

LEMPÄÄLÄN MITOITUKSEN PERUSTEET

LEMPÄÄLÄN KUNTA
LASTUSTEN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN EDULLISUUSVYÖHYKETARKASTELU

15.12.2025

Dokumentissa esitellään kylien osayleiskaavoituksen tueksi kehitetty analyysi- ja pisteytysjärjestelmä, jonka pohjalta suunnittelualueelle on muodostettu yhdyskuntarakenteen ja maiseman kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet.

Edullisuusvyöhykkeiden muodostus perustuu paikkatietomuotoisten lähtötietojen käsitteilyyn ja pisteytykseen. Vyöhykkeet toimivat uudistettavan rakentamisen mitoitusjärjestelmän perustana.

Tarkastelussa tutkitaan ja sovelletaan uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus. Aiemmin mitoituksen määrittämisessä asemakaava-alueiden ulkopuolella on ollut yleisesti käytössä ns. emä- tai kantatilaperiaate, joka pohjautuu vuoden 1959 kiinteistöjaon (ns. kantatilat) tarkasteluun rakennuspaikkojen enimmäismääriä määritettäessä.

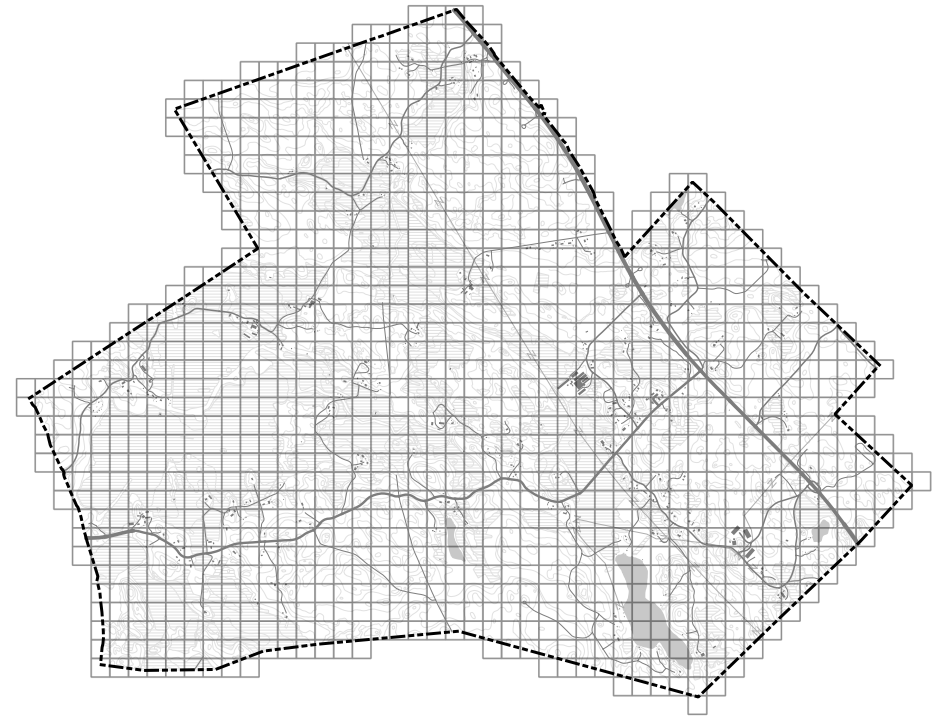
Kantatilaperiaatteen soveltamisella on pyritty turvaamaan etenkin maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Ongelmaksi on kuitenkin samanaikaisesti koettu, että puhtaasti kantatilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrittäminen ei usein johda tarkoituksenmukaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

Rakentamisen edullisuusvyöhykkeet uuden mitoitusjärjestelmän perustana

Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen ominaisuuksiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvotettu erityyppisten muuttujien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeet eivät vielä itsessään ota kantaa rakentamisen lopulliseen määrään, vaan lähinnä sen sijoittumiseen alueen eri osien välillä. Vyöhykkeiden muodostamisen jälkeen kullekin vyöhykkeelle määriteltiin mitoitus, jonka mukaan laskennallinen rakennuspaikkojen lukumäärä niillä määräytyy. Paikkojen tarkempi sijoittuminen ja arviointi niiden soveltumisesta rakentamiseen tehdään kaavasunnittelussa.

Edullisuusvyöhykkeisiin pohjautuvaa suunnittelua on analysoitu muun muassa osana Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen *Kylät kehällä* -hanketta. Hankkeen johtopäätöksissä vyöhykesuunnittelun etuna nähdään muun muassa sen joustavuus ja sovellettavuus erilaisiin suunnittelutilanteisiin. Vyöhykemenetelmien nähdään luovan myös hyvät mahdollisuudet maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään maanomistajien tasavertaiseen kohteluun, kun koko suunnittelualueella tarkastellaan samoilla kriteereillä ja maanomistusoloista riippumatta.

Tässä dokumentissa esiteltyä mitoitusmenetelmää on hyödynnetty aiemmin esimerkiksi Pohjois-Paippisten ja Karperö-Singsbyn osayleiskaavoissa.



16,85 km² = 1172 RUUTUA

TIETOJEN KÄSITTELY JA ANALYYSIT TOTEUTETAAN 125 m X 125 m (1,56 ha) RUUDUISSA. MYÖS LAADITTAVAT EDULLISUUSVYÖHYKKEET OVAT RUUTUMUOTOISIA.

PROSESSI LÄHTÖTIEDOISTA OSAYLEISKAAVAN RAKENNUSPAIKOIKSI

LÄHTÖTIEDOT

PAIKKATIENTOMUOTOISET LÄHTÖTIEDOT

(KUNTATieto, AVOIN DATA)

KUNNALLA

VESIJOHTO- JA VIEMÄRIVERKOSTO

KOULUJEN SIJAINNI

KOULUKYYTIALUEET

LIIKENNEMELUENNUSTE

AVOIN DATA

MAASTOTIETOKANTA (MML)

DIGIROAD (LV)

MAAPERÄAINEISTO (GTK)

POHJAVESI- JA NATURA-ALUEET (SYKE)

VYÖHYKKEET

AINEISTOJEN KÄSITTELY JA LUOKITTELU RUUTUMUOTOON

RUUTUKOHTAISTEN EDULLISUUSPISTEIDEN LASKENTA JA LUOKITTELU

YLEISTYS EDULLISUUSVYÖHYKKEIKSI (NAAPURIRUUTUSUMMA)

MITOITUS

PERUSMITOITUKSEN MÄÄRITTÄMINEN VYÖHYKKEITTÄIN

KIINTEISTÖKOHTAISEN RAKENNUSPAIKKAMÄÄRÄN LASKENTA MITOITUKSEN MUKAAN (VUODEN 2000 KANTAKIINTEISTÖT)

SUUNNITELMA

RAKENNUSPAIKKOJEN SIJAINNIN MÄÄRITYS KIINTEISTÖITTÄIN

RAKENNUSPAIKKOJEN OHJEELLISET SIJAINNIT KIINTEISTÖILLÄ

PISTEYTETTÄVÄT MUUTTUJAT

SIJAINNITEKIJÄT

YHDISTYMINEN OLEVAAN
ASUTUSRAKENTEESEEN

KOULUN LÄHEISYYS JA
KOULUKULJETUSALUEET

KYTKEYTYMINEN
TIEVERKKOON

JOUKKOLIIKENTEEN
PYSÄKIN LÄHEISYYS

RAKENNETTAVUUS- JA ASUTTAVUUSTEKIJÄT

MAAPERÄN
RAKENNETTAVUUS

VESIJOHTO- JA
VIEMÄRIVERKOSTON
LÄHEISYYS

ASUMISEN
HÄIRIÖTEKIJÄT
(-)

