

Mikko Tervola

Hollolan Hämeenkosken siirtolapuutarha-alueen asemakaavaluonnos

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

17.4.2017

<p>Tekijä Otsikko</p> <p>Sivumäärä Aika</p>	<p>Mikko Tervola Hollolan Hämeenkosken siirtolapuutarha-alueen asemakaavaluonnos</p> <p>35 sivua + 2 liitettä 17.4.2017</p>
<p>Tutkinto</p>	<p>insinööri (AMK)</p>
<p>Tutkinto-ohjelma</p>	<p>maanmittaustekniikka</p>
<p>Ohjaaja</p>	<p>lehtori Juhani Nippala</p>
<p>Tämän insinööriyön tarkoituksena oli ideoida Hollolan Hämeenkoskelle siirtolapuutarha-alue ja laatia siitä asemakaavaluonnos. Alueen suunnittelu on saanut alkunsa Hollolan kunnanvaltuustolle jätetystä valtuustoaloitteesta.</p> <p>Työssä kerrataan valtuustoaloitteen ja Hollolan kunnan tavoitteet alueen suunnittelusta ja suunnitteluprosessin etenemisestä. Työssä käydään läpi siirtolapuutarhatoimintaan liittyviä peruseriaatteita sekä Suomen maankäyttöä koskeva lainsäädäntö ja maankäytön suunnittelujärjestelmä. Suunnittelun lähtötietoina toimivat alueen yleiskaavatasoiset suunnitelmat ja niitä varten laaditut taustaselvitykset.</p> <p>Suunnittelualueen maankäytön perusratkaisuja ideoidaan tässä työssä eri vaihtoehtojen ja luonnosten avulla. Asemakaavaluonnosta tarkastellaan kahdesta eri näkökulmasta. Näkökulmien avulla tekijä esittelee asemakaavaan liittyviä ratkaisuja perusteluineen niin, että alueen maankäytön suunnittelua ja perusratkaisuja voidaan muuttaa prosessin aikana. Tässä työssä on selvitetty maankäytön luovutusmuotoja, maan myyntiä sekä vuokrausta on selvitetty sekä käyttäjän että kunnan kannalta.</p> <p>Työn tuloksena on asemakaavaluonnos Hollolan Hämeenkosken siirtolapuutarha-alueelle, sekä niiden pohjalta laadittu luonnos alueelle laadittavasta maanvuokrasopimuksesta. Tämä työ tarjoaa Hollolan kunnalle yhden vaihtoehdon ja materiaalia kunnanvaltuustolle jätetyn, Hämeenkosken siirtolapuutarha-alueen koskevan valtuustoaloitteen jatkotoimenpiteitä varten.</p>	
<p>Avainsanat</p>	<p>kaavoitus, asemakaava, maankäytön suunnittelu, siirtolapuutarha, Hämeenkoski</p>

Author Title Number of Pages Date	Mikko Tervola Town plan draft for the Hämeenkoski community garden area in Hollola 35 pages + 2 appendices 17 April 2017
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The aim of this Bachelor's thesis was to prepare a plan for a community garden in Hämeenkoski, Hollola and draft a town plan for the area in question. The planning process originated from a Council Member's Initiative presented to the Hollola City Council.</p> <p>The final year project analysed the Council Initiative as well as the goals of the municipality for the planning of the community garden, and gathered the phases of the planning process. The guiding principles of community gardens as well as Finnish legislation regarding Land Use and the related planning structures were studied. The foundation for the planning presented in this thesis was the master plan of the area, as well as related background inspections and reports of the area.</p> <p>Various options and sketches were created to form the guiding principles for the land use of the planning. The town plan was approached from two different viewpoints to support flexibility in the land use planning process and the possibility of changing land use solutions during the planning process. Furthermore, land delivery, sales and tenancy from the perspectives of the user as well as the municipality were discussed.</p> <p>The result was a town plan draft for the tentative Hämeenkoski community garden area in Hollola as well as a tenancy draft of the area. The thesis provides background material and an option for the Hollola municipality to continue the planning of Hämeenkoski community gardening area in response to the Council Initiative.</p>	
Keywords	town plan, urban planning, land use, community garden, Hämeenkoski, Hollola

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Hankkeen lähtötiedot ja tavoitteet	2
2.1	Valtuustoaloite ja vastaus	2
2.2	Hollolan kunnan tavoitteet alueen suunnittelulle	3
2.3	Aikaisemmat suunnitelmat ja selvitykset	4
3	Maankäyttö ja suunnittelu	6
3.1	Siirtolapuutarha käsitteenä	6
3.2	Siirtolapuutarha ennen ja nyt	8
3.3	Kaavoitusprosessi	9
4	Suunnitteluprosessi	12
4.1	Suunnittelualue	12
4.2	Suunnittelun tavoitteet ja maankäytön vaihtoehdot	15
4.3	Asemakaavan esitystapa	20
4.4	Valitun kaavaluonnoksen tarkempi esittely	23
5	Alueen luovutusmuodot ja -perusteet	25
5.1	Luovutusmuodot	25
5.2	Maanvuokrasopimuksen periaatteet	27
6	Jatkotoimintoimenpide-ehdotus	29
7	Yhteenveto	31
	Lähteet	32
	Liitteet	
	Liite 1. Asemakaavaluonnos	
	Liite 2. Maanvuokrasopimusluonnos	

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tarkoituksena oli suunnitella Hollolan Hämeenkoskelle sijoittuvan siirtolapuutarha-alueen maankäytön perusratkaisuja sekä kartoittaa alueen eri luovutusmuotoja sekä kunnan että perustettavan siirtolapuutarhayhteisön kannalta. Idea siirtolapuutarha-alueen perustamiseksi on tullut Hollolan kunnalle jätetystä valtuustoaloitteesta.

Tässä työssä maankäytön perusratkaisuja ja muotoja on kartoitettu maankäytön luonnosten avulla yhteistyössä Hollolan kunnan kanssa. Maankäytön suunnittelussa on pyritty mahdollistamaan alueen käyttäjän mahdollisuus vaikuttaa alueen sisältöön ja sen perusratkaisuihin. Asemakaavasta on laadittu kaksi variaatiota siten, että toinen on luonteeltaan salliva ja toinen taas rajoittava.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen koko on noin 3,8 hehtaaria, ja sille on osoitettu 30 kappaletta siirtolapuutarhapalstoja. Palstoja on osoitettu erikokoisina ja alueelle on esitetty myös varaus palstaviljelyalueeksi.

Siirtolapuutarha-alueet sijaitsevat Suomessa pääsääntöisesti kunnan tai kaupungin omistamalla maa-alueella. Palstat on vuokrattu joko yksittäisillä maanvuokrasopimuksilla tai koko alue on vuokrattu toimintaa harjoittavalle yhteisölle. Alueen luovutusmuotoja sekä vuokrausperusteita on pyritty kartoittamaan kummankin osapuolen kannalta. Alueesta on laadittu maanvuokrasopimusluonnos.

Siirtolapuutarhapalstojen vuokraus ja viljelytoiminta ovat saaneet alkunsa kaupunkiin muuttaneiden asukkaiden tarpeista. Kaupungistumisen kiihtyessä myös Suomessa on viljelytoiminta eri muodoissaan yleistynyt kaupungeissa ja taajamissa asuvien keskuudessa. Tässä työssä on esitetty ratkaisuja Hollolan Hämeenkosken siirtolapuutarha-alueen perustamisen tueksi.

2 Hankkeen lähtötiedot ja tavoitteet

2.1 Valtuustoaloite ja vastaus

Hollolan kunnanvaltuustoon jätettiin 16.11.2015 kirjattu aloite siirtolapuutarhamökkialueen kaavoituksesta uuteen Hollolaan. Valtuustoaloitteessa ei ehdoteta alueen tarkkaa sijaintia tai aluerajausta. Aloitteessa ehdotetaan, että aloitteen saadessa kannatusta perustettaisiin vapaaehtoinen työryhmä ideoimaan aluetta ja sen sisältöä yhteistyössä kunnan teknisen ja ympäristötoimen kanssa. (1.)

Kuntalaissa ei suoraan säädetä valtuutetun jättämästä aloitteesta, niin sanotusta valtuustoaloitteesta, mutta laissa edellytetään, että valtuustoaloitteen käsittelystä tulee olla ohjeistus valtuuston työjärjestyksessä (2). Vuonna 2017 valittavan valtuuston toimikauden alusta lukien voimaan tulevan kuntalain 90 § 3c-kohdassa säädetään, että hallintosäännössä tulee antaa tarpeelliset määräykset valtuutetun aloitteen käsittelystä (3). Hollolan hallintosäännön mukaisesti valtuustoryhmällä ja valtuutetulla on oikeus tehdä kirjallisia aloitteita kunnan toimintaa ja hallintoa koskevista asioista (4).

Saapuneet valtuustoaloitteet lähetetään kunnanhallituksen valmisteltavaksi ja niihin annetaan vastaus siitä, mihin toimenpiteisiin asian osalta on ryhdytty. Kyseisen aloitteen osalta kukin toimiala, tässä tapauksessa Hollolan tekninen lautakunta, valmistelee vastauksen ja lähettää sen eteenpäin kunnanhallituksen päätettäväksi. (4.)

Hollolan tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 17.5.2016 (HOL 344/2015) vastauksena valtuutettu Kristiina Hämäläisen aloitteeseen kunnanhallitukselle ja valtuustolle, että perustetaan epävirallinen työryhmä selvittämään hankkeen toteuttamiseen tarvittavaa organisaatiota ja toiminnan rahoitusta sekä sitä, että suunnitteluvaihtoehtoja kartoitetaan yhteistyössä opiskelijoiden kanssa. Lisäksi lautakunta päätti, että alueen valinnassa tulee ottaa huomioon mahdolliset perinnemaisemaan ja paikallishistoriaan liittyvät näkökohdat. Myös ennen alueen valintaa siitä tiedotetaan alueen asukkaille. Jos uskottava vaihtoehto löytyy, niin alue otetaan mukaan kunnan kaavoitusohjelmaan erillisellä päätöksellä. (5.)

2.2 Hollolan kunnan tavoitteet alueen suunnittelulle

Tämän Hollolan kunnalta saadun suunnittelu- ja ideointitoimeksiannon tarkoituksena on ideoida valtuustoaloitteen periaatteet huomioiden siirtolapuutarha-alue Hollolan kunnan Hämeenkosken kunnanosaan.

Hämeenkosken aluekuntakeskus sijaitsee noin 20 kilometrin etäisyydellä Hollolan kuntakeskuksesta länteen, Tampereen valtatie varrella (kuva 1). Suunnittelualue sijaitsee Hämeenkosken entisen kuntakeskuksen kohdalla, Tampereen tien eteläpuolella, entisellä maaseutumaisella alueella. Alue on nykyisin peltoaluetta.

Suunnittelutoimeksiannon kaavaluonnoksen avulla havainnoidaan alueen maankäyttöä siten, että alueen kulkutiet, siirtolapuutarha-alue sekä mahdollinen palstanviljelyalue hahmottuvat. Alue olisi tarkoitus toteuttaa vaiheittain siirtolapuutarhapalstojen kysynnän mukaan. Lisäksi selvitetään jatkosuunnitteluun tarvittavat lisäselvitystarpeet. (6.)

Tässä suunnittelutoimeksiannossa on tarkoitus kartoittaa myös alueen luovutusperusteita ja hallintaa sekä maa-alueiden myynnin että maanvuokrauksen näkökulmista. Toimeksiannon yhteydessä laaditaan maanvuokrasopimuksesta luonnos ja tarkastellaan sen vaikutuksia sopijaosapuoliin.



