

**OPINNÄYTETYÖ**  
JARI LEIVO  
2013

**ASEMAKAAVOJEN SANEERAUS KAUHA-  
VAN YLIHÄRMÄSSÄ**



Rovaniemen  
ammattikorkeakoulu  
University of Applied Sciences  
LUC

**MAANMITTAUSTEKNIIKAN KOULUTUSOHJELMA**

ROVANIEMEN AMMATTIKORKEAKOULU

TEKNIikka JA LIIKENNE

Maanmittaustekniikan koulutusohjelma

Opinnäytetyö

## **ASEMAKAAVOJEN SANEERAUS KAUHAVAN YLI- HÄRMÄSSÄ**

Jari Leivo

2013

Toimeksiantaja Kauhavan kaupunki, kaavoitus- ja mittaus toimisto

Ohjaaja Mari Hietämäki

Hyväksytty \_\_\_\_\_ 2013 \_\_\_\_\_



Rovaniemen  
ammattikorkeakoulu  
University of Applied Sciences  
LUC

tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikan  
koulutusohjelma

Opinnäytetyön  
tiivistelmä

---

<b>Tekijä</b>	Jari Leivo	<b>Vuosi</b>	2013
<b>Toimeksiantaja</b>	Kauhavan kaupunki Kaavoitus- ja mittaustoimisto		
<b>Työn nimi</b>	Asemakaavojen saneeraus Kauhavan Ylihärmässä		
<b>Sivu- ja liitemäärä</b>	36		

---

Tämä opinnäytetyö käsittelee asema, ja rakennuskaavojen saneeraamisen tarvetta kunnassa, jossa on tehty kuntaliitos. Tutkimuskohteena on entisen Ylihärmän sekä Alahärmän Hakolan kaava-alueet, jotka rajautuvat toisiinsa fyysisesti ja joiden yhdistämiselle on tästäkin syystä tullut tarve. Opinnäytetyön toimeksiantajana on Kauhavan kaupungin kaavoitus- ja mittaustoimisto.

Teoriaosuus sisältää tietoa lainsäädännöstä ja alaan liittyvän käsitteistön avaamista lukijalle. Samalla käydään yleisluontoisesti läpi, millaisia reunaehtoja ja vaatimuksia voimassaoleva lainsäädäntö ja määräykset asettavat nykyisille asemakaavoille.

Tutkimusosuus sisältää kohdealueen kaavoitushistoriaa, selostuksen kaavojen muodostumisesta aikajanatarkasteluna sekä kaavojen syntyajankohtaan liittyvää yleistä kaavoitustilanteen tarkastelua. Tutkimusosuudessa peilataan myös ennen kuntaliitosta syntyneitä kaavoitustilannetta nykyvaatimuksiin havainnollisilla esimerkeillä. Samalla tarkastellaan uuden kunnan kaavoitusorganisaatiota ja prosessia sekä sen käytettävissä olevia resursseja havaittuihin ongelmakohtiin nähden.

Kehittämissiossa esitetään selkeitä kehittämissuhteita jotka jaotellaan sekä organisaatioon että resursseihin nähden, lisäksi analysoidaan ilmenneiden kehittämistarpeiden yhteismitallisuutta ja näiden tarkastelujen pohjalta muodostetaan kokonaisuus sekä kaavan, että kaavoitustilanteen kehittämiseksi. Työn tuloksena syntyneitä tutkimusmateriaalia jalostetaan ja kerätään siten, että sitä voidaan käyttää myöhemmässä vaiheessa laadittavan uuden kokonaisuuskaavan lähtöaineistona. Työn tulokset ovat käytettävissä uuden asemakaavan suhteen koottuna ja jäsennehtynä suositusosiona, joka sisältää erilaisia kaavan teknisluonteiseen parantamiseen liittyviä selvityksiä.

Avainsanat

asemakaava, yleiskaava, kaavoitus, maankäyttö

---

<b>Author</b>	Jari Leivo	<b>Year</b>	2013
<b>Commissioned by</b>	Planning and Surveying Office in the Town of Kauhava		
<b>Subject of thesis</b>	Renovation the Town Plans of Ylihärmä in the Town of Kauhava		
<b>Number of pages</b>	36		

---

This Bachelor's thesis studied the overall situation in the detail plans in the Town of Kauhava, especially in the planned area in the municipality of Ylihärmä. The thesis was commissioned by the Town of Kauhava, the planning and surveying office. The aim of this thesis was to find out which kind of defects there exists in the separated plans. In addition, the purpose was to draw up a ground plan to upgrade the product.

The sources used in the thesis was old town plans and legislation on the Land Use Act. In addition, the master plan of Ylihärmä municipality from the year 1986. The thesis is concerned the relationship between the formation of the town plans and the factors which influences them. Therefore it was studied which kind of organization and decision-making processes there has been in the Ylihärmä municipality. The study of these consists of the theoretical part of this thesis.

By researching the Town Plans and other resources were found out, which kind of complications included in the Town Plans and the land using process in Ylihärmä municipality. By comparing the legal provisions with the town plans, was figured out illustrative examples of technical complications in the plans.

The last part of Bachelor's thesis contains a proposal for the regenerating of the whole organization from the perspective of town planning and correcting the technical details. Other discovered faults were plan notations which was out of date. The thesis contains a listing of all the plan notations, which should be replaced by a newer notation. The research material within this thesis has been formulated so, that it could be used by source information to the prospective reformation of the town plans of Ylihärmä city sector.

Key words

Detail plan, land use, plan notation, Land Use and Building Act

## SISÄLTÖ

1 JOHDANTO .....	2
2 KÄSITTEISTÖÄ JA LAINSÄÄDÄNTÖÄ .....	5
2.1 RAKENNUSLAKI .....	5
2.2 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI .....	6
3 KOHDEALUE JA KAAVOITUSTOIMI .....	8
3.1 YLIHÄRMÄN KIRKONKYLÄ JA HAKOLAN KYLÄALUE .....	8
3.2 KAAVOITUSTOIMEN ORGANISAATIO JA RESURSSIT .....	10
4 KAAVOITUSTILANNE .....	13
4.1 YLEISKAAVA JA POHJAKARTAT .....	13
4.2 AJANTASA-ASEMAKAAVA .....	13
4.3 MAAPOLITIIKKA .....	16
4.4 YLIHÄRMÄN OIKEUSVAIKUTUKSETON YLEISKAAVA .....	17
5 HAVAITTUJA PUUTTEITA .....	20
5.1 RAKENNUSKAAVOJEN VANHENTUNEET MERKINNÄT .....	20
5.2 UUSI INDEKSIJÄRJESTELMÄ .....	21
6 KEHITTÄMISNÄKÖKULMIA JA YHTEENVETO .....	23
6.1 MAANKÄYTÖN RESURSSIEN JAKAMINEN JA YLEISKAAVOITUS .....	23
6.2 YLIHÄRMÄN AJANTASA-ASEMAKAAVA .....	25
LÄHTEET .....	27
LIITE1. ....	28
LIITE2. ....	35

## KUVIOLUETTELO

KUVIO 1. KAUHAVAN LÄHESTYMISKARTTA.....	8
KUVIO 2. KAUHAVAN OPASKARTTA.....	9
KUVIO 3. HAKOLAN KAAVA-ALUE.....	10
KUVIO 4. AJANMUKAISUUSKARTTA.....	14
KUVIO 5. VAHVISTUMISALUEET.....	15
KUVIO 7. NYKYINEN MAANHANKINTA .....	17
KUVIO 8. YLIHÄRMÄN YLEISKAAVA.....	18
KUVIO 9. TOTEUTUNUT ASEMAKAAVA .....	19
KUVIO 10. MUUTTUVAT KAAVAMERKINNÄT.....	21
KUVIO 11. MUUTTUVAT VAHVISTUMISALUEET .....	22
KUVIO 12. TEHTÄVIEN JAKOEHDOTUS .....	23
KUVIO 13. MAANHANKINNAN TEHTÄVIENJAKO .....	24

## 1 JOHDANTO

Kuntarakenteen uudistuminen on tuonut muutoksia myös kuntien kaavoitustoimeen. Useimmissa pienissä kunnissa kaavoitustehtäviä ovat aikaisemmin hoitaneet oman työnsä ohella kunnan johtavat viranhaltijat. Näin on ollut käytäntö myös Kauhavan kaupungissa, joka vuonna 2009 syntyi, kun yhdistettiin neljä pienempää kuntaa eli Alahärmä, Ylihärmä, Korttesjärvi sekä Kauhava yhdeksi uudeksi Kauhavaksi. Ainoastaan entisessä Kauhavan kaupungissa oli toimiva kaavoitus ja mittaustoimisto ja siinä palkattuna alan henkilökuntaa. Tosin tuolloisessa Kauhavan kaupungissakaan ei ollut omia kaavan laatijoita eikä kaavoitustyötä varsinaisesti johdettu ko. toimistosta, vaan kunnan hallintojohtajan toimesta, joka toimi nimettynä kaupungin kaavoittajana. Varsinainen kaavan laadintatyö oli kuitenkin teetetty konsulttitoimistona, mikä onkin ollut kunnissa yleinen käytäntö. Edellä mainituista syistä johtuen liitoskunnissa ei ole ollut myöskään täysin ammattitaitoisia ja alan koulutuksen saanutta henkilöä, joka olisi koordinoanut maankäyttöä ja kaavoitusta kokonaisvaltaisesti ja varsinaisesti johtanut esim. yleiskaavatyötä, vaan kaavahankkeet on toteutettu kulloisenkin akuutin tarpeen pohjalta. Tällaisia tarpeita ilmeni esim. kun kunnan alueelle haluttiin rakentaa teollisuushalli tai kun tonttutuotannon ylläpitämiseksi kaavoitettiin lisäalueita jo olemassa oleviin kaava-alueisiin. Suurin osa voimassa olevista kaavoista onkin rakennuslain (Rakennuslaki 1958/370) aikaisia rakennuskaavoja, jotka jo ikänsäkin puolesta vaativat vähintään teknistä mutta myös sisällöllistä tarkastelua nykyistä tilannetta vasten.

