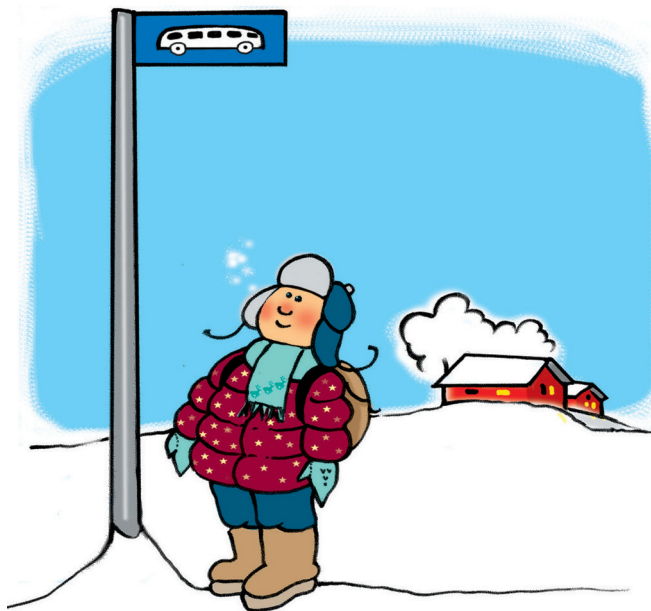


HARKITSETKO KODIN RAKENTAMISTA HAJA-ASUTUSALUEELLE?



T

Tietoa
rakentamisesta
haja-
asutusalueelle

TOIVEET TODEKSI -VERTAILE VAIHTOEHTOJA

Omakotitalo on monen suomalaisen unelma. Oman kodin hankkiminen on yksi ihmisen tärkeimmistä päätöksistä ja suurimmista investoinneista. Voit vaikuttaa valinnoillasi monin tavoin asumisesi viihtyisyyteen ja asumiskustannuksiin. Asuinpaikan sijainnista johtuvien rakennus- ja käyttökustannusten sekä muiden vaikutusten vertailu kannattaa, koska talo useimmiten hankitaan pitkäaikaiseen käyttöön.

Tähän opaslehtiin on koottu asioita, jotka on hyvä ottaa huomioon harkittaessa rakennuspaikan hankkimista asemakaavan ulkopuoliselta alueelta.

ARVIOI ASUINYMPÄRISTÖN PYSYVYYTTÄ

Hakataanko lähimetsä, lisääntyykö liikenne?

Rakennuspaikan valintapäätökseen vaikuttavat mm. mieluisa asuin ympäristö, ympäröivät näköalat, naapuritonttien käyttö, liikenneyhteydet ja yhteydet virkistysalueille.

Asemakaava-alueella kaava ohjaa asuin ympäristön kehitty-

mistä, rakentamisen sijaintia, määrää ja käyttötarkoitusta. Kadut ja puistot on suunniteltu palvelemaan alueen käyttöä. Kunta on velvollinen huolehtimaan alueen kunnallistekniikasta. Jos kaavaa muutetaan, asukkailla ja muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua suunnitteluprosessiin.

Asemakaavoittamattomalla alueella kunnalla ei ole samanlaisia velvoitteita hoitaa kunnallistekniikkaa kuin asemakaava-alueella. Myös maankäytön suunnittelu on yleispiirteisempää. Rakennusten sijainti, liikenteelliset ratkaisut ja monet muut olosuhteet muovautuvat yksittäisten ratkaisujen pohjalta. Tästä syystä asuin ympäristön muutoksia ja maankäytön kehitystä on vaikeampaa ennakoita.

Asuin ympäristösi voi säilyä pitkiäkin aikoja entisellään sen jälkeen, kun olet

hankkinut rakennuspaikan asemakaava-alueen ulkopuolelta. Myös suuret muutokset ovat kuitenkin mahdollisia. Alueelle voi tulla esimerkiksi asumiselle häiriötä aiheuttavaa toimintaa. Liikenteen lisääntyminen voi aiheuttaa melua ja vaaratilanteita. Maisema voi muuttua pitkäksikin aikaa, jos lähipellolle rakennetaan tai lähimetsä hakataan. Tällaiseen kehitykseen ei yksittäinen asukas voi juuri vaikuttaa.

A Asioiden selvittäminen kannattaa

ASUINPAIKAN SIJAINTI VAIKUTTAA LIIKKUMISEEN

Kuinka pääset töihin, kauppaan tai kouluun?

