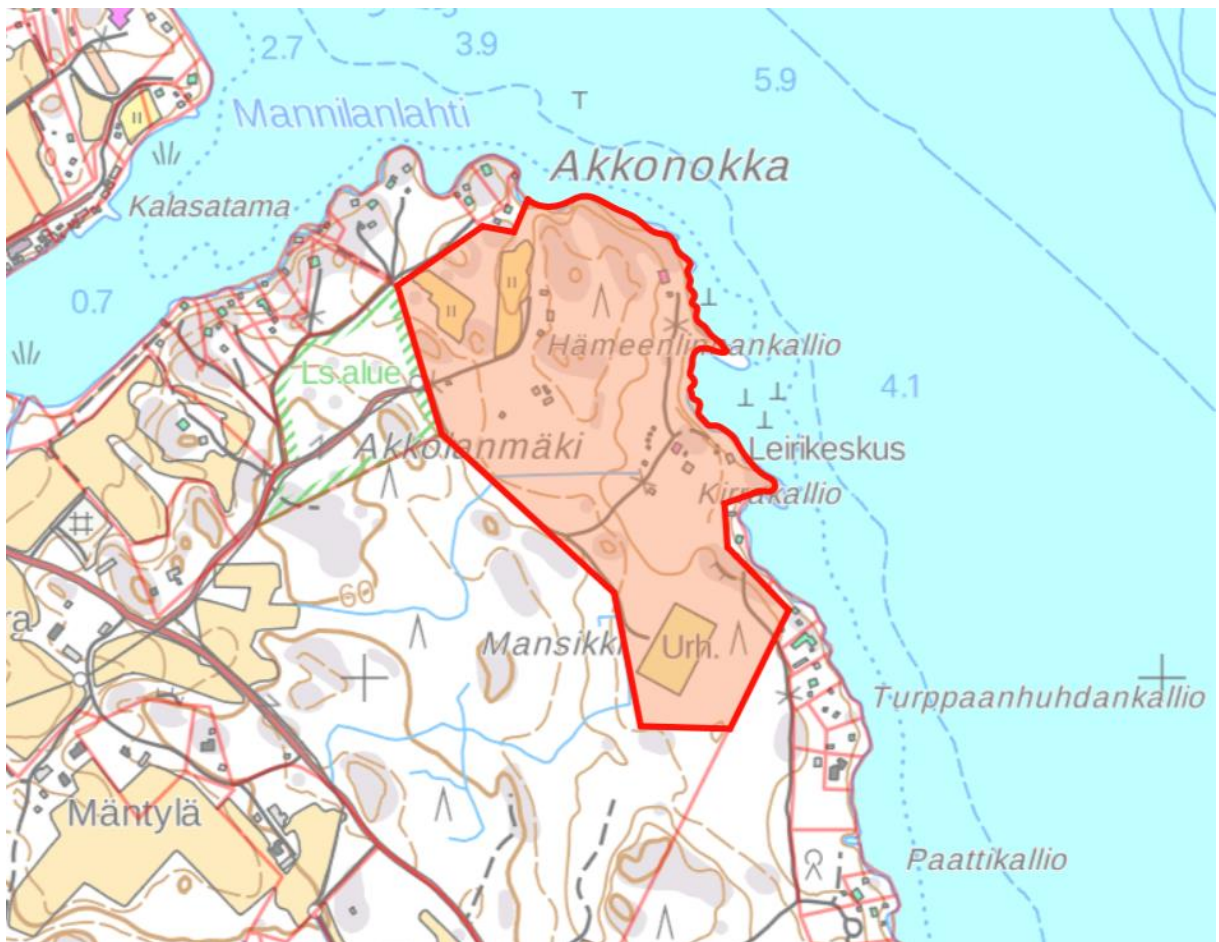


ESISELVITYS TILAN 50-416-10-51 (MANSIKKI) RAKENNUSOIKEUDESTA



1.	JOHDANTO	3
2.	EMÄTILAPERIAATE YLEISESTI	3
3.	MITOITUSPERIAATTEET	3
3.1.	Mitoitusluokka	3
3.2.	Muunnettu rantaviiva	4
4.	EMÄTILATARKASTELU JA MUUNNETTU RANTAVIIVA	5
5.	YHTEENVETO	7

1. JOHDANTO

Tässä esiselvityksessä tarkastellaan Mansikki tilan (50-416-10-51) rakennusoikeuden määrää ja selvitys toimii myöhemmin kaavoituksen tausta-aineistona. Tämä esiselvitys sisältää tarkasteltavan kiinteistön emätilaselvityksen, mikä luo pohjan enimmäisrakennuspaikkojen enimmäismäärälle. Rakennuspaikkojen enimmäismäärään vaikuttavat myös jo emätilalle muodostuneet rakennuspaikat sekä alueen mitoitus (joka tarkentuu kaavoituksen myötä).

