

RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVA MITOITUSPERUSTEET JA VYÖHYKEANALYYSI

MITOITUKSEN TAVOITTEET

MITOITUKSEN TAVOITTEET

- Mustasaaren strategisessa yleiskaavassa Raippaluodon alueelle määritetty väestönkasvutavoite on 1 000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.
- Osayleiskaavatyön yhteydessä on tarkasteltu alueen väestökehitystä osayleiskaavan tavoitevuotta vastaavana ajanjaksona ja linjattu väestötavoitteeksi 500 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.
- Tämä luku on tavoitteena myös osayleiskaavan mitoituksen yhteydessä.
- Raippaluodon osayleiskaava laaditaan siten, että kaavassa osoitetaan asemakaavoitettavat alueet sekä alueet, joilla rakennuslupaa voidaan hakea suoraan osayleiskaavan perusteella MRL 44 §:n mukaisesti. Ranta-alueilla mitoitus tulee perustumaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitukseen.
- MRL 44 pykälän soveltaminen edellyttää, että osayleiskaava ohjaa rakentamista tarpeeksi ja että maankäytön ohjaaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.
- Mitoituksen sekä mitoitusperusteiden valinnassa tärkeä tavoite on maanomistajien tasapuolinen kohtelu mitoitusalueella sekä yhdyskuntarakenteen kehittäminen kestäväällä tavalla.

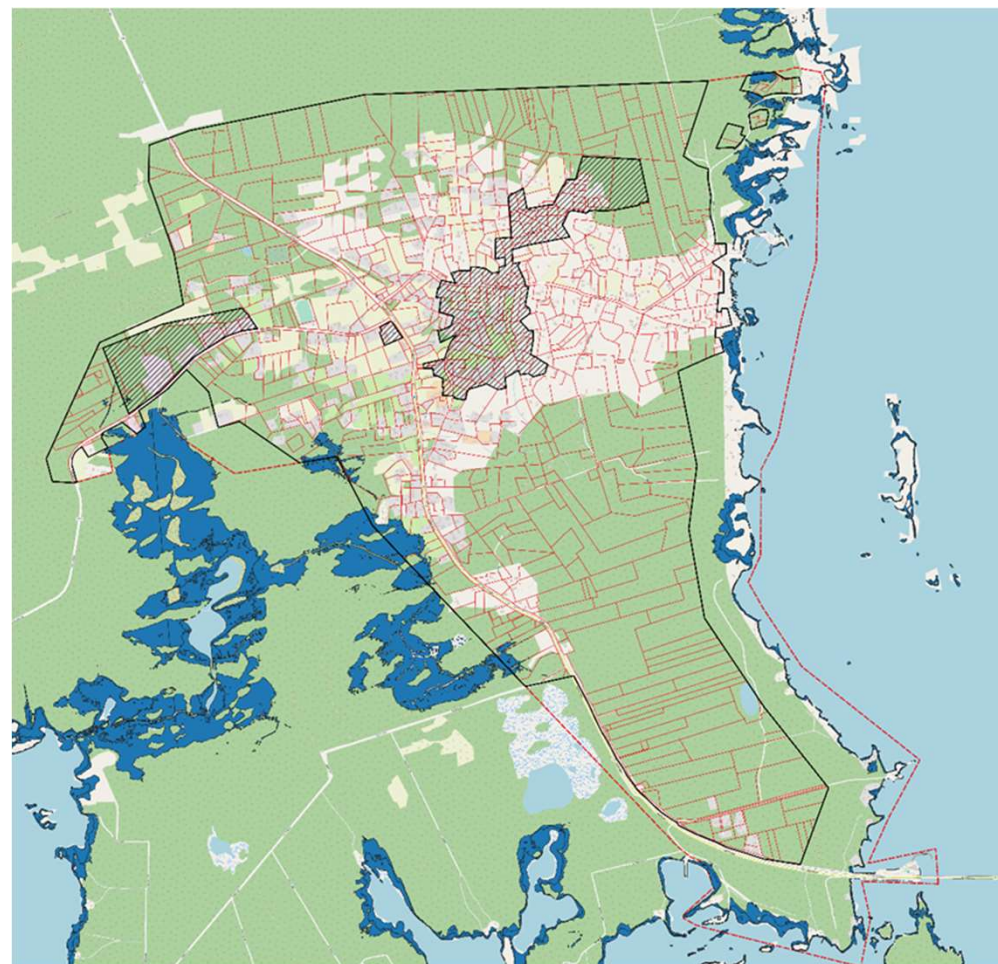
RAIPPALUODON KYLÄN OSAYLEISKAAVAN MITOITUSMENETELMÄT

- Raippaluodon osayleiskaavan mitoitusjärjestelmä on laadittu vyöhykeperusteisena mitoituksena. Vyöhykeperusteinen mitoitus koostuu kolmesta osavaiheesta;
 - 1) Kantatilatarkastelu
 - Tarkastelu kiinteistöjen muodostuksesta kaava-alueella huomioiden poikkileikkausajankohta 1.1.2000.
 - 2) Vyöhykeanalyysi
 - Paikkatietopohjainen (paikkaan sidottua aineistoa alueen olosuhteista) analyysi kaava-alueesta
 - Analyysi huomioi alueen ominaisuuksia ja erityispiirteitä määriteltäessä alueita, joita suositellaan rakennettavaksi
 - 3) Mitoitusperusteet
 - Perusteet, joihin nojaten määritellään ja jaetaan uusia rakennusoikeuksia

