

Mäntsälän kunta

# Selvitys hajarakentamisen mitoituspäätöksistä

Loppuraportti 19.5.2021

# Sisältö

1. Johdanto
  2. Selvityksen tarkoitus
  3. Hajarakentamisen mitoituseriaatteet yleisesti
  4. Mitoituseriaatteiden muuttaminen
  5. Mäntäsälän kunnan nykyiset hajarakentamisen periaatteet
  6. Selvityksen lähtökohdat
  7. Tulokset
    1. Poikkileikkausajankohdan muuttamisen vaikutukset
    2. Mitoituslukujen muuttamisen vaikutukset
    3. Uusien edullisuusvyöhykkeiden vaikutukset
  8. Johtopäätökset ja suositukset
- Liite: Kartat ja taulukot

# Johdanto



# Johdanto

Mäntsälän kunnassa on käynnissä koko kunnan alueen kattavan yleiskaavan laadinta. Kylä-/ hajakentämisen periaatteiden uudistaminen ja suhtautuminen emätilaperiaatteen käyttöön ovat keskeisiä kysymyksiä mm. laadittavana olevassa yleiskaavassa.

Hajakentämisen laskennalliset mitoitusperiaatteet määrittävät asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennusoikeuksien myöntämistä. Mitoitusta käytetään lupaharkinnassa rakennusjärjestyksessä määritellyillä suunnittelutarvealueilla sekä suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaisilla suunnittelutarvealueilla. Suunnittelutarveratkaisu on laajennuttua rakennuslupaharkintaa, minkä jälkeen tulee vielä hakea rakennuslupa.

Mitoitusperiaatteiden yhtenä keskeisimpänä hyötynä on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, eli tasapuolisuuden turvaaminen. Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti kylä- ja maaseutualueilla. Tämä tarkoittaa, että kaikille maanomistajille annetaan sama mahdollisuus rakentamiseen. Tasapuolisuutta tarkastellaan keskenään samanlaisissa tapauksissa alueiden olosuhteet huomioon ottaen esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman ja rakennettavuuden kannalta.

# Selvityksen tarkoitus

# Selvityksen tarkoitus

Kunnan nykyisten hajakentamialueiden mitoitusperiaatteiden suurimpana ongelmana on, että rakennusoikeudet eivät realisoidu hyvillä alueilla tai parhailta paikoilta emätilojen rakennusoikeudet ovat jo loppuneet. Määrällisesti tarkasteltuna rakennusoikeuksia muodostuu nykyisillä periaatteilla koko kunnan alueella reilusti, mutta sijainnillisesti hyvälle alueelle heikosti. Nykyiset periaatteet eivät ohjaa rakentamista riittävästi kyliin vaan hajauttavat yhdyskuntarakennetta.

Tämän selvityksen tarkoituksena on tarjota tietoa kunnan hajakentamialueiden mitoitusperiaatteiden laadinnan tueksi. Tässä työssä ei määritetä mitoitusperiaatteita, vaan tutkitaan millaisia vaikutuksia tietyillä muutoksilla mitoitusperiaatteisiin on verrattuna kunnan nykyisiin mitoitusperiaatteisiin.

# Hajarakentamisen mitoituspäriaatteet yleisesti



# Mitoitusperiaatteiden tekijät

Mitoitusperiaatteet koostuvat pääsääntöisesti kolmesta tekijästä, jotka vaikuttavat muodostuvan rakennusoikeuden kokonaismäärään ja sijaintiin. Nämä tekijät ovat emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta, edullisuusvyöhykkeet sekä rakennusoikeuteen vaadittava emätilan pinta-ala kullakin mitoitusvyöhykkeellä (mitoitusluvut).

Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta vaikuttaa muodostuvaan rakennusoikeuksien kokonaismäärään. Mitä lähempänä poikkileikkausajankohta on nykyhetkeä, sitä enemmän rakennusoikeuksia kokonaisuudessaan muodostuu.

Edullisuusvyöhykkeiden avulla voidaan parhaiten huomioida yhdyskuntarakenne ja vaikuttaa siihen, että rakennusoikeutta muodostuu eniten parhaiten rakentamiselle soveltuvilla alueilla.

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät kullakin vyöhykkeellä vaikuttavat eniten rakennusoikeuksien määrän muodostumiseen.



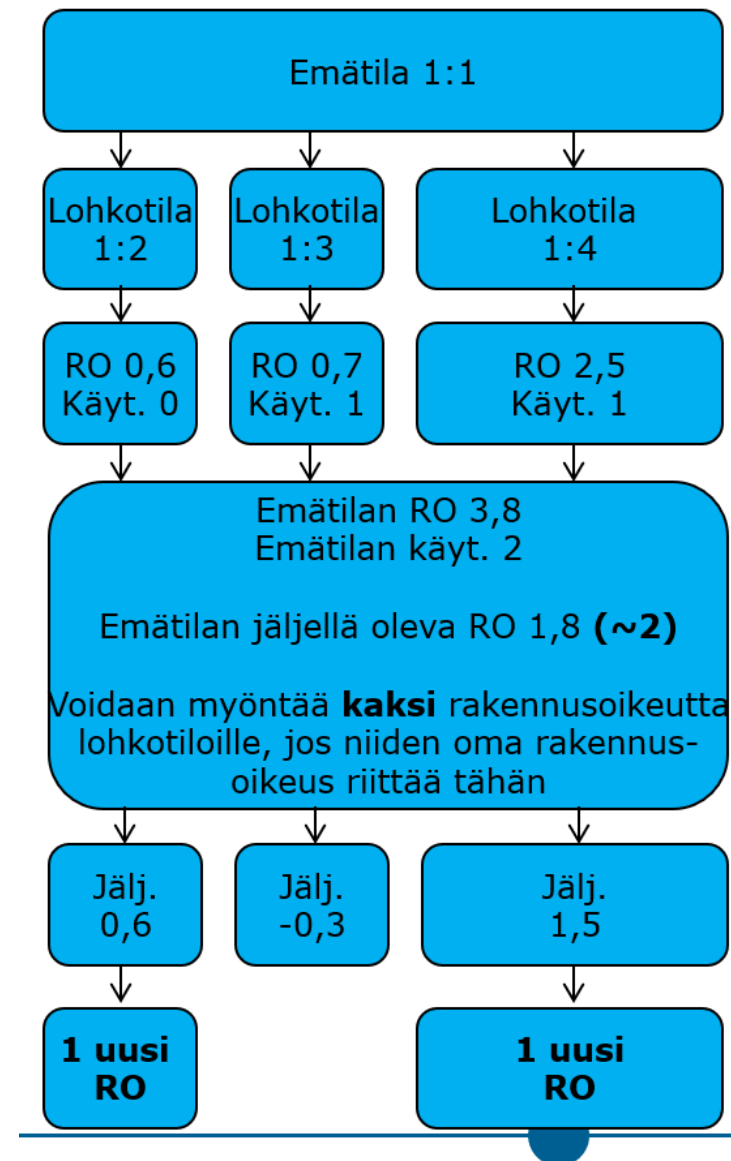


# Emätilaperiaate

Emätiloiksi (aiemmin myös kantatiloiksi) kutsutaan jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisia kiinteistöjä. Näistä emätiloista poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostuneita kiinteistöjä kutsutaan emätilan lohkokiinteistöiksi.

Poikkileikkausajankohtana käytetään usein rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtaa (1.7.1959) tai erityisesti ranta-alueilla rantakaavasäännösten voimaantuloajankohtaa (15.10.1969). Määrittelyssä otetaan huomioon eri alueiden erilaiset olosuhteet esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman ja rakennettavuuden suhteen. Yleistymässä on myös maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloajankohdan 1.1.2000 käyttäminen poikkileikkausajankohtana. Poikkileikkausajankohta voi olla jokin muukin perusteltu ajankohta, jolloin rakentamisen määrä on alkanut lisääntyä alueella.

Emätilaperiaatteen avulla turvataan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen toteutumista. Rakennusoikeuden määrittäminen perustuu yksityiskohtaiseen tilaselvitykseen. Hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista lohkokottujen rakennuspaikkojen määrä on otettava huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat katsotaan emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi.



# Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeiden tavoitteena on suosia rakentamismahdollisuuksien sijoittumista edullisemmille alueille, eli vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden avulla määritetään maankäytöllisesti samanlaisessa asemassa olevat alueet ja voidaan ottaa huomioon mm. yhdyskuntarakenne, maisema, luonto, rakennettavuus ym. rakentamisen kannalta alueiden edullisuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostumisperiaatteet perustuvat aina paikallisiin olosuhteisiin, jolloin ne ilmentävät kyseisen alueen erilaisia vyöhykkeitä rakentamisen kannalta. Vyöhykkeiden lukumäärä muodostuu vyöhyketarkastelun yhteydessä suunnittelualueen lähtökohdista käsin.

Vyöhykkeiden muodostamisessa tulee suosia selkeitä muodostamisperiaatteita ja muodostaa selkeitä laajoja vyöhykkeitä. Usein käytettyjä muodostumisperiaatteita ovat esimerkiksi, koulujen ja palveluiden saavutettavuus, tieyhteydet, laajat peltoalueet tai muut maisemallisesti merkittävät alueet, olevan asutuksen läheisyys, vesi- ja viemäriverkoston läheisyys ja rakennettavuus. Tekijät valitaan alueen olosuhteiden mukaisesti.



# Mitoitusluvut

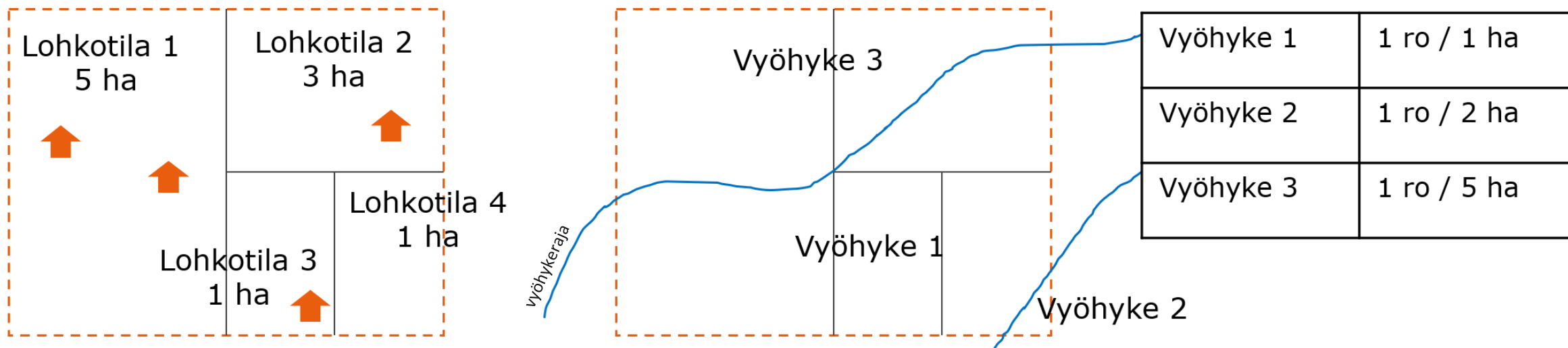
Mitoitusluvut kertovat rakennusoikeuteen vaadittavan emätilan pinta-alan kullakin mitoitusvyöhykkeellä. Vyöhykkeiden mitoituslukujen on perusteltua selkeästi erota toisistaan, jotta eri vyöhykkeiden välille muodostuu rakentamismahdollisuuksien osalta riittävästi eroa.

