



Kiteen kaupunki



Rääkkylän kunta



Kesälahden kunta

Oriveden rantaosayleiskaava

Mitoitusperiaatteet



82122815
Kiteen kaupunki
Rääkkylän kunta
Kesälahden kunta

Oriveden rantaosayleiskaava

Mitoitusperiaatteet

1.12.2010

Viite 82122815
Kirjoittanut Markus Hytönen

Sisällys

1.	Johdanto	1
2.	Emätilaperiaate	1
3.	Muunnetturantaviiva	2
4.	Vyöhykejako	4
4.1	Edullisuusvyöhykkeet	4
4.2	Rajoittavat vyöhykkeet	4
4.3	Mitoitusvyöhykkeet	5
5.	Tarkentavia periaatteita	5
6.	Arvio mitoituseriaatteiden vaikutuksesta	6

1. Johdanto

Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti kaava-alueen rantarakennuspaikkojen lukumäärä maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tavalla sekä ympäristö ja virkistysarvot huomioiden. Mitoitettavien alueiden rantarakennusoikeus määritetään alla esitettyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Mitoitusperiaatteet hyväksytetään Kiteen kaupungin sekä Rääkkylän ja Kesälahden kuntien valtuustoissa. Niiden valmisteluun osallistuvat Oriveden rantaosayleiskaavatyötä varten valittu ohjausryhmä joka koostuu kuntien virka- ja luottamusmiehistä sekä Pohjois-Karjalan ELY-keskuksesta.

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määrittellä osayleiskaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperusteet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolojen, maiseman ja muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin. Mitoitusperusteissa huomioidaan osayleiskaavan tavoitteet, kunkin alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa, luonto ja maaperäolosuhteet sekä maisema sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Lisäksi kaavalla turvataan kohtuulliset rakentamismahdollisuudet.

Mitoituksen pohjana käytetään rantaviivanormia. Mitoituslaskelmien pohjana käytettävä rantaviiva perusteinen mitoitus ei ilmaise varsinaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta vaan rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Osayleiskaavaa laadittaessa ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen. Mitoituksesta on voitava poiketa niissä tapauksissa, joissa mitoituslaskelmien mukainen rakennuspaikkojen lukumäärä johtaa selvästi epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun ja kohtuuttomuuksiin.

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 emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rakennuslain voimaantulo vuosi eli 1959 ja leikkausajan kohtana käytetään päiväystä 1.1.1959. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2009 alussa vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna,
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen 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.

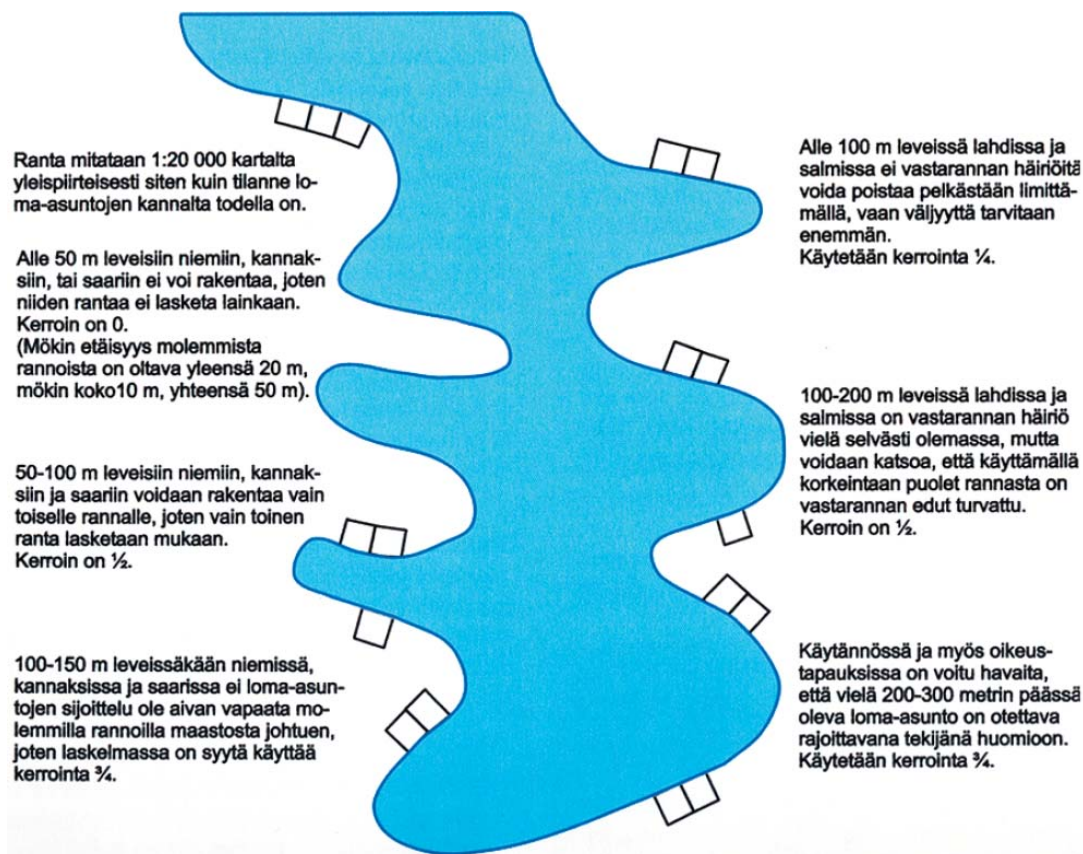
Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmasa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista. Mikäli tila on jaettu vuoden 1959 jälkeen suurempiin osiin, jaetaan emätilan rakennusoikeus lohkotilojen kesken jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti.

