



Kysely hajarakentamisen hallinnan nykytilasta

Kimmo Kurunmäki, MAL-verkosto

- Kysely lähetettiin verkoston maankäyttöpolitiikka-teemaryhmän kontakteille
- Pikaselvitys, johon tuli
- 20 vastauspaperia – osa papereista kattoi useita kuntia
- 13 seudulta

Hyvä esimerkki nopeasta reagoinnista yhteiseen intressiin!

Laitetaanko vastaukset extranettiin?



Rakentaminen asemakaava-alueen lievealueilla: tilanne, ohjausvälineiden käyttö, puutteet

Tilanne: rakentamisen paine lieveelle vaihtelee. Ohjauksen vahvuus vaihtelee kunnittain laidasta laitaan, myös seudun sisällä (esim. Oulunseutu).

Ohjausvälineiden käyttö: vaihtelee

yk }
oyk } kaivataan kaavoja taustalle, mutta koetaan raskaiksi

st-ratkaisut

suullinen ohjaus

Usein alueelle on myönnetty lukuisia rakennuslupia, kun suunnittelutarveratkaisu tulee vastaan. Tällöin on jo alueen kokonaissuunnittelu menetetty.

St-ratkaisujen pitkäaikaisvaikutusten tunnistaminen?

Perustelujen täsmentäminen ja st-alueiden uudelleenrajaukset ovat parantaneet tilannetta.



Case Pietarsaari

Asemakaava-alueen lievealueille rakennetaan käytännössä 1-2 pientaloa/vuosi. Tekninen lautakunta on hyväksynyt kaavoitusosaston laatimat periaatteet, joiden mukaan on rajattu alueita, joilla rakentamista ei tulisi sallia. Tällaisia ovat:

- rantavyöhykkeet
- hyvin alavat alueet
- yleiskaavan mukaisten tielinjausten yms lähialueet
- lähellä asemakaavoitettuja alueita olevat tai yleiskaavassa taajaan asutukseen varatut alueet
- alueet, joilla esimerkiksi yhdyskuntateknisten johtojen rakentaminen on hankalaa,
- alueet, joilla voimalinjat tms. rajoittavat rakentamista, sekä
- luonnonarvoiltaan merkittävät alueet.

Näitä noudatetaan, kun lautakunta antaa hankkeista lausuntoja rakennusvalvonnalle. Järjestelmä toimii kohtalaisesti.



Rakentaminen haja-asutusalueilla: tilanne, ohjausvälineiden käyttö, puutteet

Samaa kuin lieve-tilanteessa

Rakennusjärjestyksen kriteerit, asiakaspalveluohjaus, st-päätökset,
poikkeamispäätökset

”Maanomistusolot määräävät liikaa.”

Pyrkimys ohjata kyliin.



Kuka kunnassasi päättää suunnittelutarveratkaisuista?

Osa vastauksista kuntakohtaisia, osa yleiskuva seudun kunnista

viranhaltija |||||

luottamuselin lautakunta |||||

 kh tai jaosto |||||



Asemakaava-alueen ulkopuolelle suoraan, ilman suunnittelutarveratkaisua, myönnettyjen rakennuslupien määrä. Miten kehittynyt viime vuosina?

Ennallaan (vähäistä) IIIIIIIIIII

Ennallaan (runsaanlaista) III, esim. Mikkelä, Seinäjoki!

Vähenee, mm. rakennusjärjestyksen kautta II

Ei lainkaan (koko kunta st-alueita) IIIIIII

Seudun sisällä variaatioita – mikä on yhteisvaikutus?



Kuntasi suunnittelutarvealueiden kriteerit? Onko seudullasi kuntien kesken yhtenäiset kriteerit?

1. Kunnan st-alueet lain perusteella. Rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä kriteerit uudelleentarkasteltavina.
2. Kunnan ei-kaavoitetut alueet st-alueena.
3. Jyväskylä: uudistetut, tarkennetut kriteerit kuntaliitoksen yhteydessä
4. Seudullisia kriteerejä **ei ole, paitsi**: Joensuu (seudullinen yk), Oulu (seudun yk:n soveltamisohjeet)

Seudulliset st-alueiden kriteerit, tapaus Joensuu

Suunnittelutarvealueet on määritelty Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa. Yleiskaavassa on osoitettu suunnittelutarvealueet koko seudulle yhtenäisin perustein. Suunnittelutarvealue muodostuu yhtenäiseksi Joensuun keskustaajaman ympäristössä. Kaavassa suunnittelutarvealueeseen liittyy vaatimus rakennuspaikan 5000 m² vähimmäiskoosta. Lisäksi edellytetään, että AT-kyläalueet liitetään vesi- ja viemäriverkkoon.