Uuden Kauhavan kaupungin synnyttyä moninkertaistui kaupungin asukasluvu ja samalla moninkertaistuivat myös kaavoitustoimeen kohdistuvat vaatimukset. Kun ennen liitosta toimittiin muutaman tuhannen asukkaan tarpeiden mukaan, nyt uudessa Kauhavassa on n. 18 000 asukasta, mikä tarkoittaa kääntäen yli kolminkertaista volyymia tonttutuotantoon. Samalla korostuu tarve tuottaa riittävästi tonttimaata yrittämisen ja teollisuuden tarpeisiin sekä riittäviin ja toimiviin liikenneyhteyksiin varattuja alueita. On selvää, että nykyisissä oloissa tarvitaan koordinoitumpaa ja kokonaisvaltaisempaa maankäytön suunnittelua ja selkeämpää maapolitiikkaa, jossa määritetään yleiset suuntaviivat ja kehitystarpeet. Aivan erityisiä haasteita tämä tuo kaupungin yleiskaavoitukselle. Samalla tavoin on selvää, ettei entisillä resursseilla kyetä

hoitamaan kaikkia vaadittavia osa-alueita riittävän hyvin. Käytännössä tämä tarkoittaa henkilökunnan mitoituksen ja tehtäväkuvien huolellista tarkastelemista sekä taloudellisten resurssien arvioimista uudelleen. Kaavoitus-, ja mittaustoimeen kohdistuvat samat säästövaatimukset kuin vaikkapa sosiaali-, ja terveysthuoltoon, vaikka kaavoitustoimen budjetti on edellä mainitusta pelkkä murto-osa. Uusi tilanne vaatii ennen kaikkea kaavoitus- ja mittaustoimessa tarvittavan ammattitaidon tunnistamista ja tunnustamista ja sen asettamista oikeaan kontekstiinsa kaupungin sisäisessä päätöksenteossa. Tämä on kaupungin johdolle myös toimintakulttuuri- ja asennoitumiskysymys, sillä vanhoissa kunnissa on totuttu ajattelemaan maankäyttöä ainoastaan pieninä projekteina; akuuttiin tarpeeseen kuuluvina, jotka kulloinkin olivat ajankohtaisia.

Kauhavan yleiskaavoitustilanne on tätä työtä tehtäessä hyvin puutteellinen ja vanhentunut. Oikeusvaikutteista yleiskaavaa koko kaupungin alueella on ainoastaan vanhan Kauhavan alueella n. 7500 hehtaaria vuodelta 1999. Ylihärmän kaupunginosan asemakaavoitettu alue on pinta-alaltaan n. 430 hehtaaria. Muilta osin on olemassa pelkkiä strategisia osayleiskaavoja. Tätä taustaa vasten on helppoa todeta, että yleiskaavan ohjausvaikutus uusiin asemakaavoihin ei voi toteutua maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamalla tavalla. Lisäksi tällä hetkellä on vireillä Ylihärmän kaupunginosan uusi yleiskaava sekä Korttesjärven Purmojärvelle laadittava rantaosayleiskaava. Toiveita muidenkin alueiden osayleiskaavojen laatimiseksi on esitetty.

Yleiskaavoituksen pohjaksi on välttämätöntä selvittää kunnan sisäinen tahtotila siitä, millaista kehitystä kunnassa halutaan suosia ja millaista taas ei. Lisäksi tarvitaan harkittua maapolitiikkaa. Näitä tarpeita varten Kauhavan kaupunki on laatimassa konsultin kanssa koko kuntaa koskevaa strategista alueidenkäyttösuunnitelmaa. Tarkoitus on, että vuoden 2013 aikana valmistuvan strategian puitteissa luodaan Kauhavalle uudet kehityksen suuntaviivat ja laaditaan erilaisia rakennemallivaihtoehtoja joiden perustalta luodaan samalla suuntaviivoja tulevalle maapolitiikalle sekä yleiskaavoille. Valmistuessaan maankäytön strategia hyväksytetään valtuustotasolla. Tätä työtä tehtäessä strategian osallistumis- ja arviointisuunnitelma ei vielä ole valmistunut.

Edellä mainituista syistä johtuen tässä vaiheessa ei ole vielä syytä lähteä laajemmin tarkastelemaan opinnäytetyön aiheena olevaa Ylihärmän kaavaa



aluevarausten ja ajanmukaisuuden näkökulmasta, vaan pikemminkin on syytä odottaa ensin yleiskaavojen valmistumista. Sen sijaan kaikki edellä mainittu huomioon ottaen voidaan tarkastella Ylihärmän taajaman asema-, ja rakennuskaavoja teknisemmästä näkökulmasta ja resurssikysymyksenä. Aikajanalla jolla kaavat ovat syntyneet, on esim. lainsäädäntö muuttunut paljon; rakennuslain sijaan on tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132), kaavojen hyväksymismenettely on muuttunut oleellisesti, kaavoissa käytettävät merkinnät ovat muuttuneet ja myös kaavojen tekniseen esilläpitoon on tullut uusia vaatimuksia. Tässä vaiheessa voidaan tarkastella voimassaolevien kaavojen ajanmukaisuutta lähinnä teknisluonteisesti selvittämällä, miten kaavojen ikä jakaantuu ja mitkä kaavat vaatisivat ikänsä puolesta tarkastelua. Kuitenkaan varsinaiseen ajanmukaisuuden tarkasteluprosessiin ei tämän työn puitteissa lähdetä. Opinnäytetyön kuluessa tarkastellaan lisäksi sellaisia asioita kuin kohdealueen sijainti ja erityisluonne, kaavoitustoimen resurssit ja niiden vaikutus kaavojen muodostumiseen sekä saneeraustarpeeseen, koska nykyinen kaavoitustilanneanalyysi sisältää havainnollistavia esimerkkejä puutteista ja saneeraamistarpeista, joita kaavat sisältävät, ja vielä lopuksi tarkastellaan mahdollisia kehittämisenäkökulmia Ylihärmän kaavayhdistelmän kehittämiseksi sekä esitetään suosituksia kaavan korjaamiseksi. Työn kuluessa tarkastellaan myös eri aihealueiden yhteismitallisuutta. Tämän työn laadinnan seurauksena syntyy aineistoa jota voidaan hyödyntää tulevassa kaavasaneerauksessa, jossa muodostetaan Ylihärmän toistasataa yksittäistä kaavaa sisältävästä kaavayhdistelmästä yksi, yhtenäinen Ylihärmän kaupunginosan ajan tasalle päivitetty asemakaava.

## 2 KÄSITTEISTÖÄ JA LAINSÄÄDÄNTÖÄ

### 2.1 Rakennuslaki

Vuoteen 1932 asti rakentamista olivat ohjanneet jo Ruotsi-Suomen ajoilta lähtien erilaiset rakentamiseen liittyvät lait, kunnes vuonna 1932 astui voimaan Suomen ensimmäinen asemakaavalaki (24.4.1931/145), jonka mukaan kaupunkia oli rakennettava asemakaavan mukaan. Asemakaavalakiin liittyi asetuksen muotoinen rakennussääntö (24.4.1932/41), jossa säädettiin tarkemmin siitä, miten rakentaminen oli toteutettava. Vihdoin vuoden 1959 heinäkuun ensimmäisenä päivänä astui voimaan toistakymmentä vuotta valmisteltu rakennuslaki (1.7.1959/132). Samana vuonna astui voimaan myös tuolloinen rakennusasetus (26.6.1959/266) jolla säädettiin tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin rakennuslaissa tarkoitettuja asioita.

Rakennuslain myötä astuivat virallisesti voimaan seuraavat kaavamuodot:

- *seutukaava*
- *yleiskaava*
- *asemakaava*
- *rakennuskaava*
- *rantakaava*.

Seutukaavat olivat vuosien 1958-2000 välisenä aikana kaavoja, joiden puitteissa harjoitettiin maakunnallista suunnittelua, siis nykyisiin maakuntakaavoihin verrattavia. Seutukaavoja laativat seutukaavaliitot.

Yleiskaavat ovat kunnan omia kaavoja, joiden tarkoitus oli ohjata asema-, ja rakennuskaavoja. Rakennuslain mukaan yleiskaavan sai laatia kunta itse ja sen voi hyväksyä kunnanvaltuusto, mutta yleiskaava oli alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi. Asemakaavoja laativat kaupungit, ja asemakaavojen avulla säädeltiin maankäyttöä yksityiskohtaisen tarkasti. Asemakaavat sai hyväksyä kaupunginvaltuusto mutta nekin oli yleiskaavojen tavoin alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Rakennuskaavalla tarkoitetaan maalaiskuntien käytössä ollutta asemakaavaa vastaavaa kaavamuotoa. Sisällöltään ja tarkoitukseltaan rakennuskaavat

vastasivat asemakaavoja. Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö-, ja rakennuslain (5.2.1999/132) myötä vanhat rakennuskaavat tulivat voimaan asemakaavoina. Rakennuskaavat hyväksyi kunnanvaltuusto ja vahvisti lääninhallitus vuoteen 1995 asti, jonka jälkeen, aina vuoteen 2000 asti vahvistaminen kuului paikalliselle ympäristökeskukselle.

Lisäksi vuonna 1969 tuli rakennuslakiin lisämääräykset koskemaan rantakaavoitusta, (Laki Rakennuslain muuttamisesta 19.9.1969/626) Lain mukaan ”rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa.” Rantakaavojen hyväksymismenettely oli sama kuin tuolloisilla asema-, ja rakennuskaavoillakin.

## **2.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki**

Maankäyttö- ja rakennuslaki astui voimaan 1.1.2000 ja korvasi rakennuslain. Samaan aikaan vahvistui myös maankäyttö- ja rakennusasetus vanhan rakennusasetuksen tilalle. Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää ja määrääksii kaavoittamisesta, kuntien ylläpitämästä rakennusjärjestyksestä, ranta-alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja siihen liittyvistä luvista, maan lunastamisesta sekä muista jo rakennuslain aikana lakiin kirjatuihin asioista.

Myös kaavojen hyväksymismenettely on maankäyttö- ja rakennuslain aikana muuttunut siten, että kunnat saavat itse hyväksyä asema-, ranta-, ja yleiskaavansa eikä niitä enää tarvitse alistaa lääninhallituksen vahvistettaviksi. Maankäyttö- ja rakennuslaki nivoutuu yhteen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2. 1999/132) kanssa ja pyrkii toteuttamaan laissa tarkemmin ilmaistuja tavoitteita. Kun asemakaavaa tehdään, sisältyy siihen useita lain määrittämiä vaiheita, joiden tarkoituksena on saada aikaan riittävä vuorovaikutus ja läpinäkyvyys kaavoitusprosessiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ toteaa, että niille, joiden työntekoon, asumiseen tai muuhun elämiseen kaava saattaa vaikuttaa, on varattava mahdollisuus tarkoituksenmukaiseen vuorovaikutukseen joko kirjallisesti tai suullisesti.

