

Oriveden kaupungin rantaosayleiskaava

TAVOITTEET SEKÄ SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERUSTEET

6.3.2012

(Kaupunginvaltuusto 11.4.2012)



Oriveden kaupunki



YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY

**Ympäristönsuunnittelu Oy
Pirkanmaa**

SISÄLLYSLUETTELO

1. TAVOITTEET RANTA- JA KYLÄALUEILLA.....	1
1.1 Ohjausvaikutus	1
1.2 Yleistavoitteet.....	1
1.3 Valtakunnalliset- ja maakunnalliset tavoitteet	2
1.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet	3
1.5 Liikenne	4
1.6 Vesihuolto.....	4
1.7 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet	5
1.7.1 Loma- ja asuinrakentaminen.....	5
1.7.2 Matkailualueet	6
1.7.3 Virkistysalueet	6
1.7.4 Erityis- ja suojelualueet	7
1.7.5 Maa- ja metsätalousalueet.....	7
2. RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET	8
2.1 Suunnitteluperiaatteet	8
2.1.1 Emätilaperiaate	8
2.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate	10
2.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen	11
2.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt	11
2.1.5 Uudet rakennuspaikat	11
2.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet.....	12
3. RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET	12
3.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat.....	12
3.2 Osayleiskaavan mitoituskannan sovellus	13
3.2.1 Mitoitusvyöhykkeet	13
3.2.2 Erityisarvojen vaikutus mitoitukseen.....	14
3.2.3 Saarien mitoittaminen	15
3.2.4 Rakennusoikeuden siirto takamaastoon	15

Liitteet

1.1-1.4	Mitoitusvyöhykekartat
2.	Maakuntakaavakartta
3.1-3.4	Kaavoitus- ja rakentamistilanne sekä maanomistus
4.1-4.4	Perustietokartat
5.1-5.4	Ympäristötietokartat 1 (Luonnonympäristön erityisarvot ja ominaispiirteet)
6.1-6.4	Ympäristötietokartat 2 (Kulttuuriympäristön erityisarvot)

1. TAVOITTEET RANTA- JA KYLÄALUEILLA

1.1 Ohjausvaikutus

RANTA-ALUEET

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia Oriveden kaupungin ranta-alueille ja suunnittelu-tarvealueiksi katsottaville kyläalueille oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena siten, että osayleiskaavaa voidaan käyttää ranta-alueiden tavanomaisen loma- ja asuinrakentamisen rakennuslupien myöntämisperustee-na. Muun ranta-alueella tapahtuvan rakentamisen osalta osayleiskaava ohjaa poik-keamislupamenettelyä ja yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Ranta-alueiden suunnitte-lusyvyys on lähtökohtaisesti noin 200 metriä, joka tarkentuu työn edetessä maasto-olo-suhteista ja suunnittelutarpeesta riippuen.

Tavoitteena on, että poikkeamislupien tarve ja ranta-asemakaavojen laatimistarve vähe-nee merkittävästi osayleiskaavan valmistumisen jälkeen.

KYLÄALUEET

Kyläalueiden osalta osayleiskaavan tavoitteena on selvittää lähinnä pysyvän asutuksen sijoittuminen. Tavoitteena on laatia osayleiskaava MRL 44§:n mukaisena kyläyleiskaa-vana Eräjärven kylän ydinalueille siten, että yleiskaavaa voidaan käyttää asuinrakenta-misen rakennuslupien myöntämisperusteena. Muilla kyläalueilla osayleiskaavalla ohja-taan rakentamisen suunnittelutarvelupaharkintaa.

1.2 Yleistavoitteet

RANTA-ALUEET

Osayleiskaavalla pyritään sovittamaan yhteen alueisiin kohdistuvat erilaiset maankäyttö-tarpeet. Yleiskaavalla mm. selvitetään rakentamismahdollisuudet sekä huomioidaan luonnonympäristön ja koko kulttuuriympäristön arvot laaja-alaisesti maanomistajien ta-sapuolisen kohtelun lähtökohdista. Yleiskaavassa huomioidaan myös mm. maaseu-tuelinkeinojen, matkailupalvelujen tarpeet sekä riittävien virkistyskäyttömahdollisuuksi-en ja vapaiden rantojen säilyminen alueella.

Osayleiskaavalla määritetään rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen suunnitte-lualueella.

Rantojen suunnittelun eräs keskeisin teema on pyrkimys **maanomistajien tasapuoliseen kohteluun** rakennusoikeutta jaettaessa olosuhteiltaan samankaltaisilla ranta-alueilla.

Ranta-alueiden **yleiset tarpeet** liittyvät lähinnä erilaiseen virkistyskäyttöön. Tässä yh-teydessä on huomioitava mm. yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen järjestämi-nen, virkistyskäyttöalueet esim. uimapaikat, venevalkamat, vesialueiden yleinen virkistyskäyttö ja ympäristön erityisarvot.

Rantayleiskaavalla pyritään säilyttämään riittävästi vapaita ranta-alueita yleiseen käyttöön. Rakentamattomia rannanosia pyritään osoittamaan siten, että niillä on käytännössä merkitystä rantautumiseen, jokamiehenoikeuden kannalta.

