

Uusikaupunki
Pamprinniemen ranta-asemakaava

Rantarakentamisen mitoitustarkastelu 27.10.2009/ 8.1.2004/ 25.9.2015/ 28.2.2019

Uusikaupunki, Ketteli, Eerola 5:0

EK 27.10.2009

Palsta	Rantaviiva todellinen	Mitoitus-rantaviiva	YK osa-alue	Loma-as./km	Loma-asunnot		Olevat rakenn.	Karttaosa
Pappilan ranta	100	75	Kyläkeskus			Ei ranta-ak.		1, A4
Pyhäsalmi	550	510	II	5	2,55		1	2, A4
Pirhanperä	140	70	II	5	0,35		1	3, A4
Isomaanniemi	1800	830	III	4	3,3		11	4, A3
Pamprinniemi	4300	3435	III	4	13,7		0	4, A3 + 5, A4
Iso-Laitakari	2600	2100	V	3	6,3	Siirto mant.	0	6, A4
saari, etelä	200	0	V	3	0			
Yhteensä	9690	7020			26,2		13	

Kaavoitettava alue

JE 8.1.2014 / Nosto Consulting Oy 25.9.2015

Palsta	Rantaviiva todellinen m	Mitoitus-rantaviiva m	Pinta-ala ha	YK osa-alue	Loma-as. km	1 loma-as./ha	Loma-asunnot rantaviivan mukaan	Loma-asunnot pinta-alan mukaan		Olevat rakenn.	Kaavassa lay
Pirhanperä	140	70	0,88	II	5	2	0,35	0,44		1	2
Isomaanniemi	1800	830	30,57	III	4	3	3,32	10,19		11	14
Pamprinniemi	4300	3435	50,81	III	4	3	13,74	16,94		0	4
Iso-Laitakari	2600	2100	22,86	V	3	4	6,30	5,71		0	0
saari, etelä	200	0	0,36	V	3	4	0	0,09			0
Yhteensä	9040	6435	105,47				23,71	33,37		12	20

Kaavoitettava alue

Nosto Consulting Oy 28.2.2019

Palsta	Rantaviiva todellinen m	Mitoitus-rantaviiva m	Pinta-ala ha	YK osa-alue	Loma-as. km	1 loma-as./ha	Loma-asunnot rantaviivan mukaan	Loma-asunnot pinta-alan mukaan		Olevat rakenn.	Kaavassa lay
Isomaanniemi	1800	710	30,0	III	4	3	2,84	10,0		11	12
Pamprinniemi	4200	2955	53,0	III	4	3	11,82	17,7		0	2
Iso-Laitakari	2340	1950	22,9	V	2	0	3,90	0,0		0	0
saari, etelä	445	0	0,4	V	0	0	0	0,0			0
Pirhanperä	155	40	0,3	II	5	2	0,2	0,2	Ei kaavassa		
Pyhäsalmi	560	500	30,0	II	5	2	2,5	15,0	Ei kaavassa		
Pappilan palsta	60	60	2,1	II	5	2	0,3	1,1	Ei kaavassa		
Yhteensä	9560	6215					21,56	27,67		11	14

Emätilala alueella jää muualle käytettäväksi noin 8 lay.

Arviokirjoitus täydeksi korvaukseksi

Kohde: Uusikaupunki (895), Ketteli (481), Eerola RN:o 5:0. Arvioaloille kohdistuu rantojensuojeluohjelman, NATUR – 2000 – ohjelman ja Uudenkaupungin yleiskaavan vaikutuksia. Kaavamerkinnät on valtaosalla SL.

Arvio: Maastoarviointi tehtiin Iso Laitakarissa 10.6. ja Pamprinniemen ja Hauinlahden pohjoisrannan alueella 5.11.2009.

Arvioitavat omaisuusosiot ovat rauhoitusmääräyksiin tukeutuen **metsätalous** ja **omarantaiset loma-asuntopaikat**.

