



HAIMOON OSAYLEISKAAVA KYLÄILTA

HAIMOON KOULU

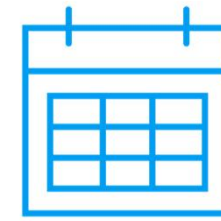
30.1.2024 KLO 18–20

Kyläillan kulku

- 18.00-18.50 Kaavan valmisteluaineiston esittely
[Juha Riihiranta, Ramboll](#)
- 18.50-19.00 Ryhmätyöskentelyn aloitus
[Juho Renvall, Ramboll](#)
- 19.00-19.50 Ryhmätyöskentely + yhteenveto
- 19.50-20.00 Keskustelu



Haimoon osayleiskaavan tavoiteaikataulu

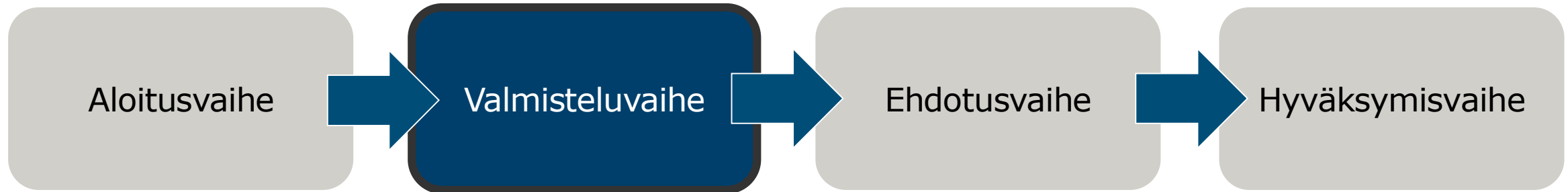


kevät/kesä 2023

**syksy 2023 /
kevät 2024**

kevät 2024

syksy 2024



Aloitusvaihe

Valmisteluvaihe

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe

*OAS nähtävillä
viranomaisneuvottelu
kyläilta 4.5.2023*

*aineisto nähtävillä
24.1.-22.2.2024
kyläilta 30.1.2024
mielipiteet
lausunnot*

*aineisto nähtävillä
kyläilta
muistutukset
lausunnot*

*hyväksymis-
käsittelyt*

Kunnan ja viranomaisten tavoitteita

Vihdin kunta

- VISY:n periaatteiden mukaisesti tutkitaan **uudisrakentamisen ja nykyisen asutuksen täydentämisen mahdollisuuksia** Haimoon koulun ja päiväkodin lähiympäristössä samalla alueen **maaseutumainen kylämäisyys säilyttäen**.
- Kaavatyön yhteydessä tutkitaan, miten alueen kehittäminen tulisi toteuttaa suhteessa muuhun kuntarakenteeseen, palveluihin sekä alueen maisemaan ja luonnonolosuhteisiin.
- Kaavalla **määritellään maankäytön rakenne tavoitevuonna 2050** alueen ympäristöarvot sekä ylempiasteiset maankäyttösuunnitelmat huomioiden.
- Kaava laaditaan **suoraan rakentamista ohjaavaksi** (MRL 44 §:n ja 72 §:n mukaisesti)

Viranomaiset

- Asumista tulisi Vihdissä ohjata ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin **keskuksiin ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille**.
- MAL-sopimuksessa Vihti on sitoutunut siihen, että **95 % uudisrakentamisesta sijoittuu kestävien kulkumuotojen äärelle**.
- Yleiskaavan salliman rakentamisen määrän on oltava sellainen, ettei asemakaavoituskynnys ylity.



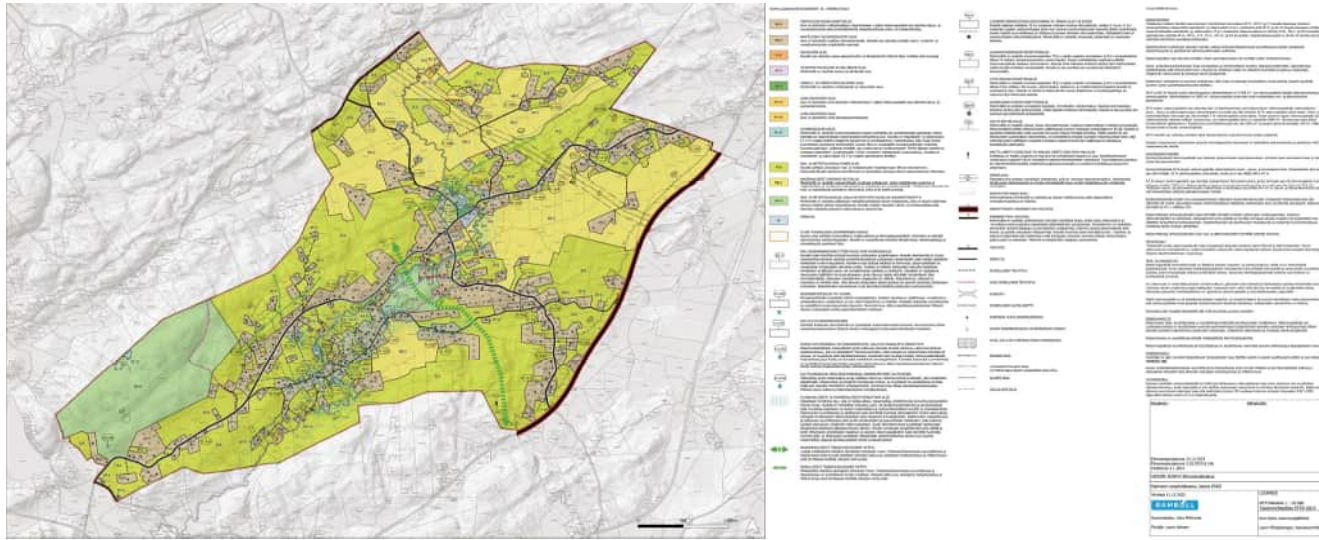
Osallisten tavoitteita

- Säilytetään **asumisen väljyys** ja tuetaan **kylämäisyyden** säilymistä
- Sijoitetaan uudet rakennuspaikat **nykyisten teiden varteen**
- Mahdollistetaan myös **sivuasunnon** rakentaminen
- Säästetään **isot peltoaukeat** nykyisessä käytössä
- Huomioidaan **Vihtijoen maisema-, luonto- ja virkistysarvot** sekä jokiympäristön potentiaali
- Mahdollistetaan **vapaa-ajan asuntoja** joen rantaan
- Kehitetään **virkistyspaikkoja**
- Parannetaan **liikenneturvallisuutta**
- Parannetaan **jalankulku- ja pyöräilyolosuhteita**
- Kehitetään **koulun ympäristöä** (kahvila-/kesäkioskitoimintaa) maalaisidylli säilyttäen
- **Laajennetaan kaava-aluetta** Tupakkiaron ja Selkin suuntaan

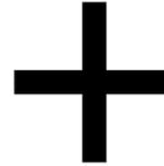


Kaavan valmisteluaineisto

Kaavakartta



Kaavaselostus



Kaavaselostuksen liitteet

OAS



Mitoitusperiaatteet



Rakennusoikeuslaskelmat emätiloittain

Rakennusinventointi



Luontoselvitys



Arkeologinen inventointi



Meluselvitys

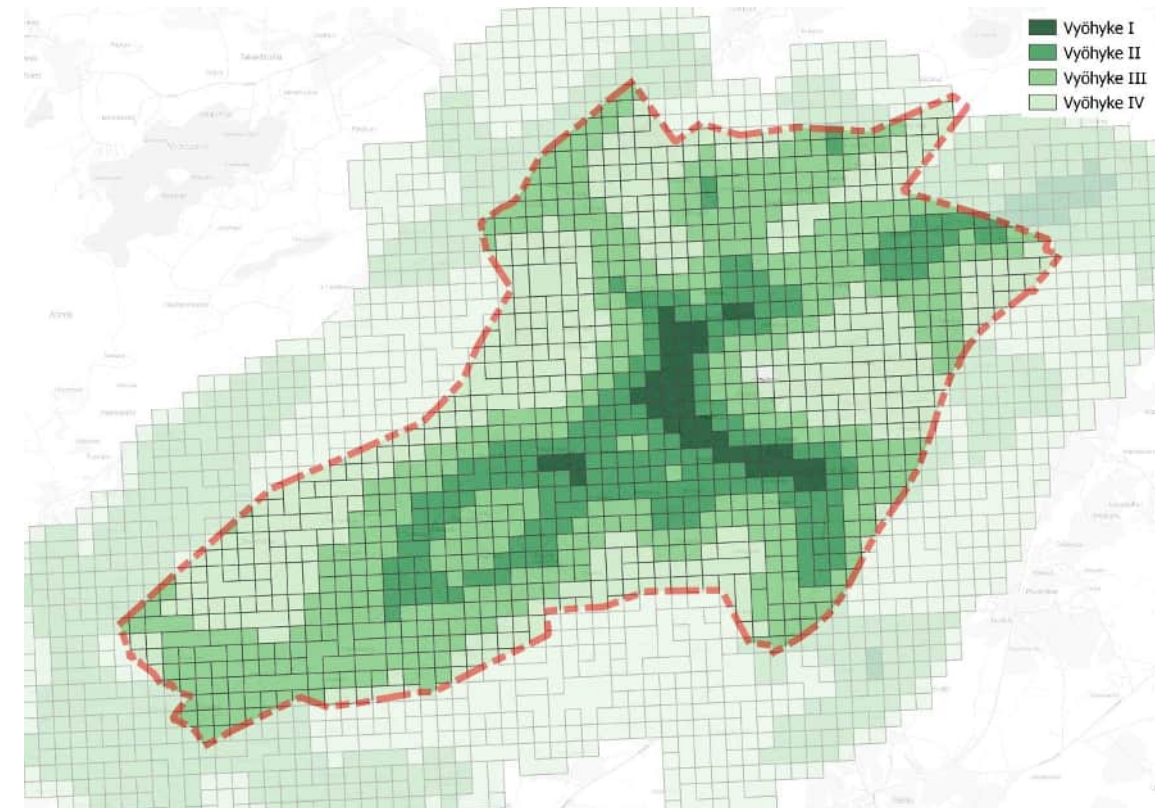


Mitoitusperiaatteet

- Kaava-alueella eri osa-alueiden soveltuvuus rakentamiseen on määritelty seuraavat alueiden **ominaisuustekijät** huomioiden:

Sijainti	Rakennettavuus ja soveltuvuus asumiseen	Ympäristölliset ja maisemalliset tekijät
yhdistyminen nykyiseen kylärakenteeseen koulun läheisyys tieverkon läheisyys	maaperän rakennettavuus melualueet voimajohtoalueet	metsäalueet/hiilinielut yhtenäiset peltoalueet pohjavesialueet

- Ominaisuustekijöihin liittyvät paikkatietomuotoiset lähtötiedot on käsitelty ja pisteytetty 125 metrin levyisiin tilastoruutuihin.
- Yksittäinen ruutu on saanut jokaisesta ominaisuustekijästä erikseen pisteitä sen perusteella, miten lähellä tai kaukana ruutu sijaitsee ko. tekijästä.
- **Mitoitusvyöhykkeet** on muodostettu kunkin tilastoruudun kokonaispistemäärien perusteella ja yleistämällä aineistoa ns. naapuriruutumenetelmällä.

