

1 MITOITUSPERIAATTEET TAHKOLUOTO-PAAKARIT OSAYLEISKAAVAN ALUEELLA

1.1 Yleistä

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Mitoituseriaatteiden tarkoituksena on määrittellä osayleiskaavassa osoitettava rakentamisen kokonaismäärä (kokonaisrakennusoikeus), rakennusoikeuden jakamisen perusteet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan ja rakentamatta jätettävien alueiden (ns. vapaan rannan) osuus. Mitoituserusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman ja arvojen sekä muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja alueittain.

Mitoituseriaatteiden tulee olla yleispäteviä ja ymmärrettäviä. Niiden tulee vastata osayleiskaavan tavoitteisiin eli mitoituseriaatteet voivat eri osayleiskaava-alueilla perustellusti poiketa toisistaan alueen ominaisuuksien ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella. Mitoituksen tulee ottaa huomioon alueen luonto ja maisema sekä maaperäolosuhteet, ranta-alueilla myös mahdollinen tulvariski. Mitoituksen avulla varmistetaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Manneeralueille mitoituseriaatteita laadittaessa niiden tulee myös turvata kohtuudella haja-asutusluonteisen rakentamisen edellytykset sekä toisaalta uudisrakentamisen ohjaaminen kyläalueille ja muihin taajamiin, joissa asumisen tarvitsemat palvelut on mahdollista keskitetysti ja saavutettavasti tarjota mahdollisimman monelle.

Mitoituksen pohjana käytetään rantaviiva- ja maapinta-alanormia. Tämä kertoo rakennuspaikkojen enimmäismäärän tarkasteltavalla mitoitusalueella. Rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus ratkaistaan osayleiskaavan laadinnassa.

Tavanomaisen aluevarausyleiskaavan yleispiirteisyydestä ja suunnittelumittakaavasta johtuen kylä-alueilla voi olla tarpeen tarkastella maankäyttöä yksityiskohtaisemmalla kaavalla. Ranta-alueen ulkopuolelle ei tässä yhteydessä laadita mitoituseriaatteita, vaan rakennusoikeuden arviointia suositellaan ainakin toistaiseksi jatkettavan rakennuslupa- ja suunnittelutarveharkinnan yhteydessä ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen kestävyuden ja eheyden tavoitteiden näkökulmasta, kuitenkin maanomistajien tasapuolista kohtelua silmällä pitäen. Tarkemman kyläosayleiskaavan laadinnan tarve harkitaan tilannekohtaisesti erikseen kaavoitusohjelman laadinnan yhteydessä.

1.2 Maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutuminen ja emätilaperiaate

Kaavan laatiminen suoraan rakentamista ohjaavaksi edellyttää, että rantojen suunnittelutarve tulee tutkituksi kaavaa laadittaessa ja että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu riittävällä tavalla. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuden määrittelyssä varmistetaan emätilatarkastelulla. Emätilaksi katsotaan Porin kaupungissa kiinteistö, joka on rekisteröity ennen rantarakentamista koskevan rakennuslain muutoksen voimaantuloa 19.9.1969. Rakennuspaikat, jotka on erotettu tai rakennettu emätilasta tämän jälkeen, katsotaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Mikäli kiinteistönomistaja osoittaa rakennuspaikan lohkomisen laitetun vireille ennen 19.9.1969, tällainen kiinteistöyksikkö katsotaan omaksi emätilakseen kaavaehdotukseen asti.

Ranta-alueella emätilan rakennusoikeus määräytyy mitoituseriaatteen sekä muunnetun rantaviivan pituuden ja pienillä saarilla alueen pinta-alan perusteella. Emätilatarkastelu ei sivuuta kaavan yleistavoitteita eikä yleiskaavoitukselle lainsäädännöllä asetettuja sisältövaatimuksia tai muita

suunnittelulle ja kaavanlaadinnalle asetettuja tavoitteita, vaan muodostaa takalaidan, jonka määrittämää rakennuspaikkamäärää emätilalla ei voida asemakaavoitettavan taajama-alueen ulkopuolella ylittää ilman poikkeamisharkintaa ja erityisiä perusteita rakentamista koskevia päätöksiä tehtäessä.

Yleiskaavassa huomioidaan kaikki lainmukaisesti rakennetut rakennuspaikat. Ennen 1969 rakennuslain muutosta loma-asumisesta ei yleensä edellytetty rakennuslupaa. Tällaiset vanhat rakennusoikeudet käsitetään olemassa oleviksi ja säilyviksi, ellei ole erityistä syytä esimerkiksi alueen tulva- tai muun vaaran tai merkittävän rajoitteen vuoksi olla merkitsemättä kaavaan rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan käyttötarkoitus voidaan kuitenkin osoittaa esimerkiksi rantasaunana, mikäli tulva-vaara ei salli asuinkäyttöä alueella.

Vanha, emätilasta erotettu rakennuspaikka pyritään osoittamaan kaavassa aina, ellei se sivuuta kaavan olennaisten tavoitteiden toteutumista. Tällaisessa tapauksessa rakennuspaikka saatetaan osoittaa myös korvattavana rakennusoikeutena, mikäli esimerkiksi luonnonsuojelualueen toteuttaminen edellyttää muutoin luvallisen rakennusoikeuden poistamista.