Asemakaavan laatimisprosessissa on pääpiirteittäin seuraavat vaiheet:

Kaavan vireille tulosta päättää kunta. Monesti kunnassa on kaavoituksen vireille tuloon liittyvä päätöksenteko delegoitu valtuustolta jollekin lautakunnalle tai muulle luottamuselimelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on suunnitelma, jonka puitteissa määritetään tulevan kaavoitusprosessin kulku ja vuorovaikutusmenettelyt. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miksi kaavoitukseen on ryhdytty, kuka on tehnyt aloitteen kaavan laatimiseksi ja millaisia neuvotteluja on siihen asti käyty. OAS:ssa kuvataan lisäksi, miten vuorovaikutus järjestetään. OAS:ssa selvitetään kaavoitushankkeeseen liittyvää vaikutusten arviointia ja millaisia selvitystarpeita kaavoitushanke edellyttää. Tällaisia selvityksiä voivat olla esim. luonto-, rakennuskanta-, tai muu selvitys. Lisäksi OAS:ssa voidaan selostaa mahdollista kaavoitushankkeeseen liittyvää maankäytösopimusta ja sen suhteen menettelemistä. Usein OAS:n yhteydessä esitellään ja asetetaan julkisesti nähtäville myös ensimmäinen kaavaluonnos.

Viranomaisneuvottelut käydään eri tahojen kanssa kun siihen ilmenee esim. OAS:n pohjalta tarvetta. Tavallisin viranomaisneuvottelu käydään ELY-keskuksen kanssa joille kaavat lähetetään lausuntopyyntöä varten kommentoitavaksi. Usein viranomaisneuvotteluita käydään myös museoviraston, maakunnan liiton tai muiden viranomaisten kanssa joiden työalaa kaava koskee.

Kaavaluonnos on ensimmäinen laadittu suunnitelma, joka esitetään karttana sekä määräysosana. Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville jona aikana siitä on eri osapuolilla mahdollisuus tehdä huomautuksia.

Kaavaehdotus on vuorossa kaavaluonnoksen jälkeen. Kaavaehdotuksessa on mahdolliset huomautukset jo pyritty ottamaan huomioon sekä pyydetty tarvittavat lausunnot eri viranomaisilta. Kaavaehdotus sisältää sen ratkaisun johon kaavoittaja on päätenyt ottaessaan huomioon eri tahojen lausunnot ja näkemykset. Kaavaehdotus on myös julkisesti nähtävillä, jona aikana siitä saa tehdä muistutuksia.

Hyväksyminen on vaihe kaavaprosessissa, jonka seurauksena kaava vahvistuu ja saa lainvoiman. Kaavan hyväksyminen nykyisessä lainsäädännössä kuuluu kunnalle. Kaavan hyväksymisen jälkeen kaavasta voi valittaa hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### 3 KOHDEALUE JA KAAVOITUSTOIMI

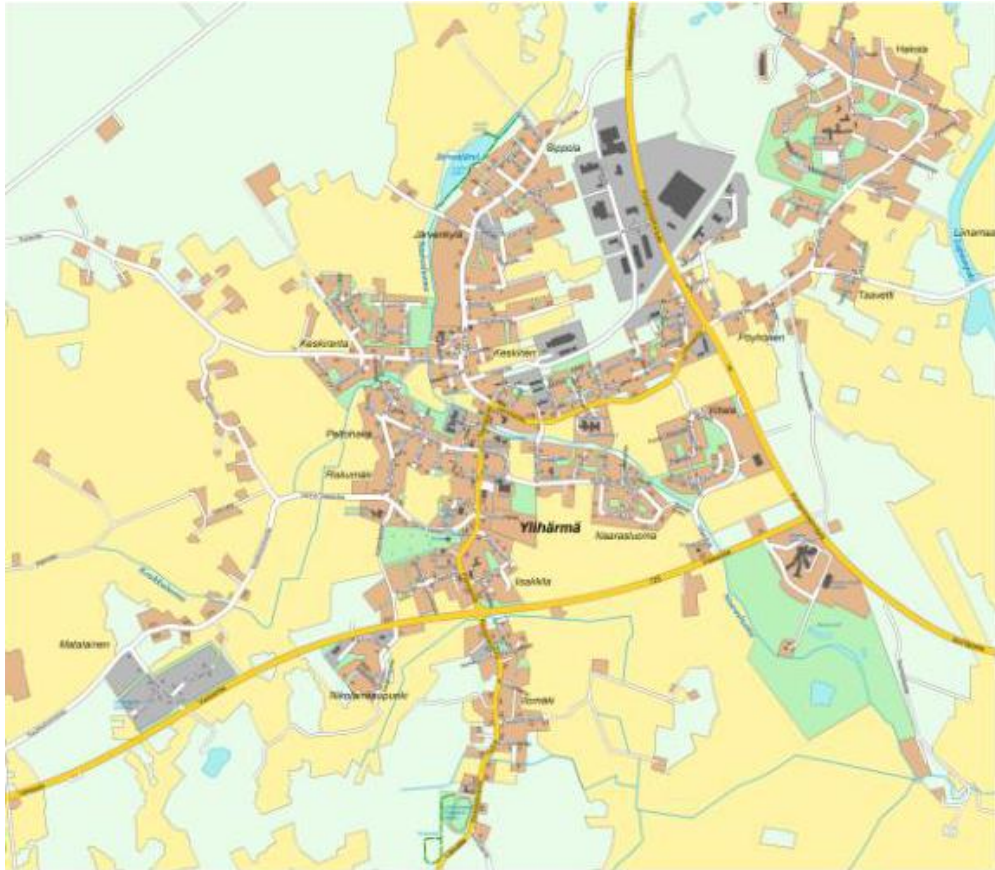
#### 3.1 Ylihärmän kirkonkylä ja Hakolan kyläalue

Opinnäytetyön kohdealueena on entisen Ylihärmän kunnan alue, joka nykyisin kuuluu kokonaisuudessaan Kauhavan kaupunkiin. Lisäksi alue käsittää entisen Alahärmän Hakolan kaava-alueen. Alueet rajoittuvat toisiinsa fyysisesti ja muodostavat uudessa Kauhavassa yhtenäisen Ylihärmän kaupunginosan kaava-alueen.



Kuvio1. Kauhavan lähestymiskartta. Kauhavan kaupunki, kartasto

Hakolan kyläalue sijoittuu Ylihärmän taajaman koillisosaan. Ennen vuotta 2009 syntynyttä kuntaliitosta Hakolan kylä kuului Alahärmän kuntaan. Ylihärmän kunta on perustettu v. 1868. Ylihärmän kaava-alueen koko on n. 430 hehtaaria ja alue sijoittuu valtateiden 19 eli Pohjanmaanväylän sekä Vaasantien (valtatie 725) risteysalueelle. Ylihärmän kaava-alueella on n. 3200 asukasta. Pinta-alaltaan vanha Ylihärmä ennen kuntaliitosta oli n. 152 neliökilometriä. Hakolan kaava-alueen pinta-ala on kooltaan n. 84 hehtaaria.



Kuvio 2. Kauhavan opaskartta. Kauhavan kaupunki, kartasto

Ylihärmässä on yli 100 %:n työpaikkaomavaraisuus, johtuen alueen vahvasta metalliteollisuudesta. Valtatie 19: n varteen kehittyneellä teollisuudella onkin ollut suuri merkitys Ylihärmän ja Hakolan talouteen, asutukseen ja kaavoitukseen. Kyseiset yritykset ovat olleet samalla huomattavia työllistäjiä jopa yli kunnan rajojen. palvelurakenteeltaan ja volyymiltaan Ylihärmä ei suuresti poikkea kokoistensa kuntien kategoriassa käsittäen tavanomaiset kunnalliset sekä yksityiset palvelut. Matkailun erityispiirteenä on Ylihärmässä kuitenkin Härmän Kylpylä, joka on valtakunnallinen sotaveteraanien kuntoutuskeskus ja toimii samalla terveyskylpylänä. Kuten muissakin saman kokoluokan maalaiskunnissa, on Ylihärmässäkin edelleen merkittävin elinkeino maatalous. Hakolan alueen erityispiirteenä voidaan mainita vanha Härmän Parantolan eli nk. Härmän sairaalan alue, joka on alueelle historiallisesti ja kulttuurisesti merkittävä. Alueen kaavoituksessa onkin pyritty säilyttämään parantolan miljööä suojelevilla kaavamääräyksillä, vaikka sen ympärille onkin sijoittunut uudempaa pientaloasutusta.



Kuvio 3. Hakolan kaava-alue. Kauhavan kaupunki, kartasto

### 3.2 Kaavoitustoimen organisaatio ja resurssit

Entisten Yli- ja Alahärmän kuntien kaavoitustyö toteutettiin siten, että teknisen lautakunnan alaisina toimivat viranhaltijat toimivat kaavoitusprosessin eteenpäin viejinä. Ylihärmässä kaavoitusprosessia hoiti kunnan rakennustarkastaja, Alahärmässä tekninen johtaja. Varsinaista kaavoitustoimistoa ei ollut olemassa. Kyseiset viranhaltijat olivat käytännön työkokemuksen kautta hankkineet ammattitaitonsa asioiden hoitamiseksi. Koska kunnissa ei ole myöskään tuolloin ollut ketään, jolla olisi ollut kaavojen laatimiseen vaadittu pätevyys, on kaavojen laatiminen ollut ulkoistettu kuten useimmissa Suomen maalaiskunnissa. Konsultit laativat kaavoja, mutta kunnan viranhaltijat hoitivat muun kaavoitukseen liittyvän työn.

Kuitenkin kunnan on suuressa määrin otettava kantaa myös kaavojen sisältöön ja niissä esitettyihin aluevarauksiin, ja kun oikeusvaikutteisia yleiskaavojakaan ei ole pääosin ollut, niin ei ole ollut myöskään niiden tuomaa ohjauksivaikutusta asemakaavoihin nähden siinä määrin kuin olisi ollut tarpeellista. Kyseinen puute johtuu ensisijaisesti siitä, että resurssit ovat olleet rajalliset, koska muuhun työhön nimetty kunnan virkamies on hoitanut kaavoitustyötä oman toimensa ohella. Kaavoitukseen ja maankäyttöön osoitetut budjettiva-



rat ovat olleet vastaavuudeltaan se rahamäärä, joka on tarvittu yksittäisten kaavahankkeiden läpiviemiseen vuoden aikana.

Välittömästi vuonna 2009 tapahtuneen kuntien yhdistymisen jälkeen ei vielä uudessa Kauhavassakaan tunnistettu kaavoitus- ja mittaus-toimen kasvanutta resurssitarvetta, vaikka uudessa tilanteessa kaavoituksen budjetti oli entisiin verrattuna moninkertaistunut, samoin kuin työmääräkin. Vuosien 2009-2011 välisenä aikana kaavoitus- ja mittaus-toimiston henkilökunta koostui yhdestä kartoittajasta, yhdestä kaavoitusavustajasta ja kaavoituspäälliköstä. Vasta vuonna 2012 palkattiin toimistoon maastomittaustöitä tekemään yksi uusi kartoittaja, entisen kartoittajan opiskellessa maanmittausinsinöörin tutkintoa ammattikorkeakoulussa, ja lisäksi palkattiin yksi uusi maanmittausinsinööri (amk) paikkatietovastaavaksi hoitamaan kiinteistönmuodostukseen, pohjakarttoihin ja paikkatietoihin liittyviä tehtäviä. Samalla nimettiin maanmittausinsinöörin tutkintoa suorittava kartoittaja maankäyttöinsinööriksi, tarkoituksena, että maankäyttöinsinööri toimii kaavoituspäällikön kanssa yhdessä kaavoitustöitä hoitamassa.

