

# RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITTELY JA RAKENTAMISELTA VAPAAT RANNAT, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

## JOMALSUNDIN RANTA-ASEMAKAAVA

Jomalsundin ranta-asemakaava sisältää kaava-alueen länsiosassa pienen niemialueen ja lahdenpoukaman, jotka kuuluvat kiinteistöön Kulla 434-478-1-2. Muu osa Jomalsundin kaavasta sisältyy kiinteistöön Jomalsund 434-478-1-3. Kiinteistöt kuuluvat samalle maanomistajalle. Jomalsundin ranta-asemakaavassa olevat kiinteistöjen alueet sisältyvät kokonaan Kulla-Lappom osayleiskaavaan. Jomalsundin ranta-asemakaavan kokoanispinta-ala on noin 16,7 ha.

Kulla-Lappom Osayleiskaavan mukaan kaava-alueen läntiseen niemeen on osoitettu RA aluetta ja sen itäpuolella oleva historiallinen huvilakokonaisuus on osoitettu osayleiskaavassa laajhkona AP alueena. Lisäksi saa rakentaa venetalaksen.

## 1. RAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS JA RAKENTAMISELTA VAPAAT RANNAT

Mitoituksellisesti Jomalsundin ranta-asemakaavan laatimista ohjaa ensisijaisesti oikeusvaikutteinen yleiskaava. Ranta-asemakaavassa voidaan yleiskaavasta poiketa, mikäli yleiskaava todetaan joiltain osin vanhentuneeksi tai yleiskaavassa todetaan merkittävää virheellisyttä, joka on vaikuttanut yleiskaavaratkaisuun.

Hyvin merkittävä virhe yleiskaavassa on kaava-alueen läntisen niemen osalla. Jostain syystä niemialue on maanmittauslaitoksen kiinteistörajatietojen ”tarkistuksen” yhteydessä joitain vuosia sitten virheellisesti liitetty/siirretty osaksi naapuritilan tiluksia. Osayleiskaavan mitoitus ja kaavaratkaisu on näin ollen laadittu siten, että tilan Kulla tätä niemipalstaa ei ole otettu mitoituksessa saatikka kaavaratkaisussa ollenkaan huomioon. Niemen alue on osayleiskaavassa osoitettu kokonaan RA alueena, joka osayleiskaavan mukaan on kuulunut (virheellisesti) naapuritilalle.

Rakennusoikeuden mitoitusta on tarkasteltu hyvin kattavasti esim. Jomalsundin kaavaehdotusvaiheen selostuksen kohdassa 4.3. Ja osin myös kaavaratkaisun arviointiosioissa.

### 1.1 Rakennusoikeus, kiinteistö Kulla 434-478-1-2.

Jomalsundin ranta-asemakaavan pohjakarttaselvityksen yhteydessä selvisi em. merkittävä kiinteistörajoissa ollut virhe läntisen niemen osalla. Virheen korjaamiseksi maanmittauslaitos suoritti alueella rajankäyntitoimituksen ja sen yhteydessä kiinteistöjärjestelyn ja osittaisen tilusvaihdon. Maanmittaustoimitusten perusteella koko niemialue palautui osaksi tilaa Kulla.

Kiinteistövirheestä johtunut yleiskaavatilanne voidaan ranta-asemakaavassa korjata osoittamalla niemialue yleiskaavan maankäyttömerkinnän mukaisesti RA alueena siten, että kiinteistön Kulla omistamaan niemeen sijoittuu yksi RA rakennuspaikka. Jomalsundin ranta-asemakaavan ehdotusvaiheen kaavaratkaisu on laadittu tältä pohjalta (ks. kaavaehdotuskartta 11.04.2024). Kaavan läntinen niemi on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jossa on yksi rakennuspaikka. Rakennusoikeus on mitoituksellisesti osa Kullan tilan kiinteistö-/emätilakokonaisuutta. Ratkaisu noudattaa yleiskaavan suunnittelu ja mitoitusperiaatteita ja ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

## 1.2 Rakennusoikeus, kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3.

Kiinteistö Jomalsund 434-478-1-3 kattaa läntistä niemialuetta lukuun ottamatta (tila Kullaa) koko muun Jomalsundin ranta-asemakaava-alueen. Kiinteistöllä Jomalsund 434-478-1-3 on yleiskaavan mitoitusperiaatteiden ja kaavaratkaisun mukaisesti käytettävissä rakennusoikeutta, joka on osayleiskaavaan esitetty laajahkona AP alueena. Yleiskaavan mukaan AP alueen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup> kokoisen venetalasrakennuksen.