Mikäli maanomistajalla on omistuksessaan useita tiloja, niitä voidaan käsitellä rakennusoikeuden määrittelyssä ja sijoittelussa yhtenä maanomistusyksikkönä. Mikäli emätilaperiaate ja käytetty mitoitus tapa johtaa jossakin tapauksessa selvästi kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista tapauskohtaisesti harkita (ei kuitenkaan vaara-alueilla). Kohteissa, joissa mitoitusperiaatteet eivät sallisi rakentamista, mutta rakentamisen osoittamiseen on erityisiä perusteita, voidaan tutkia mahdollisuuksia osoittaa rakentamista esim. normaalia etäämmälle rannasta. Pienien saarien rakennusoikeudet pyritään mahdollisuuksien mukaan siirtämään suurempaan saareen tai manteele.

1.3 Mitoitus ranta-alueilla

1.3.1. Ranta-alue

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesti rantarakentamisen tulee tapahtua ranta-asemakaavan, kunnan tekemän poikkeamispäätöksen tai sellaisen osayleiskaavan perusteella, jossa on erityisesti määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rantojen suunnittelua koskevia säännöksiä sovelletaan silloin, kun rantavyöhykkeelle tai ranta-alueelle rakennetaan uusi rakennus, laajennetaan olemassa olevaa huomattavasti tai kun lomarakennus muutetaan vakituiseksi asunnoksi. Rantavyöhykkeen tai -alueen leveyttä ei ole määritelty laissa, vaan se arvioidaan tapauskohtaisesti. Rantavyöhyke tarkoittaa rannan osaa, jolle sijoittuvalla rakentamisella on välittömiä vaikutuksia vesistöön sekä rantaluontoon ja maisemaan.

Rantavyöhykkeen leveydeksi on tavallisesti arvioitu noin 100 metriä. Ranta-alue on tätä laajempi ja ulottuu niin kauaksi kuin asutus vaikuttaa vesistöön tai rakentaminen tukeutuu vesistöön (esim. rantanäkymä). Usein ranta-alueen leveydeksi on arvioitu 200 metriä, mutta se voi esimerkiksi avoimen rantapellon vuoksi olla tätä huomattavasti leveämpikin. Ranta-alue määritetään maastokartoilta sekä ilmakuvista. Porissa laadittavissa osayleiskaavoissa ranta-alueen (joka sisältää rantavyöhykkeen) leveys esitetään olevan maastosta ja muista olosuhteista riippuen vähintään 100 metriä ja enintään 400 metriä rantaviivasta. Tavanomaisella puustoisella tai puoliavoimella alueella rantavyöhykkeen leveys on noin 200 metriä. Ranta-alueen laajuus osoitetaan mitoitettavalla alueella tarvittaessa kaavakartassa tai kaavaselostuksessa esitettävässä liitekartassa, mikäli kaavassa määritetään rantarakennusoikeus rakennuspaikkakohtaisesti.

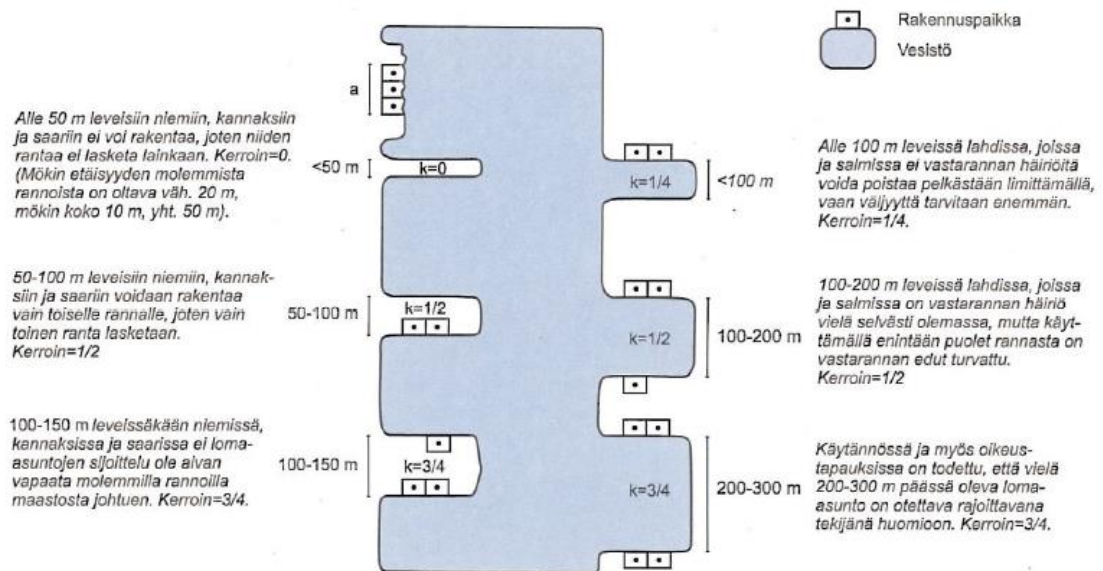
1.3.2. Rantaviivan pituus

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Mitoitusrantaviivana käytetään vakiintuneen käytännön mukaisesti ns. muunnettua rantaviivaa, joka ottaa huomioon niemien ja lahtien vaikutuksen sekä etäisyyden vastarannasta. Rantaviivan mittaus tapahtuu 1:10 000 numeerisilta kartoilta.