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

3. 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 muunneltu 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.

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



Kuva 1. muunnetun rantaviivan määrittäminen

Tämän lisäksi muunnetussa rantaviivassa huomioidaan erikseen rannan rakennuskelpoisuus. Tässä huomioidaan pelkästään sellaisia rantoja, jotka ovat selkeästi rakennettavuudeltaan tavanomaisia rantoja heikompia. Alueen rantojen rakennuskelpoisuutta rajoittavat paikoin ruovikoituminen, maatuneet vesialueet, soistumat, tiet ja kiinteistöjen muoto. Rannat jaetaan rakennuskelpoisuuden perusteella neljään luokkaan:

Luokka	Rannantyyppi	Muuntokerroin	Prosenttia muunnetusta rantaviivasta
I	Tavanomaiset rannat	1	88,0
II	Rakentamiseen heikosti soveltuvat rannat: <ul style="list-style-type: none"> • selkeästi ruovikoituneet rannat, joissa rakentaminen kuitenkin mahdollista ja tarkoituksenmukaista • osittain soistuneet rannat • rannan lähellä kulkeva tie/pato rajoittaa rakentamista • Alavat aukeat hieman ruovikoituneet pelto-rannat sekä muutoin vastaavantyyppiset rannat	0,5	4,1
III	Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvat rannat: <ul style="list-style-type: none"> • rantaviivasta vesistölle mitattuna selkeästi 50 yli metrin levyiset voimakkaasti ruovikoituneet matalat vesialueet • selkeästi soistuneet rannat sekä muutoin vastaavantyyppiset rannat	0,25	2,7
IV	Rakennuskelvottomat rannat: <ul style="list-style-type: none"> • seuraavat laajat lähes maatuneet tai erittäin laajasti ruovikoituneet matalat vesialueet: Hautalammen ja Jokilammen ympäristö, Ruokosalmi, Ylälampi sekä Härkölampi • rakennuskelvottomat laajat suot sekä selvät tulvariskialueet • yleinentie kulkee liian lähellä rantaa (noin 40 m) Lisäksi kapeat patojen rajaamat vesialueet, joita ei voida katsoa normaaliksi ranta-alueeksi (Oravilahti) sekä muutoin vastaavantyyppiset rannat	0	5,7

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

Muunnetturantaviiva määritetään peruskarttatarkastelun sekä viistoilmakuvauksen perusteella.

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

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 790 kilometriä, kun tästä jätetään pois alle 1 ha saaret jää ns. mitoitettavaa rantaviivaa 620 km. Etäisyyksiin perustuvan muunnetun rantaviivan pituus on 440 kilometriä ja lopullisen muunnetun rantaviivan pituus noin 400 km. Muunnetturantaviiva esitetään asiakirjoissa liitekartalla. Rakennusoikeuslaskelmassa esitetään rantaviivan ja muunnetun rantaviivan pituus tilakohtaisesti.