Jomalsundin ranta-asemakaava pohjautuu mitoituksellisesti alueen osayleiskaavaan siten, että osayleiskaavassa AP alueelle osoitetun rakennusoikeuden sijoittelussa otetaan huomioon suojeltavien/säilytettävien rakennushistoriallisten rakennusten määrä ja tuleva käyttö. Kaava-alueelle on ranta-asemakaavahankkeen aikana tehty yleiskaavatyötä merkittävästi tarkempi ja kattavampi rakennus- ja kulttuuriympäristöselvitys sekä arkeologinen inventointi. Selvitysten pohjalta kaavassa on merkitty suojeltaviksi vanha historiallisesti arvokas huvilarakennus, huvilan aitta ja rantasauna. Lisäksi koko vanha pihapiiri on merkitty suojeltavaksi (/s). Jomalsundin kaavahankkeessa kirjattujen tavoitteiden mukaisesti suojeltujen/säilytettävien rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaat rakennukset voidaan mitoitustarkasteluissa ottaa huomioon laskennallisen rakennusoikeuden lisänä.

Jomalsundin ranta-asemakaavaehdotuksessa kiinteistön Jomalsund 434-478-1-3 rakennusoikeus (loma-asuminen ja matkailupalvelut) on keskitetty kiinteistön Jomalsund alueella yleiskaavan mukaiselle AP alueelle. AP alueen laajuutta ja rajausta on muokattu paremmin maasto-oloja vastaavaksi. Alue osoitetaan ranta-asemakaavassa RM/s korttelialueena. RM/s alue sisältää suojellut rakennukset ja myös lisärakennusoikeutta (ks. kaavakartta). Venetalaksen rakennusoikeus on esitetty kaavan itäosassa kaavan sisäosiin TY korttelialueena (rakennusoikeus yleiskaavan mukaan 200 k-m<sup>2</sup>).

Vaikka Jomalsundin kiinteistön osalta rakennusoikeuden mitoitustarkastelu pohjautuu käytännössä suoraan osayleiskaavaratkaisuun, tarkastellaan seuraavassa myös kiinteistön Jomalsund todellisten ja muunnettujen rantaviivojen

määriä ja sijaintia. Rakentamiselta vapaan yhtenäisten rantaviiva-/ranta-alueiden määriä tarkastellaan erikseen jäljempänä kohdassa 1.3.

Jomalsundin ranta-asemakaavan seurantalomakkeen mukainen koko kaava-alueen todellinen rantaviiva on yhteensä 1,54 km (kaava-alueella tilat Jomalsund + Kulla). Erikseen Jomalsundin tilan todellinen rantaviiva on 1,44 km (1440 m) ja Kullan tilan niemipalstan vastaava rantaviiva on 100 m. "Rantaviivamitoituksen" mittaustavan mukainen Jomalsundin tilan muunnettu rantaviivamäärä (läheisyysteikijöillä korjattu oikaistu rantaviiva) on emätilavaiheessa yhteensä hieman runsas 0,9 km.

Liitteen 1 mukaan (Jomalsundin rantaviivatiedot) Jomalsundin emätilavaiheen tilakokonaisuuden oikaistu/mitoitettava rantaviiva on yhteensä A:  $(375 \text{ m} + 372 \text{ m}) = 747 \text{ m} \times 1 = 747 \text{ m}$ . B:  $93 \text{ m} + 109 \text{ m} = 202 \text{ m} \times 0,5 = 101 \text{ m}$ . C:  $85 \text{ m} + 133 \text{ m} = 218 \text{ m} \times 0,30 = 65 \text{ m}$ . Mitoittavat/oikaistut rantaviivat ovat yhteensä  $747 \text{ m} + 101 \text{ m} + 65 \text{ m} = 913 \text{ m}$ . Emätilavuoden tilanteen kiinteistökokonaisuuteen on edellä olevassa mitoituksessa sisällytetty neljä länsirannan pohjoisemman osan tilaa. Näiden mitoittava (oikaistu/muunnettu) rantaviiva on edellä esitetyn mukaisesti noin 0,372 km. Osa länsirannan lohkotiloista ei varsinaisesti ulotu rantaan koska rannassa on kaistaleet kiinteistöstä Kullaa. Yksistään Jomalsundin kiinteistön 434-478-1-3 (nykyinen) muunnettu rantaviiva on yhteensä 0,54 km (läheisyyskertoimet on huomioitu, ks. liite1).

