

SULKAVAN KUNTA

KYRSYÄN RANTAOSAYLEISKAAVA

Mitoitusperiaatteet



Sisällys

1	JOHDANTO JA LÄHTÖKOHDAT	2
2	MUUNNETTURANTAVIIVA	3
3	MITOITUSVYÖHYKKEET.....	4
3.1	Rakennusoikeuden muodostuminen	4
4	EMÄTILAPERIAATE JA KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS.....	5
4.1	Tarkentavia periaatteita.....	6
5	YHTEYSTIEDOT	7

LIITTEET

1. Mitoitusvyöhykkeet

1 JOHDANTO JA LÄHTÖKOHDAT

Mitoitusperiaatteilla määritetään rantavyöhykkeen laskentaperiaatteet, jolla kaavaan osoitettavat uudet rantarakennuspaikat jaetaan tiloittain. Rantavyöhyke määritellään lähtökohtaisesti 150–200 metriä leveäksi. Vyöhykkeen syvyys vaihtelee maastonmuotojen, maisemakuvan ja rakentamisen ohjaustarpeen mukaan. Vyöhykkeen ulkopuolella sijaitseva rakennuskanta ja uudisrakentaminen eivät sisälly rantarakentamisen mitoitustarkasteluun.

Mitoitusperiaatteet ovat yhtenäiset Sulkavan kunnan alueella ja rantavyöhykkeitä koskeva tarkastelu tehdään koko kaava-alueen käsittävänä kokonaisuutena, jolloin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu sekä ympäristötekijät voidaan turvata. Mitoitusperiaatteissa huomioidaan Kyrsyän alueen erityispiirteet. Näitä erityispiirteitä on tuotu esiin alueelle laadituissa selvityksissä.

Ranta-asemakaavoitettuja rannanosia ei huomioida rantayleiskaavan mitoituskäytöksissä.

Mitoitusperiaatteiden tulee johtaa juridisesti pätevään rakentamisen määrään. Tässä tulee erityisesti huomioitavaksi seuraavat lain edellyttämät vaatimukset:

Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaavoitusta. Tavoitteena on laatia kaava laillisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetaan rantayleiskaavalle seuraavia sisältövaatimuksia:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §)

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvittettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Lisäksi laadittaessa yleiskaavaa ranta-alueelle tulee ottaa huomioon seuraavat sisältövaatimukset (MRL 73 §)

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta 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; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

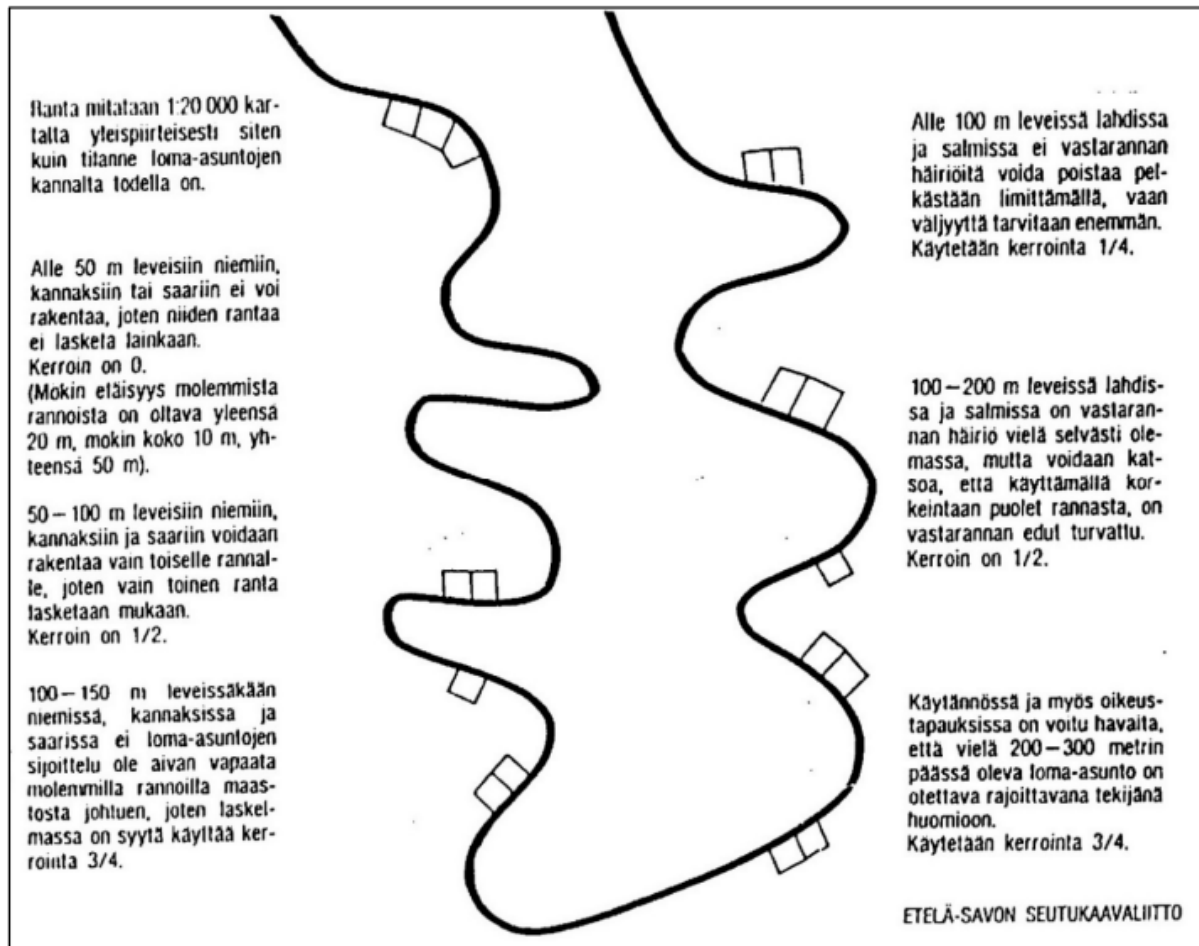
Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Lisäksi tulee huomioida valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä maankuntakaava.