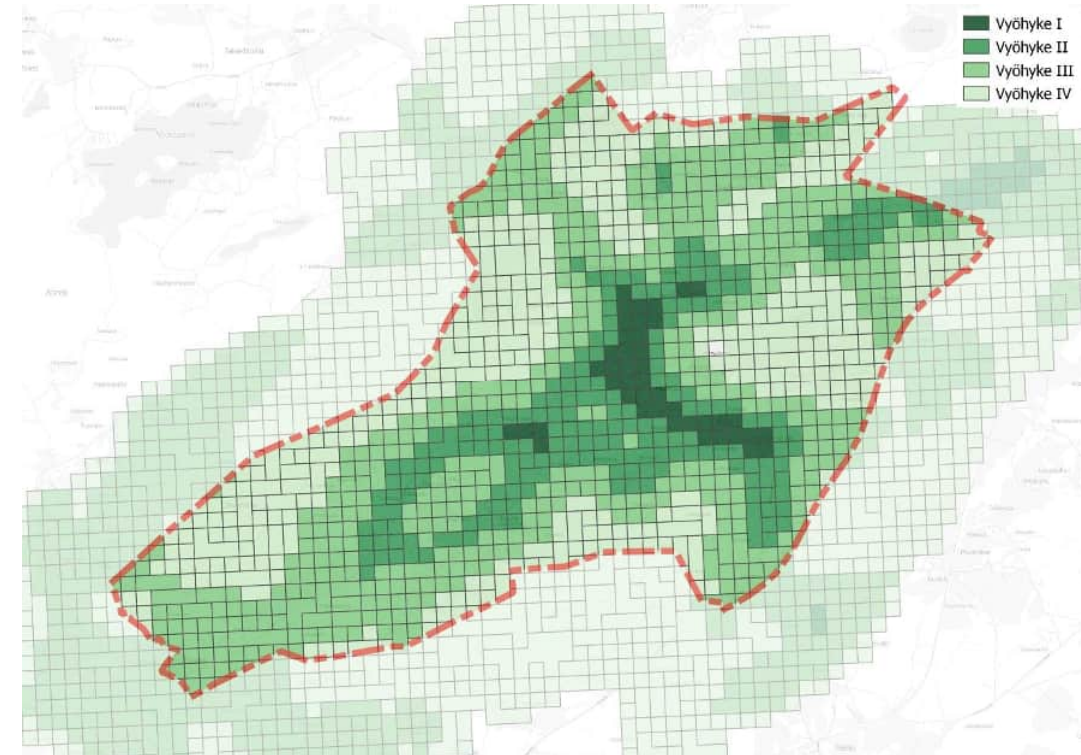


Mitoitusperiaatteet

- Rakennusoikeus muodostuu vyöhykkeittäin seuraavasti:

Vyöhyke I	Rakennusoikeutta muodostuu 1 rakennuspaikka / 0,50 hehtaaria.
Vyöhyke II	Rakennusoikeutta muodostuu 1 rakennuspaikka / 1,00 hehtaaria
Vyöhyke III	Rakennusoikeutta muodostuu 1 rakennuspaikka / 4,00 hehtaaria
Vyöhyke IV	Rakennusoikeutta muodostuu 1 rakennuspaikka / 10,00 hehtaaria

- Emätila voi saada enintään 2 rakennuspaikkaa vyöhykettä kohden, joten kiinteistökohtainen laskennallinen rakennusoikeus voi olla enintään 8 rakennuspaikkaa.
- Se vyöhykekohtainen pinta-ala, joka ei muodosta rakennuspaikkoja ko. vyöhykkeellä, siirtyy mitoittamaan seuraavaa vyöhykettä.
- **Kun huomioidaan myös tarkentavat periaatteet, uusia rakennuspaikkoja muodostuu 175**



Tarkentavat periaatteet

- Sellaisella kiinteistöllä, jolla ei ole olemassa olevia rakennuspaikkoja tai jolla on vain yksi olemassa oleva rakennuspaikka, on tietyin edellytyksin oikeus yhteen uuteen rakennuspaikkaan:

Kiinteistöllä, jolla **on yksi rakennuspaikka**, on oikeus yhteen uuteen rakennuspaikkaan, jos

1) kiinteistön pinta-ala on yli 2 ha ja kiinteistöstä on selkeästi erotettavissa yli 5000 m²:n rakennuspaikka,

2) kiinteistö sijaitsee mitoitusvyöhykkeillä I tai II,

3) kiinteistö sijaitsee alle 3 km:n etäisyydellä Haimoon koulusta,

4) kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeen, pohjavesialueen ja melualueen ulkopuolella *sekä*

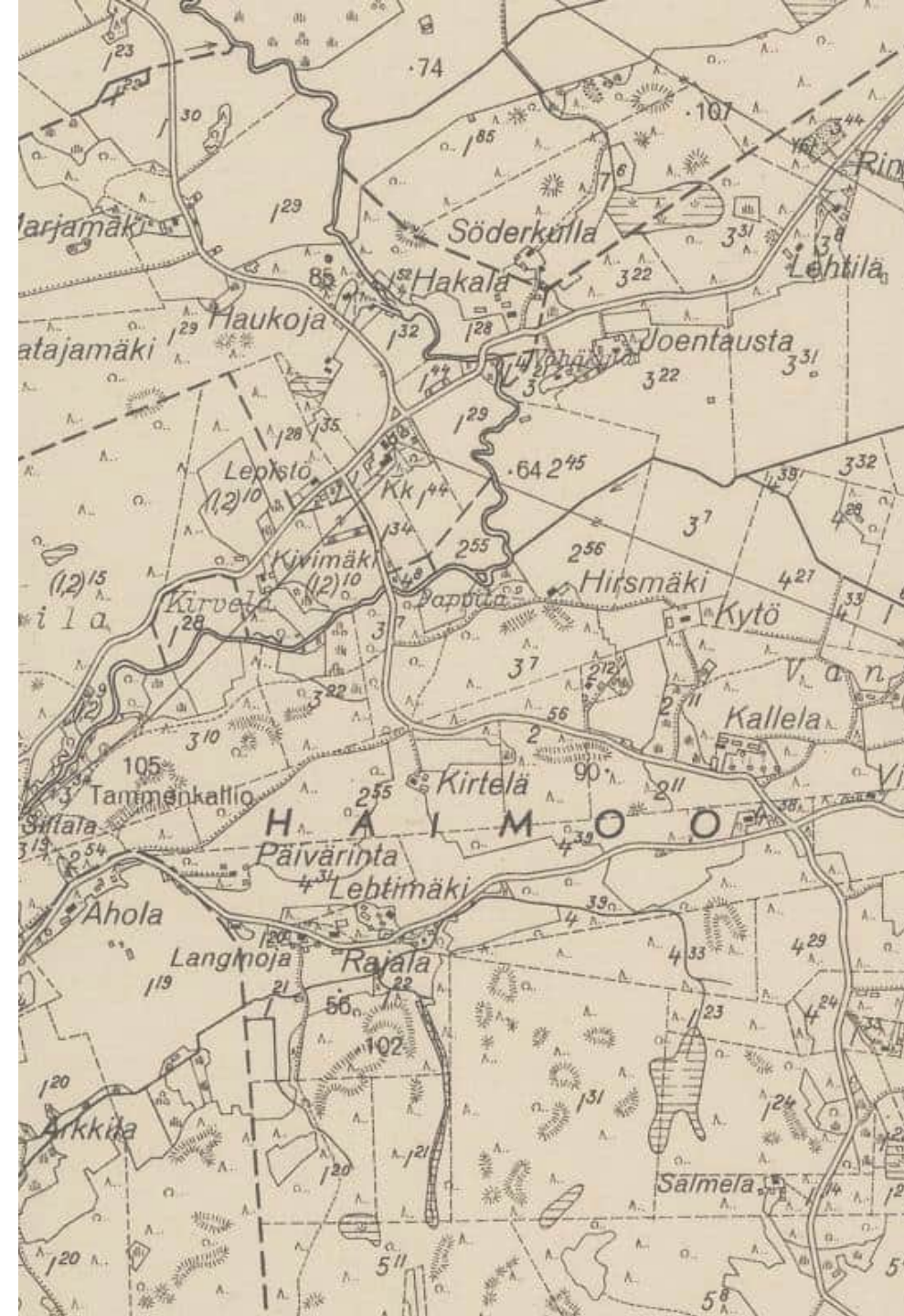
5) kiinteistön omistajalle ei osoiteta tässä kaavassa muita uusia rakennuspaikkoja.