Jomalsundin tilan emätilavuoden mitoittava/oikaistu rantaviiva on ollut yhteensä noin 0,913 km (0,9 – 1,0 km). Tämän mukaan mitoittava omarantainen rantarakennusoikeus on ollut 4,57 rakennusoikeusyksikköä = 5 rakennusoikeusyksikköä. Osayleiskaavassa emätilalle on sijoitettu 4 RA rakennuspaikkaa ja yksi iso AP rakennusalue.

Jomalsundin ranta-asemakaavaan sisältyy edellisten tarkastelujen lisäksi niemipalsta, joka nykyään on taas oikeutetusti palautettu tilalle Kulla 434-478-1-2 (ks. edellä kohta 1.1.). Tämä niemipalsta (osa tilaa Kulla) on yleiskaavassa RA aluetta ja Jomalsundin ranta-asemakaavassa RA korttelialuetta (yksi rakennuspaikka). Tiloilla Jomalsund ja Kulla on sama omistaja

### 1.3 Rakentamiselta vapaat ranta-alueet.

Mitoituksellisesti Jomalsundin ranta-asemakaavassa osoitettavat RA korttelialue (yksi rakennuspaikka) ja RM/s korttelialue (suojellut rakennukset ja uudet rakennusalueet sekä suojeltava huvilamiljöö) noudattavat hyvin yleiskaavan mitoitus- ja suunnitteluperiaatteita. Lisäksi ELY-keskuksenkin näkökannan mukaisesti tarkemmilla selvityksillä ja tarkemmalla suunnittelulla voidaan yleisestä keskimääräisestä perusmitoitustasosta erityisistä syistä poiketa.

Melko laajasti nähdään, että matemaattisen rantaviivamitoituksen lisäksi merkittävää on rakentamiselta vapaiden yhtenäisten ranta-alueiden määrä ja vapaa-alueiden luonto- ja ympäristöarvot. Jomalsundin kaava-alueen rantaviivatiedot on esitetty liitteessä 1. Liitteessä 2 on tarkasteltu/havainnollistettu rakentamiselta vapaiden ranta-alueiden sijaintia ja määriä

Jomalsundin ranta-asemakaavassa tilojen Jomalsund ja Kulla oikaistu rantaviiva ilman läheisyystekijöiden huomioon ottoa on liitteen 1 ja 2 mukaan yhteensä 0,89 km. Tästä rakentamiselta vapaata rantaa on yhteensä noin 0,65 km, joka on 73 % koko vapaasta rantaviivasta. Tämän lisäksi rakentamiselta vapaita rantoja on todella paljon kaavan koillisosan pienten luotojen ja saarten rantoina. Näitä ei ole luettu mukaan oikaistuun tai muunnettuun rantaviivaan. Näin ollen todellinen rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä on noin 90 % kokonaisrantaviivasta.

Ranta-asemakaavaan sisältyvien ulkoiluun ja virkistykseen sekä esim. vapaa-ajan kalastukseen sopivien rakentamiselta vapaiden alueiden määrää ja olosuhteita kuvaa hyvin liitteellä 2 esitetyt teemakuvat.

- Alueeseen A sisältyvät rannat ja ranta-alueet, venevalkamat ja hyvät kalastusolot sisältävä vesialue palvelevat hyvin kaava-alueen ja myös jokaisen oikeudella liikkuvien tarpeita. Alue on hyvin saavutettavissa päätieltä. Kanavaranta luo alueelle hienon historiallisen elementin ja vierailukohteen. Alueella on myös arvokasta kasvillisuutta. Teemakuvassa alueen A pinta-ala on noin 6 ha.
- Alueeseen B sisältyvät rannat ja ranta-alueet, pienet saaret ja luodot sekä hyvät kalastusolot sisältävä vesialue palvelevat hyvin yleisiä virkistystarpeita. Alue on hyvin saavutettavissa päätieltä ja vesitse. Alueella on erityisiä luontoarvoja, jotka otetaan alueella liikkumisessa huomioon. Teemakuvassa alueen B pinta-ala on noin 3,5 ha.
- Alueelle C1 on keskitetty ranta-asemakaavan RA ja RM/s korttelialueet. Alueelle C2 sijoittuu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan veneilyyn ja veneiden huoltoon sekä kalastukseen liittyvien palvelutoimintojen alue.