Muunnettu rantaviiva saadaan seuraavasti:

1. Kun niemen tai saaren leveys on alle 50 metriä, rantaviivaa ei lasketa ollenkaan.
2. Kun niemen tai saaren leveys on 50-100 metriä, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,5.
3. Kun niemen tai saaren leveys on 100-150 metriä, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,75.
4. Kun vesistön leveys on alle 100 metriä, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,25.
5. Kun vesistön leveys on 100-200 metriä, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,5.
6. Kun vesistön leveys on 200-300 metriä, rantaviivan pituus kerrotaan luvulla 0,75.

Rakentamiseen täysin soveltumatonta rantaa, esimerkiksi tulva-aluetta, ei lasketa lainkaan mukaan mitoitusrantaviivaan. Jokialueilla lasketaan mitoituksessa vain 50 % rannasta.



1.3.3. Rantarakennuspaikka

Yhdeksi rantarakennuspaikaksi katsotaan lomarakennusyksikön ohella ranta-alueella sijaitseva maatila tai asuinrakennus, johonkin muuhun käyttötarkoitukseen (kuten palvelutoiminta, teollisuus, venekerho) kuuluva rakennuspaikka, rakennuspaikka, jolla on kaavanlaadintahetkellä voimassa oleva poikkeuslupa tai rakennuslupa sekä rakentamaton rantakaavan mukainen rakennuspaikka. Talouskeskukseen liittyvää, samaan pihapiiriin sijoitettavaa rantasaunaa ei katsota omaksi rantarakennuspaikakseen, mikäli talouskeskus sijaitsee ranta-alueella. Jos rantasauna kuitenkin sijaitsee pihapiirin (enintään 100 metriä / näköyhteys) ulkopuolella, sen katsotaan vastaavan 0,5 rantarakennuspaikkaa. Mikäli tilaan liittyy rakennuspaikkaan kuuluvaksi lisämaaksi tulkittava erillinen tila, näitä arvioidaan yhtenä rakennuspaikkana.

1.3.4. Emätilan perusrakennusoikeus

Kullekin emätilana pidettävälle tilalle osoitetaan perusrakennusoikeutena vähintään rantasaunan rakennusoikeus, mikäli tila on vähintään 5000 m² suuruinen eikä sijaitse alle 1 hehtaarin kokoisessa saarella, sen ranta on rakennuskelpoinen eikä sijaitse tulvavaara-alueella tai muulla rajoite-alueella, ja maanomistusyksikkö ei ole käyttänyt rakennusoikeuttaan muualla. Näin menetellään myös silloin, kun se olisi laskennallisen mitoitusperusteen vastaista, mikäli se voidaan tehdä osayleiskaavan olennaisia tavoitteita sivuuttamatta. Tällä pyritään turvaamaan maanomistajan oikeus käyttää omistamaansa aluetta kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.

1.3.5. Vapaan rannan osuus

Rakentamattomien alueiden yhtenäisyys on tärkeää maiseman, virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden takia. Kokonaan tai pääosin rakentamattomaksi pyritään jättämään uhanalaisten eliölajien todetut elinympäristöt, maisemallisesti merkittävät ranta-alueet, muinaisjäännostien välittömässä läheisyydessä olevat alueet, yleisessä virkistyskäytössä olevat ja jokamiehen käytön kannalta tärkeät rannat, pienten lampien rannat, pienet rakentamattomat saaret ja hyvien kalapaikkojen edustat.

Tavoitteena on, että vähintään 40 % rantaviivasta säilyisi vapaana rakentamiselta. Suunnittelulla pyritään varaamaan yhtenäisiä vapaita rantaosuuksia siten, että jokaisella rantaviivan kilometrillä olisi vähintään 250 metriä yhtenäistä vapaata rantaviivaa. Mikäli tämä ei ole mahdollista, niin kahdella kilometrillä tulisi olla vähintään 500 metriä yhtenäistä vapaata rantaa. Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan ryhmiin siten, että muodostuu riittävän pitkiä rakentamattomia ranta-alueita jokamiehen oikeudella tapahtuvaa liikkumista varten. Uuden rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

1.3.6. Yleiset virkistystarpeet

Kaavaa laadittaessa pyritään varaamaan alueita mm. veneilyn ja päiväretkeilyn käyttöön. Nämä alueet turvaavat pääsyn rantaan ja vesille myös niille, jotka eivät omista omaa rantaa. Näiden alueiden kohdalla selvitetään mahdollisuudet siirtää rakennusoikeutta maanomistajan muille ranta-alueille. Alle 2 ha rakentamattomat saaret osoitetaan pääasiallisesti yleiseen virkistyskäyttöön.

¹ Kyläalueilla ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvilla alueilla vesihuoltoverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 0,2 hehtaaria. RakJ 19 §. Tämä merkitsee vesi- ja jätevesiverkostoa, joka on toteutettu tai jonka rakentamisesta on tehty päätös.

