

OPINNÄYTETYÖ
JOONA AIRAKSINEN 2013

**KEINOT KIINTEISTÖRAKENTEEN PARANTAMISEEN
KEMINMAAN KEMIJOKIVARRESSA**



Rovaniemen
ammattikorkeakoulu
University of Applied Sciences
LUC

MAANMITTAUSTEKNIIKAN
KOULUTUSOHJELMA



ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Opinnäytetyö

KEINOT KIINTEISTÖRAKENTTEEN PARANTAMISEEN KEMINMAAN KEMIJOKIVARRESSA

Joona Airaksinen

2013

Toimeksiantaja Lapin Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ohjaaja Aune Rummukainen

Hyväksytty _____ 2013 _____

Tekijä	Joona Airaksinen	Vuosi	2013
Toimeksiantaja Työn nimi	Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Keinot kiinteistörakenteen parantamiseen Keminmaan Kemijokivarressa		
Sivu- ja liitemäärä	41 + 3		

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää mahdolliset kiinteistörakenteen parantamismahdollisuudet Keminmaan Kemijoen varressa. Alueen rakennuspaikat ovat käymässä vähiin emätilojen rakennusoikeuden loppuessa, ja maa- ja metsätalousalueella tilat ovat niin pirstaleisia, että tilojen hyötykäyttö on vähäistä.

Tutkimuksessa vertailtiin erilaisia mahdollisuuksia maa-alueiden saamiseksi tehokkaasti rakennuskäyttöön.

Tutkimuksessa todettiin, että ainoa tehokas rakennuspaikkojen määrän lisääjä on asemakaavoitus. Paras mahdollinen keino on asemakaava, jossa on kaavamääräys rakennusmaan järjestelystä. Maa- ja metsätalousalueella on kaksi tehokasta kiinteistörakenteen parannusmahdollisuutta. Tehokkain keino on hakea alueelle tilusjärjestely, toisena vaihtoehtona on perustaa alueelle yhteismetsä tai useampia yhteismetsiä.

Mikäli alueella ei toteuteta mitään toimenpiteitä kiinteistörakenteen ja rakentamismahdollisuuksien parantamiseksi, tilanne pahenee entisestään. Rakentamiselle on alueella tarvetta, mutta käytännössä se ei ole nyt mahdollista. Myös alueen maa- ja metsätalous on tehotonta.

Author	Joona Airaksinen	Year	2013
Commissioned by	Centre for Economic Development, Transport and the Environment of Lapland		
Subject of thesis	Means of Improving the Structure of the Real Estate in Keminmaa on the Kemijoki Riverfront		
Number of pages	41 + 3		

The purpose of this thesis was to find out the potential for an improvement of the real estate structure in the Kemijoki river in Keminmaa. The building plots in the area will decrease in amount, because permitted building volume is ending for the original piece of real estate. Estates are also fragmented in the area of agriculture and forestry, so the utilization for it is low.

The study compared the different opportunities to use the land efficiently for construction.

The study found that the only effective way to increase building plots is a new city plan. The results indicated that the best way was a new city plan with a planning regulation of building control regime. In the field of agriculture and forestry, there are two efficient possibilities to improve the building structure. The most effective way was to apply reallocation. The second best alternative was to establish a collective forest or more collective forests in the area.

The situation will become worse, if there is not taken any measures to improve real estate structure and construction possibility. There was a need or building in the area, but in practice it was not now possible. The agriculture and forestry of the area was also ineffective

Key words: town planning, land use planning, permitted building volume

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISEN HISTORIA	2
3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI	4
3.1 YLEISTÄ	4
3.2 KAAVOITUKSEN SUUNNITTELU	4
3.3 KAAVOITUKSEN LUONNE	5
4 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ	6
4.1 YLEINEN MÄÄRITTELY JA KUVAUS	6
4.2 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	7
4.3 KAAVAJÄRJESTELMÄ	8
4.4 MAAKUNTASUUNNITTELU	9
4.4.1 <i>Maakuntasuunnitelma</i>	10
4.4.2 <i>Maakuntakaava</i>	10
4.4.3 <i>Maakuntamääräykset</i>	11
4.5 KUNTATASON SUUNNITTELU	12
4.5.1 <i>Yleiskaava</i>	12
4.5.2 <i>Kuntien yhteinen yleiskaava</i>	13
4.5.3 <i>Asemakaava</i>	13
4.5.4 <i>Kiellot yleis- ja asemakaavaa laadittaessa sekä kaavamääräykset</i>	14
4.5.5 <i>Rakentamisen sääntely</i>	15
5 KEMINMAAN KUNTA	18
5.1 YLEISTÄ	18
5.2 NYKYINEN KAAVOITUS	19
5.2.1 <i>Yleiskaava</i>	19
5.2.2 <i>Asemakaava</i>	19
5.2.3 <i>Maankäyttösuunnitelmat</i>	19
5.3 KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYS	20
6 KEINOT ALUEEN KÄYTÖN PARANTAMISEKSI	21
6.1 NYKYTILANNE	21
6.2 VAPAAEHTOISET MENETELMÄT	22
6.2.1 <i>Maakauppa</i>	22
6.2.2 <i>Tilojen yhdistäminen ja tilusvaihdot</i>	23
6.3 YLEISKAAVA	24
6.4 ASEMAKAAVA	26
6.5 ASEMAKAAVA, RAKENNUSMAAN JÄRJESTELY MÄÄRÄYKSELLÄ	29
6.6 MAA- JA METSÄTALOUSALUE RAKENTAMISEN YMPÄRILLÄ	32
6.6.1 <i>Nykytilanne</i>	32
6.6.2 <i>Tilusvaihto ja tilojen yhdistäminen</i>	33
6.6.3 <i>Yhteismetsien perustaminen</i>	34
6.6.4 <i>Tilusjärjestely</i>	35
7 POHDINTA	37
LÄHTEET	39
LIITTEET	42

1 JOHDANTO

Suomessa rakentamista on ohjattu ja rajoitettu erilaisilla laeilla ja säännöksillä kymmenien vuosien ajan. Yhteiskunnan kehittyessä vanhoja lakeja on jouduttu muuttamaan ja kumoamaan sekä uusia lakeja on laadittu. Nykyisellään pääsääntöisesti maankäyttö- ja rakennuslaki määrää rakentamisesta ja kaavoituksesta. Sen perusteella kaavoitetaan uusia alueita ja ohjataan kuntien rakentamista. Maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntien kestävän kehityksen edistäminen.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan Keminmaan Kemijoen varren kehittämismahdollisuutta uuden asutuksen kannalta, nykyisen kaava-alueen rajalta Tervolan rajalle asti. Alue rajattiin asutuksen kannalta tutkittavaksi 300 metrin levyiseksi alueeksi molemmille puolille jokea. Asutuksen lisäksi tutkitaan maa- ja metsäalueen pirstaleista kiinteistörakennetta.

Nykyisin alueella on haja-asutusta painottuen lähelle joen rantaa. Alueen rakennuskanta pohjautuu poikkeamislupamenettelyyn, koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Poikkeamislupaa haettaessa tutkitaan emäkiinteistön rakennusoikeus ja sen perusteella tehdään ratkaisut. Ainoa oikeusvaikutteinen kaava tällä alueella on maakuntakaava, jolla ohjataan rakentamista vain yleispiirteisesti.

Tällä hetkellä emätilojen rakennusoikeudet ovat loppumassa alueella ja tästä johtuen uusia rakennuspaikkoja ei tälle alueelle ole mahdollista montaa enää saada. Tutkin ja vertailen eri maankäytön parantamisen mahdollisuuksia, jotta alue saataisiin tehokkaammin rakennuskäyttöön. Työssä selvitän, millä keinoilla alueelle saataisiin parhaiten lisää rakennuspaikkoja. Toisena asiana selvitän mahdollisia keinoja, joilla maa- ja metsätalousalue saataisiin kiinteistörakenteeltaan paremmaksi.

2 KAAVOITUKSEN JA RAKENTAMISEN HISTORIA

Suomessa on ollut monenlaisia rakentamiseen liittyviä lakeja paljon ennen itsenäistymistä jo Ruotsin vallan ajalta. Senaikaisissa laeissa ei vielä tunnettu kaavoitusta, vaan niissä pitäydyttiin rakennusten ja muiden yksittäisten toimintojen, kuten katujen suunnittelussa. Ensimmäisiä nykyaikaisia kaavoja oli ruutukaava, joka tuli 1600-luvulla ja sen jälkeen perustettujen kaupunkien tyyliksi väljemmän ja paloturvallisemman rakenteen vuoksi. Ruutukaava oli suosiossa aina 1800- ja 1900-luvun vaihteeseen asti, jolloin siitä vähitellen luovuttiin uudenlaista ajatusta seuraten. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 26 – 27.)

Ensimmäinen varsinainen kaavoitusta ja rakentamista koskeva yleinen säännöstö sisältyi asemakaavalakiin, joka tuli voimaan 1931. Laki koski pääsääntöisesti kaupunkeja ja sisälsi säännöksiä muun muassa asemakaavoituksesta, tonttijaosta ja asemakaavan takaisista määräyksistä. Asemakaavalakia täydensi rakennussääntö vuodelta 1932. Vuonna 1939 laadittiin rakennusjärjestyksen mallit. Asemakaavalaki jakautui kolmeen eri lukuun. Ensimmäinen koski kaupungin asemakaavaa, toinen asemakaavaa ja rakennussuunnitelmia maaseudulla ja kolmas yleisiä määräyksiä ja välittäviä säännöksiä. Maaseudulle rakentamisesta annettiin vielä erikseen oma lakinsa vuonna 1945. (Hallberg – Haapanala – Koljonen – Ranta 2006, 2.)

Asemakaavalaissa huomattiin olevan useita puutteita ja vuonna 1944 lainsäädännön uudistaminen annettiin lainvalmistelukunnan tehtäväksi. Uutta lainsäädäntöä mietittiin useamman vuoden ajan ja 1954 saatiinkin hallituksen esitys rakennuslainsäädännön uudistamisesta. Rakennuslaki annettiin sitten 16.8.1958 ja sitä täydennettiin vielä 26.6.1959 rakennusasetuksella. Tämä rakennuslaki perustui pitkälti vanhaan kaavoitusta ja rakentamista koskeneeseen säännöstöön, varsinkin yksityiskohtaisen kaavoituksen eli asemakaavoituksen sekä rakentamisen ennakovalvonnan osalta. Uutta suunnittelujärjestelmässä oli seutukaavaa ja yleiskaavaa koskevat säännökset sekä taaja-asutuksen määritelmä suunnittelemattoman taaja-asutuksen muodostamiskieltoineen. (Hallberg ym. 2006, 2.)

Rakennuslaki oli säädetty aikana, jolloin rakentamisen painopiste oli uudisrakentamisessa eikä siinä ollut painotettu rakenteiden ylläpitoa ja kaavoitettujen alueiden täydentämistä koskevia tarpeita. Sitten lakiin tehtiin useita muutoksia, lisäyksiä ja poistoja niin, että lain alkuperäisistä 152 pykälästä muuttumattomina oli voimassa alle 30. Jo 1960-luvun lopulla käynnistettiin osittaisuudistusten rinnalla rakennuslain kokonaisuudistus, koska eduskunta oli edellyttänyt toimenpiteisiin ryhtymistä rakennuslainsäädännön kokonaisuudistuksen aikaansaamiseksi. Uudistusta tarvittiin, koska silloisen rakennuslain mukainen suunnittelu ei riittävästi huomioinut rakennetun ympäristön kehittämistä ja yhdyskuntarakenteen ohjaamisen ongelmia. Kaavoituksen toteuttamisen keinoissa oli myös havaittu täydentämisen tarvetta, ja rakennuslain suhde muuhun lainsäädäntöön tarvitsi myös uudelleenarviointia. (Hallberg ym. 2006, 2 – 3.)

Ensimmäinen ehdotus rakennuslain kokonaisuudistukseksi oli vuonna 1974 kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnan julkaisema mietintö. Sen pohjalta valmisteltiin kolmena vuonna lakiehdotukset, mutta ne eivät johtaneet hallituksen esityksen antamiseen. Kun kokonaisuudistusta ei saatu erimielisyyksien vuoksi aikaiseksi, tehtiin tarpeellisia muutoksia osittaisuudistuksina. Ympäristöministeriö asetti 1996 toimikunnan laatimaan ehdotuksen maankäytön suunnittelua ja rakentamista koskevan lainsäädännön kokonaisuudistukseksi. Useamman vuoden mietittyään toimikunta sai aikaiseksi esityksen, joka kelpasi kaikille osapuolille ja lopulta eduskunta hyväksyi esityksen. Uudistus vahvistettiin 5.2.1999 ja maankäyttö- ja rakennuslaki tuli pääosin voimaan 1.1.2000. (Hallberg ym. 2006, 5, 7, 10.)

