

# VIRENOJAN KYLÄN KASVUMAHDOLLISUUDET

Yleiskaava rakennusluvan perusteena

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU  
Ympäristötekniikan koulutusohjelma  
Miljösuunnittelun suuntautumisvaihtoehto  
Opinnäytetyö  
Kevät 2009  
Hanna Nieminen

Lahden ammattikorkeakoulu  
Ympäristötekniikan koulutusohjelma

NIEMINEN, HANNA:

Virenojan kylän kasvumahdollisuudet  
Yleiskaava rakennusluvan perusteena

Miljöösunnittelun suuntautumisvaihtoehdon opinnäytetyö, 62 sivua, 20 liitesivua

Kevät 2009

## TIIVISTELMÄ

---

Tämän opinnäytetyön aiheena on Virenojan kylän kasvumahdollisuudet sekä yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena. Työn tarkoituksena on perehtyä rakentamisen ohjaamiseen haja-asutusalueilla sekä maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskentaan. Tutustun työssä myös Virenojan kylään sekä laadin kyläalueelle yleiskaavaluonnoksen, jossa uudet rakennuspaikat on osoitettu maanomistajakohtaisesti ja jota voitaisiin käyttää suoraan rakennusluvan perusteena.

Opinnäytetyöni jakautuu kolmeen osaan: Ensimmäisessä osassa perehdyn rakentamiseen ja sen ohjaamiseen kyläalueilla kirjallisuuden ja kolmen yleiskaavan avulla. Toisessa osassa tutustun Virenojan kylään kirjallisuuden ja inventointien kautta. Kolmas osa on yleiskaavaluonnos, jonka suunnittelun pohjana ovat työn kaksi ensimmäistä osaa.

Opinnäytetyön tuloksena syntyi yleiskaavaluonnos, jota työn tilaaja Orimattilan kaupungin kaavoitus voi käyttää lähtökohtana varsinaisessa kaavoitustyössä ja laatia yksityiskohtaisen aluevarausyleiskaavan, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Avainsanat: maanomistus, rakennusluvat, yleiskaavoitus

Lahti University of Applied Sciences  
Faculty of Technology

NIEMINEN, HANNA:

The growth opportunities of village Virenoja  
A building permit based on the master plan

Bachelor's Thesis in Environmental Planning

62 pages, 20 appendixes

Spring 2009

## ABSTRACT

---

This thesis deals with the growth opportunities of the village Virenoja and the use of the master plan as a ground for a building permit. This thesis investigates the instruction of building in village areas and the amount of building volume based on land ownership. The village of Virenoja was under closer study and a sketch master plan was made, which could be used as ground on building permit.

This thesis is separated into three parts: The first part deals with building and its directing in the village areas. This is handled with the help of literature and three master plans. In the second part, the village was under closer observation using literature and perception. The third part is a sketch master plan, which is based on the first and the second parts.

As a result, a sketch master plan was made. The commissioner of the study, Ori-mattila, will be able to use the sketch plan in planning and preparing a detailed master plan, which directs the building and other land use directly.

Key words: land ownership, building permit, master plan

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	RAKENTAMINEN KYLISSÄ	3
2.1	Kylä	3
2.2	Kylien kehitys Hämeessä	4
2.3	Rakentamisen ohjaus haja-asutusalueilla	5
2.3.1	Yleiskaava rakennusluvan perusteena	7
2.4	Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu	9
2.4.1	Maanomistajakohtainen rakennusoikeus	10
2.4.2	Esimerkkitapaukset	11
2.5	Hyvä rakennuspaikka	16
3	SUUNNITTELUALUE	17
3.1	Suunnittelualan sijainti	17
3.2	Kylän historia	18
3.3	Virenoja nykypäivänä	22
3.4	Suunnittelutilanne	23
3.4.1	Maakuntakaava	23
3.4.2	Yleiskaava	24
3.4.3	Rakennusjärjestys	26
3.4.4	Maaseutualan rakennustapaohjeet	27
3.5	Maisemaselvitys	28
3.5.1	Maaperä	29
3.5.2	Korkeussuhteet	29
3.5.3	Vesiolosuhteet	30
3.5.4	Maisema-alueet	32
3.5.5	Muinaisjäännökset ja arvokkaat luontokohteet	34
3.5.6	Liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka	35
3.5.7	Rakennuskanta	38
3.5.8	Yhteenveto	42
3.6	Maanomistajat	43
4	YLEISKAVALUONNOS	43
4.1	Kaava-alueen rajaus	43

4.2	Luonnoksen lähtökohdat ja tavoitteet	44
4.3	Mitoitusperiaatteet	45
4.3.1	Mitoitusvaihtoehdot	45
4.3.2	Mitoitusvyöhykkeet	47
4.3.3	Lopulliset mitoitusperiaatteet	47
4.3.4	Kantatila	48
4.3.5	Esimerkki mitoituksesta	49
4.4	Aluevaraukset	50
4.4.1	Asuminen	50
4.4.2	Palvelut	51
4.4.3	Liikenne ja erityisalueet	51
4.4.4	Maa- ja metsätalous sekä virkistys	52
4.4.5	Säilyttäminen	52
4.5	Yleiskaavan vaikutukset	52
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	54
4.6.1	Asuminen	54
4.6.2	Palvelut	55
4.6.3	Liikenne ja erityisalueet	56
4.6.4	Maa- ja metsätalous sekä virkistys	56
4.6.5	Säilyttäminen	56
5	YHTEENVETO	57
	LIITTEET	62

## 1 JOHDANTO

Asuminen väljästi, kaupungin läheisyys, hyvät liikenneyhteydet ja oma koulu houkuttelevat monia etenkin nuoria perheitä muuttamaan maaseudulle. Hajarakentaminen suunnittelemattomana on huonoa yhdyskuntakehitystä. Kun rakentaminen sijoittuu kauas tieverkosta, kunnallistekniikasta tai palveluista esimerkiksi koulusta, se voi koitua kalliiksi. Rakennuspaikalle joudutaan rakentamaan tie, olemassa olevaa tieverkkoa joudutaan parantamaan lisääntyneen käytön vuoksi, ja kunta joutuu järjestämään koulukyydin. Kun rakentaminen sijoitetaan kyliin, yhdyskuntakehitys on suotuisampaa ja esimerkiksi palvelujen tarjoaminen on helpompaa. Lainsäädännössä kyläalueiden suunnittelua onkin pyritty kehittämään mahdollistamalla yleiskaavan käyttö suoraan rakentamisen ohjaamisessa.

Virenojan kylä Orimattilassa kuuluu houkutteleviin maaseutualueisiin. Virenojalla toimii oma elinvoimainen koulu, liikenneyhteydet Orimattilaan ja Lahteen ovat hyvät sekä omalla autolla että linja-autolla, ja kylällä on kunnallinen vesihuolto. Virenoja on kasvava kylä, ja sen vuoksi tarkempi suunnittelu on tarpeen. Mielenkiintoa työtä kohtaan lisää se, että Virenojasta on tulossa myös minun kotikyläni.

Tämän opinnäytetyön tavoiteena on perehtyä hajarakentamisen ohjaamiseen ja maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskentaan kyläalueilla. Tavoitteena on luoda Virenojan kylälle kulttuuri- ja maisema-arvot huomioiden yleiskaavaluonnos, jolla voidaan suoraan ohjata rakentamista.

Olen jakanut opinnäytetyöni kolmeen osaan: Ensimmäinen osa käsittelee rakentamista kylissä, etenkin Hämeen alueella. Osiossa perehdytään hajarakentamisen ohjaamiseen ja erityisesti yleiskaavan käyttöön rakennusluvan perusteena. Osiossa tutustutaan myös maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteisiin, maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskentaan ja kolmen yleiskaavaan mitoitusperiaatteisiin ja kaavamerkintöihin. Osiossa selvitetään myös, millainen on hyvä rakennuspaikka kyläalueella.

Opinnäytetyön toisessa osassa tutustutaan Virenojan kylään, sen historiaan, maisemaan, rakennettuun ympäristöön sekä maanomistukseen. Toinen osa kytkeytyy vahvasti kolmanteen osuuteen, joka on yleiskaavaluonnos Virenojan kylälle. Tavoitteena on luoda yleiskaavaluonnos, jossa voitaisiin määrätä rakentamisen paikat ja määrät kiinteistökohtaisesti. Tällainen kaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena, eikä erillistä suunnittelutarveratkaisua tarvittaisi. Tärkeässä osassa yleiskaavan suunnittelussa ovat mitoitusperiaatteet, joilla varmistetaan esimerkiksi maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## 2 RAKENTAMINEN KYLISSÄ

Moni suomalainen haluaa asua omakotitalossa. Vaikka monen unelma onkin omakotitalo järven rannalla keskellä kaupunkia, sitä harvoin saavutetaan. Yleensä omakotiasuminen sijoittuu kaupunkikeskustan ulkopuolelle. Vuosina 2001–2005 asuinrakentamisesta 2/3 sijoittui taajama-alueelle, 14 % taajamien laajenemisalueille ja vajaa viidennes haja-asutusalueille. Haja-asutusalueiden asuinrakentamisesta 42 % ja koko maan asuinrakentamisesta 8 % sijoittui kyliin. (Helminen & Ristimäki 2008, 60.)

### 2.1 Kylä

Yleensä sanalla kylä tarkoitetaan maaseudun yhtenäistä asuinalueita, jossa rakennukset muodostavat kokonaisuuden. Kylät voidaan jakaa sijaintinsa mukaan kolmeen eri luokkaan: kaupungin läheisen maaseudun kyliin, ydinmaaseudun kyliin ja harvaan asutun maaseudun kyliin. Kaupungin lähellä sijaitsevista kylistä käydään töissä, ja kylä voikin olla osittain nukkumalähiö. Maatilat säilyvät kylässä vailla kasvupaineita. Ydinmaaseudun kylissä harjoitetaan edelleen maataloutta, karjataloutta ja metsänhoitoa. Harvaan asutun maaseudun kylät kärsivät muuttotappioista ja saavat toimeentulonsa karjasta, puusta ja jossain määrin matkailusta. (Kuisma & Peltonen 2002, 17.)

Kyläalueiden yhdyskuntarakenteellista sijaintia voidaan kuvata myös vyöhykkeiden avulla. Vyöhykeajattelu perustuu kylien sijaintiin suhteessa suurimpiin kaupunkiseutuihin sekä suuriin taajamiin. Tarkastelu on tarkempi kuin edellinen kolmijako, ja se jakaakin kyläalueet neljään ryhmään: kaupunkiseutujen reunakylät, kaupunkiseutujen lähikylät, taajamien reunakylät sekä maaseutukylät. Kaupunkiseutujen reunakylät ovat suurimpien kaupunkiseutujen lievealueiden kyliä. Lievevyöhyke ulottuu viiden kilometrin päähän kaupunkiseudun keskustaaajamasta ja kolmen kilometrin päähän kaupunkiseudun lähitaajamista. Kaupunkiseutujen lä-



hikylät sijaitsevat suurimpien kaupunkiseutujen läheisellä maaseudulla. Vyöhyke sijaitsee noin 5-15 kilometrin etäisyydellä kaupunkiseudun taajaman reunasta. Kylät ovat maaseutumaisia, sillä ne sijaitsevat etäällä kaupungeista, mutta kaupungin palvelujen saavutettavuus on silti suhteellisen hyvä. Taajamien reunakylät sijaitsevat kaupunkiseutujen ulkopuolella, yli 5000 asukkaan taajamien lievelyöhykkeellä, joka ulottuu viiden kilometrin päähän taajaman reunasta. Maaseutukylät sijaitsevat syrjäisellä maaseudulla eli kokonaan lievelyöhykkeiden ulkopuolisella alueella. (Helminen & Ristimäki 2008, 18.)

## 2.2 Kylien kehitys Hämeessä

Asutuksen leviämiseen Suomessa vaikuttivat aluksi maantieteelliset olosuhteet ja maanomistusolot. Myöhemmin maanjakoon ja asuttamiseen liittyvät hallinnolliset toimenpiteet ohjasivat asutuksen muuttumista. (Helminen & Ristimäki 2008, 8.)

Hämeeseen Kokemäenjoen vesistön ja Päijänteen alueelle syntyi pysyvää asutusta rautakauden lopulla peltoviljelyn tullessa kaskiviljelyn rinnalle. Viikinkiajalla kaupankäynti vilkastui, ja suotuisiin maastoihin syntyi maakulkureittejä, jotka sivusivat kyläasutusta mutta myös ohjasivat asutuksen kehittymistä ja kasvua. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 9.)

1400–1500-luvuilla Hämeessä toteutettiin sarkajako, jonka taustalla olivat maanomistuksen epäselvyydet ja lohkojaon epäkäytännöllisyys vuoroviljelyssä. Kylässä olleet peltokappaleet yhdistettiin, aidattiin lohkoihin ja jaettiin talojen kesken verolukujen mukaisessa leveyssuhteessa. Talot keskitettiin ryhmäkyliin, ja niiden pihat muodostuivat tiiviiksi. Kylien yhteisöllisyydestä kertoo runsas vesimyllyjen määrä. Myllyt olivat yhteisomistuksessa ja -käytössä, vain suurimmissa myllyissä oli oma mylläri. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 12–13.)

Kartanoilla oli myös oma merkityksensä kylien elämässä, ne vaikuttivat aikoinaan koko ympäröivään maaseutuun. Ne tarjosivat työtä monille kyläläisille ja antoivat

vaikutteita kartanoiden elämäntavasta, rakennustavasta ja tilanpidosta. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 12–13.)

Vuonna 1775 säädettiin isojako, jonka tavoitteena oli korvata aiempi sarkajako ja yhdistää maat suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Taloja siirrettiin kylien ulkopuolelle, jolloin kylärakenteet väljenivät. Hämeessä on kuitenkin suuri osa kylistä säilynyt tiiviinä. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 16.)

1900–1920-luvuilla Hämeen maalaishämeissä suoritettiin vielä isojaon täydennystoimia sekä uusjakoa. Tämän seurauksena useat ryhmä- ja rivikylät hajosivat ja rakennettu kyläympäristö laajeni. Vuonna 1918 säädettiin torpparilaki ja vuonna 1922 asutuslaki tilattoman väen asuttamiseksi. Tämä johti torppien itsenäistymiseen ja uusien pientilojen syntyyn. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 24–25.)

Maaltamuutto vilkastui sotien jälkeen ja jatkui edelleen teollistumisen sekä maan- ja metsätalouden koneellistumisen myötä. Maaseudun asukasmäärä väheni, ja sen myötä myös koulujen ja seurantalosten määrä laski. Kaupungistuminen ja maatalouden muutos hidastuivat 1970-luvun lopulla. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 31.)

Maatalouden muutos jatkui taas Suomen EU-jäsenyyden myötä. Maatilat ja niiden tuotantorakennukset kasvavat ja vähenevä osuus maaseudun väestöstä saa elinkeinonsa maataloudesta. Hämeäläinen maaseutu säilyy kuitenkin elinvoimaisena. Asuminen maaseudulla kiinnostaa yhä useampia ihmisiä, sillä maaseutu tarjoaa turvallisen ympäristön ja tilaa pientaloasumiseen. (Ahola, Tulonen & Utriainen 2007, 32.)

### 2.3 Rakentamisen ohjaus haja-asutusalueilla

Hajarakentamisen sijoittumisen ohjaamiseen löytyy monia hyviä välineitä. Niitä ovat muun muassa rakennusjärjestys, maakuntakaava, yleiskaava, suunnittelutar-

vealue sekä rakennuskielto kaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. (Pihala 2004, 11.)

Rakennusjärjestys voi riittää hajarakentamisen ohjaamiseen kunnissa, joissa rakentamispaine on vähäinen. Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä rakennuspaikan vähimmäiskoosta ja asuntojen lukumäärästä. Määräyksillä voidaan rajoittaa rakennettavan kerrosalan määrää ja ohjata rakentamisen sijoittumista rakennuspaikalla tai rakennuksen sopeuttamista maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Rakennusjärjestyksellä voidaan myös täydentää kaavoitusta. (Pihala 2004, 11–12.)

Maakuntakaava ohjaa pääasiassa alueensa kuntien kaavoitusta ja havainnollistaa valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Se toimii ohjeena yleis- ja asemakaavan laatimisessa ja on voimassa alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Vain jotkut maakuntakaavan määräykset voivat ohjata suoraan hajarakentamista, mutta maakuntakaavalla ei kuitenkaan ole merkittävää roolia hajarakentamisen ohjauksessa. (Pihala 2004, 12.)

Yleiskaava on monipuolinen väline rakentamisen ja muun maankäytön ohjaamiseen, ja sen toteuttaminen riippuu kaavan tavoitteista. Yleiskaava voidaan laatia ohjaamaan alueen asemakaavoitusta tai rakentamista. (Pihala 2004, 13.) Kaavoitus on tarpeen yleensä silloin, kun kylällä on rakentamisen myötä syntynyt suunnittelutarve. Suunnittelutarve taas syntyy usein sovelletun nyrkkisäännön mukaan, kun viisi taloa on enintään 150–200 metrin päässä toisistaan. (Kuisma & Peltonen 2002, 42.)

Kaavan laatiminen helpottaa uusien rakennuspaikkojen toteuttamista. Jos uusia taloja rakennetaan pikkuhiljaa ja kyläalueen rakennuspaine on vähäinen, rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Kun rakennuspaine on vähäistä suurempi, yleiskaavan rinnalle vaaditaan suunnittelutarveharkinta rakennuslupien myöntämiseksi. (Kuisma & Peltonen 2002, 42.)

Kyläalueille voidaan myös 1.1.2009 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä laatia yleiskaava, joka ohjaa suoraan rakentamista ilman erillistä suunnittelutarveharkintaa.

Suunnittelutarvealueella kunnalla on muita alueita parempi mahdollisuus ohjata hajarakentamisen sijoittumista. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erilaisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohtojen ja viemärin rakentamiseen tai vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealueita voidaan osoittaa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä. Suunnittelutarvealueeksi voidaan määrittää alue, jolla on sijaintinsa vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla on erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä. (Pihala 2004, 15.)

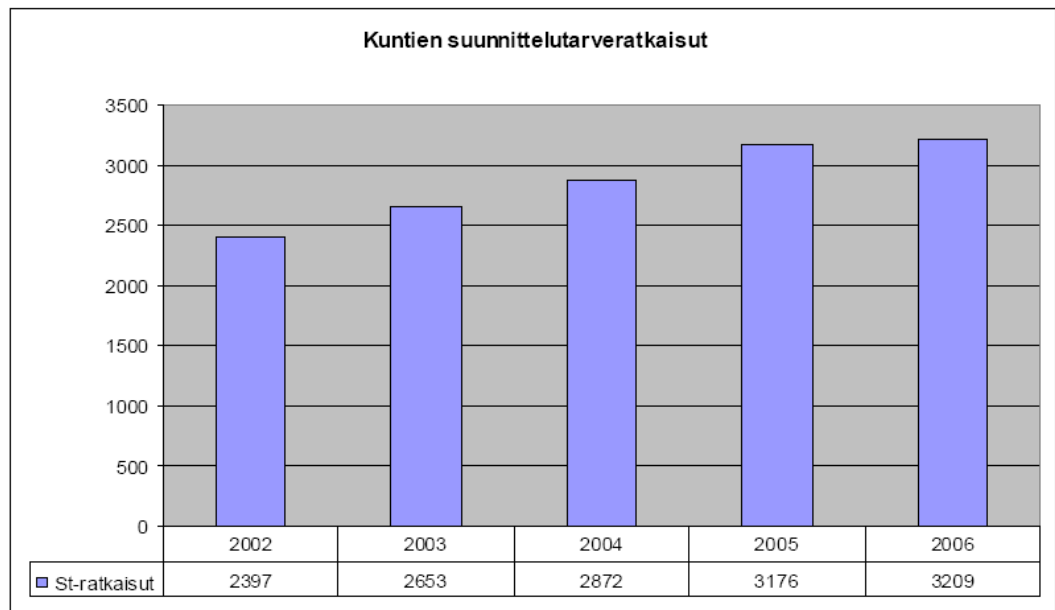
Suunnittelutarveharkinnassa selvitetään, että rakentaminen ei aiheuta haittaa tulevalle kaavoitukselle tai maankäytölle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Rakentamisen on sopeuduttava maisemaan, eikä se saa vaikeuttaa luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistysarvojen turvaamista. (Kuisma & Peltonen 2002, 42.)

Rakennuskielto voidaan määrätä yleis- tai asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, jolloin alueelle turvataan suunnittelurauha. Kiellon aikana rakennuslupahakemuksia voidaan arvioida laadittavan kaavan tavoitteiden tai kaavaratkaisun näkökulmasta ja estää rakentaminen, joka on ristiriidassa tavoitteiden tai ratkaisun kanssa. (Pihala 2004, 15.)

### 2.3.1 Yleiskaava rakennusluvan perusteena

Asuinrakentamista maaseudun kylissä on pyritty helpottamaan mahdollistamalla yleiskaavan käyttö rakentamisen ohjaamisessa. Lakimuutoksella pyritään siihen, että osayleiskaava rittäisi ainakin pienimuotoisen asuinrakentamisen ohjaamiseen silloin, kun asemakaavoitusta ei pidetä kylän olosuhteissa välttämättömänä.

Perusteluna lakimuutokselle pidettiin suunnittelutarveratkaisujen määrän suuruutta ja jatkuvaa kasvua (KUVIO 1). Yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen yhteydessä on vaikeaa arvioida, millaiseen kylärakenteeseen ja rakentamisen määrään yhdenvertaisen kohtelun periaate saattaa johtaa. Lakimuutos lisää kylien suunnittelua, vahvistaa maaseudun kylämuotoista asumista ja ehkäisee yhdyskuntien hajautumista, kun rakentaminen suuntautuu yleiskaavoissa osoitetuille kyläalueille. (HE 102/2008.)