MAISEMALLISET JA YMPÄRISTÖLLISET RAJOITTEET

AVOIN VILJELYMAISEMA
(-)

ARVOKKAAT LUONTOKOhteet
(-, ei esiinny Lastusten alueella)

POHJAVESIALUEET
(-, ei esiinny Lastusten alueella)

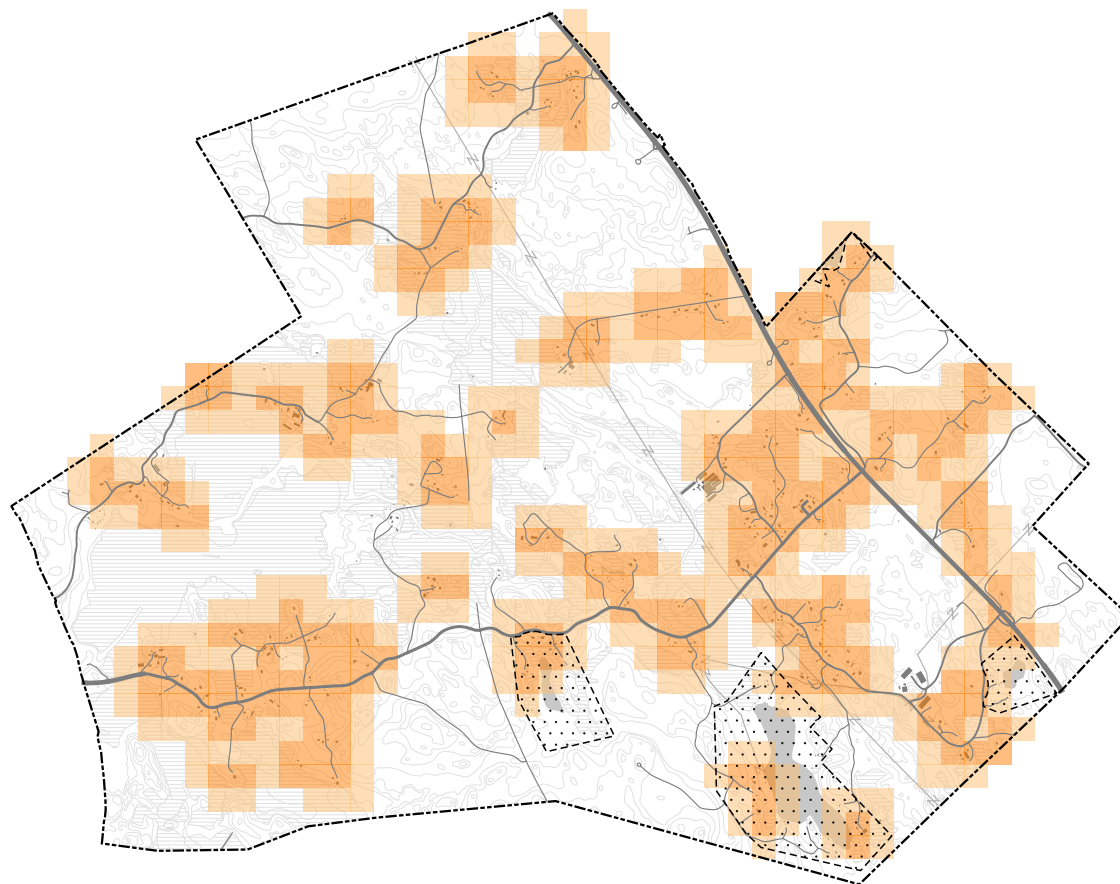
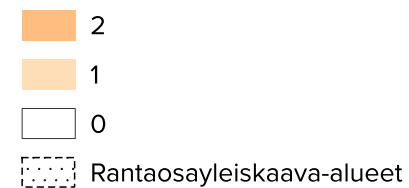
YHDISTYMINEN OLEVAAN ASUTUSRAKENTEESEEN

Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 100 m etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta saavat 2 pistettä, ruudut joiden keskipiste sijoittuu alle 200 m etäisyydelle nykyisestä asuinrakennuksesta saavat 1 pisteen.

Aineisto

Maastotietokanta (MML) asuinrakennukset.



KOULUN LÄHEISYYS JA KOULUKULJETUSALUEET

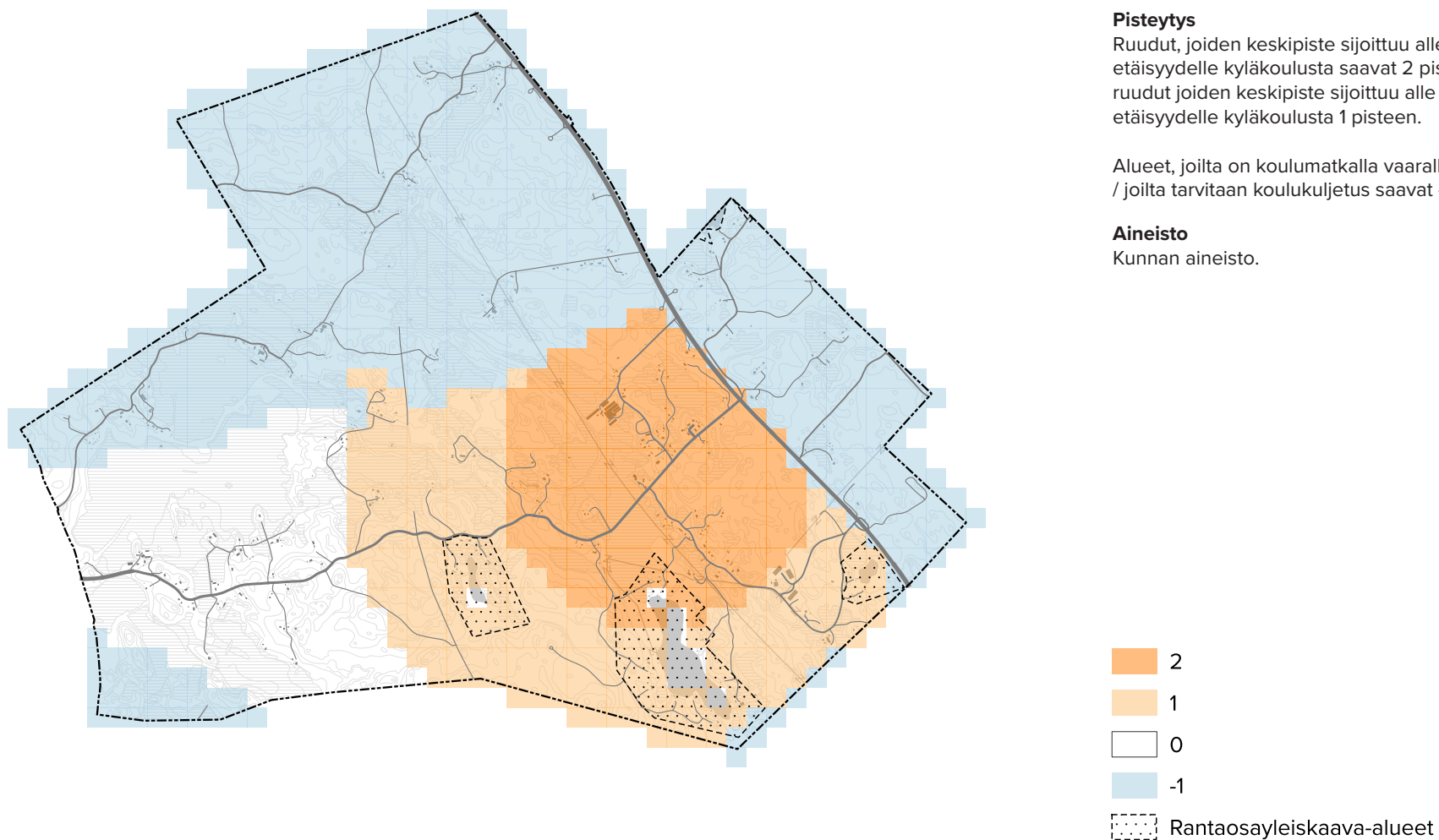
Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 1 km etäisyydelle kyläkoulusta saavat 2 pistettä, ruudut joiden keskipiste sijoittuu alle 2 km etäisyydelle kyläkoulusta 1 pisteeseen.

