



# Maaseuturakentamisen uudet periaatteet

*Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyperusteet*



Kv 1.6.2021	§ 21	kv liite 1
Kh 24.5.2021	§ 126	
Kate 18.5.2021	§ 43	



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 18.5.2021	§ 43	Kate oheismateriaali
Kh 24.5.2021	§ 126	Kh oheismateriaali
Kv 1.6.2021	§ 21	Kv liite 1
2021 -->		

# SISÄLLYSLUETTELO

1 LÄHTÖKOHDAT	4
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki hajarakentamisen 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 hajarakentamisen ohjaamisesta	7
3.3 Emätilojen rakentamisen tilanne ja poikkileikkausajankohdan muutos	8
4 VAIHTOEHDOT	11
4.1 Vaihtoehto 0+	11
4.2 Vaihtoehto 1	11
4.3 Vaihtoehto 2	11
4.4 Vaihtoehto 3	11
5 EHDOTUS MAASEUTURAKENTAMISEN UUSIKSI PERIAATTEIKSI	12
Vaihtoehtojen yhdistelmä	12
6 EHDOTETUN RATKAISUN VAIKUTUKSET	15
7 KUULEMINEN	16
8 MAASEUTURAKENTAMISEN UUDET PERIAATTEET	20
9 RATKAISUN VAIKUTUKSET	23

# 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 vähähiiliselle 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. Vihdin 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, sitä voi koskea maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:ssä tarkoitettu rantojen suunnittelutarve 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 rakennusluvalle 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 maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin mukaisiksi suunnittelutarvealueiksi seuraavat kohteet:

- 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 hyväksyttyihin 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 mitoitustaulukkoa ja -vyöhykeistystä.

Otalampi-Härkälä ym. kylien osayleiskaavassa mitoitussyöhykkeet 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:

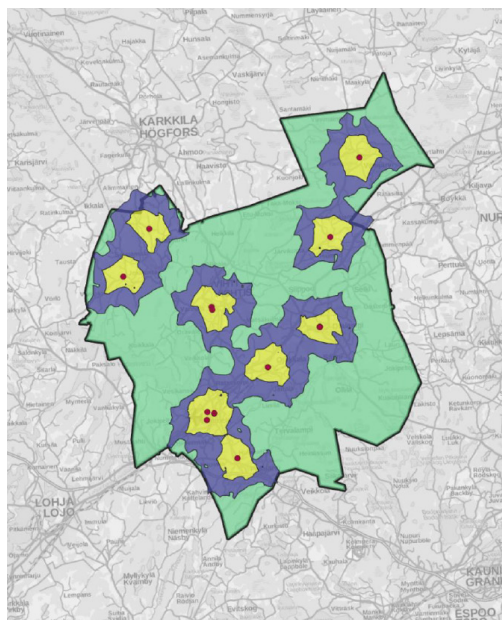
- Miten käytössä oleva mitoitusmalli toimii kestävä yhdyskuntarakenteen näkökulmasta?
- Mikä on nykyisillä periaatteilla Vihdin alueen emätilojen rakentamismahdollisuuksien tilanne? Onko rakentamismahdollisuuksia jäljellä ja mihin ne sijoittuvat?
- Miten poikkileikkausajankohdan muutos vaikuttaisi rakentamismahdollisuuksien 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.

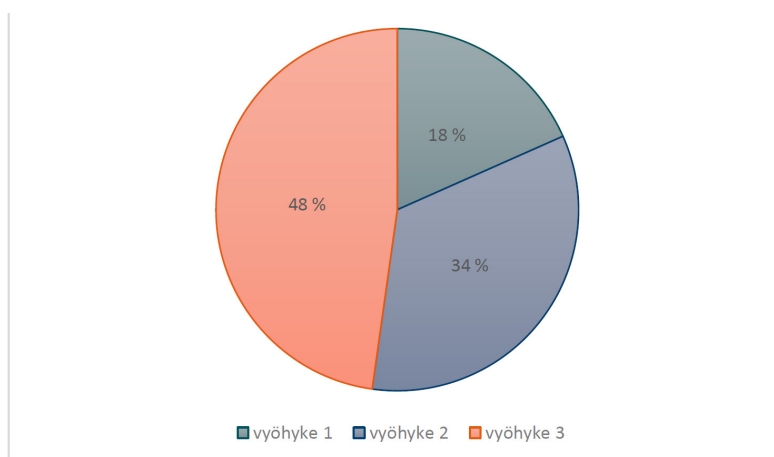
Pohjatietoina toimi kiinteistöjaotuskartta molemmilta ajankohdilta sekä voimassa oleviin mitoitusperusteisiin pohjautuva vyöhykekartta (oikealla).



