

# 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

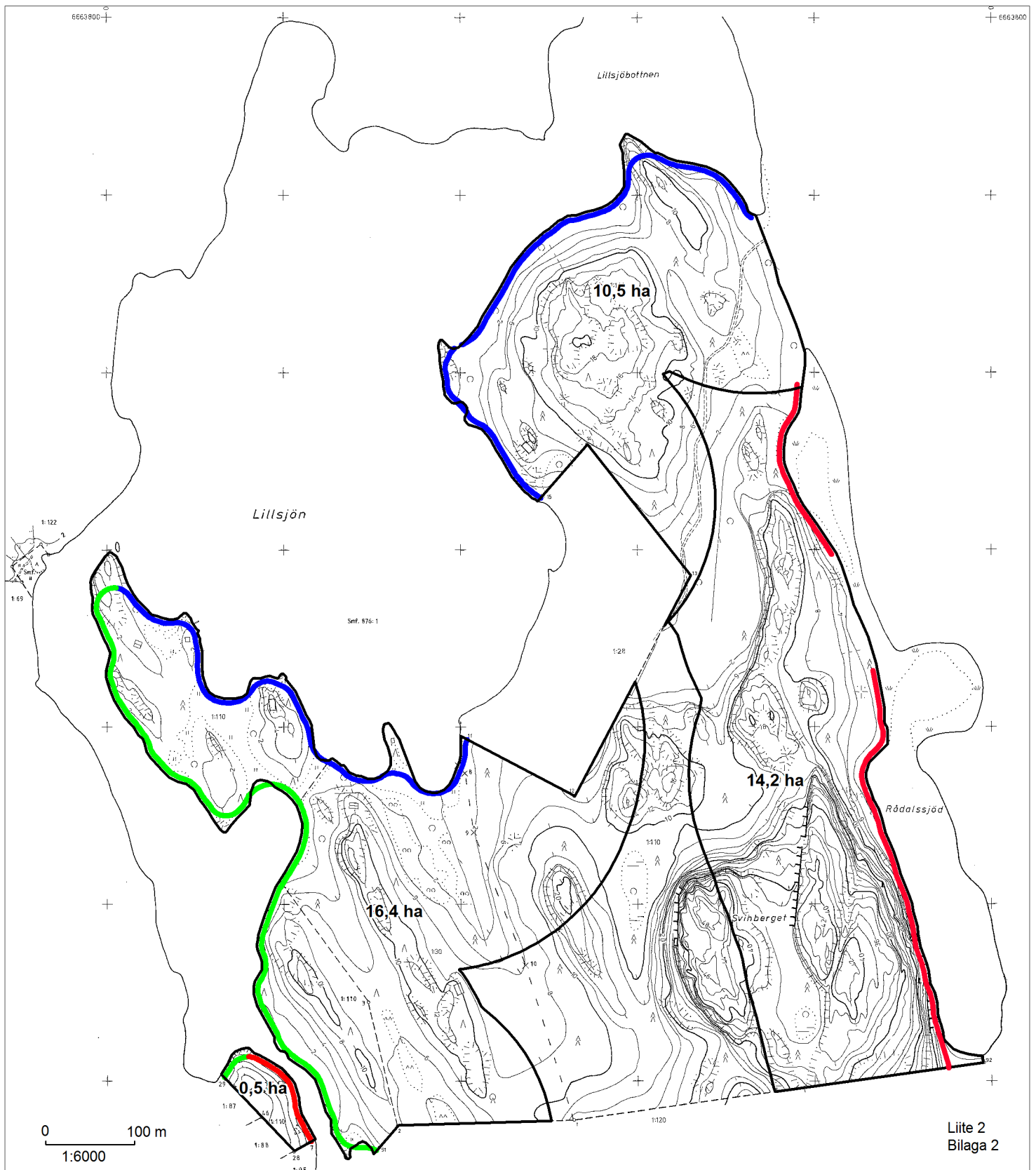
II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa  
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa  
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

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

### MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva on 2205 m

Mitoitus 3,5 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 4,4 rp.

Mitoitus 2,5 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 2,3 rp.

Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.

Rakennusoikeus 6,7 rakennuspaikkaa

Yleiskaavojen mitoittava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

### DIMENSIONERINGSGRUNDER



Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser är 2205 m.



Dimensionering 3,5 byggplatser/km, 1270 m, 4,4 bp.



Dimensionering 2,5 byggplatser/km, 935 m, 2,3 bp.

