

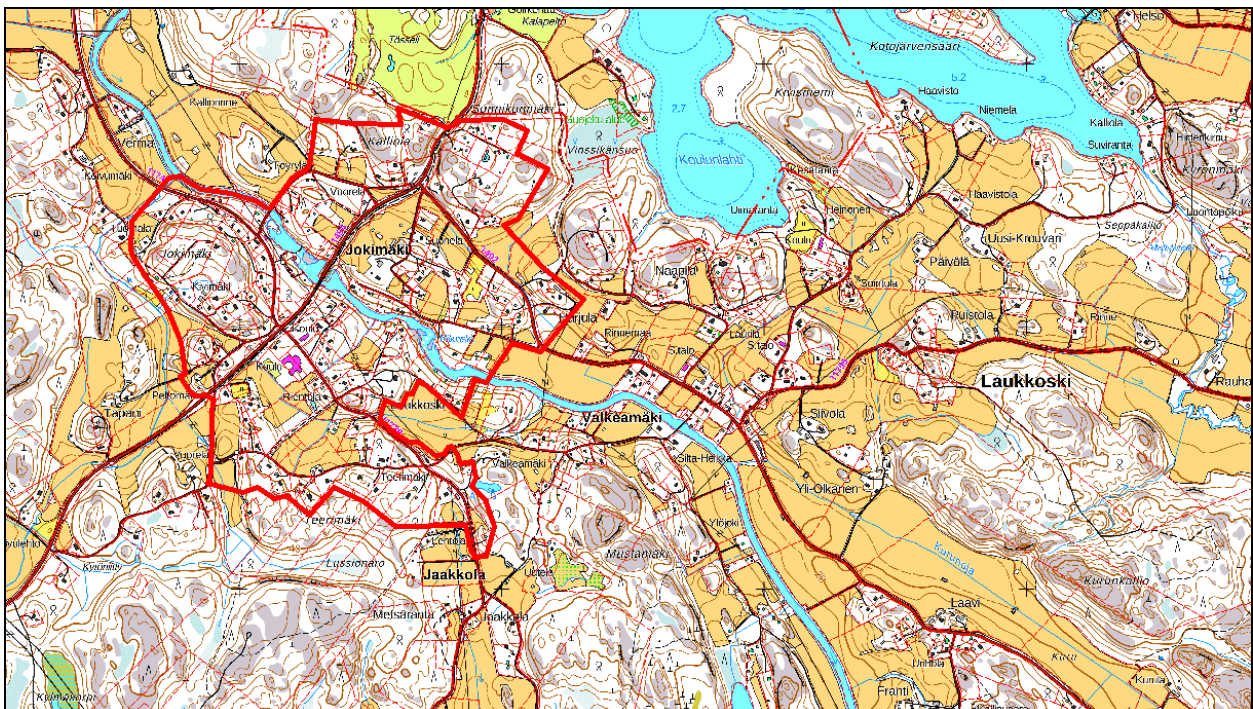
PORNAINEN

ETELÄISET KYLÄT

KESKEISTEN KYLÄALUEIDEN ASUTUKSEN TIIVISTÄMINEN

KEHITTÄMISHANKE JA SEN MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE

19.4.2024



Karttaako

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3

00520 Helsinki

P. 0400 425390

phartikainen@kolumbus.fi

Kunnanhallitus
Valtuusto

Kehittämishankkeen tarkoitus

Pornaisten Eteläisten kylien rakentamisen periaatteet on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin valtuustossa v. 2008. Käytäntö on osoittanut, että yleiskaavan mitoitus ei edistä keskeisillä kyläalueilla kylien kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaista ja kunnan tavoitteiden mukaista rakentamisen määrää.

Osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lisäksi yleiskaava kuitenkin mahdollistaa keskeisillä kyläalueilla yleiskaavan mitoitusperustetta tehokkaamman rakentamisen erillisellä kehittämishankkeella.

Käsillä olevalla kehittämishankkeella ja sen mitoitus- ja poikkeamisohjeella edistetään yleiskaavan tarkoittamalla tavalla keskeisten kyläalueiden täydennysrakentamista ja turvataan näillä alueilla maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Täydennysrakentaminen ohjataan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti pelkästään rakentamiseen tarkoitetuille AT-alueilla.

Kehittämishankkeen valmistelu

KARTTAAKO OY / DI Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 0400 425390

phartikainen@kolumbus.fi

www.karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	KEHITTÄMISHANKKEEN SOVELTAMISALUE.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	YLEISKAAVAN TOTEUTUMINEN KESKEISELLÄ KYLÄALUEELLA	4
2.2	LUONNONOLOT JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	5
2.3	PALVELUT JA TIETOLIIKENNE	5
2.4	LIIKENNE JA JOUKKOLIIKENNE	5
2.5	VESIHUOLTO.....	6
3	VOIMASSA OLEVAN YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ AT-ALUEILLA	6
4	PERUSTEET ASUTUKSEN TIIVISTÄMISELLE KESKEISELLÄ KYLÄALUEELLA.....	8
5	MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE KESKEISELLÄ KYLÄALUEELLA.....	8
5.1	VOIMASSA OLEVAN OSAYLEISKAAVAN MITOITUS	8
5.2	KEHITTÄMISHANKKEEN SISÄLTÖVAATIMUS	9
5.3	KESKEISEN KYLÄALUEEN MITOITUSPERUSTEET	9
5.4	MITOITUKSEN SOVELTAMINEN.....	9
6	ARVIO KEHITTÄMISHANKKEEN VAIKUTUKSISTA	11
6.1	VAIKUTUS YHDYSKUNTARAKENTEeseen.....	11
6.2	VAIKUTUS MITOITUKSEEN JA MITOITUKSEN TOTEUTUMINEN.....	11
6.3	MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU	13
6.4	LUONNONOLOT, MAISEMA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	13
6.5	VIHERALUEET JA RANNAT	13
6.6	VESIEN SUOJELU	13
6.7	PALVELUIDEN SAATAVUUS JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET.....	14
6.8	ASEMAKAAVOITUKSEN TARVE.....	14
	LIITTEET	15

