



# Kyläkaavoitus: yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaajana

MAL-verkoston kaupunki-maaseutu –teematapaaminen  
16.3.2011 Techonopolis Yliopistonrinne, Tampere  
Yliarkkitehti Anne Jarva, ympäristöministeriö





Mikä on kyläkaava?

Kyläkaavoituksen kehittämishanke

Erialaista ohjausta erilaisiin tarpeisiin

MRL 44 § kyläyleiskaavoituksesta

- Soveltamisala, mitoitus, maanomistajien tasapuolinen kohtelu, oikeusvaikutukset, ranta/kylä -problematiikka

# • Käsitteet selviksi – ”Mikä on kyläkaava?”

## Kyläsuunnitelma

- Kyläläisten yhteinen tahto kylän kehittämiseksi
- Pitkän tähtäimen toimintasuunnitelma
- Voi sisältää myös maankäyttöosan – rakennuspaikkakartoituksen, ”epävirallisen kyläkaavan”

## Kylän yleiskaava

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueiden käytön suunnitelma
- Kunnanvaltuuston päätös, oikeusvaikutteisena sitoo viranomaisia, maanomistajia ja rakentajia
- Voidaan laatia niin, että sen perusteella voidaan myöntää suoraan rakennuslupia

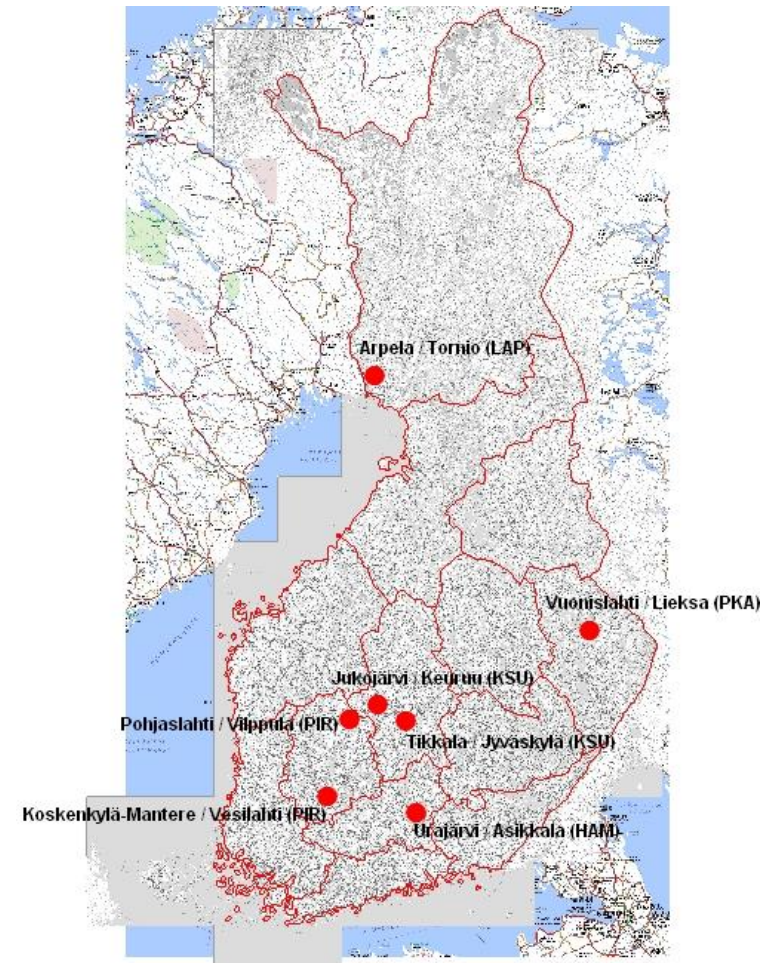
# Kyläkaavoituksen kehittämishanke

Ympäristöministeriön ja maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän maaseutuasumisen teemaryhmän yhteishanke

- Mukana myös: Suomen kuntaliitto, ELY-keskuksia ja seitsemän pilottikuntaa sekä konsulttina AIRIX-ympäristö Oy

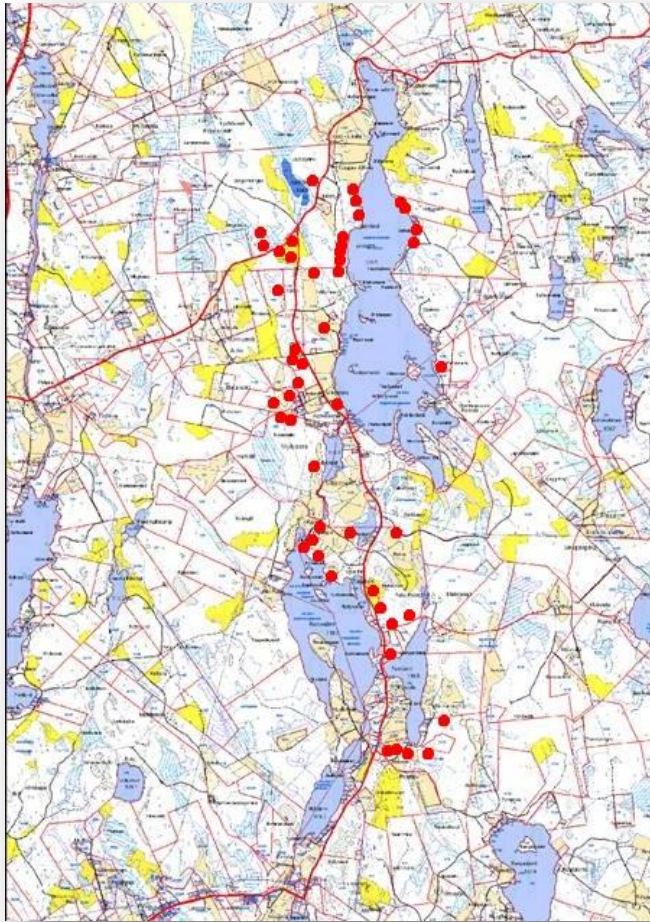
Hankkeen käynnistämiseen vaikuttivat

- Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 44 § yleiskaavan käytöstä maaseudun kylien rakennuslupien perusteena
- Asuinmaaseutu-ohjelman toimenpide kyläsuunnittelun kehittämisestä siten, että sitä voitaisiin entistä tehokkaammin hyödyntää yleiskaavoituksen ja esimerkiksi kylien maisemanhoitosuunnitelmien perusteena

