

Vastaanottaja
Kangasalan kunta

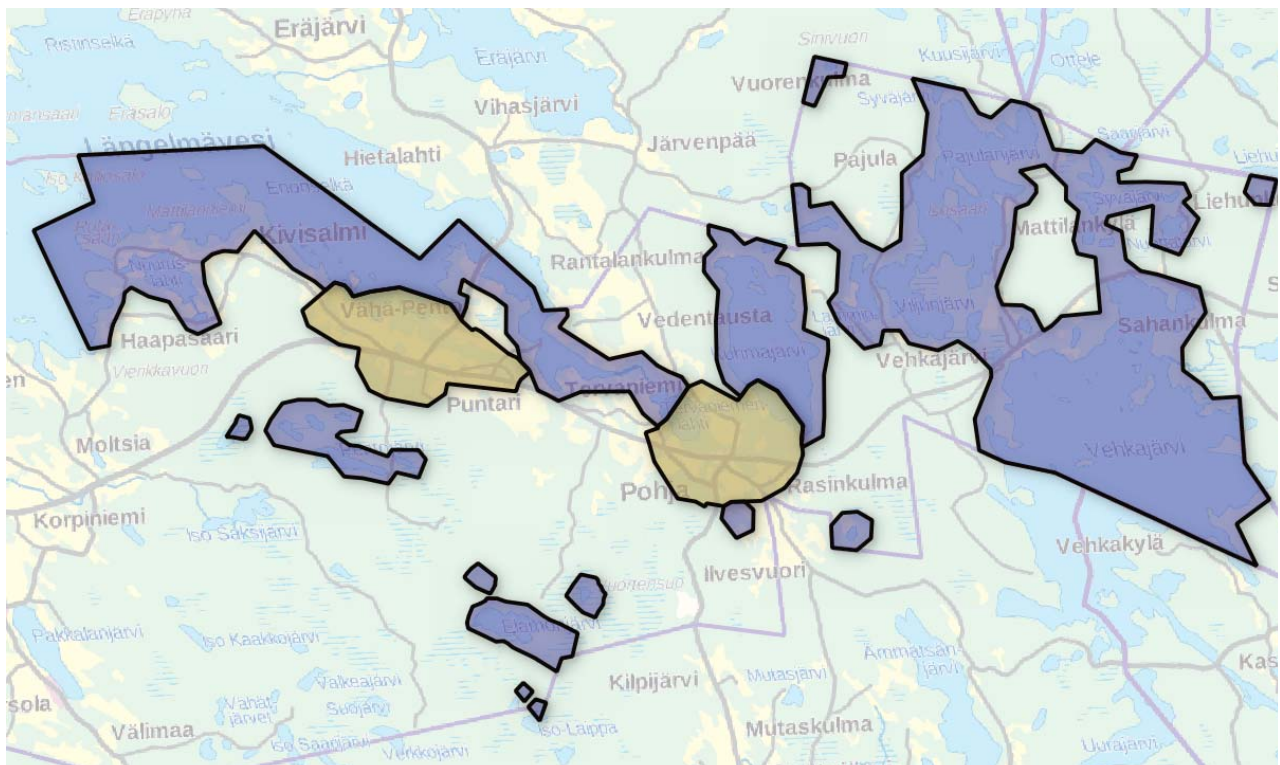
Asiakirjatyyppi
Mitoitusperiaatteet

Päivämäärä
19.6.2017

KANGASALAN KUNTA

KUHMALAHDEN YLEISKAAVOJEN

MITOITUSPERIAATTEET



Tarkastus	15.5.2017
Päivämäärä	19.6.2017
Laatija	Markus Hytönen
Tarkastaja	Henna Leppänen
Hyväksyjä	Annu Tulonen
Kuvaus	Mitoitusperiaatteet

Viite	1510025676
-------	-------------------

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	3
2.	EMÄTILAPERIAATE	3
3.	RANTARAKENNUSOIKEUDET	4
3.1	Muunnettu rantaviiva	4
3.2	Mitoitusvyöhykkeet	5
3.2.1	Suurten vesistöjen mitoitus	6
3.2.2	Pienten vesistöjen mitoitus	7
3.2.3	Pienten saarten mitoitus	7
3.3	Tarkentavia periaatteita	8
4.	KYLÄRAKENNUSOIKEUDET	9

LIITTEET

1. Rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeiden perusteet
2. Rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet
3. Kuhmalahden kyläleiskaavan mitoitusvyöhykkeet
4. Pohjan kyläleiskaavan mitoitusvyöhykkeet

1. JOHDANTO

Mitoitusperiaatteilla määritetään suunnittelu- ja laskentaperiaatteet, jolla kaavaan osoitettavat uudet rakennuspaikat jaetaan tiloittain. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä ympäristö- ja virkistysarvojen turvaaminen yhdyskuntarakenteellinen sijainti huomioiden.

