Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Yrityksen tietohallinto

2010

Marjo Pellonperä

TONTTIMARKKINOINTI JA SEN KEHITTÄMINEN PÖYTYÄN KUNNASSA

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalous | Yrityksen tietohallinto

Kevät 2010 | 38

Harri Jalonen

Marjo Pellonperä

TONTTIMARKKINOINTI JA SEN KEHITTÄMINEN PÖYTYÄN KUNNASSA

Kunnat elävät kasvavassa määrin jonkinasteisessa kilpailutilanteessa, jossa halutaan parantaa kunnan asemaa suhteessa muihin tai säilyttää asema ennallaan. Tehokas tonttipolitiikka sekä korkeatasoinen kaavoitus ovat keinoja menestyä kilpailussa. Tonttien markkinointi on tärkeä menestystekijä kaikille kunnille. Hyvällä tonttien markkinoinnilla kunta saa uusia asukkaita sekä lisää tunnettuuttaan ja kilpailukykyään.

Opinnäytetyö on tehty Pöytyän kunnalle. Pöytyän kunnalla ei ole ollut helppoa tapaa hoitaa tonttien markkinointia, vaan myynnissä olevat tontit ovat olleet kansion tapaisessa vihossa. Tonttien varausjärjestelmä on ollut sekava, koska kunta on vahingossa yrittänyt myydä samoja tontteja moneen kertaan. Hinnoittelu tonttien kohdalla on myös erittäin kirjavaa, koska samoja alueita on myynnissä useilla eri hinnoilla. Pöytyän kunta haluaisi toimivamman ja helpomman ratkaisun tonttien markkinointiin niin, että tontteja saataisiin myytyä paremmin ja että tonttien kanssa tekemisissä olevat ihmiset olisivat paremmin selvillä tilanteesta ja kaikki tiedot löytyisivät helposti yhdessä yksinkertaisessa muodossa.

Opinnäytetyö jakaantuu kolmeen osaan. Teoriaosuudessa käsitellään maapolitiikkaa, maankäyttöpolitiikkaa, kaavoitusta sekä hyvää paikan- ja tonttien markkinointia. Toisessa osuudessa käsitellään Pöytyälle 2000-luvulla muuttaneiden asukkaiden mielipiteitä kunnasta, palveluista ja yleistä mielipidettä Pöytyästä asuinkuntana. Kolmas osuus sisältää ideoita ja parannusehdotuksia, joita kunta voisi jatkossa hyödyntää tonttiasioissaan ja tonttien markkinoinnissa.

Opinnäytetyön tuloksena kunta sai tietoa tonttien markkinoinnista ja kehitysehdotuksia tonttien markkinointiin. Lisäksi kyselytulokset palvelivat työn tavoitetta ja kunta sai arvokasta tietoa muuttajien muuttosyistä ja mielipiteistä kunnan tarjoamia palveluja kohtaan.

ASIASANAT:

Paikan markkinointi, hinnoittelu,maapolitiikka, kaavoitus

BACHELOR´S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business and Administration | Knowledge management

Spring | 38

Harri Jalonen

Marjo Pellonperä

PROPERTY MARKETING AND HOW TO DEVELOP IT IN PÖYTYÄ

Nowadays municipalities are living in a competing situation. Municipalities need to improve their status or keep their status similar as it has been. Efficient land policy and a high level town planning are the ways to succeed. Place marketing is very important thing to all municipalities. With good land and place marketing they will receive new inhabitants, increase their conspicuousness and competitiveness.

This thesis is made for the municipality of Pöytyä. Pöytyä haven't had any good way to manage their bulding ground marketing. The pieces of land that have been in sale were in a little map. The booking system of land has been very disordered and Pöytä has few times tried to sell same land places more than once because of complicated file system. Prizing has also been huge problem because of many properties have different values. Pöytyä would need some kind of more functional and more easier solution to sell properties so that they could sell more and the people who work with sale and properties would find information easily from one place.

Thesis has been divided in three sections. The theory section tells about land policy, town and country planning and what kind of is good place and property marketing. The second section is about the research which was sent to all people who had moved to Pöytyä in the 21st century. Research is about their opinions about Pöytyä, its services and general opinion about Pöytyä. The third section is about the ideas and improvements which Pöytyä could use in marketing its properties.

As a result of this thesis Pöytyä got a good information about property marketing and how to improve it also. Results of the research helped to do this thesis and Pöytyä got valuable information about people's reasons for moving and their opinions about Pöytyä's services.

KEYWORDS:

Place marketing, pricing, land policy, town and country planning

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO 1

2 TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET 2

2.1 Tonttimarkkinoinnin taustaa 2

2.2 Tavoitteet 3

3 TUTKIMUKSEN TOIMEKSIANTAJA JA TOTEUTTAMINEN 3

4 KAAVOITUS JA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU 5

4.1 Kaavoitustasot 6

4.2 Kaavojen merkitys 6

5 MAANKÄYTTÖPOLITIIKKA 7

5.1 Maapolitiikka 7

5.2 Maapolitiikan pääosat 8

5.1.1 Maanhankintapolitiikka 9

5.1.2 Maanluovutuspolitiikka 10

5.1.3 Suhde kaavoituspolitiikkaan ja muut maapoliittiset tehtävät 11

6 MAAPOLITIIKAN KEINOT 11

6.1 Maanhankinnan keinot 11

6.2 Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisaluemenettely 12

6.3 Kaavan toteuttamista edistävät keinot 13

7 PAIKAN MARKKINOINTI JA KEHITTÄMINEN 13

8 HYVÄ TONTTIMARKKINOINTI 17

9 KYSELYTULOKSET 18

10 PÖYTYÄN TONTTIMARKKINOINNIN NYKYTILA 21

10.1 SWOT- analyysi 21

10.1.1 Vahvuudet 21

10.1.2 Uhat 22

10.1.3 Mahdollisuudet 23

10.1.4 Heikkoudet 23

10.2 Kaavoitus Pöytyän kunnassa 24

10.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 24
10.2.2 Kaavoitustasot ja kaavoitetut alueet 25
10.2.3 Suunnittelutarvealueet, maankäyttöhankkeet ja rakennusjärjestys 28
10.2.4 Kaavoituksen ongelmat Pöytyällä 28
10.2.5 Pöytyän kunnan tonttivaranto 29
10.2.6 Kunnan omat asunnot 30
10.3 Hinnoittelu 32
11 KEHITTÄMISIDEOITA TONTTIEN MARKKINOINTIIN 34
11.1 Tunnettuus 34
11.2 Viestintä ja myyntikanavat 34
12 JOHTOPÄÄTÖKSET 37
LÄHTEET 38
LIITTEET

TAULUKOT

Taulukko 1. Kunnan maapolitiikan pääosat 9
Taulukko 2. SWOT-analyysi 21

1 JOHDANTO

Tonttien markkinointi on tärkeä osa kuntien menestystekijöitä. Hyvällä tonttien markkinoinnilla kunta saavuttaa kilpailukykyä ja saa uusia asukkaita. Tonttien markkinointi ja myynti on vain yksi irrallinen osa kunnan markkinoinnissa. Tontteja ei ainostaan vain myydä vaan samalla tehdään koko kuntaa tunnetuksi. Tonttien markkinointiin on perehdytty varsin vähän ja se on markkinoinnin alana melko uusi.

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii Pöytyän kunta. Opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella tonttimarkkinoinnin nykytilaa kunnassa sekä laatia ideoita tonttien markkinointiin, jotta niiden markkinointi olisi helpompaa ja kunta saisi hyviä vinkkejä tulevaisuuteen.

Työ jakaantuu kolmeen osioon, joista ensimmäisenä on teoriaosio. Teoriaosiossa luvuissa 4-8 selvitetään, mitä kaavoitus ja maankäytön suunnittelu käytännössä sisältävät sekä perehdytään maankäyttöpolitiikkaan ja paikan markkinointiin ja kehittämiseen. Toisena osana luvussa 9 on kysely, joka lähetettiin Pöytyälle 2000-luvulla muuttaneille henkilöille. Kyselyn avulla kartoitettiin yleistä mielipidettä kunnasta asuinpaikkana ja tyytyväisyyttä kunnan palveluihin. Kyselyn avulla saatiin kehittämisideoita myös tonttien markkinointiin. Kolmantena osana opinnäytetyössä luvuissa 10-11 on kunnan nykytilan tonttimarkkinoinnin osuus, jossa selvitellään kunnan nykyistä tonttimarkkinointia sekä kehitellään ideoita parempaan tonttien markkinointiin, jotta kunta saisi tontteja enemmän myytyä ja tulisi tunnetummaksi kohderyhmässään.

2 TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET

2.1 Tonttimarkkinoinnin taustaa

Pöytyän kunta käyttää paperiversiona karttoja alueistaan ja sähköisessä muodossa ei juuri löydy mitään tietoa alueista tai tonteista. Tontit on esitelty kansiossa erillisillä papereilla, joiden päivittäminen ja käyttäminen ovat vaikeaa jo ajantasaisuudessa pysymisenkin takia.

Kuntaliitosasiat ovat vaikeuttaneet tilannetta, koska uusia tonttialueita on tullut paljon lisää, eikä tällöin ole vielä tietoa kaikista tonteista. Pöytyällä on kolme päätaajamaa, jotka ovat Kyrö, Riihikoski ja Yläne. Lähtökohtatilanne kaikissa kylätaajamissa on erilainen, joka on johtanut siihen, että Karinaisissa ei ole montaa tonttia myynnissä, Yläneellä on paljon vanhoja alueita, jotka ovat jääneet myymättä ja muualla Pöytyän alueella tehdään uusia tontteja sitä mukaa, kun niitä saadaan myytyä. Tonttien myyntiluvut riippuvat siitä, että millaisia alueita taajamasta tulee kulloinkin myyntiin.

Kunnan kotisivut ovat vaikeaselkoiset ja kuntalaisilta on tullut paljon palautetta, että niitä pitäisi selkeyttää ja parantaa. Kunnan sivuilla on tärkeimmistä myytävistä alueista tonttien koko- ja hintatiedot sekä kaavakartta, mutta kehitettävää olisi visuaalisesti sekä asioiden esittämistavassa.

Pöytyällä tonttien hinnoittelupolitiikka on kirjava, koska tonteilla on tonttikohtaiset hinnat. Tontit saattavat erota toisistaan monen tuhannen euron liukumalla vaikka tontit ovat keskenään samanlaisia. Erilaiset tonttihinnat ovat toisaalta hyvä asia, mutta se on tehnyt myynnin vaikeaksi, koska myytäviä alueita on paljon ja niitä kaikkia on kyetty myymään tasapuolisesti. Suurta tonttimäärää ei pystytä myymään samaan aikaan. Lisäksi tonttien myynnissä ongelmana on varauskäytäntö. Varauskäytäntö on varsin sekalainen ja ongelmana on joskus ollut myös se, että sama tontti on yritetty myydä kahteen

kertaan. Pöytyän kunnan tonttimarkkinoinnissa on jonkin verran ongelmia ja myynti on toteutettu hankalalla tavalla.

2.2 Tavoitteet

Opinnäytetyöni tavoitteena on pohtia Pöytyän kunnan tonttimarkkinoinnin nykytilaa sekä laatia ideoita tonttien markkinointisuunnitelmaan. Muuttajille lähetetyn kyselyn avulla saadaan kunnalle tärkeää tietoa muuttajien mielipiteistä, kehitysehdotuksista sekä asioista, jotka vaikuttivat muuttopäätökseen. Lisäksi kyselyn tuloksia voidaan hyödyntää tonttimarkkinoinnin nykytilan arvioinnissa sekä kehittämisideoiden laatimisessa. Selkeillä kehitysehdotuksilla tonttien markkinointi on helpompaa ja kunta lisää tunnettuuttaan.

3 TUTKIMUKSEN TOIMEKSIANTAJA JA TOTEUTTAMINEN

Toimeksiantajana toimii Pöytyän kunta, joka sijaitsee Varsinais-Suomessa Länsi-Suomen läänissä. Kunnassa asuu 8457 ihmistä (luku vuoden 2009 lopussa) ja sen pinta-ala on 773,81 km². Väestötiheys on 11,24 asukasta/km². Pöytyä ja Karinaisten kunta yhdistyivät vuoden 2005 alussa ja Yläne liittyi Pöytyään 1.1.2009. Pöytyän keskustaajamia ovat Kyrö, Riihikoski ja Yläne.

Pöytyän perustehtävänä on tuottaa ja järjestää kuntalaisten hyvinvointia edistäviä palveluita joustavasti ja kohtuullisella hinnalla. Pöytyä luo edellytyksiä ja organisoi haluttuun tulevaisuuteen tähtääviä toimenpiteitä. Pöytyä tarjoaa asukkailleen monenlaisia palveluita. Eri alojen toimipaikat vaihtelevat toimipisteiden mukaan. Kyrön toimipisteessä sijaitsevat sosiaali-, hallinto- ja talouspalvelut, elinkeino- ja maaseutupalvelut, perusturva- ja sivistyspalvelut sekä vapaa-aikatoimi. Yläneen toimipisteestä löytyvät taloushallinnon palvelut.

Riihikoskella toimii virastotalo ja sekä oma toimipisteensä. Virastotalossa on maatalous ja lomatoimisto, ruoka- ja siivoushuolto, tekniset palvelut sekä asumispalvelut.

Kunnan palveluksessa työskentelee 450 vakinaista henkilöä eri aloilla. Suurin toimiala on perusturva, joka työllistää 179 henkilöä, toisena on sivistyksen puoli, jossa 128 henkilöä, tekninen puoli 78 henkilöä ja hallinnon puolella työskentelee 62 henkilöä.

Kunnan ylintä päätösvaltaa käyttää kunnanvaltuusto, jossa on 39 valtuutettua. Ylintä toimeenpanovaltaa käyttää kunnanhallitus. Näiden alemmalla tasolla toimivat lautakunnat, joille kuuluu laeissa, asetuksissa ja kunnan omissa säännöissä määritelty päätösvalta sekä asioiden valmistelu- ja täytäntöönpanotehtävät. Kunnanvaltuusto valitaan joka 4. vuosi pidettävillä kunnallisvaaleilla. Kunnanvaltuusto valitsee toimiajakseen kunnanhallituksen ja lautakunnat (9 kpl) sekä muut tarvittavat luottamushenkilötoimielimet.

Toteutin tutkimuksen saatavilla olevan teoriakirjallisuuden ja aineistojen avulla. Teoriaa löytyi tonttimarkkinoinnista verrattain vähän, koska tonttien markkinointi on alana uusi. Aineistona käytin myös tekemiäni haastatteluja yhdessä kehitysjohtajan, asuntosihteerin, johtavan rakennustarkastajan sekä kunnan kaavoittajan kanssa ja selvitän kunnan kaavoituksen nykytilaa. Käytin työssäni laadullista tutkimustapaa. Laadullisessa tutkimustavassa yritetään saada tarkempaa tietoa ymmärtämällä tutkittava ilmiö. Ilmiön merkitys ja tarkoitus selvitetään sekä pyritään saamaan kokonaisvaltainen käsitys ilmiöstä. Yleensä haastatellaan vain muutamaa ihmistä. Tieto saadaan kirjallisuudesta, haastatteluista ja kuuntelemalla. Haastattelut olivat avoimia teemahaastatteluja ja ne toteutettiin syksyllä 2009 ja keväällä 2010. Teemahaastattelua käytetään, kun halutaan selvittää vähän tiedettyjä asioita ja vastaukset perustuvat yksilön omaan kokemukseen. Teemahaastattelussa haastattelu kohdennetaan tiettyihin aihepiireihin, ja ominaista sille on se, että haastateltavilla on kokemuksia samankaltaisista tilanteista. Haastattelut eivät edenneet tarkkojen, yksityiskohtaisten ja valmiiksi muotoiltujen kysymysten kautta vaan väljemmin keskustelun avulla keskittyen tiettyihin ennalta suunniteltuihin aihealueisiin.

Teemahaastattelu on astetta strukturoidumpi kuin avoin haastattelu, sillä siinä aiempien tutkimusten ja aihepiiriin tutustumisen pohjalta valmistellut aihepiirit ovat kaikille haastateltaville samoja, vaikka niissä liikutaankin joustavasti ilman tiukkaa etenemisreittiä. Teemahaastattelu edellyttää huolellista aihepiiriin perehtymistä ja haastateltavien tilanteen tuntemista, jotta haastattelu voidaan kohdentaa juuri tiettyihin teemoihin. Haastattelujen teemoina olivat kunnan tonttimarkkinoinnin nykytila, swot-analyysi, kaavoitus Pöytyän kunnassa, kunnan omat asunnot sekä hinnoittelu. Haastattelujen tuloksia käsitellään luvussa 10 ja jonkin verran luvussa 11. Haastattelujen pohjalta sai hyvän ja monipuolisen kuvan millaista tonttien markkinointi ja kaavoitus Pöytyän kunnassa nykypäivänä on ja mitä pitäisi kehittää.

Toteutin myös kyselyn, joka lähetettiin 210 Pöytyän kunnasta 2000-luvulla tontin ostaneelle henkilölle. Kysely käsitteli maallemuuton perusteita, mielipiteitä kunnan palveluista sekä tyytyväisyyttä Pöytyään asuinpaikkana. Tuloksia arvioitiin teorian ja haastattelumateriaalien, kyselytulosten sekä muiden asiakirjojen valossa, joita olivat kunnan SWOT-analyysi, Pöytyän kunnan kaavoituskatsaus 2010, kunnan asuntomarkkinaselvitys ARA sekä Pöytyän strategiasuunnitelma.

4 KAAVOITUS JA MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

Kaavoituksella tarkoitetaan maa-alueiden käytön suunnittelua. Kaavoitus luo edellytykset hyvälle ja toimivalle elinympäristölle. Kaavoituksessa luodaan alueet asumiseen, työpaikoille, palveluille, liikenteelle ja viheralueille. Suomessa kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Kunnat vastaavat maankäytön suunnittelusta alueellaan. Tätä velvollisuutta ja oikeutta kutsutaan kaavoitusmonopoliksi. Kunnan kaavoitusmonopoli on maapolitiikan kulmakivi. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Kaavat on tehtävä kaavataloudelliset näkökulmat huomioon ottaen.

Maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttö-tavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle laadittavaa asemakaavaa kutsutaan ranta-asemakaavaksi. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja, jotka ohjaavat yksityiskohtaisempien kaavojen laatimista. Ne ohjaavat myös suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

4.1 Kaavoitustasot

Kaavoittaminen sisältää useita erilaisia tasoja ja jokaisella kaavatasolla on omat tehtävänsä. Valtakunnallisella tasolla Ympäristöministeriön laatimat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta Suomessa huomioiden kansainväliset sopimukset ja EU-direktiivien asettamat velvoitteet. Valtakunnan tasolla pyritään eri alueiden tasapuoliseen kehittämiseen. Valtakunnallisella tasolla suunnitellaan tiestöä, satama-alueita, voimalinjoja ja rataverkkoa.

Väliportaan taso ohjaa kuntien välistä yhteistyötä johon kuuluvat maakuntaliitot ja lääninhallitukset. Väliportaan taso toimii lähtökohtana kuntatason kaavoitukselle. (Finlex: maankäyttö ja rakennuslaki)

”Kunnat huolehtivat alueensa yksityiskohtaisemmasta maankäytön suunnittelusta. Kuntatason kaavamuodot ovat yleiskaava, asemakaava ja ranta-asemakaava. Yleiskaava määrittää kunnan kehityksen suuret linjat. Yleiskaava ohjaa asemakaavaa, joka määrittää kunkin alueen käyttötarkoituksen yksityiskohtaisesti ja ohjaa rakentamista. Kuntien kaavoitusta ohjaavat ja valvovat ympäristöministeriön lisäksi alueelliset ympäristökeskukset. Kaavat määrittävät kunnan alueiden eri käyttötarkoitukset, kuten asumisen, työn, liikenneväylät ja puistot.” (Wikipedia kaavoitus)

4.2 Kaavojen merkitys

Yhdyskuntasuunnittelu ja kaavat suunnittelun konkreettisina välineinä vaikuttavat ympäristön laatuun, yhdyskunnan rakentamisen ja käytön taloudellisuuteen, maanomistajien oikeuteen käyttää maa-alueitaan ja myös maan hintaan” (Oulasvirta 1996, 111). Kaavoitus edistää kunnan asunto- ja elinkeinopolitiikkaa sekä tukee ympäristön suojelua. Rakennuslain mukaan alueet on kaavoitettava ja niiden käyttö on suunniteltava luonnonvarojen ja ympäristön kestävää kehitystä tukevalla tavalla. (Oulasvirta 1996, 111.)

5 MAANKÄYTTÖPOLITIIKKA

5.1 Maapolitiikka

Maapolitiikka on valtion ja kunnan sekä muun julkisen vallan toimenpiteitä, jotka liittyvät alueiden hankintaan, luovutuksen hintaan sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämiseen. ”Maapolitiikka ja kaavoitus yhdessä ovat kunnan maankäyttöpolitiikkaa, joka tarkoittaa niitä julkisen vallan tavoitteita ja ohjelmia, joiden avulla maankäyttöä halutaan ohjata haluttuun suuntaan” (Rintamäki 2007, 26).

Hyviltä kasvusuunnilta maata hankkimalla kunta voi hyvissä ajoin ylläpitää riittävää ja kohtuuhintaista tonttitarjontaa ja kehittää yhdyskuntarakennetta edulliseen suuntaan. Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät ovat vaihtelevia. Suhdannevaihtelut ja muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin sekä väestön ikääntyminen ja lapsiperheiden tarve väljään asumiseen ja elinympäristön laatuun asettavat kunnille suuria uusia vaatimuksia. Haasteena suurissa kasvukeskuksissa on riittävän tonttitarjonnan ylläpito ja palvelujen järjestäminen. Taantuvissa kunnissa, joiden väestömäärä pienenee, ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpito. Maapolitiikan toimenpiteet on tällöin valittava sopiviksi paikallisten olosuhteiden mukaan. (Kunnat.net Maapolitiikan opas.)

Mikäli maankäyttöpolitiikka on aktiivista, kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa. Kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Kunnan maapolitiikan linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen, koska kunta ratkaisee päätöksillään kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Maapolitiikan toimenpiteiden avulla voidaan varmistaa, että kaavoitetut tontit, palvelurakentaminen, katuverkosto, koulut ja päiväkodit sekä rakennettu kunnallistekniikka tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Kunta on velvollinen järjestämään asukkailleen palvelut ja huolehtimaan kunnallistekniikan rakentamisesta ja ylläpidosta. Riittävällä maanomistuksella ja luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunnalla on mahdollisuus vaikuttaa yleiseen hintatasoon alueella. Hyvin onnistuneella maapolitiikalla kunta voi kohentaa kykyään kilpailla asukkaista ja työpaikoista sekä hallita väestömäärän kasvua kuntatalouttaan vaarantamatta. (Rintamäki 2007, 26.)

Kunnan maapolitiikan linjaukset vaikuttavat keskeisesti kunnan menestymiseen. Maapolitiikan onnistuminen edellyttää toimivaa yhteistyötä kunnan ja maanomistajien välillä. Kunnissa tarvitaan maapolitiikan osaamista, alan ammattitaitoa ja muita resursseja maapolitiikan toteuttamiseen, koska hyvin hoidettu maapolitiikka on hyvä menestystekijä. (Suomen kuntaliitto ja maapolitiikan opas 2004, 6.)

5.2 Maapolitiikan pääosat

Kuntien maapolitiikka jaetaan neljään pääosaan

- Maanhankintapolitiikka
- Maanluovutuspolitiikka
- Suhde kaavoituspolitiikkaan
- Muut maapoliittiset tehtävät

KUNNAN MAAPOLITIIKKA			
MAANHANKINTA-POLITIIKKA	MAANLUOVUTUS-POLITIIKKA	SUHDE KAAVOITUKSEEN	MUUT MAAPOLIITTISET TEHTÄVÄT
• Hankintatavat – vapaaehtoiset kaupat – lunastus • Asenteet hankintaan – aktiivisuus/passiivisuus – johdonmukaisuus/ sattumanvaraisuus – pitkä/lyhyt aikaväli • Hankintojen ajoitus • Hankintojen rahoitus	• Luovutustavat – myynti – vuokraus • Hinnoittelu – käypä hinta – harkinnanvar. hinta – huutokauppahinta – ”omakustannushinta” • Tontinsaajien valinta • Keinottelun esto • Suhde kunnan kehittämispolitiikkaan • Markkinointi • Kaavataloudelliset kysymykset	• Kaavoitettavan maan omistussuhteet – yksityinen maa – kunnan maa – aluerakentajan maa – sekalinja • Kaavoituksen laajuus – runsas – suppea • Rakennuskiellot ja -rajoitukset • Maankäyttösopimukset	• Rakentamiskehotukset • Etuostoasiat • Ulkoilureittiasiat • Vesialueiden hoito • Tilapäiset aluevuokraukset • Kunnan maanomistusrekisteri • Kunnan sisäiset maanvuokrat • Yms.

Taulukko 1. Kunnan maapolitiikan pääosat (Virtanen 2004, 29).

5.1.1 Maanhankintapolitiikka

Maanhankintapolitiikassa tarkastellaan tiettyjä erilaisia näkökulmia, menettelytapoja ja asenteita. Maanhankinnassa todettavia asenne-eroja ovat aktiivisuus/passiivisuus ja johdonmukaisuus/sattumanvaraisuus. Aktiivisuudessa maanhankinta ei perustu vain myyntitarjousten odotteluun vaan myös oma-aloitteisuuteen kauppaneuvotteluissa. Johdonmukaisuudessa kunnat ostavat maata juuri sieltä mistä sitä eniten kaivataan eli ostetaan maata josta

saadaan suurin hyöty. Maata voidaan myös hankkia lunastuksen tai vapaaehtoisen kaupan avulla. Vapaaehtoinen kauppa on aina ensi sijalla ja siihen pyritään ensin. Kohtuuttoman hintavaatimuksen tai myyntihaluttomuuden takia kunnat voivat turvautua lunastukseen.

5.1.2 Maanluovutuspolitiikka

Maanluovutuspolitiikassa on myös erilaisia osakysymyksiä, joihin kunnissa joudutaan ottamaan kantaa. Niitä ovat luovutustapa, hinnoittelu, tontinsaajien valinta ja keinottelun estäminen. Luovutustavassa voidaan valita myynti, vuokraus tai sekalinja. Pitkäjänteisessä toiminnassa vuokraus on kunnalle edullisin. Vuokrauksessa tontin hinta nousee ajan myötä ja kunta voi siten saada myöhemmin arvonnousua. Myymällä tontin arvonnousu siirtyy myöhemmin ostajalle. Hinnoittelussa päätetään minkälaista hinta- ja vuokratasoa tontin luovutuksessa käytetään. Hinnoittelu voidaan valita käyvästä hinnasta, hankinnanvaraisesta hinnasta, huutokauppahinnasta tai omakustannushinnasta. Käypä hinta on nopeasti muuttuva yksityisillä markkinoilla noudatettava hinta. Monet kunnat käyttävät hankinnanvaraista eli kohtuullista hintaa. Huutokauppahinta muodostuu huutokauppojen yhteydessä tonttikohtaisesti. Omakustannushinta kattaa tontin aikaansaamisen vaatimat kustannukset. (Virtanen 2000, 32.)

Kolmantena maanluovutuspolitiikan osana on tontinsaajien valinta. Valinta on tärkeää, mikäli halukkaita ostajia on enemmän kuin luovutettavia tontteja. Valintaa voidaan tehdä monin eri tavoin, joita ovat esimerkiksi jonotussysteemi, tarjouskilpailu ja arpominen.(Virtanen 2000, 33.)

Viimeisenä osana on keinottelun estäminen kunnalta saaduilla tonteilla. Mikäli kunta luovuttaa tontteja selvästi halvalla hinnalla, saattavat ostajat käyttää tilaisuutta hyväkseen ja pyrkiä myymään edullisesti saamansa tontin eteenpäin paremmalla voitolla. Keinottelun estämiselle kunnan luovutushinta pitää olla lähellä käypää hintatasoa. (Virtanen 2000, 34.)

"Maanluovutuspolitiikan tulisi tukea kunnan yleisiä kehittämispoliittisia pyrkimyksiä. Mikäli kunta haluaa houkutella uusia asukkaita tai yrityksiä, niin laadultaan, sijainniltaan, hinnaltaan ja luovutustavaltaan sopivat tontit saattavat lisätä kunnan vetovoimaa. Joskus tähän toimintaan voidaan liittää myös tonttien aktiivista markkinointia"(Virtanen 2000, 34).

5.1.3 Suhde kaavoituspolitiikkaan ja muut maapoliittiset tehtävät

Suhde kaavoituspolitiikkaan on tärkeä asia kunnan maapolitiikan hoidossa, koska maapolitiikan yhtenä tehtävänä on edistää kaavoitusta ja kaavoitus vaikuttaa aina maan hintoihin. Hyvin toteutettuna kaavoitus ja maapolitiikka tukevat toisiaan, mutta huonosti hoidettuina voivat aiheuttaa suurta haittaa toisilleen. Kaavoituksen ja maapolitiikan välisen yhteyden tulisi olla jatkuvaa ja aktiivisesti kaksisuuntaista.

Muut maapoliittiset tehtävät vaihtelevat kunnittain. Muita maapoliittisia tehtäviä voi olla rakentamiskehotusten hoito ja valmistelu, kunnan sisäisten maanvuokrausasioiden hoito, kunnan edustaminen kiinteistötoimituksissa ja lunastuksissa sekä etuostolain valmistelu. (Virtanen 2000, 36.)

6 MAAPOLITIIKAN KEINOT

Kunnalla on käytettävänään monipuolinen valikoima keinoja, joiden avulla voidaan varmistaa yhdyskunnan rakentaminen ja kasvu kuntatalouden näkökulmasta kestävällä tavalla. Maanhankinnan eri keinoilla on erilaisia ominaisuuksia. Tärkeitä ominaisuuksia ovat maanhankinnan edistäminen, kaavoituksen ja kaavan toteutuksen helpottaminen ja ansiottoman arvonnousun saaminen kunnalle.

6.1 Maanhankinnan keinot

”Kuntien maanhankinnan tärkein tehtävä on hankkia maata tulevan yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin. Riittävällä raakamaavarannolla voidaan parantaa kaavoituksen toimintaedellytyksiä, turvata suunnitelmallinen tonttituotanto ja yhdyskuntarakentamisen talous. Kunnat joutuvat hankkimaan maata myös asemakaavan toteuttamiseksi asemakaavan muutostilanteissa ja silloin kun ensimmäistä asemakaava ei ole laadittu kunnan omistamille alueille” (Kunnat.net Maapolitiikan opas.)

Raakamaan ostaminen mahdollistaa toimivan ja taloudellisen yhdyskuntarakenteen ja turvaa kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. Omistamalla raakamaata kunnallistekniikka ja muut palvelut tulevat käyttöön ja niiden rakentamiseen liittyvät kustannukset katetaan tonttien myynnistä saaduilla tuloilla.

Etuosto-oikeutta käytetään yksittäistapauksissa täydentämään kunnan maanhankintaa. Etuostolla kunta voi hankkia omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla myydyn alueen. Etuosto-oikeutta käytettäessä kunta voi maata myytäessä varmistaa kunnan kannalta keskeisten alueiden omistuksen ja mahdollisuuden ohjata niiden rakentamista jatkossa. (Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö 2004, 7.)

Maan lunastamista käytetään, kun yhdyskuntarakentamisen kannalta tärkeän alueen maanomistaja ei halua myydä maataan tai maan hinnasta ei päästä sopimukseen myyjän ja ostajan kesken. Lunastamalla maan kunta voi varmistaa keskeisten kasvualueiden rakentumisen.

6.2 Maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus ja kehittämisaluemenettely

Maankäyttösopimuksessa on kyse maanomistajan ja kunnan yhteisestä tahdosta varmistaa kohdealueen toteutuminen eli tonttien rakentuminen sovitussa aikataulussa. Maankäyttösopimus on hyvä menettelytapa sopia kaavamuutostilanteissa kustannusten ja hyötyjen jakamisesta kunnan ja maanomistajien kesken.

Kehittämiskorvaus mahdollistaa yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneiden kustannusten perimisen kunnalle kaava-alueen maanomistajilta. Kehittämisaluemenettely edellyttää tiivistä ja pitkäjänteistä yhteistyötä alueen maanomistajien ja kunnan välillä. Kehittämisaluemenettely on hyvä työkalu varsinkin rakennettujen alueiden uudistamiseen. Kehittämisaluemenettely ja sen soveltaminen on yleisesti melko vähäistä. Alueiden kehittämistä toteutetaan enimmäkseen maankäyttösopimuksella. (Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö 2004, 8.)

