

Maankäytön ja rakentamisen työryhmän tulokset

Kunnanhallitus 16.1.2017 § 10 asetti toimikaudekseen Maankäytön ja rakentamisen työryhmän ja antoi sille toimeksi valmistella ne muutosehdotukset, joita Maankäyttö- ja rakennuslain muutosten käyttöönotto 1.5.2017 edellyttää Hämeenkyrön kunnan kaavoituksessa ja rakentamisessa. Työryhmän tehtävänä on lisäksi laatia tiedotteet uudistuvasta toiminnasta yleisölle ja raportoida tulokset hallitukselle ja ympäristölautakunnalle. Työryhmän kokoonpano on:

Työryhmä ja kokoukset		14.2.2017	30.3.2017	25.4.2017
Antero Alenius	kunnanjohtaja, puheenjohtaja	x	-	x
Helena Ylinen	kaavoitusarkkitehti, sihteeri	x	x	x
Anna-Kaisa Anttila	kaavasuunnittelija	x	x	x
Timo Mäkelä	rakennustarkastaja	x	x	-
Pasi Kamppari	maankäyttöinsinööri	x	x	-
Hannu Niemelä	vs. tekninen johtaja	x	-	-
Tiina Laakkonen	yrityspalveluiden toimitusjohtaja	x	x	x
Kari Isokivijärvi	ympäristölautakunnan puheenj.	x	x	x
Vilho Ponkiniemi	hallituksen edustaja	x	x	x
Päivi Leskinen	hallituksen edustaja	x	x	x
Risto Linnainmaa	hallituksen edustaja	x	x pj	x
Rauno Mäki	hallituksen edustaja	x	x	x
Esa Järvenpää	hallituksen edustaja	x	x	x
Mia Saloranta	vs. kaavasuunnittelija 1.3. lähtien	()	x	x

Maankäytön ja rakentamisen työryhmä kokoontui kolme kertaa. Työn pohjalta tai siihen liittyen valmistellaan selvityksiä ja suunnitelmia (ks. jäljempänä), jotka ovat ajankohdan valmiusasteeseen liitteaineistona työryhmän esitellessä työnsä kunnanhallitukselle ja ympäristölautakunnalle. Maankäytön ja rakentamisen työryhmän vaiheet:

Kunnanhallituksen päätös ryhmän perustamisesta 10 §	16.1.2017
Ylöjärven ja Nokian edustajat Hämeenkyrössä: Suunnittelutarveratkaisut	2.2.2017
Työryhmän kokous 1/3: Aloitukset	14.2.2017
Antaverkka-Mutalan yleisötilaisuus Ylöjärvellä (vyöhykkeet)	16.2.2017
Aineisto: Kehityskuvaluonnos kommentoitavaksi työryhmälle	24.3.2017
Aineisto: Käyttötarkoituksen muutos kommentoitavaksi työryhmälle	28.3.2017
Hämeenkyrön ja Ylöjärven edustajat Nokialla: Käyttötarkoituksen muutokset	30.3.2017
Maankäyttöryhmän kokous 2/3: Valmistelu	30.3.2017
Aineisto: Yhteenveto kommentoitavaksi työryhmälle	11.4.2017
Maankäyttöryhmän kokous 3/3: Päätös. Mukana Kuntaliiton Anne Jarva.	25.4.2017
Kunnanhallitukselle esitellään tulokset	22.5.2017
Ympäristölautakunnalle esitellään tulokset	23.5.2017
Hämeenkyrö esimerkkinä lakimuutoskoulutuksessa Vantaalla	7.6.2017
Tiedotteen esittely yleisötilaisuudessa	24.8.2017

Kokouksessa 30.3.2017 päätettiin, että työryhmän työn yhteenvetona muotoillaan periaatteet, "teesit", jotka työryhmä jättää ohjeeksi 31.5.2017 päättyvän toimikautensa jälkeen seuraavien työvaiheiden toteuttamiseen. Työryhmän tuloksista laaditaan tiedote ja kerrotaan yleisölle ja paikallislehdelle esimerkiksi kaavoituksen seuraavan sopivan yleisötilaisuuden yhteydessä.