2. EMÄTILAPERIAATE

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkotujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan emätiloitain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rakennuslain voimaantulovuosi, eli 1959, ja leikkausajankohtana käytetään päiväystä 1.7.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2016 vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna,
- 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 ja
- rakentamaton ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka.

Osayleiskaavassa 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.

Poikkeus pääsäännöstä: Jos emätila on jaettu melko suuriin tilakokonaisuuksiin vuoden 1959 jälkeen ja nämä osat ovat käyttäneet rakennusoikeutta erittäin epätasaisesti, tutkitaan kunkin tilakokonaisuuden rakennusoikeutta tarvittaessa erikseen.

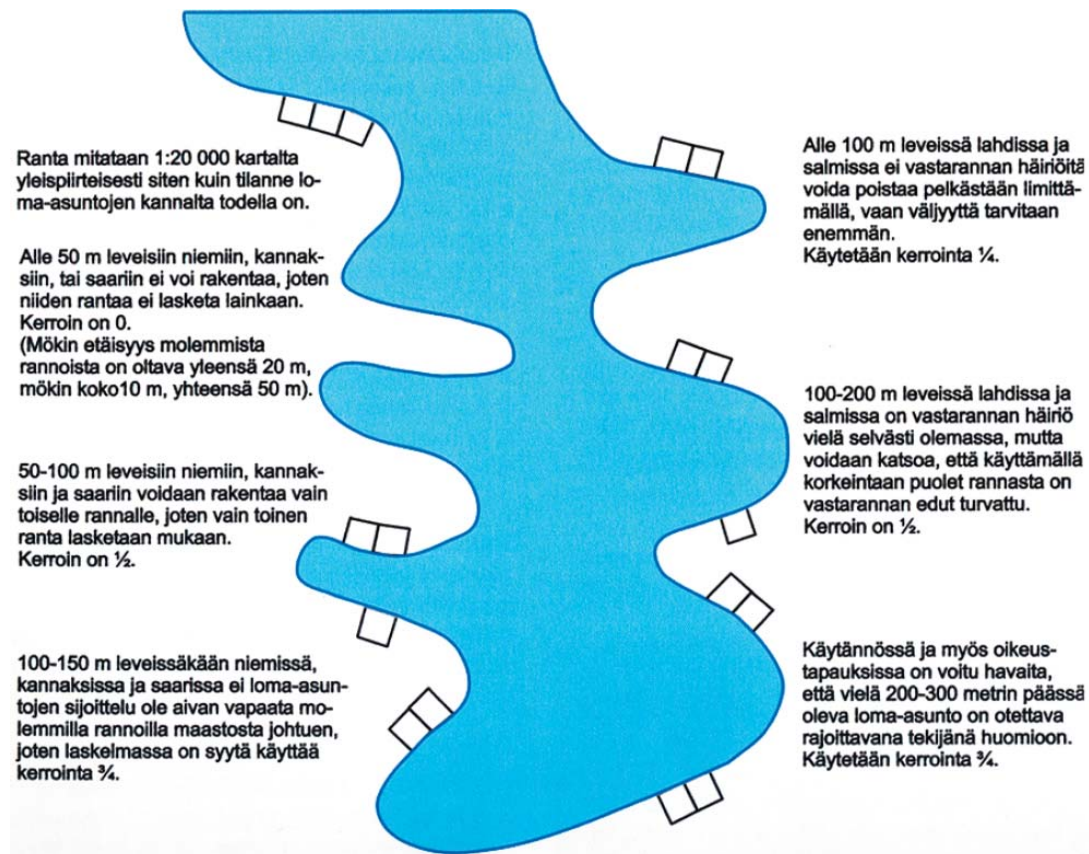
3. RANTARAKENNUSOIKEUDET

Kyläalueiden ulkopuolisella rantavyöhykkeellä rakennusoikeus muodostuu rantaviivan pituudesta. Rantavyöhyke on noin 200 m laajuinen rannasta mantereelle ulottuva vyöhyke. Rantavyöhykkeen laajuus voi tapauskohtaisesti olla suppeampi, mikäli yleinen tie tai maastonmuodot rajaavat rantavyöhykkeen suppeammalle alueelle.

3.1 Muunnettu rantaviiva

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.

Muunnettu rantaviiva on määritetty Etelä-Savon maakuntaliiton kehittämän laskelmatavan mukaisesti. Muuntamisperiaate on varsin yleisesti käytössä koko Suomessa.