KANTATILATARKASTELU

- Mitoituksen perusteeksi tehdään kantatilatarkastus mitoitusalueelta.
- Kantatilatarkastelu on osa niitä tekijöitä, joiden soveltamisen kautta voidaan taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- Mitoituksen yhteydessä käytetään läpileikkauspäivämäärää 1.1.2000. Tämä tarkoittaa, että ennen kyseistä päivämäärää rekisteröidyt kiinteistöt on huomioitu kantatilana.
- Jos kiinteistö on lohkottu ja rakennettu päivämäärän jälkeen, kantatilan yhteenlasketut rakennusoikeudet rasittavat kantatilan yhteenlaskettua rakennusoikeuksien määrää, jotka lasketaan mitoitusluvun ja vyöhykejaon mukaan.

- Mitoitusalueeseen sisällytetty alue vastaa koko kaava-aluetta lukuunottamatta:
 - voimassa olevan rantaosayleiskaavan ranta-alueita
 - voimassa olevia asemakaava-alueita (mustalla rasterilla)
 - tulvariskialueita (sinisellä)



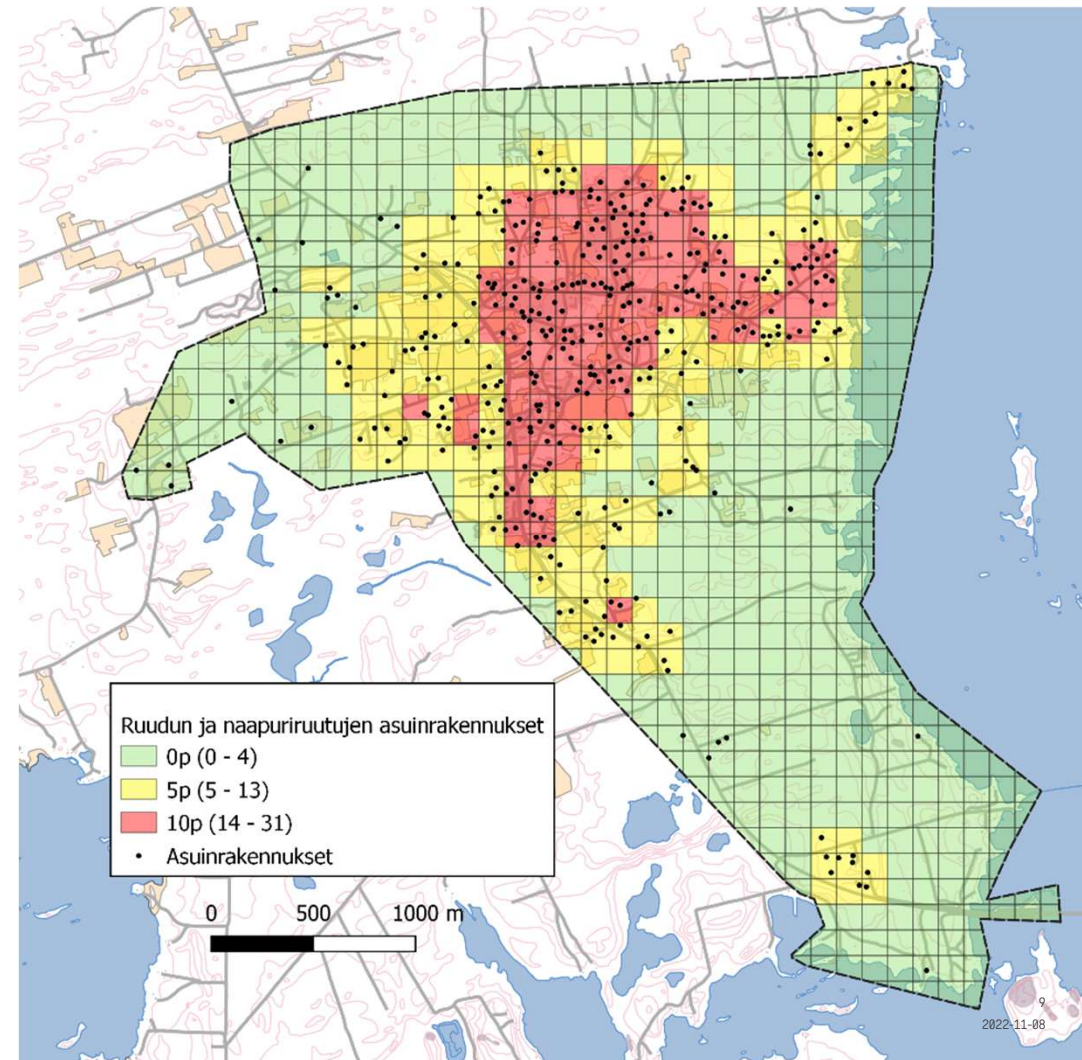
VYÖHYKEANALYYSI

EDULLISUUSVYÖHYKEANALYYSI

- Suunnittelualue on jaettu 125 m x 125 m ruutuihin, joista jokainen on pisteytetty seuraavien tekijöiden perusteella
 - Yhdyskuntarakenteen tiiveys (asuinrakennusten määrä ruudussa ja sen välittömissä naapuriruuduissa)
 - Asemakaavoitus (ruudun sijainti asemakaavoitetun alueen suhteen)
 - Palveluiden saavutettavuus (ruudun sijainti palvelujen suhteen)
 - Ruudun etäisyys merkittävistä teistä
 - Ruudun etäisyys vesi- ja viemäriverkosta
 - Maisemallisesti tärkeät pellot ruudun alueella

