

**OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:****Yleistä**

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

**YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET**

Osayleiskaava-alueen tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät

§ 1 Kantatilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 mukaista tilaa, rakennuspaikkojen enimmäismäärät lasketaan seuraavan taulukon mukaisesti:

kantatilan pinta-ala	kantatilan rakennuspaikkojen lukumäärä
alle 10 ha	1
10 - 19,99 ha	2
20 - 29,99 ha	3
30 - 39,99	4
yli 40 ha	5 + 1/täysi 20 ha

Kantatilan (1.7.1959) uusien rakennuspaikkojen lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.10.1997 tilajaotuksen mukaisille tiloille pinta-alojen suhteessa, jolloin kantatilan (1.7.1959) rakennuspaikkojen enimmäismäärä voi ylittyä. Tilan (ajankohta 1.10.1997) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakennuspaikkojen lukumäärästä.

Tarkat kantatila-/tilakohtaiset rakennuspaikkojen enimmäismäärälaskelmat on esitetty selostuksessa. Mahdolliset rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty selostuksessa.

§ 2 Seuraavat luvat on rinnastettu jo rakennettuihin rakennuksiin:  
 -kaikki voimassa olevat rakennusluvut.  
 -kaikki voimassa olevat poikkeusluvut, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa.  
 Poikkeusluvan tai rakennusluvan rautetessa harkitaan uuden suunnittelutarveratkaisun tai rakennusluvan myöntämisen tai aloittamattoman rakennusluvan voimassaoloajan jatkamisen yhteydessä asiaa § 1 esitettyjen mitoitusperusteiden mukaisesti.

1.10.1997 jälkeen muodostetut tilat

§ 3 Tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärät on osoitettu kaavaselostuksessa. Tämä tilojen rakennuspaikkojen enimmäismäärä jaetaan siitä muodostuvien tilojen kesken esimerkiksi pinta-alojen suhteessa. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kokonaisluku ja että kokonaislukujen summa on yhtä suuri kuin kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä.  
 Suositus: Kaupan tai luovutuksen yhteydessä jako suositellaan merkittäväksi kauppa- tai luovutuskirjaan.

Rakennuspaikkojen toteutuminen

§ 4 Rakennuspaikkojen toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain MRL 136 §:n (rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella) ja 137 §:n (rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella) perusteella.

## Rakentamisen määrä ja laatu

§ 5 Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Erilliset sauna- ja talousrakennukset ovat suositeltavia. Rakennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla asuminen. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus ei saa ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä. Maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennuksien rakentaminen on mahdollista edellä olevan rakennuspaikka-kohtaisen enimmäiskerrosalan estämättä.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enimmäiskerrosalan lisäksi sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup> ja muut rakennusjärjestyksen 4.2. kohdassa määrätyt sivuasunnon edellytykset täyttyvät.

§ 6 Ennen tämän kaavan vahvistamista rakennusluvan saanutta rakennusta saa laajentaa tai sen saa korvata uudella käyttötarkoitukseltaan vastaavalla rakennuksella. Ole-massa olevan asuinrakennuksen käyttöön samaan pihapiiriin saa rakentaa sauna- ja talousrakennuksen.

§ 7 Maa- ja metsätaloutta palvelevalla rakentamisella ei tarkoiteta asuinrakennusta tai saunaa eikä MY-2 ja MT-6 alueilla myöskään hevostallia tai vastaavaa eläinsuojaa.

## Suojavyöhykkeet

§ 8 Suositus: Viljellyille pelloille tulee jättää vähintään 10 - 50 metriä leveä kerroksellinen kasvillisuusvyöhyke joen varteen. Vastaavasti jokeen laskevien valtaojien varsille tulee jättää vähintään 5 metriä leveä pysyvän kasvillisuuden peittämä vyöhyke. Mahdollisen metsähakkuun yhteydessä ja pellon rajavyöhykkeelle sekä suojelualueiden ja luontosuhteiltaan arvokkaiden alueiden reunavyöhykkeille tulee jättää puuston peittämä suojavyöhyke.

## Rakentaminen

§ 9 Jokeen visuaalisesti liittyvällä vyöhykkeellä rakennuksen tulee sopeutua maisemaan, ympäröivään luontoon ja rakennuskantaan.

§ 10 Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjeavot eivät ylitä. Tarvitavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä. Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjeavot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

### Ares

## ASUMISEN RESERVIALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattava reservialue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi myöhemmin. Alue otetaan käyttöön, mikäli asutusta toteutuu ympäristöön. Asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Tonttitehokkuudeksi suositellaan  $e = 0.2 - 0.3$ .

Alue on tarkoitettu pääasiassa kaupallisten palvelujen alueeksi.  
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP-4

## TYÖPAIKKA-ALUE

Alue varataan toimisto- ja palvelutyöpaikoille, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja siihen liittyville myymälätiloille ja varastoinnille.  
Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

V

## VIRKISTYSALUE

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun.  
Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman mukaan rakentaa vain virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja virkistysreittejä (MRL 43.2 §).

LT

## YLEISEN TIEN ALUE

LR

## RAUTATIELIIKENTEEN ALUE

EV

## SUOJAVIHERALUE

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

M-8

## MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa olevien rakennusten, tilakeskusten tai metsäsaarekkeiden yhteyteen. Mitoituksen mukainen uusien muodostettavien rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain lasketaan § 1 esitettyjen perusteiden mukaan. Mitoituksen osoittamien uusien rakennuspaikkojen pinta-alan on oltava vähintään 10 000 m<sup>2</sup>.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 1-10.

MT-6

## MAATALOUSALUE

Alueella on erityistä merkitystä maiseman ja kyläkuvan kannalta. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Kantatilan haja-asutusluonteinen rakentaminen on tarkoitettu käytettäväksi muilla alueilla.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7.

MY-3



## MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA

Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alue on suunniteltava niin, että ranta-alueet säilyvät vapaina rakentamiselta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset § 7.

W

## VESIALUE

	YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE
	KUNNAN RAJA
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA (10 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva)
	ALUEEN RAJA
	OHJEELLINEN ALUEEN RAJA
	OSA-ALUEEN RAJA
	KATUALUE
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAINTI
	YHDYSTIE / KOKOOJAKATU
	OHJEELLINEN TIELINJAUS
	TIELIIKENTEEEN YHTEYSTARVE
	KEVYEN LIIKENTEEEN YHETYSTARVE
	VIHERYHTEYSTARVE
	YHDYSRATA
	ULKOILUREITTI
	VOIMANSIIRTOLINJA
	MAAKAASUPUTKI



### ALUEEN OSA, JOKA ON VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄÄ POHJAVESI-ALUETTA

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesien suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaantumiskielto).

Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL 128 § mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan liittyviin MRL 128 § mukaisiin toimenpiteisiin.

Jätevedet alueella on johdettava tiiviiseen umpisäiliöön tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennusten sisätiloihin ja varustaa vesi-tiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn määrä.



### PUHDISTETTAVA / KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

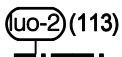


### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinympäristö.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava siitä, että liito-oravan luonnossa havaittavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain maisematyölupaa (MRL 128 §).



### LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas luontoalue.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen.

SM



Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

### MUINAISMUISTOKOHDE

Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.