

Dno VAASA/32/10.00.00/2016

33 § Suunnittelutarveratkaisuja ohjaavat mitoituseriaatteen

Kh:n suunnittelujaosto	19.1.2016	6
Kh:n suunnittelujaosto	19.4.2016	33

Kaavoitusinsinööri Toni Lustila, puh. 040 758 9764, [toni.lustila\(at\)vaasa.fi](mailto:toni.lustila(at)vaasa.fi)
Kaavoitusinsinööri Gun-Mari Back, puh. 040 706 4514, [gun-mari.back\(at\)vaasa.fi](mailto:gun-mari.back(at)vaasa.fi)

Asian tausta

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.1.2015. Ohjelman mukaan kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi pyritään vähentämään suunnittelutarveratkaisujen määrää. Rakentaminen suunnittelutarvealueille voidaan sallia, jos siihen on erityisen hyvät perustelut eikä toimenpiteillä vaikeuteta kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteutumista. Rakentaminen ei saa olla yleiskaavan vastaista ja sen tulee ensisijaisesti sijoittua jo rakennetuille asutusalueille. Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla ei ohjelman mukaan myönnetä uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarveratkaisuja ilman erittäin painavia syitä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista säädellään muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarvesäännöstellä. Suunnittelutarvealue määritellään alueeksi, ”jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon ja viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen” (MRL § 16). Vaasan kaupunginvaltuuston päätöksen 14.12.2015 § 124 mukaan koko Vaasan kaupungin asemakaavoittamaton alue sekä Vähänkyrön alueen osayleiskaavoitetut alueet muodostavat MRL:n 16 §:n tarkoittaman suunnittelutarvealueen.

MRL:n 137 §:n mukaan rakennuslupa suunnittelutarvealueella edellyttää muun muassa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se saa aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. MRL 137 §:ssä määriteltujen rakennusluvan erityisten edellytysten lisäksi tarvitaan paikallisiin olosuhteisiin hyvin sopivia lupaharkinnassa sovellettavia periaatteita erityisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi.

Tasapuolisuus ei tarkoita sitä, että kaikkialle saisi rakentaa yhtä paljon. Se merkitsee sitä, että ratkaisujen tulee perustua selkeisiin lainmukaisiin ja poliittisessa prosessissa hyväksyttyihin perusteluihin periaatteisiin. Vertailukelpoisessa asemassa oleville on kyettävä takaamaan yhtäläiset periaatteet.

Oikeusvaikutteisessa, rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisen ja rakennusoikeuden määrittämisen on perustuttava yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohdattaiseen selvitykseen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotettujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. (Ympäristöopas 120, s. 100)

Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille eli emätiloille. Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin rakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käy-

tössä olevia ajankohtia ovat rakennuslain voimaantulo 1.7.1959 ja rantakaavasäännösten voimaantulo 15.10.1969. (Ympäristöopas 120, s. 100)

Tarkasteltavan poikkileikkausajankohdan jälkeen emätilasta muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mitoitettavan alueen ulkopuolella, esimerkiksi eri yleiskaavamerkinnän alueella tai yhdyskuntarakenteen kannalta erilaisella alueella sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään. Mitoitettavien alueiden tulee siis olla vertailukelpoisessa asemassa.

Mitoitusperiaatteet

Vaasan kaupungin suunnittelutarveratkaisuja ohjaavien mitoitusperiaatteiden tärkeimpinä tavoitteina on ohjata rakentamista yhdyskuntarakenteen ja kaupungin kannalta taroituksenmukaisille alueille, turvata olemassa olevien palveluiden säilymistä, hallita asumiseen liittyvän infrastruktuurin ja palveluiden yhteiskuntataloudellisia kustannuksia sekä taata yhtenäinen ja tasapuolinen lupamenettely.

Mitoitusperiaatteet koskevat Vaasan kokonaisyleiskaavan 2030 pientalovaltaisia asunto-alueita, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Vähänkyrön asemakaavoittamattomien alueiden rakentamispaine on vähäistä, eikä mitoitusperiaatteille katsota olevan sillä alueella tällä hetkellä tarvetta. Periaatteet on tarkoitettu noudatettavaksi lupavalmistuksessa silloin, kun suunnittelutarveratkaisulla on tarkoituksena muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Alueiden jako eri mitoitusvyöhykkeisiin perustuu seuraaviin tekijöihin:

- I I-vyöhykkeeltä alakouluun kohtisuoraan mitattu etäisyys on alle kolme kilometriä ja alueelta on alle 250 metrin etäisyys säännöllisesti liikennöivän julkisen kulkuneuvon reittiin.
- II II-vyöhykkeellä toteutuu vain toinen I-vyöhykkeen tekijöistä.
- III III-vyöhykkeellä ei toteudu kumpikaan I-vyöhykkeen tekijä.
- IV IV-vyöhykkeellä sallitaan korvaava rakentaminen ja olevien rakennusten laajentaminen harkinnan mukaan
- V V-vyöhyke varataan yksinomaan asemakaavoitettavaksi alueeksi eikä sillä sallita asumiseen eikä loma-asumiseen liittyvää rakentamista.

