

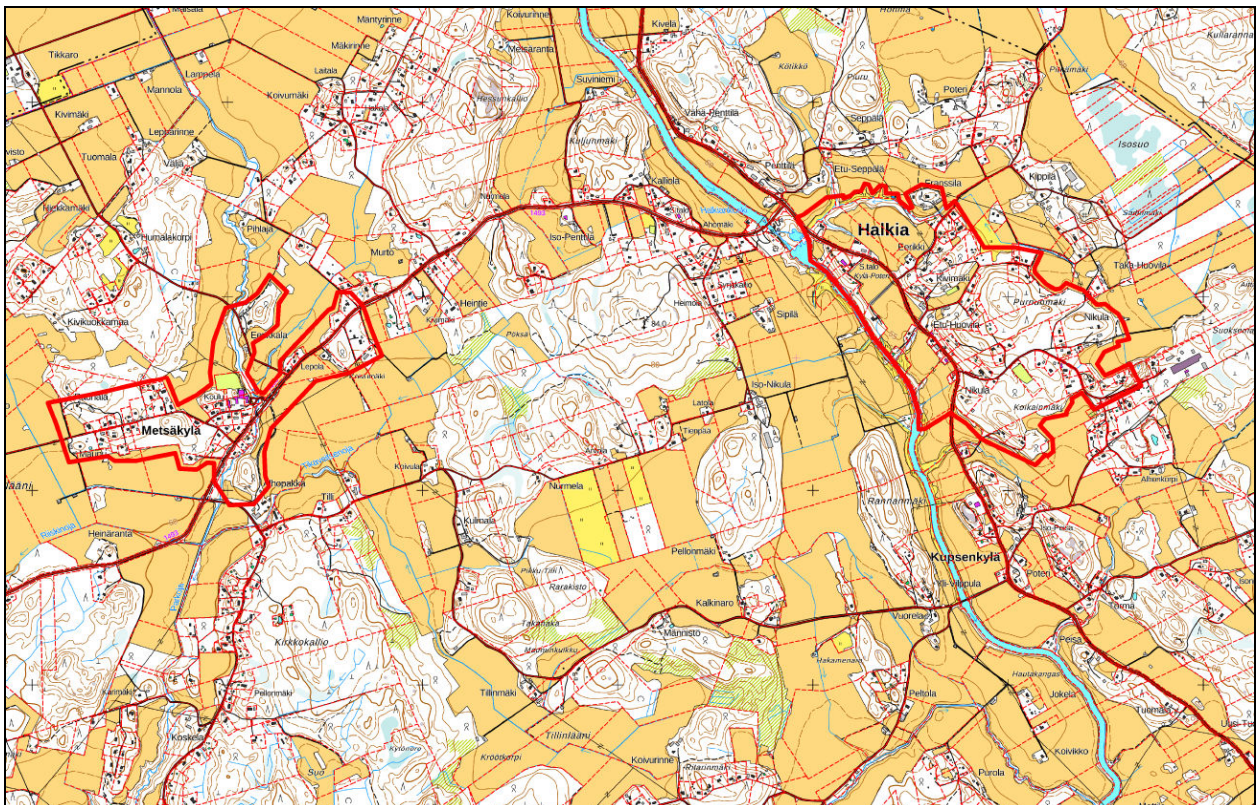
PORNAINEN

POHJOISET KYLÄT

KESKEISTEN KYLÄALUEIDEN ASUTUKSEN TIIVISTÄMINEN

KEHITTÄMISHANKE JA SEN MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE

19.4.2024



Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3

00520 Helsinki

P. 0400 425390

phartikainen@kolumbus.fi

Kunnanhallitus

Valtuusto

Kehittämishankkeen tarkoitus

Pornaisten Pohjosten 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

KARTTAACO 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 KESKEISILLÄ KYLÄALUEILLA.....	4
2.2	LUONNONOLOJAT JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	5
2.3	PALVELUT JA TIETOLIIKENNE	6
2.4	LIIKENNE JA JOUKKOLIIKENNE	6
2.5	VESIHUOLTO.....	7
3	VOIMASSA OLEVAN YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ AT-ALUEILLA	8
4	PERUSTEET ASUTUKSEN TIIVISTÄMISELLE KESKEISILLÄ KYLÄALUEILLA.....	9
5	MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE KESKEISILLÄ KYLÄALUEILLA.....	9
5.1	VOIMASSA OLEVAN OSAYLEISKAAVAN MITOITUS	9
5.2	KEHITTÄMISHANKKEEN SISÄLTÖVAATIMUS	10
5.3	KESKEISTEN KYLÄALUEIDEN MITOITUSPERUSTEET	10
5.4	MITOITUKSEN SOVELTAMINEN.....	10
6	ARVIO KEHITTÄMISHANKKEEN VAIKUTUKSISTA	12
6.1	VAIKUTUS YHDYSKUNTARAKENTEeseen.....	12
6.2	VAIKUTUS MITOITUKSEEN JA MITOITUKSEN TOTEUTUMINEN.....	12
6.3	MAANOMISTAJIEN TASAPUOLINEN KOHTELU	14
6.4	LUONNONOLOJAT, MAISEMA JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ	15
6.5	VIHERALUEET JA RANNAT	15
6.6	VESIEN SUOJELU	15
6.7	PALVELUIDEN SAATAVUUS JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET.....	15
6.8	ASEMAKAAVOITUKSEN TARVE.....	15
	LIITTEET	16

