

NOKIAN KAUPUNKI

MAASEUTUMAISEN ALUEEN RAKENNUSPAIKKOJEN

MITOITUSPERIAATTEET

2017

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
2. NYKYTILANNE	3
2.1 Maaseuturakentamisen kehityspiirteet	3
2.2 Nykyiset mitoituskäytännöt.....	6
3. TAVOITTEET	6
4. VUOROVAIKUTUS MITOITUSPERIAATTEITA LAADITTAESSA	7
5. SISÄMAAN MAASEUTUMAISEN ALUEEN RAKENTAMISEN MITOITUSPERIAATTEET	7
5.1 Edullisuusalueet	7
5.3. Seuranta.....	10
6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	10
6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	11
6.2. Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan	11
6.3 Sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset.....	11
6.4. Taloudelliset vaikutukset.....	11
6.5. Vaikutukset maanomistajien asemaan	11

1. JOHDANTO

Maaseuturakentamisen suosio on aiheuttanut paineita rakentamisen ohjausjärjestelmän kehittämiseksi. Yhdyskunnan ja asukkaiden kannalta ei ole toivottavaa, että uudisasutus levittäytyy epätarkoituksenmukaisen hajalle, niin ettei se tue kaupungin palvelujen ylläpitoa, aiheuttaa kustannuksia ja nostaa ympäristölle aiheutuvaa raskautta. Tavoiteltavaa olisi, että mahdollisimman suuri osa asutuksesta sijoittuisi kylien yhteyteen tai muutoin palvelujen ylläpidon kannalta tarkoituksenmukaisiksi keskittymiksi tai käytäviksi. Tällöin on perusteltua, että sijainti vaikuttaa entistä selvemmin siihen kuinka paljon tiloille voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Yhdyskuntarakenteen sekä palveluiden saatavuuden ja järjestämisen kannalta edullisimmille alueille on perusteltua sallia rakentamista selvästi enemmän kuin syrjäisemmille alueille. Nämä mitoituseriaatteen koskevat vain sisämaan rakentamista. Rantarakentamisen mitoituseriaatteen on hyväksytty aikanaan ranta-alueiden osayleiskaavaa laadittaessa, eikä niitä tässä yhteydessä muuteta. Kaavoittamattomilla rannoilla rakentamisen määrä arvioidaan samoilla periaatteilla kuin kaavoitetuilla rannoilla. Maaseutualueen kokonaismitoituksessa kuitenkin huomioidaan ranta-alueiden mitoitus.

Mitoituseriaatteen on tarkoitettu valmisteluohjeeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä. Lisäksi mitoituseriaatteen voidaan käyttää kaavatyön selvityksenä. Uudet mitoituseriaatteen on valmisteltu Kaupunkikehityksen palvelualueella maankäytön tulosalueella kaavoitusyksikössä. Työstä on vastannut kaavoitusjohtaja Jorma Hakola.

Mitoituseriaatteen ovat nähtävillä ja lausunnoilla (18.11 – 19.12.2016).

Nokiassa 10.11.2016

2. NYKYTILANNE

2.1 Maaseuturakentamisen kehityspiirteet

Nokian kaupunkiin kuuluu maaseutualueita 250 neliökilometriä, joka on noin 80% kaupungin maapinta-alasta. Nokian 33 000 asukkaasta maaseutumaisella alueella asuu noin 4 000 asukasta eli 12 % kaupungin väestöstä. Asuntoja asemakaava-alueen ulkopuolella on hieman vähemmän 1700 ja loma-asuntoja lähes saman verran. Alueelle on suunnittelutarveratkaisilla myönnetty viime vuosina keskimäärin noin 20 uutta asuinrakennuspaikkaa vuodessa ja kymmenkunta poikkeamislupaa loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Vuosittain noin viidennes uusista omakotitaloista ja viidestoistaosa kaikista uusista asunnoista sijoittuu maaseutumaiselle alueelle. Vuoden 2016 suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupapäätösten perusteella maaseuturakentaminen näyttäisi olevan edellisvuosien tasossa. Maaseudun suhteellinen osuus omakotiarakentamisesta on pysynyt viime vuosina tasaisena.

Nokian keskustaaajaman ulkopuolinen alue voidaan jakaa maankäytöllisesti viiteen päätyyppiin.