Suunnittelutarvealueet on määritelty kaavassa seuraavin periaattein:

- asemakaavoitettujen alueiden sisään jääneet kaavoittamattomat alueet ja kaavoitetun alueen lähialueet (1 km)
- yleiskaavassa A-, P- ja T- merkinnöillä ja niiden alamerkinnoilla rakentamiseen varatut alueet lähialueineen (0,5 - 1 km)
- yleiskaavassa /res –merkinnällä osoitetut, vuoden 2020 jälkeen toteutettaviksi aiottu rakentamisalueet lähialueineen (0,5 - 1 km)
- alueet, joiden käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on ryhdytty tai on tarpeen ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen, esim. AT-kyläalueet lähialueineen (500m)
- kuntarajoista riippumatta palvelutaajamien ympäristössä (3-5-km säde) olevat alueet, joilla on tai on odotettavissa paineita asuinrakentamiseen, ratkaisut kuntakohtaisesti

Suunnittelutarvealueiksi olisi pitänyt määritellä laajemmat alueet, koska paikoin suunnittelutarvealueen raja on lähellä ja juuri suunnittelutarvealueen ulkopuolelle pääsee rakentamaan suoralla rakennusluvalla. Usein myös suunnittelutarvealueen ulkopuolinen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta haitallisempaa.



Onko kuntien kesken edistetty hajakentämisen hallinnan yhteistyötä? Tuoko seudullinen tarkastelu erityisiä hajakentämisen hallinnan kehittämistarpeita esiin? Joensuu...

Seudun maankäytön työryhmässä on keskusteltu hajakentämisestä ja MAL-verkoston maankäyttöpolitiikkateemassa käsitellyistä asioista. Hajakentämisen ongelma on tiedostettu Joensuussa. Naapurikunnissa hajakentämistä ei nähdä ongelmana. Yhtenä kantana mm. jotta ei maa rakentamalla lopu! Asiaan paneutuminen ja muutoksen aikaansaaminen seudullisesti tuntuu vaikealta ilman ulkoapäin tulevaa muutospainetta.

Kuntarajat haittaavat hajakentämisen hallintaa. Alueelle, jolle Joensuun kaupunki myöntää todella harkitusti suunnittelutarveratkaisuja, naapurikunta tuntuu myöntävän kaikki hakemuksen mukaisina.



Onko kunnassasi/seudullasi tehty kustannustarkasteluja tai vaikutusten arviointia hajarakentamiseen liittyen? Kerro tarkastelun indikaattoreista ja tuloksista.

Ei ole...paitsi Oulu, Vaasa, Jkl

- Jkl: laskettu lievealueiden asemakaavoituksen mukaista kunnallistekniikkaa
- Vaasa: Asumiskustannuksen asukkaan näkökulmasta (liikkuminen, verot, maksut, kiinteistö hinnat, asumiskustannukset. Kuntaliitosselvityksen 2009 yhteydessä haarukoitu joukko- ja palveluliikenteen ja haja-asutuksen viemäröintikustannuksia.
- Oulu: ”Asemakaavojen ulkopuolisen asuntorakentamisen vaikutukset Oulun seudulla vv. 2000-2001”, vuodelta 2003. Indikaattoreina tarkasteltiin kunnallistekniikan rakentamista ja liikkumista kauppaan, kouluun sekä harrastuksiin. Hajarakentamisselvitys v. 2006: 2 hajarakentamisvaihtoehtoa, joiden vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, luonnonympäristöön, maisemaan ja viherverkoston kehittämiseen sekä sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset selvitettiin. Lisäksi esitettiin esimerkit Kiimingin ja Limingan kunnista, joissa molemmissa oli tarkastelukohtena asemakaava-alueen ja haja-asutusalueen tontin rakentamiskustannukset kunnalle ja kotitaloudelle. Kustannuksissa tarkasteltiin liikkumiskustannukset, koulukuljetukset, vesihuollon ja viemäröinnin rakentaminen, kadun/yksitystien rakentaminen, kunnossapito ja auraus. http://www.ouka.fi/seutu/hankkeet/yleiskaava/hajarakentamis_selvitys.html



Kuvaa lyhyesti jokin tapaus, jossa hajarakentamisen hallinnan menettelyt ovat toimineet hyvin, tai jossa merkittävä hajarakentamisen hallinnan ongelma on tullut esiin. Miksi näin on käynyt?