6.3 Kaavan toteuttamista edistävät keinot

Kunta edistää asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamista antamalla rakentamiskehotuksia. Rakentamiskehotus on tehokas kaavojen toteuttamisen edistämiseksi ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Rakentamiskehotus annetaan määrällisesti tai laadullisesti vajaasti rakennetulle rakennuspaikalle mikäli kaava on ollut voimassa vähintään 2 vuotta. (Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö 2004, 9.)

Kunta voi halutessaan edistää kaavan mukaisten rakentamiskelpoisten rakennuspaikkojen rakentamista kiinteistöverotuksen avulla. Korotettua kiinteistöveroa käytetään vain jos kunnassa on kysyntää rakennuspaikoista. (Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö 2004, 10.)

Tontteja luovutetaan rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla ja tonttien luovutuksen toimintatavat vaihtelevat kunnan taloudellisen tilanteen mukaan. Kunnan tulee luovuttaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Tontin luovuttaminen vuokraamalla tuo kunnalle vuokratuloja koko ajan. (Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö 2004, 10.)

7 PAIKAN MARKKINOINTI JA KEHITTÄMINEN

”Paikka on markkinoitavana erilainen ja monitahoisempi kuin yritysten markkinoimat tuotteet ja palvelut” (Rainisto 2004, 10). Julkiset organisaatiot

ovat toimintatavoiltaan erilaisia kuin voittoa tavoittelevat yritysorganisaatiot. Paikkatuote sisältää myös sosiaalisia tehtäviä eikä paikkatuotetta voida hinnoitella rahassa. Paikkatuotetta voidaan markkinoida ja kuluttaa yhtäaikaisesti monella eri taholla, koska paikkatuote ei vähene kulutuksesta samalla tavalla kuin yrityksen tuote, joka myydään ja kulutetaan vain kerran. Paikkatuotetta ei voida varastoida, sillä sen tuottaminen ja kuluttaminen tapahtuu samanaikaisesti.

Paikan markkinointia on nykyisessä muodossaan harjoitettu vasta noin kymmenen vuotta. Aikaisempi kehitysvaihe oli paikan myymistä, joka oli vain yksipuolista valmiin paikan tuote- ja palvelupaketin tarjoamista asiakkaille. Paikan markkinoinnissa otetaan nykyään huomioon asiakkaiden tarpeet jo heti suunnitteluvaiheessa, jotta tarjouspaketti voitaisiin räätälöidä niin, että asiakas saa ongelmaansa ratkaisun. (Rainisto 2004, 13).

Paikoilla on monia tavoitteita esimerkiksi saada nimensä tunnetuksi, kohentaa brändi-imagoaan, houkutella uusia asukkaita, ylläpitää talouttansa ja kehittää palvelujaan. Kunnan imagon rakentaminen on pitkäjänteinen ja laajavaikutteinen prosessi osana aluesuunnittelua ja – kehittämistä. Imagon suunnittelu vaatii systemaattisuutta, resursseja, taustatutkimuksia ja kaikkien toimintaan osallistuvien sitoutumista. Alueiden menestys riippuu pitkälti ” human powerista” eli tahtotilasta, arvoista, luovuudesta ja organisaatiosta kuin sijainnistakin. Mikäli paikka on yhteistyökykyinen, tulee se menestymään paremmin, kuin paikka, joka ei osaa kehittää yhteistyökykyjään muiden toimijoiden kesken ja markkinoimaan osaamistaan uskottavasti. Markkinointiajattelun tulisi ulottua jokaiselle tasolle. Markkinointiajattelu vaatii uuden oppimista ja asenteiden muutosta. (Rainisto 2004, 15-16.) Markkinointi on kunnille suuri haaste ja kehitystarve. Paikka joka osaa markkinoida itseään hyvin ja ammattitaitoisesti saavuttaa tavoitteensa paremmin verrattuna paikkaan joka ei osaa markkinoida. Tulevaisuudessa paikkojen pitää keksiä miten hyödyntää voimavaroja tehokkaammin kuin kilpailijansa. (Rainisto 2004, 11.)

"Paikat ovat merkkituotteistettavissa. Tuotemerkin nimi kiinnittyy vahvasti paikan todelliseen nimeen, kun brändi saa ihmiset tietoisiksi paikasta ja liittää siihen toivottavia mielikuvia. Ihmisten ja yritysten lisääntynyt liikkuminen ovat vaikuttaneet paikan merkkituotteistamisen suosion lisääntymiseen. Kaupungit, valtiot, alueet, seudut markkinoivat itseään aktiivisesti eri keinoin" (Rainisto 2005, 18-19). Kuntien täytyy siis merkkituotteistaa itsensä eli kasvattaa arvoa erilaistamalla palvelut kilpailijoihin verrattuna. Paikan merkkituotteistaminen luo paikalle tietyn identiteetin, joka lisää tietyillä vetovoimatekijöillä paikan imagoarvoa ja houkuttelevuutta. "Paikkojen markkinointia voidaan kehittää yhtä järjestelmällisesti kuin tuotteiden ja palveluiden markkinointia. Uusien mahdollisuuksien luomiseksi paikalla täytyy olla taitoa ja substanssia sijoittajien, liikeyritysten, asukkaiden ja vierailijoiden houkuttelemiseksi" (Rainisto 2005, 19). Merkkituotteistamisessa on ennen kaikkea kyse mielikuvien rakentamisesta ja hyödyntämisestä. Kunnalla olisi hyvä olla itseään kuvaava imago ja iskulause eli slogan, jotka tukevat paikan merkkituotteistamista. Iskulauseella kunta pystyy erottumaan muista ja synnyttämään halutunlaisen mielikuvan, joka kohentaa kunnan imagon rakentamista ja hyödyntää paikan kehittymistä. Iskulauseen suunnittelussa on tärkeää miettiä kohderyhmä, jota halutaan tavoitella. Tavoitteena voisi olla motivoida jo nykyisiä asukkaita tai houkutella uusia asukkaita muuttamaan kuntaan. (Rainisto 2004, 19).

Alueellisella kilpailukyvyllä on suora vaikutus kunnan muuttoliikkeen suuntiin. Kilpailukykyyn kuuluvat tekijät, kuten alueen tarjoamat työpaikat, opiskelumahdollisuudet, asumisen vaihtoehdot ja kustannukset sekä palvelut ja elinympäristö vaikuttavat suuresti muuttopäätöksiin. Kuntaan muuttavat ihmiset tuovat sinne työpanoksensa ja ostovoimansa, jotka vaikuttavat myönteisesti kunnan talouteen. Paikan markkinoinnissa pitää muistaa, että alueen kilpailukyky muodostuu sen resurssien yhdistelmästä ja tärkeintä onkin saada aikaan toimintaa ja houkutella uutta toimintaa, jotka lisäävät taloudellista hyvinvointia alueella. Kuntien keinot hallita muuttoliikettä perustuvat pitkälti kunnan perustehtävien hoitamiseen eli maankäytön suunnitteluun ja palvelutarjontaan sekä työpaikkatarjonnan parantamiseen. Kunta voi yhdyskuntarakenteen suunnittelulla vaikuttaa paljon siihen, miten eri toiminnot

sijoittuvat tietylle alueelle ja millaiseksi tonttitarjonta muodostuu. Kunnan tulee suunnitella maankäyttönsä pitkälle tulevaisuuteen sekä tarjota kohtuuhintaisia tonttimaita eri tarpeisiin. Hyvin suunniteltu rakentaminen ja viihtyisä ympäristö houkuttelevat paljon uusia asukkaita ja yrityksiä. Maaseudulle muuttaessaan ihmisten ensisijaisia motiiveja ovat elämänlaadun parantaminen sekä työpaikan saatavuus. Monipuolinen työpaikkatarjonta on kuntien kilpailuetu ja uusien työpaikkojen syntyminen uusien yritysten kautta onkin maaseutukuntien suurin haaste, koska kuntien mahdollisuudet vaikuttaa työpaikkatarjontaan kytkeytyvät yleensä yritystoiminnan tukemiseen esimerkiksi tarjoamalla tonttimaata tai kiinteistöjä. Kuitenkin pelkkä perustehtävien hoito ei takaa kunnille riittävästi asukkaita, vaan kuntien on myös erotuttava joukosta. Muuttoliikkeeseen sekä kunnan tunnetuksi tekemiseen vaikuttavat erilaiset houkuttimet. Houkuttimilla voidaan tarjota erilaisia taloudellisia etuja ja helpotuksia kuntaan muuttajille tai jo kunnassa asuville. Erilaiset taloudelliset houkuttimet, jotka ovat niinsanotusti ensimmäinen kädenojennus mahdolliselle muuttajalle, mutta luovat samalla myös myönteistä mielikuvaa kunnasta. Houkuttimia suunnataan erilaisille kohderyhmille, mutta yleensä kohderyhmänä toimii kunnan eniten toivottu asukasryhmä eli nuoret perheet ja kodinrakentajat. Houkuttimet tuovat kunnalle myönteistä julkisuutta sekä herättävät muuttajien kiinnostuksen. Houkuttimet auttavat kuntia selviytymään naapurikuntien välisestä kilpailutilanteesta. Muuttopäätöksen syntymisessä usein ensisijaista on työpaikan löytyminen ja vasta sen jälkeen tutustutaan paremmin alueen tarjontaan ja valitaan asuinkunta. Nykyisin työmatkaan ollaan valmiita lisäämään aikaa, jos vain kodille löytyy mieluinen paikka. Tärkeitä kriteerejä ovat myös kunnan palvelurakenne ja imago ja valinnan kohdalla kunnan maineella ja imagolla onkin suuri merkitys, sillä ne usein ratkaisevat lopullisen muuttopäätöksen. Kunnalla tulisi olla vahva ja positiivinen kuntakuva, koska positiivisella kuntakuvalla mahdolliset muuttajat ottavat paremmin selvää kunnan tarjonnasta. Usein myös tonttitarjonnalla ja palvelurakenteella on ratkaiseva merkitys muuttopäätökseen.

Muuttoliikkeen hallintaan kunnat pyrkivät vaikuttamaan paikan markkinoinnilla, koska pelkistä houkuttimista ja vetovoimatekijöistä ei ole hyötyä, mikäli niitä ei

saada potentiaalisten kohderyhmien tietoisuuteen. Markkinoinnissa erilaiset mielikuvat ovat tärkeitä, sillä ne myyvät aluetta yhtä paljon kuin hinta ja laatu.

8 HYVÄ TONTTIMARKKINOINTI

"Nykyään kunnat elävät tilanteessa, jossa kilpaillaan ja halutaan parantaa asemaa suhteessa muihin kuntiin. Tehokas tonttipolitiikka on yksi keino menestyä tällaisessa kilpailussa varsinkin jos siihen liittyy korkeatasoinen kaavoitus. Jotta asuntojen ja työpaikkojen rakentajat tulisivat tietoisiksi kunnan tarjoamien tonttien edullisuudesta, voidaan turvautua sopivanmuotoiseen markkinointiin"(Virtanen 2000, 44).

Kasvukeskuksissa ja niiden kehitysalueilla riittäviä mainontakeinoja ovat ilmoittaminen paikallislehdissä ja Internetissä, koska kasvukeskuksissa asunto- ja liikerakennustonttien tarvetta markkinointiin ei juurikaan ole. Kasvukeskusten ulkopuolella tonttien markkinointiin on kiinnitettävä erilaista huomiota, jolloin tonttien markkinointi on osa koko kunnan markkinointia. Kuten edellä on jo todettu, niin kasvukeskusten ulkopuolella mahdollinen tuleva asukas valitsee asuinkuntansa työmahdollisuuksien, liikenneyhteyksien, kunnan palvelutason, ympäristön ja vapaa-ajan viettomahdollisuuksien mukaan.

Kunnat ovat tunnettuja tonttien tarjoajina, joten sen korostamiseen ei aina ole tarvetta. Kunta voi keskittyä enemmänkin yleismarkkinointiin ja kunnan ominaisuuksien esiintuomiseen, jotka onnistuvat esimerkiksi erilaisten asuntomessujen yhteydessä. Markkinoinnissa myös mielikuvat ovat tärkeitä ja ne myyvät kuntaa yhtä hyvin kuin hinta ja laatukin. Erottautuminen muista on tärkeää, mutta erottautumisen tulee perustua asiakkaiden tai asiakassegmenttien tarpeiden, halujen, arvojen ja elämäntyylin kartoittamiseen. Markkinointi tulisi siis räätälöidä vastaamaan tarkasti potentiaalisten asiakkaiden makuja ja mielihaluja.

Markkinointi on myös hyvä vaihtoehto, mikäli kunnan tontit eivät mene kaupaksi. Kun tontit menevät nopeasti kaupaksi ja halukkaita ostajia on paljon, saattaa markkinointiin panostaminen viedä turhaa rahaa ja aikaa, jolloin pitäisi keskittyä enemmänkin tontinsaajien valintaan.

Markkinointi toimii hyvin, kun siihen panostetaan kunnolla ja samalla korostetaan kunnan tonttien ja elinympäristön laatua. Hyvä markkinointi edellyttää erilaisia tontteja myytäväksi. "Kunta voi periaatteessa harjoittaa myös välillistä markkinointia eli auttaa maanomistajia löytämään halukkaita ostajia" (Virtanen 2000, 44).

9 KYSELYTULOKSET

Kysely toteutettiin kirjekyselynä keväällä 2010. Kysely lähetettiin 210 Pöytyälle 2000-luvulla muuttaneelle henkilölle. Vastauksia tuli 95 kappaletta, mutta 2 niistä ei voitu ottaa huomioon puutteellisuuden tai muun syyn takia. Kyselyn vastausprosentti oli 44,3 %. Kyselykaavake sisälsi 14 kysymystä ja ne käsittelivät muuttajien mielipiteitä palvelutarjonnasta, muuton syistä sekä mielipidettä Pöytyästä asuinpaikkana (ks. liite 1). Kaikki kyselylomakkeen vastaukset eivät palvele itse työn tavoitetta, joten kysymyksistä on valittu vain muutama tärkeäksi koettu kysymys. Tarkemmin kysely ja kyselytulokset löytyvät taulukoina kaikkien kysymysten paitsi avointen kysymysten osalta liitteistä (ks. liite 2). Kyselytulokset laadittiin SPSS-ohjelmalla. Liitteiden taulukoissa on esitetty pystyakselilla sekä vastaajien lukumäärä että %-osuudet. Seuraavassa on pohdittu muutaman kysymyksen osalta kunnan tonttimarkkinoinnin kehittämistä sekä sitä, että miten vastaukset mahdollisesti vaikuttavat tonttien markkinointiin ja miten niitä voitaisiin hyödyntää markkinoinnissa.

Kysely sisälsi kysymyksen, joka koski taloudessa asuvien henkilöiden lukumäärää (ks. liite 1 kysymys 2). Vastaajista 44,57 % taloudessa asui 3-4 henkilöä ja 42,39 % taloudessa 1-2 henkilöä. Enemmistö vastaajista oli 3-4 hengen talouksia olettaen, että taloudet ovat lapsiperheitä. Tonttien

markkinoinnissa tätä voisi hyödyntää kehittämällä markkinointia lapsiperheille siten, että mainostettaisiin turvallisuutta, luonnonläheisyyttä ja lapsiystävällistä kuntaa. Lapsiperheet arvostavat tilaa ja kiireettömyyttä arjessa, jota Pöytyän kaltainen kunta tarjoaa enemmän kuin suuret kaupungit.

Kyselyssä vastaajien täytyi mainita kunta, josta olivat Pöytyälle muuttaneet (ks. liite 1 kysymys 3). Asukkaat olivat alunperin Pöytyälle muuttaneet Turusta. Turku sai eniten vastauksia. Muuttajista suurin osa kaipasi maaseudun rauhaa tai laajempaa asuintilaa Turusta pois muuttaessaan. Tonttien markkinoinnissa tämä on hyvä asia, koska Pöytyällä tontit ovat laajempia ja suurempia kuin Turussa. Asukkaat saattavat valita Pöytän asuinkunnaksi tulevaisuudessa siksi, että Pöytyä on sijaintina hyvä ottaen huomioon Turun läheisyyden. Pöytyällä on tarjota tilaa lapsiperheille ja tonttien hinnat ovat halvemmat kuin lähikunnissa. Turusta muuttaneet haluavat asua tilavammin ja pienemmin kustannuksin sekä lyhyiden liikenneyhteyksien varrella. Markkinoinnin kannalta Pöytyän pitäisi näkyä lähiseudun lehdissä ja kohdistaa markkinointia enemmän Turun seudulle, josta muuttajat kyselyn mukaan pääosin ovat muuttaneet. Muuttajista moni oli myös palannut myöhemmin takaisin kotiseudulleen, josta he olivat aiemmin muuttaneet pois. Takaisinmuutto oli koskettanut muutamaa vastaajaa siksi, että Pöytyä oli tuttu ja miellyttävä paikka asua.

Vastaajien täytyi pohtia muuttopäätökseen vaikuttaneita syitä (ks liite 1 kysymys 6). Muuttopäätökseen vaikuttivat varsin monet asiat ja kaikki vaihtoehdot saivat verrattain paljon vastauksia. Viisi eniten vaikuttanutta syytä muuttaa Pöytyälle olivat tontin ja asunnon hintataso, asuinalueen miellyttävyys, asumistilanteen parantaminen, asuinalueen turvallisuus sekä parempi kasvuympäristö lapselle. Muuttajat arvostivat Pöytän maaseutumaista asumista sekä rauhallista ympäristöä. Asuminen Pöytyällä koettiin turvalliseksi ja rauhalliseksi. Tontin hintatasolla oli suuri vaikutus muuttaa Pöytyälle kuin muihin lähikuntiin. Tontin laatu ja hintataso ovat tärkeitä asioita korostaa markkinoinnissa, koska tontit ovat suuria ja hinnaltaan suhteellisen halpoja. Monet ihmiset varsinkin iäkkäämmät haluavat tilaa ja rauhaa ympärilleen verrattuna kiivaaseen

kaupunkiympäristöön. Markkinoinnissa kannattaa edelleen korostaa myös Pöytyän laajaa tonttikirjoa.

Vastaajien täytyi myös mainita kanavat, joiden kautta he saivat tietoa Pöytyästä enne muuttoa (ks. liite 1 kysmys 9). Eniten tietoa ennen Pöytyälle muuttoa, muuttajat saivat lehdistä, kunnan kotisivuilta sekä messuilta. Muutamat olivat kuulleet kunnasta myös tuttujen ja ystävien kautta. Jotta tonttimarkkinointi kehittyisi pitäisi panostaa enemmän kotisivumarkkinointiin, koska nykyään yhä useammat ihmiset etsivät tietonsa juuri netistä. Kotisivuilla tapahtuva tonttien markkinointi voisi olla jopa hyödyllisempää kuin lehti-ilmoittelu. Kotisivut ovat parhaimmillaan yksi tehokkaimmista tavoista saada tunnettuutta ja markkinointia eteenpäin. Kotisivut ovat usein mahdollisen muuttajan ensimmäinen kontakti kuntaan vertailtaessa eri kuntien palveluja ja tonttitarjontaa. Hyvät kotisivut auttavat markkinoinnissa huomattavasti. Suuri osa muuttajista oli myös käynyt messuilla, joista oli saanut tietoa Pöytyästä. Messuilla mukana oleminen tuo jonkin verran tunnettuutta ainakin kaupungeissa ja kauempana asuville ihmisille, jotka eivät aiemmin tienneet kunnasta mitään.

Kyselyssä vastaajat pohtivat myös tyytyväisyyttä Pöytyän palveluihin ja muihin kunnan järjestämiin asioihin (ks liite 1 kysymys 12). Viisi eniten ääniä saanutta asiaa, joihin muuttajat olivat kunnassa erittäin tyytyväisiä olivat luonnonläheisyys, elinympäristö, asuinalueen turvallisuus ja asumisolot, asuinalueen viihtyvyys sekä virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet. Pöytyä on luonnonläheinen maaseutukunta, joka tarjoaa viihtyisän elinympäristön kaikille asukkailleen. Virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet kunnassa ovat hyvät ja se saattaa tulevaisuudessa houkutella myös enemmän asukkaita, jotka kaipaavat luonnonläheisyyttä sekä viihtyisää kuntaa, jossa on turvallista ja rauhallista asua.

10 PÖYTYÄN TONTTIMARKKINOINNIN NYKYTILA

10.1 SWOT- analyysi

Yritysten käyttämä SWOT-analyysitekniikka on myös paikoille hyvä menetelmä, jolloin strategisen markkinoinnin prosessi alkaa analyysillä paikan vahvuuksista, heikkouksista ja toimintaympäristön mahdollisuuksista ja uhista. Paikan tulee tuntea itsensä, nykytilansa, asiakkaansa ja kilpailijansa hyvin. Seuraavassa on pohdittu Pöytyän tonttimarkkinoinnin vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. SWOT-analyysiä käytiin läpi yhdessä kehitysjohtajan kanssa avoimen keskustelun avulla.

Vahvuudet	**Mahdollisuudet**
- maaseudun turvallisuus - luonto ja ympäristö - peruspalvelut - hyvä tonttimaan tarjonta	-Turun työssäkäyntikehän kasvu - joukkoliikenteen kehittäminen
Uhat	**Heikkoudet**
- polttoaine/autoverotus	- huonosti tunnettu - julkiset liikenneyhteydet - Niukat kaupalliset palvelut

Taulukko 2. SWOT-analyysi

10.1.1 Vahvuudet

Pöytyän kunta sijaitsee maaseudun rauhassa, joten luonto ja ympäristö ovat varsin rauhallisia verrattuna suurempiin keskuksiin. Kunnassa on rauhallista asua, koska melua ja saasteongelmia ei ole kuten muissa suuremmissa keskuksissa. Pöytyän kunta tarjoaa monenlaisia peruspalveluita ja ne ovatkin kunnassa hyvin hoidettu. Hyvä tonttimaan tarjonta vaikuttaa tonttien monipuolisuuteen. Kunta pystyy tuottamaan ja markkinoimaan erilaisia tontteja ja näin kunta luo suuren tonttikirjon, joka mahdollistaa monien ihmisten kiinnostuksen kuntaa kohtaan, koska tonttien kirjo on varsin laaja. Pöytyän sijainti on kohtuullisen hyvä, vaikka esimerkiksi Masku ja Lieto ovat paremmassa sijainnillisessa asemassa. Potentiaalisin alue Pöytyälle on markkinoida Turun seudulle, Raisioon ja Kaarinaan päin, koska ykköskehällä sijaitsevat alueet ovat parhaiten kasvavassa asemassa, joten sijainti on siihen verraten kohtuullisen hyvä. Liikenneyhteydet kunnasta muualle ovat myös melko hyvät, koska Pöytyä sijaitsee Turun työssäkäyntialueella, joten työmatka Turkuun on verrattain sopiva. Kunta on maaseutupainotteinen, mutta palvelutaso taajamissa on hyvä ja kaupat ja terveyspalvelut sijaitsevat lähellä. Kulttuuriympäristö tulee eniten Yläneen seudulta ja Pöytyällä onkin paljon vanhoja rakennuksia. Myös yrittäminen ja sen aloittaminen pienessä kunnassa on helpompaa kuin suurissa keskuksissa.

10.1.2 Uhat

Pöytyältä on matkaa keskukseen eli Turkuun, joten tulevaisuudessa uhkina voivat olla polttoaine- ja autoverotus ja niissä tapahtuvat mahdolliset korotukset. Verotuksen kasvu myös vähentää ihmisten halua ajaa kauempaa päivittäin Turkuun töihin ja takaisin. Verotuksen muuttumisesta on paljon puhuttu, joten jos työmatkaverotus tulisi muuttumaan ja tiukentumaan, työssäkäyvät eivät enää voisi vähentää työmatkojaan verotuksessa niin paljon kuin ennemmin, joten Turkuun töihin menevillä kiinnostus kauempana asumiseen vähenee. Mikäli autovero muuttuisi käytön mukaiseksi, niin maaseudulla asuvat saisivat isommat verot. Yleisesti uhat tulevat yhteiskunnan ja valtion suunnalta yhteiskunnan muutoksessa.

10.1.3 Mahdollisuudet

Mahdollisuuksia asunto- ja tonttimarkkinoinnin kannalta on monia. Turun työssäkäyntikehä on kaikenaikaa kasvanut ja tavallaan tuonut myös Pöytyää lähemmäs tärkeintä keskusta eli Turkua. Turku kasvaa hiljalleen pohjoiseen suuntaan tulevaisuudessa. Myös joukkoliikenteen kehittäminen on selkeä mahdollisuus Kyrössä pysähtyvien paikallisjunien osalta jossain vaiheessa. Valtatie 9-kehittäminen on myös mahdollista ja toisi Pöytyää lähemmäs keskusta.

Nykyaikana työt eivät ole enää niin paikkaan sidottuja, kuin ennen, joten ihmisillä on enemmän mahdollisuuksia valita asumisseutu muiden lähtökohtien mukaan. Mahdollisuutena nähdään myös eläköityvien kaupunkilaisten muutto maaseudulle. Esimerkiksi Lahti on kasvattanut kokoaan juuri sen takia, kun Helsingissä asuvat eläköityvät ihmiset ovat muuttaneet lähialueen muihin kuntiin. Pöytyällä mahdollinen muuttoliike nähtäisiin myös mahdollisuutena sekä tietynlaisen tontti- ja asuntotarjonnan lisääminen, joka vastaisi eläköityvien ihmisten tarpeita muuttaa maalle eläkepäiviä viettämään. Eläköityvien ihmisten maallemuutto on kasvanut, mutta kukaan ei vielä osaa sanoa jäävätkö tulevaisuuden eläkeläiset kaupunkiin vai muuttavatko he rauhallisemmille seuduille maalle. Kaupungista muuttaminen ja asunnon myyminen jättäisi enemmän rahaa myös maaseudulle muuttamiseen, koska tontit ja asunnot ovat halvempia maaseudulla.

10.1.4 Heikkoudet

Pöytyä on huonosti tunnettu kunta. Pöytyällä on myös jonkin verran työpaikkoja, mutta ei niin paljoa, jotta se lisäisi enemmän muuttoa alueelle. Monenlaiset työpaikat lisäisivät kiinnostusta kuntaa ja koko seutua kohtaan. Julkiset liikenneyhteydet ovat varsin huonot, joten matalammalla palkkatasolla kulkevien työläisten työmatka Turkuun on ongelma, koska julkiset yhteydet eivät ole niin hyvät kuin voisi toivoa. Kaupalliset palvelut eivät ole niin laajat kuin toivoisi.

Monet asukkaat joutuvat lähtemään kauemmas Turkuun erikoisemmissa hankinnoissa.

10.2 Kaavoitus Pöytyän kunnassa

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käyttövaiheet, sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksen tarkoitus on laajentaa kuntalaisten tiedonsaantia ja osallistumismahdollisuuksia kaavoituksen kaikilla tasoilla. Kaavoituskatsauksesta tulee tiedottaa sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Pöytyän kunnassa kaavoitukseen liittyvät päätökset tehdään kunnanhallituksessa ja kunnanvaltuustossa. Asemakaavat ja yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavoitusaloitteen voi tehdä mm. kunta, yhdistys, maanomistaja tai asukas. Jokaisen kaava-hankkeen alussa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on määritelty osalliset, osallistumismenettely, selvitettävät kaavan vaikutukset ja tavoitteet. Kaavojen laadintaan voi vaikuttaa useassa vaiheessa, kuten jättämällä mielipiteen luonnoksesta tai muistutuksen ehdotuksesta näiden ollessa julkisesti nähtävillä. Kaavoitustyön etenemisestä tiedotetaan kunnallisten ilmoitusten tapaan ja lisäksi vähintään yhdessä paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä. (Hannu.)

10.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymistä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevista valtakunnallisista tavoitteista keskeisimpiä ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Lounais-Suomessa erityistä merkitystä saavat kulttuuri- ja luonnonperintöä, virkistyskäyttöä ja luonnonvaroja koskevat tavoitteet, sillä alueella on huomattavia historiaan ja luontoon liittyviä arvoja. Valtakunnalliset

alueiden käyttötavoitteet ohjaavat kaavasuunnittelua yleisesti, sillä asetetut tavoitteet pitää huomioida kaavoituksessa, ja niiden toteutumista tulee edistää.

10.2.2 Kaavoitustasot ja kaavoitetut alueet

Maakuntakaavalla ratkaistaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai useamman kuin yhden kunnan kannalta merkittäviä asioita. Kaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet, sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Entisten seutukaavojen uudistus maakuntakaavoiksi on vireillä Loimaan seutukunnassa. Vuosille 2004-2009 ajoitettu kaavoitustyö on hyväksymisvaiheessa. Maakuntakaavan laatimisesta huolehtii Varsinais-Suomen liitto.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen laajoina kokonaisuuksina sekä toimintojen yhteensovittaminen. Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

Pöytyän kuntaan on vuonna 1983 laadittu yleiskaavallinen rakennesuunnitelma koko silloisen kunnan alueelle. Riihikoski-Lalli-Kirkonkylän osayleiskaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 1983 ja sitä on osittain tarkistettu myöhemmin. Entisen Pöytyän kunnan alueella ovat myös erilliset Auvaisten, Haverin ja Kumilan osayleiskaava-alueet. Yläneen keskustan osayleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä vuonna 1988. Yläneen kunnanvaltuuston hyväksymiä ovat myös Uudenkartanon osayleiskaava vuodelta 2988 ja Kalikka-Pohjoisrannan osayleiskaava vuodelta 1992.

Vuonna 2009 vireillä ollut osayleiskaava on Auvaisten-Puhon-Juotolan alueen osayleiskaava. Alue käsittää alueita maantien 12447 ja kantatie 41 ympäristöstä Pöytyän Auvaisista. Suunnittelualueella on Auvaisten kylä, haja-asutusluonteista asumista sekä metsä- ja peltoalueita. Suurin osa alueesta on yksityisomistuksessa. Pöytyän kunta omistaa Auvaisten kylältä Virkon alueelta noin 5 hehtaaria. Lähiaikoina vireille tulevia osayleiskaavoja ovat Puhon alueen

osayleiskaava sekä Heikinsuon osayleiskaava. Puhon alueen osayleiskaava sijaitsee valtatie 9:n länsipuolella kunnan etelärajan läheisyydessä. Tavoitteena on mahdollistaa tuulivoimapuiston sijoittuminen alueelle. Heikinsuon osayleiskaavaan sisältyy Pöytyän Karinaisten kylän Heikinsuon alue. Suunnittelualueella on Heikinsuon kyläalue, haja-asutusluonteista asumista sekä metsä- ja peltoalueita. Tavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan käyttää erityisesti omakotitalojen rakennuslupien myöntämisen perusteena.(Hannu.)

Asemakaava taas ohjaa yksityiskohtaisesti toimintojen sijoittumista sekä rakennusten ja lähiympäristön toteuttamista. Asemakaavassa määritellään kunkin alueen käyttötarkoitus, rakennustehokkuus ja kulkuyhteydet sekä muut alueen rakentamisen kannalta merkittävät seikat. Asemakaavaa on laadittava kunnan kehityksen tai maankäytön ohjaustarpeen edellyttämässä tahdissa.

Pöytyän kunnassa asemakaavoitettu alue sisältää Kyrön, Riihikosken ja Yläneen keskus-taajama-alueet, Ristinummen asemakaava-alueen Yläneen taajaman länsipuolella, Kalikan pientaloalueen Pyhäjärven rannalla sekä Lallin teollisuusalueen Riihikosken pohjoispuolella. Kaava-alueita on laajennettu sitä mukaa kuin kunnalle on hankittu lisämaata keskustaajamien läheisyydestä. Eri aikoina laadittujen asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointi ja toteutumattomien asemakaavojen muutostyöt ovat lähivuosina ajankohtaisia. Loppuvuodesta 2009 vireillä oli kolme asemakaavahanketta.

Vuonna 2009 hyväksyttyjä, mutta vielä keskeneräisiä asemakaavoja olivat Junnilan asemakaava, Nokkalan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos sekä Kyrön taajaman korttelin 181 asemakaavan muutos. Junnilan asemakaava laaditaan Kyrön taajamaan. Pientaloalueeseen rajoittuvalle pelto-alueelle osoitetaan pääosin asuntorakentamista ja sen asemakaavahanke on valmistumassa. Nokkalan alueen asemakaava ja sen muutos laaditaan Yläneen taajaman pohjoisosaan ja sen pääosin rakentamaton alue jäsennellään pientalojen ja teollisuustoimitilojen kortteleiksi. Kyrön taajaman korttelin 181 asemakaavan muutoksella aiotaan muuttaa osa lähivirkistysalueesta omakotitalojen kortteleiksi.

