

19.12.2016



Maaseuturakentamisen periaatteet

19.12.2016

SISÄLLYS

JOHDANTO

1. NYKYTILANNE

1.1 Maaseuturakentamisen kehityspiirteet.....	1
1.2 Palveluverkko ja muutosnäkymät.....	1
1.3 Maaseudun tonttipolitiikka.....	2
1.4 Rakentamisen mitoituskäytännöt sisämaassa.....	3
1.5 Rakentamisen mitoituskäytännöt rannoilla.....	3
1.6 Infravastuut.....	3
1.7 Rakentamisen kehityspiirteet.....	4

2. MAASEUTURAKENTAMISEN YLEISTAVOITTEET.....

3. YKSITYISKOHTAISET LINJAUKSET.....

3.1 Palveluverkko ja kylärakenne.....	8
3.2 Muut kyläalueet ja haja-asutus.....	11
3.3 Ranta-asuminen.....	12
3.4 Kaupungin tonttitarjonta.....	12
3.5 Rakentamisen ohjauskäytännöt.....	12

4. KYLÄKOHTAISET TOIMINTALINJAUKSET.....

5. RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN MITOITUS.....

5.1 Edullisuusvyöhykkeet.....	18
5.2 Sisämaan mitoitus.....	19
5.3 Rantarakentamisen mitoitus.....	15
5.4 Käyttötarkoituksen muutosalueet.....	21

6. JATKOTOIMENPITEET.....

LIITTEET

Vyöhykealuejako

Mitoitusvyöhykkeet osat 1-4

JOHDANTO

Kuopion kaupunkiin on viime vuosina liittynyt useita maaseutuvaltaisia kuntia. Kussakin kunnassa on ollut omanlaisensa tapa suhtautua maaseudulle rakentamiseen. Kuopion nykyiset periaatteet ovat vuodelta 2007 ja koskevat vain osaa Kuopion alueesta. Mm. näistä syistä johtuen maaseudun rakentamisen periaatteita on syytä tarkistaa.

Maaseutualueiden huomattava kasvu aiheuttaa paineita rakentamisen ohjausjärjestelmän kehittämiseksi. Vaarana on, että uusi asuinrakentaminen levittäytyy epätarkoituksenmukaisen hajalleen, mikä lisää kaupungin palvelujen ylläpidon kustannuksia ja ympäristölle aiheutuvaa rasitusta. Tavoitteena olisi, että mahdollisimman suuri osa asutuksesta sijoittuisi kylien yhteyteen tai muutoin palvelujen ylläpidon kannalta tarkoituksen mukaisiksi keskittymiksi tai käytäviksi. Tällöin on perusteltua, että sijainti vaikuttaa entistä selvemmin siihen kuinka paljon tiloille voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Edullisimmille alueille on perusteltua sallia rakentamista selvästi enemmän kuin syrjäisemmille alueille.

Tämän raportin tarkoituksena on määrittää kaupungin tavoitteita ja toimenpiteitä maaseuturakentamisessa, tarkastella tarkoituksenmukaista kylärakennetta, palveluverkkoa ja kehittämistoimien priorisointia, määrittää lähtökohtia maaseutualueiden maapoliittisille toimille, päivittää 2007 tehty maaseudun edullisuusvyöhykeistus ja rakentamisen määrän mitoitus sekä yhtenäistää yksityiskohtaisempia maaseudun kaavoitustavoitteita. Nämä maaseuturakentamisen ja mitoituksen periaatteet koskevat pääasiassa sisämaan rakentamista. Rantarakentamisen osalta paneudutaan mitoitukseen. Periaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeeksi maaseuturakentamisen ohjaamiseen, suunnitteluun ja lupa-asioiden valmisteluun.

Periaatteet tukeutuvat kaupunginvaltuuston hyväksymiin selvityksiin kuten Toiminnallisen seudun rakennemalliin ”Loikka 2030” (2012), Kuopion palveluverkosto 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa 2025 (2014), Kaupunkirakenne 2030-luvulle selvitykseen (2015) ja Maapoliittiseen ohjelmaan 2015 (2015).

Raportti on valmisteltu konsernipalvelujen strategisessa maankäytön suunnittelussa, jossa työstä ovat vastanneet Juha Romppanen, Timo Kortelainen, Jukka Holopainen ja Pirjo Jokiniemi.

Kuopiossa 19.12.2016

1. NYKYTILANNE

1.1 Maaseuturakentamisen kehityspiirteet

Kuopion kaupunkiin kuuluu maaseutualueita yli tuhat neliökilometriä. Tällä alueella asuu noin 20 000 asukasta, asuntoja on yli 4 000 ja loma-asuntoja yli 8 000. Alueelle on rakennettu viime vuosina keskimäärin noin 50 omakotitaloa vuodessa. Tämä on ollut noin kolmannes kaikista vuosittain toteutuneista omakotitaloista.

Kuopion maaseutualueet ovat varsin erilaisia. Maaseutu voidaan jakaa kolmeen tyyppiin. Länsirannalla on vanhaa selkeää kylärakennetta, jota uudisrakentaminen on vahvistanut. Kylät rajautuvat selvästi ja väliin jää harvemmin asuttuja alueita. Itäpuolella asutus levittäytyy varsin tasaisesti huomattavan suurelle osalle aluetta. Kyläkeskusten raja-
seus on heikko, eivätkä ne kovinkaan paljoa erotu muusta asutuksesta. Kolmannen tyyppin muodostavat viime vuosikymmenien omakotitalorakentamisen synnyttämät uudiskylät. Ne eivät perustu vanhaan kylärakenteeseen, vaan ne levittäytyvät teihin tukeutuen laajoille alueille.

Maaseuturakentamisesta merkittävä osa sijoittuu kaupungin eteläisille alueille ja Länsirannalle. Myös Riistaveden ja Nilsin suuntaan sijoittuu rakentamista. Itäisimmillä ja läntisimmillä alueilla rakentaminen on ollut viime vuosina varsin vähäistä.

Maaseudun palvelujen kannalta suurin merkitys on kouluverkolla, joka on kuitenkin viime vuosina hieman harventunut. Muut palvelut ovat maaseudulta suurimmaksi osaksi poistuneet. Pääosin asukkaiden tarvitsemat palvelut haetaan taajamista.

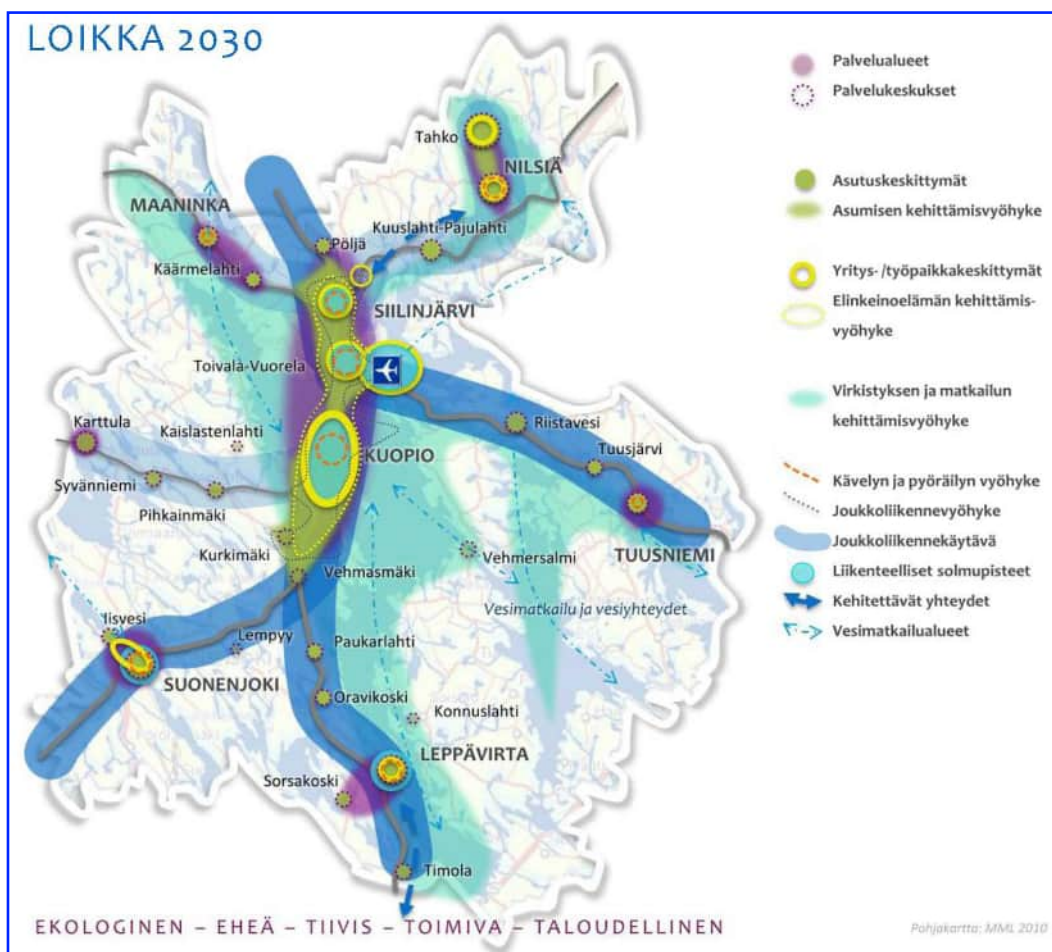
Valtaosalla maaseudun uusista asukkaista työpaikka on taajamissa. Kulkuvälineenä on enimmäkseen yksityisauto. Taajamasuuntautuneen maaseutuasukkaan aiheuttama liikennesuorite ja ympäristökuormitus ovat siten varsin merkittäviä.

1.2 Palveluverkko ja muutoksenäkymät

Kuopion alueen palvelurakennetta on viime vuosina käsitelty kahden eri työn yhteydessä. Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemalli "Loikka 2030" on vuonna 2012 valmistunut aluerakennetta koskeva strateginen päätös, jonka pohjalta määritellään maankäytön tavoiteltu kehitys vuoteen 2030. Rakennemallissa rakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikennekäytäviin. Rakennemalli koskee Kuopion, Leppävirran, Maaningan, Nilsin, Siilinjärven, Suonenjoen ja Tuusniemen kuntia.

Toinen palvelurakennetta käsittelevä asiakirja on Kuopion kaupunginvaltuuston kesäkuussa 2014 hyväksymä Kuopion palveluverkosto 2013 ja palvelut kaupunkirakenteessa vuoteen 2025 selvitys, jossa tarkastellaan Kuopion kaupungin palveluverkoston nykytilannetta, toimintaympäristöä ja haasteita. Lisäksi selvityksessä esitellään Kuopion tavoitteellinen palvelurakenne sekä palveluverkostoa koskevia strategisen tason tulevaisuuden tavoitteita aina vuoteen 2025 saakka.

Edellä mainituissa asiakirjoissa on esitetty maaseudun palvelurakenne eritasoisine palvelukeskuksineen ja tämä rakenne ohjaa myös maaseudun asuinrakentamista tukemaan jo olevia ja suunniteltuja palvelukeskuksia. Maaningan aluetta ei vielä käsitelty Kuopion palvelurakenteessa, koska kuntaliitos tapahtui vuoden 2015 alusta.



Kuopion toiminnallisen seudun rakennemalli (Loikka 2030, Airix Ympäristö 2012).

1.3 Maaseudun tonttipolitiikka

Kuopion kaupungin koostuessa useasta kunnasta ei maaseudun tontti/rakennuspaikkapolitiikkaan ole nähtävissä yhtenäistä linjaa. Kuopion kaupungilla ei perinteisesti ole ollut tarjolla tontteja/rakennuspaikkoja maaseudulta. Tilapäisen poikkeuksen muodosti 1980-luvulla Vehmasmäen Eko-Jokelan alue sekä Kurkimäki, joissa oli myynnissä kaupungin tontteja. Kurkimäessä tonttien muodostus on perustunut asemakaavoitukseen.

