



Hajarakentamista ohjaavat mitoitusperiaatteet

Miksi mitoitusperiaatteita tarvitaan?



- Avoimet ja tasapuoliset lupaperiaatteet
- Yhdyskuntarakenteen muutosten hallinta
- Pitkän tähtäimen maankäytön ennakointi (yleiskaavoitus)
- Asumiseen liittyvien palveluiden ja infrastruktuurin yhdyskuntataloudellisten kustannusten hallinta
- Kaupungin maanhankinnan ja asemakaavoituksen edistäminen



3.8 Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella:

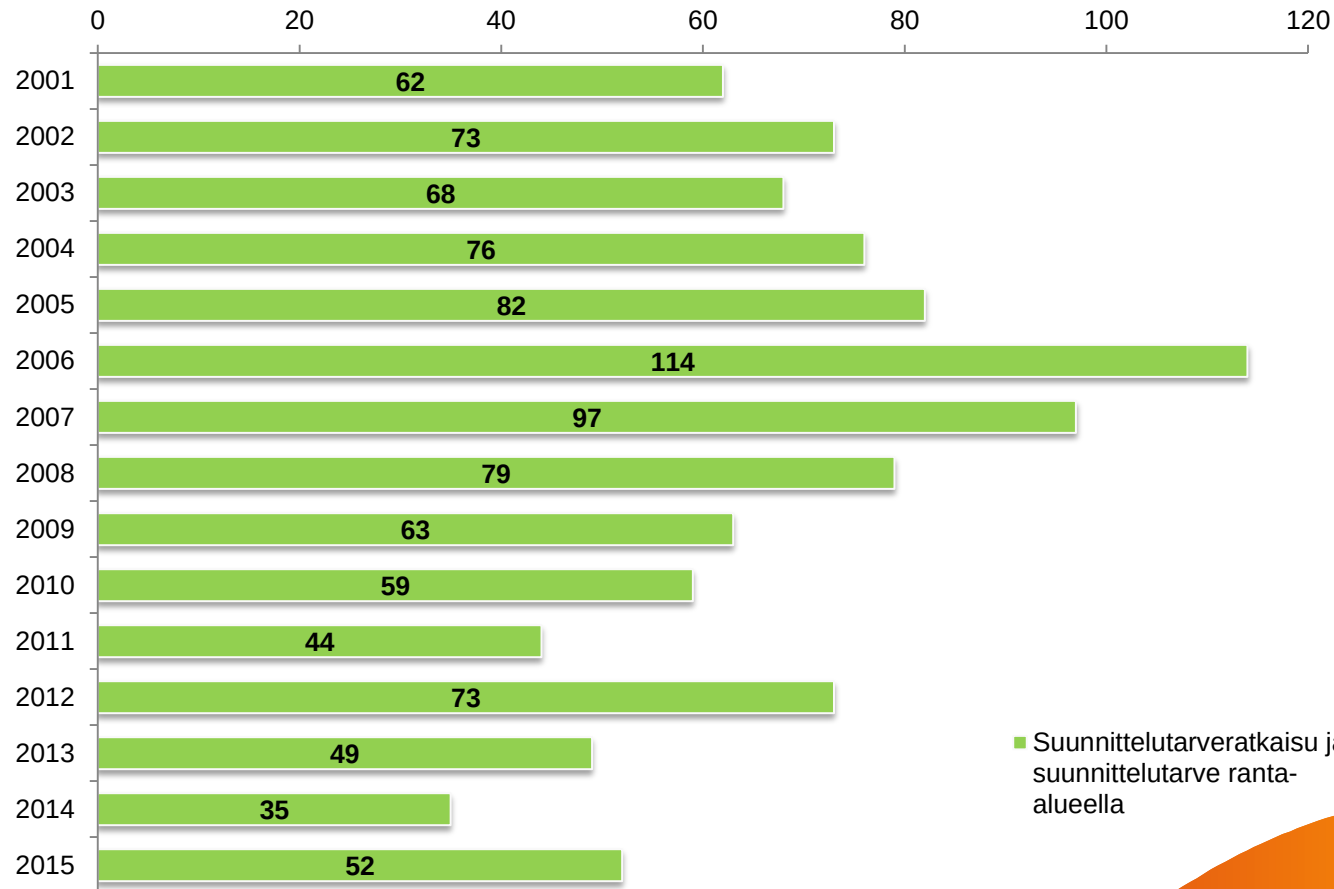
"Pyritään vähentämään suunnittelutarveratkaisujen määrää kaupunkirakenteen hajautumisen estämiseksi"

"Rakentamisen tulee olla yleiskaavan mukaista ja sen tulisi sijoittua ennestään rakennetuille alueille"