KUVIO 1. Kuntien suunnittelutarveratkaisut vuosina 2002–2006 (HE 102/2008).

Yleiskaava luo edellytykset etsiä kylän ja kunnan kannalta parhaat paikat rakentamiselle ja muille toiminnoille sekä säilyttää hyvät metsä- ja viljelyalueet rakentamattomina. Se edistää infrastruktuurin suunnittelua ja toteuttamista sekä helpottaa lupien hakemista ja saamista. (Jarva 2007.) Kunnan, maanomistajien ja yksittäisten tonttien ostajien tilanne paranee. Kun kaavassa määrätään uusista rakennuspaikoista, kunta saa varmuuden siitä, mitä rakentamista yleiskaava voi ohjata suoraan rakennuslupamenettelyyn (HE 102/2008). Maanomistaja voi hyvällä omatunnolla myydä tontteja, joille varmasti saa rakentaa, eikä tontin ostajan tarvitse pelätä, ettei saisikaan rakentaa ostamalleen rakennuspaikalle.

Lakimuutos laajentaa yleiskaavan käyttömahdollisuuksia. Yleiskaavassa voidaan selvittää rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen ja antaa tästä erityinen määräys, joka samalla poistaa suunnittelutarvekaisun tarpeen. (HE102/2008.) Alueilla, joilla ei ole suunnittelutarvetta, kaava antaa ohjeita hyvistä rakennuspaikoista ja sopivasta rakennustavasta sekä kannustaa ympäristön hoitoon. Oikeusvaikutteinen kaava oikeuttaa suoraan rakennuslupaun, kun rakentamispaine on vähäinen. Rakentamispaineen ollessa suuri kaavaa voidaan käyttää suunnittelutarveharkinnan pohjana. (Jarva 2007.)

Rakentamisen tulee olla määrältään, laadultaan ja mittakaavaltaan kyläastuksen tyyppistä, jotta sitä voidaan ohjata suoraan yleiskaavalla. Kaavassa rakennuspaikat, niiden sijainti ja lukumäärä on osoitettava kiinteistökohtaisesti. (HE 102/2008.) Lakimuutos astui voimaan 1.1.2009.

#### 2.4 Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Suunnittelutarvekaisuisissa, poikkeamispäätöksissä ja yleiskaavoissa, joissa rakentaminen osoitetaan maanomistajakohtaisesti, on huomioitava aina maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseen kuuluu, että vastaavaan lupahakemukseen käyttötarkoituksen ja rakentamisen määrän osalta voidaan suostua myös naapuritilalla vastaavassa tilanteessa. Yleiskaavallisessa suunnittelussa tulee tarpeellisessa määrin huomioida rakennusoikeuksien jaakaantuminen yhdenvertaisesti. (Pihala 2004, 37.)

Suunnittelutarvekaisuja ja poikkeamisia koskevissa lupahakemuksissa yhdenvertaisuuden toteutumista voidaan arvioida selvittämällä emätilasta lohkotut rakennuspaikat ja näillä sekä emätilalla tapahtunut rakentaminen, sekä vertaamalla tilannetta muiden vastaavien emätilojen rakentamistilanteeseen. Kaavoittamattomalle alueelle ei voida myöntää enempää rakennuslupia kuin kaavassa olisi mahdollista osoittaa. (Pihala 2004, 37.)

#### 2.4.1 Maanomistajakohtainen rakennusoikeus

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa käytetään mitoituserusteita, jotta maanomistajien kohtelu olisi tasavertaista ja suunnittelu johdonmukaista ja luonnonolot huomioivaa (Hartikainen 2008, 25–26). Mitoituksen lähtökohtana voivat olla myös kunnan kehittämistavoitteet. Mitoitusperiaatteet päätetään kunnassa kunnan omien tarpeiden ja laissa asetettujen vaatimusten mukaisiksi, ja niitä voidaan joutua tarkistamaan kaavoituksen aikana. Mitoitusmenetelmän valintaan vaikuttavat kunnan tarpeet, kiinteistö rakenne ja alueen ominaisuudet. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005, 92.)

Mitoitettava alue tarkoittaa aluetta, jonka osalta osoitetaan maanomistajakohtaisesti rakennusoikeuden määrä ja sijainti (Hartikainen 2008, 26). Alue voidaan jakaa mitoitussyöhykkeisiin, jotka perustuvat esimerkiksi luonnonarvoihin ja luonnon herkkyyteen, maiseman herkkyyteen, yhdyskuntarakenteelliseen sijaintiin, rakennetun ympäristön ominaisuuksiin tai vesihuollon järjestämisperiaatteisiin. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan mitoitussyöhykkeelle sijoittuvan muunnetun pinta-alan tai oikean pinta-alan mukaan. Vyöhykeajattelussa herkille alueille sijoitetaan vähemmän rakentamista kuin kulutusta paremmin kestäville. (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005, 96.)

Rakennusoikeuden määrittäminen perustuu oikeusvaikutteisessa rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohtaiseen selviytykseen (Rantojen maankäytön suunnittelu 2005, 96). Rakennusoikeuden määrittämisessä ja sijoittelussa saman maanomistajan eri tiloja käsitellään yhtenä tilana. Tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään kantatilaperiaatteella, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata. Kantatila on tietyn ajankohdan mukainen tila, jonka jälkeen erotetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. (Hartikainen 2008, 27.)

## 2.4.2 Esimerkkitapaukset

Tässä työssä olen tutustunut kolmeen osayleiskaavaan, joissa on esitetty maanomistajakohtaisesti uusia rakennuspaikkoja. Tutkin ja vertailen, millaisia mitoitusterusteita kaavoissa on käytetty, ja tutustun kaavojen määräyksiin uusien rakennuspaikkojen osalta. Aluksi tutustuin Nastolan Villähde-Koiskala osayleiskaavaan, sitten Pukkilan Torpin alueen osayleiskaavaan ja lopuksi Hyvinkään Kytäjän osayleiskaavaan.

Villähde-Koiskala osayleiskaavassa maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa käytettiin muunnettuja pinta-aloja. Laskennassa tilan todellista pinta-alaa muunnetaan supistamalla alaa peltoaukeilla 50 % ja rakentamiseen huonosti soveltuvilla alueilla 25–50 %. Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoitettavaan pinta-alaan. Yleiskaavassa on osoitettu yksi rakennuspaikka alkavaa kolmea muunnettua hehtaaria kohden kylämäisillä alueilla, joilla on jo olemassa olevaa asutusta ja kunnollinen tieverkko sekä alle kolmen kilometrin etäisyys kouluun. Muilla haja-asutustyyppisillä alueilla rakennusoikeutta on yksi rakennuspaikka alkavaa viittä muunnettua hehtaaria kohden. Yleiskaavassa kantatilana oli ajankohdan 31.12.1969 mukainen tila. (Hartikainen 2008.)

Villähde-Koiskala osayleiskaavassa uudet rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä A eli erillispientalojen alue. A-merkinnän edessä oleva luku ilmoittaa alueella sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Uudet rakennuspaikat on havainnollistettu kaavassa punaisella ympyrällä. (Hartikainen 2008.)





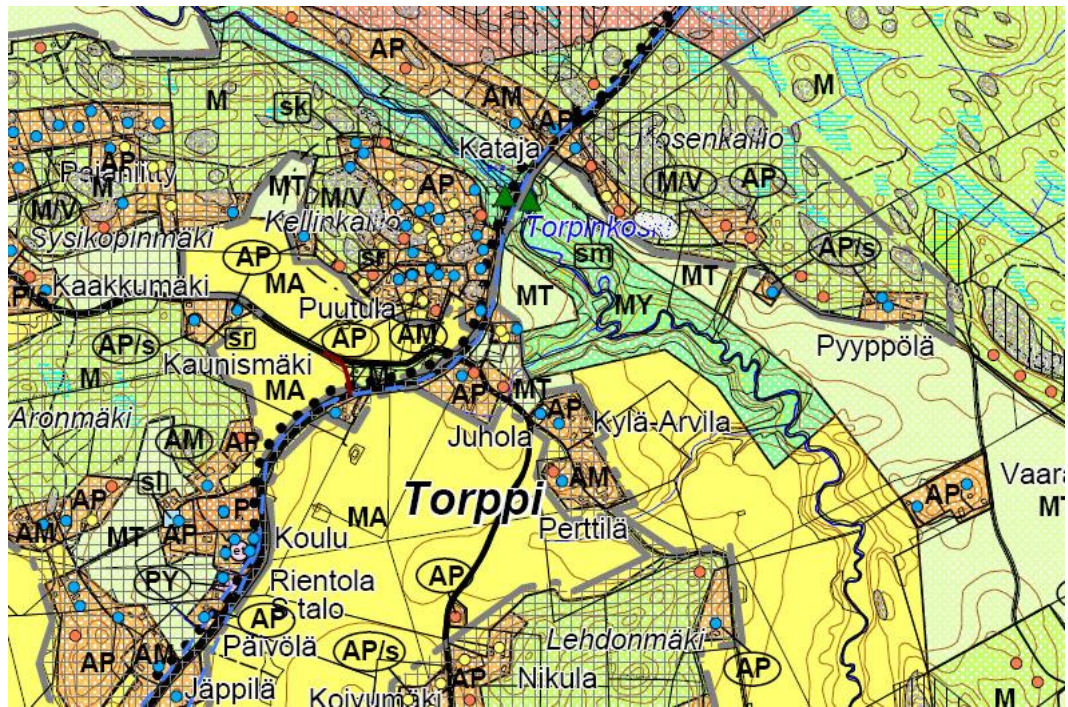
TAULUKKO 1. Yleiskaavassa käytetyt mitoitusluvut (Pöyry Environmet Oy 2006, 28.)

Mitoitusvyöhyke	Mitoitusluku	Porrastus
Laajat, avoimet pelto-alueet	10 (0-20 ha)	20 (20 ha ylittävällä osalla)
Pienipiirteiset pelto-alueet	6 (0-18 ha)	12 (18 ha ylittävällä osalla)
Laajat, metsäiset selänteet	8 (0-16 ha)	16 (16 ha ylittävällä osalla)
Torpinjoen vyöhyke	10	Ei

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa tutkittiin aluksi, kuinka paljon kustakin tilasta sijoittuu eri mitoitusvyöhykkeille. Rakennusoikeus laskettiin tilan osille, jotka sitten yhdistettiin koko tilan rakennusoikeudeksi. Lopuksi saman maanomistajan tilojen rakennusoikeudet laskettiin yhteen ja muodostettiin niin sanottu maanomistusyksikkö, jonka sisällä rakennusoikeutta on voitu siirtää tilalta toiselle. Mitoitusperusteita on voitu muuttaa tapauskohtaisesti. Muutoksen perusteena on pidetty muun muassa maanomistajien tasapuolista kohtelua, rakennuspaikan soveltuvuutta rakentamiseen ja ympäristöarvoja. Yleiskaavassa kantatilan ajankohdaksi oli valittu 1.7.1959. Kantatilaperiaatetta ei kuitenkaan pidetty kaavassa suunnitteluratkaisujen lähtökohtana, vaan sitä käytettiin lähinnä yksittäisten suunnitteluratkaisujen kohtuullisuuden varmistamiseksi. (Pöyry Environment Oy 2006, 28–29.)

Torpin osayleiskaavassa uudet rakennuspaikat on merkitty punaisella ympyrällä, joiden lukumäärä osoittaa maanomistusyksikössä jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti, vaan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Sinisellä ympyrällä on osoitettu olemassa olevat asuin-, liike- ja julkiset rakennukset. Keltaisella ympyrällä taas on osoitettu olemassa olevat lomarakennukset. Sinisten ja keltaisten ympyröiden lukumäärä kertoo tilan käytetyn rakennusoikeuden määrän. Suurin osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu AP-alueelle eli pientalovaltaiselle asuinalueelle, jolla uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup> suuruinen. Jos

kiinteistö voidaan liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskooksi riittää 3000 m<sup>2</sup>. (Pöyry Environment Oy 2006.)

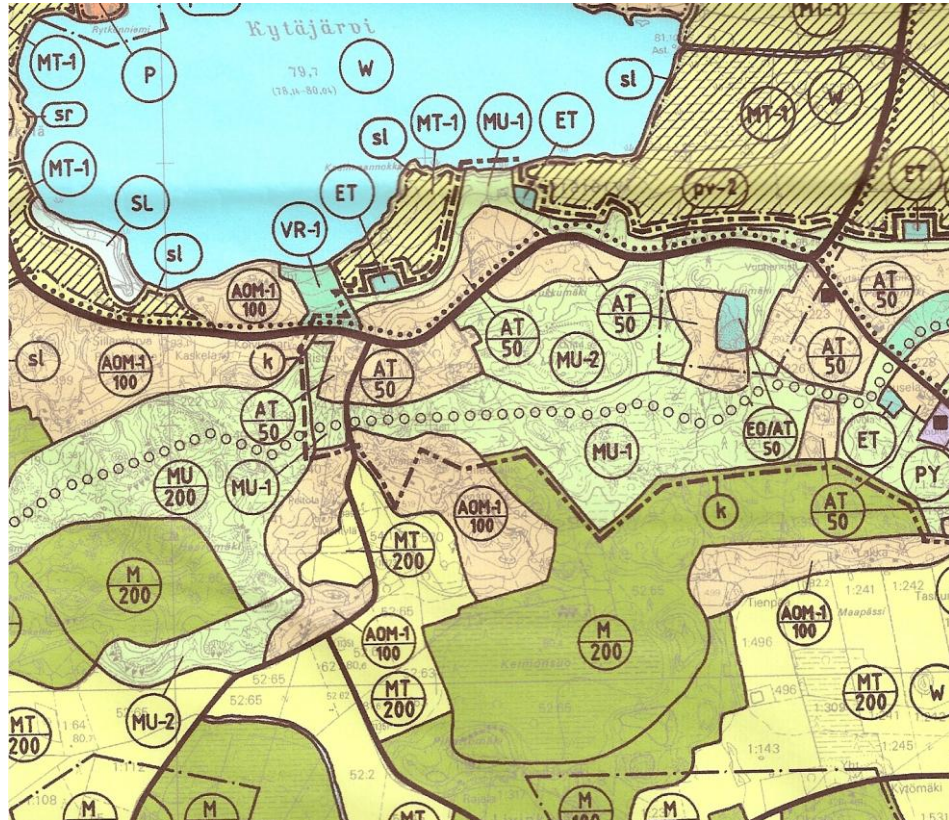


KUVIO 3. Ote Torpin osayleiskaavasta (Pöyry Environment Oy 2006)

Kytäjän osayleiskaavassa rakennuspaikkojen enimmäismäärä määräytyy pääsääntöisesti tilan pinta-alan ja sijainnin mukaan. Tilakoko on pieni alueilla, jotka sopivat parhaiten rakentamiseen. Suurilla tiloilla taas on eniten rakentamiseen soveltumatonta aluetta. Mitoituksessa onkin päädytty ratkaisuun, jossa rakennuspaikkojen määrä hehtaaria kohden pienenee tilakoon kasvaessa. Kaavassa rakennuspaikkojen enimmäismäärä kylävyöhykkeellä on yksi, kun tilan pinta-ala on 0,5-1,0 ha; kaksi, kun tilan pinta-ala on 1,0-2,0 ha; kolme, kun tilan pinta-ala on 2,0-5,0 ha; neljä, kun tilan pinta-ala on 5,0-10,0 ha ja viisi, kun tilan pinta-ala on yli 10,0 ha sekä lisäksi yksi rakennuspaikka jokaista pinta-alan täyttä 20 ha kohden. Kylävyöhykkeen ulkopuolella rakennuspaikkojen enimmäismäärät ovat hieman pienempiä. (Kytäjä osayleiskaavan selostus 1995, 59-60.)

Kytäjän osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja ei ole erikseen osoitettu kaavakartalla. Rakentaminen sijoittuu pääosin AT-alueille eli kyläkeskuksen alueelle ja

AOM-1-alueille eli maaseutumaisten pientalojen alueelle. Rakennuspaikkojen koko vaihtelee 5000 m<sup>2</sup> - 20000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan koko voi olla myös pienempi, vähintään 2000 m<sup>2</sup>, jos alueelle laaditaan riittävän laajaa kokonaisuutta koskeva palstoitus-, tie- ja jätevesisuunnitelma. (Kytäjä osayleiskaava 1995.)



KUVIO 4. Ote Kytäjän osayleiskaavasta.

Kaikki kolme osayleiskaavaa ovat mitoituserusteiltaan hyvin erilaiset. Villähde-Koiskala osayleiskaavassa on laskettu maanomistajakohtainen rakennusoikeus supistetun pinta-alan mukaan, mikä voi olla tavallisen ihmisen vaikea ymmärtää. Mitoituserusteet ovat hyvin yleispiirteiset, eivätkä ne ota huomioon maisemarakenteen pienipiirteisyyttä. Perusteissa huomioidaan alueen sijainti niin, että yhdyskuntarakenteen kehittymisen kannalta edullisemmilla paikoilla saa enemmän rakennusoikeutta kuin haitallista kehitystä aiheuttavilla alueilla. Toisaalta tilan sijainnilla esimerkiksi kouluun ja tiestöön nähden ei pitäisi olla vaikutusta, jos tilan rakennusoikeus on siirrettävissä parempaan paikkaan. Mitoituserusteet sallivat hyvinkin suuren rakennuspaikkojen määrän.

Torpin alueen osayleiskaavan mitoituserusteet ovat helpommin ymmärrettävissä, kun rakennuspaikat määräytyvät suoraan tilan pinta-alan mukaan. Mitoituserusteissa on otettu hyvin huomioon maiseman erilaiset vyöhykkeet ja niiden pienipiirteisyys. Mitoituserusteet eivät ole liian tiukat, ja niistä on varaa joustaa tapauskohtaisesti. Torpin alueen osayleiskaavassa sallitaan pienempi rakennusoikeus kuin Villähde-Koiskala osayleiskaavassa.

Kytäjän osayleiskaavassa mitoituserusteet ovat selkät ja helposti ymmärrettävät. Niissä otetaan huomioon myös pienet tilat, jotka kahdessa muussa kaavassa eivät pääsääntöjen mukaan saa ollenkaan rakennusoikeutta. Mitoituserusteiden mukaan rakennuspaikkojen määrä voi kasvaa hyvinkin suureksi, mutta kaavaseloituksessa korostettiin, että laskettut rakennuspaikat ovat enimmäismääriä.

Kaavakartoissa on käytetty hyvin erilaisia merkintätapoja. Villähde-Koiskala osayleiskaavassa on selkeästi osoitettu alueet, jotka on tarkoitettu uusille rakennuspaikoille, ja yksiselitteisesti on ilmoitettu, kuinka monta rakennuspaikkaa alueella on. Rakennuspaikat ja niiden määrä on osoitettu tarkasti, ja tällainen kaava sopisikin suoraan ohjaamaan rakentamista. Torpin osayleiskaavassa esitetyt uudet rakennuspaikat eivät ole sitovia, vaan niiden sijaintia voidaan tapauskohtaisesti harkita rakennuslupamenettelyssä. Koska rakennuspaikkojen muuttaminen on mahdollista, kaavaa ei ehkä täysin pystytä käyttämään rakennusluvan perusteena, mutta kaava voi olla rakentamista ohjaava. Kaavasta näkee helposti uudet rakennuspaikat suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Kytäjän osayleiskaava on hyvin yleispiirteinen, eikä siinä ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Kaava ei toimi sellaisenaan rakennusluvan perusteena.

## 2.5 Hyvä rakennuspaikka

Maaseutualueilla uudet rakennuspaikat tulisi sijoittaa kyläkeskusalueille tai niiden läheisyyteen palvelujen säilyttämiseksi sekä asutusrakenteen hajautumisen ehkäisemiseksi. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat parhaiten maisemaan sijoittamalla ne

vanhan asutuksen lomaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla uuden rakennuspaikan tulisi liittyä saumattomasti osaksi vanhaa asutusta tai sijaita riittävän etäällä siitä. (Aarrevaara 1995, 6.)

Perinteisesti rakennuspaikat ovat sijoittuneet viljelyalueiden yhteyteen, eikä metsän keskelle tulisikaan sijoittaa uusia rakennuspaikkoja. Hyviä rakennuspaikkoja ovat metsäiset kumpareet ja metsän reuna reunalinjaa rikkomatta. Rakennuspaikat on hyvä sijoittaa olemassa olevan tieverkon yhteyteen, ei kuitenkaan vilkasliikenteisten teiden läheisyyteen. (Aarrevaara 1995, 6.)

