



Maaseuturakentamisen uudet periaatteet

Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet, ehdotus





Lisätietoja:

Miia Ketonen, kavasuunnittelija, kaavoituksen
tiiminvetäjä
Asemantie 30, 03100 Nummela
s-posti: miia.ketonen@vihti.fi
puh. 044-0421345

Petra Ståhl, elinvoimajohtaja
s-posti: petra.stahl@vihti.fi
puh. 050-5766256

Käsittelyvaiheet:

Ehdotus



Hyväksymiskäsittely



Käytäntö

Kate 3.11.2020 <i>jätettiin pöydälle</i>	§ 81	Kate oheismateriaali
Kate 17.11.2020 <i>muutoksin eteenpäin</i>	§ 88	Kate oheismateriaali
Kh 23.11.2020 <i>muutoksin lausunnoille</i>	§ 210	Kh liite
Kate	§	Kate oheismateriaali
Kh	§	Kh oheismateriaali
Kv	§	
2021 -->		

SISÄLLYSLUETTELO

1 LÄHTÖKOHDAT	4
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki hajakentämisen ohjaamisessa	4
1.2 Vihdin kunnan rakentamisen ohjaus	5
1.3 Suunnittelutarve ja yhdenvertainen kohtelu	5
2 TAVOITTEET	6
2.1 Vihdin kunnanvaltuuston asettama tavoite vuodelle 2020	6
3 SELVITYKSET	7
3.1 Kuntaliitto: Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate	7
3.2 Diplomityö: Yleinen ja yksityinen etu maankäytön suunnittelussa – Tapaus-tutkimus Vihdin kunnan hajakentämisen ohjaamisesta	7
3.3 Emätilojen rakentamisen tilanne ja poikkileikkausajankohdan muutos	8
4 VAIHTOEHDOT	11
4.1 0+	11
4.2 VE 1	11
4.3 VE 2	11
4.4 VE 3	11
5 EHDOTUS MAASEUTURAKENTAMISEN UUSIKSI PERIAATTEIKSI	12
Vaihtoehtojen yhdistelmä	12
6 VALITUN RATKAISUN VAIKUTUKSET	15

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki hajarakentamisen ohjaamisessa

Maankäyttö- ja rakennuslain pääasiallisena tavoitteena on kestävä kehitys edellytysten luominen alueiden käytössä ja rakentamisessa. Kestävällä kehityksellä tarkoitetaan laissa ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys.

Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita. Ensimmäiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet hyväksyttiin vuonna 2000 ja niitä tarkistettiin vuonna 2008. Valtioneuvosto on hyväksynyt uusimmat ja voimassa olevat alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa todetaan mm. seuraavaa:

Luodaan edellytykset vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Uusimaa 2050 -kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen. Viuhdin alueella on tällä hetkellä voimassa Uudenmaan maakuntakaava vuodelta 2006 ja useampi vaihemaa-kuntakaava.

Kunnan ensisijaiset alueiden käytön järjestämisen ja ohjaamisen välineet ovat yleiskaavat ja tiiviimmillä alueilla asemakaavat. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Asemakaavoitettujen alueiden sekä rakentamista suoraan ohjaavien osayleiskaavojen ulkopuoliset alueet voidaan jakaa suunnittelutarvealueisiin sekä muuhun haja-asutusalueeseen. Kohde tai kiinteistö voi sijoittua suunnittelutarvealueelle suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 tai 2 momentin perusteella tai se on voitu osoittaa suunnittelutarvealueeksi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai kunnan rakennusjärjestyksessä.

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan sellaista aluetta jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Suunnittelun tarve voidaan täyttää asemakaavalla tai maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n tarkoittamalla yleiskaavalla.

Alueilla, joilla suunnittelutarve on olemassa, rakentaminen edellyttää 2-vaiheista lupaprosessia. Prosessin ensimmäisessä vaiheessa määritellään, onko rakennusluvalla olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia erityisiä edellytyksiä.

Asemakaavoittamattomilla ranta-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukainen rantojen suunnittelutarve. Myös rakentamista suoraan ohjaavalla osayleiskaavalla on mahdollista täyttää rantojen suunnittelutarve.

1.2 Vihdin kunnan rakentamisen ohjaus

Vihdin kunnassa on neljä asemakaavoitettua taajamaa: Nummela, kirkonkylä, Ojakkala ja Otalampi. Näiden lisäksi oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja on Vihtijärven itäosassa, Otalammen idän puoleisilla kyläalueilla sekä Salmen ulkoilun alueen ja Nuuskion alueilla. Ranta-asemakaavoja on voimassa n. 15 eri puolilla Vihtiä. Valtaosa kunnasta on suunnittelematonta aluetta.

Vihdin kunnan rakennusjärjestyksessä on määritetty suunnittelutarvealueet seuraavasti:

- Asemakaava-alueiden lievealueet
 - Lievealueeseen katsotaan kuuluvaksi rakennuspaikat, jotka sijaitsevat kaavarajauksesta 400 m etäisyysvyöhykkeellä.
- Valtateiden, kantateiden, seututeiden ja rautateiden ympäristöt
 - Edellä lueteltujen väylien vaikutusalueet luetaan suoraan kuuluvaksi suunnittelutarpeen piiriin.
 - Väylien melu- ja värinäalueilla katsotaan olevan tarve tarkemmalle suunnittelulle.
 - Liikenteen määrästä johtuen sekä väylän kehittymisen mahdollistamiseksi tulee suunnittelutarvealueeksi rajata vähintään ne kiinteistöt, joiden sijainti väylään on 150 m.
- Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt sekä luonnonsuojelualueet.