Vapaan rannan sijoittelussa pyritään myös siihen, että maisemallisesti arat kohteet jäävät rakentamatta. Tällaisia kohteita ovat mm. suojattomat niemi- ja salmialueet sekä ranta-alueille ulottuvat pellot. Tässä on huomattava kuitenkin se yleiskaavan pääperiaate, että olemassa oleva rakennuspaikka huomioidaan ja vahvistetaan kaavassa. **Rakennettuja rakennuspaikkoja ei poisteta.**

Lyhyesti ranta-alueella kaavan yleistavoitteet voidaan kiteyttää seuraavasti:

Rantayleiskaava sovittaa yhteen ranta-alueisiin kohdistuvat intressit, helpottaa rakentamista koskevaa päätöksentekoa, huolehtii maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta ja myös varmistaa sen, etteivät yleiset tarpeet unohdu.

KYLÄALUEET

Kyläalueiden yleiskaavoituksella pyritään edistämään kylien elinvoimaisuutta ja ohjaamaan uusi rakentaminen ympäristöllisesti ja yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille.

Yleiskaava yhdistää eri tahojen intressit mahdollisimman tasapuolisesti. Kaavalla tullaan sovittamaan yhteen mm. kylätoimintojen, asumisen, matkailun, liikenteen, suojelun, virkistyskäytön sekä maa- ja metsätalouden tarpeet. Erityisesti kaavalla huomioidaan asuminen ja elinkeinojen tarpeet kylien kehittymismahdollisuuksien kannalta

Kyläalueiden yleiskaavoituksella tavoitellaan toteutuskelpoista ja eheää kylärakennetta. Rakentamisalueiden määrässä ja sijainnissa tulee huomioida kylien erityisarvot ja ominaispiirteet.

1.3 Valtakunnalliset- ja maakunnalliset tavoitteet

RANTA- JA KYLÄALUEET

Valtioneuvoston päätös **valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** tarkistamisesta on tullut voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. MRL:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Alueella on voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan 1. maakunta-kaava. Maakunta-kaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioidaan maakunta-kaavan asettamat maankäyttötavoitteet. Yleiskaava tarkentaa maakunta-kaavan asettamia maankäyttötavoitteita perustuen yleiskaavan selvitysaineistoihin ja yksityiskohtaisempaan suunnittelutarkkuuteen.

KYLÄALUEET

Kyläyleiskaavaa koskevia valtakunnallisia alueidenkäytön erityistavoitteita ovat muun muassa:

- yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio
- alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria
- alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.
- alueidenkäytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden käyttöedellytyksiä
- alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvänlaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.
- alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.
- ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä

1.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet

Luonnonympäristö

Yleiskaavalla tulee edistää suunnittelualueella sijaitsevien arvokkaiden luonnonympäristöjen arvojen säilymistä. Kaavan luontoselvityksessä arvokkaiksi inventoidut alueet pyritään säilyttämään uuden rakentamisen ulkopuolella, mikäli se on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleiskaavan kohtuullisuuden mukaan mahdollista. Arvokkaiden alueiden mahdollinen uusi rakentaminen tulee sijoittaa alueen erityisarvot huomioiden tapauskohtaista harkintaa noudattaen.

Luonnonympäristön ja –maiseman erityisarvot pyritään ensisijaisesti turvaamaan rakentamisen sijoittamisella ja rakennusoikeuksien siirroilla sekä kaavamääräyksillä. Yleiskaavalla voidaan myös tarvittaessa tarkastella mahdollisia rantarakennusoikeuden mentyksen korvauskysymyksiä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla (Natura 2000- verkostoon kuuluvat alueet tai suojeluohjelmien alueet)

Tarvittaessa luonnonympäristön erityisarvot huomioidaan jo yleiskaavan mitoitusvaiheessa. Uuden rakentamisen määrä mitoitetaan siten, että se on mahdollista sijoittaa alueelle luonnonympäristön arvot huomioiden.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristöä käsitellään kokonaisuutena ja huomioidaan, että sen piiriin kuuluvat rakennetun ympäristön ja arkeologisten kohteiden lisäksi myös kulttuurimaisemat, perinnumaisemat ja perinnebiotoopit. Erityisesti kiinnitetään huomiota alueisiin joihin kohdistuu useita erityyppisiä kulttuuriympäristökohteita.

Yleiskaavan tavoitteena on kulttuuriarvojen vaaliminen. Alueen rakennuskannan arvokkaat kohteet huomioidaan perustuen kaavan rakennetun ympäristön selvitykseen. Rakennuksille / rakennuskokonaisuuksille voidaan osoittaa niiden erityisarvojen säilymisturvaavia kaavamerkintöjä. Kaavassa voidaan käyttää siten tarpeen mukaan myös suojelumerkintöjä.

Alueelta inventoidut kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja. Näille alueille ei voida lähtökohtaisesti osoittaa uusia rakennuspaikkoja tai muuta kiinteää muinaisjäännöstä vaarantavaa maankäyttöä.

Kulttuuriympäristön arvot huomioidaan jo yleiskaavan mitoitusvaiheessa. Uuden rakentamisen määrä mitoitetaan siten, että se on mahdollista sijoittaa alueelle kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueilla uuden rakentamisen sijoittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

1.5 Liikenne

Uudet rakentamisalueet pyritään osoittamaan tukeutuen jo olemassa olevaan tieverkostoon.

Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia tieyhteyksiä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi kiinteistönmuodostamislain perusteella.

1.6 Vesihuolto

Ranta-alueiden rakennuspaikkojen vesihuolto tulee pystyä järjestämään pääosin rakennuspaikkakohtaisesti noudattaen jätevesien käsittelyssä valtioneuvoston asetuksen 209/2011 säädöksiä sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta rakennuspaikkakohtaisia vesihuoltojärjestelyjä. Uusien rakentamisalueiden ohjauksessa huomioidaan mahdollisuudet tukeutua Oriveden kaupungin ja Eräjärven seudun vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkostoon.

Kylien rakentamisalueiden ohjauksessa huomioidaan mahdollisuudet tukeutua Oriveden kaupungin ja Eräjärven seudun vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltoverkostoon.

1.7 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet

1.7.1 Loma- ja asuinrakentaminen

RANTA-ALUEET

- Rantarakentaminen suunnitellaan lähtökohtaisesti omarantaisina lomarakennuspaikkoina
- Rakennusoikeus voidaan myös siirtää takamaastoon, jos siirtäminen on välttämätöntä alueen erityisarvojen turvaamiseksi.
- Pienten saarien (2-15 ha) rakennusoikeus siirretään mahdollisuuksien mukaan saman maanomistajan mantereella sijaitseville ranta-alueille
- Rantarakentaminen pyritään keskittämään useamman rakennuspaikan muodostamiin yhtenäisiin ryhmiin huomioiden ranta-alueille jo muodostunut yhdyskuntarakenne. Riittävien rakentamisesta vapaiden rantojen turvaamiseksi uudet rakennuspaikat ohjataan ensisijaisesti jo rakentamisen piiriin kuuluville rannanosille

Asuinrakentaminen

- Rakennusoikeutta laskettaessa asuinrakennuspaikka ja lomarakennuspaikka ovat mitoituksellisesti samanarvoisia sijainniltaan vastaavilla paikoilla (1 rakennusyksikkö).
- Yleiskaavalla voidaan osoittaa uusia ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja noudattaen seuraavia yleisperiaatteita :

*asuinrakentamista voidaan osoittaa lähinnä tapauskohtaisesti harkiten Oriveden keskustan ja kylien läheisille ranta-alueille sekä alueille, joilla rakennuspaikat voidaan liittää olevaan tai suunniteltuun vesihuoltoverkkoon

*pysyvää asutusta ei ohjata saariin tai kulkuyhteyksien kannalta epäedullisiin rannanosiin eikä ennestään yksinomaan loma-asuntokäytössä oleville rannanosille

- Yleiskaavalla voidaan ohjata lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuspaikaksi, jos edellä esitetyt uuden ympärivuotisen asumisen edellytykset täyttyvät
- Edellä esitettyjä asuinrakentamista ohjaavia yleisperiaatteita pyritään täsmentämään kaavoitustyön aikana

Maatilojen talouskeskusten alueet

- Toimivien maatilojen talouskeskusten alueet osoitetaan talouskeskusten alueina ja niiden kehitystarpeet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin
- Vanhat maatilojen talouskeskukset, jotka ovat nykyisin vapaa-ajankäytössä osoitetaan omalla kaavamerkinnällään, joka turvaa alueen käytetyn rakennusoikeuden

KYLÄALUEET

- Vanhat asuinrakennuspaikat osoitetaan yleiskaavassa asuinpientaloalueina riippumatta niiden nykyisestä käyttötarkoituksesta
- Toimivien maatilojen talouskeskusten alueet osoitetaan talouskeskusten alueina ja niiden kehitystarpeet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin
- Vanhat maatilojen talouskeskukset, jotka ovat nykyisin vapaa-ajankäytössä osoitetaan omalla kaavamerkinnällään, joka turvaa alueen käytetyn rakennusoikeuden
- Kyläalueiden uusi rakentaminen osoitetaan lähtökohtaisesti vakituiseen asumiseen
- Kyläalueiden uusien asuinrakentamisalueiden sijoittelussa huomioidaan nykyiset sekä suunnitteilla olevat vesihuoltoverkostot, kyläraitit, kyläkeskusta-alueet ja muut kylien yhdyskuntarakenteen kannalta luontevat rakentamisalueet. Laajojen peltomaisemien alueilla uudet rakentamisalueet pyritään sijoittamaan peltojen reuna-alueille, metsiköihin, teiden varsille tai olemassa olevien rakentamisalueiden läheisyyteen

1.7.2 Matkailualueet

RANTA-ALUEET

Yleiskaavan tavoitteena on tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalvelujen tarjoamista. Yleiskaavassa voidaan osoittaa tavanomaisesta lomarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita.

Tavanomaisesta rantarakentamisesta merkittävästi poikkeavien matkailupalveluhankkeiden toteuttamiseen osayleiskaavan suunnittelutarkkuus ja ohjausvaikutus ei kuitenkaan ole riittävä. Tällaisten alueiden **toteuttamiseen tarvitaan yksityiskohtaisempi ranta-
asemakaava.**

KYLÄALUEET

Yleiskaavan tavoitteena on tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalvelujen tarjoamista myös kyläalueilla. Yleiskaavalla voidaan osoittaa matkailupalvelujen alueita.

