

**Maaseutualueiden kaavoitus
maatalouden näkökulmasta
Tapausesimerkit Saarijärven kaupungista**

Essi Jokinen

Opinnäytetyö
Kesäkuu 2020
Luonnonvara- ja ympäristöala
Agrologi (AMK), Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Tekijä(t) Jokinen, Essi	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Kesäkuu 2020
	Sivumäärä 90	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Maaseutualueiden kaavoitus maatalouden näkökulmasta Tapausesimerkit Saarijärven kaupungista		
Tutkinto-ohjelma Maaseutuelinkeinot		
Työn ohjaaja(t) Riihinen, Arto		
Toimeksiantaja(t) Jyväskylän ammattikorkeakoulun Biotalousinstituutti		
Tiivistelmä <p>Maankäytön suunnittelulla sovitaan yhteen alueiden eri käyttötarkoituksia. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä vaikutuksia kaavoituksella voi olla maatalouden kannalta sekä lisätä maatalousalan toimijoiden tietoisuutta kaavoituksen mahdollisuuksista ja vaikutuksista.</p> <p>Tieto pohjautuu maankäytön suunnittelua ohjaaviin voimassa olevan lain ja asetuksen määräyksiin ja niiden soveltamiseen. Lisäksi hyödynnettiin asiantuntijoiden tekemiä julkaisuja. Opinnäytetyöprosessin aikana oli meneillään maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus, ja työssä on huomioitu tarkasteluhetkenä voimassa ollut viimeisin tieto. Käytännön tasolla maaseutualueiden kaavoitusta ja sen vaikutuksia arvioitiin Saarijärven kaupungin alueelle laadittujen kolmen erilaisen kaavan avulla.</p> <p>Maaseutualueiden maankäytön suunnittelussa on tärkeää alueiden erityispiirteiden huomioiminen sekä tavoitteiden kannalta tarkoituksen mukainen suunnittelutarkkuus. Kaavoitusprosessissa puolestaan olennainen rooli on riittävällä vuorovaikutuksella. Maatalouden näkökulmasta kaavoituksella voidaan saavuttaa merkittäviäkin hyötyjä, kun kaavoitus perustuu todelliseen tarpeeseen ja sillä onnistutaan ratkaisemaan kaavoitustarpeen lähtökohtana olleet kysymykset. Epätarkoituksenmukainen ja puutteellisiin tietoihin perustuva kaavoitus voi puolestaan aiheuttaa maataloudelle haittaa.</p>		
Avainsanat (asiasanat) maankäytön suunnittelu, kaavoitus, maaseutu, maaseutuelinkeinot, maatalous		
Muut tiedot		

Author(s) Jokinen, Essi	Type of publication Bachelor's thesis	Date June 2020 Language of publication: Finnish
	Number of pages 90	Permission for web publication: x
Title of publication Land use planning of rural areas from the point of view of agriculture Case examples from the city of Saarijärvi		
Degree programme Agricultural and Rural Industries		
Supervisor(s) Riihinen, Arto		
Assigned by JAMK University of Applied Sciences, Institute of Bioeconomy		
Abstract <p>The purpose of land use planning is the reconciliation of different uses of areas. The thesis studied the land use planning process in rural areas and its influences from an agricultural perspective. The aim was to study the effects that the land use planning has on agriculture.</p> <p>The study focused on currently valid laws, statues and regulations guiding rural land use planning but also several publications by experts in the field. During the study, there was a comprehensive reform of the whole National Land Use and Building act and the results based on the current knowledge. The planning and its impacts in practice were also analysed and estimated through three different plans drafted in the city of Saarijärvi.</p> <p>Important matters in rural land use planning are to pay attention to the specific features of the different regions and the appropriate planning accuracy. During the planning process, it is important to enable adequate interaction between the different parties of the planning project in terms of the quality of the result. Agriculture could benefit from the land use planning when it is done right, is based on real need, and it can answer the questions that were the starting point of land use planning but, when based on inappropriate or inadequate information, planning can be harmful for agriculture.</p>		
Keywords/tags (subjects) land use planning, planning, planning process, rural area, rural business, agriculture		
Miscellaneous		

Sisältö

1	Pientiloista keskitettyihin tuotantoyksiköihin.....	4
2	Tutkimusasetelma	5
2.1	Aiheen valinta ja opinnäytetyön tavoitteet	5
2.2	Tietoperusta, tutkimuskysymykset ja -menetelmä.....	6
2.3	Käsitteitä.....	9
3	Maaseutualueet toimintaympäristönä	10
4	Alueiden käytön suunnittelun perusteet	14
4.1	Maankäytön ohjaus- ja suunnittelujärjestelmä	14
4.1.1	Maakuntakaava	17
4.1.2	Yleiskaava.....	19
4.1.3	Asemakaava	21
4.1.4	Rakennusjärjestys	23
4.1.5	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen	25
4.2	Kunnan kaavoitusprosessi	27
4.2.1	Kaavoituksen tavoitteet ja eteneminen	27
4.2.2	Vaikuttaminen kaavoituksessa	30
4.2.3	Kaava-aineistot	33
5	Maaseutualueiden kaavoitus	34
5.1	Kaavoituksen tarveharkinta	34
5.2	Maaseutualueilla käytettävät kaavamerkinnot ja määräykset	36
5.3	Kyläyleiskaava.....	38
5.4	Kaavoituksen vaikutukset.....	41
5.5	Maaseutualueiden kaavoituksen haasteita	45
5.6	Tulevaisuusnäkökulmat maaseudun kaavoituksessa.....	47
6	Tapausesimerkit Saarijärven kaupungista	49
6.1	Viiden kylän kyläyleiskaava	49
6.2	Tarvaalan biotalouskampusalueen asemakaava.....	55

6.3	Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava.....	60
7	Johtopäätökset.....	66
8	Pohdinta	70
	Lähteet.....	80
	Liitteet	84
	Liite 1. Maatalouden kannalta olennaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.....	84
	Liite 2. Viiden kylän kyläyleiskaava: Tarvaala	87
	Liite 3. Viiden kylän kyläyleiskaava: Kaavamerkinnot ja -määräykset	88
	Liite 4. Tarvaalan kampusalueen asemakaava	89
	Liite 5. Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava	90

Kuviot

Kuvio 1.	Maaseudun tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä	10
Kuvio 2.	Kaupunki-maaseutu -luokitus Jyväskylän seudulla	11
Kuvio 3.	Alueiden käytön hierarkkinen ohjaujärjestelmä Suomessa	15
Kuvio 4.	Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta	17
Kuvio 5.	Kaavoituksen osapuolet	27
Kuvio 6.	Kaavoitusprosessi tiivistetysti	28
Kuvio 7.	Maaseudun maankäyttöön vaikuttavat tekijät.	35
Kuvio 8.	Aluerajaus kyläyleiskaavassa	39
Kuvio 9.	Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen tilan pinta-alan perusteella.....	51
Kuvio 10.	Kaavan laadintahetkellä voimassa ollut maakuntakaava vuodelta 2009	52
Kuvio 11.	Ilmakuva Tarvaalan suunnittelualueesta	53
Kuvio 12.	Asemakaavarajaus ohjeena toimineessa yleiskaavassa.....	55
Kuvio 13.	Ote Tarvaalan kampusalueen asemakaavasta	56
Kuvio 14.	Asemakaavan AM-1 -korttelialue suhteessa yleiskaavaan	57
Kuvio 15.	Asemakaava-alue rajattuna ilmapäokuvaan	62
Kuvio 16.	Rakennusalamerkinnät, jotka ohjaavat rakentamisen sijoittumista asemakaavassa	64
Kuvio 17.	Esimerkki kaavan lukemisesta rakennusalueiden ja rakennusten sijoittamisen osalta	64

Taulukot

Taulukko 1. Maankäytön suunnittelun hallinnolliset tasot eri maissa	16
Taulukko 2. Maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä, joilla on vaikutusta maaseudun kannalta	18
Taulukko 3. Asemakaavan ja ranta-asemakaavan oikeusvaikutuksia.....	22

1 Pientiloista keskitettyihin tuotantoyksiköihin

Maatalous on maaseutualueita olennaisesti leimaava elinkeino ja lisäksi se on Suomessa merkittävä työllistäjä. Maataloudessa harjoitettava alkutuotanto vaikuttaa sekä suoraan että välillisesti myös monien muiden työpaikkojen syntymiseen. Suomessa luonnonvarojen hyödyntämisen ja ruoan tuotannon merkityksen odotetaan tulevaisuudessa kasvavan maailmanlaajuisen luonnonvarojen ehtymisen ja ruokaturvan heikentymisen vuoksi.

Maatilojen lukumäärä on kuitenkin vähentynyt merkittävästi viimeisten kolmenkymmenen vuoden aikana. Vuonna 1990 Suomessa oli noin 130 000 maatilaa (Linkola 2014, 21). Luonnonvarakeskuksen Luken tilastotietokannan mukaan maatalous- ja puutarhayrityksiä oli vuonna 2010 noin 59 500 kappaletta ja vuonna 2019 alle 47 000 kappaletta, eli enää vain hieman yli kolmannes verrattuna tarkasteluajanjakson alkuun (Maataloustilastot n.d.). Tarvittavan tuotannon määrästä vastaa siis yhä pienempi määrä tiloja, mikä johtaa automaattisesti hajautuneempaan tilusrakenteeseen ja välimatkojen pidentymiseen viljeltyjen peltojen ja maatilalan talouskeskuksen välillä. Samanaikaisesti maatalouden kilpailukykyyn vaikuttaviin keskeisiin tekijöihin, kuten esimerkiksi tekniseen kehitykseen, tuotteiden laatuun ja turvallisuuteen sekä toiminnan laajuuteen ja ympäristönäkökohtiin kohdistuu jatkuvasti kasvavia vaatimuksia.

Toiminnan laajuuden osalta kehityssuunta on tilojen lukumäärän lasku ja tilakoon kasvattaminen, sekä alueellinen keskittyminen. Kotieläintiloilla tilakoon kasvattamisen myötä lisääntyvät eläinmäärät aiheuttavat vaikutuksia myös ympäristönäkökohtiin sekä lisäävät mm. haju- ja meluhaittoja, jotka tulee huomioida toimintaa harjoitettaessa, sekä toiminnan vaikutusalueelle sijoittuvien alueiden maankäytön suunnittelussa. Toiminnan edellytysten ja jatkuvuuden kannalta on huomioitava samanaikaisesti useita eri tekijöitä ja niiden vaikutuksia.

Yksi Maaseutupoliittisen kokonaisuohjelman kauden 2014–2020 toimenpiteistä on ollut suunnitella ja toteuttaa maaseutualueiden maankäyttöä ja rakentamista siten, että se edistää maaseudulla asumista ja yrittämistä. Konkreettisina keinoina tähän on

lueteltu mm. kaavoituskäytäntöjen eriyttäminen tukemaan erilaisten kaupunki- ja maaseutualueiden suunnittelua, tiiviisti rakennettujen ja harvemman yhdyskuntarakenteen alueiden suunnittelun periaatteiden tarkentaminen niin, että ne ottavat paremmin huomioon eri alueiden ominaisuudet ja voimavarat sekä maaseutuasumisen ja -yrittäjyyden erityispiirteet ymmärtävän asiantuntemuksen ja voimavarojen riittävä kohdentaminen alueellisesti laajentuneisiin kuntiin. Tarpeelliseksi on koettu myös maatalouden harjoittajien ja muiden maaseutuyrittäjien sekä kylätoimijoiden kytkeminen mukaan maankäytön strategiatyöhön alusta asti. (Mahdollisuuksien maaseutu 2014, 9, 42–44.)

Maaseudulla maankäyttöä hallitsevat osaltaan tilaa tarvitsevat maatalouden elinkeinotoiminnot, joiden toiminta on riippuvainen niitä ympäröivän luonnon hyödyntämisestä. Toiminta on sen vuoksi tiettyihin paikkoihin sidottua. Maaseutualueiden maankäytön suunnittelussa ja kehittämisessä tarvitaan siten myös paikallistuntemusta mm. maaseutualueiden ja maatalouden toimintaympäristön erityispiirteiden sekä maatalouselinkeinojen paikkasidonnaisuuden vuoksi. Kunnat ovat keskeisiä toimijoita alueidenkäytön suunnittelussa alueellaan, sillä niillä on lain mukaan kaavoitusmonopoli yleis- ja asemakaavoituksessa.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Aiheen valinta ja opinnäytetyön tavoitteet

Opinnäytetyön aiheena oli maaseutualueiden kaavoitus, jota tarkasteltiin maatalouden harjoittamisen näkökulmasta, metsätaloutta ei tässä yhteydessä huomioitu. Aihe valikoitui, koska se oli mielenkiintoinen tekijän ammatillisesta näkökulmasta ja koska sekä aiemmassa että nykyisessä työpaikassa oli havaittu kunnissa tehtävän kaavoituksen olevan monelle vieras asia. Lisäksi maankäytön suunnittelu maaseudulla on ollut esillä voimassa olevassa Maaseutupoliittisessa kokonaisuohjelmassa. Tarvetta kaavoituksen maatalousnäkökulman selvittämiselle ilmeni myös Jyväskylän ammatti-

korkeakoulun Biotalousinstituutilla, joka toimi opinnäytetyön toimeksiantajana. Aiheesta ei myöskään ollut aiemmin tehty opinnäytetyötä maaseutuelinkeinojen koulutusohjelmassa.

Työn tavoitteena oli selvittää, miten kaavoitusta toteutetaan käytännössä ja mitä vaikutuksia ja velvoitteita maaseutualueiden kaavoituksella voi olla maatalousyrittäjille, maanomistajille ja alueen asukkaille. Lisäksi työn tarkoituksena oli koota aiheen kannalta oleellista kaavoitukseen liittyvää tietoa, jota voidaan jatkossa hyödyntää opetusmateriaalina tai opetusmateriaalin laadinnassa Tarvaalan Biotalouskampusalueen oppilaitoksissa. Opinnäytetyön myötä voidaan lisätä alan opiskelijoiden, maatalousyrittäjien ja ylipäätään maanomistajien tietoutta maankäytön suunnittelun lähtökohdista, heidän osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksistaan kaavoituksessa, sekä toisaalta kaavojen oikeusvaikutuksista ja velvoitteista.

2.2 Tietoperusta, tutkimuskysymykset ja -menetelmä

Opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata ja ymmärtää aiheen mukaista ilmiötä olemassa olevan tiedon perusteella, valitun näkökulman lähtökohdista. Käytetty tutkimusmenetelmä oli laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus, jossa tietoa kerättiin olemassa olevasta lainsäädännöstä sekä muusta olemassa olevasta kirjoitetusta tiedosta ja asiantuntijan haastattelulla. Tutkimusmenetelmän valintaan vaikutti opinnäytetyön tavoitteiden ja kohderyhmän kannalta tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen pääseminen.

Tutkimusaineisto rajattiin teoreettisen edustavuuden perusteella, ja noin puolet aineistosta oli tiedossa heti työtä aloittaessa, mm. lainsäädäntö, Ympäristöministeriön oppaat ja haastattelu sekä tapausesimerkkeinä toimineet kaavahankkeet. Loppu aineisto kerättiin sitä mukaa, kun uutta kiinnostavaa tietoa ja lähteitä ilmeni tutkimuksen aikana. Aineiston keruussa ja tutkimuksessa hyödynnettävien lähteiden valinnassa arvioitiin niiden relevanttius, validius ja reliabelius.

Lähdeaineiston valinnassa oli tärkeää sen luotettavuuden arviointi. Aineistona toimivat maankäytön suunnittelua ohjaava laki ja asetus, erilaisten hankkeiden ja selvitysten perusteella kootut aineistot sekä muu kirjoitettu tieto ja asiantuntijoiden tekemät julkaisut. Opinnäytetyön tekemisen aikana oli vireillä 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus, ja opinnäytetyössä huomioitiin sen valmistumishetkellä voimassa ollut lainsäädäntö ja viimeisin saatavilla ollut tieto. Oletettavaa oli, että lähivuosien aikana lakiin tulleiden muutosten myötä kaikki aiemmin kirjoitettu tieto ei ollut välttämättä ajantasaista ja siten luotettavaa, vaikka aineisto olisi ollut verrattain uutta.

Opinnäytetyötä varten haastateltiin myös Saarijärven kaupungin kaavoitusjohtajaa. Asioiden käytännönläheiseen havainnollistamisen tueksi käytettiin esimerkkeinä lähivuosien aikana Saarijärven kaupungin alueelle laadittuja yleis- ja asemakaavoja, joiden vaikutus ulottuu maaseutualueille ja maatalouden harjoittamiseen. Saarijärven kaupungin hankkeiden valinta tapausesimerkkeihin perustui tietoon lähivuosina toteutetuista maatalousnäkökulman kannalta kiinnostavista kaavoista, sekä myös luottamukseen kyseisen kaavoitusorganisaation asiantuntemuksesta. Työssä hyödynnettiin myös tekijän aiempaa ammatillista osaamista, jota on kertynyt kuntasektorilla kaavoitusosastolla ja rakennusvalvonnassa työskentelyn myötä.

Tutkimuskysymysten avulla oli tarkoitus muodostaa kokonaiskäsitys maaseutualueiden kaavoituksesta ja arvioida tuloksia maaseutuelinkeinojen koulutusohjelman lähtökohdista. Tutkimuskysymyksiä olivat:

1. Miten maaseutualueiden kaavoitusta toteutetaan käytännössä?
2. Mitä mahdollisuuksia kaavoitus luo ja milloin kannattaa kaavoittaa?
3. Mitä vaikutuksia ja velvoitteita kaavoitus voi aiheuttaa?

Opinnäytetyön rakennemallina käytetään mukautettua mallia, jossa tutkimusongelma-, kohde ja menetelmät ilmenevät työn alussa, ja sitä seuraa teoreettinen osuus. Oletuksena on, että lukija omaa perustiedot maaseudusta toimintaympäristönä, mutta ei oikeudellisista maankäytön ohjauskeinoista tai kuntatasolla toteutettavasta kaavoituksesta. Aluksi lukija johdatellaan maaseutunäkökulmaan kuvaamalla

luvussa 3 maaseutualueita toimintaympäristönä muutoksineen sekä Kaupunki-Maaseutu-luokitus, joka havainnollistaa erilaisten maaseutualueiden ominaispiirteitä ja sijoittumista. Lopuksi tiivistetään maaseutualueiden maankäytön eri ohjauskeinoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen alueiden käytön järjestelmän muodostumiseen perehdytään luvussa 4. Luvun tarkoituksena on johdattaa lukija ymmärtämään maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen hierarkkinen maankäytön ohjausjärjestelmä eli kaavajärjestelmä oikeusvaikutuksineen ja vaikutussuhteineen. Lisäksi käsitellään tarkemmin kunnan kaavoitusprosessi ja kaava-aineistot, sekä osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavoituksessa.

Luvussa 5 tarkastellaan tarkemmin maaseutualueiden kaavoitusta, aiemmassa luvussa esitettyjen perustietojen pohjalta. Maaseutualueiden kaavoituksessa käytettävät merkinnät ja suunnittelumääräykset käydään läpi yleispiirteisesti, jonka jälkeen perehdytään kaavoituksen mahdollisiin vaikutuksiin neljästä eri maatalouden kannalta olennaisesta näkökulmasta. Lisäksi kuvataan maaseutualueiden kaavoitukseen liittyviä haasteita ja tulevaisuudennäkymiä. Luku muodostaa yhdessä luvun 4 kanssa opinnäytetyön tärkeimmän tietoperustan.

Teoriaosion jälkeen luvussa 6 tutustutaan oikeusvaikutteisiin kaava-asiakirjoihin ja niiden lukemiseen kolmen erityyppisen voimassa olevan kaavan avulla. Kaavat käydään läpi yksitellen ja niiden laatimistarpeeseen ja kaavatyyppin valintaan vaikuttaneet syyt ja hankkeen erityispiirteet esitellään, sekä arvioidaan kaavaa ja sen vaikutuksia maatalouden näkökulmasta.

Opinnäytetyön lopuksi esitellään tulokset, arvioidaan ja pohditaan maaseutualueiden maankäytön suunnittelun tarvetta sekä kaavoituksen merkitystä ja vaikutuksia. Pohdintaosassa käydään myös läpi työn vaiheet, arvioidaan tavoitteiden saavuttamista ja tulosten luotettavuutta sekä pohditaan mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

2.3 Käsitteitä

Asemakaava = kunnan laatima tarkimmin rakentamista ohjaava kaava

Emätila/kantatila = jonakin (tarkoituksen kannalta perusteltavissa olevana) poikkileikkausajankohtana (esim. rakennuslain voimaantulon ajankohta 1.7.1959) voimassa ollut kiinteistö/tila

Kiinteistö = kaavoituksen yhteydessä tarkoittaa kiinteistörekisteriin merkittyä maanomistuksen yksikköä, ei rakennusta

Kortteli = asemakaavassa käyttötarkoitukseltaan tietyn tyyppiseen rakentamiseen osoitettu yhtenäinen alue, joka voi koostua yhdestä tai useammasta tontista

Kyläyleiskaava = yksi yleiskaavan muoto, jossa voidaan osoittaa kuivanmaan rakennusoikeutta suoraan rakennusluvalla tietyin perustein

Maakuntakaava = maakunnan liiton laatima kuntien yleis- ja asemakaavoitusta ohjaava yleispiirteinen kaava

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus, joka tuli voimaan 1.1.2000

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki, joka tuli voimaan 1.1.2000

Rakennusjärjestys = lakisääteinen kunnan rakentamisen ohjauksen väline

Rakennusoikeus = tontille tai rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala

Rakennusoikeus mitoituksessa = yleiskaavan laadinnassa emätilaperiaatteen tai muun mitoitusmenetelmän myötä kiinteistöille jakautuva rakennusoikeus eli rakennuspaikkojen lukumäärä

Rakennuspaikka = yleiskaavassa rakentamiseen varattu alue

Ranta-asemakaava = rannoille pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava kaava (aiemmalta nimeltään rantakaava), jonka yksityinen maanomistaja voi teettää kustannuksellaan

Tila = asemakaava-alueen ulkopuolinen maa-alue (ei tässä yhteydessä maatila)

Tontti = asemakaavassa muodostettu rakentamiseen varattu alue, korttelin osa

Yleiskaava = kunnan laatima yleispiirteinen kaava, esim. keskustan yleiskaava, rannoilla ranta(osa)yleiskaava tai kyläalueella kyläyleiskaava

3 Maaseutualueet toimintaympäristönä

Maaseudulla on tapahtunut paljon muutoksia viimeisten vuosikymmenten aikana ja muutos jatkuu edelleen. Kasvinviljelyllä ja kotieläintuotannolla on merkittävä rooli Suomen maataloudessa, ja maataloudella on puolestaan merkittävä rooli elintarviketeollisuudessa, näin ollen se on myös merkittävä työllistäjä. (Rönkkö, Hentilä & Illikainen 2012, 37–38.) Suomen maatalous on ollut perinteisesti pientilavaltaista, minkä vuoksi elinkeinon harjoittaminen ja asuminen ovat sijoittuneet limittäin. Nykyään tilakoot ovat suurempia ja alkutuotannosta saa elantonsa entistä pienempi osa maaseudun asukkaista. (Sippola, Mäntymaa, Moisio, Jaakkola, Kuusinen, Välimäki, Punkari, Karhu & Helinko n.d., 2.)

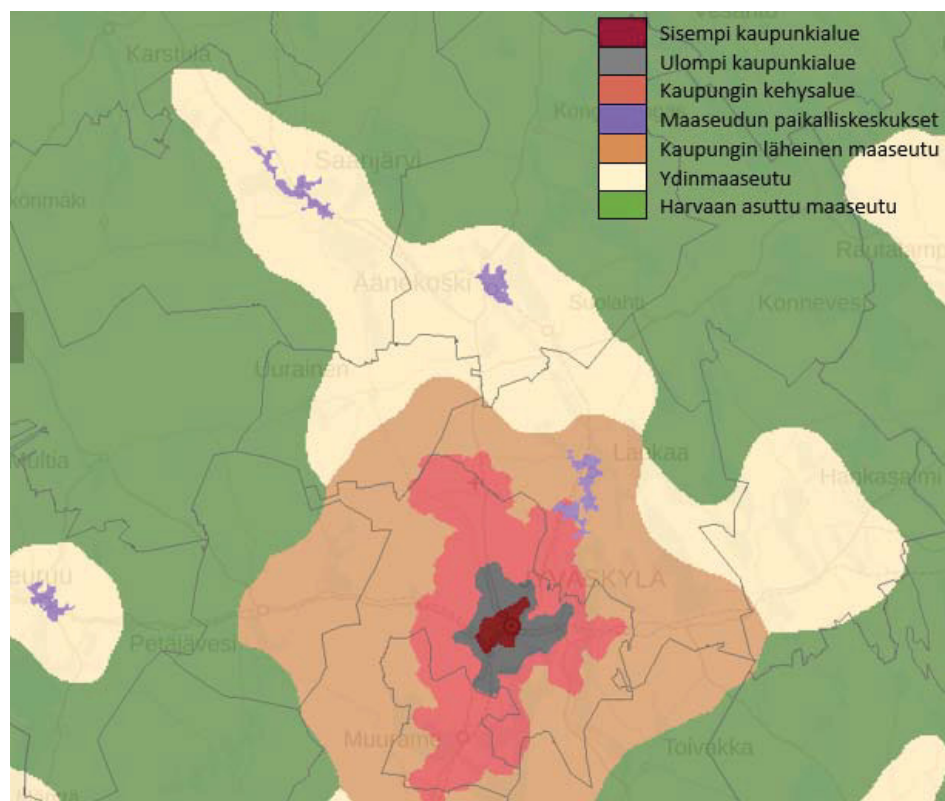


Kuvio 1. Maaseudun tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä (Kuhmonen & Kuhmonen 2014, 21)

Kuviossa 1. on esitetty maaseudun tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä, joista merkittävimpinä voidaan poimia mm. ympäristö ja kestävyys, teknologian kehitys, eriarvoistuminen, hajautuminen, luonnonvaratalous, keskittyminen ja kaupungistuminen sekä sääntelyn lisääntyminen. Maaseudun ja maatalouden toimintaympäristöön liittyy sekä poliittisia, taloudellisia että luonnonolosuhteisiin liittyviä epävarmuustekijöitä,

joille kaikille on yhteistä niiden ennakoimisen haastavuus. Maatalouden näkökulmasta toimintaa hankaloittaa tuottavuuden ja kilpailukyvyn kannalta mm. pirstaleiset viljelyalueet ja niiden etäisyys tilakeskuksiin. Vaikka tilojen koko on rakennemuutoksen seurauksena kasvussa, ovat ne silti pieniä verrattuna suurien EU:n tuottajamaiden tilakokoihin. Omat haasteensa toiminnalle aiheuttavat Suomessa myös ilmasto- ja sääolosuhteet sekä lyhyt kasvukausi. (Sippola ym. n.d., 1–2.)

