

ARKKITEHTITOIMISTO T. GUSTAFSSON

Rantarakentamisselvitys tilalle Stora Börskär II

8.11.2019

Sisällysluettelo

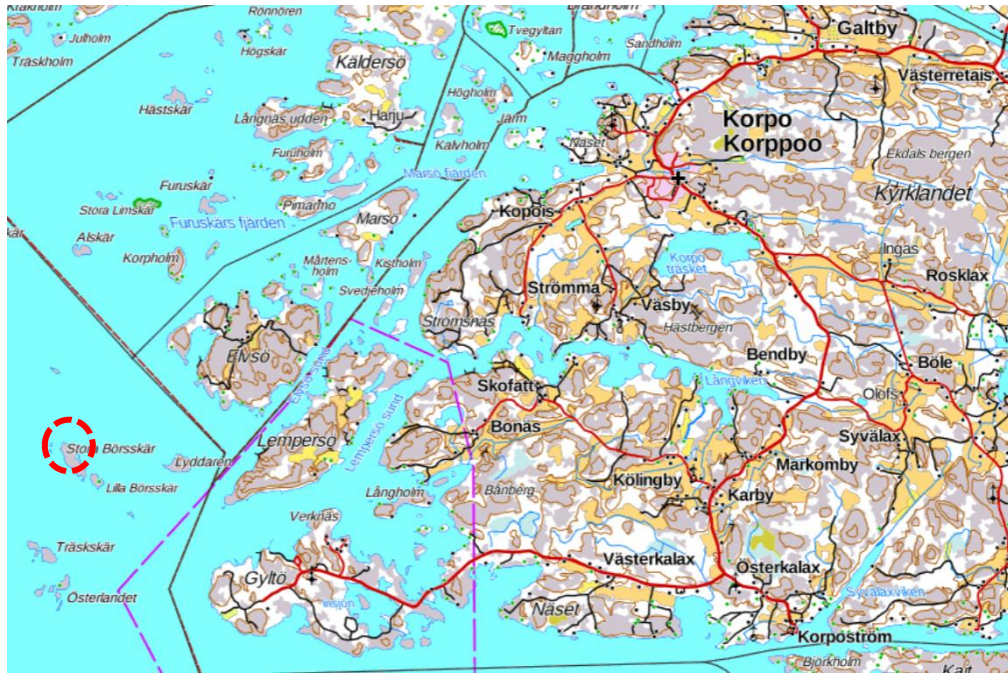
1	Lähtötilanne ja selvityksen tavoite	1
2	Kantatilaselvitys	3
3	Korppoon rantaosayleiskaavan mitoituserusteet	4
4	Muunnettu rantaviiva	5
5	Mitoitusselvityksen vaihtoehdot	12
6	Tulokset.....	13
7	Johtopäätökset	20

8.11.2019

Rantarakentamisselvitys tilalle Stora Börskär II

1 Lähtötilanne ja selvityksen tavoite

Yksityinen maanomistaja omistaa Korppoosta Stora Börsskär-saareen sijoittuvan kiinteistön 445-634-1-35 Stora Börsskär II. Tilaan kuuluu Stora Börsskär-saaren pohjoisosan lisäksi viisi pientä saarta/luotoa. Tilan sijainti ja tilalle kuuluvat alueet on esitetty kuvissa 1 ja 2.



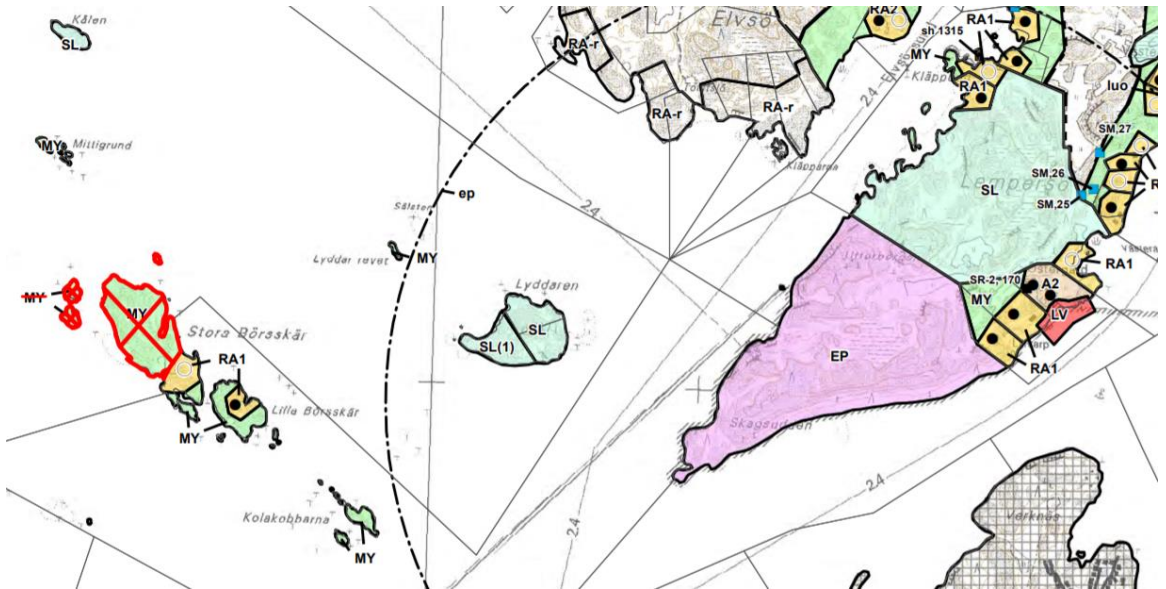
Kuva 1. Selvitysalueen sijainti (punainen ympyrä)



Kuva 2. Tilalle Stora Börsskär kuuluvat alueet.

8.11.2019

Alueelle on laadittu Korppoon rantayleiskaava, joka on hyväksytty 9.12.2014. Turun hallinto-oikeus on päätöksellään 9.5.2016 (16/0085/1) kumonnut rantaosayleiskaavan tilan Stora Börsskär II:n osalta. Hallinto-oikeus katsoi, ettei tilan omistajaa oltu kohdeltu tasapuolisesti muihin maanomistajiin nähden.



Kuva 3. Ote Korppoon rantayleiskaavasta.

Tämän rantarakentamisselvityksen tarkoituksena on tutkia kiinteistön 445-634-1-35 Stora Börsskär II ranta-rakennuspaikkojen mahdollista määrää. Kantatilaselvitykseen perustuvaa rantarakentamisselvitystä voidaan tarvittaessa soveltaa mahdollisesti tulevassa ranta-asemakaavassa mitoitusselvityksenä. Selvityksen yhteydessä on tutkittu kiinteistön 445-634-1-35 kantatilan muodostuminen kantatilaselvityksellä sekä laskettu kolme mitoitusta eri mitoituserusteilla.

8.11.2019

2 Kantatilaselvitys

Kantatilaselvityksellä tutkittiin yksityisen maanomistajan kiinteistön 445-634-1-35 Stora Börsskär II muodostumista. Kantatilaselvityssä käytettiin Korppoon rantayleiskaavassa määriteltyä poikkileikkausajankohtaa 19.9.1969. Ennen kyseistä päivämäärää rekisteröity kiinteistö tulkitaan kantatilaksi.

Taulukko 1. Kantatilaselvitys rantayleiskaavan poikkileikkausajankohdan 19.9.1969 mukaan.

