LAPIN AMK
Lapland University of Applied Sciences

PÄIVÄKIRJAOPINNÄYTETYÖ HARJOITTELIJANA JANAKKALAN KUNNALLA

Hongisto Tommi

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2022

Tekijä Tommi Hongisto Vuosi 2022
Ohjaaja Katja Palo
Toimeksiantaja Lapin ammattikorkeakoulu
Työn nimi Päiväkirjaopinnäytetyö harjoittelijana Janakkalan kunnalla
Sivu- ja liitesivumäärä 45 + 0

Tämän päiväkirjaopinnäytetyön tavoitteena oli analysoida tarkasti osaamisen kehittymistä. Teoriaosiossa kerrottiin valtakunnan eri kaavatasoista sekä kuvattiin harjoittelijan työtehtäviä Janakkalan kunnan teknisen osaston maankäytön yksikössä.

Tehtiin 10 viikon seuranta-ajanjakso, mutta muutto ulkomaille perheeni kanssa tiivisti harjoittelujakson seitsemään viikkoon. Päiväkirjamerkintöjä kirjoitettiin jokaiselta arkipäivältä sekä viikon lopuksi yhteenvetoa viikkoanalyysin muodossa, jossa kulminoitui viikon anti. Lopuksi vielä pohdittiin omia ajatuksia.

Noiden seitsemän viikon seurantajakson aikana harjoittelijan työtehtävät koostuivat kiinteistötoimitusten mukana olemisesta sekä niiden seuraamisesta. Hoidettiin myös kunnan kiinteistötalouteen ja kaavoitukseen liittyviä tehtäviä, kuten asemakaava-alueiden rakentamattomien kiinteistöjen selvitys, erilaisten tonttiliittymien kustannuksia taulukoitiin sekä Janakkalan Harvialan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavaa valmistelua. Tietotekniset taidot ja osaaminen kehittyivät, moneltakin osin, erilaisissa työtehtävissä.

Avainsanat Maankäyttö, kiinteistöjen toimitus, asemakaava-alue

Author	Tommi Hongisto	Year	2022
Supervisor	Katja Palo		
Commissioned by	Lapland University of Applied Sciences		
Subject of thesis	Internship in municipality Janakkala		
Number of pages	45 + 0		

The aim of this thesis was to analyse the development of competence in more depth during an internship period in the land use unit of the municipality of Janakkala.

A seven-week condensed follow-up period was performed instead of 10 weeks due to relocation abroad. Diary entries were made for all working days and on Fridays the whole week was discussed in the form of an analysis. The work of the intern included the following tasks: participating in municipal real estate management and zoning assignments, investigating unbuilt properties and plots of land in the town plan areas, participating in real estate deliveries. A participation and evaluation plan for the Janakkala Harviala sub-master plan was tentatively prepared. Developments in information technology in many areas and legislation were discussed.

This thesis includes the description of the work of different trainees. It also contains a theoretical part describing the different types of land use planning in Finland. As a result, the interns learned to utilize the Land Use and Construction Act and to think about the arguments related to zoning from several different perspectives.

Key words Land use, real estate delivery, town plan area

SISÄLLYS

1 JOHDANTO 7

2 LÄHTÖTILANNE.....8

3 SUOMEN ERI KAAVATASOT.....10

3.1 Maakuntakaava 10

3.2 Yleiskaava 12

3.3 Asemakaava.....13

3.4 Suunnittelutarveratkaisu.....14

3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....16

4 PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT..... 19

4.1 Seurantaviikko 1..... 19

4.2 Seurantaviikko 2..... 22

4.3 Seurantaviikko 3..... 24

4.4 Seurantaviikko 4..... 28

4.5 Seurantaviikko 5..... 31

4.6 Seurantaviikko 6..... 33

4.7 Seurantaviikko 7..... 38

5 OMAT POHDINNAT JA AJATUKSET..... 41

6 YHTEENVETO..... 43

LÄHTEET..... 44

ALKUSANAT

Haluan kiittää ohjaajaani Katja Paloa ehdottamalla ja mahdollistamalla sekä rohkaisemalla tekemään päiväkirja/portfoliotyyppisen opinnäytetyön. Leena Ruokasta ja Ritva Lampelaa haluan myöskin kiittää nopeista vastauksista kieliasuun ja abstraktiin sekä muihinkin opinnäytetyöhön liittyviin teknisiin asioihin. Kaikki lehtorit olivat mielestäni erittäin motivoivia ja kannustavia sekä kärsivällisiä ryhtyäkseni tähän työhön.

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue
ELY	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
GPS	Global Positioning System (amerikkalainen satelliittipaikannus järjestelmä)
MML	Maanmittauslaitos
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus
OAS	osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. JOHDANTO

Opinnäytetyöni on osa ammattikorkeakouluopintojani. Harjoittelupaikkani kesällä 2020 sain Janakkalan kunnan tekniseltä osastolta maankäytön yksiköstä. Maanmittausinsinöörin tutkintoon vaadittava opinnäytetyön suoritin tekemällä tarkan analyysin päiväkirjamuotoisena kokonaisuutena, jossa kerroin jokaisesta työssäolopäivästä. Viikon lopuksi analysoin ja pohdin viikon tapahtumia tehden niistä koosteen.

Tavoitteena oli siis kehittää omaa toimintaa sekä saada laajempi käsitys kunnan toiminnasta. Omaa kehitystäni maanmittausinsinöörin tehtävissä olisi esimerkiksi se, että osaisin tehdä pöytäkirjoja ilman suuria tutkimisia ja osata hakea tietoa. Tosin aika moni asia vaatii laintuntemusta: maanrakennuslakia, naapuruussuhdelakia sekä kiinteistöoikeutta. Kiinnostaisi seurata, miten esimerkiksi jonkun asemakaava-alueen yksittäisen kiinteistön/ korttelin kaavamuutos valmistellaan. Ehkä jatkossa voisin näin itsekin tehdä, kun aika on kypsä omalle tekemiselle ja osaamiselle. Tarvitsisi olla tietenkin riittävät valmiudet ja valtuudet sekä tietenkin vakanssi.
Lisäksi tässä kerrottiin yleisellä tasolla eri kaavoitustasoista sekä kunnan tehtävistä. Tämän opinnäytetyön lukijat voisivat tästä opinnäytetyöstä saada hyviä vinkkejä tai käytännön tietoa, mitä olin tehnyt harjoittelujaksossani ja mitä kunta voi tarjota maankäytön puolella. Jokaisessa kunnassa on varmasti erilaisia toimintatapoja ja toimia eri käytännön tasoilla.

2. LÄHTÖTILANNE

Työharjoittelupaikkani oli Janakkalan kunnalla teknisen osaston maankäytön yksikössä. Janakkalan kunta sijaitsee Etelä-Suomessa Kanta-Hämeen maakunnassa, Suomen kasvukäytävän keskipisteessä, Helsingin ja Tampereen puolivälissä, tunnin matkan päässä kummastakin kaupungista. Naapurikaupungit ovat etelässä Riihimäki ja pohjoisessa Hämeenlinna. Kokonaispinta-ala on 586,07 km². 31.1.2020 asukkaita kunnassa oli 16395. (Janakkalan kunta 2020.)

Janakkalassa on kaksi suurempaa taajamaa, Turenki ja Tervakoski. Näiden lisäksi kunnasta löytyy useita aktiivisia kyläyhdistyksiä eri kylissä, jossa järjestetään aktiivista toimintaa. Turengissa sijaitsee hallinnollinen keskus. Suurimmat työnantajat Janakkalan kunnan lisäksi ovat Kiipulasäätiö, Lidl Suomi Ky, Valio Oy, Tervakoski Oy, Froneri Finland Oy sekä Kolmeks Oy. Janakkala on maantieteellisesti sekä myös logistisesti erittäin keskeisellä paikalla, koska isoihin kaupunkeihin (Helsinki, Tampere, Lahti) on hyvät kulkuyhteydet ja siis n. yhden tunnin matka, Turkuun n.1,5 h. Valtakunnallinen pääjunarata lähijunapysäkkeineen sekä Valtatie 3 menevät kunnan halki. (Janakkalan kunta 2022.)

Kyseessä oli ensimmäinen harjoittelupaikkani opiskeluaikanani. Työkokemusta ei ole ollut alalta ollenkaan, joten haasteita tulisi olemaan. Alaan kohdistuvat harjoitteluni pohjautuvat ainoastaan koulun lähijaksoilla kurssikohtaisiin harjoitustehtäviin sekä ryhmätöiden, että itsenäisen työskentelyn perusteella arvioituihin arvosanoihin ja eri lehtoreilta saatuihin kommentteihin.

Valmiudet tässä työssä kerrottaviin tehtäviin olivat aika alkutekijöissä, joten toivoa sopii, että harjoittelun jälkeen olisin viisaampi ja kokeneempi kesän aikana ilmaantuvien työsuoritusten jälkeen. Oli toki haastavampaa aloittaa harjoittelu, koska on ihmisiä paljon töissä etänä, (COVID-19 pandemia). Apuja ei siis liiammin ollut saatavilla. Toisaalta, oli hieman rauhallisempaa rakentaa harjoittelujaksoa, kun oli omaa rauhaa ja suhteellisen oma-aloitteisesti puida ja miettiä oman näköistä työpäivää ym.

Varsinaiset mittaustyöt, tiedot ja taidot, olivat myös ainoastaan lähijaksoilla testattujen laitteitten sekä kojeiden varassa. Tosin Janakkalan kunnalla on vain yksi mittamies, joka työskenteli pääsääntöisesti täysin itsenäisesti. Hän raportoi töistään rakennusvalvontaan sekä maankäytönyksikköön kiinteistöinsinöörille. Eikä hän juurikaan halunnut, että hänen toimintaansa/työtänsä häiritään, mielestäni täysin ymmärrettävää. Hänellä oli uusi drone myös tänä kyseisenä kesänä ensi

kertaa käytössä. Ei siis ollut asiaa jalkoihin pyörimään ja testaamaan laitteita eikä kojeita. Sai ammattilainen keskittyä omaan työhönsä. Ei siinä kyllä mitään oppinut, kun vierestä seurasi.

Oma henkilökohtainen osaamistavoite oli oppia, ensinnäkin käyttämään tietokonetta paremmin, esim. Excelin eri toiminnot, toiseksi, erilaisten ohjelmien sekä menetelmien kohtuullinen ymmärtäminen. Karttojen lukutaitoa haluaisin myös kehittää sekä parantaa. Eli toisin sanoen, haluaisin, että kaikki asiakokonaisuudet, mitkä liittyvät oman kunnan kaavoitukseen ja maankäyttöön, olisivat paremmin hallinnassa.

Kunnalla on olemassa useita erilaisia suunnitelmia, kuten suunnittelutarveratkaisuja haja-asutusalueille, kiinteistötaloutta ja monia hankkeita. Mistä kunta voisi hankkia maata tai minne olisi järkevää kaikkien kannalta rakentaa erilaisia kiinteistöjä, kauppa- ja liiketiloja, teollisuutta, viheralueita sekä puistoja. Minne sijoitetaan liikunta- ja urheilupaikat, kouluja ja päiväkoteja unohtamatta. Kaikki tämä edellä mainittu vaatii myös usean ihmisen panosta. Ei näitä missään kunnassa yksin tarvitse tehdä.

Tavoitteena oli ymmärtää, mitä kaikki suunnittelu vaatii, kuinka lukea oikein toimituspöytäkirjoja ja mitä ne oikeasti pitävät sisällään. Oikeita maanmittaustoimituksia on hyvä ollut päästä myös seuraamaan ja olemaan mukana.

3 SUOMEN ERIKAAVATASOT

3.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava on suurin kaavataso ja yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Samalla se on myös epätarkin kaavataso. Laatijoina toimivat eri maakuntaliitot, joita on maassamme 18 kpl. (Lapin liitto 2022.) Kaikki alueen kunnat ovat jäseniä. (MRL 1999/132 4:26 §).

Ne toimivat aluekehitysviranomaisena sekä vastaavat omalta osaltaan maakuntansa kehittämisestä sekä maakuntakaavastaan. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan koko maakunnan suunnittelun ja tarpeellisten alueiden kehittämiseen. Maakuntakaavan tehtävänä on ratkaista valtakunnalliset, maakunnalliset ja seudullisten alueiden käytön eri kysymykset. Maakuntakaava on mahdollista laatia myös vaihe vaiheelta, jotakin erityistä tai tietyntyyppistä aihekokonaisuutta käsittelevänä kaavana. Myös pyritään siihen, että kaikkien ihmisten elinympäristö ja erilaiset toiminta-, asuin- ja vapaa-aikaan tarkoitetut alueet rakennetaan niin, että jokaisella meistä olisi laadullinen ja kaikin puolin toimiva kokonaisuus, josta löytyvät kaikki perustarpeet. Eli toisin sanoen se on ekologisesti kestävällä pohjalla sekä löytyisi palvelut mahdollisimman läheltä, tarkoittaen asumista, työpaikkoja, palveluita, ulkoiluharrastuksia sekä rauhaa ja yksityisyyttä. (Elinympäristö ja kaavoitus 2013.) Luonnonsuojelulakia täytyy myös käyttää ohjenuorana maakuntakaavaa laadittaessa (luonnonsuojelulaki 1096/1996 2:7§,12:77 §).

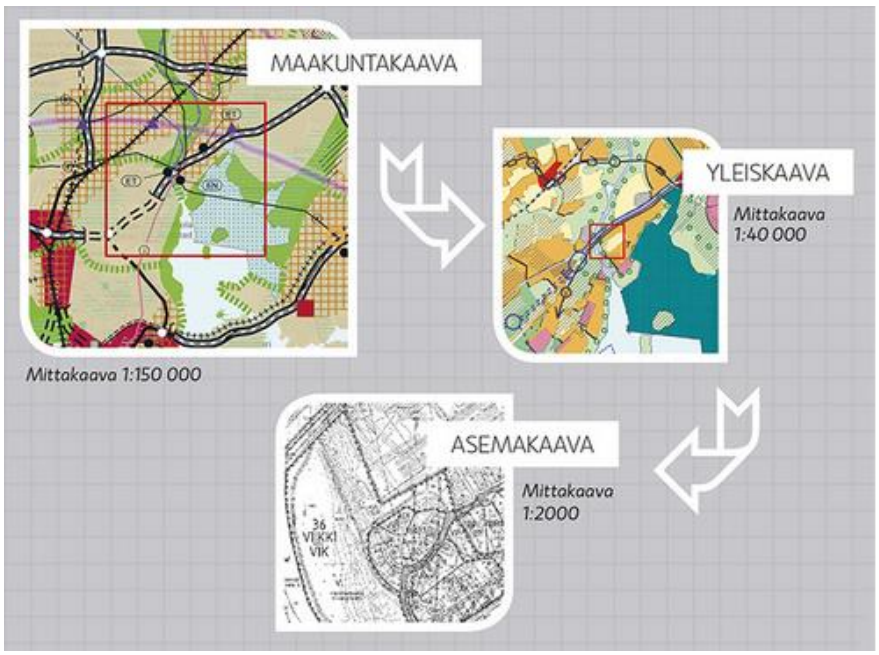
Maakuntakaavaa voidaan laatia joko vaiheittain tai osa-alueittain. Tämän myötä maakuntaan on asetettava kaavan valmistelua varten maakunnan liiton toimielin. Maakunnan liiton tulee huolehtia, että kaava on ajantasainen sekä tulee hoitaa sen kehittämisestä. (MRL 1999/132 4:26 §.)

Maakunnan liiton ylin päättävä toimielin hyväksyy maakuntakaavan. (MRL 1999/132 4:30 §).

Suomessa kaavoitusta ohjaava taho on ympäristöministeriö, joka laatii koko valtakunnan yleiset alueiden käyttötavoitteet. Kuviossa 1 on esimerkki, jossa ilmaistaan kaikki kolme eri kaavatasoa.

Kuvio 1. Ympäristöministeriön kuvaus alueidenkäyttötavoitteista (Uudenmaan liitto 2019)

Kuviossa 2 on havainnollistettu kaikki kolme eri kaavatasoa ja mittakaavat, joita yleisimmin käytetään.



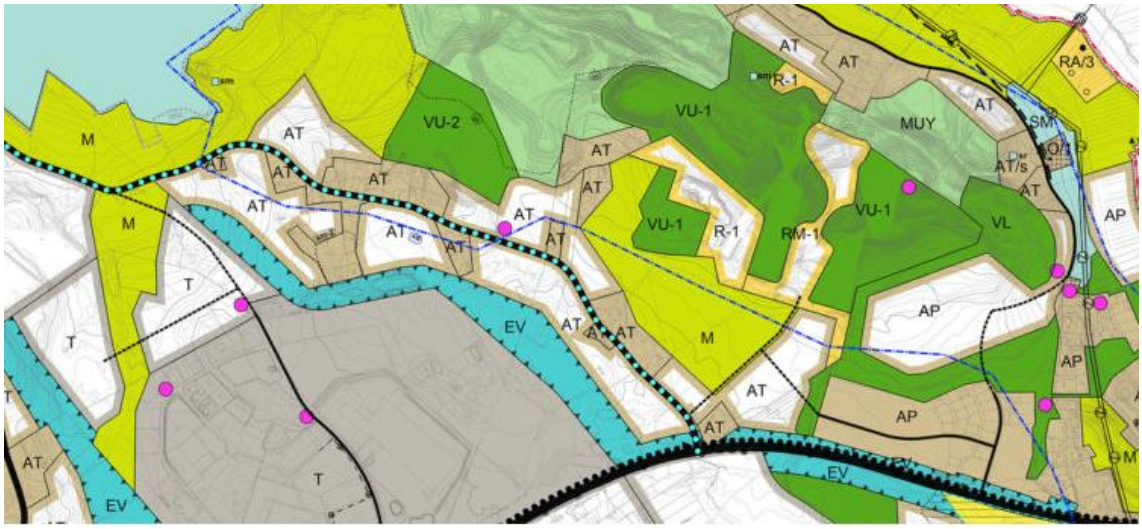
Kuvio 2. Kaavoitusjärjestelmä eri mittakaavoissa (Uudenmaan liitto 2019)

3.2 Yleiskaava

Yleiskaava on suurpiirteisempi ja yleispiirteinen kaava asemakaavaan verrattuna. Kunnat vastaavat yleiskaavojen laatimisesta.

Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vaan sen tiettyä osa-aluetta. Se taas vastaavasti on osayleiskaava. Useat kunnat voivat myös laatia yhteisen yleiskaavan. Esitysmuotona käytetään normaalisti karttaa ja siihen liitetään mukaan kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus. Yleiskaavalla on tarkoitus ratkaista kunnan kehityksen tarpeet huomioon ottaen ja sovitta yhteen yhdyskuntarakenteen eri toimintojen, kuten palvelujen ja työpaikkojen sijainti. Lisäksi asutuksen ja virkistysalueiden sijoittamisen parhaille mahdollisille paikoille. Yleiskaava omalta osaltaan myös ohjaa asemakaavojen laatimista (Kuvio 3).

Kaavan hyväksyy kaupungin- tai kunnanvaltuusto. Useamman kunnan yhteisen kaavan taas hyväksyy kuntien yhteinen toimielin. (Elinympäristö ja kaavoitus 2013.)



Kuvio 3. Janakkalan kunnan yleiskaava (Janakkalan kunta 2022)

Yleiskaavassa on useita eri sisältövaatimuksia, kuten yhdyskuntarakenteen toimivuus, sen ekologinen ja taloudellinen pohja, toimintaa pitää olla elinkeinoelämän puolella. Jätehuolto on toimintatarpeiltaan tarkoituksenmukainen sekä myös vesi- ja energiahuolto huomioon ottaen ympäristö ja luonnonvarat. Liikenteestä otetaan huomioon erityisesti joukko- ja kevytliikenne. Virkistysalueita täytyy olla riittävästi. Yleiskaavassa pitää olla palveluiden ja laadukkaan asumisen edellytykset. Pitää myös taata turvallinen ja terveellinen, eri väestöryhmien kannalta

mahdollisimman tasapainoinen elinympäristö. Maanomistajille sekä muille oikeuden haltijoille ei saa aiheutua yleiskaavan laatimisesta kohtuutonta haittaa. (MRL 1999/132 5:39 §.)

On olemassa myös yleiskaavamääräyksiä, kun yleiskaavaa- aluetta tai rakennettaessa ollaan suunnittelemassa. Esimerkiksi sillä voidaan ohjata ja estää mahdollisia haitallisia ympäristövaikutuksia. (MRL 1999/132 5:41 §.)

Kuntien yhteisten yleiskaavojen laatiminen voidaan hyväksyä maakunnan liitoissa tai kuntien muissa yhteisissä toimielimissä. Nämä em. asiat ovat kuitenkin sopeuduttava maakuntakaavaan. (MRL 1999/132 6:47 §.)

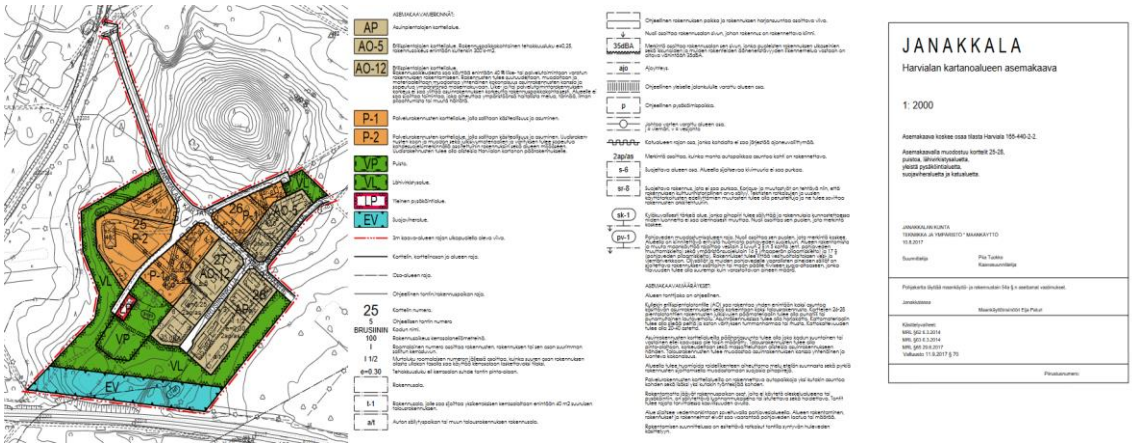
3.3 Asemakaava

Asemakaava on kaikista kaavatasoista tarkin ja siinä osoitetaan alueen käyttötarkoitusta osoittamalla esimerkiksi rakennusten koko ja missä se sijaitsee. Kunnan tarvitsee tehdä kaavoituskatsaus kerran vuodessa. Kaavoituskatsauksen hyväksyy kunnanhallitus. MRL 7 §:n mukaan kaavoituskatsaus on oltava nähtävänä sähköisesti kunnan nettisivuilla sekä kunnan palvelutoimistossa. (Kaavoituskatsaus 2021.) Ranta-alueille on vielä oma kaavansa eli ranta-asemakaava. Asemakaavan laatijana toimii kunta. Kunnan- tai kaupunginvaltuusto hyväksyy myös asemakaavan. (Kaavoitusjärjestelmä 2019.)

Asemakaava koskee yleensä yhtä kokonaista asuntoaluetta, mihin voi sisältyä työ- ja virkistysalueita. Mahdollista on myös, että asemakaava koskee vain yhtä tonttia. Kaavamerkinnät ja -määräykset sekä asemakaavakartta kuuluvat asemakaavaan.

MRL 54§:n mukaan asemakaava täytyy laatia siten, että se mahdollistaa turvallisen, viihtyisän ja terveellisen elinympäristön. On oltava riittävästi puistoja ja lähivirkistysalueita. Jos lähdetään laatimaan alueelle asemakaavaa, jossa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. (Maankäytön suunnittelujärjestelmä 2013.)

Kuviossa 4 on esimerkki Janakkalan Harvialan kartanoalueen asemakaavasta 2017.



Kuvio 4. Harvialan kartanoalueen asemakaava 1:2000 (Janakkalan kunta 2022)

Maanomistaja voi halutessaan laatia ranta-asemakaavan ehdotuksen ranta-alueiden rakentamista varten. Jos maanomistaja on laatinut ranta-asemakaavaehdotuksen ranta-alueelle, jonka omistaa, pitää hänen toimittaa kunnalle ennen suunnitelmien mukaista menettelyjen aloittamista osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRA 7:34 §.) Kunnalle on myös toimitettava kaavakartta- ja selostus alueesta, jonka jälkeen se voidaan toimittaa kunnalle hyväksymiskäsittelyyn (MRA 7:35 §).

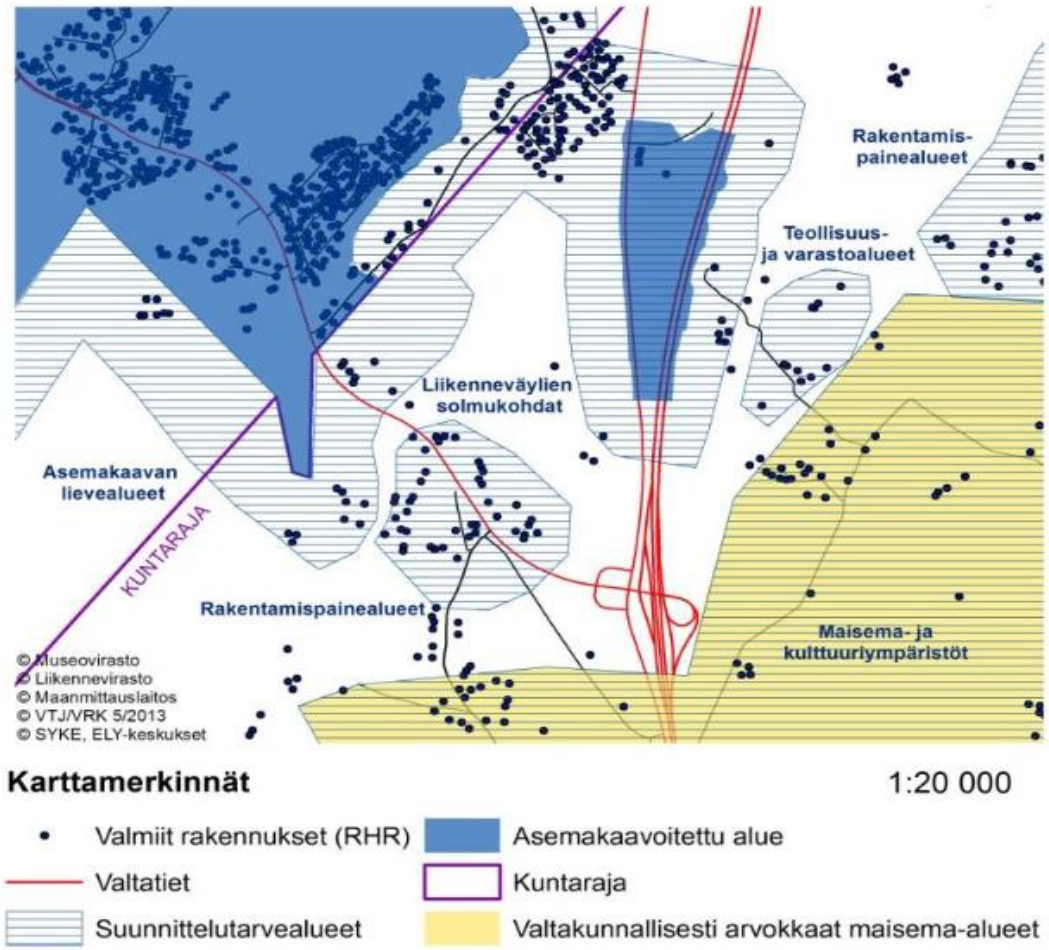
3.4 Suunnittelutarveratkaisu

Asemakaava-alueen ulkopuolista haja-asutusaluetta kutsutaan suunnittelutarvealueeksi, jonne olisi tarve mahdollisen rakentamispaineen vuoksi ohjaavalle kaavoitukselle. Alueella on laaja rakennuskanta jo olemassa. Asemakaavaa ei siis alueella vielä ole, joten tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jotta saadaan myönteinen rakennuslupa kunnan rakennusviranomaisilta.