Mitoitusvyöhykkeiden rakentamisoikeus perustuu emätilasta rakennuslain voimaantulon 1.7.1959 tai uusjaon 31.12.1988 jälkeen muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärään. Ensimmäinen rakennuspaikka I-, II- ja III-vyöhykkeillä on mahdollista saada, kun emätilan pinta-ala on vähintään 2000 m². Seuraaviin rakennuspaikkoihin oikeuttava pinta-ala kasvaa siten, että rakentamista sallitaan eniten I-vyöhykkeelle ja vähiten III-vyöhykkeelle. Rakennusoikeutta osoittavat mitoitusvyöhykkeet ja -taulukot ovat liitteenä.

Rakentamisen määrän on perustuttava mitoitusvyöhykkeen ja -taulukon lisäksi myös maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Esimerkiksi suuren rakennuspaikkamäärän myöntäminen samalle maanomistajalle voisi johtaa ammattimaiseen tontinmyyntiin ja maanomistajien epätasa-arvoiseen kohteluun. Muun muassa edellä mainitun kaltaisissa tapauksissa mitoitusperiaatteista onkin voitava poiketa rakennuspaikkojen lukumäärää rajoittavaan suuntaan. Periaatteista poikkeaminen on aina perusteltava ja lähtökohtaisesti se on mahdollista vain, jos poikkeaminen edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua tai kaupungin maapoliittisia tavoitteita.

Liitteet: Mitoitustaulukko

Mitoitusvyöhykkeet Sundom
Mitoitusvyöhykkeet Gerby-Västervik
Mitoitusvyöhykkeet Höstvesi-Runsor

Kaavoitusjohtaja PK

Suunnittelujaosto hyväksyy suunnittelutarveratkaisuja ohjaavat mitoitusperiaatteet lupa-
valmistelussa noudatettavaksi.

Päätös: Jaosto päätti yksimielisesti, että asia palautetaan ja pyydetään aluelautakuntien lausun-
not ja asia tuodaan uudelleen seuraavaan suunnittelujaoston kokoukseen.

Suunnittelujaosto 19.4.2016

Kaavoitusinsinööri Toni Lustila, puh. 040 758 9764, toni.lustila(at)vaasa.fi
Kaavoitusinsinööri Gun-Mari Back, puh. 040 706 4514, gun-mari.back(at)vaasa.fi
Yleiskaavoittaja Annika Birell, puh 040 846 5173, annika.birell(at)vaasa.fi

Liite Suunnittelutarveratkaisuja ohjaavat mitoitusperiaatteet, asiakirjakooste

- mitoitusaulukko
- mitoitusvyöhykkeet Sundom
- mitoitusvyöhykkeet Gerby-Västervik
- mitoitusvyöhykkeet Höstvesi-Runsor
- Sundomin aluetoimikunnan lausunto
- Gerbyn aluetoimikunnan lausunto

Asian valmistelu

Kaavoitus on pyytänyt suunnittelujaoston päätöksen mukaisesti asiasta lausuntoja alue-
toimikunnilta. Lausuntopyynnön johdosta Sundomin ja Gerbyn aluetoimikunnat pyysi-
vät kaavoituksen edustajia esittelemään asiaa kokouksissaan. Suunnittelutarveratkaisuja
ohjaavia mitoitusperiaatteita esiteltiin Sundomin aluetoimikunnan kokouksessa 17.2-
.2016 ja Gerbyn aluetoimikunnan kokouksessa 8.3.2016.

Lausunnot

Gerbyn ja Sundomin aluetoimikunnat ovat antaneet asian johdosta lausuntonsa. Varis-
kan aluetoimikunta on ilmoittanut, ettei se anna asiasta lausuntoa. Alkuperäiset lausun-
not ovat päätösesityksen liitteenä.

Gerbyn aluetoimikunta

Gerbyn aluetoimikunta toivoo, että kaupunki järjestäisi asian tiimoilta infotilaisuuden
maanomistajille. Aluetoimikunnan lausunnon mukaan periaate kolmen kilometrin etäi-
syydestä alakouluihin ei ole sopiva, sillä alueen päiväkodit ja koulut ovat täynnä. Lisäk-
si aluetoimikunta toivoo menettelyn tasapuolisuuden tarkistamista.

