

2021

MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Luonnos 4 – 9.12.2020



Maapolitiikalla ohjataan kaupungin kestäväää kasvua ja edistetään prosessien läpinäkyvyyttä

Kannen ja muut kuvat: ©Karkkilan kaupunki ja Röni-Kuva 2020

Työryhmä:

- kaupunkikehitysjohtaja Setälä
- kiinteistöpäällikkö Jokela
- paikkatietoinsinööri Hallenberg
- kaavoituspäällikkö Vuorenpää
- yhdyskuntatekniikan päällikkö Vuolukka
- vesihuoltopäällikkö Oravala
- johtava rakennustarkastaja Iivari
- lvi-tarkastaja Rautiainen

Tekninen lautakunta 19.11.2020

Kaavoituksen ohjausryhmä 25.11.2020

Raportti ja fasilitointi: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Tonttivarantoeselvitys ja kartat: paikkatietoinsinööri Jani Hallenberg

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO

Maapolitiikan tarve ja hyödyt	4
-------------------------------	---

OSA I – Maapolitiikan välineet

Maapolitiikan keinovalikoima, käyttö ja tavoitteet Karkkilassa	6
--	---

OSA II – Kaupunkirakenne

Tonttivaranto	15
---------------	----

Osayleiskaavan ajantasaisuus ja toteuttaminen	18
---	----

Kaupungin maanomistus ja maanhankinta	20
---------------------------------------	----

OSA III – Hajarakentaminen ja maaseutu

Kantatilalaskelman uudistaminen	21
---------------------------------	----

Mitoitusalueet	22
----------------	----

Kantatilamitoitus 2021	24
------------------------	----

Rantarakentaminen	26
-------------------	----

LIITTEET

1. Asemakaavoitettujen tonttien tonttivarantolaskelma 2020	27
2. Rantarakennuspaikan määrittelyn ja rantaviivalaskennan ohjeita	29
3. Kantatilalaskelman uudistamistarkastelu	31

ERILLINEN LIITE:

Karkkilan tonttivaranto 2020: Ongelmat ja tavoitteet kaupunginosittain

LÄHTEET

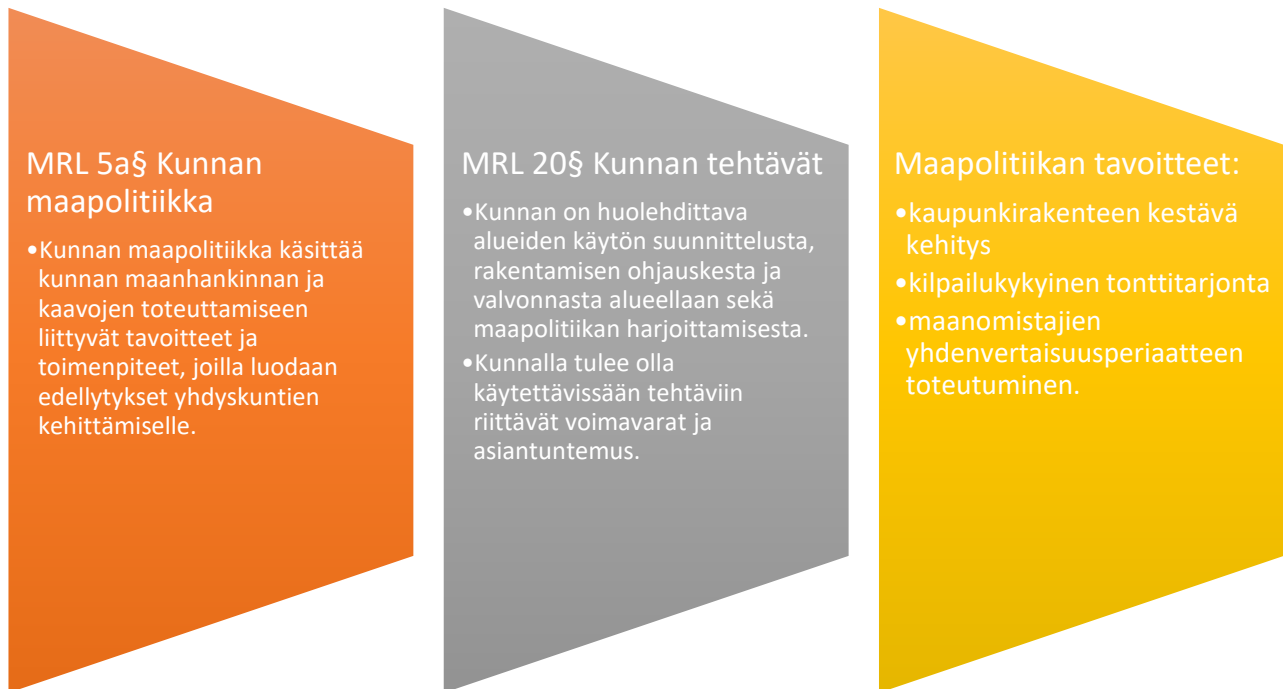
- *Maapolitiikkaa Uudellamaalla – keinovalikoima aasta ööhön, UL E174-2017*
- *Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate, Kuntaliitto 2019*
- *Ely-keskuksen ohjevihko: Poikkeamispäätös – Valmistelussa huomioon otettavia asioita*
- *Ely-keskuksen ohjevihko: Suunnittelutarveratkaisu – Valmistelussa huomioon otettavia asioita*
- *Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu, YM 2005*

JOHDANTO

Maapolitiikan tarve ja hyödyt

Maapolitiikka vaikuttaa suoraan siihen, miten laadukasta tai edullista asumista ja yrittämistä kaupunki kykenee tarjoamaan.

Siksi maapolitiikan harjoittaminen on osoitettu kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi 1.4.2015. Uusilla säädöksillä MRL §5a ja §20 halutaan edistää kasvualueiden tonttitarjontaa ja kaupan kilpailukykyä.



MRL 5a§ Kunnan maapolitiikka

- Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankinnan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle.

MRL 20§ Kunnan tehtävät

- Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta.
- Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Maapolitiikan tavoitteet:

- kaupunkirakenteen kestävä kehitys
- kilpailukykyinen tonttitarjonta
- maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen.

Onnistunut maapolitiikka turvaa kohtuuhintaisen asumisen, työvoiman saannin, liikkumisen tarkoituksenmukaisuuden sekä yhdyskuntarakenteen kestävyuden. Kiteytetysti maapoliittinen ohjelma on kaupungin kilpailukyvyyn kivijalka hyvän asumisen ja yrittämisen kaupunkina.

Kehityksestä jälkeen jäänyt maapolitiikka näkyy tonttipulana, isona kunnallisteknisenä velkana ja yhdyskuntarakenteen hajautumisena. Tällöin asumisen hinta nousee, yritykset eivät löydä sopivia tontteja ja arkielämän matkat pidentyvät.

Maapolitiikalla ohjataan siis monia niistä ratkaisuksista, jotka vaikuttavat myös kaupungin eri toimijoiden tuottamaan hiilijalanjälkeen ja kestävä kehityksen ratkaisujen toteutumismahdollisuuksiin. Maapoliittisessa ohjelmassa tuotetaan se raami, jossa Kestävä Karkkila ohjelman toimenpiteet ja vaikutukset syntyvät.

Yleiskaavoitus on kiinteä osa maapolitiikkaa, koska kaupunki näyttää yleiskaavalla mihin suuntaan yhdyskuntarakennetta halutaan kehittää. Lisäksi yleiskaavoissa määritellään ne kohteet, joihin maanhankintaa ja asemakaavoitusta kohdistetaan seuraavien vuosikymmenten aikana.

Maapoliittisen ohjelman yhteydessä tarkastetaan kaupungin yleiskaavan ajantasaisuus sekä asema-kaavojen riittävyys ja tarkoituksenmukaisuus. Tulosten pohjalta määritellään kaavojen toteuttamiseksi tarvittavien maapoliittisten keinojen käyttö, sekä viedään havaitut kaavoitustarpeet kaavoitusohjelmaan.

Maapoliittisesta ohjelmasta tulisi järjestää "iltakoulu" aina valtuuston vaihtuessa niin, että samalla voidaan tarkastaa maapoliittisen ohjelman ajantasaisuus ja päivitystarpeet.

Maapoliittinen ohjelma tulisi tarkastaa myös kuntastrategian, asunto- ja elinkeinopoliittisten linjausten tai yleiskaavoituksen niin vaatiessa.

Karkkilassa maapoliittisen ohjelman päivitykseen on akuutti tarve:

1. Teollisuustonttitarjonta on loppunut ja osayleiskaavassa vt2:n varteen osoitettu teollisuusaluevaraus on käynyt pieneksi. Uusien teollisuustonttien kaavoittamisella on kiire.
2. Asuntoa-alueiden osalta täytyy priorisoida, miten jo kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto saadaan liikkeelle, mitkä vanhat asemakaavat vaativat päivitystä, sekä mille alueille rakennetaan seuraavaksi kunnallistekniikkaa.
3. Haja-asumisen osalta kylien rakennuspaikat ovat loppuneet, eikä haja-asumiskysyntää voida ohjata niihin. Kantatilamitoitus on näin ollen olennainen yhdyskuntarakennetta ohjaava tekijä ja sen uudistustarve käsitellään maapoliittisessa ohjelmassa, eikä osana rakennusjärjestystä.

Päätöksenteko

Maapoliittisen ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.



MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
MAAPOLIITTINEN OHJELMA <i>Edistää uusien alueiden käyttöönottoa ja tonttiantantoa</i>	Johdonmukaiset toimintaperiaatteet Kaikille selkeät linjaukset Päätäjien sitoutuminen tärkeää Avoimuus, tasapuolisuus, luotettavuus eri osapuolten välillä	Käytössä olevat linjaukset: 1. merkittävä asemakaava vain kaupungin omistamalle maalle. 2. merkittävä asemakaava maankäyttösopimuksella myös yksityisen maalle.	Linjauksia jatketaan, koska ne 1. mahdollistavat suunnitelmallisen kaupunkikehityksen, koska kaupunki voi itse edistää kaavojen toteutumista aktiivisesti, ja 2. ovat edellytys taloudellisesti kannattavana ja edullisen tonttitarjonnan ylläpidossa.
ENNAKOIVA MAANHANKINTA <i>Maan arvonnousu käytetään kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin</i> <i>Vuosibudjetti raakamaan hankintaa varten</i>	Tukee yhdyskuntarakenteen kehittymistä haluttuun suuntaan Lisää maanomistajien tasapuolista kohtelua Mahdollistaa ”I asemakaava kaupunginmaalle” periaatteen toteutumisen	Hankinta keskittynyt yleiskaavan potentiaalisille alueille. Vuosittaiset maanhankintamäärärahat ovat täysin riittämättömät ennakoivan maanhankinnan tarpeisiin.	Budjetoidaan maanhankintaan käytettävät määrärahat vuosittain suunnitellun hankintatarpeen tasolle.
Vapaaehtoinen kauppa <i>Vaihtomaareservi</i> <i>Delegointi hallitukselle tai viranhaltijoille tekee sujuvaa</i>	Ensisijainen maanhankintakeino Maanomistajalle varmempi ja nopeampi tulolähde kuin maankäyttösopimus	Vapaaehtoinen kauppa on aktiivinen työkalu Vaihtomaareserviä tarvittaisiin enemmän taajaman läheisten puisto- ja virkistysalueiden vaihtoon Yksityisten pientalotonttivarantoa ei kannata kasvattaa, koska tonttitarjontaa on kysyntään nähden liikaa.	Nopeutetaan maanhankintaprosesseja ja delegoidaan hankintapäätökset toimialajohtajalle. (KV:n otto-oikeus säilyy) Varmistetaan, että myyjä on tietoinen mahdollisuudesta hyödyntää myös luovutusvoiton verohuojennusta (TVL §49 https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#O3L2P49)
Raakamaan hinnoittelu ja jo kaavoitettujen alueiden hankinta	Kalliit kaupat nostavat raakamaan hintaodotuksia ja hiljentävät kauppaa	Kauppahinnat pysyneet viime vuosina maltillisina vähäisen kysynnän takia.	Tonttivarantoselvitys tuo realismia maan hintaodotuksiin, joita on kohtuullistettava vastaamaan paremmin markkinatilannetta.

