

LAUSUNNOT	Yhteenveto sisältää 2.7.2021 mennessä jätetyistä lausunnoista. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 31.5.-2.7.2021. A-Insinöörit ja Humppilan kunta ovat laatineet vastineet.	
Palautteen antaja pvm	Lausunto	Vastine
Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 2.7.2021	<p>Osayleiskaavassa esitettyjen maankäyttöratkaisujen tarkempi suunnittelu ja vaikutusten arviointi siirrettiin monelta osin asemakaavoituksen yhteydessä tehtäväksi.</p> <p><u>Asemakaavan tarkoitus, sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi</u></p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavoituksen tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla (MRL 50§).</p> <p>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita (MRL 54§).</p> <p>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9§).</p> <p><u>Kaupalliset vaikutukset</u></p> <p>Kaavaselostuksen mukaan käsillä olevan asemakaavan laadinnan tavoitteena on ollut mm. monipuolisten yritystoimintojen salliminen käyttämällä riittävän joustavia kaavamääräyksiä. Se on johtanut vaikeuteen tunnistaa ja arvioida asemakaavan erilaisten ja eriaikaisten toteutumsvaihtoehtojen vaikutuksia.</p> <p>Hämeen ELY-keskus on pitänyt tarpeellisena tarkentaa kaupan ohjausta ja vaikutusten arviointia. Kaavakarttaa on täydennetty km-merkinnöillä ja määritelty ko. alueille päivittäistavarakaupan osuus. Enimmillään kaava mahdollistaa km-alueille päivittäistavarakauppaa 2000 k-m<sup>2</sup> ja matkailua palvelevia kaupan suuryksiköitä yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>KTY-alueiden myymälätilojen laatua tai enimmäismäärää ei ole määritelty, mikä mahdollistaa kaikenlaisen alle 4 000 k-m<sup>2</sup> kaupan sijoittumisen myös KTY-alueille. Yleiskaavan mukaan koko asemakaava-alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppaa enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. KTY-alueille esitetään lisättäväksi määräys, jolla kielletään päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle.</p>	<p>Rajoitetaan kaupan sijoittuminen asemakaavalla liikenneaseman tontin ympäristöön ja Humppilan lasin ympäristöön. Keskialue jää teollisuus- ja varastointikäyttöön.</p> <p>Kielletään päivittäistavarakaupan sijoittuminen KTY-alueille.</p>

<p>Kaavaratkaisun perusteluita ja vaikutusten arviointia tulee täsmentää kaupallisten vaikutusten osalta. Kaavan mahdollistama kokonaiskaupan määrä tulee ottaa huomioon kaupallisten vaikutusten arvioinnissa. Kaupan määrä ja laatu vaikuttaa myös liikennemääriin, ja vaikutukset tulee arvioida kaavan mahdollistaman enimmäisrakennusoikeuden mukaan.</p> <p>Kaavan vaikutusten arviointi tulee tehdä asemakaavoituksen yhteydessä eikä sitä voi siirtää rakennusvalvonnalle rakennuslupaprosessien yhteydessä tehtäväksi.</p> <p><u>Liikenne</u></p> <p>ELY-keskus on kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa todennut, että kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointi jää varsin yleiselle tasolle ja sitä on syytä syventää esittämällä arvio osoitetun maankäytön liikennetuoksista ja liikenteen suuntautumisesta. Alueen liittymäjärjestelyiden vaiheistus tulee kuvata kaavaselostuksessa sekä esittää tämän pohjalta tarvittavat ajoitusmääräykset KTY- ja LH-korttelialueiden osalta. Vaikutusten arviointia on edellytetty myös 4.5.2021 pidetyssä työneuvottelussa. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on kuitenkin pitäydytty aluevaraus suunnitelmassa esitettyissä hyvin karkeissa arvioissa liikenteen osalta, ja kaavaehdotuksen keskeisimpänä puutteena ELY-keskus pitääkin edelleen kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia. ELY-keskus korostaa, että aluevaraus suunnitelmaa laatiessa käytössä olivat vain karkeat, yleiskaavatasoiset suunnitelmat alueen tulevasta maankäytöstä. Kaavaratkaisun tarkentuessa kaavan vaikutukset tulee selvittää maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (9 ja 54 §). Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin kautta (liikennetuokset, suuntautuminen) tulee selvittää riittävän laajalta alueelta, milloin syntyy tarve parantaa alueen liittymäratkaisuja aluevaraus suunnitelmassa esitetyllä tavalla (vaiheistus), sekä esittää tämän pohjalta tarvittavat ajoitusmääräykset, huomioiden myös alueen rakennettavuuden kannalta toteuttamiskelpoinen rakentamisjärjestys.</p> <p>Kaavassa esitetään uusi katuyhteys valtatielle 9 aluevaraus suunnitelman mukaisena ensi vaiheen ratkaisuna kanavoituna liittymänä. ELY-keskus on 4.5.2021 työneuvottelussa todennut, että LH-korttelialue ei voi toteutua tasoliittymän varaan vaan se edellyttää Tekkalan eritasoliittymän toteuttamista. ELY-keskus korostaa, että pääväyläasetuksen mukaisesti tason I pääväyliin kuuluvilla valtateilla 2 ja 9 on turvattava pitkämatkaisen liikenteen hyvä ja tasainen matkanopeus. Tavoitteellinen nopeusrajoitus on vähintään 80 km/h, ja turvallisia ohitusmahdollisuuksia on oltava säännöllisin välein. Liittymien määrän on oltava rajoitettua, ja liittymien on oltava sellaisia, että ne eivät merkittävästi haittaa pääsuunnan liikennettä. LH-korttelialueen osalta ELY-keskus näkee välttämättömänä ajoitusmääräyksen, joka sitoo sen toteuttamisen Tekkalan eritasoliittymän toteutumiseen.</p> <p>ELY-keskus ei vastaa kaava-alueelle johtavien uusien liittymien toteuttamisesta vaan kunnan maankäytön kehittämisestä syntyvien liittymäjärjestelyiden suunnittelu- ja</p>	<p>Rajoitetaan kaavamääräyksiin kaupan sijoittelua alueella ja kielletään päivittäistavarakaupan sijoittaminen KTY-alueille. Tarkennetaan arviota liikennetuoksista.</p> <p>Laaditaan arviot liikennetuoksista, liikenteen suuntautuminen verkolla, herkkystarkastelut ja valtatie tasoliittymien toimivuustarkastelut ja täydennetään kaavan liikenteellisten vaikutusten arviointia näiden pohjalta.</p> <p>Kunnan tavoitteena on, ettei ajoitusmääräyksiä tarvita. Liittymäratkaisujen toteutuksesta on joka tapauksessa sovittava ELY-keskuksen kanssa ja saatava niihin mm. suunnittelulupa.</p> <p>Tekkalan tasoliittymä on yksi toimivuustarkasteluiden kohteista. Tarkennetaan kaavan vaikutusten arviointia laadittavien toimivuustarkasteluiden perusteella.</p>
---	--