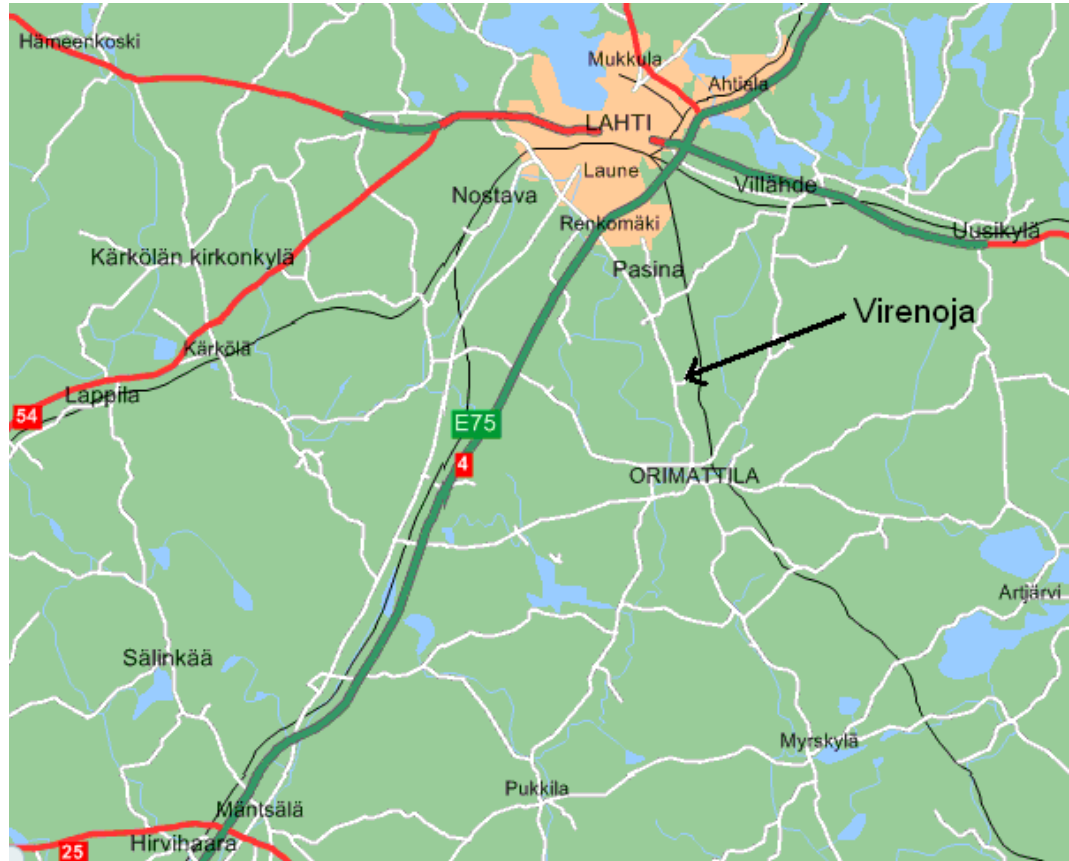
Vanhat pihapiirit on sijoitettu yleensä aina lähiympäristöä korkeammalle paikalle, ja näin tulisi myös uudet talot sijoittaa. Tällöin pihapiirin suhde ympäristöön muodostuu maisemallisesti hallituksi. Hyvää viljelymaata ei tulisi käyttää rakentamiseen. Uudet rakennuspaikat tulisi sijoittaa selvästi kylään tai selvästi kylän ulkopuolelle, sillä kylä tarvitsee selkeän reunan hahmottuakseen, mistä se alkaa ja mihin se päättyy. Luonnosta, maisemasta ja historiasta tulisi etsiä paikkoja, kohtia ja elementtejä, joihin uusi rakennus voi tukeutua. (Kuisma & Peltonen 2002, 44-45.) Kun uusi rakennuspaikka liittyy jo olemassa olevaan rakenteeseen tai kasvilisuuteen, paikka tuntuu houkuttelevammalta kuin keskelle avointa peltoa sijoittuva tontti. Rakentajan kannalta tärkeää rakennuspaikan valinnassa ovat muun muassa hyvät tieyhteydet perille asti sekä palvelujen esimerkiksi koulun läheisyys.

### 3 SUUNNITTELUALUE

#### 3.1 Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualaue on Virenojan kylä Orimattilassa. Virenoja on Lahden kaupunkiseudun lähikylä. Kylä on maaseutumainen, ja siellä harjoitetaan edelleen maataloutta. Suuri osa kyläläisistä käy kuitenkin töissä kylän ulkopuolella, ja myös suuri osa palveluista löytyy muualta.

Virenojan kylä sijaitsee Orimattilassa keskustan pohjoispuolella Lahdentien varrella. Välimatka kylältä Orimattilan keskustaan on seitsemän kilometriä ja Lahteen 18 kilometriä, Helsinkiin matkaa kertyy noin 100 kilometriä. Kuviossa 5 näkyy kylän sijainti.



KUVIO 5. Virenojan kylän sijainti

### 3.2 Kylän historia

Perimätiedon mukaan viisi miestä kaivoi kylän läpi kulkevan ojan. Ojankaivajien mukaan kylä sai nimen Viirenoja, joka myöhemmin muuttui Virenojaksi. (Hosiaisuoma-Karppinen 1989, 125.) Asutusta Virenojalla on ollut jo kivikaudella. Asutus vakiintui Virenojan kylällä 1400-luvulla, jonka jälkeen asukasmäärän kasvu on ollut lähes jatkuvaa aina 1950–1960-luvuille asti, jolloin maatalouden muutos voimistui.

Virenojalta, Porvoonjoen yläjuoksulta, Myllykoskelta on löydetty Suomen vanhin asuinpaikka, joka on peräisin kivikaudelta. Alueella on asuttu jo noin 10 700 vuotta sitten. Koekaivausten perusteella asuinpaikan laajuus on ollut kakko-  
luodesuunnassa noin 80 metriä ja lounais-koillissuunnassa noin 40 metriä. (Poutanen 2002, Kettusen 2006, 2 mukaan.)

1400-luvun lopussa Virenojalla oli kolme taloa. Vanhimmat maakirjatalot ovat Pöllö, Junttila, Matikkala ja Dordela. Junttilan tila on siirtynyt vuodesta 1539 suoraan alenevassa polvessa isältä pojalle. (Hosiaisuus-Karppinen 1989, 125.)  
Vuonna 1707 maakirjataloja oli kuusi, ja ne olivat Pöllölä, Junttila, Matikkala, Dordela, Pöllö ja Seppälä. Vuonna 1939 tilojen määrä oli noussut 27 tilaan, kymmenen vuotta myöhemmin tiloja oli jo 76. Tilojen suuri äkillinen kasvu johtui Karjalan siirtolaisten asuttamisesta. (Kettunen 2006, 11.) Vuonna 1989 tilojen määrä oli laskenut noin 50 tilaan (Hosiaisuus-Karppinen 1989, 125).

Perinteinen maanviljely on ollut tärkein elinkeino kylällä, ja Virenojalla onkin vuosisatoja viljelty ruista. Viljelyelinkeino näkyy hyvin myös maisemassa. Ori-mattilasta tultaessa Lahdentien vasemmalla puolella näkyy Merosen peltoa, joka on lohkottu Peltolan maista vuonna 1947. Tien molemmin puolin on Korvenojan viljapeltoja, jotka ovat alun perin myös olleet Peltolan maita. Myllytien risteyksen jälkeen alkavat Hovin pellot ja niiden jälkeen Matikkalan pellot. Lahdentien toisella puolella taas on Seppälän tila. Maanviljelyn lisäksi myös lypsykarjan hoito on ollut merkittävä elinkeino. 50 vuotta sitten kaikilla maataloilla oli lypsykarjaa, mutta nyt sitä on vain kolmella tilalla. (Kettunen 2006, 11)

Virenojan kylän kehitystä ovat vauhdittaneet rata, tiilitehdas ja mylly. Vuonna 1900 valmistui Vesijärven-Loviisan rata, joka kulkee myös Virenojan kautta. Alun perin kylällä oli vain pysäkki, mutta myöhemmin radan varteen rakennettiin asemarakennus. Rata vauhditti kyläläisten elämää: aamulla asemalle vietiin maito, iltapäivällä haettiin posti, sunnuntaisin asemalla tavattiin muita kyläläisiä. (Hosiaisuus-Karppinen 1989, 125.)





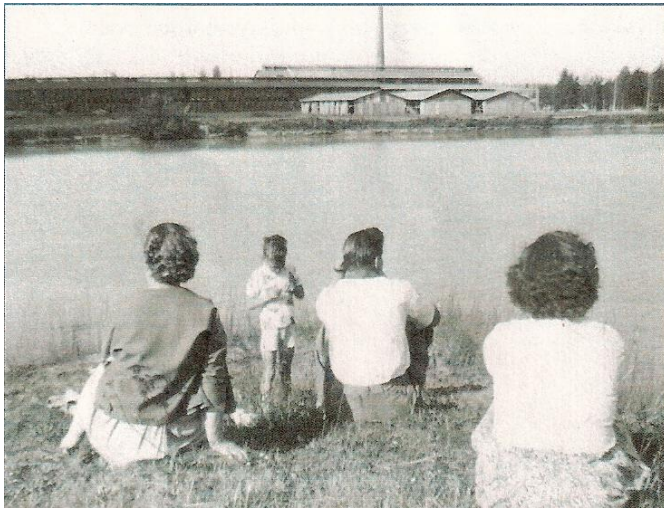
KUVIO 6. Virenojan entinen asema. (Kettunen 2006, 10.)

Porvoonjoen Myllykoskessa toimi mylly jo 1500-luvulla. Vuonna 1891 perustetun myllyn yhteyteen rakennettiin 1900-luvun alussa saha ja sähkölaitos. Sähkölaitos lopetti toimintansa 1930-luvun puolivälissä, mutta myllyn toiminta jatkui 1970-luvulle asti. 1980-luvulla mylly purettiin huonon kuntosu vuoksi, jäljellä ovat enää perustukset. (Hosiaislouma-Karppinen 1989, 127–128.)

Virenojalla on ollut kaikkiaan kolme tiilitehdasta. Maanviljelijä Nestori Tuiskulan tiiliruukki sijaitsi nykyisen Salinmäentien risteyksessä ja toimi vuosina 1915–1920. Luhtikyläläinen maanviljelijä Kalle Levantin perusti tiilitehtaansa radan varteen, jossa se toimi 1950-luvun alkuun asti. Lahtelainen rautakauppias K. E. Mäkelä perusti vuonna 1928 Oy Virenojan Tiilitehtaan. Virenojan savi todettiin hyväksi tiilen raaka-aineeksi, ja tehtaan tuotteilla oli ruunsaasti kysyntää. Tehtaan tuotanto oli 2,5–3,5 miljoonaa tiiltä vuodessa lukuun ottamatta sotavuosia. Vuonna 1967 tehtaassa oli noin 50 työntekijää, ja tiiliä tuotettiin noin 6 miljoonaa kappaletta. Juhannusaattona 1975 Virenojan tiilitehdas paloi. Tuli tuhosi puurunkoisien tehtaan täydellisesti. Tiilitehtaan jäljet ovat edelleen näkyvillä maisemassa, sillä tehdas otti tuotantoaan varten savea viereisiltä alueilta. (Kettunen 2006, 8-9.)

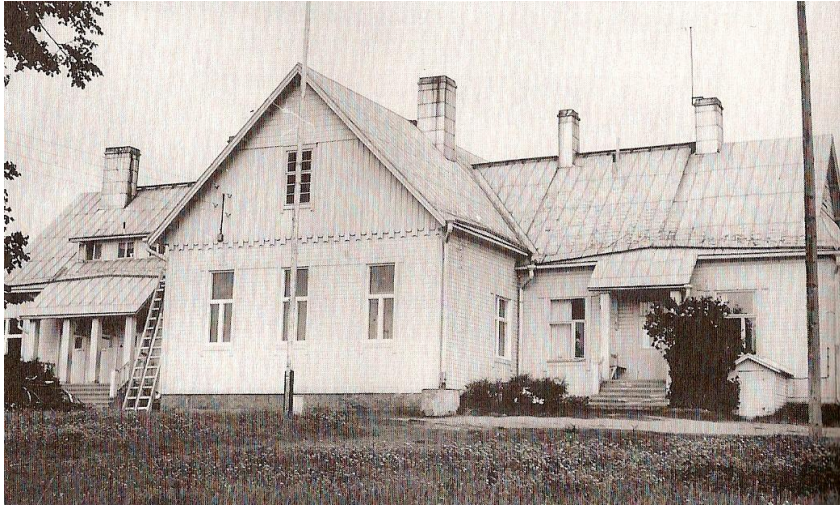


KUVIO 7. Virenojan tiilitehdas (Kettunen 2006, 8)



KUVIO 8. Lökkilampi ja taustalla Virenojan tiilitehdas (Kettunen 2006, 8)

Koulu perustettiin Virenojalle vuonna 1911. Tuolloin Virenojalla oli asukkaita noin 500 ja kouluikäisiä lapsia 76. Aluksi koulu toimi nuorisoseuran talossa, oikea koulurakennus valmistui 1912. Koululle hankittiin kaksi aaria maata, jolle perustettiin oppilaspuutarha. Vuonna 1932 koulu sai lisärakennuksen, johon kuului uusi luokkahuone, oppilaseteinen, koulukeittola ja alakoulun opettajan asunto. Vanha koulu rapistui ajan myötä, ja sen korjaamista ja laajentamista suunniteltiin. Lopulta päädyttiin kuitenkin rakentamaan täysin uusi koulu vanhan viereen. Uusi koulu valmistui vuonna 1992 ja vanha purettiin. (Kettunen 2006, 6-7.)



KUVIO 9. Virenojan vanha koulu vuonna 1968 (Hosiaislouma-Karppinen & Suutari 1995, 270)

Nuorisoseura päätettiin perustaa Virenojalle 6.12.1906. Jo vuonna 1908 valmistui nuorisoseuran talo, jonka myötä seuran toiminta vakiintui. Urheilu oli merkittävä osa seuran toimintaa vuoteen 1948 asti, jolloin Virenojalle perustettiin Orimattilan Jymyn kyläosasto. Seuratalo kokosi kyläläiset kuukausittaisiin iltamiin, joiden tuotto käytettiin sotaveron maksamiseen sekä pikkujouluihin. Vuodesta 1931 alkoi seurassa voimakkaan toiminnan kausi, johon kuului niin seurantalons laajentaminen kuin siirtokarjalaisnuorison vetäminen mukaan toimintaan. Toiminnan kausi hiipui, kun aktiiviset nuoret lähtivät muualle opiskelemaan ja töihin, television läpimurtokin saattoi vaikuttaa toiminnan hiipumiseen. Vuonna 1980 seuran toiminta virkosi taas, ja sen jälkeen seura on järjestänyt paljon erilaisia tapahtumia sekä korjannut seurantaloaan. (Kettunen 2006, 4-5.)

### 3.3 Virenoja nykypäivänä

Virenojalla on asukkaita noin 600, ja kylä on elinvoimainen, aktiivinen ja kasvava. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä lieneekin yksi syy kylän suosioon. Kylällä toimii oma koulu, jossa on 1-6 luokat ja yli 50 oppilasta. Koulun tulevaisuus näyttää hyvältä, ja sen yhteyteen onkin suunniteltu päivähoitoa. Tällä hetkellä päivähoito on turvattu perhepäivähoidolla. Muita kaupungin tarjoamia

palveluita ovat muun muassa kansalaisopiston kurssit, kirjastoauto sekä palvelubussi kaupunkitaajamaan. Kylällä on myös kunnallinen vesihuolto.

Virenojalla on paljon yhteistä toimintaa: kesäisin pelataan pesäpalloa nuorisoseuran talon kentällä ja rantalentopalloa Lokin rannalla, talvisin pelataan koululla lentopalloa, vappuna ja juhannuksena poltetaan kokkoa Myllykoskella. Nuorisoseura on merkittävin tapahtumien järjestäjä, ja sen jäsenmäärä oli vuonna 2006 101. Virenojalla on oma uimapaikka, Lokki-lampi, joka on syntynyt savenoton seurauksena. Lammen vedenlaatua tarkkaillaan kesällä, ja rannalla on uimareita varten vessa, pukukopit ja laiturit. (Kettunen 2006, 5.)

Maatalous on edelleen keskeinen elinkeino kylässä. Rukiin viljely kylällä on loppunut, pääviljakasvi on nykyään mallasohra (Kettunen 2006, 11). Teollisuutta Virenojalla ei ole, mutta kylällä on pienyritystoimintaa. Yhä suurempi osa kyläläisistä saa kuitenkin elantonsa kylän ulkopuolelta.

### 3.4 Suunnittelutilanne

Virenoja esiintyy Päijät-Hämeen maakuntakaavassa. Yleiskaavatasolla maankäyttöä ohjaa Keskusta-Virenojan osayleiskaava 2020, joka on tullut voimaan vuonna 2007. Asemakaavoitettua aluetta Virenojalla ei ole. Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys antaa ohjeita, miten kyäalueella ja sen ulkopuolella tulee rakentaa.

#### 3.4.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 11.3.2008 vahvistamassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Virenojan kylä on osoitettu AT-merkinnällä tiiviiksi kyläalueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida kunnallistekniikan järjestäminen, monipuolisen elinkeinorakenteen kehittämismahdollisuudet, palvelujen tukeminen ja säilyttäminen sekä uuden rakentamisen sopeutuminen ympäristöön. Myös vapaa-ajan asuminen kylässä tai sen läheisyydessä on

huomioitava suunnittelussa. Uudisrakentamisen tulisi olla sopusoinnussa olemassa olevan kylämiljöön ja luonnonympäristön kanssa. Eri ikäryhmät tulisi huomioida suunnittelussa, ja kylän tulisikin tarjota erilaisia mahdollisuuksia sosiaaliseen kanssakäymiseen. (Päijät-Hämeen liitto 2006, 19.)



KUVIO 10. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta

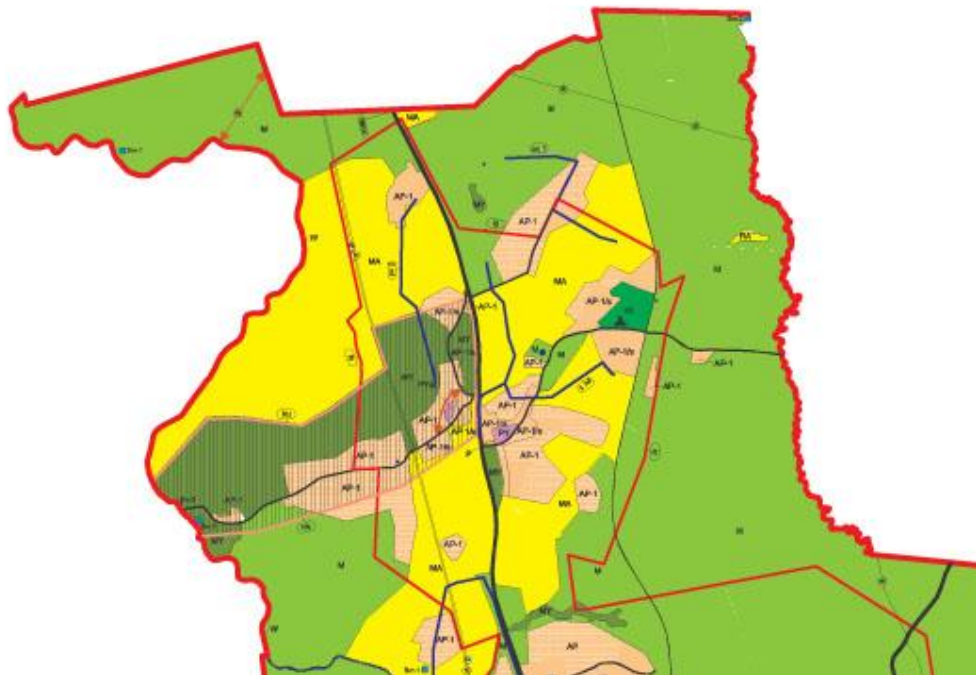
### 3.4.2 Yleiskaava

Keskusta-Virenojan osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2007. Yleiskaavassa asutusalueet on osoitettu AP-1-merkinnällä, joka tarkoittaa pientalovaltaista asutusalueetta, jota ei ole tarkoitus asemakaavoittaa vuoteen 2020 mennessä. Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Osalla alueista on suojeluvaatimus (/s), jolloin alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne on säilytettävä ja huomioitava uudisrakentamisessa sekä rakennusten korjaus- ja muutostöissä.

Asuinalueita ympäröivät pellot on osoitettu merkinnällä MA, joka tarkoittaa maisemallisesti arvokkaita peltoalueita. Nämä alueet tulee säilyttää avoimina, ja haja-asutusluonteinen rakentaminen sijoitetaan olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsän reunaan.

Lahdentien länsipuolella, Myllyntien varrella on maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö, jossa uudisrakentaminen, rakennusten korjaus ja muutostyöt sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee suorittaa ympäristön arvokas luonne säilyttäen. Myllyntien varrella on myös MY-alue, joka on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakentaminen alueella tulee sopeuttaa alueen kulttuurimaisemaan ja sijoittua olemassa olevan tiestön ja tilakeskusten yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai metsän reunaan.

