

7.6.2019

## 1 RANTA-ALUEIDEN SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

Yleiskaavaan kuuluvilla ranta-alueilla, joilla kaavaa voidaan suoraan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena, on noudatettu vireillä olevien ja viimeksi vahvistuneiden Toivakan rantaosayleiskaavojen muutoksen ja laajennuksen periaatteita<sup>1</sup>. Periaatteet on kuvattu seuraavassa:

### 1.1 Suunnitteluperiaatteet

#### 1.1.1 Emätilaperiaate

##### Taustaa

Toivakan kunnan alueelle aiemmin laadituissa rantaosayleiskaavoissa on käytetty suunnitteluperusteena emätilaperiaatetta, jonka tarkoituksena on maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaaminen tilojen rantarakennusoikeuksia määritettäessä. Toivakan rantaosayleiskaavojen emätilan rajaamisajankohtana on käytetty ajankohtaa 1.7.1959.

##### Emätilan rajaamisajankohta ja määritelmä

Rantaosayleiskaava-alueiden muutoksessa on käytetty emätilan rajaamisajankoh- tana ajankohtaa 15.10.1969, koska alueen rantarakentaminen on alkanut yleistyä vasta 1970- luvulla. Emätilan rajaamisajankohtaa 15.10.1969 perustellaan yleisesti myös sillä, että silloin rakennuslakiin lisättiin rantakaavoitusta koskevat säädökset.

Rantasuunnittelun emätila on siten ajankohdan 15.10.1969 mukainen tila. Ranta- suunnittelun emätila voi olla ennen 15.10.1969 rekisteröity ja edelleen voimassa oleva kiinteistö tai rantasuunnittelun emätila voi muodostua useista nykyisin voi- massa olevista 15.10.1969 jälkeen emätilasta muodostuneista kiinteistöistä.

##### Emätilan rakennusoikeus

Kullekin emätilalle on määritetty laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennus- yksiköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen ja ranta-alueen mitoitusar- voon.

Emätilan rantarakennusoikeus on laskettu siten, että emätilan muunnetun ranta- viivan pituus (km) on kerrottu osa-alueen mitoitusluvulla (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Saatu yhden desimaalin tarkkuudella laskettu luku pyöris- tetään siten, että jos desimaaliosa on suurempi tai yhtä suuri kuin 0,5, pyöristämi- nen tapahtuu ylöspäin lähimpään kokonaislukuun. Vastaavasti jos desimaaliosa on pienempi kuin 0,5 pyöristäminen tehdään alaspäin lähimpään kokonaislukuun. Saatu luku kertoo kantatilan omarantaisten rakennusyksikköjen enimmäisluku- määrän. Eli jos pyöristämätön luku on 2,5, rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kolme. Mikäli taas rakennusoikeuslaskelman pyöristämätön luku on 2,4 rakennus- paikkojen lukumääräksi tulee kaksi.

Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta mitoittavilla ranta-alueilla, mikäli tila täyt- tää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden ra- kennusyksikön.

##### Emätilan käyttämä rakennusoikeus

Emätilan käyttämä rakennusyksiköiden määrä perustuu lähtökohtaisesti alueella voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan.

Emätilan hyödyntämäksi (käytetyksi) rakennusoikeudeksi katsotaan emätilan ranta-alueen nykyinen rakentamistilanne sekä voimassa olevan kaavan mukaiset

<sup>1</sup> Ympäristösuunnittelu Oy / Arto Remes / 2017

7.6.2019

vielä toteutumattomat rakennuspaikat. Rantaosayleiskaavan muutoksella osoitetaan vanhoina rakennuspaikkoina emätilalle tai emätilasta muodostuneille tiloille rakennetut rakennuspaikat sekä voimassa olevat rakennus- ja poikkeusluvut.

### **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 rakennuspaikkana, mikäli emätilalla on jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

### **Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus**

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan käyttämä rakennusoikeus emätilan kokonaisrakennusoikeudesta.

Mikäli emätila on käyttänyt rantarakennusoikeutta enemmän kuin nyt laadittavan yleiskaavan mitoitusperusteilla emätilalle voitaisiin osoittaa, 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.

Mikäli jonkin emätilan alueella on emätilan kokonaisrakennusoikeus ylitetty, niin naapurina olevan emätilan rakennusoikeus ei siitä vähene.