Sundomin aluetoimikunta

Sundomin aluetoimikunta toteaa lausunnossaan, että Kronvikin alueelle toivotaan I-II
alueita IV-alueiden sijasta. Yleisesti toivotaan, että linjaukset olisivat ohjeellisia ja että
myös kauempana oleville alueille saisi rakentaa helpommin. Lisäksi aluetoimikunta toi-
voo tietoja alueiden suunnitteluaikataulusta sekä toimivaa dialogia maanomistajien ja
kaupungin virkamiesten välillä suunnittelukysymyksissä.

Vastine

Kaupungin on maankäyttö- ja rakennuslain 5 a §:n ja 20 §:n perusteella harjoitettava maapolitiikkaa. Maapolitiikka käsittää muun muassa kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Vaasan kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidevalikoima on koottu maapoliittiseen ohjelmaan, jonka päivitetyn version kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.1.2015. Ohjelman mukaan suunnittelutarveratkaisujen määrää pyritään vähentämään kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi. Ohjelman yhtenä tavoitteena on varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu lupavalmistelussa hyödynnettäväksi työkaluksi. Suunnittelutarveratkaisujen valmistelussa vuorovaikutusta harjoitetaan tapauskohtaisesti kuulemalla vähintään rakennuspaikan rajanaapureita, tai mikäli hankkeella on odotettavissa laajalle ulottuvia vaikutuksia, on hakemuksen johdosta järjestettävä laajempi kuuleminen (MRL 137 §, MRA 86 §).

MRL:n 137 §:n mukaan rakennuslupa suunnittelutarvealueella edellyttää muun muassa, että rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä se saa aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä. IV- ja V-vyöhykkeillä uudet rakennuspaikat aiheuttaisivat haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseisiksi vyöhykkeiksi esitetyiltä alueilta on olemassa yksittäistapauksia koskevia korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, joissa uusien rakennuspaikkojen muodostamisen todetaan olevan mahdollista ainoastaan asemakaavoituksen keinoin.

Suunnittelutarveratkaisuja voidaan myöntää ainoastaan, jos MRL:n 137 §:n mukaiset rakennuslupan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät. Mitoitusperiaatteet asettavat suunnittelutarveratkaisujen lukumäärien alueelliset ylärajat, jotka perustuvat niin ikään MRL:n 137 §:ssä mainittuihin tekijöihin, kuten alueiden kaavoittamisen edellytyksiin. Kolmen kilometrin etäisyyttä alakouluun käytetään vyöhykkeiden luokituksessa varmistamaan peruspalveluiden saavutettavuus. Lisäksi koulukyytien järjestämisestä yli kolmen kilometrin etäisyyksiltä syntyy kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Mitoitusperiaatteiden tasapuolisuus perustuu asemakaavoittamattomien alueiden rakennusoikeuden tarkastelussa oikeuskäytännössäkin vakiintuneeseen emätilaperiaatteeseen (Ympäristöopas 120, s. 100). Tasapuolisuutta tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota rakennuspaikkojen lukumäärän ja kiinteistöjen omistussuhteiden lisäksi muun muassa yhdyskuntarakenteeseen ja alueiden käyttöön liittyviin ominaisuuksiin ja edellytyksiin. Emätilatarkastelussa otetaan huomioon vertailualueen muiden maanomistajien mahdollisuudet vastaavaan rakentamiseen.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki asemakaavoittaa ensisijaisesti omistamaansa maata. Myös yksityisomistuksessa olevien alueiden kaavoittamiselle on kuitenkin olemassa tarvetta. Kaavoitus ja kiinteistötoimi selvittävätkin mahdollisuuksia, keinoja ja yhteisiä pelisääntöjä myös yksityisen maan kaavoittamiseksi. Kaavoitettavien alueiden työjärjestyksestä päätettäessä harkitaan kysyntää, kokonaistarpeita ja resursseja. Suunnittelujaosto vahvistaa vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa kerrotaan vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista. Kaavoituskatsaus tulee MRL:n 7 §:n nojalla antaa kuntalaisten ja muiden osallisten tietoon vähintään kerran vuodessa.