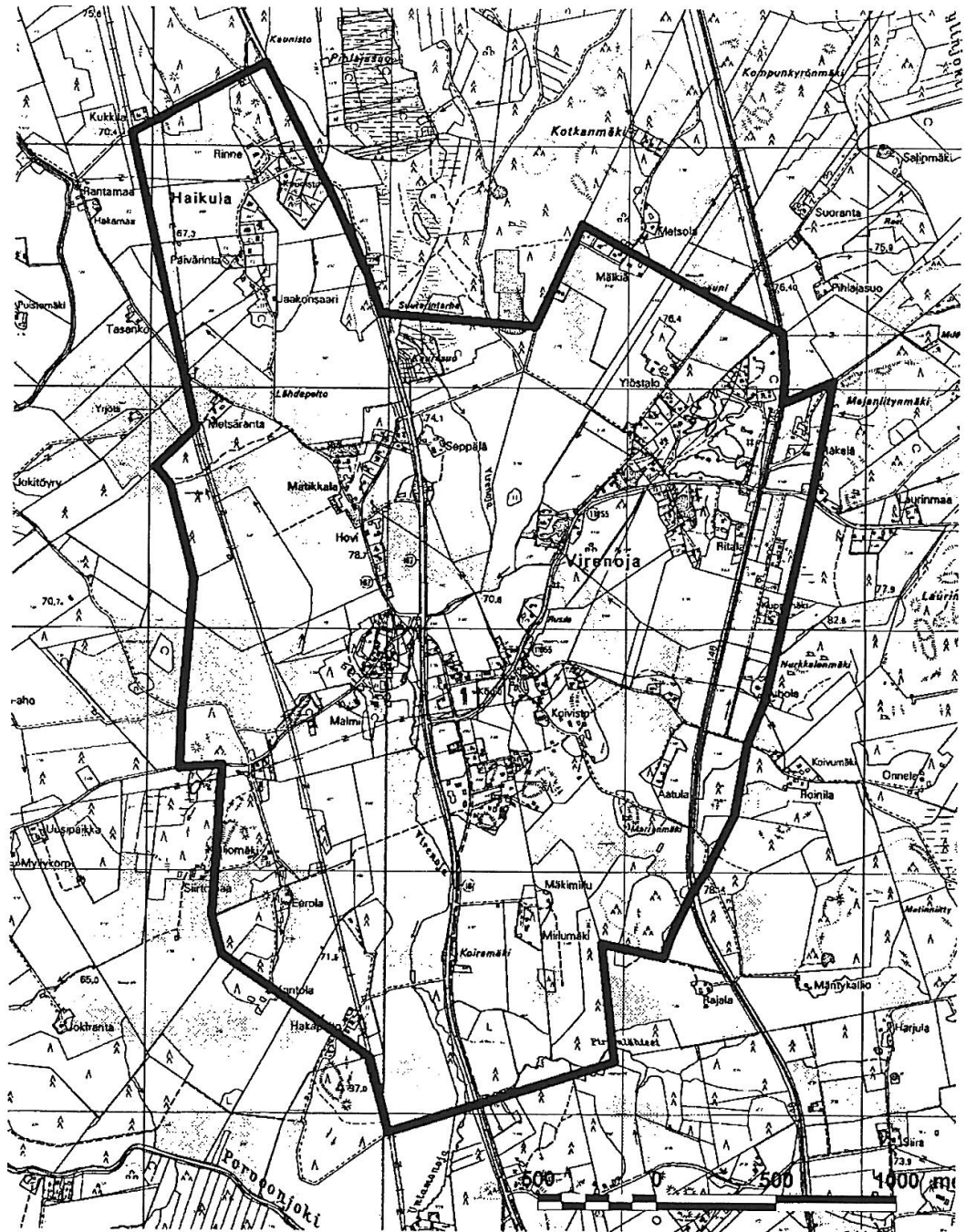
Lahdentien itäpuolella Virenojantien varrella on pieni P- alue (Palvelujen ja hallinnon alue) sekä PY-alue (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Kylää ympäröi M-alue (Maa- ja metsätalousvaltainen alue). Virenojantien pohjoispuolella on osoitettu myös pieni RA-alue (Loma-asuntoalue).



KUVIO 11. Ote Keskusta-Virenoja osayleiskaavasta

### 3.4.3 Rakennusjärjestys

Orimattilan kaupunginhallituksen 12.11.2001 hyväksymässä rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuspaikan vähimmäiskoosta sekä rakentamisen määrästä rakennuspaikalla. Kuviossa 12 osoitetun kyläalueen sisäpuolella asuntotarkoitukseen käytettävän rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m<sup>2</sup> ja sen ulkopuolella olevan rakennuspaikan koon on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Muuhun rakentamiseen rakennuspaikan tulee olla käyttötarkoitukseensa nähden riittävän suuri, kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin asuntorakentamisen rakennuspaikka. Rakennettava kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. (Orimattilan kaupunki 2001, 7-8.)



KUVIO 12. Virenojan kyläalueen raja (Orimattilan kaupunki 2001)

### 3.4.4 Maaseutualueiden rakennustapaohjeet

Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet täydentävät ja tarkentavat Orimattilan rakennusjärjestyksen määräyksiä kylä- ja haja-asutusalueiden rakentami-



sesta. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on antaa tietoa maaseudulle sopivasta rakennustavasta yleisesti sekä kyläkohtaisesti.

Rakennustapaohjeissa annetaan neuvoja uuden rakennuspaikan valinnasta sekä rakennusten sijoittamisesta rakennuspaikalle. Ohjeistuksessa kerrotaan myös maaseutualueelle sopivasta rakennustavasta, rakennusmateriaaleista sekä väryksestä. Myös korjausrakentamiseen ja laajentamiseen on annettu ohjeistusta.

Virenojan kyläkohtaisissa rakennustapaohjeissa esitetään, että kyläalueella rakennusten julkisivumateriaalina tulisi käyttää puuta ja väryksen tulisi olla vaaleaa. Tärkeät viljelyalueet ja niitä rajaavat jyrkät rinteet eivät sovellu uudisrakentamiseen. (Aarrevaara 1995.)

### 3.5 Maisemaselvitys

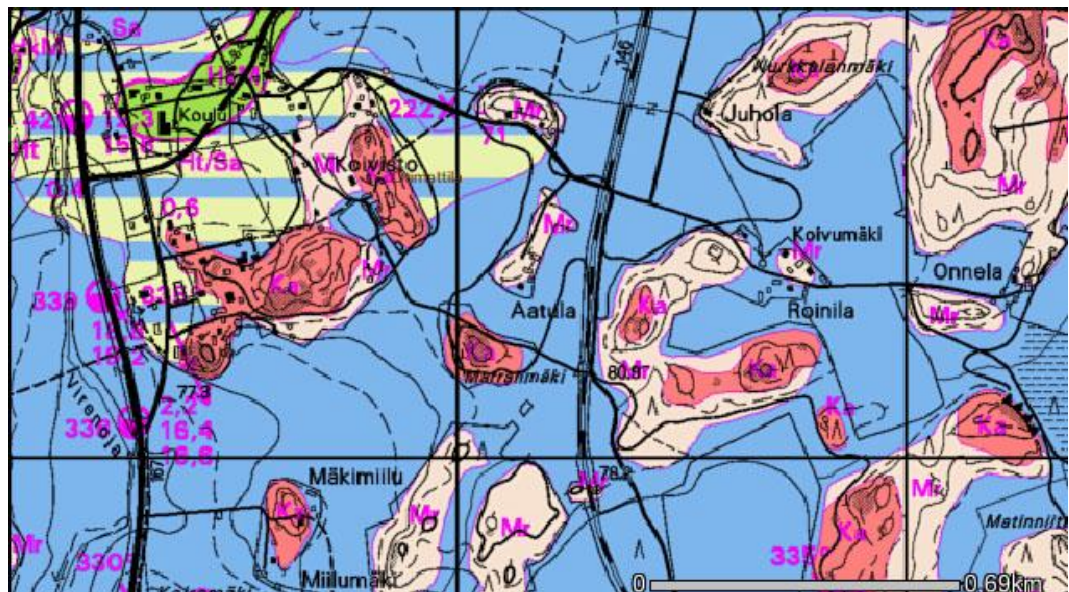
Orimattila ja myös Virenoja ovat maisemamaakunnaltaan Eteläistä rantamaata ja maisemaseudultaan Eteläistä viljelyseutua, joka on Eteläisen rantamaan ydinaluetta. Tyypillistä alueelle on jokilaaksojen viljelymaisema, jokien varsilla on viljelykäytössä olevia loivia peltoalueita. Maasto on alavaa, mutta maisema on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Jokilaaksojen väliin jää kumpuilevia metsäisiä ja kallioisia selänteitä. Järviä ja soita on alueella vähän. (Aarrevaara, Uronen & Vuorinen 2005, 36.)

Maisematyypiltään Orimattila kuuluu Porvoonjoen viljelyseutuun, jolle on tyypillistä tasaiset tai loivasti kumpuilevat savipohjaiset viljelymaat ja niiltä kohoavat metsäiset moreeni- ja kalliomäet. Maisemakuva on rauhallinen ja avara. Lahden Okeroisissa Luhdanjoki muuttuu Porvoonjoeksi ja siitä eteenpäin maisema on kumpuilevaa, kunnes Porvoonjokilaakso muuttuu Orimattilan Tönnössä komeaksi koskialueeksi. Viljelymaiseman hallitsevuuden tuntua lisää se, että taajamat ja tiestö sijoittuvat peltoalueille tai niiden tuntumaan. (Aarrevaara, Uronen & Vuorinen 2005, 40.)

### 3.5.1 Maaperä

Virenoja on maaperältään pääosin savea. Korkeammilla paikoilla maaperä on so-ramoreenia ja kalliota. Koulun ympäristö, nuorisoseurantalons alue sekä Vanhan Lahdentien alue ovat hiekkamoreenia. Kaurasuo on maaperältään turvetta.

Maaperän rakennettavuus näkyy liitteessä 1. Rakentamisen kannalta hyväksi on luokiteltu alueet, joiden maaperä on hiekasta kalliioon. Kohtalaiset alueet ovat savea. Huonosti rakentamiseen soveltuva maaperä on turvetta. Maaperän kannalta hyvin rakentamiseen soveltuvia alueita on nuorisoseurantalolta Kalliomäelle ulottuvalla vyöhykkeellä, Vanhan Lahdentien ympäristössä, Virenojantien varrella sekä siitä erottuvien teiden varsilla ja koulun eteläpuolella. Alueet, joilla on rakentamisen kannalta hyvä maaperä, on kuitenkin jo pääosin rakennettu.



KUVIO 13. Maaperäkartta osalta Virenojan aluetta (Rainio 1988)

### 3.5.2 Korkeussuhteet

Virenojan korkeussuhteet näkyvät liitteessä 2. Maanpinnan korkeus vaihtelee alle 65 metristä hieman yli 100 metriin. Kyläalue on korkeussuhteiltaan melko tasaista

tai loivasti kumpuilevaa. Maasto nousee tasaisesti Porvoonjoelta itään päin mentäessä. Lahdentien länsipuolella maisemassa korkeampina kohtina erottuvat Vanhan Lahdentien alue, Nuorisoseuran talon alue sekä Kalliomäki. Lahdentien itäpuolella kyläkeskuksen kohdalla maasto on hieman ympäristöään korkeammalla. Junaradan takana maasto nousee, ja siellä onkin useita mäkiä, muun muassa Majaniitynmäki, Kuppimäki sekä Nurkkalanmäki.

Lämpimiä rinteitä on Kalliomäen, Nuorisoseurantalons alueen, kyläkeskuksen ja Nurkkalanmäen eteläpuolella sekä Harjukummun itäpuolella. Kylmiä rinteitä taas on Kalliomäen, Nuorisoseurantalons, Vanhan Lahdentien, Majaniitynmäen sekä Nurkkalanmäen pohjoispuolella. Kylmien ja lämpimien rinteiden sijainti näkyy liitteessä 2.

### 3.5.3 Vesiolosuhteet

Porvoonjoki mutkittelee peltoaukeiden keskellä Virenojan kylän länsipuolella noin 0,5-2,5 kilometrin päässä Lahdentiestä. Myllyntien kohdalla joessa on pieni koski. Virenojan kylän itäpuolella noin 3 kilometrin päässä Lahden tiestä virtaa Köylinjoki. Järviä Virenojalla ei ole, sen sijaan kylällä on tiilitehtaiden savenoton seurauksena syntyneitä tekolampia, jotka sijaitsevat Virenojantien varrella, junaradan vieressä. Virenojalla on myös muutama muu pieni lampi. Kylän läpi virtaa Virenoja niminen oja, joka kokoaa peltoalueiden sadevedet ja päättyy myöhemmin Porvoonjokeen. Soita Virenojalla on vähän, kylän pohjoispuolella Lahdentien vierellä on Kaurasuo ja Pihlajasuo -nimiset kosteikkoalueet ja Kalliomäen juurella Myllyntien varrella on kaksi pientä kosteikkoa.



KUVIO 14. Luonnon muovaama Porvoonjoki mutkittelee alavan peltomaiseman keskellä.



KUVIO 15. Lokkilammet ovat syntyneet Virenojalle ihmisen toiminnan myötä.

Virenojalla on laaja pohjavesialue, joka ulottuu kyläkeskuksen pohjoisosasta Hailukulan alueen eteläosiin ja Lahdentien länsipuolelta junaradalle asti. Pohjaveden muodostumisaluetta on Myllyntien, Vanhan Lahdentien ja Lahdentien alueilla, Virenojantien varrella työväentalolta junaradalle ulottuvalla alueella sekä kylän pohjoisosassa Lahdentien itäpuoleisella metsäisellä alueella. Virenojantien varrella sijaitsevassa suorakuopassa on pohjavedenpumppaamo. Pinta- ja pohjavesien sijainti näkyy liitteessä 3.

### 3.5.4 Maisema-alueet

Virenoja on maisematyypilleen hyvin ominaista aluetta. Kylää ympäröivät laajat kumpuilevat peltoaukeat, jotka jatkuvat avoimina pitkälle ja ovat maisemallisesti erittäin tärkeitä. Kyläalueen keskelle on jäänyt pienempiä peltoalueita, jotka eivät kaikki ole enää edes viljelykäytössä. Virenojantien ja Onnelantien väliin jää suurempi peltoalue, jonka reunalla on uudempaa rakentamista.



KUVIO 16. Laajat kumpuilevat pellot ympäröivät kylää.



KUVIOT 17. Peltomaisema jatkuu pitkälle.

Metsää kyläalueella on vähän: peltojen keskeltä nousee pieniä metsäsaarekkeita, mutta laajempia metsäalueita on pohjoiseen ja itään päin mentäessä. Lahdentien varrella, kylän kohdalla tien molemmin puolin peltomaisema katoaa ja tilalla kasvaa tiheästi nuoria koivuja, mäntyjä ja kuusia. Virenojantien varressa työväentalon jälkeen on käyttämättömänä vesakoitunut alue. Pääosin metsät ovat havupuuvaltaisia, vain tekolampien koillisosissa sekä Kaurasuon ympäristössä valtalajeina ovat lehtipuut.



KUVIO 18. Junaradan itäpuolella Onnelansuoran jälkeen alkaa metsäinen alue.

Asutus on keskittynyt peltoalueiden ja metsien reunoille, pääosin ympäristöään korkeammille alueille. Lahdentien itäpuolella asutus on levittäytynyt laajalle alueelle, länsipuolella asutus on keskittynyt Nuorisoseurantaloon ja Vanhan Lahdentien ympäristöön.

Junaradan itäpuolella, kyläkeskuksen eteläosissa sekä Kalliomäellä on kallioisia lakialueita. Mäkelän tilan lähellä Majaniitynmäellä on myös kalliojyrkänteitä. Kyläalueella on kaksi sorakuoppaa, joista toinen sijaitsee Virenojantien varrella ja toinen Myllyntien varrella.

Lahdentien länsipuolella arvokasta peltomaisemaa halkoo hyvin tehokkaasti pohjois-eteläsuuntainen suuri voimalinja. Linja kulkee keskellä peltoja tukeutumatta

ympäristöön, ja se onkin erittäin suuri maisemahaitta alueella. Selkeitä esteitä maisemassa ovat Lahdentie ja Lahti-Loviisa junarata. Maisema-alueet on osoitettu kartalla liitteessä 4.



KUVIO 19. Suuret voimalinjat halkovat maisemaa.

### 3.5.5 Muinaisjäännökset ja arvokkaat luontokohteet

Virenojalla on kolme kiinteää muinaisjäännöstä, jotka sijaitsevat Korkeakalliolla, Myllykoskella ja Myllykulmalla. Porvoonjoen pohjoispuolella, Korkeakallion eteläpuolella sijaitsee pieni kivikautinen asuinpaikka, joka on todennäköisesti ollut käytössä vain lyhyen aikaa. Myllykosken kivikautinen asuinpaikka sijaitsee Porvoonjoen itäpuolella, Myllykosken kohdalla olevalla metsä- ja peltoalueella. Myllykulmalla, Porvoonjoessa olevan Myllykosken kohdalla on historiallisen ajan vesimylly. Kosken kohdalla, joen molemmilla rannoilla on nähtävissä merkkejä myllyistä, ja koskessa on vanha patolaite. (Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset 2008, 222, 231.)

Keskusta-Virenojan osayleiskaavoitusta varten laadittiin alueelta luontoselvitys vuonna 2004. Luontoselvityksessä Virenojalta löytyi kaksi arvokasta kohdetta, Pirjonlähteet ja Pihlajasuon lampi.

Pirjonlähteet sijaitsevat Virenojan eteläpuolella, Lahdentien itäpuolella, Virenojan ja Villin alueen välillä. Alueella on kostea metsäpainanne, jossa kulkee Unta-  
monojaan laskeva puro. Puron ympäristö on sekapuustoista, lehtipuuvältaista ja ryteikköistä. Alueella esiintyy saniaisia, ja ruohosto on runsasta lehtolajistoa. Alue kuuluu metsälain (§10) tarkoittamiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin, ja se tulisikin säilyttää luonnontilassa. (Noko 2004, 10-11.)

Pihlajasuon lampi sijaitsee Virenojan pohjoispuolella Kaurasuon yläpuolella. Pieni suolampi on pienen harjumuodostelman väliin jäävässä laaksossa. Lammen itäpuoli on kuljunevaa, jossa on pieniä puustoisia saarekkeitä. Suo jatkuu pienen metsäsaarekkeen pohjoispuolella Pihlajasuona. Suolampi kuuluu vesilain §15a:n suojaamiin vesistöihin, ja lammen ympäristö täyttää metsälain (§10) erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Alue onkin säilytettävä luonnontilassa. (Noko, L 2004, 11-13.)

### 3.5.6 Liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka

Liikenteen reitit sekä kunnallistekniikan toiminta-alueen raja näkyvät liitteessä 5. Virenojan kautta on kulkenut keskiaikainen tie ja hämäläisten tärkeä kauppareitti Hollolasta Porvooseen (Aarrevaara, Uronen & Vuorinen 2005, 40). Sen ja vanhan Lahdentien linjaus on edelleen näkyvissä maisemassa, sillä tien varteen on keskittynyt asutusta. Kylän jakaa kahtia vuonna 1987 valmistunut Lahdentie, joka on vilkasliikenteinen. Tie on ainoa nopea ja suora yhteys Orimattilasta Lahteen. Virenojan kohdalla tien nopeusrajoitus on 80 km/h. Lahdentien varressa kulkee myös kevyenliikenteen väylä Orimattilasta Pennalantien risteykseen. Myllyntien risteuksen eteläpuolelle on rakennettu Lahdentien alittava kevyen liikenteen alikulkutunneli.





KUVIO 20. Lahdentie kylän kohdalla pohjoisesta kuvattuna

Lahdentieltä länteen päin kulkee Myllyntie, joka jatkuu aina Porvoonjoen yli. Tie on ympäristöltään pienipiirteinen ja hyvin miellyttävä. Lahdentieltä itään päin taas kulkee Virenojantie, joka jatkuu Heinämaalle. Tie on monin paikoin ympäristöään korkeammalla, ja sen nopeusrajoitus on 60 km/h. Alueen muut tiet ovat melko kapeita ja sorapintaisia.



KUVIO 21. Myllytie on Virenojalle tyypillinen sorapintainen tie.

Lahdentien itäpuolella maisemaan halkoo vuonna 1900 valmistunut Lahti-Loviisa junarata. Rautatie on yksiraiteinen, ja liikennöinti sillä on vähäistä, juna kulkee vain noin kaksi kertaa vuorokaudessa. Virenojan kohdalla kaikki risteykset ovat tasoristeysiksiä, mutta radan ympäristö on säilytetty avoimena ja näkymät ovat hyvät.



KUVIO 22. Junarata halkoo maisemaa tehokkaasti.

Virenojalla toimii kunnallinen vesi- ja viemärihuolto. Nuorisoseurantaloon alue, Vanhan Lahdentien alue, Virenojantien pohjoispuoliset asuinalueet, sekä Salinmäentien ja Harjukummun alueet kuuluvat vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueeseen. Näillä alueilla vesilaitoksella on velvollisuus järjestää vesi- ja viemärihuolto ja rakentajalla on velvollisuus liittyä verkostoon. Liitteessä 5 on osoitettu vesi- ja viemärihuollon toiminta-alue, mutta käytännössä vesi- ja jäteviemäriverkostot ulottuvat laajemmalle alueelle.

### 3.5.7 Rakennuskanta

Arvokas rakennuskanta, näkymät sekä uudet rakennukset on osoitettu kartalla liitteessä 6. Vanhin asutus Virenojalla on keskittynyt pääosin kylän keskustan läheisyyteen viljelyaukeiden ympäröimille kumpareille. Myöhemmin asutus on levittäytynyt harjumaastoon kylän keskustan ja junaradan välille. (Könönen 2005, 86.) Lahdentien itäpuolella kylärakenne on pirstoutunut ja rakennuskanta on kirjavaa. Tien länsipuolella taas on säilynyt tiivis, pientalojen muodostama kylämäinen miljöö, jonka rakennuskanta on pääosin 1920–1950-luvuilta. (Wager 2006, 100.)



KUVIO 23. Myllyntien alkupään rakennuskantaa

Vanhimmat säilyneet rakennukset ovat 1800-luvulta kuten Onnelantien risteyksessä sijaitsevan Jussilan tilan päärakennus. Vanhimpiin rakennuksiin lukeutuvat myös Matikkalan tilan päärakennus vuodelta 1886 ja Hovin tilakeskuksen päärakennus vuodelta 1913. Molemmat sijaitsevat näkyvällä paikalla maisemassa, Vanhan Lahdentien varressa. (Könönen 2005, 87–88.)



KUVIO 24. Matikkalan tilan päärakennus



KUVIO 25. Hovin tilan päärakennus

Vanhantien (vanha Lahdentie) varrella on useita entisiä kyläkauppoja sekä joitakin asuinrakennuksia 1900-luvun alusta. Tien varrella sijaitsee myös Virenojan koulu, joka on rakennettu vuonna 1992. Vanhan ja uuden tien väliin jää Peltolan tilakeskuksen pihapiiri, jossa sijaitsee vuonna 1910 rakennettu ja 1920-luvulla laajennettu karjasuoja. Komea pääosin tiilistä muurattu rakennus näkyy Orimattilan suunnasta Lahteen päin ajettaessa ja toimii eräänlaisena porttina Virenojalle. (Könönen 2005, 88.)