Lähiaikoina vireille tulevia asemakaavoja ovat Kyrön asemaseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Nissilän alueen asemakaava, latomäen alueen asemakaava sekä Riihikosken taajaman korttelien 57, 58, 60 ja 61 muutokset. Kyrön asemaseudun asemakaava laitetaan uudelleen vireille ja pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa rautatien eritasoristeyksien rakentaminen taajamaan. Kaavalla pyritään myös turvaamaan Kyrön asemamiljöön valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriarvojen säilyminen sekä määrittelemään rautatietoiminnoille tarvittavan liikennealueen laajuus. Nissilän alueen asemakaava laaditaan Yläneen taajamaan kunnantalon pohjoispuolella sijaitsevalle 6,5 hehtaarin laajuiselle peltoalueelle aiotaan sijoittaa asuntoja ja keskustoimintoja. Kaavoitettava alue on pääosin Pöytyän kunnan omistuksessa. Latomäen alueen asemakaava laaditaan Kyrön taajamaan, valtatien 9:n eteläpuolella olevalle 14 hehtaarin laajuiselle metsäalueelle. Kunnan ostamalle alueelle aiotaan sijoittaa pientalojen, liike- ja tuotantotoiminnan korttelialueita. Riihikosken taajaman korttelien 57, 58, 60 ja 61 muutoksella tarkastellaan osittain toteutumattoman asemakaavan kerrostalokorttelien merkintöjä ja lähivirkistysalueen laajuutta nykyisten käyttötarpeiden mukaan. (Hannu.)

Viimeisimmät hyväksytyt asemakaavat ovat Kartanonpellon asemakaava ja asemakaavan muutos, joka hyväksyttiin Yläneen kunnanvaltuustossa 22.9.2008. Asemakaavalla mahdollistettiin vanhusten palvelukeskuksen sijoittuminen alueelle. Ahdemaan alueen asemakaavan muutos Kyrön taajamassa hyväksyttiin Pöytyän kunnanvaltuustossa 24.11.2008 ja kaavalla muutettiin maatalousaluetta pientalokortteliksi. Korttelin 193 asemakaavan muutos Kyrön taajamassa Pöytyän kunnanvaltuustossa 24.11.2008. Muutoksella linjattiin Nopolantie uudelleen ja suojeltiin kaavamerkinnöin alueen vanhaa rakennuskantaa. Kortteleiden 114 ja 115 asemakaavan muutos Riihikosken taajamassa hyväksyttiin valtuustossa 2.2.2009. Korttelien välissä ollut viherkaista poistettiin ja liitettiin lisämaaksi viereisten omakotitalojen tontteihin. Mäkiäistenkankaan asemakaava ja asemakaavan muutos hyväksyttiin Pöytyän kunnanvaltuustossa 15.9.2008. Asemakaavalla laajennettiin taajaman eteläosassa sijaitsevaa omakotitaloaluetta. (Hannu.)

10.2.3 Suunnittelutarvealueet, maankäyttöhankkeet ja rakennusjärjestys

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Lakisääteisesti määräytyvien alueiden lisäksi Pöytyän kunnassa ei ole muita suunnittelutarvealueita.

Asemakaavayhdistelmän päivitys digitaaliseen muotoon on käynnissä Kyrön taajaman osalta. Pöytyän kunta osallistuu seutukunnalliseen Asumisen pilotit-hankkeeseen sekä KT 41 ja MT 204 kehityskäytävähankkeeseen. Aluearkkitehtitoiminta käynnistettiin Auran kanssa vuoden 2009 aikana.

Rakennusjärjestyksessä annetaan koko kuntaa tai kunnan osa-aluetta koskevia määräyksiä, ja se ohjaa erityisesti asemakaavoittamattomalla alueella tapahtuvaa rakentamista. Kuntakohtaisella ja paikalliset olosuhteet huomioon ottavalla rakennusjärjestyksellä voidaan edistää hyvää rakentamistapaa ja kaavoituksen toteuttamista. Määräykset voivat koskea mm. rakennustöiden luvanvaraisuutta, rakennuspaikan ja rakennuksen kokoa, rakennelmia, aitoja, istutuksia sekä viemäröintiä. Pöytyän kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 21.10.2009.

10.2.4 Kaavoituksen ongelmat Pöytyällä

Kaavoitukseen liittyy kahdenlaisia ongelmia, jotka ovat pikemminkin haasteita kuin varsinaisia ongelmia. Kunnassa haasteena nähdään viranomaisten puolelta tuleva ohjaus ja tarkka valvonta, jota esiintyy kaikissa kunnissa. Kunnan pitää myös ottaa huomioon kulttuuri- ja historiapuolen asiat taajaman sisällä tehtävissä kaavamuutoksissa tai mikäli kunta aikoo rakentaa taajaman ulkopuolelle erillisen alueen. Tällöin rakennuttaminen pitää perustella taloudellisesti ja ekologisesti sekä ottaa selville se, että saako kyseiselle alueelle edes rakentaa mitään. Luontoselvityksen avulla saadaan tieto, siitä mille alueelle saa rakentaa ja mille ei. Luontoselvitys antaa selvyyden vain luonnonarvojen kannalta.

Kaavoitus on muuttunut viime aikoina paljon, esimerkiksi 70-luvulla ei kuunneltu osallisia nykyisessä laajuudessa eikä pohdittu luonnon- ja historian puolen asioita juuri lainkaan. Nykypäivänä kaavoitus on muuttunut tarkaksi erityisesti selvitysten osalta ja kaavat myös ovat muuttuneet aikojen saatossa.

Myös osalliset eli asukkaat ja yrittäjät voivat olla ongelma, koska kaikilla on mahdollisuus olla vaikuttamassa yhteisiin asioihin ja sanoa mielipiteensä. Kaavoitus ei ole aina kaikille osakkaille hyvä, vaan esimerkiksi tie tulee joka tapauksessa jonkun takapihalle kaavoitusta mietittäessä. Kaavaratkaisuissa joudutaan usein turvautumaan tasapuolisuuden vuoksi kompromisseihin. Mahdollisuus valituksiin säilyy silti. Valitukset saattavat pitkittää kaavoitusprosessia sekä maanhankinta voi olla suuri ongelma, koska Pöytyällä maanhankinta on varsin sattumanvaraista ja kaikkia alueita ei ole kaavoitettu.

Pöytyän kunta "jalostaa" maata kaavoittamalla sekä ostaa maata teollisuus- ja asuntorakentamistarkoituksiin. Maa on yleisesti pyritty hankkimaan kaavoitusta varten. Yleinen menettelytapa on, että maa ostetaan ensin kunnalle ja sitten kaavoitetaan. Kaavoitussopimukset yksityisten kanssa ovat myös mahdollisia isompien maa-alueiden kohdalla. Maankäytön suunnittelua ajatellen pienissä kunnissa ei yleensä ole ollut kaavoitushenkilökuntaa. Pöytyä on pyrkinyt hakemaan uusia maa-alueita ja taajama on kasvamassa suuremmaksi. Kaavojen ajanmukaisuutta tulisi seurata, jotta rakentamista voisi edistää sekä palvelujen sijoittamista tulisi miettiä, jotta ne olisivat lähellä.(Hannu.)

10.2.5 Pöytyän kunnan tonttivaranto

Pöytyän kunta tarjoaa monenlaisia tontteja eri alueilla. Kohderyhmänä ovat erityisesti nuoret lapsiperheet ja pääosin kaupungissa asuvat ihmiset, jotka olisivat halukkaita muuttamaan maaseudulle. Pöytyän tavoitteena on tarjota laadukkaita tontteja halpaan hintaan maaseudulla, jossa palvelut ovat lähellä. Pöytyä on huomattavasti Turun ykköskehää halvempi kunta. Pöytyän ero Auraankin hinnoissa on suuri, vaikka kunnat ovat naapurikuntia. (Rantanen.)

Pöytyän kunnan valmius vastata tonttikysyntään on tällä hetkellä varsin hyvä, sillä kunnan omistamia asemakaavoitettuja pientalotontteja voidaan tarjota Kyrössä, Riihikoskella ja Yläneen taajama-alueilla. Asemakaava-alueilla on myös yksityisomistuksessa olevia rakentamattomia kiinteistöjä. Tonttivarantoa oli taajamissa yhteensä lähes 200 kpl joulukuussa 2009. Riihikosken taajama-alueella oli 96, Kyrön taajama-alueella 27 ja Yläneen taajama-alueella 69 rakennuspaikkaa. Kaikki asemakaavassa olevat tontit eivät ole vielä rakentamiskelpoisia.

Tontteja ja yleistä rakentamista voidaan verrata Turun suuntaan. Turussa tontit ovat pieniä, niihin on tarkat ohjeistukset sekä niitä on vähän, joten kysyntä on suurta ja tulijoita olisi enemmän kuin tarjontaa. Turussa rakentamista ja ympäristöä ohjataan tarkasti. Turusta mentäessä Oripää-Pöytyä-akselille, Oripäässä tontti on melkein ilmainen sekä ostajat sanelevat ehtoja ja täten kaavoituksella on vaikea ohjata rakentamista sellaiselle alueelle. Pöytyä sijoittuu näiden kahden välimaastoon. Pöytyällä tonteilla on tietty kysyntä, mutta tarkkoja määräyksiä ei tule ostajilta. Mikäli asuinympäristö on viihtyisä, myös jälleenmyyntiarvo on suurempi sekä mitä kauemmas Turusta mennään sen suurempia tontit ovat. (Joki.)

10.2.6 Kunnan omat asunnot

Kunta tarjoaa myös omia asuntoja. Kunnalla on noin 500 vuokra-asuntoa, joista eniten on Riihikoskella ja Kyrössä ja vähiten Yläneellä. Suurin osa asunnoista sijaitsee rivitaloissa ja kunnalla on vain yksi kerrostalo Kyrössä. Osa asunnoista on julkisesti haettavana Internetissä kunnan kotisivuilla, jossa seutukunnan sivuilla on linkki asuntopörssiin. Netissä on jatkuva haku. Kunta ei ilmoita vuokra-asunnoista erikseen lehdissä kovinkaan usein. Asuntosihteeri hoitaa nettiin laitettavat asuntoilmoitukset, koska kunnalla on mahdollisuus netissä ilmoittaa asuntoja. Vuokra-asuntoa haetaan asuntohakemuslomakkeella ja asuntosihteeri päättää asukasvalinnat ja tekee vuokrasopimukset. Vuokralaisilta vaaditaan yhden kuukauden vuokravakuus. Asuntoja on haettavissa myös rajatun haun piirissä, jotka ovat tarkoitettu lähinnä vanhuksille.

Asukasvalintaan vaikuttavat monet tekijät, mutta tulorajaa ei ole. Asuntoja hakevat pääasiassa työläiset ja eläkeläiset rajatun haun piirissä. Juurikaan opiskelijat eivät hae asuntoja, koska lähellä ei ole oppilaitoksia. Asunnot ovat sisustukseltaan tyhjiä lukuun ottamatta kaapistoja ja kodinkoneita. Asunnot ovat yksiöitä, kaksioita tai kolmioita. Eniten on kaksioita. Asuntojen pinta-alat vaihtelevat 30-90 m² ja neliövuokra on 5-10 euroa/m². Vuokrataso riippuu muun muassa huoneiston koosta, valmistumusvuodesta, huoneistotyypistä ja onko asunnossa huoneistokohtainen sauna. (Halminen.)

Kunnalla on käytössä omakotirakentajan asumispalveluseteli, joka on arvoltaan 1000 euroa. Pöytyän kunta tarjoaa asumispalveluseteliä omakotirakentamisen rakennusaikaisen asumisen edistämiseksi. Seteliä voi käyttää tontin ostaja Pöytyän kuntakonsernin omistaman asunnon vuokraamiseen. Setelillä voi maksaa vuokraa enintään 75 % kunkin kuukauden vuokrasta. Setelillä on monia hyötyjä. Mikäli rakentaja asuu kauempana, hän voi saada edullisesti rakennusaikaisen tukipisteen Pöytyältä, jossa voi yöpyä, ruokailla ja peseytyä tai hän voi pitää asuntoa "työmaatoimistona", jossa voi hoitaa esimerkiksi tarviketilauksia. Rakentaja voi myös myydä mahdollisen nykyisen omistusasunnon jo rakentamisen alkuvaiheessa ja säästää näin hankkeen rakennusaikaisissa korkokuluissa ja pienentää kahden asunnon loukun riskiä. Asumispalvelusetelillä voi myös säästää entisen asunnon ja rakennustyömaan välisiä matkakuluja ja aikaa. Rakentaja voi myös muuttaa halutessaan edulliseen vuokra-asuntoon vaikka heti rakennustyön alkaessa tai ajoittaa perheen muuttoa kuntaan rakennustyön aikana. Seteli on arvoltaan kiinteä eli se on riippumaton asunnon koosta ja vuokran suuruudesta sekä seteli on käytettävä yhden vuoden kuluessa vuokrasuhteen alkamisesta.

Asuntoihin on enemmän tulijoita ja hakijoita, kuin vapautuu asuntoja. Vuokra-asunnoissa pitäisi olla enemmän uustuotantoa, koska suurin osa kunnan vuokra-asunnoista on vanhoja. Viimeksi asuntoja on valmistunut vuonna 2005.(Halminen.)

10.3 Hinnoittelu

Hinnoittelu tonttien kohdalla on erittäin kirjava. Samantapaisia alueita saatetaan myydä useilla eri hinnoilla usean tuhannen euron liukumalla. Hinnoitteluun on olemassa monenlaista teoriaa. Tontteja voidaan kunnissa hinnoitella joko neliökohtaisesti esimerkiksi 10 euroa/neliö tai kuten Pöytyän kunnassa tonteilla on tonttikohtainen hinnoittelu. Pöytyällä päätös tonttikohtaiseen hinnoitteluun on ollut pitkälti kunnanjohtajan idea ja toive. Tonttikohtaisessa hinnoittelussa jokainen tontti käydään yksitellen läpi ja sille annetaan oma hinta. Hyvällä paikalla oleva tontti on tällöin kalliimpi kuin metsässä oleva tontti. Hinnoittelukäytäntö on hyvä, mutta se ei ole niin selkeä kuin neliökohtainen hinta, jota monet kunnat käyttävät. Hinnoitteluun vaikuttaa myös vallitseva kilpailu- ja markkinatilanne. Markkinatilanteeseen vaikuttaa jonkin verran millainen tontti on eli onko kyseessä pelto vai metsäalue vai peräti järven- tai merenrantatontti. Järvi- ja merenrantatontit ovat huomattavasti erilaisempia hinnoiltaan kuin pelto ja metsätontit. Pöytyällä hinnoitteluun vaikuttaa etäisyys Turusta ja markkinatilanne. Lieto voi käyttää tonteissaan kovempaa hintaa, koska kysyntä on paljon kovempi. Pöytyä joutuu myymään halvemmalla hinnalla, jotta saadaan ostajia. Pöytyä on pyrkinyt hinnoittelussaan toimimaan niin, että tontit on hinnoiteltu kohtuullisesti alle sen hinnan mitä ykköskehällä tehdään. Ykkös- ja kakkoskehään kuuluvat muun muassa Lieto, Nousiainen, Aura sekä Masku. Pöytyä sen sijaan kuuluu kolmoskehälle. (Joki.)

Hintoihin vaikuttaa myös keskustan läheisyys tai kaukaisuus, mutta maan hinnan tulisi myös vaikuttaa siihen. Jos kunta joutuu käyttämään ostohintana paljon korkeampaa hintaa ostaessaan raakamaata, niin se on paljon kalliimpaa. Maanhinnan tulisi myös vaikuttaa maan ostamiseen. Lieto joutuu esimerkiksi käyttämään paljon korkeampaa maanhintaa ja siellä se onkin paljon korkeampi kuin Pöytyällä. Maanhinnasta tulisi saada hieman takaisin ja se vaikuttaa lopullisen myyntihinnan muodostumiseen. Tonttihinta ei ole vain neliöhinta, mutta osa kunnista tekee niin, että pudottaa neliöhintaa alas, jotta olisi myyvempää ja samalla sitten nostaa liittymismaksuja kuten viemäri- ja

jätevesimaksuja, jolloin saadaan tontin hinta näyttämään pieneltä, mutta kun hintaan lyödään vielä liittymismaksut päälle niin hinta onkin paljon korkeampi. Loppujen lopuksi ostohinta ei ole tontti ja sen neliöhinta vaan kunta hinnoittelee siihen myös liittymismaksut ja muut maksut. Joissakin kunnissa nämä maksut ovat selkeästi korkeampia kuin muissa ja se onkin selkeä peliväline tonttien myynnissä. Pöytyällä tonttimyynti ei ole tuloerä, vaan kunta ostaa ja kaavoittaa raakamaan, hankkii ja rakentaa kunnallistekniikan ja myy sen tiettyyn hintaan. Tässä vaiheessa ei koskaan vielä päästä voitolle vaan hyödyt tulevat vasta siinä vaiheessa, kun tontille muutetaan ja sieltä alotetaan maksamaan veroja. Liedossa jo tontin myyntikin on selvää bisnestä ja siitä kunnalle jää jo selvästi enemmän rahaa, kun taas Pöytyä saa tuottoa kuntaan tuloveroina ja muina veroina paljon myöhemmin.(Joki.)

Tonttien myyntiluvut riippuvat paljon taajamista ja siitä minkälaisia tontteja tulee myyntiin. Tonttien myynti ei kuitenkaan ole vain taajamien välistä kilpailua, vaan kaikista kunnan taajamista tulisi löytyä hyvä tonttitarjonta.

Myynnin pitäisi olla tavoitteellista, joten tietyt tulostavoitteet olisi hyvä asettaa aina vuodeksi eteenpäin. Tonttien myyminen riippuu monista asioista kuten suhdanteista, asiakkaista, sijainnista ja lisäksi tuotteen pitää olla kohdallaan. Tavoitteiden asettaminen lisää järjestelmällisyyttä ja motivaatiota.

Seuraavassa muutama esimerkki Pöytyän lähikuntien tonttihinnoista. Tonttien neliöhinnat ovat hieman erilaisia Pöytyän lähikunnissa riippuen tontin koosta, sijainnista sekä muista lisättävistä maksusta. Tarvasjoella tonttien neliöhinnat liikkuvat 2,50, 3 ja 5 eurossa. Omakotitonteilla neliöhinta on 2,50 €/m² ja rivitalotonteilla 4,20 €/m². Liittymismaksut lisätään varsinaiseen tonttihintaan. Mynämäellä tonttien neliöhinnat ovat 4 euroa 1000-1350 m² tontilla. Hinta on 5 euroa 1930-1960 m² tontilla, 6 euroa 1930 m² tontilla ja 10 euroa 1700-2650 m² tontilla. Mynämäellä hinta riippuu tontin sijainnista ja todelliseen hintaan lisätään lohkomiskustannukset. Nousiaisilla tonttien neliöhinnat liikkuvat 9, 12 ja 15 €/m² pinta-aloilla 1115-1560 m². Nousiaisilla kauppahinta sisältää lohkomiskustannukset, maapohjan ja mahdollisen puuston arvon. Marttilassa tonttihinnat liikkuvat 3200-5700 eurossa pinta-aloilla 1570-2250 m².

11 KEHITTÄMISIDEOITA TONTTIEN MARKKINOINTIIN

11.1 Tunnettuus

Pöytyän kunta ei ole niin tunnettu kohderyhmässään. Pöytyän markkinoinnissa tulisi huomioida kaksi eri ulottuvuutta, yhtäältä yleismarkkinointi ja toisaalta se, että tontteja saadaan myytyä. Kuntaa tehtäisiin tunnetummaksi yleisimagomarkkinoinnilla mahdollisille tuleville muuttajille kertomalla jotain paikasta, että millainen kunta on ja missä se sijaitsee. Toiseksi kunnan pitäisi saada tontteja enemmän myytyä. Tunnettuutta lisäisi yhteistyö esimerkiksi Pöytyän naapurikunnan Auran kanssa, joka on paikkakuntana paljon tunnetumpi. Pöytyä on monelle turkulaisellekin tuntematon paikka. Pöytyä voisi hyötyä paljon yhteistyöstä Auran kanssa ja tästä yhteismarkkinoinnista onkin alustavasti hieman kuntien kesken keskusteltu.

11.2 Viestintä ja myyntikanavat

Pöytyän kunta markkinoi tonttejaan pääasiassa lehdissä. Markkinointikampanjoita on kaksi, ensimmäinen keväällä ja toinen pienempi syksyllä. Päämarkkinointi tapahtuu Turun Sanomissa. Perusilmoitus Turun Sanomissa maksaa suunnilleen 1700 euroa. Pöytyän kunta on pohtinut pitkään miten parantaa markkinointia ja mitä välinettä käytettäisiin, koska ilmoitteleminen Turun Sanomissa ja muissa pienemmissä lehdissä on erittäin kallista. Lehdissä ilmoitteleminen on myös aiheuttanut sen, että halukkaita ostajia ei ole, koska haluttu kohderyhmä ei seuraa ja käytä lehtiä niin paljon, kuin muutamia vuosia sitten. Lehtimainonta on menettänyt jonkin verran tehoaan ja suosiotaan.

Sähköinen asiointi ja Internetin hyödyntäminen informaation hakemisessa on jatkuvassa kasvussa. Kotisivut ovat nykyaikainen ilmoitusmuoto ja yhä suurempi osa ihmisistä hakee tietoa netistä. Verkkosivusto toimii usein ensimmäisenä kontaktina tiedonhakijaan ja siksi se on erittäin merkittävässä roolissa myös mielikuvien luomisessa ja markkinoinnin välineenä.

Markkinoinnissa pitäisi erityisesti keskittyä tehostamaan kunnan omia kotisivuja ja saada aikaan hyvä, helppokäyttöinen ja tehokas sivusto, jossa kerrottaisiin hyvin tonttivaihtoehdoista. Tonttisivujen ja koko kunnan sivuston parantaminen luo ja vahvistaa mielikuvatavoitetta kunnasta. Kotisivuilla voidaan kertoa tonteista ja muista asioista hyvinkin yksityiskohtaisesti verrattuna lehtimainontaan. Selkeä tonttiosio olisi tärkeä asia ja helpottaisi suuresti tonttien markkinointia ja myymistä. Tonttisivustolla tulisi olla paljon kuvia ja muuta kuvaavaa materiaalia, kuten karttoja, jotka voisivat olla pdf-versiona. Sivuilla olisi myös hyvä olla osio, jossa kerrottaisiin missä tontteja on saatavilla ja vastauksia yleisempiin kysymyksiin. Sivustolle lisättäisiin myös yhteydenottolomake, jonka avulla mahdollinen uusi ostaja voisi ottaa kuntaan nopeasti yhteyttä ja pyytää lisämateriaalia, tietoa tai näyttöä kyseisestä kiinnostavasta tontista. Kotisivuilla olevassa tonttisivustossa työntekijöiden olisi myös helppo päivittää tonttimainoksia, lisätä tietoja ja pysyä ajan tasalla. Nettipohjainen materiaali tonteista on hyvä idea, koska se ei vie turhaa aikaa työntekijöiltä ja tiedot ovat aina saatavilla ja ostajien olisi helppo etsiä tietoa tonteista etukäteen netistä.

Kotisivuilla sekä lehdissä markkinointi pitäisi jakaa rohkeasti eikä ajatella vain tasapuolisuutta. Sivuilla keskityttäisiin markkinoimaan vain uusia alueita eikä pitää vanhoja kauan myymättä olleita tontteja mukana. Internetissä voisi esitellä pääpaikat eli kärkikohteet, jotka kunta haluaisi myydä ensimmäisenä, koska uutuusalueilla olisi varmasti enemmän menekkiä. Sivuston toteuttamisessa ensisijaista olisi tutustua muihin mahdollisiin samantapaisiin ratkaisuihin, joita muut kunnat käyttävät. Pöytyän kunnassa onkin katseltu muun muassa Loimaan kaupungin sivuja, jossa tonttimarkkinointisivu on toteutettu Airiksin paikkatietopalvelun kanssa yhteistyönä. Airiksin paikkatietopalvelun käyttäminen on hyvä idea saada kunnolliset ja näyttävät sivut, jolloin sivusto olisi myös selkeä, nopea päivittää sekä tarpeelliset tiedot olisi helpossa muodossa samassa ohjelmassa.

Myös tonttiesitteet päivitettäisiin uuteen muotoon. Kunnassa on käytetty joitakin vaatimattomia esitteitä rakennus- ja asumismessujen vuoksi, mutta ne ovat

usein jo itse messujen aikaan vanhentuneita ja esitteiden vanheneminen onkin suurin ongelma. Esitteiden tulisi olla käyttöiältään muutaman vuoden ja olla selkeitä yleisesitteitä sisältönään kuvia ja hieman tekstiä, jotta vältyttäisiin esitteiden jatkuvalta uusimiselta. Yleisesite ei olisi niin kallis, kuin tietyt esitteet, jotka päivitettäisiin usein. Yleisesitteitä voisi käyttää messuilla ja lähettää halukkaille ihmisille, jotka ovat kiinnostuneita tonttitarjonnasta. Yleisesitteitä voisi olla kahdenlaisia, joko yksinkertainen esite, jossa samassa esitteessä olisi vähän kerrottu kaikista Pöytyän tonttialueista, Pöytyä, Yläne ja Kyrö, tai jokaiselle alueelle omansa, joka olisi hieman kattavampi esite. Esitepuolessakin voisi keskittyä enemmän tärkeimpiin tonttialueisiin, jotka pyritään myymään ensimmäisenä.

Myös messuja kannattaa käyttää apuna tunnettuuden ja tonttien myymisen vuoksi. Vuosittainen messuosallistuminen lisää tunnettuutta ja ihmisten tietoisuutta kunnasta. Vaikka messuosallistuminen tonttien myynnin kannalta ei varsinaisesti sinä hetkenä aiheuttaisikaan suurta ostoryntäystä, olisi messuilla näkyminen kuitenkin tärkeä väline tunnettuuden esilletuomisessa tulevaisuutta ajatellen.

Varauskäytäntö, joka nykyään kunnassa toimii vain paksun mapin tavoin, on huono. Varauskäytäntö voisi myös toimia samalla periaatteella kunnan nettisivuilla tonttimarkkinointiosiossa. Varauskäytännön tulee olla selkeä. Ostajan kanssa voidaan miettiä varausta siten, että jos kiinnostusta tonttikohteeseen löytyy, tulisi sekaannusten ja odottelujen vuoksi ostajan maksaa pieni varausmaksu. Varausmaksu helpottaisi tilannetta, koska tonttien esittelijä tietäisi jo alustavasti, että tontin kohdalla oltaisiin edes jonkin verran tosissaan. Kunnassa on aikaisemmin tehty varauksia vain suullisesti ja ne eivät aina ole toimineet hyvin. Ostaja ei aina loppupeleissä ole halunnutkaan ostaa tiettyä tonttia, joka aluksi kiinnosti ja siten tonttivaraus on saattanut jäädä roikkumaan eikä jatkomarkkinointia ole kyetty tekemään, koska ei olla oltu varmoja asiakkaan ostoaikeista. Varauskäytäntö netissä helpottaisi myös tonttien kanssa toimivia työntekijöitä jo senkin takia, että varaukset olisivat

kätevässä muodossa suoraan koneella, josta ne löytyisivät nopeasti ilman paperisotaa.

12 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyön tarkoituksena oli pohtia Pöytyän kunnan tonttimarkkinoinnin nykytilaa sekä laatia siihen toteutettavissa olevia kehitysideoita, jotta Pöytyän tonttimarkkinointi olisi helpommin toteutettavissa ja kunta saisi itseään tunnetummaksi tonttimarkkinoinnin avulla.

Opinnäytetyön alussa kävi ilmi millaista maapolitiikka, maankäyttöpolitiikka sekä kaavoitus kunnissa nykyään on ja mitä ne vaativat. Myös paikan markkinointi ja sen kehittäminen sekä hyvä tonttimarkkinointi tuli tutuksi. Paikan täytyy osata markkinoida itseään oikein ja oikeilla keinoilla, jotta tunnettuus ja kilpailukyky paranee. Kyselyn tuloksista havaittiin, että asukkaat olivat kohtuullisen tyytyväisiä Pöytyän kunnan palveluihin ja asuinkuntansa asioihin. Eniten kritiikkiä aiheutti kunnan nykyinen taloustilanne, palveluiden puute, työttömyys, huonot liikenneyhteydet sekä kevyen liikenteen väylät. Muuttajien piti myös arvioida asuinkuntaansa kouluasteikolla 4-10, yleiseksi arvosanaksi tulikin 8, joka on hyvä. Kyselyn vastaukset palvelivat kehittämisideoiden laatimisessa sekä kunta sai tuloksista hyviä vinkkejä tulevaisuuteen. Kyselyn tulokset ovat kunnalle hyödyllinen tietolähde. Kysely toi lisäarvoa työlle, jolloin saatiin myös muuttajien mielipiteitä esille ja niistä mahdollisesti kunta voisi hyötyä tonttien markkinoinnissa. Opinnäytetyön loppuosassa on annettu joitakin kehittämisideioita koskien kunnan nettisivuja, hinnoittelua sekä tonttien markkinointia ja yleisiä asioita tonttien myynnin kannalta.

LÄHTEET

Oulasvirta, Lasse. 1996. Kuinka kunta toimii. 4.uudistettu painos. Gummerus kirjapaino Oy

Rainisto, Seppo. 2004. Kunnasta brändi?

Rainisto, Seppo. 2005 Kuntabrändin kehittäminen. Helsinki: Suomen Kuntaliitto

Rintamäki, Vesa. 2007. Maankäyttösopimus- katalyytti maapolitiikassa, kaavojen toteuttamisessa ja kuntataloudessa.Helsinki: Edita Prima Oy

Virtanen, Pekka V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Tampere: Rakennustieto Oy

Internet lähteet:

Kunnat.net: Maapolitiikan opas -vapaaehtoinen maanhankinta. Viitattu 25.1.2010. http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;145;30546;38442;25193;32444;32521

www.tupu.fi/data/yhdistyksen_tiedostot/Valmennusfoorumi.ppt [Luettu 28.1.2010]

Suomen kuntaliitto ja ympäristöministeriö. Asumisen ja yrittämisen edellytykset kuntoon- tietoa maapolitiikasta kuntien päättäjille. Viitattu 28.1.2010. http://hosted.kuntaliitto.fi/intra/julkaisut/pdf/p091021113853X.pdf

Kunnat.net. Maapolitiikka. Viitattu 10.11.2009 http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;145;30546;38442;25193;36826;38942

Wikipedia. Kaavoitus. Viitattu 2.1.2010. http://fi.wikipedia.org/wiki/Kaavoitus

Finlex: Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 25.1.2010. http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132

Haastattelut:

Halminen, Seija. Asuntosihteeri 19.2.2010

Hannu, Olli-Pekka. Aluearkkitehti 19.2.2010

Joki, Mika. Kehitysjohtaja 3.12.2009, 18.2.2010 ja 25.2.2010

Rantanen, Tarmo. Johtava rakennustarkastaja 3.12.2009.

KYSELY PÖYTYÄLLE MUUTTANEILLE

HYVÄ VASTAAJA

Olen Turun ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelman opiskelija. Teen opinnäytetyötä Pöytyän kunnalle, jossa pyritään selvittämään Pöytyälle muuttamisen syitä ja tyytyväisyyttä Pöytyään asuinpaikkana. Toivon, että vastaisitte oheiseen kyselyyn, sillä mielipiteenne ovat tutkimuksen onnistumisen kannalta erittäin tärkeä.

Antamanne vastaukset käsitellään nimettöminä ja ehdottoman luottamuksellisina. Tulokset julkaistaan ainoastaan kokonaistuloksina, joten kenenkään yksittäisen vastaajan tiedot eivät paljastu tuloksista.

Tutkimuksen onnistumiselle on tärkeää, että vastaatte kaikkiin kysymyksiin huolellisesti.

Vastatkaa kysymyksiin ympyröimällä, laittamalla rasti (x) oikeaksi katsomaanne vaihtoehtoon tai kirjoittamalla vastaus sille varatulle viivalle.