Kyseinen luettelo kattaa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 momentissa tarkoitettujen suunnittelutarvealueiden sekä 2 momentissa tarkoitettujen rakentamisen **lisäksi** tunnistetut suunnittelun tarvetta omaavat alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 1 ja 2 momentin mukainen suunnittelutarvealue määritellään Vihdissä tapauskohtaisen harkinnan mukaan. Mikäli kohteen tai hankkeen tulkitaan aiheuttavan suunnittelutarvetta, ohjeistetaan hakemaan suunnittelutarveratkaisua.

1.3 Suunnittelutarve ja yhdenvertainen kohtelu

Suunnittelutarveratkaisuharkinta on oikeusharkintaa, jolla tutkitaan MRL 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset. Pykälän säännökset ovat joustavia.

Yhdenvertaisen kohtelun periaate suunnittelutarveratkaisussa on johdettu hallintolaista ja perustuslaista.

Hallintolaki 6 §: *Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.*

Perustuslaki 6 §: *Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä.*

Suunnittelutarveratkaisun käsittelyn yhteydessä tulee varmistua siitä, että ratkaisu on yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukainen. Yhdenvertainen kohtelu varmistetaan yleisesti käytössä olevalla emätilatarkastelulla. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumista arvioidaan selvittämällä emätilasta erotetut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavissa olosuhteissa olevien emätilojen rakentamiseen.

Vihdissä vertailussa on hyödynnetty Otalampi - Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa käytettyä mitoituslaulukkoa ja -vyöhykeistystä.

Otalampi-Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeet määriteltiin seuraavasti:

- Vyöhyke 1: etäisyys kouluun tai kauppaan 0-2 km
- Vyöhyke 2: etäisyys kouluun tai kauppaan 2-4 km
- Vyöhyke 3: etäisyys kouluun tai kauppaan yli 4 km

Vyöhykkeiden määrittelyyn ovat vaikuttaneet lisäksi bussireitistö ja tiestön taso.

Otalampi-Härkälä-osayleiskaavan mitoitus.

Rakentamiseen kelpaavan maa-alueen pinta-ala

Uusien rakennuspaikkojen sallittu määrä

Vyöhyke I (etäisyys koulusta 0-2 km)

Alle 0.3	0
0.3-0.49	0 (erityistapauksessa 1)
0.5-0.99	1
<u>1.0-1.79</u>	2
<u>1.8-2.99</u>	3
<u>3.0-4.99</u>	4
5.0-	5 + 1 kunkin alkavan 5 ha osalta

Vyöhyke II (etäisyys koulusta 2-4 km)

Alle 0.5	0
0.5-0.99	0
<u>1.0-1.99</u>	1
<u>2.0-3.99</u>	2
<u>4.0-6.99</u>	3
7.00-	4 + 1 kunkin alkavan 5 ha osalta

Vyöhyke III (etäisyys koulusta yli 4 km)

Alle 1.0	0
<u>1.0-1.99</u>	0 (erityistapauksessa 1)
<u>2.0-3.99</u>	1
<u>4.0-6.99</u>	2
7.0-	3 + 1 kunkin alkavan 5 ha osalta

2 TAVOITTEET

2.1 Vihdin kunnanvaltuuston asettama tavoite vuodelle 2020

Vihdin kunnanvaltuusto on talousarvion hyväksymiskäsittelyn yhteydessä määrittänyt vuodelle 2020 seuraavan tavoitteen koskien hajakentämisen ohjaamista:

Vuoden 2020 aikana tuodaan päätöksentekoon ja viedään käytäntöön päivitetyt periaatteet hajakentänoikeuden määrittämiseksi, ja rakennuspaikan etäisyys kunnan palveluverkosta rakennusoikeuden kriteerinä poistetaan. Vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituiseksi asunnoiksi helpotetaan kaikin kunnallisen päätöksenteon piirin kuuluvien keinoin.

3 SELVITYKSET

3.1 Kuntaliitto: Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate

Kuntaliitto laati vuonna 2019 selvityksen emätilaperiaatteen käytöstä kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Selvityksen perustana on viime vuosina käyty keskustelu maaseuturakentamiseen liittyen, toisaalta kokemukset emätilaperiaatteen toimivuudesta edellyttivät yleisempää tarkastelua. Selvityksellä pyrittiin tunnistamaan emätilaperiaatteelle uudenlaisia soveltamistapoja ja etsimään vaihtoehtoja toteuttaa yhdenvertaista kohtelua maaseutualueiden rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.

Selvityksen ovat laatineet DI Anita Pihala ja yleiskaavainsinööri Arja Junntila. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jonka jäseninä ovat Kouvolan kaupungista rakennusvalvontajohtaja Tapani Ryyänen, Vihdin kunnasta elinvoimajohtaja Petra Ståhl, Kuntaliitosta lakimies Minna Mättö ja kehittämisspäällikkö Anne Jarva sekä ympäristöministeriöstä erityisasiantuntija Lauri Jääskeläinen ja lainsäädäntöneuvos Maija Neva.

