

OYKT 2017-2019

UUDEN ASUTUKSEN MITOITUS JA OHJAUSMENETELMÄT RAKENNUSKAAVOITETTAVIEN ALUEIDEN ULKOPUOLELLA

1 YLEISTÄ

Seuraavassa on esitetty periaatteet, joilla rakentamista ohjataan niillä yleiskaava-alueilla, joihin ei ole tarkoitus laatia rakennuskaavaa. Keskeisiä esitettäviä asioita ovat

- mitoitusperiaatteet, joilla määritetään tilakohtainen rakennusoikeus
- suunnittelumenetelmä
- yleiskaavan vaikutus rakennuspaikan vähimmäiskokoon

2 OSAYLEISKAAVAN JA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN KESKINÄINEN SUHDE

Uuden asutuksen sijoittumista ja määrää ohjataan osayleiskaavoilla ja niitä tukevilla rakennusjärjestyksen määräyksillä.

Osayleiskaavassa osoitetaan

- aluevaraukset eri käyttötarkoituksiin
- rakennusoikeuden siirrot tilan tai maanomistussyksikön sisällä
- rakennuspaikkojen lukumäärän määrittämisperusteet (selostuksessa, joka ei vahvistu).

Rakennusjärjestyksessä määritetään

- rakennuspaikan vähimmäiskoko, joka riippuu mille rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle rakentaminen sijoittuu ja mikä on yleiskaavan maankäyttövaraus.
- rakennuspaikan rakennusoikeus.

Osayleiskaavat ja rakennusjärjestys tukevat siten toisiaan.

Osayleiskaavan vahvistaa lääninhallitus. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Siten rakennuspaikan vähimmäiskokoa voidaan tarvittaessa myöhemmin joustavasti muuttaa tarvitsematta muuttaa yleiskaavaa.

3 MITOITUS

3.1 Yleiset perusteet

Asetettujen väestökehitystavoitteiden mukaisesti rakentamista keskustaajaman ulkopuolilla alueilla pyritään säätämään siten, että väestökasvu näillä alueilla jää vähäiseksi. Tältä pohjalta seuraavassa esitetyt rakennusoikeuden laskentamenetelmät perustuvat yleisesti ottaen haja-asutusoikeuden osoittamiseen.

Suunnitelman tarkoituksena ei ole ohjata haja-asutusalueelle uutta asutusta, vaan ohjata sitä rakentamista, mikä sinne maanomistukseen liittyvän rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen kysynnän vuoksi joka tapauksessa sijoittuu.

Maanomistukseen liittyvästä haja-asutusoikeudesta johtuen asuntoaluevarausten laajuutta ei voida perustaa väestötavoitteisiin. Sensijaan suunnitelmassa osoitetaan tiloittain missä haja-asutusluonteinen rakennusoikeus voidaan käyttää. Rakentamisen määrää säätelee ennen muuta rakennuspaikkojen kysyntä ja maanomistajien myyntihalukkuus. Huomattava osa osoitettavista asuntoalueista jää ilmeisesti kokonaan toteutumatta.

3.2 Rakennusoikeuden osoittaminen

Vahvistettavassa osayleiskaavakartassa ei rantoja lukuunottamatta yleensä osoiteta rakennuspaikkojen lukumäärää. Sensijaan osayleiskaavan selostuksessa määritetään rakennusoikeuden laskentaperiaate, jonka mukaan tilakohtainen rakennusoikeus voidaan määrittää. Ohjeellinen tulkinta rakennuspaikkojen lukumäärästä asuntoalueilla esitetään yleiskaavan liitekartalla. Laskentamenetelmää ja liitekarttaa ei vahvisteta ja ne jäävät ohjeeksi rakennuslupakäsittelyä varten ja havainnollistavat maanomistajalle sallittavaa rakennuspaikkojen lukumäärää.