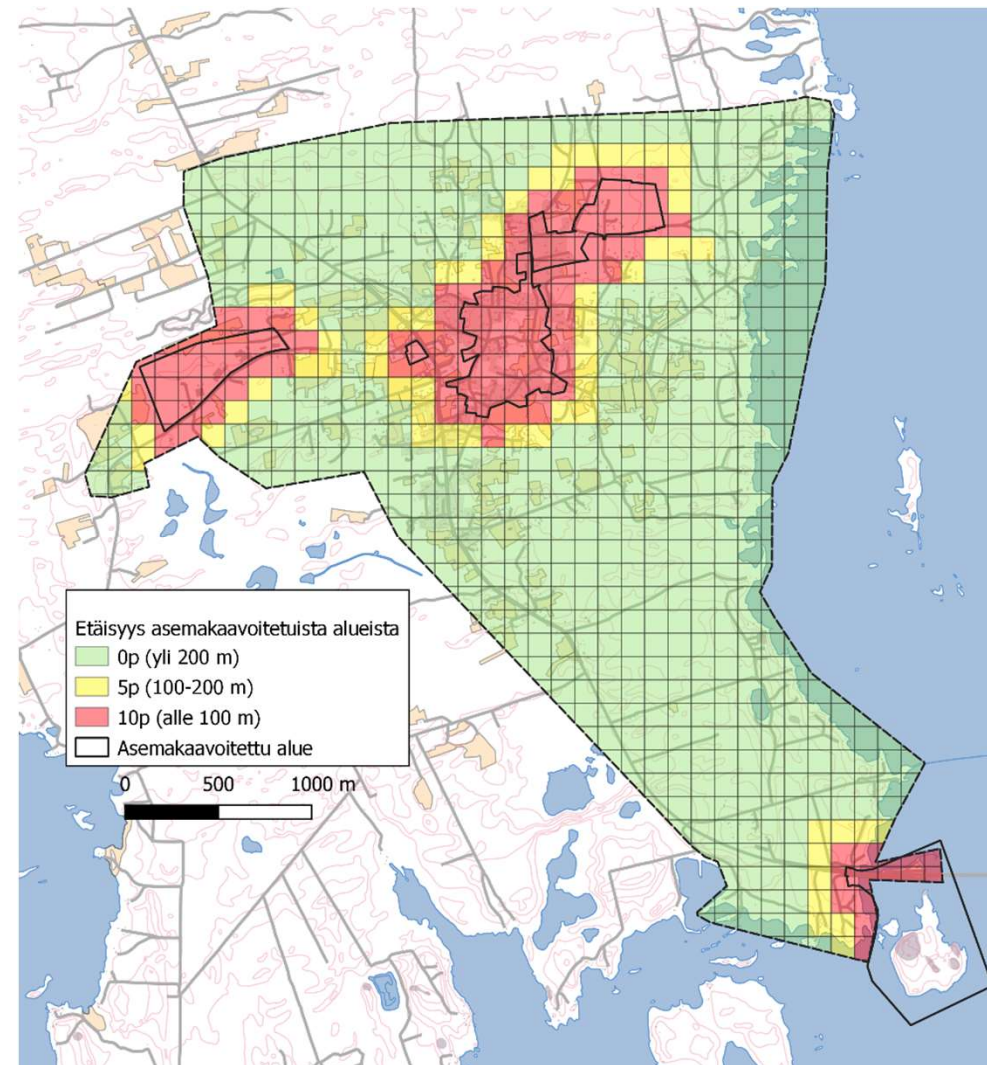
YHDYSKUNTARAKENTEEN TIIVEYS

- Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudussa ja sen välittömissä naapuriruuduissa (3x3) olevien asuinrakennusten määrä huomioon
- Ruudulle on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on rakennuksia 0 – 4 kappaletta
 - 5 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on asuinrakennuksia 5 – 13 kappaletta
 - 10 pistettä, mikäli ruudussa ja sen naapuriruuduissa on asuinrakennuksia 14 – 31 kappaletta
- Lähtöaineistona on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokantaa



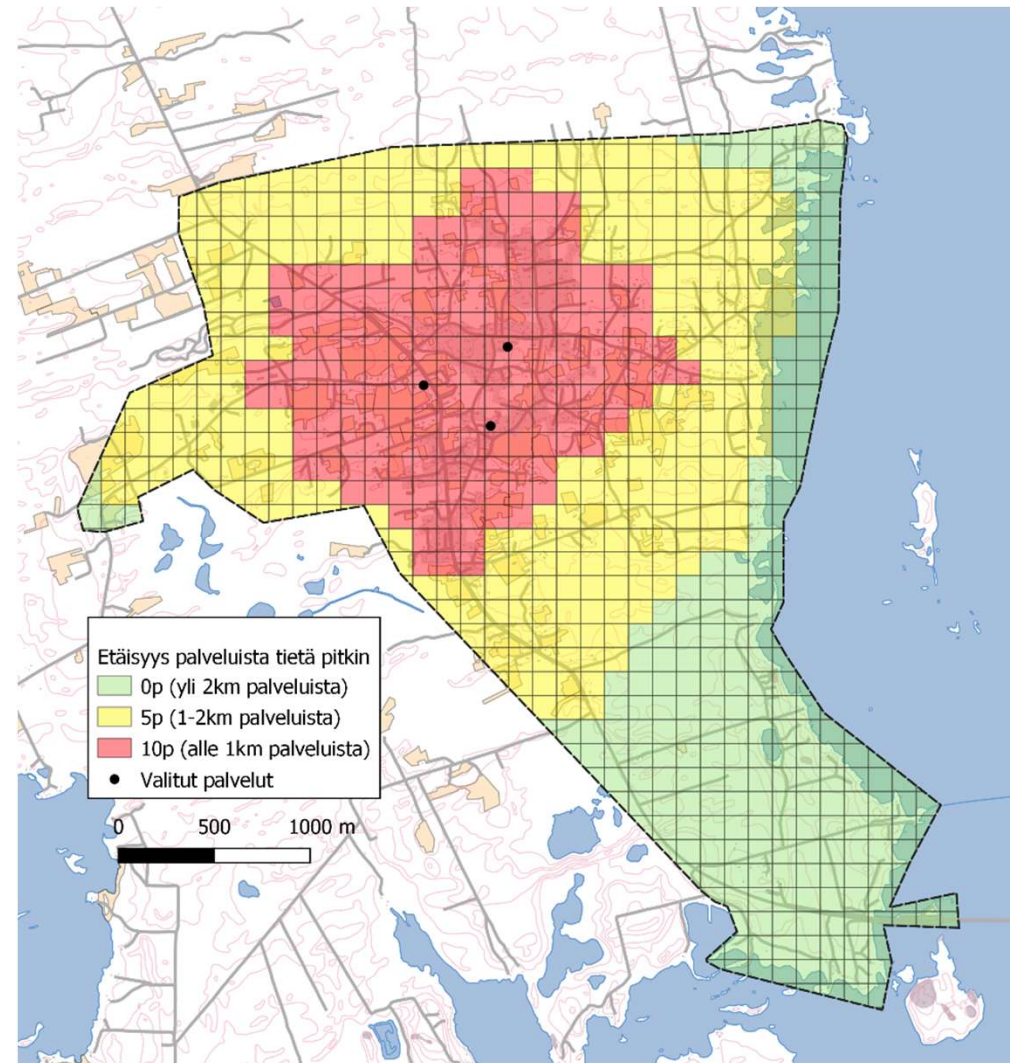
ASEMAKAAVOITUS

- Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys asemakaavoitetusta alueesta
- Ruudulle on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 200 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta.
 - 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 100 – 200 metrin etäisyydellä asemakaavoitetusta alueesta.
 - 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee asemakaavoitetulla alueella tai alle 100 metrin etäisyydellä siitä.