Poikkileikkausajankohta: 19.9.1969.			
Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD 9.5.1949			
Kiinteistö-numero	Kiinteistön nimi	Muodostumis-päivämäärä	Muuta
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	1.1.2009	
445-634-1-14	NOTVARPET	1.1.2009	
445-634-1-15	LILLVARPET	1.1.2009	emätilana myös 279-425-1-3(X) Lillvarpet 9.5.1946
445-634-1-16	GRUSNÄS	1.1.2009	
445-634-1-17	LYDDARN II	1.1.2009	
445-634-1-18	LYDDARN I	1.1.2009	
445-634-1-19	LEMPERSJÖN KÄRKI	1.1.2009	Puolustusvoimien kiinteistö, ei oteta mukaan mitoituskalkelmiin HO:n päätöksen mukaisesti
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1.1.2009	
445-634-1-34	KLÄPPUDD	1.1.2009	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1.1.2009	
445-634-876-1	VATTENOMRÅDE	1.1.2009	vesialuetta
445-634-876-2	VATTENOMRÅDE	1.1.2009	vesialuetta
445-634-876-3	VATTENOMRÅDE	1.1.2009	vesialuetta

8.11.2019

3 Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitusperusteet

Koska alueella on voimassa oleva yleiskaava, tulisi ranta-asemakaavoituksessa rakennusoikeuden määrää selvitettäessä lähtökohtaisesti käyttää samoja mitoitusperiaatteita, joita voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa on käytetty, jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuisi.

Korppoon rantayleiskaavan käytetyt mitoitusperiaatteet on esitetty kaavaselostuksessa seuraavalla tavalla:

Maanomistajien rakennusoikeus määritetään maanomistusyksikön rantaviivan ja pinta-alan mukaan. Pienempään rakennusoikeuteen johtava tekijä ratkaisee. Maanomistusyksikköön kuuluu pääsääntönä kaikki kiinteistöt ja määräalat, jotka ovat saman maanomistajan omistuksessa. Saman perheen jäseniä katsotaan pääsääntöisesti samaksi maanomistajaksi. Laskelmassa tulee luovuttamalla käytetty rakennusoikeus ottaa huomioon vuodesta 1969.

Rakennusoikeutta määrittävään rantaviivaan ja pinta-alaan ei lueta 1 ha:a pienempiä saaria.

Rantaviiva

Rantaviivan mukainen rakennusoikeus määritetään maakuntakaavan mitoitushaarukan mukaisesti. Rakennusoikeuden sijoittaminen haarukkaan arvioidaan kaavaratkaisun pohjalta.

Pinta-ala

**Maanomistusyksiköllä, joka täyttää rakennusjärjestyksen pinta-alavaatimuksen ja on <3,0 ha, on 1 rakennusoikeus.*

**Maanomistusyksiköllä $\geq 3,0$ ha ja $< 6,0$ ha on 2 rakennusoikeutta*

**Maanomistusyksiköllä $\geq 6,0$ ha ja $< 10,0$ ha on 3 rakennusoikeutta.*

**Maanomistusyksiköllä $\geq 10,0$ ha on 4 rakennusoikeutta sekä lisäksi 1 rakennusoikeus 5 ha kohti siltä osin kuin pinta-ala ylittää 10,0 ha.*

Tapauksissa, joissa laskentaperusteet ilmeisesti johtaisivat kohtuuttomaan rakennusoikeuteen, voidaan rakennusoikeus korjata suuremmaksi tai pienemmäksi. Rannalla tarkoitetaan vyöhykettä 50-200 metrin etäisyydellä rannasta luonnonolosuhteista riippuen. Vailla tieyhteyttä olevien saarten osalta voidaan tapauksesta riippuen soveltaa leveämpää vyöhykettä.

Rantaviivaperusteinen rakennusoikeus voidaan korottaa

-1,5 kertaiseksi, mikäli rakennuspaikka sijoitetaan vähintään 100 m:n etäisyydelle rannasta, desimaaliluku pyöristetään matemaattisesti ja

- kaksinkertaiseksi, mikäli rakennusoikeus osoitetaan keskitetysti.

Tila 445-634-1-35 Stora Börsskär II sijoittuu Varsinais-Suomen maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitusvyöhykkeelle 4, jolle voidaan osoittaa 2-3 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden siten, että rakentamaton rantaa jää vähintään 50 % kokonaisrantaviivasta. Tosin tilan Stora Börsskär II alue sijoittuu Varsinais-Suomen yhdistelmämaakuntakaavan paikkatietoaineiston mukaan mitoitusvyöhykkeelle 3 (3-5 rp/rvkm), mutta tässä selvityksessä asia on tulkittu virheeksi ja laskelmat on tehty mitoitusvyöhykke 4:n mukaisesti, sillä pdf-muotoisella kaavakartalla alue on kyseisellä vyöhykkeellä.

8.11.2019

4 Muunnettu rantaviiva

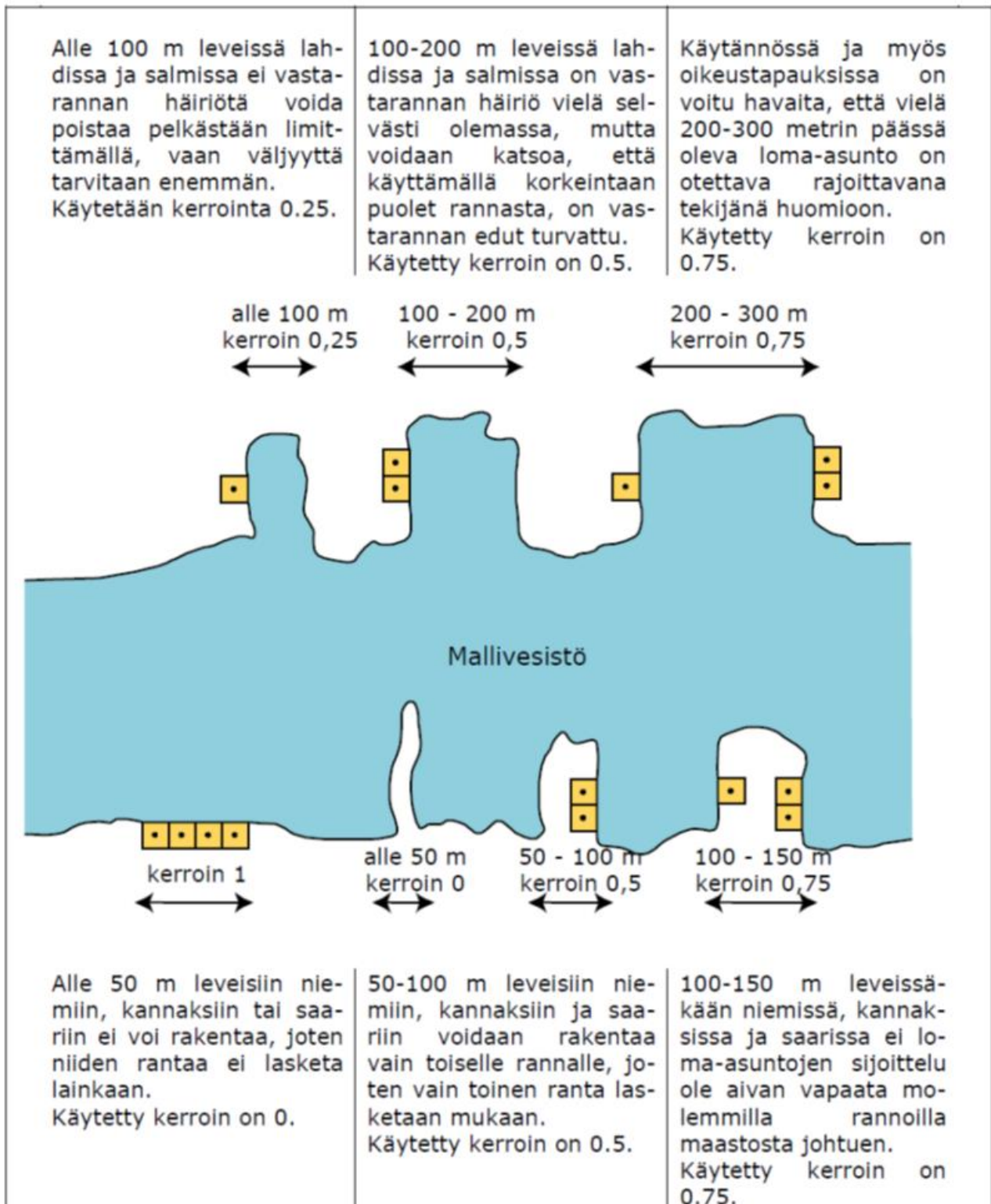
Todellinen ja muunnettu rantaviiva on laskettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannan rantaviivasta. Koska Korppoon rantaosayleiskaavan materiaalista ei selviä, millä tavalla rantaviivaa on muunnettu, haluttiin tässä rantarakentamisselvityksessä tarkastella mitoitusta kahdella eri muuntotekniikalla.