Kannattavuuden parantamiseksi maatilat tarvitsevat tilaa laajentamiseen ja toimintojen keskittämiseen, mikä tulisi huomioida myös uudisasutuksen sijoittumisessa haja-alueille. Uusien asukkaiden näkökulmasta maaseutu on ensisijaisesti asumisen ja vapaa-ajan ympäristö, mikä voi aiheuttaa ristiriitoja asumisen ja elinkeinon harjoittamisen välille. Tilusrakenteen kehitykseen ja pirstoutumiseen vaikuttavat osaltaan pelto- ja metsämaiden hinta ja heikko saatavuus, mitkä ovat joillakin alueilla lisänneet uusien peltojen raivausta. Maatalous on alueellisesti merkittävä maankäyttöä ohjaava tekijä ja sen vuoksi maaseutualueiden suunnittelussa olisikin tärkeää huomioida maatalouden maankäytöllisen aseman turvaaminen. (Sippola ym. n.d., 1–5.)



Kuvio 2. Kaupunki-maaseutu -luokitus Jyväskylän seudulla (Muokattu Kaupunki-maaseutu -luokitus 2010 2013)

Maaseutualueiden suunnittelussa on tärkeää huomioida kunkin alueen ominaispiirteet ja tunnistaa erityyppiset maaseutualueet, sillä alueiden kulttuuriset, maisemalliset ja elinkeinolliset piirteet voivat vaihdella suurestikin saman kunnan alueella. (Rönkkö ym. 2012, 8). Kuviossa 2. on esitelty Kaupunki-maaseutu -luokitus Jyväskylän seudulla. Aiemmin maaseutu luokiteltiin kolmeen luokkaan, mutta nykyisin neljäs maaseutuluokan muodostaa maaseudun paikalliskeskukset, joita ovat kaupunki-alueiden ulkopuolella sijaitsevat suurehkot taajamat (Helminen, Nurmio, Rehunen, Ristimäki, Oinonen, Tiitu, Kotavaara, Antikainen & Rusanen 2014, 11.) Kaupunkien läheinen maaseutu, ydinmaaseutu ja harvaan asuttu maaseutu kehittyvät kaikki keskenään eri tavalla ja eri suuntiin. Kaupunkien läheisen maaseudun väkiluku lisääntyy, ydinmaaseudulla se säilyy ennallaan ja harvaan asutulla maaseudulla väestö vähenee ja vanhenee. (Linkola 2014, 18–19.)

Maaseudun paikalliskeskuksilla on rakenteeltaan tiivis keskusta, ja ne toimivat keskuksena ympäröivälle alueelle. **Kaupungin läheisellä maaseudulla** on erityyppisiä maaseutualueita: taajamia, ydinmaaseudun kaltaisia maaseutualueita sekä harvaan asuttuja alueita. Kaupungin läheinen maaseutu on maaseutumaista aluetta, joka on toiminnallisesti ja fyysisesti lähellä kaupunkialueita, ja jonka aluerajaus perustuu potentiaaliseen saavutettavuuteen ja ydinkaupunkialueelle suuntautuvaan työssäkäyntiin. **Ydinmaaseutu** on toiminnoiltaan monipuolista ja suhteellisen tiiviisti asuttua maaseutua, joka sijaitsee suhteellisen etäällä suurista keskuksista. Alue voi toimia vahvan alkutuotannon alueena, jossa maankäyttö on intensiivistä. Ydinmaaseutua ovat yleensä maatalousvaltaiset alueet. **Harvaan asuttu** maaseutu on puolestaan väestömäärältään harvaan asuttua aluetta, jossa voi olla laajoja asumattomia alueita ja taajamat sijaitsevat harvassa. Harvaan asutun maaseudun alueet sijaitsevat kaukana isoista keskuksista ja ne ovat paikalliselta elinkeinorakenteeltaan yksipuolisia. (Helminen ym. 2014, 11–12.)

Haja-asutusalueen rakentamisesta muodostuu haasteita sekä kunnalle että maatalouselinkeinojen harjoittajille. Maaseudulle hajalleen sijoittuvat uudet asuinraken-

nukset aiheuttavat haasteita mm. yhdyskuntasuunnittelulle ja toisaalta maanomistajan perusrakentamisoikeus haja-alueelle voi aiheuttaa maatalouskäytössä olevien alueiden pirstaloitumisen entisestään. (Sippola ym. n.d., 18–21.)

”Suomi on Euroopan unionin pohjoisin ja maaseutumaisin maa. Maaseutu ympäristöjä ei siten voi eikä pidä ohittaa, kun puhutaan alueidenkäytön suunnittelun ohjauksesta ja sen kehittämisestä.” (Hentilä 2012, 60.)

Maaseudun maankäytön ohjaukset

Maaseutualueiden maankäyttöä ohjataan EU-tasolla maaseutupolitiikalla ja taloudellisilla välineillä. Lisäksi maankäyttöä ohjataan sekä kansallisella, maakunnallisella että kunnallisella tasolla maaseutupoliittisesti tai oikeudellisesti. Edellä mainittujen lisäksi on käytettävissä vapaamuotoisia ohjaukskeinoja, jotka ovat yleensä paikallisia. Niiden tarkoituksena on kehittää kyliä, kyläympäristöjä ja maaseudun elinkeinoja, sekä edistää luonnonvarojen kestävästä käytöstä, mutta ne eivät ole oikeudellisesti sitovia. Esimerkkeinä näistä voidaan mainita kyläsuunnitelmat, kulttuuriympäristöohjelmat sekä erilaiset rakennemallit ja kehityskuvat. Vapaamuotoisia ohjaukskeinoja käytettäessä korostuu toimijan oma vastuu ympäristöstään ja parhaimmillaan niiden avulla voidaan tukea oikeudellista maankäytön suunnittelua maaseudulla. (Rönkkö ym. 2012, 11, 16–17, 26–27.)

Maaseutupoliittisesta ohjauksesta yksi esimerkki on maaseutupoliittinen kokonaisuohjelma, joka on tärkeä kansallisen tason väline. Kokonaisuohjelmassa on määritetty vuosille 2014–2020 viisi teemakokonaisuutta, jotka ovat osallisuus ja lähidemokratia, asuminen ja palvelut, infrastruktuuri ja maankäyttö, elinkeinot ja osaaminen, ekosysteemipalvelut (Mahdollisuuksien maaseutu 2014, 9). Tässä opinnäytetyössä keskitytään tarkastelemaan kuntatason kaavoitusta, joka on yksi olennainen maankäytön oikeudellisen ohjauksen keino.

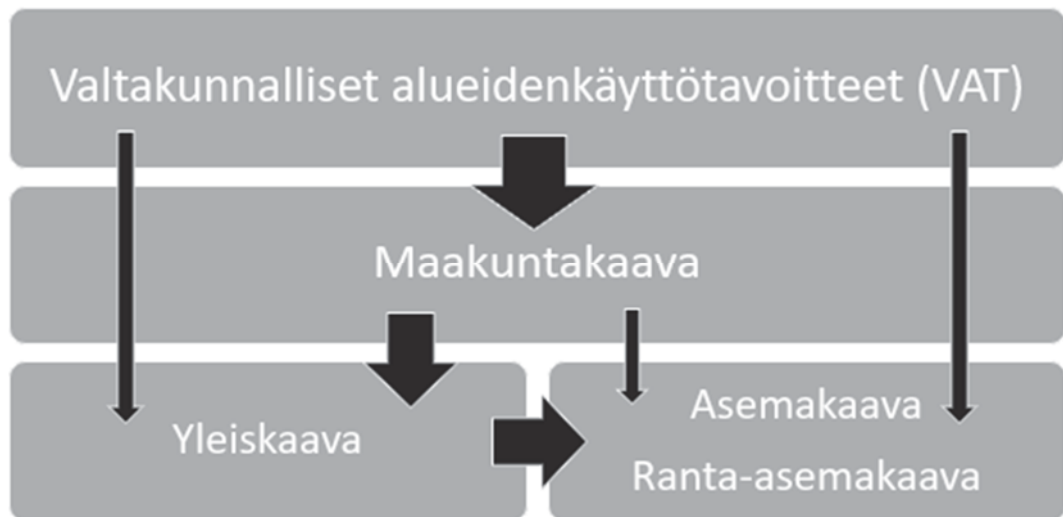
4 Alueiden käytön suunnittelun perusteet

4.1 Maankäytön ohjaus- ja suunnittelujärjestelmä

Kaupunkien asemakaavoituksesta säädettiin alkujaan asemakaavalaissa, joka tuli voimaan vuonna 1932. Laissa säädettiin myös maaseudulla olevien yhdyskuntien rakentamisen ohjaamisesta erityisen rakennussuunnitelman mukaan. Lain myötä kaupungilla oli asemakaavamonopoli, eli oikeus laatia asemakaava myös yksityisten ja valtion omistamalle maalle. Kaavoitusta koskevat säädökset uudistuivat 1.7.1959, jolloin rakennuslaki ja -asetus tulivat voimaan. Laissa olivat säädökset asemakaavasta, rakennuskaavasta, seutukaavasta ja yleiskaavasta, sekä myöhemmin myös rantakaavasta. Rakennuslain aikana yleispiirteisten kaavojen, eli seutu- ja yleiskaavojen merkitys korostui, koska taajamien merkitys myös maaseudulla kasvoi, ja maaseutu alkoi paikoin autioitua. Vuonna 1983 sisäasiainministeriö julkaisi oppaan maaseututaajamien ympäristönsuunnittelusta ja osayleiskaavoituksesta. Nykyisin maankäytön suunnittelua ohjaa 1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus. Vasta nykyisen lain myötä on ollut tavoitteena turvata myös vuorovaikutteisuus ja osallistumismahdollisuus kaavoituksessa. (Talvitie 2018, 9, 11, 15, 17.)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka Valtioneuvosto päättää, ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteilla pyritään esimerkiksi turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niiden tehtävänä on mm. auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2018.)

Maakunnan liiton tulee huolehtia maakunnan suunnittelun edellyttämästä alueiden käytön, alue- ja yhdyskuntarakenteen, rakennetun ympäristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan. Kunnan tulee huolehtia kaavoitus- ja rakennustoimen hoidon edellyttämästä alueiden käytön, rakentamisen ja rakennetun ympäristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan.
(A 10.9.1999/895, 2 §.)



Kuvio 3. Alueiden käytön hierarkkinen ohjausjärjestelmä Suomessa. Suoranaiset vaikutussuhteet on kuvattu nuolien paksuuksilla.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyen maakuntatasolla tehdään alueidenkäytön suunnittelua maakuntakaavalla, joka sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä. Kuntatasolla alueiden käytön ohjaamiseksi ja järjestämiseksi voidaan puolestaan laatia yleis- ja asemakaavoja, jotka hyväksyy kunnanvaltuusto. (L 5.2.1999/132, 4, 25, 37, 52 §.) Alueidenkäytön hierarkkinen ohjausjärjestelmä vaikutussuhteineen on esitetty kuviossa 3.

Kuntatasolla tehtävässä kaavoituksessa sopiva suunnitteluväline valitaan tapauskohtaisesti. Maaseutualueille keskeisin suunnitteluväline maankäytön ohjaukseen on yleiskaava, joka voidaan laatia joko strategisempänä ja yleispiirteisempänä tai yksityiskohtaisemmin rakentamista ohjaavana, tarpeista tai alueen olosuhteista riippuen. Tarkemmin maankäyttöä ohjaava asemakaavoitus on tarpeen mm. maaseutualueiden tiiviisti rakennetuissa taajamissa ja niiden kasvualueilla. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 24, 32.)

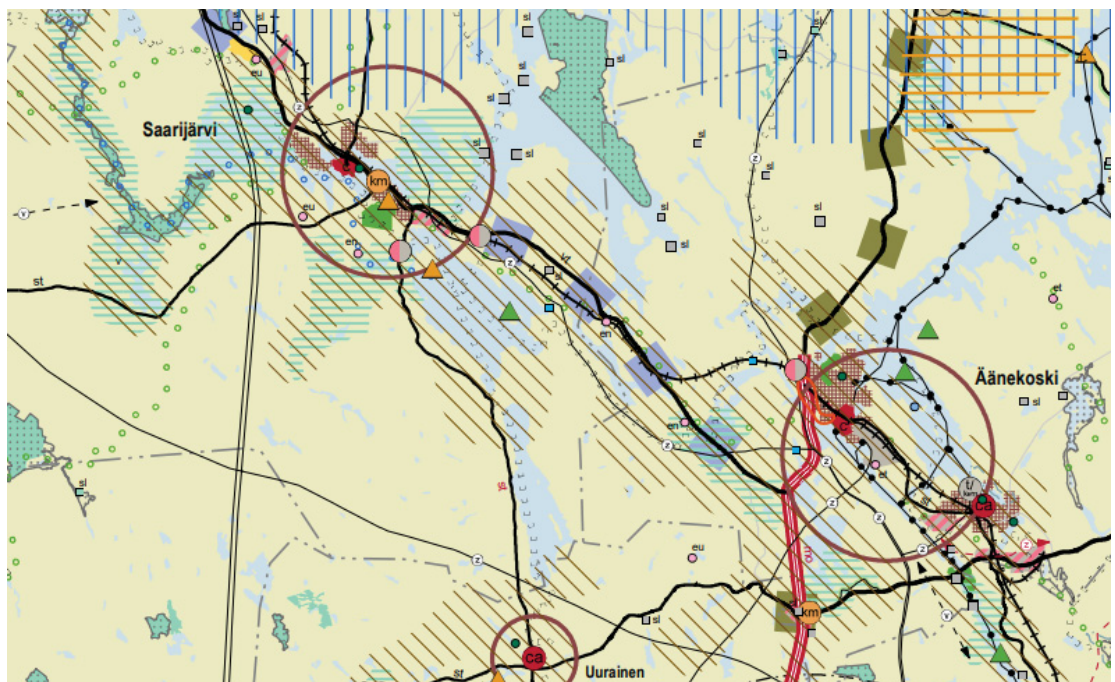
Maankäytön suunnittelujärjestelmissä on maakohtaisia eroja. Taulukossa 1. on esitetty vertailun vuoksi maankäytön suunnittelujärjestelmiä eri tasoilla viidessä eri valtiossa. Kansallinen taso käsittää suunnittelun valtion tasolla, alueellinen taso maakunnan alueella ja paikallinen taso kuntien alueilla. Yhteistä kaikille on se, että taustalla toimii lainsäädäntö ja lähtökohtaisesti suunnittelun painopiste on paikallisella tasolla, kuten Suomessa. Suunnittelun keskittämisen tasossa ja suunnitelmien oikeudellisissa vaikutuksissa sen sijaan on eroja esimerkkinä olleiden valtioiden välillä. (Hentilä & Soudunsaari 2008).

Taulukko 1. Maankäytön suunnittelun hallinnolliset tasot eri maissa. Suunnittelun painopisteet merkitty keltaisella. (Hentilä & Soudunsaari 2008.)

	Kansallinen taso	Alueellinen taso	Paikallinen taso
Suomi	Lainsäädäntö (alueidenkäyttötavoitteet) → neuvontaohjeet	Alueellinen suunnittelu (maakuntakaava) → oikeusvaikutteinen	- Yleissuunnitelma (yleiskaavat, valinnainen kuntien yhteinen yleiskaava) → oikeusvaikutteinen - Yksityiskohtainen suunnitelma (asemakaava) → oikeusvaikutteinen
Ruotsi	Lainsäädäntö → neuvontaohjeet	Alueellinen suunnittelu (maakuntakaava) → ei oikeusvaikutuksia	- Yleissuunnitelma → ei oikeusvaikutteinen - Yksityiskohtainen suunnitelma ja alueen määräykset → oikeusvaikutteinen
Alankomaat	Lainsäädäntö Kansallisesti tärkeät hankkeet kansalliset ohjelmat	Alueellinen lainsäädäntö ohjaa alueellista suunnittelua	- Yleissuunnitelma - Yksityiskohtainen suunnitelma
Saksa	Lainsäädäntö (kansalliset suunnitteluraportit ja -direktiivit) → neuvontaohjeet	- Alueellinen lainsäädäntö - Alueellinen suunnittelu → strateginen visio	- Yleissuunnitelma (kunnan suunnitelma) → paikallisen suunnitelman rakenne ja kehys - Yksityiskohtainen suunnitelma (paikallinen yksityiskohtainen suunnitelma) → oikeusvaikutteinen
Englanti	- Lainsäädäntö - Kansallisesti tärkeät hankkeet - Määritetään paikallisen suunnittelun suunta	- Alueen kehittämisstrategia	- Yleissuunnitelma - Yksityiskohtainen suunnitelma

4.1.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella, ja sen laadimisesta vastaa maakunnan liitto. Maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota mm. maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Samoin viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista. (L 5.2.1999/132, 4, 25–28, 32 §.)








Kuvio 4. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta (Keski-Suomen maakuntakaava 2017)

Maaseudun näkökulmasta maakuntakaavassa esitettäviä maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä asioita voivat olla esim. maaseudun kehittämisvyöhykkeiden määrittely ja kyläverkoston osoittaminen, sekä valtakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien ympäristöarvojen huomioiminen ja turvaaminen (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 5). Kuviossa 4 on ote voimassa olevasta

Keski-Suomen maakuntakaavasta, jossa on osoitettu opinnäytetyön näkökulman kannalta mm. seuraavia aluevarauksia ja merkintöjä: biotalouteen tukeutuva alue, monipuolinen työpaikka-alue, asumisen ja vapaa-ajanasumisen vetovoima-alue, kulttuuriympäristön vetovoima-alue sekä valtakunnallisesti ja maisemallisesti arvokas maisema-alue. Tarkemmat tiedot merkintöjen sisällöstä löytyvät taulukosta 2.

Taulukko 2. Maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä, joilla on vaikutusta maaseudun kannalta (Keski-Suomen maakuntakaavan merkinnät ja määräykset 2017)

	<p>Biotalouskeuhkeutuva alue. Kehittämisperiaatemerkinä, jolla osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita.</p> <p>Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee varmistaa maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvata hyvien yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.</p>
	<p>Monipuolinen työpaikka-alue. Aluevaraus-/kohdemerkintä, jolla osoitetaan monipuoliset teollisuus- ja/tai työpaikka-alueet.</p> <p>Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida liikenteellisten olosuhteiden järjestäminen sekä turvata maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Kyseinen merkintä sijoittuu esim. Tarvaalan kampusalueelle.</p>
	<p>Asumisen ja vapaa-ajanasumisen vetovoima-alue. Kehittämisperiaatemerkinä, jolla osoitetaan sekoittuneen vakituksen asumisen, vapaa-ajanasumisen sekä matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue.</p> <p>Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Vetovoima-alue on otettava huomioon biotalouden toimissa, ja yhteensovitukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p>
	<p>Kulttuuriympäristön vetovoima-alue. Kehittämisperiaatemerkinä, jolla osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.</p> <p>Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa.</p>
	<p>Valtakunnallisesti (v) ja maisemallisesti arvokas maisema-alue. Alueen erityisominaisuuksia kuvaava merkintä. Maisema-alueet perustuvat valtioneuvoston periaatepäätöksiin.</p> <p>Suunnittelumääräys: alueella tulee edistää kestävästä maatalouden harjoittamista arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti huomioiden.</p>

4.1.2 Yleiskaava

Yleiskaavan avulla ei tehdä tarkkaa yksityiskohtaista alueiden käytön suunnittelua, vaan sen tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Lisäksi yleiskaava toimii ohjeena, kun laaditaan tai muutetaan asemakaavaa, tai ryhdytään muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaavassa osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi, sekä annetaan yleiskaavamääräyksiä ja tarvittaessa suojelumääräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaavaa laadittaessa tulee huomioida maakuntatason suunnittelu ja lisäksi on otettava huomioon mm.

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. (L 5.2.1999/132, 35, 39, 41–42 §.)

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Samoin se voidaan laatia koko kunnan alueen kattavaksi tai ainoastaan osaa kunnasta koskevana osayleiskaavana. Kaavan sisällölliset vaikutukset voivat myös olla erilaisia tilanteista ja tarpeista riippuen; yleiskaava voidaan esimerkiksi laatia strategisena, jollainen on esim. asemakaavaa ohjaava *keskustan yleiskaava*, tai se voi olla alueiden käyttöä yksityiskohtaisemmin ohjaava, joita esim. *ranta(osa)yleiskaavat* ovat. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on erityinen merkitys kunnan kehittämisessä. (Osallistun kaavoitukseen 2016, 5, 11.) Yksi yleiskaavan muoto on myös *kyläyleiskaava*, jota tarkastellaan tarkemmin luvussa 5.3.

Yleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena tietyin ehdoin. Kaavan tulee tällöin ohjata riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella. Sen tulee olla laadittu oikeusvaikutteisena ja kaavamääräyksissä tulee olla maininta kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Em. määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ei kuitenkaan voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. (L 5.2.1999/132, 44 §.) Rantayleiskaavat ja kyläyleiskaavat laaditaan usein ohjaamaan rakentamista yksityiskohtaisesti siten, että niitä voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvia rantavyöhykkeitä koskevat lisäksi erityiset säännökset. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Tämä ei kuitenkaan koske esim. maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista. (L 5.2.1999/132, 72 §.)

Kun ranta-alueelle laaditaan kaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, tulee kaavan muiden sisältövaatimusten lisäksi mm. varmistaa, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, ja että luonnonsuojelu, maisema-arvot, vesiensuojelu sekä muut vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon. Lisäksi ranta-alueille tulee jättää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. (L 5.2.1999/132, 73 §.)

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään, että lupaa rakentamiseen ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Yleiskaavassa voidaan tarvittaessa asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n mukaisia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia. Esimerkiksi *määräaikaisella rakentamisrajoituksella* voidaan kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten. Yleiskaavan sisältövaatimuksissa kuitenkin säädetään, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 101 §:ssä on säädetty *lunastus- ja korvausvelvollisuuksista* koskien edellä mainittuja rajoituksia. (L 5.2.1999/132, 39, 43, 101 §.)

4.1.3 Asemakaava

Yksityiskohtaisin ja tarkimmin alueiden käyttöä ohjaava kaavatyyppe on asemakaava, jota laadittaessa tulee ottaa huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava siten kuin siitä on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty. Asemakaavoja laaditaan taajamissa sekä muilla alueilla, joilla on rakentamispainetta alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa, eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. (L 5.2.1999/132, 50, 54, 58 §.)

Kunta voi periä asemakaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta, jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu tämän aloitteesta (L 5.2.1999/132, 59 §). Asemakaavan laatiminen yksityisen maanomistajan maalle ei kuitenkaan ole välttämättä kunnan edun mukaista, sillä asemakaavan myötä kunnalle muodostuu huolto- ja toteutusvastuu yleisistä alueista. Näitä haittoja voidaan vähentää kunnan ja yksityisten maanomistajien välillä tehtävillä maankäyttösopimuksilla, mutta niiden laatimisessa on omat haasteensa. (Sippola ym. n.d., 34.)

Kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla on aiemmin voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, toimii yleiskaava ohjeena asemakaavan laatimiselle. Asemakaavan tultua voimaan yleiskaava ei ole alueella voimassa, mutta toimii tarvittavilta osin ohjaavana, mikäli asemakaavaa joskus muutetaan. Mikäli yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, voidaan asemakaava perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavasta poiketen. (L 5.2.1999/132, 42 §.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnalla on velvollisuus seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Jos asemakaava todetaan arvioinnissa vanhentuneeksi, tulee voimaan rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten, eikä rakennuslupaa tällöin voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. (L 5.2.1999/132, 60–61 §.)

Ranta-asemakaava

Maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen omalla kustannuksellaan, suunnittelualueen tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus (L 5.2.1999/132, 59, 74 §). Ranta-asemakaava ohjaa alueen käyttöä ja rakentamista yksityiskohtaisesti ja se on tarkoitettu pääasiassa loma-asumisen yksityiskohtaiseen järjestämiseen ranta-alueella. Ranta-asemakaavoja laaditaan pääasiallisesti haja-asutusalueiden vesistöjen rannoille, ja niitä voidaan laatia esim. maatalouden liitännäiselinkeinona toimivaa maatilamatkailua tai loma-asutusta varten. (Humppi 2020.)

Ranta-asemakaavoilla ja asemakaavoilla on erilaiset oikeusvaikutukset eikä kaavoja tule sekoittaa keskenään. Eroavaisuuksia esimerkiksi käyttökohteiden, rakennusoikeuden ja kustannusten osoittamisen osalta on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Asemakaavan ja ranta-asemakaavan oikeusvaikutuksia (Humppi 2020)

ASEMAKAAVA	RANTA-ASEMAKAAVA (ja entiset rantakaavat)
Keskusta-alueiden, kirkonkylän taajamien ja teollisuusalueiden kaavatyyppi.	Pääosin vain loma- ja/tai matkailualueiden kaavoitukseen. Ei saa pääosin käyttää pysyvään asumiseen tai esim. teollisuusalueen kaavatyyppinä.
Ei rajoituksia sijainnille, käytetään sekä rannoilla että kuivalla maalla.	Käytetään vain rannoille taajama-alueiden ulkopuolelle.
Laaditaan pääsääntöisesti tehokkaita alueita ja tiiviitä tontituksia. Myös rannat voidaan toteuttaa tehokkaasti.	Rakennusoikeus muodostuu emätilaperusteisesti, kuten rantayleiskaavoissakin. Laajoilla matkailupalvelualueilla voi olla suuret rakennusoikeudet, mutta ei oikeuksia omaraantaisten rakennuspaikkojen muodostamiseen tehokkaasti.
Kunta vastaa toteuttamisen kustannuksista. Tavoitteena on kattaa yleisten alueiden ja katujen kustannukset tonttimyynnillä.	Maanomistaja vastaa alueen toteuttamisen kustannuksista.
Kunta vastaa kaavan laadinnan kustannuksista, paitsi jos kaava on pääasiassa yksityisen edun laatima ja laadittu tämän tavoitteesta tai aloitteesta, voi kunta periä kustannukset.	Maanomistaja vastaa kaavan laadinnan kustannuksista.
Kunta toteuttaa kadut ja vastaa niiden ylläpidosta.	Katuja voidaan osoittaa, mutta niiden toteutusvelvollisuus voidaan osoittaa maanomistajalle, jos kaava on yksityisen edun vuoksi laadittu (MRL 91 §). Pääsääntöisesti katuverkkoa ei osoiteta, vaan siirtymiset esitetään ajoyhteysmerkinnöillä.
Ajantasaisuuden arviointi tehtävä 13 vuoden välein (MRL 60 §)	Ei määräystä ajantasaisuuden arvioinnista.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeudella tarkoitetaan asemakaavan mukaisella tontilla, tai yleiskaavassa tai ranta-asemakaavassa olevalla rakennuspaikalla sallittua kokonaiskerrosalaa eli sille rakennettavaksi sallittujen kaikkien rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Rakennusoikeuden määrä voidaan ilmoittaa asemakaavassa tehokkuuslukuna, joka tarkoittaa kerrosalan suhdetta tontin tai rakennuspaikan pinta-alaan (esimerkiksi $e=0.2$ tarkoittaa 20 % pinta-alasta), tai suoraan kerrosalaneliömetreinä. Joissain tapauksissa, mikäli korttelialueella sijaitsee suuria rakennuksia, voi olla tarpeen osoittaa rakennusoikeuden määrä myös kuutiometreinä. Rakennusala, eli se alue, jolle rakentaminen voidaan rakennusoikeuden puitteissa sijoittaa, merkitään asemakaavassa pisteatkiiviivalla. (Asemakaavamerkinntät ja -määräykset 2003, 78–79, 96.)