<p>toteuttamiskustannukset kuuluvat kunnan vastuulle. Tämä tulee huomioida kaavan taloudellisten vaikutusten arvioinnissa. Liittymäjärjestelyt tulee suunnitella tiesuunnitelmalla, jonka osalta tulee laatia suunnittelusopimus Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. ELY-keskus muistuttaa, että koska aluevaraussuunnitelma laadittiin ensisijaisesti osayleiskaavan tarpeisiin, on mahdollista, että tiesuunnitelmaratkaisujen tarkentua joudutaan asemakaavaa tältä osin vielä muuttamaan myöhemmin.</p> <p>Kaavaselostuksessa on käyty läpi liikenteen osalta ajan saatossa tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Kaavaselostuksen sivulla 18 viitataan vuonna 2012 laadittuun valtatie 9 ja valtatie 2 liittymätarkasteluita koskevaan toimenpidesuunnitelmaan ja todetaan, kaavan lähtökohtana on toimenpidesuunnitelman mukainen vaihtoehto 2. Kaavaselostuksen kirjausta tulee korjata niin, että käy ilmi, että kaavaratkaisu perustuu tuoreimpaan, vt 2 ja vt 9 aluevaraussuunnitelman (2020) mukaiseen ratkaisuun.</p> <p>ELY-keskus muistuttaa, että kaikki maanteiden ajoneuvoliittymät tulee osoittaa liittymänuolella. Liittymänuoli on kuitenkin LT-alueeseen kuuluva merkintä, joten se vahvistuu vain, mikäli se on osoitettu osana LT-alueella. Kaavamerkintöjä koskevana yksityiskohtana ELY-keskus huomauttaa, että kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä sekä tekstissä tulee käyttää nykyisin (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä) mukaista termistöä maanteiden osalta. LT-alueen merkinnän kuvauksen kuulu olla muotoa Maantien alue. Kaavamääräyksiin on luonnosvaiheen jälkeen ELY-keskuksen esityksestä lisätty määräys, ettei tonteilla tapahtuva liikenne tai valaistus saa aiheuttaa häiriötä/häikäisyä valtatie liikenteelle. Kaavamääräys tulee vielä täydentää muotoon: Tonteilla tapahtuva liikenne, valaistus tai mainonta ei saa aiheuttaa häiriötä/häikäisyä valtatie liikenteelle.</p> <p><u>Hulevedet</u></p> <p>Asemakaavaehdotuksen yleismääräyksissä esitetään hulevesiä koskevia määräyksiä, joissa huomioidaan sekä rakentamisaikainen että käytönaikainen hulevesien hallinta sekä viivytysrakenteiden sijoittaminen alueelle. Alueelta on laadittu hulevesiselvitys, jonka mukaan osa valuma-alueiden hulevesistä ohjataan pumppaamojen kautta läheisiin jokiin. Ko. hulevesiselvityksestä ei käy ilmi mitoituksen lähtötietoja, jolloin selvityksen riittävyttä ei ole mahdollista luotettavasti arvioida. ELY-keskus huomauttaa, että maantiealueiden hulevedet tulee ottaa selvityksessä ja mitoituksessa huomioon, osana alueen hulevesien kokonaishallintaa. Hulevesiselvityksen tulee perustua alueen vaiheittaiseen rakentamiseen ja hulevesien hallintaan rakentamisen kaikissa vaiheissa. Hulevesiselvitystä tulee tarkentaa.</p> <p>Alikulkujen yhteydessä esitettävien pumppaamoiden kapasiteettimitoituksessa tulee huomioida valtatiealueilta tulevat pintavedet, koska kuivatusvesien nykyiset reitit katkaistaan tai ne ohjataan maankäytön myötä kulkemaan ainakin osittain pumppaamoiden kautta. Edellä mainitusta syystä myös maantierummut tulee huomioida selvityksessä. Pumppaamoita ei tule myöskään osoittaa tiealueelle. Selvityksessä osoitetaan valtateiden</p>	<p>Merkitään ELY-keskuksen kanta kustannusjakaumaan tiedoksi. Tarvittaessa kunta ja ELY-keskus neuvottelevat kustannusjaosta ennen hankkeiden toteutusta. Yleiskaavassa tai asemakaavassa ei oteta kantaa kustannusten jakautumiseen.</p> <p>Tarkistetaan kaavaselostusta.</p> <p>Liittymänuoli lisätään vt 2 eteläpuoliseen tasoliittymään.