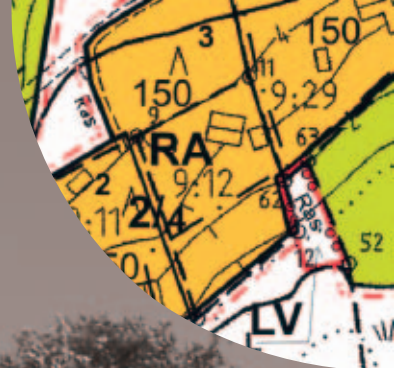


OPAS nro 5

Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava

- VESI
- LUONTO
- KULTTUURIYMPÄRISTÖ
- MAANKÄYTTÖ



SISÄLTÖ

3 Mitä hyötyä on ranta-asemakaavasta?

- Mikä on rantarakentamista?
- Mikä on ranta-asemakaava?

9 Mitä ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan?

- Voiko ranta-asemakaavaa muuttaa?

15 Mikä vaikuttaa rantarakentamisen määrään?

- Mitoitus
- Kaavasuunnittelu

19 Hyvän rantarakennuspaikan suunnittelusta

- Jätevesien käsittely

23 Onko kaikki mahdollista?

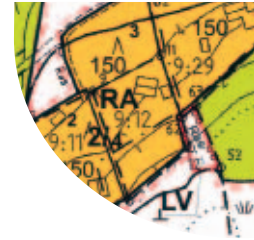
- Onko kunnan hyväksyttävä kaikki ranta-asemakaavat?

Liite 1: Ranta-asemakaavan laatimisen vaiheet

Liite 2: Mikä ohjaa rantojen suunnittelua ja rakentamista?

Liite 3: Mitoitusrantaviivan mittaus rakennusoikeutta laskettaessa

Rannat ovat ympäristönä erityislaatuista.
 Rannoilla on loma-asuntoja ja matkailukäyttöä,
 rantoja käytetään ulkoiluun, retkeilyyn ja muuhun
 virkistystoimintaan. Rannoilla on myös vakituksia asuntoja ja
 osa rannoista on maa- ja metsätalouskäytössä. Rantojen vetovoiman
 keskeisiä tekijöitä ovat maisema ja monimuotoinen luonto.



Maankäytön suunnittelu – kaavoitus – sovittaa eri toimintoja yhteen ja arvioi suunnitelmien vaikutuksia. Tavoitteena on, että rakentaminen sovitetaan luonnonoloihin, ja että eri maanomistajat saavat yhtäläiset mahdollisuudet rakentamiseen.

Tässä oppaassa kerrotaan ranta-asemakaavoituksesta, jolla rannoille sijoittuvaa rakentamista ohjataan yksityiskohtaisesti.

Tämä opas ei käsittele taajamien, esimerkiksi kylä- tai kuntakeskustojen rantojen kaavoittamista.

LAINSÄÄDÄNTÖ:

Suunnittelutarve ranta-alueella MRL 72§ 1–2 mom.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle **rantavyöhykkeelle** ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös **ranta-alueita**, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteluun pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

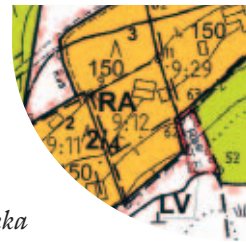
Lyhenne:

MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus



Ranta-asemakaavoituksella alueen arvo nousee sekä taloudellisesti että maisemallisesti. Loma-asunnon rakentaminen on epävarmaa ellei kaavaa ole. Lupahakemusten käsittely on kaavoitetulla alueella helpompaa ja nopeampaa. Kaavan mukaiseen rakentamiseen saa kunnalta aina rakennusluvan. Ranta-asemakaava on pysyvä ratkaisu, ja rakentamismahdollisuudet säilyvät, vaikka niitä ei heti toteutettaisikaan. Kaavan perusteella pystytään ennakoimaan, mitä muutoksia alueelle on tulossa. Kaavassa oleva rakennuspaikka on esimerkiksi selkeä perintö ja se on turvallista ostaa. Hyvässä kaavassa olevat rakennuspaikat on myös helppo myydä.



Mitä hyötyä on RANTA-ASEMAKAAVASTA?

Jos kaavaa ei ole, voidaan rakennuslupaa asunnon rakentamiseen rannalle yleensä hakea vasta sitten, kun rakentamiseen on saatu myönteinen poikkeamispäätös alueelliselta ympäristökeskukselta.

Maanomistajien, varsinkin perikuntien osakkaiden kesken tehdään usein erilaisia sopimuksia maan jakamisesta rakennuspaikoiksi. Suullisia lupauksia tai kirjallisia sopimuksia ei välttämättä voi toteuttaa edes kaavassa. Varmin keino on laatia alueelle ranta-asemakaava, jolla todelliset rakentamismahdollisuudet saadaan selville.

Hyvin suunniteltu ranta-asemakaava johtaa sekä maanomistajan että ympäristön kannalta parempaan lopputulokseen kuin yksittäiset poikkeamispäätökset. Kaavoituksen yhteydessä hankitaan tiedot alueen ominaisuuksista sekä asukkaiden ja maanomistajien toivomuksista. Suunnittelulla sovitetaan eri näkökohdat yhteen pyrkien löytämään sopivimmat rakennuspaikat, muodostamaan hyvä viihtyisä elinympäristö sekä säilyttämään maiseman ja luonnonympäristön arvot.

Vihje:

Ota yhteys kunnan kaavoitustoimeen tai rakennusvalvontaan. Sieltä saat näkemyksen hankkeesi realistisuudesta sekä tarkempaa tietoa kaavoista ja kaavojen laatijoista.

Mitä hyötyä ranta-asemakaavasta on, JOS ALUEELLA EI OLE OIKEUSVAIKUTTEISTA YLEISKAAVAA?

Tilanne 1: Rakennuspaikalla ei ole lomarakennusta

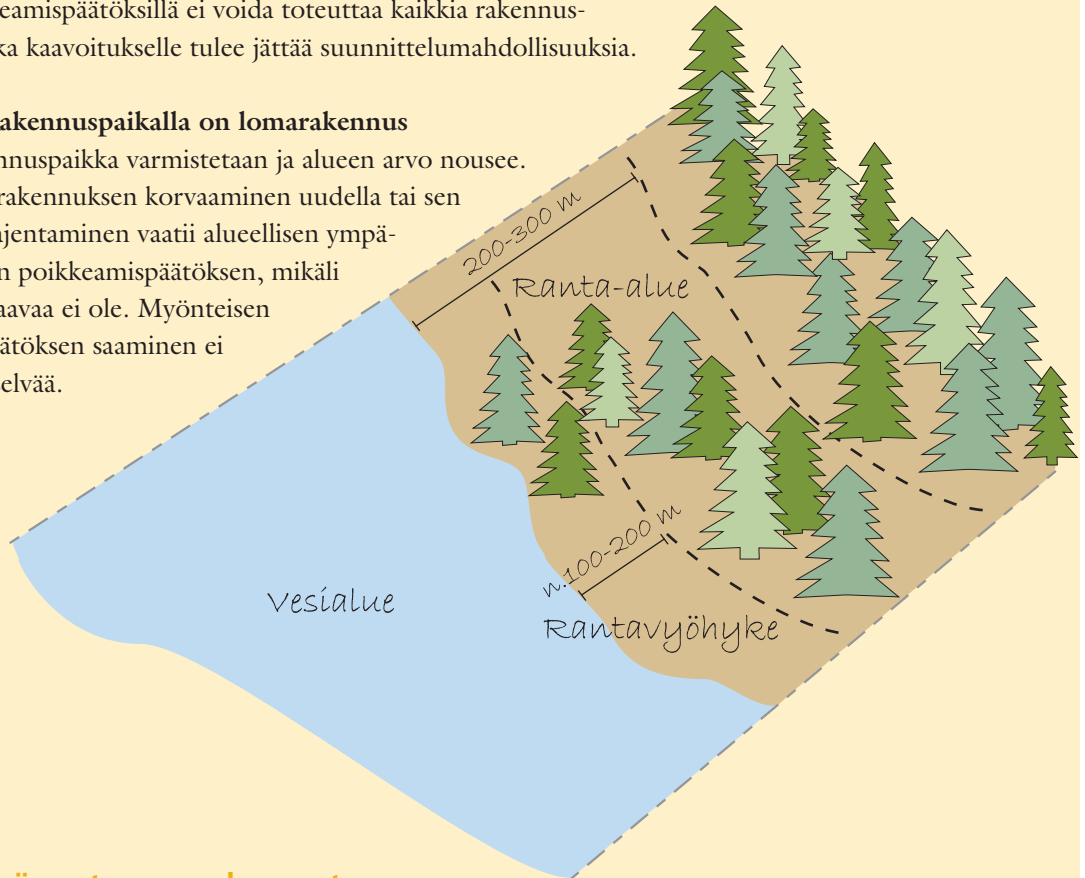
Kaavalla rakennuspaikat suunnitellaan ja alueen arvo nousee. Rakennuspaikkojen lukumäärää, laajuutta ja sijaintia harkittaessa otetaan huomioon alueen ominaisuudet, kuten maasto, maisema, luontoarvot jne.