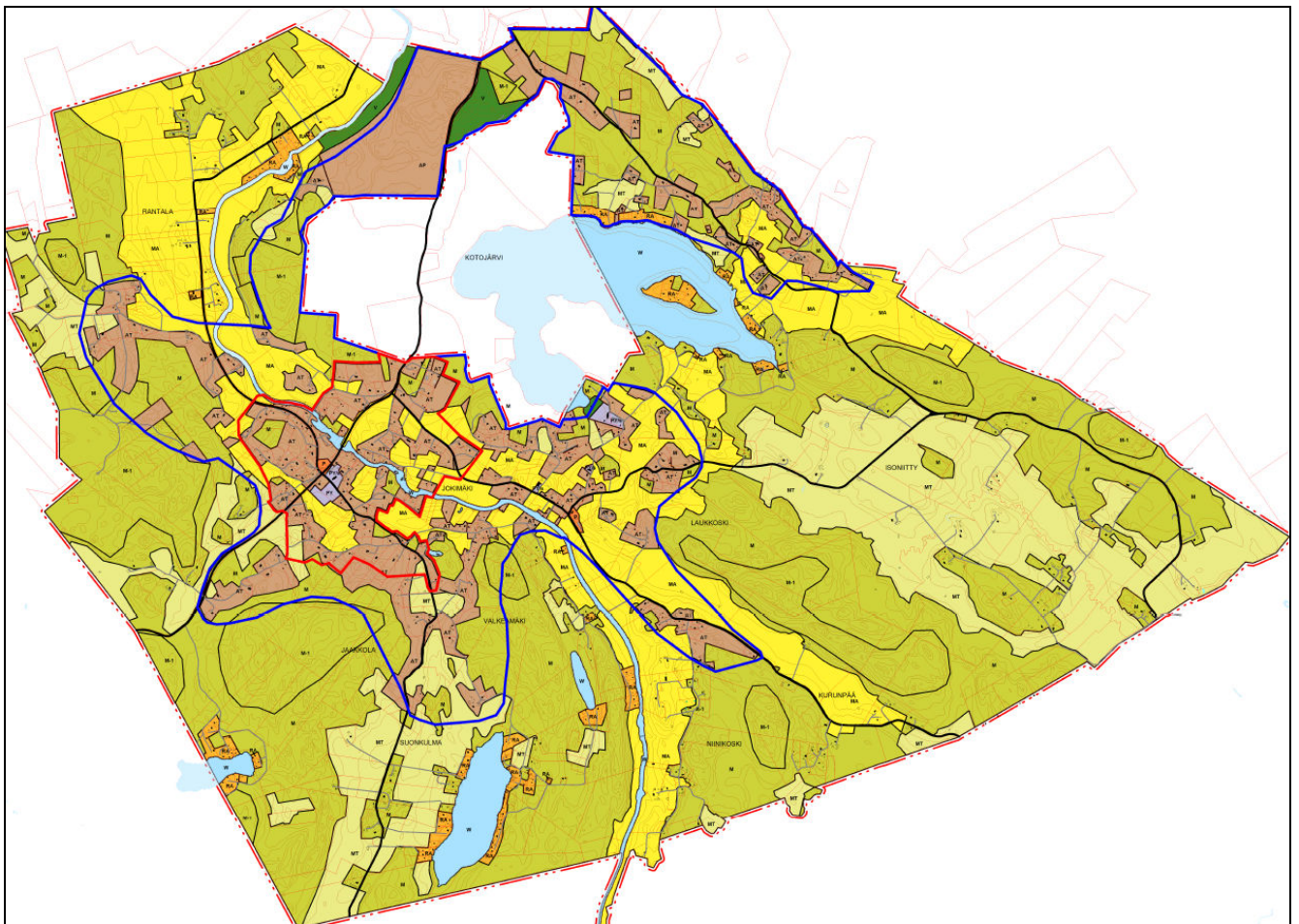
1 KEHITTÄMISHANKKEEN SOVELTAMISALUE

Pornaisten Eteläisten kylien rakentamisen periaatteet on osoitettu oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa, joka hyväksyttiin valtuustossa 11.12.2008 (lainvoimainen 19.1.2009). Pohjoisten kylien osayleiskaava hyväksyttiin samanaikaisesti ja sitä koskevat Eteläisten kylien kanssa samat suunnitteluperiaatteet.

Osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lisäksi yleiskaava mahdollistaa Jokimäen keskeisellä kyläalueella (ke) yleiskaavan mitoitusterustetta tehokkaamman rakentamisen erillisellä kehittämishankkeella.

Käsillä oleva kehittämishanke ja siihen sisältyvä mitoitus- ja poikkeamisohje koskee yleiskaavakartassa osoitetun keskeisen kyläalueen (ke) sisäpuolisia AT-alueita. Kyseinen keskeinen kyläalue on lisäksi osoitettu punaisella rajauksella mm. kansikuvassa, seuraavassa kartassa sekä kohdan 2.1 karttaotteessa.

Kehittämishanke ja sen mitoitus- ja poikkeamisohje ei koske ranta-alueita (MRL 72 §). Näitä alueita koskevat MRL 73 §:n erityiset sisältövaatimukset, joihin liittyviä edellytyksiä ei yleiskaavassa ole selvitetty uuden asutuksen muodostamisedellytysten kannalta. Kehittämishanke ei siten vaikuta rantojen mitoitukseen.



Käsillä olevan kehittämishankkeen mitoitus- ja poikkeamisohje koskee keskeisellä kyläalueella (ke) (punainen rajaus) sijaitsevia ruskeita AT-alueita. Sininen rajaus osoittaa muita yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia (ev) kyläalueita.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiskaavan toteutuminen keskeisellä kyläalueella

Eteläisten kylien osayleiskaava hyväksyttiin valtuustossa v. 2008. Kaavakartta osoittaa:

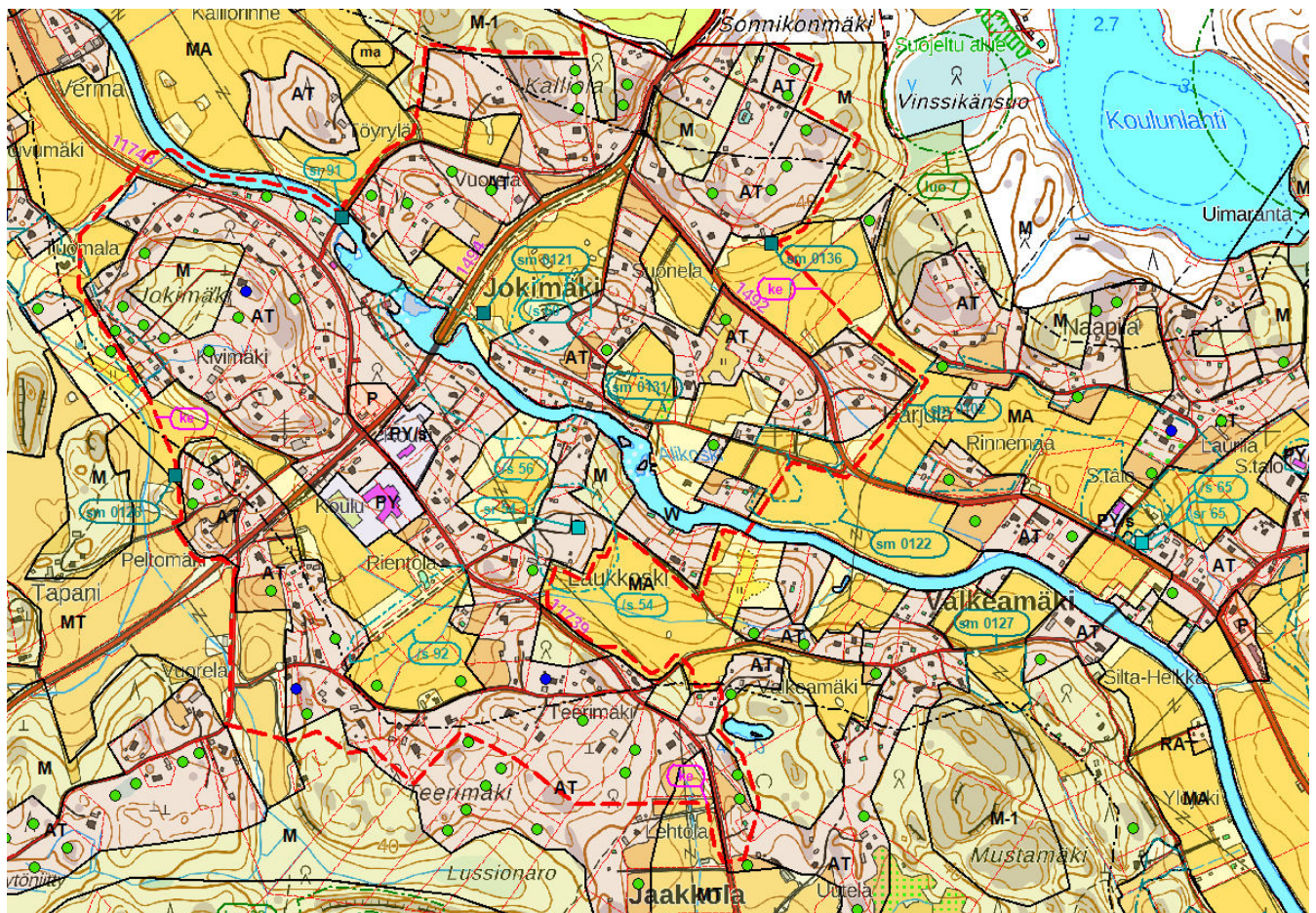
- Olemassa olevat rakennuspaikat kaavan laatimisajankohtana.
- Yleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat.

Yleiskaavan toteutuminen Jokimäen keskeisellä kyläalueella (ke) on ollut vähäistä (3 rakennuspaikkaa toteutunut), vaikka alue on mm. sijainnin, palveluiden saatavuuden, ympäristön olosuhteiden ja kunnallisteknisen valmiuden kannalta otollinen maaseutumaiseen asumiseen. Vähäinen rakentaminen koskee myös keskeisten kyläalueiden ulkopuolisia alueita (liite 2).