1.7.3 Virkistysalueet

Suunnittelussa huomioidaan alueelle sijoittuvat valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistyskäyttöalueet ja virkistysyhteydet.

Suunnittelussa huomioidaan myös alueella olevat paikalliset uimaranta- ja venevalkama-
yms. alueet sekä voidaan tarvittaessa osoittaa uusia yleiseen käyttöön tarkoitettujen virkistysalueita. Uusi rakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että vanhojen uimaranta- ja venevalkama-alueiden käyttömahdollisuudet säilyvät.

Koko suunnittelualuetta tarkasteltaessa ranta-alueiden virkistyskäyttö tapahtuu pääasiassa jokamiehenoikeuden perusteella. Kaavoituksen tavoitteena on pyrkiä turvaamaan riittävien rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen, jolla mahdollistetaan ranta-alueiden jokamiehenoikeudella tapahtuva käyttö jatkossakin.

1.7.4 Erityis- ja suojelualueet

Perustetut luonnonsuojelualueet ja Natura 2000- verkostoon kuuluvat luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetut alueet osoitetaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueiksi. Luonnonsuojelualueeksi voidaan osoittaa kohteita myös kaavan luontoselvitykseen perustuen.

Rantaosayleiskaavalla voidaan tarkastella mahdollisia rantarakennusoikeuden menetyksen korvauskysymyksiä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla (esim. Natura 2000- verkostoon kuuluvilla alueilla ja mahdollisilla kaavan luontoselvitykseen perustuvilla suojelualueilla)

Alueen rakennuskannan arvokkaat kohteet huomioidaan perustuen kaavan rakennetun ympäristön selvitykseen. Rakennuksille / rakennuskokonaisuuksille voidaan osoittaa niiden erityisarvojen säilymisen turvaavia kaavamerkintöjä. Kaavassa voidaan käyttää siten tarpeen mukaan myös suojelumerkintöjä.

Arkeologisen perinnön osalta yleiskaavassa osoitetaan kiinteiden muinaisjäännösten rauhoitusluokkiin 1 ja 2 kuuluvat kohteet. Irtolöytöjä ei merkitä suunnitelmaan.

Muilta osin luonnonympäristön ja –maiseman sekä kulttuuriympäristön erityisarvot pyritään ensisijaisesti huomioimaan uuden rakentamisen sijoittamisessa sekä turvaamaan erityisarvot kaavamääräyksin.

1.7.5 Maa- ja metsätalousalueet

Kaavassa huomioidaan maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamisedellytykset. Maa- ja metsätalous säilyy ranta- ja kyläalueiden pääasiallisena maankäyttömuotona.

Rantarakennusoikeus siirretään maa- ja metsätalousalueilta maanomistajakohtaisesti kaavassa osoitettaville rakentamisalueille, ja loma- ja asuinrakentaminen kielletään kaavamääräyksellä yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Yhtenäisillä maa- ja metsätaloukskäytössä säilyvillä ranta-alueilla on tärkeä merkitys jokamiehenoikeudella tapahtuvaan liikkumiseen vesistöjen ranta-alueilla sekä rantautumispaikkoina vesilläliikkuville.

Osalta Eräjärven kylän maa- ja metsätalousalueita rakentaminen pyritään ohjaamaan vastaavasti yleiskaavan rakentamisalueille siten, että asuinrakentamisen rakennusluvut voidaan myöntää suoraan yleiskaavan mukaisesti. Pääosalla muiden kyläalueiden tavanomaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita pyritään säilyttämään mahdollisuus rakentamiseen suunnittelutarveharkinnan perusteella.

Ranta- ja kyläalueille sijoittuu leveitä rantapeltoaukeita ja uudet rakennuspaikat pyritään sijoittamaan peltojen reuna-alueille, metsäsaarekkeisiin sekä olemassa olevien raittien ja rakentamisalueiden läheisyyteen.

2. RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

2.1 Suunnitteluperiaatteet

2.1.1 Emätilaperiaate

Emätilan määritelmä

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Osayleiskaavassa emätila on ajankohdan 1.7.1959 mukainen tila. Rantasuunnittelun emätila voi siten olla yksi ennen 1.7.1959 rekisteröity ja edelleen voimassa oleva kiinteistö tai rantasuunnittelun emätila voi muodostua useista nykyisin voimassa olevista 1.7.1959 jälkeen emätilasta erotetuista kiinteistöistä.

Emätilan rakennusoikeus

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen (km) ja ranta-alueen mitoitusarvoon (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km).

Emätilan rantarakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Saatu luku pyöristetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristäminen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5 pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatu luku kertoo kantatilan omarantaisten rakennusyksikköjen enimmäislukumäärän. Eli jos pyöristämätön luku on 2,5, rakennuspaikkojen enimmäislukumääräksi tulee kolme. Mikäli taas rakennusoikeuslaskelman pyöristämätön luku on 2,4 rakennuspaikkojen enimmäislukumääräksi tulee kaksi.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö (emätilan perusrakennusoikeus) rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

Emätilan hyödyntämä rakennusoikeus

Emätilan hyödyntämäksi (käytetyksi) rakennusoikeudeksi katsotaan emätilan nykyinen rakentamistilanne rantaosayleiskaavan ranta-alueella. Käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan emätilalle tai emätilasta muodostuneille tiloille rakennetut rakennuspaikat sekä voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat.