Mitoitusluvut tulee määrittää alueen väestönkehitystavoite huomioon ottaen, jotta rakentamisen määrä on kokonaisuudessaan suhteessa väestökehitykseen. Myös rakennusjärjestys ja jo laaditut lainvoimaiset kaavat, joissa on osoitettu suoraan rakentamista tulisi huomioida lukuja määritettäessä, jotta tulevan rakentamisen määrät ovat tasapainossa suhteessa eri alueilla.



# Esimerkki rakennusoikeuden muodostumisesta

Emätila 10 ha



Emätila	Pinta-ala /vyöhyke 1	Pinta-ala /vyöhyke 2	Pinta-ala /vyöhyke 3	RO / kiinteistö	RO /emätila	Käytetty RO	Uusi RO
Lohkotila 1	2,5 ha		2,5 ha	$(2,5 * 1) + (0 * 0,5) + (2,5 * 0,2) = 3,0$	6,65	2	1
Lohkotila 2	1,5 ha		1,5 ha	$(1,5 * 1) + (0 * 0,5) + (1,5 * 0,2) = 1,8$		1	1
Lohkotila 3	1 ha			$(1 * 1) + (0 * 0,5) + (0 * 0,2) = 1,0$		1	
Lohkotila 4	0,8 ha	0,2 ha		$(0,8 * 1) + (0,2 * 0,5) + (0 * 0,2) = 0,90$		0	1

# Mitoitusperiaatteiden muuttaminen



# Mitoitusperiaatteiden muuttaminen

Kunnan vastuulla on päättää periaatteista, miten yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset huomioidaan kaavoituksessa ja lupaharkinnassa. Periaatteita päätettäessä tulee ottaa huomioon mm. maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset sekä muut esimerkiksi valtakunnalliset alueiden käyttö tavoitteet erityisesti yhdyskuntarakennetta koskien.

Mikäli kunta päätyy muuttamaan aiemmin noudatettuja mitoitusperiaatteita, tulee periaatepäätös olla perusteltu ja tulee muutoksen vaikutuksia tarkastella huolellisesti. Mikäli kunnassa on laadittu mitoittavia oikeusvaikutteisia yleiskaavoja, joissa on käytetty emätilaperiaatteeseen perustuvaa mitoitusta, tulee miettiä miten vanhojen ja uusien kaavojen välillä yhdenvertainen kohtelu toteutetaan, mikäli esimerkiksi poikkileikkausajankohtaa muutetaan. Suunnittelutarveratkaisuilla tutkittavien rakennusoikeuksien osalta tulee muistaa, että yksittäisin luvuin voidaan sallia vähemmän rakentamista, kuin yleiskaavoittamalla, sillä tulevaan kaavoitukseen tulee jättää suunnitteluvara.

A hand is shown holding a yellow ribbon against a background of teal and yellow ribbons. The ribbons are layered and cross each other, creating a sense of depth and movement. The hand is positioned in the lower right quadrant, with fingers gripping the yellow ribbon. The background is a light grey wall.

# Mäntsälän kunnan nykyiset hajarakentamisen periaatteet

# Mäntsälän kunnan nykyiset hajarakentamisen mitoitusperiaatteet

Kunnanvaltuusto on 5.6.2006 § 58 hyväksynyt nykyiset asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen pelisäännöt / periaatteet.

Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohtana käytetään 1.7.1959.

Käytössä on kolme mitoitusvyöhykettä: kyläkeskukset, kyläalueet ja kyläalueiden ulkopuoliset alueet.

Rakennuspaikkaan vaadittavat emätilan pinta-alat ovat seuraavat:

	Kyläkeskusalueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella
1. rakennuspaikka	0,30-0,99 ha	0,30-0,99 ha	0,50-9,99 ha
2. rakennuspaikka	1,00-2,99 ha	1,00-4,99 ha	10,00-14,99 ha
3. rakennuspaikka	3,00-4,99 ha	5,00-9,99 ha	
4. rakennuspaikka	5,00-6,99 ha	10,00-14,99 ha	
5. rakennuspaikka	7,00-9,99 ha		
6. rakennuspaikka	10,00-14,99 ha		
+ seuraavat rakennuspaikat	+ 5 ha (täysi)	+ 5 ha (täysi)	+ 5 ha (täysi)

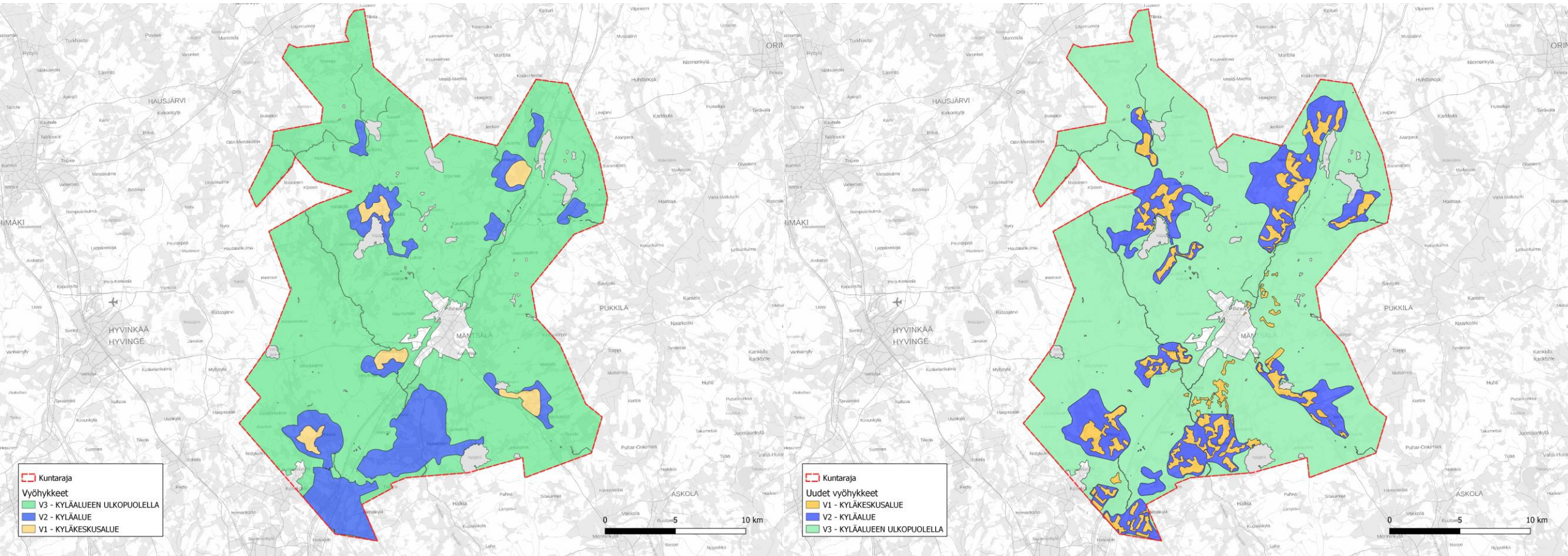


# Selvityksen lähtökohdat

# Selvityksen lähtökohdat

- ✓ Tässä työssä tarkastellaan vaikutuksia rakennusoikeuksien muodostumiseen, mikäli muutetaan poikkileikkausajankohtaa tai mitoituslukuja.
- ✓ Edullisuusvyöhykkeiden päivittämistä ei tarkastella tässä selvityksessä, vaan kunta on tarkastellut vyöhykkeitä omana työnään. Työssä käytetään nykyisiä edullisuusvyöhykkeitä ja kunnan toimittamia uusia vyöhykkeitä.
- ✓ Poikkileikkausajankohtina tarkastellaan sekä nykyisin käytössä olevaa rakennuslain voimaantulon ajankohtaa 1.7.1959, että MRL:n voimaantulon ajankohtaa 1.1.2000, mutta myös ajankohtaa 1.1.1980, jolloin katsotaan, että Mäntsälässä rakentaminen on lisääntynyt voimakkaasti.
- ✓ Emätilaselvitys on tilattu maanmittauslaitokselta ja se perustuu 8.3.2021 mukaiseen kiinteistöjaotukseen. Niiden kiinteistöjen osalta, jotka muodostuvat useammasta emätilasta, ei kuitenkaan ole suoritettu merkitsevimmän emätilan tarkastelua, työmäärän kohtuullisena pitämisen vuoksi. Vaikka merkitsevimmän emätilan tarkastelua ei olla tehty on materiaali kuitenkin vertailukelpoista kunnan haja-asutusalueiden rakentamisen uusien periaatteiden laatimisen tueksi.
- ✓ Mitoituslukujen osalta tarkastellaan muutosten vaikutusta rakennusoikeuksien muodostumisen määrään kullakin vyöhykkeellä (sekä uusilla, että vanhoilla vyöhykkeillä) poikkileikkausajankohdan 1959 osalta.
- ✓ Selvitys laaditaan koko kunnan alueelle, pois lukien asemakaavoitetut alueet sekä vesistöt.
- ✓ Selvityksessä suoalueilta emätilan pinta-alaa ei huomioida ollenkaan ja peltojen osalta huomioidaan vain puolet peltojen pinta-alasta emätilan mitoittavaan pinta-alaan.
- ✓ Käytettyinä rakennusoikeuksina on työssä huomioitu kunnan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset vakituiset asunnot (yhden asunnon talot, kahden asunnon talot, rivitalot ja muut kerrostalot), vapaa-ajanasunnot sekä vuokrattavat lomamökit ja osakkeet.