<p><i>Hinnoittelu vaikuttaa koko seudun hintatasoon</i></p>	<p>Keskeisten alueiden liian alhainen hintataso jarruttaa yhdyskuntarakenteen kehitystä</p> <p>Hillitsee ylimitoitettuja hintaodotuksia, kun rakennetuilla kiinteistöillä rakennetut ja rakentamattomat osat hinnoitellaan erikseen.</p> <p>Valtion tarjoamaa tuloverolain 49§:n veroetu on tehty yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin niin, että kaupungille myymisestä tulee maanomistajalle edullista ilman maan hintatason nousua.</p>	<p>1900-luvun hintatasot ovat nostaneet raakamaan hintaodotuksia Karkkilassa. Tonttien myyntihinnat eivät ole kattaneet kunnallisteknisiä kuluja ja tonttimaasta maksettua hintaa.</p> <p>Erittäin vanhojen mutta toteutumattomien asemakaavojen alueilla myyjien odotukset eivät ole realistisia. Vanhentunut asemakaava on käytännössä raakamaata.</p>	<p>Kaupungille myyminen ei saa tuottaa yksityiselle maanomistajalle suurempaa voittoa kuin yksityiselle myyminen tai oma kiinteistönjalostus.</p> <p>Otetaan tuloverolain 49§:n mahdollisuus aktiiviseen käyttöön: myyntihinnan luovutusvoitosta maksettava vero putoaa 30% > 8%, kun maata myydään kaavojen toteutuksessa sellaiseen tarkoitukseen, jossa kaupungilla on lunastusoikeus yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin.</p>
<p>Etuoisto-oikeus</p> <p><i>Koskee lain mukaan yhdyskuntarakentamiseen, virkistykseen ja suojeluun tarkoitettua maanhankintaa yli 0,5 ha:n kokonaisuuksissa</i></p>	<p>Olennaista kiinteistön keskeinen sijainti ja kohtuullinen hinta</p> <p>Korkea hinta lisää raakamaan hinnannousupaineita ja haittaa tulevia kaupunpoja</p>	<p>Aktiivinen ja toimivaksi havaittu työkalu.</p> <p>Käytetty 6 kertaa viimeisen 10 vuoden aikana.</p> <p>Raakamaan nettoarvo on ollut 1-1,5€/m²</p>	<p>Jatketaan nykyistä linjaa, koska se edistää yhdyskuntakehityksen suuntaamista halutusti.</p>
<p>Raakamaan lunastus yhdyskuntarakentamiseen</p> <p><i>Voidaan käyttää vasta, jos vapaaehtoinen kauppa ei ole onnistunut</i></p> <p><i>Haetaan ympäristöministeriöltä</i></p>	<p>Poliittinen valmius lunastuksen käyttämiseen ja sen käyttö edistävät vapaaehtoisia kaupunpoja</p> <p>Käyttö yleistymässä</p> <p>Lunastusmenettelyn ja -lain kehittäminen on ajankohtaista</p>	<p>Ei käytössä.</p>	<p>Elinkeinopoliittiset lunastukset sekä liityntäpysäköinnin tarvitsemien alueiden lunastus voivat tulevaisuudessa tulla ajankohtaisiksi.</p>

<i>Käypä hinta määritellään puolueettomassa lunastustoimituksessa</i>			
MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
YKSITYISEN MAAN KAAVOITTAMINEN <i>Yleistymässä</i>	Edellyttää hyvin laadittuja maankäyttösopimuksia niin, että kustannuksia ei siirry veronmaksajille	Maankäyttösopimusta käytetty Nahkion pientaloalueen asemakaavassa. Pientalotonttivarannossa on paljon yksityisen maalle kaavoitettuja alueita ilman maankäyttösopimusta, joten kaupungin kunnallistekninen velka on suuri, ja voi johtaa hallitsemattomaan kustannuskehitykseen.	Nahkion pientalokaavan toteutumista ja siitä saatuja kokemuksia seurataan. Yksityisen maan kaavoitus on kaupungin edun mukaista silloin, kun tonttitarjonta ei kilpaile muiden tonttien kanssa esimerkiksi kaavamuu- toskohteissa.
Yksityisen maan kaavoittamisen kriteerit	Kriteerit on syytä päättää maapoliittisessa ohjelmassa niin, että voidaan kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Kriteerit tuottavat neuvotteluille selkeät raamit.	Kriteerit on syytä tuoda esille ja päätettäväksi.	Karkkilan kriteerit yksityisen maan kaavoittamiseen Kaavahanke: 1. ei saa tuottaa ylimääräistä kaavavarantoa, jolle ei ole kysyntää 2. ei saa kilpailla kaupungin tonttitarjonnan tai muiden yksityisten tonttitarjonnan kanssa 3. tuottaa tarkoituksenmukaisia, laadukkaita tontteja ja ympäristöä
Maankäyttösopimukset <i>Kunta ja maanomistaja sopivat kaavan toteuttamiskustannusten jakautumisesta silloin, kun maanomistaja saa kaavan laatimisesta merkittävää hyötyä</i>	Kaupungin arvioima merkittävän hyödyn raja on yleensä 500k-m ² tai rakennusoikeuden laadun muuttuminen Kaavoituksen käynnistämissopimuksella varmistetaan osapuolten yhtenevät käsitykset, tavoitteet ja hankkeen kannattavuus	Hyvä ja toimivaksi todettu väline. Käytetty kehittämiskorvauksen sijaan, koska joustavampi. Tasaa kaupungin pääoman rahoitusta.	Jatketaan käyttöä ja ehtojen kehittämistä kokemusten pohjalta.

<p><i>Olennaista sopia toteutusohjelmasta ja aikataulusta</i></p> <p><i>Käytännöt ja lainsäädäntö ovat kehittymässä</i></p> <p><i>Haasteena kaupunkiin kohdistuvien kustannuksien tunnistaminen ja hinnoittelu</i></p>	<p>Maankäyttösopimuksissa tehdyllä kustannusjaolla on olennaisia kuntataloudellisia vaikutuksia. Myös laajemman alueen pitkän aikavälin kustannukset arvioidaan ja otetaan mukaan. Yleinen ongelma on, että näitä kustannuksia ei joko tunnisteta tai osata laskea.</p> <p>Hyvä väline asemakaavamuutoksissa, jos maan hankkiminen kunnalle ei ole tarkoituksenmukaista. Vauhdittaa täydennysrakentamista.</p>	<p>Alueen toteutusaikataulu ja ehdot sovittava tarkasti.</p>	
<p>Kehittämiskorvaus</p> <p><i>Kaavan toteuttamiskustannusten perintätapa ilman maankäyttösopimusta silloin, kun maanomistaja saa merkittävää hyötyä</i></p>	<p>Kehittämiskorvaus voi olla enintään 60% tonttikohtaisesta arvonnoususta</p> <p>Vähän käytetty väline, koska kustannuslaskelmat ovat monimutkaisia, aikaa vieviä, eivätkä määräytymisperusteet ole vakiintuneet.</p> <p>Tärkeä maapoliittinen väline, jos maankäyttösopimusneuvottelut eivät edisty.</p>	<p>Tästä ”perälauta” työkalusta ei ole Karkkilassa kokemusta.</p>	<p>Seurataan lainsäädännön kehitystä ja ympärys-kuntien kokemuksia.</p>
<p>Kehittämisalumenettely</p> <p><i>Kehittämisalueesta pääte-tään alueella tarvittavia erityisjärjestelyjä varten enintään 10 vuodeksi</i></p> <p><i>Lähes käyttämätön maapoliitiikan väline</i></p>	<p>Soveltuu parhaiten rakennettujen alueiden uudistamiseen kuten käytöstä poistuvan teollisuusalueen käyttötarkoituksen muuttamiseen</p> <p>Käyttökelpoinen rakentamattomilla alueilla, jos maanomistus on hajanaista</p>	<p>Ei ole käytetty, koska maanhankintatilanne ei ole sitä edellyttänyt.</p>	<p>Käytetään, jos ilmenee tarvetta.</p>

MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
TONTTIPOLITIIKKA Tärkeä osa asunto- ja elinkeinopoliittista ohjausta	Tonttien rakentumisen varmistaminen on tärkeää, koska vajaasti toteutuneet alueet ovat kalliita kaupungille.	Iso omakotitonttivaranto, josta vain puolet on kunnallistekniikan piirissä, kertoo tonttipoliittisen suunnittelun puutteesta, joka on johtanut suureen kunnallistekniseen velkaan.	Lisätään markkinointia ja markkinointiyhteistyötä myös yksityisten maanomistajien kanssa.
Tontinluovutusperiaatteet	<p>Myyminen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vapaa haku, tarjouskilpailu tai arvonta, laatukilpailu (harvinaisen) • Yleensä samalle hakijalle ei luovuteta toista tonttia 10 vuoden sisällä • Yhtiömuotoiseen rakentamiseen myyminen: • Yleensä vapaasti haettavissa • Varausmaksu n. 1v. <p>Suunnitteluvarausmenettely määräajaksi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kumppani osallistuu mm. asemakaavaprosessiin <p>Hakumenettely:</p> <ul style="list-style-type: none"> • luovutus ammattimaiseen rakentamiseen hankekokonaisuuksittain 	<p>Alussa tiedotetaan 1-4 viikon yleinen hakuaika</p> <p>Varausmaksu 500€</p> <p>Toisen tontin on voinut varata vasta, kun edellinen tontti on saanut rakennusluvan ja tonttia on rakennettu 3kk.</p> <p>Suunnitteluvarausmenettelyä ja hakumenettelyä ei ole käytetty.</p>	Jatketaan vakiintunutta, objektiivista käytäntöä.
Maankäyttösopimusten toteutusehdot	Sopimukseen voidaan laittaa toteutusaikatauluun liittyviä ehtoja, sekä kaupungin mahdollisuus lunastaa tontteja tietyin ehdoin, jos alue ei ole toteutunut.	Kaupungin osto-optiosta on sovittu, mutta ei käytetty vielä.	Seurataan.

