

Minna Valtonen

# Espoon suunnittelutarveratkaisuperiaatteet

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

31.10.2016

Tekijä Otsikko	Minna Valtonen Espoon suunnittelutarveratkaisuperiaatteet
Sivumäärä Aika	59 sivua + 4 liitettä 31.10.2016
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	palvelupäällikkö Merja Kiviluoto lehtori Juhani Nippala
<p>Espoon kaupungin nykyisten lupakäytäntöjen tueksi on toivottu havainnollista ja tarkentavaa ohjeistusta yleiskaavatyön ollessa vielä keskeneräinen. Tutkimuksen tavoitteena oli laatia tarkennetut periaatteet Espoon pohjois- ja keskiosien vireillä olevan yleiskaava- alueen suunnittelutarveratkaisulle. Periaatteet on laadittu Espoon kaupungin sisäiseksi työkaluksi tukemaan kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelu- ja kehittämissyksikön lupavalmistelijoiden lupapäätösten valmistelua.</p> <p>Tutkimus on luonteeltaan aineistolähtöinen laadullinen tutkimus. Aineisto koostuu asiantuntijahaastatteluista, Espoon kaupungin nykyisistä lupakäytännöistä, pohjois- ja keskiosien yleiskaavan visiosta ja lainsäädännöstä sekä alan kirjallisuudesta. Haastatteluilla ja sähköpostikyselyllä on pyritty vahvistamaan periaatteiden muodostamista tutkimuksen tueksi. Lisäksi työssä on hyödynnetty suunnittelutarveratkaisu- työryhmän sisäisistä kokouksista saatua tietoa.</p> <p>Tutkimuksen lopputuloksena saatiin luotua tarkennetut suunnittelutarveratkaisuperiaatteet hahmottamalla ne vyöhykealueiden ympärille. Vyöhykkeet muodostuivat Espoon visio 2050- työn kaupunkirakenteen ja kehittämisalueiden tavoitteista, mitkä havainnollistavat kaupungin nykytilaa sekä kehityssuuntia.</p>	
Avainsanat	suunnittelutarveratkaisu, suunnittelutarvealue, yleiskaava, vyöhykesuunnittelu, maapolitiikka, yhdyskuntarakenne, lievealue

Author Title	Minna Valtonen Planning permission decisions of the City of Espoo
Number of Pages Date	59 pages + 4 appendices 31 october 2016
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Merja Kiviluoto, Service Manager Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The aim of this research was to establish detailed principles to resolve planning permit applications in the Northern and Central Areas of Espoo, where a master plan is currently being drawn up. These principles were created as an internal tool to aid officials' decision making in the City of Espoo's Urban Planning department.</p> <p>The research was based on grounded theory and qualitative research. The material consisted of interviews with and surveys of field experts, an analysis of current permitting practices, and examination of the aims and objectives of the Northern and Central Espoo Master Plan as well as other literature of the field. Interviews and e-mail surveys were undertaken to establish principles to support this research. In addition this work has benefited from information obtained from internal meetings of the City's planning permit work group.</p> <p>As a result, a set of principles for dealing with planning permits was created for regional zones. The zones were based on the "Vision of Espoo 2050" illustrating the current state and future trends of Espoo.</p>	
Keywords	Planning requirement resolution, area requiring planning, master plan, planning zone, land policy, urban structure, border area

## Sisällys

### Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Tutkimuksen rajaus ja aineisto	2
2.1	Tutkimusongelma ja rajaus	2
2.2	Aineiston keräys	3
3	Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueen ulkopuolella	4
3.1	Rakennusjärjestys	6
3.2	Maakuntakaava	8
3.3	Yleiskaava	12
3.3.1	Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava vireillä	13
3.4	Suunnittelutarvealue	15
3.5	Suunnittelutarveratkaisu	16
3.5.1	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rooli	20
3.5.2	Taloudelliset vaikutukset	22
3.6	Vyöhykesuunnittelu	24
4	Suunnittelutarveratkaisut Espoossa	26
4.1	Voimassa olevat yleiskaavat	26
4.2	Voimassa olevat asemakaavat	28
4.3	Nykyiset lupaperiaatteet	30
5	Espoon suunnittelutarveratkaisuperiaatteiden muodostuminen	30
5.1	Periaatteiden muodostuminen	30
5.2	Yleiskaavan vaikutus lupaehtojen tulkintaan	32
6	Pohdinta	33
	Lähteet	35

### Liitteet

Liite 1. Teemahaastattelurunko / Espoon kaupunki

Liite 2. Teemahaastattelurunko / Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Liite 3. Sähköpostikysely / Uudenmaan maakuntaliitto

## Lyhenteet

EEYK	(Espoon) eteläosien yleiskaava
ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
HSY	Helsingin seudun ympäristöpalvelut
MAL-aiesopimus	Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimus, jonka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa
MAL-verkosto	Valtakunnallinen maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisverkosto
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki
PYK I	(Espoon) pohjoisosien yleiskaava, osa I
PYK II	(Espoon) pohjoisosien yleiskaava, osa II
VAT	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

## 1 Johdanto

Suomessa rakentamista ohjataan ensisijaisesti yleiskaavaan pohjautuvalla asemakaavalla, minkä lisäksi rakentamiseen vaaditaan rakennuslupa riippuen siitä, sijaitseeko rakennus asemakaava-alueen sisä- vai ulkopuolella. Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen, maankäytön ja toimintojen yleispiirteinen ohjaaminen, kun asemakaava määrittelee rakennuksen sijainnin sekä rakennusoikeuden tarkemmin.

Suomessa on paljon alueita, joissa ei ole tai joihin ei tulla välttämättä koskaan laatimaan asemakaavaa. Rakentamisen kannalta alueet voidaan jakaa asemakaava-alueen ulkopuolisiksi alueiksi, suunnittelutarvealueiksi sekä erilaisiksi suojelu- ja rakennuskieltoalueiksi.

Rakennushanke saa asemakaava-alueen ulkopuolella luvan, mikäli rakennuspaikka täyttää laissa määritellyt rakentamiseen liittyvät vaatimukset. Rakennuspaineen kasvaessa alueen rakentamista on ryhdyttävä suunnittelemaan tarkemmin, tällöin vapaasti rakentaminen päättyy ja kunta voi määrätä alueen suunnittelutarvealueeksi. Rakennusjärjestyksessä koko Espoon asemakaavoittamaton alue on määritelty suunnittelutarvealueeksi, koska se edellyttää maankäytön suunnittelua sen yhdyskuntakehityksen sekä ympäristöarvojen ja -haittojen vuoksi.

Espoon pohjoisosien voimassa olevat yleiskaavat eivät toimi suoraan rakennuslupien myöntämisen perusteena, jolloin alueelle rakentaminen vaatii suunnittelutarveratkaisun hakemista ennen rakennusluvan hakemista. Pohjoisosien yleiskaavat eivät kaikilta osin enää vastaa nykypäivän maankäytön haasteisiin, tämän vuoksi alueelle on kuulutettu vireille uusi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Tutkimuksen lähtökohtana oli laatia periaatteet Espoon pohjois- ja keskiosien suunnittelutarveratkaisupäätösten lupavalmistelua varten vireillä olevan yleiskaavatyön ajaksi. Tutkimuksella pyrittiin osoittamaan nykyisten periaatteiden lisäksi tarkentavia tekijöitä suunnittelutarveratkaisupäätösten tueksi. Tutkimuksen lopputuloksien ja johtopäätösten perusteella laadittiin tarkennetut periaatteet, joiden tavoitteena oli helpottaa kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelu- ja kehittämissyksikön lupavalmistelijoiden työtä.

## 2 Tutkimuksen rajausta ja aineisto

### 2.1 Tutkimusongelma ja rajausta

Suunnittelutarveratkaisujen periaatteiden muodostumisesta ei löydy yleispätevää tutkielmaa, joka toimisi joka kunnassa, koska kaikilla on omat ominaisuudet, tekijät ja maapolitiikka. Edellä mainitut seikat vaikuttavat kunnan yhdyskuntarakenteen muovaamiseen. MAL-verkosto eli valtakunnallinen maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisverkosto on tutkinut hajakentämisen ohjaamista osana vyöhykesuunnittelua, MAL-verkoston julkaiseman työn nimi on "Vyöhykesuunnittelu kaupunkiseutujen hajakentämisen hallinnassa". (Aarnikko & Rautiainen. 2012). Työn ydinajatuksena on ollut löytää yleisiä kaikille kunnille soveltuvia suunnittelukriteereitä ja ratkaisuja vyöhykesuunnittelun avulla.

Tutkimus tarkastelee maankäyttö- ja rakennuslain tarjoamia välineitä asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen ohjaamiseen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa suunnittelu-alueesta säädetään ranta-alueella MRL 72 §:ssä ja kuivan maan alueella MRL 16 §:ssä. Tutkimus keskittyy kuivan maan alueella tapahtuvan rakentamisen ohjaamisen periaatteisiin, mikä on kunnille tärkeää hyvän yhdyskuntarakenteen luomiseksi.

Tutkimuksessa pohdittiin tarkennettujen periaatteiden määrittämistä varten seuraavia kysymyksiä:

- Mitkä ovat Espoon kaupungin nykyiset lupakäytännöt ja periaatteet?
- Mitä vaikutuksia vireillä olevalla Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla on tulevien lupaehtojen tulkintaan?
- Millä tavalla saadaan laadittua tarkennetut suunnittelutarveratkaisuperiaatteet lupapäätösten valmistelun tueksi?

## 2.2 Aineiston keräys

Tietoa kirjallisuudesta on haettu kaupungin nykyisistä lupakäytännöistä, lainsäädännöstä ja kunnan maankäytönsuunnittelusta ja ohjauksesta löytyy raportteja sekä oppaita, joissa käsitellään suunnittelutarveratkaisuasioita lainsäädännön näkökulmasta. Kuntaliitto on julkaissut Anita Pihalan kirjoittaman valmistelijan oppaan (Pihala. 2009) koskien suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten valmistelua. Pihalan opas esittelee maankäyttö- ja rakennuslain välineet hajarakentamisen ohjaamiseen sekä käy samalla lupaprosessia ja hajarakentamisen vaikutuksia maapoliittisesta näkökulmasta läpi, opas on yksi tärkeimmistä lähteistä tutkimuksessa.

Aineistoa on lisäksi kerätty kaupunkisuunnittelukeskuksen sisällä pidettyjen kokouksien tiimoilta. Suunnittelutarveratkaisuperiaatteiden löytämistä varten on perustettu suunnittelutarveratkaisuperiaateryhmä, jossa on jäseniä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelu- ja kehittämissyksiköstä, yleiskaavayksiköstä, asemakaavayksiköstä ja liikennesuunnitteluysiköstä.

Tutkimusta täydennettiin haastattelemalla Espoon kaupungin yleiskaavayksikön arkkitehti Matti Liukkosta, Ely-keskuksen alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solinia sekä Uudenmaan maakuntaliiton maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkistä. Haastattelut suoritettiin vapaamuotoisina teemahaastatteluina aihealueittain sekä sähköpostikyselyinä.

Espoon kaupungin yleiskaavayksikkö on valmistelemassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaa, jolloin yleiskaavalla tulee olemaan merkittävä rooli suunnittelutarveratkaisussa. ELY-keskuksella on valitusoikeus kaupungin suunnittelutarveratkaisupäätöksiin, joten haastattelulla pyrittiin saamaan mielipide vyöhykkeistä ja vinkkejä valituksen kestävien periaatteiden laatimiseen. Uudenmaan maakuntakaavassa on merkitty suurin osa Espoon pohjoisalueesta valkoiseksi alueeksi. Sähköpostikyselyllä oli tarkoitus tiedustella maakuntakaavan valkoisten alueiden merkitys suunnittelutarveratkaisujen osalta.



