

OYK 25 Kirmanseutu

MITOITUSPERUSTEET JA MITOITUSTAULUKKO

MITOITUSPERUSTEET

1.1 Rantavyöhykkeen mitoituserusteet

Kirman seudun osayleiskaava-alueella on kaksi isoa järveä Nerkoonjärvi ja Kilpijärvi. Kirmanjärvi ja Iso-Ahmo ovat keskikokoisia ja Pikku-Kirma, osa Kirmanjärveä, Pikku Ahmo, Pienijärvi ja Harvanlampi ovat selvästi pieniä.

	pinta-ala	rantaviivaa	kaavoitettua
Kilpijärvi	1,7 km ²	6,2 km	1,8 km ranta-asemakaava
Nerkoonjärvi	6,0 km ²	13+4,5+1 km	kokonaan rantaosayleiskaava
Iso-Ahmo	0,9 km ²	5,2 km	0,6 km asemakaava
Kirmanjärvi	2,9 km ²	10,0 km	
Pikku-Kirma	31 ha	2,5 km	
Pieni-Ahmo	16 ha	2,0 km	
Pienijärvi	22 ha	2,3 km	1,0 km Ohenmäen osayleiskaava
Harvanlampi	10 ha	1,0 km	0,6 km Ohenmäen osayleiskaava

Kantatilatarkastelu

Rantayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus (rakennuspaikkojen määrä/kantatila) lasketaan kantatiloittain.

Kantatilatarkastelun lähtökohtana on rantakaavasäädösten voimaantulohetki 15.10.1969.

Mikäli tilalla on tapahtunut runsaasti lohkomisia ennen ko. ajankohtaa, voidaan kantatilatarkastelu ulottaa po. ajankohtaa kauemmaksikin.

Kantatilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuonna 2014 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan pääsääntöisesti muunnetun rantaviivan pituuden suhteessa.

Mitoitusnormit

Mitoitusnormina kantatilan kokonaisrakennusoikeutta laskettaessa käytetään seuraavia vyöhykkeitä:

- Mitoitus koskee noin 200 metrin levyistä rantavyöhykettä (mikäli rantavyöhyke ulottu peltoalueella tien läheisyyteen on tien ja rannan väli katsottu kokonaisuudessaan kuuluvan rantavyöhykkeeseen).
- Mitoitusta tehtäessä otetaan huomioon rannan rakennettavuus ja syvyys.

Edellä mainittuja mitoitusnormeja käytetään, jos omistusyksikön koko rakennusoikeus osoitetaan rantavyöhykkeelle sijoittuvina rakennuspaikkoina.

Mitoituslaskelmalla ei ole vaikutusta olemassa olevien laillisesti rakennettujen rakennusten laajentamiseen, peruskorjaamiseen ja uudelleenrakentamiseen.

Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä.

Maanomistusyksikön sisällä rakennuspaikkojen sijoittaminen ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin - samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää alueelta toiselle.

Mitoitusvyöhykkeet

Rakennushankkeet ovat kohdistuneet pääasiassa oleviin asumistiivistymiin, nauhamaisesti teiden varsiin. Ranta-alueiden rakentamisen määrän mitoittaminen on keskeinen kaavan laatimisen vaihe.

Mitoitusluku ilmaisee kuinka monta rakennuspaikkaa muunnetulle rantakilometrille voidaan sijoittaa.

Mitoituslukuihin vaikuttavia tekijöitä ovat:

- vesistön koko, syvyys, veden vaihtuvuus ja laatu.
- rannan ja maaperän laatu, rannan muoto ja rakennettavuus
- luonnonympäristön ja -maiseman arvot

Mitoituslukua 3 (3 rak. paikkaa / muunnettu rantakilometri) käytetään Kirmanjärven pohjoisosissa, kulttuurimaiseman kannalta arvokkailla alueilla.

Mitoituslukua 4 (4 rak. paikkaa / muunnettu rantakilometri) käytetään Kirmanjärven itärannalla, osin peitteisellä osin peltoalueella.

Luontoarvot ja rantojen soveltuvuus rakentamiseen voidaan sovittaa yhteen.

Mitoituslukua 5 (5 rak. paikkaa / muunnettu km) käytetään järven peitteisillä rannoilla (Kirmanjärven länsirannalla).

Kirmanjärven virkistysarvo on lähinnä paikallista luokkaa. Rannoilla ei ole laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja.

Kirmanjärven merkitys vedentuotannossa on huomattava, sillä järvestä pumpataan vettä Ohenmäen harjulla olevaan imeytysaltaaseen.

Luontoselvityksessä inventoidut luonnonympäristön ja maiseman erityisarvot eivät estä uuden rakennuspaikan osoittamista, mutta rakennuspaikat pyritään sijoittamaan arvokkaiden luontokohteiden ulkopuolelle. Luontokohteet sijoittuvat pääosin rakentamiseen huonosti soveltuville alueille.

Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus

Vuoden 1969 jälkeen käytetty rakennusoikeus vähennetään kantatilan ja tilan rakennusoikeudesta.

Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan:

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka,

- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeuslupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa.

Kaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti.

Mikään kantatila ei voi käyttää toisen kantatilan rakennusoikeutta. Mikäli jonkin kantatilan alueella on kantatilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan kantatilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

Muunnettu rantaviiva

Rakennusoikeuden määrittelyssä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Muunnettua rantaviivaa määriteltäessä käytetään ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia, jossa otetaan huomioon vastarannan etäisyys, kapeikot, lahdet ja yleensä rannan rakennettavuus, poistamalla mitoitukselta rakennuskelvottomat rannat. Jäljellä jäävä rantaviiva vastaa todellista, käytettävissä olevaa rantaviivaa.

