

KANGASALAN KUNTA

SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

TAVOITTEET JA MITOITUSPERIAATTEET

2.1.2014

KANGASALA SAHALAHDEN RANTAOSAYLEISKAAVA

TAVOITTEET JA MITOITUSPERIAATTEET 2.1.2014

1. LÄHTÖKOHDAT

Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet perustuu alun perin Sahalahden kunnanvaltuuston 26.11.1998 tekemään hyväksymispäätökseen. Rantayleiskaava laaditaan Kangasalan kunnan entisen Sahalahden kunnan alueelle vahvistettavana osayleiskaavana, jonka maankäyttöä koskevat käyttötarkoitukset, rajaukset ja määräykset tulevat sitomaan rakentajia, kunnan kaikkia hallinnonaloja ja muita viiranomaisia.

1.1 SUUNNITTELUALUEEN RAJAUS

Rantaosayleiskaava laaditaan Sahalahden alueella yli 1 ha:n suuruisille vesistöille. Poikkeuksen muodostavat taajamien osayleiskaava- ja rakennuskaava-alueet.

Vahvistettujen ranta-asemakaavojen alueelle laaditaan osayleiskaava pääsääntöisesti vahvistetun ranta-asemakaavan mukaisesti. Näillä alueilla yleiskaava ei ole voimassa, mutta se toimii ohjeellisena ja informatiivisena suunnitelmana.

1.2 RANTOJEN KÄYTTÖASTE

Sahalahden alueella on noin 41 järveä, joiden mantereen rantaviivaa on kaikkiaan noin 132 km. Längelmäveden rantaa on 58 km ja pienemmillä vesistöillä 74 km. Vesistöjen pinta-ala, Längelmävetä lukuun ottamatta, on noin 641 ha. Pienempien vesistöjen keskikoko on 15 ha.

Saaria rantayleiskaavassa on 31 ja niissä rantaviivaa yhteensä 27 km. Saarien pinta-ala on yhteensä 130 ha ja keskimäärin 4,2 ha/saari.

Ranta-asemakaavoja on Längelmävedellä, Kirkkojärvellä, Keljonjärvellä, Iso-Saksi-järvellä, Suojärvellä ja Verkkojärvellä. Ranta-asemakaavojen rantaviivan pituus on yhteensä n. 20,5 km. Ranta-asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on 62 RA-loma-asuntoa, 8 pysyvää asuntoa AP, 1 maatilojen talouskeskus ja 360 km² RM-loma-asuntojen aluetta.

Rantojen käyttöaste on suurimmillaan osassa Keljonjärveä ollen noin 20 las/km. Kirkkojärven keskiosassa tiheys on paikoitellen 14 las/km, Längelmäveden Jaalaniemessä 18 las/km ja Madesaaressa/Jänissaaressa noin 16 las/km. Pienemmillä vesistöillä asuntojen määrä vaihtelee suuresti. Osa Laipanmaan pienimmistä vesistöistä on täysin rakentamattomia. Rakennetumpia ovat suuremmat vesistöt asutuksen ja taajamien lähistöllä.

1.3 YLEISET LUONTOLÄHTÖKOHDAT

Sahalahden alue on luonnonmaisemaltaan erittäin kaunis ja vaihteleva. Loma-asutuksen keskittyessä suurten vesistöjen rannoille on laipanmaassa miltei koskemattomia erämaita, joissa voi vielä nykyään tavata uhanalaisia ja harvinaistuvia eliölajeja.

Längelmävedellä on loma-asuntojen rakentaminen muuttanut rantojenkäyttöä merkittävästi viime vuosikymmenien aikana. Rantavyöhykkeille sijoittuneiden asuntojen suuri määrä on käyttömuodon lisäksi muuttanut ja muokannut rantojen luonnontilaa ja ulkoasua. Luonnontilaisuus ja perinteinen maatalousympäristö on saanut väistyä kesäasutuksen tieltä.