Henkilökuntamitoitus on vieläkin pienehkö saman kokoisiin verrokkikaupunkeihin ja kaavoitustilanteeseen nähden. Lisäksi Kauhavan kaupunkiin on perustettu luottamusmiehistä koostuva Maankäyttötoimikunta, joka vastaa maanhankinnasta ja kaupungin maapolitiikasta. Käytännössä kuitenkin maanhankintaesityksiä viedään suoraan kaupunginhallitukselle useammankin virkamiehen toimesta.

Vuoden 2012 aikana, on kaupungin kehitysjohtajan aloitteesta ja kaupunginjohtajan toimesta perustettu ns. Kaavaluonnoksia valmisteleva työryhmä joka koostuu virkamiehistä. Tämä työryhmä luonnostelee alustavia kaavaluonnoksia ja lähettää niitä myöhemmässä vaiheessa konsultille toteutettavaksi sekä kaavoitusprosessia vetävän kaavoituspäällikön eteenpäin vietäväksi. Työryhmän perustamisen tarkoituksena oli lisätä vuorovaikutusta kaavoituksen aikaisessa vaiheessa sillä käytössä ollut lausuntomenettelyä ei koettu riittäväksi vuorovaikutukseksi. Aikaisemmin oli käytäntönä, että kaavoitustoimisto pyysi vireillä olleista kaavaluonnoksista erikseen lausunnot eri hallinnonalojen johtavilta virkamiehiltä. Tällaisia hallintokuntia olivat esim. vesi- ja viemäri-laitos, kiinteistötoimi, kadunrakennustoimi, rakennusvalvonta ja kaupungin kehityskeskus joka hoitaa suhteita elinkeinoelämään ja yrittäjiin.



Lausuntokäytännön toimivuutta arvosteltiin mm. siten, että siinä asianosaiset pääsivät antamaan lausuntonsa liian myöhäisessä kaavoituksen vaiheessa ja eri hallintokunnat kokivat myös että heidän tulee päästä vaikuttamaan suoremmin asemakaavojen sisältöön. Nykyisellään kaavaluonnoksia valmistelemaan työryhmään kuuluu jäsenenä kaavoituspäällikkö, Kauhavan Kaukolämpö Oy:n toimitusjohtaja, kehitysjohtaja, rakennustarkastaja ja ympäristösihteeri. Ryhmä toimii siten, että se laatii alustavat kaavaluonnokset, sekä kommentoi kaavaluonnoksia ja lähettää kaavoituspäällikön viemään ne kaavoitusprosessissa eteenpäin.

## **4 KAAVOITUSTILANNE**

### **4.1 Yleiskaava ja pohjakartat**

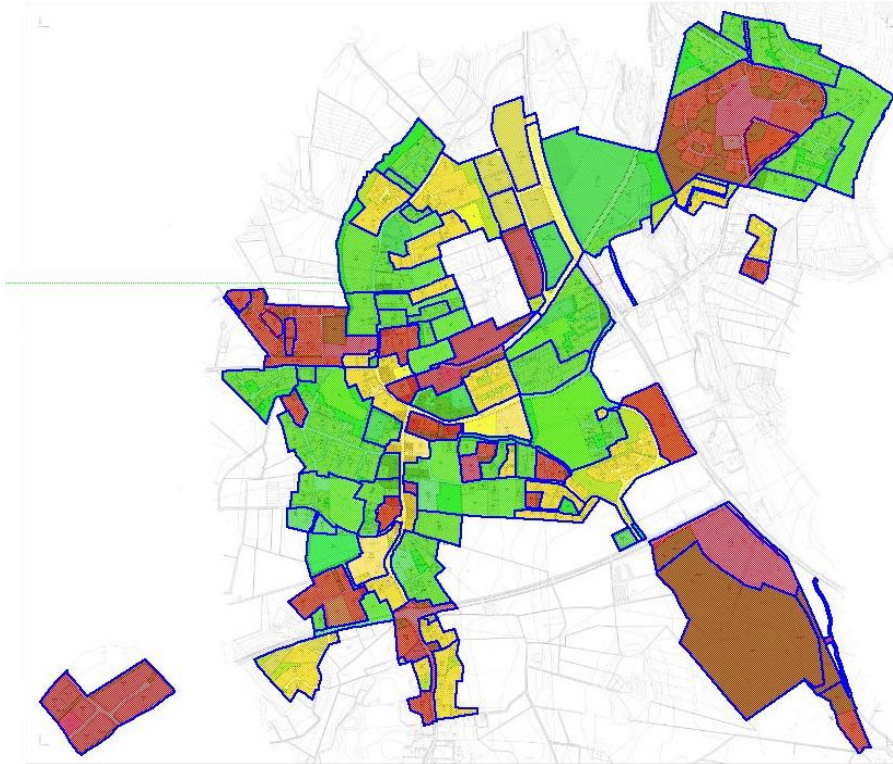
Ylihärmässä ei ole ollut oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tätä työtä laadittaessa uusi yleiskaava on vireillä. Samoin on vireillä koko uutta Kauhavaa koskeva Strateginen alueiden käyttösuunnitelma joka toteutuessaan vuoden 2013 aikana tarjoaa hyvän pohjan uusille yleiskaavaratkaisuille myös Ylihärmän kaupunginosaan. Alueidenkäyttösuunnitelma antaa pohjan samalla kaupungin maapolitiikan tarkistamiselle.

Kaupunginosan ajantasa-asemakaavaa ylläpidetään numeerisessa vektoriesitysmuodossa sekä kaavoitus- ja mittaustoimiston omalla palvelimella, että myös kaupungin internet-palvelussa kaikkien kuntalaisten saatavilla. Vuosien 2009-2012 aikana kaavat on saatettu vanhoista paperikartoista vektorikartoiksi, samoin kuin niiden pohjana olevat kaavan pohjakartat. Kuitenkin hyväksytyt kaavat ovat virallisesti sisällöltään vielä vanhoja rakennuskaavoja sekä vanhoissa koordinaatioissa olevia pohjakarttoja. Esillä ja käytössä oleville kaavoille on suoritettu koordinaatiomuunnos välillä Kartastokoordinaattijärjestelmä-ETRS-GK23 (Euref-Fin). Lisäksi Ylihärmän kaupunginosaan on hyväksytty vuonna 2009 uusi kaavan pohjakartta. Edellä mainittuun ajankohtaan mennessä vahvistuneet asema- ja rakennuskaavat on kuitenkin virallisesti hyväksytty vanhoilla pohjakartoilla sekä koordinaatioilla. Esim. Hakolan kaavojen pohjakartta on hyväksytty vuonna 1976, ja on vanhaa valtion koordinaattijärjestelmää. Kuitenkin Hakolan asemakaavoja on hyväksytty vielä 2000-luvulla KKJ koordinaatistossa. Ylihärmän kunnan osalta kaavojen pohjakarttina on kolme erillistä karttaa, kullakin oma päiväyksensä. Alahärmän Hakolan kartta on siten neljäs käsiteltävänä olevan kaava-alueen pohjakartoista.

### **4.2 Ajantasa-asemakaava**

Kuviosta 4 käy ilmi vuosikymmenittäin jaoteltuna ajantasa-asemakaavassa esitetty yksittäisten kaavojen ikä:

-1979 1980-1989 1990-1999 2000-



Kuvio 4. Ajanmukaisuuskartta. Kauhavan kaupunki, kartasto

Kuten kuviosta 4 voi helposti havaita, on kaavoista suurin osa ennen vuotta 2000 hyväksytyjä, mikä tarkoittaa että ne on hyväksytyt tuolloin rakennuskaavoina. Vaikka tämän työn kuluessa ei suoriteta varsinaista kaavojen ajanmukaisuuden tarkastelua, voidaan aineistosta kuitenkin helposti nähdä miltä osin tarkastelua tulisi kaavan iän perusteella suorittaa. Kaavan ajanmukaisuuden arvioimisessa ikä ei ole ainoa kriteeri vaan on tutkittava myös kaavan tarkoituksenmukaisuutta sekä toteutumisasastetta. Voidaan sanoa että vaikka kaavat ovat suurimmaksi osaksi yli 13 vuotta vanhoja rakennuskaavoja, ei Ylihärmän kaupunginosassa kuitenkaan ole ollut suurempia ongelmia asemakaavan toteutumattomuuden kanssa. Kaikki alueet ovat pääsääntöisesti rakentuneet sellaisina kuin ne oli kaavoitettukin, eikä esim. rakentamiskehotuksia ole tarvittu.

Alueella on kaikkiaan 107 kappaletta yksittäistä kaavaa joista kullakin on omat kaavamääräyksensä ja vahvistumispäiväyksensä. Näistä kaavoista yh-

dessä esitettyä muodostuu ajantasa-asemakaava. Kuviosta 5 näkyy miten kaavojen vahvistumisrajat sijoittuvat alueelle:



Kuvio 5. Vahvistumisalueet. Kauhavan kaupunki, kartasto

Liitteessä 2 kuvataan taulukkona voimassa olevaa kaavoitustilannetta käyttötarkoitukseluokittain pinta-alan ja korttelitehokkuuden näkökulmasta. Luettelo perustuu voimassa olevaan ajantasa-asemakaavaan. Lisäksi taulukossa on esitetty lukemia aluevarausten mukaan luokiteltuina sekä korttelikohtaisesti että keskiarvoittain.

Silmiin pistävää Ylihärmän aluevarauksia tutkittaessa on kauppa- ja liiketarkoituksiin varattujen alueiden vähäinen osuus koko kaavoitetusta alasta; - vain n. 4%. Toisaalta, huolimatta entisen Ylihärmän teollisuuden aikaansaamasta yli 100 %:n työpaikkaomavaraisuudesta ei kuitenkaan T- aluevarausten yhteenlaskettu summa ylitä 13 % koko Ylihärmän kaava-alueen pinta-alasta. Sen sijaan A-aluevaraukset eli asuntotuotantoon kaavoitetut alueet edustavat yli 35% koko kaavoitetusta alasta. Kun Ylihärmän asemakaavojen seurantalomaketta tarkastelee, voi todeta sen olevan melko tyypillinen vastaavan asukasluvun pikkukunnissa.