Rantaviivan muunto on laskettu sekä suoraan maastotietokannan rantaviivan perusteella, että 50 m murtoviivalla oiotusta rantaviivasta. Oiotussa rantaviivassa maastotietokannan rantaviivaa on ensin yksinkertaistettu suoristamalla sitä 50 m välein vastapäivään kiertäen. Mitoitusvaihtoehdoissa 1 ja 2 on käytetty oikomattomia rantaviivan pituuksia ja vaihtoehdoissa 4 ja 5 oiotua rantaviivaa.

Korppoon rantayleiskaavan asiakirjoista ei käy ilmi mitä rantaviivanmuuntomenetelmää kaavatyössä on käytetty, joten tässä selvityksessä rantaviivan muunto on tehty yleisesti käytössä olevan ns. "Etelä-Savon" mallin mukaisesti. Muunto vaikuttaa kuvan 4 mukaisesti todellisen rantaviivan pituuteen. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä sekä niemien ja lahtien koosta. Korppoon rantayleiskaavan mitoituseriaateiden mukaisesti alle 1 ha saarien rantaviivaa/ pinta-alaan ei ole laskettu mukaan rakennusoikeutta määrittävään rantaviivaan/ pinta-alaan.

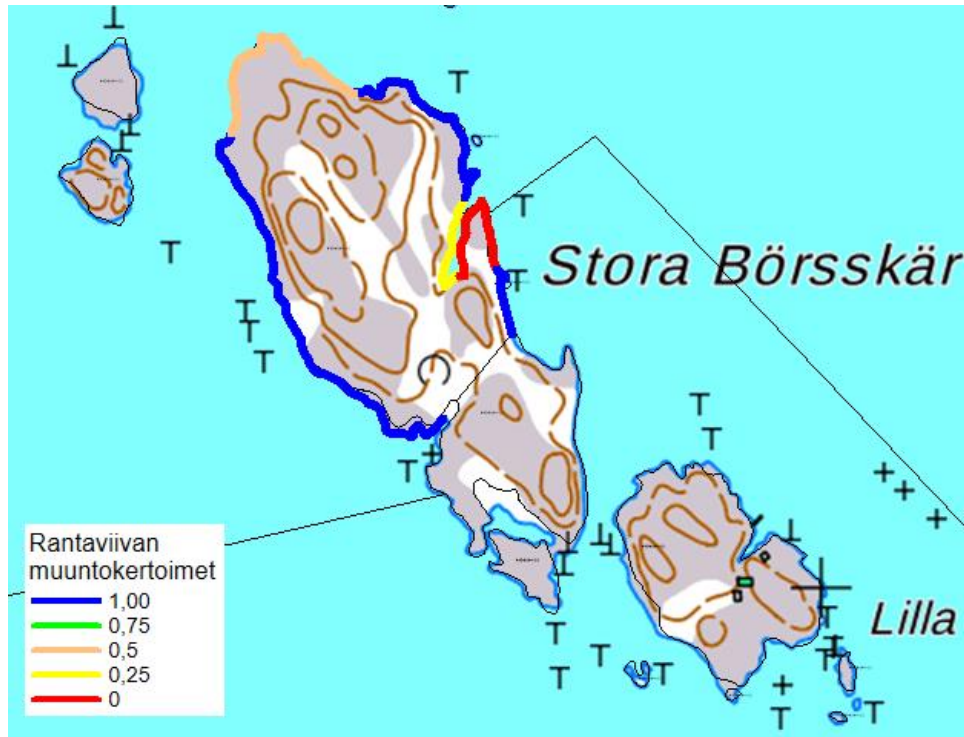
Kuvassa 4 on esitetty mitoituskennossa käytettävän muunnetun rantaviivan muuntoperiaatteet. Kuvissa 5-7 on esitetty kantatilaan 279-425-1-4 (X) Lempersjö Östergård kuuluvien kiinteistöjen rantaviivan muunto oikomattoman rantaviivan osalta ja kuvissa 8-10 oiotun rantaviivan osalta.

8.11.2019

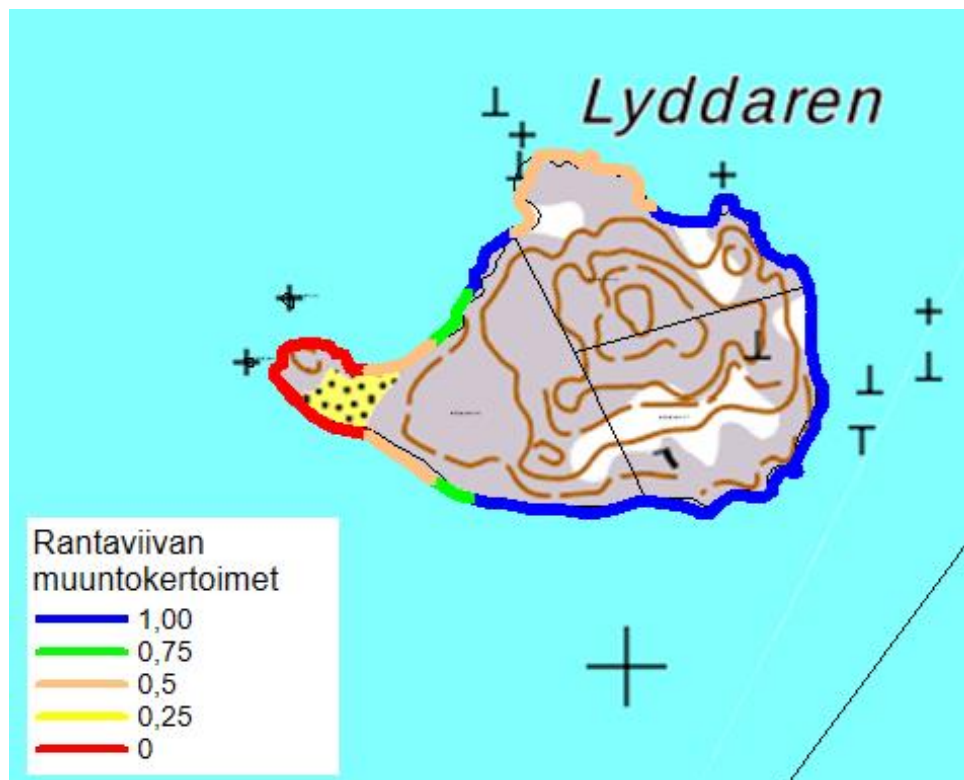


Kuva 4. Rantaviivan muunto Etelä-Savon mallin mukaisesti.

