

Selvitys rakennusoikeudesta Kalkilan ranta-asemakaava-alueella

Lillmälössä oli osayleiskaavan poikkileikkausajankohtana 1.1.1959 kolme kantatilaa:

457-1-23 Kalkila

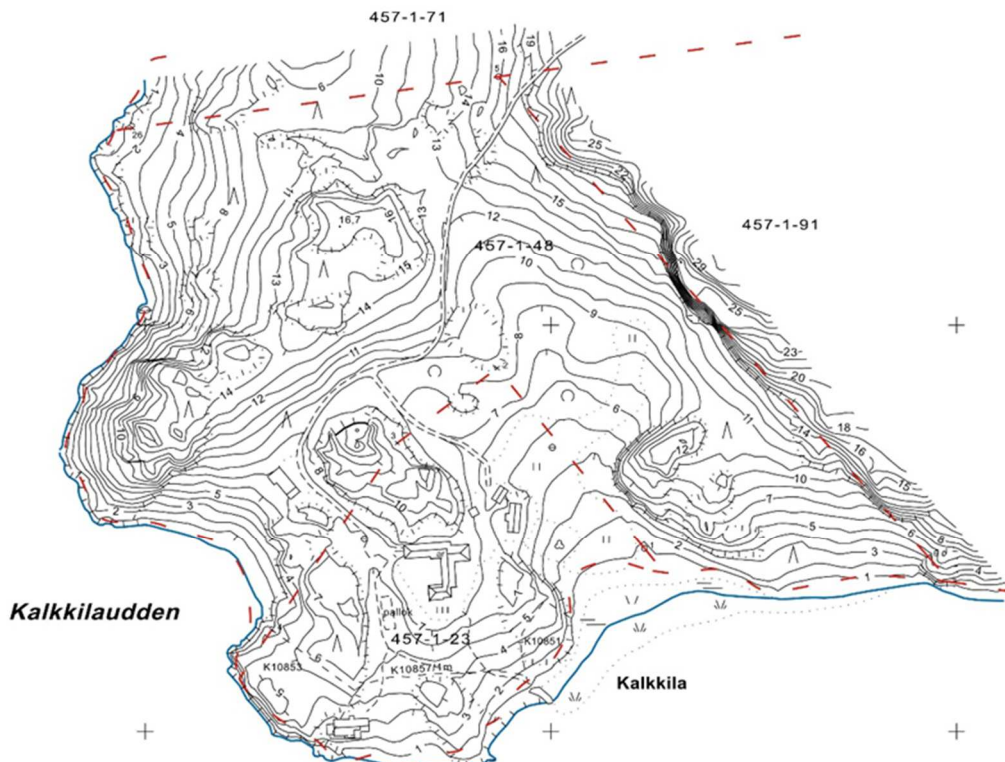
457-1-24 Lillmälö-Östergård

457-1-32

Kalkilan ranta-asemakaavan kaava-alue koostuu kahdesta tilasta, Kalkila ja Kalkila I, joista Kalkila on kantatila (457-1-23) ja Kalkila I kantatilasta 457-1-24 Lillmälö-Östergård 17.1.1963 lohkottu tila.

Kantatilaselvitys, leikkauspäivä 1.1.1959							
Nykyinen tilanumero	Nykyinen tilan nimi	Nyk. tilan muodostumispäivä	Nyk. tilan pinta-ala	Kantatilan tilanumero	Kantatilan tilan nimi	Kantatilan muodostumispäivä	Kantatilan pinta-ala
445-457-1-23	Kalkila	30.5.1949	2,2900	573-457-1-23 X	KALKILA	30.5.1949	2,2900
445-457-1-48	Kalkila I	14.1.1963	5,7400	573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100

