

Hämeenlinna

Ranta-asumisen
selvitys

Raportti

8.3.2021



Sisältö

s. 3 JOHDANTO

s. 4 Ranta-asumisen selvityksen tarkoitus ja työn toteutus

s. 5 - 6 Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi

s. 7 Tausta-analyysit

s. 8 Väestöanalyysi

s. 9 Vuorovaikutus

s. 10 VYÖHYKEANALYYSI JA SKENAARIOT

s. 11 Vyöhykeanalyysi

s. 12 Edullisuusvyöhykeskenaariot

s. 13 OPTIMAALISEN EDULLISUUS-VYÖHYKKEEN VALINTA: RAKENNUSKOHTAINEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

s. 14 – 15 Rakennuskohtainen vaikutusten arviointi

s. 16 – 17 Edullisuusvyöhyke

s. 18 Käyttötarkoituksen muutospaine edullisuusvyöhykkeellä

s. 19 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

s. 20 - 25 Vaikutusten arviointi

s. 26 YHTEYSTIEDOT

Johdanto

- Ranta-asumisen selvityksen tarkoitus ja työn toteutus
- Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi
- Tausta-analyysit
- Väestöanalyysi
- Vuorovaikutus

Ranta-asumisen selvityksen tarkoitus ja työn toteutus

- Hämeenlinnan ranta-asumisen selvitys on koko kaupungin kattava tarkastelu.
- Selvityksen tavoitteena oli määritellä alueet, joilla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen ja talouden kannalta järkevintä.
- Työn lopputuloksena määritellään paikkatietomuotoinen edullisuusvyöhyke, jossa edelliset tavoitteet toteutuvat. Edullisuusvyöhykkeen määrittely
 - edistää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun rakennusten (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutokselle on asetettu yhtenäiset kriteerit sekä
 - edistää vakituisen asumisen sijoittumista kyläalueille tai taajamiin.
- Ranta-alueilla tapahtuvia käyttötarkoituksen muutoksia käytännössä edesauttaa vakituisen asumisen mahdollisuuksien tarkastelu ranta-asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yhteydessä.
- Selvityksen on laatinut FCG Suunnittelu yhteistyössä Hämeenlinnan kaupungin viranhaltijoista koostuvan työryhmän kanssa.
- Selvitystyötä työstettiin myös ohjausryhmän kahdessa työpajassa. Ohjausryhmä muodostui kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistosta, valtuustoryhmien puheenjohtajista, kaupungin johtoryhmästä ja kaupunkirakenteen rantarakentamisen asiantuntijoista.

Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi (1)

- Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää lupamenettelyä. Rakennuspaikasta ja kaavoitustilanteesta riippuen lupahakemus ratkaistaan jollakin seuraavista menettelytavoista:
 - 1. Suunnittelutarveratkaisulla (MRL 137§) silloin kun kyseessä on kuiva maa (ei ranta-alue) ja alueella ei ole suoraan rakentamiseen ohjaavaa kaavaa (asema- tai yleiskaava), mutta alue on suunnittelutarvealuetta (MRL 16§)
 - 2. Poikkeamispäätöksellä (MRL 171§) silloin kun on kyseessä kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi
 - 3. Rakennusluvalla (MRL 125 §), silloin kun kyseessä on kuivan maan haja-asutusluonteinen alue, alueella ei ole yleiskaavaa, eikä alue ole suunnittelutarvealuetta
- Mikäli suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös (kohdat 1. ja 2.) on myönteinen, tulee käyttötarkoituksen muutokselle hakea sen jälkeen rakennuslupa.

Vapaa-ajan asunnon (rakennuspaikan) käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi (2)

SUUNNITTELUTARVERATKAISU

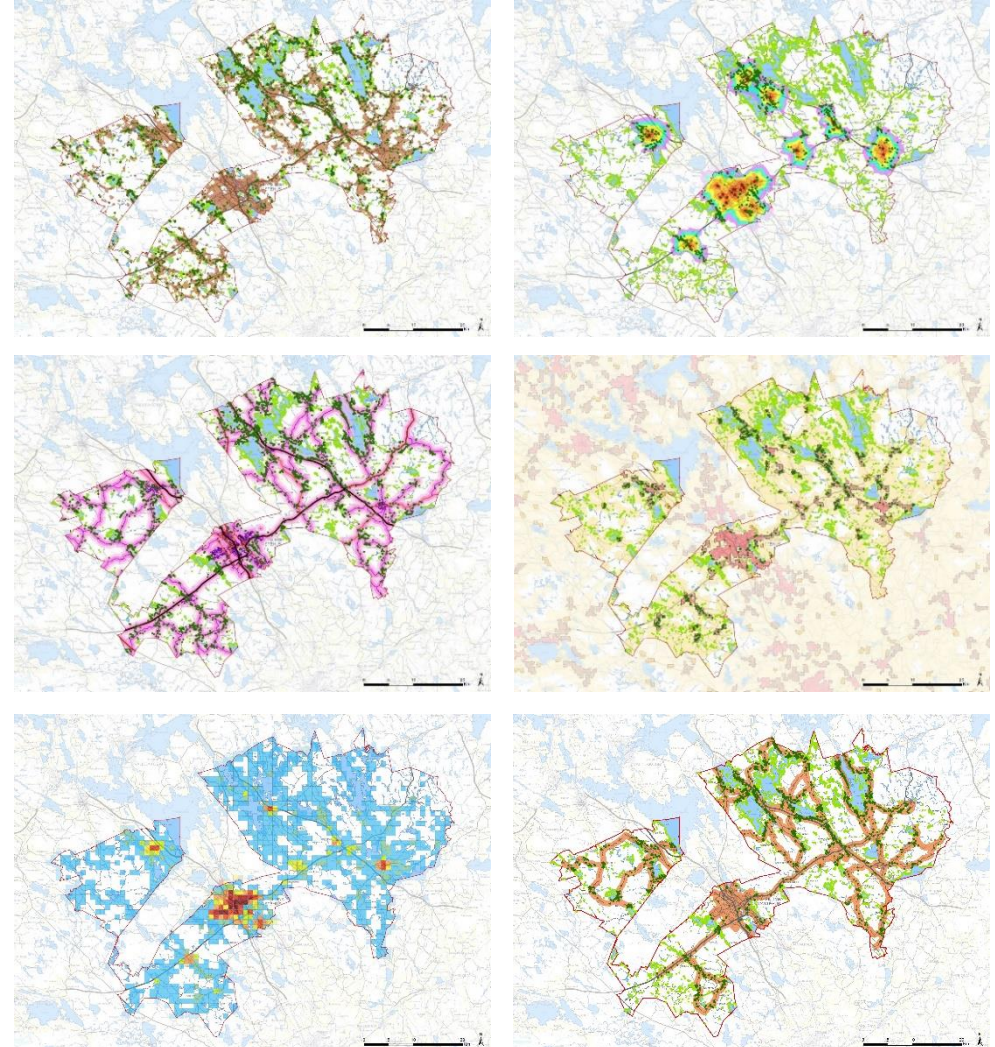
- Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.
- Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.
- Rakentaminen suunnittelutarvealueelle edellyttää, että tutkitaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolo.