3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI

3.1 Yleistä

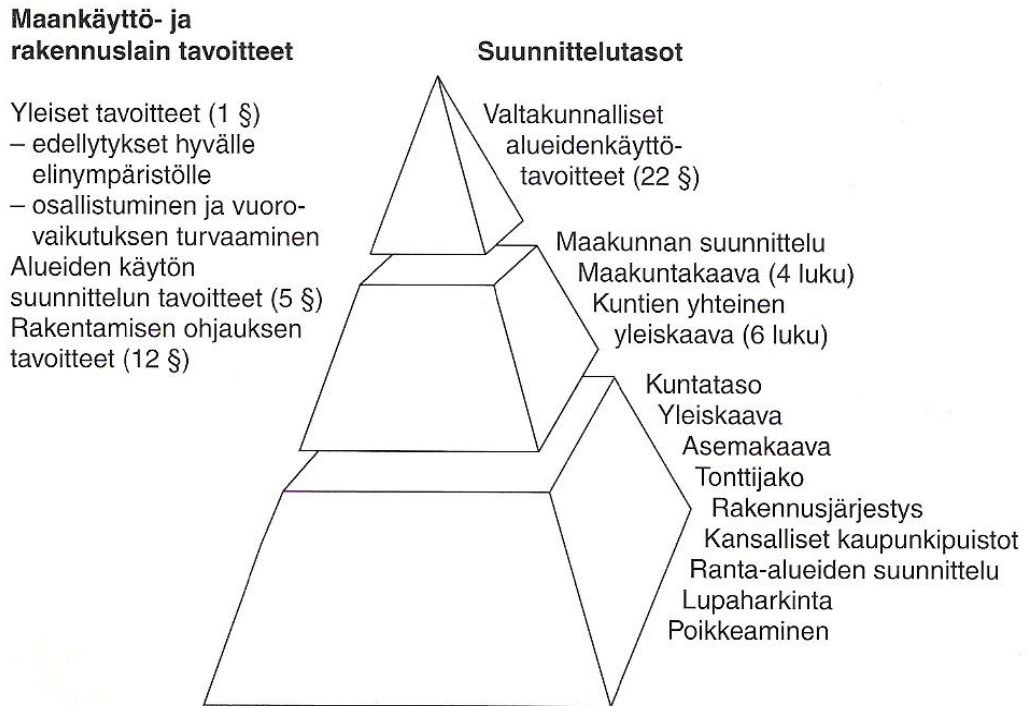
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on alueiden suunnittelua, rakentamista ja käytäntöä sääntelevä yleislaki, (Hallberg ym. 2006, 21) kaavoituksessa ja rakentamisessa noudatetaan pääsääntöisesti MRL:n säädöksiä, niin maa- kuin vesialueilla (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 111). Lain yleisenä tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväää kehitystä. Lailla yritetään turvata jokaiselle osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (MRL 1 §.) MRL ja sen perusteella tapahtuva alueiden käytön ja rakentamisen ohjaus on osa ympäristönkäytön ohjausjärjestelmän kokonaisuutta. Alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat ratkaisut vaikuttavat keskeisesti siihen, millaiseksi elinympäristö muotoutuu. Alueiden käytön ja rakentamisen yhteydessä pitää huomioida myös monet muutkin lait kuin vain MRL, kuten ympäristönsuojelulaki, rakennussuojelulaki, luonnonsuojelulaki, maantielaki, laki yksityisistä teistä, ratalaki, vesilaki, metsälaki, maa-ainelaki, kaivoslaki, jätelaki, sähkömarkkinalaki, viestintämarkkinalaki, ydinenergialaki, ilmailulaki, kemikaalilaki ja lunastuslaki. (Hallberg ym. 2006, 18, 25; Jääskeläinen - Syrjänen 2010, 113.)

MRL:n säännöksiä on noudatettava alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä, jollei erikseen toisin säädetä. Vielä tarkempia säännöksiä ja määräyksiä yllä olevista asioista voidaan antaa asetuksilla, ministeriön päätöksellä ja kunnan omalla rakennusjärjestyksellä. (MRL 2 §).

3.2 Kaavoituksen suunnittelu

Suunnittelun pohjana on portaittainen kaavajärjestelmä, jossa kaavat tarkentuvat kaavojen suunnittelun edetessä yleispiirteisistä yksityiskohtaisiksi kaavoiksi (Kuvio 1). Koska sääntely ulottuu myös rakentamisen ohjaamiseen, on kysymys pitkästä maankäytön ja rakentamisen prosessista. Prosessi etenee

valtakunnallisista tavoitteista yleispiirteisiin ja niistä edelleen yksityiskohtaisiin kaavoihin ja kaavoituksesta aina rakentamisen ohjaamiseen asti. Kun koko prosessilla pyritään aikaansaamaan ja kehittämään hyvää ja laadukasta ympäristöä, kaavoituksella ja rakentamisen ohjauksella on yhteinen päämäärä. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 88.)



Kuvio 1. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 88)

3.3 Kaavoituksen luonne

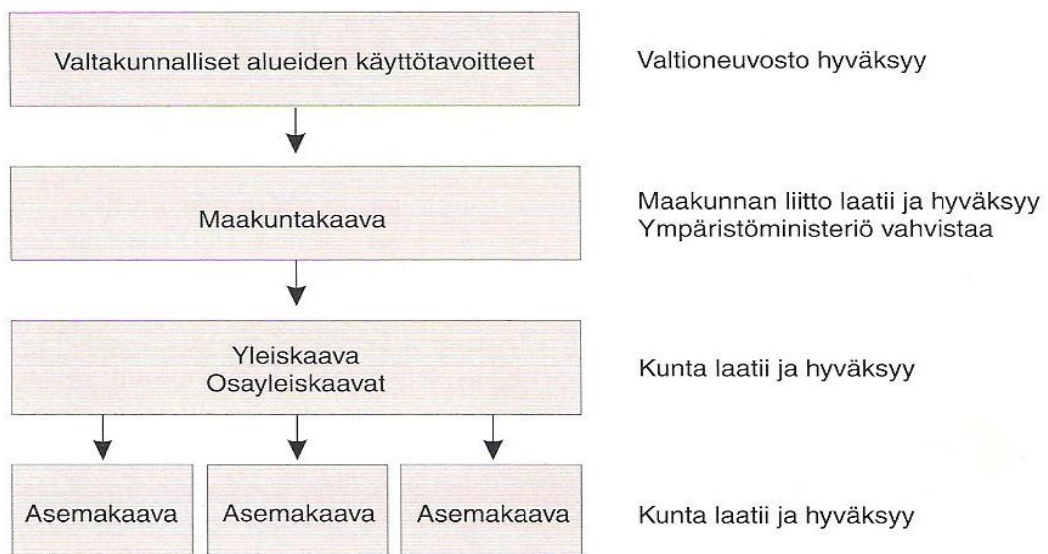
Rakennuslainsäädännössä on pitkän aikaa, jo vuoden 1931 asemakaavalaisista alkaen käytetty avointa ja joustavaa sääntelyä, joka sallii ja on johtanut laajaan harkintavallan käyttöön. Samaa tapaa on jatkettu myöhemminkin uudistettaessa rakennuslakisäädäntöä. MRL:ssä painotetaan entistä enemmän osallistuvaa ja vuorovaikutteista suunnittelua. Arvoperustaiset, joustavat normit ja tulevaisuuteen suuntautuva, tarkentuva suunnittelu korostaa laajaa harkintaa päätöksiä tehtäessä. Maankäytön suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvien lupien taloudellinen merkitys ja maanomistajiin kohdistuvat oikeusvaikutukset puolestaan painottavat tarvetta normisidonnaiseen sääntelyyn. Näiden elementtien välillä tasapainoilu on edelleen rakennuslainsäädännön vaikeutena. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 128.)

4 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

4.1 Yleinen määrittely ja kuvaus

Suunnitelmallisuus on alueiden käytön ja rakentamisen peruslähtökohtana, jonka toteuttamiskeinoksi kaavoitusjärjestelmä on luotu (Kuvio 2). Sillä on luotu edellytyksiä sen ratkaisemiseen, mihin tarkoitukseen ja miten maata on käytettävä. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 48.) MRL:n suunnittelujärjestelmä perustuu oikeudellisesti siihen lähtökohtaan, että yleispiirteinen, laaja-alaisempi suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa, alueeltaan suppeampaa kaavaa. Tämän laaja-alaisemmasta yksityiskohtaisempaan suuntautuvan oikeudellisen ohjausvaikutuksen ohella laki eri tavoin korostaa kaavamuotojen vuorovaikutusta. (Hallberg ym. 2006, 36.)

MRL:n kaavajärjestelmää kehitettäessä keskeinen tavoite oli eri kaavamuotojen tehtävien ja keskinäisten suhteiden määrittely niin, että kullakin kaavamuodolla on oma, selkeä roolinsa suunnittelujärjestelmän kokonaisuuden osana. Näin ollen maakuntakaava keskittyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoimiseen ja maakunnallisesti merkittävien asioiden käsitteilyyn, yleiskaava keskittyy koko kunnan tai sen laajan osa-alueen maankäytön ratkaisemiseen ja asemakaava taas lähiympäristön suunnitteluun ja rakennushankkeiden kaavalliseen ohjaukseen. (Hallberg ym. 2006, 36.)



Kuvio 2. Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 89)

4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

MRL:ssa on valtioneuvostolle annettu toimivalta hyväksyä alueidenkäyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita (Jääskeläinen - Syrjänen 2010, 190), joiden huomioon ottamista valvoo elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-Keskus) (Ympäristöministeriö 2013a). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat asioita, jotka on tarpeen ottaa huomioon alueidenkäytössä ja sen suunnittelussa kaikkialla Suomessa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on tukea ja edistää MRL:n yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisenä tehtävänä niillä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden toteutuminen maakuntien suunnittelussa, kuntakaavotuksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet ovat valtion näkökulmasta tarpeelliseksi katsottuja ja valtioneuvoston näkemys valtakunnallisesti merkittävistä alueidenkäyttökysymyksistä. Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 104, 190 - 191.)

Valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat kansallisesti tai kansainvälisesti keskeisiä, ja niillä edistetään lain yleisen tavoitteen mukaisesti kestävän kehityksen periaatteen toteutumista alue- ja yhdyskuntarakennetta koskevissa päätöksissä. Tavoitteiden tarkoitus on turvata valtakunnallisten hankkeiden ja alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukainen toteuttaminen. MRL 22 §:n mukaan valtioneuvosto voi päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joiden huomioon ottamista maakuntakaavassa ympäristöministeriön tulee valvoa. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 89.)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea myös asioita, joilla on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön. Hallituksen esityksessä on todettu, että kansallisen luonnonperinnön turvaamiseksi on tärkeimmät luonnonsuojeluohjelmat jo laadittu. Luonnonarvojen turvaaminen, joita luonnonsuojeluohjelmissa ei ole käsitelty voi olla tarpeellista hoitaa kaavoituksella. Merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön voi kohdistua myös kansallismaisemiin, valtakunnallisesti merkittäviin maisemakokonaisuuksiin ja valtakunnallisesti tärkeisiin kulttuuriympäristöihin.

Myös alueeltaan suppeissa kohteissa saattavat muun muassa rakennushistorialliset tai rakennustaiteelliset arvot taikka historialliseen tapahtumaan, perinteeseen tai kehityskulkuun liittyvät näkökohdat korostaa valtakunnallista merkitystä. (Hallberg ym. 2006, 97.)

4.3 Kaavajärjestelmä

Kaavat jaetaan yleispiirteisiin ja yksityiskohtaisiin kaavoihin. Yleispiirteisiksi kaavoiksi luetaan maakuntakaava, yleiskaava sekä kuntien yhteiset yleiskaavat kun taas asemakaavat ovat kuntakohtaisia detalji eli yksityiskohtaisia kaavoja. Maakuntakaavassa korostuu valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden konkretisointi ja välittyminen kuntatason kaavoitukseen. Yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen, rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi tehty yleispiirteisempi suunnitelma. Laissa kaikki detaljikaavat ovat asemakaavoja. Yleiskaavaa ja asemakaavaa ei tarvitse enää alistaa vahvistettavaksi ylemmillä tahoilla. Kunnat voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan, käsittämään yhtä kuntaa laajemman alueen, mutta se on alistettava ministeriön vahvistettavaksi. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 89.)