Toivon, että palautatte kyselyn viimeistään 15.3.2010 mennessä. Kyselyn mukana on palautuskirjekuori osoitetietoineen ja maksettuine postimaksuineen.

Vastaajien kesken, jotka ovat antaneet nimen ja puhelinnumeron arvotaan 80 euron lahjakortti Auranmaan Rakennuspisteeseen ja 2 kpl Pöytyän historiateosta (arvo 50e/kpl)

Nimi ja puhelinnumero _____

Turun ammattikorkeakoulu

Marjo Pellonperä

Mahdolliset tiedustelut: marjo.pellonpera@students.turkuamk.fi

1. Ikä ?

1. 18-25v
2. 26-35v
3. 36-45v
4. 46-64v
5. yli 65v

2. Kuinka monta henkeä taloudessanne asuu tällä hetkellä?

1. 1-2
2. 3-4
3. 5-6
4. enemmän

3. Mistä kunnasta muutitte Pöytyälle / nykyiseen asuinpaikkaan?
_____

4. Oletteko paluumuuttaja eli onko joku perheenne jäsen aiemmin asunut Pöytyällä?

1. Kyllä
2. Ei

5. Pöytyälle muuttoonne vaikuttaneet tekijät. Valitkaa rastittamalla kolme mielestänne tärkeintä syytä

1. Työhön liittyvät syyt _____
2. Perheeseen ja sukulaisiin liittyvät syyt _____
3. Asumiseen ja asuinympäristöön liittyvät syyt _____
4. Ystäviin ja sosiaaliseen verkostoon liittyvät syyt _____
5. Palveluiden tarjontaan liittyvät syyt_____

6. Kuinka paljon seuraavat tekijät vaikuttivat muuttopäätökseenne? Rastita sopivat vaihtoehdot.

	erittäin paljon	jonkin verran	ei ollenkaan	en osaa sanoa
1. työpaikan saanti	_____	_____	_____	_____
2. työmatkan kesto/pituus	_____	_____	_____	_____
3. sukulaistenasuminen alueella	_____	_____	_____	_____
4. perhesuhteiden muutos	_____	_____	_____	_____
5. omat juuretPöytyällä eli paluu kotiseudulle	_____	_____	_____	_____
6.ystävien ja tuttujen asuminen alueella	_____	_____	_____	_____
7. asumistilanteen parantaminen	_____	_____	_____	_____
8. parempi kasvuympäristö lapselle	_____	_____	_____	_____
9. tontin / asunnon hintataso	_____	_____	_____	_____

10. asuinympäristön miellyttävyys _____ _____ _____ _____

11. asuinalueen turvallisuus _____ _____ _____ _____

12. asuinkustannukset _____ _____ _____ _____

13. harrastusmahdollisuudet _____ _____ _____ _____

14. kunnallisten palvelujen

saatavuus ja laatu _____ _____ _____ _____

15. kunnan sijainti _____ _____ _____ _____

16. verotuksen taso _____ _____ _____ _____

17. toimivat liikenneyhteydet _____ _____ _____ _____

18. kunnan maine / imago _____ _____ _____ _____

19. jokin muu, mikä_____

_____

7. Ovatko nykyisestä asuinkunnastanne saadut ennakkotiedot ja -olettamukset pitäneet paikkansa?

1. Kyllä
2. Ei
3. Jonkin verran/en osaa sanoa

Mikäli vastasitte kohtaan 2. Ei, siirtykää kysymykseen 8, muuten siirtykää kysymykseen 9.

8. Jos ei, niin miten ennakkotiedot ja -olettamukset ovat eronneet todellisesta?

_____
_____
_____
_____

9. Mistä saitte tai etsitte tietoja Pöytyästä ennen muuttoanne?

1. Lehdistä
2. Kunnan kotisivuilta
3. Messuilta
4. Internetin asuntosivut esim. etuovi.com tai oikotie.fi
5.Kiinteistövälittäjät
6. Ystävät/tuttavat
7.Jostain muualta, mistä? _____
_____

10. Oletteko viimeisen vuoden aikana harkinnut muuttavanne pois Pöytyältä?

1. Kyllä
2. Ei

Mikäli vastasitte kohtaan 1. kyllä, siirtykää kysymykseen 11, muuten siirtykää kysymykseen 12.

11. Jos vastasitte edelliseen kysymykseen kyllä, niin miksi?

_____
_____
_____

12. Kuinka tyytyväinen olette seuraaviin asioihin Pöytyällä? Rastita sopivin vaihtoehto.

	erittäin tyytyväinen	jokseenkin tyytyväinen	en ollenkaan tyytyväinen	en osaa sanoa
1 .työpaikkamahdollisuudet	_____	_____	_____	_____
2. harrastusmahdollisuudet	_____	_____	_____	_____
3. lasten ja nuorten harrastusmahdollisuudet	_____	_____	_____	_____
4. kaupalliset palvelut	_____	_____	_____	_____
5. palveluiden monipuolisuus ja saatavuus	_____	_____	_____	_____
6. päivähoitopalvelut	_____	_____	_____	_____
7. terveydenhoitopalvelut	_____	_____	_____	_____
8. vanhusten hoidon palvelut	_____	_____	_____	_____
9. koulupalvelut	_____	_____	_____	_____
10. liikuntamahdollisuudet	_____	_____	_____	_____
11. virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet	_____	_____	_____	_____
12. kulttuuritarjonta	_____	_____	_____	_____
13. asumisolot	_____	_____	_____	_____

14. asumiskustannukset _____ _____ _____ _____

15. kunnallistekniikka _____ _____ _____ _____

16. elinympäristö _____ _____ _____ _____

17. asuinalueen turvallisuus _____ _____ _____ _____

18. asuinalueen hoito

ja viihtyvyys _____ _____ _____ _____

19. asuinalueen viihtyvyys _____ _____ _____ _____

20. luonnonläheisyys _____ _____ _____ _____

13. Mitä asioita pitäisi parantaa eniten?

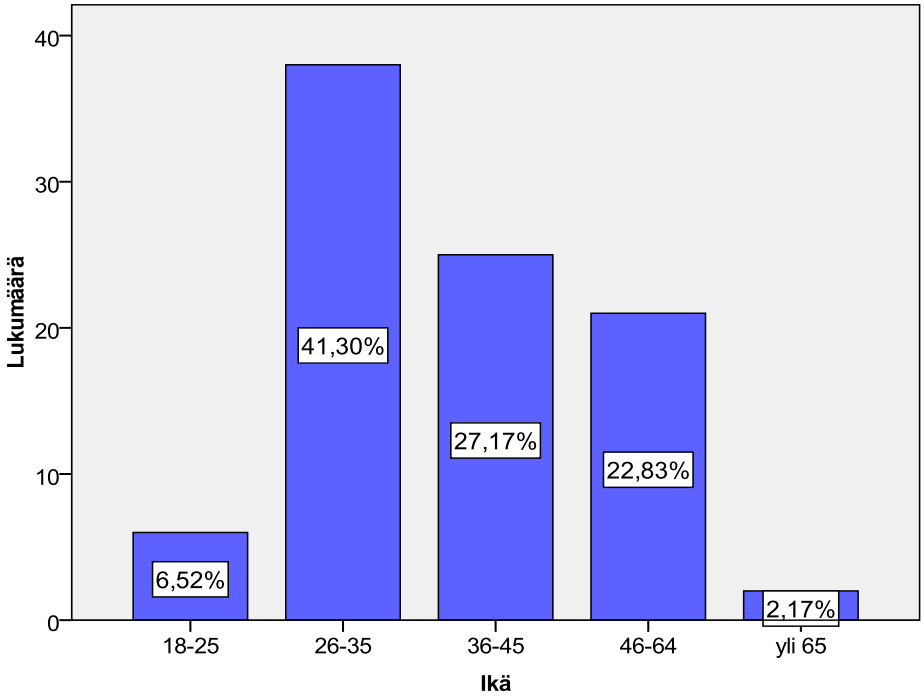
_____
_____
_____
_____

14.Minkä kouluarvosanan (4 – 10) antaisitte Pöytyälle asuinkuntana

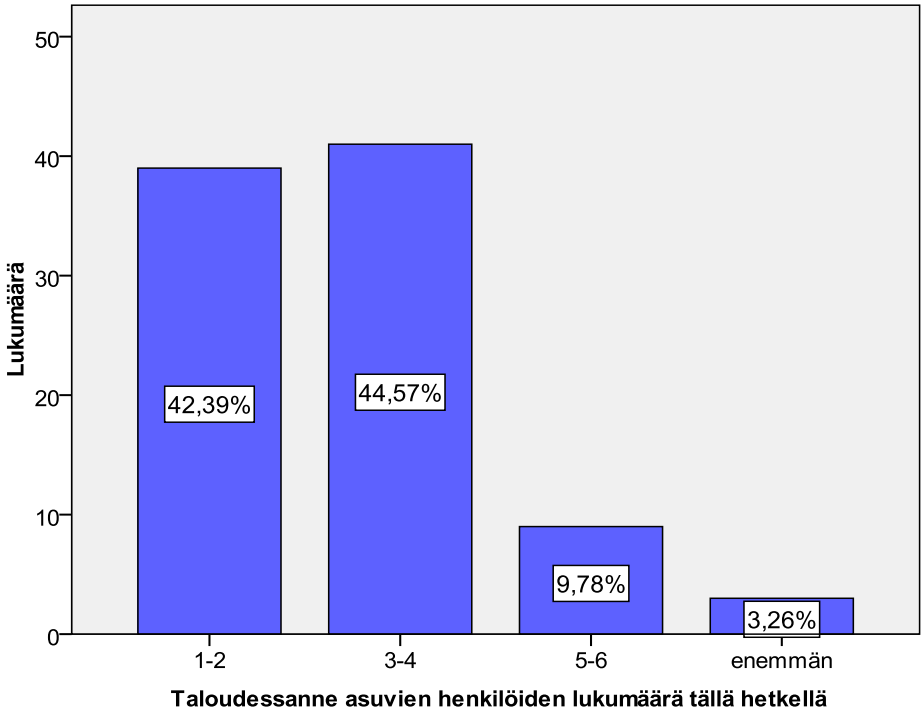
1. 4
2. 5
3. 6
4. 7
5. 8
6. 9
7. 10

Kiitos avusta työssäni ja onnea arvontaan!

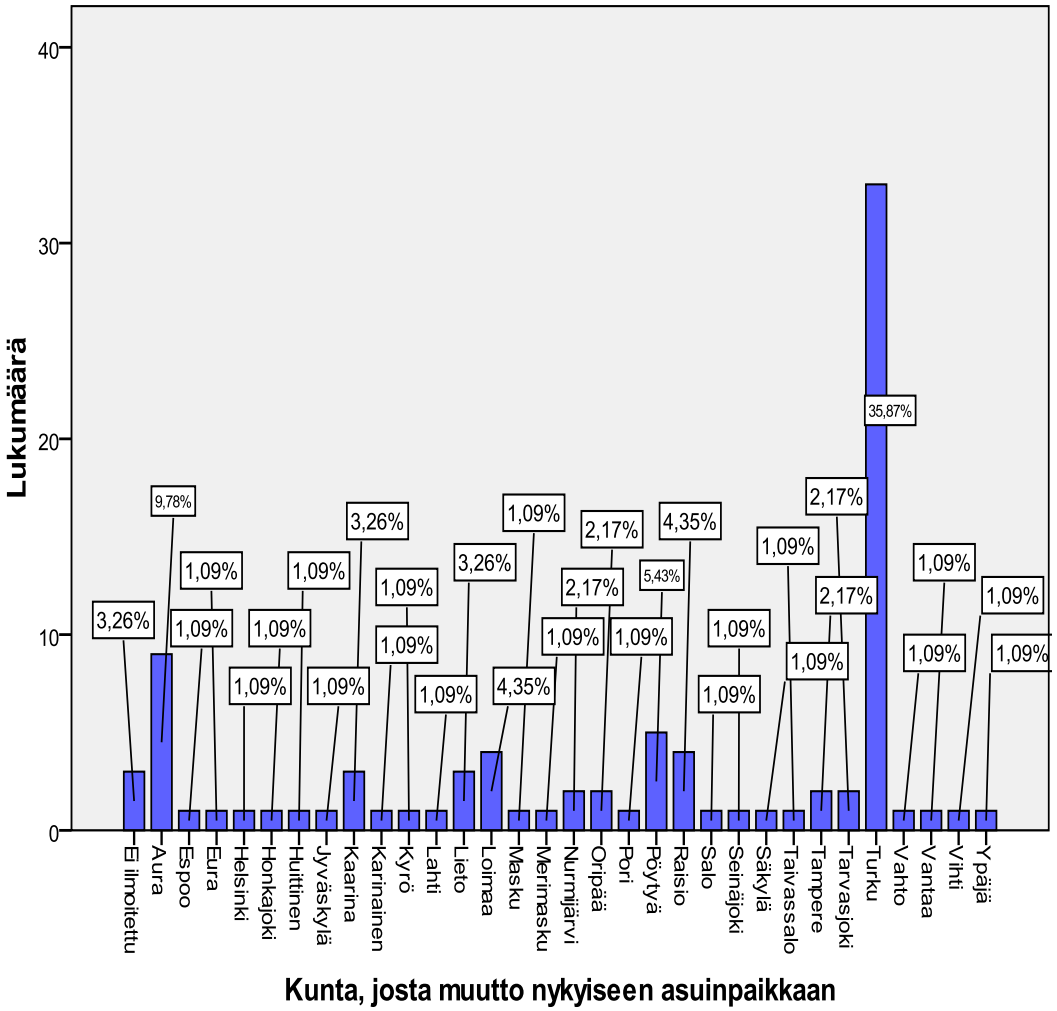
Kysymys 1. Ikä



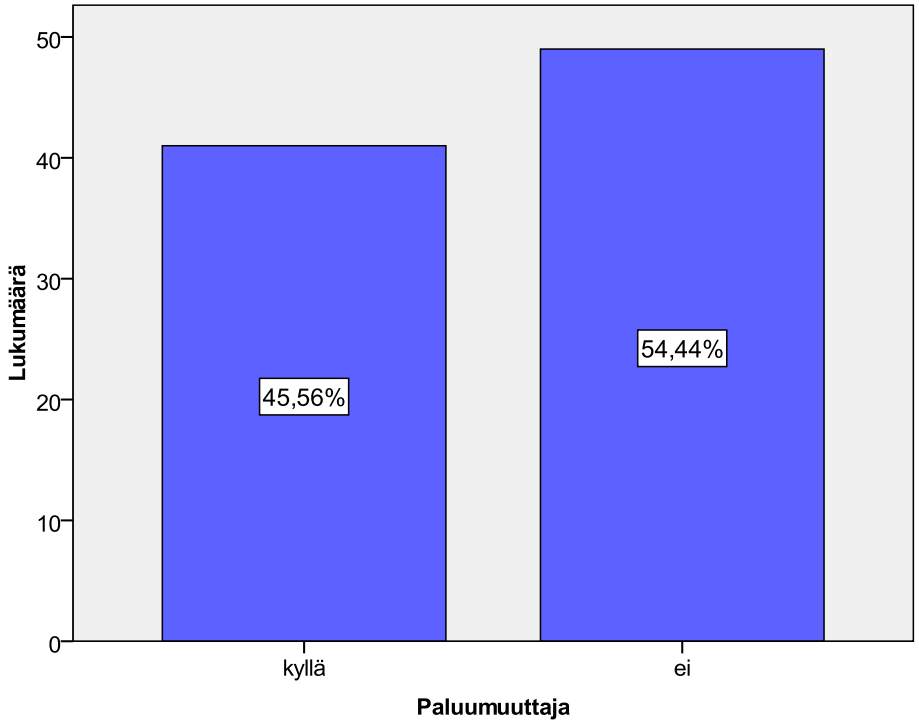
Kysymys 2. Kuinka monta henkeä taloudessanne asuu tällä hetkellä



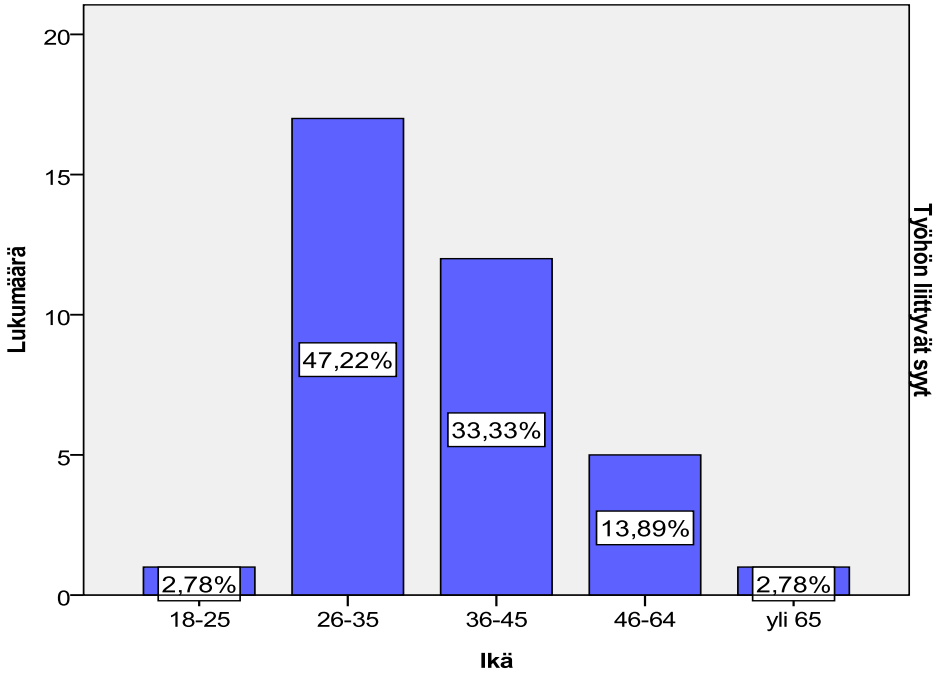
Kysymys 3 Mistä kunnasta muutitte Pöytyälle/nykyiseen asuinpaikkaanne

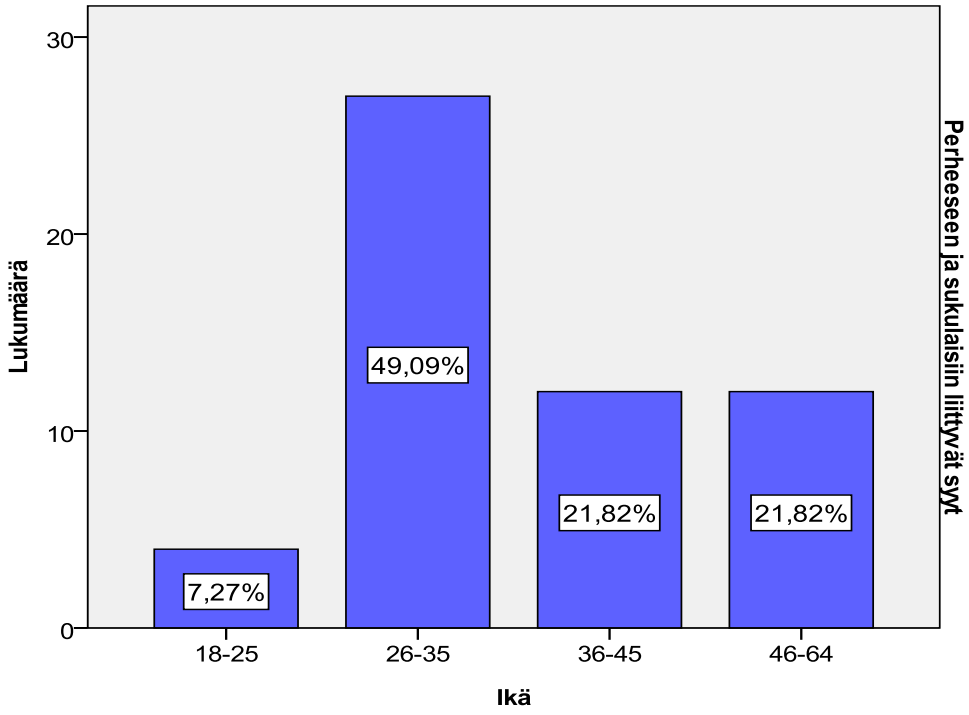


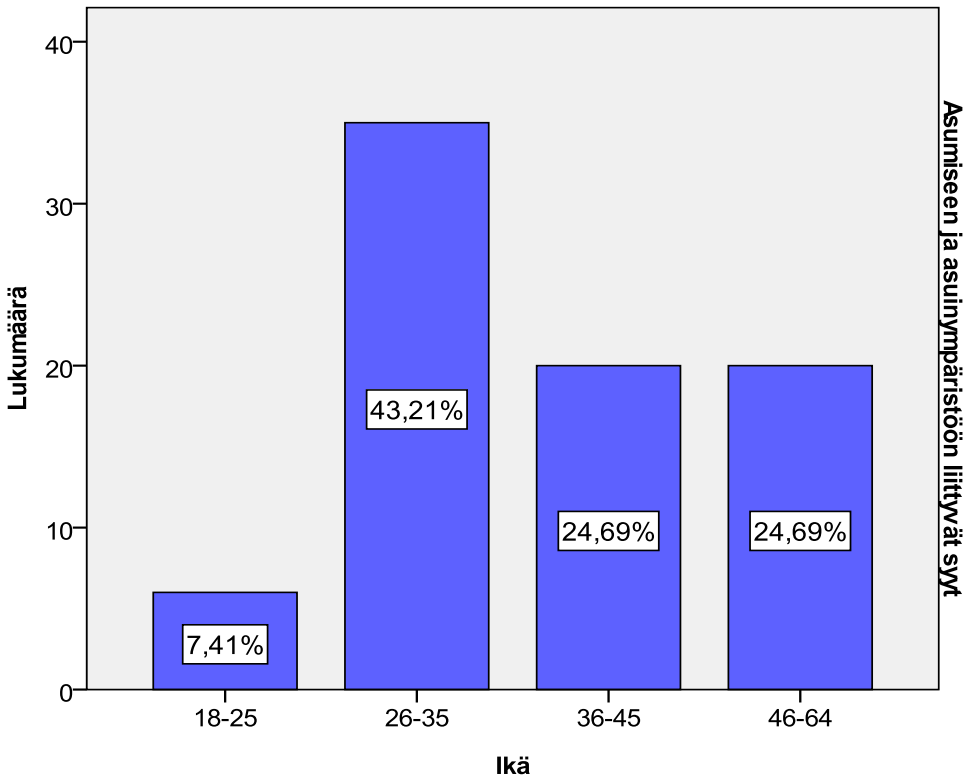
Kysymys 4. Oletteko paluumuuttaja eli onko joku perheenne jäsen aiemmin asunut Pöytyällä.

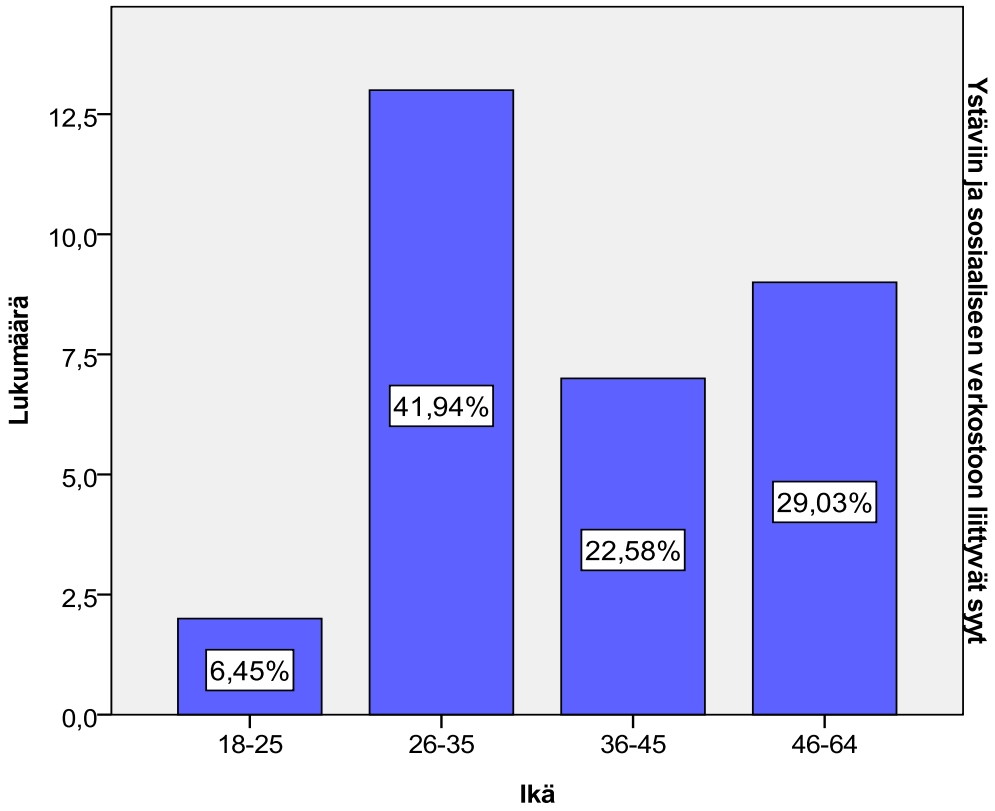


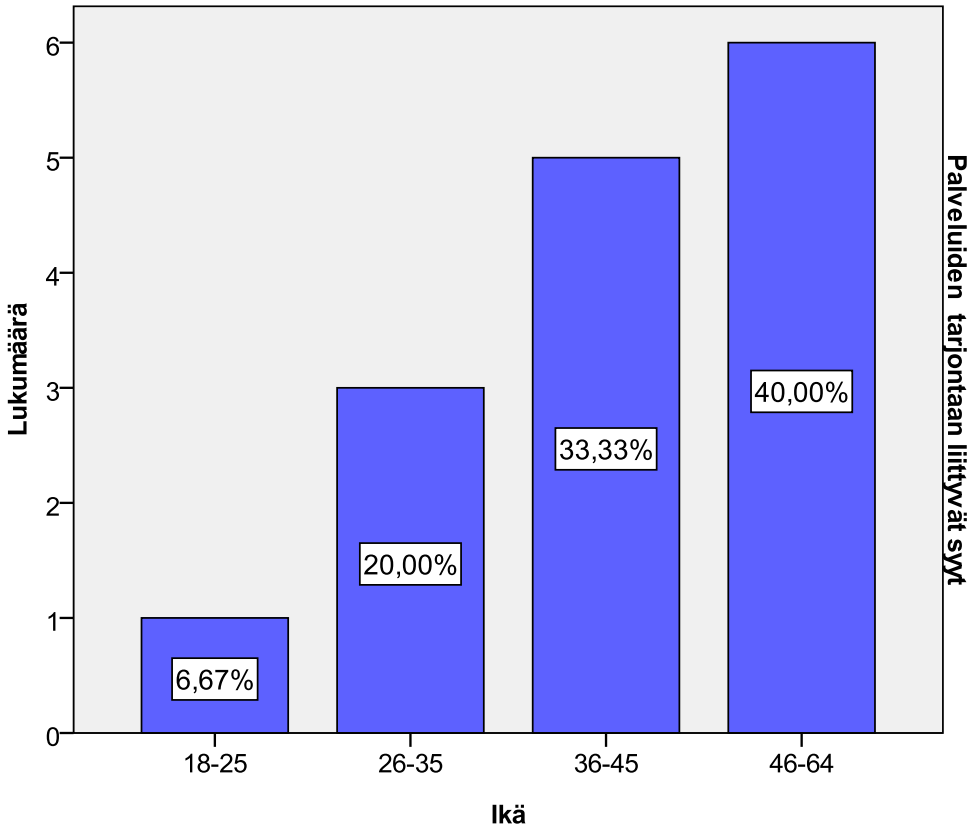
Kysymys 5. Pöytyälle muuttoonne vaikuttaneet tekijät


Lukumäärä
20
15
10
5
0
47,22%
33,33%
13,89%
2,78%
2,78%
18-25
26-35
36-45
46-64
yli 65
Ikä
Työhön liittyvät syyt

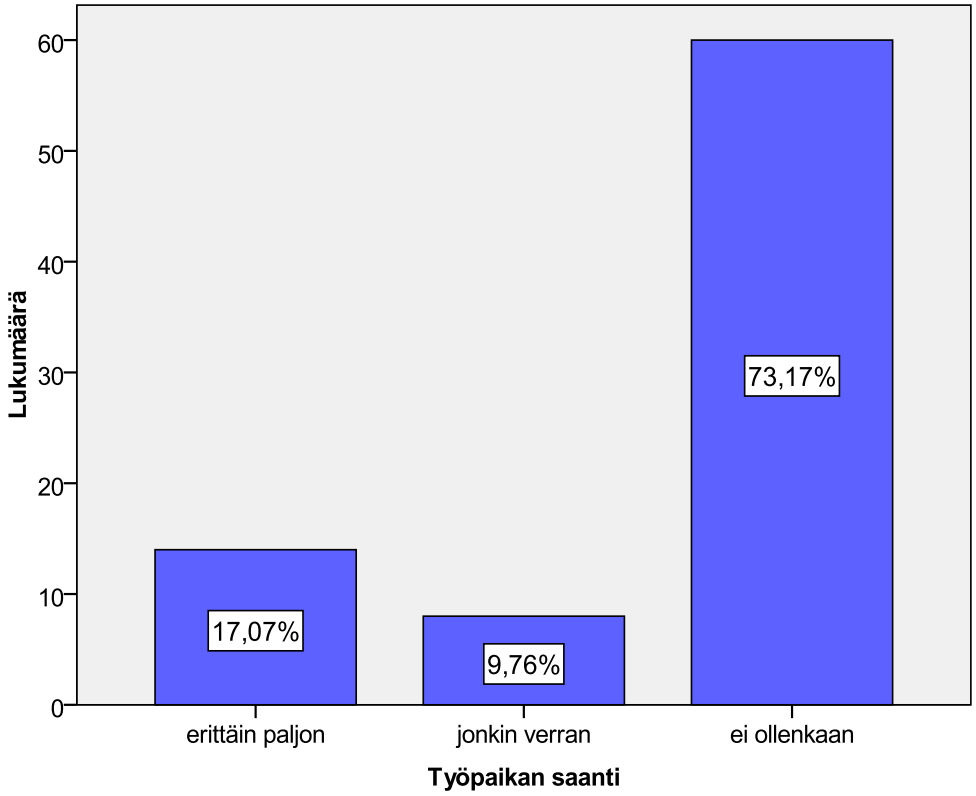

Lukumäärä
30
20
10
0
49,09%
21,82%
21,82%
7,27%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä
Perheeseen ja sukulaisiin liittyvät syyt

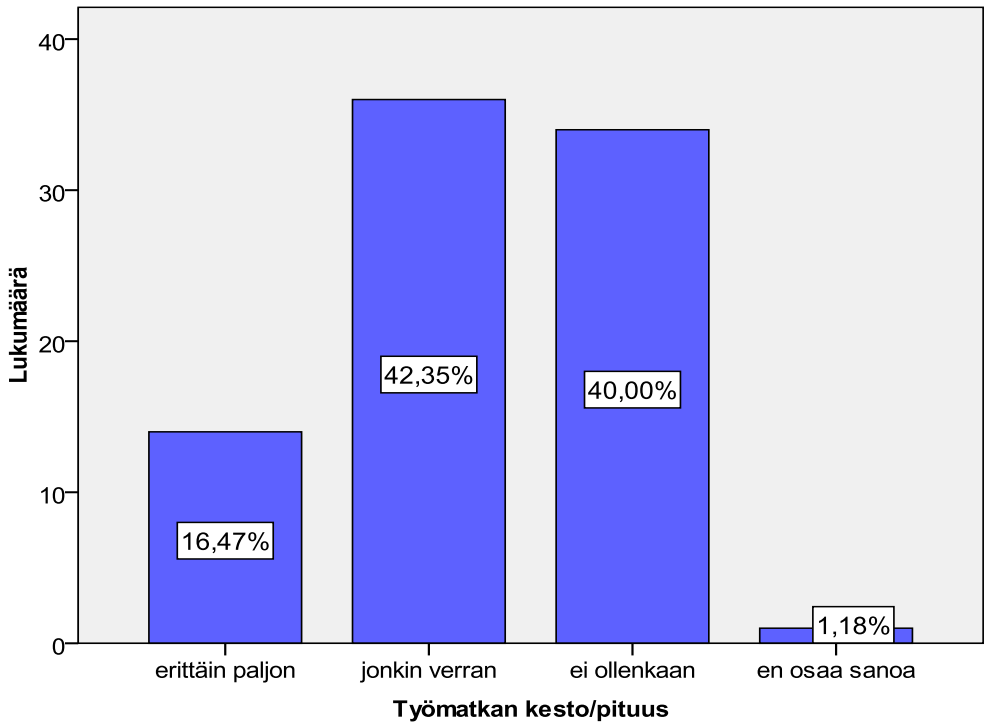

Asuinympäristöön liittyvät syyt
Lukumäärä
40
30
20
10
0
43,21%
24,69%
24,69%
7,41%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä

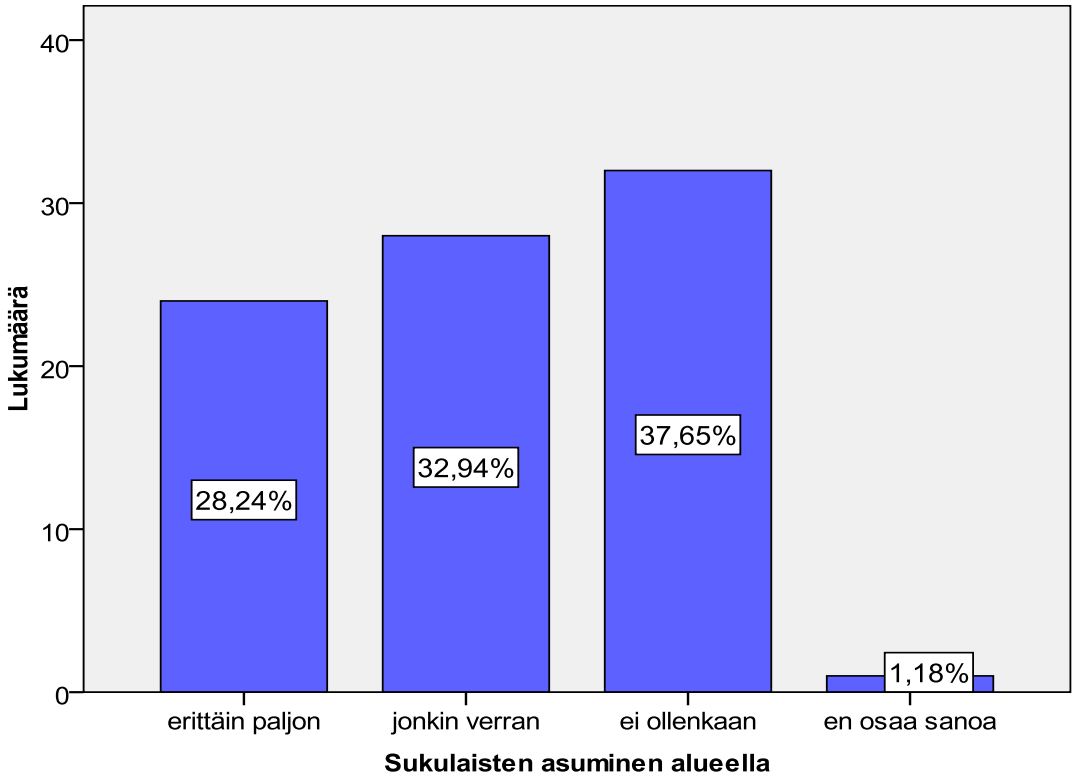

Ystäviin ja sosiaaliseen verkostoon liittyvät syyt
Lukumäärä
12,5
10,0
7,5
5,0
2,5
0,0
41,94%
22,58%
29,03%
6,45%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä

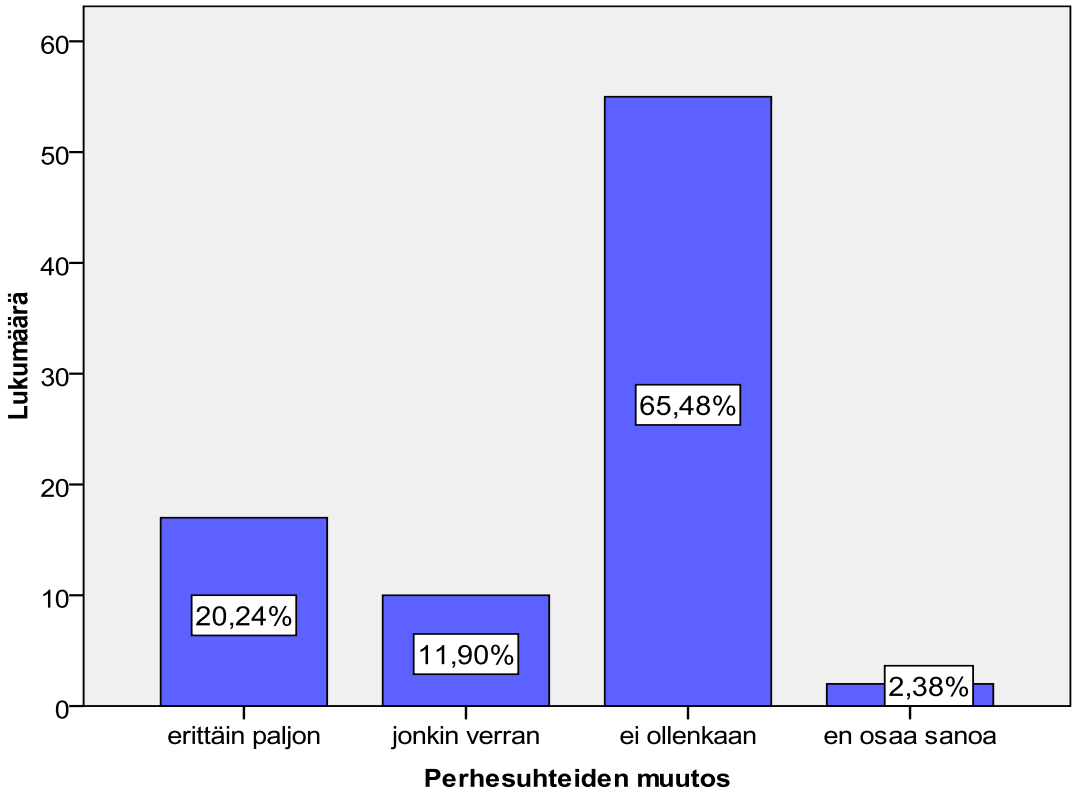

Palveluiden tarjontaan liittyvät syyt
Lukumäärä
6
5
4
3
2
1
0
20,00%
33,33%
40,00%
6,67%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä

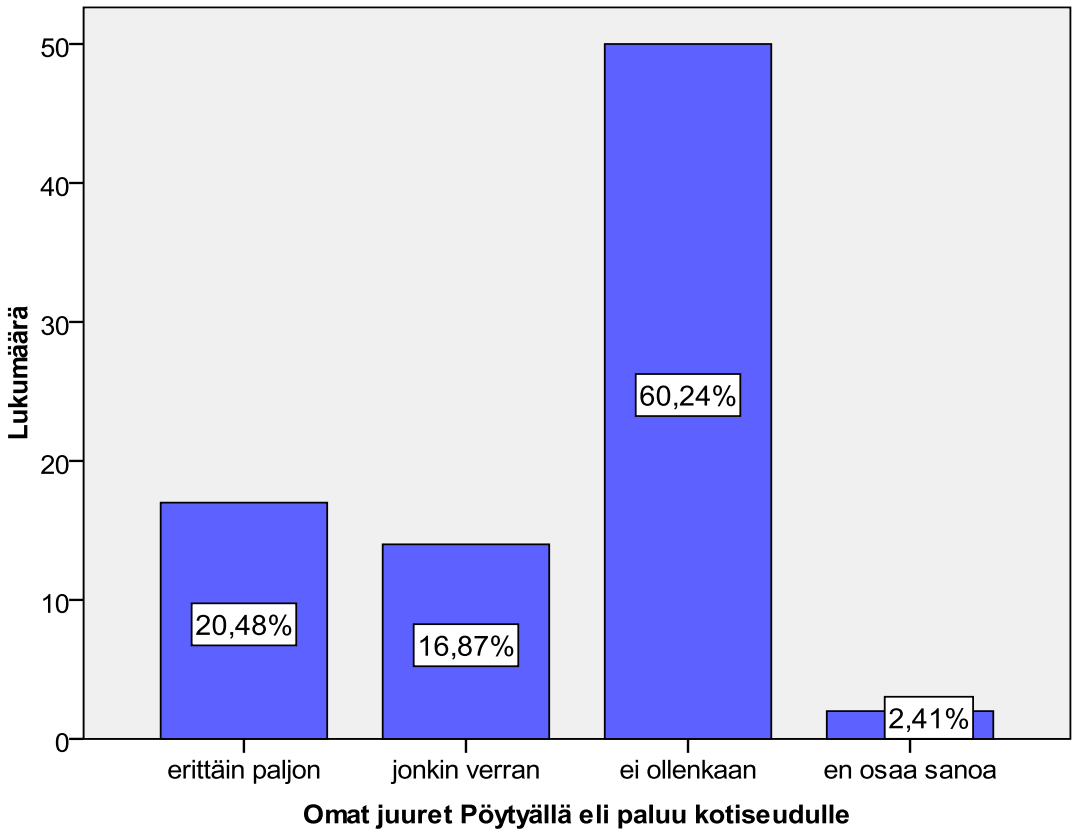
Kysymys 6. Kuinka paljon seuraavat tekijät vaikuttivat muuttopäätökseenne.

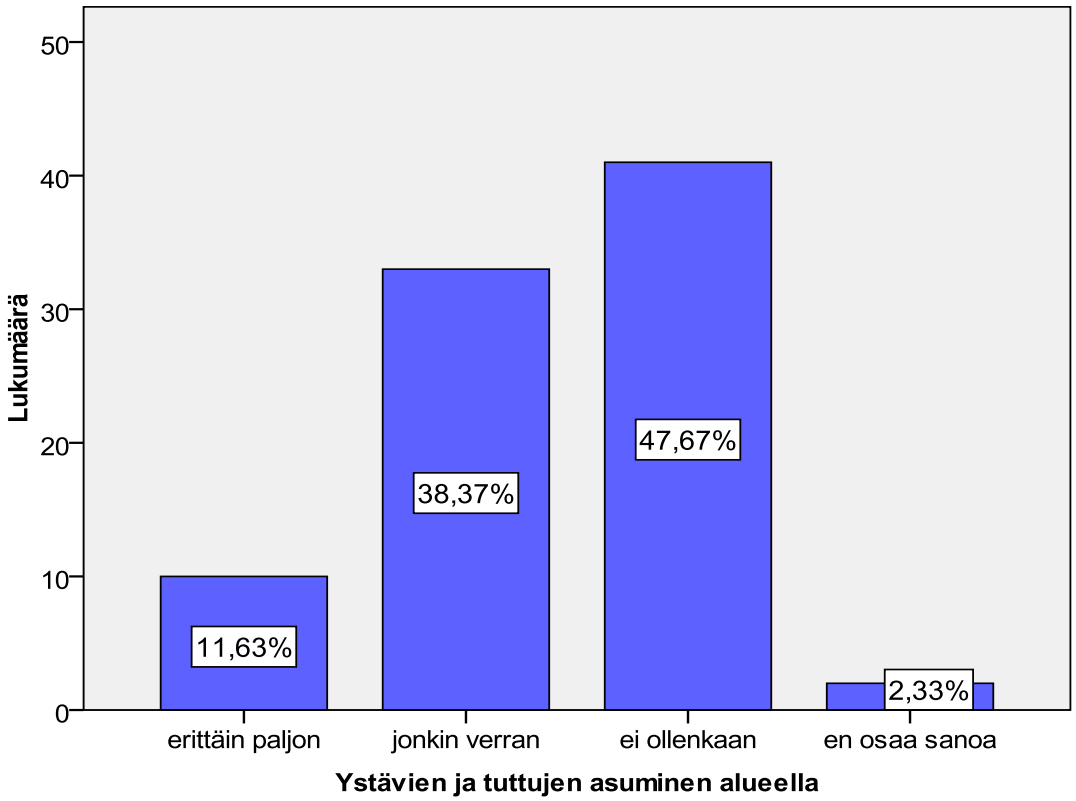


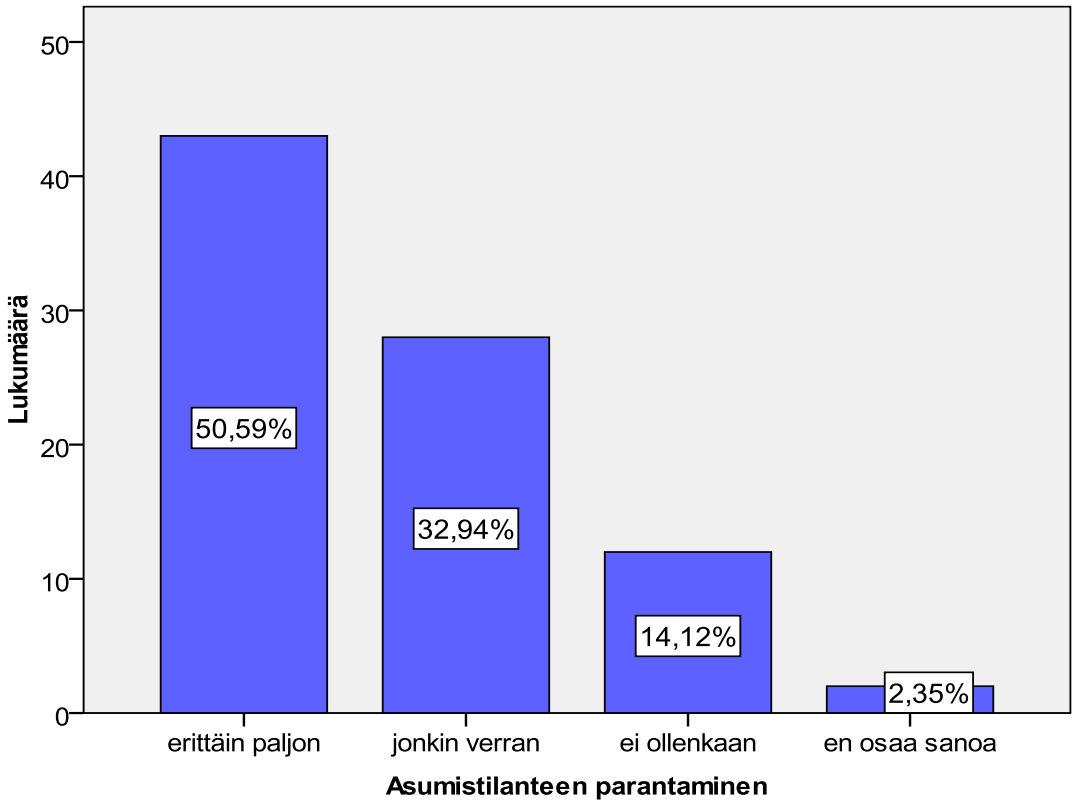


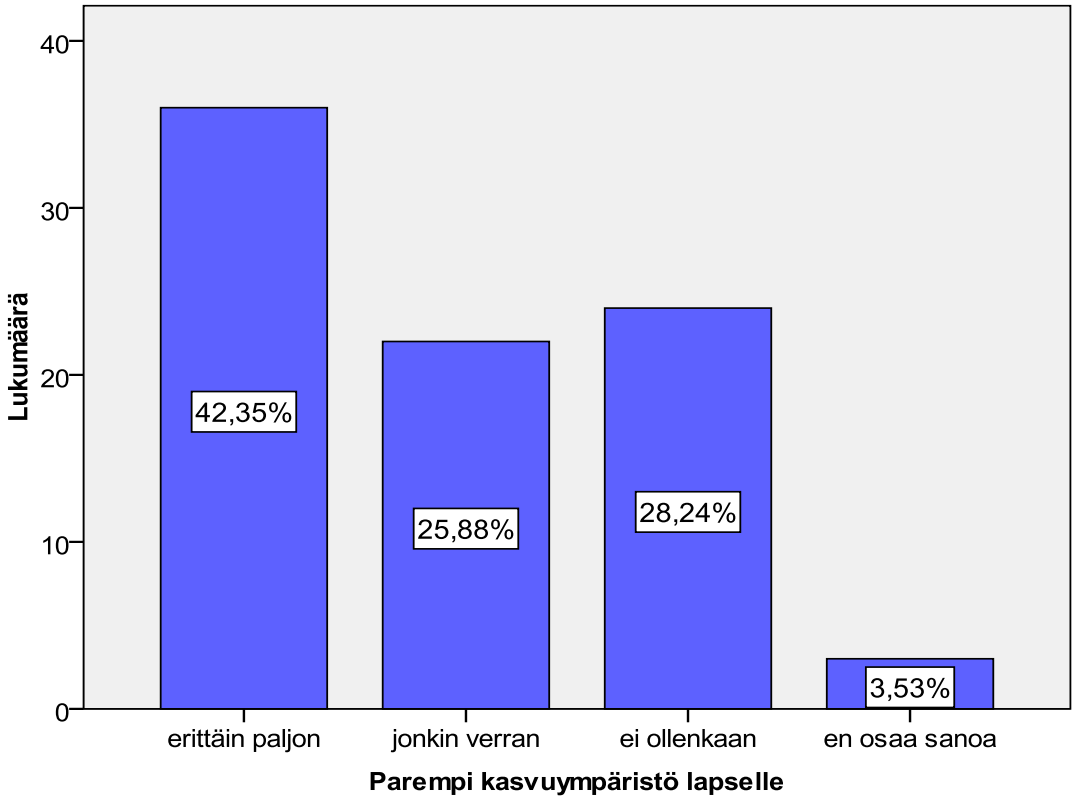

40
30
20
10
0
Lukumäärä
28,24%
32,94%
37,65%
1,18%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Sukulaisten asuminen alueella

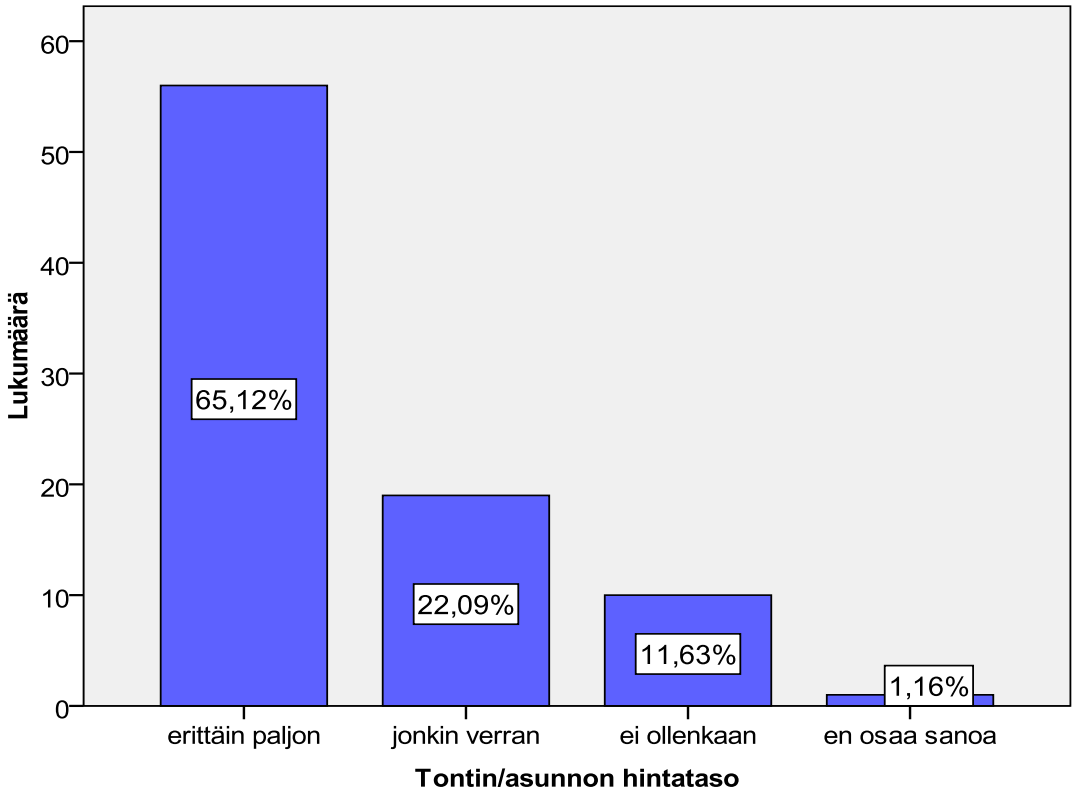

60
50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
20,24%
11,90%
65,48%
2,38%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Perhesuhteiden muutos

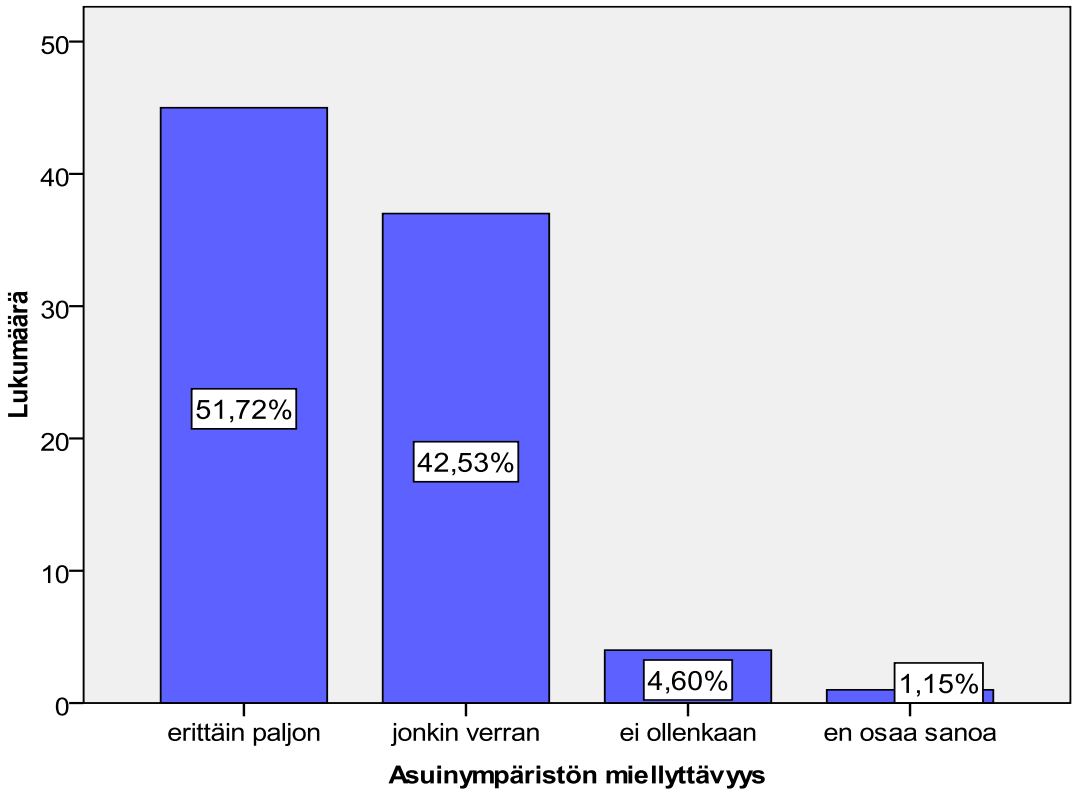

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
20,48%
16,87%
60,24%
2,41%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Omat juuret Pöytyällä eli paluu kotiseudulle

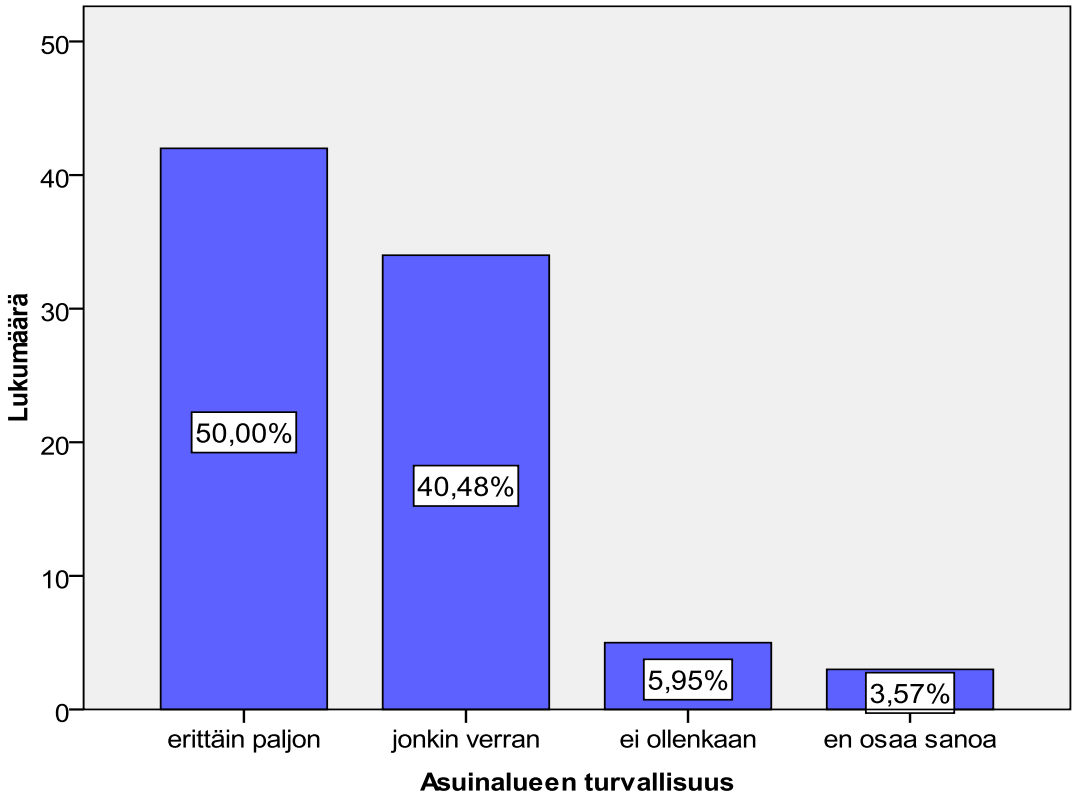

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
11,63%
38,37%
47,67%
2,33%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Ystävien ja tuttujen asuminen alueella

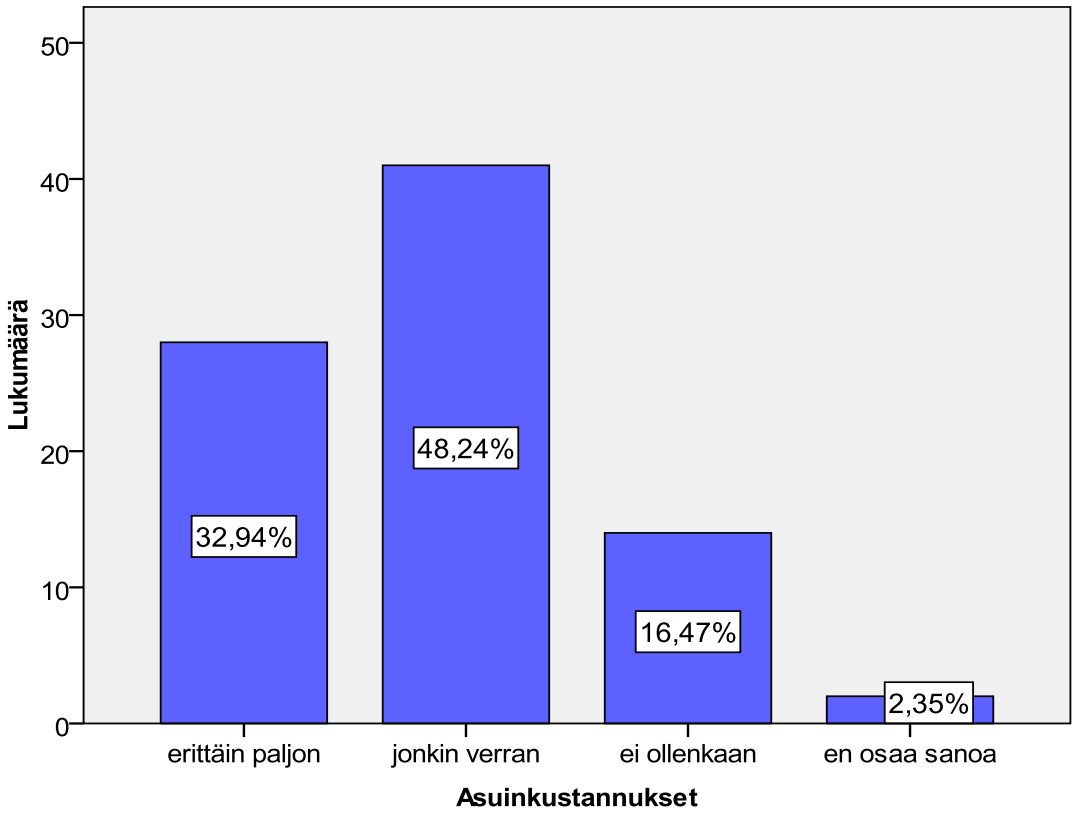

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
50,59%
32,94%
14,12%
2,35%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Asumistilanteen parantaminen

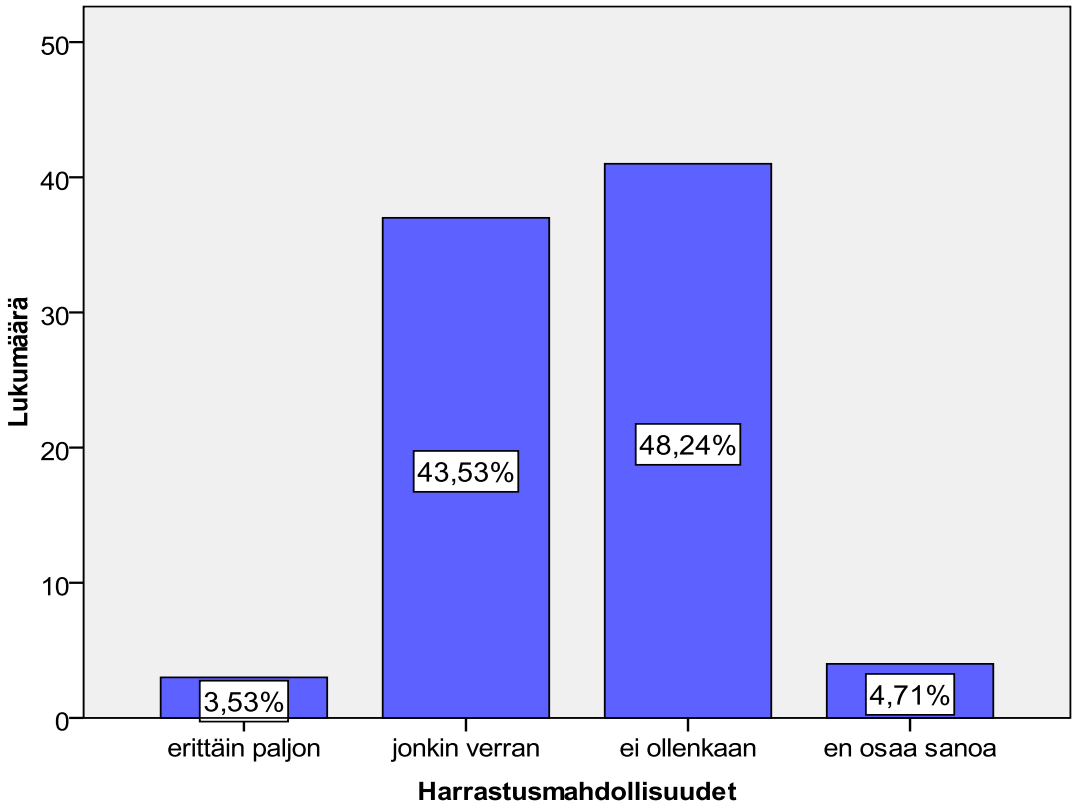

Lukumäärä
40
30
20
10
0
42,35%
25,88%
28,24%
3,53%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Parempi kasvuympäristö lapselle

