

MTT RAPORTTI 119

Maaseudun tyhjien rakennuskiinteistöjen harha

Tyhjiksi merkittyjen rakennuskiinteistöjen tarkastelua
Ranuan, Tervolan ja Sallan maaseutualueilla

Rauno Kuha



**Maaseudun tyhjien
rakennuskiinteistöjen harha**

**Tyhjiksi merkittyjen rakennuskiinteistöjen tarkastelua
Ranuan, Tervolan ja Sallan maaseutualueilla**

Rauno Kuha



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

ISBN: 978-952-487-496-0

ISSN 1798-6419

URN: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-487-496-0>

<http://www.mtt.fi/mtraportti/pdf/mtraportti119.pdf>

Copyright: MTT

Kirjoittajat: Rauno Kuha

Asiantuntijaryhmä: Simo Alaruikka ProAgria, Antti Hannukkala MTT, Pekka Myllylä ProAgria, Ari Saarela ProAgria, Harri Salow ProAgria, Keijo Siitonen ProAgria, Marja Uusitalo MTT, Johannes Vallivaara ProAgria

Julkaisija ja kustantaja: MTT Jokioinen

Julkaisuvuosi: 2013

Kannen kuva: Päivi Saarijärvi

Maaseudun tyhjien rakennuskiinteistöjen harha

Rauno Kuha

Tiivistelmä

Lapin maakunta on viimeisen viiden vuosikymmen aikana ollut varsin voimakkaiden muutosten kourissa. Voimakas maatilojen lukumääräinen pudotus ja maaseudun asukkaiden poismuutto on synnyttänyt käsityksen, jonka mukaan Lapin maaseudulla on paljon käyttämättömiä rakennuskiinteistöjä. Toinen vallitseva käsitys on, että nämä rakennuskiinteistöt ovat valtaosiltaan käyttökelpoisia asumiseen ja elinkeinotoimintaan. Tällä tutkimuksella selvitettiin, onko näin Ranuan, Sallan ja Tervolan maaseutualueilla. Lisäksi selvitettiin, onko edellä mainituissa kiinteistöissä sellaisia, jotka voisivat olla käytettävissä. Tutkimusta varten pyydettiin kyseisten kuntien kiinteistörekisteritiedot niiltä osin kuin ne koskivat asemakaava-alueiden ulkopuolisia alueita. Näillä kiinteistöillä tuli olla rakennuksia, ja ne täytyi olla merkittynä tyhjiksi. Tutkimuksessa tämä aineisto päivitettiin omistus- ja yhteystietojen osalta, ja alle 70 neliön rakennukset poistettiin. Jäljelle jäänyt ryhmä oli tutkimuksen aineistoa. Kuntien välillä kiinteistöjen käytön keskinäisellä suhteella ei ollut suuria eroja. Suurin poikkeama oli Sallan tyhjiksi merkittyjen kiinteistöjen suuri määrä verrattuna Tervolan ja Ranuan kiinteistöjen määrään.

Kuntien kiinteistörekisterit näyttävät olleen päivittämättä. Ihmettelyä omistajissa herätti se, mistä tieto kiinteistön käytöstä on kunnan rekisteriin tullut. Suuri osa tavoitetuista, Ranualla 80 %, Sallassa 65,6 % ja Tervolassa 38,6 %, ilmoitti kiinteistöjen olevan käytössä vastoin rekisterissä olevaa merkintää. Tutkimuslupa paikalla tehtävään arviointiin saatiin niin pienelle määrälle, että kiinteistöjen kuntoa koskevia arviointeja ei voi suhteuttaa koko kiinteistömassaa koskevaksi. Kiinteistöjen yhteyshenkilöiden puhelinhaastattelussa nousi selkeästi esille kiinteistön omistamisen tarve loma-asuntona tai vakituksena asuntona. Kiinteistö oli usein uusien asukkaiden vakituinen asunto ja usein myös asunto johon halutaan muuttaa eläkkeelle jäämisen myötä. Kiinteistöjen omistajuuden vaihdos viittaa myös siihen, että uusi omistaja voi olla suvun ulkopuolelta tullut omistaja. Nämä havainnot tukevat ajatusta, jonka mukaan maaseudun käyttökelpoisella rakennuskannalla on yleisesti kuviteltua suurempi kysyntä. Tämä pätee erityisesti sellaisella paikoilla ja rakennuskannalla, joka täyttää kriteerit kunnan, maapohjan ja infrastruktuurin suhteen.

Kaikissa kolmessa kunnassa oli nähtävissä samantyyppiset kehityssuunnat. Maatalouden osalta on tapahtumassa nautakarjatuotantoa koskeva lukumääräinen väheneminen ja heinän viljelyn lisääntyminen. Silti maatalous on edelleen yksi suurimmista työllistäjistä kaikissa kolmessa kunnassa. Väestön ikäryhmätarkastelussa kuntien väestön ikääntyminen tulee esille hyvin voimakkaasti. Huoltosuhtetarkastelussa nähdään myös sama ilmiö lisätyn yhteiskunnan taloudellisen tilan heilahtelun tuomina muutoksina.

Tämä tutkimus nostaa esille asian, joka ei kovin hyvin näy tutkittavien kuntien elinkeinostrategiassa. Tutkimuksessa tulee esille, että maaseudun harvaan asutulla alueella käyttökelpoisella rakennuskannalla asuinkäytössä on olemassa kysyntää. Tästä kertoo se, että useimmat niistä asuinkiinteistöistä jotka ovat hyvässä kunnossa, asuin- ja elinkeinokelpoisia ja täyttävät infrastruktuurin osalta perusedellytykset ovat käytössä, menevät kaupaksi tai vuokralle. Harvaan asutulla maaseudulla Lapissa on voimakas hiljainen potentiaali. Maaseudun käyttökelpoisten rakennusten kysyntä vahvistaa tätä potentiaalia. Maaseutu sijoittuu Lapissa runsaan matkailukeskusverkoston vaikutusalueelle. Tämä maaseutu sisältää suuren määrän pienyrittäjyyttä, runsaan ohi virtaavan asiakasmäärän ja monialaisen osaamisen. Ottamalla huomioon tämän lisäksi maaseutukuntien eri ikäryhmien kehityksen, maaseudun vetovoimatekijät ja työntekijöiden toimialajakauman, saadaan maaseutukunnille omaleimainen ja kunnan itsensä näköinen vetovoimainen strategia.

Avainsanat:

Maaseutu, kylät, maaseudun kehittäminen, kiinteistörekisteri, kunta

The Illusion of empty properties in rural areas

Abstract

During the last fifty years the province of Lapland has met rather strong changes. Large decrease in the number of farms and the migration of population has created an impression that there are a lot of empty properties in the Lappish country side. Another belief is that there properties are suitable for living and sources of livelihood. Is this true, was studied in rural regions of municipalities of Tervola, Ranua and Salla. The second aim was to clarify are there among empty properties such which could be utilized in entrepreneurship. For the study the registers of properties outside town plan areas was asked from above mentioned municipalities. In studied properties there should be buildings and in the registers they should be marked as empty. In the study this material was updated concerning the data of owners and contact persons and properties which had less than 70 square meters of building area were removed. The rest of the data was utilized in the study. Between the municipalities there was only a small relative difference in the use of properties. The biggest difference was larger amount of empty properties in Salla compared with Tervola and Ranua.

It seems that the registers of properties in the municipalities are not updated. Some of the owners wondered from where the note of the use property has become to the register. Most of the owners, 80 % in Ranua, 65,6 % in Salla and 38,6 % in Tervola, informed that the properties are in use contrary the mark in register. The permission to evaluate property was given only for such small amount that the conditions of properties cannot be proportioned towards all properties. When the owners were interviewed by phone, the need of owning of a property for permanent residence or for holiday use was clearly impressed. Often the property is a permanent residence of new inhabitants or the place where to move after retirement. The changes in ownership implicates that the new inhabitant can come outside the family. These observations support the idea of larger demand of usable properties in rural areas than is generally thought. This is especially valid in those areas and properties which fulfill the criteria of state, land and infrastructure.

The same kind of development direction can be seen in all the three municipalities. In agriculture there is going tendency of decrease of number of farms with domestic animals and the increase of cultivation of hay. Still agriculture is one of the biggest employers in all three municipalities. The ageing of population in is very clearly visible in the structure of population in municipalities. When the balance of welfare is looked on, the same phenomenon is seen in addition with changes which the variation of economical status of the society brings. Although the change of agriculture and the structure of rural areas have shaped the structure of population and means of living in municipalities, still the employment structure in the studied municipalities is based on agriculture.

This study brings up a question which is not handled very clearly in the employment strategies of municipalities. It is visible that there is a demand of usable properties in rural areas as permanent residence. It can be seen of the fact that most of the properties which are in a good shape, for living or entrepreneurship, and fulfill the basic demands of infrastructure, are sold or rented. Rural areas in Lapland are situated in the middle of large network of tourist centers. This kind of rural area includes plenty of small scale entrepreneurship, a substantial flow of customers and wide range of skills. If beside these facts also the age development of rural municipalities, lures of countryside and the structure of means of livelihood are taken into consideration, a unique, a municipality lookalike, luring strategy can be achieved for rural municipalities.

Keywords:

Rural area, villages, development of rural areas, property register, municipality

JOHDANTO

Lapin maakunta on viimeisen viiden vuosikymmen aikana ollut varsin voimakkaiden muutosten kourissa. Lapin asukasluku on vaihdellut ja elinkeinorakenne on muuttunut. Lappilaisen maaseudun yritystoiminnan runko, maatalous, on muuttunut rakenteeltaan ja lukumääräisesti hyvin paljon. Uutena elinkeinona matkailu on noussut marginaalielinkeinosta kokoluokkaan, jossa puhutaan elämysteollisuudesta. Vuodet 1950 – 2000 ovat olleet erittäin voimakkaan teknistymisen aikaa. Näistä erityisesti ajanjakso 1950 – 1980. Tällöin tapahtunut teknologian kehittyminen kosketti erityisen voimakkaasti maataloutta. Samaan ajanjaksoon kohdistuu sodan jälkeisten suurten ikäluokkien aikuistuminen ja työelämään siirtyminen.

Vuonna 1951 Lapin asukasluku oli 169 211. Vuodesta 1951 Lapin väkiluku oli tasaisesti nouseva aina vuoteen 1967 saakka, jolloin Lapin väkiluku oli Lapin historian korkein eli 221 168. Tuosta ajankohdasta Lapin väkiluku laski tasaisesti, aina vuoteen 1980 saakka. Tuolloin väkiluku oli Lapissa 194 890 ja alitti 200 000 rajan vuonna 1970. Kaikkein suurin väkiluvun pudotus ajoittui vuosille 1969 ja 1970, jolloin Lapista muutti noin 21 000 asukasta. Vuodesta 1980 väkimäärä lähti jälleen tasaisen nousuun. Nousua kesti vuoteen 1994 saakka, jolloin väkimäärä oli 202 325 asukasta. Tästä määrästä lähdettiin jälleen uuteen laskuun, jota onkin kestänyt nykyisiin vuosiin saakka. Vuonna 2011 Lapin asukasluku oli 183 241 (Lapin liitto 21.3.2011 Väestönmuutokset Lapin maakunnassa 1951 - 2011)

Suomen kaupungistuminen lähti kunnolla vauhtiin vasta 1950-luvulla. Muuhun Eurooppaan verrattuna kaupungistuminen oli alkanut myöhään ja edennyt hitaasti toiseen maailmansotaan asti. 1960-luvulla kaupungistuminen oli Suomessa nopeampaa kuin useimmissa muissa Euroopan maissa. Kaupunkien kasvun perussyynä oli nopea ja raju elinkeinorakenteen muutos. Maatalouden tuotantomenetelmät kehittyivät ja tuottavuus parani. Samalla maatalouden tarvitsema työvoima supistui nopeasti. Kaupungeissa teollisuuden tuotanto ja sen myötä työvoiman tarve kasvoivat nopeasti (Laakso & Loikkanen 2003).

Kaupunkialueiden nopeasti kasvaneet työmarkkinat synnyttivät rajun muuttoliikkeen, joka oli erityisen vilkasta 1950-luvun puolivälistä 1970-luvun puoliväliin. Muuttoaalto oli voimakkaimmillaan vuosina 1969 – 1975, kun sodan jälkeen syntyneet suuret ikäluokat tulivat työmarkkinoille. Muuttoliike suuntautui etelään, teollisuuden, liikenteen ja kaupan keskuksiin kasvattaen erityisesti suuria kaupunkeja. Myös pienemmät kaupungit kasvoivat ja uusia kaupunkeja ja kauppaloita perustettiin. Osa maaseudusta autioitui. Huomattava osa muuttoliikkeestä suuntautui Ruotsiin, jossa teollisuuden työpaikat, Suomea korkeampi palkkataso ja paremmat asumisolot toimivat houkuttimina. Vilkkaimmillaan muutto Ruotsiin oli vuosina 1969 – 1970, jolloin sinne muutti yhteensä noin 80 000 suomalaista (Laakso & Loikkanen 2003).

1970-luvun alussa kaupunkiväestön osuus ylitti maaseutuväestön osuuden Suomessa. Kaupungistuminen hidastui 1970-luvun jälkipuoliskolla. Tähän vaikutti taloudellisen kasvun hidastuminen, minkä seurauksena kaupunkien työpaikkakasvu hidastui ja kaupunkeihin suuntautuva muuttoliike laimeni. Merkittävä vaikutus oli myös hyvinvointivaltion rakentamisen seurauksena toteutuneella julkisen sektorin työpaikkojen kasvulla, joka tapahtui kaikkialla maassa, myös edellisinä vuosikymmeninä supistuneilla maaseutualueilla. Julkisen hallinnon ja hyvinvointipalveluiden aloilla työllisten määrä kasvoi yli 40 % vuodesta 1970 vuoteen 1980, kun samana aikana muiden toimialojen yhteenlaskettu työllisyys supistui. Harjoitettu aluepolitiikka tasoitti omalta osaltaan maan sisäisiä kehityseroja. Samaan aikaan liikenneyhteyksien parantamisen myötä kaupungeissa työskenteleviä muutti kaupunkien ulkopuolelle naapurikuntiin. Esimerkiksi Helsingin väestön supistui koko 1970-luvun ajan. Kaupungistuminen kiihtyi uudelleen 1990-luvulla, mutta nyt kasvu keskittyi lähes kokonaan alle kymmeneen kasvukeskukseen. Maaseudun ohella monet pienet kaupunkialueen kuihtuivat (Laakso & Loikkanen 2003).

