

# KYLÄKAAVOITUS MAASEUDUN KEHITTÄJÄNÄ

Heidi Pirkkalainen

Opinnäytetyö

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

|                                |                                     |              |      |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|------|
| <b>Tekijä</b>                  | Heidi Pirkkalainen                  | <b>Vuosi</b> | 2022 |
| <b>Ohjaaja</b>                 | Katja Palo                          |              |      |
| <b>Toimeksiantaja</b>          | Lapin ammattikorkeakoulu            |              |      |
| <b>Työn nimi</b>               | Kyläkaavoitus maaseudun kehittäjänä |              |      |
| <b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> | 72                                  |              |      |

---

Opinnäytetyssäni tutkin kyläkaavoitusta ja sen mahdollisia vaikutuksia maalaiskylien kehittämiseen. Opinnäytetyön toimeksiantaja oli Lapin ammattikorkeakoulu ja työn lähtökohtana henkilökohtainen kiinnostus kaavoitusta, erityisesti kyläkaavoitusta, ja maaseudun kehittämistä kohtaan. Työn tarkoituksena oli vastata kysymyksiin, missä tilanteessa kyläyleiskaavan laatiminen on tarkoituksenmukaista ja voiko tällä olla vaikutusta maalaiskylän kehittämiseen.

Tutkin työssä kolmea satunnaisesti valittua kylää, joissa on lainvoimainen kyläyleiskaava. Analysoin kylien kaavoituksen jälkeistä kehittämistä alueen ilmakuvien pohjalta verraten juuri ennen kaavan voimaantuloa otettua ilmakuvaa viimeisimpään alueen ilmakuvaan. Etsin viimeisimmästä ilmakuvasta uusia rakennuksia suhteessa ennen kaavaa otettuun ilmakuvaan ja pyrin varmistamaan näiden rakentamisen kaavan voimaantulon jälkeen tarkastamalla rakennuspaikan merkinnän kaavakartalla. Vertaisarviointina analysoin vastaavasti ilmakuvista maalaiskylää, jossa ei ole voimassa olevaa kaavaa. Ilmakuvina käytin Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna-verkkopalvelussa avoimesti saatavilla olevia ilmakuvia.

Opinnäytetyön tuloksena pohdin kyläkaavoitusta yleisesti ja sen vaikutusta kylien kehittämiseen tekemäni tutkimuksen pohjalta. Työssäni käy ilmi, että kyläkaavoituksella voidaan tukea maalaiskylien kehittämistä sekä turvata luonnon ym. arvojen säilymistä ja alueella mahdollisesti harjoitettavaa elinkeinotoimintaa, mutta se ei kuitenkaan yksin riitä viemään kehittämistä eteenpäin, vaan kylän kehittyminen on monen asian summa. Tarvitaan mm. alueen maanomistajien yhteistyötä ja halukkuutta myydä tai vuokrata rakennuspaikkoja. Kylään tulee myös kohdistua kohtalaista rakennuspainetta jo entuudestaan tai alueella olla jotain, mikä houkuttelee sinne uusia asukkaita.

Degree Programme in Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

|                          |  |      |      |
|--------------------------|--|------|------|
| <b>Author</b>            | Heidi Pirkkalainen                             | Year | 2022 |
| <b>Supervisor</b>        | Katja Palo                                     |      |      |
| <b>Commissioned by</b>   | Lapland University of Applied Sciences         |      |      |
| <b>Subject of thesis</b> | Village Planning as a Developer of Countryside |      |      |
| <b>Number of pages</b>   | 72   |      |      |

---

The aim of this thesis was to examine village planning and how it may affect the developing of country villages. The thesis was commissioned by Lapland University of Applied Sciences.

Three randomly selected villages that have legal village master plan were examined. The development of them after planning was analyzed by comparing the aerial picture of the village right before the plan became legal and the latest aerial picture of the area. The focus was on searching new buildings in relation to the aerial picture before the plan. It was ensured that those were built after the plan came into force by checking the mark of the building place in the plan map. As peer review aerial pictures of a country village that has no legal plan were analyzed. The aerial pictures were from Paikkatietoikkuna-webservice where National Land Survey of Finland offers aerial pictures as open data.

This thesis discusses village planning in general and how it affects village development. The results show that village planning can support the development of country villages and secure nature etc. values and possible business activities in the area but the plan alone is not enough to drive development forward. The development of the village is the sum of many things. It requires for example co-operation of the area's landowners and willingness to sell or rent building places. There has to be moderate pressure for building or the area must have something that attracts new citizens there.

Key words                      Village master plan, Village planning, planning, master plan

## SISÄLLYS

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | JOHDANTO .....  | 5  |
| 2   | MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS YLEISESTI .....              | 6  |
| 2.1 | Alueidenkäytön ohjausjärjestelmä .....                        | 6  |
| 2.2 | Muuta lainsäädäntöä .....                                     | 8  |
| 2.3 | Kytkentä maaseudun ja kylien maankäyttöön.....                | 11 |
| 3   | KYLÄKAAVOITUS .....   | 13 |
| 3.1 | Maaseudun maankäytön ohjauksen kehitys .....                  | 13 |
| 3.2 | Kyläyleiskaavan soveltuvuus kylän maankäytön ohjaukseen ..... | 16 |
| 3.3 | Muita ohjausvälineitä .....                                   | 19 |
| 3.4 | Kyläyleiskaavan kaavoitusprosessi.....                        | 21 |
| 3.5 | Osallistuminen ja vuorovaikutus läpi kaavoitusprosessin.....  | 22 |
| 3.6 | Kaavan tavoitteet, selvitykset ja vaikutusten arviointi ..... | 24 |
| 3.7 | Kylän kokonaisrakenne ja mitoituseriaa-teen.....              | 26 |
| 4   | KYLÄYLEISKAAVAN VAIKUTUS ALUEEN KEHITYKSEEN.....              | 32 |
| 4.1 | Yleistä .....   | 32 |
| 4.2 | Pakkalan kyläyleiskaava .....                                 | 32 |
| 4.3 | Pakkalan kehityksen analysointi .....                         | 39 |
| 4.4 | Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaava .....                      | 41 |
| 4.5 | Hamulan ja Kumpusen kehityksen analysointi.....               | 46 |
| 4.6 | Hajalan kyläyleiskaava.....                                   | 52 |
| 4.7 | Hajalan kehityksen analysointi.....                           | 56 |
| 5   | KAAVOITTAMATTOMAN ALUEEN KEHITYS .....                        | 59 |
| 5.1 | Äijälän kylä.....   | 59 |
| 5.2 | Äijälän kehityksen analysointi .....                          | 61 |
| 6   | POHDINTA .....  | 65 |
| 7   | LÄHTEET .....   | 69 |

## 1 JOHDANTO

Maaseutu ja maalaiskylät siintävät monien mielessä unelmien asuinpaikkana. Moni ehkä haaveilee maalle muutosta eläköitymisen myötä, toiset odottavat lottovoittoa. Vaikka maaseutu houkuttaa monia, vain osa lopulta toteuttaa haaveensa. Maaseudun muuttoliike on yleensä päinvastainen ja maalaiskylät kiihtyvät kehittyvien taajama-alueiden rinnalla. Voidaanko maalle muuttoa ja maalaiskyläkehittämistä tukea kaavoituksen voimin, jotta maaseutu pysyisi elinvoimaisena?

Tässä työssä käyn läpi maaseudun maankäytön suunnittelua ja ohjausta yleisellä tasolla sekä tutkin kolmen maalaiskylän kehittymistä sen jälkeen, kun näihin on laadittu kyläyleiskaava. Kylien tutkimisessa hyödynnän alueen ilmakuvia. Vertaisarviointina tutkin yhden kaavoittamattoman kylän kehittymistä ilmakuvien pohjalta. Onko kaavan laatiminen vaikuttanut kylien kehittymiseen ja onko kehittämisessä nähtävissä eroa verrattuna kaavoittamattoman kylään?

Kaavoitus on kunnan kaavoitusresursseja voimakkaasti työllistävä projekti, joka vaatii mm. huolellista arviointia, selvityksiä ja vuorovaikutusta sekä yhteistyötä osallisten kanssa. Kaikissa tilanteissa ei siis välttämättä ole järkevää laatia kaavaa, mikäli alueen uudisrakentaminen on ohjattavissa muilla keinoin, kuten suunnittelutarveratkaisuin tai poikkeusluvin. Missä tilanteessa on järkevä lähteä toteuttamaan maaseudulle kyläyleiskaavaa?

## 2 MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU JA OHJAUS YLEISESTI

### 2.1 Alueidenkäytön ohjausjärjestelmä

Maankäytön suunnittelusta ja ohjauksesta säädetään laissa. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää alueidenkäytön ohjausjärjestelmän, johon kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Järjestelmässä edetään yleispiirteisemmästä, valtakunnallisen tason suunnittelusta aina yksityiskohtaisimpaan kaavoitustasoon eli asemakaavaan. Yleispiirteisempi kaava ohjaa aina tarkemman tason suunnittelua. Laissa on säädetty myös tavoitteet alueiden käytön suunnittelulle sekä sisältö vaatimukset ja oikeusvaikutukset kullekin kaavatasolle. (Jarva & Riipinen 2012, 24.) Seuraavissa kappaleissa on kuvattu alueidenkäytön ohjausjärjestelmän kaavatasoja pääpiirteittäin.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Tavoitteet voivat koskea esim. asioita, joilla on kansainvälinen tai maakuntaa laajempi merkitys liikenne- tai energiaverkkoon, merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön tai valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 3:22 §.) Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 3:24.2 §). Valtioneuvosto teki päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017, ja tavoitteet tulivat voimaan vuonna 2018. Näillä korvattiin vuonna 2000 tehty ja vuonna 2008 tarkistettu päätös. Tavoitteita ovat mm. liikennejärjestelmän toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen, sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen, kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvoista huolehtiminen sekä uusiutuvan energian tuotannon tarpeisiin varautuminen. (Valtioneuvosto 2017, 1, 5–9.)

Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto, hyväksyy maakuntavaltuusto ja se vahvistetaan ympäristöministeriössä. Kaava on osa maakunnan suunnittelua, johon kuuluu myös maakuntasuunnitelma ja -ohjelma. Maakunnan suunnittelussa sovitetaan yhteen valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet maakunnallis-

ten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. (Jarva & Riipinen 2012, 27.) Maakunta-kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota mm. maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN, ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen. Lisäksi on pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. On myös selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 4:28 §.) Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueidenkäyttöä koskevassa toiminnassaan otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja pidettävä huolta siitä, ettei kaavan toteuttamista vaikeuteta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella, mutta ohjaa näiden kaavojen muuttamista. (Jarva & Riipinen 2012, 27.)

Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:37 §). Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaukseksi määrättyllä alueella. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:35 §.) Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet liikenteen, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen sekä rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:39 §). Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan on oltava aina oikeusvaikutteinen. Eli yleiskaava on oikeusvaikutteinen esim. tilanteessa, jossa yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa pohjautuen maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ään. Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:stä on kerrottu tarkemmin seuraavassa kappaleessa. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista ja muuttamista sekä muuta alueiden käytön järjestämistä. Viranomaisten on huo-

lehdittävä, ettei esim. alueidenkäytön suunnittelulla vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on myös suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla puolestaan ei ole ohjaavaa vaikutusta asemakaavoitukseen tai muuhun maankäyttöön, vaan yleiskaava voi olla esim. tahtotilan ilmaisu tulevan kaavoituksen suunnittelussa. (Jarva & Riipinen 2012, 30.)

Edellisessä kappaleessa nousi esille maankäyttö- ja rakennuslain 44 §. Pykälässä säädetään siis, että rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan pohjalta, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai osan käyttämisestä rakennusluvnan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista, kuten taajaan asuttu alue. Yleiskaavan tulee myös ohjata riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 5:44 §.)

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava. Kaavan tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:50 §.) Asemakaavan laatiminen on kunnan tehtävä ja kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla siten kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttävät. (Jarva & Riipinen 2012, 32.)

## 2.2 Muuta lainsäädäntöä

Suunniteltaessa ja ohjattaessa maankäyttöä ranta-alueilla, tulee ottaa huomioon näitä koskevat erityiset säännökset, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 10. Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, ettei meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle saa rakentaa rakennusta, mikäli alueelle ei ole laadittu asemakaavaa (ranta-asekaava) tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan

käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Rakentaminen on kuitenkin sallittua, mikäli se koskee esimerkiksi maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellinen rakentamista, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista tai asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 10:72 §.) Kaavoitettaessa ranta-aluetta tulee huolehtia mm. siitä, että rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja että ranta-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta tilaa. Lisäksi on otettava huomioon mm. luonnon- ja vesiensuojelu sekä vesihuollon järjestäminen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 10:73 §.) Maanomistajalla on maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan oikeus ranta-alueen asemakaavan, ns. ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 10:74 §.)

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea esim. rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, vesihuollon järjestämistä ym. paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla ja ne eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:14 §.) Rakennusjärjestyksissä annetaan usein erilaisia määräyksiä asemakaava-alueille ja asemakaavoittamattomille alueille. Asemakaavoittamattomien alueiden määräykset koskevat usein rakennuspaikan kokoa ja rakennusoikeuden määrää sekä perinteisen rakentamistavan huomioon ottamista. Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että tietty kunnan osa-alue on suunnittelutarvealuetta, jolloin tarvitaan tavanomaista laajempaa lupaharkintaa. (Jarva & Riipinen 2012, 34.) Suunnittelutarvealuetta ja sille rakentamista on käsitelty tarkemmalla tasolla myöhemmin tässä luvussa.

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös mm. sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskehtavan tilan lisäämiseen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 18:125 §.) Rakennusluvasta sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 18:126 §). Muita maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjä lupatyyppejä ovat purkamislupa ja maisematyölupa. Rakennus- tai toimenpideluvan sijaan merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai toimenpiteeseen voidaan käyttää ilmoitusmenettelyä, jos rakennusjärjestyksessä on näin määrätty. (Jarva & Riipinen 2012, 35.)

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:16 §). Suunnittelutarvealueita voidaan osoittaa esim. kunnan rakennusjärjestyksessä tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Tällöin vältetään suunnittelutarpeen olemassaolon harkinnalta yksittäisen hankkeen yhteydessä. Suunnittelutarvealueelle rakennuslupaa haettaessa, kunta tekee suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvasta myöntämistä. Rakennusluvasta edellytysten lisäksi on huolehdittava, ettei rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai muulle alueiden käytön järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntakehityksen ja maiseman kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämistä tai virkistysalueiden turvaamista. Suunnittelutarveratkaisujen avulla voidaan sallia yksittäinen rakentaminen niissä tilanteissa, joissa hankekohtainen harkinta on riittävä. Ratkaisuja ei saa kuitenkaan tehdä niin paljon, että myöhempi kaavojen laadinta vaikeutuu, vaan kaavoitukselle on jätettävä suunnitteluväaraa. (Jarva & Riipinen 2012, 36.)

### 2.3 KytKentä maaseudun ja kylien maankäyttöön

Maankäytön suunnittelun ja ohjauksen lainsäädäntö koskee kaikkea maankäyttöä, joten alueidenkäytön ohjausjärjestelmää ja muuta lainsäädäntöä noudatetaan myös maaseudun ja kylien maankäytössä. Seuraavissa kappaleissa on nostettu esiin muutamia kohtia, jotka erityisesti kytkeytyvät maaseutuun ja kyliin.

Maakuntakaavan merkitys maankäytön suunnittelussa ja ohjauksessa korostuu maaseudulla ja kylissä, sillä se on monessa paikassa ainut oikeusvaikutteinen kaava. Maakuntakaavassa voidaan asettaa maaseutuun ja kyliin kohdistuvia tavoitteita, kuten matkailun kehittäminen, luonnon- ja kulttuuriympäristöarvojen esiintuominen tai yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Kaavakartalla voidaan osoittaa esim. kylät, joissa asumisen ja loma-asumisen ohjaamiseksi edellytetään maankäytön suunnittelua. Maakuntakaavassa voi olla merkitty myös esim. maaseudun kehittämisen kohdealueita, joilla kehittämisperiaatteet voi liittyä mm. maaseutuelinkeinojen kehittämiseen. Maakuntakaavassa on usein osoitettu myös merkittävät maatalousalueet, jotka halutaan suojata maatalouden harjoittamista vaikeuttavilta maankäytön muutoksilta. (Jarva & Riipinen 2012, 46–47.)

Maaseudun kannalta keskeisin suunnitteluväline kuntatasolla on yleiskaava. Yleiskaavoituksen etuna on, että sitä voidaan tarpeista ja olosuhteista riippuen käyttää sekä strategiseen maankäytön kehittämiseen että yksityiskohtaiseen rakentamisen ohjaukseen. (Jarva & Riipinen 2012, 24.) Edellä kuvattua maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n säännöstä sovelletaan kylien yleiskaavoituksessa, mikäli halutaan mahdollistaa rakennuslupien myöntäminen suoraan kaavan pohjalta. Vaikka yleiskaava on maaseudulla yleisempi, asemakaava saattaa olla tarpeen rakentamisen ohjauksessa taajaan asutuilla kyläalueilla, erityisesti jos rakennuspaine alueelle on kova (Jarva & Riipinen 2012, 54). Asemakaava voi siis tulla kyseeseen esim. kaupungin läheisyyteen sijoittuvalla, kasvavalla kyläalueella.

Kyläalueeseen saattaa kuulua myös ranta-alueita, jolloin ranta-alueelle rakentamista koskevat erityiset säännökset tulee ottaa huomioon. Mikäli kaavaa laa-

ditaan olemassa olevalle kyläalueelle, säännöstä ranta-alueiden yhtenäisestä rakentamattomasta tilasta ei sovelleta, mikäli virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 10:73.2 §).

Kyläalue voidaan kunnan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi, jolloin rakennusluvut käsitellään suunnittelutarveratkaisujen kautta. Suunnittelutarveratkaisua voidaan käyttää ohjaamaan rakentamista kylissä, joissa kyläyleiskaavalle ei nähdä tarvetta vähäisen rakennuspaineen takia (Jarva & Riipinen 2012, 54.)

### 3 KYLÄKAAVOITUS

#### 3.1 Maaseudun maankäytön ohjauksen kehitys

Maaseudulla on perinteisesti totuttu kaupunkeja vapaampaan maankäyttöön. Tämä on aiheuttanut mm. suunnittelematonta taaja-asutusta, joka on synnyttänyt tarpeen maankäytön ohjaukselle. Myöhemmin mukaan on tullut myös kulttuuriarvot sekä luonnon- ja maisemansuojelulliset tekijät, jotka ovat lisänneet ohjauksen tarvetta. Ohjaus on tarkentunut pikkuhiljaa yleispiirteisemmästä taajan asutuksen suunnittelusta aina ranta- ja kylärakentamisen ohjaukseen. (Jarva & Riipinen 2012, 17.)

Ensimmäisiä maaseudun rakentamista koskevia määräyksiä annettiin Ruotsin valtakunnan aikaisissa maalaieissa 1700-luvulla. Määräykset olivat yleispiirteisiä liittyen yleiseen kylien maankäyttöön, rakentamiseen, aitaamiseen sekä palovaaran estämiseen. Kylän omassa kyläjärjestyksessä voitiin tarkentaa maalaieissa annettuja määräyksiä. Taloudellinen kehitys ja teollistuminen johtivat 1800-luvun lopulla tarpeeseen ohjata maaseudun rakentamista voimakkaammin. Tällöin kaupunkien laitamille oli muodostunut suunnittelemtomia asuinalueita, joilla oli epäkohtia mm. yleisessä järjestyksessä ja turvallisuudessa sekä rakennus- ja palotoimessa. Myös muualle maaseudulle oli muodostunut tiheään rakennettuja teollisuustaaajamia ja asutuskeskuksia. Tilanteen korjaamiseksi annettiin asetus, jonka mukaan taajaväkisiin yhdyskuntiin voitiin laatia mm. rakennussuunnitelma ja rakennusjärjestys. Taajaväkisten yhdyskuntien ulkopuolella maaseudun rakentamista ohjasi jossain määrin eräitä naapureiden välisiä oikeuksia ja velvollisuuksia koskeva asetus. (Jarva & Riipinen 2012, 17.)

Rakentamisen ja maankäytön ohjaus eteni itsenäistymisen, asutustoiminnan ja teollistumisen myötä, keskittyen aluksi kaupunkeihin ja maaseudun taajamiin. Vuonna 1931 hyväksyttiin asemakaavalaki ja sitä täydentävä rakennussääntö. Näissä annettiin määräyksiä mm. asemakaavasta, rakennussuunnitelmasta, rakennusjärjestyksestä ja rakentamisen lupamenettelystä. Säännökset koskivat kuitenkin vain alueita, joille oli laadittu asemakaava tai rakennussuunnitelma, tai asetettu rakennuskielto ko. suunnitelmien laatimiseksi. Asemakaavan määräyksillä voitiin ohjata rakentamista kaupunkien lievealueilla ja myöhemmin myös

maalaiskunnissa saatettiin antaa rakennussuunnitelmassa määräyksiä suunnittele mattoman taaja-asutuksen aiheuttamien epäkohtien ehkäisemiseksi. Suurin osa maaseudusta oli kuitenkin edelleen vailla rakentamista ja maankäyttöä ohjaavia määräyksiä ja esim. rakentaminen harvaan asutulla alueella vaati rakennusluvan vain alueilla, joille oli laadittu rakennussuunnitelma. Tilanteeseen tuli muutos 1940-luvun lopulla, kun säädettiin laki rakentamisesta maaseudulla (683/1945). Lain myötä maaseudun rakentamista ryhdyttiin valvomaan rakennuslautakunnan toimesta ja kaikkeen uudisrakentamiseen oli pääsääntöisesti aina haettava lupa. (Jarva & Riipinen 2012, 17.) Uudisrakentamiseksi katsottiin paitsi täysin uuden rakennuksen rakentaminen, myös esim. lisäosan rakentaminen, rakennuksen korotus tai rakennuksen uudestaan rakentaminen ja siihen verrattavat rakennustoimet. (Laki rakentamisesta maaseudulla 683/1945 5:13 §.)