Asuinpaikan sijainti vaikuttaa merkittävästi päivittäisten matkojen pituuteen ja liikkumisen määrään. Liikkumisen turvallisuus, vaivattomuus ja kustannukset riippuvat asuinalueen liikennetkaisuista ja etäisyyksistä erilaisiin palveluihin. Miten järjestyvät vanhempien työmatkat sekä lasten päiväkotija koulumatkat ja paljonko niihin kuluu aikaa? Kuinka perhe kulkee kauppoihin ja harrastuspaikkoihin? Kuljettaminen vie aikaa ja rahaa, ja lisäksi kyytiä tarvitseva on riippuvainen kuljetuksista.

Liikkumiskustannukset kasvavat pitkällä aikavälillä merkittäväksi menoeräksi, jos perheenjäsenen jokapäiväinen liikkuminen on pääasiassa yksityisauton varassa. Yksityisautoilun päästöt rasittavat myös ympäristöä.

Lasten koulumatkat voivat muodostua pitkiksi, jos koti on asemakaava-alueen ulkopuolella. Oppilaalla on perusopetuksen ajan oikeus maksuttomaan kuljetukseen tai kuljetusavustukseen, jos oppilaan koulumatka on pidempi kuin viisi kilometriä, tai jos se on oppilaan ikä tai muut olosuhteet huomioon ottaen oppilaalle liian

vaikea, rasittava tai vaarallinen. Oikeus kuljetukseen on perusopetuksen ajan lähikouluun tai muuhun soveltuvaan kouluun, jonka kunta osoittaa. Koulukuljetusvelvoitteiden tulkinta ei kuitenkaan käytännössä ole yksiselitteistä eivätkä vanhempien odotukset välttämättä aina täyty.

Kunta suunnittelee ja järjestää kuljetukset. Kuljetusreitit eivät aina tarjoa ovelta-ovelle -palvelua, vaan oppilas voi joutua kulkemaan jonkin matkaa itsenäisesti päästäkseen kuljetusreitille ja takaisin. Koulu-

matka voi kuljetusten vuoksi olla hankala, ja oppilaan koulupäivät voivat venyä pitkiksi. Jotkut kunnat ovat halunneet järjestää kuljetuksen myös laissa säädettyä viittä kilometriä lyhyemmille matkoille. Talus-tilanteen muuttuessa kunnilla on oikeus vähentää tai lisätä näitä vapaaehtoisia

koulukuljetuksia.

Asuinpaikan sijainti vaikuttaa myös liikkumisturvallisuuteen. Asemakaava-alueen katuverkon suunnittelussa on otettu huomioon asumisen ja kevyen liikenteen turvallisuus. Asemakaavoittamattoman alueen teitä eivät koske samat periaatteet.

Vilkasliikenteisillä ja korkeiden nopeusrajoitusten teillä jokapäiväiset koulu- tai harrastusmatkat ovat turvallisuusriski. Maantienopeudella jalankulkijaan tai pyö-



Onko liikkuminen turvallista?

räilijään törmäävä auto aiheuttaa yleensä vakavia vahinkoja. Kaikki riskit eivät poistu, vaikka rakennettaisiin turvallisuutta parantavia kevyen liikenteen väyliä. Lisäksi voidaan tarvita esimerkiksi alikukikäyviä. Yleisistä teistä vastaavan Tiehallinnon rahoitus on vähentynyt viime vuosina. Tilanne ei muutu kovin nopeasti turvallisempaan suuntaan, ja kiireellisiäkin toimenpiteitä voidaan joutua odottamaan vuosikausia tai jopa vuosikymmeniä. Yksitysteiden liikenneturvallisuuden parantaminen on puolestaan ensisijaisesti tieosakkaiden itsensä tehtävä.

Taajamissa nopeudet ovat huomattavasti turvallisempia myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Riskit pienenevät yleensäkin alueilla, joiden liikennenympäristössä on toteutettu turvallisuutta parantavia toimenpiteitä.

OTA HUOMIOON ELÄMÄNTILANTEIDEN MUUTOKSET

Omakotiasuminen edellyttää omatoimisuutta

Asemakaavoittamattomalla alueella asukas vastaa kiinteistönsä huollosta, kuten puhtaan veden hankkimisesta, veden laadusta ja riittävydestä sekä kiinteistön jäte-

vesijärjestelmän toimivuudesta. Myös yksityisen tien kunnossapidosta ja talviaurauksesta vastaa asukas itse.

Rakentamista suunnittelevan kannattaa arvioida asuinpaikan sijaintia myös muuttuvien elämäntilanteiden kannalta. Sairastuminen ja ikääntyminen vähentävät mahdollisuuksia omatoimisuuteen. Kun liikkuminen vaikeutuu, lumitöiden tekeminen ja monet muut omakotitalon huoltotyöt voivat käydä ylivoimaisiksi. Etäällä sijaitsevien päivittäisten palvelu-

jen tavoittaminen voi olla hankalaa. Haja-asutusalueita palveleva linja-autoliikenne on lisäksi vähenemässä. Samalla palvelut keskittyvät taajamiin.

A
**Arvioi
asumistasi
pitkällä
tähtämellä**

**SEKÄ
RAKENTAMINEN
ETTÄ KÄYTTÖ
MAKSAA**

Varaudu teiden ja vesihuollon kustannuksiin

Asemakaava-alueen ulkopuolelta ostettu rakennuspaikka voi olla halvempi kuin asemakaava-alueella sijaitseva tontti. Hankintahinnan ohella kannattaa kuitenkin vertailla rakennuspaikan sijainnista aiheutuvia kustannuksia sekä liikkumiskustannuksia.

Asukas maksaa kokonaan rakennuspaikan saattamisen rakentamiskelpoiseksi asemakaava-alueen ulkopuolella. Rakennus-

paikalle on voitava järjestää käytökelpoinen tieyhteys myös huolto- liikenteelle. Vedensaannista ja jätevesien käsittelystä pitää pystyä huolehtimaan aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Nämä ovat lain määräämiä edellytyksiä rakennusluvan saamiselle. Teiden rakentamisesta tai vedensaannin tai viemäröinnin järjestämisestä ei myöskään saa aiheutua kunnalle erityisiä kustannuksia. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella sijaitsevan kiinteistön tulee pääsääntöisesti liittyä keskitettyyn vesihuoltoon.

Asemakaavoittamattomalla alueella rakentaja voi joutua maksamaan sähkölinjan tai sen osan rakentamisen voidakseen liittyä sähköjakeluun. Myös tietoliikenneyhteyksien rakentaminen voi aiheuttaa yllätyksiä lisäkustannuksia. Jätevesien käsittelystä aiheutuu rakentamiskustannusten lisäksi ylläpito- ja huoltokustannuksia. Saostussäiliöt tai umpivesisäiliöt on huollettava ja tyhjennettävä säännöllisesti, yleensä useita kertoja vuodessa. Jätevesien käsittelyjärjestelmät, kuten esimerkiksi pienpuhdistamo tai maasuodattamo on myös määrävälein huollettava.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tiet ovat pääosin yksityisten tiekuntien ylläpitämiä yksityisteitä. Yksitystien kunnossapito

ja parantaminen on tietä käyttävien tieosakkaiden vastuulla. Pitkät tiejaksot, vähäinen osakasmäärä tai tien kunnossapito voivat merkitä tieosakkaille suuria vuosikustannuksia. Kunnalla ei ole velvollisuutta osallistua yksityistien tienpitoon, kuten valaistuksen järjestämiseen, kevyen liikenteen teiden rakentamiseen tai muihin turvallisuutta lisääviin toimenpiteisiin, vaikka tie olisi vaarallinen tai huonokuntoinen. Jotkut kunnat antavat harkintansa mukaan avustuksia yksityisteiden talviraukseen tai muuhun hoitoon, jotkut kunnat hoitavat yksityisteitä hoitosopimuksin. Taloustilanteen muuttuessa kunta voi päättää lakkauttaa tieavustuksen maksamisen.

Osa haja-asutusalueen teistä on valtion ylläpitämiä yleisiä teitä. Lupa on haettava tiepiiristä, jos ra-

kennuspaikalta halutaan liittyä yleiselle tielle. Liittymää tarvitseva joutuu rakentamaan liittymän omalla kustannuksellaan tiepiirin ohjeiden mukaan ja pitämään liittymän myös kunnossa.

Tuleeko yllättäviä kuluja?

MUISTITKO YMPÄRISTÖN?

Valinnat vaikuttavat energiankulutukseen ja ilman laatuun

Henkilöauton käyttöä edellyttävä asumismuoto on ongelmallinen ympäristön kannalta. Jokainen kuntalainen tekee keskimäärin kolme matkaa vuorokaudessa. Puolet matkoista on työ- ja koulumatkoja, puolet liittyy asiointiin ja vapaa-aikaan. Selvitysten mukaan työ- ja asiointimatkojen pituus on yleisesti kasvamassa. Myös vapaa-ajan matkat ovat pitenemässä ja lisääntymässä.

Asuinpaikan sijainnin valinnalla voit vaikuttaa osaltasi energian kulutukseen, ympäristön kuormittumiseen ja ilmanlaatuun.

ÄLÄ OSTA SIKAA SÄKISSÄ

Hanki tietoa ennen kiinteistökauppaa

Ennen kuin ostat maata rakennustarkoitukseen, selvitä kunnasta, onko luvan saamiselle edellytyksiä, ja mitä toimenpiteitä tarvitaan alueen saamiseksi rakennuskelpoiseksi.