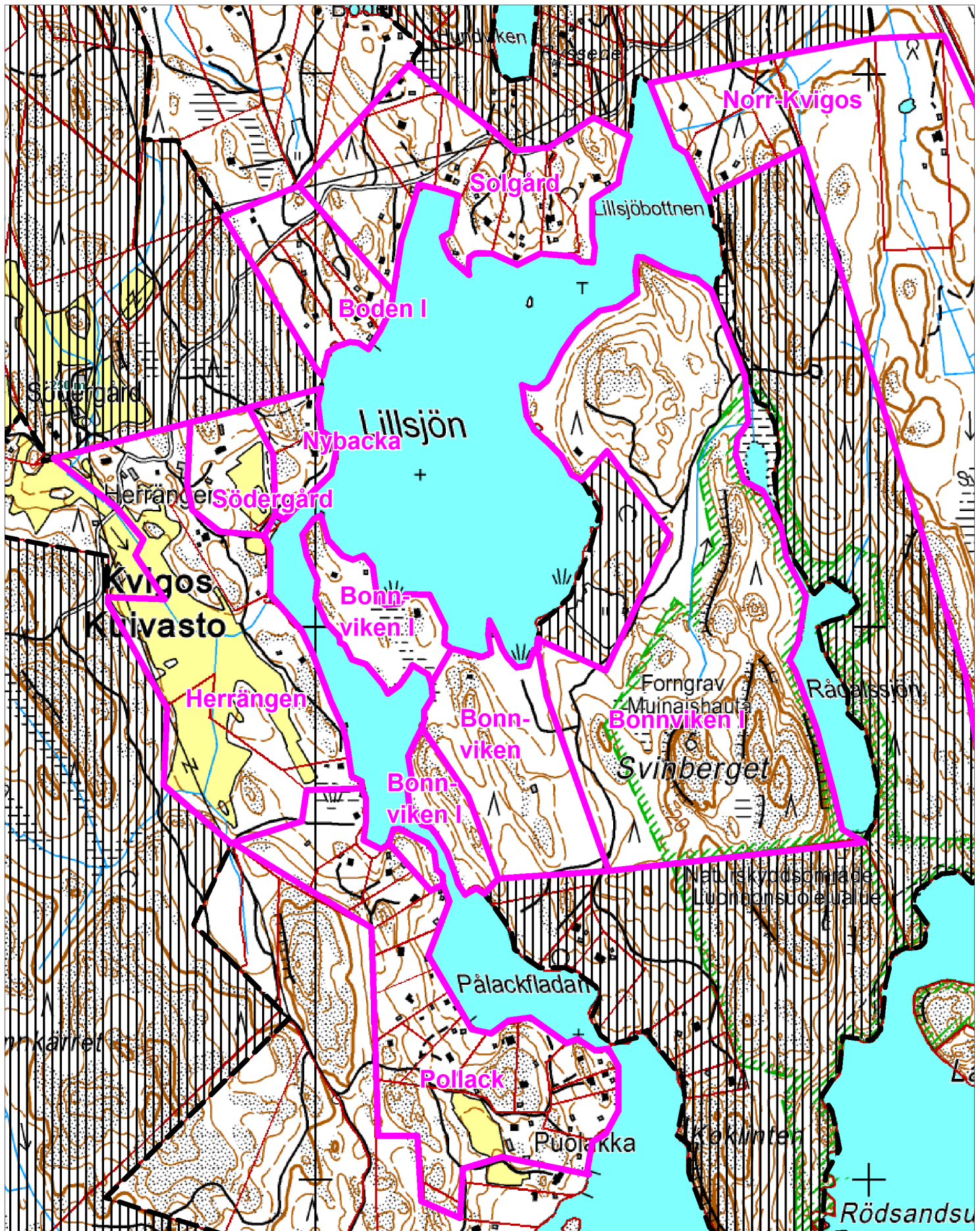


Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.



Byggrätten 6,7 byggplatser

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



**EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT  
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 3  
Bilaga 3