Kiinteistövero Todettu ohjausvaikutuksestaan heikoksi	Korotettu kiinteistövero on yksi keino edistää rakentamattomien tonttien rakentamista.	Ei ole osoittautunut tehokkaaksi keinoksi. Karkkila kohotti rakentamattomien tonttien kiinteistöveroä 1% 2021 alusta.	Keinoa ei tule käyttää vähäisen kysynnän ja suuren tonttivarannon alueilla.
Rakentamiskehotus	Kaupungin kehityksen kannalta olennaisiin kohteisiin kohdistettu kehotus, joka mahdollistaa tontin lunastuksen.	Ei aktiivisessa käytössä. Käyttö voi aiheuttaa kaupungille lunastusvelvollisuuden.	Keinoa ei tulisi käyttää vähäisen kysynnän ja suuren tonttivarannon alueilla. Voidaan kohdentaa kaupungin kehityksen kannalta olennaiseen kohteeseen, jonka kaupunki on valmis lunastamaan.
MAAPOLIITTISET KEINOT	KUVAUS – YLEISET TAVOITTEET	TILANNE KARKKILASSA	PÄÄTETTÄVÄT TAVOITTEET
HAJARAKENTAMISEN OHJAUS <i>Estää kaupungin kasvusuuntien tukkeutumista ja hillitsee yhdyskuntakustannuksia</i>	Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentamista ohjataan pääasiassa oikeusvaikutteisella yleiskaavalla, kantatilamitoituksella ja rakennusjärjestyksellä	Hजारakentaminen on ollut maltillista. Kantatilojen rakennuspaikat ovat parhailla paikoilla loppuneet.	OYK2014 tavoitteet tuodaan paremmin esiin haja-asutuksen ohjaamisessa. Kylien kehittämiseen suuntautuva hajarakentaminen on voimavara, jota edistetään suoraan rakennuslupien myöntämiseen oikeuttavien kyläosayleiskaavojen laatimisella.
Kantatilamitoitus <i>Tavoitteena maanomistajien tasapuolinen kohtelu</i> <i>Useita malleja käytössä</i>	Jokaisella kiinteistöllä on kantatila, josta se on aikanaan lohkottu. Haja-asutusalueella rakennusmahdollisuudet on mitoitettu tälle kantatilalle. Kantatilamitoituksessa kaupunki on päättänyt, kuinka monta rakennuspaikkaa kantatilalla on suhteessa sen kokoon. Kantatilan määrittelyvuodella on suuri merkitys.	Käytössä 1.7.1959 kantatilarakastelu. Koetaan epäoikeudenmukaisena rakennusoikeuden jakautumisena, koska 60-vuoden takaisen kantatilan vaikutusta nykypäivään on vaikea ymmärtää, varsinkin hyvillä rakennuspaikoilla. Näivettää kyliä ja estää niiden asukasrakenteen uudistumisen.	Kantatilamitoitusta uudistetaan toteuttamaan OYK2014 tavoitteet. Kantatilamitoitusta uudistetaan kylien elinvoiman näkökulmasta.

Ranta-alueet	Ranta-alueiden ensisijainen ohjaus ta- pahtuu ranta-asemakaavalla tai oi- keusvaikutteisella rantaosayleiskaavalla, jossa erityismääräys käytöstä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Jos rantakaavaa ei ole, rantarakennuspaikka arvioidaan hajarakennus- oikeuteen perustuvan kantatila- ja rantaviiva- analyysin perusteella ranta- poikkeusluvassa.	Ensisijaisena tavoitteena ranta- asemakaavojen laatiminen niin, että tarvittava infrastruktuuri voidaan varmistaa. Rantapoikkeuslupia joudutaan käyttämään vanhojen ja yksittäisten rakennushankkeiden yhteydessä.	Vanhoilla rakennuspaikoilla rantapoikkeuslupa- menettelyssä keskitytään merkittävään muu- tokseen ja rakentamiseen.
Rakennusjärjestyksen rakennuspaikkakriteerit <i>Rakennuspaikan sijainti, koko, ominaisuudet ja rakentamisen määrä</i>	Rakennusjärjestyksessä annettu rakennuspaikan minimikoko, sekä rakennusoikeus ja rakennusten määrä ohjaavat rakennuspaikan sijoittumista ja rakentamisen volyymia. Rannalla määritellään myös rantaviivan minimipituus, puuston säilytysvyöhyke ja rakenteiden etäisyydet rantaviivasta. Yhdellä rantarakennuspaikalla voi olla vain yksi loma- asunto-rakennus (keittiökriteeri).	Määritellään etäisyydet ja korkeudet keskivedenpinnasta. Rakentamista ohjaavia, oikeusvaikutteisia rantaoyk:ta ei ole Karkkilassa. Välinettä voitaisiin kokeilla. Rantaoyk:n alueella voitaisiin määritellä rakennuspaikan minimikooksi 0,2ha, jos keskitetty vesihuolto.	Käynnistetään rantaosayleiskaavan kokeilu, josain merkittävässä kohteessa.

MRL:N KESKEISET MAAPOLITIIKAN KEINOPYKÄLÄT	
<p>MRL:n käynnissä oleva uudistus vaikuttaa myös maapolitiikan keinovalikoimaan</p> <p>Kun MRL on vahvistettu aikaisintaan 2024, maapoliittisen ohjelman ne kohdat, joihin lainsäädännön muutoksella on vaikutusta, päivitetään ja katsotaan edellyttävätkö muutokset uutta päätöksentekoa.</p>	
<p>Yleisten alueiden hankinta ja ilmaisuovutusvelvollisuus</p> <p><i>MRL:n uudistuksessa on selvitetty ilmaisuovutusvelvollisuuden poistamista.</i></p>	<p>Yleisiä alueita voi olla yhdeksää eri käyttötarkoitusta: katu, tori, puisto, urheilualue, retkeily- tai loma-alue, vaara-alue, erityisalue (esim. muuntamot) ja vesialue. Yleisen alueen käyttötarkoitus määrätään asemakaavassa. Yleisen alueen pitää olla kaupungin omistuksessa ja kiinnityksistä vapaa sen rekisteröintiä varten.</p> <p>Muut kuin katualueet hankitaan aina joko vapaaehtoisilla kaupoilla tai lunastamalla.</p> <p>Katualueita koskee ensimmäisen asemakaavan mukainen ilmaisuovutusvelvollisuus, joka tarkoittaa, että maanomistaja joutuu antamaan maata ilmaiseksi katuun enintään 20% asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai enintään saamansa rakennusoi-keuden verran. Tämän ylimenevästä osasta on kaupunki korvausvelvollinen. MRL§93.</p>
<p>Tuloverolain §49 edistää kaupungin maanhankintaa tekemällä maan myymisestä kaupungille verotuk-sellisesti kannattavaa</p>	<p>Kiinteää omaisuutta valtiolle, maakunnalle, kunnalle tai kuntayhtymälle luovutettaessa luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 prosenttia. TVL §49</p> <p>Tämä koskee yleiseen käyttötarkoitukseen varattuja alueita kuten puistoja ja retkeily- tai loma-alueita, mutta myös asumi-seen tai elinkeinotoimintaan tarkoitettuja alueita, jos maanomistaja ei ole toteuttanut kohdetta rakentamiskehotuksesta huolimatta.</p>
<p>Rakennuslupaa ei saa myöntää niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutu-mista</p>	<p>MRL §43 Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset</p> <p><i>Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava vara-tuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.</i></p> <p><i>Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muutta-vaa toimenpidettä saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (toimenpiderajoitus).</i></p> <p><i>Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden ai-kana muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten.</i></p> <p><i>Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 ja 140 §:ssä.</i></p>

<p>Kaavan ajanmukaisuuden arviointivelvollisuus ja KH:n päätös asemakaavan toteuttamisesta vanhentuneeksi aktivoi rakennuskiellon</p>	<p>60 § Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi <i>Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.</i></p> <p><i>Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.</i></p> <p>61 § Ajanmukaisuuden arvioinnin vaikutukset <i>Jos asemakaava arvioinnissa todetaan vanhentuneeksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee voimaan 53 §:n 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.</i></p>
<p>Kaavojen toteuttamiseksi kaupungilla on sekä lunastusmahdollisuus että velvollisuus</p>	<p>MRL 100 § Kaavan toteuttamista helpottava lunastus <i>Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa rakennuskorttelin tai asemakaavaan sisältyvän muun alueen, jos sen lunastaminen on kaavan toteuttamisen kannalta perusteltua ja yleinen tarve sitä vaatii.</i></p> <p>MRL 101 § Lunastus- tai korvausvelvollisuus <i>Jos maa asemakaavassa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa on osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty.</i></p>
<p>Virkistysalueiden hakkuuluvat eivät saa vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen, eikä turmella kaupunki- tai maisemakuvaa</p>	<p>MRL 140 § Maisematyöluvan edellytykset <i>Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. ... Jos lupa muuhun toimenpiteeseen (kuin kaivamiseen tai louhimiseen) mainituilla alueilla evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, hänellä on oikeus saada kunnalta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tältä korvaus vahingosta, joka hänelle siitä aiheutuu.</i></p>

OSA II – Kaupunkirakenne

TONTTIVARANTO

Maapoliittista ohjelmaa varten selvitettiin voimassaolevien asemakaavojen rakentamattomien tonttien varanto. Selvitys ja aluekohtaiset toimenpide-ehdotukset on tämän Maapoliittisen ohjelman liite.

Tonttivarantoselvitystä pidetään jatkossa ajantasaisena eli se päivitetään vuosittain.

Omakotitontteja 100 vuodeksi!

Tonttivarantoselvityksestä kävi ilmi, että Karkkilan omakotitonttivaranto on huomattava, yhteensä 484 rakentamatonta asuinpientalotonttia (AO/AP). Nykyisellä noin 5 rakennuslupaa vuodessa vauhdilla tonttivaranto riittäisi 100 vuodeksi ja siihen mahtuisi yli 3000 uutta asukasta. Omakotitonttivarannosta noin puolet on kaupungin maalla ja puolet yksityisomistuksessa. (Tonttivarantolaskelma liitteenä.)

Kaikki asemakaavoitetut tontit eivät kuitenkaan ole hyvissä paikoissa, eikä kunnallistekniikan piirissä ole kuin 40% omakotitonttivarannosta. Kaupungin omakotitonttivarannosta 23%:lla on kunnallistekniikka ja yksityisten 65%:lla.

Rivi- ja kerrostalotonttipotentiaalia asemakaavoista löytyi yli 30 tontin verran, josta kaupungin maalla on noin 40%. Kerrostalotonteista 7 on kaupungin maalla. Kunnallistekninen valmius on yli puolessa tonteista ja varantoon mahtuisi lähes 400 uutta asukasta. Varanto on kohtuullinen, eikä aiheuta ongelmia.

Liiketila- ja yleisten alueiden tontteja ei ole merkittävästi ja niiden tarve tai tarkoituksenmukaisuus tulevat esille keskustaan kohdistuvissa kaavaprojekteissa.

OMAKOTI- TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kuntek. valmius	kaupungin maalla	kuntek. valmius
VATTOLA II	AO/AP	65	48	52	43	13	5
muu VATTOLA	AO/AP	16	16	16	16	0	0
TUORILA	AO/AP	132	42	87	37	45	5
NAHKIO+PM.	AO/AP	32	21	29	19	3	2
HAAPALA	AO/AP	103	25	6	5	97	20
AHMOO	AO/AP	77	32	15	14	62	18
	AO/AP	30	9	20	8	10	1
		455	193	225	142	230	51
			42 %	49 %	63 %	51 %	22 %

Kuva: Karkkilan omakotitonttivarannon keskeiset alueet 2020. Koko laskelma liitteenä.

TEOLLISUUSKYLÄ JA METSÄMAA						
TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	rak.oik. k-m2	YHT k-m2
TY	1	1	0	1	4307	
TYK	1		1	0	2784	
TYK	1		1	0	5900	
TYK	1	1	0	1	3451	
TYK	1	1	1	0	1968	
TYK	1	1	0	1	1088	
TYK	1		0	1	1708	
TYK	1		0	1	1518	
TYK	1		0	1	1380	
KTY	1	1	1	0	1369	
TV	1	1	1	0	1020	
T	1	1	1	0	1429	
T	1	1	1	0	11680	
T-1	1		0	1		40000
T-3	1		0	1		250
	15	8	7	8	39 602	79 602

Kuva: Teollisuustonttivaranto 2020.

Teollisuustontit loppuneet!

Teollisuuden tarpeisiin asemakaavoitettuja tontteja löytyi 15, joista 8 on kaupungin maalla. Puolelta tonteista puuttuu kunnallistekniikka ja osa on teollisuusalueen viimeisiä ns. huonon rakennettavuuden tontteja. Tonttivarantoa ei siis käytännössä ole.