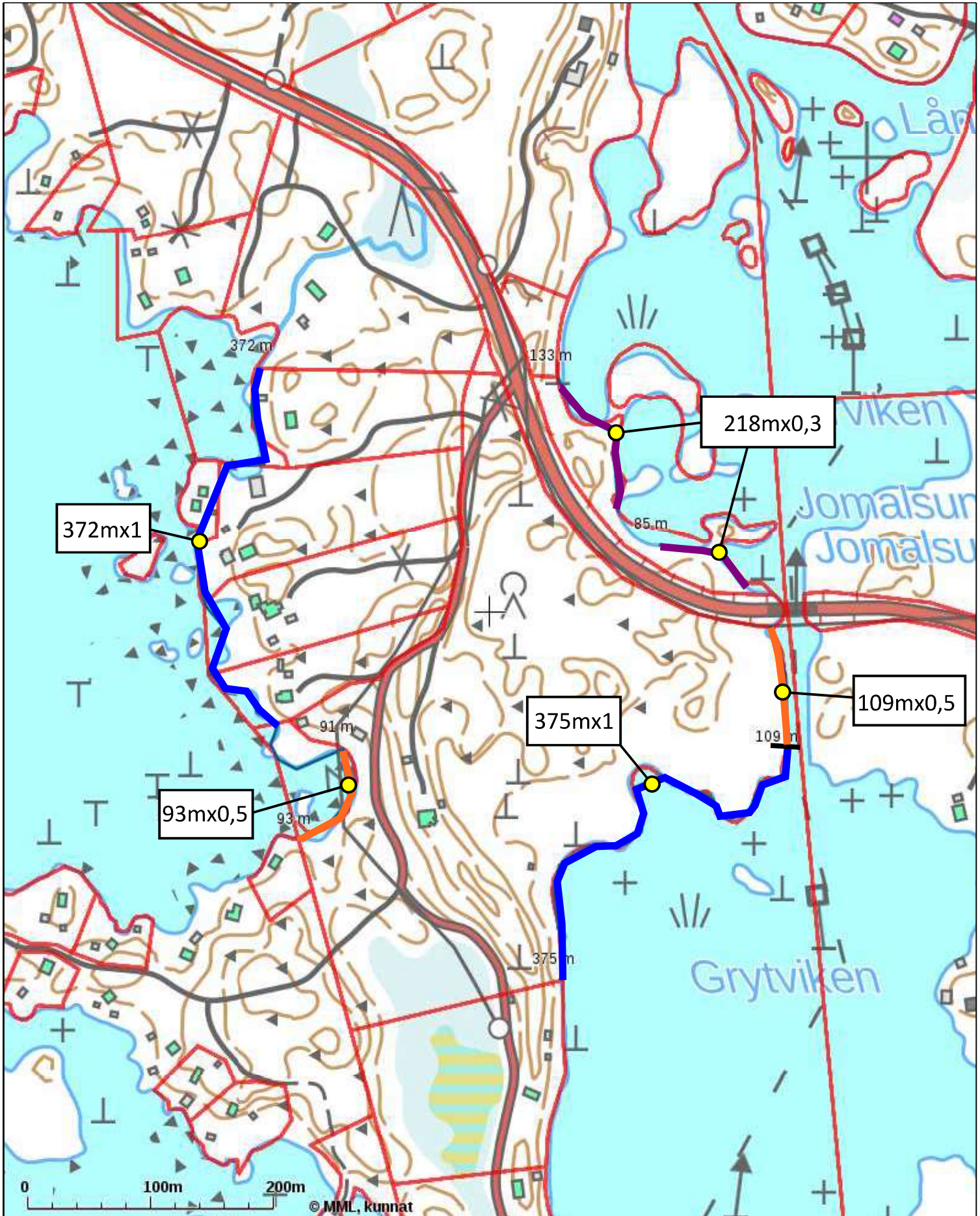
Verrattaessa Jomalsundin kaavaa ja alueella yleisesti toteutuneen rantarakentamisen tehokkuuksia (loma-asuntoa / rantaviiva-km) ja rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien määriä erottuu Jomalsundin kaava todella positiivisesti edukseen monista muista alueista. Jomalsundin kaava noudattaa rantarakentamisen tehokkuuden ja rakentamiselta vapaan yhtenäisen rantaviivan osalta hyvin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia ja periaatteita (MRL 73 §).