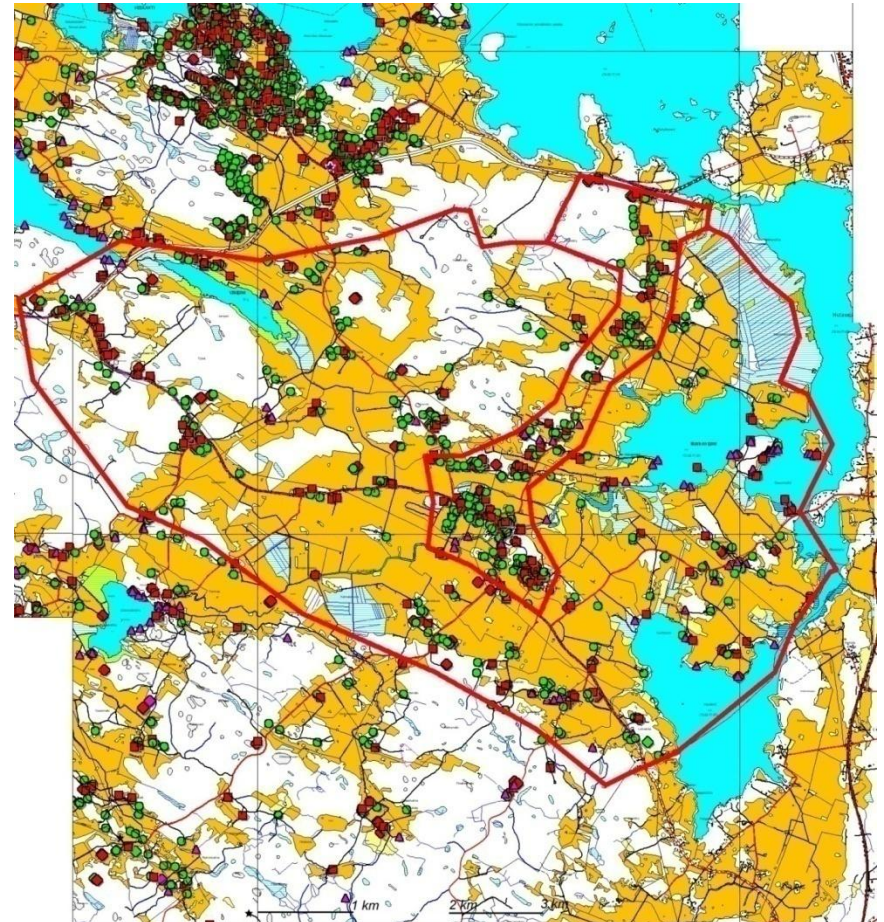


- 
- 
- **Esimerkkejä pilottikohteista:**

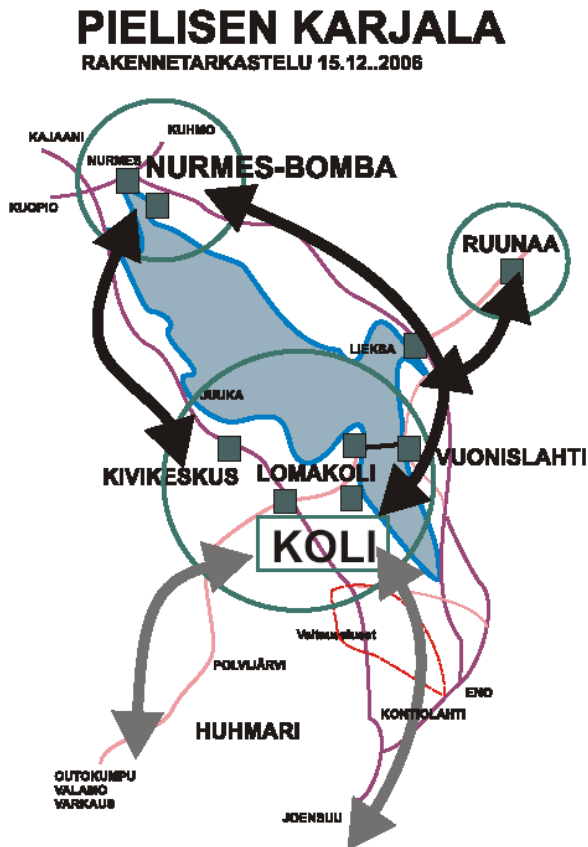
**Jukojärvi, Keuruu**



**Koskenkylä, Vesilahti**



- 
- **Vuonisolahti**
- **Liekka**



© Reino Kuivalainen, Vuonislahden kyläseura ry

Haluamme varmistaa ja vahvistaa kyläämme hyvällä maankäytöllisellä suunnittelulla, joka ottaa huomioon myös toiminnallisen kehittämisen.

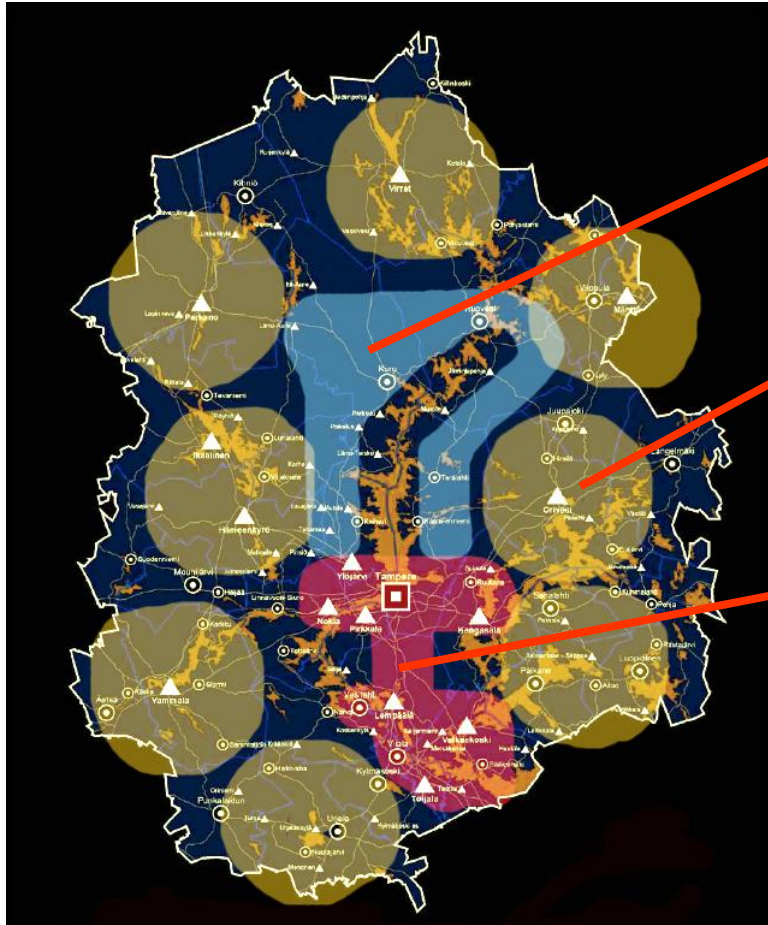
Haluamme kehittää näin kyläkaavoitusta ja vahvistaa kyläsuunnittelua.

Olemme sitoutuneet rakentamaan ikäihmisten toimeentulomahdollisuuksia omalla kylällä.

Haluamme, että Vuonislahdessa olisi edelleen hyvä asua ja tulla toimeen.



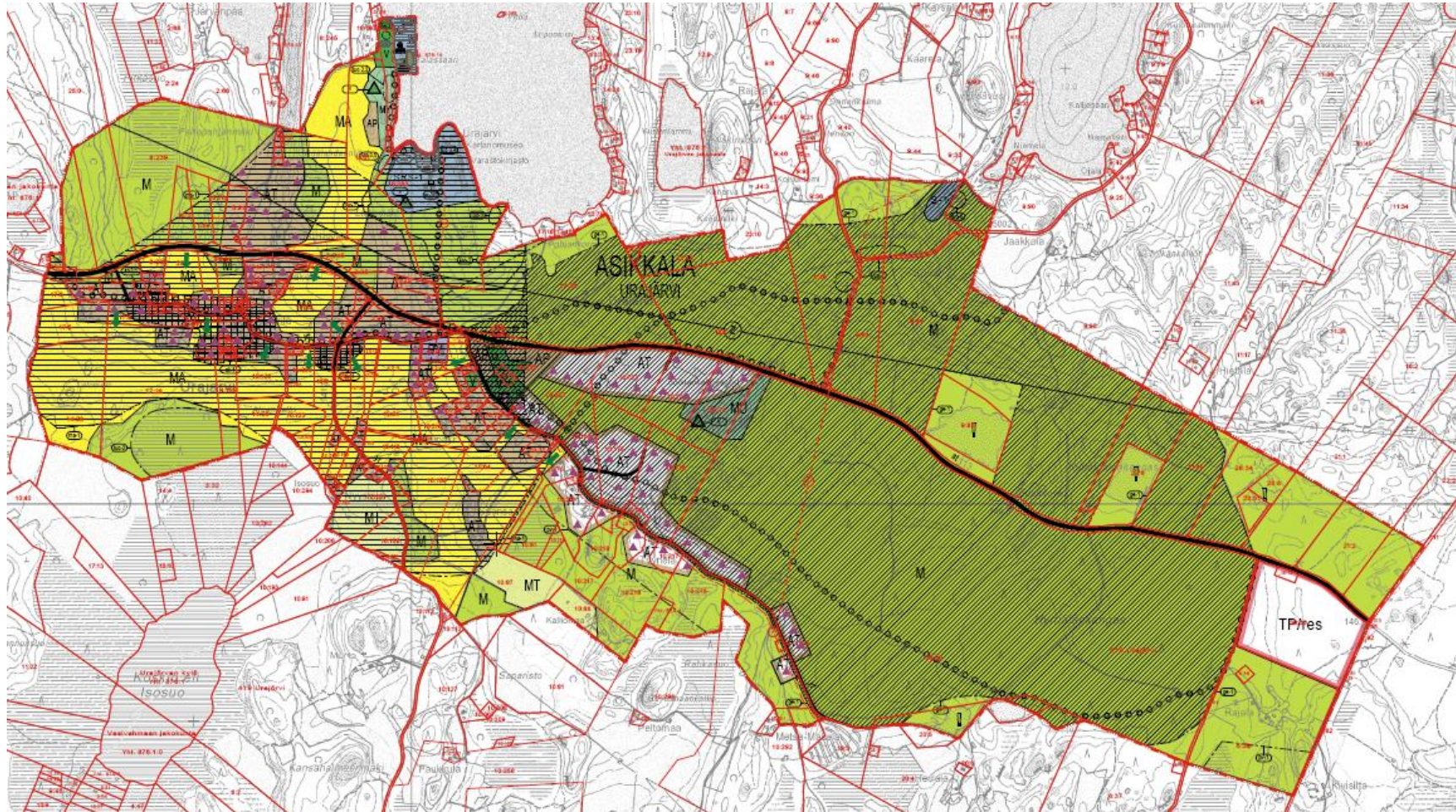
- **Pirkanmaan ”kolminopeuksinen”**
- **rakennemalli**



