



**KYLÄKAAVOITUKSEN KEHITTÄMISHANKE -
NÄKÖKULMIA KYLIEN KAAVOITUKSEEN JA HANKKEEN
HAASTEISIIN**

Asuinmaaseutu 2009 –seminaari 5.3.2009

LÄHTÖKOHTIA

Täydentävä rakentaminen luontevaksi osaksi asuinmaaseutua

- Suomen kylissä riittää hyviä tonttivaihtoehtoja yllin kyllin.
- Myös luontoarvot, kulttuurimaisemat ja maaseudun elinkeinot voidaan huomioida ja hyödyntää ne kylien kehittämisen lähtökohtana.
- Uusi rakentaminen on useimmiten mahdollista sijoittaa luonteville paikoille eri puolille kylää: kylänraittien varsille, lämpimiin rinteisiin - huomioiden arvokkaat kulttuurimaisemat, luontoarvot jne...
- Keskeinen kysymys: kuinka ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä käytännössä?

Hankkeella on hyvät tavoitteet käytännön näkökulmasta

- helpottaa kylien rakentamista,
- vahvistaa kyläläisten roolia kaavan laadinnassa
- kehittää rakentamista ohjaavan kyläyleiskaavan sisältöä, esitystapaa ja laadintaprosessia sekä
- laatia malleja, joilla maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata rakennuslupa- ja oikeuttavassa kylän yleiskaavassa.

Osayleiskaava on hyvä väline kylien maankäytön kehittämiseen

- Kylän osayleiskaavassa täydentävä rakentaminen voidaan sijoittaa luontevasti kylän eri osiin ja eri maanomistajien alueille
 - ”pitkin kylää” niin kuin ennenkin
- Kun taas... uuden rakentamisen keskittäminen kunnan hankkimalle asemakaava-alueelle on usein vaikeammin istutettavissa kylän perinteiseen rakentamiseen ja maaseutumaiseen luonteeseen.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava antaa oikeudellisen perustan kylien täydentävään rakentamiseen

Kyläleiskaava ei ole välineenä uusi

- Kylien osayleiskaavoja on tehty ennenkin:
- kyläkaavojen kehittämishankkeessa ei ole kysymys kokonaan uuden maaseutukaavoituksen välineen luomisesta, vaan jo käytetyn välineen virittämisestä vastaamaan paremmin suomalaisten kylien kehittämisen tarpeisiin.

KESKEISIÄ NÄKÖKULMIA

Osayleiskaavojen toteutus avainasemassa

- Kaavojen pitää toimia käytännössä, jotta niillä on todellinen merkitys kylien kehittämisessä, eli...
- Tontteja pitää saada tarjontaan hyviltä paikoilta sopivaan aikaan - niin, että esimerkiksi tarve kunnan ”palstoitusalueisiin” voidaan välttää.
- Toteutuksen avuksi kyläsuunnittelun ja kyläkaavoituksen prosessien sovittaminen yhteen?

Hyvän suunnittelun edellytyksenä hyvä vuorovaikutus ja myönteinen henki

- Kaavoitukseen tarvitaan kyläsuunnittelun myönteistä otetta ja asukaslähtöisyyttä
- Tarvitaan kyläläisten mukana oloa prosessin alusta alkaen: kyläsuunnittelun ja kyläkaavoituksen prosessien sovittamista yhteen?
- Hyviä osallistuvan suunnittelun käytäntöjä löytyy ja niistä on hyviä kokemuksia: kysymys on resurssien suuntaamisesta niiden johdonmukaisempaan käyttöön

Kylät ovat erilaisia

- Kyläkaava on erilainen erilaisissa olosuhteissa - sen tulee mukautua maaseudun vaihteleviin lähtökohtiin:
 - Luonto- ja maisemaolosuhteiltaan erilaiset kylät
 - Sijainniltaan erilaiset kylät
 - Kasvavien kaupunkiseutujen läheinen maaseutu
 - Väestöltään vähenevät seudut
 - Elinkeinorakenteeltaan erilaiset kylät
 - Vahvan maatalouden kylät
 - Asuinkylät
- Suunnittelussa on aina kysymys erilaisten olosuhteiden, näkökulmien, tavoitteiden ja tarpeiden sovittamisesta yhteen.

Tavoitteena tasapuolisuus

- Hankkeessa etsitään malleja siihen, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata rakennuslupa-oikeuttavassa kylän yleiskaavassa
- Tärkeä kysymys: milloin tarvitaan kantatilatarkasteluja, so. selvityksiä aikaisemmasta rakentamisesta ja kiinteistöjaotuksen muutoksista?
- Kylien maanomistajilla voi olla hyvin erilainen tilanne tonttien tarpeen suhteen - ja tilanteet myös vaihtelevat ajan myötä.
 - Kuinka tämä tulisi ottaa huomioon tasapuolisuudessa?
 - Tarvitaanko sopimisen kehittämistä tasapuolisuuden varmistajana?
- Tärkeä näkökulma tasapuolisuuteen: kylien kaikki maa ei ole kylärakentamisen kannalta samanlaista. Kaavoituksessa tarvitaan vyöhyketarkasteluja tasapuolisuuden toteuttajana.

Keveämpi kaavoituksen prosessi

- Valinnan varaa prosessien hoitamiseen löytyy jo nykyisten säädösten puitteissa
- Keveyttä... mutta mistä tinkiä?
 - Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet, vuorovaikutus
 - tärkeä osa prosessia
 - Kunnallisen päätöksenteko, kunnallinen demokratia -
tärkeätä sekin...
 - Kyläkaavoihin liittyvät selvitykset?

Selvitystarpeet kyläkaavoituksen yhteydessä

- Selvitykset ovat merkittävä osa kyläkaavoituksen kustannuksia ja kaavaprosessia
- Selvitysten laajuus ja sisältö tulee aina sovittaa kylän olosuhteisiin ja suunnittelun tarpeeseen
- Selvitysten ulkopuolelle ne alueet, joihin muutoksia ei kohdistu?
- Selvitykset tai osa niistä vasta silloin kun niitä tarvitaan - rakennuslupamenettelyn yhteyteen?



Hankkeesta eväitä maankäyttö- ja rakennuslain uuden 44 §:n soveltamiseen...

- Soveltamisen kannalta keskeisiä kysymyksiä mm.
 - Milloin kylään kohdistuva rakennuspaine on merkittävää?
 - Milloin yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä?
 - Mitä tarkoittaa kiinteistökohtaisuus? Nykyiset kiinteistöt vai kantatilat?
 - Millaiset kyläalueet ovat kaupunkiseudun lievealueita?



KIITOS!

Yhteystietomme ja lisätietoja

jouko.riipinen@airix.fi

www.airix.fi

www.fmccgroup.fi