2 MUUNNETTURANTAVIIVA

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Muunnetun rantaviivan määrittämiseksi rantaviiva aluksi pyöristetään kapeiden niemien ja lahtien kohdalla siten, että rantaviiva vastaa todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa (oijotturantaviiva). Lopullinen muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja etäisyyksien perusteella. Koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan, kapean niemien tai lahden rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien ja niemien rannalle. Kuitenkin kapeissa, alle 50m leveissä niemissä huomioidaan vähintään niemien kanta rantaviivana. Muunnetun rantaviivan määrittämisessä noudatetaan Etelä-Savon seutukaavaliiton muuntoperiaatetta:



Kuva 1. Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate (Etelä-Savon seutukaavaliitto)

Lisäksi huomioidaan erikseen rakennuskelvottomat rantaosuudet, joita ovat yli 20 m leveät erityisen alavat, soiset ja pehmeät rannat, joilla rakentaminen vaatisi rannan merkittävää muokkaamista. Tällaisia ovat esim. Kyrsyänjoen, Taipaleenlammen, Tyrynlampien ym. vastaavien alueiden soiset ja ojitetut suorannat. Näiltä ei muodostu rantarakennusoikeutta.

Kunkin tilan kokonaisrantaviivan pituudesta huomioidaan kuitenkin vähintään puolet.

3 MITOITUSVYÖHYKKEET

Oikeuskäytäntö on osoittanut, että oikeusvaikutteisten rantayleiskaavojen uusien rakennuspaikkojen määrän tulee perustua ympäristöarvot huomioivaan vyöhykejakoon ([KHO 2013:91](#)). Rantayleiskaava-alue on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin, jotta voidaan laskea tilojen laskennallinen rakennusoikeus tasapuolisesti sekä määrittää luonteeltaan ja luonnonoloiltaan samanlaisille ranta-alueille yhtä suuri rakennusoikeus. Rannat on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin rakennettavuuden, luonnon- ja maisemanarvojen, kulutuskestävyyden sekä tiestön ja muun rakennetun infrastruktuurin läheisyyden perusteella.

Samantarvoisilla rannoilla käytetään samaa mitoitusnormia eli samanlaisilla rannoilla eri puolilla kaava-aluetta on sama rakennusoikeus. Mitoitusperusteiden mukaisesti kaava-alueen mitoitusnormit korkeimmillaan 5 ja alhaisimmillaan 2 rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri.

Mitoitusluku (rp/mrvkm)	Vyöhykkeen kuvaus ja peruste mitoitukselle
5	Alueet ovat pääsääntöisesti hyvin rakentamiseen soveltuvia. Alueisiin ei kohdistu ollenkaan tai kohdistuu vain pienialaisia luonto- tai maisema-arvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan turvata arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet ovat pääsääntöisesti hyviä. Alueet ovat rakennettavuudeltaan hyviä.
4	Saaret ja saaren osat, joilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja
3,5	Alueisiin kohdistuu luonto- ja maisema-arvoja tai alueet ovat rantarakentamisen osalta kulutuskestävyydeltään heikompia ja saattavat vaatia rakennettavuuden parantamiseksi erityisiä maaperän muokkaustoimia. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan pääsääntöisesti turvata arvokkaita luonto- ja maisema-arvoja, mutta turvaaminen edellyttää lisäksi rakentamistiheyden pienentämistä. Luonto- ja kulttuuriympäristöselvityksissä esiintuodut laajemmat arvoalueet. Esim. VAMA-alueen sisällä olevat merkittävimmät arvoalueet (Partala ja Kuhakoski) Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet vaihtelevat hyvästä heikkoon. Rakennettavuus alueilla vaihtelee hyvästä heikkoon. Ryhmään kuuluvista lammista osa on suolampia ja/ tai vielä kokonaan rakentamattomia pikkulampia tiettömien taipaleiden takana Kaikki alle 20 ha vesistöt
2	Jokirannat
0	Alle 1 hehtaarin vesistöt ja saaret

