

Tervalammen osayleiskaava 1123

MITOITUSRAPORTTI

Vihdin kunta

3.10.2023

P45723

Sisällys

1	JOHDANTO.....	4
2	MITOITUSPERIAATTEET	6
2.1	Ohjausvaikutus	6
2.2	Mitoituksen lähtökohdat ja tavoitteet.....	6
2.3	Kuivan maan alue ja ranta-alue.....	7
2.4	Emätilaperiaate	10
2.5	Kuivan maan edullisuusvyöhykeanalyysi	12
2.6	Muunnettu rantaviiva	34
3	MITOITUKSEN TULOKSET.....	38
4	LÄHTEET	39

Liitteet

Liite 1: Kuivan maan mitoitustaulukot

Liite 2: Ranta-alueiden mitoitustaulukot

3.10.2023

OM

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

1 JOHDANTO

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 20 §:n mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön suunnittelusta alueellaan. Kunnalla on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva harkintavalta ja lisäksi perustuslain 15 §:n rajoissa myös oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja esimerkiksi siitä, miten paljon rakentamista alueelle voidaan osoittaa.

Tervalammella rakentamisen ohjaamisessa on taustalla tavoite säilyttää Tervalampi kylämäisenä, luonnonläheisenä alueena. Toisin sanoen osayleiskaavan tavoitteena on estää taajamamaisen asutuksen syntyminen Tervalammen kylällä. Lisäksi, kun tavoitteena on, että osayleiskaava ohjaa suoraan rakentamista kuivalla maalla (MRL 44 §) ja rantavyöhykkeellä (MRL 72 §), alueen rakentaminen tulee suunnitella siten, ettei asemakaavakynnys ylity.

Kaavaa laadittaessa ja rakennuspaikkoja osoitettaessa on sovellettava perustuslain 6 §:ssä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta. Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää muun muassa, ettei maanomistajia aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen ole maankäyttöliisiä perusteita. Kaavan tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti.

Uusien asuinrakennuspaikkojen määrän ja sijainnin osoittaminen perustuukin kaava-alueelle laadittuihin yhtenäisiin ja yleisesti käytössä oleviin mitoituksiin, joiden tehtävänä on taata yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu. Tervalammella kaava-alueen mitoitus on jaettu kahteen osaan: rantavyöhykkeen mitoitukseen ja ns. kuivan maan mitoitukseen. Näillä kummallakin alueella on omat mitoitusperusteensa ja poikkileikkausajankohta.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisessa on vakiintunut apuvälineeksi emätilaperiaate. Sitä on käytetty niin ranta-alueiden kaavoituksessa kuin myös kylä- ja maaseutualueille laadittavissa yleiskaavoissa sekä poikkeuslupia ja suunnittelutarveratkaisuja koskevassa lupaharkinnassa. Emätilaperiaatetta käytettäessä selvitetään emätilasta erotetut rakennuspaikat sekä näillä ja emätilalla tapahtunut rakentaminen, jonka jälkeen tilannetta verrataan olosuhteiltaan samankaltaisiin emätiloihin.

Samankaltaisten olosuhteiden selvittämiseksi alueella määritellään edullisuusvyöhykkeet. Ranta-alueilla olosuhteet huomioidaan laskemalla muunnettu rantaviiva. Niiden avulla huomioidaan myös suunnittelulle asetetut tavoitteet ja muut lähtökohdat. Edullisuusvyöhykkeiden ja muunnetun rantaviivan käyttäminen on erityisesti tarpeen, kun laaditaan suoraan rakentamista ohjaavaa kylä- ja maaseutualueiden yleiskaavaa.

Edullisuusvyöhykkeiden ja muunnetun rantaviivan avulla konkretisoidaan myös suunnittelulle laissa asetettuja sisältövaatimuksia: laadittaessa kylä- ja maaseutualueille mitoittavia yleiskaavoja rakentamismahdollisuudet tulee määritellä maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten asettamisissa puitteissa.

3.10.2023

OM

Rakentamismahdollisuuksien määrittämisessä on huomioitava maakuntakaavan ohjausvai-
kutukset (MRL 32 §) ja muut yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) etenkin yhdyskuntara-
kenteen kannalta.

Tässä mitoitusraportissa on kuvattu, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu on var-
mistettu Tervalammen osayleiskaava-alueella huomioiden samalla alueen eri osien olosuh-
teet ja muut lähtökohdat. Raportissa kuvataan menetelmät tasapuolisuuden varmistamiseksi sekä menetelmien avulla muodostuneet rakennuspaikat.

2 MITOITUSPERIAATTEET

2.1 Ohjausvaikutus

Tervalammen osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeusvaikutteisena siten, että sen perusteella voi myöntää suoraan rakennusluvat osayleiskaavassa osoitetuille alueille. Osayleiskaava ohjaa myös asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä.

Osayleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennusluvat sekä kuivalle maalle MRL 44.1 §:n että ranta-alueelle MRL 72.1 §:n niillä alueilla kuin kaavassa on osoitettu. Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisen asumisen rakentamismahdollisuudet Tervalammen kaava-alueella. MRL 44 §:ssä säädetty suunnittelutarve kuivalla maalla ja MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella on ratkaistu emätilaperiaatteeseen perustavalla mitoituksella.

Osayleiskaava-alueella voimassa oleva Pohjantalon ranta-asemakaavan 3 eteläosa jää voimaan osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen, kunnes se muutetaan tai kumotaan.

2.2 Mitoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohtaisesti rakentamismahdollisuuksien määrittelyssä on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä säädettyjen yleiskaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaavan ohjausvaikutus ja muut yleiskaavan sisältövaatimukset etenkin yhdyskuntarakenteen kannalta. Maakuntakaavassa, joka välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tarkempaan kaavoitukseen, Tervalammen kaava-alue on osoitettu pääosin ns. valkoiseksi alueeksi, johon ei kohdistu maakunnallisia aluevarausmerkintöjä ja jota koskevat kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Suunnittelumääräykset on käyty läpi Tervalammen osayleiskaavan kaavaselostuksessa (luku 4.1.2 Maakuntakaavoitus).

Tervalammen osayleiskaava-alueen rakentamismahdollisuuksien määrittelyssä keskeisenä lähtökohtana ovat olleet erityisesti seuraavat kaavatyölle asetetut tavoitteet:

- alueen säilyttäminen kylämäisenä – taajamarakenteen ja sen myötä syntyvän asemakaavakynnyksen muodostumisen estäminen
- eheä kylärakenne, missä uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa kylän ytimeen olemassa olevaan rakennuskantaan tukeutuen, lähelle Tervalammentietä ja olemassa olevaa/suunniteltua infra-/vesihuoltoverkostoa
- alueen luontoarvojen ja kulttuuriperinnön huomioiminen suunnittelussa
- saavutettavuus

3.10.2023

OM

Työssä on ollut lähtökohtana huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu lain edellyttämällä tavalla. Lisäksi on huomioitu maanomistajien ja kyläläisten toiveet mahdollisuuksien mukaan huomioiden muut lähtökohdat ja tavoitteet.

Ranta-alueiden osalta kaavan tavoitteena on ollut osoittaa riittävästi rakentamiselta vapaaksi jääviä ja virkistyskäyttöön soveltuvia ranta-alueita sekä huomioida yhteiset rantautumispaikat.

Mitoituksessa ja uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa on otettu huomioon Tervalammen kaavatyössä tehdyt selvitykset ja niiden suositukset. Selvityksissä ovat nousseet seuraavat tavoitteet:

- Rakennuspaikkojen osoittamista Nuuksion Natura-alueen läheisyyteen pyritään välttämään.
- Metsälain, vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltavien luontokohteiden alueille ei osoiteta uutta rakentamista.
- Muut yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi todetut alueet pyritään säilyttämään rakentamisen ulkopuolella, mikäli se on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleiskaavan kohtuullisuuden mukaan mahdollista.
- Muut luontokohteet pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan.
- Ekologisten yhteyksien olemassaolo ja kehittämismahdollisuudet pyritään turvaamaan.
- Kaava-alueen keskeiset avoimet maisematilat pyritään pääsääntöisesti jättämään rakentamisen ulkopuolelle.
- Arkeologisessa inventoinnissa esitetyt kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja. Kyseisille alueille ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä muutakaan kiinteitä muinaisjäännöksiä vaarantavaa maankäyttöä.
- Kaava-alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen säilymistä edistetään. Arvokkaat kulttuuriympäristöt otetaan huomioon uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa. Tervalammen kartanon alueen käyttö ratkaistaan asemakaavalla.

2.3 Kuivan maan alue ja ranta-alue

Mitoitustarkastelun ensimmäisessä vaiheessa kaava-alue on jaettu kuivan maan alueeseen ja ranta-alueeseen, koska niitä koskevat erilaiset tavoitteet. Kummallakin alueella on omat mitoitusperusteensa: ranta-alueella mitoitusperusteena on rakentamisen määrä rantaviivakilometriä kohden ja kuivan maan mitoitus perustuu kaava-alueelle tehtyyn edullisuusvyöhykeanalyysiin.

3.10.2023

OM

Mikäli kiinteistöllä ei ole omaa rantaviivaa ja se sijaitsee kokonaan tai osin rantavyöhykkeellä, se huomioidaan kuivan maan mitoituksessa. Mikäli tällainen kiinteistö saa uusia rakennuspaikkoja mitoituksessa, paikat pyritään sijoittamaan ensisijaisesti rantavyöhykkeen ulkopuolelle kuivalle maalle.

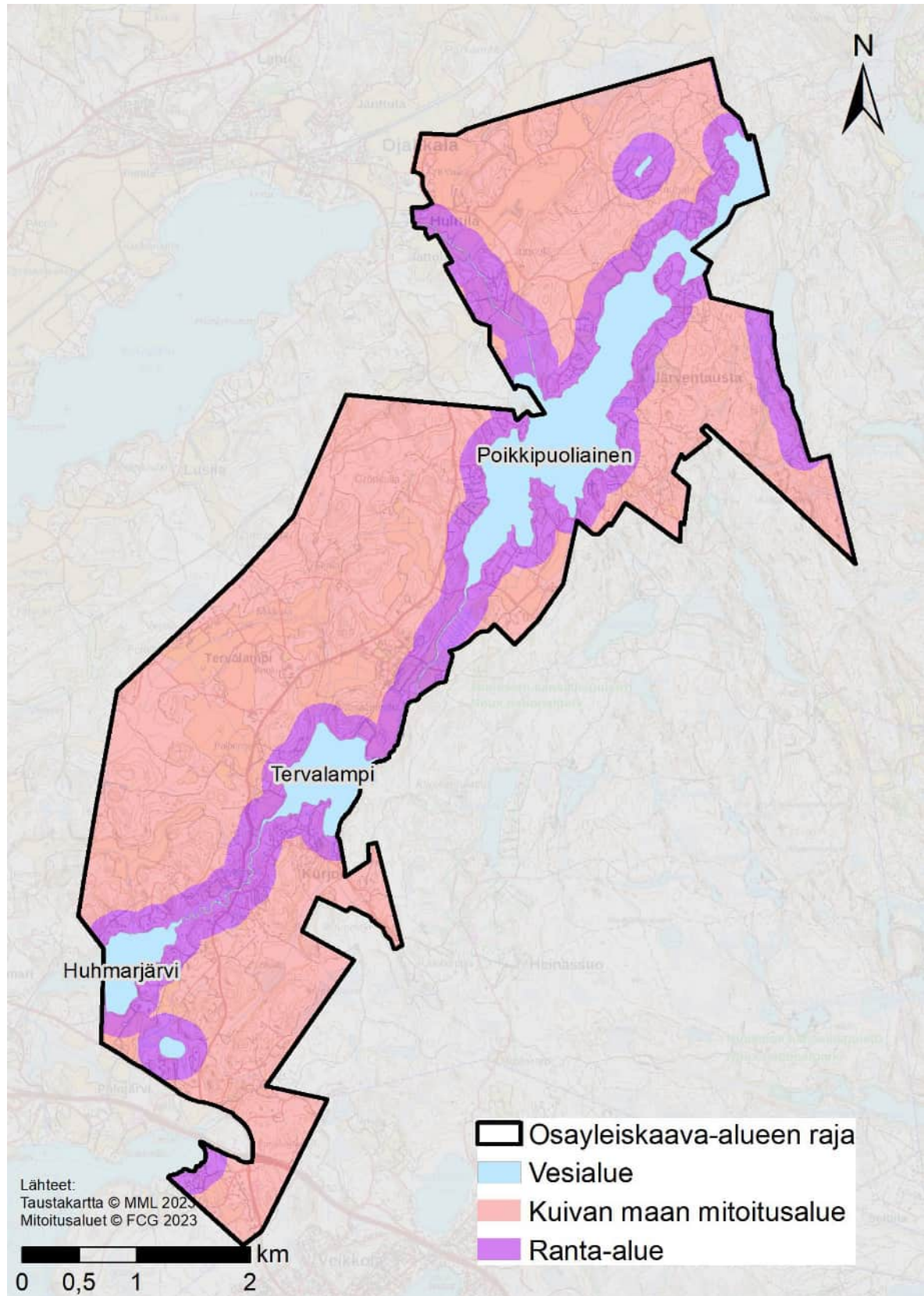
Rantavyöhyke

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Ranta-alue

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva vakituinen ja loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

(Ympäristöministeriö, Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu)



Kuva 1. Tervalammen osayleiskaava-alueen mitoitusalueet. Ranta-alueen leveytenä on käytetty oikeuskäytännössä vakiintunutta 200 metrin puskuria keskiveden rantaviivasta.

2.4 Emätilaperiaate

Kuivan maan alueen ja ranta-alueen määrittelyn jälkeen on vuorossa emätilatarkastelu, jonka tavoitteena on turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä kuivalla maalla että ranta-alueilla.

Emätilaperiaatetta käytettäessä selvitetään ensin emätilasta erotetut rakennuspaikat sekä näillä ja emätilalla tapahtunut rakentaminen valitun poikkileikkausajankohdan jälkeen. Seuraavaksi verrataan tilannetta niihin emätiloihin, jotka ovat olosuhteiltaan samankaltaisia. Olosuhteilla tarkoitetaan mm. emätilan sijaintia yhdyskuntarakenteessa, rakennettavuutta, maisemallisia näkökohtia, luonnonolosuhteita, infrastruktuuria ja palvelujen saatavuutta. Keskenään samanlaisten olosuhteiden selvittämiseksi kuivalla maalla määritellään edullisuusvyöhykkeet, joiden muodostumista käsitellään luvussa 2.5. Ranta-alueilla rantojen olosuhteet selvitetään muunnetun rantaviivan avulla, joka on puolestaan avattu luvussa 2.6.