Kiinteistöllä, jolla **ei ole rakennuspaikkoja**, on oikeus yhteen uuteen rakennuspaikkaan, jos

1) rakennuspaikan pinta-ala on yli 5000 m²,

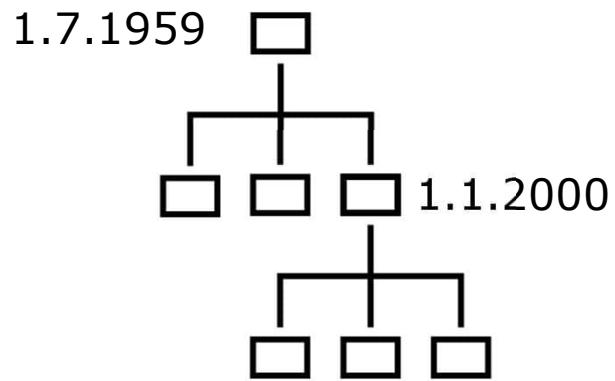
Emätilatarkastelu

- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennusoikeuden määrittämisessä huomioidaan **ns. hyödynnetty rakennusoikeus** eli kiinteistöistä jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä.
- Emätilatarkastelu on tehty erikseen rantavyöhykkeellä, jossa tarkastelun lähtökohtana on käytetty rakennuslain voimaantuloajankohtaa 1.7.1959. **Rantarakennusoikeus** muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta.
- Kuivan maan **pinta-alamitoituksessa** emätilatarkastelun lähtökohtana on käytetty ajankohtaa 1.1.2000.
- Vaikka pinta-alamitoitus on määritetty koko kaava-alueelle, siihen perustuvat uudet rakennuspaikat on osoitettu pääasiassa rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

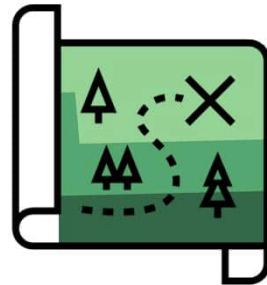


Kiinteistökohtaiseen rakennusoikeuteen vaikuttavia asioita

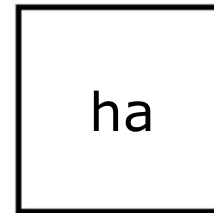
Emätilahistoria



Sijainti



Pinta-ala



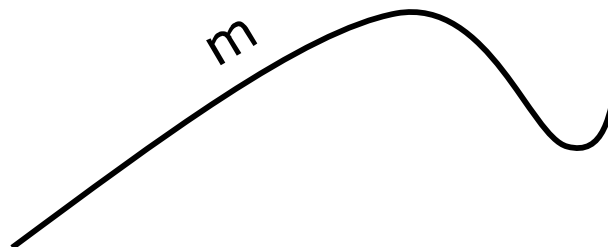
Käytetty rakennusoikeus



Mitoitusperiaatteet



Rantaviivan pituus



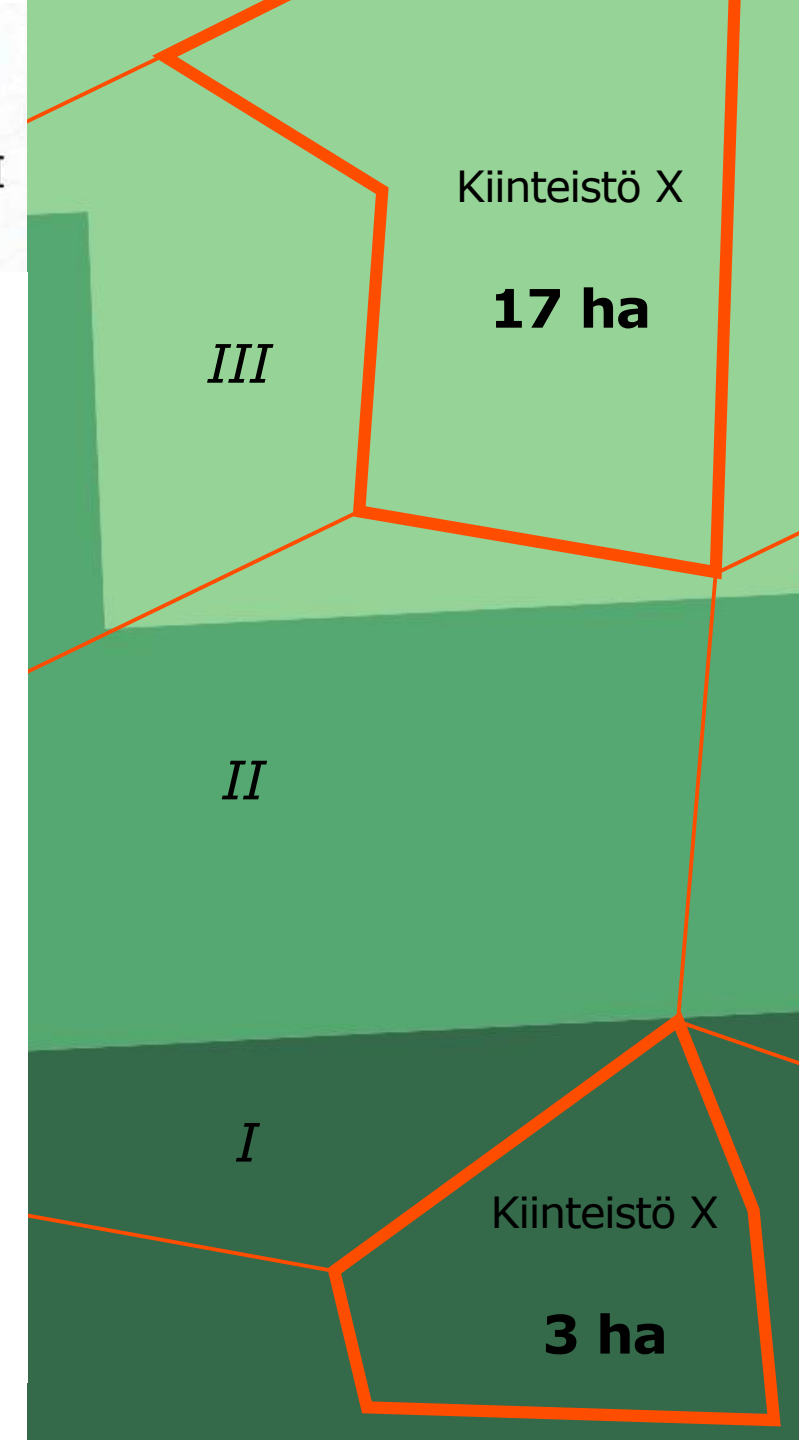
Esimerkkikiinteistö



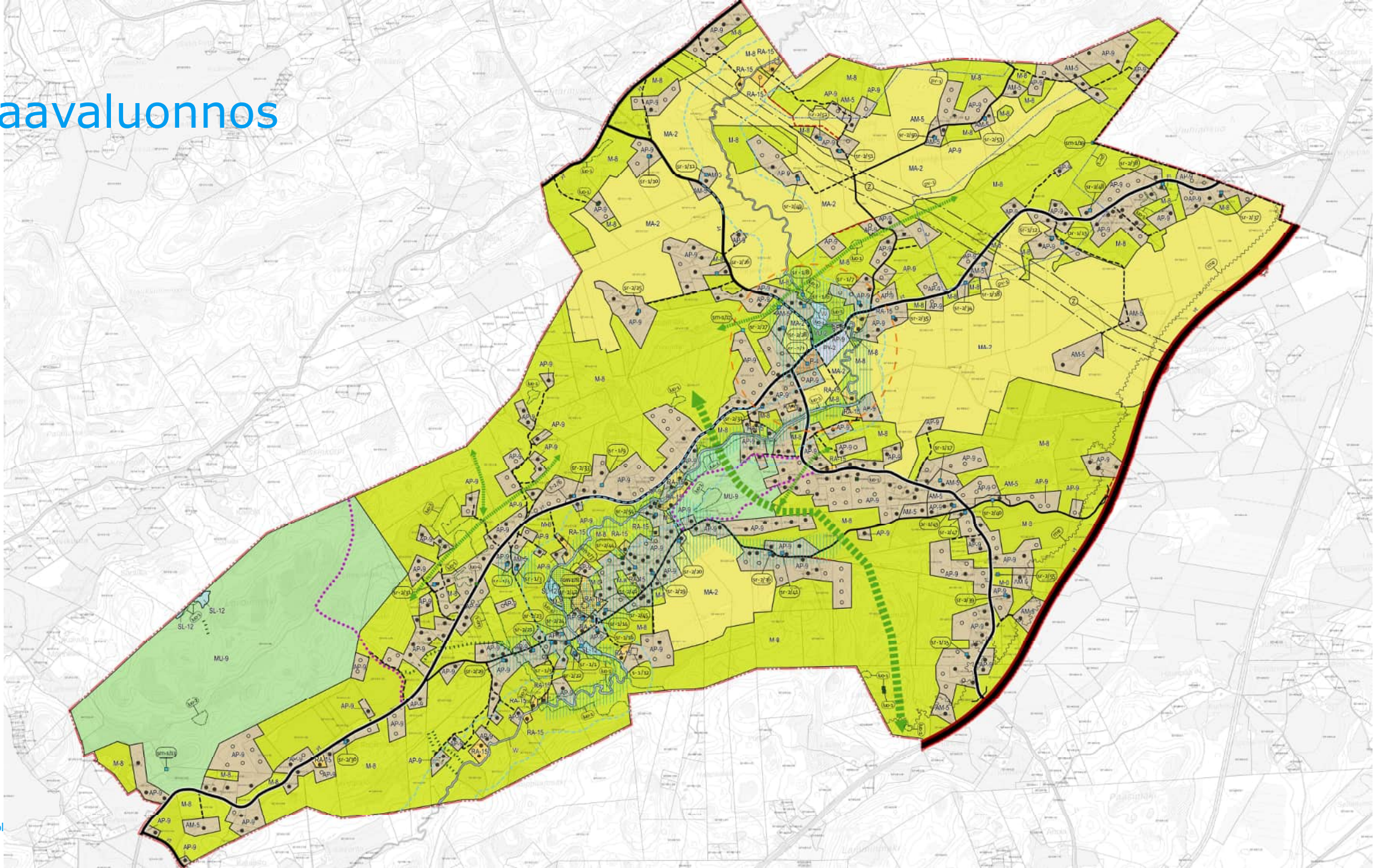
Kaksipalstaisen kiinteistön X pinta-ala on 20 hehtaaria, josta vyöhykkeelle I sijoittuu 3 hehtaaria ja vyöhykkeelle sijoittuu III 17 hehtaaria.

Kiinteistön X alueella on 1 olemassa oleva rakennuspaikka.