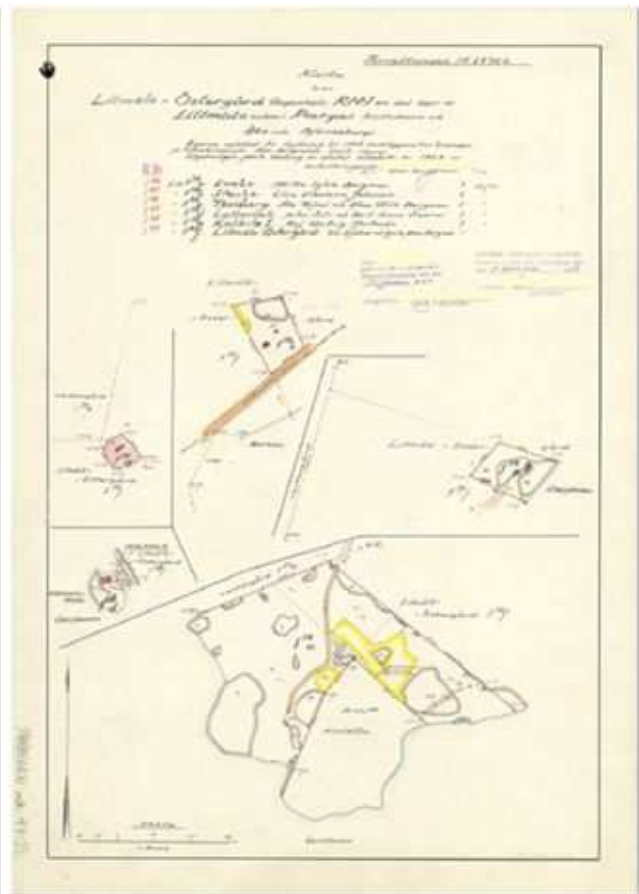
Kuva 1: Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kantatilat 1.1.1959, Lähde: Kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021



Kuva 2: Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt ennen niiden yhdistämistä ja vesijättömaan lunastusta

Kuvassa 2 on esitetty Kalkilan ranta-asemakaava-alueen kiinteistöt ennen niiden yhdistämistä ja vesijättömaan lunastusta. Keskellä on kantatila Kalkila 457-1-23. Sitä kiertää kantatilasta 457-1-24

Lillmälö-Östergård lohkottu kiinteistö Kalkila I, kuvassa kiinteistötunnuksella 457-1-48. Kaava-alueen länsipuolella on samaan kantatilaan (457-1-24 Lillmälö-Östergård) kuulunut kiinteistö 457-1-91. Alueen pohjoispuolella on kiinteistö 457-1-71 joka on kuulunut kantatilaan 457-1-32.



Kuva 3: Toimituskartta, tila 457-1-23

Kuva 4: Toimituskartta, tila 457-1-48

Tilan 457-1-48 kantatila on 30.5.1949 muodostunut tila 457-1-24, josta tila on lohkottu 14.1.1963. Samanaikaisesti kantatilasta lohkottiin neljä muuta kiinteistöä, jotka sijaitsevat ympäri Lillmälön saarta. Tilasta 457-1-48 ei ole lohkottu tämän jälkeen kiinteistöjä, eikä sille ole rakennettu.



Kuva 5: kantatila 457-1-24 Östergård ja siitä punaisella 1.1.1959- 11.7.1989 (osaleiskaava) lohkotut kiinteistöt.

Kuvassa 2 on esitetty kantatila 457-1-24 Östergård, 1.1.1959 (vihreät alueet + punaiset alueet). Punaisella on merkitty kiinteistöt, jotka on lohkottu aikavälillä 1.1.1959 ja Lillmälö-Stormälön osaleiskaava 19.7.1989. Alareunassa punaisella suurin alue Kalkila I. Sen sisään jää kantatila 457-1-23 Kalkila.

1.1.1959-11.07.1989

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-37	Rantatörmäs	29.8.1962	0,3300
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-45	Stenbo	17.1.1963	0,5102
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-44	Enebo	17.1.1963	0,1400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-47	Lallarock	17.1.1963	0,2000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-48	Kalkila I	17.1.1963	5,7400
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-46	Thorsberg	17.1.1963	0,5200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-54	Gärdesgård	23.4.1968	0,5220
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-56	Berga	17.9.1969	0,2040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-61	Furutorp	30.12.1980	0,2180
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-64	Gärdesbacken	19.1.1982	0,5020

12.07.1989-

573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-72	Mäntyrinne	13.12.1990	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-74	Ådvik	11.3.1992	0,5010
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-78	Bergvik	9.11.1992	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-83	Edet	30.4.1996	0,5060
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-82	Leppäniemi	30.4.1996	0,5600
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-91	Lillmälö-Östergård	29.2.2000	140,4157
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-90	Joutsenranta	29.2.2000	0,6200
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-89	Et-Villa	29.2.2000	0,5000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-92	Vikingshamn	20.1.2001	2,6169
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-93	Siikaranta	1.8.2001	0,5880
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-94	Skagsuddsbranten	3.7.2004	1,0000
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-97	Tervaranta	13.8.2008	0,6080
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-99	Erstberga	13.8.2008	0,5040
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-95	Siintola	13.8.2008	1,3380
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-96	Leppäranta	13.8.2008	0,5610
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-103	Nyängstrand	27.3.2012	0,7390
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-102	Lövnäsudden	27.3.2012	0,7410
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-1	Meritiira	6.6.2015	0,6287
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-2	Pruville	19.8.2016	0,3682
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-8	Nyängstrand II	27.6.2018	11,7856
573-457-1-24 X	LILLMÄLÖ ÖSTERGÅRD	30.5.1949	192,9100	445-457-1-5	Lillviken	27.6.2018	14,1763