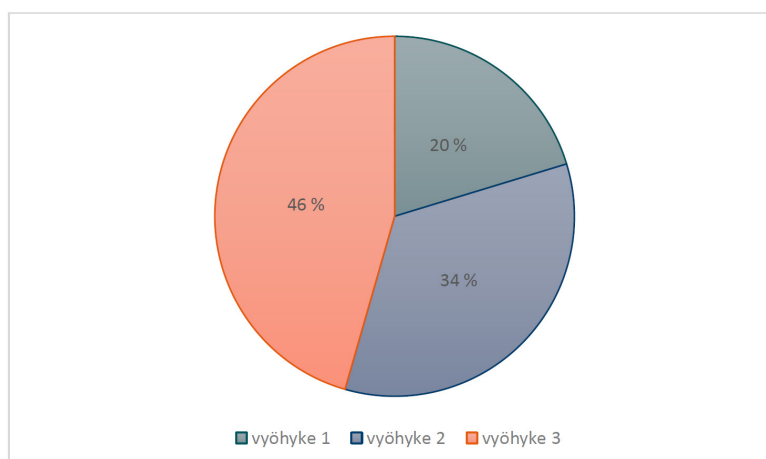


Selvityksen perusteella nykyisellä käytännöllä Vihdin kunnassa on yli 7200 teoreettista hajakennuspaikkaa käyttämättä. Mikäli poikkileikkusajankohtaa muutetaan vuoteen 2000, on teoreettisia uusia rakennuspaikkoja noin 8900. Molempien ajankohtien osalta 1. edullisuusvyöhykkeelle sijoittuu kaikista teoreettisista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

	Leikkausajankohta 1.1.2000	Leikkausajankohta 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 leikkausajankohtana.



Kuva 8 Mahdollisten rakennusoikeuksien jakaantuminen vyöhykkeille 1.1.2000 leikkausajankohtana.

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 poikkileikkasajankohtaa 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 Vaihtoehto 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 Vaihtoehto 1

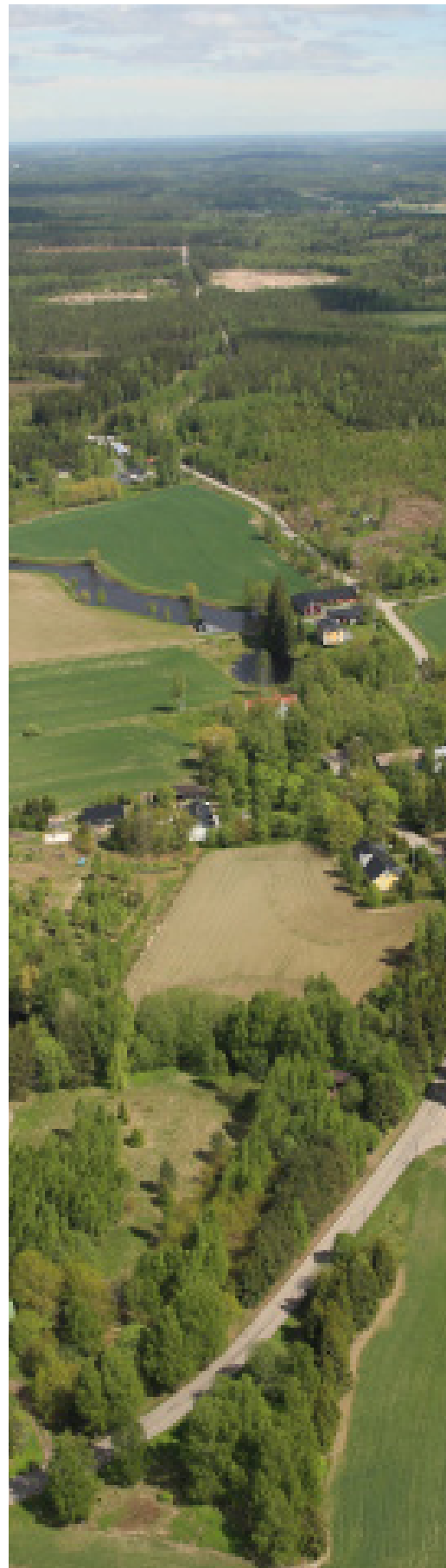
- Nykyinen mitoitusasteikko, mutta vuoden 2000 poikkileikkajankohhta
- Lisää laskennallista käytettävissä olevaa rakennusoikeutta FCG:n selvityksen mukaan noin 1600 rakennuspaikkaa
- Ei poista haastetta kyläkeskuksista
- Kyseessä merkittävä muutos
- Toimenpiteet: kirjattava vaikutukset ja asetettava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