4. Vyöhykejako

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

Rakentamisen tiheys eri alueilla perustuu:

1. alueen sijoittumiseen muuhun yhdyskuntarakenteeseen nähden (kuten, olemassa oleviin taajamiin maakuntakaavan merkintöihin ja vesihuoltoon)
2. lähistöllä oleviin luonto-, maisema- ja muihin ympäristöarvoihin

Näistä ensimmäinen on rakentamista suosiva (edullisuusvyöhykkeet) ja jälkimmäinen rakentamista rajoittava (rajoittavat vyöhykkeet). Edullisuusvyöhykkeissä on otettu kantaa siihen kuinka tiivistä rakentamista mihinkin sallittaisiin ilman ympäristöarvojen huomioimista. Lopullisissa mitoitusvyöhykkeissä huomioidaan ympäristöarvojen rakentamisen tiiviyttä pienentävä vaikutus.

4.1 Edullisuusvyöhykkeet

Edullisuusvyöhykkeet (Ed-vyöhyke) on määritetty maakuntakaavan merkinnät huomioiden. Maakuntakaavassa rakentamisen tiiviyttä ranta-alueella ohjaa rakentamisen solmukohtat (ra), joista 3 kilometrin säteellä sallitaan tiiviimpää rakentamista. Lisäksi maakuntakaavassa on taajamaseudun kehittämisen kohdealueita (tkk), jotka ympäröivät olemassa olevia taajamia. Näillä alueilla voidaan tulkita maakuntakaavan sallivan normaalia tiiviimpi rakentaminen. Lisäksi huomioidaan Kiteen ja Rääkkylän taajamien läheisyys. Näitä em. alueita voidaan pitää yhdyskuntarakenteen kannalta parhaimpina alueina.

Suunnittelualueella tai välittömässä läheisyydessä kulkee useassa paikassa rakennettu vesijohto. Tiiviimpää rakentamista voidaan suosia myös aavistuksen yhdyskuntarakenteen kannalta heikomilla alueilla, jotka ovat helposti liitettävissä rakennettuun vesijohtoon. Tällaiset alueet on kuitenkin oltava jollakin tavalla maakuntakaavan ra- ja tkk-merkintöjen tai taajamien vaikutuspiirissä. Tällaisia alueita on esimerkiksi Oravialon saaren ja Muljulän alueella.

Edullisuusvyöhyke	Kuvaus	Rakentamisen tiiviys (rp/mrvkm)	Prosenttia muunnetusta rantaviivasta
I	Yhdyskuntarakenteen ja vesihuollon kannalta hyvät alueet: Alueet ovat maakuntakaavan rantarakentamisen solmukohtien (ra) tai taajamaseudun kehittämisen kohdealueiden (tkk) lähetyvillä ja lähellä rakennettua vesijohtoa.	6	35
II	Kaikki yhdyskuntarakenteen kannalta etäiset alueet ja vesihuollon kannalta huonot alueet	5	65

rp/mrvkm = rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri. Edullisuusvyöhykkeet on esitetty liitteessä 1 ja edullisuusvyöhykkeiden perusteet liitteessä 2.

4.2 Rajoittavat vyöhykkeet

Tiedot rajoittavista tekijöistä tulevat luonto- ja maisemaselvityksen mitoitusvyöhykejaosta. Alue on jaettu selvityksessä neljään eri luokkaan:

Luokka	prosenttia muunnetusta rantaviivasta
ei erityisiä luonto- ja maisema-arvoja	6
vähäisiä luonto- ja maisema-arvoja	60
luonto- ja maisema-arvallisesti herkkä alue	20
erityisiä luonto- ja maisema-arvoja	14

Rajoittavat vyöhykkeet on esitetty liitteessä 3.

4.3 Mitoitusvyöhykkeet

Lopulliset mitoitusvyöhykkeet ovat edullisuusvyöhykkeiden ja rajoittavien vyöhykkeiden tarkoituksenmukainen yhdistelmä (LIITE 4). Luonto- ja maisemaselvitystä on tulkittu siten, että vähäisten luonto- ja maisema-arvojen alueilla tiivistä rakentamista ei juurikaan rajoiteta. Merkittävä osa näistä rannoista on edullisuusvyöhykkeen II alueella. Lopullisten mitoitusvyöhykkeiden määrittelyssä on lähdetty siitä, että nämä rannat olisivat melko tavanomaisia rantoja, joilla sallitaan 5 rp/mrvkm. Rakentamisen määrä on tavanomaista vähäisempi vasta kun kyseessä on luonnon ja maiseman kannalta herkät tai erityiset alueet.