- **Hidas maisemaverkosto**
- Tuotanto
- vesireitit infrastruktuurina
- hidas & hiljainen elämäntapa
- **Keskinopea pikkukaupunki-**  
**verkosto**
- työpaikkoja ja palveluja
- välittää hitaita ja nopeita virtoja
- pikkukaupunkilainen elämäntyyli
- **Nopea metropoliverkosto**
- Helsinki-Hämeenlinna-Tampere –  
kehityskäytävä
- hyvä saavutettavuus: Pendolino,  
katuratikka(?), kehäväylät jne.
- urbaani elämäntyyli

**Talous – maisema – elämäntyyli – saavutettavuus – ”nopeus”**

- 
- 
- **Urajärvi, Asikkala**



- 
- **Hankkeessa opittua: erilaista suunnittelua ja ohjausta eri tarpeisiin**
- 

### Kylät ovat erilaisia

- Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet vaihtelevat
- Erilaisten maaseutualueiden tunnistaminen
- Rakentamispaineen arviointi

### Kunnan kokonaisuus lähtökohtana

- Kylän kehittäminen kunnan kokonaisuudesta käsin
- Strategiset tarkastelujen tarve ja kaavoituksen ohjelmointi
- Kylän kehittämistahto huomioon!

### Kaavoituksen tarve ja tarvittavat voimavarat

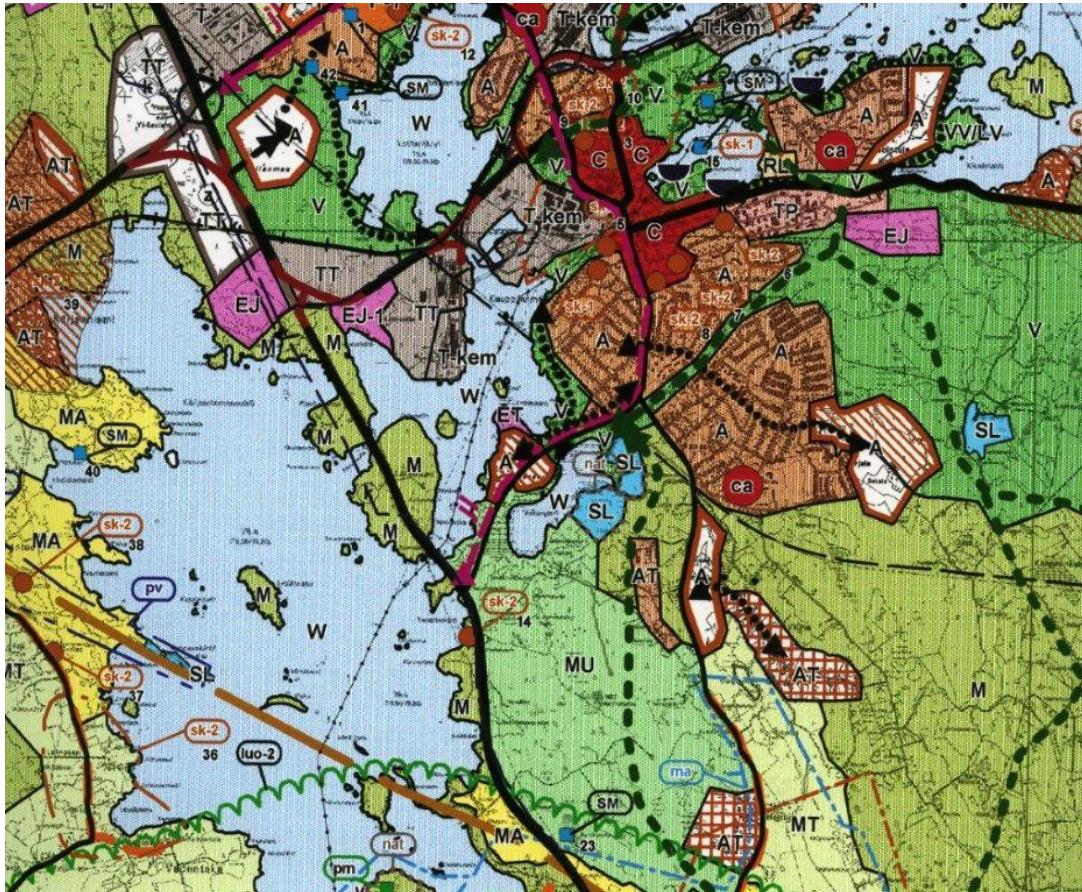
- Kaavoituksen tarpeen arviointi, hyötyjen ja panosten puntarointi
- Kaavoituksessa tarvitaan asiantuntemusta ja aikaa!
- Myös muut keinot käytettävissä, mutta vain kaavalla on oikeusvaikutukset

### Vuorovaikutus ja yhteistyö

- Kylän ja kunnan yhteistyö kaavoituksen alusta alkaen
- Ammattilaisten asiantuntijatiedon ja kyläläisten kokemusperäisen tiedon yhdistäminen
- Kaavoituksen havainnollisuuden parantaminen, yhteisen kielen etsiminen