2 TAVOITTEET

2.1 Yleiset periaatteet

Rantayleiskaavan tavoitteena on saada aikaan yhtenäinen suunnittelu- ja rakentamisohjeisto Sahalahden alueen rannoille. Rantayleiskaava laaditaan vahvistettavana osayleiskaavana, joten yleiskaavan määräykset ovat sitovia. Yleiskaavan rakennusoikeus tutkitaan ja sijoitetaan kiinteistö- ja maanomistajakohtaisesti. Yleiskaavan tavoitteena on, että rakennusluvut voidaan myöntää kunnan rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu turvataan ja osoitetaan kaikille maanomistajille yhdenmukainen oikeus loma-asutukseen. Loma-asutuksen määrä lasketaan kiinteistökohtaisesti käyttäen kantatilatarkasteluun perustuvaa, tilakohtaista rakennusoikeuden mitoitusta.

Yleiskaavassa varataan riittävästi alueita pysyvän asutuksen yleiseen virkistystarpeeseen ja jokamiehen oikeudella tapahtuvaan kulkemiseen.

Rantayleiskaavassa otetaan huomioon Sahalahden alueen yleiset ja erityiset yhdyskunnan, eri käyttäjäryhmien ja luontoympäristön tarpeet sekä lähtökohdat. Kaavan sisältö noudattaa seudullisia ja valtakunnallisia näkökohtia sekä yleisiä suunnitteluperiaatteita, ympäristöön kohdistuvat määräyksiä ja ohjeita.

Yleiskaavan laadinnassa otetaan huomioon luontoarvot ja maisema sekä vesistön sietokyky. Varmistetaan valtakunnallisten ja seudullisten suojelu- ja virkistystavoitteiden toteuttamismahdollisuudet ja pyritään selvittämään niiden toteuttamismahdollisuudet.

Kansainvälisiä suojeluohjelmia:

Euroopan unionin alueen Natura 2000 -verkosto

Valtakunnallisia suojeluohjelmia:

- Valtakunnallinen rantojensuojeluohjelma
- Valtakunnallinen lintujensuojeluohjelma
- Valtakunnallinen harjijensuojeluohjelma
- Valtakunnallinen lehtojensuojeluohjelma
- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Längelmävedellä sijaitsee suojeluohjelmiin kuuluvia valtakunnallisesti arvokkaita alueita. Kalliosalojen saariryhmä kuuluu Natura 2000 -verkostoon niiden linnustollisen ja maisemallisen arvon johdosta. Ko. saaret ovat rauhoitettuja ja säilyneet hyvin luonnontilaisina muutamia yksittäisiä rakennuksia lukuun ottamatta. Saksalon saaret kuuluvat rantojensuojeluohjelmaan linnustollisen arvon johdosta. Lisäksi Sahalahden alueella on pienialaisempia alueita, jotka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaiksi 10.5.2012 laaditussa luontoselvityksessä.

Maakunnallisesti arvokkaita alueita sijaitsee Kirkkojärven Helmikkalanlahdessa, Verkkojärvellä ja Längelmäveden Kylänlahdella. Paikallisesti arvokkaiksi luokiteltuja rantoja on useita sekä isoilla että pienillä vesistöillä.

Lisäksi muut valtakunnalliset ja seudulliset varaukset ja arvot huomioidaan, mm Pirkanmaan 1. maakuntakaava.

2.2 Loma-asutus

Rantayleiskaavassa määritellään uuden loma-asutuksen määrä ja sijoittuminen rantakohtaisesti ja kiinteistökohtaisesti. Yleiskaava antaa perustan ja riittävästi yksilöidyn ja perustellun ohjeiston tarkoituksenmukaiseen rantakaavoitus-, rakennuslupa- ja poikkeuslupakäsittelyyn. Loma-asutus sijoitetaan etupäässä omarantaisena. Yhteisrantaista asutusta suositaan tiheästi rakennetuilla alueilla, kyläkeskusten läheisyydessä tai maastollisista syistä johtuen.