POIKKEAMISLUPA

- Ranta-alueella maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittavan poikkeamisluvan myöntää kunta.
- Poikkeamisluvan edellytyksenä on, ettei rakentaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle, alueiden muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa luonnon-suojelullisten ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).
- Ranta-alueella lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi ratkaistaan pääsääntöisesti kaavoituksella. Haettaessa poikkeamislupaa muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Edellytyksenä rakennuspaikan muodostumiselle on, että rakennuspaikka on aikaisemmin ollut vakituisen asumiseen käytetty tai sen tulee tukeutua olemassa olevaan kyläasutukseen ja olemassa oleviin palveluihin.
- Hämeenlinnassa valtaosa rannoista on kaavoitettu loma-asumiselle. Loma-asuntojen (rakennuspaikkojen) muuttaminen pysyvään asumiseen vaatii tällöin useimmiten yleiskaavan muutoksen.

Tausta-analyysit

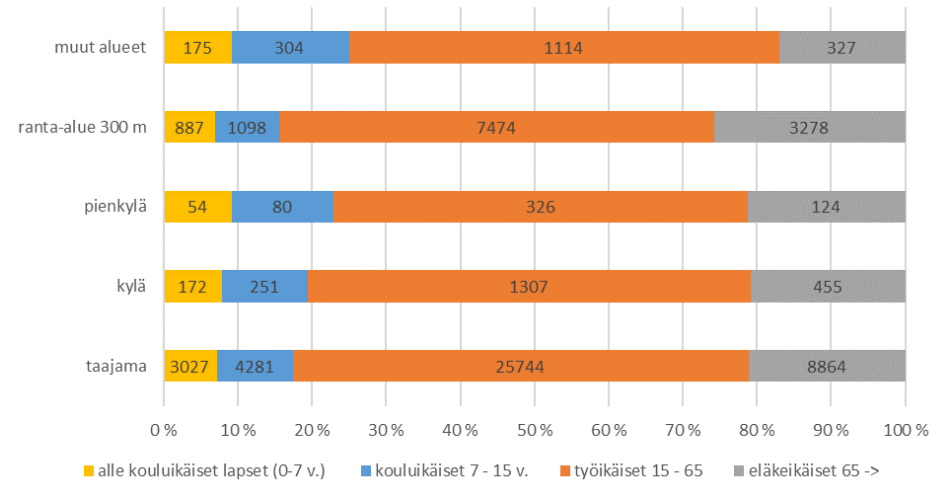
- Selvitystyötä varten kerättiin tarpeellinen tausta-aineisto, joiden pohjalta tehtiin tausta-analyysejä, joissa tarkasteltiin:
 - Asukasmäärää ja sen muutoksia
 - Vapaa-ajan asuntojen rakennusvuosia
 - Vapaa-ajan asuntojen sijaintia suhteessa vakituisesti asuttuun vyöhykkeeseen ja YKR-alueisiin
 - Vapaa-ajan asuntojen sijaintia suhteessa kouluihin ja muihin palveluihin
 - Vapaa-ajan asuntojen sijaintia suhteessa vesihuoltoverkkoon
 - Vapaa-ajan asuntojen sijaintia suhteessa maantieverkkoon
 - Vapaa-ajan asuntojen sijaintia suhteessa julkiseen liikenteeseen
 - Hämeenlinnan kyliä
- Tausta-analyysit on esitelty tarkemmin liitteessä 1.



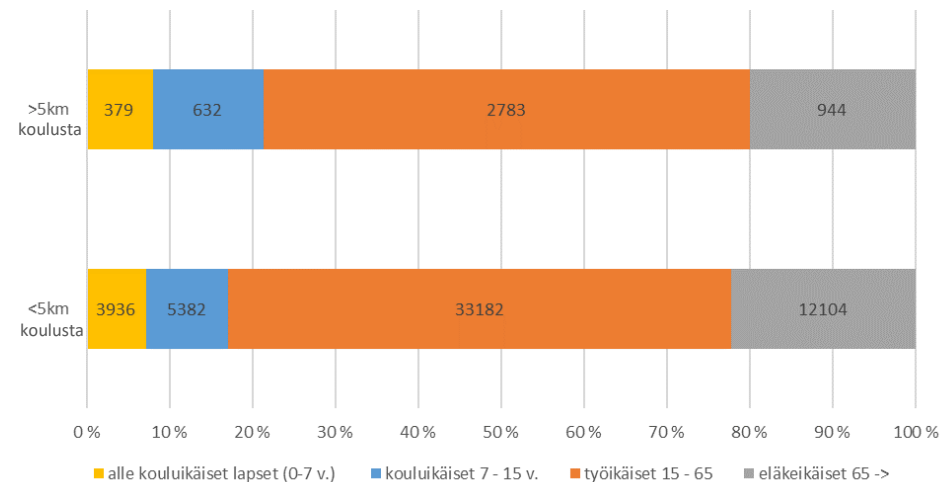
Väestöanalyysi

- Tausta-analyysien lisäksi työn pohjaksi tehtiin vyöhykekohtainen väestöanalyysi.
- Tilastokeskuksen ruututietokannan perusteella luotiin ikäprofiilit eri vyöhykkeillä asuvasta väestöstä. Ikäprofiilien avulla oli mahdollista arvioida verotulojen mahdollisia muutoksia, jos loma-asuntojen käyttötarkoitus muutetaan vakituiseen asumiseen. Käytettyjä vyöhykkeitä olivat:
 - Ranta-aluevyöhyke (< 300 m rannasta)
 - YKR-taajama-alue
 - YKR-kyläalue
 - YKR-pienkyläalue
 - Muut alueet
- Ruututietokannan perusteella tehtiin myös analyysi kouluikäisten määrästä suhteessa etäisyyteen kouluista. Analyysin avulla oli mahdollista arvioida kuinka suuri lisäys koulukuljetusten määrässä on mahdollinen, jos loma-asuntojen käyttötarkoitus muutetaan vakituiseen asumiseen.

Väestön ikäprofiili vyöhykkeittäin



Väestön ikäprofiili suhteessa koulujen etäisyyteen



Vuorovaikutus

- Konsultti kehitti ja työsti edullisuusvyöhykettä kahdessa työpajassa, jonka osallistujat koostuivat kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen puheenjohtajistosta, valtuustoryhmien puheenjohtajista, kaupungin johtoryhmästä ja kaupunkirakenteen rantarakentamisen asiantuntijoista.
- Työpajat ja niiden tulokset on esitelty tarkemmin liitteessä 2.

TYÖPAJA 1: 2.3.2020

Edullisuusvyöhykkeet

- Työpajassa esiteltiin Hämeenlinnan ranta-asumisen selvitystyötä.
- Tavoitteena oli löytää parhaat kriteerit ja arvottaa niiden tärkeyttä edullisuusvyöhykkeen (vyöhykkeen, jolla vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituisen asumisen käyttöön on yhdyskuntarakenteen ja kuntatalouden kannalta järkevää) muodostamiseksi.

TYÖPAJA 2: 6.4.2020

Vaikutusten arviointi

- Työpajassa esiteltiin 1. työpajan tulokset sekä konsultin tekemä vyöhykeanalyysi sekä alustava vaikutusten arviointi.
- Tavoitteena oli löytää ohjaava raja edullisuusvyöhykkeelle sekä mitkä vaikutukset ovat merkittävimpiä lopullista edullisuusvyöhykerajasta tehtäessä.