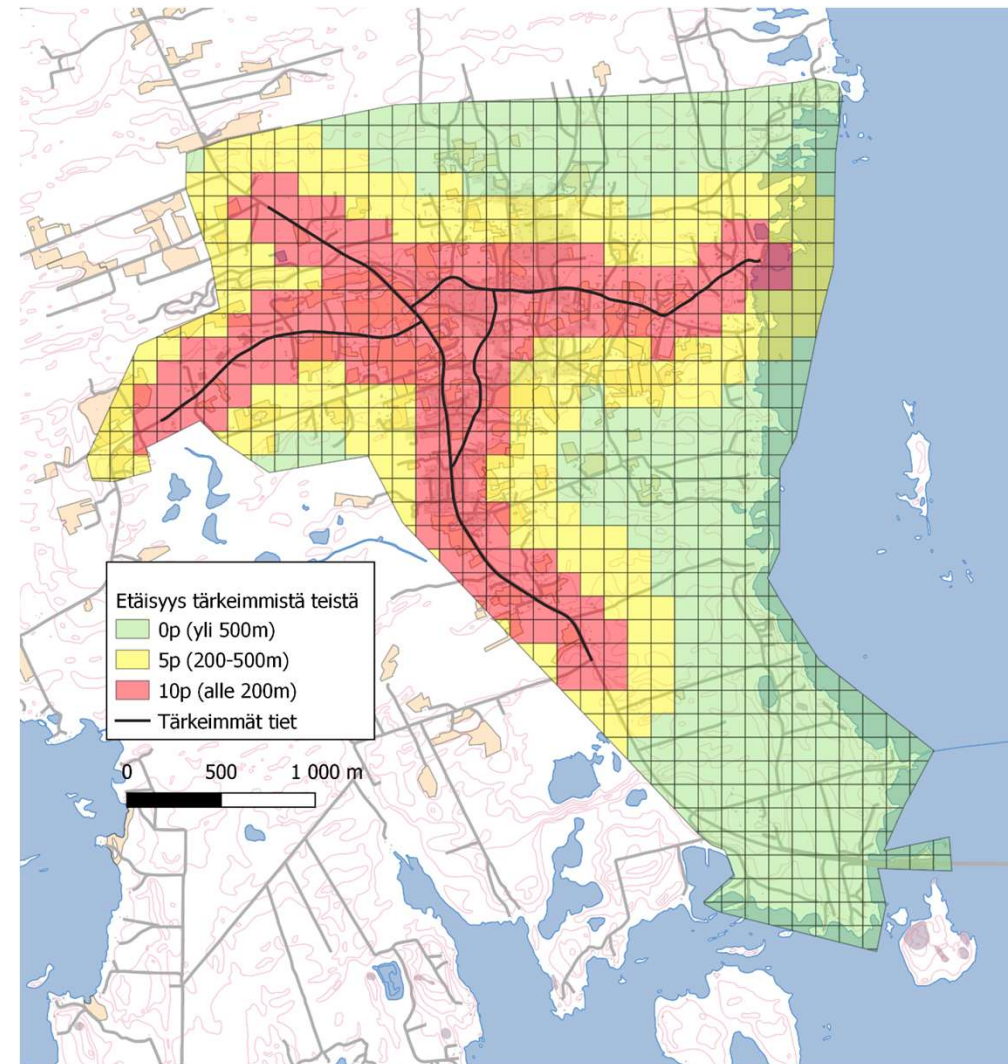
PALVELUIDEN SAAVUTETTAVUUS

- Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys tietä pitkin vähintään yhdestä seuraavista palveluista: ruokakauppa, koulu, terveyskeskus
- Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 2 kilometrin päässä palvelusta
 - 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 1 – 2 kilometrin etäisyydellä palvelusta
 - 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä palvelusta



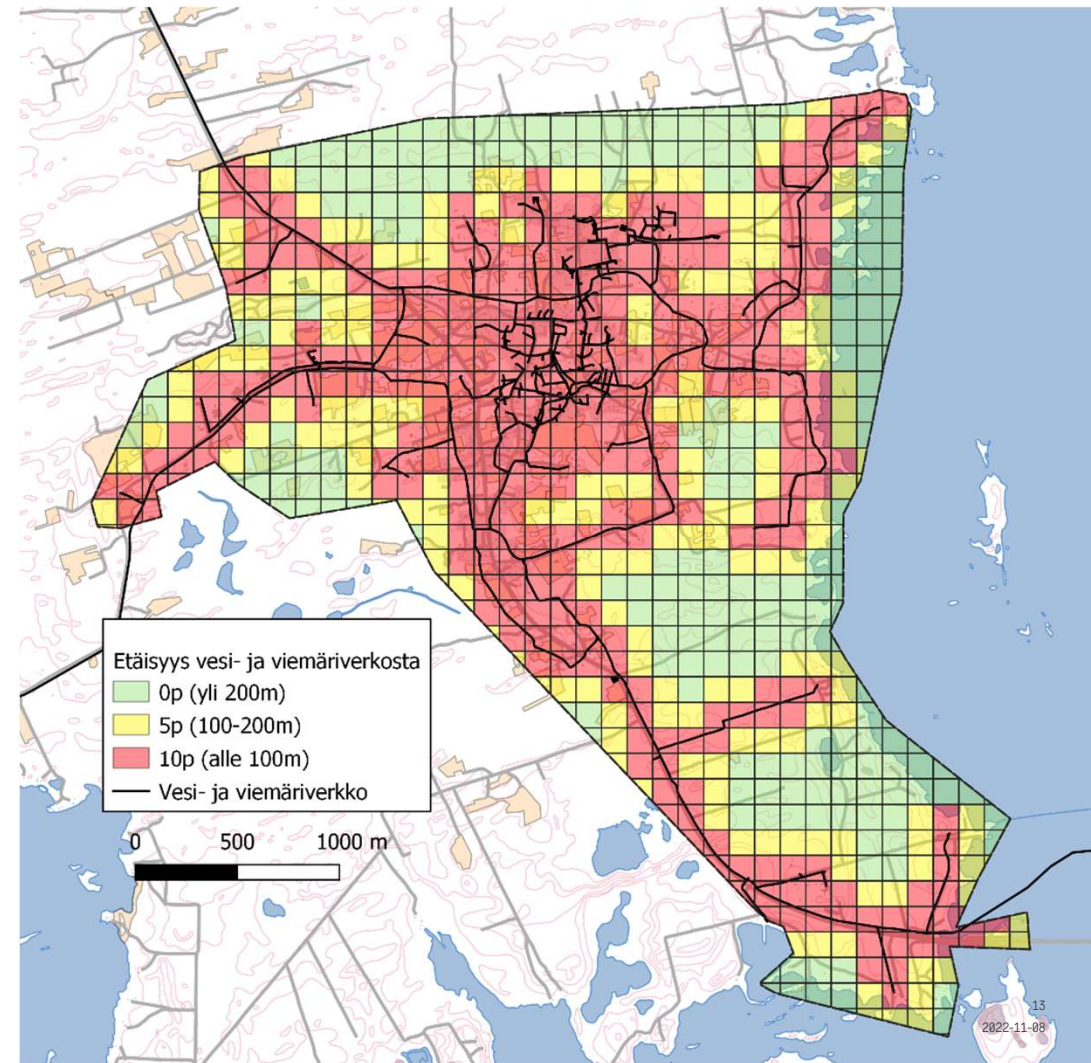
ETÄISYYS MERKITTÄVISTÄ TEISTÄ

- Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys merkittävimmistä teistä, joita ovat Raippaluodontie, Vallgrundintie, Byhamnvägen sekä Kirkkotie.
- Huomioon on otettu vain ne tieosuudet, joilla nopeusrajoitus on alle 80 km/h
- Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä tiestä
 - 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 200 – 500 metrin etäisyydellä tiestä
 - 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä tiestä