MRL 137 §:n mukaan tarvitaan riittävät edellytykset, jotta myönteinen suunnittelutarveratkaisu on mahdollista saada rakennuslupakäsittelyyn. Eli toisin sanoen, voiko sille alueelle rakentaa.

Suunnittelutarveratkaisun myönteinen päätös edellyttää, että siitä ei saa olla haittaa asemakaavoitukselle eikä yleiskaavoitukselle. Palvelut täytyy olla saavutetta-

vissa tavalla, mitkä sopivat liikenteen- ja yhdyskuntateknisten verkkojen totuttamiseen. On turvattava virkistysalueiden tarpeet, vaalittava luonnon- ja kulttuuriympäristön arvoja sekä maisemallisesti sopiva miljööseen.
Suunnittelutarvealueen esimerkistä, mistä ilmenee rakentamispainealueet ja liikenneväylien solmukohdat (Kuvio 5). (ELY-keskus 2013).



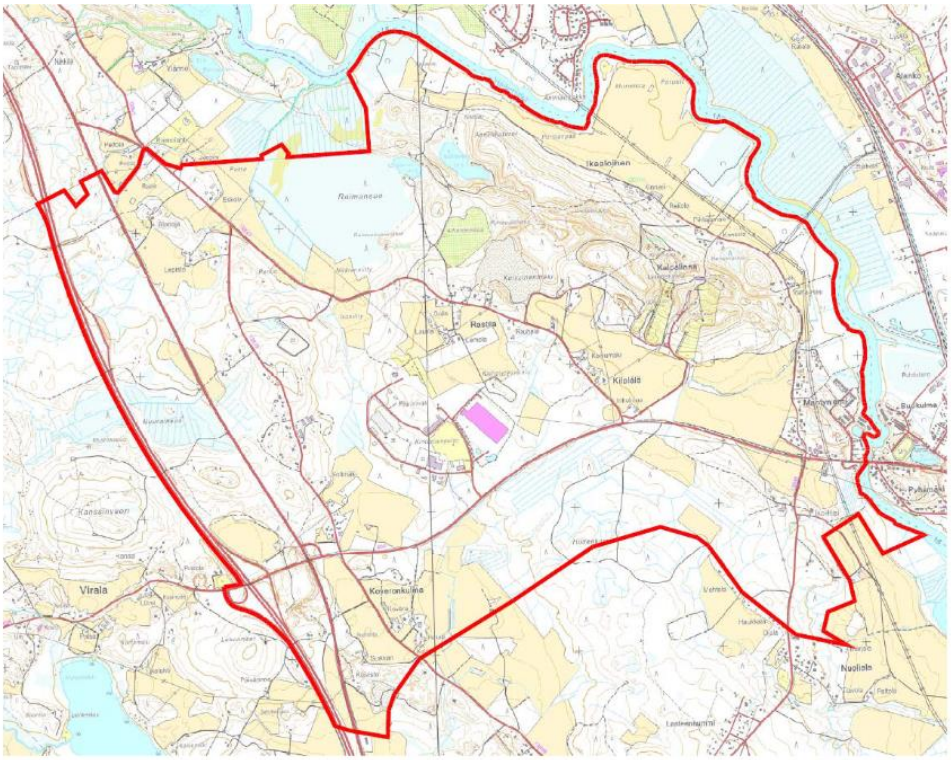
Kuvio 5. Suunnittelutarveratkaisu (ELY-keskus 2013)

Erityisellä syyllä voi kunta myöntää poikkeuksen, joka voi koskea joko asema- tai yleiskaavaa tai mitä rakennusjärjestyksessä on määrätty. Poikkeusluvan vaatii myös rantavyöhyke, jolla ei ole kaavaa, joka ohjaa rantarakentamista. Henkilökohtainen syy ei ole perusteena poikkeamiselle vaan tarvitsee olla rakennukseen käyttöön liittyvä tai rakennuspaikkaan liittyvä erityinen syy, jotta poikkeaminen voidaan myöntää (MRL 175 §.)
Poikkeaminenkaan ei saa aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle tai muullekaan alueen maankäytön järjestämiselle eikä alueen ympäristön- tai luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).

Hakemukset suunnittelutarveratkaisusta tai poikkeamisista toimitetaan kunnan yleis- ja asemakaavasuunnittelijalle hyvissä ajoin ennen rakentamishankkeen alkamista mahdollisine liitteineen. Maankäyttöpäällikkö päättää, hylätäänkö vai hyväksytäänkö hakemukset. Paikalliseen hallinto-oikeuteen voi päätöksistä valittaa 30 vrk:n aikana päätöksen antamispäivämäärästä. Hallinto-oikeudesta voi saada tämän jälkeen todistuksen, josta ilmenee lainvoimaisuus. Suunnittelutarveratkaisupäätös ja mahdollinen poikkeamispäätös ovat voimassa 2 vuotta, jonka aikana rakennuslupa on haettava. Jatkoaikaa ei voida hakea (Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen 2022.)

3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuviossa 6 on esitetty ote OAS: n rajoista Janakkalasta. (Janakkalan kunta 2022).



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kuvio 6. Janakkalan kunnan Rastila-Rastikangas osayleiskaavan osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta 2021 (Janakkalan kunta 2022)

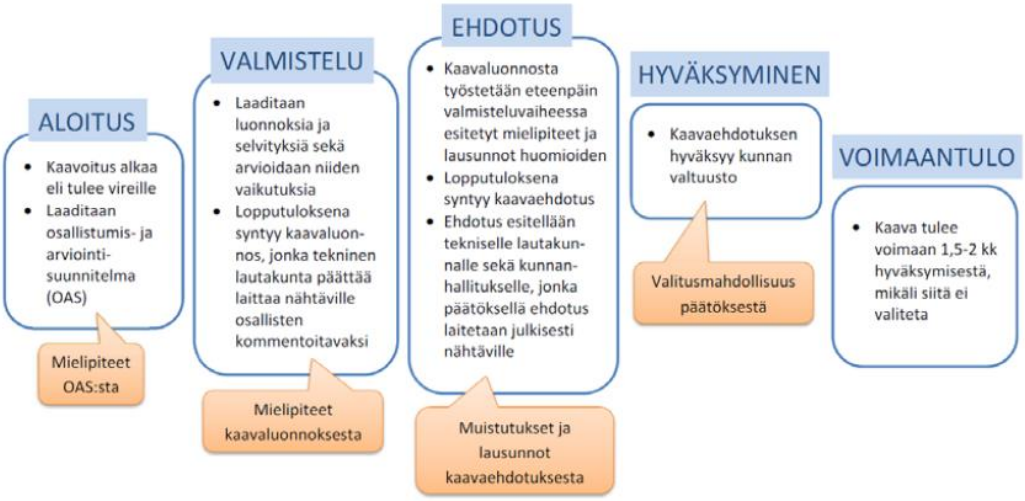
OAS on (MRL 63 §) edellyttämänä yleiskaavahankeen prosessiin kuuluva asiakirja. Sen päätehtävänä ovat ennen kaikkea riittävien perustietojen esittely vuorovaikutuksien aikaansaamiseksi, alueen tavoitteista, kaavoituksen tarkoituksista ja etenemisestä tiedottaminen. Aloitusvaiheessa järjestetään kuuleminen, jolloin myös OAS on asetettu nähtäville kunnan nettisivuille ja viralliselle ilmoitustaululle, joka on nähtävillä kunnantalolla. Tiedottaminen tapahtuu myös kirjeitse, lehtikuulutuksilla. Esimerkiksi näin korona aikana ei yleisötilaisuuksia järjestetä, joten Janakkalassa tämä toteutettiin järjestämällä tiedotustilaisuus ”etänä” Teamisin välityksellä.

Kunnan tavoitteina on vastata elinkeinoelämän aluetarpeisiin sekä yksityisten omistamien maiden kaavoitukseen. Jos ja kun kunnalla on tarvetta asuntoalueiden tonttituotantoon, se edellyttää kunnalta lähes poikkeuksetta lisää maanhankintaa. Pyrkimys olisi rakentaa suunnittelualueita läheisten liikenneväylien läheisyyteen. Näin ollen ei tarvittaisi suuria inframuutoksia eikä investointeja.

OAS:ssa täytyy näkyä myös erilaisia yleiskaavallisia selvityksiä, mitä on alueille tehty. Selvityksissä pitää näkyä sähkölinjojen reitit, maanteiden liikenneselvitykset, luontotarkastelut sekä mahdolliset arkeologiset selvitykset. Useat eri sidosryhmät ovat näkyvillä sekä osallisina tässä suunnitelmassa. Eli nämä koskevat erityisesti viranomaisia, maakuntaliittoja, energialaitoksia, väylä- ja museovirastoja. Edellä mainittujen tahojen lausuntoja täytyy olla näkyvillä suunnitelmassa, jos on tarvetta.

Lopuksi kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan ja se tulee voimaan 1,5-2 kk hyväksymisestä, mikäli ei asiasta ole tehty valituksia. (Janakkalan kunta 2021.)

Kuviossa 7. on esitys koko osayleiskaavoituksen suunnitteluprosessin kulusta. (Janakkalan kunta 2022).



Kuvio 7. Kuvakaappaus kaavaprosessista (Janakkalan kunta 2022)

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden työntekemiseen, asumiseen tai muihin oloihin kaavoitus saattaa oleellisesti vaikuttaa, kaavoitusmenettely täytyy järjestää siten, että heillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja kertoa mielipiteensä joko suullisesti tai kirjallisesti. Riittävän aikaisessa vaiheessa ennen kuin kaavaa laaditaan, tulee laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma. OAS:ssa on osallisten mahdollisuus nähdä ja saada tietoja suunnitteilla olevasta aikataulusta, koko kaavoituksen lähtökohdista, vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoitus on järjestettävä sopivalla tavalla. (MRL 1999/132 8:62-65 §.)

4. PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT

4.1 Seurantaviikko 1

Maanantai 25.5.2020 klo 08.30

Ensimmäinen viikko täysin uudessa ympäristössä. Ihan ensimmäisenä aloitimme alakerran taukotilassa kahvikupin ääressä. Kysyin aluksi, ”kuinka tulette normaalisti töihin”? Työaika sovittiin noin 7.30-1600 välisenä aikana. Suuntasimme takaisin ylös, jonka jälkeen sain työpisteen, jossa olikin 2 näyttöä. Moni asia työteossa olisi varmasti helpompaa tämän myötä. Kirjauduin kunnan sähköpostiin. Maankäyttöpäällikkö ja kiinteistöinsinööri ohjeistivat aluksi, kuinka kirjautua ja heti tämän jälkeen sainkin jo ensimmäisen tehtävän.

Piti alkaa etsimään koko kunnan asemakaava-alueilta rakentamattomien kiinteistöjen sijaintitietoja, kappalemääriä, kenen omistuksissa kyseiset kiinteistöt ovat ja niihin liittyviä kiinteistöverotietoja. Sain avuksi tehtävään Trimblen Webmap-selainpohjaisen karttasovelluksen. Vertasin siitä saatua kuvaa Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta otettuun ilmakuvaan, mistä selvisi kiinteistörajat ja -tunnukset. Trimblen karttasovellukseen sisällytettiin ajantasaisuus, aluevaraus, määräykset sekä rakennusoikeus ja asemakaava.

Pohjakarttana ja taustakarttana toimi Maanmittauslaitoksen (MML) ortokuva. Verottajan kautta sain käyttööni Excel-tiedoston, joista etsin rakentamattomien kiinteistöjen tunnusnumeron, josta selvisi, omistaako kyseisen kiinteistön yksityinen henkilö/t, Y-tunnuksen omaava yritys vai Janakkalan kunta. Siinä meni ensimmäinen päivä tutustuessa taulukoiden saloihin.