Yleiskaavan voimassa olon aikana (n. 15 v.) Jokimäen keskeisellä kyläalueella on toteutettu vain 3 uutta rakennuspaikkaa.

Jokimäen keskeisen kyläalueen rakennuspaikkojen toteutuminen 2008-2024

	Olemassa olevat rakennuspaikat v. 2008	Toteutuneet uudet rakennuspaikat 2008-2024	Toteutumattomat uudet rakennuspaikat
Jokimäki	131	3	41



Keskeinen kyläalue (ke) rajattu punaisella katkoviivalla
Yleiskaavan toteutuminen vv. 2008-2024 Jokimäen keskeisellä kyläalueella.
Taustakarttana peruskartta 2024

2.2 Luonnonolot ja kulttuuriympäristö

Voimassa oleva osayleiskaava (hyväksytty 2008) nojautuu mm. seuraaviin selvityksiin (yleiskaavan selostuksen kohdat 1.3-1.5):

- Pornaisten kunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi, Arkkitehtitoimisto Anne Malve, 2002.
- Lievonen, Tommi; Vuorinen, Kai. Luontoselvitys. Jokimäki-Laukkoski kylien osayleiskaava. Maa- ja Vesi Oy. Turku, 2004.
- Nuutinen, Maarit. Maisemaselvitys. Eteläisten kylien osayleiskaava. Jokimäki – Laukkoski – Vähä-Laukkoski. Suunnittelukeskus Oy, 2004.
- Pornaisten arkeologinen inventointi, Petro Pesonen, 1998-1999
- Uhanalaisten lintulajien esiintyminen Pornaisissa, Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa, 1994
- Uudenmaan perinnemaisemat Pykälä, J. & Bonn, T. 2000, Suomen ympäristökeskus, Uudenmaan ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut 178. Helsinki
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992.

Luonnonoloihin, maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät arvot on yleiskaavassa otettu huomioon mm. kaavaratkaisun aluevaruksissa sekä kaavakartalla osoitetuilla kohde- ja viivamerkinnoillä.

2.3 Palvelut ja tietoliikenne

- Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on n. 4,5 km ja sinne johtaa kevyen liikenteen väylä.
- Jokimäen kylän keskeisellä paikalla sijaitsee uusi koulu kävelyetäisyydellä kylän asutuksesta.
- Kylän runsas asutus ja sijainti maantien varressa mahdollistavat sen, että myös muut ympäristövuotien asumisen tarvitsemat kunnalliset palvelut, kuten vanhusten hoivapalvelut ja muut kunnalliset palvelut voidaan hoitaa taloudellisesti.
- Kylän runsas asutus ja sijainti maantien varressa mahdollistavat myös kaupallisten palveluiden taloudellisen hoitamisen esim. modernilla nettitilaukseen nojautuvalla kotiinkuljetuspalvelulla.
- Alueella on kiinteä valokuituyhteys.

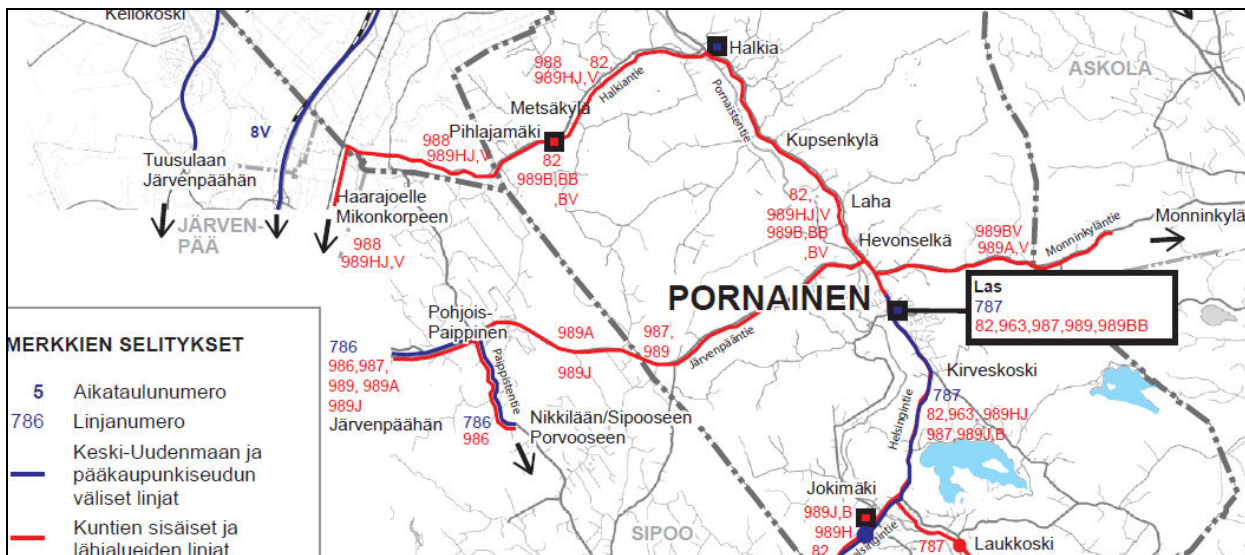
2.4 Liikenne ja joukkoliikenne

Keskeinen kyläalue sijaitsee kestopäälysteisten maanteiden tuntumassa ja joukkoliikennereittien vaikutusalueella. Liikennemäärä on Helsingintiellä n. 1600 ja Porvoontiellä n. 800 ajoneuvoa/vrk. Helsingintien varressa on kevyen liikenteen väylä, joka johtaa kuntakeskukseen.

Kuntaan on v. 2024 laadittu erillinen jalankulun ja pyöräilynväylästäön kehittämissuunnitelma.



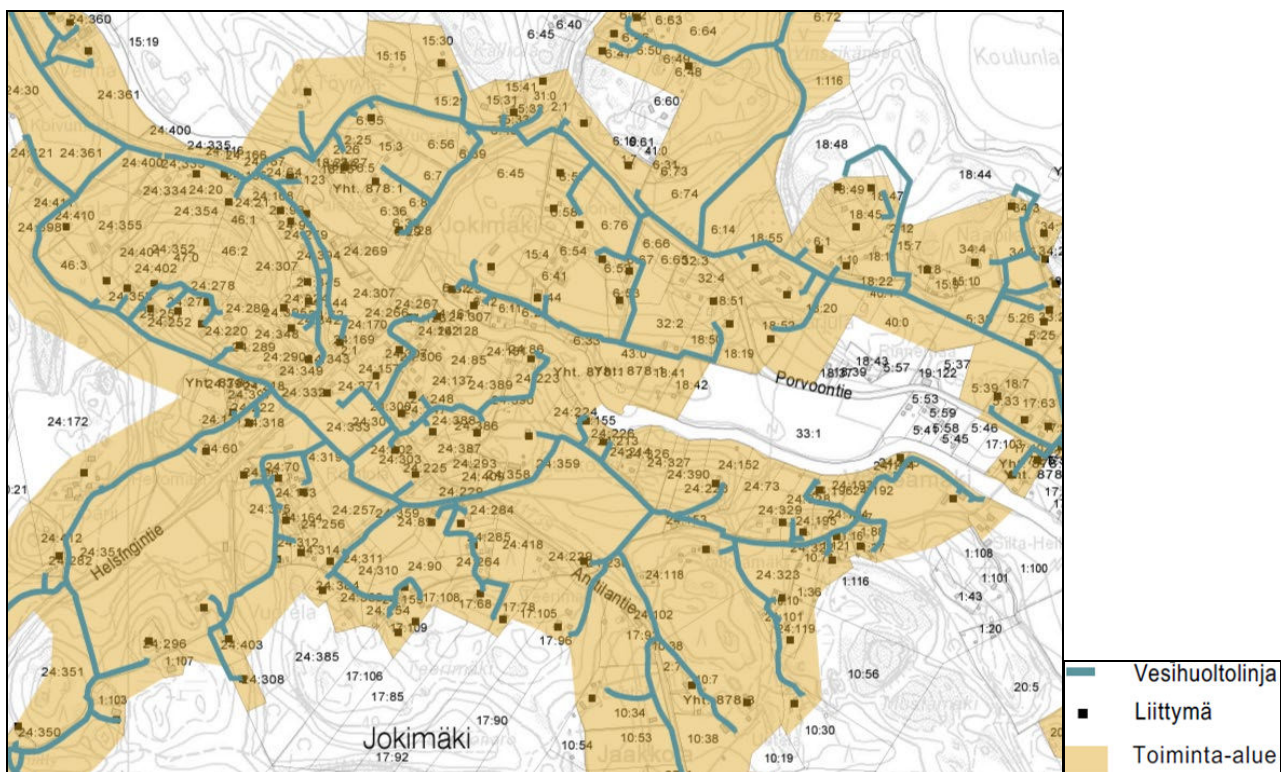
Sijainti



Keskeiset kyläalueet sijaitsevat joukkoliikennereittien vaikutusalueella.