### 4.3 Maapolitiikka

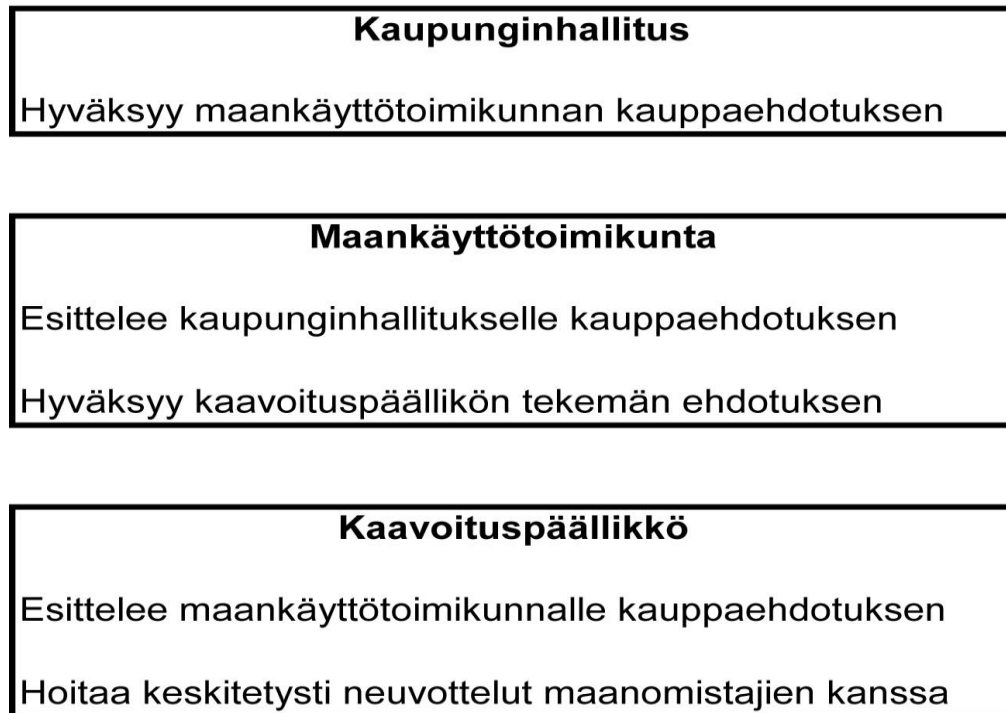
Asemakaavoitukseen ja kaavojen sisältöön vaikuttavat monet erilaiset tekijät, ja siksi on syytä punnita myös eri tekijöiden yhteismitallisuutta. Esim. kaavoittamisen johdonmukaisuuden ja maankäytön kokonaisvaltaisen suunnittelun puutteen takia kaavoissa ilmenevät puutteellisuudet eivät ole samalla tavalla korjattavissa kuin jotkin teknisluonteiset puutteet. Kun kaavojen asiasisältöä tarkastellaan, täytyy ottaa huomioon että jo hyvin pienetkin muutokset esim. aluevarauksissa tai kaavamääräyksissä vaativat kohtuullisen raskaan kaavaprosessin läpiviemistä vuorovaikutusmenettelyineen, kuulemisineen jne. Lisäksi ne ominaisuudet joiden syyt ja juuret ovat yleiskaavasta johtuvia, eivät ole korjattavissa kuin koko kunnan maapolitiikkaa ja maankäyttöä kokonaisvaltaisesti tarkastelemalla. Nämä vaativat usein valtuuston päätöksiä ja poliittista tahtoa.

Kaupungin nuoresta iästä sekä liitoskuntien aikaisesta maankäytön suunnitteluvolyymista johtuen myös kaupungin maapolitiikka ja maankäyttö yleensäkin ovat vielä kehittymättömiä. Kauhavan kaupungin maapoliittinen ohjelma on laadittu vuosille 2011-2012 ja sen on hyväksynyt kaupunginvaltuusto 26.4.2011 (Kauhavan kaupunki, Maapoliittinen ohjelma 2011). Tätä opinnäytetyötä tehtäessä uutta maapoliittista ohjelmaa ei vielä ole tekeillä. Sen sijaan on vireillä kaupungin Strateginen alueiden käyttösuunnitelma, jonka puitteissa on tarkoitus tarkistaa myös kaupungin maapolitiikkaa.

Nykyinen maapoliittinen ohjelma on melko suurpiirteinen eikä siinä ole pohdittu esim. tarkemmin kuka maapoliittisten linjausten suunnitteluun osallistuu, miten kaupungin maanhankintaa hoidetaan tai miten hoidetaan esim. yksityisten maille kaavoittamisen suhteen maankäyttösopimusten teko. Käytännössä kuitenkin nykyinen väljä maapolitiikka on vaikuttanut siihen, että maankäyttöä on hoidettu kulloisenkin hankkeen ehdoilla.

Maanhankinnasta säädetään kaupungin hallintosäännössä että sitä hoitaa kaavoituspäällikkö maankäyttötoimikunnan alaisuudessa, mutta käytännössä kaupungilla maanhankintaa hoitaa nykyisellään hallintojohtaja, kaupunginhallitus, maankäyttötoimikunta ja kehitysjohtaja. Kuvio 7 kuvaa kaupungin hallin-

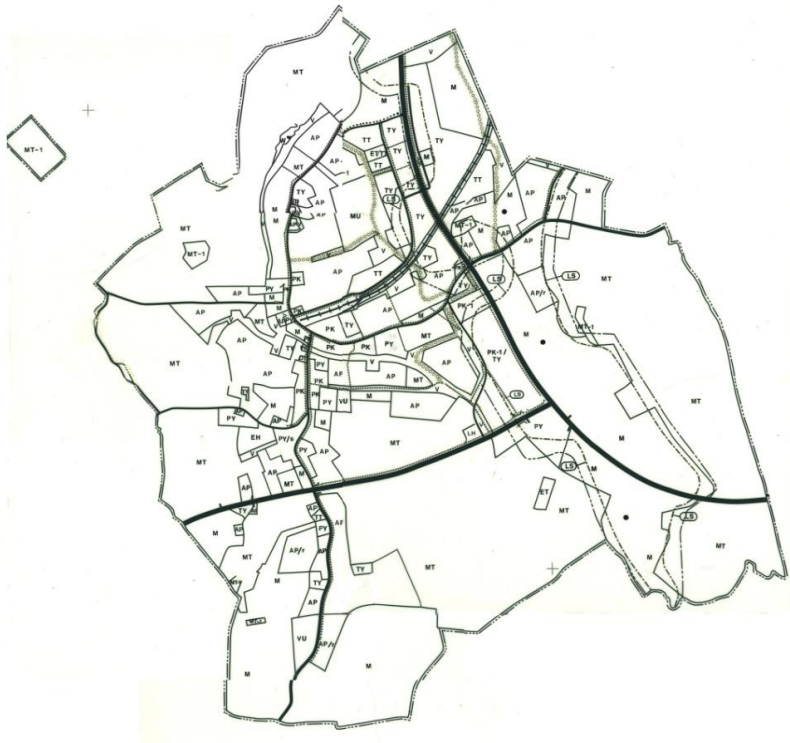
tosäännön mukaista maanhankinnan järjestystä joka ei kuitenkaan käytännössä ole toteutunut.



Kuvio 7. Nykyinen maanhankinta. Jari Leivo

#### 4.4 Ylihärmän oikeusvaikutukseton yleiskaava

Ylihärmän taajama-alueen oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 24.9.1987, jonka jälkeen kaavaan on tehty kolme muutosta vuosina 1987, 1989 ja 1990. Kaavaselostuksessa (Ylihärmä kirkonkylä, osayleiskaava 1986) mainitaan, että kyseisen osayleiskaavan ainoat oikeusvaikutukset ovat etuostolain mukainen kunnan etuosto-oikeus sekä rakennuslain 53 §:n mukainen lunastusoikeus. Kumpikaan mainituista oikeusvaikutuksista ei todellisuudessa ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleiskaavan oikeusvaikutus vaan esim. kyseisen etuosto-oikeus koskee myös aluetta jota ei ole kaavoitettu, samoin rakennuslain 53§:n mukainen lunastusoikeus on nykyisessä maankäyttö- ja rakennuslaissa rinnastettava valtioneuvostolta haettavaan lunastuslupaansa jota kunta voi hakea riippumatta kaavoitustilanteesta. Näin ollen kyseisen osayleiskaavan rooli jää kunnan tahtotilan osoittamiseksi eli strategiseksi suunnitelmaksi. Kuviossa 8 esitetään vuonna 1987 hyväksytty Ylihärmän strateginen osayleiskaava:



Kuvio 8. Ylihärmän yleiskaava. Kauhavan kaupunki, kartasto



Kuvio 9. Toteutunut asemakaava. Kauhavan kaupunki, kartasto

Kuvioista 8 ja 9 käy ilmi vanhan yleiskaavan toteutuneisuus suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Ruskeat alueet esittävät asemakaavassa pientalo-, ja rivitalorakentamiseen varattuja alueita, vihreä väritys osoittaa virkistys-, ja viheralueeksi osoitetun alan, kaupallisiin tarkoituksiin osoitettu

aluevaraus esitetään kuviossa 9 violetilla ja harmaa tarkoittaa teollisuusaluetta. Kuvia tulkitsemalla sekä nykyisen asemakaavan seurantalomaketta tutkimalla voidaan tehdä johtopäätös jonka mukaan Ylihärmän aikainen yleiskaava on toteutunut huonosti, ja vaikka yleensä ottaen keskustaajaman asuntoalueet ovat esimerkiksi toteutuneet yhtenäisinä kokonaisuuksina, ne eivät kuitenkaan ole noudattaneet yleiskaavan aluerajauksia. Kirkonkylän osayleiskaavan (Ylihärmä, kirkonkylä osayleiskaava 1986) selostuksessa todetaankin osayleiskaavan laatimisen syistä, että keskusta-alueen rakentamisen oli todettu siinä määrin vilkastuneen sekä työpaikkanäkymien samalla kehittyneen, minkä takia oli jouduttu laatimaan useita erillisiä rakennuskavvoja jotka eivät kuitenkaan noudattaneet pitkän aikavälin suunnitelmallisuutta ja tarkoituksenmukaisuustavoitetta, josta syystä oli päätetty ryhtyä yleiskaavan laatimiseen alueella. Kuitenkin, kun otetaan huomioon että yleiskaavan hyväksymisen jälkeen syntyneet rakennus- ja asemakaavat ovat vahvistuneet reilusti yli kolmasosaltaan vuoden 1987 jälkeen, voidaan todeta ettei näidenkään osalta yleiskaavan ohjausvaikutus ole ollut sellainen, miksi se oli alun perin tarkoitettu.