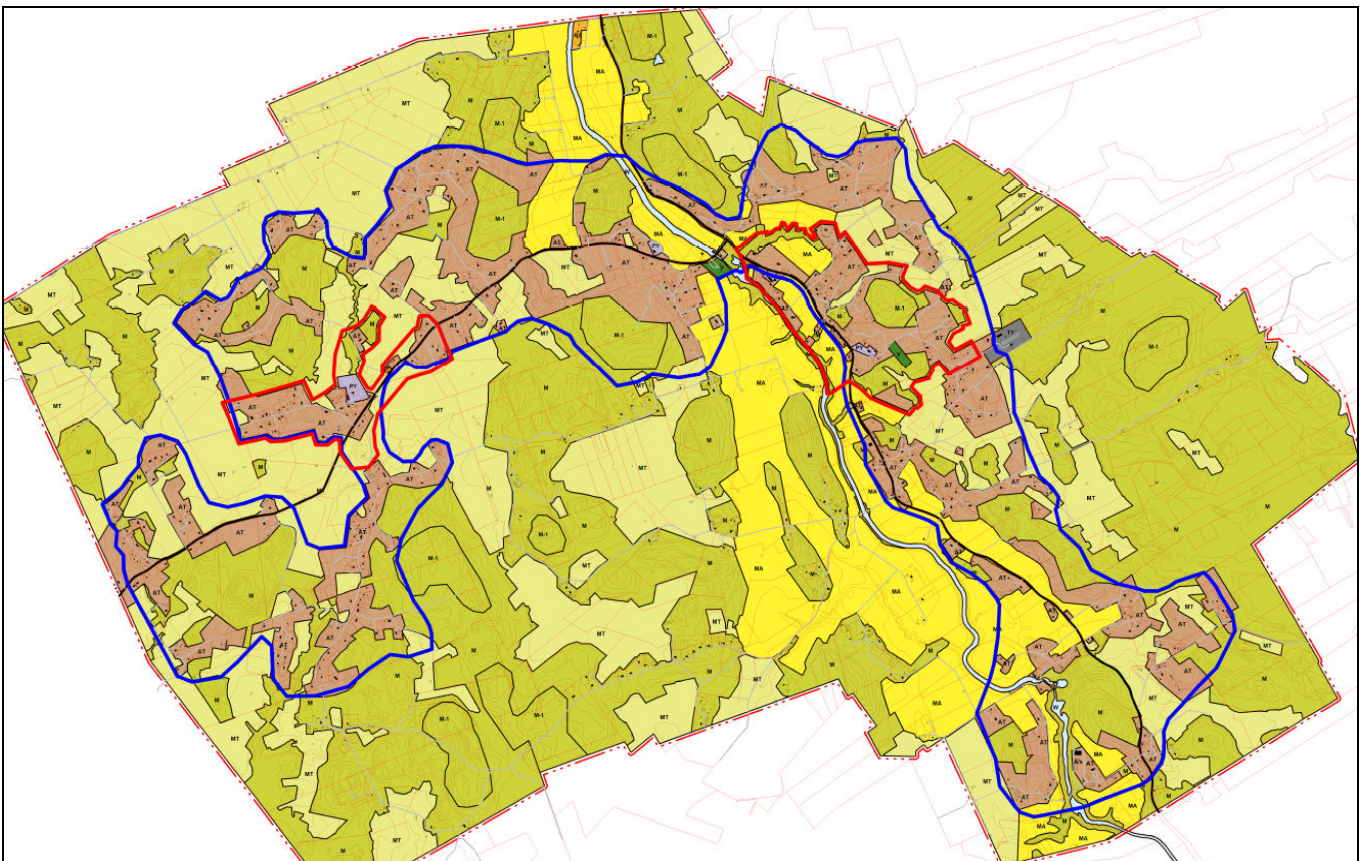
1 KEHITTÄMISHANKKEEN SOVELTAMISALUE

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

Osayleiskaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen lisäksi yleiskaava mahdollistaa Parkkojan ja Halkian keskeisillä kyläalueilla (ke) yleiskaavan mitoitusperustetta tehokkaamman rakentamisen erillisellä kehittämishankkeella.

Käsillä oleva kehittämishanke ja siihen sisältyvä mitoitus- ja poikkeamisohje koskee yleiskaavakartassa osoitettujen keskeisten kyläalueiden (ke) sisäpuolisia AT-alueita. Kyseiset keskeiset kyläalueet on lisäksi osoitettu punaisella rajauksella mm. kansikuvassa, seuraavassa kartassa sekä kohdan 2.1 karttaotteissa.

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 keskeisillä kyläalueilla (ke) (punainen raja) sijaitsevia ruskeita AT-alueita. Sininen raja osoittaa muita yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia (ev) kyläalueita.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Yleiskaavan toteutuminen keskeisillä kyläalueilla

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

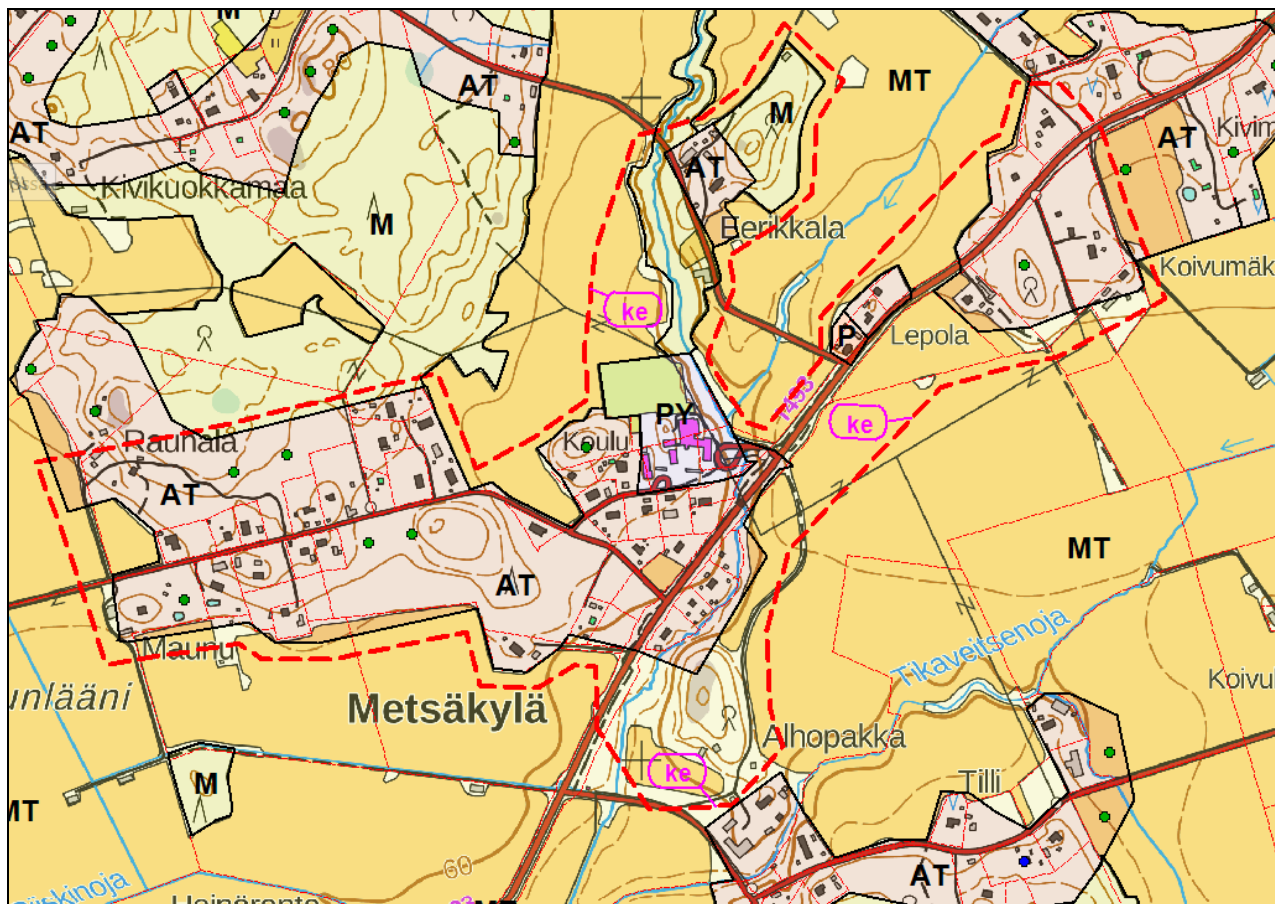
- Olemassa olevat rakennuspaikat kaavan laatimisajankohtana.
- Yleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat.

Yleiskaavan toteutuminen yleiskaavan osoittamilla keskeisillä kyläalueilla (ke) on ollut melko vähäistä, vaikka alueet ovat mm. sijainnin, palveluiden saatavuuden, ympäristön olosuhteiden ja kunnallisteknisen valmiuden kannalta otolliset maaseutumaiseen asumiseen. Vähäinen rakentaminen koskee myös keskeisten kyläalueiden ulkopuolisia alueita (liite 2).

Yleiskaavan voimassa olon aikana (n. 15 v.) Parkkojan keskeisellä kyläalueella ei ole toteutunut yhtään uutta rakennuspaikkaa. Halkiassa sen sijaan on toteutunut yli puolet (10) yleiskaavassa osoiteuista uusista rakennuspaikoista.