Alueet, joilta on koulumatkalla vaarallinen tienylitys / joilta tarvitaan koulukuljetus saavat -1 pisteen.

Aineisto

Kunnan aineisto.



KYTKEYTYMINEN TIEVERKKKOON

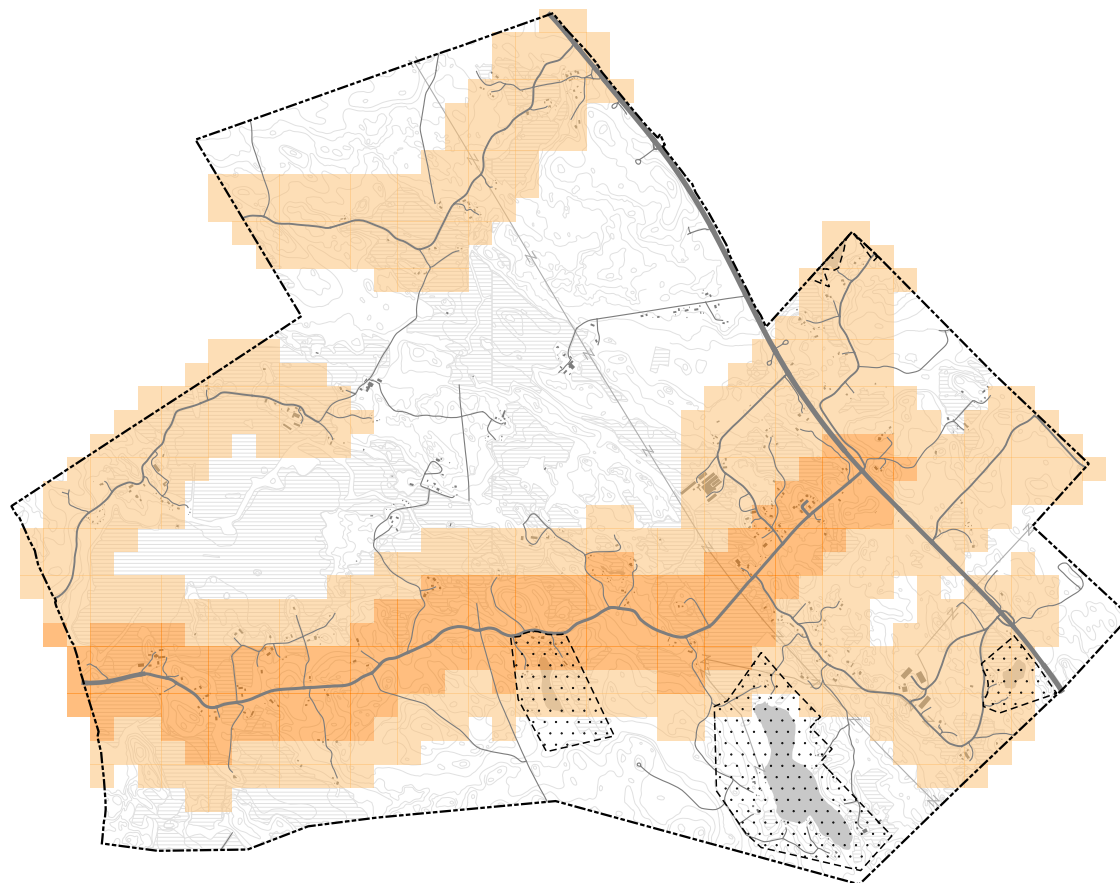
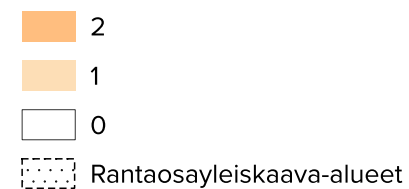
Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 250 m etäisyydelle luokkien II ja IIIa teistä saavat 2 pistettä ja ruudut joiden keskipiste sijoittuu alle 500 m etäisyydelle 1 pisteeseen.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 250 m etäisyydelle luokan IIIb teistä saavat 1 pisteen.

Aineisto

Digiroad.



JOUKKOLIIKENTEEN PYSÄKIN LÄHEISYYS

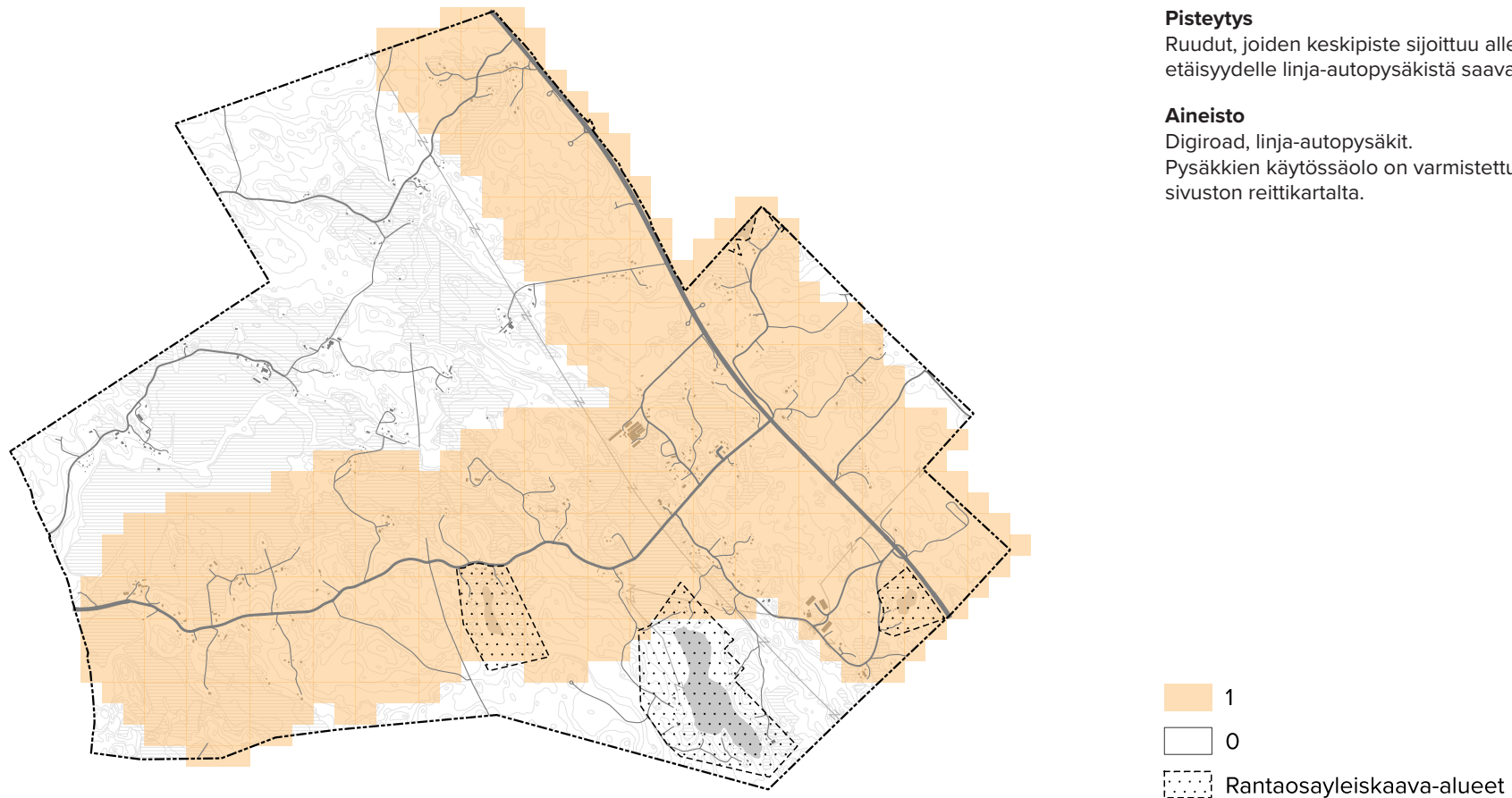
Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 800 m etäisyydelle linja-autopysäkistä saavat 1 pisteen.