Vuonna 1958 annettiin rakennuslaki, johon koottiin kaupunkien ja maalaiskuntien kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvät säännökset. Säännökset perustui vat pitkälti aikaisempaan säännöstöön yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen ennakkovalvonnan osalta. Uusina kaavatasoina rakennuslaissa säädettiin seutukaavasta ja yleiskaavasta. Laissa määriteltiin taaja-asutus ja kiellettiin suunnittelematon taaja-asutuksen muodostaminen, joilla oli merkittävä vaikutus maaseudun rakentamisen ohjaukseen. Vaikka haja-asutusalueille saattoi rakennusluvalla edelleen rakentaa melko vapaasti, taaja-asutusta ei saanut muodostaa ilman asema- tai rakennuskaavaa, tai valtion viranomaisen myöntämää poikkeuslupaa. Rakennuskaava oli maaseutukuntien tarpeisiin tarkoitettu asemakaavan yksinkertaisempi versio. (Jarva & Riipinen 2012, 18.)

Rakennuslaki koki useita muutoksia 1900-luvun lopulla ja samalla kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen merkitys maaseudulla lisääntyi. Vuonna 1967 vastuu rakennuskaavojen laatimisesta siirtyi lääninhallituksilta kunnille, laajentaen kuntien kaavoitusmonopolia myös maalaiskuntiin. Vuonna 1968 rakennuslaissa annettiin mahdollisuus tehdä oikeusvaikutuksiltaan erilaisia yleiskaavoja, jonka myötä yleiskaavoituksen asema ja merkitys maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa vahvistui. Tätä seuraavana vuonna 1969 rakennuslakiin lisättiin säännökset rantakaavasta ja sen tarpeellisuudesta, ja säännöksiä laajennettiin vuonna 1997 koskemaan myös niitä ranta-alueita, joilla ei ole ollut rantakaavoit-

tuksen tarvetta. Samalla lakiin kirjattiin myös mahdollisuus myöntää rakennuslupa suoraan oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle. (Jarva & Riipinen 2012, 18.) Rakennusluvnan saaminen yleiskaavan perusteella oli siis ensin mahdollista ranta-alueilla ja myöhemmin laissa mahdollistettiin tämä myös muualla, maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n myötä.

Kaupungistuminen johti maatalousyhteiskunnan olosuhteissa laaditun rakennuslain uudistustarpeeseen ja tätä alettiin valmistella jo 1960-luvulla. Kokonaisuudistus toteutui useiden osauudistusten jälkeen vuosituhatien vaihtuessa ja maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Maaseudun maankäytön suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia uudistuksia olivat mm. kaavajärjestelmän yksinkertaistaminen, yleiskaavoituksen hyödyntäminen rakennuslupien myöntämisessä sekä suunnittelutarpeen käsite, joka korvasi aikaisemman taaja-asutuksen käsitteen. Aikaisemmat asema-, rakennus- ja rantakaavat yhdistettiin asemakaavaksi ja asema- ja rakennuskaavojen toteutusjärjestelmää uudistettiin. Entiset taaja-asutusalueet ja kuntien rakennusjärjestyksessä tai yleiskaavassa osoittamat alueet määriteltiin uudistuksessa suunnittelutarvealueiksi, joille rakentaminen edellyttää asemakaavaa tai aikaisemmin mainittua suunnittelutarveratkaisua. (Jarva & Riipinen 2012, 18.)

2000-luvun alussa tulleen maankäyttö- ja rakennuslain myötä rakennuslupa voitiin myöntää oikeusvaikutteisen yleiskaavan perusteella sellaisilla alueilla, joilla rakentamisen paine oli vähäinen, kuten harvaan asuttu maaseutu. Vuoden 2009 alussa yleiskaavan käyttöä rakennusluvnan perusteena laajennettiin kyläalueille, joilla rakentamisen paine ei ole merkittävä. (Jarva & Riipinen 2012, 19.) Tuolloin lakiin kirjattu sanamuoto oli kuitenkin sellainen, ettei pykälän nojalla laadittua kaavaa voitu aina käyttää rakennusluvnan perusteena kylissä, joissa sen käyttö olisi muutoin ollut tarkoituksenmukaista. Kylissä, joissa rakentamispaine oli vähäinen, ei käytännössä ollut tarvetta myöskään kyläyleiskaavan laadintaan ja toisaalta kylissä, joissa rakentamispainetta oli, mutta siinä määrin vähän, ettei asemakaavaa ollut syytä laatia, lakipykälän sanamuoto esti rakennusluvnan myöntämisen yleiskaavan perusteella. Tähän pohjautuen vuonna 2017 maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli muutos, jossa 44 §:n sanamuotoa muutettiin nykyiseen muotoonsa ja rakennuslupa voitiin myöntää yleiskaavan perusteella, mikäli se ohjasi riittävästi alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä,

eikä alueen maankäyttö vaatinut asemakaavan laatimista. (HE 251/2016 vp, 15, 52.)

Vuonna 2018 asetettiin työryhmä valmistelemaan jälleen maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistusta. Uudella kaavoitus- ja rakennuslailla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Uudistuksen päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. (Ympäristöministeriö 2022.) Uusi laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2024 alusta. Hallituksen esityksen luonnoksessa on nykytilan arvioinnissa nostettu esiin maankäyttö- ja rakennuslain 44 § eli ns. kyläyleiskaavapykälä. Tämän osalta on arvioitu olevan tarpeellista selvittää, miten pykälä ja yleiskaavoitus yleensä toimii maaseudun rakentamisen suorassa ohjaamisessa ja selkeyttää menettelyä niin, että yleiskaavaa voitaisiin vieläkin paremmin hyödyntää maaseutukylien rakentamisen ohjaamisessa kaupunkien lähialueiden ulkopuolella. Ehdotetussa laissa ei kuitenkaan ole tehty muutoksia nykyisen 44 §:n sisältöön. Sen sijaan nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:ään on ehdotettu muutosta. Tällä hetkellä pykälässä säädetään, että asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 neliometriä (maankäyttö- ja rakennuslaki 17:116.2 §). Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että minimikoko muutetaan olemaan 1000 neliometriä ja kunta voi tätä tarvittaessa omassa rakennusjärjestyksessään nostaa. Tämän tarkoituksena on helpottaa rakentamista ja samalla mahdollistaa kylämäistä asutusta ilman rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. (Hallitus esitys eduskunnalle 2021, 20, 285, 425.) Hallituksen esityksestä on nähtävissä, että vaikka yhteiskunta muuttuu ja kaupungistuminen lisääntyy, säilyy tarve myös sille, että lainsäädännössä pyritään tukemaan ja helpottamaan myös kaupungin ulkopuolisten kyläalueiden muodostumista ja kehittymistä.

### 3.2 Kyläyleiskaavan soveltuvuus kylän maankäytön ohjaukseen

Arvioitaessa tarvetta kyläyleiskaavalle tai kylän muulle tarkemmalle suunnittelulle, toimivat yleisinä lähtökohtina alueen maakuntakaava, kunnan yleiskaava ja strategiset suunnitelmat. Maakuntatason strategisissa tavoitteissa voi olla kirjattuna esim. kylien suunnitelmallinen kehittäminen, joka heijastuu maakuntakaa-

vassa kyläalueiden alueidenkäyttövarauksina, esim. maaseudun kehittämisen kohdealue. Koko kunnan alueelle laadittu yleiskaava taas auttaa kunnan eri osien, taajamien ja kyläkeskusten välisten suhteiden määrittelyssä ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunnittelussa. Koko kunnan alueen käsittävän yleiskaavan taustalla voi olla kunnan strateginen suunnittelu, jonka kautta kunta pyrkii mitoittamaan ja sijoittamaan maaseudun rakentamista palveluiden, infrastruktuurin ja ympäristön kannalta järkevällä tavalla. Lähtökohtana voi olla myös kylän maankäyttöön liittyvät muutostarpeet, mahdolliset ongelmat ja toisaalta kylän ympäristön muutosherkkyys. Maankäytön suunnittelun tarve voi kummuta kylän omasta kehittämistahdosta tai esim. kylään aiemmin laaditusta kyläsuunnitelmasta. Kyläsuunnitelmasta on kerrottu tarkemmin luvussa 3.3 Muita ohjausvälineitä. Kaiken kaikkiaan, ennen kyläkaavoituksen käynnistämistä tulee aina arvioida laaja-alaisesti lähtökohdat, suunnittelun tarve ja mahdolliset muut kylän maankäytön ohjausvälineet. (Jarva & Riipinen 2012, 46–47, 50, 52, 55.)

Kyläyleiskaavan tarpeen arvioinnissa auttaa suunnittelutarpeen lähestyminen eri näkökulmista. Esim. mitkä ovat kaavasta aiheutuvat hyödyt ja haitat kunnalle tai kyläalueelle? Eheyttääkö tehtävä kaava yhdyskuntarakennetta tai miten kaava vaikuttaa kuntatalouden yhdyskuntatekniikan ja palveluverkon kustannuksiin? Mikä on peruspalveluiden saatavuus, kuten koulupalvelut ja sosiaali- ja terveystoimi? Avainasemassa lienee kysymys alueen rakentamispaineesta ja tulevaisuuden rakentamistarpeista. Miten asuinrakentamisen määrän ennustetaan kehittyvän ja toisaalta mikä on esim. yhdyskuntatekniikan tarve? Kunnalle kyläyleiskaavasta tai muusta maankäytön tarkemmasta suunnittelusta on hyötyä silloin, kun se eheyttää yhdyskuntarakennetta ja tuo säästöjä palveluverkon ja yhdyskuntatekniikan kustannuksissa. Tätä tuetaan silloin, kun maaseudun rakentamista ohjataan olemassa oleviin kyliin ja taajamiin. Kyläyleiskaavan yksityiskohtaisempi suunnittelu kannattaa siis painottaa mahdollisten kylän asutuskeskusten ympärille. Kylän kannalta kaava taas voi olla tarpeen esim. silloin, kun uutta rakentamista halutaan sijoittaa kokonaisuuden kannalta järkevällä tavalla tai jos rakennuslupien saanti kylän alueelle on vaikeutunut taajan asutuksen vuoksi. Kaavoituksen avulla mahdollistetaan yksittäistä lupaharkintaa tehokkaampi rakentaminen. (Jarva & Riipinen 2012, 56.)

Kylän maankäytön suunnittelua ja sopivan ohjausvälineen valintaa arvioitaessa on aina selvitettävä, onko suunnittelun tarve lähtöisin kylään kohdistuvasta rakennuspaineesta vai esim. kylän ympäristön muutosherkkyydestä tai elinkeinon kehittämistä. Ympäristön muutosherkkyys voi liittyä esim. siihen, että alueella on arvokasta kulttuurimaisemaa, jonka arvoa vähäinenkin rakentaminen voi huonosti sijoitettuna merkittävästi alentaa. Elinkeinojen kehittäminen taas esim. maa- ja metsätalouselinkeinon tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksiin, joita halutaan maankäytön ohjauksella turvata. Esim. maatalouden tuotantotilojen laajentaminen tai kotieläintalouden uudet suuryksiköt edellyttävät aina yhteensovittamista asutuksen kanssa, vaikka rakentamisen paine kyläalueella ei olisikaan merkittävä. Myös muutokset esim. kylän väestössä voivat aiheuttaa tarpeen suunnitelmalliseen maankäyttöön, kun tarvitaan vaikkapa ulkoiluun, uimiseen tai muuhun yleiseen virkistyskäyttöön osoitettuja alueita. (Jarva & Riipinen 2012, 56–57.) Voisi todeta, että kaikki kyläalueeseen kohdistuvat muutospaineet, olivat ne sitten uudisrakentamisen tai muun maankäytön mukanaan tuomia muutoksia, tarkoittavat yleensä myös tarvetta maankäytön suunnitelmallisempaan ohjaukseen ja mahdollisesti myös kyläyleiskaavan toteuttamiseen.

Rakennuspaineen vaikutus sopivan maankäytön ohjausvälineen valinnassa vaihtelee eri puolilla Suomea, koska merkittävän rakennuspaineen määritelmä voi erota alueiden välillä paljonkin. Tähän vaikuttavat mm. kylän sijainti suhteessa kaupunkiseudun kasvualueeseen, rakentamiskohteiden kysyntä ja rakentamispaine suhteessa muihin seudun alueisiin, vuosittainen uudisrakentamisen määrä suhteessa olemassa olevaan asutukseen sekä uudisrakentamisesta johtuva vesihuollon, tiestön ja muun infrastruktuurin tarve. Jos alueelle harkitaan yleiskaavaa, jonka perusteella voidaan myöntää rakennuslupia, rakentamisen paine ei saa olla sellainen, että se edellyttää asemakaavan laadintaa, kuten kasvavilla kaupunkiseuduilla ja taajamien lievealueilla saattaa olla. Yleiskaavan tulee myös ohjata rakentamista riittävästi. Ohjausvaikutuksen arviointiin vaikuttavat alueen ympäristöolosuhteet sekä suunnitellun rakentamisen määrä, tehokkuus ja sijoittuminen. Esim. luonnon kannalta erityisen arvokkailla alueilla rakentaminen edellyttää tarkempaa ohjausta kuin muualla ja mikäli kyläyleiskaava ohjaa rakentamista niin, ettei luonnon arvot vaarannu, voidaan suoraan rakennuslupa-oikeuttavaa määräästä käyttää. Uusi rakentaminen tulee osoit-

taa kaavassa kiinteistökohtaisesti ja suhteuttaa olemassa olevaan kyläasutukseen määrältään, laadultaan ja mittakaavaltaan. Rakennuspaikkojen kiinteistökohtaista osoittamista on käsitelty tarkemmin luvussa 3.7 Kylän kokonaisrakenneline ja mitoitusperiaatteet. (Jarva & Riipinen 2012, 59–60, 62.)

Yksiselitteistä vastausta siihen, milloin kylän maankäytön ja rakentamisen ohjaukseen on syytä laatia yleiskaava, ei siis ole. Suunnittelun ja ohjauksen tarve tulee aina arvioida tapauskohtaisesti ja ohjausvälineen valinta voi vaihdella jopa kahden samantyyppisen alueen välillä eri puolella maata. Jarva & Riipinen toteavat kirjassaan, että mikäli alueen rakennuspaine on vähäinen, käyttää kunta usein sen rajalliset kaavoitusresurssit kasvualueiden suunnitteluun. Kuitenkin jokaisen kyläalueen osalta on syytä harkita huolellisesti kaavan tarve, koska tällä voi olla taantuvillakin alueilla merkitystä kylän kehittymisen ja elinvoiman kannalta. Alueelle laadittava kyläyleiskaava helpottaa alueen uusien tonttien markkinointia ja myyntiä, kun rakentamisen mahdollisuudet on kaavassa varmistettu. (Jarva & Riipinen 2012, 57.)

### 3.3 Muita ohjausvälineitä

Kaavoituksen sijaan kylän maankäyttöä voidaan suunnitella myös vapaamuotoisesti ja kyläsuunnitelma on tähän yksi vaihtoehto. Kyläsuunnitelma on kylän kehittämistä koskeva suunnitelma, jonka kyläläiset ovat laatineet itse tai yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa. Kyläsuunnitelmalla ei ole sitovia oikeusvaikutuksia, mutta se voi kuitenkin merkittäväällä tavalla ohjata kyläalueen kehittymistä niiden toimijoiden toimien osalta, jotka ovat suunnitelmaan sitoutuneet. Parhaisiin tuloksiin päästään, kun kylän vapaamuotoinen ja virallinen suunnittelu tukevat toisiaan ja pyrkivät samoihin tavoitteisiin. (Jarva & Riipinen 2012, 53.) Eli vaikka kyläsuunnitelma tehdäänkin yleensä kyläläisten voimin, yhteistyö esim. kunnan kaavoituksen kanssa johtaa parempaan lopputulokseen.

Kyläsuunnitelmaan kuvataan kyläläisten yhteinen tahtotila ja näkemys kylän tulevaisuudesta, kehittämistavoitteista ja toimenpiteistä, joilla näihin päästään. Usein osana suunnitelmaa tehdään kartoituksia liittyen kylän historiaan, ympäristöön ja muihin olosuhteisiin. Suunnitelmassa on usein myös maankäyttöä koskevia tarpeita ja toimenpiteitä. Osana kyläsuunnitelmaa voi olla esim. kylän

epävirallinen maankäyttösuunnitelma ja rakennuspaikkakartoitus. Kunnan suunnitelmissa ja päätöksenteossa tulisi mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon kyläsuunnitelmiin kirjatut tavoitteet ja toimenpiteet. Kunta voi myös edistää vapaamuotoisen suunnitelman toteuttamista käyttö- ja vuokrasopimusten avulla tai muodostamalla esim. kulkuoikeuksia koskevia rasitteita. Kylään laadittua kyläsuunnitelmaa voidaan hyödyntää lähtötietona mahdollisesti myöhemmin kylään laadittavassa kaavassa. Toisaalta kyläsuunnitelma saattaa muodostua myös ongelmaksi kaavoitusvaiheessa, mikäli epävirallisen maankäyttösuunnitelman tai rakennuspaikkaselvityksen oikeusvaikutusten puutetta ei ymmärretä vaan suunnitelman kuvitellaan olevan peräti kylän kaava. Tämä voi aiheuttaa esim. sen, että kyläsuunnitelmassa esitetty rakennuspaikka ei saakaan rakennuslupaa, ja pettymys on luonnollisesti suuri, mikäli suunnitelmaa on pidetty oikeusvaikutteisena. Pettymyksiä vähentää yhteistyö kunnan kanssa kyläsuunnitelmaa laadittaessa, vaikkakaan epävirallinen suunnitelma ei lopulta sido kunnan viranomaisia. Kyläsuunnitelmaa tehtäessä onkin tärkeää korostaa, että suunnitelmassa voidaan esittää maankäytön periaatteita, mutta rakennusmahdollisuuksien varmistaminen vaatii oikeusvaikutteisen yleiskaavan laadinnan, jonka yhteydessä suunnittelutarve ratkaistaan. (Jarva & Riipinen 2012, 53,74.)

Suunnittelutarvealue määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:ssä ja pykälän 1-2 momenttien perusteella osa kunnan alueista kuuluu suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueiksi (Kuntaliitto 2022). Kunta voi ohjata asemakaavan ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista myös osoittamalla suunnittelutarvealueita joko oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä. Näissä suunnittelutarvealueeksi voidaan osoittaa alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräykset suunnittelutarvealueista voivat olla voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:16.3 §.) Kylään tehty yleiskaava-alue voi olla suurempi kuin se kylän alue, jolle on kaavassa määrätty rakennuslupien myöntäminen yleiskaavan perusteella. Esim. kyläasutukseen maisemallisesti tai toiminnallisesti liittyvät pelto- ja metsäalueet voivat olla mukana yleiskaavassa, vaikka kaava ei oikeuttaisikaan suoraan rakentamiseen näillä alueilla. Kaava-alueen

tulisikin olla aina mielekäs kokonaisuus, joka tukee eheän kyläkokonaisuuden syntyä. Muualla kuin rakennuslupien myöntämiseen oikeuttavan määräyksen alueella rakennuslupa edellyttää suunnittelutarveratkaisua, jonka taustaineistona toimii kyläyleiskaavan aluevaraukset ja rakentamiseen liittyvät määräykset. (Jarva & Riipinen 2012, 64–65.) Jos suunnittelutarvealueet on määritetty yleiskaavan sijaan rakennusjärjestykseen, suunnittelutarvealueiden aluerajukset tulee perustella ja alueiden lupaharkinnan perustua täsmällisesti maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n säännöksiin. Perusteluiden kirjaaminen rakennusjärjestyksen liitteisiin selkeyttää lupakäsittelyä osapuolten kannalta. Määräysten ja rajoitusten tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti ja täyttää kohtuullisuuden vaatimukset. Rakennusjärjestykseen tulee myös liittää aluerajauskartta, joka on riittävän selkeä ja yksiselitteinen. (Kuntaliitto 2022.)

### 3.4 Kyläyleiskaavan kaavoitusprosessi

Kyläyleiskaavan suunnittelu- ja kaavoitusprosessi ei poikkea muusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kaavoituksesta. Kaavoitus lähtee liikkeelle aloitusvaiheesta, jossa kaavoitustyö suunnitellaan kokonaisuutena, sille asetetaan alustavat tavoitteet ja rajataan suunnittelualue sekä määritetään kaavoituksen selvitystarpeet. Aloitusvaiheessa kootaan myös kaavoituksen tärkeimmät osallistumisen, vuorovaikutuksen ja arvioinnin menettelyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS), liittyen maankäyttö- ja rakennuslain säädäntöön kaavoituksen vuorovaikutuksesta, tiedotuksesta ja arvioinnista. (Jarva & Riipinen 2012, 68–69.) Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden tahojen kanssa, joihin kaava huomattavasti vaikuttaa. Kaavoituksesta on myös tiedotettava niille, joita asia koskee, jotta asianosaisilla on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:6 §.) Kaavan tulee myös perustua sellaiseen suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin, joissa kaavan merkittävät vaikutukset arvioidaan. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tulee ulottaa koko sille alueelle, jolla kaavan arvioidaan vaikuttavan oleellisesti. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 1:9.1–2.) OAS sisältää mm. kaavan perustiedot ja

osalliset, käytettävät tiedotustavat ja osallistumismenettelyt, kaavan vaikutusalueen, käytettävät vaikutusten arviointimenetelmät sekä miten arviointiin on mahdollista osallistua. (Jarva & Riipinen 2012, 69.)

Kaavoituksen aloitusvaihetta seuraa valmisteluvaihe, jossa kaavalle asetetut alustavat tavoitteet tarkistetaan ja kaavaratkaisulle muodostetaan periaatteet. Valmisteluvaiheessa tehdään kaavoitukseen liittyviä perus- ja lisäselvityksiä sekä arvioidaan kaavan vaikutuksia OAS:n mukaisesti. Kaavasta laaditaan yleensä useampi vaihtoehto, joihin kerätään palautetta ja saadun palautteen pohjalta valitaan esitettävä alueen kaavaehdotus. Kun valittu kaavaehdotus asetetaan nähtäville, siirytään kaavoituksen ehdotusvaiheeseen. Ehdotusvaiheessa arvioidaan kaavaehdotuksen vaikutuksia ja kerätään ehdotuksesta muistutuksia ja lausuntoja, joista laaditaan yhteenveto ja joita vasten kaavaehdotus tarkistetaan ja mahdollisesti tehdään muutoksia kaavaehdotukseen. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava siirtyy hyväksymisvaiheeseen, jonka jälkeen kaavaan voidaan hakea muutosta vain virallisen muutoksenhaun kautta. Hyväksymisvaiheen jälkeen kaava saa lainvoiman, kun mahdolliset muutoshakemukset on käsitelty. (Jarva & Riipinen 2012, 68.)