- **Vyöhykkeeltä I** muodostuu pinta-alan (3 ha), mitoitusnormin (1 rp/0,5 ha) ja leikkuriperiaatteen perusteella **2 rakennuspaikkaa** ja mitoittavaa pinta-alaa jää yli 2 ha, joka siirtyy käytettäväksi vyöhykkeen II mitoitusnormille.
- **Vyöhykkeeltä II** muodostuu siirtyneen pinta-alan (2 ha), mitoitusnormin (1 rp/1,5 ha) ja leikkuriperiaatteen perusteella **1 rakennuspaikka** ja mitoittavaa pinta-alaa jää yli 0,5 ha, joka siirtyy käytettäväksi vyöhykkeen III mitoitusnormille.
- **Vyöhykkeeltä III** muodostuu pinta-alan (17+0,5=17,5 ha), mitoitusnormin (1 rp/5 ha) ja leikkuriperiaatteen perusteella **2 rakennuspaikka** ja mitoittavaa pinta-alaa jää yli 7,5 ha, joka siirtyy käytettäväksi vyöhykkeen IV mitoitusnormille.
- **Vyöhykkeeltä IV** ei muodostu siirtyneen pinta-alan (7,5 ha) ja mitoitusnormin (1 rp/10 ha) perusteella rakennusoikeutta.
- Lopputuloksena on **yhteensä 5 laskennallista rakennuspaikkaa**, joista vähennetään kiinteistöllä jo sijaitseva olemassa oleva rakennuspaikka.
- **Laskennallista rakennusoikeutta on jäljellä 4 rakennuspaikkaa.**

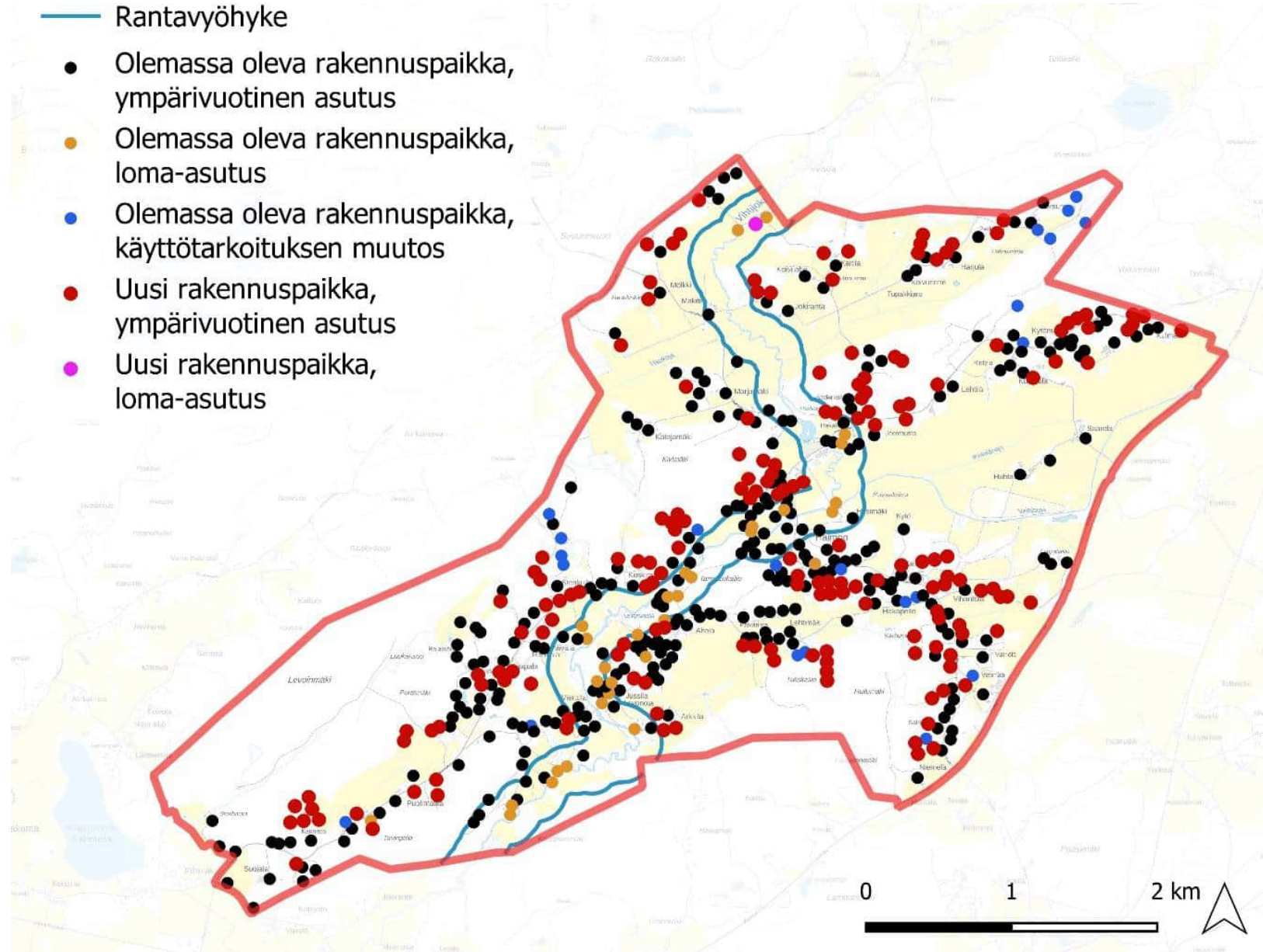


Kaavaluonnos



Kaavaratkaisu

- Kaikki luvanvaraisesti rakennetut rakennuspaikat tai ennen lupamenettelyä rakentuneet rakennuspaikat on osoitettu kaavassa olemassa olevina rakennuspaikkoina (331 kpl)
- Lisäksi kaava mahdollistaa 175 uuden asuinrakennuspaikan toteutumisen
- Tämä tarkoittaa noin **525 uutta asukasta** (3 asukasta/rp)
- Jos käyttötarkoitusero muutokset (22 kpl) toteutuvat kaavan mahdollistamassa laajuudessa, uusia asukkaita tulee samaa mitoitusta käyttäen yhteensä noin 590.