Viimeisessä kokouksessa 25.4.2017 oli kutsuttuna asiantuntijana Kuntaliiton kehittämispäällikkö arkkitehti Anne Jarva. Jarvan kanssa keskusteltiin lakimuutoksista sekä Hämeenkyrön maaseutualueiden suunnittelun mahdollisista etenemistavoista ja vaihtoehdoista. Jarva piti Hämeenkyrössä käytyjä keskusteluja ja suunnittelun etenemistä sopivana esimerkkinä muillekin kunnille (MRL-lakimuutuskoulutus Vantaalla 7.6.2017).

Tämän yhteenvedon lisäksi kunnanhallitukselle (kokous 22.5.) ja ympäristölautakunnalle (kokous 23.5.) annetaan, ajankohdan vaiheessaan, seuraavia valmisteluaineistoja:

- Käyttötarkoituksen muutos rakennusluvalla: Rakennusjärjestyksen edullisuusvyöhykkeet. Helena Ylinen, Timo Mäkelä, Mia Saloranta.
- Itäisen alueen kehityskuva 2040: Ohjeellisia kriteerejä pientalorakentamisen sijoittumiselle. Helena Ylinen, Mia Saloranta.
- Itäisen alueen kehityskuva a): Myöhemmin tarkentuva otsikko. Anna-Kaisa Anttilan opinnäytetyö, Lahden YAMK.
- Sasi-Mahnala-Laitila-Metsäkulma -osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaava vireille ja OAS nähtäville Khall 22.5.2017.

Maankäytön ja rakentamisen työryhmän teesit 1-10

Työryhmä on tarkastellut erityisesti kahta 1.5.2017 voimaan tulevaa MRL-lakimuutosta ja niiden tuomia vaikutuksia ja mahdollisuuksia Hämeenkyrön kunnan kaavoitukseen ja rakentamiseen:

A) Rakennuspaikkojen osoittaminen suoraan yleiskaavojen perusteella (teesit 1-4)

B) Rannoilla sijaitsevien loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutokset suoraan rakennusluvalla (teesi 5)

Lakimuutos A) Rakennuspaikkojen osoittaminen suoraan yleiskaavoilla, MRL 44 §

Rakennuspaikkojen osoittaminen suoraan yleiskaavoilla koskee maaseutualueita, joita ei ole tavoitteena asemakaavoittaa. Hämeenkyrössä lähivuosina valmisteltavia tällaisia kaavoja ovat Sasi-Mahnala-Laitila -osayleiskaava, itäisen alueen osayleiskaavat (Metsäkulma, Pinsiö, Pentinmaa, Lavajärvi, noin 110 km²) sekä keskustan yleiskaava niiltä osin kun se on maa- ja metsätalousaluetta. Osayleiskaavoissa voidaan samalla kaavakartalla rajata sekä tavanomaisia yleiskaava-alueita että tarkemmin tutkittavia kyläkaava-alueita. Kyläkaava-alueilla tavoitteena on osoittaa uusien rakennuspaikkojen alueet ja lukumäärät suoraan rakennusluvalla myönnettäviksi.

Hämeenkyrön osayleiskaavoissa tavoitteena on osoittaa erikseen kuitenkin ne alueet, jotka varataan tulevaisuudessa asemakaavoitukseen. Tällaisia voivat olla esimerkiksi jotkin soveltuvat kunnan omistamat maa-alueet tai Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 tarkoittamat tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueet (kk6-vyöhyke). Tapauskohtaisesti harkitaan myös mahdollisuuksia alueellisten suunnittelutarveratkaisujen soveltamiseen. Nämä soveltuvat alueille, joilla muodostuvien rakennuspaikkojen lukumäärä on kohtuullisen pieni.