KUVIO 26. Näkymä Vanhalletielle

Lahdentien länsipuolella, mäen laella on Virenojan Nuorisoseuran talo, joka on rakennettu 1908 ja laajennettu 1936. Maisemassa näkyvällä paikalla, Virenojan-tien varrella taas sijaitsee vuonna 1926 rakennettu työväentalo. (Könönen 2005, 87, 89.)



KUVIO 27. Nuorisoseurantalo



KUVIO 28. Työväentalo

Tiilitehtailija K. E. Mäkelän rakennuttama, funktionalismista vaikutteita saanut asuinrakennus valmistui rautatien itäpuolelle vuonna 1941. Rautatien länsipuolella muistona Mäkelän tiilitehtaasta on jäljellä vain rauniot sekä virkistyskäytössä olevat savenottolammet. (Könönen 2005, 89.)



KUVIO 29. K. E. Mäkelän rakennuttama asuinrakennus

Lahdentien itäpuolelle rakennettiin pientaloja vielä 1950- ja 60-luvuilla, minkä jälkeen rakentaminen hiipui (Aarrevaara 1995, 50). Virenojan suosio uudisraken-

tamisessa alkoi taas kasvaa 1990-luvulla, jolloin rakennuslupia pientaloille haettiin viitisentoista kappaletta. Rakentamisen tahti on kiihtynyt 2000-luvulla; vuoden 2005 jälkeen rakennuslupia pientaloille on haettu yli 15 kappaletta. Uusia omakotitaloja on noussut muun muassa Onnelantien ja Salinmäentien varteen, sekä Virenojantieltä erotuvalle Mäkiaukiolle.



KUVIO 30. Onnelantielle noussutta uutta rakennuskantaa

### 3.5.8 Yhteenveto

Liitteessä 7 on kuvattu maisema-analyysin yhteenveto kartalla. Kartassa näkyvät rakentamiseen sopivat alueet, suojeltavat alueet, avoimina säilytettävät alueet sekä rakentamiseen soveltumattomat alueet.

Virenojalla rakentamiseen hyvin sopivia alueita on Onnelantien, Salinmäentien, Koivistonkujan, Kaivolankujan, Korpelantien, Pakkasuontien ja Metsolankujan varressa sekä Tuomitien ja Koivistonkujan kulmassa. Näillä alueilla uudisrakentaminen yhtyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja sopeutuu parhaiten maisemaan.

Vanhan asutuksen lomaan rakennettaessa uuden rakentamisen sijoittumista tulee pohtia tarkkaan, jotta vanhat merkittävät alueet säilyttävät arvostuksensa. Maiseman arvokkaat alueet tulee myös huomioida rakentamisen suunnittelussa. Erityisen tarkkaa pohdintaa uudisrakentamisessa vaativat Vanhan Lahdentien alue, Nuorisoseuran talon alue, Virenojantien ja Onnelantien risteykseen sijoittuva alue, Harjukummuntien ympäristö sekä Virenojantien ja Salinmäentien väliin jäävä alue.

Rakentamista ei tulisi sijoittaa Lahdentien eikä junaradan varteen melun ja tärinän vuoksi, voimalinjan alapuolelle eikä Virenojantien varteen tärkeälle pohjaveden muodostumisalueelle. Suuret, avoimet peltoalueet kylän ympärillä tulee säilyttää avoimina.

### 3.6 Maanomistajat

Virenojalla maat ovat yksityisessä omistuksessa. Suurimpia maanomistajia Virenojalla ovat edelleen Matikkala ja Seppälä, sekä Hovi, Korvenoja ja Meroset. Tilojen koot vaihtelevat hyvinkin paljon: Virenojalla on 3 ha tiloja, mutta myös 120 ha tiloja.

Orimattilan kaupunki ei omista maata Virenojalla. Ainoastaan koulun ja työväentalon tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut Lokkilammen uimarannan Kalle Mäkelältä.

## 4 YLEISKAAVALUONNOS

### 4.1 Kaava-alueen rajaus

Kaava-alueen rajaus on esitetty liitteessä 8. Kaava-alue rajautuu tilojen mukaan niin, että suunnittelualueen tilat ovat pääosin kokonaisia. Etelässä Lahdentien itä-



puolella suunnittelualan rajana on kylän raja ja Lahdentien länsipuolella Korkeakalliolle johtava tie. Lännessä kaava-alue on rajattu tilojen mukaan niin, että tilat, jotka rajautuvat Porvoonjokeen on jätetty suunnittelualan ulkopuolelle. Tässä työssä keskitytään kyläalueen mitoitukseen, ja siksi ranta-alueeksi luokiteltava Porvoonjoki ja sen ranta-alue on jätetty työn ulkopuolelle. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Haikulan alueen eteläpuolelta niin, että Lahdentien länsipuolella oleva peltoaukea kuuluu vielä suunnittelualueeseen. Lahdentien itäpuolella suunnittelualan raja kulkee Kaurasuon ja Pihlajasuon välistä Kotkanmäen pohjoispuolelle ja siitä tilarajoja noudatellen Pirjonmäen pohjoispuolelle. Idässä suunnittelualue rajautuu Köylinjokeen.

Suunnittelualue on kooltaan 1684 hehtaaria ja siihen kuuluu 68 tilaa, joiden koko vaihtelee noin 3 ha – 120 ha välillä. Suunnittelualueella on myös pienempiä tiloja, jotka ovat lähinnä rakennuspaikkoja.

#### 4.2 Luonnoksen lähtökohdat ja tavoitteet

Yleiskaavaluonnoksen lähtökohtana on voimassa oleva Keskusta-Virenojan osayleiskaava. Tarkoituksena on tarkentaa olemassa olevaa kaavaa niin, että sitä voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Luonnoksessa tarkastellaan Virenojan aluetta maanomistajakohtaisesti ja kiinteistöistä pyritään osoittamaan uusia rakennuspaikkoja tasapuolisesti.

Yleiskaavan tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön mahdollisimman luontevasti, säilyttää alueen omaleimaisuus sekä huomioida kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Tavoitteena ei ole luoda uusia asuinalueita vaan sijoittaa rakennuspaikat olemassa olevan rakenteen yhteyteen, jolloin uutta tiestöä tai kunnallistekniikkaa ei tarvitse juurikaan toteuttaa. Rakentamisen tulee olla määrältään ja laadultaan kyläalueelle sopivaa. Yleiskaavalla pyritään estämään rakentamisen hajautumista osoittamalla rakennuspaikat kyläalueelta, alle kolmen kilometrin etäisyydeltä kouluun.

### 4.3 Mitoitusperiaatteet

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa käytetään mitoitusperiaatteita, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu pystytään turvaamaan.

#### 4.3.1 Mitoitusvaihtoehdot

Hyvien mitoitusperiaatteiden löytämiseksi osaa (noin 40 %) kaava-alueesta tutkittiin erilaisilla mitoitusperiaatteilla ja mitoitusluvuilla. Erilaisten vaihtoehtojen vertailun tavoitteena oli tutkia kaava-alueelle syntyvää uusien rakennuspaikkojen määrää ja löytää sellaiset mitoitusperiaatteet, jotka tukevat yleiskaavalle esitettyjä tavoitteita.

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa käytetään tilan kokonaispinta-alaan perustuvaa menetelmää, sillä se on helpompi toteuttaa kuin rakentamiskelpoiseen pinta-alaan perustava menetelmä. Myös tulkintaerimielisyyksiltä vältytään, kun laskennassa käytetään koko tilan pinta-alaa.

Ensimmäisenä tutkittu mitoitusvaihtoehto perustui suoraan tilan pinta-alaan taulukon 2 mukaisesti. Mitoituksessa huomioitiin pienet tilat, jotka saavat suhteessa isoihin tiloihin enemmän rakennusoikeutta. Mitoitusvaihtoehdon 1 mukaan rakennuspaikkojen enimmäismäärä tutkitulla kaava-alueen osalla olisi 178. Vaikka rakennuspaikkojen enimmäismäärästä 178 vähennetään jo tiloista lohkotut rakennuspaikat, uusien rakennuspaikkojen määrä jää hyvin suureksi. Mitoitusvaihtoehto 1 ei tue kaavalle asetettuja tavoitteita suuren uusien rakennuspaikkojen määrän vuoksi. Vaihtoehto ei myöskään kaikilta osin ole tasavertainen eri maanomistajiin nähden, sillä samanlaisella alueella on sekä suuria, että pieniä tiloja.

TAULUKKO 2. Mitoitusvaihtoehto 1

Mitoitusvaihtoehto 1		
Tilan pinta-ala (ha)		Rakennuspaikkojen enimmäismäärä
vähintään	enintään	
0,5	1,0	1
1,0	2,0	2
2,0	5,0	3
5,0	10,0	4
10,0		5 + 1/20 ha

Toisena mitoitusvaihtoehtona tutkittiin tilan pinta-alaa eri mitoitusvyöhykkeillä. Suunnittelualue jaettiin mitoitusvyöhykkeisiin maisemarakenteen mukaan. Tilan pinta-ala laskettiin eri vyöhykkeiltä ja rakennusoikeutta annettiin taulukossa 3 näkyvän mitoitusluvun mukaan. Toisessa mitoitusvaihtoehdossa mitoituslukuna käytettiin 6-10 ha / rakennuspaikka. Tällöin rakennuspaikkoja syntyi 77 kpl. Kolmannessa mitoitusvaihtoehdossa käytettiin samoja mitoitusvyöhykkeitä kuin toisessa, vain mitoitusluvut muutettiin suuremmiksi. Tällöin rakennuspaikkojen määrä olisi kaava-alueen osalla 64 kpl.

TAULUKKO 3. Mitoitusvaihtoehdot 2 ja 3

Mitoitusvaihtoehto 2	
Mitoitusvyöhyke	Mitoitusluku/ 1 rakennuspaikka
Pienipiirteinen kyläkeskusalue	6 ha
Metsät ja pienet pellot	8 ha
Laajat peltoaukeat	10 ha

Mitoitusvaihtoehto 3	
Mitoitusvyöhyke	Mitoitusluku/ 1 rakennuspaikka
Pienipiirteinen kyläkeskusalue	6 ha
Metsät ja pienet pellot	10 ha
Laajat peltoaukeat	12 ha

Kahden viimeisen mitoitusvaihtoehdon kohdalla ei ole suuria eroja rakennuspaikkojen määrässä. Mitoitusvaihtoehto 2 huomioi myös hieman pienemmät tilat, jotka eivät saisi rakennusoikeutta ollenkaan vaihtoehdon 3 mukaan. Lopullisessa mitoituksessa huomioidaan koko kaava-alue sekä kantatilakohtainen tarkastelu.

#### 4.3.2 Mitoitusvyöhykkeet

Yleiskaava-alue on jaettu maiseman osa-alueet huomioiden kolmeen eri vyöhykkeeseen, jotka ovat pienipiirteinen kyläkeskusalue, metsät ja pienet pellot, sekä laajat peltoaukeat. Vyöhykejako näkyy liitteessä 9. Eri vyöhykkeillä rakennusoikeuden määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon rakentamista alue kestää. Pienipiirteisellä kyläkeskusalueella, jolle rakentaminen soveltuu hyvin, rakennusoikeutta saa enemmän kuin laajoilla peltoaukeilla, jotka olisi hyvä pitää avoimina viljelykäytössä.

#### 4.3.3 Lopulliset mitoitusperiaatteet

Mitoituksessa käytetään mitoitusvyöhykkeitä, joilta lasketaan tilan kokonaispinta-ala. Rakennuspaikkoja annetaan taulukossa 4 näkyvän mitoitusluvun mukaan. Mitoituslukuna käytetään 6-10 ha / 1 rakennuspaikka.

#### TAULOKKO 4. Mitoitusluvut eri vyöhykkeillä

Mitoitus	
Mitoitusvyöhyke	Mitoitusluku/ 1 rakennuspaikka
Vyöhyke 1 Pienipiirteinen kyläkeskusalue	6 ha
Vyöhyke 2 Metsät ja pienet pellot	8 ha
Vyöhyke 3 Laajat peltoau- keat	10 ha

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa tutkittiin aluksi, kuinka paljon kustakin tilasta sijoittuu eri mitoitusvyöhykkeille. Rakennusoikeus laskettiin tilan osille, jotka sitten yhdistettiin koko tilan rakennusoikeudeksi. Lopuksi saman maanomistajan tilojen rakennusoikeudet laskettiin yhteen ja muodostettiin

maanomistusyksikkö, jonka sisällä rakennusoikeutta on voitu siirtää tilalta toiselle. Liitteessä 10 on esitetty maanomistajakohtaisesti tilojen pinta-alat eri vyöhykkeillä sekä rakennuspaikkojen määrä.

Jotta myös pienet tilat saavat rakennusoikeutta, rakennuspaikkojen määrä koko maanomistusyksikössä on pyöristetty normaalien pyöristyssääntöjen mukaan. Esimerkiksi 3,1 ha kokoinen tila saa yhden rakennuspaikan pienipiirteiseltä kyläalueelta, kun maanomistusyksikköön kuuluu vain tämä tila. Kun maanomistusyksikössä on esimerkiksi 3,1 ha ja 4,2 ha kokoiset tilat, maanomistusyksikön rakennuspaikkojen määräksi tulee yksi.

#### 4.3.4 Kantatila

Kantatilakohtaisessa tarkastelussa otettiin lähtökohdaksi vuoden 1995 mukainen tila. Vuoden 1995 jälkeen lohkotut rakennuspaikat katsotaan käytetyiksi rakennuspaikoiksi, jotka vähennetään tilan pinta-alan mukaan lasketuista rakennuspaikoista. Näin saadaan uusien rakennuspaikkojen määrä.

Suunnittelualueella 11 tilasta on lohkottu vuoden 1995 jälkeen yhteensä 37 rakennuspaikkaa, kun taas monilta tiloilta ei ole lohkottu ollenkaan rakennuspaikkoja. 37 rakennuspaikasta 22 tilalle on rakennettu tai rakennuslupaa on haettu. Monissa tapauksissa rakennuspaikkojen lohkominen on ollut hyvin satunnaista, tiloista on lohkuttu vain yksi rakennuspaikka.

Tilalta 560-420-2-202 on lohkottu enemmän rakennuspaikkoja, kuin mitoitus sallii. Rakennuspaikkoja on lohkottu 22 kpl, joista kahdeksalle paikalle on rakennettu. Tila saisi mitoituksen mukaan kuusi rakennuspaikkaa, mutta koska rakennuspaikkoja on käytetty jo 8, kaavassa ei voida osoittaa tilalle uusia rakennuspaikkoja. Tila 560-420-2-57 ei saa mitoituksen mukaan rakennuspaikkoja. Siltä on kuitenkin lohkottu jo 4 rakennuspaikkaa, joilla kaikilla on rakennuslupa. Tilalle ei voida antaa enempää uusia rakennuspaikkoja.

#### 4.3.5 Esimerkki mitoituksesta

Taulukossa 5 on esimerkki maanomistajakohtaisen rakenusoikeuden laskennasta. Tila 560-420-4-149 sijaitsee kokonaan vyöhykkeellä 2, ja sen pinta-ala on 4,2 hehtaaria. Vyöhykkeellä 2 mitoitusluku on 8 ha / 1 rakennuspaikka, jolloin tilan rakennuspaikkojen määräksi saadaan 0,5, joka pyöristetään lähimpään kokonaislukuun eli rakennuspaikkojen määrä on 1 kpl. Tilalta on lohkottu 1 rakennuspaikka vuoden 1995 jälkeen, joten tilalta ei saa enää uusia rakennuspaikkoja.

Maanomistusyksikössä Korvenoja on viisi tilaa, joiden pinta-alat mitoitusvyöhykkeillä on laskettu erikseen. Tila 560-420-2-175, sijaitsee kokonaisuudessaan vyöhykkeellä 3, samoin myös tilat 560-420-2-238, 560-420-4-139 sekä 560-420-4-142, jolloin tilojen rakennuspaikkojen määrä saadaan jakamalla pinta-ala kymmenellä (Vyöhykkeellä 3 mitoitusluku on 10 ha / 1 rakennuspaikka). Tilasta 560-420-2-233 2,8 ha sijaitsee vyöhykkeellä 1 ja 47,3 ha vyöhykkeellä 3. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan eri vyöhykkeiltä, ja lopuksi ne lasketaan yhteen. Kaikkien tilojen rakennuspaikkojen määrä lasketaan yhteen ja lopuksi luku pyöristetään lähimpään kokonaislukuun, jolloin saadaan koko maanomistusyksikön rakennuspaikkojen määrä. Korvenojan tiloilta ei ole lohkottu rakennuspaikkoja vuoden 1995 jälkeen, jolloin maanomistusyksikössä uusien rakennuspaikkojen määrä on 10 kpl. Rakennuspaikkoja voidaan siirtää tilalta toiselle maanomistusyksikön sisällä.

Tilasta 560-420-11-0 7,5 hehtaaria sijaitsee vyöhykkeellä 2 ja 11,7 hehtaaria vyöhykkeellä 3. Rakennuspaikkojen lukumäärä lasketaan kultakin vyöhykkeeltä erikseen: vyöhykkeellä 2 rakennuspaikkojen määrä on 0,94 kpl ja vyöhykkeellä 3 1,17 kpl. Eri vyöhykkeiden rakennuspaikat lasketaan yhteen ja lopuksi rakennuspaikkojen määrä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Tilalta ei ole lohkottu rakennuspaikkoja vuoden 1995 jälkeen, joten maanomistusyksikön rakennuspaikkojen määrä on 2 kpl.

## TAULUKKO 5. Esimerkki maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennasta

Tilan omistaja	Kiinteistö-tunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Rakennus- paikat yhteensä (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Koivisto, Marja Elina Lassbackantie 170 07590 Huuvari	560-420-4-149		0,00	4,2	0,53		0,00	0,5		1,0
	Maanomistusyksikössä yhteensä								1	1
Korvenoja, Ilkka Olavi Vesikalliontie 12 16310 VIRENOJA	560-420-2-175		0,00		0,00	10,9	1,09	1,1		
	560-420-2-233	2,8	0,47		0,00	47,3	4,73	5,2		
	560-420-2-238		0,00		0,00	8,3	0,83	0,8		
	560-420-4-139		0,00		0,00	11,8	1,18	1,2		
	560-420-4-142		0,00		0,00	21,9	2,19	2,2		
	Maanomistusyksikössä yhteensä								10	10
Meronen, Asko Tapani Kaarnakuja 3 17200 Vääksi	560-420-11-0		0,00	7,5	0,94	11,7	1,17	2,1		
	Maanomistusyksikössä yhteensä								2	2

## 4.4 Aluevaraukset

## 4.4.1 Asuminen

Asuinpientalojen alueet sijoittuvat pääosin nuorisoseurantalon ja Vanhan Lahdentien alueelle sekä koulun ympäristöön ja Salinmäentien varrelle. Asuinpientalojen alueen pinta-ala on yhteensä 139 ha. Maatilojen talouskeskusten alueeksi on määritetty Matikkalan, Hovin, Pirttilän, Korvenojan ja Koiviston tilakeskusten alueet, ja niiden yhteispinta-ala on 21 ha.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu punaisella ympyrällä asuinpientalojen alueelta, ja ne sijoittuvat pääosin olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Sinisellä ym-

pyrällä on osoitettu tilan jo käyttämät rakennuspaikat. Eniten uusia rakennuspaikkoja on Pakkasuontien ja Metsolankujan varressa, Onnelantien ja Salinmäentien varsilla sekä Myllyntien varrella. Uusia rakennuspaikkoja on yhteensä 160 kpl, ja niiden yhteispinta-ala on 54 ha.

Tiloille 560-420-2-236, 560-420-2-249 sekä 560-420-4-138 on laskennallisesti yhdet rakennuspaikat sekä tilalle 560-420-11-0 2 rakennuspaikkaa, joita ei ole kaavassa osoitettu tilojen epäedullisen sijainnin vuoksi. Rakennuspaikat voidaan sijoittaa maanomistajan muille tiloille myös kaava-alueen ulkopuolella.

Loma-asumiselle on varattu oma alueensa Huvilatien varrelta, junaradan itäpuolelta, ja alueen pinta-ala on 4,6 ha. Loma-asumisen alueelle ei ole sijoitettu uusia rakennuspaikkoja.

#### 4.4.2 Palvelut

Virenojantien eteläpuolelta, Lahdentien risteyksestä on osoitettu palvelujen ja hallinnon alue, jonka suuruus on 0,6 ha. Alueen keskeisen sijainnin vuoksi palvelut ovat kaikkien kyläläisten käytössä, ja niiden näkyvyys myös Lahdentielle on hyvä.

Virenojan koulun alue ja koulun vieressä oleva pieni kolmionmuotoinen peltoalue sekä nuorisoseurantalo ja sen pihapiiri on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, ja alueiden yhteispinta-ala on 4 ha.

#### 4.4.3 Liikenne ja erityisalueet

Yleiskaavaluonnoksessa näkyvät Virenojan merkittävimmät tiet: Lahdentie k-merkinnällä, ja Virenojantie sekä Myllyntie yt-merkinnällä. Uusia merkittäviä varauksia liikenteelle ei ole osoitettu, sen sijaan luonnoksessa on osoitettu pieniä yksityisteitä uusille rakennuspaikoille.



Metsäinen alue kylän kohdalla Lahdentien molemmin puolin on osoitettu suojava-heralueeksi, ja sen pinta-ala on 7 ha.

#### 4.4.4 Maa- ja metsätalous sekä virkistys

Lahdentien molemmin puolin Virenojan kylää ympäröivät laajat peltoalueet sekä Onnelantien ja Virenojantien väliin jäävä pelto on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa MA-merkinnällä, eli maisemallisesti arvokkaina peltoalueina. Maisemallisesti arvokkaita peltoalueita on yhteensä 590 ha. Junaradan itäpuolella olevat pienemmät peltoalueet on taas merkitty MT-merkinnällä eli maatalousalueena, jota on yhteensä 92 ha.