## 5 HAVAITTUJA PUUTTEITA

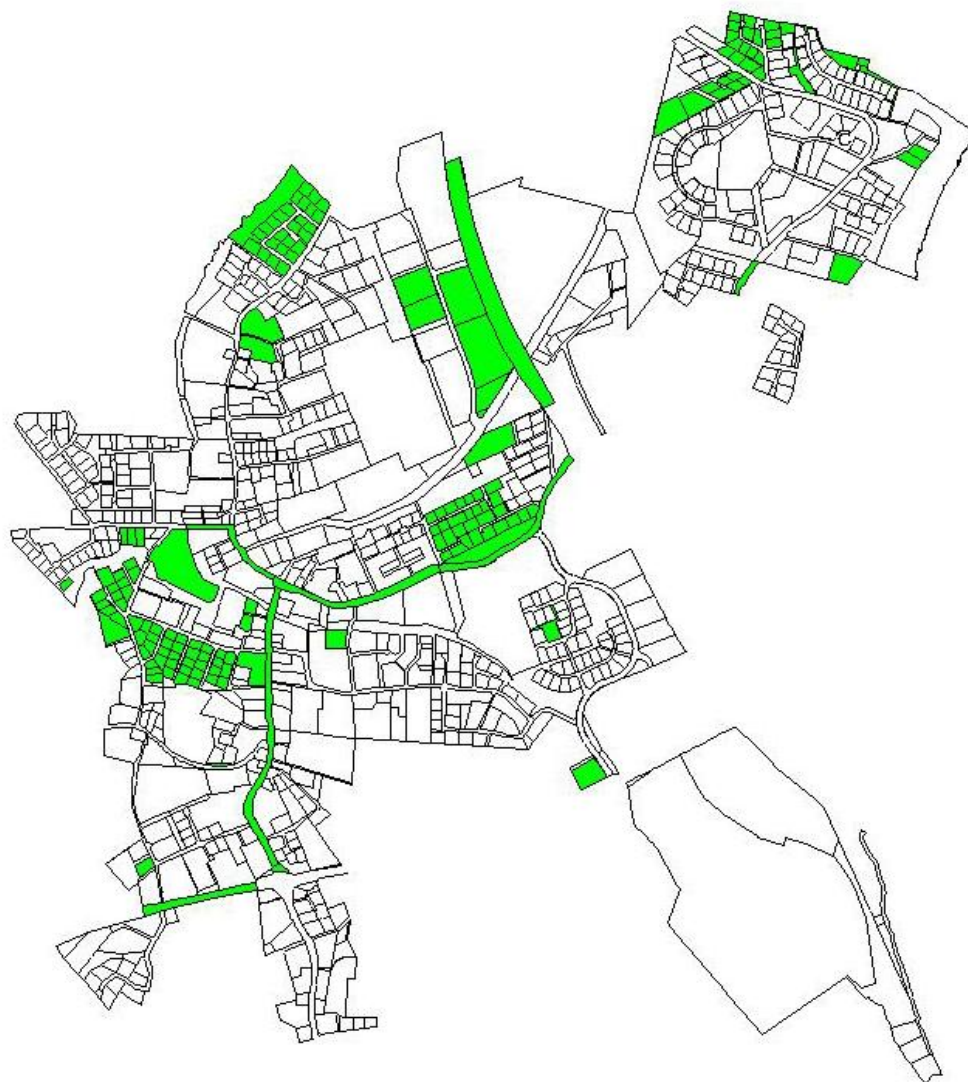
### 5.1 Rakennuskaavojen vanhentuneet merkinnät

Vanhojen, ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa hyväksytyjen kaavojen kaavamerkinnät perustuvat sisäasiainministeriön päätökseen asema-, rakennus-, yleis-, ja seutukaavoissa käytettävistä merkinnöistä (Sisäasiainministeriön päätös 30.9.1959). Vastaavasti on laadittu uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asemakaavojen merkinnät jotka on julkaistu ympäristöministeriön julkaisussa, (Ympäristöministeriön julkaisu 10.4.2000) -ja joita on käytettävä korvaamaan kaikki rakennuskaavojen vanhentuneet merkinnät. Myös Ylihärmän ajantasakaavan tekninen tarkastelu edellyttää kaikkien vahvistuneiden (107 kpl) kaavojen läpikäymistä yksi kerrallaan, tarkastellen kaavamerkintöjen ajanmukaisuutta. Tarkastelu on suoritettu kokonaisuudessaan tämän opinnäytetyön kuluessa ja työn tuloksena saatua aineistoa voidaan käyttää suoraan esiselvityksenä kun aikanaan kunta laatii uuden asemakaavan jolla korvataan kaikki vanhat kaavat. Selvitys seuraa opinnäytetyön liitteenä (Liite 1. Muuttuvat merkinnät).

Osittain vanhat merkinnät koskevat liikennealueiksi varattuja LYT –alueita jotka nykyisen merkintämääräyksen mukaan on merkittävä LT:ksi eli liikennealueeksi. Liikennealueiden osalta olisi tarkoituksenmukaista samalla kertaa muuttaa ne kaduiksi, sillä kuntakeskusten ja kaupunkien sisällä kulkevista väylistä, joita käytetään pääosin kunnan sisäiseen liikennöintiin, on annettu ELY –keskukselta ohjeita että ne tulisi muuttaa kaduiksi. Tällainen muutos on kuitenkin siinä määrin vaikutuksiltaan suuri, ettei sitä voitu tämän opinnäytetyön yhteydessä käsitellä, joten se jää selvitettäväksi myöhemmin tulevan asemakaavan laatimisessa.

Kaavamerkinnät korvataan uusilla teknisluonteisesti vain niiltä osin, kuin alueiden käyttötarkoituksia ei tarvitse muuttaa toiseksi kuin mitä ne ovat aikaisemminkin olleet. Korvattava kaavamerkintä pysyy siis sisällöltään samana, mutta merkintätapa muuttuu.

Kuviossa 10 esitetään visuaalisesti ne korttelialueet, joilla vanhentuneet kaavamerkinnät muuttuvat:

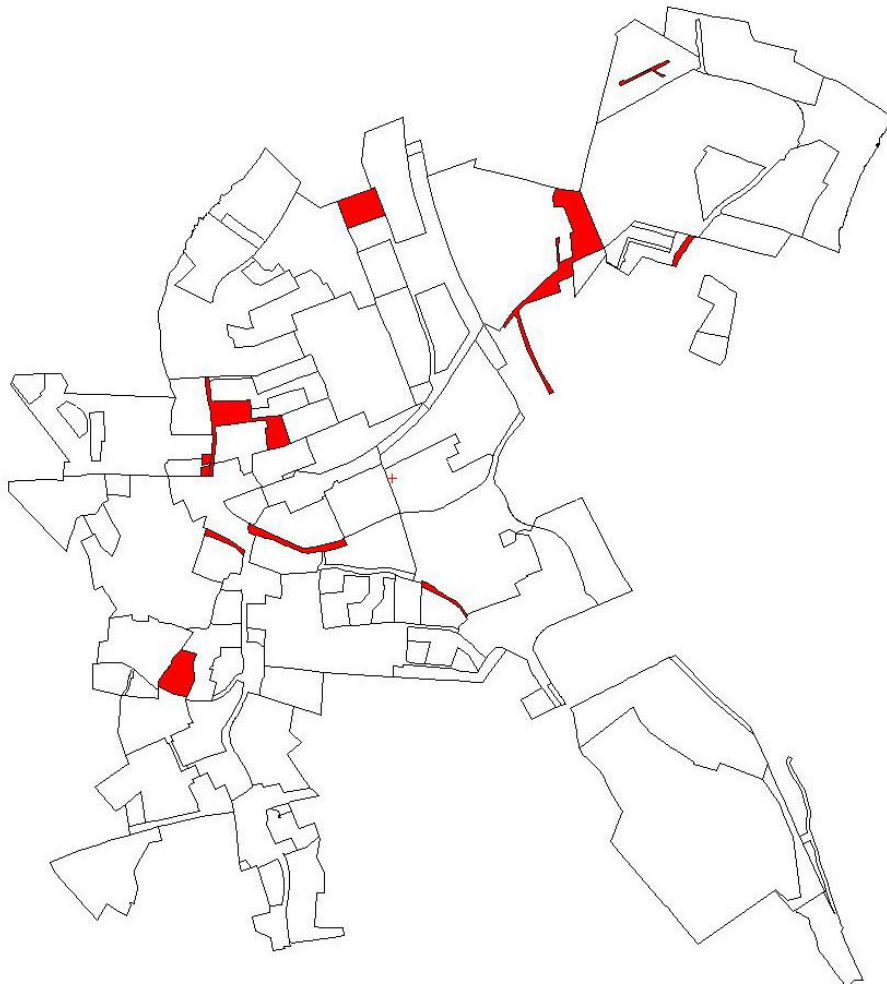


Kuvio 10. Muuttuvat kaavamerkinnot. Jari Leivo

## 5.2 Uusi indeksijärjestelmä

Vanhassakin Ylihärmässä oli konsulttityönä laadittu kaavoitustilannekartta (Jaakko Pöyry, Kaavoitustilannekartta 2006), eli tarkemmin kuvattuna indeksijärjestelmä josta kävi ilmi kaavojen vahvistumisalueiden rajaukset, kaavojen nimet sekä vahvistumispäivämäärät. Kyseinen kartta oli laadittu vuonna 2008 ja se oli pahoin vanhentunut ja sisälsi hyvin paljon virheitä. Tätä opinnäyteytötä tehtäessä kävi ilmi mm., että kartta kuvasi kaavoitettuna joitakin alueita, joita ei ollut todellisuudessa kaavoitettu. Samoin kaavojen vahvistumisalueet olivat virheellisiä, ja kun kaavoja oli lukumääräisesti yli sata, johti se tilanteeseen, jossa kaavoitustoimen henkilökunta joutui tekemään paljon ylimääräistä selvitystyötä, kun piti esim. saada selville jonkin yksittäisen kaa-

van vahvistumisalue, vahvistumispäivämäärä, ja että mikä kaava kullakin alueella on viimeinen voimassa oleva. Tästä syystä opinnäytetyössä laadittiin kokonaan uusi indeksijärjestelmä jonka pohjaksi selvitettiin jokaisen kaavan voimassa olevat vahvistumisrajaukset, oikeat päivämäärät, sekä laadittiin uusi indeksinumeroitijärjestelmä jonka avulla nyt voidaan saada nopeasti tieto mistä tahansa kaavasta. Myöhemmin laadittavassa uudessa kokonais- asemakaavassa ko. järjestelmää voidaan käyttää lähtötietoaineistona ja siirtää tämän työn puitteissa laaditut vektorimuotoiset rajausaineistot suoraan hyödynnettäviksi.



