

## **UUSIEN ASUNTOALUEIDEN VERTAILUPERUSTEET**

### **0. Perusteista**

Vertailuperusteet on muodostettu osaksi nojaten valtakunnallisiin alueidenkäyttöta-voitteisiin, jotka korostavat yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, olevan infrastruktuurin hyödyntämistä, joukkoliikenteen edistämistä sekä luonnonarvojen säilymistä. Nämä seikat on painotettu isommilla pistemäärillä.

Alueen toteuttamistaloudella ja realistisuudella (esim. kunnan maanomistus) on oma merkittävä painoarvonsa.

Osa perusteista on määritetty tietäen Nousiaisten nykyinen rakenne sekä muut lähtö-kohtat. Perusteet soveltuisivat pääsääntöisesti mihin tahansa kuntaan, mutta paino- tus saattaisi olla erilainen.

Kriteerit, jotka on pisteytetty ilman etumerkkiä, ovat keskenään vaihtoehtoisia. Niiden lisäksi pisteytystä korjataan lisäpisteillä, jotka on merkitty etumerkillä (+/-).

### **1. Yhdyskuntarakenne**

#### 1.1 Nykyisen taajamarakenteen tukeminen ja yhdyskuntarakenteen tiivistyminen

kiinni nykyisessä asemakaava-alueessa tai erittäin lähellä	7 p
kiinni tai lähellä muuta nykyistä taajamaa (joka tulisi asemakaavoittaa)	5 p
uusi alue, joka on kävelyetäisyydellä keskustasta	3 p
uusi alue yli 3 km etäisyydellä keskustasta	1 p

#### 1.2 Sijainti peruspalveluihin nähden

alue sijaitsee keskustassa tai alle 1 km keskustasta	2 p
alue sijaitsee 1-2 km keskustasta	1 p

#### 1.3 Nykyisen rakennuskannan säilyminen

rakentamaton alue, joten sovittamista nykyiseen rakennuskantaan ei tarvitse tehdä	3 p
lähellä rakennettua aluetta, mutta alueen rakentamisella ei ole vaikutusta nykyiseen rakennuskantaan	2 p
alueen käyttöönotto vaikuttaa nykyiseen asuinrakennuskantaan	1 p
nykyisiä rakennuksia joudutaan purkamaan	0 p

#### 1.4 Nykyisen kunnallisteknisen verkoston hyödyntäminen

alue liitettävissä nykyiseen verkostoon ilman uutta siirtoviemäriä	4 p
alue liitettävissä nykyiseen verkostoon kohtuullisin kustannuksin	2 p
alue liitettävissä nykyiseen verkostoon yli 1,5 km siirtoviemärillä	0 p

#### 1.5 Nykyisen tie- ja katuverkon hyödyntäminen

alue on kiinni nykyisessä tie- ja katuverkossa, vain sisäisiä uusia teitä	3 p
alue on lähellä nykyisiä teitä ja katuja, uutta kokoojatietä alle 600 m	2 p
alueen liittämiseksi nykyiseen verkkoon tarvitaan uutta tietä yli 600 m	1 p
alueen käyttöönotto edellyttää kalliita uusia rakenteita (alikulutunneli, autotiesilta, kevyen liikenteen silta)	-1 p

### 1.6 Sijainti työmatkaliikenteen suuntaan nähden

alueelta on yhteys valtatielle niin, ettei kuljeta asuntoalueiden läpi	2 p
alueelta on yhteys valtatielle maanteitä pitkin	1 p
alueelta on yhteys valtatielle vain asuntoalueiden läpi	0 p
alue on nykyisen linja-autoreitin varressa tai kävelyetäisyydellä (600 m)	+2 p
alue on mahdollisen uuden linja-autoreitin varressa tai kävelyetäisyydellä (600 m)	+1 p
auto-, kevyt- ja joukkoliikenteen järjestämisestä ei ole oletettavissa liikenneturvallisuusongelmia	+1 p

