

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

ANTAVERKKA-MUTALAN OYK

**RANTA-ALUEEN JA KUIVANMAAN MITOITUS- JA
EMÄTILATARKASTELU**

724-D2280

2.3.2009



2.3.2009

1 ANTAVERKKA-MUTALAN OYK - RANTA-ALUEEN JA KUIVANMAAN MITOITUS- JA EMÄTILATARKASTELU

1.1. Ranta-alueen mitoitus

Mitoitustarkastelun keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä.

Mitoitusperiaatteen mukaisesti emä- eli kantatiloiksi luetaan ne kaava-alueen kiinteistöt, jotka ovat olleet olemassa 1.7.1959. Näistä myöhemmin erotetut ja rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Kantatilojen rakennusoikeus määräytyy muunnetun rantaviivan perusteella. Näin saatavasta luvusta vähennetään jo käytetty rakennusoikeus. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jaetaan nykyisille tiloille.

Suunnittelussa pääsääntöisesti käytettävästä laskennallisesta rakennusoikeudesta voidaan poiketa erityisistä syistä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. 1.7.1959 jälkeen muuttumattomina pysyneille, Ylöjärven kaupungin rakennuspaikalle asettamat vaatimukset täyttävillä ja rakentamattomille kiinteistöille on Pirkanmaan ympäristökeskuksen päätöksen (24.1.2008, Dnro PIR-2007-L-793-214) mukaisesti annettu ranta-alueen mitoituksessa yksi rakennuspaikka.

Tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rakennus siirtojen suorittamisen alueilla, joilla on luonnonsuojelullisia- tai virkistysarvoja. Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan rakennusoikeuden siirtämistä saman maanomistusyksikön sisällä. Mikäli kaikkea laskennallista rakennusoikeutta ei voida valtakunnallisissa suojelukohteissa siirtää, se merkitään kaavaan valtion korvattavana rakennusoikeutena.

Rantaviivan pituutta laskettaessa ei ole huomioitu aivan pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia. Luonnollinen rantaviiva on muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 50 %
- 100 – 150 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 75 %

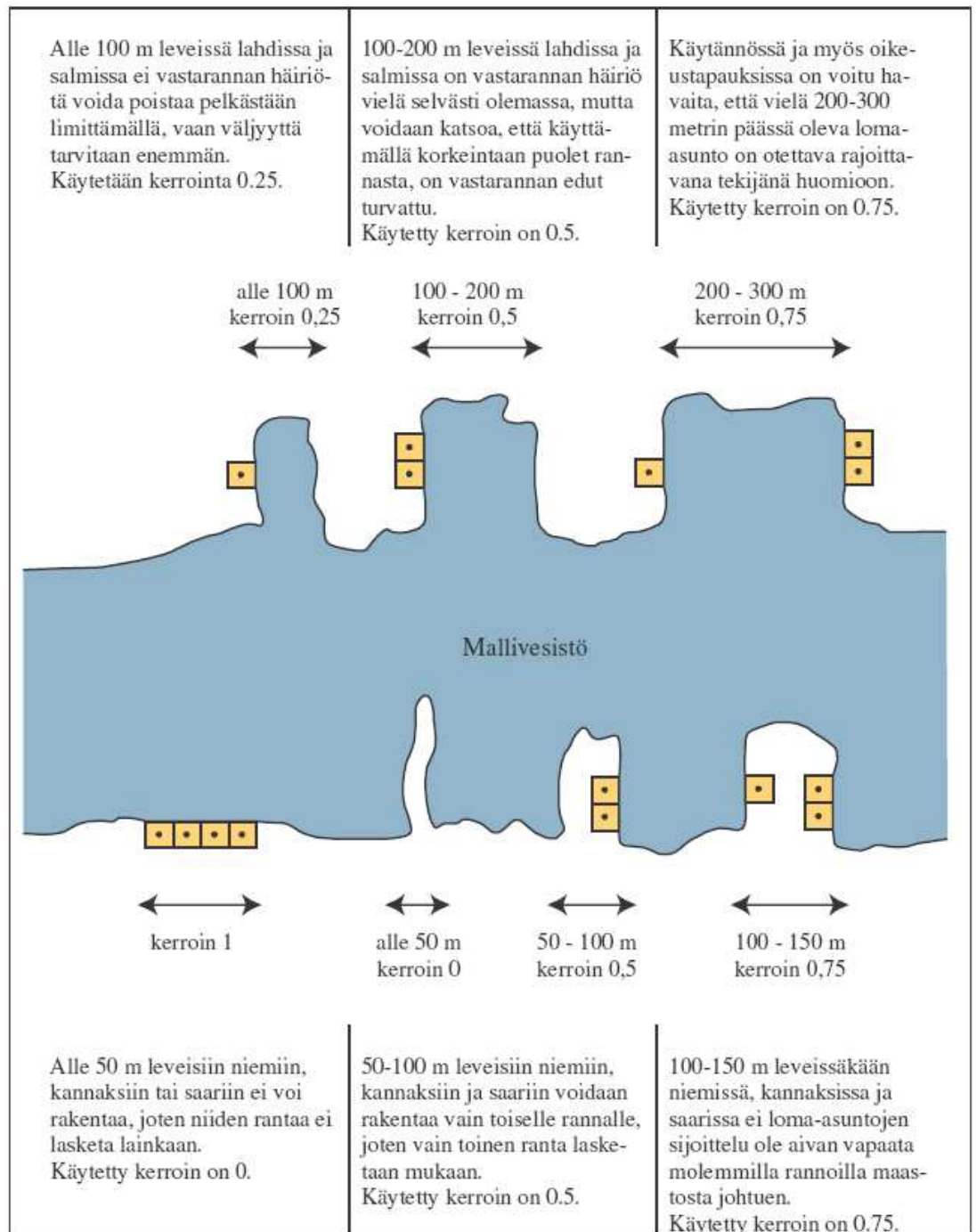
- alle 50 m leveitä lahtia ja salmia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 25 %
- 100 200 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 50 %