0 100 400 m

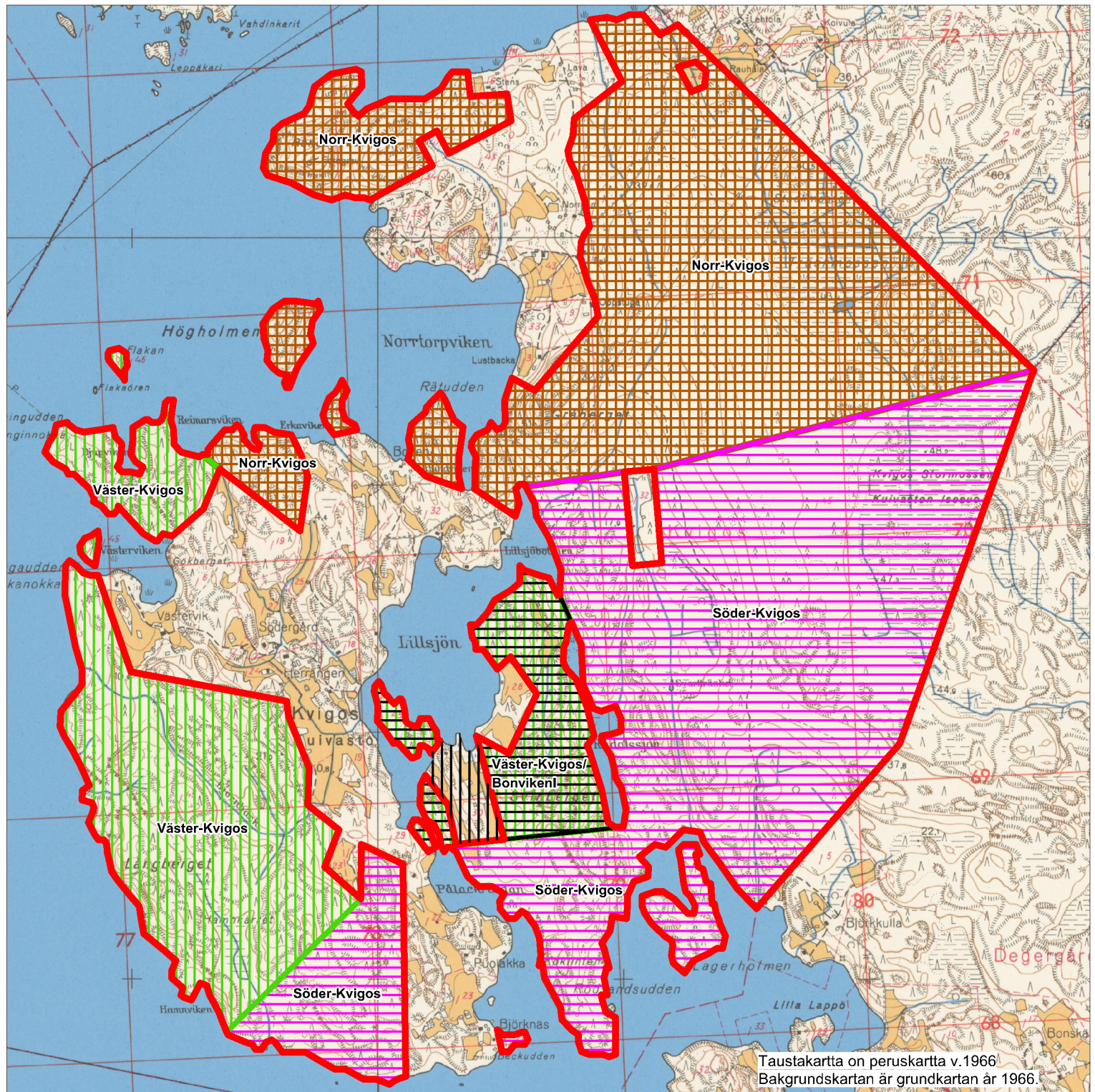


Ranta-asemakaava  
Stranddetaljplan




Emättila 31.12.1959  
Moderfastighet 31.12.1959







### EMÄTILAN MUODOSTUMISKETJU MODERFASTIGHETENS FASTIGHETSBIKDNINGSKEDJA


Liite 4  
Bilaga 4


 Emätila Kvigo 1:39 muodostettiin 27.5.1953  
Moderfastigheten 1:39 bildades 27.5.1953

 Emätila Bonviken 1:30 muodostettiin 27.5.1953  
Moderfastigheten Bonviken 1:30 bildades 27.5.1953.

Kvigo jaettiin 23.10.1964 kolmeksi tilaksi, jotka ovat uusia emätiloja. Emätilasta Kvigo ei ole muodostettu rak. paikkoja ennen jakoa. Kvigo skiftades 23.10.1964 i tre lägenheter, som utgör nya Moderfastigheter. Av moderfastigheten Kvigo har det inte bildats nya byggplatser före skiftet.

 Väster-Kvigo 1:71

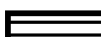
 Söder-Kvigo 1:72

 Norr-Kvigo 1:73

Tilasta Väster-Kvigo erotettiin 3.7.1974 tila Bonviken1. Ennen erottamista tilasta Väster-Kvigo ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Av lägenheten Väster-Kvigo utstäckades 3.7.1974 lägenheten Bonviken1. Före utstyckningen från lägenheten Väster-Kvigo har det inte bildats byggplatser.

Tila Bonviken1 on uusi emätila.