Lahdentien länsipuolella Myllyntien varressa, Vanhan Lahdentien varrella sekä Korkeakalliolla on M-alue eli maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue jatkuu Lahdentien itäpuolella maisemallisesti arvokkaiden peltoalueiden ja asuinpientalojen alueiden takana. Aluetta on yhteensä noin 800 ha.

Lokkilammet sekä niiden välitön ympäristö on varattu lähivirkistysalueeksi VL, ja alueelle on osoitettu uimaranta. Alueen pinta-ala on 12,5 ha.

#### 4.4.5 Säilyttäminen

Säilytettäväksi alueiksi on kaavassa osoitettu nuorisoseurantalon alue, koulun ympäristö, Onnelantien alkupää, Salinmäentien ympäristö sekä Harjukummun alue. AM-merkinnällä osoitetut talouskeskusten alueet tulee myös säilyttää.

#### 4.5 Yleiskaavan vaikutukset

Kaavan tarkoituksena on uusien rakennuspaikkojen sijoittaminen, joten myös vaikutusten arvionti keskittyy rakennuspaikkojen sijaintiin ja niiden lisäämisen vai-

kutuksiin. Yleiskaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja 160 kpl, jotka toteutuessaan tuovat Virenojalle noin 300-500 uutta asukasta. Palveluja on osoitettu hieman nykyistä enemmän, sen sijaan työpaikka-alueita ei ole tullut.

Uudet rakennuspaikat sijaitsevat pääosin olemassa olevan rakenteen ja verkoston yhteydessä, joten uutta kunnallistekniikkaa ja tiestöä ei juuri tarvitse rakentaa. Uusia teitä on osoitettu rakennuspaikoille, ja osaa vanhasta tiestöstä joudutaan parantamaan lisääntyvän käytön vuoksi. Lahdentien turvallisuuden parantaminen Virenojan kohdalla voi myös tulla ajankohtaiseksi lisääntyvän liikenteen vuoksi.

Yleiskaavan tavoitteena on sijoittaa rakentaminen alle kolmen kilometrin etäisyydelle koulusta. Pääosin rakennuspaikat sijaitsevatkin näin, vain muutama rakennuspaikka on tilojen sijainnin vuoksi kauempana. Rakennuspaikkojen sijoittamisella on pyritty pitämään koulukyytien tarve mahdollisimman pienenä. Rakennuspaikat sijoittuvat lähelle tärkeitä väyliä, jolloin liikkuminen nopeutuu ja helpottuu.

Haja-asutusrakentamista on hallittu siirtämällä tilakohtainen rakennusoikeus maanomistajan sellaisille tiloille, jotka ovat keskeisemmällä paikalla. Kaikissa tapauksissa tämä ei kuitenkaan ole ollut mahdollista, ja tällaisissa tilanteissa rakennuspaikkoja ei ole merkitty kaavaan, mutta niiden määrä on esitetty liitteessä 10. Maanomistajia on kohdeltu tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti, eikä kaavaratkaisu aiheuta maanomistajille haittaa.

Julkiset palvelut säilyvät alueella, ja niiden lisääminen on mahdollista ja todennäköisesti myös tarpeellista. Kylän asukasmäärän kasvaessa myös lasten määrä kasvaa, ja koulussa tarvitaan lisää tilaa, sekä päivähoidon järjestäminen tulee ajankohtaiseksi. Kaavassa on otettu tarvittavat muutokset huomioon, ja koulun alueelle on osoitettu myös koulun vieressä sijaitseva kolmionmuotoinen peltoalue. Koulun alueelle voidaan sijoittaa myös kylän yhteistoimintaa tukevia tiloja, ja esimerkiksi näin parantaa vanhusten viihtyvyyttä alueella. Lähipalvelujen sijoittuminen on myös osoitettu kaavassa. Pieni lähikauppa vähentää liikkumisen tarvetta ja vanhusten tarvetta kuljetuspalvelulle lähitaajamaan.

Uudesta rakentamisesta huolimatta elinympäristö Virenojalla säilyy maaseutumaisena, sillä tonttikoot ovat suuria ja uudet rakennuspaikat eivät muodosta liian suuria yksiköitä. Turhaa läpiajoliikennettä asuinpaikkojen lähellä on pyritty välttämään sijoittamalla suuri osa rakennuspaikoista pienten, päätyvien teiden varrelle.

Lahdentien läheisyyteen sijoittuu jonkin verran olemassa olevaa asutusta ja muutama uusi rakennuspaikka. Melun torjumiseksi tien molemmille puolille on kyläkeskuksen alueella jätetty suojaviheralueet.

Virkistyskäyttöön on kaavassa osoitettu vain yksi alue, Lokki-lammet. Virkistystä palvelevat tämän alueen lisäksi myös koulun ja nuorisoseurantalons alueet. Maa- ja mestätalousalueita on paljon Virenojalla, ja niitä voidaan myös käyttää ulkoiluun ja virkistäytymiseen jokamiehenoikeuksien nojalla.

Kulttuurillisesti merkittävät alueet on pyritty säilyttämään sellaisinaan. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet tulee kaavan mukaisesti pitää avoimina ja viljelykäytössä. Tärkeät näkymät on säilytetty avoimina ja vanhat rakennetut alueet on merkitty säilytettäväksi.

Pohjavesialueelle ei ole sijoitettu riskejä aiheuttavia toimintoja. Pohjavesialueelle on osoitettu uutta rakentamista, joka tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kyläalueelle sijoittuva polttoaineen jakeluasema ei ole pohjavesialueella.

## 4.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

### 4.6.1 Asuminen

AP-alueet on varattu pääosin pientaloasutukselle. Rakennuspaikan koosta ja rakennusten kerrosalasta määrätään rakennusjärjestyksessä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kyläalueella 2000 m<sup>2</sup> ja kyläalueen ulkopuolella 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

AP/s-alueilla pätevät samat määräykset kuin AP-alueilla. Korjaus- ja uudisrakentamisessa tulee lisäksi huomioida Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet.

Uudet rakennuspaikat on kaavassa osoitettu punaisella ympyrällä. Rakennuspaikkojen määrä on enimmäismäärä, eikä sitä tule ylittää. Rakennuspaikkojen sijainti on sitova, rakennuspaikan kokoa voidaan tarvittaessa muuttaa. Uudet rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

AM-alueet ovat maatilojen talouskeskusten alueita, jotka tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa uutta maatalouteen liittyvää rakentamista, jonka tulee soveltua ympäristöön. Uuden asuinrakentamisen tulee olla pienimuotoista ja ympäristöön soveltuvaa.

RA-alueella tarkoitetaan loma-asuntoaluetta. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, enintään 70 krsm<sup>2</sup> ja talousrakennuksia, enintään 80 krsm<sup>2</sup> sekä saunan, enintään 30 krsm<sup>2</sup>.

#### 4.6.2 Palvelut

P-merkinnällä on osoitettu lähipalveluille tarkoitettu alue, jolle voidaan sijoittaa elintarvikekioski tai enintään 400 krsm<sup>2</sup> suuruinen lähikauppa. Alueelle voidaan sijoittaa myös polttoaineen jakeluasema.

PY-merkinnällä on osoitettu julkisten palvelujen alueet, eli Virenojan koulun alue ja sen mahdollinen laajenemissuunta. Alueelle voidaan sijoittaa päiväkotia ja kylän yhteistoimintaa tukevia tiloja.

PY/s-alueella tarkoitetaan julkisten palvelujen aluetta, joka tulee säilyttää sellaisenaan. Korjausrakentamisen tulee olla luonteeltaan entisöivää. Alueelle voidaan

rakentaa yhteistoimintaa tukevia tiloja ja niiden tulee sopeutua tyyliltään alueen muihin rakennuksiin ja luonnonympäristöön.

#### 4.6.3 Liikenne ja erityisalueet

Asutusta ei tule sijoittaa liian lähelle kt-merkinnällä osoitettua tietä.

EV-merkinnällä osoitetuilla suojaviheralueilla pensaskasvillisuus ja puusto tulee säilyttää luonnollisen näköisenä. Alueelle ei saa istuttaa puustoa liian tiheästi.

#### 4.6.4 Maa- ja metsätalous sekä virkistys

MA-alueet ovat maisemallisesti arvokkaita peltoalueita, jotka tulee säilyttää avoimina ja viljelykäytössä. Pellot tulee säilyttää rakentamattomina. Maatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön yhteyteen niin, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Asuinrakennusoikeus on siirretty arvokailta viljelyalueilta kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti AP-alueille.

VL-merkinnällä on osoitettu lähivirkistysalueet. Alueella saa rakentaa vain virkistystoimintaa tukevia, kaikkien käyttöön soveltuvia rakennuksia. Rakentaminen ei saa vaikuttaa olennaisesti alueen luonnonympäristöön.

#### 4.6.5 Säilyttäminen

Suojelumääräykset on kerrottu kohdissa 4.6.1 Asuminen ja 4.6.3 Palvelut. Pääsääntönä säilytettävillä alueilla rakennettaessa tai korjattaessa vanhaa alueen ympäristöarvot tulee huomioida ja rakentamisen tulee olla tyylillisesti sopivaa alueen muuhun rakennuskantaan. Suojelumääräyksissä kehoitetaan tutustumaan Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeisiin uutta rakentamista tai korjausrakentamista suunniteltaessa.

Uutta rakennettaessa rakennusten tulee soveltua muodoiltaan, tyyliltään ja väritykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Vanhojen rakennusten korjauksessa tulee säilyttää rakennuksen alkuperäinen materiaali ja ulkoasu. Säilytettävillä alueilla myös pihakasvillisuus ja erilaiset rakenteet kuten aitat tulee säilyttää.

## 5 YHTEENVETO

Opinnäytetyössäni tutustuin tavoitteideni mukaisesti rakentamiseen ja rakentamisen ohjaamiseen haja-asutusalueilla sekä maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskentaan. Monet etenkin nuoret perheet haluavat muuttaa maalle rauhallisen ja turvallisen elinympäristön vuoksi. Suunnittelemattomana hajarakentaminen koituu kalliiksi kunnalle, kun yhdyskuntarakenne hajautuu laajemmalle alueelle. Eduskunta hyväksyi 1.1.2009 Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jossa sallitaan yleiskaavan käyttö rakentamisen ohjaamisessa maaseudun kyläalueilla. Kaavamutoksella pyritään lisäämään kylien suunnittelua, vahvistamaan maaseudun kylämuotoista asumista sekä ehkäisemään yhdyskuntarakenteen hajautumista, kun rakentaminen suuntautuu yleiskaavassa osoitetulle kyläalueelle.

Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskentaan perehdyin kolmen yleiskaavan kautta. Maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennassa käytetään mitoituserusteita, joilla pystytään turvaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä huomioimaan esimerkiksi alueen luonnonarvot tai kunnan kehittämistarpeet. Rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa tulee tehdä maanomistajakohtainen selvitys tilan jäljellä olevasta rakennusoikeudesta.

Tavoitteena opinnäytetyölleni oli myös luoda Virenojan kylälle kulttuuri- ja maisema-arvot huomioiden yleiskaavaluonnos, jolla voitaisiin suoraan ohjata rakentamista. Suunnittelun pohjaksi tutustuin Virenojan kylään kirjallisuuden ja omien inventointien sekä maisema-analyysin kautta. Virenojan kylällä on pitkä historia, joka näkyy edelleen maisemassa avoimina peltoina, vanhoina rakennuksina ja tekolampina. Vanhan asutuksen lomaan on viime vuosina noussut myös uusia

rakennuksia, ja Virenoja onkin houkutteleva rakennuspaikka hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujensa ansiosta.

Työn tuloksena syntyi yleiskaavaluonnos, jossa sovellettiin teoriaosuutta maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskennasta ja hyödynnettiin maisema-analyysin tuloksia. Kaavaluonnoksen kannalta tärkeää oli maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden laskeminen ja oikean mitoitustavan valitseminen. Kantatilakohtaisen tarkastelun pohjalta varmistettiin maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Yleiskaavaluonnoksessa uudet sekä jo käytetyt rakennuspaikat on osoitettu maanomistajakohtaisesti. Kaavalla voitaisiin suoraan ohjata rakentamista ilman erillistä suunnittelutarveharkintaa.

Opinnäytetyöni tekeminen on ollut hyvin antoisaa ja mielenkiintoista. Työn aihe on ollut vaativa: aihe on uusi, vastaavanlaisia yleiskaavoja on tehty hyvin vähän, ja kirjallisuutta aiheesta löytyi lähinnä rantakaavojen osalta. Onnistuin kuitenkin löytämään tarvittavan tiedon ja soveltamaan sitä omassa suunnittelutyössäni. Tutustuminen Virenojan kylään oli erittäin mielenkiintoista ei vain työni kannalta vaan myös itseni kannalta, onhan kylästä tulossa kotipaikkani. Myös kaavatyöskely oli mielenkiintoista ja vaativaa. Tiloja oli suunnittelualueella paljon, ja niitä piti tutkia tarkasti. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa vaikeinta oli se, että tilat eivät aina sijainneetkaan siellä, minne olisin halunnut sijoittaa rakennuspaikkoja.

Mielestäni työni on kokonaisuudessaan hyvin onnistunut. Työ on laajuudeltaan sopiva, eikä se rönsyile aiheen ulkopuolelle. Olen saavuttanut työlle asettamani tavoitteet, ja lopputulos on tavoitteiden mukainen. Uskon, että työn tuloksena syntynyttä yleiskaavaluonnosta voidaan käyttää Orimattilan kaupungilla lähtökohtana Virenojan kaavoitustyölle.

## Lähteet

## PAINETUT LÄHTEET

Aarrevaara, E. 1995. Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet. Orimattilan kaupunki

Aarrevaara, E., Uronen, C., Vuorinen, T. 2005. Päijät-Hämeen maisemaselvitys. Lahti

Ahola, T., Tulonen, A., Utriainen H. 2007. Kulttuuriympäristöjen Häme, Hämeen alueellinen kulttuuriympäristöohjelma 2007-2013. Hämeen ympäristökeskuksen raportteja 04/2007. Hämeenlinna: Hämeenlinnan Offsetkolmio

Helminen, V. & Ristimäki, M. 2008. Kyläasutuksen kehitys kaupunkiseudulla ja maaseudulla. Suomen ympäristö 24/2008. Helsinki: Ympäristöministeriö

Hosiaislouma-Karppinen, A. 1989. Viisi miestä kaivoi Viirenojan. Teoksessa Hosiaislouma-Karppinen, A., Kallio, V., Karjalainen, R., Karjalainen, T., Keskevaari, O., Nikunen, U., Näveri, V., Ovaska, H., Sipiläinen, P. & Weckman, M. (toim) Kyliä ja kyläläisiä. Orimattila: Pitäjänsanomat Oy, 125-130

Hosiaislouma-Karppinen, A. & Suutari, M. 1995. Opintieillä Orimattilassa. Karisto Oy

Kettunen, H. 2006. Virenoja ennen ja nyt. Lahti: Markprint Oy

Kuisma, J. & Peltonen, T. 2002. Kyläsuunnittelun opas. Miten kehitämme ja kaavoitamme kyläämme 2000-luvulla. Porvoo: PS-kustannus

Könönen, N. 2005. Orimattilan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 97/2005. Padasjoki: Padasjoen Kirjapaino



Pihala A. 2004. Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Valmistelijan opas. Helsinki: Suomen kunta-liitto

Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset. 2008. Lahti. Päijät-Hämeen liitto

Rantojen maankäytön suunnittelu. 2005 Ympäristöopas 120. Helsinki Ympäristöministeriö

Wager, H. 2006. Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö.

#### PAINAMATTOMAT LÄHTEET

Hartikainen, P. 2008. Villähde-Koiskala osayleiskaava. Kaavaselostus

HE 102/2008. Hallituksen esitys Eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. [viitattu 11.10.2008] saatavuus:

<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2008/20080102>

Hyvinkään kaupunki. Tekninen virasto. Kaavoitusosasto. 1995. Kytäjä Osayleiskaavan selostus. Kaavaselostus

Jarva A. 2007. Vakituista ranta-asutusta vai kyläkaavoitusta? 29.8.2007. viitattu 8.2.2009. <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=74881&lan=FI> (powerpoint esitys)

Noko, L. 2004. Keskusta-Virenojan osayleiskaava Luontoselvitys. Orimattilan kaupunki

Orimattilan kaupunki 2001. Orimattilan kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys.

Pöyry Environment Oy. 2006. Torpin alueen osayleiskaava. Kaavaselostus

Rainio, H. 1988. Orimattila-311104 (Maaperäkartta 1:20000) Geologian tutkimuskeskus. [viitattu 17.2.2009] Saatavissa: <http://weppi.gtk.fi/aineistohaku/>

Päijät-Hämeen maisematyypit 2006. Päijät-Hämeen maisemaselvitys-projekti

## VALOKUVAT

Tekijä, ellei toisin mainita.

