



Esimerkit 5.2.2024 kokouksen tueksi

Neljän yleiskaavan kuvaus

23.1.2024

Johdanto

- Tähän dokumenttiin on koostettu neljä case-yleiskaavaa Uudeltamaalta, joiden prosessin yhteydessä on havaittu saman kaltaisia mitoituksen haasteita, kuin Tervalammen kaavassa.
- Tässä työssä vastaavalla yleiskaavalla tarkoitetaan sellaista yleiskaavaa, joka ei ole suoraan rakentamista ohjaava (MRL 44§), mutta sisältää rakennusoikeustarkastelun ja ohjaa kylä/haja-asutusrakentamista.

Tervalammen osayleiskaavaa vastaavat case-esimerkit



1. Nurmijärven Metsäkylän osayleiskaava
2. Nurmijärven Perttulan osayleiskaava
3. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava
4. Inkoo Manneralueen osayleiskaava

1. Nurmijärven Metsäkylän osayleiskaava 1/2

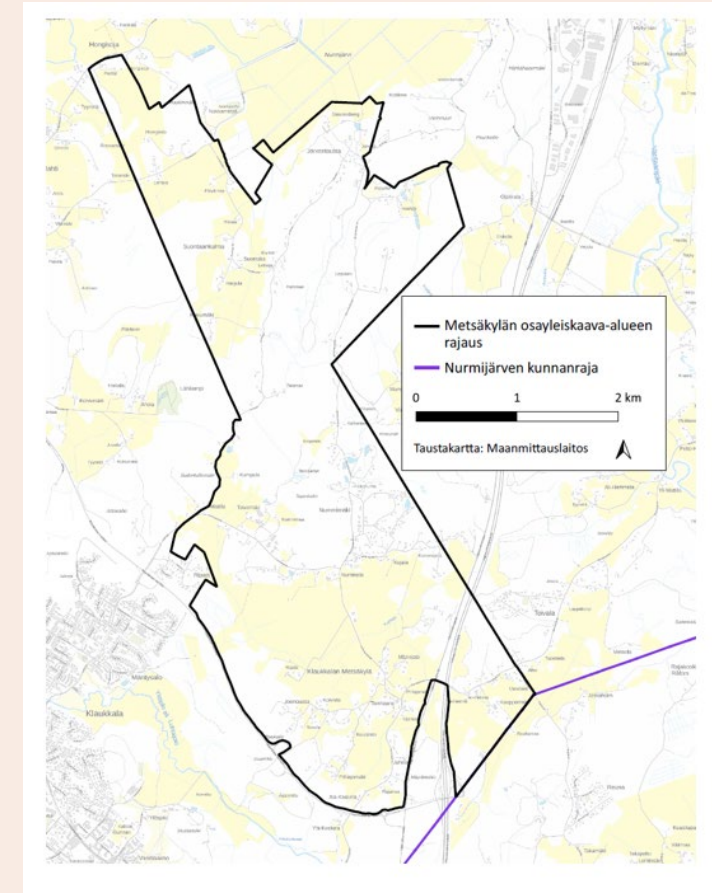
Metsäkylän osayleiskaava

- Elinvoimalautakunta on päättänyt Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulosta 19.1.2023 § 8. Kaava on aloitusvaiheessa.
- Aluetta kehitetään maaseutumaisena alueena osayleiskaavaan perustuen, eikä sinne ole tarkoitus laatia asemakaavoja.
- Metsäkylän kaavaa lähdettiin alun perin laatimaan suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana. Kaavatyön edetessä tästä on luovuttu.
 - ✓ Kaava toimii Nurmijärven pilottina, jossa pyritään löytämään sellainen kaavaratkaisu, jota voitaisiin hyödyntää muissakin Nurmijärven ja mahdollisesti muiden Uudenmaan kuntien osayleiskaavoissa.