Yleiskaavoissa ja ranta-asemakaavoissa rakennuspaikalle sallittu rakennusoikeuden enimmäismäärä ilmoitetaan usein suoraan kerrosalaneliömetreinä (km^2) ja rakennusoikeutta on vähemmän suhteessa pinta-alaan kuin asemakaavoitetuilla alueilla. Mikäli yleiskaavassa ei ole määritetty rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää, noudatetaan tällöin alueella voimassa olevan kunnan laatiman rakennusjärjestyksen määräystä. Rakennusjärjestyksessä ohjataan sekä ranta-alueiden että kuivanmaan rakennuspaikkojen rakennusoikeudesta. Kuivanmaan rakennuspaikalle sallittu määrä ilmoitetaan yleensä yleismääräyksenä, esim. 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rantarakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty yksityiskohtaisemmin, ja kokonaisrakennusoikeuden määrä voi vaihdella kunnittain. (Humppi 2020.)

4.1.4 Rakennusjärjestys

Kunnassa tulee olla rakennusjärjestys, jossa annetaan paikallisista oloista johtuvat tarpeelliset määräykset, jotka huomioivat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilymisen. Määräykset voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakennetun ympäristön hoitoa tai suunnittelutarvealueen määrittelemistä, ja ne voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen määräyksiä ei kuitenkaan sovelleta,

jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. (L 5.2.1999/132, 14–15 §.)

Maaseudun kaavoituskäytäntöjen kehittäminen -hankkeen loppuraportin mukaan rakennusjärjestys on rakentamisen ohjauksessa riittävän yleispiirteinen suunnittelun väline sellaisilla alueilla, joilla ei ole tarvetta rakentamista suoraan ohjaavan kaavan laatimiselle, mutta on tarpeen antaa yleisiä sääntöjä rakentamisen ohjaamiseksi. Rakennusjärjestyksellä voidaan esim. hallitusti ohjata haja-asutusalueiden ja maatalouden toiminta-alueiden rakentamista paikalliset olosuhteet huomioiden. Sillä ei kuitenkaan voida osoittaa alueita eri käyttötarkoituksiin tai ohjata rakentamista yksityiskohtaisesti. Täten rakennusjärjestys ei korvaa alueidenkäytön varsinaista suunnittelua. (Sippola ym. n.d., 23–24.)

Lakisääteisen rakennusjärjestyksen lisäksi kunnat voivat halutessaan laatia maaseuturakentamista koskevia muita ohjeita, joihin rakennustarkastaja voi ohjauksessaan ja lupaharkinnassaan tukeutua. Esimerkiksi Kuopion kaupunki on laatinut tällaiset Maaseuturakentamisen periaatteet, joiden tarkoituksena on mm.

- määrittää kaupungin tavoitteet ja toimenpiteet maaseuturakentamisessa
- tarkastella tarkoituksenmukaista kylärakennetta
- määrittää lähtökohtia maaseutualueiden maapoliittisille toimille
- tarkistaa maaseudun edullisuusvyöhykkeisyys ja rakentamisen määrän mitoitus
- yhtenäistää maaseudun kaavoitustavoitteita (Maaseuturakentamisen periaatteet 2016).

4.1.5 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen

Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealue on alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten esimerkiksi teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi. Suunnittelutarvealueeksi voidaan yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa myös alue, jolla on tarpeen suunnitella maankäyttöä erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen määräys suunnittelutarvealueen osoittamiseksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (L 5.2.1999/132, 16 §.)

Suunnittelutarvealue voi muodostua myös ilman erillistä yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoitettua suunnittelutarvealuemääräystä. Pääsääntöisesti, mikäli asemakaavoittamattomalla alueella tai alueella, jolla ei ole suoraan rakentamista ohjaavaa yleiskaavaa, muodostuu suunnittelutarvealue myös olevan asutuksen perusteella, jos alueella on vähintään viiden talon muodostama kokonaisuus, jossa talot sijaitsevat enintään 150–200 metrin päässä toisistaan (Sippola ym. n.d., 32).

Suunnittelutarveratkaisuja voidaan siis tarvita yleiskaava-alueilla tai alueilla, joille ei ole laadittu kaavaa. Rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolla ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
3. on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (L 5.2.1999/132, 137 §).

Tästä poiketen, jo olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutu-yritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentaminen on sallittu ilman suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarvealueella rakentaminen ei kuitenkaan saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (L 5.2.1999/132, 137 §.)

Suunnittelutarveratkaisujen käyttöä ei ole tarkoitettu ns. yleiseksi toimintamalliksi, vaan niitä tulee käyttää harkiten yksittäistapauksissa, sillä lähtökohtaisesti suunnittelutarvealueella rakentaminen edellyttäisi asemakaavan rakentamista. Suunnittelutarveratkaisu on kuitenkin mahdollista myöntää, mikäli hanke täyttää aiemmin esitetyt MRL 137 §:n mukaiset vaatimukset, eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. (Sipola ym. n.d., 35.)

Poikkeaminen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista. Poikkeaminen voidaan myöntää esimerkiksi kaavan määräyksistä tai käyttötarkoituksesta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

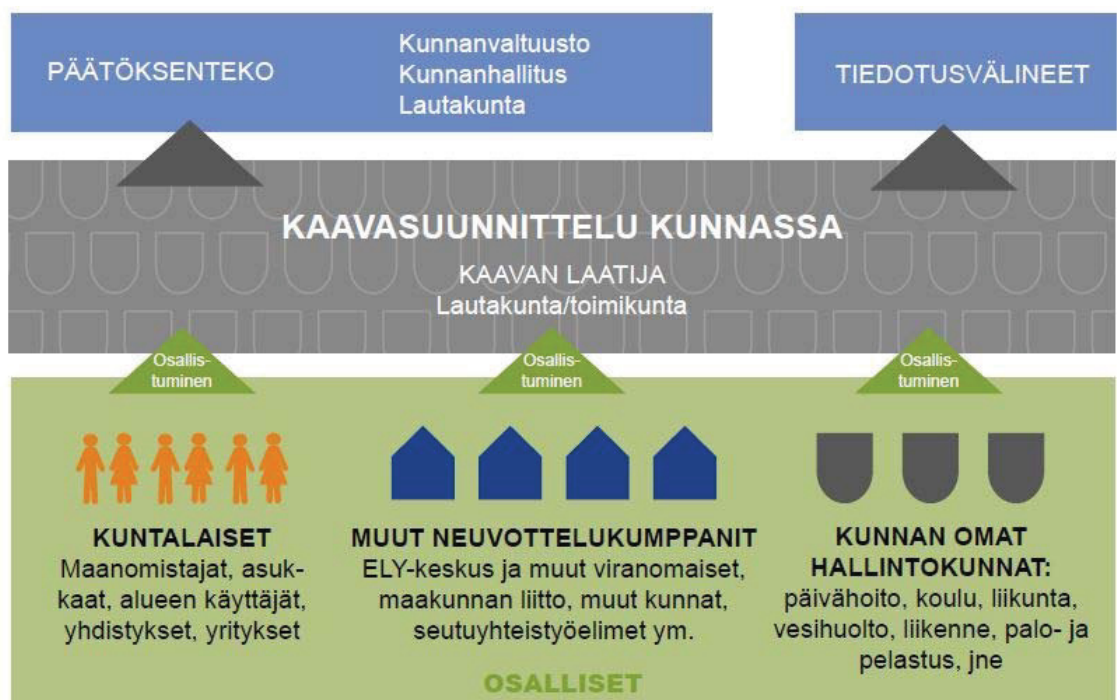
1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (L 5.2.1999/132, 171 §.)

Myös poikkeamisluvissa ja suunnittelutarveratkaisuissa tulee huomioida valitusmahdollisuus päätöksistä. Myönteisen poikkeamislupapäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun tulee olla lainvoimainen, ennen kuin rakennuslupa hankkeelle voidaan myöntää. Suunnittelutarveratkaisuja koskevien päätösten kumoutumista valitusten myötä on selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arviointia koskevissa raporteissa, ja niiden perusteella myönteisistä suunnittelutarveratkaisupäätöksistä, joihin oli kohdistunut valitus, oli kumoutunut lähes kaksi kolmasosaa (Sippola ym. n.d., 34).

4.2 Kunnan kaavoitusprosessi

4.2.1 Kaavoituksen tavoitteet ja eteneminen

Kaavoituksen eteneminen ja kaavoitusprosessin kesto riippuvat kaavan luonteesta, kaavoitettavan alueen laajuudesta sekä mahdollisesta valitusprosessista kaavan hyväksymisvaiheessa. Kaavoituksessa keskeisiä osapuolia ovat kaavan laatija, osalliset ja kuntapäätäjät, joilla kaikilla on oma roolinsa (Osallistun kaavoitukseen 2016, 8). Kaavoituksen eri osapuolet on esitetty kuviossa 5.



Kuvio 5. Kaavoituksen osapuolet (Osallistun kaavoitukseen 2016, 8)



Kuvio 6. Kaavoitusprosessi tiivistetysti

Kaavaprosessi koostuu neljästä eri vaiheesta, jotka on esitetty tiivistetysti kuviossa 6. **Aloituskvaiheessa** kaava tulee vireille, kun sen käynnistämisestä on ensin päätetty kunnan johtosäännön mukaisesti. Vireille tulosta ilmoitetaan yleensä kuulutuksella, ja samalla asetetaan nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS, josta osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipiteensä. OAS:ssa määritetään periaatteet, joita noudatetaan kaavan valmistelussa, esitetään kaavan tavoitteet ja luetellaan kaavahankkeen osalliset. Kaavahankkeen katsotaan tulleen vireille myös ilman erillistä vireilletulokuulutusta, mikäli kaavahankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. (L 5.2.1999/132, 63 §.) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä tarvittavilta osin.

Valmisteluvaiheessa kaavasta laaditaan luonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville yleensä 30 päivän ajaksi, kun se on ensin hyväksytty kunnan luottamuselimissä. Nähtäville asettaminen tehdään kuulutuksella. Nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisesti. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus esimerkiksi silloin, kun kaava on vaikutuksiltaan merkittävä. (Humppi 2020.)

Kaava-aineistojen nähtävänäolon pituudesta on maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen säädöksissä määrätty vain ehdotusvaiheen 30 päivän nähtäville asettaminen. Vireilletulo- ja valmisteluvaiheen osalta säädökset eivät siis sisällä tarkkoja vähimmäispituuksia. Minimissään valmisteluvaiheen kuuleminen on mahdollista hoitaa yleisötilaisuudenkin turvin, mikäli osallisille saadaan siten varattua mahdollisuus mielipiteen jättämiseen. (Humppi 2020.)

Ehdotusvaiheessa kaavaehdotuksen laadinnassa suunnitelmaa muokataan kaava-luonnoksen perusteella saadun palautteen osalta, ja laaditaan vastineet mielipiteisiin. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätetään kunnan luottamuselimissä ja nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaavan merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ehdotuksen nähtävillä oloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää siitä kirjallisia muistutuksia. (Humppi 2020.)

Yleis- ja asemakaavaehdotukset on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan, lukuun ottamatta vähäistä asemakaavan muutosta koskevaa ehdotusta, jota on pidettävä nähtävä vähintään 14 päivän ajan. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat tehdä kirjallisen muistutuksen kaavaehdotuksesta ennen nähtävänäoloajan päättymistä. (A 10.9.1999/895, 19, 27 §.)

Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettamista ei kuitenkaan tarvitse tehdä silloin, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen. (A 10.9.1999/895, 32 §.)

Asemakaavan ja ranta-asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto, ellei päätösvaltaa ole siirretty kunnan johtosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Yleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. (L 5.2.1999/132, 37, 52 §.) **Hyväksymisvaiheessa** ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä kaavaan voidaan tehdä pieniä teknisluonteisia tarkistuksia ehdotusvaiheen palautteiden perusteella, ja lisäksi laaditaan kirjalliset vastineet muistutuksiin. Tämän jälkeen kaava viedään hyväksymiskäsittelyyn kunnan johtosäännön mukaisesti. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan ja valitusaikana on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen. Mikäli kaavasta ei jätetä valituksia valitusaikana, tai valitukset hylätään, saa hyväksymispäätös lainvoiman ja kaavan voimaantulo kuulutetaan. (Humppi 2020.)

4.2.2 Vaikuttaminen kaavoituksessa

Osallistumisoikeus kaavoitukseen turvataan laissa. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on mm. turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa (L 5.2.1999/132, 1 §). Vuorovaikutuksesta ja kaavoituksesta tiedottamisesta säädetään myös seuraavasti:

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. (L 5.2.1999/132, 6 §.)

Keskeinen kunnan kaavoitusasioiden tiedottamisen väline on kaavoituskatsaus, jossa kerrotaan vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsaus tulee laatia maankäyttö- ja rakennuslain (L 5.2.1999/132, 7 §) mukaisesti vähintään kerran vuodessa ja siitä on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla, joka on yleensä kuulutus. (Osallistun kaavoitukseen 2016, 14.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa on tiedotettava niin, että osallisilla, eli alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (L 5.2.1999/132, 62 §). Vuorovaikutuksesta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa, jonka mukaisesti osallisille on varattava tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa (A 10.9.1999/895, 30 §).

Yleensä tilaisuus mielipiteen esittämiseen varataan asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti. Tilaisuus mielipiteen esittämiseen voidaan järjestää myös erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa tai muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Mielipiteensä voivat tässä yhteydessä esittää myös muut kunnan jäsenet. Tilaisuuden järjestämisestä tiedotetaan osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jollei muuta tiedottamista pidetä sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Kuitenkin siten, että ilmoitus julkaistaan aina vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. (A 10.9.1999/895, 30 §.)

Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta sekä yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta, jos yleiskaava laaditaan siten, että sen perusteella on mahdollista myöntää rakennuslupia suoraan, on lisäksi lähetettävä kirjallinen ilmoitus kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maanomistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä ja sen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen kaavan nähtäville asettamista. (A 10.9.1999/895, 19, 27 §.)

Kaavoituksessa sovitaan yhteen erilaisia tavoitteita ja etuja, mutta aina ei päästä kaikkien osapuolten kannalta mieleiseen ratkaisuun. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen, jossa ei valituksen myötä kuitenkaan tutkita kaavan onnistuneisuutta, vaan ainoastaan sen hyväksymisen lainmukaisuutta. Tämän vuoksi osallistuminen ja vaikuttaminen kaavan laadintavaiheessa on tärkeää, jotta osallisilla olisi mahdollisimman hyvät mahdollisuudet vaikuttaa laadittavan kaavan sisältöön. Mielipiteen tai muistutuksen esittämisessä on tärkeää, että se esitetään oikea-aikaisesti nähtävänä oloaikana ja oikeassa muodossa. Lisäksi on olennaista asiallinen esitystapa sekä perustelut ja mahdolliset vaihtoehtoiset ratkaisut. (Osallistun kaavoitukseen 2016, 5–6.)

Rönkön (2012, 84) mukaan asukkaiden osallistumishalukkuus elinympäristönsä suunnitteluun vaihtelee tapauskohtaisesti suuresti ja kaavan laatijalta vaaditaankin kykyä motivoida asukkaita osallistumaan aktiivisesti kaavoitukseen. Osallistumismahdollisuuksien järjestäminen on kunnan tehtävä, mutta vastuu osallistumisesta on osallisella. Onnistunut vuorovaikutus, eli kaavoituksen tavoitteista, sisällöstä, vaihtoehdoista ja niiden vaikutuksista sekä muista keskeisistä kysymyksistä käytävä keskustelu kaavoituksen aikana, on yksi tekijä, joka vaikuttaa olennaisesti kaavan laatuun. (Osallistun kaavoitukseen, 5–6.) Onnistunut vuorovaikutus edellyttää myös kaavamerkinnoiltä ja -määräyksiltä sekä kaavaselostukselta selkeyttä ja havainnollisuutta (Asema-kaavamerkinnot ja -määräykset 2003, 10).

Esimerkkinä vuorovaikutuksen toteuttamisesta mainittakoon Saarijärven kaupungin tapa hoitaa kuulemista ja tiedottamista laajemmin kuin mitä lainsäädäntö edellyttää. Säädökset edellyttävät kirjekuulemista vain kerran ehdotusvaiheessa ja vain ulkopaiikkakuntalaisille maanomistajille. Kaupunki kuitenkin tiedottaa kaavahankkeista pääsääntöisesti aina kirjeitse sekä aloitus-, valmistelu- että ehdotusvaiheessa, ja kirjeet lähetetään kaikille maanomistajille ja rajanaapureille. Maanomistajien laajan kirjekuulemisen koetaan osaltaan vaikuttaneen siihen, että Saarijärven kaupungin kaavahankkeista ei juurikaan valiteta, kun asiat saadaan sovittua ja ratkaistua osallisten kanssa jo kaavoituksen aikana. (Humppi 2020.)

4.2.3 Kaava-aineistot

Kaava-aineistot eli kaava-asiakirjat laaditaan jokaista kaavahanketta varten erikseen ja ne ovat julkisia, lukuun ottamatta henkilötietoja tai muuta arkaluontoista tietoa, esimerkiksi selvityksissä ilmenneiden uhanalaisten eläinten tai kasvien tietoja. Kaava-asiakirjoja ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavakartta, kaavaselostus sekä erilliset selvitykset, joiden määrä ja laajuus riippuu kaavoitettavan alueen laajuudesta, ominaispiirteistä sekä kaavan sisällöstä. Kaavaselostuksessa kuvataan ja perustellaan kirjallisesti se, miten kaavakartan ratkaisuun päädyttiin, kuinka kaavoituksen eri vaiheet etenivät ja miten valmistelu- ja ehdotusvaiheessa jätetyt mielipiteet huomioitiin. Kaavan voimaantumisen jälkeen näistä tärkein oikeusvaikutteinen asiakirja on kaavakartta merkintöineen ja selityksineen, koska siinä alueen suunniteltu maankäyttö eli kaavaratkaisu esitetään juridisessa muodossa Ympäristöministeriön asetuksen mukaisilla kaavamerkinnoilla. (Osallistun kaavoitukseen 2016, 22.)

Maankäyttö- ja rakennuslain (L 5.2.1999/132, 9 §) mukaisesti kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Riittäväillä selvityksillä ja kaavan vaikutusten arvioinnilla parannetaan kaavoituksen laatua sekä osoitetaan, että kaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset. (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 21.) Laki ei anna tarkkaa määritelmää selvitysten ja vaikutusten arvioinnin laajuuteen ja yksityiskohtaisuuteen, vaan arviointi on tehtävä tapauskohtaisesti, ja siihen vaikuttavat mm. kaavasta aiheutuvien muutosten suuruus sekä se, kuinka suoraan ja tarkkaan kaavan on tarkoitus ohjata alueen toteuttamista (Rönkkö 2012, 73–74). Tavallisia kaavahankkeiden yhteydessä laadittavia selvityksiä ovat mm. luontoselvitys, maisemaselvitys, rakennusinventoinnit, kulttuurimaisemaselvitys, muinaisjäännösinventointi ja meluselvitys (Humppi 2020).

5 Maaseutualueiden kaavoitus

5.1 Kaavoituksen tarveharkinta

Maaseutualueiden kaavoituksen tulee perustua tarvehankintaiseen suunnitteluun, jossa korostuvat asumisen lisäksi huomioitavina seikkoina mm. maatalouden sekä muiden paikkasidonnaisten elinkeinojen toimintaedellytysten huomioiminen, luonnonvarojen hyödyntäminen, perusinfrastruktuurin verkostojen sijoittuminen ja rakentuminen sekä luonnon virkistyskäytön ja luonnonarvojen huomioon ottaminen. Suurimmassa osassa maaseutua maakuntakaava on ainoa oikeusvaikutteinen suunnittelun väline, sillä ranta-alueita lukuun ottamatta tarve alueidenkäytön ohjaamiseen on suurimmalla osalla maaseutua melko vähäinen. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 219.)

Kaavoitustarve maaseudulle voi syntyä, mikäli alueelle on tarve sijoittaa uudisrakentamista järkevästi ja suunnitelmallisesti. Samoin kaavoitustarve muodostuu, mikäli uudisrakennusten rakennuslupien saaminen on vaikeutunut alueelle muodostuneen taaja-asutuksen vuoksi. Rakentamispaineeseen liittyvien syiden lisäksi myös esimerkiksi maaseudun elinkeinojen tulevaisuuden kehittämismahdollisuuksien turvaaminen tai kylän ympäristön muutosherkkyys voivat aiheuttaa tarpeen alueen tarkemmalle suunnittelulle. Maatalouden tuotantotilojen laajentaminen tai uusien kotieläintalouden suuryksikköjen rakentaminen voivat vaatia yhteensovittamista asutuksen kanssa tai maisema-arvojen turvaamista, vaikka rakentamispaine alueella ei olisi muutoin merkittävä. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 56–57.)

Maaseutualueen kaavoitustarpeeseen maatalouden kannalta siis voi vaikuttaa mm. maatalousyritysten kokojen kasvu, jolloin tulee ottaa paremmin huomioon toiminnan sopeutuminen rakentuneeseen ympäristöön ja luontoon, sekä muut maanomistajat ja lähialueiden asukkaat. Huomionarvoista maatalouden harjoittamisen kannalta on asuinkeskittymien syntyminen toiminnan kannalta epäedullisiin paikkoihin, joko kaavoituksen tai toisaalta puutteellisen rakentamisen ohjauksen vuoksi, mikä voi johtaa

maatalouskäytössä olevien alueiden pirstaloitumiseen. Maaseutuelinkeinojen harjoittamisen tukemiseksi olisikin tärkeää ohjata muuta rakentamista järkevästi, jotta maatalouden toimintaedellytykset säilyvät. Kaavoitustarpeesta tai siihen johtaneesta syystä riippumatta maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa on siten tärkeää ottaa huomioon myös kasvavien tuotantoyksiköiden laajentamis- ja keskittämistarpeet. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 56–57, 91, 99.)



Kuvio 7. Maaseudun maankäyttöön vaikuttavat tekijät (Kuhmonen & Kuhmonen 2014, 29).

Kuviossa 7 on ryhmitelty maaseudun maankäyttöön vaikuttavia tekijöitä. Asutuksen laajentuessa lähemmäs maatalouskäytössä olevia alueita voi aiheutua ristiriitatilanteita, minkä vuoksi tällaiset vyöhykkeet tulisi tunnistaa ja kartoittaa maankäytön suunnittelun pohjaksi. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 59.) Laition (2014) mukaan oikeisiin tilanteisiin kohdistettu hyvä suunnittelu turvaa maaseudun ja kylien elinvoimaa sekä edistää ympäristön arvojen säilyttämistä.

Kaavoituksen tarve ja sopiva maankäytön suunnittelun väline tulee siis harkita tapauskohtaisesti ja suunnittelualueen on muodostettava mielekäs kokonaisuus kaavoituksen kannalta. Kaavoitettavan alueen tulee kattaa tarkoituksenmukaisesti ne

alueet, joilla kaavallinen maankäytön ohjaus on tarpeen. (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 11.) Merkittävä osa yleiskaavoista laaditaan kuitenkin melko suppeille alueille, koska laajempien alueiden osalta menettelyt koetaan raskaiksi (Laitio 2014).

Huuhkan, Husun ja Taajamon (2012, 4) mukaan asemakaava voi olla perusteltu kaavatyypiksi maaseudulla silloin, kun on tarve säilyttää ja suojella jotakin olemassa olevaa tilannetta ja alueen tiiviys edellyttää asemakaavaa. Koska asemakaava aiheuttaa kunnalle *yleisten alueiden* (kadut ja puistot) toteutuksen ja ylläpidon velvoitteet, on kunnan tarkoin harkittava, milloin asemakaavan laadinta on järkevää maaseutualueilla, kirkonkylän taajaman ulkopuolella (Humppi 2020).

Asemakaavoitusta voidaan tarvita myös maaseutualueille sijoittuvissa erityishankkeissa ja esim. silloin, kun muodostetaan maaseudulle maataloustuotantotoimintaa varten merkittävästi tavanomaista enemmän rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan toiminnan kehittäminen ja laajentuminen. Tällaiset hankkeet edellyttävät pääsääntöisesti lisäksi maankäyttösopimusmenettelyjä. (Humppi 2020.) Esimerkki erityishankkeesta on Saarijärven kaupungin alueelle laadittu Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava, jota on tarkasteltu luvussa 6.3.

5.2 Maaseutualueilla käytettävät kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnöissä on pyritty maakunta-, yleis- ja asemakaavamerkintöjen vastavuuteen keskenään, kaavatason tarkkuusvaatimus huomioiden. Merkinnöissä on kuitenkin pieniä eroja, ja ensisijaisesti asemakaavoissa tulisi käyttää kaavamääräysasetuksen mukaisia asemakaavamerkintöjä ja yleiskaavoissa yleiskaavamerkintöjä. Tarvittaessa tarpeellinen merkintä voidaan kuitenkin lainata toisen kaavatason kaavamerkinnöistä. (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 2003, 22.)

Kaavamerkinnät koostuvat aluevarausmerkinnöistä sekä viiva- ja kohdemerkinnöistä. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan tietyn alueen käyttötarkoitus, joka voi olla esimer-

kiksi alueen varaus asumiseen, teollisuuteen tai maatalouteen. Alueiden käyttöä tarkennetaan viiva- ja kohdemerkinnöillä, niillä voidaan esittää esimerkiksi rakennusalueen rajat sekä rakennusoikeuden määrä. Kaavamerkintöjä voidaan tarkentaa kaavamääräyksillä. (Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset 2003, 28.)

Kaavamääräykset voidaan jakaa suunnittelu-, rakentamis-, ja suojelumääräyksiin niiden ohjausvaikutuksen mukaan. **Suunnittelumääräyksillä** ohjataan pääsääntöisesti asemakaavoitusta ja ne kohdistuvat ensisijaisesti viranomaisiin. Suunnittelumääräyksellä voidaan esimerkiksi velvoittaa ottamaan huomioon toiminnasta aiheutuvat haitalliset ympäristövaikutukset. **Rakentamismääräyksillä** puolestaan ohjataan suoraan rakentamista ja ne voivat olla joko ehdollisia tai ehdottomia. **Suojelumääräyksiä** käytetään, kun on tarve ohjata erityisten ympäristöarvojen, kuten esimerkiksi tärkeiden pohjavesialueiden, maiseman tai luonnonarvojen, säilyttämistä. Kaavamääräyksiä voidaan tarvittaessa selventää suosituksilla, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia ja ovat siten selvästi erotettava oikeusvaikutteisista määräyksistä kaava-asiakirjoissa. Suositukset voidaan esittää kaavakartalla joko määräyksen yhteydessä tai selostuksessa. (Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset 2003, 30.)