Pelkillä poikkeamispäätöksillä ei voida toteuttaa kaikkia rakennuspaikkoja, koska kaavoitukselle tulee jättää suunnittelumahdollisuuksia.

Tilanne 2: Rakennuspaikalla on lomarakennus

Kaavalla rakennuspaikka varmistetaan ja alueen arvo nousee.

Vanhan lomarakennuksen korvaaminen uudella tai sen merkittävä laajentaminen vaatii alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen, mikäli ranta-asemakaavaa ei ole. Myönteisen poikkeamispäätöksen saaminen ei ole itsestään selvää.



Mitä hyötyä ranta-asemakaavasta on, JOS ALUEELLA ON OIKEUSVAIKUTTEINEN YLEISKAAVA?

Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa ja muutettaessa. Kunnan yleiskaavassa on yleensä jo ratkaistu kuinka monta rakennuspaikkaa ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa ja kuinka paljon rakentamisesta vapaata rantaa tulee jättää. Ranta-asemakaavalla voidaan tarkemmin suunnitellen ja tietyn edellytyksin siirtää rakennuspaikkoja sopivampiin paikkoihin. Yleiskaava ei ole voimassa niillä alueilla, joilla on ranta-asemakaava.

Mikä on rantarakentamista?

Rantarakentamista on rakentaminen vesistön eli meren, järven, joen ja tietynlaisen puron ranta-alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityiset säännökset, jotka koskevat ranta-alueelle rakentamista.

Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentamisen aiheuttamat toiminnot vaikuttavat vesistöön. Silloinkin ollaan ranta-alueella, kun rakentamisen sijoittumisen yhtenä perusteena on rannan läheisyys eli ”rakentaminen tukeutuu rantaan”. Ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, onko kyseiseltä paikalta näkyvyyttä veteen. Ranta-alueen leveyttä ei ole määritelty laissa, vaan se arvioidaan tapauskohtaisesti. Ranta-alueen leveyden on yleensä arvioitu olevan vähintään noin 200 metriä, mutta esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskevilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla.

Rantavyöhyke on ranta-alueeseen kuuluva kaistale, joka on lähinnä rantaa. Rantavyöhyke ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin noin 100 metrin etäisyydelle.



Termejä:

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ranta-alueella

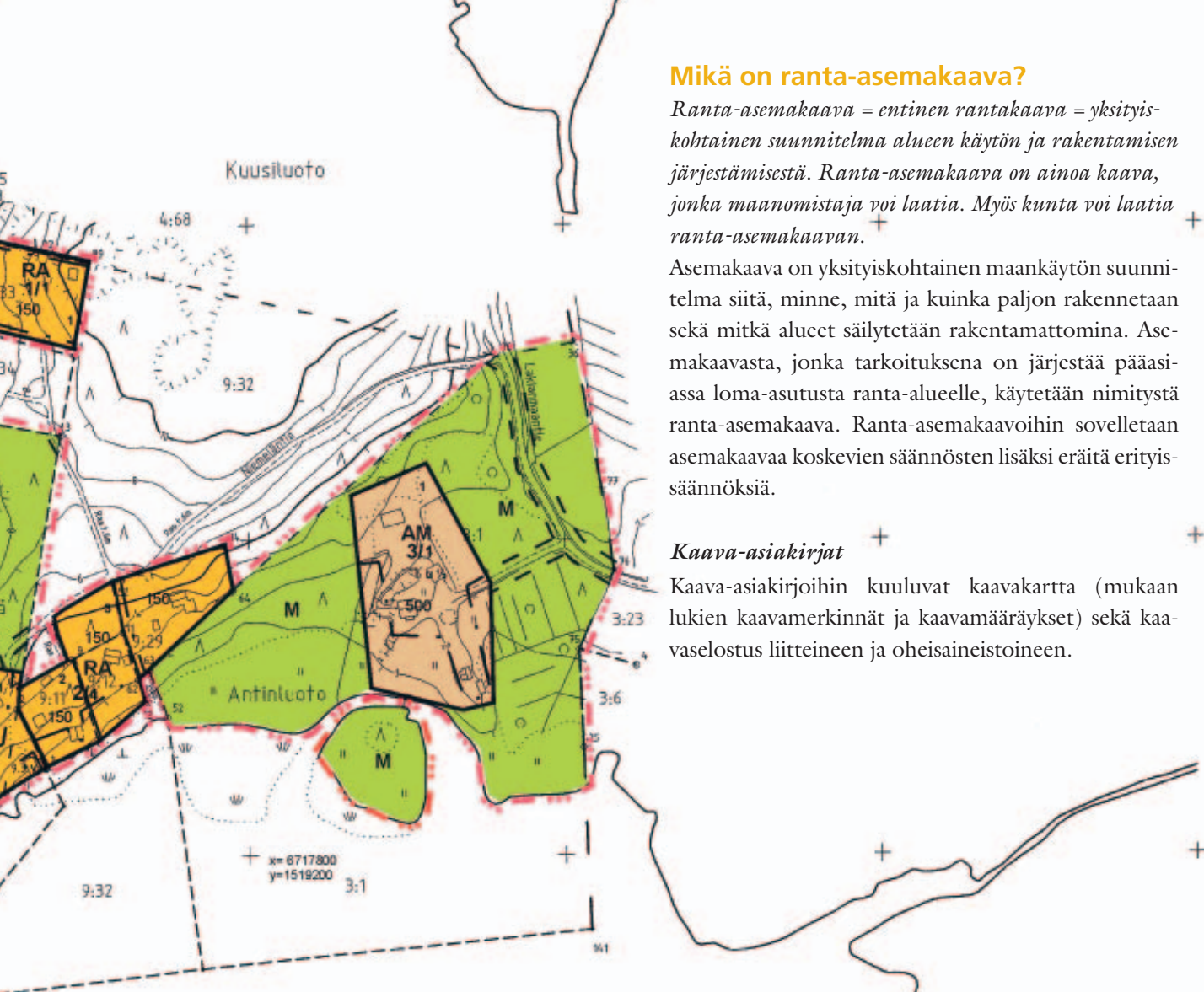
= rantayleiskaava = osayleiskaava = yleispiirteinen suunnitelma, jossa on osoitettu sitovasti rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakennuspaikkojen sijainti sekä varmistettu rakentamisesta vapaiden ranta-alueiden säilyminen.

Poikkeamispäätös

= poikkeamislupa = aikaisemmin poikkeuslupa. Poikkeamispäätös tarvitaan 1) rakennettaessa ranta-alueelle, jossa ei ole rakentamiseen oikeuttavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa ja 2) rakennettaessa vastoin edellä mainittua kaavaa. Poikkeamiseen on aina oltava erityinen syy. Poikkeamispäätöksen tekee joko alueellinen ympäristökeskus tai kunta. Poikkeamispäätös on voimassa enintään kaksi vuotta.

Rakennuspaikka (katso sivu 19)

Rakennuspaikka muodostuu samaan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten (yleensä asuinrakennus, sauna, muut talousrakennukset) muodostamasta pihapiiristä. Usein rakennuspaikasta käytetään nimitystä tontti. Oikeastaan tontteja ovat vain ne rakennuspaikat, jotka sijaitsevat sitovan tonttijaon mukaisilla (kaupunkien) asemakaava-alueilla. Rakennuspaikasta käytetään eri nimityksiä: lomarakennuspaikka (loma-asunto), erillispientalojen rakennuspaikka (vakituinen asunto, omakotitalo) ja maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka. Rantarakennuspaikka on kyseessä silloin, kun se sijoittuu ranta-alueelle. Kaavoituksessa käytetään rakennuspaikoista myös nimitystä loma-asuntoyksikkö (lay). Omarantainen rakennuspaikka ulottuu rantaan asti. Ei-omarantainen rakennuspaikka on kyseessä silloin, kun kaikki rakentaminen sijoittuu rantavyöhykkeen ulkopuolelle.



Mikä on ranta-asemakaava?

Ranta-asemakaava = entinen rantakaava = yksityiskohtainen suunnitelma alueen käytön ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaava on ainoa kaava, jonka maanomistaja voi laatia. Myös kunta voi laatia ranta-asemakaavan.

Asemakaava on yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma siitä, minne, mitä ja kuinka paljon rakennetaan sekä mitkä alueet säilytetään rakentamattomina. Asemakaavasta, jonka tarkoituksena on järjestää pääasiassa loma-asutusta ranta-alueelle, käytetään nimitystä ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavoihin sovelletaan asemakaavaa koskevien säännösten lisäksi eräitä erityissäännöksiä.

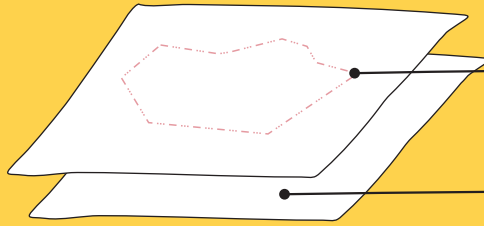
Kaava-asiakirjat

Kaava-asiakirjoihin kuuluvat kaavakartta (mukaan lukien kaavamerkinnot ja kaavamääräykset) sekä kaavaselostus liitteinen ja oheisaineistoinen.