# Erilaisia yleiskaavoja 1/2

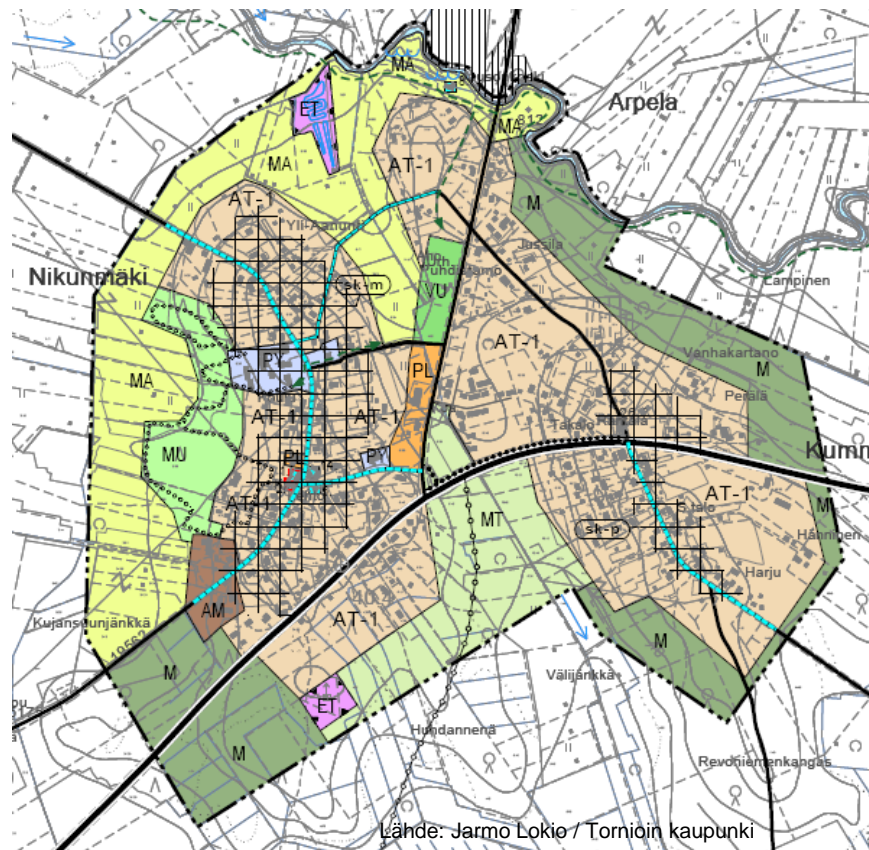
Yleiskaava kunnan tai sen osan maankäytön ja rakentamisen pääpiirteiden osoittajana



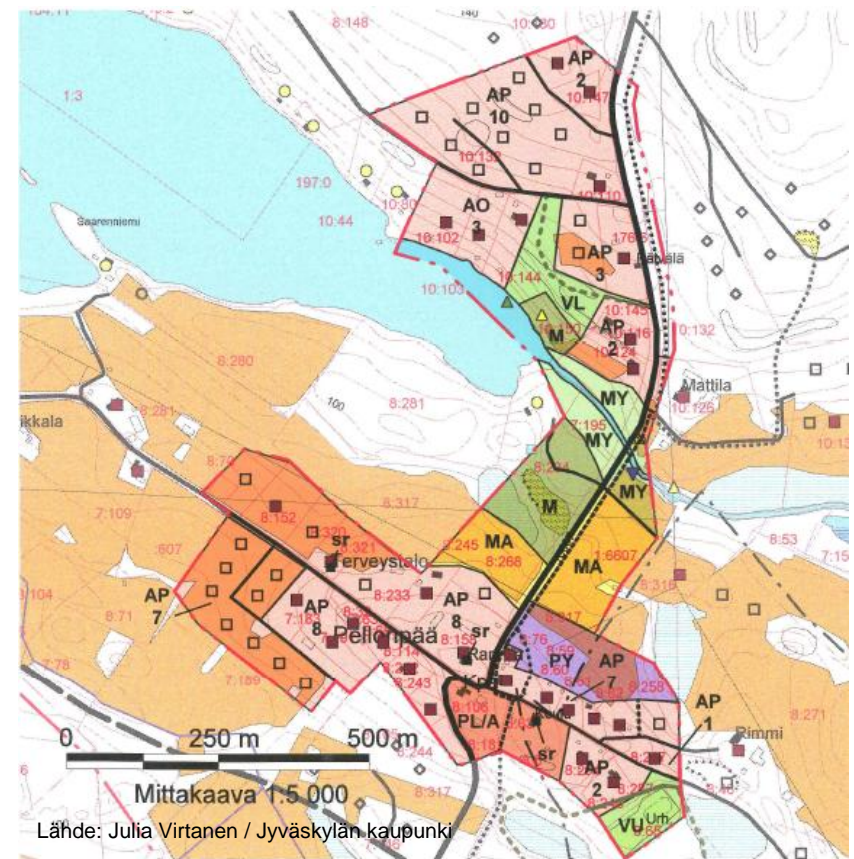
Lähde: Valkeakosken kaupunki

## Erilaisia yleiskaavoja 2/2

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ei ohjaa suoraan rakentamista



Suoraan rakennuslupaan oikeuttava yleiskaava



# Kyläkaavoitus – Yleiskaava maaseuturakentamisen ohjaajana

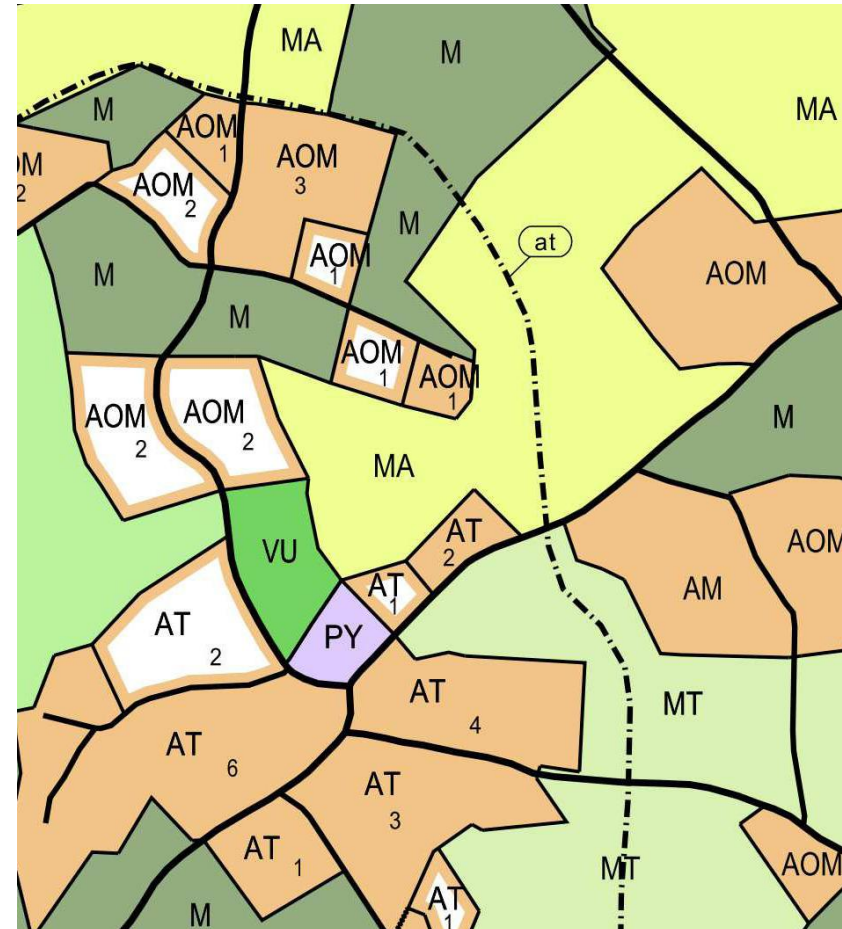
1. Maaseudun maankäytön suunnittelun välineet
2. Yleiskaavan sisältö
3. Yleiskaava rakennuslupien perusteena
4. Yleiskaavan laajuus
5. Rakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittaminen
6. Kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet
7. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
8. Osallistuminen
9. Selvitykset ja vaikutusten arviointi
10. Kyläsuunnittelu kaavoituksen tukena



YM:n esite julkaistu 17.9.2009

## ● MRL 44 § kyläleiskaavoituksesta

- Yleiskaavaan voidaan liittää erityinen määräys, joka oikeuttaa rakennusluvan myöntämiseen
- Voi koskea kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita
- Rakennuslupa voidaan myöntää enintään kaksiasuntoista asuinrakentamista varten
- Yleiskaavan tulee ohjata riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä alueella
- Määräys voi olla voimassa enintään 10 vuotta



- 
- 
- **Usein kysyttyä suoraan rakentamista ohjaavan kyläyleiskaavan laadinnasta**

- **44§ soveltamisala**

- Missä, millaisissa kylissä voi/ei voi soveltaa
- Rakentamispaine, Mikä on kylä?