### 3 Rakentamisen ohjaaminen asemakaava-alueen ulkopuolella

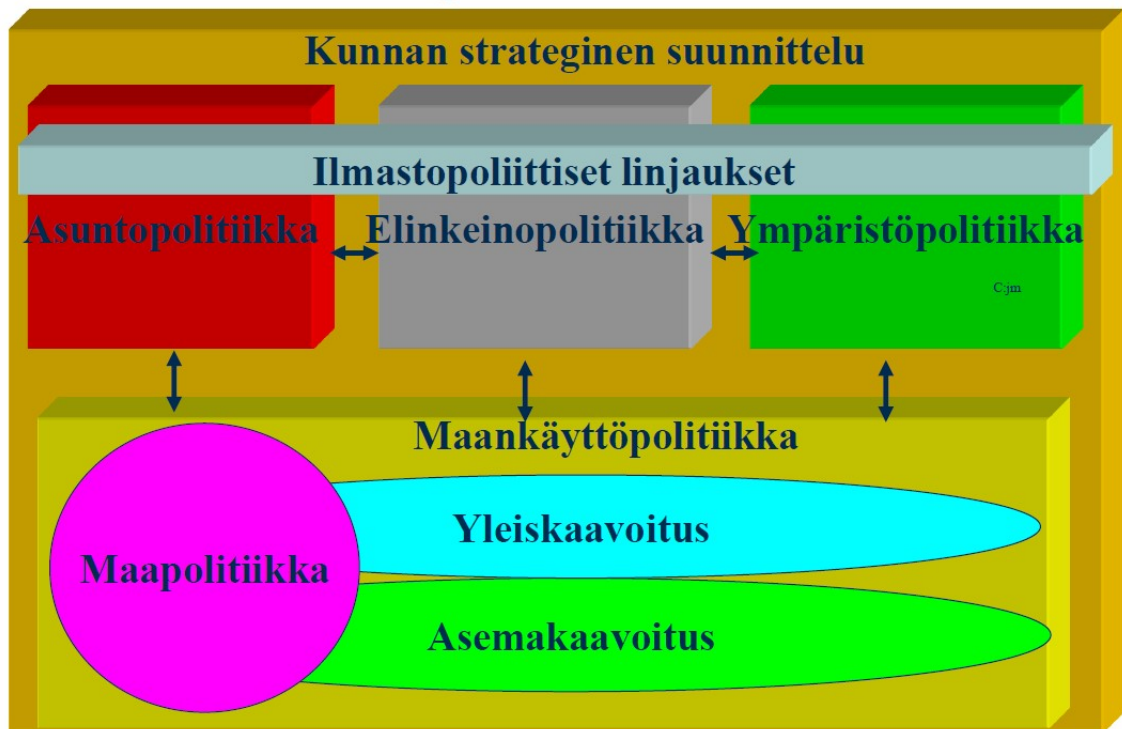
Kunnan harjoittamalla maapolitiikalla on merkitystä asemakaava-alueen ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen ohjaamisessa. Yhdyskuntarakenteen tarpeeton levittäminen ja hajauttaminen vaativat kunnalta suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä sekä johdonmukaista otetta lupaharkinnan käytössä. Taajamien lievealueille syntyvä suunnitelmaton, mutta usein melko tiheä, haja-asutus voi vaikeuttaa taajaman suunnitelmallista kasvua ja siihen liittyvää kunnan maapolitiikkaa. (Selvitys kunnan maapolitiikan vaikutuksista. 2009: 5)

Kunnalla on lainmukainen vastuu ja oikeus päättää alueensa maankäytöstä, jolloin sillä on niin sanottu kaavoitusmonopoli. Kaavoitusmonopolilla tarkoitetaan kunnan valtaa päättää, milloin, mihin tarkoitukseen ja missä määrin on asemakaavoja tarvetta laatia. Yhdyskuntarakennetta, toimintojen sijoittumista ja yhtenäisten rakentamattomien alueiden säilyttämistä voidaan ohjata maakunta- ja yleiskaavoituksella. Kunta päättää itse kaavoituksen ja maapolitiikan toiminnan sisällöstä ja tavoitteista. Muun muassa taloudelliset, ekologiset, yhdyskuntarakenteelliset ja poliittiset tekijät vaikuttavat maapolitiikan toteuttamiseen. (Selvitys kunnan maapolitiikan vaikutuksista. 2009: 5.)

Pekka V. Virtanen on kirjassaan Kunnan maapolitiikka määritellyt maapolitiikan käsitteen. Virtasen mukaan maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan toimenpiteitä, jotka liittyvät alueiden hankintaan, luovutukseen ja hintaan sekä omistus- ja hallintasuhteiden kehittämiseen. (Virtanen 2000: 7.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki tarjoaa kunnille uusia työvälineitä maapolitiikan harjoittamiseen. Maapolitiikka ja maankäytön suunnittelu ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa, koska niiden avulla yhdyskuntaa rakennetaan haluttuun suuntaan. Maapolitiikka on osa kunnan maankäyttöpolitiikkaa, jonka tavoitteena on edistää kunnan kaavoituksen toteutumista. (Virtanen 2000: 7.)

Kuvan 1 mukaan maankäyttö- ja maapolitiikka kuuluvat kunnan keskeisiin strategioihin. Maapolitiikan ja kaavoituksen tavoitteiden asettamista ohjaavat elinkeino-, asunto- ja ympäristöpolitiikka, joihin vaikuttavat ilmastopoliittiset linjaukset.



Kuva 1. Kunnan strateginen suunnittelu -kaavio. (Lähde: Suomen Kuntaliitto).

Espoon kaupunki on julkaissut Espoon kaupunginvaltuuston hyväksymän dokumentin Maanhankinnan ja –luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. Periaatteissa kaupunki määrittelee lähivuosien toimintatavat kaupungin maanhankinnassa, tontinluovutuksessa ja maankäyttösopimustoiminnassa. (Maanhankinnan- ja luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet: 2015. 2.)

Maanhankinnan ja –luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015 dokumentissa (Maanhankinnan ja –luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. 2015: 31.) todetaan suunnittelutarveratkaisuilla olevan vaikutusta maankäyttösopimuksiin liittyviin neuvotteluihin sekä maan hankintaan:

Suunnittelutarveratkaisuilla on määrää suurempi vaikutus kaupungin maapolitiikkaan pitkällä aikajänteellä. Lupien myöntäminen pirstoo kiinteistörakennetta ja vaikeuttaa kaupungin maanhankintaa ja vaikuttaa alentavasti maankäyttösopimusten korvauksiin. Vaikutukset ulottuvat vuosikymmenien päähän, jolloin alueen kaavoitus ja kehittäminen on ajankohtaista.

Laajamittainen suunnittelematon rakentaminen haittaa alueiden kaavoitusta, maanhankintaa ja tehokasta rakentamista sekä synnyttää vailla palveluja olevia epämääräisiä asuinalueita. Suunnittelutarveratkaisuihin perustuva rakentaminen on pidettävä poikkeusmenettelynä, kuten lakikin on tarkoittanut.

### 3.1 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksestä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä. Rakennusjärjestys on kaikissa kunnissa pakollinen kunnallinen sääntö, jolla annetaan lakia ja asetusta täydentäviä paikallisia rakentamismääräyksiä. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010: 21.) Rakennusjärjestyksellä on mahdollista ohjata hajarakentamisen sijoittumista alueilla, joihin ei kohdistu voimakasta rakentamispainetta. Koko Espoon alueeseen kohdistuu kovaa rakentamisvolyyymia, jolloin rakennusjärjestys ei ole riittävä yksinään ohjaamaan hajarakentamisen sijoittumista asemakaavoittamattomalla alueella. (Pihala 2009: 11.)

Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.9.2011 rakennusjärjestyksen, joka astui voimaan 1.1.2012. Espoo on määritellyt rakennusjärjestyksen § 28:ssa, että koko Espoon asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta. (Espoon kaupungin rakennusjärjestys 2012: 34.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee asemakaava-alueen ulkopuolella rakennusluvan edellytyksistä pykälässä 136 seuraavasti:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Lisäksi pykälässä 135 kohdissa 3-6 selostetaan rakentamisen vaatimuksista:

3) rakennus soveltuu paikalle;

4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Espoon rakennusjärjestys ilmaisee rakennuspaikan vähimmäiskoosta seuraavasti:

#### 24 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

Alle 2 ha:n kiinteistölle ei saa sijoittaa hevostallia, muuta vastaavaa eläinsuojaa eikä maneesia.

#### Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 § 4

Rakennuspaikan minimikoko 2000 m<sup>2</sup> määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaan. Määräyksen ajatuksena on ollut hillitä taajaman kaltaisen yhdyskuntarakenteen muodostumista asemakaava-alueiden ulkopuolelle ilman kunnan kokonaissuunnittelua. (Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla 2012: 33.).

Rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä rakennusoikeudesta. Maiseman ja rakennetun ympäristön huomioon ottamisen kannalta voidaan määräyksillä rajoittaa rakennettavan kerrosalan määrää. (Pihala 2009: 11). Espoon rakennusjärjestyksen 25 §:ssä mainitaan rakennusoikeuden määräytymisen perusteista ja käyttötarkoituksesta:

#### 25 § Rakennusten koko ja käyttötarkoitus

Asuinrakennusten rakennuspaikalle voi rakentaa asuinrakennuksia siten, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asuinrakennus saa olla enintään 2-kerroksinen ja asunnon kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>. Asuntoa kohden saa rakentaa 1-kerroksisia, kerrosalaltaan yhteensä enintään 60 m<sup>2</sup> suuruisia talousrakennuksia. Alueella noudatettua enimmäistehokkuutta ei saa kuitenkaan ylittää.

Loma-asuntoalueella rakentamisessa on otettava huomioon seuraavat rajoitukset:

- 1) Nuuksion kansallispuistossa, puistoon kuulumattomalla alueella loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 65 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 85 m<sup>2</sup>.
- 2) Nuuksion kansallispuistoon rajoittuvalla alueella tai saaristossa loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 m<sup>2</sup>.
- 3) Muulla alueella loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan jokaista loma-asuntoa kohden talousrakennusten rakentaminen siten, että kokonaiskerrosala on yhteensä enintään 120 m<sup>2</sup>.

Muita kuin edellä mainittuja käyttötarkoituksia palvelevia rakennuksia saa rakentaa enintään tehokkuusluvun  $e = 0,1$  mukaan. Rakennuksen kerrosala saa olla kuitenkin enintään 600 m<sup>2</sup>. Rakennus saa olla enintään 2-kerroksinen.

Jos rakentaminen perustuu myönnettyyn poikkeamispäätökseen tai suunnittelu-tarveratkaisuun, noudatetaan niissä esitettyjä rakennusoikeuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 137 ja 171 §

### 3.2 Maakuntakaava

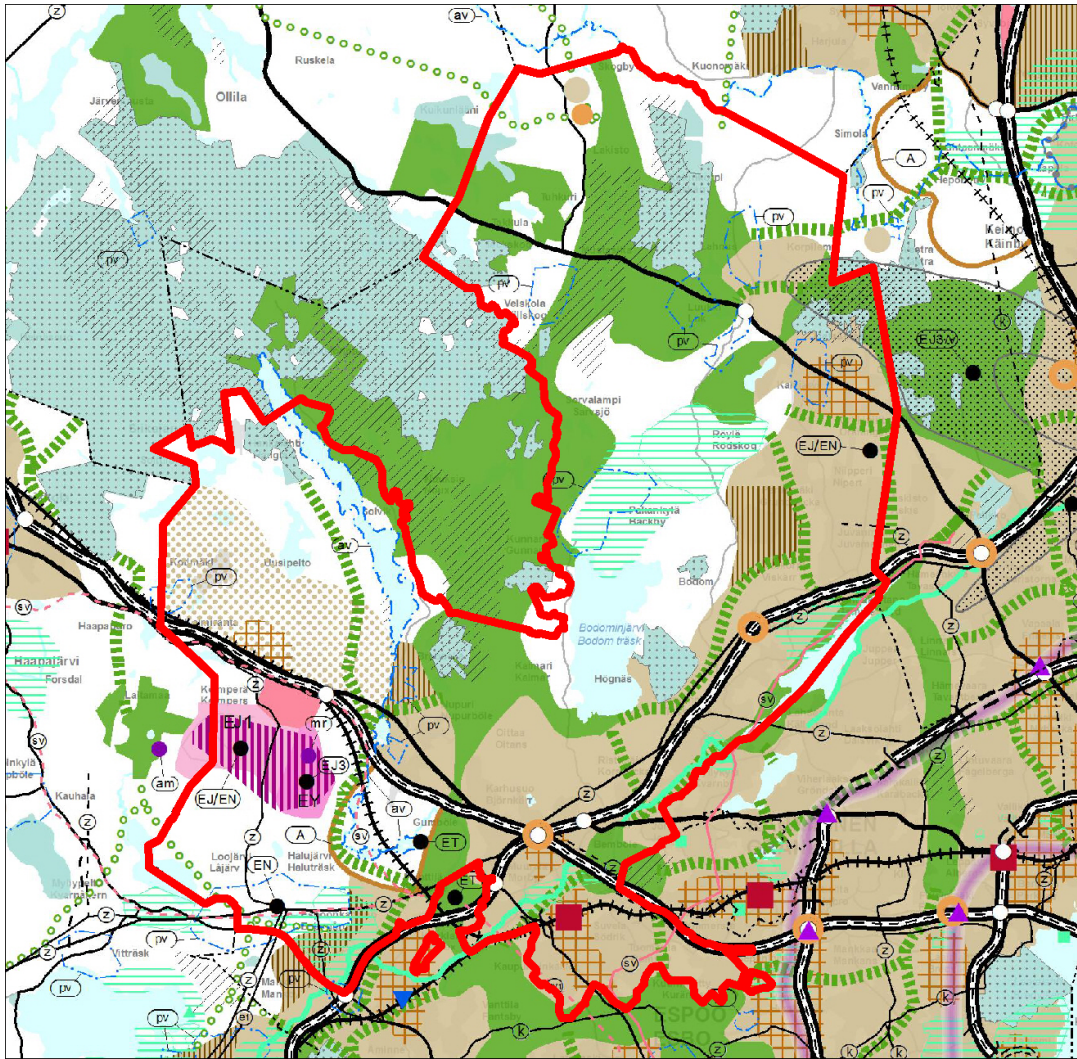
Maakuntakaavan suunnittelusta vastaa alueellinen maakuntaliitto ja kaavan vahvistaminen kuuluu ympäristöministeriölle. Maakuntakaavan pääasiallisena tehtävänä on ohjata kunnan yleiskaavoitusta ja tuoda konkreettisesti esille valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat valtioneuvoston näkemys valtakunnallisesti merkittävistä alueidenkäyttökysymyksistä, ja ne ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Niiden keskeisenä tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden toteutuminen maakuntien suunnittelussa, kuntakaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Maakuntakaava on kaavahierarkiassa laaja-alaisin ja yleispiirteisin kaava. (Pihala 2009: 12.)