3.3 Rakennusoikeuden laskeminen

Tilan ohjeellinen rakennusoikeus riippuu

- tilan pinta-alasta ja rakennuskelpoisuudesta
- millä rakentamisen edullisuusvyöhykkeellä tila tai sen osa sijaitsee

Mitoitusperusteet on tarkoitettu ohjeeksi, josta voidaan poiketa tapauskohtaisen harkinnan perusteella hyväksytyjen tavoitteiden hengessä. Siten esim. edulliset luontosuhteet voivat nostaa rakennusoikeutta ja ympäristöongelmat, kuten maiseman sietokyky, meluhaitat ja epäedullinen maaperä laskea sitä.

Tilasta vuoden 1958 jälkeen muodostetut rakennuspaikat sekä myönnetyt rakennus- ja poikkeusluvut katsotaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi (kohta 3.35).

3.30 Pinta-alan laskeminen

Pinta-alaa laskettaessa pellon pinta-alasta otetaan korkeintaan puolet huomioon.

Rakennuskelvottomia laajahkoja alueita ei lueta pinta-alaan (esim. suot, korkeat lakialueet, louhikot ja tulva-alueet).

Jos samalla omistajalla on useita alle 10 ha:n kokoisia rekisteritiloja, rakennusoikeuden laskeminen rekisteritiloittain johtaa maaomistajien tasapuolisuutta ajatellen liian suureen rakennusoikuteen. Oikeudenmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi pieniä tiloja lasketaan tällöin harkinnan mukaan yhteen seuraavien periaatteiden hengessä:

- Jos tila on jaettu ja muodostetut uudet tilat ovat edelleen samalla omistajalla, tilat lasketaan pinta-alaa laskettaessa aina yhteen.
- Jos maatila muodostuu useasta vierekkäin sijaitsevasta rekisteritilasta.
- Jos maatilaan kuuluu pieniä lisäalueen luonteisia rekisteritiloja.

3.31 Edulliset vyöhykkeet

Edullisia vyöhykkeitä ovat pääsääntöisesti voimssa olevan rakennusjärjestyksen alueet 2, 3 ja 4. Rajauksia on korjattu yleiskaavatyön aikana.

- a) Tilan rakennusoikeus johdetaan tilan siitä pinta-alasta, joka sijaitsee edullisella vyöhykkeellä. Pinta-ala lasketaan kohdan 3.30 mukaisesti. Laskentamenetelmä on seuraava

pinta-ala vähintään ha	rak. oik. rak. paikkaa
rak. järj. minimi	1
3,0	2
6,0	3
10,0	4
seuraava täysi 5 ha	+ 1

- b) Ranta-alueelle sallittava rakennusoikeus sisältyy pinta-alasta johdettuun rakennusoikeuteen ja on riippuvainen rantaviivan pituudesta (ks. kohta 3.33).

Edellytyksenä edellämainitulle rakennusoikeudelle on niiden yleisten edellytysten täyttyminen, jotka rakennuslaissa on asetettu rakennuspaikalle.

3.32 Edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet

Näihin alueisiin kuuluvat muut kuin kohdassa 3.31 todetut alueet.

- a) Tilan rakennusoikeus johdetaan tilan siitä pinta-alasta, joka sijaitsee edullisen vyöhykkeen ulkopuolella. Pinta-ala lasketaan kohdan 3.30 mukaisesti. Laskentamenetelmä on seuraava:
- jokaisella tilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimuksen on yksi rakennuspaikka
 - pinta-ala vähintään 10 ha, 2 rakennuspaikkaa ja
 - tämän jälkeen yksi rakennuspaikka lisää jokaista täyttä 10 ha kohti.
- b) Ranta-alueelle sallittava rakennusoikeus sisältyy pinta-alasta johdettuun rakennusoikeuteen ja on riippuvainen rantaviivan pituudesta (ks. kohta 3.33).

Edellytyksenä edellämainitulle rakennusoikeudelle on niiden yleisten edellytysten täyttyminen, jotka rakennuslaissa on asetettu rakennuspaikalle.