Suositaan yhteisrantaisten loma-asuntoalueiden muodostamista etenkin maisemallisesti aroilla ja luonnonsuojelun kannalta merkittävillä alueilla.

Uudet loma-asunnot pyritään sijoittamaan osaksi vanhaa asutusta. Keskittämällä olemassa oleville alueille voidaan käyttää hyväksi olevaa tiestöä ja ihmisen muuttamaa ympäristöä eikä siten aiheuteta uusia muutostarpeita ympäristöön.

Rakennusoikeuden siirrolla pyritään rakentaminen ohjaamaan ryhmiin ja rakentamiseen hyvin soveltuville alueille. Rakennusoikeuden sijoittelussa pyritään keskittämiseen, jotta saadaan riittävästi yhtenäisiä vapaan rantaviivan osuuksia. Vapaan rantaviivan osuus tulisi olla noin 40-60 %. Yhtenäisen vapaan rannan pituus tulisi olla vähintään 250 m.

Uuden loma-asutuksen ensisijaisena tavoitteena pidetään rakennusoikeuden tasapuolista jakautumista eri maanomistajien kesken. Rakennusoikeus perustuu vuoden 1959 mukaiseen kantatilatarkasteluun, rantaviivan pituuteen sekä mitoitusluokitukseen (loma-asunnot kilometriä kohden), joka on tehty maisemallisten ja luonnonsuojelullisin perustein. Tavoitteena on, että rakennusoikeuksien tasapuolinen jakautuminen tapahtuu niin, ettei yhdelle maanomistajalle osoitettu rakennusoikeus vähennä naapurialueiden rakennusoikeutta.

Rakennusoikeuden perustana ovat vesistön luontoarvot, maisema ja ekologinen sietokyky. Keskeisenä lähtökohtana pidetään loma-asutuksen sijoittamista vesistön sietokyvyn ja luonnon kannalta siten, että voidaan säilyttää ja tukea ihmisen toiminnan ja luonnon välistä tasapainoa ja voidaan välttyä ympäristöä turmelevilta maankäyttöratkaisuilta. Loma-asutuksen sijoittelussa otetaan huomioon maisemalliset lähtökohdat mm. maaston muoto, peitteisyys, maisemakuva ja rantaviivan muoto sekä vesistön sietokyky.

Loma-asutusta rajoitetaan maisemallisesti aroilla alueilla kuten niemien kärjissä, kapeilla kannaksilla ja pienillä saarilla. Loma-asunnot ja talous- ja saunarakennukset sijoitetaan riittävän etäälle rantaviivasta niin, että maisemakuva säilyy eheänä.

Loma-asuntojen rakennusoikeus pidetään kohtuullisen alhaisena, jotta ei suositaisi ympärivuotisen asumisen lisääntymistä rannoilla. Rakennusoikeus määritellään aluekohtaisesti luonnonolosuhteiden ja ympäristövaatimusten mukaisesti.

Loma-asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennustavan sopeuttamiseen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäröivään maisemaan sekä rakennuspaikkojen saavutettavuuteen paitsi teitse niin saarissa myös vesitse. Saarissa sijaitseville rakennuspaikoille tulee osoittaa pysäköintivaraus sekä venepaikka mantereelta.

2.3 Ympärivuotinen asutus

Ranta-alueille osoitetaan pääasiassa loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttömahdollisuuksia. Uutta omarantaista, ympärivuotista asuinrakentamista ei ole syytä rakentaa muulloin, kuin erityisistä syistä tai olemassa olevaa rakennetta tukemaan. Sijoituspaikkoina saattavat tulla kysymykseen kyläalueet tai muut asutustaajamat sekä maa- ja metsätalouden piiriin sijoittuva asuminen. Tällöin suositetaan yhteisrantaista, alueelle luonteenomaisella tehokkuudella rakennettuja asuntoryhmiä. Pysyvä asutus sijoitetaan pääsääntöisesti taustamaastoon keskimäärin vähintään 200 m etäisyydelle rantaviivasta.