Tiistaina 26.5.2020

Aamulla jatkoin tehtävänantooni tutustumista. Lounaan jälkeen n. klo 12.00, koska aurinko paistoi ja oli n.20°c lämmintä, kiinteistöinsinööri ehdotti, että lähtisin mukaan seuraamaan drone-lennätystä, koska ei ollut pilven hattaraakaan missään, tulisi hyviä kuvia. Koneen merkki ja malli oli (Dji Phantom v 2.0). Laite oli hänen oma. Kuviossa 8 on kuva dronesta.

Kuvio 8. Drone Dji Phantom v 2.0

Seurasin innostuneena ja tarkkailin, kun hän nosti dronen sallittuun korkeuteen (150 m), ja kuvasi paikallista teollisuusaluetta. Ohjauspaneeliin oli kytketty puhelin kiinni, josta näkyi, missä lennetään. Kone palaisi omalle paikalleen lähtöpisteeseen automaattisesti, mutta hän otti yleensä koneen alas manuaalisesti. Kone nostettiin ilmaan kolmesta eri pisteestä, koska teollisuusalue oli pinta-alaltaan n. 5 ha.

Kun tämä tehtävä oli tehty, suuntasimme n.5 km länteen Janakkalan Viralaan, paikalliselle campingalueelle. Siellä oli vastassa alakoulun 6.lk:n oppilaat biologian tunnilla. Pidin heille pienen esittelyn, kuinka tällaista laitetta voisi hyvin hyödyntää biologian opiskelussa.

Keskiviikko 27.5.2020

Aloitin päiväni jatkamalla tutkimista, mistä löytyy rakentamattomia tontteja. Haasteena oli, kuinka saisin järkevästi koottua listaa niistä. Hetki meni hieman pähkäillessä. Jossain kohtaa piti vielä aloittaa miettiminen, kuinka teen raportin töistäni kesän ajalta esihenkilölleni. Kunnan kaavasuunnittelijakin kävi toimistolla laatimassa yhden karttaluonnoksen loppuun ja ottaen siitä ison (A2) tulosteen. Koko loppupäivän käytin tämän tekemiseen, kahvi- ja ruokataukoja unohtamatta.

Torstai 28.5.2020

Torstaipäivä ei juurikaan poikennut eilisestä, koska sama miettiminen jatkui. Maankäytön yksikössä ei ollut paikalla kuin kiinteistöinsinööri ja maankäyttöpäällikkö. Yleensä oli toimistolla ed. mainittujen lisäksi vielä suunnittelusavustaja sekä kaavasuunnittelija. Kyselin rohkeasti, kuinka ne olisivat järkevä raportoida. Päätettiin, että rakennan oman Excelin, jossa selkeästi näkyisi, kuka/ketkä tontit omistavat.

Perjantai 29.5.2020

Tasan puolelta päivin suuntasimme kiinteistöinsinöörin kanssa lähelle Janakkalan Harvialan ala-astetta kuvaamaan dronella ja sen lähiympäristöä, jossa sijaisivat taimitarhat. Ajankohta siksi, että varjoja muodostuu vähemmän, kun aurinko on mahdollisimman ylhäällä. Siinä hötäkässä dronen muistikortti jäi toimistolle. Sama kohtalo toteutui, kun piti kuvata 360° kameralla Harvialan Kartanon aluetta. Akku oli täysin tyhjä. Takaisin toimistolle loppupäiväksi tekemään ja etsimään rakentamattomien kiinteistöjen sijaintitietoja.

Viikkoanalyysi

Ihan ensimmäisenä mieleen jäi viikosta se, että kahdella näytöllä on huomattavasti helpompi etsiä ja työstää asioita, kun vaikka vaan kannettavalla tietokoneella, mikä normaalisti on ollut minulla opiskelukäytössä. Ilman Trimblen karttasovellusta ja yhteen sovitettuna MML:n aineistoon, ei olisi tästä projektista tullut yhtään mitään. Verottajan Excel-tiedosto oli valtavan laaja, n. 30000 riviä tavaraa eri kiinteistöistä. Kunnan ja verottajan tiedot eivät olleet ihan ajan tasalla keskenään. Siihenhän minut oli sitten palkattu etsimään ja päivittämään epäkohtia. Jos ja kun löysin näitä kiinteistöjä, minne ei ollut aloitettu rakentamaan, kunnat saisivat enemmän verotuloja, jos kiinteistöön rakennettaisiin ja asukkaat olisivat työelämässä. Tosin rakentamattomista tonteista sai korotetun vuokran, mutta korkeampi se olisi, jos siinä olisi esimerkiksi talo. Opin hieman jo tietokoneenkin käyttöä kahdella näytöllä. Dronenkin lennätys näytti olevan tarkkaa hommaa. Eikä niin hankalaa, kun sen hallitsee. En tosin saanut kokeilla, mikä oli sinänsä järkevää, koska en ole koskaan kokeillut dronea.

4.2 Seurantaviikko 2

Maanantai 1.6.2020

Toinen viikko kunnalla lähti käyntiin elämäni ensimmäisellä etäpäivällä. Isovanhemmilla oli muuta menoa ja vaimokin töissä uudessa työpaikassa. Alakouluikäisillä lapsillani, kun alkoi kesäloma. Etätyöhän ei nyt nykypäivänä ole mitenkään ihmeellistä, jos teet töitä kotoa käsin. Hieman lähti lapsistani meteliä, joten keskittyminen oli hetkittäin aika haastavaa. Ulos onneksi menivät kavereiden kanssa leikkimään, joten sain tehdä työtäni rauhassa ruokataukoon asti.

Jatkoin asemakaava alueiden sijaintien etsimistä ja niistä rakentamattomia tontteja. Yritin pitää tietyn järjestyksen, että en etsi niitä tänään tuolta ja huomenna tuolta, vaan järjestelmällisesti kylä kylältä eteenpäin. Näin sain helpommin kasaan kiinteistötunnuksien järjestämistä numerojärjestykseen.

Tiistai 2.6.2020

Jatkoin vielä etänä oman Excel-taulukoiden tarkistamista ja vertailin sitä verottajan antamaan Exceliin. Aloittelin suunnittelemaan kaavioita ja diagrammeja aiheesta, jotta myöhemmin havainnointi olisi helpommin seurattavissa. Erittelin eri kyliä ja onko kiinteistöt kunnan, yksityisten henkilöiden vai yritysten omistamia.

Keskiviikko 3.6.2020

N. klo 0800 lähdimme kiinteistöinsinöörin kanssa Janakkalan Rehakkaan, jossa oli järjestetty lohkomistoimitus. Karkeasti arvioisin, n.3 km luoteeseen Tervakoskelta eli paikkaan nimeltä Kusiaismäki.

Erään paikallisen yrityksen omistamalle kiinteistölle, kunta oli myynyt n.5 ha suuruisen viereisen määräalan xx €:n hintaan. Paikalla toimituksessa oli Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri, kiinteistönomistaja, rajanaapureiden kiinteistöjen omistajia sekä minä ja kunnan edustajana kiinteistöinsinööri. Lisäksi oli 2 kpl lapiomiehiä lähialueilta. Esittelimme itsemme, jonka jälkeen lähdimme seuraamaan toimitusinsinööriä kohteeseen, johon oli kantakiinteistöstä merkattu ja merkitty yksi uusi rajapyykki. Se lyötiin maahan ja sekä merkittiin GPS:ää apuna käyttäen oikeat koordinaatit rajapyykille.

Etenimme tämän jälkeen pitkin kaltevaa rinnetonttia ”rämpien” raivattujen vesakoiden seassa seuraavalle pyykille. Toimitusinsinööri tarkisti GPS:llä oikean sijainnin ja merkkasi sen ylös. Seuraavalle pyykille kulkiessamme havaitsin nipun vierekkäin niputettuja kiviä siististi vierekkäin. Kysyin toimitusinsinööriltä. – Mitä

nuo ovat? Hän kertoi niiden olleen ns. ”viisarikiviä”. Kivirykelmä kertoo sen, että siinä kulkee kiinteistön rajalinja.

Kun reitti oli tehty ja pyykit tarkistettu, MML:n toimitusinsinööri kävi tarvittavat asiakirjat suullisesti läpi ja kertoi, miten edetään tästä eteenpäin ”byrokratian rattaissa”, valitusajat ym. Todennäköisesti kaikki meni suunnitelmien mukaan, niin n.1kk: n kuluttua määräala liitetään kantakiinteistöön samalla nimellä, jonka jälkeen se merkitään kiinteistötietojärjestelmään.

Loppupäivä olikin sitten hieman vapaamman ohjelman vuoro. Lähdimme kohti Tervakoskea, jossa vietettiin kehittämis- ja työhyvinvointipäivää pienellä 11 hlön porukalla. Paikalla olivat myös rakennusvalvonnan työntekijöitä sekä muitakin maankäytön yksikön kollegoita, esim. ympäristösuunnittelija.

Kahvittelua, pizzaa ja tikan heittoa, ”subbailua”, melontaa ja halukkaat vielä saunoivat. Tutustuin hieman työkavereihin, mitä en ollut vielä edes koskaan aiemmin tavannut, koska COVID19 ja etätyöt hieman tätä asiaa edistivät.

Torstai 4.6.2020

Jälleen jatkoin ensimmäisen harjoittelu projektin työni tulosten tarkistamista ennen kuin ”luovutan” asiakirjan kiinteistöinsinöörille hyväksyttäväksi. En tosin ollut vielä päättänyt, milloin se olisi siinä kunnossa, että työn voisi jättää maankäytön yksikön hyväksyttäväksi. Päivän mittaan löysin 3 kpl kiinteistöjä, jotka olin merkannut listaan, vaikka ne ovat AK- tunnuksella eli asuinkerrostalojen korttelialue. Tarkoitus oli nimenomaan etsiä asuin- pientalo, erillispientalojen sekä rivitalotonttien kiinteistöjä, mitkä ovat rakentamattomia.

Perjantai 5.6.2020

Päätin näyttää etsimiäni kiinteistöjä ja esitellä kiinteistöinsinöörille tähän asti tekemääni tuotosta. Samassa yhteydessä huomasimme, että yhden kunnan omistamia tontti oli jäänyt listaamatta. Kyseessä oli ihan uusi asuinalue. Listasin havaitut puutteet Exceliin ja havainnollistavia diagrammeja hieman muokkailin, käytännössä koko loppupäivän.

Sovimme, että käydään ja ”syynätään” ne vielä perusteellisemmin läpi seuraavalla viikolla.

Viikkoanalyysi

Ensimmäiset etäpäivät olivat tosiaan hiukan haastavia, koska lapset olivat myös osan aikaa jaloissa. Havahduin siihen, että rakentamattomien tonttien tiedot täytyy käydä läpi järjestelmällisesti, jotta työ etenee järkevästi.

Oli mukavaa ja opettavaista olla mukana paikan päällä oikeassa kiinteistön lohkomistoimituksessa. Nähdä, kuinka viereinen määräala liitetään kantakiinteistöön ammattilaisen vetämänä. Näitä tarvitsisi olla lisää, jotta oppisi kuinka hommat etenevät.

Virkistävää oli myös se, että kunnat huolehtivat työntekijöistään, että järjestivät pienimuotoisen tyhy-iltapäivän. Tutkin ja mietin, kuinka saan järkevästi esitettyä Excel muodossa diagrammit, jotta ne ovat riittävän selkeät ja havainnollistaa mahdollisimman paljon katsojaa ja lukijaa. Kuviossa 9 on alueesta valokuva, missä vietimme rentouttavaa tyhy-iltapäivää.

Kuvio 9. Työhyvinvointi paikka Alasjärven rannalla

4.3 Seurantaviikko 3.

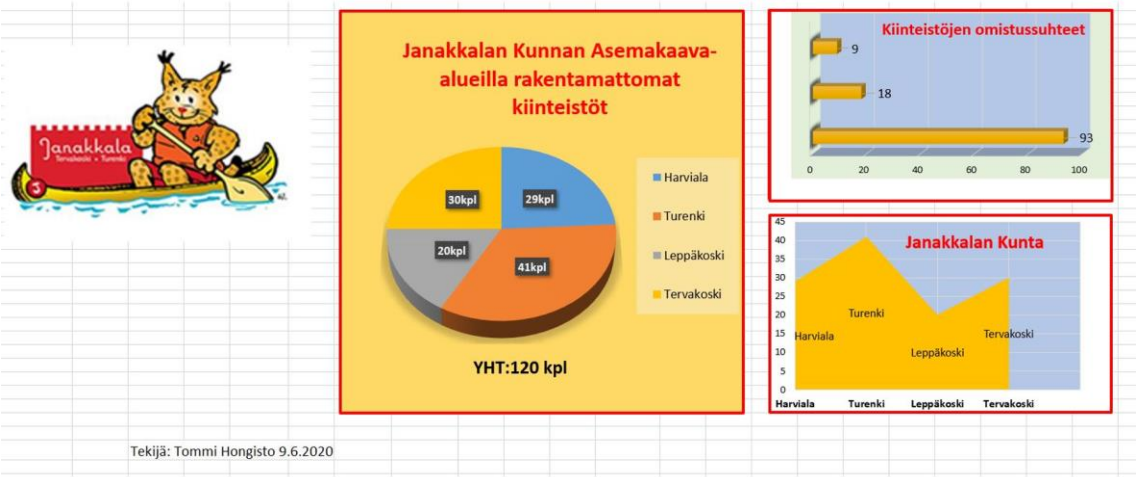
Maanantai 8.6.2020

Jatkoin heti aamusta edelleen erittelemään/lajittelemaan eri kiinteistöjä erikseen omille taulukoille. Löysin 2 kpl epäselvää kohdetta, jotka eivät löytyneet verottajan Excelistä ollenkaan. Syynä voi olla esimerkiksi se, että kiinteistöt ovat niin uusia, toisin sanoen niin uusia kiinteistökauppoja, että ne eivät vielä tässä taulukossa näy.