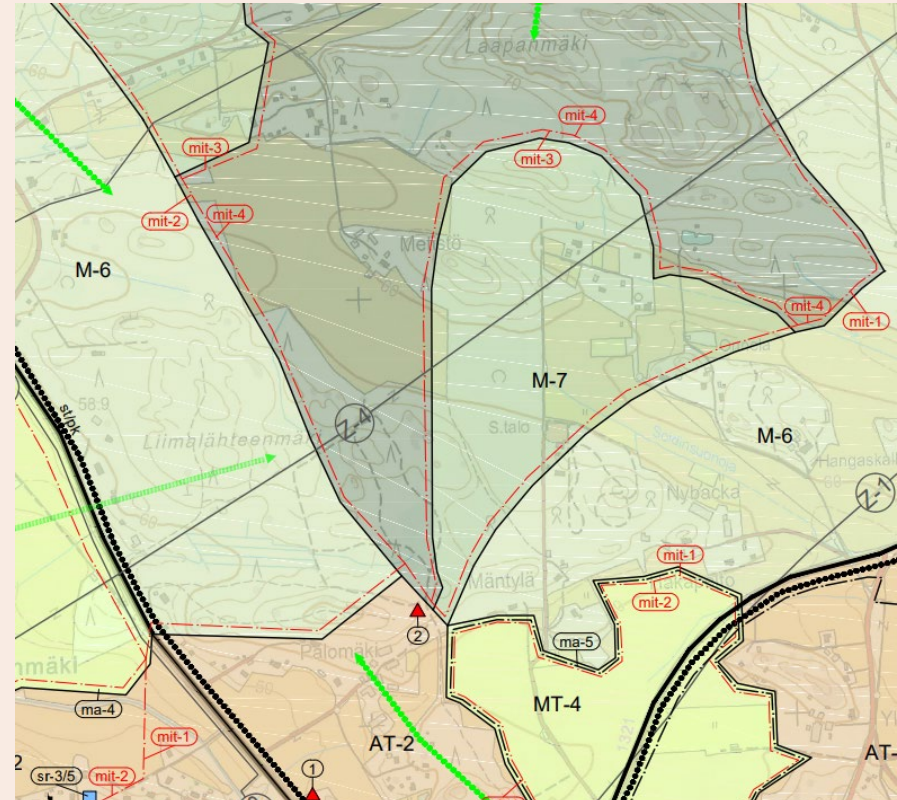
1. Nurmijärven Metsäkylän osayleiskaava 2/2

- Tällä hetkellä valmisteltu kaavaluonnosta, jossa on
 - ✓ Muodostettu vyöhykkeitä alueen rakenteen näkökulmasta (kylämäinen alue), tämä tehty työn taustalle.
 - ✓ Vyöhykkeillä erilainen rakennusala.
 - ✓ **Tavoitteena on, että aluevarausmerkintöjen käyttötarkoitukseen sidotaan vyöhykkeiden taso.**
 - ✓ Huomiona: tämä työ on vielä kesken.



2. Nurmijärven Perttulan osayleiskaava

- Tullut voimaan 2015.
- Mitoittava kaava, mutta rakentamispaiikkoja ei ole osoitettu kaavakartalla.
 - ✓ Rakennusoikeuden muodostumista ohjataan yleismääräyksissä.
- Taustalle laadittu vyöhyketarkastelu.
- Olevat ja uudet rakennusoikeudet on osoitettu liitekartalla emätiloittain.



Rakentamismahdollisuuksien toteutuminen

6 § Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116 §:n 2 momentin (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella.