Tarvittavat toimenpiteet

Pientalotonttivarannon liikkeellesaamiseksi ja uusien kaavoitustarpeiden tunnistamiseksi alueiden ongelmat ja vahvuudet käytiin läpi kaupunginosittain ja niille määriteltiin toimenpiteet neljässä eri kiireellisyyssluokassa.

Toimenpiteitä ovat:

1. tonttimarkkinointi yhdessä yksityisten tontinomistajien kanssa
2. kunnallistekniikan jatkaminen
3. maanomistajaneuvottelut tonttien toteutuksen ajoittamiseksi tai asemakaavan päivittämiseksi
4. tärkeimmät asemakaavamuutoskohteet:
 - tonttien vähentäminen
 - yli 50-vuotta vanhat kaavat
 - kaava-alueen jatkaminen
 - yleiskaavan vastaisuus (esim. tulevavaara-alueella sijaitsevat tontit)
5. maanhankinta.

Teollisuustonttitarjonnan lisäämiseksi on käynnistettävä ennakoiva maanhankinta, osoitettava tarpeelliset maanhankintamäärärahat, käynnistettävä kaavahankkeet ja mahdollisesti käytettävä vapaaehtoisen kaupan tai maavaihdon lisäksi elinkeinopoliittista lunastusta.

Pientalotonttialueiden jalostaminen

Suuri pientalotonttivaranto antaa mahdollisuuden kehittää alueita kaavamuutoksilla vastaamaan paremmin potentiaalisten asukkaiden asumispreferensseihin ja energiaviisaan rakentamisen tavoitteisiin.

Asemakaavamuutosten tonttiperiaatteet:

1. Kaupunkirakenteen kehittäminen ns. 15minuutin kaupunkina.
2. Keskustan ja vesistöjen lähellä pienempiä tontteja.
3. Kaupunkirakenteen reuna-alueilla ja vt2:n itäpuolella isompia tontteja.

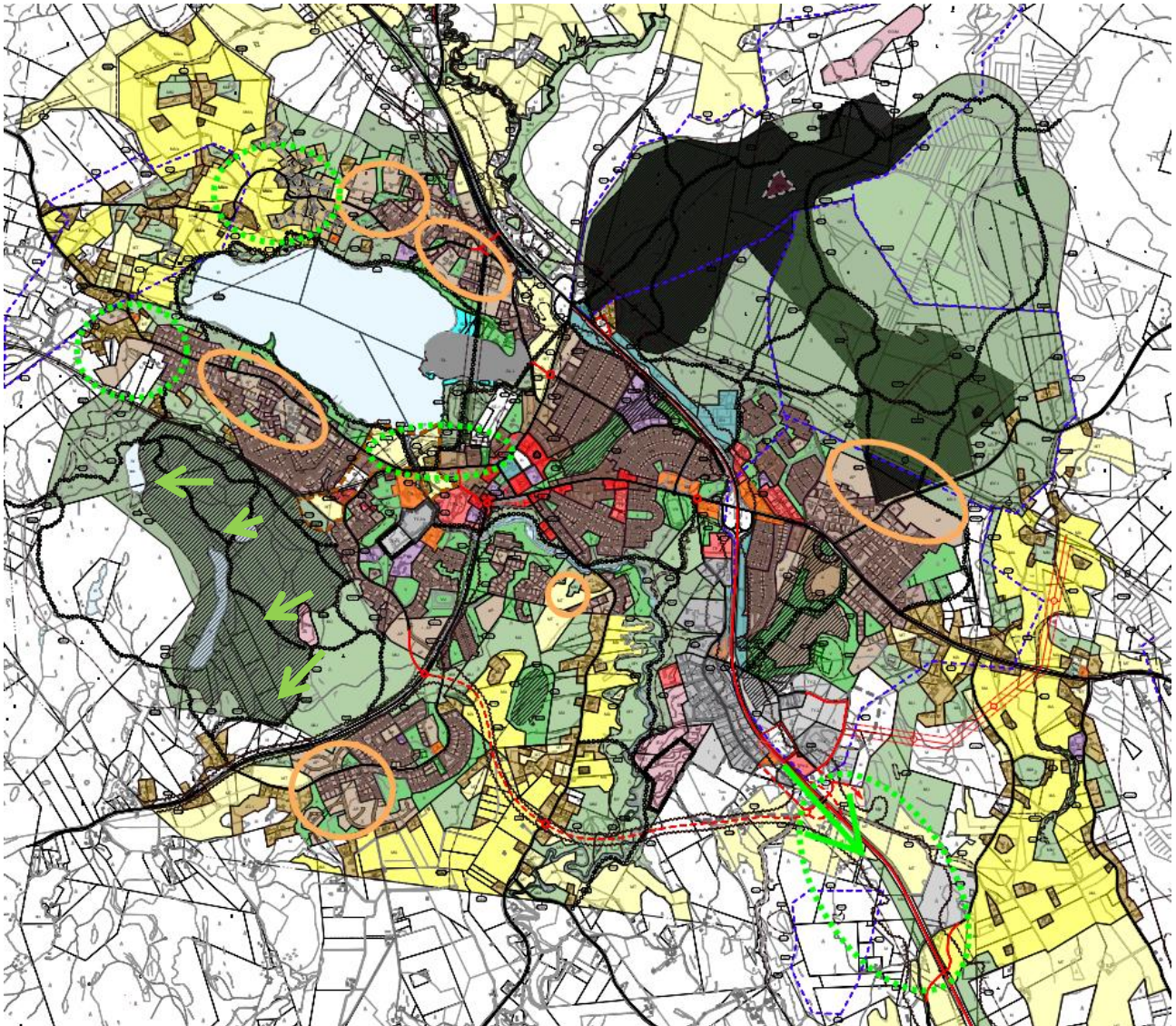
Tonttivarannon jalostamiseksi käynnistettävillä asemakaavamuutoksilla voidaan myös houkuttaa uusia toimijoita ja tarjota nykyisille asukkaille uusia palveluja ja asumisvaihtoehtoja. Alla tunnistettuja tarpeita ja ideoita asemakaavojen päivitystavoitteiksi.

Ideoita asemakaavamuutoksilla tuotettaviksi alueiksi, joille voisi löytyä uutta kysyntää:

- isojen tonttien omakotialue
- minitaloalue
- siirrettäville hirsitaloille teema-alue
- karavaanarialue
- viljelypalsta-alue
- siirtolapuutarha-alue
- kokeellisten kaavamääräysten alue.



KESKUSTAAJAMAN JA KAAKKOISOSAN OSAYLEISKAAVAN 2014 AJANTASAISSUUS JA TO- TEUTTAMINEN



Kuva: Johtopäätös - OYK2014 riittää vielä pitkälle tulevaisuuteen.



Olennaiset
tonttivaranto-
alueet



Laajat kaavoitus-
kokonaisuudet:

- I. Vt2 -teollisuusalueen laajennus
- II. Asemanrannan kaavarunko
- III. Taka-Vattolan asemakaava
- IV. Järvenpään kylä?

Kylät

Kyläosayleiskaavat: Vaskijärvi jne.



Aktiivisen
maanhankinnan
suunta

Asumisvaraukset riittävät pitkään

Voimassa oleva OYK2014 antaa hyvän lähtökohdan Karkkilan rakentumiselle puutarhakaupunkiperinteen mukaisesti tiiviinä mutta luonnonläheisenä 15-minuutin kaupunkina. 15-minuutin kaupungissa keskeiset palvelut voidaan saavuttaa 15 minuutissa kävellen tai pyöräillen. 15-minuutin kaupunki mahdollistaa asukkaiden ja yrittäjien energiaviisaat valinnat.

Asumisen ja liiketilojen näkökulmasta OYK2014 varaukset riittävät vielä pitkään, eikä asumiseen osoitettua kaupunkirakennetta ole syytä lähteä laajentamaan käyttökelpoisen ja pitkälle tulevaisuuden riittävän tonttivarannon takia.

Kaupunkirakenteen reunoilla rakentamiskysyntää

Asumiseen varatut alueet, jotka vilkastuneen rakentamiskysynnän takia edellyttävät asemakaavotusta, ovat asemakaavoitettuun alueeseen suoraan liittyvät Taka-Vattolan jatke ja Järvenpään kylä. Alueiden tarkoituksenmukaista kehitystä on vaikea ohjata suunnittelutarveratkaisuin.

Vt2 ja teollisuus tarvitsee uutta kaavaa

Valtatie 2:n varren teollisuusaluevarausten loppuminen voidaan ratkaista käynnistämällä teollisuusalueen osayleiskaava yhdessä vt2:n Nummela-Karkkila välin aluevaraus suunnitelman kanssa. Yleiskaavan rinnalla voidaan käynnistää myös tarvittavia asemakaavoja.

Osayleiskaava ei suojele retkeily- ja virkistyskokonaisuuksia

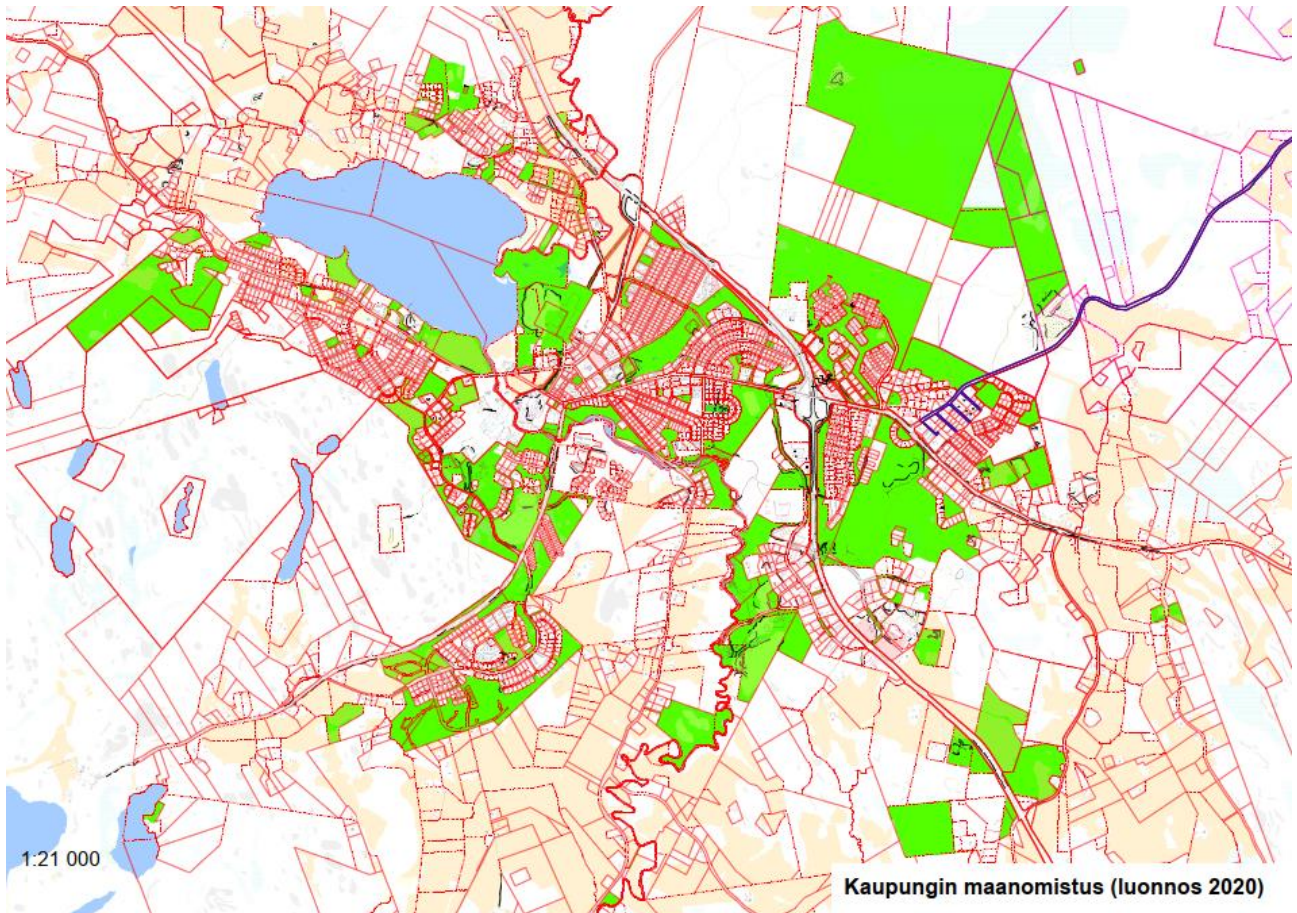
Keskustaajaman olennaiset virkistys- ja retkeilykokonaisuudet on hyvin määritelty ja kaavaa varten tehdyt luonto- ja kulttuurihistoriaselvitykset osoittavat kohteet, joissa on asemakaavatasolla ja lupaharkinnassa syytä tehdä lisäselvityksiä.