Klo 10.00 aamupäivällä pyydettiin osallistumaan kunnan kiinteistöveroja käsittelevään palaveriin, jonka asialistalla oli enemminkin teollisuus- ja liikerakennusten verotus kuin pien- ja kerrostalojen. Kokoukseen osallistui itseni lisäksi kiinteistöinsinööri, toimien puheenjohtajana, rakennustarkastaja sekä kunnan kiinteistöveroselvitystä tekevä projektipäällikkö. Päätettiin yhteistuumin, että hiukan autan teollisuus- ja liikerakennustonttien etsinnässä.

Tiistai 9.6.2020

Vihdoin viimein sain sen verran valmiiksi rakentamattomien tonttien kiinteistötietoja, että saatoin näyttää tuotostani kiinteistöinsinöörille. Hyvästä työstä kiittäen, selvittelimme mitä kiinteistöjä täytyisi ensimmäisenä ottaa ns. työn alle. Myös diagrammi kaaviot olin saanut valmiiksi, josta kuviossa 10 on havainnollistettu esitys.



Kuvio 10. Rakentamattomat tontit esitettynä diagrammeina

Keskiviikko 10.06.2020

Tämä päivä lähti käyntiin mielenkiintoisella tapauksella, joka koski vesijätön lunastusta. Paikkana oli eräs maastokohde hakijakiinteistön jokirannassa. Kokouksessa tutkittiin vesijätön lunastuksen edellytyksiä sekä tehtiin päätös vesijätön lunastusoikeudesta. Maasto oli osittain kosteahko ja hyttysiä oli valtava määrä. Puusto oli hentoa koivikkoa. Paikalla oli minun lisäksi, toimitusinsinööri Maanmittauslaitokselta, kiinteistöinsinööri kunnalta sekä yksi pienen kiinteistön omistaja, jonka venepaikka kuului kyseiseen alueeseen. Homma eteni asiaankuuluvalla tavalla alusta loppuun. Jokaiselle asianosaiselle tuli kahden-kolmen viikon kuluessa pöytäkirja tästä kokouksesta. Arvioitu kesto oli n.1 h.

Päivä jatkui 5:ssä eri kohteessa drone lennätyksillä, kuvaamaan virtuaalista Janakkalaa lintuperspektiivistä. Hahmottaisi huomattavasti paremmin, missä kunnan vapaat tontit sijaitsevat sekä antaa toisenlaisen näkökulman välimatkoista tai yleisilmeestä, kiinteistöistä sekä mahdollisista palveluista. Virkistysalueita ja viheralueita tietenkään unohtamatta. Oli kirkas sää ja pilvetön taivas, ei tulisi varjoja, kun aurinko oli mahdollisimman korkealla.

Torstai 11.6.2020

Aloitin työstämään maankäyttöpäällikölle (esihenkilöni) raporttia, mitä olenkaan tähän mennessä tehnyt. Iltapäivälle taas uusi kokemus tuli eteeni, kun paikallislehden toimittaja saapui maankäytön yksikköön tutustumaan aiheeseen ja kuvaamaan, tekemään juttua virtuaalisesta Janakkalasta eli kuinka on tehty ja mainostettu kunnan nettisivuille virtuaalisen Janakkalan kuvaa. Kunta hankki aikanaan virtuaalilasit tulevia messuja varten, mutta pandemia siirsi kyseiset messut myöhempään ajankohtaan. Mielestäni se oli aivan mahtava idea. Näkisi lintuperspektiivistä kaikkia kunnan vapaita tontteja sekä muutenkin kuntaa ihan eri sfääreissä, kuin niin, että kävelisi maan pinnalla. Ohessa nettilinkit, mistä voi ihailla:

https://seekbeak.com/v/ZAQjQmPRjkD

https://www.janakkala.fi/palvelut/omakotitontit/

Perjantai 12.6.2020

Jälleen ajattelin pitää etäpäivän ja jatkoin rauhassa kotona töitä, kun lapset mummolassa. Etsin kunnan asemakaavoituksen rakennetta sekä MML:n kiinteistörekisteriä hyväksikäyttäen myös teollisuus- ja kerrostalotontteja, jonne ei ole vielä aloitettu rakentamaan. Hetken vielä lounaan jälkeen tein töitä, mutta sitten alkoi viikon loma, joten iltapäivä meni pakatessa ja lähtö kohti Jyväskylää ja Vuokattia alkoi. Seuraavan viikon pidin ansaittua lomaa, koska en ollut joulun jälkeen pitänyt yhtään vapaata. Varsinaisesta työstä alkoi loma, mutta aloitin heti seuraavana maanantaina tämän harjoittelujakson ja myöhemmin opintovapaan.

Viikkoanalyysi

Mielenkiintoista oli välillä aloittaa muittenkin rakentamattomien tonttien etsiminen kunnan alueilta, kuin pelkästään pien- ja rivitalotonttien.

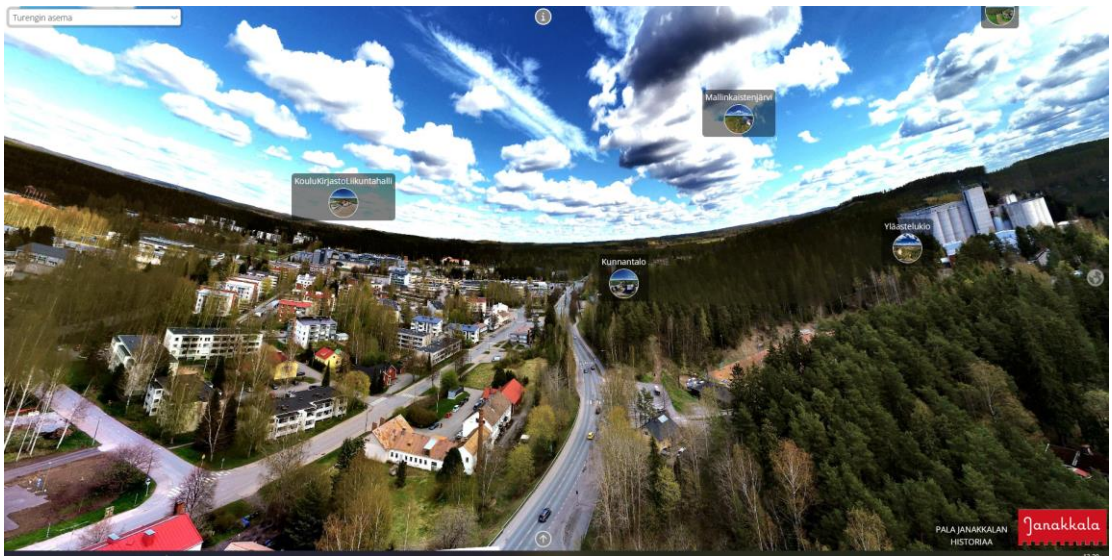
Oli hyvä myös huomata se, että kaikkia ei oltu vielä rekisteröity verottajan Exceliin, koska mahdollisesti oli niin tuoreet kaupat, että ne eivät näkyneet tässä tilastossa vielä tai jokin muu järkevä syy.

Asema- ja yleiskaavaa tässä työssä tarvitsi samalla selailla ja tarkastella, koska mitä voisi jatkossa miettiä, mitä millekin tyhjälle kiinteistölle saa kaavojen mukaan rakentaa. Muuten se vaatisi kaavamuutoksia, jotka taas ovat täysin oma prosessinsa.

Sain alkuharjoittelu-urakkani, rakentamattomien tonttien kiinteistötiedoista, sen verran valmiiksi, että saatoin näyttää tuotostani kiinteistöinsinöörille. Keskellä viikkoa sain osallistua ensimmäiseen toimituskokoukseen ulkona tontilla, joka koski vesijätön lunastusta. Kokouksessa tutkittiin vesijätön lunastuksen edellytyksiä ja tehtiin päätös vesijätön lunastusoikeudesta. Yritin tarkkaan seurata, mitä tässä toimituksessa tapahtuu ja mitä kirjataan ylös. Ajatuksia herätti seikka, että kyllä näitä toimituksia pitäisi olla lisää, että ne jäisivät oikeasti mieleen ja mitä niissä tapahtuu. Lounaan jälkeen jälleen oli kaunis pilvetön päivä, kiinteistöinsinööri pyysi minutkin mukaan seuraamaan drone lennätystä 5:stä eri kohteesta. Mahtava päivä.

Pisteenä i:n päälle vielä, virtuaalilasien käyttö oli kyllä ennalta arvaamaton kokemus. Aivan mieletön juttu. Näkyi kyllä lähes koko kunta, sieltä mistä dronella on otettu materiaaleja. Eli samaa materiaalia, kun edellä mainitussa kunnan sivujen kautta saadussa nettilinkissä.

Kuviossa 11 on havainnollistettu, mistä näki lintuperspektiivistä kuntaa.



Kuvio 11. Kuvakaappaus nettisivustolta (Janakkalan kunta 2022)

Ma 15.6- Su 21.6.2020

Lomaviikko

4.4 Seurantaviikko 4

Maanantai 22.6.2020

Tämä päivä oli vielä lomailua tai toisin sanoen matkustuspäivä kotiin Vuokatista.

Tiistai 23.6.2020

Jälleen ”sorvin ääreen”. Etsinnät jatkuivat vielä teollisuus- ja kerrostalotonttien osalta. Oikeastaan koko päivä meni tähän työhön.

Keskiviikko 24.6.2020

Viimeistelin hieman sitä taulukkodiagrammia, mitä oli puuhastellut aiemmat viikot. Kävimme kiinteistöinsinöörin kanssa yhdessä sitä vielä läpi. Kiitosta sain kovasta ja kärsivällisestä työstä. Lounaan sain palkaksi paikallisessa lounasravintolassa, joka sijaitsi Turengin vanhalla rautatieasemalla. Rakennus oli hienosti entisöity ja nostalginen miljöö, koska tämä oli Suomen ensimmäisen rautatien (Helsinki-Hämeenlinna 1862) yksi asemista. Suunnittelimme kiinteistöinsinöörin kanssa, mitä seuraavaksi alettaisiin työstämään?

Kiinteistöinsinööri ehdotti seuraavaa. Siitä kerron enemmän torstain kohdalla.

Torstai 25.6.2020

Päädyttiin siihen tulokseen eilen, että aloittaisin tutkimaan ja ottamaan selvää eri tahoilta, soittamalla, sähköposteilla ym. miten voisi rakentaa selkeän yhteenvedon siitä, että kuinka tavallinen tontin ostaja näkisi yhdellä silmäyksellä mitä mikin maksaa? Eli toisin sanoen, potentiaalinen tontin ostaja näkisi yhdellä silmäyksellä suhteellisen tarkkaan, paljonko maksaa esim. sähkö-, vesi- ja tietoliikenneliittymät. Hinnat olivat toki hieman karkeita, mutta suuntaa antavia. Näistä laskelmista saattaa olla suuri apu perheille, jotka suunnittelevat tontin hankkimista sekä myöhemmin talon rakentamista. Näin ollen nopealla vilkaisulla se helpottaisi kustannusarvion hahmottamista.

Perjantai 26.6.2020

Aamupäivä oli mielenkiintoinen ja poiketen perustoimistotyöstä, lähdimme kiinteistöinsinöörin kanssa jakamaan ihmisten postilaatikoihin paperisia tiedotuksia, jonka kiinteistöinsinööri oli laatinut. Asia koski yhden pihakatualueen keskellä sijaitsevaa yhteistä asukkaiden viihtymisen keskusta, asemakaavamerkinnällä (AH). Alue on yleisimmin tarkoitettu lähiympäristön kiinteistöille, mutta syynä tähän oli se, että jotkut asukkaat olivat havainneet/valittaneet kunnalle siitä, että siellä leikkii/pelailee muualta ympäristöstä tulevia lapsia/nuoria, joka ei todellakaan ole kiellettyä. Spatiaalinen ulottuvuus rajaisi muiden asukkaiden käyttämisen suhteellisen pieneksi.

Jos naapuruussuhdelakiin nojataan, niin jo yleiselläkin tasolla, minkäänlainen häiriköinti tai ilkivaltahan ei ole sallittua. Asemakaavaan nojaten, kunta voi niin halutessaan, harkita alueen ulkopuolisten käyttämisen kieltämistä, koska kunta omistaa tämän mainitun alueen. Toisin sanoen, jos alueen kiinteistöjen haltijoiden yleinen tahtotila olisi se, että ulkopuolisilta on pääsy kielletty alueelle, niin he voivat halutessaan tehdä adressin, jossa yli puolet osoittaa halunsa kieltää kokonaan alueen käytön ulkopuolisilta. Tämä käytäntö tosin nojaa yhtiömuotoista lainsäädäntöä tähän kyseiseen AH-alueeseen. Alueesta otin myös useasta eri ilmansuunnasta kuvia. Kuviossa 12 on yksi otetuista kuvista.