Liitteeseen 1 on koottu maaseutualueilla käytössä olevia Ympäristöministeriön oppaiden mukaisia kaavamerkintöjä kuvauksineen sekä esimerkkejä kaavamääräyksistä. Aluevarausmerkinnät ovat yleisilmeeltään samanlaisia yleis- ja asemakaavassa sillä erotuksella, että asemakaavan aluevarauksen kaavamerkintään voi sisältyä termi *kortteli*, esim. *Maatilojen talouskeskusten (kortteli)alue*. Kaavamääräysten esitystavoissa on jonkin verran vaihtelua kunnittain ja kaavakohtaisesti, aina kulloisenkin tarpeen mukaan. Kaavamääräykseen voidaan tarvittaessa yhdistää kaavakohtainen indeksi eli numero, jolloin kyseisen merkinnän alueella tarkempi määräys korvaa yleiset koko kaavan tai sen osan alueelle määräytyvät yleismääräykset kyseisen käyttötarkoituksimerkinnän ja numeron osoittamalla alueella. Indeksien määrää ei ole rajoitettu, mutta johdonmukaisuus, selkeys ja yhtenäisyys on tärkeää huomioida kaavojen laadittavuuden ja luettavuuden kannalta. (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 2003, 23.)

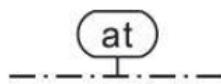
5.3 Kyläyleiskaava

Kyläyleiskaava on yksi oikeusvaikutteisen yleiskaavan muoto, joka on erityisesti maaseutualueiden tarpeisiin kehitetty kaava. Kyläyleiskaavoituksella pyritään toteutuskelpoiseen, maaseutumaiseen ja eheään kylärakenteeseen, jossa rakennuspaikat on lukumäärältään ja sijoittelultaan osoitettu kokonaisuuden kannalta kohtuullisella ja hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisella tavalla niin, että maanomistajien tasa-puolinen kohtelu toteutuu (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 15–16). Kyläyleiskaavaa ei tule sotkea kyläsuunnitelmaan, joka puolestaan on kylän omaehtoinen ja vapaamuotoinen kylän kehittämistä koskeva suunnitelma, jolla ei ole sitovia oikeusvaikutuksia (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 53).

Kyläyleiskaavoituksessa painopiste on kylien asuinrakentamisen ohjaamisessa. Kaava-alueeseen kannattaa kuitenkin sisällyttää maiseman kannalta keskeiset pelto-alueet, jolloin uudisrakentaminen voidaan ohjata mahdollisuuksien mukaan niin, että peltoalueet on mahdollista säilyttää viljelykäytössä mahdollisimman yhtenäisinä. Yksi kyläyleiskaavoituksen keskeisimmistä tavoitteista on kulttuuriympäristön vaaliminen. Maaseudun kulttuurimaisemalle olennaisia ovat maa- ja metsätaloudelle ominaiset piirteet, jotka ovat syntyneet, kun toimintaa on harjoitettu samoilla alueilla pitkään. Pitkään jatkuneen maatalouden harjoittamisen myötä alueille on muodostunut monilajisia luontotyyppisiä eli perinnebiotooppeja, kuten niittyjä, hakamaita ja metsälaitumia. Näiden säilymistä voidaan tukea kaavamääräyksillä ja suosituksilla. (Mts. 97, 102–103.)

Toiminnassa olevat maatilat voidaan esittää kaavassa omalla merkinnällään ja samalla turvata maatalouselinkeinojen toimintaedellytykset sallimalla myös liitännäiselinkeinoihin liittyvä toiminta ja rakentaminen, kuten esim. maatilamatkailu. Myös kotieläintalouden suuryksiköille voidaan esittää omat merkintänsä ja alueva-
raukset, mikäli toiminnan kehittämis- tai laajentamistarpeet ovat tiedossa kaavan laadintahetkellä. (Mts. 99.)

Kyläyleiskaavaan voidaan liittää määräys, joka oikeuttaa rakennusluvan myöntämiseen suoraan kaavan perusteella. Tämä koskee kuitenkin vain sellaisia alueita, joihin ei kohdistu merkittävää rakentamispainetta – määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Säädös yleiskaavan käytöstä suoraan rakennusluvan perusteena kuivanmaan alueilla tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2009 ja silloin 44 §:n mukainen määräys oli voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. Nykyinen määräys yleiskaavan käyttämisestä suoraan rakennusluvan perusteena on ollut voimassa 1.5.2017 lähtien, eikä siinä ole säädetty enimmäisajasta. (L 5.2.1999/132, 44 §.)



Alue, jolla enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella. Alueen asuinrakennusoikeus on sijoitettu kunkin maanomistajan AT- ja AOM-alueille.

Kuvio 8. Aluerajaus kyläyleiskaavassa (Kyläyleiskaavoitus - yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 13)

Mikäli vain osaa kyläyleiskaavasta voidaan käyttää enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen perusteena, tulee kyseinen alue erottaa kaavassa pistekatkoviivalla ja ”at” -merkinnällä kuviossa 8. esitetyllä tavalla. Rakennusluvan myöntämisen perusteeksi kyläyleiskaavassa on myös osoitettava, kuinka monta rakennuspaikkaa kullekin kiinteistölle sallitaan siten, että kaavan laadintahetkellä olevat ja uudet rakennuspaikat erotetaan kaavamerkinnöillä toisistaan. (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 12–13.) Vakituksen asuinrakennuksen rakennuspaikka merkitään kaavan aluevaraukseen yleensä neliöllä siten, että toteutuneiden rakennuspaikkojen merkintä on kauttaaltaan väritetty, ja uusien rakennuspaikkojen merkki on ”tyhjä”, eli siitä esitetään vain ääriviivat (Viiden kylän kyläyleiskaavan kaavamerkinnät 2015).

Rakennusoikeuden määrittäminen kyläyleiskaavassa

Rakennuspaikkojen määrittämistä yleiskaavassa kutsutaan mitoittamiseksi, joka perustuu *emätilatarkasteluun* tai muihin mitoitus tapoihin. Rakennusoikeuden määrittämisen pohjaksi on suositeltavaa tehdä suunnittelualueelle rakennetarkastelu, joka auttaa hahmottamaan alueen olosuhteita, maankäytön edellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia. Samassa yhteydessä voidaan pohtia, mitkä alueet esim. säilytetään ensisijaisesti maatalouskäytössä, ja laatia vyöhykejako, jossa osoitetaan jako maaseutuasumisen ja maatalouden perustuotannon vyöhykkeisiin. Rakennetarkastelu toimii kaavan kokonaismitoituksen, mitoitusperusteiden ja -vyöhykkeiden määrittelyssä. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 82–83.)

Emätilatarkastelua käytetään yleensä rantaosayleiskaavojen mitoituksessa tai sellaisilla alueilla, joilla rakentamisen paine on merkittävä. Emätilaperiaatteessa kiinteistöille kaavassa kohdistuva rakennusoikeus (*rakennuspaikkojen lukumäärä*), määritellään tietyntyyppisellä poikkileikkausajankohtana olemassa olleille tiloille (*emätila/kantatila*). Kyseisen ajankohdan jälkeen muodostuneet toteutuneet rakennuspaikat vähennetään laskennalla saadusta rakennuspaikkojen lukumäärästä, jolloin jäljelle jää käyttämätön rakennusoikeus eli tässä tapauksessa uudet rakennuspaikat, jotka kaavassa voidaan osoittaa. (Mts. 86–87.)

Kyläyleiskaavoissa emätilaperiaatteen käyttöä tulee harkita tapauskohtaisesti. Arvioinnissa maankäyttö ja rakennuslain toimivuudesta (2014, 60) on todettu, että emätilatarkasteluun perustuva yleiskaavoitus ei ole tarkoituksenmukainen väline laajalaisemmissa maaseudun yleiskaavoissa ja rakentamisen sijoittamisen ohjaamisessa ja tasapuolisen kohtelun määrittämisessä tulisi käyttää yleispiirteisempiä periaatteita.

Parempi vaihtoehto sisämaan *mitoitusperusteena* on rakennusyksikköjen määrittäminen tilan pinta-alaa kohti. Tällöin tilojen koko on syytä huomioida siten, että suurilla tiloilla pinta-alavaatimus yhtä rakennuspaikkaa kohden on suurempi kuin pienillä tiloilla. Lisäksi voidaan määrittää myös enimmäispinta-ala, jota suurempi pinta-alan määrä ei enää tuota lisää rakennusoikeutta tilalle (ks. kuvio 9). Maanomistajien tasa-
puolisen kohtelun ja muiden suunnittelutekijöiden vuoksi mitoitusvyöhykkeille on

myös syytä määrittää pinta-alan muuntokertoimet sen perusteella, kuinka käyttökelpoisia alueet ovat rakentamisen kannalta. Tällöin myös eri alueiden olosuhteet ja kaavoituksen tavoitteet voidaan ottaa huomioon rakennusoikeuden jakautumisessa. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 87.) Maaseutuelinkeinojen kannalta olisi hyvä, jos maatalousnäkökulma otettaisiin huomioon tällaisessa mitoitusvyöhykkeen edullisuustarkastelussa.

Tasapuolisuuden osalta on huomioitava, että sillä ei kaavoituksen yhteydessä tarkoiteta esimerkiksi rakennusoikeuden jakautumista kaikille maanomistajille tasaisesti, vaan tasapuolisuuden toteutumisen kannalta tarkastellaan keskenään niitä maanomistajia, joiden omistuksessa olevien maa-alueiden olosuhteet ovat samanlaiset esim. yhdyskuntarakenteeseen, olevaan asutukseen tai rakennettavuuteen liittyen. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 85.) Samoin on huomioitava, että kun puhutaan rakennusoikeuden määrittämisestä, joka on tässä tapauksessa eri kuin rakennuspaikalle tai tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan määrä, voi saman yleiskaavan alueella olla sekä emätilaperusteella mitoitettuja ranta-alueita sekä muulla mitoitusperusteella ratkaistuja kuivanmaan alueita. Aluerajaukset selviävät kaavakartasta ja mitoitusperusteet esitetään kaavaselostuksessa tai sen liitteissä.

5.4 Kaavoituksen vaikutukset

Verotus

Maanomistajien on syytä olla tietoisia kaavoituksen mahdollisista vaikutuksista verotukseen. Kiinteistövero ei määrätä maatalousmaasta ja metsästä. Kun taas kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta rakennuspaikalle tai tontille, vaikuttaa se maan verotettavaan arvoon. Lisäksi kunta voi periä asemakaava-alueella rakentamattomista asuintonteista korotettua kiinteistöveroä tiettyjen ehtojen täyttyessä. (Kiinteistöverolain soveltamisohje 2020.)

Kiinteistöverolain soveltamisohjeen (2020) mukaan asemakaavassa rakennusmaaksi varattu alue, joka sijaitsee maatalan alueella, luetaan kiinteistöveronalaiseksi rakennusmaaksi, jolle määrätään kiinteistövero, vaikka sillä kasvaisi vielä metsää tai sitä käytettäisiin maatalousmaana. Sen sijaan maatalaan kuuluva muu kuin asemakaava-alueella oleva rakennusmaa, jollaista on esim. oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakennusmaaksi varattu alue, katsotaan kiinteistöveronalaiseksi rakennusmaaksi vasta siitä lähtien, kun verovelvollinen aloittaa rakennuspaikkojen myynnin tai rakennuspaikka rakentuu. Mikäli kaikki rakennuspaikat luovutetaan tilakokonaisuuden yhteydessä maa- tai metsätalousmaana, rakennusmaaksi varattu alue tulee kiinteistöveron piiriin vasta siitä lähtien, kun kiinteistön uusi omistaja aloittaa rakennuspaikkojen myynnin tai rakentamisen. Edellisen omistajan aiemmillä myynneillä ei tällöin ole merkitystä. (Mt.)

Maaseutusutus

Kun kaavoituksella ratkaistaan asumisen tarpeita ja elinympäristön laatua, on huomioitava, että kulttuurimaiseman ominaispiirteet ja asuinympäristöjen vetovoimaisuus säilyvät. Rakentamista tulee ohjata riittävästi niin että se pyritään keskittämään taajamien tai kyläkeskusten tuntumaan, jolloin hyvien peltoalueiden säilyminen rakentamattomina ylläpitää maatalouden toimintaedellytyksiä. (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 7.)

Rakennuspaikkojen sekä muiden toimintojen oikealla sijoittelulla voidaan tukea maaseudun taajamia, kyläkeskuksia sekä palveluita ja infrastruktuuria. Kaavoituksen avulla on mahdollista ohjata asuinrakentamista kyläkeskuksiin, jolloin uudet kaavassa osoitetut rakennuspaikat osaltaan vähentävät painetta haja-alueelle rakentamiseen. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille, 10.)

Kun uusi rakentaminen ohjataan kyläalueille jo olemassa olevan asutuksen yhteyteen, tuetaan yhdyskuntarakenteen toimivuutta ja taloudellisuutta: helpotetaan asumisen kannalta tarpeellisten palvelujen, kuten vesihuollon, koulukuljetusten ja kotisairaanhoidon järjestämistä (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 7).

Eri toimintojen yhteensovittaminen on huomioitava haitallisten vaikutusten minimoimiseksi, esim. riittävien suoja-alueiden varaaminen kotieläintilojen ympärille on syytä tarkastella uusien rakennuspaikkojen sijoittelun yhteydessä, ettei uudisasutus muodostu esteeksi maatilan talouskeskuksen tai siitä erillään sijaitsevien maatalouden tuotantotilojen laajentamiselle tai uusien sijoittamiselle. Uudisasukkaat saattavat kokea haitallisena maatalouteen ja kotieläintalouteen liittyvän liikennöinnin, lannan käsittelyn sekä hajujen ja pölyn leviämisen, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia. Uusi asuinrakentaminen tulisi täten ohjata riittävän etäälle erityisesti kotieläintiloista ja samalla huolehtia, että rakennuspaikkojen sijoittelu ei aiheuta peltoalueiden pirstaloitumista. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 91, 99.)

Kun rakennuspaikat esitetään kaavassa kiinteistökohtaisesti, *rakentamisrajoituksilla* voidaan osoittaa rakennusoikeus peltoalueilta kyläalueelle, mikäli maanomistaja omistaa maata tällaisella alueella. Maa- ja metsätalouskäyttöön varatulla alueella voidaan tällöin kaavassa todeta esim. ”M-alueella saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisia rakennuksia”. Asuinrakennusoikeus on siirretty kunkin maanomistajan AT- ja AO-alueille”. Kaavassa voidaan myös ohjata sanallisilla määräyksillä sellaisten maa- ja metsätalousalueiden käyttöä, joille asutusta ei ole varsinaisesti osoitettu. Määräyksenä voi esim. olla, että peltoalueilla ei sallita rakentamista, vaan rakentaminen on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava pellon ja metsän rajaan tai olemassa olevan asutuksen tuntumaan, siten, että se soveltuu maisemaan. (Mts., 65, 91.) Tällöin tarkempi rakentamisen ohjaaminen jää rakennustarkastajan tehtäväksi.

Maatalous

Kyläkaavoitus (2009, 6) -oppaan mukaisesti maatalouden kannalta hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita ei tule pirstoa tai osoittaa taajamatoimintoihin tai muuhun kuin maatalouden käyttöön ilman hyvää syytä. Täten kaavoituksella voidaan vaikuttaa esimerkiksi maatalousalueen pirstoutumisen ehkäisyyn, tuotantoyksikköjen tilakoon kasvatamiseen sekä maatalouden kilpailukyvyyn ylläpitämiseen (Sippola ym. n.d., 7).

Yleiskaavalla ei ohjata maatalouden harjoittamista, mutta toiminnassa olevien tilojen toimintaa voidaan sen avulla turvata. Kaavoituksella voidaan esimerkiksi rajata kotieläintaloudelle sellaiset alueet, jotka mahdollistavat toiminnan laajentamisen mahdollisuuksien mukaan. Asutuksen lisääntyminen toimivien maatilojen läheisyydessä voi pahimmillaan johtaa toiminnan rajoituksiin tai laajentumisen estymiseen. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 99.) Kaavoituksen avulla voidaan osoittaa maaseutualueiden käyttötarkoitukset ja luoda puitteet maaseutuelinkeinojen kehittämiseksi. Yleiskaavoilla pyritään ohjaamaan maatalousyksiköt riittävän etäälle asutuksesta, jotta maatalouden toimintaedellytykset säilyvät, eikä toisaalta asukkaille aiheutuisi toiminnasta haittaa. (Toivonen 2019., 30–31.)

Maatilojen talouskeskusten yhteyteen voidaan osoittaa mahdollisuuksia muunkin yritystoiminnan kuin maatalouden tarpeisiin. Maatalouden harjoittamisessa on usein kysymys monimuotoisesta yritystoiminnasta, joten rinnakkaiselinkeinoille, kuten esimerkiksi maatilamatkailulle, tulisi kaavassa luoda mahdollisuus, sillä ne voivat olla maatalouden harjoittamisen edellytysten kannalta tärkeässä roolissa. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 91, 98–99, 102–103.)

Ympäristö

Tuotantorakennusten sijoittumista ja rakentamistapaa tulisi pyrkiä ohjaamaan kaavoituksella niin, että ne sopeutuvat maaseudun kulttuurimaisemaan, sillä maatalouden jatkuvan rakennemuutoksen myötä tuotantorakennusten koko kasvaa (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 99.) Kulttuurimaiseman ominaispiirteiden ja asuin ympäristön vetovoimaisuuden säilyminen varmistetaan, kun rakennusten sijoittamiselle ja rakennustavalle annetaan kaavoituksen yhteydessä ohjeita (Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa 2009, 7).

Maatalouden toimia esimerkiksi luonnon monimuotoisuuden ja maiseman säilyttämiseksi sekä vesien suojelemiseksi edistetään maatalouden ympäristötukijärjestelmällä sekä ympäristölainsäädännöllä. Yleiskaavassa voidaan kuitenkin antaa suojelumääräyksiä tai toimenpiderajoituksia maa- ja metsätalousalueille. Samoin voidaan antaa lisäohjeita tai suosituksia esimerkiksi ympäristönhoitoon sekä kasvillisuuteen ja

sen hoitoon liittyen. Rajoitukset ja suojelutavoitteet eivät kuitenkaan saa olla maanomistajalle kohtuuttomia, eikä niillä tule tarpeettomasti estää alueiden käyttötarkoituksenmukaista käyttöä. (Kyläleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 98–99.)

Asemakaavoissa voidaan lisäksi asettaa tarkempia määräyksiä ympäristön huomioimiselle, esimerkiksi pohjavesialueiden ja hulevesien huomioon ottamiseksi. Samoin asemakaavoituksen yhteydessä tarkastellaan tarkemmin esim. melua, ja voidaan edellyttää meluaitojen tai muiden melulta suojaavien rakenteiden rakentamista. (Humppi 2020.) Asemakaavamääräysten ohjaavuus on tarkempaa ja tiukempaa kuin yleiskaavoissa.

5.5 Maaseutualueiden kaavoituksen haasteita

Maaseutualueiden maankäytön suunnittelussa haasteita tuottaa jatkuva maatalouden rakennemuutos, joka näkyy mm. tilojen määrän vähenemisenä ja yksikkökoon kasvuna, mikä johtaa mm. keskitettyyn tuotantoon ja isompiin tuotantorakennuksiin, sillä samaan aikaan paikallisen identiteetin ja ominaispiirteiden säilyttäminen on ehto elinvoimaisen kulttuuriympäristön vetovoimaisuudelle. Maa- ja metsätalouden, virkistyskäytön sekä asumisen yhteensovittamisessa on myös haasteensa, koska toimijoiden ja osallisten erilaiset intressit asettuvat usein vastakkain. (Rönkkö 2012, 60–61.)

Erityisesti ydinmaaseudulla maankäytön suunnittelun haasteet liittyvät maatalouden muutokseen kohti suurempia yksikkökokoja, jolloin tuotantorakennusten koot ja toiminnan vaikutukset kasvavat merkittävästi niin, että toiminta alkaa muistuttaa teollisuutta. Teollisuuslaitosmaisten kokonaisuuksien sijoittaminen perinteiseen maaseutumaisemaan ei ole ongelmattonta. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 59.)

Virkistyskäytön osalta yleiskaavoihin liittyen ei nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai maankäyttö- ja rakennusasetuksessa määritellä yksityiskohtaisesti yleisten

alueiden (esim. venevalkama tai yleinen virkistysalue, uimaranta) toteutus-, ylläpito- ja korvausvelvoitteita silloin, kun yleinen alue osoitetaan yksityisen maanomistajan maa-alueelle. Koska yleisten alueiden toteutuksen ja ylläpidon velvoitetta ei voi osoittaa yksityiselle maanomistajalle, tällaisia yleisiä alueita osoitetaan pääasiassa vain kunnan tai muun julkisyhteisön, esim. seurakunnan, omistamille maa-alueille, mikä voi aiheuttaa haasteita esim. sopivien yhteisten venevalkama-alueiden löytämiseen. (Humppi 2020.)

Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuutta alueidenkäytön suunnittelussa on arvioitu osana lain kokonaisuudistamisprosessia. Sen perusteella ilmenee, että maaseudun kehittämiseen ei nykyisessä lainsäädännössä ole olemassa täysin sopivaa välinettä. Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä ei esimerkiksi huomioi eri maanosien ja alueiden erilaisuutta, vaan samat suunnitteluvälineet ja niiden käyttöperiaatteet ovat käytössä sekä kasvavalla ja kehittyvällä kaupunkiseudulla että taantuvalla maaseudulla. Menettelyjen kehittämisessä olisi siten huomioitava alueiden lähtökohdat sekä erilaisten maaseutualueiden erottelu ja huomioiminen kaavoituksen ohjauksen sääntelyssä, sillä paikalliskeskusten ja kaupunkien läheisen maaseudun alueilla tarvitaan tiukempaa maankäytön ohjaamista kuin muilla alueilla. Maaseutualuiden osalta suunnitteluvälineistön kehitystarpeet kohdistuvat lisäksi ympäristöarvojen turvaamisen keinoihin ja elinkeinojen kehittämiseen, jotta eri alueidenkäyttötarpeiden yhteensovittaminen onnistuu. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 17, 44, 55–59.)

Yleiskaavoissa käytetyt kaavamääräykset, joiden tarkoituksena on sovittaa maaseudun eri maankäyttömuotoja yhteen, ovat nostaneet esille kysymyksen, miten tarkasti yleiskaavalla voidaan ohjata maaseutuelinkeinotoimintaa. Esimerkiksi kotieläintalouden suuryksikön suurimpia sallittuja eläinmääriä ei oikeuskäytännön mukaan voida määrätä yleiskaavassa. Kaavoilla ei myöskään voida ratkaista muiden erityislainsäädäntöjen lupa-asioita, esim. ympäristölupaa. Oikeuskäytännössä on lisäksi linjattu, että ympäristölupaa edellyttävän toiminnan harjoittamisen turvaamiseksi ei voi rajoittaa toisen yksityisen alueen käyttöä. Kaavaan ei myöskään voida asettaa pysyväksi

tarkoitettuja maankäyttömääräyksiä eläintuotannon harjoittamisesta tiettyinä ajan-kohtana vallitsevaan tilanteeseen perustuen. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 60; Humpi 2020.)

Hentilän (2012, 61) mukaan nykyisellä alueidenkäytön suunnittelulla ei ole onnistuttu ohjaamaan asuinrakentamisen sijoittumista maaseudulla. Samoin nykyinen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä koetaan sekä kuntien että maaseudun toimijoiden näkökulmasta liian raskaana ja resursseja kuluttavana suhteessa tuloksiin. Myöskään kaavamääräyksiin sisällytettyjen toimenpideohjeiden esim. maiseman hoitoon liittyen ei katsota riittävästi toteutuvan käytännössä, koska kaavaprosessissa ei ratkaista toteutumisen valvontaa tai toimenpiteiden vastuutusta. (Hentilä 2012, 61.)

Maaseutuvaltaisten alueiden suunnittelussa tarvitaan tulevaisuudessa nykyistä syvällisempää osaamista ja todennäköisesti myös uudenlaista ohjausvälineistöä, jotta tasapainoilu luonnonvaroihin sitoutuvien elinkeinojen, niiden kestävän käytön ja muiden maaseudun kehittämistoimien ja maankäyttömuotojen välillä onnistuu. (Hentilä 2012, 61.)

Näkemyksen mukaan myös kuntien strategista suunnittelua tulisi kehittää ja lisäksi lisätä resursseja yleiskaavoitukseen. Erityisesti kuntaliitosten myötä uusissa suurkunnissa on tarve maapoliittiselle ohjelmalle ja yleiskaavoitukselle, mutta samaan aikaan resurssien ja osaavan henkilöstön puute on merkittävä ongelma maankäytön suunnittelun kannalta. (Ylinen, Hokkanen, Miettinen & Pahkasalo 2012, 47.)

5.6 Tulevaisuusnäkömät maaseudun kaavoituksessa

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen edetessä on tehty useita arvioin- teja ja selvityksiä mm. nykyiseen alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivu- teen liittyen. Kuntakaavasimulaatiossa testattiin ns. yhden kuntakaavan mallin toimi- vuutta ja pohdittiin, millä muilla keinoilla kuntien kaavoitusta olisi mahdollista suju- voittaa. Hankkeen johtopäätöksissä korostui yleispiirteisen suunnittelun rooli. Mikäli

yleiskaavoituksesta luovutaan, tulisi kuntastrategian olla velvoittavampi, jotta tärkeimmät kehityssuunnat, pitkän tähtäimen tavoitteet ja kokonaiskuvan osoittaminen toteutuu jatkossakin. (Kuntakaavasimulaation yhteenveto 2020, 1, 3.)

Yhden tason kuntakaavasta voisivat selvityksen mukaan hyötyä pienet kunnat tai alueet, joilla ei ole tarvetta eri tasojen päällekkäiselle suunnittelulle. Mahdollisuutena nähtiin esim. sen mahdollinen toimivuus haja-asutusalueilla, joissa on yleispiirteisempi tarve maankäytön ohjaukseen. Kuntakaavan myötä strateginen ajattelu ulottuisi myös maaseutualueille, jolloin aiemminkin kuvattuun kiinteistökohtaisen rakennusoikeuden määrittämiseen yleiskaavoissa perustuvat kaavoituskäytännöt saisivat vähemmän painoarvoa. (Kuntakaavasimulaation yhteenveto 2020, 8–9.) Strategisen suunnittelun kehittämisen on nähty olevan tarpeellista myös maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden arvioinnin yhteydessä. Selvityksen mukaan merkittävä osa yleiskaavoista laaditaan melko suppeille alueille, ja strategisempia ja laaja-alaisempia yleiskaavoja tulisi laatia nykyistä enemmän. (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 2014, 218.)

Lakimuutoksessa nykyisen, kuntien näkökulmasta pääpiirteissään toimivaksi arvioitun kaavajärjestelmän selkiyttäminen on arvioitu tärkeäksi, ja sen on arvioitu olevan mahdollista toteuttaa myös ilman järjestelmän radikaalia muuttamista. Esimerkiksi maaseutumaisten alueiden suunnitelmallista kehittämistä voitaisiin edistää ja mahdollisesti yksinkertaistaa laajentamalla mahdollisuutta käyttää yleiskaavaa suoraan rakennusluvan perusteena. Samoin on nähty myös selvitystarve sille, miten kaavoitus- ja lupaprosesseja voitaisiin sujuvoittaa nykytilanteeseen verrattuna, esim. vähentämällä tai yhdistelemällä erilaisia hallinnollisia käsittely-, kuulemis- ja päätöksentekovaiheita. Prosessien sujuvoittamisen kannalta olennaisena pidettiin myös mahdollisuutta yhdistää eri kaava- ja lupaprosesseihin liittyvää muutoksenhakua, jotta valitusprosesseista johtuvaa viivettä saataisi lyhennettyä. (Kuntakaavasimulaation yhteenveto 2020, 9.)