Kuvio 11. Muuttuvat vahvistumisalueet. Jari Leivo

## 6 KEHITTÄMISNÄKÖKULMIA JA YHTEENVETO

### 6.1 Maankäytön resurssien jakaminen ja yleiskaavoitus

Ylihärmän kaavojen tarkastelussa otettava huomioon myös laajempia näkökulmia, kuten yleiskaavoitus ja sen kehittyminen, kaupungin kaavoitustoimen organisaatiokehitys sekä maapolitiikan suhde kaavojen sisältöihin. Työssä esitetään kehittämisenäkökulmia jotka on jäsennelty vaikutuksiltaan erilaisiksi ryhmiä, jotta niitä voidaan verrata keskenään. Yhteenvetoja ja päätelmiä voidaan käyttää lähtötietoina siinä vaiheessa kun kokonaisuasemakaavaa aletaan laatimaan ja vaaditaan kaavan muuttamisen laajempaa vaikutusarviointia.

Ehdotus uudeksi kaavoitus- ja mittautustoimen sisäiseksi tehtävien jakamiseksi:

#### **Kaavoitus- ja mittautustoimen organisaatio ja tehtävänjaot (ehdotus)**

##### **Kaavoittaja/Kaavoituspäällikkö**

maapolitiikan koordinointi  
maanhankintaneuvottelut  
maankäytön strateginen suunnittelu  
yleiskaavoitus  
asemakaavoituksen valvonta  
maankäyttöhankkeet  
kaupungin maaomaisuuden hallinta  
Osaston esimies

##### **Maankäyttöinsinööri**

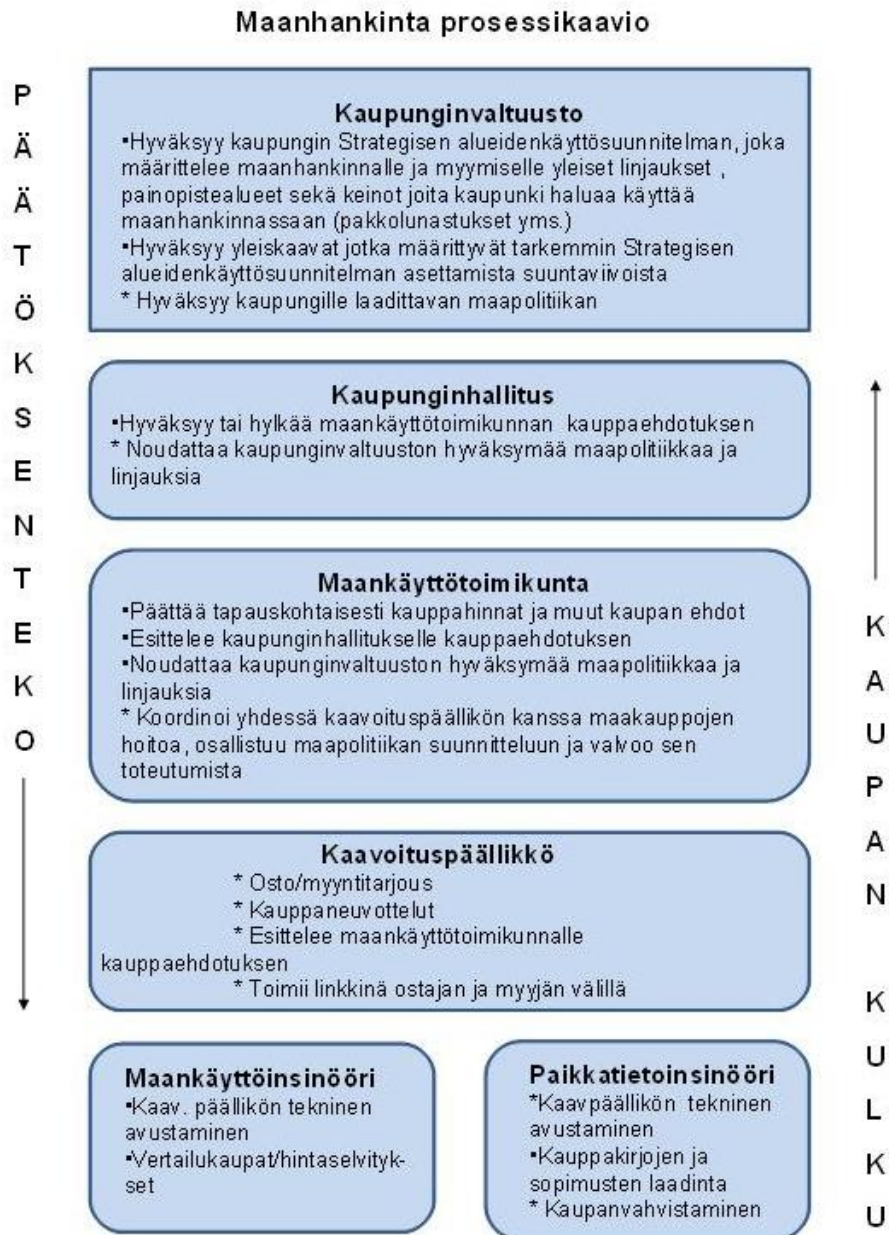
asemakaavaprosessi  
lausuntopyynnöt  
viranomaisneuvottelut  
kaavoitushankkeiden kilpailutus  
pienien, vähämerkityksisten  
asemakaavojen laatiminen  
kaavoituspäällikön sijainen  
maankäyttöhankkeet

##### **Paikkatietoinsinööri**

pohjakarttojen laadinta  
maastomittaukset esimies  
Julkinen kaupanvahvistaja  
pohjakarttojen hyväksyminen  
kaupunkikirjojen ym. sopimusten  
tekninen laadinta  
edustaa kaupunkia maan-  
mittautustoimituksissa  
paikkatiedot  
kaupungin maaomaisuuden  
tekninen hallinta

Kuvio 12. Tehtävien jakoehdotus. Jari Leivo

Kuviossa 12 esitetään ne tehtävänjaot, jotka ovat joko suoraan kaavoitusta tai kaavoitukseen ja maankäyttöön strategisesti liittyviä tehtäviä. Kuvio 13 sisältää ehdotuksen maanhankinnan järjestämiseksi uudessa Kauhavassa:



Kuvio 13. Maanhankinnan tehtävienjako. Jari Leivo

Valmisteilla olevassa strategisessa alueidenkäyttösuunnitelmassa tarkistetaan myös samalla kaupungin maapolitiikkaa. Samalla tulisi laatia strategian perusteella yleiskaavoitusohjelma, johon kaupunki sitoutuisi pitkällä aikavälillä. Ylihärmän vireillä olevan yleiskaavan valmistuttua voidaan ryhtyä uudistamaan myös ajantasa-asemakaavaa johon erityisesti tämän työn tuloksena on syntynyt selvityksiä ja aineistoja.

## 6.2 Ylihärmän ajantasa-asemakaava

Hyväksytyille asemakaavoille on tätä työtä tehtäessä valmistumassa uusi kaavan pohjakartta joka kattaa koko kaava-alueen. Karttaa ollaan laatimassa ETRS-GK23 koordinaattijärjestelmään ja 2-mittausluokan mukaisena kuten kaavoitusmittausohje ( Kaavoitusmittausohjeet, Mml 2003) edellyttää. Samalla kartan korkeuskäyrät laaditaan uuteen N2000 järjestelmään. Näin saadaan tulevalle kokonaisuasemakaavalle yksi uusi kattava, ja vektorimuotoinen pohjakartta.

Konkreettiset; -tämän opinnäytteen puitteissa syntyneet korjausehdotukset ovat edellä selostetut kaavojen vahvistumisalueiden korjaamiset, uuden indeksijärjestelmän käyttöön ottaminen ja päivittäminen vektoriaineistoihin jolloin samalla saadaan myöskin oikeat kaavamääräykset esille internet-palveluun. Lisäksi ovat aiemmin mainitut vanhentuneiden kaavamerkintöjen korjaamiset tehtävä uutta kokonaisuasemakaavaa laadittaessa. Myös kaavojen ajanmukaisuuden tarkasteluun saadaan arvokasta selvitystietoa työn puitteissa syntyneestä aineistosta, esim. käyttötarkoituseräluokittaiset luettelot aluevarauksista.

Myöhemmässä vaiheessa tämän opinnäytetyön jälkeen on syytä jatkaa aloitettua laajamittaista teknistä kaavojen tarkastelua, ja laatia mm. korjausehdotus, josta käy ilmi miten kaavoissa olevia korttelinrajoja on muutettava vastaamaan voimaantulleita kiinteistöjen rajoja silloin, kun kaavanlaatija on ilmeisesti sitä tarkoittanut. Myös vähäisten rakennusalojen muuttaminen nykytilannetta vastaavaksi silloin, kun rakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle, on syytä tarkastella, sillä tämänkin työn kuluessa ilmeni useita mainitunlaisia tapauksia.

Kortteleiden ja tonttien numerointi vaatii kokonaan uutta käsittelyä, jossa yhteydessä olisi syytä rakentaa korttelinumerointiin selkeä järjestelmä, jossa esim. asuinalueittain numeroidaan korttelit loogisesti niin ettei saman kaavan sisällä ilmene samoja korttelinumeroita.

Koska kaavat ovat syntyneet hyvin pitkällä aikavälillä, on syntynyt tilanteita joissa esim. viereisten kortteleiden alueilla myöhemmin tehdyt kaavanmuutokset ovat synnyttäneet osin ristiriitaisia kaavamääräyksiä asuinaluekoko-

naisuuksia ajatellen. Tällaiset kaavamääräysten sisällöt olisi tutkittava ja niitä tarpeen mukaan tarkennettava. Esim. vierekkäisissä kortteleissa on määräyksiä rakentamisen suhteen, jotka poikkeavat liiaksi toisistaan ilman tarkoituksenmukaisia perusteita.

Kaikki tämän työn kuluessa laaditut selvitykset ja kehittämissuhteet on laadittu siten, että kaupunki voi myöhemmässä vaiheessa käynnistää Ylihärjän uuden kokonaisualuekaavan laatimisen ja käyttää tulevassa kaavoitusprosessissa aineistoa esiselvitys-, ja kehityssuhteiluonteisena.

## LÄHTEET

HE 145/1931. Hallituksen esitys Eduskunnalle. Asemakaavalaki. Osoitteessa [www.edilex.fi](http://www.edilex.fi)

HE 41/1932. Hallituksen esitys Eduskunnalle. Asetus, Rakennussääntö. Osoitteessa [www.edilex.fi](http://www.edilex.fi)

Kauhavan kaupunki 2010. Hallintosääntö 21.10.1010. Osoitteessa [www.kauhava.fi](http://www.kauhava.fi).