### **Kohtuullisuusharkinta**

Mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa jossain tapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan lopputulokseen voidaan niistä poikkeamista harkita. (Kohtuullisuusharkinta). Mahdollista kohtuullisuusharkintaa tulee soveltaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun lähtökohdista yhtenäisesti koko kaavan laajuudessa.

#### **1.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate**

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana emätilan ja nykyisen tilan rantaviivan pituus. Käytetyssä mitoitusperusteissa rantaviivan pituutena käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta.

Toivakan kunnan rantasuunnittelun rantaviivan muuntamistavan perustana on Keski-Suomen Liiton seutukaavan suosituksista ja ns. Etelä-Savon liiton mallista kehitetty laskentatapa, jota on käytetty kunnan alueelle laadituissa rantaosayleiskaavoissa ja poikkeamislupaharkinnassa.

Yleiskaavan muutoksessa käytetään alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista rantaviivan muuntotapaa.

7.6.2019

Rantaviivan pituus on mitattu 1:10000 kartoilta pienet rantaviivan mutkat oikoen. Muunnettu rantaviiva on saatu edellisestä muuntamalla sitä seuraavasti:

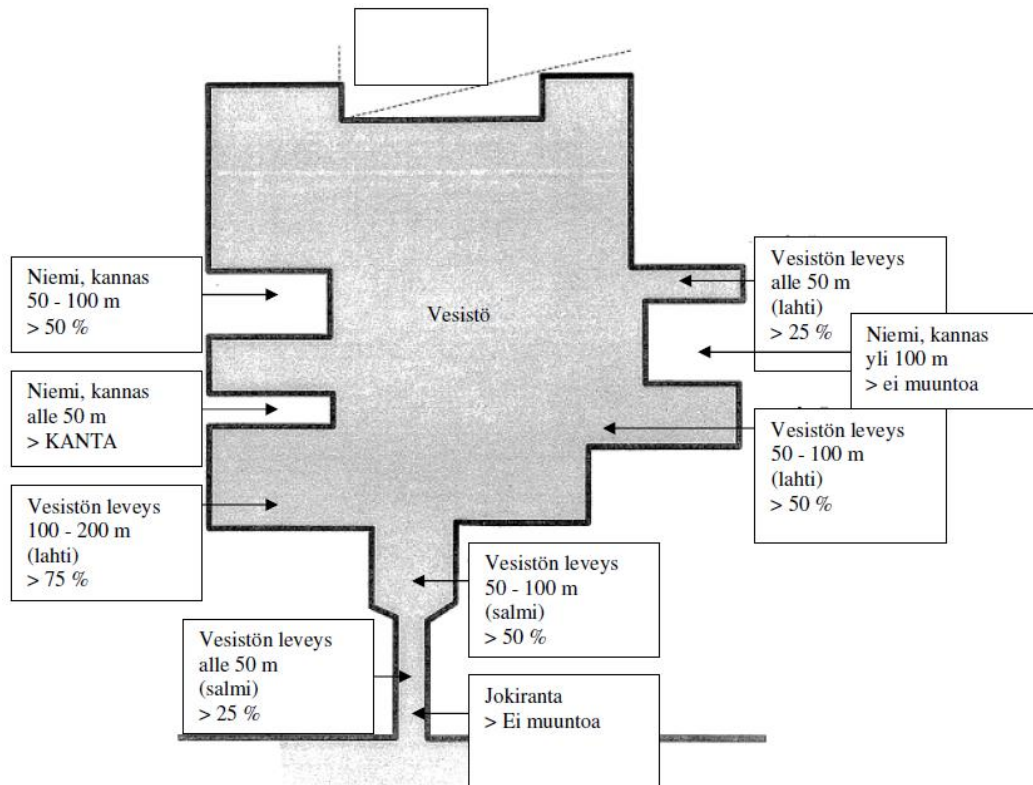
1. Kun niemen tai kannaksen leveys on alle 50 metriä, lasketaan rantaviivaan vain niemen tai kannaksen kanta.
2. Kun niemen tai kannaksen leveys on 50-100 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 50%.
3. Alle 50 metriä leveän vesistön osalla (lahti tai salmi) rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 25%.
4. Kun vesistön leveys on 50-100 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 50%.
5. Kun vesistön leveys on 100-200 metriä, rantaviivan pituudesta luetaan mitoitusrantaviivaan 75%.

Sellaisia kiinteistönsosia, jotka ovat rannasta laskien alle 30 metriä syvyydeltään, ei oteta huomioon mitoitusrantaviivaa laskettaessa, ellei tältä rannanosalta muodostuvaa rakennusoikeutta voida sijoittaa saman tilan muille kiinteistöolosuhteiltaan rakennuskelpoisille rannanosille.