Palvelukylät

- Asemakaavoitettu palvelukylä + vesihuolto; Tottijärvi
- Asemakaavan ulkopuoliset palvelukylät + vesihuolto; Taivalkunta

Kyläalueet

- Palvelukylä, ei vesihuoltoa, Sarkola -Vahalahti
- Kylämaiset yleiskaavan AP-1 alueet, + vesihuolto; Pajulahti ja Sorva

-

Kaupunkikehityksen palvelualue, maankäyttö, kaavoitus 9.11.2016, Kaavja. 16.11.2016, Kh 3.4.2017, Kh 24.4.2017, Kv 15.5.2017

Taaja asutus

- Taaja kyläasutus, + vesihuolto; esim. Huhtaa, Kauniainen, Korvola, Pinsiö, Pökkylä, Tottijärvi

Harva asutus

- Pienkylät; esim. Pakkala, Ruolahti, Suoniemi, Urmia
- Tien varsien asutus; esim. Jokismaa, Meskankulma, Myllykylä,
- Rantojen kylämäinen loma-asutus; esim. Jänijärvi, Lamminperä, Piikkilänjärvi

Rajoitetut alueet

- Asemakaavoitettujen taajamien taajamavarausalueet
- Muun käyttötarkoituksen alueet esim. viljely, metsänhoito, virkistys
- Maakuntakaavan maisema-alueet, valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö
- Suojelualueet; esim. Kaakkurijärvet, Matalusjoki, Luodon saari, Ruutana, kallioalueet
- Ympäristöhäiriöalueet; valtateiden varsien melualueet, suurjännitelinjat, ampumaratamelualueet, maa-aineksenoton vaikutusalueet,

Palvelukylissä on koulu ja vesihuolto kuten Taivalkunta ja Tottijärvellä, jonka keskustasta on asemakaavoitettu vanha kirkonkylä.

Kyläaluetta ilman vesihuoltoa edustaa Sarkola-Vahalahti. Osayleiskaavan mukaisia kyläalueita joissa on vesihuolto edustavat Pajulahti ja Sorva.

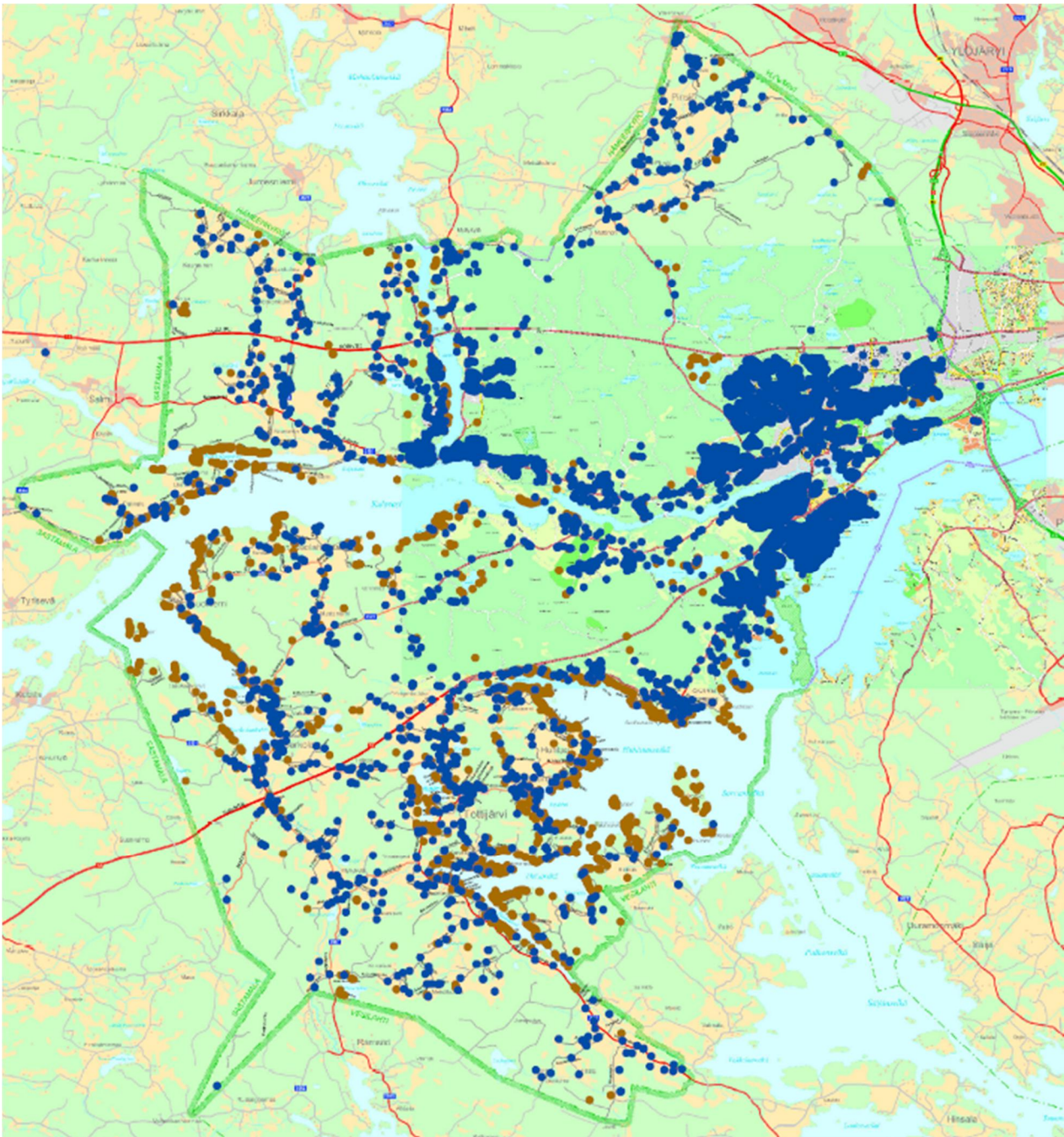
Taajaa asutusta on palvelukyliä ympäristöissä ja taajoilla kyläalueilla, joilla on vesihuolto kuten Huhtaa, Kauniainen, Korvola, Pinsiö, Pökkylä, Pinsiötä ei voi määritellä palvelukyläksi vaikka siellä on kylämäinen keskus ja koulu, koska ne ovat naapurikunnan puolella ja lisäksi Hämeenkyrö lopettaa omien koulupäättöstensä mukaan nokialaisten lasten ottamisen Pinsiön kouluun lähivuosina.