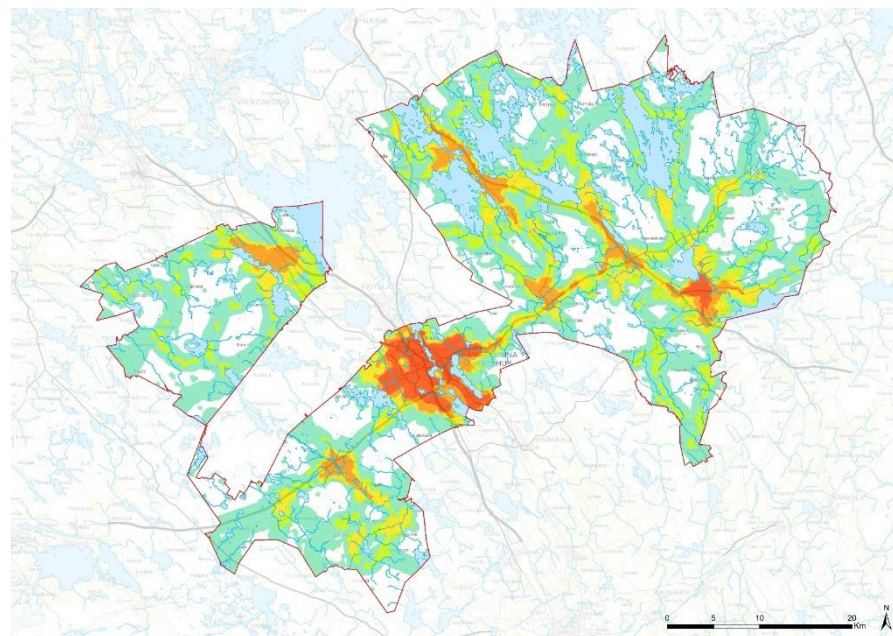
Vyöhykeanalyysi ja skenaariot

- Vyöhykeanalyysi
- Edullisuusvyöhykeskenaariot

Vyöhykeanalyysi

- Tausta-analyysien ja ensimmäisen työpajan tulosten kautta edullisuusvyöhykkeen muodostamista varten valittiin seitsemän eri teemaa, jotka jakaantuivat 18 eri tarkastelukategoriaan.
- Jokainen kategoria pisteytettiin niiden merkittävyyden perusteella.
- Tarkastelukategoria-alueiden yhteispisteiden avulla luotiin kartta, jossa voitiin tarkastella eri edullisuusvyöhykevaihtoehtoja.

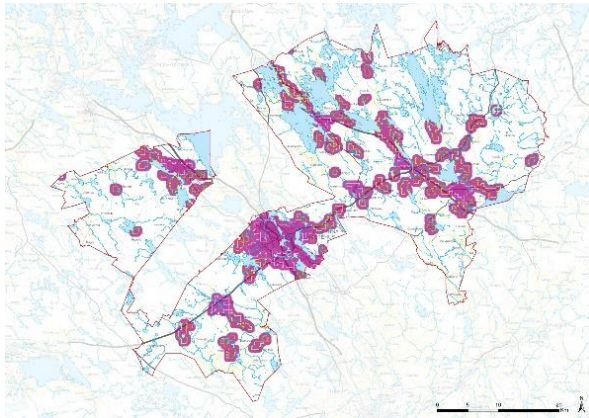
Teema	Tarkastelu	Pisteet
vakituisen asutuksen läheisyys	< 250 m vakituisesta asutuksesta	10
vakituisen asutuksen tiheys	YKR-taajama-alue + 500 m:n bufferi	10
vakituisen asutuksen tiheys	YKR-kyläalue + 500 m:n bufferi	8
vakituisen asutuksen tiheys	YKR-pienkyläalue + 500 m:n bufferi	6
vakituisen asutuksen tiheys	Hämeen kylät ry:n listaamaa kylä, joka puuttuu YKR-aineistosta	4
Palvelut	YKR-taajama, jossa > 30 palvelua	8
Palvelut	YKR-taajama, jossa 21 - 30 palvelua	6
Palvelut	YKR-taajama, jossa 11 - 20 palvelua	4
Palvelut	YKR-taajama, jossa 1 - 10 palvelua	2
Aktiiviset kylät	Aktiivisimmat kylät = (Hämeen kylien arvio)	2
Tieverkoston läheisyys	< 500 m valta-, kanta-, seutu- tai yhdystiestä	10
Tieverkoston läheisyys	< 1 km valta-, kanta-, seutu- tai yhdystiestä	6
Peruskoulut	Tietä pitkin < 3 km	7
Peruskoulut	Tietä pitkin < 5 km	5
vesi- ja viemärihuollon saatavuus	Vesihuoltoverkon alue, tai < 150 m vesihuoltoverkon alueesta	4
vesi- ja viemärihuollon saatavuus	150 - 500 m vesihuoltoverkon alueesta	2
joukkoliikenteen saavutettavuus	Vakilinjat	4
joukkoliikenteen saavutettavuus	Kutsubussit	2



Edullisuusvyöhykeskenaariot

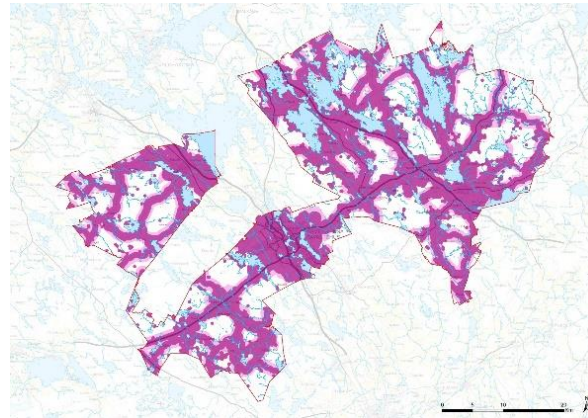
- Alueittaisen pisteytyksen avulla luotiin kolme eri skenaariota mahdollisista edullisuusvyöhykevaihtoehdoista.

SKENAARIO 0



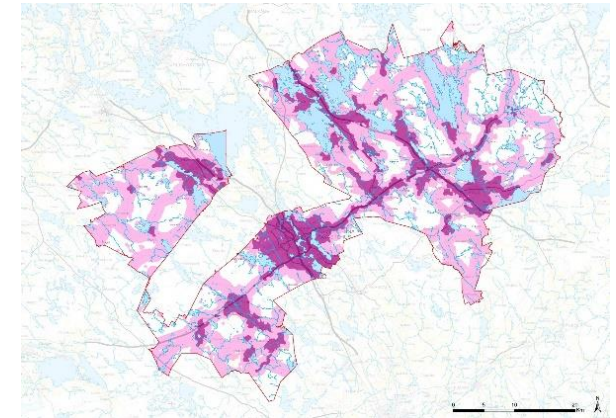
- 0. skenaariossa ei esitetä muutoksia nykykäytäntöön.
- Vapaa-ajan asuntojen (rakennuspaikkojen) muuttamista vakituiseen asumiseen suositetaan YKR-taajama, -kylä ja -pienkyläalueilla, sekä niiden välittömässä läheisyydessä.
- Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 3070 vapaa-ajan asuntoa.