Keskeisten kyläalueiden rakennuspaikkojen toteutuminen 2008-2024

	Olemassa olevat rakennuspaikat v.2008	Toteutuneet uudet rakennuspaikat 2008-2024	Toteutumattomat uudet rakennuspaikat
Parkkoja (Metsäkylä)	42	0	7
Halkia	60	10	7

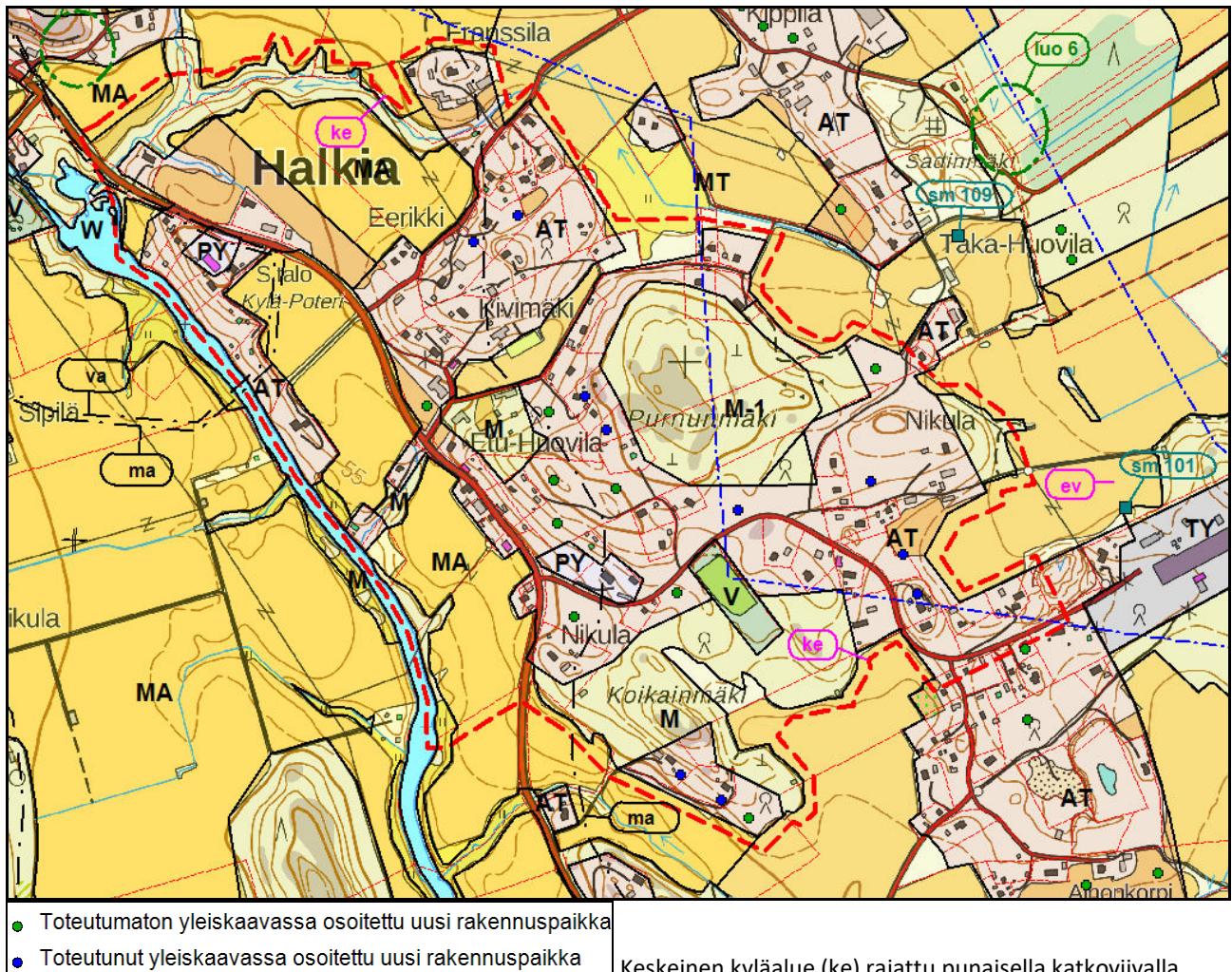


- Toteutumaton yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka
- Toteutunut yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka

Keskeinen kyläalue (ke) rajattu punaisella katkoviivalla

Yleiskaavan toteutuminen vv. 2008-2024 Parkkojan keskeisellä kyläalueella.

Taustakarttana peruskartta 2024



Yleiskaavan toteutuminen vv. 2008-2024 Halkian 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):

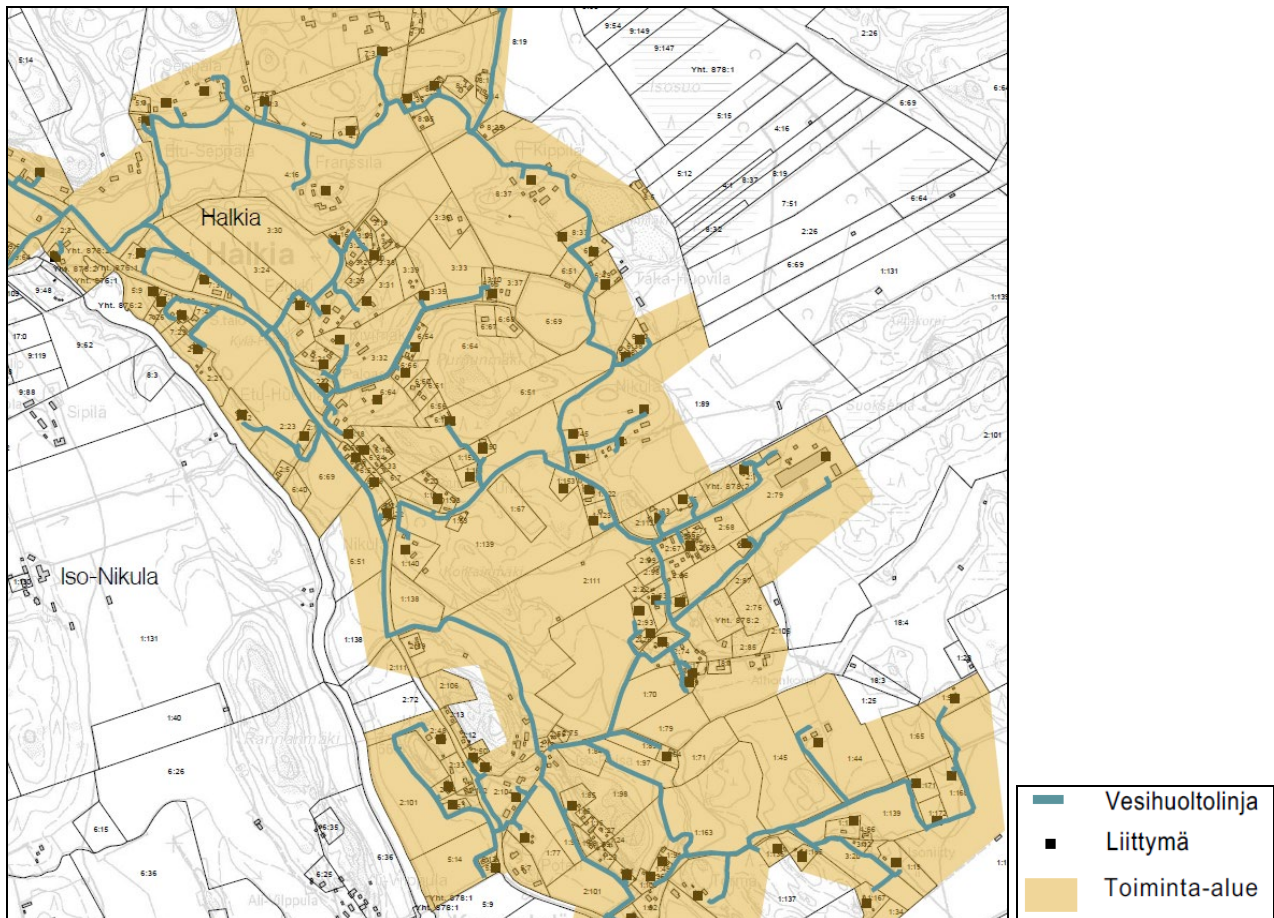
- Pornaisten kunnan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten inventointi, Arkkitehtitoimisto Anne Malve, 2002.
- Lievonen, Tommi; Vuorinen, Kai. Luontoselvitys. Metsäkylä-Halkia kylien osayleiskaava. Maa- ja Vesi Oy. Turku, 2004.
- Nuutinen, Maarit. Maisemaselvitys. Pohjoisten kylien osayleiskaava, Metsäkylä – Halkia – Kupsenkylä – Laha. 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-alue työryhmän 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 viivamerkinnoilla.

