

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Nosto Consulting Oy

27.5.2019

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Laadittu 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Tilan rekisterinumero ja nimi	Rek. pvm	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus	Vapaa rantaviiva m	Rakennettu lay	Rakennusoikeutta käytetty (rakennettu tai kaavallinen varaus) lay	Huom.
1:31 Kalliolan Ylitalo	19.1.1959	X									
> 1:32 Joutsensaari	27.7.1961		0,20	215	100	10	1,00	0	1,0	1,0	
> 1:33 Kalliolan Ylitalo	27.7.1961		30,05	335	300	10	3,00	300	0	0,5	Kaavassa osoitettu 1 ei-omarantainen RA-rakennuspaikkaa (1/2 lay). Lisäksi osoitettu taustamaastoon 1 AM (ei huomioitu laskelmassa).
Kalliolan Ylitalo 1:31			30,25	550	400		4,00	300	1,0	1,5	

Lay = loma-asuntoyksikkö

Laskelmassa käytetty ei-omarantaisten rakennuspaikkojen osalta kerrointa 2 (1 omarantainen = 2 ei-omarantaista)

Mitoitusrantaviiva laskettu 50 metrin (1:2000 mittakaavaisella kartalla 2,5 cm) murtoviivalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on oikaistu suoriksi.

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m 0
leveys 50-100 m 0,5
leveys 100-150 m 0,75

lay / km	0,4
Mitoitusrv.	0,40 km
Vapaa ranta	0,30 km
Vapaan rannan osuus	75 %

Mitoitus	10 lay/km
10 lay/km	0,40 km
Kaavassa/rakennettuna	1,5 lay

Emätilan rakennusoikeus
4,0 lay
josta rakennettu tai kaavallinen varaus
1,5 lay
rakennusoikeutta jäljellä
2,5 lay

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Nosto Consulting Oy

27.5.2019

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Laadittu 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Tilan rekisterinumero ja nimi	Rek. pvm	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus	Vapaa rantaviiva	Rakennettu lay	Rakennusoikeutta käytetty (rakennettu tai kaavallinen varaus) lay	Huom.
1:26 Kalliolan Nedergård	19.1.1959	31,52	370	170	10	1,7	170	0,5	2,5	Kaavassa osoitettu 1 omarantainen RA-rakennuspaikka (rakennettu saunarakennus) ja 3 ei-omarantaista RA-rakennuspaikkaa (3 x 1/2 lay). Lisäksi osoitettu taustamaastoon 1 AM ja 1 RA (ei huomioitu laskelmassa).
		31,52	370	170		1,7	170	0,5	2,5	

Lay = loma-asuntoyksikkö

Laskelmassa käytetty ei-omarantaisten rakennuspaikkojen osalta kerrointa 2 (1 omarantainen = 2 ei-omarantaista)

Mitoitusrantaviiva laskettu 50 metrin (1:2000 mittakaavaisella kartalla 2,5 cm) murtoviivalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on oikaistu suoriksi.

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m 0

leveys 50-100 m 0,5

leveys 100-150 m 0,75

lay / km	1,5
Mitoitusrv.	0,17 km
Vapaa ranta	0,17 km
Vapaan rannan osuus	100 %

Mitoitus	10 lay/km	10 lay/km	10 lay/km
10 lay/km	0,17 km	1,7 lay	1,7 lay
Kaavassa/rakennettuna		2,5 lay	

Emätilan rakennusoikeus
1,7 lay
josta rakennettu tai kaavallinen varaus
2,5 lay
rakennusoikeuden määrä
-0,8 lay

Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma

Nosto Consulting Oy

27.5.2019

TURUN KAUPUNKI

KALLIOLAN RANTA-ASEMAKAAVA TURUN KAKSKERRASSA

Laadittu 1.7.1959 tilajakotilanteen mukaan. Kantatila (emätila) selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta dokumenttia, kuten kauppakirjaa leikkausajankohtaa vanhemmasta saannosta.

Tilan rekisterinumero ja nimi	Rek. pvm	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus	Vapaa rantaviiva	Rakennettu lay	Rakennusoikeutta käytetty (rakennettu tai kaavavaraus) lay	Huom.
1:303 Haavisto	24.1.1961	X									Kiinteistöstä 853-407-1-296 (rek. 30.11.1959) on myyty 29.4.1959 määräala, josta on muodostettu tila 1:303. Tila 1:303 on siten ns. emätila.
> 1:395 Kalliolan keskus	8.1.1966		0,06	0	0	10	0,00	0	0	0	ei rantaviivaa
> 1:396 Haavisto	8.1.1966	X									
> 1:488 Ollila III	18.5.1977		0,10	0	0	10	0,00	0	0	0	ei rantaviivaa
> 1:489 Haavisto	18.5.1977	X									
> 1:567 Haavistonranta	7.1.1993		0,24	10	10	10	0,10	0	1,0	1,0	Rakennettu 1 lay (kaavassa RA)
> 1:568 Haavisto	7.1.1993		40,50	160	145	10	1,45	0	1,0	2,5	Kaavassa osoitettu 2 ei-omarantaista RA-rakennuspaikkaa ja 1 ei-omarantainen AO-rakennuspaikka (3 x 0,5 lay) sekä kaksi AM-rakennuspaikkojen rantasaunaa (2 x 0,5 lay). Lisäksi taustamaastoon osoitettu 1 AO ja 1 AM (ei huomioitu laskelmassa).
Haavisto 1:303			40,91	170	155		1,55	0	2,0	3,5	

Lay = loma-asuntoyksikkö

Laskelmassa käytetty ei-omarantaisten rakennuspaikkojen osalta kerrointa 3 (1 omarantainen = 2 ei-omarantaista)

Mitoitusrantaviiva laskettu 50 metrin (1:2000 mittakaavaisella kartalla 2,5 cm) murtoviivalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat on oikaistu suoriksi.

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m 0

leveys 50-100 m 0,5

leveys 100-150 m 0,75

lay / km	2,3
Mitoitusrv.	0,16 km
Vapaa ranta	0,00 km
Vapaan rannan osuus	0 %

Mitoitus	10 lay/km
10 lay/km	0,16 km
Kaavassa/rakennettuna	3,5 lay

Emätilan rakennusoikeus
1,6 lay
josta rakennettu tai kaavallinen varaus
3,5 lay
rakennusoikeuden määrä
-2,0 lay

YHTEENVETO

Tilojen Kalliolan Ylitalo 1:33, Kalliolan Nedergård 1:26, Haavisto 1:568 ja Haavistonranta 1:567 rakennusoikeutta on käsitelty yhtenä kokonaisuutena, koska tiloilla on kaavan laadintahetkellä sama maanomistaja.

	Emätilan alueella rakennusoikeutta mitoitusrantaviivan perusteella (lay)	Rakennusoikeutta käytetty (rakennettu tai kaavallinen varaus) (lay)
Kalliolan Ylitalo 1:31	4,0	1,5
Kalliolan Nedergård 1:26	1,7	2,5
Haavisto 1:303	1,6	3,5
yht.	7,3	7,5

Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkoja yhteensä 14 kpl (3 AM, 2 AO ja 9 RA), joista 10 on uusia rakennuspaikkoja.

- Mitoitusrantaviivan perusteella kaavassa on osoitettu 8 RA-rakennuspaikkaa ja 1 AO-rakennuspaikka (yht. 7,5 lay).
- Kaava-alueen taustamaastoon rannan vaikutuspiirin ulkopuolelle on lisäksi osoitettu kolme AM-rakennuspaikkaa, yksi AO-rakennuspaikka sekä yksi RA-rakennuspaikkaa.

Kaavassa taustamaastoon osoitetut rakennuspaikat	
Kalliolan Ylitalo 1:33	1 AM
Kalliolan Nedergård 1:26	1 AM ja 1 RA
Haavisto 1:568	1 AM ja 1 AO
yht.	2 AM, 1 AO ja 1 RA