## 4.3 Vaihtoehto 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 Vaihtoehto 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 kyläkeskuksesta.

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 EHDOTETUN 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.

# 7 KUULEMINEN

Vihdin kunnanhallitus päätti kokouksessaan 23.11.2020 § 210 asettaa ehdotuksen Vihdin maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi nähtävillä edellä esitetyllä tavalla 30 vuorokauden ajaksi maankäyttö- ja rakennuslain hengessä vuorovaihtusprosessin käymiseksi sekä kuntalain 22 §:n tarkoittamalla tavalla osallistumismahdollisuuden järjestämiseksi. Ehdotus pidettiin nähtävillä 10.12.2020 – 21.1.2021 välisen ajan.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenteen ja ympäristön vastualueet)
- Uudenmaan liitto
- Lohjan kaupunki
- Karkkilan kaupunki
- Kirkkonummen kunta
- Espoon kaupunki
- Hyvinkään kaupunki
- Siuntion kunta
- Nurmijärven kunta
- Lopen kunta
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas)
- Vihti-Seura ry
- Nummelan Kilta ry
- SuurVihdin Kilta ry
- Vihdin Yrittäjät

Lausunnot antoivat:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ympäristön vastualue)
- Uudenmaan liitto
- Lohjan kaupunki
- Hyvinkään kaupunki
- Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas) ja SuurVihdin Kilta ry (yhteislausunto)
- Vihdin yrittäjät
- Vihdin Omakotiyhdistys ry (lausuntopyynnön ulkopuolelta)

Lisäksi ehdotuksesta saatiin kaksi mielipidettä.

## Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus muistuttaa lausunnossaan, että kaavan laatimisen kynns ylitty nopeasti. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että hajarakennusoikeuden määrittely ei ole oikea keino ohjata haja-asutusalueiden rakentamista, sillä edes kaavaa varten tehdyllä mitoitustarkastelulla ei ole välitöntä oikeudellista asemaa. Mitoituksen määrittelemisen kaavasta erillisenä on ongelmallinen, koska tällöin ei tule huomioiduksi sellaiset olennaiset suunnittelulementit, jotka sisältyvät maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Tällöin mitoitukselle syntyy liian suuri painoarvo.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Vihdin kunnan esittämät perusteet poikkileikkausajankohdan muutokselle eivät ole oikeuskäytännön mukaisia eikä riittäviä. Mikäli ajankohdaksi valitaan joku muu kuin 1.7.1959, on kunnan osoitettava, että rakennustoiminta tätä ajankohtaa ennen on ollut niin vähäistä, ettei sillä ole merkitystä yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Poikkileikkausajankohdan määrittämisen lähtökohtana ei tule olla se, miten salliva se on maanomistajia kohtaan. Poikkileikkausajankohta tulee sitoa perustellusti kunnan kehitykseen eikä lainsäädännön voimaantulopäivään.

ELY-keskus katsoo vielä, että edullisuusvyöhykkeiden määrittelyn avulla tulisi esitettyä tarkemmin pyrkiä luomaan eheän ja ilmastoystävällisen yhdyskuntarakenteen muodostumista. ELY-keskus toteaa, että ehdotus on ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, MAL-sopimuksen/-suunnitelman, kuntastrategian, Vihdin kunnan omien ilmastotavoitteiden ja strategisen yleiskaavan kanssa. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa lopuksi, että maankäytön suunnittelussa tehtävien ratkaisujen tulee edesauttaa eheän yhdyskuntarakenteen muodostumista ja liikennetarpeen vähentämistä.

## Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan, että vaikka periaate-ehdotus perustuu kattavaan tarkasteluun, ovat kunnan hajarakentamiseen liittyvät tavoitteet ja ehdotuksessa esitetyt periaatteet monilta osin valtakunnallisten, maakunnallisten ja kunnan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden ja periaatteiden vastaisia. Uudenmaan liitto jatkaa,



että Vihdin strategisen yleiskaavan mukaan Vihdin kasvu ohjataan hyvin saavutettaville alueille, jos mahdollista asemanseuduille sekä muihin joukkoliikenteen solmukohtiin sekä joukkoliikennereittien varrelle. On hyvä pohtia, miten kasvua voidaan ohjata ja keskittää tavoitteiden mukaisesti tukemaan tulevan aseman edellytyksiä, jos samalla hajarakentamisen edellytyksiä helpotetaan.

Uudenmaan liitto lausuu lopuksi, että ennen kuin maaseuturakentamisen periaatteet hyväksytään, on tärkeä tarkistaa, täyttävätkö ne MRL:n ja Vihdin strategisen yleiskaavan yhdyskuntarakenteen kestävä kehityksen mukaiset tavoitteet.

#### **Lohjan kaupunki, vetovoimalautakunta**

Lohjan kaupunki toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole ehdotuksesta huomautettavaa. Lausunnossa jatketaan kuitenkin, että Lohjan kaupungin edullisuusvyöhykkeet sisältyvät maankäytön rakennemalliin 2013-37 ja niitä on tarkennettu osayleiskaavoissa. Rakennemallia on tarkoitettu tarkistaa vuoden 2021 aikana. Lohjalla toistaiseksi käytetty mitoituksen poikkileikkausvuosi on 1959.

#### **Hyvinkään kaupunki, kaupunginhallitus**

Hyvinkään kaupungin lausunnossa kiinnitetään huomiota ehdotuksen koostamiseen, sillä käytännössä rakennuspaikkojen määrä olisi ehdotuksen mukaan määritelty yhdessä osayleiskaavassa, mitoitusvyöhykkeet olisi määritelty toisessa yleiskaavassa ja emätilatarkastelun poikkileikkausvuotta ei olisi määritelty kummassakaan yleiskaavassa. Hyvinkään kaupungin lausunnossa tähdennetään, että Hyvinkäällä Kytäjän ja Palopuron-Ridasjärven osayleiskaavoissa, jotka kattavat noin 93 % asemakaava-alueen ulkopuolisesta alueesta, on osoitettu rakennuspaikkojen määrän tilakohtainen mitoitus osayleiskaavamääräyksissä.

#### **Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry (Viakas) sekä SuurVihdin Kilta ry**

Yhteislausunnossa todetaan, että Vihdin kunnan vanha käytäntö on jäänyt ajastaan jälkeen maankäyttö- ja rakennuslakiin v. 2017 tulleiden rakentamisen luvitusta helpottavien muutosten myötä ja päivitetyn kuntastrategian myötä, jossa mainitaan kuntakohtaisen sääntelyn purkamisen. Lisäksi kunnanvaltuusto on linjannut, että rakennuspaikan etäisyys kunnan palveluverkosta rakennusoikeuden kriteerinä poistetaan. Lausunnossa kysytään, miten Vihdin kunnassa määritetään maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiset suunnittelutarvealueet ja kuka määrittäytyksen tekee. Lausunnossa esitetään lisäysoikeus ehdotuksen sivulle 5, jossa toisen kappaleen alussa on syytä mainita MRL:n pykälä. Toinen lisäysoikeus kohdis-

tuu sivulle 12 (ehdotus maaseuturakentamisen uusiksi periaatteiksi), ja kohtaan tulisi lisätä FCG:n laatimasta selvityksestä seuraava suora lainaus: ”Jokaiselle emätilalle kuuluu kuitenkin mitoitukselta riippumatta yksi rakennuspaikka, mikäli tila on rakentamiseen sopiva ja täyttää rakennuspaikan vaatimukset. Näin ollen rakennusoikeutta käyttämättömälle emätilalle voidaan osoittaa 1 uusi rakennuspaikka laskennallisesta mitoitukselta riippumatta.”

Lausunnossa todetaan, että on hyvä ratkaisu tuoda poikkileikkausvuosi tälle vuosituohannelle, vuoteen 2000. Lausunnossa pidetään hyvänä myös ehdotusta, jonka mukaan emätilalaskelmasa emätilan pinta-alasta vähennetään vain suot ja vesistöt ja muut rakentamiseen kelpaamattomat alueet.