### 3.5 Osallistuminen ja vuorovaikutus läpi kaavoitusprosessin

Koko kaavoitusprosessin ajan tiedottaminen on keskeisessä roolissa. Mikäli kaavahankkeen eteneminen hidastuu esim. selvityksien takia, aktiivisella tiedottamisella voidaan vähentää kaavoitukseen liittyvää epäluuloa ja turhautumista. Kaavoitusprosessi sekä osallistuminen ja vaikutusten arviointi kannattaa myös aikatauluttaa ja havainnollistaa selkeästi niin, että kaavoitusta ja sen etenemistä on helppo seurata. Prosessi on tärkeää jalkauttaa kylälle ja kaikkien kaavoitusaineistojen olla monipuolisesti saatavilla esim. internetissä, kylätalolla tai kylän koululla. Tiedottamisessa toimiva kanava on usein paikallislehti, kylän oma lehti tai kotisivut. Kylän toimesta voidaan myös olla aktiivisesti mukana kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Esim. aloitusvaiheessa kylässä voidaan järjestää kyläkokous, jossa käydään läpi mm. mitä kaavalta halutaan, miten tähän halutaan osallistua ja valitaan kylästä kaavaryhmä, joka toimii kylän edustuksena kaavoitusprosessissa. Myöhemmin valmistelu- ja ehdotusvaiheessa kyläkokous tai valittu kaavaryhmä voi esim. koota tietoa kylästä, tuottaa ideoita, arvioida rat-

kaisuja ja antaa palautetta. Kyläläisten omaa aktiivisuutta kannattaa hyödyntää ja pitää yhteistyö kylän ja kaavoittajan välillä koko kaavoitusprosessin ajan, koska tämä lisää tunnetta siitä, että kaavoitukseen voi vaikuttaa. Kylässä saateen suhtautua kielteisesti kaavoitukseen viranomaisen puuttumisena maanomistajien oikeuksiin, ja siksi onkin tärkeää saada heti suunnittelun alkaessa luottamusta siihen, että suunnittelua tehdään yhteistyönä ja lopputuloksena saadaan kylän kannalta myönteistä kehitystä. Toisaalta on varottava antamasta liian optimistista kuvaa vaikutusmahdollisuuksista, koska kaikkia toiveita ei yleensä pystytä toteuttamaan vaan on tehtävä kompromisseja näiden välillä. Suunnitelmien ohella vuorovaikutustilaisuuksissa kannattaa tuoda esiin myös kaavaan liittyviä selvityksiä ja vaikutusten arviointia, sillä nämä auttavat ymmärtämään, miksi kaavassa on päädytty valittuihin ratkaisuihin ja toisaalta kyläläiset ovat yleensä hyvin kiinnostuneita kylän ympäristöön liittyvistä selvityksistä. (Jarva & Riipinen 2012, 68–70, 72.)

Kaavoituksessa kannattaa hyödyntää kunnan omien resurssien lisäksi myös ns. kyläasiantuntemusta. Osallistumista ja vuorovaikutusta suunniteltaessa apua voi saada maakunnalliselta tai seudulliselta kyläasiamieheltä. Kyläasiamies tuntee yleensä alueensa kylät ja näihin tehdyt kyläsuunnitelmat ja voi tietämyksensä valossa auttaa miettimään miten vuorovaikutus kannattaa järjestää ja millaisia ryhmätyömenetelmiä käyttää. Osallistumisessa kannattaa hyödyntää monenlaisia menetelmiä ja yleisötilaisuuksien lisäksi on tarpeellista voida tavata kaavoittajaa myös henkilökohtaisesti kylällä. Ohjatut kävelykierrokset auttavat konkretisoimaan kaavan tavoitteita ja sisältöä. Aikaisemmin mainittu kaavaryhmä on myös osoittautunut hyväksi käytännöksi. Kyläläiset nimeävät ryhmään kylän edustajia, joilla on erilaisia intressejä kaavoituksen suhteen, kuten maanomistajien, yrittäjien, lapsiperheiden ja eläkeläisten edustajat. Kylän kaavaryhmä toimii kunnan ja kaavoittajan suuntaan tiedon kokoajana ja välittäjänä. Kyläyhdistys taas toimii linkkinä alueen yhdistyksiin, jotka kannattaa ottaa mukaan yhteistyöhön heti kaavoitusprosessiin alkuvaiheessa. Kyläyhdistys yleensä koordinoi kylän eri yhdistysten, kuten urheilu-, nuoriso- ja metsästysseurojen, yhteistyötä ja näiden kautta saadaan usein arvokasta tietoa alueen olosuhteista ja kaavan vaikutuksista asukkaiden elinympäristöön. Kaavaa laadittaessa tarvitaan aina myös yhteistyötä viranomaisten kanssa, kuten kunnan ympäristö-,

koulu- sekä sosiaali- ja terveystoimi, tai kunnan ulkopuolelta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Kyläalueilla yhteistyötä saatetaan tarvita myös maa- ja metsätaloutta edustavien viranomaisten, kuten metsäkeskusten kanssa. (Jarva & Riipinen 2012, 70–72.) Tiivis yhteistyö kylän ja kylän tilanteen tuntevien tahojen kanssa koko kaavoitusprosessin ajan on siis avain onnistuneeseen kaavoitushankkeeseen ja sen myötämieliseen vastaanottoon kylällä. Kaavoittaja todennäköisesti aika harvoin voi tuntea kunkin kunnan kyläalueen olosuhteita ja elinympäristöä niin hyvin, että kaavaa voisi suunnitella pelkästään kaavoittajan tietämyksen pohjalta. Kylän kaavoitus on myös herkkä aihe kylälle ja voinee epäonnistuessaan aiheuttaa jonkinlaisen kylän dynamiikan rikkoutumisen ja mahdollisesti kylän kehityksen etenemisen ei-toivottuun suuntaan.

### 3.6 Kaavan tavoitteet, selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kyläyleiskaavan tavoitteet tulisi sovittaa yhteen kunnan ja kylän välillä. Kunnan tavoitteena usein on rakentamisen ohjaaminen olemassa olevien kylien ja yhdyskuntarakenteiden yhteyteen. Kylän kehittymisen kannalta tavoitteena voi olla uusien asukkaiden saaminen rakennuspaikkojen myötä ja sitä kautta kylän elinvoimaisuuden ja palveluiden ylläpitäminen. Kunnan ja kylän yhteinen tavoite on usein ohjata rakentamista niin, että se soveltuu olemassa olevaan maisemaan ja rakennuskantaan. Maaseutukylien osalta yksi tärkeä tavoite on myös elinkeinojen turvaaminen, kuten maa- ja metsätalous. Maanomistajien puolesta taas tavoitteena on tasapuolisuus ja parempi tietämys rakentamisen mahdollisuuksista. Kaavoituksen myötä maanomistajissa voi herätä mielenkiinto myydä rakennuspaikkoja kylän kannalta hyviltä rakennuspaikoista, joka edesauttaa rakentamisen mahdollisuuksia alueilla, joista on aikaisemmin mahdollisesti ollut vaikea saada rakentamiseen paikkaa. Yhteensovittujen tavoitteiden valossa laadittu suunnitelma tulee myös perustua tarpeellisissa määrin tehtyihin selvityksiin. Tarkasteltavia vaihtoehtoja tulee arvioida mm. ympäristön, yhdyskuntatalouden ja sosiaalisten vaikutusten valossa. Lähtökohtina selvityksissä toimivat aikaisemmat selvitykset, joita on tehty mm. aikaisempien kaavojen tai strategisen suunnittelun yhteydessä. Kunnassa on voitu tehdä esim. koko kuntaa koskeva kattava luonto- tai kulttuuriympäristöselvitys, josta saadaan arvokasta tietoa kyläyleiskaavan pohjaksi. Selvityksiä on voitu tehdä myös valtakunnallisella,

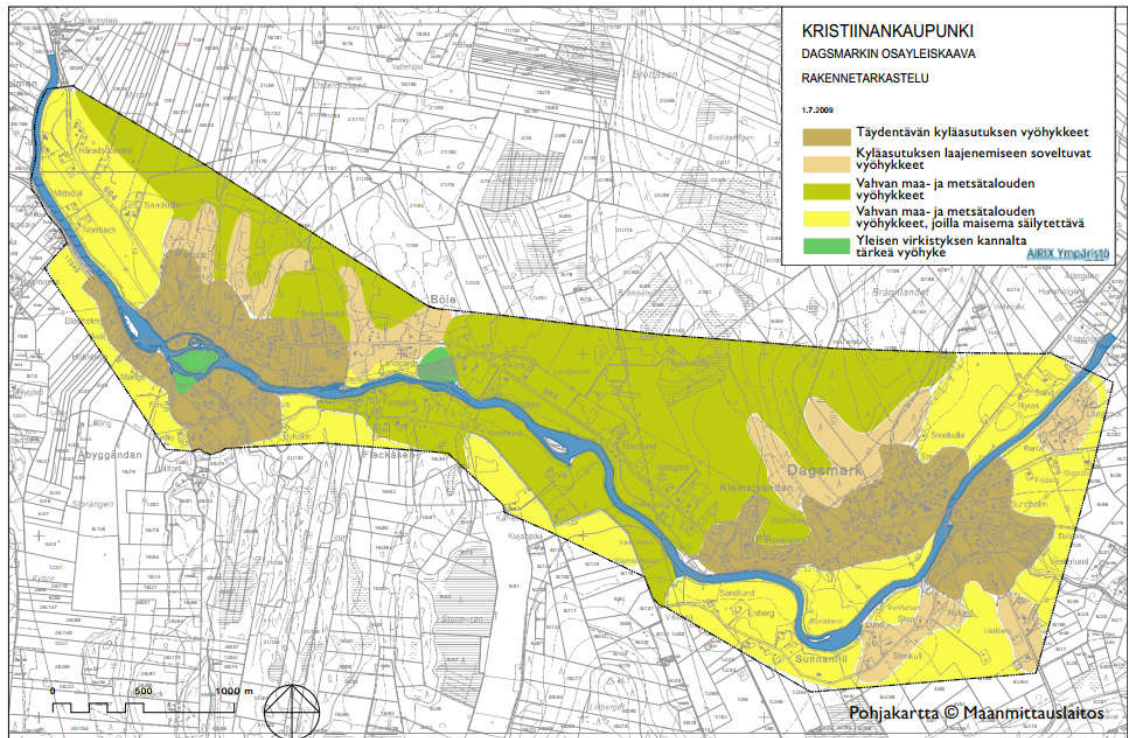
maakunnallisella tai seudullisella tasolla, esim. maakuntakaavoituksen tai liikennejärjestelmäsuunnittelun yhteydessä. Usein tarvittavia selvityksiä ovat mm. maisemarakenteeseen, luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön liittyvät selvitykset. Liikenteen osalta voidaan selvittää mm. joukkoliikenteen järjestymistä sekä kevyenliikenteen tarpeita. Mitoituksen ja edullisten rakentamisalueiden valinnan kannalta tulee selvittää väestökehitystä ja palvelutarpeita, kuten koulu sekä sosiaali- ja terveystalvet. Myös vesihuollon järjestäminen vaatii selvitystä. Selvitysten laadinnassa kannattaa hyödyntää mahdollista kyläläisten kiinnostusta osallistua tehtäviin selvityksiin, huomioiden kuitenkin, että näiden tulee perustua sellaiseen asiantuntemukseen, jota voidaan hyödyntää kaavoituksen pohjana. Mahdollisesti kylään laaditusta kyläsuunnitelmasta löytyy usein myös hyödyllistä tietoa, koska näihin on monesti selvitetty esim. kylän historiaa, väestöä ja tärkeimpiä toimintoja. (Jarva & Riipinen 2012, 75–78.)

Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetään, mitä vaikutuksia kaavoituksen yhteydessä on arvioitava. Näitä ovat mm. välilliset tai välittömät vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä maisemaan ja kulttuuriperintöön. (Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999 1:1.1 §.) Kyläyleiskaavan vaikutuksia arvioitaessa tulee keskittyä niihin vaikutuksiin, jotka ovat merkittäviä. Merkittävyudessa keskeisiä tekijöitä ovat vaikutusten ominaisuudet, alueen nykytila ja muutosherkkyys sekä kyläyleiskaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten ominaisuuksia ovat esim. suuruus, laajuus ja kohdentuminen sekä vaikutusten toteutumisen todennäköisyys ja kesto. Mitä suuremmasta muutoksesta kaavahankkeessa on kyse, sitä suurempia ovat myös sen vaikutukset. Kyläyleiskaavan aiheuttaman muutoksen suuruus riippuu yleensä siitä, miten paljon kaavassa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja ja millä aikajaksolla uuden rakentamisen ennakoitetaan toteutuvan. Jos kaavoitettava alue on maiseman-, luonnon- tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävä, lisää vaikutusalueen nykytila ja muutosherkkyys kaavan vaikutusten merkittävyyttä. Kaava-alueella voi myös olla ympäristöhäiriötekijöitä tai kaavasta näitä aiheutua. Esim. kyläyleiskaavassa maa-ainesten ottaminen voi olla alueen nykytilassa oleva häiriötekijä, jonka vaikutus on kaavaa suunniteltaessa huomioitava. Kaavalla voi olla vaikutus myös sosiaaliseen ympäristöön, esim. suuri määrä uudisrakentamista suhteessa nykytilaan voi vaikuttaa kylän ilmapii-

riin ja luonteeseen. Silloin, kun kyläleiskaavan tehtävä on ohjata rakentamista suoraan ja rakentamisen määrä sekä sijainti tiedetään tarkasti, tulee myös vaikutukset arvioida yksityiskohtaisemmin kuin yleispiirteisessä yleiskaavoituksessa. Vaikutus on merkittävä, jos se olennaisesti vahvistaa tai heikentää kaavan tavoitteiden toteutumista. Tavoitteet tulee tarkastaa kaavan omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkövinkkelistä. (Jarva & Riipinen 2012, 78-80.)

### 3.7 Kylän kokonaisrakenne ja mitoitusperiaatteet

Kyläleiskaavoituksen lopputuloksen tulee olla toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja eheä kylärakenne. Kaavan tulee tukea elinkeinojen kehittymistä ja rakentamisen määrän ja sijainnin olla kokonaisuuteen nähden järkevästi ja maanomistajien kannalta tasapuolisesti suunniteltu. Suunnittelun lähtökohtana on hyvä käyttää rakennetarkastelua, jossa kylä jaetaan yleispiirteisesti maankäytön kehittämisen vyöhykkeisiin, kuten maa- ja metsätalouselinkeinon kannalta tärkeät vyöhykkeet, koulu ym. palveluiden kannalta edulliset vyöhykkeet, teknisen huollon kannalta edulliset vyöhykkeet ja rakentamisen ulkopuolelle jätettävät alueet esim. arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Erityisesti maa- ja metsätalouden näkövinkkelistä rakennetarkastelulla on tärkeä rooli, kun pyritään turvaamaan elinkeinojen harjoittaminen ja laajentaminen. Rakennetarkastelu auttaa myös hahmottamaan alueen olosuhteita, maankäytön edellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia. Tarkastelun avulla voidaan mitoittaa ja sijoittaa uutta asutusta niin, että se tukee kylän palveluiden, miljöö ja elinkeinojen kehittymistä. Rakennetarkastelu myös havainnollistaa kaavan periaatteita ja tavoitteita toimien näin hyvänä pohjana arvioitaessa vaikutuksia jo kaavoitusprosessin alkuvaiheessa ja käytäessä keskustelua kylän maankäytön kehityksen ja mitoituksen päälinjoista. Kuvassa 1 on esimerkki kaava-alueelle kaavoitustyön yhteydessä laaditusta rakennetarkastelusta. (Jarva & Riipinen 2012, 82–83.)



Kuva 1. Esimerkki kaava-alueen rakennetarkastelusta (Jarva & Riipinen 2012, 83)

Kyläyleiskaavan mitoituksen lähtökohtina toimivat olemassa olevan rakentamisen määrä sekä kunnan ja kylän väestökehitysarvio. Kylän maanomistajilta voidaan myös kartoittaa halukkuutta myydä rakennuspaikkoja ja ottaa tämä huomioon rakentamisen määrän ja sijoittumisen suunnittelussa. Mitoituksessa tärkeä huolehtia, että alueen maanomistajat saavat tasapuolisesti omistamansa tilan pinta-alaan, olosuhteisiin ja aikaisempaan rakentamiseen nähden kohtuullisen määrän rakennuspaikkoja. Tasapuolisuuden periaate juontaa juurensa perustuslaista, jossa säädetään, että ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. Tämä saattaa johtaa rakennuspaikkojen määrän ylimitoitukseen, mutta se ei yleensä ole ongelma, koska kaikki rakennuspaikat maaseudulla harvoin toteutuu. Mitoituksen mukaan kertyvä rakennusoikeus tulee myös määräytyä eri kiinteistölle yhdenmukaisin periaattein. Mitoitusperiaatteena voidaan hyödyntää esim. emätilaperiaatetta, jossa rakennusoikeus määritellään tietyssä vuonna olemassa oleville kiinteistöille, ns. emätiloille, ja tämän jälkeen muodostetut rakennuspaikat katsotaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Emätilaperiaatetta tulee harkita erityisesti silloin, kun alueella on emätiloja, jotka ovat käyttäneet rakennusoikeutta huomattavasti muita enemmän. Ns. poikkileikkausvuotena kannat-

taa käyttää esim. vuotta 1959, jonka jälkeen rakentamisen määrä on merkittävästi lisääntynyt. Myös kiinteistöjen pinta-ala voi olla mitoituksen periaatteena. Tällöin erilaiset olosuhteet, kuten ympäristön arvot, huomioidaan muuntokertoimen avulla. Laskenta voi myös olla progressiivinen, jolloin suurilta tiloilta vaaditaan enemmän pinta-alaa rakennuspaikkaa kohden kuin pieniltä tiloilta. (Ympäristöministeriö 2009, 15–16.)

Kyläyleiskaavan rakennuspaikkojen määrän arvioinnissa ja järkevän sijoittelun suunnittelussa auttaa suunnittelualueen jakaminen edullisuusvyöhykkeisiin. Perusteena voi olla esim. palveluiden saatavuus, infrastruktuuri, julkinen liikenne, rakentamiskelpoisuus sekä maisema ja luonnonolosuhteet. Periaatteena edullisuusvyöhykkeiden käytössä on, että uusia rakennuspaikkoja pyritään sijoittamaan niihin vyöhykkeisiin, joihin rakentaminen on edullisinta. Edullisuusvyöhykkeitä voidaan hyödyntää myös määrittämään alue, jolle rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella. (Ympäristöministeriö 2009, 15.) Niiden alueiden osalta, joissa kaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena, tulee osoittaa kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä ja likimääräinen sijainti. Kaavasta tulee siis käydä ilmi, kuinka monta rakennuspaikkaa kullakin kiinteistöllä tai sen osalla on kaavan laadintahetkellä ja kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan vielä myöntää. Rakennuspaikkojen määrä voidaan osoittaa kaavakartassa esim. numeroin tai kaavamääräyksessä voidaan avata rakennuspaikkojen lukumäärän laskentaperiaate. (Jarva & Riipinen 2012, 62.)

Yhtenä kyläyleiskaavan tarkoituksena on vahvistaa kyläaluetta ja asumisen keskittymistä kyliin yksittäisen haja-asutuksen sijaan. Kyläalueen vahvistaminen helpottaa mm. palveluiden järjestämistä ja luo mahdollisuuksia kyläympäristön kohentamiseen. Usein kyläyleiskaavaa perustellaankin sillä, että kaava tukee kylän palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Palveluiden säilyminen ei ole pelkästään kaavoituksesta kiinni, mutta kaavoituksella voidaan tukea palveluiden kehittymistä varaamalla kaavaan alueita esim. kaupallisia palveluita, matkailupalveluita tai kyläläisten toimintaa varten. Kaavan avulla voidaan myös tarjota rakentamiseen ja kylämiljööseen sopivia rakennuspaikkoja maaseudulle muuttamisesta kiinnostuneille. Kyläyleiskaavassa määritellään alueet, joiden olemassa olevaa asutusta kaavalla on tarkoitus täydentää. Kaavassa on hyvä olla tarjolla mahdollisuuksia erilaisille asumistavoille, esim. väljiä rakennuspaikkoja,

puutarhanhoitoon soveltuvia tai vesistönäkymillä olevia paikkoja. Joskus voi olla tarpeen suunnitella kylän yhteyteen laajempia uuden asutuksen alueita, jolloin on pidettävä erityisesti huolta tämän mitoituksen sopivuudesta alueeseen. Samoin esim. eko- ja ryhmärakentaminen tai hevosharrastus vaatii yksityiskohtaisempaa suunnittelua tai jopa asemakaavan harkintaa. Myös palveluasunnoille voidaan suunnitella kylään tontteja, joita tarjotaan syrjäseudulla asuville vanhuksille, jotka eivät enää pärjää omakotitalossa. Tämä helpottaa myös kunnan kotisairaanhoidon ja muiden kotipalveluiden järjestämistä, kun palveluita voidaan keskittää samalle alueelle. (Jarva & Riipinen 2012, 88–89, 94–95.)