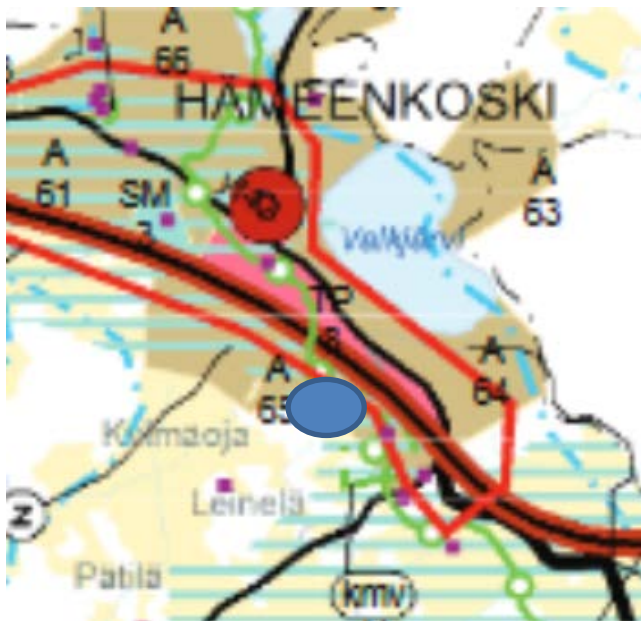
Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta. Kuva: Lahden Seudun karttapalvelu

2.3 Aikaisemmat suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (7). Päijät-Hämeen maakuntahallitus määräsi 20.2.2017 maakuntakaavan 2014 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman ja että maakuntakaava kumoaa Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2006. Maakuntakaavasta on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. (8). Maakuntakaavoissa ei ole suunnittelualueen osalta oleellista eroa (kuva 2).

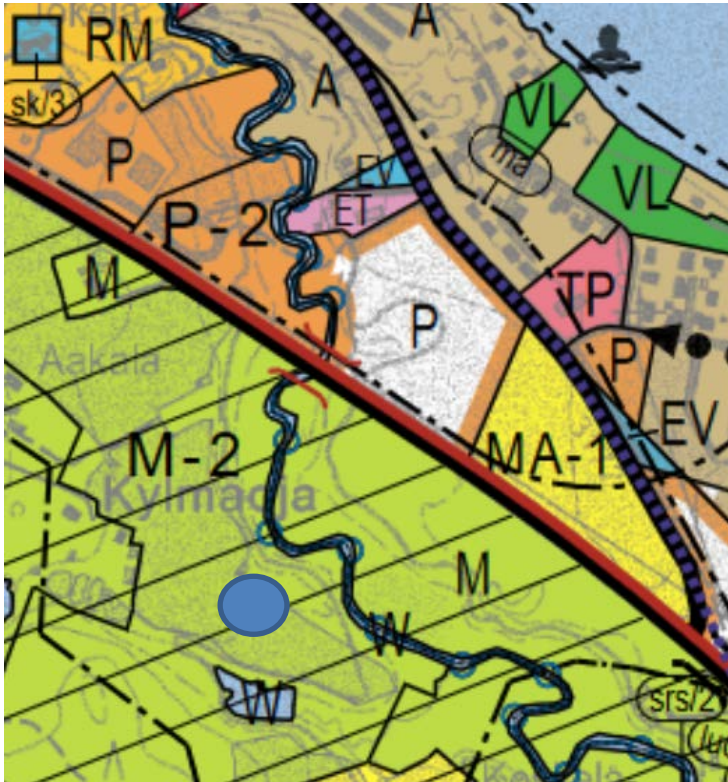
Maankuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Kylmäojan taajamatoimintojen alueeksi, merkinnällä A65 (7). Suunnittelualueella sijaitsee Teurojokea seuraava melontareittimerkintä, jolla osoitetaan melontaan soveltuvia reittejä, jotka tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa ympäristölle tai ympäristönsuojelulle. Reitin varteen voidaan toteuttaa edellä mainituilla periaatteilla rantautumispaikat, jätehuolto ja siirtomahdollisuudet.

Alueella on sinisellä vaakaviivoituksella ja ma-merkinnällä osoitettu Hämeenkosken kirkonkylän ja Teurojoen kulttuurimaisema, joka kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alue on Teurojokilaakson peltotasangon maisematyyppiä edustava monikerroksinen maisema-alue. (7).



Kuva 2. Ote voimassaolevasta maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue on esitetty sinisellä ympyrällä. (Kuva: www.paijat-hame.fi)

Suunnittelualue kuuluu Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaava-alueeseen. Kaavan käsittely on vielä kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Osayleiskaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi kaavamerkinnällä M-2, ja alueelle saa rakentaa taimitarhan, siirtolapuutarhan tai niihin verrattavan alueen sekä niihin liittyviä rakennuksia tai rakennelmia (kuva 3). (9.)



Kuva 3. Ote Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavasta. Suunnittelualue esitetty sinisellä ympyrällä. (Kuva: Hollola.fi)

Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavassa alue on lisäksi merkitty kyläalueeksi, jonka elinvoimaisuutta vahvistetaan mahdollistamalla asuminen ja elintönnin edellytysten luominen. Osayleiskaavamääräyksen mukaan alueella tulee hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, toimivia liikenneyhteyksiä sekä mahdollisia yhteisiä vesihuollon järjestelmiä. Lisäksi osayleiskaavamääräyksen mukaan kaikessa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymiseen. Osayleiskaavassa on lisäksi merkitty Teurojoki veneväyläksi. (9.)

Alueelle on tehty Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys, jossa kartoitettiin suunnittelualueen ympäristöstä mahdolli-

set luonnonsuojelulain mukaiset luontotyytit ja arvokkaat luontokohteet. Tällaisia kohteita ei alueelta ole löytynyt. Selvityksessä todetaan, että koska alueella on esiintynyt liito-oravia ja lajille soveltuvia ympäristöjä, tulee mahdolliset esiintymät kartoittaa asemakaavoituksen yhteydessä. Selvitys tulee tehdä loppupalvella tai keväällä, jolloin lajin ulostepapanat ovat helposti löydettävissä. (10.)

Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavan yhteydessä on laadittu varsin kattavasti selvityksiä muun muassa maisemaan ja kulttuuriympäristöön ja selvitykset on otettu huomioon osayleiskaavaa laadittaessa.

Hämeenkosken kunta tilasi vuonna 2015 suunnittelualueelle maaperätutkimuksia Ramboll Finland Oy:ltä. Maaperätutkimuksissa tutkittiin alueen soveltumista kasvihuonerakentamiseen sekä kartoitettiin multakerroksen paksuutta peltoalueella.

Peltoalueen multakerroksen paksuuden todettiin olevan keskimäärin noin 0,29 metriä ja sen todettiin olevan kohtuullisen tasainen koko tutkimusalueella. Maaperätutkimukset tehtiin painokairausmenetelmällä kovaan pohjaan saakka. Selvityksen mukaan maan pintakerroksen alapuolella oli tiiveydeltään vaihtelevaa sekä hienorakeista siltti- ja savikerrosta 7,00–13,6 metriin saakka. Alue todettiin soveltuvan kasvihuonerakentamiseen. Selvityksen mukaan maaperätutkimustulokset tulee ottaa huomioon kulkuväylien ja rakennusten perustamisratkaisuissa. (11.)

3 Maankäyttö ja suunnittelu

3.1 Siirtolapuutarha käsitteenä

Suomen Siirtolapuutarhaliiton mukaan siirtolapuutarhalla tarkoitetaan yleisesti puutarhaviljelykseen tarkoitettua aluetta tai aluekokonaisuutta. Alue on jaettu palstoihin, joiden koko on tyypillisesti 250–500 m² ja palstalla sijaitsee usein viljelyä sekä vapaa-ajan viettoa palveleva rakennus. Alueen perustamisajankohdasta riippuen palstoilla sijaitsevien rakennusten koko ja ominaisuudet vaihtelevat pienistä puutarhahoitoon tarvittavien välineiden varastorakennuksista, eli vajoista, nykyaikaisiin läpi vuoden asuttaviin vapaa-ajan rakennuksiin. (12.)

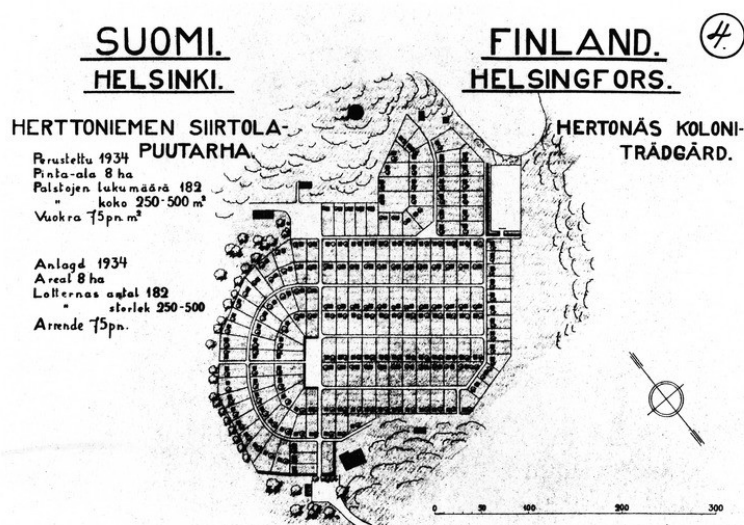
Siirtolapuutarha-alueet sijaitsevat yleisesti kunnalta maanvuokratulla maa-alueella, taajama-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Siirtolapuutarha-alueen vuokramiehenä toimii yleisesti yhdistys, joka vuokraa palstan edelleen palstaviljelijälle. (12.)

Rakennus ja palstan kasvillisuus ovat yleisesti palstaviljelijän omistuksessa, joten palstan vuokraoikeus ja rakennus ovat luovutettavissa eteenpäin. Luovutuksen yhteydessä yhdistys siirtää vuokraoikeuden ostajalle ja hyväksyy samalla uuden palstaviljelijän jäsenekseen. (12.)

Siirtolapuutarha-alueelle saa siis yleisesti rakentaa rakennuksen ja palstaa käytetään koriste- ja hyötykasvien kasvattamiseen. Osalla siirtolapuutarha-alueista saa yöpyä ja palstaa käytetään täten myös ympärivuotiseen vapaa-ajanviettoon, minkä vuoksi toiminta alueella on ainoastaan kasvimaapalstatoimintaan verraten pitkäjänteisempää. (12.)

Siirtolapuutarha-alueita leimaa yhteisöllisyys. Yhdistykset ovat perinteisesti ylläpitäneet alueella sijaitsevia yhteisiä tiloja, kuten peseytymispaikkoja, saunoja sekä huolehtineet tiestön ja viheralueiden kunnossapidosta. Lisäksi yhteisö on perinteisesti järjestänyt muun muassa lavatansseja sekä muita yhteisiä tilaisuuksia. (12.)

Maankäytön kannalta siirtolapuutarha-alueissa on usein vaikutteita ruutukaavamuoitosesta maankäytön suunnittelusta (kuva 4), joka juontuu alueiden syntyajoilta sekä kuvaa myös muuta ajalle tyypillistä maankäytön suunnittelua.



Kuva 4. Herttoniemen siirtolapuutarha, asemapiirros 1934. Kuva: (<https://hkm.finna.fi>).

Emeritusprofessori Pekka V. Virtasen mukaan siirtolapuutarha-alueeseen yhdistyy ekologia, ekologia, estetiikka sekä etiikka. Ekonomian kannalta maankäyttö on tehokasta verraten tavanomaiseen vapaa-ajan rakennuspaikkaan. Ekologian kannalta muun muassa rannat säästyvät rakentamiselta. Estetiikan kannalta hyvin hoidettu ympäristö kertoo estetiikan arvostuksesta alueella, ja etiikan kannalta kohtuulliset perustamiskustannukset mahdollistavat siirtolapuutarhaharrastuksen laajoille väestöosille. (13.)

3.2 Siirtolapuutarha ennen ja nyt

Siirtolapuutarha-alueiden historia katsotaan alkaneeksi Ison-Britannian kuningaskunnasta 1700-luvun lopulta, jolloin erityisillä viljelyaluilla pyrittiin helpottamaan köyhän kansanosan oloja. Ensimmäinen laki (Public Act) asetettiin vuonna 1819, ja se mahdollisti 20 eekkerin, noin 8 hehtaarin, vuokraamisen viljelytarkoituksiin. (14.)

Nykyaikaisen siirtolapuutarhaliikkeen katsotaan olevan peräisin 1800-luvun Saksasta, jolloin siirtolapuutarhaan liitettiin myös filosofinen ajatus vapaa-ajan vietosta sekä ulkoilmaelämästä. Punainen Risti perusti ensimmäiset palstanviljelyä painottavat alueen Berliiniin ja Lyypekkiin 1900-luvun alussa. (14.)

