

Kylien ja maaseutualueiden yleiskaavoituksen kehittäminen

Kunnanhallitus 10.10.2022 § 195
923/00.00.01.04/2020

Kaavoituksen kehittämistyöryhmä toi loppuraportissaan esiin näkemyksiään kylien ja maaseutualueiden rakentamismahdollisuuksien lisäämisestä ja yleiskaavoituksen periaatteista rakentamismahdollisuuksien määrittämisen ja jakamisen osalta.

Työryhmä täsmensi työn alussa tavoitteen asettelua kylien ja maaseutualueiden osalta seuraavasti:

1. Rakennusmahdollisuuksien lisääminen haja-asutusalueella: erityisesti alueilla, joihin rakennusmahdollisuuksia halutaan ohjata yhdyskuntarakenteen kannalta.
2. Rakennuslupaprosessin keventäminen ja nopeuttaminen.
3. Kuntalaisten tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun varmistaminen.
4. Lainmukaisuuden huomioiminen ja varmistaminen.
5. Varmistaa, että uutta taaja-asutusta ei kuitenkaan synny hallitsemattomasti.

Kaavoituksen kehittämistyön toimenpideohjelman seurantaryhmä on syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana on pohtinut työpajoissa maaseutualueiden yleiskaavoituksen uusien periaatteiden luomista rakentamismahdollisuuksien jakamisesta.

Miten edetään?

Suunnittelualueen rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärä johdetaan strategian väestötavoitteesta.

Työ jatkuu laatimalla Metsäkylän osayleiskaava, jossa on vaihtoehtoisia periaatteita rakentamismahdollisuuksien jakamiseksi tiloille. Vaihtoehdoilla on erilaisia ominaisuuksia, mutta kaikki vaihtoehdot mahdollistavat saman rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän. Mikään näistä malleista ei pohjautu vuoteen 1959 perustuvaan emätilaperiaatteeseen, jota on käytetty soveltaen aiemmin laadituissa osayleiskaavoissa.

Osayleiskaavaaluonnoksen nähtävillä ollessa saadaan palautetta rakentamismahdollisuuksien vaihtoehtoisista jakamisperiaatteista kuntalaisilta ja maanomistajilta. Saadun palautteen perusteella kunnanhallitus linjaa jatkossa käytettävän rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaatteen eli ns. Nurmijärvi-mallin.

Kyseessä on merkittävä muutos rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaatteeseen, valittiinpa mikä vaihtoehto hyvänsä. Tästä syystä on tärkeää saada palautetta jakamisperiaate vaihtoehdoista kuntalaisilta ja maanomistajilta, ennen kuin tehdään valinta uudesta ns. Nurmijärvi-mallista. Vaihtoehtoisia rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaatteita arvioidaan lisäksi edellä esitettyjen kaavoituksen kehittämistyöryhmän tarkennettujen tavoitteiden näkökulmista.

Kun rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaate tiloille eli ns. Nurmijärvi-malli on linjattu, laaditaan mallin soveltamisohjeet suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn alueille, joilla ei ole vielä osayleiskaavaa. Näillä alueilla tulee ottaa huomioon, että rakentamisen määrä ei voi olla yhtä suuri kuin osayleiskaava-alueilla, koska osayleiskaava perustuu suunnitteluun.

Rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärä ja sen jakamisperiaatteet tiloille ovat osa suunnitteluprosessia, ja kaavaprosessissa tulee arvioida osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset mukaan lukien rakentamisen kokonaismäärä ja sen sijoittuminen. Osayleiskaavan laatimista ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain määräykset yleiskaavan sisältövaatimuksista. Toisaalta

kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kaavoituksen perusteisiin kuuluva vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Etenemisaikataulu

Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulo loppuvuodesta 2022. Osayleiskaavaluonnos tuodaan elinvoimalautakunnan ja kunnanhallituksen käsittelyyn nähtäville asettamista varten 1–3/2023. Luonnoksesta saadun palautteen käsittely 4–6/2023 ja rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaatteesta linjaus 5–8/2023.

Metsäkylän osayleiskaavaluonnoksen jälkeen laaditaan Palojoen osayleiskaavaluonnos linjatun periaatteen mukaisesti.

Jatkossa linjattua periaatetta käytetään laadittavissa kylien ja maaseutualueiden osayleiskaavoissa, mutta ottaen huomioon kunkin alueen lähtökohdat ja erityispiirteet.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että

1. johdetaan rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärä osayleiskaavan suunnittelualueella strategian väestötavoitteesta,
2. laaditaan seuraavaksi Metsäkylän osayleiskaavaluonnos,
3. osayleiskaavaluonnoksessa esitetään vaihtoehtoisia rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaatteita tiloille, kaikissa vaihtoehdoissa on sama rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärä,
4. luovutaan vuoteen 1959 perustuvasta emätilaperiaatteesta sekä
5. rakentamismahdollisuuksien jakamisperiaate tuodaan kunnanhallituksen linjattavaksi 5–8/2023.

Valmistelija

kunnanjohtaja Outi Mäkelä, outi.makela(at)nurmijarvi.fi

Käsittely

Riikka Raekannas esitti Mustosen, Mattilan, Maijalan ja Tapiolinnan kannattamana asian palauttamista valmisteluun. Evästyksenä se, että esitykseen tuodaan nähtäville vaihtoehtoiset rakentamismahdollisuudet perusteluineen. Valmistelussa tulee huomioida kaavoituksen kehittämisen seurantaryhmän työskentelyn ja iltakoulun anti. Asian käsittelyä jatketaan kuukauden sisällä.

Koska palautusesityksestä ei voitu olla yksimielisiä, puheenjohtaja totesi, että pidetään nimenhuutoäänestys siten, että

JAA= asian käsittelyn jatkaminen

EI= Raekannaksen palautusesitys

Äänestyksen tulos

3 JAA (Hägg, Lepolahti, Niinimäki)

8 EI (Maijala, Mattila, Mustonen, Raekannas, Sivula, Tapiolinn, Örling, Vaulamo)

Kunnanhallitus päätti äänin 3 JAA – 8 EI palauttaa asian valmisteluun.

Päätös

Kunnanhallitus päätti äänin 3 JAA – 8 EI palauttaa asian valmisteluun.