Selvityksen johtopäätöksinä on todettu mm. seuraavaa:

- Edullisuusvyöhykkeiden käyttäminen on tarpeen ja perusteltua rakentamismahdollisuuksien sijoittumisen ohjaamisessa
- Perinteinen vaihtoehto, jossa poikkileikkausajankohta on 1.7.1959, on edelleen käyttökelpoinen, koska se edustaa jatkuvuutta ja pitkäjänteisyyttä monissa kunnissa nykyisin käytössä olevalle poikkileikkausajankohdalle. Vaihtoehto toteuttaa tasapuolisen kohtelun vaatimusta.
- Poikkileikkausajankohdan päivittäminen ajankohtaan 1.1.2000 eli maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloajankohtaan on mahdollinen ja perusteltu jatkumo poikkileikkausajankohdalle, joka ilmentää voimassa olevan lain voimaantuloajankohtaa. Poikkileikkausajankohta, joka sijoittuu välille 1.7.1959 ja 1.1.2000 ja on kunnan kehityksen kannalta perusteltu, on käyttökelpoinen vaihtoehto. Nämä vaihtoehdot ottavat huomioon jo toteutunutta rakentamista ja toteuttavat tasapuolisen kohtelun vaatimusta sekä tuovat poikkileikkausajankohdan lähemmäksi nykyhetkeä ja näin ollen koettu tasapuolisuuden kokemus paranee.
- Vaihtoehtoa VE 3A eli nykyhetki ei sovellu

käytettäväksi, vaan poikkileikkausajankohdan tulee olla aikaisempi. Tässä vaihtoehdossa jo toteutuneen rakentamisen huomioon ottaminen toteutuu heikosti. Vaihtoehto ei näin ollen toteuta tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

- Kahden poikkileikkausajankohdan vaihtoehto VE 4A soveltuu käytettäväksi, koska se ottaa huomioon jo toteutunutta rakentamista ja toteuttaa yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta sekä tuo rakentamismahdollisuuksien määräytymisajankohtaa lähemmäksi nykyhetkeä ja näin ollen parantaa yhdenvertaisen kohtelun kokemusta.
- Nykyhetken käyttäminen toisena poikkileikkausajankohtana ei riittävässä määrin ota huomioon tasapuolisen kohtelun vaatimusta, koska jo toteutunut rakentaminen vähennetään vasta nykyisen tilajaotuksen mukaisella tilalla.

3.2 Diplomityö: Yleinen ja yksityinen etu maankäytön suunnittelussa – Tapaustutkimus Vihdin kunnan hajarakentamisen ohjaamisesta

Diplomityön taustalla on ollut näkemysten ja tahtotilan selvittäminen ohjauspolitiikan uudistamista varten. Aihetta on diplomityössä käsitelty kokonaisuutena, pureuduttu ilmiön ominaisuuksiin, sen vaikutuksiin, lainsäädäntöön ja ohjausmenetelmiin.

Diplomityö sisältää kirjallisuuskatsauksen yleisestä ja yksityisestä edusta, hajarakentamisen käsitteen ja lainsäädännön avaamisen sekä kahdeksan haastattelua. Haastatelluista viisi on poliitikkoja ja kolme suunnittelijoita. Lopuksi diplomityössä annetaan politiikkasuositukset kunnalle.

Haastattelujen perusteella poliitikkojen ja suunnittelijoiden näkemyksissä on sekä yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia. Kyläalueilla rakentamisen mahdollistaminen ja ylipäätään monipuolinen asumisen tarjonta nähdään vahvuutena ja kyläosayleiskaavoja tulee laatia. Eroavaisuuksia löytyy suhtautumisessa hajarakentamisen vaikutuksiin sekä suunnitelmallisen kehittämisen merkitykseen. Lisäksi näkemykset eroavat sen osalta, painotetaanko lupaharkinnassa yksilön vapautta toimia vai sitä, toteutetaanko suunnittelun kautta yksilölle toimiva ja kestävä elinympäristö.

Kyliin laadittavat mitoittavat osayleiskaavat toimivat ratkaisuna ristiriitaiseen tilanteeseen.

3.3 Emätilojen rakentamisen tilanne ja poikkileikkausajankohdan muutos

Keväällä 2020 Vihdin kunta teetti selvityksen hajarakentamisen mahdollisuuksien todellisesta tämänhetkisestä tilanteesta (FCG Oy). Lisäksi selvityksellä haluttiin kartoittaa, miten tilanne muuttuisi, mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin vuoteen 2000.