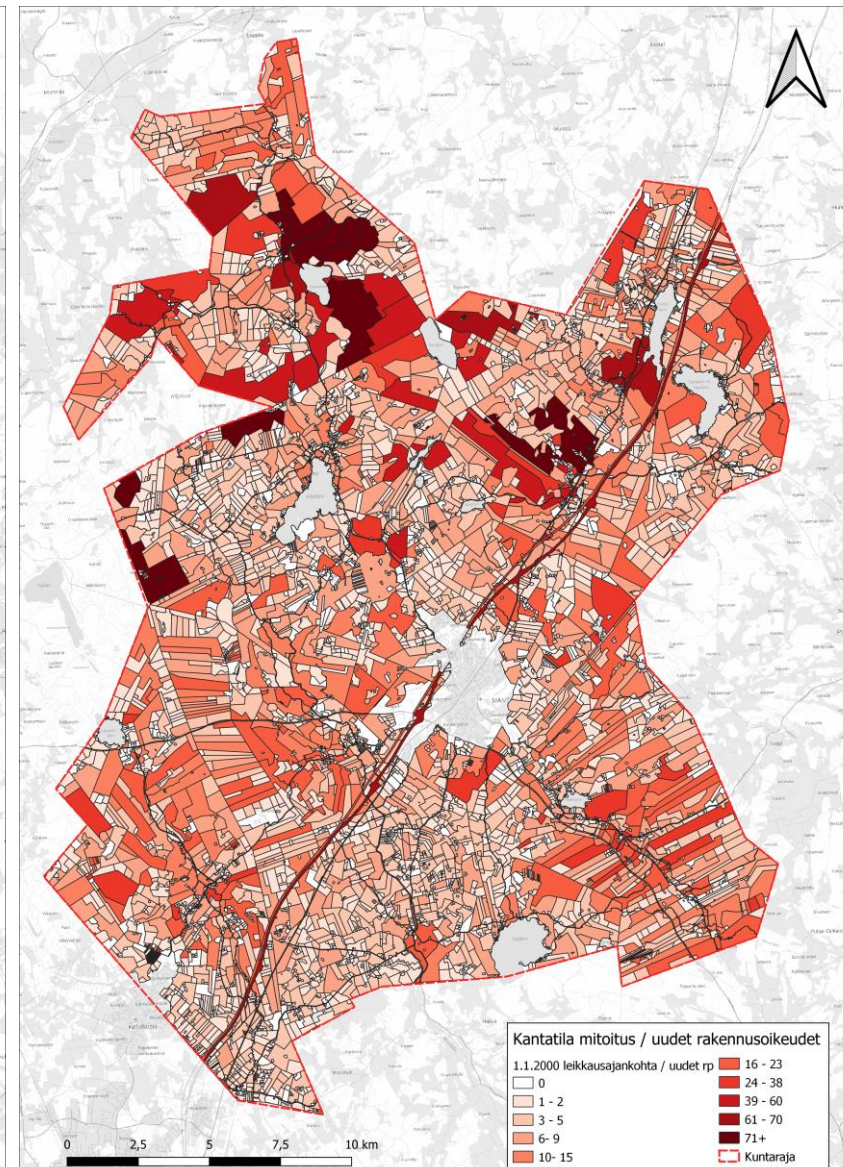
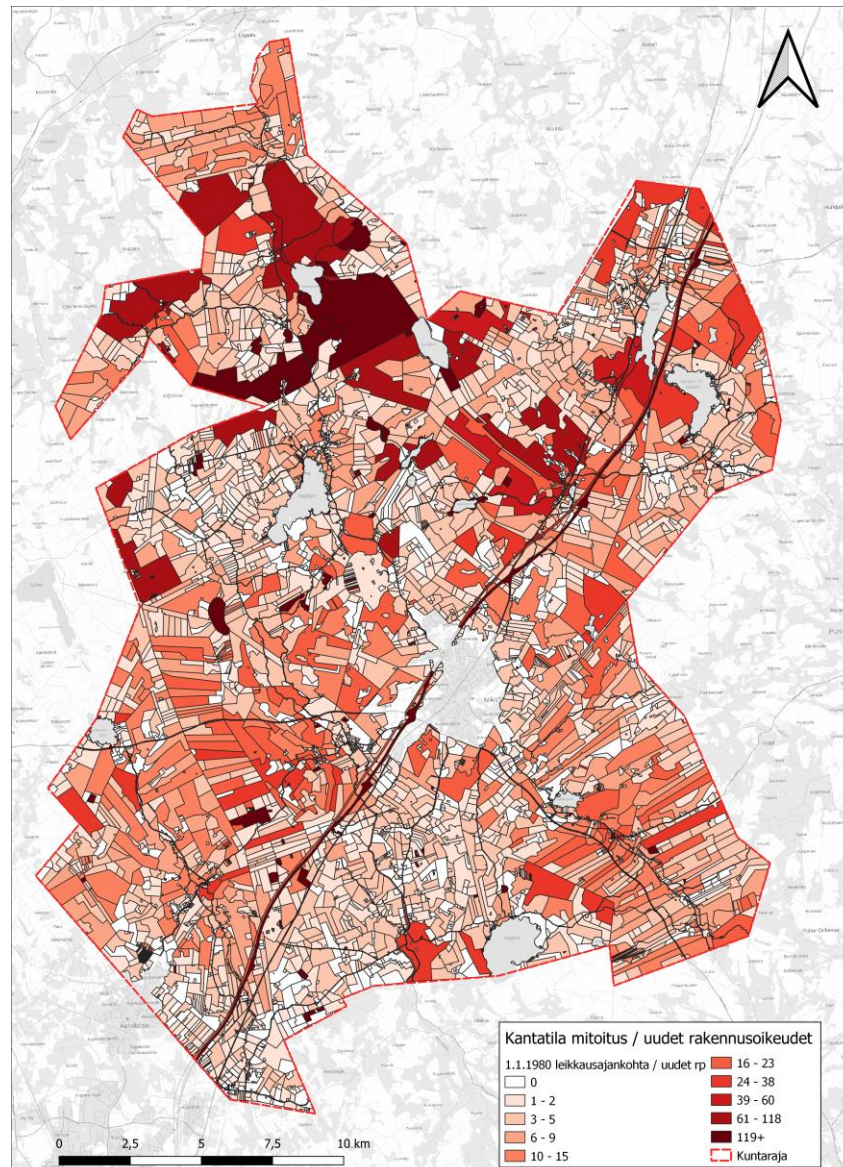
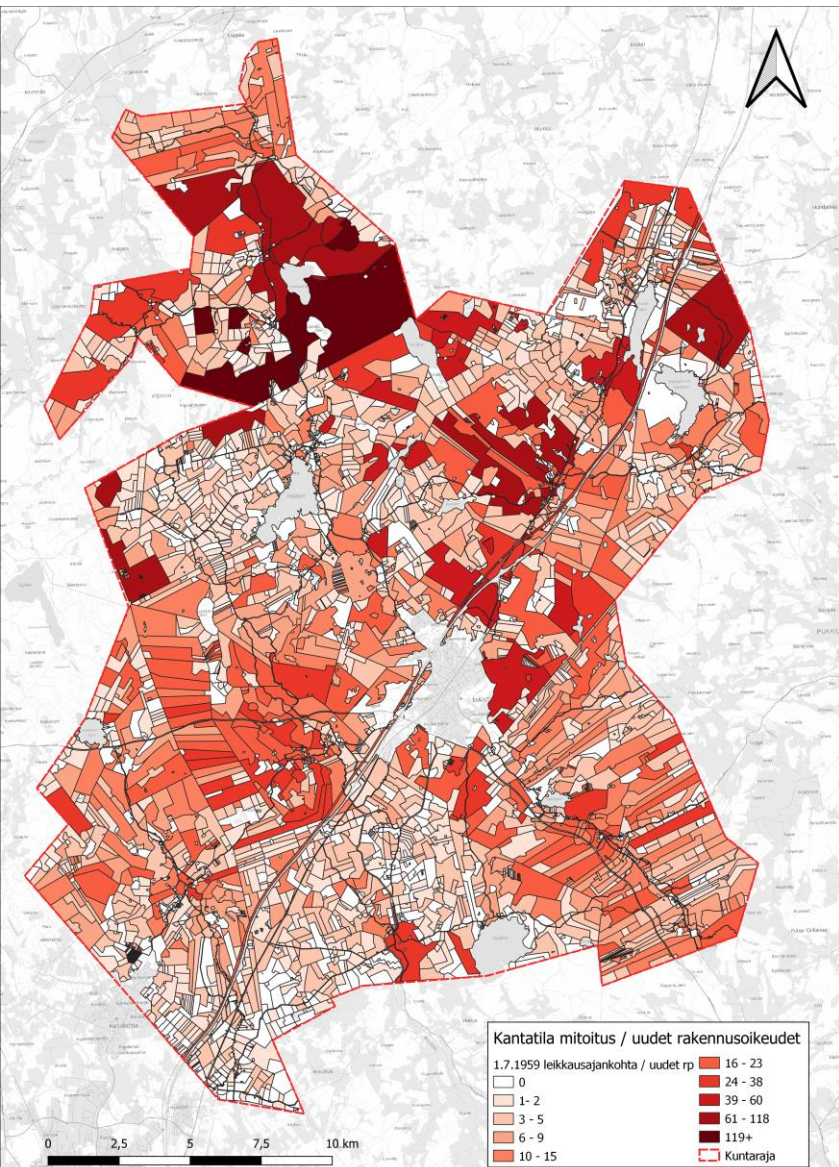
# Tarkasteltava alue ja edullisuusvyöhykkeet