Kaavassa tuodaan esille alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kannalta tarpeellisia alueita kehitettäväksi. Kaava toimii yleis- ja asemakaavan laatimisen ohjeena, ja se tulee ottaa huomioon ryhdyttäessä toimenpiteisiin alueen käytön järjestämiseksi. Maakuntakaava on voimassa alueilla, joihin ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. (Pihala 2009: 12.)

Maakuntakaavalla ei ole suurta merkitystä hajarakentamisen ohjaamisessa, ellei alueelle ole maakuntakaavassa määrätty ehdollista rakentamisrajoitusta, suojelumääräystä tai kaavan laadintavaiheen väliaikaista rakentamisrajoitusta. Suojelumääräys on ehdoton ja se koskee maiseman, luonnon- tai kulttuuristen arvojen, rakennetun ympäristön tai muun erityisen ympäristöarvojen suojelua. Ehdollinen rakentamisrajoitus käsittää virkistys- tai suojelualueeksi ja liikenteen tai teknisen huollon verkostoille varattuja alueita. Edellä mainituille alueille rakentaminen edellyttää, että rakentamisella ei aiheuteta haittaa maakuntakaavan toteutumiselle. Lupa on kuitenkin myönnettävä, mikäli maakuntakaavasta aiheutuu huomattavaa haittaa hakijalle ja kunta ei käytä lunastusoikeuttaan tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Maakuntaliitolla on mahdollisuus kieltää jonkin alueen käyttö vedoten rakentamisrajoitukseen ennen kaavan vahvistamista. (Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla 2012: 27.)

Uudenmaan liitto on julkaissut julkaisusarjassaan E 118-2012 ”Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla”. Julkaisussa kuvataan asumisen hajautumisen ilmiötä ja sen vaikutuksia Uudellamaalla. Selvityksessä on tutkittu myös maakunnan kyläverkkoa. Lisäksi julkaisussa tarkastellaan maakuntakaavoituksen ja kuntien keinoja vaikuttaa hajarakentamiseen.

Kuvassa 2 on esitetty vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014, jossa punaisella on rajattu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan rajaus.



Kuva 2. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014, jossa punaisella on rajattu Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan rajaus (karttalähde: Espoon kaupunki)

Maakuntakaavan alueita, joiden käyttötarkoitusta ei ole määritely, kutsutaan valkoisiksi alueiksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaselostuksen mukaan valkoisilla alueilla on merkitystä hajakentämisen ohjaamiseen. Valkoisille alueille ei tule kunnan kaavoissa osoittaa maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävää alueiden käyttöä. Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen on voimakkaasti kasvanut Helsingin seudulla. Helsingin seudun valkoisille alueille on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa aikaisemman kehittämissuosituksen sijaan suunnittelumääräys, jolla on vahvempi ohjausvaikutus rakentamisen ohjaamiseen kyliin ja taajamiin. Siinä todetaan, että valkoisten alueiden tarpeetonta pirstomista tulee välttää. Maakuntakaavan määräyksillä ja suosituksilla annetaan kunnille aiempaa selkeämpi viesti hajakentämisen ohjauksen tarpeesta. (Rinkinen 2016).

## Ote 2. vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräyksestä:

”Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Helsingin seutuun kuuluvat Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti.”

(Selostus Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 2014: 100.)

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan yksi keskeisistä periaatteista on pyrkiä ehkäisemään hajautumista ja keskittää asumista mieluummin taajamiin tai ainakin kyliin. Maakuntaliiton mukaan on tärkeää, että kasvupainealueelle laaditaan mieluummin kokonaisuunnitelma kuin että rakentaminen alueelle ratkaistaisiin pelkillä yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla. Tällöin hajarakentamisen vaikutukset ovat paremmin hahmotettavissa. Maakuntaliitosta todetaan taajamien lievealueiden olevan huonoja yksittäisten luparatkaisuiden kannalta, koska ne voivat vaikeuttaa taajaman mahdollista laajenemista myöhemmin tulevaisuudessa. Yksittäisten rakennusten pirstomaan ympäristöön on vaikea suunnitella haluttua tehokasta taajamarakennetta. Hajarakentaminen taajaman lievealueella vaikeuttaa myös kunnan maanhankintaa, koska yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla rakennetut kiinteistöt nostavat kiinteistön kauppahintaa merkittävästi verrattuna raakamaan hintaan. (Rinkinen 2016.)



### 3.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaavalla ohjataan yksityiskohtaista asemakaavoitusta, jolloin yleiskaavassa osoitetaan kunnan pitkän aikavälin maankäytöratkaisut. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010: 258.)

Yleiskaavat voivat olla oikeusvaikutuksiltaan erilaisia. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kaavaratkaisuille oikeusvaikutuksia tarpeen mukaan. Yleiskaavat voivat olla siis oikeusvaikutteisia tai sitten oikeusvaikutuksettomia. Oikeusvaikutteinen yleiskaava toimii suoraan kunnan rakentamisen ohjausvälineenä ja varmistaa näin kunnan alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on tukena yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja kehittämisessä eli se toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Viranomaisten on lupaharkinnassa katsottava, että rakentamisen toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaavalla on vaikutuksia niin maanomistajiin kuin rakentajiin. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan määritellä suunnittelutarvealueita. Näin oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on mahdollista saavuttaa haluttu suunta asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaan rakentamiseen. (Jarva & Riipinen 2012: 30.)

Suomen kuntaliiton julkaisussa ”asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen” jaetaan yleiskaavat kolmeen eri ryhmään. Yleiskaava voi olla laadittu ohjaamaan asemakaavoitusta alueelle, jolla ei ole vielä asemakaavaa. Toiseksi kyseessä voi olla rakentamista ja maankäyttöä ohjaava yleiskaava, jonka mukaan rakennuslupia ei myönnetä kaavan perusteella suoraan vaan rakentaminen voi tarvittaessa perustua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseen. Kolmanneksi kyseessä voi olla yksityiskohtainen yleiskaava, jonka mukaan myönnetään suoraan rakennuslupa. Tällaisia alueita voivat olla yleiskaavan mukaiset ranta-alueet, kyläalueet ja tuulivoimala-alueet, joissa on mahdollista rakentaa suoraan yleiskaavan määräysten mukaisesti. (Pihala 2009: 13.)

Yleiskaavojen määräykset laaditaan kunnan maankäytön ohjaustavoitteiden mukaan. Tavoitteissa voidaan käsitellä alueen suunnittelu- ja rakentamismääräyksiä. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus, joka kohdis-

tuu suoraan maanomistajaan. Ehdollisesta rakentamisrajoituksesta on määrätty maankäyttö- ja rakennuslaissa 43.1 §. Rakentamisrajoituksella tarkoitetaan rakentamista, joka aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteutumiselle. Myös erilaiset suojelumääräykset rajoittavat maanomistajan rakentamismahdollisuuksia omalla kiinteistöllä. Ehdollisessa rakentamisrajoituksessa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää lupaa, jos sillä vaikeutetaan kaavan toteutumista. Rakentamisrajoituksen ehdollisuus mahdollistaa myönteisen luvan, mikäli luvan epäämisestä aiheutuisi huomattavaa haittaa luvan hakijalle eikä kunta tai muu yhteisö käytä lunastusvelvollisuuttaan tai maksa kohtuullista korvausta. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010: 287.)

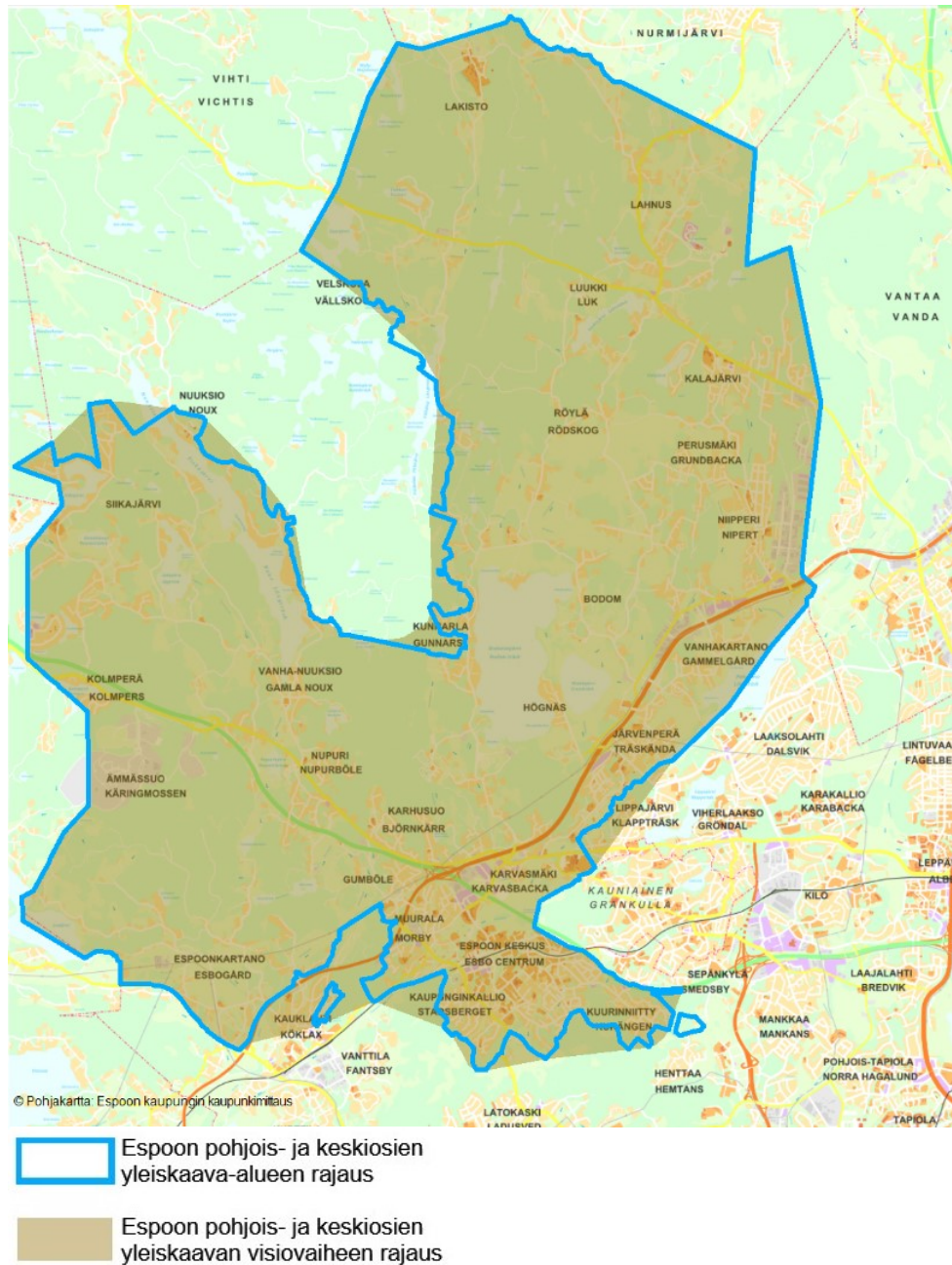
Ehdollisen rakentamisrajoituksen lisäksi yleiskaavaan voidaan ottaa mukaan erityiset määräykset ehdottomasta rakentamisrajoituksesta. Ehdottomalla rakentamisrajoituksella on tavoitteena kieltää sellainen rakentaminen, jolla vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Tällöin yleiskaavan alueella voidaan ohjata erityisillä määräyksillä tarkemmin rakentamisen sijoittumista. Erityisellä määräyksellä voidaan kieltää rakentaminen esimerkiksi arvokkaalle peltoalueelle tai uuden tielinjauksen lähialueelle. Lisäksi määräyksellä voidaan estää käyttämästä aluetta muuhun kuin maatalouden ja siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten. Rakentamisrajoitusta käytetään alueilla, joiden käytöstä on olemassa erilaisia vaihtoehtoja tai epävarmuutta. Tällaisia alueita ovat usein taajamien lievealueet. Ehdottomasta rakentamisrajoituksesta voi kuitenkin koitua kunnalle lunastus- ja korvausvelvollisuus. (Pihala 2009: 14.)