SKENAARIO 1



- 1. skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % vyöhykeanalyysin maksimipisteistä.
- Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6700 vapaa-ajan asuntoa.

SKENAARIO 2



- 2. skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % vyöhykeanalyysin maksimipisteistä
- Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2330 vapaa-ajan asuntoa.

Optimaalisen edullisuusvyöhykkeen valinta: Rakennuskohtainen vaikutusten arviointi

- Rakennuskohtainen vaikutusten arviointi
- Edullisuusvyöhyke
- Käyttötarkoituksen muutospaine edullisuusvyöhykkeellä

Rakennuskohtainen vaikutusten arviointi

- Tehtyjen analyysien perusteella jokaiselle vapaa-ajan asunnolle laskettiin niiden sijainnin perusteella vaikuttavuuspisteet (0 – 3 pistettä). Vaikutukset jaettiin kolmeen eri teemaan. lisäksi laskettiin rakennuskohtainen taloudellinen tulo- ja menoarvio (ns. kustannus-hyötysuhde) Hämeenlinnan kaupungin näkökulmasta.

TEEMAT & VAPAA-AJAN ASUNNON SIJAINTI

ILMASTO

- Rakennuksen sijainti suhteessa YKR:n keskustan reuna- vyöhykkeeseen (3 p.)
- Rakennuksen sijainti suhteessa YKR:n keskustan reunavyöhyke / joukkoliikenne vyöhykkeeseen (2 p)
- Rakennuksen sijainti suhteessa YKR:n joukkoliikennevyöhykkeeseen (1 p)
- Rakennuksen sijainti suhteessa YKR:n autovyöhykkeeseen ja muihin alueisiin (0 p.)

KYLÄYHTEISÖ

- Rakennuksen sijainti suhteessa Hämeenlinnan toiminnallisiin kyliin (toiminnallinen kylä alle 500 m) 3 p. ja muut alueet 0 p.

YHDYSKUNTARAKENTEEN HAJAUTUMINEN

- Rakennuksen sijainti suhteessa YKR:n taajama- (3 p.), kylä- (2 p.) tai pienkyläalueisiin (1 p.) sekä muut alueet (0 p.)

TALOUDELLINEN TULO- JA MENOARVIO

INFRAN RAKENTAMISKUSTANNUKSET

- Rakennuksen sijainti suhteessa tieverkostoon (< 500 m, 500 – 1 000 m, yli 1 000 m) ja teiden rakentamisen kustannukset (5 % tapauksissa yksityisen tien perusparannus kaduksi n. 500 euroa / m [alv 0 %])
- Rakennuksen sijainti suhteessa vesihuoltoverkostoon (< 150 m, 150 – 500 m, yli 500 m) ja vesihuoltoverkoston rakentamisen kustannukset (5 % tapauksissa vesihuoltoverkon rakentaminen n. 500 euroa / m [alv 0 %])

INFRAN YLLÄPITÖKUSTANNUKSET

- Teiden ylläpidon kustannukset (vuositasolla 5 % rakentamiskustannuksista, 30 vuotta)
- Vesihuoltoverkoston ylläpidon kustannukset (vuositasolla 5 % rakentamiskustannuksista, 30 vuotta)

KOULUKULJETUSKUSTANNUKSET

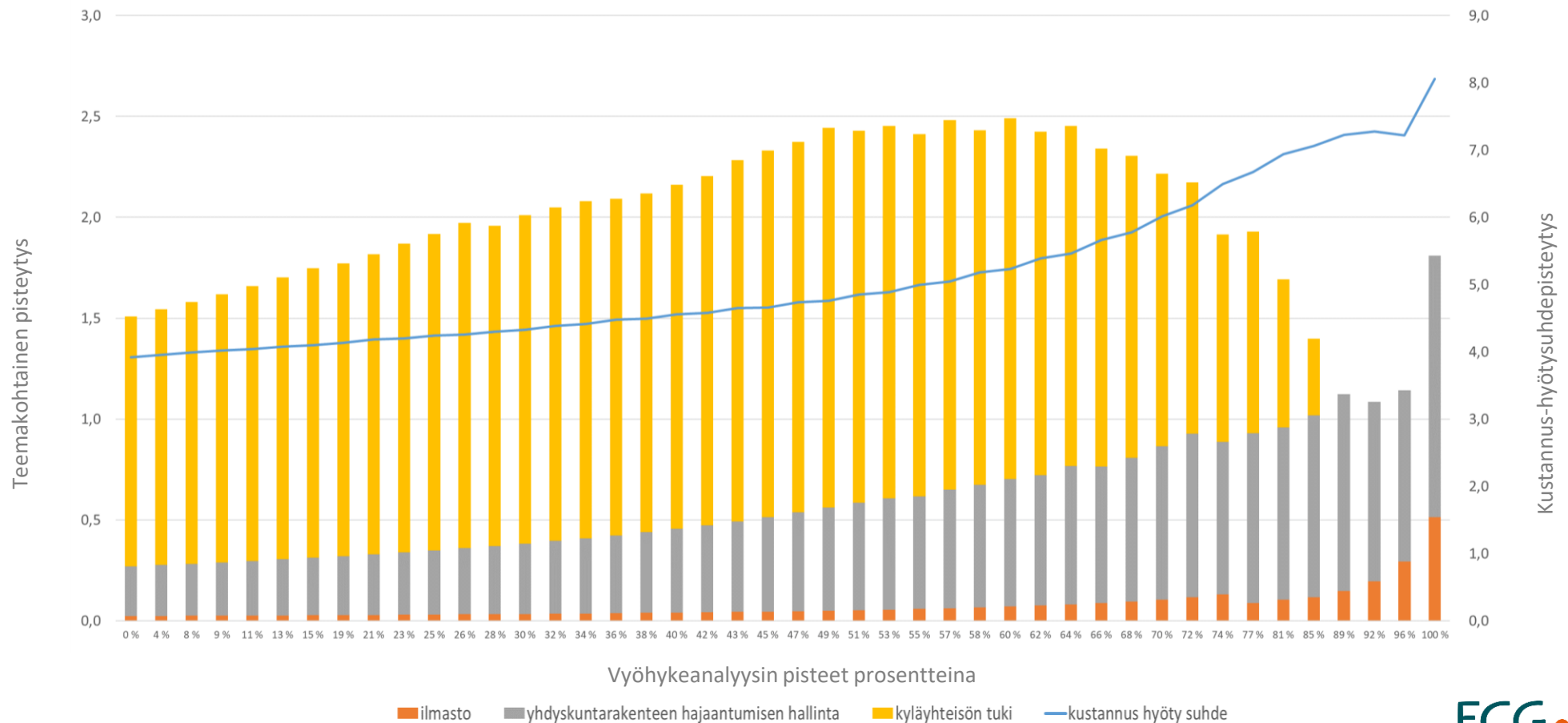
- Sijainti suhteessa kouluihin (kouluikäisten osuus väestöstä 13,3 % ja vuosikustannus n. 2 600 euroa oppilasta kohden [Kuntaliito 2015])

