

FAGERSTAN, VOOLAHDEN, GRÄNNÄSIN JA GÄDDRAGIN OSAYLEISKAAVA, ALUSTAVAT MITOITUSPERIAATTEET 27.1.2019

Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määritellä osayleiskaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperusteet sekä rakentamatta jätettävien alueiden osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman ja muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja alueittain.

Mitoituksen pohjana käytetään maapinta-alanormia. Ranta-alueilla käytetään lisäksi rantaviivan pituuteen perustuvaa normia. Mitoituslaskelmien pohjana käytettävä pinta-ala- tai rantaviivaperusteinen mitoitus ei ilmaise varsinaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa tai rantaviivan vähimmäispituutta vaan rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Osayleiskaavaa laadittaessa ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen. Mitoituksesta on voitava poiketa niissä tapauksissa, joissa mitoituslaskelmien mukainen rakennuspaikkojen lukumäärä johtaa selvästi epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun ja kohtuuttomuuksiin.

4.1 Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkoittujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti.

Emätilatarkastelun lähtökohtana on rakennuslain voimaantuloaika 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuonna 2019 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan. Lisäksi on otettu huomioon kaavaprosessin aikana lohkotut kiinteistöt. Emätilatarkastelu on esitetty liitteessä 1.

4.2 Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta.

Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,
- rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten esim. palvelutoimintaan tai teollisuuteen,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa suunnittelutarveratkaisu tai poikkeamispäätös,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa,
- rakennuspaikalle, joka sisältää useita eri käyttötarkoitukseen rakennettuja rakennuksia, määritellään sen käytetty laskennallinen rakennusoikeus mitoituslaskennassa erikseen

Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan yhtenä yksikkönä, ja jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista.

Mikäli tila on muodostettu halkomalla tai mikäli tila on jaettu lohkomistoimituksessa käytännössä yhtä moneen yhtä suureen osaan, jaetaan emätilan rakennusoikeus lohkotilojen kesken.

4.3 Mitoitusvyöhykkeet

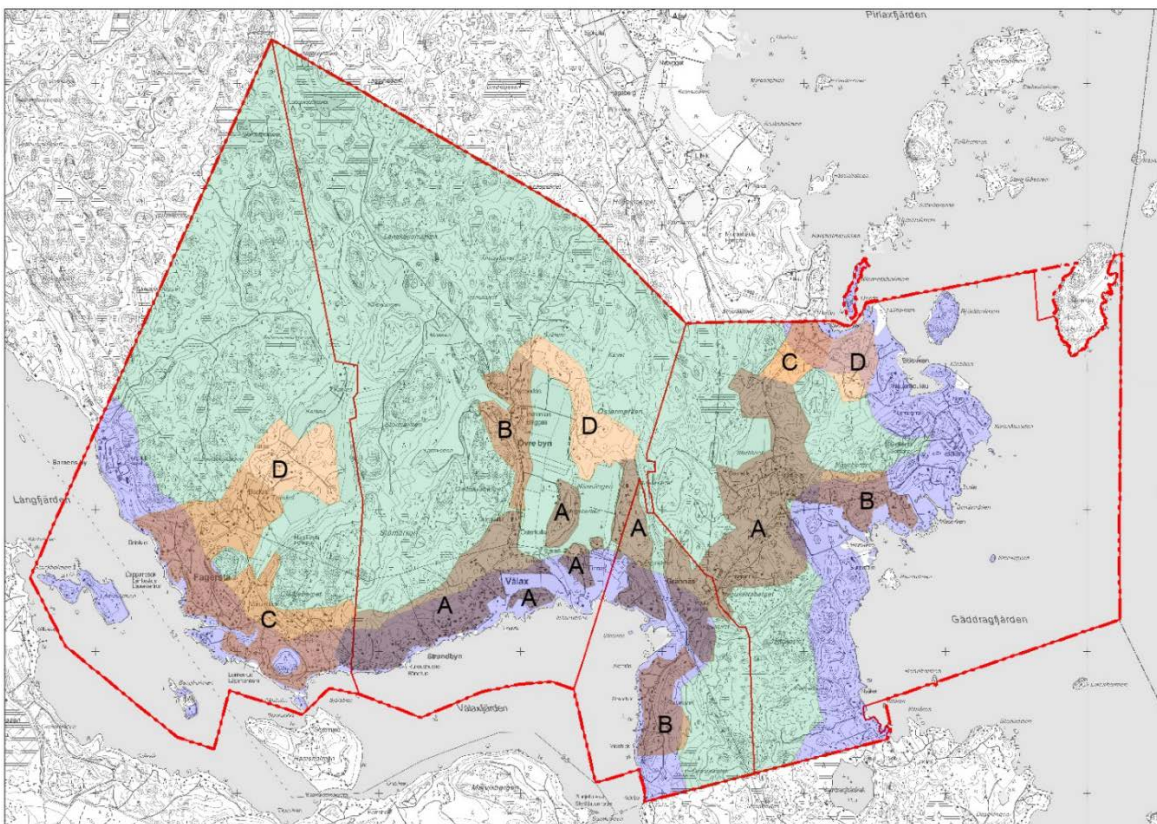
Kaava-alue jaetaan mitoitusta varten luonnonolosuhteiden mukaan saaristovyöhykkeisiin ja yhdyskuntarakenteen mukaan edullisuusvyöhykkeisiin.