Kyliä yleiskaavoituksessa painopiste on asuinrakentamisen ohjaamisessa. Kaava-alueeseen voi kuitenkin kuulua myös harvaan asuttuja maa- ja metsätalousalueita, joiden rakentamisen määrää ja sijaintia ei kaavassa määrätä vaan luvat harkitaan tapauskohtaisesti. Kaavamääräyksillä voidaan kuitenkin ohjata myös näiden alueiden rakentamista esim. määräämällä, että rakentaminen on sijoitettava olemassa olevan asutuksen tuntumaan. Olemassa olevat maatilat, kotieläintalouden yksiköt sekä viljely- ja metsänhoitomahdollisuudet tulee ottaa huomioon uutta rakentamista sijoitettaessa. Elinkeinon kasvulle tulee jättää varaa eikä esim. hyviä peltomaita saa pirstoa uudella rakentamisella. Toisaalta uuden asutuksen sijoittelussa on huomioitava myös mahdolliset häiriötekijät mitä esim. maatilasta voi asutukseen aiheutua, kuten haju- ja pölyhaitat. Kylissä saattaa olla myös muuta elinkeinotoimintaa kuin maa- ja metsätaloutta, esim. kauppoja, autokorjaamoita ja muuta pienyritystoimintaa. Uusien työpaikkojen luominen on monessa kylässä kehittämisen keskeinen tavoite ja kaavassa kannattaakin jättää esim. kyläalueelle liikkumavaraa, jotta sinne voidaan joustavasti sijoittaa uutta yritystoimintaa. (Jarva & Riipinen 2012, 91, 102.) Kyläkaavoituksessa tulee siis ottaa huomioon kylän elinkeinotoiminta ja sen tulevaisuuden mahdollinen kasvu. Tämä on varmasti yksi keskeinen tekijä siinä, että kaavoitus tukee kylän olemassaoloa ja kehittymistä.

Suomalaiset kylät sijaitsevat usein vesistöjen tuntumassa ja kylään liittyvät ranta-alueet kannattaa ottaa mukaan kaava-alueeseen. Ranta-alueiden suunnittelussa keskeisintä on, voidaanko rannoille rakentaa lisää loma- tai vakituista asutusta ja miten suhtaudutaan loma-asuntojen muuttamiseen vakituiseen asumiskäyttöön. Virkistystarkoituksiin tulee myös varata riittävästi ranta-aluetta. Kylän

lähellä olevien vapaiden rantojen merkitys virkistyskäytössä on yleensä suuri ja näiden käyttö kannattaakin suunnitella kaavoituksen yhteydessä. Kylän tärkeimpiä virkistyspaikkoja ovat myös lähiliikuntapaikat, kuten koulun yhteydessä oleva kenttä. Nämä kannattaa kaavassa rajata omiksi virkistysalueikseen, jotta ne jäisivät yhteiseen käyttöön, vaikka rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisikin. Vesistöjen ohella myös vesihuolto vaatii yleensä taajama-aluetta enemmän suunnittelua. Haja-asutusalueilla ja monissa kylissäkin vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti, mutta kaavaa laadittaessa tulee kuitenkin harkita, jatke- taanko tällä menettelyllä vai onko tarve toteuttaa alueen yhteisiä vesihuoltoratkaisuja. Osassa kyliä on entuudestaan keskitetty vesihuoltojärjestelmä, joka on toteutettu vesiosuuskuntapohjaisesti. Jos tätä ei ole, vesihuollon keskitetty järjestäminen on investointina varsin kallis, joten yleiskaavaa laadittaessa tulee tarkoin harkita asumisen lisäämistä niin paljon, että vesihuollonjärjestelyille on tarvetta. Kaavalla voidaan tukea sekä kiinteistökohtaista vesihuoltoa että keskitettyä ratkaisua. Osoittamalla rakennuspaikat alueille, joilla talousvettä on saatavissa ja joissa jätevedet voidaan imeyttää maaperään, helpotetaan kiinteistökohtaista vesihuollon järjestämistä. Rakennuspaikan on myös hyvä olla riittävän suuri, toisin kuin keskitetyssä ratkaisussa, jonka toteutusta tukee asutuksen sijoittaminen tiiviimmin. (Jarva & Riipinen 2012, 91–92, 95–96, 102, 104.)

Kyläyleiskaava luo mahdollisuuksia erityisesti kylän rakennustoiminnan kehittämiseen. Kaavan avulla voidaan helpottaa monien asioiden toteuttamista, vaikkakaan kaava ei takaa, että siinä esitetyt ratkaisut tulisi toteutumaan. Kaava toteutuakseen vaatii maanomistajien ja muiden toimijoiden toimenpiteitä, joiden kanssa kaavoituksen varhaisessa vaiheessa aloitettu vuorovaikutus parantaa edellytyksiä suunniteltujen ratkaisujen toteutumiseen. Kunta voi myös edistää kaavan toteuttamista hankkimalla kyläalueelta rakentamiseen tarkoitettua maata tai kyläyhdistys neuvotella maanomistajien kanssa rakennuspaikkojen myyntihalukkuudesta. (Jarva & Riipinen 2012, 106.) Kuten edeltävistä kappaleista käy ilmi, kyläyleiskaavaan liittyy paljon selvityksiä ja huomioitavia asioita. Kyläyleiskaava lieneekin muita kaavoja työläämpi toteuttaa, vaikka kaavoitusprosessi onkin samanlainen. Mikäli kylän ja sen maanomistajien oma tahtotila kylän kehittämistä ja kaavoitusta kohtaan puuttuu, voi olla järkevämpi suunnata kunnan kaavoitusresurssit muihin alueisiin. Uutta rakentamista ei ole mahdollis-

ta toteuttaa, mikäli uusia rakennuspaikkoja ei tule tarjolle. Tästä syystä kylän maanomistajat ovat avainasemassa viemään eteenpäin kylän kehittymistä ja asukasmäärän lisäämistä.

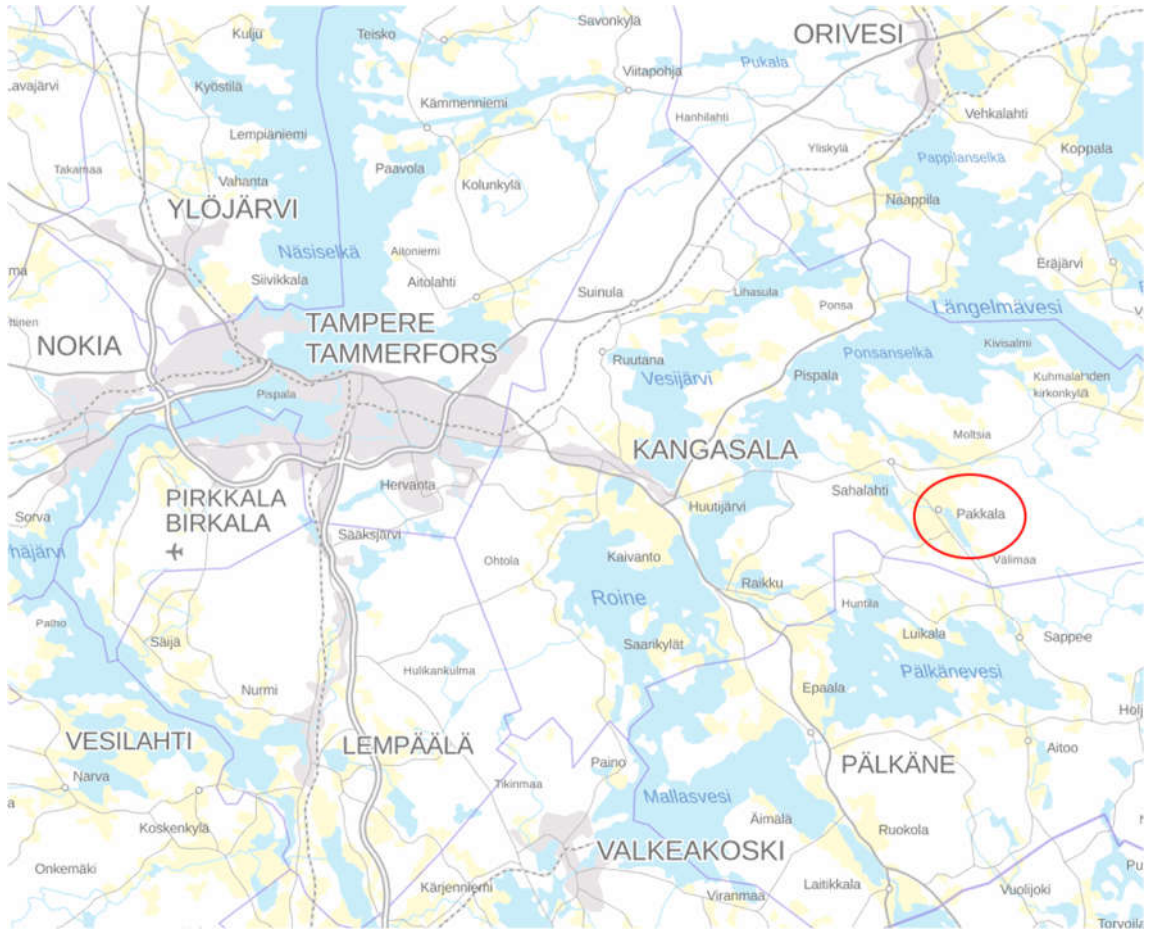
## 4 KYLÄYLEISKAAVAN VAIKUTUS ALUEEN KEHITYKSEEN

### 4.1 Yleistä

Tässä luvussa käyn läpi kolmeen maalaiskylään laaditut lainvoimaiset kyläyleiskaavat ja analysoin miten kylät ovat mahdollisesti kehittyneet kaavan voimaantulon jälkeen. Vertaisarviointina tutkin yhtä kaavoittamatonta maalaiskylää ja sen maankäytön ohjausta sekä kehittymistä. Kehityksen analysoinnissa hyödynnän Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna-verkkopalvelussa avoimesti saatavilla olevia ilmakuvia. Maanmittauslaitos lisäsi historialliset ilmakuvat Paikkatietoikkuna-verkkopalveluunsa vuonna 2021 (Maanmittauslaitos 2021). Aikaisemmin palvelussa oli tarkasteltavissa vain alueen viimeisin ilmakuva, mutta muutoksen myötä palvelusta pystyy ottamaan tarkasteluun myös vanhemman ilmakuvan ja analysoinnissa hyödynnetäänkin nimenomaan eri aikoina otettuja kuvia.

### 4.2 Pakkalan kyläyleiskaava

Pakkala on kylä Kangasalan kaupungissa, Pirkanmaan maakunnassa. Pakkalan sijainti on merkitty kuvaan 2. Kylä on yksi neljästä Kangasalalla sijaitsevasta kyläkeskuksesta, joihin Kangasala päätti lähteä muodostamaan kyläyleiskaavaa lisäämään omakotitonttien tarjontaa. Pakkala on entisen Sahalahden kunnan historiallinen keskus ja vaikka Sahalahden nykyinen keskustaajama onkin siirtynyt Pakkalasta muutaman kilometrin päähän, kylä on säilynyt varsin vilkkaana ja sieltä löytyy edelleen kyläkauppa ja koulu. Kylän vireys on osin siellä sijaitsevien broileritilojen ansiota, jotka työllistävät myös ulkopuolista työnvoimaa. Alueen maatilat olivatkin yksi kaavoituksen keskeisimmistä kysymyksistä, miten turvata tilojen elinkeinon mahdollinen laajeneminen ja toisaalta mitkä ovat tilojen aiheuttamat häiriötekijät asutukselle. (Schäfer 2013.)



Kuva 2. Pakkalan sijainti kartalla (Maanmittauslaitos 2022)

Pakkalan kaavoitushanke käynnistyi 2013 ja kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 2015 (Kangasalan kunta 2015a, 46). Kaavasta tehtiin valitus ja tästä johtuen kaava sai lainvoiman vasta 2017, kun korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituksen (Korkein hallinto-oikeus 2017). Kyläyleiskaavan laatimisen tavoitteena oli tukea kylän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja huomioida uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa mm. tieverkko, vesihuolto- ja viemäriverkko sekä olemassa oleva rakentaminen ja pelto- ja metsäalueet. Tavoitteena oli saada kylän rakentaminen ja väestönkehitys kasvuun kaavassa osoitettujen hyvien rakennuspaikkojen avulla ja toisaalta varmistaa, että myös alueen elinkeinotoiminnalle on varattu mahdollisuuksia toiminnan laajenemiseen tulevaisuudessa. Lisäksi kaavassa oli tavoitteena huomioida alueen luonnonympäristö ja jättää nämä asumiseen varattavien alueiden ulkopuolella. Kaavoitusprosessin näkövinkkelistä tavoitteena oli kaavoitusprosessin järjestäminen mahdollisimman vuorovaikutteisesti. (Kangasalan kunta 2015a, 44.)

Kyläleiskaavassa Pakkalaan osoitettiin 114 olemassa olevaa asuin- ja lomarakennuspaikkaa sekä 12 olemassa olevaa maatilaa ja 7 kotieläintalouden suuryksikköä. Uusia rakennuspaikkoja kaavassa osoitettiin 66 kappaletta ja kotieläintalouden suuryksiköiden laajentamista tai uusia yksiköitä varten varattiin 29 hehtaaria maata. Kokonaan uusia yksiköitä osoitettiin 2. Maa- ja metsätalousalueet jaettiin neljään käyttötarkoitukseen; maisemallisesti arvokkaat avoimet ja yhtenäiset peltoalueet, rikkonaisemmat peltoalueet, joilla myös maisemallista merkitystä, metsät ja pienemmät pellot sekä rannan pelto- ja metsäalueet. Palvelu- ja virkistyskäyttöön osoitettiin mm. koulu, kauppa ja urheilukenttä sekä uimaranta. Lisäksi kaavassa osoitettiin teollisuusalueita, muinaisjäänneksiä, kulttuuriympäristöllisesti ja historiallisesti arvokkaita alueita ja kohteita sekä luonnon kannalta arvokkaita kohteita ja liito-oravien havaintopaikkoja. (Kangasalan kunta 2015a, 8.)

Vuorovaikutus oli aktiivista koko kaavoitusprosessin ajan ja tällä oli merkittävää vaikutusta kaavan sisältöön ja sen ratkaisuihin. Henkilökohtainen vuorovaikutus maanomistajien kanssa, kyläyhdistyksen kanssa tehty yhteistyö sekä runsas palautteen määrä mahdollistivat kaavan laatimisen ottaen huomioon mm. paikallista tietoa ja näkemystä sekä kylän elinkeinonharjoittajien, maanomistajien ja kyläläisten toiveita. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä loka-marraskuussa 2013 jolloin järjestettiin myös mm. keskustelutilaisuuksia, maanomistajatapaamisia ja kyläpyöräily kaavoituksen vuorovaikutuksen varmistamiseksi heti kaavoitusprosessin alkuvaiheessa. Kaavaluonnos oli nähtävillä touko-kesäkuussa 2014 jolloin järjestettiin myös kaavaluonnoksen yleisötilaisuus. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus, joka oli nähtävillä tammi-helmikuussa 2015. Kaavaehdotus tarkastettiin saadun palautteen pohjalta ja lopulliset kaavan asiakirjat laadittiin touko-kesäkuussa 2015 kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. (Kangasalan kunta 2015a, 44, 46.)

Kaavan mitoituksen perustana käytettiin emätilatarkastelua, paitsi suunnittelualueeseen mukaan otetun ranta-alueen osalta, missä mitoitus ja rakennusoikeus perustui kantatilatarkasteluun, muunnetun rantaviivan määrittämiseen ja järven rakennettavuusluokkamäärittelyyn. Suunnittelualue jaettiin kuuteen edullisuusvyöhykkeeseen sen mukaan, kuinka hyvät edellytykset alueella on uudelle asuinrakentamiselle ja uutta rakentamista ohjattiin yhdyskuntarakenteen ja kult-

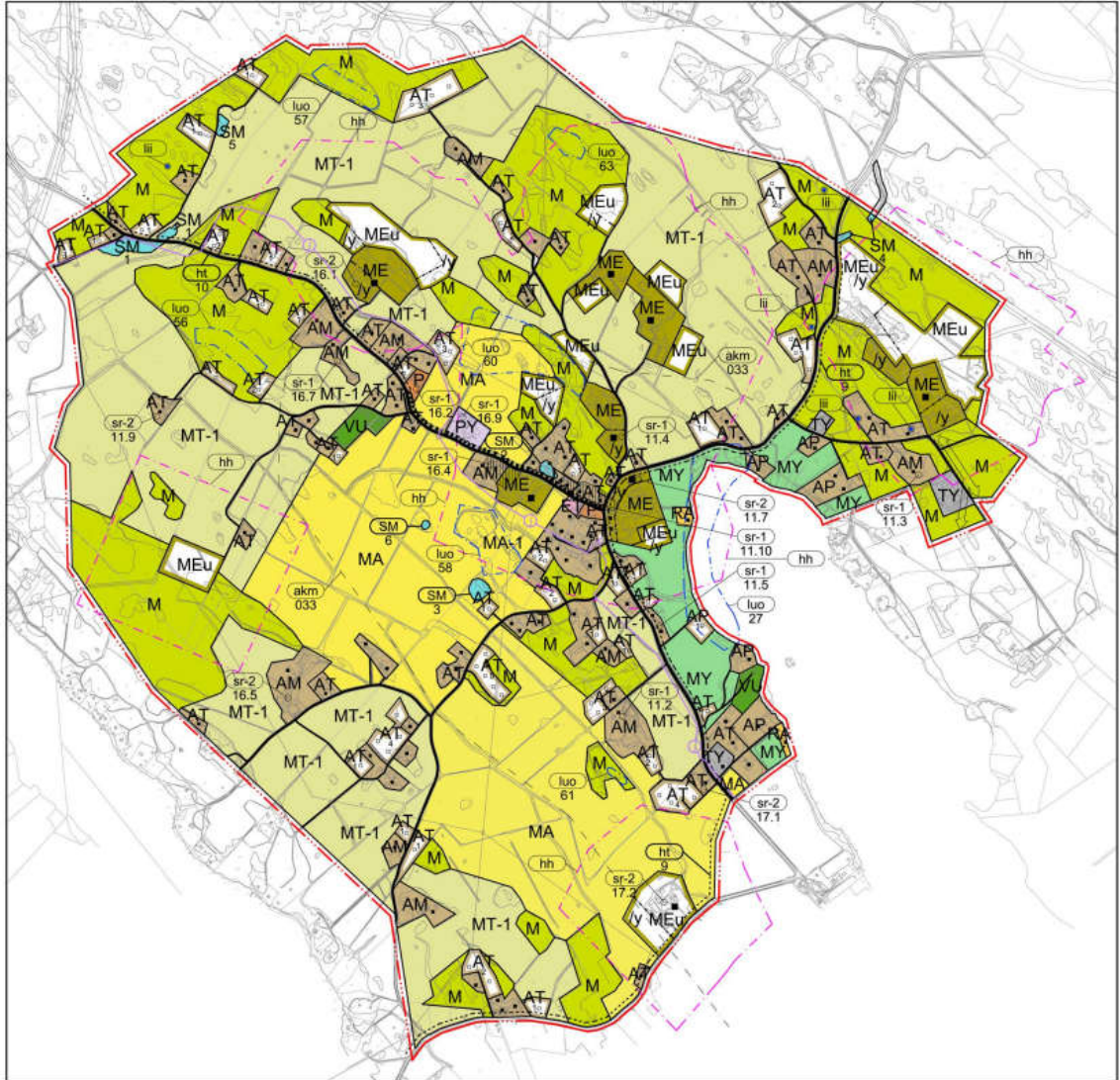
tuuriympäristön kannalta edullisiin paikkoihin, huomioiden ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen määrän. Kaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrä oli alueen olemassa olevaan rakentamiseen nähden ylimitoitettu, mutta tämän avulla voitiin taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Uudet rakennuspaikat sijoitettiin noin 40 eri maanomistajan omistamille maille, mikä vaikuttaa kaavan toteutumiseen. Maanomistajien halukkuutta myydä rakennuspaikkoja ei kaavoituksen yhteydessä kartoitettu eikä alueelle kohdistu merkittävää rakennuspainetta, joten uusien rakennuspaikkojen ylimitoitus ei aiheuta riskiä haitallisesta yhdyskuntakehityksestä. Toisaalta kaava toteutuessaan edes osittain mahdollistaa kylän asukasmäärän kääntymisen kasvuun. (Kangasalan kunta 2015a, 3, 5, 33, 44.)

Kaavan laadinnassa tehtiin useita selvityksiä ja arvioitiin kaavan vaikutusta mm. kylärakenteeseen, kyläalueen elinkeinotoimintaan, kunnallistekniikkaan, kulttuuriympäristöön ja maisemaan sekä luonnon- ja ympäristönsuojeluun. Uudet rakennuspaikat sijoitettiin metsäsaarekkeisiin ja metsän reunoihin noudattaen samaa periaatetta kuin alueen aikaisempi kylärakenne. Kaava loi mahdollisuuksia alueen maatalouselinkeinojen ja kotieläintalouden suurtuotannon monipuoliseen kehittämiseen riittävän suurilla toimintaan osoitetuilla alueilla. Kunnallistekniikan ja muun infrastruktuurin osalta kaavassa hyödynnettiin mahdollisimman pitkälle olemassa olevaa, mm. määrättiin kaikki uusi rakentaminen liitettäväksi alueen vesi- ja viemäriverkkoon sekä sijoitettiin rakennuspaikkoja olemassa olevien tieverkkojen varteen. Kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta kaavassa mm. jätettiin alueen keskeinen avoin viljelymaisema rakentamatta ja sijoitettiin kotieläintalouden suuryksiköiden laajennusalueet niin, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta maisemaan ja näkymiin, sekä annettiin rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä. Luonnon- ja ympäristönsuojelun kannalta arvokkaat kohteet jätettiin rakentamisen ulkopuolelle ja lisäksi suojeluun liittyen annettiin myös kaavamääräyksiä. Luonnon- ja ympäristönsuojelun kannalta arvokkaat kohteet jätettiin rakentamisen ulkopuolelle ja lisäksi suojeluun liittyen annettiin myös kaavamääräyksiä. Koska kyläalueella sijaitsee useita maatiloja ja kotieläintalouden suuryksiköitä, yksi kaavoituksen erityispiirteistä oli hajuhaittoihin liittyvä selvitys. Kaavoituksen laadinnassa käytettiin hyödyksi alueelle laadittua hajuhaittaselvitystä ja tämän mukaista hajuhaitta-alueetta. Eläintuotannon laajennusalueet pyrittiin sijoittamaan niin, etteivät ne lisää hajuhaittoja olemassa oleville

asuinalueille ja toisaalta uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa pyrittiin otta-  
maan huomioon mahdolliset hajuhaitat. (Kangasalan kunta 2015a, 34–42.)