Tyhjät rakennuskiinteistöt

Voimakas maatilojen lukumääräinen pudotus ja asukkaiden poismuutto on synnyttänyt yleisen käsityksen jonka mukaan Lapin maaseudulla on paljon tyhjiä ja käyttämättömiä kiinteistöjä. Toinen vallitseva käsitys on että nämä kiinteistöt ovat valtaosiltaan käyttökelpoisia asumiseen ja elinkeinotoimintaan. Tällä tutkimuksella selvitetään onko tyhjiä käyttökelpoisia rakennuksia sisältäviä kiinteistöjä Ranuan, Sallan ja Tervolan kuntien maaseutualueilla. Lisäksi selvitetään sitä kuinka suuri osa näistä edellä mainituista kiinteistöistä ovat sellaisia että, ne voisivat olla saatavissa uudelleen käyttöön. Edelleen selvitetään sitä onko edellä mainituilla kiinteistöillä elinkeinollista potentiaalia ja mikä on näiden kiinteistöjen kunto.

Tässä raportissa maaseudun tyhjen kiinteistöjen arviointia lähestytään laajemmalla näkökulmalla kuin pelkästään sillä, onko tyhjiä kiinteistöjä vai ei. Tässä raportissa sivutaan myös tutkittavien kuntien elinkeinorakennetta, kuntastrategiaa, väestörakennetta ja sen kehitystä, työllisten toimialajakaumaa ja huoltosuhdetta. Tällä pyritään kuvaamaan sitä kuinka hyvin kuntien strategiat vastaavat niihin tarpeisiin, joita maaseudun rakennemuutokset ja elinkeinorakenne nostavat esille. Ranua ja Tervola edustavat varsin hyvin eteläistä ja läntistä Lapin maaseutualuetta. Ranuan seutu on Perä-Pohjolan karua kotieläinvaltaista maaseutua, jossa on vanhan asutuksen lisäksi myös asutustila-alueita. Tervola edustaa lounaisen ja läntisen Lapin edullisia viljelyalueita. Tervolassa on myös hyvin vahvat perinteet Kemijokivarren vanhaan viljelykulttuuriin. Tähän kulttuuriin kuuluvat erityisesti vilja ja peruna. Tervolan ympäristössä on useita asutustila-alueita. Salla edustaa hyvin itäisen Lapin raja-alueen maaseutua. Sallan kunnasta noin puolet jouduttiin luovuttamaan Venäjälle. Sodan jälkeen Sallaan perustettiin useita asutustila-alueita.

Muutos maataloudessa

Maataloudessa tapahtunut muutos näkyy kaikkein selkeimmin tilojen lukumäärää tarkastelemalla. Peltopinta-alaltaan yli 3 ha:n tilojen lukumäärä Lapissa vuonna 1950 oli 5 840 kpl. Vuonna 1959 yli 3 peltohehtaarin tiloja Lapissa oli 10 082 kpl. Vuonna 1969 tiloja oli vastaavalla luokituksella 11 647 kpl. Vuodesta 1970 vuoteen 1981 yli 3 ha:n tiloja on ollut Lapissa vuosittain noin 10 000, ja vuonna 1981 niitä oli 9 270 kpl. (Lapin maatalous, Lapin seutukaavaliitto 1984).

Vuonna 1990 oli Lapin aktiivitulojen lukumäärä enää 4643 kpl. Vuoteen 2000 mennessä on tämä luku pudonnut 2195:n. Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskuksen ilmoittama tilamäärä Lapissa vuodelta 2012 oli 1669 peltotukea saanutta tilaa (TIKE 2013).

Teknologian nopea kehittyminen 1960 luvulla lisäsi nopeasti Suomen elintarviketuotantoa. Maataloudessa panostettiin erityisen voimakkaasti sotien jälkeen maidontuotantoon. Tämän panostuksen myötä lähti keskituotos nopeaan nousuun. Jo 1960 luvulla Suomen maatalouden tuotteista oli syntynyt voimakasta ylituotantoa. Voimakkaimpana nousi esille maidon ylituotanto ja tässä yhteydessä termi ”voivuori”. Tämän ylituotannon vuoksi valtiovalta oli pakotettu toimenpiteisiin joilla maatalouden tuotantoa voitaisiin rajoittaa. Näitä toimenpiteitä olivat muun muassa peltomäärän supistaminen, nautakarjan teurastaminen ja viljelystä luopuminen. Kaikkiin näihin toimenpiteisiin sisältyi rahallinen palkkio. Näillä toimenpiteillä oli toivottu vaikutus ja tuotanto lähti laskuun.



Vuosien 1970–1980 välinen muuttoaalto ei vaikuttanut suoraan kovin voimakkaasti tilojen lukumäärään. Muuttajat olivat etupäässä nuoria. Varsinainen tilojen lukumääräinen nopea lasku käynnistyi vuoden 1980 alusta jolloin ikääntyneempi polvi asutusalueilla lopetti tuotannollisen toiminnan ja näille tiloille ei ollut jatkajia. Ensimmäinen tilojen lukumäärään eniten vaikuttanut tekijä oli tuotannon tehostumisen kautta tulleet tuotannon rajoitukset. 1980 luvun lopulla ja 1990 luvun alkupuolella virisi viljelijöiden keskuudessa ajatus toiminnan kasvattamisesta. Tuotannon teknistymisellä ja tehostumisella oli tähän suuri vaikutus. Nautakarjataloudessa tuorehuketjujen kehittymisellä pintaalojen kasvamiseen oli tavattoman suuri merkitys. Kun aikaisemmin nautakarjarehun tekemiseen piti varata lähes koko kesä, päästiin 1990 luvulla samassa toimenpiteessä muutamalla päivällä. Ne tilat jotka katsoivat, että heillä ei ole edellytyksiä toiminnan kehittämiseen, lopettivat tuotannon. Tämä suuntaus on sittemmin jatkunut ja vahvistunut Euroopan Unioniin liittymisen myötä.

Kuva 1. Heikki Hellmanin juttu Helsingin Sanomissa vanhan trikkikuvan kera.

Sisällysluettelo

1 Tutkittavien kuntien rakennetta.....	8
1.1 Kuntakuvaukset.....	8
1.1.1 Ranua	8
1.1.2 Tervola	11
1.1.3 Salla	14
2 Tutkimuksen toteutustapa.....	17
3 Tulokset ja tulosten tarkastelu.....	18
3.1 Tuloksia.....	18
4 Pohdintaa	22
5 Yhteenveto	25
6 Johtopäätöksiä	27
7 Kirjallisuus	28

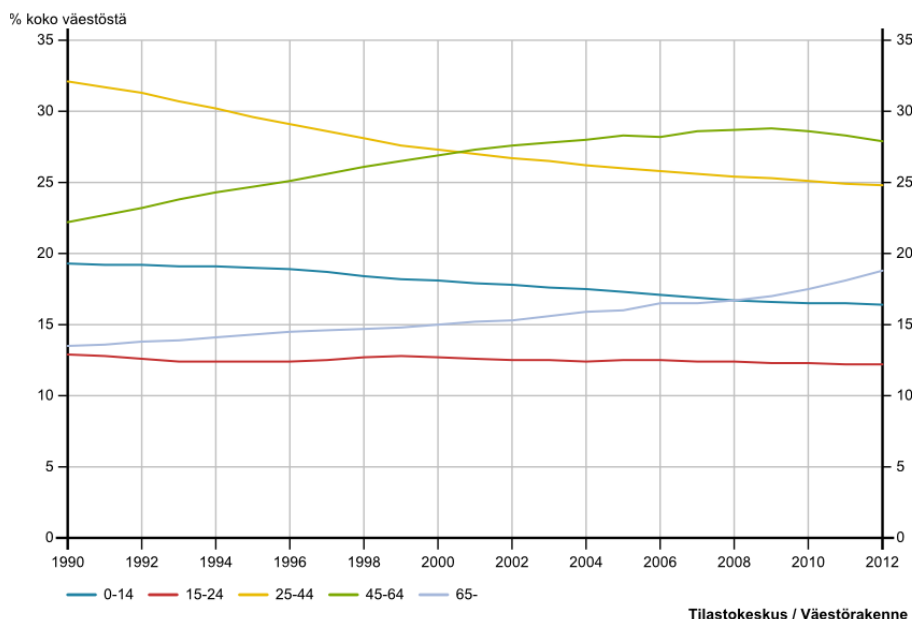
1 Tutkittavien kuntien rakennetta

1.1 Kuntakuvaukset

Tässä luvussa kuvataan lyhyesti Ranuan, Tervolan ja Sallan kunnat sijainnin, elinkeinorakenteen, huoltosuhteen ja väestörakenteen kautta. Lisäksi esitellään lyhyesti kunnan elinkeinostrategia. Tällä rakenteella pyritään havainnollistamaan kiinteistökartoituksessa esille nousevia asioita. Väestöllisessä huoltosuhteessa verrataan lasten ja vanhuseläkeikäisten määrää työikäisen väestön määrään. Taloudellisessa huoltosuhteessa verrataan taas työssäkäyviä muuhun väestöön.

Väestön ikärakenne 1990-2012

Koko maa



Kuva 2. Eri ikäryhmien kehitys koko maassa.

Verrattaessa koko maan eri ikäryhmien kehityskäyriä Ranuan, Tervolan ja Sallan ikäryhmien kehityskäyriin, kiinnittyy huomio ensimmäisenä käyrien muutosvoimakkuuteen. Se on suurinta keski-ikäisten ja vanhusväestön ikäryhmissä. Lasten ja keski-ikäisten ikäryhmissä muutos on hiljaisempi, mutta kuitenkin selkeästi havaittava.

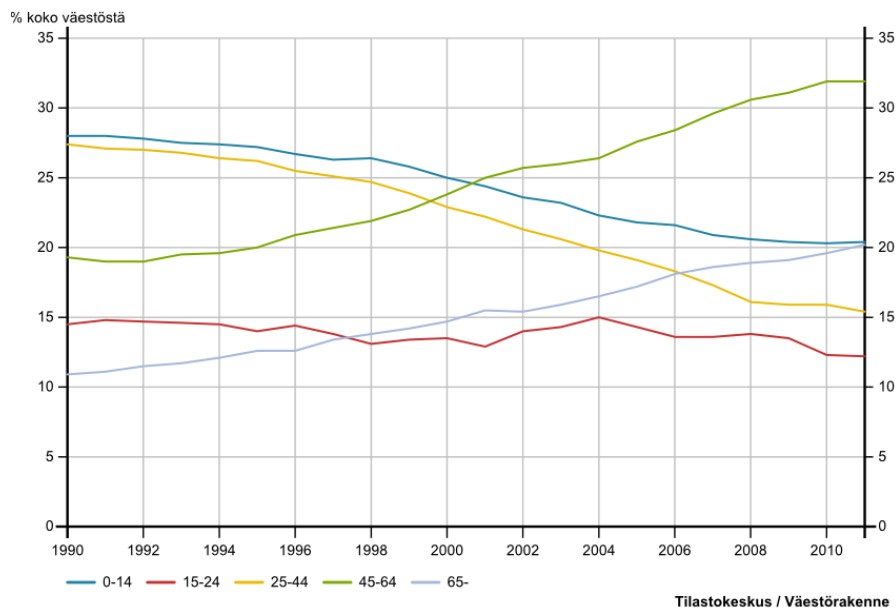
Lapin kolmen maaseutukunnan ja koko maan kuvaajien muutokset ovat kehityssuunnaltaan yhden mukaisia. Eroavaisuus Lapin ja koko maan kuvaajissa on lähinnä muutoksen voimakkuudessa. Erityisesti ero näkyy vanhusväestön voimakkaana kasvuna ja nuorten työikäisten vähenemisenä lappilaisissa maaseutukunnissa. Olisikin mielenkiintoista tarkastella kuvaajia joissa on erikseen suurten kaupunkien kuvaajat ja syrjäisten maaseutukuntien kuvaajat. Tällöin muutosvoimakkuuden ero näkyisi todellisena maaseudun ja kaupunkikuntien ikäryhmien kehityksessä.

1.1.1 Ranua

Ranua sijaitsee Lapin maakunnan eteläosassa, rajautuen Pohjois-Pohjanmaan maakuntarajaan. Kunnan asukasluku 31.1.2013 oli 4 200 asukasta. Ranuan kunnan pinta-ala on 3 694,80 km², josta 241,09 km² on vesistöjä. Väestötiheys on 1,22 asukasta/km² (Lappi lukuina 2012 – 2013, Lapin liitto). Ranuan kunnan naapurikuntia ovat etelässä Pudasjärvi (Pohjois-Pohjanmaa), lännessä Simo ja Tervola, pohjoisessa Rovaniemi ja idässä Posio.

Väestön ikärakenne 1990-2011

Ranua

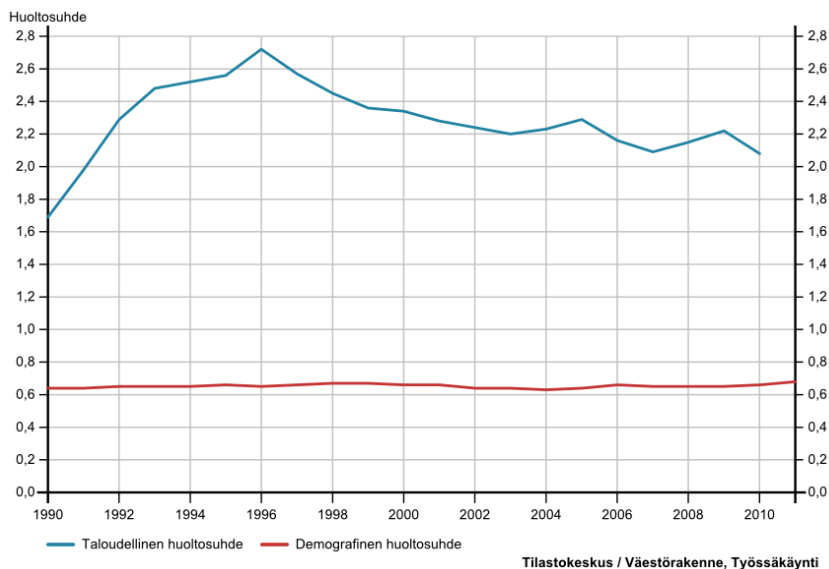


Kuva 3. Ranuan väkiluvun kehitys vuosina 1990–2011.