2. EMÄTILAPERIAATE YLEISESTI

Emätilaperiaatetta käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi ja siinä rakennusoikeus määritetään tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, joista käytetään nimitystä emätila. Emätilatarkasteluissa yleisesti käytetyt poikkileikkausajankohdat ovat rantakaavalainsäädännön voimaantulo (15.10.1969) tai rakennuslain voimaantulo (1.7.1959). Euran kunnassa emätilatarkastelun lähtökohta ja leikkausajankohtana on vuosi 1969.

Emätiloja ovat ne tilat, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin ennen kyseistä poikkileikkausajankohtaa. Emätilan ranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi ja ne vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Ranta-alueen ulkopuolella (yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään. Emätilan rakennuspaikkojen enimmäismäärään vaikuttavat tilan rantaviivan pituus (muunnetaan mitoitusrantaviivaksi) sekä alueen mitoitusnormi (x rakennuspaikka / muunnettu rantaviivakilometri). Näitä on käsitelty seuraavassa kappaleessa.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan:

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan.

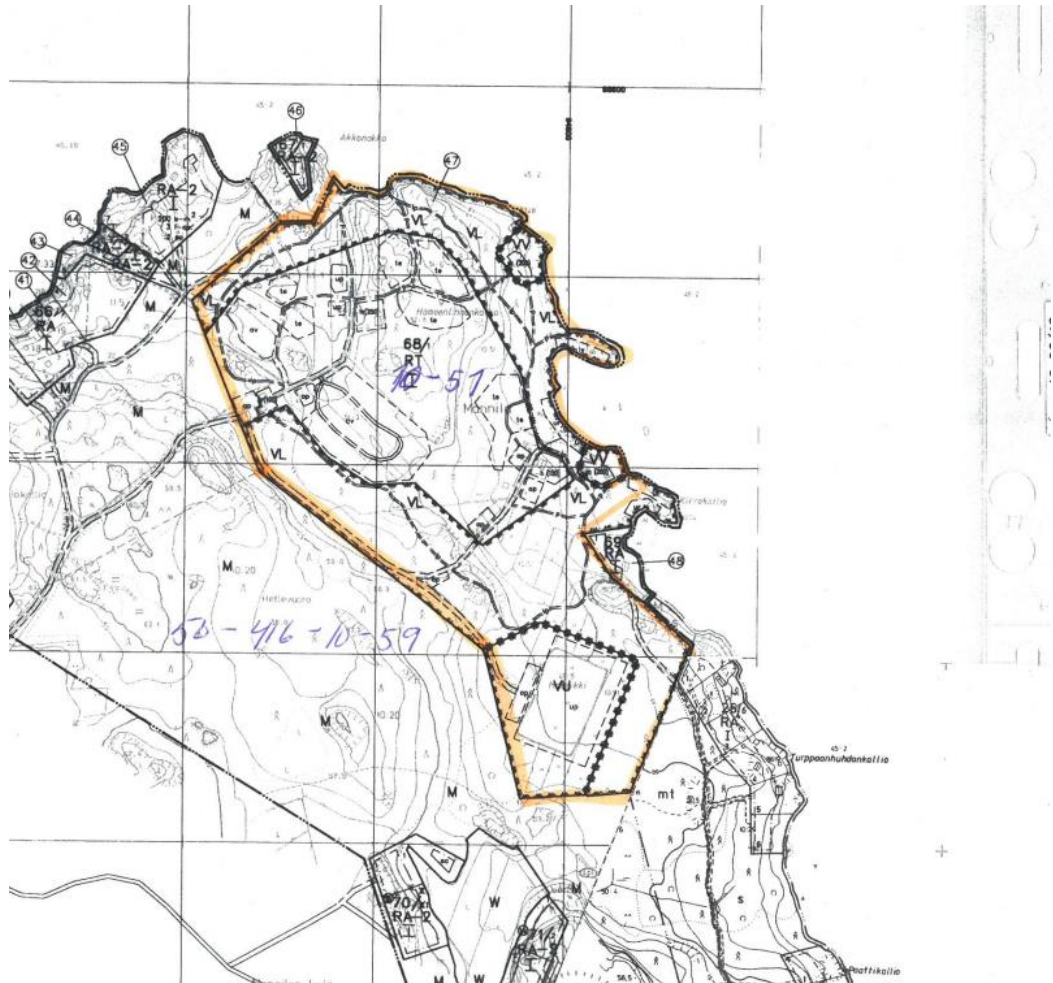
3. MITOITUSPERIAATTEET