Mitoitusperiaatteissa on erityisesti huomioitu Saimaannorpan pesimäalueiden lähialueet, jonne on osoitettu muodostuvaksi väljin mitoitus 3,5 rp / mrvkm. Tällaisia alueita ovat: kaikki selkävesialueilla olevat saaret, jotka ovat alle 5 km:n etäisyydellä saimaannorpanpesistä sekä manneralueet, jotka ovat alle 1 km:n etäisyydellä pesistä tai alle 3 km:n etäisyydellä olevat niemet. Mitoitusta on alennettu lisäksi manneralueilla, jotka ovat lähempänä kuin 3 km saimaannorpan pesästä. Tällöin mitoitusluku on yleensä 4 rp/mrvkm.

Vyöhyke	Kuvaus	Perustelu	Rakennustiheys (rp/mrvkm)	Prosenttia muunnetusta rantaviivasta
I	Alueet, joilla maakunta-kaava ohjaa tavanomaista tiiviimpään rantarakentamiseen, eikä alueella ole erityisiä ympäristöarvoja	Alueet edistävät tarkoituksenmukaista yhdyskuntarakenteellista kehitystä ympäristöarvoja vaarantamatta	6	7
II	Tavanomaiset rannat, joilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja	Alueet ovat melko etäällä taajamista ja kylistä tai jos ovatkin niiden läheisyydessä, niin ympäristöarvojen voidaan katsoa rajoittavan rakentamisen tiiviyttä.	5	45
III	Luonto- ja maisema-arvojen takia herkät alueet. Lähes kaikki saaret, joilla ei ole erityisiä ympäristöarvoja	Laaja-alaisten luonto- ja maisema-arvojen alueilla on perusteltua osoittaa hieman väljempää rakentamista.	4	27
IV	Pääosin alueet, joilla on erityisiä luonto- ja maisema-arvoja. Kaikki Saimaannorpan pesimäalueet.	Herkillä alueilla rakentamista pyritään rajoittamaan merkittävästi ja muodostunut rakennusoikeus mahdollisesti korvataan maanomistajalle.	3,5	21
VI	Alle 1 ha saaret ja rakennuskelvottomiksi tulkitut alueet		0	noin 190 km

rp/mrvkm = rakennuspaikkaa / muunnetturantaviivakilometri.

5. Tarkentavia periaatteita

Jokaisella rakentamattomalla emätillalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin, lomarakennuksen tai erillisen saunan poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikka merkitään kaavaan rantaan rajoittuvaksi, vaikka se olisi etäällä esim. 150 m päässä rannasta. Tällöin se kuluttaa yhden kokonaisen rantarakennuspaikan, mutta mahdollistaa myös pääarakennuksen ja/tai saunan sijoittamisen rantaan.

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.