Ranta-asemakaavoihin perustuvaa rakennusoikeutta ei katsota koko emätilan hyödyntämäksi rakennusoikeudeksi.

Rantaetäisyyden ja rakennuspaikan käyttötarkoituksen vaikutus emätilan hyödyntämisen rakennusoikeuden laskentaan

Rantaosayleiskaavan alueella sijaitseva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue lasketaan pääsääntöisesti yhtenä (1) rakennusyksikkönä riippumatta rakennuspaikan rantaetäisyydestä.

Taustamaastossa sijaitseva rakennuspaikka voidaan jättää tapauskohtaisen harkinnan perusteella laskematta emätilan käyttämäksi rantarakennusoikeudeksi, jos rakennuspaikalla ei ole esim. kiinteistö- tai maasto-olosuhteista johtuen toiminnallista yhteyttä vesistön rantaan eikä kaavalla tätä yhteyttä muodosteta.

Jos kaava-alueella taustamaastossa sijaitsevaan olemassa olevaan loma- tai asuinrakennuspaikkaan tai maatilan talouskeskukseen liittyy rantasauna, niin saunan ja rakennuspaikan/maatilan talouskeskuksen muodostama kokonaisuus lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) rakennusyksikkönä.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan maatilan talouskeskuksen tai muun rakennuspaikan rantasauna lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) rakennusyksikkönä ja osoitetaan lomarakennuspaikkana, mikäli emätilalla on jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Mikäli emätilan rakennusoikeus on ylitetty, niin sauna osoitetaan saunan rakennuspaikkana.

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan rantaosayleiskaavan alueella käytetty rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta.

Mikäli emätilan rantaosayleiskaavan alueella käytetty rakennusoikeus ylittää mitoitusperusteen mukaisen emätilan kokonaisrakennusoikeuden ei emätilalle osoiteta uusia rakennusyksiköitä.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön. (emätilan perusrakennusoikeus)

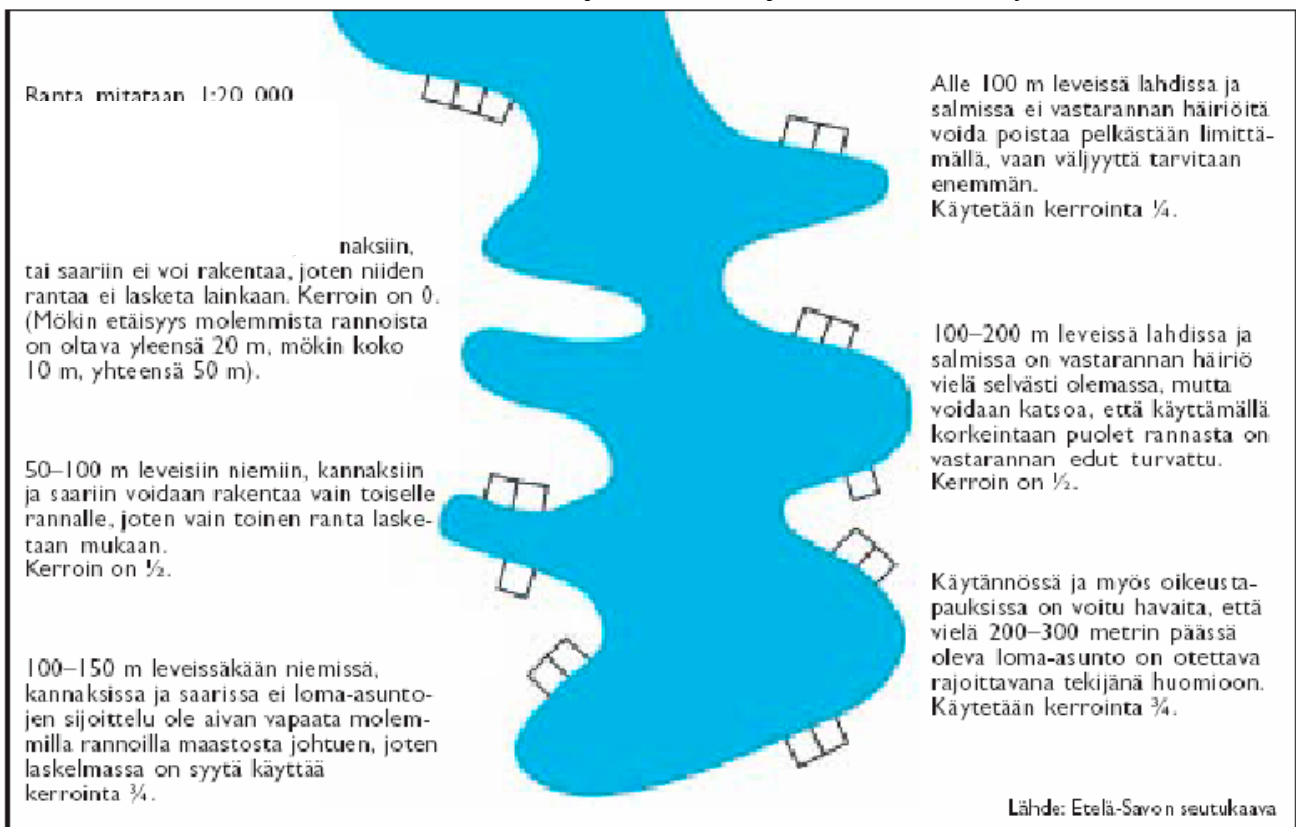
Mikään emätila ei voi käyttää toisen emätilan rakennusoikeutta. Mikäli jonkin emätilan alueella on emätilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan emätilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