Kuva 6: Kantatila 457-1-24 Lillmälö-Östergårdja siitä poikkileikkausajankohdan 1.1.1959 jälkeen lohkotut kiinteistöt

Lähde: kantatilaselvitys, Maanmittauslaitos 2021

Lillmälö-Stormälönosayleiskaava

Lillmälö-Stormälön osayleiskaavassa ranta-asemakaavoitettava alue on kokonaan jäänyt ilman rakennusoikeutta.

Mitoitustaulukko

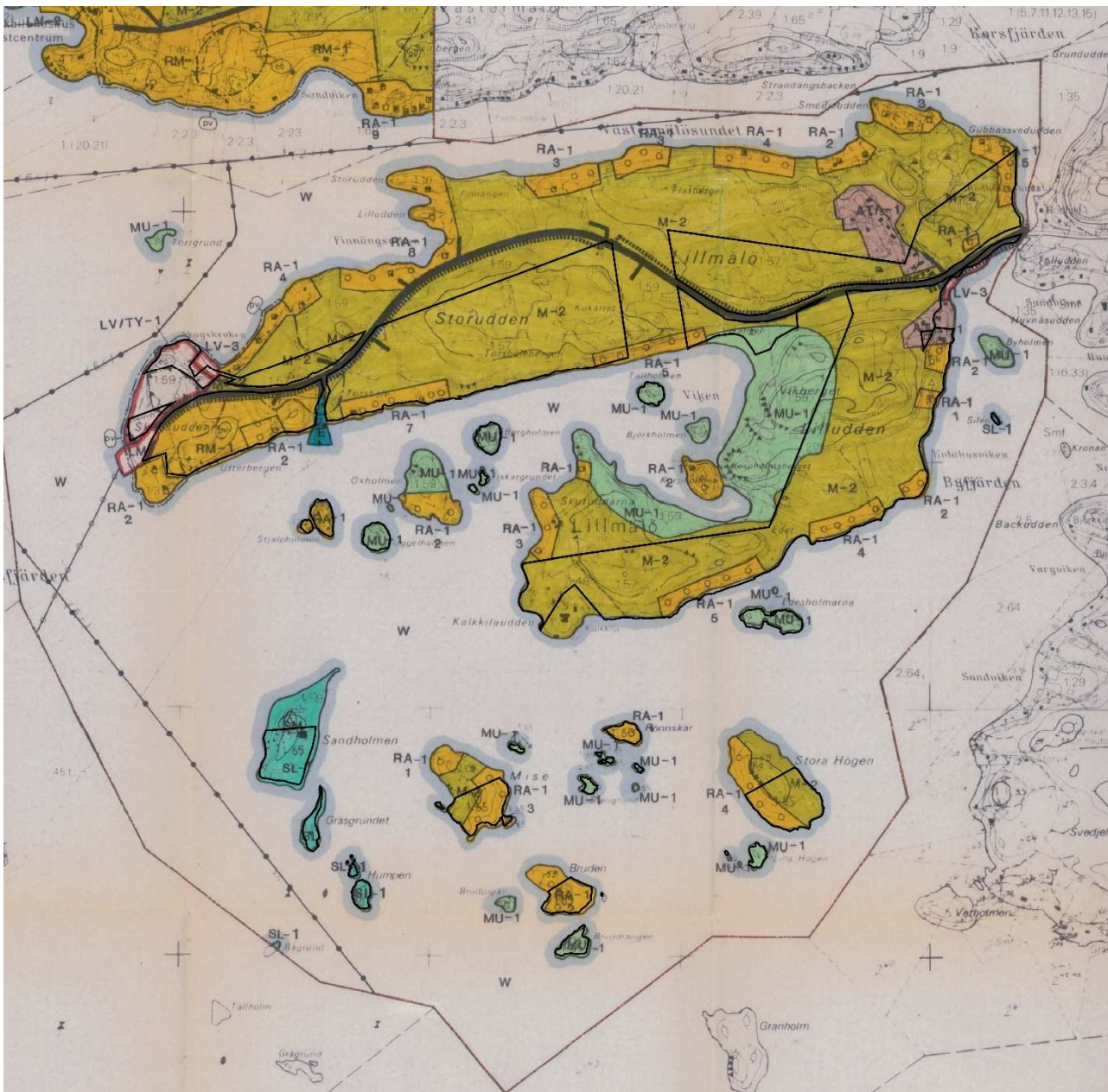
Lillmälö-Stormälön osayleiskaavan mitoitustaulukossa ei ole käytetty poikkileikkausajan kohdan kiinteistötunnuksia.