3.33 Ranta-alueet

Rannaksi luetaan vesistön ranta, eli meren, järvien, lampien ja veneellä kulkukelpoisten jokien rannat ja saaret.

Ranta-alue ulottuu 200 - 300 metrin etäisyydelle rannasta, riippuen siitä mikä alue tukeutuu rantaan. Saaret ovat kokonaan ranta-alueita.

Rantaviivaa mitattaessa otetaan 100 metriä kapeammista niemistä ja saarista tai niiden osista huomioon vain puolet. Pienehköt mutkat rantaviivassa oikaistaan. Rakennuskelvottomia laajahkoja ranta-alueita ei lueta rantaviivaan. Suppeat rakennuskelvottomat ranta-alueet sensijaan luetaan mukaan, koska ne eivät estä haja-asutusoikeuden käyttöä.

Ranta-alueelle sallittava rakennusoikeus sisältyy pinta-alasta johdettuun rakennusoikeuteen ja on riippuvainen rantaviivan pituudesta seuraavasti:

Järvet ja joet

Rakennusoikeus enintään 4 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti.

Mantereen meren ranta

Rakennusoikeus enintään 5 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti.

Meren saaret

Rakennusoikeus enintään 4 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti. Kaksi hehtaaria pienemmillä saarilla ei ole rakennusoikeutta.

Rantakaavakerroin

Jos alueelle laaditaan rantakaava, rakennusoikeutta voidaan luontoa säästävällä kaavaratkaisulla korottaa.

Yhteisrantakerroin

Jos edellisten mukainen rantarakennusoikeus käytetään yhteisrantaaisina rakennuspaikkoina, rakennusoikeus voidaan kertoa 1,5-2:lla riippuen rakennuspaikkojen etäisyydestä rannasta.

Vapaan rannan osuus

Vähintään 50 % rantaviivasta tulee varata muuhun kuin rakentamiseen. Rakennuspaikat tulee sijoittaa ryhmiin siten, että muodostuu riittävän pitkiä rakentamattomia ranta-alueita jokamiehenoikeutta varten.

3.34 Tila usean vyöhykkeen alueella tai eri yleiskaava-alueilla

Jos tila sijaitsee edullisella vyöhykkeellä ja sen ulkopuolella, rakennusoikeus lasketaan vyöhykkeittäin. Ensimmäisten 10 hehtaarin tuomaa suurempaa rakennusoikeutta ei voida käyttää erikseen joka vyöhykkeellä. Rakennusoikeuden laskennassa edullisella vyöhykkeellä käyttämättä jäävä pinta-ala voidaan käyttää seuraavan vyöhykkeen eduksi.

Jos tila sijaitsee eri yleiskaava-alueilla, sitä käsitellään kuten yhtä tilaa.

3.35 Käytetty rakennusoikeus

Rakennusoikeutta määritettäessä lähtökohtana on tilajako v. 1958. Tilasta tämän jälkeen muodostetut rakennuspaikat katsotaan kantatilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Erotetut alle 5 hehtaarin tilat luetaan yhdeksi käytetyksi rakennuspaikaksi.

4 SUUNNITTELUMENETELMÄ

Asumisen kannalta edullisilla vyöhykkeillä sekä rannoilla yleiskaava laaditaan niin tarkaksi, että se yleensä ohjaa tilakohtaisesti rakentamisen sijoittumisen. Muualla yleiskaava on yleispiirteisempi.

Rakentaminen pyritään ohjaamaan asumisen kannalta edullisille vyöhykkeille muita alueita

- suuremmalla rakennusoikeudella
- pienemmällä rakennuspaikan vähimmäiskoolla.

4.1 Asumisen kannalta edulliset vyöhykkeet

Edullisella vyöhykkeellä tilan rakennusoikeus pyritään osoittamaan saman saman omistajan sellaisille alueille, jotka sopivat parhaiten rakentamiseen. Tällä periaatteella pyritään muodostamaan muutaman talon rakennusryhmiä. Rakentamista ei kuitenkaan saa keskittää niin paljon, että muodostuu taaja-asutuksen vesihuolto-ongelmia.