Kaavajärjestelmän ratkaisut ovat kunnallista päätöksentekoa ja siinä noudatetaan sekä kunnallista päätöksentekojärjestelmää että MRL:ssa säädettyä kaavoitusprosessia. Kaavoitus on sisällöltään maankäytön suunnittelua alueen osoittamiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla eri tarkoituksia varten. Kaavoituksessa luodaan edellytykset yhteiskunnan eri toimintojen sijoittamiselle ja niiden tarvitsemille yhteyksille. Kaavassa osoitetaan paikat asumista, elinkeinotoimintaa, palveluja, liikennettä ja virkistystoimintaa varten. Kaavajärjestelmän tuottaa myös samalla alueita, joille ei saa rakentaa tai jossa ympäristön muutokset kielletään. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 89 – 90, 129.)

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä jokaisella kaavatasolla on oma tehtävänsä täydentäen toisia kaavoja. Eri kaavatasoja tarkasteltaessa on otettava huomioon koko kaavajärjestelmän toimivuus. Kaavajärjestelmä on tehty monitasoiseksi, asteittain täsmentyväksi suunnittelujärjestelmäksi. Kaavatasot ovat luonteeltaan kaikki aluevaraus suunnitelmia, joilta edellytetään

aluevarausten riittävää tarkkuutta niihin sisältyvien oikeusvaikutusten johdosta. Kaavoilla on sisällön puolesta eroavaisuuksia ja kaavojen tarkkuus taas riippuu niiden tehtävästä. Suunniteltavat alueet poikkeavat toisistaan siten, että mitä yleispiirteisempi suunnitelma on, sitä laajempi kaavan alue on. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 90, 130.)

Kaavojen sisältöä harkittaessa on lähdettävä liikkeelle moninaiskäytöstä; kaavalla ohjataan siis kaavoitettavalla alueella tarpeellisia ja kyseiselle alueelle sopivia maankäyttömuotoja. Sillä säännellään julkisen vallan ja yksityisten välisiä oikeussuhteita. Kaavalla voidaan sitovasti ohjata rakentamista ja maankäyttöä huomioiden kuitenkin se, että kaava ei saa olla lain eikä asetusten vastainen. Alueiden käytön suunnittelulla luodaan puitteet ympäristön muuttamiselle tai säilyttämiselle. Kaavoitusprosessissa erilaiset intressit tutkitaan ja sovitetaan yhteen, jolloin kaava muodostaa oikeudelliset rajat maanomistajan maan käyttämiseksi. Kaavoituksen keskeiseen suunnitelmallisuuden lähtökohtaan liittyy velvoite maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 129 - 130.)

4.4 Maakuntasuunnittelu

Maakuntatason suunnittelu perustuu tarpeeseen ohjata kuntatason kaavoitusta ja muunlaista alueiden käytön suunnittelua, kun tehdään laajoja useamman kunnan alueella vaikuttavia alueidenkäyttöratkaisuja. Maakuntasuunnittelusta vastaa kunkin alueen maakuntaliitto. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 217 - 220.) Maakunnan suunnittelussa tehdään maakuntasuunnitelma, muuta alueiden käytön suunnittelua ohjaava maakuntakaava ja alueellinen kehittämisohjelma (MRL 25§). Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä korostaa kuntien itsenäistä asemaa kaavoituksessa, sen vuoksi valtion vahvistama maakuntakaava on erityisessä merkityksessä valtakunnallisten, maakunnallisten, ja paikallisten tavoitteiden yhteen sovittajana. Maakuntasuunnittelu on erityisasemassa valtakunnallisen ja kunnallisen tason välissä vähän kuin yhteen sovittajana. Maakuntasuunnittelulla on ensisijainen vastuu maakunnallisten ja seudullisten alueidenkäyttötavoitteiden määrittelystä ja niiden mukaisten ratkaisujen huomioon ottamisesta ja välittämisestä muuhun suunnitteluun paikallisella, alueellisella ja valtakunnallisella tasolla. (Jääskeläinen –

Syrjänen 2010, 217.)

4.4.1 Maakuntasuunnitelma

Maakuntasuunnitelma on pitkän aikavälin, noin 20 - 30 vuoden, kehityssuunnitelma (Ympäristöministeriö 2004, 3) ja melko laaja sisällöltään (Jääskeläinen – Syrjänen 201, 220). Luonteeltaan suunnitelma on strategispainotteinen maakunnan kehittämisen suunnitelma, joka osoittaa maakunnan kehittämisen poliittisen tahdon. Sillä ei ole oikeudellista vaikutusta, mutta se ohjaa kuitenkin maakunnan liiton muuta toimintaa ja on pohjana muulle maakunnan suunnittelulle. Maakuntasuunnitelman sisällöstä tai laatimisesta ei ole yksityiskohtaisempaa säännöstä. (Hallberg ym. 2006, 109 – 110.) Tarkoituksena onkin, että sisältö jää maakuntien liittojen tarpeiden ja alueellisista kehittämissohjelmista ilmenevien tarpeiden varaan (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 220). Pitää kuitenkin muistaa, että suunnitelma ei saa olla ristiriidassa muiden pykälien suhteen (Hallberg ym. 2006, 110). Maakuntasuunnitelmalla tavoitellaan suunnitelmaa, jonka tarkoituksena on maakunnan tulevan kehityksen esittäminen sekä maankäytön että alueellisen kehittämisen kannalta (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 220).

4.4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on laajin ja yleispiirteisin kaavajärjestelmän kolmesta kaavasta ja se ohjaa yleis- ja asemakaavoitusta. Se on yleispiirteinen suunnitelma koko maakunnan alueiden käytöstä (Ympäristöministeriö 2004, 3) ja sen tehtävä on osoittaa maakunnan aluerakenne (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 221). Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön perusratkaisut keskipitkällä ja pitkällä eli 10 - 20 vuoden aikavälillä. Se kuuluu MRL:n mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään. Maakuntasuunnitelma on yksi maakuntakaavan keskeisistä lähtökohdista. Maakuntakaavassa maakunnan kehittämisstrategia voidaan konkretisoida kaavakartan- ja määräysten avulla alueiden käytön kehittämisperiaatteiksi ja aluevarauksiksi. (Ympäristöministeriö 2004, 3.) Aluevaraukset osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella, kuin valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden kannalta tai useamman kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.

Maakuntakaavassa esiintyy myös valkoisia alueita, jotka osoittavat, ettei alueelle kohdistu maakunnallisia tai seudullisia tarpeita. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 221, 226.) Maakuntakaavan hyväksyy maakunnan liiton ylin päätävä toimielin ja hyväksytty kaava saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi (MRL 31§).

Maakuntakaavan laadinnasta, ylläpidosta ja kehittämisestä huolehtii maakunnan liitto. Kaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain. Osa-alueittain laadittaessa kaavan valmistelua ohjaamaan tulee asettaa maakunnan liiton toimielin, jossa on asianomaisten kuntien ehdottamia jäseniä. (MRL 27§.) Käsiteltäessä kokonaiskaavassa samalla kaikki maankäyttöintressit, siinä yhteen sovitaan erilaiset ristiriitaiset kysymykset, kun taas vaiheittain tai osa-alueittain laadittavassa kaavassa voidaan ottaa huomioon erilaiset suunnittelutarpeet, käytettävissä olevat voimavarat, käytettävissä oleva tietoperusta ja selvitykset. Vaiheittain tai osa-alueittain laadittava kaava ei saa olla ristiriidassa maakuntakaavan sisältövaatimuksen kanssa, jotka ovat vaiheittain laadittavan kaavan aihepiirin ulkopuolella, eikä maakunnan muita osia koskevan maakuntakaavoituksen kanssa. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 225, 226.)

4.4.3 Maakuntamääräykset

Maakuntakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan maakuntakaava-alueita suunniteltaessa tai rakennettaessa. Jos joitakin alueita on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, maakuntakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä. (MRL 30§.) Kaavassa voidaan antaa myös rakentamismääräyksiä, joilla ohjataan uudisrakentamista kaavassa osoitetulla alueella. Näillä voidaan täsmentää maakuntakaavan sisältöä rakentamisen ohjaamiseen. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 224.)

4.5 Kuntatason suunnittelu

4.5.1 Yleiskaava

Yleiskaava on kuntatason yleispiirteinen kaava, jolla ohjataan vain yhden kunnan maankäyttöä (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 256) ja jonka hyväksyy kunnanvaltuusto, (MRL 37§) eikä sitä tarvitse enää vahvistuttaa ympäristöministeriössä kuten vanhan rakennuslain aikana (Hallberg ym. 2006, 186). Se on tärkeä kunnan kehitystä ohjaava väline maankäytön suunnittelussa (Ympäristöministeriö 2013b). Yleispiirteisyytensä vuoksi yleiskaavan keskeinen tehtävä on kunnan yhdyskuntarakenteen ja eri maankäyttötarpeiden yhteensovittaminen. Yleiskaava on yksityiskohtaisen kaavoituksen, rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi laadittu yleispiirteinen suunnitelma. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 256.) Siitä näkee muun muassa, mihin on tulossa rakentamista ja mitkä alueet jäävät rakentamattomiksi (Ympäristöministeriö 2013b). Se voi olla hyvin yleispiirteinen strateginen suunnitelma, mutta mahdollisesti joillakin kyläalueilla tai ranta-alueella se voi olla myös suoraan rakentamista ohjaava (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 256). Mikäli on tarkoitettu, että rakentaminen ja muu maankäyttö perustuu suoraan yleiskaavaan, on sen selvästi myös näyttävä itse kaavassa. Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osayleiskaavana. (Hallberg ym. 2006, 184.)

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi (MRL 35§). Siinä siis esitetään kaavan muodossa kunnan tavoitellun kehityksen periaatteet ja se on ennen kaikkea maankäytön näkökulmasta tehty suunnitelma. Yleiskaavalla pyritään sovittamaan yhteen erilaiset kilpailevat maankäyttömuodot yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua varten. Siihen valtuusto voi tehdä kunnan maankäytön keskeisimmät linjaukset ja osoittaa kunnan pitkän aikavälin maankäyttötäratkaisut. Yleiskaavassa osoitetaan, mihin on tulossa asuinalueet, palvelut, yritystoimintaa, liikenneväylät sekä maankäytön rajoittavat tekijät kuten virkistys- ja suojelualueet, kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja kohteet sekä alueet, joissa on kiinnitettävä erityistä huomiota maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen. Sillä tulisi vähän ennakoida tulevaa kehitystä. (Jääskeläinen –

Syrjänen 2010, 258.)

4.5.2 Kuntien yhteinen yleiskaava

Kuntien yhteisen yleiskaavan laatiminen antaa uusia mahdollisuuksia kuntien yhteistyölle alueiden käytön suunnittelussa. Yhteinen yleiskaava toteuttaa pyrkimystä edistää alueiden käytön suunnittelun keinoin kasvavien kaupunkiseutujen kansainvälistä kilpailukykyä ja elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia. Sen avulla pyritään lisäämään mahdollisuuksia tarkastella kasvavilla kaupunkiseuduilla rakennettujen alueiden uudistamista alueellisesti tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Yhteinen yleiskaava on alkujaan tarkoitettu lähinnä kaupunkiseutujen kehittämisen ja kuntien yhteistyön edistämisen välineeksi, mutta kyllä sitä voi käyttää muun tyyppisilläkin alueilla. (Hallberg ym. 2006, 227.)

Yhteisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen kunnat voivat delegoida maakunnan liitolle, tehtävään soveltuvan muun kuntayhtymän tai kuntien muun yhteisen toimielimen tehtäväksi. Oikeusvaikutteinen yhteinen yleiskaava saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi. (MRL 47§.)

4.5.3 Asemakaava

Asemakaava laaditaan kunnan alueiden yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten, sen laatii ja hyväksyy kunta (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 302, 304). Asemakaava laaditaan yleensä suhteellisen pienelle alueelle kerrallaan, mutta erillisiä kaavoja voi olla vierekkäin monta, jolloin kaava-alue näyttää yhdeltä isolta kokonaisuudelta. 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 (MRL 50§). MRL:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 302), erityisesti asuntotuotantotarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (Ympäristöministeriö 2013c). Asemakaavan laatiminen on MRL:n mukaan tarpeen,

kun rakentamisesta aiheutuvat vaikutukset ja ympäristömuutokset ovat niin laaja-alaisia, ettei niitä tai rakentamisen sopeutumista ympäristöön pystytä riittävästi arvioimaan yksittäisen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kuntien päätösvaltaa on olennaisesti lisätty asemakaavana laadinnassa, jättämällä kuntakohtaiset kaavat kuntien yksin päätettäväksi. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 302, 306.)

Asemakaavan laatimisella pyritään estämään suunnittelemattoman rakentamisen epäkohtia (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 305). Laadittaessa pitää huomioida, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle (Ympäristöministeriö 2013c). Kun asemakaavalla ratkaistaan, mihin maata käytetään, kaava on luonteeltaan defensiivinen eli sijoituspaikkavaihtoehtoja pois sulkeva. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 305). Siinä esitetään eri käyttötarkoituksiin rakennettavat korttelit, tuleva katuverkko sekä palvelujen ja virkistystoiminnan alueet. Sillä ohjataan rakennusten sijoittumista ja rakennustapaa tontilla, esimerkiksi mitä rakennusmateriaaleja käytetään ja montako kerrosta saa rakentaa sekä piha- ja katualueiden järjestämistä. (Ympäristöministeriö 2013c.) Kun kunta on saattanut asemakaavan voimaan, rakennuksia ei saa tehdä kuin kaavan mukaisesti. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 302).