- 1. Itäisen alueen suunnittelua tulee jatkaa, koska alue on kysyttyä ja lähimpänä Tampereen työssäkäyntialuetta. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan koko aluetta tarkasteleva kehityskuva tulevien osa-alueittaisten yleiskaavojen taustaineistoksi. Tulevien osa-alueittaisten yleiskaavojen käynnistämiseen tulee varata resursseja jo vuoden 2018 budjettiin.**

Hämeenkyrön itäisen alueen suunnittelua tulee jatkaa, vaikka se ei ole strategisen yleiskaavan painopistealuetta. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 osoittaa suuren osan itäisestä alueesta vyöhykkeeksi, jolla soveltuvat vapaa-alueet tulee varata tulevaisuudessa asemakaa-

voitettaviksi ja jolla täydennysrakentaminen tulee sijoittaa kyliin ja taajamiin. Alueen asemakaavoitus voisi tulevaisuudessa toteutua rajakuntien rajat ylittävänä ja kuntien yhteisen maankäyttö- ja palvelustrategian kautta, mutta sen ajankohta olisi todennäköisesti vasta lähestyttäessä maakuntakaavan tavoitevuotta 2040. Asemakaavoitus edellyttää pohjaksi oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Hämeenkyrössä Itäisen alueen suunnittelu käynnistettiin viemällä kehityskuvan laatiminen kaavoitusohjelmaan syksyllä 2016, osana silloin käytyjen Hajapaja-keskustelujen johtopäätöksiä.

Itäisen alueen kehityskuvassa on tavoitteena esittää osayleiskaavoissa tehtäväksi jako kolmeen tehokkuudeltaan erilaiseen rakentamisvyöhykkeeseen (ks. tarkemmin liiteraportti). Lisäksi esitetään uudisrakentamisen EI-alueet. Rakentamisvyöhykkeiden määrittämisen pohjalla ovat mm. liitettävyyden vesihuollon verkkoihin, etäisyys tieverkkoon, maisemallinen sopivuus ja osallistumisprosessin tuomat tavoitteet. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu pyritään huomioimaan myöhemmin määriteltävällä tavalla. Emätilaselvitykset todennäköisesti laaditaan osayleiskaavojen yhteydessä, vaikkei niitä yksinomaan mitoituksilähtökohtina pidettäisikään.

Itäisen alueen osayleiskaavoituksen kustannukset: Itäisen alueen pinta-ala on noin 110 km², mikä tulisi jakaa kahdeksi tai kolmeksi osayleiskaavaksi. Mikäli kaavat ja niihin edellytettävät selvitykset laadittaisiin konsulttityönä, yhden kaavan kustannus olisi arviolta 120 000 - 150 000 € + alv. Osayleiskaavaprosessi kestää vähintään 3 vuotta kaavaa kohti, koska selvitysten ja kaava-aineistojen laatiminen, hallinnolliset käsittelyt, nähtävilläolot ja lausuntokierrokset kestävät useita kuukausia kutakin neljää kaavavaihetta kohti (aloitusvaihe, valmisteluvaihe, ehdotusvaihe, hyväksymisvaihe). Tarvittavat selvitykset joudutaan tilaamaan konsultilta, koska kunnassa ei ole niiden laatimiseen omaa osaamista. Pakollisia ovat ainakin luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys. Etenemisaikataulu on riippuvainen myös kunnan kulloisestakin resurssitilanteesta ja osallisten kanssa käytävien neuvottelujen tarpeesta.

Tutkitaan mahdollisuuksia minkä verran suunnittelusta ja selvityksistä voitaisiin tehdä kunnassa omana työnä. Olisi edullisempaa varata esimerkiksi kahden vuoden määräaikainen kaavoittaja kuin teettää kaikki konsulttityönä.

2. Hämeenkyrön Sasi - Mahnala - Laitila - ja keskustan yleiskaavojen uudistamistyöt tulee tehdä ennen Itäisen alueen osayleiskaavoja.

Sasi-Mahnala ja keskusta ovat strategisen yleiskaavan (2016) mukaisia rakentamisen ja palvelujen painopistealueita, itäinen alue ei ole. Itäisen alueen osayleiskaavat tulee resursoida Sasi-Mahnalan yleiskaavan ja keskustayleiskaavan jälkeen. Mikäli Hämeenkyrön kaavoituksen resursseja lähivuosina saataisiin lisätyksi, silloin itäisen alueen osayleiskaavojen laatimista voitaisiin varhaistaa ja useampiakin yleiskaavoja voitaisiin laatia rinnakkain.