Ranuan kunnan eri väestöryhmien kehitys on hyvin tyypillinen harvaan asutulle alueelle. Kahden vanhimman ikäryhmän (45–64 v sekä 65 v ja sitä vanhemmat) väkimäärä on taseisessa kasvussa. Vastaavasti kolmen nuorimman ikäryhmän kehitys on taseisessa laskussa.

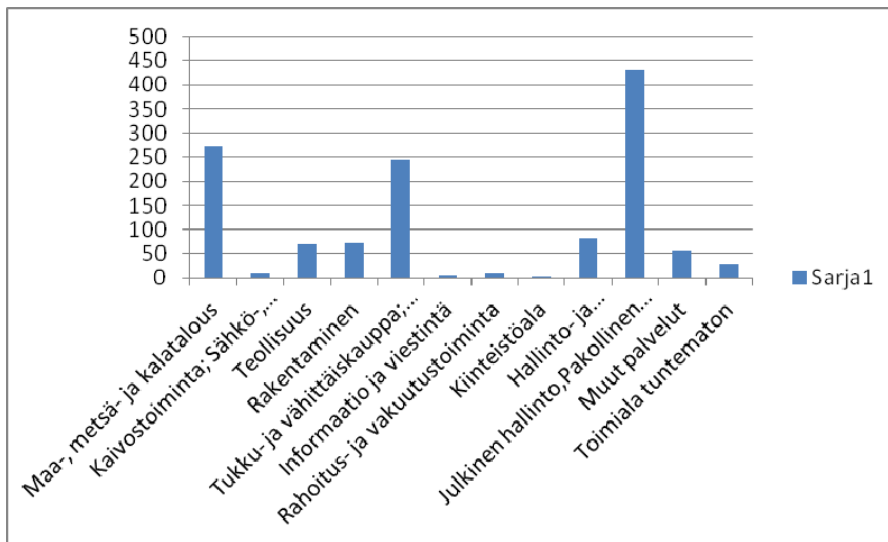
Taloudellinen ja väestöllinen huoltosuhde 1990-2011

Ranua



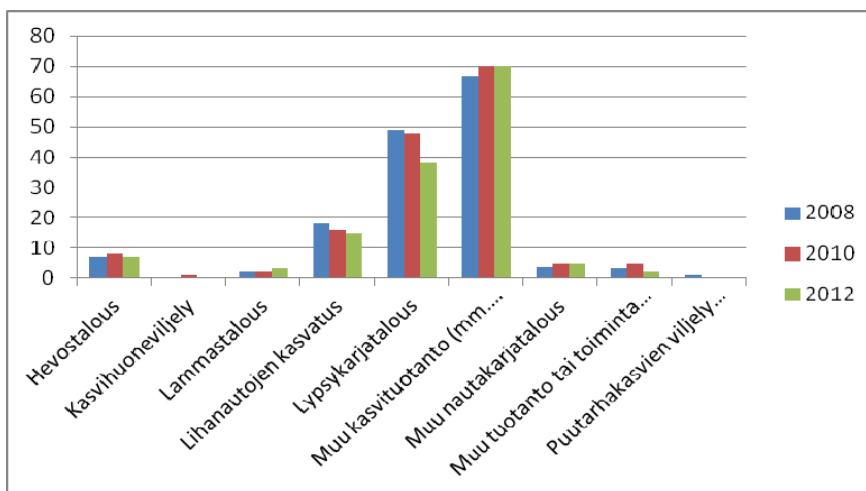
Kuva 4. Ranuan huoltosuhte.

Ranuan kunnan taloudellisessa huoltosuhteessa kuvastuu hyvin yhteiskunnan taloudellisen tilanteen kehitys. Väestöllisessä huoltosuhteessa taas vastaavasti on havaittavissa eläkeikäisten määrän lisääntyminen vuodesta 2010 alkaen.



Kuva 5. Työpaikat sektoreittain Ranualla 2010.

Ranuan työpaikkojen jakauma eri toimialoilla antaa varsin selkeän kuvan kunnan elinkeinorakenteesta. Suurin työnantaja Ranualla on kunta itse. Selkeä toinen sija menee maatalouselinkeinoille ja kolmantena tulee kaupan ala.



Kuva 6. Ranuan kunnan maatalouden rakenne vuosina 2008–2012.

Suurin maatalouden tuotantosuunta tilojen lukumäärällä mitattuna Ranualla, kuten myös koko Suomessa, on 'muu kasvituotanto', käytännössä heinän viljely. Varsinaisen kotieläintalouden puolella suurimmalla osalla tiloista pääasiainen tuotantosuunta on maidontuotanto. Kehityssuunta maataloudessa on yhden-suuntainen valtakunnallisen kehityksen kanssa. Nautakarjatalous on vähenevä ja heinän viljely lisääntyvä tuotantosuunta. Pienten marginaalituotantosuuntien osalta ei voi kehityssuuntaa niiden vähäisyyden vuoksi ennakoita paikallisesti.

Ranuan kunnan elinkeinostrategia

Ranuan kunta omistaa yhdessä Rovaniemen kaupungin kanssa elinkeino-yhtiön, Rovaniemen Kehitys Oy:n. Ranuan kunta on sopinut Rovaniemen Kehitys Oy:n kanssa elinkeinostrategiansa toteutuksesta. Sopimus uusitaan vuosittain, ja se sisältää kiinteän vuosimaksun. Sopimuksen liiteasiakirjana on Ranuan kunnan elinkeinostrategia. Sähköisessä muodossa oleva elinkeinostrategia on varsin suppea ja pitää sisälleen neljä painopistettä. Näitä painopisteitä ovat maaperärikkaudet ja kaivostoiminta, maaseutuelinkeinot, matkailu- ja palveluelinkeinot ja teollisuus. **Maaperärikkaudet ja kaivostoiminta** tarkoittaa Suhangon

kaivostoiminnan edistämistä. käytännössä tämä tarkoittaa lähinnä kaivostoimintaa edistäviä kaavoitus-toimenpiteitä ja hankkeita. Lisäksi toimenpide tarkoittaa turvetuotannon edistämistä Ranuan kunnan alu-eella.

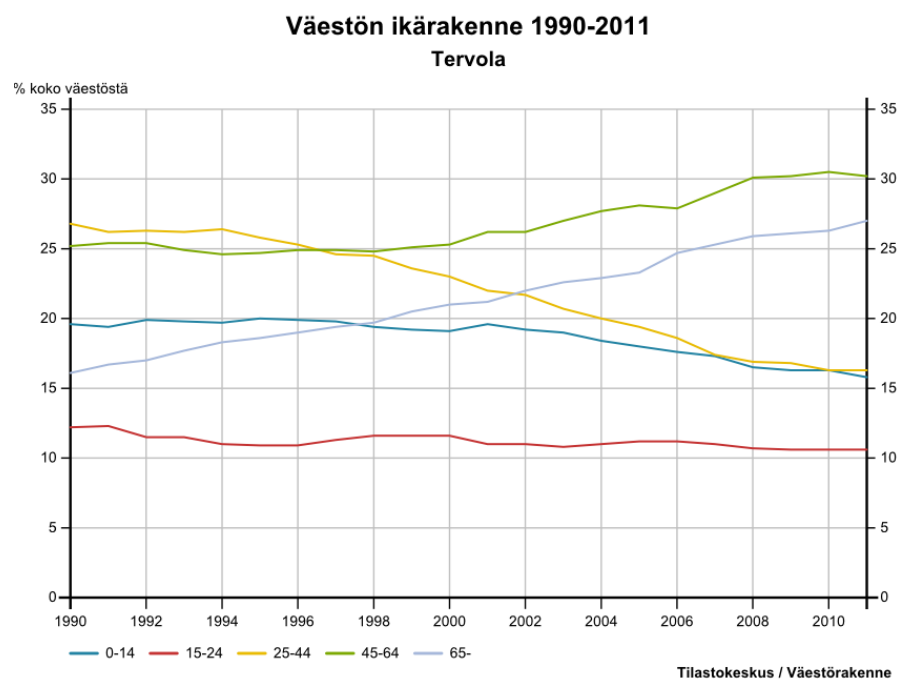
Maaseutuelinkeinoilla tarkoitetaan tässä strategiassa laajasti maaseutuelinkeinoja. Strategia ei yksilöi mitä nämä maaseutuelinkeinot ovat. Erikseen mainitaan sukupolvenvaihdokset ja viljelijöiden jaksami-nen, sekä energiapuu, luonnontuotteet ja lähiruoka.

Matkailu- ja palveluelinkeinoilla tarkoitetaan olemassa olevan matkailuinfrastruktuurin edelleen kehit-tämistä ja sitä tukevan matkailutoiminnan kehittämistä. Yhteistyö Rovaniemen suuntaan mainitaan erik-seen. Matkailullisena potentiaalina huomioidaan Simojärvi, Litokaira, Simojoki ja Siuruanjoki. Eläinpuis-to nostetaan esille erikseen Ranualaisena matkailun lippulaivana. Tapahtumia haluttaisiin edelleen kehit-tää ja kasvattaa.

Teollisuudella tarkoitetaan puunjalostusteollisuuden toiminnan jatkumista ja kehittymistä. Tässä strategi-assa kannetaan huolta raaka-ainehuollosta ja jalostusasteen nostosta puun jatkojalostusteollisuudessa.

1.1.2 Tervola

Tervola sijaitsee Lapin maakunnan lounaisosassa, n. 70 km Rovaniemeltä lounaaseen. Kunnan asukaslu-ku 31.1.2013 oli 3 332 asukasta. Tervolan kunnan pinta-ala on 1 592,04 km², josta 32,32 km² on vesistö-jä. Väestötiheys on 2,14 asukasta/km² (Lappi lukuina 2012 – 2013, Lapin liitto). Tervolan naapurikunnat ovat Keminmaa, Ranua, Rovaniemi, Simo, Tornio ja Ylitornio.

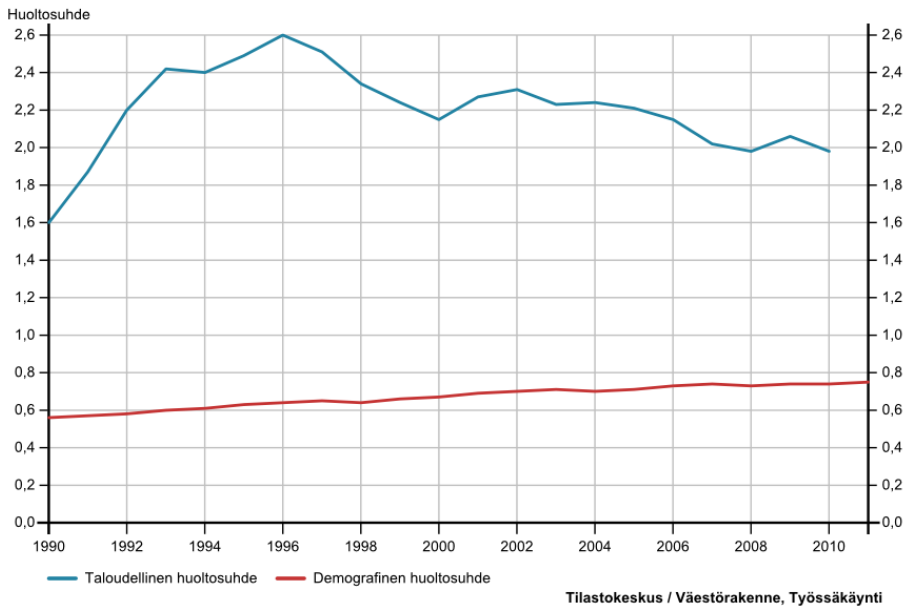


Kuva 7. Tervolan kunnan väestöryhmien kehitys 1990–2011.

Eri väestöryhmien kehitys Tervolassa on voimakkaasti eriytynyt. Kahden vanhimman ikäryhmän (45 – 64 v sekä 65 v ja sitä vanhemmat) osuus on n. 55 % ja se on edelleen vahvistumassa. Nuorimpien ikäluokki-en osuudet sen sijaan ovat edelleen pienenemässä. Erityisesti merkille pantavaa on nuorten aikuisten (25 – 44 v) voimakkaasti laskeva määrä.

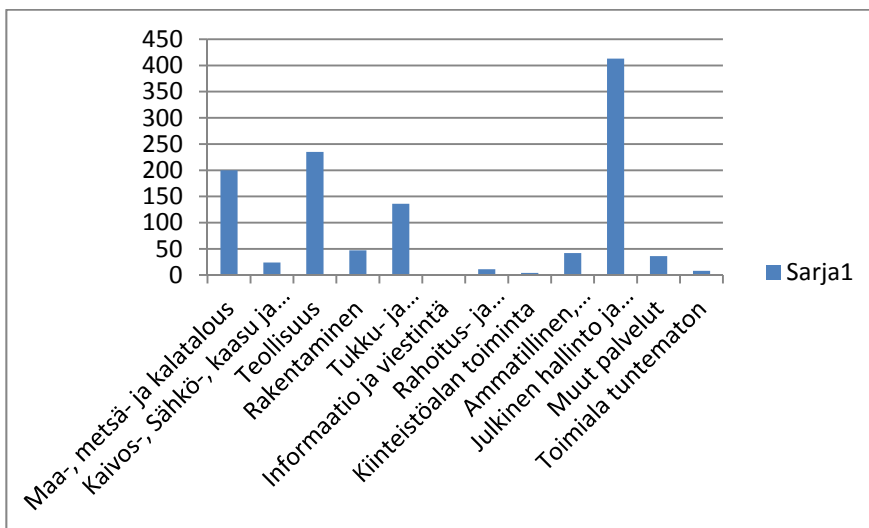
Taloudellinen ja väestöllinen huoltosuhde 1990-2011

Tervola



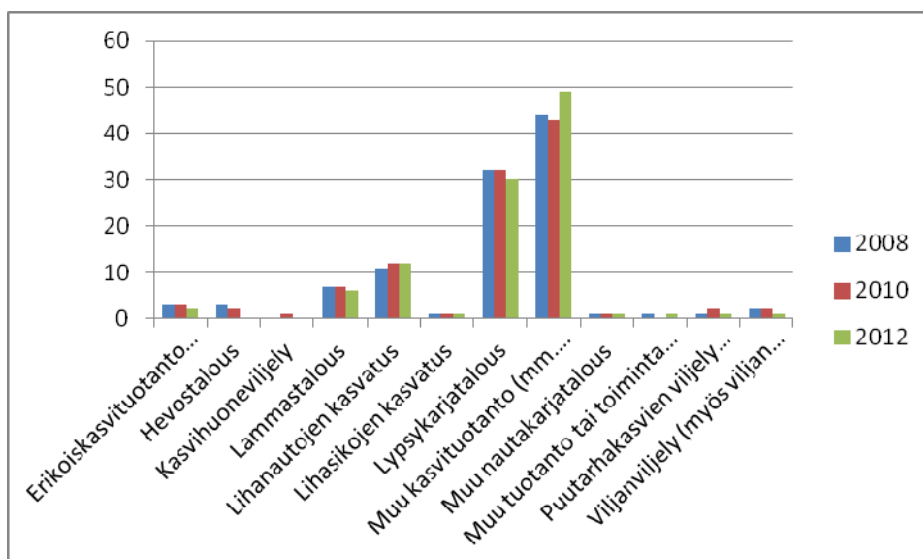
Kuva 8. Tervolan huoltosuhte.