4.5.4 Kiellot yleis- ja asemakaavaa laadittaessa sekä kaavamääräykset

Alueelle jolle on yleis- tai asemakaavan laatiminen tai muuttaminen vireillä, kunta voi määrätä rakentamiskiellon ja yleiskaava-alueella vielä toimenpiderajoituksen. Rakennuskieltoalueella asemakaavaa laadittaessa, maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kun toimenpiderajoituksessa säädetään. Rakennuskielto on voimassa myös alueella, jolle on hyväksytty yleis- tai asemakaava taikka niiden muutos, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. (MRL 38§, 53§.)

Laadittavana tai muutettavana olevan yleiskaavan alueella rakentamiskiello ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavan keskenräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa vielä viidellä vuodella ja ELY-

keskus kunnan hakemuksesta erityisistä syistä sen jälkeen vielä viidellä vuodella. (MRL 38§.) Asemakaava-alueella rakentamiskielto on voimassa kaksi vuotta kerrallaan. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan, mutta rakentamiskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta. (MRL 53§.)

Yleis- ja asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan kaava-alueella rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä ja yleiskaavassa vielä suunniteltaessa. Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista sekä kaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saataisuuden kannalta on tarpeen. Jos jotain aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, kaavoissa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä. (MRL 41§, 57§.)

4.5.5 Rakentamisen sääntely

Rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaava-alueella kaavassa, mutta kaava-alueen ulkopuolella paikan tulee olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, vähintään 2000 m² (MRL 116§). Kunnan omassa rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä isommastakin rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta kuin 2000 m² (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 548). Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman, tai vyöryn vaaraa. Rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. (MRL 116§.) Kaava-alueen ulkopuolella ei saa rakentaa ilman asianomaisen suostumusta viittä metriä lähemmäs toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. (MRA 57§.)

Aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen, kutsutaan suunnittelutarvealueeksi (MRL 16§). Kunta voi osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös muun alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (Nettilaki 2013a). Suunnittelutarvealueelle rakennusluvan saamiselle on asetettu erityisiä vaatimuksia (Hallberg ym. 2006, 72). Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta (MRL 16§).

Merensuojelu- tai vesistönsuojelu-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kielto koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. (MRL 72§.) Kaavan vastaiseen tai kaava-alueen ulkopuolella tapahtuvaan rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös ELY-keskukselta. Suunnittelemattoman rakentamisen rajoitus koskee ranta-aluetta, jolla suunnitteleminen on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 425 - 426.)

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jonka määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri-, ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. (MRL 14§.) Määräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta täydentäviä kansalaisia ja viranomaisia sitovia määräyksiä (Hallberg ym. 2006, 65). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sijoittumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia, rakentamista koskevia seikkoja. Määräyksiä ei sovelleta, jos

oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. (MRL 14§.)

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa, lupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan lasketavan tilan lisäämiseen. Lupa tarvitaan myös sellaisen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuviin korjaus- ja muutostöihin, joilla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Myös rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. (MRL 125§.) Rakennusluvasta sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupaa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin. (MRL 126§.)

5 KEMINMAAN KUNTA

5.1 Yleistä

Keminmaan kunta sijaitsee Perämeren pohjukassa, kunnan halkovan Kemi-joen suualueella, Lapin maakunnassa (kuvio 3). Kunta on perustettu 1865, jolloin se oli Kemin maalaiskunta, nykyisen nimensä Keminmaa sai 1979. Pinta-alaa kunnalla on 644,1 km², josta vesialuetta 17,4 km² ja asukkaita oli vuonna 2012 väestörekisterikeskuksen mukaan 8591. (Keminmaa 2013.)

Keminmaa sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kemi-Tornion lentoasema on vain muutaman kilometrin päässä, valtatiet ja rautatie menevät kunnan läpi, eikä Ruotsiinkaan ole kuin alle kaksikymmentä kilometriä. (Keminmaa 2005.)



Kuvio 3. Keminmaan sijainti (Pohjolan sanomat)

Kunnan elinkeinorakenne on melko kaupunkimainen, melkein kaikki saavat toimeentulonsa jalostuselinkeinoista ja palveluista. Suurin yksittäinen työnantaja on kunta itse ja yksityisellä puolella Outokumpu Chromen kaivos Elijärvellä. Vuoden 2011 lopussa työllisen työvoiman määrä oli 3520, joista alkutuotannon työpaikkojen osuus oli 4,5 %, jalostuksen työpaikkojen osuus 31,1 %, palvelujen työpaikkojen osuus 62,8 % ja toimialaltaan tuntemattomien työpaikkojen osuus 1,5 %. (Tilastokeskus 2013.)

5.2 Nykyinen kaavoitus

5.2.1 Yleiskaava

Keminmaassa on koko kuntaa koskeva oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 1979. Keskusta-alueelle on tehty uusi oikeusvaikutteinen yleiskaava vuonna 2003, johon kuuluu kuntakeskuksen lisäksi kunnan lounaisosaa, Laurila – Lautiosaari alue sekä Lautiosaaren taajaman alueet ympäristöineen. (Keminmaa 2013.)

Yleiskaavan lisäksi kunnassa on tehty muutama osayleiskaava keskeisille alueille. Osayleiskaavat on tehty Liedakkalan kyläalueelle, Maulan kyläalueelle sekä Kallinkankaan virkistysalueelle, kaikki kolme samana vuonna kuin koko kunnan yleiskaava eli 1979. Vuotta aikaisemmin eli 1978 on tehty osayleiskaava Kivalon ulkoilualueelle kunnan koillisosaan. Nämäkään yleiskaavat eivät ole oikeusvaikutteisia. (Keminmaa 2013.)

5.2.2 Asemakaava

Kunnassa on useampia erillisiä vahvistettuja asemakaavoja, mutta ne ovat kunnan vetovoimaisuuden kasvaessa laajentuneet ja yhdistyneet isommaksi aluekokonaisuudeksi kuntakeskuksen ympärille. Voimassa olevaa asemakaava-aluetta on kunnassa noin 767 hehtaaria, vesialueet pois lukien ja yhteensä 1013 hehtaaria. Vanhin hyväksytty asemakaava on tehty vuonna 1963. Se kattoi keskeisen osan kuntakeskuksesta ja siihen liittyvän osan Isohaaran alueesta sekä Lautiosaaren keskustaajaman. (Keminmaa 2013.)

5.2.3 Maankäyttösuunnitelmat

Kaavojen lisäksi Keminmaassa on muutama maankäyttösuunnitelma tehtynä haja-asutusalueelle. Liedakkalassa on Kotikummun ja Suntionkummun (Suntionniemi) asuntoalueet, joissa on rakennuspaikkoja pientaloille. Ilmolassa on Kauppilan, Itäkoskella Juopperin asuntoalueet sekä Länsikoskella Kaasilantien varsi. Kaikilla kolmella alueella on pientalojen rakennuspaikkoja. (Keminmaa 2011.)

5.3 Kunnan rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään, että asemakaava-alueen ulkopuolisessa rakentamisessa rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m². Rakennuspaikka voi olla pienempikin, jos rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, vesikäymälän jätevedet johdetaan umpisäiliöön tai vesikäymälä jätetään rakentamatta kokonaan, mutta rakennuspaikka ei saa olla alle 2000 m². Yli 2000 m²:n kokoiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden maksimissaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai sitten kaksi erillistä asuinrakennusta, kunhan ne muodostavat yhden pihapiirin. (Keminmaa 2002, 6.)

Ranta-alueelle rakennettaessa paikan koon tulee olla vähintään 2000 m² ja vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden on oltava vähintään 30 m. Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta pitää olla vähintään 30 m. Rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on alle 3000 m² ja etäisyys rantaviivasta enintään 50 m, saa rakentaa yhden lomiasunnon, talousrakennuksen ja erillisen saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 160 m². Alin lattiataso pitää asunnossa olla vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla, ja jos ylävesirajaa ei ole tiedossa alimman lattiatason pitää olla vähintään 2 m keskivedenkorkeutta korkeammalla. Alle 20 m²:n saunarakennuksen saa rakentaa lähemmäksi rantaa, mutta sen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta pitää kuitenkin olla vähintään 15 m. Alle 15 m rantaviivasta ei saa rakentaa minkäänlaisia rakennelmia, joille ei edellytetä lupa- tai ilmoitusmenettelyä. (Keminmaa 2002, 7.)

Jätevedet on johdettava kunnalliseen viemäriin, jos liittymisen voi tehdä kohtuullisin kustannuksin. Jos viemäriverkostoa ei ole, vesien vähimmäiskäsittelyssä on oltava asianmukaisesti mitoitettut saostuskaivot sekä maa- tai muu puhdistamo. Olosuhteiden ollessa sopivat voidaan käyttää maahan imeytystä. Pohjavesialueilla jätevedet on johdettava umpikaivoon, niin sanotut harmaat vedet voidaan käsitellä tiivispohjaisessa maasuodattimessa. Ranta-alueilla vesikäymälävedet johdetaan umpikaivoon ja muut jätevedet johdetaan saostuskaivoihin ja imeytetään omalle maalle, jos olosuhteet sen sallivat. (Keminmaa 2002, 8.)

6 KEINOT ALUEEN KÄYTÖN PARANTAMISEKSI

6.1 Nykytilanne

Kemijokivarren hajanainen maanomistus tuottaa ongelmia uuden asutuksen suunnittelussa. Alueella ei ole mitään rakentamista tarkemmin ohjaavaa oikeusvaikutteista kaavaa, ainoa oikeusvaikutteinen kaava on seutukaava. Se on uusittu 2012 - 2013 vuoden vaiheessa ja nimi muuttui Länsi-Lapin maakuntakaavaksi. Ajan myötä jokivarteen on annettu rakennuslupia poikkeamisluvan turvin ja sen seurauksena alueen emätilat on lohkottu hyvin pirstaleisiksi. Nykyään uusia rakennuspaikkoja on vaikea saada ainakaan poikkeamisluvalla, koska lohkotiloille ei riitä rakennusoikeutta emätilalta. Rakennusoikeutta rajoittaa niin kutsuttu emätilaperiaate, jonka mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin rakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelutarvealueella. Yleisesti käytössä olevia ajankohtia on kaksi, 1.7.1959, jolloin rakennuslaki tuli voimaan ja 15.10.1969, jolloin rantakaavasäännös tuli voimaan. Lapissa käytetään pääsääntöisesti vuotta 1969. Emätilan ranta-alueelle muodostetut rakennuspaikat luetaan jo käytetyksi rakennusoikeudeksi. (Maanmittauslaitos 2013b.)

Niin rantarakentamisessa kuin ranta-alueiden yleis- ja ranta-asemakaavoituksessakin rakennuspaikkojen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen. Luonnollisen rantaviivan sijaan käytetään käsitettä mitoitusrantaviiva tai muunneltu rantaviiva, jonka pituus mitataan Maanmittauslaitoksen peruskartalta. Mitoitusrantaviivaa käytetään, koska rantaviivan pituuden mittaaminen on vaikeaa, sillä rantaviivalla ei oikeastaan ole luonnollista pituutta. Jokaisen maanomistajan rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan tilan yhteenlasketun, niin sanotun muunnetun rantaviivapituuden perusteella. Muunneltu rantaviiva lasketaan mitoitusrantaviivanpituuden sekä rantaviivan muodon ja muiden ominaisuuksien mukaan. Tällä menettelyllä pyritään turvaamaan rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille. (Maanmittauslaitos 2013b.)

Edellä mainitun perusteella saadaan emätilalle niin kutsuttu mitoitusluku (Maanmittauslaitos 2013b). Aikaisemmin tähän asiaan ei ole niin kiinnitetty huomiota, mutta nyt, kun kysyntää rakennuspaikoista jokivarteen olisi, tilaa rakennuspaikoille ei enää ole. Alueelle olisi hyvä tehdä jotakin maankäytön kehittämiseksi mahdollisimman pian, mikäli pyritään saamaan vielä uutta asutusta. Nykyisellään joenvarteen ei enää ole mahdollista saada kovinkaan monta rakennuspaikkaa. Rantatilojen läheisyydessä on kuitenkin vapaata maa-aluetta, jota voisi saada rakennusmaaksi. Mikäli osa rannasta jätetään vapaaksi rakentamisesta, sitä voivat käyttää myös kauempana rannasta asuvat. Rantojen hyödyntäminen kunnan kehittämisessä edellyttää sitä, että kunnassa pohditaan rantojen merkitystä kunnan toiminnalle ja vetovoimaisuudelle (Ympäristöministeriö 2005, 14).