2. Nurmijärven Perttulan osayleiskaava

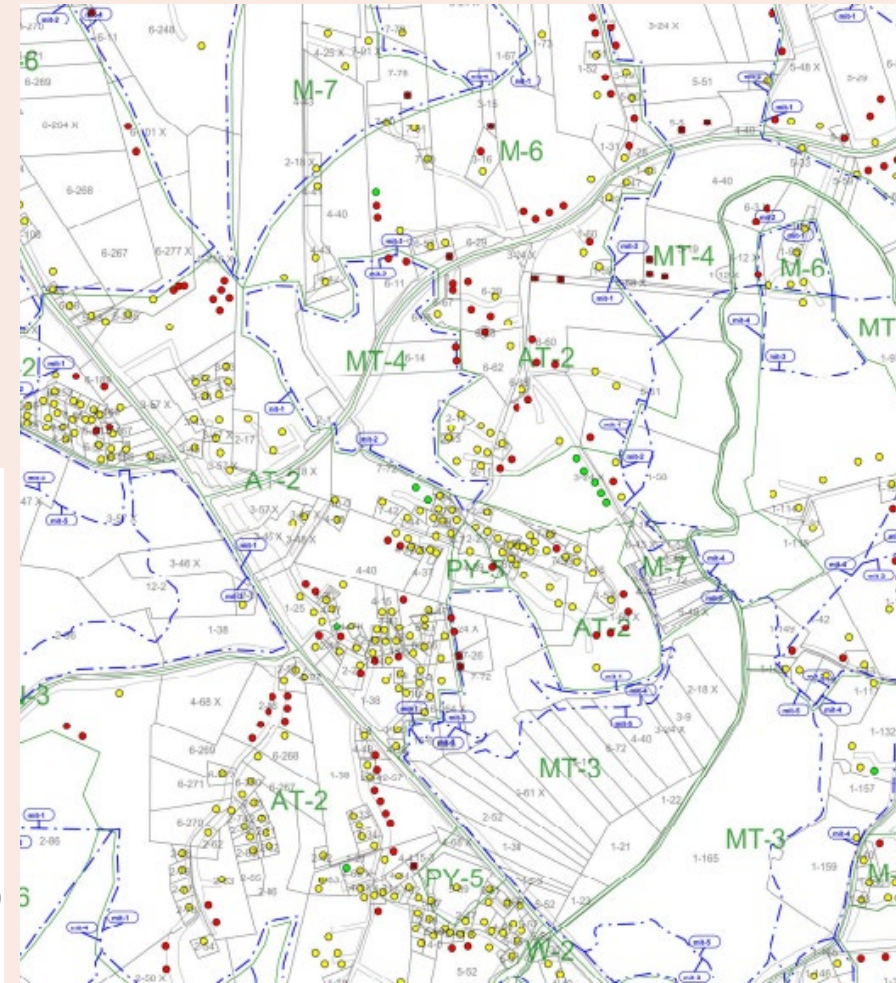
- Hyvät puolet +
 - Kaava on saanut lainvoiman
- Huonot puolet / haasteet -
 - Uusien rakennusoikeuksien määrä on maltillinen

PERTTULAN OSAYLEISKAAVA

Ohjeellinen mitoitusta havainnollistava kartta

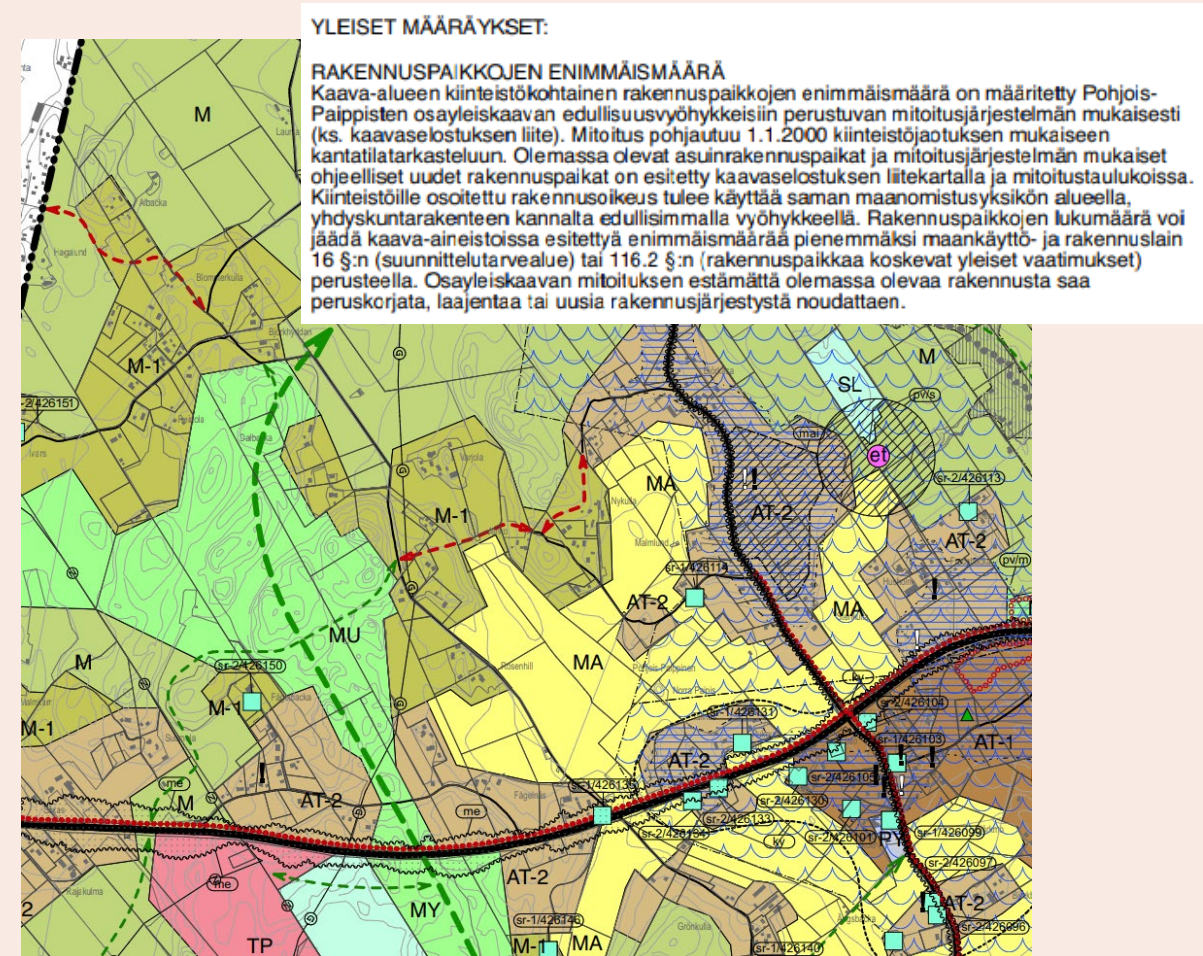
Sijainnit on osoitettu 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle, eikä kartassa ole otettu kantaa, minkä nykyisen tilajaotuksen mukaisen tilan alueella rakentamismahdollisuus voidaan toteuttaa.