Pysyvälle asutukselle on tarpeen osoittaa riittävästi yleisiä virkistys- ja veneilyalueita sekä muita rannankäyttöalueita.

2.4 Maa- ja metsätalous

Rantayleiskaava ei estä maa- ja metsätalouden harjoittamista. Viljelyalueet pyritään säilyttämään tuotantokäytössä. Metsänhoito rantavyöhykkeellä ei saa vaikeutua kaavan johdosta. Maatilojen yhteyteen sijoittuvaa matkailua ja maatalaelinkeinoja edistetään.

2.5 Virkistys ja yhteiskäyttöalueet

Ranta-alueilla tulisi osoittaa rakentamattomaksi riittävän suuria yhtenäisiä ranta-alueita sekä vesistönkäyttäjien että maitse saapuvien virkistystarvetta varten. Ulkoilu, retkeily, uiminen, venevalkamat, pilkkiluodot ja -rannat, rantautumisalueet, nuotiopaikat, pesupaikat, yleiset pysäköintialueet tms. alueet ovat tärkeitä pysyvän asutuksen ja ei omarantaisten vapaa-ajan asutuksen kannalta. Ns. jokamiehenalueita marjastusta, sienestystä ja yleistä kulkemista varten ovat tavanomaiset metsätalousalueet ja niillä risteilevät polut, metsäautotiet ja muut reitit. Saarien yhteystarvetta varten tarvitaan mantereelle venevalkamia ja pysäköintialueita.

Asutustaajamat ja paikallinen ympärivuotinen asutus edellyttävät venevalkamia ja uimarantavaruuksia kohtuulliselta etäisyydeltä asutuksesta. Lisäksi tarvitaan alueita retkeilymahdollisuuksia ja yhtenäisiä retkeilyreitit varten.

Pienet luodot ja rakentamattomat saaret palvelevat hyvin ulkoilukäytössä. Yhteiskäyttöön hyvin soveltuvat, suojaiset luonnonlahdet pyritään varaamaan veneilijöiden virkistys- ja rantautumiskäyttöön. Virkistyskäyttöalueet pyritään osoittamaan sellaisilta alueilta, missä vesistön sietokyky, maiseman peitteisyys ja maaperän kulutuksen kestävyys ovat hyvät.

Vanhat virkistykseen varatut yhteiskäyttöalueet säilytetään virkistyskäytössä. Valtion, kunnan ja seurakuntien omistamien alueiden yhteiskäyttömahdollisuudet tutkitaan. Virkistysalueet osoitetaan maakuntakaavan ja ranta-asemakaavojen pohjalta sekä kartoitetaan mahdollisia aluevarauksia maanomistajatilaisuuksien yhteydessä.

Mikäli järjestettyjä virkistysalueita ei ole vanhastaan käytössä riittävästi, pyritään yleiskaavalla järjestämään niitä riittävä määrä. Alueiden toteuttamismahdollisuudet pyritään selvittämään.

2.6 Suojelualueet

Suojelualueet osoitetaan Natura 2000 -verkoston, suojeluohjelmien ja vuoden 2012 luontoselvityksen pohjalta. Selvityksen tuloksena on luokitus rantojen luonnontilasta, niiden luonnonarvoista ja rakentamismahdollisuuksista. Yleiskaavan loma-asutuksen mitoitus ja rakentamisen sijoittaminen pohjautuvat tehtyyn kartoitukseen.