- alle 2 ha saaria, järviä ja lampia ei lasketa
- kalliojyrkänteitä ja suorantoja, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia ei lasketa

2.3.2009

Rantayleiskaavoituksessa on käytetty laskentamenetelmässä mitoitusvyöhykkeitä, jotka on esitetty liitteessä. Rantayleiskaava-alue on jaettu kahteen mitoitusluokkaan:

- Kaava-alueen sisäisillä järvilla ja MA-1 alueilla mitoitusnormina käytetään 5 loma-asuntoa muunnettua rantaviivakilometriä kohti
- Muilla Näsijärven ranta-alueilla mitoitusnormina käytetään 7 loma-asuntoa muunnettua rantakilometriä kohti.



1.2. Kuivan maan mitoitus

Mitoitustarkastelun keskeisenä tavoitteena kuivanmaan alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä.

Mitoitusperiaatteen mukaisesti emä- eli kantatiloiksi luetaan ne kaava-alueen kiinteistöt, jotka ovat olleet olemassa 1.7.1959. Näistä myöhemmin erotetut ja rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Mitoituksella määritellään rakennuspaikkojen enimmäismäärä tiloittain. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan kaava-alueen emätiloille (1.7.1957) ja kohdennetaan sen lohkokiinteistöille pinta-alan suhteen.

~~Kuivanmaan mitoituksessa on käytetty laskentamenetelmässä seuraavaa mitoitusnormia~~

~~Rakennusoikeusmitoitus kuivalla maalla (rantavyöhykkeen ulkopuolella) 1 rakennuspaikka / 1 hehtaari~~

2.3.2009

1.3. Emätilaselvityksen taulukkoselite

Sarake	Selitys
ID	Kiinteistön juokseva numero paikkatietoaineistossa (konsultin merkintä)
Emätilan reknro	Poikkileikkausajankohdan kiinteistön rekisterinnumero.
Kiinteistön reknro	Kiinteistön rekisterinnumero.
Emätilan nimi	Poikkileikkausajankohdan kiinteistön nimi
Kiinteistön nimi	Tilan nimi
Emätilan rek pvm.	Poikkileikkausajankohdan kiinteistön rekisterinnumero.
Kiinteistön rek.pvm.	Päivämäärä, jolloin kiinteistö on rekisteröity
Pinta-ala	Kiinteistön pinta-ala, joka on määritetty maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineistosta paikkatieto-ohjelmalla
Karttarantaviiva (vain ranta-alueen mitoituksessa)	Maanmittauslaitoksen toimittamasta maastotietokannasta laskettu rantaviivan pituus kiinteistön kohdalla
Muunnettu rantaviiva alueilla 5 tai 7 rak. paikkaa (vain ranta-alueen mitoituksessa)	Osoittaa millä mitoitusvyöhykkeellä ko kiinteistö sijaitsee.
Muunnettu rantaviiva (vain ranta-alueen mitoituksessa)	Etelä-Savon mallin mukaisesti muunnettu rantaviiva
Laskennallinen rakennusoikeus/emätila	Rakennusoikeuden kokonaismäärä emätilalla
Käytetty rakennusoikeus	Kiinteistön käytetty rakennusoikeus
Käytetty rakennusoikeus/emätila	Emätilan yhteenlaskettu käytetty rakennusoikeus
Potentiaalinen rakennusoikeus emätilaa kohden	Emätilan jäljellä oleva kokonaisrakennusoikeus
Potentiaalinen rakennusoikeus kiinteistöä kohden	Kaavassa osoitettu uusi potentiaalinen rakennusoikeus
Huom	Erityiset asiat, jotka on kirjattu ylös