Kauhavan kaupunki. Maapoliittinen ohjelma 2011-2012. Kauhavan kaupunginvaltuusto 26.4. 2011. Osoitteessa [www.kauhava.fi](http://www.kauhava.fi)

Laki Rakennuslain muuttamisesta (19.9.1969/626). Ympäristöministeriö. Osoitteessa [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Maanmittauslaitoksen julkaisu n:o 94 2003. Kaavoitusmittausohjeet 2003. osoitteessa [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. Osoitteessa [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Pöyry Jaakko 2006. Kaavoitustilannekartta Ylihärmä 2.2.2006. Maa ja Vesi Oy

Rakennusasetus 26.6.1959/266. Osoitteessa [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Rakennuslaki 1.7.1959/132. Ympäristöministeriö. Osoitteessa [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Sisäasiainministeriön päätös 30.9.1959. Asema-, rakennus-, yleis-, ja seutu-kaavoissa käytettävät merkinnät.

Ylihärmän kunnanhallitus 18.11.1986. Osayleiskaava.

Ympäristöministeriön julkaisu 10.4.2000. Maankäyttö-, ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävät merkinnät.



**LIITE 1.**Muuttuvat merkinnät:**Kaava 86.**

1. **AO** Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup> kerrosalaa.
  2. => **AO** Erillispientalojen korttelialue (kerrosalat siirtyy karttaan)
1. **13/I/900** Lukusarja jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä
  2. => **I, 900** (*Perustelu:* asuntojen sallittua määrää ei tarvitse ilmoittaa sillä kortteli on jo rakentunut.)

**Kaava 89.**

1. **AO** Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup> kerrosalaa.
  2. => **AO** Erillispientalojen korttelialue (kerrosalat siirtyy karttaan)
1. **20/I/1400** Lukusarja jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä
  2. => **I, 1400** (*Perustelu:* asuntojen sallittua määrää ei tarvitse ilmoittaa sillä kortteli on jo rakentunut.)

**Kaava 92.**

1. **18/I/1300** Lukusarja jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreinä
2. => **I, 1300** (*Perustelu:* asuntojen sallittua määrää ei tarvitse ilmoittaa sillä kortteli on jo rakentunut.)

**Kaava 87.**

1. **ARO** Rivitalojen ja omakotirakennusten korttelialue
2. => **AO** (*Perustelu: alue on jo rakentunut, ilman rivitaloja*)
- 3.
1. **UL** Leikkikenttä
2. => **le**
  
1. **PI** Istutettava puistoalue
2. => **VP** Puisto
  
1. **YT** Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue
2. => **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
  
1. **P** Puistoalue
2. => **VP** Puisto

**Kaava 83.**

1. **VK** Leikkikenttä
2. => **le** Leikkipuisto
  
1. **LYT** Yleinen tie vierialueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue

**Kaava 93.**

1. **LYT** Yleinen tie vierialueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue

**Kaava 65.**

1. **TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
2. => **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

1. **LT** Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue

#### **Kaava 66.**

1. **TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
2. => **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

#### **Kaava 74.**

1. **AO** Omakotirakennusten tai muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
2. => **AO** Erillispientalojen korttelialue

1. **UL** Ohjeellinen leikkikentän paikka
2. => **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

1. **P** Puistoalue
2. => **VP** Puisto

1. **na** Näkemäalue
2. => **nä** Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

#### **Kaava 73.**

1. **nä** Tien näkemäalueeksi varattu alueen osa
2. => **nä** Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.

**Kaava 71.**

1. **TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa asuinrakennuksen.
2. => **TY-1** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle saa rakentaa asuinrakennuksen.

1. **at** Rakennusala jolle saa sijoittaa autotallin
2. => **a** Auton säilytyspaikan rakennusala

1. **as.** rakennusala jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen
2. => Rakennusala (pistekatkoviiva)

**Kaava 42.**

1. **VK** Ohjeellinen leikkikenttä
2. => **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

**Kaava 25.**

1. **AT** Maatilojen talouskeskusten korttelialue
2. => **AM** Maatilojen talouskeskusten korttelialue

1. **P** Puistoalue
2. => **VP** Puisto

1. **M** Maatalousalue
2. => **MT** Maatalousalue

1. **AO** Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
2. => **AO** Erillispientalojen korttelialue

1. I Ohjeellinen leikkikentän paikka
2. => **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

#### **Kaava 14.**

1. LYT Yleinen tie vierialueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue

#### **Kaava 24.**

1. **p** Ohjeellinen pysäköimispaikka
2. => **P** Pysäköimispaikka

#### **Kaava 22.**

1. **AV** Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue
2. => **AO** *Perustelu:* Alueelle sijoittuu edelleen asuinpientaloja, muttei enää kasvitarhoja.

#### **Kaava 11.**

1. **LPA 124/1** Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville rakennuspaikoille.
2. => **LPA-1** Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville rakennuspaikoille.

#### **Kaava3.**

1. **LT** kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue.

#### **Kaava 4.**

1. **at** autotalli- ja varastorakennuksen rakennusala

2. => **a** auton säilytyspaikan rakennusala.

### **Kaava 2.**

1. **TY** Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
2. => **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

### **Kaava 17.**

1. **p** Ohjeellinen pysäköimispaikka
2. => **p** Pysäköimispaikka

### **Kaava 29.**

1. **LH** Huoltoasemarakennusten korttelialue
2. => **LH** Huoltoaseman korttelialue

### **Kaava 33.**

1. **VK** Leikkikenttä
2. => **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1. **LYT** Yleinen tie vierialueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue

### **Kaava 100.**

1. **LYT** Yleinen tie vierialueineen
2. => **LT** Yleisen tien alue.

### **Kaava 76.**

1. **TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

2. => **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

### Kaava 77.

1. **AO** Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue
  2. => **AO** Erillispientalojen korttelialue.
- 
1. **AT** Maatilojen talouskeskusten korttelialue
  2. => **AM** Maatilojen talouskeskusten korttelialue

### Kaava 79.

1. **LYT** Yleinen tie vierialueineen
  2. => **LT** Yleisen tien alue
- 
1. **TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
  2. => **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- 
1. **ALH** Yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoasemarakennusten korttelialue
  2. => **AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue + **LH** Huoltoaseman korttelialue. (*Perustelu: vastaavaa merkintää ei uusista merkintätavoista löydy, joten merkintä puretaan kahdeksi erilliseksi merkinnäksi*)

## LIITE 2. Aluevarausten seurantalomake

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
AM	0,83	0,48			
AM	0,21	0,12			
AR-1	2,39	1,37		3892	0,16
AO	8,48	4,86			
ARO	1,97	1,13			
AP	0,83	0,48		1665	0,20
AO	0,39	0,22			
AT	1,35	0,77		5395	0,40
AM-1	0,59	0,34		703	0,12
AO	0,30	0,17			
A	0,60	0,35		1206	0,2
AO-1	1,74	1,00		2871	0,17
AV	0,44	0,25		658	0,15
AR	1,15	0,66			
AM	23,57	13,52		31705	0,13
ALH	0,47	0,27		1883	0,40
AL-1	0,86	0,49		3020	0,35
AR	22,11	12,68		43154	0,20
AO	97,75	56,05		172043	0,18
AL	8,20	4,70		25556	0,31
AL-2	0,16	0,09		486	0,30
<b>A yhteensä</b>	<b>174,39</b>	<b>100</b>	<b>35,57</b>	<b>294237</b>	<b>0,17</b>
YT	0,09	0,3			
Y-1	11,13	36,49		55636	0,5
Y	4,54	14,87		20407	0,45
YL	1,01	3,31		2000	0,20
YO	3,48	11,41		8415	0,24
YH	0,86	2,82			
YK	0,28	0,9		800	0,29
YS	5,83	19,13		14300	0,25
YH	0,18	0,59		539	0,30
YK-S	3,10	10,16		4648	0,15
<b>Y yhteensä</b>	<b>30,49</b>	<b>100</b>	<b>6,22</b>	<b>106745</b>	<b>0,35</b>
K-1	4,85	54,35		19394	0,40
KL-1	3,67	41,16		6468	0,18
KL-1	0,15	1,66			
K	0,25	2,83		1000	0,40
<b>K yhteensä</b>	<b>8,92</b>	<b>100</b>	<b>1,82</b>	<b>26862</b>	<b>0,30</b>
TY-1	3,50	5,61		17498	0,50
TV	1,53	2,45		4591	0,30
TY-3	0,57	0,91		1200	0,21
TV-1	0,68	1,09		2714	0,40
T	33,71	54,00		129933	0,39
TY	22,44	35,94		86092	0,38
<b>T yhteensä</b>	<b>62,42</b>	<b>100</b>	<b>12,73</b>	<b>242028</b>	<b>0,39</b>



SEURANTALOMAKE	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- tehokkuus
	ha	%	%	k-m2	ek
V	4,35	4,25			
VP-1	0,48	0,47			
VU	3,27	3,20			
VL-1	4,27	4,18			
VK	0,85	0,83			
VL	34,94	34,20			
VP	12,49	12,23			
<b>V yhteensä</b>	<b>102,16</b>	<b>100</b>	<b>20,84</b>	<b>10546</b>	<b>0,01</b>
LH	0,71	3,33		1423	0,20
LPA	0,18	0,85			
LP	0,72	3,36			
LH	0,11	0,53			
LYT	5,77	27,00			
LT	10,41	48,70			
LT	3,47	16,23		100	0,00
<b>L yhteensä</b>	<b>21,37</b>	<b>100</b>	<b>4,36</b>	<b>1523</b>	<b>0,01</b>
ET-1	0,21	3,39		200	0,09
EN	0,45	7,18		1130	0,25
ET-2	0,10	1,52		192	0,20
ET-1	0,10	1,63			
EN	0,15	2,32			
EH	3,53	56,04			
EJ-1	0,81	12,8		3224	0,40
ET	0,31	4,97		464	0,15
EV	0,64	10,16			
<b>E yhteensä</b>	<b>6,30</b>	<b>100</b>	<b>1,28</b>	<b>5210</b>	<b>0,08</b>
M	0,10	0,23		200	0,19
M	15,85	34,78			
MT	29,61	65			
<b>M yhteensä</b>	<b>45,56</b>	<b>100</b>	<b>9,29</b>	<b>200</b>	<b>0,00</b>
liik,kadut	2,13	5,54			
Kadut	36,23	94,46			
<b>KADUT, TIET</b>	<b>38,35</b>	<b>100</b>	<b>7,82</b>		
Z	0,34	100		150	0,04
<b>TORIT, KATUAUKIOT</b>	<b>0,34</b>	<b>100</b>	<b>0,07</b>	<b>150</b>	<b>0,04</b>
<b>KAAVA-ALUE yht.</b>	<b>490,31</b>			<b>687501</b>	<b>0,14</b>

Kaavio 1. Asemakaavan seurantalomake. Jari Leivo