Selvityksen tavoitteena oli saada vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

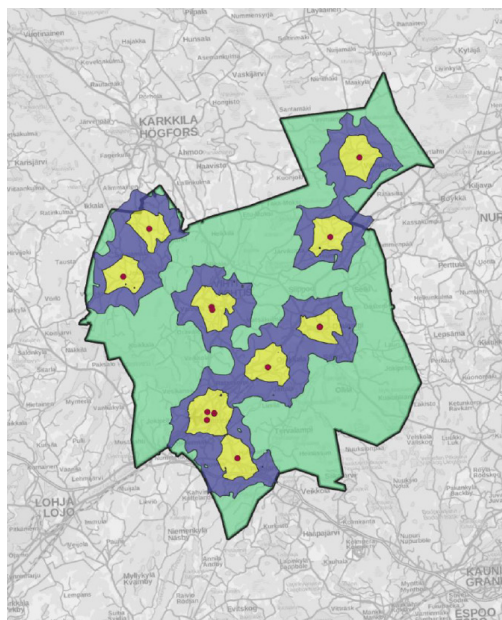
- Miten käytössä oleva mitoitusmalli toimii kestävä yhdyskuntarakenteen näkökulmasta?
- Mikä on nykyisillä periaatteilla Vihdin alueen emätilojen rakentamismahdollisuuksien tilanne? Onko rakentamismahdollisuuksia jäljellä ja mihin ne sijoittuvat?
- Miten poikkileikkausajankohdan muutos vaikuttaisi rakentamismahdollisuuksien määrään ja sijaintiin?
- Miten Vihdin malli suhteutuu muiden kuntien mitoitusmalleihin rakentamisen määrän suhteen?

Selvitystyössä jaettiin molempien poikkileikkausajankohdienten (vuodet 1959 ja 2000) mukaiset emätilat neljään eri luokkaan:

- täysin rakentamattomat emäkiinteistöt;
- rakennettu emätila, jolla on edelleen laskennallista hajarakennusoikeutta käytössä ja kuinka paljon;
- rakennettu emätila, jolla hajarakennusoikeus on käytetty sekä
- rakennettu emätila, jolla oikeus on ylitetty ja kuinka paljon.

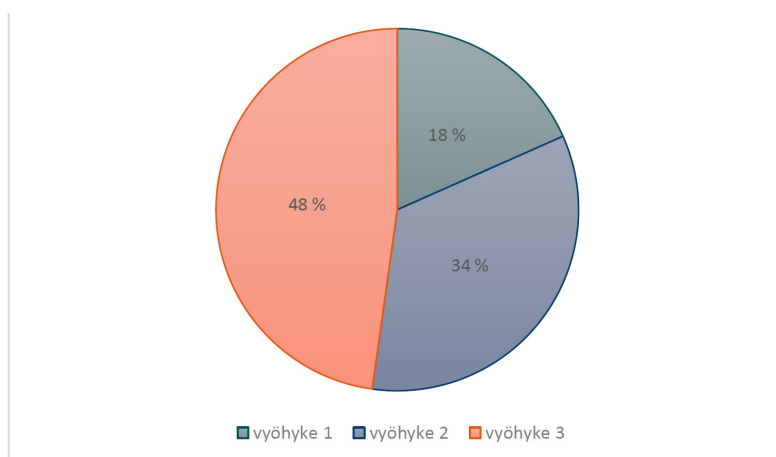
Selvitystyössä on myös tunnistettu ns. epäselvät kohteet, eli nykyiset kiinteistöt, joiden kiinteistönmuodostukseen on vaikuttanut useampi emätila.

Pohjatietoina toimi kiinteistöjaotuskartta molemmilta ajankohdilta sekä voimassa oleviin mitoitusperusteisiin pohjautuva vyöhykekartta (oikealla).

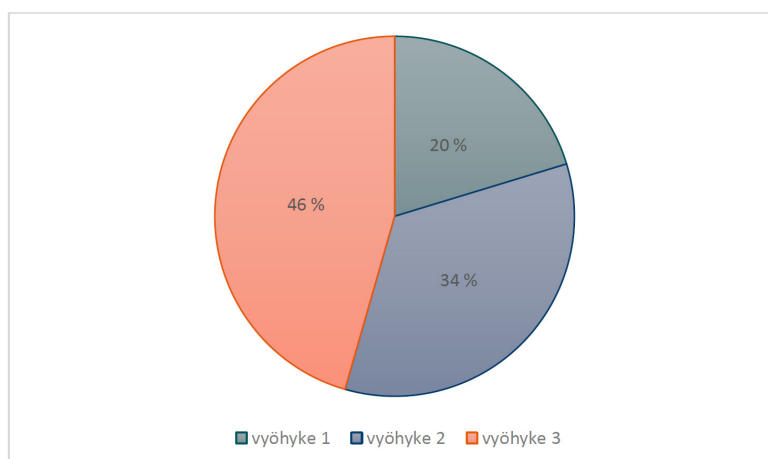


Selvityksen perusteella nykyisellä käytännöllä Vihdin kunnassa on yli 7200 teoreettista hajakennuspaikkaa käyttämättä. Mikäli poikkileikkusajakohdtaa muutetaan vuoteen 2000, on teoreettisia uusia rakennuspaikkoja noin 8900. Molempien ajankohtien osalta 1. edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu kaikista teoreettisista rakennuspaikoista noin 20 %.

	Leikkusajakohdta 1.1.2000	Leikkusajakohdta 1.7.1959
Uudet mahdolliset rakennusoikeudet	8911	7262
Rakentamaton emätila ilman uutta rakennusoikeutta	1384	474
Rakentamaton emätila	2507	989
Emätila, jolla rakennusoikeus ylitetty	2088	728
Emätila, jolla uutta rakennusoikeutta	2345	1363



Kuva 7 Mahdollisten rakennusoikeuksien jakaantuminen vyöhykkeille 1.7.1959 leikkusajakohdta.