4.3.1 Saaristovyöhykkeet

Saaristovyöhykejako (merivyöhyke, ulkosaaristovyöhyke, sisäsaaristovyöhyke, mannervyöhyke) käytetään, koska luonnonolosuhteet ovat erilaisia eri saariston osissa, jolloin luonnon sietokyky rakentamista kohtaan heikkenee siirryttäessä mannervyöhykkeeltä kohti merivyöhykettä. Tämä osayleiskaava-alue sijaitsee mannervyöhykkeellä. Ainoastaan osayleiskaava-alueeseen lukeutuvat muutamat saaret sijoittuvat sisäsaaristovyöhykkeelle.

4.3.2 Edullisuusvyöhykkeet

Porvoon osayleiskaavoissa on käytetty alueen jakoa edullisuusvyöhykkeisiin, joita ovat **ranta-, kylä- ja haja-asutusvyöhykkeet**, koska rakentamisen paineet ja tarpeet ovat erilaisia eri edullisuusvyöhykkeillä.



Kuva 1. Osayleiskaava-alueen jakautuminen edullisuusvyöhykkeisiin: ranta-alue (sininen), kylävyöhykkeet (ruskean eri sävyt) ja haja-asutusvyöhyke (vihreä)

Ranta-alue: vyöhykkeen leveys on meren rannoilla noin 300 m.

Kylävyöhykkeet A-D:

Osayleiskaava-alue jaetaan kylävyöhykkeisiin alueen erilaisten ominaisuuksien perusteella. Ominaisuuksista otetaan huomioon erityisesti ne, joiden perusteella voidaan arvioida sopiiko alue erityisen hyvin rakentamiseen. Kylävyöhykkeitä määriteltäessä on otettu huomioon mm. seuraavia ominaisuuksia:

- alueen ominaisuudet ja alueen rakennettavuus,
- sijainti nykyiseen kylätaajamaan nähden,
- sijainti olemassa oleviin palveluihin nähden (koulu, kaupat, joukkoliikenne),
- sijainti nykyiseen yleiseen liikenneverkostoon nähden.
- sijainti nykyiseen vesihuoltoverkostoon nähden

Osayleiskaavan kyläalue on alustavasti jaettu neljään kylävyöhykkeeseen (A-D).