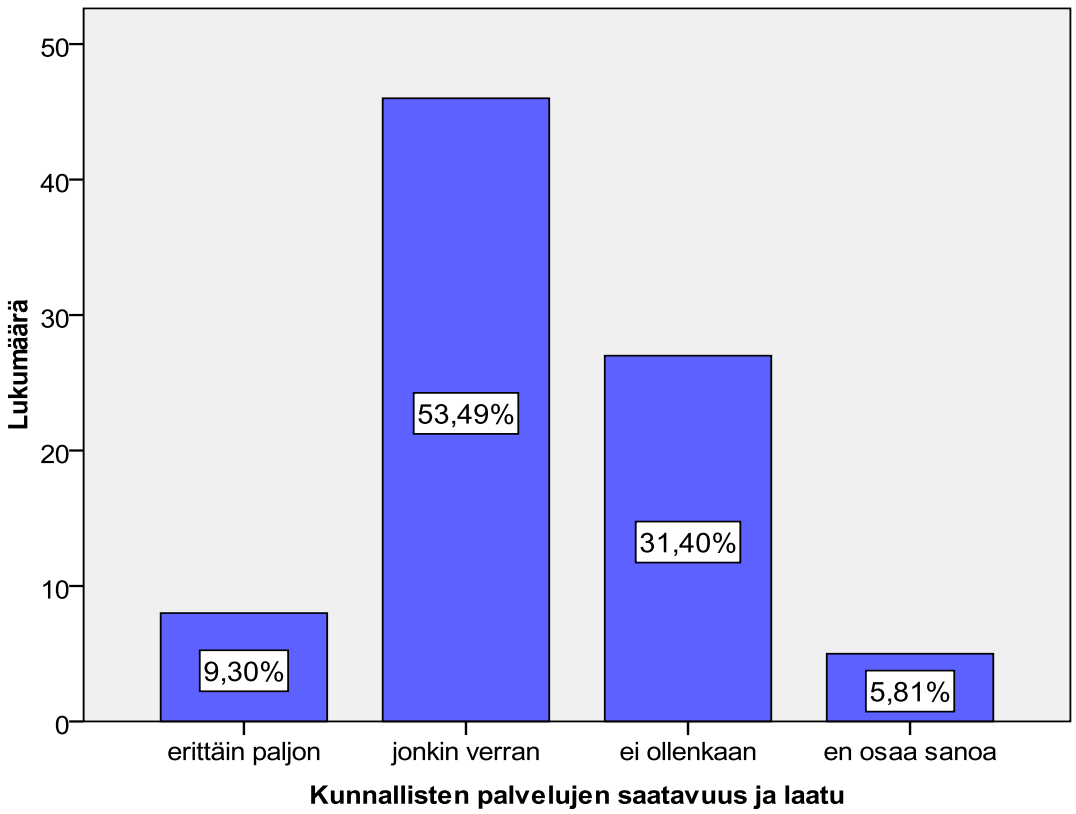

60
50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
65,12%
22,09%
11,63%
1,16%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Tontin/asunnon hintataso

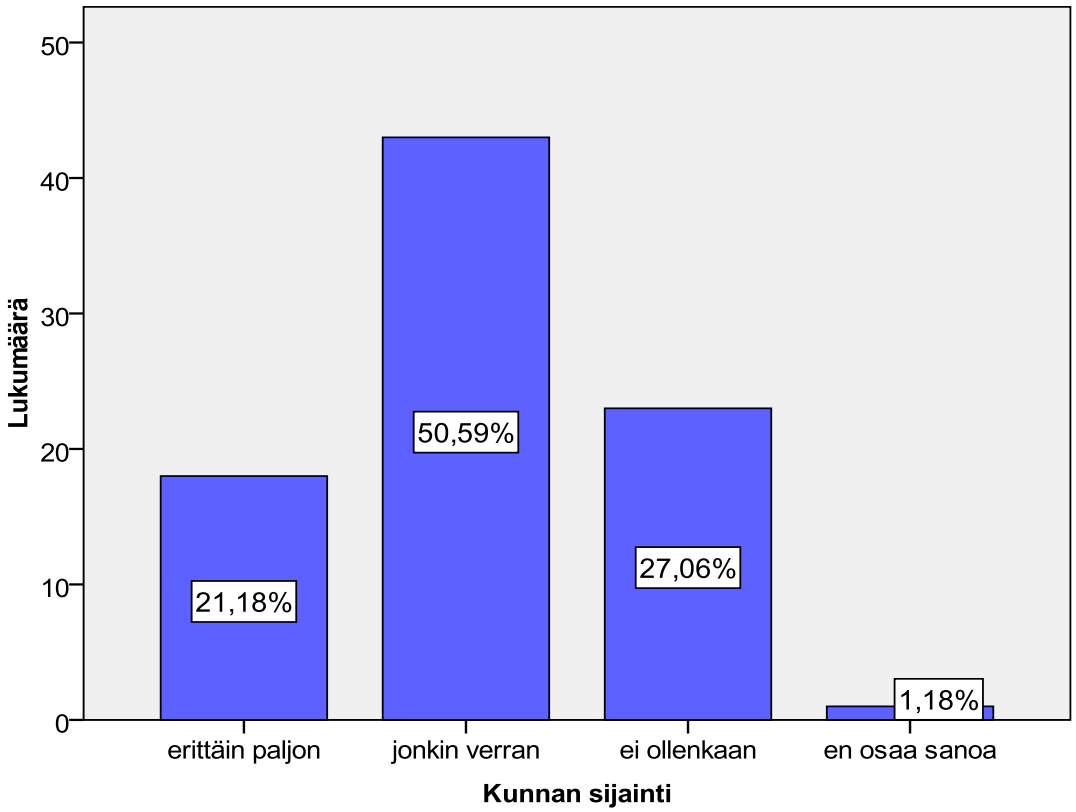

50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
51,72%
42,53%
4,60%
1,15%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Asuinympäristön miellyttävyys

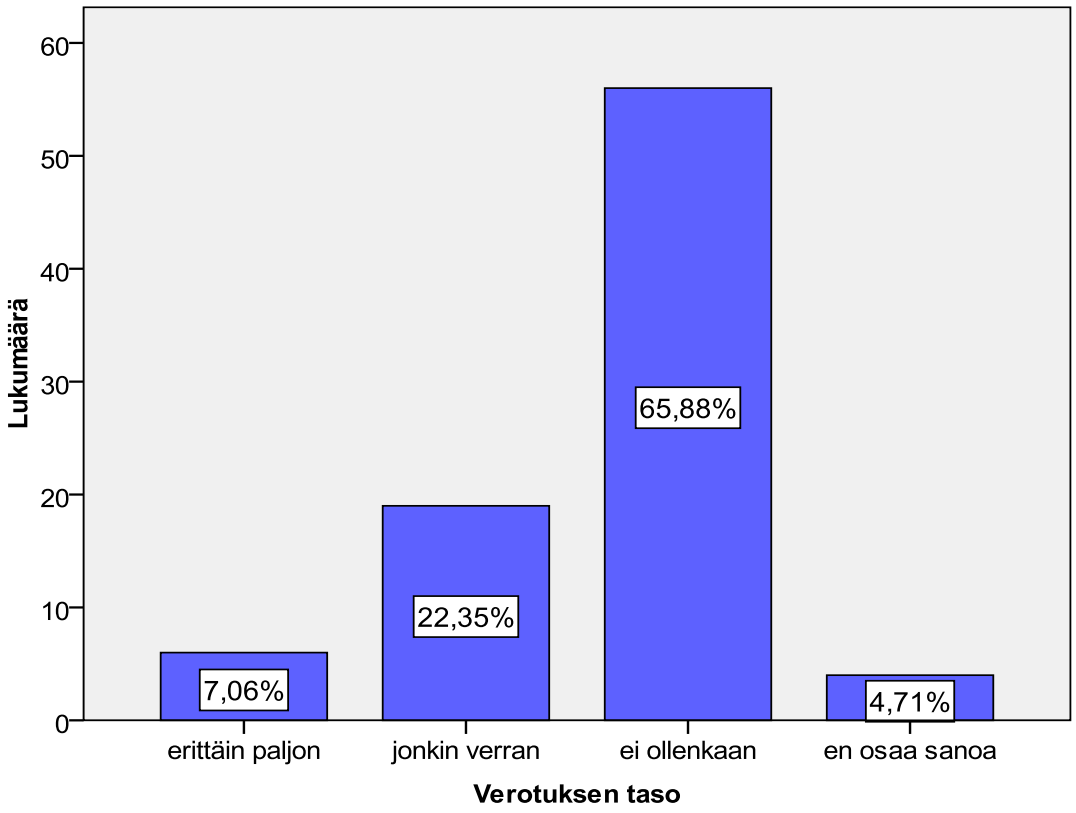

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
50,00%
40,48%
5,95%
3,57%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Asuinalueen turvallisuus

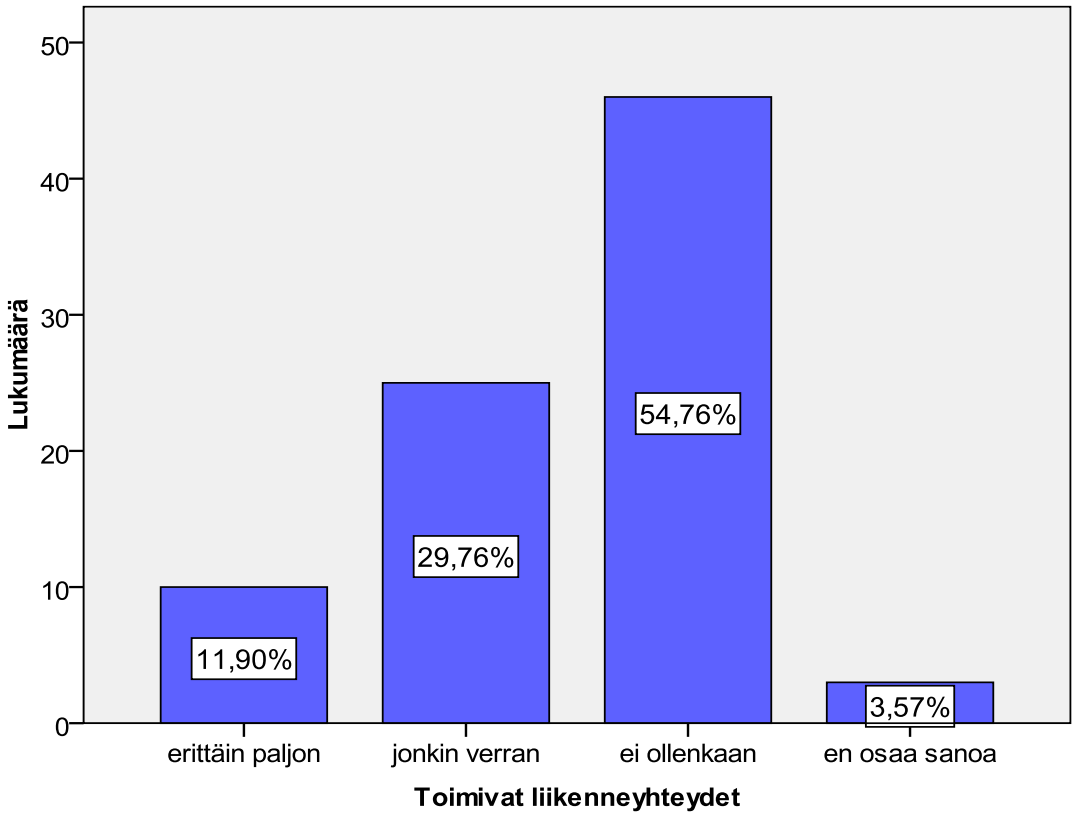

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
32,94%
48,24%
16,47%
2,35%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Asuinkustannukset

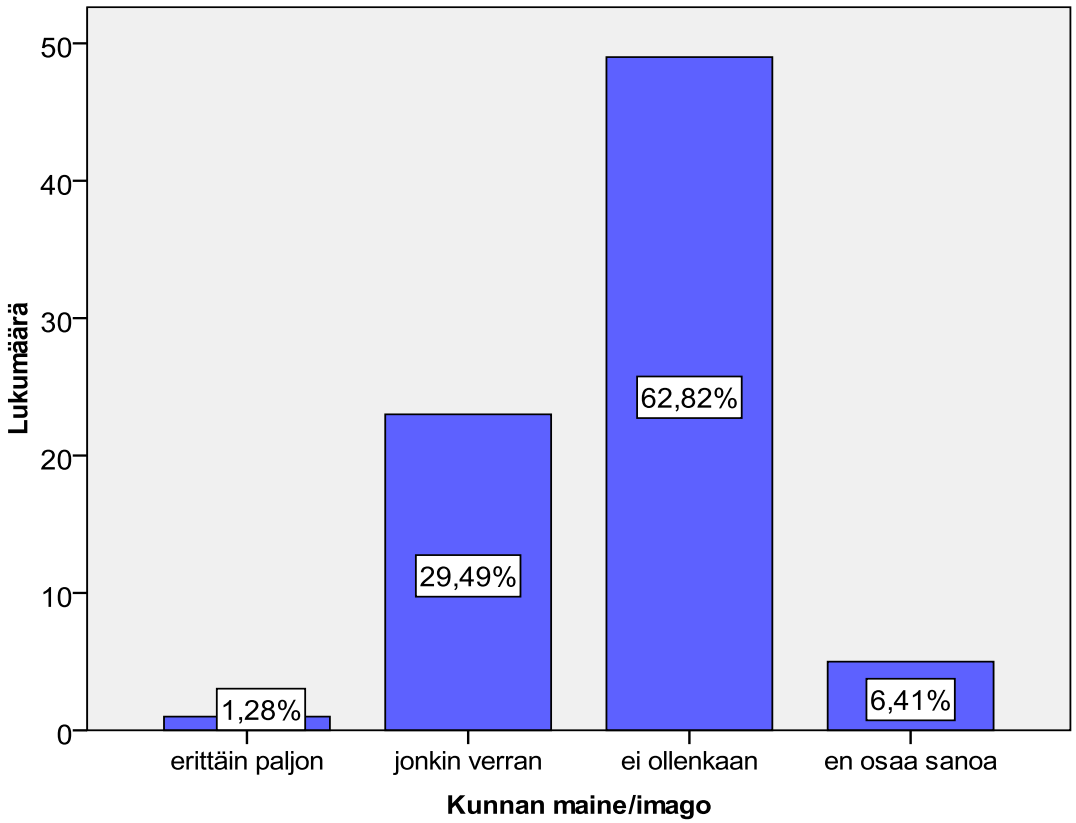

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
3,53%
43,53%
48,24%
4,71%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Harrastusmahdollisuudet


Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
9,30%
53,49%
31,40%
5,81%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Kunnallisten palvelujen saatavuus ja laatu

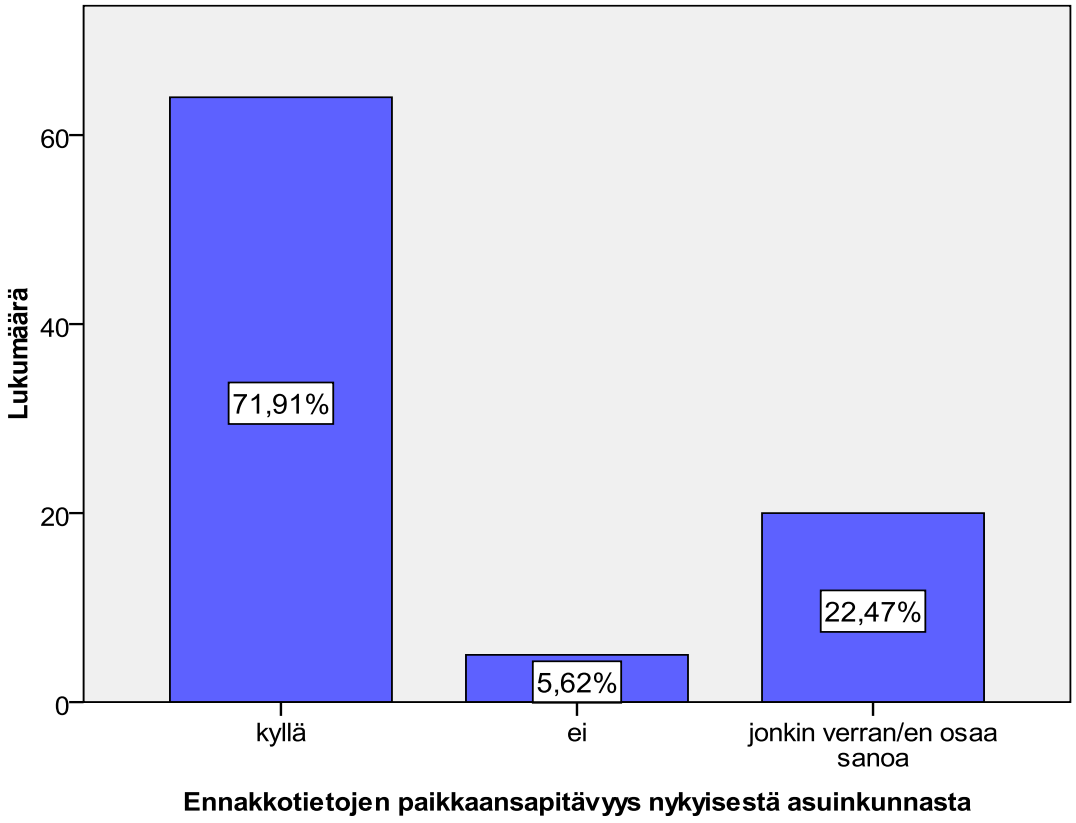

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
21,18%
50,59%
27,06%
1,18%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Kunnan sijainti


Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
7,06%
22,35%
65,88%
4,71%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Verotuksen taso

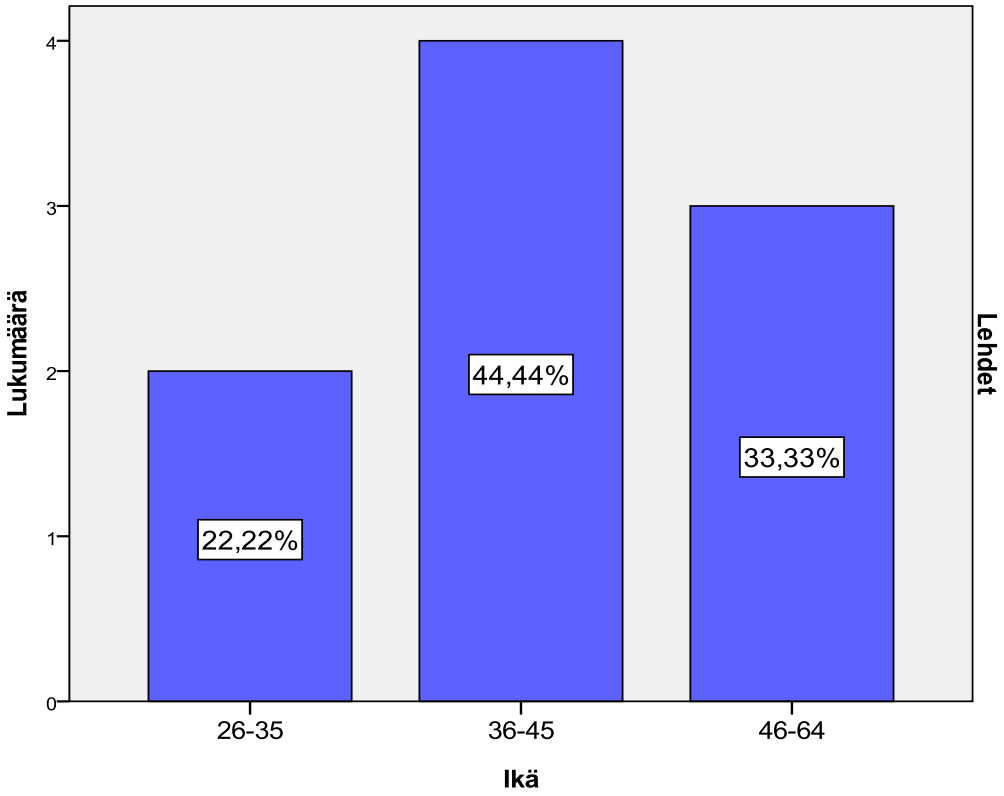

50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
11,90%
29,76%
54,76%
3,57%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Toimivat liikenneyhteydet

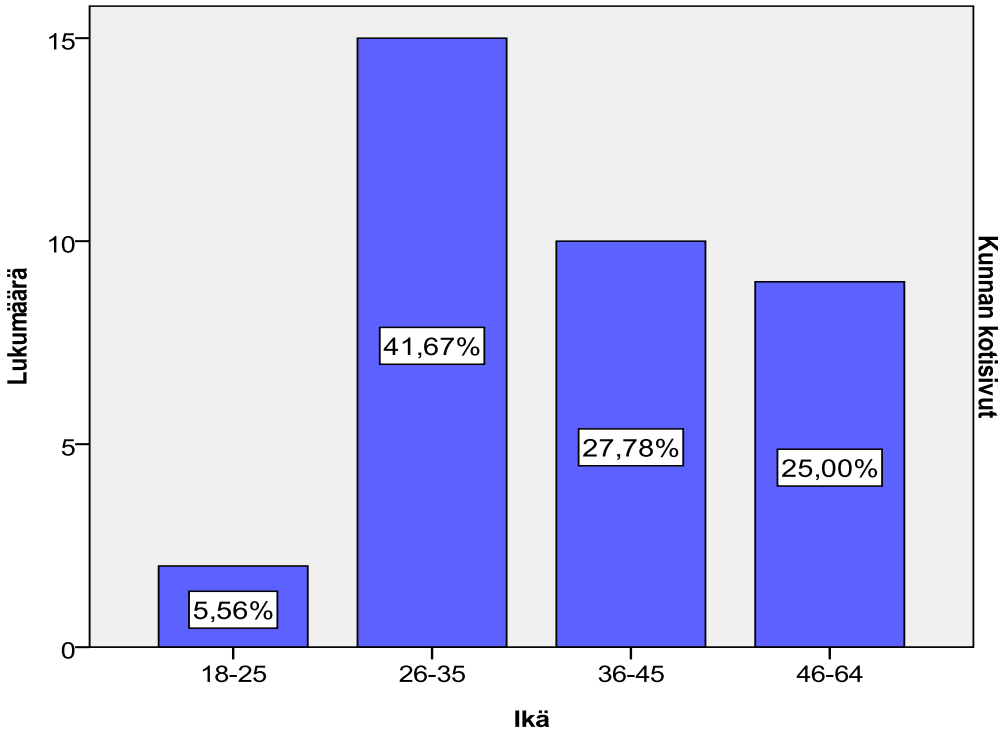

50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
1,28%
29,49%
62,82%
6,41%
erittäin paljon
jonkin verran
ei ollenkaan
en osaa sanoa
Kunnan maine/imago

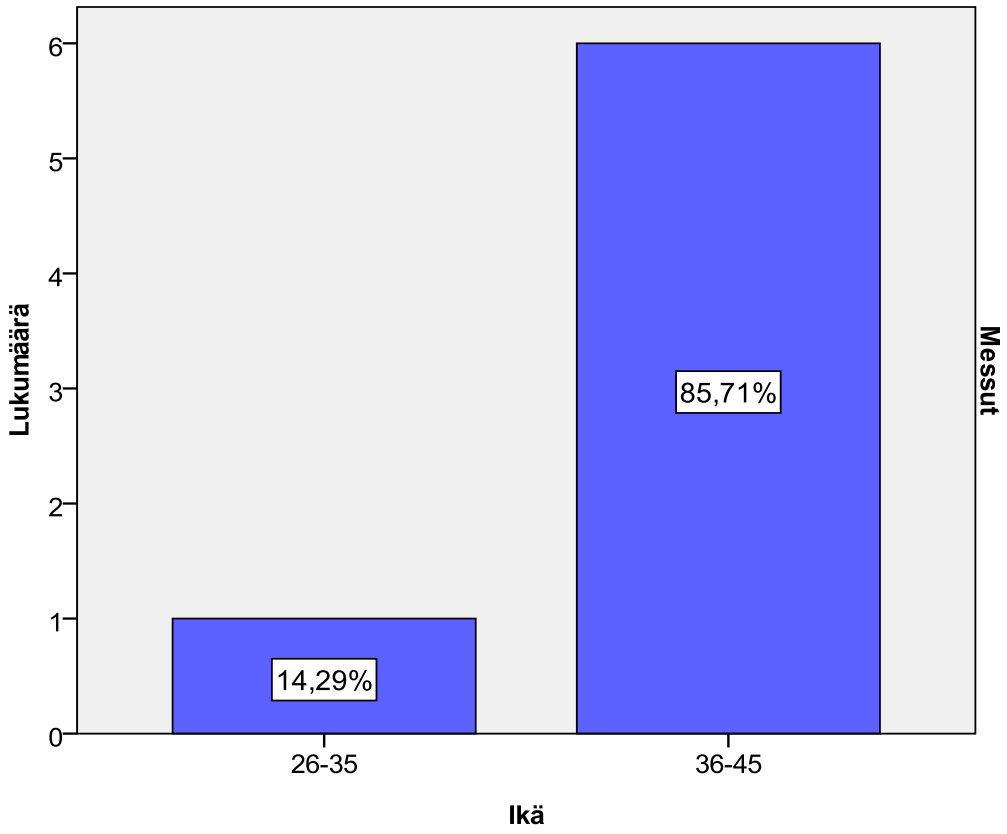
Kysymys 7. Ovatko nykyisestä asuinkunnastanne saadut ennakkotiedot ja -olettamukset pitäneet paikkaansa.

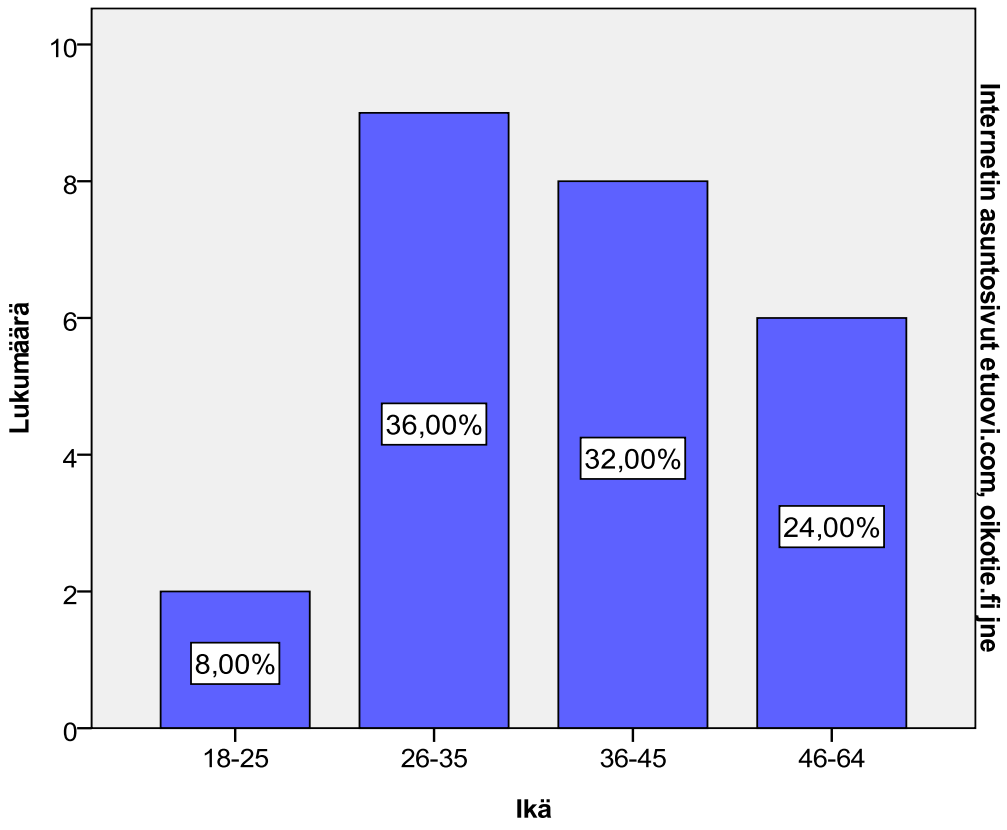


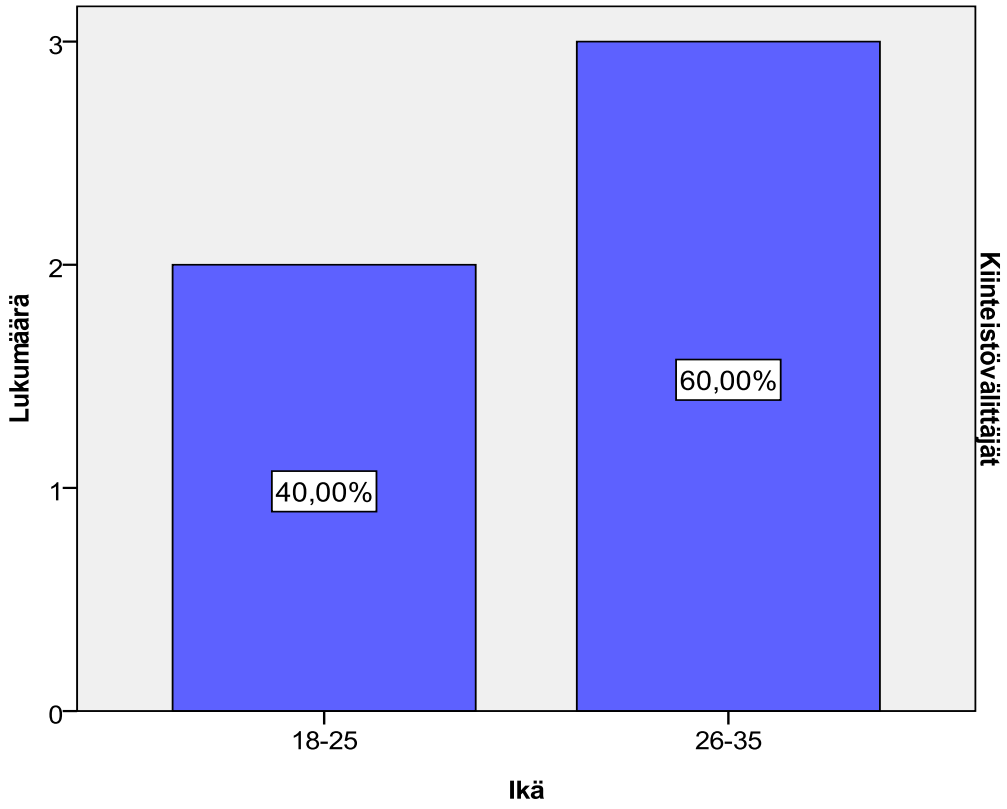
Kysymys 8 oli kirjallinen vapaasti valittava kysymys. Kysymys 9. Mistä saitte tai etsitte tietoja ennen Pöytyälle muuttoanne.