Harva asutus on teidenvarsille ja rannoille tukeutuvaa haja-asutusta.

Rajoitettuihin alueisiin kuuluvat asemakaavoitettujen alueiden viereiset taajamavarausalueet, muuhun käyttötarkoitukseen kuten viljelyyn, virkistykseen yms. tarvittavat alueet, maisema- ja kulttuuriympäristöalueet, luonnonsuojelualueet sekä ympäristöhäiriöiden rajoittamat alueet.

Maaseudun palvelujen kannalta suuri merkitys on kouluverkolla. Tällä hetkellä on toiminnassa 3 kyläkoulua ja kaksi kaupunginosien koulua joihin tulee mainittava osa oppilaista maaseutumaisilta alueilta. Lisäksi joitakin lapsia käy vielä Hämeenkyrön puolella Pinsiön ala-asteella. Oppilaita maaseudulla ja maaseutumaisilla asemakaava-alueilla on lähes 400, joista 22 % kuuluu kunnallisen koulukuljetuksen piiriin. Siuron koulun oppilaista 24 % saa koulukyydin ja Linnavuoren koululaisista 10 %. Taivalkunnan koululaisista 16 %, Tottijärven koululaisista 32 % ja Vahalahden koululaisista 38 % saa koulukyydin.

Kyliä kehittämisen yhtenä tukijalkana on järjestetty vesihuolto. Vesihuollon toiminta-alueita ovat Pinsiön vesiosuuskunta, Kuloveden vesiosuuskunta, Nokian Tottijärven vesiosuuskunta ja Taivalkunnan vesiosuuskunta, Korvolan vesiosuuskunta, Ojalantien vesiosuuskunta, Vuorenmaan vesihuolto-osuuskunta, Jänisahteen vesiosuuskunta, Nokian Ylispään vesiosuuskunta ja Sorvan vesiosuuskunta. Vesihuollon palvelujen tarve korostuu mitä tiheämpää asutus on.



Asutuksen sijoittuminen Nokialla, sinisellä vakituiset asuinrakennukset, ruskealla loma-asunnot

Kylille tyypillistä on, että ne eivät rajaudu selvästi vaikka kylän keskusta onkin tiheämmin rakentunut kuin reunalla ja kylien väliin jää harvemmin asuttuja alueita. Kylien ulkopuolinen asutus on levittäytynyt teiden varsille varsin tasaisesti huomattavan suurelle osalle aluetta. Nokialla ei ole viime vuosikymmenien omakotirakentamisen synnyttämiä varsinaisia uudiskyliä, vaikka joillakin alueilla kuten Korvolassa on sen tyyppistä tihentymää. Uusi hajakenttä ei perustu vanhaan kylärakenteeseen, vaan levittäytyy teihin tukeutuen laajoille alueille. Uusien keskittymien syntyminen on perustunut alueen maanomistajan tonttimyynthalukkuuteen.