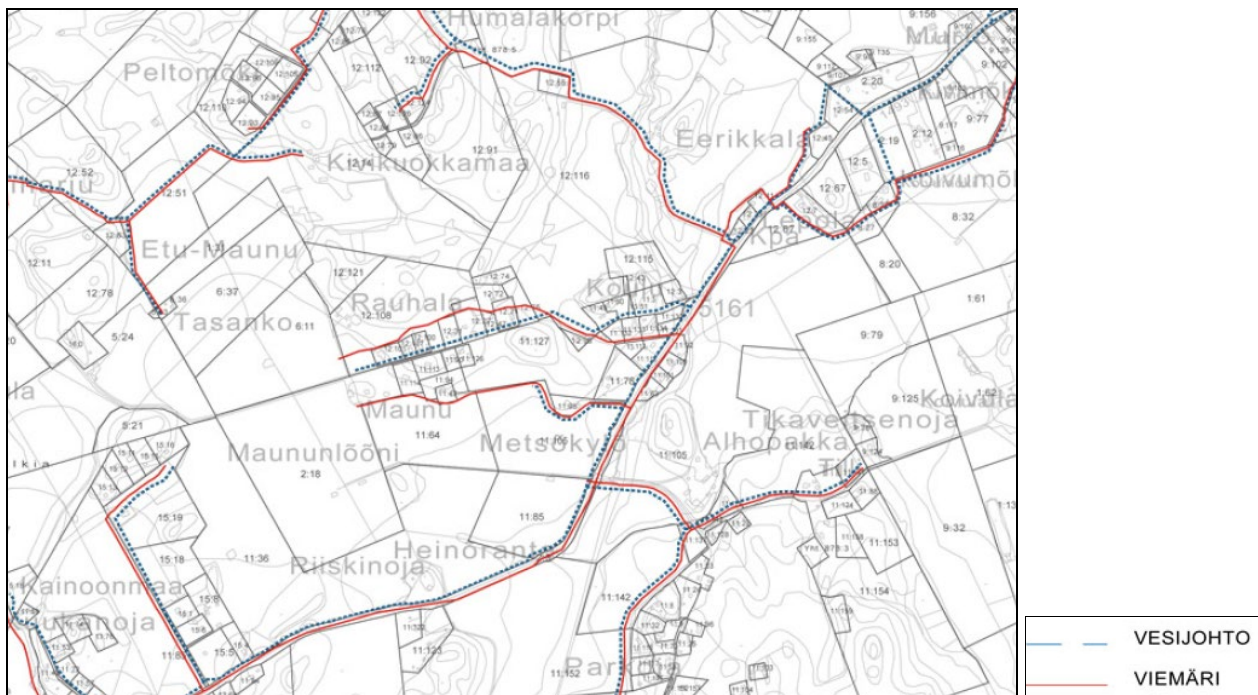
Keskeiset kyläalueet sijaitsevat joukkoliikennereittien vaikutusalueella.

2.5 Vesihuolto

Yleiskaavan tarkoittamat keskeiset kyläalueet ja myös muut AT-alueet sijaitsevat keskitetyn vedenjakelu- ja viemäriverkon piirissä tai niiden välittömässä läheisyydessä.



Olemassa oleva vedenjakelu- ja viemäriverkko (Pornaistentien suunta).



Olemassa oleva vedenjakelu- ja viemäriverkko (Halkiantien suunta)

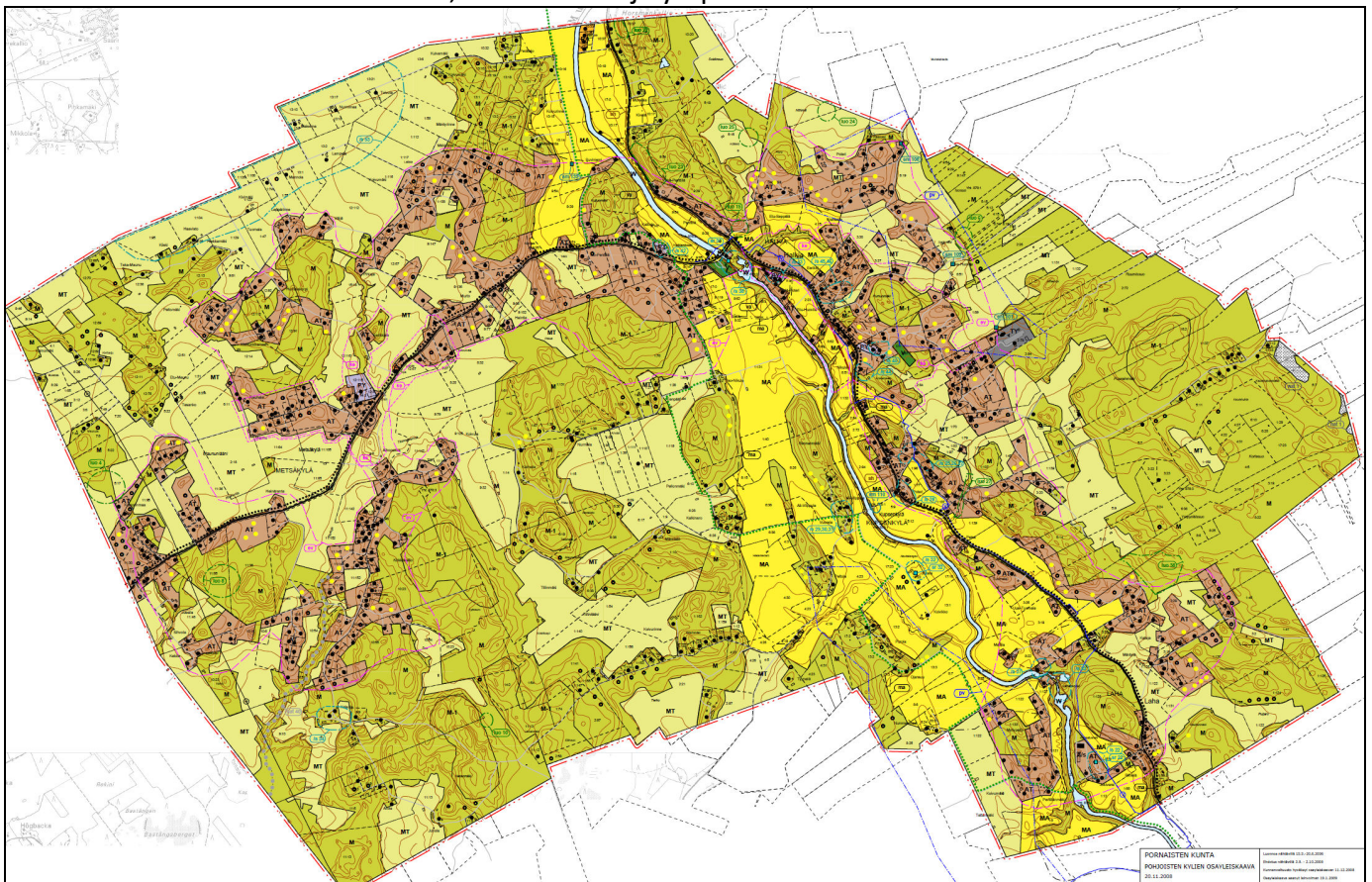
3 VOIMASSA OLEVAN YLEISKAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ AT-ALUEILLA

