

Haja-asutuksen mitoitusperusteet

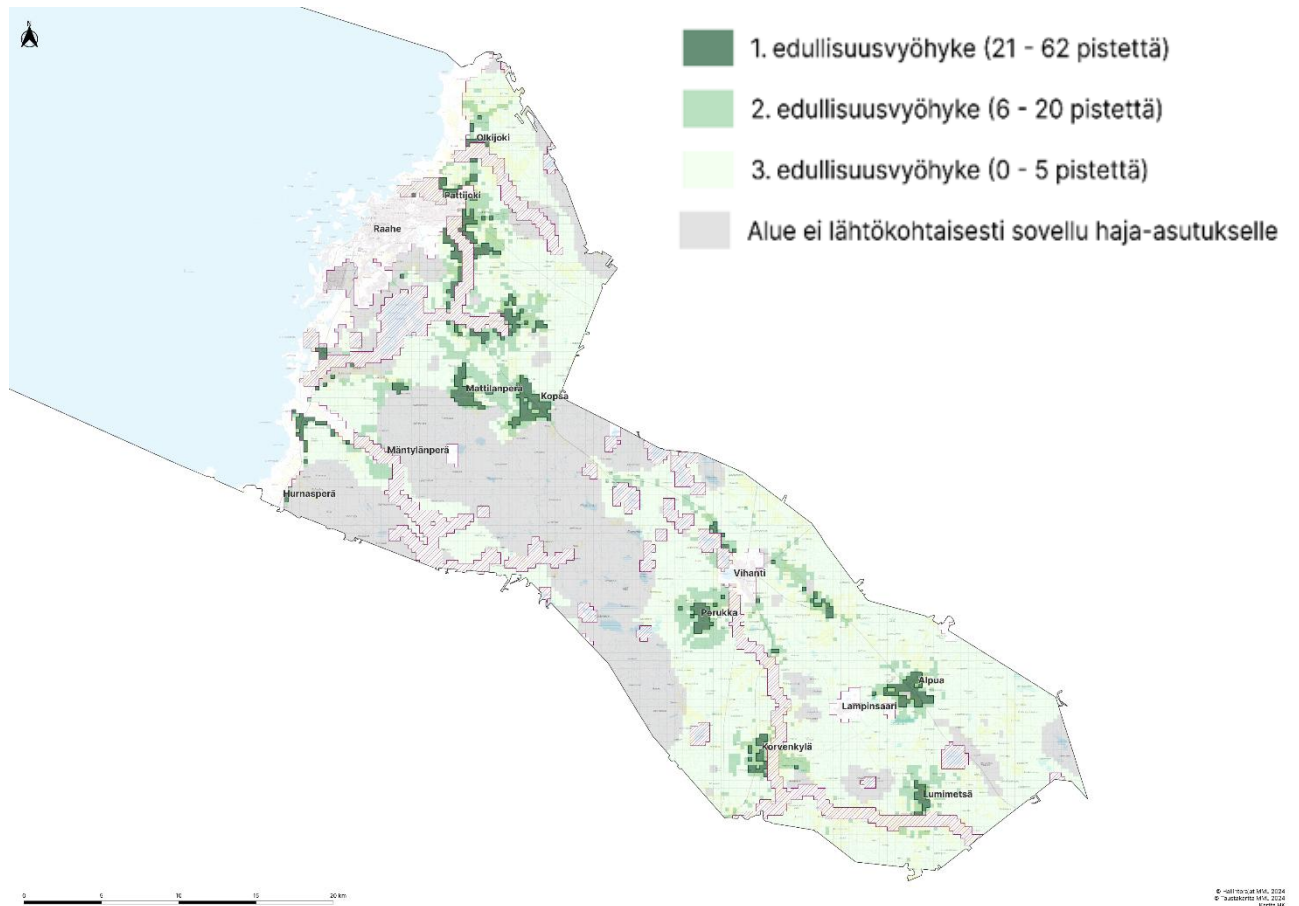
Raahen kunta suhtautuu hajakentämiseen sallivasti. Myös taajama- ja kyläalueiden ulkopuolelle mahdollistetaan haja-asutusluonteista pysyvää asutusta. Hajakentäminen sallitaan alueidenkäyttölain määrittelemissä puitteissa. Mitoitustarkastelun tarkoituksena on auttaa ohjaamaan rakentamista haja-asutusalueilla siten, että kyläalueet, maaseutu ja haja-asutusalueet säilyvät elävinä.

Nämä mitoitusperiaatteet koskevat vain sisämaan / kuivan maan rakentamista. Mitoitusperusteet eivät ole voimassa rantavyöhykkeellä, jolla rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen ja kaavoittamattomilla ranta-alueilla emätilaperiaatteen mukaiseen rantaviivan pituuteen. Ulkopuolelle on jätetty myös asemakaavoitetut alueet sekä kaavoitusohjelmassa osoitetut tulevat asemakaavoitettavat alueet.