6. Arvio mitoituseriaatteiden vaikutuksesta

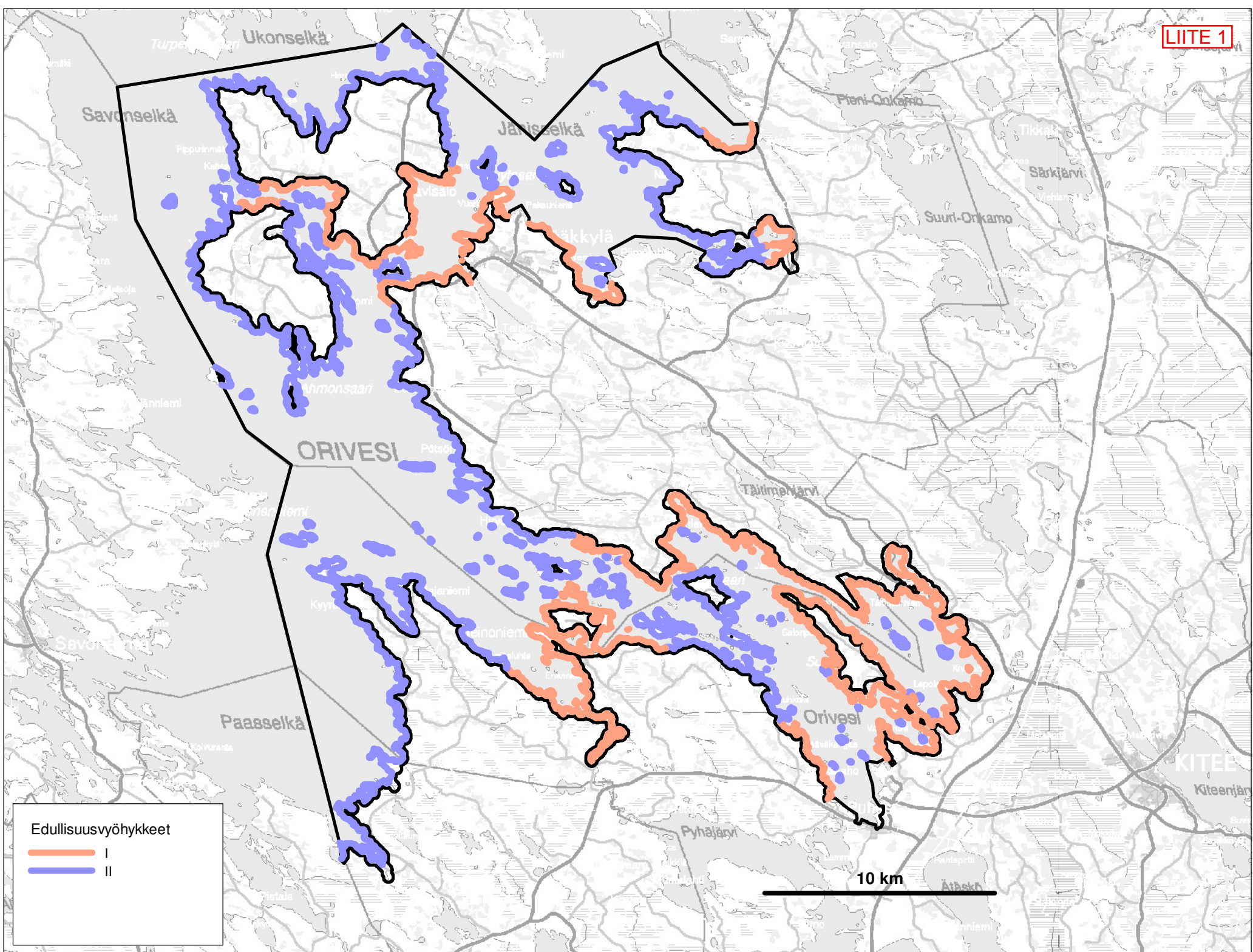
Mitoituseriaatteiden laadinnan yhteydessä on syytä arvioida kuinka suureen kokonaisrakennusoikeuden määrään esitetyt mitoituseriaatteet johtavat. Tällöin on mahdollista jo varhaisessa vaiheessa tehdä mitoituseriaatteisiin tarvittavia muutoksia, mikäli kokonaisrakennusoikeuden kohoaa kohtuuttoman suureksi tai jää huomattavan pieneksi.