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#

Rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa symbolimerkinnällä. Rakennuspaikkojen lukumäärä nojautuu osayleiskaavan mitoitusperusteisiin.

Keskeisillä kyläalueilla (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 kylämaisen 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 vesihuoltoverkostoon, 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 peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, 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 KESKEISILLÄ KYLÄALUEILLA

Asutuksen tiivistäminen keskeisillä kyläalueilla (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 nettitalaukseen nojautuvalla kotiinkuljetuspalvelulla.

5 MITOITUS- JA POIKKEAMISOHJE KESKEISILLÄ KYLÄALUEILLA

5.1 Voimassa olevan osayleiskaavan mitoitus

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

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

5.2 Kehittämishankkeen sisältövaatimus

Yleiskaava mahdollistaa keskeisillä kyläalueilla (ke) yleiskaavan mitoituserustetta tehokkaamman rakentamisen erillisen kehittämishankkeen perusteella.

Kehittämishankkeen sisältöä ei ole määritetty yleiskaavassa. Lähtökohtana on, että kehittämiss-hankkeen tarkoittama rakentaminen ei saa johtaa asemakaavan tarpeeseen. Kehittämishankkeen tulee siten antaa riittävä peruste arvioida täyttääkö rakentamislupaa koskeva hakemus poik-keamisluvan (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset. Tässä tarkoituk-sessa käsillä oleva kehittämishankkeessa on määritetty:

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

5.3 Keskeisten kyläalueiden mitoituserusteet

Käsillä olevat mitoituserusteet koskevat yleiskaavakartassa osoitettujen **keskeisten kyläalueiden (ke) sisäpuolisia AT-alueita**. Kyseiset keskeiset kyläalueet on lisäksi osoitettu punaisella rajauksella mm. kansikuvassa ja kohdan 2.1 karttaotteissa.

Mitoitus nojautuu yleiskaavakartassa esitettyyn **yleiskaavan laatimisajankohdan kiinteistötilan-teeseen** (liitteet 1a ja 1b). Enimmäisrakennusoikeus määräytyy sen **pinta-alan perusteella, mikä kyseisen ajankohdan kiinteistöstä sisältyy AT-alueeseen**. Mitoitusohje ei koske ranta-aluetta.

Pinta-alasta 0,2 ha muodostuu 1 rakennuspaikka, pinta-alasta 2.0 ha muodostuu 4 rakennuspaik-kaa 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 (kehittämisalueen AT-alue) sijaitsevat rakennetut rakennuspaikat sekä yleiskaavakartassa kyseiselle alueelle osoitetut uudet rakennus-paikat. Erotus on lisärakennusoikeutta.

Poikkeamisohteen mitoituserusteet ovat **ohjeelliset** ja osoittavat **enimmäismitoitusta**. Niiden **soveltamisen edellytyksenä** on, että lupahakemus täyttää poikkeamisluvan (MRL 171 §) ja suun-nittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset.

Mitoituserusteiden 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 keskeisten kyläalueiden 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 keskeisten kyläalueiden 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 suunnittelutarvepäätös tai
- MRL 137a §:n tarkoittama alueellinen suunnittelutarvepäätös.

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 rakennuspaikojen 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 keskeisillä kyläalueilla (ke) on yleiskaavan tavoitteiden mukaista rakentamista. Lisärakentaminen ei ole ristiriidassa AT-aluetta koskevan käyttötarkoituksen kanssa eikä se vaikuta yleiskaavan AT-alueiden ulkopuolisten alueiden mitoittamiseen 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 mitoittamiseen ja mitoituksen toteutuminen

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

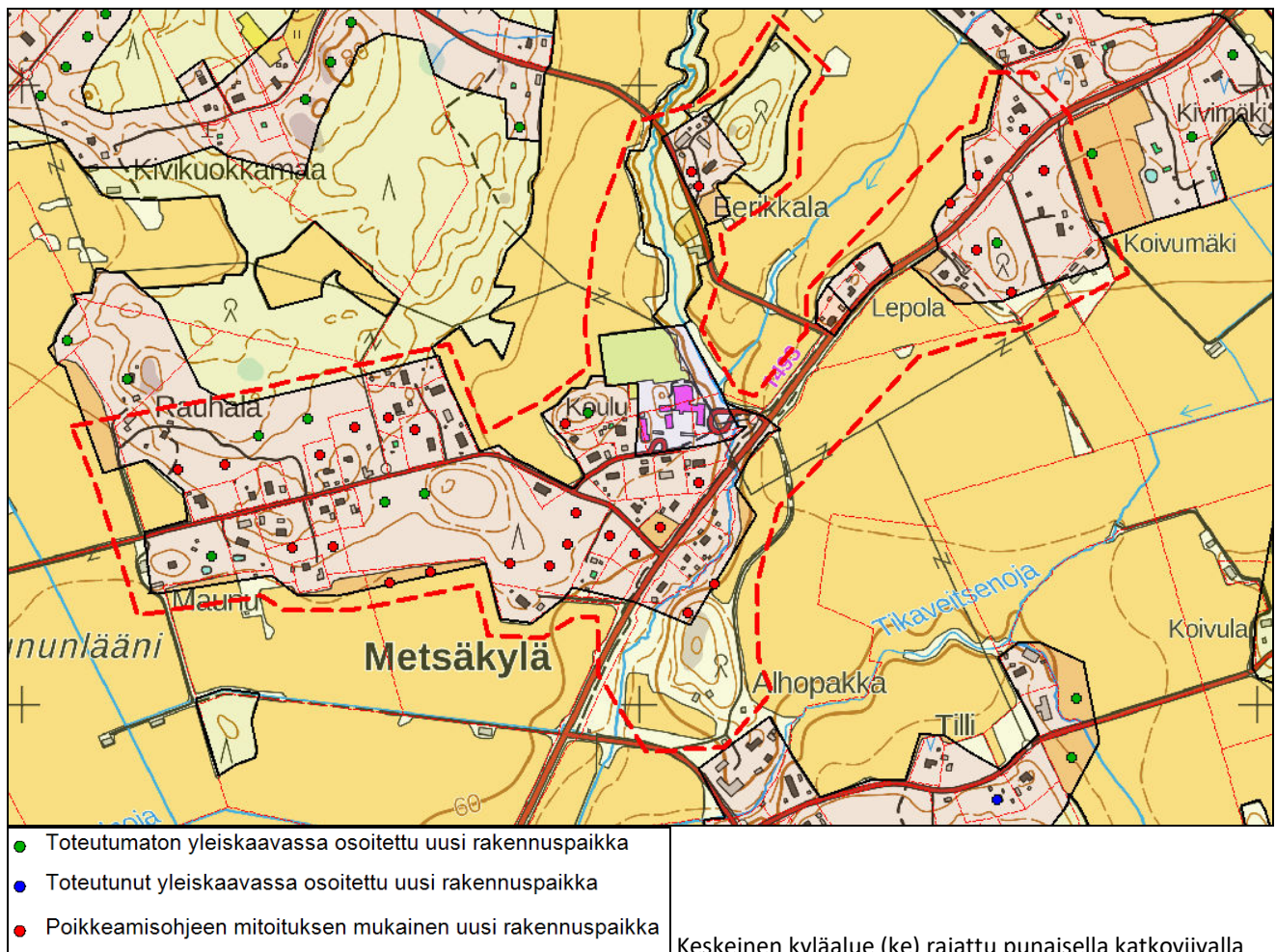
Mitoitusperusteiden mukainen kiinteistökohtainen enimmäisrakennusoikeus on esitetty seuraavissa kuvissa 1 ja 2.