Espoo 11.04.2024, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI

Liitteet:

Liite 1 ja Liite 2



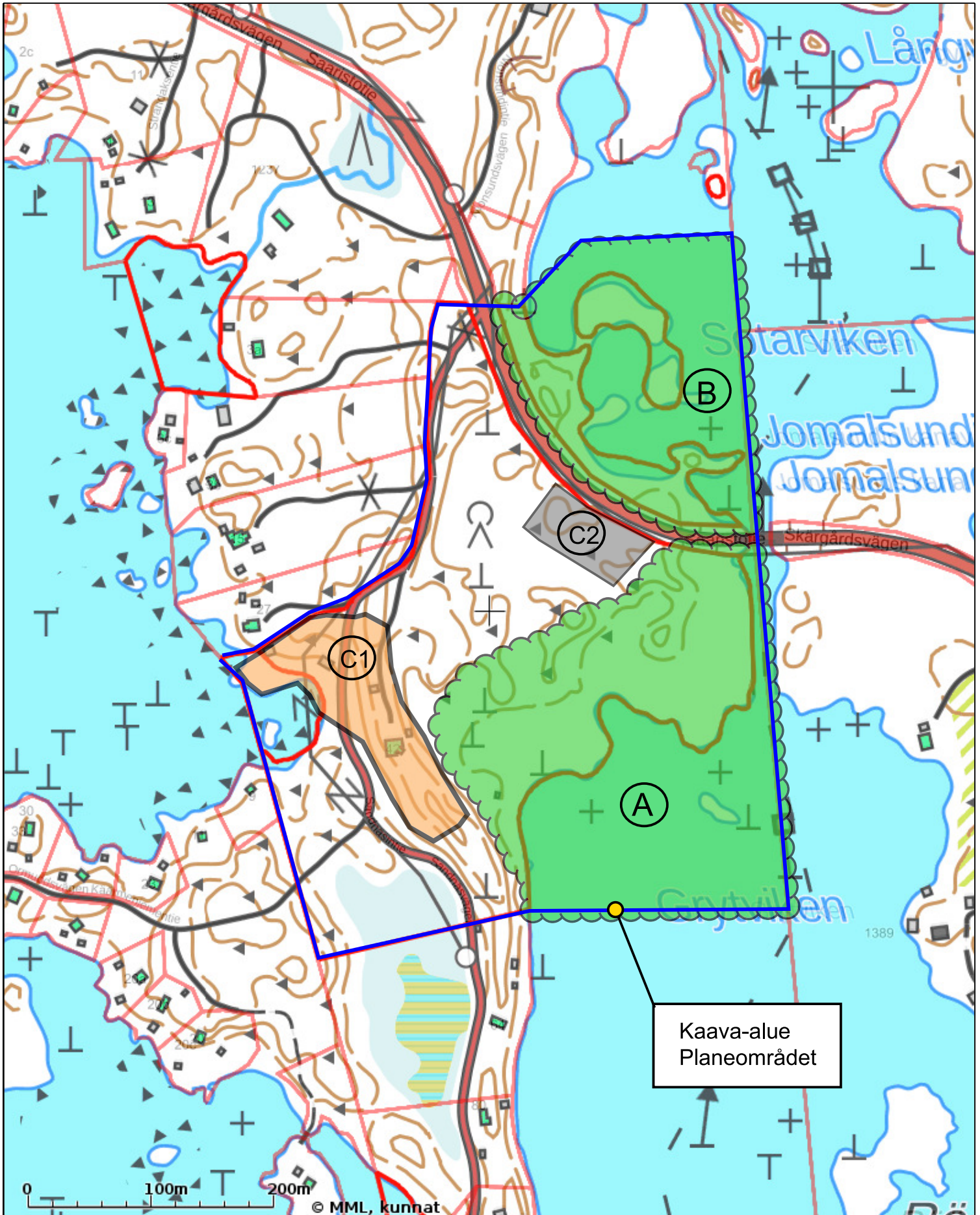
Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695629.25, E: 467692

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määrälalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 18.04.2023.





Kaava-alue  
Planeområdet

Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6695572.3395, E: 467718.993

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 07.08.2024.