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan periaatteita, joiden mukaan emätilakohtainen rakennusoikeus lasketaan. Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti kaava-alueen rantarakennuspaikkojen lukumäärä maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalle tavalla sekä ympäristö, maisema ja virkistysarvot huomioiden. Tässä selvityksessä on tarkasteltu kuinka monta rakennuspaikkaan Mansikki -tilalla voisi enimmillään olla eri mitoituksen mukaan. Lopullinen alueen mitoitus tarkentuu kaavaprosessin käynnistymisen myötä.

Emätilan rakennuspaikkojen enimmäismäärään vaikuttavat tilan rantaviivan pituus (pituus muunnetaan mitoitusrantaviivaksi) sekä alueen mitoitusluokka ja alla on kerrottu niistä yleisesti.

3.1. Mitoitusluokka

Kaavoitettava alue kuuluu Akkonokan ranta-asemakaava-alueeseen.



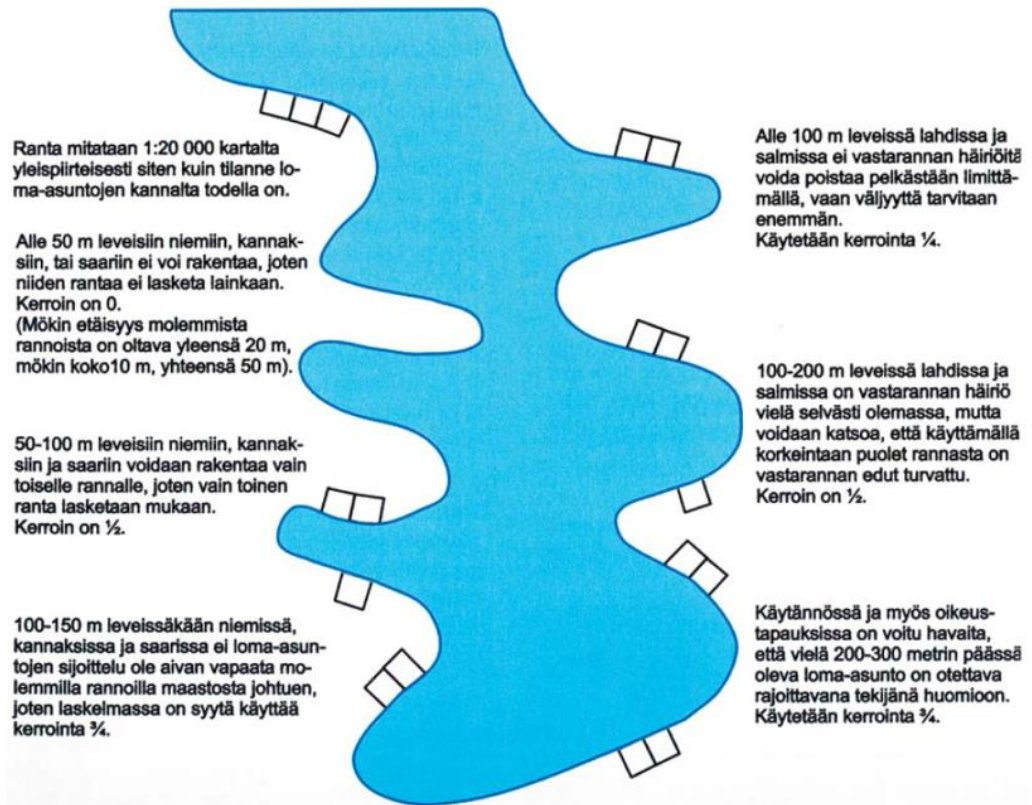
Ote voimassa olevasta Akkonoka ranta-asemakaavasta. Siinä tarkasteltavalle Mansikki kiinteistölle on osoitettu RT, VV- (uimaranta), VU- (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue), VL- (lähivirkistysalue) kaavamerkinnot.

3.2. Muunnettu rantaviiva

Emätilojen enimmäisrantarakenno-oikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta ja käytettävästä mitoitusnormista.

Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli (kts. alla oleva kuva) on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Mallin pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähemmäs sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Rannoille annetaankin kertoimia kuvan 1 esittämän periaatteen mukaisesti.