A.) Metsätalous:

Arvio tehtiin silmämääräisenä relaskooppiarviona. Puiden pituus- ja paksuustieto arvioitiin, joiden perusteella arvioitiin puulajeittain keskipituus ja –läpimitta . Arvioinnissa käytettiin MHY Länsimetsän kanssa yhdessä pohdittuja kantohintoja, jotka ilmenevät mhy:n nettisivuilta. Saaressa käytettiin selvästi mannerhintaa alempia hintoja.

Iso Laitakari: Noin 23,3 ha mukaan lukien etelärannan tunnussa oleva pieni luoto. Arvio puuston määräksi on 385 kuutiometriä. Puusto ei ole varsinaista talousmetsää sijainnin ja jokseenkin huonon laadun vuoksi. Puuston bruttohinta on 8560 euroa. Arvio täydeksi korvaukseksi käyvän hinnan periaatteella on **5000 euroa**.

Pamprinniemi ja Hauinlahden pohjoisranta: Noin 51,1 ha.

Arvio käyttöpuuston määräksi on noin 7259 kuutiometriä. Valtaosa puustosta on talousmetsäkuvioilla. Hieman yli puolet pinta-alasta on kitu- ja joutomaametsää, jossa keskikuutio on noin 35 kuutiota/ha.

Puuston bruttohinnaksi on arvioitu 226725 euroa. Arvio täydeksi korvaukseksi käyvän hinnan periaatteella on käyttäen 25 % kokonaisarvon korjausta on **170000 euroa**. Kokonaisarvon korjaus perustuu siihen, että hakkuut näin lähellä kesämökkialuetta eivät voine olla käytännössä maksimaalisen hyödyntäviä ja arvioituihin uudistamiskustannuksiin.

Metsätalouden estymisestä johtuva täysi korvaus on 175000 euroa.

B.) Omarantaiset lomarakennuspaikat (RA):

Omistajan tahtotila on se, että nyt arvioitavina olevien alueiden osalta mahdollinen rakennusoikeus siirretään kaavalla muille tilan rakentamattomille mereen rajoittuville rannoille.

Omistajan pyynnöstä on konsultti esittänyt laskelman ja sijoittamissuunnitelman, jonka mukaan yhteenveto-osiossa todetaan tilalla olevan vielä jäljellä 7 RA-tonttia, jotka voitaisiin sijoittaa arvioalojen ulkopuolelle. Kokouksessa, jossa allekirjoittanut oli läsnä, maan omistajan edustajat yksimielisesti kannattivat konsultin lopputulemaa, jonka mukaan tilan rannoilla on jäljellä 7 RA:ta ja ne voidaan sijoittaa kaavalla rakennettavaksi muille rannoille.

Lounais-Suomen ympäristökeskus on tutustunut konsultin laskelmiin ja päätenyt omassa eri perusteilla laaditussa laskelmassaan myös lukuun 7 RA-paikkaa, jotka vielä ovat jäljellä.

Kokonaistarkastelu on rakennusoikeuden suhteen ehdottoman tarpeellinen tehdä silloin, kun tila on useassa palstassa ja vain osaa palstoista tai niiden osista koskee suojelu ja loput palstoista tai niiden osista jäävät muuhun maankäyttöön, vaikkapa rakentamiseen.

Katson, että kaikkia osapuolia tyydyttävä ja paras ratkaisu on se, että kaavassa aikanaan pyritään siihen, että edellä esitetyt käyttämättömät RA-oikeudet sijoitetaan muille tilan rannoille.

Rakentamisen estyminen ei yllä olevan mukaan aiheuta korvausta.

Täysi korvaus:

Yllä esitetyillä perusteilla arvio täydeksi korvaukseksi on **175000**
(sataseitsemänkymmentäviisituhatta) **euroa**.

Uudessakaupungissa 7.12.2009



Lasse Finér
metsänhoitaja