3.1 Rakennusoikeuden muodostuminen

Kunkin tilan rantarakennusoikeus lasketaan kertomalla tilan muunnetun rantaviivan pituus mitoitusluvulla. Tämän lisäksi huomioidaan emätilaselvityksen mukainen käytetty rantarakennusoikeus, joka lasketaan emätilakohtaisesti. Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus (rakennuspaikkojen lukumäärä) osoittaa kuinka monta rakennuspaikkaa emätilalle voidaan osoittaa. Mikäli emätila on jaettu tiloiksi isompiin osiin, jaetaan jäljellä oleva rakennuspaikkojen määrä nykyisille tiloille niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden suhteessa.

4 EMÄTILAPERIAATE JA KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS

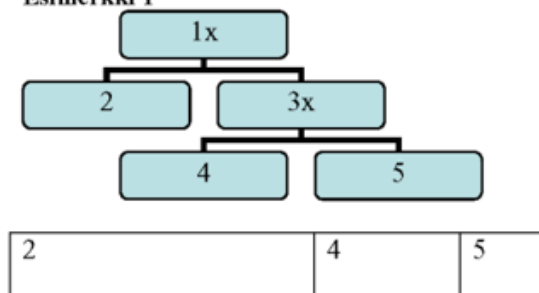
Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Yleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun leikkausajankohtana käytetään rakennuslain voimaantulohetkeä, joka on 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2023 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan. Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikan
- rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, venekerholle tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa,
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa
- rakentamaton ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka.

Yleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mikäli luonto- ja virkistysarvot voidaan turvata. Toisaalta näiden arvojen turvaamiseksi rakennuspaikkoja voi olla välttämätöntä siirtää. Mikäli tila on jaettu vuoden 1959 jälkeen suurempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Alla on esimerkki laskentaperiaatteesta.

Emätilan muunnetun rantaviivan pituus 2 km.
Yleiskaavan mitoitusperiaate 5 rak. paikkaa/muunnettu ranta-km
emätilan rakennusoikeus on 10 rak. paikkaa

Esimerkki 1



Emätila 1 on jaettu tiloiksi 2 ja 3. Lohkotila 3 on jaettu edelleen tiloiksi 4 ja 5. (**x = lakannut tila**)
Emätilan 1 rakennusoikeus (10 rp) ositetaan nykyisten tilojen 2, 4 ja 5 kesken tilojen muunnetun rantaviivan pituuden suhteessa.

	Muun.rv	rak.oik.
tila 2	1,2 km	6 rp.
tila 4	0,6 km	3 rp.
tila 5	0,2 km	1 rp.
Yhteensä	2,0 km	10 rp.

Kuva 2. Emätilaperiaate (Ote Saarijärven kaupungin Viidenkylän kyläyleiskaavan suunnittelu ja mitoitusperiaatteista)

4.1 Tarkentavia periaatteita

Etäälle rannasta sijoittuvien rakennuspaikkojen rantaa varaava vaikutus arvioidaan tapauskohtaisesti sekä huomioidaan laskelmissa. Erilliset rantasaunat osoitetaan kaavaan lähtökohtaisesti omalla merkinnällään, joka mahdollistaa vain rajatun kokoisen saunarakennuksen rakentamisen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 150-200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Tässä yleiskaavassa rantavyöhykkeestä sekä edellä mainitusta ranta-alueesta käytetään yhteisnimitystä ranta-alue ja sen leveys on keskimäärin 200 m. Kaava-alueen laajuudeksi määritetään ranta-alue eikä tämän ulkopuolisia alueita oteta mukaan kaavaan, ellei ne kytkeydy alueeseen.

Jäljellä oleva rakennusoikeus merkitään kaavaan uutena rantarakennuspaikkana sille tilalle, jolle se mitoituseriaatteiden mukaisesti kuuluu. Jäljellä oleva rantarakennusoikeus kuuluu ensisijaisesti lohkotilalle ja toissijaisesti rantarakennusoikeus määrittyy rantaviivan pituuden suhteessa emätilaan kuuluville tiloille.