Kaavoitusjohtaja PK

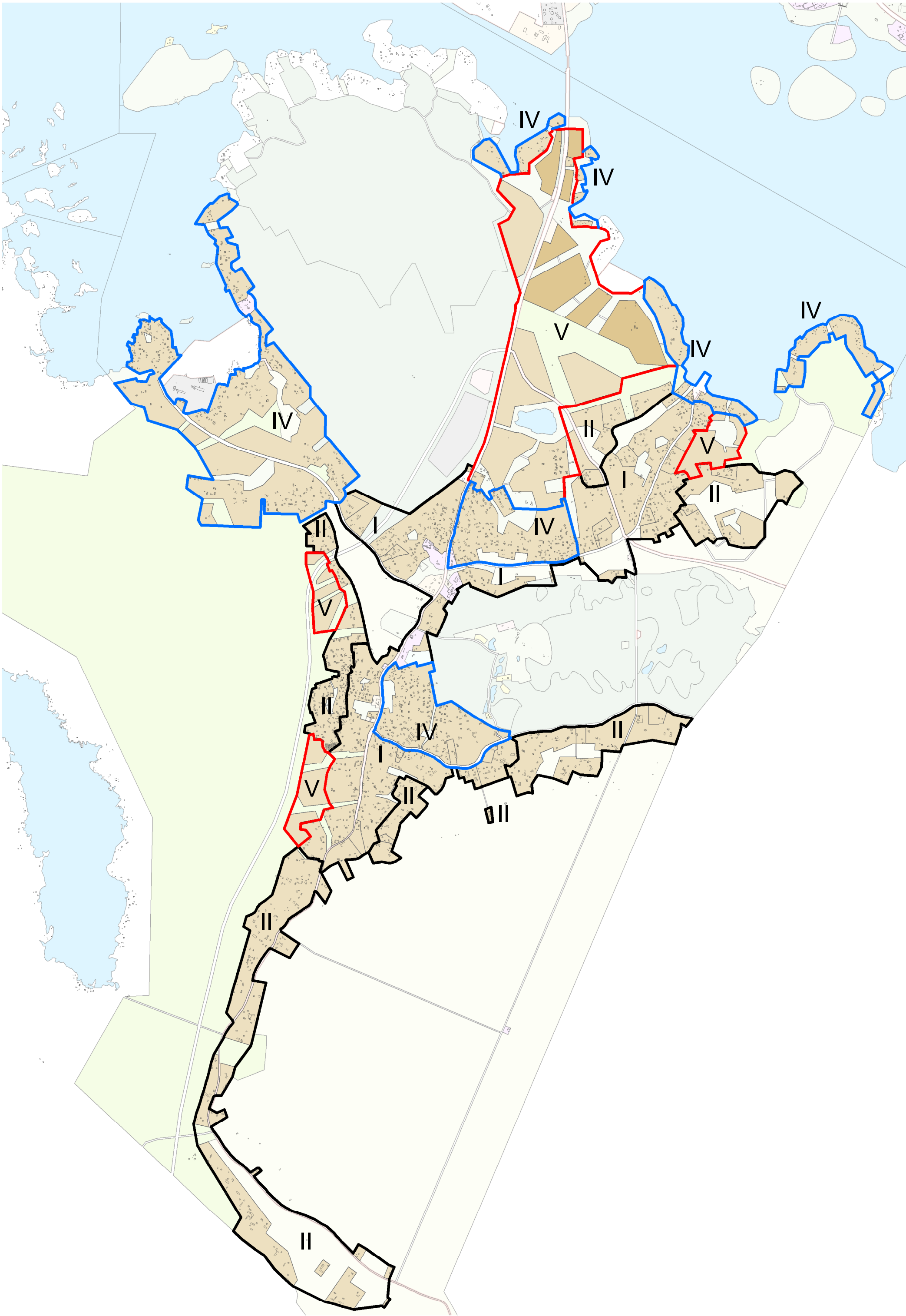
Uudistan aikaisemman päätösesityksen.