Merkittävin ongelma on yksittäistapaukset, jossa hakijan ominaisuudet vaikuttavat (eikä paikka). Tällöin esittelijä saattaa hävitä esityksensä tyyliin 6-0.

Venäläinen kiinteistösijoittaja osti n. 30 ha:n maa-alueen syrjäiseltä metsäalueelta ja hakee nyt rakennuslupaa viidelle erilliselle vapaa-ajanasunnolle. Rakennukset vastaavat kuitenkin vakituiseen asumiseen tarkoitettua omakotitaloa. Ongelmia paljon, mutta esim. syntyykö uutta taaja-asutusta "ei mihinkään" ja millä perusteilla rakentaminen voidaan estää?

Delegointiin on oltu tyytyväisiä, on asiakkaan näkökulmasta nopeampaa, vältetään asialistojen liitemateriaaliruljanssilta ja pitkiltä kokouksilta. Niin kauan pärjätään, kun poliittiset päätöksentekijät ovat linjassa virkamiesten kanssa. Näin on toistaiseksi ollut, ja vuodenvaihteessa, kun delegointia vielä lisättiin, lisäys hyväksyttiin mutinoitta luottamuselinorganisaatioissa.

Hajarakentamisen ongelma heijastuu asemakaavan laadintaan. Alueelle, johon on syntynyt taaja-asutusta, asemakaavan käynnistäminen ja laajentaminen on vaikeaa. Epätyydyttävänä ratkaisuna asemakaavan laajenemissuunnaksi valitaan alue, jossa hajarakentamista ei ole.

Case Oulunseutu

| | Lieveohjaus | Hajaohjaus | St-ratkaisut |
|----------------|--|--|---------------------|
| Liminka | Rakentaminen kielletty lievealueella, kv:n linjaus | Haja-alueelle ainoastaan hevostilat. Tarjotaan ak-tontteja, puhutaan | viranhaltija |
| Muhos | Lieveelle rakennetaan paljon vaikka tontteja kaavoitettu | Paljon oyk:ja. Moni haluaa taajaman itäpuolelle pois kaava-alueelta | kh:n jaosto |

- Hyvin erilaista politiikkaa huolimatta siitä, että Oulunseudulla mm. yhteinen tarkistuslista st-ratkaisuille. ”Seudun yk ohjaamisen suhteen liian yleispiirteinen.”
- Tulkinnat hajarakentamisesta vaihtelevat.



Jäikö jokin tärkeä asia kysymättä? Vastaa siihen tässä.

Perusrakennusoikeus, mitä tehdä?

Maakuntakaavojen merkitys hajarakentamisessa?

Rakennuslupamenettelyä tulisi kylien osalta helpottaa. → rakentamispaineen ohjaaminen kyliin.

Jkl: ”Yleiskaavan merkitys hajarakentamisen suuntaamisessa ja esim. edullisuusvyöhykkeet ovat kiinnostava asia. Yleiskaavan loppukeväästä 2011 nähtävälle tuleva ns. raamiaineisto jakaa kaupungin alueen **kolmeen erilaiseen kehään**, joista yksi on olemassa oleva kaupunkirakenne eli **asemakaavoitetut alueet**, toinen on **laajenevan kaupunkirakenteen kehä** eli potentiaaliset asemakaavoitettavat alueet ja kolmas on **maaseutuelinkeinojen kehä** eli tulevaisuudessakin maaseutumaisena kehittyvä alue. Maaseutuelinkeinojen kehä jakautuu vielä edelleen kolmeksi erityyppiseksi ”vyöhykkeeksi”: **kylähelmet**, **kylien välinauhat** ja **ydinmaaseutu**. Tästä siis julkinen vuorovaikutus vielä ennen kesää.”