### Mitoitus

- Edullisuusvyöhykkeet, uudet/vanhat rakennuspaikat
- **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**
  - Emätilatarkastelujen tarve
- **Luvan myöntämisen oikeus vs. rakentamisrajoitukset**
  - Siirtomääräykset, hajarakentamisoikeus esim. M-alueilla
- **Ranta/kylä –problematiikka**
  - Missä, millaisissa kylissä voi/ei voi soveltaa

# MRL 44 §:n soveltamisala

## Merkittävä rakentamisen paine

- Maaseudun maankäytön periaatteet osoitetaan kunnan kehityskuvassa tai strategisessa yleiskaavassa
- Maaseutualueiden maankäyttö suunnitellaan **oikeusvaikutteisella yleiskaavalla**, joka ei kuitenkaan oikeuta suoriin rakennuslupiin
- Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamista ohjataan **rakennusjärjestyksellä ja suunnittelutarveratkaisuilla**

## Ei-merkittävä rakentamisen paine

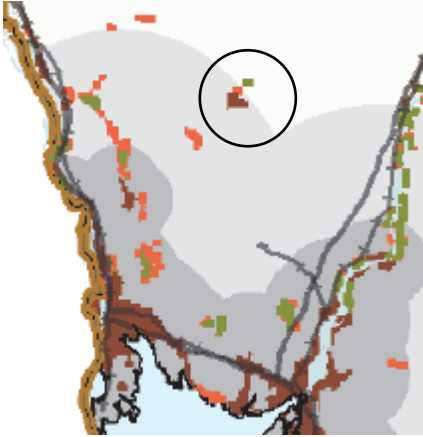
- Kehitettävät kyläalueet osoitetaan kunnan kehityskuvassa tai strategisessa yleiskaavassa
- Kyliin laaditaan **suoraan rakennuslupaan oikeuttavat yleiskaavat**
- Muualla **rakennusjärjestys ja tarvittaessa suunnittelutarveratkaisut**

## Vähäinen rakentamisen paine

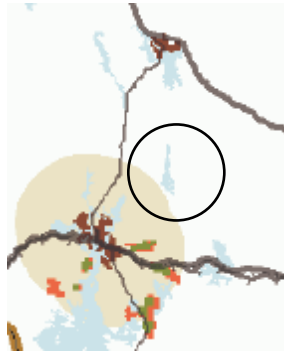
- Kehitettävät kyläalueet osoitetaan kunnan kehityskuvassa
- Kyliä kehitetään **kyläsuunnitelmien** perusteella
- Rakentamista ohjataan **rakennusjärjestyksellä ja yksittäisellä lupaharkinnalla**