8.11.2019

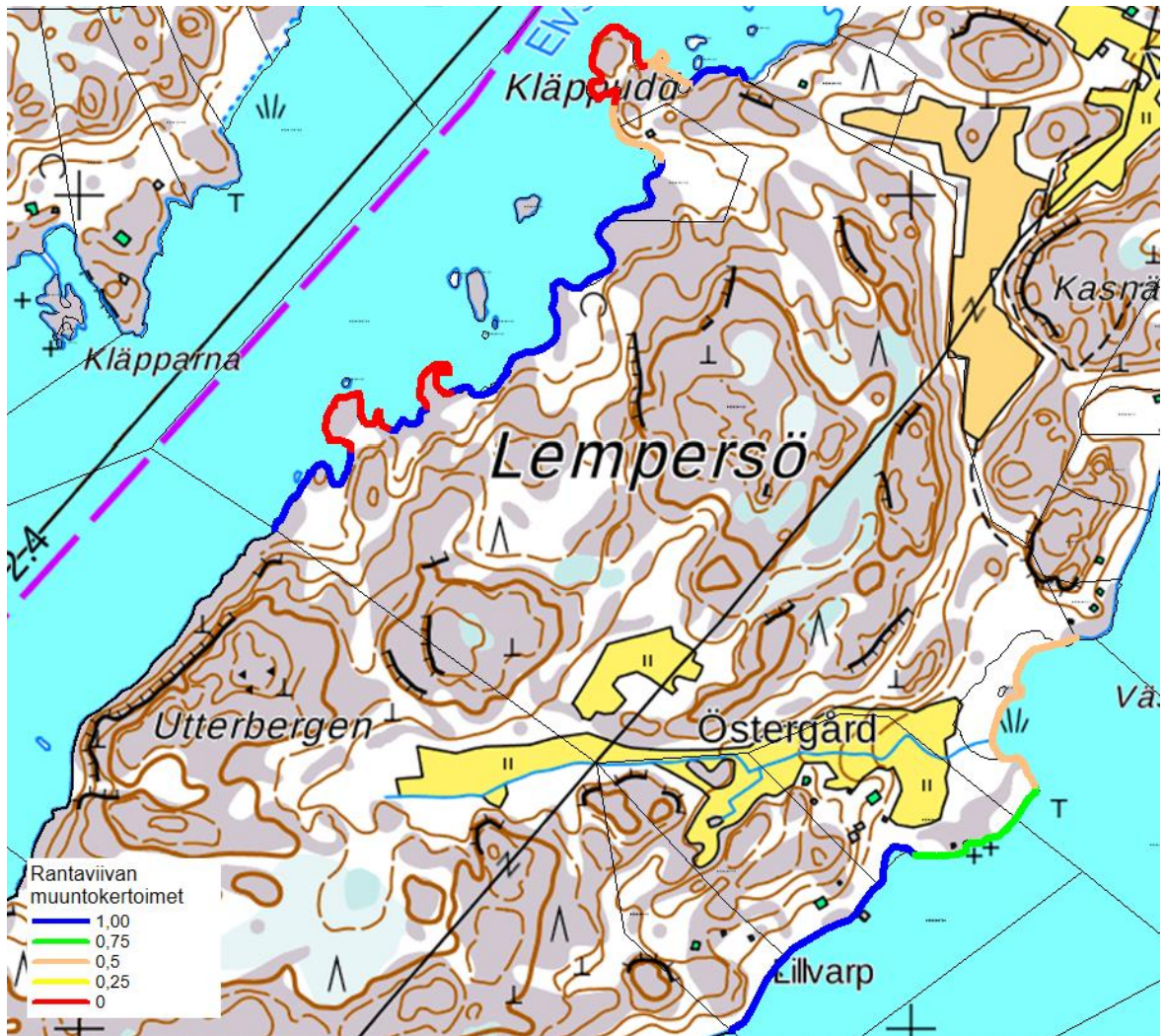


Kuva 5. Kiinteistön 445-634-1-35 STORA BÖRSSKÄR II rantaviivan muuntokertoimet suoraan maastotietokannan mukaisesta rantaviivasta laskien.



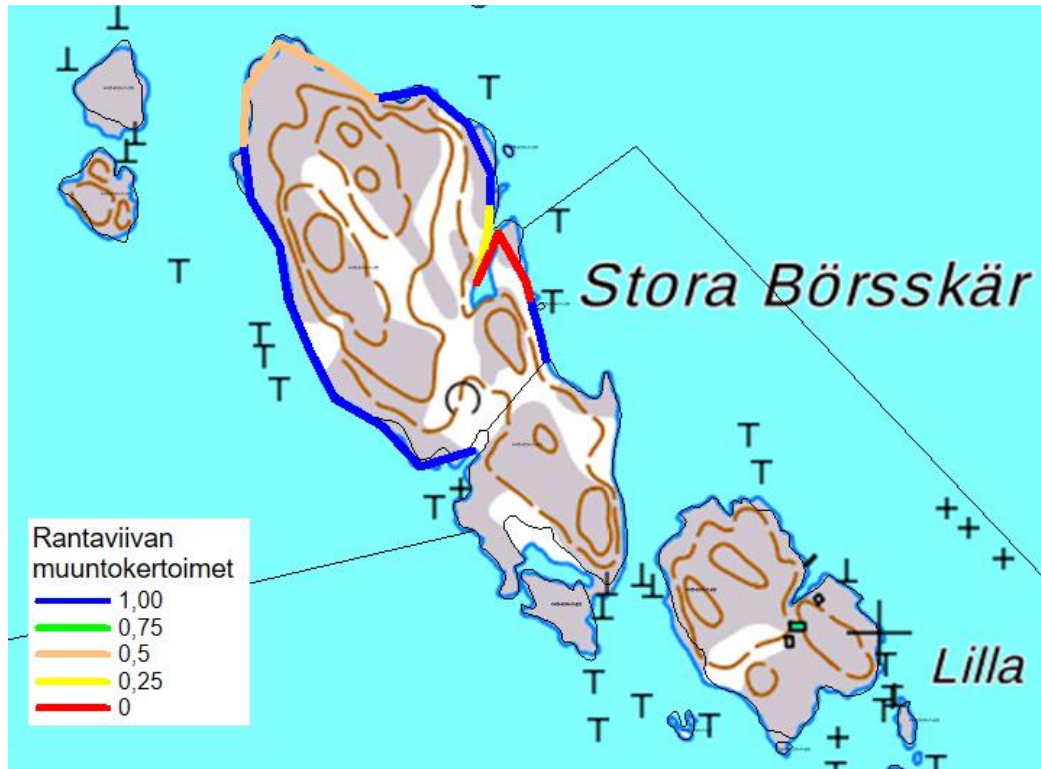
Kuva 6. Kiinteistöjen 445-634-1-16 GRUSNÄS, 445-634-1-17 LYDDARN II ja 445-634-1-18 LYDDARN I rantaviivan muuntokertoimet suoraan maastotietokannan mukaisesta rantaviivasta laskien.