Suomessa ensimmäinen siirtolapuutarha-alue perustettiin vuonna 1916 Tampereen Hatanpäähän, jolloin kaupungin omistamalle ja Tampereen siirtolapuutarhayhdistyksen vuokraamalle alueelle arvottiin vuokraajat 134:lle noin 300 m²:n palstalle. Myös Suomessa siirtolapuutarha-alueen katsottiin parantavan köyhimpien kansanosien sosioekonomista asemaa. 1970-luvulla Hatanpään siirtolapuutarha-alue sai väistyä Hankkijan toimipisteen sekä kaupungin puutarhan tieltä ja viljelijöille varattiin uusi alue Tampereen Niihamasta (kuva 5). (15.)



Kuva 5. Niihamassa sijaitsevat, Hatanpäästä siirretyt museomökit. (Kuva: 15.uta.fi)

Suomen vanhin alkuperäisellä paikallaan oleva siirtolapuutarha-alue sijaitsee Helsingin Ruskeasuolla (14).

Siirtolapuutarhoja on lähes 60 läpi Suomen ja viljelijöitä näissä on yhteensä noin 6 000 (12). Uusia alueita suunnitellaan edelleen, esimerkiksi Oulun Hietasaareen suunniteltu siirtolapuutarha-alue.

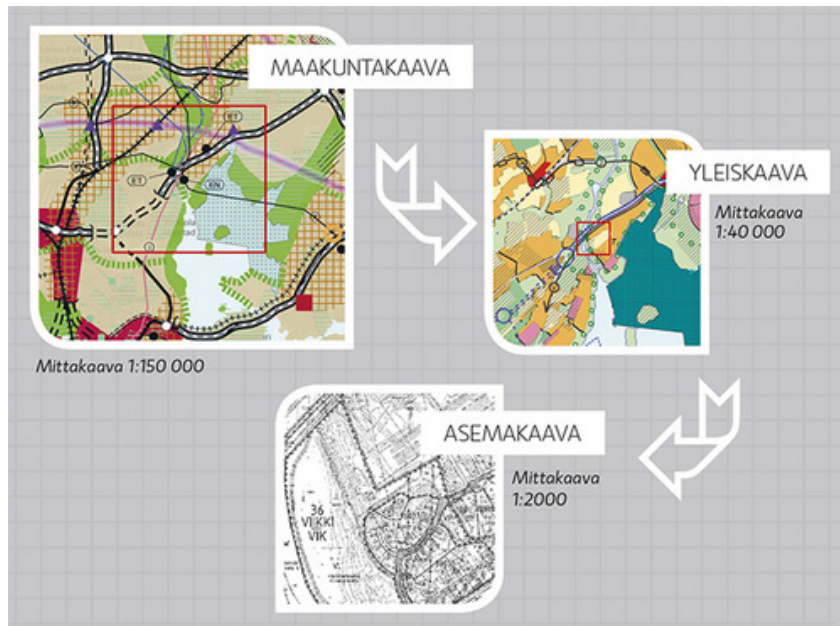
Kaupungistuminen on yksi maailmanlaajuisista megatrendeistä, ja se vaikuttaa myös Suomessa ihmisten muuttaessa tiiviimmille kaupunkialueille. Samalla myös ihmisten kiinnostus ruuan alkuperästä on synnyttänyt kiinnostuksen kaupunkiviljelyyn eri muodoissaan. Yhteisö- ja pienpalstaviljelmät tai pienimuotoinen kasvisten kasvattaminen esimerkiksi parvekkeella viljelylaatikossa on arkipäiväistynyt. Nykyään kerrostalohuoneistojen myyntiä ja alueiden viihtyvyyttä yritetään lisätä esimerkiksi suunnittelemalla yhteiskäyttöpihoja sekä muun muassa viherkattoratkaisuja.

Viime vuosien julkinen keskustelu osoittaa, että viherelementtien arvostus ja niiden tuonti kaupunkiin eri muodoissaan on kasvanut koko ajan kaupungistuvan väestön keskuudessa.

3.3 Kaavoitusprosessi

Suomessa maankäytön ohjaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (15). Lainmukaisessa maankäytön suunnittelujärjestelmässä on kolme päätasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Järjestelmän taustalla on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joilla pyritään turvaamaan strategisesti Suomen edun huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien maankäytönsuunnittelussa. Yleisesti voidaan todeta, että maankäytön suunnittelulla pyritään turvaamaan hyvät edellytykset laadukkaalle asuin- ja elinympäristölle. (16.)

Suunnittelujärjestelmä on asteittain tarkentuva, ja maakuntakaava on kaavatasoista yleispiirteisien ja siinä esitetään maakuntatasolla yhdyskuntarakenteen periaatteet. Maakuntakaavan laatii paikallinen maakunnan liitto, ja se toimii ohjaavana kaavana laadittaessa yleis- ja asemakaavoja (kuva 6). (16.)



Kuva 6. Maankäytönsuunnittelujärjestelmä. (Kuva: Uudenmaanliitto.fi)

Yleiskaavan laatii kunta, ja siinä tarkastellaan yksittäisen kunnan tai sen osan maankäytön periaatteita, ja se taas toimii taustana laadittaessa yksityiskohtaisempaa asemakaavaa. Asemakaavan laatimisesta vastaa kunta, ja asemakaavalla ohjataan paikallista alueiden käyttöä ja rakentamista. (17.)

Suomalaiselle kaavoitusjärjestelmälle on ominaista vuorovaikutteinen suunnittelu, ja kaavoituksen lainmukaisella valmistelulla on tarkoituksena turvata osallisille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitushankkeen osallisia ovat alueen maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat sekä yritykset ja työntekijät. Näiden lisäksi osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee. (18.)

Kunnan tulee kerran vuodessa laatia kaavoituskatsaus, jossa tiedotetaan kunnan alueella sekä maakunnan liitossa vireillä olevista kaava-asioista. Lisäksi kunnan on pidettävä kerran vuodessa kehittämiskeskustelu seudun elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. (18.)

Kaavoitusprosessi alkaa joko kunnan laatimispäätöksellä tai vaikutuksiltaan vähäinen kaava voidaan katsoa tulleen vireille kaavoituskatsauksen perusteella. Hollolan kunnassa kaavoitusprosessi alkaa teknisen lautakunnan päätöksellä. Kaavoituksen aloitusvaiheessa laaditaan hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma, johon osallisilla on mahdollista tehdä muutosesityksiä. (18.)

Asemakaavaluonnos voidaan asettaa nähtäville mielipiteen esittämistä varten. Ehdotusvaiheessa asemakaava asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, ja ehdotuksesta on mahdollista jättää kirjallinen muistutus. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on pidettävä julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. (18.)

Hollolan kunnalla on tapana lähettää kaavaluonnos kommenttikierrokselle, jotta asemakaavan ehdotusvaiheessa olisi mahdollisimman vähän luonteeltaan suuria muutoksia tai ne voitaisiin ottaa paremmin huomioon.

Varsinainen kaavan hyväksyminen tapahtuu kunnanvaltuustossa, ja valtuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuteen. Kunnanvaltuustolla on mahdollisuus delegoida päätösvaltaansa pienemmissä hankkeissa kunnanhallitukselle tai asiasta päättävälle lautakunnalle. Lainvoiman asemakaava saa, kun se on julkisesti kuulutettu. (18.)

Kunta vastaa siis asemakaavoituksesta alueellaan. Lisäksi kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jonka määräykset saattavat poiketa alueittain kunnan sisällä. Rakennusjärjestyksessä määrätään alueen rakentamisesta siten, että siinä huomioidaan paikalliset ominaisuudet ja mm. luonnonarvot sekä kulttuurihistorialliset ominaispiirteet. (18.)

Rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan alue osoittaa myös suunnittelutarvealueeksi, jonka käyttöönottamiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. (18.)

KAAVAPROSESSI JA OSALLISTUMINEN



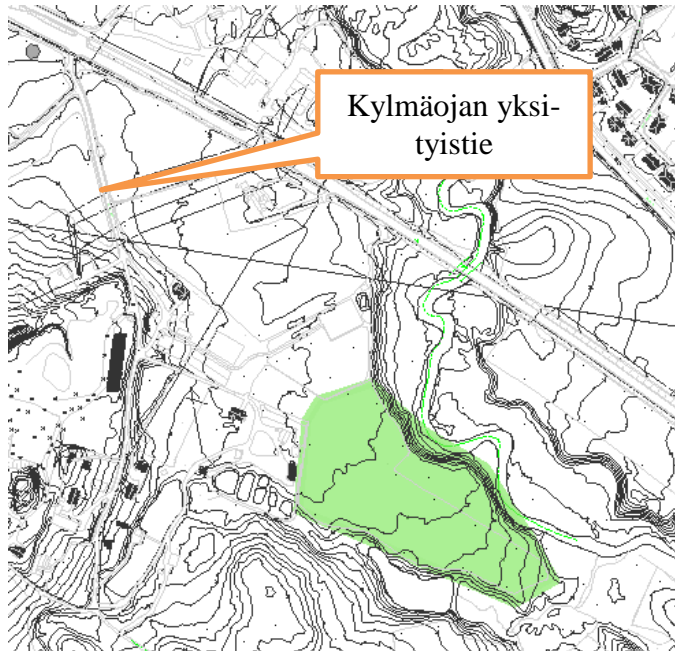
Kuva 7. Kaavaprosessi. Lähde: Jyväskylän kaupunki/kaupunkisuunnitteluosasto

4 Suunnitteluprosessi

4.1 Suunnittelualue

Alueelle saavutaan Tampereen valtatieltä (VT12) haarautuvasta Kylmäojantiestä, alueen luoteiskulmasta. Alue on nykyisellään avointa peltoaluetta, ja sen koillispuolella sijaitsee Teurojoki, eteläpuolella alue rajoittuu puroon, johon on rakennettu lasketusalas. Siirtolapuutarha-alue on suunniteltu sijoittuvaksi peltoalueen rauhallisimpaan paikkaan Teurojoen eteläpuolelle, jossa peltoalue avautuu etelään ja rajautuu luonnollisesti ympäröivään maastoon. Alueen pohjoisosa, Teurojoen varsi, on tiheän kasvillisuuden peitossa, jossa puusto luontaisesti rajaa alueen. Alueelta ei ole tällä hetkellä näköyhteyttä Teurojokeen (kuva 8).

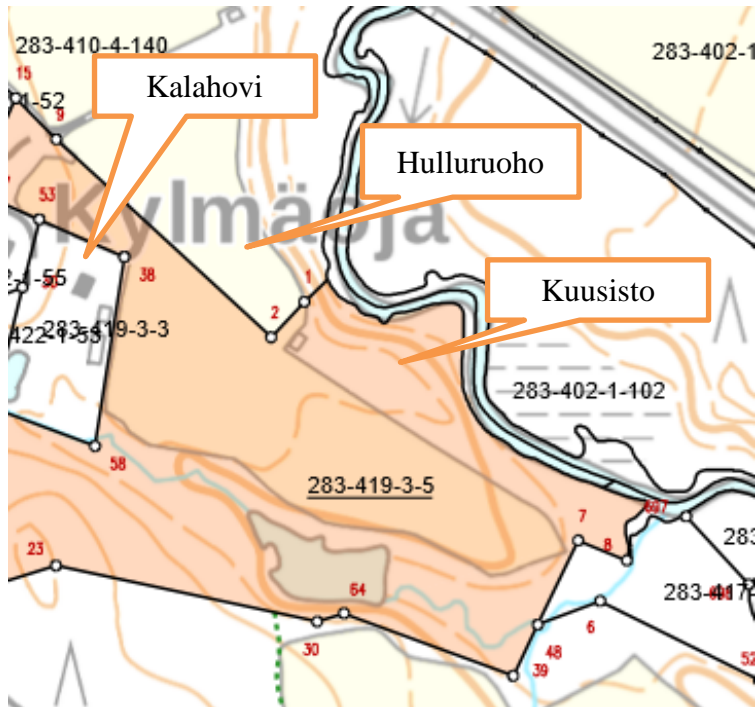
Nykyinen peltoalue on kaakko-luodesuuntainen, joten palstat ovat sijoiteltavissa siten, että ne avautuvat etelään. Alueen maaperä on peltoviljelykäytöstä johtuen soveltuvaa suunniteltuun käyttötarkoitukseen.



