



ASEMAKAAVOJEN ULKOPUOLISEN RAKENTAMISEN SEUDULLISET PERIAATTEET

Seutuhallitus 30.1.2013
Kuntajohtajakokous 14.12.2012
Maankäyttö- ja rakennetyöryhmä 5.12.2012

1. PERIAATTEIDEN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Periaatteiden tavoitteena on eheyttää kaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja hillitä asemakaava-alueen lieverakentamista. Eheyttämisen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että uusille asukkaille voidaan tarjota jo olevia kaupallisia ja julkisia palveluja, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiä sekä virkistysmahdollisuuksia. Kunnalle aiheutuvat investoinnit voidaan tuottaa suunnitelmallisesti ja tehokkaasti.

1.2 Kaupunkiseudun yhdyskuntasuunnittelukokonaisuus 2030 ja MAL-aiesopimus

Tampereen kaupunkiseudun kunnat hyväksyivät seudullisen yhdyskuntasuunnittelun hankekokonaisuuden keväällä 2010. Sen pääperiaatteena on kaupunkiseudun kestävä kasvu. Maankäytön tavoitteeksi on asetettu yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Kunnat ovat rakennesuunnitelmassa hyväksyneet seudulliset maapoliittiset periaatteet, jotka korostavat aktiivista maanhankintaa ja kaavoitusta yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi.

Eheyttäminen on myös valtion ja kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen 2011-2012 keskeinen tavoite. Sopimuksen mukaan kunnat hyväksyvät haja-asutuksen ohjauksen seudulliset periaatteet. Uudessa MAL-aiesopimuksessa 2013-2015 todetaan, että kunnat lisäävät asemakaavoitettujen pientalotonttien tarjontaa ja kehittävät taajamien lievealueiden maankäytön ohjausta ja että kunnat kehittävät maankäyttöä myös kylissä.

1.3 Lievealueiden rakentamisen hillitseminen

Lievealueelle rakentamisesta aiheutuu kahdenlaisia ongelmia. Yhtäältä lievealueelle rakentaminen haittaa taajamien suunnitelmallista kehittämistä ja maapolitiikkaa. Se nostaa tulevaa kaavoitusta varten hankittavan maan hintaa ja saattaa johtaa kuntaa hankkimaan maata toissijaisilta alueilta. Se aiheuttaa myös kaavoituksen vaikeutumista ja hidastumista. Toisaalta lievealueille rakentaminen ei tue maaseudun ja sen palveluiden kehittämistä.

1.4 Asuinrakentaminen ja palvelujen säilyminen kylissä

Kyliä rakentamista halutaan tukea, koska siellä on edellytyksiä palvelujen järjestämiselle kohtuullisin kustannuksin. Kylistä etäälle rakentaminen voi puolestaan vaikeuttaa kylien palvelutason ylläpitoa.

Vaikka useimmat kunnat ovat tavoitelleet kylien kehittämistä ja maaseudun palveluiden tukemista, käytetyt keinot eivät ole merkittävästi ohjanneet rakentamista kyliin. Kylät kauppoineen ja kouluineen ovat menettäneet asiakkaansa ja toimintaedellytyksensä samalla kun lievealueiden rakentaminen on aiheuttanut ennakkoimatonta tarvetta koulu- ja päivähoitopalvelujen laajentamiseen asemakaava-alueiden reunoilla.

1.5 Maaseutumaiset alueet

Maaseutumaisilla alueilla on tarpeen turvata maaseutuelinkeinojen kehittämisen edellytykset. Vakaa ja ennustettava toimintaympäristö on tärkeää elinvoimaisen yritystoiminnan kannalta. Uusi asutus tulee sijoittaa niin, että se ei rajoita maaseudun yritysten toimintaa ja sen laajentamista.

Maaseutumaisilla alueilla on merkitystä myös maisema-alueiden ja kulttuurimaiseman osalta. Monipuolisesti harjoitettu maa- ja metsätalous mahdollistaa maisema-alueiden säilymisen avoimina ja hoidettuina. Kulttuurimaisemalla on taloudellista merkitystä maaseutuyrittäjyydelle.

2. TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

2.1 Asemakaava-alueen lievealue

Keskeinen toimenpide yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä on suunnittelemattoman rakentamisen hillitseminen asemakaava-alueen läheisyydessä olevilla lievealueilla, mihin rakentamispaine erityisesti kohdistuu. Rakentaminen alueella edellyttää asemakaavaa, eikä suunnittelutarveratkaisuja tulisi myöntää kuin vanhojen kiinteistöjen uudelleen rakentamiseen.

Lieveasutusta voidaan vähentää monella tapaa. Kunnat voivat käyttää määrätietoisesti lupa- ja kaavoituspolitiikan olemassa olevia ja uusia keinoja. Lisäksi kunnat voivat parantaa tonttitarjontaa asemakaava-alueelta. Tämä edellyttää aktiivista maapolitiikkaa sekä johdonmukaista ja ennakoitavissa olevaa lupapolitiikkaa.

Lievealueen rakentamisen hillintä on olennaista maapolitiikan onnistumisen kannalta. Kunnat laativat asemakaavoja sen mukaan kuin kunnan kehitys tai maapolitiikan ohjaustarve sitä edellyttää.

2.2 Yleiskaavoitus

Rakentamisen ohjauksen parantamiseksi kunnat laativat maaseutu- ja kyläalueille oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Niiden avulla asemakaava-alueiden ulkopuolelle hakeutuva rakentaminen pyritään ohjaamaan kyläalueille.

Kylien kehittämistä tuetaan maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n tarkoittamilla osayleiskaavoilla (nk. kyläyleiskaavat), jotka mahdollistavat kaavan käyttämisen rakennusluvan myöntämisen perusteena kyläalueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Mikäli rakentamispaineet ovat merkittävät, osayleiskaavan tai asemakaavan käyttäminen luvan perusteena on tarkoituksenmukaista. Ranta-alueiden erilliskysymykset ratkaistaan rantaosayleiskaavassa.

2.3 Hajarakentamisen seurannan kehittäminen

Kunnat seuraavat hajarakentamisen kehitystä.

Kunnat ja kaupunkiseudun seutuhallitus seuraavat vuosittain asemakaavan ulkopuolisen rakentamisen sijoittumista ja osuutta kuntien asuntotuotannosta yhtenäisin seurantamittarein.

Liitteenä olevassa kartassa yhdyskuntarakenteen seurannan kehä on kuvattu Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän mukaisena. SYKE seuraa kaupunkiseutujen kehitystä valtakunnallisesti. Taajaman luonteesta riippuen kehä ulottuu sen ulkopuolelle 3 tai 5 km. Kaikki taajamat eivät ole asemakaava-alueita.

KÄYTETYT TERMIT

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavaa voidaan käyttää perusteena asemakaavan laatimiselle ja rakentamisen muulle ohjaamiselle.

Kyläyleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44§:ssä mainittu osayleiskaava, joka mahdollistaa kaavan käyttämisen rakennusluvan myöntämisen perusteena kyläalueilla, joihin ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita.

Asemakaava on yksityiskohtaisesti rakentamista ohjaava suunnitelma, jossa määritellään mm. rakentamisen laatu ja määrä ja joka edellyttää katujen ja vesihuollon rakentamista.

Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta. Rajaus perustuu 250 x 250 m ruudukkoon, jossa huomioidaan asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys.

Lievealue on asemakaavan ulkopuolinen alue, jolle kohdistuu rakentamispainetta.

Kylä on lievealueen ulkopuolinen maaseudulla oleva kylä, jolla on ollut tai on edelleen palveluita, ja jota maaseutuasutuksen kehitysvaiheet ovat muokanneet.

Hajarakentaminen on asemakaava-alueiden ulkopuolista ja erilleen kyläasutuksesta sijoittuvaa harvaa rakentamista.

Suunnittelutarvealue on maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 16§) määritelty seuraavasti: *”Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueen järjestämiseen.”* Alueelle rakentaminen edellyttää yhdyskuntataloudellisten, sosiaalisten, kulttuuristen ja ympäristöllisten vaikutusten arviointia.