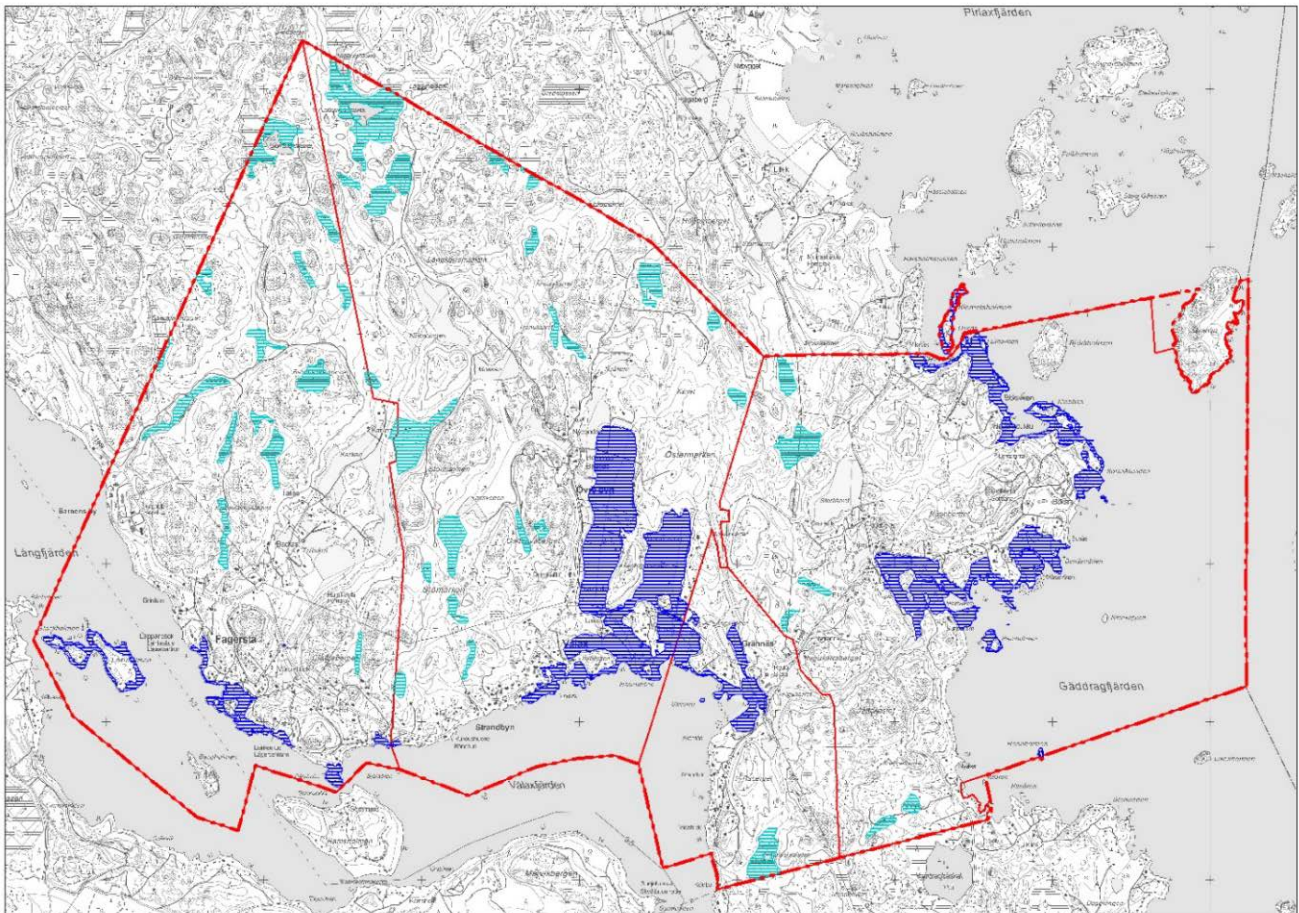
Haja-asutusvyöhyke: muu alue on haja-asutusvyöhykettä.

Mitoitus lasketaan edullisuusvyöhykkeittäin. Saatu rakennusoikeus pyritään sijoittamaan mahdollisimman edullisesti kylätaajamiin nähden osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Ranta-alueelle ei sallita rakennusoikeuksien siirtoa haja-asutusvyöhykkeeltä.

Edullisuusvyöhykkeet voivat mennä myös päällekkäin. Fagerstan, Voolahden ja Grännäsin kylätaajamat sijoittuvat rantavyöhykkeelle. Näissä kylissä pääosa ranta-vyöhykkeelle sijoittuvasta rakennuskannasta on ympärivuotista kyläasutusta ja rantavyöhyke on jo nyt tiiviisti rakennettu, vapaata ranta-aluetta ei enää ole. Fagerstan, Voolahden ja Grännäsin ranta-alueet katsotaan kuuluvaksi ensisijaisesti eri kylävyöhykkeisiin eikä rantamitoitusta lasketa. Gäddragin kylätaajama sijaitsee etäänpänä rannasta, mutta myös osittain rantavyöhykkeellä. Gäddragin rantavyöhykkeellä on muista kylistä poiketen pääosin lomarakentamista. Gäddragin ranta-alueelle lasketaan myös rantamitoitus. Lisäksi rantarakennusoikeus lasketaan myös kylävyöhykkeen ulkopuolella olevan kiinteistön Utterbäck 638-415-1-170 ja Fagerstan kylään kuuluvien saarien osalta.

