemen asemakaavan muutokset vuosilta 1981, 1984 ja 2008 sekä Pappilanpellon asemakaava vuodelta 1998.

Yhteenveto:

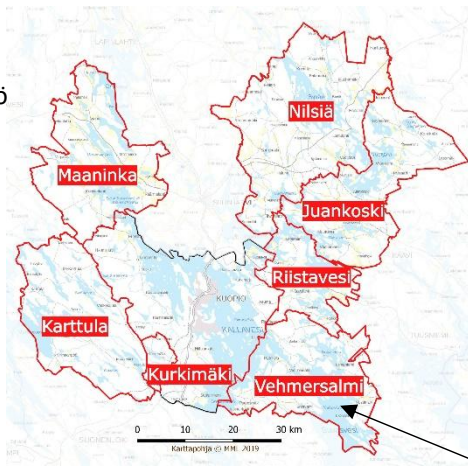
Kaupungin tonttien kysyntä on ollut hiljaista Riistavedellä viime vuosina. Asukasluku on vähentynyt vuodesta 2014 lähtien. Kaupungin tontteja on luovutettu harvakseltaan. Tyhjiä tontteja koskeva kaupankäynti on ollut kauppahintarekisterin mukaan myös hyvin hiljaista. Kaupungin tontteja on reservissä, mutta niitä on suhteellisen vähän.

Asuinkiinteistöjen kauppoja Riistaveden alueella on tarkastelujaksolla tapahtunut 8-18 kpl vuodessa. Rakennuslupien määrästä enin osa sijoittuu muualle kuin Melalahden taajamaan. Vanhoihin asuntoihin näyttää kohdistuvan kysyntää tasaisesti vuosittain.

Kaupungilla on omistuksessaan rantaan rajoittuvaa maata Melaniemessä etelärannalla. Riistaveden tonttireserviä voitaisiin monipuolistaa kaavoittamalla alueelle lisää omarantaisia tontteja, millä olisi edistävä vaikutus tonttien kysyntään Melalahdessa. Alueen käyttöönoton kustannukset ovat kuitenkin suuret sisältäen muun kunnallistekniikan lisäksi mm. sillan rakentamisen.

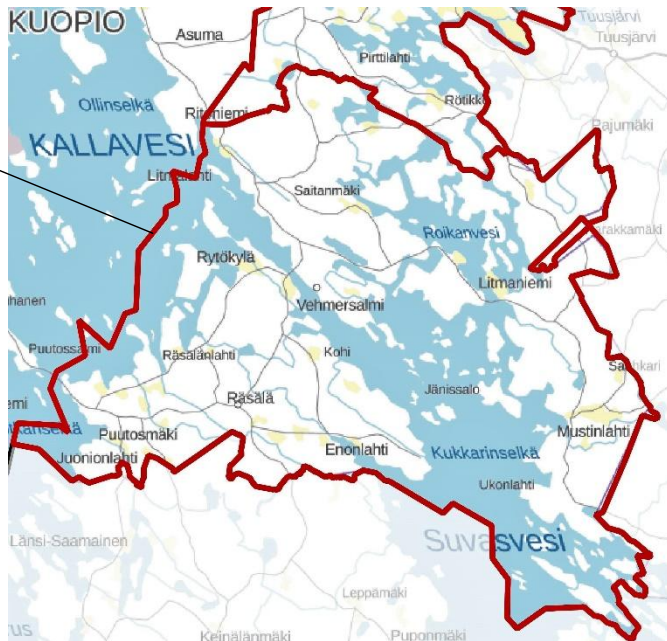
KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö

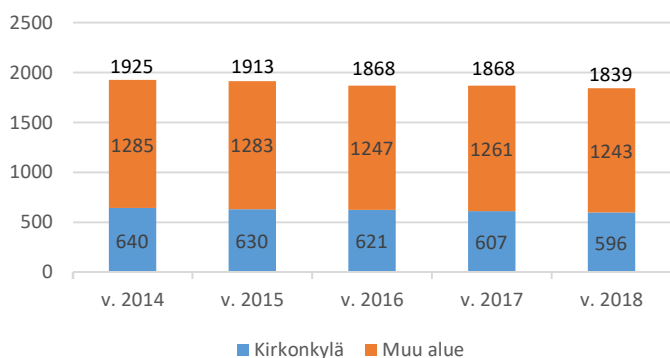


VEHMERSALMI

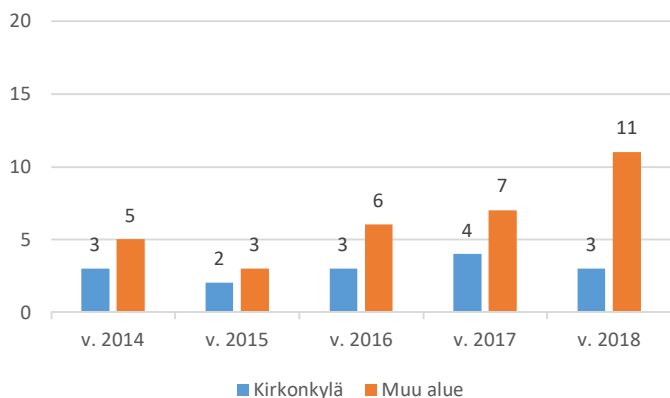
14/19



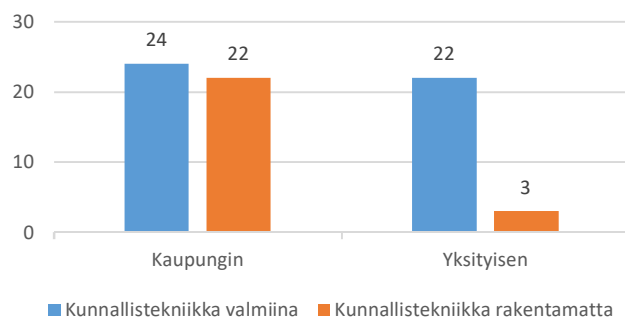
Asukasmäärä (31.12)



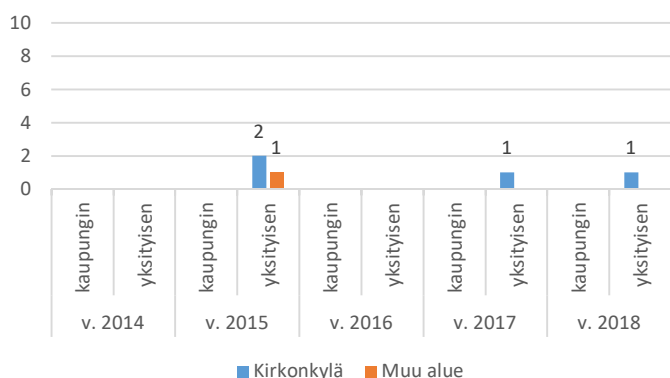
Rakennettujen asuinkiinteistöjen kaupat
(Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat)



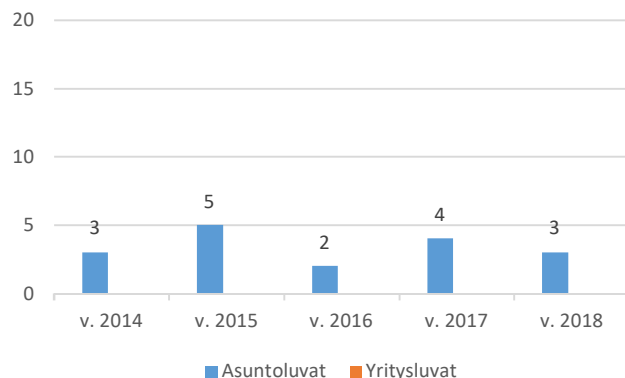
Kaupungin ja yksityisten
rakentamattomat omakotitontit
asemakaava-alueella (tilanne 10/2019)



Kaupungin ja yksityisten
myymät/vuokraamat omakotitontit



Myönnettyt asunto- ja yritysluvut
(uudisrakennusluvut)



Perustiedot:

Vehmersalmen keskus sijaitsee noin 50 km:n etäisyydellä Kuopion keskustasta itään. Lyhin eteläinen ja lossin kautta kulkeva yhteys keskustukseen on 45 km. Vehmersalmi liittyi Kuopioon vuoden 2005 alusta. Vehmersalmen alueesta vettä on yli kolmasosa ja rantaviivaa vajaa 900 km. Vehmersalmen suunnittelualueella asuu runsaat 1 800 asukasta, joista noin 600 kuntakeskuksessa. Alueen väkiluku on ollut lähes vuosittain hitaasti laskeva.

