

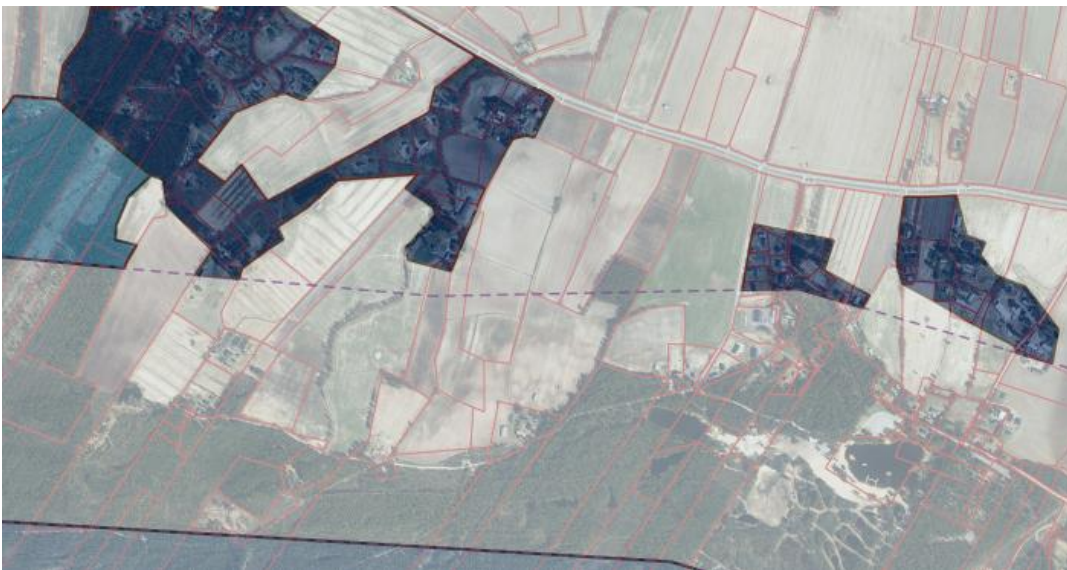
Vastaanottaja
Limingan kunta

Asiakirjatyyppi
Mitoitusperiaatteet

Päivämäärä
9.6.2022

RUUTIKANKAAN- LIMINGANLAHDEN OSAYLEISKAAVA

RANTAKYLÄN-VIRKKULAN ALUEEN MITOITUSPERIAATTEET



Laatija **Juha Riihirata**

Kuvaus **Asiakirjassa esitellään Rantakylän ja Virkkulan alueilla käytetyt Ruutikankaan–Liminganlahden osayleiskaavan mitoituseriaatteet**

1. JOHDANTO

Mitoitusperiaatteilla määritetään suunnittelu- ja laskentaperiaatteet, joilla kaavassa osoitettavat uudet rakennuspaikat jaetaan kiinteistöittäin. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakentamisolosuhteet ja yhdyskuntarakenteellinen sijainti huomioiden.

Ruutikankaan–Liminganlahden osayleiskaavan laatimista ja uusien rakennuspaikkojen osoittamista varten Rantakylän–Virkkulan alueelle on määritetty lisärakentamismahdollisuuksia kuvaavat mitoitusvyöhykkeet. Vyöhykkeiden muodostamiseksi alue on arvotettu sen ominaisuuksien perusteella paremmin ja heikommin rakentamiselle soveltuviksi osa-alueiksi.

Mitoitusvyöhykkeiden avulla on pyritty nykyisen asutusrakenteen vahvistamiseen ja eheyttämiseen sekä rakentamisen ohjaamiseen rakentamiselle edullisille alueille. Vyöhykkeet määrittelevät rakentamisen sijoittumista eri osa-alueiden välillä, mutta kiinteistökohtainen, laskennallinen rakentamismäärä perustuu alueelle määritelyihin mitoituskriteereihin.

2. EMÄTILAPERIAATE

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennusoikeuden määrittämisessä huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkoittujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi.

Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohdiana on rakennuslain voimaantulo vuosi 1959, ja tarkempaan poikkileikkausajankohtana käytetään päiväystä 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken 24.11.2021 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,
- rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen, kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, kirkolliseen toimintaan tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa ja
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa

Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mikäli luonto-, maisema- ja virkistysarvot ja pohjaveden suojelu voidaan turvata. Toisaalta näiden arvojen turvaamiseksi rakennuspaikkoja voi olla välttämätöntä siirtää. Mikäli tila on jaettu vuoden 1959 jälkeen suurempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti.