5 YHTEYSTIEDOT

Sulkavan kunta

Kauppatie 1
58700 SULKAVA

Kunnan yhteyshenkilöt:

vs. tekninen johtaja
Asta Veikkanen

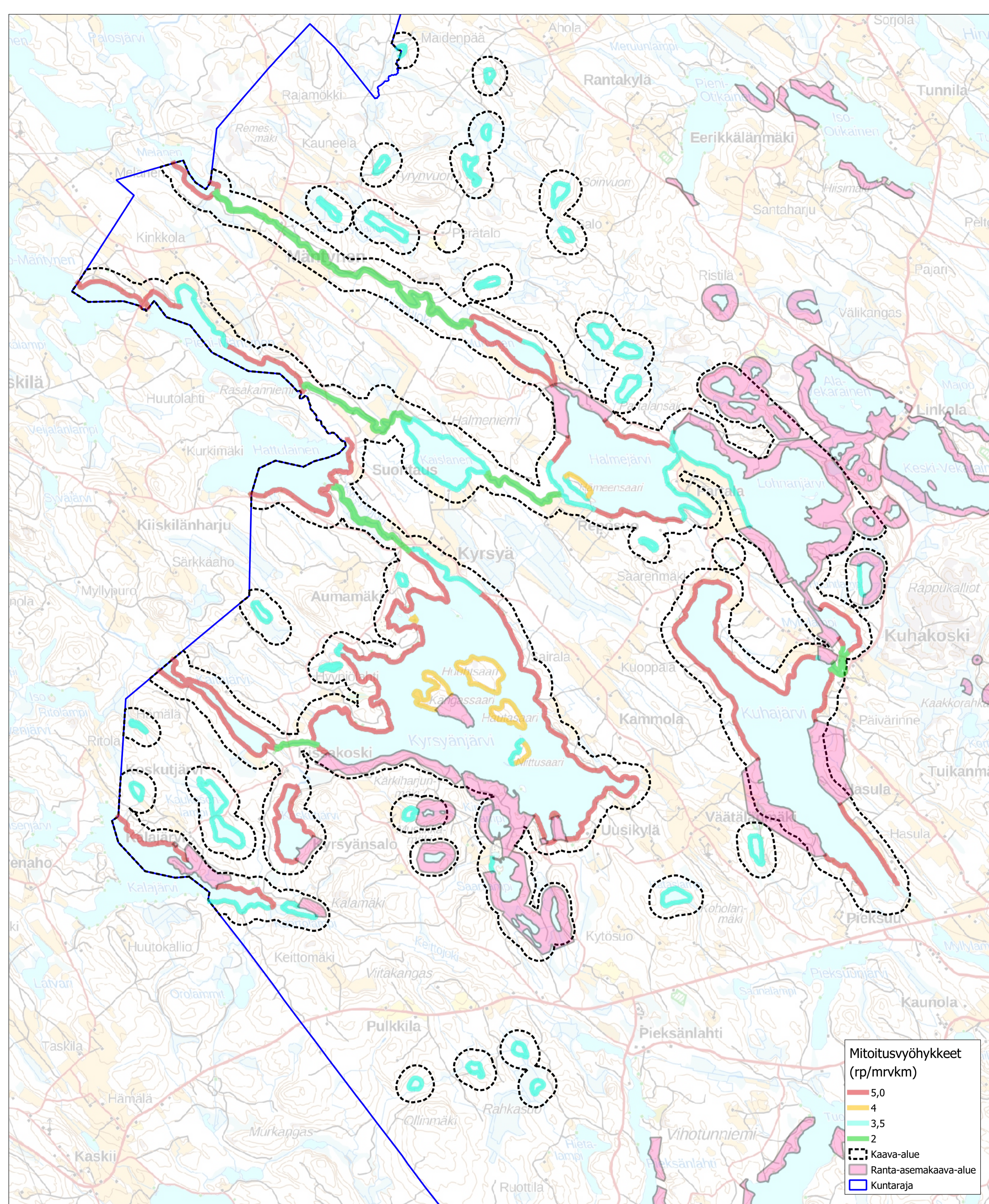
sähköposti: etunimi.sukunimi@sulkava.fi

Kaavanlaatija

PlanDisain Oy
Markus Hytönen
markus.hytonen@plandisain.fi
puh. 040 721 7527
www.plandisain.fi

Kaavan verkkosivut

www.plandisain.fi/kyrsya



SULKAVAN KUNTA
 KYRSYÄN RANTAOSAYLEISKAAVA
 MITOITUSVYÖHYKKEET

Laatija
 Markus Hytönen
 PlanDisain Oy

#1095
 PlanDisain
 www.plandisain.fi

Päiväys 23.1.2024