Aineisto

Digiroad, linja-autopysäkit.

Pysäkkien käytössäolo on varmistettu Nysse.fi ja sivuston reittikartalta.



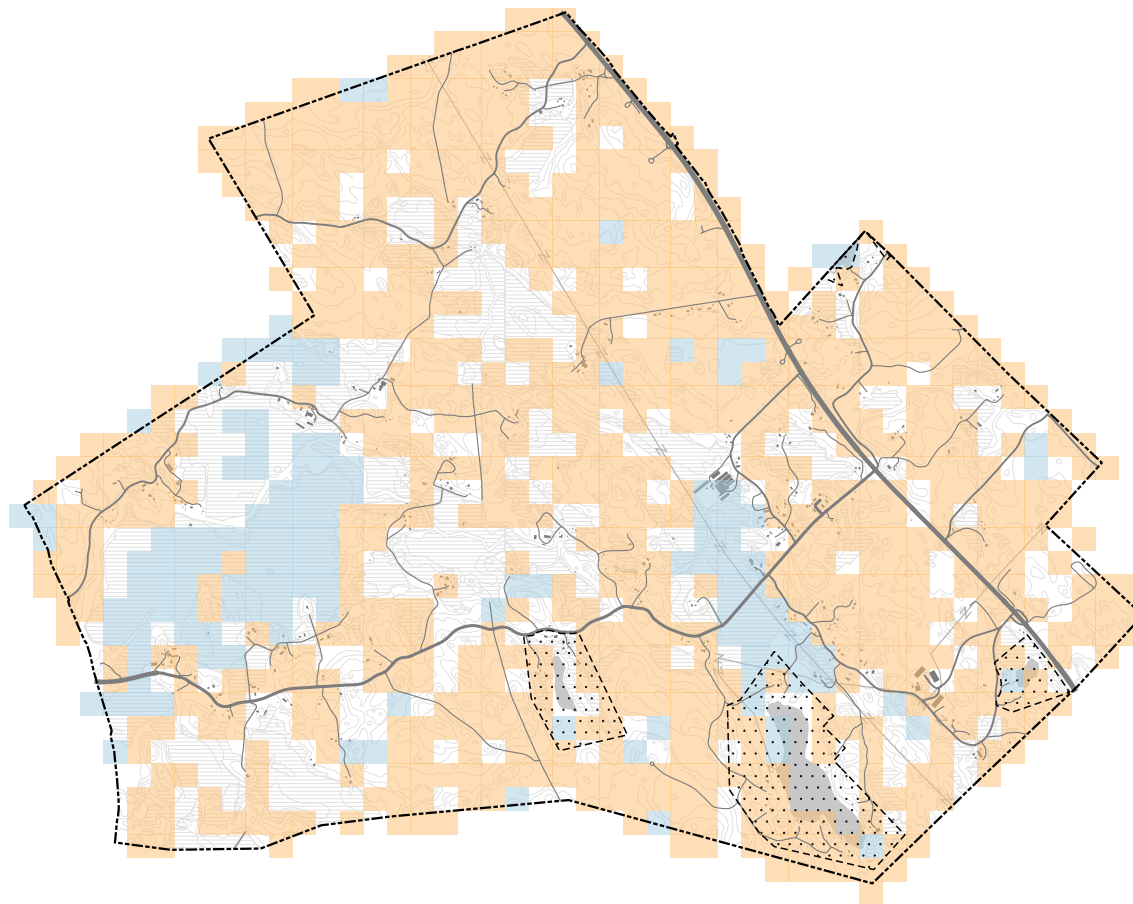
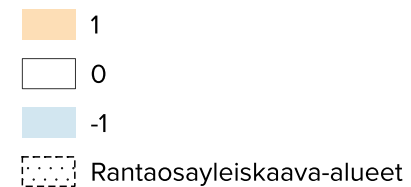
MAAPERÄN RAKENNETTAVUUS

Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu rakennettavuudeltaan erittäin hyvälle tai hyvälle alueelle saavat 1 pisteen, keskinkertaiselle alueelle sijoittuvat saavat 0 pistettä, melko huonolle, huonolle ja heikolle alueelle sijoittuvat saavat -1 pisteen.

Aineisto

Tampereen seudun maaperän rakennettavuustarkastelu (GTK / Taata-projekti). Aineiston ohjeellisesta luokittelusta poiketen savimaakerrokseltaan ohuet savimaa-alueet on luokiteltu rakennettavuudeltaan keskinkertaisiksi. Luokittelu on myös yksinkertaistettu viisiportaisesta kolmiportaiseksi.