2.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Käytetyssä Etelä-Savon liiton mallin mukaisessa mitoitustavassa käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta, jossa on otettu huomioon kapeikkojen vaikutus sekä ranta-alueen rakentamiskelpoisuus. Rantaviiva mitataan maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterikartasta.

Muunnettu rantaviiva saadaan seuraavasti:

- Alle 50 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. (niemen kanta lasketaan). Kerroin 0.
- 50–100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- 100–150 metriä leveissäkään niemissä, kannaksissa tai saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa $\frac{3}{4}$.
- Alle 100 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin $\frac{1}{4}$.
- 100–200 m leveissä lahdissa tai salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200–300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa $\frac{3}{4}$.



Jos vesistössä oleva saari on rakennuskelvoton (alla 2 ha) ja jää kaavassa rakentamattomaksi, niin saari ei aiheuta vastarantaetäisyydestä johtuvaa mantereen rantaviivaan muuntoa. Vastarantaetäisyydestä (< 300 m) aiheutuvaa rantaviivan muuntoa ei tehdä, koska vastarannan rakentamisesta aiheutuvaa häiriövaikutusta ei voi muodostua.

Sellaiset kiinteistönosat, jotka ovat rannasta laskien syvyydeltään rakentamisen minimi rantaetäisyydet huomioiden rakennuskelvottomia, otetaan huomioon muunnetun rantaviivan pituutta laskettaessa vain tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

2.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia eri kiinteistöjä käsitellään mitoituksellisesti pääsääntöisesti emätilaperiaatteen määräämällä tavalla. Jokaisen kiinteistön rakennusoikeus määräytyy emätilaperiaatteen mukaan.

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä voidaan tarkastella yhtenä kokonaisuutena rakennuspaikkoja sijoiteltaessa. Rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan siirtää tilalta toiselle vain, jos esim. luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen tai muu tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä edellyttää.

2.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt

Olemassa olevilla rakennusyksiköillä tarkoitetaan luvallisesti rakennettuja tai ennen rakennuslainsäädännön lupamenettelyä rakentuneita sauna-, loma- tai asuinrakennusyksiköitä sekä sellaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joilla on voimassa oleva rakennuslupa tai poikkeamislupa.

Yleiskaavassa huomioidaan olemassa olevat rakennuspaikat, eli vaikka vanha rakennuspaikka olisi esim. jollain tavoin kaavan pääperiaatteiden vastainen, rakennuspaikka merkitään kaavaan ja huomioidaan tilan mitoituksessa. Yleiskaava ei siis estä vanhojen rakennusten peruskorjausta tai uusimista.

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavassa informatiivisesti käyttäen yleiskaavan kuvaustekniikkaa.

2.1.5 Uudet rakennuspaikat

Uusien yleiskaavalla osoitettavien rakennuspaikkojen osalta noudatetaan seuraavia rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivapituuden minimivaatimuksia :

- Rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 m, mutta rakennuspaikoilla pyritään 50-60 m rantaviivapituuteen
- Uudet rakentamisalueet pyritään rajaamaan siten, että alueen rakennuspaikoista voidaan muodostaa pinta-alaltaan vähintään 5000 m²:n suuruisia ja tai vähintään 2000 m²:n suuruisia kun rakennuspaikka liitetään yleiseen viemäriverkkoon
- Mikäli kiinteistöllä on mitoituserusteen mukaista rakennusoikeutta, jota ei voida käyttää muualla, niin rakennusoikeus voidaan osoittaa kiinteistölle tapauskohtaisen harkinnan perusteella, vaikka em. rakennuspaikan pinta-alan ja rantaviivapituuden minimivaatimukset eivät täyty

2.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen maankäyttöratkaisu esitetään yleiskaavassa informatiivisesti käyttäen yleiskaavan merkintäteknikkaa.

3. RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

3.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Rantayleiskaavalla määritetään loma-asuntojen ja pysyvän asutuksen määrä ja sijoittuminen ranta-alueilla. Rakennusoikeus määritetään ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Ranta-alueiden suunnittelusyvyys on lähtökohtaisesti noin 200 metriä, joka tarkentuu työn edetessä maasto-olosuhteista ja suunnittelutarpeesta riippuen. Mitoituksessa tarkastellaan lähtökohtaisesti rantaan rajoittuvien kiinteistöjen alueita. Tarkastelu voidaan ulottaa tarvittaessa myös tausta-alueelle.

Rantojen suunnittelun tärkeimpiä tehtäviä on ranta-alueiden rakentamisen määrän mitoittaminen. Rantayleiskaavan mitoituslaskelma osoittaa suhteellisen mitoitusarvon osaluueittain (rakennusyksikköä muunnetulle rantaviivan kilometrille).