Karkkilan kaupunkirakenteen ympärillä olevien arvokkaiden luonnonmaisema- ja retkeilyalueiden säilyminen on osa osayleiskaavan toteuttamista. Ne ovat tärkeä osa asumisen laatua ja tarjolla olevien tonttien houkuttelevuutta. Niissä harjoitetulla metsätaloudella on suora vaikutus Karkkilan mahdollisuuden markkinoida asuntokohteissaan tarjolla olevia luontoelämyksiä. Lisäksi virkistysalueiden avohakkuut voiva vaikuttaa jopa viereisten asuntoalueiden tonttien hintaan.

Viime vuosina on koko Suomessa oikeusvaikutteisten yleiskaavojen ohjausvaikutusta metsätalousalueilla heikennetty, joten paras keino taajamaan liittyvien retkeily- ja virkistyskokonaisuuksien säilyttämiseen on maanhankinta joko vapaaehtoisin kaupoin tai maavaihdoin. Alueilla jo nyt harjoitettu metsätalous on ratkaisevasti vähentänyt niin arvoa esim. METSO-suojeluohjelman kautta rauhoitettavina kokonaisuuksina. Alueet ovat haaste myös Karkkilan omien metsien hoitopolitiikalle.



KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA MAANHANKINTA



Kuva: Kaupungin maanomistus 2020 / Jani Hallenberg

Maanhankintaa lisättävä

Karkkilan kaupungin maanomistus on riittämätöntä ja siihen tulee panostaa aktiivisesti tulevaisuudessa. Polttavin tarve lisätä maanomistusta on vt2:n varren teollisuusvyöhyke.

Omakotitonttivaranto on niin suuri, että uusia laajenemissuuntia ja maanhankintaa ei omakotitontteille tarvita, ellei Karkkila halua kehittää myös Järvenpään kylässä isotonttista kyläasumista.

Maanhankinnan linjaukset lähivuosille:

1. Maanhankinta asumistarkoituksiin suunnataan keskustaa tukeviin kerrostalotontteihin ja erikoiskohteisiin (2021: Hiirenmäki ja Helsingintien kerrostalotontti)
2. Teollisuusalueen jatkeen tarvitsema maanhankinta aktivoidaan tarvittaessa elinkeinopoliittisin lunastuksin. Ensisijaisena tavoitteena ovat maanvaihdot ja vapaaehtoiset kaupat.
3. Karkkilalle tärkeitä VR ja VL alueita hankitaan kaupungille maanvaihdoin ja muin keinoin. Alueiden säilyminen metsätalouden ulkopuolella on niiden virkistys-, retkeily- ja matkailuarvon kannalta tärkeää. Alueiden säilyminen vaikuttaa näin ollen myös asuntotonttien houkuttelevuuteen Karkkilassa.
4. Laajojen VR-alueiden virkistysreitit yksityisten mailla toteutetaan reittitoimituksin, koska nykyisiä sopimuksia pitää uusida 10 vuoden välein.

OSA III – Hajarakentaminen ja maaseutu

KANTATILALASKELMAN UUDISTAMINEN

Tavoitteet:

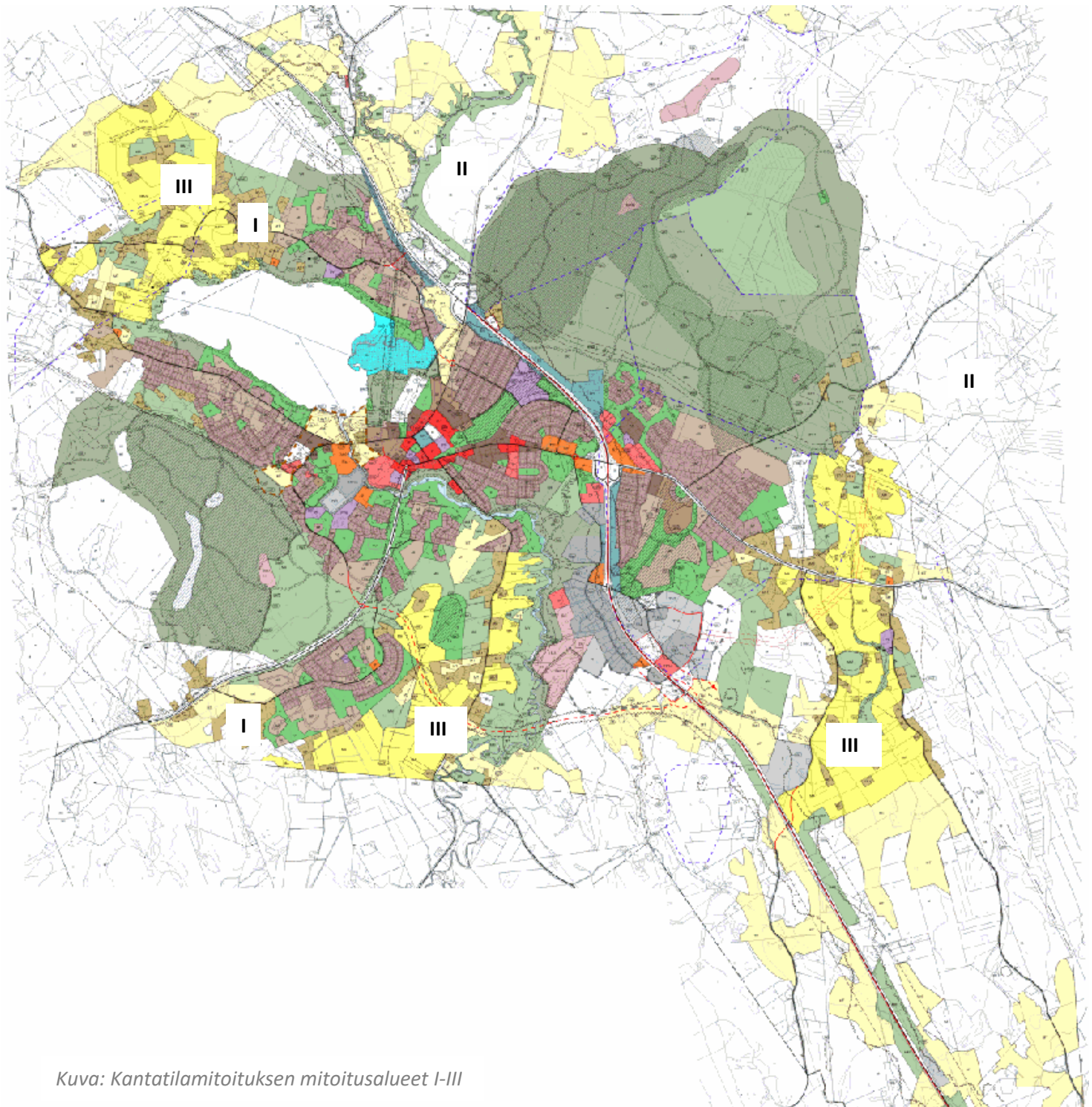
1. Kantatilalaskelman yksinkertaistaminen, yleisen ymmärrettävyyden ja oikeudenmukaisuuskokemuksen lisääminen
2. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
3. Rakentamisen lisääminen kylissä
4. Hallittu ja hillitty rakentaminen haja-asutusalueella
5. Hajarakentaminen ei saa tukkia Karkkilan yhdyskuntarakenteen kasvusuuntia ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita maisemia
6. Hajarakentaminen ei saa aiheuttaa merkittävää alempiasteisen tieverkon kuormitusta ja korjaustarvetta, eikä koulu- ja terveystalokustannuksia
7. Rakentamisen ohjauksella edistetään oikeusvaikutteisen osayleiskaavan toteutumista

Lähtökohdat suhteessa MAPO2008:

- MAPO2008:n kantatilamitoituksen jatkuvuus on osa maanomistajien tasapuolista kohtelua.
- MAPO2008 kantatilamitoitus ei ole tuottanut liikaa haja-asumista.
- MAPO 2008:n kantatilamitoituksessa on 2rp/4-8ha:an kohdalla epäjatkuvuus, joka korjataan 3rp/7-9ha.
- Rakennuspaikkojen puutteeseen OYK:n kylissä vaikuttaa sekä tilojen pienuus, että kantatilan rakennuspaikkojen loppuminen. Kantatilalaskelmavuosi 2000 lisää tilojen rakennuspaikkoja ja AT-1 alueiden kantatilan minimikoon pienentäminen mahdollistaa OYK:n kylien rakennuspaikkojen käyttöön saamisen. (selvitys 1) MRL:ssa rakennuspaikan minimikoko on 0,2ha.
- Oikeusvaikutteisen OYK2014:n kyläasumisen (AT-1) ulkopuolinen haja-asutusalue on joko asema-kaavoitettujen alueiden leviämisuuntia, kulttuurihistoriallisesti arvokkaita peltoaukeita, maa- ja metsätalouteen tarkoitettuja alueita tai yleiseen virkistykseen ja retkeilyyn osoitettuja alueita (paitsi M-alueet, jotka on osoitettu myös haja-asumiseen). Näillä alueilla haja-asumista on syytä hillitä. Sallittuja rakennuspaikkoja voidaan vähentää tasapuolisesti sillä, että kantatilan pinta-alasta huomioidaan pienempi osuus, esim. 50%.
- OYK2014:n rajauksen ulkopuolisen maaseudun **kyläkeskusten** elinvoiman ja rakentamisen lisääminen edellyttävät rakennuslupien myöntämiseen oikeuttavien kyläosayleiskaavojen laadintaa sekä kylän keskustan läheisyydessä, esim. 1km:n säteellä tarjottua rakentamismahdollisuutta, joka vähentää muun haja-asutusalueen kantatilamitoituksen rakennuspaikkoja.