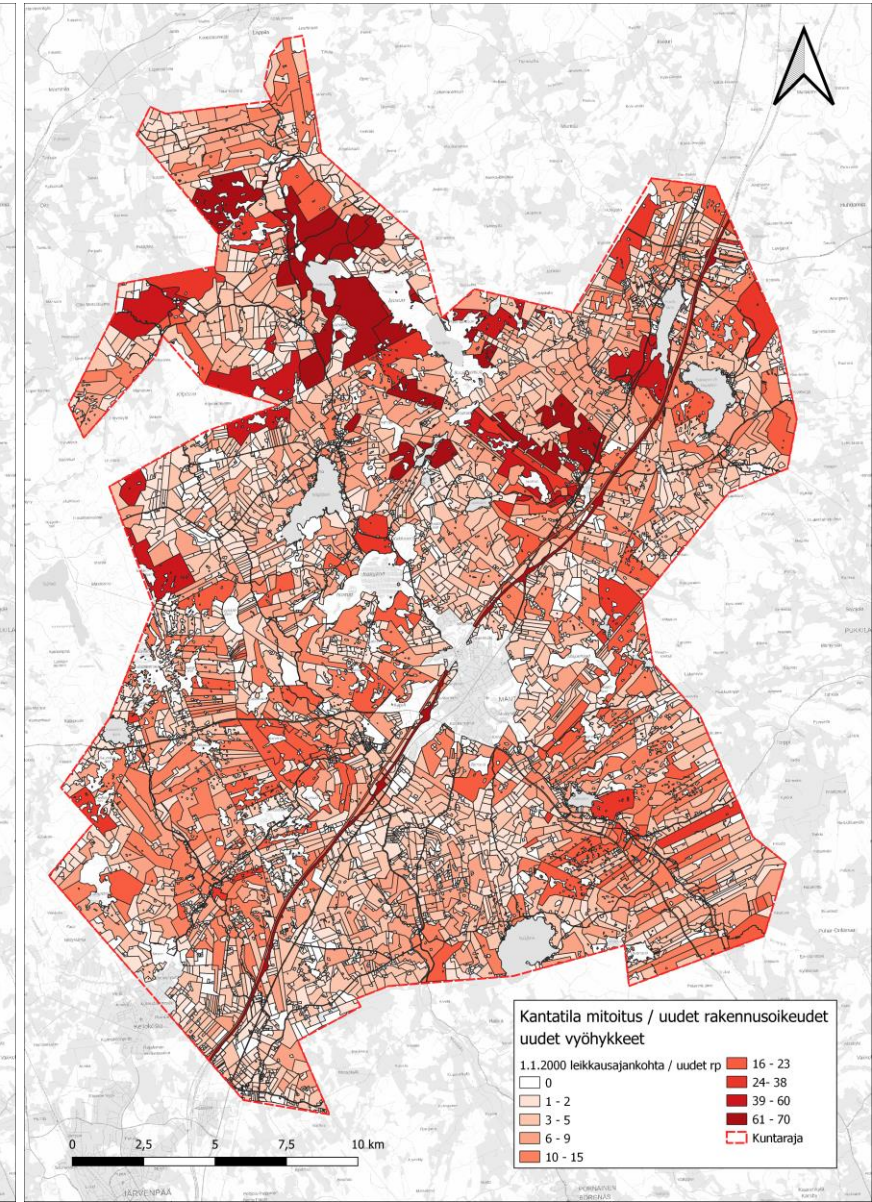
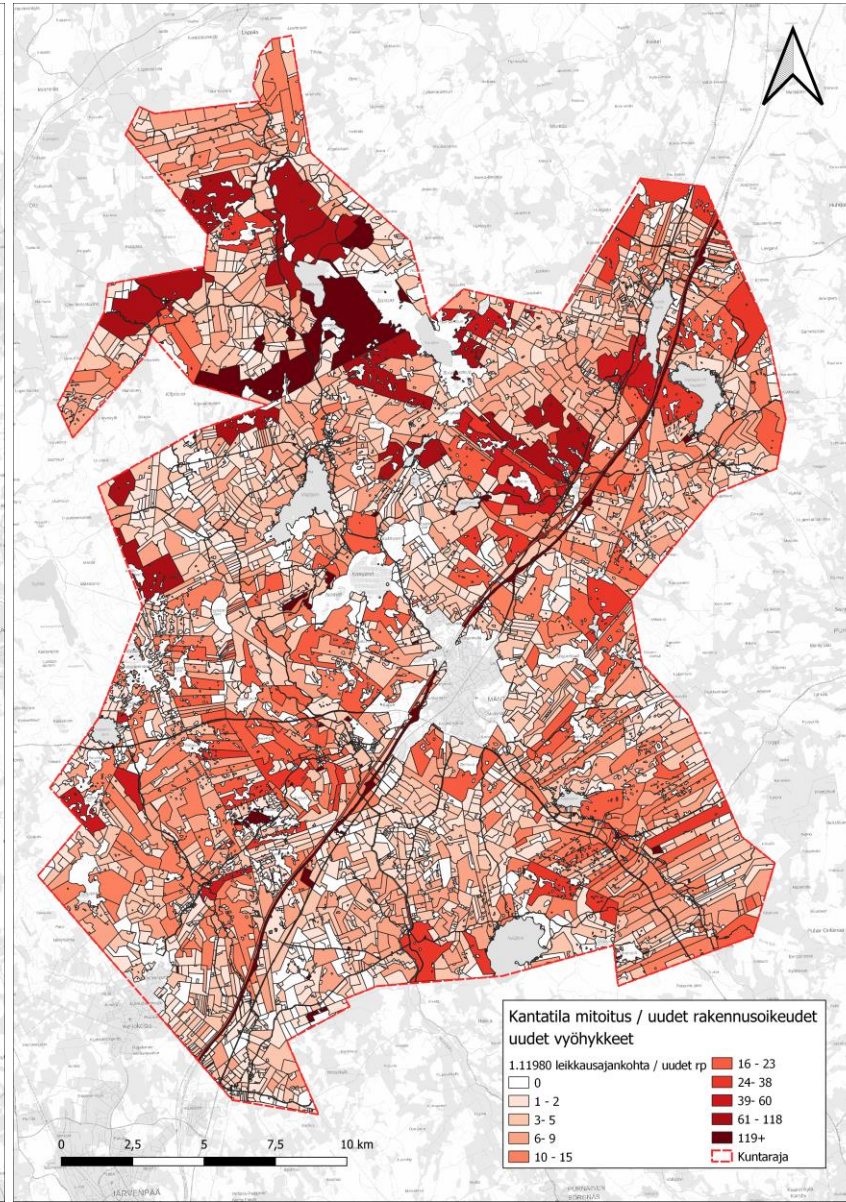
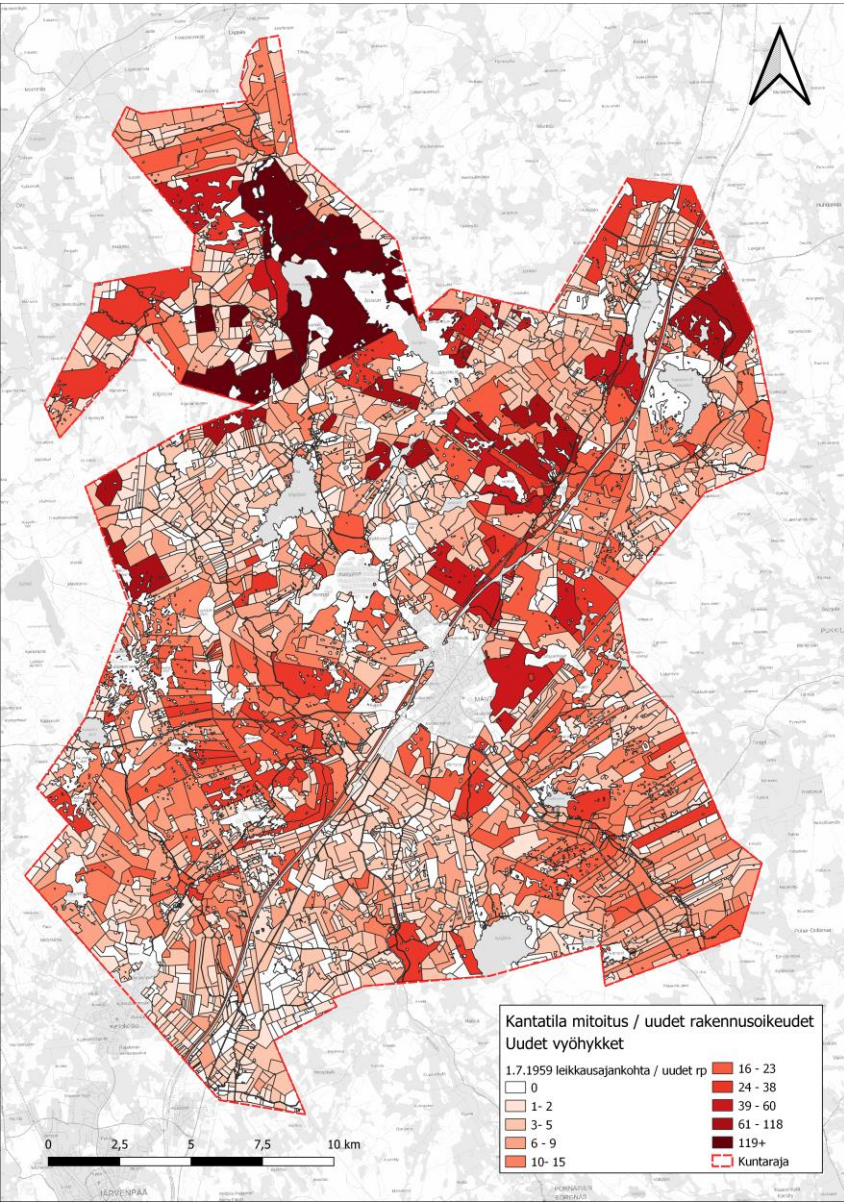
# Tulokset