Kuva 8. Suunnittelu-alue vihreällä, Hollolan kunnan toimittaman kantakartan päälle kuvattuna.

Peltoalue, jolle suunnittelualue sijoittuu, on laajuudeltaan noin 2,9 hehtaaria. Alue sijoittuu tilan Kuusisto (283-419-3-5) ja alueen luoteisosa tilan Hulluruoho (283-410-4-140) alueelle (kuva 9). Tilat ovat Hollolan kunnan omistuksessa. Suunnittelualueeseen alueen länsipuolella rajoittuva tila, Kalahovi (283-419-3-3) on yksityisessä omistuksessa, ja sillä sijaitsee asuinrakennuksia.

Tilalle Kuusisto on kiinteistörekisterin mukaan järjestetty 4 m:n levyinen kulkuyhteys kaakon suunnasta. Kulkuyhteys on kuitenkin jätetty rakentamatta, sillä se kulkee haasteellisen maaston halki. Tiejyhteys on helppoiten järjestettävissä Kylmäojan yksityistien kautta siten, että kiinteistöt Kuusisto ja Hulluruoho liitetään yksityistien osakkaiksi yksityistietoimituksessa (kuva 9). Siinä määritellään myös tarvittavat tieyksiköt ja käyttömaksut käytön perusteella.

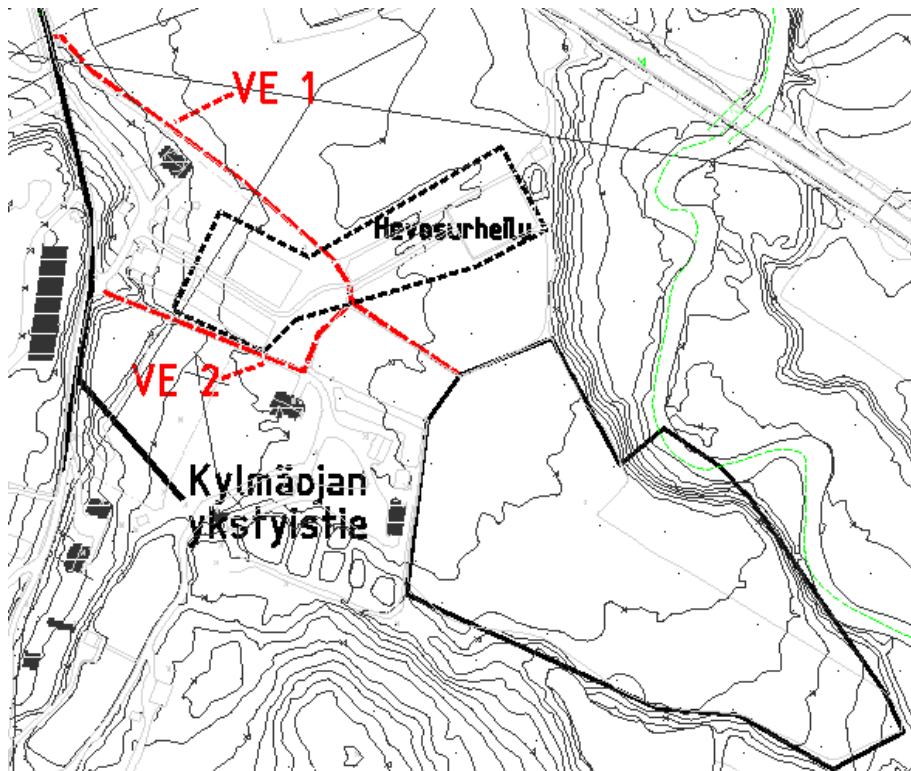


Kuva 9. Suunnittelualueen kiinteistöt. (Lahde:ktj.fi).

Mahdollisia tielinjauksia alueelle on kaksi. Ensimmäinen noin 330 metrin pituinen tielinjaus tulisi tilan Kuusisto palstan ja tilan Hulluruoho kautta. Kyseinen tielinjaus olisi järjestettävissä siten, että se ottaa huomioon maastonmuodot ja aiheuttaisi mahdollisemman vähän haittaa viljelylle (kuva 10).

Toinen tielinjaus, vaihtoehto 2, olisi järjestävissä siten, että se johtaisi jo olemassa olevaa tiestöä pitkin (kuva 10). Tässä tapauksessa uuden, rakennettavan tielinjauksen mitta olisi noin 100 metriä. Tielinjaus johtaisi kuitenkin kahden yksityisessä omistuksessa olevan kiinteistön läpi ja lisäisi asuinkiinteistöjen välittömässä läheisyydessä olevan tiestön käyttöä.

Tässä suunnitelmassa päätettiin käyttää kiinteistöjen omistussuhteiden vuoksi ensimmäistä esitetyistä vaihtoehdoista. Tielinjaus vaatii kuitenkin tarkempaa suunnittelua, ja siinä tulee ottaa huomioon myös mahdollisesti hevosurheilutoiminnan kanssa risteävä liikenne (kuva 10).



Kuva 10. Tievaihtoehdot 1 ja 2 punaisella katkoviivalla, hevosurheilualue mustalla katkoviivalla ja Kylmäojan yksityistie mustalla viivalla kantakartan päälle kuvattuna.

4.2 Suunnittelun tavoitteet ja maankäytön vaihtoehdot

Suunnittelualueelle on tarkoitus sijoittaa 10–30 siirtolapuutarhapalstaa sekä aluevaraukset palstanviljelytarpeisiin. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen rakentamisen vaihteisuus ja laajentaminen mahdollisen kysynnän kasvaessa. Siirtolapuutarhapalstoja on tarkoitus sijoittaa alueelle eri kokoisia, jotta huomioidaan käyttäjien erilaiset tarpeet. Palstoille mahdollistetaan noin 20–60 m²:n rakennuksen sekä pienimuotoisen varastorakennuksen rakentaminen. Palstat on tarkoitus rajata pääsääntöisesti pensasaidoin.

Palstojen, yhteisalueiden ja kulkureittien ulkopuoliset viheralueet ovat pääsääntöisesti hoidettua niittyä, jota voidaan käyttää myös yhteisalueena. Alueella voi olla myös hoitamaton viheralue, joka metsitty ajan saatossa.

Alueen sisäinen tiestö on tarkoitus toteuttaa noin 4 metrin levyisenä väylänä, jota reunustavat noin metrin levyiset avo-ojat.

Luonnostelulla on pyritty löytämään käyttökelpoisimmat maankäyttöratkaisut. Luonnostelu toteutettiin vanhanaikaisesti kantakartan päälle kuultopaperille piirtäen ja värittäen. Lukuisista luonnoksista valittiin kolme toisistaan selkeästi poikkeavaa suunnitelmaa, joissa kussakin oli oma luonteensa. Luonnoksissa on esitetty alueen perusratkaisu, tiestö ja palstojen sijoittelu sekä kaava-alueen rajaus. Luonnoksissa on esitetty myös palstoille sijoittuvat rakennukset, paikoitus- ja jätealueet, viljelypalsta-alue sekä yhteiskäyttöalueet ja -tilat. Suunnittelualan vapaa-alueet on esitetty vihreällä rasteroinnilla, jossa on harvakseltaan kasvillisuutta.

Luonnoksissa esitettiin avaus Teurojoen rantaan. Avauksen yhteyteen on mahdollista sijoittaa yhteistila, kuten saunatilat ja grillikatos. Luonnoksissa esitetään myös autojen paikoitus sekä keskitetty jätehuolto.

Vaihtoehdon 1 muotokieli on suomalaiselle siirtolapuutarha-alueelle tyypillinen, vahvasti ruutukaavamainen. Muotokieli on suorakulmainen, eikä se ota huomioon ympäristön ominaispiirteitä tai muotoja. Suunnittelualan pinta-ala on noin 32 175 m², ja alueelle saavutaan luoteiskulmasta, jossa sijaitsevat paikoitusalue ja jätekeräys. Paikoitusalue on mitoitettu 12 autopaikalle ja alueen vieressä sijaitsee neliosainen palstaviljelylle tarkoitettu alue, jota on mahdollista laajentaa tarpeen mukaan (kuva 11).

Alueella sijaitsee 34 pinta-alaltaan noin 375 m²:n kokoista palstaa. Aluetta on mahdollista laajentaa kaakkoon noin 14:n palstalla, ja edelleen alueen rakentamista on mahdollista vaihteistaa.

Alueen koillisosassa sijaitsee koillis-lounaissuuntainen yhteiskäyttöalue, jonne on mahdollista rakentaa sauna- ja yhteistilat sekä muun muassa grillikatos. Yhteisalueelle on rajattu yhteistiloille noin 150 m²:n rakennusala. Yhteisalueella on myös 170 m²:n pelikenttä, jonka läheisyyteen on mahdollista sijoittaa 100 m²:n leikkipaikka. Yhteisalue rajoittuu vesistöön, jossa jokivarren puustoa on poistettu ja mahdollistettu virkistäytymisen saunomisen yhteydessä sekä rantautuminen esimerkiksi kanoottiretkeilyä ajatellen. Ruutukaavamaisen aluerakenteen hallinta ja alueiden luovutus ovat järjestettävissä maanvuokrasopimuksella.



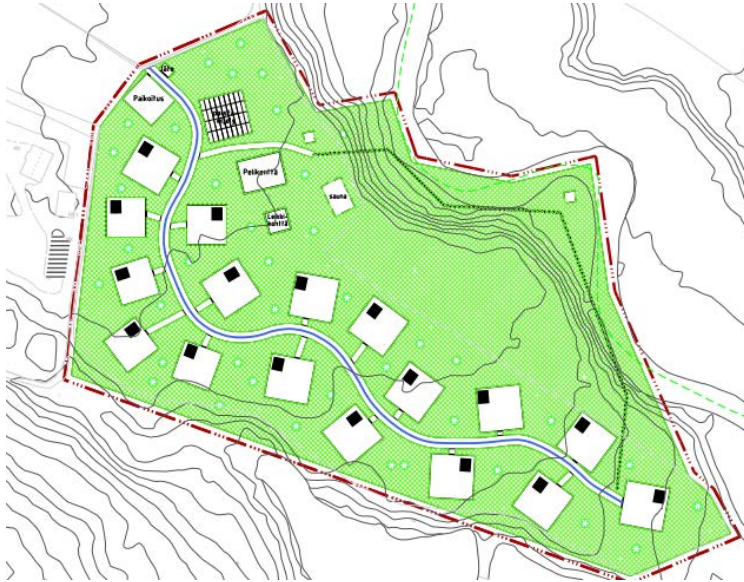
Kuva 11. Vaihtoehto 1.

Vaihtoehtoon 2 muotokieli on vapaamuotoinen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41 120 m², ja alue rakentuu vapaasti mutkittelevan kulkureitin ympärille ja jokaiselle palstalle johtaa oma polkumainen kulkureitti. Alueelle saavutaan luoteiskulmasta, jossa sijaitsee 12 auton parkitusalue ja jätekeräys. Palstaviljelylle on varattu alueen alkupäähän noin 400 m²:n aluevaraus.

Suunnitelmassa on alueelle sijoitettu kaksitoista pinta-alaltaan noin 400 m²:n sekä viisi 325 m²:n kokoista palstaa. Aluetta on mahdollista laajentaa kaakkoon noin kymmenellä palstalla ja edelleen alueen rakentamista on mahdollista vaiheistaa ja aluetta on mahdollista tiivistää (kuva 12).

Alueen koillisosassa avatun ranta-alueen läheisyydessä sijaitsee yhteiskäyttöalue, jonne on mahdollista rakentaa sauna- ja yhteistilat sekä muun muassa grillikatos ja leikkipaikka. Yhteistiloille on varattu 150 m²:n rakennusala, leikkipaikalle 100 m²:n ja pelikentälle 300 m²:n aluevaraus. Yhteisalue rajoittuu vesistöön, jossa jokivarren puustoa on poistettu ja mahdollistettu virkistäytyminen saunomisen yhteydessä sekä rantautuminen esimerkiksi kanoottiretkelyä ajatellen. Alueen kaakkoisosasta lähtee retkeilyreitti, joka mutkittelee joenvartta yhteisalueelle ja mahdollistaa alueen kiertämisen kävelen.