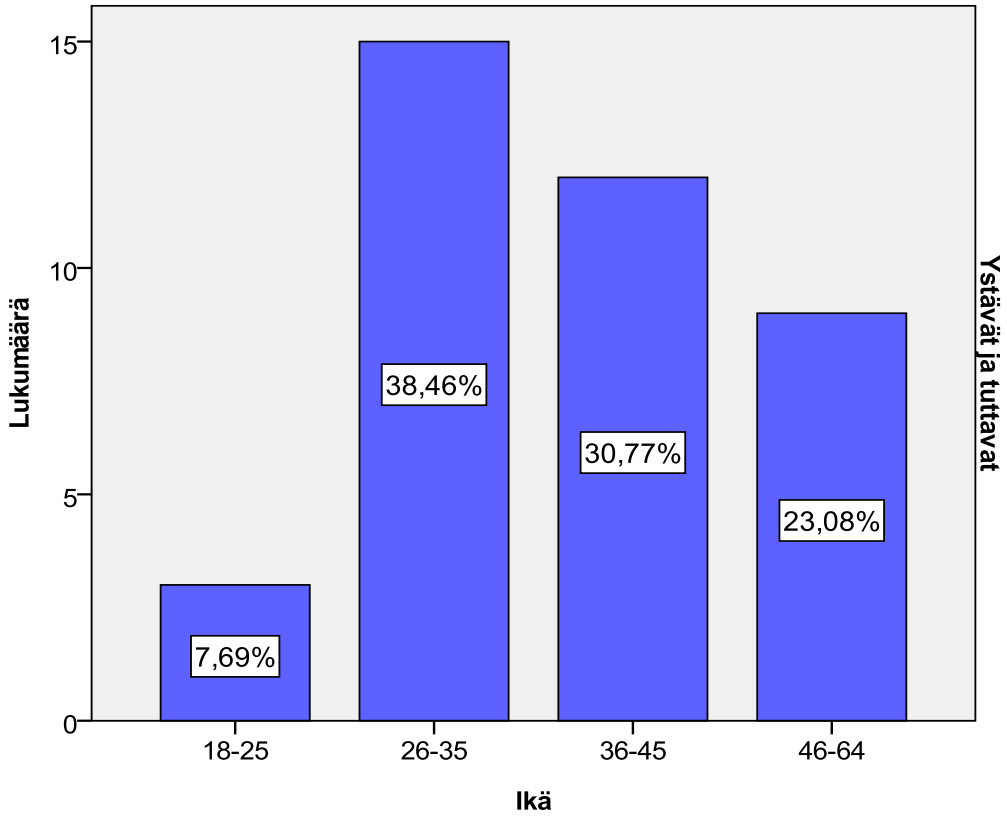




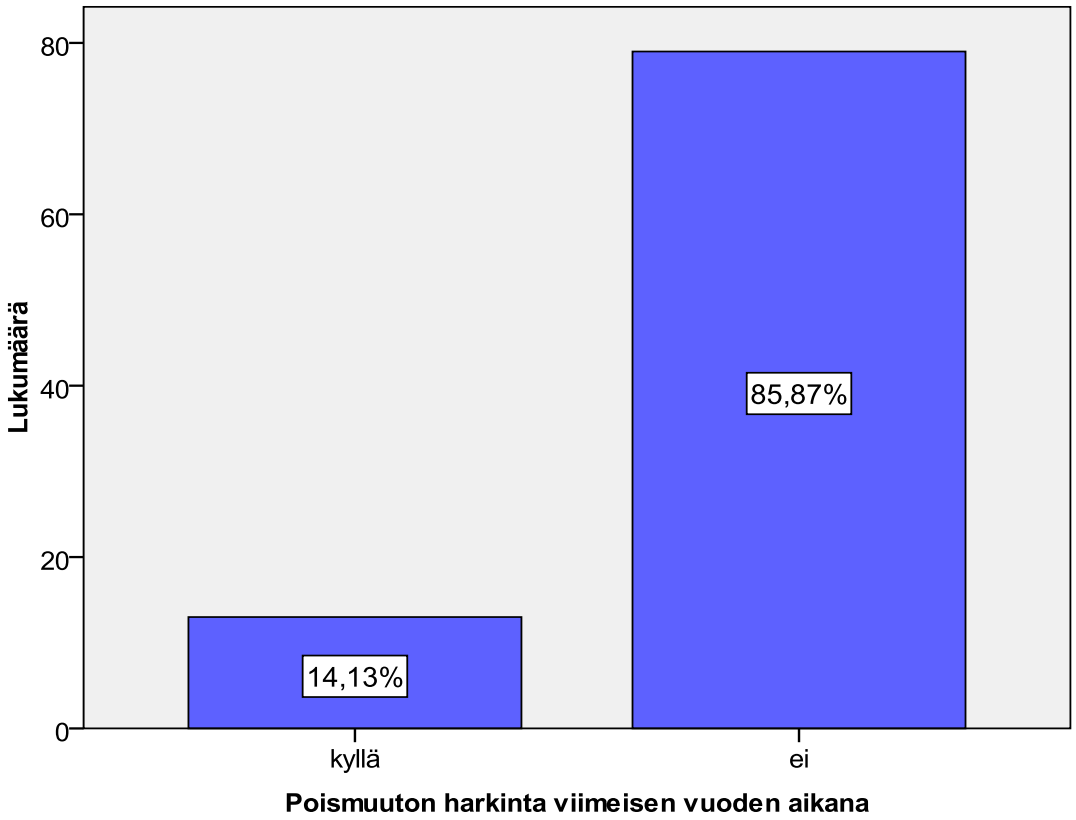

Lukumäärä
0
1
2
3
4
5
6
14,29%
85,71%
26-35
36-45
Ikä
Messut


Lukumäärä
0
2
4
6
8
10
8,00%
36,00%
32,00%
24,00%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä
Internetin asuntosivut etuovi.com, oikotie.fi jne

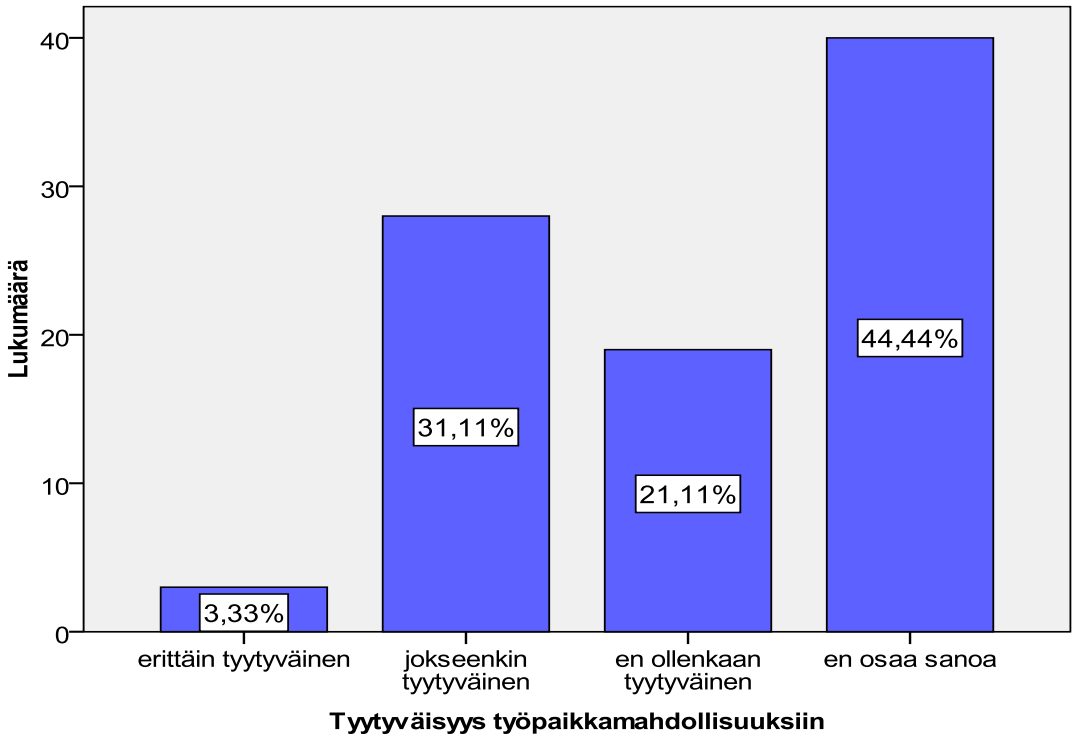

Lukumäärä
3
2
1
0
40,00%
60,00%
18-25
26-35
Ikä
Kiinteistövälittäjät

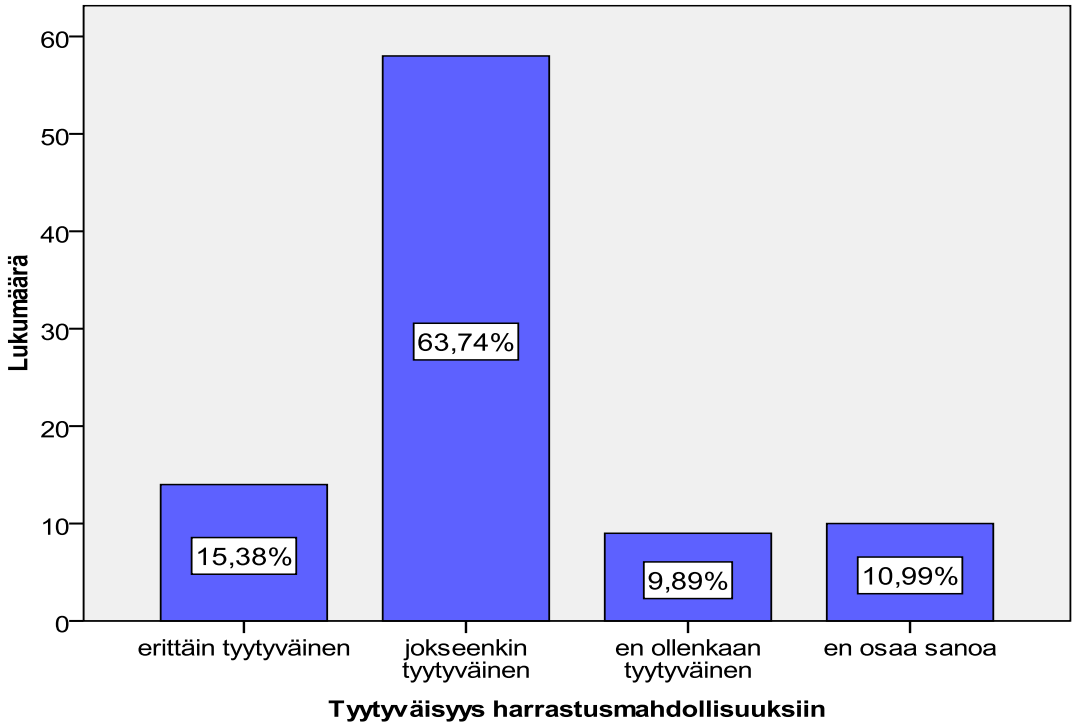

Lukumäärä
15
10
5
0
7,69%
38,46%
30,77%
23,08%
18-25
26-35
36-45
46-64
Ikä
Ystävät ja tuttavat

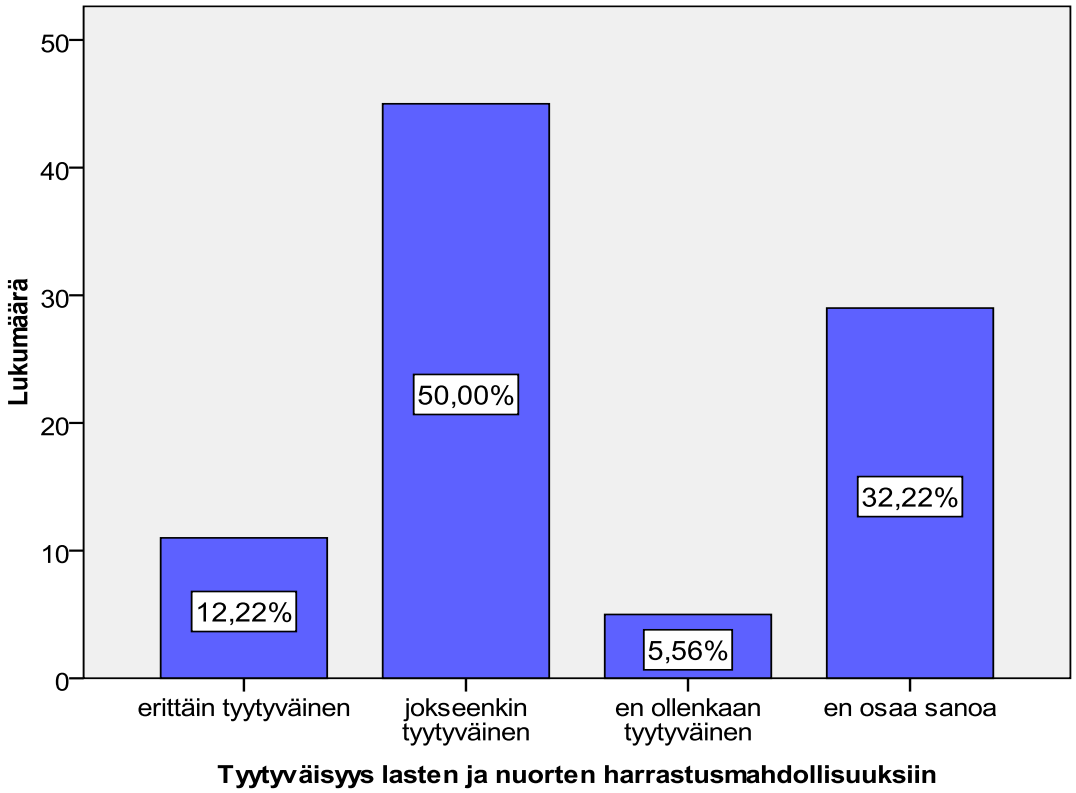
Kysymys 10. Oletteko viimeisen vuoden aikana harkinnut muuttavanne pois Pöytyältä.

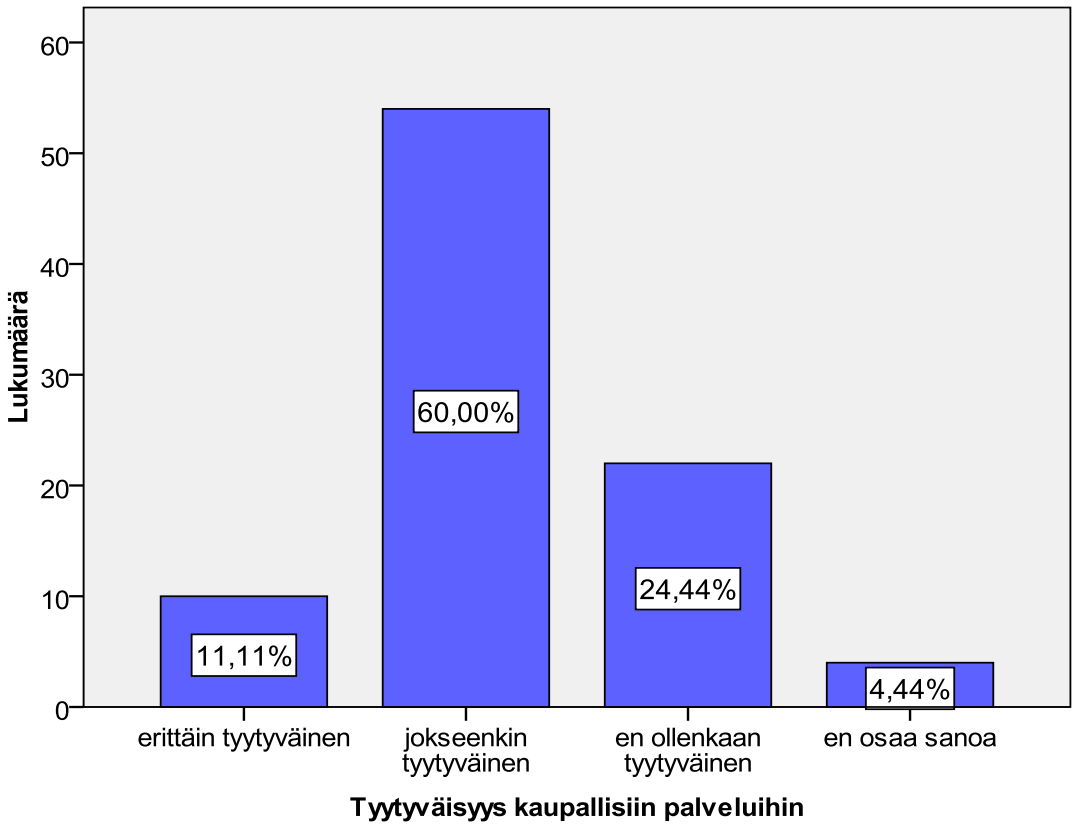


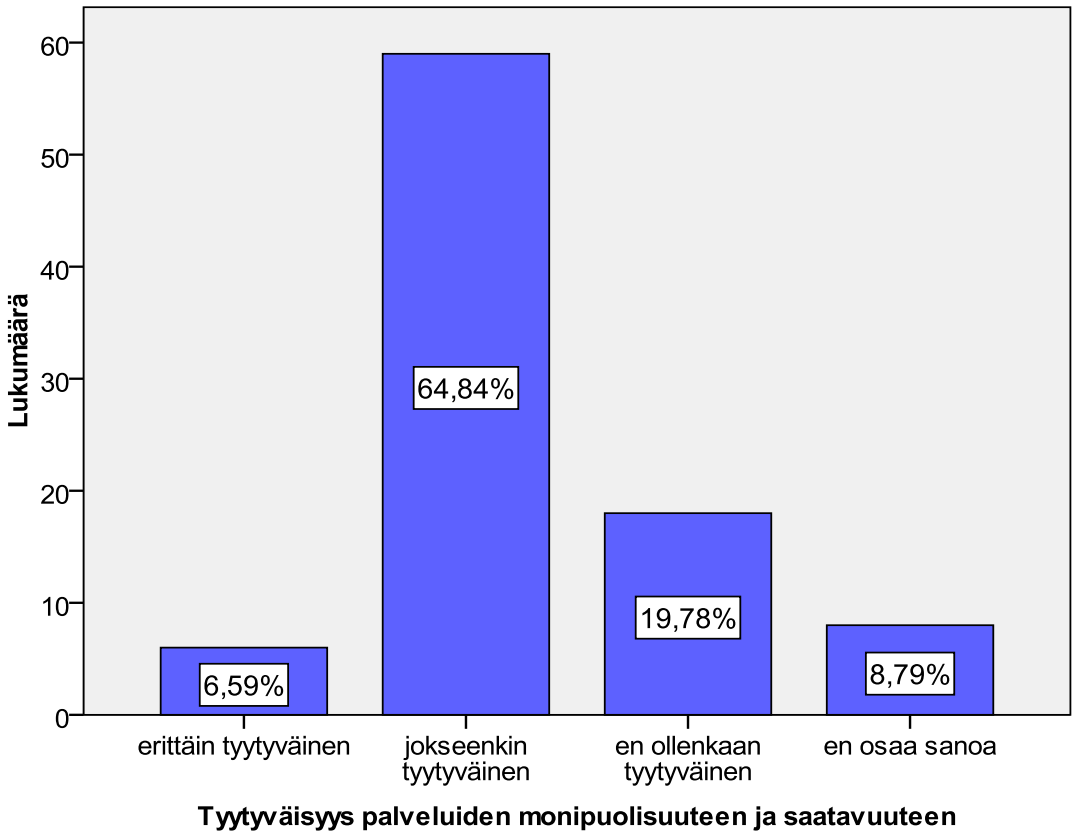
Kysymys 11 oli sanallinen vapaaehtoinen kysymys. Kysymys 12. Kuinka tyytyväinen olette seuraaviin asioihin Pöytyällä.

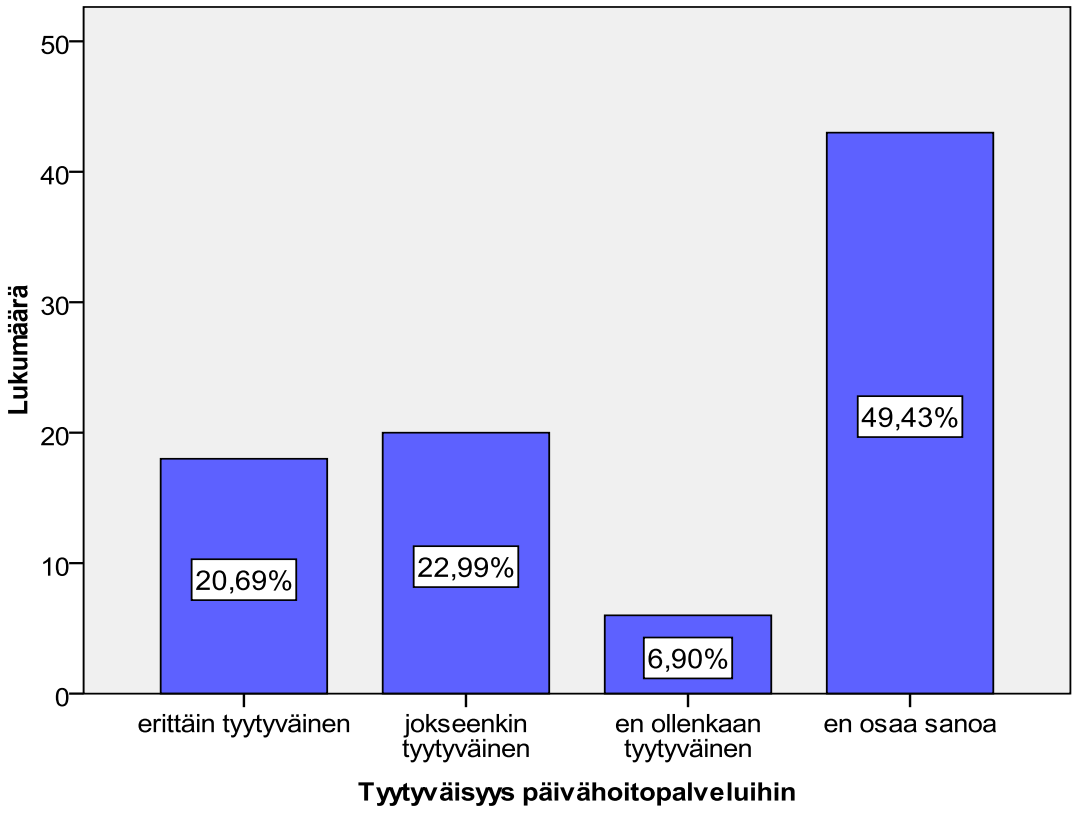


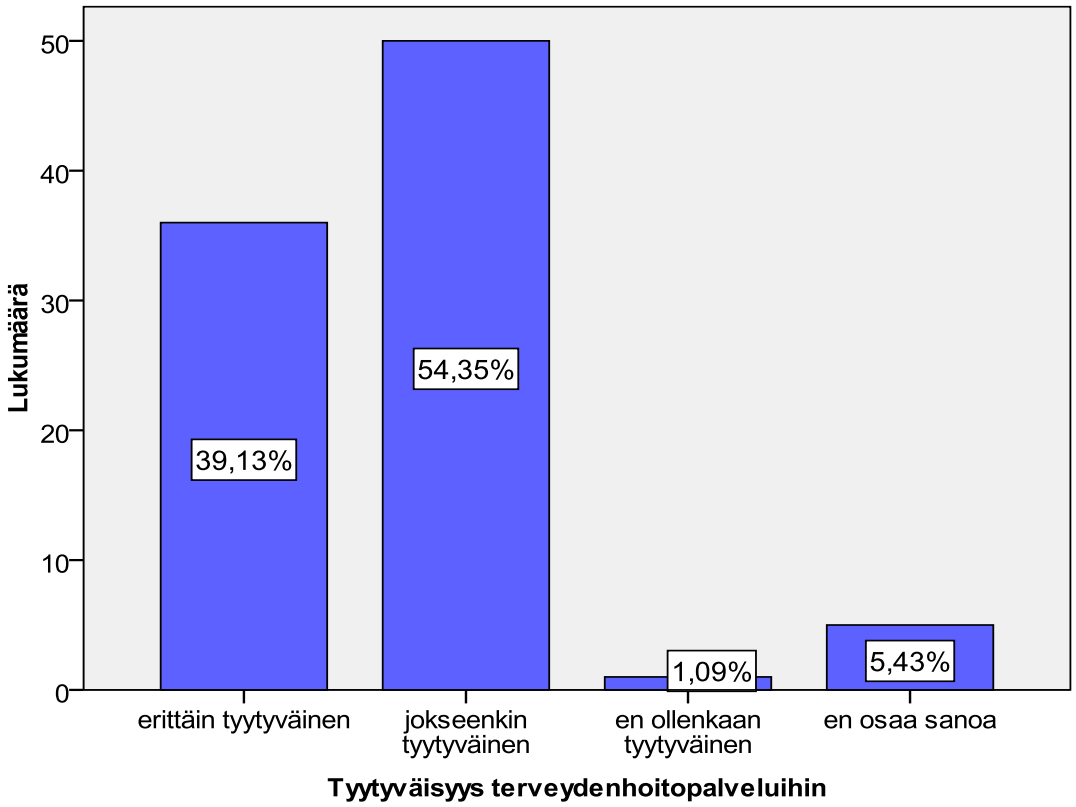


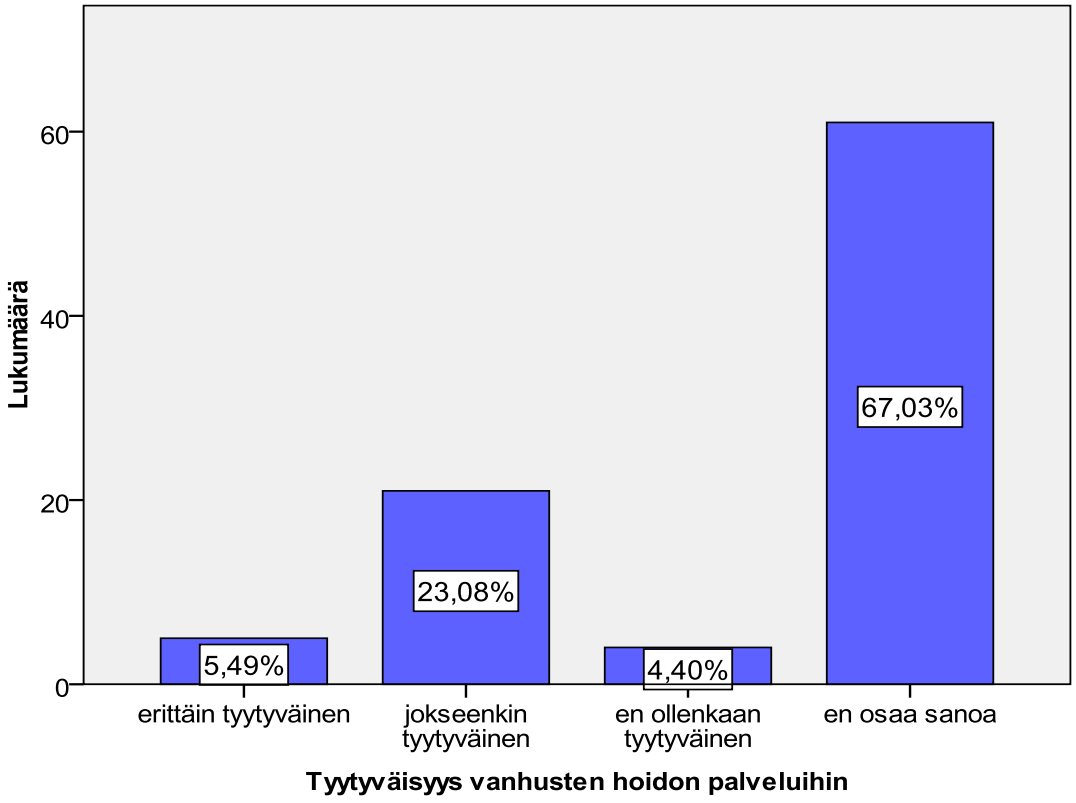

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
12,22%
50,00%
5,56%
32,22%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin

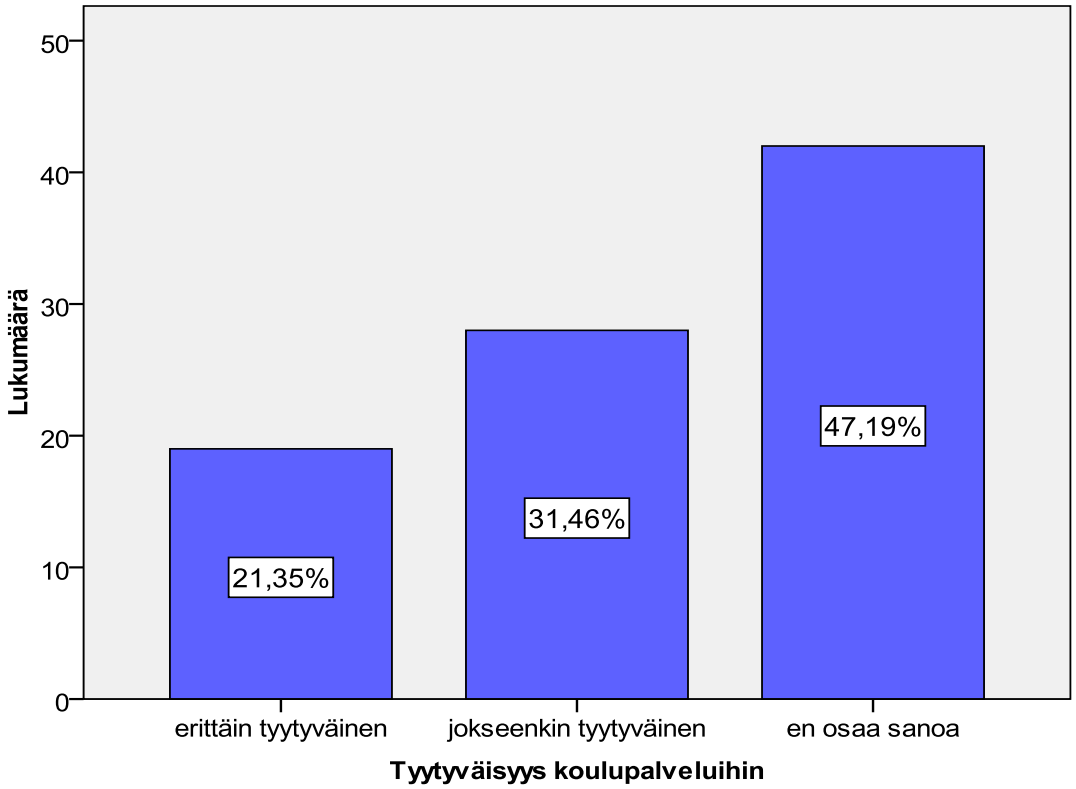

Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
11,11%
60,00%
24,44%
4,44%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys kaupallisiin palveluihin

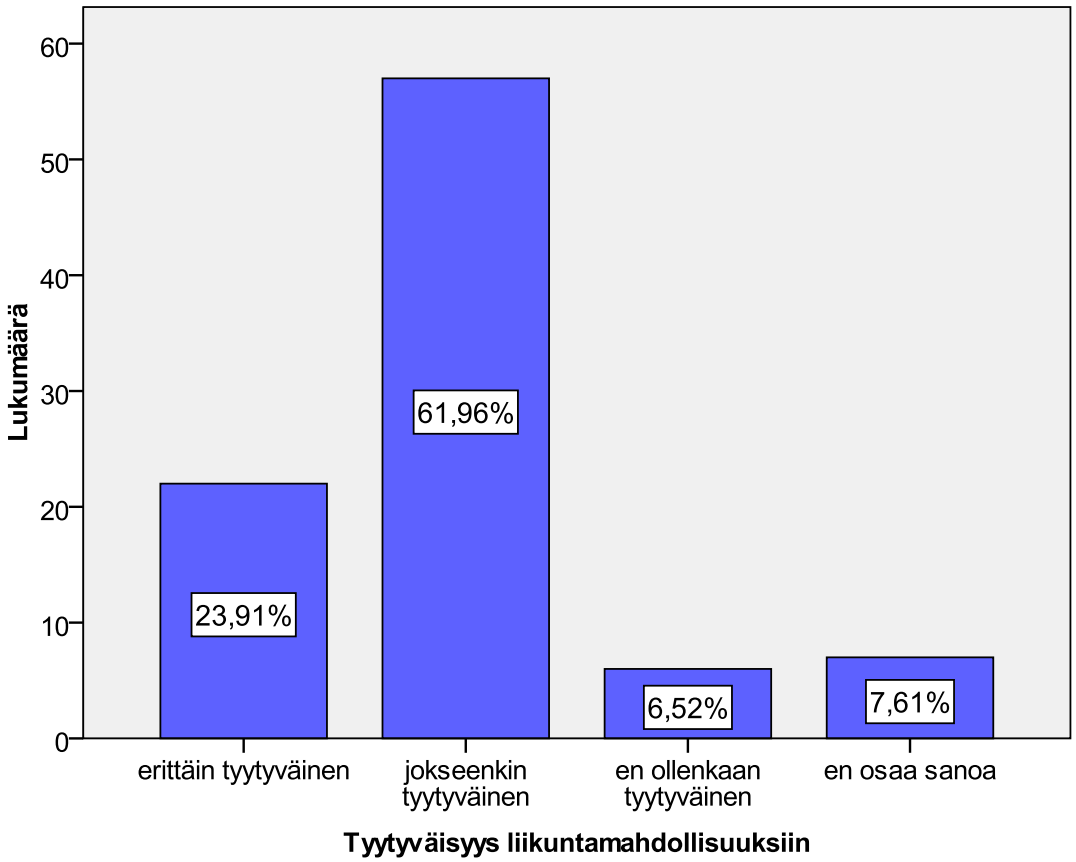

Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
64,84%
19,78%
6,59%
8,79%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys palveluiden monipuolisuuteen ja saatavuuteen