Emätila

Emätilaperiaatteen lähtökohtana on jonkin poikkileikkausajankohdan mukaiset tilat, joita kutsutaan emätiloiksi. Poikkileikkausajankohdaksi ns. kuivan maan osalta on käytetty yleisimmin rakennuslain (370/1958) voimaantuloajankohtaa 1.7.1959. Ranta-alueilla taas on ollut käytössä joko em. rakennuslain voimaantuloajankohta tai rantakaavasäännösten voimaantuloajankohta 15.10.1969.

Poikkileikkausajankohta

Kuivan maan mitoituksessa poikkileikkausajankohta 1.7.1959 on edelleen käyttökelpoinen. Jossain tapauksissa se voi kuitenkin johtaa ei-toivottuun yhdyskunta- tai kylärakenteen hajautumiseen. Lisäksi ajankohta 1.7.1959 on koettu liian kaukaiseksi, eikä sitä ole koettu tasapuolisena. Niinpä kuivan maan osalta on alettu käyttää poikkileikkausajankohdaksi vaihtoehtoisesti voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulopäivää 1.1.2000, joka on luonteva päivitys vanhalle ajankohdalle ja tuo poikkileikkausajankohdan lähemmäs nykyhetkeä lisäten tasapuolisuuden kokemusta.

Tervalammen osayleiskaava-alueen mitoituksessa **kuivan maan** poikkileikkausajankohdaksi on valittu maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloajankohta 1.1.2000, koska se edistää ehyemmän kylärakenteen muodostumista ja kohtelee Tervalammen kaava-alueen maanomistajia tasapuolisemmin kuin aiempien ajankohtien käyttäminen. Lisäksi ajankohdan 1.1.2000 käyttö on perusteltua, koska Tervalammen alueen rakentaminen on ollut vilkastumaan päin ja aluetta käsitellään Tervalammen osayleiskaavassa ensimmäistä kertaa kokonaisuutena.

Rantavyöhykkeellä poikkileikkausajankohdaksi on valittu vanhan rakennuslain voimaantuloajankohta 1.7.1959, koska Tervalammen kaava-alueen rannat ovat jo hyvin tiheästi rakennettuja ottaen huomioon, että ranta-alueelle tulee jättää myös riittävästi vapaata rantaa ja rantautumispaikkoja.

3.10.2023

OM

Sekä rantavyöhykkeellä että kuivalla maalla emätila määräytyy poikkileikkausajankohdan mukaan. Emätila voi olla lohkomaton tai muodostua useista nykyisin voimassa olevista, poikkileikkausajankohdan jälkeen emätilasta erotetuista kiinteistöistä. Jos tila sijoittuu useamman leikkausajankohdan mukaiselle emätilalle, huomioidaan mitoituksessa ns. merkittävien emätila.

Olemassa olevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä erilliset saunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi. Samoin voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat lasketaan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi. Kuivan maan mitoituksessa emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi on katsottu myös ranta-alueelle rakennetut loma-asunnot, vakituiset asunnot, erilliset saunat sekä rakennus- ja poikkeamisluvat.

Esimerkki vuoteen 1959 ja vuoteen 2000 perustuvien emätilatarkastelujen eroista:

Kun emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 1959, emätilaksi katsotaan vuonna 1959 olemassa ollut tila/kiinteistö. Vuoden 1959 jälkeen muodostetut rakennuspaikat vähentävät emätilan rakentamismahdollisuuksia.

Emätilasta on lohkottu vuoden 1959 jälkeen 10 kiinteistöä/tilaa. Emätilalla ja viidellä lohkotulla kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeus, viisi lohkottua tilaa ovat rakentamattomia. Kaikkien 11 tilan pinta-ala riittää edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella rakennuspaikan saamiseen. Vuoteen 1959 perustuvassa mitoitusarkastelussa emätila saa kuitenkin vain kuusi rakennuspaikkaa. Näin ollen viisi lohkottua tilaa jäävät ilman rakennuspaikkoja, koska emätila on jo käyttänyt kaiken rakennusoikeutensa.

Kun emätilatarkastelun poikkileikkausvuosi on 2000, emätilaksi katsotaan vuonna 2000 olemassa ollut tila kiinteistö ja vasta vuoden 2000 jälkeen muodostetut rakennuspaikat vähentävät emätilan rakentamismahdollisuuksia.

Edellä mainitun vuoden 1959 emätilasta lohkotut 10 kiinteistöä/tilaa on lohkottu ennen vuotta 2000. Emätilalla ja viidellä lohkotulla kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeus, viisi lohkottua tilaa ovat rakentamattomia. Edelleen kaikkien 11 tilan pinta-ala riittää edullisuusvyöhyketarkastelun perusteella yhden rakennuspaikan saamiseen. Vuoteen 2000 perustuvassa mitoitusarkastelussa jokainen lohkottu tila katsotaan emätilaksi, jolloin jokaiselle kiinteistölle kuuluu yksi rakennuspaikka ja näin ollen myös vuoden 1959 mitoituksessa vaille jääneet lohkotut kiinteistöt saavat rakennuspaikan.

2.5 Kuivan maan edullisuusvyöhykeanalyysi

Kun kuivan maan emätilat ja niistä lohkotut kiinteistöt sekä kunkin emätilan käyttämät rakennuspaikat ovat tiedossa, seuraavana vaiheena on laatia edullisuusvyöhykeanalyysi. Sen avulla selvitetään kaava-alueen eri osien soveltuvuus rakentamiseen ja se, mitkä emätilat ovat olosuhteiltaan samankaltaisia ja vertailukelpoisia. Samalla taataan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä maanomistajien tasavertainen kohtelu, kun koko suunnittelualuetta tarkastellaan samoilla kriteereillä ja maanomistusoloista riippumatta.

Edullisuusvyöhykeanalyysi on paikkatietopohjainen menetelmä, jonka avulla suunnittelualueelle muodostetaan yhdyskuntarakenteen ja ympäristötekijöiden kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet. Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen olosuhteisiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvioitu erilaisten lähtökohtien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeiden avulla saadaan suosituksia siitä, miten rakentamista kannattaa sijoittaa kaava-alueella. Sen sijaan vyöhykkeet eivät määrittele rakentamisen lopullista määrää.

Edullisuusvyöhykeanalyysin perustana on valtakunnallisesti saatavilla oleva avoin data (esim. Maanmittauslaitoksen maastotietokanta, GTK:n maaperäkartta, Väyläviraston Digiroad). Aineistot ovat kaikille avoimia, julkisesti tuotettuja ja jatkuvasti päivittyviä. Avoimen datan tarjoaman perustiedon lisäksi lähtötietoina hyödynnetään aluekohtaisia aineistoja. Tervalammella tällaisia alueellisia lähtökohtia ovat olleet mm. Kylän ydinalue, tervalamentien läheisyys ja luontotiedot.

Tervalammen alueen vyöhykeanalyysiin on valittu rakentamisen ohjaamisen kannalta merkittäviä tekijöitä, joiden läheisyyteen rakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata tai joiden läheisyyteen rakentamista tulisi välttää. Tavoitteena on ohjata rakentaminen hyvälle rakennuspaikoille sekä siten, että kylärakenne ei hajautuisi merkittävästi.

Tervalammen osayleiskaava-alueen vyöhykeanalyysissä on huomioitu seuraavat tekijät:

- **Luontoarvot**

Vyöhykeanalyysissä on huomioitu luonnonsuojelualueet, Natura 2000 -alueet, pohjavesialueet ja vesistöt. Tervalammen luontoselvityksen päivityksessä tunnistetut luontoarvot on otettu huomioon arvokohteiden suosituksen mukaisesti.

- **Maisema-arvot**

Analyysissä on huomioitu sekä luonnonympäristön maisema-arvoja (kalliot, ranta ja tuulimuodostelmat, tuulirantakerrostuma ja maisemallisesti arvokkaat alueet) että rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja

- **Maaston muodot ja maankäyttö**

Analyysissa on huomioitu maaston kaltevuus, pellot, suot, yhtenäiset metsäalueet, kiviainesten ottoalueet sekä maaperän soveltuvuus rakentamiseen.

- **Liikenneyhteydet**

Olemassa oleva tieverkosto on huomioitu osana vyöhykeanalyysiä mitoittavia alueita määrittävinä tekijöinä. Jotta kaavassa osoitettava rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla, kaava-alueen läpi kulkevaa Tervalammentietä sekä seututietä 110 on painotettu vyöhykeanalyysissä uudisrakentamista suositteluvana tekijänä enemmän kuin alempia kokoojateitä.

Liikenneyhteyksien tarkastelussa huomioitiin myös joukkoliikenteen saavutettavuus.

- **Kunnallistekniikka**

Analyysissa on huomioitu kaava-alueella oleva ja suunniteltu vesihuoltoverkosto. Se on valittu yhdeksi mitoitettavia alueita määrittäväksi tekijäksi, jotta kaavassa osoitettava rakennusoikeus sijoittuisi yhdyskuntataloudellisesti järkevällä tavalla.

- **Yhdyskuntarakenne**

Analyysissa on huomioitu olemassa oleva kylärakenne ja rakennuskanta: uusi rakentaminen on tarkoituksenmukaista ohjata olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen. Lisäksi on huomioitu asemakaavoitettujen alueiden etäisyys.

Vyöhykeanalyysiin ei otettu mukaan palveluiden, kuten koulun ja päiväkodin etäisyyttä, koska ne ovat yli 2 km etäisyydellä kaava-alueelta. Näin ollen niillä ei voida katsoa olevan sellaista merkitystä, jolla olisi vaikutusta kaavassa osoitettavan lisärakentamisen sijoittumiseen.

- **Melu**

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevat melun kannalta merkittävimmät tekijät ovat Turunväylä (Vt 1) ja Vanha Turuntie (mt 110) sekä suunniteltu Turun tunnin juna hankkeeseen kuuluva Espoo-Salo oikorata.

Mikäli melualueelle muodostuu uusia rakennuspaikkoja, niiden osalta tulee rakennuslupavaiheessa huomioida, että rakenteet estävät melua riittävästi ja että esim. rakennusten sijoittelulla saadaan syntymään ohjearvojen mukainen piha-alue. Melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Seuraavassa taulukossa 1 seuraavalla sivulla on yhteenveto vyöhykeanalyysissä käytetyistä tekijöistä ja siitä, millä perusteella vyöhykkeet on muodostettu. Kuvissa 4-21 on esitetty kartoilla vyöhykeanalyysin tekijät.

3.10.2023

OM

Taulukko 1. Vyöhykeanalyysissä huomioidut tekijät.

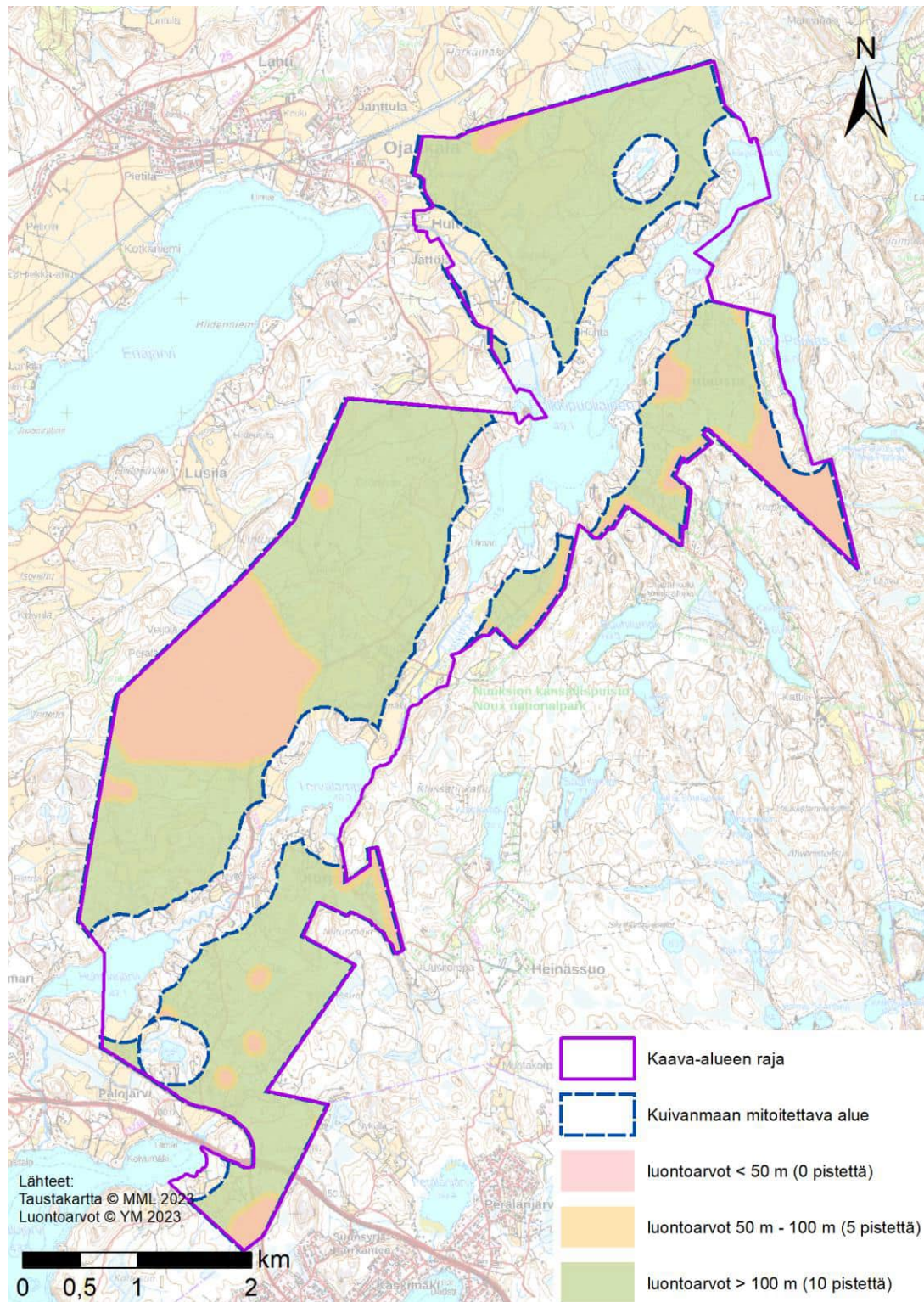
TEEMAKOHTAISET ANALYYSIT	10 pistettä	5 pistettä	0 piste
Kielteiset tekijät			
Luontoarvot ¹⁾ (YM)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 1-2	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 3	> 80 m	30 - 80 m	< 30 m
Luontoselvitys (FCG): Luontokohteiden arvoluokat 4	> 50 m	20 - 50 m	< 20 m
Maisema-arvot ²⁾ (YM, Uudenmaan liitto, Museovirasto)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Maaston kaltevuus (Maanmittauslaitoksen KM2)	< 5 %	5 - 10 %	> 10 %
Pellot (Maastotietokanta)	< 1 ha	1 - 2,5 ha	> 2,5 ha
Suot (Maastotietokanta)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Laajat yhtenäiset metsäalueet (Corine)	> 500 ha	50 - 500 ha	< 50 ha
Maaperä: turve + savi + lieju (GTK)	> 50 m	10 - 50 m	< 10 m
Kiviainesotto (Maastotietokanta)	> 100 m	50 - 100 m	< 50 m
Melualue 45 dB	> 50 m	10 - 50 m	< 10 m
Myönteiset tekijät			
Joukkoliikenteen saavutettavuus (Digiroad)	< 250 m	250 - 500 m	> 500 m
Asemakaavoitetut alueet (YM)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m
Kylän ydinalue	< 0 m (sijaitsee alueella)	0 - 100 m	> 100 m
Tervalammentie ja seututie 110 (Maastotietokanta)	< 300 m	300 - 1000 m	> 1000 m
Alemmat kokoojatiet (Maastotietokanta)	< 100 m	100 – 250 m	> 250 m
Vesihuolto (Vihdin kunta)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m
Rakennukset (Maastotietokanta)	< 50 m	50 - 100 m	> 100 m

¹⁾ Luonnonsuojelualueet, Natura 2000, pohjavesialueet ja vesistöt.