Kuvio 12. Kuvakaappaus AH-alueesta

Viikkoanalyysi

Tämä viikkohan jäi hieman vajaaksi, koska maanantaina palailin perheeni kanssa kotiin lomareissulta. Vaihteeksi oli mukava etsiä hieman muutakin, kun vain rakentamattomia omakotitontteja eli etsin siis vielä vastaavia teollisuus- ja kerrostalotontteja, joihin ei ole vielä aloitettu rakentamaan.

Sain ensimmäisen isomman harjoitustyön pakettiin ja kiitosta vielä ahkerasta puurtamisesta ja kärsivällisyydestä. Se tuntui mukavalta.

Sitten taas oppi hiukan uutta, kun tarvitsi oikeasti tutkimaan, mitä mikin maksaa, jos ja kun on aloittamassa rakennusprojektia. Etsin siis tietoa kaikista mahdollisista tonttiliittymistä, mitä tarvitaan koko rakennusprojektin alussa. Sain soitella ja laitella sähköposteja, kysellä hintoja ym. tutkia nettisivustoja. Oli mielestäni hauskaa vaihtelua edelliseen projektiin verrattuna.

Viikon lopuksi vielä, asemakaavamerkintä AH-alueen selvitys, että kuinka siinä olisi järkevä toimia kunnan kannalta?

Kiinteistöinsinööri päätti, että tehdään tiedote, jossa alueen asukkaille kerrotaan vaihtoehtoja. Joko kunta voi kieltää alueen käytön muilta tai kadun asukkaat laativat itse adressin, jossa yli puolet alueen asukkaista ilmaisevat sen, että ulkopuolisilta olisi pääsy kielletty.

Mietin ja pohdiskelin, että kuinka olisin itse toiminut kyseisessä tilanteessa? Aivan mahtavaa oli seurata, kuinka rauhallisesti ja ammattitaidolla kiinteistöinsinööri tilanteen hoiti.

4.5 Seurantaviikko 5

Maanantai 29.6.2020

Jälleen kerran aloitin työviikon etänä, koska vaimolla oli työpäivä paikan päällä. Kahdella alakouluikäisellä lapsellamme oli varattu aika suuhygienistille aamupäivällä. Tämän asian ympärillä sain hoidettua kuitenkin harjoittelutöitäni, liittyen siihen, mitä edellisellä viikolla mietittiin kiinteistöinsinöörin kanssa. Etsin siis tietoja erinäisten tonttiliittymien kustannuksista, jotka vahvasti liittyivät siihen mitä mikin maksaa, kun aloittaa mahdollista rakennusprojektia. Tavoite tälle laskelmalle olisi se, että monenkin perheen aikaa ja ennen kaikkea hermot säästyisivät siltä, ettei tarvitsisi ottaa selvää kaikista kustannuksista erikseen. Olisi pienellä vaivalla nähtävissä, mitä mikin maksaa? Saa kustannusarvioonsa tarkemman kuvan kokonaisuudesta yhdellä silmäyksellä.

Tiistai 30.6.2020

Jatkui etätyö, kun itselläni oli lääkärikäynti. Lapset olivat hoidossa mummolassa. Wordin ihmeelliseen maailmaan sukeltelin ja ryhdyin suunnittelemaan järkevää taulukkoa mahdollisesta tontin ostajan kustannuslakennasta. No, eihän siitä kertasykäyksellä valmista tullut, vaan seuraavana päivänä piti työtä jatkaa maankäytön yksikössä, Janakkalan kunnan tiloissa.

Keskiviikko 1.7.2020

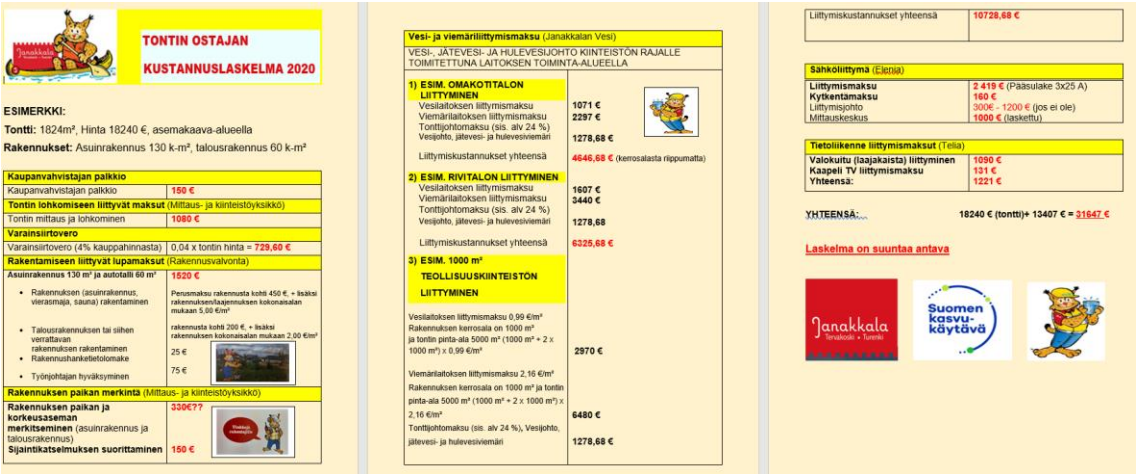
Jatkoin, mihin jäin edellisenä päivänä kotona eli laitoin Janakkalan kunnan rakennusvalvontaan kysymyksen sähköpostilla. Minkälaisia kuluja tulee erilaisista lupamaksuista?

Selvitin maanmittauslaitoksen kautta lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan palkkion. Tutkin ja selvitin myös muitakin rakentamiseen liittyviä kuluja eli paljonko maksaa esim. sähkö-, vesi- ja tietoliikenneliittymät.

Torstai 2.7.2020

Kunnan rakennusvalvonnasta sain vastauksen, minkä olin edellisenä päivänä lähettänyt. Ajattelin ensin, että kun on heinäkuu, lomakausi parhaimmillaan, niin kukaan ei vastaa kysymykseeni. No, vastaus tuli aika nopeasti. Aloitin kokoamaan kokonaisuutta, mistä selviää rakentamiseen liittyviä lupamaksuja, paikan merkinnän kulut, kaupanvahvistajan palkkio sekä tontin lohkomiskulut ja varainsiirtovero.

Päivitin tämän jälkeen rakentamaani kustannuslaskelmaani (Kuvio 13). Olihan se toki suuntaa antava, ei täydellinen. Mutta kaikesta huolimatta, siitä havaitsee nopeasti, minkälaisista hinnoista puhutaan, kun rakennusprojekti on alkuvaiheessa.



TONTIN OSTAJAN KUSTANNUSLASKELMA 2020

ESIMERKKI:
Tontti: 1824m², Hinta 18240 €, asemakaava-alueella
Rakennukset: Asuinrakennus 130 k-m², talousrakennus 60 k-m²

Kaupanvahvistajan palkkio	
Kaupanvahvistajan palkkio	150 €
Tontin lohkomiseen liittyvät maksut (Mittaus- ja kiinteistöyksikkö)	
Tontin mittaus ja lohkominen	1080 €
Varainsiirtovero	
Varainsiirtovero (4% kauppahinnasta)	0,04 x tontin hinta = 729,60 €
Rakentamiseen liittyvät lupamaksut (Rakennusvalvonta)	
Asuinrakennus 130 m² ja autotalli 60 m²	1520 €
• Rakennuksen (asuinrakennus, vierasmaja, sauna) rakentaminen	Perusmaksu rakennusta kohti 450 €, + lisäksi rakennuksen/laajennuksen kokonaisalan mukaan 5,00 €/m²
• Talousrakennuksen tai siihen verrattavan rakennuksen rakentaminen	rakennusta kohti 200 €, + lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 2,00 €/m²
• Rakennusharkkietiotolomake	25 €
• Työnjohtajan hyväksyminen	75 €
Rakennuksen paikan merkintä (Mittaus- ja kiinteistöyksikkö)	
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen (asuinrakennus ja talousrakennus)	330€??
Sijaintikatselmuksen suorittaminen	150 €

Vesi- ja viemäriliittymismaksu (Janakkalan Vesi)
VESI-, JÄTEVESI- JA HULEVESIJOHTO KIINTEISTÖN RAJALLE TOIMITETTUNA LAITOKSEN TOIMINTA-ALUEELLA

1) ESIM. OMAKOTITALON LIITTYMINEN	
Vesilaitoksen liittymismaksu	1071 €
Viemärilaitoksen liittymismaksu	2297 €
Tonttijohtomaksu (sis. alv 24 %) Vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri	1278,68 €
Liittymiskustannukset yhteensä	4646,68 € (kerrosalasta riippumatta)
2) ESIM. RIVITALON LIITTYMINEN	
Vesilaitoksen liittymismaksu	1607 €
Viemärilaitoksen liittymismaksu	3440 €
Tonttijohtomaksu (sis. alv 24 %) Vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri	1278,68
Liittymiskustannukset yhteensä	6325,68 €
3) ESIM. 1000 m² TEOLLISUUSKIINTEISTÖN LIITTYMINEN	
Vesilaitoksen liittymismaksu 0,99 €/m² Rakennuksen kerrosala on 1000 m² ja tontin pinta-ala 5000 m² (1000 m² + 2 x 1000 m²) x 0,99 €/m²	2970 €
Viemärilaitoksen liittymismaksu 2,16 €/m² Rakennuksen kerrosala on 1000 m² ja tontin pinta-ala 5000 m² (1000 m² + 2 x 1000 m²) x 2,16 €/m²	6480 €
Tonttijohtomaksu (sis. alv 24 %), Vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäri	1278,68 €

Liittymiskustannukset yhteensä	10728,68 €

Sähköliittymä (Elenia)	
Liittymismaksu	2 419 € (Pääsulake 3x25 A)
Kytkentämaksu	160 €
Liittymisjohto	300€ - 1200 € (jos ei ole)
Mittauskeskus	1000 € (laskettu)

Tietoliikenne liittymismaksut (Telia)	
Valokuitu (laajakaista) liittyminen	1090 €
Kaapeli TV liittymismaksu	131 €
Yhteensä:	1221 €

YHTEENSÄ: 18240 € (tontti)+ 13407 € = 31647 €

Laskelma on suuntaa antava

Kuvio 13. Tontin ostajan suuntaa antava kustannuslaskelma

Perjantai 3.7.2020

Viimeistelin vielä eilistä kustannuslaskelmaani, jonka jälkeen otin vielä aiheesta paperisen tulosteen tulevien tonttien ostajien varalle. Kunta päättää sitten edespäin, mitä tekevät sille laskelmalle, päätyykö se johonkin arkistojen syövereihin vai jopa sähköisenä kunnan omille nettisivuille. Toinen projekti oli saatu siis maaliin.

Olikin aika taasen miettiä, että mitä vielä kerkeisi harjoittelujakson aikana tekemään. Alustavaa puhetta oli jo aiemmin, alkaisinko valmistelemaan Harvialan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Meni hetken miettiessä, mitähän kaikkea siinä tarvitsee huomioida?

Muitakin asioita oli mielessä, esimerkiksi se, että voisin jossain välissä ottaa jokusen kuvan maastosta tai lähinnä jostain rakentamattomasta tontista. Selailin Google Earth, Trimblen Webmap sivuja sekä Janakkalan karttapalvelua. Todennäköisesti käväisen maastossa ”räpsimässä” vielä viimeisien 2:n viikon aikana muutaman kuvan.

Viikkoanalyysi

Kaiken kaikkiaan oli mieletön viikko. Oppi ottamaan oikeasti asioista selvää ja tallentamaan omalle taulukolle koko projektin. Sain siis kustannuslaskelma projektin maaliin. Vaikka olen vuosina 2004-2009 kaksi omakotitaloa rakentanut, niin silti tuli sellainen tunne, että taisin oppia tästä vielä jotain lisää. Monetkin pienet yksityiskohdat jäävät helposti itse budjetoimatta kokonaisesta kustannusarviosta. Tämä laskelma antaa kyllä jonkun suunnan. Ed. laskelmassa oli lisänä myös rivitalo- ja teollisuustonttien hinnat myös mukana. Uskon vahvasti, että tällaisesta laskelmasta on oikeasti hyötyä kokemattomille perheille, joilla on haaveena/unelmana rakentaa omakotitalo.

Kyllähän rakennusmestarit nämä tekevät ja laskevat, mutta sekin taas maksaa. Silläkin rahalla laittaa vaikka pihakivetykset tai raja-aidat tontin ympärille.

Voihan se olla, että tieto lisää tuskaa, mutta itse ainakin pitäisin siitä, että on nopeasti nähtävillä vastaava laskelma jossain nähtävillä. Usealla perheellä, kun ei ole mitään käsitystä siitä, että esimerkiksi tonttivesijohtoliittymät, valokuitukaapeli- ja nettiliittymämaksut ovat niin kalliita.

4.6 Seurantaviikko 6

Maanantai 6.7.2020

Satoi vettä, kun poljin töihin. Vielä kävimme kiinteistöinsinöörin kanssa läpi edellisellä viikolla tontin ostajille tekemääni kustannuslaskelmaa. Ihan pikkusia viilauksia teimme, muuten työ oli ihan ok. Siitä kyllä saa tarvittavan/suuntaa antavan käsityksen, millä summalla lähdetään etenemään.