6.2 Vapaaehtoiset menetelmät

6.2.1 Maakauppa

Alueen maankäyttöä voitaisiin pyrkiä parantamaan erilaisin keinoin, ensimmäinen tavanomainen keino on kiinteistön kauppa. Alueen maanomistajat voisivat vapaaehtoisesti koko tilojen tai määräalojen kaupan avulla muotoilla aluetta parempaan suuntaan. Tällä tavalla alueelle saataisiin tilat suuremmiksi ja pientenkin maa-alueiden mahdollinen rakennusoikeus kootuksi yhteen. Nykyisellään rannassa on suikalemallisia tiloja, joista ei rakennussääntösten mukaisia rakennuksen etäisyyksiä tilanrajoihin saisi niin, että tilat olisivat vielä järkevän mallisia. Näistä suikalemaisista palstoista pitäisi pyrkiä eroon ja se onnistuisi parhaiten vapaaehtoisin kaupoin. Isommista emätiloista saataisiin mahdollisesti lohkotilatkin tehtyä paremman mallisiksi ja rakentaminen helpottuisi lohkotuilla tiloilla.

Tilojen muokkaaminen vapaaehtoisin kaupoin maksaisi maanomistajille kaupantekokustannukset, varainsiirtoveron, lainhuudatuskustannukset ja määräalojen osalta lisäksi lohkomiskustannukset. Näin saatu hyöty siitä olisi kuitenkin paljon suurempi ja lohkomiskustannuksetkin saisi varmasti takaisin palkan jälleenmyynnillä rakennuspaikaksi. Lohkomiskustannuksia voi jonkin verran pienentää, jos itse käy avaamassa uudet tulevat rajat ja laittaa rajamerkit.

Mittauksenkin voi suorittaa itse tai jonkun toisen henkilön toimesta, jos on työhön tarvittavat mittauslaitteet.

Esimerkiksi jos lohkotaan 0,3 ha:n määräala, jonka maastotyöt tehdään toimituskokouksen yhteydessä, asianosaiset toimivat apuhenkilöinä ja toimitusinsinööri tuo rajamerkit mukanaan. Toimitukselle tulee hintaa yhteensä 1020 euroa. Lisäksi veloitetaan rajamerkkien kustannukset, rajamerkistä riippuen 13 – 43 euroa. Kustannukset tulevat perusmaksusta 400 euroa ja kiinteistönmuodostusmaksusta 620 euroa. Kiinteistönmuodostusmaksu vaihtelee riippuen lohkotilan koosta ja lukumäärästä. (Maanmittauslaitos 2013a, 5, 13.)

6.2.2 Tilojen yhdistäminen ja tilusvaihdot

Yksi edullinen rakennusoikeuden kasvattamisen keino on tilojen yhdistäminen. Yhdellä maanomistajalla saattaa olla omistuksessaan useampiakin tiloja eri puolilla paikkakuntaa, monesti samalla omistajalla voi olla vierekkäin useampia tiloja. Yleensä yksi tila on emätila ja muut tilat on ostettu myöhemmin lisämaaksi, saatu perintönä tai lahjana. Nämä myöhemmin ostetut tai saadut tilat voisi yhdistää emätilaan, jolloin saataisiin yksi iso tila, jolla tilojen mahdollisesti vielä käyttämätön rakennusoikeus olisi suurempi. Yhdistämisen ansiosta myös omistajalla olisi helpompi muistaa oman tilan tunnuksat, kun ei olisi kuin yksi tila muistettavana. Yhdistäminen selkeyttäisi myös rikkonaista palstajakoa ja niin sanotut ylimääräiset rajat saataisiin pois sekoittamasta.

Tilojen yhdistämisen voi tehdä maanmittaustoimistossa hakemuksella. Kahden kiinteistön yhdistäminen maksaa 138 euroa tai 280 euroa, jos yhdistettäviä kiinteistöjä on enemmän, jokaisesta lisäkiinteistöstä tulee 45 euroa lisähintaa. Yhdistämisen edellytyksiin ja hintaan vaikuttavat yhdistettäviin kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset. Esimerkiksi kun yhdistettäviin kiinteistöihin ei kohdistu kiinnityksiä tai niihin kohdistuvat samanlaiset kiinnitykset, kahden kiinteistön yhdistämisestä veloitetaan alempi hinta 138 euroa. (Maanmittauslaitos 2013a, 14.)

Vapaaehtoinen tilusvaihto on myös yksi vaihtoehto, jolla voi saada parannettua kiinteistöjaotusta. Sen avulla saa ainakin pienet hyödyttömät maapalstat

pois, rajat suoristettua ja palstat paremman mallisiksi. Tilusvaihdossa kahden maanomistajan maita vaihdetaan keskenään maan arvon mukaisesti. Maa-alueet voivat olla myös eriarvoisia, siinä tapauksessa arvoero sovitetaan rahallisella korvauksella. Tilusvaihdolla ei välttämättä voi vaikuttaa rakennusoi-keuteen, koska vaihdettavat maa-alueet ovat yleensä samaa kokoluokkaa. Tilusvaihtosopimukseen perustuvassa tilusvaihdossa ei tule lainhuudatusku- luja eikä varainsiirtoveroja. Tilusvaihdosta tulee maanomistajille kustannuksia aivan kuten lohkomisestakin, ei aivan niin paljon, koska summa jaetaan kah- tia molemmille osapuolille.

Esimerkiksi, jos molemmilla asianosaisilla on 0,6 ha:n alue vaihdettavana, se maksaa yhteensä noin 1200 euroa. Tähän hintaan asianosaiset toimivat apumiehinä ja maastotyöt tehdään kokouksen yhteydessä. Rajamerkit tulevat vielä lisäkustannuksena, jos niitä tarvitaan. (Maanmittauslaitos 2013a, 8.)

Tilusjärjestely olisi myös mahdollista tehdä alueella, mutta se olisi suurempi ja kustannuksiltaan kalliimpi kuin edellä mainitut toimenpiteet. Sitä käytetään enemmän alueille, joilla ei ole vielä paljonkaan rakentamista. Kokonaan muussa kuin maa- tai metsätalouskäytössä oleva kiinteistö saadaan ottaa uusjakoon vain, jos se on tärkeätä uusjaon tarkoituksen saavuttamiseksi (KML 69§). Tässä tapauksessa tilusjärjestely olisi monimutkainen tehdä, suhteellisen tiheän asutuksen vuoksi.

6.3 Yleiskaava

Kaavoituksen apuun ottaminen alueen maankäytön parantamiseksi on tehokkaimpia keinoja. Yleiskaavan voisi uudistaa alueelle, jotta saisi ohjattua paremmin alueen kehittymistä joko koko kunnan kattavalla yleiskaavalla tai sitten osayleiskaavalla jokivarteen tarvittavalta osin. Tämän jälkeen alueelle asema-kaavan laatiminen on paljon helpompaa, mikäli se on tarpeen. Kaa- vaa suunniteltaessa pitää muistaa ottaa huomioon se, että kaava ei saa tuot- taä kohtuutonta haittaa alueen maanomistajille (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 279). Jos kaavassa on osoitettu maa käytettäväksi muuhun tarkoituk- seen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi

käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla aluetta hyväkseen, kunta tai valtio, jos alue on osoitettu valtion käyttöön, voi joutua lunastamaan alueen tai maksamaan haittakorvausta maanomistajalle. (Ympäristöministeriö 2005, 50.)

Kaavoituksen laatimista helpottamaan kunta voi hankkia alueelta vapaaehtoisilla maakaupoilla maata omaan omistukseen. Alueen kiinteistökaupoissa kunta voi käyttää etuostolain (EOL) mukaista etuosto-oikeutta hyväkseen ja näin ostaa maata omaan omistukseen. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö (EOL 2§), ja sitä voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten. Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jonka pinta-alasta enemmän kuin puolet sijaitsee alueella, jolle kaupankäyntihetkellä on vahvistettu asemakaava tai kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu pääasiasa asuntoalueen muodostamista tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten sekä alueella, joka kaupantekohetkellä on rakennuskiellossa 1 tai 2 kohdassa tarkoitettussa laajuudessa kaavan laatimista tai muuttamista varten. (EOL 1§.) Kunta voi saada yleisen tarpeen vaatiessa ympäristöministeriöltä luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten. Ympäristöministeriö voi myös antaa kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitoksen tai muihin tarpeisiin. Ympäristöministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten. (MRL 99§.)

Yleiskaavan voi tehdä alueelle joko ohjaamaan alueen mahdollista asemakaavoitusta ja rakentamista ja alueen muuta maankäyttöä tai vain toista (Pihala 2009, 13). Jos alueelle ei olla tekemässä asemakaavoitusta lähiaikoina, niin yleiskaava kannattaa tehdä rakentamista ja maankäyttöä ohjaavaksi. Tähänkin on kaksi erilaista vaihtoehtoa, toisen kaavan perusteella ei voida

vielä myöntää rakennuslupaa ja toisen perusteella voi myöntää rakennusluvan (Pihala 2009, 13), jälkimmäistä käytetään erityisesti ranta-alueiden yleiskaavoissa (Ympäristöministeriö 2005, 46). Rakennusluvan myöntämisen mahdollistavan yleiskaavan laatiminen kyseessä olevalla alueella on nykytilanteessa haastavaa, koska yleiskaavassa rakentamismahdollisuus osoitetaan pääasiassa emätilakohtaisen tarkastelun perusteella ja kyseisen alueen ongelma on pirstoutunut tilajaotus. Rakennusluvan myöntämisen mahdollistavaa yleiskaavaa ei voi myöskään käyttää esimerkiksi taajamien tai kasvaviin kaupunki- tai kyläseutujen lievealueilla, joissa kuten tällä alueella rakentamisen määrä on kohtalaisen suuri. (Pihala 2009, 13.) Jotta yleiskaavalla saataisiin merkittävää hyötyä, pitäisi sen lisäksi tehdä myös jonkinlaista maa-järjestelyä, kuten hankeuusjako. Vähän kauempana oleville alueille ja asutuskeskusten ulkopuolisille alueille voisi hyödyntää rakennusluvan myöntämisen mahdollistavaa yleiskaavaa, joilla rakentamisen paine ei ole niin suurta. Muutenkin hajarakentamisen ohjauksen tehostamiseksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueita niiden alueiden lisäksi, jotka ovat suoraan lain nojalla suunnittelutarvealueita. (Pihala 2009, 13).

Yleiskaavan suunnitteluvaiheessa kunta voi määrätä rakennuskiellon kaavan laatimisen ajaksi ja taata siten suunnittelurauhan. Kiellon aikana kunta voi kieltää rakentamisen, joka on ristiriidassa tavoitteiden tai rakentamisen kanssa. Rakennuskielto on hyvä keino ohjata suunnittelun aikana tapahtuvaa rakentamista kaavan tavoitteiden mukaisesti ja jättää kaavoitukselle suunnitteluvuoro. (Pihala 2009, 15.) Yleiskaavalla kunta voi määrittellä alueita joihin se haluaa painottaa asuntorakentamisen ja alueet jotka jäävät virkistys- ja vapaa-ajan käyttöön. Rantarakentamisessa yleiskaavalla voidaan määrätä mille kohdalle rakennuksen saa rakentaa ja mikä osa rannasta jää vapaaksi rannaksi.

6.4 Asemakaava

Yksi kaavoituksen vaihtoehto alueelle on laatia asemakaava. Asemakaava voitaisiin laatia joko ohjeellisella tai sitovalla tonttijaolla, riippuen siitä, kuinka tarkasti kunta haluaa rakentamista ohjata alueella ohjata. Sen avulla kunnalla

on enemmän mahdollisuutta vaikuttaa alueen kehittämiseen. Asemakaavan suunnittelun aluksi kunnan tulisi päättää, mitkä alueet ovat kaikista tärkeimmät rakentamisen kannalta. Näin ollen tulevaisuuden rakentaminen on helppompaa ohjata kaava-alueelle. Asemakaavaa ei kannata laatia koko alueelle, vaan katsoa tärkeimmät alueet, mihin on mahdollista kaava tehdä. Siinä tulisi selvittää, miten rakentaminen on sijoittunut nykyiselle alueelle ja sen perusteella katsoa parhaimmat kehittämismahdollisuudet. Kaavan suhteen on myös hyvä miettiä, kuinka tarkasti kaavalla halutaan ohjata rakentamista ja ympäristöä. Nykyiset rakennukset alueelle on tehty poikkeamisluvan turvin ja niiden piha-alueet ovat isommat kuin normaalisti kaava-alueen tontit. Yksi isoimmista pohdinnan kohteista kunnan päättäjillä on, kuinka tuleva kaava-alue saadaan sovitettua nykyiseen rakentamiseen. Kaavan laadinta ei saa myöskään asettaa kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa maanomistajille, elleivät kaavalle asetettavat tavoitteet tai vaatimukset sitä edellytä (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 361). Liian tiiviillä uudisrakentamisella alueesta tulee sekavannäköinen.