Mitoitusta tarkennetaan rakentamismäärien ja -alueiden osalta maanomistajan kanssa käytävin neuvotelluin.

Kullekin kantatilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen.

Kantatilan rakennusoikeus lasketaan siten, että kantatilan muunnetun rantaviivan pituus kilometreinä kerrotaan alueen mitoitusluvulla.

Muunnettu rantaviiva saadaan seuraavasti:

- Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin 0.
- 50-100 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta otetaan mukaan. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- Alle 100 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin $\frac{1}{4}$.
- 100-200 m leveissä lahdissa tai salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin $\frac{1}{2}$
- Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu todeta, että vielä 200-300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Kerroin $\frac{3}{4}$.

RANTOJEN MITTAUS RAKENNUSOIKEUTTA LASKETTAESSA

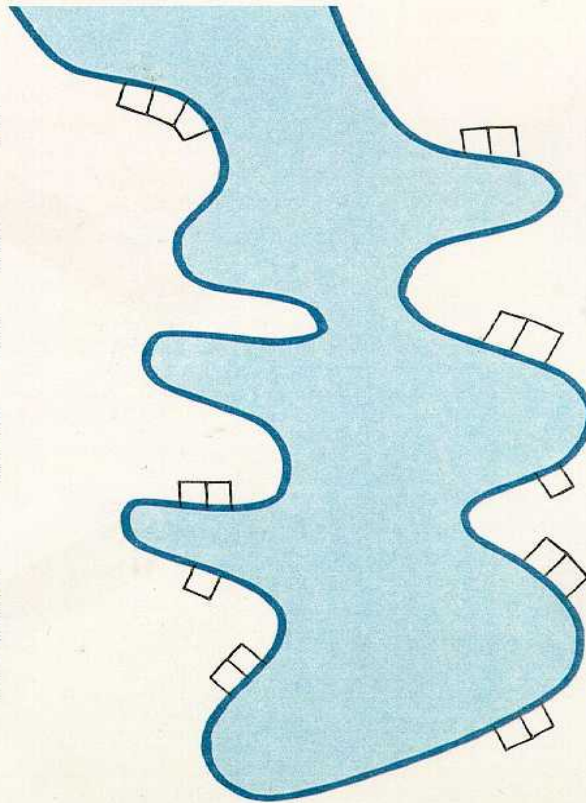
Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti siten kuin tilanne loma-asuntojen kannalta todella on.

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin on 0.

(Mökin etäisyys molemmista rannoista on oltava yleensä 20 m, mökin koko 10 m, yhteensä 50 m).

50–100 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin on 1/2.

100–150 m leveissäkään niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa 3/4.



Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään liittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa 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. Kerroin on 1/2.

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

ETELÄ-SAVON SEUTUKAAVALIITTO

Poikkeukset mitoituksesta

Poikkeukset, jolloin mitoitusta ei käytetä eikä uutta rakennusoikeutta myönnetä:

Mikäli tila on hankittu ja käytetään toisen tilan lisämaana, jotka yhdessä muodostavat rakennuspaikan, ei lisämaana hankitulle tilalle myönnetä erikseen rakennusoikeutta.

1.2 Kyläalueen mitoitusperusteet

Kirmanseudun kaavassa täydennysrakentamiselle suotuisat alueet on osoitettu kehitettäviksi kyläalueiksi. Tällä kaava-alueella kyläalueet ovat kehittyviä ja tukevat lisälmen yhdyskuntarakennetta sijoittuen maakuntakaavassa esitetyn Valtatie 5 kehitysakselin alueelle. Tällä alueella peltokuviot ja metsiköt ovat pienempiä palstoja ja siten rakennuspaikkojen osoittaminen alueelle on tarkoituksenmukaisempaa kuin alavamilla ja laajemmilla pelto- ja metsäalueilla sekä laki- ja selännealueilla.

Mitoitusperiaatteena on käytetty 1 rakennuspaikka/ n. 1,5 ha rakentamiskelpoista maata kyläalueella, kuitenkin korkeintaan kymmenen uutta rakennuspaikkaa. Suunnitteluperusteisuus tarkoittaa sitä, että kyläalueella sijaitsevan tilan osalta laskennallisesti saatava rakennuspaikkojen määrä voi olla suurempi kuin mitä todellisuudessa tilalle voidaan osoittaa. Tämä voi johtua tilan sijainnista maisemarakenteessa, maisemakuvasta tai huonosti rakennettavasta maaperästä, jota ei ollut tarkoituksenmukaista rajata pois kyläalueelta.

Edellä mainitulla mitoituksella syntynyt rakenne muodostaa edelleen haja-asutusluontoisen kylärakenteen ja turvaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen niille maanomistajille, jotka eivät ole aikaisemmin maaomaisuuttaan hyödyntäneet. Leikkurina käytetty korkeintaan kymmenen rakennuspaikkaa emätilaa kohti turvaa alueen haja-asutusluontoisuuden. Alueen asemakaavoittaminen ei kyläalueiden osalta kuulu kyläläisten eikä kaupungin tavoitteisiin.

Rantavyöhyke kuuluu osittain kehitettävään kyläalueeseen ja rantavyöhykkeen rakennuspaikat ovat mukana pinta-alaperusteisessa mitoituksessa.

Esimerkki:

Kantatila, joka esitetty numerolla 6.

Kantatilan pinta-ala n. 6 ha. Maaperä kantavaa, ei yhtenäistä peltoaluetta. Mitoituksen perusteella (1 rp/1,5 ha rakentamiskelpoista maata kyläalueella) mahdollisuus neljään rakennuspaikkaan. Kantatilalla on jo kaksi toteutunutta rakennuspaikkaa, joten uusia rakennuspaikkoja tulee kaksi.