Taloudellinen huoltosuhde kertoo 90-luvun laman vaikutuksesta huoltosuhteeseen ja siitä, kuinka lamasta ei olla kokonaisuudessaan vielä selvitty. Väestöllinen huoltosuhde on koko ajan liikkunut huonompaan suuntaan. Tämä tukee kuvan 7 kertomaa vanhusväestön voimakkaasta lisääntymisestä suhteessa työikäisiin.



Kuva 9. Työpaikat sektoreittain Tervolassa 2010.

Tervolan kunnan työpaikkojen jakauma poikkeaa tyypillisestä lappilaisesta maaseutukunnasta teollisuus-työpaikkojen määrän suhteen. Julkinen sektori, maatalous ja kauppatoiminta ovat vallitsevia aloja. Kunta on suurin työnantaja myös Tervolassa.



Kuva 10. Tervolan kunnan maatalouden rakenne vuosina 2008–2012.

Tervolan kunnan maatalouden toimialajakauma on lähes yhdenmukainen Ranuan kanssa. Pientä poikkeamaa antaa viljan, puutarhan ja lammastalouden hiukan suurempi yhteisosuus. Tuotantosuuntien kehitys on yhdenmukainen muihin kuntiin verrattuna.

Tervolan kunnan elinkeinostrategia

Tervolan kunnan elinkeinostrategia on vuodelta 2007. Uudempaa ei ole tätä kirjoitettaessa tietävästi laadittu. Strategia on 17 sivun mittainen ja nykytila huomioiden rakennettu. Strategia pitää sisällään toiminta-ajatuksen, strategiset tavoitteet ja vision sekä kuvauksen toteutustavasta. Strategia on pyritty kunnan toimintojen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen.

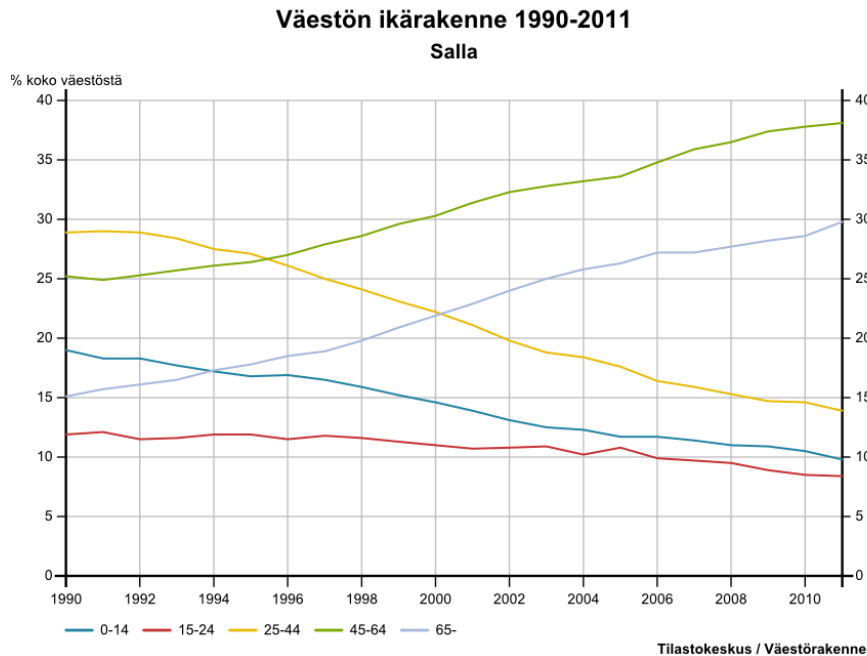
Strategia lähtee nykytilakuvauksesta ja etenee elinkeinopolitiikan päämääriin joiksi luetaan yhteistyö ja verkostoituminen, elinkeinoelämän kehittäminen, julkiset hankinnat ja elinkeinotuet. Toimintaperiaatteissa ja lähtökohdissa nostetaan esille koulutus, osaaminen ja yrittäjäkasvatus. Lisäksi yritystoiminnan palvelut ja infrastruktuuri, yrittäjälähtöinen ilmapiiri ja Tervola hyvänä paikkana asua ja yrittää. Toimialakohtaista kehittämistarkastelua tässä strategiassa ei ole muutoin, kuin nykytilatarkastelussa.

Elinkeinopolitiikan strategiset tavoitteet ovat positiivinen työpaikka- ja väestökehitys, osaamisen parantaminen, yritysten toiminta- ja kasvuedellytysten parantaminen ja yritysten määrän lisääminen. Lisäksi tavoitteena ovat työllisyyden parantaminen ja työpaikkojen määrän lisääminen, sekä palvelutarjonnan turvaaminen ja monipuolistaminen.

Tervolan kunnan elinkeinostrategian keskeisenä tavoitteena on kehittää ja ylläpitää monipuolisia toimintaedellytyksiä yrittäjyydelle ja elinkeinoelämän kehittymiselle Tervolassa. Tätä toiminta-ajatus seuraavilla asioilla: 1) markkinoimalla Tervolaa hyvänä paikkana yrittää ja asua, edistämällä yrittäjyyttä ja pitämällä yritysilmapiiri avoimena ja luottamuksellisena; 2) kannustetaan yrityksiä kasvamaan ja menestymään; 3) tuetaan niitä mahdollisuuksien mukaan, niiden kohdatessa vaikeuksia; 4) käytetään paikallisten yritysten tuotteita ja palveluja, kohdellaan yrityksiä tasapuolisesti, käytetään tehokkaasti hyväksi olemassa olevia elinkeinoelämän kehittämisresursseja, sekä palveluja ja osallistutaan niiden kehittämiseen; 5) valmistellaan ja toteutetaan ripeästi päätökset ja toimenpiteet yrittäjyyteen ja elinkeinoelämän kehittämiseen liittyvissä asioissa; 6) toteutetaan kilpailukykyistä taksoituspolitiikkaa, seurataan elinkeinoelämän tarpeita ja kehitystä systemaattisesti, sekä otetaan nämä huomioon kunnan suunnitelmissa ja päätöksissä sekä 7) huolehditaan riittävästä tonttitarjonnasta aktiivisella maanhankinta- ja kaavoituspolitiikalla sekä toimitaan aloitteellisesti mm. matkailun ja bioenergian hyödyntämiseen liittyvissä hankkeissa. Se miten edellä mainitut asiat toteutetaan, ei strategiassa tule esille.

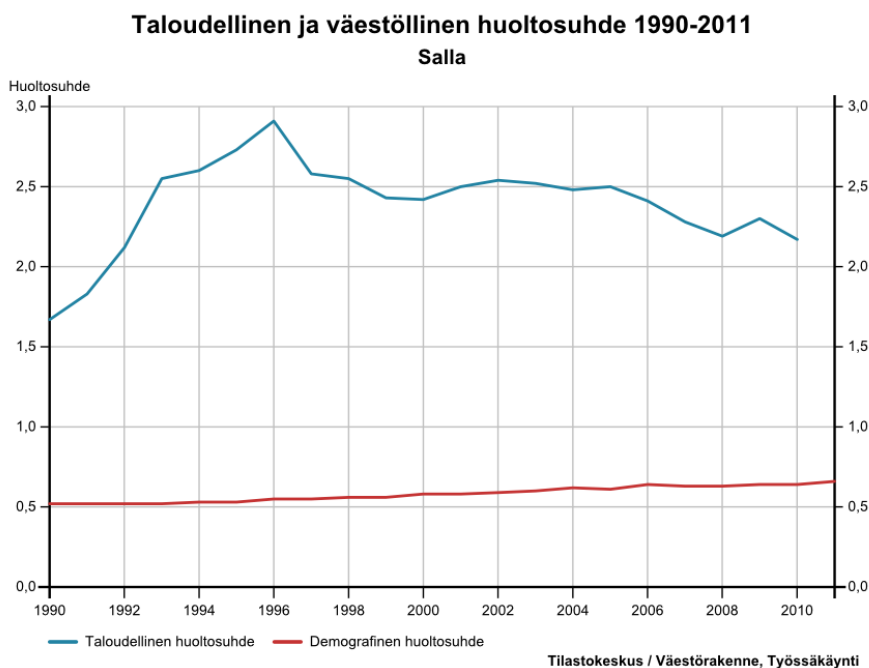
1.1.3 Salla

Salla sijaitsee Lapin maakunnan kaakkoisosassa rajoittuen Venäjän valtakunnanrajaan. Kunnan asukasluku on 3973 asukasta. Sallan pinta-ala on 5 873,08 km², josta 143,23 km² on vesistöjä. Väestötiheys on 0,69 asukasta/km² (Lappi lukuina 2012 – 2013, Lapin liitto). Sallan keskustasta on matkaa Kemijärvelle 67 kilometriä, Kuusamoon 115 kilometriä ja Rovaniemelle 150 kilometriä. Kantalahteen Venäjälle Sallan keskustasta kertyy matkaa 214 kilometriä. Sallan naapurikunnat ovat lännessä Kemijärvi, etelässä Kuusamo ja Posio, pohjoisessa Pelkosenniemi ja Savukoski.



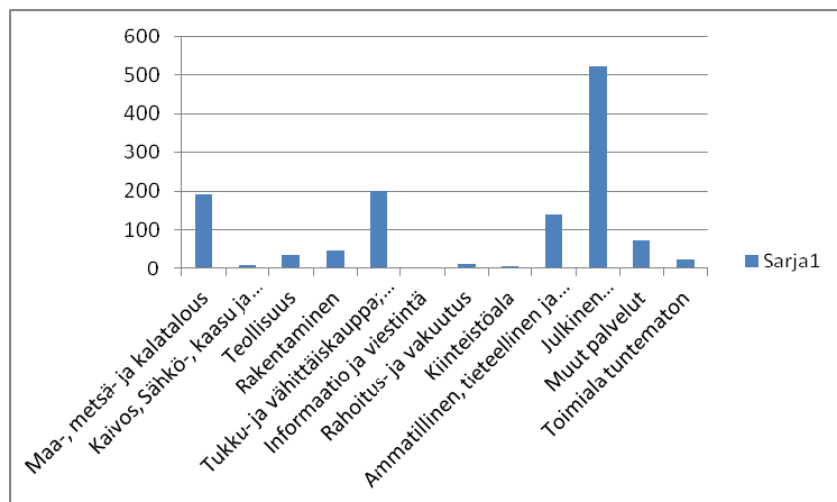
Kuva 11. Sallan väestöryhmien kehitys vuosina 1990–2011.

Sallan ikäryhmien eriytyminen vanhusväestön ja nuorten välillä on erittäin voimakas. Kaksi vanhinta ikäluokkaa muodostavat jo lähes 70 %:n osuuden väkimäärästä. Vastaavasti alle keski-ikäisten osuus on laskenut niin pieneksi, että se on jo itsessään ongelma elinkeinojen kehittämisessä.



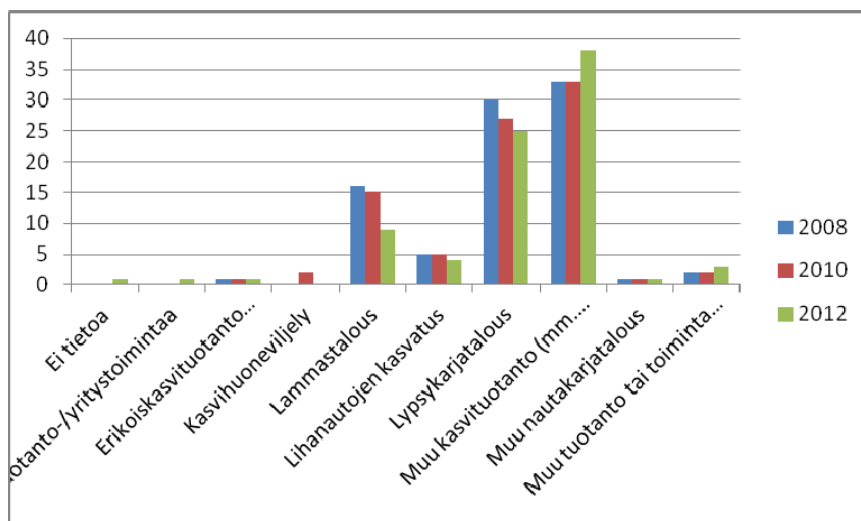
Kuva 12. Sallan huoltosuhde.

Huoltosuhte Sallan kunnassa on lähes yhdenmukainen muiden lappilaisten maaseutukuntien kanssa. Huoltosuhteen muutoksessa näkyy 90-luvun alun laman vaikutus. Samoin näkyy vanhusväestön voimakas lisääntyminen.



Kuva 13. Työpaikat sektoreittain Sallassa 2010.

Sallan kunnan työpaikkojen jakautumisessa eri sektoreiden välillä näkyy maaseudun tyypillinen rakenne hyvin selkeästi. Kolme keskeistä pilaria ovat julkinen sektori, kauppa ja maatalous. Julkisen sektorin suhteellinen osuus työpaikoista on Sallassa suurempi kuin Ranualla ja Tervolassa.