VESIJOHTO- JA VIEMÄRIVERKOSTON LÄHEISYYS

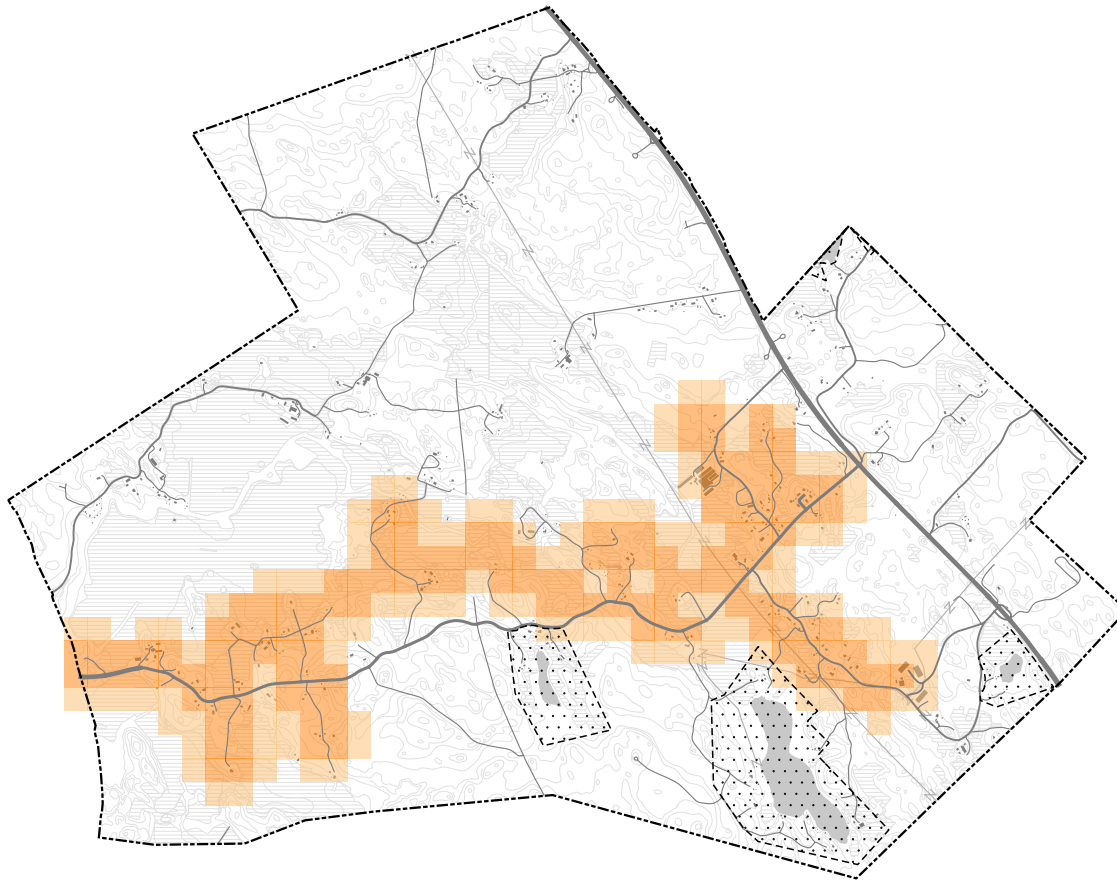
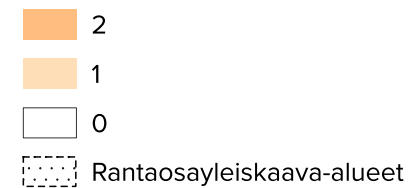
Pisteytys

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 100 m etäisyydelle vesijohtoverkosta saavat 1 pisteen, 200 m etäisyydelle 0,5 pistettä.

Ruudut, joiden keskipiste sijoittuu alle 100 m etäisyydelle viemäriverkosta saavat 1 pisteen, 200 m etäisyydelle 0,5 pistettä.

Aineisto

Kunnan aineisto vesi- ja viemärijohtoverkosto.



ASUMISEN HÄIRIÖTEKIJÄT

Pisteytys

Ruudut, jotka osuvat

> 40dB meluvyöhykkeelle saavat -1 pisteen,

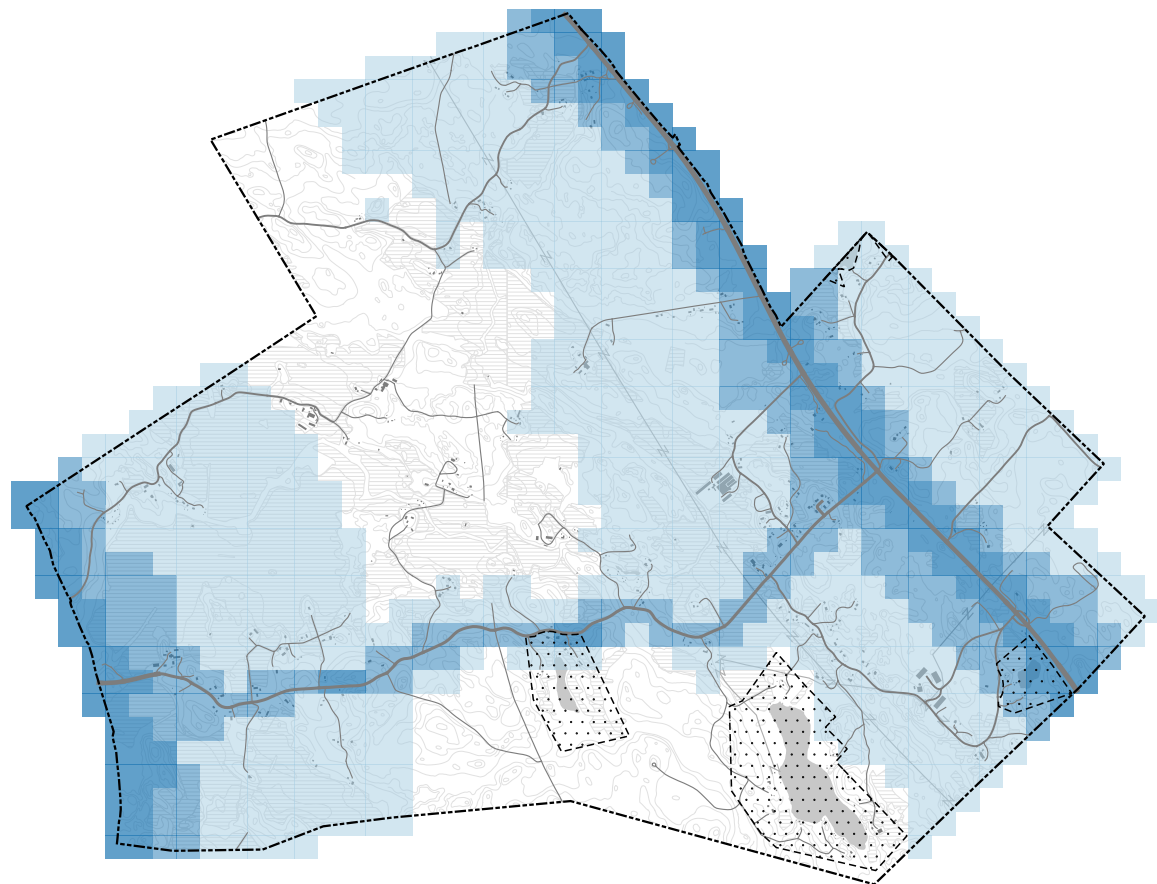
> 55 dB vyöhykkeelle -2 pistettä,

> 65 dB vyöhykkeelle -3 pistettä.

Ruudut, jotka sijoittuvat alle 30 m etäisyydelle suurjännitejohdosta saavat -1 pisteen, jos ne eivät jo sijoitu melualueelle.

Aineisto

Kunnan liikennemeluselvitys 2022
tavoitevuosi 2040 päivämelu,
maastotietokanta (MML) sähkölinjat.