2.5 Vesihuolto

Yleiskaavan tarkoittama keskeinen kyläalue ja myös muut AT-alueet sijaitsevat keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä tai niiden välittömässä läheisyydessä.



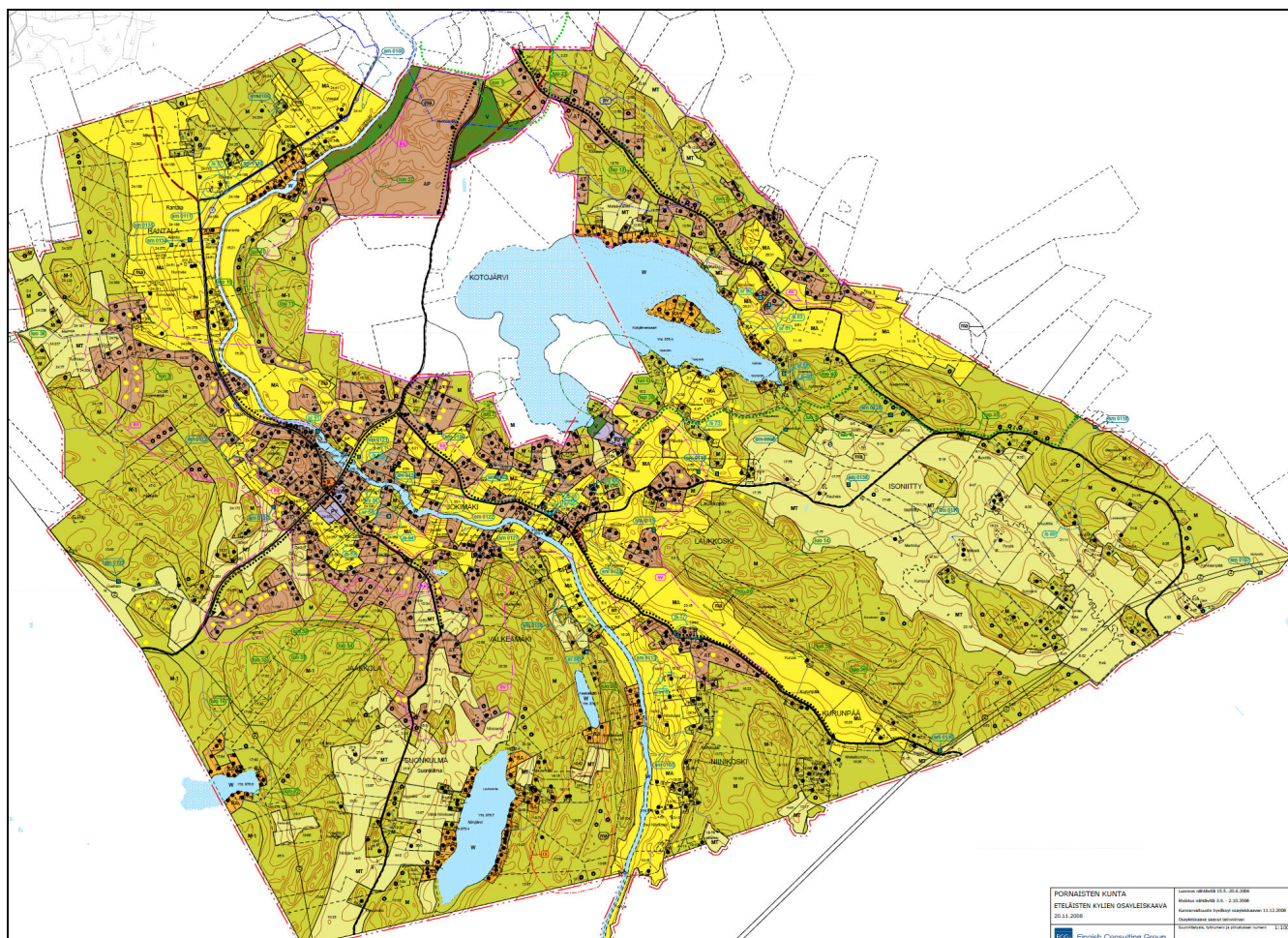
Olemassa oleva vedenjakelu- ja viemäriverkko.

3 VOIMASSA OLEVAN YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ AT-ALUEILLA

Voimassa oleva osayleiskaava osoittaa kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän ja niiden ohjeellisen sijainnin kaavan ruskeilla AT-alueilla sekä myös niiden ulkopuolisilla vihreillä ja keltaisilla maa- ja metsätalousalueilla (M, M-1, MT, MA). Tarkemmin Pornaisten karttapalvelu.

https://pornainen.karttatiimi.fi/?setlanguage=fi&e=25520033.02&n=6706249.91&r=5.44&w=*&l=akaava%2Casemakaavaraja&o=100%2C100#

Keskeisellä kyläalueella (ke) yleiskaava mahdollistaa mitoitusperustetta tehokkaamman rakentamisen. Kaavamääräyksen mukaan kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.



Yleiskaavakartta. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja ohjeellinen sijainti on osoitettu symbolimerkinnällä.

Yleiskaavamerkintöjä

AT	KYLÄALUE Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Mitoituksen mukaiselle uudelle rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen tai kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä ympäröivälle asutukselle. Uuden rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m²) määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotoiluun, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.
	KESKEINEN KYLÄALUE Keskeisellä kyläalueella kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.
	OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA Olemassa oleva asuin-, loma- tai liikerakennus. Symbolien lukumäärä osoittaa tilan käyttämien rakennuspaikkojen lukumäärän.

	UUDEN RAKENNUSPAIKAN SYMBOLI Uuden asuin-, loma- tai liikerakennuksen rakennuspaikkaa kuvaava symboli. Symbolien lukumäärä osoittaa maanomistajan/tilan jäljellä olevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyjen yhteydessä.
	UUDEN RAKENNUSPAIKAN SYMBOLI Vuoden 1993 yleiskaavassa osoitetut toteutumattomat uudet rakennusoikeudet. Uuden asuin-, loma- tai liikerakennuksen rakennuspaikkaa kuvaava symboli. Symbolien lukumäärä osoittaa maanomistajan/tilan jäljellä olevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyjen yhteydessä.
Rakennuspaikkojen lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116.2 §:n (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella.	

4 PERUSTEET ASUTUKSEN TIIVISTÄMISELLE KESKEISELLÄ KYLÄALUEELLA

Asutuksen tiivistäminen keskeisellä kyläalueella (ke) on yleiskaavan tavoitteiden mukaista rakentamista. Lisärakentaminen ei ole ristiriidassa AT-alueita koskevan käyttötarkoituksen kanssa eikä se vaikuta yleiskaavan AT-alueiden ulkopuolisten alueiden mitoitukseen tai käyttötarkoituksen toteutumiseen.

AT-alueet soveltuvat hyvin maaseutumaiseen asumiseen, sillä

- Alueet sijaitsevat kylämaaisessa ympäristössä vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä;
- Alueet sijaitsevat joukkoliikennedyhteyksien vaikutusalueella ja alueella on kattava tieverkosto.
- Palveluiden saatavuus on kohtuullinen (kohta 2.3);
- Kylien runsas asutus ja sijainti maantien varressa mahdollistavat sen, että ympärivuotien asumisen julkiset palvelut, kuten koululaiskuljetukset, vanhusten hoivapalvelut ja muut julkiset palvelut voidaan hoitaa taloudellisesti;
- Kylien runsas asutus ja sijainti yleisen tien tuntumassa mahdollistavat myös kaupallisten palveluiden taloudellisen hoitamisen esim. nykyaikaisella nettitaloukseen nojautuvalla kotiinkuljetuspalvelulla.