Kaavoituksen yhteydessä kunnallistekniikan vienti alueelle helpottaisi kiinteistöjä liittymään kunnalliseen viemäriin ja sillä saataisiin vähennettyä omavaraista jätevedenpuhdistusta ja näin ympäristöhaittoja saataisiin pienemmiksi. Nykyisiä teitä voi hyödyntää uusien kulkuväylien suunnittelussa. Tiet näyttävät olevan pitkiä suorja pistoja isommista teistä, joten niitä mahdollisesti hyödyntäen voisi suunnitella uusia tontteja.

Asemakaava laadittaessa on hyvä olla ensin laadittuna edes strateginen yleiskaava, huomioimaan maakuntakaavaa. Asemakaavalla kunnalla on mahdollisuus päättää tulevasta tonttijaosta, tonttien ja rakennusten koosta ja kunta voi myös päättää enemmän rakennusten sijoittelusta ja muutenkin rakennusten yhdenmukaisuudesta. Asemakaava-alueella kunnan on helppo puuttua maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin, koska siellä tarvitaan lupa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön ja puiden kaatoon tai näihin verrattaviin muihin toimenpiteisiin (Ympäristöministeriö 2005, 49). Kaavan laatimisen ajaksi, kunta voi määrätä alueelle rakentamiskiellon, jolloin kaikki rakentaminen ja maiseman muuttaminen on luvanvaraista toimintaa (MRL 53§).

Vanhoihin aikaisemmin lohkottuihin tiloihin asemakaavan tekemisellä ei ole oikeastaan muuta vaikutusta kuin, että ne saattavat joutua luovuttamaan maata kunnalle. Viemäriverkoston rakentaminen alueelle johtaa siihen, että vanhojen rakennusten viemärointi on liitettävä kunnalliseen viemäriin, mikäli siihen ei ole aikaisemmin liitytty. Mahdollisesti tieverkoston laajentumisen ja parantumisen vuoksi lunastuksia joutuisi tekemään jonkin verran, katualueen alle jäävästä alueesta. Kun asemakaava hyväksytään alueelle, kunta saa omistukseensa katualueet, joita se ei vielä omista, kiinteistönmuodostuslain mukaisella kiinteistötoimituksella (MRL 94§). Maan, joka jää katualueeksi, haltuunoton kunta saa tehdä, sitten kun lunastusmenettely on pantu vireille (MRL 95§). Maanomistajat saavat korvauksen katualueeksi jäävältä alueelta siltä osin, kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella (MRL 104§).

Maanomistajat voivat myös vaatia kuntaa lunastamaan tai maksamaan korvausta kaavassa ei katualueeseen kuuluvasta alueesta, joka on kaavassa määrätty muuhun kuin yksityiseen rakentamiseen, jos se ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla hyödyntää aluetta. Jos maanomistaja vaatii kuntaa lunastamaan vain osan alueestaan, on kunnalla oikeus lunastaa koko alue. (MRL 101§.) Kunta voi myös saada luvan ympäristöministeriöltä kaavaan kuuluvan muunkin alueen lunastamiseen, jos lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii (MRL100§). Tontin tai asemakaavaan soveltuvan rakennuspaikan muodostamiseksi tontin tai rakennuspaikan osan omistajalla on oikeus lunastaa toiselle kuuluvaan tonttiin tai rakennuspaikkaan sisältyvä alue. Etu oikeus lunastukseen on sillä, jonka osalla on rakennuksineen ja laitteineen suurin arvo. Mikäli osat ovat samanarvoisia, lunastusoikeus on sillä, joka ensiksi on vaatinut lunastamista. (KML 62§.)

Ranta-asemakaavan laatimisen voi laittaa vireille myös maanomistaja. Kaavan täytyy kuitenkin laatia sellainen henkilö, jolla on kaavan laatijan pätevyys. Kaavan täytyy muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus ja alueen tulee olla riittävän suuri sisältövaatimusten arvioimiseksi. Maanomistajan on ensin

oltava yhteyksissä kuntaan ja toimitettava kunnalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ennen suunnitelman mukaisten menettelyjen aloittamista. Laatimisen kustannukset tulevat maanomistajalle. Kaavan hyväksyminen tapahtuu samalla lailla kuin kunnankin laatimissa kaavoissa eli kunta hyväksyy tai hylkää ehdotuksen. (Jääskeläinen – Syrjänen 2010, 451.)

Tällainen esimerkiksi maanomistajalähtöinen ranta-asemakaava on tarkoitettu loma-asutuksen osoittamiseen. Ranta-asemakaavoille on asetettu erityisiä sisältövaatimuksia. Vaatimukset johtuvat ranta-alueiden maisemallisesta herkkyydestä, vaihtelevista luonnonolosuhteista sekä vesisuojelelun ja virkistykseen tarpeista (Ympäristöministeriö 2005, 71).

6.5 Asemakaava, rakennusmaan järjestely määräyksellä

Asemakaavaan voidaan myös ottaa kaavamääräys siitä, että kaavan toteuttamiseksi voidaan suorittaa rakennusmaan järjestely (KML 113§). Tällainen kaavamääräys ei vaikuta asemakaavan muuhun sisältöön kuin maanomistajuuteen, mutta sitäkin se ei muuta kuin tilojen muodon ja sijainnin osalta. Rakennusmaan järjestelymääräyksellä saadaan kaavan toteuttamiseen uusi työkalu, jolla voidaan muokata tilojen muotoa ja edistää asemakaavassa eri käyttötarkoituksiin osoitettujen alueiden muodostamista kiinteistöiksi. Rakennusmaan järjestelyä on käytetty Suomessa vähän, enemmän käytetty samantyylinen ratkaisu on maankäyttösopimukset. Molemmat pyrkivät samantapaisiin ratkaisuihin, mutta eri suunnista. (Hyvönen 2001, 417, 433.)

Rakennusmaan järjestely on asemakaava-alueella suoritettava toimitus, jonka tavoitteena on kaavan toteuttamisen edistäminen. Alueet arvioidaan järjestelyssä ennen kaavaa vallitsevan tilanteen mukaan. (Maanmittauslaitos 2013b.) Järjestely on uudentyypinen ratkaisu maanomistajien tasapuolisen kohtelun, kaavan mukaisen rakennusoikeuden tasapuolisen jakamisen ja muiden alueiden muodostamiseen liittyvien ongelmien kohdalla (Majamaa – Markkula 2001, 96). Järjestely on liitetty asemakaavaan siten, että sen toimittamisesta pitää määrätä kaavan otettavassa kaavamääräyksessä, mutta muodollisesti järjestely tapahtuu kaavan laatimisesta erillään. Käytännössä

näin ei kuitenkaan asia voi olla, koska järjestelysuunnitelma muodostaa samalla alueen asemakaavassa osoitetun sisältöratkaisun. Oikeutettuja hakemaan rakennusmaan järjestelyä ovat kunta ja kaavoitettavalla alueella olevan alueen omistajat. (Majamaa – Markkula 2001, 97.)

Järjestelyn tarkoitus liittyy asemakaavan toteuttamiseen ja painottuu kaksisuuntaisena sekä kiinteistönmuodostamiseen että rakennusoikeuden tasoittamiseen (Hyvönen 2001, 416). Sen tarkoitus on yhteen sovittaa yksityisen maanomistajan ja kaavoituksen tarpeet. Se antaa yksityiselle omistajalle mahdollisuuden vaikuttaa rakennusoikeuteensa. (Nettilaki 2013b.) Kaavoituksen ja järjestelyn liittäminen kahteen samanaikaisesti rinnakkain etenevään menettelyyn tuottaa useita merkittäviä etuja. Ensiksi kaavan riippuvuutta kiinteistöjaotuksesta voidaan vähentää kaavaa laadittaessa, sitten yleiset alueet voidaan erottaa päältäpäin kunnan lukuun. Kolmas ja ehkä tärkein etu on kaavan taloudellisen vaikutuksen tasoittaminen maanomistajien kesken, sekä kustannusten että arvonnousun tasoittaminen. (Hyvönen 2001, 417.)

Rakennusmaan järjestelyn kohteena on alue, jolle ollaan laatimassa ensimmäistä asemakaavaa (Majamaa – Markkula 2001, 96). Pääsääntöisesti järjestelyalue on koko asemakaava-alue, mutta erityisestä syystä se voidaan tehdä myös vain osalle kaava-alueesta (Hyvönen 2001, 434). Kunnan omistamat maa-alueet jäävät myös järjestelyssä ulkopuolelle samoin kuin ne kiinteistöt ja määrä-alat, jotka käsittävät vain yhden kaavaan soveltuvan tontin tai rakennuspaikan. (Majamaa – Markkula 2001, 97). Järjestelyssä alueen tilat muotoillaan uudelleen siten, että tehdään kaavan mukaisia tontteja tai jos tontteja ei saada tehtyä, helpotetaan tonttijaon laatimista. Alueiden järjestely osoitetaan järjestelysuunnitelmassa (Kuvio 4.). (Hyvönen 2001, 441.)

➤ Kunnalle lain nojalla erotettavat alueet
➤ Osakkaille annettavat alueet sekä osakkailta lunastettavat alueet
➤ Kunnalla, kuntayhtymälle tai valtiolle lain mukaan lunastettavat alueet
➤ Muodostettavia kiinteistöjä koskevat rasitteet, osuudet yhteisiin alueisiin ja etuudet
➤ Määräykset rakennusten ja rakennelmien ynnä muiden sellaisten lunastamisesta
➤ Määräykset vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijan aseman järjestämisestä
➤ Alueiden haltuunoton aika ja muut haltuunottoa koskevat määräykset
➤ Järjestelyn johdosta suoritettavat korvaukset
➤ Muut edellisiin verrattavat toimenpiteet

Kuvio 4. Rakennusmaan järjestelyn järjestelysuunnitelmassa esitettävät asiat (KML 127§)

Rakennusmaan järjestelyssä erotetaan ensin kunnalle sen tarpeisiin kaavassa osoitetut alueet, kuten katu- ja virkistysalueet ja sitten suoritetaan kaavan mukaisten alueiden järjestely tarvittavine arvon tasauksineen (Maanmittauslaitos 2013b). Jokainen osakas saa jakoperusteensa mukaan rakennusalueelta. Jakoperusteena käytetään osakkaan järjestelyalueella omistamien alueiden sitä arvoa, joka niillä oli ennen kaavan laatimista. Ensisijaisesti tonttimaat jaetaan osakkaille siten, että kukin osakas saa alueensa ennestään omistamistaan alueista (Majamaa – Markkula 2001, 98.), näin mahdollisten rakennusten omistajuus säilyy samalla henkilöllä myös rakennusmaan järjestelyn jälkeen. Jos kuitenkin käy niin, että rakennus siirtyy toiselle omistajalle, on hän velvollinen lunastamaan rakennuksen, (Hyvönen 2001, 445.) käyvän hinnan mukaan (Majamaa – Markkula 2001, 98). Näin asemakaavan toteutus helpottuu huomattavasti, kun maa-alueet on jaettu valmiiksi mahdollisesti tonttijaon mukaisiksi ja alueella olevat vanhat tilat saadaan sovitettua hyvin asemakaavaan.

Järjestelymenettely on organisoitu maanmittauslaitoksen suoritettavaksi kiinteistötoimituksena (Hyvönen 2001, 452). Järjestelyn yhteydessä suoritetaan myös kaavan mukaisten kiinteistöjen muodostaminen. Se sisältää muutoin erillisinä tehtävät tilusvaihdot, rakennuspaikan tai tontin osan lunastukset sekä tonttien, rakennuspaikkojen ja yleisten alueiden kiinteistöiksi muodostamiset. (Maanmittauslaitos 2013b.)

Rakennusmaan järjestelyn kustannusten jako suoritetaan ensin kunnan ja järjestelyalueen osakkaiden välillä. Näiden ryhmien kesken jako suoritetaan kiinteistönmuodostamislain (KML) mukaan niiden järjestelyssä saamien alueiden arvojen mukaisessa suhteessa. Osakkaiden kesken kustannukset jaetaan heidän järjestelyssä saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa. Omaisuuden arvonmenetystä pidetään järjestelykustannuksena, jonka maksamiseen kuntaa lukuun ottamatta kaikki osakkaat osallistuvat saamansa hyödyn mukaisessa suhteessa. (Majamaa – Markkula 2001, 98, 99.)