Kuva 1. muunnetun rantaviivan määrittäminen

Tämän lisäksi muunnatussa rantaviivassa huomioidaan erikseen rannan rakennuskelpoisuus. Tässä huomioidaan pelkästään sellaisia rantoja, jotka ovat selkeästi rakennettavuudeltaan tavantomaisia rantoja heikompia. Tällaisilla rannoilla ei muodostu rakennusoikeutta. Rakennuskelvottomiksi rannoiksi määritellään matalat umpeen kasvaneet tai ruovikoituminen rannat, laajat pehmeät suorannat.

Vähäisiä vesijättöalueita ei oteta huomioon, vaan rakennusoikeus lasketaan vesijätön takana olevalle kiinteistölle.

Alle 1 ha:n kokoisilla saarilla sekä kiinteistön ollessa muodoltaan rakentamiseen soveltumaton, ei muodostu laskennallista rakennusoikeutta. Mikäli tällaisilla alueilla on olemassa olevia luvanvaraisia rakennuksia tai sellaisia rakennuksia, jotka on rakennettu ennen kuin lupamenettelyä on vaadittu, merkitään ne tapauskohtaisesti rantaosayleiskaavaan.

Muunnettu rantaviiva määritetään maastokarttatarkastelun perusteella.

Muunnetun rantaviivan määrittelyssä ei huomioida ympäristöarvoja, vaan ne huomioidaan mitoitussyöhykkeiden määrittelyssä sekä uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Muunnettu rantaviiva esitetään asiakirjoissa liitekartalla. Rakennusoikeuslaskelmassa esitetään rantaviivan ja muunnetun rantaviivan pituus tilakohtaisesti.

3.2 Mitoitusvyöhykkeet

Vyöhykejako kertoo kuinka tiivistä rakentamista kullekin alueelle on suunniteltu. Mitoitusvyöhykkeistä ilmenee jo työn alkuvaiheessa minne kaavalla halutaan rakentamista ohjata enemmän ja mitkä alueet halutaan säilyttää väljemmin rakennettuina tai rakentamattomina.

Mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä huomioidaan laaja-alaiset tekijät. Esimerkiksi yksittäiset luontoarvokohteet eivät vaikuta vyöhykejakoon, vaan niiden muodostamat laajemmat kokonaisuudet. Luonto- ja maisemaselvityksen maisemaekologinen luokitus luo perustan mitoitussyöhykkeille. Lisäksi huomioidaan mahdolliset laaja-alaiset kulttuurihistorialliset arvot sekä vesistöjen suuruus.

Rakentamisen tiheys eri alueilla perustuu näin ollen lähistöllä oleviin luonto-, maisema- ja muihin ympäristöarvoihin sekä vesistön tai saaren kokoon.

Mitoitusvyöhykkeet on määritelty erikseen yli 50 hehtaarin vesistöille, alle 50 hehtaarin vesistöille ja alle 30 hehtaarin saarille.

3.2.1 Suurten vesistöjen mitoitus

Vesistöjen ja saarten ollessa riittävän suuria ei vesistön koolla ole enää merkitystä mitoituksen kannalta. Tämän johdosta suurten yli 50 hehtaarin kokoisten vesistöjen sekä yli 30 hehtaarin kokoisten saarten mitoitus on seuraava:

Vyöhyke	Kuvaus	Perustelu	Rakennustiheys (rp / mrvkm)
I	Suurten vesistöjen alueet, joilla ei ole erityisiä luonto-, maisema- tai kulttuurihistoriallisia arvoja ja jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen	Alueella ei ole tarpeen rajoittaa rakentamista ympäristöarvoista johtuen ja alueet soveltuvat hyvin rakentamiseen	7
II	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentaminen mahdollista" -alueilla Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt	Ympäristöarvojen säilyminen edellyttää vähentämään rakentamistiheyttä hieman Pienemmillä vesistöillä aiheutuu enemmän vesistökuormitusta	6
III	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentaminen mahdollista" -alueilla ja kulttuurihistoriallisia/muita maisemallisia arvoja Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt, joilla joitain ympäristöllisiä arvoja	Päällekkäiset ympäristöarvot edellyttävät edelleen rajoittamaan rakentamistiheyttä. Pienemmillä vesistöillä aiheutuu enemmän vesistökuormitusta	5
IV	Suurten vesistöjen alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentamista ei suositella" -alueilla Tai pienemmät yli 50 ha vesistöt, joilla erityisiä ympäristöllisiä arvoja tai maa alavaa	Maisemaekologisen luokituksen suositus rajoittaa merkittävästi rakentamistiheyttä	4
V	Alueet, jotka maisemaekologisen luokituksen "rakentamista ei suositella" -alueilla ja kulttuurihistoriallisia/muita maisemallisia arvoja Kaikki luonnonsuojelualueet	Herkimmillä alueilla rakentamista pyritään rajoittamaan merkittävästi ja muodostunut rakennusoikeus mahdollisesti korvataan maanomistajalle	3
VI	Alle 1 ha saaret ja vesistö sekä muutoin rakennuskelvottomiksi tulkitut alueet		0

rp/mrvkm = rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri.