Lausunnon lopuksi todetaan, että olisi mielenkiintoista lukea, millainen vaikutus näillä periaatteilla on sosiaalisesti kestäväan kehitykseen, joka tarkasteltavan ehdotuksen ensimmäisessä kappaleessa mainittiin yhdeksi maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteeksi, maaseutukylässä, jossa uutta rakentamista ei sallita ainoana kielteisyyden perusteluna emätilalaskelma. Insinöörimäisen numerotarkastelun lisäksi tulisikin tarkastella mallin vaikutuksia laajemmin, mm. koko kunnan verotuloihin, maaseutukylien elinvoimaan, sosiaalisiin olosuhteisiin, kyläkulttuuriin, yhteisö rakenteen pysymiseen tai rapautumiseen. Tämänkin esityksen heikkoutena on se, että kokonaisnäkemys mallin vaikutuksista puuttuu.

#### **Vihdin Yrittäjät ry**

Lausunnossa todetaan, että emätilatarkastelun poikkileikkausajankohdaksi tulee yksiselitteisesti ottaa 1.1.2000 ja kysytään, jos näin ei tehdä, kenen etua, tavoitteita ja tahtotilaa tällä ajetaan? Lisäksi lausunnossa ehdotetaan, että maaseuturakentamisen uusia periaatteita selkeytetään ja tehdään ne selvästi rakentamista helpottavaksi. Vyöhyke- mitoitukselta voitaisiin lausunnon mukaan luopua kokonaan. Lopuksi lausunnossa todetaan, että tällaisten asioiden käsittelyä varten tulisi olla erillinen elinkeinoryhmä tms.

#### **Vihdin omakotiyhdistys ry**

Lausunnossa viitataan ns. koronakriisin aiheuttamaan muutokseen asumisessa ja todetaan, että väestön ja työpaikkojen keskittäminen ei ole kestäväan ja ekologiseen tulevaisuuteen tähtäävä ratkaisu. Liikkumisen osalta lausunnossa muistutetaan, että huomiota tulisi kiinnittää myös tulevaisuuden, vasta kehitteillä oleviin, kestäviin liikkumisen muotoihin. Lausunnossa

esitetään kantatilatarkastelusta luopumista tai poikkileikkausajankohdan 2000 tai muun ajankohdan käyttöönottoa. Lausunnossa todetaan, että laajempi rakentaminen kyliin pitää kylät elinvoimaisina, vireinä ja kehittyvinä. Väestömäärän kasvaessa myös kuljetusten yksikköhinta laskee. Julkisen liikenteen valtateiden pikavuorojen tiukka ja rajoitettu pysäkkipaikkojen määrän säätely on poistunut. Vihdissä on erinomainen mahdollisuus ottaa käyttöön avautuneet, uudet pysäkkimahdollisuudet. Luonnonläheinen asuminen on tulevaisuuden ekologisin ja turvallisin asumismuoto. Kun luonto on lähellä, poistuvat jopa 500-600 km, jopa ylikin, matkat luonto- ja harrastuskohteisiin.

### **Mielipide 1**

Mielipiteessä todetaan, että periaatteissa tulee yksiselitteisesti määritellä käsite "rakentamiseen kelpaamaton" niin, että kaikkia maaanomistajia käsitellään tasapuolisesti.

### **Mielipide 2**

Mielipiteessä esitetään, että haja-asutusalueella on turvattava vapaa rakennusoikeus, sillä perustuslaissa on turvattu vapaus valita asuinpaikkansa. Mielipiteessä viitataan emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtaan ja kysytään, eikö ajankohdan jälkeen ole tapahtunut uudelleenarviointitarvetta alueellisessa rakentamistarpeessa. Maaseuturakentamisen säätelyn katsotaan olevan silkkää poliittista määrittelyä tiettyjen poliittisten tahojen puolelta. Myös kunnan raakamaan osto saa mielipiteessä kritiikkiä ja toisaalta mielipiteessä pohditaan, saataisiinko kaavoitus ulkoistamalla parempaa tulosta aikaan.

### **Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset maaseuturakentamisen uusiin periaatteisiin:**

#### ***Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta***

Poikkileikkausajankohta säilytetään voimassa olevan käytännön mukaisesti ajankohdassa 1.7.1959. Poikkileikkausajankohdan siirtämistä esimerkiksi ajankohtaan 1.1.2000 (maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivä) tutkitaan Tervalammen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tai vaihtoehtoisesti koko kunnan strategisen yleiskaavan päivityksen yhteydessä.