5 MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE KESKEISELLÄ KYLÄALUEELLA

5.1 Voimassa olevan osayleiskaavan mitoitus

Osayleiskaava osoittaa kiinteistökohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärän ja niiden ohjeellisen sijainnin. Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa symbolimerkinnällä. Rakennuspaikkojen lukumäärä nojautuu yleiskaavan mitoituserusteisiin.

Osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lisäksi yleiskaava mahdollistaa keskeisellä kyläalueella (ke) yleiskaavan mitoituserustetta tehokkaamman rakentamisen. Kaavamääräyksen mukaan kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.

5.2 Kehittämishankkeen sisältövaatimus

Yleiskaava mahdollistaa keskeisellä kyläalueella (ke) yleiskaavan mitoituspohjaa tehostaaman rakentamisen erillisen kehittämissuunnitelman pohjalla.

Kehittämissuunnitelman sisältöä ei ole määritetty yleiskaavassa. Lähtökohtana on, että kehittämissuunnitelman tarkoittama rakentaminen ei saa johtaa asemakaavan tarpeeseen. Kehittämissuunnitelman tulee siten antaa riittävä pohja arvioida täyttääkö rakentamislupaa koskeva hakemus poikkeamislupaa (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset. Tässä tarkoituksessa käsillä oleva kehittämissuunnitelma on määritetty:

- Mitoituksen pohjat (kohta 5.3);
- Rakentamislupaa myöntämisen edellytykset (kohta 5.4).

5.3 Keskeisen kyläalueen mitoituspohjat

Käsillä olevat mitoituspohjat koskevat yleiskaavakartassa osoitetun **keskeisen kyläalueen (ke) sisäpuolisia AT-alueita**. Kyseinen keskeinen kyläalue on lisäksi osoitettu punaisella rajauksella mm. kartassa ja kohdan 2.1 karttaotteessa.

Mitoitus pohjautuu yleiskaavakartassa esitettyyn **yleiskaavan laatimisajankohdan kiinteistötilanteeseen** (liite 1). Enimmäisrakennusoikeus määräytyy sen **pinta-alan pohjalla, mikä kyseisen ajankohdan kiinteistöistä sisältyy AT-alueeseen**. Mitoitusohje ei koske ranta-alueita.

Pinta-alasta 0,2 ha muodostuu 1 rakennuspaikka, pinta-alasta 2,0 ha muodostuu 4 rakennuspaikkaa ja siitä eteenpäin 1 rp/2 alkava ha. Seuraava taulukko havainnollistaa laskentaa.

Pinta-ala vähintään	Rakennusoikeus rakennuspaikkoina
0,2 ha	1
0,4 ha	2
1,0 ha	3
2,0 ha	4
4,0 ha	5
6,0 ha	6
8,0 ha	7

Rakennusoikeudesta vähennetään kiinteistön AT alueella (kehittämiskyläalueen AT-alue) sijaitsevat rakennetut rakennuspaikat sekä yleiskaavakartassa kyseiselle alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat. Erotus on lisärakennusoikeutta.

Poikkeamisohteen mitoituspohjat ovat **ohjeelliset** ja osoittavat **enimmäismitoitusta**. Niiden **soveltamisen edellytyksenä** on, että lupahakemus täyttää poikkeamislupaa (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset.

Mitoituspohjien mukainen kiinteistökohtainen enimmäismitoitus on esitetty kohdassa 6.2.

5.4 Mitoituksen soveltaminen

Mitoituksen soveltamisen edellytykset

Kohdan 5.3 mitoituserusteet ovat ohjeelliset. Niiden soveltamisen edellytyksenä on, että

- Kysymyksessä on vakituiseen asumiseen tarkoitettu yksiasuntainen rakennus.
- Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon.
- Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².
- Rakennuspaikalle on rasiteoikeuteen tai muuhun pysyvään oikeuteen perustuva valmis tieyhteys tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.
- Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m²) on kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.
- Rakentamistavan ja rakennusten sijoituksen tulee toteuttaa yleiskaavan AT-aluetta koskevat määräykset.

Lisäksi lupahakemuksen yhteydessä tulee selvittää, että lupahakemus täyttää

- poikkeamislupan edellytykset (MRL 171 §) ja
- suunnittelutarveratkaisun edellytykset (MRL 137 §).

Poikkeamislupan tarve ja edellytykset (MRL 171 §):

Asutuksen tiivistäminen keskeisen kyläalueen AT-alueilla on yleiskaavan tavoitteiden mukaista rakentamista. Poikkeamislupa tarvitaan, jos

- Rakennuspaikkojen lukumäärä ylittää yleiskaavassa tilalle osoitetun lukumäärän;
- Rakennuspaikan koko ei täytyä yleiskaavan vähimmäisvaatimusta 3000 m²;

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennuslupan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (MRL 137 §)

Asutuksen tiivistäminen keskeisen kyläalueen AT-alueilla on yleiskaavan tavoitteiden mukaista rakentamista. Kunkin lupahakemuksen yhteydessä tulee kuitenkin selvittää, että lupahakemus täyttää MRL 137 §:n asettamat rakennuslupan myöntämisen edellytykset:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

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

Erillisen maankäyttösuunnitelman tarve lupahakemuksen yhteydessä

Rakennuslupan edellytyksenä on

- MRL 137 §:n tarkoittama yksittäistä lupahakemusta koskeva suunnittelutarvapäätös tai
- MRL 137a §:n tarkoittama alueellinen suunnittelutarvapäätös.

Rakennuspaikan maankäyttö ja liittyminen ympäristöön osoitetaan pääsääntöisesti rakennuslupahakemuksen sijaintikartalla ja asemapiirroksella.

Laajempaa aluetta koskevaa erityistä suunnittelutarvetta ei tyypillisesti ole, jos

- kysymyksessä on vähäinen hanke, joka tukeutuu olemassa olevaan asutukseen, tieverkkoon ja vesihuoltoverkkoon,
- alueeseen ei liity sellaisia kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja, joiden huomioonotto edellyttäisi voimassa olevaa yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa,
- rakentaminen ei sijoitu avoimelle pellolle eikä riko yhtenäistä metsäaluetta.

Laajempaa aluetta kokevan suunnitelman laatimiseen saattaa muodostua tarve erityisesti seuraavan tyyppisissä tilanteissa:

- kysymyksessä on alueellista suunnittelutarvepäätöstä koskeva hanke (MRL 137a §),
- kysymyksessä on usean rakennuspaikan hanke, jossa rakennuspaikat eivät liity olemassa olevaan tiehen,
- varautuminen kevyen liikenteen yhteystarpeeseen.

Laajempaa aluetta tai erityistä suunnittelua vaativassa tilanteessa suunnittelutarvepäätös edellyttää sen tyyppistä maankäyttösuunnitelmaa, joka v. 2020 laadittiin Halkian kylään tilan Poteri alueelle. Poterin hanke edellytti erityistä maankäytöllistä suunnittelua mm. seuraavista syistä:

- Tieyhteyden järjestäminen ja liittyminen maantiehen;
- Varautuminen yleiskaavassa osoitettuun kevyen liikenteen yhteyteen maantien varteen;
- Maakunnallisesti arvokaan kulttuurimaisema-alueen arvojen vaaliminen ja siihen liittyvä vaikutusten arviointi;
- Uusien rakennuspaikkojen sovittaminen yleiskaavan osoittamaan siirtovesihuoltolinjaan.

Alueellisen suunnittelutarvepäätöksen tultua voimaan rakennuslupaa voidaan hakea ns. suorana lupana. Alueellinen suunnittelutarvepäätös voi olla MRL 137a §:n mukaan voimassa enintään kymmenen vuotta.

6 ARVIO KEHITTÄMISHANKKEEN VAIKUTUKSISTA

6.1 Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

Asutuksen tiivistäminen keskeisellä kyläalueella (ke) on yleiskaavan tavoitteiden mukaista rakentamista. Lisärakentaminen ei ole ristiriidassa AT-aluetta koskevan käyttötarkoituksen kanssa eikä se vaikuta yleiskaavan AT-alueiden ulkopuolisten alueiden mitoitukseen tai käyttötarkoituksen toteutumiseen.