Kaavoituksessa otettiin huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoit-  
teet ja maakuntakaava, kuten kaavoituksessa kuuluukin ottaa. Kaavoituksen  
hetkellä voimassa olleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tukivat mm.  
olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, kylän elinkeinoitoimin-  
nan tukeminen ja monipuolistaminen, uusiutuvien energialähteiden käytön edis-  
tämismahdollisuudet sekä olemassa olevan vesihuolto- ja viemäriverkon hu-  
mioiminen. Myös hyvien yhtenäisten pelto- ja metsäalueiden säilyttämisellä ja  
pirstomisen välttämällä noudatettiin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.  
Hyvin pitkälti samat tekijät tukivat myös maakuntakaavan toteutumista ky-  
läyleiskaavassa, mikä on luonnollista, koska maakuntakaavan laadinnassa on  
otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavalla toteutues-  
saan oli myös palveluita tukeva ja säilyttävä vaikutus, joka oli yksi maakunta-  
kaavan tavoitteista. Lisäksi suunnittelussa huomioitiin Tampereen kaupunki-  
seudun rakennesuunnitelma 2040, jossa Pakkalan kyläyleiskaava oli osa Kan-  
gasalan panostusta kaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Ky-  
läyleiskaava myös toteutti Kangasalan kuntastrategiaa 2020 ohjaamalla maa-  
seudun asumista kyläkeskukseen. (Kangasalan kunta 2015a, 42–43.)

Pakkalan kyläyleiskaavan kaavakartta on tarkasteltavissa kuvasta 3 ja olemas-  
sa olevan sekä uuden rakentamisen kannalta keskeisimmät kaavamerkintöjen  
selitykset on listattu kuvassa 4. Kaavassa on määrätty yleiskaavan käyttämis-  
tä rakennusluvan perusteena AT-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n  
mukaisesti sekä AP- ja RA-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukai-  
sesti (Kangasalan kunta 2015b).



Kuva 3. Pakkalan kyläleiskaavan kaavakartta (Kangasalan kunta 2015b)

- AT** Kyläalueen olemassa olevat/ uudet erillispientalojen rakennuspaikat
- Rakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi korkeintaan kerrosluvultaan 1/3/4-korkeinen asuinrakennus, työtiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia.
- Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalle yhteensä rakennettavaksi sallittu kerrosala saa olla enintään 15% rakennuspaikan pinta-alasta, enintään kuitenkin 300 kem<sup>2</sup>.
- Luku kirjaintunnuksen alla osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.
- AT<sub>1</sub>**
- AP** Erillispientalojen olemassa olevat/ uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä
- Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 180 m<sup>2</sup> sekä talous- ja saunarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup>.
- Asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että sen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15m.
- Luku kirjaintunnuksen alla osoittaa uusien sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän.
- AP<sub>1</sub>**
- RA** Loma-asuntojen rakennuspaikat rantavyöhykkeellä
- Rakennuspaikan koko on oltava vähintään 3000 m<sup>2</sup>.
- Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 100 m<sup>2</sup> sekä talous- ja saunarakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 40 m<sup>2</sup>. Yksittäisen talous- tai saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>.
- Rakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30m. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1m ylävesirajaa korkeammalla. Yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 20 m<sup>2</sup>, saa rakentaa lähemmäksi rantaa siten, että sen etäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta on vähintään 15m.
- Olemassa oleva rakennuspaikka  
□ Uuden rakennuspaikan likimääräinen sijainti
- AM** Maatilojen talouskeskusten alue
- Maatilalle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa korkeintaan kaksi asuinrakennusta, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, eläinsuojia ja muita tarpeellisia talousrakennuksia.
- ME** Kotieläintalouden suuryksikkö
- Alueella on kotieläintalouden suuryksikkö tai toimintaa voidaan laajentaa kotieläintalouden suuryksiköksi.
- Kotieläintalouden suuryksikön alueelle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa kaksi asuinrakennusta, eläinsuojia ja talousrakennuksia sekä työntekijöille tarkoitettuja asuntoa. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen.
- MEu** Kotieläintalouden suuryksikön laajennusalue tai uusi kotieläintalouden suuryksikkö
- Alueelle voidaan perustaa kotieläintalouden suuryksikkö tai olemassa olevan kotieläintalouden suuryksikön toimintaa voidaan laajentaa alueelle.
- Kotieläintalouden suuryksikön alueelle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa kaksi asuinrakennusta, eläinsuojia ja talousrakennuksia sekä työntekijöille tarkoitettuja asuntoa. Asunnot tulee sijoittaa olemassa olevan pihapiirin yhteyteen.

Kuva 4. Pakkalan kyläleiskaavan kaavamerkintöjen selityksiä (Kangasalan kunta 2015b)

### 4.3 Pakkalan kehityksen analysointi

Pakkalan kyläleiskaava sai lainvoiman heinäkuussa 2017 (Kangasalan kunta 2015b). Analysoin kylän kaavan jälkeistä kehitystä vertaamalla kylän tilannetta juuri ennen kaavan lainvoimaisuutta tämän voimaantulon jälkeiseen aikaan. Kylän ennen ja jälkeen tilanteen kartoittamisessa hyödynnän alueen eri aikoina otettuja ilmakuvia.

Pakkalan kyläalueen kaavoitusta edeltävä ilmakekuva on tarkasteltavissa kuvasta 5. Kuvassa on merkitty punaisella likimääräinen kaava-alueen raja, johon kehityksen analysointi kohdistuu. Ilmakekuva on vuodelta 2013 ja oli viimeisin ennen kaavan voimaantuloa käytettävissä oleva ilmakekuva.



Kuva 5. Pakkalan kyläalueen ilmakekuva vuodelta 2013 (Maanmittauslaitos 2022)

Viimeisin Pakkalan alueen ilmakekuva puolestaan on tarkasteltavissa kuvasta 6. Kuvassa on merkitty punaisella kuvaa 5 vastaavasti likimääräinen kaava-alueen

raja ja punaisella ympyrällä taas on merkitty ainut uudisrakennus, joka on ilmakuvista nähtävissä tulleen alueelle vuoden 2017 jälkeen. Kaavakartalla ko. paikka on osoitettu AT-merkinnällä uuden erillispientalon rakennuspaikaksi, joten tämä vahvistaisi rakennuksen tulleen kaavan myötä eikä vuosien 2013 ja 2017 välillä, mistä ilmakuvat ovat.



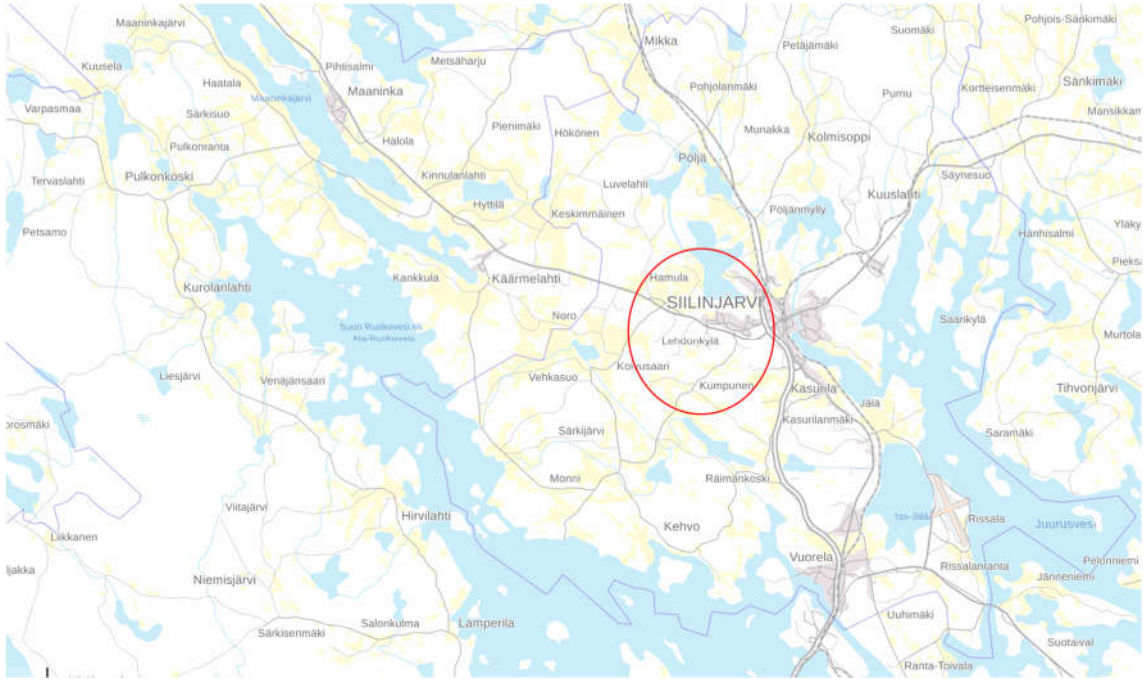
Kuva 6. Pakkalan kyläalueen viimeisin saatavilla oleva ilmakekuva (Maanmittauslaitos 2022)

Tarkastelun pohjalta kyläleiskaavan laatiminen Pakkalan alueelle ei ole lisännyt alueelle rakentamista ja sitä kautta kehittänyt aluetta. Kaava on toki ollut voimassa vain muutaman vuoden, mutta uskoisin, että mikäli alueella olisi ollut rakennuspainetta, sinne olisi ehditty rakentamaan enemmän. Kaava on laadittu aikaan, jolloin maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:än mukaan kaavaa ei voitu käyttää rakennusluvan perusteena alueella, jolla on merkittävää rakennuspainetta. Pakkalan kyläalueelle ei kohdistu rakennuspainetta, joten pykälää voitiin kaavassa hyödyntää, mutta toisaalta kaavan vaikutukset jäävät ehkä juuri sen

takia vähäiseksi, ettei alueen rakentamiselle ole aidosti kysyntää. Alueella ei myöskään kaavoituksen yhteydessä kartoitettu maanomistajien halukkuutta myydä rakennuspaikkoja ja tämä voi omalta osaltaan hankaloittaa kaavan toteutumista, mikäli rakennuspaikkoja ei ole tarjolla. Toisaalta alueen erityispiirteinä on eläintuotannon suuryksiköt ja näihin liittyvät ympäristöhäiriöt, erityisesti hajuhaitat. Tämä varmastikin vaikuttaa halukkuuteen rakentaa varsinkaan uusia asuinrakennuksia alueelle. Ehkä Pakkalan tapauksessa kyläyleiskaavasta onkin enemmän hyötyä ohjaamaan rakentamista niin, että alueen elinkeinonharjoittajille varmistetaan toiminnan jatkaminen ja kehittyminen, vaikka alueen asuinrakentaminen lisääntyisikin pikkuhiljaa.

#### 4.4 Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaava

Hamulan ja Kumpusen kyläalueet sijaitsevat Siilinjärven kunnassa, Pohjois-Savon maakunnan keskiosassa. Kylien sijainti on merkitty kuvaan 7. Kaavan suunnittelualueessa mukana on myös Lehdonkylän kyläalue, joka jää Hamulan ja Kumpusen väliin. Alue on kokonaisuudessaan maaseutumaista aluetta, jossa yhdistyy pientaloasuminen ja viljelysalueet. Osa alueesta on asemakaavan lievealuetta ja erityisesti Kumpusen ja Lehdonkylän kyläalueet ovat rakentuneet tiiviisti olemassa olevien kulkuyhteyksien varteen. Siilinjärven kunnalle vuonna 2010 laaditussa maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa linjattiin mm. kylien kehittämisestä tiivistämällä kyläkeskustoja. Hamulan, Kumpusen ja Lehdonkylän kyläalueille suunniteltiin kylämäistä omakotitaloasutusta ja kaavan tavoitteena oli kylärakentamisen mitoituksen ja määrän määrittely sekä rakennuspaikkojen osoittaminen niin, että kaava tukee ja eheyttää kylärakennetta. Kaavalla oli tavoitteena myös mm. edistää kestävästä kehityksestä mukaista elämäntapaa ja turvata maatalouden toimintaedellytyksiä alueella. (Leppänen & Riihiranta 2019, 1–2, 4.) Alueiden kaavoitus tuli vireille syyskuussa 2019 ja kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa joulukuussa 2020 (Leppänen, Niemi, Riihiranta & Syrjänen 2020, 1). Alueen laajuudesta huolimatta kaavoitusprosessi oli siis melko nopea.



Kuva 7. Hamulan, Kumpusen ja Lehdonkylän kyläalueet (Maanmittauslaitos 2022)

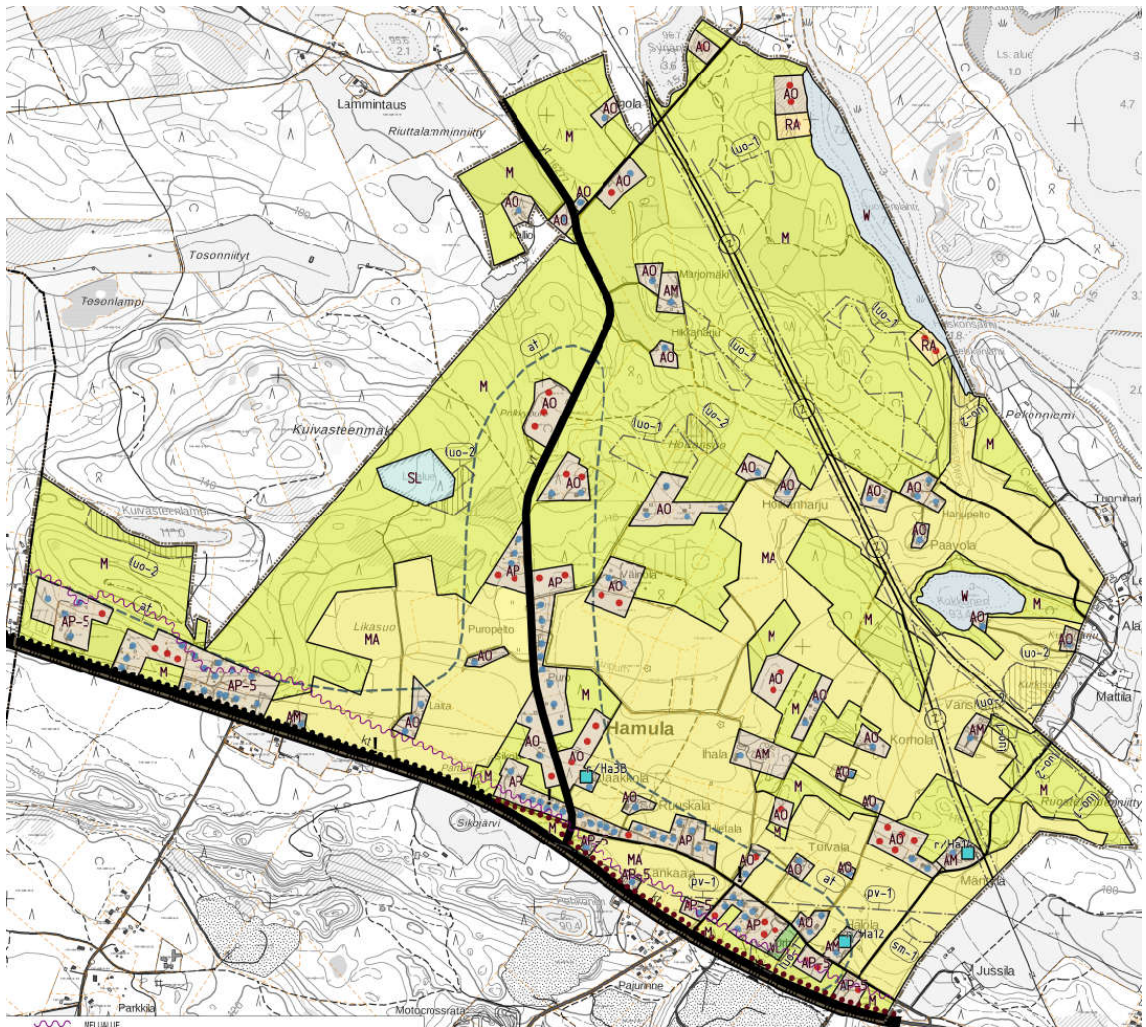
Kaavassa osoitettiin yhteensä 296 olemassa olevaa ja 133 uutta rakennuspaikkaa. Mitoitusperiaatteet määritettiin niin, että uudisrakentamista muodostuu kohtuullinen määrä ja se ohjautuu tarkoituksenmukaisille alueille eikä aiheuta maisemallista tms. ympäristöllistä häiriötä. Uusien rakennuspaikkojen osoittamista varten suunnittelualaue jaettiin mitoitusvyöhykkeisiin sen mukaan, miten hyvin alueen eri osat soveltuvat rakentamiseen, ja kiinteistökohtainen rakennusoikeus muodostui kiinteistön pinta-alan mukaan. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelulla oli tavoitteena tukea olemassa olevaa kylärakennetta ja säilyttää alue jatkossakin kyläasutusmaisena alueena. Maatalojen toimintaa pyrittiin kaavassa turvaamaan maatalouden toimintaedellytyksiä turvaavilla kaavamerkinnöillä, samoin muun yritystoiminnan mahdollistaminen huomioitiin kaavamerkinnöin. Pääosa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu varmistettiin riittäväillä maanomistajien kuulemisilla ja hyvällä suunnittelulla. Suunnittelu tehtiin vuorovaikutuksessa kunnan, viranomaisten, päättäjien ja asukkaisen sekä muiden osallisten kanssa. Osallisilla oli mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä. Aloituskäytössä järjestettiin kaksi kyläiltaa ja tämän lisäksi palautetta kerättiin internetkarttakyselyn kautta, joista saatua tietoa hyödynnettiin kaavan laadin-

nassa. Käytettyjen mitoituspereiaatteiden mukaisesti pääosa uusia rakennuspaikkoja toivoneista maanomistajista sai rakennusoikeutta ainakin yhden uuden rakennuspaikan verran. (Leppänen ym. 2020, 24, 29, 31–34, 37.)

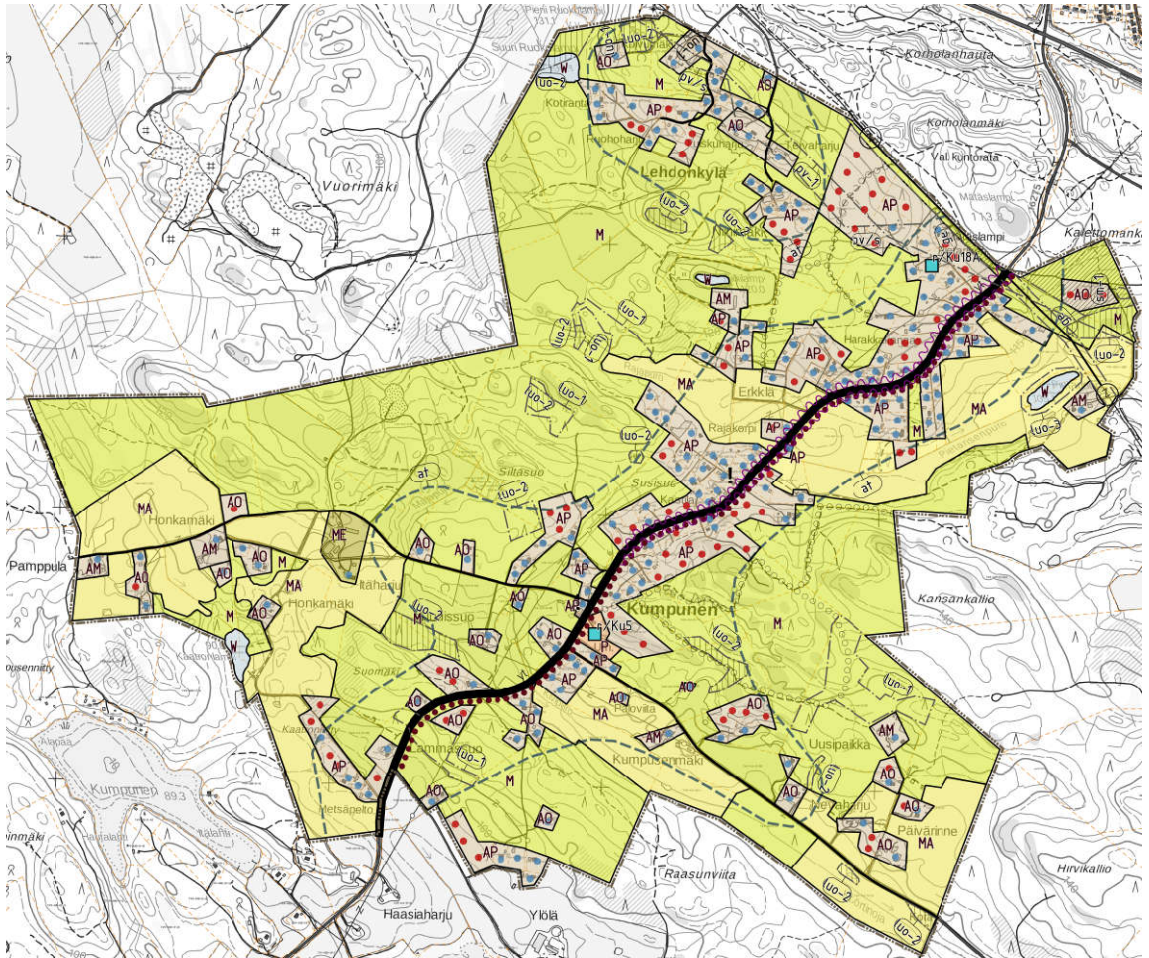
Kaavan vaikutuksia arvioitiin mm. yhdyskuntarakenteen, maiseman, ihmisten elinolojen ja elinympäristön sekä maa- ja metsätalouden näkövinkkelistä. Ilman kyläyleiskaavaa rakentamisedellytykset olisi ratkaistu suunnittelutarveratkaisuilla ja rakentaminen ei olisi kohdistunut yhdyskuntarakenteeseen nähden järkevästi. Kaavan myötä rakentaminen ohjataan kestävän kehityksen, yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan kannalta edullisille paikoille. Uudisrakentaminen sijoitettiin kaavassa lähelle liikenneyhteyksiä ja vesihuoltoverkostoa, ja uudet rakennukset veloitettiin liittymään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkoston. Uudisrakentaminen osoitettiin maisemarakenteeseen hyvin sopeutuviin paikkoihin, kuten mäkien rinteille tai peltojen reunaan. Tärkeille peltoalueille tai muinaisjäännösten tuntumaan uutta rakentamista ei kohdistettu. Kaavalla luotiin kyläalueille paremmat edellytykset säilyä elinvoimaisena myös tulevaisuudessa, mikä parantaa alueen asukkaiden elinoloja ja -ympäristöä. Alueella ja sen läheisyydessä harjoitetaan mm. maa-ainestenottoa ja kiviaineisten louhintaa, mikä myös vaikutti alueen elinoloihin ja -ympäristöön jo ennen kaavaa. Kaavoituksessa nämä ympäristöhäiriöt otettiin huomioon mm. melutasoselvityksien avulla. Kaavan myötä alueen metsäpinta-ala pienenee hieman, mutta muutoin kaava ei varsinaisesti aiheuttanut metsänkäsittelyyn rajoituksia. Maatalouden osalta kaavoituksessa osoitettiin erikseen toimivat maatilat, joille mahdollistettiin tavanomaisia rakennuspaikkoja väljemmät rakennusoikeudet. (Leppänen ym. 2020, 24, 34, 36, 38–40.)

Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavalla tuetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen osalta. Yleiskaava edistää kyläalueiden kehitystä olemassa olevaan rakenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan tukeutuen ja luo edellytykset uusien kevyenliikenteenväylien toteutukselle. Edellä mainitut kuuluivat myös kaavoituksen osallisten kaavoitusprosessin aikana esiin tuomiin tavoitteisiin. Kaava toteuttaa myös Kuopion seudun maakuntakaavaa, jossa kylien suunnittelutavoitteena on haja-asutusluonteinen lisärakentamisen ohjaaminen kyläalueille yleiskaavoituksen keinoin. (Leppänen ym. 2020, 8, 26, 37.)

Kyläyleiskaavan kaavakartta Hamulan osalta on tarkasteltavissa kuvasta 8 ja Kumpusen sekä Lehdonkylän osalta kuvasta 9. Olemassa olevan sekä uuden rakentamisen kannalta keskeisimmät kaavamerkintöjen selitykset on listattu kuvassa 10. Kaavassa on määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena AP-, AP-5, AO-, P- ja ME-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti sekä RA-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti. Muu kyläyleiskaavan alue on kaavassa osoitettu suunnittelutarvealueeksi. (Siilinjärven kunta 2020.)



Kuva 8. Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavan kaavakartta Hamulan osalta (Siilinjärven kunta 2020)



Kuva 9. Hamulan ja Kumpusen kyläleiskaavan kaavakartta Kumpusen ja Lehdonkylän osalta (Siilinjärven kunta 2020)

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI

- AO** ERILLISPIENTALOJEN ASUNTOALUE  
Alue on tarkoitettu erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talous- ja saunarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys- ja työskentelytiloja.
- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE  
Alue on tarkoitettu erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talous- ja saunarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys- ja työskentelytiloja.
- AP-5** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOLLA LIIKENNEMELU VOI HEIKENTÄÄ ELINYMPÄRISTÖN VIIHTYISYYTTÄ  
Alue on tarkoitettu erillispientalojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisia talous- ja saunarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia yritys- ja työskentelytiloja. Rakentamisessa tulee sisämeluntorjunta ottaa huomioon julkisivun rakenteellisissa ratkaisuissa ja ulkomeluntorjunta rakennusten sijoittelussa tai muuten rakenteellisin keinoin siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjeavot eivät ylitä sisätiloissa tai oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. Melusuojaus tulee toteuttaa kiinteistönomistajien toimesta.
- AM** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE  
Alue on tarkoitettu maatilan talouskeskukselle. Alueelle saa sijoittaa maa- ja metsätaloutta sekä maaseutuyrittämistä palvelevia rakennuksia ympäristöön sopivasti. Talouskeskuksen yhteyteen saa rakentaa enintään kaksi kaksiasuntoista asuinrakennusta.
- P** PALVELUJEN ALUE  
Alueelle voi sijoittaa vapaa-ajanpalveluihin tai lähipalveluihin liittyviä toimintoja.
- VL** LÄHIVIRKISTYSALUE
- RA** LOMA-ASUNTOJEN ALUE  
Alue on tarkoitettu loma-asuntojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa enintään yksiasuntoisia loma-asuinrakennuksia sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Rakentamisen tulee sopia ympäristöön, maastonmuotoihin ja rantamaisemaan.

Kuva 10. Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavan kaavamerkintöjen selityksiä (Siilinjärven kunta 2020)

#### 4.5 Hamulan ja Kumpusen kehityksen analysointi

Analysoin kyläalueiden kaavan jälkeistä kehitystä vertaamalla kylän tilannetta juuri ennen kaavan lainvoimaisuutta tämän voimaantulon jälkeiseen aikaan, vastaavasti kuin Pakkalan osalta. Tilanteen kartoittamisessa hyödynnän niin ikään alueen eri aikoina otettuja ilmakuvia. Hamulan ja Kumpusen Kyläyleiskaava tuli lainvoimaiseksi 2021 (Siilinjärven kunta 2020), joten se toimii tarkastelussa ennen ja jälkeen ajanhetken rajana.

Alueen viimeisin ilmakeku ennen kaavoitusta löytyy vuodelta 2018. Kuvassa 11 on tarkastettavissa vuoden 2018 ilmakeku Hamulan osalta. Kuvassa on merkitty punaisella likimääräinen kaava-alueen raja Hamulan kyläalueella. Kehityksen analysointi kohdistuu merkittyyn alueeseen.



Kuva 11. Hamulan kyläalueen ilmakeku vuodelta 2018 (Maanmittauslaitos 2022)

Viimeisin Hamulan ilmakeku taas on tarkastettavissa kuvasta 12, missä on vastaavasti merkitty likimääräinen kaava-alueen raja. Kuvaan on myös merkitty punaisilla ympyröillä kohdat, joista löytyy uudisrakennus viimeisimmästä ilmakekusta verrattuna vuoden 2018 tilanteeseen. Kaavakartalla rakennuspaikat on merkitty AO- ja AP-5-merkinnöin, eli kyseessä on erillispientalojen alue (AO) ja pientalovaltainen asuntoalue, jolla liikenteen melu heikentää ympäristön viihtyvyyttä (AP-5). (Siilinjärven kunta 2021). AP-5 alueen osalta liikenteen melu liittyy siis alueen alareunassa kulkevaan Maaningantiehen, jonka meluhaitat oli tunnistettu jo kaavoitusvaiheessa. Kuvassa 12 keskellä ja oikealla ympyröidyt uudisrakennukset on merkitty kaavakartalla uusina rakennuspaikkoina. Tämän

pohjalta ko. rakennukset on rakennettu kaavan voimaantulon jälkeen. Sen sijaan aivan vasemmassa reunassa oleva uudisrakennus on kaavakartalla ole-  
massa oleva rakennus, joten tämä rakennus on rakennettu ennen kaavaa, vaikkakin 2018 vuoden jälkeen.



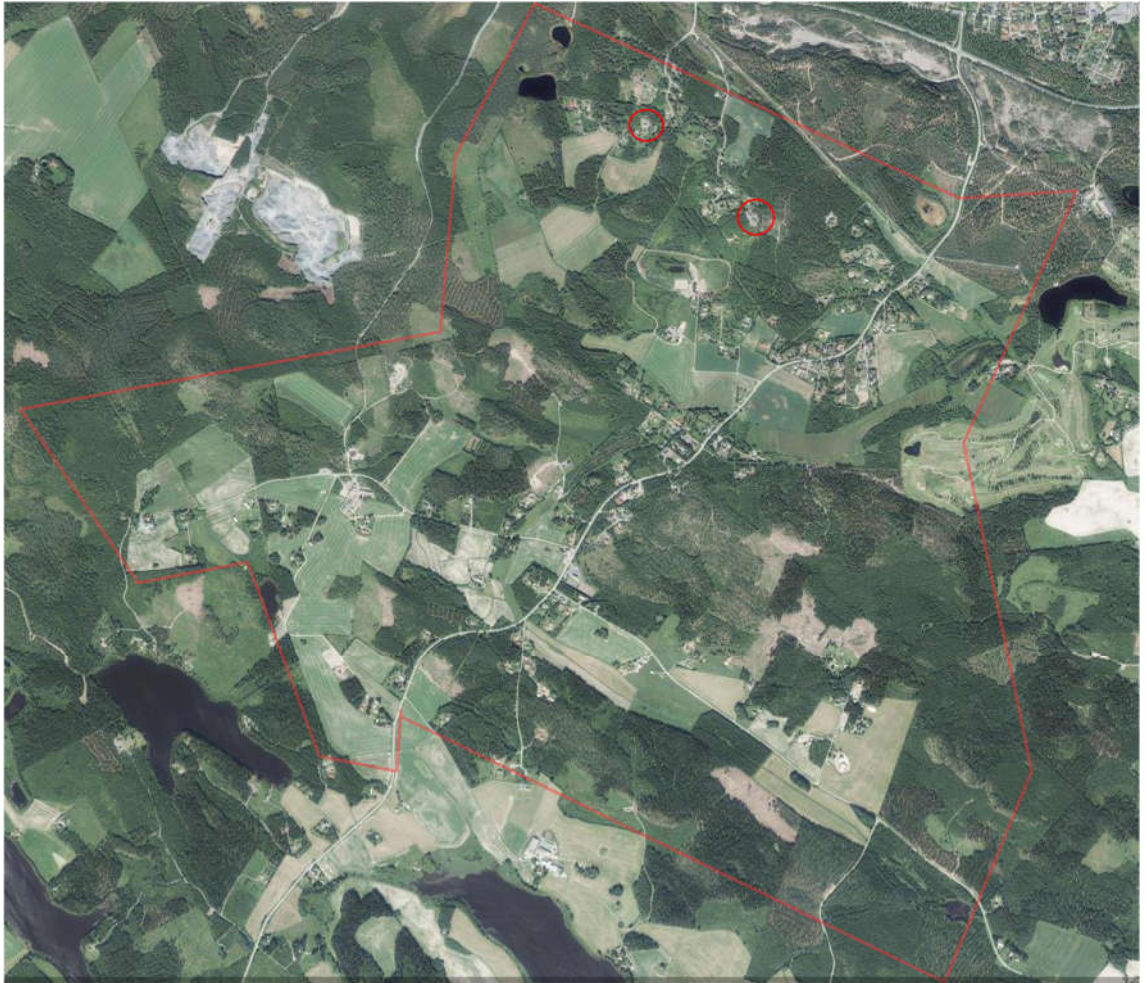
Kuva 12. Hamulan kyläalueen viimeisin saatavilla oleva ilmakekuva (Maanmittauslaitos 2022)

Kuvassa 13 on tarkastettavissa vuoden 2018 ilmakekuva Kumpusen ja Lehdonkylän alueelta sekä kaava-alueen likimääräinen raja. Kehityksen analysointi kohdistuu näidenkin kylien osalta merkittävään alueeseen.



Kuva 13. Kumpusen ja Lehdonkylän kyläalueen ilmakeku vuodelta 2018 (Maanmittauslaitos 2022)

Viimeisin Kumpusen ja Lehdonkylän alueen ilmakeku taas on tarkasteltavissa kuvasta 14. Kuvassa on merkitty kaava-alueen likimääräinen raja sekä punaisilla ympyröillä kohdat, joista löytyy uudisrakennus viimeisimmästä ilmakekusta verrattuna vuoden 2018 tilanteeseen. Kumpikin rakennus sijaitsee Lehdonkylän kyläalueella. Kaavakartalla uudisrakennusten paikat on osoitettu AP-merkinnällä uusien pientalojen rakennuspaikaksi, joten tämän pohjalta rakentaminen on tapahtunut kaavan voimaantulon jälkeen.



Kuva 14. Kumpusen ja Lehdonkylän kyläalueen viimeisin saatavilla oleva ilmakuva (Maanmittauslaitos 2022)

Kuvasta 15 on vielä nähtävissä uudisrakentamisten sijoittuminen molempien kaava-alueen osien suhteen.

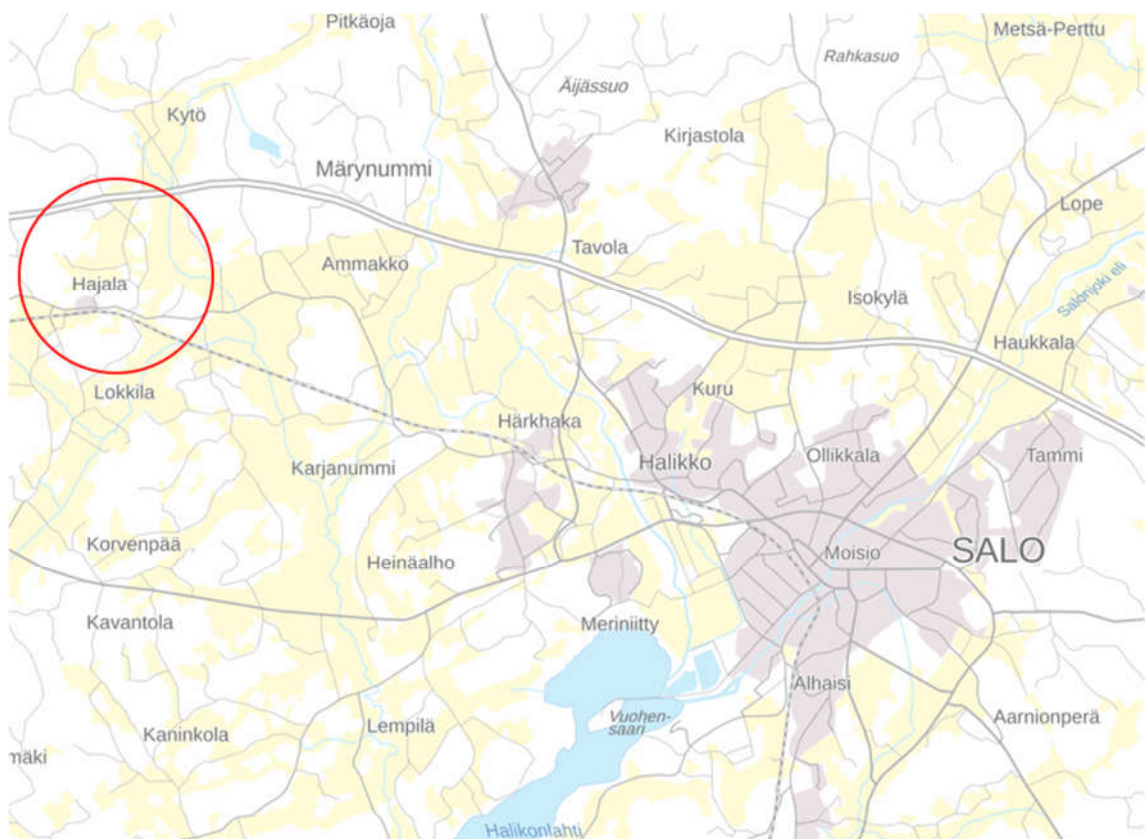


Kuva 15. Uudet rakennukset Hamulan ja Kumpusen kaava-alueella (Maanmittauslaitos 2022)

Tarkastelun pohjalta Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavan myötä on saatu alueelle toivottua uudisrakentamista. Kaavaselostuksessa oli arvioitu, että alueelle tultaisiin toteuttamaan enimmillään 4-8 uutta asuinrakennuspaikkaa vuodessa (Leppänen ym. 2020, 33), mihin nähden ilmakuvista päätelty neljän uudisrakennuksen määrä on täysin linjassa. Kaikki rakennukset on rakennettu maaseutumaisesti omaan rauhaan, erityisesti Hamulan osalta, mutta silti hyvien kulkuyhteyksien lähetyville, melko lähelle Maaningantietä. Varsinkin Kumpusen ja Lehdonkylän osalta kaavaan oli suunniteltu uudisrakentamista jo valmiiksi melko tiheään asutuille alueille, mutta nämä eivät olleet houkuttelleet ainakaan vielä uusia rakentajia alueelle. Kumpusen ja Lehdonkylän alueen länsipuolella harjoitetaan maa-ainestenottoa ja louhintaa, mikä näkyy kuvassa 15 vasemmalta alhaalla. Tämä ei ole kuitenkaan ilmeisemmin rakentamista haitannut, sillä uudet rakennukset on sijoitettu melko lähelle toiminta-alueita, hieman yli kilometrin päähän.

#### 4.6 Hajalan kyläyleiskaava

Hajalan kylä sijaitsee Salon kaupungissa, Varsinais-Suomen maakunnassa. Kylän sijainti on merkitty kuvaan 16. Hajalan vahvuuksia kyläalueena ovat rauhallinen ja viihtyisä maaseutuelinympäristö sekä hyvä sijainti suhteessa Saloon ja Turkuun. Kylän pientalojen rakentaminen oli melko runsasta 2000-luvun taitteen molemmin puolin verrattuna moniin muihin maaseutukyliin. Kylän liikenteelliseen asemaan vaikutti Salon ja Turun välisen moottoritien valmistuminen 2003 lisäten näiden kasvukeskusten väliin jäävän Hajalan kylän suosiota ja saavutettavuutta entisestään. Alueelle kohdistuvan rakennuspaineen johdosta Salon kaupunki päätti laatia oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueelle ohjaamaan alueen uutta rakentamista. Ennen kaavaa Hajalan taajamassa uudisrakentaminen oli käsitelty suunnittelutarveratkaisuina. (Alhoke 2021, 4.)



Kuva 16. Hajalan sijainti kartalla (Maanmittauslaitos 2022)

Hajalan kyläyleiskaava tuli vireille 2016 ja kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2021. Kaavan lähtökohtana oli kylän kehittäminen maaseutumaisena ky-

lätaajamana olemassa oleviin rakenteisiin tukeutuen ja yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla huomioiden olemassa oleva tie- ja vesihuoltoverkosto. Keskeisenä tavoitteena oli osoittaa alueelle uusia pientalotontteja ja houkutella näin alueelle erityisesti lapsiperheitä ja työikäistä väestöä, minkä avulla paikallisen päiväkodin ja kyläkoulun säilyminen voitaisiin turvata. Toisaalta kaavan tavoitteena oli myös turvata mm. alueen rakennettua ympäristöä ja kulttuurimaisemaa sekä maa- ja metsätaloutta. Suurin osa kylästä kuuluu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jonka olemassaolo jatkossakin haluttiin kaavalla varmistaa, vaikka alueelle rakentaminen lisääntyisikin. Kyläläisten nostamia kaavoituksen tavoitteita olivat mm. riittävä tonttitarjonta sekä koulun kevyen liikenteen väylä. (Alhoke 2021, 3, 19–20.)

Hajalan kyläyhdistys ja Salon kaupunkisuunnittelu tekivät vuosina 2011-2012 yhdessä toiminnallisen kyläsuunnitelman, jonka yhteydessä tehtiin myös alustava kyläkaavaluonnos (Lehtonen 2018). Virallisen kyläyleiskaavan rakenteessa noudatettiin aikaisemmin tehtyä luonnosta. Kaava-alueelle osoitettiin n. 75 uutta rakennuspaikkaa. Kyläyleiskaava-alue jaettiin asuntorakentamisen näkökulmasta kuuteen eri vyöhykkeeseen, joilla katsottiin olevan potentiaalia uudisrakentamisen näkökulmasta. Valtaosa kaava-alueesta on yksityisessä maanomistuksessa, kaupunki omistaa osan kyläkeskuksen alueesta. Maanomistajille varattiin mahdollisuus keskustella kaavan sisällöstä ja heitä kuultiin tarvittaessa koko kaavoitusprosessin ajan. Maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta yhdellä kaavoituksen vyöhykkeellä ilmeni maanomistajien toimesta selvää halukkuutta rakennuspaikkojen myyntiin ja tälle alueelle kaavoitettiin eniten uusia rakennuspaikkoja (23). Muilla vyöhykkeillä olemassa olevaa rakennetta täydentävä, suhteellisen vähäinen uudisrakentaminen katsottiin riittäväksi, eikä yksityiskohtaisiin mitoituslaskelmiin esim. emätiloittain ollut tarvetta. Asumiseen varattujen alueiden lisäksi kaavassa osoitettiin alueet mm. palveluille, teollisuudelle ja yritystoiminnalle sekä maa- ja metsätaloudelle. (Alhoke 2021, 5, 21–22.)