8.11.2019

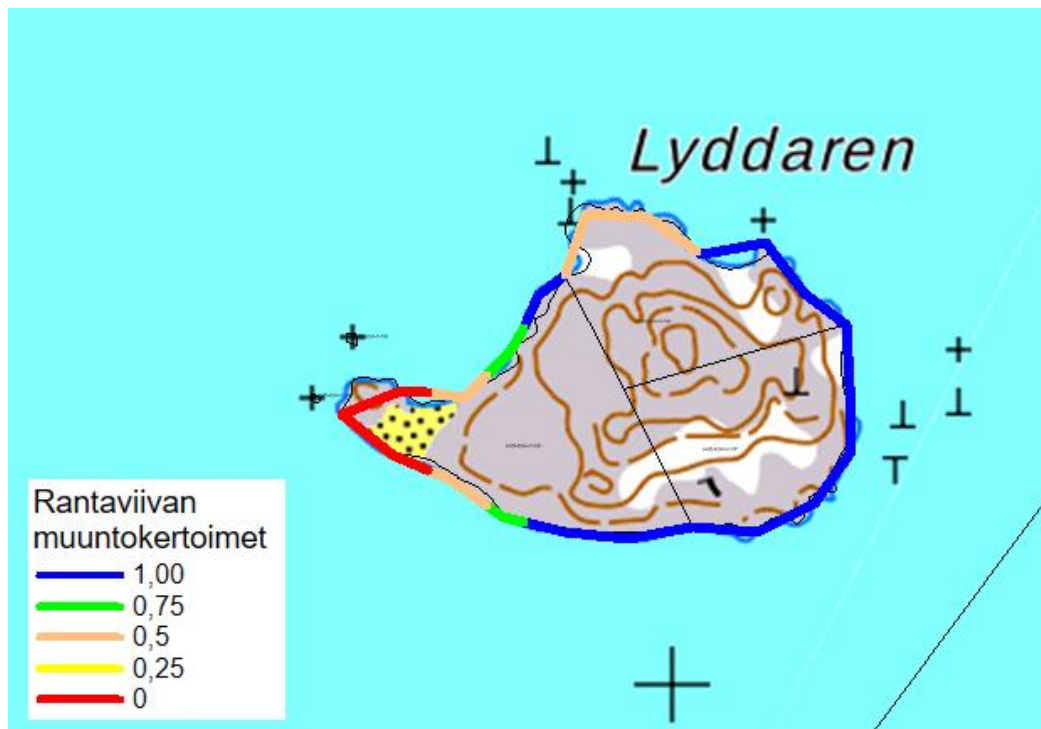


Kuva 7. Kiinteistöjen 445-634-1-13 GAMLA ÖSTERGÅRD, 445-634-1-14 NOTVARPET, 445-634-1-15 LILLVARPET, 445-634-1-34 KLÄPPUDD ja 445-634-1-20 LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD rantaviivan muuntokertoimet suoraan maastotietokannan mukaisesta rantaviivasta laskien.

8.11.2019

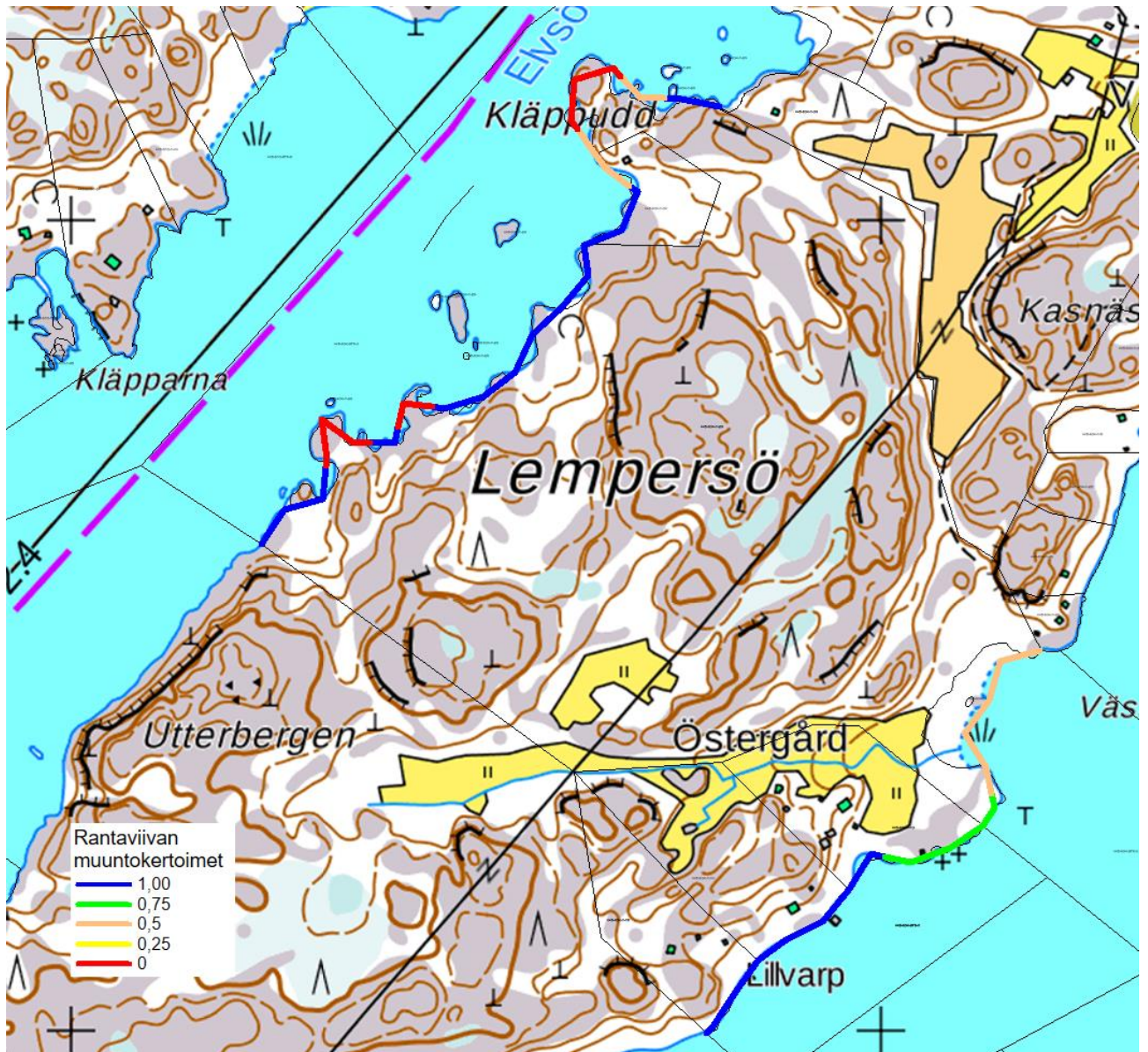


Kuva 8. Kiinteistön 445-634-1-35 STORA BÖRSSKÄR II rantaviivan muuntokertoimet 50 m murtoviivalla oiotusta rantaviivasta laskien.



Kuva 9. Kiinteistöjen 445-634-1-16 GRUSNÄS, 445-634-1-17 LYDDARN II ja 445-634-1-18 LYDDARN I rantaviivan muuntokertoimet 50 m murtoviivalla oiotusta rantaviivasta laskien.