0

-1

-2

-3

Rantaosayleiskaava-alueet

AVOIN VILJELYMAISEMA

Pisteytys

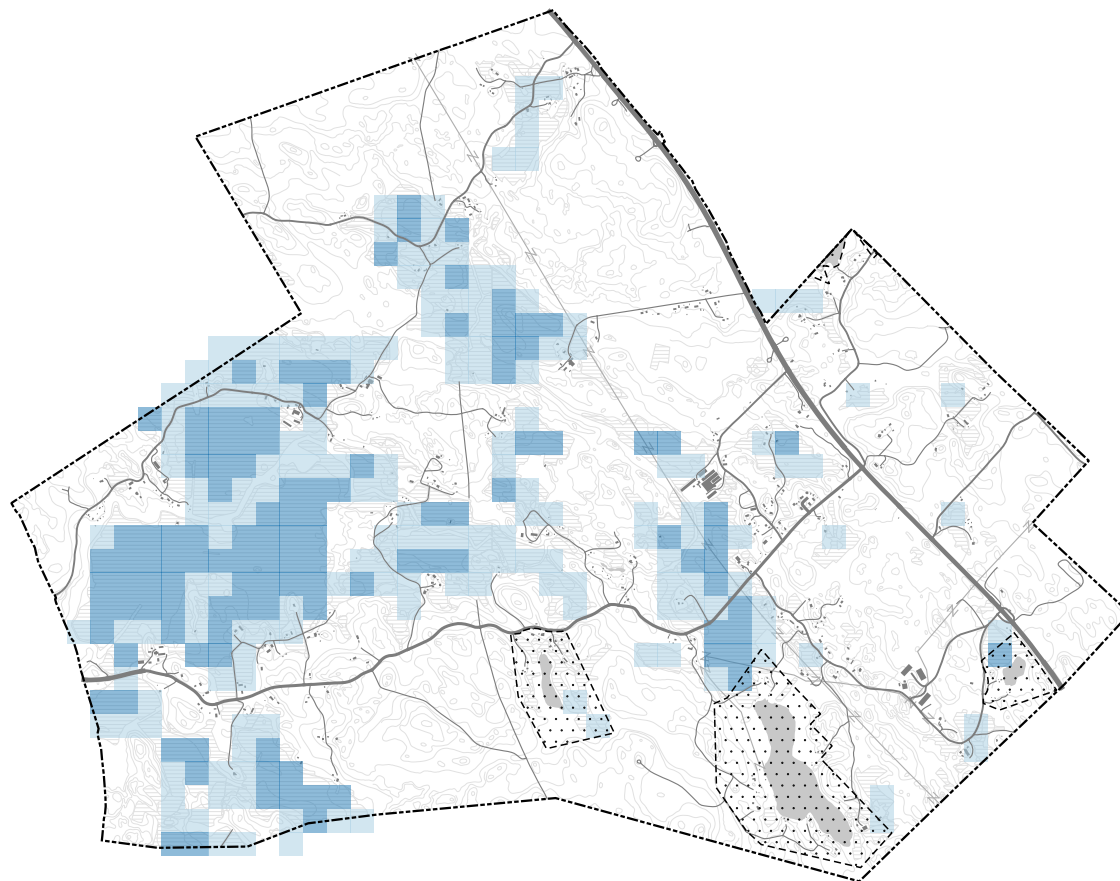
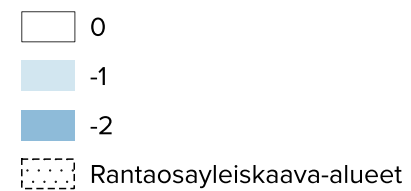
Ruudut, joiden pinta-alasta

50–90 % on peltoa tai niittyä saavat -1 pisteen,

yli 90 % on peltoa tai niittyä saavat -2 pistettä.

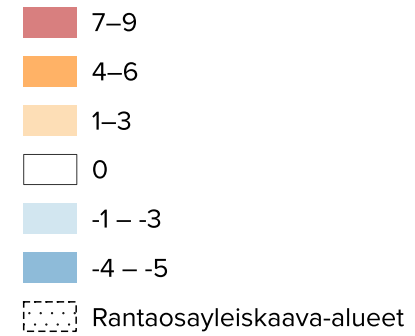
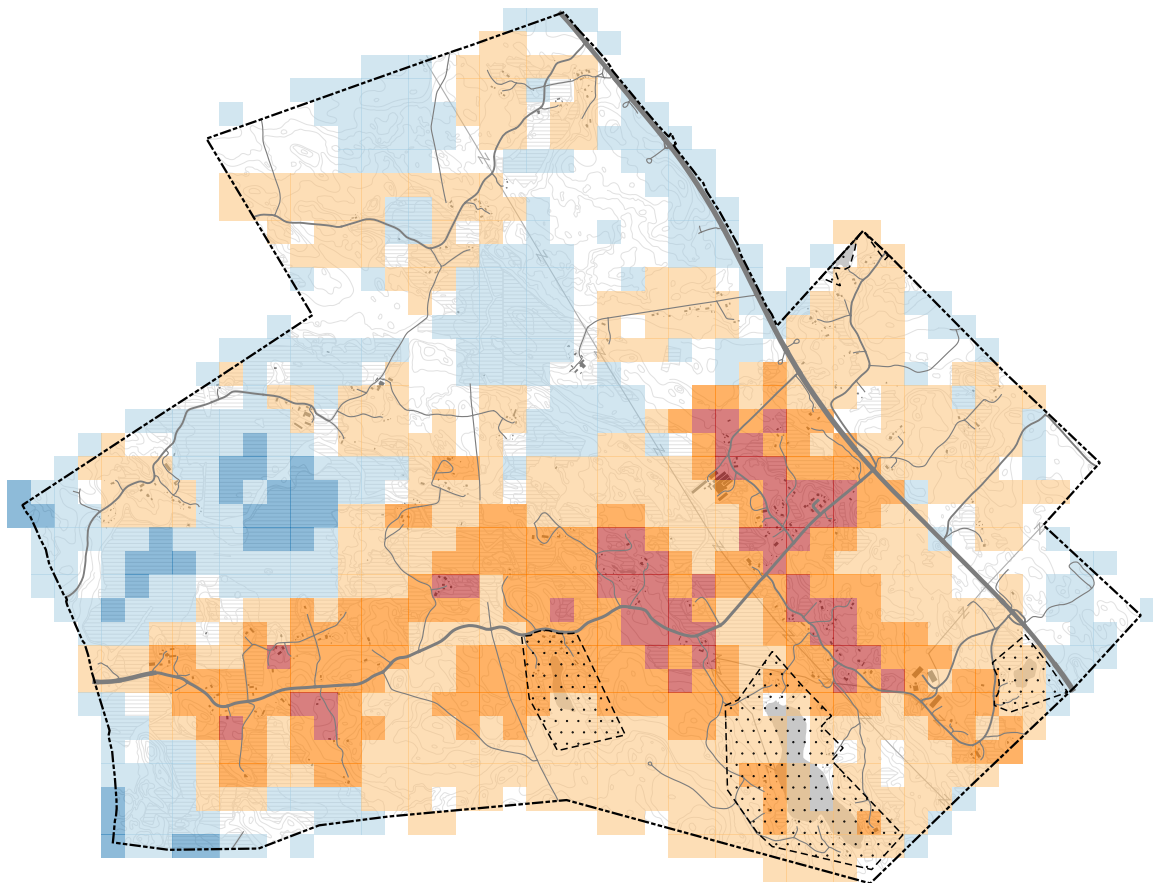
Aineisto

Maastotietokanta (MML) pellot ja niityt.