### 1.7 Lähivirkistysalueiden läheisyys

alue sijaitsee vähäistä laajemman vapaa-alueen läheisyydessä	2 p
alue sijaitsee alle 500 m vapaa-alueesta	1 p
alue sijaitsee yli 500 m vapaa-alueesta	0 p

## **2. Aluekokonaisuus**

### 2.1 Alueen pinta-ala

alueen pinta-ala yli 12 ha	4 p
alueen pinta-ala yli 6 ha	2 p
alueen pinta-ala yli 3 ha	1 p
alue on suppeaa, muutaman korttelin täydennysrakentamista, ei uusi asuntoalue	0 p

### 2.2 Alueen hyödynnettävyys (aluetehokkuus)

alue on rakennettavuudeltaan yhtenäinen	3 p
alueesta osa jää rakentamatta kalliomäkien, soiden tms. takia, mutta on muuten laaja kokonaisuus	2 p
alueesta iso osa jää rakentamatta kalliomäkien, soiden tms. takia, ja alue on alle 8 ha	0 p

### 2.3 Alueen sisäinen kaavatalous

alue voidaan suunnitella niin, että korttelit ja kadut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja vapaa-alueet ovat laidoilla	2 p
alueen sisällä tarvitaan kokoojateitä osa-alueelta toiselle	0 p

### 2.4 Maaperä

alueen kunnallistekniikka ja kadut voidaan rakentaa kaivamalla	3 p
alueella kunnallistekniikka joudutaan louhimaan	1 p
alueella joudutaan tekemään massanvaihtoja katuja varten	1 p

### 2.5 Pienilmasto

alueesta yli 80 % sijoittuu metsämaastoon ja edulliseen ilmansuuntaan	3 p
alue on metsämaastoa, mutta enemmän pohjois/koillisrinnettä	2 p
alue on avoimella pellolla tai sulkeutuneessa laaksossa	0 p

## **3. Luonto, ympäristö ja maisema**

### 3.1 Luontoarvojen säilyminen

alueen käyttöönotto ei heikennä erityisiä luontoarvoja, alue sijoittuu tavanomaiseen metsämaastoon	2 p
alue supistaa laajaa yhtenäistä vapaa-aluetta tai ekologista käytävää	-1 p

### 3.2 Näkyminen maisemassa

alue sijoittuu sulkeutuneeseen maisematilaan	2 p
alue on pääosin metsämaastossa, mutta reunamat näkyvät kauas	1 p
alue on pääosin peltoaukealla	0 p
alue näkyy Hirvijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle	-1 p

### 3.3 Lähialueen erityiset maisema-arvot

alueen rakentaminen ei vaikuta lähialueen maisema-arvoihin	1 p
--	-----

## **4. Rakennetun ympäristön suojele**

### 4.1 Vanha rakennuskanta

alueen rakentaminen ei liity vanhaan (yli 50 v.) rakennuskantaan	1 p
rakentaminen pitää sovittaa vanhaan rakennuskantaan	-1 p

### 4.2 Muinaisjäänökset

alueen suunnittelussa joudutaan huomioimaan alueella olevat muinaisjäänökset ja luonnonmuistomerkit	-1 p
---	------

## **5. Muut seikat**

### 5.1 Maanomistus

alue (koko suunnittelukokonaisuus) on kunnan omistuksessa	3 p
alueesta yli 75 % on kunnan omistuksessa	2 p
alueesta noin puolet on kunnan omistuksessa	1 p
alue ei ole kunnan omistuksessa	0 p

### 5.2 Alueen oletettu imago ja identiteetti

alueesta muodostuu oma tunnistettava kokonaisuutensa tai alue täydentää aiempaa kokonaisuutta	1 p
---	-----

### 5.3 Alueen tasa-arvoisuus

alue on tasa-arvoinen kunnan muihin asuntoalueisiin nähden, kriteereinä asuinympäristön laatu, etäisyydet, yhteydet, maisema	1 p
--	-----