1.3.7. Osa-aluejako, mitoitusvyöhykkeet

Ranta-alue jaetaan mitoituksen osalta neljään vyöhykkeeseen, joita vastaavat rakennuspaikkamäärät muunnettua rantaviivakilometriä kohden ovat:

Ulkosaaristovyöhyke	2 rp/km
Sisäsaaristovyöhyke	4 rp/km
Mannervyöhyke 1	6 rp/km
Mannervyöhyke 2	8 rp/km

Valtakunnallisesti arvokas alue mitoitetaan aina yhtä mitoitusluokkaa tiukemmin kuin se muutoin tulisi tehtäväksi. Esimerkiksi mannervyöhykkeellä 2 oleva valtakunnallisesti arvokas maisema-alue mitoitetaan mannervyöhykkeen 1 mitoitusluvulla, maiseman erityisarvojen huomioimiseksi. Ulkosaariston osalta mitoitusluokka ei kuitenkaan muutu arvoista riippumatta.

Ulkosaaristovyöhyke koostuu avomeren kalliosaarista ja –luodoista, joita ympäröivä meri on pääosin syvää. Ulkosaaristossa ei enää esiinny metsiä. Pieniä saaria on runsaasti, lahtia ja salmia on paljon. Rannat ovat pääasiassa kallio- ja kivikkorantoja, ja paikoin voi on rantaketoja. Porin rantojen mitoitusarkastelussa ulkosaaristoksi on tulkittu mm. Kaija, Vähä- ja Iso-Enskeri sekä Gummandooran saaristo. Tahkoluodon ja Paakarien osayleiskaava-alueella ulkosaaristovyöhykettä ei esiinny.

Sisäsaaristovyöhykkeeseen kuuluvat metsäiset saaret, jotka sijoittuvat ulkosaaristovyöhykkeen taakse, suojaan avomeren voimakkaimmalta vaikutukselta. Meren syvyys alueella vaihtelee syvänteistä matalikkoihin ja meri on paikoin karikkoista. Vyöhykkeeseen voi kuulua myös pieniä saaria ja luotoja, joiden luonne muistuttaa enemmän ulkosaaristoa. Tässä mitoitusarkastelussa sisäsaaristoksi on tulkittu mm. Paakarien, Iso-Väkkärän ja Svälssöön saaristot.

Mannervyöhykkeeseen 1 kuuluvat mereen työntyvät suuremmat niemet ja saaret, joiden luonne kasvillisuuden ja rakennettavuuden osalta vastaa lähinnä tavanomaista mannerrantaa, mutta joilla saaristoluonteen piirteitä on kuitenkin vielä selvästi jäljellä. Tällaisiksi alueiksi on mitoitusarkastelussa tunnistettu mm. Kuumainen, Mäntyluoto, Reposaaari, Tahkoluoto, Lampaluoto, Patuseri, Anttoora sekä Fiskee ja Saantee.

Tavanomainen merenranta kuuluu *mannervyöhykkeeseen 2*, jolla voidaan käyttää Satakunnassa sovellettua rantarakentamisen maksimitoitusta 8 rp/km, mikäli alueella ei ole mitoitusta alentavia valtakunnallisia arvoja.

Mitoitusrantaviivan (muunnetun rantaviivan) *ohella* saaren koko vaikuttaa rakennuspaikkoja rajoittavasti seuraavasti:

Alle 1 ha saari	Ei laskennallista rakennusoikeutta
1-2 ha saari	1 rp (mikäli saari on puustoinen ²)
2-20 ha saari	1 rp / 2 ha (perusmitoitus)
yli 20 ha	1 rp / 3 ha (Isoissa saarissa tarve yleiseen virkistyskäyttöön kasvaa, joten niihin ei voi rakentaa niin tiiviisti kuin pienempiin saariin)

² Mikäli alle 2 ha saari on paljas eikä puustoa ole, saarelle ei mitoituksessa kerry rakennusoikeutta.

Emätilan ranta-alueen rantarakennusoikeus käsitellään yhtenä kokonaisuutena. Emätilan sijaitessa useammalla vyöhykkeellä on emätilan kokonaisrakennusoikeus eri osa-alueiden rakennusoikeuksien summa. Mitoittava tekijä on rantaviivan tai saaren koon osalta se luku, mikä antaa pienemmän tuloksen (vähemmän rakennuspaikkoja). Täysin rakennuskelvottomat alueet tai osat, kuten suot, poistetaan rantaviivan pituutta tai muunnettua pinta-alaa laskettaessa.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva poikkeus- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan³. Mitoitusta ei kuitenkaan käytetä eikä käytetä uuden rakennusluvan perusteena, jos tila on hankittu ja käytetään toisen tilan lisämaana, tilat yhdessä muodostavat rakennuspaikan. Erityistilanteita, joissa muu rajoittava tekijä, kuten tulva- tai muu vaara, melu, tärinä tai voimajohto rajoittaa rakentamista, on kuvattu myöhemmin.

1.3.8. Uusien rakennuspaikkojen lukumäärän laskeminen

Emätilan rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (rakennuspaikkaa/muunnettu kilometri). Samoin menetellään saarten pinta-alan kohdalla. Mikäli desimaaliosa on vähintään 0,75, pyöristäminen tehdään ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Tällä pyritään ottamaan huomioon rantaviivan mittauksen mahdollinen epätarkkuus. Saatu luku kertoo emätilan rantarakennuspaikkojen enimmäislukumäärän. (Esim. 1,85 merkitsee emätilalle kahta rantarakennuspaikkaa, mutta 1,55 vain yhtä rantarakennuspaikkaa.) Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä jo käytetty rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan emätilalle tai siitä erotetuille nykyisille tiloille, niiden rantaviivan pituuden suhteessa.

