

Jomalsund -Kulla rakennusoikeuden muodostumistarkastelua

Tarkasteltaessa Jomalsundin rakennusoikeuksia on syytä tiedostaa, että mm. ELY keskus totesi lausunnossaan, että ehdotusvaiheen lausuntoihin oli vastattu perustellusti ja esitettyjä tarkistuksia oli (riittävästi) tehty. Ja ELY:llä ei ollut enää muutos- tai tarkistusesityksiä.

ELY:nkin lausunnoista on todettavissa, (ks. molemmat lausunnot) että kattaviin selvityksiin pohjautuvalla hyvällä ja asiantuntevalla suunnittelulla voi päästä hyvään lopputulokseen. Ja perinteisestä rantaviivamittaustenormituksesta voidaan perustellusti myös poiketa. Mitoitus on yksi osa ranta-alueiden kaavaprosessia. Mitoituksen yksi keskeinen rooli on ottaa huomioon maasto- ja ympäristöolosuhteet, mutta erityisesti mitoituksen roolissa korostuu maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Erittäin tärkeä ja jopa kaavaratkaisun arvioinnissa määräävä tekijä on yhtenäisten rakentamiselta vapaiden ranta-alueiden määrä ja sijoittuminen. Näiltä(kin) osin Jomalsundin kaavaratkaisu on todella erinomaisesti laadittu: ks. SL alueet ja Grytviikenin lahden laajat rakentamiselta vapaat VL ja M alueet.

Jomalsundin kaava-alueen läntisen niemen RA tonttia tule arvioida osana kaavan kokonaisuuden ratkaisua. Niemi on osa tilaa Kulla, mutta kuuluu samalle omistajataholle kuin tila Jomalsund. Mikäli tarkastellaan perinteistä mitoitus tapaa niin osa RA tontin rakennusoikeudesta voidaan johtaa ranta-alueesta (ks. rakennusoikeuden määrittelyselvityksen kuvat ja tekstit). Teoriassa myös osayleiskaavan emätilalla on jäljellä 0,6 rakennusoikeusyksikköä. Olettaessa huomioon tilan Kullaa alueen länsirannassa olevat ranta-alueet / rantakaistaleet, joita ei ole huomioitu lainkaan osayleiskaavassa, arvioidaan rantaviivan määrän olevan vähintään noin 110-120 m. Tämän mukaan teoreettinen rakennusoikeus olisi 0,55 - 0,6 tonttia. Eli pyöristettynä 1,0 tonttia, kun joudutaan mitoittamaan erillisenä yksittäisenä kohteena.

Liitteenä Kulla-Lappom ROYK mitoitus tarkastelun taulukko. Kulla on emätila 1:22. Taulukon mukaan tilalla Kulla 1:22 on jäljellä 0,6 tonttiyksikköä. Eli pyöristettynä 1,0 tonttia. Mil-lähän perusteella tilan 1:22 mitoitus on vai 6,6 yksikköä, kun samalla normilla kuin muut tilat on laskettu, pitäisi tulos olla 1,7915 eli 8,0 tonttiyksikköä.

Nyt tilalle Kulla on ROYK:ssa sijoitettu vain 6 RA tonttia ja taulukkoon on jäänyt +0,6 tonttiyksikköä käyttämättä. Mikäli teoreettinen mitoitus olisi ollut 8,0 niin jäljellä on +2,0 yksikköä. Verrattaessa monia muita emätiloja (ks. muut taulukot) niin toteutus on valtaosin miinuksella pääosin -10 / -20 yksikköä. Enimmillään jopa -98 yksikköä.

On selkeät perusteet myös oikeudenmukaisen ja tasapuolisen kohtelun nimissä osoittaa Kullan niemeen yksi RA rakennuspaikkaa. Tämä oikeutetusti korvaa/kompensoi ROYK:n virheitä ja on perusteltu myös mitoituksellisesti. Erityisesti tämä RA sopii hyvin luontevasti Jomalsundin vanhan loma-asuinmiljöön kokonaisuuteen.

Espoo 12.02.2025, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY: Seppo Lamppu