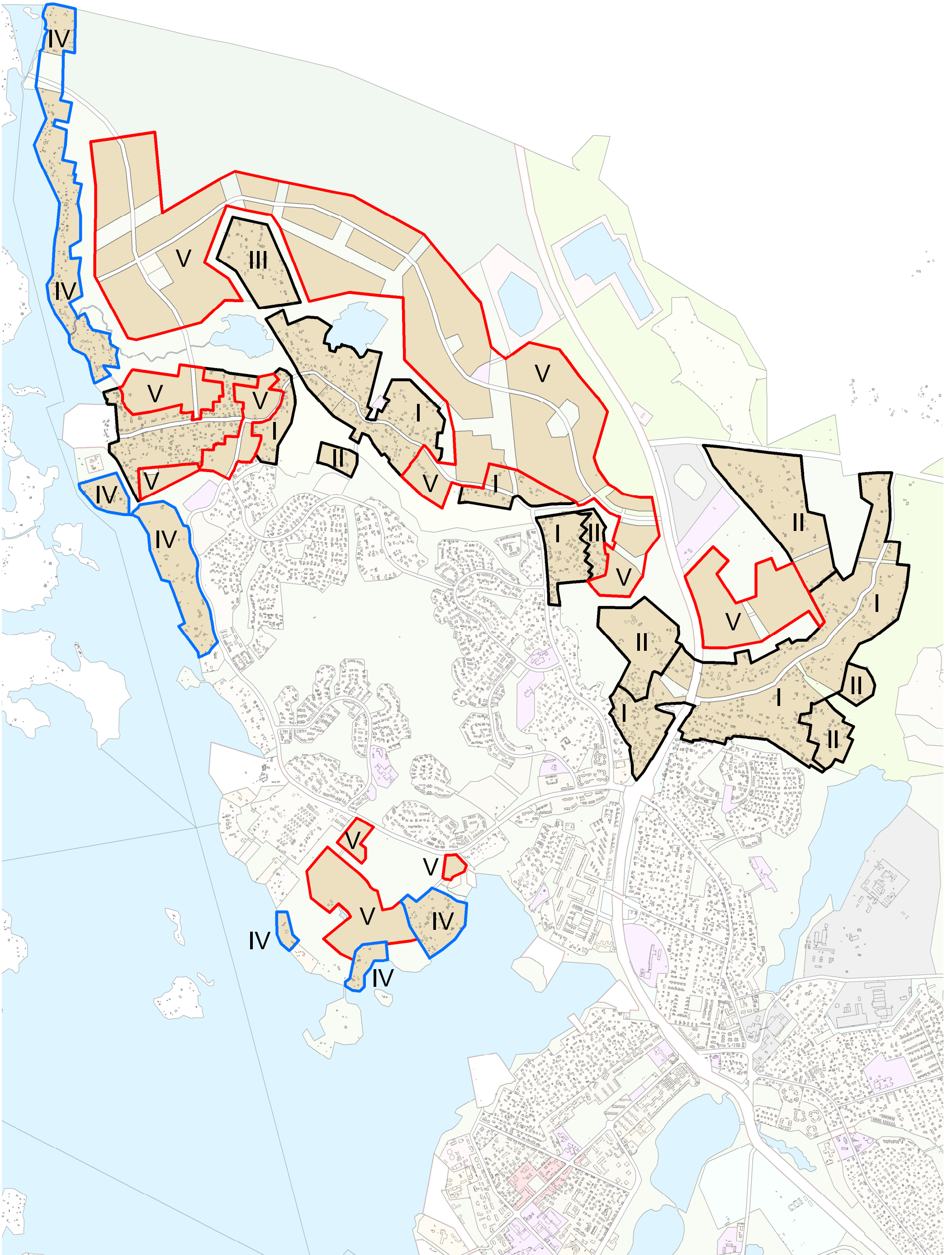
Päätös Ragnvald Blomfeldt esitti asian palauttamista, koska menettely ei noudata Maankäyttö ja rakennuslaissa § 6 mainittua vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen-säädöstä. Palautusesitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

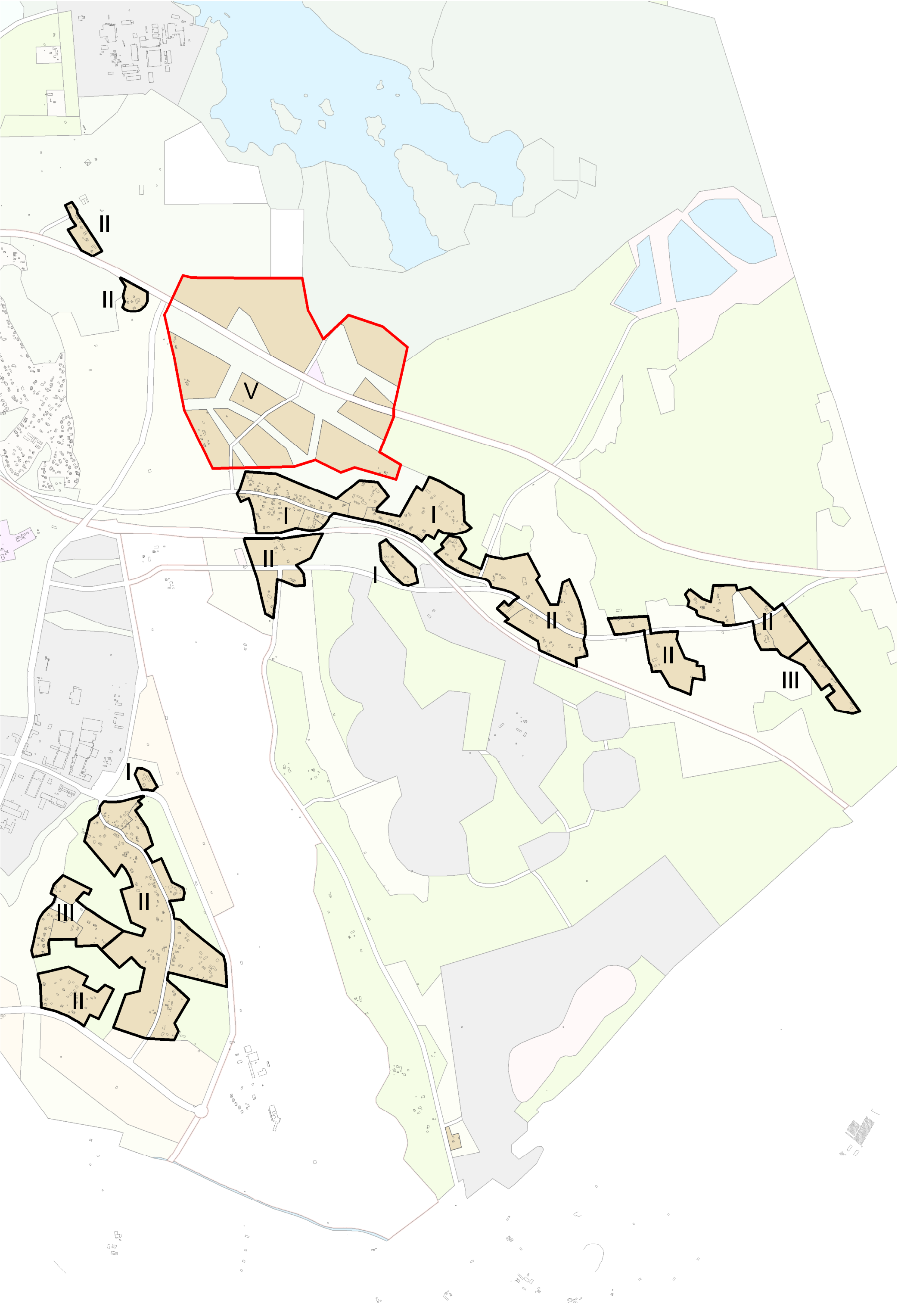
Sture Erickson esitti Markku Rautosen ja Raija Kujanpään kannattamana, että mitoituseriaatteita tarkennetaan vyöhykkeen 4 määrittelyn osalta. Esittelijä muutti päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