Kuva 8 Mahdollisten rakennusoikeuksien jakaantuminen vyöhykkeille 1.1.2000 leikkusajakohdta.

Emätilojen rakentamispotentiaalin tutkimisen lisäksi selvitystyön yhteydessä kartoitettiin viiden (5) vertailukunnan mitoitusperiaatteita. Selvityksessä arvioitiin, mikäli Vihdin kunta ottaisi käyttöön kunkin vertailukunnan mitoitusperiaatteen, miten rakentamispotentiaalin kokonaismäärä muuttuisi vuoden 1959 poikkileikkausajankohtaa käytettäessä. Vertailukuntina olivat Lohja, Nokia, Mäntsälä, Karkkila ja Hollola. Vertailukunnat on valittu väestön, sijainnin, koon ja yhdyskuntarakenteen perusteella. Lisäksi Mäntsälän ja Nokian hajarakentamisen laskentamallit ovat melko samankaltaisia kuin nykyinen Vihdissä käytössä oleva malli.

Alla olevassa taulukossa on esitetty vertailun tulokset. Todettavissa on, että verrattaviin kuntiin nähden, Vihdin malli on huomattavasti sallivampi tai yhtä salliva (Nokia).

	Uudet mahdolliset rakennusoikeudet (+- Vihdin mallin tuloksiin)
Lohja	3737(-3 525)
Nokia	7265 (+3)
Mäntsälä	5917 (-1 345)
Karkkila	3643 (-3 619)
Hollola	2580(-4 682)

Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että Vihdin mallin tuloksen eri leikkausajankohtina osoittavat, että lisärakentamismahdollisuuksien kannalta 1.1.2020 on huomattavasti sallivampi kuin 1.7.1959 leikkausajankohta. Vertailussa muihin kuntiin voimme todeta, että Vihdin malli on sallivampi tai yhtä salliva kuin niiden kuntien mallit, joita tässä selvityksessä on hyödynnetty.

Käyttämällä 1.1.2000 leikkausajankohtaa saavutetaan suuremman rakentamismahdollisuuden lisäksi myös selkeyttä maanomistajille. Maanomistajan kannalta on helpompaa ymmärtää ja omaksua vuoden 2000 kiinteistötilanne verrattuna vuoden 1959 tilanteeseen. Myös sellaisissa tilanteissa, jossa merkitsevin emätila on tutkittava, on 1.1.2020 leikkausajankohta suotuisampi. Epäselviä tilanteita syntyy vähemmän ja niiden tarkistaminen selkeämpää. Varsinkin laajemmalla alueella tämä vähentää mahdollisten virheiden määrää ja takaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Edullisuusvyöhykkeillä voidaan ohjata ja sijoittaa rakentamista yhdyskuntarakenteen suhteen suotuisalla tavalla. Vyöhykkeiden avulla on mahdollista huomioida alueiden eroavaisuuden ja samalla mahdollistavat yhdenvertaisen kohtelun samankaltaisissa tapauksissa.

Mahdollisen Vihdin hajarakentamisen mallin päivittäminen olisi hyvä huomioida seuraavat asiat edullisuusvyöhykkeissä:

- Yhdyskuntarakenteen kannalta tärkeät alueet(kylät)
- Yhtenäiset pelto- metsäalueet rajoittavina tekijöinä
- Saavutettavuus (tiet)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan:

”Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan taajamien eheyttämistä, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta, liikennetarpeen vähentämistä ja joukkoliikenteen edellytysten turvaamista. Keskustajaman lievealueille yksityisautoilun varaan levittäytyvä omakotiasutus on haaste näille pyrkimyksille. Tiivis yhdyskuntarakenne säästää niin yhdyskuntataloudellisia kustannuksia kuin luonnonvarojakin ja vähentää ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta. Merkittävän osan hajautumisen lisäkustannuksista maksavat asukkaat itse. Mutta osa lankeaa myös kaupungin eli kaikkien kunnan veronmaksajien maksettavaksi. Mm. koulujen, vanhusten huollon, liikennejärjestelyjen ja -turvallisuuden kustannuksiin asutuksen hajautumisella on vaikutusta.”

On syytä miettiä niitä kunnan kannalta tärkeitä alueita, joita toivotaan kehittyvän tiiviimmän lisärakentamisen myötä ja mitkä alueet on syytä säilyttää maaseutumaisempina.

4 VAIHTOEHDOT

Laadittujen selvitysten ja järjestettyjen työpajojen perusteella on muodostettu neljä erilaista etene-misvaihtoehtoa.