# Poikkileikkausajankohdan muuttamisen vaikutukset

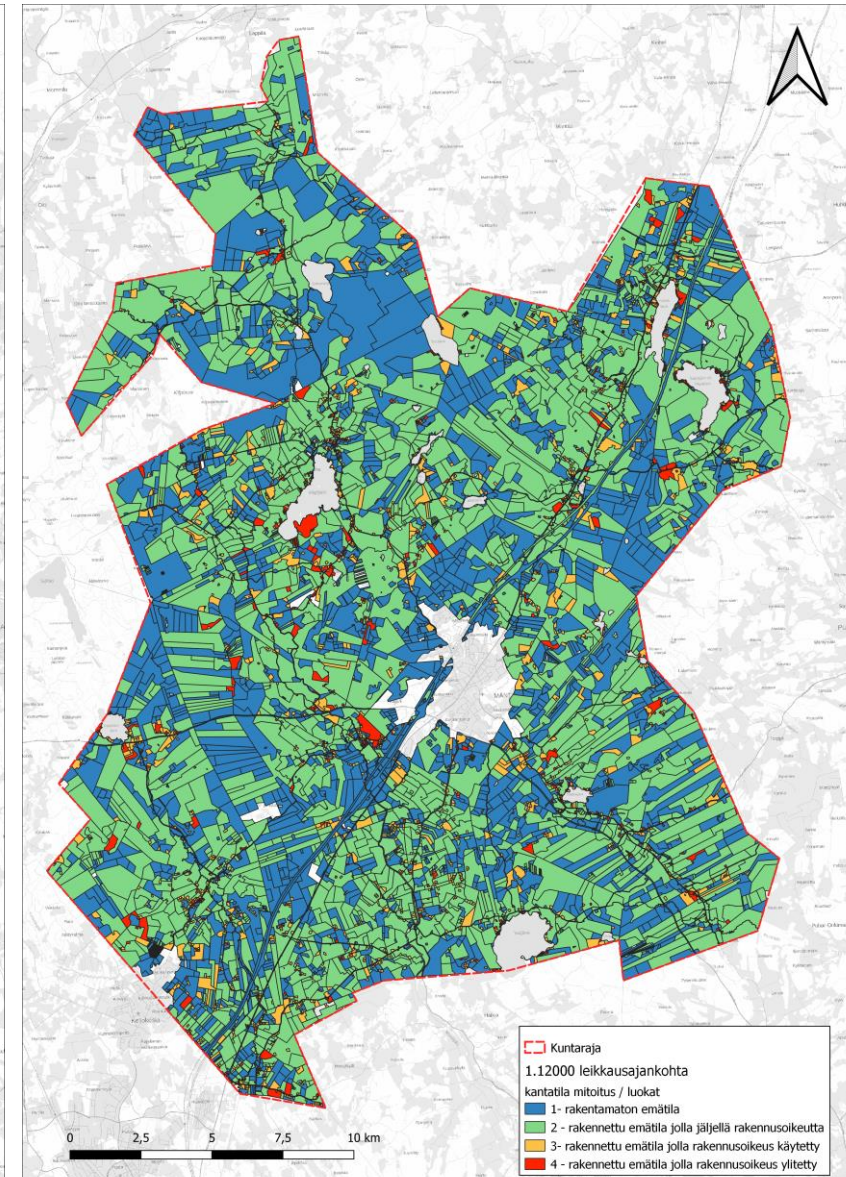
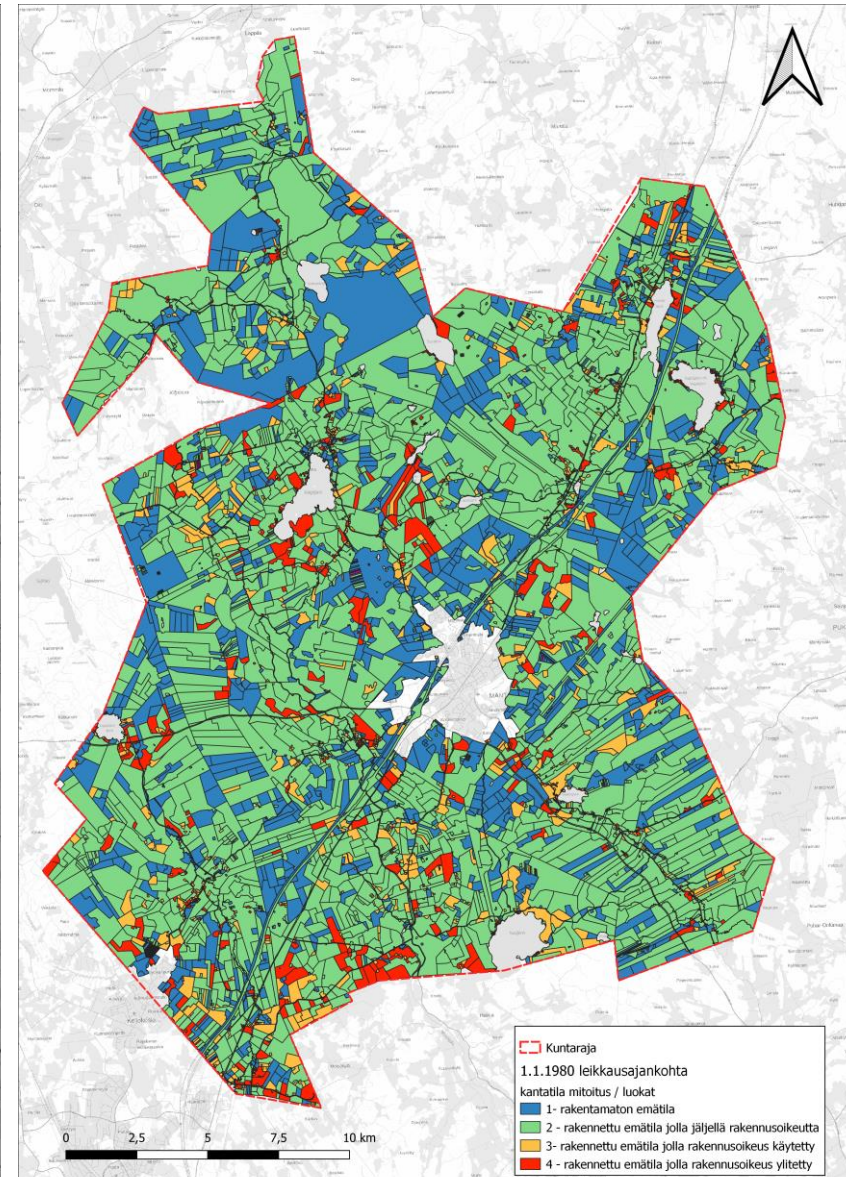
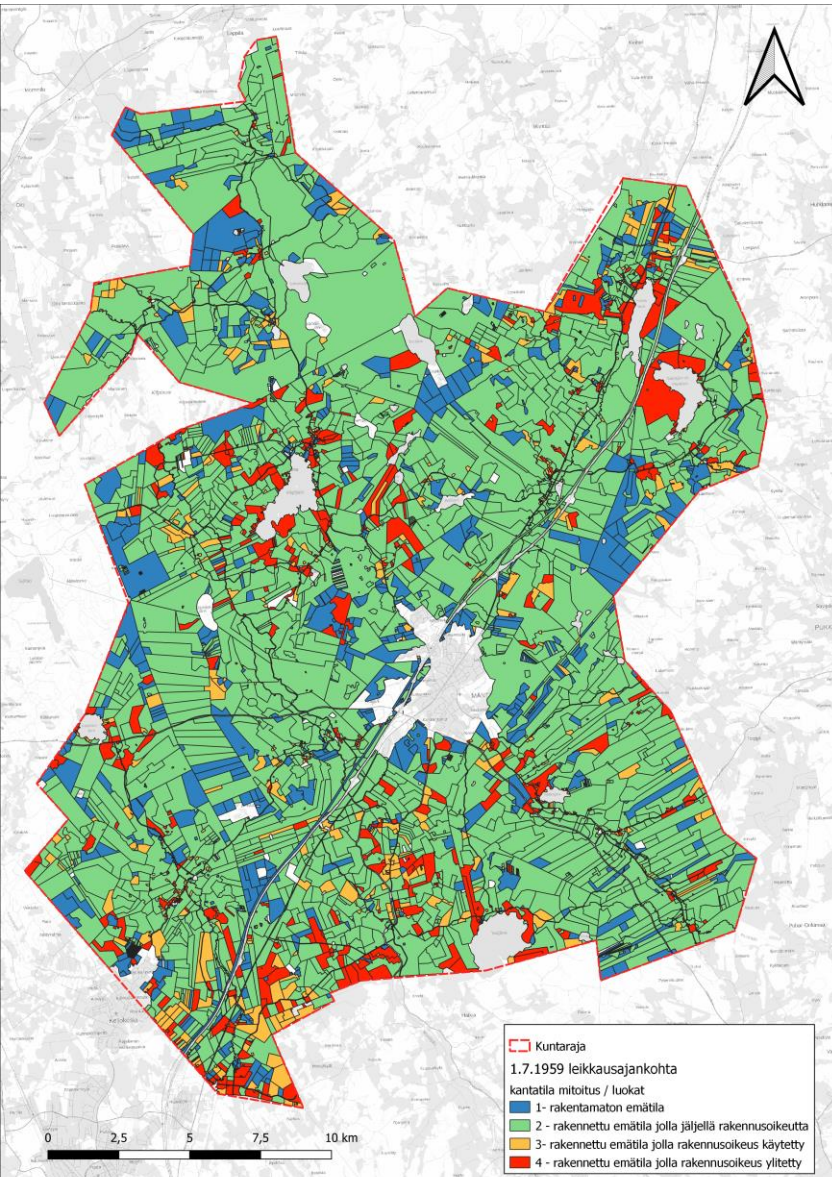
# Uudet rakennusoikeudet kantatiloittain nykyisillä mitoitusvyöhykkeillä