3.2.2 Pienten vesistöjen mitoitus

Alle 50 hehtaarin kokoisilla vesistöillä rakennusoikeuden muodostumiseen vaikuttaa ympäristöarvojen ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin lisäksi vesistön pinta-ala. Kukin alle 50 ha:n suuruisen vesistö on jaettu kokonaisuudessaan seuraaviin luokkiin:

Vyöhyke	Rakentamisen määrä	Perustelu
I	1 rakennuspaikka 2 vesihehtaaria kohden	Ei erityisiä ympäristöarvoja / virkistyspaineita
II	1 rakennuspaikka 3 vesihehtaaria kohden	Ympäristöarvoja / jonkinlaisia virkistyspaineita
III	1 rakennuspaikka 4 vesihehtaaria kohden	Eriyisiä ympäristöarvoja / virkistykseen kannalta erityisen merkityksellinen alue

Alle 4 ha suuruisille vesistöille ei sijoiteta loma-asutusta ja pienissä vesistöissä yhtä loma-asuntoa kohden tulee olla noin 2 vesihehtaaria. Mikäli maanomistajalla ei ole muita rakennuskelpoisia rantoja, voidaan loma-asunnon rakennusoikeus osoittaa 2-4 vesihehtaarin suuruiselle vesistöille. Mikäli maanomistajalla on rakentamiseen hyvin soveltuvia ranta-alueita, siirretään rakennusoikeus alle 4 ha vesistöltä suuremmille vesistöille.

Vesistöjen kokonaisrakennusoikeus jaetaan tiloille tilojen rantaviivan pituuksien suhteessa.

3.2.3 Pienten saarten mitoitus

Alle 30 hehtaarin kokoisilla saarilla ympäristöarvojen lisäksi rakennusoikeuden muodostumiseen vaikuttaa saaren koko seuraavasti:

Vyöhyke	Rakentamisen määrä	Perustelu
I	1 rakennuspaikka 2 maahehtaaria kohden	Ei erityisiä ympäristöarvoja / virkistyspaineita
II	1 rakennuspaikka 3 maahehtaaria kohden	Ympäristöarvoja
III	1 rakennuspaikka 4 maahehtaaria kohden	Eriyisiä ympäristöarvoja / virkistykseen kannalta erityisen merkityksellinen alue

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.

3.3 Tarkentavia periaatteita

Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan. Emätilalla on oltava vähintään 50 m muunnettua rantaviivaa, maaperän tulee olla rakentamiskelpoista eikä rakentaminen saa vaarantaa luontoarvoja.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin-, lomarakennuksen tai erillisen saunan poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan. Kaavassa tulkitaan mitkä rakennuspaikat rajoittuvat rantaan ja mitkä ovat rantavyöhykkeellä sijoittuvia rantaan rajoittumattomia rakennuspaikkoja. Pääsääntönä tässä on, että mikäli kiinteistön päärakennus ja pihapiiri ulottuu yli 100 m etäisyydelle rantaviivasta, kuluttaa rakennuspaikka rakennusoikeutta vain 0,5 rakennuspaikkaa. Tällöin rakennuspaikka osoitetaan kaavaan rantaan rajoittumattomana.

Rantaosayleiskaavaan merkittävät uudet rakennuspaikat pyritään merkitsemään siten, että vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Tämä tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista ryhmiin sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Rakentamattomalla rantajaksolla tarkoitetaan kahden pihapiirin välissä olevaa vähintään 100 m:n rakentamatonta rantajaksoa. Uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa tavoitellaan vähintään 200 metrin mittaisia rakentamattomia rantajaksoja. Toisin sanoen vähintään 100 m:n vapaat rantajaksot merkitään M-alueiksi ja rakennuspaikkojen/pihapiirien ollessa lähempänä, merkitään rakennuspaikat toisiinsa kiinni.

4. KYLÄRAKENNUSOIKEUDET

Kirkonkylän ja Pohjan osalyeiskaavoihin sisältyvät alueet kuuluvat kokonaisuudessaan, myös rantavyöhykkeen osalta kylämitoituksen piiriin alla olevien periaatteiden mukaisesti.

Kyläalueella sovelletaan myös emätilaperiaatetta, mutta rakennusoikeus muodostuu rantaviivan pituuden sijaan tilan pinta-alasta. Kyläalueella rakennusoikeuslaskelma on enemmän suuntaa antava kuin ranta-alueella. Tämä siksi, että kyläalueella maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja vapaiden yhtenäisten alueiden riittävyys ei ole niin merkittävä asia kuin rannalla. Kyläalueella tulee rakennuspaikkojen sijoittelussa painottaa hieman enemmän rakennuspaikan soveltuvuutta, yhdyskuntarakennetta ja maisemallisia tekijöitä. Maisemallisten tekijöiden osalta korostuu avoimien peltomaisemien säilyttäminen. Rantavyöhykkeellä vapaan rantaviivan tarve arvioidaan kylän yleisten virkistystarpeiden perusteella, ja alueita osoitetaan tarpeen mukaan M-, VV- tai VR-alueiksi.