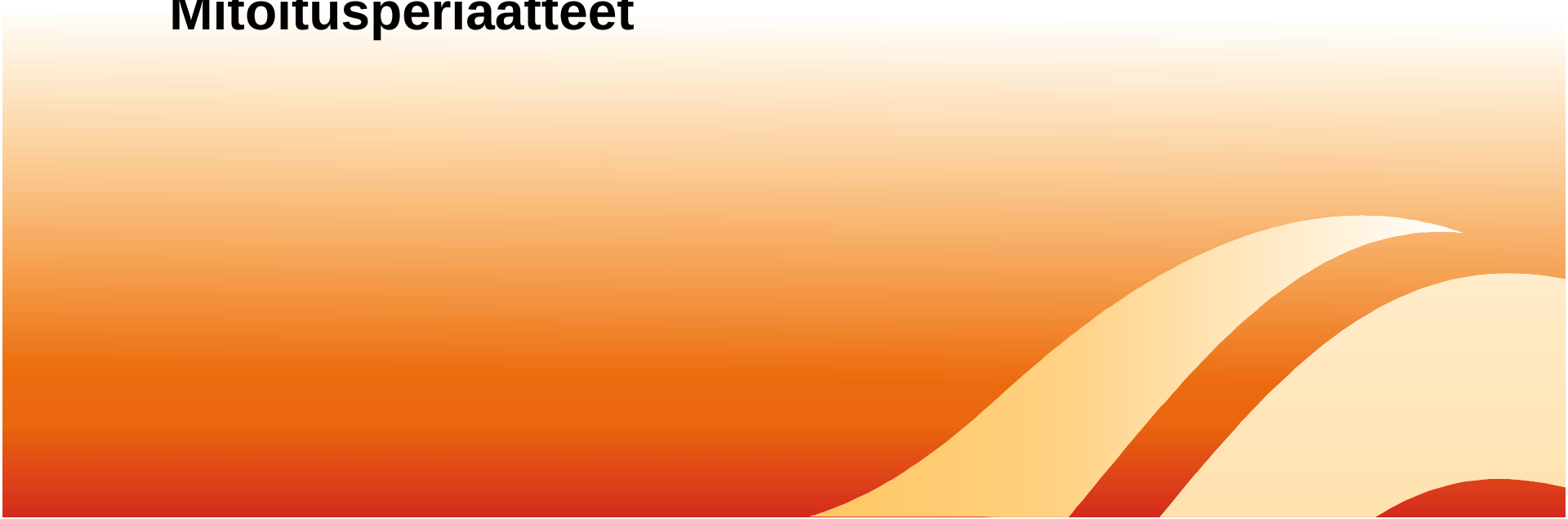
"Kaavoituksen ja maanhankinnan painopistealueilla ei myönnetä uusia rakennuspaikkoja koskevia suunnittelutarveratkaisuja"



Suunnittelutarveratkaisujen määrän kehitys Vaasassa



Mitoitusperiaatteet

The background of the slide features a gradient of warm colors, transitioning from a light orange at the top to a deep red at the bottom. Overlaid on this gradient are several large, flowing, wavy shapes in various shades of orange and red, creating a dynamic and organic visual effect.

Rakentamisen määrä 1/3



Kokonaisyleiskaavan AP-alueet on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin. Kullekin vyöhykkeelle on määritelty sen ominaisuuksiin sopiva teoreettinen rakennuspaikkojen enimmäismäärä suhteessa emätilan pinta-alaan.

Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille eli emätiloille.

Tarkasteltavan ajankohdan 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.

Rakentamisen määrä 2/3



Vyöhykkeet perustuvat yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden sijaintiin, joukkoliikenteeseen ja kaupungin maanomistukseen:

I-vyöhykkeeltä alakouluun kohtisuoraan mitattu etäisyys on alle kolme kilometriä ja alueelta on alle 250 metrin etäisyys säännöllisesti liikennöivän julkisen kulkuneuvon reittiin.

II-vyöhykkeellä toteutuu vain toinen I-vyöhykkeen tekijöistä.

III-vyöhykkeellä ei toteudu kumpikaan I-vyöhykkeen tekijä.

IV-vyöhykkeellä sallitaan korvaava rakentaminen ja olevien rakennusten laajentaminen harkinnan mukaan.