4.4 Muunnettu pinta-ala ja rantaviiva

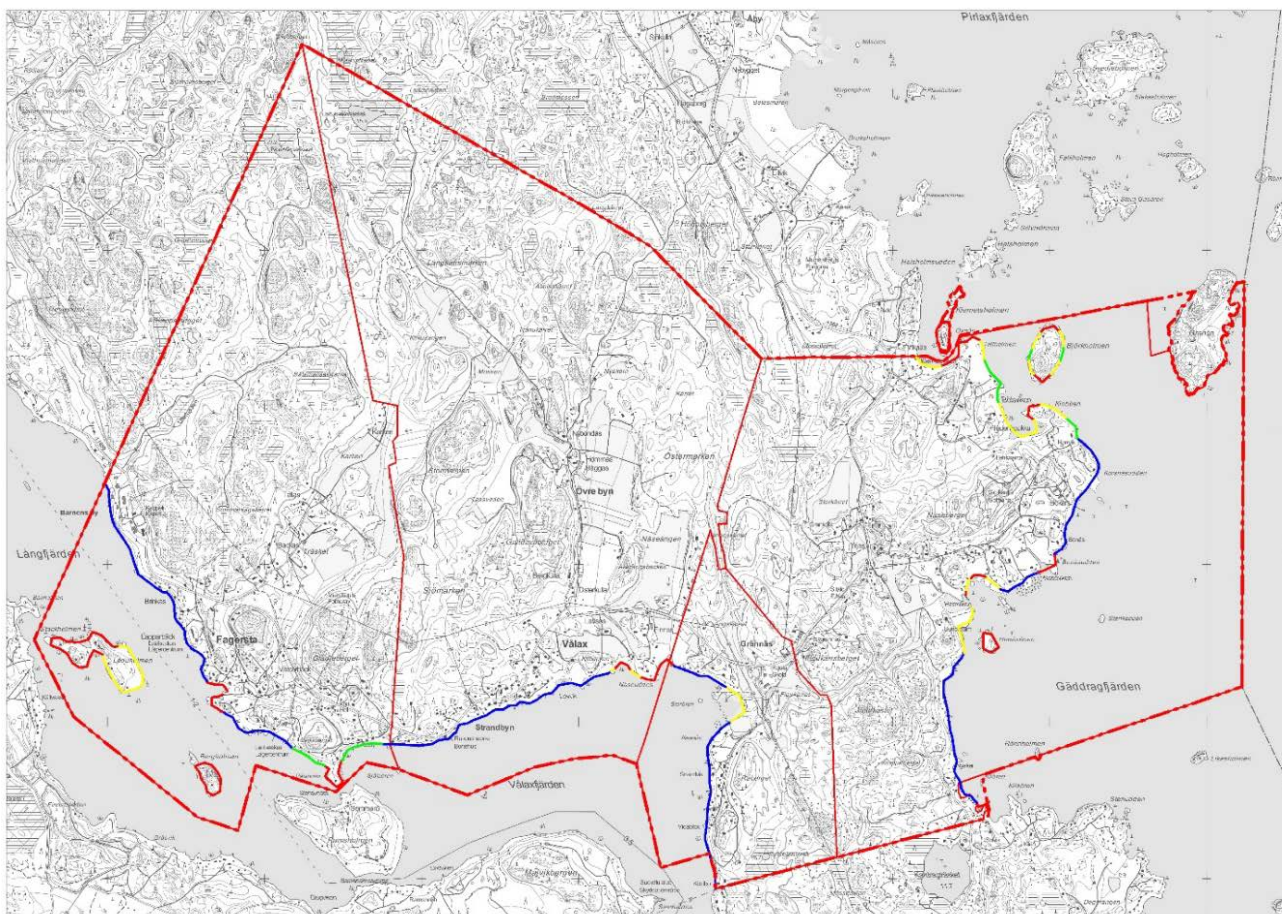
Kunkin emätilan rakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan siihen sisältyvien kiinteistöjen muunnetun pinta-alan perusteella. Emätilan muunnettu pinta-ala saadaan poistamalla emätilojen pinta-alasta rakennuskelvottomat alueet. Tällaisia ovat rakennuskelvottomat tulva-alueet ja rakennuskelvottomat suoalueet. Maapinta-alat on määritelty MapInfo ohjelmiston avulla ja ne saattavat poiketa jonkin verran kiinteistötietorekisteriin merkityistä pinta-aloista.