6.6 Maa- ja metsätalousalue rakentamisen ympärillä

6.6.1 Nykytilanne

Keminmaan Kemijokivarren lähialueilla olisi järkevää tehdä myös maa- ja metsätalousalueen kiinteistöjaotuksen parantaminen ja palstojen muodon muuttaminen. Nyt tilojen palstat ovat kapeita muutaman kymmenen metrin levyisiä ja pituutta on leveyteen nähden paikoin kymmenkertaisesti, joissakin paikoin vielä enemmän (Kuvio 5). Kapeiden suikalemallisten palstojen hyötykäyttö metsä- ja viljelykäytössä on pienempi kuin esimerkiksi nelikulmion mallisten palstojen. Tällä alueella valtaosa alueesta on metsämaata tai kosteikkoja. Pienten, kapeiden palstojen hakkuussa puutuotantoon soveltuvaa aluetta jää isojen metsäkoneiden ajourien, tilanrajojen ja ojien alle enemmän kuin paremman muotoisilla palstoilla (Honkanen – Läätä. 2008, 26). Pelto- maalla käytetään nykyään isoja koneita, joita on vaikea hyödyntää pienillä, kapeilla palstoilla. Peltotyöskentelystä menee päisteissä koneiden kääntämiseen enemmän aikaa kuin alueilla, joissa voidaan kulkea ilman ylimääräisiä käännöksiä.



Kuvio 5. Kiinteistöjaotus Keminmaan Ala-Paakkolan ja Maulan välissä (Ammattilaisen karttapaikka) © Maanmittauslaitos, lupa nro 51/MML/13.

6.6.2 Tilusvaihto ja tilojen yhdistäminen

Yksi vaihtoehto maa- ja metsätalousalueen kiinteistöjaotuksen parantamiseen ja pirstaleisesta palstajaosta eroon pääsemiseen olisi vapaaehtoiset tilusvaihdot. Tilusvaihdolla saataisiin korjattua tilannetta, niin että asianosaisten maanomistajien ei tarvitsisi toisilleen paljoakaan maksaa. Isoimmat kustannukset tulisivat tilusvaihtotoimituksesta. Tilusvaihdossa, kuten aikaisemmin mainitsin, kahden maanomistajan suurin piirtein samanarvoiset maa-alueet vaihdetaan keskenään. Tilusvaihto sopii parhaiten kiinteistöjen välirajojen haitallisten mutkien poistamiseen sekä valtaojan oikaisussa tai tien rakennuksessa toiselle puolelle jääneiden pienten maa-alueiden korjaukseen (Maanmittauslaitos 2013c). Sillä voidaan kuitenkin myös vaihtaa isompiakin alueita tai kokonaisia kiinteistöjä. Tilusvaihtotoimituksen tekee maanmittauslaitos, jonka alueella kiinteistöt sijaitsevat.

Tässäkin tilanteessa voi olla mahdollista, että yhdellä henkilöllä on omistuksessa monta pientä palstaa vierekkäin, jotka ovat vain eri tiloja. Näiden tilojen yhdistäminen yhdeksi tilaksi helpottaisi tätä niin sanottua rajaviidakkoa, kun saataisiin tarpeettomia rajoja pois. Yhden henkilön omistuksessa olevien vierekkäisten palstojen väliset rajat saattavat olla umpeen kasvaneet, eikä niitä edes erota maastossa enää. Tilojen yhdistämisellä saataisiin tarpeettomat välirajat pois. Tilojen yhdistäminen vähentää myös kiinteistöä koskevien asiakirjojen määrää. Yhdistäminen on helppoa, siihen tarvitsee vain täyttää hakemus, jonka saa Internetistä tai maanmittaustoimistoista ja palauttaa hakemus maanmittaustoimistoon.

6.6.3 Yhteismetsien perustaminen

Yhteismetsä on tilojen yhteinen alue (Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio, 2013), joka on tarkoitettu kestävän metsätalouden harjoittamiseksi osakkaiden hyväksi (Maanmittauslaitos 2013d). Yhteismetsään otettavat tilukset jyvitetään ja kukin kiinteistö saa yhteismetsään osuuden, joka vastaa kiinteistön luovuttamien tilusten jyvitysarvon osuutta yhteismetsien kaikkien tilusten yhteenlasketusta jyvitysarvosta (KML 97§). Yhteismetsillä voidaan vähentää metsien pirstoutumista ja muodostaa tehokkaampia ja suurempia metsäalueita kannattavuuden lisäämiseksi. Isossa yhteismetsässä myös virkistys- ja metsästysmahdollisuudet laajenevat. (Tapio, yhteismetsäesite 2012.)

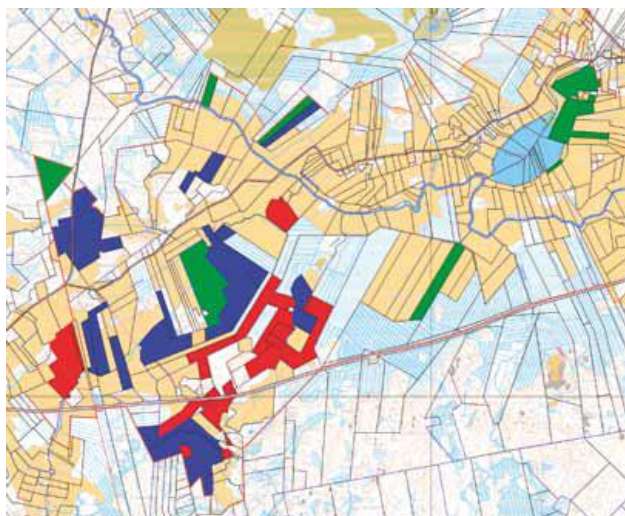
Yhteismetsän osakaskiinteistöjen omistajat ovat osakkaita ja he muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Yhteismetsää hoidetaan metsäsuunnitelman mukaisesti. Käytännön toiminnasta vastaa toimitsija tai osakkaiden keskuudestaan valitsema hoitokunta. Kun metsän hoito tapahtuu suurempana yksikkönä, myyntipuulle saadaan parempi hinta ja hankinnoissa pienemmät yksikkökustannukset ja siten metsätalouden kannattavuus on korkea. Yhteismetsäosakkuus on vaivaton metsänomistusmuoto ja osuuksia on helpompi jakaa esimerkiksi perinnönjaossa kuin ryhtyä pirstomaan metsätilaa. (Tapio, yhteismetsäesite 2012.)

Yhteismetsä muodostetaan kiinteistötoimituksessa, toimitusta voi hakea henkilö, joka on valmis luovuttamaan maata yhteismetsän muodostamista varten

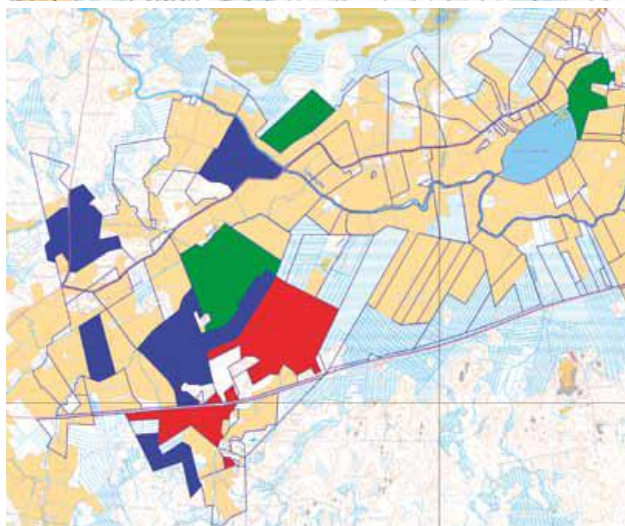
(KML 98§). Yhteismetsää perustettaessa osakkaat laativat ja allekirjoittavat yhteismetsän perustamissopimuksen ja sen jälkeen osakkaat hakevat maanmittaustoimistolta yhteismetsän muodostamistoimitusta, jonka kustannukset valtio maksaa (Tapio, yhteismetsäesite 2012). Jos toimituksessa joudutaan tekemään rajankäyntejä tai muita toimituksia, näistä maksut jaetaan osakkaiden kesken (Maanmittauslaitos 2013d). Myös aiemmin perustettuihin yhteismetsiin on mahdollista liittyä siten, että luovuttaa yhteismetsälle metsäaluetta yhteismetsäosuutta vastaan. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion mukaan Keminmaassa ei ole yhtään yhteismetsää.

6.6.4 Tilusjärjestely

Tilusjärjestely on suurempi maanmittaustoimitus kahteen edellä mainittuun toimitukseen verrattuna. Siinä omistajan eri kiinteistöjen tiluksia tai kiinteistön palstoja siirrellään lähemmäksi toisiaan ja isompiin kokonaisuuksiin. (Kuvio 6 ja 7)



Kuvio 6. Tilanne ennen tilusjärjestelyä (Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyesite)



Kuvio 7. Tilanne tilusjärjestelyn jälkeen (Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyesite)

Tilusjärjestelyä voivat hakea maanomistajat yksin tai yhdessä. Ennen varsinaista järjestelyä maanomistajat hakevat tarveselvitystä, jonka jälkeen tilusjärjestelystä päätetään. Selvityksessä tutkitaan muun muassa alueen maanomistajien ja viljelijöiden kannatusta hankkeelle. Tarveselvityksen kustannukset menevät kokonaan valtion varoista. (Maanmittauslaitos 2013e.) Peltotilusjärjestelyssä yksi tavoitteista on saada peltotilukset lähemmäksi maatilakeskusta, mutta tällä alueella on enemmän metsätiloja. Pirstoutunut rakenne on epäedullinen kannattavan metsätalouden harjoittamisen kannalta. (Honkanen – Läätö. 2008, 24). Se lisää metsänhoidon ja -korjuun kustannuksia, vaikeuttaa suunnittelua ja valvontaa sekä hankaloittaa metsien monikäyttöä. Selkeästä kiinteistörakenteesta on hyötyä monille muillekin kuin vain metsänomistajalle, kuten metsäalalla toimiville yrityksille ja viranomaisille.

Metsätilusjärjestelyssä etuja kiinteistörakenteen paranemisesta tulee suunnittelun ja metsänhoidon kustannusten pienemisestä sekä lisääntyneestä puutuotannosta ja korjuusta. (Maanmittauslaitos, 2008.) Parantuneen kiinteistörakenteen myötä hakkuiden ja metsänhoidon aktiivisuus ovat myös lisääntyneet tutkituilla tilusjärjestelyalueilla (Honkanen – Läätö. 2008, 25). Metsätilusjärjestelyn yhteydessä voidaan tehdä myös muita parantavia toimenpiteitä, kuten perustaa yhteismetsiä. Järjestelyn yhteydessä ojien, metsäteiden rakentaminen ja perusparannus on mahdollista tehdä erillisiä hankkeita tehokkaammin ja taloudellisemmin, (Maanmittauslaitos, 2008.) suunnittelu jopa 40–50 % halvemmalla (Honkanen – Läätö. 2008, 25).

Metsätaloudessa hyödyt tulevat maanomistajille hitaasti (Honkanen – Läätö. 2008, 26), näin ollen valtio maksaa metsätilusjärjestelyn ja sen edellyttämien mukauttamistoimenpiteiden kustannukset jaon aikana. Järjestelyn jälkeen valtio perii asianosaisilta tukipäätöksen mukaisen osan kustannuksista. (Maanmittauslaitos 2013e.) Valtio maksaa toimituskuluista 80 % ja tienrakennus- ja ojituskuluista 40–60 %. (Honkanen – Läätö. 2008, 26.)

7 POHDINTA

Tutkittava alue on suhteellisen laaja ja tästä johtuen myös koko alueen uudelleen järjestäminen on iso työ. Ennen kiinteistörakenteen parannukseen johtavien töiden aloitusta kannattaa valita alueet, joilla on kaikkein suurimmat rakennuspaineet. Näihin alueisiin kannattaa panostaa ensimmäisenä ja sen jälkeen, kun näille alueille on saatu parannusta, ryhtyä lopun alueen tarkempaan suunnitteluun. Koko alueelle ei välttämättä tarvitse tehdä samaa toimenpidettä, vähemmällä rakennuspaineella oleville alueille riittää vähemmän radikaali ratkaisukin.

Pelkästään yleiskaavan laatiminen alueelle, ei ratkaise alueen rakennusoikeus ongelmaa. KML 67.4§:n mukaista hanketilusjärjestelyä tai hankeuusjakoa yleiskaavan toteuttamiseksi ei ole käytetty aikaisemmin eikä toimenpiteen soveltuvuudestakaan ole varmuutta (Konttinen, 2013). Hankeuusjaon kynnys on lainsäädännössä korkea ja kustannuksia tulee paljon ja jonkun pitäisi ne maksaa (Konttinen, 2013).