6 Tapausesimerkit Saarijärven kaupungista

6.1 Viiden kylän kyläyleiskaava

Kyläyleiskaava koostuu neljästä eri alueesta, joilla sijaitsee taajaman läheisimmät kehittyneimmät kylät. Rahkola-Linnan alue sijoittuu keskustan asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen, Kolkanlahden kylä noin kuuden kilometrin päässä Saarijärven keskustasta luoteeseen ja Tarvaalan alue likimaine samalle etäisyydelle, mutta vastakkaiseen suuntaan. Lanneveden kylä on noin 15 kilometrin päässä Saarijärven kaupungin keskustasta kaakkoon, mutta on etäisyydestään huolimatta vetovoimainen, koska sijaitsee Jyväskylän suunnalla. Kaavoitettavaan alueeseen valittiin erityisesti kehittyvän kyläkeskustan alueita, eikä kyläkeskuksen ulkopuolisia laajoja pelto- ja metsäalueita, joissa rakentaminen on ollut vähäistä. Tavoitteena oli kehittää yhdyskuntarakennetta kunkin kylän osalta. (Humppi 2020.)

Kyläyleiskaavoituksella tarkasteltiin tila- ja maanomistajakohtaisesti kyläalueen asuinrakennuspaikkojen määriä ja sijoituksia. Kyläyleiskaava mahdollistaa sen, että rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella ko. asuinrakennuspaikoille. Kyläyleiskaavoituksen tavoitteena oli osin myös toimia lähtökohtana jatko-suunnittelulle, kaavassa esim. osoitettiin alueet, joille tulee laatia ranta-asemakaava. (Humppi 2020.)

Kaavan tavoitteena oli ratkaista kylien kehittymisen tarpeet seuraavan kymmenen vuoden ajaksi, jonka jälkeen kyläyleiskaavoja tarkistetaan, korjataan ja päivitetään. Yleisenä tavoitteena oli myös toteutuskelpoisen, maaseutumaisen ja eheän kylärakenteen muodostaminen, jossa rakennuspaikkojen määrä ja sijainti on kokonaisuuden kannalta kohtuullinen sekä maanomistajien kannalta tasapuolinen. Kaavojen tarkempia tavoitteita olivat mm.

- rakennuspaikkojen sijoittelussa mm. vesihuoltoverkostojen sijainnin huomiointi
- rakennuspaikkojen sijoittaminen peltojen reuna-alueille, metsiköihin, teiden varsille tai olevan asutuksen läheisyyteen

- luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvojen turvaaminen uudisrakentamisen sijoittamisella, rakennusoikeuksien siirroilla sekä kaavamääräyksillä. (Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus 2015.)

Kaavat laadittiin oikeusvaikutteisina siten, että niiden perusteella oli mahdollista myöntää rakennusluvut asuinrakennuspaikoille maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaisesti sisämaan alueella, sekä maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti suoraan kaavassa osoitetulle ranta-alueen tavanomaiselle loma- ja asuinrakentamiselle. Osalla kaavaan varatuista maa- ja metsätalousalueista sallittiin maaseutumainen rakentaminen suunnittelutarveratkaisulla. Tarve kaavojen laatimiselle muodostui lisääntyneen asuinrakentamisen myötä, ja niillä pyrittiin luomaan edellytykset rakentamisen hallittuun järjestämiseen siten, että maisema- ja luontoarvot sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu otettiin huomioon. (Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus 2015.)

Kaavoitustyössä laadittiin rantavyöhykkeen emätilaselvitys ja sisämaan mitoitustaulukko rakennusoikeuden jakautumista varten tasapuolisuuden turvaamiseksi, ja jotta kaavoja on mahdollista käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Perusteena käytettiin tilan pinta-alaa vuonna 2009 (jolloin 44 §:n määräys yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena tuli maankäyttö- ja rakennuslakiin), tai vuonna 2000 (nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulovuosi) niissä tapauksissa, kun tilalle oli myönnetty suunnittelutarveratkaisulla rakennusoikeutta 1.1.2000 jälkeen. Mikäli rakennusoikeutta oli suunnittelutarveratkaisulla myönnetty, vähennettiin kyseinen rakennusyksikköjen määrä vuoden 2000 mukaiselle emätilalle muodostuvasta rakennusoikeudesta.

PINTA-ALA	LUKUMÄÄRÄ
0,5 - 1 ha	1
1 - 4	1 - 2
4 - 8	2 - 3
8 - 12	3 - 4
12 - 15	4 - 5
15 - 20	5 - 6
20 - 30	6 - 8
30 - 40	8 - 10
40 - 60	10 - 15
yli 80	20 max.

Kuvio 9. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen tilan pinta-alan perusteella (Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus 2015)

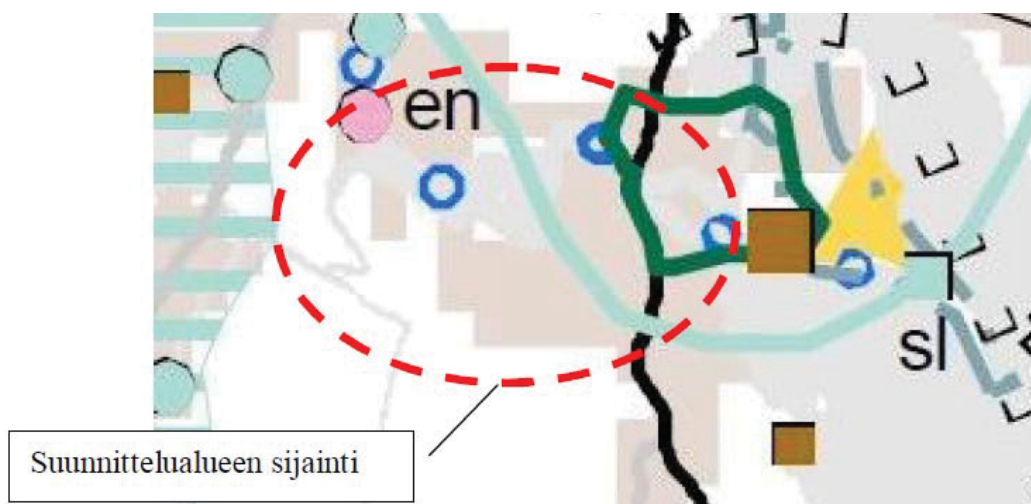
Kuviossa 9. on esitetty rakennuspaikkojen muodostuminen mitoituspinta-alan avulla. Taulukon mukaisesti esim. vuoden 2009 mukaiselle tilalle, jonka pinta-ala oli tuolloin 10 ha, muodostui 3-4 rakennuspaikkaa. Tiloille osoitettavien rakennuspaikkojen määrässä huomioitiin mm. alueen luonnonympäristö- ja maisema-arvot, tilan sijainnin edullisuus sekä vesihuoltoverkosto. Mikäli tilan pinta-ala oli $2000 \text{ m}^2 < 5000 \text{ m}^2$, muodostui sille yksi rakennuspaikka vain, mikäli tila sijoittui kaavan tavoitteiden kannalta edulliselle alueelle ja vesihuoltoverkoston läheisyyteen. (Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus 2015.) Muodostuneesta rakennusoikeudesta vähennettiin toteutunut, jolloin jäljelle jäävät rakennuspaikat oli mahdollista esittää uutena rakennusoikeutena kaavassa.

Viiden kylän kyläyleiskaavan yleismääräyksinä on määrätty mm. rantaan sijoittuvan vakituisen asunnon ja loma-asunnon rakennuspaikkojen vähimmäispinta-aloista sekä uutena muodostettavan rantarakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta. Niiltä osin, kuin kaavassa ei toisin säädetä, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa Saarijärven kaupungin rakennusjärjestystä. (Viiden kylän kyläyleiskaavan kaavamerkinnät 2015.)

Tässä työssä tarkastellaan tarkemmin Viiden kylän kyläleiskaavaa Tarvaalan alueella, koska maatalouden harjoittamista on kylässä paljon. Lisäksi osalle kyläleiskaavan alueesta on laadittu Tarvaalan kampusalueen asemakaava, jota tarkastellaan opin- näytetyössä myös tarkemmin luvussa 6.2.

Yleiskaavan kuvaus ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee lähimmillään noin neljän kilometrin etäisyydellä Saarijärven kaupungin keskustasta ja alueen pääelinkeino on maatalous. Alue oli melko väljästi rakentunut viljelyskylä, jolla oli kaavan laadintahetkellä useita toiminnassa olevia maatiloja. Pysyvää asutusta oli melko tasaisesti koko alueella, tiiviimmät keskittymät ovat Uuraistentien varressa. Rakentamispaine alueella ei ollut merkittävänä, vuosien 2005–2014 välillä suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen oli myönnetty seitsemän uudisrakennuksen lupaa. (Tarvaalan kyläleiskaavan kaavaselostus 2015.)



Kuvio 10. Kaavan laadintahetkellä voimassa ollut maakuntakaava vuodelta 2009 (Tarvaalan kyläleiskaavan kaavaselostus 2015)

Yleiskaavaa ohjaa maakuntakaava, ja kaavan laadintahetkellä alueella voimassa olleessa 14.4.2009 vahvistetussa Keski-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue oli osoitettu pääasiassa kylämäisen asutuksen alueeksi (ks. kuvio 10). Lisäksi alueelle tai sen läheisyyteen sijoittui mm. kulttuuriympäristön kehittämisen kohdealue ja valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. (Tarvaalan kyläleiskaavan kaavaselostus 2015.)



Kuvio 11. Ilmakuva Tarvaalan suunnittelualueesta (Karttapalvelu n.d.)

Suunnittelualuetta (ks. kuvio 11) tarkasteltiin mm. liikenteen ja melun, rakennetun kulttuuriympäristön, muinaisjäännösten, pohjavesialueiden, vesistöjen, virkistyskäytön, luonnonympäristön ja maiseman kannalta. Maisemaselvitys oli laadittu yhdessä rakennuskulttuuriselvityksen kanssa ja lisäksi kyläyleiskaavaa varten laadittiin erillinen luontoselvitys. Kaava-alueelle ei sijoittunut varsinaisia suojelualueita luonnon-suojelun näkökulmasta, mutta yksittäisiä luontoarvoiltaan merkittäviä kohteita kartoituksessa ilmeni. Muita kaavoituksen yhteydessä laadittuja selvityksiä ja suunnittelun tukena käytettyjä aineistoja olivat mm. melutarkastelut, emätilaselvitys, Saarijärven kaupungin rakennusjärjestys, muinaisjäännösinventointi sekä Saarijärven Kolkanlahden ja Tarvaalan maisemanhoitosuunnitelmat. (Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus 2015.)

Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioitiin kulttuuriympäristö sekä maisema ja luontoarvot. Rakennuspaikat pyrittiin osoittamaan sopivan kokoisina ryhminä pääsääntöisesti olevan rakennuskannan läheisyyteen. Rakennuspaikkojen lukumäärä perustui mitoitusperusteiden mukaisiin laskelmiin ja sijoittelun osalta myös suurilta osin kaavatyön aikana maanomistajilta saatuun palautteeseen. Avoimet peltoalueet tai

muuten maisemallisesti arvokakat peltoalueet osoitettiin MA-merkinnällä. Luontoselvityksen mukaiset metsä- ja vesilakikohteet sekä muut huomionarvoiset luontokohdeet osoitettiin maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on erityistä ympäristöarvoa (MY). Lisäksi kaavassa annettiin yleisiä määräyksiä ja suosituksia liittyen mm. rakennuspaikan vähimmäiskokoon, rakentamistapaan, jätehuoltoon, rantametsien käsittelyyn ja tiestöön (Liite 3. Viiden kylän kyläyleiskaava: Kaavamerkinnot ja määräykset). Tarvaalan kyläyleiskaava on opinnäytetyön liitteenä 2.

Kaavan kokonaisarviointi

Kaavaratkaisun huomattavin merkitys on asuinrakentamisen lisääntyminen alueella, jonne on lähivuosina alkanut muodostua tavanomaista haja-asutusaluetta tiiviimpää asutusta, mutta jossa maa- ja metsätalous on vallitseva elinkeino. Kyläalueen kehittämisellä pyritään vähentämään rakentamispainetta kaupungin reuna-alueilla, eli etäällä palveluista sijaitsevilla kuntarajoilla, ja ohjaamaan maaseutualueen asuinrakentamista tietoisesti ja hallitusti elinvoimaisen kylän alueella kohti tiiviimpää yhdyskuntarakennetta.

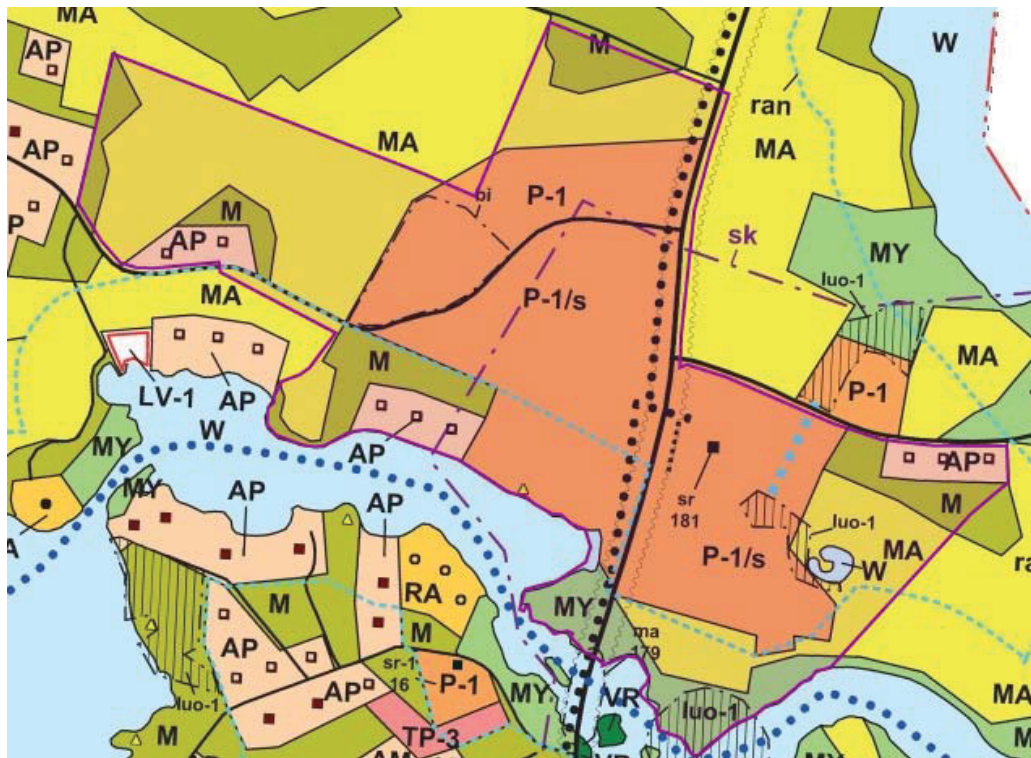
Kylän asukasmäärän kasvattamisesta huolimatta maa- ja metsätalouden säilyminen on haluttu turvata alueella mm. rakennuspaikkojen ryhmittelyllä ja M-, AM- ja MY-aluevarauksilla. Alueen asumisviihtyvyys on pyritty turvaamaan muuttamatta alueen luonnetta olennaisesti, ja säilyttämällä ympäristölle tyypillinen maaseutumainen miljöö. Kulttuuriperinnön osalta alueen maiseman ja kulttuuriperinnön arvioidaan säilyvän paremmin kaavan toteuttamisen myötä, kuin jos kaavaa ei toteutettaisi. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

6.2 Tarvaalan biotalouskampusalueen asemakaava

Asemakaavan kuvaus ja tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena oli kampusalueen kehittäminen mm. palvelu- ja koulutustilojen sekä asumiseen käytettävien tilojen sijoittamisen mahdollistamisella alueelle. Suunnittelualueella sijaitsee Pohjoisen Keski-Suomen ammattiopiston luonnonvara- ja ympäristöalan yksikkö sekä Jyväskylän ammattikorkeakoulun Biotalousinstituutti. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

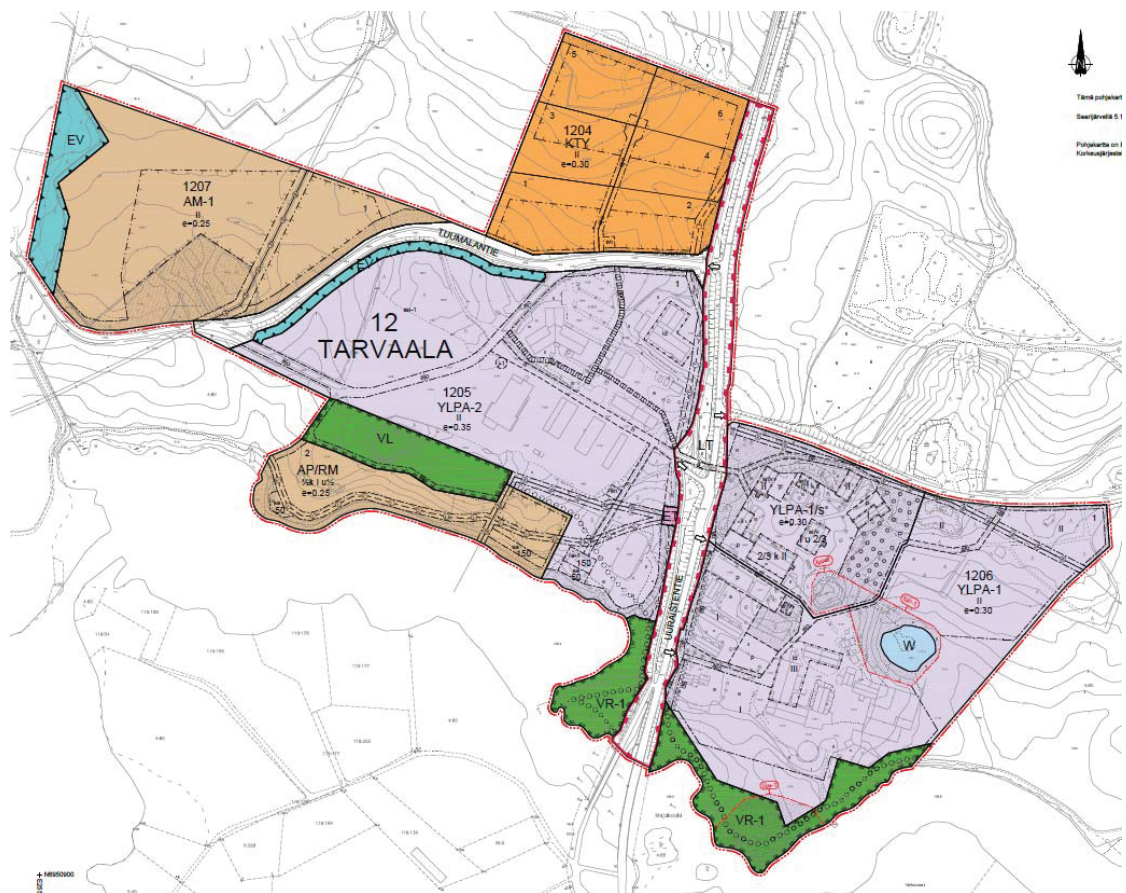
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan seutu/kuntakeskuksen alueelle sekä monipuolisen teollisuus- tai työpaikka-alueen alueelle. Maakuntakaavassa on myös mainittu, että Tarvaalan alue on biotalouden innovaatioissa kehittämisessä tärkeä alue. Lisäksi Tarvaalan alue sijoittuu kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle ja maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (ks. Kuvio 4. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta ja Taulukko 2. Maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä).



Kuvio 12. Asemakaavarajaus ohjeena toimineessa yleiskaavassa esitetty violetilla (Karttapalvelu n.d.)

Asemakaavaa laadittaessa ohjaavana kaavana toimi 28.5.2015 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Viiden kylän kyläyleiskaava, jonka kaavamerkintöihin ja määräyksiin suunnittelualueella voi tutustua liitteessä 2. Viiden kylän kyläyleiskaava: Tarvaala ja liitteessä 3. Viiden kylän kyläyleiskaava: Kaavamerkinnät ja -määräykset. Kuviossa 12 on esitetty asemakaava-alueen sijoittuminen kaavan laadinnan aikana voimassa olleen oikeusvaikutteisen kyläyleiskaavan alueelle.

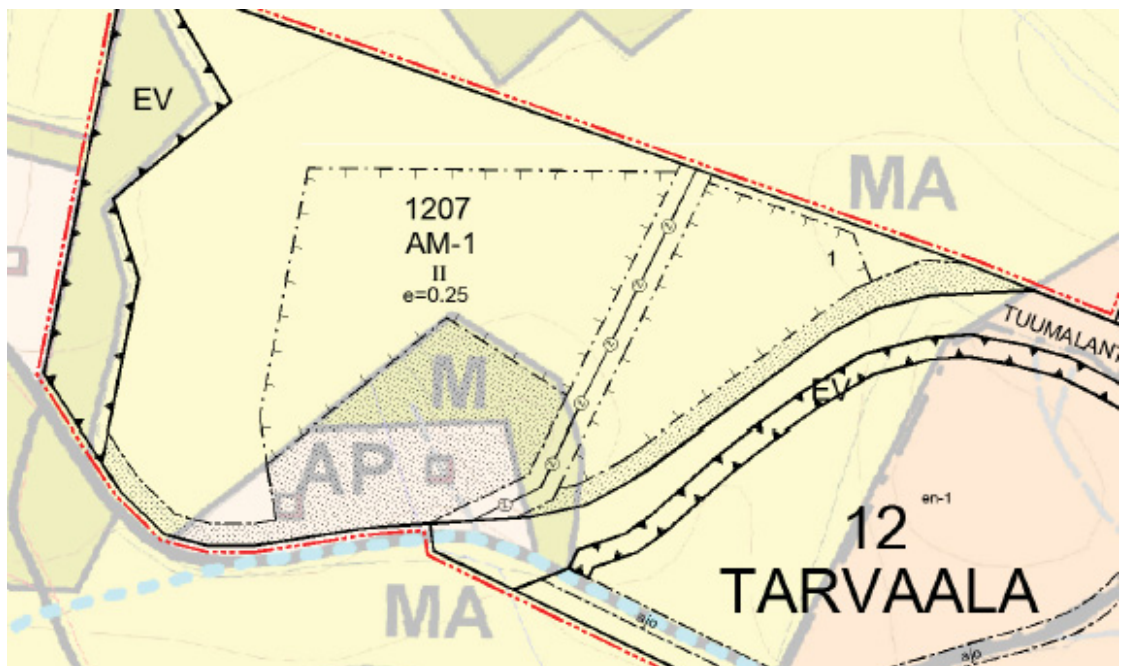
Yleiskaavatyön yhteydessä laadittuja luontoselvitystä sekä rakennuskulttuuriselvitystä hyödynnettiin asemakaavan laadinnassa. Lisäksi Tarvaalan maiseman osalta oli laadittu aikaisemmin kolme eri selvitystä. Selvitysten perusteella alueella sijaitsevia muutamia huomioitavia luontoarvoja. Lisäksi asemakaavoitettavalla alueella sijaitseva maatalousoppilaitos on keskeinen maamerkki maisemassa ja sen alue on kokonaisuutena edustava rakennettu kulttuuriympäristö, jolla on kulttuurihistoriallista arvoa. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kavaselostus 2019).



Kuvio 13. Ote Tarvaalan kampusalueen asemakaavasta (Tarvaalan kampusalueen asemakaava 2019)

Kuviossa 13. on ote voimaan tulleesta kaavasta ja koko Tarvaalan kampusalueen asemakaava kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on opinnäytetyön liitteenä 4. Asemakaavassa sijoitettiin kaavan länsiosaan AM-1 -korttelialue (indeksimerkintä), jolle on mahdollista toteuttaa uuden kotieläintalouden yksikkö. Kaavan laadintavaiheessa oli olennaista selvittää alueen etäisyydet asutukseen ja sen perusteella kaavamääräyksessä on määrätty, että ”toiminta ei saa aiheuttaa ympäröivälle asutukselle kohutonta rasitusta esimerkiksi hajusta, melusta tai pölystä”. (Tarvaalan kampusalueen asemakaava 2019.)

Samoin AM-1 korttelialueelle on merkitty laajahko istutettavan alueen osa (pisteytetty alue). Lisäksi kaavamerkinnän yhteydessä on määrätty maisema-arvojen suojelemiseksi pehmentämään istutuksilla rajaa rakennetun alueen ja peltomaiseman välillä. Suurinta sallittua eläinmäärää ei ole voitu ratkaista kaavassa, vaan se on ratkaistava ympäristölupamenettelyssä ennen kuin rakennuslupa eläinsuojalle voidaan myöntää. Kaavan luonnosvaiheessa AM-1 -korttelialue oli merkitty kotieläintalouden suuryksikön alueeksi (ME), mutta yksikön kokoa rajattiin kaavaehdotuksessa. (Tarvaalan kampusalueen asemakaava 2019; Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)



Kuvio 14. Asemakaavan AM-1 -korttelialue suhteessa yleiskaavaan (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019)

Asemakaavassa jouduttiin osittain poikkeamaan kyläyleiskaavan aluevarauksista (kuvio 14). Kaavaselostuksessa poikkeamista perusteltiin sillä, että oppilaitoksen kehittämiseksi on tarpeen rakentaa uusi opetusnavetta, jolle toiminnallisesti sopivaksi paikaksi oli todettu läntinen peltoalue. Tämän myötä yleiskaavan M-alueen (maa- ja metsätalousalue) suojaavaa merkitystä korostettiin osoittamalla se asemakaavassa suojaviheralueeksi (EV). Asemakaavassa on myös käytetty määräävää rakennusala osoittamaan navetan sijoittamista pellolla sijaitsevan metsäsaarekkeen vierelle. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

Kaavan kokonaisarviointi

Kaavan selkein tavoite ja vaikutus on ollut biotalouskampuksen kehittymisen ja vahvistumisen mahdollistaminen. Kaavan myötä alueen on mahdollista kehittyä monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Lähialueen asukkaisiin kohdistuvia mahdollisia kielteisiä vaikutuksia pyrittiin pienentämään sijoittamalla uudet toiminnot olemassa olevien yhteyteen sekä turvaamalla riittävät suojavyöhykkeet ympäristöön. Merkittävimmiksi vaikutuksiksi on arvioitu liikenteen lisääntyminen sekä ajoittaiset hajuvaikutukset, jotka ovat ominaisia jo olevalle maatalousympäristölle. Uudisrakentamista ohjattiin kaavassa siten, että se huomioi alueen maisema-, luonto- ja rakennushistorialliset arvot eikä siten vaikuta kaavanmukaisesti toteutettuna heikentävästi ympäristön viihtyisyyteen. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

Asemakaava mahdollistaa alueelle uuden kotieläintalouden yksikön sekä siihen liittyviä liitännäistoimintoja. Kaava määrää, että rakennusten sijoittelussa huomioidaan riittävät suojaetäisyydet ympäröivään asutukseen ja vesistöön. Lisäksi kaavamääräys kieltää toimintaa aiheuttamasta ympäröivälle asutukselle kohtuutonta rasisitusta. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

Alueen luontoarvot tunnistettiin ja huomioitiin, ja asemakaavalla ei arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia luontoarvoihin. Samoin tunnistettiin maiseman ja rakennetun ympäristön arvot ja niiden perusteella lisärakentaminen suunniteltiin mitoituksen ja sijoittelun osalta ympäristöön sopivaksi. Kaavalla arvioitiin olevan jopa positiivisia

vaikutuksia alueen arvojen säilymiseen tai jopa parantumiseen ja monipuolistumiseen. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

Kaavan merkittävimmät kylätaajamakuvaan kohdistuvat vaikutukset ovat etenkin toimitilarakennusten korttelialueelle KTY sijoittuvat uudisrakennukset, jotka samalla levittävät rakennettua aluetta nykyiselle peltoalueelle. Rakentaminen on kuitenkin sovitettavissa alueelle ja kaavamääräyksissä on veloitettu sopeuttamaan uudisrakennukset ympäristöön sijoituksensa, kokonsa, muotonsa, värityksensä ja materiaaliensa osalta. (Tarvaalan kampusalueen asemakaava 2019; Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.) Ympäristöön soveltuvuuden arviointi jää rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi rakennuslupavaiheessa.