Kuva 2. Muunnettu pinta-ala saadaan kun kiinteistöjen pinta-aloista poistetaan rakennuskelvottomat tulva-alueet (sininen) ja suoalueet (turkoosi)

Gäddragin kylän ranta-alueen, kiinteistön Utterbäck 638-415-1-170 ja Fagerstan saarien osalta määritellään myös mahdollinen jäljellä oleva rantarakennusoikeus. Kunkin emätilan rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan siihen sisältyvien kiinteistöjen muunnetun rantaviivan perusteella. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon (liuskaisuuden) ja muiden ominaisuuksien mukaan. Menetelmän tavoitteena on rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille.

Emätilan muunnettu rantaviiva saadaan pyöristämällä kapeat nimet ja lahdet vastaamaan todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan laskennassa käytetty malli on esitetty liitteessä 2. Sen periaatteena on, että kapean niemien tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemien rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Naapureille aiheutuvan häiriön ohella rantaviivan muunnettuun pituuteen vaikuttaa rakennuksen etäisyyttä rantaviivasta koskevat vaatimukset.



Kuva 3. Emätilan muunnettu rantaviiva on tulkittu murtoviivana

Alle 2 ha:n saarilla tai alle 2 ha:n lampien rannoilla ei ole rantarakennusoikeutta. Niiden pinta-alaa eikä rantaviivaa lasketa rakennusoikeuteen oikeuttavaksi pinta-alksi eikä rantaviivaksi.

4.5 Mitoitusnormit

Emätilojen rakennusoikeus lasketaan seuraavien taulukoiden mukaan.

Taulukko 1. Emätilojen rakennusoikeus.

Ranta-alue Meren ranta	Rakennuspaikkojen lukumäärä emätiloittain
Merivyöhyke	-
Ulkosaaristovyöhyke	-
Sisäsaaristovyöhyke, pienet saaret	4 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km,
Mannervyöhyke	6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km,

Kylävyöhykkeet	Rakennuspaikkojen lukumäärä emätiloittain
Kylävyöhyke A	1 rakennuspaikka / 1,5 ha muunnettua maa-aluetta
Kylävyöhyke B	1 rakennuspaikka / 2 ha muunnettua maa-aluetta
Kylävyöhyke C	1 rakennuspaikka / 3 ha muunnettua maa-aluetta
Kylävyöhyke D	1 rakennuspaikka / 4 ha muunnettua maa-aluetta

Haja-asutusvyöhyke,	Rakennuspaikkojen lukumäärä emätiloittain
	Alle 30 hehtaarin emätilan osuus haja-asutusvyöhykkeellä: 1 rakennuspaikka / 10 ha muunnettua maa-aluetta yli 30 hehtaarin emätilan osuus: lisäksi 1 rakennuspaikka / 20 ha muunnettua maa- aluetta

Emätilan sijaitessa useammalla vyöhykkeellä, on emätilan kokonaisrakennusoikeus eri osa-alueiden rakennusoikeuksien summa.

Jokaisella emätilalla, joka on rakennuspaikaksi tarkoitettu ja täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetun vähimmäispinta-alavaatimuksen (5000 m²) sekä ranta-alueella rantaviivan pituusvaatimuksen (50m), on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva poikkeus- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan. Mitoitusta ei kuitenkaan käytetä eikä uutta rakennusoikeutta myönnetä, mikäli tila on hankittu ja käytetään toisen tilan lisämaana, jotka yhdessä muodostavat rakennuspaikan.

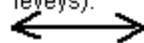
Rakentamattomille tiloille, joille ei ole lainkaan myönnetty rakennus- tai poikkeuslupaa ja joilla ei olisi rakennusoikeutta jäljellä yleisten mitoitusnormien perusteella, voidaan myöntää rakennusoikeus, mikäli tila on hankittu rakennuspaikaksi ja mikäli kaupunki ei ole vastustanut rakennuspaikan lohkomista ja mikäli se ei kohtuuttomasti vaikeuta kaavoitusta eikä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Emätilan rakennusoikeus jaetaan tasapuolisesti siihen sisältyville kiinteistöille muodostuvien laskennallisten rakennusoikeuksien suhteessa. Mikäli emätilan alueella on lohkoituja rakentamattomia kiinteistöjä, jotka

ovat tarkoitettu rakennuspaikoiksi, nämä saavat rakennusoikeuden emätilan laskennallisesta rakennusoikeudesta, vaikka niiden oma mitoitus ei rakennusoikeuteen riittäisi.

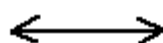
Kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma on erillisessä liitteessä.

Alle 50 m leveisiin lahtiin ja kapeikkoihin ei yleensä voi sijoittaa rakennuspaikkoja, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan (muunnetuksi rantaviivaksi tulkitaan lahden leveys).