Lähikauppoja ei Nokian kylillä ole. Lähimmät kaupungit ovat keskustajaman lisäksi Linnavuoressa ja Siurossa sekä Pinsiössä kuntarajan toisella puolella. Pääosin maaseutumaisen alueen asukkaiden

Kaupunkikehityksen palvelualue, maankäyttö, kaavoitus 9.11.2016, Kaavja. 16.11.2016, Kh 3.4.2017, Kh 24.4.2017, Kv 15.5.2017

tarvitsemat palvelut haetaan taajamista. Valtaosalla maaseudun uusista asukkaista työpaikka on taajamassa. Kulkuvälineenä on enimmäkseen yksityisauto. Taajamasuuntautuneen maaseutuasukkaan aiheuttama liikennesuorite ja ympäristökuormitus ovat siten varsin suuria.

2.2 Nykyiset mitoituskäytännöt

Maaseudun sisämaa-alueilla tilakohtaisesti ilman asemakaavoitusta mahdollisten rakennuspaikkojen lukumäärä on ratkaistu pinta-alapohjaisen mitoitustarkastelun avulla. Rakennuspaikkaa kohti on tarvinnut kantatilan pinta-alaa 4 ha/rakennuspaikka. Kantatilatarkastelun leikkausajankohta on rakennuslain voimaan tulohetki.

Loma-asuntojen muuttamiseen vakituiseksi asunnoksi on Nokialla suhtauduttu myönteisesti. Näillä mitoituseriaatteilla ei ole vaikutusta tähän linjaukseen.

3. TAVOITTEET

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan taajamien eheyttämistä, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta, liikennetarpeen vähentämistä ja joukkoliikenteen edellytysten turvaamista. Keskustaajaman 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.

Mahdollisuus tarjota asumiselle vaihtoehto maaseudulta kaupungin tuntumasta voi olla kaupungille vahvuus. Kylien tarjoama asumisvaihtoehto mahdollistaa monelle omien asumishaaveiden toteuttamisen ja lisää kaupungin vetovoimaisuutta asuinkuntana.

Toisaalta haja-asutus voi vaikeuttaa taajaman leviämistä monella tavalla. Runsaan hajarakentamisen mahdollistaminen nostaa raakamaan hintaa, jos kaupungille myymisen vaihtoehto on tontteina myyminen. Kaava-alueiden lievealueille muuttaneet ovat hakeneet väljyyttä ja taajaman levitessä ja vapaa-alueiden vähetessä he saattavat vastustaa kaavoitusta hidastaen ja vaikeuttaen sitä. Lisäksi rakennetut tontit rajoittavat mahdollisia kaavaratkaisuja. Taajaman kylkeen tulevilla laajentumisalueilla hajarakentamiseen on siten perusteltua suhtautua kriittisemmin kuin kauempana maaseutualueilla.

Rakentamisen ohjausjärjestelmän tulee perustua maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Mikä on sallittua yhdelle, sen tulee olla sallittua myös toiselle vertailukelpoisessa asemassa olevalle. Tasapuolisuus ei merkitse sitä, että kaikkialle saisi rakentaa yhtä paljon. Toisaalta ratkaisujen ei tule olla kiinteistöjen kokonaistilanteen kannalta kohtuuttomia. Se merkitsee sitä, että ratkaisujen tulee perustua selkeisiin poliittisissa prosessissa hyväksytyihin ja johdonmukaisesti perusteltuihin periaatteisiin.

Maaseuturakentamisen ohjausjärjestelmän tavoitteiksi voidaan määritellä:

- ☐ Monipuolisten asumisvaihtoehtojen mahdollistaminen.
- ☐ Kylien elinvoiman ja palvelujen tukeminen.
- ☐ Yhdyskuntarakenteen pitäminen toimivana ja kustannuksiltaan kohtuullisena ohjaamalla rakentamista palveluiden saavutettavuuden kannalta edullisimmille kyläalueille.
- ☐ Varautuminen asemakaavoitetun alueen laajentumiseen.
- ☐ Maanomistajien kohtelun tasapuolisuus.

Kaupunkikehityksen palvelualue, maankäyttö, kaavoitus 9.11.2016, Kaavja. 16.11.2016, Kh 3.4.2017, Kh 24.4.2017, Kv 15.5.2017

- ☐ Kohtuuttomien ratkaisujen välttäminen ohjausjärjestelmällä.
- ☐ Lupajärjestelmän selkeys.

4. VUOROVAIKUTUS MITOITUSPERIAATTEITA LAADITTAESSA

Mitoitusperiaatteet asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään lausunnot loppuvuodesta 2016. Asiasta järjestetään yleisölle esittely- ja keskustelutilaisuus.