Rakennusoikeus pyritään aina siirtämään pois maisemallisesti aroilta pelloilta sekä suojelemisen arvoisilta alueilta. Jos rakennusoikeutta ei siirretä, alueelle jää usein rakennusoikeutta, jonka sijoittumista kaava ei ohjaa.

4.2 Edullisen vyöhykkeen ulkopuoliset alueet

Näillä alueilla suunnittelu on edellistä yleispiirteisempää. Asuntoalueita ei yleensä osoiteta epäedullisen sijainnin vuoksi. Rannoilla osoitetaan loma-asuntoalueet. Pääosa alueista on M-1- ja MT-1- aluetta, joka sisältää haja-asutusoikeuden.

Rakennusoikeuden siirtoja käytetään rannoilla ja vain vähäisessä määrin muualla. Rakennusoikeus voidaan siirtää

- Edullisen vyöhykkeen asuntoalueille
Siirto ei ole yleensä suotavaa, koska rakennusoikeuden keskittäminen laajoilta alueilta aiheuttaa siirron kohteessa taaja-asutuksen ongelmia ja lisää syrjäseutujen passiivisen rakennusoikeuden hyväksikäyttöä.
- Loma-asuntoalueille
Rakennusoikeuden siirtäminen ranta-alueen ulkopuolelle loma-asuntoryhmiksi on usein käyttökelpoinen tapa siirtää rakennusoikeutta syrjäalueilla, joissa pysyvän asutuksen osoittaminen ei ole perusteltua palveluongelmien vuoksi.
- Maa- ja metsätalousalueille (M-1), joissa on hajarakennusoikeus
Siirrettävän rakennusoikeuden tulee olla pieni, koska siirron kohde on tarkoitettu haja-asutusalueeksi.

4.3 Ranta-alueet

Ranta-alueita sijaitsee edullisella vyöhykkeellä ja sen ulkopuolella.

Ranta-alueella osoitetaan aina rakennusoikeuden sijainti. Uutta ympärivuotista asutusta ei pääsääntöisesti osoiteta rannoille.

5 RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO

Rakennuspaikan vähimmäiskoko määritetään rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestystä pyritään muuttamaan seuraavassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti siten, että rakennusjärjestys tukee osayleiskaavojen toteutumista.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko vaihtelee ja riippuu seuraavista seikoista:

- Mille rakennusjärjestyksen vyöhykkeelle rakennuspaikka sijoittuu.
Pienin rakennuspaikkakokovaatimus on niillä vyöhykkeillä, jotka sijaitsevat palveluiden ja tieverkon tuntumassa.
- Mihin käyttötarkoitukseen rakennuspaikka on osayleiskaavassa varattu.
Pienin rakennuspaikkakokovaatimus on rakentamiseen osoitetuilla alueilla.

Edellä olevan mukaisesti rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan vähimmäiskoosta pyritään muuttamaan seuraavan sisältöiseksi (suluissa 6.4.1990 vahvistetun rakennusjärjestyksen vastaava vyöhyke).

Yleiskaavan aluevaraus	Pinta-ala hehtaaria	
	Kyläkeskukset (2,3) ja muut edulliset vyöhykkeet (4)	Edullisen. vyöhykkeen ulkopuoliset alueet (6)
Asuntoalue (A)	0.3 ¹⁾	0.5
Loma-asuntoalue (RA)	0.3	0.5
Muu rak.alue (T,Y ym.)	0.5	1.0
Rivitalo (AP)	0.8	(ei sallita)
Metsät, haja-as. (M-1)	1.0	3.0
Pellot, haja-as. (MT-1)	1.0	3.0
Muut alueet	1.0	3.0

¹⁾ Erityisestä syystä kunnanhallitus voi sallia 0.2 ha