### 3.3.1 Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava vireillä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.5.2013 käynnistää osayleiskaavatyön valmistelun Espoon pohjoisosien yleiskaavojen ajankukaisuuden tarkistamiseksi. Kaupunginhallitus päätti 30.11.2015 pidetyssä kokouksessaan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tavoitteista. Yleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa noin 60 000 uuden asukkaan ja noin 11 000 työpaikan sijoittuminen alueelle vuoteen 2050 mennessä. (Espoon kaupunginhallitus 2015).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan visio tehtiin kaava-alueella laajemmalle alueelle ja visiovaiheen jälkeen päätettiin kaavaluonnoksen rajaus. Suunnittelualue käsittää kokonaisuudessaan Espoon pohjoisosien yleiskaavan osan I voimassa olevan alueen ja alueita Espoon pohjoisosien yleiskaavasta osa II sekä Espoon eteläosien yleiskaavasta Espoonkartanon alueen, jota rajaa etelässä Kehä III ja lännessä Lapinkylän-

tie. (Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava – visio 2050, 2015: 10.) Kuvassa 3 on esitetty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen rajaus ja visiovaiheen rajaus.



Kuva 3. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava- alueen rajaus ja visiovaiheen rajaus. (karttalähde: Espoon kaupunki)

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta on tehty visio vuoteen 2050. Vision tavoitteena on ollut löytää Espoon tahtotila seudun kehityksessä. Keskeisiä suunnitteluhaasteita ovat kaupunkirakenteen eheyttäminen, joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen turvaaminen alueella sekä nykyisten kyläalueiden tunnistaminen ja niiden elinkelpoi-

suuden vahvistaminen. Visio toimii yleiskaavatyön pohjana ja lähtötietomateriaalina. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavanluonnoksen valmistelu on käynnistynyt. Ehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville vuonna 2018. Yleiskaava arvioidaan tulevan lainvoimaiseksi vuonna 2020. (Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava – visio 2050, 2015: 6.)

### 3.4 Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 16 §) seuraavasti:

”Aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen, kutsutaan suunnittelutarvealueeksi”.

Alueelle kohdistuva rakentaminen edellyttää yhdyskuntataloudellisten, sosiaalisten, kulttuuristen ja ympäristöllisten vaikutusten arviointia. (Pihala 2009: 15.)

Yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä kunta voi määrätä suunnittelutarvealueeksi alueen, jolla on sijaintinsa vuoksi odotettavissa tarkempaa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla on tarvetta suunnitella maankäyttöä erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi. Suunnittelutarvealueen määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla, 2012: 30.)

Suunnittelutarvealueita voivat MRL 16 §:n mukaisesti olla alueet, joiden suhteen on tarpeen ryhtyä edellä mainittuihin erityisiin toimenpiteisiin. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan lisäksi rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Lain perusteluissa on esitetty asemakaava-alueiden lievealueiden ja keskeisten liikenneväylien varsilla sijaitsevien alueiden olevan suunnittelutarvealueita. Kaupunkiseudulla näitä alueita ovat sellaiset alueet, joihin kohdistuu kaupungin voimakas rakentamispainne niin sanottuna asemakaava-alueen lieverakentamisena. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010: 162). Muutoin laissa ei ole erikseen säädetty asemakaavojen lievealueista. Oikeuskäytännössä lievealue on tullut vakiintuneeksi käsitteeksi. Lievealue liittyy vahvasti

asemakaavoitetun alueen toimintoihin, joten alueelle tullaan hyvin todennäköisesti laatimaan asemakaava rakentamisen järjestämiseksi. Asemakaavojen lievealueen laajuus vaihtelee riippuen alueen rakenteesta. Lievealueella tapahtuvaa rakentamista on tutkittava asemakaavan laatimisen näkökulmasta kriittisesti. (Pihala 2009: 27.)

Espoon kaupunki on määritellyt rakennusjärjestyksen § 28:ssa, että koko Espoon asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta. Alueella rakentaminen ei ole enää haja-asutusluonteista rakentamista, koska Espoossa vallitsee voimakas rakentamis-paine. Rakennettaessa Espoon suunnittelutarvealueelle voidaan käyttää termiä suunnittelutarpeen alainen rakentaminen. (Dahlqvist-Solin 2016.)

Suunnittelutarvealueella kunta ohjaa rakentamista käyttäen laajennettua rakennuslu-paharkintaa, joka on kaavallista esiharkintaa. Tällöin päätetään, onko tuleva rakennus-hanke mahdollista sopeuttaa myöhemmin tulevaan kaavaan. (Jääskeläinen & Syrjänen 2010, 91.) Tavoitteena on minimoida riski siitä, että alueille ei syntyisi vähitellen suunnittelematonta rakentamista, joka siten aiheuttaa haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Tämä koskee varsinkin niitä alueita, joihin kohdistuu kasvupaineita ja ne sijaitsevat esimerkiksi taajamien reunoilla. Suunnittelutarvealueiden määrittely on tärkeä työkalu suunnittelutarpeen alaisen rakentamisen hillinnässä. Suunnittelutarvealueella raken-nusluvan erityisistä edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä. (Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla, 2012: 30.)

### 3.5 Suunnittelutarveratkaisu

Rakennuslupien ja suunnittelutarveratkaisuiden myöntäminen kuuluu kuntien päätös-valtaan. Mikäli rakennushanke ei sijoitu suunnittelutarvealueelle, hanke selviää pelkällä rakennusluvalla. Suunnittelutarveratkaisua ei myöskään tarvita olemassa olevan asun-non tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen. Lisäksi rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen riittää pelkkä rakennus-lupa. (Suunnittelutarveratkaisuohje, 2014: 4.)

Mikäli aiottu rakennushanke on suunnittelutarvetta vaativaa, on hankkeen ennen ra-kennuslupaa tai rakennuslupahakemuksen yhteydessä haettava suunnittelutarverat-kaisua. Suunnittelutarpeen maankäytön arviointi edellyttää tavallista rakennuslupaa laajempaa harkintaa, jossa punnitaan keskenään niin rakennushanketta puoltavia kuin

kieltäviä tekijöitä. Arvioinnilla varmistetaan, ettei rakentamisella aiheuteta haittaa tulevalle maankäytön suunnittelulle. (Pihala 2009: 17.)

Suunnittelutarveratkaisun tekeminen on oikeusharkintaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetään suunnittelutarveratkaisun edellytyksistä. Joustavat lupaedellytykset tarjoavat kunnalle huomattavan ohjausmahdollisuuden. (Pihala 2009: 17.)

Rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §) ovat ehdottomat. Suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää, jos laissa määritetyt edellytykset eivät täyty. Erityisinä edellytyksinä on huomioitava, että rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se saa aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä ja sen on oltava sopivaa maisemalliselta kannalta. Rakentaminen ei saa myöskään vaikeuttaa erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. (Pihala 2009: 18.)

**Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle** – edellytyksellä tarkastellaan alueen kaavoitustilannetta. Pää tavoitteena on, että rakentaminen perustuu hyväksytyyn asemakaavaan. Näin ollen ensisijaisesti arvioidaan, turvaako rakennushanke riittävän suunnitteluvaran tulevalle asemakaavoitukselle. Jos kaava tullaan laatimaan, lupahakemusta on arvioitava tuleva kaava huomioon ottaen. Suunnittelutarveratkaisua ei voida myöntää sellaiselle rakennuspaikalle, jota ei voitaisi kaavassa todennäköisesti osoittaa rakentamiseen. Kaavoittamattomilla alueilla rakennushanketta arvioidaan suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön. Tällöin harkitaan, onko mahdollista ohjata rakentamista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisulla. (Suunnittelutarveratkaisuohje, 2014: 5).

Suunnittelutarveratkaisu riippuu myös siitä, minkälaisella alueella haettu rakennushanke tulee sijaitsemaan. Pihalan kirjoittamassa valmistelijan oppaassa todetaan alueiden olevan erilaisia yhdyskuntarakenteen huomioiden. Oppaassa alueet jaetaan kolmeen osaan:

- Asemakaavan lievealue, joka ratkaistaan todennäköisesti asemakaavalla.
- Maaseudun kyläalue ja tiivis haja-asutusalue, johon on laadittu (osa)yleiskaava tai on tarvetta laatia (osa)yleiskaava.
- Muu maaseutualue, jonne ei välttämättä (osa)yleiskaavaa laadita.

Voimakasta rakentamispainetta kohdistuu asemakaava-alueiden lievealueille asemakaavoitetun alueen läheisyyteen. Lievealueen suuruus on tapauskohtainen, ja se voi olla oikeuskäytännön mukaan jopa 800 metriä asemakaavoitetun alueen reunasta. Lisäksi on otettava huomioon alueella vireillä olevat asemakaavat, joiden näkökulmasta lupahakemusta arvioidaan. (Pihala 2009: 27.)

Kyläalueella ja tiiviillä haja-asutusalueella otetaan huomioon olemassa olevan rakennuskannan sijoittuminen suhteessa uuden rakentamisen sijoittamiseen alueella. Näille alueille saattaisi olla hyvin perusteltua laatia tarkempi ja ohjaavampi (osa)yleiskaava. Mikäli alueelle olisi tavoitteena laatia tarkempi yleiskaava ohjaamaan rakentamista, suunnittelutarveratkaisu arvioitaisiin tulevan kaavan mukaan. (Pihala 2009: 28.)

Muulla maaseutualueella painotetaan maaseutumaisen maiseman säilyminen, jolloin alueen yleiskaavoitus on kaukana tulevaisuudessa varteen otettava tekijä. (Pihala 2009: 30.)

**Ei aiheuta haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle** – edellytyksellä viitataan muille maanomistajille kohdistuviin vaikutuksiin. Suunnittelutarveratkaisussa on harkittava, onko kyseessä yksittäinen rakennushanke ja onko alueelle odotettavissa muita vastaavia hankkeita. Tällöin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu on tärkeää arvioidessa suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä. (Uudenmaan ELY-keskus 2014: 5). Maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ei ole säännöksiä maankäyttö- ja rakennuslaissa, mutta se on johdettavissa Suomen perustuslain 6 §:stä ja yleisistä hallinto-oikeudellisista periaatteista. Oikeuskäytännössä maanomistajien yhdenvertainen koh-

telu on yleisesti hyväksytty ja vakiintunut, vaikka sen velvoittavuutta ei voi rinnastaa lakiin. (Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla, 2012: 11)

Muutamissa tuomioistuinten päätöksissä on todettu hankkeen vaarantavan maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutuminen. Mikäli jollekin alueen maanomistajista on myönnetty suunnittelutarveratkaisu, tämä pitää ottaa huomioon harkittaessa muiden maanomistajien mahdollisuuksia saada myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Yhdenvertaisuuden näkökulmasta kaavoittamattomalle alueelle ei saa myöntää enempää rakennuslupia kuin mitä tulevassa asemakaavassa olisi mahdollista osoittaa, koska kaavoitusta odottavat maanomistajat joutuisivat tällöin huonompaan asemaan. Tasa-  
puolisen kohtelun vaatimuksen noudattaminen ei yksinään riitä perusteeksi luvan myöntämiseen, kuten hallinto-oikeus on useasti päätöksissä todennut.

”... sijainti yleiskaavassa pientaloasutukseen varatulla alueella... eivät sellaisenaan luo hakijalle oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun tai poikkeamispäätökseen. Muille maanomistajille sallittu rakentaminen ei yhdenvertaisen kohtelun nimissäkään voi oikeuttaa rakentamiseen vastoin rakentamista koskevia säännöksiä, vaan hankkeen tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädetyt oikeudelliset edellytykset.” (HHaO 24.4.2015.)

**Ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä** – edellytyksellä tavoitellaan millaista yhdyskuntakehitystä suunniteltu rakentaminen tuottaa alueelle. Tällä viitataan hajarakentamisen ja ympärivuotisen asutuksen lisääntymiseen rakentamispaineesta kärsiville alueille, jotka pitäisi ensisijaisesti asemakaavoittaa. (Suunnittelutarveratkaisuohje, 2014, 8.) Esimerkiksi lomarakennuksen muuttaminen ympärivuotiseksi omakotitaloksi pääsääntöisesti loma-asuntoja omaavalla alueella aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. Myös kunnan palveluvelvoite ja liikennejärjestelyiden suunnittelu aiheuttaa haitallista kehitystä. (Pihala 2009: 31.)

**On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista** – edellytyksellä halutaan täsmentää kaavoituksellisia näkökulmia. Maisemalliselta kannalta herkkiä alueita voivat olla arvokkaat kulttuurimaisema-alueet, perinnemaisemat sekä avoimet peltomaisemat ja mäkien lakialueet. Kysymykseen tulevat valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot tai seudullisten virkistysalueiden ja virkistysreittiyhteyksien tutkiminen. (Suunnittelutarveratkaisuohje, 2014: 9.)



Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä myöskään johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen (Jääskeläinen & Syrjänen 2010: 604). Vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista voidaan arvioida hankkeen koon, käyttötarkoituksen ja vaikutusten perusteella. Suunnitellun hankkeen sijaintipaikalla on vaikutusta, kun arvioidaan hankkeen vaikutuksia ja niiden haitallisuutta. (Pihala 2009: 18.)