Mitoitusperiaatteet on tarkoitettu valmisteluohjeksi, jota käytetään apuna ratkaistaessa yksittäisiä lupa-asioita ja tilakohtaisia rakennuspaikkaselvityksiä. Haja-asutusalueella tulee tarkkailla rakentamisen vaikutuksia ja kaavoituksen tarvetta uusien rakennusoikeuksien myöntämisen yhteydessä, mikäli rakennuspaikkatoiveet alkavat keskittyä jollekin tietylle alueelle. Haja-asutusalueiden kehityksessä huomioidaan maaseutuelinkeinot, asutus, ja loma-asutus.

Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeiden tavoitteena on suosia rakentamismahdollisuuksien sijoittumista edullisemmille alueille, eli vyöhykkeille. Edullisuusvyöhykkeiden avulla määritetään maankäytöllisesti samanlaisessa asemassa olevat alueet ja niissä on otettu huomioon mm. yhdyskuntarakenne, maisema, luonto, rakennettavuus ym. rakentamisen kannalta alueiden edullisuuteen vaikuttavat tekijät. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet on määritetty erillisen mitoitus selvitystyön yhteydessä ja ne on osoitettu kuvassa 1.



Kuva 1. Haja-asutuksen edullisuusvyöhykkeet.

Mitoitus

Mitoitusluvut on määritetty kullekin edullisuusvyöhykkeelle huomioiden kaupungin rakentamispaine, strategia ja väestöennuste. Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan mitoitusvyöhykekohtaisesta mitoitusluvusta, joka ilmaisee kutakin tilan uutta rakennuspaikkaa varten tarvittavan hehtaarimäärän (taulukko 1).

Taulukko 1. Mitoitusluvut edullisuusvyöhykkeittäin

1. edullisuusvyöhyke	2. edullisuusvyöhyke	3. edullisuusvyöhyke
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä vähintään 0,5 ha.
Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 1 ha. (=1,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=5,5 ha)	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on kiinteistöllä edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=10,5 ha)
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 5 ha. (=6,5 ha)	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on edellisen lisäksi vähintään 10 ha. (=15,5 ha)	Seuraavia rakennuspaikkoja ei lähtökohtaisesti myönnetä.

Kuivan maan rakennusoikeuksia määriteltäessä ei sovelleta emätilatarkastelua. Siten voidaan ajatella, että laaditun mitoituselvityksen laadinnan ajankohta (11.1.2024) toimii poikkileikkausajankohtana.

Käytettyinä rakennusoikeuksina huomioidaan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaiset vakituiset asunnot (yhden asunnon talot, kahden asunnon talot, rivitalot) sekä vapaa-ajanasunnot sekä näiden rakentamiseen myönnetyt rakentamisluvat.

Ensisijaisesti uutta rakentamista ohjataan mahdollisimman hyvälle edullisuusvyöhykkeelle.

Mikäli jokin kiinteistö on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin mitoitusperusteilla kiinteistölle voitaisiin osoittaa, ovat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei voida myöntää, eikä esim. naapurina olevan kiinteistön rakennusoikeus siitä vähene.

Yleisesti määriteltyjen mitoitusperusteiden lisäksi tapauskohtaisessa tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös maaston rakennettavuus, luonnonympäristö ja maisema-arvot,

rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö, sijainti taajaman lievealueella sekä yhdyskuntarakenteen tiivistyminen. Mitoitusperusteet eivät ohita mahdollisia muun lainsäädännön asettamia rakentamisrajoituksia.

Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös maaston ominaispiirteiden huomioimisessa ja vesihuoltoverkoston läheisyydellä. Rakennusoikeuden sijoittamista peltomaisemassa merkittäväällä tavalla näkyville paikoille pyritään välttämään. Sen sijaan rakennusoikeutta pyritään sijoittamaan peltoalueiden reunoille ja metsäsaarekkeisiin.

Rakennusoikeuksia ei voida myöntää, mikäli ainoa mahdollinen rakennusoikeuden sijoituspaikka sijaitsee tulva- tai melualueella, maasto on muutoin rakennuskelvotonta, rakentaminen vaarantaisi arvokkaan luonnonympäristön tai jonkin muun erityisen syyn vuoksi. Tällaisissa tapauksissa rakennusoikeus pyritään aina lähtökohtaisesti siirtämään kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille.

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja –laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Jos jokin alue kuitenkin soveltuu rakentamiseen erityisen hyvin tai huonosti tai muiden erityisten syiden vuoksi, rakennusoikeutta voidaan lisätä tai vähentää kohtuusperiaatteen perusteella. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määritellään rakennusjärjestyksen tai kaavan mukaisesti.