LAINSÄÄDÄNTÖ:

Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

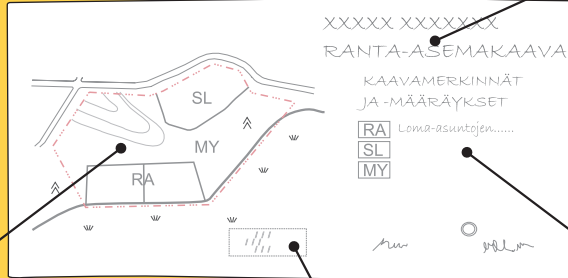
- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. MRL 73§



Kaavakartan piirrososa

- kaavan merkintöjen on erotuttava selvästi pohjakartan merkinnöistä

Kaavan pohjakartta



Kaavan otsikko

- kunta, kylä, kaavassa mukana olevien tilojen nimet ja rekisterinumerot
- ranta-asemakaava/ ranta-asemakaavan muutos

Kaavakartalla osoitetaan asemakaava-alueen raja (=kaavoitettava alue= suunnittelualue) ja sen sisällä

- eri alueiden rajat
- eri alueiden käyttötarkoitukset, esimerkiksi
 - loma-asunnon rakennuspaikka RA (keltainen)
 - erillispientalojen rakennuspaikka AO (ruskea)
 - luonnonsuojelualue SL (turkoosi)
 - maa- ja metsätalousalue M, MU, MY (vihreä)
- rakennusoikeus (MRL 115§)
 - jokaiselle alueelle sallittava rakennusoikeuden maksimimäärä kerrosalaneliömetreinä (k-m²)

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat oleellinen osa kaavakarttaa ja niissä on

- kaikkien kaavakartalla käytettyjen merkintöjen selitykset
- eri alueita koskevat kaavamääräykset
- koko kaava-alueetta koskevat kaavamääräykset

Pohjakartan hyväksyntä

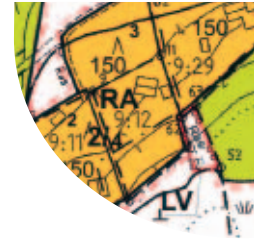
Kaavaselostuksessa kerrotaan alueen nykytilanne, kaavoitustyon tavoitteet ja kaavaratkaisun perustelut.

Kaavaselostukseen kuuluu liitteitä (mm. neuvottelumuistiot, lausunnot, seurantalomake, OAS) sekä oheismateriaalina kaavatyon aikana tehdyt erilliset selvitykset (mm. luontoinventointi).





*Ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan tilan ranta-alue, kaavan laatija, kaavan pohjakartta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), vuorovaikutuksen järjestämistä, selvityksiä, kaava-asiakirjat ja rahaa.
Ranta-asemakaavan laatimisen vaiheet on esitetty liitteessä 1.*



MITÄ RANTA-ASEMAKAAVAN laatimiseen tarvitaan?

► *Maa-alue*

Jokaisella tilalla on kiinteistötunnus, jonka avulla tilaan kuuluvat maa- ja vesialueet saadaan selville. Tila voi muodostua useista erillisistä alueista, palstoista ja tilaan voi kuulua useita erikokoisia saaria.

Jos tilan edustalla on vesijättöä, joka ei kuulu tilaan, kannattaa paikallisesta maanmittaustoimistosta selvittää mahdollisuus lunastaa vesijättö. Vesijätön lunastamisen jälkeen ranta-asemakaavan laatiminen on huomattavasti selkeämpää.

► *Kaavoitettava alue eli suunnittelualue*

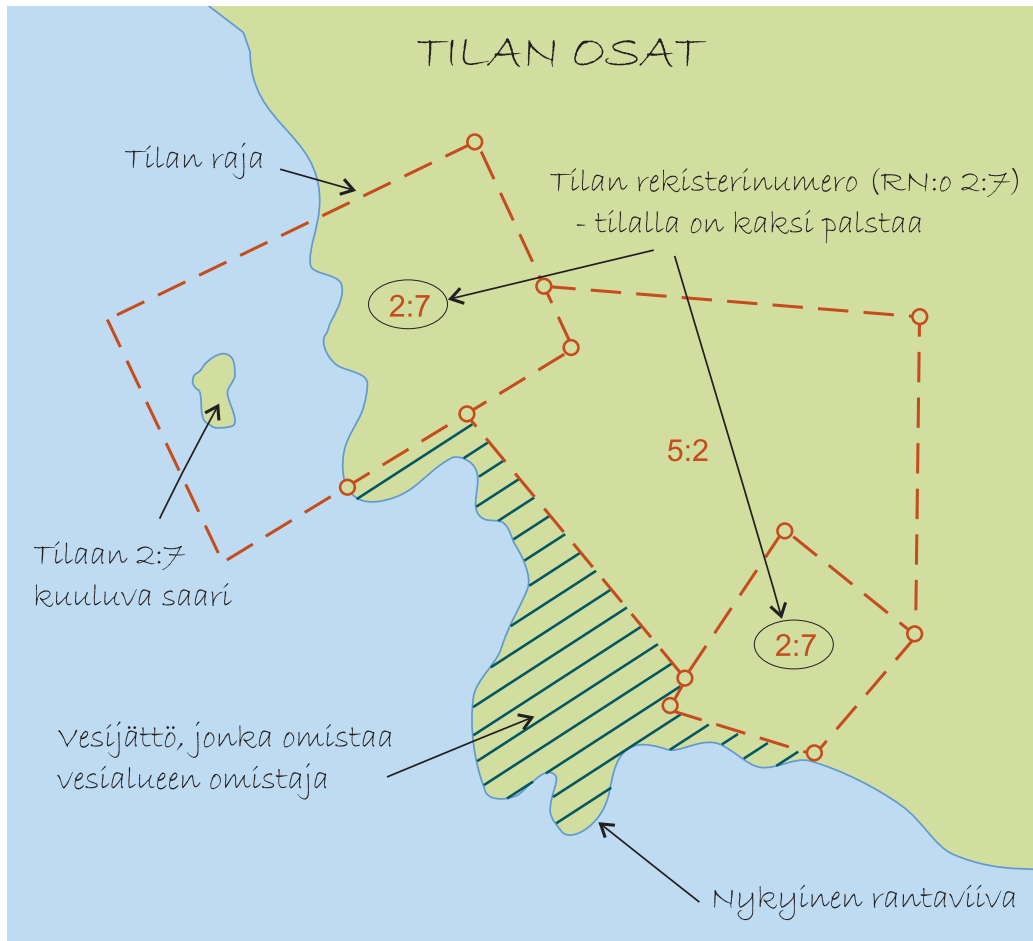
Suunnittelualue on tarkoituksenmukainen esimerkiksi silloin, kun pienen järven rannat suunnitellaan samassa kaavassa. Toisiinsa rajoittuvien ranta-alueiden samanaikaisella suunnittelulla muodostuu varmimmin tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia. Naapurien yhteisellä kaavahankkeella saatetaan säästää myös kustannuksissa.

Kaikki tilan ranta-alueet tulee suunnitella samassa kaavassa, oli niille jo rakennettu tai ei. Jos samalla maanomistajalla on kunnassa useita tiloja, joilla on ranta-alueita, on kaikkien tilojen ranta-alueet yleensä syytä suunnitella samassa kaavassa. Ranta-asemakaava on hyvä laatia koko tilan alueelle, vaikka siihen kuuluisi jonkin verran ranta-alueen ulkopuolista sisämaatakin.

LAINSÄÄDÄNTÖ:

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan. MRL 74§ 1 mom.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. MRL 74§ 2 mom.



Termi:

Kiinteistö. Kaikki maa- ja vesialueet kuuluvat rekisteriyksiköihin, joita ovat kiinteistöt ja muut rekisteriyksiköt. Rekisteriyksiköitä muodostetaan vain maanmittaustoimituksissa, joista tavallisin on lohkominen. Yksityisen maanomistajan omistus kohdistuu yleensä kiinteistöön, josta käytetään nimitystä **tila**. Itsenäinen tila syntyy virallisesti sinä päivänä, kun kyseinen maanmittaustoimitus rekisteröidään kiinteistörekisteriin (entinen maarekisteri).

Jokaisella tilalla on **kiinteistötunnus**. Tavallisin kiinteistötunnuksen muoto on kunta-kylä-talo-tila, esimerkiksi 918-525-1-29. Kiinteistötunnuksen "talo ja tila" -osiota sanotaan rekisterinumeroksi, esimerkiksi RN:o 1:29. Jokaisessa kylässä talonumerot alkavat ykkösestä, joten vierekkäinkin saattaa olla eri kyliin kuuluvaa samaa rekisterinumeroa. Tästä syystä pelkkä rekisterinumero ei riitä yksilöimään aluetta, aina tarvitaan myös kylännumero tai kylän nimi.

Määräala on tilan osa, jonka sijainti ja pinta-ala määritellään tavallisimmin kauppakirjassa. Määräalan omistusoikeus varmistetaan hakemalla sille lainhuuto, jonka jälkeen lohkominen käynnistyy ilman eri hakemusta. Määräalatunnus on esimerkiksi 918-525-1-29-M601.