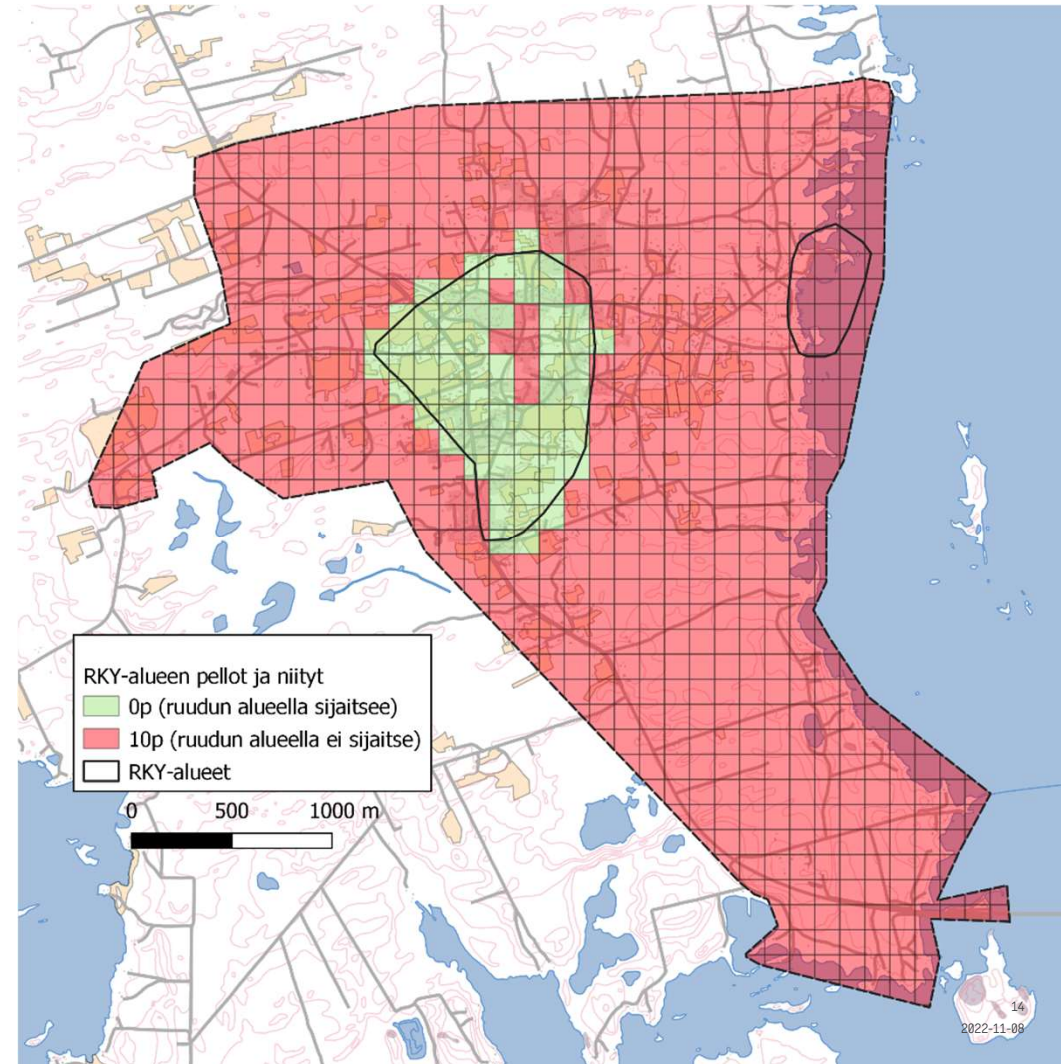
ETÄISYYS VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTA

- Pisteytyksessä on otettu huomioon ruudun etäisyys vesi- ja viemäriverkosta
- Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee yli 200 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta
 - 5 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee 100 – 200 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta
 - 10 pistettä, mikäli yli puolet ruudusta sijaitsee alle 100 metrin etäisyydellä vesi- ja viemäriverkosta
- Vesi- ja viemäriverkkoaineistosta on karsittu pienimmät tonttijohdot