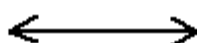
Alle 50
k = 0

Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa 1/4.



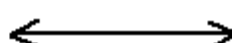
alle 100 m
k = 1/4

100-200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta, on vastarannan edut turvattu. Käytetään kerrointa 1/2.

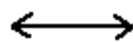
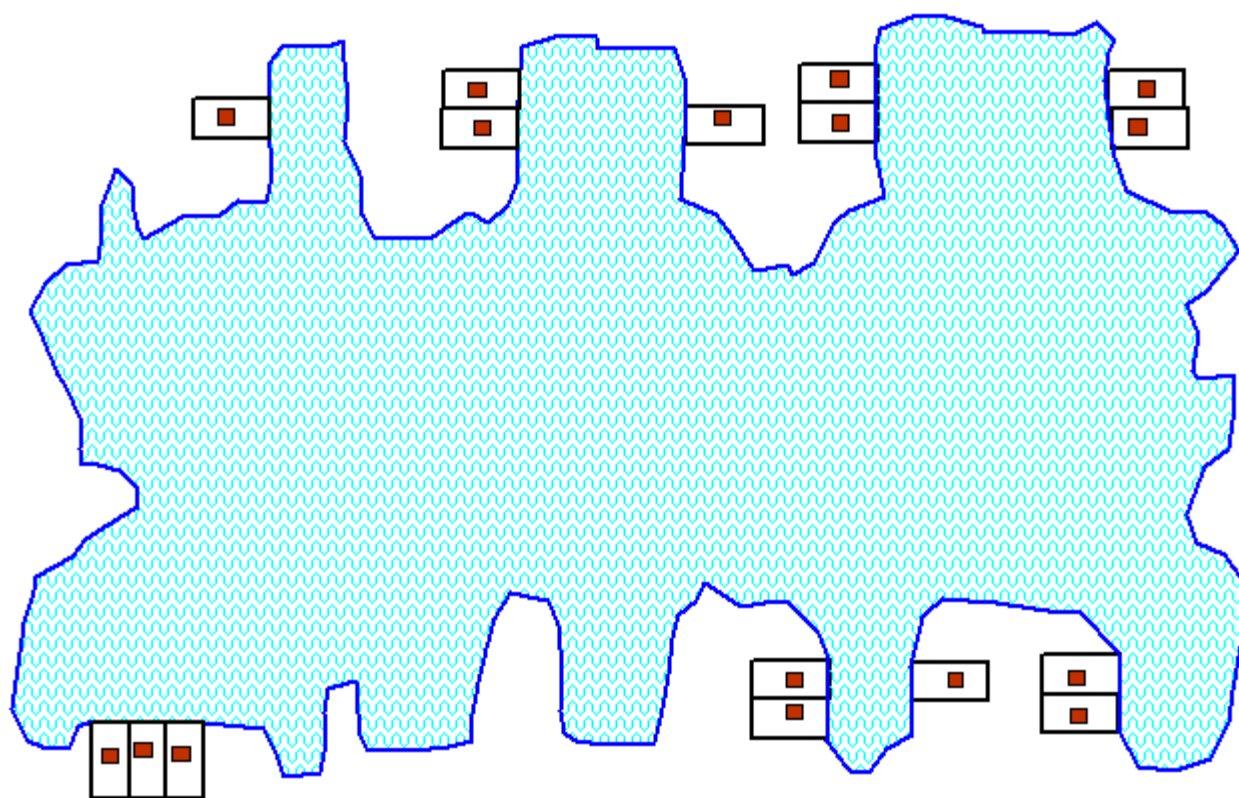


100-200 m
K = 1/2

Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200-300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoitettavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa 3/4.



200-300 m
k = 3/4

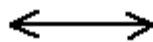


a



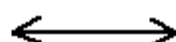
k = 0

alle 50 m



k = 1/4

50-110 m



k = 1/2

110-200 m



k = 3/4

200-300 m

Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti.

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. (Muunnetuksi rantaviivaksi tulkitaan niemen leveys). Kerroin= 0. (Mökin etäisyys molemmista rannoista oltava yhteensä 110 m)

50-110 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei yleensä voida rakentaa lainkaan. (Mökin etäisyys molemmista rannoista on oltava yleensä 50 m, mökin koko 10 m, yhteensä 110).

110-200 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Käytetään kerrointa 1/2.

200-300 m leveissä niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa 3/4.