Vapaamuotoisen aluerakenteen hallinta ja alueiden luovutus ovat jokseenkin haastavia. Aluerakenne saattaa johtaa ristiriitoihin yhteisössä. Alueita olisi mahdollista luovuttaa siten, että alueiden etäisyydet toisistaan ja rakennusoikeus olisi määritelty yhteisön säännöissä. Kaavallisesti alue olisi yhtä käyttötarkoituksaluetta, jossa vain paikoitus ja kokonaisrakennusoikeus olisi määritelty.



Kuva 12. Vaihtoehto 2.

Vaihtoehdon 3 muotokieli saa vaikutteita ympäröivästä maastosta. Eri alueet on sijoitettu tiestön varteen omiin alueisiin, blokkeihin, ja palstat on järjestelty kolmen ja neljän palstan alueisiin. Suunnittelualan yhteispinta-ala on noin 32 715 m², ja alueelle saavutetaan luoteiskulmasta, jossa sijaitsevat kaksitoistapaikkainen paikoitusalue ja jätekeräys. Paikoitusalueen vieressä sijaitsee neljäosainen noin 1 000 m²:n palstaviljelylle tarkoitettu alue, jota on siis mahdollista laajentaa tarpeen mukaan (kuva 13).

Alueella sijaitsee 30 erikokoista palstaa: 16 pinta-alaltaan noin 400 m²:n, kaksi noin 200 m²:n, kaksi noin 280 m²:n ja kymmenen noin 325 m²:n kokoista palstaa. Aluetta on mahdollista laajentaa kaakkoon noin neljällätoista palstalla ja edelleen alueen rakentamista on mahdollista vaiheistaa.

Alueen koillisosassa sijaitsee koillis-lounassuuntainen yhteiskäyttöalue, jonne on mahdollista rakentaa noin 150 m²:n sauna- ja yhteistilat sekä muun muassa grillikatos. Yhteisalueella sijaitsee myös 170 m²:n pelikenttä, jonka yhteyteen on mahdollista sijoittaa 100 m²:n leikkipaikka. Yhteisalue rajoittuu vesistöön, jossa jokivarren puustoa on pois-

tettu ja mahdollistettu virkistäytyminen saunomisen yhteydessä sekä rantautuminen kanoottiretkeilyä ajatellen.

Blokkeihin perustuvan aluerakenteen hallinta ja alueiden luovutus ovat järjestettävissä maanvuokrasopimuksella. Alueelle jää paljon vapaa-alueita, joiden hoito jää yhteisön vastuulle.



Kuva 13. Vaihtoehto 3.

Suunnittelualueesta ensimmäisen vaiheen vaihtoehdot lähetettiin tilaajalle palautteenantoa varten. Vaihtoehdon 1 osalta palautteessa todettiin, että aluetta voisi laajentaa koskemaan laajempaa osaa Teurojoen rantavyöhykettä. Vaihtoehdon 1 perusratkaisu on kaavallisesti suhteellisen tehokas, mutta koska tielinjaus on lähes suora, muodostaa se monotonisen ympäristön.

Vaihtoehdon 2 todettiin olevan kaavataloudellisesti tehottomin ja se johtaisi kalliisiin ratkaisuihin. Kulkuväylien runsauden ja laajan kaava-alueen lisäksi kustannuksia tulisi vesihuollon järjestämisestä, sillä kunta tuo vesihuollon kiinteistön rajalle. Kiinteistön sisällä vesihuollon rakentamisesta vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Tilaajan näkemyksen mukaan hajanaista rakennetta olisi vaikea tiivistää jälkeempään, mikäli alueelle haluttaisiin lisää palstoja.

Vaihtoehdon 3 katulinjassa on tilaajan näkemyksen mukaan enemmän luontevuutta kuin vaihtoehdossa 1 ja rakenne pysyy silti tiiviinä. Lisäksi vaihtoehdon 3 osalta tulee selvittää paikoitusalueiden mitoitus, palstaviljelyalueen sijoitusvaihtoehdot sekä suunnittelualueen rajausmahdollisuudet.

Jatkosuunnittelun taustaksi valittiin vaihtoehto 3.

4.3 Asemakaavan esitystapa

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavassa tulee esittää kaava-alueen rajat, asemakaavan sisältyvien alueiden rajat, maa- ja vesialueiden sekä yksityiset että yleiset käyttötarkoitukset, rakentamisen määrä ja rakennusten sijoittumista sekä tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet. Asemakaavamääräykset sekä asemakaava-merkinnät kuuluvat asemakaavaan. (19.)

Edellä mainittuja periaatteita noudattaen asemakaava voidaan laatia eri esitystavoilla siten, että määräykset ovat sitovia tai ohjeellisia. Asemakaavan perusratkaisulla on laaja vaikutus alueen luonteeseen ja muun muassa yhteisön vaikutusmahdollisuuksiin sekä osallistamiseen. Asemakaavaluonnoksesta laadittiin kaksi toisistaan poikkeavaa esitystapaa.

Vaihtoehdossa 1 (kuva 14) on esitetty asemakaava siten, että sen määräykset ovat sitovia ja niistä vähempää suurempi poikkeaminen vaatii erillisen lupakäsittelyn. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan määritelty etukäteen, ja alueelle saa sijoittaa ennalta määrätyn määrän palstoja ja siirtolapuutarhamökkejä sekä muita tiloja.

Vaihtoehdon 1. siirtolapuutarhapalstojen rajat on osoitettu sitovina, ja palstoista on muodostettu korttelit. Kortteleihin on osoitettu sitovat kulkutiet. Alueen läpi kulkeva kulkuyhteys on osoitettu katualueeksi, jolta kortteleiden sekä edelleen palstojen kulkuyhteys on järjestetty.

Paikoitusalueet sekä jätekeräysalue on osoitettu niin ikään sitovalla alueosarajalla, merkinnöillä LP ja j-1. Rakennettavat yhteistilat, sauna ja kokoontumistilat on osoitettu omaan palvelurakennusten kortteliin kaavamerkinnällä P. Palvelurakennusten kortteli-alueelle on osoitettu sitovat rakennusalan rajat sekä rakennusoikeuden maksimimäärä.



Kuva 14. Asemakaavavaihtoehto 1.

Leikkialue on osoitettu le-kaavamerkinnällä ja sitovalla käyttötarkoitustiivillä. Pelikentän aluerajaus on osoitettu käyttötarkoituserkinnällä. Palstanviljelyalueet on osoitettu omalle korttelialueelle kaavamerkinnällä rp. Korttelialueiden ulkopuolelle jäävät alueet on merkitty lähivirkistysalueeksi kaavamerkinnällä VL.

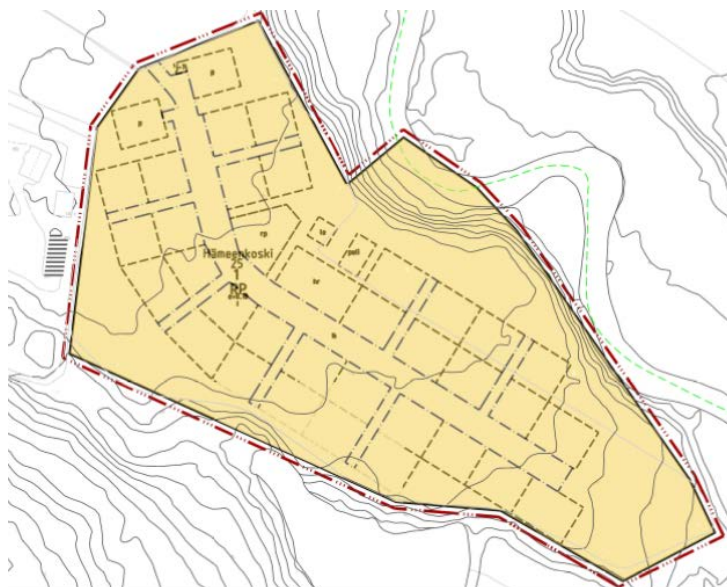
Vaihtoehdon 1 mukaisen asemakaavan etuna on se, että alue rakentuu juuri halutun mukaisesti, eivätkä yksittäisen palstanhaltijan toiveet juuri vaikuta alueen rakenteeseen tai ilmeeseen. Vaihtoehto antaa myös vahvan oikeusvaikutuksen, eli palstanhaltija voi luottaa siihen, että kaavanmukaisia periaatteita noudatetaan myös viereisillä palstoilla. Kaavaratkaisun haasteena voidaan pitää sitä, että asemakaava on vahvasti aikasidonnainen, eli ikään kuin ennuste siitä, että juuri kyseiset suunnitteluperiaatteet tuottavat myös tulevaisuudessa halutun lopputuloksen ja että toisaalta alue on riittävän houkutteleva toteutuakseen.

Vaihtoehdon 1 mukainen asemakaava sitoo kuntaa rakentamaan alueelle tiestön, kadun sekä järjestämään yleisten alueiden hoitoa ja huoltoa, mikä lisää vuotuisia kustannuksia. Kustannusten osalta juuri kynnyskustannukset nousevat, ja kulurakenne on kunnan kannalta etupainotteinen. Alueen rakentaminen kerralla mahdollistaa tarkemman investointien budjetoinnin. Tiukasti alueen maankäyttöä ohjaava asemakaava sallii alueen luovuttamisen sekä myymällä tai vuokraamalla myös palsta kerrallaan.

Asemakaavan vaihtoehdossa 2 (kuva 15) alue on yhtä korttelialuetta asemakaavamerkinnällä RP. Korttelimerkinnän lisäksi alueelle on osoitettu roomalaisella numerolla kerrosluku, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Alueen sisäinen rakenne on osoitettu katkoviivalla eli ohjeellisena alueen tai osa-alueen rajana ja liikennöintiin käytettävät alueet alueen sisäisenä huoltoyhteytenä

Alueelle on osoitettu ohjeellisena paikoituspaikat kaavamerkinnällä p sekä jätekeräykselle varattu aluerajaus. Lisäksi alueen yhteiskäyttö- ja huoltorakennuksen sijainti on osoitettu ohjeellisena kaavamerkinnällä hr. Leikkipaikka on osoitettu niin ikään ohjeellisena kaavamerkinnällä le.

Lähtökohtaisesti kunta vuokraisi koko alueen toteuttavalle taholle, joka järjestäisi alueen palstojen ja tarvittavien kulkuväylien rakentamisen. Investointien rahoituksen järjestäminen olisi yhteisön vastuulla, joten kunta vastaisi vain tarvittavien liittymien tuonnista kaava-alueen rajalle ja yhteisö vastaisi edelleen sen vaatimista järjestelyistä alueellaan.



Kuva 15. Asemakaavavaihtoehto 2.

Asemakaavan eri vaihtoehdoista saadun palautteen perusteella valittiin vaihtoehdon 2 mukainen esitystapa. Suunnittelualueen asemakaavan osoittaminen pääsääntöisesti ohjeellisena ja yhtenä korttelialueena mahdollistaa yhteisölle mahdollisuuden toteuttaa alue siten, että se ottaa jäsentensä toiveet huomioon. Alueen luonnetta ja ratkaisuja on myös mahdollista muuttaa ajan saatossa.

4.4 Valitun kaavaluonnoksen tarkempi esittely

Lopullisen asemakaavaluonnoksen muotokieli saa vaikutteita ympäröivästä maastosta, puuston rajasta sekä Teurojoen linjasta. Tiestö jakaa alueen kahteen osaan etelä-pohjoissuunnassa, ja eri alueet on siis sijoitettu ”keskuskadun” varrelle (kuva 16).

Suunnittelualueen yhteispinta-ala on noin 3,8 hehtaaria. Alueelle saavutaan alueen luoteiskulmasta, ja alueen alkupäässä sijaitsevat keskitetty jätekeräys sekä paikoitus-alueet.