Kuva 14. Sallan kunnan maatalouden rakenne vuosina 2008–2012.

Sallan maatalouden rakenteessa näkyy maatalouden muutos heinäviljelyn lisääntymisenä nautakarjatalouden kustannuksella. Maatalouden kokonaismäärän muutos ei ole niin suuri kuin on tuotannollisen maatalouden väheneminen nautakarjataloudessa.

Sallan kunnan elinkeinostrategia

Sallan kunnan elinkeinostrategia on osa kuntastrategiaa. Kunnassa on paneuduttu huolellisesti strategian luomiseen. Strategiassa on huomioitu kunnan elinkeinonjakauma ja mahdollisuudet. Toiminta-ajatus on hyvin perinteinen, viihtyisyyttä, toimeentuloa ja virikkeitä tarjoava kunta. Menestystekijöiksi strategiassa luonnehditaan Sallan kuntalaiset, rajanylityspaikka, luonto, matkailu, kaivostoiminta ja ennakkoluuloton asenne.

Strategiassa panostetaan matkailuun, kaivannaisteollisuuteen, lähialueyhteistyöhön ja maa- ja metsätalouteen. **Matkailulla** Salla tarkoittaa Sallatunturia, luontoretkeilyä ja rauhaa ja hiljaisuutta. Oulanka jostain syystä tästä puuttui. **Kaivannaisteollisuudella** tarkoitetaan maaperän rikkauksien hyödyntämisellä kaivosteollisuuden avulla. Erityisesti mainitaan Soklin mahdollisuudet. **Lähialueyhteistyö** on käytännössä yhtä kuin Kelloselän rajanylityspaikan tuomat mahdollisuudet rajan molemmin puolin. **Maa- ja metsätaloudella** tarkoitetaan olemassa olevan perusmaatalouden ja sen rinnalla toimivan yritystoiminnan elinvoimaisuuden turvaamista.

Sallan kunta poikkeaa muista kunnista positiivisella tavalla kunnan palveluiden järjestämisperiaatteensa suhteen. Salla on tehnyt strategisen päätöksen kunnan palveluiden järjestämisestä **hajautetun palvelurakenteen periaatteelle**. Uuden kuntastrategian myötä Sallan kunta on jaettu neljään palvelualueeseen. Palvelualueita ovat Kuntakeskus, Pohjois-Salla, Länsi-Salla ja Etelä-Salla. Kullakin palvelualueella on tiettyjä erityispiirteitä, jotka vaikuttavat kyseisen alueen palveluiden järjestämiseen. Yleisenä periaatteena kuitenkin on, että kullakin palvelualueella on vähintään yksi kunnan ylläpitämä palvelupiste, joka toimii alueella tarjottavien palveluiden keskuksena. Palveluiden hajauttamisen tavoitteena on mahdollistaa kaikenikäisen väestön asuminen koko kunnan alueella. Sallan kunta etsii aktiivisesti keinoja palveluiden järjestämiseksi siten, että se tukee paikallista yrittäjyyttä. Elinkeinoelämä huomioidaan muun muassa ostamalla kunnan järjestämisvastuulla olevia palveluita yksityiseltä sektorilta. Toisaalta kunta pyrkii tarjoamaan markkinoilta puuttuvia erikoispalveluita, mikäli niitä ei muutoin ole saatavilla.

2 Tutkimuksen toteutustapa

Tutkimusprosessin kulku:

1. Tutkittavien kuntien valinta

Tutkittavien kuntien valinnan lähtökohtana oli kuntien alueellinen edustus Lapin maaseudulla. Kuntien tulee edustaa yhdessä mahdollisimman hyvin Lapin maaseudun kuntia ilmaston, kulttuurin, elinkeinoelämän ja asutuksen osalta. Näiden kriteereiden pohjalta valinta kohdistui Sallan, Tervolan ja Ranuan kuntiin. Valintaperusteluita on käsitelty tämän raportin alkusanoissa.

2. Kiinteistötietojen hankinta

Kiinteistötiedot tyhjiin rakennusten osalta hankittiin kunnista tutkimuksen pohja-aineistoksi. Tutkimuksessa järjestettiin tapaamiset jokaisen tutkittavan kunnan teknisen toimen edustajan kanssa. Tässä tapaamisessa esiteltiin tutkimus ja pyydettiin asiaa koskevat kiinteistötiedot. Kiinteistötiedot rajattiin koskemaan ainoastaan sellaisia kiinteistöjä jotka sijaitsevat kunnan asemakaava-alueen ulkopuolisella maaseutualueella. Lisäksi kiinteistöllä tulee olla rakennuskantaa ja sen tulee olla merkittynä käyttämättömäksi kunnan kiinteistörekisterissä.

3. Kiinteistöaineiston käsittely

Kunnat toimittivat kiinteistöaineiston Excel-taulukkoina. Saatu aineisto luokiteltiin omistajien, rakennuksen pinta-alan ja käyttömerkinnän mukaisesti. Tiedoista poistettiin ne kiinteistöt joiden merkintä ei ollut käyttämätön tai tyhjä. Lisäksi poistettiin kaikki ne kiinteistöt joiden rakennuspinta-ala oli pienempi kuin 70 neliometriä.

4. Yhteystietojen päivittäminen

Kiinteistöaineiston yhteystietojen päivittäminen tehtiin yleisiä tietokantoja hyödyntäen. Suurella osalla kiinteistöistä oli virheellinen yhteystieto. Yhteystietoihin päivitettiin kiinteistön haltijan tai yhteyshenkilön puhelinnumero ja osoite.

5. Puhelinhaastattelu ja arviointilupa

Jokaisen kiinteistön yhteyshenkilölle soitettiin. Puhelun tavoitteena oli saada tutkimuslupa paikan päällä tehtävään yleisarviointiin kiinteistön kunnosta ja käyttömahdollisuudesta asumiseen tai elinkeinotoimintaan. Samassa yhteydessä tehtiin kiinteistöä koskeva puhelinhaastattelu. Tässä haastattelussa hankittiin kiinteistöä koskevaa ajankohtaista tietoa tutkimuksen lähdeaineistoksi.

6. Arvioinnin toteuttaminen

Niille kiinteistöille joille saatiin tutkimuslupa, tehtiin asiantuntijan toteuttamana yleisarviointi. Tämä arviointi toteutettiin tutustumalla kiinteistöön paikan päällä. Tähän liittyi rakennuksien ja peltojen kunnan ja käyttömahdollisuuksien arviointi. Metsäkiinteistöjen osalta käytettiin metsänhoitoyhdistyksen tietoja niiltä osin kun se katsottiin tarpeelliseksi.

7. Arviointilausunto

Jokaisesta tutkitusta kiinteistöistä laadittiin erillinen lausunto kiinteistön kunnosta ja käyttömahdollisuuksista. Tämä lausunto toimitettiin kiinteistön yhteyshenkilölle.

8. Arviointiraportti

Tutkimusaineistosta tehtiin yhteenveto ja yhteenvetoa hyödyntäen laadittiin tutkimusraportti. Tässä tutkimusraportissa hyödynnettiin myös muuta samanaikaisesti käytettävissä ollutta Latua -hankkeen tutkimusaineistoa.

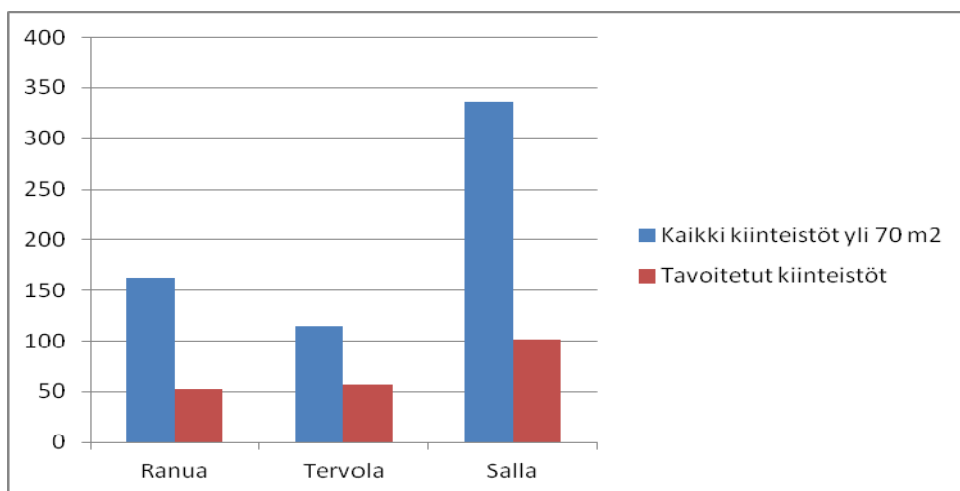
3 Tulokset ja tulosten tarkastelu

3.1 Tuloksia

Ranuan, Tervolan ja Sallan kuntien kiinteistörekistereistä vastaavilta viranomaisilta pyydettiin tiedot niistä kiinteistöistä jotka sijaitsevat kyseisen kunnan asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla. Kiinteistöjen muita kriteereitä olivat, että niissä täytyy olla rakennuskantaa ja niiden tulee olla merkinnällä tyhjä tai käyttämätön.

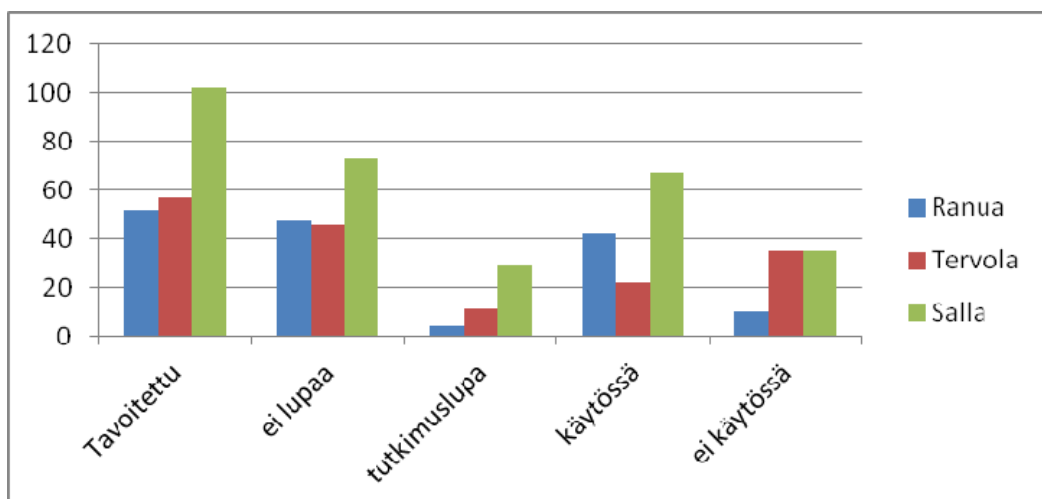
Ranuan kunnan antaman kiinteistökanta oli suuruudeltaan 1 378 rakennuskiinteistöä. Tässä tiedostossa oli mukana runsaasti lomakäytössä olevia rakennuksia. Kun tiedostosta poistettiin loma-asunnot, jäi tyhjiksi merkittyjen kiinteistöjen määräksi 391 kpl. Sallan kunnan vastaava luku oli 801 ja Tervolan tyhjien kiinteistöjen luku oli 513.

Kaikkien kolmen kunnan tyhjien kiinteistöjen tiedoista karsittiin pois kiinteistöt joiden rakennusten pinta-ala oli pienempi kuin 70 m². Lähtöolettamuksena oli, että 70 m² ja suuremmat rakennukset ovat sellaisia, joilla voi olla todellista merkitystä maaseutualueiden asumisen tai elinkeinojen kannalta. Ranuan kunnassa jäljelle jäänyt tarkasteltava kiinteistömäärä oli 162 kpl, Tervolassa 114 kpl ja Sallassa 337 kpl.



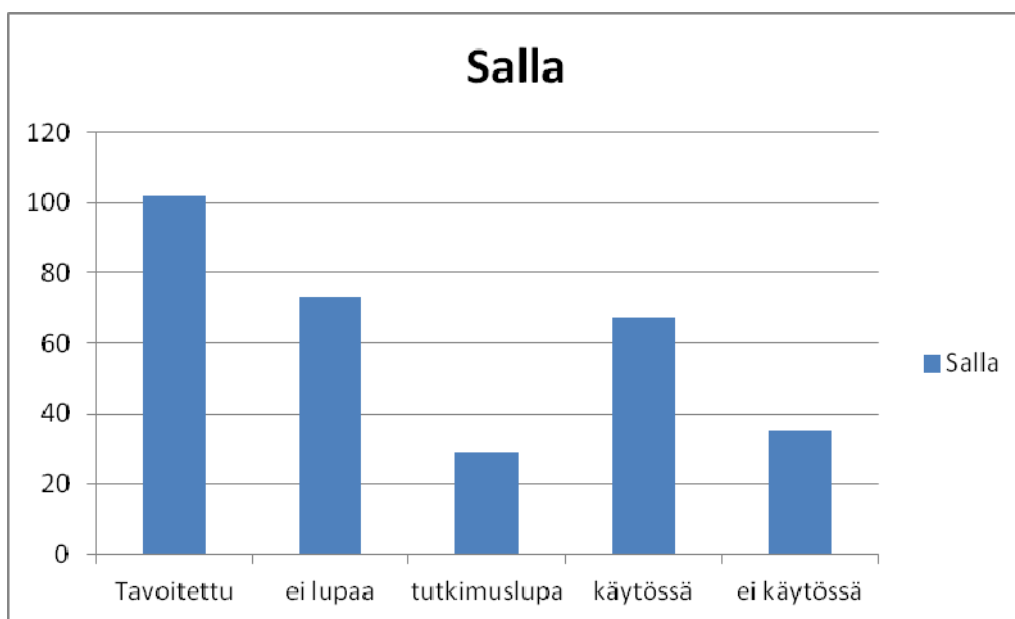
Kuva 15. Kuntien kaikki kiinteistöt ja tavoitetut yhteyshenkilöt.