Jos vesistössä oleva saari on rakennuskelvoton (alla 1 ha) ja jää kaavassa rakentamattomaksi, niin saari ei aiheuta vastarantaetäisyydestä (< 200 m) johtuvaa mantereen rantaviivaan muuntoa, koska vastarantaetäisyydestä aiheutuvaa häiriövaikutusta ei voi muodostua.

Jokirannoilla ei käytetä rantaviivan muuntamismenettelyä. Mitoitusrantaviivana käytetään jokirannan luonnollista rantaviivaa.

Tapauskohdaisen harkinnan perusteella voidaan katsoa, että täysin rakennuskelvoton rannansa, esim. umpeenkasvanut pieni vesistön osa, ei muodosta mitoittavaa rantaviivaa.



Kuva 1: Rantaviivan muuntomalli (Ympäristösuunnittelu Oy 2017)

7.6.2019

---

### 1.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

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

Samalle maanomistajalle kuuluvia kiinteistöjä voidaan tarkastella saman kaavan alueella yhtenä kokonaisuutena rakennuspaikkoja sijoitettaessa. Rakennusoikeutta voidaan siirtää tilalta toiselle, jos esim. luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen, yhtenäisen rakentamisesta vapaan rannan järjestäminen tai muu kaavan tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä perustelee. Rakennusoikeuksien siirroissa tulee huomioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate.

### 1.1.4 Olemassa olevat rakennusyksiköt

Olemassa olevien rakennusyksikköjen määräytyminen perustuu lähtökohtaisesti alueella voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan.

Olemassa olevilla rakennusyksiköillä tarkoitetaan rakennettuja loma- ja asuinrakennusyksiköitä tai erillisiä saunan rakennuspaikkoja sekä sellaisia rakentamattomia rakennuspaikkoja, joille on myönnetty voimassa olevasta kaavasta poikkeamislupa /rakennuslupa. Rakennusyksikkö voi muodostua myös taustamaaston rakennuspaikasta ja siihen kuuluvasta erillisestä rantasaunasta.

Vanha ennen alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan hyväksymistä myönnetty rakennuslupa, joka on jätetty käyttämättä tai kiinteistön muodostaminen rakennuspaikaksi, ei ole peruste olemassa olevan rakennusyksikön osoittamiselle.

Rantayleiskaavassa 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. Vanhan rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy olemassa olevien rakennusten lukumäärän ja rakennusten kerrosalan mukaisesti, mikäli yleiskaavalla määriteltä rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on vallitsevaa tilannetta pienempi.

### 1.1.5 Uudet rakennuspaikat

Uusien rakennuspaikkojen määräytyminen perustuu lähtökohtaisesti alueella voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan vielä toteutumattomien rantaosayleiskaavan mukaisten rakennuspaikkojen osalta.

Rantaosayleiskaavan muutoksella osoitettavien uusien rakennuspaikkojen pinta-alan tulee olla Toivakan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Kunnan vesi- ja viemärlaitoksen sekä vesiosuuskuntien toiminta-alueilla vesihuoltoverkostoon liitettävät uudet rakennuspaikat voivat kuitenkin olla pinta-alaltaan alle 2000 m<sup>2</sup>. Kaavan uudet rakentamisalueet pyritään rajaamaan siten, että alueelle muodostettaville rakennuspaikoille tulee rantaviivaa 30-70 m / rakennuspaikka.

7.6.2019

## 2 RANTA-ALUEIDEN MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

### 2.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Yleiskaavalla määritetään rantarakennusyksiköiden määrä ja sijoittuminen rantavyöhykkeellä. Rantarakennusoikeus määritetään ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Mitoituksessa tarkastellaan lähtökohtaisesti noin 100 m – 200 m:n syvyistä rantavyöhykettä. Tarkasteltavan rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen / ranta-alueen suunnittelutarpeen laajuuteen vaikuttaa myös se, tukeutuuko ns. takamaaston alueiden rakentaminen toiminnallisesti kiinteästi vesistön rantaan.

Rantayleiskaavan mitoitusarvojen määrittämisessä tulee huomioida 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 yleisiä tekijöitä ovat mm.