Tiistai 7.7.2020

Juttelimme aamupäivällä monelta eri kantilta maankäyttöön liittyviä asioita sekä naapuruusuhdelakiin kohdistuvia erimielisyyksiä.

Aivan uusi asia osui kohdalleni, kun korviini kantautui tilanne, jossa piti keksiä yhdelle kiinteistölle uusi osoite. Kiinteistö sijaitsi n. 500 m:n päässä varsinaisesta seututiestä. Osoite oli vanhan soramontulle johtavan tien päässä.

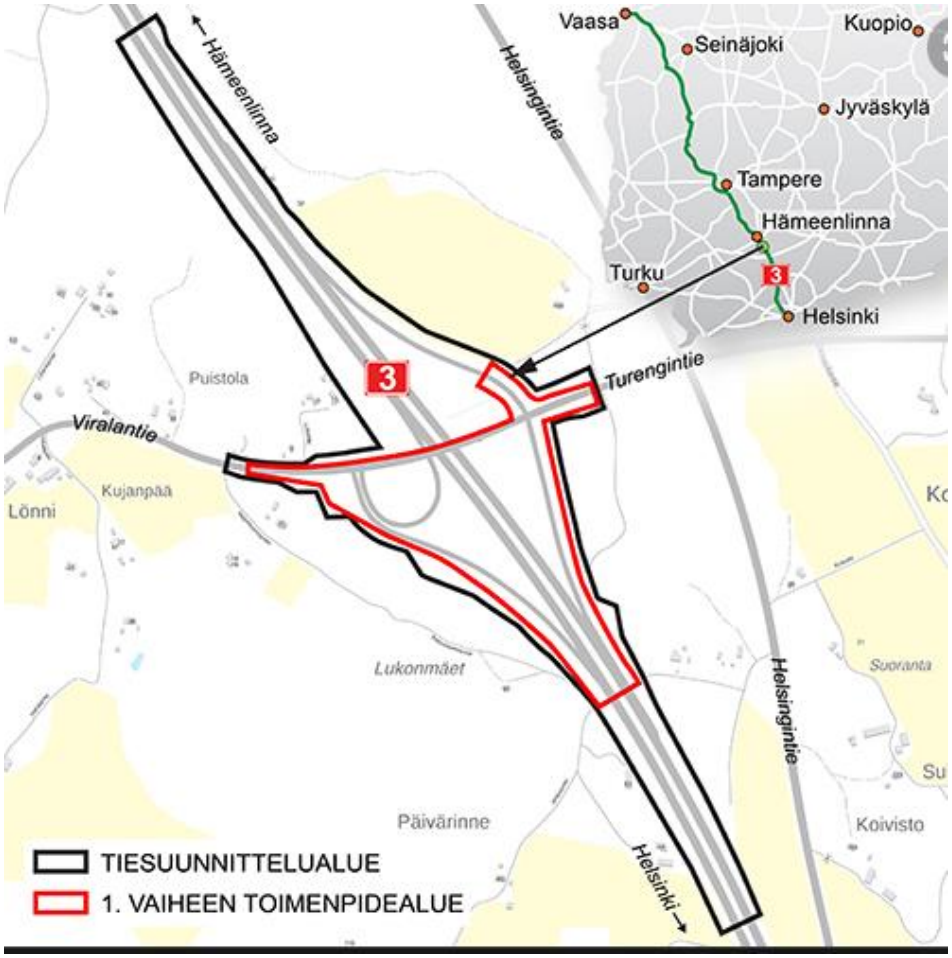
Lounastauon jälkeen jatkoin Harvialan osayleiskaavan OAS:n alustavaa tutkimista. Olin koulussa tehnyt ryhmätyönä vastaavaa, mutta tässä oli nyt oikea työ kyseessä.

Tämän päiväkirjaopinnäytetyön teoriaosuuden yhteydessä totesin, että OAS:n tarkoituksena on varmistaa pitkälle tulevaisuuteen alueiden maankäyttö, yhdyskuntarakenteiden toimintakyky. Työni oli vasta alustaa pohdintaa ja projektin alustavaa suunnittelua ja rungon rakentamista. Apua, saati esimerkkejä, oli kunnan sivuilla muista kohteista aiemmilta vuosilta. Hiukan niihin nojauduin tutkiessani asiaa.

Tämä OAS:n teko oli kuitenkin alustavaa valmistelua, joten lopputyö ja mahdolliset tarkastukset sekä varsinaiset kuulemiset, sekä kaavoituksen että etenemisestä tiedottamiset jäisivät kunnan tehtäväksi. Maankäyttöpäällikkö ja kaavasuunnittelija olivat jo ansaituilla kesälomilla.

Keskiviikko 8.7.2020

Aamupäivällä oli taas täysin uusi asia edessä eli lähdin mukaan maantietoimitukseen sekä siihen liittyvään haltuunottokatselmukseen. Kohteena oli siis valtatie 3:n eritasoliittymän linja-autopysäkki- ja liityntäpysäköintijärjestelyt Janakkalan Viralassa sekä Tarinmaan pohjavesialueen suojaaminen (Kuvio 14). (Väylä 2022).



Kuvio 14. Kuvakaappaus Viralan liittymästä (Väylä 2022)

Paikalle saapuivat Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat, Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri sekä maanmittari, 2 uskottua miestä, kunnan edustajat, (minä ja kiinteistöinsinööri), sekä muita asianosaisia, yhteensä n.20 henkilöä.
MML:n toimitusinsinööri aloitti kokouksen maastossa erään pikkutien risteyksessä n. 200 m:n päässä moottoritiestä ja kyseisestä liittymästä. ELY-keskuksen edustaja kertoi, että aiemmin oli maanomistajia tiedotettu asiasta kirjeitse.
Hän kertoi myös rakennushankkeesta, joka moottoritien liittymän ympäristössä aiotaan tehdä. Tässäkin hankkeessa on ELY:n noudatettava kaikkia kaavatasoja. Joiltakin kiinteistöiltä tullaan poistamaan puustoa, siirtämään riista-aitaa tai käytännössä vanha puretaan ja rakennetaan tilalle uusi aita. Joillakin maanomistajilla oli myös pala vuokrapeltoa. Kerrottiin myös mahdollisista korvausmenettelyistä ja ennakkokorvausmahdollisuuksista. Muutamat maanomistajat saivat puheenvuoron ja olivat hiukan vastaan tätä koko prosessia ja tulevaa projektia. Toimitus jatkui maanomistajien ja ELY-keskuksen edustajien ja Maanmittauslaitoksen edustajien kanssa heidän kiinteistöillään, jotka koskettavat tätä hanketta.
Iltapäivällä me jatkoimme kunnan lounaisosiin selvittämään tai lähinnä tarkistamaan yhden yksittäisen yksityistien kunto. Tie johti yleiselle uimarannalle, josta oli tehty useita valituksia itse kaivetusta pienehköstä ojasta tien poikki.
Totesimme montun aika pieneksi, mutta kuitenkin olisi syytä kirjoittaa esimerkiksi kirje, että ei näin voi omavaltaisesti toimia.
Loppupäivän kerkesin vielä jatkamaan Trimble Webmapin ihmeellistä maailmaa ja tutustuin tarkemmin, mitä kaikkea voi sillä ohjelmalla tehdä.
Torstai 9.7.2020
Aamupäivällä klo 10.00, olikin sitten taas aivan erilainen toimituskokous, joka liittyi kyllä jollakin tasolla maankäyttöön. Paikallinen autourheilukerho, oli etukäteen soitellut ja varannut ajan kunnalle palaveriin, jossa he hakivat alueenkäyttölupaa ajaa kunnan yleisillä teillä sekä käyttää parkkipaikkoina, ennalta mietittynä, autosuunnistukseen (Kuvio 15).
Heidän seuran ratamestari kertoi ja valaisi jonkun verran tämän erikoisen lajin saloja. Harrastus kun ei missään nimessä ole rallia, vaan lajisuoritukset perustuvat keskinopeuden tarkkaan suorittamiseen pisteiden välillä. Aikatarkastusasemia oli reitityksen varrella ja ne saattavat sijaita esim. Harvialan taimitarhan peltoteillä tai missä tahansa, yleisillä huonompi kuntoisilla pienemmillä hiekkateillä.

Keskinopeusrajoitus on rajattu 25km/h. Siihen siis pitää kilpailijoiden pyrkiä, muuten tulee miinuspisteitä. Kunta myönsi luvan harrastajille kyseiseen tapahtumaan, jonka arvioitu kesto on 3-4:ään tuntiin. (Janakkalan Sanomat 2020).

Kuvio 15. Kuvakaappaus autosuunnistusautosta. (Virtanen 2020).

Tutkin vielä loppupäivän erilaisia Janakkalassa aiemmin tehtyjä osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, jotka löytyivät kunnan omilta nettisivuilta.

Perjantai 10.7.2020

Kiinteistöinsinöörillä oli edessään, jälleen kerran, minulle täysin uusi asia eli fotogramminen työvaihe. Eteläisessä Janakkalassa oli työmaa, missä oli isompi katuremontti meneillään. En saanut täysin selville, ainakaan alkuun, mitä siinä oli tarkoitus tehdä? Ilmeni, että vanhat korot pitäisi päivittää.

Kunnan ainoa mittamies oli siis käynyt paikan päällä ottamassa GPS:llä pisteitä. Oli myös kuvannut dronella koko katualueen, joka sisälsi n. 300 kuvaa.

Toimistossa kiinteistöinsinööri ajoi 3D-Survey ohjelmaa apuna käyttäen mittaustuloksia, jotka sitten tietokone analysoisi. Niistä saaduista pistepilvistä voidaan esim. suorittaa ortokuvaa, kartoituksia tai 3D- mallia kaupunkikuvasta. Tarkkuus lopputuotoksessa oli n. luokkaa 1 mm ±0,2. Työssä meni useita tunteja, koska tiedostot olivat niin suuria.

Lounaalla käynnin yhteydessä, kävin samalla ottamassa muutaman kuvan kiinteistöistä, 2 kpl, jotka olivat olleet todennäköisesti vuosikymmeniä saman yksityisen omistuksessa (Kuviot 16 & 17). Ajattelin, että niistä voisi jossain työvaiheessa olla jotain hyötyä, esim. tässäkin työssä tai sitten rakentamattomien tontteihin liittyvissä asioissa.

Kuviot 16. ja 17. 2 kpl rakentamatonta kiinteistöä

Viikkoanalyysi

Ymmärsin kiinteistöinsinöörin puheista, että vanhalle soramontulle kulkevan tien varrelle on tulossa lähivuosina asuinkiinteistö, joten tielle sai keksiä uuden nimen. Täytyi käyttää mielikuvitusta ja kantakiinteistön nimeen verraten, jokin alueeseen sopiva nimi. Annoin pari esimerkki ehdotusta ja laitoimme talteen kaavasuunnittelijan pöydälle. Taas oppi jotain uutta.

Maantietoimitus ja siihen liittyvä haltuunottokatselmus oli taas uusi kokemus, jossa kerrottiin mahdollisista korvausmenettelyistä sekä ennakkokorvausmahdollisuuksista. Yleisesti olin kuunteluoppilaana, lähinnä totesin, että liikennemäärät ovat 30:ssä vuodessa huomattavasti kasvaneet, joten pohjaveden laatu on syytä tarkistaa ja suojata vastaamaan tämän päivän rasituksia.

Maankäyttölupa, oli sekin minulle vieras käsite. Paikallinen autourheilukerho haki sellaista, ilman suurempia ongelmia, koska he avasivat asiaa, kuinka siinä tullaan toimimaan. Oli mielestäni erikoinen viikko.

4.7 Seurantaviikko 7

Maanantai 13.7.2020

Maakuntakaavaa tutkimalla sekä yleisesti asiaa tutkimalla eri lähteistä sain taas eteenpäin alustavaa Harvialan osayleiskaavan OAS: n tekemistä. Maakuntakaava on jo itsessään niin suurpiirteinen kaava, jossa pienempien kaavatasojen täytyy tätä noudattaa.

Ei oikein ollut tarkempaa tai niin suurta ammattitaitoa, että olisin voinut mitään erikoista aloittaa laatimaan tai ehdottamaan, saati tekemään isoja päätöksiä. Nojasin lähinnä aiempiin osallistumis- ja arviointi suunnitelmiin. Tutkiskelin niitä ja rakensin hieman mallin mukaan.