Emätilan rakennusoikeutta muodostava pinta-ala painotetaan sen mukaisesti mille vyöhykkeelle kukin osa tilasta sijoittuu. Vyöhykejako on seuraava:

Vyöhyke	Kuvaus	Perustelu	Kuhmalahti (Kerroin)	Pohja (Kerroin)
I	Ydinkyläalueet tärkeimpien maisemapeltojen ulkopuolella	Viemärit saavutettavissa, tukeutuu rakenteeseen, rakentaminen ei häiritse maisemallisia arvoja	1,2	1,2
II	Metsäalueet	Soveltuu rakentamiseen	1,0	1
III	Rikkonaiset peltoalueet, joilla asutusta	Rakentaminen heikentäisi hieman peltojen maisemallisia arvoja ja haittaa jonkin verran maatalouden harjoittamista	0,8	0,5
IV	Laajat peltoaukeat ja arvokkaimmat maisemapellot	Rajoitetaan rakentamistiiveyttä maisemallisten arvojen ja maatalouden harjoittamisen turvaamiseksi	0,6	0,3
VI	Rantavyöhyke	Vapaan yhtenäisen rannan riittävyyden turvaaminen	0,6	0,3

Alavilta suoalueilta tai muutoin rakennuskelvottomilta alueilta sekä asemakaavoitetuilta alueilta ei muodostu rakennusoikeutta. Kuhmalahden kirkonkylän alueen osalta käytetään hieman suu-rempia kertoimia strategisen yleiskaavan linjausten mukaisesti.

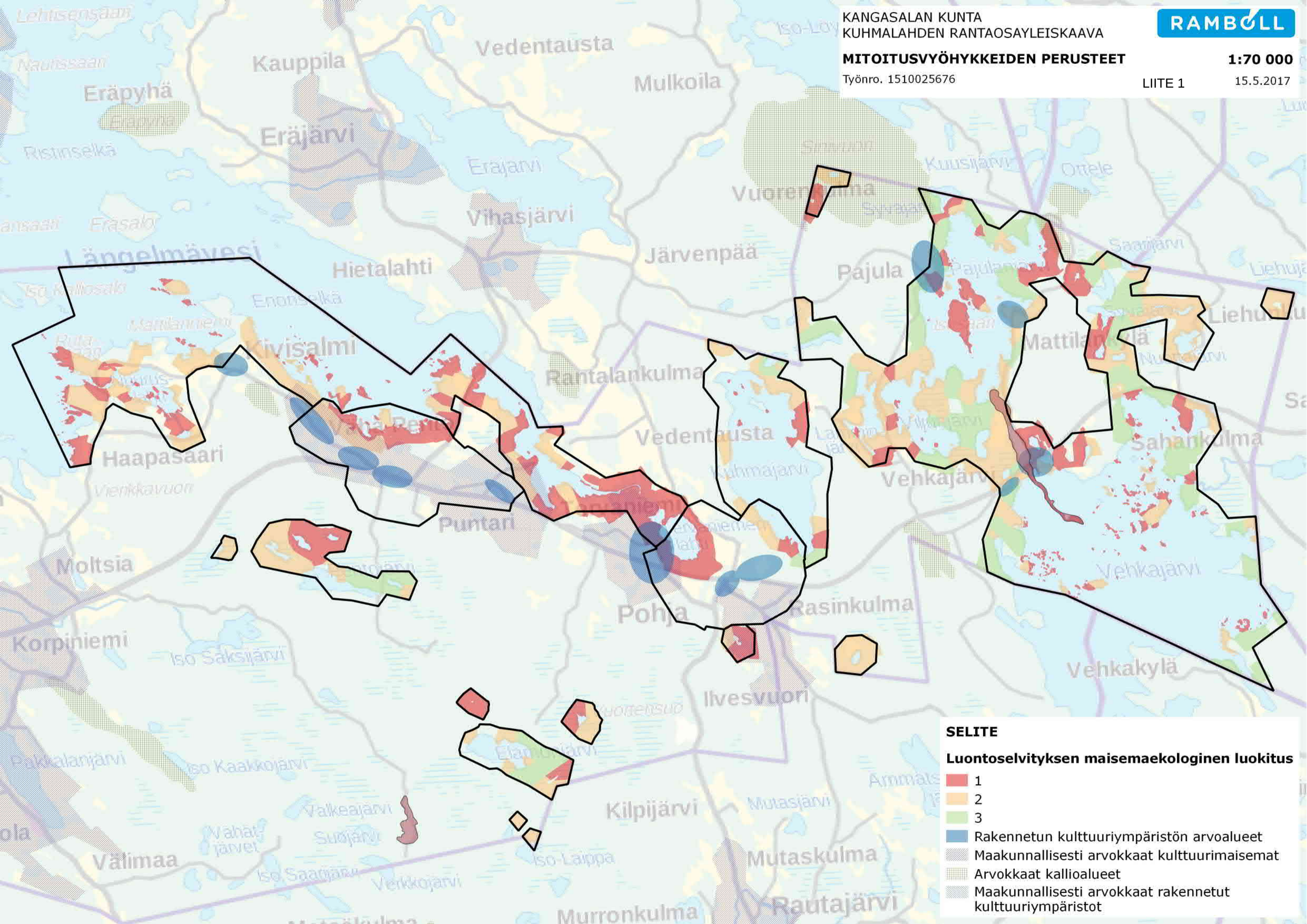
Kyläalueen mitoitusnormina käytetään seuraavia lukuja:

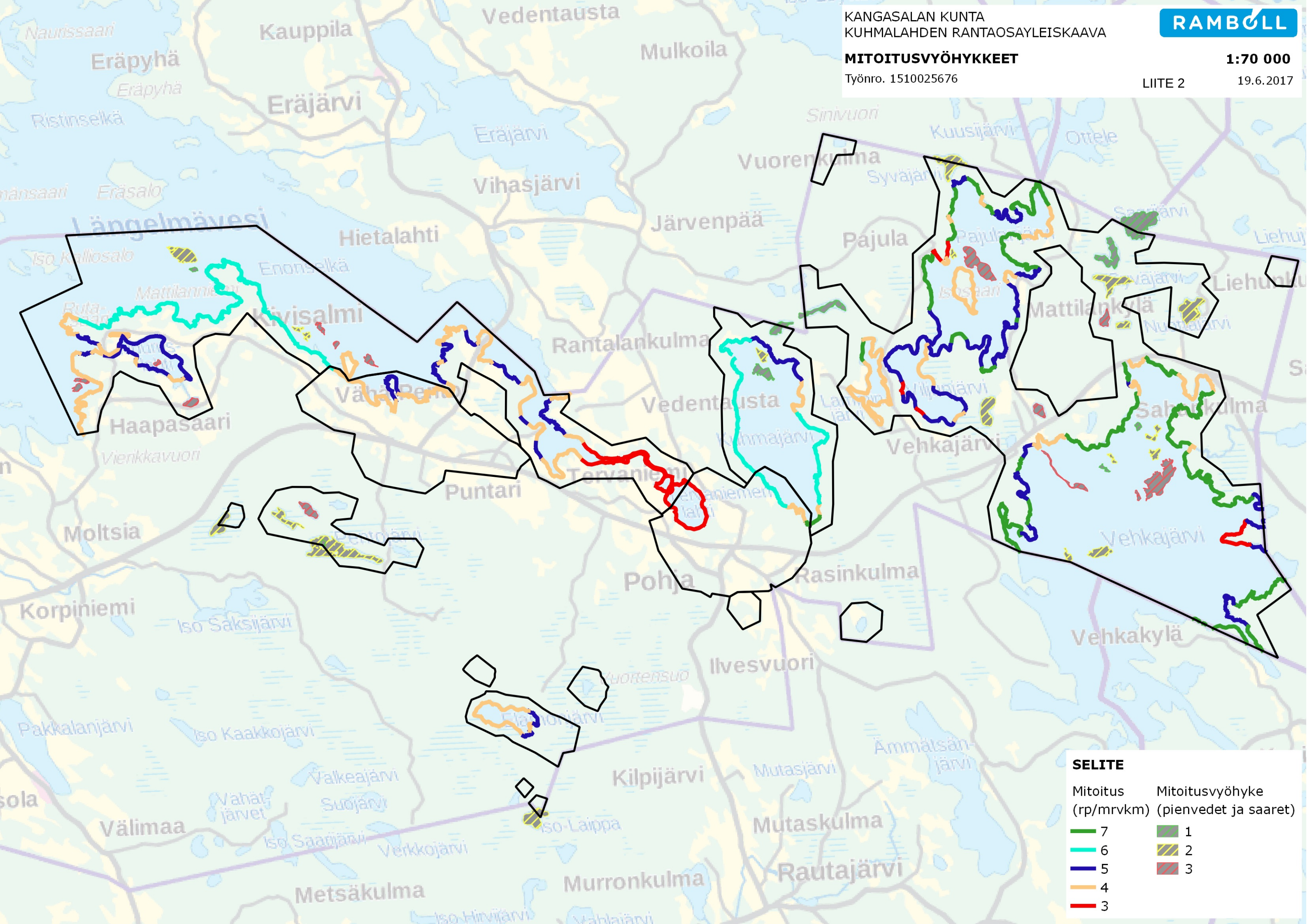
Emätilan pinta-ala (ha)	yli 0,5	yli 2	yli 5	yli 10	yli 17	yli 25	yli 35
Rakennusoikeus	1	2	3	4	5	6	7