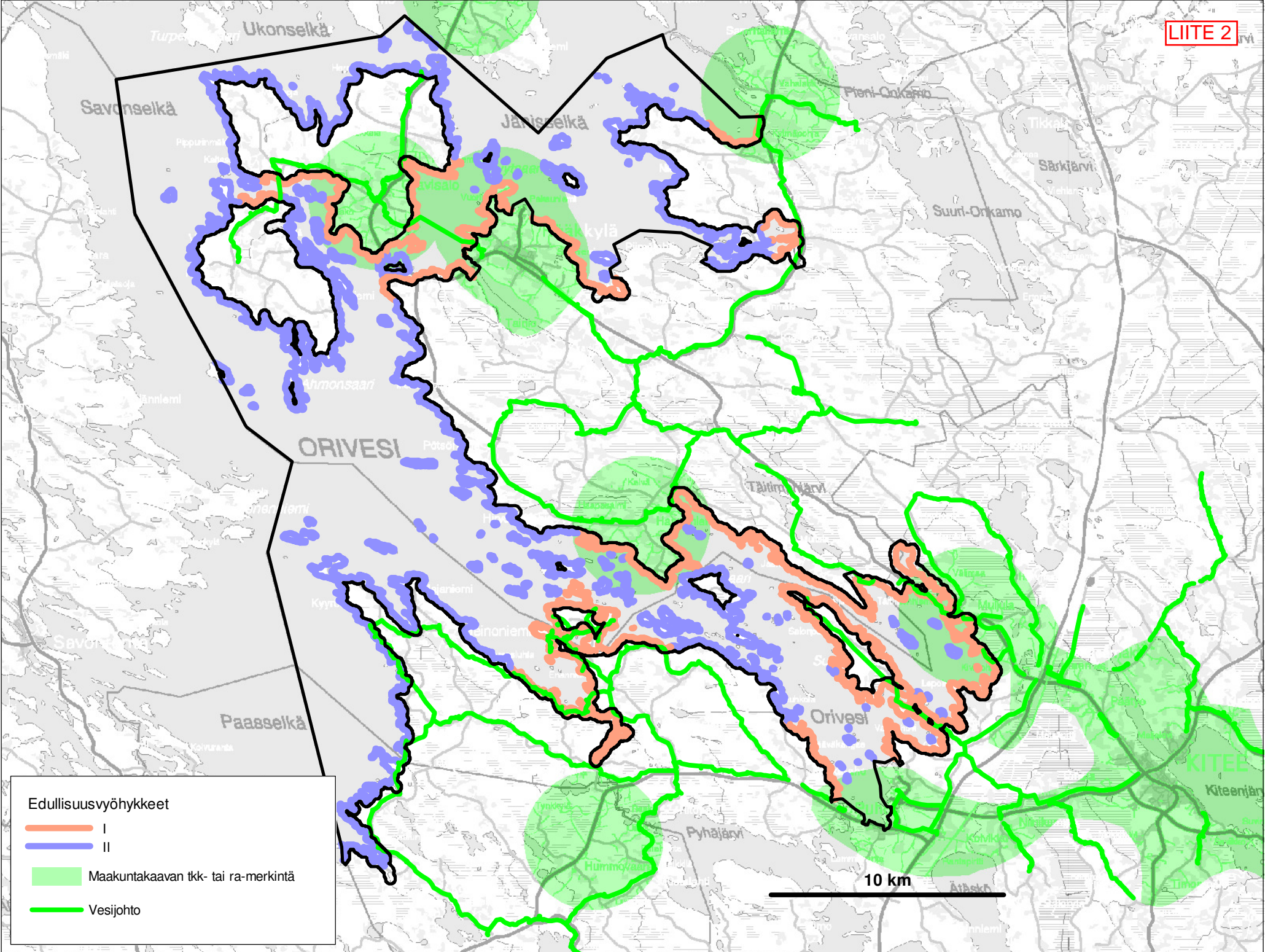
Toteutettuna rantaosayleiskaava edellä esitetyillä mitoituseriaatteilla, muodostuisi laskennallisesti uusia rakennuspaikkoja noin 580 kpl. Luvussa ei ole mukana rantojensuojelualueille muodostuvaa rakennusoikeutta, jota ei merkitä kaavaan, eikä korvattaviksi merkittäviä rakennuspaikkoja. Uusien kaavaan merkittävien rakennuspaikkojen arvioitu lopullinen määrä on näin ollen noin 540 uutta rakennuspaikkaa. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on noin 1790 kpl, joten lisäys olisi tällöin noin 30 %. Nykyinen rakentamistiheys on noin 4,5 rp/mrvkm ja edellä esitetyn lisäyksen jälkeen noin 5,8 rp/mrvkm