Vehmersalmella oli kunnalla muutamia rakennuspaikkoja Puutosmäessä ja Räsälässä. Muutoin kunnan tonttitarjonta keskittyi kuntakeskustan ja Syvähiekan asemakaava-alueille. Karttulan kunta on harjoittanut useiden vuosikymmenien ajan aktiivista maaseudun rakennuspaikkojen tarjoamista Pihkainmäestä ja Syväniemestä. Lisäksi tontteja on ollut kunnalla tarjolla kuntakeskustan asemakaava-alueelta. Nilsia on luovuttanut maaseudun rakentamisaikoja 80- ja 90-luvuilla sekä viimeksi 2000-luvulla Pajulahdesta. Luovutukset ovat perustuneet alueelle tehtyihin palstoitussuunnitelmiin. Maaningan kunnan tonttitarjonta on sijoittunut pääosin asemakaava-alueelle. Kuntakeskustassa, Pihtisaaressa ja Keski-Saaressa tontteja on yhteensä hieman vajaa 30. Haja-asustusalueella kunnalla on ollut tarjolla muutamia rakennuspaikkoja esimerkkikohteena Käärmelahti. Käärmeläiden osayleiskaavan voimaantulon jälkeen kyläalueelle sijoittuu noin 30 uutta rakennuspaikkaa, joista 14 kaupungin maille.

1.4 Rakentamisen mitoituskäytännöt sisämaassa

Mitoituksella tarkoitetaan sitä, kuinka paljon rakennuspaikkoja tilat saavat muodostaa. Maaseudun sisämaa-alueilla tilakohtaisesti ilman asemakaavoitusta mahdollisten rakennuspaikkojen määrä on ratkaistu pinta-alapohjaisen mitoitustarkastelun avulla. Emätilatarkastelu on yleensä ulotettu rakennuslain voimaantuloon saakka (1959).

Kuopiossa mitoitus on vuoden 2007 lopulta alkaen perustunut edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisimmille alueille on saanut rakentaa oleellisesti enemmän kuin epäedullisille alueille. Tiheimmillään rakennuspaikkoja on viemärin piirissä kyläalueelle saanut yhden hehtaaria kohden ja harvimmillaan yhden viittätoista hehtaaria kohden. Vuoteen 2007 saakka sijaintiin perustuva rakennuspaikkojen määrän porrastus oli hyvin lievä

Liitoskunnissa ei ole ollut hyväksyttyjä edullisuusvyöhykkeitä eikä selkeitä sisämaan rakentamisen mitoitusterusteita. Rakentamisen paine on useimmilla alueilla ollut niin vähäinen, ettei välttämättä tarvetta maanomistajien tasapuolisen kohtelun tarkasteluun mitoitukselle ole ollut. Ongelmat mitoituksen puutteista korostuvat lähinnä alueilla, joihin on kohdistunut tai kohdistuu kiinnostusta rakentamiseen.

1.5 Rakentamisen mitoituskäytännöt rannoilla

Kaikissa Kuopioon liittyneissä kunnissa rantarakentamisen määrä on mitoitettu rantaviivan pituuden perusteella käyttäen samoja mitoitusrantaviivan laskentaperusteita. Myös mitoitustilavuudet ovat pääosin samaa suuruusluokkaa. Perusmitoitus on 5 rakennuspaikkaa mitoittavalle kilometrille ja vaihteluväli olosuhteista riippuen 4 – 6 kpl/km. Nilsissä pienillä järvillä perusmitoitus on ollut 4 kpl/km ja suuremmilla 5 kpl/km.

1.6 Infravastuut

Lainsäädännön lähtökohtana on infrastruktuurin toteutusvastuun huomattava erillaisuus asemakaava-alueilla ja niiden ulkopuolella. Asemakaavan ulkopuolisella alueella asukkaat (=kiinteistöt) ovat itse hyvin pitkälti vastuussa suurimmasta osasta infraa. Vesihuoltoa hoitavat vesiosuuskunnat ja teitä yksityistiekunnat. Esim. tievalaistusta tai kevyen liikenteen väyliä ei yleensä toteuta kukaan lukuun ottamatta valtion ylläpitämiä maanteitä, joita tieverkosta on vain hyvin pieni osa.

Kunnat ovat maaseudun infran osalta toimineet hyvin eri tavoin. Toiset ovat ottaneet tehtäväkseen vastuita, joita laki ei kunnalta edellytä. Toiset ovat jättäneet yksityisille osan kunnalle pääsääntöisesti kuuluvista tehtävistä. Erityisen suuria eroja toimintatavoissa on nähtävissä Karttulan ja Nilsin välillä. Karttula rakensi yksityistieverkon ja putkistot ja vastasi niiden ylläpidosta Syväniemessä ja Pihkainmäessä, vaikka alueella ei ollut siihen velvoittavaa asemakaavaa. Nilsissä on Tahkon asemakaava-alueillakin runsaasti maanomistajien rakennuttamia yksityisteitä ja putkiverkostoja, joita kunta ei ole ylläpitänyt. Maaninka on toiminut kuten Karttula.

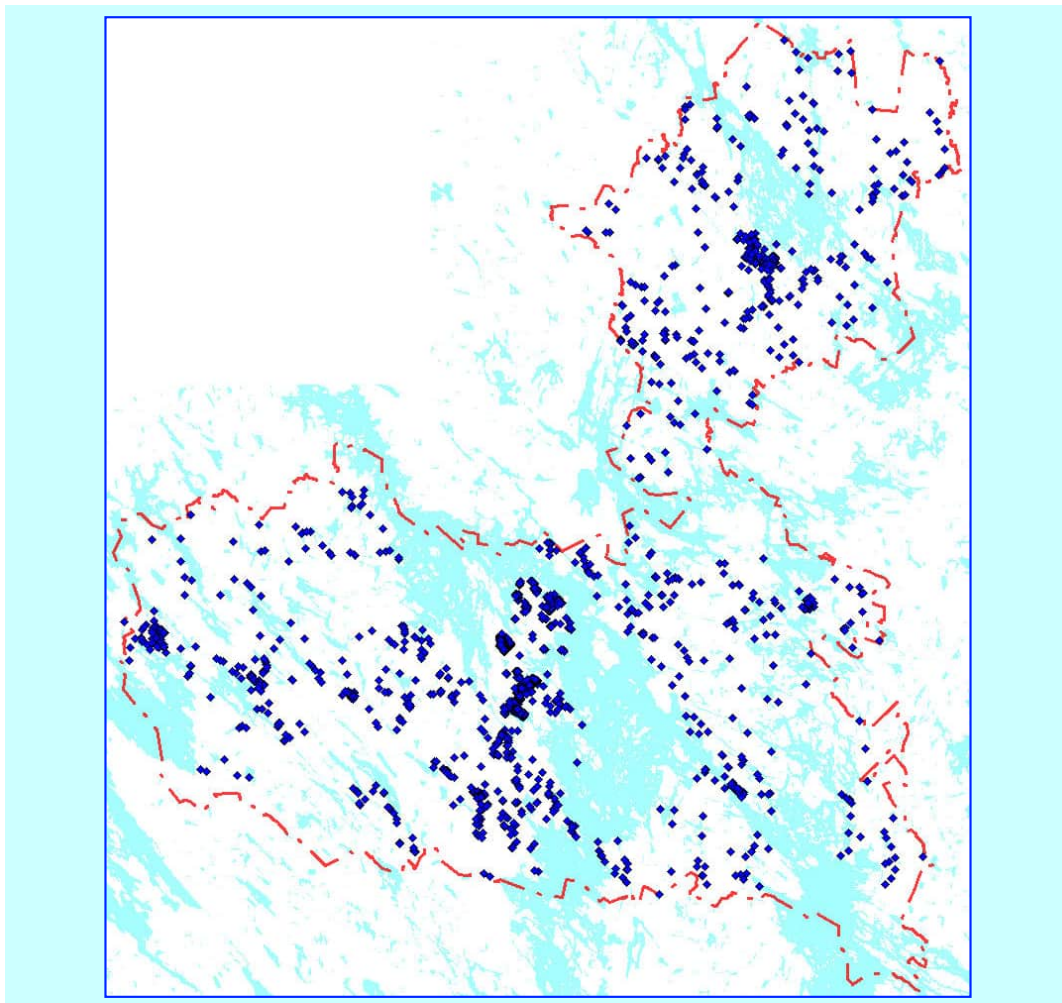
Kuopiossa kaupunki ei ole ottanut omalle vastuulleen yksityisteitä, eikä putkiverkostoja, mutta avustaa niiden rakentamista ja ylläpitoa harkinnanvaraisilla avus-

tuksilla, jotka olivat v. 2014 tasoa 530.000 € vesihuoltoon ja 560.000 € yksityistehin. Myös Vehmersalmi toimi aikoinaan samoin.

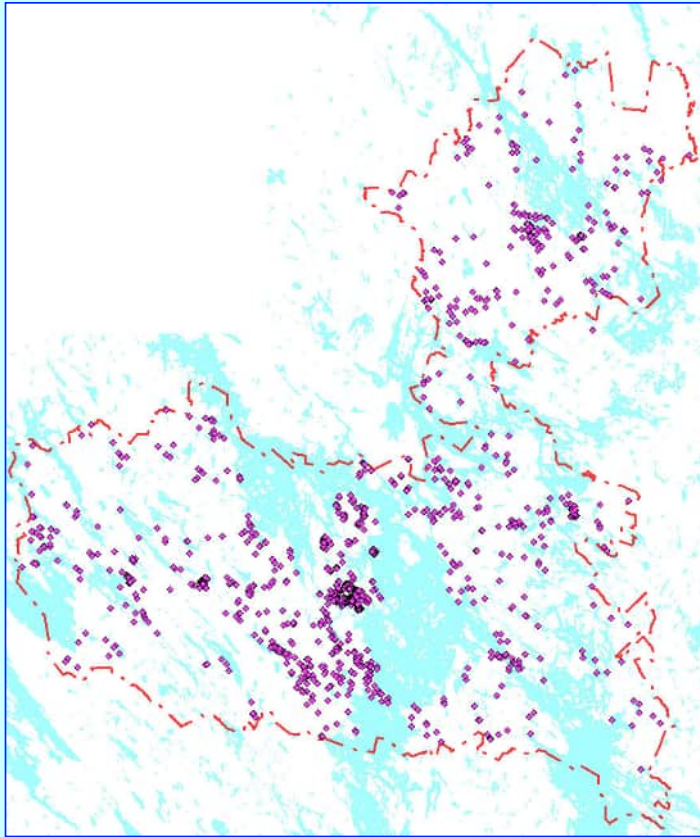
1.7 Rakentamisen kehityspiirteet

Seuraavissa kartoissa on kuvattu omakotitalojen sijoittumista 1980-luvulta eteenpäin. Rakentamista on 80-luvulla suuntautunut kuntakeskuksiin, mutta myös varsin paljon hajalleen ympäri maaseutua. Hajalleen ympäri maaseutua tapahtuva rakentaminen on kuitenkin viimeisten vuosien aikana selvästi vähentynyt. Viimeisten vuosien tarkastelujaksoina tiivistyminen kyliin ja rannoille rakentaminen ovat korostuneet. Yli 30 kilometrin etäisyydelle Kuopion keskustasta rakentaminen on ollut varsin satunnaista. Uudet omakotitalot eivät ole pystyneet korvaamaan syrjämpänä tapahtunutta talojen tyhjenemistä vakinaisista asukkaista. Syrjäisimmillä alueilla väestö on vähentynyt koko ajan. Merkille pantava muutos karttasarjoissa on kaupungin asemakaavoitetulla alueella tapahtunut erittäin voimakas omakotirakentamisen keskittyminen ainoastaan eteläisiin kaupunginosiin.

Kartoista puuttuu Maaninka, jonka tiedot eivät olleet vielä Kuopion tietokannassa loppuvuodesta 2014.