# Uudet rakennusoikeudet kantatiloittain uusilla mitoitussyöhykkeillä

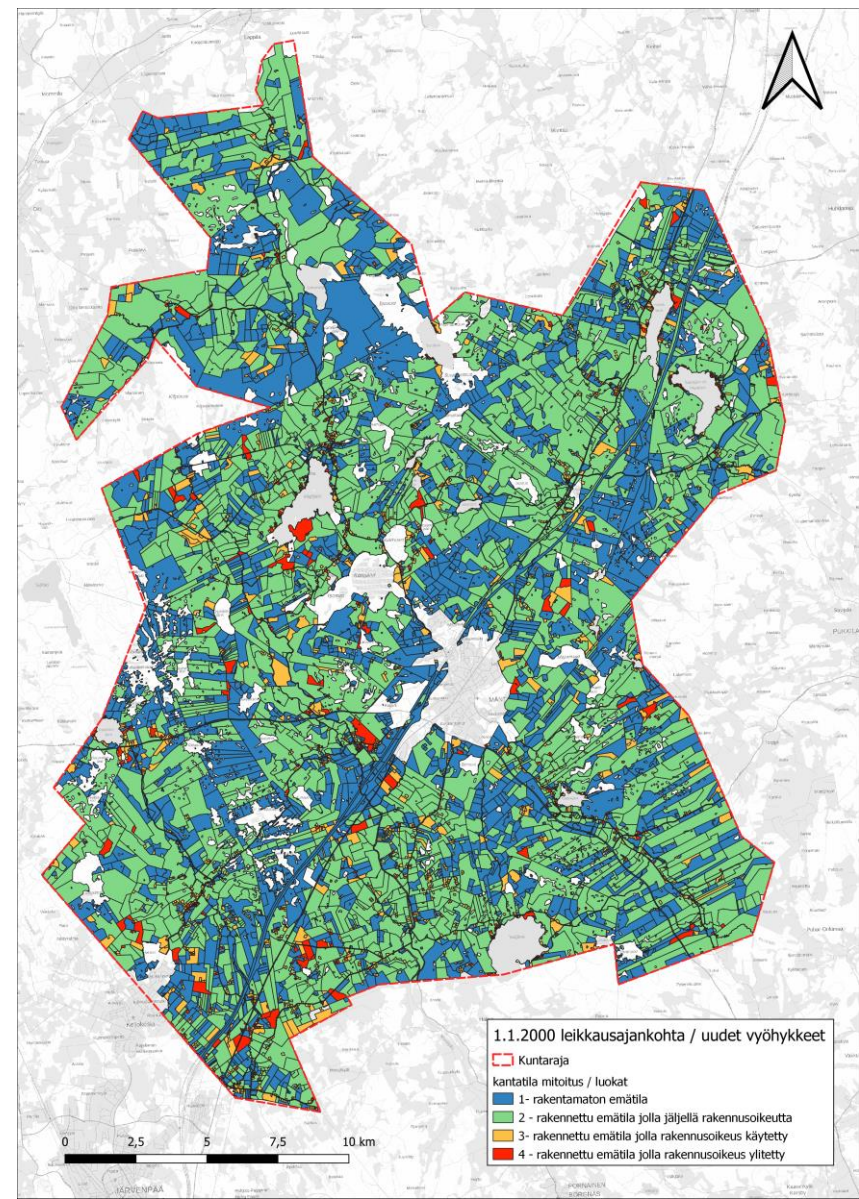
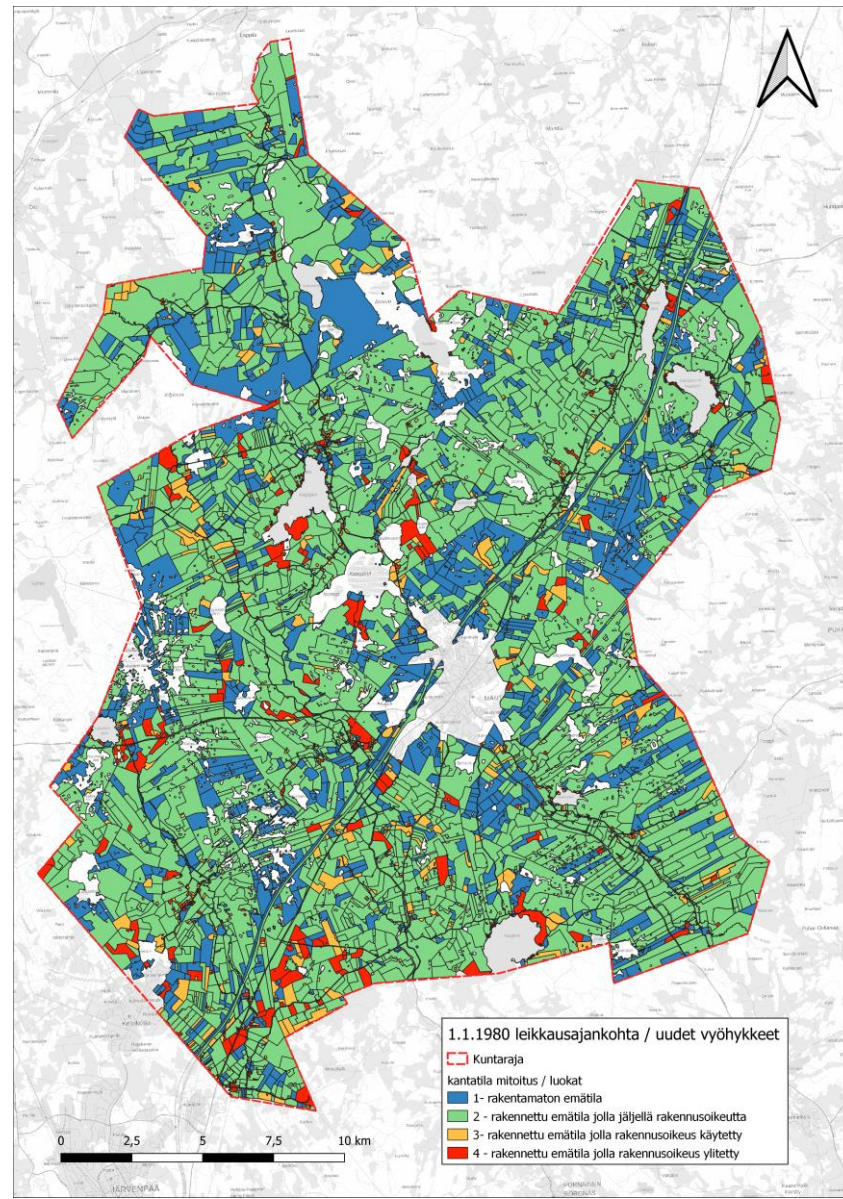
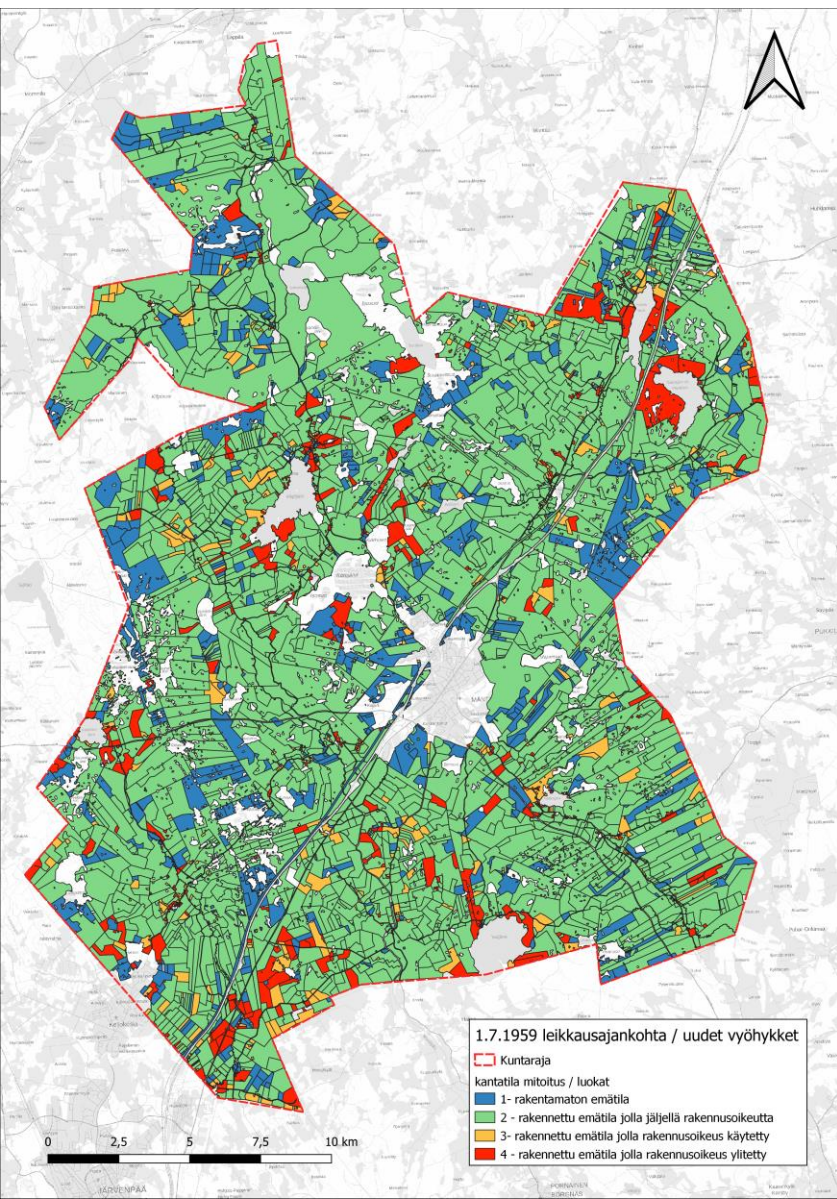


# Luokitellut kantatilat nykyisillä mitoitusvyöhykkeillä





# Luokitellut kantatilat uusilla mitoitusvyöhykkeillä



# Rakennusoikeudet poikkileikkausajankohdittain nykyisillä ja uusilla edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna

	Nykyiset edullisuusvyöhykkeet			Uudet edullisuusvyöhykkeet		
	Leikkausajankohta 1.7.1959	Leikkausajankohta 1.1.1980	Leikkausajankohta 1.1.2000	Leikkausajankohta 1.7.1959	Leikkausajankohta 1.1.1980	Leikkausajankohta 1.1.2000
<b>Koko kunnan alueella</b>						
Uudet rakennusoikeudet	6168	7018	9625	7113	8139	9552
Emätila, jolla rakennusoikeus on käytetty, kpl	546	847	1565	483	778	1590
Rakennettu emätila, jolla on edelleen laskennallista rakennusoikeutta käyttämättä, kpl	817	932	1036	952	1084	1073
Rakennettu emätila, jolla rakennusoikeus on ylitetty, kpl	673	1065	1223	601	982	1161
Rakentamaton emätila, kpl	795	1407	2511	795	1407	2512

# Rakennusoikeuksien muodostuminen eri poikkileikkausajankohdilla

Nykyisillä edullisuusvyöhykkeillä ja kunnassa selvityksen laatimisen hetkellä käytössä olevilla mitoitusperiaatteilla tarkasteltuna 1.1.2000 leikkausajankohdan mukaan alueelle muodostuu noin 3 500 rakennusoikeutta enemmän verrattuna 1.7.1959 leikkausajankohtaan. 1.1.1980 leikkausajankohdan rakennusoikeusmäärä on näiden kahden välissä.

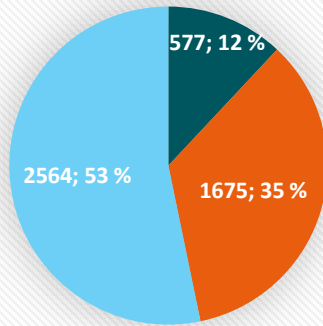
Uusilla edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna taas 1.1.2000 leikkausajankohdan mukaan alueelle muodostuu noin 2 500 rakennusoikeutta enemmän kuin 1.7.1959 leikkausajankohdalla. Myös näin tarkasteltuna 1.1.1980 leikkausajankohdan rakennusoikeuden määrä on näiden kahden välissä.

Voidaankin siis todeta, että edullisuusvyöhykkeistä riippumatta rakennusoikeutta muodostuu sitä enemmän, mitä lähempänä poikkileikkausajankohta on nykyhetkeä. Mitä lähemmäs nykyhetkeä poikkileikkausajankohta sijoittuu, sitä paremmin emätiloilla on myöskin edelleen rakennusoikeutta käytössään. Siten myös jo rakennusoikeutensa käyttäneiden emätilojen määrä on pienempi.

Vertailu pelkästään poikkileikkausajankohtaa muuttamalla ei periaatteessa vaikuta siihen, minne uusia rakennusoikeuksia muodostuu. Voidaan kuitenkin todeta, että mitä lähempänä poikkileikkausajankohta on nykyhetkeä, sitä enemmän kiinteistöjä on lohkottu ja siten emätilojen määrä on kasvanut ja koko pienentynyt. Tällöin syntyy myös kokonaisuudessaan enemmän rakennusoikeutta, erityisesti pienemmille rakentamattomille emätiloille. Näitä rakennusoikeuksia muodostuu eniten sinne, missä lohkomista on eniten tapahtunut, eli yleisesti ottaen lähemmäksi kyläalueita ja jo rakennettuja muita alueita.

