

## **UUSIEN YRITYSALUEIDEN 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	6 p
kiinni tai lähellä muuta nykyistä taajamaa (joka tulisi asemakaavoittaa)	4 p
uusi alue, joka on kävelyetäisyydellä keskustasta	3 p
uusi alue yli 3 km etäisyydellä keskustasta	1 p
alue sijoittuu nykyisten yritysrakennusten tai -alueiden tuntumaan, ts. alueen rakentuminen on jo alkanut ilman kaavaohjausta	+2 p

#### **1.2 Sijainti peruspalveluihin nähden**

alue sijaitsee keskustassa tai alle 1,5 km keskustasta	2 p
alue sijaitsee 1,5-3 km keskustasta	1 p

#### **1.3 Nykyisen rakennuskannan säilyminen**

rakentamaton alue erillään, ei vaikutuksia	3 p
rakentamaton alue rakennetun alueen läheisyydessä	1 p
alueen käyttöönotto vaikuttaa nykyiseen asuinrakennuskantaan	-1 p

#### **1.4 Nykyisen kunnallisteknisen verkoston hyödyntäminen**

alue liitettävissä nykyiseen verkostoon ilman uutta siirtoviemäriä	3 p
alue liitettävissä nykyiseen verkostoon kohtuullisin kustannuksin	2 p
alue liitettävissä nykyiseen verkostoon yli 2 km siirtoviemärillä	0 p

#### **1.5 Nykyisen tie- ja katuverkon hyödyntäminen, liikennevaikutukset**

alue on valtatie tulevien eritasoliittymien tuntumassa	5 p
alue on maantieyhteyden päässä valtatie tulevista eritasoliittymistä	2 p
alue on kiinni nykyisessä tie- ja katuverkossa, vain sisäisiä uusia teitä	+2 p
TAI alue on lähellä nykyisiä teitä ja katuja, uutta kokoojatietä alle 600 m	+1 p
alueen liittämiseksi nykyiseen verkkoon tarvitaan uutta tietä yli 600 m	-1 p

alueen käyttöönotto edellyttää kalliita uusia rakenteita (alikulkutunneli, autotiesilta, kevyen liikenteen silta)	-1 p
alueen raskas liikenne häiritsee keskustaa tai asuntoalueita	-3 p

### 1.6 Sijainti työmatkaliikenteen kannalta

alue on helposti saavutettavissa henkilöautolla	2 p
alue on nykyisen linja-autoreitin varressa tai kävelyetäisyydellä (600 m)	+2 p
TAI alue on mahdollisen uuden linja-autoreitin varressa tai kävelyetäisyydellä (600 m)	+1 p
auto-, kevyt- ja joukkoliikenteen järjestämisestä ei ole oletettavissa liikenneturvallisuusongelmia	+1 p

## **2. Aluekokonaisuus**

### 2.1 Alueen pinta-ala

alueen pinta-ala yli 10 ha	3 p
alueen pinta-ala yli 5 ha	2 p
alueen pinta-ala yli 2 ha	1 p
alue on suppeaa, muutaman tontin täydennysrakentamista, ei uusi yritysalue	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 pääosin kaivamalla	3 p
alueella kunnallistekniikka joudutaan pääosin louhimaan	0 p
alueella joudutaan tekemään paljon massanvaihtoja katuja varten	0 p

### 2.5 Pienilmasto

alueesta yli 80 % sijoittuu metsämaastoon ja edulliseen ilmansuuntaan	1 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	3 p
alue on pääosin metsämaastossa, mutta reunamat näkyvät kauas	1 p
alue on pääosin peltoaukealla	0 p
alue näkyy Hirvijokilaakson kulttuurimaisema-alueelle	-3 p

#### 3.3 Lähialueen erityiset maisema-arvot

alueen rakentaminen ei vaikuta lähialueen maisema-arvoihin	1 p
alueen rakentamisella on vaikutusta lähialueen maisema-arvoihin	0 p

### 4. Rakennetun ympäristön suojeleminen

#### 4.1 Vanha rakennuskanta

alueen rakentaminen ei liity vanhaan (yli 50 v.) rakennuskantaan	1 p
rakentaminen pitää sovittaa vanhaan rakennuskantaan	-2 p

#### 4.2 Muinaisjäännökset

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

### 5. Muut seikat

#### 5.1 Maanomistus

alue (koko suunnittelukokonaisuus) on kunnan omistuksessa	4 p
alueesta yli 75 % on kunnan omistuksessa	3 p
alueesta noin puolet on kunnan omistuksessa	1 p
alue ei ole kunnan omistuksessa	0 p

#### 5.2 Alueen oletettu imago ja vetovoimaisuus

alueesta muodostuu oma tunnistettava kokonaisuutensa tai alue täydentää aiempaa kokonaisuutta	1 p
alue näkyy valtatielle	+2 p
alue näkyy muulle maantielle	+1 p