5. SISÄMAAN MAASEUTUMAISEN ALUEEN RAKENTAMISEN MITOITUSPERIAATTEET

5.1 Edullisuusalueet

Nokian maaseutualueet jaetaan yhdyskuntarakenteen sekä palvelujen saatavuuden ja järjestämisen edullisuuden mukaisiksi alueiksi, joiden avulla rakentamista pyritään ohjaamaan yhdyskuntarakenteen ja sen kasvun kannalta suotuisimmille alueille. Tilakohtainen rakennuspaikkojen määrän mitoitus sidotaan edullisuusalueille siten, että palvelukylille hyväksytään enemmän rakentamista kuin syrjäisille alueille. Ympäristöhäiriöiden kannalta rakentamiseen kelpaamattomille alueille ei osoiteta rakennusmahdollisuutta.

Maaseutualueet jaetaan viiteen yhdyskuntarakenteen mukaiseen edullisuus alueeseen. Aluejako perustuu:

- ☐ sijaintiin yhdyskuntarakenteessa (etäisyydet, palvelut, oleva asutus, tiestö, verkostot jne),
- ☐ maakunta tai yleiskaavamerkintään,
- ☐ asutuksen määrään alueella,
- ☐ taajaman kasvusuuntiin.
- ☐ luonnonolosuhteisiin,
- ☐ ympäristöhäiriöihin,

Edullisuusalueet ovat (rajaukset kartalla sivulla 10):

Palvelukylät,
Kyläalueet,
Taaja asutus,
Harva asutus,
Rajoitetut alueet

Eniten rakentamista sallitaan palvelukyliin. Toiseksi eniten rakentamista sallitaan kyläalueille. Taajan asutuksen alueilla sallitaan hieman harvempi asutus. Harva-asutusalueita on kaava-alueiden ja muiden kyläalueiden ja rajoitettujen alueiden välinen maaseutu. Harva-asutusta pyritään ohjaamaan kyliin alueen pienemmällä mitoituksella. Alueelle tulevan asutuksen tulee sijoittua olemassa olevan tien varteen muun asutuksen yhteyteen. Rajoitetuilla alueilla pyritään välttämään uuden asutuksen sijoittumista. Isoilla metsäalueilla ja maisemapelloilla voidaan harkinnanvaraisesti osoittaa yksittäisiä rakennuspaikkoja, jos ne sopivat alueen luonteeseen ja voidaan sijoittaa olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Taajama-varausten alueilla voidaan sallia asumista harkinnanvaraisesti mutta rajoitetusti, mikäli kantatilalle ei ole vielä muodostettu rakennuspaikkoja eikä rakennuspaikan sijainti haittaa tulevaa maankäytön suunnittelua. Tällä pyritään siihen, ettei kantatila jäisi kokonaan ilman rakennuspaikkaa. Suojelualueille ja ympäristöhäiriöiden takia asumiseen soveltumattomille alueille ei voida osoittaa rakentamista.

5.2 Mitoitus

Sisämaa-alueilla rakennuspaikkojen lukumäärän määrittelevä mitoitus sidotaan yhdyskuntarakenteen sekä palvelujen saatavuuden ja järjestämisen kannalta edullisille alueille siten, että edullisimmille alueille voi muodostaa enemmän rakennuspaikkoja kuin vähemmän edullisille alueille. Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitusaluekohtaisesta mitoitusluvusta, joka ilmaisee kutakin rakennuspaikkaa varten tarvittavan tilan pinta-alan hehtaarimäärän.

Mitoitusluku on porrastettu siten, että tilan kaksi ensimmäistä rakennuspaikkaa edellyttävät vähemmän maapinta-alaa paikkaa kohden kuin kaksi seuraavaa. Seuraaville kahdelle rakennuspaikalle edellytetään vielä suurempaa pinta-alaa. Seitsemänneistä rakennuspaikasta eteenpäin pinta-alavaatimus kasvaa vielä. Tämän kaltainen porrastus on sisämaan mitoituksessa yleinen käytäntö Suomessa. Sen tarkoituksena on turvata pienehköjen tilojen rakennusmahdollisuuksien joustava toteuttaminen ja jarruttaa kyläalueiden ulkopuolella suurempien tilakohtaisten tonttimäärien tuottamista ilman tarkempaa kaavoitusta.

Korkeintaan kaksi rakennuspaikkaa vastaa rantaosayleiskaavassa talouskeskukselle sallittavaa kahta asuinrakennusta, jota voidaan pitää vähäisenä rakentamisena. Usein on kysymys tilan omistajien omaan tarpeeseen tapahtuvasta rakentamisesta. Tasapuolisuuden ja selkeyden vuoksi tässä mitoituksessa tilakeskus lasketaan kahtena rakennuspaikkana, koska sillä on mahdollisuus toiseen asuinrakennukseen.