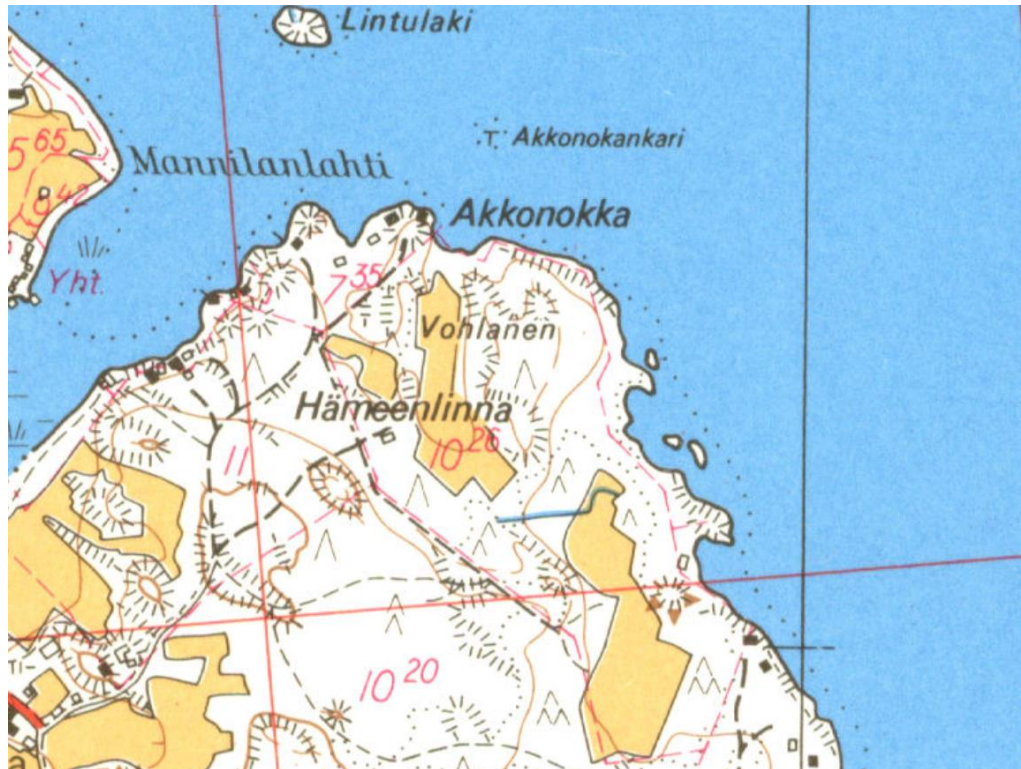
Muunnetun rantaviivan määrittämiseksi rantaviiva lasketaan rannan muodon ja etäisyyksien perusteella. Esimerkiksi lähemmäs sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan ja siten kapean niemen tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemiä rannalle. Kapeissa, alle 50m leveissä, niemissä huomioidaan vähintään niemen kanta rantaviivana.



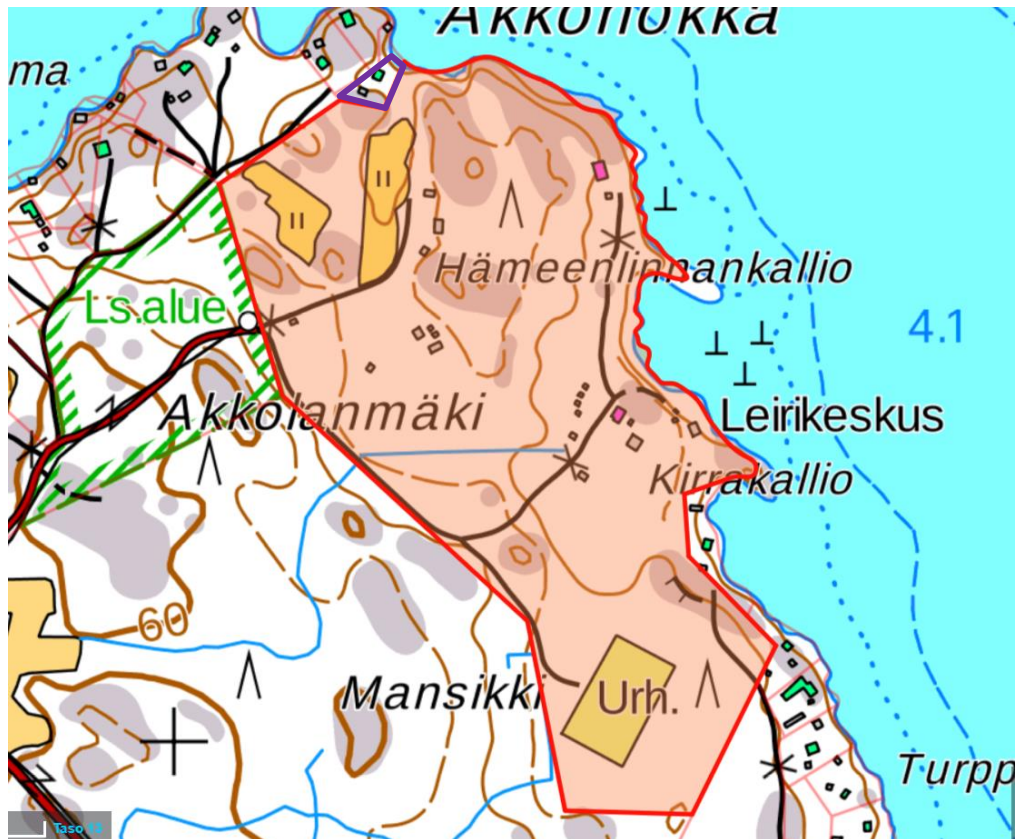
Muunnetun rantaviivan määrittäminen (Etelä-Savon seutukaava).