²⁾ Kallio-, ranta- ja tuulimuodostelmat, tuulirantakerrostumat, arvokkaat maisema-alueet sekä RKY-alueet.

3.10.2023

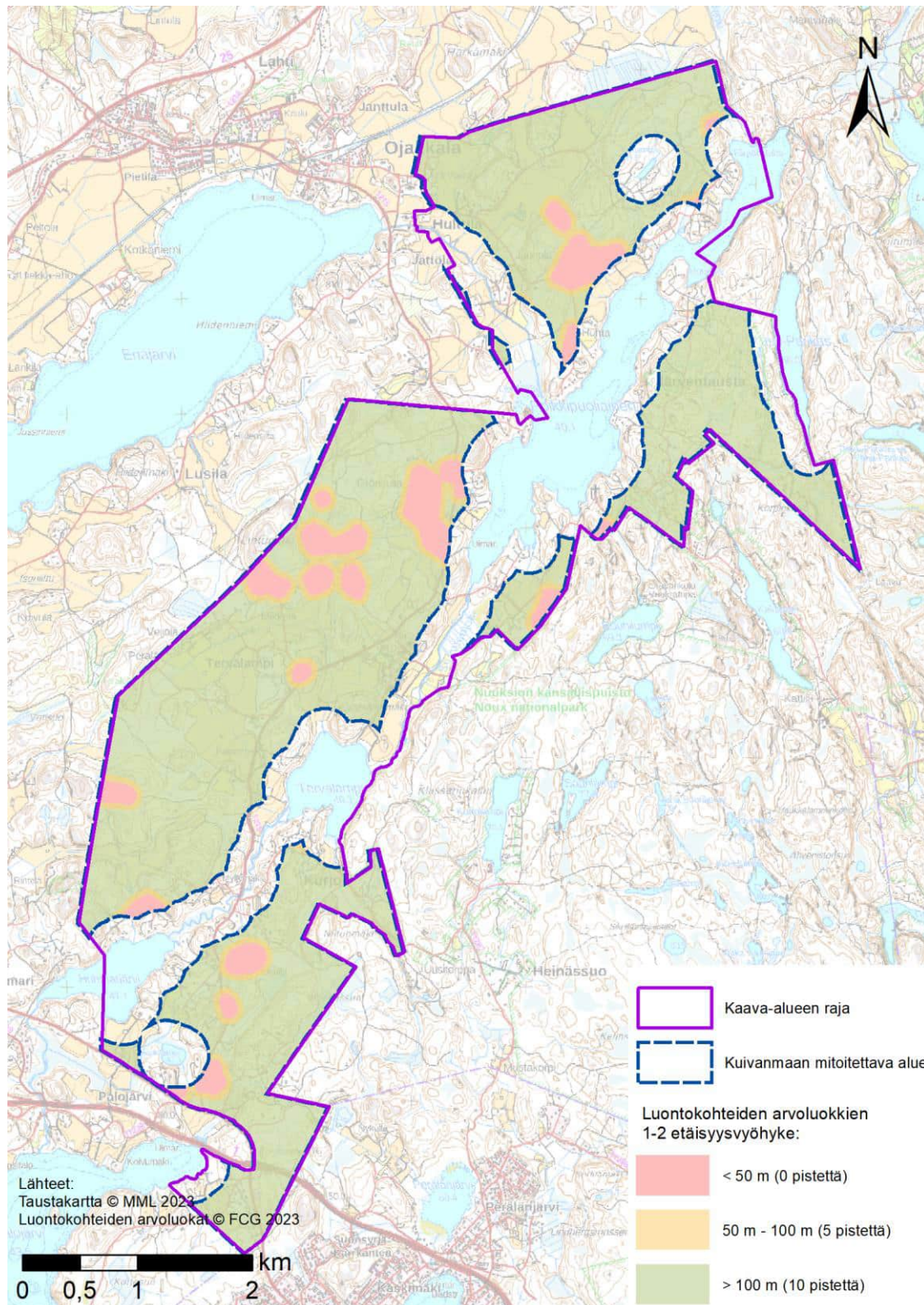
OM



Kuva 4. Vyöhykeanalyysissa käytetyt luontoarvoja sisältävät alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

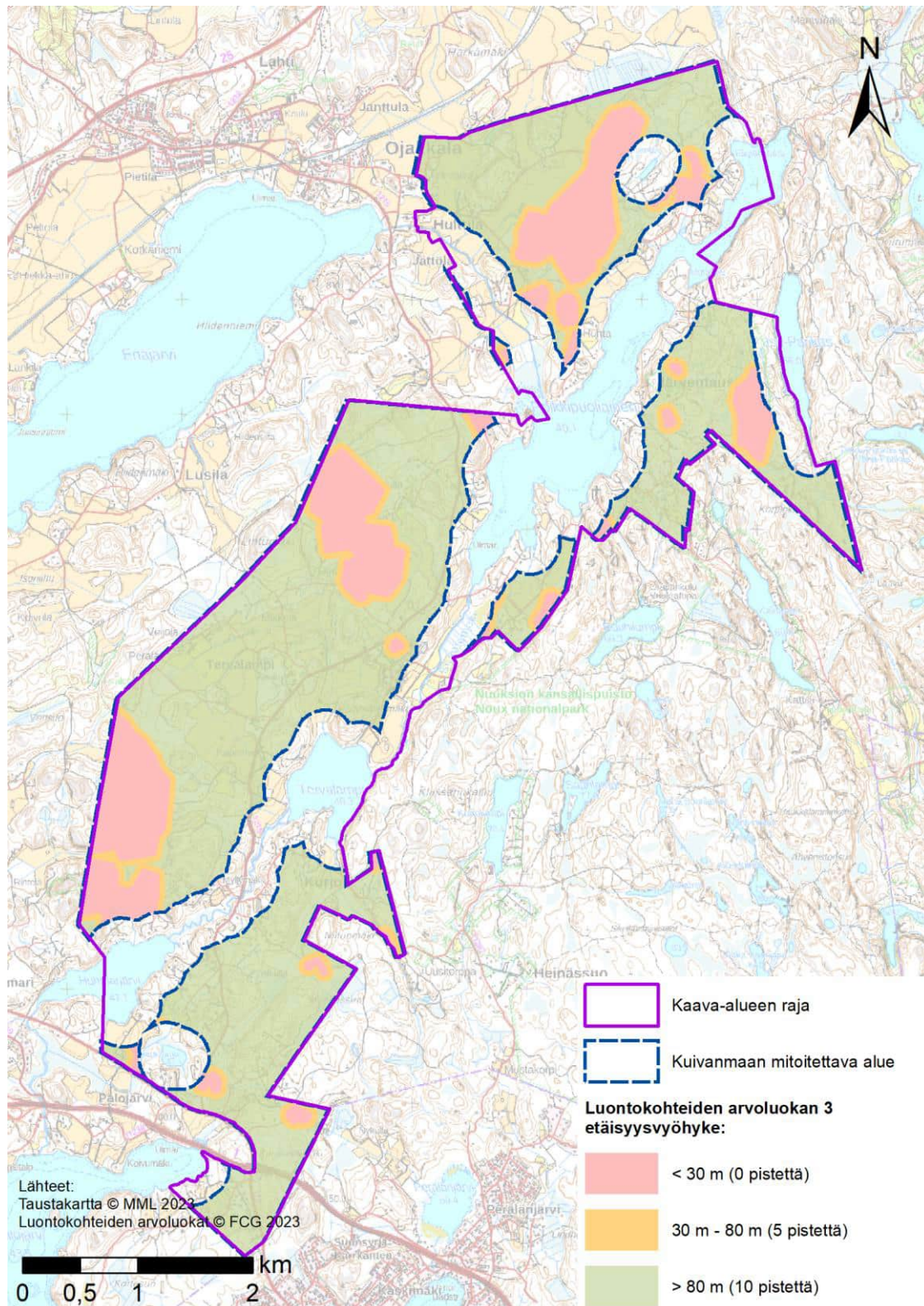
OM



Kuva 5. Vyöhykeanalyysissä käytetyt luontokohteiden arvoluokkia 1-2 sisältävät alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

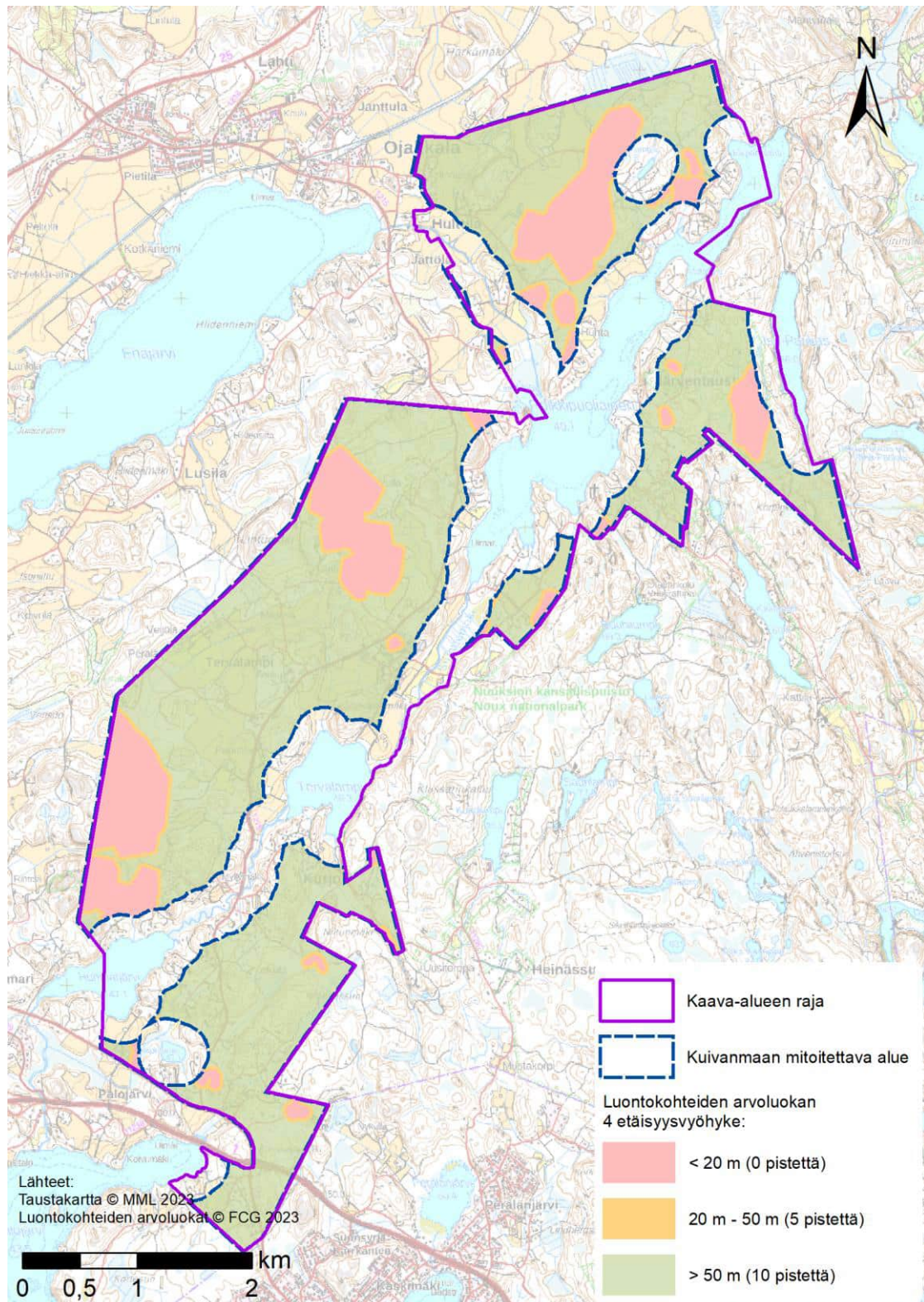
OM



Kuva 6. Vyöhykeanalyysissä käytetyt luontokohteiden arvoluokkia 3 sisältävät alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