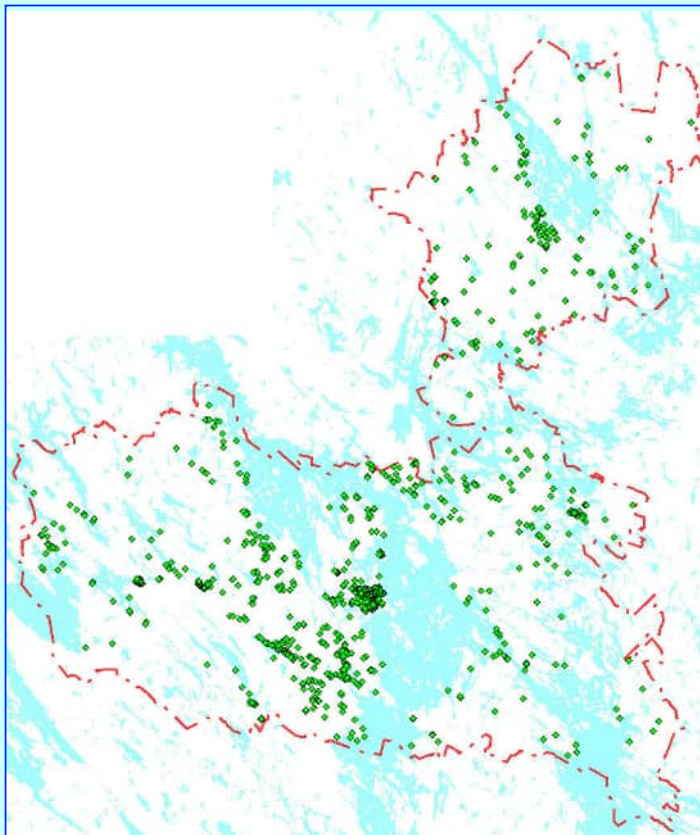


1980-luvulla valmistuneet omakotitalot. Asemakaava-alueiden ulkopuolella rakentamista suuntautuu selvien kyläkeskittymien lisäksi varsin paljon hajalleen ympäri maaseutua.



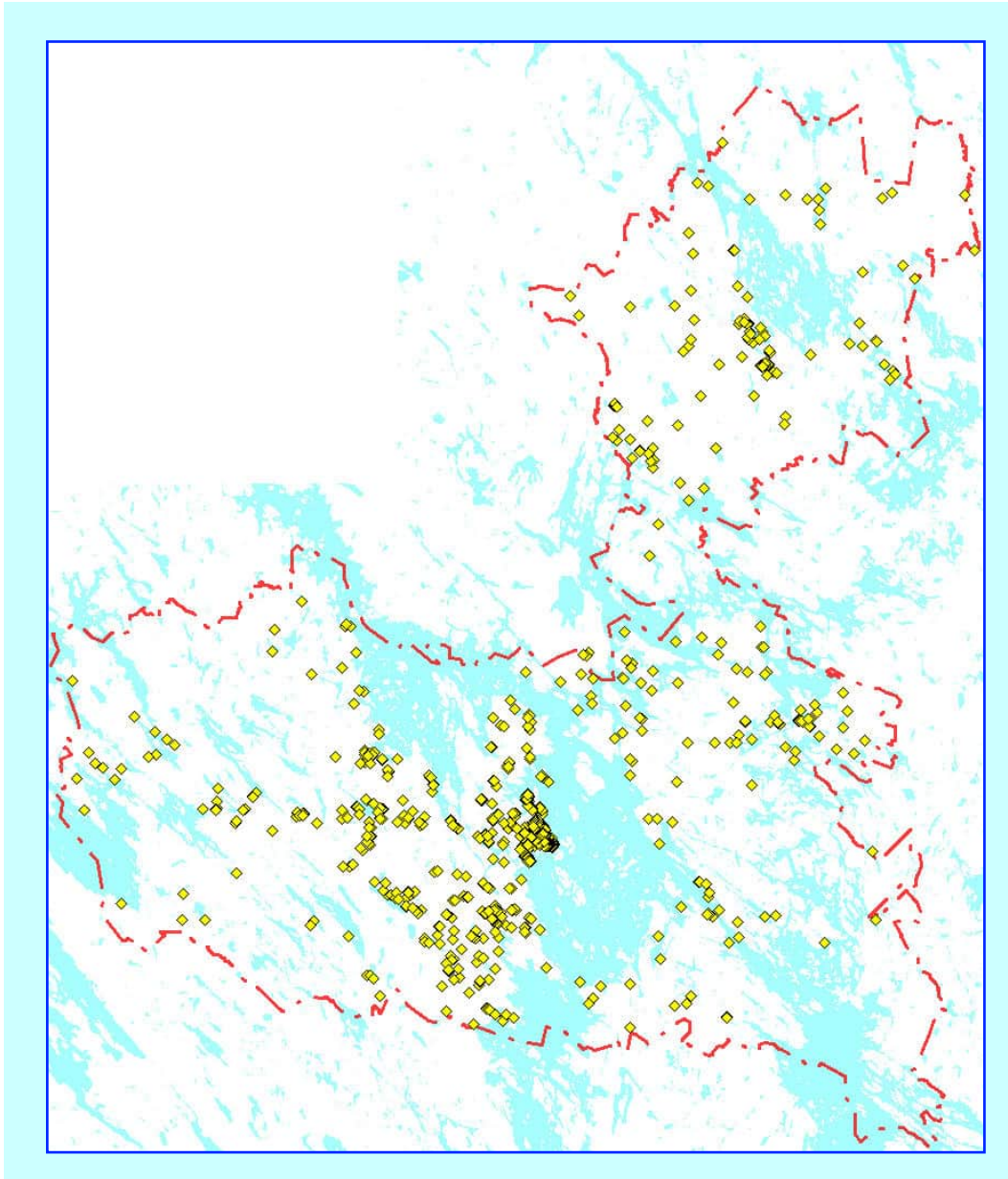
**1990-1999 valmis-
tuneet ok-talot.**

1990-luvulla rakentaminen on hieman enemmän keskittynyt kyläkeskuksiin ja Etelä-Kuopioon.



**2000-2007 valmistu-
neet ok-talot.**

Vuosituhannen alkupuolella on havaittavissa selvää tiivistymistä. Syrjemmälle maaseudulle tapahtuva rakentaminen on selvästi vähentynyt ja keskittyy entistä enemmän rannoille. Hirvimäentiestä Etelä-Kuopiossa on syntynyt uusi keskittymä.



2008-2013 valmistuneet ok-talot. Viimeisimpien vuosien aikana ovat korostuneet hyvät liikenneyhteydet ja etäisyys kaupunkiin. Yli 30 km:n etäisyydelle Kuopion keskustasta rakentaminen on varsin satunnaista. Kauempana hieman enemmän omakotitaloja on tullut vain Melalahden, Pajulahden ja Vehmersalmen palvelujen läheisyyteen ja Syväniemeen. Karttulan kuntakeskuksen hiljeneminen 2008 jälkeen on ollut huomattavaa.

Vuosien 2008 -2012 kylille keskittynyt rakentaminen noudattaa melko hyvin loppuvuodesta 2007 kaupunginhallituksessa hyväksytyjen maaseudun edullisuusvyöhykkeiden tavoitteita. On vaikea arvioida johtuuko tämä enemmänkin yleisestä maaseuturakentamisen muutoksesta kuin kaupungin ohjauksesta.

2. MAASEUTURAKENTAMISEN YLEISTAVOITTEET

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan taajamien eheytymistä, palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta, liikennetarpeen vähentämistä ja joukkoliikenteen edellytysten turvaamista. Kaupungin lievealueille yksityisautoilun varaan levittäytyvä omakotitaloasutus on haaste näille pyrkimyksille.

Tiivis yhdyskuntarakenne säästää niin yhdyskuntataloudellisia kustannuksia kuin luonnonvarojakin ja vähentää ympäristölle aiheutuvaa kuormitusta. Merkittävän osan hajautumisen lisäkustannuksista maksavat asukkaat itse, mutta osa lankeaa myös kaupungin maksettavaksi. Mm. koulujen, vanhusten huollon, liikennejärjestelyjen ja –turvallisuuden kustannuksia asutuksen hajautuminen lisää.

Kuopiolle on ollut vahvuus tarjota asumiselle vaihtoehto maaseudulta kaupungin tuntumasta. Kaupunki on edistänyt monin tavoin lähikylien rakentamista. Kylien tarjoama asumisvaihtoehto mahdollistaa monelle omien asumishaaveiden toteuttamisen ja lisää kaupungin vetovoimaisuutta asuinkuntana.

Haja-asutus vaikeuttaa taajaman leviämistä monella tavalla. Hajarakentamisen mahdollistaminen pyrkii nostamaan raakamaan hintaa, jos kaupungille myymisen vaihtoehto on tontteina myyminen. Lievealueille muuttaneet ovat hakeneet väljyyttä ja taajaman levitessä ja vapaa-alueiden vähetessä he saattavat ryhtyä kaavoitusta hidastavaan muutosvastarintaan. Lisäksi rakennetut rakennuspaikat rajoittavat kaavaratkaisuja. Taajaman tulevilla laajentumisalueilla hajarakentamiseen on siten perusteltua suhtautua kriittisemmin kuin kauempana maaseutualueilla.

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

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymässä Kuopion toiminnallisen kaupunkiseudun rakennemallissa (Loikka 2030) on visio:

VISIO

Vuonna 2030 Kuopion toiminnallinen kaupunkiseutu on vetovoimainen ja ekotehokas eheiden taajamien ja elävän kyläverkoston muodostama yhtenäinen seutu, joka tarjoaa erinomaiset kevyt- ja joukkoliikenteen yhteydet, monipuoliset virkistys- ja matkailumahdollisuudet sekä laadukkaat hyvinvointia edistävät palvelut yli kuntarajojen.

Maaseuturakentamisen osalta strategisen tason tavoitteiksi voidaan edellä todetusta johtaa:

- Kuopiossa on monipuolisia kaupungin vetovoimaisuutta lisääviä asumisvaihtoehtoja maaseudulle haluaville.
- Kuopio panostaa kylien ja ensisijaisesti vanhojen kuntakeskusten palveluvarustuksen ja elinvoiman ylläpitämiseen mm. korkeatasoisen (= omarantaisenkin) tonttitarjonnan tuoman väestöpohjan avulla. Resurssien suuntaamisessa vanhat kuntakeskukset asetetaan etusijalle muihin kyliin nähden.
- Haja-asutusalueille rakentaminen pyritään pääosin ohjaamaan valituille kehittyville kylille palvelujen läheisyyteen ottaen huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus.
- Taajaman lievealueilla varaudutaan asemakaavoitetun alueen laajentumiseen.
- Kaupunki ei ota vastuulleen maaseudun infrastruktuuria enempää kuin lainsäädäntö edellyttää.

3. YKSITYISKOHTAISET LINJAUKSET

3.1 Palveluverkko ja kylärakenne

Loikka 2030-rakennemallissa kehittäminen esitetään kohdistettavaksi vanhoihin kuntakeskuksiin, eli Melalahteen (Riistavesi) sekä Vehmersalmen, Karttulan, Maaningan ja Nilsin keskustoihin. Näissä on varsin monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Palvelujen säilyminen edellyttää asukaspuhjan vahvistumista tai vähintäänkin säilymistä.