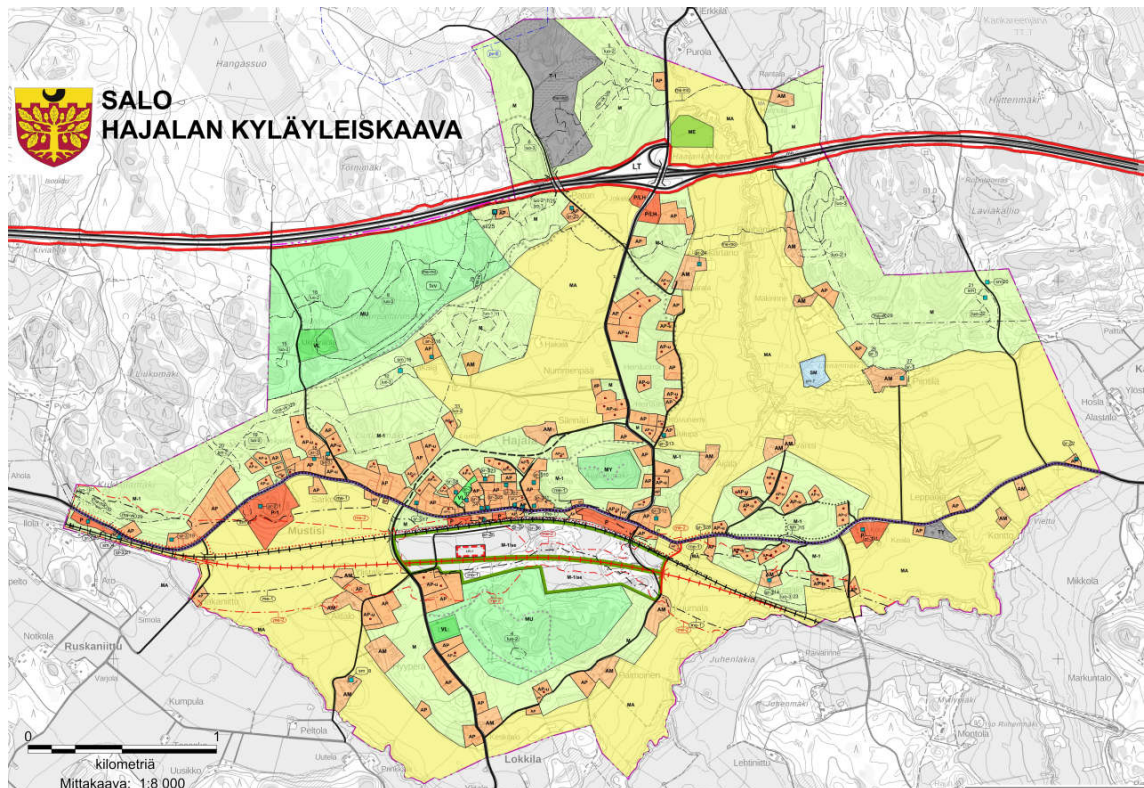
Hajalan kyläyleiskaavan vaikutuksia arvioitiin mm. alue- ja yhdyskuntarakenteen, maiseman ja rakennetun ympäristön sekä ihmisten elinolojen ja elinympäristön näkökulmasta. Kaavan katsottiin edistävän Hajalan merkitystä maakunta-kaavan mukaisena, seudullisesti merkittävänä kyläalueena ja Salon yleiskaavallisen ohjelman mukaisena tärkeänä koulukylänä. Uusilla rakennuspaikoilla täy-

dennettiin olemassa olevaa kylärakennetta uudisrakentamisen ollessa pääosin täydennysrakentamista. Kaavassa säilytettiin maiseman, rakennetun ympäristön ja kulttuuriperinnön ominaispiirteet alueella ja nämä turvattiin asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Uudisrakentaminen osoitettiin pääosin metsäisille alueille olemassa olevaan kylätaajamaan tukeutuen, jonka myötä kaavan tuomat asuinrakentamisen vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi. Kaavan toteutuminen edesauttaa alueen pysymistä elinvoimaisena sekä tukee olemassa olevien palveluiden ja kyläkoulun säilymistä, millä on myönteistä vaikutusta alueen asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön. Kaava-alueen merkittävin ympäristöhäiriö on junaradan ja moottoritien aiheuttama melu. Kaavoituksen hetkellä oli avoinna selvitys liittyen junaradan kehitykseen ja mahdolliseen uuteen linjaukseen kaava-alueella. Kaavoituksessa otettiin huomioon alueella tehdyt meluselvitykset ja uuden asutuksen sijoittamista pyrittiin välttämään melutorjunta-alueille, huomioiden sekä nykytilanteen että mahdollisen uuden linjauksen niin, että kaava tukee kumpaakin vaihtoehtoa. Meluhaittojen lisäksi mahdolliset ratamuutokset vaikuttavat jonkin verran maisemaan mm. melutorjuntaesteiden kautta. (Alhoke 2021, 17, 27, 34–36.)

Hajalaan laadittu kyläyleiskaava toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakuntakaavaa. Kaavalla tuetaan kylän kehitystä olemassa olevan kylärakenteen mukaisesti, joka auttaa saavuttamaan mm. alueidenkäytön tavoitteet hyvästä elinympäristöstä ja kestävästä kehityksestä. Kaava huomioi valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriperintökohteet ja turvaa sekä edistää mm. arvokkaiden maisema-alueiden säilymistä. Kuten edellisessä kappaleessa todettiin, maakunnallisesti Hajalan kyläyleiskaava tukee maakuntakaavan tavoitetta seudullisesti merkittävästä kyläalueesta, jolla on asutuksen lisäksi kunnallisia ja yksityisiä peruspalveluita. Kaava tukeutuu liikenteellisesti olemassa olevaan tieverkkoon ja yhdyskuntateknisesti rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Kaavan suunnittelussa otettiin huomioon myös valtakunnallisesti merkittävän ratahankkeen eteneminen ja mahdollistettiin alueen juna liikenteen kehittäminen tulevaisuudessa. (Alhoke 2021, 37.)

Hajalan kyläyleiskaavan kaavakartta on tarkasteltavissa kuvasta 17. Olemassa olevan ja uuden rakentamisen kannalta keskeisimmät kaavamerkintöjen selitykset on listattu kuvassa 18. Kaavassa on määrätty yleiskaavan käyttämisestä

rakennusluvan perusteena AP-, AP-u- ja AM-alueilla maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti (Salon kaupunki 2021).



Kuva 17. Hajalan kyläyleiskaavan kaavakartta (Salon kaupunki 2021)

- AP**
- Pientalovaltainen alue.**  
Vanhat rakennuspaikat. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ylity. AP-alueiden olemassa olevilla rakennuspaikoilla rakennuslupa uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AP-u**
- Pientalovaltainen alue.**  
Uudet rakennuspaikat. Alue varataan enintään kaksiasuntoisille pientaloille ja niihin liittyville talousrakennuksille. Alueelle voidaan muodostaa uusia rakennuspaikkoja yleiskaavakartalla olevien punaisten pistekohteiden osoittama määrä. Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 12 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen ja käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia siten, ettei rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ylity. Konaisrakennusoikeuden salliessa rakennuspaikalle saa rakentaa lisäksi enintään 80 k-m<sup>2</sup> suuruisen sivuasunnon. AP-u-alueilla rakennuslupa voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).
- AM**
- Maatilojen talouskeskusten alue.**  
Alueelle voidaan rakentaa maatalon asuin-, tuotanto- ja varistorakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Olemassa olevilla AM-rakennuspaikoilla rakennuslupa uudestaan rakentamiseen, peruskorjaukseen ja vähäiseen lisärakentamiseen voidaan myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella (MRL 44 §).

Kuva 18. Hajalan kyläyleiskaavan kaavamerkintöjen selityksiä (Salon kaupunki 2021)

#### 4.7 Hajalan kehityksen analysointi

Vastaavasti kuin kahden edellisen kyläleiskaavan osalta, analysoin myös Hajalan kyläalueen kaavan jälkeistä kehitystä vertaamalla kylän tilannetta ennen kaavan voimaantuloa tämän jälkeiseen aikaan. Hajalan kyläleiskaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2021 (Salon kaupunki 2022), joten tämä toimii vertailtavan ajanhetken rajana. Kylän tilanteen kartoittamisessa hyödynnän myös Hajalan tapauksessa alueen eri aikoina otettuja ilmakuvia.

Viimeisin kaavoitusta edeltävä, vuoden 2019 ilmapäätös Hajalan kyläalueelta on tarkasteltavissa kuvasta 19. Kuvassa on merkitty kaava-alueen likimääräinen sijainti, johon analysointi kohdistuu.



Kuva 19. Hajalan kyläalueen ilmapäätös vuodelta 2019 (Maanmittauslaitos 2022)

Viimeisin alueen ilmapäätös on tarkasteltavissa puolestaan kuvasta 20. Kuvaan on vastaavasti merkitty likimääräinen kaava-alueen raja. Kaava-alueen tarkas-

telussa ei noussut esiin uusia, vuoden 2019 jälkeen tulleita rakennuksia alueella, joten näihin liittyviä ympyrämerkintöjä ei kuvassa sen takia ole.



Kuva 20. Hajalan kyläalueen viimeisin saatavilla oleva ilmakekuva (Maanmittauslaitos 2022)

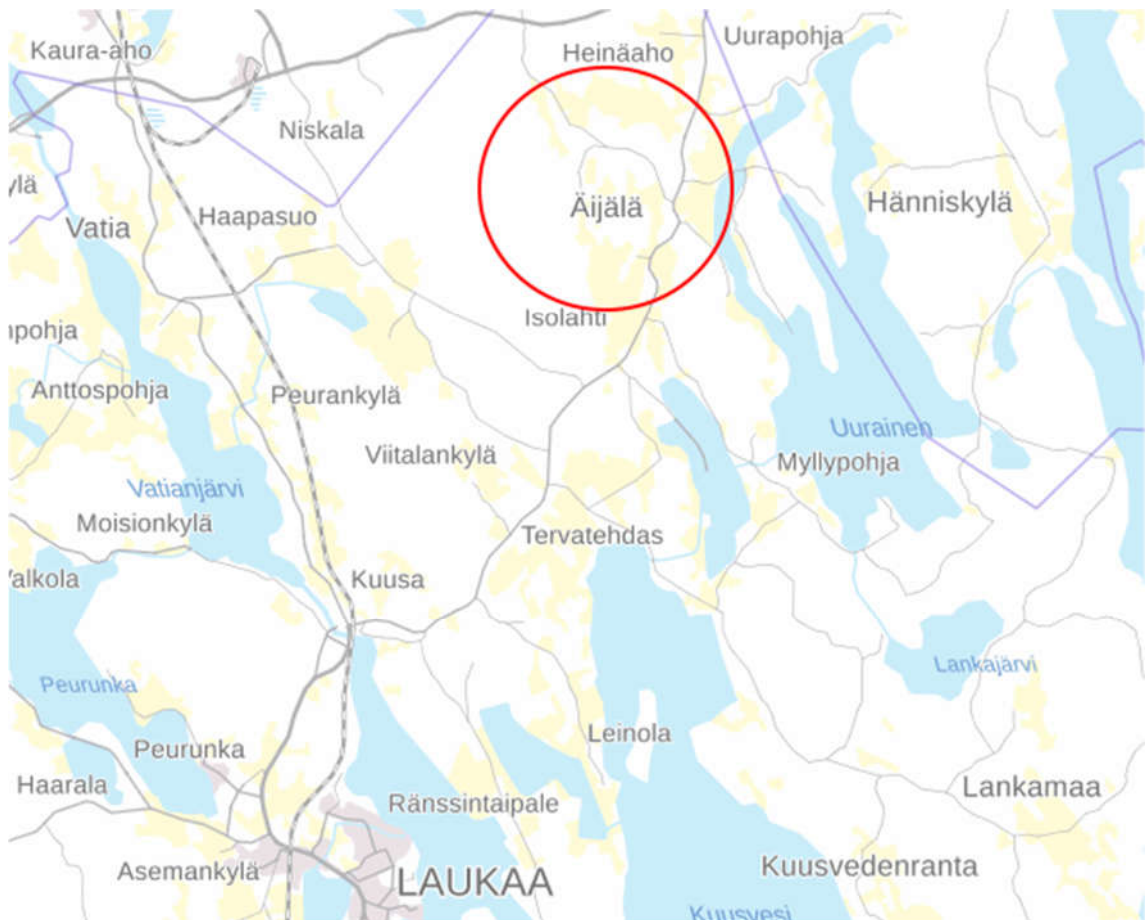
Tarkastelun pohjalta Hajalan kyläleiskaava ei ole ainakaan nopealla aikataululla tuottanut toivottua tulosta ja houkutelut uusia asukkaita alueelle. Kaava on toki verrattain uusi, mutta näin oli myös aikaisemmin vertailtu Hamulan ja Kumpusen kyläleiskaava, jonka alueella rakentamista oli tapahtunut ennustetun mukaisesti heti kaavan voimaantulon myötä. Hajalan alue, jolta maanomistajat osoittivat eniten halukkuutta myydä rakennuspaikkoja ja jolle kaavoitettiin muita alueita enemmän uudisrakennusten paikkoja, ei ole ilmakekuvataarkastelun pohjalta vielä muuttunut mihinkään. Alueen houkuttelevuuteen saattaa vaikuttaa viimeistelyssä oleva Hajala-Nunna ratahankkeen yleissuunnitelma, jonka yhtenä osa-alueena on Hajalan kohdalla tehtävä ratalinjauksen oikaisu (Väylävirasto 2022). Uusia rakennuspaikkoja on kaavassa osoitettu melko lähelle ratamuu-

toksen kohdealuetta, joten ratamuutokset tulisivat käynnistyessään todennäköisesti vaikuttamaan elinympäristön viihtyvyyteen ennen kuin ne on saatu vietyä loppuun. Ehkä ratahankkeen valmistuttua alueen asuinrakentaminen lähtee käyntiin ja kaava edistää toivottua väestönkehitystä.

## 5 KAAVOITTAMATTOMAN ALUEEN KEHITYS

### 5.1 Äijälän kylä

Äijälä on kylä Laukaan kunnassa, Keski-Suomen maakunnassa. Äijälän sijainti on merkitty kuvaan 21. Kylä rajoittuu Laukaassa Lankamaan, Kuusaan ja Leinolan kyliin, pohjoisessa Konneveden kuntaan. Äijälä on vireä ja aktiivinen maaseutukylä. Kylällä toimii mm. liikunta-, metsästys- ja kyläseurat. Kylällä on hyvät peruspalvelut lapsiperheille. Äijälän kylällä toimii historiallinen 110-vuotias hirsi-rakenteinen koulu, jossa järjestetään ala-asteen 1-6 luokan opetusta sekä esi-koulu. Koulun lisäksi kylältä löytyy päiväkotia ja kylätalo. Äijälä sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varressa ja esim. työssäkäynti sujuu vaivattomasti joka suuntaan Äijälästä käsin. (Äijälän kylä 2022.) Keski-Suomen maakuntakaavassa Äijälän kyläkeskuksen alue on osoitettu kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi (Keski-Suomen Liitto 2017).



Kuva 21. Äijälän sijainti kartalla (Maanmittauslaitos 2022)

Laukaan kunnan alueelle laaditussa, koko kunnan kattavassa maankäytön rakennemallissa suoritettiin vuonna 2015 kyläprofilointi kunnan alueella sijaitseviin kyliin, joissa on toimiva kyläyhdistys. Profiloinnin tarkoituksena oli kylien nykytilanteen selvittäminen ja tulevaisuuden näkymien sekä kehitystarpeiden kartoittaminen. Kyläprofiloinnissa Äijälä luokiteltiin kasvavaksi kyläksi, jota kehitetään ja jossa uutta asumista pyritään ohjaamaan kyläalueelle palveluiden ym. yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti. Äijälän kylä kiinnostaa asuinpaikkana ja sen väkimäärä on ollut Laukaassa kasvussa. Kylän vahvuuksia ovat kylällä toimiva kyläkoulu ja vireä kylätoiminta sekä kylää ympäröivä luonto. Oma koulu ja päivähoito herättävät kiinnostusta myös uusissa mahdollisissa asukkaissa. Äijälässä on vesi- ja kunnallistekniikkaa, mutta se rajoittuu vain kyläkeskuksen alueelle. Alueen heikkoutena on myös kaupan palveluiden puuttuminen. (Sweco 2015.)

Laukaan kunnan rakennusjärjestyksessä Äijälän kylä on osoitettu suunnittelu- tarvealueeksi (Laukaan kunta 2022) eli uudisrakentaminen kylälle käsitellään aina suunnittelutarveratkaisuna kunnassa. Laukaan kunta toteutti vuonna 2021 Äijälän kylälle asukas-/kyläkyselyn, jonka tarkoituksena oli koota kunnalle ja Äijälän kyläseuralle asukkaiden, maanomistajien ja muiden toimijoiden mielipiteitä ja ideoita kylän kehittämiseen liittyvissä asioissa. Kyselyssä nousi esiin muutamia maanomistajia, jotka ovat valmiita myymään tontteja rakennuspaikaksi. Näitä ei kuitenkaan ole kartoitettu ja eikä tietoja mahdollisista rakennuspaikoista ole näin ollen saatavilla. Rakennuspaineen arvioitiin kylän asukkaiden toimesta olevan 0-5 uutta rakennuspaikkaa vuodessa ja ajatukseen Äijälän kylän kaavoituksesta suhtauduttiin kielteisesti. Kyselyn pohjalta Laukaan kunta linjasi, ettei kaavalliselle maankäytön ohjaukselle ole tarvetta rakennuspaineen ollessa vähäinen. Sen sijaan kylän kehittämistä katsottiin edistävän kyläyhteisön ja kunnan yhteistyössä laadittava tarkastelu mahdollisista rakennuspaikoista. (Laukaan kunta 2021.)

Keski-Suomen ELY-keskus ja Leader-ryhmät myönsivät vuonna 2021 maaseuraturahastosta maakunnan yrityksille ja hanketoimintaan yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Laukaan Äijälän kylä oli yksi tuen saajista tavoitteenaan saada kylälle uusia asukkaita. (Jyväsräihä 2022.) Kylään on tarkoitus laatia kyläsuunnitelma, joka pohjautuu kunnan 2021 toteuttaman kyläkyselyn tuloksiin. Osana kylä-

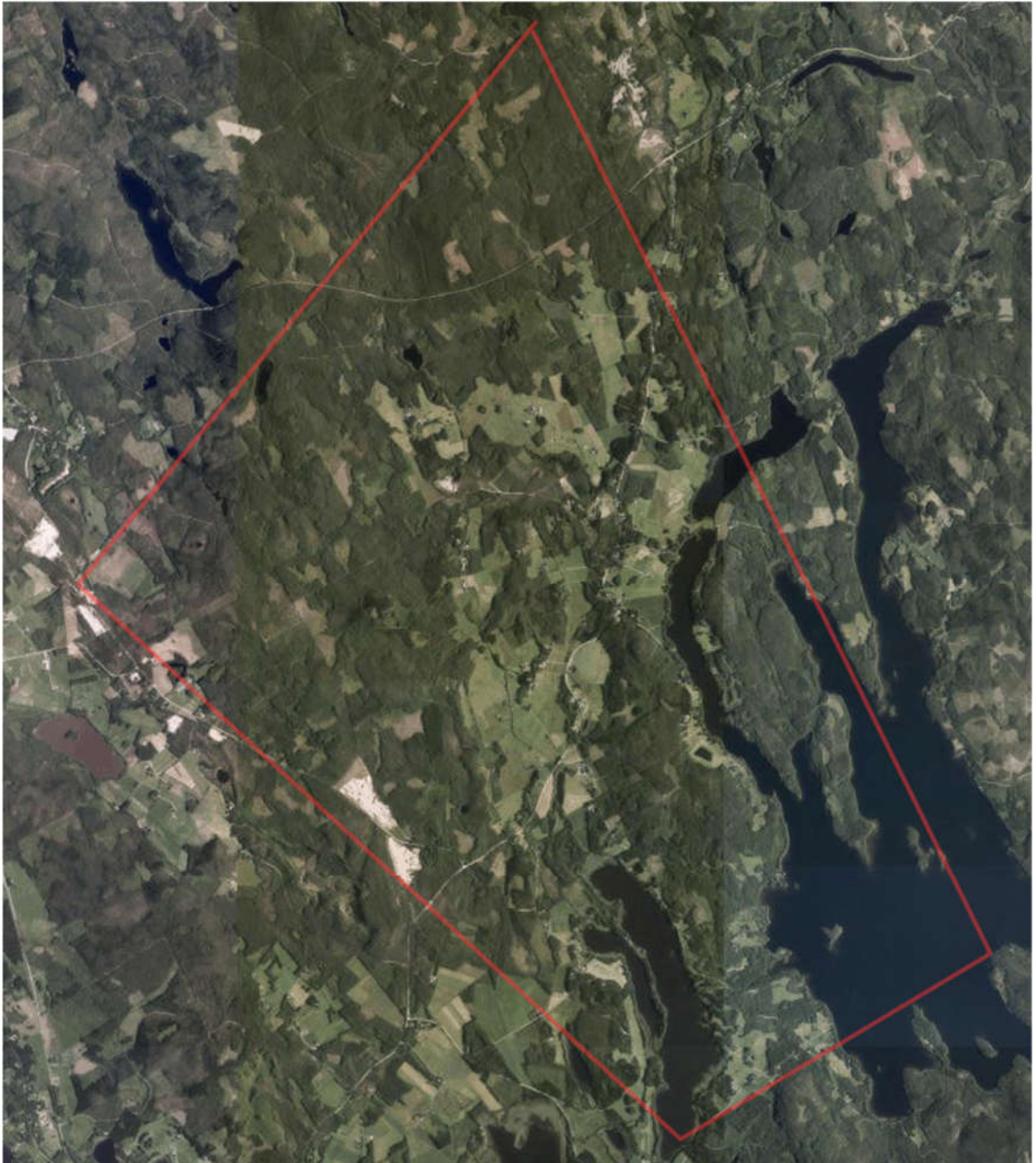
suunnitelmaa kartoitetaan uusia mahdollisia asuinrakennuspaikkoja Äijälän kylän alueelta sekä selvitetään yhteistyössä kunnan kaavoituksen ja maanomistajien kanssa rakentamisen edellytyksiä osoitetuille rakennuspaikoille. Hankkeeseen kuuluu myös kylän markkinoinnin tehostaminen markkinointi- ja viestintäsuunnitelman voimin sekä tonttikaupan myyntitapojen ja -kanavien selvitys ja koemarkkinointi eri kanavissa. (Keski-Suomen Leader-ryhmät 2022.)

Äijälän kylä tulee siis toistaiseksi turvautumaan vapaamuotoiseen maankäytön suunnitteluun kyläsuunnitelman muodossa. Suunnitelmaan liittyvässä rakennuspaikkaselvityksessä hyödynnetään kunnan kaavoituksen asiantuntemusta, mikä luo paremmat edellytykset sille, että suunnitelmassa olevat rakennuspaikat ovat rakentamiseen sopivia. Kyläsuunnitelman osalta tulee kuitenkin aina muistaa, että se on vapaamuotoinen eikä sillä ole oikeusvaikutteista sitovuutta. Rakennusluvut tullaan siis käsittelemään suunnittelutarveratkaisujen kautta myös niille rakennuspaikoille, joita suunnitelmaan on kirjattu ja lupapäätös pohjautuu suunnittelutarveratkaisussa tehtyihin selvityksiin.