Tonttitilanne:

Kaupungin omistuksessa on kuntakeskuksen ja Syvähiekän asemakaava-alueilla valmiin kunnallistekniikan piirissä yhteensä 24 rakentamatonta omakotitonttia. Tontit ovat julkisesti haettavana jatkuvassa tonttihaussa. Lisäksi kaupungin tonttivarannossa on 22 tonttia, joille kunnallistekniikka on vielä rakentamatta. Kaikki haettavana olevat ja tonttivarannon tontit ovat ns. sisämaantontteja.

Kuntaliitoksen jälkeen kaupunki on vuokrannut kuntakeskuksesta kolme omakotitonttia, viimeisin tontin vuokraus on tapahtunut vuonna 2013. Yksityisen omistuksessa, valmiin kunnallistekniikan piirissä on tällä hetkellä noin 20 rakentamatonta omakotitonttia. Yksityisten välisiä rakentamattomien tonttien kauppoja on tehty viiden viimeisen vuoden aikana kuntakeskuksessa 4 kpl ja haja-asutusalueella yksi. Rakennettujen asuinkiinteistöjen kauppoja on kuntakeskuksen alueella tehty keskimäärin 3 kpl/vuosi ja haja-asutusalueella 6 kpl/vuosi. Kuntakeskuksessa on tällä hetkellä myytävänä 10 rakennettua asuinkiinteistöä (tilanne 1/2020).

Kaavatilanne:

Vehmersalmen alue on pääosin yleiskaavoitettu ja kaavat on laadittu 1990-luvun aikana. Alueelle laaditut rantaosayleiskaavat ovat valmistuneet 2000-luvun alussa. Niihin on tehty pääasiassa yksittäisiä rakennuspaikkoja koskevia muutoksia vuoden 2015 ranta- ja maaseutualueiden yleiskaavamuutoksissa.

Keskustaa koskeva asemakaava on laadittu 1970-luvun puolivälin jälkeen. Kaavaa on päivitetty lukuisilta alueilta 1980-luvun aikana: vuonna 1988 on valmistunut asemakaava Vierumäentien ja Rinnetien alueelle ja vuonna 1989 Syvähiekän alueelle. 1990-luvun alussa asuinaluetta on laajennettu uudella kaavalla Marja-ahon suuntaan. Tässä yhteydessä kaavoitettiin myös teollisuustontti Kariketielle. Keskustan toimintakeskuksen ympäristön kaava on vuodelta 1996. Vuonna 2011 on laadittu rantatontteja sisältävä asuinalueen kaava taajaman liepeelle. Ritoniemen lomakylän kaava on vuodelta 2000.

Yhteenveto:

Kaupungin tonttien kysyntä on Vehmersalmella ollut hiljaista viime vuosina. Asukasluku on vähentynyt noin 6 % vuodesta 2014 lähtien. Kaupungin tontteja on luovutettu harvakseltaan. Tyhjiä tontteja koskeva kaupankäynti on kauppahintarekisterin mukaan hiljaista. Kaupungin tontteja on reservissä kysyntään nähden runsaasti.

Asuinkiinteistöjen kauppoja Vehmersalmen alueella on tarkastelujaksolla tapahtunut 5-14 kpl vuodessa eli käytettyihin asuntoihin kohdistuu mukavasti kysyntää vuosittain. Kiinteistöjen kauppahinnat ovat olleet verrattain edullisia lukuun ottamatta rantakiinteistöjä. Rakennuslupien määrästä enin osa sijoittuu muualle kuin Vehmersalmen kirkonkylälle.