- 
- 
- **Pilottikylät osana yhdyskuntarakennetta**

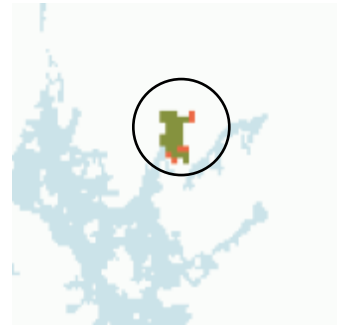
Arpela



Jukojärvi



Pohjaslahti



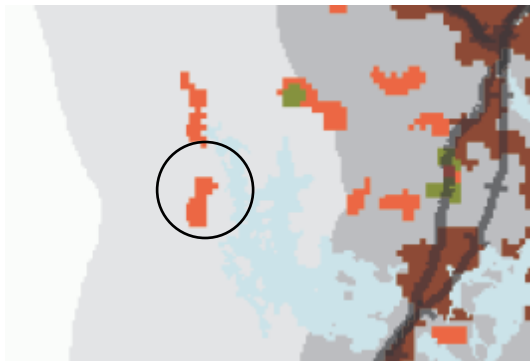
Vuonisahti



Urajärvi



Tikkala

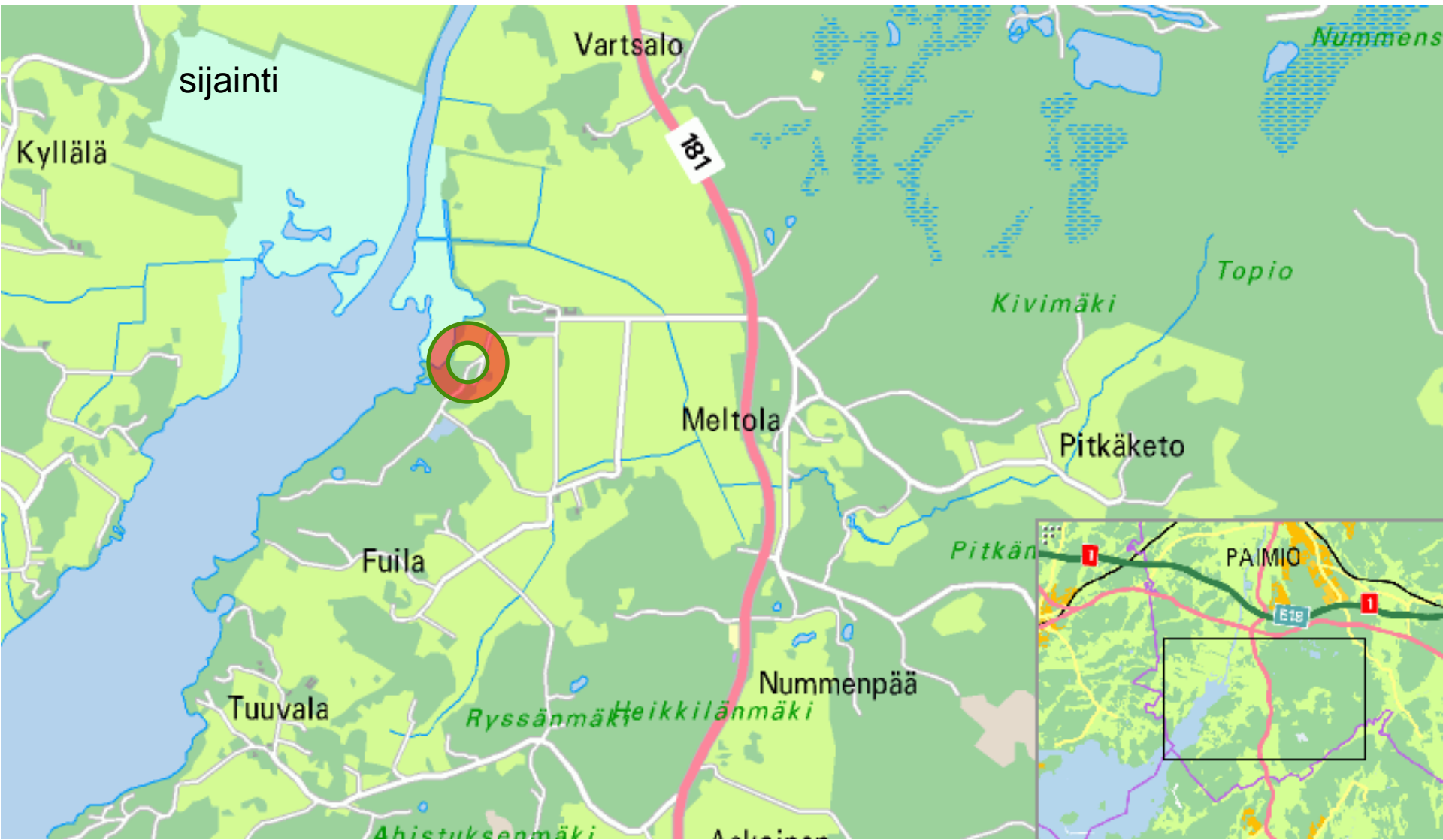


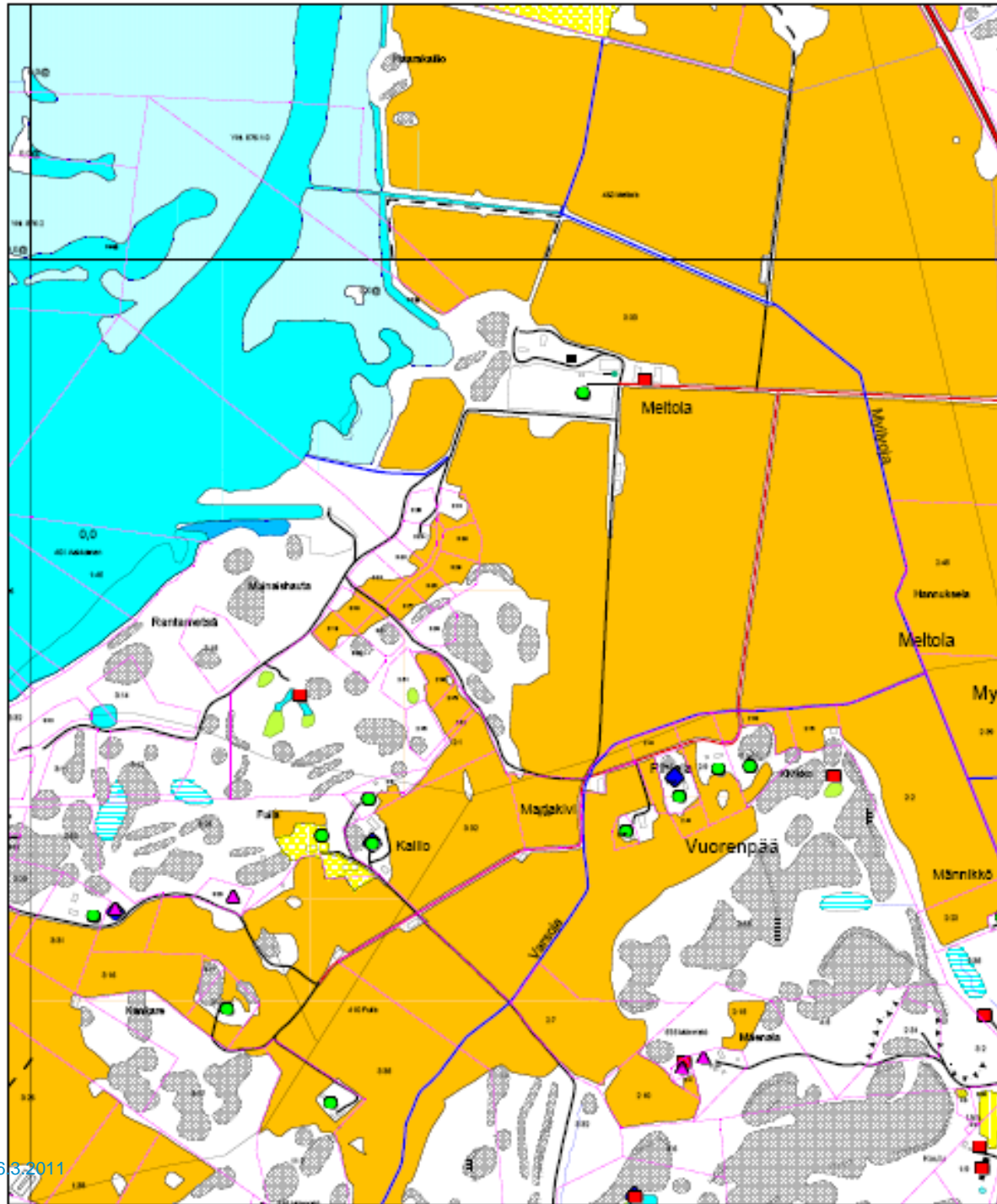
Koskenkylä



Lähde: SYKE

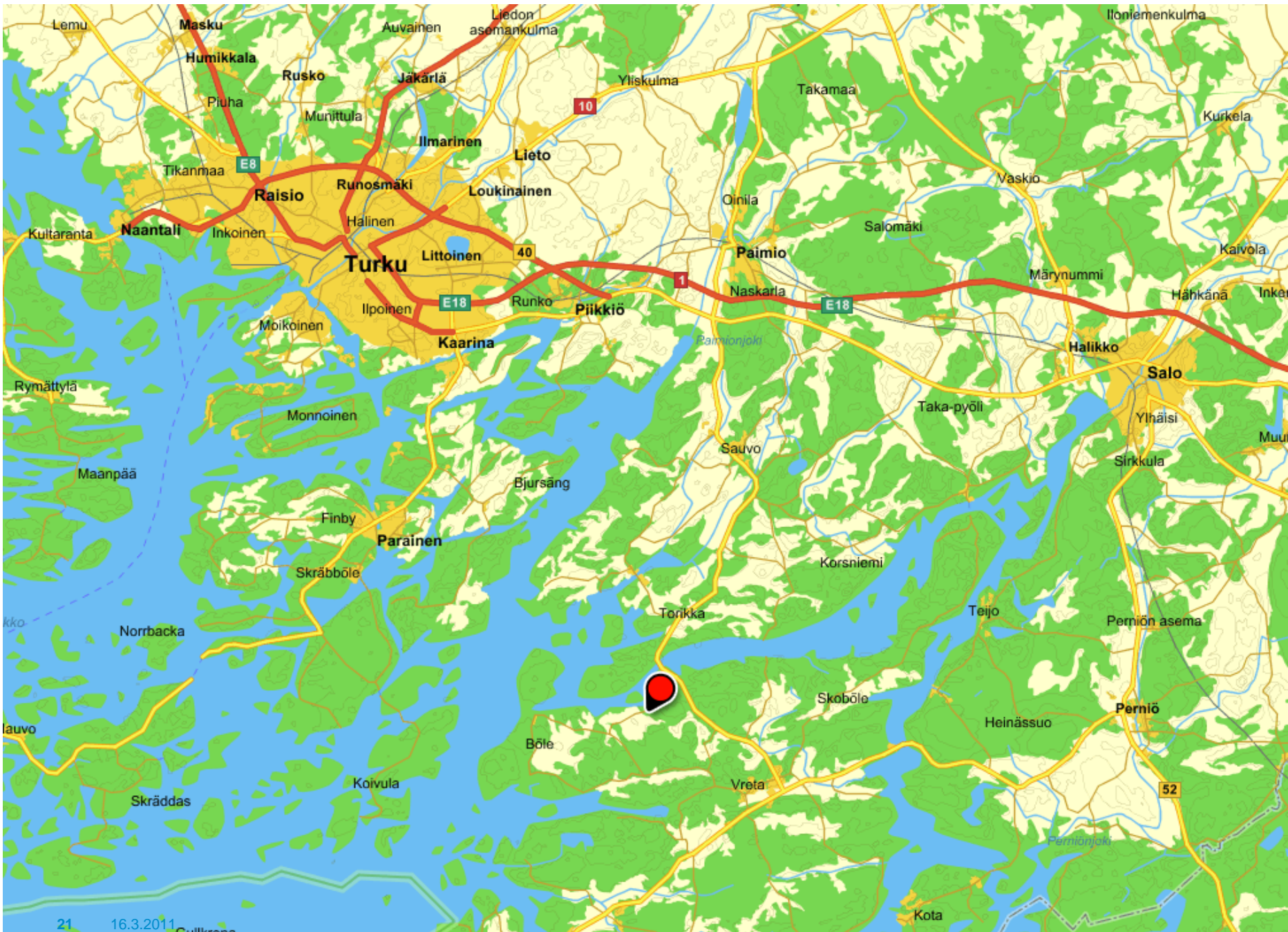
- 
- 
- **Paimio: uuden asutusryppään kaavoitus?**