VEROTULOT JA VALTION OSUUDET

- Kunnallisverotulot (Työllisten osuus 18 – 64 -vuotiaasta väestöstä 68,90 %, työikäisten osuus [18 – 64 vuotta] väestöstä 58,68 %, asuntokuntien koko 2,46 hlö, efektiivinen veroaste 15,22 % ja veronalaiset tulot keskimäärin 30 407 / hlö vuositasolla, 30 vuotta)
- Kiinteistöverotulot (vakituisen asunnon kiinteistövero on 0,6 % ja vapaa-ajan rakennuksen kiinteistövero on 1,4 % [vuositasolla keskimäärin 180 euroa / rakennus], verotusarvon nousu muutoksen jälkeen 50 %, 30 vuotta).
- Valtion osuudet (keskimäärin 1 350 euroa asukasta kohden, 30 vuotta)

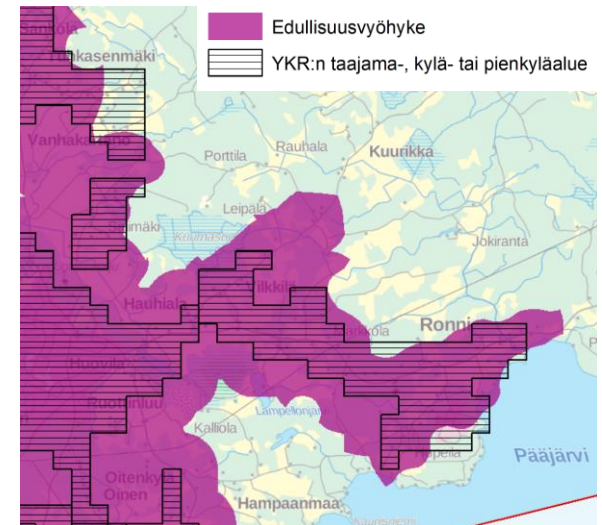
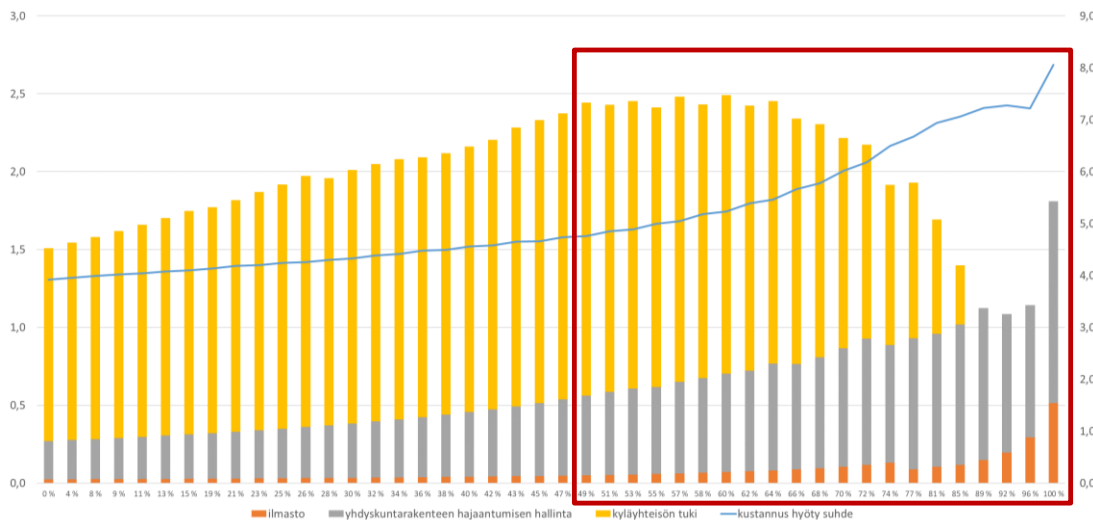
Vyöhykkeet ja rakennuskohtainen vaikutustenarviointi

- Rakennuksille annettujen pisteiden ja rakennusten sijoittumisen avulla voitiin tarkastella eri teemojen saamaa keskiarvoa ja kustannus-hyötysuhdetta vyöhykeanalyysissä muodostetuilla vyöhykkeillä.



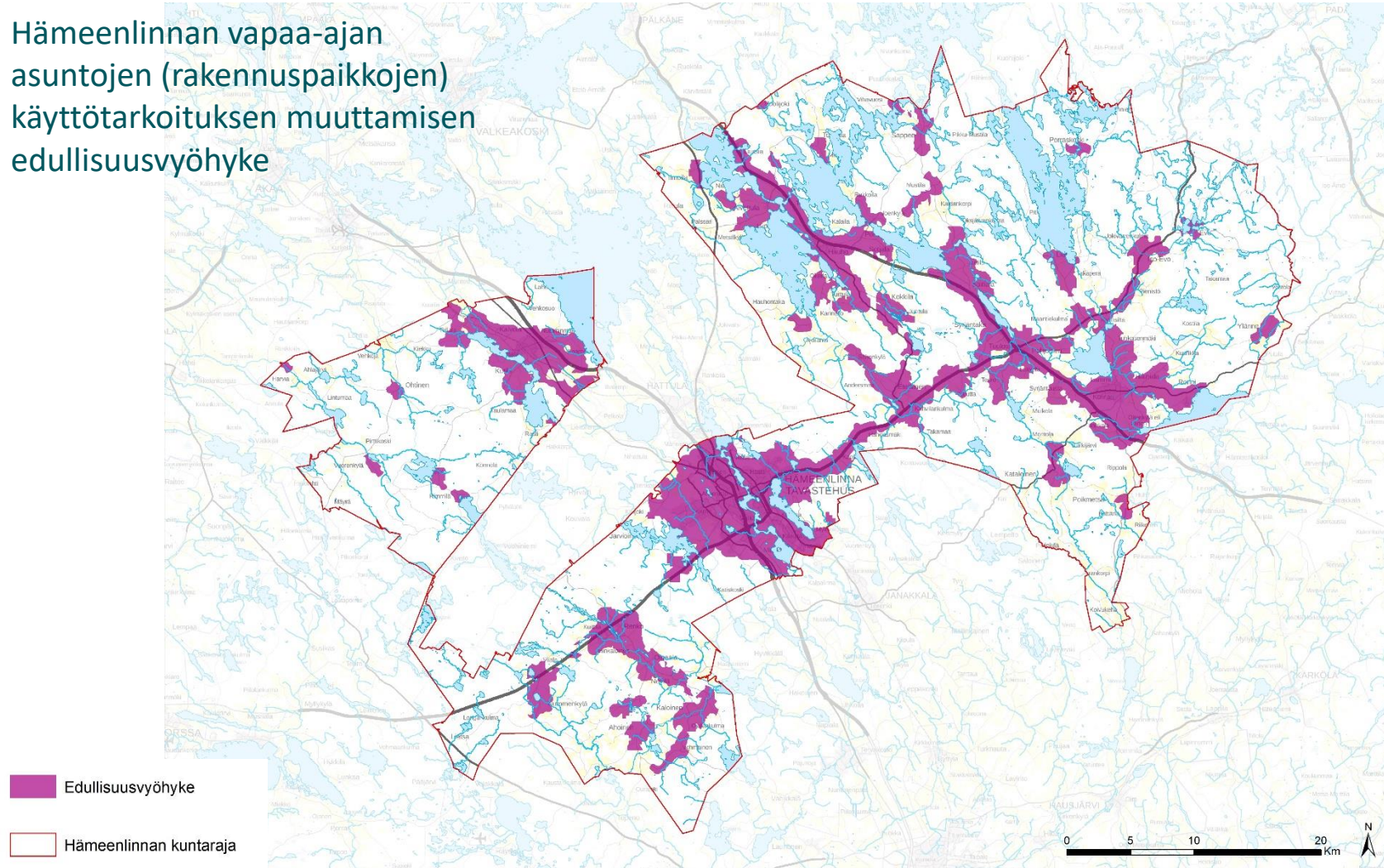
Edullisuusvyöhyke (1)