MITOITUSALUEET

Hajarakentamisen ohjauksen lähtökohtana yleiskaavan alueet ja maaseudun kylät



Kuva: Kantatilamitoituksen mitoitusalueet I-III

Kantatilamitoituksen mitoitusalueet ovat OYK2014 tavoitteiden mukaan määritellyjä alueita:

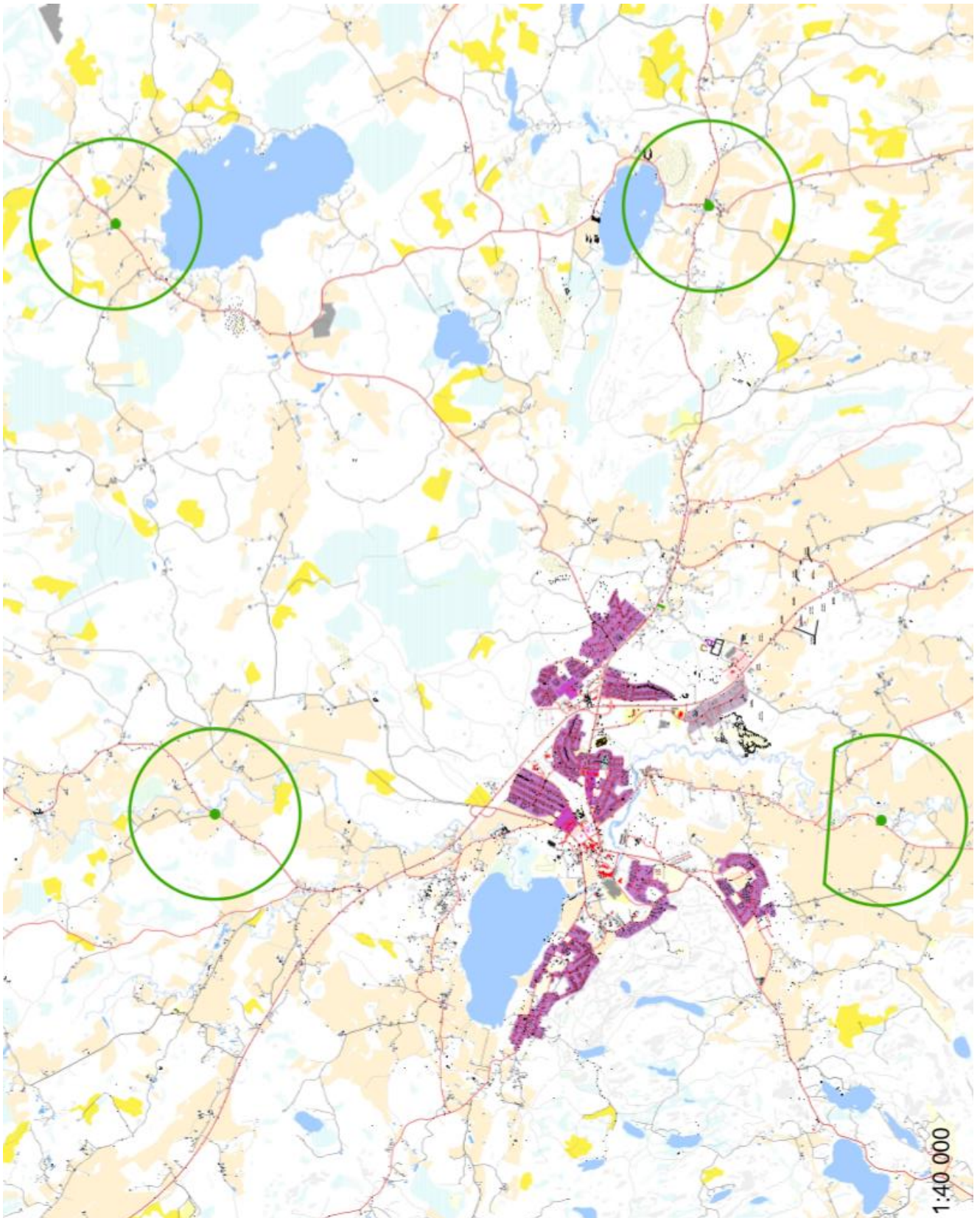
I AT-1 kyläasumisen alueet

II OYK 2014 haja-asumiseen tarkoitetut M alueet + OYK rajauksen ulkopuolinen maaseutu

III OYK 2014 maaseutu / haja-asutusalue

IV MAASEUTUKYLÄT OYK 2014:n rajauksen ulkopuolella: Vaskijärvi, Alimmainen, Haavisto, Siikala

Keskustan osayleiskaavan ulkopuoliset maaseutukylät



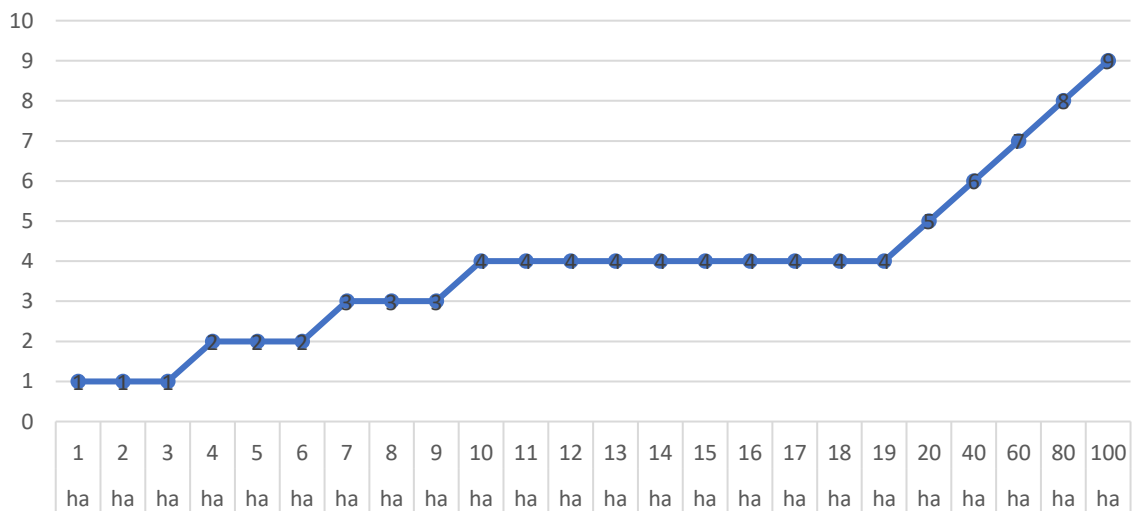
Kuva: Kantatilamitoitusalue IV maaseutukylät: 1km säde ja 200m tiestä. Vaskijärvi, Alimmainen, Haavisto, Siikala

KANTATILAMITOITUS 2021	
Mitoitusta seurataan ja sen vaikutukset tarkastetaan 3 vuoden kuluttua.	
RATKAISUT - MUUTOKSET	Hyödyt
<p>KANTATILALASKELMA LÄHEMMÄKSI NYKYHETKEÄ</p> <p>Kantatilan rakennuspaikkojen määrittelyn poikkeusvuosi 1.1.2000 (MRL:n voimaantulo)</p>	<p>Lisää maanomistajien tasa-arvoisuutta ja kantatilalaskennan ymmärrettävyyttä antamalla pitkään rakentamatta olleille tiloille rakennuspaikkoja, koska tuo tarkasteluajankohdan 40 vuotta lähemmäksi nykyhetkeä.</p> <p>Yhdessä kantatilan rakennuspaikkojen tasapuolisen jaon kanssa poistaa tarpeen lukita rakennuspaikkoja pitkään rakentamatta olleille tiloille (Hongelin ehdotus).</p> <p>Selkeyttää ja nopeuttaa kantatilalaskelmia ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun tarkasteluja.</p>
<p>HAJARAKENTAMISEEN MITOITUSALUEET</p> <p>Mitoitusalueet perustuvat OYK2014 alueisiin ja rajaukseen.</p> <p>I = OYK2014 AT-1 eli kyläasumisen alueet → kantatilan minimikoko 0,2ha, jos rakennuspaikka on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon + kantatilamitoitus 2000</p> <p>II = OYK2014 rajauksen ulkopuolella oleva maaseutu ja OYK2014 M -alueet → kantatilamitoitus 2000</p> <p>III = OYK 2014 haja-asutusalue → kantatilalle pinta-alakerroin 0,5 + kantatilamitoitus 2000</p> <p>IV = maaseutukylät → 1km säteellä kyläkeskuksesta ja 200m:n etäisyydellä tiestä ≥ 1ha:n tilalle 2020 voidaan antaa 1 rakennuspaikka, jos kantatilamitoitus 2000 alittuu vain yhden rakennuspaikan verran + kantatilan koko voi olla 0,2-0,9ha, jos tila on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon.</p>	<p>I: AT-1 alueet ovat suositeltavia rakentamiskohteita, joiden käyttöönottoa edistetään.</p> <p>II: Nykyinen mitoituspoliittika vuoden 2000 tilajatoituksella tuo uusia rakennuspaikkoja ja jatkaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>III: OYK2014:ssa on määritelty alueet, joille ei tulisi rakentaa haja-asutusta, joten kantatilan kokoa pienentävällä kertoimella voidaan vähentää haja-rakentamismahdollisuuksia yhdyskuntarakenteen kasvusuunnissa. Hajarakentaminen ohjautuu kyliin ja niiden vaikutusalueelle.</p> <p>Alueratkaisu edistää OYK2014 tavoitteiden, hengen ja strategian toteutumista sekä yhdyskuntarakenteen kasvusuuntien säilymistä avoimina. Tulevaisuuden yleiskaavatoissa voidaan vyöhykkeet määrittellä uudelleen.</p> <p>IV: Pienet tilat voivat saada lähellä kyläkeskustaa rakennuspaikan, jos kantatilan rakennuspaikkoja ei ole ylitetty useilla rakennuspaikoilla.</p> <p>Lisäksi käynnistetään suoraan rakennuslupien myöntämiseen oikeuttavien oikeusvaikutteisten kyläosayleiskaavojen laadinta. Ensimmäinen kyläosayleiskaavakohde on Vaskijärven kylä. Tavoitteena kylä/2v.</p>

KANTATILAMITOITUS 2000 - MAPO 2021

KANTATILAN KOKO / RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄ		LASKENTAOHJE
A ha (alaraja)	rp	<ul style="list-style-type: none"> 1.1.2000 kantatilat Kantatilaksi voidaan laskea yli 0,5ha:n mutta alle 1ha:n rakennuspaikka, jos se on lohkottu ennen tarkasteluajankohtaa rakennuspaikaksi. Kantatilan pinta-alasta vähennetään yli 0,5ha suot ja vesistöt. 1 ha:sta ylöspäin matematiikan pinta-alojen pyöristyssäännöt. <p>I alue: AT-1 alueella kantatilan minimikoko on 0,2ha, jos rakennuspaikka on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon</p> <p>II alue: kantatilamitoitus koskee OYK2014:n M-alueita ja OYK-rajauksen ulkopuolista maaseutua.</p> <p>III alue: kantatilan pinta-alakerroin on 0,5 OYK2014 maaseutumaisilla alueilla.</p> <p>Maakunnallisesti merkittävillä peltoaukeilla Järvenpään, Nahkion ja Haaviston kylissä rakennuspaikan tulee sijoittua sen reunalle.</p> <p>Kantatilan rakennuspaikat jaetaan suhteessa tilojen kokoon. Toteutunut rakentaminen vähennetään jättävistä rakennuspaikoista ja tilan paikoista.</p> <p>Rakentaminen ei saa aiheuttaa taajaa-asutusta. Yli 3:n rakennuspaikan kokonaisuus edellyttää suunnittelutarveratkaisua tms.</p> <p>Ranta-alueilla sama kantatilamitoitus.</p>
0,2-0,9	1 :vain AT-1+kt	
1	1	
2	1	
3	1	
4	2	
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10 - 19	4	
20 -	5	
40 -	6	
60 -	7	
80 -	8	
100 -	9	
+20 -	+1	