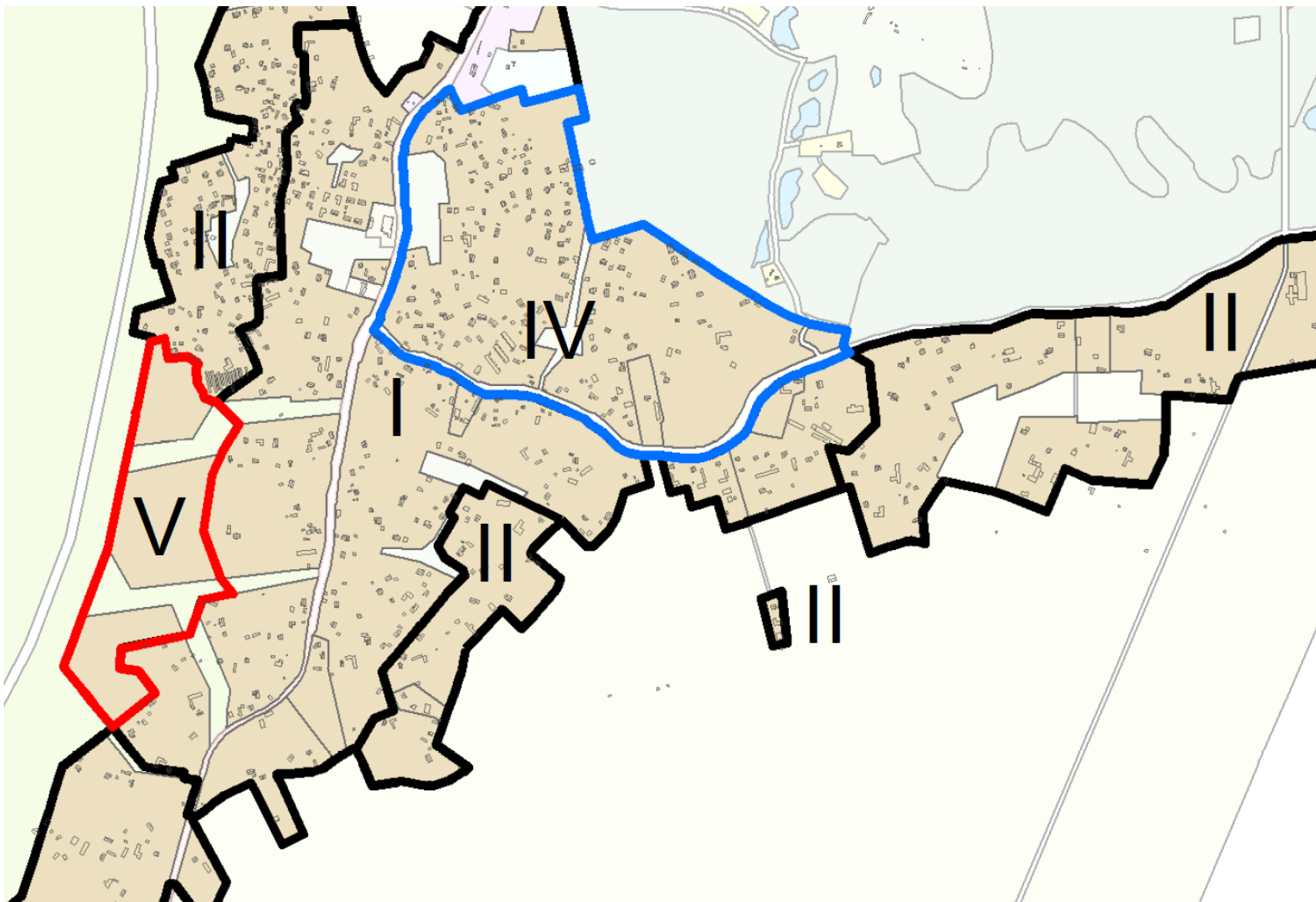
V-vyöhyke varataan yksinomaan asemakaavoitettavaksi alueeksi eikä sillä sallita asumiseen eikä loma-asumiseen liittyvää rakentamista.



Rakentamisen määrä 3/3



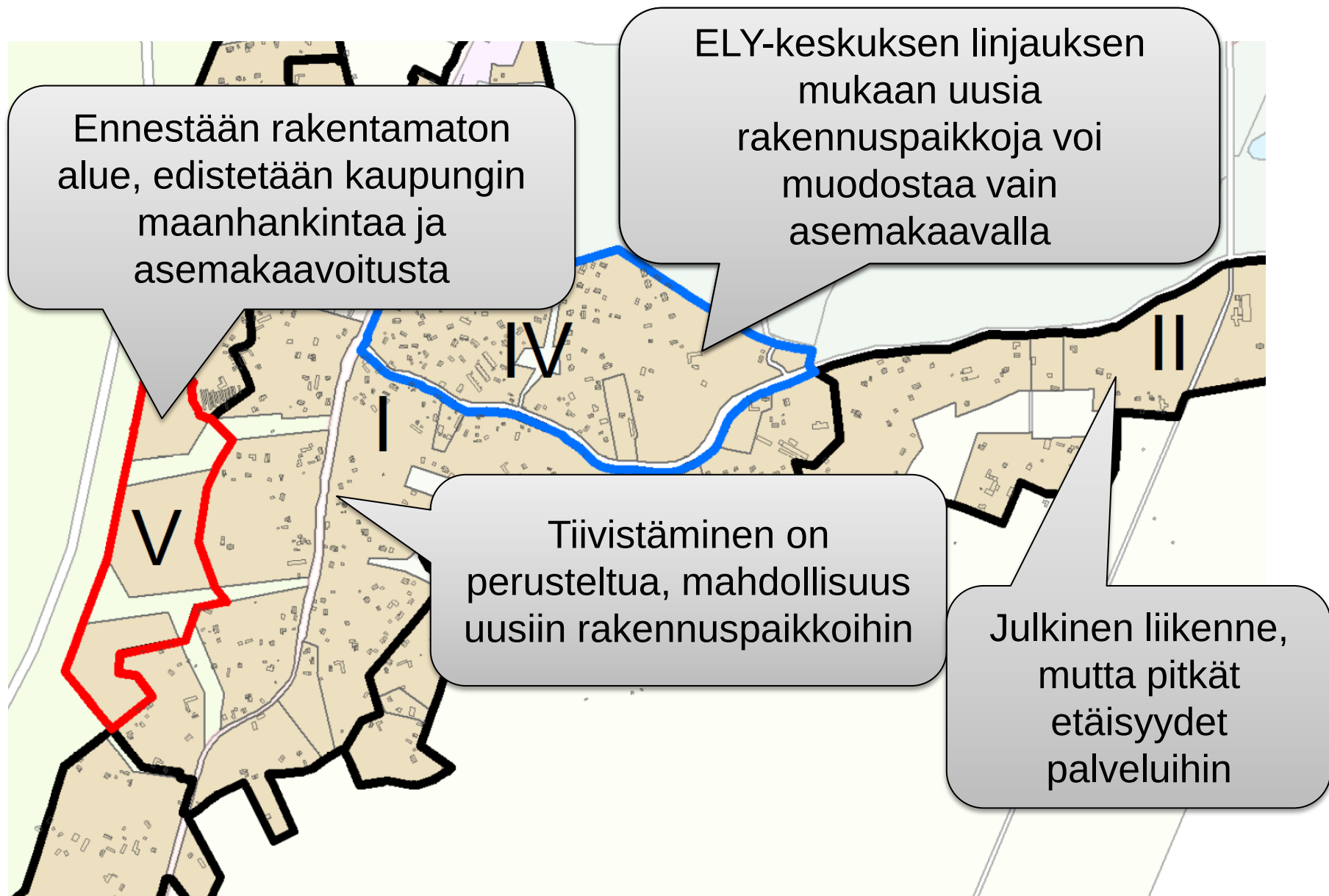
Vyöhyke Zon	Emätilan pinta-ala, ha Stomlängenhetens areal, ha							
I	0,2	0,4	0,7	1	1,5	2	3	4
	(+0,2)	(+0,3)	(+0,3)	(+0,5)	(+0,5)	(+1)	(+1)	
II	0,2	0,5	1	1,5	2,5	3,5	5	6,5
	(+0,3)	(+0,5)	(+0,5)	(+1)	(+1)	(+1,5)	(+1,5)	
III	0,2	1	2	3	4,5	6	8	10
	(+0,8)	(+1)	(+1)	(+1,5)	(+1,5)	(+2)	(+2)	
IV	-	-	-	-	-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