- Uusi rakennusmahdollisuus
Merkintä ei kuvaa rakentamismahdollisuuden sijaintia, vaan lukumäärää
- Oleva rakennus / voimassa oleva lupa
- Tilalle siirretty rakentamismahdollisuus
- × Tilalta siirretty rakentamismahdollisuus
- Tilanraja (vuoden 2000 mukainen tilajaotus)
- Maankäyttömerkinnän raja (kirjain osoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen)
- Mitoitusvyöhykkeen raja
- Perttulan osayleiskaavan raja



3. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava

- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä/kesällä 2023.
- Osayleiskaavatyön tavoitteena on kehittää Paippisten kyläaluetta osoittamalla uudisrakentaminen maiseman, ympäristön ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin sekä tiivistää kylän keskustaa.
- Kaavatyö aloitettiin laatimaan MRL 44§:n mukaisena suoraan rakentamista ohjaavana kaavana ja mitoituksen yhteydessä laadittiin edullisuusvyöhyketarkastelu. Toisen kaavaehdotuksen aikana ajatuksesta kuitenkin luovuttiin.
 - ✓ Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisena ja toteutus vaatii suunnittelutarveratkaisun.



3. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava

- Uudenmaan ELY-keskus on lausunut yleiskaavaehdotuksesta:
 - ✓ Kaavaratkaisussa on ELY:n näkemyksen mukaan paljon työstettävää.



- ◆ SUJAINNILTAAN OHJEELLINEN UUSI RAKENNUSPAIKKA
TILL SITT LÄGE INSTRUKTIV BYGGPLATS
- OLEVA RAKENNUSPAIKKA
BEFINTLIG BYGGPLATS
- OHJEELLINEN AJOYHTEYS (yksityistie/tieosuuskunta)
VÄGLEDANDE KÖRFÖRBINDELSE (enskild väg/väglag)

Huom!

Esitetty ohjeellinen rakennuspaikka ei johda automaattisesti rakennusluvan myöntämiseen. Rakennuslupaa ei voida myöntää suoraan osayleiskaavan pohjalta, vaan rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää myönteistä suunnittelutarveratkaisua. Myös esitetyt ohjeelliset yksityistiejärjestelyt ja liittymät edellyttävät tarvittavia lupia sekä suostumusta kiinteistöjen omistajilta, mikäli yksityinen tieyhteys kulkee naapurikiinteistöjen kautta. Kunnan rakennusvalvonta antaa tarvittaessa lisätietoja suunnittelutarveharkinnasta ja lupakäytännöistä.

3. Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava

- Hyvät puolet +

- Jo tehtyä vyöhyketarkastelua ja mitoitusta on pyritty hyödyntämään STR-käsittelyssä, vaikka yleiskaavalla ei olekaan voitu suoraan myöntää rakennuslupia.
 - ✓ Helpottaa kunnan lupaprosessia.