## 5.2 Äijälän kehityksen analysointi

Analysoin Äijälän kylän kehitystä kaavoittamattomana kylänä vastaavasti kuin aikaisempia kyläyleiskaavan saaneita kyliä. Koska kaavan voimaantulosta ei saada tarkastelun ajallista raja-arvoa, tarkastelen niitä muutoksia, joita alueelle on tullut kyläprofiloinnin jälkeen eli vuodesta 2015 eteenpäin. Kyläsuunnitelma olisi ollut tarkastelun kannalta optimaalisin, mutta tämä on vasta valmisteilla. Alueen muutosten tarkastelussa hyödynnän Maanmittauslaitoksen tarjoamia ilmakuvia.

Kuvassa 22 on Äijälän kylän ilmakuva vuodelta 2016. Valitsin kuvan vuodelta 2016, koska edellinen koko alueen kattava ilmakuva oli vuodelta 2012 ja tarkastelun ajanjakso olisi tällöin ollut tarpeettoman pitkä. Kuvaan on merkitty likimääräinen kylän raja pohjautuen vuoden 2021 kyläkyselyssä kartoitettuun, kyläläisten kokemaan kyläalueeseen sekä Äijälän kotisivuilla kuvattuun kyläalueen rajautumiseen. Kehityksen analysointi kohdistuu merkittyyneen alueeseen.



Kuva 22. Äijälän kyläalueen ilmakekuva vuodelta 2016 (Maanmittauslaitos 2022)

Kuvassa 23. on puolestaan Äijälän kyläalueen viimeisin ilmakekuva. Kuvaa on merkitty myös vastaavasti likimääräinen kyläalue. Ilmakekuvataarkastelussa ei löytynyt yhtään uutta vuoden 2016 jälkeen rakennettua rakennusta. Yksi mahdollinen uusi asuinrakennuspaikka löytyi läheltä Äijälän kyläkeskuksen aluetta. Rakennuspaikalle on viimeisimmän ilmakekuvan mukaan rakennettu tie, mutta rakennusta ei vielä ole. Äijälän kyläalue oli tarkasteluun melko laaja ja lisäksi tarkastelusta teki hankalaa eri vuodenaikoina otetut ilmakekuvat, minkä takia maisema oli kuvissa lähtökohtaisesti hyvin erilainen.



Kuva 23. Äijälän kyläalueen viimeisin saatavilla oleva ilmakekuva (Maanmittauslaitos 2022)

Tarkastelun pohjalta alueen rakennuspaine ei ole kovin suurta, mikä puoltaa kunnan päätöstä käsitellä mahdolliset rakennusluvut suunnittelutarveratkaisuin ja jättää alue toistaiseksi kaavoittamatta. Kaavoituksen etuna voisi olla se, että yhteistyössä maanomistajien kanssa tehty kaava toisi esille mahdolliset rakennuspaikat ja ehkä näin houkuttelisi uusia rakentajia alueelle. Rakennuspaikko-

jen kartoittaminen ja esille tuonti Äijälään laadittavassa kyläsuunnitelmassa ajaa varmasti kuitenkin saman asian. Äijälässä on jonkin verran laajoja peltoalueita ja maa- ja metsätaloutta. Kyläyleiskaavalla voitaisiin turvata esim. maisemallisesti arvokkaita alueita sekä maa- ja metsätalouden harjoittamista ja laajenemismahdollisuuksia, vaikka alueelle tulisikin uusia asukkaita. Ilman kaavaa yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä tulee lupakäsittelyssä ottaa huomioon, ettei alueen maisemallinen arvo ja elinkeinotoiminta vaarannu eikä alue pirstoonnu tarpeettomasti.

## 6 POHDINTA

Maalaiskylien maankäyttöä voidaan suunnitella ja ohjata eri tavoin. Maakunta-kaavassa voidaan esim. osoittaa maakunnan kehittyvät kylät ja varata alueita maatalouden olemassa oleviin ja tuleviin tarpeisiin korkealla tasolla. Yleiskaava on pykälää tarkempi kaavataso, johon myös opinnäytetyössä viitataan puhuttaessa kyläyleiskaavasta. Yleiskaavassa osoitetaan kylän eri alueiden käyttö sekä kiinteistökohtaiset rakennuspaikat. Asemakaava on tarkin kaavoitustaso ja sitä harvoin tarvitaan kylien maankäytön ohjaukseen. Asemakaava voi tulla kyseen lähinnä taajamien lievealueilla, joissa on merkittävää rakennuspainetta. Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että kylä on suunnittelutarvealuetta, jonka jokainen rakennuslupa käsitellään suunnittelutarveratkaisun kautta. Kylä voi myös itse olla aktiivinen taho ja toteuttaa esim. kyläsuunnitelman tukemaan ja ohjaamaan kylän kehittymistä. Kyläsuunnitelmalla tai muilla vapaamuotoisilla maankäytön suunnitelmilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutteista sitovuutta ja esim. lopulliset päätökset rakennusluvista tehdään kunnan toimesta lupaa haettaessa.

Kylän kannalta oikean ohjausvälineen valinta riippuu monesta asiasta. Keskeisiä kysymyksiä ovat mm. kohdistuuko kylään rakennuspainetta tai muutostarpeita, jotka edellyttävät kyläalueen kaavoitusta vai onko rakentaminen siinä määrin vähäistä, että sen ohjaamiseen riittää esim. vapaamuotoinen suunnittelu ja rakennuslupien käsittely suunnittelutarveratkaisuin. Opinnäytetyössä tutkittujen kyläyleiskaavojen pohjalta kaavoituksen tavoitteena on usein uusien asuinrakennusten ja sitä myöten asukkaiden saaminen kylään, säilyttäen samalla rakentamisen määrän sellaisena, että elinympäristö pysyy kylämäisenä. Toisena tavoitteena on usein myös turvata alueella harjoitettavaa elinkeinoa ja tukea alueen säilymistä elinvoimaisena. Kaavoituksella voisi siis yleisesti sanoa olevan tavoitteena tukea kylän kehittymistä, mutta myös turvata sen kylärakennetta ja toimintaa myös silloin, kun kylä saa uusia asukkaita. Mikäli kylän tavoitteena on saada uusia asukkaita kylään, voi kaavan laatiminen olla järkevä ratkaisu. Tällöin kaavoituksen yhteydessä selvitetään valmiiksi rakentamisedellytykset kaavassa osoitetuille rakennuspaikoille ja voidaan myös määrätä rakennusluvun myöntämisestä kaavan pohjalta, jolloin esim. erillistä suunnittelutarveratkaisua ei tarvita. Kaavassa myös suunnitellaan kyläalue kokonaisuutena ja

varmistetaan mm. edellä kuvattu kylärakenteen ja elinkeinotoiminnan säilyminen.

Yleiskaava eli kylien tapauksessa kyläyleiskaava on kyläalueiden yleisin kaavamuoto. Kaavoitusprosessi on samanlainen kuin se olisi mihin tahansa muualle kaavaa laadittaessa. Kylät ovat kuitenkin ehkä muita alueita vaativampia kaavoitettavia. Kyläläiset ovat usein tottuneet elämään tietyllä tapaa ja kaavoitusta tai jopa uusia asukkaita kohtaan saatetaan suhtautua kielteisesti. Tästä syystä kyläkaavoituksessa on omat erityispiirteensä, vaikka kaavoitusprosessi ei poikkeakaan muista alueista. Yhtenä keskeisenä erityispiirteenä on tiivis vuorovaikutus ja yhteistyö kyläalueen maanomistajien kanssa. Kylien maat ovat usein yksityisten maanomistajien omistuksessa, kunta harvoin omistaa kylistä muuta kuin mahdollisesti kyläkeskuksen aluetta, välttämättä ei sitäkään. Maanomistajat ovat siis merkittävässä roolissa kaavan toteutumisen kannalta. Mikäli maanomistajat eivät ole valmiita myymään tai vuokraamaan kaavassa osoitettuja rakennuspaikkoja, ei kaavalla luonnollisesti ole edellytyksiä toteutua ainakaan uudisrakentamisen suhteen. Maanomistajien tulisikin olla kaavoitusprosessissa tiiviisti mukana heti alusta alkaen ja kaavoitus pyrkiä toteuttamaan heitä kuunnellen ja tasapuolisuus huomioiden. Mikäli kyläalueen maanomistajat eivät ole valmiit sitoutumaan kaavoitukseen, saattaa olla turhaa käyttää kunnan kaavoitusresursseja kyläyleiskaavan laatimiseen. Vähintään tulee panostaa siihen, että maanomistajat saadaan hyvällä yhteistyöllä ja kaavan hyötyjä korostamalla ymmärtämään kyläyleiskaavan tuomat edut, vaikka lähtötilanteessa vallitsisi kielteinen asenne.

Kaavoituksella voidaan siis tukea kylän kehittymistä, mutta se ei yksin takaa sitä, että alue lähtee kehittymään kaavan laadinnan jälkeen. Kuten edellisessä kappaleessa todettiin, maanomistajat ovat keskeisessä asemassa kaavan toteutumisessa, sillä heidän takanaan on rakennuspaikkojen saaminen kyläalueelta. Keskeistä on luonnollisesti myöskin se, että kylä houkuttelee uusia rakentajia alueelle. Työssä tutkituissa kylissä kaavoituksen jälkeinen uudisrakentaminen oli lähtenyt vaihtelevasti käyntiin. Vain Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaavan osalta rakentaminen oli toteutunut siinä määrin mitä kaavan laadinnassa oli arvioitu vuotuisiksi uudisrakentamisen määräksi. Erona tässä kaava-alueessa on, ettei siihen kohdistu niin merkittäviä ympäristöhäiriöitä kuin kahteen muuhun

tutkittuun kaava-alueeseen. Pakkalan kyläyleiskaavan toteutumista on hidastanut varmastikin alueen maatalouden suuryksiköt, jotka aiheuttavat erityisesti hajuhaittaa alueelle. Hajalan osalta taas ympäristöhäiriötä aiheuttaa mm. alueen läpi kulkeva rautatie, johon on myös suunnitteilla ratalinjauksen muutos. Vaikka alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varressa, saattaa suunnitellut rata-työt vähentää alueen houkuttelevuutta ja mahdollisesti uudisrakentaminen lähtee käyntiin siinä vaiheessa, kun uusi rata on saatu valmiiksi.

Kaavoittamattoman Äijälän kylän osalta uudisrakentamista ei tarkasteltuna ajanjaksona ollut tapahtunut. Tähän on mahdollisesti vaikuttanut se, ettei rakennuspaikkoja ole ollut tarjolla, tai näistä ei ole ollut julkisesti saatavilla olevaa tietoa. Kylässä on käynnistymässä hanke, jossa kylään laaditaan kyläsuunnitelma ja tarjolla olevat rakennuspaikat tuodaan esiin ja aktiiviseen markkinointiin. Opinäytetyön kannalta olisi ollut mielenkiintoista nähdä, miten vapaamuotoinen kylän maankäytön suunnittelu tukee kylän kehittymistä. Äijälän osalta tätä tulee tarkastella muutaman vuoden päästä, kun kyläsuunnitelma on saatu valmiiksi ja rakennuspaikat tarjolle.

Kylien kehittymistä analysointiin ilmakuvien pohjalta. Ilmakuvatarkastelun pohjalta oli nähtävissä selkeät muutokset ja uudet rakennukset. Täysin luotettavaa tulosta uuden rakentamisen määrästä ei tällä tarkastelulla kuitenkaan ollut mahdollista saada, koska tulos pohjautuu siihen, mitä ihmissilmä huomaa. Eri vuosien ilmakuvat saattoivat olla otettu eri vuodenaikaan tai pelkästään eri kelloaikaan, jolloin ympäristö valoineen ja varjoineen oli erilainen. Tämä lisäsi riskiä sille, ettei kaikki muutokset silmämääräisessä tarkastelussa yksikertaisesti tulleet huomatuksi. Tarkastelua helpotti kaavoitettujen alueiden osalta tarkastelu kaavakarttaa vasten, jolloin pystyi tutkimaan muutoksia nimenomaan niiltä alueilta, joille uudisrakentamisen paikkoja oli osoitettu. Tämän tyyppisessä työssä, jossa ei haeta tarkkaa tilastotietoa esim. alueen rakennuskannasta vaan enemmänkin suuntaa antavaa tietoa alueen kehittymisestä, ilmakuvat ovat riittävä aineisto tutkimukselle.

Kaikissa tutkituissa kyläyleiskaavoissa oli hyödynnetty maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:ää ja määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Huomionarvoista on, että pykälää sai hyödyntää kaavassa vasta vuodesta 2017

eteenpäin niiden kylien osalta, joihin kohdistuu merkittävää rakennuspainetta. Pakkalan kyläyleiskaava oli laadittu ennen vuotta 2017 ja siinä oli pykälää voitu hyödyntää, koska alueen rakennuspaine oli vähäistä. Kaksi muuta kaavaa oli laadittu vuoden 2017 jälkeen, joista Hamulan ja Kumpusen osalta rakennuspainetta alueelle on jonkin verran, arviolta 4-8 uutta rakennuspaikkaa vuodessa. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksesta 44 §:n osalta oli siis hyötyä, koska tätä voitiin alkaa käyttämään myös niiden alueiden kaavoissa, joiden rakennuspaine ei ole vähäistä ja näin kaavan toteutuminen on todennäköisempää.

Aiheessa riittänee vielä tutkittavaa. Kolmen kaavoitetun kylän otanta oli varsin pieni ja opinnäytetyö toimi tietynlaisena avauksena aiheen tutkimiselle. Vastavantuypista selvitystä ei ole aikaisemmin tehty, vaikka opinnäytetöitä kyläkaavoituksen ympäriltä onkin toteutettu. Aihetta lisää tutkittaessa on syytä ottaa mukaan ainakin tilastotiedot väestökehityksestä kyläalueella tai kunnassa, missä kylä sijaitsee. Mikäli kunnan väkiluku on kokenut tappioita koko kunnan alueella, kyläyleiskaava on tuskin pystynyt sitä kääntämään voitolliseksi kuntaan kuuluvan kylän osalta. Jos tutkimusta laajentaisi koskemaan useampaa kyläyleiskaavaa, voisi olla tunnistettavissa lisää tekijöitä, jotka vaikuttavat siihen, miten hyvin kyläyleiskaava tukee kylän kehittymistä. Nyt tutkittujen kylien osalta vaikuttavana tekijänä oli mahdollisesti kyläalueisiin kohdistuvat ympäristöhäiriöt, jotka heikensivät kaavan toteutumista.

## 7 LÄHTEET

Alhoke, T. 2021. Hajalan kyläyleiskaava. Kaavaselostus. Viitattu 19.3.2022  
[https://salo.fi/wp-content/uploads/2021/10/SELOSTUS\\_Hajala\\_2021-05-11-FINAL\\_2.pdf](https://salo.fi/wp-content/uploads/2021/10/SELOSTUS_Hajala_2021-05-11-FINAL_2.pdf).

Hallitus 2021. Luonnos hallituksen esityksestä eduskunnalle kaavoitus- ja rakennuslaiksi. Viitattu 8.3.2022  
<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/DownloadProposalAttachment?attachmentId=16515>.

HE 251/2016 vp

Jarva, A. & Riipinen, J. 2012. Kyläyleiskaavoitus. Helsinki: Edita Prima.

Jyväsräihi 2022. Tiedote: Keski-Suomen maaseutualueille 2,3 miljoonaa euroa kasvuun ja kehittämiseen. Viitattu 24.3.2022  
[http://www.keskisuomenmaaseutu.fi/leader-toiminta/leader\\_jyvasriihi/ajankohtaista/tiedote\\_keski-suomen\\_maaseutualueille\\_2\\_3\\_miljoonaa\\_euroa\\_kasvuun\\_ja\\_kehittamiseen.8252.news?fbclid=IwAR3pMF8cZfAhv-jPgIQ3MUVwACrJg2Q70CVH\\_ual\\_mUB5YdfqynsN5BAPUo](http://www.keskisuomenmaaseutu.fi/leader-toiminta/leader_jyvasriihi/ajankohtaista/tiedote_keski-suomen_maaseutualueille_2_3_miljoonaa_euroa_kasvuun_ja_kehittamiseen.8252.news?fbclid=IwAR3pMF8cZfAhv-jPgIQ3MUVwACrJg2Q70CVH_ual_mUB5YdfqynsN5BAPUo)

Kangasalan kunta 2015a. Pakkalan kyläyleiskaava selostus. Viitattu 25.2.2022  
[https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2019/12/30\\_Selostus.pdf](https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2019/12/30_Selostus.pdf).

Kangasalan kunta -2015b. Pakkalan kyläyleiskaavan kaavakartta ja kaavamääräykset. Viitattu 27.2.2022 [https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2018/04/30\\_Kaavakartta-ja-maaraykset.pdf](https://www.kangasala.fi/wp-content/uploads/2018/04/30_Kaavakartta-ja-maaraykset.pdf).

Keski-Suomen liitto 2017. Keski-Suomen maakuntakaava. Kaavakartta. Viitattu 23.3.2022 [https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/2020/09/25788-ksmaka\\_MV01122017hyvaksyma.pdf](https://keskisuomi.fi/wp-content/uploads/2020/09/25788-ksmaka_MV01122017hyvaksyma.pdf).

Keski-Suomen Leader-ryhmät 2022. Myönnetty yritysrahoitus 10-12/2021 maaseuturahastosta. Viitattu 24.3.2022  
[http://www.keskisuomenmaaseutu.fi/files/12199/Q4\\_2021\\_LIITE\\_2.pdf](http://www.keskisuomenmaaseutu.fi/files/12199/Q4_2021_LIITE_2.pdf).

Korkein hallinto-oikeus 2017. Muu päätös 3597/2017. Yleiskaavan hyväksymistä koskeva valitus. Viitattu 25.2.2022

[kho.fi/fi/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1500363734853.html](https://kho.fi/fi/index/paatoksia/muitapaatoksia/muupaatos/1500363734853.html)

Kuntaliitto 2022. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. Viitattu 13.2.2022

<https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-jamallimaarayksia/65-suunnittelutarvealueet>.

Laki rakentamisesta maaseudulla 6.7.1945/683.

Laukaan kunta 2021. Äijälän kylän asukaskyselyn tulokset. Viitattu 24.3.2022

[https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2021/07/Asukaskyselyn-yhteenveto\\_Aijala.pdf](https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2021/07/Asukaskyselyn-yhteenveto_Aijala.pdf).

Laukaan kunta 2022. Rakennusjärjestys. Viitattu 24.3.2022

[https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2022/02/LaukaanKunta-Rakennusjarjestys\\_20220210.pdf](https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2022/02/LaukaanKunta-Rakennusjarjestys_20220210.pdf).

Lehtonen, A. 2018. Salon seudun sanomat. Hajalan uudessa kyläkaavassa yli 80 uutta omakotitonttia. Viitattu 19.3.2022 <https://www.sss.fi/2018/07/hajalan-uudessa-kylakaavassayli-80-uutta-omakotitonttia/>.

Leppänen, H., Niemi, N., Riihiranta J. & Syrjänen K. 2020. Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaava. Kaavaselostus. Viitattu 8.3.2022

[https://storage.googleapis.com/siilinjärvi-production/2020/12/0889b403-20201214\\_hamkum\\_kyk\\_selostus\\_hyvaks.pdf](https://storage.googleapis.com/siilinjärvi-production/2020/12/0889b403-20201214_hamkum_kyk_selostus_hyvaks.pdf).

Leppänen, H. & Riihiranta, J. 2019. Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viitattu 8.3.2022

[https://storage.googleapis.com/siilinjärvi-production/2020/08/25df8bce-20200610\\_hamkum\\_kyk\\_oas.pdf](https://storage.googleapis.com/siilinjärvi-production/2020/08/25df8bce-20200610_hamkum_kyk_oas.pdf).

Maankäyttö- ja rakennusasetus 10.9.1999/895.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maanmittauslaitos 2021. Paikkatietoikkunaan on lisätty historialliset ilmakuvat. Viitattu 30.3.2022

<https://www.maanmittauslaitos.fi/palvelutiedotteet/paikkatietoikkunaan-lisatty-historialliset-ilmakuvat>.

Maanmittauslaitos 2022. Paikkatietoikkuna. Viitattu 25.2.2022

<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>.

Salon kaupunki 2021. Hajalan kyläyleiskaava. Kaavakartta. Viitattu 20.3.2022

<https://salo.fi/wp-content/uploads/2021/10/734-240521%C2%A751k.pdf>.

Salon kaupunki 2022. Hajalan kyläyleiskaava. Viitattu 20.3.2022

<https://salo.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kaupunkisuunnittelu/yleiskaavoitus/ajankohtaiset-yleiskaavat/hajalan-kylayleiskaava/>.

Siilinjärven kunta 2020. Hamulan ja Kumpusen kyläyleiskaava. Viitattu 8.3.2022

[https://storage.googleapis.com/siilinjarvi-production/2021/01/6f43489c-20210128\\_hamulakumpunen\\_kyk\\_lainv.pdf](https://storage.googleapis.com/siilinjarvi-production/2021/01/6f43489c-20210128_hamulakumpunen_kyk_lainv.pdf).

Schäfer, H. 2013. Kangasala keskittää rakentamista neljään kyläkeskukseen.

Maaseudun tulevaisuus. Viitattu 25.2.2022

<https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/maaseutu/kangasala-keskitt%C3%A4%C3%A4-rakentamista-nelj%C3%A4%C3%A4n-kyl%C3%A4keskukseen-1.50672>.

Sweco 2015. Laukaan kunnan rakennemalli. Kyläprofilointi. Viitattu 24.3.2022

[https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2021/12/Kylaprofilointi\\_korjattu\\_08122015.pdf](https://www.laukaa.fi/asukkaat/wp-content/uploads/sites/2/2021/12/Kylaprofilointi_korjattu_08122015.pdf).

Valtioneuvosto 2017. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Viitattu 23.1.2022

<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BEC0-AF93F8D87AF7%7D/133346>.

Väylävirasto 2022. Hajala-Nunna yleissuunnitelma. Viitattu 20.3.2022

<https://vayla.fi/hajala-nunna-yleissuunnitelma>.

Ympäristöministeriö 2022. Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. Viitattu 8.2.2022 <https://mrluudistus.fi/>.

Ympäristöministeriö 2009. Kyläkaavoitus. Viitattu 22.2.2022  
<https://www.ym.fi/download/noname/%7BCDC29D17-F95C-4E8E-B39E-92A16F1D903D%7D/24260>.