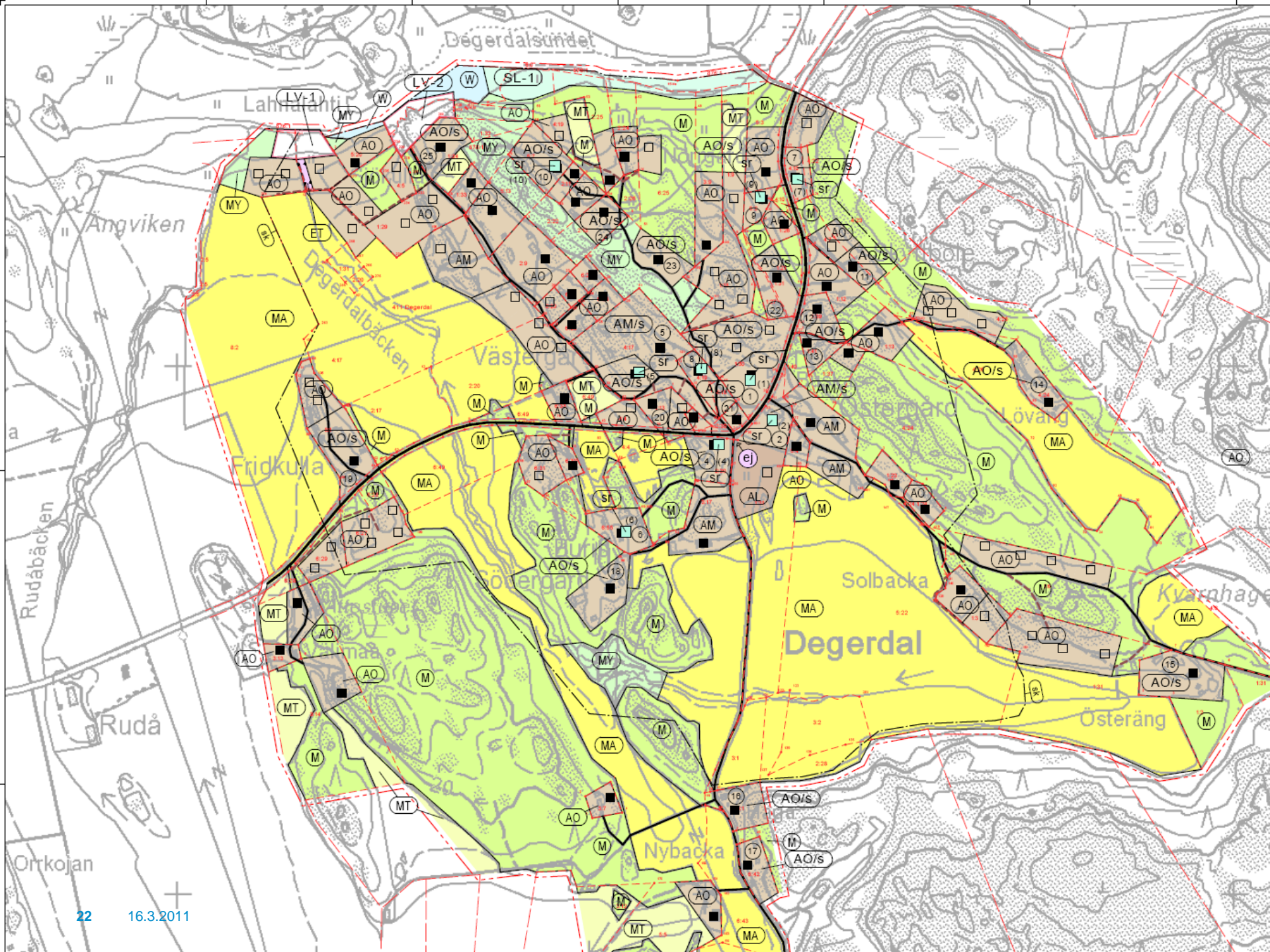




# ● ● ● Degerdalin kyläyleiskaava

- VARELY valitus 12.1.2011:
- Huomattava määrä uusia rakennuspaikkoja (olemassa olevia 53 ja uusia 45, lisäys 85 %)
  - Ei luonteeltaan täydentävää rakentamista
  - Uusien paikkojen suuri määrä osoittaa, että kylään kohdistuu rakentamispainetta
- Kaava-alue osin ranta-alueetta
  - MRL 72 § sisältövaatimukset
  - Mitoitus
- VAT:ien vaatimus perustellusta väestönkehitysarviosta yleiskaavoituksen lähtökohtana





- Mitoitusperiaatteet ja maanomistajien
- tasapuolinen kohtelu

## Rakennusoikeuden mitoittaminen ja sijoittaminen kyläleiskaavoituksessa, esimerkkejä huomioon otettavista seikoista

	Kunnan ja kylän kokonaistarkastelu	Kiinteistökohtainen tarkastelu
<b>Rakennuspaikkojen enimmäismäärän arviointi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miten kunnan väestömäärä kehittyi tulevina vuosina?</li> <li>• Miten suuri osuus väestöstä sijoittuu tähän kylään?</li> <li>• Miten paljon uusia rakennuspaikkoja kylässä tarvitaan?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Millainen on kylän kiinteistörakenne?</li> <li>• Milloin alueelle on alettu muodostaa merkittävässä määrin rakennuspaikkoja?</li> <li>• Miten paljon eri kiinteistöt ovat tämän jälkeen muodostaneet uusia rakennuspaikkoja?</li> </ul>
<b>Rakennuspaikkojen sijoittaminen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miten kylä kytkeytyy kunnan taajamiin ja yhteysverkkoihin?</li> <li>• Millainen on kylän asutus- ja palvelurakenne?</li> <li>• Mitkä alueet sijaitsevat palvelujen ja ympäristön kannalta edullisesti?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miten suuri osuus eri kiinteistöjen pinta-alasta sijoittuu kyläalueelle?</li> <li>• Miten nämä alueet soveltuvat rakentamiseen?</li> <li>• Miten paljon kullekin kiinteistölle voidaan osoittaa rakennuspaikkoja?</li> </ul>