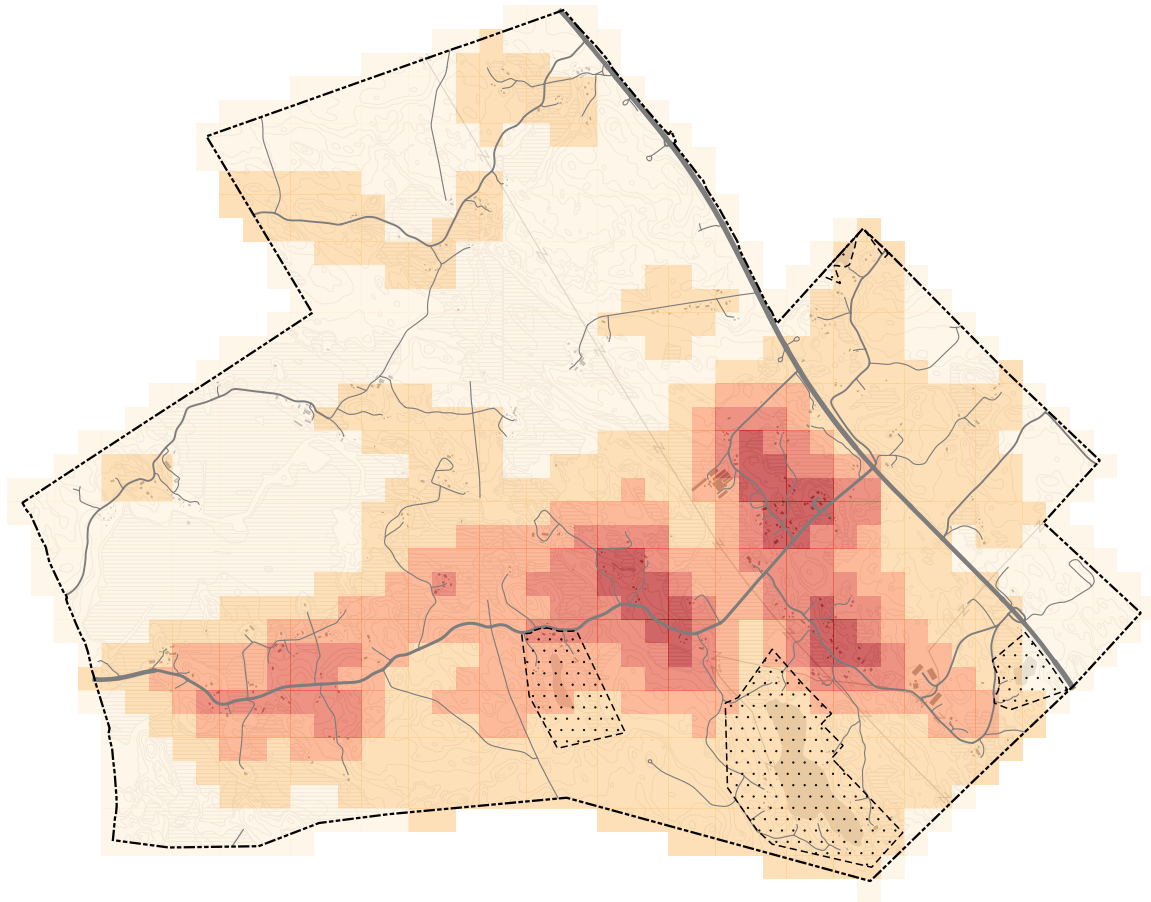
YHTEISPISTEET

Yleistämätön / luonnollinen luokittelu.



Naapuriruutusumma yhteispisteistä

- Tiivis kyläalue (60–72)
- Kyläalue (45–60)
- Kylän lievealue (30–45)
- Haja-asutusalue (5–30)
- Muut alueet (-36–5)
- Rantaosayleiskaava-alueet

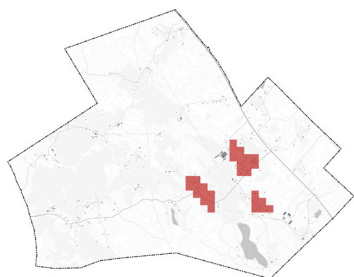


KRITEERIT RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄYTYMISELLE VYÖHYKKEITTÄIN

MITOITUS TUOTTAU OSAYLEISKAAVA-ALUEELLE LASKENNALLISESTI 144 RAKENNUSPAIKKAA.
RAKENNUSPAIKOISTA 58 KPL ON JO TOTEUTETTU, 86 KPL ON UUSIA.

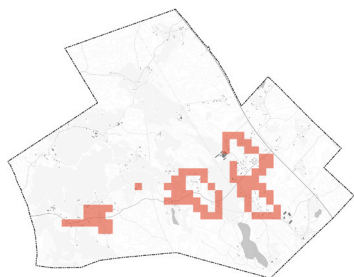
VYÖHYKE 1 TIIVIS KYLÄALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 0,5 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan 1 ha lisää / rakennuspaikka.



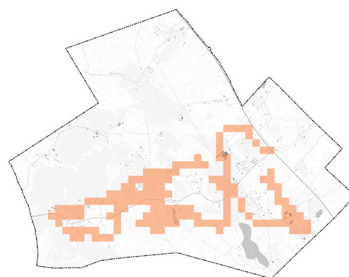
VYÖHYKE 2 KYLÄALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 2 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan 3 ha lisää / rakennuspaikka.



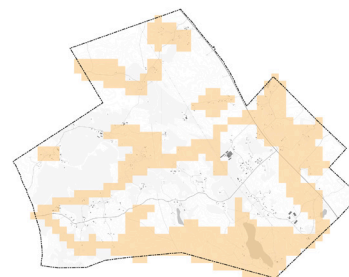
VYÖHYKE 3 KYLÄN LIEVEALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 3 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan 6 ha lisää / rakennuspaikka.



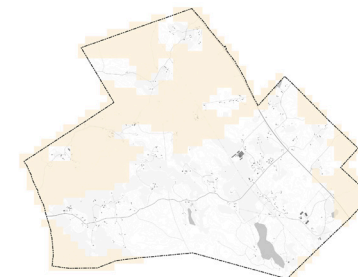
VYÖHYKE 4 HAJA-ASUTUSALUE

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 8 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan 15 ha lisää / rakennuspaikka.