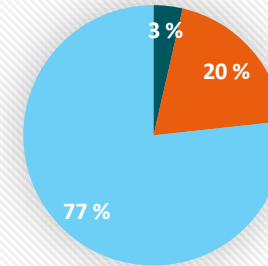
# Rakennusoikeuksien jakautuminen nykyisin vyöhykkein

Olevat rakennukset vyöhykkeittäin



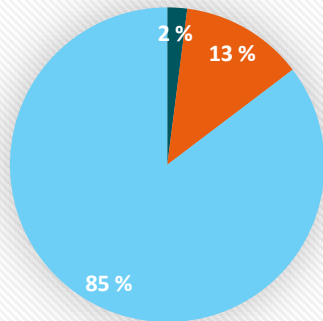
■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.1.2000 leikkausajankohta



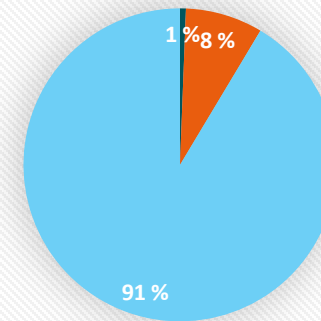
■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.1.1980 leikkausajankohta



■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

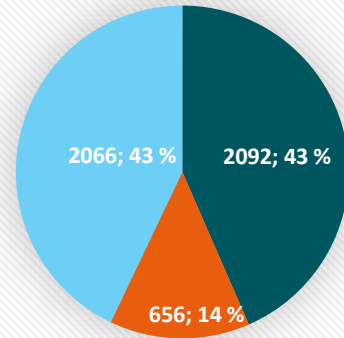
Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.7.1959 leikkausajankohta



■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

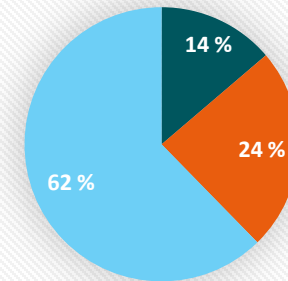
# Rakennusoikeuksien jakautuminen uusin vyöhykkein

Olevat rakennukset vyöhykkeittäin



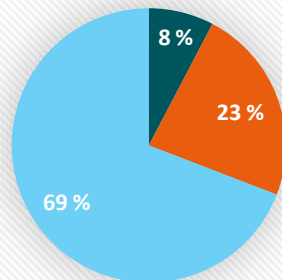
■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.1.2000 leikkausajankohta



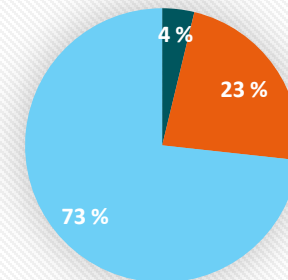
■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.1.1980 leikkausajankohta



■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uudet rakennusoikeudet vyöhykkeittäin  
1.7.1959 leikkausajankohta



■ Kyläkeskusalue ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

# Rakennusoikeuksien jakautuminen vyöhykkeittäin

	Nykyiset edullisuusvyöhykkeet				Uudet edullisuusvyöhykkeet			
Uudet rakennusoikeudet (kpl)	Kyläkeskusalue	Kyläalue	Kyläalueen ulkopuolella	Yhteensä	Kyläkeskusalue	Kyläalue	Kyläalueen ulkopuolella	Yhteensä
Leikkausajankohta 1.7.1959	31	405	4634	5070	235	1428	4557	6220
Leikkausajankohta 1.1.1980	116	721	4864	5701	535	1614	4817	6966
Leikkausajankohta 1.1.2000	298	1627	6345	8270	1136	1977	5147	8260

# Rakennusoikeuksien jakautuminen vyöhykkeittäin

Nykyisillä edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna rakennusoikeudet jakautuvat parhaiten kyläkeskuksiin ja kyläalueille leikkausajankohtana 1.1.2000 sekä määrällisesti, että prosentuaalisesti. Heikoiten parhaille edullisuusvyöhykkeille rakentamista ohjaa 1.7.1959 leikkausajankohta. 1.1.1980 leikkausajankohta sijoittuu näiden kahden ajankohdan väliin.

Mitä lähempänä poikkileikkausajankohta on nykyhetkeä, sitä enemmän kiinteistöjä on lohkottu ja siten emätilojen määrä on kasvanut ja koko pienentynyt. Tällöin syntyy myös kokonaisuudessaan enemmän rakennusoikeutta, erityisesti pienemmille rakentamattomille emätiloille. Näitä rakennusoikeuksia muodostuu eniten sinne, missä lohkomista on eniten tapahtunut, eli yleisesti ottaen lähemmäksi kyläalueita ja jo rakennettuja muita alueita. Tämä selittää, miksi rakennusoikeudet keskittyvät jossain määrin paremmille vyöhykkeille leikkausajankohdan aikaistuuessa.

Uusilla edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna rakennusoikeudet jakautuvat käytännössä vastaavasti kuin nykyisillä vyöhykkeillä tarkasteltuna, eli mitä lähempänä nykyhetkeä poikkileikkausajankohta on, sitä paremmin rakennusoikeudet sijoittuvat hyville edullisuusvyöhykkeille.

Vertailtaessa rakennusoikeuksien sijoittumista nykyisten ja uusien edullisuusvyöhykkeiden osalta voidaan todeta, että uusilla hieman laajemmilla edullisuusvyöhykkeillä rakennusoikeutta muodostuu paremmille vyöhykkeille enemmän.

# Mitoituslukujen muuttamisen vaikutukset



# Tarkastelussa käytetyt mitoituslukujen vaihtoehdot

VE0 (nykyiset mitoitusluvut)	Kyläkeskusalueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella
1. rakennuspaikka	0,30-0,99 ha	0,30-0,99 ha	0,50-9,99 ha
2. rakennuspaikka	1,00-2,99 ha	1,00-4,99 ha	10,00-14,99 ha
3. rakennuspaikka	3,00-4,99 ha	5,00-9,99 ha	
4. rakennuspaikka	5,00-6,99 ha	10,00-14,99 ha	
5. rakennuspaikka	7,00-9,99 ha		
6. rakennuspaikka	10,00-14,99 ha		
+ seuraavat rakennuspaikat	+ 5 ha (täysi)	+ 5 ha (täysi)	+ 5 ha (täysi)

VE1	Kyläkeskusalueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella
1. rakennuspaikka	0,30-0,99 ha	0,30-0,99 ha	0,50-9,99 ha
2. rakennuspaikka	1,00-2,99 ha	1,00-4,99 ha	10,00-14,99 ha
3. rakennuspaikka	3,00-4,99 ha	5,00-9,99 ha	
4. rakennuspaikka	5,00-6,99 ha	10,00-14,99 ha	
5. rakennuspaikka	7,00-9,99 ha		
6. rakennuspaikka	10,00-14,99 ha		
+ seuraavat rakennuspaikat	+ 5 ha (täysi)	+ 5 ha (täysi)	+20 ha (täysi)

VE2	Kyläkeskusalueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella
1. rakennuspaikka	0,30-0,99 ha	0,30-0,99 ha	0,50-9,99 ha
2. rakennuspaikka	1,00-1,99 ha	1,00-2,99 ha	10,00-14,99 ha
3. rakennuspaikka	2,00-3,99 ha	2,99-5,99 ha	
4. rakennuspaikka	4,00-5,99 ha	6-9,99 ha	
5. rakennuspaikka	6,00-7,99 ha	10,00-12,99 ha	
6. rakennuspaikka	8,00-9,99 ha		
7. rakennuspaikka	10,00-12,99 ha		
+ seuraavat rakennuspaikat	+3 ha (täysi)	+4 ha (täysi)	+20 ha (täysi)

VE3	Kyläkeskusalueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella
1. rakennuspaikka	0,30-0,99 ha	0,50-1,99 ha	2,00-3,99 ha
2. rakennuspaikka	1,00-1,99 ha	2,00-3,99 ha	4,00-9,99 ha
3. rakennuspaikka	2,00-3,99 ha	4,00-9,99 ha	10,00-19,99 ha
4. rakennuspaikka	4,00-5,99 ha	10,00-19,99 ha	20,00-39,99 ha
5. rakennuspaikka	6,00-8,99 ha	20,00-39,99 ha	40,00-99,99 ha
6. rakennuspaikka	9,00-12,99 ha	40,00-99,99 ha	>100 ha
7. rakennuspaikka	13,-17,99 ha	>100 ha	
+ seuraavat rakennuspaikat	+5 ha (täysi)		

Oranssilla korostuksella on osoitettu muuttuneet mitoitusluvut suhteessa VE0:n.

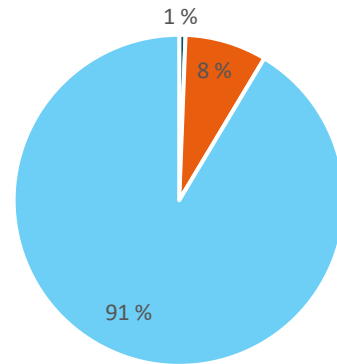
# Mitoituslukujen muuttamisen tulokset

Leikkausajankohta 1.7.1959	Nykyiset mitoitusvyöhykkeet				Uudet mitoitusvyöhykkeet			
Uudet rakennusoikeudet	Kyläkeskus- alueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella	Yhteensä	Kyläkeskus- alueella	Kyläalueella	Kyläalueen ulkopuolella	Yhteensä
VE0 (nykyiset mitoitukset)	31	405	4634	5070	235	1428	4557	6220
VE1	31	405	1336	1772	235	1428	1607	3270
VE2	118	1062	1336	2516	603	2111	1628	4342
VE3	71	149	1947	2167	440	1175	2222	3837

# Mitoituslukujen muuttamisen tulokset nykyisillä mitoitusvyöhykkeillä

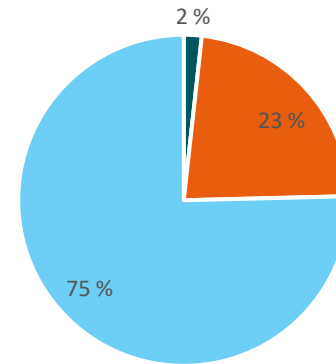
VE0 (nykyiset mitoitusluvut)

■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella



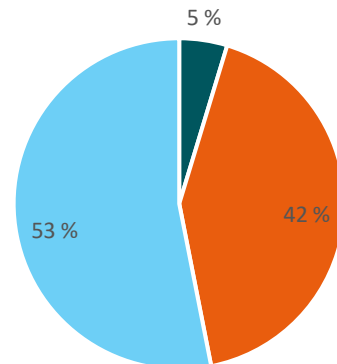
VE1

■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella



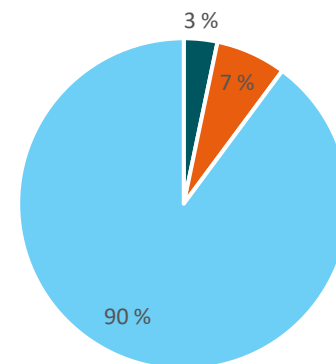
VE2

■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella



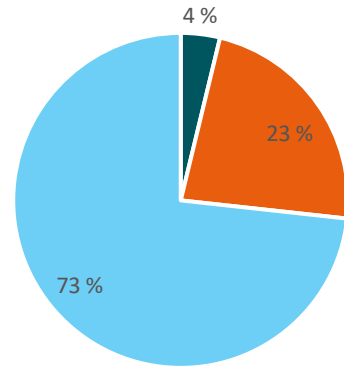
VE3

■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella



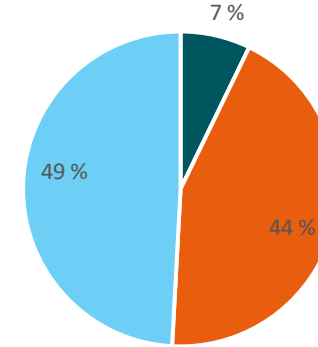
# Mitoituslukujen muuttamisen tulokset uusilla mitoitusvyöhykkeillä