Rantayleiskaavan mitoitusarvojen määrittämisessä huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaiset ranta-alueiden suunnittelua koskevat erityiset sisältövaatimukset, joiden mukaan laadittaessa yleiskaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi, on sen lisäksi mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- 2) Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta

Mitoitusarvoihin vaikuttavia tekijöitä ovat mm.

- Vesistön koko, syvyys, veden vaihtuvuus, veden laatu, yhteydet laajempiin vesistöalueisiin
- Rannan ja maaperän laatu, rannan muodot, rakennettavuus
- Riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen turvaaminen / yleisten virkistyskäyttötarpeiden turvaaminen
- Erityisarvot ; Luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot, kulttuuriympäristön arvot
- Valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistystarpeet

3.2 Osayleiskaavan mitoituslaskennan sovellus

3.2.1 Mitoitusvyöhykkeet

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen alueet on rajattu mitoitusvyöhyketarkastelun ulkopuolelle.

RYHMÄ R0. Ei rakennusoikeutta.

- Alle 2 ha vesistöt

(Jos kyseessä on kuitenkin emätilan ja maanomistajan ainoa ranta-alue eikä emätilan alueella ole käytetty rantarakennusoikeutta, niin tilalle voidaan harkita yhden rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella kun vesistön pinta-ala on vähintään 1 ha.)

- Alle 2 ha:n saaret

(Jos kyseessä on kuitenkin emätilan ja maanomistajan ainoa ranta-alue eikä emätilan alueella ole käytetty rantarakennusoikeutta, niin alle 2 ha:n saareen voidaan harkita yhden rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella.)

- Täysin rakennuskelvottomat laaja-alaiset ranta-alueet

RYHMÄ R3. Mitoitus 3 rakennusyksikköä/ muunnettu rantaviiva-km.

- Luonnonympäristöltään valtakunnallisesti arvokkaat (natura, luonnonsuojelu) ranta-alueet.

RYHMÄ R4. Mitoitus 4 rakennusyksikköä/ muunnettu rantaviiva-km.

- 2-15 ha:n saaret

RYHMÄ R5. Mitoitus 5 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

- Vesistöt, jotka ovat pinta-alaltaan luokkaa 2-50 ha sekä jokirannat. Vesistöjen ominaisuudet soveltuvat lähinnä paikalliseen virkistyskäyttöön. Rannat soveltuvat ominaisuuksiltaan pääosin hyvin rakentamiseen. Rannoilla ei ole merkittäviä laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta.

- Yli 15 ha:n saaret

RYHMÄ R6. Mitoitus 6 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

- Ryhmään on sijoitettu 50-200 ha suuruisten vesistöjen ranta-alueet. Vesistön ominaisuudet soveltuvat hyvin paikalliseen ja yleiseen virkistyskäyttöön. Rannat soveltuvat ominaisuuksiltaan pääosin hyvin rakentamiseen. Rannoilla ei ole merkittäviä laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta.

RYHMÄ R7. Mitoitus 7 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

- Ryhmään kuuluvat suunnittelualueen suurimpien vesistöjen ranta-alueet. Vesistön ominaisuudet soveltuvat erinomaisesti paikalliseen ja yleiseen virkistyskäyttöön. Rannat soveltuvat ominaisuuksiltaan pääosin hyvin rakentamiseen. Rannoilla ei ole merkittäviä laaja-alaisia luonnonympäristön erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan sijoittaa ja toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta.

- Ryhmään kuuluvia vesistöjä ovat Enojärvi, Eräjärvi, Iso-Löytäne - Vähä-Löytäne Länngelmävesi, Ottele-Pitkävesi, Pukala, Vesijärvi ja Äväntäjärvi

Mitoitusvyöhykkeet on esitetty asiakirjan liitteissä 1.1-1.4

3.2.2 Erityisarvojen vaikutus mitoitukseen

Luonnonympäristön erityisarvojen vaikutus mitoitukseen

Luonnonympäristön erityisarvot estävät ranta-alueiden käytön rakentamiseen jo perustetuilla luonnonsuojelualueilla sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla, jotka ovat lähinnä Natura 2000- verkostoon kuuluvia alueita.

Luonnonsuojelualueilla sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla voidaan käyttää sellaista rantarakennusoikeuden perusmitoitustasoa, jonka valtio sitoutuu tarvittaessa korvaamaan maanomistajalle menetettynä rantarakennusoikeutena.

Luonnonsuojelualueilla sekä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla Natura 2000 verkostoon kuuluvilla ranta-alueilla käytetään mitoitusarvoa 3 rakennusyksikköä/ muunnettu rantaviiva-km.

Muut yleiskaavan luontoselvityksessä inventoidut luonnonympäristön ja –maiseman erityisarvot eivät lähtökohtaisesti estä uuden rantarakentamisen osoittamista kokonaan. Uusi rakentaminen pyritään ohjaamaan arvokkaiden rannanosien ulkopuolelle tai sellaisille rannanosille, missä luonnonympäristön ja –maiseman arvot voidaan huomioida mahdollisimman hyvin.