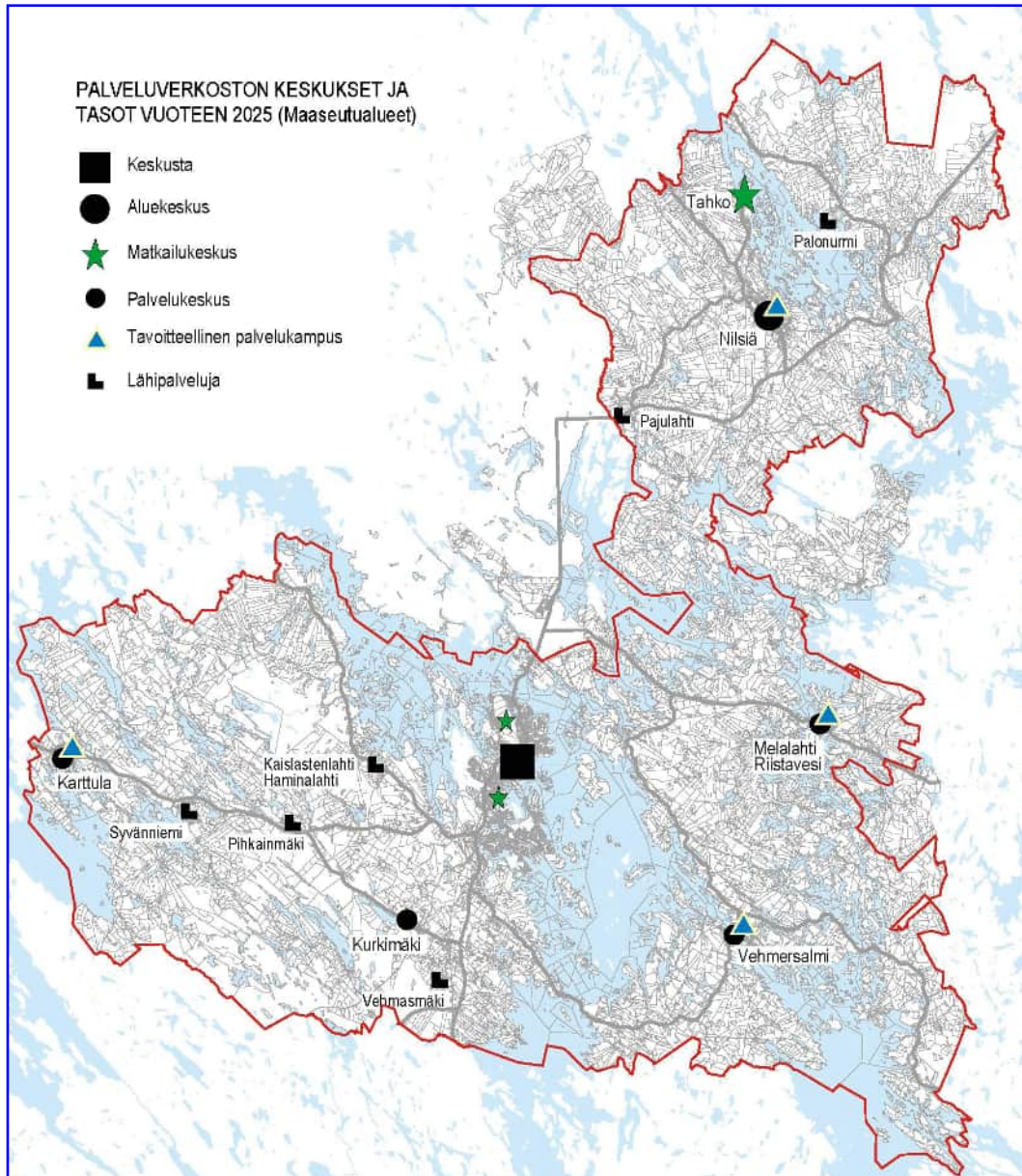
Kehittyviksi pienemmiksi kyliksi on nimetty Vehmasmäki, Kurkimäki, Syväniemi, Pihkainmäki, Kaislastenlahti, Nilsin Pajulahti sekä Maaningan Käärmelahti. Kuopion palveluverkkoselvityksessä on lisäksi Nilsin Palonurmi osoitettu lähipalvelujen kylänä. Edellä mainituissa kylissä on alakoulut. Joissakin kylissä on lisäksi päiväkotipalveluja. Kaupallisia palveluja on hyvin vähän. Kuopion palveluverkkoselvityksessä on esitetty Loikka 2030-rakennemallia tarkemmin maaseutualueiden palveluverkoston keskukset ja niiden palveluiden tavoitetasot.

Edellä mainittujen kylien lisäksi vasta uusittu alakoulu on Vehkalammella. Joukko liikenteen ja kevytliikenteen palvelut ovat koulun ympäristössä hyvällä tasolla. Vehkalammella ei ole vanhaa kylärakennetta, mutta tonttitarjonnan monipuolisuuden ja jo tehtyjen investointien näkökulmasta myös Vehkalammen koulun ympäristön maankäytön kehittämistä on syytä pitää tarkasteluissa mukana.

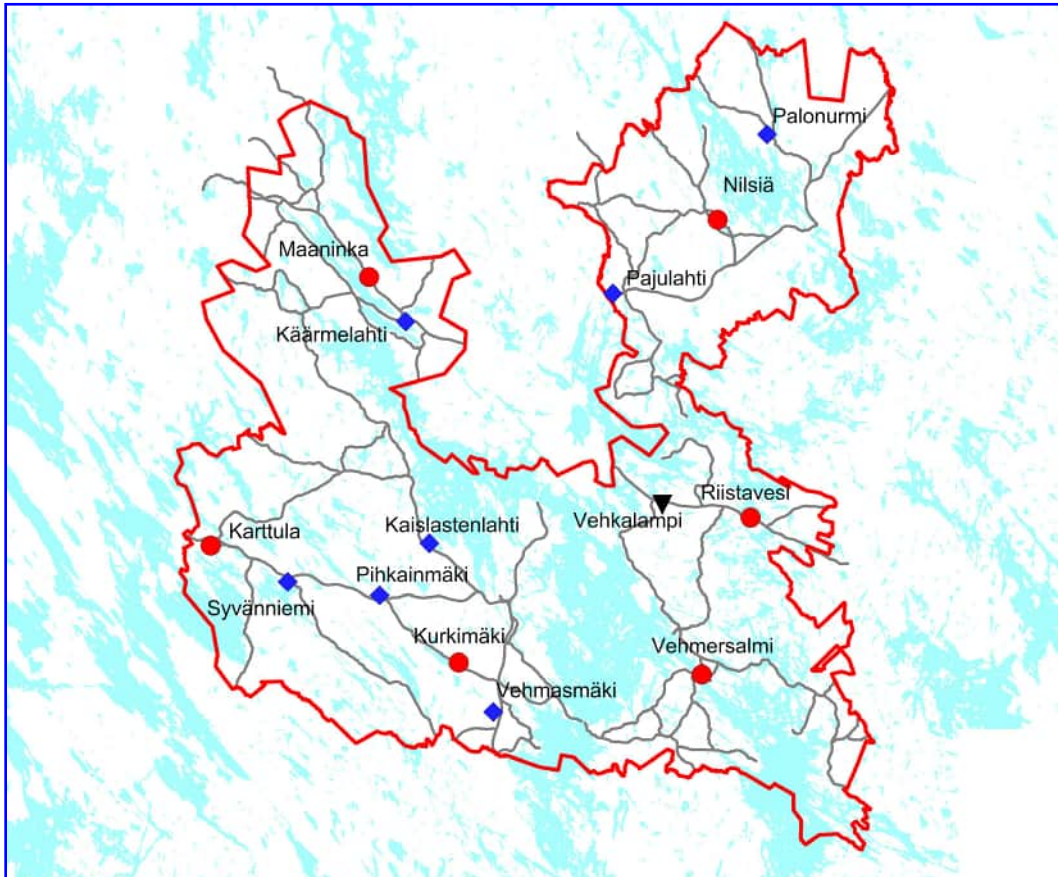
Etelä-Kuopio on ollut maaseuturakentamisen suosituin alue jo useita vuosia. Siellä päätavoite on turvata Kurkimäen tonttitarjonta ja kehitys myös kaupungin aktiivisilla toimilla mm. asemakaavoituksella. Kurkimäen vetovoimaisuudella pyritään vähentämään Kurkimäen ympäristön hajalleen rakentamista.

asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella rakentamisen ohjaus tapahtuu yleiskaavoilla.

Maaningalla on kaksi erityyppistä asuinalueita: Kirkonkylän palveluihin tukeutuvat asemakaava-alueen pientalotontit ja noin kahdeksan kilometriä Siilinjärvelle päin sijaitsevan Käärmelahden kylän yleiskaava-alueen rakennuspaikat. Kuten Nilsissä myös Maaningalla keskustan asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella rakentamisen ohjaus tapahtuu yleiskaavoilla.



Maaseutualueen tavoitteellinen palveluverkosto vuoteen 2025 (Kuopion kaupunki 2014).



- Aktiivinen tonttituotanto, asemakaavoitus, kaupungin tonttien myyntiä
- ◆ Ei asemakaavaa, ei kaupungin maanhankintaa
- ▼ Kaupungin tonttien myyntiä, ei asemakaavaa

3.2 Muut kyläalueet ja haja-asutus

Edellä mainittujen kehittyvien kylien lisäksi kylärakennetta on muuallakin. Näillä alueilla sallitaan enemmän rakentamista kuin harvemmin asutuilla alueilla. Maaseutualueille määritellyillä edullisuusvyöhykkeillä pyritään rakentaminen ohjaamaan siten, ettei syrjäisillä alueilla suurempien rakennuspaikkamäärien myyminen tule kysymykseen. Edullisuusvyöhykejakoja on tarkemmin selostettu jäljempänä ja kartat ovat liitteenä.

Hajalleen pitkin maaseutua rakentamista ei pidetä ekotehokkaana yhdyskuntarakenteena. Lähtökohtana tulee olla, ettei kaupungin toimenpiteillä ketään houkutellessa rakentamaan syrjäiseen paikkaan, eikä kaupunki muutoinkaan, esim. vesiosuuskuntien viemäriverkon tuen muodossa, edistä hajalleen rakentamista. Toisaalta ei ole perusteltua suoranaisesti estää ketään asettumasta syrjemmällekään, jos asianomainen nimenomaisesti sitä haluaa. Myös neuvonnalla pyritään varmistamaan se, että syrjemmälle rakentavat tekevät tietoisin valinnan sijaintipäätöksessään.

3.3 Ranta-asuminen

Asemakaava-alueiden ulkopuolella omakotitalo rannalla useimmissa tapauksissa edellyttää poikkeamislupaa. Poikkeamishakemuksissa on nykyään usein kysymys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituisesti asunnoksi.

Käsiteltäessä poikkeamislupia rantarakennuspaikkojen hyväksymiseen vakinaiseen asuinkäyttöön, tarkastellaan asiaa yhtenäisin perustein koko kaupunkia koskevien arviointikriteerien pohjalta. Pääkohdittain nämä ovat: rantarakennusoikeus, sijainti, rakennuspaikka, maisema ja ympäristö, oleva asutus, naapurit, rakennuspaikan rakennukset ja historia, vesihuolto, tieyhteydet, palvelut. Lisäksi arvioinnissa on mukana hankkeen suhde kaavoitukseen ja siihen kohdistuviin haittavaikutuksiin.

3.4 Kaupungin tonttitarjonta

Kaupunki linjaa maaseudun tonttitarjonnan siten, että se tarjoaa tontteja valituilta kyliltä rakennettavaksi vain viemäröidyiltä alueilta, joten vähintään osuuskunnan viemäri on alueella oltava. Toimintalinjan muutos on johdonmukainen seuraus kuntaliitoksista. Kaupunki ei hanki maata rakentamistarkoituksiin eikä myy rakennuspaikkoja muualta maaseudulta. Tämä ei koske maan hankkimista metsätalous- tai virkistyskäyttöön tai vaihtomaaksi.

3.5 Rakentamisen ohjauskäytännöt

Kaupungin maaseuturakentamisen ohjauskeinoja ovat:

- tonttien tarjoaminen edullisimmilta alueilta,
- hajakentämisen määrän mitoitus,
- neuvonta,
- kaavallinen ohjaus,
- tukirahoituksen kohdentaminen.

Suurin osa maalle rakentavista ei ole sidoksissa mihinkään tiettyyn paikkaan, jolloin kaupungin tonttitarjonta on yksi ohjauskeino, jolla rakentamista pystytään suuntaamaan palvelujen läheisyyteen. Myös asemakaavoitetuilla kyläalueilla tonttien tulee olla keskimäärin väljempiä kuin keskeisen kaupunkialueen omakotitalo-alueilla. Tonttien tuotantokuluja voidaan pitää kurissa keventämällä kunnallistekniikan tasoa.

Kuopiossa otettiin 2007 käyttöön maaseutualueiden edullisuusvyöhykkeisiin perustuva porrastettu mitoitus. Sen tavoitteena on mahdollistaa edullisimmille alueille keskimääräistä enemmän rakentamista ja jarruttaa suurempien rakennuspaikkamäärien myyntiin tuloa syrjemmällä. Ympäristöministeriön hajakentämisestä käsittelevissä oppaissa on otettu varsin kannustava kanta tämän tyyppiseen toimintaan.

Osa maalle haluavista perheistä ei ole aikaisemmin asunut maalla. Tällöin päätöksenteko sijoittumisesta on osin mielikuvien varassa. Rakentamisen ohjauksessa on sijoittumisperusteista saatu melko paljon hyviä kokemuksia sekä kirjallisesta että suullisesta keskustelusta. Ihmiset tarvitsevat tietoa maalle rakentamisen käytännön seikoista. Kaupungin julkaisemassa oppaassa, ”Rakentaisinko kodin maalle?”, on kerrottu vinkkejä maalle muuttajalle.