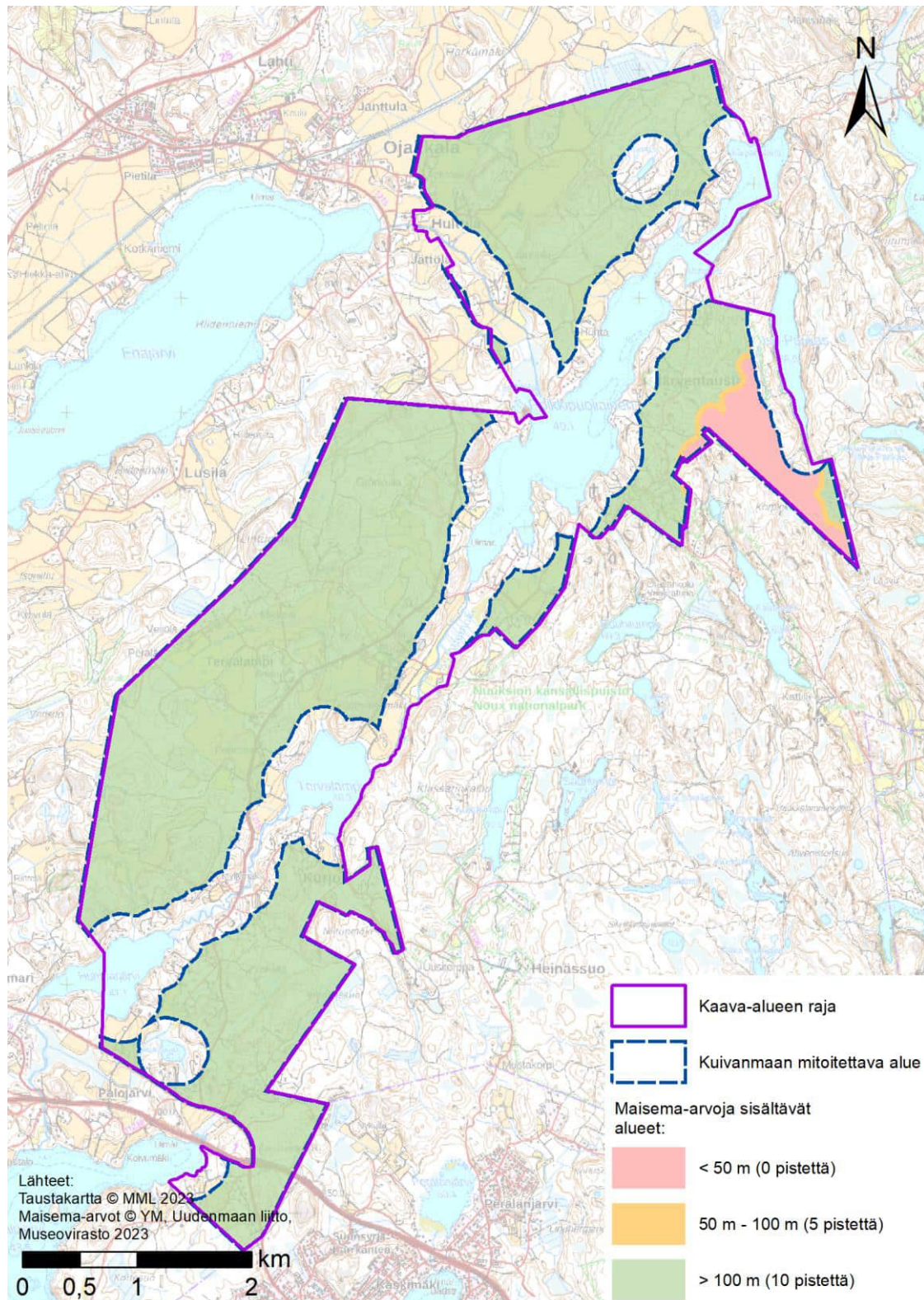
OM



Kuva 7. Vyöhykeanalyysissä käytetyt luontokohteiden arvoluokkia 4 sisältävät alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

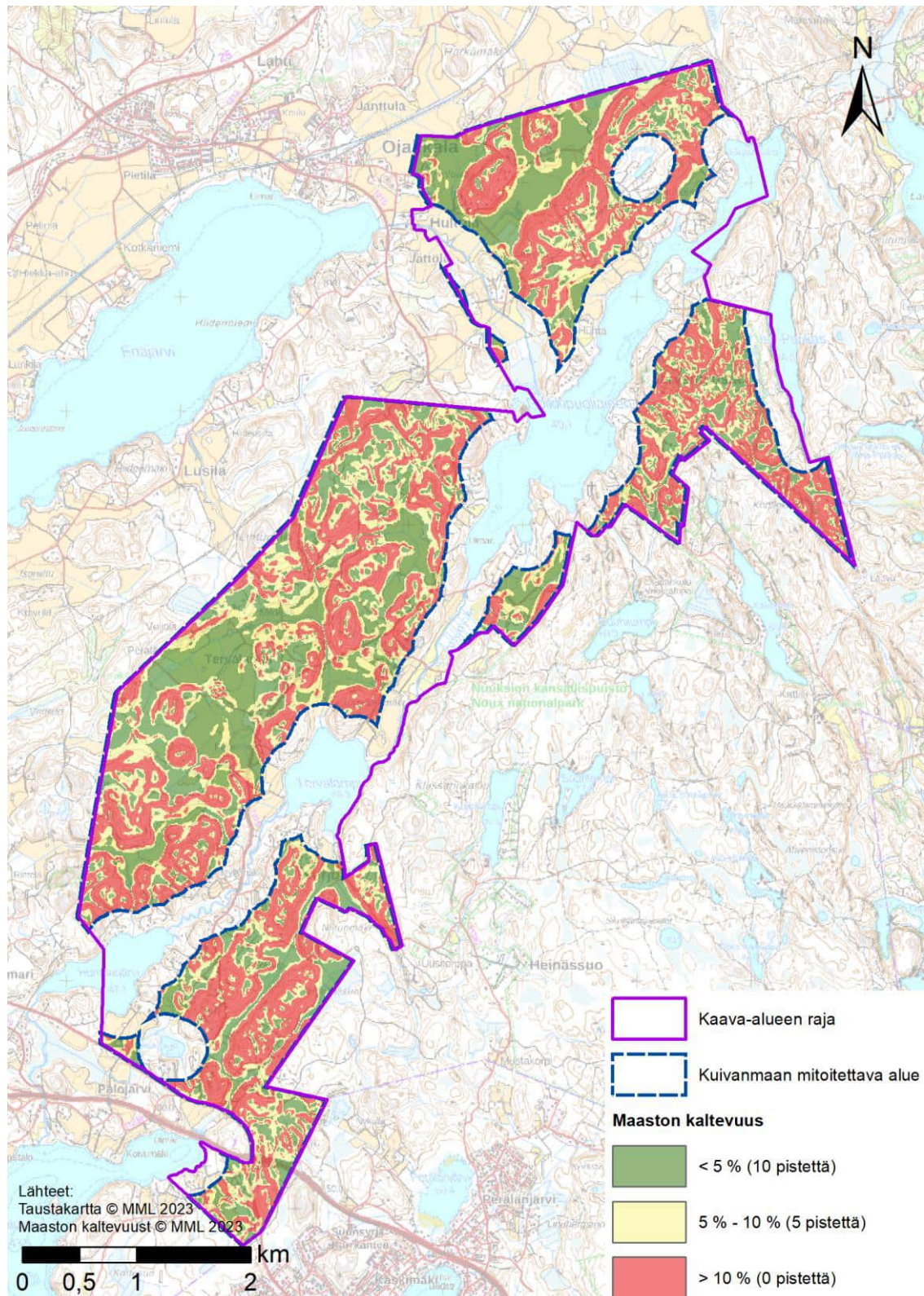
OM



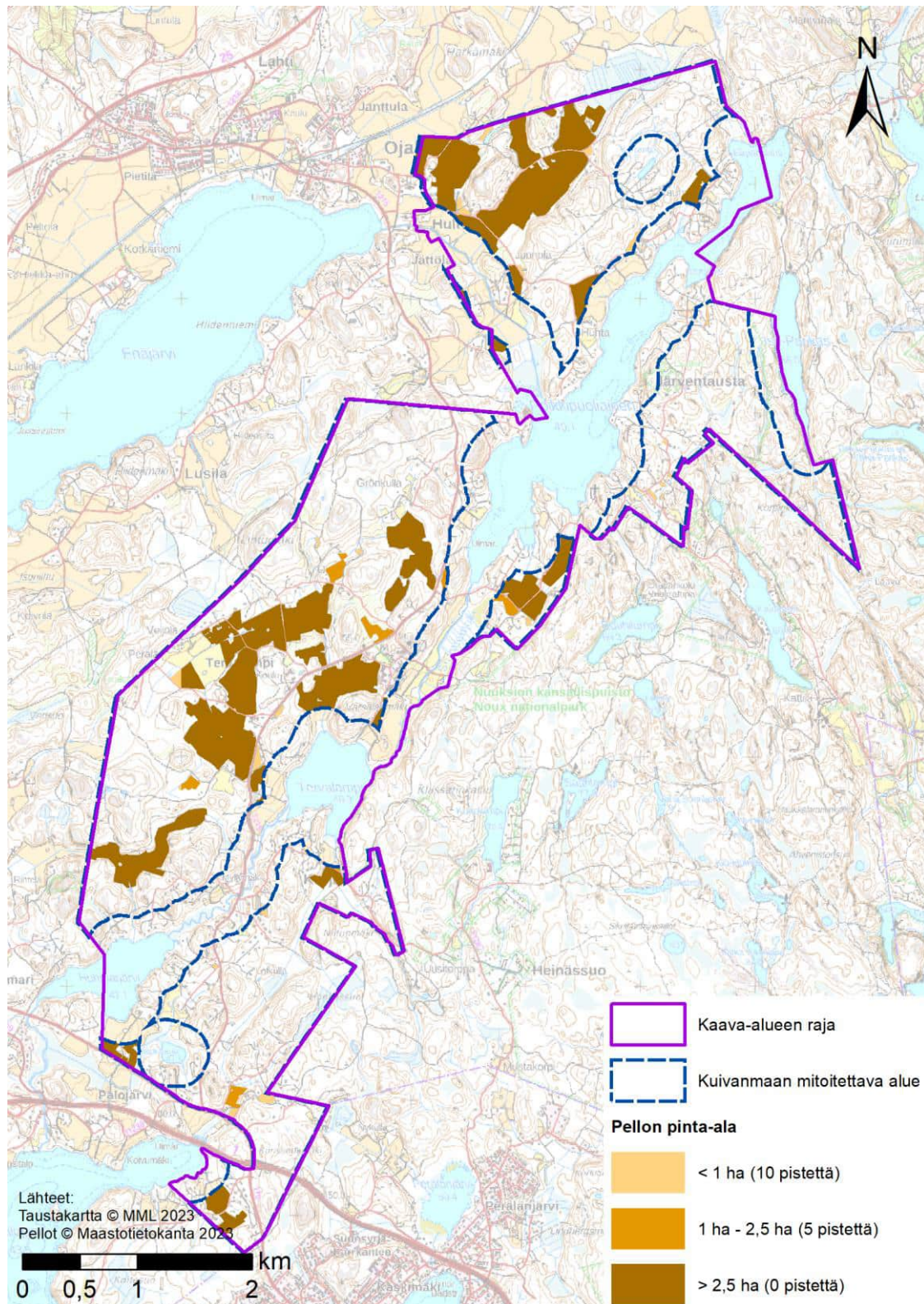
Kuva 8. Vyöhykeanalyysissä käytetyt maisema-arvoja sisältävät alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

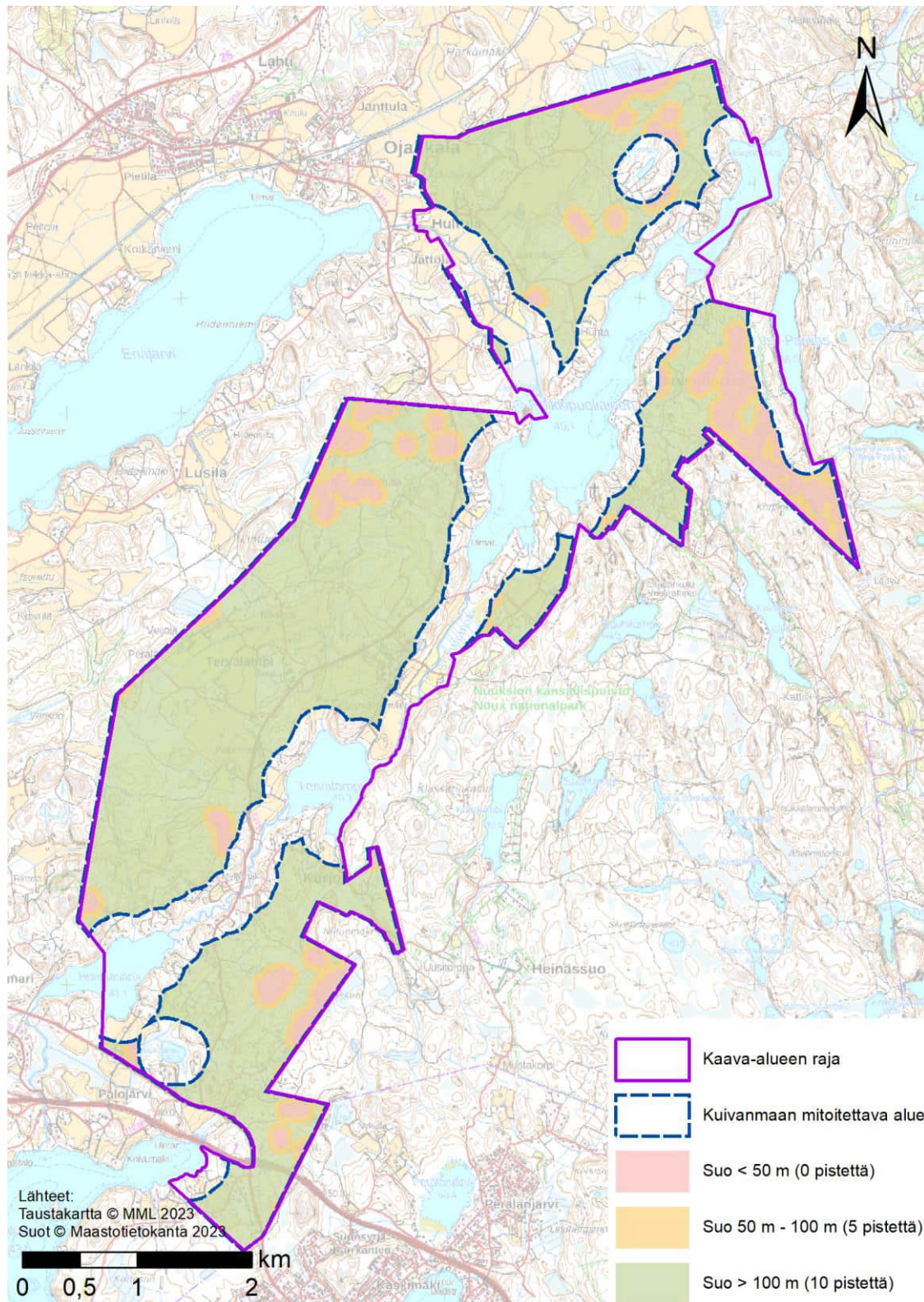
OM



Kuva 9. Vyöhykeanalyysissä käytetty maaston kaltevuus Tervalammen osayleiskaava-alueella.