Kunnat voivat määritellä omia tavoitteita ja periaatteita päätösten tueksi. Tällaiset tavoitteet ja periaatteet eivät voi kuitenkaan olla ristiriidassa lain määrittämien lupaedellytysten kanssa. Tuomioistuinten tekemät ratkaisut ovat usein antaneet selkeän viestin tietyn alueen tilanteesta yhdyskuntarakenteen kannalta. Suunnittelutarveratkaisujen oikeusharkinnan perusteena on maankäyttö- ja rakennuslain 137 pykälä, jonka perusteella myöntämisen edellytykset arvioidaan. Kuntien omilla perusteilla on merkitystä silloin, kun ne tukevat päätöstä. Lain määrittelemät lupaedellytykset ovat ensisijaisia ja kunnan laatimat tavoitteet ja periaatteet voivat vain auttaa lupaedellytysten soveltamisessa. Tapauskohtaisesti sekä asutuksen tiivistäminen että harvan asutuksen muodostuminen voivat olla esteenä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle. Myös alueen voimakas rakentamispaine, asemakaavoitettujen alueiden lievealuerakentaminen ja yleiskaavan keskeneräisyys vaikuttivat suunnittelutarveratkaisupäätöksen käsittelyyn. (Pihala 2009: 16.)

### 3.5.1 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rooli

Maankäyttö- ja rakennuslain 18 §:n mukaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tehtävänä on edistää ja ohjata kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. ELY-keskuksen alueidenkäytön suunnittelun toimintaa arvioidaan alueidenkäytön suunnittelun keskeisten sisällöllisten haasteiden, kuten hyvän elinympäristön, yhdyskuntarakenteen, ilmastonmuutoksen sekä kulttuuri- ja luonnonarvojen näkökulmasta. (Haapanala 2013: 7.)

Suunnittelutarveratkaisujen osalta ELY-keskuksen velvoitteisiin kuuluvat maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt tehtävät:

- lausunnon antaminen kunnalle suunnittelutarveratkaisuhakemuksista, 137 §
- poikkeamishakemusten käsittely eräissä tapauksissa, 171 §
- lausunnon antaminen kunnan ratkaistavaksi kuuluvista poikkeamishakemuksista, 173 §
- valitusoikeuden käyttäminen poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta, 193 §.

(Haapanala 2013: 10.)

ELY-keskus on valvova viranomaisen suunnittelutarveratkaisujen osalta, vaikka sillä ei ole samanlaista päätäntävaltaa kaavoituksessa, suunnittelutarveratkaisussa, poikkeamispäätöksissä eikä rakennusluvuissa niin kuin kunnalla on. Laillisuusvalvontatehtävässään ELY-keskuksella on oikeus valittaa kunnan päätöksestä oikeudellisilla perusteilla hallinto-oikeuteen. (Haapanala 2013: 37.)

Lisäksi ELY-keskus antaa kunnalle lausunnon suunnittelutarvehakemuksista ja kunnan ratkaistavaksi kuuluvista poikkeamishakemuksista. Lausunto on pyydettävä ELY-keskukselta, kun ratkaisu koskee

- aluetta, jota säätelevät erityiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- merkittäviä luonnonsuojelualueita
- rakennussuojelussa olevia kohteita tai alueita
- maakuntakaavan virkistys- ja suojelualueita

(Suunnittelutarveratkaisuohje, 2014: 3).

Aikaisemman lainsäädännön mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden ranta-alueet kuuluvat ELY-keskuksen poikkeamistoimivaltaan. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella poikkeamislupien käsittely on siirretty 1.4.2016 alkaen kunnille. Kuntien toimivaltaan siirtyivät kaikki rantarakentamista koskevat poikkeamispäätök-

set. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on kuitenkin edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n nojalla valitusoikeus kunnan poikkeamispäätöksistä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 196/2016.)

### 3.5.2 Taloudelliset vaikutukset

Erityisesti asemakaava-alueiden läheisyydessä olevien lievealueiden aktiivinen rakentaminen aiheuttaa kunnalle taloudellisia kustannuksia. Lievealueelle rakentaminen hankaloittaa taajamien suunnitelmallista kehittämistä ja asemakaavoitus on hankalaa, kun alue on rakentunut paloittain ilman laajempaa kokonaissuunnittelua. Esimerkiksi huonoon paikkaan sijoittuva omakotitalo saattaa vaikeuttaa järkevän katulinjauksen rakentamisen aiheuttaen samalla lisäkustannuksia suunnitteluun. Lisäksi yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla luvitettu rakennuspaikka nostaa tulevaa kaavoitusta varten hankittavan raakamaan hintaa sekä saattaa johtaa kunnan maanhankintaan toissijaisilta alueilta. Lievealueiden rakentamisen hillintä on olennaista onnistuneen maapolitiikan kannalta. Suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen lievealueelle vaikeuttaa raakamaan hankintaa, nostaa raakamaan hintaa sekä hankaloittaa kaavoituksen etenemistä. (Pihala 2009: 44.)

Liikenteellisten ratkaisujen tavoitteena on varautua tarvittaviin liikenneyhteyksiin kehittämällä olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä. Asutusrakenteen tiheys vaikuttaa joukkoliikenteen järjestämiseen. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla asuinalueet sijaitsevat kaukana palveluista, jolloin yksityisautoilu nousee tärkeäksi liikkumavälineeksi. Huonosti kulkeva joukkoliikenne lisää oman auton käyttöä sekä samalla myös heikentää mahdollisen joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Sujuvan joukkoliikenteen puuttuminen vaikeuttaa lasten, nuorten ja ikääntyneiden liikkumista. Lisääntyvien ja pitenevien yksityismatkojen vuoksi kunnalle aiheutuu suuria kuluja liikenteestä syntyvien henkilökuljetusvelvoitteiden takia. (Pihala 2009: 44.)

Hजारakentaminen vaikuttaa kunnan palveluvelvoitteisiin ja lisää näin kunnan käyttömenoja. Velvoitteita ovat mm. koulukuljetusten ja päivähoidon järjestäminen, koulutilojen laajentaminen. Kovan rakentamispaineen omaavassa kunnassa palvelutarpeita saattaa nousta esiin useassa kunnan osassa. Maksuton koulukyyti on järjestettävä, mikäli oppilaan koulumatka on viisi kilometriä pitkä. Koulukyydityksen järjestäminen velvoittaa kuntaa oppilaan peruskoulun ajan eli 9 vuotta. Kuljetuspalveluita tarvitsevat

myös vanhukset. Kotisairaanhoidosta ja kodinhoitoavusta aiheutuu kunnan maksettavaksi matkakustannuksia. (Pihala 2009: 45.)

Hajarakentamisen vaikutukset näkyvät hitaasti kuntataloudessa. Vaikutukset kuitenkin kasvavat hiljalleen asumisen lisääntyessä haja-asutusalueella. Tämä saattaa aiheuttaa suunnittelemattomia investointi- ja palvelutarpeita asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Hajallaan sijaitsevat alueet synnyttävät ylimääräisiä rakentamis- ja käyttökustannuksia muun muassa kunnallistekniikan osalta. Kimmo Koski on todennut ympäristöministeriön julkaisussa Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne kunnalle aiheutuvan seuraavista asioista kuluja:

- maan hankinta
- rakentamiskelpoisiksi saattaminen
  - esirakentaminen ja maaperän kunnostus
  - olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden muutokset tai purkaminen
  - melusuojaukset
- rakennusten ja rakenteiden rakentaminen ja kunnossapito
  - tie- ja katuverkko
  - vesihuoltoverkosto
  - puistot ja yleiset alueet
  - päiväkodit
- kunnallisten palvelujen toiminta (päivähoito-, terveydenhuolto-, opetus- ja vanhustenpalvelut).

(Koski 2008: 18.)

Kunnan tekemillä maankäyttöratkaisuilla vaikutetaan kunnan talouteen. Järkevällä asuin-, työpaikka- ja palvelualueiden sijoittamisella on mahdollista säästää kustannuksissa. (Koski 2008: 12.)

Kunnan maapolitiikka ratkaisee, mihin asutusta kannattaa sijoittaa. Mitä pidemmälle uudisrakentaminen sijoittuu suhteessa muuhun rakennettuun alueeseen, sitä enemmän tarvitaan putkia, johtoja, teitä, laitoksia jne. Kannattava vesihuolto edellyttää kylämäistä asutusrakennetta. Vesihuoltoverkoston rakentamiskustannuksiin vaikuttavat asuntorakentamisen määrä, talotyyppi ja maankäytön tehokkuus. Elinvoimaisen kylän vesihuoltoverkosto mahdollistaa kylärakenteen täydentämisen uusilla rakennuspaikoilla

ja muiden palveluiden säilyttämisen alueella. Vesihuoltoverkoston suunnittelussa on kuitenkin ensisijaisesti otettava huomioon maankäytön strategiset linjaukset. Vesihuollon rakentaminen alueelle ei saa ohjata maankäyttöä. (Helminen, Maunula, Ristimäki, Vienonen 2013: 11.)

### 3.6 Vyöhykesuunnittelu

Voimakkaasta rakentamispaineesta kärsivien kuntien ongelmana on ollut jo pidemmän aikaa asemakaava-alueiden ulkopuolisten lievealueiden hallitsematon rakentaminen. MAL-verkostossa on tutkittu vyöhykesuunnittelua osana hajarakentamisen ohjaamista. Verkoston toiminta perustuu kansalliseen kaupunkipolitiikkaan ja kaupunkiseutujen tarpeisiin. Yksi keskeisimmistä MAL-verkoston toiminnan painopiste-alueista ja kehittämiskohteista on hajarakentamisen hallinta. MAL-verkostossa on tällä hetkellä mukana 16 kaupunkia ja kaupunkiseutua mukaan lukien Helsingin seutu. (Aarnikko & Rautainen 2012: 5.)

Helsingin seutu on sitoutunut valtion kanssa solmitussa MAL-aiesopimuksessa 2012-2015 tehostamaan taajamien lievealueiden maankäytön ohjausta ja siten hillitä yhdyskuntarakenteen hajautumista. MAL-verkosto on julkaissut tutkimuksen ”Vyöhykesuunnittelu kaupunkiseutujen hajarakentamisen hallinnassa”. Tutkimuksen kohdealueina olivat Pietarsaaren seutu, Tampereen kaupunkiseutu ja Jyväskylän kaupunki. Työssä selvitettiin haja-asutusalueille ja taajamien lievealueille suuntautuvan rakentamisen ohjauskeinoja. Pyrkimyksenä oli muun muassa löytää yleisiä kaikille kunnille soveltuvia suunnittelukriteereitä ja ratkaisuja. Vyöhykesuunnittelulla tarkoitetaan yhdyskuntarakenteen eri tekijöiden perusteella määriteltyjä vaikuttavuusalueita. (Aarnikko & Rautainen 2012: 5.)

Vyöhykesuunnittelu antaa eväät valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tunnistamiseen eri alueilla. Vyöhykesuunnittelulla pystytään osoittamaan taajamien kasvusuunnat ja kuvaamaan lievealueita havainnollisesti karttakuvilla. Tällöin vyöhykesuunnittelu soveltuu hyvin maapolitiikan laadinnan ja toteuttamisen yhdeksi menetelmäksi. Vyöhykesuunnittelulla tunnistetaan yhdyskuntarakenteen hajautumisesta aiheutuvia taloudellisia vaikutuksia. Kunnan eri alueille muodostetuista vyöhykkeistä voidaan tunnistaa tulevia asemakaavakohteita ja saada apuja suunnittelutarveratkaisupäätösten valmisteluun. Vyöhykkeiden ominaisuuksista muodostuneet kriteerit ovat tapauskohtai-

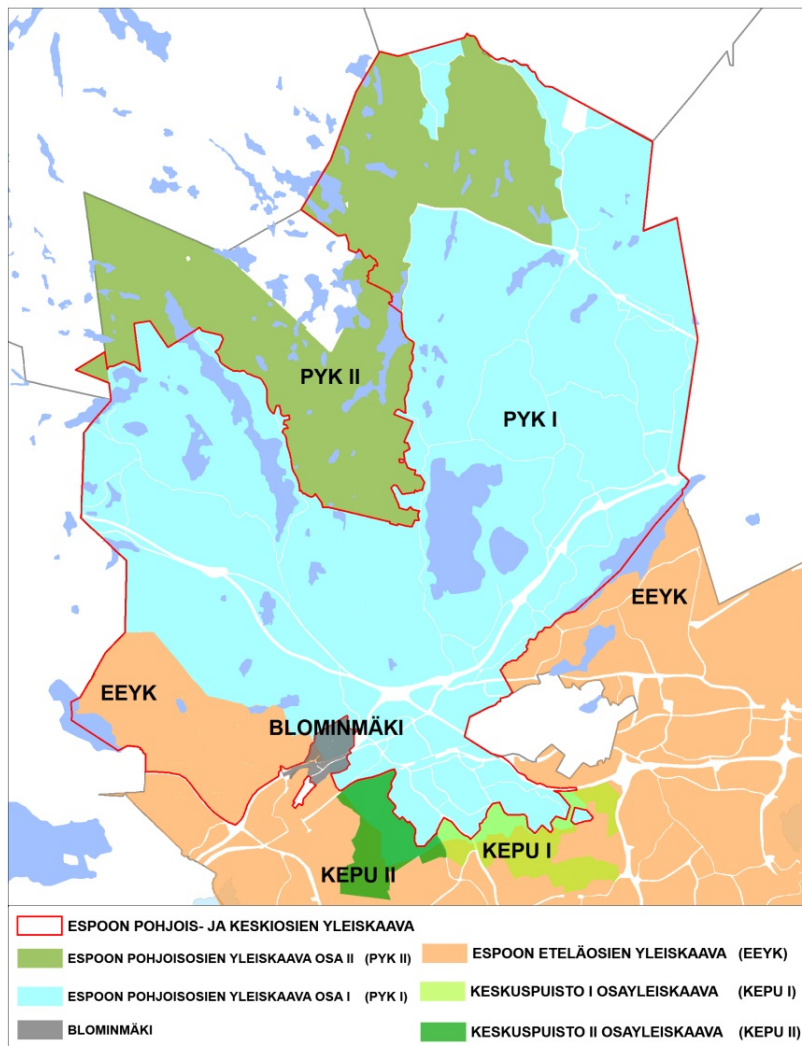
sia, jolloin ne havainnollistavat kunnan alueiden nykytilaa ja tulevia kehityssuuntia. (Aarnikko & Rautiainen 2012: 19.)

