

FCG.

Finnish
Consulting
Group

Karhen osayleiskaava: Kii- vanmaan mitoitustarkastelu

RAPORTTI

Ylöjärven kaupunki

Maria Ouni

16.10.2024

P52233

Sisällys

1	Kuivanmaan mitoitustarkastelu.....	3
1.1	Mitoitusvyöhykkeet.....	3
1.2	Mitoitusluvut.....	5
1.3	Mitoituksen tulokset	6

1 Kuivanmaan mitoitustarkastelu

Karhen kuivan maan mitoitustarkastelu koskee niitä osayleiskaavan alueita, jotka eivät kuulu ranta-alueeseen. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve Karhen alueilla, joihin ei kohdistu merkittävää rakennuspainetta. Lähtökohtaisesti rakentaminen tulisi pyrkiä ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena kuivan maan alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen kuivan maan alueella.

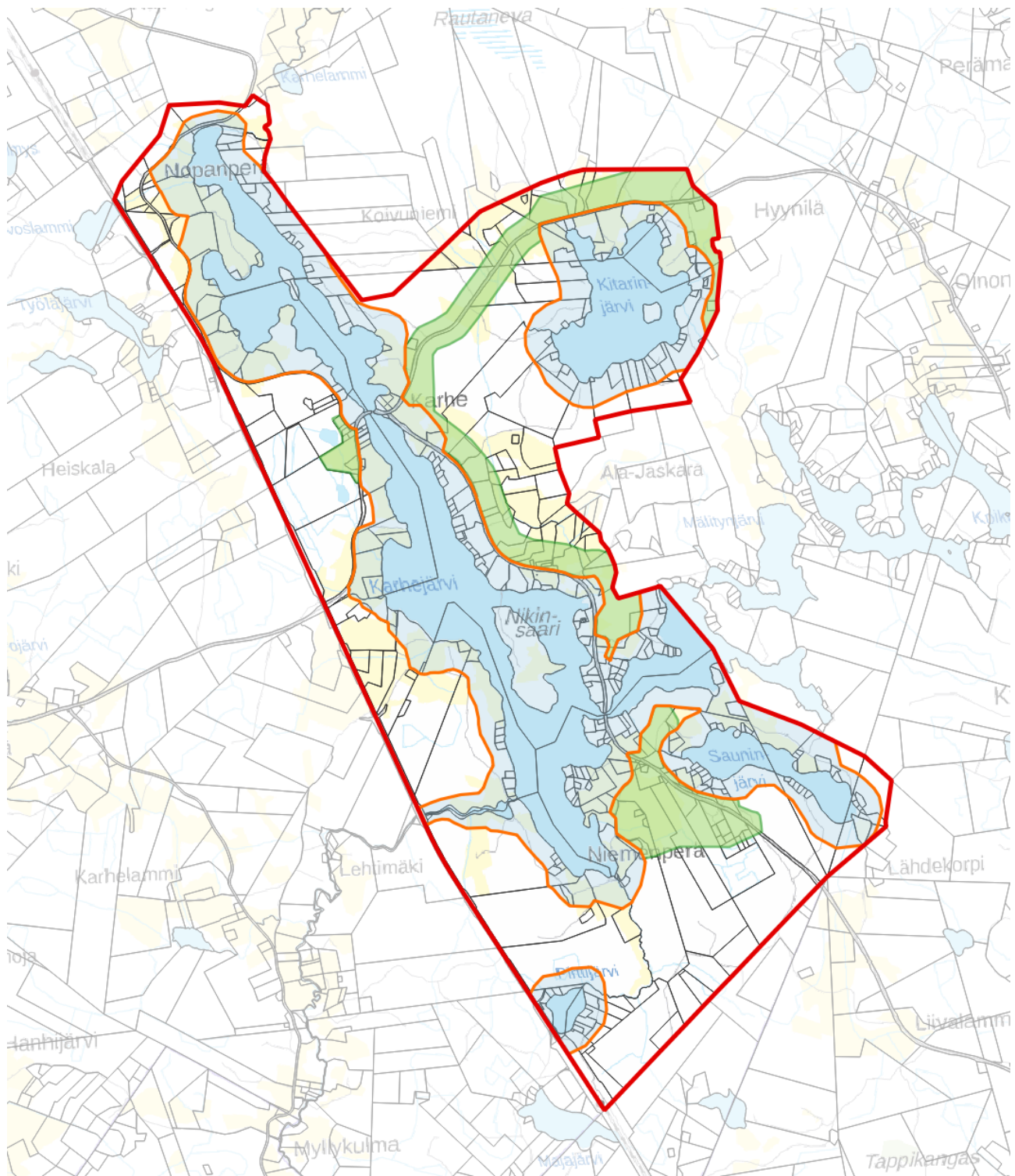
Mitotustarkastelun poikkileikkajankohtina käytetään 1.7.1959 – 3.7.2024. Ennen 1.7.1959 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Näistä myöhäisempään poikkileikkajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Olemassa olevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä maatilat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kiinteistökohtaisen laskennallisen rakennusoikeuden perustana on kiinteistön pinta-ala. Mitotuslaskelmissa kiinteistöstä on huomioitu pinta-ala vain niiltä osin, kun kiinteistö sijaitsee mitoitettavaksi tarkoitetulla alueella.