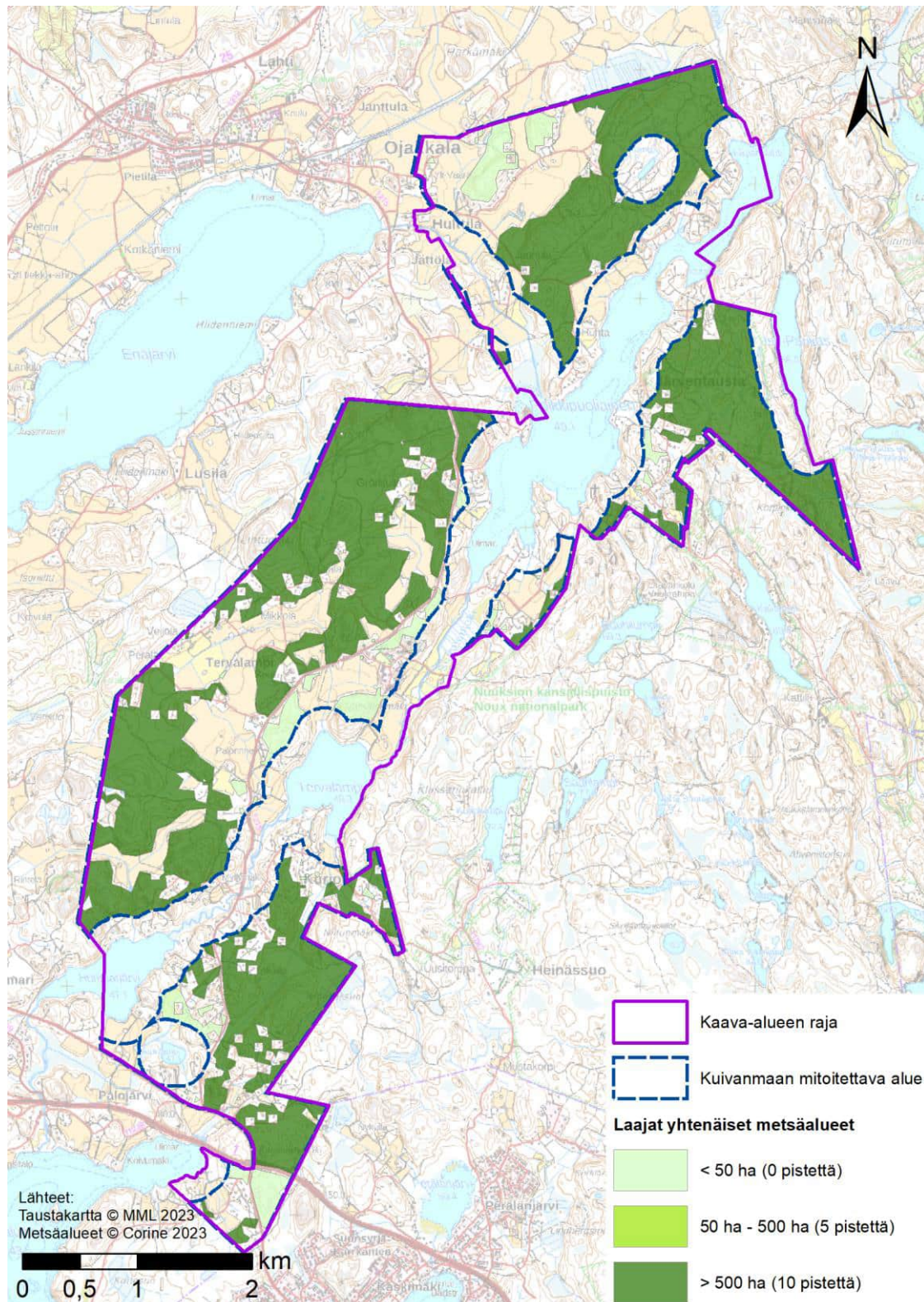
Kuva 10. Vyöhykeanalyysissa käytettyjen peltojen pinta-alat Tervalammen osayleiskaava-alueella.



Kuva 11. Vyöhykeanalyysissä käytettyjen soiden pinta-alat Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

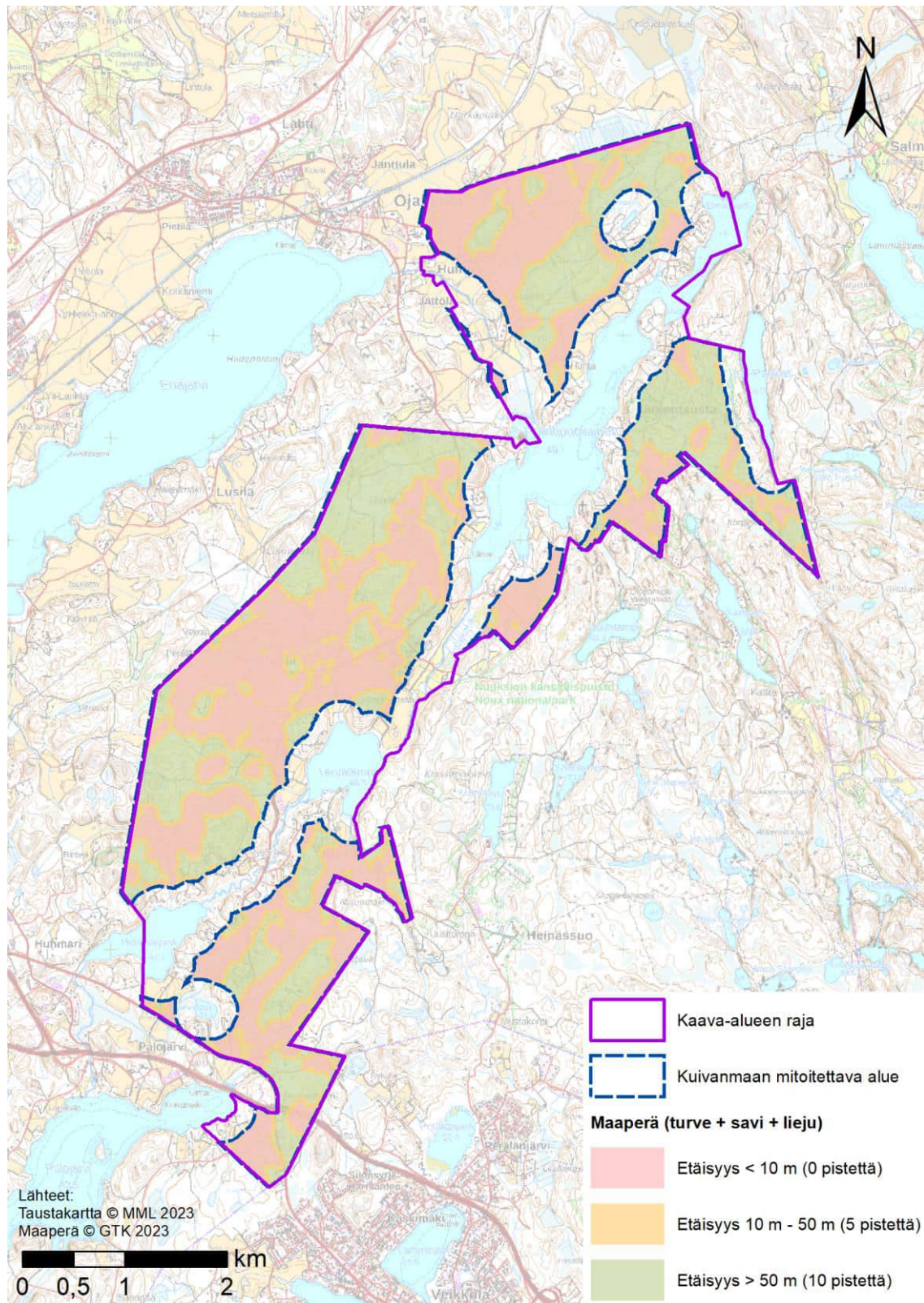
OM



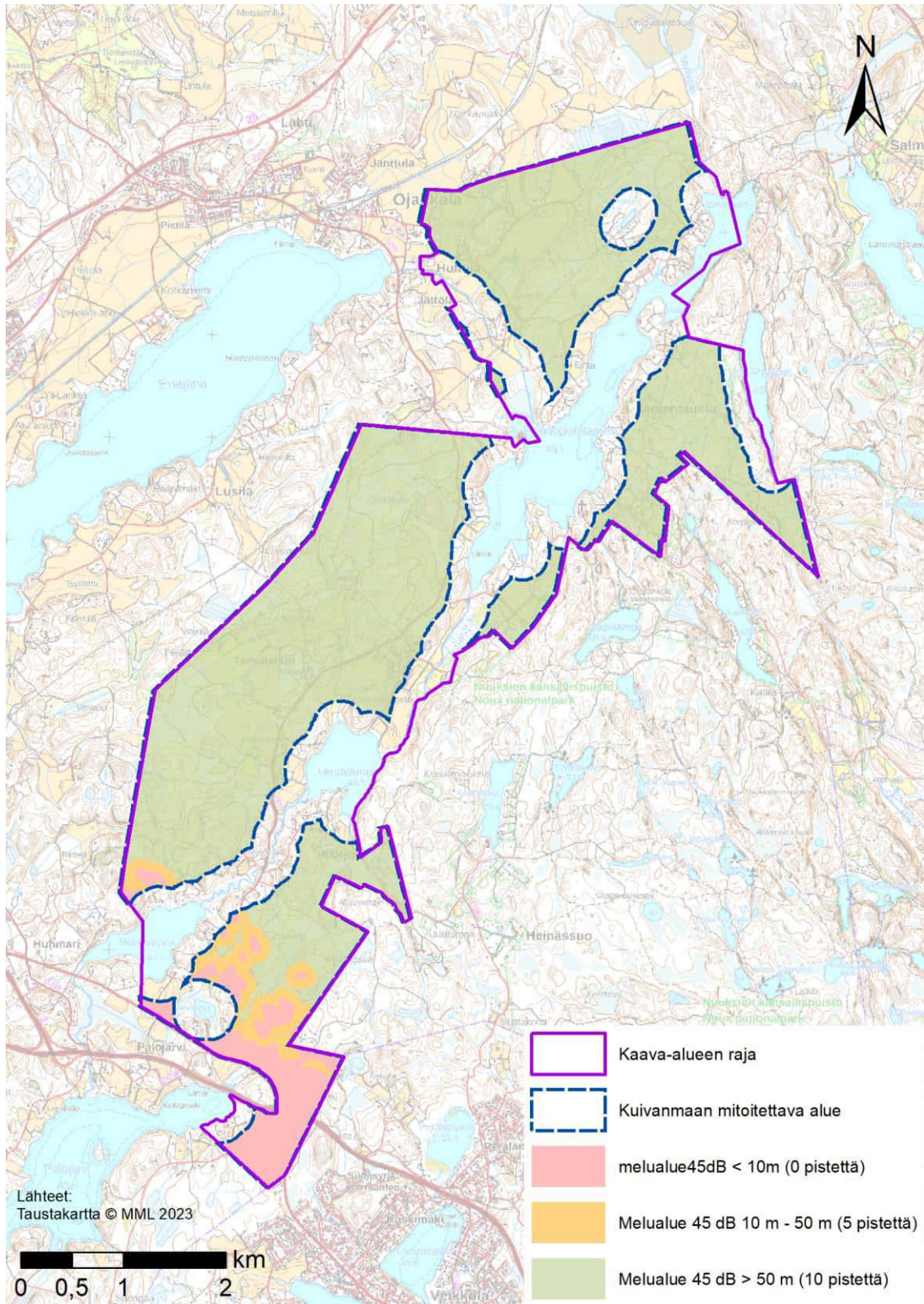
Kuva 12. Vyöhykeanalyysissa käytettyjen laajojen yhtenäisten metsäalueiden pinta-alat Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