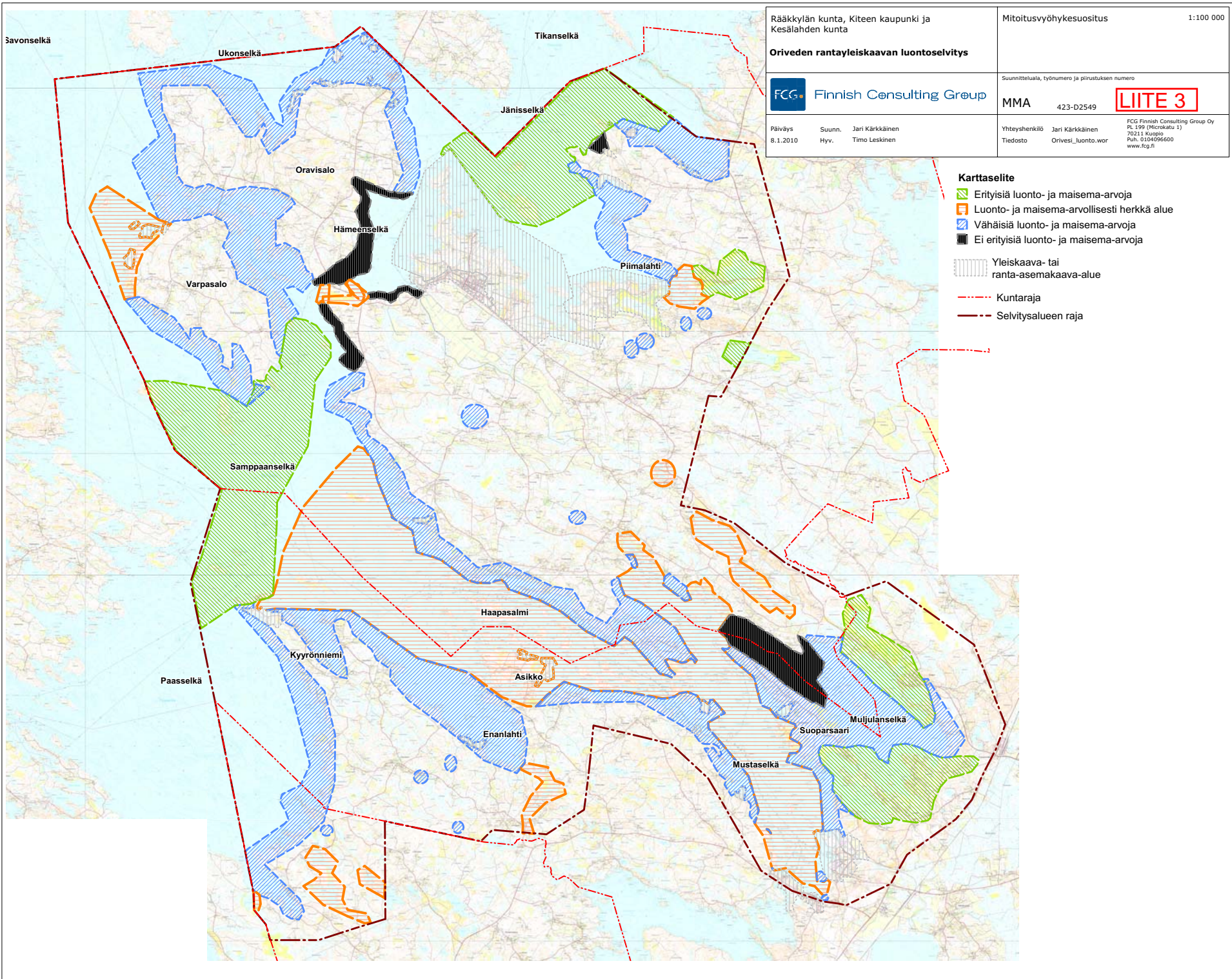
Rääkkylän kunnan alueelle uusia rakennuspaikkoja muodostuisi noin 315 kpl. Kiteen alueelle noin 217 kpl ja Kesälahden alueelle 8 kpl.

LIITTEET

- LIITE 1 Edullisuusvyöhykkeet
- LIITE 2 Edullisuusvyöhykkeiden perusteet
- LIITE 3 Rajoittavat vyöhykkeet
- LIITE 4 Mitoitusvyöhykkeet