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.

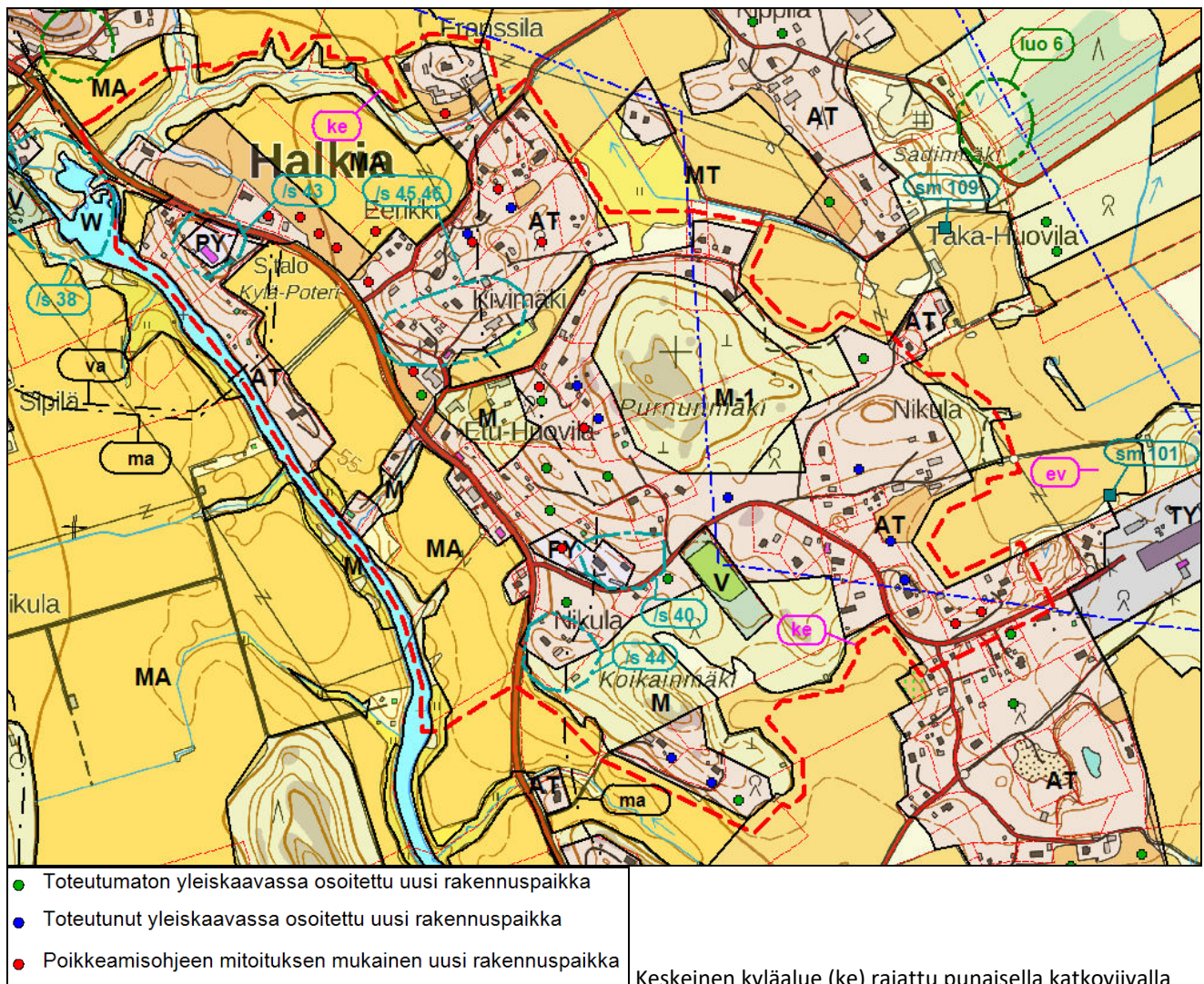
Keskeisten kyläalueiden laskennallinen mitoitus:

	Olemassa olevat rakennuspaikat v.2008	Yleiskaavan toteutuneet uudet rakennuspaikat 2008-2024	Yleiskaavan toteutumattomat uudet rakennuspaikat	Kehittämishankkeen mitoitusperusteen laskennallinen enimmäisrakennusoikeus rakennuspaikkoina
Parkkoja (Metsäkylä)	42	0	7	29
Halkia	60	10	7	16



Kuva 1.

Kehittämishankkeen mitoitusohjeen mukainen kiinteistökohtainen enimmäisrakennusoikeus Parkkojan keskeisellä kyläalueella.



Kuva 2.

Kehittämishankkeen mitoitushojeen mukainen kiinteistökohtainen enimmäisrakennusoikeus Halkian keskeisellä kyläalueella.

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

6.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Parkkojan ja Halkian keskeisten kyläalueiden täydennysrakentamista koskeva kehittämishanke toteuttaa yleiskaavan tarkoituksen. Kaavamääräyksen mukaan kaavan mitoitusta 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 hyväksymisajan kohdan (2008) kiinteistöjaotukseen ja kodassa 5.3 esitettyihin mitoituserusteisiin. Kaikkia kehittämisalueen maanomistajia kohdellaan tasavertaisesti samoilla mitoituserusteilla.

Yleiskaavan mitoitus nojautuu emätilaperiaatteeseen, jonka mukaan emätilasta (ajankohdan 1.7.1959 mukainen tila) muodostetut rakennuspaikat vähennetään emätilan rakennusoikeudesta.

Kohdan 5.3 mitoituserusteista 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 kartat osoittavat, 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 mitoitukseen.

6.6 Vesien suojelu

Yleiskaavan tarkoittamat keskeiset kyläalueet 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

- Alueet sijaitsevat joukkoliikenneyhteyksien 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 kunnalliset palvelut, kuten koululaiskuljetukset, vanhusten hoivapalvelut ja muut kunnalliset palvelut voidaan hoitaa taloudellisesti;
- Kylien runsas asutus ja sijainti yleisen tien tuntumassa mahdollistavat myös kaupallisten palveluiden taloudellisen hoitamisen esim. nykyaikaisella nettitalaukseen 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);
- Rakennusluvan 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 rakennusluvan 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 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 rakennuspaikojen sovittaminen yleiskaavan osoittamaan siirtovesihuoltolinjaan.