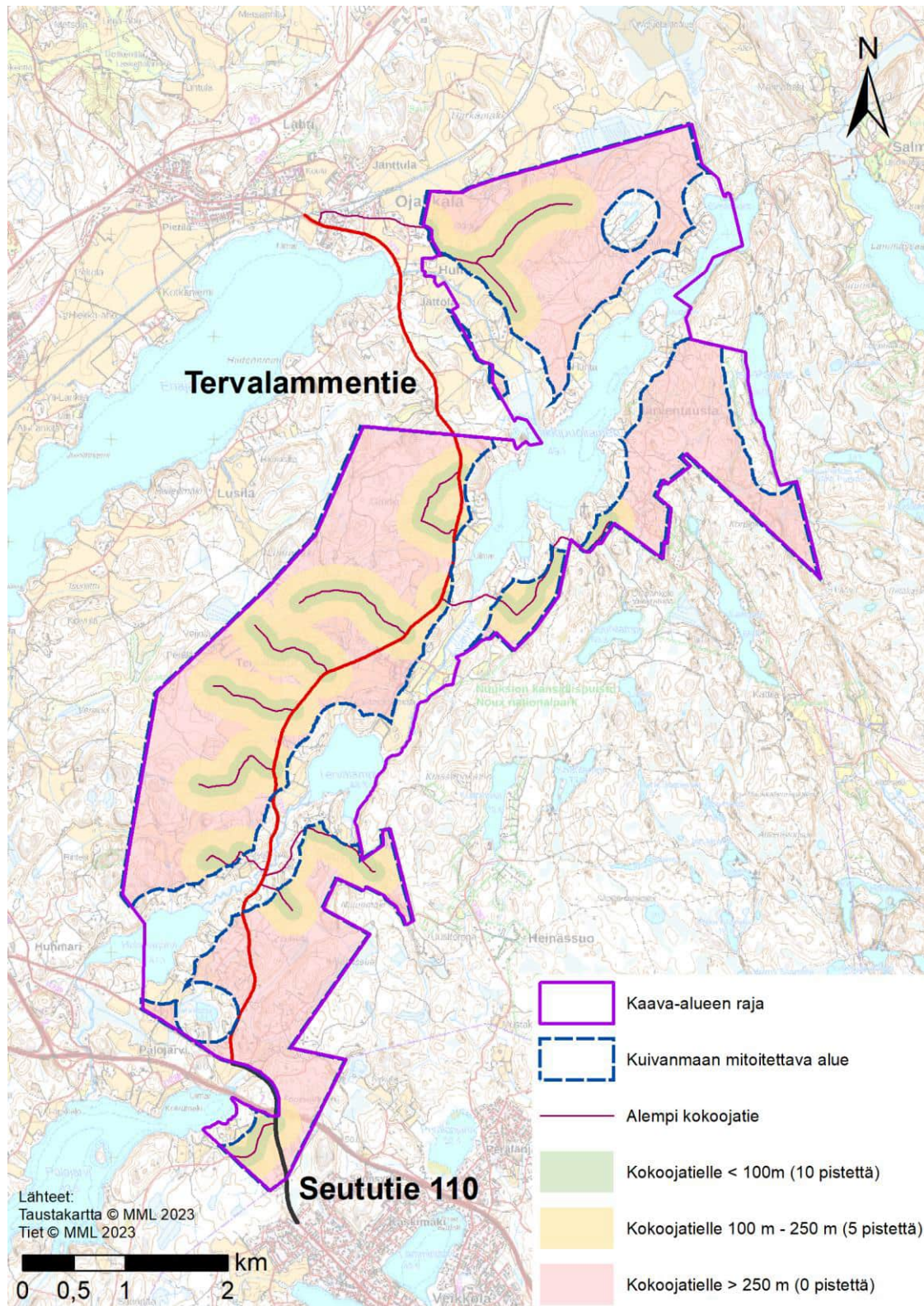
OM



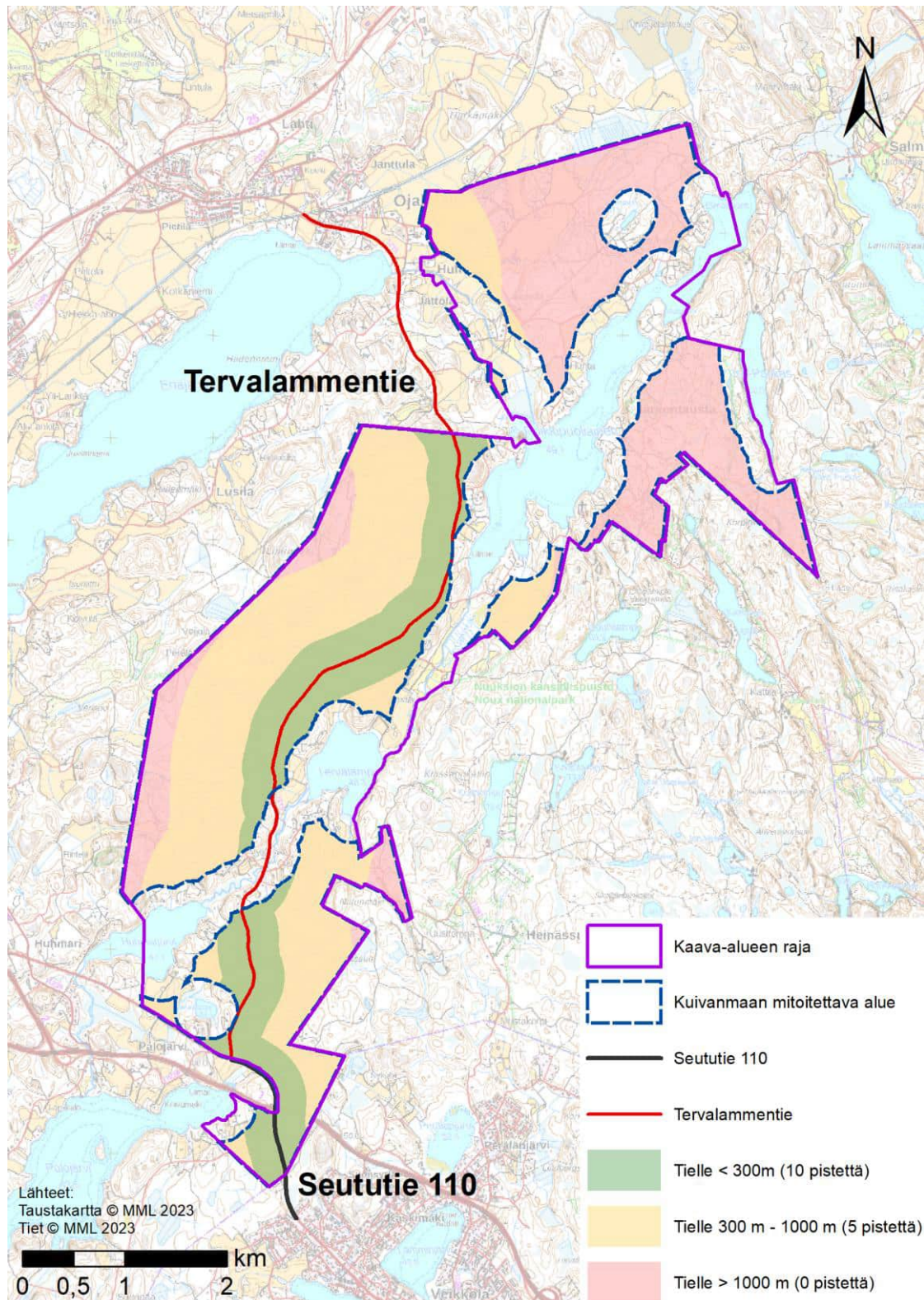
Kuva 13. Vyöhykeanalyysissa huomioitu maaperä Tervalammen osayleiskaava-alueella.



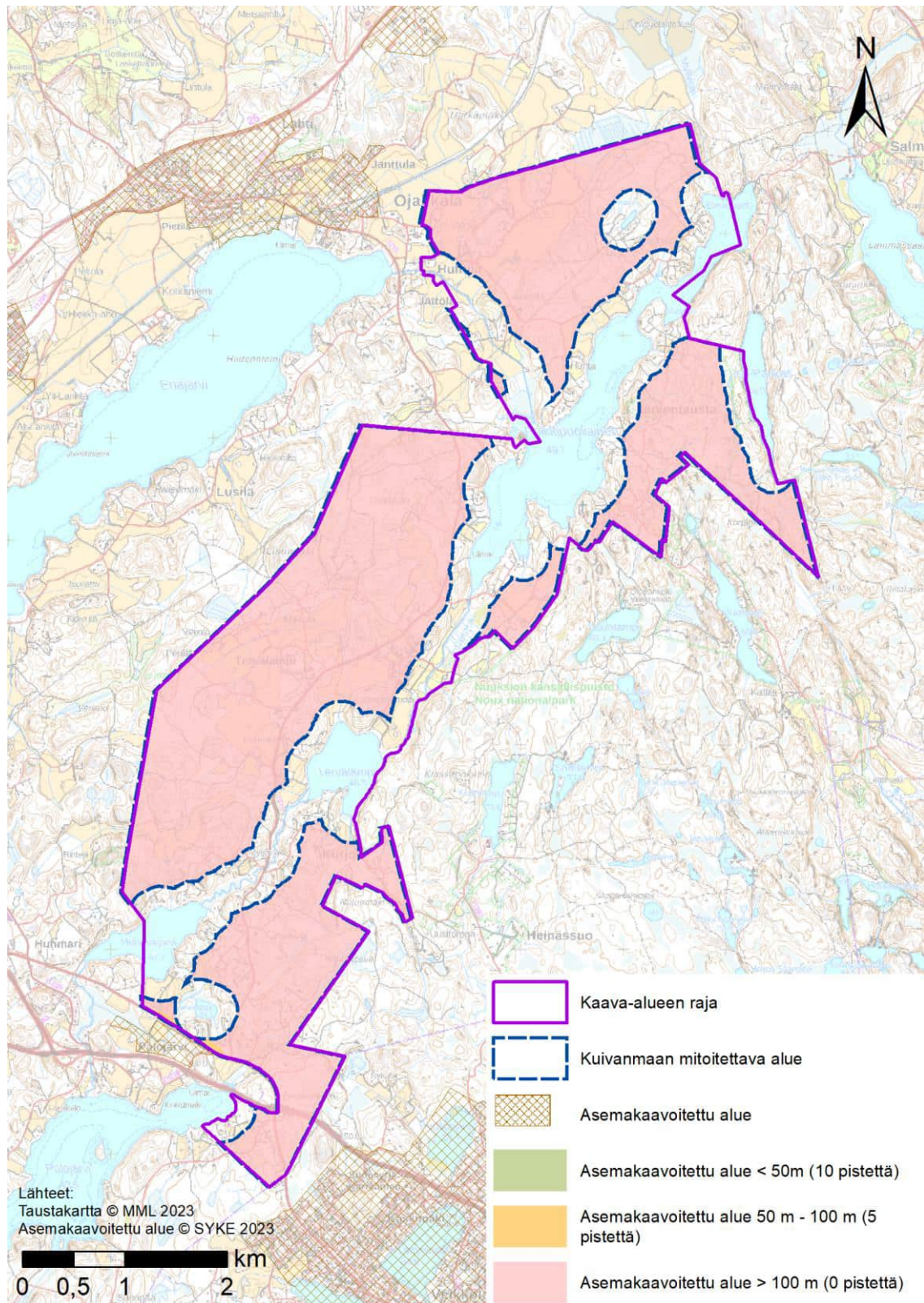
Kuva 14. Vyöhykeanalyysissa huomioidut melualueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.



Kuva 15. Vyöhykeanalyysissa huomioidut alemmat kokoojatiet Tervalammen osayleiskaava-alueella.



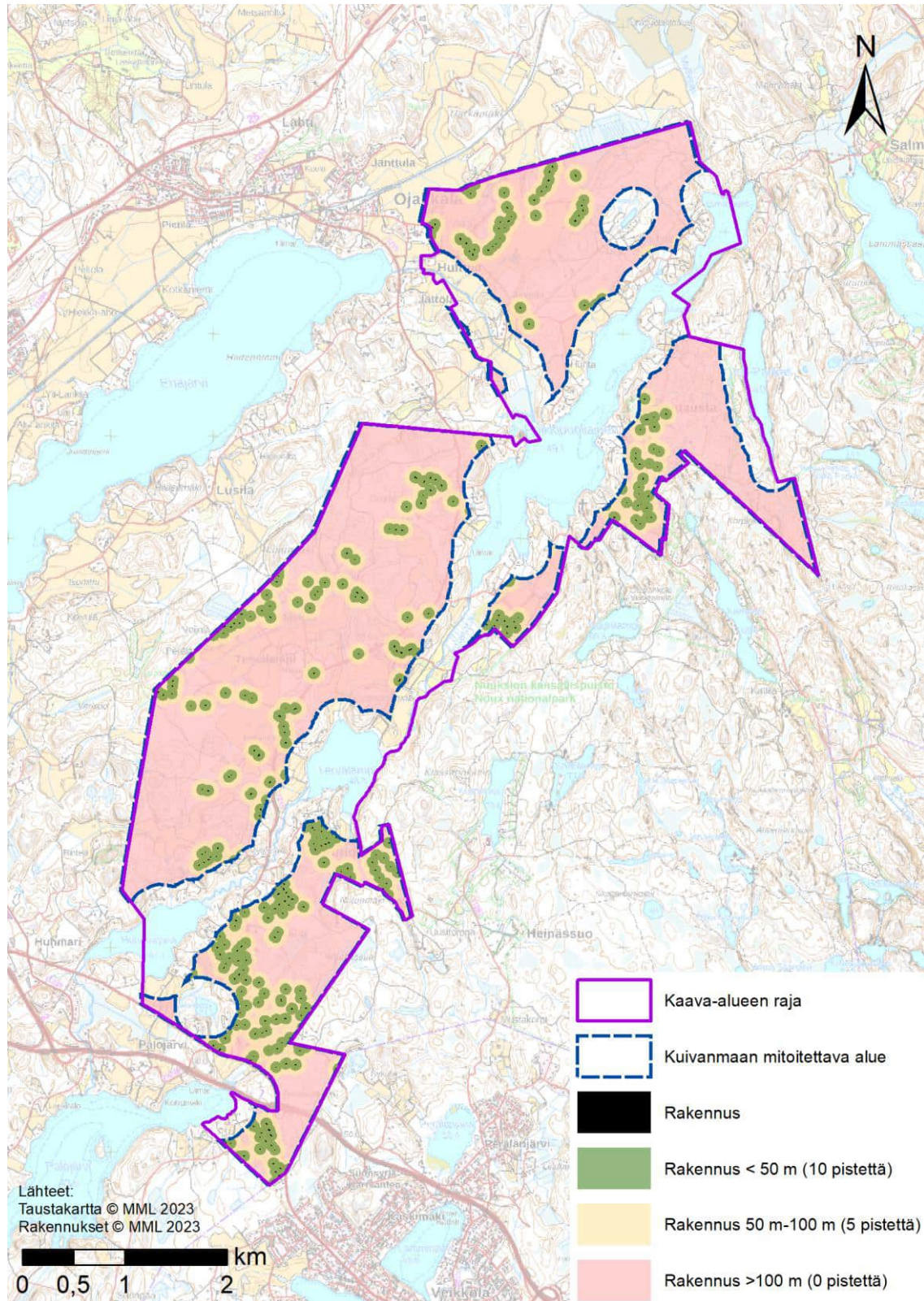
Kuva 16. Vyöhykeanalyysissa huomioitua Tervalammentie sekä seututie 110 Tervalammen osayleiskaava-alueella.



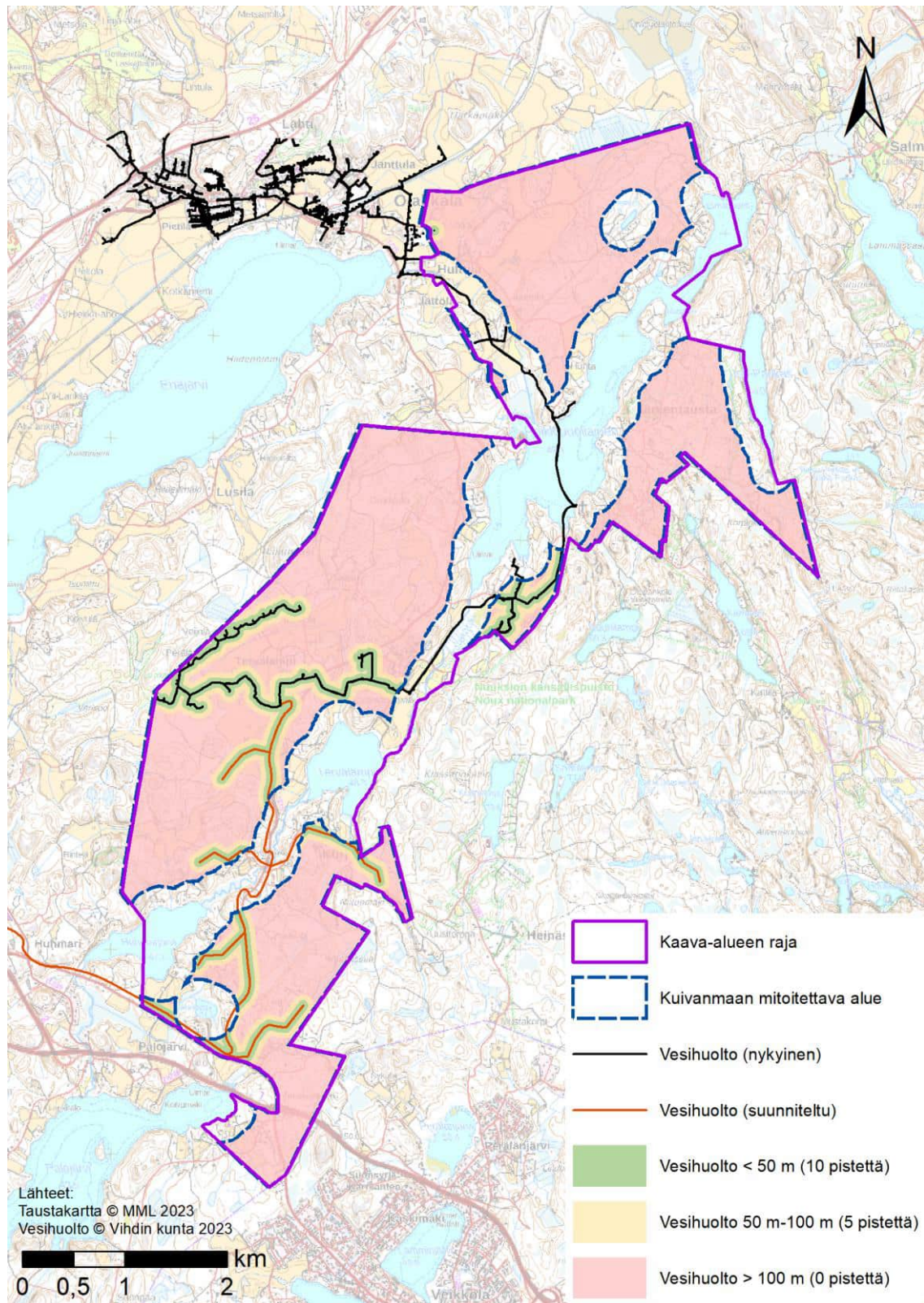
Kuva 17. Asemakaavoitetut alueet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