Kantatilat Lillmälön alueelle (Stormälön aluetta ei tässä selvityksessä ole tutkittu) on merkitty väärin. Kaavaselostuksen mitoitustaulukossa Lillmälön alueella kantatiloja on kaksi, 1:65 joka olisi pitänyt olla merkitty leikkauspäivämäärän 1.1.1959 kiinteistötunnuksella 457-1-24 ja 1:59, joka olisi pitänyt olla merkitty kiinteistötunnuksella 457-1-32.

Lillmälö-Stormälön osayleiskaavan tekoaikaan rekisterinumerolla olleen 1:57 kantatilan 457-1-24 (1.1.1959) Lillmälö-Östergård alueet on merkitty väärin kuuluvaksi tilaan 1:65. Tämän rekisterinumeron tiloja on osayleiskaavan tekoaikaan kantatilaan 457-1-24 kuuluvilla saarien osilla, kuten Mise, Bruden, Sandholmen ja Stora Högen.

Koska taulukossa ainoastaan kaksi kantatila, puuttuu kantatila 457-1-23 Kalkila ja sen rakennusoikeus.

Kantatila 457-1-24 osayleiskaavassa



Kuva 7: Kantatilan 457-1-24 Lillmälö-Östergård alueet kaavakartalla rajattuna mustalla viivalla

Stormälö-Lillmälön osayleiskaavassa kantatilan 457-1-24 alueelle on osoitettu yhteensä 24 omarantaista RA-1-rakennuspaikkaa ja seitsemän vanhaa RA-1-rakennuspaikkaa, joista kuusion omarantaisia. Kantatilaan 457-1-24 kuuluvilla saarilla ja saarien osilla on kuusi uutta ja yksi vanha: Yhteensä kantatilan alueella on uutta 30 omarantaista RA-1-rakennuspaikkaa.

Mitoitustaulukossa on esitetty kantatilalle Lillmälön alueelle 17 ja sen eteläpuoleisille saarille yhdeksän uutta rakennuspaikkaa, yhteensä 26. Osayleiskaavassa uusia rakennuspaikkoja kantatilan alueella Lillmälössä 24 on ja sen eteläpuoleisilla saarille kuusi, yhteensä 30.

Kalkilan ranta-asemakaavan rakennusoikeus

Varsinais-Suomessa ranta-asemakaavoituksen mitoitusta ohjaa maakuntakaava. Nyt kyseessä oleva ranta-asemakaavoitettava alue on maakuntakaavassa mitoitusluokkaa 1, 7-10 loma-asuntoyksikköä (lay) rantakilometriä kohti. Poikkileikkausajankohtana (ajankohdasta todetaan silloiset kantatilat) käytetään 19.9.1969, tai aikaisempaa ajankohtaa, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella.

Stormälö-Lillmälön osayleiskaavassa mitoituksena on käytetty viittä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti. Rannan mitoitus on oikaisematon. Poikkileikkausajankohtana on käytetty 1.1.1959.



Kuva 8: Rannan pituudet Kalkilan ranta-asemakaava-alueella

Rannan pituudet Kalkilan ranta-asemakaava-alueella:

Kalkila	457-1-23	289 m
Kalkila I	457-1-48	465 m
Yhteensä		754 m

Rakentamisen määrä, osayleiskaavan mukaisesti $5 \text{ lay} / \text{km} \times 0,754 \text{ km} = 3,77$ loma-asuntoyksikköä

Osayleiskaavasta puuttuu alueelta 3,77 loma-asuntoyksikköä, eli noin neljä loma-asuntoyksikköä.

ARKKITEHTITOIMISTO TARMO MUSTONEN OY LEHMUSTIE 27 A 16-17 20720 TURKU
..... PUH 02 - 2424 963 www.ark-mustonen.fi

Virhe tulee korjata ranta-asemakaavaa tehtäessä. Korjaaminen ei ole ongelmallista, koska osayleiskaavan mitoitus on kaukana maakuntakaavan mitoitusluokan 1 mahdollistamasta loma-asuntojen määrästä.

10.2.2021

Tarmo Mustonen

arkkitehti SAFA, YKS-189