Rakennettuun ympäristöön kohdistuva olennainen kaavan vaikutus on myös alueen asukasluvun mahdollinen lisäys 90–180 hengellä, sillä teoriassa asemakaava-alueelle olisi mahdollista rakentaa 25–50 uutta asuntoa. Kaavan myötä nykyinen rakennettu alue laajenee ja tiivistyy hieman, mutta mahdollistaa esimerkiksi YLPA-korttelialuilla lisärakentamisen, mikä mahdollistaa opetustoiminnan kehittämisen alueella. Lisäksi toimitilarakennusten KTY-muuttaa merkittävästi alueen rakennetta, mutta kytkeytyy kuitenkin muuhun kampusalueeseen. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.) Huomioitavaa on, että edellä mainitut vaikutukset ovat maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia.

Kaavassa on huomioitu useiden eri toimintojen yhteensovittaminen sekä suojelukohdeet, liito-orava-alueet, rakennuskulttuuri- ja kulttuurimaisema-arvot. Samaan aikaan kortteleiden käyttötarkoituksille on annettu joustavat kaavamerkinnot mm. opetustoiminnalle (YLPA-1 ja YLPA-2), koska kaavaa laadittaessa ei tiedetty tarkasti, mitä alueelle tullaan rakentamaan. Kortteleihin on lisäksi osoitettu erittäin paljon rakennusoikeutta alueen kehittämistarpeisiin eri toimintoja varten, näin huomioitiin mm. yrityspuiston kehittäminen. Kaavaprosessi sisälsi myös maankäyttösopimusmenettelyn, jonka avulla yleisten alueiden, kuten esim. katualueen, ylläpidon velvoitteet osoitettiin maanomistajataholle, jotka muuten asemakaavassa olisivat kaupungilla taulukon 3 mukaisesti. (Humppi 2020.)

Tiivistettynä asemakaavan vaikutukset ovat pääasiassa maisemallisia ja lisäksi, mikäli asemakaava-alue toteutuu kokonaisuudessaan, voi ilmetä myös lisääntyvää melua, liikennettä ja hajua. Vaikutuksia lieventävät kuitenkin ympäristön suojaamiseen tarkoitettut suojaviheralueet, rakentamista ohjaavat määräykset ja kaavoituksen yhteydessä laaditut kaavan toteuttamista ohjaavat rakennustapaohjeet sekä eri toimintojen väliset etäisyydet. (Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus 2019.)

6.3 Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava

Asemakaavan kuvaus ja tavoitteet

Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava on esimerkki tapauksesta, jossa kaavoittamattomalle alueelle oli muodostunut tarve laatia asemakaava maatalouden sekä siihen liittyvän toiminnan laajentumisen ja laajentamistarpeiden myötä. Asemakaava on laadittu alueelle ilman ohjaavaa yleiskaavaa. Tarve alueen kaavoitukselle ilmeni alueen kehittymisen ja toiminnan laajentumisen myötä, kun alueelle muodostui rakentamisen ohjaustarvetta vesistön läheisyyden, kylän välittömässä läheisyydessä sijainnin sekä maisemallisten kysymysten ja ympäristövaikutusten arvioinnin vuoksi. Ennen kaavoitusta alueen rakentaminen oli tapahtunut suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten myötä. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Suunnittelualue sijaitsi kaavoitushankkeen käynnistyessä vuonna 2009 voimaan tulleen Keski-Suomen maakuntakaavan alueella, jossa ei ollut osoitettu alueelle maakuntakaavan aluevarauksia tai merkintöjä. Suunnittelualueella sijaitsee maatilan talouskeskus, joka tulkitaan tuotannon osalta maatalouden suuryksiköksi. Tilalla jatkojalostetaan lisäksi kananlantaa kasvualustatuotteiksi ja tuotantoa varten on rakennettu tehdashalli. Varastointi tapahtuu suunnittelualueella ja pääosin ulkona. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Asemakaavoituksen tarkoituksena oli muodostaa tuotantoalueelle teollisuusalueen asemakaava, joka mahdollistaa tuotanto- ja varastointitoimintaa sekä niiden lähei-

syydessä olevaa asumista ja maa- ja karjataloutta. Kaavoituksella oli tarpeen huomioida tulevaisuuden tarpeet, joiksi arvioitiin mm. varastokentän laajennukset sekä varastorakennukset ja kotieläintalouden suuryksikön tuotantorakennusten laajennus. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Suunnittelun tavoitteena oli huomioida kyläasutuksen läheisyys, peltomaisema sekä läheisen Heralammen sijainti ja rantavyöhyke. Selvitysten perusteella alue sijaitsi osin kulttuurimaisema-alueella ja sille sijoittui myös osittain luontokohteita, jotka oli tavoitteena säilyttää luonnontilaisina. Lisäksi maisemallisten erityispiirteiden, joita olivat peltoalueen avoimuus ja kumpuilevuus sekä maisematilaa paikoitellen rytmittävät metsäsaarekkeet, lähialueella tuotantoalue pyrittiin sovittamaan avoimeen peltomaisemaan maisematilallisin rajauksin eli uudisrakennuksilla ja kasvillisuudella rajaten. Lisäksi tuotantotoiminnan maisemallisia vaikutuksia lähiympäristöön oli tavoitteena minimoida. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Asemakaavoituksen tavoitteena oli mm. varmistaa riittävät suojaetäisyydet vesistöön ja lisäksi maisemallinen suojavyyhyke, suunnittelualueen pohjoisosan luontokohteen ympäristön säilyttäminen luonnontilaisena. Alueen kulttuurihistorialliset arvot vanhan rakennuskannan osalta pyrittiin turvaamaan suunnittelemalla uudisrakentamisen pihapiiriä täydentäen. Lisäksi asemakaavoituksen myötä jouduttiin varautumaan kevyenliikenteenväylien rakentamiseen tuotantotoiminnan laajentumisen myötä lisääntyvän raskaan liikenteen vuoksi. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)



Kuvio 15. Asemakaava-alue rajattuna ilmakuvaan (Karttapalvelu n.d.)

Kuten kuvion 15 ilmakuvasta näkyy, sijoittuu Tikalan Oy:n asemakaava-alueen läheisyyteen, noin 300 metrin säteelle, jonkin verran asutusta. Nykyisen, ja kaavan mahdollistaman toiminnan vaikutuksia on tullut siten arvioida kaavoitusvaiheessa jo rakentuneen ympäristön kannalta riittävän tarkasti. Koska alueella ei ollut voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tuli asemakaavassa ottaa huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätään. Tarkastelun perusteella todettiin, että suurin osa yleiskaavan sisältövaatimuksista täyttyi, mutta liiketurvallisuuden ja kevyen liikenteen järjestämisen, hulevesien mitoituksen sekä hajuhaittojen vähentämisen mahdollisuuden suhteen tulee tehdä lisäselvityksiä. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Suunnitelmaa muutettiin ja tarkennettiin sekä luonnosvaiheen että ehdotusvaiheen nähtävillä olon myötä. Lopullisessa versiossa asemakaavalla muodostettiin seuraavat alueet:












- maatilalan talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (AM-2/s)
- teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle (TY-1)
- varastorakennusten korttelialue (TV-1)
- kotieläintalouden suuryksikön alue (ME-1)
- maa- ja metsätalousalueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-2/s ja MY-3/s)
- katualuetta. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Tikalan Oy:n teollisuusalueen voimaan tullut asemakaava kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on opinnäytetyön liitteenä 5. Kaikki asemakaavassa käytetyt aluevara-merkinnät ovat kaavakohtaisia indeksimerkintöjä, esim. AM-2/s, mikä kuvastaa osaltaan alueen ja kaavahankkeen erityisluonnetta. Toiminnan luonteen vuoksi oli tarpeen käyttää merkintöjen yhteydessä suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräyksiä. Lisäksi yleismääräyksillä, jotka ovat voimassa koko kaavan alueella, kiellettiin aiheuttamasta maaperän sekä pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa ja myös ulkovalaistuksen osalta annettiin tarkempia määräyksiä. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava 2014.)

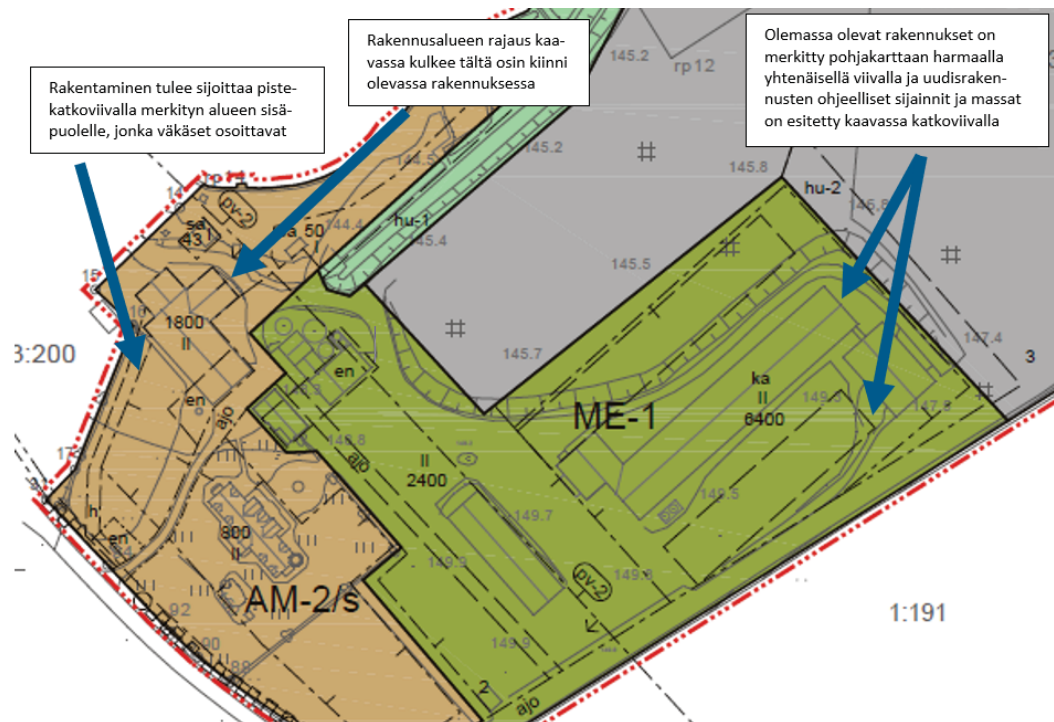
Kaavan kokonaisarviointi

Alueen toiminnoista aiheutuu ympäristöön ajoittaista hajuhaittaa ja liikenteen melua sekä raskaan liikenteen määrän lisääntymistä. Meluhaittojen vähentämiseksi kaavassa on määrätty suojaistutusten ja aitojen tekemisestä ja lisäksi uudisrakennusten sijoittelun suunnittelulla pyrittiin vähentämään haittoja. Raskaan liikenteen määrän lisääntyminen luo painetta kevyenliikenteenväylien rakentamiselle. Lisäksi tuotanto-liikennemäärä aiheuttaa tarvetta Valtatien 13 liittymän turvallisuuden parantami-

selle, esimerkiksi nopeusrajoituksen 80 km/h alkamisajankohdan siirtämisellä kauemmas Saprantien risteyksestä. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

	Rakennusala.
	Siipikarjarakennusten rakennusala, jossa lanttilat sijoitetaan rakennusalan koillisosaan, lanttilat tulee kattaa sekä varustaa tiiviillä alapohjalla. Rakennusosalalle voi sijoittaa myös muita siipikarjalouteen liittyviä tiloja paloturvallisuuskohdat huomioiden.
	Teollisuustuotanto- ja varastorakennusten rakennusala.
	Varastorakennusten rakennusala.
	Saunan ja talousrakennusten rakennusala. Savusaunan etäisyys muista rakennuksista tulee olla 20 m.
	Energian huoltoon varattu osa-alue.
	Ohjeellinen osa-alue, jolle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva luonnonvesiasema.
	Ohjeellinen energianhuoltoon varattu osa-alue.
	Valmiin tavaran varastokentän hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen osa-alue.
	Tiivispohjaisen jälkikompostointikentän hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen osa-alue.
	Istutettava alueen osa.

Kuvio 16. Rakennusalamerkinnät, jotka ohjaavat rakentamisen sijoittumista asemakaavassa (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava 2014)



Kuvio 17. Esimerkki kaavan lukemisesta rakennusalueiden ja rakennusten sijoittamisen osalta (Mukailtu Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava 2014)

Kaavan toteutumisen myötä maatalouskäytössä olevaa peltoaluetta muutetaan tehdas- ja varastoalueeksi ja kotieläin- ja tuotantorakennuksen poikkeavat kylän muusta rakennuskannasta rakeisuuden vuoksi. Kaavassa on ohjattu tarkasti eri toimintojen rakentumista (ks. Kuvio 16. ja Kuvio 17.). Rakennusryhmän maisemalliset vaikutukset on pyritty minimoimaan kotieläinrakennusten laajentamisen suunnittelulla ja rakentamisalueiden osoittamisella kaavassa. Toisaalta tehdastuotantoalueen uudisrakentamisen sijoittelulla suojataan ulkovarastointialueita ympäristöön päin ja rajataan tuotantoalue maisemallisesti avoimesta viljelyalueesta. (Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus 2014.)

Kaavaprosessi sisälsi maankäyttösopimusmenettelyn, jonka avulla sovittiin alueen toteutuksen ja ylläpidon velvoitteista. Kaavaratkaisu on tehty niin, että korttelialueiden sisällä ei ole katualuevarauksia eikä virkistysalueita, jolloin alueelta ei aiheudu kaupungille yleisten alueiden toteutus- tai ylläpitovelvoitetta. Katuverkon sijaan alueelle on merkitty vain ajoyhteyksiä, joiden toteutuksesta ja ylläpidosta huolehtii maanomistaja. (Humppi 2020.)

Asemakaava ei yksinään mahdollista kotieläintalouden tuotannon laajentamista, vaan tarvittavan ympäristöluvan, mahdollisen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn uudisrakentamisen rakennusluvut on ratkaistava erikseen. Voimassa oleva asemakaava toimii kuitenkin tukena muiden viranomaistahojen lupaharkinnassa ja toisaalta myös edellytyksenä, että myönteisiä lupapäätöksiä voidaan tehdä.

Kaavan toteutus ja seuranta jää siten muiden viranomaisten harkittavaksi ja tarkkailtavaksi. Muita viranomaisia voivat olla kaupungin rakennusvalvonta- ja ympäristön-suojeluviranomaisten lisäksi mm. Keski-Suomen ELY-keskus, Aluehallintovirasto ja Ruokavirasto. Kaupungin rakennustarkastaja ohjaa alueen toteutusta rakennuslupaasioiden yhteydessä ja ympäristösihteeri toimivaltansa mukaisissa lupa- ja valvontaasioissa.

7 Johtopäätökset

Kaavoitusprosessi maaseudulla

Hyvin toteutettu kaavoitusprosessi on kaikkien osapuolten yhteinen etu. Vaikka kaavoituksessa ei aina päästä kaikkia osallisia miellyttävään lopputulokseen, on hyvä yhteistyö ja vuorovaikutus maanomistajien ja asukkaiden kanssa tärkeää, jotta kaavoitusprosessi olisi mahdollisimman sujuva ja toteutunut kaava vastaisi hyvin sitä tarvetta, jota varten se on luotu. Maanomistajien aktiivisuudella ja vuorovaikutuksella kaavoitusprosessin aikana voidaan konkreettisesti vaikuttaa suunnittelun onnistumiseen sekä vähentää muutoksenhakutarvetta.

Haasteita maaseutualueiden kaavoitukselle luovat mm. maaseudun erityispiirteet, jotka voivat vaihdella kunnan sisällä alueittain paljonkin. Tämän vuoksi harkittaessa kaavatyyppejä sekä kaavoitettavan alueen laajuutta ja rajaamista, tulee ensin pohtia kaavan tarpeellisuutta alueella ja että onko kaavoitettavaan alueeseen tarkoituksenmukaista ottaa mukaan maatalouskäytössä olevaa maata. Maaseutualueiden kaavoituksessa tärkeänä tavoitteena on, että pellot varataan mahdollisuuksien mukaan maatalousalueiksi maatalouden toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Kaavoituksessa on otettava myös huomioon maatalouden rakennemuutos, jonka mukaisesti maataloustuotannon teknologinen taso sekä toiminnan tehokkuus ja tuotannon laajuus kasvavat koko ajan. Tämä edellyttää maatalouden ja muiden toimintojen yhteensovittamista tulevaisuudessakin. Huomioitavaa on, että uudet kotieläintalouden suuryksiköt voivat sijoittua myös olemassa olevan tilakeskuksen ulkopuolelle. Pelkästään kaavalla ei kuitenkaan voida ratkaista suurten eläinsuojien sijoittamista, sillä se vaatii nykyisen lainsäädännön mukaan erillisen ympäristölupamenettelyn. (Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 99.)

Verkottunut yhteiskunta ja teknologinen kehitys haastavat nykyiset hi-taiksi koetut kaavoituksen toimintatavat. Näköpiirissä on myös maaseudun suunnittelukysymysten nouseminen agendalle pohjoisten luonnonvarojen kysynnän kasvun myötä. (Hentilä 2012, 61.)

Monivaiheinen kaavoitusprosessi on hallinnollisesti raskas ja aikaa vievä, ja mikäli päätöksistä valitetaan, voivat hankkeet viivästyä merkittävästi ja sitä myötä kumoutua. Yhtenä kehitysmahdollisuutena meneillään olevaan lakimuutokseen liittyen onkin esitetty, prosessien sujuvoittamisen kannalta, että eri kaava- ja lupaprosesseihin liittyvää muutoksenhakua esimerkiksi rajattaisiin samaan asiaan kohdistuen. Nykyisin samasta asiasta voi valittaa sekä kaavoituksen, ympäristöluvan että rakennusluvan yhteydessä.

Nykyinen maankäytön suunnittelujärjestelmä ei siis tehtyjen selvitysten mukaan vastaa kuntatason kaavoituksessa maaseutualueiden tarpeisiin niin hyvin kuin olisi toivottavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen kannalta ongelmakohtat ovat kuitenkin tiedossa ja maaseudun rakentamisen ohjaamisen keinoja on nähty tarpeelliseksi selvittää lakimuutosten yhteydessä. Mahdollisten lakimuutosten käyttöönotto ja tulkinnat, sekä niiden perusteella muodostuva oikeuskäytäntö osoittavat kuitenkin vasta ajan myötä maankäytön ohjausjärjestelmän toimivuuden käytännössä, ja sen, mihin suuntaan maaseutualueiden kaavoitus tulevaisuudessa kehittyy.

Kaavoituksella on vastattava tarpeeseen

Nykyisessä alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä on kuntatasolla kaksi eri kaavatasoa, yleis- ja asemakaava. Kaavoituksen tarve ja kaavatyyppien valinta tulee arvioida maaseutualueilla tapauskohtaisesti alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Suurimmalla osalla maaseutualueista ainoa alueiden käyttöä ohjaava kaava on koko maakunnan alueelle laadittu maakuntakaava. Kun tarvitaan tarkempaa alueiden käytön ohjausta, on käyttökelpoisin kaavamoto maaseutualueilla yleensä yleiskaava, joka on asemakaavaa joustavampi ja yleispiirteisempi. Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tarkempana ja suoraan rakentamista ohjaavana, tai vaihtoehtoisesti strategisena ja yleispiirteisenä. Tarvittaessa on myös tarpeen harkita, voidaanko alueen rakentamista ohjata yleiskaavoituksen sijaan riittävästi muilla ohjauskeinoilla, kuten rakennusjärjestyksellä.

Asemakaava voi toisinaan olla tarpeellinen väline maankäytön suunnittelun ratkaisemiseksi, esimerkiksi alueen tiiviiden tai erityishankkeiden vuoksi. Sen käyttämiseen

tulee kuitenkin olla hyvät perusteet, ja kaavoituksen yhteydessä on huomioitava mahdolliset kunnalle tulevat velvoitteet ja niiden osoittaminen maankäyttösopimuksilla maanomistajalle tarpeen mukaan.

Mikäli haja-alueelle sijoittuvalla maaseutualueella ei ole tarvetta maakuntakaavaa tarkemmalle kuntatason kaavoitukselle, mutta on tarvetta jonkinlaiseen tarkempaan rakentamisen ohjaukseen, voidaan rakennusjärjestyksessä osoittaa tiettyjä alueita koskevia tarkempia määräyksiä ja suunnittelutarvealueita. Rakennusjärjestyksellä ei kuitenkaan voi korvata kunnassa tehtävää kaavoitusta ja sen tavoitteena olevaa eri toimintojen yhteensovittamista, koska rakennusjärjestyksessä ei osoiteta ja varata alueita eri käyttötarkoituksiin. Rakennusjärjestyksessä voidaan kuitenkin sallia esimerkiksi rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrän ylittämisen maataloutta palvelevien tuotanto- tai muiden rakennusten rakentamiseen, mikäli alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa, jossa olisi määrätty asiasta tarkemmin.

Kaavan vaikutukset ja onnistuneisuus

Kaavoituksen avulla voidaan ohjata maaseutualueiden käyttötarkoituksia ja luoda puitteita maaseutuelinkeinojen kehittämiseksi. Maatalousalueiden läheisyyteen hajalleen levittäytyvä yhdyskuntarakenne ei maaseutuelinkeinon harjoittamisen kannalta suotavaa. Kaavoituksen avulla maatalouskäytössä olevat alueet voidaan pyrkiä säilyttämään mahdollisimman yhtenäisinä (vrt. pirstaloituminen), millä on olennainen vaikutus maatalouselinkeinon harjoittajille toiminnan kannattavuuden ja kehittämismahdollisuuksien kannalta.

Kun maataloudelle osoitetaan kaavassa riittävän isot aluevaraukset, tai asuinrakentaminen pyritään ohjaamaan mahdollisuuksien mukaan etäämmälle, aiheutuu maataloudesta mahdollisimman vähän haittaa muille asukkaille, tai toisin päin. Lisäksi, kun kaavoituksessa huomioidaan, että maatalouskäyttöön varatuilla alueilla sallitaan kaavassa myös tarvittaessa maatalouden liitännäiselinkeinojen harjoittaminen, voi tällä olla suuri merkitys maatalouden harjoittajalle.

Kaavoituksessa voidaan ottaa huomioon aluevaraukset kotieläintalouden suuryksiköiden sijoittamiselle, jos laajennustarpeet tai -aiheet ovat kaavan laadinnan aikana kaavoittajan tiedossa. Tällöin suuryksiköille voidaan osoittaa aluevaraus kaavaan omalla merkinnällään ME. Kun kaavoituksen avulla uusi asutus ohjataan riittävän etäälle toimivasta maatilasta, erityisesti suurehkoista kotieläintiloista, voidaan välttää toiminnanharjoittajan ja naapureiden kesken syntyviä ongelmia esimerkiksi hajuhaittojen suhteen. (Kyläyleiskaavoitus – Opas kaavoittajille, kunnille ja kylille 2012, 99.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kaavan suojelumääräyksistä ei saa aiheutua maanomistajalle kohtuutonta haittaa ja mikäli haitta on tulkittavissa kohtuuttomaksi, on maanomistajalla oikeus hakea korvausta kunnalta. Puutteelliseen suunnitteluun perustuvat valitusprosessit tai jälkikäteen tehtävät aiheutuneen haitan kohtuuttomuuden arvioinnit ja korvausten hakeminen eivät ole minkään osapuolen etu. Myöskään kaavan muutostarve lyhyen ajan kuluessa virheen tai muun sellaisen seikan vuoksi, joka olisi ollut ratkaistavissa kaavoitusvaiheessa, ei ole tarkoituksenmukaista.

Kaavoituksen vaikutuksilla ja niistä maanomistajalle aiheutuvilla seurauksilla on olennainen merkitys myös kaavan toteutumisen kannalta. Esimerkiksi yleiskaava-alueella rakentamattomia rakennuspaikkoja aletaan verottaa käytännössä siinä vaiheessa, kun yksi saman kiinteistön alueelle kaavoitettu rakennuspaikka myydään tai rakennetaan, jolloin muutkin saman ryhmän rakennuspaikat tulevat kiinteistöveron piiriin. Verottajan käytännöt ja tulkinnat voivat muuttua, mutta tämä tieto on ollut opinnäytetyötä laadittaessa. Haja-alueella olevien rakennuspaikkojen hinta ja kysyntä huomioiden, verotus voi vaikuttaa kielteisesti halukkuuteen myydä yhtä rakennuspaikkaa esim. seitsemän rakennuspaikan ryhmästä. Tällaisessa tapauksessa kaavan toteutumatta jääminen ja epäonnistuminen tietyiltä osin voi johtua maanomistajan tietämättömyydestä joko kaavan luomista mahdollisuuksista, niiden vaikutuksista, tai molemmista. Kaavoitusprosessin aikana onnistuneella vuorovaikutuksella voidaan ehkäistä tällaisten em. tilanteiden syntymistä, mutta aloitteellisuutta ja aktiivisuutta vaaditaan ennen kaikkea maanomistajalta itseltään. Olennainen rooli on tässä toki myös kaavan laatijan ja selvitysten tekijän asiantuntemuksella.