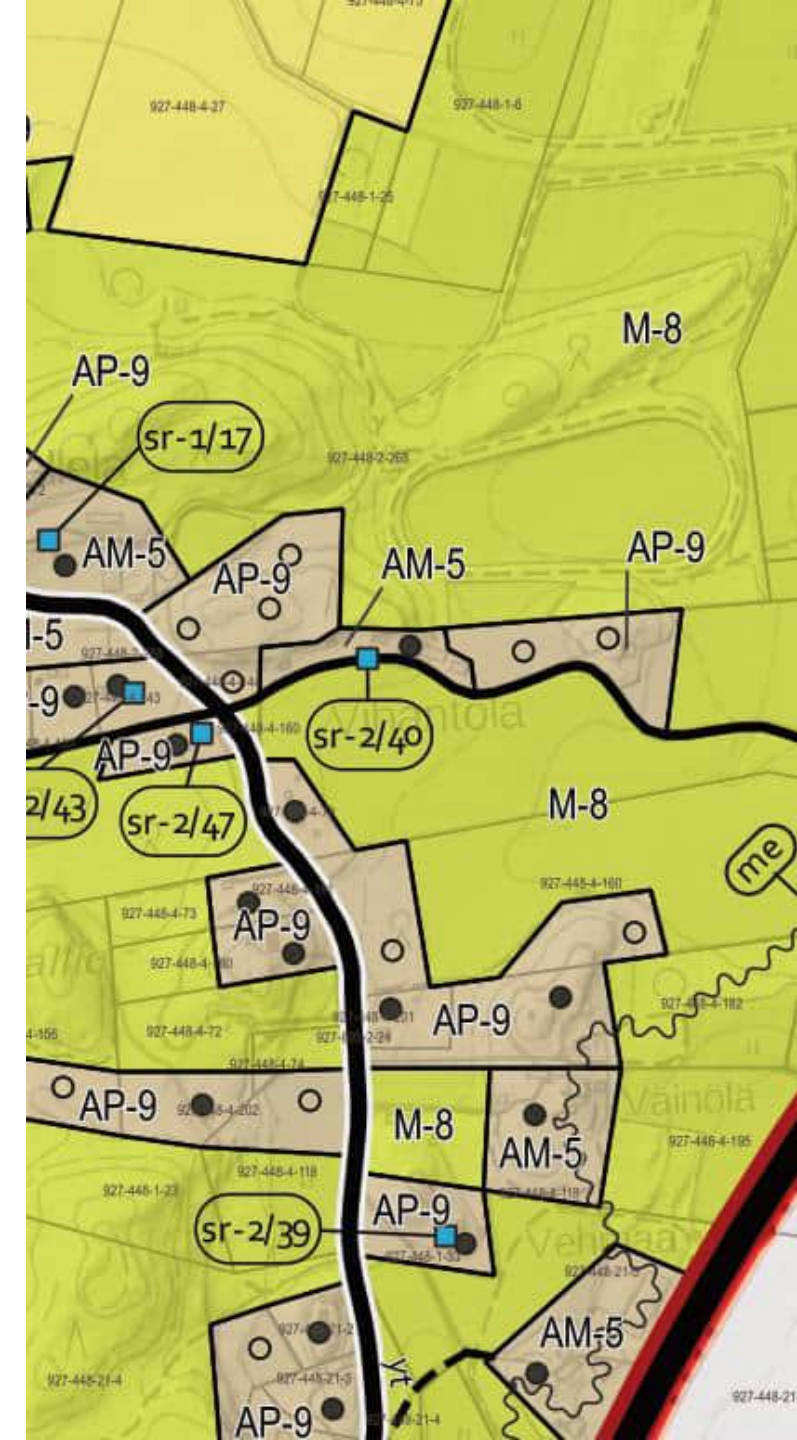
Asuminen

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

AP-9

AM-5

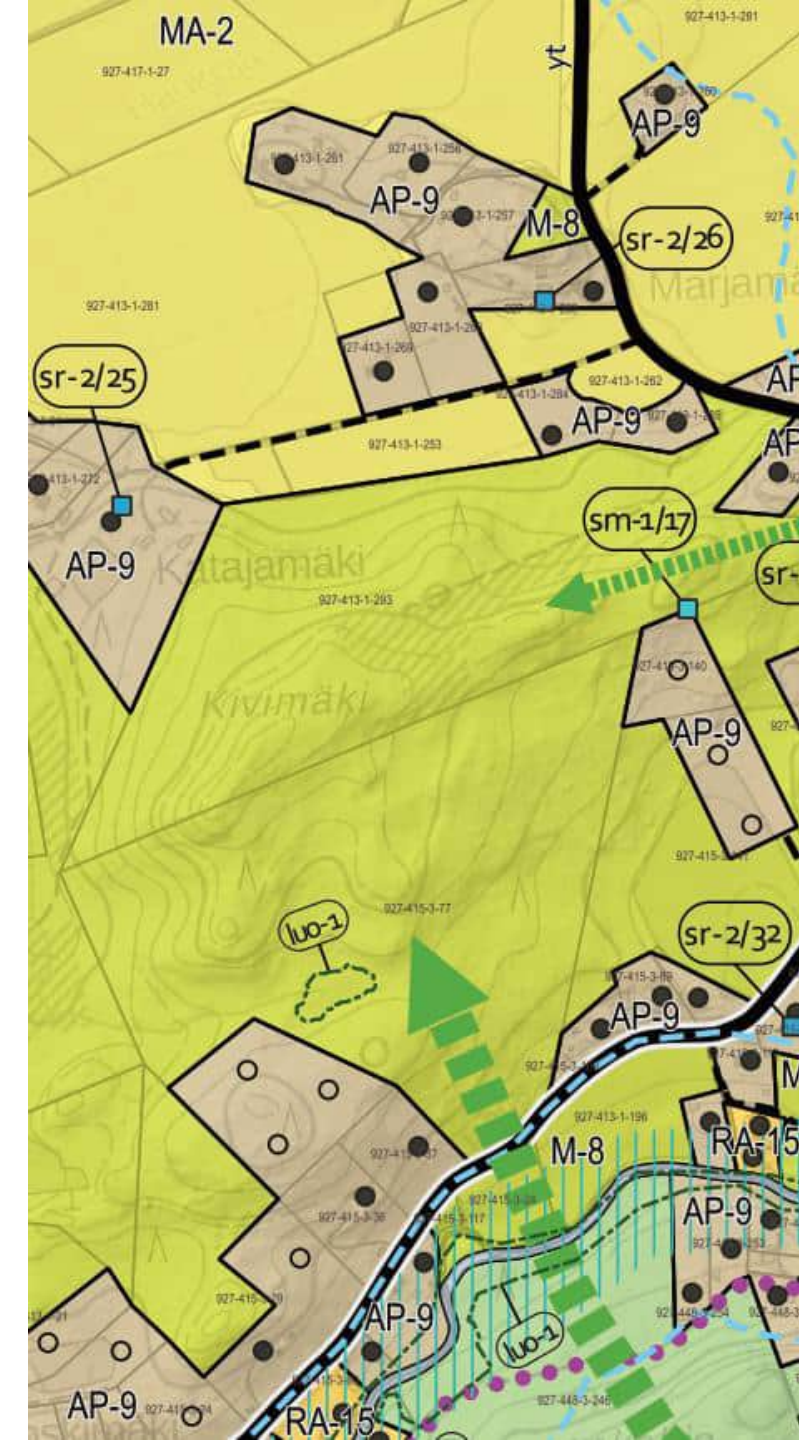
- Pientalovaltaiset asuntoalueet (AP-9) on tarkoitettu **yksi- tai kaksiasuntoisten** erillispientalojen rakentamiseen.
- Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa **talous- ja saunarakennuksia** sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia **yritys- ja työskentelytiloja**.
- Uuden rakennuspaikan **vähimmäiskoko on 5 000 m²**. Jos rakennuspaikka liitetään jätevesiverkoston, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2 000 m².
- Rakennuspaikalle rakennettavien asuin-, sauna- ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta se ei saa kuitenkaan rantavyöhykkeellä ylittää 500 k-m².
- Rantavyöhykkeen ulkopuolella rakennuspaikalle saa vaihtoehtoisesti rakentaa toisen asunnon sijaan erillisen, toiminnallisesti pääasuntoon liittyvän **sivuasunnon** rakennuspaikan ollessa vähintään 5 000 m².
- **Maatilojen** toimintaa on pyritty tukemaan osoittamalla ne omalla, maatalouden toimintaedellytyksiä ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä ja kehittämistä turvaavalla kaavamerkinnällä (AM-5).



Elinkeinot ja palvelut

P-4	PY-2	TY
M-8	MA-2	MU-9

- Kaavaratkaisussa on osoitettu useita laajoja **maa- ja metsätalousvaltaisia alueita** (M-8) eri puolille kaava-alueetta. Alueilla sallitaan ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen liittyvä rakentaminen.
- Kaavassa on osoitettu kaksi laajempaa **maisemallisesti arvokkaan peltoalueen** (MA-2) kokonaisuutta. Alueet on osoitettu kyläkeskuksen pohjoispuolelle Molkintien molemmiin puolin sekä Haimontien ja Kehätien väliin.
- Pienempiä maisemallisesti arvokkaita peltoalueita on osoitettu Haimoon Myllytien eteläpuolelle sekä keskustan tuntumaan Molkintien ja Haimontien risteyskohtaan.
- Kaava-alueen länsiosaan, Levoinmäen alueelle on osoitettu laaja **maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta** (MU-9). Toinen MU-9-alue on osoitettu Tammenkallion alueelle.
- Haimoon koulun alue on varattu **julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi** (PY-2). Sen läheisyydessä oleva vanhan koulun alue ja muut kunnan kiinteistöt on osoitettu kaavassa **palvelujen alueena**, jonne saa rakentaa vapaa-ajan palveluihin ja lähipalveluihin liittyviä tiloja sekä myös työtiloja ja asuntoja (P-4).



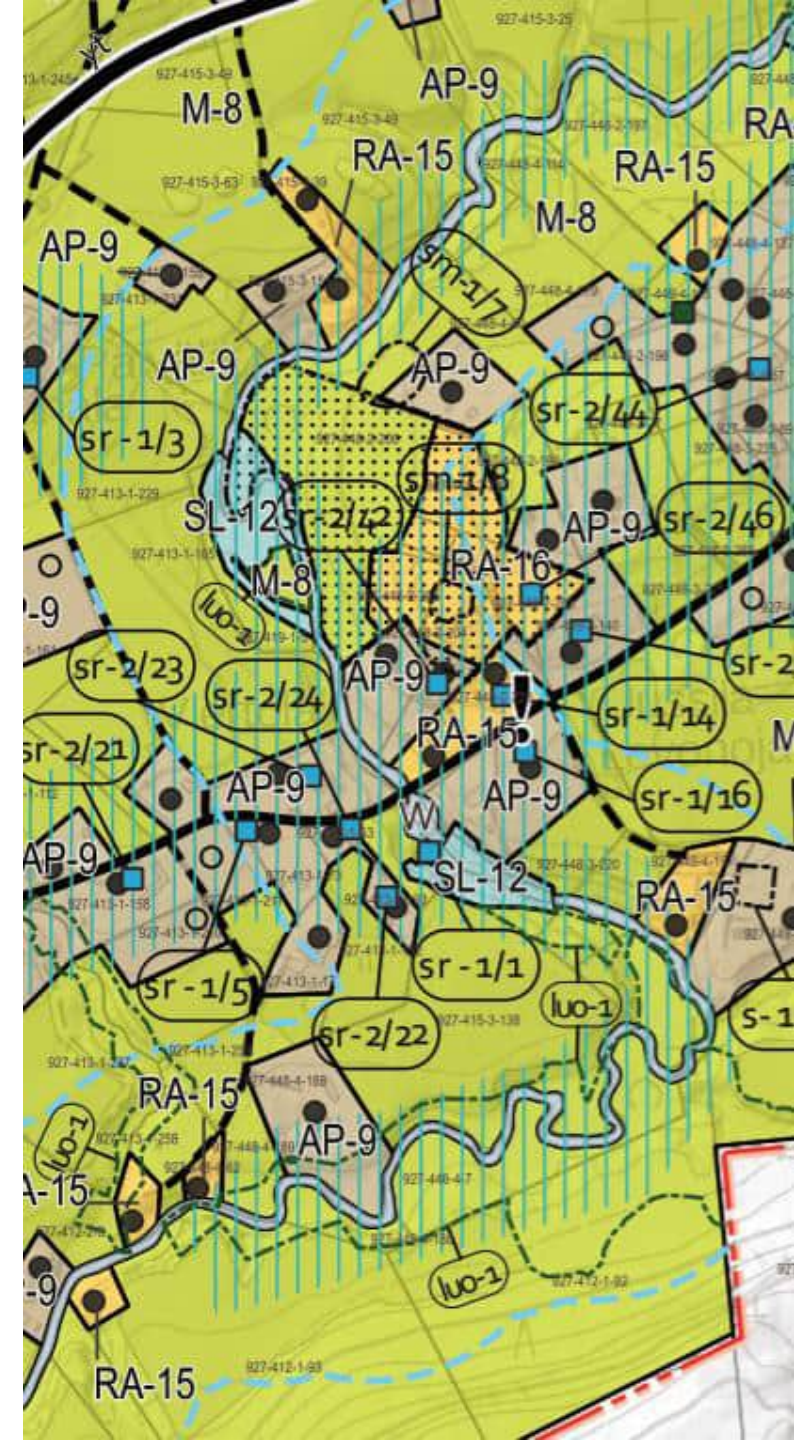
Loma-asutus

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI.

RA-15

RA-16

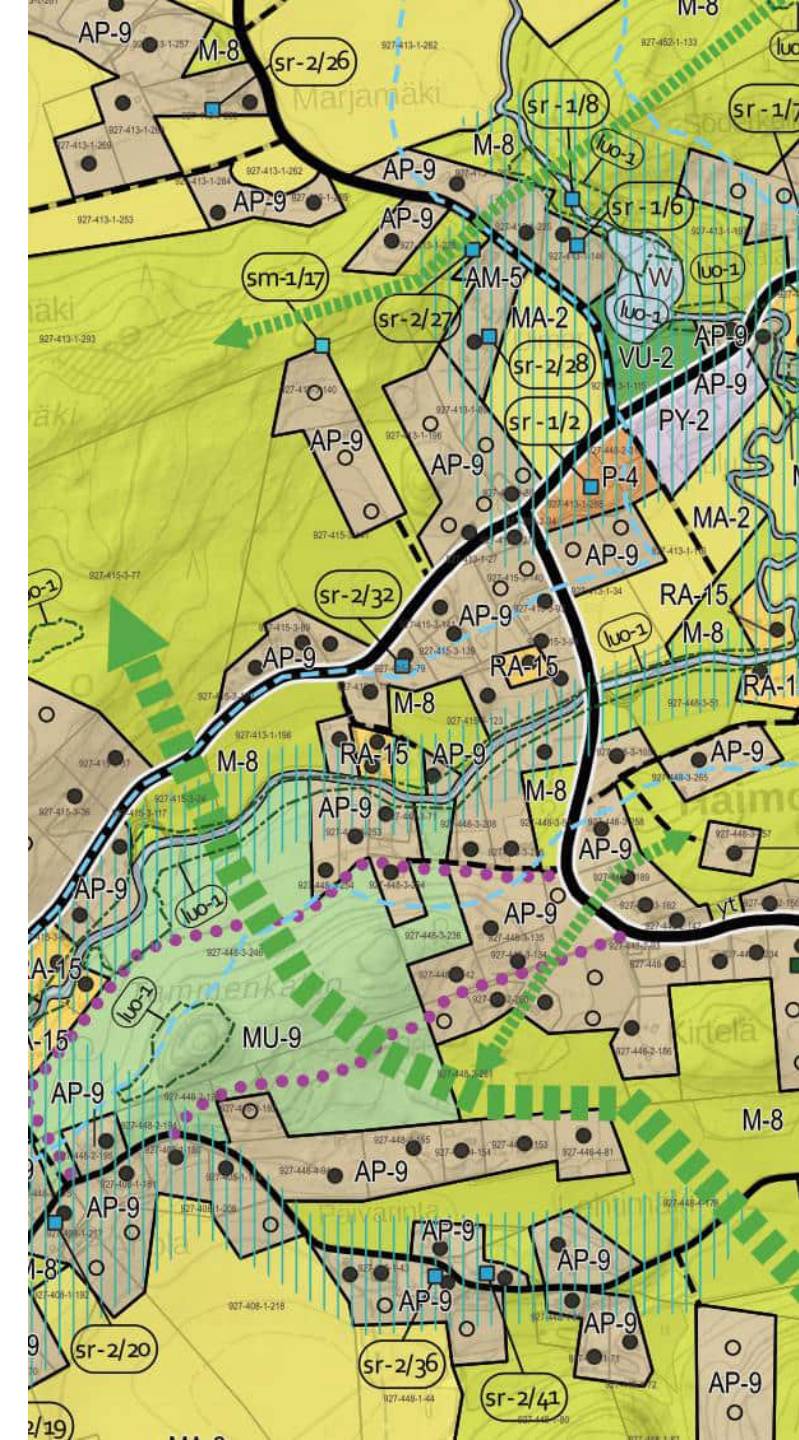
- RA-15-merkinnällä on kaavaratkaisussa osoitettu **loma-asuntojen alueet**, jotka on tarkoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen rakentamiseen.
- Lomarakennuksen kerrosala saa olla rakennuspaikan koon salliessa enintään 250 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa talous- ja saunarakennuksia, joiden kerrosala saa olla yhteensä 70 k-m². Yksittäisen sauna- tai talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 k-m².
- Kaavaratkaisussa on osoitettu yksi uusi RA-15-alue aivan kaava-alueen pohjoisosaan Vihtijoen varrelle.
- RA-16-merkinnällä on kaavaratkaisussa osoitettu loma-asuntojen alue, joka on **tarkoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi**. RA-16-alue on osoitettu Vanhan Mäkiläntien ympäristöön, jossa on voimassa Haimoonjoen ranta-asemakaava.
- Alueen rakentamisen määrä ja sijoittuminen on jo ratkaistu ko. ranta-asemakaavassa, joten osayleiskaavassa ei ole otettu kantaa rakennuspaikkojen määrään alueella.