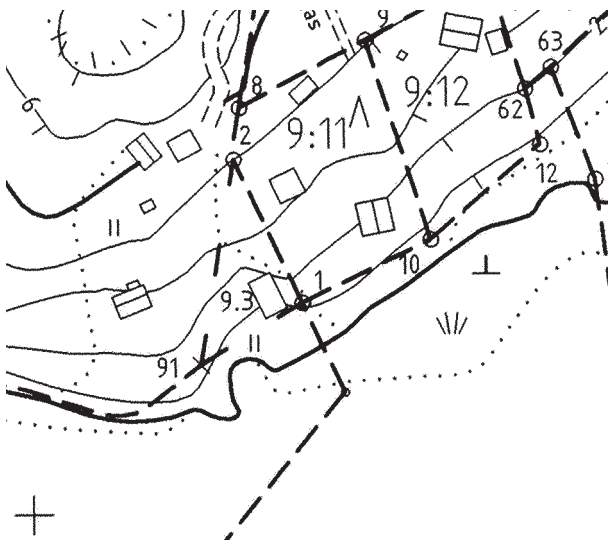
Mitä ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan?

► Pätevä laatija kaavalle

Maanomistajan tulee valita pätevä kaavan laatija. Kaavan laatijasta käytetään myös nimitystä kaavoittaja tai kaavasuunnittelija. Työ vaatii sellaista erityisosaamista, jota saa vain ranta-asemakaavoja laatimalla. Kaavan laatijan kanssa olisi hyvä tehdä kirjallinen sopimus. Kaavan laatijan nimi näkyy kaavakartalla ja kaavaselostuksessa.

► Kaavan pohjakartta

Kaavan laatija huolehtii kaavan pohjakartan (mittakaava 1:2000) tilaamisesta tai tekemisestä sekä pohjakartan hyväksyttämistä (hyväksyjän allekirjoitus kaavakartalla). Kovin tarkkoja suunnitelmia ei ole syytä tehdä ennen kuin käytössä on kaavan pohjakartta, koska ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan tarkka tieto maastosta.



► Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavatyö aloitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (OAS), jonka tekee kaavan laatija. OAS on kertomus siitä, miten kaavatyö on ajateltu tehdä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö on vapaa-muotoinen, mutta siitä pitäisi löytyä ainakin seuraavat tiedot: mille alueelle kaava on tarkoitus laatia, mitkä ovat kaavan laatimisen tavoitteet, millä tavalla osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun järjestetään ja ketkä katsotaan osallisiksi (esimerkiksi luettelo tiloista ja omistajista sekä raja-alue kartalle), mitkä selvitykset kaavatyön aikana laaditaan ja kuka ne laatii sekä miten kaavan toteuttamisen vaikutukset arvioidaan ja kuka ne arvioi. OAS:ssa on kaavan laatijan yhteystiedot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan kuntaan ennen suunnitelman mukaisten menettelyjen aloittamista. Kunta voi esittää OAS:a koskevia huomautuksia ja täydennys ehdotuksia. (MRA 34.1§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen työn aikana tehdyt muutokset saatetaan osallisten tietoon esimerkiksi lähettämällä se heille kirjeitse.

Osallisia ovat:

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Vihje:

Noin puolet kaavoittajista on rekisteröitynyt kaavan laatijoiden rekisteriin, tarkemmin www.yksrek.fi tai yksrek@safa.fi
Katso lisätietoja www.ymparisto.fi > maakäyttö ja rakentaminen > osallistuminen > osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mitä ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan?

► Vuorovaikutuksen järjestämistä

Erityisen tärkeää on, että kaavan laatija ja maanomistaja keskustelevat kaavoitushankkeesta sekä alkuvaiheessa että kaavatyön kuluessa. Ranta-asemakaavaa eivät voi tehdä ainoastaan kaavan laatija ja maanomistaja(t) yhdessä. Maanomistajille ja muille osallisille on annettava todellinen mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Vuorovaikutukseen liittyy mm. kaavan vireille tulosta kuuluttaminen, tiedon jakaminen hankkeesta, kommenttien vastaanottaminen, neuvottelut ja lausunnot. Tapa, jolla vuorovaikutus kaavatyön aikana järjestetään, kerrotaan kyseiseen kaavaan liittyvässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavoitukseen ryhdyttäessä kaavan laatija sopii viranomaisneuvottelun, ns. aloitusneuvottelun järjestämisestä alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kanssa. Neuvotteluun kutsutaan maanomistajien lisäksi tarpeen mukaan muita viranomaistahoja, joita voivat olla esimerkiksi maakunnan liiton, maakuntamuseon ja tiepiirin edustajat. Hyvään vuorovaikutukseen kuuluu, että kaavoittaja toimittaa neuvottelun aineiston viranomaisille hyvissä ajoin, mielellään vähintään kaksi viikkoa ennen neuvottelua. Neuvottelusta laaditaan muistio.

Pienten kaavatöiden aloitusneuvottelussa voidaan jo käydä läpi alustavia kaava-asiakirjoja, suuremmissa kaavatöissä aloitusneuvottelussa yleensä keskustellaan pelkästään kaavoitusperiaatteista esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

Aloitusneuvottelun jälkeen vuorovaikutus viranomaisten kanssa tapahtuu lausuntojen, kommenttien, työneuvottelun tai ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun kautta.

► Selvityksiä

Kaavan laatija kerää kaikki aluetta koskevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat, jotka vaikuttavat suunnittelumahdollisuuksiin. Lisäksi kaavan laatija hankkii muut tarpeelliset selvitykset. Lähes poikkeuksetta tarvitaan luontoinventointi, jossa selvitetään kaavoitettavalla alueella olevat luontoarvot ja niiden sijainti. Kulttuuri- ja rakennusperinnön arvot selvitetään. Ranta-alueella on tärkeää selvittää maisema-arvot. Kaava-alueelle jo rakennettujen rakennusten rakennuslupatilanne selvitetään. Mitoitus (katso sivu 15) ja siihen liittyvä ns. emätilatarkastelu ovat kaavan selvityksiä. Tärkeää on selvittää myös rakennuskelpoisuus sekä vesihuollon, erityisesti jätevesihuollon järjestämismahdollisuudet.

Viranomaiset kertovat kaavaneuvotteluissa näkemyksensä siitä, mitkä selvitykset ovat tarpeen ja ovatko laaditut selvitykset riittäviä.

Tarvittavia selvityksiä voivat olla:

- luontoinventointi
- kulttuuri- ja rakennusperinnön arvot
- maisema-arvot
- rakennuslupatilanne
- mitoituslaskelmat (emätilat)
- rakennuskelpoisuus
- vesihuollon, erityisesti jätevesihuollon järjestämisen mahdollisuudet

Vihje:

Luontoinventointi voidaan tehdä vain kasvukauden aikana.

Mitä ranta-asemakaavan laatimiseen tarvitaan?

► *Kaava-asiakirjat*

Kaavoittaja laatii kaava-asiakirjat, joita ovat kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen (katso sivu 7). Kaavakartta kaavamääräyksineen on tärkein asiapaperi, jota kaavaselostus täydentää. Kaavamääräykset ovat kaavakohdaisia. Kaavaselostusta lukemalla selviää muun muassa, miten laaditut selvitykset ja osallisten kommentit on kaavassa otettu huomioon ja mitä vaikutuksia kaavan toteuttamisella tulee olemaan. Kaavaselostuksessa asiat tuodaan esille sillä tavalla, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

Vihje:

Hanki lomarakennuspaikkojen hintatietoja Karttapaikalta www.karttapaiikka.fi tai lähimmästä maanmittaus-toimistosta.

LAINSÄÄDÄNTÖ:

Ranta-asemakaavan saattaminen hyväksyttäväksi (MRA 36§)

Maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaava-ehdotus toimitetaan kunnalle hyväksymiskäsittelyyn.

Kunnalle on toimitettava

- kaavakartta ja kaavaselostus neljänä kappaleena
- selvitys siitä, miten kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu
- selvitys siitä, miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty
- saadut kirjalliset mielipiteet ja suullisista mielipiteistä tehdyt kirjaukset

Huom.: Kaikkien maanomistajien tulee toimittaa kunnalle osoitus omistusoikeudesta ja kirjallinen suostumus kaavaehdotuksen jatkokäsittelyyn.

► *Rahaa*

Ranta-asemakaavan laatimiskustannukset maksaa maanomistaja. Ranta-asemakaavat ja rannat ovat hyvin erilaisia, joten kaavan laatimisesta aiheutuva työmäärä ja kustannukset vaihtelevat suuresti. Kun otetaan huomioon kaavan laatimisesta rakennuspaikoille tuleva arvonnousu ja rakennuspaikoista saatava myyntihinta, ei kaavoitus maksa liikaa.

Kaavan laatijaehdokkailta kannattaa pyytää yksityiskohtainen työohjelma ja hinta-arvio, jonka perusteella voi vertailla ehdokkaita ja muodostaa realistisen kuvan kustannuksista.

Ranta-asemakaavan laatimiskustannukset:

- Suunnittelukustannukset ja kulukorvaus. Kyseessä on maanomistajan ja kaavoittajan välinen sopimus.
- Kaavan pohjakartan laatiminen ja hyväksyttäminen: 1) pohjakartan laatimiskustannus 2) tarkastusmaksu, jonka maanmittaustoimisto perii hyväksyessään pohjakartan
- Luontoinventoinnin ja muiden selvitysten laatiminen
- Kunnalle kaavoituksen käsittelystä aiheutuvat kulut (käsittelymaksu)

Voiko ranta-asemakaavaa muuttaa?

