

## KYLÄKAAVOITUKSEN KEHITTÄMISHANKE

### - NÄKÖKULMIA KYLIEN KAAVOITUKSEEN JA HANKKEEN HAASTEISIIN

- **Hankkeella on hyvät tavoitteet käytännön näkökulmasta**
  - o helpottaa kylien rakentamista,
  - o vahvistaa kyläläisten roolia kaavan laadinnassa
  - o kehittää rakentamista ohjaavan kyläyleiskaavan sisältöä, esitystapaa ja laadintaprosessia
  - o laatia malleja, joilla maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata rakennuslupa- oikeuttavassa kylän yleiskaavassa.
  
- **Kyläyleiskaava ei ole välineenä uusi**
  - o 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.
  
- **Lähtökohta - täydentävä rakentaminen luontevaksi osaksi asuinmaaseutua**
  - o Suomen kylissä riittää hyviä tonttivalintoja yllin kyllin.
  - o Myös luontoarvot, kulttuurimaisemat ja maaseudun elinkeinot voidaan huomioida ja hyödyntää ne kylien kehittämisen lähtökohtana.
  - o Uusi rakentaminen on useimmiten mahdollista sijoittaa luonteville paikoille eri puolille kylää: kylänraittien varsille, lämpimiin rinteisiin - huomioiden arvokkaat kulttuurimaisemat, luontoarvot jne...
  - o Kuinka ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä käytännössä?
  
- **Osayleiskaava on hyvä väline kylien kehittämiseen**
  - o Kyläkaavassa täydentävä rakentaminen voidaan sijoittaa kylän eri osiin ja eri maanomistajien alueille.
  - o Kunnan asemakaava-alue on usein vaikeasti istutettavissa kylän perinteiseen rakentamiseen ja maaseutumaiseen luonteeseen. Taustalla maakaupat sieltä mistä maata on saatu...
  - o Täydentävän rakentamisen tulisi kuitenkin sijoittaa ”pitkin kylää” ilman, että rakentamista keskitetään tietyille rajatulle alueelle.
  - o Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava antaa oikeudellisen perustan kylien täydentävään rakentamiseen
  
- **Osayleiskaavojen toteutus avainasemassa.**
  - o Kaavojen pitää toimia käytännössä, jotta niillä on todellinen merkitys kylien kehittämisessä.
  - o Tontteja pitää saada tarjontaan niin, että esim. tarve kunnan ”palstoitusalueisiin” voidaan välttää.
  
- **Edellytyksenä hyvä vuorovaikutus ja myönteinen henki**
  - o Kaavoitukseen tarvitaan kyläsuunnittelun myönteistä otetta ja asukaslähtöisyyttä
  - o Tarvitaan kyläläisten mukana oloa prosessin alusta alkaen: kyläsuunnittelun ja kyläkaavoituksen prosessien sovittamista yhteen?
  - o 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 - kyläkaavoituksen 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 rakennuslupaan oikeuttavassa kylän yleiskaavassa
- Milloin tarvitaan kantatilatarkasteluja, so. selvityksiä aikaisemmasta rakentamista ja kiinteistöjaotuksen muutoksista?
- Kylien maanomistajilla voi olla hyvin erilainen tilanne tonttien tarpeen suhteen - ja tilanteet myös vaihtelevat ajan myötä.
  - Miten tämä tulisi ottaa huomioon kaavojen sisällössä ja kaavaprosessissa?
  - Täydentyvän kyläkaavoituksen periaate: voisiko MRL 44 §:n sisältämä kymmenen vuoden määräaika olla määräaika kaavojen tasapuolisuuden päivityksiin?
- Tarvitaanko sopimisen kehittämistä tasapuolisuuden varmistajana?
- Tasapuolisuuden tärkeä näkökulma: kylien kaikki maa ei ole kylärakentamisen kannalta samanlaista. Kaavoituksessa tarvitaan vyöhyketarkasteluja tasapuolisuuden yhtenä toteuttajana.

### - **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 - rak.lupamenettelyn yhteyteen?

### - **Keveämpi kaavoituksen prosessi**

- Valinnan varaa löytyy jo nykyisten säädösten puitteissa
- Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet, vuorovaikutus?
- Kunnallisen päätöksenteon sujuvuus ja käsittelyvaiheet?

### - **Hankkeen yhteydessä eväitä MRL 44 §:n soveltamiseen**

- Milloin kylään kohdistuva rakennuspaine on merkittävää?  
*”Rakennuslupa ... myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Määräys voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita”.*
- Milloin yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä?  
*”Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.”*
- Mitä tarkoittaa kiinteistökohtaisuus? Nykyiset kiinteistöt vai kantatilat?  
 Lain perustelujen mukaan *”määräys voidaan ottaa sellaiseen yleiskaavaan, jossa rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti ja niiden lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti.”*
- Millaiset kyläalueet ovat kaupunkiseudun lievealueita?