</p> <p>Muutetaan LT-merkinnän selite Maantien alueeksi.</p> <p>Muokataan yleismääräystä siten, että siihen lisätään myös mainonta.</p> <p>Selvityksessä on kerrottu mitoitusasteen todennäköisyys (oletus normaalisti 1/10a, mutta mitoitus tehty 1/100a perusteella, jos vedet pumpataan tiealueen kautta). Hulevesiselvityksen kartoissa on esitetty alueille arvioidut keskimääräiset läpäisykertoimet ja kartoista pääsee käsiksi myös valuma-alueiden pinta-aloihin, jotka määrittävät sateen keston. Selvityksessä on kerrottu laskennan perustuvan ”Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu” ohjeeseen. Kunnallisteknistä suunnittelua ei myöskään ole esitetty vaiheittaisena (vaikuttaa hulevesisuunnitteluun) ja vaiheisiin kuuluvat tontit pitäisi määrittellä selkeästi, jotta vaiheittaisen hulevesisuunnittelun voisi tehdä.</p>
---	---

	<p>kainaloon viivyttäviä altaita. Altaiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon myös rankkasadetilanne ja ylivuoto siten, että valtatie kuivattamiseksi tarkoitettuihin ojiin ei johdu suunnittelualueelta hulevesiä.</p> <p>Selvityksessä esitettyjen pumppaamoiden ylivuotoreitit tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei ylivuotovesiä johdeta valtateiden sivuosiin. Myös tulvariskit tulee arvioida selvityksessä. Selvityksessä esitetyt ratkaisut hulevesien hallitsemiseksi tulee osoittaa asemakaavassa yksiselitteisillä aluevarausmerkinnöillä, jolloin alueet tulevat varatuksi riittävän laajoina hulevesien johtamista ja käsittelyä varten.</p> <p><u>Pohjavesivaikutukset</u></p> <p>Pohjavesien osalta ELY-keskus toteaa, että alikulun rakentaminen VT2:n ali on haastavaa. Alikulun paikka sijoittuu harjun lievealueelle mistä on merkinä savi- ja silttikerrosten alla jatkuvat paremmin vettä johtavat hiekkakerrokset. Pohjavesi on todennäköisesti harjun lipeillä paineellista. Alikulun kaivaminen saattaa vaatia pohjaveden alentamista, millä saattaa olla vaikutusta lähialueella mahdollisesti sijaitsevien talousvesikaivojen vedenpintoihin ja siten vedensaatuuteen. Lisäksi noin 400 metrin päässä etelässä on lähde, jonka vesitaseeseen pohjaveden alentaminen voi vaikuttaa. Vaikka vaikutukset ovat todennäköisesti vain rakentamisen aikaisia tulee ne arvioida tarkemmin viimeistään alikulun suunnittelun tullessa ajankohtaiseksi. Asemakaavassa esitetty LH-alue ei sijaitse pohjavesialueella, joten sen osalta ELY-keskuksella ei tässä yhteydessä ole huomautettavaa.</p> <p><u>Viheralueet</u></p> <p>Humppilan kunnanvaltuuston hyväksymässä Puolimatkan osayleiskaavassa määrätään, että TP-alueiden (asemakaavassa KTY- ja LH-alueet) sisäiset viheralueet tulee suunnitella asemakaavoituksen yhteydessä. Hulevesiselvityksen tarkistuksen yhteydessä suositellaan edelleen tarkasteltavaksi myös alueen viherrakentamista osana mahdollisia hulevesien</p>	<p>Myös tiealueelta hulevedet johdetaan pois pumppaamalla ja pumppaamot pitäisi todennäköisesti sijoittaa tiealueelle, jos ne eivät aiheuta liikenneturvallisuusrisiä. Toisaalta pumppaamoiden sijoittamisesta tiealueen ulkopuolelle voidaan sopia maanomistajan kanssa.</p> <p>Aluevaraussuunnitelma sisälsi näitä tarkasteluja, jossa pumppaamot oli sijoitettu tiealueelle. Tarkennetaan kaavan yleismääräyksiä niin, että EV-alueelle sallitaan myös hulevesirakenteiden ja pumppaamojen sijoittaminen. Kunnan pumppaamoita sijaitsee jo nykytilanteessakin tiealueella.</p> <p>Hulevesien viivytys alueella koostuu tonttikohtaisista viivytysrakenteista (1m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>) ja EV alueiden hulevesialtaista, jotka on mitoitettu 1/100a esiintyvälle sateelle. VA1-VA3 ja VA7 hulevesialtaat pystyvät pidättämään 1/100a todennäköisyydellä esiintyvän sateen muodostamat hulevedet. VA 5 pidättää lähes kaikki hulevedet (~150 m<sup>3</sup> jää viivyttämättä, mutta niiden viivyttäminen todennäköisesti myös mahdollista tiealueen puolella sijaitsevassa alikulussa). VA4 ja VA6 hulevesiä ei pysty tilanpuutteen vuoksi viivyttämään ja ne ohjataan Portaapänojaan.</p> <p>Lisätään ohjeelliset aluevaraukset hulevesien viivytysrakenteita varten EV- ja katualueille.</p> <p>Kirjataan tiedoksi kaavan toteutusta koskevaan kohtaan kaavaselostukseen, että alikulkuja suunniteltaessa on selvittävä rakentamisen vaikutukset mahdollisiin talousvesikaivoihin ja lähteisiin. Lisätään yleismääräyksiin maininta rakentamisjärjestyksestä alikulujen kohdalla.</p> <p>Kaava-alueella ei ole virkistysaluetta, koska valtatie melualueelle ei voi asemakaavoittaa virkistysalueita. Viherympäristön määrää on turvattu istutettavien alueen osien, puurivien ja suojaviheralueiden määräysten lisäksi</p>
--	--	---

	<p>viivytysalueita ja - painanteita. Viheralueiden riittävyttä tulee arvioida myös työpaikkojen ja matkailukohteiden viihtyvyyden ja tarpeen näkökulmasta.</p> <p><b>Yhteenveto</b></p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus ei täytä liikenteen järjestämisen ja vaikutusten arvioinnin osalta asemakaavoille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja sisältövaatimuksia (9§ ja 54§). Kaava ei esitetyin määräyksiin ohjaa riittävän yksiselitteisesti kaupan rakentamista (MRL 50§).</p> <p>Kaupallisten vaikutusten arviointi tulee tehdä asemakaavoituksen yhteydessä eikä sitä voi siirtää rakennusvalvonnan tehtäväksi rakennuslupavaiheeseen.</p> <p>Hulevesiä koskevaa selvitystä tulee tarkentaa erityisesti mitoituksen osalta ja ottamalla huomioon myös maantiealueiden hulevedet. Kaavakarttaan tulee merkitä viivytysaltaiden paikat aluevarausmerkinnällä. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida alueen rakentuminen vaiheittain.</p> <p>Kaava-alueen rakentaminen, alueen rakennettavuus sekä liikennejärjestelyjen toteuttaminen valtateiden liittymien osalta ovat sidoksissa toisiinsa. ELY-keskus pitää asianmukaisten ajoitusmääräysten esittämistä asemakaavassa välttämättömänä. Ajoitusmääräysten tulee perustua riittävään vaikutusten arviointiin.</p> <p>ELY-keskus ei puolla ehdotuksen hyväksymistä esitetystä muodosta.</p>	<p>yleismääräyksellä: <i>Tonteilla rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin tai hoidettava luonnonvaraisena ja pidettävä huolitellussa kunnossa.</i></p> <p>Liikennevaikutuksia tarkennetaan kaavaselostukseen ja kaavaan lisätään tarkempia kaupan sijoittumista ohjaavia kaavamääräyksiä.</p> <p>Hulevesiselvityksen lähtökohtia avataan kaavaselostukseen tarkemmin ja kaavaan merkitään ohjeelliset hulevesien viivytysaltaiden paikat.</p> <p>Kunnan tavoite on, ettei asemakaavassa määritellä ajoitusta, vaan siitä voidaan sopia erikseen.</p>
<p><b>Hämeen liitto</b> 28.6.2021</p>	<p>Hämeen liitto kiittää mahdollisuudesta lausua Humppilan kunnan Puolimatkan asemakaavaehdotuksesta. Hämeen liitto on antanut asiasta kommenttiinsa kaavan viranomaisneuvottelussa sekä kattavan lausuntonsa kaavaluonnosvaiheessa, eikä Hämeen liitolla ole näihin lisättävää.</p>	<p>Luonnosvaiheen lausunnossa esille nostetut asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- meluntorjunta</li><li>- rakentamisen tehokkuus ja kerroskorkeus, rakentamistapa (laatu, jäsentyneisyys)</li><li>- rakentamiskaikat osoitettava tarkemmin, istutettavat alueen osat, niiden toiminnallisuus ja sijainti</li><li>- hulevedet</li><li>- ilmastovaikutukset: edellytykset hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamiseksi, kielteisten ilmastovaikutusten ehkäiseminen (ei voida sivuuttaa ilman, että osoitetaan, kuinka niitä on pyritty ratkaisemaan ja kompensoimaan kaavaratkaisuilla ja tutkittaisiin mahdollisuuksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen tai matalaenergiarakentamiseen (kaavamääräyksiä; aurinkopaneelit, puurakentaminen, viherkatot)</li></ul>

		Meluntorjunnasta lisätään kaavakartalle määräys: Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että melutaso sisätiloissa liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää Valtioneuvoston päätöksen mukaista melutason päiväohjearvoa.
<b>Hämeenlinnan kaupunginmuseo</b> 2.7.2021	<p>Suunnittelualue käsittää Humppilan valtatie 9 ja valtatie 2 risteyksen sekä sen eteläpuolisen alueen, joka muodostuu tasaisesta peltoaukeasta ja pienistä peltosaarekkeista. Kaavalla muodostetaan työpaikka-alue, joka mahdollistaa alueelle työpaikkatoiminnot, kuten toimistot, palvelut ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus-, varasto- ja terminaalitoiminnan. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä Myllynkulman kulttuurimaisema, joka muodostuu polveilevan Koenjoen varrelle.</p> <p>Museo totesi kaavan luonnosvaiheen lausunnossa (HML/898/12.03.03.08/2021), että suunnittelualueen uudisrakentamisella on huomattavia vaikutuksia Myllynkulman ja Venäjän kartanon väliseen maisema-alueeseen, jonka ominaispiirteisiin kuuluvat tasainen peltoaukea ja peltosaarekkeet. Kaavaehdotuksessa on huomioitu museon pyyntö havainnekuvista, joiden avulla pystytään arvioimaan rakentamisen vaikutusta maisema-alueeseen.</p> <p>Haasteellisen suunnittelualueesta tekee laajuuden lisäksi kaavan mahdollistama monipuolinen rakentaminen, jolloin rakennuksien massoittelu ja materiaalit ratkaistaan vasta lupavaiheessa. Kaavan yhteydessä alueelle on laadittu rakennustapaohje, jolla on pyritty vähentämään maisemahäiriöitä. Museo huomauttaa, että rakennustapaohjeen ja asemakaavan yleispiirteisyys jättää paljon asioita avoimeksi, jolloin harkintavalta siirretään toimenpidetasolle. Kokonaiskuvan säilyttäminen alueella on ensisijaisen tärkeää, sillä uudisrakentaminen erottuu huomattavasti avoimesta viljelysmaisemasta.</p>	<p>Yleismääräyksellä ohjataan rakentamista kortteleittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalien suhteen. Tällä pyritään riittävän harmoniseen toteutukseen, jota kunnan rakennusvalvonta valvoo ja ohjaa.</p>