- Lopulliseksi edullisuusvyöhykkeeksi valittiin alueet, jotka olivat saaneet yli 49 % vyöhykeanalyysin maksimipisteistä. Tämä vyöhyke vastaa parhaiten tavoitteeseen löytää alue, jolla vakituinen asuminen ja loma-asuntojen (rakennuspaikkojen) käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kaupungin yhdyskuntarakenteen, talouden ja muiden asetettujen tavoitteiden kannalta järkevintä.
- Ranta-asumisen selvityksen yhteydessä nähtiin tärkeäksi tukea olemassa olevia kyliä ja niiden elinvoimaa edullisuusvyöhykkeen avulla. Vakituisen asumisen läheisyys sekä YKR-taajama-, -kylä- ja -pienkyläalueet asetettiin vyöhykeanalyysissä korkeaksi prioriteetiksi. YKR-alueiden mukanaolo varmistettiin vielä ottamalla ne erikseen mukaan vyöhykeanalyysin ja vaikutusten arvioinnin perusteella tehtyyn edullisuusvyöhykkeeseen.



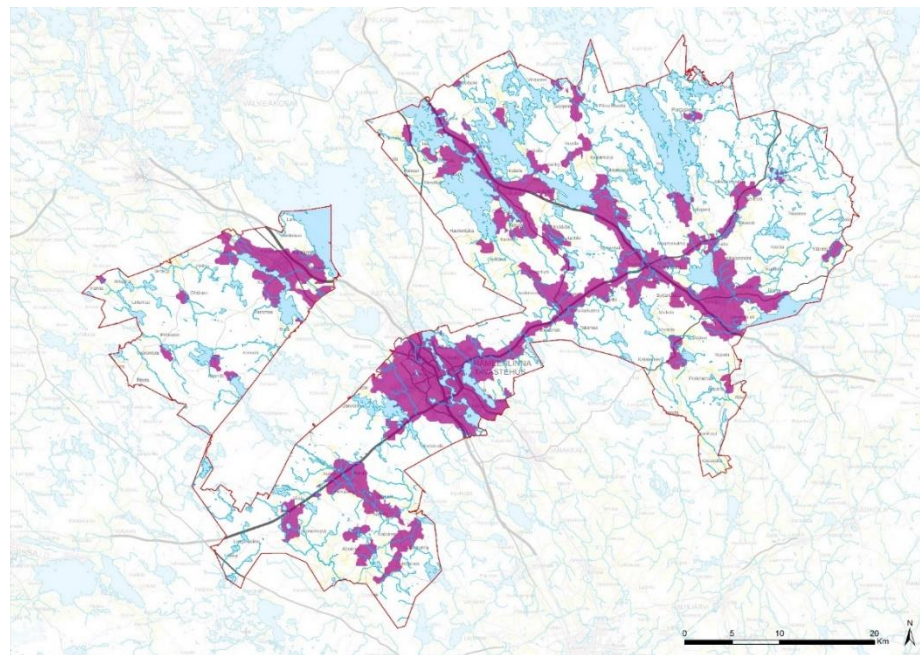
Edullisuusvyöhyke (2)

Hämeenlinnan vapaa-ajan
asuntojen (rakennuspaikkojen)
käyttötarkoituksen muuttamisen
edullisuusvyöhyke



Käyttötarkoituksen muutospainne edullisuusvyöhykkeellä

- Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
- Mitä uudempi vapaa-ajan asunto on, sitä todennäköisemmin se soveltuu käyttötarkoitukseltaan muutettavaksi vakituiseen asumiseen.
 - Edullisuusvyöhykkeellä sijaitsevista vapaa-ajan asunnoista n. 480 on rakennettu vuonna 1990 tai myöhemmin.
 - Edullisuusvyöhykkeellä sijaitsevista vapaa-ajan asunnoista n. 790 on rakennettu vuonna 1980 tai myöhemmin.
- Vakituiseen asumiseen käytettäville tonteille on asetettu tiettyjä kriteerejä. Hämeenlinnan rakennusjärjestyksessä asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 4 000 m². Kuitenkin, jos tontti täyttää tiettyjä edullisen paikan kriteerejä, pinta-alan vaatimuksesta voidaan joustaa.
 - Edullisuusvyöhykkeellä sijaitsee n. 1 410 vapaa-ajan asunnon kiinteistöä, joiden pinta-alasta vähintään 2 500 m² sijaitsee edullisuusvyöhykkeen alueella.
 - Näillä edullisuusvyöhykkeillä sijaitsevilla yli 2500 m²:n kiinteistöillä tai kiinteistönosilla sijaitsee n. 1840 vapaa-ajan asuntoa.



Vaikutusten arviointi

- Vaikutukset kaupungin menoihin
- Vaikutukset kaupungin tuloihin
- MRL:n mukaiset vaikutukset

Vaikutusten arviointi

- Jokaisen edullisuusvyöhykeskenaarion sekä valitun edullisuusvyöhykkeen osalta tehtiin vertailu sekä asiantuntija-arviointi kolmen teeman kautta.

1. TEEMA

VAIKUTUKSET KAUPUNGIN MENOIHIN

- Infran rakentamiskustannukset
- Infran kunnossapitokustannukset
- Kuljetuskustannukset

2. TEEMA

VAIKUTUKSET KAUPUNGIN TULOIHIN

- Kunnallisverotulot
- Kiinteistöverotulot
- Valtion osuudet

3. TEEMA

MRL:N MUKAISET VAIKUTUKSET

- Ihmisten elinolot ja ympäristö
- Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto
- Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat
- Alue- ja yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne
- Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittyminen

Vaikutusten arviointi: kaupungin menot

Vaikutuksia:	SC0: (YKR + 500 metriä). Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee n. 3 070 vapaa-ajan asuntoa.	SC1: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6 700 vapaa-ajan asuntoa..	SC2: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 330 vapaa-ajan asuntoa.	Lopullinen skenaario: Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuvat YKR-taajama-, -kylä- ja –pienkyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
Infran rakentamiskustannuksiin - Kokoojakadun rakentaminen n. 700 euroa / m (alv 0 %) - Yksityisen tien perusparannus kokoojakaduksi n. 500 euroa / m (alv 0 %) - Vesihuoltoverkon rakentamiskustannukset n. 500 euroa / m (alv 0 %)	Olemassa oleva infra laajentuu nykyisten kyläalueiden ulkopuolelle (max. 500 metriä) Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu jonkin verran lisäkustannuksia infran rakentamisesta.	Yhdyskuntarakenne kehittyy myös kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueen ulkopuolella sekä sellaisilla alueilla, jotka ovat palvelujen saavutettavuuden kannalta vähemmän suotuisimpia. Hämeenlinnan kaupungille voi aiheutua merkittäviä lisäkustannuksia infran rakentamisesta.	Yhdyskuntarakenne kehittyy kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueilla sekä sellaisilla alueilla, jotka ovat palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisimpia. Hämeenlinnan kaupunki pystyy hallitsemaan ja ohjaamaan infran rakentamisen investointeja.	Yhdyskuntarakenne kehittyy kunnallisteknisten verkostojen vaikutusalueilla sekä sellaisilla alueilla, jotka ovat palvelujen saavutettavuuden kannalta suotuisimpia. Hämeenlinnan kaupunki pystyy hallitsemaan ja ohjaamaan infran rakentamisen investointeja, mutta jonkin verran vähemmän SC2 verrattuna.
Infran kunnossapitokustannuksiin Kunnossapitokustannukset vuositasona noin 5 % rakentamiskustannuksista	Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Hämeenlinnan kaupungille voi aiheutua merkittäviä lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu jonkin verran lisäkustannuksia infran kunnossapidosta.	Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu jonkin verran lisäkustannuksia infran kunnossapidosta, noin 15 % lisää SC2 verrattuna.
Kuljetuskustannuksiin - Koulukuljetusta järjestetään Hämeenlinnassa vuositasona n. 1 000 oppilaille. - Vuonna 2013 kuljetuskustannukset olivat vuositasona n. 2 600 euroa oppilasta kohden (Kuntaliito 2015).	Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu vähäiset lisäkustannukset kuljetusten järjestämisestä oppilaille sekä sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista.	Käyttötarkoituksimuutokset sallitaan myös kauemmas palveluista (yli 5 km) tai joukkoliikenneyhteyksistä. Hämeenlinnan kaupungille voi aiheutua kolme kertaa enemmän lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä sekä sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista SC2 verrattuna. Kuljetuskustannukset kasvavat vuositasona n. 2 600 euroa oppilasta kohden.	Käyttötarkoituksen muutoskohteet sijoittuvat lähelle palvelukeskittymiä tai joukkoliikenneverkoston yhteyteen. Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu vähäisiä lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille sekä sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista. Kuljetuskustannukset kasvavat vuositasona n. 2 600 euroa oppilasta kohden.	Käyttötarkoituksen muutoskohteet sijoittuvat lähelle palvelukeskittymiä tai joukkoliikenneverkoston yhteyteen. Hämeenlinnan kaupungille aiheutuu vähäisiä lisäkustannuksia kuljetusten järjestämisestä oppilaille sekä sosiaalihuoltolain mukaisista kuljetuspalveluista. Kuljetuskustannukset kasvavat vuositasona n. 2 600 euroa oppilasta kohden.

Vaikutusten arviointi: kaupungin tulot

Vaikutuksia:	SC0: (YKR + 500 metriä). Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee n. 3 070 vapaa-ajan asuntoa.	SC1: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6 700 vapaa-ajan asuntoa.	SC2: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 330 vapaa-ajan asuntoa.	Lopullinen skenaario: Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuvat YKR-taajama-, -kylä- ja – pienkyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
Kunnallisverotuloihin Keskimääräiset kunnallisverotulot olivat vuonna 2018 noin 3 500 euroa asukasta kohden.	Kaupungille syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 500 euroa uutta asukasta kohden.	Kaupungille syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 500 euroa uutta asukasta kohden. Verotuloja voi syntyä noin kolme kertaa enemmän SC 2 verrattuna ja noin kaksi kertaa enemmän SC 0 verrattuna.	Kaupungille syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 500 euroa uutta asukasta kohden, mutta laskennallisesti vähemmän SC0 verrattuna ja merkittävästi vähemmän SC1 verrattuna.	Kaupungille syntyy lisäverotuloja keskimäärin 3 500 euroa uutta asukasta kohden, mutta laskennallisesti vähemmän SC0 verrattuna ja merkittävästi vähemmän SC1 verrattuna, mutta enemmän SC2 verrattuna.
Kiinteistöverotuloihin - Keskimääräiset kiinteistöverotulot olivat vuonna 2018 noin 410 euroa asukasta kohden. - Vakituisen asunnon kiinteistövero on 0,6 % (vuositasolla keskimäärin 493 euroa / rakennus) - Vapaa-ajan rakennuksen kiinteistövero on 1,4 % (vuositasolla keskimäärin 180 euroa / rakennus).	Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 100 euroa / rakennus.	Kaupungin kiinteistöverotulot pienenevät kiinteistöveroprosentin muutoksesta johtuen. Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 100 euroa / rakennus. Kiinteistöverotuloja voi kokonaisuudessa syntyä noin kolme kertaa vähemmän SC 2 verrattuna ja noin kaksi kertaa vähemmän SC 0 verrattuna.	Kaupungin kiinteistöverotulot pienenevät kiinteistöveroprosentin muutoksesta johtuen, mutta muiden skenaarioiden verrattuna vaikutukset ovat pienempiä. Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 100 euroa / rakennus.	Kaupungin kiinteistöverotulot pienenevät kiinteistöveroprosentin muutoksesta johtuen, mutta SC0 ja SC1 verrattuna kielteiset vaikutukset ovat pienempiä. Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen verotulot vähenevät vuositasolla keskimäärin noin 100 euroa / rakennus.
Valtion osuuksiin Kaupungille syntyy valtion-osuustuloja keskimäärin 1 350 euroa asukasta kohden.	Kaupungille syntyy lisää valtionosuustuloja keskimäärin 1 350 euroa uutta asukasta kohden.	Kaupungille syntyy lisää valtionosuustuloja keskimäärin 1 350 euroa uutta asukasta kohden. Tuloja voi syntyä noin kolme kertaa enemmän SC 2 verrattuna ja noin kaksi kertaa vähemmän SC 0 verrattuna.	Kaupungille syntyy lisää valtionosuustuloja keskimäärin 1 350 euroa uutta asukasta kohden, mutta laskennallisesti vähemmän SC0 verrattuna ja merkittävästi vähemmän SC1 verrattuna.	Kaupungille syntyy lisää valtionosuustuloja keskimäärin 1 350 euroa uutta asukasta kohden, laskennallisesti jonkin veran enemmän SC2 verrattuna.