Vehmersalmen kirkonkylän kaupungin omistama tonttivaranto sijoittuu pääasiassa Syvähiekän alueelle. Alue on kuitenkin syrjässä kirkonkylän palveluista.

Kiinteistövälittäjien ajatuksia Kuopion maaseutualueiden sekä niiden keskusten asuntomarkkinatilanteesta

Maaseututonttiselvitykseen haluttiin mukaan kiinteistövälittäjien näkemyksiä Kuopion maaseutualueiden sekä niiden keskusten asuntomarkkinatilanteesta. Keskustelutilaisuus pidettiin 25.11.2019, ja mukana tilaisuudessa oli viisi hyvin kokenutta maaseudun asuinkiinteistöjen kauppaan perehtynyttä asiantuntijaa eri kiinteistövälitystoimistoista. Kaikki heistä olivat tehneet kauppaa Kuopion maaseutualueilla jo useiden vuosikymmenten ajan ja yksi heistä oli myös erikoistunut kiinteistöjen arviontiin. Kuopion kaupungilta tilaisuudessa mukana olivat kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, asuntotoimenjohtaja Katri Hiltunen sekä tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen.

Kaikilla keskustelijoilla oli hyvin yhtenäinen näkemys siitä, että maaseutualueiden asuntomarkkinatilanne on erityisen haasteellinen tällä hetkellä. Maaseudun asuinkiinteistöjen kysyntä on heikentynyt ja asuntojen reaali hinnat ovat laskeneet koko 2010-luvun ajan. Haja-asutusalueelle rakentaminen on hiipunut, samoin tonttikysyntä. Arviolta maaseudun asuntojen reaalin hintataso on tippunut noin 25 prosenttia 2010-luvulla, kun koko Kuopiossa hintojen lasku on ollut keskimäärin 17 prosenttia. Mitä kauemmaksi Kuopion keskustasta katsotaan, sitä edullisempia asuinkiinteistöt ovat hinnoiltaan. Toki rantatonttien ja -asuinkiinteistöjen hintataso on säilynyt korkeampana, mutta niissäkin hinnat ovat pudonneet ja sijainnin merkitys korostunut.

Maaseudun ja sen keskuksen mielikuvat merkitsevät paljon ja vaikuttavat asuntojen markkinointiin. Keskustelussa todettiin, että kylää ja aluetta tulisi markkinoida kokonaisuutena, ei vain tonttien tai asuntojen näkökulmasta, vaan esim. tapahtumien, palvelujen, yritysten ja muiden vetovoimatekijöiden kautta. Tärkeää on, että alueen olemassa olevaa ja myynnissä olevaa asuntokantaa markkinoidaan, koska uudisrakentamisen volyymi ja tonttikysyntä ovat nykyisin hyvin pieniä. Nuorten houkuttelu nykyiseen asuntokantaan (edulliset hinnat) voisi olla tuloksellista tonttimarkkinoinnin ohessa.

Keskustelussa todettiin, että rahoitus on yksi suurimmista ongelmista maaseudun asuntomarkkinoilla. Vaikka asuinkiinteistöjen hinnat ovat edullisia, niiden vakuusarvot ovat pieniä, eivätkä riitä tarvittavien lainojen vakuudeksi. Myös lainakatto on tuonut omat ongelmansa rahoituksen alueelle. Etenkin nuorten on vaikea saada rahoitusta, jos omarahoitusosuutta ei löydy. Rahoituslaitokset ovat tänä päivänä entistä tarkempia maaseudun asuinkiinteistöjen kanssa, joka näkyy myös peruskorjausrahoituksen puolella. Usko kiinteistöjen arvon säilymiseen on heikentynyt ja tänä päivänä myös rakentajat miettivät hyvin tarkkaan, millaisissa kohteissa arvo tulee säilymään. Yleisesti voidaan ajatella, että maaseudun uudiskohteesta ei lähivuosina tapahtuvan myynnin tapahtuessa saada edes rakentamiskustannuksia takaisin.