Suunnittelujaosto hyväksyy suunnittelutarveratkaisuja ohjaavat mitoituseriaatteet lupa- valmistelussa noudatettavaksi seuraavalla vyöhykkeen 4 määrittelyyn tehtävällä lisäyksellä: Alueen aiempien oikeuspäätösten johdosta uusien rakennuspaikkojen saaminen on vaikeaa ja voi johtaa luvan eväämiseen.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.







HAJARAKENTAMISTA OHJAAVAT

LIITE / BILAGA 1

MITOITUSPERIAATTEET

Sj / Ps 19.1.2016 / Dno / Dnr 32 / 2016

Mitoitustaulukko

Vyöhyke Zon	Emätilan pinta-ala, ha Stomlängenhetens areal, ha							
I	0,2	0,4	0,7	1	1,5	2	3	4
	+0,2	+0,3	+0,3	+ 0,5	+0,5	+1	+1	
II	0,2	0,5	1	1,5	2,5	3,5	5	6,5
	+0,3	+0,5	+0,5	+ 1	+1	+1,5	+1,5	
III	0,2	1	2	3	4,5	6	8	10
	+0,8	+1	+1	+ 1,5	+1,5	+2	+2	
IV	-	-	-	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	-	-	-	-
Rak.paikkaa Byggplatser	1	2	3	4	5	6	7	8

Marit Nilsson-Väre / 050-371 5515

20.3.2016

Utlåtandebegäran, Stadsstyrelsens planeringssektion § 4 19.1.2016

Dimensionsprinciper som styr byggandet på glesbygden

Sundoms områdeskommitté

§ 13

17.2.2016

Beslut: Områdeskommittén har tagit del av planläggningsdirektör Päivi Korkealaaksos och generalplanläggare Annika Birells presentation av ärendet och understöder de föreslagna dimensionsprinciperna för byggandet på glesbygden.

Inget utlåtande gavs på mötet.

Ärendet till ny behandling för ett utlåtande, e-postmöte inom områdeskommittén 9.3-10.3.2016 (utlåtande med bakgrund 11.3.2016)

Frågeställningar

1. Vad säger lagen om ett dylikt förfarande, instrument, som inte är en generalplan, inte en detaljplan och som därmed lämnar markägarna helt utan möjlighet till besvär rätt?
2. Var och hur många orter i Finland använder liknande instrument och hur har förfaringsättet mottagits?
3. Är det den ändrade lagstiftningen som gjort att prövningen av undantagslov flyttats från NTM-centralerna till staden och som föranlett förslaget med detta nya planeringsinstrumentet, dimensionsprinciper för byggandet

Kronviksområdet, ett populärt bostadsområde

En önskan från Kronviksområdet är att det även där kunde finnas områden där man lättare kunde få byggnadstillstånd, redan innan Vasa stads generalplan godkänns. Områdena i Kronvik är just de speciella områden som människor vill bygga på istället för att bygga på de nya bostadsområdena. En del av Kronvik kunde höra till II-området, varvid det skulle finnas en möjlighet att lättare få byggnadstillstånd för byggande, såsom fallet är i Näset och längs Solfvägen, där en del områden klassats som I-II områden.