Virkistys

VU-2

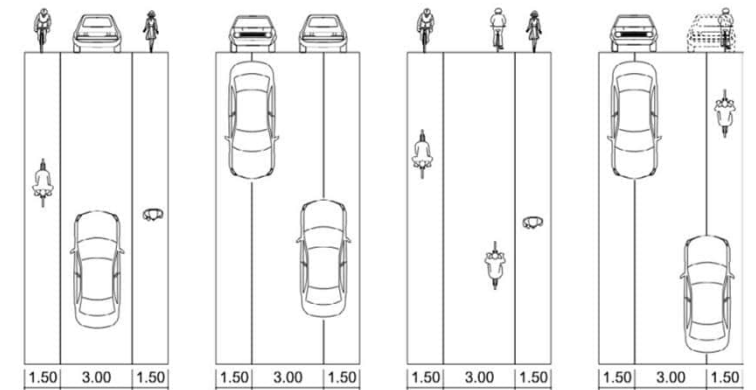
- Kaavaratkaisussa on osoitettu **urheilu- ja virkistyspalveluiden alue** (VU-2) Haimoontien ja Mölkintien risteuksen tuntumaan, jossa on nykyisin mm. urheilukenttä ja maauimala.
- Lisäksi on osoitettu Levoinmäelle ja Tammenkalliolle **maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta** (MU-9).
- Alueille voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- Molemmille MU-9-alueille on osoitettu päällekkäismerkintänä myös **ohjeelliset ulkoilureitit**, joiden tarkemmassa suunnittelussa otetaan huomioon maanomistajien toiveet



Liikenne

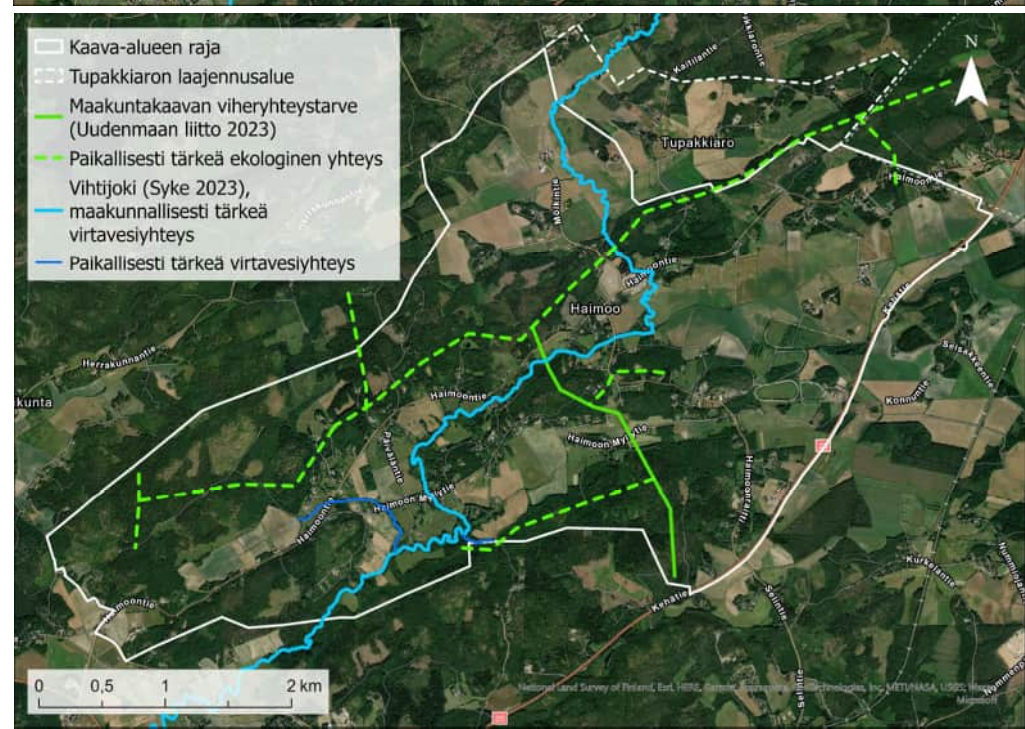
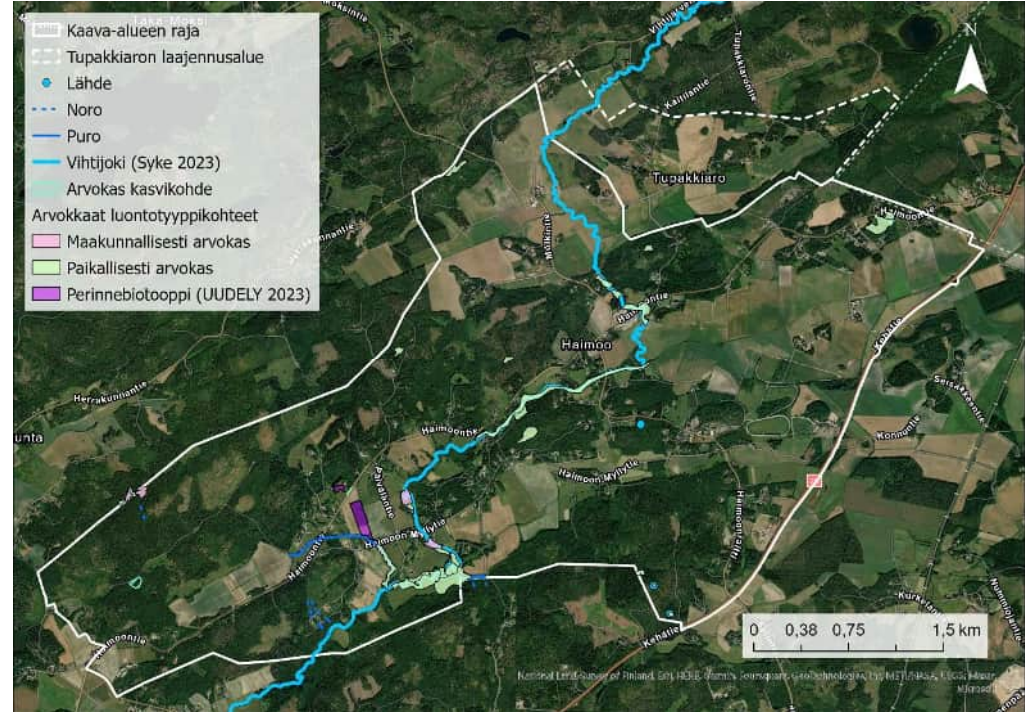
- Kehätie (vt 25) on osoitettu kaavaratkaisussa **merkittävästi parannettavaksi valtatieksi**.
- Valtatielle on aikaisemmin laadittu kehittämisselvityksen päivitys, jonka mukaisessa tavoitetilanteessa valtatie on kaava-alueen kohdalla suunniteltu muutettavaksi **keskikaiteelliseksi ohituskaistatieksi**. Kaavamerkinnällä mahdollistetaan valtatie kehittämissuunnitelman mukaisesti.
- Kehittämisselvityksen tavoitetilanteessa nykyiset tasoliittymät on valtatieltä poistettu, ja kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva Viereläntien liittymä on esitetty parannettavaksi eritasoliittymäksi.
- Haimoontie ja Haimoonraitti on osoitettu **parannettavana yhdystienä**, sillä tien kunto, liikennetarve ja -turvallisuus sekä ympäröivä maankäyttö edellyttävät niiden parantamista.
- Parantaminen voi tarkoittaa esimerkiksi **tiemerkintätapojen** ja **pinnoitteiden** uudistamista, liittymien parannustoimenpiteitä sekä **kävely- ja pyöräily-yhteyksien** toteuttamista. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista.
- Vaihtoehtona erilliselle jkpp-väylälle on Haimoontien muuttaminen niin sanotuksi **kylätieksi**, jonka keskellä on moottoriajoneuvoille kaksisuuntainen, kaista ja sen molemmin puolin jalankulkijoille ja pyöräilijöille varatut tilat

Esimerkkejä ns. kylätieratkaisusta



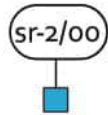
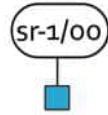
Luontoarvojen huomioiminen

- Haimoon osayleiskaavan luontoselvityksessä (Ramboll 2023) tunnistetut maakunnallisesti arvokkaat, luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut luontokohteet on osoitettu kaavassa **luonnonsuojelualueina** (SL-12).
- Muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvat **pohjavesialueet** on kaavassa osoitettu osa-aluemerkinnällä pv-1 ja niitä koskee yksityiskohtainen kaavamääräys.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on osoitettu kaavassa osa-alue-, kohde- tai viivamerkinnällä luo-1. Alueilla sijaitsee **metsälain** 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö, **vesilain** 2. luvun 11 §:n mukainen suojeltu vesiluontotyyppi ja/tai muu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä luontokohde.
- **Lahokaviosammalen** esiintymisalue on osoitettu kaavassa osa-aluemerkinnällä luo-2.
- **Liito-oravan** esiintymisalue on merkitty osa-aluemerkinnällä luo-3.
- Uhanalaisen kasvin esiintymisalue on merkitty kohdemerkinnällä luo-4.
- Kaavassa on osoitettu laajoja metsäalueita yhdistävien maakunnallisesti sekä paikallisesti tärkeiden **ekologisten yhteyksien** rungot omilla merkinnöillään.