- Huonot puolet / Haasteet -

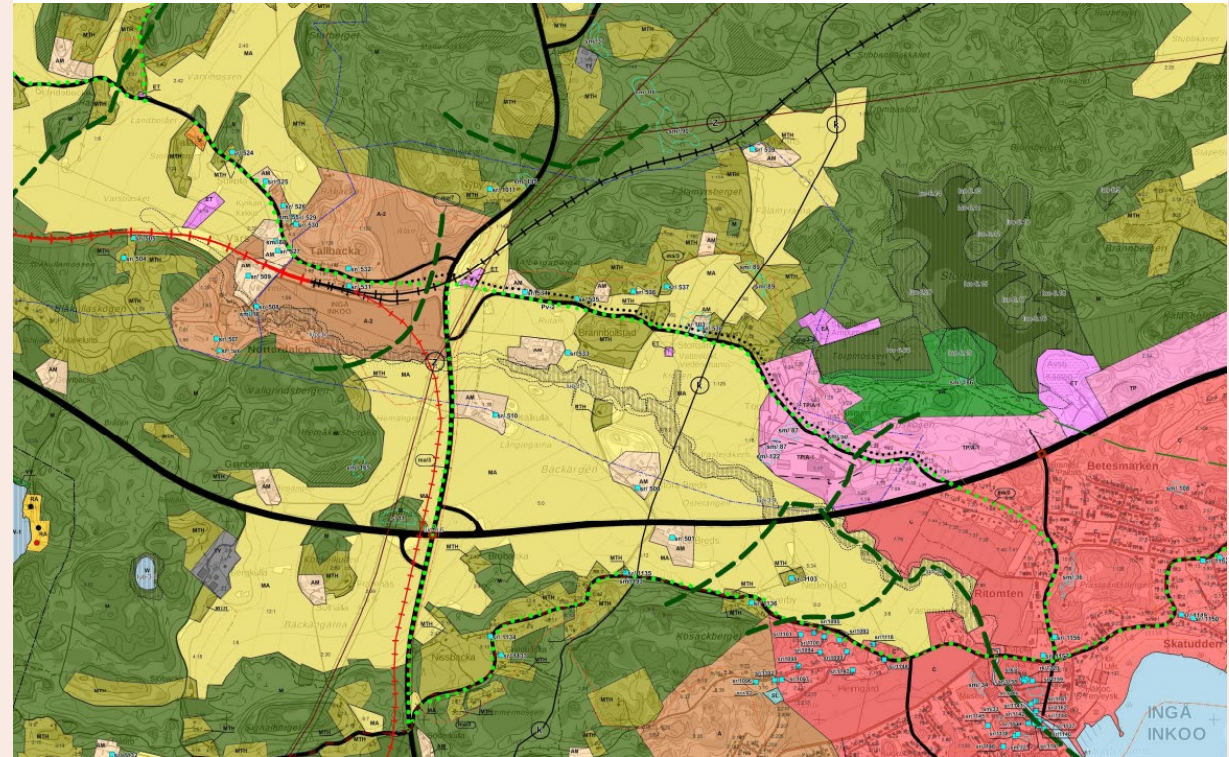
- Kaavaratkaisu ei tällaisenaan täytä yleiskaavan sisältövaatimuksia ->
 - ei mahdollisuutta saada lainvoimaa
- Mitä voidaan oppia?
 - Rakentamisen volyymiä on maltillistettava.

4. Inkoo Manneralueen yleiskaava

- Kaava hyväksyttiin Inkoon kunnanvaltuustossa 15.2.2021. Uudenmaan ELY-keskus valitti kaavasta Helsingin Hallinto-oikeuteen ja kaavan hyväksymispäätös kumottiin 19.7.2022.
- Kaavaa laadittiin MRL 44 §:n mukaisena suoraan rakentamista ohjaavana yleiskaavana, mutta kaavatyön edetessä tästä luovuttiin.
- Kaavakartalla osoitettiin MTH-alueina (haja-asutusalue), alueet joille mitoituksen mukaisesti rakennusoikeutta olisi tullut.
- Varsinaiset rakennuspaikkakartat ja –taulukot esitettiin kaavan liitteinä.
- Yleiskaava ei siten ohjannut suoraan rakentamista, vaan rakennusoikeus ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla. Mitoitus oli kuitenkin tarkoitus jättää kunnalle ”omaksi työkaluksi” helpottamaan STR-käsittelyä.

