

# Miten saada rakennuspaikkoja kyliin?

## - rakentaminen, kaavoitus ja kyläkaava

### KOHTI KESTÄVÄÄ MAASEUTUASUMISTA

- **Rakentamalla jo olemassa oleviin kyliin** ja niiden yhteyteen helpotetaan palvelujen ja teknisten järjestelmien tehokasta ja edullista toteuttamista.
- **Hyvän suunnittelun avulla** voidaan lisäksi vaalia maaseutu ympäristön vetovoimatekijöitä: maisemaa, luontoa ja perinteistä rakentamistapaa.
- **Yleiskaavaa voidaan käyttää entistä laajemmin rakennusluvan myöntämisen perusteena maaseutukylissä.**
  - Tavoitteena on tukea kylien kestävää rakentamista ja lisätä maaseutu asuminen mahdollisuuksia siellä, missä se on yhdyskuntarakenteen kannalta edullista.
  - Yleiskaava riittää rakentamisen ohjaukseen kylissä, joissa rakentamisen paine ei ole merkittävä.

## SUUNNITTELUN VÄLINEET

Maaseutukylien maankäytön suunnittelun tarpeet ja tavoitteet vaihtelevat. Erilaisiin tilanteisiin on tarjolla erilaisia suunnittelun välineitä.

### **Kuntatasolla yleiskaava on usein käyttökelpoisin väline maaseudun maankäytön suunnitteluun**

- yleiskaavan avulla voidaan sovittaa yhteen erilaisia maankäytön tarpeita, mutta jättää kuitenkin riittävästi liikkumavaraa toteutukselle.
- kunta voi käyttää yleiskaavoitusta sekä strategiseen maankäytön kehittämiseen että yksityiskohtaiseen rakentamisen ohjaukseen.
- yleiskaavassa voi olla myös oikeusvaikutuksiltaan erilaisia osia.

### **Asemakaava**

- taajamissa ja niiden lievealueilla
- tiheään rakennetuilla kyläalueilla ja matkailukeskusten alueilla
- tavanomaista tiiviimmän loma-asutuksen suunnitteluun tarvitaan ranta-asemakaavaa.

Lisäksi kunta voi antaa **rakennusjärjestyksessä** määräyksiä, jotka koskevat rakentamisen sijoittumista ja määrää sekä rakentamistapaa. Määräykset voivat koskea koko kuntaa tai sen osaa. Ne voivat myös täydentää yleis- tai asemakaavoissa annettuja määräyksiä.

## Vapaamuotoinen suunnittelu

- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavojen lisäksi voidaan käyttää vapaamuotoisia suunnittelukeinoja.
- Vaikka niillä ei ole sitovia oikeudellisia vaikutuksia, ne voivat hyvin riittää kylän kehittämiseen yhdessä yksittäisen lupaharkinnan kanssa, etenkin kun pääpaino on esimerkiksi elinkeinojen ja palvelujen kehittämisessä tai ympäristönhoidossa.
- Kuntien kehityskuvat, alueidenkäytön strategiat ja kulttuuriympäristöohjelmat sekä kylien omaehtoiset kyläsuunnitelmat ovat esimerkkejä vapaamuotoisesta suunnittelusta.
- Kyläsuunnitelmat painottuvat yleensä kylän toiminnalliseen kehittämiseen, mutta ne voivat sisältää myös maankäyttöä tai ympäristöä koskevia kartoituksia tai toimenpiteitä (esim. tonttipörssi).

## YLEISKAAVA RAKENNUSLUPIEN PERUSTEENA

Maankäyttö- ja rakennuslain 1.1.2009 voimaan tulleen muutoksen mukaan yleiskaavaa voidaan käyttää entistä laajemmin perusteena rakennusluvan myöntämiselle maaseutukylissä.

Yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä, että kaavaa tai sen osaa voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Tällöin erillistä suunnittelutarveratkaisua tai asemakaavaa ei enää tarvita.

Rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Tavoitteena on helpottaa pienimuotoista asuinrakentamista kylien yhteyteen.

Määräys voi koskea vain kyläaluetta, jolla ei ole merkittävää rakentamisen painetta.

## **Yleiskaavan laajuus**

Yleiskaavan suunnittelualueen tulee muodostaa järkevä kokonaisuus, ja sen on tuettava eheän kyläkokonaisuuden syntyä. Asutus- ja maisemarakenne ovat tärkeitä tekijöitä suunnittelualueen rajauksessa.

Suoraan rakennuslupaan oikeuttavassa kyläyleiskaavassa on osoitettava, kuinka monta rakennuspaikkaa kullekin kiinteistölle sallitaan. Kaavasta on myös käytävä selville rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti.

## **Kyläyleiskaavan mitoitusperiaatteet**

Kyläyleiskaavoituksen lopputuloksena tulee olla toteutuskelpoinen, maaseutumainen ja eheä kylärakenne. Rakennuspaikkojen määrä ja sijainti tulee suunnitella kokonaisuuden kannalta kohtuullisella, hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaisella ja tasapuolisella tavalla.

## **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kaavassa määritellyt rakentamismahdollisuudet, rajoitukset ja maankäyttö on suunniteltava niin, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

## **Osallistuminen kyläyleiskaavan laadintaan**

Kyläyleiskaavaa laadittaessa on tärkeää kiinnittää huomiota vuorovaikutukseen eri toimijoiden välillä. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kyläläisillä on mahdollisuus osallistua suunnitteluun. Hyvin toteutettu kaavoitusprosessi on kaikkien yhteinen etu.

## Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi ja riittävät selvitykset parantavat kaavoituksen laatua. Ne auttavat eri osapuolia hahmottamaan, miten kaava muuttaa heidän elinympäristöään.

## Kyläsuunnittelu kaavoituksen tukena

Kyläsuunnitelmat tarjoavat hyvän lähtökohdan yleiskaavaan laatimiselle. Usein nämä maankäytön suunnittelun muodot voi ja kannattaa kytkeä yhteen. Vuorovaikutus vapaamuotoisen suunnittelun ja kaavoituksen välillä edistää sekä kylän tarpeiden huomioimista että maankäytön suunnittelun onnistumista.

Suomessa on noin 4000 kylää, joissa on voimassa noin 2000 kyläsuunnitelmaa. Kyläsuunnitelmissa esitetään asukkaiden yhteinen näkemys kylän tulevaisuudesta, kehittämistavoitteista ja keinoista, joilla tavoitteisiin päästään. Suunnitelmiin liittyy usein kylän historiaa, ympäristöä ja muita olosuhteita koskevia kartoituksia. Joillakin kylillä on lisäksi epävirallinen maankäyttö-, ympäristönhoito- tai maisemasuunnitelma.

Yleiskaavaa laadittaessa olemassa olevat kyläsuunnitelmat on syytä ottaa huomioon yhtenä kaavan lähtökohtana. Jos kyläsuunnitelmaa vasta ryhdytään laatimaan, yleiskaavan ja kyläsuunnitelman valmistelu kannattaa kytkeä yhteen. Aktiivisella kylällä suunnittelu on jatkuvaa, joten kyläsuunnitelma on hyvä päivittää kyläyleiskaavan laatimisen alkuvaiheessa. Näin kylän ajankohtaiset tarpeet välittyvät kaavaan, ja kaavan toteuttamista edistävät asiat voidaan kirjata kyläsuunnitelmaan.

**Parhaat tulokset saavutetaan, kun vapaamuotoinen ja virallinen suunnittelu tukevat toisiaan.**