Natura 2000 -ohjelmassa ja muissa valtakunnallisissa ohjelmissa arvokkaiksi todetut alueet esitetään rauhoitettaviksi. Luontoselvityksessä erityisen arvokkaiksi todetuille alueille ei esitetä rakentamista vaan ne osoitetaan luonnonsuojelualueiksi. Selvityksen tutkimuksen avulla ohjataan luonnonoloja ja maisemaa muuttava rakentaminen vähemmän arvokkaille alueille ja lievennetään siten haittavaikutuksia. Kaikki merkittäviksi todetut alueet eivät vaadi kokonaisvaltaista suojelua, jos luonnon arvot kyetään muutoin säilyttämään. Yleiskaavassa pyritään selvittämään monipuolisesti erilaiset mahdollisuudet.

Rantojen- ja luonnonsuojelualueiden lisäksi on tarpeellista osoittaa myös muita arvoalueita, jotta näiden alueiden luonnonmukaisuus esim. arvokkaina kallioalueina, geologisena, geomorfologisena, biologisena, ekologisena ympäristönä sekä maiseman arvojen kannalta säilyisi.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennusympäristöt ja muinaismuistot säilytetään ja suojellaan. Rakennusten alkuperäisen käytön jatkuminen usein turvaa ympäristön säilymisen. Yleiskaavan keskeinen tehtävä on maankäytön ohjaaminen siten, että nykyisen rakennuskannan tarjoamat mahdollisuudet käytetään hyväksi ja uusi rakentaminen mahdollisimman hyvin sopeutuu olevaan rakennuskantaan.

Suojeltavaksi tai huomioonotettavaksi esitetään lähinnä muiden selvitysten nojalla kulttuuriperinteen kannalta merkittäväksi todetut kohteet.

Kulttuuri- ja perinnemaisemien arvo perustuu moniin seikkoihin, kuten hoidettuun perinteeseen viljelymaisemaan, rakennuskantaan ja monimuotoiseen ihmisen vaikuttamaan luontoon. Perinteisten maankäyttömuotojen jatkuvuus turvataan arvokkaiksi luokitelluilla maisema-alueilla. Maisemanhoito voidaan taata vain, mikäli

maisema-alueet säilyvät elinvoimaisina ja asuttuina. Alueiden käyttöä suunniteltaessa huolehditaan siitä, että uusilla käyttömuodoilla ei vaurioiteta maisemakuvaa.

Maakunnallisesti arvokkaita kulttuurimaisemia edustaa maakuntakaavan akm-alueiksi osoitetut Pakkalan ja Pakkalan kylän ympäristö ja Korpiniemen-Moltsian ympäristö.

3. MITOITUSPERUSTEET

Sahalahden kunnanvaltuuston v. 1998 hyväksymiä mitoitusperusteita ei ole tarpeen muuttaa, koska ne ovat varsin samansisältöisiä Kangasalan kunnan rantayleiskaavan mitoitusperusteiden kanssa. Mitoitusperusteita ei tulla esittämään erillisenä suunnitteluohjeena Kangasalan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Rannoille laaditaan alueellinen, tavoitteellinen mitoitus suunnitelma. Mitoitus suunnitelma tulostetaan 1:30 000 mittakaavaisille kartoille. Kullekin rannanjaksolle laaditaan perustelu käytetylle mitoitukselle. Kiinteistökohtainen mitoitus perustuu alueelliseen mitoitus suunnitelmaan.

Alueiden luontoselvityksen ja rakennettavuuden lisäksi otetaan huomioon loma-asutuksen lisäksi muut maankäyttötarpeet. Yleiskaavan kiinteistökohtainen mitoitus perustuu alueelliseen mitoitus suunnitelmaan.

3.1 Yleisperiaatteet

Rakennusoikeuden mitoitusyksikkö on omarantainen loma-asuntotontti.