## LIITTEET

LIITE 1. Maaperä 1:10 000

LIITE 2. Korkeussuhteet 1:10 000

LIITE 3. Vesiolosuhteet 1:10 000

LIITE 4. Maisema-alueet 1:10 000

LIITE 5. Liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka 1:10 000

LIITE 6. Rakennuskanta ja näkymät 1:10 000

LIITE 7. Maisema-analyysin yhteenveto 1:10 000

LIITE 8. Suunnittelualan rajaus 1:25 000

LIITE 9. Mitoitusvyöhykkeet 1:25 000

LIITE 10. Maanomistajakohtainen rakennusoikeus

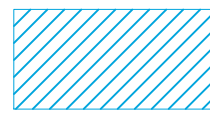
LIITE 11. Havainnekuva

LIITE 12. Yleiskaavaluonnos 1:10 000

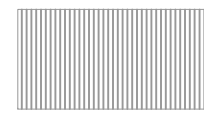
LIITE 1. Maaperä 1:10 000



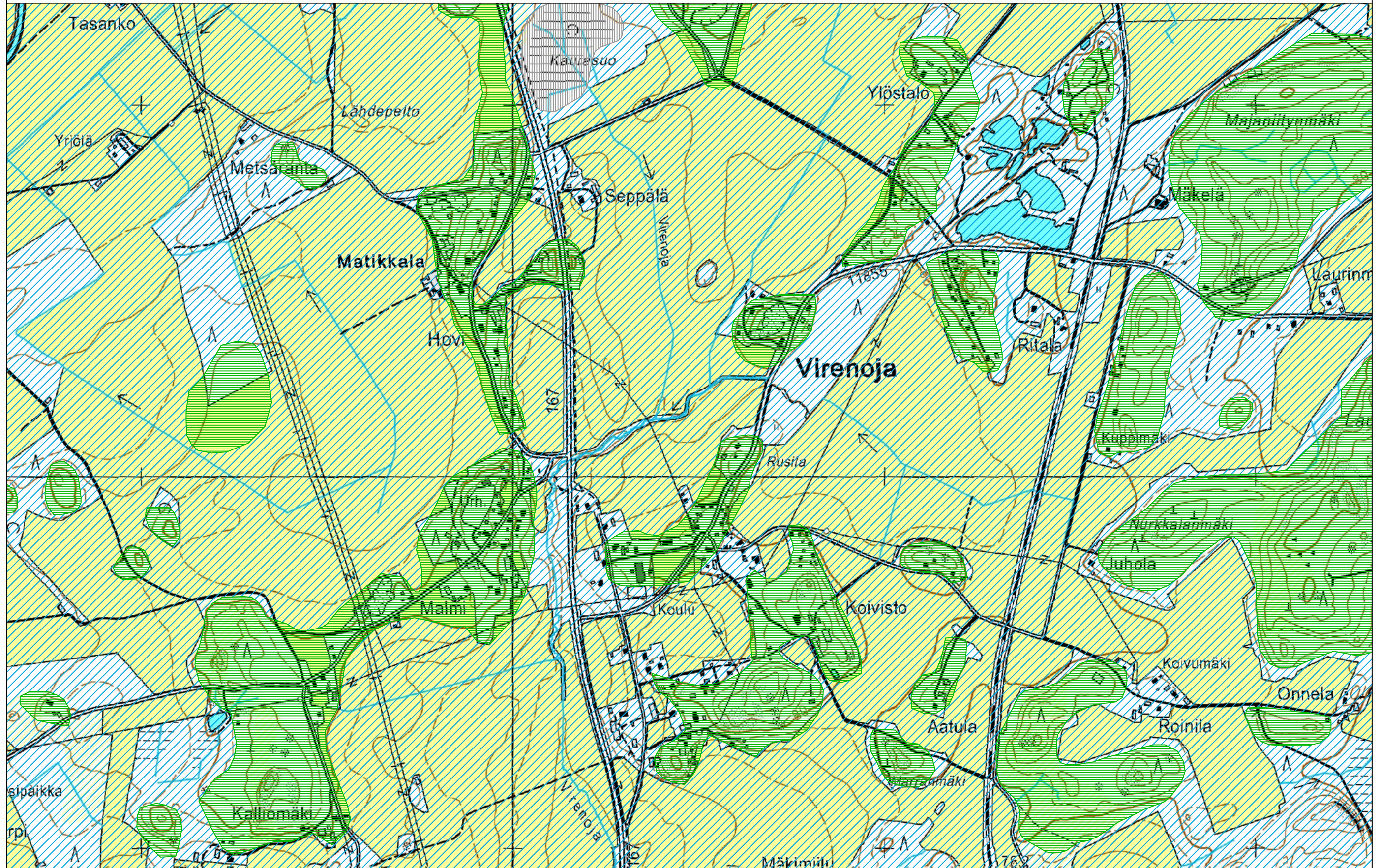
Rakentamisen kannalta  
hyvä maaperä



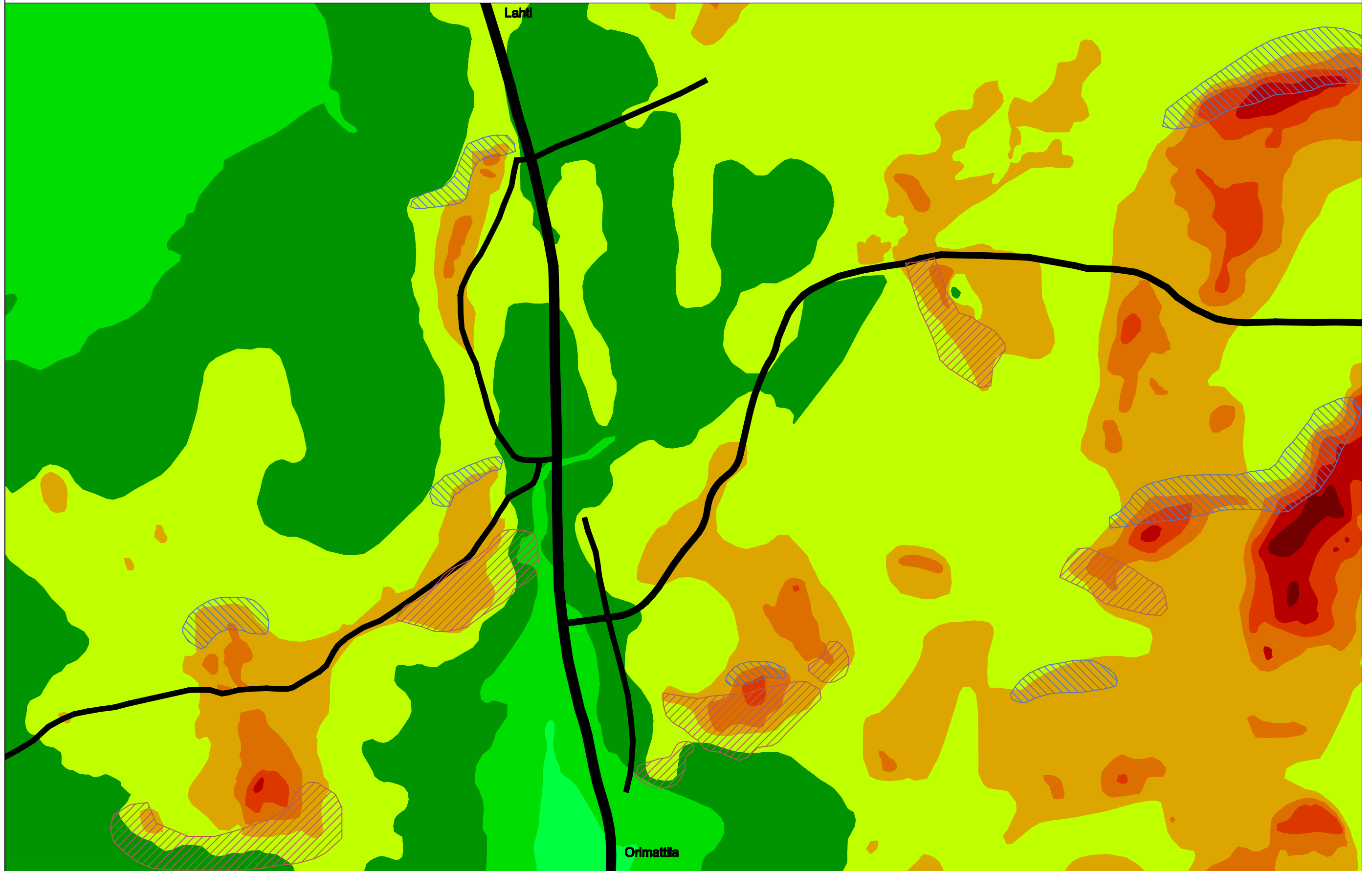
Rakentamisen kannalta  
kohtalainen maaperä



Rakentamisen kannalta  
huono maaperä



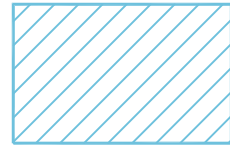
LIITE 2. Korkeussuhteet 1:10 000



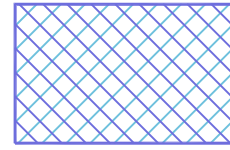
LIITE 3. Vesiolosuhteet 1:10 000



Pintavedet  
oja, suo, lampi



Pohjavesialue



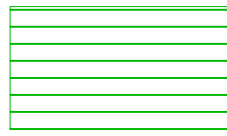
Pohjaveden  
muodostumisalue



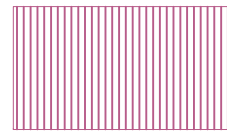
LIITE 4. Maisema-alueet 1:10 000



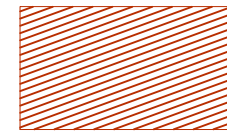
Avoimet alueet,  
pellot



Metsät,  
puustoiset alueet



Asuinalueet,  
pihapiirit









Avokalliot,  
sorakuopat

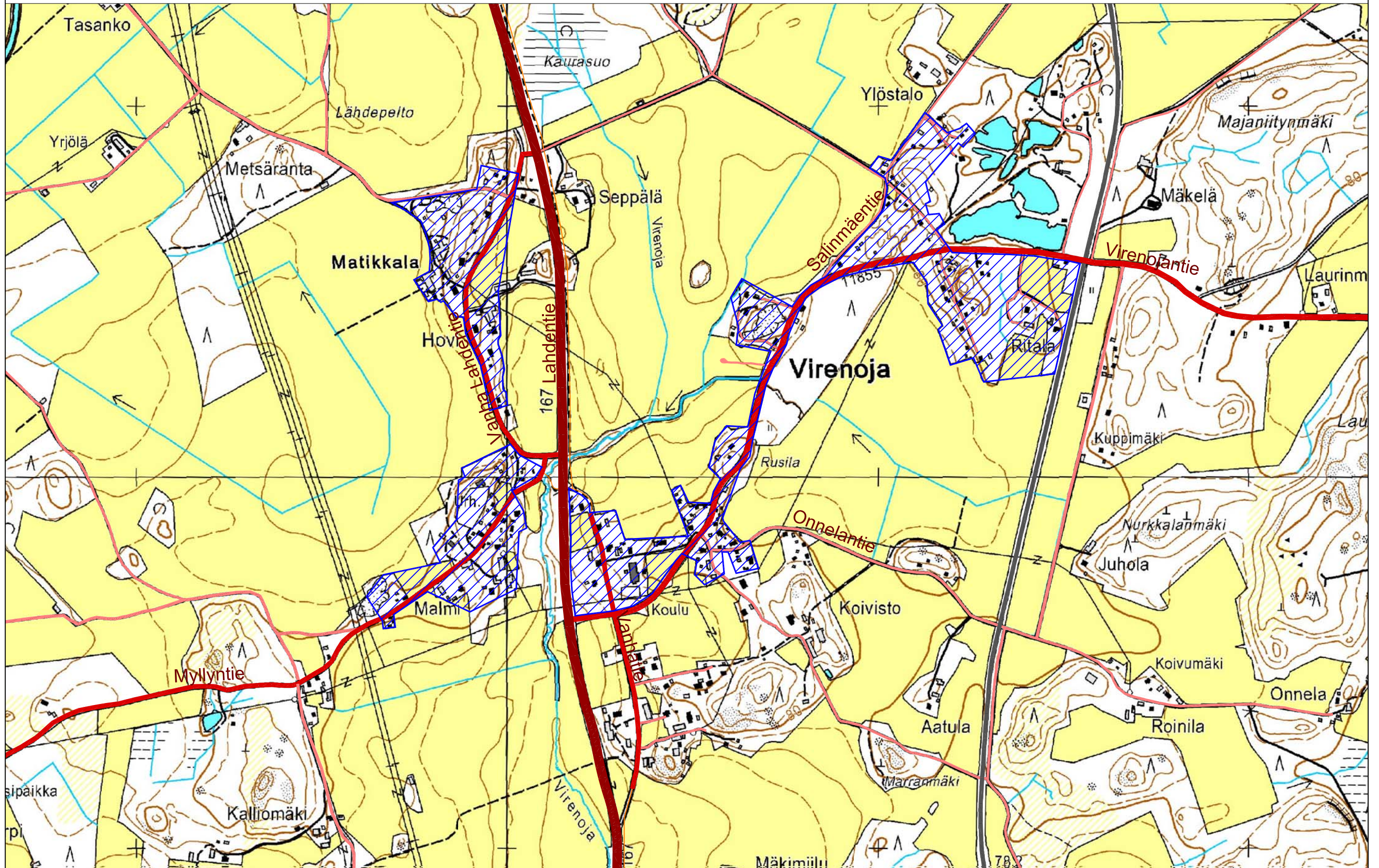


Maisemahaitat  
ja esteet



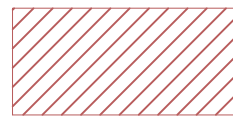
LIITE 5. Liikenneyhteydet ja kunnallistekniikka 1:10 000

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Maantie                 |  Alueen sisäinen tie     |  Junarata                                     |
|  Alueen sisäiset päätiet |  Kevyen liikenteen väylä |  Vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueen raja |

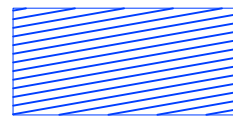




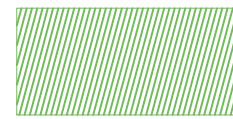
LIITE 6. Rakennuskanta ja näkymät 1:10 000



Maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät rakennukset/alueet



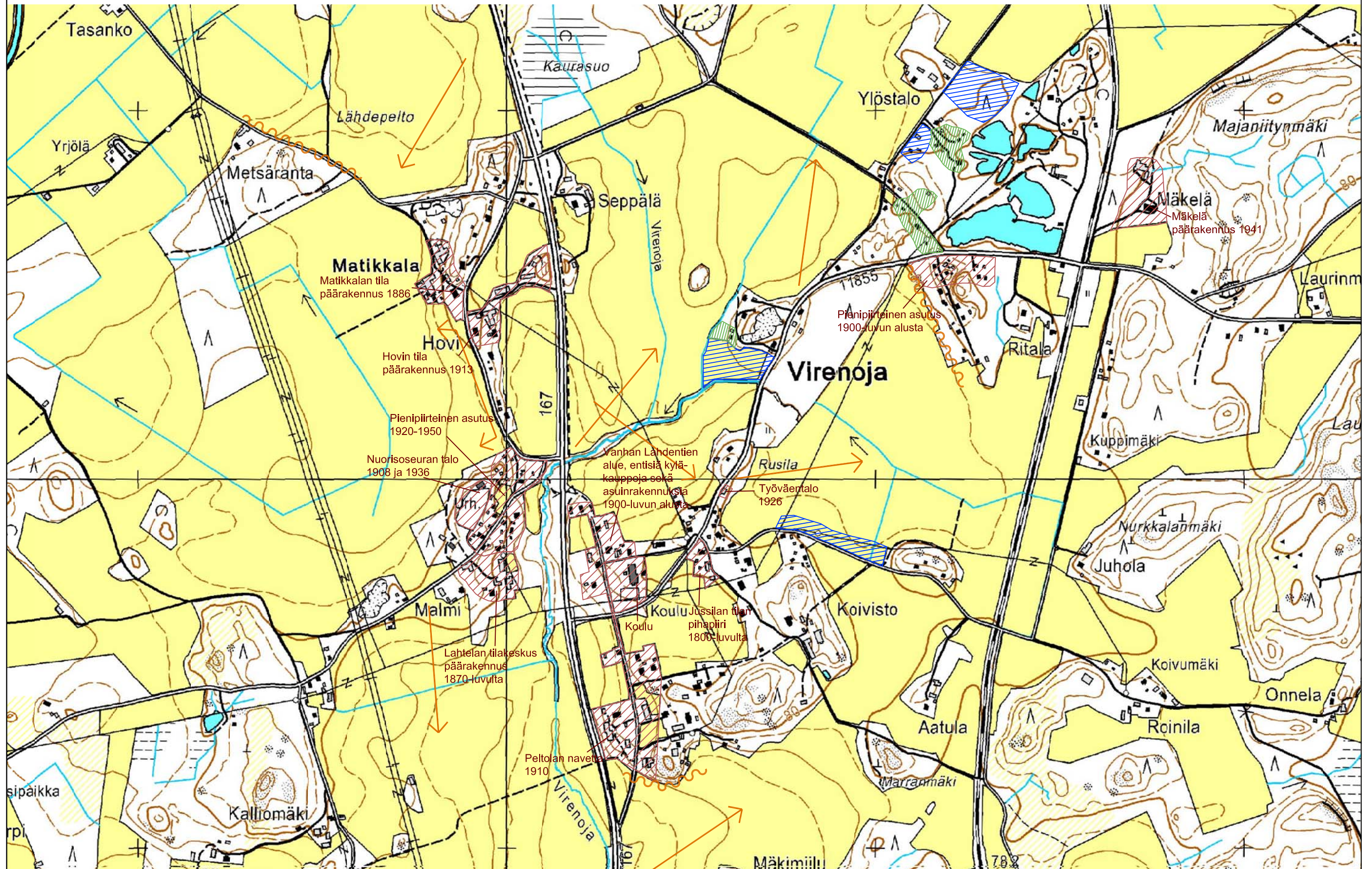
Uudet rakennukset (2000-2008)



Loma-asunnot

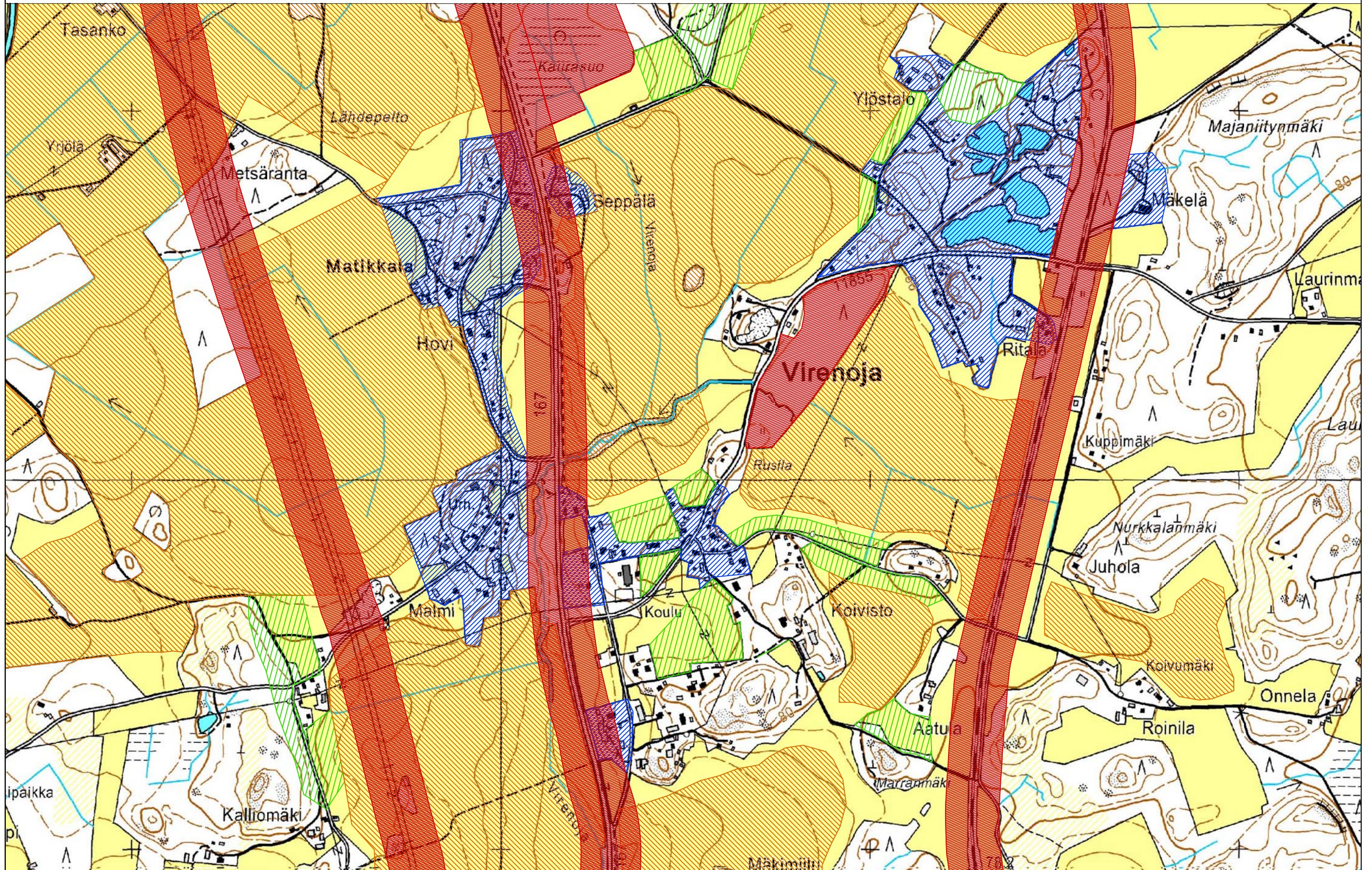


Säilytettävät näkymät ja reunavyöhykkeet



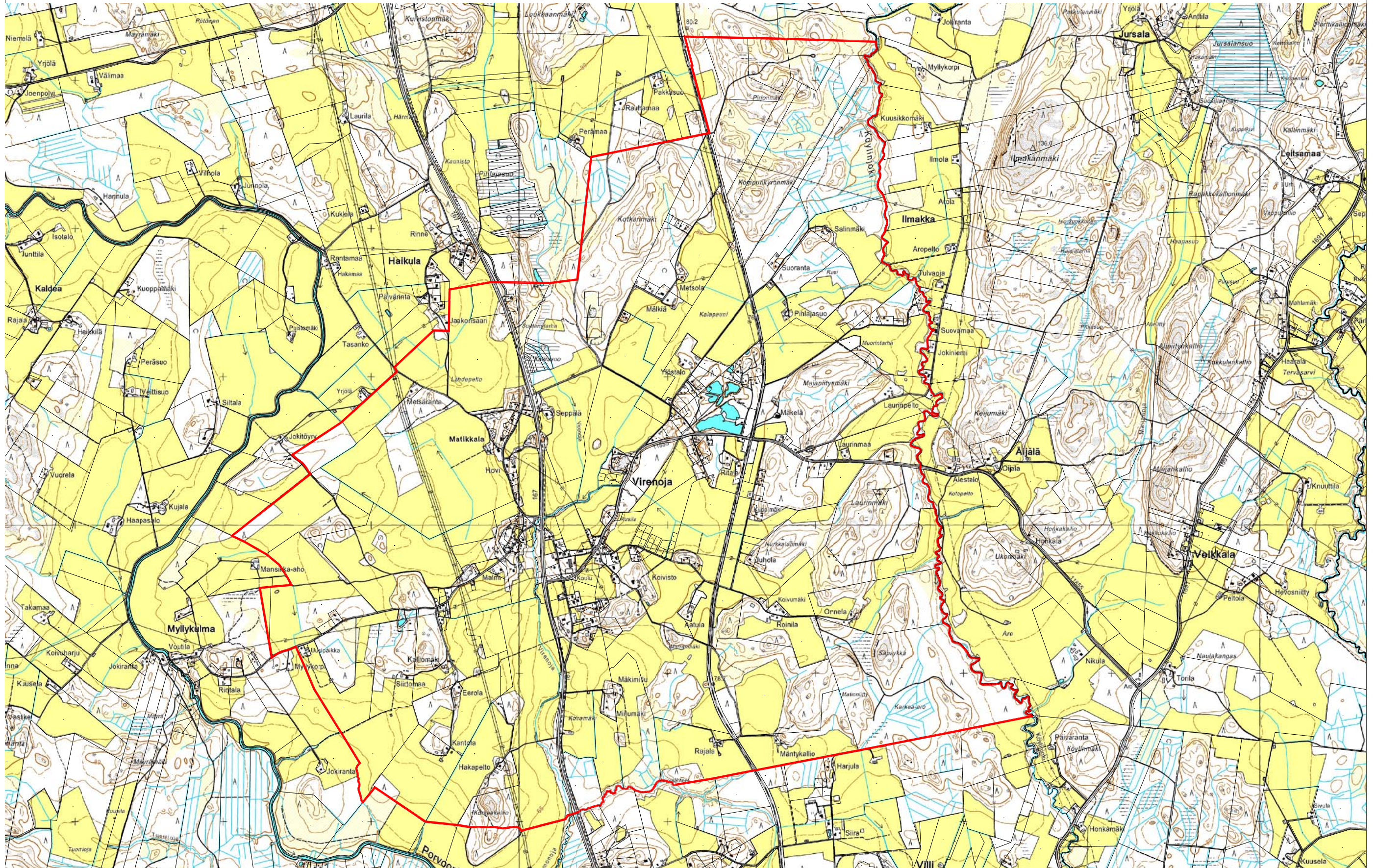
LIITE 7. Maisema-analyysin yhteenveto 1:10 000

-  Rakentamiseen soveltumattomat alueet  Avoimena säilytettävät alueet  Suojeltavat alueet  Rakentamiseen sopivat alueet



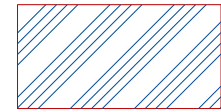
LIITE 8. Suunnittelualueen rajaus 1:25 000