Vanhaan laskentatapaan verrattuna palvelukylissä rakennusmahdollisuudet lisääntyvät. Muilla alueilla helpottuu ensimmäisten rakennuspaikkojen muodostaminen varsinkin kyläalueilla. Useampien rakennuspaikkojen muodostamista hillitään sitä enemmän mitä harvempaan yhdyskuntarakenteeseen ne ovat sijoittumassa. Taaja-asutuksen ja harva-asutuksen alueilla ensimmäisten rakennuspaikkojen muodostaminen on yhtä helppoa kuin ennenkin mutta lisärakennuspaikkojen sallimista rajoitetaan enemmän.

Yleisesti määriteltujen mitoitusperusteiden lisäksi otetaan huomioon myös rakennuspaikan soveltuvuuteen vaikuttavia tekijöitä, kuten maaston rakentamiskelpoisuus, ympäristön häiriöt, liittymämahdollisuus, verkostot yms.

Mitoitus tarkastellaan ns. kantatilaperiaatteella. Sen mukaan kullakin mitoitusperusteiltaan samanlaisella tilalla on pinta-alan nähden samoin perustein laskettava määrä oikeuksia muodostaa rakennuspaikkoja. Kantatilatarkastelussa poikkileikkausajankohtana on 1.7.1959 rakennuslain voimaan tulon mukaisesti. Jos sitä ennen tilasta on palstoitettu merkittävä määrä tontteja, voidaan tämä tapauskohtaisessa harkinnassa ottaa huomioon. Pääsääntöisesti kuitenkin vain vuodesta 1959 lähtien muodostetut rakennuspaikat vähentävät kantatilan rakennusmahdollisuuksia. Kantatilan jakautuessa pienempiin osiin jaetaan jäljellä olevien rakennuspaikkojen määrä pinta-alojen suhteessa.

Aluekohtaisten uusien rakennuspaikkojen mitoitusluvut ovat:

ALUE	Rakennuspaikan järjestysluku	Kantatilan rakennuspaikan järjestys ja vaadittava pinta-ala hehtaaria				
		1-2	3-4	5-6	7-	
-	Palvelukyläalue	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	Kantatilan mitoitus-pinta-alaan voidaan harkiten sisällyttää rajoitettuja alueita
-	Kyläalue	1 ha	2 ha	4 ha	6 ha	
-	Taaja asutus	1,5 ha	3 ha	6 ha	8 ha	
-	Harva asutus	2 ha	4 ha	8 ha	12 ha	
-	Rajoitetut alueet	Harkittavissa	-	-	-	

Palveluiden saavutettavuuden kannalta edullisimmalla palvelukyläalueella saisi rakentaa aiempaa enemmän. Seuraavaksi suotuisimmilla kyläalueilla saisi rakentaa maltillisesti enemmän kuin nykyisin. Taaja asutus alueella ensimmäisten rakennuspaikkojen muodostaminen on aiempaa helpompaa mutta lukuisien rakennuspaikkojen muodostamiselta edellytetään aiempaa suurempaa pinta-alaa. Harva-asutus alueella varmistetaan ensimmäiset rakennuspaikat, mutta useampien tonttien muodostamista rajoitetaan nykyistä enemmän. Tällä pyritään ohjaamaan uutta rakentamista lähemmäksi palveluita. Rajoitetuilla aluilla saa muodostaa uusia paikkoja vain tietyillä edellytyksillä ottaen huomioon rajoitteiden laatu.