VE0 (nykyiset mitoitusluvut)



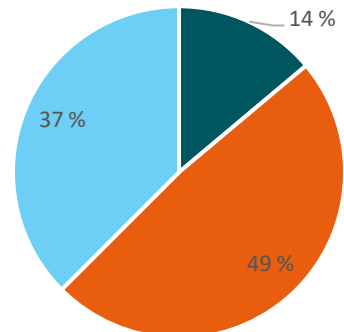
■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella

VE1



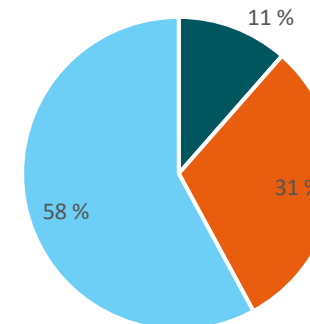
■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella

VE2



■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella

VE3



■ Kyläkeskusalueella ■ Kyläalueella ■ Kyläalueen ulkopuolella

# Mitoituslukujen muuttamisen tulokset

Tarkastelu mitoituslukujen muuttamisesta on laadittu vain poikkileikkausajankohdalla 1.7.1959. Tarkastelussa tutkittiin kolmea eri mitoituslukujen vaihtoehtoa (VE1, VE2 ja VE3) sekä verrattiin näitä tuloksia Mäntsälässä nykyisin käytössä oleviin mitoituslukuihin (VE0).

VE1 on muutoin sama, kuin nykyisin käytössä olevat mitoitusluvut (VE0), mutta kyläalueiden ulkopuolisilla alueilla ensimmäisen ja toisen rakennusoikeuden jälkeiset rakennusoikeudet vaativat 20 ha (nykyinen vaatimus 5 ha). VE1 on käytännössä sama virkamiesesitys mitoitusperiaatteiksi, mikä oli kunnanhallituksessa / -valtuustossa vuonna 2006, kun päätettiin nykyisistä asemakaava-alueen ulkopuolisen rakentamisen pelisäännöistä / periaatteista.

VE2 on konsultin esitys mitoitusluvuiksi siten, että rakennusoikeutta ohjautuisi nykyistä enemmän paremmin rakentamiselle soveltuville kyläkeskusalueille ja kyläalueille.

VE3:ssa on käytännössä samat mitoitusluvut kuin Lohjan kunnassa.

Nykyisillä edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna parhaiten rakentamista edullisimmille vyöhykkeille ohjaa VE2 (yhteensä 47 % muodostuvasta rakennusoikeudesta) ja toiseksi parhaiten VE1 (25 % muodostuvasta rakennusoikeudesta).

Uusilla edullisuusvyöhykkeillä tarkasteltuna parhaiten rakentamista edullisimmille vyöhykkeille ohjaa VE2 (yhteensä 63 % muodostuvasta rakennusoikeudesta) ja toiseksi parhaiten VE1 (51 % muodostuvasta rakennusoikeudesta). Jokainen tarkasteltu mitoitusluku uusilla vyöhykkeillä ohjaa paremmin rakentamista edullisimmille vyöhykkeille. Voidaan todeta, että VE2 on myös uusilla vyöhykkeillä konsultin esitys mitoitusluvuiksi siten, että rakennusoikeutta ohjautuisi nykyistä enemmän paremmin rakentamiselle soveltuville kyläkeskusalueille ja kyläalueille. Vaikka ei mitoituslukuja muuteta ohjaa kuitenkin uudet vyöhykkeet paremmin rakentamista edullisimmille vyöhykkeille.

# Uusien edullisuusvyöhykkeiden vaikutukset

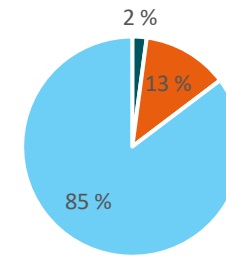
# Uusien edullisuusvyöhykkeiden vaikutukset

Nykyiset ja uudet edullisuusvyöhykkeet eroavat toisistaan koko kunnan mittakaavassa tarkasteltuna melko vähän. Kyläkeskusalueiden pinta-ala on 3000 ha suurempi uusilla edullisuusvyöhykkeillä, kuin nykyisin käytössä olevilla. Kyläalueet taas ovat 700 ha suuremmat uusilla edullisuusvyöhykkeillä, kuin nykyisillä ja vastaavasti kyläalueen ulkopuoliset alueet ovat 3000 ha pienemmät nykyisillä, kuin uusilla vyöhykkeillä.

Koska erot kyläkeskusalueiden ja kyläalueiden pinta-aloissa ovat suhteessa melko vähäiset (koko tarkasteltavan alueen pinta-ala on noin 60 000 ha), ei uusilla edullisuusvyöhykkeillä pelkästään ole kovin suurta vaikutusta uuden rakennusoikeuden määrän muodostumiseen.

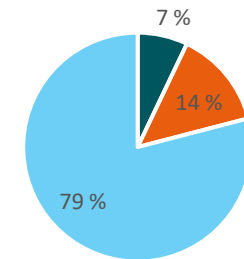
Mikäli uutta rakennusoikeutta halutaan ohjata tehokkaammin kyläkeskusalueille ja kyläalueille, tulee mitoitusperusteita pohdittaessa muokata mitoituslukuja ja/tai muuttaa poikkileikkausajankohtaa.

Nykyisten vyöhykkeiden pinta-alat



■ Kyläkeskus ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Uusien vyöhykkeiden pinta-alat



■ Kyläkeskus ■ Kyläalue ■ Kyläalueen ulkopuolella

Pinta-ala (ha)	Nykyiset edullisuusvyöhykkeet	Uudet edullisuusvyöhykkeet
Kyläkeskusalue	1196,7	4024,5
Kyläalue	7153,4	7883,1
Kyläalueen ulkopuolinen alue	48432,4	44913,2

# Johtopäätökset ja suositukset





# Johtopäätökset

Tämän selvityksen perusteella voidaan todeta, että mitä lähempänä poikkileikkausajankohta on nykyhetkeä sitä sallivampi se on lisärakentamismahdollisuuksien kannalta. Emätilaperiaatetta käytettäessä poikkileikkausajankohta on perusteltua olla vuosi 2000 tai sitä aikaisempi ajankohta, jotta jo toteutunut rakentaminen voidaan riittävässä määrin ottaa huomioon.

Käyttämällä lähempänä nykyhetkeä olevaa poikkileikkausajankohtaa saavutetaan suurempien rakentamismahdollisuuksien lisäksi myös selkeyttä maanomistajille. Maanomistajan kannalta on helpompaa ymmärtää ja omaksua vuoden 2000 kiinteistötilanne verrattuna vuoden 1959 tilanteeseen. Myös sellaisissa tilanteissa, jossa merkitsevin emätila on tutkittava, on 1.1.2000 leikkausajankohta suotuisampi. Epäselviä tilanteita syntyy vähemmän ja niiden tarkistaminen on selkeämpää. Varsinkin laajemmalla alueella tämä vähentää mahdollisten virheiden määrää ja takaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumisen paremmin.

# Suosituksset

Uusista mitoituseriaatteista päätettäessä suosittelemme laatimaan perusteet huolella ja perustellusti sekä arvioimaan vaikutuksia huolellisesti.

Suositlemme päivittämään edullisuusvyöhykkeet pitäen lähtökohtana kunnan ominaispiirteitä. Päivitystyössä tulisi kiinnittää huomiota erityisesti vyöhykkeiden määrittämisen periaatteiden selkeyteen sekä yleispiirteisyyteen. Päivitystyössä on hyvä pitää mielessä, että edullisuusvyöhykkeet ohjaavat rakentamista yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille paikoille. Edullisuusvyöhykkeet ottavat huomioon alueiden erilaisuuden ja osaltaan auttavat yhdenvertaisen kohtelun toteutumisessa keskenään samanlaisissa tapauksissa.

Suositlemme edelleen käyttämään emätilaperiaatetta, jotta yhdenvertaisen kohtelun vaatimus toteutuisi ja jo rakennetut rakennusoikeudet voidaan huomioida tasapuolisuustarkastelussa. Menettely on avointa ja läpinäkyvää, mikä on tärkeää vuorovaikutuksen ja osallistumisen näkökulmasta. Emätilaperiaatteelle ei ole vielä keksitty korvaavaa menetelmää sen saamasta kritiikistä huolimatta.

Poikkileikkausajankohdan valinnassa suosittelemme pohtimaan muutoksen vaikutuksia mm. jo laadittujen rakentamista suoraan ohjaavien yleiskaavojen kannalta sekä rakennuslupaprosessin käsittelyn näkökulmasta. Lähempänä nykyhetkeä oleva poikkileikkausajankohta paitsi lisää rakentamismahdollisuuksien määrää, myös mahdollisesti helpottaa lupahakemusten käsittelyä (emätilatarkastelun laadintaa), että parantaa maanomistajien kokemusta tasapuolisesta kohtelusta.

# Suosituksset

Mitoituslukuja määritettäessä suositlemme suhteuttamaan luvut kunnan väestönkehitysennusteeseen / -tavoitteeseen ja huolehtimaan siitä, että luvut ovat riittävän erilaiset eri edullisuusvyöhykkeillä. Nykyisillä mitoitusluvilla kyläkeskusalueet ovat käytännössä täyteen rakennettuja ja suurin osa hajarakennusmahdollisuuksista ohjautuu kyläkeskusten ja kyläalueiden ulkopuolelle. Tarkistamalla kyläkeskusten ja kyläalueiden mitoituslukuja voidaan kuitenkin ohjata rakentamista paremmin näille alueille ja rajoittamalla rakentamisen määrää näiden alueiden ulkopuolella voidaan kohtuullistaa sinne ohjautuvaa rakentamista kuitenkin sellaisella tavalla, joka sallii maanomistajille jonkin verran uusia rakennusoikeuksia näillekin alueille.

Suuria muutoksia saadaan aikaan myös muuttamalla leikkausajankohdaksi 1.1.2000. Koska kyläkeskukset ja kyläalueet ovat jo melko rakennettuja, muodostuu vuoden 2000 leikkausajankohdalla enemmän emätiloja näille alueille ja siten niille ohjautuu myös enemmän uusia rakennusoikeuksia.

Tarkentamalla mitoituslukuja kaikilla vyöhykkeillä ja muuttamalla leikkausajankohtaa on mahdollista ohjata uusia rakennusoikeuksia kyläkeskuksille ja kyläalueille nykyistä paremmin.



# FCG.

Hyvän elämän tekijät