En tidsplan för planläggningen önskas

Eftersom avsikten även är att få ner undantagsloven i Sundom är det önskvärt att staden presenterar en preliminär tidtabell för sin planläggning, speciellt på de rödmärkta områdena som nu markeras med byggförbud. Önskvärt är att markägarna inte skall behöva vänta på generationsväxlingar innan arvingar kan bygga på egen mark.

Områden som nu är märkta med IV berör en stor del av Sundom och en del av områdena är tätbebyggda och en del har ännu inte blivit bebyggda. För att ha ett jämlikt förfarande gentemot markägare borde det göras beslut relativt snabbt om hur dessa områden ska byggas enligt en **tidsplan** som stadsplaneringen meddelar markägare.

En fungerande dialog mellan markägare och stadens tjänstemän önskas, information och markavtal

Det är önskvärt att markägarna bör få **vetskap om när staden tänker börja planera mark som gränsar till privat mark**, så att de således kan ta del av planläggningen och inkomma med viktiga synpunkter och fakta som tjänstemännen på planläggningen eventuellt inte besitter om enskilda privata markområden. Denna dialog är viktig för ömsesidig förståelse och för att garantera att slutresultatet skall gynna både markägarna och staden.

Staden har naturligtvis enbart ansvar för att planera stadens mark men det fråntar inte staden möjligheten att också intressera sig för de privata markområdena. Därför önskar de privata markägarna få information om hur de kan förfara för att få sina markområden planerade. Således borde det i anslutning till dylika dimensionsprinciper, instrument, tydligt framgå hur privata markägare borde gå till väga om de vill samarbeta i planeringsfrågor med Vasa stad. Kan privata markägare som önskar, planera mark på basis av markavtal med staden.

God trafikplanering och endast riktgivande principer

Vidare vill områdeskommittén poängtera att man önskar en bra planläggning som även innefattar en god trafikplanering och att man inte alltför snävt begränsar byggnadsrätten trots lite längre avstånd till "centrum" av Sundom. Områdeskommittén önskar att principerna skall vara riktgivande, men inte till 100 % bindande, och att ett sunt bondförnuft även ges utrymme.

Sundoms områdeskommitté ser gärna att Sundom planeras. En koncentrerad av bebyggelsen ger mera möjligheter till olika former av service i byn. Men det är viktigt att ägandet respekteras i planläggningen och att en fungerande dialog existerar mellan stadens tjänstemän och byns invånare. Sundom är ett kulturlandskap, en dynamiskt växande by med fin natur och många möjligheter, vilket sundomborna vill värna om.

§ 13 KOKOUKSEN AVAUS, LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Puheenjohtaja toivotti kaikki läsnäolijat tervetulleiksi tärkeään kokoukseen, jossa voimme vastata kaupungin pyytämään lausuntoon. Kaavoitusinsinööri Toni Lustila oli erityisesti tervetullut selkeyttämään kaavoituksen periaatteita. Camilla Ekberg ja Ida Österholm olivat ilmoittaneet poissaoloistaan. Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi laillisuuden sekä päätösvaltaisuuden.

§ 14 PÖYTÄKIRJAN TARKASTAJIEN VALINTA

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Britt-Mari Strandvall ja Lucas Nyberg.

§ 15 ESITYSLISTAN HYVÄKSYMINEN

Esityslista hyväksyttiin puheenjohtajan esittelyn pohjalta.