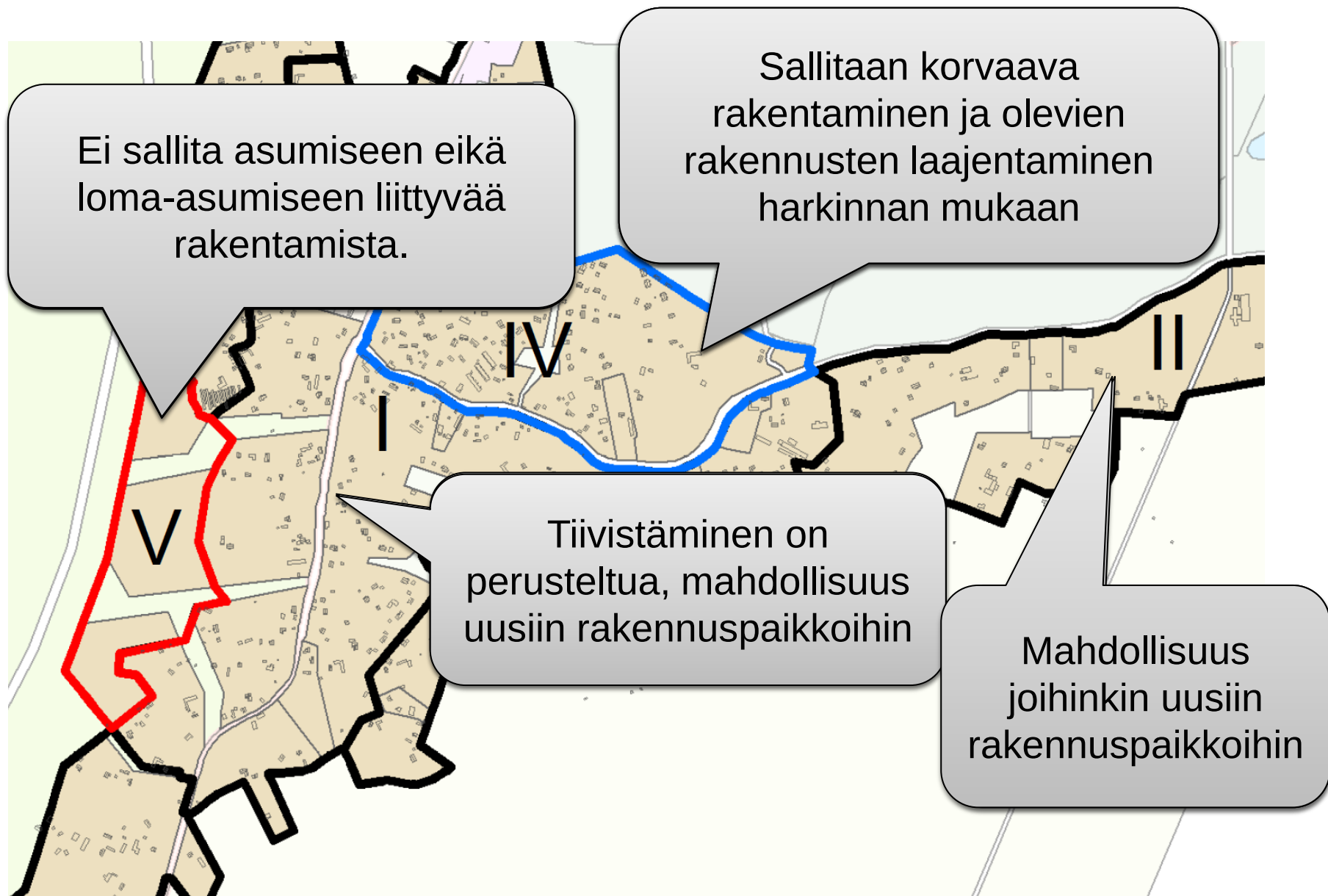
Esimerkki vyöhykkeiden muodostamisesta



Esimerkki vyöhykkeiden muodostamisesta

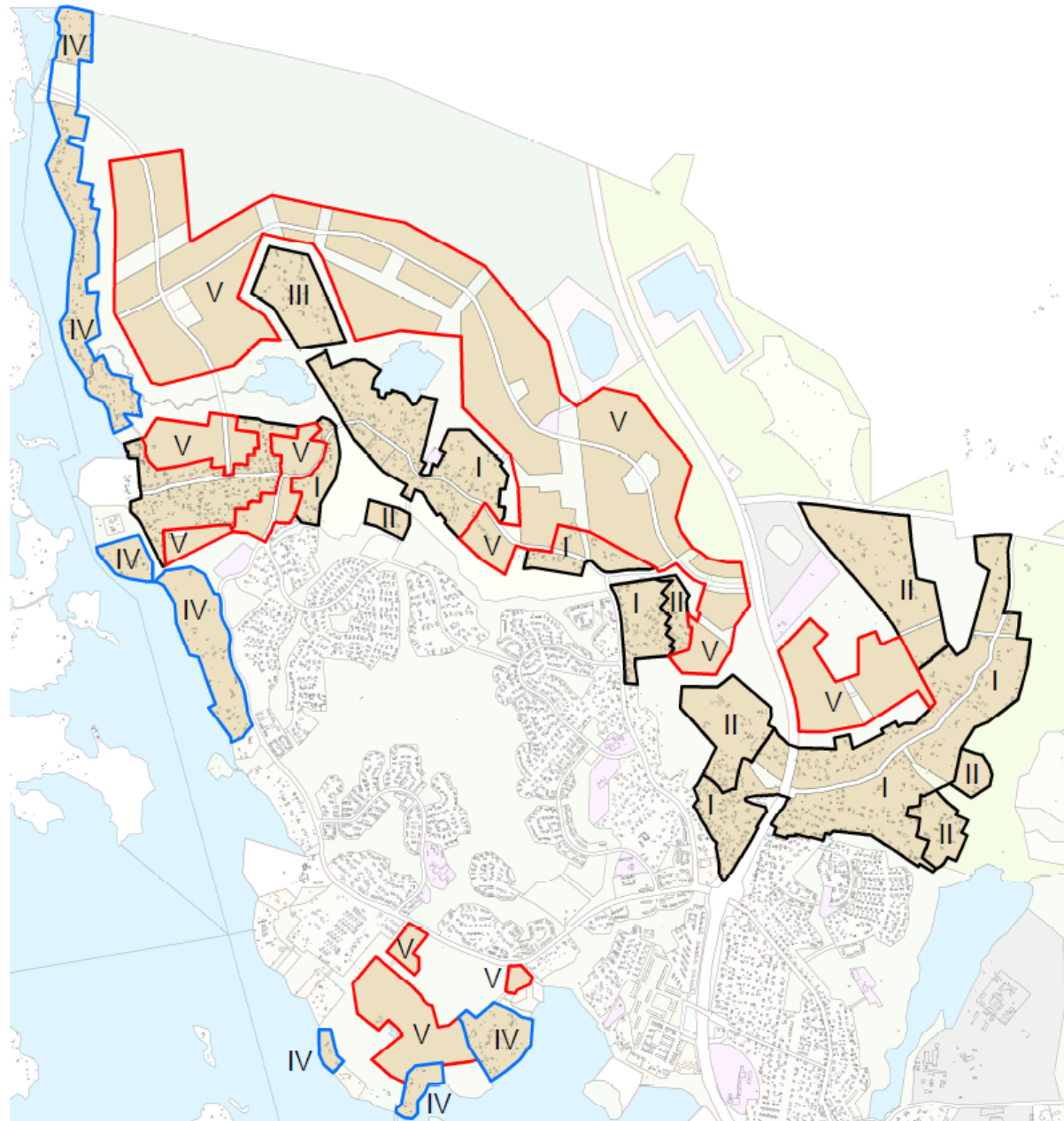


Esimerkki vyöhykkeiden muodostamisesta