Kuntien maaseutualueilla olevien tyhjäksi merkittyjen kiinteistöjen määrä poikkesi Sallassa Ranuan ja Tervolan suhteen voimakkaasti. Sallan tällaisten kiinteistöjen määrä oli yli kaksinkertainen. Tutkimuksessa esille tulleet tiedot kiinteistöjen käytöstä ja yhteyshenkilöiden tavoitettavuudesta eivät kuitenkaan olleet kuntien kesken toisistaan poikkeavia. Kuvassa 15 on hyvin havaittavissa potentiaalisen kiinteistömasan ja tavoitettujen kiinteistöjen määrän ero. Ranualla 70 m² tai suurempia merkinnällä tyhjillään oli 162 rakennusta. Tervolassa vastaava summa oli 114 ja Sallassa 337. Sallassa ja Ranualla tavoitettujen kiinteistöjen yhteyshenkilöiden osuus oli 30 %. Tervolassa kiinteistöjen yhteyshenkilöitä tavoitettiin 50 %.



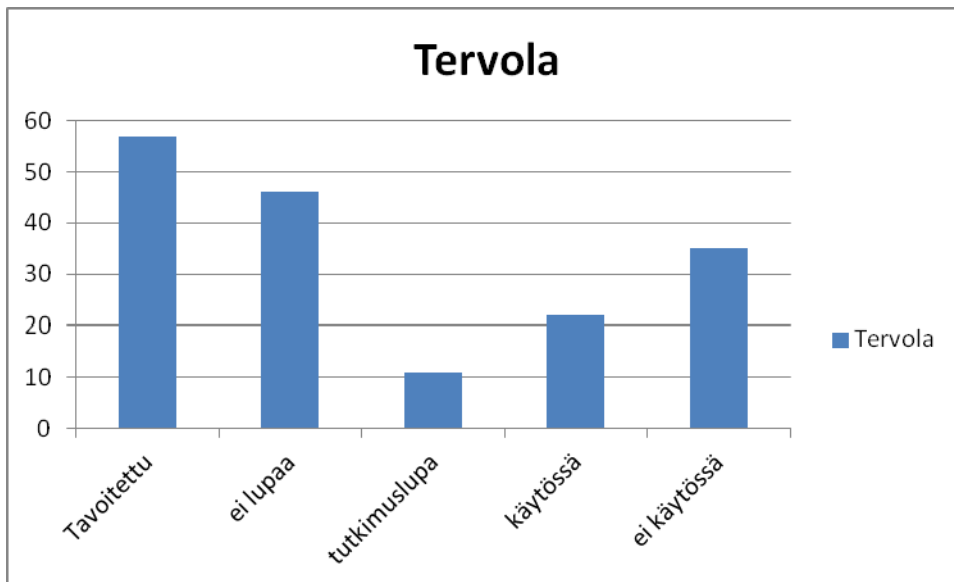
Kuva 16. Sallan, Tervolan ja Ranuan tavoitetut kiinteistöt vertailutaulukko.

Tavoitetuista yhteyshenkilöistä Ranualla ilmoitti 42 hlöä 52:sta (80,7 %) että kiinteistö on vastoin merkintää käytössä. Tervolassa vastaavat luvut olivat 22/57 (38,6 %) ja Sallassa 67/102 (65,7 %). Tutkimusluvan kiinteistölle antoi Ranualla 4, Tervolassa 11 ja Sallassa 29 yhteyshenkilöä. Kiinteistöjä joiden tosiasiallista käyttöä tämän tutkimuksen perusteella ei tiedetä, on Ranualla 120, Tervolassa 92 ja Sallassa 270.



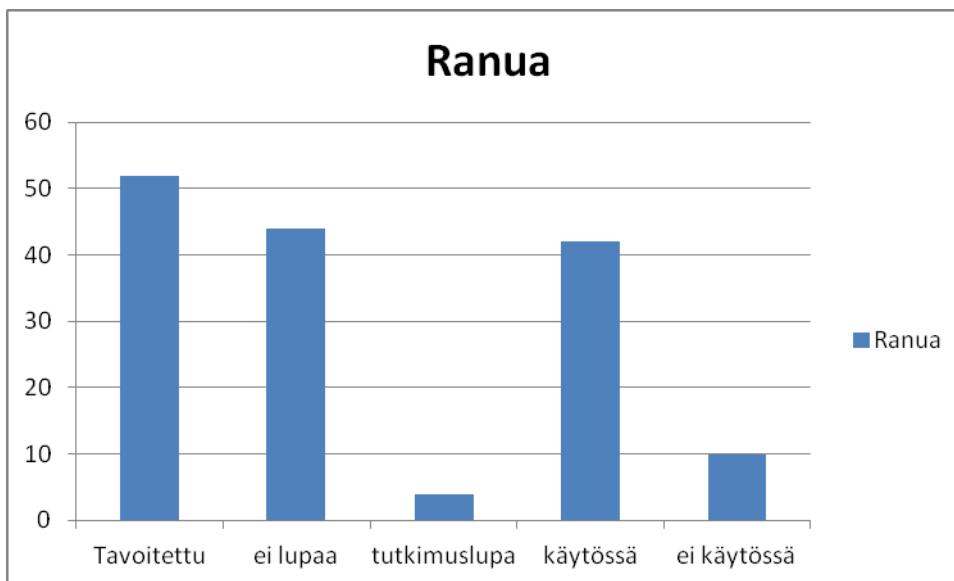
Kuva 17. Sallan kunnan tavoitetut kiinteistöt.

Sallan kunnassa tarkasteltavien kiinteistöjen määrä oli 337 kpl. Kiinteistöjen yhteyshenkilöistä tavoitettiin 102 kpl. Näistä 67 ilmoitti, että kiinteistöt ovat käytössä. 29 tavoitetuista antoi tutkimusluvan kiinteistön paikan päällä tehtävään tarkasteluun. 235 kiinteistön yhteyshenkilöitä ei tavoitettu. Voidaan olettaa, että 65,6 % tyhjäksi ilmoitetuista kiinteistöistä Sallan maaseutualueilla on käytössä ja vastaavasti 34,4 % on sellaisia jotka ovat tyhjillään ilmoitetulla tavalla.



Kuva 18. Tervolan kunnan tavoitetut kiinteistöt.

Tervolan kunnassa tarkasteltavien kiinteistöjen määrä oli 114 kpl. Kiinteistöjen yhteyshenkilöistä tavoitettiin 57 kpl. Näistä 22 ilmoitti, että kiinteistöt ovat käytössä. 11 tavoitetuista antoi tutkimusluvan kiinteistön paikan päällä tehtävään tarkasteluun. 57 kiinteistön yhteyshenkilöitä ei tavoitettu. Voidaan olettaa, että 38,6 % tyhjäksi ilmoitetuista kiinteistöistä Tervolan maaseutualueilla ovat käytössä ja 61,4 % on sellaisia jotka ovat ilmoituksen mukaisesti tyhjillään.



Kuva 19. Ranuan kunnan tavoitetut kiinteistöt.

Ranuan kunnassa tarkasteltavien kiinteistöjen määrä oli 162 kpl. Kiinteistöjen yhteyshenkilöistä tavoitettiin 52 kpl. Näistä 42 ilmoitti, että kiinteistöt ovat käytössä. 4 tavoitetuista antoi tutkimusluvan kiinteistön paikan päällä tehtävään tarkasteluun. 110 kiinteistön yhteyshenkilöä ei tavoitettu. Voidaan olettaa, että 80,7 % tyhjäksi ilmoitetuista kiinteistöistä Ranuan maaseutualueilla on käytössä. Vastaavasti 19,3 % olivat tutkimuksen mukaan ilmoituksen mukaisessa käytössä.

Kiinteistöjen kunnan tarkastukset

Harri Salow, ProAgria Lappi

Tutkimuslupa paikan päällä tehtävään kiinteistöjen arviointiin saatiin 44:n kiinteistöön. Sallassa näitä kiinteistöjä oli 29, Tervolassa 11 ja Ranualla 4. Kiinteistöjen arviointi toteutettiin talven 2012 – 2013 aikana. Arvioinnissa pyrittiin siihen, että kiinteistön edustaja oli mukana tilaisuudessa. Tässä arvioinnissa huomioitiin kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, pellot, metsämaa, vesistö, kiinteistön sijainti ja sijainnin osalta myös koordinaatit. Arvioinnilla pyrittiin saamaan kuva siitä, onko maaseudulla tutkimukseen valittujen kuntien alueella sellaista potentiaalia tyhjien kiinteistöjen osalta, että sillä olisi asumisen ja elinkeinotoiminnan kannalta merkitystä. Tutkimuslupa saatiin odotettua huomattavasti pienemmälle määrälle kiinteistöjä. Arvioitavien kiinteistöjen vähäisestä määrästä johtuen tuloksista ei voi vetää johtopäätöksiä koko kiinteistömassaa koskevaksi. Tulokset jotka arvioinnista syntyivät, ovat siis suuntaa antavia. Arvioinneista laadittiin kyseistä kiinteistöä koskeva lausunto.

Arvioidut kiinteistöt on rakennettu, yhtä lukuun ottamatta, sotien jälkeen. Suurin osa niistä on rakennettu 50- ja 60-luvuilla asutustoiminnan tuloksena perustetuille asutusalueille. Neljä tilaa Tervolassa sijaitsee Kemijoen varrella ja samoin Sallassa on kolme vanhempaa järvenrantakiinteistöä. Kiinteistöjen koko vaihtelee hehtaarin tontista useisiin satoihin hehtaareihin. Omistajina ovat yksityishenkilöt, yhteensä 32 kpl, (Salla 18, Tervola 10, Ranua 4), 5 kuolinpesää (kaikki Sallassa) ja 7 yhtymää, (5 Sallassa ja 2 Tervolassa). Tiloilta, joissa vakituiseen asumiseen on luovuttu, poismuutto on alkanut 60-luvulla ja on ollut voimakkaimmillaan 70-luvulla. Viljelyn loputtua pellot ovat olleet paketissa ja sen myötä ojitukset ovat unpeutuneet. Pellot ovat sammaloituneet ja kasvavat pajua, koivua ja kitukasvuisia havupuita. Nykyisin tukikelpoisiksi luokiteltavia peltoja on yhteensä kymmenellä tilalla (6 Sallassa, 2 Tervolassa ja 2 Ranualla). Ranuan tilat ovat toimivia karjatiloja, joille on rakennettu uudet asuinrakennukset. Muilla tiloilla pinta-alat ovat alle 5 hehtaaria. Näistä kolmen pellot ovat vuokrattuina. Peltojen taloudellinen merkitys on vähäinen. Viidellä kiinteistöllä pellot rajautuvat Kemijokeen tai järviin ja näin ollen omaavat arvoa rakennusmaana.

Kiinteistöjen omistus voidaan jaotella neljään ryhmään; sijoituskohteet, vapaa-ajanviettopaikat, metsätuotukohdat ja pihapiirin vanhat asuinrakennukset. Sijoituskohteilla (9 kpl) metsien merkitys on taloudellisesti merkittävä, mutta osa niistä omaa myös tonttimaan arvoa. Yhden kiinteistön rakennukset on myös onnistuttu vuokraamaan uudelleen asumiskäyttöön. Vapaa-ajanviettokohteiden ja metsätuotukohdienten käyttö ja kunnossapito vaihtelee aktiivisesta välinpitämättömään ja sitä myötä nykyinen taloudellinen arvo tuhansista satoihin tuhansiin euroihin. Osa (4 kpl) omistajista on jo yli 80-vuotiaita ja kiinteistön käyttö on hiipunut. Kymmenen tilan omistajat (Salla 7 ja Tervola 3) asuvat satojen kilometrien päässä ja käynnit kiinteistöllä ovat vähäisiä. Sallassa yhdellä tilalla on tehty korjaustoimenpiteitä, joiden tähtäimenä on muuttaa kiinteistö eläkeajan vakituiseen asumiseen kelpaavaksi. Kaksi kiinteistöistä on omistajiensa normaalissa asumiskäytössä, mutta paikat mielellään myytäisiin.

Viidellä kiinteistöllä on rakennettu uudet asuinrakennukset. Yhdellä entinen on vuokralaisten asumiskäytössä, toisella harrastetilana ja kolmannella remontissa peruslämmöllä. Neljäs soveltuu matkailumajoitukseen ja viides on purkukuntoinen. Rakennusten kunto vaihtelee purkukuntoisista hyviin. Hyväkuntoisia vakituudessa asumiskäytössä olevia asuinrakennuksia on neljä Sallassa kaksi ja Tervolassa ja Ranualla molemmissa yksi asuintalo. Näiden lisäksi parhaiten ovat säilyneet ne, joissa lämmitystä ei ole lopetettu ja katoista on huolehdittu; näitä on neljä: Tervolassa kaksi ja Sallassa kaksi. Myös hyvin perustuksien rakennetut 50-luvun hirsirakennukset ovat säilyneet hyvin myös kylmillään, kun katot on pidetty kunnossa. Heikoin tilanne on 60- ja 70-lukujen keskuslämmityksellä varustetuissa loivakattoisissa rakennuksissa, jotka ovat vesivahinkojen myötä purkukunnossa. Navetoista hyväkuntoisiksi luokiteltavia on vain yksi Sallassa.

4 Pohdintaa

Käyttämättömien kiinteistöjen omistajista, joiden yhteystiedot saatiin, onnistuttiin tavoittamaan vähintään 50 prosenttia kunnittain. Tätä voidaan pitää hyvänä vastausprosenttina ja on osittain kahden soittokierroksen ansiota. Kuntien kiinteistörekisterit näyttävät olleen päivittämättä jo pidemmän aikaa, sillä 60 prosenttia tai yli jokaisen kunnan rekisterissä käyttämättömäksi merkityistä kiinteistöistä oli käytössä. Suuri osa vastanneista ihmetteli mistä tieto on kunnan rekisteriin tullut, sillä osa kiinteistöistä oli ollut aina vakituisessa asuinkäytössä. Rekisterien läpikäynti osoitti, että kuntien rekisterit ovat harhaanjohtavia tyhjillään olevien kiinteistöjen määrässä. Samalla tutkimuksen aineisto pieneni huomattavasti alkuperäisestä määrästä (Kurtti 2012).