1.3.9 Rakennusoikeuden korvaaminen

Mikäli mitoituksen tuottamaa rakennusoikeutta ei voida osoittaa emätilalle tai siitä erotetulle tilalle esimerkiksi luonnonsuojeluarvon tai muinaisjäännösalueen vuoksi, voidaan kaavassa osoittaa maanomistajalle korvattava rakennusoikeus. Korvaaja on mm. luonnonsuojeluohjelmien osalta valtio. Mikäli korvausvelvollisuus kohdistuisi kaupungille, pyritään osoittamaan korvaava rakennuspaikka kaupungin omistamalta alueelta sopimusmenettelyllä.

1.4 Rakennuspaikat ja rakennusoikeus

1.4.5. Rakennuspaikan vähimmäiskoko

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on Porin voimassa olevan rakennusjärjestyksen (kv 28.1.2019) mukaisesti 5000 m². Kyläalueilla ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvilla alueilla vesihuoltoverkostoon (jätevesiviemäriin) liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala on oltava vähintään 2000 m². Vähimmäiskokovaatimusta ei sovelleta rakennuspaikalle, joka on muodostettu ja pääosin rakennettu ennen kaavan hyväksymistä.

³ Samoin tulkitaan luvalliseksi olemassa oleviksi rakennuksiksi ennen rakennuslain muutoksen voimaantuloa 19.9.1969 asemakaavoittamattomalle alueelle rakennetut loma-asunnot sekä ennen rakennuslakia 1.7.1959 rakennetut vakituiseen käyttöön tarkoitettut asuinrakennukset. Poikkeustilanteita on käsitelty tässä asiakirjassa myöhemmin.

1.4.6. Eriytilanteet, joissa jokin tekijä rajoittaa rakennuspaikan osoittamista

Riippumatta mitoituserusteista tai voimassa olevasta lupatilanteesta kaavanlaadinnassa tulee tilanteita, joissa jokin ulkoinen merkittävä tekijä rajoittaa rakennuspaikan tai -oikeuden osoittamista. Tällaisia tilanteita ovat ainakin:

- suuronnettomuusriski

Kemikaalivaarallisten toimintojen suuronnettomuusriskikartoituksessa rajatulle tai viranomaisen muutoin rajaamalle suoja-alueelle voidaan osoittaa toimintoja vain selvityksen tai viranomaislausunnon mukaisella tavalla.

- tulvavaara

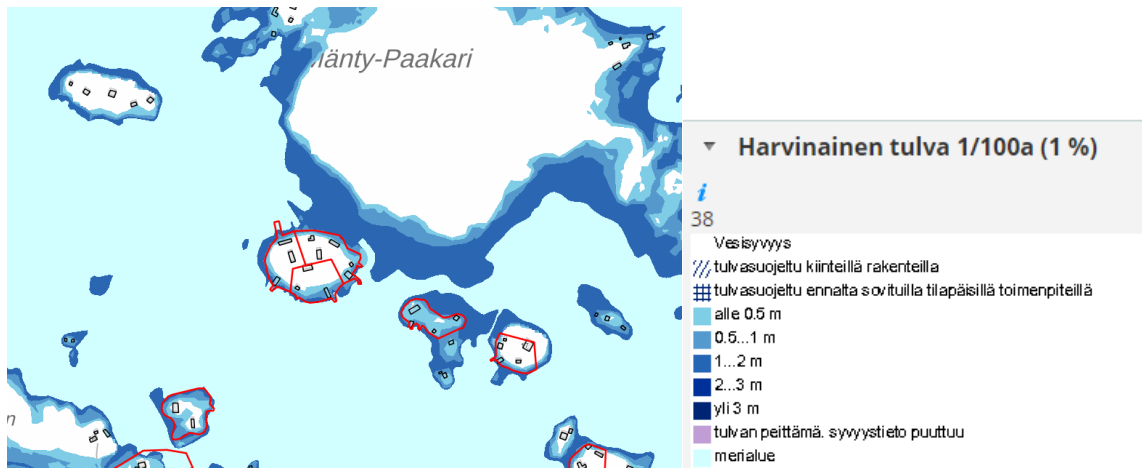
Porin merenranta-alueella alin suositeltu rakentamiskorkeus on ELY-keskuksen ilmoittamana 2,1 m (N2000), jonka lisäksi tulee huomioida aaltoiluvara. Viime mainittu riippuu tuulen esteetöistä vaikutusmatkasta (jossa esim. saaret tai niemi eivät anna suojaa) sekä rannan jyrkkyydestä. Alin suositeltu rakentamiskorkeus ei kuitenkaan anna todenmukaisinta kuvaa tulvavaarasta saariston ja rannikkoalueen yksittäisillä rakennuspaikoilla, koska suositus perustuu kerran 250 vuodessa mahdolliseen meritulvaan, ja on tarkoitettu ensisijaisesti sovellettavaksi uusia asuin-, palvelu- tai työpaikka-alueita kaavoitettaessa. Yksittäisten asuinrakennuspaikkojen osalta tulvariskiä kuvaa paremmin kerran 100 vuodessa mahdollisen meritulvan todennäköisyys, jonka SYKE myös on mallintanut (kuva 2). Tätä tulvavaara-aluetta on sovellettu Tahkoluoto-Paakarit osayleiskaavassa.