Kuopion kaupunki on vuosikymmenien ajan ohjannut hajarakentamista suosimalla eri tilanteisiin sopivia maankäyttösuunnitelmia. Hirvilahden ja Kaislastenlahden kylille on kaupungin toimesta tehty kyläkohtaiset rakennuspaikkaselvitykset. Lisäksi useille maanomistajille on hyväksytty tilakohtaisia selvityksiä. Jatkossa kyläkohtaiset rakennuspaikkaselvitykset tulevat kyseeseen. Tarpeellisuus arvioidaan tapauskohtaisesti.

Kaavan yksi ominaispiirre on jäykkyys. Kaavan muuttaminen vaatii paljon resursseja ja lisäksi kaavaan merkitty ”oikeus” mielletään saavutetuksi eduksi, josta ei haluta luopua. Kaavoitus ei siten ole välttämättä paras ratkaisu muuttuviin tilanteisiin. Kuopion kaupunki ei ryhdy tekemään laaja-alaisia hajarakentamisen lukkoon lyöviä kaavoja. Sen sijaan suppeat kehitettävien kylien ydinalueet käsittävät rakentamisen mitoittavat ja osoittavat yleiskaavat tulevat joillakin kylillä kysymykseen. Asemakaavoitusta ei tehdä kylille, joissa sitä ei ennestään ole. Asemakaavoituksen tuomat infran toteutusvelvoitteet ovat raskaita rajallisten toteutusresurssien vallitessa.

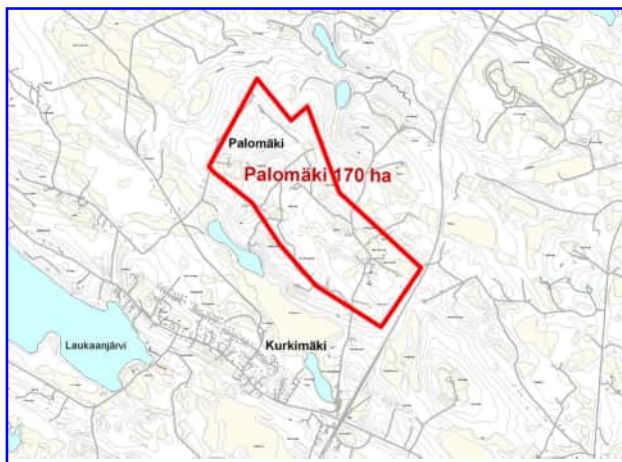
Kaupungin tuki mm. vesiosuuskunnille kohdennetaan kaupungin tavoitteiden kannalta keskeisiin maankäytön tavoitteita tukeviin hankkeisiin. Näitä ovat ennen kaikkea runkojohdot ja toimintavarmuutta parantavat yhdysjohdot.

4. KYLÄKOHTAISET TOIMINTALINJAUKSET

Kurkimäki

Kurkimäki on halutuimpia maaseudun asuinalueita ja samalla kaupungin tavoitteiden kannalta kyläalueista monessa suhteessa edullinen. Kurkimäessä tavoitteena on pysyväisluonteinen tonttitarjonta. Kurkimäen tehtävänä on tarjota vaihtoehto niille omakotitalon rakentajille, jotka haluavat keskeistä kaupunkia väljempää asumista, mutta kuitenkin mahdollisimman läheltä kaupunkia ja palveluja. Tonttitarjonta Kurkimäessä vähentää ennen kaikkea Etelä-Kuopioon hajalleen tapahtuvaa rakentamista.

Kurkimäkeen on tulossa v. 2012 hyväksytyn ja v. 2014 lainvoiman saaneen asemakaavan myötä 17 tonttia kaupungin luovutukseen ja 27 yksityisille. Näiden alueiden



Palomäen alue Kurkimäessä

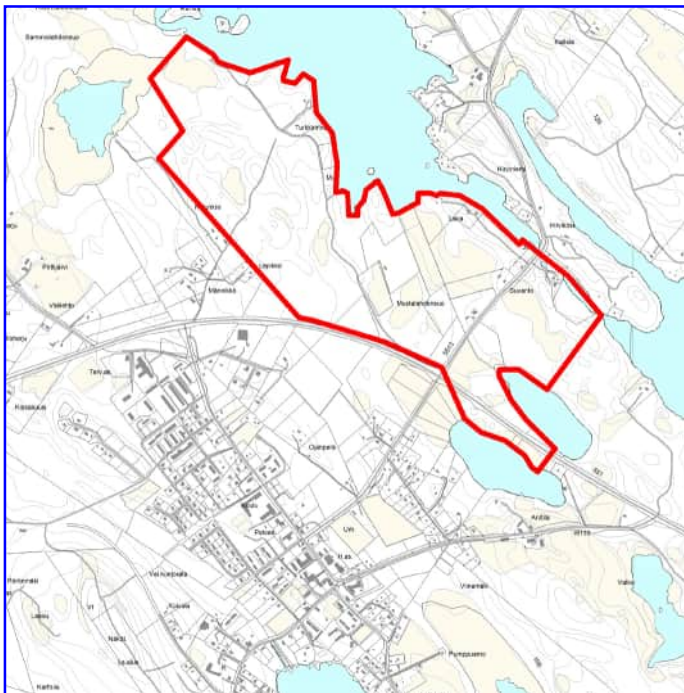
käyttöönotto edellyttää yleiskaavan päivittämistä.

pohjoispuolella on Palomäki, joka on maa-alueiltaan suurelta osin kaupungin omistuksessa. Palomäki on tulevaisuudessa mahdollinen uusi asuinkäyttöön otettava alue. Viereiseen karttaan on rajattu noin 170 ha:n alue, jonne on mahdollista sijoittaa haja-asutusluonteista rakentamista. Alueen merkitys korostuu, kun Kurkimäki – Hiltulanlahti siirtoviemärin rakentaminen toteutuu. Alueella on Kuopion vanhin Kurkimäki-Pellesmäki-Vehmasmäki -yleiskaava voimassa. Alueen

Vehmasmäki

Vehmasmäki on lähellä Kurkimäkeä. Vehmasmäen ja Kurkimäen koulujen välimatka on tietä myöten noin 6 km. Vehmasmäessä on edullisimmilla alueilla ns. hajarakennusoikeus melko pitkälti käytetty. Alueella ei ole kaupungilla merkittävää maanomistusta eikä sitä asuntorakentamiseen ole tarvetta hankkia. Alueen yleiskaava on vanha ja sen uusiminen tulee kytkeä Kurkimäen yleiskaavan laadinnan yhteyteen.

Karttulan kuntakeskus



Karttulan kirkonkylä lähialueineen ja yleiskaavan muutoksella tutkittavat alueet (punainen rajaus).

Karttulan entisen kuntakeskuksen rakennustointa on hiljennyt lähes täysin. Keskustassa ei tavanomaisten omakotitonttien vetovoima ole riittänyt. Niitä on kaupungilla tarjottavana useita kymmeniä. Alueen yleiskaava on vanha, mutta sisällöllisesti vielä toimiva. Keskeisenä ensivaiheen toimenpiteenä on alueen asemakaavan päivittäminen.

Kaupunki on hankkinut omistukseensa maata kirkonkylän pohjoispuolelta, Hirvijärven ranta-alueelta (karttaan rajattu alue). Täältä on mahdollisuus osoittaa uutta, omarantaista ra-

kennuspaikkatarjontaa, joka tukeutuu keskustan palveluihin. Alueen käyttöönotto edellyttää yleiskaavan tarkistamista. Samassa yhteydessä tulee selvittää myös Pörönniemen yleiskaavoitus.

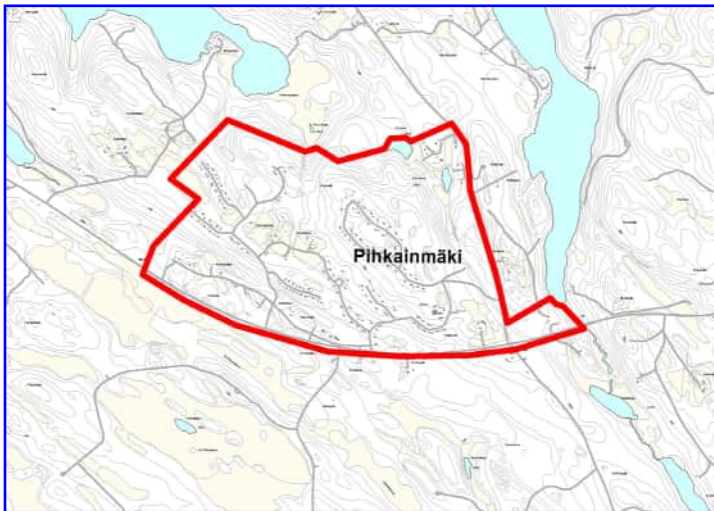
Syvänniemi

Syvänniemessä on kaupungilla tarjottavana muutamia rakennuspaikkoja rakennetun infran piirissä. Alueen tiet ovat Karttulan kunnan rakentamia yksityisteitä. Vesi- ja viemäriverkko on nykyisin Kuopion Veden vastuulla.

Yleiskaavoissa kaupungin omistamilla maa-alueilla on kapasiteettia vajaan kymmenen omakotitalon verran. Eri aikoina laadittuja yleiskaavoja on alueella useita, mikä hankaloittaa alueen maankäytön ohjaamista. Viimeisimmässä laaditussa yleiskaavassa edellytetään mm. alueen asemakaavoittamista. Kun otetaan huomioon alueen vähäinen rakentaminen, asemakaavaa Syvänniemeen ei ole tarpeen laatia. Yleiskaavat uusitaan ja näissä selvitetään tuleva pientalorakentaminen ja koulun sijainti sekä määritetään kunnallistekniikan toteutuksen periaatteet.

Pihkainmäki

Pihkainmäessä on kaupungilla tarjottavana parikymmentä rakennuspaikkaa. Asutus käsittää miltei koko mäkialueen. Sen sisälle jää joitakin yksityisiä maa-alueita,

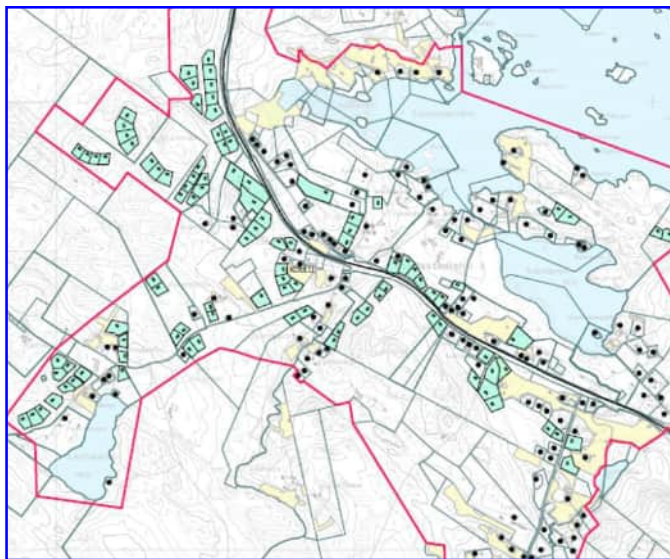


Pihkainmäen yleiskaava-alue.

joille asutuksen laajentaminen voisi tulla kysymykseen, mikäli alueet olisivat kaupungin omistuksessa. Tiheimmin rakennetun alueen laajentaminen ei ole tarkoituksenmukaista varsinaisen mäkialueen ulkopuolelle. Alueella toimitaan nykyisen yleiskaavan puitteissa eikä alueelle laadita asemakaavaa.

Kaislastenlahti

Kaislastenlahti on isojen vesistöjen rannalle sijoittuvista kylistä selvästi lähimpänä kaupungin keskustaa.



Kaislastenlahden rakennuspaikkaselvitys

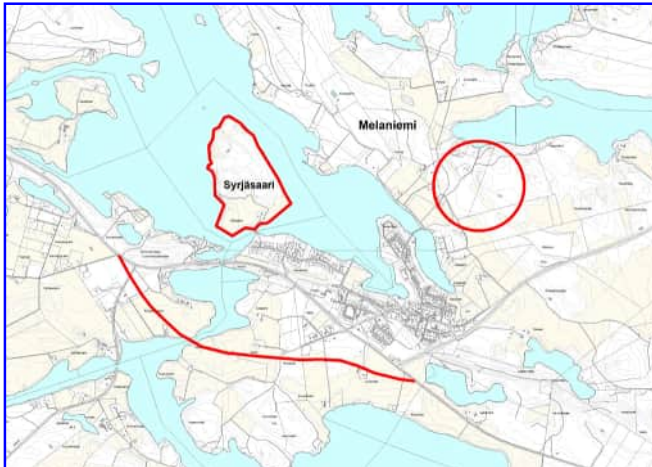
alueita lukuun ottamatta koulun aluetta, jota on syytä laajentaa koulun uusiminen huomioiden. Kaislastenlahteen ei laadita asemakaavaa, vaan rakentamisen ohjaus tapahtuu nykyiseen tapaan yleiskaavalla ja rakennuspaikkaselvityksellä.