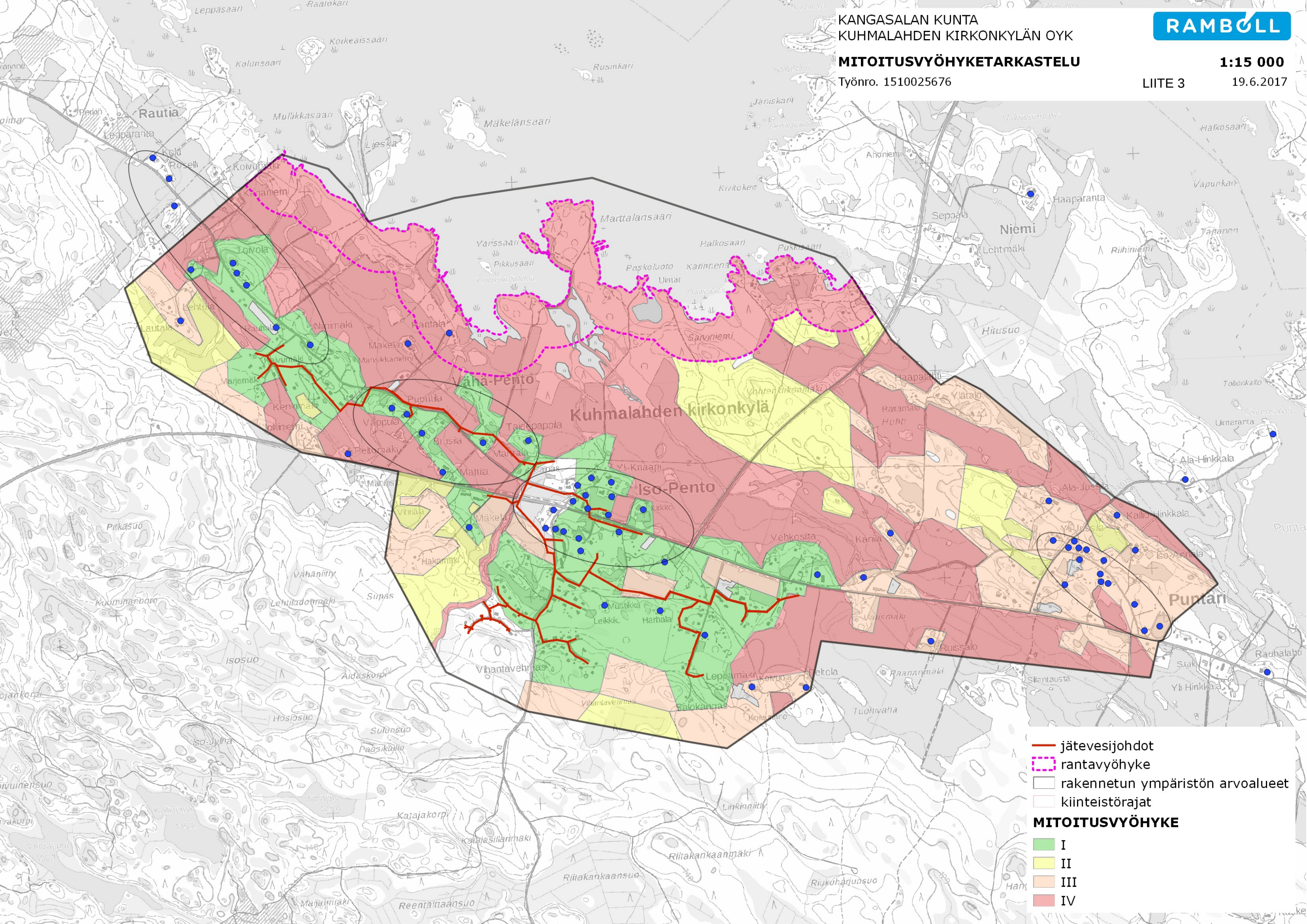
Rakennusoikeus voidaan siirtää saman maanomistajan ja lähisukulaisten omistamalle toista emätilaa olevalle kiinteistölle. Kotieläintalouden suuryksiköiden osalta on laskettu, kuinka monta hehtaaria niiden pinta-ala on. Yhden hehtaarin on laskettu vastaavan yhtä olemassa olevaa rakennuspaikkaa (1 ha ME = 1 rp, ME= kotieläintalouden suuryksikkö).