Jätealueen pinta-ala on 25 m², ja sille on mahdollista rakentaa jätekatokset tarpeellisille jäteastioille. Jätealueen ei ole otettu huomioon alueelta syntyvää kompostijätettä, vaan ajatuksena on, että palstanhaltija kompostoi palstallaan syntyvät kompostoitavat jätteet. Alueelle johtava tiestö on kapeaa, minkä vuoksi jätekuljetuksen vaatima kääntötila on järjestetty henkilöautopaikoituksen yhteyteen.

Paikoitusalueiden mitoitus perustuu 18 metrin levyiseen paikoituskaistaan. Yhden paikoitusruudun leveys on 2,7 metriä ja pituus 5 metriä. Paikoitusalueille on sijoitettu yhteensä 36 autopaikkaa. Alueella on 30 palstaa, joten autopaikkoja on jokaisen palstan lisäksi myös palstaviljelijöiden tarpeisiin. Paikoitusalueet on osoitettu ohjeellisena kummallekin puolelle keskuskatua, joten pysäköintialueet on mahdollista toteuttaa kahdessa vaiheessa.

Alueen lävitse kulkevan keskuskadun ajouran molemmille puolille on mahdollista toteuttaa avo-ojat, joiden kautta hoidetaan alueen pintakuivatus. Ajoura on osoitettu suhteellisen leveänä, joten ajon uran reunoille on mahdollista istuttaa myös puustoa korostamaan siirtolapuutarha-alueen puistomaista luonnetta. Jokaiseen kortteliin johtaa viiden metrin levyinen ajoura, joka sisältää myös metrin levyiset avo-ojat.

Luonnoksen palstojen koko vaihtelee 400 m²:n ja 480 m²:n välillä. Palstojen eri kokovaariaatit mahdollistavat erilaisten toiveiden huomioimisen. Aluetta voi laajentaa ja alueen rakentamista voi rytmittää lukuisilla eri variaatioilla, vaikka muutama palsta kerrallaan.

takartan mukaan joen leveys on avauksen kohdalta noin 10 metriä, ja se mahdollistaa siis myös virkistäytymisen saunomisen yhteydessä ja myös pienimuotoisen laiturin pitämisen.

Koska asemakaavan kaavamerkinnoilla ei rajoiteta alueen rakentamista on kaavaan liitetty sanallisia periaatteita alueen rakentamisesta. Määräyksissä on esitetty rajoituksia palstakokoon, rakennusten sallittuun enimmäiskokoon, korkeuteen ja keskinäisiin etäisyyksiin sekä palstojen rajaukseen. Lisäksi kaavassa on määritelty alueen tiestön pintamateriaali sekä hulevesien käsittelyperiaatteet. Sanallisilla määräyksillä asetetaan rajoituksia mökkien rakennemateriaaleihin, katto- ja julkisivumateriaaleihin, kompostikäymälän sijoitukseen ja maakellarin sijoittamiseen.

5 Alueen luovutusmuodot ja -perusteet

5.1 Luovutusmuodot

Asemakaavoitetun siirtolapuutarha-alueen luovutus voidaan toteuttaa usealla eri tavalla, joissa jokaisessa on omat hyvät ja huonot puolensa ajatellaan sitten kuntaa tai siirtolapuutarhatoimintaa harjoittavaa tahoa.

Kunta voi luovuttaa myymällä siirtolapuutarha-alueen kokonaisuudessaan perustettavalle siirtolapuutarhayhteisölle. Kunta rakentaisi alueen tiestön valmiiksi tai yhdistys vastaisi siitä. Luovutushinta voisi olla etukäteen määritelty, tai luovutus voisi tapahtua tarjousten perusteella. Tarjousten pohjahintana voitaisiin käyttää alueen toteuttamiskustannuksia.

Myyntimenettelyllä kunta saisi kustannuksensa nopeasti takaisin. Yhdistykselle voi kuitenkin olla vaikeaa rahoittaa kauppaa toimintansa alkuvaiheessa.

Kunta voisi vuokrata alueen kokonaisuudessaan perustettavalle yhteisölle, joka vuokraisi palstat edelleen. Toisessa vuokrausvaihtoehdossa kunta voisi vuokrata alueen palsta kerrallaan omilla maanvuokrasopimuksilla. Maanvuokrauksen yhteydessä kunta rakentaisi alueelle johtavan tiestön ja toisi alueen rajalle tarpeelliset liittymät, kuten vesi- ja viemäri liittymän, ja yhteisö vastaisi alueen sisäisten tieyhteyksien rakentamisesta. Liittymien osalta palstanhaltija investoisi palstalla tarvitsemiinsa liittymiin.

Alueen vuokraaminen kokonaisuudessaan kuolettaisi investoinnit mahdollisesti 20 vuodessa, kun vuokran suuruus määriteltäisiin käyttäen investointikustannusten suuruutta vuokranmäärityspusteena. Vuokranmaksun alkamisajankohta olisi sovittavissa. Vuokrattaessa alue kokonaisuudessaan yhteisölle alueen käyttäjät sitoutuisivat yhteisön yhteisiin sääntöihin.

Kunta voi siis myös tehdä jokaisen vuokralaisen kanssa oman maanvuokrasopimuksen, jossa määritellään alueella noudatettavat yleiset säännöt ja käytänteet. Tämä toimintatapa tuo kuitenkin kunnan ikään kuin osalliseksi esimerkiksi palstanaapuruston ristiriitatilanteissa, ja on mahdollista, että ristiriidat kuormittaisivat kunnan resursseja.

Siirtolapuutarha-alueet ovat pääsääntöisesti sijainneet kunnan omistamalla maanalueella, ja yhdistys on vuokrannut alueen kunnalta.

Maanvuokraus perustuu maanvuokralakiin. Maanvuokralakia sovelletaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle maksua vastaan. Maanvuokraoikeuden voi perustaa kiinteistön omistaja, ja itse maanvuokrasopimus on tehtävä pääsääntöisesti kirjallisesti sekä siihen on kirjattava kaikki sopimusehdot. Sopimus on päivättävä ja allekirjoitettava. (20.)

Sopimuksessa on yksilöitävä sopimuksen kohteena oleva kiinteistö ja kiinteistötunnus, tai jos kyse on vain osasta kyseistä kiinteistöä, on rajat hyvä ilmaista karttaliitteen avulla. Lisäksi sopimukseen on kirjattava kuinka kauan sopimus on voimassa sekä vuokran suuruus. (20.)

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan myös sopimuksen kirjaamisesta erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ehdot, joissa vuokraoikeuden vakuudeksi ei saa hakea kiinnitystä tai tontinvuokrasopimusta ei saa rekisteröidä, ovat kiellettyjä sopimusehtoja. Sopimuksia, jotka sallivat vuokraoikeuden haltijalle oikeuden rakentaa alueelle rakennuksia tai rakennelmia ja jotka sallivat siirtää vuokraoikeuden vuokranantaja kuulematta eteenpäin kolmannelle osapuolelle, koskee kirjaamisvelvollisuus. Kirjaamisvelvollisuus koskee niin ikään myös tällaisen vuokraoikeuden siirtoa. (20.)

Maanvuokralain viides luku on niin sanottu muu maanvuokra-luku, jossa kuvataan maanvuokrausta teollisuutta ja tuotantotoimintaa varten, ja lisäksi muun muassa maanvuokraus vapaa-ajan tarkoitukseen, kuten vapaa-ajan rakentamista varten. (21.)

Siirtolapuutarha-aluetta vuokratessa käytetään maanvuokralain viidennen luvun mukaisesta vuokrausmenettelyä. Maanvuokralain viidennen luvun mukaisessa vuokrasopimuksessa vuokramies eli vuokralainen, voi siirtää vuokraoikeuden toiselle ilman vuokranantajan suostumusta, mikäli sopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtoa ole vuokrasopimuksessa kielletty. Tällöin vuokraoikeus on myös perinnöllinen, ja se voidaan siirtää myös testamentilla. (21.)

5.2 Maanvuokrasopimuksen periaatteet

Seuraavaksi tarkastellaan periaatteita, joilla Hollolan kunta vuoraisi alueen kokonaisuudessaan yhdistykselle, mikä vuokraisi palstat edelleen yksityishenkilöille. Kunta vastaisi kaava-alueelle johtavan kulkuyhteyden rakentamisesta sekä tarvittavien vesija viemäri liittymien tuonnista kaava-alueen rajalle. Yhdistys vastaisi kaava-alueen tiestön ja vapaa-alueiden rakentamisesta.

Maanvuokrasopimuksen (liite 1) pääehdoissa määritellään:

- sopijaosapuolet, niiden osoitteet sekä y-tunnukset
- vuokra-alueen käyttötarkoitus vain viljely- ja vapaa-ajantarkoituksiin
- maanvuokrain viides luku sopimuksen taustaksi
- vuokrauksen kohde kunnan, tilojen, pinta-alan ja karttaliitteen avulla
- vuokra-ajan alku- ja päättymispäivämäärät
- vuokran suuruus ja vuokranmaksuaika sekä vuokran sitominen elinkustannusindeksiin
- sanktiot vuokran maksamattajättämisestä sekä tieto siitä, että vuokran suuruus sidotaan luovutettavien palstojen kokoon

Sopimuksen toisessa, eli vuokra-alueen käyttöön liittyvässä kohdassa kuvataan:

- käytön rajoitteita ja määritellään vuotuinen aika, jolloin alueelle tulee olla esteetön pääsy
- rakennusten ja rakenteiden rakentamisen ja purkamisen periaatteet sekä rakentamisen aikataulu
- alueen tiestön rakentamisen vastuut

Vuokra-alueen käyttö -kohdassa määritellään:

- periaatteet, joiden mukaisesti alueen kunnossapitovastuut on jaettu
- vastuut alueen puuston, palstojen aitaamisen sekä alueella tapahtuvien peruseräparannustoimenpiteiden osalta
- velvoitteet ja vastuut maaperän saastumisesta

Sopimuksessa vuokranantajalle annetaan oikeus:

- suorittaa alueella katselmuksia sekä antaa muistutus
- sijoittaa alueelle johtoja ja muita kunnallisteknisiä laitteita
- tarkastaa vuokran suuruutta, mikäli vuokra-alueessa tapahtuu pinta-alamuutoksia

Sopimuksen kolmannessa kohdassa määritellään alueen uudelleen vuokrauksesta vuokra-ajan päättyessä. Mikäli sopimuskaudella ei ole tapahtunut sopimusrikkettä eikä alueen maankäyttöä ole tarkoitus asemakaavamuutoksella muuttaa, on vuokralaisella niin halutessaan etuoikeus saada alue jälleen vuokratuksi. Tämä sopimuskohta periaatteessa takaa jatkuvuuden aina sopimuskauden ylitse.

Neljännessä kohdassa määritellään yksiselitteisesti, että maanvuokraoikeuden saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan lupaa.

Viidennessä kohdassa määritellään, että palstoille ja mahdollisesti yhteistiloihin liitettävät vesi-, viemäri- ja sähköliittymät kuuluvat vuokralaiselle.

Kuudennessa kohdassa määritellään vuokrakauden päättymiseen liittyvät toimet. Tämä kohta voi tuntua vuokralaisesta vaativalta, mutta sopimuksen henkeen kuuluu myös pitkälle tulevaisuuteen liittyvien asioiden sopiminen.

Seitsemännessä kohdassa sovitaan menettelystä vahinkotapaturman sattuessa ja katualueen hoito- ja huoltotoimista. Koska alueella ei ole rakennettu tiestöä eikä sitä täten ole myöskään luovutettu yleiseen käyttöön, tulee sopimuksessa määritellä se tapa, jolla tiestöä on hoidettava. Tässä sopimuksessa on määritelty, että tiestöä on hoidettava kuin se olisi yleiseen käyttöön luovutettu katualue. Tämä sopimuskohta on erityisen

haastava yhteisölle, jonka on siis pidettävä tiestö turvallisessa ja liikennöitävässä kunnossa.

Suomalaiseen sopimuskäytäntöön kuuluu olennaisena osana määritellä, miten sopimus voidaan purkaa. Lisäksi määritellään sopimussakko ja erimielisyyksien ratkaiseminen. Koska sopimuksen osapuolena on rekisteröitynyt yhdistys, on sillä oltava säännöt ja vastuuhenkilöt. Yhdistyksen säännöt sekä niiden muutokset on myös oltava vuokranantajan tiedossa, jotta solmitut sopimukset eivät ole ristiriidassa keskenään ja aiheuta ristiriitatilanteita.