Rakennusoikeuksia laskettaessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- 1 rakennuspaikka = 1 loma-asuntoyksikkö = 1 omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka

- loma-asunnon rakennuspaikalle voidaan rakentaa 1 loma-asunto ja 1 saunarakennus sekä talousrakennuksia. Loma-asuntoyksikön tavoitteellinen kerrosala on 150 k-m²

- pysyvä asunto ja maatilán talouskeskus vastaavat yhtä loma-asuntoyksikköä

- rakennusjärjestyksen ja muiden säännösten mukaan rakennuskelvottomille vesistöille ja saarille ei lasketa rakennusoikeutta

Vapaaksi rannaksi luetaan vähintään 100 m pitkä rakentamaton ranta. Yleiset virkistys- ja suojelualueet luetaan rakentamattomaksi rannaksi.

Rakennusoikeutta määritettäessä käytetään ns. muunnettua rantaviivaa, jolla eliminoidaan mutkittelun, kapeiden niemién ja salmien sekä kapeikkojen vaikutus. Kapeissa salmissa vastakkaisen rannan läheisyys pienentää muunnettua rantaviivaa. Mittaus suoritetaan numeeriselta 1:10 000 mittakaavaiselta peruskartalta.

Esim. alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin ei voi rakentaa lainkaan, joten niiden rantaa ei lasketa mitoitukseseen. Sen sijaan 50 - 100 m leveisiin nie-

miin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa yhdelle rannalle, joten nämä rantaosuudet kerrotaan 0.5:llä.

Vähäisiä vesijättöalueita ei oteta huomioon, vaan rakennusoikeus lasketaan vesijättöalueen takana sijaitsevalle kiinteistölle. Tällöin rantaviiva mitataan vesijättöalueen rantaviivasta. Mikäli olosuhteet vesijättöalueella poikkeavat rakentamiseen hyvin soveltuvista, vähennetään mittauksen antamaa rantaviivaa sopivalla kertoimella.

Rannan laatu vaikuttaa rakennusoikeuteen siten, että täysin rakennuskelvottomalla rannalla ei ole rakennusoikeutta. Rannan avoimuus, puuttomuus ja mataluus vaikuttavat myös rakennusoikeuden määrään vähentävästi. Rakennuskelpoisena ei esimerkiksi pidetä matalia, puuttomia kallioluotoja tai niemiä. Rakennuskelvottomia rantoja tai ainakin rakennusoikeuden määrää vähentäviä ovat esimerkiksi umpeenkasvavien sisälahtien tai salmien rannat.

Muutoin rannan rakennuskelpoisuus, esimerkiksi pehmeikköisyys, ei vaikuta mitoitukseen.

3.2 Kiinteistökohtainen rakennusoikeus

Rakennusoikeus lasketaan kullekin voimassaolevalle kiinteistölle siten, että maanomistajien tasapuolinen ja oikeudenmukainen kohtelu toteutuu.

Tasapuoliseen kohteluun päästään laskemalla rakennusoikeus ajankohdan 1.7.1959 mukaiselle emätilalle. Emätilan rakennusoikeutta vähentää jokainen emätilalle tai emätilasta lohkotulle tilalle rakennettu rakennus mitoitussyksikköperiaatteen mukaisesti. Emätilalle saatu rakennusoikeus jaetaan lohkotiloille näiden rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli maanomistajalla on useita rantakiinteistöjä, lasketaan rakennusoikeudet yhteen kokonaisrakennusoikeutta määrättäessä. Rakennusoikeus sijoitetaan rakennusoikeutta mitoittaville kiinteistöille. Mikäli kiinteistön luonnonarvoista tai rakennuskelpoisuudesta johtuen rakennusoikeutta ei ole perusteltua sijoittaa rakennusoikeutta mitoittavalle kiinteistölle, voidaan harkita rakennusoikeuden sijoittamista myös maanomistajan muille kiinteistöille. Mikäli maanomistajalla on useammalla vesialueella rantaviivaa, lasketaan rakennusoikeudet yhteen mitoitusta määrättäessä. Uudet rakennuspaikat sijoitetaan pääsääntöisesti niiden vesistöjen rannoille, joista rakennusoikeus muodostuu. Mikäli vesialueen luonnonarvoista tai rakennuskelpoisuudesta johtuen rakennusoikeutta ei ole perusteltua sijoittaa rakennusoikeutta mitoittavalle vesialueelle, voidaan harkita rakennusoikeuden sijoittamista myös maanomistajan muille vesialueille.