MAPO 2021 Rakennuspaikkoja / kantatilan 2000 pinta-ala



RANTARAKENTAMINEN	
<p>Lähtökohta: MRL 72§:n mukaan meren ja vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman rakennusluvan myöntämiseen tarkoitettua kaavaa. Lähtökohtaisesti MRL:n 72§:n 1momentin mukaisina vesistöinä pidetään vesilain 3§:n mukaisia vesistöjä (purot ja tekojärvet – olennaista hydrologinen yhteys), jos niille kohdistuu rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita.</p> <p>Ongelma: Muunnellun rantaviivan laskenta johtaa kapeilla, heikon virkistysarvon vesistöillä rakennuspaikkamuuteen, eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteudu.</p> <p>Ratkaisu: Ratkaisua ei ole toistaiseksi löydetty, koska oikeuskäytäntö on vakiintunut käsittelemään rakennuspaikkoja rantapoikkeusluvin, vaikka niiden luonne on haja-asuminen.</p>	
RAKENNUSPAIKKAMITOITUS	YLEISOHJE
<p>1 Kantatilalaskelma – kuten yllä</p> <p>2 Muunnellun rantaviivan laskenta</p> <p><u>A) vastarannalle yli 300m = koko rantaviiva</u></p> <p><u>B) niemet, kannakset ja saaret leveydeltään:</u></p> <p>alle 50m = 0*rantaviivan pituus</p> <p>50- 100m = 0,5*rantaviivan pituus</p> <p>100-150m = 0,75*rantaviiva pituus</p> <p><u>C) lahdet ja salmet leveydeltään:</u></p> <p>alle 100m = 0,25*rantaviivan pituus</p> <p>100-200m = 0,5*rantaviivan pituus</p> <p>200-300m = 0,75*rantaviivan pituus</p> <p><u>D) kapeat joet ja purot:</u></p> <p>virkistysarvoltaan vähäisissä, soutu- ja uimakelvottomissa joissa ja puroissa, ei vähennetä rantaviivaa, jos alueelle ei ole odotettavissa rakentamispainetta</p> <p>(liitekuva)</p> <p>3 Muunnellun rantaviivan rakennuspaikkamitoitus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uudellamaalla yleinen mitoituseruste on max 5rp/muunneltu rantaviiva -km. <p>4 Rantakaavoissa voidaan poiketa tästä mitoituksesta ylös- tai alaspäin huomioiden kohtuullisuus, tasapuolisuus, vesistö, maisema ja maasto.</p>	<p>Milloin rakennetaan rannalle?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vesistöllä tarkoitetaan vesilain 3§:n mukaisia vesistöjä – olennaista on hydrologinen yhteys ja valuma-alue (liite) 2. Rantavyöhykkeen leveys on noin 100m, mutta vaihtelee 50m:n minimistä 200m:n maksimiin riippuen maaston muodoista ja rannan virkistysarvosta, ja siitä tukeutuuko rakentaminen selkeästi vesistöön tai sen vetovoimaan (liitekuva x) 3. Myös ”toiseen riviin rakentaminen” on rantarakentamista 4. Muunneltu rantaviiva arvioidaan vain sen vesistön osalta, jolle haetaan rakentamista. <p>Rantarakennuspaikan arviointi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Ensin tutkitaan, onko tilalla jäljellä kantatilan rakennuspaikkoja. 6. Jos rakennuspaikkoja on, tutkitaan, onko kantatilalla jäljellä rantarakennuspaikkoja, ja miten ne jakautuvat tasapuolisesti. 7. Rantarakennuspaikkojen arvioinnissa käytetään Uudellamaalla hyväksyttyä muunnellun rantaviivan laskentaperiaatetta, jossa huomioidaan vesistön kapeus ja naapurien läheisyys. 8. Muunnellulle rantaviivakilometrille on Uudellamaalla yleensä sallittu max 5rp/mrv - km.

LIITE:

TONTTIVARANTOLASKELMAT 2020

KARKKILA ASEMAKAAVOITETTUIJEN TONTTIEN VARANTO														25.11.2020		SYKSY 2020	
OMAKOTI-TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityiser maalla	kuntek. valmius	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2					yli	YHT k-m2	huom.		
								100	150	200	250	300					
VATTOLA II	AO/AP	65	48	52	43	13	5	8	12	13	16	16	14 000				
muu VATTOLA	AO/AP	16	16	16	16	0	0	0	4	3	7	2	3 550				
TUORILA	AO/AP	132	42	87	37	45	5	1	0	27	93	11	32 050				
NAHKIO+PM.	AO/AP	32	21	29	19	3	2	0	4	14	6	8	7 300				
HAAPALA	AO/AP	103	25	6	5	97	20	0	10	59	31	3	21 950				
AHMOO	AO/AP	77	32	15	14	62	18	0	0	5	25	47	21 350				
	AO/AP	30	9	20	8	10	1	0	4	13	8	5	6 700				
		455	193	225	142	230	51	9	34	134	186	92	106 900				
			42 %	49 %	63 %	51 %	22 %										
Nyhkäälä/Korpi	AO/AP	4	4	2	2	2	2	0	0	0	2	0	500				
Massak./Kann	AO/AP	2	2	2	2	0	0	0	0	0	2	0	500				
Koliseva_Pola	AO/AP	9	9	7	7	2	2	0	1	0	0	8	2 550				
Huhti/Sudetti	AO/AP	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0				
Fagerk.+Hauk.	AO/AP	13	8	11	8	2	0	0	2	3	5	3	3 050				
		29	24	23	20	6	4	0	3	3	9	11	6 600				
YHTEENSÄ		484	217	248	162	236	55	9	37	137	195	103	227 000	k-m2fas			
			45 %	51 %	65 %	49 %	23 %						3 243	70 as.			

RIVI- JA KERROSTALOT.	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kutek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2					YHT k-m2	huom.	
VATTOLA II	AP-1	1	1	1	0							2600	2 600	ryhmär.
	AP-1	1	1	1	0							1500	1 500	ryhmär.
	A-1	1	1	1	0							1700	1 700	ryhmär.
muu VATTOLA	AR	1	1	1	0							250	250	lisäksitr
TUORILA	AR	2	0	2	0							300	600	
NAHKIO+PM.	AR	1	0	1	0							1570	1 570	
	AR	1	0	1	0							2970	2 970	
	AR	1	1	1	0							1600	1 600	
	AR	1	1	1	0							1600	1 600	
HAAPALA	AR	6	0	0	6	6		1	2			3	1 600	
AHMOO	AR	1	1	1	0							1330	1 330	
	AR	1	1	1	0							2050	2 050	k-m2fas
		18	8	12	6								19 370	60
			44 %	67 %	33 %								323	as.
Massak./Kann	AK-2	2	2	2	0							1200	1 200	rak.AP
	AK-1	1	1	1	0							1450	1 450	rak.AP
	A-2	1	1	0	1	1						700	700	
Koliseva_Pola	AK	1	1	1	0							1200	1 200	
Huhti/Sudetti	AK	1	0	1	0							6600	6 600	
	AK	1	1	0	1	1						1500	1 500	
	AK	1	1	0	1	1						1100	1 100	
	ALK	1	1	1	1								0	?
	AR	1	1	1	0							2790	2 790	
Fagerk.+Hauk.	AR	1	0	0	1							1460	1 460	
	AR	1	1	0	1	1						560	560	
	AK	1	0	0	1							4570	4 570	k-m2fas
		13	10	6	7								23 130	60
			77 %	46 %	54 %								386	as.
YHTEENSÄ		31	18	18	13								42 500	
			58 %	58 %	42 %								708	as.
YHTEENSÄ ASUMISTA	tontteja	515	235	266	249								269 500	k-m2
			46 %	52 %	48 %								3 951	as.

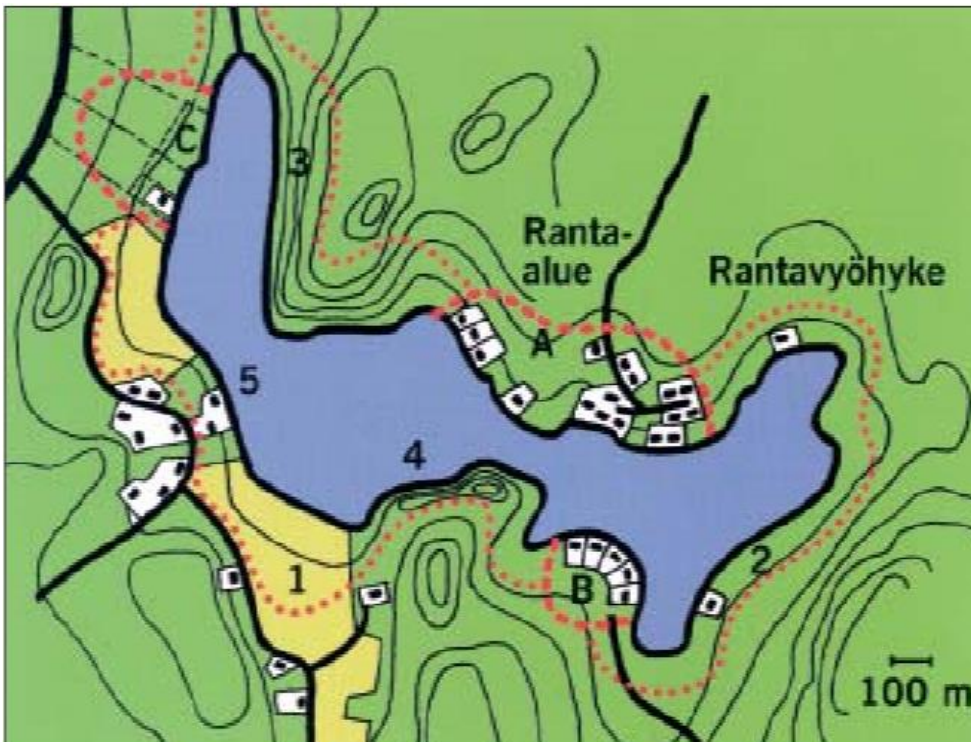
LIIKETILA- TONTIT	TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	kuntek. valmius	tonttien rakennusoikeus k-m2	YHT k-m2	huom.
VATTOLA II									
muu VATTOLA	AL	1	1	1	0		600	600	
TUORILA	AL	1	0	1	0		550	550	
NAHKIO+PM.								0	
HAAPALA								0	
AHMOO	YO						2160	2 160	
Nyhkälä/Korpi	AL	3	1	3	0			0	
Massak./Kannas								0	
Koliseva_Pola	YOS	1	1	0	1	1	2428	2 428	
	TY	1	1	1	0		967	967	
Huhti/Sudetti	AL	1	1	1	0		800	800	
	AL	1	1	1	0		3050	3 050	
Fagerk.+Hauk.	LPA/TV	1	?	1	0		3500	3 500	
	K(A)	1	1	1	0		800	800	
YHTEENSÄ		11	7	10	1			14 855	
			64 %	91 %	9 %				

TEOLLISUUSKYLÄ JA METSÄMAA

TYHJIÄ KPL	asemak. tontteja	kuntek. valmius	yksityisen maalla	kaupungin maalla	rak.oik. k-m2	YHT k-m2
TY	1	1	0	1	4307	
TYK	1		1	0	2784	
TYK	1		1	0	5900	
TYK	1	1	0	1	3451	
TYK	1	1	1	0	1968	
TYK	1	1	0	1	1088	
TYK	1		0	1	1708	
TYK	1		0	1	1518	
TYK	1		0	1	1380	
KTY	1	1	1	0	1369	
TV	1	1	1	0	1020	
T	1	1	1	0	1429	
T	1	1	1	0	11680	
T-1	1		0	1		40000
T-3	1		0	1		250
	15	8	7	8	39 602	79 602

LIITE:

RANTARAKENNUSPAIKAN MÄÄRITTELYN JA RANTAVIIVALASKENNAN OHJEITA



Rantavyöhyke

Avoimella pellolla (1) rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa (2).

Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön (3).

Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi (4).

Kylämäisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (MRL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä (5).