Sopimus allekirjoitetaan, päivätään ja kumpikin osapuoli saa siitä omat versionsa.

Kunnan kannalta sopimuksen keskeisin sisältö liittyy alueen käyttötarkoituksen määrittelyyn ja suunniteltujen rakennusten toteutumiseen. Rakennusluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee asemakaavaa ja pyytää siitä tarvittaessa lausunnon kaavoittajalta. Lisäksi sopimuksessa tulee määritellä tarpeeksi selvästi se, miten alueelle rakennettava tiestö rakennetaan sekä miten sitä hoidetaan ja huolletaan. Jälkimmäinen kohta on yhteisölle haastava, sillä tiestön rakentaminen aiheuttaa aluksi suuria kustannuksia.

Maanvuokrasopimusluonnoksessa huomioitu soveltuvin osin Suomen Siirtolapuutarhaliiton ohjeet (22). Sopimusluonnos on syytä tarkistuttaa oikeusoppineella ennen allekirjoitusta. Sopimusluonnos on esitetty liitteessä 2.

6 Jatkoimentoimenpide-ehdotus

Varsinaisen asemakaavoitusprosessin käynnistämisen yhteydessä on syytä tarkistaa alueen luontoselvityksiä. Alueelta on syytä kartoittaa mahdollinen liito-oravien esiintyminen.

Asemakaavaprosessin yhteydessä on selvitettävä, tuleeko myös kaava-alueelle johtava tiestö sisällyttää asemakaavaan. Alueen tiestön toteuttamisesta on syytä tehdä kustannusarvio. Kunnan on myös hyvissä ajoin syytä ottaa yhteyttä Kylmäojan yksityistien vastuutahoihin.

Perustettaessa uutta siirtolapuutarha-aluetta on panostettava perustettavan yhdistyksen ja viranomaisen väliseen yhteistyöhön. Osapuolten olisi hyvä perustaa omat hanketta ohjaavat työryhmät. Perustettavan yhdistyksen osalta työryhmään tulisi kuulua aktiivijäsenet ja kunnan työryhmään tulisi kuulua kaavoitus- ja maankäyttöviranomaiset, rakennusvalvontaviranomainen sekä paikallisen energiayhtiön ja vesihuollosta vastaavan yhtiön edustajat.

Maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavien viranomaisten tulisi kertoa yhdistyksen työryhmälle kaavoitusprosessista sekä maanvuokraperiaatteista ja luovutusehdoista. Kunnan tulee selkeästi ilmaista yhdistyksen edustajille vastuut alueen rakentamisesta, ylläpidosta ja jälleen vuokrauksesta. Ymmärrys vastuunjaosta mahdollisimman varhaisessa vaiheessa selkeyttää yhteistyötä ja prosessin etenemistä.

Rakennusvalvontaviranomaisen olisi hyvä koota yhdistykselle selkeät periaatteet, joiden mukaisesti alueelle sijoitettavia rakennuksia luovutetaan. Samoin energia- ja vesihuollon liittymismaksuista tulee antaa selkeät tiedot yhdistykselle.

Yhdistyksen tulee mahdollisimman varhaisessa vaiheessa luonnostella yhdistyksen säännöt ja alueen käytön yleiset periaatteet tulevalle jäsenistölleen. Samoin yhdistyksen tulee alkaa tiedottaa suunnitelmistaan ja kartoittaa halukkaita palstaviljelijöitä. Yhdistyksen työryhmän tulisi alkaa selvittää alueen kustannuksia yhteistyössä kunnan kanssa.

Yhdistyksen tulisi myös miettiä siirtolapuutarha-alueen rakentamisen vaiheistusta sekä alueen rakentamiseen liittyvien kustannusten rahoittamismahdollisuuksia. Yhdistyksen tulisi laatia luonnos yhdistyksen ja palstaviljelijän välisestä maanvuokrasopimuksesta sekä kauppakirjaluonnos palstan vuokraoikeuden ja siirtolapuutarhamökin myymisestä.

7 Yhteenveto

Tämän insinööriyön keskeisin tavoite oli ideoida Hollolan Hämeenkoskelle siirtolapuutarha-alue ja kartoittaa alueen eri luovutusmuotoja. Idea alueen perustamiseksi on tullut Hollolan kunnanvaltuustolle jätetyn valtuustoaloitteen myötä ja Hollolan kunta on sopinut alueen ideoimisesta yhteistyössä kiinnostuneiden kanssa. Tässä työssä käydään läpi myös siirtolapuutarhakäsitteen historiaa ja nykyaikaa sekä Suomen maankäyttöä koskevaa lainsäädäntöä ja maankäytön suunnittelujärjestelmää.

Varsinainen suunnittelutyö aloitettiin olemassa olevien taustaselvitysten kartoittamisella, keskusteluilla Hollolan kunnan edustajan kanssa sekä luonnostelemalla alueelle erilaisia maankäyttöratkaisuja sotilaallisesta suorakulmaisuudesta monimuotoisiin maankäyttöratkaisuihin. Suunnittelualueen muotokieli sai vaikutteita ympäröivästä maastosta, ja aluerakenteessa pyrittiin yhdistämään tehokasta maankäyttöä sekä siirtolapuutarha-alueille tyypillistä pienimittakaavaisuutta.

Työstä saadun palautteen perusteella muotoutui kaksi toisistaan poikkeavaa asemakaavaaluonnosta. Asemakaavaaluonnosten henki poikkeaa toisistaan, vaikka ne kuvaavat samaa aluetta ja sen maankäyttöön liittyviä ratkaisuja. Toinen on luonteeltaan salliva, kun taas toinen enemmän rajoittava. Näiden kahden variaation avulla on pyritty selvittämään asemakaavaratkaisujen vaikutusta alueen rakentumiseen ja luovutusmuotoihin.

Alueelle laadittavan asemakaavan yksityiskohdat tai niiden puuttuminen määrittelevät myös alueen tulevaa luovutusta sekä yhteisön ja Hollolan kunnan tulevaa vastuunjakoa. Maanvuokrasopimusluonnos mahdollistaa keskustelun avauksen toimijoiden välillä.

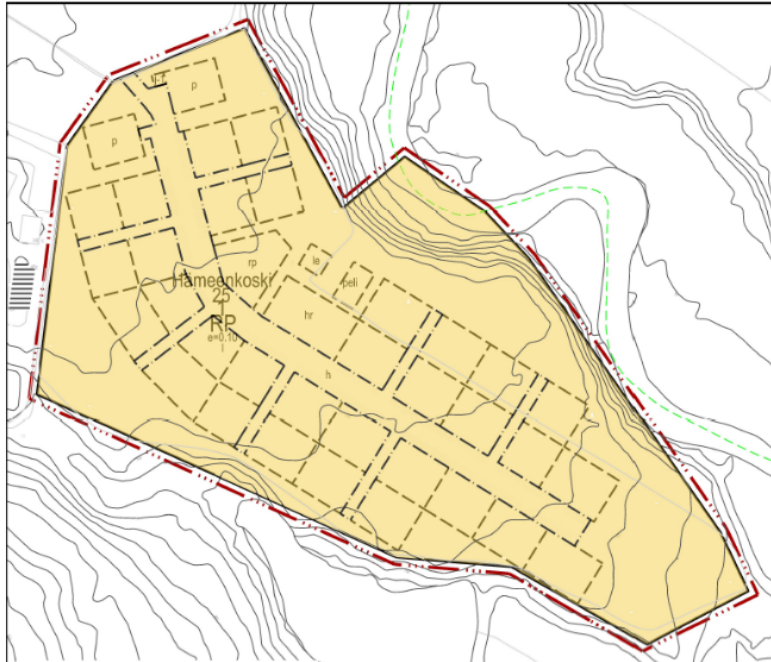
Alueen käytön ideointi jatkunee yhteistyössä kiinnostuneiden tahojen kanssa, ja uskon, että tämä insinööriyö tarjoaa hyvän lähtöaineiston prosessin jatkamiselle ja omaleimaisen uuden siirtolapuutarha-alueen muodostumiselle Hollolan Hämeenkoskelle.

Lähteet

- 1 Valtuustoaloite siirtolapuutarhamökkialueen kaavoituksesta uuteen Hollolaan. 16.11.2015. Kirjattu valtuustoaloite. Saatu Hollolan kunnalta 30.11.2016.
- 2 Kuntalaki. 17.3.1995/365. Verkkodokumentti. Finlex. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950365>>. Luettu 4.1.2017.
- 3 Uusi kuntalaki. 410/2015. Verkkodokumentti. Finlex. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150410>>. Luettu 4.1.2017.
- 4 Hollolan kunnan hallintosääntö. Hyväksytty: Hollolan valtuusto 12.12.2016. Verkkodokumentti. Hollolan kunta. <<http://www.hollola.fi/library/files/586b5da4c91058c530001965/Hallintosaanto.pdf>>. Luettu 20.1.2017.
- 5 Hollolan teknisen lautakunnan päätös HOL344/2015. 17.5.2016. Verkkodokumentti. Hollolan kunta. <http://hollola.ktweb.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil.htm?+elin=TELA&pv m=17%2e5%2e2016%2017%3a00>. Luettu 20.1.2017.
- 6 Kurosawa, Henna. 2016. Hankekaavoittaja, Hollolan kunta. Tapaaminen ja alueeseen tutustuminen Hollolassa. 30.11.2016.
- 7 Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 valmistelussa. 2014. Verkkodokumentti. Päijät-Hämeen Liitto. <<http://www.paijat-hame.fi/maakuntakaava/maakuntakaava-2014-valmistelussa/>>. Luettu 30.1.2017.
- 8 Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan. Verkkodokumentti. Päijät-Hämeen Liitto. <<http://www.paijat-hame.fi/uutiset/maakuntakaava-2014-tullut-voimaan/>>. Luettu 15.4.2017.
- 9 Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaava. 2012. Verkkodokumentti. Hollolan kunta. <<http://www.hollola.fi/hameenkosken-keskustan-ja-ympariston-osayleiskaava>>. Luettu 30.1.2017.
- 10 Hämeenkosken kunta, Keskustan ja ympäristön yleiskaavan luontoselvitys. 2014. Ramboll Oy. 19.11.2014. Selvitys saatu Hollolan kunnalta 30.11.2016.
- 11 Hämeenkoski, Kylmäojan maaperätutkimukset -tutkimusraportti. Ramboll Finland Oy 15.6.2015. Selvitys saatu Hollolan kunnalta 30.11.2016.

- 12 Perusteet. 2017. Verkkodokumentti. Suomen Siirtolapuutarhaliitto. <<http://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/kaytannon-tietoa/perusteet/>>. Luettu 18.1.2017.
- 13 Virtasen neljä E-tä. 2017. Verkkodokumentti. Suomen Siirtolapuutarhaliitto. <<http://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/kaytannon-tietoa/virtasen-nelja-e-ta/>>. Luettu 18.1.2017.
- 14 Historia. 2017. Verkkodokumentti. Suomen Siirtolapuutarhaliitto. <<http://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/kaytannon-tietoa/historia>> Luettu 22.1.2017.
- 15 Hatanpään siirtolapuutarha – Uraauurtavaa työtä siirtolapuutarhaliikkeen saralla. 2016. Verkkodokumentti. Koskesta voimaa. <<http://www15.uta.fi/koskivoimaa/arki/1918-40/hatanpaa.htm>>. Luettu 19.1.2017.
- 16 Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. 2016. Ympäristöministeriö. Verkkodokumentti. <http://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus>. Luettu 13.2.2017.
- 17 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2017. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet>. Luettu 13.2.2017.
- 18 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132. Verkkodokumentti. Finlex. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>. Luettu 13.2.2017.
- 19 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, opas 12. 2017. Verkkodokumentti. Ympäristöministeriö. <[http://www.ym.fi/fi-fi/FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnot_ja_maaraykset\(4437\)](http://www.ym.fi/fi-fi/FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki_2000_sarja/Opas_12_Asemakaavamerkinnot_ja_maaraykset(4437))>. Luettu 26.2.2017.
- 20 Maanvuokrasopimus. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos. <http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/e3012_maanvuokrasopimus.pdf>. Luettu 26.2.2017.
- 21 Maanvuokralaki. 29.4.1966/258. Verkkodokumentti. Finlex. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1966/19660258>>. Luettu 26.2.2017.
- 22 Ohjeita siirtolapuutarhan perustamiselle. 2017. Verkkodokumentti. Suomen Siirtolapuutarhaliitto. <<http://www.siirtolapuutarhaliitto.fi/kaytannon-tietoa/perustaminen>> Luettu 5.3.2017.