Kehittämishankkeella ja sen mitoitus- ja poikkeamisohjeella edistetään yleiskaavan tarkoittamalla tavalla keskeisten kyläalueiden täydennysrakentamista. On ilmeistä, että rakentamisen edellytysten parantaminen keskeisillä kyläalueilla vähentää rakennuspaikkojen kysyntää syrjäisemmillä maaseutualueilla.

6.2 Vaikutus mitoitukseen ja mitoituksen toteutuminen

Mitoitus- ja poikkeamisohjeen mitoitusperusteet (kohta 5.3) ovat ohjeelliset ja osoittavat kiinteistökohtaista enimmäismitoitusta. Mitoituksen soveltamisen edellytyksenä on, että lupahakemus täyttää poikkeamisluvan (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset.

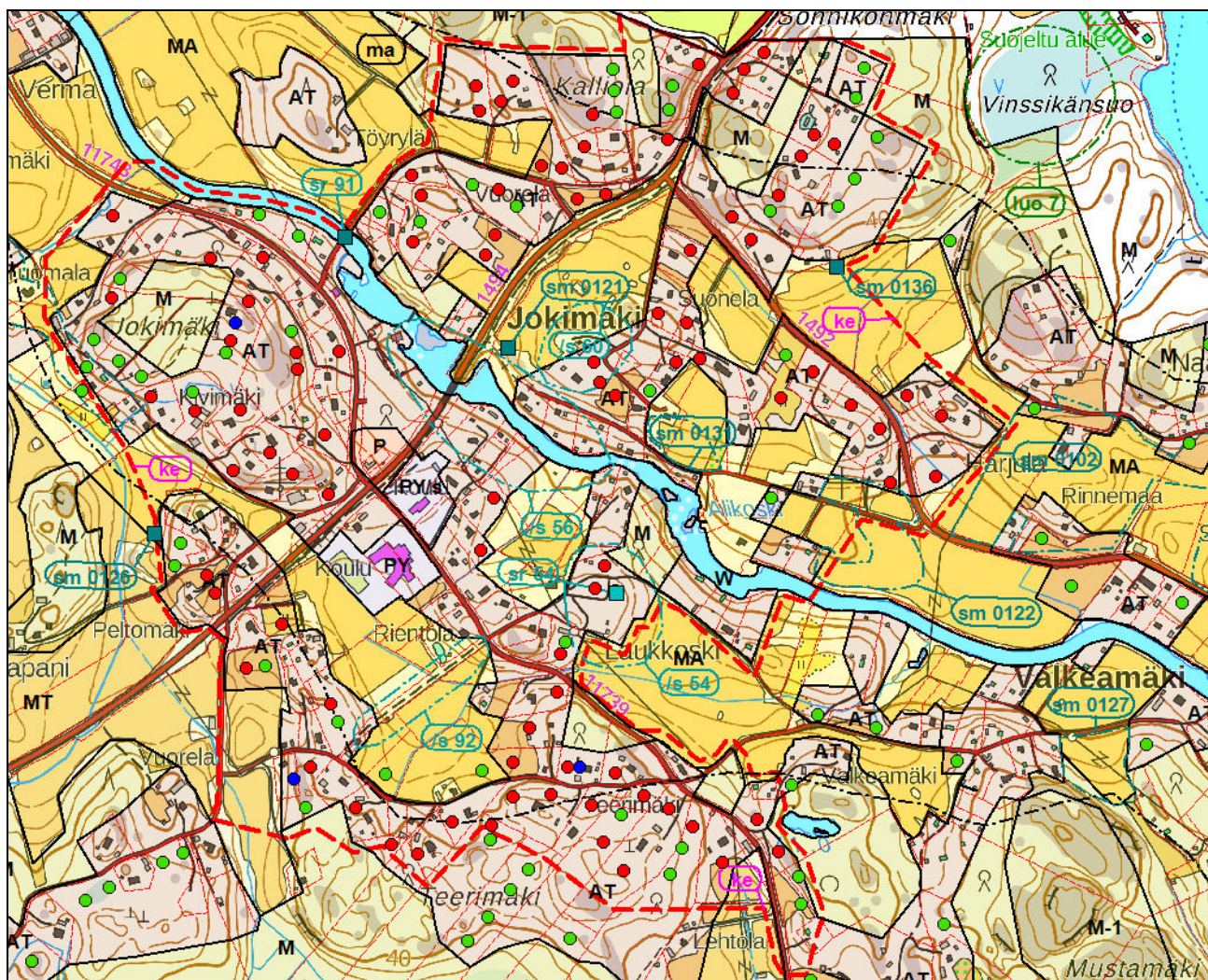
Mitoitusperusteiden mukainen kiinteistökohtainen enimmäisrakennusoikeus on esitetty seuraavassa kuvassa 1.

Mitoitusperuste suosii alle 2 ha:n kiinteistöjä ja mahdollistaa yli 4000 m²:n suuruisen rakennuspaikan jakamisen kahdeksi rakennuspaikaksi. Käytännössä suurten rakennuspaikkojen jakaminen useammaksi rakennuspaikaksi ei pääsääntöisesti toteudu, koska rakennuspaikan rakennusten sijainti ja muut olosuhteet tai maanomistajan etu eivät useinkaan puolla jakamista.

Maaseudun rakentamiselle on luonteenomaista, että valtaosa kaavoituksen mahdollistavista rakennuspaikoista jää toteutumatta. Mitoituksen osalta kysymyksessä ei ole tavoite vaan kiinteistökohtainen mahdollisuus toteuttaa alueen olosuhteisiin soveltuvaa rakentamista.

Jokimäen Keskeisen kyläalueen laskennallinen mitoitus:

	Olemassa olevat rakennuspaikat v.2008	Yleiskaavan toteutuneet uudet rakennuspaikat 2008-2024	Yleiskaavan toteutumattomat uudet rakennuspaikat	Kehittämishankkeen mitoitusperusteiden laskennallinen enimmäisrakennusoikeus rakennuspaikkoina
Jokimäki	131	3	41	92



Keskeinen kyläalue (ke) rajattu punaisella katkoviivalla

Kuva 1. Kehittämishankkeen mitoitusohjeen mukainen kiinteistökohtainen enimmäisrakennusoikeus keskeisellä kyläalueella.

Mitoituksen suhde Eteläisten kylien yleiskaavakonaisuuden mitoittamiseen on havainnollistettu liitteessä 2. Liite osoittaa rakennuspaikkojen lisäyksen voimassa olevaan yleiskaavaan nähden.

6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Jokimäen keskeisen kyläalueen täydennysrakentamista koskeva kehittämishanke toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen. Kaavamääräyksen mukaan kaavan mitoittamista tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.

Keskeisten kyläalueiden rakennusoikeuden lisäys ei vaikuta muiden alueiden rakennusoikeuteen tai rakentamisen edellytyksiin. Yleiskaavaan nojaava keskeisten kyläalueiden rakennusoikeuden korotus ei siten vaaranna yleiskaava-alueen maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Keskeisiä kyläalueita koskeva rakennusoikeuden korotus nojautuu yleiskaavan hyväksymisajankohdan (2008) kiinteistöjaotukseen ja kodassa 5.3 esitettyihin mitoitusperusteisiin. Kaikkia kehittämisalueen maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti samoilla mitoitusperusteilla.

Yleiskaavan mitoitus nojautuu emätilaperiaatteeseen, jonka mukaan emätilasta (ajankohdan 1.7.1959 mukainen tila) muodostetut rakennuspaikat vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Kohdan 5.3 mitoitusperusteista ilmenee, että rakennusoikeudesta vähennetään kiinteistön AT-alueella (keskeisen kyläalueen AT-alue) sijaitsevat rakennetut rakennuspaikat sekä yleiskaavakartassa kyseiselle alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat. Kyseisten uusien rakennuspaikkojen lukumäärässä on otettu huomioon emätilan käyttämä rakennusoikeus. Keskeisten kyläalueiden rakennusoikeuden korotus ei siten muuta maanomistajien tasapuoliseen kohteluun nojaavaa yleiskaavan emätilaperiaatetta.