Suuri osa kiinteistöistä oli vakituisessa asuinkäytössä olevia asuinrakennuksia. Toiseksisuurin osa kiinteistöistä oli käytössä vapaa-ajan asuntona ja metsäpalstaa omistavilla tukikohtana metsätöiden aikana. Kiinteistön käytön määrää ja laatua ei erikseen kirjattu ylös, vaan käytössä olevien kiinteistöjen omistajat halusivat muutoin kertoa miten niitä käyttävät. Monet näkivät käytön lisääntyvän entisestään eläkeiän lähestyessä ja jälkikasvun käyttäessä kiinteistön rakennuksia vapaa-ajallaan. Huomattavasti suurin osa käyttämättömiksi merkityistä kiinteistöistä ei sitä ollut Ranualla, jossa nuorempi sukupolvi oli palannut juurilleen asuttamaan suvun tilaa. Osa kiinteistöistä oli myös uudisrakennuksia, jotka eivät olleet koskaan vaihtaneet omistajaa tai olleet käyttämättöminä. Sallassa erotus käytössä ja tyhjillään olevilla oli pieni, joskin siellä myös oli eniten alun perin käyttämättömäksi merkittyjä kiinteistöjä (335 kpl). (Kurtti 2012) Kiinteistöjen käyttö vapaa-ajan asuntona on samansuuntaisissa määrissä kuin SYKE:n tutkimus vailla vakinaista asutusta olevista rakennuksista Itä-Lapin alueella osoittaa. SYKE:n tutkimuksen mukaan muihin maakuntiin verrattuna juuri Itä-Lapin alueella rakennukset olivat parhaiten ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia ja niitä myös käytettiin eniten kaikkina vuodenaikoina (Rehunen 2012, 13 - 14.).

Ranuan, Tervolan ja Sallan tyhjiksi merkittyjen kiinteistöjen määrien keskinäisellä suhteella ei ollut suuria eroja. Suurin poikkeama oli Sallan tyhjiksi merkittyjen kiinteistöjen suuri määrä verrattuna Tervolan ja Ranuan kiinteistöjen määrään. Tervola puolestaan poikkesi muista kunnista rekisterin käyttömerkinnän paremmalla paikkansa pitävyydellä. Tutkimuslupa, käyttömerkintä ja tavoitettavuus olivat kaikissa kolmessa kunnassa samansuuntaisia pienillä painotuseroilla kiinteistömääränsä suhteutettuna.

Merkille pantavaa on kiinteistörekistereiden merkintöjen oikeellisuuden kysymys. Tässä tutkimuksessa tulokset eivät anna merkintöjen oikeellisuudesta kovin rohkaisevaa kuvaa. Rekistereiden yhteystiedot ja käyttömerkinnät eivät näyttäisi olevan niin paikkaansa pitäviä kuin voisi olettaa. Suuri osa tavoitetuista kiinteistöjen omistajista, Ranualla 80 %, Sallassa 65,6 % ja Tervolassa 38,6 %, ilmoitti kiinteistöjen olevan käytössä vastoin rekisterissä olevaa merkintää. Heistä huomattava osa, yli 70 % ei halunnut antaa kiinteistöään tarkempaan tarkasteluun tutkimuksessa. Syitä tähän voi olla useitakin. Yhtenä tekijänä väistämättä herää kiinteistöveron määräytyminen. Suomen laki määrittelee kiinteistöverotason joka liikkuu 0,35 – 3,0 %:n välillä, kiinteistölajista riippuen. Kiinteistövero määritellään kyseisen prosentin osuudella kiinteistön verotusarvosta. Tässä yhteydessä tarkastelussa olevat kiinteistöt ovat joko yleisen kiinteistöveroprosentin, vakituisen asunnon veroprosentin tai muun kiinteistön kiinteistöveroprosentin mukaan verotettavia kiinteistöjä. Veronmaksajain keskusliiton mukaan tyhjillään olevat asunnot verotetaan vakituisen asunnon veroprosentin mukaisesti. Ranualla, Tervolassa ja Sallassa vakituisen asunnon veroprosentti vuonna 2013 on 0,4, 0,5 ja 0,55. Yleinen kiinteistöveroprosentti 2013 on 0,9, 0,95 ja 1,0. Muun kiinteistön (mm. vapaa-ajan asunto) veroprosentti on 1,0, 0,95 ja 1,15.

Tutkimusluvan saaneiden kiinteistöjen määrä oli niin pieni, että kyseisellä aineistolla ei voi vetää koko kiinteistömäärää koskevia arviointeja. Tämän aineiston pohjalta voi ainoastaan pohdiskella asiaa. Merkittävä osa tutkimusluvan saaneista rakennuksista oli kunnoltaan asumiskelvottomia tai omistus pohjaltaan sijoitusomistuksessa. Tämä viittaa siihen, että niiltä osin kuin tutkimuslupaa ei annettu, on kyse kiinteistöistä, johon on olemassa voimakkaita sidoksia, jotka voivat johtua eri syistä. Jokaisesta arvioidusta kiinteistöistä laadittiin kiinteistön yhteyshenkilölle arviointilausunto.

Tyhjien kiinteistöjen omistus jakaantui tasaisesti ympäri Suomen. Johdonmukaista oli kuitenkin se, että omistajuus oli muualla kuin kiinteistön osoitteessa ja kotipaikkakunnassa. Kiinteistöjen yhteyshenkilöiden antamista vastauksista voidaan päätellä, että maaseudun tyhjien ja käyttämättömien rakennusten ongelmaa ei siinä mielessä ole olemassa kuin yleisesti on kuviteltu. Kyse on itse asiassa maaseudun pääomien omistajuuden muutoksista. Maatilat ovat maaseudulla tapahtuneen rakennemuutoksen myötä siirtyneet perinnönjaon, myynnin tai jonkin muun omistajuuden muutoksen myötä uudenlaisen omistajaryhmän omaisuudeksi. Suuri osa tyhjiksi merkityistä kiinteistöistä on sellaisessa omistuksessa, mikä ei ole maaseutuelinkeinojen piirissä tai maaseudun asukkaiden omistuksessa eikä siten ole tuomassa verotuloja sijaintipaikkakuntaansa.

On syytä tarkastella tässä yhteydessä arvioitujen kuntien väkimäärää, ikäryhmien kehityskäyriä, työssä käyvien toimialajakaumaa sekä maatalouden tuotantosuuntajakaumaa ja tuotantosuuntien muutosta. Tällöin on nähtävissä kaikissa kolmessa kunnassa samat kehityssuunnat, joskin eri vaiheessa. Maatalouden osalta on nähtävissä maatalouden peruselinkeinojen lukumääräinen väheneminen ja heinän viljelyn lisääntyminen. Silti maatalous on edelleen yksi suurimmista työllistäjistä kaikissa kolmessa kunnassa. Väestön ikäryhmätarkastelussa kuntien väestön ikääntyminen tulee esille hyvin voimakkaasti. Huoltosuhdetarkastelussa nähdään myös sama ilmiö, lisättyä yhteiskunnan taloudellisen tilan heilahtelun tuomilla muutoksilla. Vaikka maatalouden murros ja maaseudun rakenteen murros on muokannut hyvin voimakkaasti kuntien väestö- ja elinkeinorakennetta, on kuntien toimialajakauma hyvin maatalousvaltainen.

Kuntien elinkeinopolitiikalla ei olisi pystytty vaikuttamaan jo tapahtuneeseen maatalouden rakennemuutokseen ja kylien tämän myötä tapahtuneeseen tyhjenemiseen. Niihin liittyy myös voimakas ikärakenteen muutos, ja kokonaisuutena ne ovat osa yhteiskunnallista ja globaalia rakennemuutosta. Kuitenkin kunnat voisivat omalla elinkeinopolitiikallaan vaikuttaa siihen miten jäljellä olevaa resurssipääomaa hyödynnetään. Tässä raportissa on lyhyesti esitelty kaikkien kolmen kunnan elinkeinostrategia, joskin hyvin ylimalkaisesti. Jo tästä on nähtävissä painotuksia jotka eivät ota siinä määrin huomioon paikallisia vahvuuksia, osaamista ja olemassa olevaa toimialajakaumaa kuin pitäisi. Kuntien tulisikin lähteä omassa elinkeinostrategiassaan rakentamaan kunnan elinkeinoelämää itsekkäästi kunnan omista intresseistä, omista vahvuuksista ja omilla elinkeinojen osajilla. Elinkeinostrategiassa tulee lähteä miettimään toimialakohteisesti sitä, miten kunnan maaseutualueilla olevaa käyttökelpoista resurssia voisi hyödyntää elinkeinotoiminnassa. Tätä ei nyt luettavana olleissa elinkeinostrategioissa ollut nähtävissä.

Aineistoa tarkasteltaessa nähdään sama ilmiö, mikä on tullut esille myös lähitalousalueiden tutkimuksessa. Maaseudun kiinnostavuus asuinpaikkana on kasvava. Tähän samaan viittaa myös Sitran maamerkit barometri. Sitran Maamerkit-barometrin mukaan maaseudulle vakinaisen asumuksensa toivoisi 36 prosenttia vastaajista, kun heistä 22 prosenttia ilmoitti vakinaisen asuntonsa nyt sijaitsevan maaseudulla. Useampi vastaajista haluaisi siis asua vakinaisesti maaseudulla kuin siellä nyt asuu. Vastaavasti hieman pienempi määrä (51 %) ihmisiä haluaisi asua kaupungissa kuin siellä nyt asuu (71 %) (Sitran artikkeli 21.3.2012: Maaseutu ja yhdyskuntarakenne). Vihinen H., Vesala K. M., Rantamäki-Lahtinen L.). Kuitenkaan kuntien strategioissa ei ole nähtävissä tämän potentiaalinen hyödyntämistä, vaan itse asiassa usein pyritään julkisen talouden tasapainottamisen nimissä keskittämään toiminnot kuntakeskuksiin.

Suomalaiset hakevat maaseudulta aineksia hyvään elämään. Sitran Maamerkit-barometrin mukaan maaseutu merkitsee suomalaisille tilaa ja rauhaa, puhdasta ruokaa sekä virkistäytymistä. Ne ovat vastaajien mukaan myös tärkeitä hyvän elämän elementtejä. Muita suomalaisten tärkeiksi kokemia asioita olivat turvallisuuden tunne, taloudellinen toimeentulo, arkielämän hallinta, asuinympäristön viihtyisyys, asumisen tilavuus sekä luonnosta ja vuodenaikojen vaihtelusta nauttiminen. Kyselyn tulosten mukaan maaseudulla asuvat olivat tyytyväisempiä näiden itselleen tärkeiden asioiden toteutumiseen kuin kaupungeissa asuvat. Tämä siitä huolimatta, että maaseudun palvelut ja infra koettiin huonommin järjestetyiksi kuin kaupungeissa. Yksi selkeästi koettu hyvinvointivaje liittyi suomalaisilla elämänrytmin kiireyteen ja paineisiin. Maaseudulla kokonaan tai monipaikkaisesti ja sekä maaseudulla että kaupungissa asuvat kärsivät tästä hyvinvointivajeesta muita suomalaisia vähemmän (Maaseudun merkitykset ja identiteetti Sitran artikkeli 21.03.2012 Vihinen H., Vesala K. M., Rantamäki-Lahtinen L.).

Alkusanoissa kuvattiin koko sodan jälkeiseltä ajalta Lapin asukasluvun muutos, maatalouden rakennemuutos ja suuri muuttoaalto. Sodan jälkeen rakennettiin asutustila-alueet. Tämä asutustilapolitiikka osaltaan oli vaikuttamassa suomalaisen elintarviketuotannon nopeaan nousuun. Toinen elintason ja elintarvi-

ketuotannon kehittymiseen vaikuttava tekijä oli teknologinen kehittyminen. Teknologisen kehittymisen myötä maatalouden työvoimatarve voimakkaasti väheni. Samanaikaisesti ”kypsyi” suuria perheitä joissa nuori ikäluokka tuli työikään. Maaseutu ei pystynyt tarjoamaan työtä ja toimeentuloa tälle ikäluokalle siinä määrin kun olisi ollut tarpeen. Yhtä aikaisesti tämän työllistymistarpeen kanssa oli maatalouden perustuotteista voimakasta ylituotantoa. Maatalouteen kohdistui supistamispaineita ja teknologinen kehittyminen samaan aikaan. Lisäksi siihen kohdistui voimakas työllistämistarve. Tämä yhtälö ei toiminut ja käynnisti maalta muuton. Tämä maalta muutto kosketti kaikkein voimakkaimmin asutustila-alueita. Ensisijaiset muuttajat olivat nuoret aikuiset ja aikuistuvat. Vanha pariskunta jäi hyvin usein asumaan tilaa riippumatta siitä jatkettiinkö siinä tuotantoa tai ei.

Maatalouden tilojen lukumääräinen putoaminen ja asukkaiden väheneminen johtivat maaseutualueiden palveluiden vähenemiseen. Maaseutualueiden kunnat ovat siirtäneet suurimman osan palveluistaan kuntakeskuksiin. Palveluiden vähenemisellä on osaltaan ollut kiihdyttävä vaikutus negatiiviseen muuttotaseeseen ja kielteiseen mielikuvaan maaseudusta asuinpaikkana. Nyt tutkimuksessa esille tullut kuva kiinteistöjen omistamisen halukkuudesta antaa kuvan maaseudusta paikkana jossa voidaan asua, kunhan toimeentulo ja nykyiset viestintämahdollisuudet toimivat.

5 Yhteenveto

Onko tyhjiä kiinteistöjä?

Peruskysymys tässä tutkimuksessa on, onko maaseudulla asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla tyhjiä elinkeinoelämässä ja asumisessa hyödynnettäviä rakennuskiinteistöjä siinä määrin, että sillä on elinkeinoelämän kannalta merkitystä. Tähän voidaan vastata lyhyesti että ei ole. Kaikissa kolmessa kunnassa yli 60 % tyhjiksi ilmoitetuista kiinteistöistä osoittautui puhelinhaastattelun perusteella käytössä olevaksi. Osa oli vakituksena asuntona, osa loma-asunto ja osa muussa käytössä. Se yleinen käsitys, jonka mukaan maaseudulla on paljon tyhjiä käyttämättömiä kiinteistöjä, ei pidä paikkaansa. Tätä tulosta ei pidä sekoittaa kuntien omien kiinteistöjen vajaakäyttöön ja kuntien tyhjien kiinteistöjen potentiaaliin.