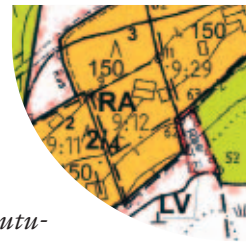
Ranta-asemakaavaa voidaan muuttaa (katso sivu 23). Ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseen tarvitaan periaatteessa samat edellä kerrotut seikat, jotka tarvitaan ensimmäisen ranta-asemakaavan laatimiseen. Tällöin kaavakartan yhteydessä on aina ”poistuva kaava”.



Rantojen kaavoitusta ja sitä kautta myös rakentamisen määrää ranta-alueilla ohjaavat Suomen lainsäädäntö, alueelle jo laaditut kaavat ym. päätökset (katso liite 2).

Alueella, jossa on oikeusvaikutteinen yleiskaava on mitoituskalkelma jo olemassa ja tilan rakennuspaikkojen lukumäärä on siten jo ratkaistu.

Alueella, jossa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa noudatetaan mitoituksessa maakuntakaavasta (seutukaavasta) saatavaa ohjeistusta. Satakunnan ja Varsinais-Suomen seutu-kaavojen rantarakentamisen ohjausjärjestelmät ovat jossain määrin erilaiset.



Mihin perustuu RANTARAKENTAMISEN MÄÄRÄ?

Mitoitus

Mitoituksella tarkoitetaan kaavaan sijoittuvien rakennuspaikkojen lukumäärän määrittelyä, mitoituskalkelmaa. Mitoitus tehdään jokaiselle emätilalle eli kantatilalle. Mitoitus ilmoitetaan yleensä rakennuspaikkojen lukumääränä rantaviivan kilometriä kohden. Pienehköille saarille, esimerkiksi alle 10 ha, voidaan käyttää rantaviivan sijasta pinta-alaan perustuvaa mitoitusta. Alle hehtaarin kokoisia saaria tai lampia ei yleensä lasketa mukaan mitoitukseen.

Esimerkki:

Mitoitusluku 5 rp/km tarkoittaa viisi rakennuspaikkaa yhdellä rantakilometrillä. Samasta asiasta käytetään myös lyhennettä lay/km eli loma-asuntoyksikköä tai las/km eli loma-asuntoa rantakilometrillä.

Emätilat

Joillakin alueilla rantaan sijoittuvia rakennuspaikkoja on myyty ja rakennettu jo 1950-luvulla, toisilla alueilla vasta 1970-luvulta lähtien. Näin ollen mitoituksessa on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaamiseksi päädytty käyttämään emätilaperiaatetta. Mitoitus tehdään tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille.

Poikkileikkausajankohtana (puhutaan myös mitoituusvuodesta) käytetään rakennuslain rantakaavalainsäädännön voimaantuloavuotta 1969 tai rakennuslain voimaantuloavuotta 1959 riippuen siitä, milloin kyseisellä ranta-alueella on alettu muodostaa rakennuspaikkoja lomarakentamista varten. Emätiloja ovat ne tilat, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin ennen kyseistä poikkileikkausajankohtaa. Poikkileikkausajankohdan jälkeen emätilan ranta-alueelle muodostetut tilat ja rakennuspaikat vähentävät emätilalla jäljellä olevaa rakennuspaikkojen lukumäärää.

Mitoitusrantaviiva

Maanomistajien (emätilojen) tasapuolinen kohtelu rantojen kaavoituksessa toteutetaan myös tiloihin kuuluvan rantaviivan pituuden huomioon ottamisessa. Rakentamisen määrän sopeuttamiseksi rantamaisemaan ja ympäristöön, käytetään mitoituslaskelmissa vakiintuneesti käsitettä muunnettu rantaviiva eli mitoitusrantaviiva. Yhtenä periaatteena on mitata todellinen rantaviiva 50 metrin murtoviivalla, josta saadaan tilan mitoitusrantaviiva käyttämällä ns. läheisyyskertomia. Myös saarissa ja jokirannoilla, joissa vastakkaiset rannat ovat lähellä toisiaan käytetään läheisyyskertomia (katso liite 3). Rakentamiseen täysin soveltumaton ranta, kuten tulva-alueita tai laajahkoja kosteikkoja, ei yleensä lasketa mukaan rantaviivaan.

Rakentamisesta vapaa ranta

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys. Laadittaessa ranta-asemakaavaa on muun muassa katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta (MRL 73§). Maakuntakaavoissa (seutukaavoissa) määritellään rakentamisesta vapaan rannan minimimäärä prosentteina, esimerkiksi 40%. Kaavasuunnittelulla varmistetaan, että rakentamisesta vapaata yhtenäistä rantaa jää riittävästi.

Kaavasuunnittelu

Ranta-asemakaavalla suunnitellaan uusi rakentaminen siten, että elinympäristöstä muodostuu viihtyisiä, rakennuspaikat ovat rakennuskelpoisia, rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön, luontoarvot ja kulttuuriarvot otetaan huomioon, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen otetaan huomioon, yhtenäisiä, käyttökelpoisia, rakentamisesta vapaita ranta-alueita säilyy riittävästi.

Kun kaavoittaja edellä kerroituilla matemaattisilla mitoituslaskelmilla on saanut selville rakennuspaikkojen enimmäismäärän, alkaa varsinainen kaavasuunnittelu. Mitoituslaskelmien tekeminen on vain suunnittelun yksi apuväline, jolla saadaan selville suuntaa antava rakennuspaikkojen lukumäärä ja varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rakennettavien ja rakentamattomina säilytettävien alueiden valinta on eräs rantojen suunnittelun tärkeimmistä tehtävistä.

Hyvä kaavasuunnittelu ottaa alueen ominaispiirteet huomioon. Kaikki tilan alueen ja sen lähiympäristön ominaisuudet vaikuttavat oleellisesti kaavassa osoitettavaan rakentamisen määrään. Rakentamisen määrään vaikuttavat esimerkiksi rakennusten etäisyys rantaviivasta, selvityksissä esille tulleet arvot, maasto, maisema ja rantapuuston määrä, jätevesihuollon järjestämismahdollisuudet sekä myös vesistön laajuus ja luonne. Rakennuspaikkojen lukumäärä ja sijoittelu vaikuttaa oleellisesti alueen tulevaan arvoon. Liiallinen rakennuspaikkojen määrä tai epäonnistunut sijoittelu voi johtaa ongelmiin ja rakennuspaikkojen hinnan alentumiseen. Kaavassa voidaan ottaa kantaa esimerkiksi arvokkaan ympäristön säilyttämiseen ja ohjata kaavamääräyksin rakentamistapaa ja väritystä. Luonto- ja maisema-arvojen säilymisen ja riittävien yhtenäisten rakentamattomien rantojen muodostumisen turvaami-



Yksinkertaistettu esimerkki mitoituslaskelmasta:

Emätilan rantarakennuspaikkojen enimmäismäärä saadaan kertomalla emätilan mitoitusrantaviiva alueen mitoitusluvulla. Esimerkiksi, jos emätilan mitoitusrantaviivaa on 1,5 kilometriä ja mitoitusluku on 5, saadaan rantarakennuspaikkojen enimmäismääräksi $1,5 \times 5 = 7,5$.

Emätilan käytetty rantarakennuspaikkojen lukumäärä saadaan laskemalla montako tilaa ja rakennuspaikkaa (vakituiset + loma-asunnot) emätilan ranta-alueelle on jo rakennettu tai lohkottu.

Emätilan jäljellä oleva rakennuspaikkojen määrä saadaan kun rantarakennuspaikkojen enimmäismäärästä vähennetään käytetyt rantarakennuspaikat. Näin saadaan selville kuinka monta uutta rakennuspaikkaa emätilalle voidaan kaavassa enintään osoittaa. Esimerkiksi, jos edellä mainitun emätilan alueella käytettyjä rakennuspaikkoja on kolme, saadaan emätilan jäljellä olevien rantarakennuspaikkojen enimmäismäärä laskelmalla $7,5 - 3 = 4,5$.

nen saattaa joskus vaatia esimerkiksi rakennuspaikan siirtämistä tilan alueella tai jopa saman maanomistajan tilalta tai palstalta toiselle. Vaihtoehtojen tarkastelu on tärkeä osa suunnittelua.

Rakennuspaikat suunnitellaan sopiviin ryhmiin. Eri tilojen uudet rakennuspaikat sijoitetaan niin, että kaavaan tulee mahdollisimman pitkiä yhtenäisiä rakentamattomaksi jääviä ranta-alueita. Vapaaksi jäävät alueet eivät saisi olla vain soistuneita, umpeenkasvaneita tai kalliojyrkänteitä. Ainakin osan rakentamisesta vapaiksi osoitetuista rannoista tulee olla oikeasti käyttökelpoisia vapaa-ajan liikkumiseen ja rantautumiseen jokamiehen oikeuksin. Kapeat saaret ja niemet ovat oleellisia vapaa-alueina, vaikka niitä ei rakentamisesta vapaan rannan laskelmissa täysimääräisesti oteta huomioon.

Rakennuspaikkojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon myös ilmansuunnat, pienilmasto ja tuuliolosuhteet. Rakentamista ei tule sijoittaa pahimmille myrskyalueille, vaan alueelta tulee etsiä suojaisat rakennuspaikat. Erityisesti saarissa suojaisa laituripaikka on tärkeä. Kun rakennuspaikkoja sijoitetaan tieyhteyksien ulkopuolella oleviin saariin, on lähtösataman sijainti tarpeen selvittää.

Vuorovaikutteinen suunnittelu toteutuu vain, jos maanomistajilla ja osallisilla on oikea käsitys kaavaratkaisusta. Hyvää suunnittelua olisi havainnollistaa alueelle tulevaa rakentamista erilaisin havainnekuvin tai merkitsemällä ajateltujen rakennuspaikkojen sijainti paaluilla maastoon. Näin maanomistaja ja osalliset pystyvät paremmin ottamaan kantaa asiaan ja välttämään ikäviltä väärinkäsityksiltä.

Vihje:

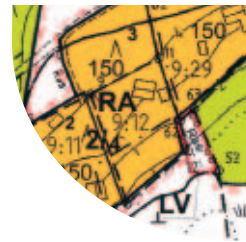
Ohjeita havainnollistamismateriaalin laatimiseen löytyy internetistä osoitteesta www.ymparisto.fi/askel



Rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan ranta-asemakaavalla (MRL 116§).

Kaavasunnittelulla varmistetaan, että kaikki kaavassa osoitetut rakennuspaikat täyttävät rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset:

- *Rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelpollinen (rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa ja rakennukset voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta).*
- *Rakennuspaikka on riittävän suuri (asemakaava-alueen ulkopuolella vähintään 2000 m²).*



Hyvän rantarakennuspaikan SUUNNITTELUSTA

Rakennusten sijaintipaikat on hyvä suunnitella niin, että rakentaminen on mahdollista ilman kallista ja mai-semaa rajusti muuttavaa maan muokkausta tai louhintaa. Rakennukset tulee sijoittaa riittävän etäälle rannasta.


Hyvä suunnittelu ottaa huomioon rakennuspaikan korkeusaseman. Nyrkkisääntönä on pidetty, että uutta rakentamista ei tulvavaaran takia pidä meren rannalla

sallia kaavan pohjakartalle piirretyn kahden metrin korkeuskäyrän alapuolelle. Esimerkiksi vanhoille, liian matalalle rakennetuille rakennuksille ei kaavaan merkitä rakennusala, vaan niiden rakennusala osoitetaan parempaan paikkaan. Jos vanha rakennus aikanaan korvataan uudella, uusi rakennetaan kaavan mukaiselle rakennusalalle.

Rakennuspaikkojen koko suunnitellaan alueen ominaispiirteiden ja muiden tavoitteiden mukaan. Tavallisin rakennuspaikan pinta-ala on noin 3000 – 5000 neliometriä, jolloin on jo mahdollista löytää vaihtoehtoisia rakentamisen paikkoja. Rakennuspaikan kokoa harkittaessa kannattaa muistaa, että kiinteistövero määräytyy kaavaan merkityn rakennuspaikan pinta-alan perusteella. Myöskään liian pieniä uusia rakennuspaik-

Vihje:

Huomaa, että rakentamista ei kannata sijoittaa kauneimmalle paikalle, vaan sen viereen.



koja ei kannata merkitä. Jos nykyinen rannalla sijaitseva rakennuspaikka (tila) on kovin pieni, alle 2000 neliömetriä, tulisi etsiä mahdollisuuksia laajentaa rakennuspaikkaa sisämaahan päin hankkimalla lisämaata toiselta maanomistajalta. Kaava ei muuta maan omistusta, mutta sillä voidaan ohjata esimerkiksi lisämaan hankintaa.

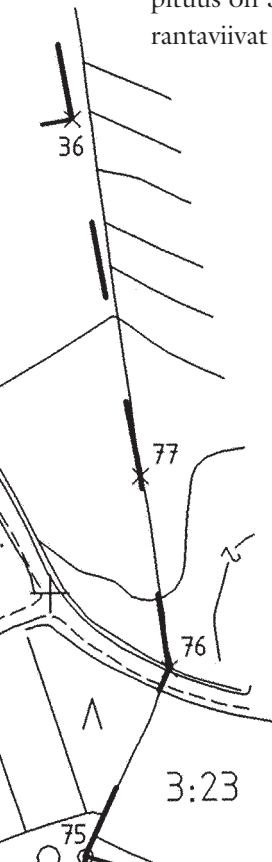
Hyvällä suunnittelulla on mahdollista tehdä myös houkuttelevia yhteisrantaista ratkaisuja, jolloin varsinaiset rakennuspaikat voivat olla pieniäkin. Muissa pohjoismaissa suositaan ryhmärakentamista, ns. saaristokyliä, joissa lomarakennukset sijoittuvat etäämmäksi rannasta ja ranta on yhteiskäytössä.

Rakennuspaikkaan kuuluvan rantaviivan pituutta ei tulisi tarpeettomasti venyttää. Suositeltava rantaviivan pituus on 50–60 metriä. Kovin pitkät rakennuspaikan rantaviivat johtavat rantaviivaa tuhmaavaan suunnitte-

luun, jolloin kaavaan on vaikea muodostaa riittävää määrää yhtenäistä, rakentamisesta vapaata rantaa.

Kaavasuunnittelulla etsitään selkeitä ja suojaisia pihapiirejä. Hyviin suunnitteluperiaatteisiin kuuluu merkitä rakennusala niin, että yhden rakennuspaikan rakennuksia ei ole mahdollista sijoittaa varsinkaan rannan suuntaisesti kovin etäälle toisistaan. Esimerkiksi pihapiiristä erillään sijaitseva rantasauna sijoitetaan suoraan pihapiiriin edustalla olevaan rantaan. Erityisesti pitää varmistaa, että kaavasta tulevat esille rakennuspaikan osat, jotka jäävät rakentamiselta vapaiksi ja luonnonmukaisiksi.

Rantarakennuspaikkojen suunnittelussa kannattaa miettiä tulevaa todellista käyttöä. Esimerkiksi sauna ja laiturit sijoitetaan siten, että yksityisyys ja oma rauha säilyvät kaikilla rakennuspaikoilla. Hyvä rantarakennuspaikka on viihtyisä ja toimiva.



Termi:

Pihapiiri. Rakennuspaikalla olevat rakennukset muodostavat pihapiiriin. Pihapiiriin laajuudelle ei ole metrimääräistä määritelmää. Pihapiiri ei voi olla kuinka laaja tahansa, vaan sen tulee olla pihapiirikäytössä siten, että ulkopuolelta tulija huomaa saapuvansa yksityisessä käytössä olevalle piha-alueelle. Rakennukset muodostavat selkeän pihapiiriin yleensä silloin, kun niiden keskinäinen etäisyys on enintään 20 metriä. Ranta-asemakaavoissa pihapiiriin muodostumista ohjataan rakennuspaikan sisälle merkittävällä rakennusalaviivalla.

Jätevesien käsittely

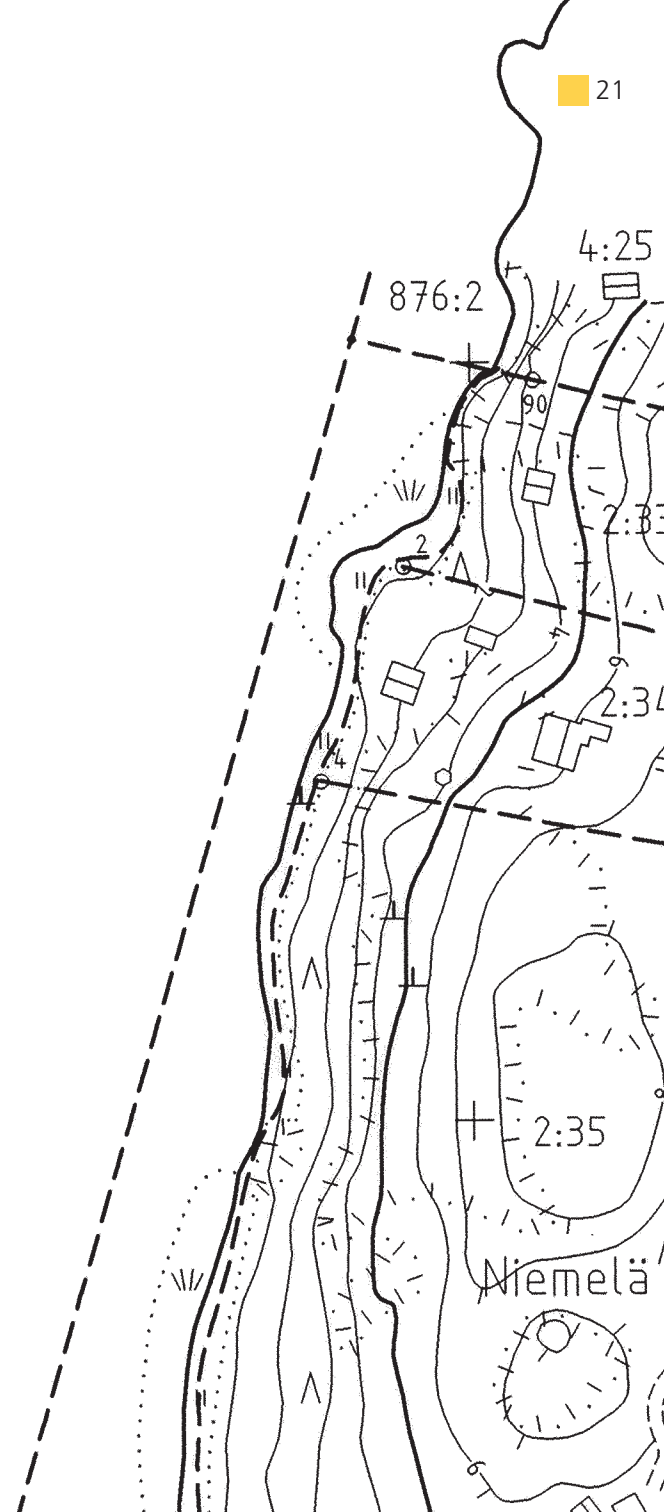
Ranta-asemakaavoitettavat alueet ovat pääsääntöisesti kuntien vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolella. Näitä alueita koskeva asetus talousjätevesien käsittelystä tuli voimaan 1.1.2004. Asetus koskee muun muassa loma-asuntoja ja vakituksia asuntoja. Asetuksessa määrätään, kuinka puhtaaksi jätevedet on käsiteltävä ennen kuin ne päästetään ympäristöön.