Lopuksi mietittiin yhdessä, mitä voitaisiin tehdä maaseudun asuntomarkkinoiden edistämiseksi ja kuinka esim. nuoria voisi houkutella maaseudulle. Asuntojen matalampi hinta toki on yksi houkutustekijä, mutta myös palvelujen osuus on merkittävä. Mikäli palvelut häviävät kylistä ja keskuksista, vaikutukset ovat todennäköisiä. Nuoret arvostavat palveluja ja pitkät työmatkatkaan eivät ole aina esteenä maalle muuttamiseen. Pitäisikö tonttien olla vielä väljempiä ja voisiko myös rantatontteja ja niiden vuokrausmahdollisuutta markkinoida vielä jotenkin paremmin? Myös vuoropuhelu yksityisten maanomistajien kanssa sekä heidän kannustaminen tonttien myyntiin voisi tuottaa parempia tuloksia. Todettiin, että yksityisten maanomistajien odotukset tonttihinnoille ovat usein ylikorostuneita. Hinta saattaa muodostaa esteen rakentamiselle.

Kaupungin viranomaiset, maaseudun kylien ja keskusten toimijat (mm. pitäjäraadit) sekä kiinteistövälittäjät ja rahoituslaitokset ovat kaikki avainasemassa maaseudun asuinkiinteistöjen markkinoinnissa. Kaikkia tahoja tarvitaan. Mietittiin erillisiä yhteisiä ja yhteistyössä toteutettavia kampanjoita, tilaisuuksia tai tempauksia asian tiimoilta sekä elinkeinotoiminnan ja uusien yritysten houkuttelua alueelle. Myös julkinen liikenne on yksi avaintekijöistä, jotta uudet potentiaaliset asukkaat uskaltavat sijoittua alueille asumaan. Kaupunki pyrkii avustamaan markkinointityötä erilaisin keinoin, joita voidaan yhdessä pohtia. Mm. alueiden kuvaamista ilmasta käsin sekä nykyisten tonttien raivaamista ja siistimistä mietittiin.

Johtopäätökset

Selvityksen kohteina olleissa maaseututaajamissa omakotitonttien kysyntä on vähäistä, vuositasolla luovutetaan vain yksittäisiä tontteja. Poikkeuksina ovat olleet Kurkimäki ja Käärmelahti, joissa kaupungin haettavina oleviin tontteihin on kohdistunut muita maaseututaajamia enemmän kysyntää. Käärmelahden tontteihin kohdistunut kysyntä tosin näyttää tasaantuvan.

Myös yritysten toimintaan liittyvä uudisrakentaminen todettiin maaseutualueilla vähäiseksi. Tämä johtopäätös perustuu vähäiseen myönnettyjen rakennuslupien määrään. Uuden yritystoiminnan viriäminen ja siten uusien työpaikkojen synty olisi tärkeä edellytys asuntotonttikysynnän parantumiseksi.

Selvityksen mukaan maaseututaajamissa ja haja-asutusalueilla tapahtuu vuositasolla melko paljon käytettyjen asuntojen kauppaa. Useilla alueilla syynä on todennäköisesti käytettyjen asuntojen alhainen hintataso. Mitä kauempana Kuopion keskustasta ja mitä vanhempia asunnot ovat, sitä edullisemmiksi niiden myyntihinnat näyttävät pääsääntöisesti muodostuvan keskuksissa ja kylissä. Väkiluvun vähetessä asuntoja jää tyhjilleen ja niitä myydään asuntoja tarvitseville joko asuntokäyttöön tai kakkosasunnoksi. Asuntokäyttöön asunnon ostavalla on näin asunnonhankinnassaan pienempi taloudellinen riski uudisrakentamiseen verrattuna, mikä voi vaikuttaa käytettyjen asuntojen kiinteistökauppojen määrään.

Asuin- ja rakentamispaikan valinnassa joudutaan pohtimaan useaa tärkeää kysymystä ja tekemään asuntoaan koskevan ratkaisun omien lähtökohtiensa pohjalta. Asunnon rakentaminen on iso taloudellinen investointi, jonka maksamiseen kuluu aikaa jopa yli 20 vuotta. Mahdollisessa myyntitilanteessa on olemassa selvä riski, ettei asunnon myyntihinta kata rakentamiskustannuksia, vaan asunnon arvo laskee melko pian rakentamisen toteuduttua. Monessa maaseututaajamassa näin todennäköisesti käy.