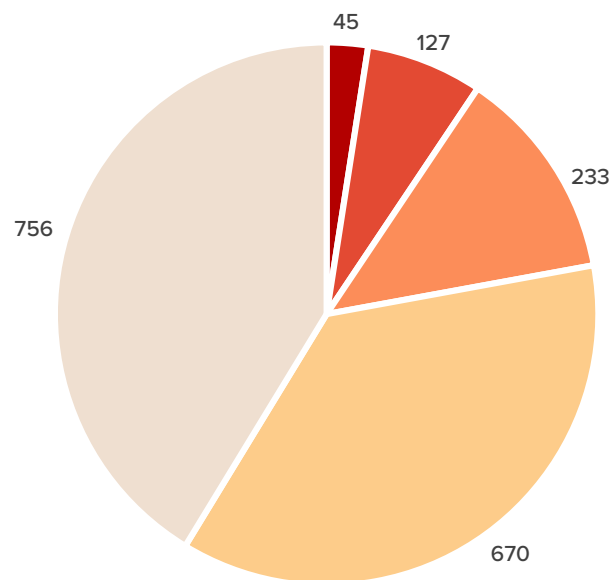


VYÖHYKE 5 MUUT ALUEET

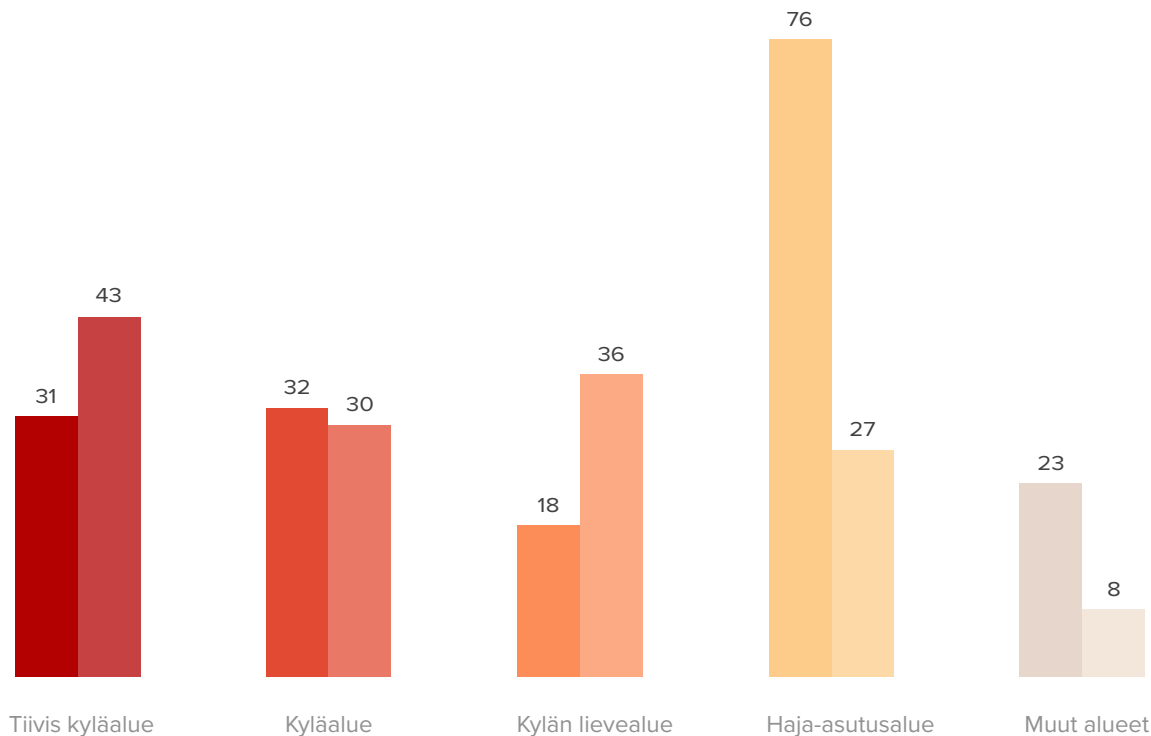
- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää vyöhykealan olevan vähintään 20 ha.
- Seuraavat rakennuspaikat edellyttävät vyöhykealaan 30 ha lisää / rakennuspaikka.



Rakennuspaikat lasketaan vuoden 2000 kiinteistöjaon mukaisesti, jolloin myöhemmät lohkomet vaikuttavat kiinteistöjen uusien rakennuspaikkojen määrään.



VYÖHYKKEIDEN PINTA-ALAT (HA).



OLEVIEN (VASEN PYLVÄS) JA MITOITUKSEN TUOTTAMIEN LASKENNALLISTEN (OIKEA PYLVÄS) RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄ VYÖHYKKEITTÄIN (KPL).

OLEVINA RAKENNUSPAIKKONA ON KÄSITELTY NYKYISIÄ ASUIN- JA LOMARAKENNUKSIA. LASKENNALLISISTA RAKENNUSPAIKOISTA 58 KPL ON JO TOTEUTETTU, 86 KPL ON UUSIA.

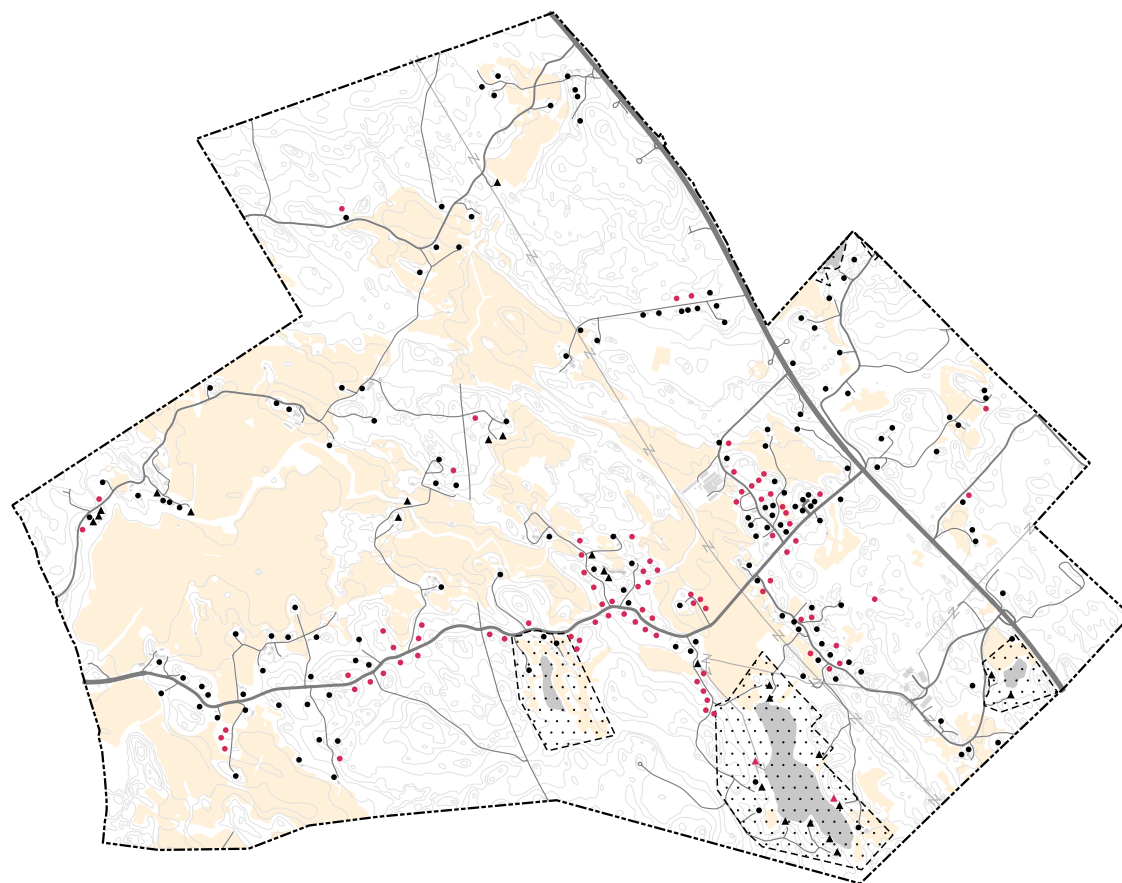
UUDET JA OLEVAT RAKENNUSPAIKAT



- Oleva asuinrakennus
- ▲ Oleva lomarakennus
- Uusi rakennuspaikka
- ▲ Uusi rakennuspaikka
rantaosayleiskaava-alueella
- kiinteistöraja v. 2000
- kiinteistöraja v. 2025
- Rantaosayleiskaava-alueet

Rakentamattomia aiemman kaavan paikkoja ei ole huomioitu paikkamitoituksessa. Ne on mahdollista huomioida kaavasunnittelussa.
Rantaosayleiskaavojen, joita tämä mitoitus ei koske, rakentamattomat paikat on säilytetty ja merkitty kartalle uusina rakennuspaikkoina rantaosayleiskaava-alueella.

RAKENNUSPAIKKOJEN LIITTYMINEN MAANVILJELYSMAISEMAAN



- Oleva asuinrakennus
- ▲ Oleva lomarakennus
- Uusi rakennuspaikka
- ▲ Uusi rakennuspaikka
rantaosayleiskaava-alueella
- Rantaosayleiskaava-alueet
- Maanviljelysalueet

Rakentamattomia aiemman kaavan paikkoja ei ole huomioitu paikkamitoituksessa. Ne on mahdollista huomioida kaavasunnittelussa.
Rantaosayleiskaavojen, joita tämä mitoitus ei koske, rakentamattomat paikat on säilytetty ja merkitty kartalle uusina rakennuspaikkoina rantaosayleiskaava-alueella.