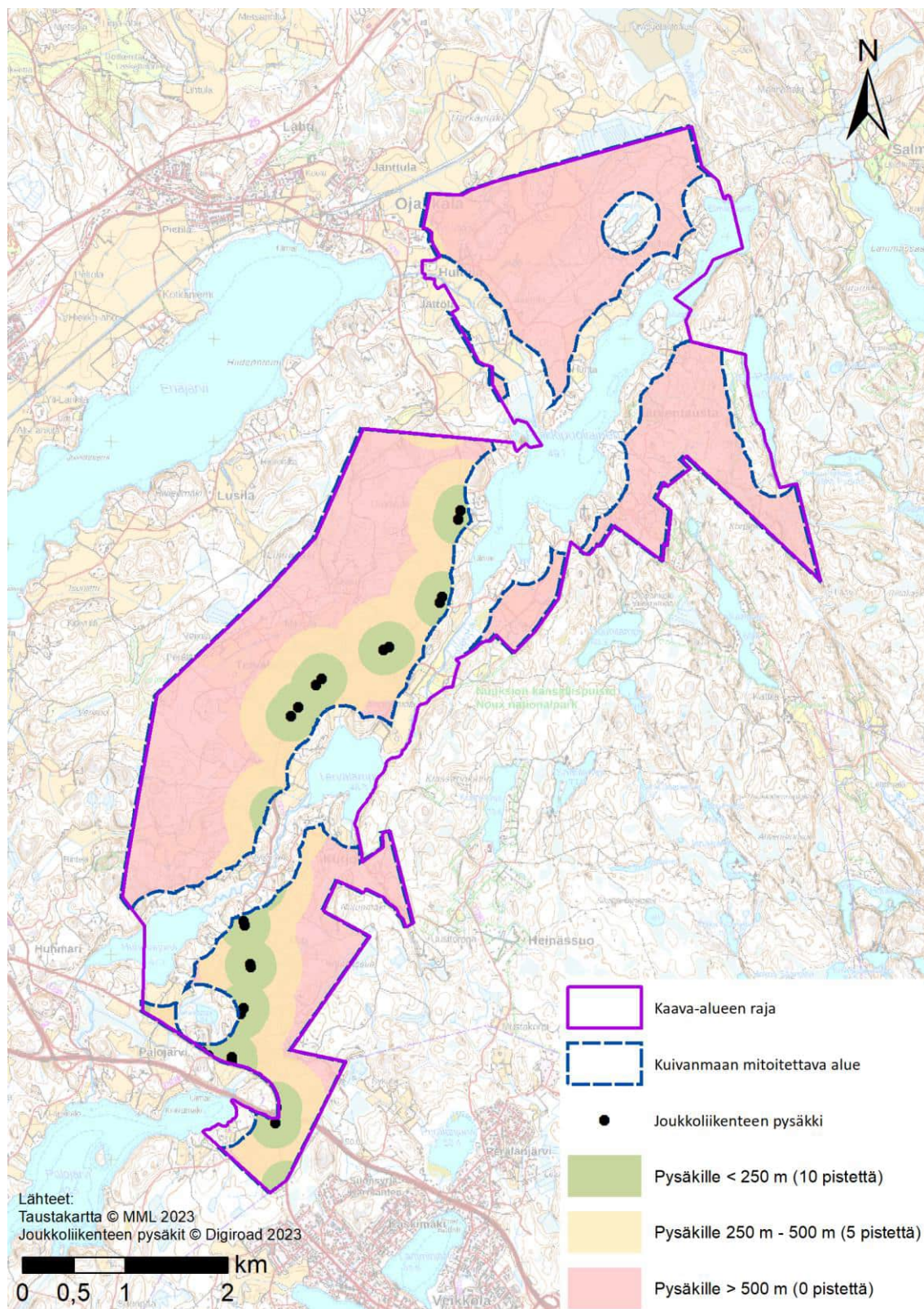
OM



Kuva 18. Vyöhykeanalyysissa huomioitavat rakennukset Tervalammen osayleiskaava-alueella.



Kuva 19. Vesihuoltoverkosto Tervalammen osayleiskaava-alueella.

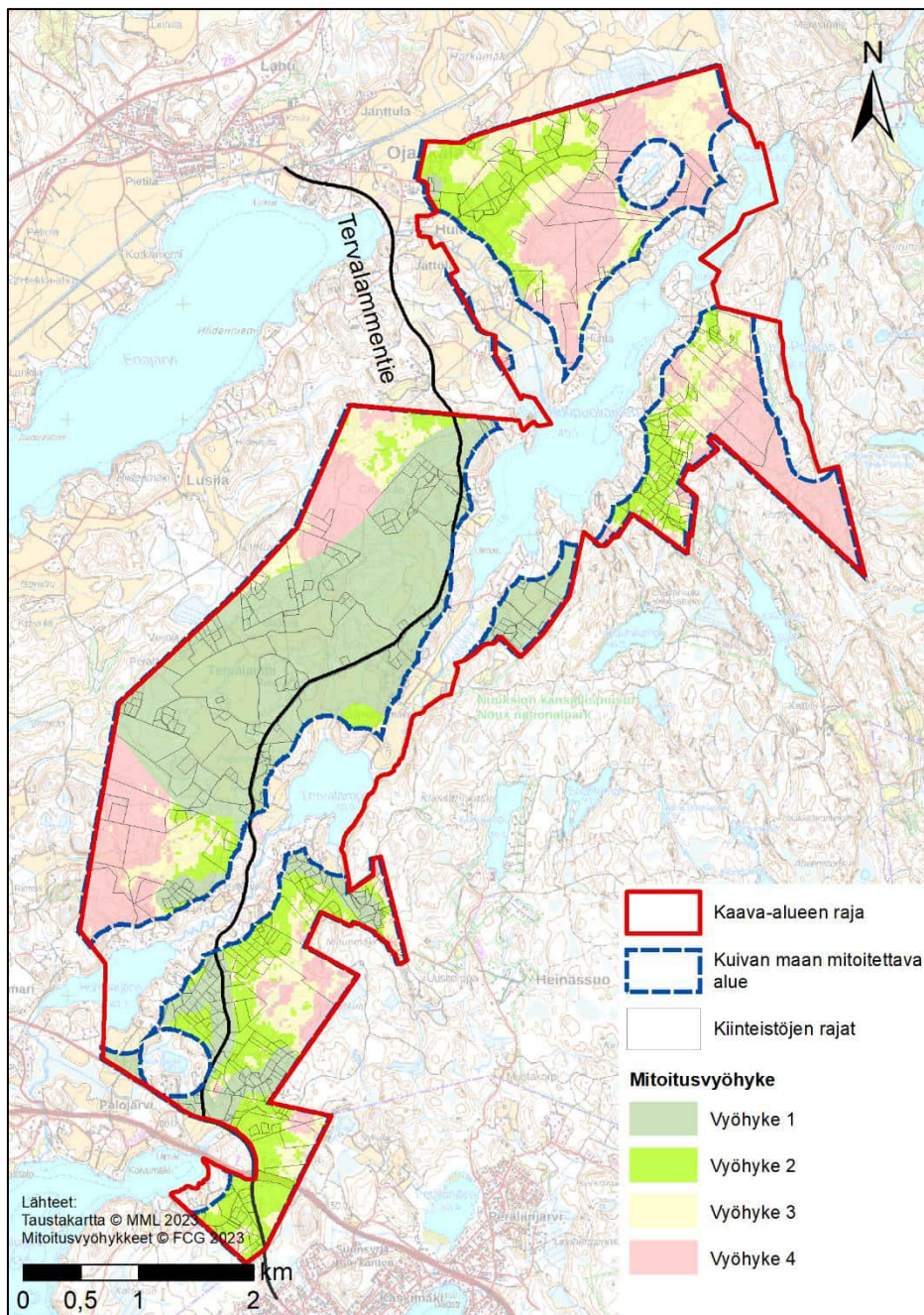


Kuva 20. Joukkoliikenteen pysäkit Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

OM

Kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto tunnistettiin analyysin laadinnan yhteydessä erittäin tärkeiksi tekijöiksi uuden rakennusoikeuden sijoittamisen kannalta. Uutta rakennusoikeutta halutaan ohjata erityisesti kylän ydinalueelle ja olemassa olevan sekä suunnitellun vesihuoltoverkoston yhteyteen. Tämän takia kylän ydinalue ja vesihuoltoverkosto + 100 m etäisyydeltä on päätetty analyysin yhteydessä valita yhdeksi omaksi mitoitusvyöhykkeekseen (vyöhyke 1). Kuvassa 22 on esitetty analyysin tuloksena saadut mitoitusvyöhykkeet.



Kuva 22. Vyöhykeanalyysin avulla muodostetut kuivan maan mitoitusvyöhykkeet Tervalammen osayleiskaava-alueella.

3.10.2023

OM

Vyöhykeanalyysin perusteella Tervalammen osayleiskaava-alueelle on saatu neljä vyöhykettä. Kullekin vyöhykkeelle on muodostettu rakentamista ohjaava mitoitus sen perusteella, miten hyvin kyseinen vyöhyke soveltuu rakentamiseen. Edullisimmille alueille on osoitettu enemmän rakentamista ja vastaavasti epäedullisiksi arvioiduille alueille vähemmän. Rakentamisen määrää eri vyöhykkeillä ohjataan rakennuspaikan vähimmäiskoolla.

Taulukko 2. Uusien rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala mitoitusvyöhykkeittäin. Sama värikoodi toistuu myös mitoitustaulukossa.

Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 3	Vyöhyke 4
Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 0,2 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 0,5 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 1 ha.	Ensimmäinen rakennusoikeus edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on vähintään 1 ha.
Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 0,5 ha.	Toinen rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 3 ha.	Toinen ja kolmas rakennuspaikka edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 5 ha.	Toinen rakennuspaikka edellyttää, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.
Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että kiinteistön pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 5 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 7 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 10 ha.	Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät, että vyöhykkeen sisäinen pinta-ala on tämän lisäksi vähintään 30 ha.

Kuivalla maalla kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen pinta-alaan ja edullisuusvyöhykkeisiin. Edullisuusvyöhykkeitä käytettäessä alueiden erilaiset olosuhteet otetaan huomioon kunkin vyöhykkeen pinta-alan muuntokertoimella, joka ilmentää alueen edullisuuden rakentamisen kannalta. Emätilan merkitsevä

Pinta-alan muuntokertoimen avulla otetaan huomioon alueiden erilaiset ominaisuudet sen suhteen, miten ne soveltuvat rakentamiseen. Muuntokertoimien lukuarvojen tulee erota toisistaan riittävästi, jotta niiden avulla muodostuu eroja vyöhykkeiden välille. Muuntokerroin on epäedullisimmilla vyöhykkeillä yleensä alle yksi, kun taas parhailla edullisuusvyöhykkeillä muuntokerroin voi olla jopa kaksi. Jos alue on epäedullinen rakentamisen suhteen, alueella oleva emätilan osa-alueen pinta-ala ei tuota yhtä paljon muunnettua pinta-alaa kuin edullisemmin sijaitseva emätilan osa-alue.

3.10.2023

OM

mitoitusvyöhyke määritellään vyöhykekeskiarvon (pinta-ala) perusteella. Sen jälkeen määritellään emätilan laskennallinen rakennusoikeus edullisuusvyöhykkeellä taulukon 2 pinta-alakriteerien perusteella. Näin saatu luku kertoo emätilan rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan käyttämä rakennusoikeus emätilalle lasketusta kokonaisrakennusoikeudesta. Mikäli emätila on jo käyttänyt kaiken mitoitusperusteen mukaisen rakennusoikeutensa, ei emätilalle voida osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Jokaiselle emätilalle kuuluu kuitenkin mitoituksesta riippumatta yksi rakennuspaikka, mikäli tila on rakentamiseen sopiva ja täyttää rakennuspaikan vaatimukset. Näin ollen rakennusoikeuttaan käyttämättömälle emätilalle voidaan osoittaa yksi (1) uusi rakennuspaikka laskennallisesta mitoituksesta riippumatta. Mikäli tällainen emätila on lohkottu useammaksi kiinteistöksi mitoitusajankohdan jälkeen, uusi rakennuspaikka osoitetaan pinta-alaltaan suurimmalle kiinteistölle.

Mikäli jokin emätila on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin nyt laadittavan osayleiskaavan mitoitusperusteilla emätilalle voitaisiin osoittaa, olevat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei osoiteta, eikä esim. naapurina olevan emätilan rakennusoikeus siitä vähene.

Maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun varmistamiseksi mitoitusperusteita ja -laskelmia on pyrittävä noudattamaan mahdollisimman tarkasti. Mutta mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa joissain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita. Kohtuullisuusharkinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamispäätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset.

Rakennusoikeuksia ei osoiteta kaavassa, mikäli ainoa mahdollinen rakennusoikeuden sijoituspaikka sijaitsee tulva-alueella, suolla tai muutoin rakennuskelvottomassa maastossa, rakentaminen vaarantaa arvokkaan luonnonarvon tai jonkin muun erityisen syyn vuoksi. Tällaisissa tapauksissa rakennusoikeus pyritään aina lähtökohtaisesti siirtämään kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille. Jos rakennusoikeutta ei voida osoittaa kaavassa, se jää mitoitusaulukkoon osoittamattomana rakennusoikeustietona.