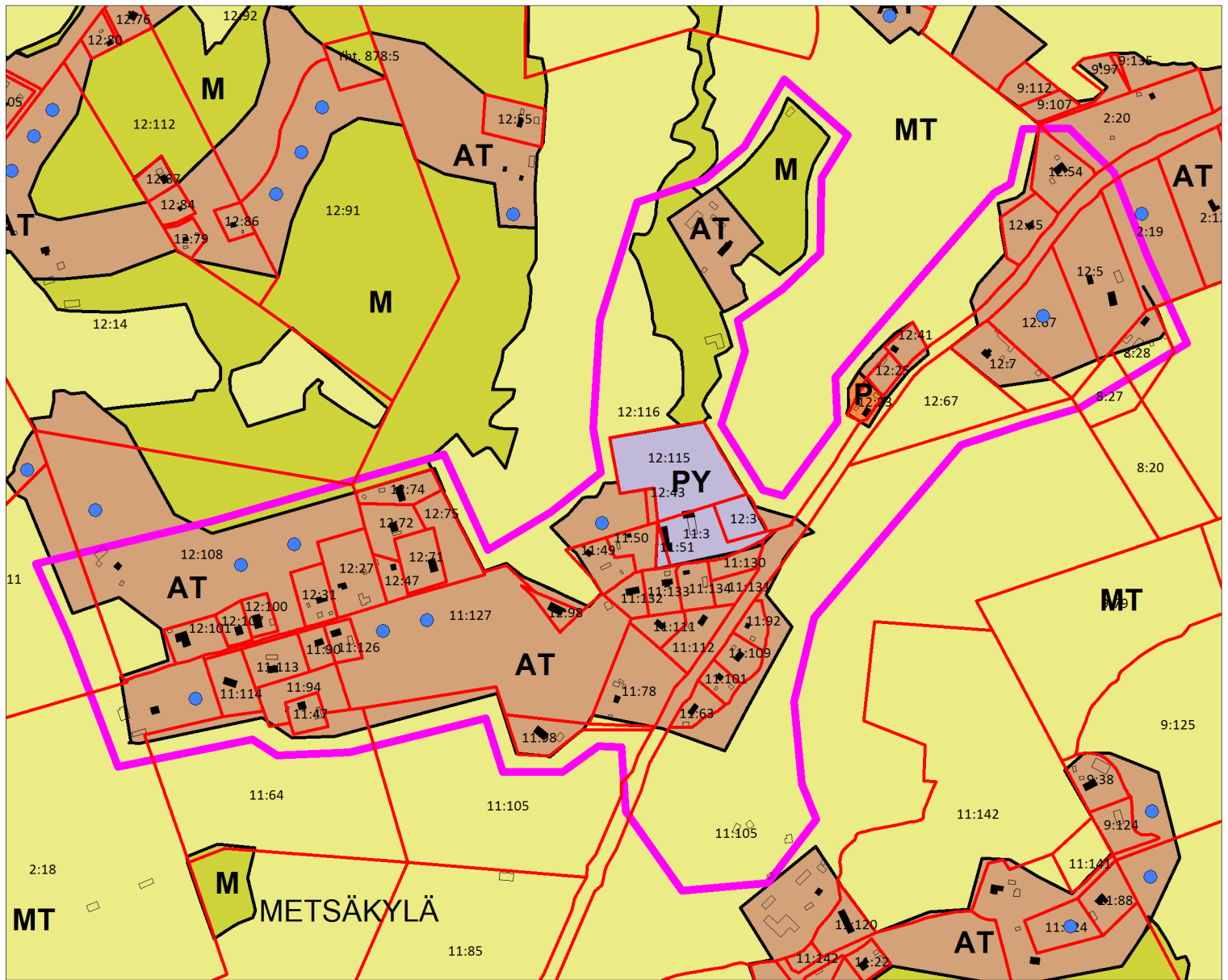
KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen

dipl. ins.

Liitteet

- 1a Mitoituksen perusteena olevat kiinteistöt ja niiden mitoitusperuste, Parkkoja
- 1b Mitoituksen perusteena olevat kiinteistöt ja niiden mitoitusperuste, Halkia
- 2 Kehittämishankkeen mitoituksen suhde koko yleiskaavan mitoitukseen



Parkkoja

Kehittämishanke

MITOITUKSEN PERUSTEENA OLEVAT KIINTEISTÖT JA NIIDEN MITOITUSPERUSTE

Liite 1a



Yleiskaavan kehittämisalue.

Poikkeamishoje koskee yleiskaavan kehittämisalueeseen sisältyviä ruskeita AT-alueita.

Poikkeamishoje ei koske ranta-alueita.

Mitoitus nojautuu yleiskaavakartassa esitettyyn yleiskaavan laatimisajankohdan kiinteistötilanteeseen.

Yleiskaavan kiinteistötilanne ilmenee myös yllä olevasta pelkistetyistä yleiskaavakartasta.

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

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

Seuraava taulukko havainnollistaa laskentaa.

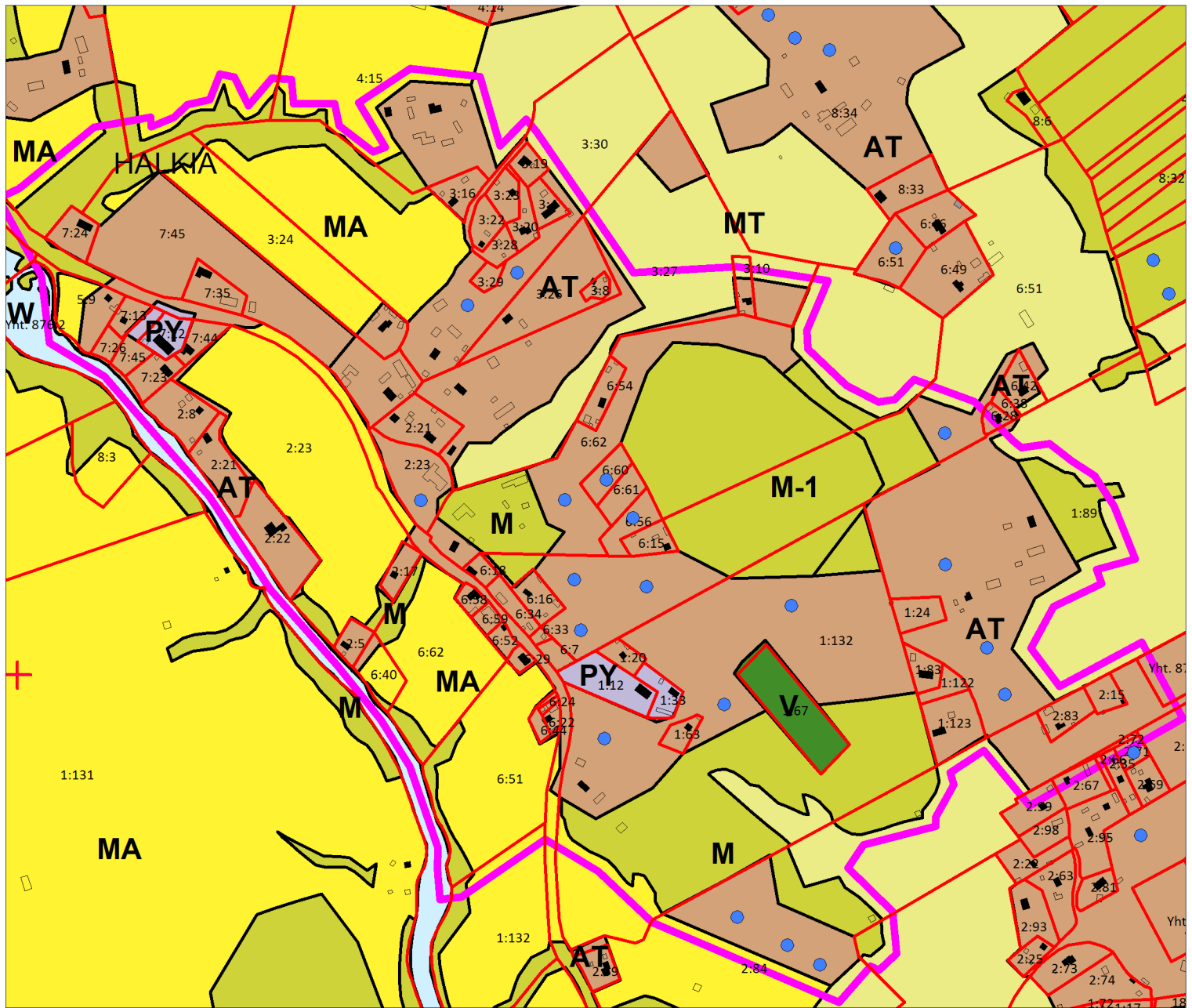
0,2 ha	1 rp
0,4 ha	2 rp
1,0 ha	3 rp
2,0 ha	4 rp
4,0 ha	5 rp
6,0 ha	6 rp
8,0 ha	7 rp