- Vesistön ominaisuudet; vesistön koko, syvyys, veden vaihtuvuus, veden laatu, yhteydet laajempiin vesistöalueisiin, soveltuvuus virkistyskäyttöön
- Rantojen ominaisuudet; rannan ja maaperän laatu, rannan muodot, rakennettavuus, soveltuvuus virkistyskäyttöön
- Yhdyskuntatekniset ja -taloudelliset tekijät; ranta-alueen yleinen saavutettavuus, olevat liikenne-, vesihuolto-, sähköverkostot, yhdyskuntarakenteelliset erityisalueet (esim. kylien läheiset ranta-alueet)
- Riittävien yhtenäisten rakentamisesta vapaiden rantojen turvaaminen / yleisten virkistyskäyttötarpeiden turvaaminen
- Luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot (suojelualueet, natura 2000-verkosto, muut arvokkaat luontokohteet)
- Rakennetun kulttuuriympäristön erityisarvot
- Valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistystarpeet

### 2.2 Mitoitusvyöhykkeet

#### 2.2.1 Rantarakennusoikeutta mitoittamattomat ranta-alueet

Pinta-alaltaan alle 2 ha olevat vesistöt. (Jos kyseessä on kuitenkin emätilan ja maanomistajan ainoa ranta-alue vähintään 1 ha:n suuruisella vesistöllä eikä emätilan alueella ole käytetty rantarakennusoikeutta, niin tilalle voidaan harkita yhden rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella.)

Toteutetuilla suojelualueilla sijaitsevat ranta-alueet, joiden osalta rantarakennusoikeuskysymykset on ratkaistu suojelun toteutuksen yhteydessä

#### 2.2.2 Mitoitus 2 rakennusyksikköä/todellinen rantaviiva-km.

Jokialueet.

Jokirannoilla ei käytetä rantaviivan muuntamismenettelyä. Mitoitusrantaviivana käytetään jokirannan luonnollista rantaviivaa.

7.6.2019

### 2.2.3 Mitoitus 3 - 7 rakennusyksikköä/ muunnettu rantaviiva-km.

Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa alueen järvien ja lampien mitoitus on ollut välillä 3-5 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Rantaosayleiskaavan muutoksella mitoitus pyritään nostamaan alueen pienimpiä vesistöjä lukuun ottamatta tasolle 4-7 rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km. Korkeampia mitoitusarvoja käytettäessä vesistön ja ranta-alueiden virkistyskäyttöarvon tulee olla hyvä, rantojen tulee olla rakennettavuudeltaan pääosin rakentamiseen hyvin sopivia eikä rannoilla saa olla merkittäviä laaja-alaisia erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan toteuttaa arvoja vaarantamatta. Korkeampien mitoitusarvojen käyttäminen on perusteltua myös vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvilla ranta-alueilla. Ranta-alueilla tulee pystyä turvaamaan riittävien yhtenäisesti vapaiden rantojen säilyminen. Yleistä virkistyskäyttöä voidaan ohjata erityisesti tehokkaamman rantarakentamisen alueilla myös kaavalla osoitettaville uimaranta- ja venevalkama-alueille.

Mikäli kaavan selvitysaineistoissa tulee esille merkittäviä laaja-alaisia erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että korkeamman mitoituksen mukaista rakentamista ei voida toteuttaa arvoja vaarantamatta, noudatetaan voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoitusta.

Käytetty mitoitus on esitetty selostuksen liitteenä 5 olevassa emätilaselvityksessä.

## 2.3 Saarien mitoitus

### 2.3.1 Saarien rakennusoikeus

Saarien osalta rakennusoikeuden määrä lasketaan pinta-alan perusteella seuraavasti:

- Alle 1,0 ha: Ei rakennusoikeutta.
- 1,0 - 3,0 ha: Rakennusoikeutta 1 lomarakennuspaikka
- 3,0 - 20,0 ha: Rakennusoikeutta yksi lomarakennuspaikka alkavaa kolmea hehtaaria kohden.
- Yli 20 ha; Rakennusoikeus määritellään kuten mantereella.

Saarialueilla rakennusoikeus pyritään ensisijaisesti siirtämään maanomistajan manneralueille.

## 2.4 Takamaastoon sijoitetut rakennuspaikat

Rantarakennusoikeuden osoittaminen takamaastoon ei lisää rakennuspaikkojen määrää omarantaiseen ratkaisuun verrattuna.

Rantaosayleiskaavan muutokseen perustuvat voimassa olevaan kaavan nähden uudet rakennuspaikat voidaan siirtää takamaastoon, jos siirtäminen on välttämätöntä alueen erityisarvojen turvaamiseksi.