Vyöhykesuunnittelun suunnitteluprosessi vaatii prosessin tarkkaa kirjaamista, myöhemmin tapahtuvaa suunnittelua ajatellen. Suunnitteluprosessin keskeiset vaiheet vastaavat samanlaista rakennemallia kuin yleis- ja asemakaavojen suunnitteluprosesseissa. Ensin kartoitetaan alueen nykytila, jossa selvitetään nykyinen maankäytön rakenne, infrastruktuuri, väestökasvuennusteet ja laaditut ja työn alla olevat suunnitelmat. Nykytilan analysoinnin jälkeen on helpompi asettaa tavoitteet suunnittelun toteuttamiseksi. Tärkeänä pidetään, että tässä vaiheessa tavoitteet laaditaan yhdessä eri intressitahojen kanssa. Varsinaisessa suunnittelussa laaditaan strategia tavoitteiden saavuttamiseksi ja luokitellaan nykytilan tietoja ja valitaan kehitettävät alueet sekä päätetään toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi. Samaan aikaan arvioidaan suunniteltua strategiaa. Viimeisenä vaiheena suunnitelma liitetään tarkempiin maankäytön suunnitelmiin. Samalla seurataan asetettujen tavoitteiden toteutumista. Kun nykyinen suunnitelma vanhenee, uusi suunnitelma käynnistetään välittömästi. (Aarnikko & Rautiainen 2012: 55.)

## 4 Suunnittelutarveratkaisut Espoossa

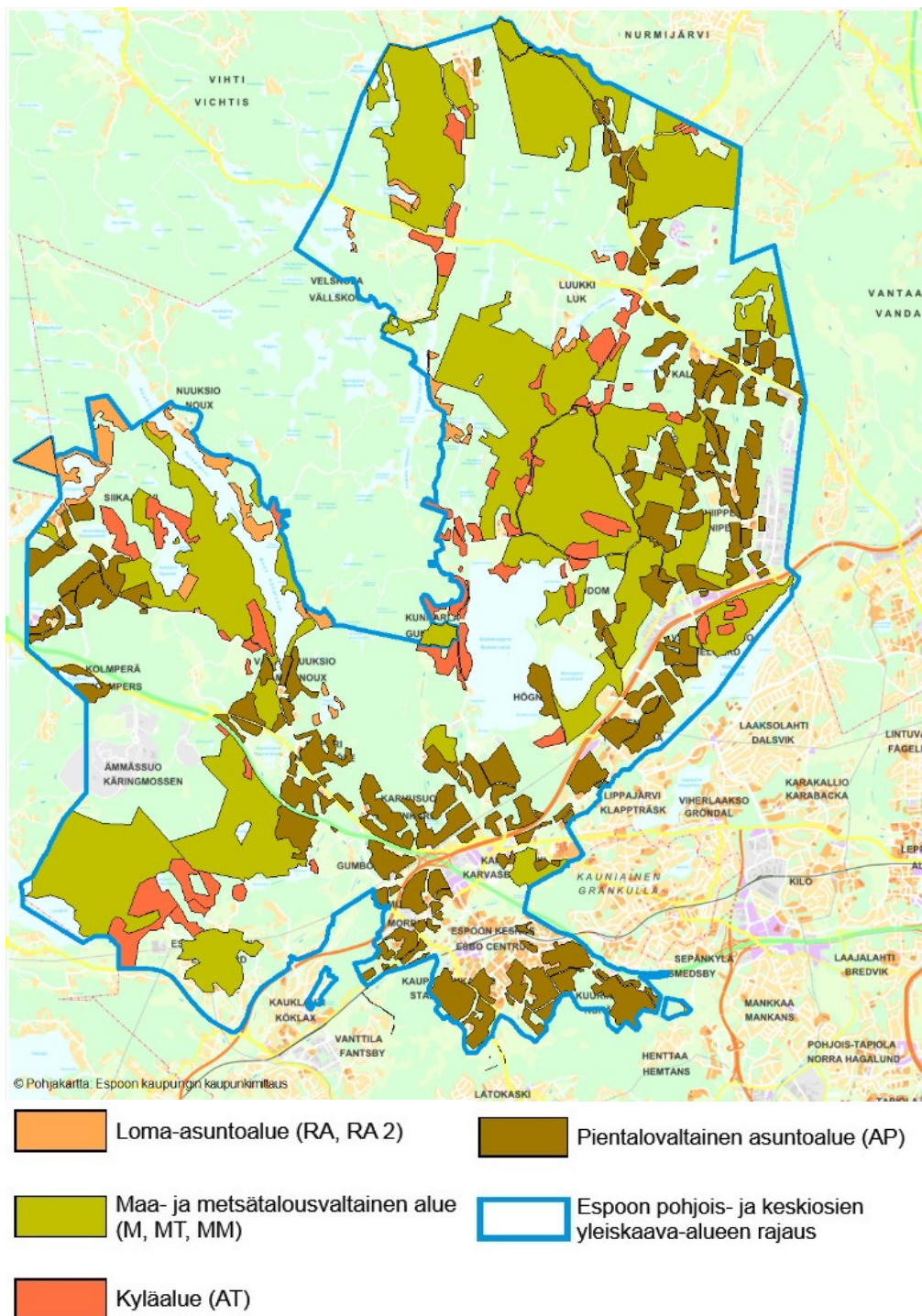
### 4.1 Voimassa olevat yleiskaavat

Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen voimassa olevat yleiskaavat on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen rajaus suhteessa voimassa oleviin yleiskaavoihin. (Karttalähde: Espoon kaupunki)

Kuvassa 5 on tuotu esiin voimassa olevien yleiskaavojen yleiskaavamerkinnät, joissa on asumiseen ja rakentamiseen liittyviä määräyksiä.



Kuva 5. Voimassa olevien yleiskaavojen merkinnät, joissa on asumiseen ja rakentamiseen liittyviä määräyksiä pientalorakentamisessa. (Lähde: Espoon kaupunki)



Voimassa olevat yleiskaavat osoittavat kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Alueelle voidaan sallia muutakin rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle. Loma-asuntoalue varataan loma-asunnoille, missä pelkällä RA-alueella sallitaan kaksi asuntoa rakennuspaikan pinta-alan ollessa

10 000 m<sup>2</sup> ja RA 2 -alueella pinta-alan ollessa 20 000 m<sup>2</sup>. Lisäksi loma-asuntoalueella olevalle rakennuspaikalle sallitaan kevytrakenteisten talousrakennusten, erillissaunojen ja venevajojen rakentaminen.

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sallitaan yleisesti maa- ja metsätalouden harjoittaminen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja taloustilojen rakentaminen. MT- ja MM-merkinnöillä varustetut maa- ja metsätalousalueet tuovat omat määräykset asuntojen määrästä, mutta yleisesti noin 1-5 ha:n tilalla sallitaan yksi asunto ja yli viiden hehtaarin tiloilla sallitaan yhden asunnon lisäksi vielä yksi asunto jokaista tilan pinta-alan alkavaa 20 hehtaaria kohti.

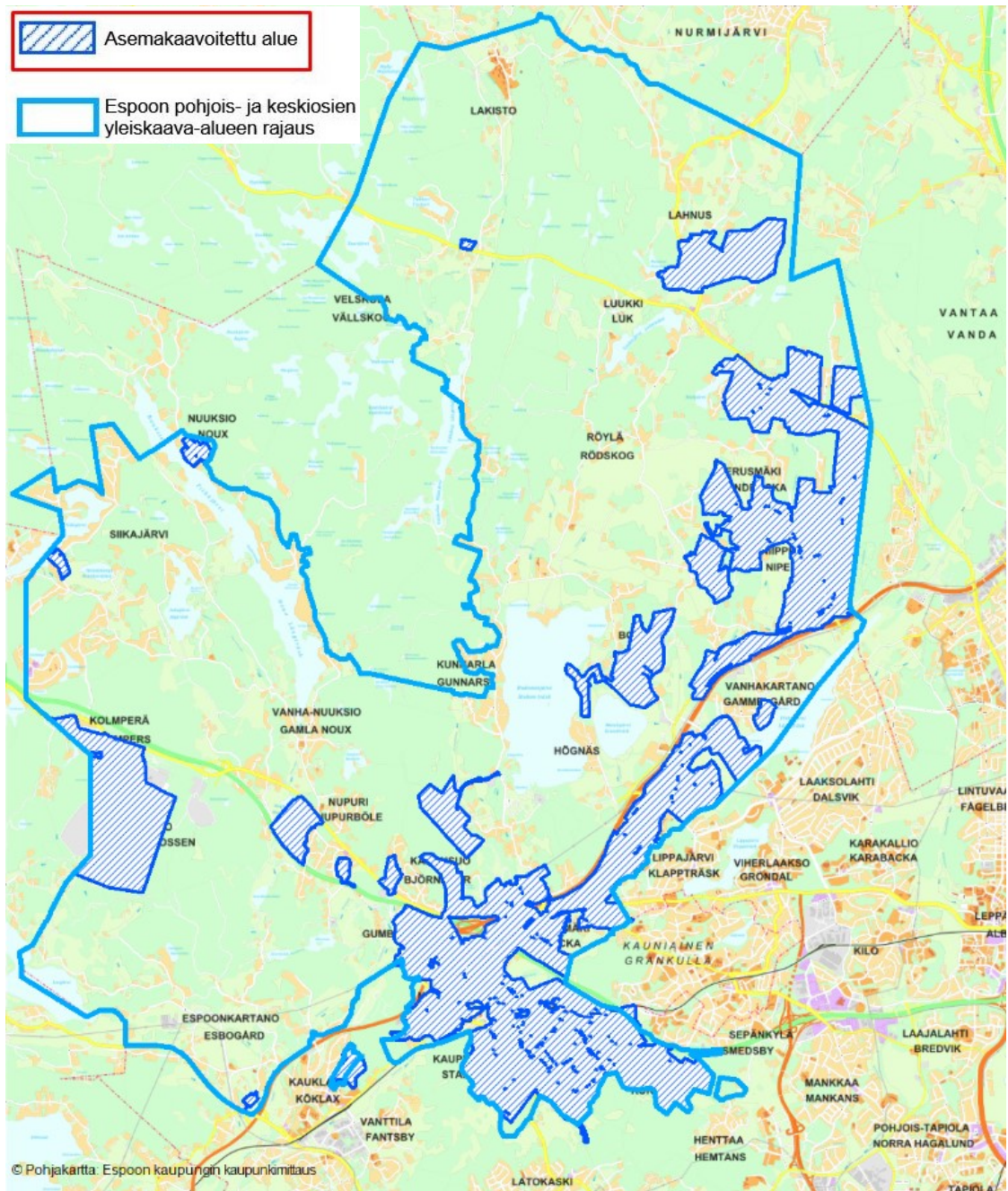
Kyläalueet (AT) on varattu pientaloasumiseen ja kylätoimintoihin. Rakentamisen on sopeuduttava ympärillä olevaan rakennuskantaan ja miljööseen. Alueella sallitaan kylää palvelevia sekä asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Pientalovaltainen asuntoalue (AP) kuuluu asuinpientaloille. Lisäksi on mahdollista rakentaa työtiloja edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

#### 4.2 Voimassa olevat asemakaavat

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueella on voimassa lukuisia lainvoimaisia asemakaavoja. Asemakaava-alueella rakennetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavasta poikkeavaa rakentamista ei ratkaista suunnittelutarveratkaisuilla, vaan kaupunki ratkaisee rakentamisen harkinnanvaraisesti poikkeamispäätöksillä.

Voimassa olevat asemakaavat on esitetty alueina kartalla kuvassa 6.