8.11.2019



Kuva 10. Kiinteistöjen 445-634-1-13 GAMLA ÖSTERGÅRD, 445-634-1-14 NOTVARPET, 445-634-1-15 LILLVARPET, 445-634-1-34 KLÄPPUDD ja 445-634-1-20 LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD rantaviivan muuntokertoimet 50 m murtoviivalla oiotusta rantaviivasta laskien.

8.11.2019

Taulukossa 2 on esitetty tämän selvityksen oikomattomien ja oiottujen rantaviivojen pituudet, muunnettujen rantaviivojen pituudet sekä Korppoon rantayleiskaavan mitoitustaulukkoon kirjattu korjattu rantaviiva kiinteistöittäin.

Taulukko 2. Tässä selvityksessä laskettujen rantaviivojen pituuksien vertailu Korppoon rantayleiskaavan tietoihin.

Kiinteistö	Ranta- viiva (m)	Ranta- viiva, oiottu (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Oiotusta rantaviivasta muunnettu rantaviiva (m)	Korjattu rantaviiva (m) Korppoon RYK
445-634-1-13	220	203	185	170	184
445-634-1-14	144	143	144	143	144
445-634-1-15	112	110	112	110	111
445-634-1-16	566	531	311	305	519
445-634-1-17	276	252	276	252	271
445-634-1-18	366	293	272	220	276
445-634-1-20	1 744	1 266	956	767	2080
445-634-1-34	193	172	157	143	150
445-634-1-35	1 255	1 027	898	755	--

Vertailun perusteella voidaan todeta lähinnä Korppoon rantaosayleiskaavan vastaavia lukuja olevan vaihtoehto, jossa muunnettu rantaviiva on laskettu suoraan maastotietokannan mukaisesta rantaviivasta (mitotusselvityksen vaihtoehdot 1 ja 2).

Vertailussa huomionarvoista on, että kiinteistön 1:20 osalta rantaviivan muunnossa on selkeä virhe Korppoon rantaosayleiskaavassa, sillä osayleiskaavan mitoitustaulukossa kiinteistön korjattu rantaviivan pituus on kiinteistön todellista rantaviivan pituutta suurempi. Toinen suuri ero on kiinteistön 1:16 muunnetun / korjatun rantaviivan pituudessa, jonka syytä ei pystytä tässä selvityksessä tarkemmin arvioimaan. Rantaosayleiskaavan mitoitustaulukosta puuttuu kokonaan tässä selvityksessä tarkasteltava kiinteistö 1:35.

8.11.2019

5 Mitoituselvityksen vaihtoehdot

Rantamitoituksessa tehtiin viisi erilaista tarkastelua eri mitoituserusteita käyttäen ja lopuksi vertailtiin Korppoon rantayleiskaavan mitoitustietoja tässä selvityksessä saatuihin tietoihin.

Vaihtoehto 1:

Rantaviivan mukainen rakennusoikeus mitoituskertoimella 2 rakennuspaikkaa per muunnettu rantakilometri oikomattomilla rantaviivojen pituuksilla laskettuna.

Vaihtoehto 2:

Rantaviivan mukainen rakennusoikeus mitoituskertoimella 3 rakennuspaikkaa per muunnettu rantakilometri oikomattomilla rantaviivojen pituuksilla laskettuna.

Vaihtoehto 3:

Rantaviivan mukainen rakennusoikeus mitoituskertoimella 2 rakennuspaikkaa per muunnettu rantakilometri 50 m murtoviivalla oiottujen rantaviivojen pituuksilla laskettuna.

Vaihtoehto 4:

Rantaviivan mukainen rakennusoikeus mitoituskertoimella 3 rakennuspaikkaa per muunnettu rantakilometri 50 m murtoviivalla oiottujen rantaviivojen pituuksilla laskettuna.

Vaihtoehto 5:

Pinta-alan mukainen rakennusoikeus Korppoon rantayleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti.

8.11.2019

6 Tulokset

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saatiin tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottivat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät mahdollisten uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen. Mitoituslaskelmissa ei ole mukana Puolustusvoimien alueeksi rantayleiskaavassa osoitettua kiinteistöä 445-634-1-19, koska sitä ei huomioida mitoituslaskelmissa hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti.

Kiinteistön 445-634-1-35 kantatilalla 279-425-1-4 (X) on yhteensä rantaviivaa noin 4,88 kilometriä. Kantatilan alueella on yhteensä 5 olemassa olevaa rakennuspaikkaa ja Korppoon rantayleiskaavassa kantatilaan kuuluville kiinteistöille on osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa sekä 1 korvattava rakennusoikeus.

Kantatilaan kuuluvien kiinteistöjen pinta-alat, rantaviivojen pituudet sekä käytetty ja voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus on esitetty kiinteistöittäin seuraavassa taulukossa.

Taulukko 3. Rantaviivan pituudet sekä olemassa olevien rakennusten ja rantayleiskaavassa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen määrät.

Kiinteistö-numero	Kiinteistön nimi	Rantaviiva (m)	Pinta-ala (ha)	Rakennuksia (kpl)	Muuta
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	220	3,40	2	
445-634-1-14	NOTVARPET	144	3,94	1	
445-634-1-15	LILLVARPET	112	2,82	1	
445-634-1-16	GRUSNÄS	566	2,48	0	RYK:ssa osoitettu 1 korvattava rakennusoikeus
445-634-1-17	LYDDARN II	276	1,91	0	
445-634-1-18	LYDDARN I	366	1,76	0	
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1 744	44,67	0	RYK:ssa osoitettu 2 uutta rakennuspaikkaa
445-634-1-34	KLÄPPUDD	193	1,40	1	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1 255	6,71	0	

8.11.2019

Vaihtoehto 1:

Vaihtoehdossa 1 käytettiin mitoituskerronta 2 ja oikomattomia rantaviivan pituuksia. Kantatilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 6,62 (~7) rakennusoikeutta, joista käytetty on 5. Jäljellä olevat 2 rakennusoikeutta kuuluisivat alla olevan taulukon 5 laskemien mukaisesti kiinteistöille 1:20 ja 1:35, yksi kummallekin. Korppoon rantayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja on kuitenkin osoitettu 2 kpl kiinteistölle 1:20 ja 1 kpl korvattavana kiinteistölle 1:16.

Taulukko 4. Ensimmäisen mitoitusvaihtoehdon mukaiset mitoitustiedot koko kantatilan osalta

Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD						
Kantatilan rantaviiva (m)	Kantatilan muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Kantatilan rakennusoikeus	Kantatilan käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus	Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus
4 876	3 370	2 rp / mrv-km	6,62	5	3	0

Taulukko 5. Ensimmäisen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus kiinteistöittäin kertoimella 2 rp/mrv-km.

Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Rantaviiva (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Kiinteistön rakennusoikeus	Kiinteistön käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	220	185	0,370	2	
445-634-1-14	NOTVARPET	144	144	0,288	1	
445-634-1-15	LILLVARPET	112	112	0,224	1	
445-634-1-16	GRUSNÄS	566	311	0,622	0	1 (korvattava)
445-634-1-17	LYDDARN II	276	276	0,552	0	
445-634-1-18	LYDDARN I	366	272	0,544	0	
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1 744	956	1,912	0	2
445-634-1-34	KLÄPPUDD	193	157	0,314	1	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1 255	898	1,796	0	

Jos käytetään mitoituskerronta 2, rantayleiskaavassa on emätilan rakennusoikeus jaettu virheellisesti osoittamalla yhteensä 3 uutta rakennusoikeutta tiloille 1:16 ja 1:20, vaikka mitoituskertoimella 2 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri kantatilan rakennusoikeutta olisi jäljellä vain 2 kpl ja ne kuuluisivat tiloille 1:20 ja 1:35 yksi kummallekin. Rantayleiskaavassa on siis laskettu virheellisesti tilojen 1:16 ja 1:20 rantaviivojen ja muunnettujen rantaviivojen pituudet (kts. taulukko 2) sekä jaettu kantatilalle kuuluva rakennusoikeus virheellisesti.