Vaikutusten arviointi: MRL:n mukaiset vaikutukset (1)

Vaikutuksia:	SC0: (YKR + 500 metriä). Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee n. 3 070 vapaa-ajan asuntoa.	SC1: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6 700 vapaa-ajan asuntoa.	SC2: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 330 vapaa-ajan asuntoa.	Lopullinen skenaario: Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuvat YKR-taajama-, -kylä- ja – pienkyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Paremmat edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen SC1 verrattuna. Skenaario antaa puitteet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa. Olemassa olevat palvelut ovat uusille asukkaille keskimäärin lähempänä SC1 verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.	Muiden skenaarioiden verrattuna kiinteistöt enemmän riippuvaisia kiinteistökohtaisista jätevesihuoltoratkaisuista. Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Muiden skenaarioiden verrattuna uudet asukkaat ovat enemmän riippuvaisia henkilöautoliikenteestä ja hajautetusta energiantuotannosta, joten hiilitaseen parantamiseksi on panostettava liikenteen ja energiantuotannon päästöjen vähentämiseen muilla keinoin. Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.	Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Paremmat edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen SC1 ja SC 0 verrattuna. Skenaario antaa puitteet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa. Olemassa olevat palvelut ovat uusille asukkaille keskimäärin lähempänä SC1 verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.	Ei merkittäviä vaikutuksia veden laatuun. Paremmat edellytykset vesihuoltoverkoston liittymiseen SC1 ja SC 0 verrattuna mutta jonkin verran huonommat SC2 verrattuna. Skenaario antaa puitteet kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa. Olemassa olevat palvelut ovat uusille asukkaille keskimäärin lähempänä SC1 verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia maa ja kallioperään. Arvot huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia.	Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia.	Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia.	Ei merkittäviä suoria tai epäsuoria vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi: MRL:n mukaiset vaikutukset (2)

Vaikutuksia:	SC0: (YKR + 500 metriä). Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee n. 3 070 vapaa-ajan asuntoa.	SC1: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6 700 vapaa-ajan asuntoa.	SC2: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 330 vapaa-ajan asuntoa.	Lopullinen skenaario: Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuvat YKR-taajama-, -kylä- ja – pienkyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	Yhdyskuntarakenteen laajenemisalueet sijoittuvat taajamien ja kylien välittömään vaikutuspiiriin. Skenaario antaa edellytykset taajamien ja kylien kehittymiselle palvelujen, asumisen ja työpaikkojen alueena. Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja. Skenaario antaa puitteet erityisesti kevyen liikenteen verkoston kehittämiselle ja kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa.	Yhdyskuntarakenne hajaantuu voimakkaammin muiden skenaarioiden verrattuna. Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja. Skenaario antaa puitteet maaseututieverkoston kehittämiselle. Maaseutualueilla uusien asukkaiden kaupungin sisäinen liikkuminen tapahtuu voittopuolisesti henkilöautolla. Skenaariossa käyttötarkoituks muutokset mahdollistetaan joukkoliikennekäytävien yhteyteen laajamassa mittakaavassa muihin skenaarioihin verrattuna.	Yhdyskuntarakenteen laajenemisalueet sijoittuvat taajamien ja kylien välittömään vaikutuspiiriin. Skenaario antaa edellytykset taajamien ja kylien kehittymiselle palvelujen, asumisen, työpaikkojen alueena. Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja. Skenaario antaa puitteet kevyen liikenteen verkoston kehittämiselle ja kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi kylissä ja taajamissa.	Yhdyskuntarakenteen laajenemisalueet sijoittuvat taajamien ja kylien sekä pienkylien välittömään vaikutuspiiriin. Skenaario antaa edellytykset taajamien ja kylien sekä pienkylien kehittymiselle palvelujen, asumisen, työpaikkojen alueena. Skenaario tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja energiahuollon verkostoihin. Kiinteistöillä on toisaalta mahdollista toteuttaa kestäviä energiantuotantoratkaisuja. Skenaario antaa puitteet kevyen liikenteen verkoston kehittämiselle ja kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi pienkylissä, kylissä ja taajamissa.

Vaikutusten arviointi: MRL:n mukaiset vaikutukset (3)

Vaikutuksia:	SC0: (YKR + 500 metriä). Alueella, jolla harkitaan käyttötarkoituksen muutoksia, sijaitsee n. 3 070 vapaa-ajan asuntoa.	SC1: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 10 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 6 700 vapaa-ajan asuntoa.	SC2: Skenaariossa edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 50 % maksimipisteistä. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 330 vapaa-ajan asuntoa.	Lopullinen skenaario: Edullisuusvyöhykkeenä esitetään alueet, jotka ovat saaneet yli 49 % maksimipisteistä tai sijoittuvat YKR-taajama-, -kylä- ja – pienkyläalueille. Edullisuusvyöhykkeen alueella sijaitsee n. 2 670 vapaa-ajan asuntoa.
Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	Kylät laajentuvat. Skenaario edistää maaseudun kulttuurimaiseman kestävää kehitystä. Ei vaikutuksia Inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Kylärakenne laajentuu ja hajaantuu voimakkaasti. Skenaario edistää jonkin verran maaseudun kulttuurimaisemaa. Ei vaikutuksia Inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Kylärakenne hajaantuu jonkin verran. Ei vaikutuksia Inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.	Kylärakenne hajaantuu jonkin verran. Ei vaikutuksia Inventoituun arvokkaaseen arkeologiseen, maisemalliseen ja kulttuurihistorialliseen perintöön.
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	Skenaario luo edellytyksiä kaupan palveluiden kehittämiselle kylien ja taajamien alueilla, mutta vähemmän SC1 verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario luo edellytyksiä kaupan palveluiden kehittämiselle kylien ja taajamien alueilla. Muihin skenaarioihin verrattuna potentiaalisesti isompi kaupungin asukkaiden määrä tuo lisäostovoima alueelle. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario luo edellytyksiä kaupan palveluiden kehittämiselle kylien ja taajamien alueilla mutta vähemmän kuin SC1. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.	Skenaario luo edellytyksiä kaupan palveluiden kehittämiselle kylien ja keskustan alueilla jonkin verran enemmän SC2 verrattuna. Ei merkittäviä vaikutuksia muuhun elinkeinoelämään.
Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	Skenaario edistää monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri-ikäisille asukkaille kaupungin alueella. Skenaario luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle sekä tukee historiallisen kylien ja kylätoiminnan säilyttämistä.	Muihin skenaarioihin verrattuna edistää eniten monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri-ikäisille asukkaille kaupungin alueella. Skenaario luo edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle.	Edistää jonkin verran monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri-ikäisille asukkaille kaupungin alueella. Skenaario luo parhaat edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle sekä tukee parhaiten historiallisen kylien säilyttämistä.	Edistää jonkin verran monipuolista asumismuotojen tarjontaa eri-ikäisille asukkaille kaupungin alueella. Skenaario luo hyvät edellytykset olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiselle sekä tukee parhaiten historiallisen kylien säilyttämistä.

Yhteystiedot

Hämeenlinnan kaupunki

Niklas Lähteenmäki, maankäytön suunnittelujohtaja

Tarja Majuri, kaupunkirakennejohtaja

Jari Mettälä, asemakaava-arkkitehti

Eeva-Maija Hyvärinen, kaava-suunnittelija

Katja Ojala, kaava-suunnittelija

Jenni Sabel, infran suunnittelupäällikkö

Anitta Käenniemi, rakennustarkastaja

Juha Henttonen, rakennusvalvontapäällikkö

etunimi.sukunimi@hameenlinna.fi

Hämeenlinnan kaupunki

PL 84, 13101 Hämeenlinna

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Jan Tvrdý, projektipäällikkö

Sini Mäkeläinen, suunnittelija

etunimi.sukunimi@fcg.fi

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Osmontie 34,
00610 Helsinki