Kulttuuriympäristön arvojen vaikutus mitoitukseen

Kulttuuriympäristön erityisarvot eivät lähtökohtaisesti estä uuden rantarakentamisen osoittamista kokonaan. Rantaosayleiskaavan arvokkaat kulttuuriympäristöt ovat lähinnä kylien vanhoja rakentamisalueita sekä pääosin edelleen viljelyskäytössä olevia peltoalueita ja laidunmaita. Alueella on myös arkeologisen kulttuuriperinnön arvoja. Rantarakentamisen määrä on pyrittävä mitoittamaan siten, että uusi rakentaminen voidaan sijoittaa arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueilla niiden erityisarvot huomioiden.

Valtakunnallisesti ja / tai maakunnallisesti arvokkaihin kulttuuriympäristöihin sekä valtakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin kuuluvilla ja rakennetun ympäristön selvityksessä kulttuuriympäristöiksi rajatuilla ranta-alueilla kohdassa 3.2.1 esitettyä vesistön perusmitoitusarvoa lasketaan 2 rakennusyksiköllä / muunnettu ranta-km.

Lisäksi maakunnallisesti arvokkaihin maisema-alueisiin kuuluvilla ja rakennetun

ympäristön selvityksessä kulttuuriympäristöiksi rajatuilla laaja-alaisesti rantaan ulottuvilla peltorannoilla kohdassa 3.2.1 esitettyä vesistön perusmitoitussarvoa lasketaan myös 2 rakennusyksiköllä / muunnettu ranta-km.

Muilla kaavan rakennetun ympäristön selvityksessä kulttuuriympäristöiksi rajatuilla ranta-alueilla sekä kiinteiden muinaisjäännösten alueilla kulttuuriympäristön arvot huomioidaan ensisijaisesti uuden rakentamisen sijoittelussa sekä kaavamääräyksin. Uusi rakentaminen pyritään ohjaamaan arvokkaiden rannanosien ulkopuolelle tai sellaisille rannanosille, missä rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin kulttuuriympäristöön. Muinaismuistolain suojelemien kiinteiden muinaisjäännösten aluille uutta rakentamista ei voida lähtökohtaisesti sijoittaa.

Yleisten virkistysarvojen vaikutus mitoitukseen

Pukalan virkistysmetsä on rantaosayleiskaava-alueen ainoa valtakunnallinen /maakunnallinen yleisessä käytössä oleva virkistysaluekokonaisuus. Alue on osoitettu maakuntakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi. Alueen nykyiset virkistyskäyttötoiminnot eivät estä kokonaan alueen rantarakentamista. Pukalan alueen rantarakentamisen määrä tulee mitoittaa siten, että uusi rakentaminen voidaan sijoittaa alueen virkistyskäyttöarvot huomioiden.

Valtakunnallisesti /maakunnallisesti tärkeän pääosin yleisessä käytössä olevan Pukalan virkistysalueen rannoilla kohdassa 3.2.1 esitettyä vesistön perusmitoitussarvoa lasketaan 2 rakennusyksiköllä / muunnettu ranta-km.

Mitoitusvyöhykkeet on esitetty asiakirjan liitteissä 1.1-1.4

3.2.3 Saarien mitoittaminen

- alle 2 ha:n saarilla ei ole rakennusoikeutta

(Jos kyseessä on kuitenkin emätilan ja maanomistajan ainoa ranta-alue eikä emätilan alueella ole käytetty rantarakennusoikeutta, niin alle 2 ha:n saareen voidaan harkita yhden rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella.)

- 2-15 ha:n saarien rakennusoikeus määritetään muunnetun rantaviivan pituuden perusteella käyttäen mitoitussarvoa 4 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Alle 15 ha:n saarien rakennusoikeus pyritään ensisijaisesti siirtämään maanomistajan manneralueille.

- yli 15 ha:n saarien rakennusoikeus määritetään muunnetun rantaviivan pituuden perusteella käyttäen mitoitussarvona 5 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km tai luonnonympäristöltään valtakunnallisesti arvokkaissa (natura, luonnonsuojelu) saarissa mitoitussarvoa 3 rakennusyksikköä/muunnettu rantaviiva-km.

3.2.4 Rakennusoikeuden siirto takamaastoon

Rakennusoikeus voidaan siirtää takamaastoon alueen erityisarvojen turvaamiseksi. Rakennuspaikkojen määrän lisäämistä omarantaiseen ratkaisuun verrattuna voidaan ta-pauskohtaisesti harkita.

Liitteet

- 1.1-1.4 Mitoitusvyöhykekartat
- 2. Maakuntakaavakartta
- 3.1-3.4 Kaavoitus- ja rakentamistilanne sekä maanomistus
- 4.1-4.4 Perustietokartat
- 5.1-5.4 Ympäristötietokartat 1 (Luonnonympäristön erityisarvot ja ominaispiirteet)
- 6.1-6.4 Ympäristötietokartat 2 (Kulttuuriympäristön erityisarvot)

**Näitä suunnittelu- ja mitoitusperusteita voidaan vielä tarvittaessa tarkentaa kaava-
luonnos- ja/tai kaavaehdotusvaiheessa, jos perusteet johtavat yleiskaavan tavoit-
teiden vastaiseen tai muutoin kohtuuttomaan kaavaratkaisuun.**