On tärkeää, että Sasi-Mahnala-Laitila- osayleiskaavan uudistaminen ja laatiminen saadaan tänä vuonna käyntiin. Alueella on paljon potentiaalia. Alueelle kohdistuu paljon kysyntää ja samalla siellä on valtakunnallisia maiseman ja luonnon arvoja, jotka tulee turvata.

3. Kunnan keskustassa on parhaat palvelut, joten sinne tulisi yleiskaavoituksen yhteydessä lisätä houkuttelevia asumisen mahdollisuuksia. Kerrostalorakentamisen osuus ja kunnallisten vuokra-asuntojen osuus tulee turvata.

Keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä tutkitaan houkuttelevia täydennysrakentamiskoja. Kerrostalorakentamisen osuus tulee turvata, koska jokainen kerrostalokohde näkyy aina positiivisesti valmistumisvuoden asukaskehityksessä. Kaavoituksella tulisi mahdollistaa edullisten kunnallisten vuokra-asuntojen tuotantoa eri puolille kunnan pitkänomaista taajamaa. Kunnan omistama Asunnonhankinta Oy voisi olla toimijana.

Taajamien täydennysrakentamiselle olisi sekä mahdollisuuksia että tarvetta. Vajaakäyttöisten kiinteistöjen tehokkaampi rakentaminen olisi valmiin kunnallistekniikan ja palvelurakenteen vuoksi hyvin kannattavaa.

4. Yksittäisten hakemusten valmistelun sijasta on painotus saatava laajempien kokonaisuuksien kaavoitukseen.

Yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen tarve poistuu tai vähenee alueilla, joihin saadaan oikeusvaikutteiset uuden lain mukaiset yleiskaavat. Tämä ohjaisi kunnan maankäytön suunnittelun resursseja nykyistä tehokkaampaan käyttöön, eli yksittäisten hakemusten valmistelun sijasta laajempien kokonaisuuksien kaavoitukseen.

Lakimuutos B) Rannoilla sijaitsevien loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutokset suoraan rakennusluvalla MRL § 129 a

5. Käyttötarkoituksen muutos rakennusluvalla - lakimuutos koskee Hämeenkyrössä vain harvoja kaavoittamattomia rantoja, joilta tulevia hakemuksia on todennäköisesti niin vähän, että ne kannattaa käsitellä tapauskohtaisesti.

Käyttötarkoituksen muutoksen edullisuusvyöhykkeiden osalta todettiin, että selvitystä ja suunnittelua ei ole tarpeen jatkaa, koska sitä koskevan lakimuutoksen Hämeenkyrössä tarkoitettavia lomakiinteistöjä on vähän ja mikäli niistä tulee yksittäisiä käyttötarkoituksen muutoshakemuksia, ne on resursoinnin kannalta tehokkaampaa käsitellä yksi kerrallaan. Lakimuutos koskee vain kaavoittamattomia rantoja ja Hämeenkyrössä suurin osa rannoista on kaavoitettu.

Työryhmän muut teesit:

6. Maisema- ja puistosuunnittelun ja kunnossapidon resursointia pitäisi kunnassa lisätä viihtyvyyden ja imagon vuoksi.

Maisema- ja puistosuunnittelun ja kunnossapidon resursointia pitäisi kunnassa lisätä. Tämä on imagon ja viihtyvyyden kannalta tärkeä näkökulma. Nyt monessa kohtaa pusikot antavat huonon kuvan kunnasta. Huomio tulisi kiinnittää erityisesti sisääntulo-kohtiin. Teemana voisi olla esimerkiksi ”Nobelin arvoiset maisemat”.

7. Julkisen liikenteen seudullisten yhteyksien merkitys Hämeenkyrön keskustan houkuttelevuuden ja toimivuuden suhteen on suuri. Markkinoinnissa tulee korostaa että ollaan vain puolen tunnin etäisyydellä Tampereen työpaikoista.