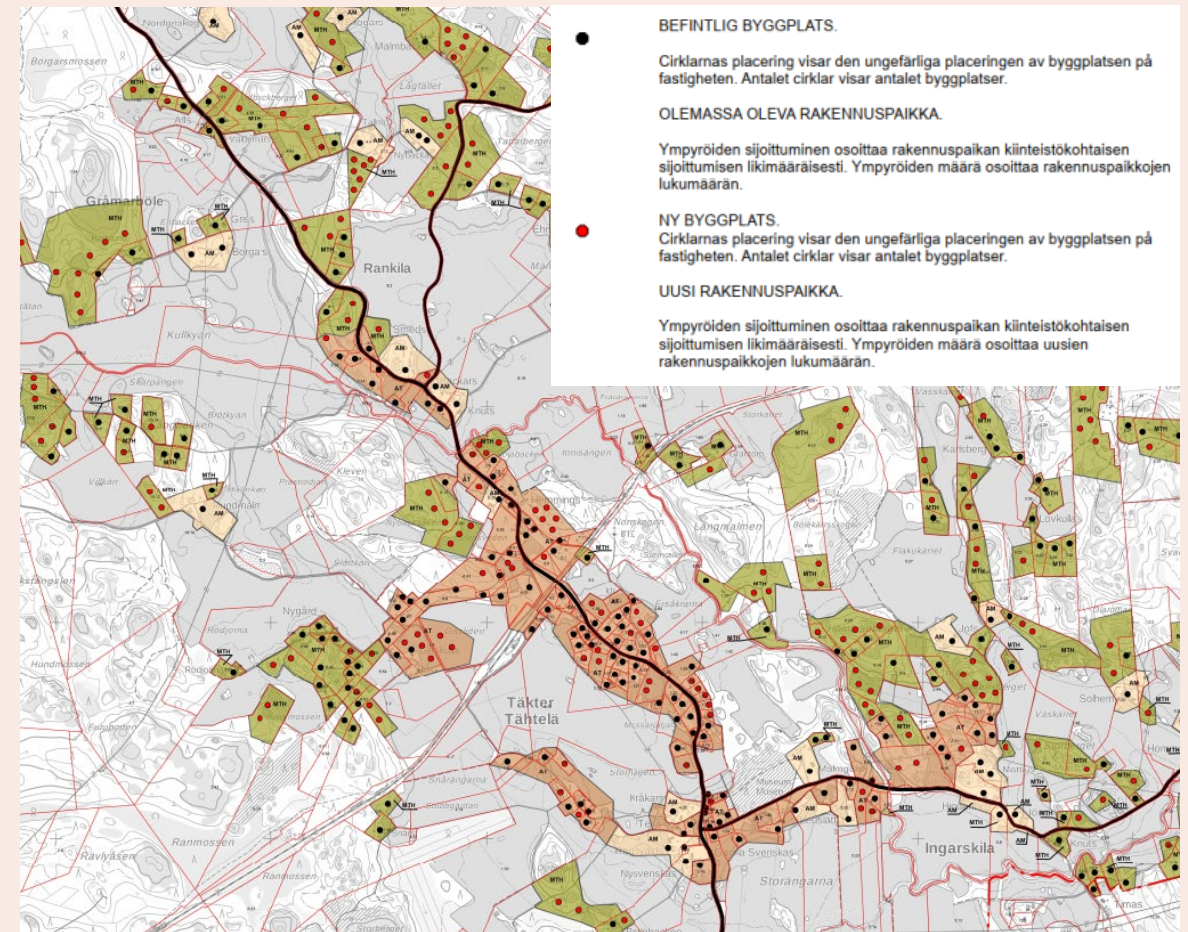
MTH- ja AT-alueella hajakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan seuraavia periaatteita:

- Tilan rakennusoikeus määräytyy yleiskaavaan liittyvän erillisen mitoituslaskelman mukaisesti.
- Toteutuva rakennuspaikkojen lukumäärä voi kuitenkin jäädä enimmäismäärää pienemmäksi MRL 16 § nojalla (suunnittelutarveharkinta lupakäsittelyssä).