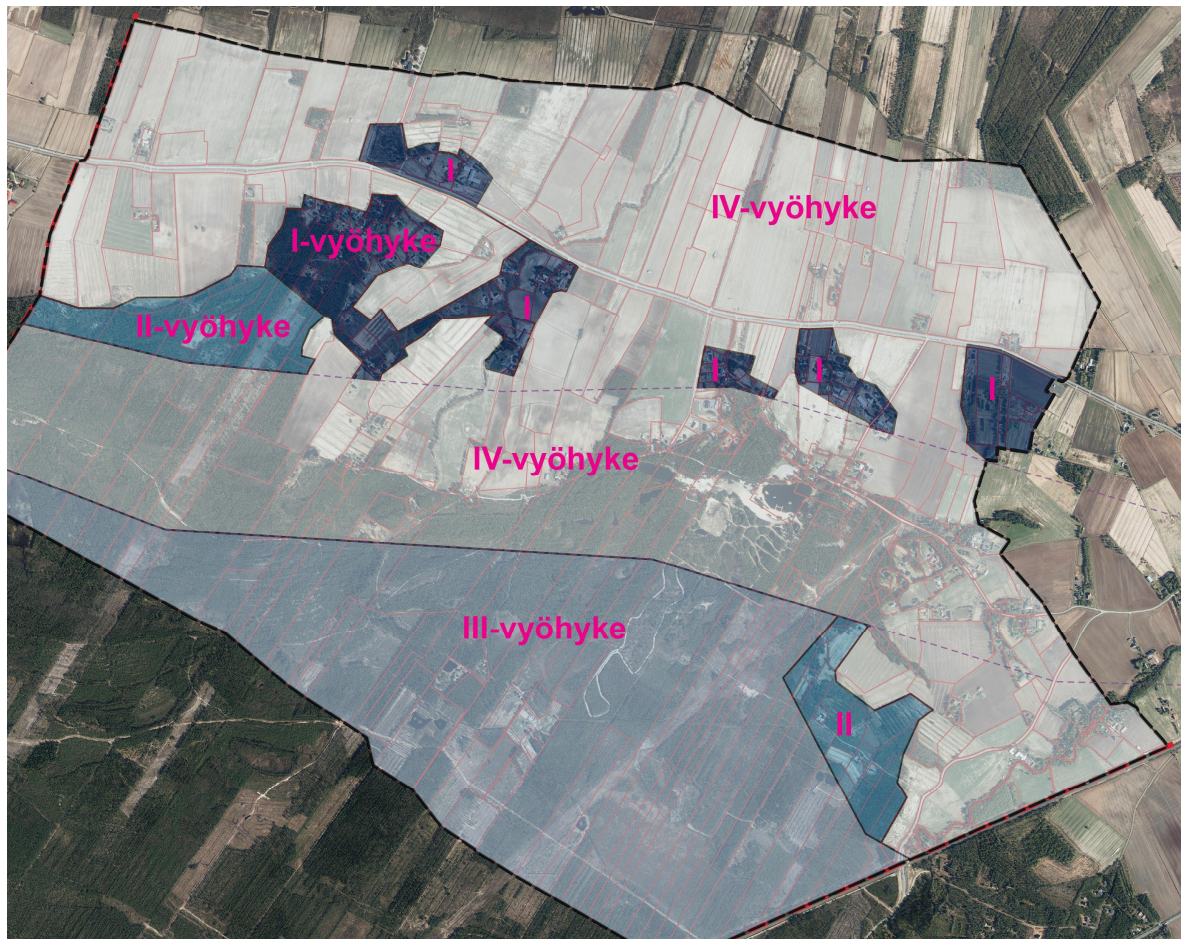
3. RAKENNUSOIKEUS

3.1 Mitoituskriteerit vyöhykkeittäin

Rakennusoikeus muodostuu kiinteistön pinta-alasta mitoitusvyöhykkeillä I, II, III ja IV. Emätilan rakennusoikeutta muodostavaa pinta-alaa painotetaan sen mukaisesti mille vyöhykkeelle mikäkin osa emätilasta sijoittuu. Vyöhykekohtaisella kertoimella painotettua pinta-alaa kutsutaan muunnetuksi pinta-alaksi.

Vyöhykejako on seuraava:

Vyöhyke	Kuvaus	Kerroin
I	Ydinkyläalueet tärkeimpien maisemapeltojen ulkopuolella. Alueet tukeutuvat nykyiseen rakenteeseen ja viemäriverkostoon. Rakentaminen ei häiritse maisemallisia arvoja.	1,0
II	Laajoja viljelysalueita reunustavat taustametsäalueet, jotka soveltuvat rakentamiseen. Rakentaminen ei häiritse maisemallisia arvoja.	0,8
III	Metsäalueet, jotka ovat virkistykseen kannalta tärkeitä ja/tai soveltuvat sijaintinsa ja/tai maaperänsä vuoksi huonosti rakentamiseen. Rakentamistiiveyttä on tarpeen rajoittaa.	0,5
IV	Laajat viljelysalueet sekä vedenhankintaa varten tärkeät pohjavesialueet. Alueilla on tarpeen rajoittaa rakentamistiiveyttä valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-arvojen, pohjaveden suojelun ja maatalouden harjoittamisen turvaamiseksi.	0,3



Mitoitusnormina käytetään seuraavia lukuja:

Emätilan pinta-ala (ha)	yli 1	yli 5	yli 15	yli 30	yli 45	yli 60
Rakennuspaikkoja (kpl)	1	2	3	4	5	6

3.2 Tarkentavat periaatteet

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin- tai lomarakennuksen poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan. Olemassa olevat rakennuspaikat pienentävät kuitenkin kiinteistön jäljellä olevaa laskennallista rakennusoikeutta.

Kiinteistön rakennusoikeutta voidaan siirtää saman maanomistajan omistuksessa olevalle toiselle kiinteistölle.

3.3 Esimerkki rakennusoikeuden muodostumisesta

Kiinteistön pinta-ala on 18 hehtaaria, josta 8 hehtaaria sijoittuu vyöhykkeelle II ja 10 hehtaaria vyöhykkeelle III. Kiinteistön alueella on yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

Vyöhykkeeltä II muodostuu muunnettua pinta-alaa 6,4 hehtaaria (0,8 x 8 ha) ja vyöhykkeeltä III 5 hehtaaria (0,5 x 10 ha). Muunnettua pinta-alaa on yhteensä 11,4 hehtaaria.

Mitoitusnormien perusteella kiinteistöllä on laskennallista rakennusoikeutta kaksi rakennuspaikkaa (5–15 hehtaaria muunnettua pinta-alaa). Koska kiinteistön alueella on jo yksi olemassa oleva rakennuspaikka, kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä yksi rakennuspaikka.