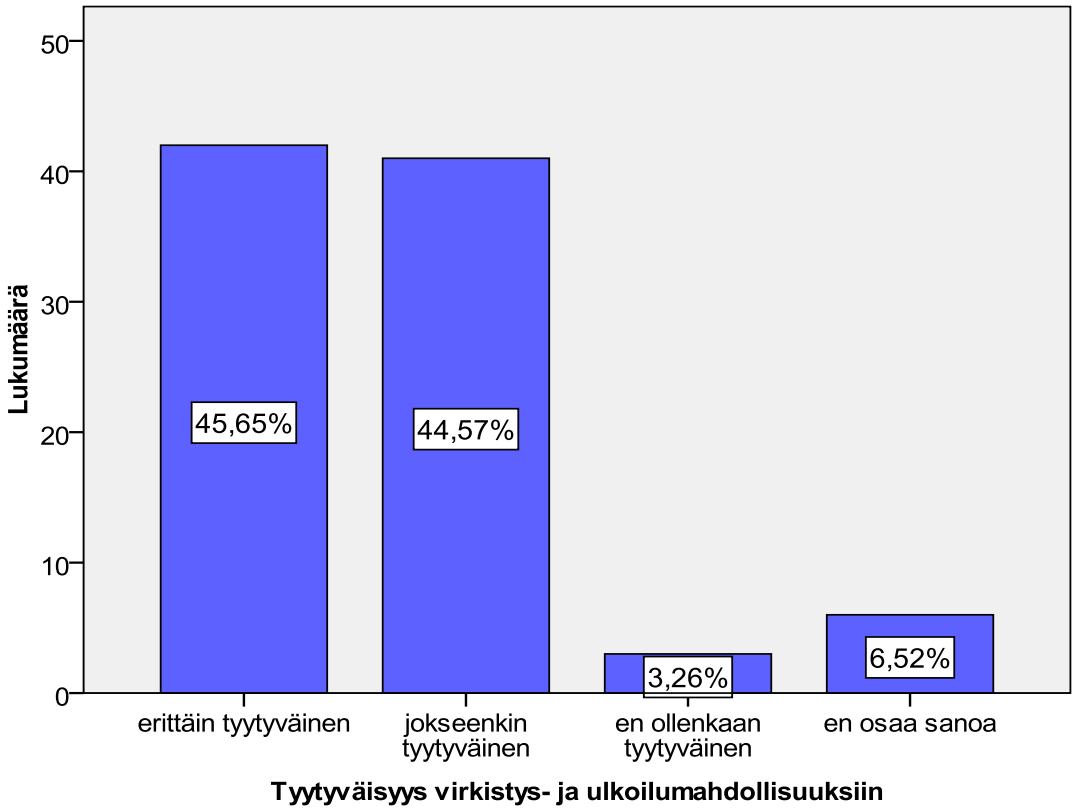

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
20,69%
22,99%
6,90%
49,43%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys päivähoitopalveluihin

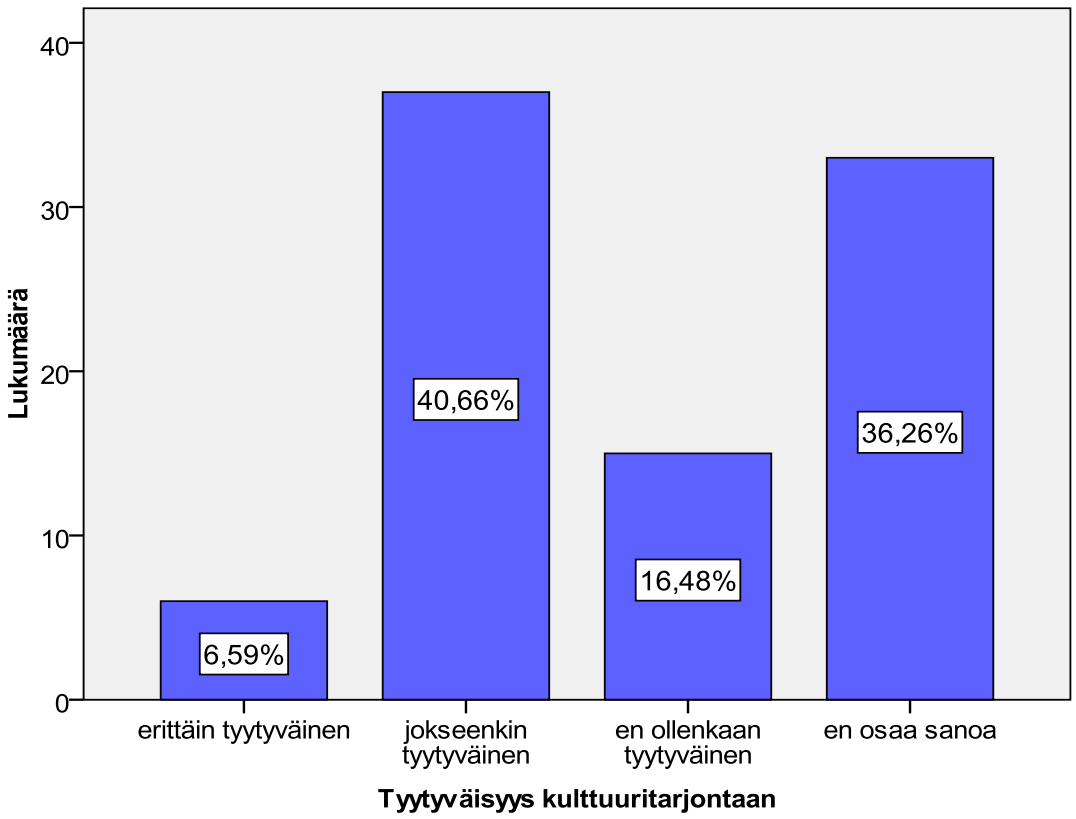

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
39,13%
54,35%
1,09%
5,43%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys terveydenhoitopalveluihin

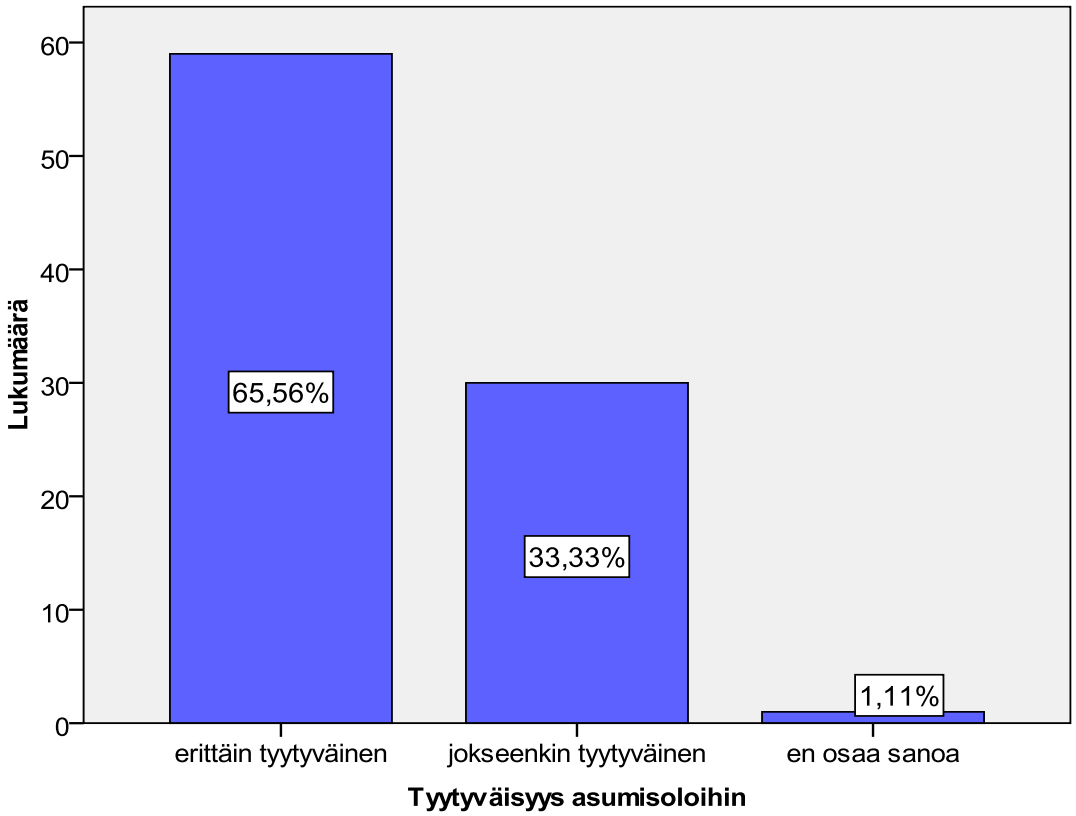

Lukumäärä
60
40
20
0
5,49%
23,08%
4,40%
67,03%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys vanhusten hoidon palveluihin

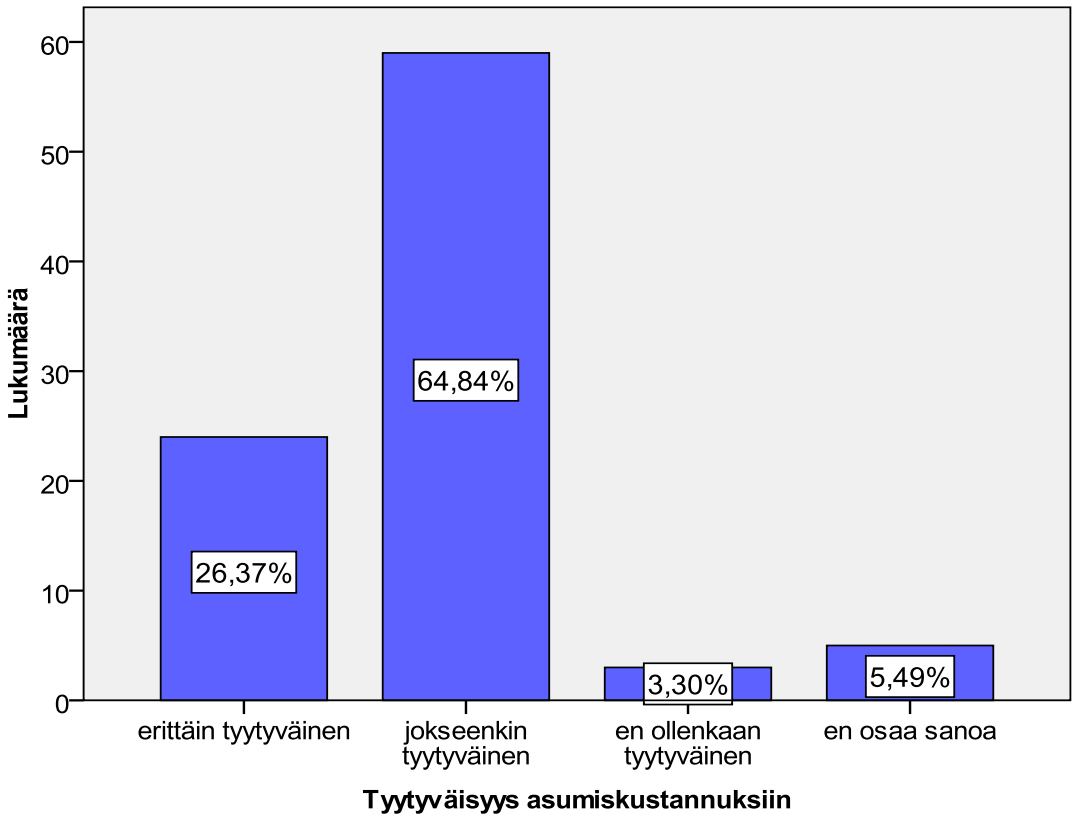

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
21,35%
31,46%
47,19%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys koulupalveluihin

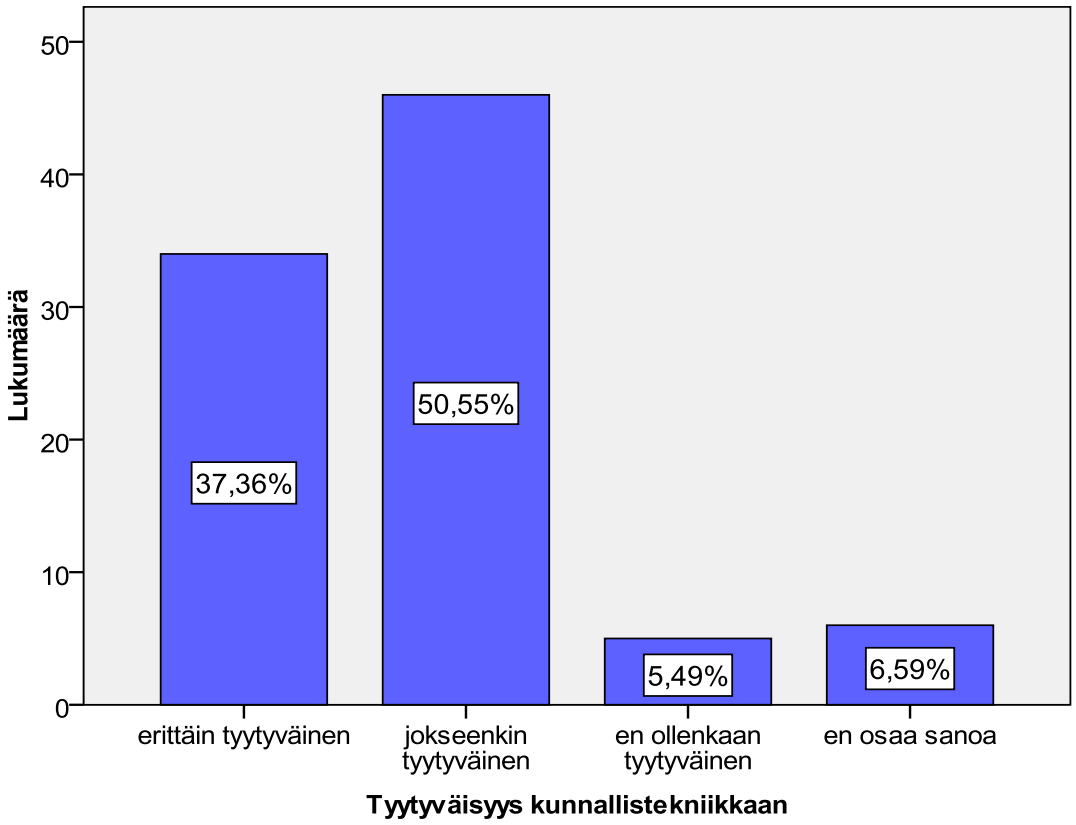

Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
23,91%
61,96%
6,52%
7,61%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys liikuntamahdollisuuksiin

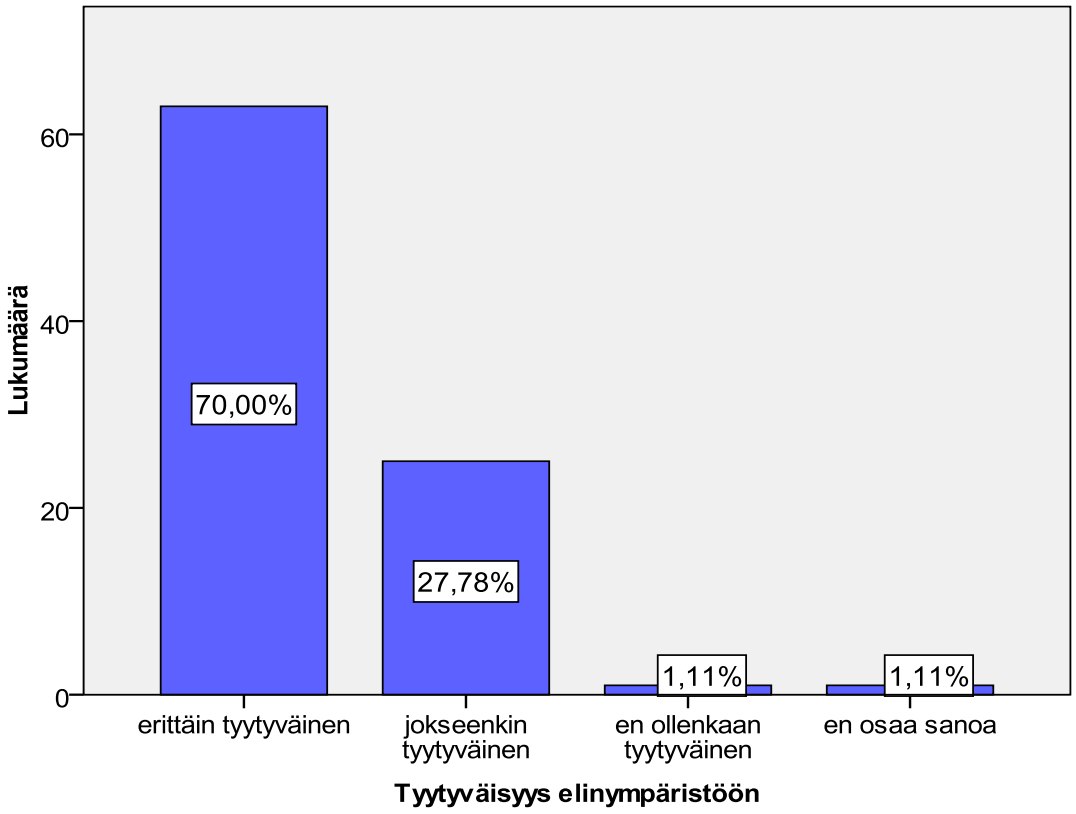

Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
45,65%
44,57%
3,26%
6,52%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksiin

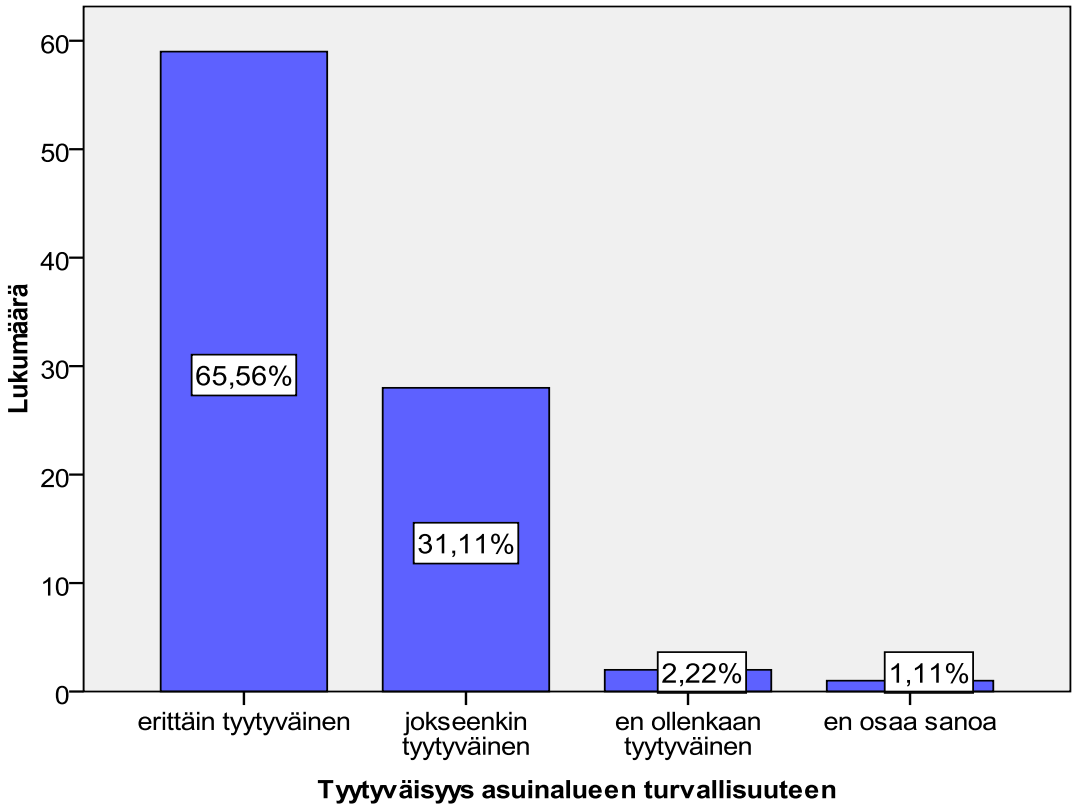

Lukumäärä
40
30
20
10
0
6,59%
40,66%
16,48%
36,26%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys kulttuuritarjontaan

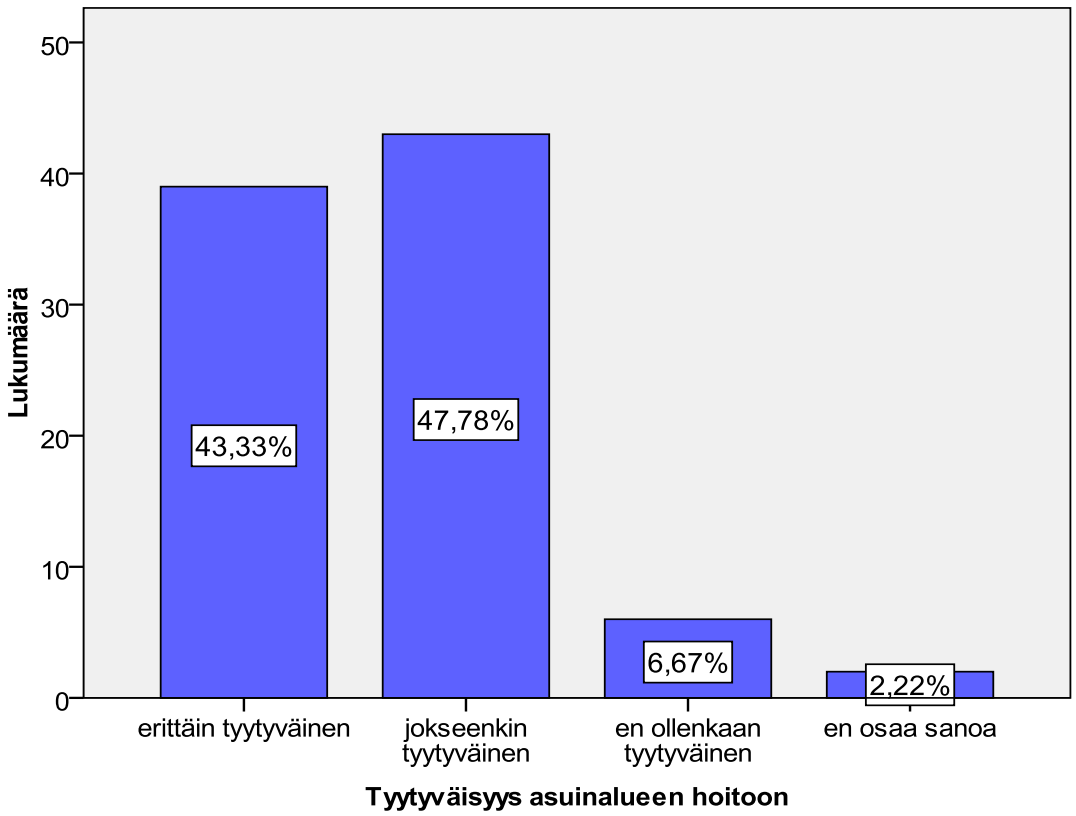

Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
65,56%
33,33%
1,11%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys asumisoloihin

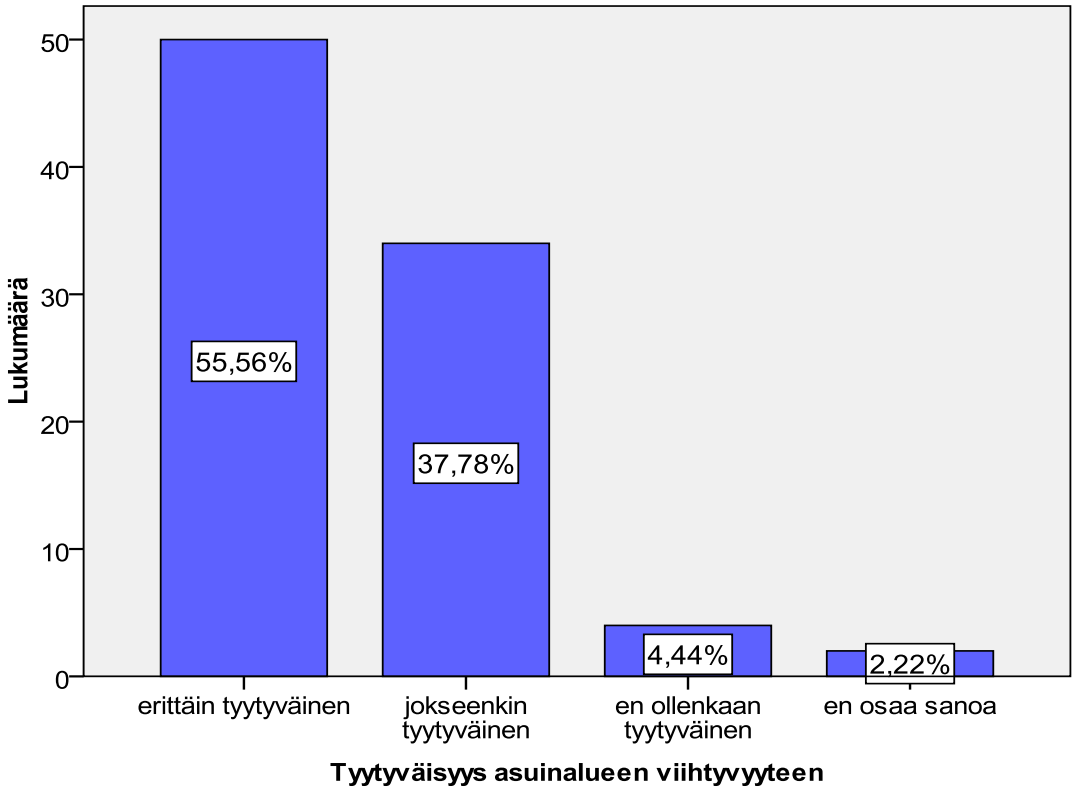

Lukumäärä
60
50
40
30
20
10
0
26,37%
64,84%
3,30%
5,49%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys asumiskustannuksiin

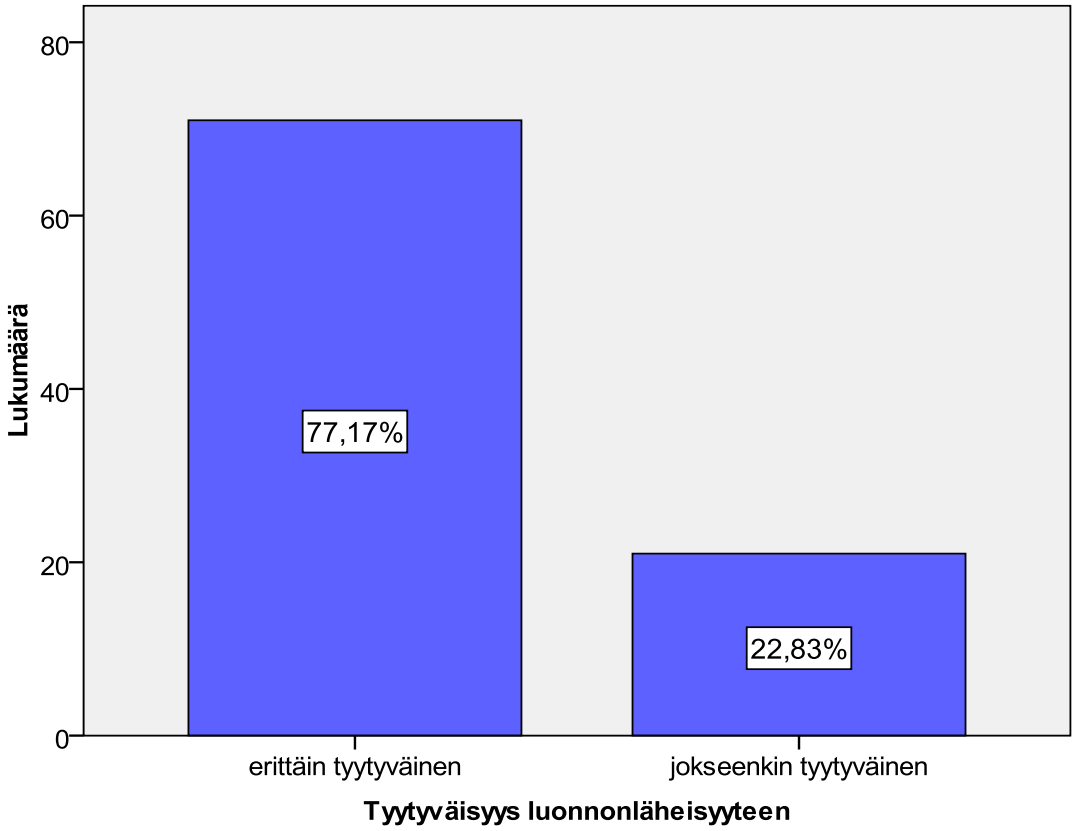

50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
37,36%
50,55%
5,49%
6,59%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys kunnallistekniikkaan

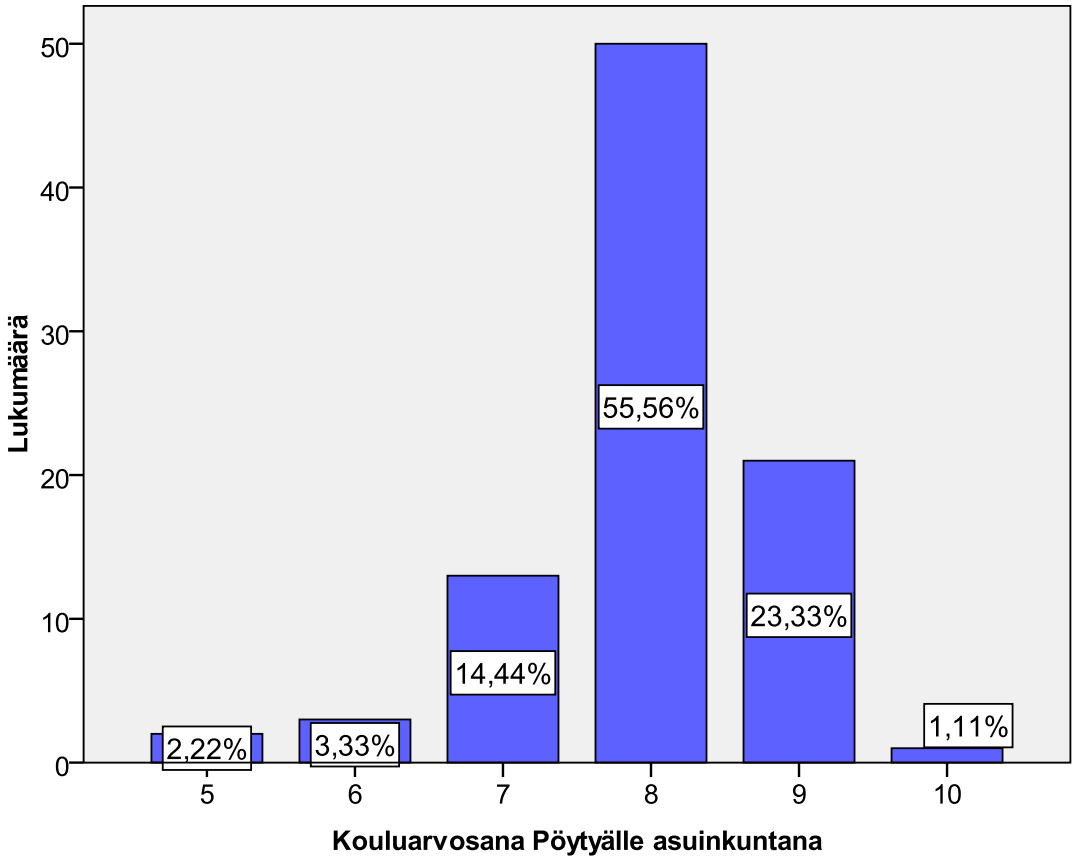

60
40
20
0
Lukumäärä
70,00%
27,78%
1,11%
1,11%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys elinympäristöön


60
50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
65,56%
31,11%
2,22%
1,11%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys asuinalueen turvallisuuteen


50
40
30
20
10
0
Lukumäärä
43,33%
47,78%
6,67%
2,22%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys asuinalueen hoitoon


Lukumäärä
50
40
30
20
10
0
55,56%
37,78%
4,44%
2,22%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
en ollenkaan tyytyväinen
en osaa sanoa
Tyytyväisyys asuinalueen viihtyvyyteen


Lukumäärä
80
60
40
20
0
77,17%
22,83%
erittäin tyytyväinen
jokseenkin tyytyväinen
Tyytyväisyys luonnonläheisyyteen

Kysymys 13 oli kirjallinen kysymys siitä, että mitä asioita tulisi parantaa eniten.

Kysymys 14. Kouluarvosana Pöytyälle asuinkuntana.