Etelä-Savon malli

Muunnettu rantaviiva = mitoitusrantaviiva

- Karttarantaviiva (todellinen rantaviiva)

- Muunnettu rantaviiva

- Pienet mutkat oikaistaan
- Vähennykset

Kapeat niemet

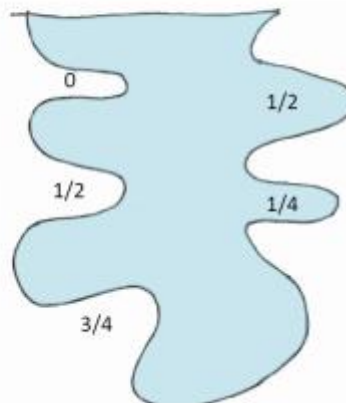
- Alle 50m → kerroin 0
- 50-100 metriä → kerroin ½
- 100-150 metriä → kerroin ¾

Kapeat vesistönosat

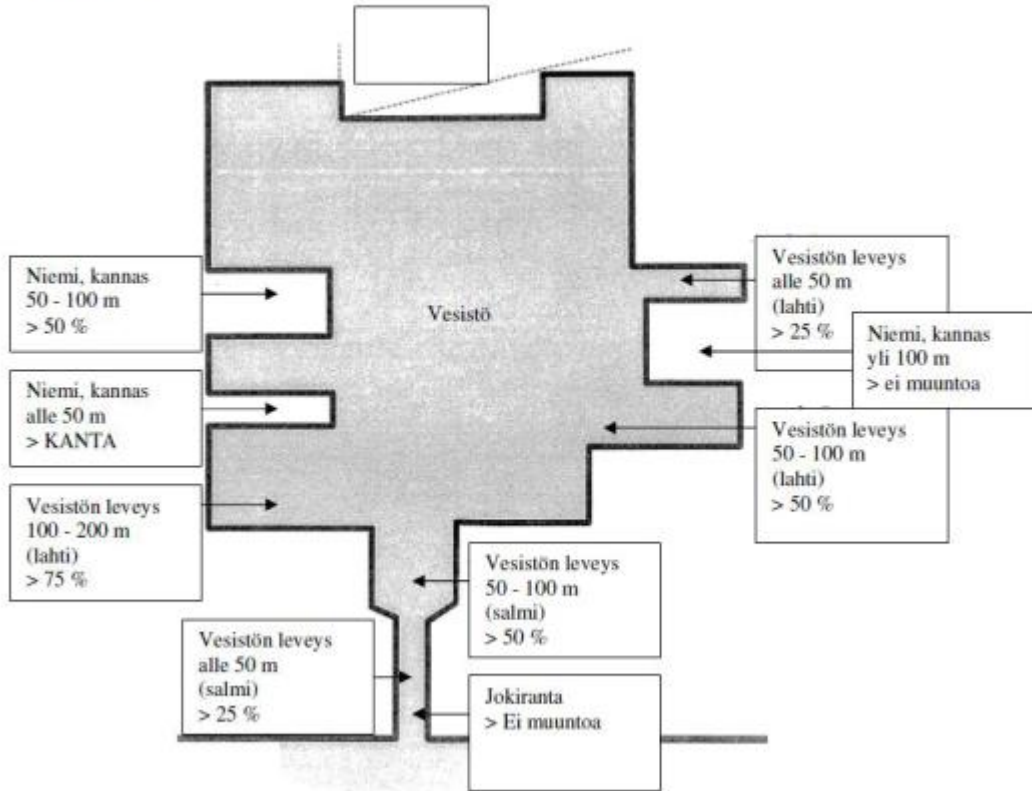
- 0-100 metriä → kerroin ¼
- 100-200 metriä → kerroin ½

Pienten saarten mitoitus

- Keskimäärin 1 rak.paikka / 3 ha



Tapauskohtaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa, että täysin rakennuskelvon rannanosa, esim. umpeenkasvanut pieni vesistön osa, ei muodosta mitoittavaa rantaviivaa.



Kuva 1: Rantaviivan muuntomalli (Ympäristösuunnittelu Oy 2017)

Vesistö – vesilain mukainen määritelmä

- Vesistöjä ovat
 - Järvi ja lampi
 - Pysyvästi veden peittämä vesialue. Pinta-ala?
 - Joki
 - Virtaavan veden vesistö, jonka valuma-alue > 100 km².
 - Puro
 - Jokea pienempi virtaavan veden vesistö, valuma-alue > 10 km², siinä virtaa vesi ympäri vuoden ja kala voi kulkea.
 - Muu luonnollinen vesialue.
 - Keinotekoinen vesialue
 - Kanava, tekojärvi, tekolampi
- Vesistöjä eivät ole oja, noro ja lähde.



Vesialueella tarkoitetaan veden muutoin kuin tilapäisesti peittämää aluetta. Vesialueen raja määräytyy hydrologisin perustein keskivedenkorkeuden mukaan. Tämä ei välttämättä vastaa vesialueen kiinteistöoikeudellista rajausta. Vesialue käsitteenä vastaa vanhan vesilain käsitettä.

Vesistöinä pidetään kaikkia luonnollisesti syntyneitä, pysyvästi vesipintaisia alueita tai uomia lukuun ottamatta oja, noroa ja lähettä. Vesistön määritelmä kattaa myös vesistöön tai pohjaveteen hydrologisesti yhteydessä olevat lammikot, jotka ovat syntyneet sorakuoppiin sekä louhos- tai kaivoskaivantoihin.

Keinotekoiset vesialueet, kuten kanavat, tekojärvet tai tekolammikot, ovat samoin edellytyksin kuin niiden luonnolliset vastineet. Vähäistä, vesistöä tai norosta irrallaan olevaa tekolammikkoa ei tule pitää vesistöinä. Suoalueilla olevat avopintaiset vesialueet ovat toisinaan aiheuttaneet käytännön rajanveto-ongelmia. Vesistön tunnusmerkistö on kuitenkin sama näillekin vesialueille, joten on ratkaistava tapauskohtaisesti, onko kyseessä vesistö vai ei.

Joella tarkoitetaan virtaavan veden vesistöä, jonka valuma-alue on vähintään sata neliökilometriä. Jokea pienempi virtaavan veden vesistö on puro. Norolla tarkoitetaan sellaista puroa pienempää vesiuomaa, jonka valuma-alue on vähemmän kuin kymmenen neliökilometriä ja jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä kalankulku ole merkittävässä määrin mahdollista.

Purona pidetään siis myös sellaista uomaa, jonka valuma-alue on pienempi kuin kymmenen neliökilometriä, mutta jossa virtaa jatkuvasti virtaa vettä ja kala voi kulkea. Määritelmien tarkistamisen vuoksi osa noroina pidetyistä uomista ovat jatkossa puroja ja osa puroista jokia.

LIITE:

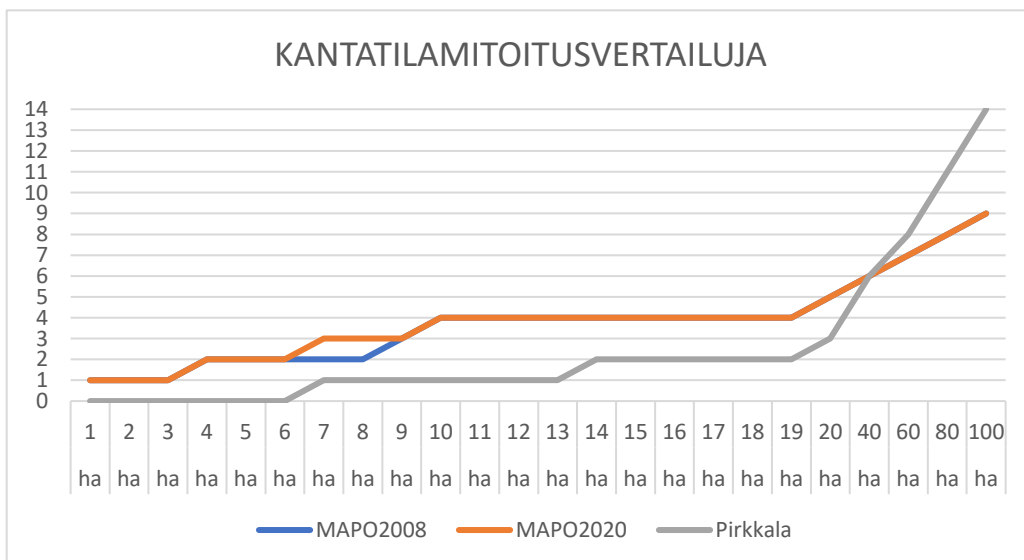
KANTATILALASKELMAN UUDISTAMISTARKASTELU

Yleisiä ongelmia:

- Kylien rakennuspaikat eivät toteudu
- Kantatilalaskelmat johtavat yhdyskuntarakenteen kannalta epäedullisiin rakennuspaikkoihin
- Aktiiviset maanomistajat kuluttavat passiivisempien rakennuspaikat
- Kantatilalaskelmat/emätilalaskelmat ovat monimutkaisia ja koetaan sekä käsittämättöminä että epäoikeudenmukaisina
- Vuoden 1959 rakennuslain voimaantulon tilajaosta on 60-vuotta, eikä sen mukaisella rakennuspaikkojen jaolla koeta olevan yhteyttä nykyhetkeen

Ratkaisuja:

- Edullisuusvyöhykkeet ottavat huomioon myös yhdyskuntarakenteen kehitystavoitteet
- Kantatilalaskelman poikkileikkausajankohdan tuominen lähemmäksi: 1.1.2020 MRL:n voimaantuloajankohtaa suositellaan
- Nurmijärven malli:
 - kaksi poikkileikkausajankohtaa 1959 ja 2000
 - edullisuusvyöhykekertoimet yhdyskuntarakenteen (etäisyys tiestä ja koulusta) ja maisema-arvojen suhteen
 - kartta 7:stä edullisuusvyöhykkeestä
 - edullisuusvyöhykkeille määritellyt kantatilan pinta-alan muunnoskertoimet (alle 1 epäedulliset alueet, 1,5-2 edulliset alueet)
 - lasketaan yhteen kantatilan eri edullisuusvyöhykkeiden muunnoskerroimilla muunnetut pinta-alat
 - mitoitustaulukko kertoo emätilan muunnetun pinta-alan alarajan rp -määrän
 - rakennuspaikat jaetaan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille muunnetun pinta-alan suhteessa >> rakentamismahdollisuuksien suhdeluku, josta vähetään toteutunut rakentaminen
 - rakentamismahdollisuuksien suhdeluku muunnetaan määräksi katkaisemalla desimaalit. 0,5-0,99 pyöristetään 1:een
 - kantatilan rakentamismahdollisuudet voivat hyvillä yhdyskuntarakentamisen paikoilla ylittyä
 - lisää maanomistajien tasapuolista kohtelua ja sen kokemista
 - ARVIO KARKKILAN NÄKÖKULMASTA: vaikuttaa monimutkaiselta ja työläältä, vaatii edullisuusvyöhykekartan laatimista, pinta-alakertoimista ja rp-määristä päättämistä, voisi kokeilla oikeusvaikutteisen kyläosayleiskaavan laadinnassa



LIITE:

Haja-asumisen mitoitusvaihtoehtojen tarkastelu Järvenpään kylässä

KANTALAMITOITUSTARKASTELU

OYK2014 AT-1 ALUEILLA

□ lupa tai rakennus on jo

■ MAPO2008: KT-59, 1/1ha

□ MAPO2008: KT1959, 1/0,2ha+kt

■ MAPO2008: KT2000, 1/0,2ha+kt

■ TESTI: KT2000 + 2rp/2ha jne. +1

● mikäään ve ei tuo lupaa

Kuvan arvio on suuntaa-antava, eikä sido suunnittelutarvekatkaisuja