Asemakaavaluonnos



HOLLOLA

Kaavamerkinnot ja -määräykset

RP

Siirtolapuutarha-/palstavijelyalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Hämeenkoski

Kunnanosan nimi

25

Kunnanosan numero.

hr

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huutorakennuksen

le

Ohjeellinen leikkikentälle varattu alue

pelti

Ohjeellinen pelikentälle varattu alue

rp

Ohjeellinen palstavijelyalue

I

Roomalaisen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun

e=0,10

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde palstan pinta-alaan.

j-1

ohjeellinen jätepiesteen paikka

p

ohjeellinen pysäköimispaikka

h

Alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.

Alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Alue voidaan jakaa palstoiksi siten, että keskimääräinen palstakoko on vähintään 350 m²
- Alueelle saa rakentaa yksikerroksisia, ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja siirtolapuutarhamökkejä, joiden koko varustoituneen, avokäsitteineen ja katoksineen saa olla 10 % palstan pinta-alaista, kuitenkin enintään 60 k-m².
- Mökin harjakorkeus saa olla maasta mitattuna enintään 4,5 metriä
- Mökkejä ei saa rakentaa alle 8 metrin etäisyydelle toisistaan.
- Rakennusten ja rakennelmien on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivumateriaaliksi suositellaan peittomaalattua puuta.
- Hirttejä saa käyttää rakennusmateriaalina.
- Kattomateriaalin tulee olla pelti tai kattoluopa
- Kompostoiva käymälä tulee sijoittaa siirtolapuutarhamökin yhteyteen. Kompostoivalle käymälälle ei saa rakentaa erillistä rakennusta palstalle.
- Alueelle ei saa rakentaa maakeräilä
- Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla sellainen, että palo ei leviä helposti naapurirakennuksiin ja alueen vaara jää vähäiseksi.
- Jos rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta
- Palstat tulee rajata yleisistä käytävistä leikkavilla pensasaidoilla.
- Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintinä, on istutettava tai niitä on hoidettava siten että ne eivät pääse metsittymään.
- Rantavyöhykettä ei saa avohakata yli 40 metrin leveydeltä.
- Puutarhapalstojen pinta-alaista vähintään 2/3 tulee olla läpäisevää materiaalia.
- Siirtolapuutarha-alueella käytävien tulee olla sorapintaisia

Maanvuokrasopimusluonnos

MAANVUOKRASOPIMUS

1 PÄÄEHDOT

1.1 Sopimuksen osapuolet

Vuokralainen:

Hämeenkosken siirtolapuutarhayhdistys ry. (y-tunnus xxx xxx)

Vuokranantaja:

Hollolan kunta (y-tunnus 0146248-5)

1.2 Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla pastaviljely- ja vapaa-ajantarkoituksiin.

1.3 Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohde on pinta-alaltaan noin xxx xxx m² Hollolan kunnan (98) tiloista Kuusisto (283-419-3-5) sekä Hulluruoho (283-410-4-140) muodostuva alue.

Alue on esitetty tämän sopimuksen liitekartassa.

1.4 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa: 1.1.201x

Vuokra-aika päättyy: 31.1.204x

1.5 Vuokranmaksu

Alueen vuokra on vuoden 20xx tasossa xx euroa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on xx euroa vuodessa ja perusindeksinä 100 (1951=100). Vuokra tarkastetaan kalenterivuositain niin, että vuokraa korotetaan tai lasketaan edellisen kalenterivuoden keskimääräisen elinkustannusindeksin mukaisesti.

Vuokra suoritetaan vuosittain marraskuun kuluessa kunnan määräämään rahalaitokseen.

Mikäli vuokraa ei määräaikaan mennessä suoriteta on vuokralainen velvollinen suorittamaan viivästyskorkoa erääntyvistä eristä kunnan määrittelemien periaatteiden mukaisesti, kuitenkin enintään korkolain määrittelemän määrän.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Alueen käyttö

Vuokra-aluetta ei saa käyttää muuhun kuin siirtopuutarhatoimintaan ilman kunnan lupaa. Vuokra-alueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavalla tai toiminnalla häiritsee ympäristöä.

Vuokralaisen tulee varmistaa alueelle vapaa pääsy päivisin, kesäkaudella 1.5.–30.9 välisenä aikana.

Vuokralainen vastaa kaskista rakennushankkeiden tarvitsemista viranomaisluvista sekä noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia muita vaatimuksia ja määräyksiä. Rakentaminen tai muu toiminta ei saa aiheuttaa vahinkoa vuokranantajalle tai kolmansille osapuolille.

2.2 Vuokra-alueen rakentaminen

Vuokra-alue on rakentamaton. Edelleen vuokraamalla luovutetut, rakentamattomat palstat tulee rakentaa xxx vuoden kuluessa vuokraamisesta.

Vuokralainen vastaa kunnan asettamien periaatteiden mukaisesti alueen tiestön suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vuokralainen vastaa myös alueen rakentamiseen tarvittavista maaperätutkimuksista.

2.3 Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen vastaa sekä alueen että sillä sijaitsevien rakennusten kunnossapidosta ja turvallisuudesta. Vuokralainen valvoo samoilla periaatteilla myös alivuokrattuja palstoja ja niiden rakennuksia.

Vuokraoikeuteen kuuluvat alueella sijaitsevat puut ja rakennusluvassa osoitetaan alueen sekä säilytettävät puut että poistettavat puut. Puuston mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokralainen.

Maanomistaja siirtää vuokralaiselle oikeuden ja velvollisuuden aidata alue.

Vuokra-alueelta ei saa ilman vuokranantajan lupaa viedä pois maa-aineksia.

Vuokra-alueella sijaitsevien sisäisten kulkuyhteyksien rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa vuokralainen.

Vuokralainen vastaa alueen perusparannustöiden tekemisestä ja niiden kustannuksista. Laajoihin perusparannustoimenpiteisiin tulee saada vuokranantajan suostumus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta tai hyvitystä alueella suorittamistaan kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista eikä muista alueella suorittamistaan töistä.

Vuokralaisella ei myöskään ole vuokrasuhteen päättyessä oikeutta korvaukseen alueella suorittamistaan, alueen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

2.4 Maanperän saastuminen

Vuokralainen on vastuussa huolehtimaan, ettei vuokra-alue vuokra-aikana saastu. Mikäli vuokra-alue ympäristönsuojelulain (86/2000) 7§:n tarkoittamalla tavalla saastuu, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Vuokralainen vastaa tässä tapauksessa myös ympäristönsuojelulain (86/2000) mukaisesta ilmoitusvelvollisuudesta.

Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa alueen puhdistaminen vuokralaisen lukuun, mikäli alueen tai sen osan saastuminen johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisen tulee luovuttaa edelleen vuokraamalla alueelle rakennettavat puutarhapastat perustettavan yhdistyksen käytännön mukaisesti.

Alivuokralaisilla, jotka omistavat palstalla olevat rakennuksen ja istutukset, on etuoikeus saada puutarhapalstansa uudelleen vuokralle.

Palstanviljelijän ja vuokralaisen välisen maanvuokrasopimuksen tulee sisältää puutarhapalstan vuokraussopimuksen ehdot.

Palstanviljelijän ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen vuokra tulee sitoa elinkustannusindeksiin siten, että perusteena käytetään pistelukua 100 (1951=100) ja vuokran suuruus peritään suhteessa vuokrattuun palstapinta-alaan.

Vuokranantaja vastaa alivuokrauksessa käytettävän sopimusmallin laatimisesta.

2.6 Katselmuksset

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa alueella katselmuksia tämän sopimuksen velvoitteiden toteamiseksi. Katselmuksista tulee ilmoittaa etukäteen vuokralaiselle.

Katselmuksessa todetut muistutukset tulee saattaa kuntoon vuokranantajan ilmoittamassa ajassa.

2.7 Johtojen ja laitteiden sijoittaminen

Vuokranantajalla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle kunnan omistamia yhdyskuntaa ja kiinteistöjä palvelevia johtoja ja laitteita. Edellä mainittujen johtojen ja laitteiden sijoittamisesta vuokralaiselle aiheuttama suoranainen haitta tai vahinko korvataan erillisen sopimuksen mukaisesti.

2.8 Luovutusvelvollisuus

Mikäli kunta ennen tämän sopimuksen päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi, yleisen rakennuksen alueeksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, on vuokralainen velvollinen luovuttamaan alueen.

Vuokranmaksua pienennetään alueen vähentymisen suhteessa, eikä vuokralainen ole oikeutettu muuhun korvaukseen alueen pienentymisestä. Vuokranantaja korvaa luovutetulla alueella sijaitsevat istutukset ja laitteet tai siirtää ne kustannuksellaan pienentylle alueelle.

3 UUELLEEN VUOKRAUS

Vuokralaisella on etuoikeus saada tämän sopimuksen mukainen alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen, mikäli:

- alue on tarkoitus luovuttaa edelleen samaan käyttötarkoitukseen
- vuokralainen ei ole laiminlyönyt tämän sopimuksen ehtoja
- vuokralainen on ilmoittanut ennen vuokrakauden päättymistä halustaan käyttää mainittua etuoikeutta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan hyvässä ajoin ennen tämän sopimuksen päättymistä, vuokrataanko alue samaan käyttötarkoitukseen.

4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO

Tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää kolmannelle osapuolelle.

5 MAKSUT

5.1 Muut maksut

Vuokralainen vastaa vesi-, viemäri ja sähköliittymismaksuista sekä muista kiinteistön omistajalle tai haltijalle asetettavista velvoitteista.

6 ALUEEN SIISTIMINEN

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen tämän sopimuksen päättyttyä ja siirtämään alueelta kustannuksellaan pois omistamansa laitteet, rakennukset ja laitokset sekä muun omaisuutensa.

Mikäli vuokralainen laiminlyön vuokrakauden päättyä alueen siistimiseen liittyvän velvollisuuden, on vuokranantajalla oikeus pakkohuutokaupata omaisuus julkisella huutokaupalla ja siistiä alue siittä saaduilla varoilla.

7 MUUT EHDOT

7.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella sijaitseva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa, on vuokralainen velvollinen rakentamaan vastaavan rakennuksen tuhoutuneen tilalle. Rakennustyö on aloitettava 6 kuukauden kuluessa ja saatettava loppuun kunnan määrittelemässä ajassa.

7.2 Katualueen kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralainen vastaa alueelle rakennettavien katu- ja yleisten alueiden puhtaanapidosta sekä kunnosta, kuten laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettavaa katualuetta ei ole luovutettu säädettyssä järjestyksessä yleiseen käyttöön mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueesta, kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty.

7.3 Sopimuksen purkaminen

Sopijaosapuolilla on oikeus purkaa tämä maanvuokrasopimus, kuten maanvuokralain (258/1966) 21 §:ssä on säädetty.

Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli vuokralainen laiminlyö kohdissa 2.2 ja 7.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

7.4 Sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, on vuokralainen velvollinen maksamaan vahingonkorvauksia, sopimussakkoa, kuitenkin enintään tämän sopimuksen mukaisen vuotuisen vuokranmaksumäärän.

7.5 Yhdistyksen säännöt ja hallitus

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan tiedoksi vuokranantajalle yhdistyksensä säännöt tai niiden muutokset tiedoksi yhden (1) kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedon yhdistyksensä johtokunnan jäsenistä ja yhdyshenkilöistä yhden (1) kuukauden kuluessa niiden nimeämisestä.

7.6 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset ristiriitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla, toissijaisesti käräjäoikeudessa.

Tätä sopumusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopiaosapuolelle.

Hollolassa _____kuun ____ . päivänä 20____

Hollolan kunnan puolesta

Siirtolapuutarhayhdistys