Tulvan taso	1/50	1/100	1/250	1/1000
Sairaala				
Terveyskeskus				
Vanhainkoti / hoitolaitos				
Päiväkoti, koulu				
Valtatie ja kantatie				
Seututie ja yhdystie				
Paikallistie				
Rautatie				
Energia- ja tietoliikenneyhteydet				
Vedenottamot ja jäteveden puhdistuslaitokset				
Teollisuusalue				
Toimisto- ja liikerakennusalue				
Varastorakennusalue				
Asuinrakennus				
Asuntoalue				
Loma-asunto				
Kevyt rantarakennelma				

Kuva 1. Esimerkkejä tulvalta suojautumisen alimmista tavoitetasoista toistuvuuksina ilmaistuna. Tavoitetason määrittämiseen vaikuttavat rakentamisen käyttötarkoituksen lisäksi mm. alueelliset olosuhteet ja evakuoitumahdollisuudet. Taulukossa esitetyt tavoitetasot ovat suuntaa antavia esimerkkejä tulvariskien hallinnan suunnitteluun. Toistuvuuksiin tulee lisätä mm. vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaresta johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus. (Lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Suomen ympäristökeskus (SYKE), Ympäristöopas 2014.)

Asuinrakentamista ei ole mahdollista osoittaa tulvavaara-alueille. Olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan kuitenkin osoittaa rantasaunan rakennusoikeus, sillä tulvavaaran ei katsota ehdottomasti koskevan talousrakennuksia.

Aaltoiluvaran suuruutta ei ole Porin merialueille määritetty tarkemmin, mutta sen voidaan Tahkoluoto-Paakarit osayleiskaavan alueella arvioida olevan luokkaa 0,3–1,0 m. Aaltoiluvara oletetaan rakennuspaikkojen merkinnässä olevan mahdollista saavuttaa rakennusteknisesti alueen maisemaa ja saaristoluonnetta turmelematta. Niiden saarten ja rantojen tulvavaaraa, joiden alueelle SYKEN tulvatarkastelu ei ulotu, on arvioitu interpoloimalla korkeuskäyrien perusteella. Kerran 100 vuodessa mahdollinen meritulva vastaa noin 1,5 m korkeutta (N2000).



Kuva 2. Ote Paikkatietoikkunan/Liiteri-paikkatietopalvelun 1/100 v meritulvan tulvavaarasta.

Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta eri perustamistavoilla on havainnollistettu kuvissa 4-5.

- melu tai tärinä
Rakentamista ei voida osoittaa maantien tai radan melu- tai tärinäalueelle. Ainoastaan taajaan rakennetulla manneralueella voidaan olettaa väylänpitäjän, maanomistajan tai kaupungin toimesta toteutettavan rakenteellista melusuojauksen vallin tai meluidan avulla. Olemassa olevan lomarakennuspaikan osalta voidaan asemakaavoitetun alueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin käyttää taajamien läheisten asuin- ja virkistysalueiden meluraja-arvoja, ellei kaavoitus- tai lupatilanne ole olennaisesti muuttunut loma-asutuksen muodostumisen jälkeen.
- rakennettavuus
Tulvavaaran ohella saaren pieni koko tai saaren tai niemen kapeus ja muoto voivat estää tai vähentää rakentamismahdollisuutta. Lähtökohtana on, että rakennuspaikaksi osoitettavan aiemmin rakennetun alueen tulee täyttää rakennusjärjestyksen minimietäisyysvaatimus rakennukselle 10 m rantaviivasta (joka suuntaan). Ellei tällaiseen katsota olevan edellytyksiä, ei saareen tai niemeen voi osoittaa rakentamista. Vastaava tilanne voi olla myös, jos tilan tai vuokra-alueen syvyys ei mahdollista naapurin suostumuksellakaan rakennuksen sijoittamista vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta. Kohtuullisuussyistä periaatteesta on mahdollista poiketa kaavanlaadinnan yhteydessä, ellei se sivuuta muita olennaisia tavoitteita.
- oleva tai suunniteltu infrastruktuuri
Rakentamista ei voida osoittaa toteutuneelle tai varauksena osoitettavalle voimajohtoalueelle, maakaasujohdon alueelle tai muulle vastaavalle siirtolinjan alueelle. Voimajohtoalue, jolla on selvä rakentamisrajoite, koostuu johtokäytävästä ja sen reunavyöhykkeistä. Esimerkiksi 400 kV voimajohtolla rakentamisrajoitealue on noin 30 metriä johtoalueen keskilinjan molemmin puolin. Vastaava rakentamisrajoite voi johtua liikennealueesta tai yleiseen käyttöön tarvittavasta aluevarauksesta.
- luonnonsuojelu- tai muinaismuistokohde
Olemassa olevalle tai ohjelmoidulle luonnonsuojelualueelle ei pääsääntöisesti voi rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoitusta (luonnonsuojelu tai siihen liittyvä virkistys) palvelevia rakennuksia. Luonnonsuojelualueella oleva rakennuspaikka voidaan esittää kaavassa korvattavana rakennusoikeutena. Vastaavasti muinaismuistolain tarkoittamille kiinteille muinaisjäännösalueille ei ole mahdollista rakentaa.