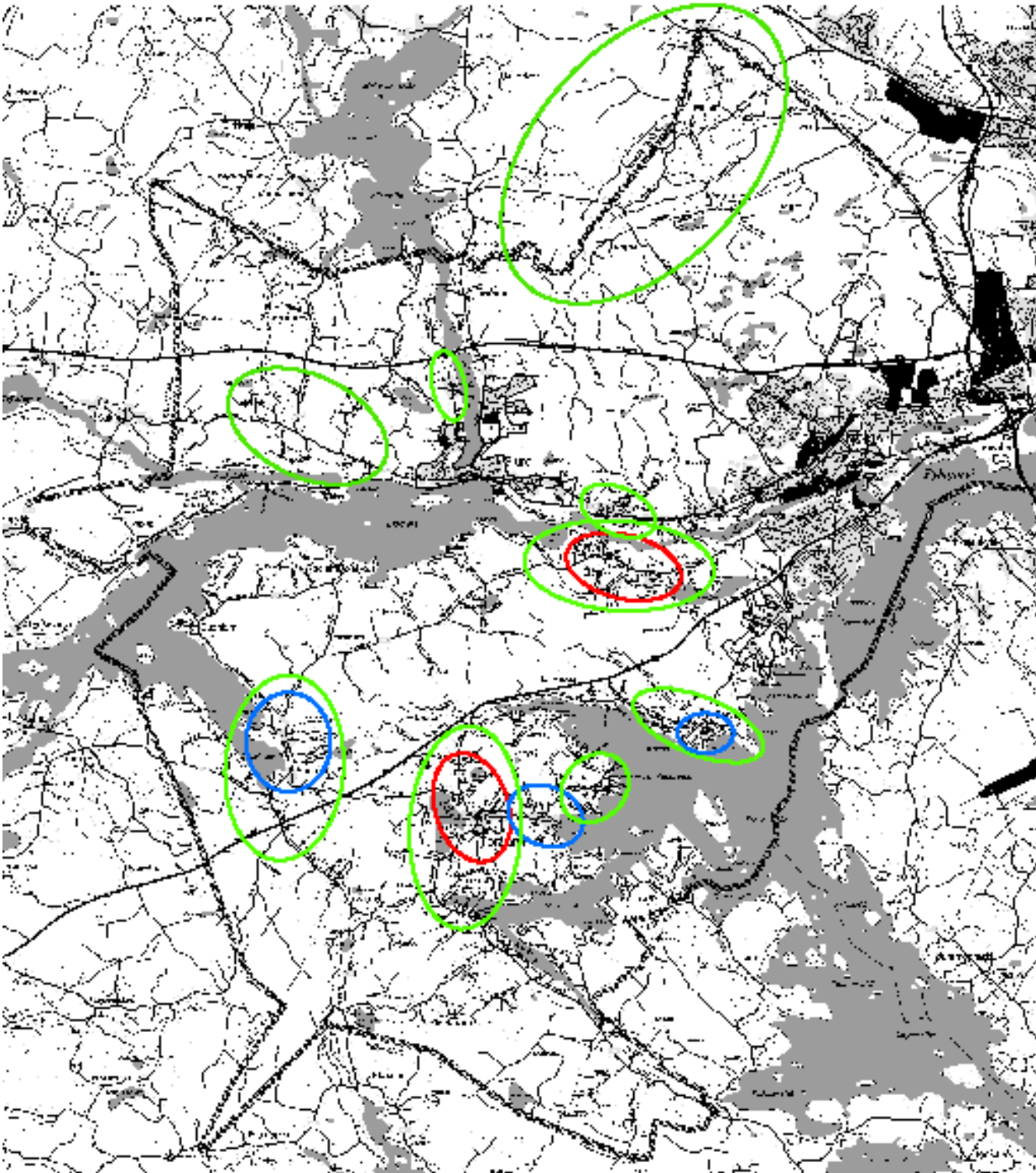
Kantatilien ensimmäisten rakennuspaikkojen pienellä pinta-alavaatimuksella pyritään varmistamaan että kantatilalla pienestä koosta huolimatta voi olla rakentamismahdollisuus. Kun tontteja tulee 3-4, mahdollistuu jo useamman tontin myynti, jolloin on syytä edellyttää suurempaa mitoituspinta-alaa, joka kasvaa, kun rakennuspaikkoja muodostetaan lisää (5-6). Seitsemännestä rakennuspaikasta lähtien niiden muodostaminen lähentelee jo ammattimaista tonttien myymistä, jonka sijoittuminen edullisimpien alueiden ulkopuolelle on vähemmän toivottavaa. Suuremman tonttimäärän muodostaminen rajoittaa tulevaa maankäytön suunnittelua ja kaventaa kaavoitusvaraa. Seuraavan 10 – 20 vuoden aikana asemakaavoitettavilla alueilla voi tulla tarve myös rakennuskiellon asettamiseen.

Ennen näiden mitoitusterusteiden hyväksymistä muodostettujen rakennuspaikkojen lasketaan ”kuluttaneen” kantatilan rakennusmahdollisuuksiin vaikuttavaa pinta-alaa taulukon mukaisesti. Olemassa olevien rakennuspaikkojen olemassa oloon mitoituseriaatteet eivät vaikuta.

Joissakin tapauksissa voi tila- ja omistushistoria olla sellainen, että kantatilatarkastelu johtaa kansalaisten tasavertaisen kohtelun kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. Tällöin on laskentaperusteista oltava mahdollisuus poiketa. Poikkeaminen on aina perusteltava hyvin. Yleisin esimerkki on kantatilasta toisen omistukseen myyty rakennuspaikan ehdot täyttävä, mutta rakentamattomana pysynyt lohkotila, jolle pääsääntöisesti tulee kuulua rakentamismahdollisuus, jos kantatila tai siitä myöhemmin myyty lohkotila ovat em. tilan myynnin jälkeen saaneet uusia rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikan sisäinen rakennusoikeus määrittellään erikseen rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti, eikä se liity tähän mitoitustarkasteluun. Mitoitustarkastelussa ei oteta myöskään kantaa siihen, onko kysymyksessä ympärivuotinen asuinpaikka vai lomarakennuspaikka.