1.1 Mitotusvyöhykkeet

Kuivan maan alueiden osalta on käytetty ns. vyöhykejakoja. Vyöhykejaossa kuivan maan alueet on jaoteltu rakentamista eri tavalla kestäviin alueisiin. Vyöhykkeitä on kaksi: parhaiten rakentamiselle soveltuvat alueet ovat erotettu omaksi edullisuusvyöhykkeeksi ja toisena vyöhykkeenä on kaikki muu kuivan maan mitoitettava alue.



Kuva 1: Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella ja kuivanmaan mitoitettava alue on osoitettu oranssilla aluerajausviivalla. Kuivan maan edullisuusvyöhyke on osoitettu vihreällä täyttövärillä. Sinisellä osoitetut rantamitoitettavat alueet jäävät tämän mitoitustarkastelun ulkopuolelle.

1.2 Mitoitusluvut

Edullisuusvyöhykkeellä emätilalle muodostuu yksi laskennallinen rakennuspaikka jokaista hehtaaria kohti. Edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella yksi laskennallinen rakennuspaikka muodostuu jokaista kolmea hehtaaria kohden.

Mitoitusluvut ovat siten:

- Edullisuusvyöhykkeellä 1 RP / 1 ha
- Edullisuusvyöhykkeen ulkopuolella 1 RP / 3 ha.

Kuitenkaan uusia rakennusoikeuksia ei voi saada enempää kuin 5 kpl / kiinteistö. Lisäksi maanomistaja ei voi saada uusia rakennusoikeuksia enempää kuin 10 kpl / maanomistaja.

Emätilaselvityksen, emätilojen pinta-alojen ja vyöhykejaon mukaisten mitoitusnormien lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän.

Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei siitä lohkotuille kiinteistöille osoiteta uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on yleisesti hyväksytty käytäntö, jolla pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteen toteutuminen.

Mitoituslaskelmia pyritään noudattamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti. Mutta mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa joissain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita. Kohtuullisuusharkinta voi tulla kyseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamispäätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset.

Emätilan rakennusoikeudet on jaettu lohkokiinteistöille seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Ensisijaisesti rakennusoikeutta saavat kiinteistöt, jotka ovat rakentamattomia ja täyttävät rakennuspaikan vähimmäisvaatimukset
- Muutoin rakennusoikeudet jaetaan lohkokiinteistöjen pinta-alojen suhteessa. Kuitenkin, mikäli kiinteistö on lohkottu selkeästi rakennuspaikaksi, on se etuoikeutettu saamaan rakennusoikeuden.

1.3 Mitoituksen tulokset

Mitoituslaskelmat tuottavat kuivanmaan alueelle 195 mahdollista uutta rakennuspaikkaa, kun huomioidaan rajoitukset 5/kiinteistö ja 10/maanomistaja. Tulee kuitenkin muistaa, että mitoitustarkastelu tuottaa rakennusoikeuksien maksimimäärän, eikä kaikkia rakennusoikeuksia ole mahdollista toteuttaa mm. ympäristön olosuhteitten takia. Osa uusista rakennuspaikoista tullaan osoittamaan yleiskaavassa, osa jää toteutettavaksi suunnittelutarveratkaisujen kautta.