

## YLEISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET:

### Osayleiskaava- alueen tilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät

- 1 § Mitoitus koskee olevia/muodostettavia rakennuspaikkoja riippumatta rakennuspaikan olevasta/tulevasta käyttötarkoituksesta.
- 2 § Muunnettu pinta-ala saadaan kertomalla emätilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 tilajaotuksen mukaista tilaa, kullakin mitoitusvyöhykkeellä sijaitseva pinta-ala mitoitusvyöhykkeen muuntokertoimella. Kertoimet ovat mitoitusvyöhykkeittäin seuraavat kuitenkin siten, että osayleiskaava-alueen ulkopuolella olevan emätilan osan pinta-alan muuntokerroin on 1,0:

	<b>Muuntokerroin</b>
<b>Mitoitusvyöhyke 1</b>	2,0
<b>Mitoitusvyöhyke 2</b>	0,8
<b>Mitoitusvyöhyke 3</b>	0,6
<b>Mitoitusvyöhyke 4</b>	0,3
<b>Mitoitusvyöhyke 5</b>	0

- 3 § Emätilan, joka tarkoittaa ajankohdan 1.7.1959 tilajaotuksen mukaista tilaa, rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät määräytyvät emätilan eri vyöhykkeillä sijaitsevien alueiden muunnettujen pinta-alojen yhteenlasketun muunnetun pinta-alan perusteella seuraavan taulukon mukaisesti:

<b>Emätilan muunnettu pinta-ala ha</b>	<b>Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä</b>
0 – 1,49	1
1,50 – 2,99	2
3 – 6,99	3
7 – 11,99	4
12 – 19,99	5
20 – 29,99	6
30 – 39,99	7
40 – 59,99	8
60 – 79,99	9
80 – 99,99	10
100 – 119,99	11
120 – 139,99	12

Emätilan (1.7.1959) rakentamismahdollisuuksien lukumäärä jaetaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille muunnetun pinta-alan suhteessa. Rakentamismahdollisuuksia kuvaavasta luvusta otetaan huomioon vain kokonaisluku ilman desimaaleja ja luvun ollessa 0,5 –0,99, se pyöristetään ylöspäin yhdeksi. Tilan (ajankohta 1.1.2000) jo rakennetut rakennuspaikat vähennetään tilalle tulevien rakentamismahdollisuuksien lukumäärästä.

Emätila-/tilakohtaiset rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärälaskelmat on esitetty kaavaselostuksessa.

- 4 § Seuraavat luvat on mitoistustarkastelussa rinnastettu jo rakennettuihin rakennuksiin:
- voimassa olevat rakennusluvut
  - voimassa olevat suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset, joiden perusteella ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa.

Suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen tai rakennusluvan rautessa harkitaan uuden suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen tai rakennusluvan myöntämisen tai aloittamattoman rakennusluvan voimassa oloajan jatkamisen yhteydessä asiaa 1-3 §:ssä esitettyjen mitoitusperusteiden mukaisesti.

### **1.1.2000 jälkeen muodostetut tilat**

5 § Tilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät on osoitettu kaavaselostuksessa. Jos ajankohdan 1.1.2000 tilasta muodostetaan uusia tiloja, tilan rakentamismahdollisuus jaetaan siitä muodostettujen/muodostettavien uusien tilojen kesken muunnettujen pinta-alojen suhteessa, elleivät tilojen omistajat toisin sovi. Jako tehdään siten, että kunkin tilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on kokonaisluku ja että kokonaislukujen summa on yhtä suuri kuin 1.1.2000 tilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä.

*Suositus: Kaupan tai luovutuksen yhteydessä rakentamismahdollisuuksien jako suositellaan merkittäväksi kauppa- tai muuhun luovutuskirjaan.*

### **Rakentamismahdollisuuksien toteutuminen**

6 § Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi MRL:n 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116 §:n 2 momentin (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella.

### **Rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen**

7 § Mitoituksen osoittamien rakentamismahdollisuuksien perusteella muodostettavalle/olevalle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuksen kerrosukuun vaikuttavat maastonmuodot, maisema ja ympäröivä rakennuskanta. 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 500 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön. Mäkien lakialueille rakentaminen on kielletty MRL 43.2 §:n nojalla.

Maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentaminen on mahdollista edellä olevan enimmäiskerrosalan estämättä.

Saunan ja talousrakennuksen rakentamista koskevat rakennusjärjestyksen säännökset.

Muualla kuin rannalla sijaitsevan loma-asunnon rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Sivuasunnon rakentamisen edellytyksenä on lisäksi, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunnon ja pääasunnon rakennuspaikan erottaminen itsenäisiksi tiloiksi edellyttää kunnan suostumusta. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksi-kerroksinen ilman kellaria ja kerrosala saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Sivuasuntoa ei saa laajentaa 80k-m<sup>2</sup> suuremmaksi. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.

Mitoituksen osoittama rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle.