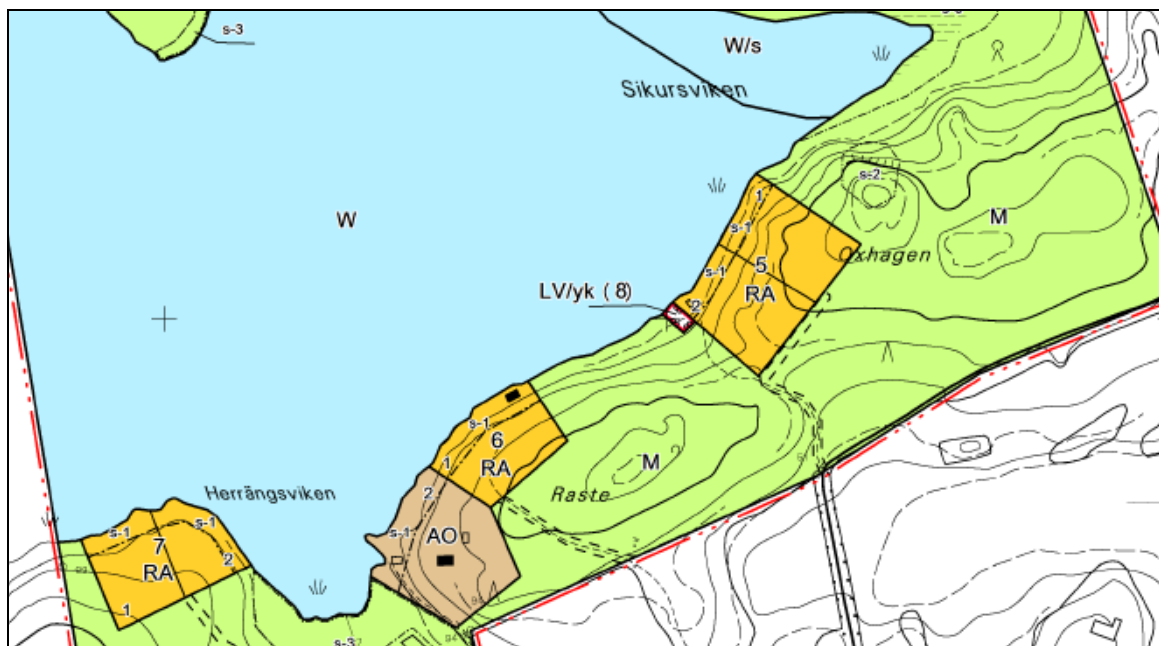


# RAASEPORI

## GRÖNKULLA

### RANTA-ASEMAKAAVA

### KAAVASELOSTUS



3.3.2014

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 16.1.2012

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

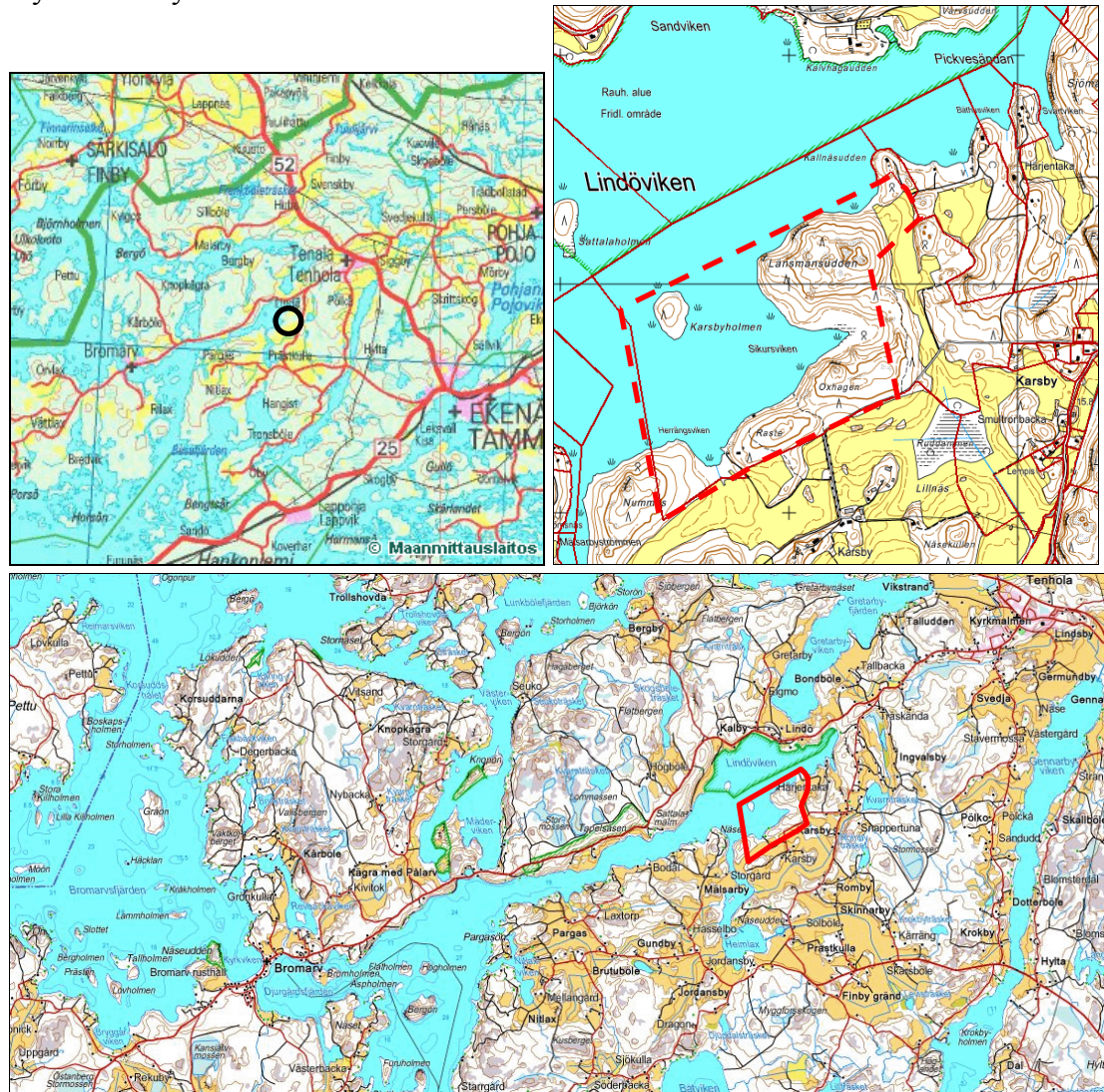
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ...

# RANTA-ASEMAKAAVA

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Sijainti ja alue

Kylä: Eriksby. Tila: Grönkulla 6:6



## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Sijainti ja alue .....	1
2	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	3
2.1.1	Luonnonympäristö ja maisema .....	3
2.1.1.1	Aiemmat selvitykset ja Natura-alue .....	3
2.1.1.2	Ranta-asemakaavan luontoselvitys .....	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö .....	5
2.1.2.1	Kulttuuriympäristöt .....	5
		1

	2.122	Muinaisjäännökset .....	5
	2.123	Rakennuskanta .....	6
	2.13	Maanomistus .....	6
2.2		Suunnittelutilanne .....	7
	2.21	Maakuntakaava .....	7
	2.22	Yleiskaava .....	7
	2.23	Pohjakartta .....	7
3		ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	7
3.1		Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	7
3.2		Osallistuminen ja yhteistyö .....	7
	3.21	Osalliset .....	7
	3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....	7
3.3		Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	8
4		RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	8
4.1		Mitoitus .....	8
	4.11	Mitoituksen perusteet .....	8
	4.111	Rantayleiskaavojen mitoitusperusteet .....	8
	4.112	Emätilatarkastelu .....	8
	4.113	Muunnettu rantaviiva .....	9
	4.114	Pinta-alan merkitys .....	9
	4.12	Kaavan mitoitus .....	9
	4.121	Mitoitus yleiskaavojen perusteella .....	9
	4.122	Kaavassa sovellettu mitoitus .....	9
	4.123	Tilastotiedot .....	10
4.2		Aluevaraukset .....	10
	4.21	Korttelialueet .....	10
	4.22	Maa- ja metsätalousalueet .....	11
	4.23	Vesialueet .....	11
4.3		Kulkuyhteydet .....	11
5		KAHAVAN VAIKUTUKSET .....	11
5.1		Suhde maakuntakaavaan .....	11
5.2		Luontoarvot ja maisema .....	11
5.3		Vaikutus vesistöön .....	12
5.4		Yleinen virkistys .....	13
5.5		Maisemakuva .....	13
5.6		Taloudelliset vaikutukset .....	13
5.7		Sosiaaliset vaikutukset .....	13
5.8		Korkean veden riski .....	13
5.9		Maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	13

## 2 LÄHTÖKOHDAT

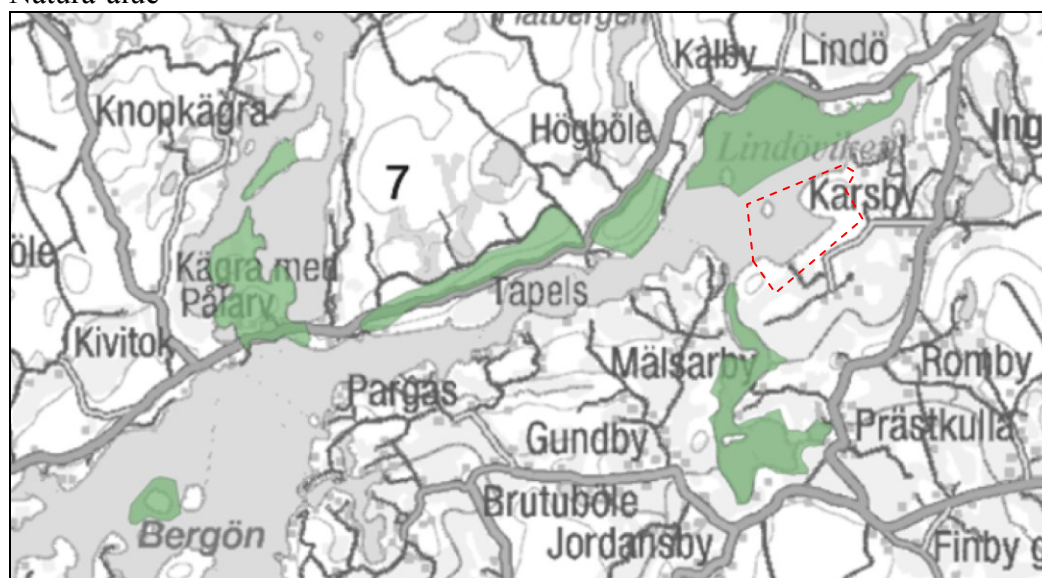
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

##### 2.111 Aiemmat selvitykset ja Natura-alue

Alue rajautuu Tapelsåsen- Lindöviken- Heimlax natura-alueeseen (FI0100002), jonka luontoarvoista ja lajistosta on saatavilla melko runsaasti tietoa (*Uudenmaan ympäristökeskus*). Arvokkaita lintuvesiä edustavat Lindövikenin luonnonsuojelualue sekä Heimlax. Lindöviken on erityisesti syysmuuton ja vesilintujen sulkasadon aikaisena kerääntymisalueena tärkeä. Levähtävien telkkien, sotkien ja uiveloiden määrät ovat valtakunnallisesti huomattavia. Heimlaxin alue on tärkeä hanhien ja joutsenten ruokailu-alueena. Lindöviken (149 ha) alue on rauhoitettu vuonna 1993 yksityisenä suojelualueena linnuston suojelemiseksi.

##### Natura-alue



Alue sisältyy Lindövikenin valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja myös Lindön kartanomaisema on valtakunnallisesti arvokas. Metsäinen selvitysalue ei kuitenkaan vaikuta oleellisesti maisema-alueiden kokonaiskuvaan.

Tenholan saaristossa ja rannikoilla on tehty useita luontoselvityksiä (esim. *Bondestam & Bonn 1994, Rusanen 1994, Suunnittelukeskus Oy 2008*), mutta mikään niistä ei sisällä merkittävää tietoa tekeillä olevasta kaava-alueesta. Uhanalaisten lajien esiintymät tarkistettiin ympäristöhallinnon Hertta-tietokannasta.

##### 2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

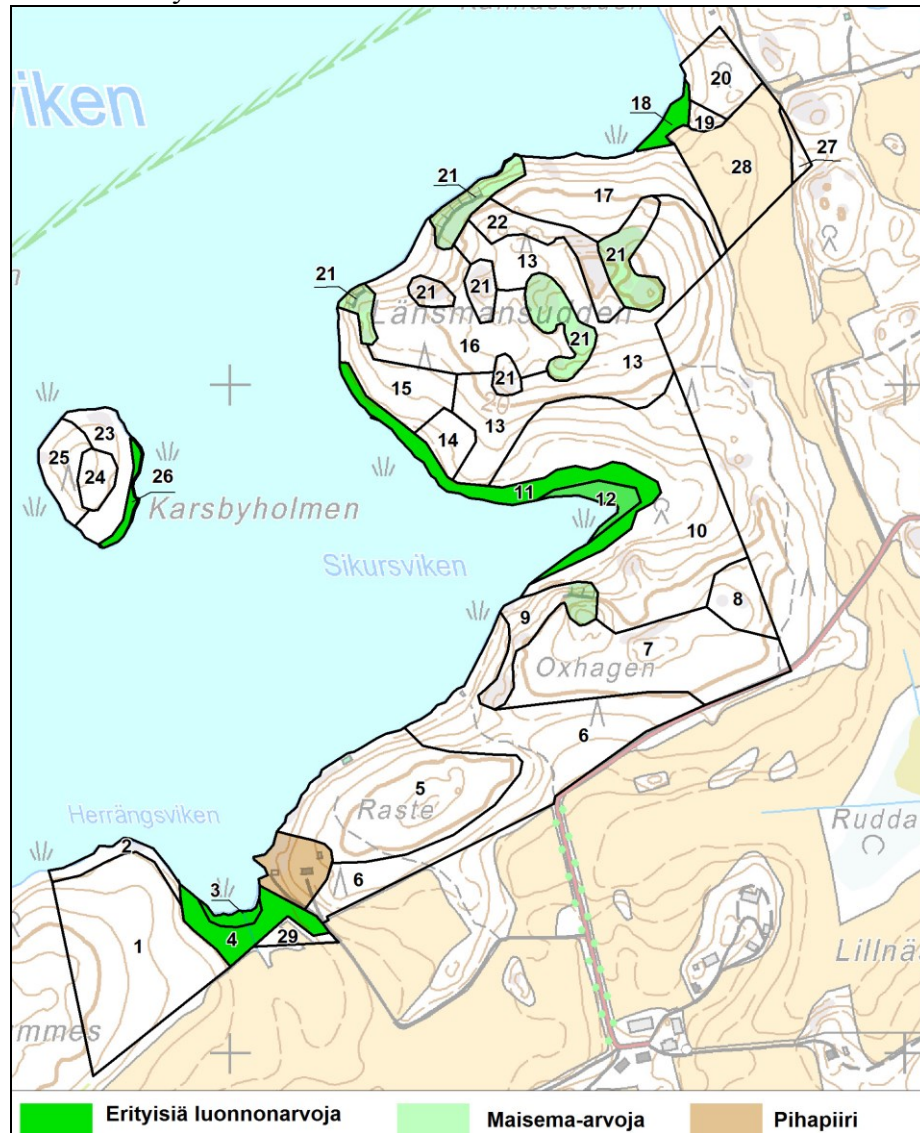
Kaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys.

Grönkullan ranta-asemakaava, luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2012. Liito-oravatäydennys 2013.

Selvitysalueella tehtiin maastoinventointi 31.7.2011 ja 28.7.2012. Liito-oravakartoitus suoritettiin 5.4.2013.

Alueella on harjoitettu hyvin suunniteltua, intensiivistä metsätaloutta poikkeuksellisen pitkään ja systemaattisesti. Alueen metsäkuva on siten voimakkaasti metsätalouden muovaama eikä mainittavia luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita esiinny. Poikkeuksen muodostavat merenrannan tervaleppävyöhyke ja muutamat kallionlakimetsiköt, jotka on yleensä jätetty kokonaan metsätalouden ulkopuolelle.

Luontoselvityksen kuviokartta



Merkittävimpiä rantametsiä on kehittynyt Sikursvikenin perukkaan ja pohjoisrannalle (Kuvio 11) sekä Herrängsvikenin perukkaan (Kuvio 4). Näitä alueita luonnehtii paikoin hyvin järeä ja vanha tervaleppämetsä, sekapuuna hieskoivua ja kookasta tuomea. Järeää lehti-lahopuuta esiintyy runsaasti ja lahopuun jatkumo on hyvä. Kuvion 11 pötkelöissä tavattiin tikkojen (ainakin pikkutikan) syömäjälkiä. Muutkin rantavyöhykkeen puustot ovat osin luonnontilaisen kaltaisia, mutta topografian takia vyöhyke jää kapeaksi.

Luonnontilaisen kaltaiset kalliometsät keskittyvät Länsmansuddenin pohjoisosaan (Kuvio-ryhmä 21). Hakkuissa näitä jäkälätyypin karuja metsiköitä on käsitelty varovasti tai ei ollenkaan. Kuvioita voi luonnehtia metsälakikohteiksi, mutta yksittäisinä kohteina ne ovat varsin vaatimatonta. Joillain laikuilla tapaa kuitenkin runsaasti mäntykeloja ja maapuita. Noin puolet alueen metsämaasta lukeutuu reheviin lehtomaisiin kankaisiin. Vanhaa metsää ei rehevillä mailla ole, ei myöskään merkittäviä jalojen lehtipuiden esiintymiä.

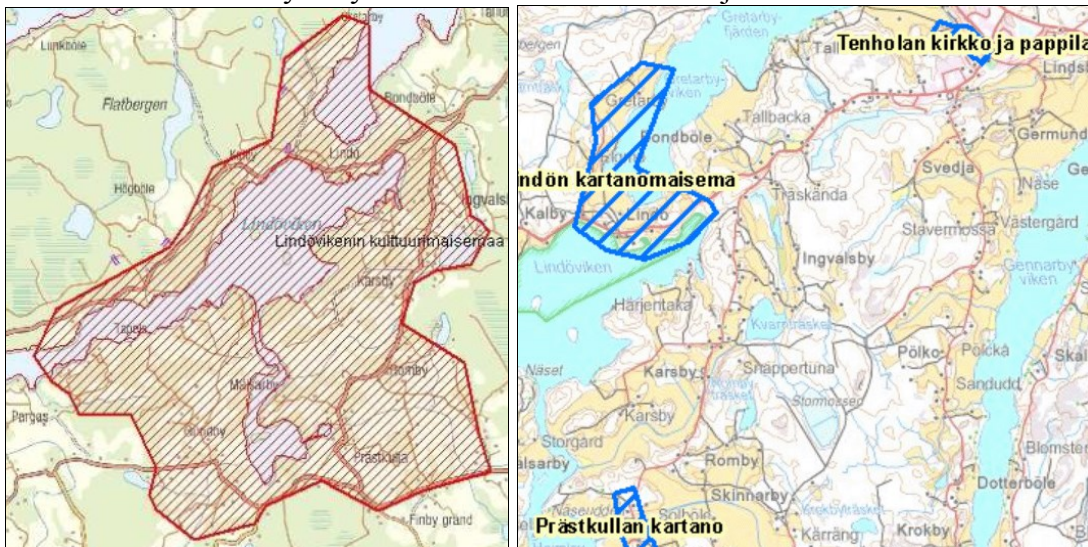
Lindövikenin on lintujen sulkasadon ja syysmuuton aikaisena kokoontumisalueena tärkeä. Telkkien, uiveloiden sekä puna-, tukka- ja lapasotkien määrät ovat valtakunnallisesti merkittäviä. Muita huomionarvoisia lajeja alueella ovat metsänhanhi, laulujoutsen, joushisorsa ja punajalkaviklo. Selvitysalueen ruovikot eivät suoraan liity Lindövikenin laajoihin ruovikkoalueisiin, mutta toimivat niiden tapaan linnuston suoja- ja ruokailualueina.

Liito-oravakartoitus tehtiin 5.4.2013. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu.

## 2.12 Rakennettu ympäristö

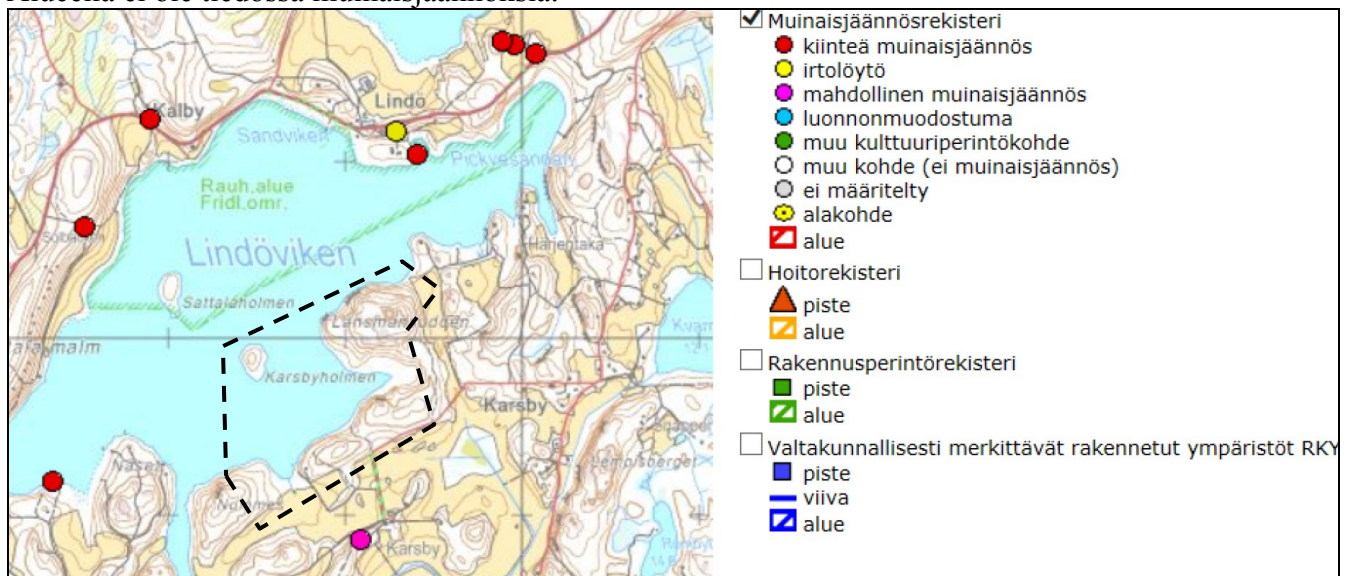
### 2.121 Kulttuuriympäristöt

Alue sisältyy Lindövikenin maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (vasen kuva). Lindön kartanomaisema on valtakunnallisesti merkittävä. Käsillä oleva kaava-alue on pääosin metsää eikä siihen liity erityisiä kulttuurimaiseman arvoja



### 2.122 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



## 2.123 Rakennuskanta

Korttelissa 6/2 on omakotitalo, jonka vanhin osa on 1900-luvun alkupuolelta. Rakennuksen ulkoverhous on uusittu v. 2012 (oikeanpuoleinen kuva)



Pihapiirissä on venevaja ja talousrakennus



Korttelissa 6/1 on sauna



Korttelissa 5/2 on uimakoppi

## 2.13 Maanomistus

Marcus Bruncrona  
Karsbyvägen 161, 10520 Tenala  
[marcus.bruncrona\(a\)surfnet.fi](mailto:marcus.bruncrona(a)surfnet.fi)





Aloitusvaiheen (MRA 26 § ja MRA 35 §) viranomaisneuvottelu järjestettiin 25.1.2012. Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.1.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.9.2011) on ollut nähtävänä 22.9.2011 alkaen.

### 3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Alue suunnitellaan väljää loma-asutusta varten siten, että rakennuspaikkojen sijoitus on sopuoinnussa luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen kanssa.

Kaavan mitoituksen perusteet laaditaan siten, että ne ovat sopuoinnussa Tammisaarella noudatetun rantojen kaavoituksen kanssa.

Olemassa olevan asuinrakennuksen paikka suunnitellaan edelleen ympärivuotiseen asumiseen.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Mitoitus

#### 4.11 Mitoituksen perusteet

##### 4.111 Rantayleiskaavojen mitoitusperusteet

Kaavan mitoitus nojautuu niihin kahteen laajaan oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jotka on hyväksytty Tammisaaren alueelle 2000-luvulla:

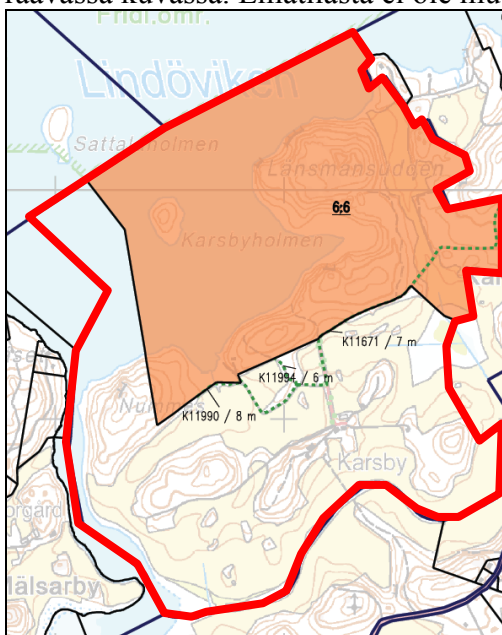
- Eteläisen saariston rantaosayleiskaava
- Itäisen saariston rantaosayleiskaava.

Molemmissa kaavoissa on noudatettu samoja mitoitusperusteita (liite 1).

Kysymyksessä on yleiskaavojen tarkoittama manneralue tai sisäsaaristo, jossa sovelletaan mitoitusta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

##### 4.112 Emätilatarkastelu

Emätila tarkoittaa ajankohdan 31.12.1959 mukaista tilaa. Emätilakokonaisuus on esitetty seuraavassa kuvassa. Emätilasta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.



Emätila 31.12.1959

#### 4.113 Muunnettu rantaviiva

Voimassa olevien rantayleiskaavojen (kohta 4.111) mitoitusperusteiden mukaan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa.

Rantaviivan muuntaminen on yleiskaavassa suoritettu MapInfo-ohjelmalla matemaattisen säännön perusteella:

- Lähtökohtana on peruskartan rantaviiva
- Peruskartan rantaviivan mutkat on oikaistu matemaattisen säännön perustella
- Alle 50 m leveistä niemistä on luettu mukaan vain kanta.

Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa muunnettu rantaviiva on määritetty MapInfo-ohjelmalla samojen matemaattisten sääntöjen perusteella, joilla yleiskaavojen muunnettu rantaviiva on määritetty. Muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2.

#### 4.114 Pinta-alan merkitys

Yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää. Käsillä olevalla kaava-alueella maapinta-alan (48,1 ha) perusteella muodostuva rakennusoikeus on suurempi kuin rantaviivan perusteella muodostuva oikeus. Rakennusoikeus lasketaan siten muunnetun rantaviivan perusteella.

### 4.12 Kaavan mitoitus

#### 4.121 Mitoitus yleiskaavojen perusteella

Yleiskaavojen mitoitusperusteilla alueen mitoitusluku on 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Käsillä olevassa kaavassa laskennallinen rakennusoikeuden peruste on (liite 2):

- Manner: 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
- Saari: 2 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km .

Muunnettu rantaviiva ja rakennusoikeus:

- Manner: Muunnettu ranta 2460 m. Rakennusoikeus 12,3 rakennuspaikkaa.
- Saari: Muunnettu ranta 530 m. Rakennusoikeus 1 rakennuspaikka.

Yleiskaavojen mitoitusperusteilla kokonaisrakennusoikeus on noin 13,3 rakennuspaikkaa.

#### 4.122 Kaavassa sovellettu mitoitus

Muunnettu rantaviiva on määritetty yleiskaavoissa sovelletulla tavalla (kohta 4.113).

Kaavassa on osoitettu 11 rakennuspaikkaa. Näistä kolme on osoitettu taustamaastoon. Taustamaaston rakennuspaikkoja varten on osoitettu 3 rantasaunaa. Taustamaaston rakennuspaikka ja siihen liittyvä erillinen sauna luetaan mitoituksessa yhdeksi rantarakennuspaikaksi.

**Kaavan mitoitus on 3,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.**

Manneralueella mitoitus on 4,1 rakennuspaikkaa ja saarella 3,3 rakennuspaikkaa/ muunnettu ranta-km.

#### 4.123 Tilastotiedot

Kaava-alueen maapinta-ala on 56,1 ha. Peruskartan rantaviiva on n. 3000 m

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja maapinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

	m	%	ha	%
RA (loma-asuntoalue)	620	20,7	5,70	10,16
AO (erillispientalojen alue)	130	4,3	1,41	2,51
M (maa- ja metsätalousalue)	2214	74,0	46,53	82,97
MT (maatalousalue)	0	0	2,39	4,35
LV/yk(venealkama/yhteiskäyttö)	36	1,0	0,05	0,01
YHTEENSÄ	3000	100,0	56,08	100,00

Loma-asuntoalueilla keskimääräinen rakennuspaikkakoko on 5903 m<sup>2</sup>. Pienin rakennuspaikka on 2909 m<sup>2</sup> ja suurin 9259 m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden (RA, AO) osuus (750 m) kokonaisrantaviivasta (3000 m) on noin 25 %. Lisäksi kolme saunaa varaa yhteensä noin 150 m. Tällä periaatteella rakentaminen varaa noin 900 m rantaviivasta, jolloin sen osuus on noin 30 % kokonaisrantaviivasta.

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.21 Korttelialueet

#### Erillispientalon korttelialue AO

AO-alueen rakennusoikeus on Tammisaaren rantayleiskaavojen mukainen.

AO-rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuntoa erillisinä rakennuksina, jolloin toista rakennuksesta pidetään sivurakennuksena, jonka kerrosala saa olla korkeintaan puolet päärakennuksen kerrosalasta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

RA-alueen rakennusoikeus on Tammisaaren rantayleiskaavojen mukainen.

RA- rakennuspaikalle saa rakentaa

- yhden enintään 100 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>:n katettu terassi
- yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi ja
- yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.
- Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on yli 8 000m<sup>2</sup>, saa lisäksi rakentaa yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n vierasmajan jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalasta katettua terassia.

- RA-1- rakennuspaikalle (saari ja taustamaasto) saa rakentaa
- yhden enintään 80 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>:n katettu terassi
  - yhden enintään 15 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>:n katettu terassi ja
  - yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

#### Rakennusten etäisyys rannasta (RA ja AO)

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

- sauna 20 m
- muut rakennukset 40 m
- Rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevan poikkeamisluvan, jos se maasto-olosuhteiden johdosta on perusteltua.

#### Lattian alin korkeustaso

Lattian alin korkeustaso on +2,3 m.

#### 4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Metsät on osoitettu M-merkinnällä ja pellot MT-merkinnällä.

#### 4.23 Vesialueet

Linnuston kannalta arvokas vesialue on osoitettu merkinnällä W/s ja muu vesialue merkinnällä W.

### **4.3 Kulkuyhteydet**

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie).

Alueelle on osoitettu kaksi yhteiskäyttöön tarkoitettua venevalkamaa kortteleita 2-4 ja 8 varten (LV/yk).

## **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Suhde maakuntakaavaan**

Maakuntakaavassa (kohta 2.21) alueeseen kohdistaa seuraava määräys:  
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Käsillä oleva kaava-alue on pääosin metsää, johon ei liity kulttuurimaisema-arvoja. Maakuntakaavan kulttuurimaisema-arvot perustuvat ympäröiviin laajoihin peltoalueisiin ja rakennettuun ympäristöön

### **5.2 Luontoarvot ja maisema**

## Natura-alue

Alue rajautuu Tapelsåsen- Lindövikens- Heimlax natura-alueeseen (kohta 2.111).

Natura-alue koostuu seitsemästä erillisestä osa-alueesta, jotka edustavat kolmen tyyppisiä alueita. Läheinen Lindövikensin luonnonsuojelualue edustaa arvokkaita lintuvesiä. Lindövikens on erityisesti syysmuuton ja vesilintujen sulkasadon aikaisena kerääntymisalueena tärkeä.

Kaava-alueen ruovikot (Sikursvikens) eivät suoraan liity Lindövikensin laajoihin ruovikkoalueisiin, mutta toimivat niiden tapaan linnuston suoja- ja ruokailualueina. Sikursvikensin rannat säilyvät rakentamattomina. Ratkaisu tukee Lindövikensin suojelua. Kaavalla suunniteltu vähäinen rakentaminen ei vaaranna Lindövikensin suojeluarvoja.

## Muut alueet

Luontoselvityksessä todetut erityiset luonto- ja maisema-arvot (kohta 2.112) on osoitettu seuraavilla merkinnöillä:

s-2: Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota kookkaiden mäntyjen vaalimiseen.

s-3: Suojeltava alueen osa, jossa tervaleppälehdon ominaispiirteet tulee säilyttää.

Vesilinnuston kannalta arvokas Sikursvikensin ruovikko on osoitettu merkinnällä W/s. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen merkityksen vesilintujen pesintä- ja levähdysalueena.

Rakennuspaikkojen n. 20-30 m leveää rantavyöhykettä koskee s-1-merkintä:

s-1: Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

Lisäksi kaavaa rakennuspaikkoja koskevat seuraavat määräykset:

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennukset pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Luontoselvityksessä todetaan, että ranta-asemakaavan tavoitteiden mukainen maankäyttö ei vaaranna alueen luontoarvoja.

### **5.3 Vaikutus vesistöön**

Kaavaan sisältyy seuraavat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.
- Jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (209/2011), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ranta on rantautumisen ja uimisen kannalta riittävän syvä siten että ruoppaustarvetta ei ole. Rannan edustella ei ole myöskään sen käyttöä vaikeuttavaa runsasta vesikasvillisuutta.

#### **5.4 Yleinen virkistys**

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Vapaan rannan osuus on noin 70 % (kohta 4.123). Saareen sijoittuva rakennuspaikka rajoittaa saaren käyttöä jokamiehenoikeuden perusteella ja se varaa vapaa rantaa enemmän kuin manterelle sijoittuvat rakennuspaikat.

#### **5.5 Maisemakuva**

Rakennuspaikat sijoittuvat metsäiselle alueelle. Rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu s-1- suojelumerkinnällä.

#### **5.6 Taloudelliset vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

#### **5.7 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia

#### **5.8 Korkean veden riski**

Lattian alin korkeustaso on +2,3 m.

#### **5.9 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kaavan mitoitus on alhaisempi kuin Tammisaaren rantayleiskaavoissa sovellettu mitoitus (kohta 4.121). Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua

Helsinki 3.3.2014

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Liitteet

1. Yleiskaavojen mitoitusperusteet
2. Mitoittava rantaviiva

Erilliset asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitysselvitys

# TAMMISAAREN RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MITOITUSPERUSTEET OTTEITA

## 4.4 Rakennusoikeuksien laskeminen

### 4.4.1 Kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuksien jakautuminen

Jotta maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti, lasketaan rakennusoikeus ns. kantatilaperiaatteen mukaisesti. Kantatilatarkastelu perustuu tilanteeseen 1.7.1959, jolloin rakennuslaki tuli voimaan.

Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan siis kantatiloittain.

Teoreettisesta rakennusoikeudesta vähennetään kaikki kantatilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus.

Saman maanomistajan omistamat alueet muodostavat ns. *maanomistusyksikön*, jonka puitteissa on mahdollista siirtää rakennusoikeuksia yhdeltä tilalta tai palstalta toiselle tilalle tai palstalle, jos tällä tavalla saadaan aikaan tarkoituksenmukaisempi kaava.

Alueilla, jotka kuuluvat erilaisiin valtakunnallisiin suojeluohjelmiin, Natura 2000-verkostoon sekä alueilla, jotka erilaisissa luontoinventoinneissa on luokiteltu arvokkaiksi, lasketaan rakennusoikeus valitun mitoituksen mukaisesti. Yksityisten omistamilla vahvistetuilla rauhoitusalueilla tapahtuu mitoitus rauhoitusmääräysten mukaisesti.

## 4.6 Rakennusoikeuden laskentaperusteet

### 4.6.1 Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus

Kantatilan teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää.

### 4.6.2 Mitoittava pinta-ala

Laskennan perustana käytetään 200 metriä rantaviivasta maalle päin ulottuvan alueen pinta-alaa. Aluetta kutsutaan rantavyöhykkeeksi.

### 4.6.3 Muunnettu rantaviiva

Muunnettu rantaviiva ratkaisee kuinka monta rakennuspaikkaa voi sijoittaa rannalle. Kantatilan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa.

### 4.6.4 Pyörityssäännöt

Mitoittavan pinta-alan mukaan saatua teoreettista rakennusoikeutta ei pyöristetä ylöspäin, vaan kuhunkin rakennusoikeuteen vaaditaan aina täydet hehtaarit.

## 4.7 Mitoitusohjeet

### 4.7.1 Rannikovyöhykkeen mitoitusnormi

Seuraavia mitoitusohjeita noudatetaan rantavyöhykkeellä eri saaristovyöhykkeillä:  
I Mannervyöhyke: enintään 1 rakennusoikeus / 3 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa

II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa  
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa  
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

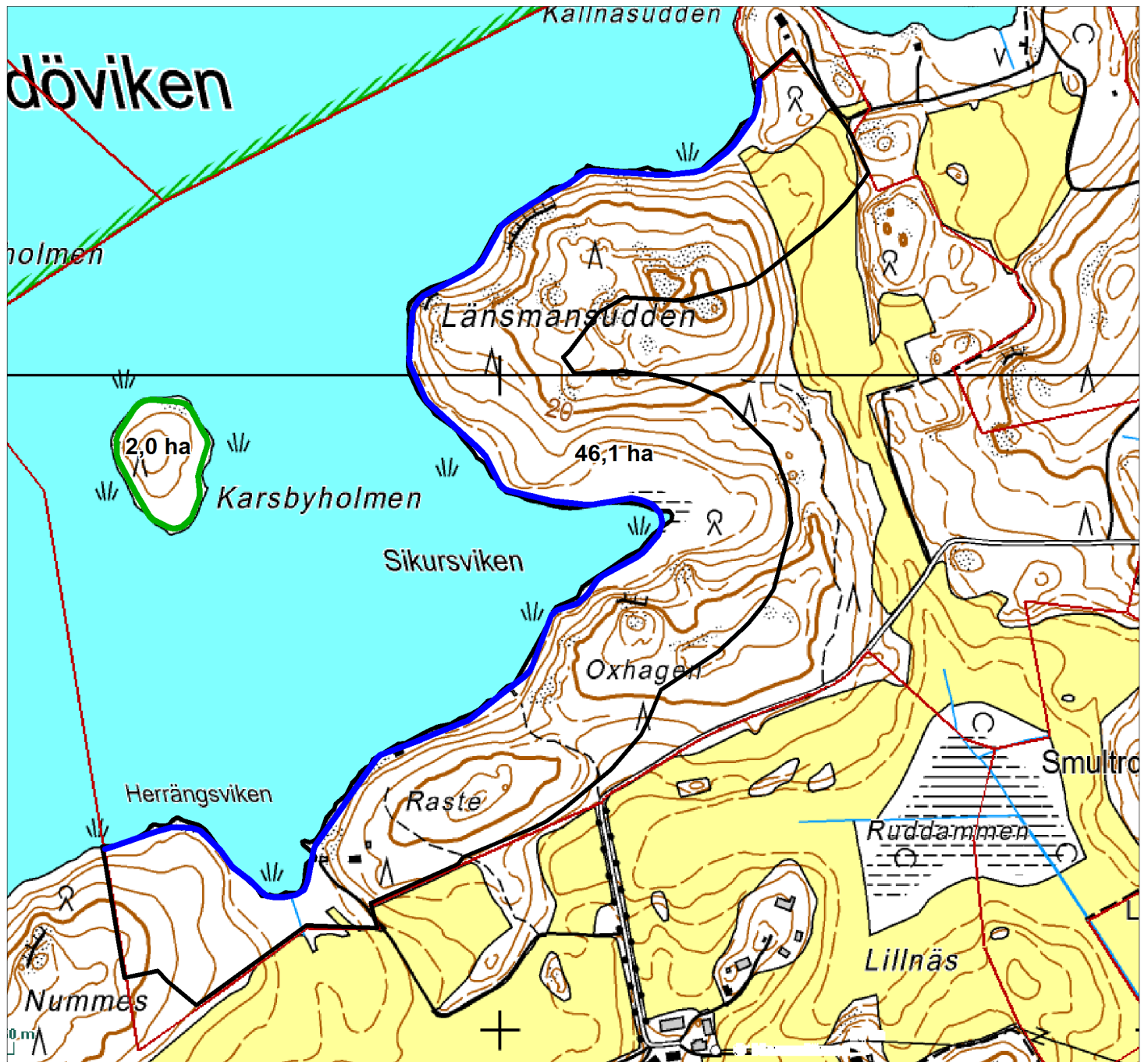
Erityistapauksia:

Järvet ja "fladat" (kaisloittuneet lahdet) / matalat vesialueet:

Alueen mitoitusperusteet ovat riippuvaisia alueen erityisistä ominaisuuksista ja mitoitus lasketaan erikseen sopimalla maanomistajan kanssa.

Enintään 2 - 3 rakennusoikeutta / km mitoittavaa rantaviivaa.





Liite 2  
Bilaga 2

### MITOITTAVA RANTAVIIVA

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva.


Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/km, 2460 m, 12,3 rp.


Mitoitus 2 rakennuspaikkaa/km, 530 m, 1 rp.


Rakennusoikeus yhteensä 13,3 rp.

Yleiskaavojen mitoitettava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen


### DIMENSIONERAD STRANDLINJE

 Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser.

 Dimensionering 5 byggplatser/km, 2460 m, 12,3 bp.

 Dimensionering 2 byggplatser/km, 530 m, 1 bp.

Byggrätten är sammanlagt 13,3 byggplatser.

 Generalplanernas dimensionerande strandområde (200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.