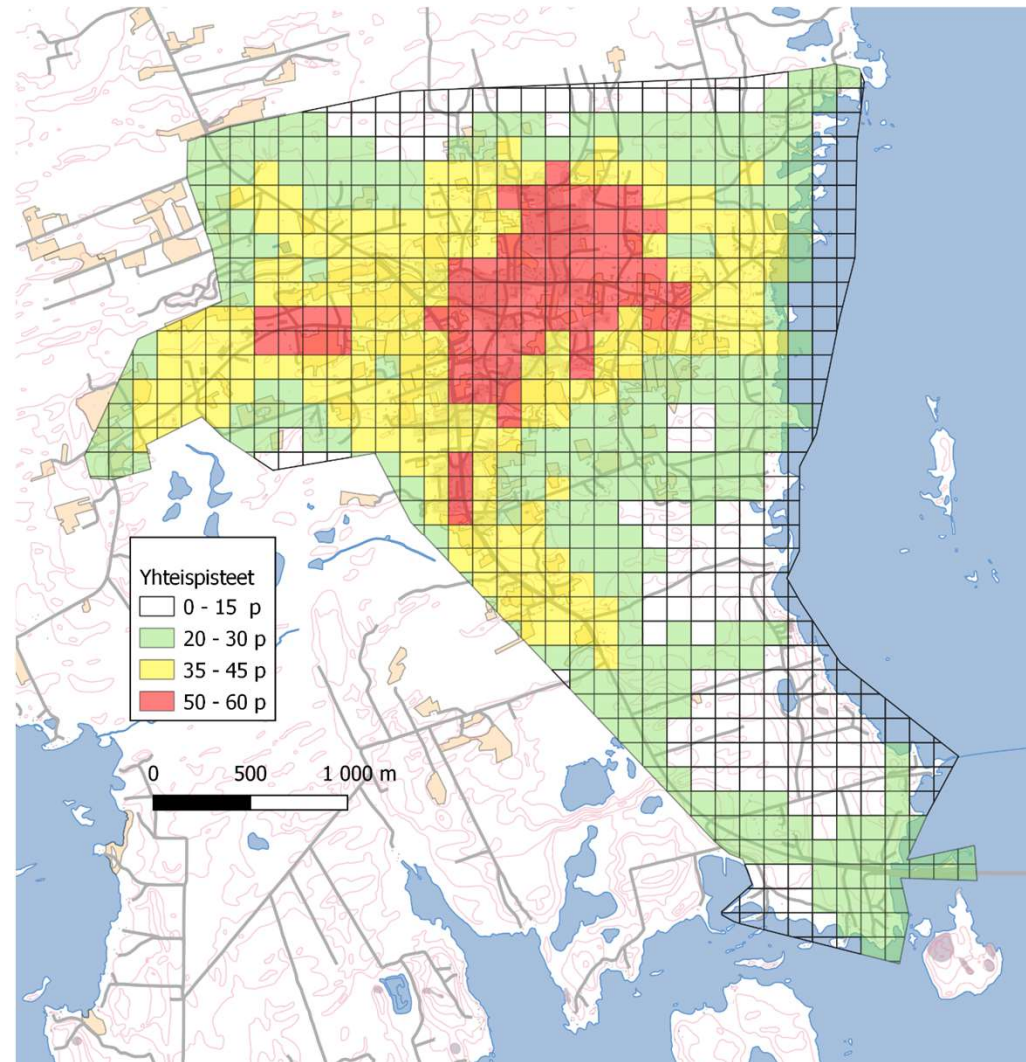
SIJAINTI MAISEMAPELLOLLA TAI -NIITYLLÄ

- Pisteytyksessä on otettu huomioon sijaitseeko ruudun alueella RKY-alueen rajauksen sisäpuolelle kuuluvia maisemallisesti tärkeitä pelto- tai niittyalueita.
- Ruuduille on annettu pisteet seuraavasti:
 - 0 pistettä, mikäli ruudun alueella sijaitsee RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyaluetta
 - 10 pistettä, mikäli ruudun alueella ei sijaitse RKY-alueeseen sisältyvää pelto- tai niittyaluetta
- RKY-alueella tarkoitetaan Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajausta vuodelta 2009.
- Pelto- ja niittyalueet on katsottu Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta.



KOKONAISPISTEET (mitoitusvyöhykkeet 1-4)

- Kaikkien muuttujien perusteella ruuduille annetut pisteet on laskettu yhteen ja luokiteltu viereisen kuvan mukaisesti:
 - Vyöhyke 4: 0-15 pistettä (soveltuu huonoiten rakentamiseen)
 - Vyöhyke 3: 20-30 pistettä
 - Vyöhyke 2: 35-45 pistettä
 - Vyöhyke 1: 50-60 pistettä (soveltuu parhaiten rakentamiseen)



MITOITUSPERUSTEET

MITOITUSPERUSTEET

- Mitoitusvyöhykkeet 1-4 vastaavat vyöhykeanalyysin tuloksia.
- Tilojen pinta-alat on jaettu mitoitusvyöhykkeille, ja pinta-aloista saadaan laskettua tilakohtaiset laskennalliset rakennusoikeudet mitoitusperusteiden mukaisesti.
- 1.1.2000 jälkeen muodostetut tilat luetaan osaksi niiden kantatiloja (kantatilamitoitus).
- Useammasta kantatilasta muodostetut tilat luetaan osaksi sitä kantatilaa, jonka alaisuudessa olemisen hyödyttää eniten maanomistajaa.
- Laskennallisista rakennusoikeuksista vähennetään käytetyt rakennusoikeudet, jolloin saadaan maanomistajille jaettavat rakennusoikeudet.
- Mitoittavista pinta-aloista on vähennetty asemakaava- ja tulvariskialueilla sijaitsevat pinta-alat.