§ 16 KAUPUNGINKAAVOITUKSEN PYYTÄMÄ LAUSUNTO
ALUETOIMIKUNNILTA

Kaavoitusinsinööri Toni Lustila selosti hajakentämistä ohjaavia mitoitusperiaatteita antamalla selostuksen asian taustasta. Vaasan kaupungin kaupunginvaltuuston 26.1.2015 hyväksytyn maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen hajautuksen estämiseksi pyritään vähentämään suunnittelutarveratkaisujen määrää. Rakentaminen suunnittelutarvealueille voidaan sallia, jos siihen on hyvät perustelut eikä toimenpiteillä vaikeuteta kaupungin maapoliittisten tavoitteiden toteutumista. Rakentaminen ei saa olla yleiskaavan vastaista ja sen tulee ensisijaisesti sijoittua jo rakennetuille asutusalueille. Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla ei ohjelman mukaan myönnetä uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarveratkaisuja ilman erittäin painavia syitä.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista säädellään muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarvesäännöstellä. Erityisesti maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tarvitaan lupaharkinnassa sovellettavia periaatteita. Tasapuolisuus ei tarkoita sitä, että kaikkialle saisi rakentaa yhtä paljon. Se merkitsee sitä, että ratkaisujen tulee perustua selkeisiin lainmukaisuuksiin ja poliittisessa prosessissa hyväksyttyihin perusteluihin periaatteisiin. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkojen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmä kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Lähtökohdaksi on valittu rakennuslain voimaantulo 1.7.1959 ja rantakaavasäännösten voimaantulo 15.10.1969. Kokonaisyleiskaavan AP-alueet on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin. Kullekin vyöhykkeelle on määritelty sen ominaisuuksiin sopiva teoreettinen rakennuspaikkojen enimmäismäärä suhteessa emätilan pinta-alaan. Tarkasteltavan ajankohdan jälkeen emätilasta muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Vyöhykkeet perustuvat yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden sijaintiin, joukkoliikenteeseen ja kaupungin maanomistukseen.

I-vyöhyke

- Korkeintaan 3 km alakouluun kohtisuoraan mitattu etäisyys **ja**
- Korkeintaan 250 metrin etäisyys säännöllisesti liikennöivän julkisen kulkuneuvon reittiin

II-vyöhyke

- Korkeintaan 3 km alakouluun kohtisuoraan mitattu etäisyys **tai**
- Korkeintaan 250 metrin etäisyys säännöllisesti liikennöivän julkisen kulkuneuvon reittiin

III-vyöhyke

- Yli 3 km alakouluun **ja**
- Yli 250 metrin etäisyys säännöllisesti liikennöivän julkisen kulkuneuvon reittiin

IV-vyöhyke

- Ainoastaan korvaava rakentaminen ja olevien rakennusten laajentaminen harkinnan mukaan

V-vyöhyke

- Varataan yksinomaan asemakaavoitettavaksi alueeksi eikä sillä sallita asumiseen eikä loma-asumiseen liittyvää rakentamista

Hyvin perusteellisesti selitettyjen tosiseikkojen jälkeen saimme tutustua muutamaa esimerkkiin pääasiallisesti Gerby-Västervikin alueelta kaavoitetuista vyöhykkeistä. Vyöhykkeitä voidaan muuttaa riippuen kulkuneuvojen reittimuutoksista, kaupungin koulutiekustannuksista jne. Vyöhykeajattelu on työkalu. Rakentamispaineet on otettava huomioon. Esityksen aikana ja jälkeen esitetyissä kysymyksissä olivat huolet maanomistajien tasapuolisuudesta, tietoisuudesta ajankohtaisista mitoitusperiaatteista sekä voimaantulon kaupunginvaltuustossa päätetystä ajankohdasta esillä. Todettiin keskustelussa että aktiviteettia vaaditaan varsinkin maanomistajien ja kaupungin välillä, etäisyyskysymys on ajankohtainen. Eletään vanhojen virheiden mukaan. Puheenjohtaja kiitti lämpimästi Toni Lustilaa mielenkiintoisesta selostuksesta sekä ystävällisyydestä tulla selostamaan seikkaperäisemmin kysymykset mitoitusperiaatteista. Täten saimme hyvän pohjan lausunnon antamiseen.

Aluetoimikunnan lausunto Gerby-Västervikin alueesta kaupunginkaavoitukselle on:

1. Järjestää informaatiotilaisuus varsinkin maanomistajille koska omistusolosuhteet ovat todennäköisesti muuttuneet vuoden 1959 jälkeen eikä kaavoitusperiaatteiden päätöksen teolla ole aikaraja
2. Kolmen kilometrin etäisyys ei ole huomioon otettava seikka kun koulut ja päiväkodit ovat täynnä
3. Tasapuolisuusperiaatekysymys on tarkistettava

Koordinaattori Tarja Pakkala on lähettänyt kokouskutsun suunnittelutilaisuuteen pidettäväksi maanantaina 04.04.2016 klo 18.00 Gerby skolanin tiloissa, Västervikintie 27. Suunnittelu koskee ”Voi hyvin Vaasalainen” –projektin läpivieminen. Kokoukseen tulee n. 30 henkilöä, jotka ovat ilmoittaneet kiinnostusta kyseiseen tempaukseen..

§ 18 SEURAAVA KOKOUS

Seuraavan kokouksen päivämäärä ja paikka päätetään myöhemmin.

§ 19 KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 19.40 ja kiitti kaikkia osanottajia, varsinkin kaa-voitusinsinööriä Toni Lustilaa sekä kiitti varapuheenjohtajaa kahvituksesta.