Perustelut: Nykyinen käytäntö edustaa jatkuvuutta ja pitkäjänteisyyttä kunnan päätöksenteossa, ja toteuttaa yhdenvertaisen kohtelun periaatetta parhaalla mahdollisella tavalla. Vaikka poikkileikkausajankohdan 1.1.2000 käyttöönotto on nähty

perustelluksi Kuntaliiton selvityksessä "Maaseutalueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate", on samassa selvityksessä tuotu esiin erillisen periaatepäätöksen ja oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen muodostama ristiriita tasapuolisen kohtelun kannalta. Selvityksessä todetaan mm.: "Jos lupakäytännössä otetaan käyttöön uusi tapa käyttää emätilaperiaatetta ja/tai uusi poikkileikkausajankohta, käytännön muuttaminen tulee perustella, ja jatkossa uuden linjan pitää olla johdonmukainen. Jos kunnassa on voimassa mitoitettavia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja ja lupakäytäntöä muutetaan sallivampaan suuntaan, tulee miettiä, onko tasapuolista mahdollistaa rakentamisen yksittäisin luvuin sallivammin periaatein kuin oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa. Tulee muistaa, että yksittäisin luvuin voidaan sallia vähemmän rakentamista kuin suunnitelmaan eli yleiskaavaan perustuen, koska tulevaan kaavoitukseen tulee jättää suunnitteluväli."

Lisäksi selvityksessä todetaan: "Jos tehdään emätilaperiaatteen kehittämistä koskeva periaatepäätös, sen perusteella ei voida ohittaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja sen ratkaisuja, jossa on käytetty emätilaperiaatetta. Jos periaatepäätöksen mukaisesti aletaan suunnittelutarveratkaisuja/ poikkeamispäätöksiä harkittaessa poiketa johdonmukaisesti yleiskaavasta ja sen mitoituksesta, murennetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteet. Rakentamismahdollisuuksien määrittämistä koskeva erillinen periaatepäätös on ongelmallinen myös siinä mielessä, että siihen ei sisälly vuorovaikutusta ja vaikutusten arviointia kuten kaavaprosessissa."

Vihdin kunnassa on voimassa oikeusvaikutteisia mitoitettavia osayleiskaavoja mm. Otalampi - Härkälän alueella.

Voimassa olevan käytännön jatkaminen poikkileikkausajankohdan osalta on periaatepäätöksenä ehdotettua poikkileikkausajankohtaa paremmin linjassa mm. valtakunnallisten alueidenkäyttöävoitteiden, maakuntakaavan, koko kunnan strategisen yleiskaavan ja kunnan ilmastostrategisten linjausten kanssa.

Poikkileikkausajankohdan muuttamisen tutkimisen kaavaprosessin yhteydessä mahdollistaa riittävän vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin sekä sen, että rakentamisen edellytykset tutkitaan mitoitusta laajemmin maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n tarkoittamalla tavalla.

### *Mitoitusvyöhykkeet*

Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyä tarkistetaan siten, että määrittely on ehdotuksena esitettyä selkeämpi ja samalla se edistää kylien elinvoimaisuutta mahdollisimman kestäväällä tavalla.

Perustelut: Ehdotuksessa esitetty vyöhykkeiden määrittely, etenkin vyöhykkeiden 1 ja 2 osalta, oli sisällöltään ja sanamuodoltaan epäselvä.

### *Lisäesitykset*

Sivulle 5 lisätään maankäyttö- ja rakennuslain pykälä lausunnossa esitetyllä tavalla. Maaseuturakentamisen uusiin periaatteisiin (kohta 8) kirjataan kappale koskien rakentamattomia emätiloja ja niiden rakentamisen mahdollisuuksia.

Perustelut: Sivun 5 lisäys täsmentää kohdan 1.2 toista kappaletta. Toinen Vihdin asukas- ja kylätoiminta ry:n (Viakas) sekä SuurVihdin Kilta ry:n lausunnossa esitetty lisäehdotus liittyy ehdotusvaiheen periaatetekstiin, jolloin se on prosessin tässä kohtaa tarkoituksenmukaisinta sijoittaa hyväksyttäväksi esitettävään periaatemuotoiluun, eli otsikon nro 8 alle. Lisäystä ei esitetä suorana lainauksena, sillä yksittäisen emätilan rakentamismahdollisuuksiin vaikuttaa suunnittelutarvealueella maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisen rakennusluvan erityiset edellytykset.