Kylän sijainti länsirannalla on keskeinen ja sinne on eri suunnista kohtuulliset liikenneyhteydet. Kylä on haluttua rakentamisaluetta ja sieltä on viime vuosina yksityisten toimesta myyty useita rakennuspaikkoja. Koulun läheisyydessä on rakentamiseen hyödynnettäviä maa-alueita. Näiden toteutuminen tulee ajankoh- taiseksi, kun alueelle tulee osuuskunnan viemäri.

Kaupunki ei omista alueelta rakentamiseen sopivia maa-

Melalahti

Melalahti on vanhoista kuntakeskuksista sijainniltaan edullisin. Sinne on hyvä tieyhteys ja melko hyvät julkisen liikenteen palvelut. Lentokentälle on kohtuullinen matka. Kaupungin monipuolisen ja vetovoimaisen tonttitarjonnan näkökulmasta Melalahti on tärkeimpiä kyläkeskuksia. Keskustassa on muutamia vapaita tontteja.



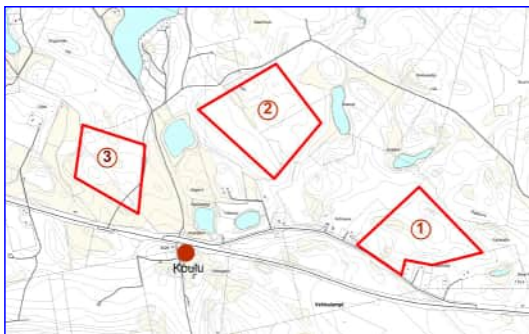
Melalahti, Syrjäsaaren ja Melaniemen alueet sekä valtatieen uusi linjaus kylän eteläpuolella

Kaupunki omistaa maa-alueita taajaman pohjoispuolelta, Melaniemestä. Alueelta varaudutaan tarjoamaan uusia omakotitalojen rakennuspaikkoja. Alueelle ei laadita asemakaavaa. Mikäli rakennuspaikkoja ei voida käsitellä yksittäisinä suunnittelutarveratkaisuina, laaditaan rakennuspaikkaselvitys tai yleiskaava. Kylän laajennusalueeksi selvitetään Melanien suuntaa ja Syrjäsaaren alue. Valtatie siirtoa kylän kohdalla kiirehditään.

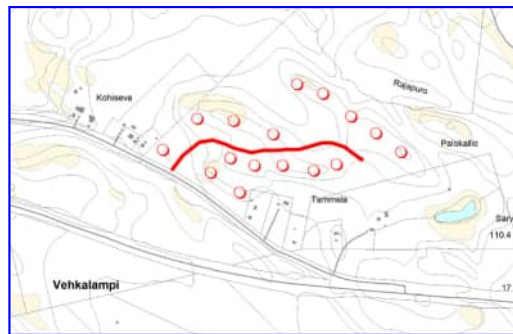
Vehkalampi

Vehkalammen uusittu koulu ei sijoitu vanhaan kylärakenteeseen. Huomattava osa koulun lähialueista on asuntorakentamiseen sopimattomia valtatieen VT9 melualueita, pohjoisrinteitä, peltoja tai valtatieen uuden linjauksen varauksia. Alueella ei ole viemäriverkkoa.

Ottaen huomioon saneeratun koulun, valtatieyhteyden ja kohtuulliset julkisen liikenteen palvelut, voidaan alueelta myydä kaupungin toimesta rakennuspaikkoja, mikäli alueelle tulee osuuskunnan viemäri. Ensimmäiseksi rakennuspaikkoja voitaisiin myydä kaupungin jo omistamalta alueelta (alue 1 kartalla). Etäisyys koululle on 1,5 km turvallista väylää myöten. Koulun luona on valtatieen alikulku. Rajatulle alueelle mahtuu n. 15 tonttia. Maasto on vaikeahkoa. Mikäli kysyntää on, tulisi myöhemmin selvittää lisätonttimaan hankkimista esim. kartan alueilta 2 ja 3. Alueelle ei tehdä asemakaavaa. Mikäli rakennuspaikkoja ei voida käsitellä yksittäisinä suunnittelutarveratkaisuina, laaditaan pienialainen yleiskaava.



Vehkalammen mahdollisia rakentamisalueita



Luonnostelma Vehkalammen kaupungin maan rakennuspaikoista

Vehmersalmi

Vehmersalmen keskustaan tai sen läheisyyteen on viime vuosina rakennettu muutama talo vuodessa. Tilanne on hieman parempi kuin Karttulassa. Alueella on rakentamattomia tontteja. Keskustan yleiskaavan päivitykseen ei ole tarvetta. Ensisijaisena toimenpiteenä on asemakaavan päivitys. Siinä on tulossa muutamia omarantaisia tontteja. Tarjonnan jatkuvuus pyritään varmistamaan tarvittaessa kaupungin maan hankinnalla. Maaseutualueilla on toimivat yleiskaavat.

Nilsinä, Pajulahti ja Palonurmi

Nilsinässä kaupungin tonttien luovutus painottuu keskustaan, jossa on useita kymmeniä rakentamattomia tontteja. Keskustan yleiskaavoituksessa suuntaudutaan olevan rakenteen tiivistämiseen hyödyntämällä kunnallistekniikan läheisyydessä olevia laajoja maa-alueita. Tämä vaikuttaa suoraan kaupungin maanhankintaan.

Pajulahden koulun lähitienoot määritellään maaseuturakentamisen mitoituksessa edulliseksi alueeksi. Kaupunki ei ole alueella aktiivinen maanhankkija tai rakennuspaikkojen luovuttaja.

Palonurmi on kaupungin palvelustrategian mukainen palvelukeskus, alueella ei tehdä erityisiä toimenpiteitä maanhankinnan suhteen, vaan rakentaminen perustuu yksityisten maanomistajien rakennuspaikkatarjontaan. Pajulahteen ja Palonurmeen ei laadita asemakaavoja, vaan rakentamisen ohjaus tapahtuu yleiskaavoilla.

Maaninka ja Käärmelahti

Maaningalla kaupungin tonttien luovutus keskittyy entisen kuntakeskuksen asemakaava-alueille. Merkittävimmät kyläalueet ovat Käärmelahti, Kinnulanlahti ja Tuovilanlahti, jotka tukeutuvat maantie 77 läheisyyteen.

Käärmelahden yleiskaava-alueella on noin 30 rakentamattoman pientalotontin varanto. Uudessa yleiskaavassa varanto tulee kaksinkertaistumaan. Alueen rakentamista puoltavat hyvät kulkuyhteydet ja alakoulun sijainti kylällä. Kinnulanlahdessa osayleiskaava-alueella on myös rakennuspaikkareserviä pientaloille. Rakentamista ohjataan ensisijaisesti keskustan asemakaava-alueille ja maantie 77 varrelle Siilinjärven suuntaan painottuen Käärmelahteen. Haja-asutusalueen rakentamismahdollisuudet turvataan määrittelemällä nykyiset kyläalueet rakentamisen kannalta edullisiksi vyöhykkeiksi. Kyliin ei laadita asemakaavoja, vaan rakentamisen ohjaus tapahtuu yleiskaavoilla.

5. RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN MITOITUS

5.1 Edullisuusvyöhykkeet

Kuopion maaseutualueet on jaettu edullisuusvyöhykkeiksi, joiden avulla rakentamista pyritään ohjaamaan edullisimmille alueille. Tilakohtainen rakennuspaikkojen määrän mitoitus sidotaan edullisuusvyöhykkeisiin siten, että kyläalueille hyväksytään enemmän rakentamista kuin syrjäisille alueille. Vuoden 2007 5-portaiseen vyöhykeratkaisuun on lisätty kuudes porras, joka käsittää nykyisellään asumattomat alueet sekä erityisten maankäyttöpaineiden alueet, joille ei vahvisteta lainkaan mitoituslukuja.

Vyöhykejako perustuu:

- sijaintiin yhdyskuntarakenteessa (etäisyydet, palvelut, tiestö, verkostot jne.)
- vakinaisen asutuksen määrään
- kaupungin keskustaajaman kasvusuuntiin ja muihin maankäytön edullisuustekijöihin
- yleiskaavamerkintöihin

Vyöhykkeet ovat (rajaukset liitekartalla):

I Vahvat kyläkeskukset, joissa palveluverkkosuunnitelmien mukaan on alakoulun säilyminen todennäköistä pitkälle tulevaisuuteen, eikä ole tarpeen varautua asemakaavoitukseen.

II Muut sijainniltaan ja liikenneyhteyksiltään edulliset kyläalueet sekä ne kyläalueet, joissa on syytä varautua tarkempaan kaavoitukseen (asemakaava tai kyläyleiskaava).

III Muut mm. liikenneyhteyksiltään edulliset alueet

IV Syrjäisemmät haja-asutut alueet sekä alueet, jotka saattavat jossain vaiheessa olla mahdollisia taajaman laajenemissuuntia.

V Tulevien taajamavarausten alueet.

VI Nykyisin asumattomat syrjäiset alueet sekä alueet, joilla maankäyttöpaineiden moninaisuus edellyttää vähäisenkin lisärakentamisen erityisen perusteellista arviointia, jottei tulevaa kaavoitusta vaikeutettaisi.

Mitoitus ei koske ajan tasalla olevan kaavan osoittamaa rakentamista.

I-vyöhyke

Edullisimpaan vyöhykkeeseen on rajattu Kaislastenlahden, Pihkainmäen, Pajulahden ja Käärmelähdän kylien ydinalueet.

II-vyöhyke

II-vyöhykkeeseen rajataan mm. Karttulan Pörönniemi ja Pappilanmäen ranta-alue, Kurkimäki, Vehmasmäki, Airaksela, Pihkainmäki, Syvänniemi, Rytty-Haminanlahti, Kinnulanlahti ja pieni alue Melaniemestä. Lisäksi vyöhykkeeseen rajataan I-vyöhykkeiden ja asemakaava-alueiden lievealueita.

III-vyöhyke

III-vyöhykkeeseen rajataan liikenteellisesti edullisia tai asujaimistoltaan tiheämpiä alueita mm. Etelä-Kuopiossa, Hirvilahdessa, Kurkiharjussa, Savulahdessa, Nilsin Palonurmella, Maaningan Ahkiolahdessa ja Tuovilanlahdessa ja Karttulan keskustan ympäristöä.

V-vyöhyke

Kaupungin laajentumisalueiksi rajataan Hiltulanlahden - Vanuvuoren ja Heinälammien suunnat etelässä sekä Ranta-Toivala. Vyöhykkeeseen sisältyvät myös Heinälammienrinteen jätekeskuksen ja moottoriurheilukeskuksen lähialueet.

VI-vyöhyke

VI-alueeseen rajataan laajempia asumattomia syrjäisiä alueita. Lisäksi VI-alueeksi, rajataan Tahkon mäkialueet, jossa hallitsematon rakentaminen voisi johtaa alueen suunnittelun kannalta peruuttamattomiin virheisiin. VI-alueeksi on rajattu myös Tahkon ja entisen kuntakeskuksen välinen alue, koska mitoituksen vahvistaminen sinne voisi johtaa alueen tulevaa kaavoitusta vaikeuttaviin hankkeisiin.

VI-alueeksi nimeäminen ei ratkaise sitä, saako alueelle rakentaa. Sillä ratkaistaan ainoastaan se, ettei mitoitus päätöksellä luoda odotusarvoa alueelle mahdollisesta rakentamisen määrästä. Syrjäisillä alueilla mitoitus kohdistuu vain vakinaisiin asuinrakennuksiin. Loma-asuntojen rakentaminen tapahtuu rannan mitoituskäytäntöjen puitteissa.