2.6 Muunnettu rantaviiva

Rantavyöhykkeellä seuraavana vaiheena emätilatarkastelun jälkeen on määritellä kullekin emätilalle laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen ns. muunnetun rantaviivan pituuteen. Samalla tavalla kuin kuivalla maalla vyöhyketarkastelussa muunnetun

3.10.2023

OM

rantaviivan avulla selvitetään ranta-alueiden eri osien soveltuvuus rakentamiseen ja se, mitkä emätilat ovat olosuhteiltaan samankaltaisia ja vertailukelpoisia. Käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella taataan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä maanomistajien tasavertainen kohtelu.

Ranta-alueiden mitoituksen lähtökohtana on maanomistajien tasapuolisen kohtelun lisäksi vapaiden ranta-alueiden riittävyys. Tämän takia mitoitus esitetään rakennuspaikkojen lukumääränä muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Tervalammen osayleiskaavan ranta-alueen mitoitustarkastelu koskee koko kaava-alueen ranta-alueita. Rantavyöhykkeen leveydeksi on määritelty noin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rantavyöhykkeellä sijaitsevat kiinteistöt, jotka eivät rajoitu rantaan eikä niillä näin ollen ole rantaviivaa, huomioidaan kuivanmaan mitoituksessa. Mikäli tällainen kiinteistö saa uusia rakennuspaikkoja mitoituksessa, paikat eivät voi ensisijaisesti sijaita rantavyöhykkeellä vaan ne pyritään sijoittamaan rantavyöhykkeen ulkopuolelle kuivalle maalle.

Kiinteistöillä, jotka rajoittuvat vesistöön ja jotka ulottuvat myös 200 metrin levyisen rantavyöhykkeen ulkopuolelle, mitoitus jakautuu siten, että rantavyöhykkeellä käytetään ranta-omistusta ja sen ulkopuolelle ulottuvalla osalla ns. kuivan maan omistusta.

Samoin kuin kuivalla maalla myös ranta-alueilla rakentaminen on lähtökohtaisesti pyritty ohjaamaan siten, ettei kylärakenne hajautuisi merkittävästi. Tärkeinä lähtökohtina on myös vesistön, tulva-alueiden, maaston sekä maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioiminen.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella.

Muunnetun rantaviivan menetelmässä lasketaan sellainen rantaviiva, joka kuvaa rakentamismahdollisuuksia huomioiden rannan paikalliset olosuhteet. Rantaviivan laskemisessa on Suomessa vakiintunut käyttöön niin suunnittelussa kuin oikeuskäytännössä nk. Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi. Tässä rantaviivan laskemisessa rantaviivan pituutta vähentävänä tekijänä otetaan huomioon niemien, lahtien, salmien ja jokien kapeus sekä saarten pienuus. Merkittävimmät rakentamiseen täysin soveltumattomat rannat, kuten jyrkänteet, tulva-alueet ja laajat kosteikot, vähennetään rantaviivan pituudesta kokonaisuudessaan.

Rantarakentamisen yleisenä pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat asunnot häiritsevät toisiaan. Mallin perusteella laskennassa voidaankin käyttää emätilan

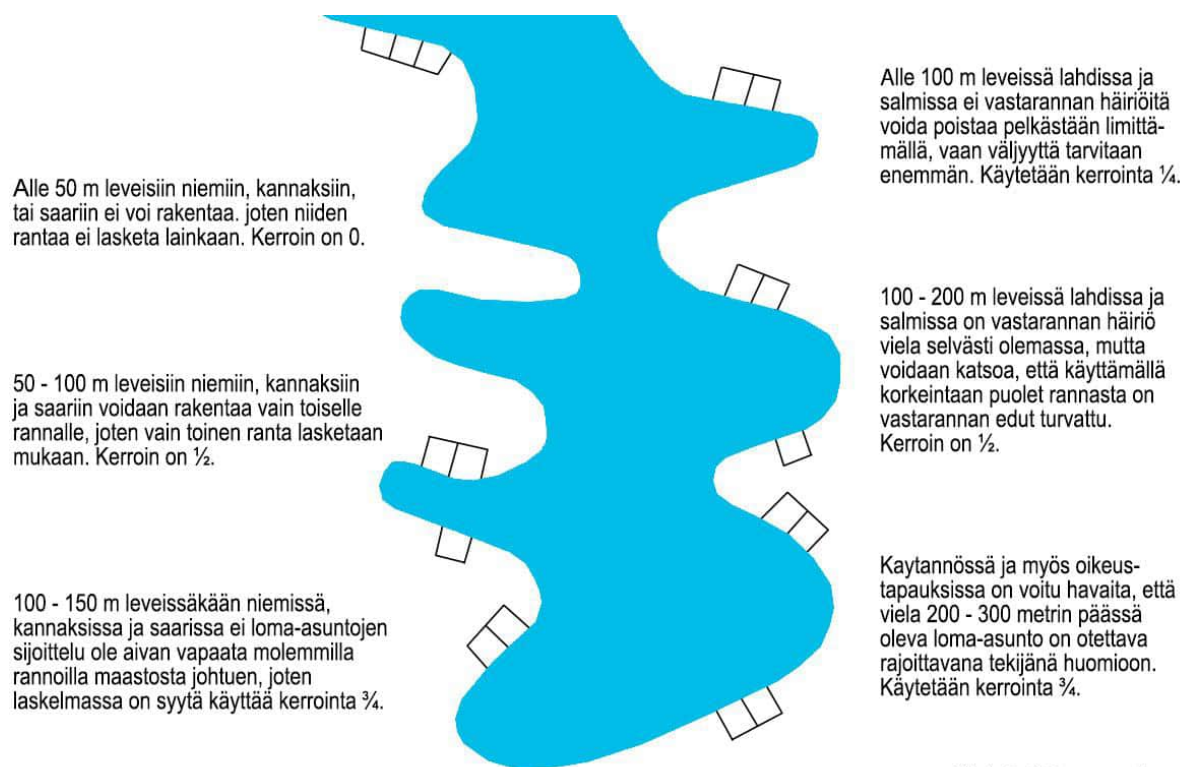
3.10.2023

OM

todellista rantaviivan pituutta ainoastaan silloin, kun vastaranta on yli 300 metrin etäisyydellä. Tällöinkin rannan ominaispiirteet voivat vähentää rantaviivan pituutta. Lisäksi on huomioitava, että osoitettaessa rakennusoikeutta kapean vesistön, kuten joen varrelle, rakennuksia ei tulisi sijoittaa kohtisuoraan vastakkaisille rannoille.

Tervalammen osayleiskaavan mitoituslaskennassa on käytetty kuvassa 23 esitettyjä ns. muunnetun rantaviivan muuntoperiaatteita ja -kertoimia. Etelä-Savon mallista poiketen Tervalammen osayleiskaavassa rantaviivan pituuden määrittelyssä on lähtöaineistona käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviiva-aineistoa. Tämä rantaviiva-aineisto on muodoltaan yksityiskohtaisempi ja siten pidempi kuin rantamitoituksissa käytetty Etelä-Savon yleispiirteisempi tarkastelu.

Muunto vaikuttaa mitoituksessa käytettävään rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemiä ja lahtien koosta.



Kuva 23. Muunnetun rantaviivan laskeminen Tervalammen kaava-alueella.

Tervalammen osayleiskaava-alueen rannat on rakennettu jo varsin tiheästi. Olemassa oleva rakennuskannan tiheys on jo noin 12,7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (12,7 rp/mrv-km). Näin ollen uusia rantaa varaavia rakennuspaikkoja emätilatarkastelun ja ranta-alueen mitoituksen myötä on mahdollista osoittaa vain vähän.

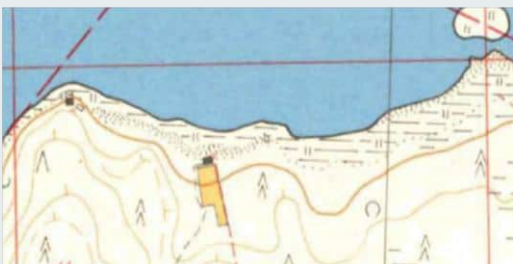
Kaavassa esitetyn ratkaisun perusteena ovat olleet seuraavat tekijät:

- Järvien ja lampien ranta-alueen pääsääntöisenä mitoituslukuna käytetään 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (5 rp/mrv-km).
- Jokivarsien mitoitusluku on 2 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri (2 rp/mrv-km).
- Tervalammen osayleiskaava-alueella jokirannat on muunnettu kertoimella 0,25.
- Jokaisella rakentamattomalla emättilalla, joka täyttää rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan vaatimukseksi on määritelty paikan soveltuvuus rakennuspaikaksi sekä vähintään 50 metriä luonnollista (ei muunnettua) rantaviivaa.
- Jos rakennusoikeuslaskelmassa emättilalle tuleva rakennusoikeus on olemassa olevat rakennusoikeudet huomioiden 0,6–1,4, oikeuttaa se emättilalle yhteen rakennuspaikkaan, rakennusoikeus 1,6–2,4 oikeuttaa kahteen rakennuspaikkaan jne.
- Mitoituslaskelmaa noudatetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti.
- Emättilaselvitys, rantaviivan muunto, rakennettavuustarkastelu ja mitoitusluku muodostavat mitoituslaskelmat, jotka tuottavat emättilakohtaisen, laskennallisen rakennusoikeuden. Mikäli emättilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille osoiteta uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen rakennusoikeuden osoittaminen emättilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseen.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta sekä tulva-alueilta siirretään rakennusoikeus kaava-alueella saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamiseen paremmin soveltuville alueille. Rakennuspaikkojen osoittamisessa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen kyläalueiden ulkopuolella. Lisäksi kyläalueilla huomioidaan riittävät virkistykseen varatut alueet.

Esimerkki rantarakennusoikeuden muodostumisesta:

Emättilan (tilanne vuonna 1959) rantaviivan pituus on 600 m eli 0,6 km. Kun mitoitusluku on 5 rp/mrv-km, emättila saa kolme rakennuspaikkaa ($0,6 \text{ km} \times 5 \text{ rp/mrv-km} = 3 \text{ kpl}$). Jos kantatilasta on erotettu tai rakennettu kaksi rakennuspaikkaa, niin rakennuspaikkoja on jäljellä 1 kpl. Jos rakennuspaikkoja on erotettu/rakennettu 3 kappaletta, niin rakennusoikeutta ei ole enää, vaikka vapaata rantaviivaa olisi jäljellä. Kun edellytyksenä on, että rakennuspaikalla tulee olla 50 metriä omaa rantaviivaa, rakennetun rantaviivan pituudeksi tulee $3 \text{ rp} \times 40 \text{ m/rp} = 150 \text{ m}$. Näin ollen rakentamattomaksi jää 450 m.



Emättilat



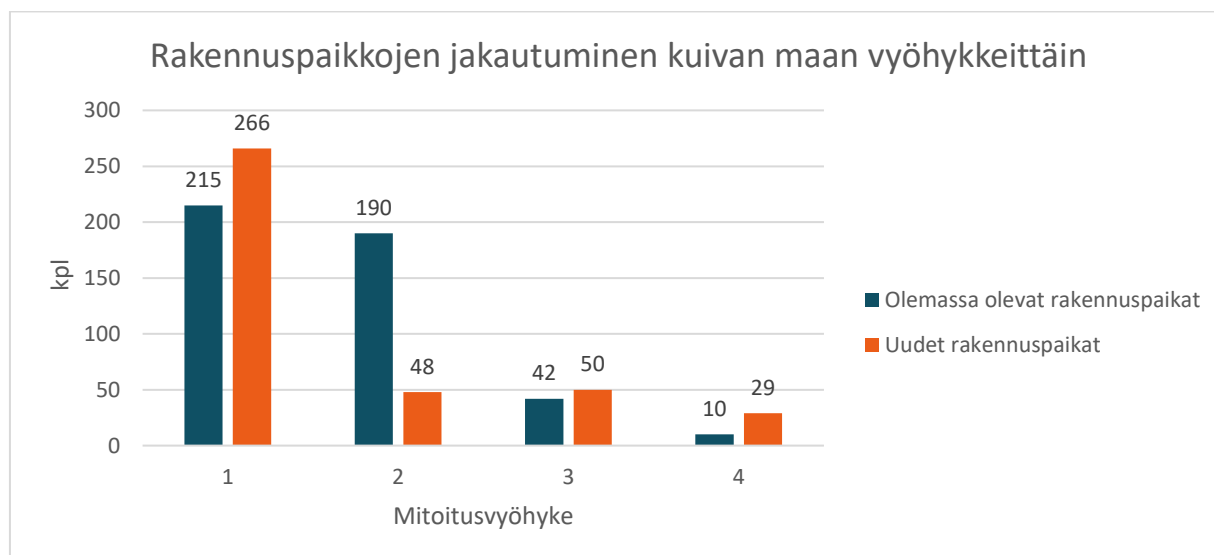
Nykyinen kiinteistöjako

3 MITOITUKSEN TULOKSET

Kuivan maan ja rantamitoituksen perusteella Tervalammen kaava-alueella on osoitettu yhteensä 400 uutta rakennuspaikkaa, joista 393 kuivalle maalle ja 7 rantavyöhykkeelle. Mitoitustaulukot ovat tämän raportin liitteenä.

Rantamitoituksen perusteella kaava-alueen rantavyöhykkeelle on saatu seitsemän (7) uutta rakennuspaikkaa. Niistä viisi (5) on muodostunut emätilan rakentamattoman rantaviivan perusteella ja kaksi (2) on rakentamattomia emätiloja.

Olemassa olevista kuivan maan rakennuspaikoista suurin osa, noin 89 %, sijaitsee mitoitusvyöhykkeillä 1 ja 2. Uusista kuivan maan mitoituksen mukaisista rakennuspaikoista suurin osa (68 %) on osoitettu mitoitusvyöhykkeelle 1 (266 kpl). Loput rakennuspaikat jakautuvat kohtuullisen tasaisesti mitoitusvyöhykkeille 2-3.



Kuva 24. Rakennuspaikkojen jakautuminen vyöhykkeittäin kuivalla maalla. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on yhteensä 457 kpl ja uusia 393 kpl.

4 LÄHTEET

Ympäristöministeriö, Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu, Helsinki 2005.

Matti Heikkinen, Panu Söderström ja Staffan Lodenius, Paikkatietopohjaiset edullisuusvyöhykkeet maankäytön suunnittelun työkaluna, Kiradigi, 1.3.2019.

Anita Pihala & Arja Junttila, Maaseutualueiden yleiskaavoitus ja lupahallinto – emätilaperiaate, Helsinki 2019.

Vihdin kunta, Maaseuturakentamisen uudet periaatteet, Vihti 2021, KV 1.6.2021 § 21.