4. Inkoo Manneralueen yleiskaava

Hallinto-oikeus totesi, että kun otettiin huomioon yleiskaavalla MTH-alueille osoitettu rakentaminen kokonaisuudessaan, ei kyse kaikilta osin ollut enää haja-asutusluonteisesta rakentamisesta. Näiltä osin rakentaminen mitoitustalustarkastelmien mukaisesti saattaisi edellyttää monin paikoin myös asemakaavan laatimista. Kun otettiin huomioon yksittäisten MTH-alueiden suuri lukumäärä, sijoittuminen hajalleen koko kaava-alueelle sekä yleiskaavan MTH-alueille mahdollistama uuden rakentamisen määrä ja lisäksi rakennusjärjestyksessä sallitut sivuasunnot, jotka toteutuessaan saattaisivat jopa kaksinkertaistaa rakentamisen määrän näillä alueilla, ei yleiskaavassa oltu MTH-alueiden osalta otettu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi huomioon yleiskaavan sisältövaatimuksia. Tältä osin hallinto-oikeus viittasi yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen ja ekologiseen kestävytyteen, asumisen tarpeisiin ja palveluiden saatavuuteen sekä mahdollisuuksiin liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.



4. Inkoo Manneralueen yleiskaava

- Hyvät puolet +
 - Jo tehtyä vyöhyketarkastelua ja mitoitusta olisi pystytty hyödyntämään STR-käsittelyssä, vaikka yleiskaavalla ei olisikaan voitu suoraan myöntää rakennuslupia.
 - Helpottaa kunnan lupaprosessia

- Huonot puolet / Haasteet -
 - Kaava kumoutui
- Mitä voidaan oppia?
 - Vaikka kaava ei olisi suoraan rakentamista ohjaava, se ei silti saa hajauttaa yhdyskuntarakennetta
 - vyöhyketarkastelulla pitäisi keskittää asumista
 - Mitoituksen volyymiä olisi pitänyt laskea reilusti, jotta MTH alueiden määrä olisi pysynyt kohtuullisena ja linjassa väestökehityksen kanssa
 - Todennäköisesti myös luopuminen siviilasunnon rakentamismahdollisuudesta

Yhteenveto

- Monella muullakin Uudenmaan kunnalla on hyvin vastaavia haasteita
 - ✓ Miten ohjata rakentamista kylä/haja-asutusalueilla, kun asemakaavoitus ei ole mielekästä kunnalle lankeavien velvoitteiden takia, mutta toisaalta suoraan rakentamista ohjaava yleiskaavakaan ei ole vaihtoehto asemakaavakynnyksen nopean ylittymisen takia? Toisaalta poliittinen tahtotila haja-asutusluonteisen rakentamisen mahdollistamiseksi on suuri. Yksittäiset suunnittelutarveratkaisut taas eivät palvele kokonaisuuden suunnittelua yhtä hyvin kuin kaavoitus.
 - ✓ Monessa muussa Uudenmaan kunnassa on kokeiltu tai ollaan kokeilemassa erilaisia vaihtoehtoja, mutta hyvää ratkaisua ei vielä ole löydetty.
- Rakentamista ohjaava, ei mitoittava kaava
 - ✓ Kaavan tulkinta rakennuslupien myöntämisen yhteydessä voi tuottaa haasteita ja olla työlästä.

Konsultin näkemys etenemismahdollisuuksista

- Moni muukin Uudenmaan kunta etsii kaavaratkaisua vastaavaan tilanteeseen, jossa Tervalammen osayleiskaavassa nyt ollaan. Ratkaisun löytyminen voi olla haastavaa ja todennäköisesti vaatia kompromisseja.
 - ✓ Lainvoimaisen kaavan saamiseksi Tervalammen kaavassakin joudutaan todennäköisesti maltillistamaan uusien rakennusoikeuksien määrää (case Inkoo ja Sipoo).
 - ✓ Uudenmaan ELY-keskuksella lienee paras käsitys laadittavana olleista / olevista vastaavan tyyppisistä kaavoista, joista voisi hakea ideoita → neuvottelu ELY-keskuksen kanssa.
 - ✓ Keskustellaan kunnan rakennuslupia myöntävän henkilökunnan kanssa, miten he näkevät rakentamista ohjaavan kaavan mahdollisuudet heille.
- Esimerkki, joka nousi työtä laatiessa esiin:
 - ✓ Kokkolassa on laadittu kyläkaavoja, jotka ohjaavat rakentamista, mutta ovat mitoittavia. Huomioitava kuitenkin, että Kokkola on alueena erilainen kuin Uusimaa.

FCG.