Julkisuudessa käydään jatkuvasti keskustelua hiilidioksidipäästöjen vähentämisestä ja siihen tähtäävistä keinoista. Yksityisautoilua pyritään vähentämään ja julkisella liikenteellä liikkumiseen kannustetaan eri muodoin. Valtion liikennepolitiikka ja liikennepolitoaineiden verotuspolitiikka saattavat muuttua tulevien vuosien aikana, mutta päätöksiä ei ole tehty. Myös ilmastonmuutokseen liittyvät asiat saattavat vaikuttaa jonkin verran asuinrakentamiseen ja keskittää sitä lähemmäksi työpaikkoja. Pitkän ajomatkan hinta maaseututaajamasta työpaikalle tai harrastuspaikalle (mm. Kuopion kaupunkialueelle) saattaa muuttua tulevina vuosina. Ajomatkaan käytettävän ajan määräkin voi olla kynnyskysymys asuinpaikkaa valitsevalle. Asuinpaikan valintaa tehdessä pohditaan usein myös maaseututaajamien väkimäärän vähentymistä ja sen vaikutuksia lähipalveluiden tulevaisuuteen.

Kiinteistövälittäjiltä saadut kommentit tukivat selvitystyön tuloksia. Asuntojen keskimääräinen reaalihintataso on ollut merkittävässä laskussa. Tämä näkyy sekä kaupunkialueella että maaseutualueilla. Rahoituksen saamisen ehdot ovat kiristyneet. Lisäksi rahoituslaitokset pitävät maaseutualueiden asuntojen vakuusarvoja matalampina kuin kaupunkialueella, mikä edellyttää suurempaa omarahoitusosuutta kuin kaupunkialueella. Yhdessä nämä tekijät aiheuttavat merkittävän haasteen maaseutualueiden uudisrakentamishankkeille.

Etätyön mahdollisuudet ovat hyvien tietoliikenneyhteyksien vuoksi olemassa. Tämä ei ole kuitenkaan vielä näkynyt kaupungin tonttien kysynnässä.

Kaupungin täytyy huolehtia, että maaseututaajamissa on koko ajan hyviä laadukkaita rakennuspaikkoja tarjolla. Useassa maaseututaajamassa onkin hyviä tontteja heti valmiina rakennettaviksi. Tulevissa asemakaava-saneerauksissa kannattaa tutkia mahdollisuudet rantatonttien tuottamiseen niissä taajamissa, joissa niitä ei vielä ole. Kaupunki markkinoi jatkuvasti maaseudun tontteja kaupunkialueen omakotitalotonttien rinnalla. Myös entisten kuntien asukasyhdistykset ja kyläyhdistykset ovat osallistuneet markkinointityöhön. Tontteja täytyy markkinoida, jotta maaseututaajamiin rakentamista kaavaileva asiakas tietää niitä olevan tarjolla ja löytää vaihtoehtoja rakentamiselle. Tonttitietojen on oltava helposti saatavilla ja tontinhakuprosessin on oltava asiakkaan kannalta mahdollisimman yksinkertainen.

Pitäjäraatien ja kiinteistövälittäjien kanssa käydyissä keskusteluissa nousi esiin monia hyviä ideoita tonttimarkkinointiin. Keskusteluissa todettiin mm. että maaseutualueita kannattaa markkinoida asuinalueina ja markkinoinnissa pitää tuoda esille alueiden erityispiirteitä, palveluja, myynnissä olevia käytettyjä asuntoja ja vapaita tontteja. Maaseutualueiden tontteja voidaan siistiä aika ajoin, jotta ne olisivat houkuttelevampia. Kuvauslennokilla voidaan tehdä markkinointivideoita vapaista tonteista. Vuosittain järjestettävät Rakenna ja asu -messut ovat jatkossakin hyvä tapahtuma tonttien ja alueiden markkinointiin. Pitäjäraatien edustajat ovat viime vuosina olleet messuilla markkinoimassa omaa aluettaan.

Kuopiossa 22.1.2020

Maaseututontteja selvittänyt työryhmä