8 Pohdinta

Tulokset

Kunnilla, kaavoittajalla ja paikallistuntemuksen hyödyntämisellä on kaikilla tärkeä rooli onnistuneen lopputuloksen kannalta, koska suunnittelussa on aina huomioitava alueen sijainti ja erityispiirteet. Suunnittelutarpeet ja kaavoituksen vaikutukset voivat olla hyvin erilaiset harvaan asutulla maaseudulla kuin taajaman tai maakuntakeskuk- sen läheisyydessä sijaitsevalla maaseudulla. Tämän vuoksi on vaikea tehdä yksiselit- teisiä ja yleispäteviä ohjeita maaseutualueiden kaavoitukseen.

Kaavoituksen ja kaavatyyppin valinnan tulee aina perustua tarveharkintaan alueen lähtökohtien ja kaavan tavoitteiden kannalta. Olennaisessa roolissa alueiden käytön ohjaamisessa, kaavoitusprosessissa ja kaavan onnistumisessa ovat kunnan viranhalti- jat ja heidän ammattitaitonsa, paikallisten olosuhteiden ymmärtäminen ja huomioi- minen maankäytön suunnittelussa sekä osallistaminen ja maanomistajien aktiivisuus. Yleensä pienet kunnat ja haja-alueet ovat maaseutupainotteisia ja näissä kunnissa kaavoitusta tuottavien yksiköiden organisaatiot ovat verrattain pieniä, mistä aiheu- tuu omat haasteensa. Pienissä yksiköissä riittävän ammattitaidon ja resurssien löyty- minen hyvää lopputulosta ajatellen ei ole itsestäänselvyys, vaikka tahtoa olisi.

Maanomistajan ja muiden osallisten kannalta kaavoitusprosessissa olennaista on hei- dän oma aktiivisuutensa. Vaikka kaavoitushankkeen eri vaiheissa tiedottamisesta säädetään laissa ja asetuksessa, ovat nähtävillä oloajat verrattain lyhyitä ja reagointi- aikaa ei maanomistajilla paljoa ole. Maanomistajien tulee reagoida ja osallistua roh- keasti kaavoitukseen ja toisaalta kaavan laatijan tulee pyrkiä luomaan mahdollisim- man toimivat käytännöt osallistamista varten. Lainsäädännön vähimmäisvaatimusta laajemmalla tiedottamisella ja osallistamisella voidaan saavuttaa merkittäviä hyötyjä kaavahankkeiden onnistumisen ja muutoksenhaun kannalta.

Kuntakaavoituksen eri tasojen vaikutukset, riippuen siitä, onko alueelle laadittu yleis- vai asemakaava, konkretisoituivat selvästi Saarijärven kaupungin tapausesimerkkeinä

olleiden kaava-aineistojen myötä. Asemakaavoissa jo kaavamerkintöjen ja määräysten määrä sekä yksityiskohtaisuus osoittavat, että asemakaavan ohjaavuus on selvästi tarkempi kuin yleiskaavatasolla. Maaseutualueilla ei yleensä ole tarkoituksenmukaista ratkaista alueiden käyttöä liian yksityiskohtaisesti ja tarkkaan, ettei kaavan sitovuudesta tai oikeusvaikutuksista johtuvista velvoitteista aiheudu toiminnalle enemmän haittaa kuin hyötyä. Kuitenkin kaupunkien läheisellä maaseudulla, jossa väkiluku lisääntyy, tai ydinmaaseudulla, jossa maataloustuotannon harjoittaminen on laajaa ja siihen kohdistuu laajentamispaineita, tai on kysymys erityishankkeista, voi alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu asemakaavalla olla tarpeen maatalouden toimintojen ja suunnitelmallisen yhdyskuntakehityksen turvaamiseksi. Kaavoitusta ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista tehdä ilman riittävää syytä.

Kaavamääräykset eivät siten saisi olla maaseutualueilla liian sitovia ja joustamattomia, ettei vahingossa hankaloiteta toimintaa tarkoituksettomasti. Esimerkiksi ympäristön suojelemiseksi maataloutta ohjaavat kaavoituksesta huolimatta mm. tukipoliittikka sekä ympäristölainsäädäntö. Niihin liittyviä ehtoja ja velvoitteita ei ole tarkoituksenmukaista yksityiskohtaisesti tarkentaa tai tiukentaa kaavoituksella. Pahimassa tapauksessa toimintaa ensisijaisesti säätelevä lainsäädäntö tai tukiohjelma muuttuu kaavan voimassa oloaikana niin, että kaavamääräyksistä aiheutuu näihin ris-tiriitoja. Kaavoituksen ensisijaisena tehtävänä tulisi olla tiettyjen toimintojen mahdollistaminen ja toisaalta ei-toivotun kehityksen estäminen ja hallitseminen, mutta ei toiminnan hankaloittaminen.

Toisaalta haja-alueiden rakentamista tulisi helpottaa ja joustavoittaa, mutta toisaalta huolehtia siitä, että suunnitelmallisuus ja eri toimintojen yhteensovittaminen toteutuu myös käytännössä. Pelkästään rakennustarkastajan harkittavaksi ja viranhaltijapäätösten varaan ei kaikkea voi kuitenkaan jättää, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti lupa rakentamiseen on myönnettävä, mikäli sille laissa asetetut edellytykset täyttyvät. Rakennusvalvontaviranomaisen lupaharkinnan tulee perustua voimassa olevaan lakiin ja määräyksiin, kun kaavoituksessa sen sijaan voidaan ottaa tietyissä määrin huomioon myös poliittiset näkemykset ja strategiset linjaukset. Lisäksi pelkän viranhaltijan päätöksen kumoutumisherkyys oikeusasteissa on todennäköisempi, kuin jos asia tai osa siitä olisi ensin ratkaistu oikeusvaikutteisessa kaavassa.

Konkreettisesti maatalouden rakennemuutoksen aiheuttamat vaikutukset näkyvät mm. viljelysalueiden laajentumisena sekä kotieläintuotannon rakennusten muuttumisena teollisuusmaisiksi kokonaisuuksiksi. Tämän vuoksi olennainen maankäytön ohjaustarpeeseen liittyvä haaste maaseudulla on eri toimintojen yhteensovittamistarpeista aiheutuvat ristiriidat toimintaympäristössä, jossa muutostarpeet voivat ilmetä nopeasti ja reagointivalmiuden tulisi olla sen mukaista myös. Selvitysten mukaan haastavaksi on näiltä osin koettu nykyisten kaavoitusprosessien jäykkyys ja aika vievyys. Nopeasti muuttuviin tilanteisiin reagoiminen on kuitenkin haastavaa riippumatta siitä, onko alueella voimassa oleva oikeusvaikutteinen kaava vai ei.

Nykyisen lainsäädännön puitteissa maaseutualueiden kaavoittaminen tai kaavoittamatta jättäminen eivät kumpikaan ole välttämättä ongelmattomia ratkaisuita. Maanomistajan subjektiivinen oikeus rakentaa haja-alueella omistamalleen maalle voi aiheuttaa maatalouselinkeinoon harjoittajan kannalta ongelmia, mikäli aluetta ei ole kaavoitettu tai suunnittelutarverajoitetta osoitettu kunnan rakennusjärjestyksessä. Ei myöskään ole onnistunutta maankäytön ohjausta, jos suunnittelutarvealueen määräyksiä kierretään sillä, että sijoitetaan asuinrakennus juuri suunnittelutarvealueen ulkopuolelle, jonne voidaan rakentaa suoraan rakennusluvalla.

Kaavoitusprosessit ovat hallinnollisesti raskaita useine eri vaiheineen ja vaadittavine selvityksineen, ja sen vuoksi liian tarkasti määritetyn alueiden käytön ohjauksen muuttaminen on raskas prosessi. On tärkeää muistaa, että em. syistä johtuen kaavoitusprosessien kustannukset ovat myös korkeat. Kaavoitusprosessin monivaiheisuudesta ja laajuudesta johtuen vuoksi kaavojen laadinnassa pyritään ensisijaisesti siihen, että ne olisivat mahdollisimman pitkäikäisiä ja sen vuoksi asiantuntemus ja vuorovaikutus prosessin aikana ovat niin tärkeitä. Toisaalta juuri vuorovaikutuksen korostaminen, selvitys, ja osallisten laajat valitusmahdollisuudet osaltaan pitkittävän prosesseja entisestään. Tästäkin syystä turhaan kaavoittaminen tai erinäisistä syistä epäonnistuneiksi todettujen kaavojen kumoaminen tai muuttaminen ei ole mielekäästä taloudellisesta tai prosessiin vaadittavien resurssien näkökulmasta.

Kaavan tavoitteiden toteutumisen onnistumisen osalta on korostettu vuorovaikutuksen ja maanomistajien osallistamisen ja osallistumisen merkitystä. Osallistumisen esteenä voi kuitenkin olla esimerkiksi joko tiedonpuute omista vaikutusmahdollisuuksista tai kaavoituksen vaikutuksista, jolloin osallistumista ei koeta tarpeelliseksi. Esimerkkinä osallistumisen merkityksestä voidaan käyttää opinnäytetyössä aiemmin esillä ollutta tilannetta, jossa yleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen toteutuminen voi jäädä toteutumatta veroseuraamusten vuoksi, mikäli maanomistaja ei ole riittävän tietoinen kaavan kaikista vaikutuksista. Kyseinen tilanne olisi kaavoituksen aikana voitu ratkaista maanomistajan esityksestä esimerkiksi siten, että rakennuspaikkoja ei merkitä oikeusvaikutteiselle kaavakartalle, mutta jätetään tiedoksi kaavans. tilakohtaisiin taulukkotietoihin (esim. emätilatauluktoon, joka on kaavaselostuksen liitteenä). Tällöin kunta ja maanomistaja olisivat olleet tietoisia mitoituksista ja kiinteistölle kuuluvien rakennuspaikkojen määrästä, mutta niitä ei olisi osoitettu kaavakartalla. Mikäli rakennuspaikka halutaan myöhemmin toteuttaa tai myydä, tulee maanomistajan hakea alueesta, jolle rakennuspaikka sijoittuu, riippuen suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamislupa, mikä aiheuttaa pienen lisätyön ja kustannuksen, mutta jos poikkeamispäätös saa lainvoiman, ratkaisu mahdollistaa kaavan toteutumisen ilman että, maanomistajan muut tauluktoon merkityt rakennusoikeudet tulisivat kiinteistöverotuksen kohteeksi. Syytä on kuitenkin muistaa, että suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamismenettelyissä on kuitenkin aina valitusmahdollisuus asianosaisilla eli esim. naapureilla.

Tutkimusaineistossa nousi useampaan otteeseen esille, että nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole onnistunut ratkaisemaan kaikkia maaseutualueiden alueidenkäytön suunnittelun haasteita, vaikka lakiin on 20 vuoden voimassaoloaikana ehtinyt tulla lukuisia muutoksia. Maaseudulle ja maaseutuelinkeinoille tyypillinen jatkuva rakennemuutos ja useasta eri suunnasta tuleva toiminnanharjoittamista koskeva ohjaus ja vaatimukset eivät myöskään osaltaan helpota tätä asiaa.

Työn arviointi ja soveltaminen

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, mitä vaikutuksia, mahdollisuuksia ja velvoitteita maaseutualueiden kaavoituksella voi olla. Tavoitteen ratkaisemiseksi tuli ensin selvittää, mihin maaseutualueiden kaavoitus perustuu ja miten prosessi toimii. Lisäksi

työn tarkoituksena oli ylipäättään lisätä alan toimijoiden ja muiden aiheesta kiinnostuneiden tietoutta maaseutualueiden kaavoituksesta. Opinnäytetyö laadittiin siten, että Jyväskylän ammattikorkeakoulun Biotalousinstituutin on mahdollista hyödyntää työtä joko opetusmateriaalina suoraan tai apuna opetusmateriaalin laadinnassa.

Opinnäytetyön aiheeseen sopi paremmin kvalitatiivinen eli laadullinen kuin kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus. Työn tarkoituksen ja luotettavien tulosten kannalta oli järkevämpää koota lakisääteinen tietoperusta ja sen lisäksi selvittää ja jäsentää aihetta valitusta näkökulmasta kirjoitettuun tietoon perustuen, kuin tehdä esim. kyselytutkimus, jossa olisi osoitettu kysymyksiä maaseutualueiden kaavoittajille. Validiuden kannalta aihe myös rajattiin vain Suomen alueelle, koska esim. naapurivaltioiden välillä tehty vertailu ei olisi tuottanut niin konkreettista sisältöä maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelman kannalta, vaikka itse tutkimuksen näkökulmasta kansallisen tason vertailulla tai oman kyselytutkimuksen toteuttamisella olisi voitu saada työlle tiettyä lisäarvoa. Eri maiden vertailuissa olisi tietoperustaksi täytynyt selvittää ja vertailla toimintaympäristön lisäksi lainsäädäntö yksityiskohtaisemmin, ja tämä olisi tehnyt aiheesta todella laajan. Jo nykyisessä laajuudessaan ja yhdistettynä maatalousnäkökulmaan työn sisällössä oli tarkkaan mietittävä, kuinka aihe saadaan käsiteltyä riittävän selkeästi ja ymmärrettävästi kohderyhmän lukijan kannalta, koulutus ja taustat huomioiden. Samoin metsätalous rajattiin pois työstä aiheen laajuuden vuoksi, ja koska esimerkiksi Tapio Oy on julkaissut raportin liittyen metsätalouden näkökulmista yleiskaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Olenneisen osan tietoperustaa muodosti ajantasainen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus, joista kerättiin ensimmäisenä työn kannalta olennaiset tiedot. Tärkeitä lähteitä olivat myös Ympäristöministeriön julkaisut sekä muu verkkosivuilta löytynyt tieto. Valtioneuvoston julkaisuarkistosta löytyi myös tärkeää lähdeaineistoa työn kannalta. Muiden kuin ajantasaiseen lainsäädäntöön perustuvien lähteiden luotettavuuden arvioinnissa tuli ensisijaisesti huomioida maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen myötä lähivuosien aikana lakiin tehdyt muutokset, joita ei välttämättä ollut muilta osin luotettavassa ja uudehkossa lähdeai-

neistossa huomioitu. Sen vuoksi voimassa oleva ajantasainen maankäyttö- ja rakennuslaki sekä maankäyttö- ja rakennusasetus olivat tärkeitä lähteitä tietoperustan oikeellisuuden kannalta.

Ennen kaavoitusta nykyisin ohjaavan lainsäädännön voimaantuloa, eli ennen vuotta 2000 julkaistuja lähteitä ei opinnäytetyössä käytetty virheellisen tiedon ja tulkintojen karsimiseksi. Käytetyssä lähdeaineistossa toistuivat usein samat tekijät, minkä perusteella julkaisujen laatijoiden voitiin olettaa olevan aiheeseen perehtyneitä asiantuntijoita, ja lähdeaineiston siten luotettavaa. Kaavoitusjohtajan haastattelu antoi opinnäytetyölle lisäarvoa myös mm. vahvistamalla opinnäytetyöntekijän omia näkemyksiä ja tulosten oikeellisuuden arviointia. Haastatteluun ei käytetty etukäteen laadittuja kysymyksiä, vaan haastattelu eteni luontevasti asiasta toiseen keskustelun myötä.

Käytetty lähtötietoaineisto relevanttia, luotettavaa ja ajantasaista. Aineisto oli lisäksi monipuolista, sillä työssä hyödynnettiin tutkimusaineistona lakia, asetusta, selvitysten ja kehitysprojektien raportteja, asiantuntijaorganisaatioiden laatimia oppaita ja lisäksi haastattelua. Kirjoitettu lähtötietoaineisto oli sekä sähköistä että painettua. Opinnäytetyöprosessissa noudatettiin ammattikorkeakouluille annettuja suosituksia eettisyydestä ja hyvän tieteellisen käytännön mukaisuudesta. Lähdeaineisto oli julkista ja siten kaikkien saatavilla, haastatteluaineiston käyttöön oli kysytty lupa. Lähteiden alkuperä ja tekijät mainittiin. Työssä ei käsitelty henkilötietoja tai muita sellaisia tietoja, jotka kohdistuisivat yksityisyyden suojaan.

Kaavoitus on aiheena laaja ja vaatii paljon käytännön soveltamista, sen vuoksi opinnäytetyön tietoperustaa käsiteltiin kahdessa eri luvussa. Opinnäytetyön yhtenä haasteena oli aiheen rajauksen tekemisen ja siinä pysymisen lisäksi teoriaosuuden pitäminen riittävän yksinkertaisena ja selkeänä, ja pääpainon keskittäminen vaikutusten arviointiin selkokielellisellä ja ymmärrettävällä tavalla niin, että lukijan olisi helppo sisäistää olennaisimmat asiat. Työssä pyrittiin esittämään lakisäätien tietoperusta riittävän kattavasti, mutta tiiviisti ja ymmärrettävästi kohderyhmää ajatellen.

Työn rakenteen tarkoituksena oli muodostaa tietoperusta lainsäädännön avulla ja sen jälkeen soveltaa tietoa maatalouselinkeinon näkökulmasta olennaisiin asioihin siten, että viimeisinä konkreettisina esimerkkeinä ja analysointikohteina olivat erityyppiset voimassa olevat kaavat. Työssä käytiin läpi maaseutualueiden ominaispiirteitä, maankäytön suunnittelun lakisääteiset perusteet, kunnan kaavoitusprosessi, osallistumismahdollisuudet ja kaava-aineistot. Niiden jälkeen keskityttiin maaseutualueiden kaavoitukseen ja sen vaikutuksiin sekä teoriassa, että käytännön esimerkkien kautta.

Opinnäytetyössä saatiin vastaukset tutkimuskysymyksiin ja onnistuttiin niiltä osin tavoitteen mukaisessa tiedon koostamisessa. Varsinaista uutta tutkimustietoa opinnäytetyössä ei luotu, vaan keskityttiin yhdistämään tietoa kahdesta eri osa-alueesta, maakäytön suunnittelusta ja maaseutuelinkeinoista, maaseutuelinkeinojen asiantuntijoiden ja maatalouden harjoittajien lähtökohtia ja tarpeita vastaavaksi. Lähdeaineiston perusteella oli havaittavissa, että oppaat, joissa maaseutunäkökulma on huomioitu maankäytön suunnittelussa, oli tarkoitettu lähinnä yhdyskuntasuunnittelun tarpeisiin. Kyseiset teokset ovat laajoja ja niistä on haastavaa poimia olennaisin tieto, mikäli lukijalla ei ole aiempaa tietoa maankäytön suunnittelusta.

Aiheen valinta osoittautui mielenkiintoiseksi ja ajankohtaiseksi, vaikka kaikkiaan opinnäytetyön aloittamisen ja valmistumisen välillä ehti kulua aikaa neljä vuotta. Yksi aiheen valintaan vaikuttanut tekijä vuonna 2016, jolloin opinnäytetyöprosessi aloitettiin, oli se, että yksi maaseutupoliittisen kokonaisuohjelman 2014–2020 tavoitteista oli suunnitella ja toteuttaa maaseutualueiden maankäyttöä ja rakentamista siten, että se edistää maaseudulla asumista ja yrittämistä. Opinnäytetyön valmistumisen venymisestä huolimatta työn aihe säilyi ajankohtaisena. Viivästymisestä oli toisaalta hyötyäkin, sillä jotkin lakiin tulleet muutokset, nykyinen Keski-Suomen maakuntakaava ja tapausesimerkkinä ollut Tarvaalan kampusalueen asemakaava eivät olleet valmistuneet ja voimassa vielä vuonna 2016.

Opinnäytetyön aiheen rajausta ja lähestymistapaa olisi jälkikäteen ajateltuna voinut pohtia vielä tarkemmin, sillä vasta työtä tehdessä konkretisoitui, miten laaja valittu

aihe oli. Rajausvaiheessa näkökulman valinnaksi pohdittiin maaseutuelinkeinoja laajemmin, mutta osoittautui onnistuneeksi ratkaisuksi rajata aihe tässä tapauksessa maatalouteen, vaikka ammatillisessa mielessä aihetta olisi ollut kiinnostava tarkastella laajemminkin. Samoin opinnäytetyön ensimmäisessä vaiheessa olisi ollut hyvä perehtyä lähdekirjallisuuteen vielä tarkemmin, jotta näkemys työn rakenteesta ja rungosta olisi ollut paremmin selvillä ennen raportin kirjoittamista, vaikka alustavasti suunniteltu sisältö toteutuikin työssä hyvin. Tämän kokemuksen myötä alkuperäinen näkemykseni opinnäytetyöprosessista muuttui ja pidän hyvänä ratkaisuna, että prosessi on nykyisin jaettu kahteen osaan.

Aiheen vaihtoehtoinen lähestymistapa olisi voinut kyselytutkimus, jolloin laadittu kysely olisi toteutettu valitun otannan mukaisesti eri kuntien kaavoittajille. Saatujen vastausten perusteella olisi tehty johtopäätökset tutkimusongelmaan teoreettiseen viitekehykseen verraten. Otannan ja vastausten laajuudesta riippuen yksittäisten henkilöiden näkemykset ja tulkinnat olisivat kuitenkin voineet poiketa ns. yleisestä linjasta, koska aiheen laajuuden ja maaseudun toimintaympäristön erityispiirteiden vuoksi tutkimusta ei olisi tässä yhteydessä ollut mahdollista toteuttaa vaaditulla laajuudella. Näiden tulosten analysointi ei olisi myöskään tuottanut riittävästi lisäarvoa aiheeseen maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelman näkökulmasta, eikä opinnäytetyö olisi tällöin ollut tulosten osalta validi.

Tässä tapauksessa kohderyhmän tiedontarpeen kannalta validiin lopputulokseen päästiin, kun aiheen tarkastelu ja tutkimusongelman ratkaisu pohjautui ohjaavaan lainsäädäntöön ja olemassa olemaan tietoon. Oletettavaa oli, että maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelmassa oli valitun aiheen kannalta enemmän tarvetta tietoisuuden lisäämiselle selkeän kokonaisuuden muodostavalla ja lähteiltään luotettavalla aineistolla, kuin otannan ja tulosten arvioinnilla sekä saatujen tulosten vertailulla viitekehykseen. Tulosten ja työn hyödyntämismahdollisuus maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelmassa olikin olennainen tekijä aiheen ja lähestymistavan valinnassa. Tutkimuksen voidaan todeta olevan myös reliaabeli, koska samat tulokset toistuivat pääsääntöisesti kaikissa lähteissä.

Sopivana jatkotutkimuskohteena voisi olla maankäytön suunnittelun mahdollisuuksien ja vaikutusten tarkastelu laajemmin myös biotalouden, metsätalouden ja maaseudun liitännäiselinkeinojen näkökulmasta. Samoin, kaavoituksen perustietojen ollessa selvillä, olisi kiinnostavaa syventyä tarkastelemaan tarkemmin maatalouden poliittisia ja oikeudellisia ohjauskeinoja, ja niiden vaikutuksia toisiinsa. Jatkotutkimuskohteena voisi olla myös vertailu siitä, kuinka aiemmin mainittu maaseutupoliittisen kokonaisuohjelman 2014-2020 tavoite saavutettiin ja millainen yhteys tällä on maankäyttö- ja rakennuslain uudistukseen. Maaseutualueiden kaavoitusta voisi myös tarkastella uudelleen sitten, kun uusi maankäyttö- ja rakennuslaki tulee voimaan. Työssä voisi selvittää ja esitellä olennaisimmat muutokset sekä pohtia, mitä vaikutuksia niillä on maaseutuelinkeinojen kannalta.

Yhtenä kaavoitukseen painottuvana jatkotutkimusaiheena olisi kiinnostavaa myös selvittää maatalousyrittäjien ja muiden maaseutuelinkeinoja harjoittavien näkemyksiä ja tietoisuutta kaavoitusprosessista sekä heidän osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksistaan. Maaseutuelinkeinojen harjoittajat omistavat oletettavasti verrattain paljon maata, joten on todennäköistä, että usealla yrittäjällä on ollut mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa kaavoitukseen maanomistajan roolissa.

Lopuksi

Maaseutuelinkeinojen toimintaympäristö on jatkuvassa muutoksessa ja elinkeinojen kehittäminen ja maatalouden elinvoimaisuuden turvaaminen jatkossakin edellyttää alan nykyisiltä ja tulevilta ammattilaisilta useiden eri näkökulmien ja suuren tietomäärän hallintaa. Maankäytön suunnittelun perusteiden huomioiminen opetuksessa toisi lisäarvoa maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelmaan lisäämällä agrologien tietoutta siitä, miten maaseutupoliittisten tavoitteiden ja keinojen lisäksi maatalouteen ja muihin liitännäiselinkeinoihin voidaan vaikuttaa oikeudellisilla ohjauskeinoilla, kuten kaavoituksella. Lainsäädäntöön pohjautuvien kaavoituksen perusteiden ja vaikutusten ymmärtäminen luo nykyisille ja tuleville maaseutuelinkeinojen asiantuntijoille mahdollisuuden pohtia maaseudun kehitysmahdollisuuksia myös kaavoituksen näkökulmasta.

Opinnäytetyön tekijän näkökulmasta on toivottavaa, että opinnäytetyössä koottu ja sovellettu tieto on laadittu tarvetta vastaavaksi. Alun perin suunnitelmissa olleen valmiin opetusmateriaalin tuottaminen osana opinnäytetyötä ei loppuvaiheen tiukan aikataulun vuoksi ollut mahdollista, koska opinnäytetyö saatettiin lopulta valmiiksi muutamassa kuukaudessa. Opinnäytetyön ohessa laaditun, oppilaitoksen käyttöön toimitetun opetusmateriaaliluonnoksen osalta työssä annetaan Jyväskylän ammattikorkeakoululle kaikki oikeudet aineiston kehittämiseen opetuksen tarvetta vastaavaksi, sekä tietojen päivittämiseen esimerkiksi lainsäädännön muutosten myötä.

Lähteet

A 10.9.1999/895. Maankäyttö- ja rakennusasetus. Viitattu 25.4.2020.

<http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. 2014. Ympäristöministeriö. Suomen Ympäristö sarjan julkaisu 1/2014 Rakennetun ympäristön osasto. Viitattu 8.5.2020. <http://hdl.handle.net/10138/42827>.

Asemakaavamerkinnot- ja määräykset. 2003. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy, Helsinki.

Helminen, V., Nurmio, K., Rehunen, A., Ristimäki, M., Oinonen, K. Tiitu, M., Kotavaara O., Antikainen, H., Rusanen, J. 2014. Kaupunki-maaseutu-alueuokitus. Paikkatietoihin perustuvan alueuokituksen muodostamisperiaatteet. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 25/2014. Suomen ympäristökeskus. Viitattu 7.5.2020. <http://hdl.handle.net/10138/135861>.

Hentilä, H-L., Soudunsaari, L. 2008. Land Use Planning Systems and Practices Oulu-Skanderborg-Umeå. Viitattu 25.4.2020. <http://jultika.oulu.fi/files/isbn9789514288968.pdf>.

Hentilä, H-L. 2012. Tavoitteena hyvä elinympäristö ja kestävät yhdyskunnat – alueidenkäytön suunnittelun haasteita ja kehityssuuntia. Julkaisussa Katsauksia maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuteen, 50–62. Ympäristöministeriön raportteja 4/2012. Ympäristöministeriö, Helsinki. Viitattu 8.5.2020. <http://hdl.handle.net/10138/41343>.

Humppi, U-M. 2020. Kaavoitusjohtaja. Saarijärven kaupunki. Haastattelu 12.5.2020.