6.4 Luonnonolot, maisema ja kulttuuriympäristö

Täydennysrakentaminen sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetuille AT-alueille. Alueiden soveltuvuus rakentamiseen on ratkaistu yleiskaavalla.

Kohdan 6.2 kartta osoittaa, että uudet rakennuspaikat sijoittuvat sellaisille AT-alueen osille, joihin ei kohdistu erityisiä luonnonoloihin liittyviä arvoja. Yleiskaavassa osoitetut maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyvät arvot otetaan huomioon rakennuslupaan liittyvän päätöksenteon yhteydessä siten kuin kodassa 5.4 on selvitetty.

6.5 Viheralueet ja rannat

Täydennysrakentaminen sijoittuu pelkästään rakentamiseen tarkoitetuille AT-alueille eikä se siten kavenna yleiskaavan maa- ja metsätalousalueita tai muita yleiskaavan viheralueita.

Kehittämishanke ja sen mitoitus- ja poikkeamisohje ei koske ranta-alueita (MRL 72 §). Näitä alueita koskevat MRL 73 §:n erityiset sisältövaatimukset, joihin liittyviä edellytyksiä ei yleiskaavassa ole selvitetty uuden asutuksen muodostamisedellytysten kannalta. Kehittämishanke ei siten vaikuta rantojen mitoittamiseen.

6.6 Vesien suojelu

Yleiskaavan tarkoittama keskeinen kyläalue ja myös muut AT-alueet sijaitsevat keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä tai niiden välittymässä läheisyydessä (kohta 2.5).

Mitoituksen soveltamisen edellytyksenä on: Rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vedenjakelu- ja viemäriverkkoon (kohta 5.4).

6.7 Palveluiden saatavuus ja taloudelliset vaikutukset

- Jokimäen keskeinen kyläalue sijaitsee joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueella ja alueella on kattava tieverkosto.
- Etäisyys kuntakeskuksen palveluihin on n. 4,5 km ja sinne johtaa kevyen liikenteen väylä.
- Jokimäen kylän keskeisellä paikalla sijaitsee uusi koulu kävelyetäisyydellä kylän asutuksesta.
- Kylän runsas asutus ja sijainti maantien varressa mahdollistavat sen, että myös muut ympäri-vuotien asumisen tarvitsemat kunnalliset palvelut, kuten vanhusten hoivapalvelut ja muut kunnalliset palvelut voidaan hoitaa taloudellisesti.
- Kylän runsas asutus ja sijainti maantien varressa mahdollistavat myös kaupallisten palveluiden taloudellisen hoitamisen esim. modernilla nettitilaukseen nojautuvalla kotiinkuljetuspalvelulla.
- Uudet rakennuspaikat sijaitsevat olemassa olevan tiestön sekä keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä tai niiden välittymässä läheisyydessä. Täydennysrakentaminen edistää siten olemassa olevien investointien hyväksikäyttöä.

6.8 Asemakaavoituksen tarve

Lähtökohtana on, että kehittämishankkeen tarkoittama rakentaminen ei saa johtaa asemakaavan tarpeeseen. Kehittämishankkeen tulee siten antaa riittävä peruste arvioida täyttääkö rakentamislupaa koskeva hakemus poikkeamisluvan (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset. Tässä tarkoituksessa käsillä oleva kehittämishankkeessa on määritetty:

- Mitoituksen perusteet (kohta 5.3);
- Rakennuslupan myöntämisen edellytykset (kohta 5.4).

Rakennuspaikan maankäyttö ja liittyminen ympäristöön osoitetaan pääsääntöisesti rakennuslupahakemuksen sijaintikartalla ja asemapiirroksella.

Laajempaa aluetta koskevaa erityistä suunnitteluarvetta ei tyypillisesti ole, jos

- kysymyksessä on vähäinen hanke, joka tukeutuu olemassa olevaan asutukseen, tieverkkoon ja vesihuoltoverkkoon,
- alueeseen ei liity sellaisia kulttuuriympäristön tai maiseman arvoja, joiden huomioonotto edellyttäisi voimassa olevaa yleiskaavaa yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa,
- rakentaminen ei sijoitu avoimelle pellolle eikä riko yhtenäistä metsäaluetta.

Asemaakaavan tarve syntyy, jos rakennuslupan myöntämisen edellytyksiä ei voida ratkaista poikkeamisluvalla ja suunnittelutarveratkaisulla. Asemakaavoituksen tarve voidaan useimmiten poistaa laatimalla lupahakemuksen vaikutusalueelle maankäyttösuunnitelma, jonka noudattaminen asetetaan poikkeamisluvan suunnittelutarveratkaisun ehdoksi.

Laajempaa aluetta kokevan suunnitelman laatimiseen saattaa muodostua tarve erityisesti seuraavan tyyppisissä tilanteissa:

- kysymyksessä on alueellista suunnittelutarvepääöstä koskeva hanke (MRL 137a §),
- kysymyksessä on usean rakennuspaikan hanke, jossa rakennuspaikat eivät liity olemassa olevaan tiehen,
- varautuminen kevyen liikenteen yhteystarpeeseen.

Laajempaa aluetta tai erityistä suunnittelua vaativassa tilanteessa suunnittelutarvepäätös edellyttää sen tyyppistä maankäyttösuunnitelmaa, joka v. 2020 laadittiin Halkian kylään tilan Poteri alueelle. Poterin hanke edellytti erityistä maankäytöllistä suunnittelua mm. seuraavista syistä:

- Tieyhteyden järjestäminen ja liittyminen maantiehen;
- Varautuminen yleiskaavassa osoitettuun kevyen liikenteen yhteyteen maantien varteen;
- Maakunnallisesti arvokaan kulttuurimaisema-alueen arvojen vaaliminen ja siihen liittyvä vaikutusten arviointi;
- Uusien rakennuspaikojen sovittaminen yleiskaavan osoittamaan siirtovesihuoltolinjaan.

