



3 Mitoitusperusteet maaseutualueilla

UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN MITOITUSPERIAATTEET (MITOITTAVA PINTA-ALA JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET) MAASEUTUALUEILLA

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä

Emätilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 tilajaotuksen mukaista tilaa, rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät määräytyvät emätilan mitoittavien pinta-alojen perusteella seuraavan taulukon mukaisesti:

	RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN ENIMMÄISMÄÄRÄ (rakennetut ja uudet)	
EMÄTILAN MITOITTAVA PINTA-ALA / HA	Mitoitusvyöhyke II* Lehmijärven* ja Pullin kylät*, Saukkolantien varsi	Mitoitusvyöhyke III* Muu maaseutu
0,5-1,99	1	0
2-3,99	2	1
4-9,99	3	2
10-19,99	4	3
20-39,99	5	4
40-99,99	6	5
>100	7	6

*Lohjan maankäytön rakennemallissa 2013-2037 alueelle määritellyn rakentamisen edullisuusvyöhykkeen luokka. Saukkolantien vartta (n. 500 metrin etäisyys tiestä) on pidetty saavutettavuudeltaan muuta maaseutua edullisempaan sijaintina, joten myös sillä on suunniteltu käytettävän mitoitusvyöhykkeen II mukaista periaatetta rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä.

Mitoittava pinta-ala muodostuu suunnittelualueelle sijoittuvasta emätilan (1.7.1959) pinta-alaosuudesta, kun siitä on vähennetty:

- maatalouden kannalta hyviksi ja yhtenäisiksi pelloiksi inventoituja alueita (määritelty Uudenmaan liiton selvitykseen "Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla" v. 2011 pohjautuen), jotka osoitetaan osayleiskaavassa myös maisemallisesti arvokkaina MA-alueina;
- maisemaselvityksessä (11.12.2018) inventoidut lakialueet (ma); sekä
- luonnonympäristön (kasvi- ja eläinlajien elinympäristöjen) säilymistä turvaamiseksi osoitettavat alueet (esim. nat, SL, S1, S3, luo)

Emätilatarkastelua on tehty alustavasti ja se tullaan laatimaan erillisenä selvityksenä osayleiskaavoituksen edetessä.

Emätilalle muodostuvien uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan, kun

- alueelle jo rakentuneiden (tai rakentumassa olevien) asuin- ja lomarakennusten lukumäärä sekä
- voimassa olevat rakennusluvut ja voimassa olevat suunnittelutarveratkaisut sekä poikkeamispäätökset, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa vähennetään alueelle muodostuvan mitoittavan pinta-alan mahdollistavasta rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärästä.

Mitoittavan pinta-alan muodostamisessa käytetään pääsääntöisesti vain suunnittelualueelle sijoittuvaa osaa emätilasta ja sen rakennuksista.

Jos em. taulukon perusteella emätilalle ei muodostu yhtään uutta rakennuspaikkaa, eikä alueella ole ennestään yhtään asuinrakennusta, voidaan tällaiselle tilalle osoittaa kuitenkin yksi uusi rakennuspaikka, mikäli rakentaminen ei ole ristiriidassa muiden suunnittelutavoitteiden kanssa.

Rantarakentamisen mitoitusta tullaan tarkastelemaan erikseen emätilakohtaisesti.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva määrä

Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi tarkoitetun alueen ulkopuolelle muodostettavilla AO-, AOM-, AM- ja RA-alueilla. Muilla alueilla suunnittelutarvehakemuksia arvioitaessa osayleiskaavan mitoituksen mukainen rakentaminen on lähtökohta, mutta lisäksi MRL:n 137 §:n mukaisten edellytysten tulee täytyä.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi MRL:n 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116 §:n 2 momentin (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella. Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelvollinen. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa.

Rakennuspaikan pitää täyttää myös terveellisyysvaatimukset ja esimerkiksi sen sijainti yli 55 dB melualueella merkitsee rakentamisen estymistä tai edellyttää joissain tilanteissa meluntorjuntaa.

Rakentamismahdollisuuksien siirrot

Rakentamismahdollisuuksia voidaan siirtää saman maanomistajan tilojen kesken joko maanomistajan pyynnöstä tai muun harkinnan mukaan. Siirron perusteena voi olla esim. sijoitettaessa rakentamista joko maisemallisesti tai yhdyskuntarakenteellisesti edullisempaan paikkaan. Siirrola tarkoitetaan koko rakennuspaikan siirtoa, ei rakennusoikeuden osan siirtämistä.