Kunnan tulee käydä tarvittavat neuvottelut julkisen liikenteen seudullisten yhteyksien lisäämisestä kaupunkiseudun edustajien ja muiden toimijoiden kanssa. Kunnan tahtotilasta laaditaan lausunto maakuntaudistuksen yhteydessä tehtävän joukkoliikenneuudistuksen ja sen päätöksenteon osapuolia varten.

Hämeenkyrön markkinoinnissa tulee korostaa että ollaan vain puolen tunnin etäisyydellä Tampereelta. Hämeenkyrön keskustoissa on monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä. Mikäli julkinen liikenne toimisi ja kunnassa olisi edullisia vuokrahuoneistoja, niin se olisi tärkeä vetovoimatekijä.

8. Keskustelua kunnan maapolitiikasta tulee jatkaa.

Hämeenkyrön maapoliittinen ohjelma pitäisi tarkistaa. Yleisessä keskustelussa näkyy toiveita kaavoittaa nopeasti Sasia ja muuta itäistä aluetta. Tämä voidaan tehdä laatimalla yleis-

kaavoja. Asemakaavoitusta ajatellen kunta ei juuri omista maata em. alueilla. Kunnan maanomistus on keskittynyt hyvin vahvasti ohitustien linjauksen omistamiseen, joka taas ei asuamiseen juuri sovellu. - Miten yksityinen maanomistaja osallistuisi yleis- tai asemakaavoitukseen ja korvaisi kunnalle maan arvonnousua? Yleiskaavoituksen tuomaa arvonnousua ei voi periä maanomistajilta. Ja monet kunnat ovat tiukasti linjanneet, että yksityistä maata ei asemakaavoiteta. Epävarmaa on usein se miten yksityinen omistaja oikeasti markkinoi ja toteuttaa kaavaa, vai odottaako vain huippuhintoja. Kohtuuttomia korvaukset eivät voi olla jotta ei nosteta tonttien hintoja liikaa.

Uusia asuinalueita tulee asemakaavoittaa vain kunnan omistamille maa-alueille ja vain strategisen yleiskaavan painopistealueille, joilla on kunnallisia palveluja. Täydennysrakentamista tulee suosia keskusta-alueilla, joilla voidaan hyödyntää nykyistä infraa. Näissä tapauksissa yksittäisiä tontteja voidaan osoittaa myös yksityisten maille. Muilla alueilla ja yksityisellä maalla rakentamista tulee ohjata yleiskaavoilla.

Osoitettaessa rakentamista strategisen yleiskaavan painopistealueiden ulkopuolelle, tulisi rakentamisen kunnalle aiheuttamia kustannuksia tarkastella tarkemmin. Kaikkialle ei kannata mahdollistaa kaikkea. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on tärkeä tavoite, mutta yksinomaan sen perusteella on vaikea kehittää yhdyskuntarakennetta järkevästi. Edullisuusvyöhykkeiden voimakas hyödyntäminen on kuntatalouden kannalta kannatettavaa ja luo tiiviimpää yhdyskuntarakennetta sekä viihtyisämpää asuinympäristöä.

9. Elinkeinoelämän edellytyksiä tulee vahvistaa. Kuntastrategian linjaukset otetaan huomioon kaavoituksessa.

Elinkeinoelämän edellytyksiä tulee vahvistaa huomioimalla yritystoiminta kaavoituksessa. Kuntastrategiatyön tulokset otetaan huomioon syksyllä kaavoitusohjelmaa laadittaessa.

10. Pidetään asenne kaavoitukseen ja rakentamiseen kunnassa positiivisena.

Jatketaan hyvin käynnistynyttä ja edennyttä keskustelua kaikkien osapuolien kanssa.

Suulliset tai kirjalliset kommentit saatu:

Mia Saloranta 11.4.2017
Kari Isokivijärvi 11.4.2017
Antero Alenius 12.4.2017
Anna-Kaisa Anttila 13.4.2017
Päivi Leskinen 24.4.2017
Vilho Ponkiniemi 25.4.2017
Pasi Kamppari 25.4.2017
Risto Linnainmaa 25.4.2017
Rauno Mäki 25.4.2017
Esa Järvenpää 25.4.2017
Tiina Laakkonen 25.4.2017
Anne Jarva 25.4.2017 (Kuntaliitto)