1.4.7. Rakennuspaikan rakennusoikeus

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy alueen rakennettavuuden ja sijainnin perusteella. Rakennuspaikan sijaitessa manneralueella, jolla tulvavaaraa ei ole, voidaan käyttää loma-asumisen maksimirakennusoikeutta 155 kerrosneliometriä⁴. Porin kaupungin alueella ainoa vastaava osayleiskaava, joka on laadittu oikeusvaikutteisena ja rantarakentamista suoraan ohjaavana, on Lavian Vihetjärvi-Niemenkylän osayleiskaava. Siinä lomarakennuspaikan rakentamisen enimmäismääräksi on määritetty 100 k-m². Kaavassa ei ole edellytetty rakennuspaikalta vähimmäiskokoa, jolloin se on määräytynyt rakennuslain ja rakennusjärjestyksen mukaisesti 2000 m²:iin. Tätä rakentamisen tehokkuutta 5 % rakennuspaikan pinta-alasta on perusteltavissa pitää lähtökohtana myös Porin meri-alueen rantoja ja saaria yleiskaavoitettaessa. Ranta-asemakaavoituksen yhteydessä rakentamisen määrää on mahdollista tarkastella alue- ja tilakohtaisesti tarkemmin, jolloin tämän mitoistarkastelun enimmäisneliömääristä ja vähimmäisetäisyyksistä on mahdollista perustellusti poiketa.

RA-4 mannerranta, mannervyöhyke 1 ja 2

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 1½-kerroksisen enintään 100 k-m² loma-asunnon. Mikäli sauna sijoitetaan loma-asunnon yhteyteen, loma-asunnon kerrosala voi olla enintään 125 m². Rakennuspaikalle saa tämän vaihtoehtona rakentaa yhden erillisen, enintään 25 k-m² rantasaunan. Talousrakennusten enimmäismäärä on kolme, ja näiden yhteenlaskettu kerrosala 55 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 155 k-m². Viemäriverkon ulkopuolella rakentamisen määrä voi olla kuitenkin enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kyläalueella ja olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuvalla alueella, jolla rakennukset on mahdollista liittää keskitettyyn vesi- ja jätevesiverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m².

Enimmäisrakennusoikeus viemäriverkon ja kyläalueen ulkopuolella toteutuu rakennuspaikan pinta-alan ollessa vähintään 3100 m².

RA-5 sisäsaaristovyöhyke, vähintään 2 ha saaret

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2500 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 1-kerroksisen enintään 80 k-m² loma-asunnon. Erillisen rantasaunan enimmäiskoko on 25 k-m². Talousrakennusten enimmäismäärä on kaksi, ja näiden yhteenlaskettu kerrosala 55 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 110 k-m², kuitenkin enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Enimmäisrakennusoikeus toteutuu rakennuspaikan pinta-alan ollessa vähintään 2200 m².

RA-6 sisäsaaristovyöhyke, alle 2 ha saaret

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden 1-kerroksisen enintään 40 k-m² loma-asunnon. Erillisen rantasaunan tai muun talousrakennuksen enimmäiskoko on 20 k-m². Talousrakennusten enimmäismäärä on kaksi. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 60 k-m², kuitenkin enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Enimmäisrakennusoikeus toteutuu rakennuspaikan pinta-alan ollessa vähintään 1200 m².

⁴ Porin kaupungin rakennusjärjestys, 20 §.

rs-1 sisäsaaristovyöhyke, tulvavaara-alue

Mikäli saarella tai kapealla niemellä ei ole löydettävissä luontaista rakennuspaikkaa, joka ei ylitä 1/100 vuodessa todennäköisen meritulvan korkeutta (noin 1,5 m) ilman aaltoiluvaraa, ja rakennuspaikka on ennestään rakennettu, osoitetaan rakennuspaikalle kerrosalaltaan enintään 30 m² suuruisen rantasaunan rakennusoikeus. Rakennusten lukumäärä rakennuspaikalla saa olla enintään kaksi. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 40 k-m², kuitenkin enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Enimmäisrakennusoikeus toteutuu rakennuspaikan pinta-alan ollessa vähintään 800 m².

rs-2 sisäsaaristovyöhyke, tulvavaara, pienet saaret tai niemet

Mikäli saaren tai niemen pieni koko tai kapeus ei mahdollista rs-1 alueen rakentamista, rakennuspaikka on ennestään rakennettu, ja kaavoittaja harkitsee rakennuspaikan edelleen soveltuvan rakentamiseen, voidaan tälle osoittaa kerrosalaltaan enintään 20 m² rantasaunan rakennusoikeus.

Mikäli on kysymyksessä vanha rakennuspaikka, joka ei täytä kaavassa annettua määräystä vähimmäispinta-alasta, on sillä sijaitsevien rakennusten ylläpito ja korjaaminen mahdollista sen estämättä mitä kokonaisrakennusoikeudesta on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Rakentamisen määrää ja sen maisemavaikutuksia havainnollistetaan piirroksin kuvassa 3.