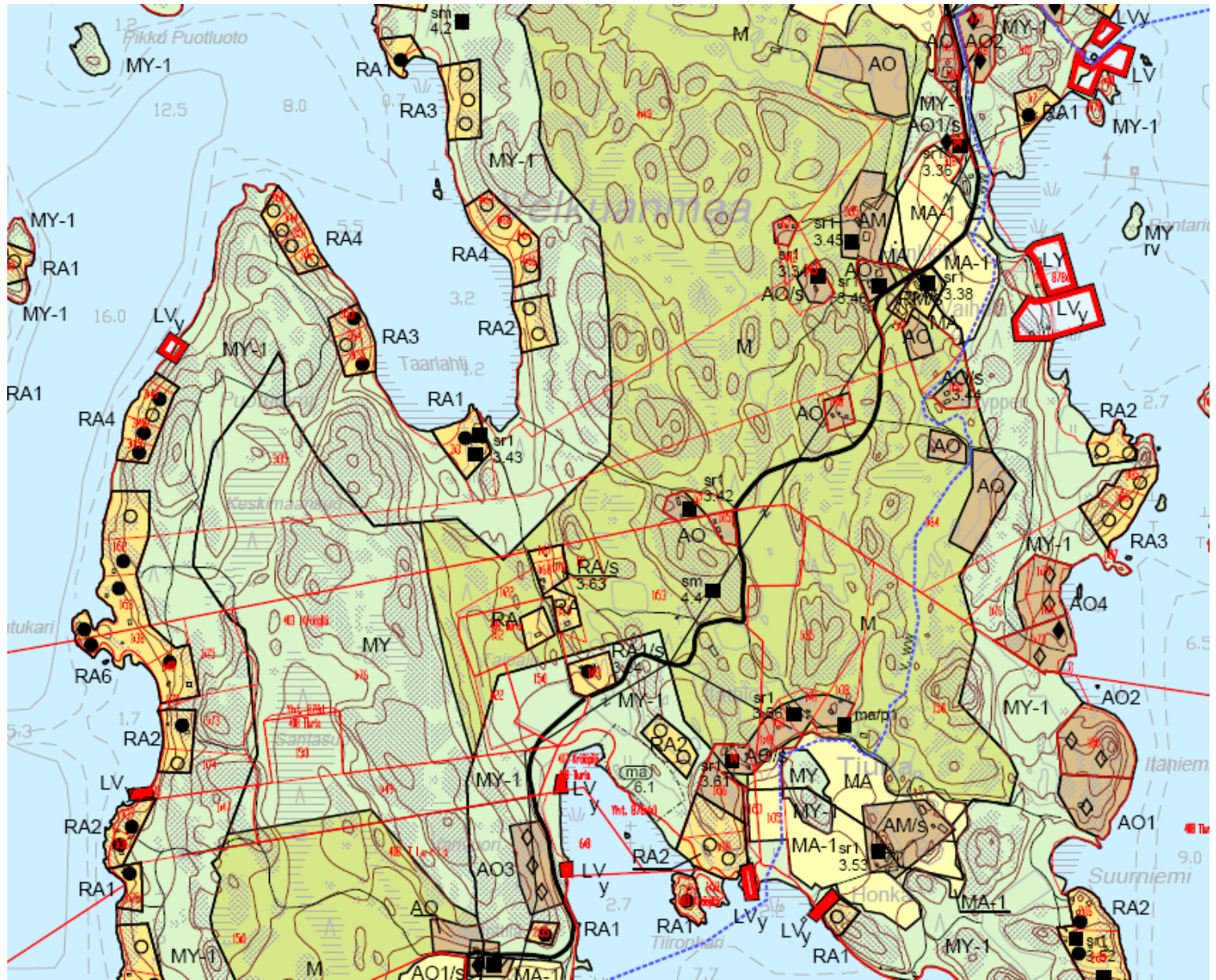
## ● ● ● Emätilaperiaatteen käyttö?

- Harkitaan paikallisista lähtökohdista käsin
- Tarvittaessa vain sille alueelle, jota 44§:n mukainen määräys koskee
- Tarpeellisin silloin, kun joku/jotkut maanomistajat ovat hyödyntäneet rakentamismahdollisuuksiaan enemmän kuin toiset
- Jos alueella ei ole tapahtunut merkittävää rakennuspaikkojen muodostamista viime vuosikymmeninä, hyödynnetyn rakennusoikeuden selvittämisellä ei ole samanlaista merkitystä

- 
- **Pinta-alaperuste, edullisuusvyöhykkeet,**
- **tasapuolisuuden selvittäminen**

- Pinta-ala –perusteisen mitoituksen kytkeytyminen edullisuusvyöhyketarkasteluihin (sijainti, luonnon- tai maisema-arvot ym.): edullisten alueiden suosiminen
- Tasapuolisuus voi olla sitäkin, että jokainen saa ”edes yhden” uuden rakennuspaikan (edellyttäen että maanomistajalla on maata suotuisalla alueella)
- Mitoituksen periaatteiden avaaminen kaavaselostuksessa riittävällä tavalla
  - Edullisuusvyöhykkeet
  - Pinta-alanormit
  - Emätilaperiaate
  - Muu selvitys rakennuspaikkojen sijoittumisesta eri maanomistusyksiköille

# Velkuanmaa, riittävä ohjaus?



AO

Omakotialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa vakituiseen asumiseen tarkoitettua asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuksessa saa olla sivuasunto. Rakennuspaikan enimmäisrakennus-oikeus on 350 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-alueiden ulkopuolella asuntorakennusoikeus määräytyy kantakiinteistö pohjaisesti pinta-alan perusteella M-, MY- ja MA-alueiden kohdalla esitetyllä tavalla.

RA

Kuivanmaan loma-asuntorakennusten alue.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään 140 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen, josta enintään 20 k-m<sup>2</sup> saa rakentaa erillisenä rakennuksena.

Lisäksi rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden 30 k-m<sup>2</sup> saunan sekä yhteensä enintään 30 k-m<sup>2</sup> pöeristämättömiä varastorakennuksia.

Ranta-alueiden ulkopuolella lomarakennusoikeus määräytyy kantakiinteistö pohjaisesti pinta-alan perusteella M-, MY- ja MA-alueiden kohdalla esitetyllä tavalla.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella on sallittu maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, haja-asutusluonteinen omakotirakentaminen sekä tilan pinta-alan perusteella määräytyvä ns. kuivan maan loma-asuntorakentaminen. Asuntorakennusoikeutta kertyy rantavyöhykkeen ulkopuoliselta M-alueelta enintään yksi asunto- tai loma-asuntoyksikkö kutakin alkavaa kolmea hehtaaria kohden.

Alueella saa toteuttaa samaan kantatilaan kuuluvalta tai saman maanomistajan hallussa olevalta rantavyöhykkeen ulkopuoliselta MA- ja MY-alueilta kertyvää rakennusoikeutta.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Ympäristöä haitallisesti muuttavia toimenpiteitä tulee välttää. Alueella on sallittua maa- ja metsätaloutta ja luonnon virkistyskäyttöä palveleva pienimuotoinen rakentaminen.

Alueelta kertyy pinta-alaperusteisesti asuntorakentamisen rakennusoikeutta enintään yksi asunto- tai loma-asuntoyksikkö kutakin alkavaa kolmea hehtaaria kohden. Alueelta kertyvä rakennusoikeus toteutetaan samaan kiinteistöön tai samalle maanomistajalle kuuluvalla maa- ja metsätalousalueella (M).

- 
- 
- **Käytetäänkö 72§ vai 44§ määräyksiä?**

- Välittömällä rantavyöhykkeellä käytetään 72§:n erityistä määräystä
- Ranta-alueella soveltaminen riippuu siitä, onko kyse pääasiallisesti rantaan tukeutuvasta loma-asutuksesta (72§) vai vakituisesta asutuksesta (44§)

MRL:n 72§:n 1 mom nojalla voidaan rakennuslupa asunnon rakentamiseen rantavyöhykkeellä AO-, AM- ja RA -alueella myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella.

MRL:n 44§:n nojalla voidaan rakennuslupa asunnon rakentamiseen rantavyöhykkeen ulkopuolisella AO-, AM- ja RA-alueella (kyläalue) myöntää suoraan tämän yleiskaavan perusteella.

# Kyläkaavaopas tulossa

## Taustatietoa kaavoitusta harkitsevalle

- Erilaiset kylät ja suunnittelun välineet
- Suunnittelua ohjaavaa lainsäädäntöä

## Millaista suunnittelua kylä tarvitsee

- Ohjaustarve
- Oikeusvaikutteiset ja vapaamuotoiset suunnitelmat

## Suunnitteluperiaatteet

- Kylä kunnan ja seudun kokonaisuudessa
- Mitoitusperiaatteet
- Alueiden käyttö ja rakentamisen ohjaus

## Suunnitteluprosessi

- Osallistuminen ja vuorovaikutus
- Selvitykset ja vaikutusten arviointi

## Yleiskaavan toteuttaminen

- 
- 
- **Kommenttikierroksen satoa**

Kattava tietopaketti, tarpeellinen

Olennainen ei löydy, tiivistettävä

Eri välineiden käytön periaatteita selkeytettävä

Maaseudun kehittämistä tukeva

Hajauttaa kaupunkiseutuja

Milloin 44 §:n mukaista kaavaa voi käyttää?

Esimerkit hyviä, lisää ja perusteellisempia

Selkeytettävä eri kohderyhmien kannalta

Kulttuuriympäristö ja alkutuotanto enemmän esiin