

## MUURAMEN KUNTA

### ISOLAHDEN OSAYLEISKAAVA.

#### 1. Isolahden osayleiskaavan mitoitusperusteet

##### 1.1. Mitoitusperusteiden tarkoitus ja taustaa

Mitoitus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL44§) vuonna 2009 voimaan tulleeseen muutokseen, jossa säännöksen mukaan yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä, että kaavaa tai sen osaa voi käyttää rakennusluvan perusteena. Määräys koskee kyläalueita, joilla ei ole merkittäviä rakentamispaineita. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja niiden likimääräinen sijainti tulee osoittaa kiinteistökohtaisesti. Kaavasta on käytävä ilmi, kuinka monta rakennuspaikkaa kullakin kiinteistöllä tai sen osalla on kaavan laadintahetkellä ja kuinka monta uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle voidaan myöntää. Tasapuolisen kohtelun perusteella maanomistajille voidaan osoittaa kohtuullinen määrä rakennuspaikkoja tilan pinta-alaan, olosuhteisiin ja aikaisemmin käytettyyn rakennusoikeuteen perustuen.

Rakennusoikeuden määrä määritellään (mitoitettun) pinta-alan perusteella. Suunnittelualue on jaettu kolmeen mitoitusvyöhykkeeseen.

##### 1.2. Tilan käyttämä rakennusoikeus ja emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. emätilaperiaatteella. Emätila (=kantatila) on 1.1.1959 ennen muodostettu tila. Leikkautumisajankohdan jälkeen erotetut rakennuspaikat luetaan yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi seuraavasti:

- rakennettu ympärivuotinen asuinrakennuksen rakennuspaikka
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen
- loma-asunnon rakennuspaikka
- myönnetty rakennus- ja poikkeamisluvat
- rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun tarkoitukseen, kuten palvelutoimintaan ja teollisuuteen.

Rakennusoikeuksien määrä lasketaan tilakohtaisesti. Tilan rakennusoikeus lasketaan tilan pinta-alan perusteella. Saman omistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrittämisessä omina tiloinaan mutta rakennuspaikkoja voidaan siirtää saman maanomistajan muille tiloille. Lohkotiloilla jaetaan emätilan jäljelle jäänyt rakennusoikeus lohkotilojen pinta-alan ja käytetyn rakennusoikeuden perusteella

**Pyörityssääntö:** rakennusoikeus pyöristetään 0,5:stä ylöspäin kokonaisluvuksi.

##### 1.3. Mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusluvut

Alue on jaettu olemassa olevan asutusrakenteen ja sijaintitekijöiden, perusteella mitoitusvyöhykkeisiin, joilla rakennusoikeuden määrä vaihtelee.

Mitoituksessa käytetään seuraava vyöhykejako:

- **I-vyöhyke: lähtökohtainen mitoitus on 1 rakennuspaikkaa/ 1 mitoitushehtaari.**

Tähän vyöhykkeeseen osoitetaan keskeiset osat Isolahden koulun läheisyydestä. Alue tukeutuu olevaan asutukseen ja vesihuoltoverkkoon.

- **II -vyöhyke: 0,7 rakennuspaikkaa/ 1 mitoitushehtaari**  
Tähän mitoitusvyöhykkeeseen osoitetaan alueet I-vyöhykkeeseen liittyen. Alue on sijainniltaan kohtuullisella etäisyydellä koulusta.
- **III -vyöhyke: 0,5 rakennuspaikkaa/ 1 mitoitushehtaari**  
Tähän mitoitusvyöhykkeeseen osoitetaan alueet kaava-alueen reunoilta.

#### 1.4. Mitoituksesta poikkeaminen

Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen,
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista tai
- kaavoituksella osoitetaan alueita yleiseen käyttöön.