Rakennusluvan saaminen ei ole itsestään selvää. Yleispiirteiset kaavat voivat rajoittaa rakentamista

tai jopa estää sen, jos alue on kaavassa osoitettu muuhun kuin asumistarkoitukseen. Joskus rakennuspaikalla ei ole rakennusoikeutta tai alueelta ei saa liittymälupaa yleiselle tielle. Rakennuspaikalle on ehkä vaikea saada riittävästi hyvälaatuista vettä. Kunnissa on myös alueita, jotka eivät ole soveliaita asumiseen esimerkiksi maaperän ongelmien, ympäristön melun tai vaikkapa hajuhaittojen vuoksi.

Yleisen tien liittymälupa-asiat asemakaavoittamattomalla alueella ratkaisee paikallinen tiepiiri. Vaikka kiinteistö sijaitsi yleisen tien varressa tai sen lähellä, se ei automaattisesti oikeuta saamaan liittymälupaa tielle tai liittymää haluttuun paikkaan.

Kiinteistökaupassa on turvallista tehdä esisopimus. Älä tee lopullista kauppaa tai vuokrasopimusta ennen kuin olet varmistanut, että rakennuspaikalle saa rakentaa.

V
Varmista alueen rakentamismahdollisuudet

NEUVOJA JA TIETOA RAKENTAMISEEN

Kunnan kaavoitus- ja rakennuslupaneuvonta on maksutonta

Kunnasta saat tietoja esimerkiksi eri alueiden kaavatilanteesta, rakentamismahdollisuuksista sekä rakentamista koskevista määräyksistä, rajoituksista ja kielloista.

Kunnasta saat ohjeita rakentamiseen tarvittavien lupien hakemi-

seen sekä neuvoja lupahakemuksen liitteiden, selvitysten ja mahdollisten muiden tarpeellisten lupien hankkimiseen. Kunnassa annetaan myös arvio hakemuksesi käsitte-lyajasta.

Tietoa voit saada myös kuntien nettisivuilta. Joissakin kunnissa toimii ns. yhden luukun periaate: yhdestä paikasta voit saada tietoja monista kunnan tarjoamista palveluista.

Alueen rakentamismahdollisuudet, kaavatilanne, rakennus-oikeus, rakennuskiellot, rakennusjärjestyksen sisältö, suunnittelutarveratkaisu, poikkeamis-päätös, rakentamishjeet

Kunnan kaavoitustoimisto ja / tai rakennusvalvonta
yhteystieto/puhelin

**Kadut, kevyt liikenne, joukkoliikenne
Yksityistieliittymä, tieoikeus**

Kunnan tekninen toimisto
yhteystieto/puhelin

Vesi- ja viemärijärjestelyt

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja vesihuoltolaitos
yhteystieto/puhelin

Liittyminen yleiseen tiehen, liittymälupa, rakentaminen yleisen tien läheisyyteen

Tiehallinnon tiepiiri
yhteystieto/puhelin

Rasitteet

Maanmittaustoimisto ja / tai kunnan kiinteistötoimi
yhteystieto/puhelin

Sähköliittymä

Paikallinen sähkölaitos
yhteystieto/puhelin

Puhelinliittymä, kiinteä verkkoyhteys

Paikallinen puhelinlaitos
yhteystieto/puhelin

Rakentamiseen tarvittavista luvista ja hakumenettelystä saat tietoa kunnan kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisilta.

Julkaisija

Suomen Kuntaliitto

Tekstin toimittaneet

Raija Seppänen
(Arkkitehtitoimisto MARS)
Ritva Laine (Suomen Kuntaliitto)

Ohjausryhmä

Suomen Kuntaliitto
Ympäristöministeriö
Liikenne- ja viestintäministeriö
Tiehallinto
Uudenmaan liitto
Keski-Suomen ympäristökeskus

Ohjausryhmä on kuullut
asiantuntijoita Nurmijärven,
Sipoon ja Kirkkonummen kunnista

Ulkoasu, kuvitus ja taitto

Leena Itkonen, Pramedia Oy

Kirjapaino

Painoprisma Oy, Turku
Paperi G-print 150 g



MATERIAALI ON TUOTETTU
ILMASTONMUUTOKSEN
VIESTINTÄOHJELMAN TUELLA



SUOMEN KUNTALIITTO
FINLANDS KOMMUNFÖRBUND



TIEHALLINTO



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT



LIIKENNE- JA
VIESTINTÄMINISTERIÖ



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



KAUPPA- JA
TEOLLISUUS-
MINISTERIÖ