4.1 0+

- Jatketaan nykyisellä mitoitusmallilla, mutta määritellään ns. edullisuusvyöhykkeet uudelleen.
- Edullisuusvyöhykkeet VISY:stä
 - 1: osayleiskaavoitettavan kylän ydinalue
 - 2: osayleiskaavoitettava alue
 - 3: muu haja-asutusalue

4.2 VE 1

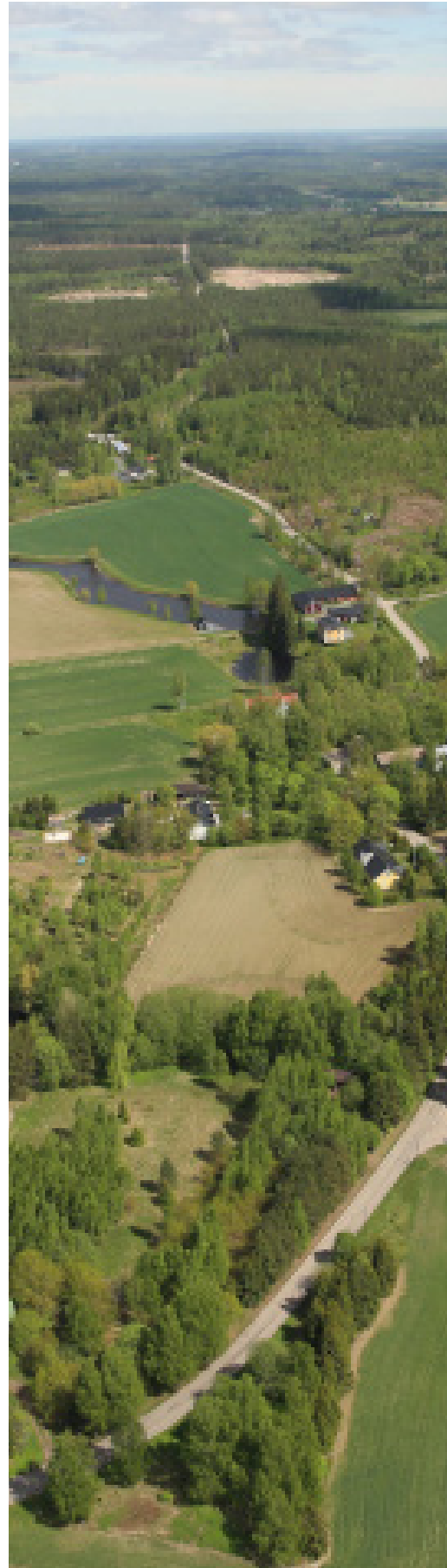
- Nykyinen mitoitusasteikko, mutta vuoden 2000 poikkileikkajankohhta
- Lisää laskennallista käytettävissä olevaa rakennusoikeutta FCG:n selvityksen mukaan noin 1600 rakennuspaikkaa
- Ei poista haastetta kyläkeskuksista
- Kyseessä merkittävä muutos
- Toimenpiteet: kirjattava vaikutukset ja asetettava nähtäville
- Odotusarvona, mikäli samalla ei ohjata rakentamista, kielteiset lausunnot valtion viranomaisilta
- Miten käsitellään voimassa olevia osayleiskaavoja, esim. Otalampi – Härkälä tai Nuuksion alue?

4.3 VE 2

- Nykyinen mitoitusasteikko, mutta avataan muita MRL 137 §:n edellytyksiä
- Suunnittelun painoarvo/näkökulma, emätilatarkastelun ja mitoituksen painoarvo tarkastelussa pienenee
- Toimenpiteet: kirjoitettava auki 137 §:n kohdat ja määriteltävä päätöksenteon kriteerit
- Haasteet:
 - miten varmistetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen?
- Saattaa johtaa nykyistä käytäntöä useampiin kielteisiin päätöksiin, vrt. liikenneturvallisuuden kannalta sopivaa.

4.4 VE 3

- Jotain ihan muuta, esimerkiksi:
 - Edellisten vaihtoehtojen yhdistelmä?
 - Osayleiskaavat?
 - Pitkäjänteinen kylien kehittäminen
 - Elinvoimaa kokonaisuuden, ei yksittäisten kiinteistöjen, kautta



5 EHDOTUS MAASEUTURAKENTAMISEN UUSIKSI PERIAATTEIKSI

Vaihtoehtojen yhdistelmä

Mitoitusperiaatteet

Vihdin kunnan uudet maaseuturakentamisen periaatteet pohjautuvat mitoituksen osalta käytössä olleeseen, Otalampi -Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa esitettyyn, rakennuspaikkojen mitoitukseen. Mitoitus on testattu osayleiskaavan mukana oikeusasteissa ja sillä on siten oikeudellinen pohja.

Otalampi-Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa oli käytössä kolme edullisuusvyöhykettä mitoituksen osalta. Mitoitusvyöhykkeet määriteltiin emätilojen osalta seuraavasti:

- Vyöhyke 1: etäisyys kouluun tai kauppaan 0-2 km
- Vyöhyke 2: etäisyys kouluun tai kauppaan 2-4 km
- Vyöhyke 3: etäisyys kouluun tai kauppaan yli 4 km

Vyöhykkeiden määrittelyyn ovat vaikuttaneet lisäksi bussireitistö ja tiestön taso.

Vyöhykkeiden määrittelyä ehdotetaan uudistettavan. Palveluverkon käyttö edullisuusvyöhykeitä pääsääntöisesti määrittävänä tekijänä on ongelmallinen tilanteissa, joissa palveluverkkoa saataan joutua tarkastelemaan tai tehostamaan.

Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti edullisuusvyöhykkeet määräytyvät poikkileikkavuoden 2000 emätiloilla seuraavasti:

- Vyöhyke 1: Vihdin strategisen yleiskaavan (kv 21.9.2020 § 37) mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden tulevat ydinalueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 0-2 km etäisyys kyläkeskuksesta. Lisäksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen (kv 9.9. 2019 § 35) mukaiset asemakaavoitettujen alueiden lievealueet.
- Vyöhyke 2: Vihdin strategisen yleiskaavan mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden uloimmat alueet. Osayleiskaavojen vireilletuloon asti, jolloin niiden aluelajuus selviää, käytetään vyöhykerajausta 2-4 km etäisyys kyläkeskuses-

ta. Lisäksi taajamissa sijaitsevista kouluista alle 4 km etäisyydellä sijaitsevat alueet.

- Vyöhyke 3: Muu, maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1. momentin nojalla määräytyvä suunnittelutarvealue.

Mikäli emätila sijoittuu saavutettavuuden tai palveluverkon näkökulmasta suotuisasti, ja jos uusi mitoitus suhteessa aiempaan heikentää maanomistajan oikeudellista asemaa, voidaan mitoituksessa perustellusti käyttää edellä mainittua edullisempaa mitoitusvyöhykettä.

Suunnittelutarvealueilla mitoituksen poikkileikkavuosi on vuosi 2000 ja 1.1.2000 voimassa olleet kiinteistöt ovat nk. emätiloja. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan edelleen Otalampi-Härkälä osayleiskaavan mukaisien emätilojen pinta-alojen mukaan kullakin edullisuusvyöhykkeellä.

Mitoitettavaa pinta-alaa määritettäessä emätilan pinta-alasta poistetaan ainoastaan rakentamiseen kelpaamattomat alueet, kuten suot ja vesistöt.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset

Suunnittelutarveratkaisuharkinta perustuu rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon määrittämiseen maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti. Prosessiin ei sisälly tarkoituksenmukaisuusharkintaa, eli ratkaisu on myönteinen mikäli edellytykset täyttyvät ja kielteinen, mikäli edellytykset eivät kokonaisuudessaan täyty.

Mitoitusperusteilla arvioidaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista yksittäisessä rakennushankkeessa suunnittelutarvealueella tai laajemmin osayleiskaavatyössä. Maanomistajien tasapuolista kohtelua arvioidaan osana maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1. momentin kohdan 1 mukaisten edellytysten täyttymisen arviointia: ”Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle”. Tästä kohdasta alueiden käytön muu järjestäminen viittaa erityisesti juuri muihin maanomistajiin kohdistuviin vaikutuksiin.

Mitoituksella on Vihdin kunnan lupakäytännöissä ollut perinteisesti suuri painoarvo.

Vihdin maaseuturakentamisen uusien periaatteiden mukaisesti valmistelussa lisätään painoarvoa myös muille maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisille edellytyksille. Suunnittelutarveratkaisun myöntämisen edellytyksiä on avattu yksityiskohdattaisemmin seuraavissa kappaleissa.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle tai yleiskaavoitukselle

Asemakaavoitukselle aiheutuva haitta voi muodostua etenkin asemakaavoitetun alueen lievealueella. Edellytyksien arvioinnissa keskeistä on, turvaako ratkaisu riittävän asemakaavoitusvaran. Asemakaavoitusvaralla tarkoitetaan paitsi uusia tontteja/rakennuspaikkoja, myös esimerkiksi kevyenliikenteen väyliä, kustannustehokasta kunnallistekniikkaa ja riittäviä puisto- ja virkistysalueita. Lievealueen hankkeissa tulee arvioida myös, onko asemakaavoitetun alueen laajentaminen kohteessa tarkoituksenmukaista, vai onko rakentaminen mahdollista ratkaista yksittäisin suunnittelutarveratkaisuin.

Yleiskaavoituksen osalta haitan arviointiin liittyy olennaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä määritetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja kohteen yleiskaavallinen tilanne. Voimassa olevan yleiskaavan alueella arvioidaan, noudattaako hanke kaavalla osoitettuja maankäytön tavoitteita. Mikäli alueella on vireillä (osa)yleiskaava ja alueella

ei ole rakennuskieltoa, on arvioitava, onko haettu rakentaminen tulevan kaavan maankäyttötavoitteiden mukainen.

Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta

Yhdyskuntateknisten verkostojen osalta harkinta keskittyy etenkin taajamien lievealueille, missä rakentamisen määrä saattaa paikoin edellyttää taajaman alueelle toteutetun kunnallisteknisen verkoston laajentamista. Yhdyskuntateknisten verkostojen osuus korostuu tämän lisäksi myös etenkin niissä kylissä, joissa asukasmäärä ja -tiheys saattaisi ylittää vesihuoltolain 6 §:n 2. momentin tarkoittaman kynnyksen. Näissä tilanteissa tulee lupakäsittelyssä harkita, onko rakentamisen lisääminen yksittäisin lupapäätöksin tarkoituksenmukaista, vai olisiko rakentaminen alueella ratkaistava kaavoituksellisin keinoin, jolloin myös mahdollisesti toteutettavan vesihuollon kustannustehokkuus voitaisiin maksimoida.