8.11.2019

Vaihtoehto 2:

Vaihtoehdossa 2 käytettiin mitoituserrointa 3 ja oikomattomia rantaviivan pituuksia. Kantatilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 9,93 (~10) rakennusoikeutta. Kun huomioidaan kantatilan käytetyt ja rantayleiskaavassa osoitetut uudet/korvattavat rakennuspaikat (5 käytettyä, 2 uutta ja 1 korvattava) kantatilalla on tämän vaihtoehdon mukaisesti jäljellä 2 rakennusoikeutta, jotka kuuluvat alla olevan taulukon 7 mukaisesti kiinteistölle 445-634-1-35 Stora Börsskär II.

Taulukko 6. Toisen mitoituvaihtoehdon mukaiset mitoitustiedot koko kantatilan osalta

Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD						
Kantatilan rantaviiva (m)	Kantatilan muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Kantatilan rakennusoikeus	Kantatilan käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus	Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus
4 876	3 370	3 rp / mrv-km	9,93	5	3	2

Taulukko 7. Toisen mitoituvaihtoehdon mukainen mitoitus kiinteistöittäin kertoimella 3 rp/mrv-km.

Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Rantaviiva (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Kiinteistön rakennusoikeus	Kiinteistön käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	220	185	0,555	2	
445-634-1-14	NOTVARPET	144	144	0,432	1	
445-634-1-15	LILLVARPET	112	112	0,336	1	
445-634-1-16	GRUSNÄS	566	311	0,933	0	1 (korvattava)
445-634-1-17	LYDDARN II	276	276	0,828	0	
445-634-1-18	LYDDARN I	366	272	0,816	0	
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1 744	956	2,868	0	2
445-634-1-34	KLÄPPUDD	193	157	0,471	1	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1 255	898	2,694	0	

8.11.2019

Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 käytettiin mitoituskerrointa 2 ja oiottuja rantaviivan pituuksia. Kantatilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 5,73 (~6) rakennusoikeutta, joista käytetty on 5. Jäljellä oleva 1 rakennusoikeus kuuluisi alla olevan taulukon 9 laskelmien mukaisesti kiinteistölle 1:20. Korppoon rantayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja on kuitenkin osoitettu 2 kpl kiinteistölle 1:20 ja 1 kpl korvattavana kiinteistölle 1:16.

Taulukko 8. Kolmannen mitoitusvaihtoehdon mukaiset mitoitustiedot koko kantatilan osalta

Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD						
Kantatilan rantaviiva, oiottu (m)	Kantatilan muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Kantatilan rakennusoikeus	Kantatilan käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus	Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus
3 997	2 865	2 rp / mrv-km	5,73	5	3	0

Taulukko 9. Kolmannen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus kiinteistöittäin kertoimella 2 rp/mrv-km.

Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Rantaviiva, oiottu (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Kiinteistön rakennusoikeus	Kiinteistön käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	203	170	0,340	2	
445-634-1-14	NOTVARPET	143	143	0,286	1	
445-634-1-15	LILLVARPET	110	110	0,220	1	
445-634-1-16	GRUSNÄS	531	305	0,610	0	1 (korvattava)
445-634-1-17	LYDDARN II	252	252	0,504	0	
445-634-1-18	LYDDARN I	293	220	0,440	0	
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1 266	767	1,534	0	2
445-634-1-34	KLÄPPUDD	172	143	0,286	1	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1 027	755	1,511	0	

Jos käytetään mitoituskerrointa 2 ja oiottuja rantaviivojen pituuksia, rantayleiskaavassa on emättilan rakennusoikeus jaettu virheellisesti osoittamalla yhteensä 3 uutta rakennusoikeutta tiloille 1:16 ja 1:20, vaikka mitoituskerroimella 2 rakennuspaikkaa per muunnettu rantaviivakilometri kantatilan rakennusoikeutta olisi jäljellä vain 1 kpl ja se kuuluisi tilalle 1:20.

8.11.2019

Vaihtoehto 4

Vaihtoehdossa 4 käytettiin mitoituskerrointa 3 ja oiottuja rantaviivan pituuksia. Kantatilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeus kyseisellä kertoimella laskettuna on 8,60 (~9) rakennusoikeutta, joista käytetty on 5. Kun huomioidaan kantatilan käytetyt ja rantayleiskaavassa osoitetut uudet/ korvattavat rakennuspaikat (5 käytettyä, 2 uutta ja 1 korvattava) kantatilalla on tämän vaihtoehdon mukaisesti jäljellä 1 rakennusoikeus, joka kuuluu alla olevan taulukon 11 mukaisesti kiinteistölle 445-634-1-35 Stora Börsskär II.

Taulukko 10. Neljännen mitoitusvaihtoehdon mukaiset mitoitus tiedot koko kantatilan osalta

Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD						
Kantatilan rantaviiva, oiottu (m)	Kantatilan muunnettu rantaviiva (m)	Mitoituskerroin	Kantatilan rakennusoikeus	Kantatilan käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus	Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus
3 997	2 865	3 rp / mrv-km	8,60	5	3	1

Taulukko 11. Neljännen mitoitusvaihtoehdon mukainen mitoitus kiinteistöittäin kertoimella 3 rp/mrv-km.

Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Rantaviiva, oiottu (m)	Muunnettu rantaviiva (m)	Kiinteistön rakennusoikeus	Kiinteistön käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus
445-634-1-13	GAMLA ÖSTERGÅRD	203	170	0,510	2	
445-634-1-14	NOTVARPET	143	143	0,429	1	
445-634-1-15	LILLVARPET	110	110	0,330	1	
445-634-1-16	GRUSNÄS	531	305	0,915	0	1 (korvattava)
445-634-1-17	LYDDARN II	252	252	0,756	0	
445-634-1-18	LYDDARN I	293	220	0,660	0	
445-634-1-20	LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD	1 266	767	2,301	0	2
445-634-1-34	KLÄPPUDD	172	143	0,429	1	
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	1 027	755	2,266	0	

8.11.2019

Vaihtoehto 5:

Vaihtoehdossa 5 rakennusoikeus laskettiin pinta-alaperusteisesti Korppoon rantayleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti. Kantatilan 279-425-1-4 (X) rakennusoikeudeksi pinta-alaperusteisesti laskettuna muodostuu 22.

Taulukko 12. Viidennen mitoituseriaatteen mukainen mitoituseriaate

Kantatila 279-425-1-4 (X) LEMPERSJÖ ÖSTERGÅRD								
Kiinteistö	Kiinteistön nimi	Kiinteistön pinta-ala (ha)	Kiinteistön rakennusoikeus	Kantatilan pinta-ala (ha)	Kantatilan rakennusoikeus	Kantatilan käytetty rakennusoikeus	Rantayleiskaavassa osoitettu uusi rakennusoikeus	Kantatilan jäljellä oleva rakennusoikeus
445-634-1-35	STORA BÖRSSKÄR II	6,7059	3	69,085	22	5	3	14

Pinta-alaperusteinen rakennusoikeuslaskelma johtaa suurempaan rakennusoikeuteen kuin rantaviivan pituuteen perustuva laskelma. Rantayleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaisesti pienempään rakennusoikeuteen johtava tekijä ratkaisee, joten alueen mitoituseriaatteen mukaisesti tulee siten käyttää rantaviivan pituuteen perustuvaa laskentatapaa kuten vaihtoehtoisissa 1-4 on tehty.