Maaseudun käyttämättömien kiinteistöjen määrä tutkimuksen maaseutukuntien osalta oli paljon luultua pienempi. Suuri osa kiinteistörekisterien ”käyttämätön” tai ”tyhjä” määrään alla olevista kiinteistöistä oli jollain asteella käytössä ja käytön ennustettiin lisääntyvän tulevaisuudessa. Maaseudulla on tutkimuksen perusteella tapahtumassa positiivista muuttoliikettä. Ranuan kunnassa rekisterin ja haastattelujen perusteella kiinteistöjen käytön lisäys on suurinta. Kiinteistöjen omistusmuoto oli pääosin yksityinen, yhtymät ovat vielä paljon jäljessä kiinteistön omistusmuotona. Omistajien asuinpaikkakunnat vaihtelivat selkeästi; omistajuus näyttäisi yhä useammassa tapauksessa poistuvan kiinteistön sijaintikunnasta muualle Lappiin tai Lapin ulkopuolelle. Kiinteistönomistajan asuinpaikkakunnan merkitys asuinrakennuksen kuntoon vaihteli kunnittain. Keskimäärin asuinpaikkakunnan vaikutus kiinteistön hoitoon oli neutraali. Maaseutuasumisen kiinnostavuus on selkeästi nousussa kiinteistöjen käytön perusteella sekä haastatteluissa annettujen kommenttien mukaan. Maaseudulle muuton nähdään kuitenkin olevan haasteellista. Suurimpia kysymyksiä ovat rakennuspaikan löytyminen kaava-alueen ulkopuolelta ja toimivat tietoliikenne- ja liikenneyhteydet yleensä. Määrällisesti aineistoa ei tullut odotusten mukaisesti tutkimukseen mukaan, mutta tässä tapauksessa sitä voitaneen pitää hyvänä asiana. Tyhjien kiinteistöjen todellinen määrä on oletettua pienempi. Tutkimuksessa kerättiin tärkeää ja hyödyllistä tietoa kuntien kiinteistörekisterien ajantasaisuudesta, maaseudun oletettua vähemmästä käyttämättömästä kiinteistökannasta sekä maankäytöllisistä piirteistä. Tämänkaltainen tutkimus olisi mielestäni aiheellista tehdä jokaisessa Lapin kunnassa ainakin kiinteistörekisterin läpikäynnin osalta (Kurtti 2012).

Mikä on rekisterin tilanne?

Kuntien ylläpitämien kiinteistörekistereiden tiedot eivät hyvin monilta osin pitäneet paikkaansa. Ongelmia tiedoissa oli kiinteistöjen käyttömerkinnässä, omistuksessa ja yhteyshenkilöiden osoitetiedoissa. Kuntien kiinteistörekisterit ovat lähinnä kuntien niiden omaan käyttöön kokoamia kiinteistöaineistoja. Niitä hyödynnetään pääasiassa rakennussuunnittelussa ja rakentamisen seurannassa. Lisäksi verottaja käyttää myös kuntien kiinteistörekistereitä hakiessaan tietoja kiinteistöverotukseen. Tosin kiinteistön omistajalla on velvollisuus tosipohjaisen tiedon antamiseen kiinteistövero varten. Yhteiskunnan omassa päätöksenteossa maankäytön ja rakennuskannan osalta on maanmittauslaitoksen rekisterit avainasemassa. On tosin todettava, että maanmittauslaitoksen tietokantakaan ei ole reaaliajassa. Myös ne hyödyntävät omassa toiminnassaan myös paikallisia rekistereitä.

Missä käytössä ovat ne kiinteistöt joiden tietoja ei voitu tarkistaa?

Huomattavaa osaa tyhjiksi merkittyjen kiinteistöjen yhteyshenkilöistä ei tavoitettu. Sallassa ja Ranualla tavoitettiin 30 % yhteyshenkilöistä ja Tervolassa 50 %. Tällöin jää todentamatta se minkälaisessa käytössä ovat ne kiinteistöt joiden yhteyshenkilöitä ei tavoitettu. Tästä voidaan ainoastaan vetää johtopäätöksiä tavoitettujen yhteyshenkilöiden vastausten osalta. Voisi kuvitella, että joiltakin osin tarkistamatta jääneiden kiinteistöjen käyttö olisi samansuuntainen kuin tavoitetuissa.

Minkälainen on vajaakäyttöisten ja todella tyhjien kiinteistöjen rakennuskanta?

Suurin osa niistä kiinteistöistä jotka ovat rekistereihin merkitty, sijaitsevat niin sanotuilla asutustila-alueilla. Nämä kiinteistöt ovat rakennettu pääasiassa 1950- ja 1960-luvuilla. Maaseudun rakennemuutos pois muuton osalta koetteli voimakkaimmin juuri näitä alueita. Rakennusten kuntoon ja käyttökelpoisuuteen ei tutkimusluvan saaneiden kiinteistöjen vähäisen määrän vuoksi voi ottaa koko aineistoa koskevaa kantaa.

Maaseutu asuinpaikkakuntana?

Tavoitettujen kiinteistöjen yhteyshenkilöiden puhelinhaastattelussa nousi selkeästi esille kiinteistön omistamisen tarve loma-asuntona tai vakituksena asuntona. Kiinteistö oli usein uusien asukkaiden vakituinen asunto ja usein myös asunto johon halutaan muuttaa eläkkeelle jäämisen myötä. Hyvin usein asunto oli paluumuuton kohde tai uuden sukupolven asunto. Kiinteistöjen omistajuuden vaihdos viittaa myös kiinteistökauppoihin joissa uusi asukas on suvun ulkopuolelta tullut omistaja. Nämä havainnot tukevat johtopäätöstä jonka mukaan maaseudun käyttökelpoisella rakennuskannalla on yleisesti kuviteltua suurempi kysyntä. Tämä pätee erityisesti sellaisella paikkakunnalla ja rakennuskannalla joka täyttää kriteerit kunnan, maapohjan ja infrastruktuurin suhteen.

Maaseudun resurssien omistuksen muutos

Maaseudun tyhjien ja käyttämättömien rakennusten ongelmaa ei siinä mielessä ole olemassa, kuin yleisesti on kuviteltu. Kyse on itse asiassa maaseudun pääomien omistajuuden muutoksista. Maatilat ovat maaseudulla tapahtuneen rakennemuutoksen myötä siirtyneet perinnönjaon, myynnin tai jonkin muun omistajuuden muutoksen myötä uudenlaisen omistajaryhmän omaisuudeksi. Suuri osa tyhjiksi merkityistä kiinteistöistä on sellaisessa omistuksessa joka ei ole maaseutuelinkeinojen piirissä, maaseudun asukkaiden omistuksessa ja tuomassa verotuloja sijaintipaikkakuntaansa.

Kuntien toimintamalli suhteessa kysyntään ja elinkeinorakenteeseen

Tämä tutkimus nostaa esille asian joka ei kovin hyvin näy tutkittavien kuntien elinkeinostrategiassa. Tutkimuksessa tulee esille, että maaseudun harvaan asutulla alueella käyttökelpoisella rakennuskannalla asuinkäytössä on olemassa kysyntää. Tästä kertoo se, että useimmat niistä asuinkiinteistöistä jotka ovat hyvässä kunnossa, asuin- ja elinkeinokelpoisia, ja täyttävät infrastruktuurin osalta perusedellytykset, menevät kaupaksi tai vuokralle. Kuntien elinkeinostrategiat painottuvat voimakkaasti kuntien taajama-alueen elinkeinojen kehittämiseen, mutta olemassa olevan kunnan koko peruselinkeinorakenteen hyvinvointiin ja tulevaisuuteen vähemmän. Samoin strategioissa ei ole nähtävissä syventymistä olemassa olevaan kylärakenteeseen ja sen elinkeinolliseen kehittämiseen niiden ja niitä ympäröivien resurssien pohjalta.

6 Johtopäätöksiä

Puheet maaseudun tyhjiä käyttökelpoisten rakennuskiinteistöjen suurista määristä eivät tämän tutkimuksen mukaan pidä paikkaansa. Niitä ei ole siinä määrin, että sillä olisi maaseudun asumisen ja elinkeinojen kehittämisen kannalta olennaista merkitystä. Tutkimus osoittaa, että elinkeino- ja asuinkäyttöön sopivilla kiinteistöillä maaseutualueilla on kysyntää. Ongelma on, että niitä on vähän ja tarvitsijan ja luopujan kohtaaminen on vaikea järjestää.

Tutkimuksesta on nähtävissä että maaseudulla on paljon sellaisia rakennuksia jotka ovat vähäisellä käytöllä. Käyttö on hyvin kesämökkityyppistä, vaikkakin rakennukset ovat alun perin olleet vakituksessa asuinkäytössä.

Maaseudun kiinteistökatu on suurelta osin siirtynyt omistukseen joka ei ole maaseudun elinkeinoelämää hyödyntävä. Usein näissä kiinteistöissä syntyvä tulo ohjautuu paikkakunnan ja maakunnan ulkopuolelle. Kiinteistöjen omistusmuoto on niin pysyvä, että niitä on vaikea saada takaisin paikallisen elinkeinoelämän hyödynnettäväksi. Nykyisellä suuntauksella ilmiö on edelleen vahvistuva.

Kuntien ylläpitämät kiinteistörekisterit eivät ole niin ajantasaisia, kuin voisi odottaa. Tämä tulos oli ennakko-odotuksista poikkeava. Jos kuntien kiinteistörekisterit ovat kansallisten maaseudun toimenpiteiden perusaineistoa, ovat niiden perusteella tehtävät toimenpiteet näiltä osin virheellisiä.

Nykyisellä väestökehityksellä maaseudun pienet kunnat eivät pysty sisäisellä kasvulla kasvattamaan elinkeinoelämää, työpaikkojen määrää yksityisellä sektorilla ja vastaamaan julkisen sektorin palveluhaasteeseen. Tämä onnistuu vain paikkakunnalle muuttavan väestön avulla.

Harvaan asutulla maaseudulla Lapissa on voimakas hiljainen potentiaali. Maaseudun käyttökelpoisten rakennusten kysyntä vahvistaa tätä potentiaalia. Maaseudun hiljainen potentiaali lapissa tarkoittaa maaseudun sijoittumista runsaan matkailukeskusverkoston vaikutusalueelle, suureen määrään pienyrittäjyyttä, ohi virtaavaan asiakasmäärään ja monialaiseen osaamiseen.

Kuten edellä kävi esille, on maaseudun käyttökelpoisilla kiinteistöillä menekkiä. Maaseudulla on osaaamista ja lappilainen maaseutu sijaitsee matkailukeskusverkoston alueella. Tutkimuksessa kävi myös esille että väestörakenne on enenevässä määrin vinoutuva. Kuitenkaan kuntien elinkeinostrategioissa ei ole nähtävissä sellaisia painotuksia jotka viittaisivat maaseudun vetovoimatekijöiden hyödyntämiseen asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla. Lisäksi niistä ei löydy sellaisia tekijöitä joilla kuvattaisiin toimenpiteitä kunnan maaseutualueiden mahdollisuuksien markkinointia kunnan ulkopuolelle.

Tutkimuksessa esille noussut rakennuskannan kysyntä ja vaihtuvuus eivät näy kuntien elinkeinostrategioissa ollenkaan. Vastaavasti strategiat painottuvat hyvin vahvasti kuntien talouden lyhyen tähtäimen suunnitteluun ja asemakaava-alueen elinkeinojen kehittämiseen. Ottamalla huomioon maaseutukuntien eri ikäryhmien kehityksen, maaseudun vetovoimatekijät ja työntekijöiden toimialajakauman, saadaan maaseutukunnille omaleimainen kunnan itsensä näköinen strategia.

7 Kirjallisuus

- Lapin liitto. 2011. Väestömuutokset lapin maakunnassa 1951–2011.
http://www.lappi.fi/lapinliitto/c/document_library/get_file?folderId=52584&name=DLFE-7502.pdf
- Laakso S. & Loikkanen H.A. 2003. Katsaus kaupungistumisen historiaan. 26p.
<http://www.mv.helsinki.fi/home/heloikka/LUKU%205%20Katsaus%20kaupungistumisen%20historiaan.pdf>
- Maa- ja metsätalousministeriö tietopalvelukeskus. 2012. Lapin maatilojen rekisteritiedot
- Lapin seutukaavaliitto. 1984. Lapin maatalous. 236p.
http://www.lappi.fi/lapinliitto/c/document_library/get_file?folderId=90644&name=DLFE-10240.pdf
- Lapin liitto. 2013. Lappi lukuina 2012–2013
http://www.lappi.fi/lapinliitto/c/document_library/get_file?folderId=931431&name=DLFE-16377.pdf
- Kurtti A. 2012. Maaseudun käyttämättömien kiinteistöjen määrä ja laatu Ranuan, Sallan ja Tervolan kunnissa, Opinnäytetyö, Rovaniemen ammattikorkeakoulu. 42p.
- Vihinen H, Vesala K M, Rantamäki-Lahtinen L. 2012. Maaseutu ja yhdyskuntarakenne Sitra:n artikkeleita. 3p. <http://www.sitra.fi/artikkelit/maaseutu/maaseutu-ja-yhdyskuntarakenne>
- Vihinen H., Vesala K. M., Rantamäki-Lahtinen L. 2012. Maaseudun merkitykset ja identiteetti, Sitran artikkeleita. 3p. <http://www.sitra.fi/artikkelit/maaseutu/maaseudun-merkitykset-ja-identiteetti>
- Tervolan kunta. 2007. Elinkeinostrategia. 17p.
<http://tervola.fi/kunta-ja-hallinto/tiedostot/elinkeinostrategia-2007>
- Ranuan kunta. 2012. Elinkeinostrategia. 2p.
<http://www.ranua.fi/loader.aspx?id=48e3b47a-6bd7-4f12-8f90-3eda56ce0314>
- Sallan kunta. 2012. Kuntastrategia. 17p. http://www.salla.fi/Kunnan_strategiat

MTT TEKEE TIETEESTÄ ELINVOIMAA

MTT RAPORTTI 119

www.mtt.fi/julkaisut

MTT Raportti -verkkojulkaisusarjassa julkaistaan maatalous- ja elintarviketutkimusta sekä maatalouden ympäristötutkimusta käsitteleviä tutkimusraportteja. Lukijoille tarjotaan tietoa MTT:n kaikilta tutkimusaloilta eli biologiasta, teknologiasta ja taloudesta.

MTT, 31600 Jokioinen.