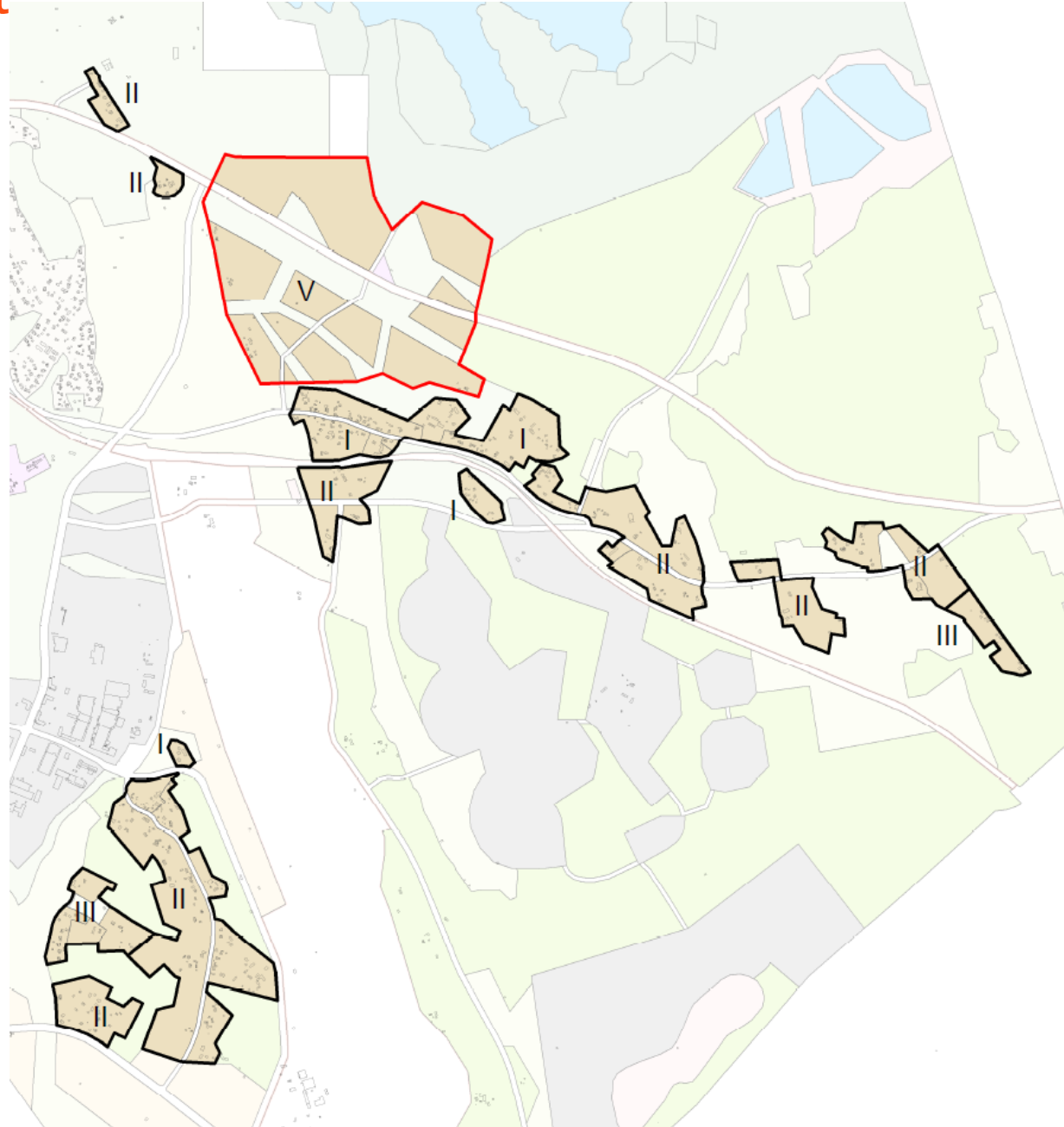


Esimerkki vyöhykkeiden muodostamisesta

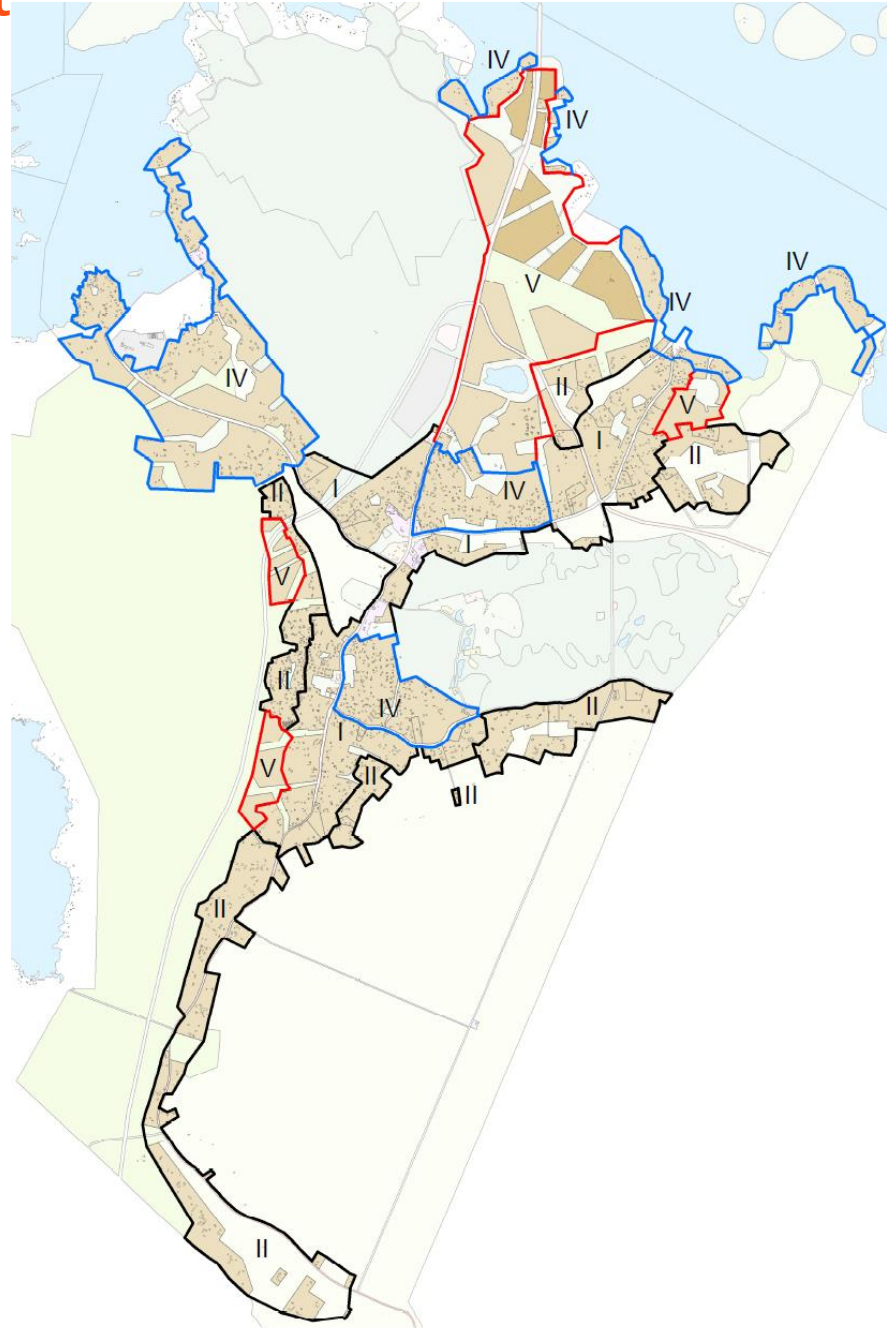
Mitoitusvyöhykkeet Gerby-Västervik