Kuva 6. Asemakaavoitettu alue, joka käsittää kaikki lainvoimaiset asemakaavat (2/2016) vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueella. (karttalähde: Espoon kaupunki)

### 4.3 Nykyiset lupaperiaatteet

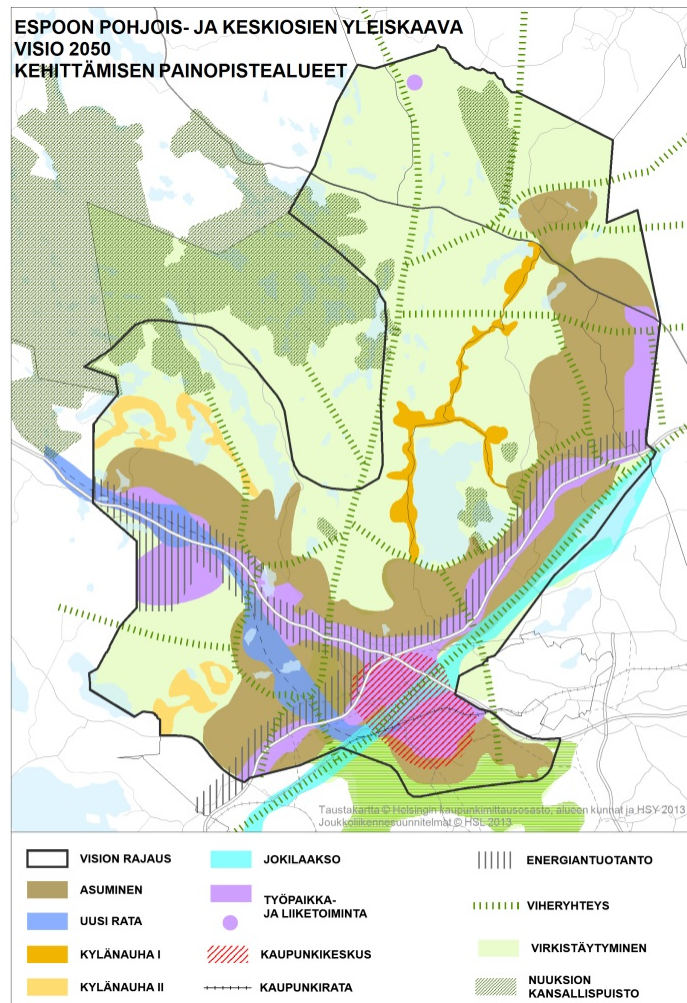
Suunnittelutarveratkaisuhankkeesta tutkitaan maankäyttö- ja rakennuslain pohjalta seuraavaa:

- alueen kaavatilannetta niin nykyistä kuin tulevaa
- yhdyskuntarakenteen tilanne esimerkiksi kiinteistönmuodostuksen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta
- maisemallinen tilanne
- kiinteistön sopivuus rakentamiseen
- ajoyhteyden ja autopaikkojen sijoittuminen kokonaisuuteen
- merkittävän rakentamisen mahdollisuutta
- ympäristö- tai muita vaikutuksia

## 5 Espoon suunnittelutarveratkaisuperiaatteiden muodostuminen

### 5.1 Periaatteiden muodostuminen

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan maankäytön visiossa esitetään tavoitteet kaupunkirakenteesta ja sen kehittämisalueista. Kuvassa 8 on esitetty kehittämisen painopistealueet Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan visiovaiheessa. Näiden pohjalta on muodostettu vyöhykkeet kaava-alueelle.



Kuva 7. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava visio 2050, kehittämisen painopistealueet (karttalähde: Espoon kaupunki)

Kullekin vyöhykkeelle muodostettiin tarkennetut periaatteet. Periaatteiden pohjana toimivat edelleen nykyiset periaatteet. Tarkennetut periaatteet havainnollistavat kunnan eri alueiden nykytilaa ja tulevia kehityssuuntia. Vyöhykkeiden kriteereitä määriteltäessä on huomioitu nykyiset periaatteet, lainsäädäntö ja eri oikeusasteiden tuomioistuinten tekemät ratkaisut Espoon kaupungin suunnittelutarveratkaisujen päätöksistä sekä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tavoitteet.

Tarkennetut periaatteet toimivat nykyisten periaatteiden tukena, ja ne havainnollistavat enemmän kaupungin tavoitteellista maankäytön suunnittelua.

Vyöhykkeiden aluenimet on tarkoitus olla helposti ymmärrettäviä ja kuvattavissa. Tarkennetut periaatteet on tarkoitus pitää yksikertaisina ja selkeinä, jolloin kriteerit on kirjattu ranskalaisin viivoin luettelotyypisesti.

Vyöhykejaottelussa on kuvattu, miten ja mistä vyöhykealueet koostuvat sekä mitä periaatteita kussakin vyöhykkeessä noudatetaan. Vyöhykealueiden tarkoitus on elää ajan mukana, jolloin niitä pitää päivittää yhdyskuntarakenteessa tapahtuvien muutoksien mukaan. Kunnan eri alueille muodostetuista vyöhykkeistä voidaan tunnistaa tulevia asemakaavakohteita ja saada apuja suunnittelutarveratkaisupäätösten valmisteluun.

## 5.2 Yleiskaavan vaikutus lupaehtojen tulkintaan

Yleiskaavoituksen tärkein tehtävä on tutkia alueen maankäyttö niin, että yleiskaava antaa riittävän ohjausvaikutuksen asemakaavojen laatimiseen ja suunnittelutarveratkaisupäätösten valmisteluun. Rakentaminen tulee pääasiassa tutkia asemakaavalla tiiviisti rakennetuilla alueilla.

Vaikka nyt on tavoitteena laatia suunnittelutarveratkaisuperiaatteita yleiskaavatyön ajaksi, on kuitenkin huomioitava, että jokainen hanke tutkitaan edelleen tapauskohtaisesti ja ensisijaisesti huomioidaan lain määrittelemät edellytykset. Maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun, ja rakentamisen on ensisijaisesti perustuttava asemakaavaan. Suunnittelutarveratkaisu ei ole tarkoitettu työvälineeksi sellaisilla alueilla, jotka vaativat tarkempaa maankäytön tarkastelua. Espooseen on kuitenkin muodostunut asuinalueita pelkillä suunnittelutarveratkaisuilla.

Tarkennettuja periaatteita hyödynnetään koko yleiskaavan laatimisen ajan aina yleiskaavan voimaantuloon asti. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen laaditaan uudet periaatteet.

Lupaehdoissa otetaan edelleen huomioon voimassa olevien yleiskaavojen määräykset. Luparatkaisujen tavoitteena ei ole vaikeuttaa vireillä olevan yleiskaavan ja tulevien asemakaavojen valmistelua ja toteutumista. Rakentamista rajoitetaan alueilla, jotka vaativat tarkempaa suunnittelua. Tavoitteena on jättää kaavoitukselle suunnitteluvaraa sekä mahdollistaa tarvittavat tilatarpeet palveluiden ja joukkoliikenteen järjestämiselle.

## 6 Pohdinta

Nykyisten periaatteiden voidaan todeta toimivan hyvin, sillä ne perustuvat lainsäädännön määrittelemiін rakentamisen edellytyksiin asemakaava-alueen ulkopuolella ja Espoon eri alueille muodostuneisiin oikeuskäytäntöihin sekä ELY-keskuksen kanssa käydyissä neuvotteluissa molemmin puolin hyväksytyihin ratkaisuihin. Nykyisissä periaatteissa noudatetaan myös voimassa olevien yleiskaavojen määräyksiä rakentamisessa.

Tutkimuksessa laadittavat tarkentavat periaatteet perustuvat enemmän kaupungin enakoiviin maankäyttöllisiin linjavetoihin kuin lainsäädäntöön. Lähtötietomateriaalina käytettiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava - visio 2050 -raporttia, jossa on määritelty maankäytön tavoitteet pitkälle tulevaisuuteen.

Tutkimuksen haasteena oli vyöhykealueiden määrä ja havainnollistaminen sekä eri vyöhykealueita parhaiten määrittelevien periaatteiden löytäminen.

Vyöhykealueet pohjautuvat Espoon nykyiseen kaupunkirakenteeseen, jolloin ne kuvaavat kunnan eri alueiden nykytilaa ja niistä voi päätellä tulevat kehityssuunnat. Espoon kaupunkirakenteessa työpaikka- ja liiketoimintaan soveltuvien alueiden painopisteet reunustavat Kehä III:n ja Turuntien vartta. Näiden alueiden lähetyville sijoittuu asuminen, tärkeät liikenneväylät sekä raideliikenne. Lisäksi Espoon alueella on muutamia perinnekyliä, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kyläalueita ja ne muodostavat kylänauhaverkoston joukkoliikenteeseen tukeutuen.

Vyöhykealueiden laajuuteen vaikuttavat asemakaavojen lievealueet, rakentamispainalueet sekä alueet, joihin on suunnitelmassa uutta rakentamista. Vyöhykkeet periaatteineen muuttuvat yhdyskuntarakenteessa tapahtuvien muutosten myötä, jolloin myös kartta-aineisto on muutettava aina aikakauteen sopivaksi.

Nykyisten periaatteiden tueksi muodostettuihin tarkentaviin periaatteisiin on oltu pääasiassa tyytyväisiä. Palvelu- ja kehittämissyksikön lupavalmistelijat olisivat halunneet periaatteista yksityiskohtaisempia ja tarkempia, joissa olisi tarkemmin määritelty rakentamisen määrä ja yksityiskohtaiset aluerajaukset. Yksityiskohtainen tarkastelu olisi vaatinut tarkkaa tilakohtaista emätilalaskentaa ja yksityiskohtaista tietoa yleiskaavan mukaisesta maankäytöstä. Tämän kaltainen työ olisi kaatunut omaan mahdottomuuteen-

sa, koska Espoossa kiinteistöjä lohkotaan jatkuvasti pienemmiksi alueella vallitsevan rakentamispaineen vuoksi.

Tutkimuksesta ja sen tuloksena tehdystä oppaasta saattavat hyötyä myös muut yksiköt Espoon kaupungin teknisessä virastossa. Laadittu työ palvelee ensisijaisesti Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelu- ja kehittämissyksikön lupavalmistelijoiden työvälineenä suunnittelutarveratkaisuja valmisteltaessa.

Toinen aihe voisi käsitellä suunnittelutarveratkaisujen vaikutuksia maanhankintaan, jossa tarkastellaan raakamaan hinnan nousua asemakaavoittamattomilla alueilla suunnittelutarveratkaisuilla myönnettyillä rakennuspaikoilla. Espoossa maanhankinta nivoutuu maankäytösopimusneuvotteluihin, jotka usein jumittuvat raakamaan hintakysymyksiin.

Tavoitteena on, että nyt laadittuja tarkennettuja periaatteita hyödynnetään yleiskaavan voimaantuloon saakka. Tämän jälkeen otetaan käyttöön uudet periaatteet. Uusien periaatteiden työstäminen olisi hyvä aloittaa silloin, kun yleiskaavan luonnos on saatu vuonna 2017 nähtäville. Yleiskaavan luonnosvaiheessa on selvinnyt alueen tarkempi maankäyttö ja yleiskaavan lopullinen esitystapa varmistuu, mikä antaa hyvän lähtötiedon periaatteiden muodostamiselle. Haasteena kyseiselle jatkotutkimukselle on tulevan yleiskaavan virallinen esitystapa. Yleiskaavasta saattaa tulla mahdollisesti strateginen yleiskaava. Strateginen yleiskaava on esitystavaltaan hyvin yleispiirteinen ja se keskittyy vain alueidenkäytön päälinjoihin. Mikäli yleiskaavasta on tulossa strateginen, Espoon tavoitteena on laatia yleispiirteisen kartan lisäksi paljon yksityiskohtaista oheiskarttamateriaalia alueittain. Pää tavoitteena on laatia yleiskaava niin, että se antaa riittävän ohjausvaikutuksen asemakaavojen laatimiseen ja suunnittelutarveratkaisujen valmisteluun.



## Lähteet

Aarnikko Heljä & Rautiainen Juhana. 2012. Vyöhykesuunnittelu kaupunkiseutujen haja-rakentamisen hallinnassa. Siton raportti hajarakentamisesta. Verkkodokumentti. MAL-verkosto. [http://www.mal-verkosto.fi/filebank/506-Vyohykesuunnitteluraportti\\_13122012.pdf](http://www.mal-verkosto.fi/filebank/506-Vyohykesuunnitteluraportti_13122012.pdf). Luettu 25.1.2016

Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla. 2012. Uudenmaan liiton julkaisuja E 118-2012. Verkkodokumentti. Uudenmaan liitto. [http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6296/Asemakaava-alueiden\\_ulkopuolinen\\_rakentaminen\\_Uudellamaalla\\_E118-2012.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6296/Asemakaava-alueiden_ulkopuolinen_rakentaminen_Uudellamaalla_E118-2012.pdf). Luettu 14.1.2016.

Espoon kaupunginhallitus. 2015. Päätös 30.11.2015 § 361. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tavoitteet, alue 722300. Espoo: Espoon kaupunki.

Espoon kaupungin rakennusjärjestys. Espoon kaupunki. 2012. Espoon rakennusvalvontakeskus.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava – visio 2050. 2015. Espoon kaupunki. Yleiskaavayksikkö.

Espoon vesihuollon kehittämissuunnitelma 2013 - 2022. Verkkodokumentti. Espoon kaupunki. 2013. <http://www.espoo.fi/download/noname/%7B8EEEEED52-6A2B-40DC-833C-306EE17578E1%7D/40360>. Luettu 12.2.2016.

Haapanala, Auvo. 2013. Ely-keskukset alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaajina. Ympäristöministeriön raportteja 6/2013. Helsinki. Ympäristöministeriö.