Rakennussuojelu

- Oleellista on sovittaa muutokset ja uusi rakentaminen miljööseen ja kyläkuvaan niin, että kokonaisuuden ilme pääpiirteissään säilyy ja sopii hyvin maisemaan.
- Haimoon suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät on osoitettu kaavassa kohdemerkinnällä sr-1.
 - Rakennusten käyttö ja korjaaminen on jatkossakin mahdollista, samoin suuri osa muutoksista, joita niihin halutaan tehdä.
 - Osalle pihapiirin rakennuksia voi halutessaan saada myös purkuluvan
 - Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- Muut kulttuuriarvoja sisältävät rakennukset, rakennusryhmät tai pihapiirit on osoitettu kaavassa kohdemerkinnällä sr-2, johon liittyy suositusluonteinen määräys
- Lisäksi on tunnistettu kyläkuvallisesti tai maisemallisesti merkittäviä alueita



SUOJELTAVA RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ, JOLLA ON PAIKALLISTA MERKITYSTÄ.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai aluekokonaisuus, joka on säilytettävä. Rakennusryhmään, rakennukseen tai rakennelmaan kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt sekä käyttötarkoituksen muutokset tulee sovittaa kohteen rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja/tai kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

KULTTUURIARVOJA SISÄLTÄVÄ RAKENNUS, RAKENNUSRYHMÄ TAI PIHAPIIRI.

Historiallisia ja/tai maisemallisia arvoja sisältävä rakennus, rakennusryhmä tai pihapiiri, joka suositellaan säilyttämään. Rakennuksiin ja pihapiiriin kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt on suositeltavaa sovittaa kyläkuvan kannalta merkittäviin ominaispiirteisiin. Numerotunnus viittaa osayleiskaavaselostuksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöselvityksen kohdeluetteloon.

KYLÄKUVALLISESTI TAI MAISEMALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE.

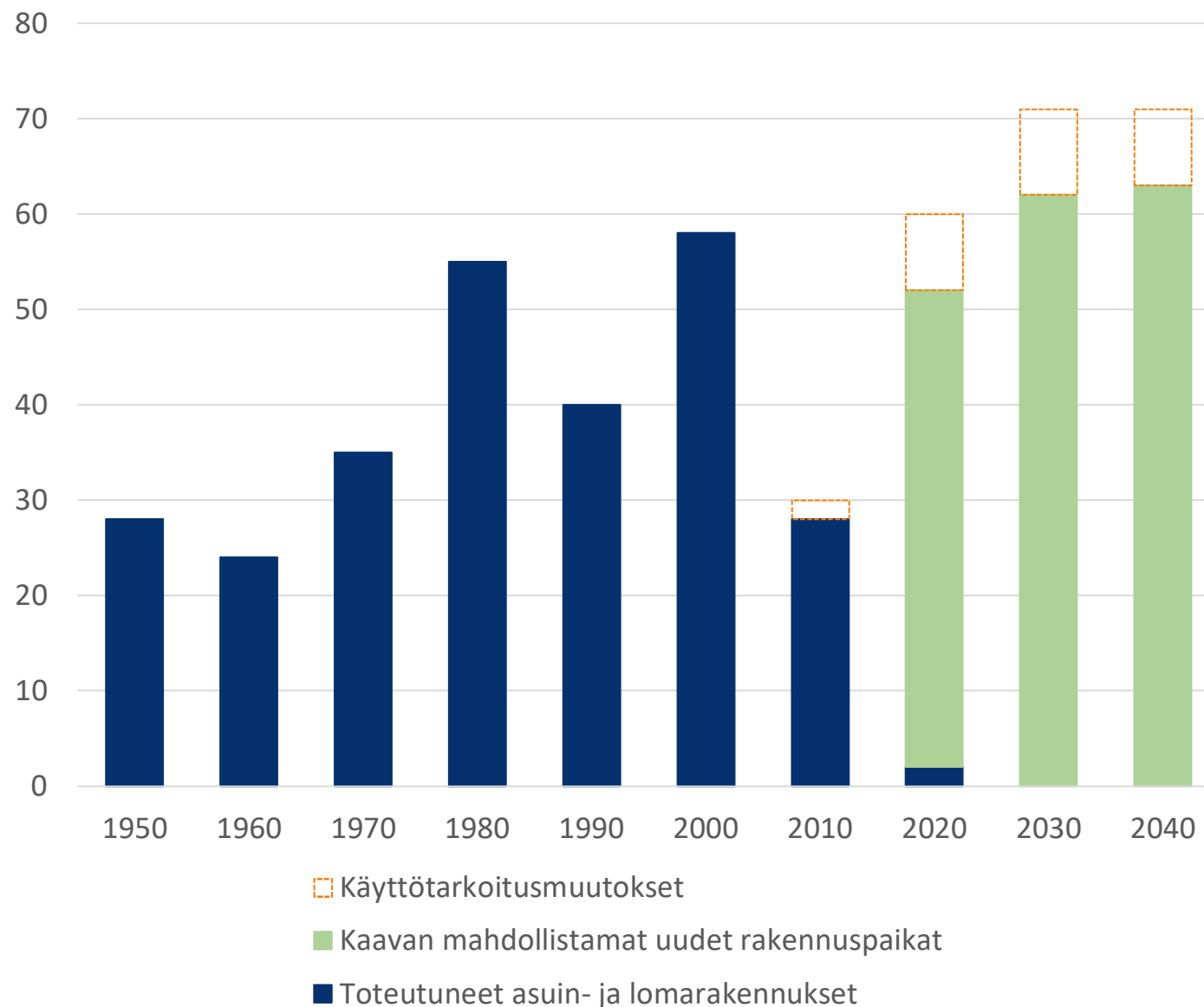
Paikallisesti merkittävä alue, jolla on kyläkuvallisia, maisemallisia, arkkitehtonisia tai kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uudis- tai täydennysrakentamista ja peruskorjauksia sekä muutoksia sopeuttaen ne alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Rakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota lähiympäristön muihin rakennuksiin, erityisesti arvokkaaseen rakennuskantaan sekä maiseman ominaispiirteisiin. Rakennusten massoitelussa ja julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yksinkertaisiin ja sopusuhtaisiin ratkaisuihin, jotka kokonsa puolesta sopeutuvat ympäristön rakennuskantaan. Uudet piharakennukset suositellaan sijoittamaan pihapiireissä alisteisesti päärakennukseen nähden. Pihojen voimakasta pengertämistä tulee välttää ja tontin liittymiseen ympäröivään maastoon ja viereisiin rakennuspaikkoihin tulee kiinnittää huomioita. Avoimet pelto- ja niittyalueet suositellaan säilyttämään rakentamattomina samoin kuin avoimia maisematiloja rajaavat kasvillisuudeltaan eheät reunavyöhykkeet.



Kaavan vaikutuksia


- Rakentaminen **tukeutuu Haimoossa olemassa olevaan kylärakenteeseen** ja palveluihin kohdentaen rakentamista kestävän kehityksen, yhdyskuntarakenteen ja -tekniikan sekä liikenneverkon kannalta edullisimmille alueille.
- Samalla **kaava hajauttaa Vihdin yhdyskuntarakennetta**.
- Jos kaikki kaavan mahdollistamat rakennuspaikat ja käyttötarkoituserä muutokset toteutuisivat kaavan tavoitevuoteen 2050 mennessä, vuosikymmentä kohden alueelle toteutuisi noin 60 uutta rakennuspaikkaa ja alle 10 käyttötarkoituserä muutosta.
- Uudisrakentamisen osalta tämä on samaa tasoa kuin 2000-luvun alussa, mutta selvästi enemmän kuin 2010-luvulla.

Rakentaminen Haimoossa vuosikymmenittäin





Kaavan vaikutuksia


- Pääosa kaavan mahdollistamista uusista rakennuspaikoista sijoittuu mitoitusvyöhykkeille I–III

 Kaava-alueen rajaus

 Rantavyöhyke

 Olemassa oleva rakennuspaikka, ympärivuotinen asutus


 Olemassa oleva rakennuspaikka, loma-asutus

 Olemassa oleva rakennuspaikka, käyttötarkoituksen muutos

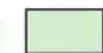
 Uusi rakennuspaikka, ympärivuotinen asutus