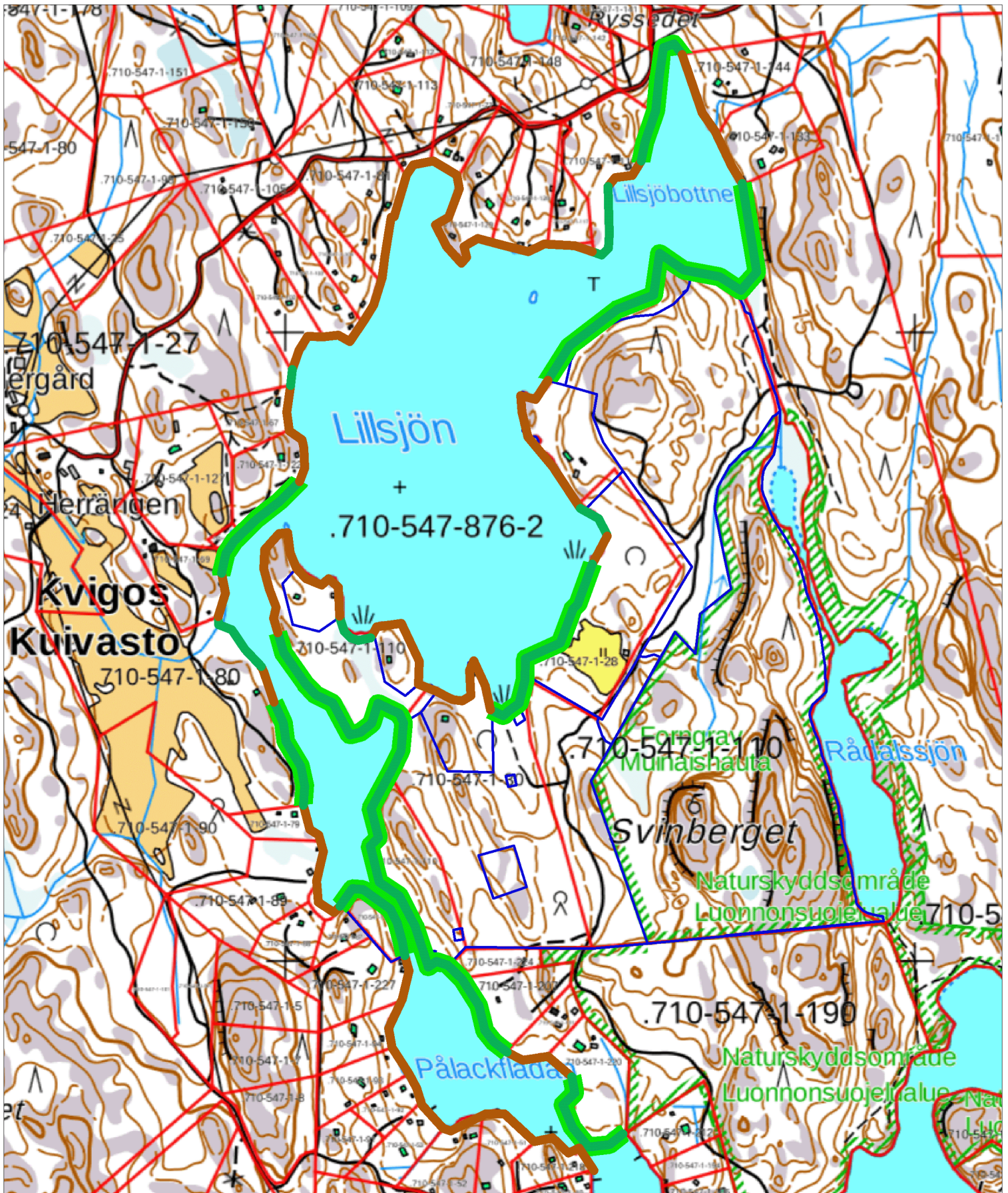
Lägenheten Bonviken1 är en ny moderfastighet.

 Bonviken1 1:110

Kaikki tiloista Väster-Kvigo, Söder-Kvigo ja Norr-Kvigo muodostetut rakennuspaikat on muodostettu tilan Bonviken1 erottamisen (3.7.1974) jälkeen.

Alla byggplatser som bildats av lägenheterna Väster-Kvigo, Söder-Kvigo och Norr-Kvigo har bildats efter att lägenheten Bonviken1 bildats (3.7.1974).





**Lillsjö-Pålackfladan  
RAKENTAMATON JA RAKENNETTAVA RANTA  
OBEBYGGS STRAND OCH STRAND SOM BEBYGGS**

- Rakennettu ranta  
Strand som bebyggs
- Rakentamaton ranta  
Obebyggs strand
- Yhtenäinen yli 150 m pitkä rakentamaton ranta  
Enhetlig över 150 m lång obebyggd strand

Liite 5  
Bilaga 5

0 100 200 m