KARTTAAKO OY

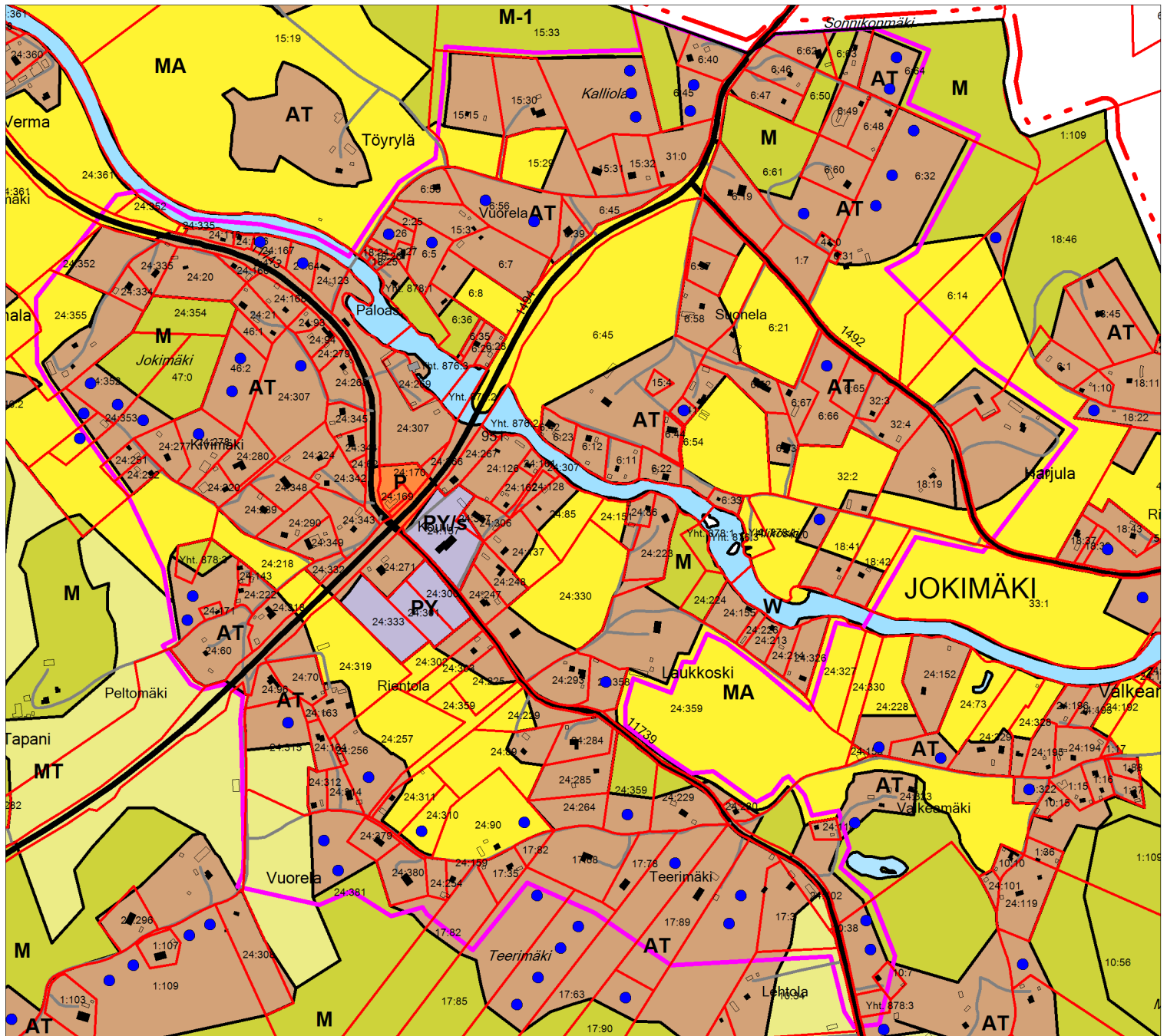


Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

- 1 Mitoituksen perusteena olevat kiinteistöt ja niiden mitoitusperuste
- 2 Kehittämishankkeen mitoituksen suhde koko yleiskaavan mitoitukseen



Jokimäki Kehittämishanke MITOITUKSEN PERUSTEENA OLEVAT KIINTEISTÖT JA NIIDEN MITOITUSPERUSTE

Liite 1

Yleiskaavan kehittämisalue.

Poikkeamishoje koskee yleiskaavan kehittämisalueeseen sisältyviä ruskeita AT-alueita.

Poikkeamishoje ei koske ranta-alueita.

Mitoitus nojautuu yleiskaavakartassa esitettyyn yleiskaavan laatimisajankohdan kiinteistötilanteeseen.

Yleiskaavan kiinteistöt tilanne ilmenee myös yllä olevasta pelkistetystä yleiskaavakartasta.

Kiinteistön enimmäisrakennusoikeus määräytyy sen pinta-alan perusteella, mikä kyseisen ajankohdan kiinteistöä sisältyy kehittämisalueen AT-alueeseen.

Pinta-alasta 0,2 ha muodostuu 1 rakennuspaikka pinta-alasta 2,0 ha 4 rp ja siitä eteenpäin 1 rp/2 alkava ha.

Seuraava taulukko havainnollistaa laskentaa.

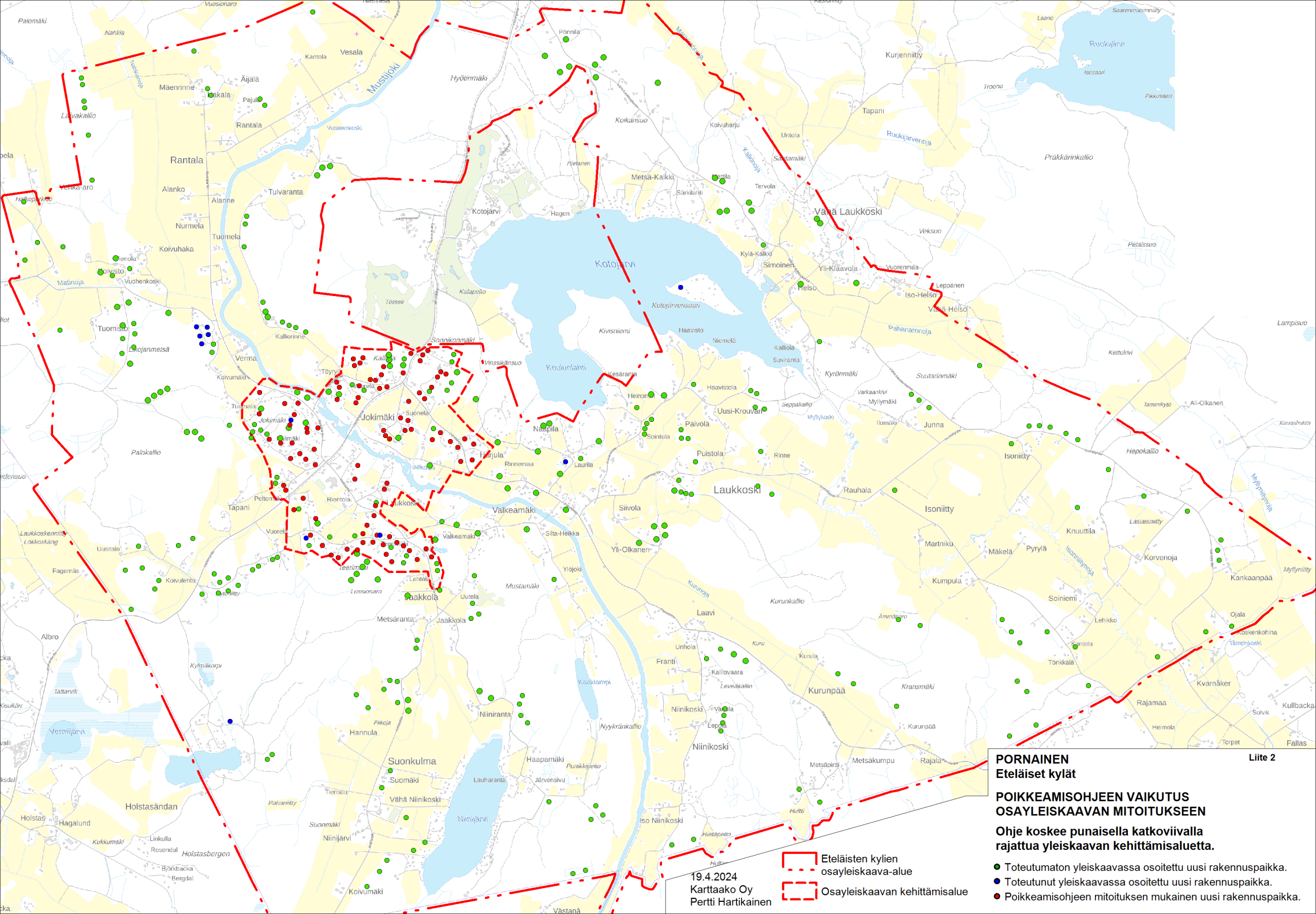
0,2 ha	1 rp
0,4 ha	2 rp
1,0 ha	3 rp
2,0 ha	4 rp
4,0 ha	5 rp
6,0 ha	6 rp
8,0 ha	7 rp

Rakennusoikeudesta vähennetään kiinteistön AT alueella (kehittämisalueen AT-alue) sijaitsevat rakennetut rakennuspaikat sekä yleiskaavakartassa kyseiselle alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat. Erotus on enimmäisisärakennusoikeus.

Poikkeamishojen mitoitusperusteet ovat ohjeelliset. Niiden soveltamisen edellytyksenä on, että lupahakemus täyttää poikkeamisluvan (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset.

● Yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.

Kartta osoittaa yleiskaavan laatimisajankohdan mukaisen rakennuskannan.



**POIKKEAMISOHJEEN VAIKUTUS
OSAYLEISKAAVAN MITOITUKSEEN**
Ohje koskee punaisella katkoviivalla
rajattua yleiskaavan kehittämisaluetta.

- Toteutumaton yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.
- Toteutunut yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.
- Poikkeamisohteen mitoituksen mukainen uusi rakennuspaikka.

- Eteläisten kylien
osayleiskaava-alue
- Osayleiskaavan kehittämisalue