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

Poikkeamishojeen mitoitusterusteet 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.



Halkia **Kehittämishanke** **MITOITUKSEN PERUSTEENA OLEVAT KIINTEISTÖT JA NIIDEN MITOITUSPERUSTE**

Liite 1b

 Yleiskaavan kehittämisalue.

Poikkeamisohje koskee yleiskaavan kehittämisalueeseen sisältyviä ruskeita AT-alueita.

Poikkeamisohje ei koske ranta-alueita.

Mitoitus nojautuu yleiskaavakartassa esitettyyn yleiskaavan laatumisajankohdan kiinteistötilanteeseen.

Yleiskaavan kiinteistötilanne ilmenee myös yllä olevasta pelkistetystä yleiskaavakartasta.

Kiinteistön enimmäisrakennusoikeus määräytyy sen pinta-alan perusteella, mikä kyseisen ajankohdan kiinteistöstä 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.

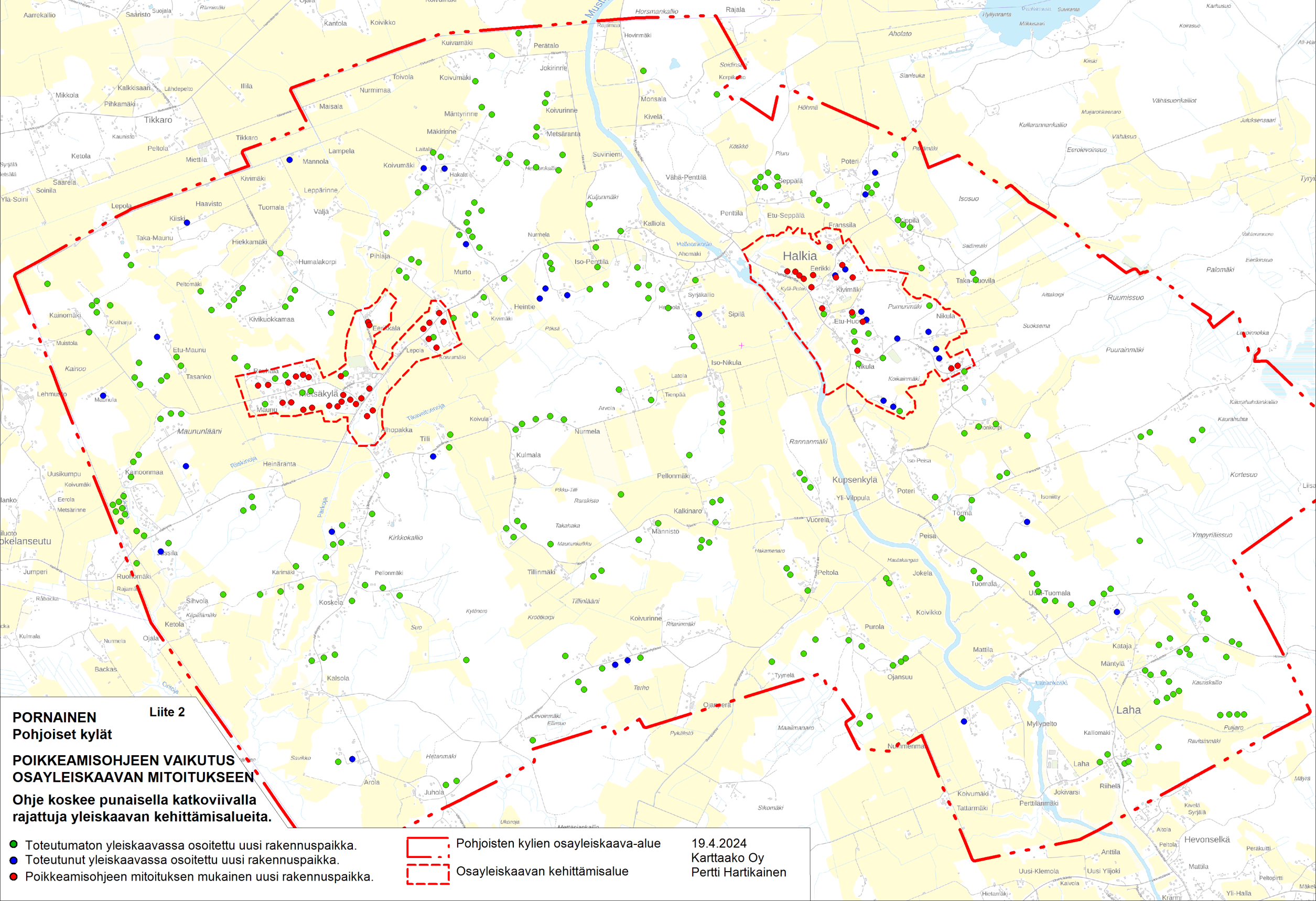
Seuraava taulukko havainnollistaa laskentaa.

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 enimmäisjäräknennusoikeus.

Poikkeamisohteen mitoitusperrusteet ovat ohjeelliset. Niiden soveltamisen edellytyksenä on, että lupahakemus täyttää poikkeamislupan (MRL 171 §) ja suunnittelutarveratkaisun (MRL 137 §) edellytykset.

 Yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.



PORNAINEN
Pohjoiset kylät

Liite 2

POIKKEAMISOHJEEN VAIKUTUS
OSAYLEISKAAVAN MITOITUKSEEN

Ohje koskee punaisella katkoviivalla
rajattuja yleiskaavan kehittämisalueita.

- Toteutumaton yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.
 - Toteutunut yleiskaavassa osoitettu uusi rakennuspaikka.
 - Poikkeamisohjeen mitoituksen mukainen uusi rakennuspaikka.
- Pohjoisten kylien osayleiskaava-alue
 - Osayleiskaavan kehittämisalue

19.4.2024
Kartaako Oy
Pertti Hartikainen