Rakennusoikeuden määrittelyssä voidaan poiketa yleisistä periaatteista vain niissä tapauksissa, joissa muutoin ei voida saavuttaa kiinteistö/maanomistajakohtaisesti riittävää tasapuolisuutta ja hyväksyttävää oikeudenmukaisuutta.

3.3 Mitoitus suurilla vesistöillä

Suurten yli 50 ha vesistöjen alueella rannat jaetaan kolmeen mitoitusluokkaan

0 Rakentamisoikeus 0

Tähän luokkaan kuuluvat täysin rakentamiskelvottomat rannat: kooltaan liian pienet vesistöt tai saaret, maasto-olosuhteiltaan rakentamiskelvottomat rannat, jne.

I 3 loma-asuntoyksikkö muunnettua rantakilometriä kohden

Tähän luokkaan kuuluvat sellaiset rannat, jotka soveltuvat huonosti rakentamiseen. Rakennusoikeus siirretään maanomistajan muille rantaosuuksille. Tähän luokkaan kuuluvat mm seuraavat alueet:

- ekologisilta ominaisuuksiltaan heikot alueet; avoimuus, puuttomuus ja mataluus, matala sietokyky
- lähes rakentamiskelvottomat rannat; suuri kaltevuus esim. > 20 %
- ympäristönsuojelun, arvokkaan maiseman ja yleisen virkistyksen kannalta erityisen arvokkaat alueet; vaihekaavan suojelu- ja virkistysalueet, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaiksi todetut rantajaksot

II 4-6 loma-asuntoyksikköä muunnettua rantakilometriä kohden

Tähän luokkaan luetaan rannat, jotka erilaisista syistä johtuen eivät sovellu hyvin loma-asumiseen. Tähän luokkaan kuuluvat mm seuraavat alueet:

- rannanosat, jotka sisältävät kulttuurihistoriallisia arvoja tai yleisiä virkistysarvoja
- yleiset virkistysalueet, uimarannat, venerannat ja muut yhteiskäyttöalueet esimerkiksi seutukaavaan merkityt yleiset alueet
- maisemallisesti arat alueet, kuten viljelyaukeat, avoimet luonnonkauniit niemet, lahdet tai kapeikot tai muut maisemakohdat
- luontosuhteiltaan arvokkaat ja sietokyvyltään heikot alueet
- maaperältään huonosti rakentamiseen soveltuvat alueet esimerkiksi suurten kaltevuuserojen alueet, pehmeiköt jne.

III 7-8 loma-asuntoyksikköä muunnettua rantakilometriä kohden

Tähän luokkaan luetaan alueet, jotka soveltuvat hyvin lomarakentamiseen. Tähän luokkaan kuuluvat mm seuraavat rannanosat:

- maiseman, luontosuhteiden ja kulttuurin kannalta rakentamiseen hyvin soveltuvat alueet suurten vesistöjen rannoilla
- ranta-alueet, joiden läheisyyteen ei sijoitu sellaista taajaa asutusta, joka aiheuttaisi yleistä virkistyskäyttötarvetta.

3.4 Mitoitus pienillä vesistöillä

Pienillä alle 50 hehtaarin vesistöillä luonto-olosuhteiden ja ympäristöarvojen lisäksi vesistön koko vaikuttaa rakentamisoikeuteen. Pienten vesistöjen rannat jaetaan mitoitusluokkiin vastaavalla tavalla kuin suurten järvien rannat (kohta 3.3). Eri mitoitusluokkien laskentaperusteet ovat seuraavat:

- I 1 rakennuspaikka 4 vesihehtaaria kohden**
- II 1 rakennuspaikka 3 vesihehtaaria kohden**
- III 1 rakennuspaikka 2 vesihehtaaria kohden**

Järven kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa kiinteistöille.