Olemassa olevat asuinrakennuspaikat ja maatilat varaavat 1 rakennuspaikan.

Viemäri vieressä oleville Kangasalan kunnan omistamille yli 2 000 m² kiinteistöille osoitetaan rakennuspaikat, mikäli ne soveltuvat erityisen hyvin rakentamiseen.



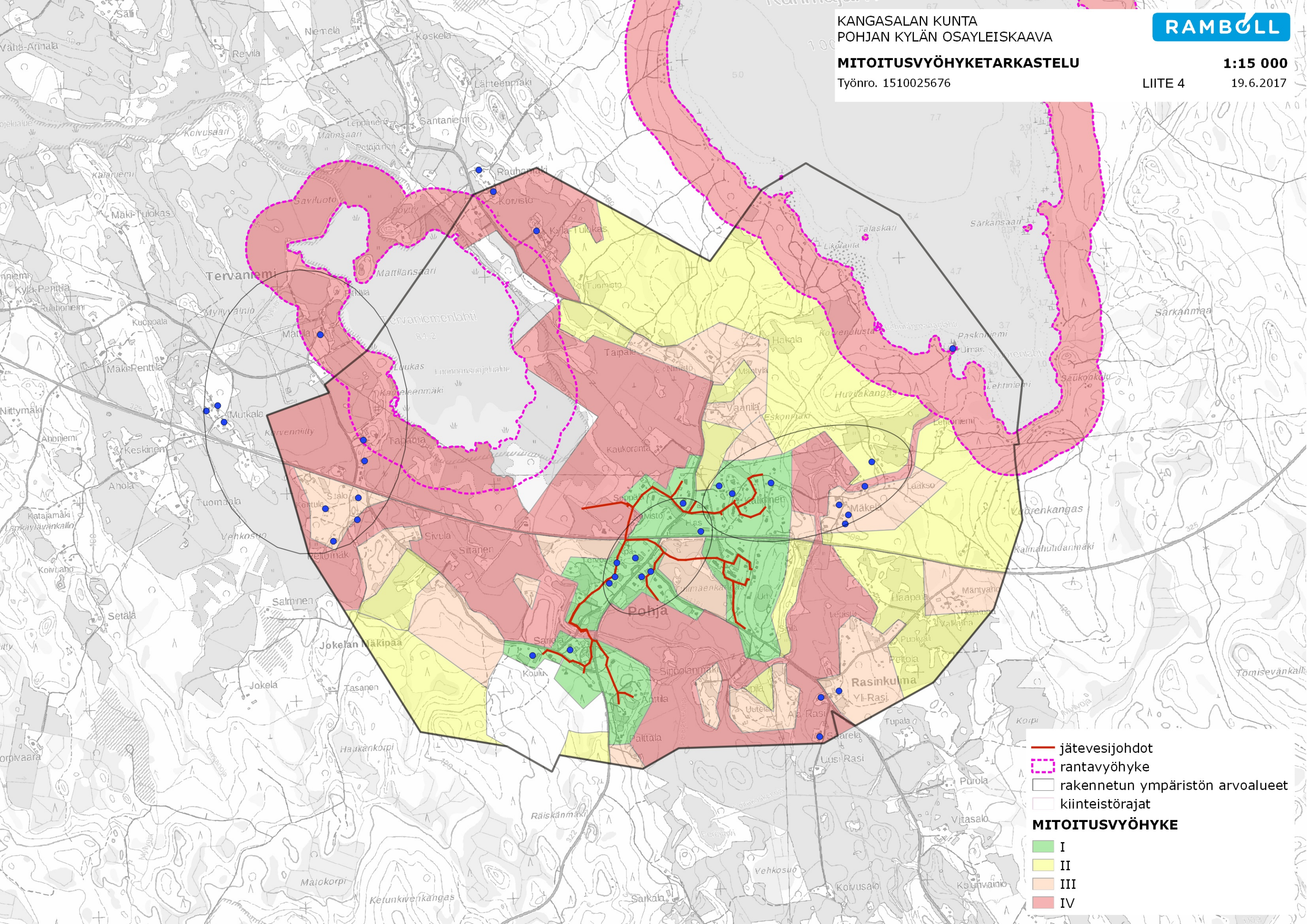




— jätevesijohdot
- - - rantavyöhyke
□ rakennetun ympäristön arvoalueet
□ kiinteistörajat

MITOITUSVYÖHYKE

■ I
■ II
■ III
■ IV



- jätevesijohdot
- - - rantavyöhyke
- rakennetun ympäristön arvoalueet
- kiinteistörajat
- MITOITUSVYÖHYKE**
- I
- II
- III
- IV