# 8 MAASEUTURAKENTAMISEN UUDET PERIAATTEET

## 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 poikkileikkausvuoden 1959 emätiloilla seuraavasti:

- Vyöhyke 1: Vihdin strategisen yleiskaavan ( kv 21.9.2020 § 37) mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden tulevat ydinalueet, kuitenkin siten, että vyöhykkeeseen luetaan kuuluvaksi alueet 0-2 km etäisyydellä kyläkeskuksesta. Lisäksi Vihdin kunnan rakennusjärjestyksen ( kv 9.9. 2019 § 35) mukaiset asemakaavoitettujen alueiden lievealueet.
- Vyöhyke 2: Vihdin strategisen yleiskaavan mukaiset osayleiskaavoitettavien kyläalueiden uloimmat alueet, kuitenkin siten, että vyöhykkeeseen luetaan kuuluvaksi alueet 2-4 km etäisyydellä kyläkeskuksesta. Lisäksi taajamissa sijaitsevista kouluista alle 4 km etäisyydellä sijaitsevat alueet.
- Vyöhyke 3: Muu 1. tai 2. vyöhykkeisiin kuulumaton, MRL 16§: 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.

Vyöhykkeiden 1 ja 2 osalta kyläkeskuksen määrittelyssä hyödynnetään Vihdin strategisen yleiskaavan laadinnan yhteydessä laadittua vyöhykemallia (FCG, 2018).

Suunnittelutarvealueilla mitoituksen poikkileikkausvuosi on edelleen vuosi 1959 ja 1.7.1959 voimassa olleet kiinteistöt ovat nk. emätiloja. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan Otalampi-Härkälä osayleiskaavan mukaisien emätilojen pinta-alojen mukaan kullakin edullisuusvyöhykkeellä.

Mikäli emätila on rakentamaton ja haettu rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 136 ja 137 §:ssä esitetyt edellytykset suunnittelutarvealueella, on emätilan rakentamattomuudella erityinen, mitoituksen sivuuttava, painoarvo lupaharkinnassa.

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

Vuoden 2000 poikkileikkausajankohdan käyttöönotto otetaan lähtökohdaksi ensimmäisen kylään laadittavan mitoittavan MRL 44§:n mukaisen osayleiskaavan yhteydessä (Tervalammen osayleiskaava). Tervalammen osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen on määrä tulla kaavoitus- ja teknisen lautakunnan käsitellyn kesäkuussa 2021.

Kun mitoitus ja vaikutusten arviointi käsitellään osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista kaavoitusprosessia, saa mitoitus kaavaratkaisun myötä lainvoiman. Näin ollen osayleiskaavan mukaisia mitoitusperusteita on mahdollista soveltaa myös muille alueille tehtävissä suunnittelutarveratkaisuissa.

Erillinen periaatepäätös, jolla merkittävästi muutetaan ratkaisuperusteita, ei pohjaa maankäyttö- ja rakennuslakiin. Näin ollen periaatteeseen nojautuvat suunnittelutarveratkaisupäätökset ovat maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta ongelmallisia. Mikäli poikkileikkausajankohtaa muutettaisiin kaavoituksesta tai esimerkiksi rakennusjärjestyksestä erillisellä periaatepäätöksellä, asettaisi se voimassa olevien osayleiskaavojen alueilla olevat emätilat eriarvoiseen asemaan. Tämä johtaisi myös tilanteeseen, jolloin yksittäisellä luparatkaisulla olisi mahdollista tuottaa enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitä kaavoittamalla on voitu osoittaa.

### **Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset edellytykset**

Suunnittelutarveratkaisuharkinta perustuu rakennusluvun 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 lupakäytännössä 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 yksityiskohdaisemmin 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 kevy-

enliikenteen 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 lupapäätösin 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.

# 9 RATKAISUN VAIKUTUKSET

Esitetty vyöhykkeiden määrittelyn muutos ei vaikuta laskennallisen rakentamispotentiaalin määrään merkittävästi.

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.

Nämä erilliset maaseuturakentamisen periaatteet on laadittu yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen käsittelyn toimintaohjeeksi.



V/HTI