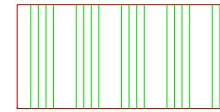
— Suunnittelualueen raja

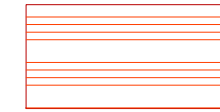


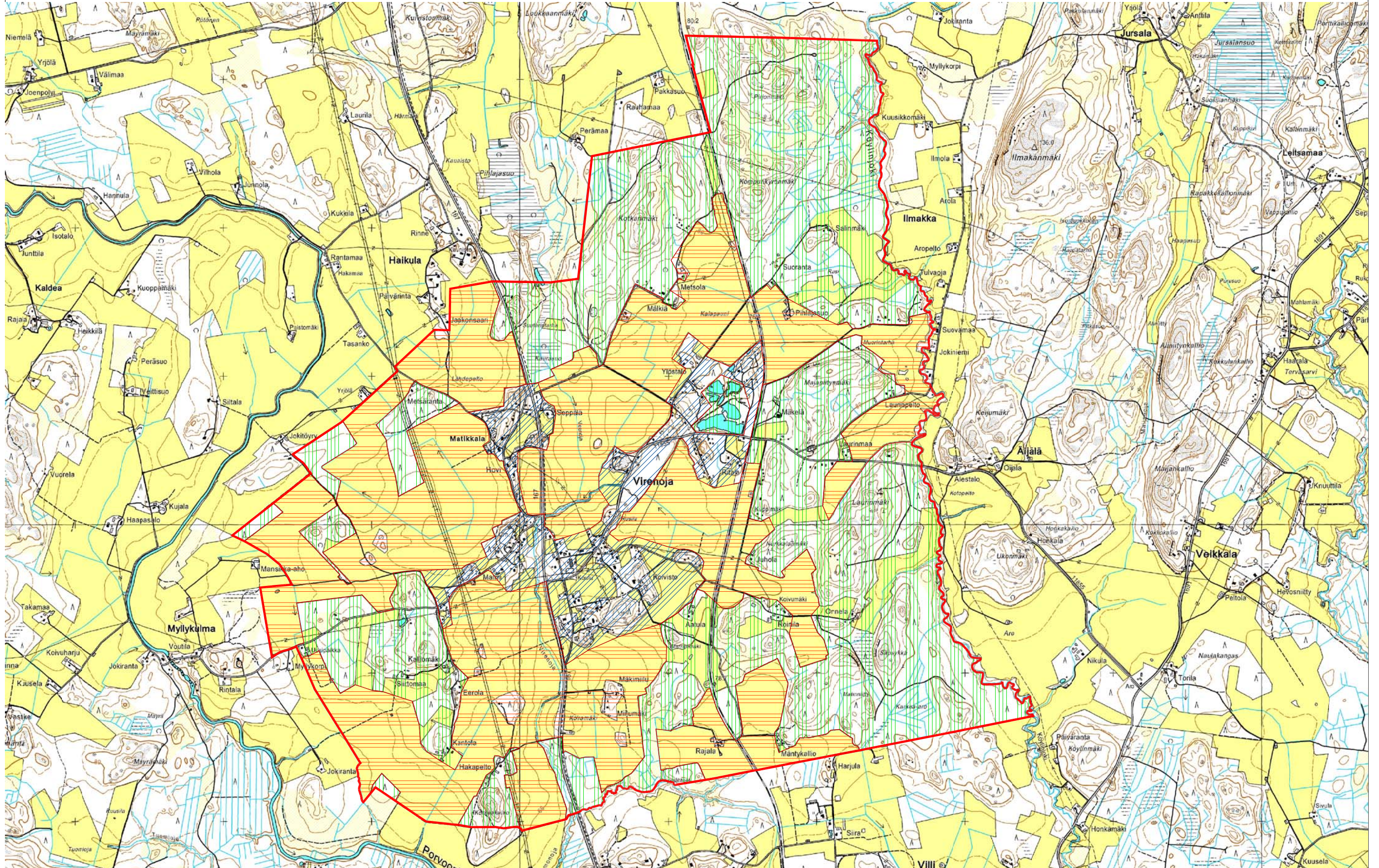
LIITE 9 Mitoitusvyöhykkeet 1:25 000

— Suunnittelualueen raja  
— Mitoitusvyöhykkeen raja

 Vyöhyke 1, pienipiirteinen kyläkeskusalue

 Vyöhyke 2, metsät ja pienet pellot

 Vyöhyke 3, laajat peltoaukeat



## MAANOMISTAJAKOHTAINEN RAKENNUSOIKEUS

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Ahokas, Arto Toivo Onnelantie 93a 16310 Virenoja	560-420-1-78		0,00	4,3	0,54	16,0	1,60		2,1		
	560-420-2-164		0,00		0,00	3,3	0,33		0,3		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	
Ahokas, Arto Toivo Onnelantie 93a 16310 Virenoja Ahokas, Vuokko Irmeli Sippolankatu 7 B 15 15800 Lahti	560-420-1-140		0,00	4,0	0,50	2,9	0,29		0,8		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Ahokas, Manu Juhani Ilmakantie 200 16310 Virenoja	560-420-4-46		0,00	9,7	1,21	1,5	0,15		1,4	1	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	1
Ahonen, Markku Osmo Juhani Koivistonkuja 32 16310 Virenoja	560-420-1-149	28,3	4,72	49,2	6,15	42,6	4,26		15,1	1	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									15	1
Boulahna, Terhi Kristiina Onnelansuora 25 16310 Virenoja	560-420-4-47		0,00	11,1	1,39	10,5	1,05		2,4	1	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	1

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Haapasalo, Pekka Erkki Antero Haapasalo, Maija-Sisko Myllyntie 366 16310 Virenoja	560-420-4-157		0,00		0,00	15,7	1,57		1,6		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	2
Hovi, Kimmo Kalervo Vanha Lahdentie 41 16310 Virenoja	560-420-1-115	4,5	0,75	6,2	0,78	38,8	3,88		5,4	1	
	560-420-3-34		0,00		0,00	1,1	0,11		0,1		
	560-420-3-62	1,9	0,32	7,9	0,99	33,6	3,36		4,7		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									10	1
Jaakonsaari, Markku Antti Antintie 49 16310 Virenoja	560-420-4-133		0,00	7,9	0,99	10,5	1,05		2,0		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	2
Jaatinen, Jouni Juhani Kaivolankuja 29b 16310 Virenoja	560-420-4-153		0,00	12,4	1,55	2,8	0,28		1,8		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	2
Kiiski, Jussi Sakari Sorsakorventie 4 04220 Kerava 2	560-420-2-236		0,00	11,1	1,39		0,00		1,4		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	1

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Komi, Pauli Kyösti Puistokatu 7 A 10 00140 Helsinki Peltola, Raija Iiris Metsontie 425 45410 Utti Romu, Eira Hellevi Alakartanonkuja 1 D 36 02360 Espoo	560-420-2-204		0,00	11,8	1,48		0,00		1,5		
Maanomistusyksikössä yhteensä									2		2
Komi, Rauli Aatto Juhani Komi, Arja Helena Salinmäentie 143 16310 Virenoja	560-420-2-216		0,00	22,8	2,85	8,2	0,82		3,7		
Maanomistusyksikössä yhteensä									4		4
Koivisto, Marja Elina Lassbackantie 170 07590 Huuvari	560-420-4-149		0,00	4,2	0,53		0,00		0,5	1	
Maanomistusyksikössä yhteensä									1	1	0
Koivisto, Pasi Juhani Lankilantie 199 16330 Pennala	560-420-2-229		0,00	17,3	2,16		0,00		2,2		
Maanomistusyksikössä yhteensä									2		2

## LIITE 10

4/9

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Korvenoja, Ilkka Olavi Vesikalliontie 12 16310 VIRENOJA	560-420-2-175		0,00		0,00	10,9	1,09		1,1		
	560-420-2-233	2,8	0,47		0,00	47,3	4,73		5,2		
	560-420-2-238		0,00		0,00	8,3	0,83		0,8		
	560-420-4-139		0,00		0,00	11,8	1,18		1,2		
	560-420-4-142		0,00		0,00	21,9	2,19		2,2		
Maanomistusyksikössä yhteensä									10		10
Korvenoja, Leevi Matias Korvenoja, Salme Liisa	560-420-4-72	1,1	0,18		0,00	5,9	0,59		0,8		
	560-420-4-102	6,8	1,13	10,9	1,36	63,9	6,39		8,9		
Maanomistusyksikössä yhteensä									10		10
Kuisma, Ari Matti Tapani Haikulantie 74 16310 Virenoja	560-420-3-44		0,00	7,4	0,93	9,0	0,90		1,8		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	
Kuisma, Teijo Kalevi Laitakatu 14 A 6 15150 Lahti	560-420-4-154		0,00	9,3	1,16		0,00		1,2		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Kuosa, Päivi Hannele Vaakatie 3 C 31 00440 Helsinki Joronen, Tuula Anneli Impilinnantie 4 16300 Orimattila	560-420-1-142		0,00	8,1	1,01	11,9	1,19		2,2		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	



Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Lemmetti, Juhani Uudenmaankatu 4-6 B 16 00120 Helsinki	560-420-2-266		0,00	9,8	1,23		0,00		1,2		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Matikkala, Juha Tapani Vanha Lahdentie 60 a 16310 Virenoja	560-420-1-76		0,00	76,2	9,53		0,00		9,5		
	560-420-3-46	4,5	0,75	15,2	1,90	69,8	6,98		9,6		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									19	
Meronen, Asko Tapani Kaarnakuja 3 17200 Vääksy	560-420-11-0		0,00	7,5	0,94	11,7	1,17		2,1		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	
Meronen, Juha Tapani Metsolankuja 95 16310 Virenoja Meronen, Ari Petri Lahdentie 454b 16310 Virenoja	560-420-2-190		0,00	16,3	2,04	15,4	1,54		3,6		
	560-420-4-135		0,00	3,7	0,46	19,3	1,93		2,4		
	560-420-4-158		0,00	3,3	0,41	15,2	1,52		1,9		
Maanomistusyksikössä yhteensä									8		8
Metsälä, Jaakko Armas Länsitie 43 11910 RMK 91	560-420-2-57	1,6	0,27		0,00		0,00		0,3	4	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									0	4

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Mäkelä, Kalle Eero Virenojantie 177a 16310 Virenoja	560-420-2-221	6,2	1,03		0,00	0,5	0,05		1,1		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Mäkipuu, Eeva Liisa Rullakatu 14 G 38 15900 Lahti	520-420-1-98		0,00	1,7	0,21	2,2	0,22		0,4		
	520-420-1-99		0,00	6,8	0,85	16,0	1,60		2,5		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									3	
Mälkiä, Ahti Alvar Metsolankuja 83 16310 Virenoja	560-420-2-126		0,00	19,8	2,48	10,3	1,03		3,5		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									4	
Nikula, Jukka Mikael Virenojantie 509 16330 Heinämaa	560-420-2-143		0,00	6,8	0,85		0,00		0,9		
	560-420-2-218		0,00	0,4	0,05	13,1	1,31		1,4		1
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	1
Nikula, Mikko Juhani Virenojantie 509 16330 Heinämaa Nikula, Heikki Tapani Mallusjoentie 13 16450 Mallusjoki	560-420-2-163		0,00	14,4	1,80	0,6	0,06		1,9		
	560-420-2-225		0,00	34,5	4,31		0,00		4,3		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									6	

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
----------------	------------------	---------------------------------	------------------------------	------------------------------------	------------------------------	---------------------------------	------------------------------	--	---------------------------	--	---------------------------------------

Nykivist, Jarmo Juhani Nykvist, Riitta Kaarina Kaivolankuja 37 16310 Virenoja	560-420-4-52	0,2	0,03	12,7	1,59	8,2	0,82		2,4	1	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	1

Pirttilä, Aatto Erkki Juhani Pirttilä, Ulla Marjatta Myllyntie 30 16310 Virenoja	560-420-1-8	0,2	0,03		0,00	4,8	0,48		0,5		
	560-420-1-112		0,00		0,00	1,4	0,14		0,1		
	560-420-1-139	8,4	1,40	9,4	1,18	28,3	2,83		5,4	1	
	560-420-2-17		0,00	5,7	0,71		0,00		0,7		
	560-420-2-192	1,6	0,27		0,00	3,0	0,30		0,6		
Maanomistusyksikössä yhteensä									7	1	6

Rantalainen, Tatu Heikki Juhani Rantatie 6 B 18 16300 Orimattila	560-420-4-115	2,2	0,37		0,00		0,00		0,4		
	560-420-4-130	5,1	0,85		0,00		0,00		0,9		
Maanomistusyksikössä yhteensä									1		1

Rouhiainen, Kari Juhani Onnelantie 137 16310 Virenoja	560-420-2-198		0,00	13,8	1,73	8,5	0,85		2,6		
	560-420-2-200		0,00	3,3	0,41	4,3	0,43		0,8		
	560-420-4-117		0,00	2,6	0,33	11,0	1,10		1,4		
	560-420-12-0		0,00	8,5	1,06	6,1	0,61		1,7		
Maanomistusyksikössä yhteensä									7		7

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Seppälä, Antti Juhani Vilmankatu 12 15700 Lahti	560-420-3-24	2,6	0,43	77,0	9,63	22,7	2,27		12,3		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									12	
Sorsila, Pentti Edvard	560-420-1-17		0,00	27,3	3,41	0,5	0,05		3,5		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									3	
Tynys, Taavi Olavi Mäkeläntie 54 15460 Mäkelä	560-420-2-249		0,00	8,6	1,08		0,00		1,1		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Velling, Jukka Tapani Velling, Elina Päivikki Villintie 105 e 16300 Orimattila	560-418-145-0		0,00	0,6	0,08	8,4	0,84		0,9		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	
Vikström, Nea Riitta Elisabeth Huhmarannankatu 14 15170 Lahti	560-420-4-140		0,00	28,0	3,50		0,00		3,5		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									4	
Virenoja Oy	560-420-2-231		0,00	7,8	0,98		0,00		1,0		
	560-420-4-124	1,6	0,27	9,7	1,21		0,00		1,5		2
	Maanomistusyksikössä yhteensä									3	2

Tilan omistaja	Kiinteistötunnus	Pinta-ala/ Vyöhyke 1 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 2 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)	Pinta-ala/ Vyöhyke 3 (ha)	Rakennus- paikat (kpl)		Rakennus- paikat (kpl)	Käytetyt rakennus- paikat (kpl)	Uudet rakennus- paikat (kpl)
Virolainen, Markku Matti Juhani Virolainen, Aila Kyllikki Leirikatu 20 as 5 53600 Lappeenranta	560-420-2-182		0,00	11,3	1,41	6,5	0,65		2,1		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									2	2
Vuontela, Aarne Olavi Miilumäki 30 16310 Virenoja	560-420-4-138		0,00	6,8	0,85		0,00		0,9		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									1	1
Ylöstalo, Jyrki Rikhard Salinmäentie 60 16310 Virenoja	560-420-2-132		0,00	8,0	1,00		0,00		1,0		
	560-420-2-213		0,00	3,9	0,49		0,00		0,5		
	560-420-2-214		0,00	37,7	4,71		0,00		4,7		
	Maanomistusyksikössä yhteensä									6	6
Ylöstalo, Marko Aulis Albertinkatu 31 B 39 00180 Helsinki	560-420-2-202	6,8	1,13	32,0	4,00	12,4	1,24		6,4	8	
	Maanomistusyksikössä yhteensä									6	0

UUDET RAKENNUSPAIKAT YHTEENSÄ

160

LIITE 11. Havainnekuva uusista rakennuspaikoista




Uudet rakennuspaikat

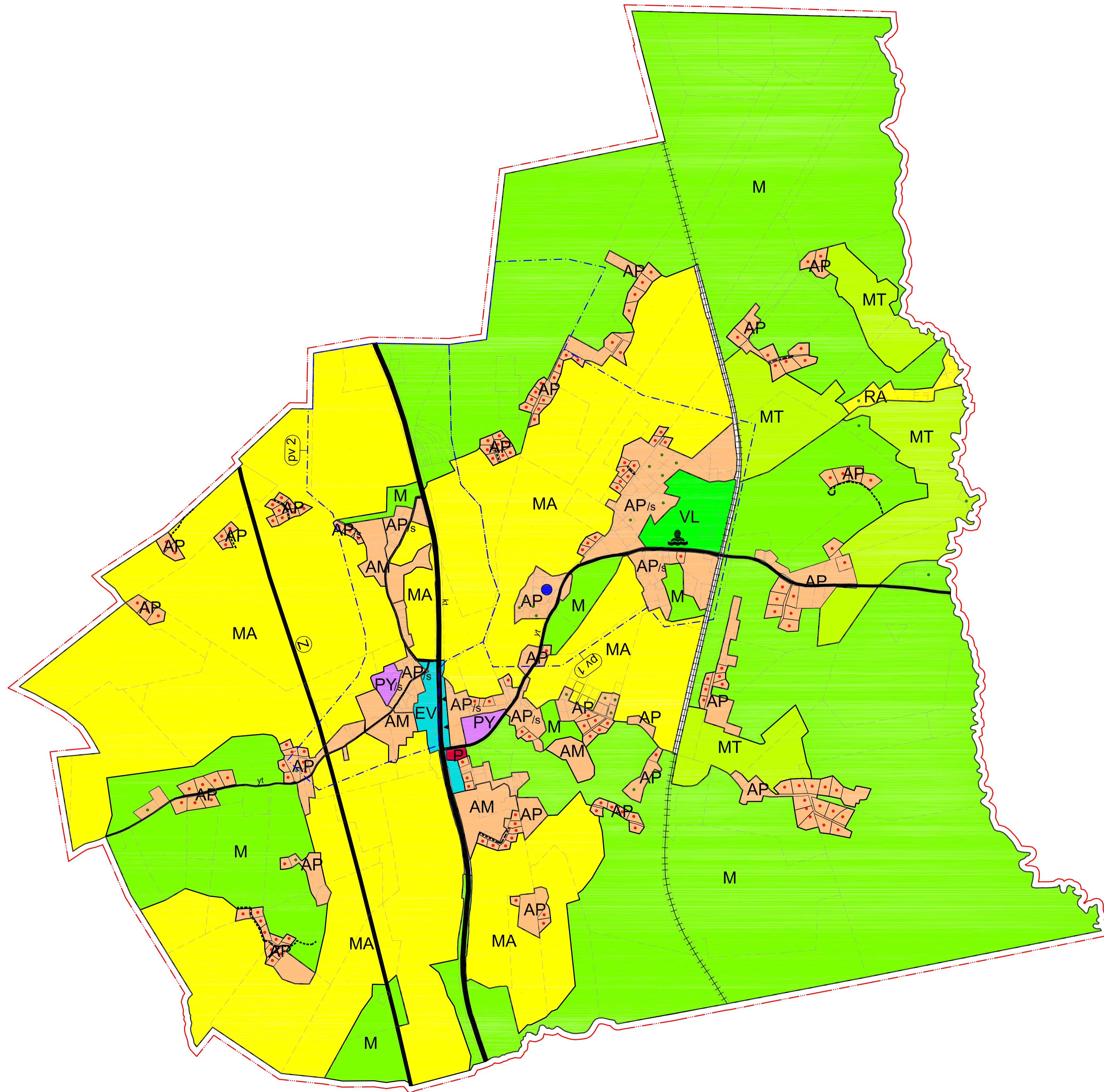


Uudet ja parannettavat tiet



YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AP** Pientalovaltainen asuntoalue.  
Alueella rakennettaessa tulee noudattaa Orimattilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kyläalueella rakennuspaikan tulee olla 2000 m<sup>2</sup> ja kyläalueen ulkopuolella 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin kerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- Vihreä ympyrä osoittaa tilan käytetyn rakennusoikeuden vuoden 1995 jälkeen.
- Punainen ympyrä osoittaa uusien rakennuspaikkojen sijainnin. Ympyröiden määrä osoittaa tilan suurimman rakennuspaikkojen määrän. Ympyrällä merkitylle alueelle rakennettaessa ei tarvita erillistä suunnittelutarveharkintaa.
- AM** Maatilojen talouskeskusten alue.  
Rakentaminen alueilla tulee olla ympäristöön soveltuvaa.
- P** Palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle voidaan sijoittaa elintarvikeliikesein tai enintään 400 krsm<sup>2</sup> suuruinen lähikauppa. Alueelle voidaan sijoittaa myös polttoaineen jakeluasema.
- PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.  
Alueelle voidaan sijoittaa kylän yhteistoimintaa palvelevia tiloja. Rakentamisen tulee soveltua ympäristöön. Koulun alueelle voidaan sijoittaa myös päiväkotia.
- VL** Lähivirkistysalue.  
Alue tulee säilyttää virkistykäytössä. Alueelle voidaan rakentaa virkistystoimintaa tukevia, kaikkien käyttöön tarkoitettuja rakennuksia. Rakentaminen ei saa vaikuttaa merkittävästi luonnonympäristöön.
- RA** Loma-asuntoalue.  
Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden loma-asunnon, enintään 70 krsm<sup>2</sup> ja talusrakennuksia, enintään 80 krsm<sup>2</sup> sekä saunan, enintään 30 krsm<sup>2</sup>.
- EV** Suojaviheralue.  
Alueiden pansaskasvillisuus ja puusto tulee säilyttää luonnollisen näköisenä.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.  
Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa huomioitava Orimattilan maaseutualueiden rakennustapaohjeet.
- M** Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
- MT** Maatalousalue.
- MA** Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Alueet tulee säilyttää avoimina ja viljelykäytössä. Maatalouteen liittyvä rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevan tiestön yhteyteen niin, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä. Asuinrakennusoikeus on siirretty arvokkaita viljelyalueita kiinteistö- ja maanomistajakohdittaisesti AP-alueille.
-  Uimaranta.
- vt/kt** Valtatie/kantatie.
- yt/kk** Yhdystie/kokoojakatu.
- ..... Uusi yksityistie.
- +++++ Yhdysrata/sivurata/kaupunkirata.
- Johto tai linja.
- Alueen raja.
- (pv1) Tärkeä pohjaviesialue.
- (pv2) Pohjaveden hankintaan soveltuva pohjaviesialue.
- Veden ottamo.
- Vahvistusalueen raja.



opinnäytetyö LIITE 12	luokka	päiväys
Virenojan kylän kasvamahdollisuudet Yleiskaava rakennusluvan perusteena	Mil05	20.4.2009
	suunnittelija	
	Hanna Nieminen	
Yleiskaava	luonnos	
Orimattilan kaupunki Virenoja	1:10 000	