Helminen Ville, Maunula Markku, Ristimäki Mika, Vienonen Sanna. 2013. Haja-asutusalueen yhdyskuntarakenne ja vesihuoltopalvelut vuoteen 2030. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 4/2013. Suomen ympäristökeskus. Verkkodokumentti. [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38508/SY\\_4\\_2013.pdf?sequence=8](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38508/SY_4_2013.pdf?sequence=8). Luettu 14.3.2016.

Jarva, Anne & Riipinen, Jouko. 2012. Kyläyleiskaavoitus. Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille. Suomen ympäristö 3/2012. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38724/SY3\\_2012\\_Kylayleiskaavoitus\\_FINAL.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38724/SY3_2012_Kylayleiskaavoitus_FINAL.pdf?sequence=1). Luettu 20.1.2016.

Jääskeläinen Lauri & Syrjänen Olavi. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. 3. painos. Helsinki. Rakennustieto Oy.

Koski, Kimmo. 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne. Suomen ympäristö 42/2008. Helsinki. Ympäristöministeriö.



Maanhankinnan- ja luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. Kaupunginvaltuusto 9.11.2015. Verkkodokumentti. Espoon kaupunki. 2015.  
<http://www.espoo.fi/download/noname/%7B8B80BC45-145B-41D2-83F8-9CBA83AA2D78%7D/66017>. Luettu 12.5.2016.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 ja 196/2016.

Pihala, Anita. 2009. Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Valmistelijan opas. 3. korjattu painos. Helsinki. Suomen Kuntaliitto.

Selostus. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. 2014. Uudenmaan liiton julkaisu A 34-2014. Verkkodokumentti. Uudenmaan liitto.  
[http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus\\_Uudenmaan\\_2\\_vaihemaakuntakaava\\_vahvistettu\\_2014\\_pavitetty\\_2016.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus_Uudenmaan_2_vaihemaakuntakaava_vahvistettu_2014_pavitetty_2016.pdf). Luettu 5.3.2016.

Selvitys kunnan maapolitiikan vaikutuksista. 2009. Selvitysraportti. FCG Planeko Oy. Ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto.

Suunnittelutarveratkaisuohje. 2014. Verkkodokumentti. Uudenmaan ELY-keskus.  
<http://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Suunnittelutarveratkaisuohje.pdf/55a4b043-e434-412f-9508-f9b0e83fde31>. Luettu 26.11.2015.

Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt. Tarkastetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2009. Ympäristöministeriön julkaisu helmikuu/2009. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <http://www.ym.fi/download/noname/%7BFF2C7487-B8B0-476B-B38A-262DF17F5EE7%7D/37634>. Luettu 17.2.2016.

Virtanen Pekka V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Helsinki. Rakennustieto Oy.

Haastattelut

Dahlqvist-Solin, Brita. 2016. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen alueidenkäyttöpäällikkö. Haastattelu Helsingissä 1.3.2016.

Liukkonen, Matti. 2016. Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavayksikön arkkitehti. Haastattelu Espoossa 13.4.2016.

Sähköposti:

Rinkinen, Kristiina. 2016. Kysely. Henkilökohtainen sähköpostiviesti 17.2.2016

## **Teemahaastattelurunko**

Haastattelukysymysrunko

Paikka: Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, yleiskaavayksikkö (Espoon keskus)

Aika: 13.4.2016, klo. 9:30

Haastattelija: Minna Valtonen

Haastateltavana: Arkkitehti Matti Liukkonen

### **1) Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava**

- Mikä on tulevan yleiskaavan esitystapa?
- Millä tavoin yleiskaava tulee vaikuttamaan suunnittelutarveratkaisuihin?

### **2) Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan maankäytölliset suunnitelmat**

- Mihin asioihin tuleva maankäyttö painottuu?

### **3) Espoon yleiskaavayksikön tavoitteet suunnittelutarveratkaisuperiaatteiden muodostuksessa**

- Mitkä ovat yleiskaavayksikön tavoitteet periaatteiden muodostuksessa?

## **Teemahaastattelurunko**

Haastattelukysymysrunko

Paikka: Opastinsilta 12 B, Helsinki (Pasila), Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Aika: 1.3.2016, klo. 9:30

Haastattelija: Minna Valtonen

Haastateltavana: Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

### **1) ELY-keskuksen rooli tulevaisuudessa**

- Mikä on ELY-keskuksen rooli tulevaisuudessa suunnittelutarveratkaisujen osalta?

### **2) Vyöhykkeiden ja periaatteiden esittely**

- tarkempaa suunnittelua vaativa alue?
- loma-asuntoalue?
- maa- ja metsätalousvaltainen, virkistys- ja luonnonsuojelualue?

### **3) Rakentaminen vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella**

- Mitä riskejä liittyy rakennuspaikan myöntämiseen yksittäisillä luparatkaisuilla?
- Mitä mieltä olet rakentamisen sijoittumisesta maa- ja metsätalousalueille?
- Mitä tarkoitetaan ”korvaavalla” rakentamisella?

- Mieliipide kellarin rakentamisesta loma-asunnon yhteyteen

#### **4) Vesihuolto**

- Voiko lupaehtoissa pakottaa hakijaa liittymään kunnalliseen tai paikalliseen vesiosuuskunnan järjestämään vesihuoltoverkostoon?
- Mitä huomioita lupaehtoihin kiinteistökohtaisten vesien käsittelystä?
- Millä ehdoilla vesikäymälän voi rakentaa ranta-alueelle? Mitä huomioita lupaehtoihin?

#### **5) Emätilatarkastelu**

- Mitä mieltä olet emätilatarkastelusta metropolialueella?

#### **6) Lopuksi**

- Mitä vinkkejä ja huomioita antaisit periaatteiden muodostamiseen?

## Sähköpostikysely

Aika: 17.2.2016

Kyselyn laatija: Minna Valtonen

Kyselyyn vastaaja: Uudenmaan maakuntaliitto, maakunta-arkkitehti Kristiina Rinkinen

Hei,

Työskentelen kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavayksikössä Vanha-Espoon asemakaavainsinöörinä ja opiskelen työn ohella YAMK maanmittaustekniikkaa.

Olen tekemässä opinnäytetyötä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lupapuolelle (suunnittelutarveratkaisut/ poikkeamispäätökset). Työn nimi on "Suunnittelutarveratkaisujen periaatteet Espoossa vireillä olevan pohjois- ja keskiosien yleiskaavatyön aikana". Tavoitteena on laatia tarkennetut ohjeet lupavalmistelijoiden tueksi suunnittelutarveratkaisujen valmisteluun.

Vireillä olevan pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alue on maakuntakaavassa suurelta osin merkitty "valkoiseksi alueeksi". Lisäksi Espoon koko asemakaavoittamaton alue on suunnittelutarvealuetta, johon kohdistuu voimakasta rakentamispainetta. Kysymyksestäni liittyvät valkoisiin alueisiin ja niiden vaikutuksista suunnittelutarveratkaisuihin.

## Sähköpostikysymykset

- 1) Mikä on valkoisten alueiden merkitys suunnittelutarveratkaisujen osalta?

Helsingin seudun valkoisille alueille on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa seuraava suunnittelumääräys (aiemmissa kaavoissa se oli vain kehittämissuositus):

”Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoon alueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Helsingin seutuun kuuluvat Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti.”

Yksittäisellä suunnittelutarveratkaisulla tuskin voi nähdä olevan seudullisia vaikutuksia. Kuitenkin jos suunnittelutarveratkaisuja tehdään paljon, ne voivat yhdessä alkaa muodostaa seudullisesti merkittävän ilmiön, yhdyskuntarakenteen hajautumisen. Maakuntakaavan yksi keskeinen periaate on pyrkiä ehkäisemään hajautumista ja keskittää asumista mieluummin taajamiin tai ainakin kyliin, kuin ihan hajalleen. Siksi pidämmekin parempana, että kasvupainealueelle laaditaan mieluummin kokonaissuunnitelma (mm. POKE yleiskaava) kuin edetään yksittäisillä luparatkaisuilta, koska kaavatyön kautta vaikutuksetkin on paremmin hahmotettavissa. Jos kuitenkin edetään yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuille, on rakennuspaikka kyläalueella todennäköisesti parempi kuin rakennuspaikka haja-asutusalueella ”keskellä-ei-mitään”. Taajamien lievealueet (eli taajamien välitön lähiympäristö) ovat yksittäisten luparatkaisuiden kannalta siitä syystä huonoja, että ne voivat vaikeuttaa taajaman mahdollista laajenemista myöhemmin tulevaisuudessa; tehokasta taajamarakennetta on vaikeaa suunnitella yksittäisten rakennusten pirstomaan ympäristöön. Hajarakentaminen taajaman liepeellä vaikeuttaa myös kunnan maanhankintaa (jos sellaiseen päädyttäisiin), koska rakennetut kiinteistöt nostavat kauppahintaa merkittävästi verrattuna raakamaan hintaan.

Suunnittelutarveratkaisu on kuitenkin oikeusharkintaa, ja luvan myöntämisen edellytyksistä päättää kunta. Liitto ei ota suunnittelutarveratkaisuihin kantaa eli pääsääntöisesti lausuntoa ei meiltä tarvitse pyytää (pl. poikkeus josta kerron tuonnempana).

- 2) Maakuntakaavassa on todettu valkoisista alueista seuraavaa: "Valkoisten alueiden käytöstä päättäminen jää paikalliselle tasolle, kunnalle. Kunta voi sijoittaa näille alueille mitä tahansa paikallista toimintaa. Paikallisten asuin- tai työpaikka-alueiden koolle ei ole selvää ylärajaa".

Mikä on maakuntaliiton mielipide suunnittelutarveratkaisujen myöntämisestä valkoisille alueille?

Tuo siteerauksesi on Uudenmaan maakuntakaavasta (2008), sen jälkeen (ja näiltä osin sen tilalle) on tullut voimaan 2. vaihemaakuntakaava (2014), jonka tiedot ovat tuoreimmat. Kuten edellä totesin, merkintä muuttui kakkoskaavassa suunnittelumääräykseksi, jolla on vahvempi ohjausvaikutus kuin kehittämissuosituksella.

Sen arviointi, onko jokin ratkaisu/maankäyttö seudullisesti vai vain paikallisesti merkittävää, arvioidaan aina tapauskohtaisesti, nyrkkisääntöä tähän ei ole. Kannattaa lukea 2. vaihemaakuntakaavasta luvut 4.6. (Kylien ja hajarakentamisen nykytila s.39-40) sekä 5.5. (Kylien ja muun hajarakentamisen ohjaaminen s.99-104, niissä avataan tätä problematiikkaa kokonaisuutena laajemmin ja saat todennäköisesti moneen kysymykseen ainakin osittain vastauksia. Linkki kaavaselostukseen:

[http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus\\_Uudenmaan\\_2\\_vaihemaakuntakaava\\_vahvistettu.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/files/9857/Selostus_Uudenmaan_2_vaihemaakuntakaava_vahvistettu.pdf)

Emme siis yleensä ota kantaa eikä meiltä ole tarpeen pyytää lausuntoa yksittäisistä suunnittelutarveratkaisuista, koska niiden päätöksentekoa ohjataan selkeästi lailla ja perusteet harkitaan kunnassa. Silloin kuitenkin, kun suunnittelutarveratkaisu sijoittuu valkoisella alueella lähelle esimerkiksi suunniteltua väylää/rataa/asemanseutua, voi olla tarpeen pyytää liiton lausunto. Joitakin olemme mm. viimeisen vuoden aikana antaneet ns. ESA-radana (tai Länsiradan) linjauksen läheisyyteen sijoittuvista kohteista. Niidenkin osalta on tietysti tärkeintä pyytää lausunto Liikennevirastolta, joka on tällä hetkellä se

viranomainen, jolle mahdollinen lunastuskorvausvastuu lankeaa, jos radan toteuttaminen joskus lähtee liikkeelle.

- 3) Onko uudessa työn alla olevassa neljännessä vaihemaakuntakaavassa otettu jollain tavalla huomioon asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen metropolialueella? (Vaikka maakuntakaavassa harvoin varsinaisesti ohjataan hajarakentamisen sijoittamista).

4. vaihemaakuntakaavassa ei ole käsitelty valkoisia alueita tai hajarakentamista, mutta 2. vaihemaakuntakaavan (ks. ed) ratkaisu jää voimaan ja ohjaa jatkossakin.

Kannattaa tutustua myös Kuntaliiton oppaaseen ”Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset” (2004). Se on edelleen suurelta osin ajanmukainen (en ole varma, onko siitä jo tehty viimeisin päivitys, suunnitteilla ainakin oli).

Toinen hyvä julkaisu aihepiiristä on ”Asemakaava-alueiden ulkopuolinen rakentaminen Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 118 - 2012.”

[http://www.uudenmaanliitto.fi/modules/publishbank/julkaisupankki\\_files/547\\_Asemakaa\\_vaalueiden\\_ulkopuolinen\\_rakentaminen\\_Uudellamaalla\\_E118-2012.pdf](http://www.uudenmaanliitto.fi/modules/publishbank/julkaisupankki_files/547_Asemakaa_vaalueiden_ulkopuolinen_rakentaminen_Uudellamaalla_E118-2012.pdf)