Rääkkylän kunta, Kiteen kaupunki ja Kesälahden kunta

Mitoitusvyöhykesuositus 1:100 000

Oriveden rantayleiskaavan luontoselvitys



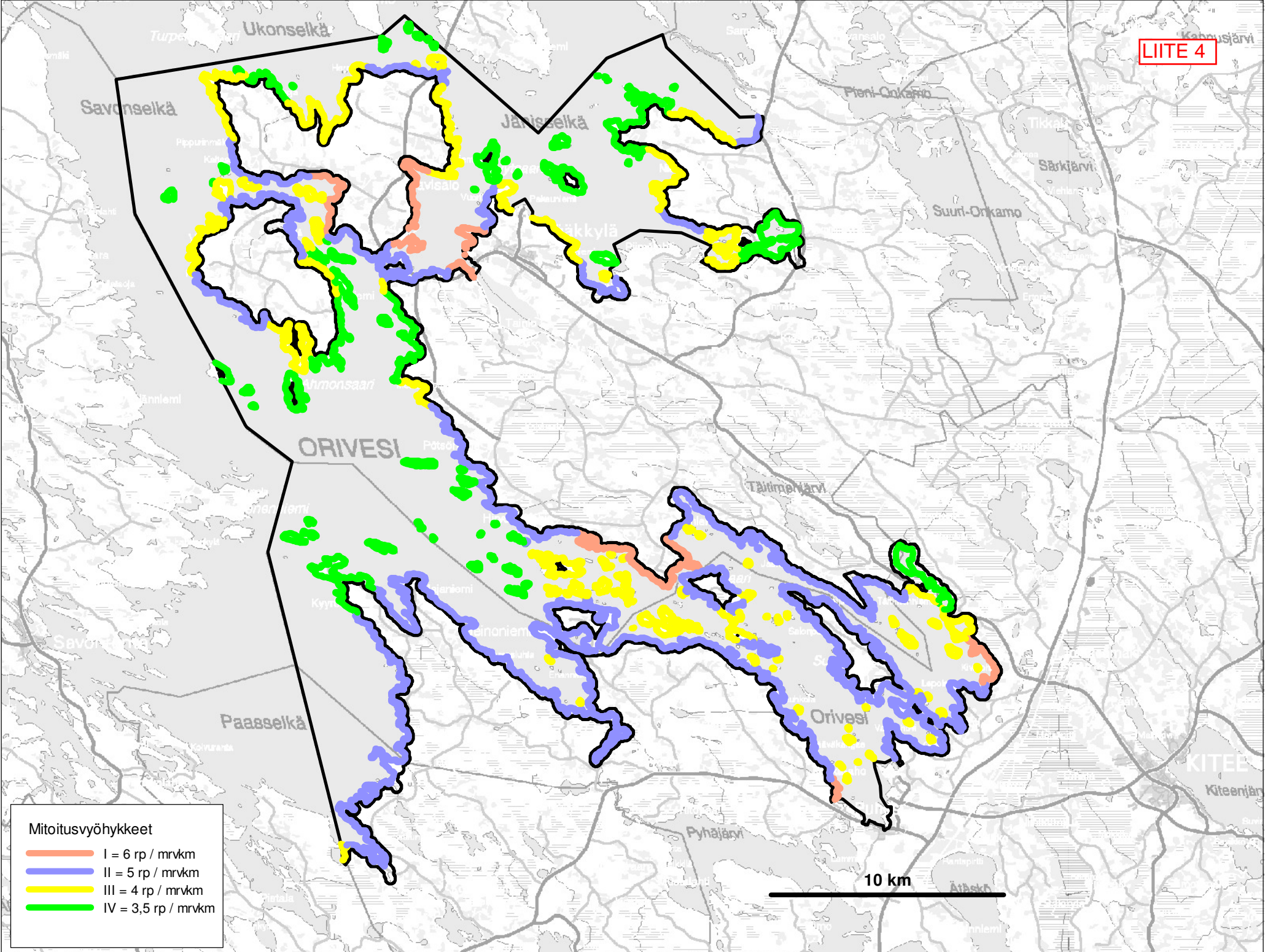
Suunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero

MMA 423-D2549 **LIITE 3**

Päiväys 8.1.2010 Suunn. Hyv. Jari Kärkkäinen Timo Leskinen

Yhteyshenkilö Tiedosto Jari Kärkkäinen Orivesi_luonto.wor FCG Finnish Consulting Group Oy Pt. 199 (Microkatu 1) 70211 Kuopio Puh. 0104096600 www.fcg.fi

- Karttaselitte**
- Erityisiä luonto- ja maisema-arvoja
 - Luonto- ja maisema-arvollisesti herkkä alue
 - Vähäisiä luonto- ja maisema-arvoja
 - Ei erityisiä luonto- ja maisema-arvoja
 - Yleiskaava- tai ranta-asemakaava-alue
 - Kuntaraja
 - Selvitysalueen raja



YHTEYSTIEDOT

Tiedustelut ja valmistelu
Ramboll Finland Oy

Konsultin yhteyshenkilö
Kaavoitusinsinööri
Markus Hytönen
puh. 020 755 7827
markus.hytonen@ramboll.fi
Terveystie 2, 15870 Hollola

Yksikönpäällikkö
Matti Kautto
Puh. 020 755 7841
matti.kautto@ramboll.fi
Terveystie 2, 15870 Hollola

Valmistelun ohjauksesta vastaa
Kiteen kaupunki

tekninen johtaja
Risto Asikainen
puh. 040 105 1201
risto.asikainen@kitee.fi

Rääkkylän kunta
rakennustarkastaja
Pentti Kesti
puh. 040 105 3201
pentti.kesti@raakkyla.fi

Kesälahden kunta
tekninen johtaja
Soile Karhinen
puh. 040 105 2201
soile.karhinen@kesalahti.fi