



## Kaavoituksen kehittämisen työryhmä

### Väliraportti I

Työryhmä on kokouksessaan 2.6.2020 hyväksynyt väliraportin I.

#### 1. Tehtävä

**Kunnanhallitus** on asettanut työryhmän kokouksessaan 13.5.2019 ja määrittänyt, että sen tavoitteita ovat:

- *strategian mukaisen maankäytön suunnittelun kehittämisen ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaamisen*
- *kerätä ja tuoda ideoita maankäytön kehittämiseksi ja toimia keskustelufoorumina*
- *tuoda luottamushenkilöille mahdollisuus olla aikaisessa vaiheessa mukana ja ottaa kantaa maankäytön toimintatapojen kehittämiseen.*

Edelleen kunnanhallitus on määrittänyt, että erityisiä kaavoituksen kehittämisryhmässä käsiteltäviä kysymyksiä ovat:

- *kyläalueiden kaavoitus ja siihen liittyen rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet*
- *taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen*
- *sekä maapolitiikan erilaisten linjausten vaikutus kunnan tuloihin.*

**Työryhmä** on jakanut tehtävänannon kolmeen pääryhmään:

1. *asemakaavoitus sisältäen monipuolisen tonttitarjonnan*
2. *maaseutualueiden yleiskaavoitus sisältäen kyläkaavat ja rakentamismahdollisuuksien määrittämisperiaatteet*
3. *maapoliittisten linjausten vaikutukset.*

#### 2. Työryhmä esittää väliraporttinaan kunnanhallitukselle seuraavia toimenpiteitä asemakaavoitukseen liittyen

1. Taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen
2. Päätöksenteko kaavaprosessissa (liite)
3. Kaava- ja rakentamistapamääräykset
4. Asemakaavoituksen ja muun tonttituotantoprosessin yhteensovittaminen

##### 2.1. Taajamien asuntotonttitarjonnan lisääminen

1. Mahdollistetaan yhteistyötoimintasopimusten käyttö ja kehittäminen asemakaavahankkeissa, mikäli tällaiseen ilmenee halukkuutta maanomistajien puolelta. Ajatuksena on, että sopimuksellisesti vastuutetaan kumppanit/maanomistajat konsultteineen omalla kustannuksellaan kaavasuunnittelun ja sen edellyttämien selvitysten tekemiseen. Kunta kuitenkin edelleen asettaisi kaavoituksen tavoitteet ja ohjaisi/valvoisi kaavoitustyön. Yhteistoimintasopimuksissa maanomistajat voisivat myös sopia keskenään oman osuutensa arvonnousun jakautumisesta tasapuolisesti.



2. Asemakaavoja tulee teettää konsulteilla määrärahojen puitteissa, mikäli omat henkilöstö-resurssit eivät riitä. Asiantuntijamäärärahojen tulee mahdollistaa tarvittaessa konsulttien käyttö. Tarpeen mukaan konsulttina voidaan käyttää toista kuntaa. Kunnan tulee ohjata ja valvoa konsulttien työskentelyä kunnan tavoitteiden ja edun mukaisesti.
3. Elvytetään ja tehostetaan Klaukkalassa ja Kirkonkylällä ns. tonttiprojektia. Etsitään aktiivisesti yksittäisiä pieniäkin maa-alueita, joita voidaan asemakaavamuutoksella osoittaa asuinpienalojen tai kerrostalojen (AP, AO, AK) korttelialueiksi. Tällaisia alueita voisivat olla mm. Y- ja V-tontit, joiden osalta nykyinen kaavamerkintä ei ole tarkoituksenmukainen eikä kunnalla ole niille tiedossa olevaa tarvetta nykyisen kaavamerkinnän mukaiseen käyttöön.
4. Tehdään selvitys kunnan omistamien maa-alueiden kaavoittamisesta asuntotarkoituksiin ja niille laaditaan asemakaava.
5. Lunastusmenettelyä käytetään tarvittaessa, jos yhdyskuntarakenteen kehitys muutoin es-tyy ja on tarve lisätä tonttitarjontaa.
6. Asemakaavojen kaavamääräysten tarkistaminen täydennysrakentamisen edistämiseksi. Esi-merkiksi kaavamääräyksiä tarkistamalla voitaisiin sallia kahden erillisen asunnon rakenta-minen paritalon sijaan.
7. Selvitetään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja viestitään asiasta kuntalaisille ja maanomistajille.

## 2.2. Päätöksenteko kaavaprosessissa

8. Valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta vaikutuksiltaan ei-merkittä-vien kaavojen osalta tehdään viranhaltijapäätös. Ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä kaavaluonnosta esitellään asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kehitys- ja keskustelu-asioissa. Lautakunnalla on otto-oikeus viranhaltijapäätökseen.
9. Määritellään selkeästi vaikutuksiltaan ei-merkittävät kaavat. Määrittely on tärkeää, jotta tiedetään, mitä on delegoitu.
10. Yritystoiminnan edistämiseksi pyritään yritystoimintaan osoitettujen kaavamuutosten suju-vaan laadintaprosessiin.

## 2.3. Kaava- ja rakentamistapamääräykset

11. Asemakaavamääräyksiä osalta tavoitteena on kaavamerkintöjen väljentäminen esimer-kiksi materiaalien, värien, kattokaltevuuksien ym. vastaavien seikkojen osalta ottaen kuiten-kin huomioon, että asuinalueista tulee riittävän yhtenäisiä ja viihtyisiä, mutta sallitaan kui-tenkin erilaisuuden rikkaus.  
  
Lisäksi asuinpienaloja koskevien kaavamääräysten osalta tavoitellaan joustavuutta asunto-jen lukumäärän suhteen.
12. Puurakentamisen mahdollisuuksien hyödyntäminen.



## 2.4. Asemakaavoituksen ja muun tontintuotantoprosessin yhteensovittaminen – MATA

13. Maankäytön tavoiteohjelmassa eli MATA:ssa todetaan maankäytön kehityskuvan 2040 vanhentuneisuus. Lisäksi varmistetaan tonttutuotantoketjun sujuva toiminta.

## 3. Työryhmän työskentely tähän mennessä ja jatkotyöt

Työryhmä on keskustellut maaseutualueiden yleiskaavoitukseen ja rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyvistä asioista ja jatkaa uusien periaatteiden työstämistä syksyn 2020 aikana. Työryhmä on kuullut kokouksissaan suunnittelutarvealueisiin liittyen tähän mennessä seuraavia henkilöitä:

1. ympäristöministeriön lainsäädäntöneuvos Maija Neva
2. emeritusprofessori Vesa Majamaa
3. rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi.

Väliraportti kakkososiosta eli maaseutualueiden yleiskaavoitukseen ja rakentamismahdollisuuksien määrittämiseen liittyvistä asioista on tavoitteena saada valmiiksi marraskuun 2020 loppuun mennessä.

Työryhmä syventyy jatkotyössä tehtävänannon kolmanteen osioon maapoliittisten linjausten vaikutuksiin.

Loppuraportti on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2021 helmikuun loppuun mennessä. Esitettyjen toimenpiteiden perusteella hallintosääntöön ja toimintasääntöihin tarvittavista muutoksista laaditaan loppuraporttiin oma kohtansa.