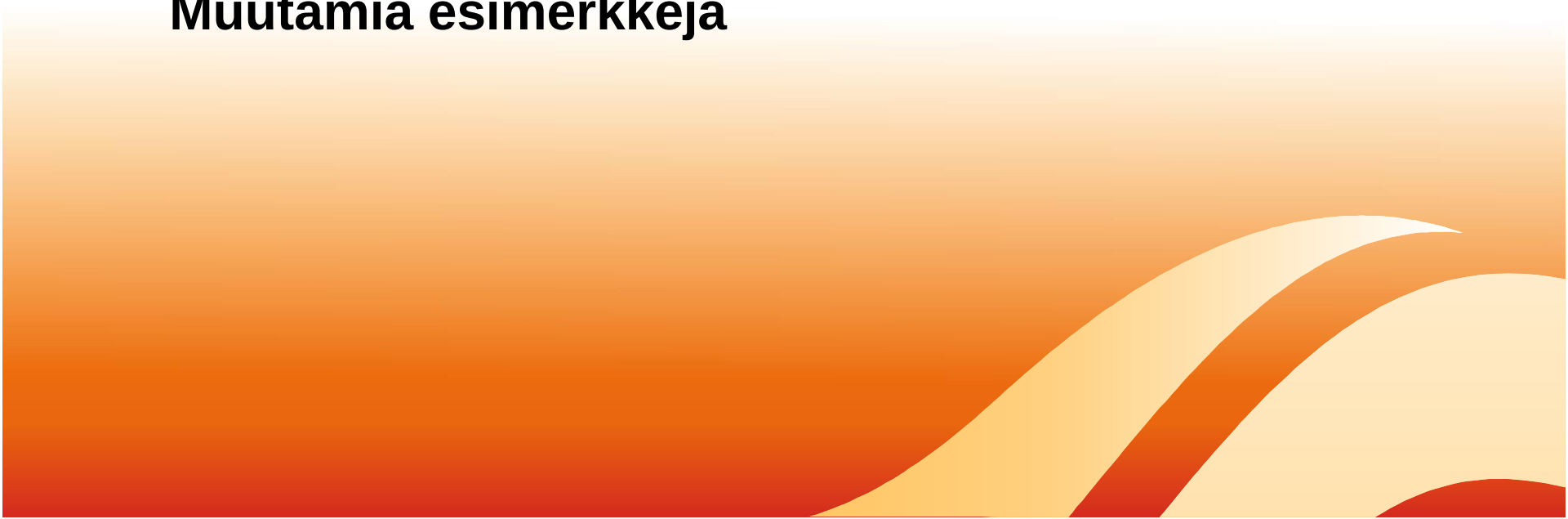
Mitoitusvyöhykkeet Höstvesi-Runsor



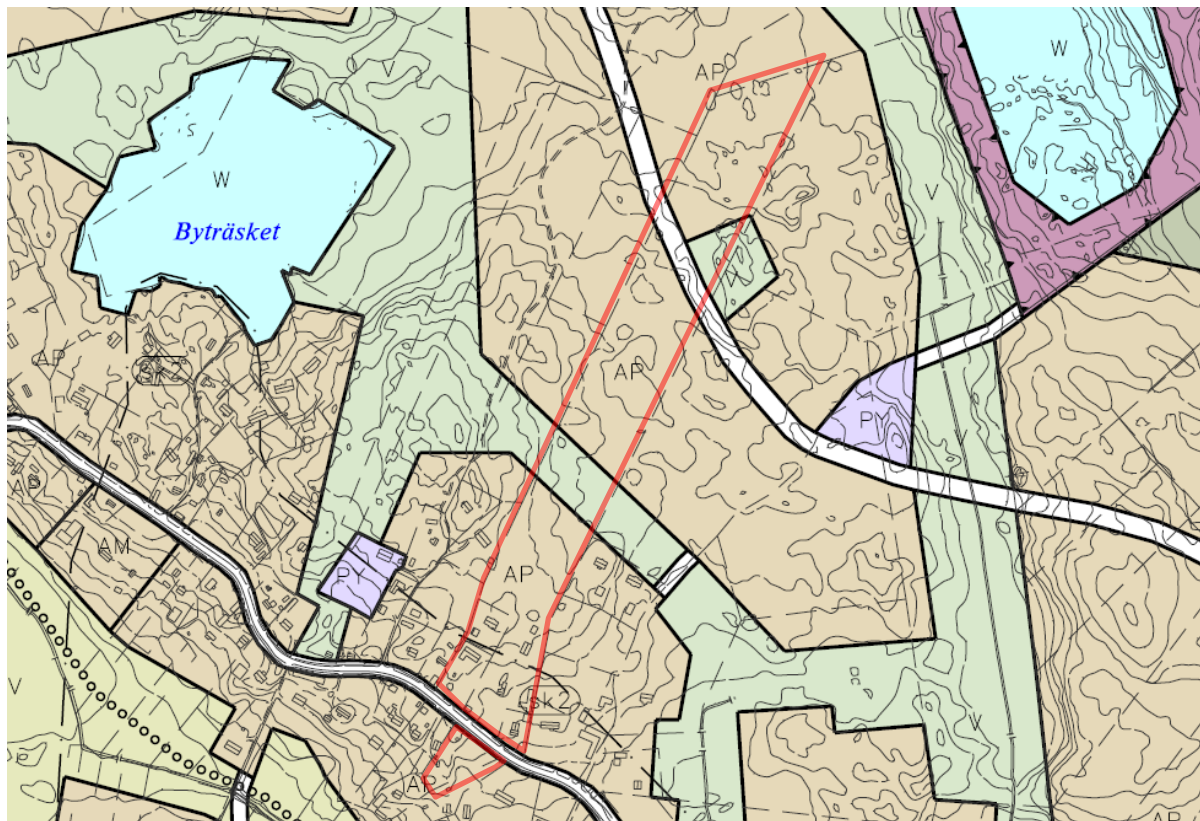
Mitoitusvyöhykkeet Sundom



Muutamia esimerkkejä



Esimerkki I-vyöhykkeeltä