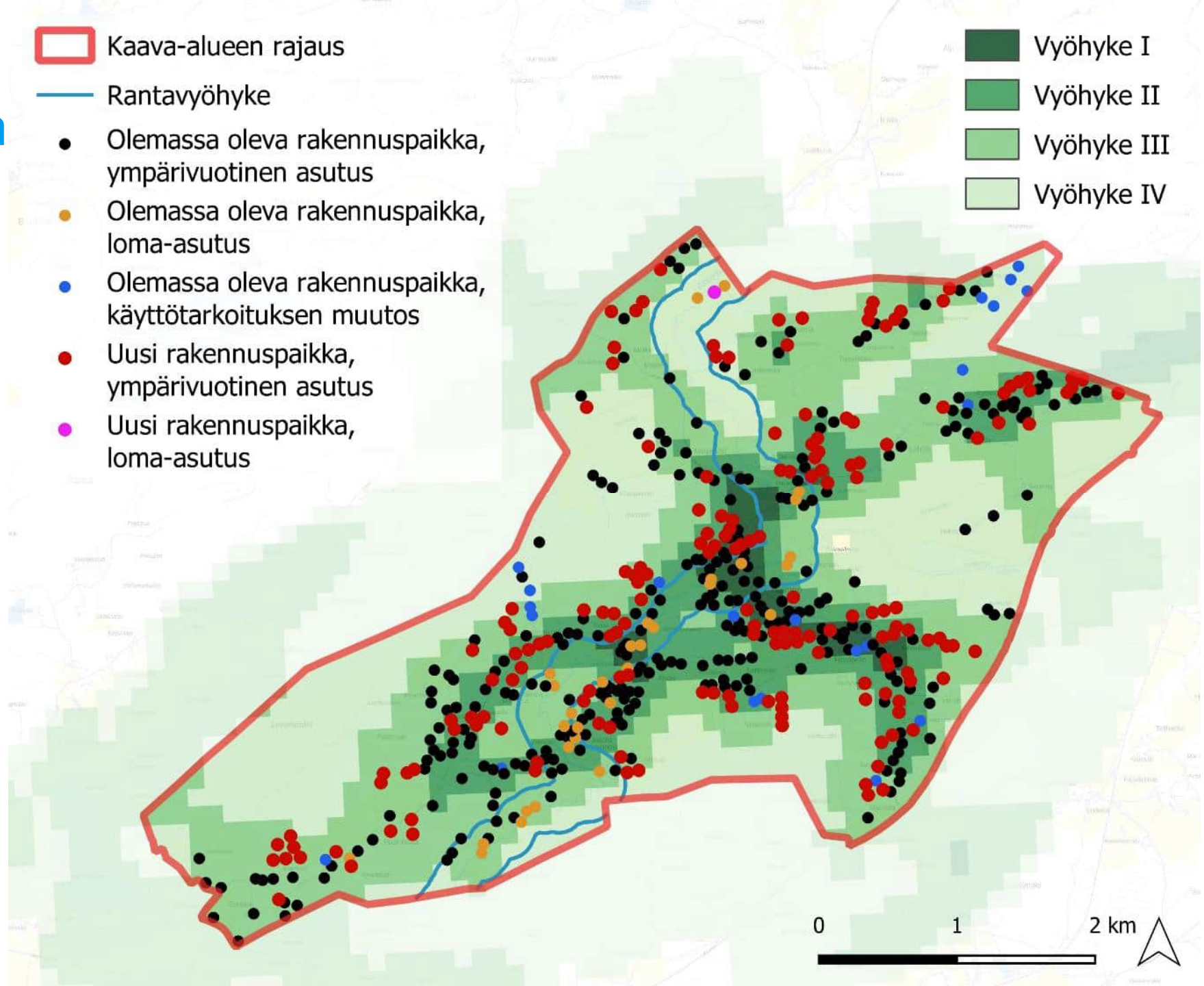
 Uusi rakennuspaikka, loma-asutus

 Vyöhyke I

 Vyöhyke II

 Vyöhyke III

 Vyöhyke IV



Kaavan vaikutuksia

- Kaavaratkaisu **tukee Haimoon koulun, päiväkodin ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä** sekä edesauttaa alueen säilymistä elinvoimaisena.
- Kaavaratkaisu edesauttaa olemassa olevien maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
- Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset edistävät luontokohteiden säilymistä ja samalla ehkäisevät luontoarvojen heikkenemistä.
- Kaavan mahdollistamalla autoliikenteen matkatuotoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen tarkastelualueella
- **Haimoontien liikennemäärien voidaan arvioida karkeasti kaksinkertaistuvan**, mikä on merkittävä lisäys, mutta ei vielä aiheuta toimivuusongelmia esimerkiksi nykyisissä liittymissä.
- Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi lisää kunnan vuosittaisia hoito- tai käyttökustannuksia. Uudet mahdolliset jalankulku- ja pyöräilyväylät aiheuttavat kustannuksia kunnalle.
- Ilmastovaikutusten osalta kaavan merkittävimmät vaikutukset liittyvät kaavan mahdollistamaan väestönkasvuun alueella, joka on **heikosti saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla ja tukeutuu pääosin isompien taajamien palveluihin**.
- Mikäli kaikki rakennuspaikat rakennettaisiin kaavan mahdollistamalla maksimimitoituksella, seuraisi siitä **pysyviä päästövaikutuksia alueelle** liikkumistarpeen kasvun myötä.



Kaavan vaikutuksia

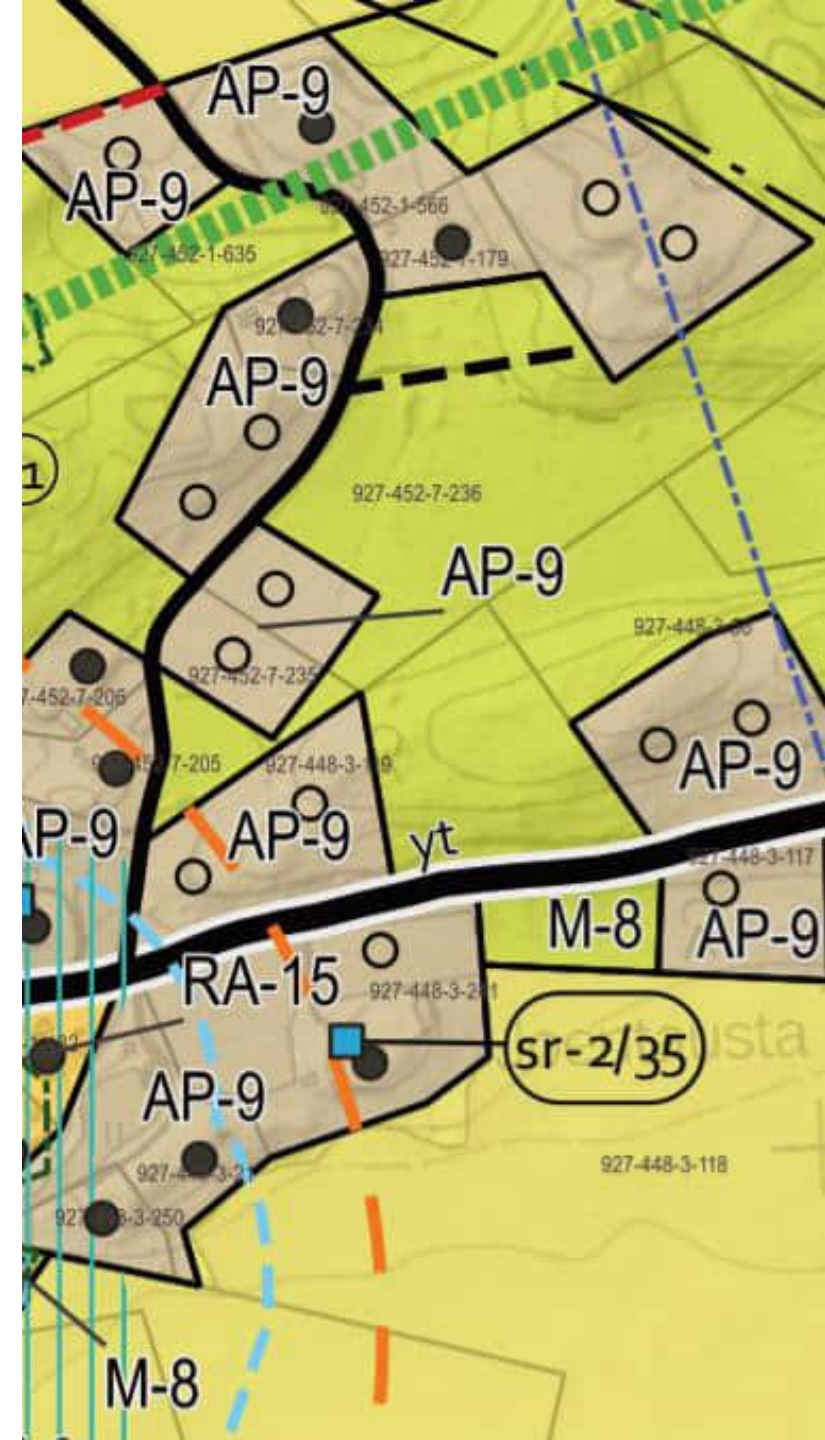
- Mikäli Haimoon alueelle ei laadittaisi suoraan rakentamista ohjaavaa osayleiskaavaa, rakentamisedellytykset ratkaistaisiin yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla.
- Maankäytön suunnittelujärjestelmässä suunnittelutarveratkaisu sijoittuu kuitenkin kaavahierarkian alapuolelle ja toimii kaavoituksen ehdoilla, joten **suunnittelutarveratkaisuja ei voida käyttää aiheettomasti kaavan sijasta.**
- Rakennuslupia myönnettäessä on jätettävä riittävästi suunnitteluvaraa kaavan laatimista varten, jotta nopeimmat maanomistajat eivät käyttäisi sitä rakennusoikeutta, joka alueelle on mahdollista myöntää.
- Kun otetaan huomioon MRL:n ja uuden rakentamislain asiaa koskevat säädökset, **suunnittelutarveratkaisuilla ei olisi mahdollista sijoittaa uudisrakentamista juurikaan Haimoon kylärakenteen kannalta edullisille paikoille.**
- Myös rakentamisen kokonaismäärä jäisi todennäköisesti kaavaratkaisua vähäisemmäksi.



Kaavan vaikutuksia

- **Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena AP-9-, AM-5-, RA-15- ja P-4-alueilla**
- Rakentamiseen osoitettujen alueiden **rajoista voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa poiketa** yleiskaavan yleispiirteisyyden ja pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa
- Yleiskaavaa tulkitaan **mittakaavassa 1:10 000** (1 cm kartalla vastaa 100 metriä luonnossa)
- Yleiskaavakartassa ja kaavaselostuksen liitteinä olevissa rakennusoikeuslaskelmissa on osoitettu **kiinteistökohtaisesti olemassa olevat rakennuspaikat** (musta ympyrämerkintä) sekä **uusien rakennuspaikkojen likimääräinen sijainti** (ympyrämerkintä mustalla ääriviivalla).

- OLEMASSA OLEVA RAKENNUSPAIKKA.
- UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINNTI.



Vaihtoehtoja rakentamisen ohjaamiseen



Ei kaavaa
(nykytilanne Haimoossa)



suunnittelutarveratkaisu
tai
poikkeamispäätös



**Perinteinen
osayleiskaava**



suunnittelutarveratkaisu
tai
poikkeamispäätös
tai
asemakaavoitus



Asemakaava



**Suoraan rakentamista
ohjaava osayleiskaava**
(vireillä Haimooseen nyt)



Rakennusluvan hakeminen

Kysymyksiä?

Ramboll Finland Oy

Juha Riihiranta
projektipäällikkö
puh. 050 312 4770
etunimi.sukunimi@ramboll.fi