Huuhka, S., Husu, T., Taajamo, J. 2012. Kylät & maankäytön suunnittelu muuttuvassa maailmassa. Viitattu 26.4.2020. <https://www.hameenlinna.fi/wp-content/uploads/2019/01/Kylakaava-Kylat-ja-maankayton-suunnittelu-muuttuvassa-maailmassa.pdf>.

Karttapalvelu. N.d. Pohjoisen Keski-Suomen alueen kuntien karttapalvelu. Viitattu 27.4.2020. <https://pks-kartta.sito.fi/link/3ZUKN>.

Kaupunki-maaseutu -luokitus 2010. 2013. Suomen ympäristökeskuksen elinympäristön tietopalvelu Liiteri. Viitattu 26.4.2020. <https://liiteri.ymparisto.fi/>

Keski-Suomen maakuntakaava. 2017. Keski-Suomen liiton verkkosivut. Viitattu 5.5.2020. <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>.

Keski-Suomen maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. 2017. Keski-Suomen liiton verkkosivut. Viitattu 7.5.2020. <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>.

Kiinteistöverolain soveltamisohje. 2020. Verohallinnon verkkosivut. Viitattu 6.5.2020. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48453/kiinteist%C3%B6verolain-soveltamisohje2/>.

Kuhmonen, T., Kuhmonen, I. 2014. Maaseudun alueidenkäytön tulevaisuuskuvat. Tulevaisuuden tutkimuskeskus. Tutu-julkaisu 1/2014. Viitattu 3.5.2020. https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/146922/Tutu_2014-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Kuntakaavasimulaation yhteenveto. 2020. Kuntaliitto. Selvityksen yhteenveto 19.2.2020. Viitattu 14.5.2020. https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Kuntakaavasimulaatio_yhteenveto_280220_0.pdf

Kyläkaavoitus – yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaamisessa. 2009. Ympäristöministeriö. Yliopistopaino. 2009.

Kyläyleiskaavoitus – opas kaavoittajille, kunnille ja kylille. 2012. Suomen Ympäristöministeriön julkaisu 3/2012. Ympäristöministeriö, rakennetun ympäristön osasto. Edita Prima Oy, Helsinki. 2012.

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 25.4.2020. <http://www.finlex.fi>, ajantasainen lainsäädäntö.

Laitio, M. 2014. Maankäyttö- ja rakennuslain toimivuusarviointi, maaseudun ja kylien suunnittelu. Esitys. Viitattu 2.5.2020. <https://kyliensalo.files.wordpress.com/2014/03/laitioymparistomin.pdf>.

Linkola, T. 2014. Minne matka Suomen maaseutu? Maankäyttö 4/2014, 18-25.

Maaseuturakentamisen periaatteet. 2016. Kuopion kaupunki. Viitattu 7.5.2020. https://www.kuopio.fi/documents/7369547/7526280/Maaseuturakentamisen+periaatteet_raportti.pdf/473c0ff0-e29d-46ba-9975-991810d0eb5a.

Maataloustilastot. N.d. Maatalous- ja puutarhayritysten lukumäärä ELY-keskuksittain. Luke luonnonvarakeskus Tilastotietokanta. Viitattu 29.3.2020.

<http://statdb.luke.fi/PXWeb/pxweb/fi/LUKE/?rxid=dc711a9e-de6d-454b-82c2-74ff79a3a5e0>.

Mahdollisuuksien maaseutu. 2014. Maaseutupoliittinen kokonaisuohjelma 2014-2020. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja. Alueiden kehittäminen 9/2014. Viitattu 2.5.2020.

<https://tem.fi/documents/1410877/2859687/Mahdollisuuksien+maaseutu+25022014.pdf>.

Osallistun kaavoitukseen. 2016. Kuntalaisen opas. Toim. Haliseva-Soila, M.2016. Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Opas 5/2016. Viitattu 26.4.2020. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-505-4>.

Rönkkö, E. 2012. Kulttuuriympäristöselvitykset. Tieto, taito ja ymmärrys maaseudun maankäytön suunnittelussa. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston julkaisuja A 56. Multiprint Oy, Oulu.

Rönkkö, E. 2015. Suomalainen maaseututaajama muutospaineessa. Suomalainen maaseututaajama 2010-luvulla –tutkimushankkeen loppuraportti. Toim. Aarrevaara, E. Lahden ammattikorkeakoulu. Lahden ammattikorkeakoulun julkaisusarja osa 3. Viitattu 26.4.2020. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-827-226-0>.

Rönkkö, E., Hentilä, H-I., Illikainen, H. 2012. Maaseutunäkökulma maankäytön suunnittelussa. Suunnittelumenetelmien arviointi ja kehittäminen (MASUKE)-hankkeen loppuraportti. Oulun yliopiston arkkitehtuurin osaston julkaisuja C 139. Viitattu 26.4.2020. <http://jultika.oulu.fi/files/isbn9789514299346.pdf>.

Sippola, K., Mäntymaa, T., Moisio, T., Jaakkola, H., Kuusinen, J., Välimäki, E., Punkari, M., Karhu, M., Helinko, M., N.d.. Maaseudun Kaavoituskäytäntöjen kehittäminen – hankkeen loppuraportti. Viitattu 29.3.2020. https://www.seinajokifin.fi/material/attachments/seinajokifi/asuminenjaymparisto/kaavoitus/flfdO3rkb/MKKK_raportti_fin_low.pdf.

Talvitie, J. 2018. 100 vuotta kaavoitusta – muuttuva maankäyttö. KAKS – Kunnallisalan kehittämissäätiö. Kunnallisalan kehittämissäätiön julkaisu 14/2018. Viitattu 16.5.2020. <https://kaks.fi/julkaisut/17697-2/>

Tarvaalan kampusalueen asemakaava. 2019. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Tarvaalan kampusalueen asemakaavan kaavaselostus. 2019. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Tarvaalan kyläyleiskaava. 2015. Viiden kylän kyläyleiskaava. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Tarvaalan kyläyleiskaavan kaavaselostus. 2015. Viiden kylän kyläyleiskaava. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaava. 2014. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Tikalan Oy:n teollisuusalueen asemakaavan kaavaselostus. 2014. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.

Toivonen, L. 2019. Maankäyttö ja rakennuslaki maaseudulla. Arvioita lain nykytilasta ja keskeiset kehittämistarpeet. Suomen kuntaliitto. Helsinki.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2018. Ympäristöministeriö. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. Viitattu 7.5.2020. https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet.





Viiden kylän kyläyleiskaavan kaavamerkinnät. 2015. Viiden kylän kyläyleiskaava. Saarijärvi: Saarijärven kaupunki.




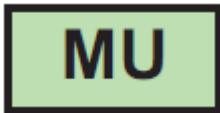
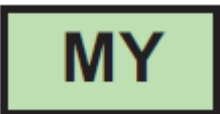
Yleiskaavamerkinnät ja –määräykset. 2003. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Edita Prima Oy, Helsinki.

Ylinen, H., Hokkanen, O., Miettinen, H., Pahkasalo, K. 2013. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivuus. Ympäristöministeriön raportteja 15/2013. Ympäristöministeriö. Viitattu 7.5.2020. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/41349>.

Liitteet

Liite 1. Maatalouden kannalta olennaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä

Kaavamerkintä ja merkinnän selitys	Merkinnän kuvaus ja käyttöperiaatteet
 <p>Maatilojen talouskeskusten (kortteli)alue</p> <p>Merkintää käytetään ensisijaisesti asemakaavoissa.</p>	<p>Alueelle voidaan rakentaa maatilaa tai maatilojen talouskeskuksia, joihin voi kuulua maatilaa asuin-, tuotanto- ja varastorakennuksia. Määrällisesti vähäinen maatilamajointus esimerkiksi olemassa olevissa tiloissa voi sisältyä AM-merkintään. Silloin kun maatilaa talouskeskukselle ei haluta muodostaa omaa korttelialuetta, voidaan se osoittaa esimerkiksi M-alueelle merkityllä am-rakennusalalla.</p> <p>Mikäli yleiskaavan kylä- tai maatalousalueella on tarvetta erillisten maatilojen talouskeskusten osoittamiseen, voidaan käyttää asemakaavamerkintöihin sisältyvää AM-merkintää.</p>
 <p>Kyläalue</p> <p>Merkintää käytetään ensisijaisesti yleiskaavoissa.</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan yleiskaavassa kyläalueet, jonne voi sijoittaa asutusta, maatalouden tilakeskuksia, palveluja ja työtiloja.</p> <p>Jos kyläalueilla, joilla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, voidaan olemassa olevaa asutusta täydentävät enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten tai maatalousrakennusten rakennusluvat käsitellä suoraan yleiskaavaan perustuen ilman MRL 137 §:n mukaista rakennusluvan erityisten edellytysten tarkastusta. Alueilla, joille suuntautuu rakentamispainetta, rakentamisen edellytykset on selvitettävä suunnittelutarveratkaisuilla.</p>
 <p>Maa- ja metsätaloustaluttainen alue</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan yleiskaavassa pääasiassa maa- ja metsätaloustaluttamiseen tarkoitettuja alueita, joita yleensä voidaan käyttää myös haja-asutusluonteiseen asutukseen sekä ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Suurille maataloustuotantoyksiköille on oma merkintänsä ME.</p> <p>Jos yleiskaavassa alueelta on siirretty rakennusoikeus, kerrotaan määräyksessä, että rakennusoikeus alueelta on siirretty toisaalle.</p> <p>Mikäli asemakaavassa on tarpeen määrittellä tarkemmin alueen käyttöä maa- ja metsätalouden välillä, voidaan käyttötarkoitusta täsmentää määräyksellä. Sallittava rakentaminen tulee osoittaa määräyksellä tai täydentävillä kaavamerkinnöillä.</p>
 <p>Maisemallisesti arvokas peltoalue</p>	<p>Merkinnällä osoitetaan yleiskaavassa alueita, joiden säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Näitä ovat mm. valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden viljelyaukeat ja maisemallisesti arvokkaat viljelyalueet sekä valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin liittyvät viljelyaukeat. Peltojen metsittäminen voidaan suojelumääräyksellä kieltää, mutta kaavalla ei voida velvoittaa maanomistajaa ryhtymään aktiivisiin toimenpiteisiin viljelyalueiden avoimena säilyttämiseksi.</p> <p>Asemakaavassa merkinnällä osoitetaan maatalouden harjoittamiseen tarkoitettuja peltoalueita, joiden merkitys maisemassa on niin merkittävä, että niiden säilyminen avoimena halutaan erityisesti turvata. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan rajattuja peltoalueita, joille ei yleensä sallita rakentamista lainkaan. Jos rakentaminen kuitenkin jossakin erityistapauksessa on tarpeen, on rakennusten paikat syytä osoittaa ja ohjata rakentamistapaa.</p>

 <p>Maisemallisesti arvokas peltoalue, indeksimerkintä</p>	<p><i>Indeksillä varustetulla merkinnällä voidaan esimerkiksi tietyillä alueilla sallia jokin poikkeava toiminta tai siihen liittyvät rakenteet, tai esimerkiksi velvoittaa hakemaan Maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukaista maisematyölupaa, vaikka muuten veloitetta tälle ei (yleis)kaavan MA-alueella olisi.</i></p> <p><i>Asemakaavassa indeksimerkinnällä voidaan sallia esimerkiksi maatalousrakennusten rakentaminen tiettyyn paikkaan ja tietyillä rakentamismääräyksiltä, tai vaihtoehtoisesti selvästi kieltää kaikki rakentaminen alueella.</i></p>
 <p>Kotieläintalouden suuryksikön (kortteli)alue.</p>	<p><i>Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla on tai joille on tarkoitus sijoittaa kotieläin- tai turkistalouden suuryksikkö. Tällä tarkoitetaan pääasiassa sellaista yksikköä, joka yleensä sijoitetaan etäälle asutuksesta ja jonka ympäristölupa ympäristönsuojeluasetuksen mukaan kuuluu alueellisen ympäristökeskuksen käsiteltäväksi.</i></p> <p><i>Mikäli merkintää halutaan käyttää pienempien kotieläintalouden yksiköiden osoittamiseen, tulee suuryksikkö -käsite tällöin määritellä kaavamääräyksessä.</i></p> <p><i>Merkinnän yhteydessä voidaan käyttää indeksiä, mikäli ympäristövaikutusten erilaisuudesta johtua on tarpeen osoittaa, mitä eläimiä yksikköön sijoitetaan.</i></p> <p><i>Asemakaavassa on syytä osoittaa ME-merkinnällä vain kotieläinrakennus sekä maatilan varasto- ja tuotantopiha-alueet lähiympäristöineen. Kaavassa on otettava kuitenkin aina huomioon tuotantotilojen aiheuttamat haitat ympäristölle ja varattava muilla maatalousmerkinnöillä alue riittävän suureksi. Kun olemassa olevan maatilan talouskeskuksen yhteyteen sijoitetaan kotieläinten suuryksikkö, yrittäjän asuinrakennus voidaan osoittaa AM-merkinnällä.</i></p>
 <p>Maatalousalue</p>	<p><i>Merkinnällä osoitetaan yleiskaavassa maatalouteen hyvin soveltuvia, maaperältään, ilmastoltaan ja maatilojen tilarakenteen kannalta parhaita alueita, yleisimmin peltoalueita sekä joissakin tapauksissa niihin liittyviä metsäalueita (reunavyöhykkeet ja saarekkeet). Tarkoituksena on ominaisuuksiltaan parhaiden viljelyalueiden pitäminen nykyisessä käytössään. Alueilta siirretään yleensä hajarakennusoikeus muualle.</i></p> <p><i>Asemakaavassa merkinnällä osoitetaan maatalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet. Myös maatalouden erityistarkoituksiin, kuten opetukseen, tutkimukseen ja jalostustoimintaan tarkoitettut pelto- ja metsäalueet osoitetaan tällä merkinnällä. Asemakaava-alueella maatalousalue sijoittuu yleensä muiden toimintojen kuten asumisen välittömään läheisyyteen, jolloin toimintojen yhteensovittaminen saattaa vaatia tarkempia paikallisia määräyksiä.</i></p>
 <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta</p>	<p><i>Merkinnällä osoitetaan sellaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, joille suuntautuu ulkoilupainetta ja joilla ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi on tarkoitus toteuttaa ulkoilureittejä levähdys- ja muine tukialueineen.</i></p>
 <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja</p>	<p><i>Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla erityisiin ympäristöarvoihin ja ympäristönhoitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Alueeseen sisältyy usein erityisen arvokkaita osia, jotka voidaan osoittaa alueiden erityisominaisuuksia kuvaavilla päällekkäismerkinnöillä. Alueella olevat arvot on syytä yksilöidä esimerkiksi merkintään liittyvässä kuvauksessa.</i></p>

Esimerkkejä kaavamääräyksistä:

”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.”

Kyläalueella (AT):

”Alue on tarkoitettu maaseutumaiseen asumiseen. Kauttaviivan jäljessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 0,5 ha. Alueelle saa rakentaa maatalouskäyttöä tai liitännäiselinkeinona harjoitettua palvelua tai ympäristöhäiriöitä tuottamatonta teollisuutta palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 200 m². Koko käytetty kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää tehokkuuslukua $e = 0,1$. Olemassa olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka tai käytetty rakennusoikeus ei täytä annettua määräästä.”

”Alueella on sallittua asuinrakennusten rakentaminen, oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen sekä maatilatalouteen liittyvä rakentaminen.”

Maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA):

”Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maatila-talouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Uudisrakentaminen on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava maatilojen talouskeskusten yhteyteen.”

”Pellot tulee säilyttää rakentamattomina. Asuinrakennusoikeus on siirretty arvokkailta viljely-maisema-alueilta kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti XX-alueille.”

Maatalousalueella (MT):

”Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia teitä, ulkoilureittejä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista.”

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU):

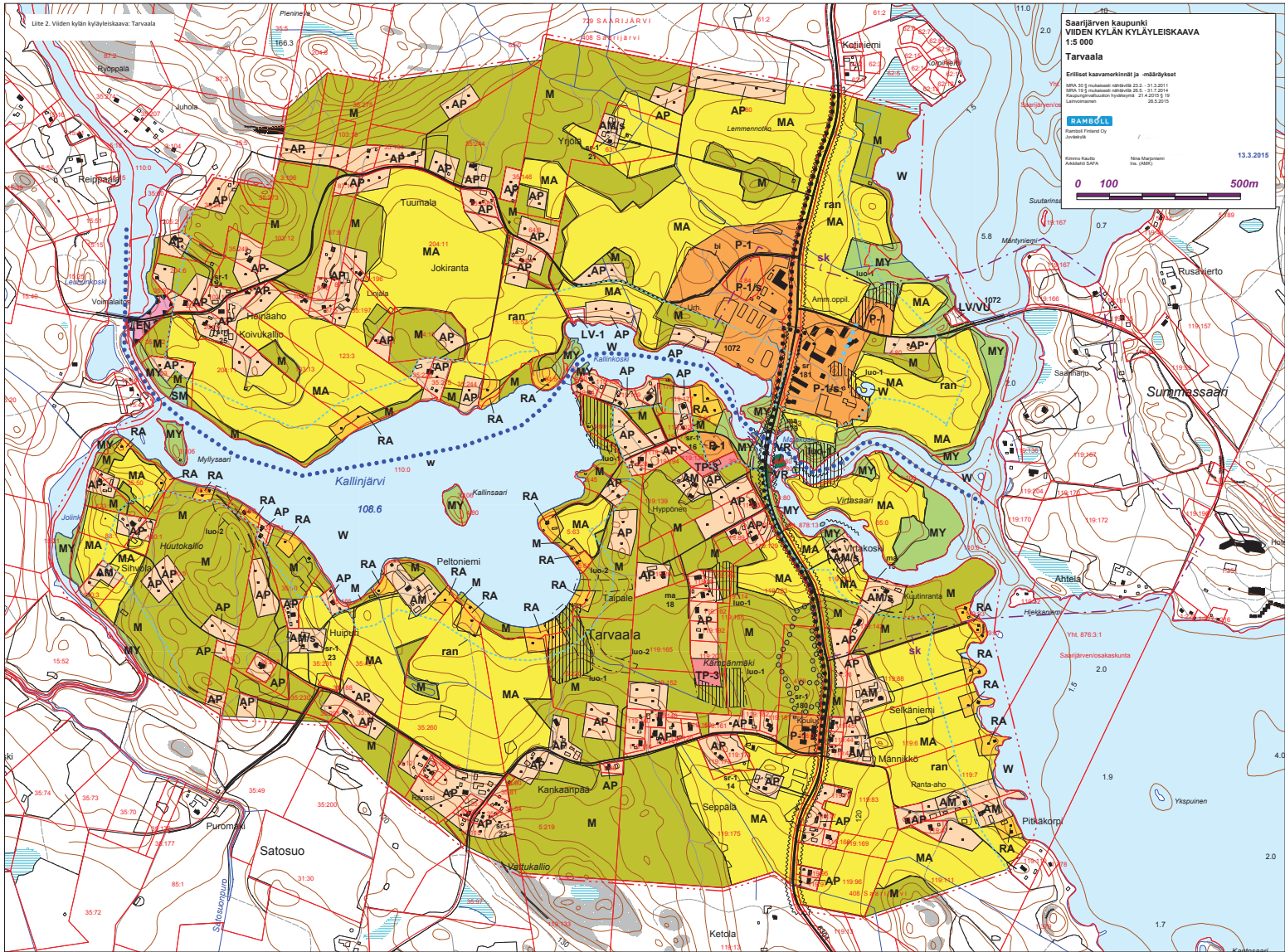
”Alueen käytön suunnittelussa on hyvän maa- ja metsätalousmaan säilyttämisen lisäksi kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksia parantavien ja ulkoilusta aiheutuvia haittoja vähentävien ulkoilupolkujen ja -reittien järjestelymahdollisuuksiin.”

Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY):

”Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus (ehdoton). Alueella on sallittua vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennusten sopeutumiseen olemassa oleviin rakennuksiin ja maisemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alue on suunniteltava niin, että pellot ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta. Alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuspaikalle johtavia teitä.”

Lähteet:

Asemakaavamerkinnot ja määräykset. 2003. Ympäristöministeriö. s. 35, 69 – 73
Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset. 2003. Ympäristöministeriö. s. 54, 77–79, 111–115



Liite 5. Tikalan Oyn teollisuusalueen asemakaava



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄKSET:

- AM-2/s** Maan- tai maastokäytön korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirret tulee säilyttää. Alueella saa rakentaa esimerkiksi maastokäytön palvelurakennuksia, harjoitus- tai harrastusmaastoja ja yleisiä korttelin energianhuoltoon palveluita talleita ja rakennuksia.
- TY-1** Teollisuusalueen korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirret tulee säilyttää. Korttelialueella on sallittua teollisuus- ja varastorakennuksia sekä ulkoavaruus- ja liikuntarakennuksia. Rakennukset sijoitetaan siten, että ne suojaavat rakennuksen ja teollisuuden toiminta-alueen pohjoispuolelta, kulkuväylä ja tie. Teollisuuden toiminta-alue ei ulotu maastokäytön rajaan asti ilman melusuojausta. Rakennusten tulee olla hajautettuja. Korttelialueella aiheutuva päivä- ja yöllinen melu tulee vähentää suunnitelmalla ja loma-aikoina käytettävällä melusuojaus- ja äänitehoitusrakennuksella. Rakennusten tulee olla hajautettuja. Korttelialueella aiheutuva päivä- ja yöllinen melu tulee vähentää suunnitelmalla ja loma-aikoina käytettävällä melusuojaus- ja äänitehoitusrakennuksella. Rakennusten tulee olla hajautettuja. Korttelialueella aiheutuva päivä- ja yöllinen melu tulee vähentää suunnitelmalla ja loma-aikoina käytettävällä melusuojaus- ja äänitehoitusrakennuksella.
- TV-1** Varastorakennusten korttelialue. Korttelialueella on sallittua maastokäytön ja teollisuuden varastorakennuksia sekä ulkoavaruus- ja liikuntarajonnan väleille. Rakennukset sijoitetaan siten, että toiminta-alue jää korttelialueen sisälle.
- ME-1** Kotitalousrakennusten korttelialue. Korttelialueella on sallittu rakentaa myös teollisuuden varasto-, tuotto- ja energianhuotorakennuksia.
- MY-2/s** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristövaatimuksia. Ruokapöytä varustettu kasvitilaa sisältävä monikerroksinen ja lämpökäyttöinen.
- MY-3/s** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristövaatimuksia. Herättämien antamilla, jonka katon rakenne puu- ja muu kasvillisuus säilytetään ja hoidetaan siten kuin hoidetaan hoidon aikana. Rastattamalla tulee muodostaa maastollinen suopuuyhtäyksiä herättämien ja TV-1 alueen välillä.
- 3 m leveä alueen rajan ohjauksella oleva viiva.
- Korttelin, korttelikoksan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Pöykkiä osoittaa rajan puolelta, johon merkittävät kohdistuu.
- Ohjeellinen torintalokasalueen raja.
- 2000 Korttelin numero.
- 2 Ohjeellinen torintalokasalueen numero.
- SAPRANTE Kadun, tien, katuaukon, tornin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 640 Rakennuskoosteen kerrosalueluokitus.
- 8 Ruomalaisten numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskoron.
- Rakennusala.
- Sijaintirakennuksen rakennusala. Jossa linnat sijaitsevat rakennuksen korkeusalueen linnatit tulee katkaista ja alustaa linnatit alapuolelta. Rakennusalaan voi sijoittaa myös muita sijoituskohteita. Linnatit tulee poistaa, turvallisuuksikohdat huomioiden.
- Teollisuus- ja varastorakennusten rakennusala.
- Varastorakennusten rakennusala.
- Suorat ja lämpökäyttöiset rakennusala. Suoraan alustettu muuta rakennusala tulee olla 20 m.
- Energian huoltoon varattu osa-alue.
- Ohjeellinen osa-alue, jolle voidaan sijoittaa yhdyskuntatekniikka huoltoon palveluita koronnessemissä.
- Ohjeellinen energianhuoltoon varattu osa-alue.
- Värin varten varastokorttelin huoleen kääntäminen varattu ohjeellinen osa-alue.
- Tiivispiiritys jälkipöytäaluetta huoleen kääntäminen varattu ohjeellinen osa-alue.
- Sijaitseva alueen osa.
- Katu.
- Apolyhyys.
- Ohjeellinen apolyhyys, jonka sijainti voi muuttua jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Ohjeellinen huolto.
- Katuväylän rajan osa, jonka kohdalla ei saa jättää ajoneuvotilaa.
- Alueella on rakennettava teollisuuden toimintatilan melua torjua umpiaita tai kuusialta. Lukuun ottaen alueen yleisen ilmastuksen kohteissaan. Umpiaita tulee olla perusteellisesti ja vain tulee sopivissa rakennuksen sekä avoimen peltomaan. Materiaalissa suositellaan puuta. Suojakäytävä on suoritettava kahvella kasvillisuutta.
- TY-1 - teollisuus- ja liikennealueen rajoitusta alueen- tai loma-aikoina tilaan, on raja-alueella rakennettava huoltoaluetta melua torjua umpiaita. Lukuun ottaen alueen yleisen ilmastuksen kohteissaan.
- Johtoa varten varattu alueen osa, jossa tulutus 2 tarkoitetaan sähköjohtoa.
- Maanalaisia johtoa varten varattu osa.

SAARIJÄRVI

402 Kalmarin kylä
TIKALAN OY:N TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVA 1: 2 000
 Asemakaava koskee tiloja 729-402-1-355, 729-402-3-375, osaa tiloista 729-876-1-0 sekä 895-1-858.
 Asemakaavalla muodostetaan korttelit 2000 ja 2001 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalousalueet ja katualue.

Hoidossa 12.3.2014, 15.5.2014, 19.5.2014, 21.5.2014, 5.6.2014, 18.8.2014, 27.8.2014, 1.9.2014, 19.9.2014, 29.9.2014
 Anna-Liisa Neuvonen, SAKA, YKS-412, Terveystieteiden tutkimuskeskus
 ARKITEHTITITOINTI ANNA-LIISA NISU

YLEISMAÄRÄKSET:
 Tonttien ja osa-alueiden toimintatilan alueella (MRL 78:15) rakennaminen tulee tehdä siten, että alueella aiheutuu maaperän, pinnan- eikä pohjaveden pinnanmuutoksia. Maaperän pinnanmuutokset ja kallioiden vedenpitävyyden muutokset tulee ottaa huomioon. Kallioportojen huolellisuus ei tule jättää ulkoavaruus- ja liikuntarajonnan ulkopuolelle.
 Ulkoavaruusalueella käytettävissä olevaa, jolla suvaitsevat väkivahat aspaan. Ulkoavaruus- ja ssa alustalla haittaa näkövaurion. Toinen väkivahat on suositeltavaa pitää tiimessä.
 TY-1- ja TY-1 korttelialueella sallitaan tavonomainen maa- ja metsätalouden harjoittaminen. Korttelialueiden teollisuus- ja liikennealueiden määrittämiseksi ei voida kohdistaa tavonomainen maa- ja metsätalouden harjoittamista.