IV-vyöhyke

Muut alueet ovat IV-vyöhykettä. Vyöhykkeeseen kuuluu lisäksi keskeisempiä alueita, joilla kuitenkin on painetta tai varautumistarvetta yksityiskohtaisempaan kaavoittamiseen.

5.2 Sisämaan mitoitus

Sisämaa-alueilla tiloille hyväksyttävien rakennuspaikkojen lukumäärän määrittävä mitoitus sidotaan edullisuusvyöhykkeisiin siten, että edullisimmille alueille voi muodostaa enemmän rakennuspaikkoja kuin vähemmän edullisille.

Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitusvyöhykekohtaisesta mitoituslu-

vusta, joka ilmaisee kutakin rakennuspaikkaa varten tarvittavan tilan pinta-alan hehtaarimäärän. Mitoitusluku on porrastettu siten, että tilan 2 ensimmäistä uutta paikkaa edellyttävät vähemmän pinta-alaa paikkaa kohden kuin 4 seuraavaa. Seitsemänneistä paikasta alkaen edellytetään vielä suurempaa pinta-alaa. Porrastuksen tarkoituksena on turvata pienenhköjen tilojen rakentamismahdollisuuksien joustava toteuttaminen ja jarruttaa kyläalueiden ulkopuolella suurempien tonttimäärien myymistä.

Edullisimmilla alueilla mitoitusluku esitetään suluissa liukumana. Pienintä arvoa (=tihein rakentaminen) voidaan käyttää, kun alueella on osuuskunnan viemäri. Suurinta arvoa, jos alue on keskimääräistä huonommin rakentamiseen soveltuvaa. Mitoituslaskelmaan sisällytetään siten arvio alueen rakentamiskelpoisuudesta, jolloin esim. maisemallisesti merkittävät pellot vaikuttavat laskelmaan.

Vyöhykekohtaiset uusien rakennuspaikkojen mitoitusluvut ovat:

Vyöhyke	Emätilan järjestyksessä seuraavat uudet rakennuspaikat (ha / rakennuspaikka)			Huom!
	1 - 2	3 - 6	7 -	
I	1,5 (1-2)	2,5 (2-3)	3,5 (3-4)	
II	2,5 (2-3)	3,5 (3-4)	5	
III	3,5 (3-4)	7	15	
IV	4	10	20	
V	4	-	-	Varautuminen asemakaavoitukseen
VI	ei määritellä	-	-	Rakentaminen aiheuttaisi epäedullista yhdyskuntakehitystä tai saattaisi vaikeuttaa alueen kaavoitusta

Muutosta vuonna 2007 hyväksyttyihin vyöhykekohtaisiin rakennuspaikkojen mitoituslukuihin on tullut III-vyöhykkeen seitsemänteen rakennuspaikkaan, nyt 15 ha / rp, ennen 10. Samoin IV-vyöhykkeen seitsemänteen rakennuspaikkaan, nyt 20 ha / rp, ennen 15.

Mitoitus tarkastellaan ns. emätilaperiaatteella. Poikkileikkausvuosi on 1959 rakennuslain voimaan tulon mukaisesti. Jos sitä ennen on tilasta muodostettu merkittävä määrä rakennuspaikkoja, voidaan tämä tapauskohtaisessa harkinnassa ottaa huomioon. Pääsääntöisesti kuitenkin vain vuodesta 1959 lähtien muodostetut rakennuspaikat vähentävät emätilan rakentamismahdollisuuksia. Emätilan jakautuessa pienempiin osiin, jaetaan jäljellä olevien rakennuspaikkojen määrä tilojen pinta-alojen suhteessa ja lohkotilojen muodostumisajankohdan mukaisessa aikajärjestyksessä.

Ennen vuonna 2007 hyväksytyn porrastetun mitoituksen käyttöön ottoa muodostettujen rakennuspaikkojen lasketaan vähentävän emätilan rakennusmahdollisuuksia kyläalueilla 3 ha ja syrjemällä 4 ha. Em. luvut vastaavat ennen vuotta 2007 käytettyä mitoitusperustetta, jolloin uusi mitoitus ei jälkikäteen muuta aikaisemmin myytyjen rakennuspaikkojen vaikutusta.

Emätilatarkastelussa rantarakentaminen ja sisämaan rakentaminen katsotaan samanaikaisesti ratkaistaessa pinta-alaperusteisesti rakennuspaikkojen kokonais-

määrää. Rantarakennuspaikkojen osuus kokonaismäärästä määräytyy erikseen tilan rantaviivan perusteella.

Taulukon soveltamista voidaan selventää esimerkillä. Syrjäisellä IV-vyöhykkeellä voi muodostaa 2 uutta rakennuspaikkaa mitoituksella 4 ha/rp ja 4 seuraavaa mitoituksella 10 ha/rp. Kuusi rakennuspaikkaa on maksimi, jonka voi käyttää 48 ha:n suuruinen tila ($2 \cdot 4 + 4 \cdot 10 = 48$). Seuraavat rakennuspaikat vaatisivat 20 ha/rp.

5.3 Rantarakentamisen mitoitus

Valtaosalla Kuopion rannoista on voimassa kaava, joka ratkaisee rantarakentamisen mahdollisuudet. Seuraavassa kuvattuja mitoitusavoitteita sovelletaan poikkeamislupaharkinnassa alueilla, joilla ei ole kaavaa sekä mahdollisia kaavamuuksia tarkasteltaessa. Mitoitus on myös ohjeena uusia kaavoja laadittaessa.

Rantarakentamisen määrä perustuu emätilan ns. mitoittavan rannan määrään, joka lasketaan Etelä-Savon seutukaavaliiton mallilla. Emätilan poikkileikkausajan kohta on vuosi 1959.

Perusmitoitusluku on 5 rakennuspaikkaa mitoittavaa rantaviivakilometriä kohti. Sitä sovelletaan tavanomaisissa olosuhteissa alueilla, joilla ei ole erityisiä luonnon-, maisema- tai virkistysarvoja. Tavanomaista arvokkaammilla alueilla sovelletaan mitoitusta 4 kpl/km. Erityisen hyvin rakentamiseen sopivilla ja yhdyskuntarakenteeseen hyvin sijoittuvilla alueilla, joilla ei ole erityisiä luonnon- tai muita arvoja, voidaan soveltaa mitoituslukua 6 kpl/km. Korkeamman mitoituksen käyttö on aina perusteltava. Matkailupalvelujen alueella voi rakentamista olla enemmänkin erityisesti yhteisrantaishana tai vastaavana.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Mitoitusperiaatteet ohjaavat rakentamista edullisimmille kyläalueille ja vähentävät syrjäisimmiltä alueilta. Mitoituksella on siten lievä yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisuutta parantava vaikutus.

Vaikutukset luonnonoloihin ja maisemaan

Mitoitusperiaatteet ohjaavat rakentamista ennestään rakennetuille kyläalueille. Luonnontilaisemmille alueille voi siten sijoittua hieman vähemmän rakentamista. Oleellista vaikutusta luonnonoloihin tai maisemaan mitoitusperiaatteilla ei suoraan ole.

Sosiaaliset vaikutukset

Rakentamisen suuntaaminen enemmän kylille parantaa yhteisön sosiaalista toimivuutta. Autottomien vanhusten ja lasten eristäytyminen voi vähentyä verrattuna

enemmän hajalleen sijoittuvaan rakentamiseen. Harvaan asutun maaseudun tyhjenemiseen mitoitus ei sanottavasti vaikuta. Pyrkimys estää suurempien rakennuspaikkamäärien myyminen syrjäisiltä alueilta vaikuttaa alueen asukasmäärään vain harvoissa yksittäistapauksissa. Pääsääntöisesti kysyntää syrjään sijoittuville rakennuspaikoille ei ole.

Taloudelliset vaikutukset

Periaatteet tukevat toimivaa ja taloudellista yhdyskuntarakennetta sekä kaupungin palveluntuotannon kustannusten ja kehittämistoimien priorisointia. Sijainnin edullisuuteen perustuva rakentamismäärän mitoitus vähentää palvelutuotannon kustannuksia. Asukkaiden omia kustannuksia keskittäminen voi hieman alentaa. Kimppakyytien ja julkisen liikenteen käytön mahdollisuudet paranevat.

Vaikutukset maanomistajan asemaan

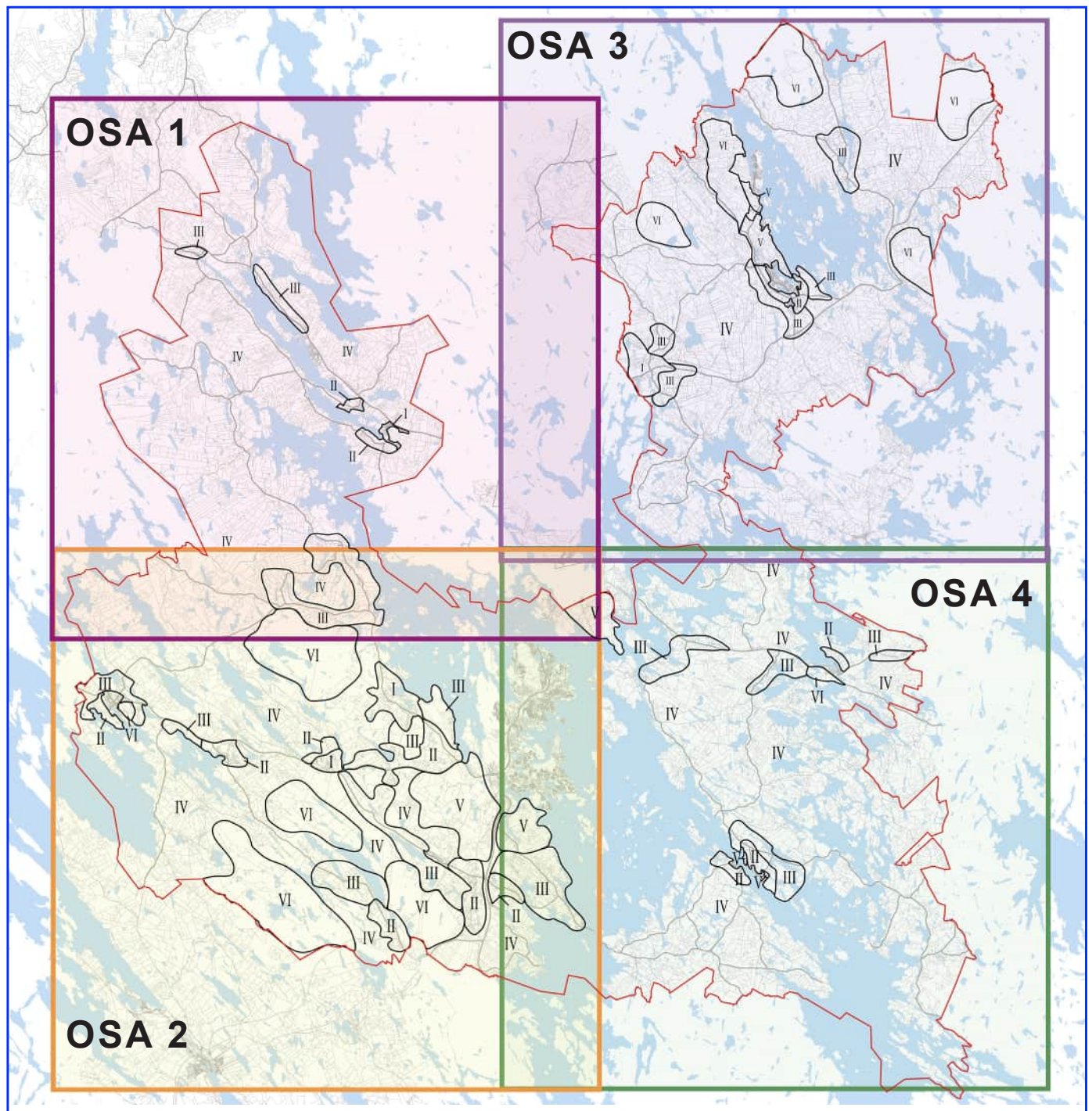
Mitoitusperusteiden määrittelyn taustalla on pyrkimys huolehtia maanomistajien kohtelun tasapuolisuudesta. Ratkaisut tehdään alueiden ominaisuuksiin perustuen ja kaikille alueen maanomistajille samoilla perusteilla.