Kaavamääräyksistä riippumatta jätevesien imeyttäminen maahan ei ole sallittua sellaisella rakennuspaikalla, jossa imeyttäminen ei ole maaperä huomioon ottaen edes mahdollista tai jossa imeyttämisestä aiheutuisi pohjaveden pilaantumisvaaraa. Kaavamääräykset eivät voi antaa lupaa poiketa jätevesien käsittelystä annetuista mahdollisesti tiukemmista säännöksistä.

Vihje:

Katso Lounais-Suomen ympäristökeskuksen opas nro 3 "Jätevesien käsittely haja-asutusalueella"

Katso myös kunnan ympäristönsuojelu- ja jätehuoltomääräykset. Niissä kunta voi antaa erityisohjeita ranta-alueiden jätevesien ja jätteiden käsittelystä.





Kaikki ei ole mahdollista. Kaavan laatija osaa kertoa vaihtoehdoista ja siitä, mitkä kaavaratkaisut tai kaavan muutostavoitteet voivat olla kaavoitusperiaatteiden vastaisia ja siten jopa mahdottomia toteuttaa. Maakuntakaavan (seutukaavan) tai kunnan oikeusvaikutteisen yleiskaavan kanssa ristiriitainen kaavahanke on harvoin mahdollista hyväksyä. Myös vanhan ranta-asemakaavan (rantakaavan) muuttamista ohjaavat nykyiset säännökset ja kaavoitusperiaatteet. Esimerkiksi yhteisrantaisten lomakylän tarpeisiin kaavoitettua rakennusoikeutta ei voi sellaisenaan suoraan muuttaa normaalien rantarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi.



Onko kaikki MAHDOLLISTA?

Kaikki alueet eivät ole rakennuspaikoiksi soveltuvia (katso sivut 19–21). Kaikille alueille ei voida sijoittaa rakennuspaikkoja, vaikka ne olisivat rakennuspaikoiksi soveltuvia. Tilalle mitoituslaskelmilla saatua rakennuspaikkojen lukumäärää ei voida sijoittaa kaavaan, jos se johtaa kaavoitusperiaatteiden vastaiseen tilanteeseen (katso sivut 15–17). Esimerkiksi hajalleen pitkin rantaa sijoitetuista nykyisistä rakennuspaikoista voi seurata, että uusia rakennuspaikkoja voidaan sijoittaa vähemmän kuin siinä tilanteessa, että ranta olisi vielä rakentamaton.

Ranta-asemakaavassa voidaan osoittaa vain yksittäisiä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Kaikki lomarakennuspaikat eivät sovellu vakituiseen asumiseen eikä kaikkialle voida sijoittaa vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Koska kunnalla on vastuu järjestää asukkailleen julkiset palvelut, päättää kunta siitä, mille alueille se sallii vakituista asutusta.

Suunnittelulla etsitään sellaista rakentamisen määrää, rakennuspaikkojen lukumäärää ja rakennuspaikkojen

sijaintia, joka sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Esimerkiksi rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottaminen voi rajoittaa uuden rakentamisen määrää, laatua ja sijoittumista. Oikeustapausten mukaan liian suuri rakentamisen määrä ei sopeudu rantamaisemaan, joten sitä ei kaavallakaan voida hyväksyä.

Rakennuspaikkojen lisääminen kaavaa muuttamalla on harvoin mahdollista, koska kaikki emätilan rakennuspaikat on yleensä jo osoitettu kaavassa tai yhtenäistä rakentamisesta vapaata rantaa ei enää jäisi riittävästi.

Liian kireää aikataulua ei aina ole mahdollista toteuttaa. Kaavoitus kestää yleensä vähintään vuoden (katso sivut 9–13).

Viranomaisten näkemykset hankkeesta tuodaan esille neuvotteluissa (muistiot) ja lausunnoissa. Ympäristökeskus perustaa näkemyksensä maankäyttö- ja rakennuslaissa oleviin sisältövaatimuksiin sekä hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiin ja valtion ympäristöhallinnon yhteisiin linjauksiin.

Onko kunnan hyväksyttävä kaikki ranta-asemakaavat?

Kunta voi hyväksyä ranta-asemakaavan sellaisenaan. Kunnalla on myös mahdollisuus hyväksyä vain osa kaavasta tai jättää kaava kokonaan hyväksymättä. Tähän päätökseen on oltava perustelut, jotka voivat liittyä kunnan omiin maankäytön tavoitteisiin tai lainmukaisuuteen. Hallinto-oikeus (esimerkiksi Turun hallinto-oikeus) ja viime kädessä korkein hallinto-oikeus päättävät, mikä on mahdollista ja mikä ei ole mahdollista.

Kunnan on käsiteltävä maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaavaehdotus ilman tarpeetonta viivytystä (MRL 74.3§). Kunta voi käsitellä kaavan vain niiden tilojen osalta, joiden kaikki omistajat pyytävät kaavan hyväksyntää. Jos kunta laatii kaavaa, ei maanomistajien suostumus ole pakollinen.

Kaava-aineistosta on nähtävissä viranomaisten ja muiden osallisten kannanotot, jotka kaavan laatija on ottanut huomioon kaavaa laatiessaan, ja myös kaavan laatijan kirjalliset perustelut kannanottojen huomiotta jättämiselle. Jos maanomistaja tai muut osalliset eivät tyydy kunnan päätökseen, on heillä oikeus valittaa päätöksestä hallinto-oikeuteen (valitusaika 30 päivää). Hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko kunnan hyväksymä kaava lain mukainen vai ei.



LAINSÄÄDÄNTÖ:

Ranta-asemakaavan alueella on haettava kunnalta **maisematyölupa** ennen kuin kaavan muuhun kuin rakentamiseen osoitetulla alueella suoritetaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä (toimenpiderajoitus). Lupaa ei tarvita maisemavaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. (MRL 128§) Kunta ei voi myöntää poikkeusta tästä säännöksestä (MRL 171§ 4 momentti).

Ranta-asemakaavan alueella tarvitaan **alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätös** silloin, kun halutaan ylittää kaavassa osoitettu rakennusoikeus (MRL 171§ 2 ja 3 momentti). Rakennusoikeuden ylittämällä tarkoitetaan rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden ylittämistä (korttelin sisällä) tai sitä, että rakentaminen sijoittuu esimerkiksi kaavan maa- ja metsätalousalueelle (korttelin ulkopuolelle), jolle ei ole osoitettu lainkaan rakennusoikeutta.

Kaavasuunnittelun vaiheet	Kunnan rooli	Asian hoitaa	Osallistuminen, vuorovaikutus
ALOITUSVAIHE			
Kaavoitustarpeen arviointi ja kaavan laatijan valinta	Antaa neuvontaa	Maanomistaja	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS laatiminen	Osallistuu viranomaisneuvotteluun	Kaavan laatija ja maanomistaja	Viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) - pakollinen
Tiedottaminen kaavan vireille tulosta ja OAS:stä osallisille	Käsittelee OAS:n ja mahd. ehdottaa täydennystarpeita	Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille

VALMISTELUVAIHE

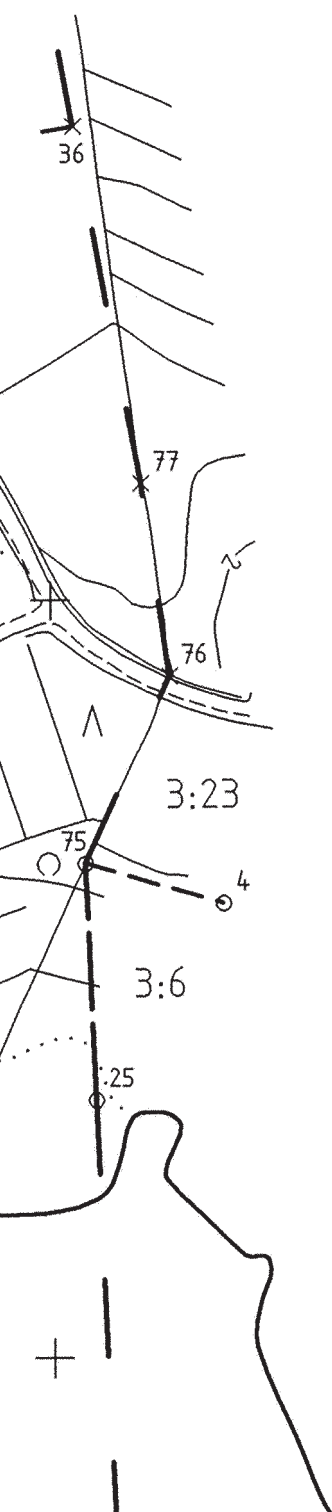
Kaavan pohjakartan ja selvitysten hankkiminen		Kaavan laatija ja muut asiantuntijat	
Alustavien kaava-asiakirjojen laatiminen >> kaavaluonnos	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Tiedottaminen kaavaluonnoksesta osallisille; mahdolliset lausuntopyynnöt		Kaavan laatija	Kuulutus paikalliseen lehteen ja kirje osallisille: >luonnos nähtävälle > mielipiteet, lausunnot
Osallisten antaman palautteen käsittely		Kaavan laatija	Mahdolliset keskustelut osallisten kanssa

EHDOTUSVAIHE

Kaava-asiakirjojen laatiminen >> kaavaehdotus	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa työneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset)
Kaavaehdotus kuntaan hyväksymiskäsittelyyn	Kaavaehdotus julkisesti nähtävälle (30 pv) > lausuntopyynnöt	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Kuulutus paikalliseen lehteen > muistutukset ja lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista > kaavoittajan vastine niihin	Osallistuu neuvotteluun	Kaavan laatija	Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (kunta ja muut viranomaiset) sekä pyydettyä vastaus muistutusten tekijöille
Tarvittaessa kaavaehdotuksen tarkistaminen	Tarvittaessa tarkistettu kaavaehdotus uudelleen nähtävälle	Kaavan laatija	Uusi nähtävillä olo jne.

HYVÄKSYMISVAIHE

	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Kunta; kustannukset maanomistajalta	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä > mahdolliset osallisten valitukset hallinto-oikeuteen, valitusaika 30 pv; kuulutus voimaantulosta
--	--	-------------------------------------	--



SUOMEN PERUSTUSLAKI 20§ Vastuu ympäristöstä

Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI ym.

Alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa noudatettavat keskeisimmät periaatteet on kirjattu 1.1.2000 voimaan tulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja maankäyttö- ja rakennusasetukseen (MRA). Muita alueiden suunnittelun ja rakentamisen kannalta keskeisimpiä lakeja ovat luonnonsuojelulaki, rakennusuojelulaki, metsälaki, vesilaki, maantielaki, maa-aineslaki, muinaismuistolaki ja ympäristönsuojelulaki.

Maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tarkoitus on 1§:n mukaan seuraava: Tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä. Tavoitteena on turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Maamme alueiden käyttöä pitkälle tulevaisuuteen linjataan valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla (VAT), joita koskeva valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.6.2001. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava kaavoituksessa huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on muun muassa edellytetty, että kaikissa kaavoissa varmistetaan valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen ja kaavojen lähtökohdaksi otetaan valtakunnalliset inventoinnit. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota. Saaristomeri on todettu yhtenä luonto- ja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävänä aluekokonaisuutena.

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9§) Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman (kaavan) toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset luetteluihin asioihin. (MRA 1§) Rantarakentamiselle on maankäyttö- ja rakennuslain 73§:ssä erityiset säännökset.

KAVAJÄRJESTELMÄ

valtakunnalliset
alueidenkäyttö-
tavoitteet

- Valtioneuvosto hyväksyy



MAAKUNTAKAAVA

- Maakunnan liitto laatii ja hyväksyy
- Ympäristöministeriö vahvistaa

YLEISKAAVA

- Kunta laatii ja hyväksyy
- Kuntien yhteinen yleiskaava:
- Kuntien yhteinen toimielin hyväksyy
 - Ympäristöministeriö vahvistaa

ASEMAKAAVA

RANTA-

ASEMAKAAVA

- Kunta laatii ja hyväksyy
- Maanomistaja laatii ja kunta hyväksyy

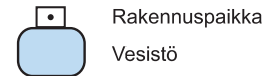
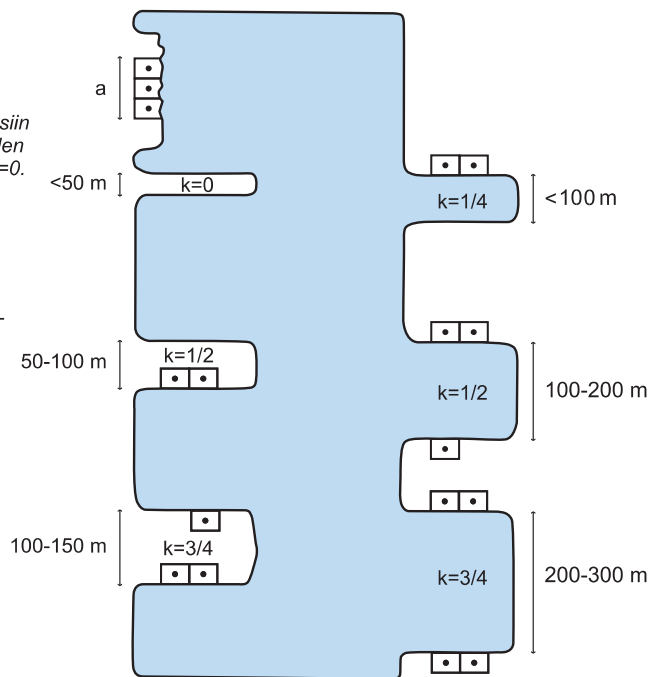
MITOITUSRANTAVIIVAN MITTAUS RAKENNUSOIKEUTTA LASKETTAESSA

Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin ei voi rakentaa, joten niiden rantaa ei lasketa lainkaan. Kerroin=0. (Mökin etäisyyden molemmista rannoista on oltava väh. 20 m, mökin koko 10 m, yht. 50 m).

50-100 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan. Kerroin=1/2

100-150 m leveissäkään niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen. Kerroin=3/4.



Alle 100 m leveissä lahdissa, joissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin=1/4.

100-200 m leveissä lahdissa, joissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta käytännöllä enintään puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin=1/2

Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on todettu, että vielä 200-300 m päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Kerroin=3/4.

Satakunnan seutukaava 5
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1981)

Lisä- ja yhteystietoja

Kuntien kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaiset
Lounais-Suomen ympäristökeskus, Turku
Varsinais-Suomen liitto, Turku
Satakuntaliitto, Pori
Maanmittaustoimistot

www.ymparisto.fi/los
www.varsinaissuomi.fi
www.satakunta.fi
www.maanmittauslaitos.fi

Julkaisuja

Ympäristöministeriön julkaisuja

Rantojen maankäytön suunnittelu, ympäristöopas 120 / 2005

Rannalle rakentaminen, esite 2001

Rakentavasti rannoille, esite 2005

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 – julkaisusarja

Opas 1. Kaavamerkinnät

Opas 3. Asemakaavan selostus

Opas 5. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista

Opas 12. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Nettisivuja

www.ymparisto.fi >maankäyttö ja rakentaminen >maankäytön suunnittelu
>rantojen suunnittelu >asemakaavoitus >ASKEL - asemakaavan havainnollistamisen mahdollisuudet
www.ymparisto.fi >minä ja ympäristö >mökki-teemasivusto

Suomen ympäristökeskuksen SYKE:n julkaisuja

Hoida ja kunnosta kotirantaasi -esite

Mökkeilijän ympäristövinkit -esite

LOUNAIS-SUOMEN YMPÄRISTÖKESKUS **OPASSARJA**

NRO 1 Lounais-Suomen järvikunnostusopas [2003]

NRO 2 Vanhan rakennuksen käyttöopas [2003]

NRO 3 Jätevesien käsittely haja-asutusalueilla [2004]

NRO 4 EU-rahoitusta ympäristöhankkeelle [2004]

EU-finansiering för miljöprojekt [2004]

NRO 5 Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asetus [2006]

Strandplanering inom glesbygdsområde: stranddetaljplan [2006]

Oppaat on saatavana myös Internetissä:

www.ymparisto.fi/los >Palvelut, tuotteet ja lomakkeet >Julkaisut

LOUNAIS-SUOMEN
YMPÄRISTÖKESKUS
SYDVÄSTRA FINLANDS
MILJÖCENTRAL

9:32



JULKAISIJA

Lounais-Suomen ympäristökeskus

TOIMITUSKUNTA

Merja Haliseva-Soila [Lounais-Suomen ympäristökeskus]

Hannu Hyssänmäki [Satakuntaliitto]

Heikki Saarento [Varsinais-Suomen liitto]

Iiris Töykkälä [Kustavin kunta]

Pirjo Uusi-Uola [Lounais-Suomen ympäristökeskus]

PIIRROKSET

Kaija Joki-Sipilä

VALOKUVAT

Diabox Oy, Antti Lammi, Lassi Suominen

Antinluoto

9:32

LAYOUT: Abografi, Parainen

PAINO: Kirjapaino Astro Oy, Turku

ISSN: 1459-6105

ISBN: 951-614-014-9

3:1