Seuraavalla sivulla maaseutumaisen rakentamisen mitoitusalueet; punaisella palvelukyläalueet, sinisellä kyläalueet, vihreällä taajat alueet, muute kaava-alueen ulkopuolella on harva asutusta. Rajoitettuja alueita voi olla kaikilla mitoitusalueilla.



5.3. Seuranta

Maaseutumaisen alueen kantatilakohtaista mitoitusta on syytä seurata tekemällä mitoituslaskelma jokaisen haja-asutusalueen luparatkaisun tai rakennusoikeustiedustelun yhteydessä. Laskelmista kootaan taulukko, josta jatkossa suoraan näkee ajan tasalla pidetyn tilanteen. Yleiskaavoja uudistettaessa käytetään tätä mitoitusperiaatetta. Mikäli rakentaminen mitoitetään yleiskaavassa toisin, tehdään siihen oma mitoituslaskelma.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uudet mitoituseriaatteet keskittävät rakentamista edullisimmille kyläalueille ja vähentävät rakentamismahdollisuuksia syrjäisemmiltä alueilta. Maaseuturakentamisen ja taajamarakentamisen väliseen suhteeseen mitoituseriaatteet eivät vaikuta. Uudella mitoituksella on siten lievä yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisuutta parantava vaikutus. Maaseuturakentamisen yhdyskuntarakennetta hajottavaa vaikutusta mitoituseriaatteilla ei sinällään voida merkittävästi jarruttaa. Ekologisesti ja taloudellisesti tehokkaampi yhdyskuntarakenne edellyttäisi asemakaava-alueiden vetovoimaisuuden oleellista parantamista. Mitoituseriaatteilla ei ole mainittavaa vaikutusta rakennetun ympäristön arvoihin.

6.2. Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan

Mitoituseriaatteet ohjaavat rakentamista ennestään rakennetuille alueille. Luonnontilaisemmille alueille sijoittunee siten hieman vähemmän rakentamista. Oleellista vaikutusta luonnonoloihin tai maisemaan mitoituseriaatteilla ei suoraan ole.

6.3 Sosiaaliset ja terveydelliset vaikutukset

Rakentamisen keskittäminen enemmän kylille parantaa kyläyhteisöjen sosiaalista toimivuutta. Autottomien, kuten vanhusten ja lasten, eristäytyminen voi vähentyä verrattuna enemmän hajalle sijoittuvaan rakentamiseen. Terveydellisiä vaikutuksia ei merkittävässä määrin ole.

6.4. Taloudelliset vaikutukset

Asukkaiden omia kustannuksia rakentamisen keskittäminen voi hieman alentaa. yhteiskyytien ja julkisen liikenteen käytön mahdollisuudet hieman paranevat. Teknisen huollon, kuten tieverkon ja vesihuollon yksikkökustannukset voivat olla pienemmät. Vaikutus lienee varsin vähäinen. Keskittämisen edut voivat tulevaisuudessa lisääntyä, mikäli esim. henkilöautoilun kustannukset ilmastopolitiikan myötä selvästi kohoavat. Kaupungin palvelutuotannon kustannuksia hajalle rakentaminen lisää. Merkittävimmän kustannuksia muodostuu koulukuljetuksista ja vanhusten huollosta. Yksittäinen syrjässä sijaitseva kuljetettava lapsi tai päivittäistä kotiapua tarvitseva vanhus saattavat aiheuttaa varsin huomattavat sijainnista johtuvat lisäkustannukset. Sijainnin edullisuuteen perustuva rakentamismäärän mitoitus voi siten vähentää palvelutuotannon kustannuksia. Haja-asutuksen ohjaaminen palvelukeskuksiin pienentää palvelutuotannon kasvun kustannusten nousua. Koulukyytien tarve ei kasva niin paljoa, kun oppilaat selviävät ilman koulukyytiä. Kylissä voi olla palvelua tarvitsevia vanhuksia lähellä toisiaan, joten heidän hoitomatkansa voi yhdistää.

6.5. Vaikutukset maanomistajien asemaan

Mitoituseriaatteiden muuttaminen enemmän sijainnista riippuviksi parantaa maanomistajien taloudellista asemaa edullisilla alueilla ja heikentää syrjäisemmillä alueilla. Mitoituserusteiden varsin tarkan määrittelyn taustalla on pyrkimys huolehtia samassa asemassa olevia maanomistajien kohtelun tasapuolisuudesta. Ratkaisut tehdään alueiden ominaisuuksiin perustuen ja kaikille maanomistajille samoilla perusteilla.