Näistä vaihtoehtoista paras mielestäni on asemakaavoituksen tekeminen tärkeimmille alueille. Ainoastaan asemakaavalla saataisiin merkittävästi rakennuspaikkoja lisää alueelle, mutta sekin vaatii kuitenkin yleiskaavan ohjauksen. Koko kuntaan olisi hyvä ensimmäisenä tehdä strategisen yleiskaavan, mikä helpottaisi asemakaavan laadintaa. Asemakaava-alueilla kunta voisi sitten oman harkinnan mukaan päättää, kuinka tarkasti siellä rakennuspaikkoja halutaan ohjata, tehdäänkö asemakaava ohjeellisella vai sitovalla tonttijaolla. Vielä paremman ratkaisun saa, kun asemakaavaan lisätään kaavamääräys rakennusmaan järjestelystä. Sillä saataisiin muotoiltua jo lohkoittuja tontteja paremmin sopiviksi uusien tonttien sekaan. Aikaisemmin lohkotut tontit ovat reilusti isompia kuin perinteiset asemakaavatontit, joten ne vaikeuttavat kaavoitusta ja rikkovat alueen yhtenäisyyttä asemakaavoituksen jälkeen. Rakennusmaan järjestelyllä alue saataisiin tehokkaammin rakennuskäyttöön ja tontit lähemmäs samaa kokoluokkaa.

Muille alueille, joihin ei kohdistu niin suuria rakennuspaineita ja rakennuspaikkojen kysyntä on vähäisempää, voisi käyttää yleispiirteisempää ohjausta.

Näille alueille voisi laatia osayleiskaavan, johon laittaa kaavamääräys, että kaavaa voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perustana. Yleiskaava-alueelle on helpompi lähteä tarvittaessa laatimaan tarkempaa kaavoitusta, kun siellä on jo määritelty valmiiksi alueiden käytöstä. Maankäytön suunnittelun helpottamiseksi kunta voi myös itse ostaa alueelta maata tai käyttää etuosto-oikeutta alueen kiinteistökaupoissa.

Maa- ja metsätalousalueelle paras ratkaisu olisi tehdä metsätilusjärjestely. Siinä saataisiin parannettua alue kokonaisuudessaan kerralla, teitä ja oja myöten. Näin saataisiin metsät paremmin hyötykäyttöön, kun tiet ja ojat voitaisiin suunnitella uuden jaon mukaan. Kustannukset olisivat pienemmät ja kannattavuus kasvaisi, kun kaikki tehdään kerralla kuntoon. Tiet saataisiin suunniteltua niin, että lähikuljetusmatkat olisivat metsäteillä mahdollisimman lyhyet. Tilusjärjestelyn yhteydessä tehtävissä ojituksissa, ojat voidaan tehdä rajanmukaisina, tehokkaampina ja vesiensuojelua ajatellen. Tällä alueella maaperä on melko vetistä, joten hyvällä ojituksella saataisiin ohjattua liiat vedet pois ja puiden kasvua joudutettua. Järjestelyn yhteydessä voitaisiin perustaa myös yhteismetsiä. Niiden ansiosta pienemmät metsätilat saataisiin isommiksi yksiköiksi, jonka ansiosta saataisiin tehostettua puuntuotannossa. Tästä toiminnasta metsänomistajat hyötyisivät myös rahallisesti.

Koko Kemijokivarren kiinteistörakenteen parantamiseen on mahdollista tehdä normaali uusjako. Kiinteistörakenne on niin sekava, että siihen voi olla edellytykset olemassa, uusjako vaatii vain maanomistajilta vahvan kannatuksen ja aloitteen. (Konttinen, 2013.)

LÄHTEET

- Finlex. Kiinteistönmuodostamislaki (KML). Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554#L10P97>. Luettu 15.4.2013
- Finlex. Etuostolaki (EOL). Osoitteessa <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770608>. Luettu 23.4.2013
- Hallberg, P. – Haapanala, A. – Koljonen, R. – Ranta, H. 2006. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Helsinki. Gummerus Kirjapaino Oy.
- Honkanen, M. – Läätö, M. 2008. Tilusjärjestelyillä lisää tuottoa metsätaloudelle. Maankäyttö 2/2008, 24 - 26. Osoitteessa http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk208/mk208_1132_honkanen.pdf. Luettu 15.4.2013
- Hyvönen, V. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II kiinteistötoimitukset. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy
- Jääskeläinen, L. – Syrjänen, O. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, käytännön käsikirja. Hämeenlinna. Kariston Kirjapaino Oy
- Keminmaa. 2002. Keminmaan rakennusjärjestys. Osoitteessa http://www.keminmaa.fi/index.php?p=Rakentamisen_saannokset Luettu 5.3.2013
- Keminmaa. 2005. Keminmaan kunnan esite. Osoitteessa <http://www.keminmaa.fi/index.php?p=Vierailijoille&highlight=esite> Luettu 3.3.2013
- Keminmaa. 2011. Keminmaan kaavoituskatsaus. Osoitteessa. http://www.keminmaa.fi/index.php?p=Kaavoitus_ja_tontit. Luettu 3.3.2013
- Keminmaa. 2013. Osoitteessa www.keminmaa.fi. Luettu 3.3.2013
- Konttinen, K. 2013. Maanmittauslaitoksen tilusjärjestely puolen yli-insinöörin sähköpostiviesti 25.4.2013.
- Maanmittauslaitos. 2008. Kiinteistörakenne vaikuttaa metsätalouden kannattavuuteen. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2008/01/kiinteistorakenne-vaikuttaa-metsatalouden-kannattavuuteen>. Luettu 15.4.2013
- Maanmittauslaitos. 2011. Tilusjärjestelyesite. Osoitteessa http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/tilusjarjestely_2011_0.pdf. Luettu 15.4.2013
- Maanmittauslaitos. 2013a. Hinnasto kiinteistötoimitukset.

- Maanmittauslaitos. 2013b. Toimitusmenettelyn käsikirja. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>
- Maanmittauslaitos. 2013c. Tilusvaihto. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/taxonomy/term/303>. Luettu 14.4.2013
- Maanmittauslaitos. 2013d. Yhteismetsätoimitukset. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/yhteismetsatoimitukset>. Luettu 14.4.2013
- Maanmittauslaitos. 2013e. Tilusjärjestely. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset/tilusjarjestely>. Luettu 15.4.2013
- Maanmittauslaitos. 2013f. Ammatilaisen karttapaikka. Osoitteessa <http://www.maanmittauslaitos.fi/aineistot-palvelut/verkkopalvelut/ammattilaisen-karttapaikka>. Luettu 14.4.2013
- Majamaa, V. – Markkula, M. 2001. Kiinteistönmuodostamislaki. Helsinki. Edita Oyj
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. 2012. Yhteismetsäesite. Osoitteessa <http://www.tapio.fi/yhteismetsat>. Luettu 14.4.2013
- Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio. 2013. Mikä on yhteismetsä. Osoitteessa <http://www.tapio.fi/mikonyhteismets>. Luettu 14.4.2013
- Nettilaki. 2013a. Suunnittelutarvealue vaatii erityisiä toimenpiteitä. <http://www.nettilaki.com/a/suunnittelutarvealue-vaatii-erityisi%C3%A4-toimenpiteit%C3%A4>. Luettu 18.3.2013
- Nettilaki. 2013b. Rakennusmaan järjestelyllä tasataan rakentamisoikeutta. <http://www.nettilaki.com/a/rakennusmaan-j%C3%A4rjestelyll%C3%A4-tasataan-rakentamisoikeutta>. Luettu 12.4.2013
- Pihala, A. 2009. Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen, suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Helsinki. Newprint Oy
- Pohjolan sanomat. 2012. Meri-Lappia esitetään yhdeksi kunnaksi. Osoitteessa <http://www.pohjolansanomat.fi/PS-Uutiset/1194721294923/artikkeli/meri-lappia+esitetaan+yhdeksi+kunnaksi.html>. Luettu 3.3.2013
- Tilastokeskus. 2013. Osoitteessa <http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/241.html>. Luettu 20.2.2013

Ympäristöministeriö. 2004. maakuntakaavaesite pdf-tiedosto. Osoitteessa
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=96698&lan=fi>.
Luettu 13.3.2013

Ympäristöministeriö, alueiden käyttö osasto. 2005. Rantojen maankäytön
suunnittelu. Helsinki. Edita Prima Oy

Ympäristöministeriö. 2013a. Maankäyttö ja rakentaminen Lapissa.
Osoitteessa.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1553&lan=fi>. Luettu
18.3.2013

Ympäristöministeriö. 2013b. Yleiskaavoitus. Osoitteessa.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=6554&lan=fi>. Luettu
14.3.2013.

Ympäristöministeriö. 2013c. Asemakaavoitus. Osoitteessa.
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=6553&lan=fi>. Luettu
15.3.2013

LIITTEET

Liite 1. Maanmittaustoimituksen hakemuslomake


HAKEMUS
Maanmittaustoimitus

Maanmittaustoimiston nimi

Lomakkeen täyttöohjeet viimeisellä sivulla

Toimitusajaj	<input type="checkbox"/> Yksitystietoimitus	<input type="checkbox"/> Kiinteistönmaaritus (rajankaynti)	<input type="checkbox"/> Halkominen
	<input type="checkbox"/> Muu toimitus, mikä		
Toimituksen kohde Varjostetut kohdat täytetään maanmittaustoimistossa.	Kunta	Kuntanro	Kylä
	Kiinteistön (yhteensä tilan), tien tai muun alueen nimi		Kiinteistön RN:o
Ehdotus toimituksen kokous- palkaksi ja kokousajaksi			
Apuhenkilöt ja työvälitteet maastotoihin	<input type="checkbox"/> Haluan/Haluamme, että maanmittaustoimisto hankkii apuhenkilöt		
	<input type="checkbox"/> Hankin itse apuhenkilöt		
	<input type="checkbox"/> Haluan, että maanmittaustoimisto hankkii putkipyykit, tarvikkeet ja työvälineet		
	<input type="checkbox"/> Hankin itse putkipyykit, tarvikkeet ja työvälineet		
Lisätietoja, toimituksen tarkoitus yms.			

ALLEKIRJOITUKSET

	Palkka ja palvelusaika Hakijoiden allekirjoitukset tai heidän valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitus, nimikirjoitukset selvennetään.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SELVITYS TOIMITUKSEN OSAKKAISTA

Henkilön tiedot	Nimi	<input type="checkbox"/> Hakija
	Lahosoite	<input type="checkbox"/> Muu asianosainen
	Postinumero	Postitoimipaikka
	Kiinteistön nimi	Kiinteistön RN:o
		Puhelin työhön
		Puhelin kotiin
		Sähköpostiosoite

VOITTE JATKAA SELVITYSTÄ SEURAAVALLE SIVULLE TAI ERILLISEEN LIITTEESEEN!

Maanmittaustoimisto täyttää	Saapunut	Toimitusajaj	Hakemusnumero	Toimitusnumero
-----------------------------	----------	--------------	---------------	----------------

Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite
Henkilön tiedot	Nimi Lahiosolte Postinumero Kiinteiston nimi	Postitoimipaikka Kiinteiston RN:o	<input type="checkbox"/> Hakija <input type="checkbox"/> Muu asianosainen Puhelin työhön Puhelin kotiin Sähköpostiosoite

Liite 2. Kiinteistöjen yhdistämisen hakemuslomake



MAANMITTAUSLAITOS

HAKEMUS
Kiinteistöjen yhdistäminen

Maanmittaustoimiston nimi _____

Lomakkeen täyttöohjeet kääntöpuolella

Yhdistämisen kohteet Varjostetut kohdat täytetään maanmittaustoimistossa.	Kunta			Kuntanro
	Kiinteistön (yleensä tilan) nimi	Rekisteri- numero (Rno)	Kyla	Kylänro
Hakemuksen liitteet	<input type="checkbox"/> Sopimukset etusijajärjestyksestä _____ kpl <input type="checkbox"/> Muita liitteitä _____ kpl			
Valtuutus	<input type="checkbox"/> Valtuutan maanmittaustoimiston hankkimaan kiinnitysten haltijoiden sopimukset etusijajärjestyksestä.			
Ehdotus yhdistetyn kiinteistön nimeksi	Kiinteistön nimi			
Yhteyshenkilö	Nimi	Puhelin työhön		
	Lahiosoite	Puhelin kotiin		
	Postinumero	Postitoimipaikka	Sähköpostiosoite	

ALLEKIRJOITUKSET

Paikka ja päivämäärä
Hakijoiden allekirjoitukset tai heidän valtuuttamansa asiamiehen allekirjoitus, nimikirjoitukset selvennetään

Maanmittaustoimisto täyttää	Saapunut	Diaarinumero	Paätösnumero
-----------------------------	----------	--------------	--------------