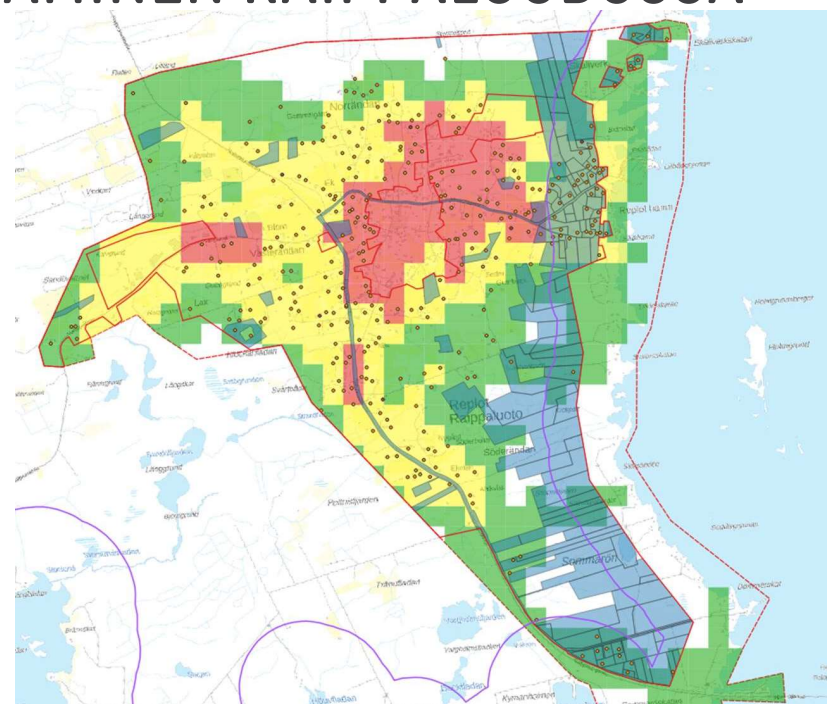
LASKENNALLISET RAKENNUSOIKEUDET

- Laskennalliset rakennusoikeudet saadaan eri vyöhykkeillä sijaitsevien pinta-alojen perusteella viereisen taulukon mukaisesti.
- Vyöhykkeet, jotka sijoittuvat edullisemmalle alueelle suhteessa yhdyskuntarakenteeseen ja arvoalueisiin, edellyttävät vähemmän pinta-alaa rakennusoikeuksien saamiseksi

Laskennalliset rakennusoikeudet	Kiinteistön pinta-ala 1. vyöhykkeellä (vähintään m ²)	Kiinteistön pinta-ala 2. vyöhykkeellä (vähintään m ²)	Kiinteistön pinta-ala 3. vyöhykkeellä (vähintään m ²)	Kiinteistön pinta-ala 4. vyöhykkeellä (vähintään m ²)
1	2000	2000	10 000	50 000
2	5000	20 000	50 000	X
3	5000	x	X	x
loput	10 000 / rakennuspaikka	20 000 / rakennuspaikka	100 000 / rakennuspaikka	200 000 / rakennuspaikka

MERENLÄHEISEN ASUMISEN KEHITTÄMINEN RAIPPALUODOSSA

- Ohjausryhmän kokouksessa 6.10.2020 toivottiin vyöhykeanalyysiä muutettavan siten, että merenläheisyys toisi lisäpisteitä rakennuspaikkoja koskevaan mitoitukseen.
- Ohjausryhmän kokouksessa 25.1.2021 sovittiin merenläheisen asumisen kehittämisestä seuraavasti:
 - Merenläheisen asumisen kehittäminen yleiskaavalla nähtiin voitavan ratkaistavan myös osoittamalla asemakaavalla ratkaistavia alueita, joissa uusi rakentaminen sijoittuisi meren lähelle siten, että isommalla aluekokonaisuudella olisi mahdollisuus jollain tapaa myös päästä rantaan (yhteisranta, jossa esim. uimaranta ja sauna asuinkortteleiden yhteiskäytössä).
 - Annetaan 1,0 ha pinta-alarajan mukaan ylimääräinen laskennallinen rakennusoikeus alueelle, joka sijoittuu 400 m säteelle rantaviivasta.



Kuvassa näkyvä violetti viiva on rannasta tehty 400m bufferi. Pisteet ovat käytettyjä rakennusoikeuksia. Vaaleansiniset kiinteistöt ovat kiinteistöjä, joilla on yli 0,2 hehtaaria pinta-alaa tällä vyöhykkeellä (113 kappaletta). Kiinteistöjä joilla on yli 1 ha tällä vyöhykkeellä on 36 kpl.

KANTATILAMITOITUS

- Kantatilamitoituksen perusteella suunnittelualueelle osoitetaan 261 uutta rakennuspaikkaa.
- Mitoituksen tulokset esitetään kiinteistökohtaisesti kaavamateriaalin liitteenä olevassa taulukossa. Taulukossa esitetään seuraavat asiat:
 - Nykyisen tilan ja kantatilan tiedot (tunnus, nimi ja muodostumispäivä)
 - Oransseilla riveillä tilat, joilla on yhteinen kantatila
 - Nykyisen tilan pinta-ala mitoitusalueella (asemakaava-alueet vähennettynä)
 - Tilan ja kantatilan pinta-alat jaettuna mitoitusvyöhykkeille
 - Asemakaava-alueiden ja tulvariskialueiden pinta-alat vähennetty
 - Nykyisten tilojen pinta-alojen summat muodostavat niiden kantatilojen pinta-alat
 - Tilan ja kantatilan laskennalliset rakennusoikeudet eri vyöhykkeillä sijaitsevien pinta-alojen mukaisesti.
 - Tilan ja kantatilan käytetyt rakennusoikeudet
 - Nykyisten tilojen käytettyjen rakennusoikeuksien summat muodostavat niiden kantatilojen käytetyt rakennusoikeudet
 - Jaettavat rakennusoikeudet
 - Laskennallisista rakennusoikeuksista vähennetty käytetyt rakennusoikeudet
 - Kantatilojen jaettavat rakennusoikeudet jaetaan tilojen kesken