Tiistai 14.7.2020

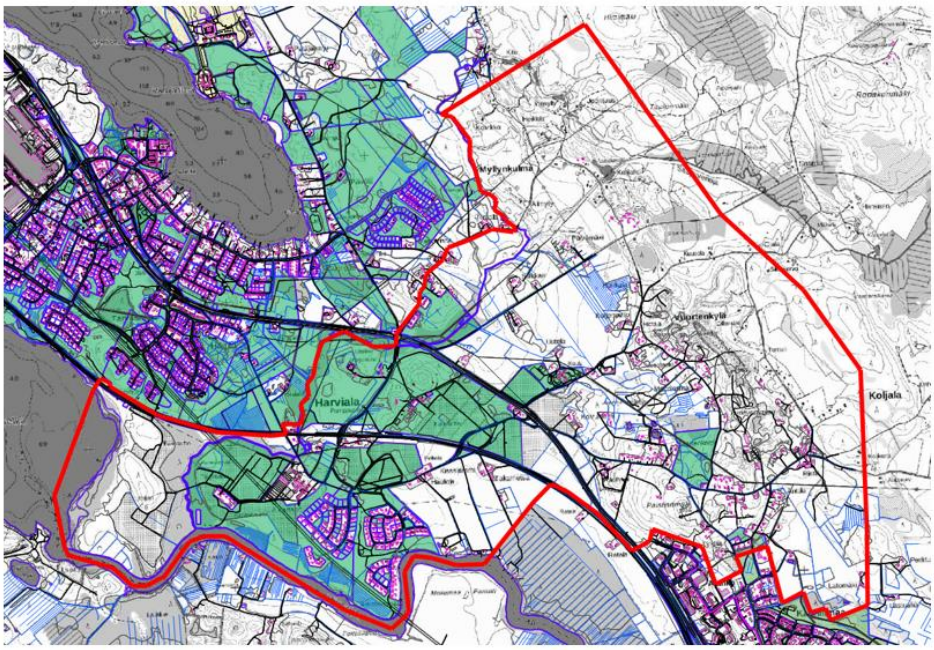
Maakuntakaavan tutkimista jatkoin, jonka Hämeen liitto on laatinut. Esimerkiksi kiintoisa kohta, jossa kerrottiin maakunnallisesti merkittävistä kulttuuriympäristökohteista. Sieltä tarkemmin, Harvialan kartano ja kulttuurimaisema. Eli siis sama alue, mistä rakennan osayleiskaavan OAS: aa.

Keskiviikko 15.7.2020

Vielä yksi etäpäivä mahtui tähän harjoitteluun. Syynä oli taasen, lasten hoitoon saamisen epävarmuus. Kaikkea täydennyksiä, selvityksiä etsin koko päivän OAS: aa varten. 2:na viimeisenä päivänä piti vielä valmistella/päivittää raporttia maanmittausyksikölle, mitä tein harjoittelujaksolla. Sain OAS: n omalta osaltani valmiiksi, täydellinenhän se ei ollut, koska en voinut asioita päättää itse (Kuvio 18). Maankäyttöpäällikkö ja kaavasuunnittelija saivat työstää sen sitten loppuun myöhemmin syksyllä.

Kuvio 18. Kuvakaappaus osayleiskaavan OAS: sta

Kuviossa 19 on havainnollistettu Harvialan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.



Kuvio 19. Vihreällä värillä aluerajauksen sisällä kunnan maanomistukset.

Torstai 16.7.2020

Kirjoittelin ja päivitin vielä raporttiani työnantajalle, mitä olen kesän aikana tehnyt. Vielä OAS: aan löysin muutaman pikku seikan, jotka kirjoittelin muistiin. Kävimme vielä myös lävitse kiinteistöveroselvitystäni kiinteistöinsinöörin kanssa.

Perjantai 17.7.2020

Harjoittelujaksoni viimeinen työpäivä koitti. Sain muistitikun työnantajaltani, jonka palautin. Siinä oli kiinteistöveroselvityksiä, kustannuslaskelmia mahdollisille tontin ostajille, tuleville kunnan asukkaille ja veronmaksajille. Alustava OAS myöskin löytyi tikulta, jota sitten myöhemmin vakituiset maankäytön yksikön työtekijät voisivat alkaa työstämään puhtaaksi. Mielestäni tein heille hyvän pohjatyön.

Laskujeni mukaan olisi pitänyt olla jo kotona, koska en muistanut, että lomapäiviä kertyy myös kesäharjoittelijallekin. Mietin, että päivä sinne tänne, pääasia oli, että harjoittelu oli nyt hoidettu ja suuntasimme koko perheen kanssa tiistaina 4.8.2020 Saksan Leipzigiin 3 vuodeksi vaimon työkomennuksen perässä. Jatkan opiskelujani sieltä käsin etänä, niin kuin tähän astikin on tullut tehtyä.

Saksan Leipzigistä käsin suoritin siis opinnot loppuun ja myös tämä päiväkirja-opinnäytetyö oli täällä tehty.

Viikkoanalyysi

Havaitsin viikkoa aloittaessani, että OAS: n teko ei kyllä ole mikään läpihuutojuttu. On monia kohtia, mitä pitää ottaa huomioon. Muutamana esimerkkinä kerrottakoon, että eri sähkölinjojen reitit, maanteiden liikenneselvitykset, luontotarkastelut sekä mahdolliset arkeologiset selvitykset. Paljon oli sellaisia sidosryhmiä, mitä ei tullut ajatelleeksi esim. väylä- ja museovirastoja. Uskon, että kun näitäkin vuosia tekisi, silloin valkenisi monta asiaa. Rutiini se varmasti tulisi tähänkin työhön tietyllä tapaa. Monenkin sidosryhmän kanssa voisi olla syvääkin vuorovaikutusta, vaikuttaen kaikkien kunnan asukkaiden hyvinvointiin, viihtyisyyteen sekä elinvoimaan.

5. OMAT POHDINNAT JA AJATUKSET

Pohdiskelin oman kunnan kaavoitusta, erilaisia suunnitelmia, kuten suunnittelutarveratkaisuja haja-asutusalueille, ranta-asemakaavoja, kiinteistötaloutta ja hankkeita, mistä hankkia maata tai minne olisi järkevää kaikkien kannalta rakentaa erilaisia kiinteistöjä, kauppa- ja liiketiloja, teollisuutta, viheralueita, virkistysalueita sekä puistoja. Eikä voi olla unohtamatta vanhustenhoitoa tai koulurakennuksia sekä päiväkoteja. Yleiseen miljööseen tai siluettiin nähden, minne sopisi vaikka 6- kerroksinen kerrostalo tai vaan 2- kerroksinen liikekeskus. Mietiskelin myös yleisten alueiden sekä liikunta- ja urheilupaikkojen sijoittelua. Julkisten liikenneyhteyksien huolehtiminen on myös osa hyväksi havaittua kunta strategiaa. Ymmärsin näin jälkeenpäin, mitä kaikki suunnittelu vaatii. Erilaisiin toimituspöytäkirjoihin tutustuminen ja niiden ymmärrettävyys. Yksinhän ei näin isoissa projekteissa ei varmasti tarvitse olla, vaan useampi taho ja ihminen näitä suunnitelmia ja kaavoja työstää. Jälkikäteen ajateltuna, voisin vielä parantaa ja syventää ajatuksia sekä omia vuorovaikutustaitojani, jotka ei nytkään huonot ole, mutta aina voi asioita kehittää ja parantaa. Tietotekniset taidotkin hieman kehittyivät harjoittelun aikana.

Oikeita maanmittaustoimituksia on hyvä ollut päästä myös seuraamaan ja olemaan mukana. Ymmärtää mitä kaikki suunnittelu vaatii. Omaa kehitystäni maanmittausinsinöörin tehtävissä olisi esimerkiksi se, että osaisin tehdä pöytäkirjoja ilman suuria tutkimisia ja osata hakea tietoa useastakin eri lähteistä. Tosin aika moni asia vaatii laintuntemusta ja sitä kautta ymmärrettävistä syistä myös aikaa. Täytyy tietää maankäyttö- ja rakennuslaista, maankäyttö- ja rakennusasetuksista, naapuruussuhdelaista sekä kiinteistöoikeudesta.

Kiinnostaisi seurata, miten esimerkiksi jonkun asemakaava-alueen yksittäisen kiinteistön/ korttelin kaavamuutos valmistellaan alusta loppuun asti. Ja ehkä jatkossa voin näin itsekin tehdä, kun aika on kypsä omalle tekemiselle ja osaamiselle. Tarvitsee olla tietty valmiudet ja valtuudet sekä tietenkin työhön vaadittava vakanssi.

Opinnäytetyön tekemisen aikana osaaminen kehittyi paljon, itsevarmuus parantui ja tietämystä on tullut lisää. Toivoisin myös, jos ja kun tätä opinnäytetyötä joku muukin lukee, niin se avaisi hieman eri näkemyksiä ja perspektiiviä, kuinka asioita voidaan tehdä. Tietynlainen spatiaalinen ulottuvuus voi näilläkin asioilla olla,

koska mehän olemme inhimillisiä. Näkisin niin, että tulevaisuuteen maanmittausinsinöörin olisi hyvä nähdä, koska moni asia ei vaikuta viikon päähän, vaan moniksi vuoksiksi eteenpäin yhä muuttuvassa yhteiskunnassamme. Monetkin tekemämme ratkaisut ovat nähtävillä vielä monenkin sukupolvien päästä.

Kuntien pitää hyvinvoinnin ja elinvoiman kannalta kehittyä. Koemme ja näemme tehtäviä projekteja sekä työtehtäviä eri mielin ja silmin. Mielikuvat ja mieliteot saattavat ohjata myös maanrakennus- ja kuntapolitiikkaa moneenkin eri suuntaan. Oli aikaa miettiä, mitä sitä työelämältä haluaisi.

Tätä opinnäytetyötä kirjoittaessani asun perheeni kanssa Saksassa, joten työllistyminen suoraan etätöihin on suhteellisen haastavaa, vaikkakin vielä pandemia jyllää ja suositaan etätöitä.

6. YHTEENVETO

Tämä kaikki, päiväkirjaopinnäytetyö, sisälsi teoria osuuden Suomen eri kaavatasoista, joita silmäilemällä ja tarkastelemalla sain myös päiväkirjaosuuteen sisältöä ja syvyyttä. Harjoittelujaksossani Janakkalan kunnalla etsin tietoa näitä hyödyntäen.

Eteeni tuli kaikkia ajatuksia ja myöskin tietoa siitä, mitä koko opinnäytetyö vaatii ja uskoakseni lukijat saavat tästä myös jotain irti. Miten monimuotoisia voikaan olla kunnan maankäytön yksikön toiminnat ja työskentely sektorit.

Olen ylpeä, että sain tämän opinnäytetyön suoritettua määräajassa. Työ oli havainnollistavaa ja palkitsevaa. Uskon, että eniten tätä työtä tehdessäni opin itse, mitä kaikkea tuleva työelämä alalla vaatii ja tarkoittaa.

Saavutinko tavoitteitani tämän opinnäytetyön suhteen? Mielestäni tässä työssä pääsi syvällisemmin tutustumaan, jopa omiin ajatuksiin ja kirjoituksiin. Koin myös tärkeänä, että perspektiiviä asioihin toi maankäytönyksikön moninaisuus ja sen eri elementit, liittyen isoista toimituksista pieniin maankäyttölupiin.

LÄHTEET

Asemakaavoitus 2013. Ympäristöministeriö. Helsinki. Viitattu 17.02.2022 https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus.

Holopainen, M. Kuntaliitto 2021. Maapolitiikka. Viitattu 01.02.2022 https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-oppaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka.

Janakkalan kunta 2022a. Kaavoitus- ja maankäyttö. Viitattu 04.02.2022 https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/.

-2022b. Kaavoituskatsaus. Viitattu 01.03.2022 https://www.janakkala.fi/omat-uutiset/ajankohtaista/kaavoituskatsaus-2022/.

-2022c. Kuntainfo. Viitattu 19.02.2022 https://www.janakkala.fi/kuntainfo/janakkala-lyhyesti/

-2022d. Lainvoiman saaneet asemakaavat. Viitattu 01.03.2022 https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2016/12/HarvialanKartano_hyvaksytty_11092017-70.pdf.

-2022e. Omakotitontit. Viitattu 24.3.2022 https://www.janakkala.fi/palvelut/omakotitontit/harviala/

-2022f Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viitattu 01.03.2022 https://www.janakkala.fi/wp-content/uploads/2021/04/oas_Rastila-Rastikangas_ehdotusvaihe_070421_osalliset-taydennetty.pdf.

-2022g. Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen. Viitattu 01.03.2022 https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/suunnittelutarveratkaisu-ja-poikkeaminen/.

-2022h. Yleiskaavoitus. Viitattu 01.03.2022 https://www.janakkala.fi/palvelut/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavoitus/.

Janakkalan Sanomat 2020. Urheilu. Viitattu 24.3.2022 https://www.janakkalansanomat.fi/urheilu/art-2000006687770.html.

Kaavoitusjärjestelmä 2019. Uudenmaan liitto. Helsinki. Viitattu 17.02.2022 https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/tietoa_kaavoituksesta/kaavoitusjarjestelma.

Maakuntakaavoitus 2013. Ympäristöministeriö. Helsinki. Viitattu 09.02.2022 https://www.ymparisto.fi/fi-fi/Elinymparisto_ja_kaavoitus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Viitattu 15.2.2022 https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L4P27.

Maankäytön suunnittelujärjestelmä 2013. Ympäristöministeriö. Helsinki. Viitattu 18.02.2022 https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus.

Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096. Viitattu 15.02.2022 https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961096#P7.

Kaavoitusjärjestelmä 2019. Uudenmaan liitto. Helsinki. Viitattu 17.02.2022 https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/tietoa_kaavoituksesta/kaavoitusjarjestelma.

Uudenmaan ELY-keskus 2014. Suunnittelutarveratkaisu. Viitattu 01.03.2022 https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/58574/Suunnittelutarveratkaisuohje.pdf/55a4b043-e434-412f-9508-f9b0e83fde31.

Yleiskaavoitus 2013. Ympäristöministeriö. Helsinki. Viitattu 17.2.2022 https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/yleiskaavoitus.

Väylävirasto 2022. Suunnittelu ja rakentaminen. Viitattu 25.3.2022 https://vayla.fi/vt-3-viralan-eritasoliittyman-parantaminen.