Vertailu Korppoon rantayleiskaavan mitoituseriaateihin:

Taulukossa 13 on esitetty tämän selvityksen vaihtoehtojen 1 ja 2 mitoituseriaatteen tiedot sekä Korppoon rantayleiskaavan muunnetun rantaviivan tiedot ja sen perusteella lasketut rakennusoikeudet. Taulukossa 14 on esitetty tämän selvityksen vaihtoehtojen 3 ja 4 mitoituseriaatteen tiedot sekä Korppoon rantayleiskaavan muunnetun rantaviivan tiedot ja sen perusteella lasketut rakennusoikeudet.

8.11.2019

Taulukko 13. Tämän selvityksen mitoituuslaskemien vertailu Korppoon rantayleiskaavan tietoihin (vaihtoehdot 1 ja 2).

Kiinteistö	Ranta- viiva (m)	Muun- nettu ranta- viiva (m)	Korjattu rantaviiva (m) Korppoon RYK	Kiinteistön rakennus- oikeus (2 rp/mrv- km)	Kiinteistön rakennus- oikeus (2 rp/mrv- km) Korppoon RYK rv:n mukaisesti	Kiinteistön rakennus- oikeus (3 rp/mrv- km)	Kiinteistön rakennus- oikeus (3 rp/mrv- km) Korppoon RYK rv:n mukaisesti
445-634-1-13	220	185	184	0,370	0,368	0,555	0,552
445-634-1-14	144	144	144	0,288	0,288	0,432	0,432
445-634-1-15	112	112	111	0,224	0,222	0,336	0,333
445-634-1-16	566	311	519	0,622	1,038	0,933	1,557
445-634-1-17	276	276	271	0,552	0,542	0,828	0,813
445-634-1-18	366	272	276	0,544	0,552	0,816	0,828
445-634-1-20	1 744	956	2080	1,912	4,160	2,868	6,240
445-634-1-34	193	157	150	0,314	0,300	0,471	0,450
445-634-1-35	1 255	898	--	1,796	--	2,694	--

Taulukko 14 Tämän selvityksen mitoituuslaskemien vertailu Korppoon rantayleiskaavan tietoihin (vaihtoehdot 3 ja 4)

Kiinteistö	Ranta- viiva (m)	Oiotusta rantavii- vasta Muun- nettu ranta- viiva (m)	Korjattu rantaviiva (m) Korppoon RYK	Kiinteistön rakennus- oikeus (2 rp/mrv- km)	Kiinteistön rakennus- oikeus (2 rp/mrv- km) Korppoon RYK rv:n mukaisesti	Kiinteistön rakennus- oikeus (3 rp/mrv- km)	Kiinteistön rakennus- oikeus (3 rp/mrv- km) Korppoon RYK rv:n mukaisesti
445-634-1-13	220	170	184	0,340	0,368	0,510	0,552
445-634-1-14	144	143	144	0,286	0,288	0,429	0,432
445-634-1-15	112	110	111	0,220	0,222	0,330	0,333
445-634-1-16	566	305	519	0,610	1,038	0,915	1,557
445-634-1-17	276	252	271	0,504	0,542	0,756	0,813
445-634-1-18	366	220	276	0,440	0,552	0,660	0,828
445-634-1-20	1 744	767	2080	1,534	4,160	2,301	6,240
445-634-1-34	193	143	150	0,286	0,300	0,429	0,450
445-634-1-35	1 255	755	--	1,511	--	2,266	--

8.11.2019

7 Johtopäätökset

Tässä rantarakentamisselvityksessä tarkasteltiin kiinteistön 445-634-1-35 Stora Börsskär II rantarakennusoikeuksien muodostumista. Lähtökohtana tarkastelussa käytettiin alueella voimassa olevan Korppoon rantaosayleiskaavan mitoituserusteita. Perusteista ei kuitenkaan selvinnyt millä periaatteella kaavassa on laskettu korjattu rantaviiva ja sen takia tässä selvityksessä päädyttiin laskemaan muunnettua rantaviivaa kahdella eri tavalla. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 rantaviiva on muunnettu suoraan maastotietokannan mukaisesta rantaviivasta, kun taas vaihtoehdoissa 3 ja 4 maastotietokannan mukainen rantaviiva on ensin oiottu / yksinkertaistettu 50 m etäisyyksillä ja muunnettu vasta sen jälkeen.

Näin saatuja muunnettuja rantaviivoja verrattiin Korppoon rantaosayleiskaavan mitoitustaulukossa ilmoitettuihin korjattuihin rantaviivoihin ja todettiin, että lähimmäksi samoihin tuloksiin päästiin käyttämällä suoraan maastotietokannan rantaviivasta laskettua (ei oiottua) muunnettua rantaviivaa. Näin ollen vaihtoehtojen 1 ja 2 voidaan katsoa olevan lähinnä Korppoon rantaosayleiskaavassa käytettyjä periaatteita.

Vaihtoehdon 1 mitoituskalkelman mukaisesti tilalle 1:35 kuuluisi yksi uusi laskennallinen rakennusoikeus. Kuitenkin koska Korppoon rantaosayleiskaavassa on kiinteistölle 1:20 osoitettu kaksi uutta rakennusoikeutta lähes samalla laskennallisella rakennusoikeudella tilan 1:35 kanssa, tulee myös kiinteistölle 1:35 voida osoittaa laskennallisesti 2 uutta rakennusoikeutta tasapuolisen kohtelun nimissä. Vaihtoehdon 2 mitoituskalkelman mukaisesti tilalle 1:35 kuuluisi kaksi uutta laskennallista rakennusoikeutta.

Vaihtoehdoissa 3 ja 4 rantaviiva laskettiin 50 m murtoviivalla oiottuna. Vaihtoehdon 3 mitoituskalkelman mukaisesti tilalle 1:35 ei kuuluisi uutta laskennallista rakennusoikeutta ja vaihtoehdossa 4 tilalle kuuluisi yksi uusi laskennallinen rakennusoikeus. Kuitenkin koska Korppoon rantaosayleiskaavassa on kiinteistölle 1:20 osoitettu kaksi uutta rakennusoikeutta lähes samalla laskennallisella rakennusoikeudella tilan 1:35 kanssa, tulee myös kiinteistölle 1:35 voida osoittaa laskennallisesti 2 uutta rakennusoikeutta tasapuolisen kohtelun nimissä.

Maakuntakaavassa osoitetun mitoitussyöhykkeen, Korppoon rantayleiskaavan mitoituserusteiden sekä Etelä-Savon mallin mukaisesti muunnettujen rantaviivojen perusteella tehtyjen laskelmien perusteella kiinteistölle 445-634-1-35 Stora Börsskär II voidaan asemakaavassa laskennallisesti osoittaa kaksi uutta rakennusoikeutta. Lopullinen ranta-asemakaavassa osoitettava rakennusoikeuden määrä ratkaistaan ranta-asemakaavoituksen yhteydessä tutkimalla, onko kaikkea laskennallista rakennusoikeutta mahdollista sijoittaa kiinteistölle. Laskennallisesti kiinteistölle 1:35 kuuluu kuitenkin tehdyn selvityksen perusteella kaksi uutta rakennusoikeutta.