Alle 4 ha suuruisille vesistöille ei tulisi sijoittaa loma-asutusta ja pienissä vesistöissä yhtä loma-asuntoa kohden tulisi olla noin 2 vesihehtaaria. Ohjetta tulkitaan seuraavasti:

- Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan 1 lomiasunnon rakennusoikeus myöntää 2-4 vesihehtaarin suuruiselle vesistöille.
- Mikäli maanomistajalla on rakentamiseen hyvin soveltuvia ranta-alueita, siirretään rakennusoikeus alle 4 ha vesistöltä suuremmille vesistöille.

3.5 Mitoitus saarilla

Suurissa saarissa (yli 30 ha) rakentamistehokkuus määritetään vastaavin perustein kuin mannerrannoilla (kohta 3.3). Muissa saarissa rakentamistehokkuus määritetään luonto-olosuhteiden ja ympäristöarvojen perusteen lisäksi pinta-alan perusteella. Saaret jaetaan mitoitusluokkiin vastaavilla perusteilla kuin suurten järvien mannerrannat (kohta 3.3).

Mitoitusluokkien laskentaperusteet ovat seuraavat:

- I 1 rakennuspaikka 4 maahehtaaria kohden**
- II 1 rakennuspaikka 3 maahehtaaria kohden**
- III 1 rakennuspaikka 2 maahehtaaria kohden**

Saarten kokonaisrakennusoikeus jaetaan rantaviivapituuksien suhteessa kiinteistöille.

Alle 1 ha:n saarille ei määritetä laskennallista rakennusoikeutta. Saaret, joiden pinta-ala on pienempi kuin 2 ha, pyritään jättämään rakentamatta. Laskennallinen rakennusoikeus siirretään maanomistajan muille rannoille. Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakentamiseen paremmin soveltuvia rannanosia, voidaan 1-2 ha suuruisille saarille osoittaa rakennusoikeus.

Vapaan rantaviivan osuus pyritään pitämään I luokan alueilla noin 60 % suuruisena. II luokan alueilla vapaan rantaviivan osuuden tulisi olla vähintään 50 %. Yhtenäistä vapaata rantaviivaa tulisi olla 250 m.

Ylitiheillä rannanosilla vapaita rantoja tulee erityisesti varjella rakentamiselta. Alueelle ei saa muodostaa uusia rakennuspaikkoja eikä rakentaa uusia rakennuksia muutoin kuin erityistapauksissa. Vapaan rantaviivan osuus tulisi olla vähintään 40%, josta 200 m yhtenäistä vapaata rantaviivaa.

3.6 Poikkeukset

Esitetyistä mitoitusperiaatteista voidaan poiketa ainoastaan perustelluista syistä.

Mikäli luonnonolosuhteista johtuen mitoitusrakennusoikeus jää hyvin alhaiseksi eikä kiinteistöllä ole hyviä, rakennuskelpoisia alueita, voidaan mitoitusrakennusoikeutta lisätä kohtuulliseksi.

Mikäli loma-asutus sijoitetaan rantavyöhykkeen taustamaastoon yli 150 metrin etäisyydelle rantaviivasta, voidaan rakennusoikeutta lisätä omarantaisesta.

Poikettaessa mitoitusrakennusoikeudesta maanomistajan eduksi, voidaan tontti-kohtaista rakennusoikeutta pienentää.

Ranta-asemakaavalla ei voida poiketa esitetyistä mitoituksista.

Tampereella 2.1.2014

Ympäristösuunnittelu Oy

Eero Ritanen
Dipl.ins