7. JATKOTOIMENPITEET

Periaatteet toimivat valmisteluohjeena maaseuturakentamisen ohjaamiseen, suunnitteluun ja lupa-asioiden valmisteluun. Mikäli yleiskaavoja uudistettaessa rakentaminen mitoitetaan yleiskaavassa, tehdään kaavoitukseen liittyen koko mitoitettun alueen kattava mitoitustaulukko. Lisäksi mitoitustaulukko tehdään jokaisen haja-asutusalueen luparatkaisun yhteydessä.

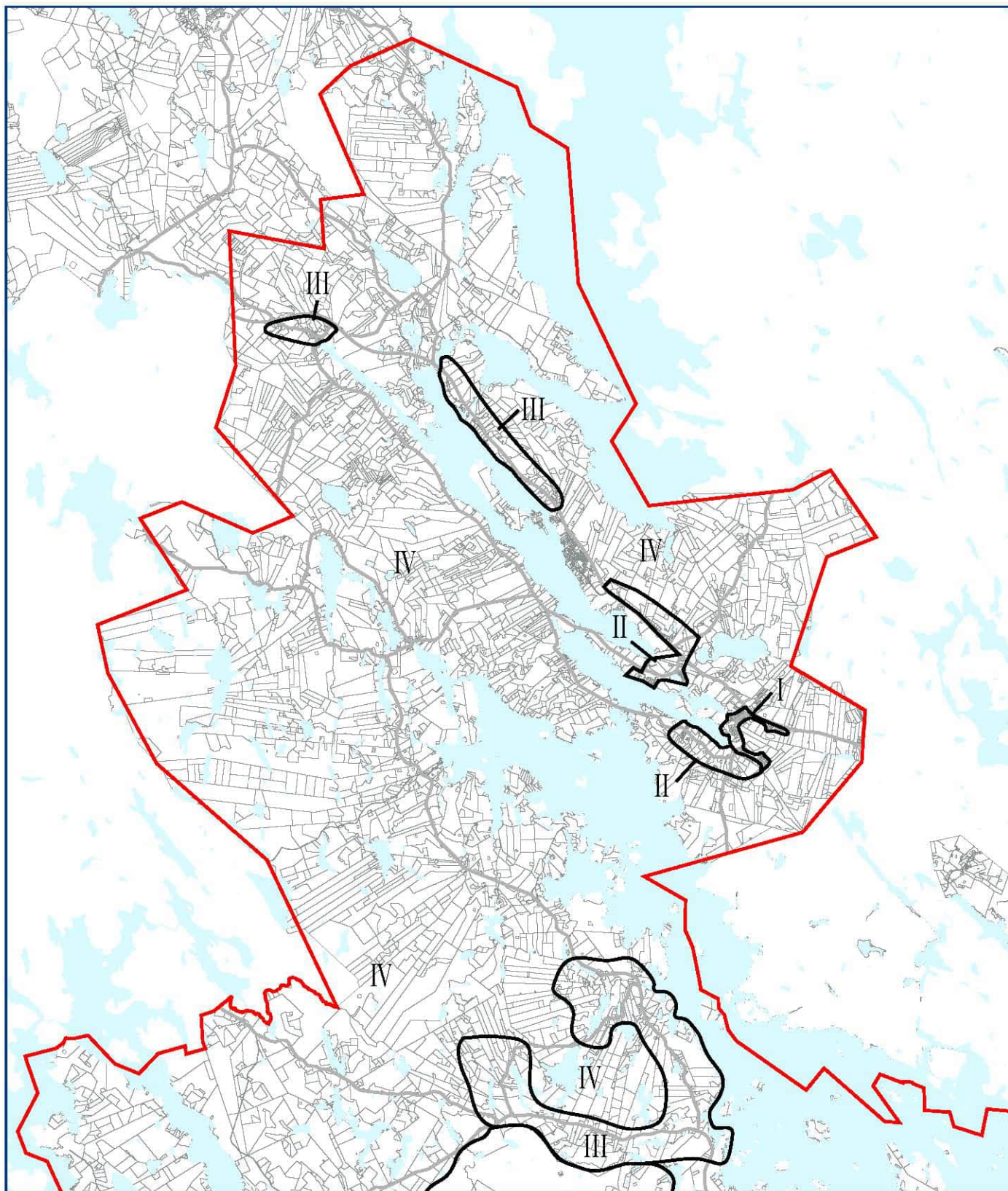
VYÖHYKEALUEJAKO

1 - 4



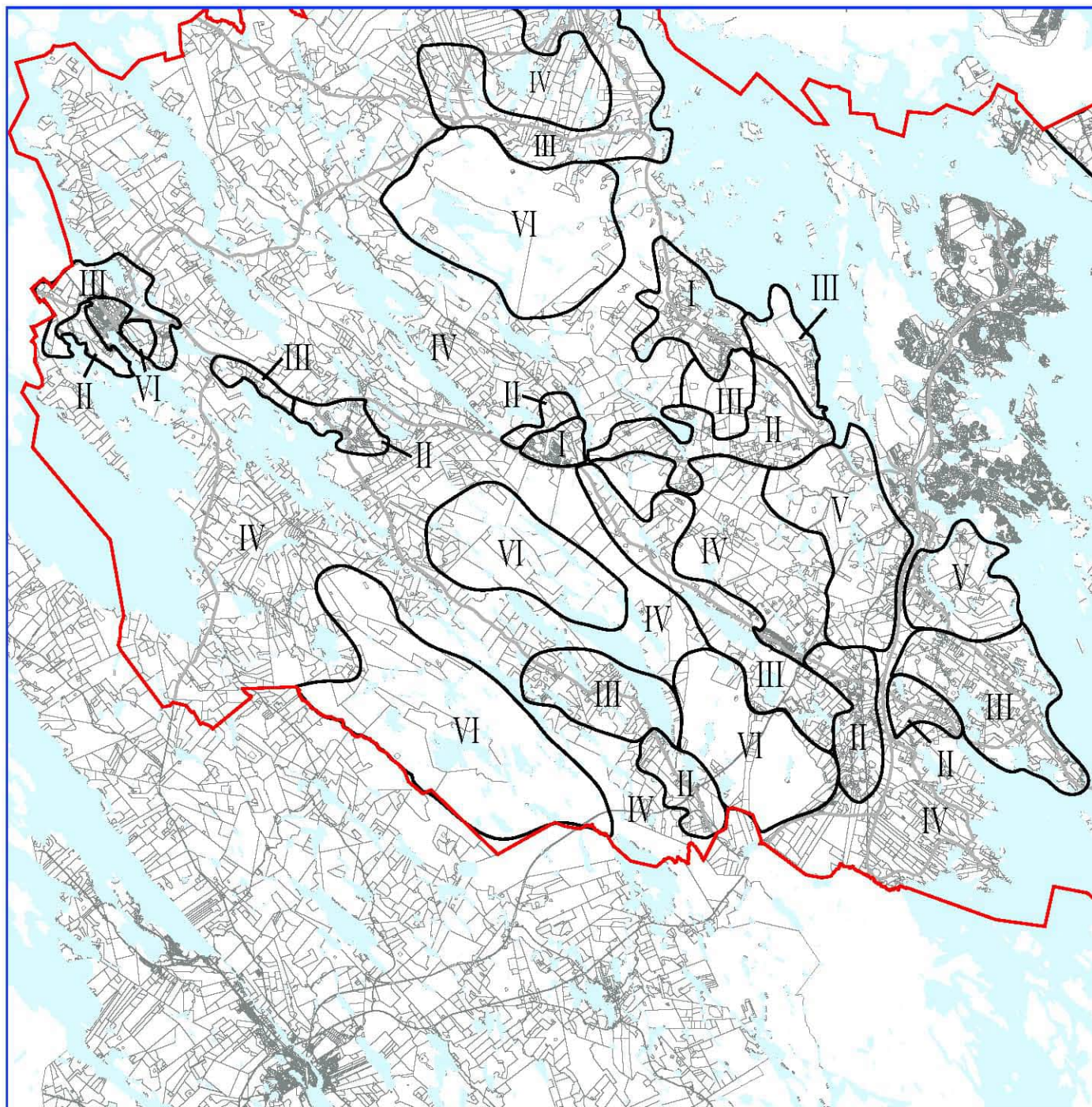
MITOITUSVYÖHYKKEET

OSA 1



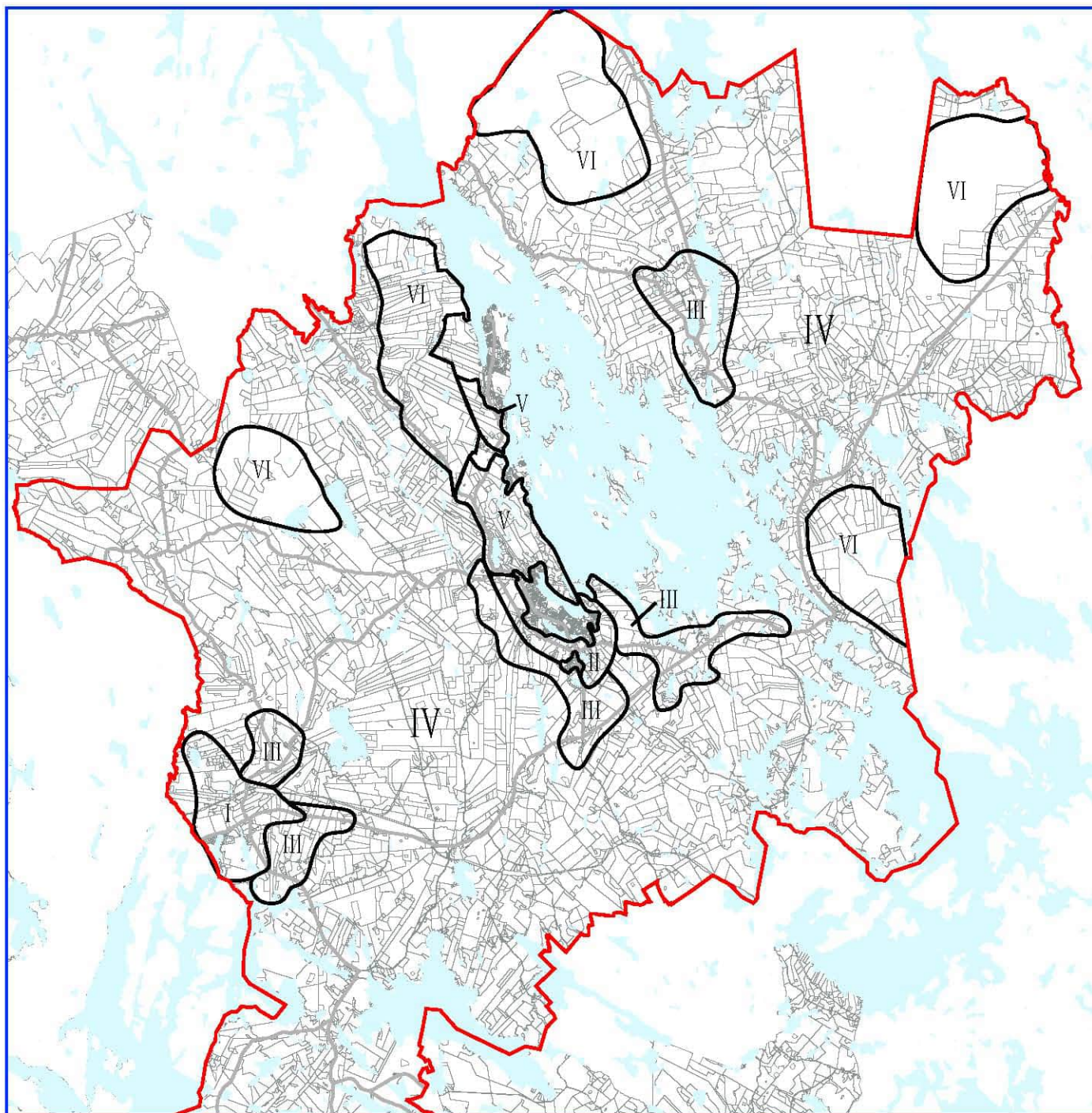
MITOITUSVYÖHYKKEET

OSA 2



MITOITUSVYÖHYKKEET

OSA 3



MITOITUSVYÖHYKKEET

OSA 4