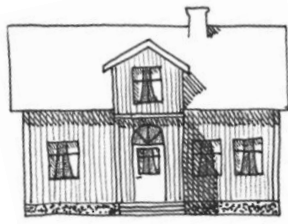
1.4.8. Rakentamisen etäisyys rantaviivasta

Saaristomaiseman luonteen säilymiseksi on perusteltua edellyttää rakentamisen toteuttamista etäämmälle rantaviivasta rakennuksen koon kasvaessa. Enintään 40 k-m² rakennuksen rakentaminen sallitaan rakennusjärjestyksen määräystä lähemmäksi rantaa, koska saaristossa etäämmälle rantaviivasta⁵ rakentaminen ei monissa tilanteissa ole lainkaan mahdollista. Rakennuksen etäisyys rantaviivasta mitataan rakennuksen katetun rakennusosan seinästä tai katoksen tolpiasta. Porrastaminen tapahtuu seuraavasti:

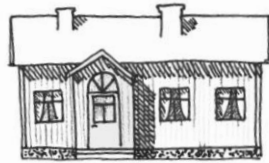
<i>Rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta</i>	<i>Rakennuksen enimmäiskerrosala</i>
40 m	> 150 m ² asuin- tai talousrakennus
30 m	150 m ² asuin- tai talousrakennus
20 m	40 m ² asuin- tai talousrakennus
10 m	25 m ² talousrakennus

Vähimmäisetäisyysvaatimus ei koske venevajaa.

⁵ Rakennusjärjestyksessä rakennuksen vähimmäisetäisyys rantaviivasta on aina 30 m yhtä kerrosalaltaan enintään 25 m² suuruisesta talousrakennuksesta lukuun ottamatta.



RA-4



RA-5



RA-6

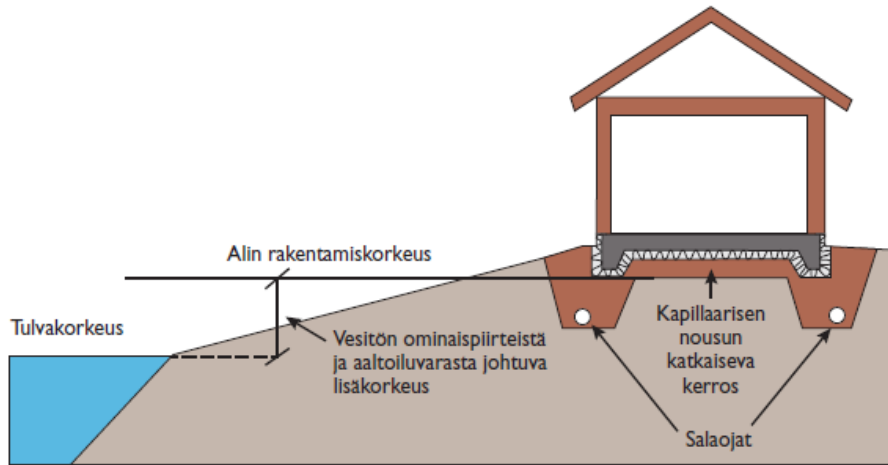


rs-1

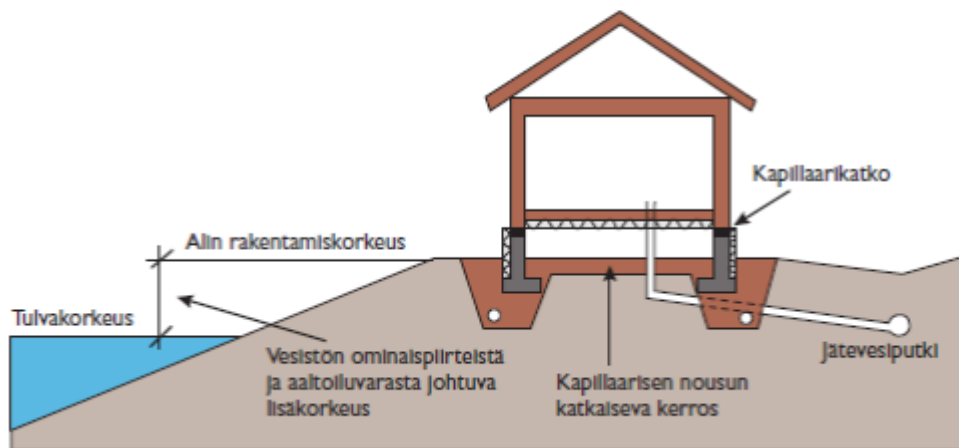


rs-2

Kuva 3. Rakentamisen määrän ja maisemavaikutusten havainnollistaminen eri korttelialueilla.



Kuva 4. Alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu tulvakorkeudesta sekä vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaramasta johtuvasta lisäkorkeudesta. Kuvan esimerkki maanvaraiseen laattaperustukseen pohjautuvassa rakentamisessa.



Kuva 5. Alin rakentamiskorkeus sokkeliprurstukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määräävämpiä kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa. (Molempien kuvien lähde: Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Suomen ympäristökeskus (SYKE), Ympäristöopas 2014.)