4. EMÄTILATARKASTELU JA MUUNNETTU RANTAVIIVA

Tila Mansikki (10:51) muodostuu vuonna 1955 muodostuneesta Mansikki (10:26) tilasta, joka on vuoden 1969 poikkileikkausajankohdan mukainen emätila. Emätilasta Mansikki (10:26) on myös lohkottu noin 1000 m² osa kiinteistöön 50-416-23-0, jolla sijaitsee vapaa-ajan asunto ja joka siten vähentää emätilan rakennusoikeutta. Mansikki tilalle on rakennettu yksi vapaa-ajan asunto ja tilalla on todellista rantaviivaa 800 metriä ja mitoitusrantaviivaa 605 metriä.



Vuoden 1969 tilajaotuskartta. Tila 10:26 (Mansikki) on tarkastelussa olevan Mansikki tilan (10:51) emätila.



Nykyinen Mansikki (10:51) tila. Emätilasta on lohkottu pieni osa viereiseen tilaan 50-416-23-0 (violetilla rajattu alue), jossa sijaitsee vapaa-ajan asunto ja joka siten vähentää emätilan rakennusoikeutta.

Mansikki tilalla sijaitsee kuntarekisterin tietojen mukaan:

1. Muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (22 m²)
2. Muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (48 m²)
3. Talousrakennus 26 m²
4. Saunarakennus (74 m²)
5. Talousrakennus (24 m²)
6. Talousrakennus (26m²)
7. Talousrakennus (26 m²)
8. Talousrakennus (12 m²)
9. Vapaa-ajan asunto (81 m²)
10. Muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (76 m²)
11. Muut urheilu- ja kuntoilurakennukset (22 m²)
12. Muut majoitusrakennukset (106 m²).

Alueen mitoitusluvun vaikutus tilan rakentamisen määrään.

Rantaviiva	Muunnettu rantaviiva	Mitoitusluokka (x rakennuspaikka / muunnettu rantaviiva km)	Rakennuspaikkojen enimmäismäärä	Käytetty rak.oikeus	Jäljellä oleva rak.oikeus
800	605	5	3 (3,02)	2	1
800	605	6	4 (3,63)	2	2
800	605	7	4 (4,23)	2	2
800	605	8	5 (4,84)	2	3

5. YHTEENVETO

Tässä esiselvityksessä tarkasteltiin tilan Mansikki (10:51) osalta rakennusoikeuden enimmäismäärää eri mitoitusluokkien mukaan. Emätilaselvityksen mukaan emätilalle on muodostunut kaksi rakennuspaikkaa ja siten tilalla on vielä käyttämätöntä tarkennusoikeutta. Alueen muissa ranta-asemakaavoissa mitoitus on ollut jopa 8 rakennuspaikkaa / muunnetturantaviiva kilometri, jonka mukaan emätilalla voisi olla perusteet jopa kolmelle uudelle rakennuspaikalle. Alueen mitoitusluokka kuitenkin selvinnee kaavoituksen yhteydessä ja lienee 5-8 rakennuspaikan välillä.

Mikkelissä 22.8.2019

Jenni Oksanen, diplomi-insinööri (YKS-616)
040 744 4473