Liikenneväylien toteuttamisen ja liikenneturvallisuuden kannalta keskeisiä näkökulmia ovat jalankulun ja pyöräilyn tarpeiden turvaaminen sekä etenkin asemakaavojen lievealueella ajoväylien hallinnollinen luokitus (katu/maantie). Myös esimerkiksi meluntorjunnan tarpeet voivat nousta haasteeksi pää- tai maanteiden varsilla. Liikenneturvallisuuden kannalta olennaisia arvioitavia asioita ovat mm. mahdollisten kevyenliikenteen väylien olemassaolo tai suunnittelutilanne, valteiden ylitys- tai alituskohdat ja niiden toteutustilanne, liikennemäärät hakemuksen kohteen ympäristössä, pientareiden leveydet, bussipysäkkien sijainnit sekä yksityisteiden ja tonttiliittymien kytkeytyminen maantieverkostoon. Tulee harkita, onko hanke vihtiläisissä olosuhteissa mahdollista liikenneturvallisuuden kannalta toteuttaa yksittäisellä lupamenettelyllä, vai edellyttääkö hanke laajempaa kaavallista tarkastelua. Harkintaan vaikuttaa merkittävästi myös se, koskeeko hakemus vapaa-ajan asumista vai ympärivuotista asumista.

Palveluiden saavutettavuus liittyy sekä julkisiin että yksityisiin palveluihin. Lupakäsittelyssä tulee arvioida, missä lähimmät palvelut sijaitsevat ja onko rakentamista tarkoituksenmukaista lisätä etäällä palveluista. Harkintaan vaikuttaa merkittävästi se, onko hakemuksessa kyseessä vapaa-ajan asunto vai ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu rakennus. Vaikka etäisyys kouluun poistuu pääasiallisena mitoittavana tekijänä mitoitusperiaatteista, on koulu julkisena palveluna merkittävässä roolissa MRL 137 §:n tätä kohtaa harkittaessa.

Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Harkinnassa tulee huomioida mm. virkistysalueet, suojelualueet, Natura-alueet, maisema-alueet, rakennettu kulttuuriympäristö, harjijensuojelualueet ja muinaisjännökset. Lisäksi Vihdissä on laadittu selvitykset laajoista yhtenäisistä pelto- ja metsäalueista. Mikäli hanke sijoittuu laajalle yhtenäiselle pelto- tai metsäalueelle, tulee lupaa harkitessa arvioida, pirstooko hanke kokonaisuuden yhtenäisyyden ja olisiko hanke mahdollista sijoittaa niin, että hankkeen vaikutukset kokonaisuuteen jäisivät mahdollisimman pieniksi.

Mikäli hanke on mahdollista myöntää edellä mainituista arvoista huolimatta, voidaan lupaehdoilla määrittää esimerkiksi rakentamisen määrää, materiaaleja tai sijaintia kiinteistöllä.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Merkittävällä rakentamisella tarkoitetaan ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista. Merkittävän rakentamisen kynnyksen ylittymistä joudutaan harkitsemaan tapauskohtaisesti. Harkintaan vaikuttavat esimerkiksi rakennuspaikkojen lukumäärä, hankkeen suuri kerrosneliömetrimäärä tai rakennushankkeen pääkäyttötarkoitus suhteessa ympäröivään maankäyttöön tai kaavan sallimaan käyttötarkoitukseen. Pääsääntönä on, että suunnittelutarveratkaisulla voidaan ratkaista vain yksittäisiä hankkeita. Sillä ei voi korvata kaavoitusta niin, että päätetään jonkin alueen rakentamisesta.

Suunnittelutarveratkaisulla ei tule myöskään ratkaista sellaisia rakennushankkeita, joilla on merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tällä viitataan rakentamiseen, joka vaikutustensa vuoksi edellyttäisi kaavallista suunnittelua. Suunnittelutarveratkaisulla ei voida ratkaista esimerkiksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista.

6 VALITUN RATKAISUN VAIKUTUKSET

Muutos parantaa rakentamismahdollisuuksia niissä kylissä, joissa koulua ei nykypäivänä ole, mutta jotka on Vihdin strategisessa yleiskaavassa osoitettu osayleiskaavoitettaviksi alueiksi. Näitä kyliä ovat Olkkala ja Tervalampi.

Teoreettisia rakentamismahdollisuuksia muodostuu lisää myös asemakaavoitettujen alueiden lievealueille, sillä myös ranta-asemakaavojen lievealueet sisältyvät 1.-edullisuusvyöhykkeeseen. Osin myös taajamien lievealueet ovat entistä edullisemmalla vyöhykkeellä esimerkiksi Nummelan taajaman länsipuolella, koulun sijaitessa näissä kohteissa etäällä.

Muutos saattaa heikentää olosuhteita niillä alueilla, jotka eivät sijoitu Vihdin strategisen yleiskaavan osayleiskaavoitettaville alueille tai osayleiskaavoitettavan kylän ydinalueelle, mutta joissa on toiminnassa oleva koulu. Näiden alueiden osalta mitoitukseen on lisätty mahdollisuus perustellen hyödyntää paremman edullisuusvyöhykkeen mitoitustaulukkoa.

Muutos siirtää lupaharkinnan painoarvoa suunnittelullisempaan suuntaan siten, että harkinnassa otetaan entistä paremmin huomioon mm. yhdyskuntarakenteelliset näkökohdat, liikenneturvallisuus ja maisemalliset kysymykset.



V/HTI