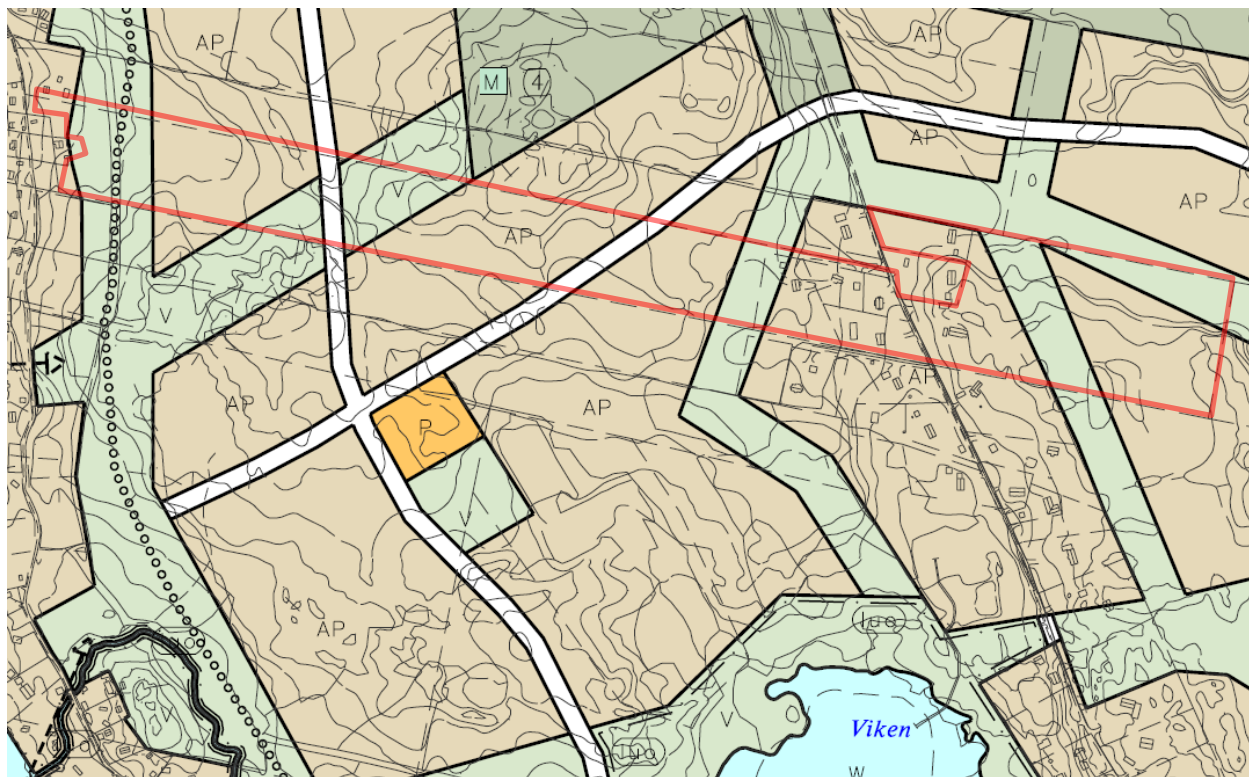


Emätilan pinta-ala
I-vyöhykkeellä 3 ha

Teoreettinen maksimi
7 rakennuspaikkaa

Ennestään jo 5
rakennuspaikkaa

Esimerkki III-vyöhykkeeltä



Emätilan pinta-ala III-vyöhykkeellä 3,7 ha

Teoreettinen maksimi 4 rakennuspaikkaa

Ennestään jo 6 rakennuspaikkaa



Kiitos!

toni.lustila@vaasa.fi
gun-mari.back@vaasa.fi
annika.birell@vaasa.fi