
YLEIS- JA RANTA-ASEMAKAAVOITUKSESSA SEKÄ SUUNNITTELUTARVERATKAISUISSA NOUDATETTAVAT MITOITUSPERUSTEET

1. Mitoitusperusteet asemakaava- ja yleiskaavan AP-alueiden ulkopuolella

1.1. Mitoitusperusteiden tarkoitus

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan asemakaavoitettavaksi tarkoitetun taajama-alueen ulkopuolella. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioon ottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua. Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.

Tavoitteena on, että maanomistajakohtainen rakennusoikeus on loogisesti riippuvainen alueen soveltuvuudesta rakentamiseen.

2. Rantaviivan ja pinta-alan mittaus

Rantarakennusoikeus perustuu rantaviivan muunnettuun pituuteen. Muu kuin rantarakennusoikeus (taustamaaston rakennusoikeus) perustuu tilan muunnettuun pinta-alaan.

Seuraavassa on selvitetty, miten rakennusoikeuden perusteena oleva muunnettu rantaviiva ja muunnettu pinta-ala määritetään.

2.1. Rantaviivan mittaus

Rantarakennusoikeuden perusteena oleva muunnettu rantaviiva määritetään seuraavassa esitetyllä tavalla.

Rannan mutkat

- Rantaviiva mitataan suoraviivaisesti noin 50 m:n murtoviivana siten, että rannan mutkat oikaistaan.

Niemet, kannakset ja saaret

- 50 m kapeammissa niemissä ja kannaksissa rantaviivaan luetaan vain kanta.
- 50-100 m leveissä rantaviivasta luetaan mukaan 50 %.
- Alle 0,5 ha:n saarista ei kerry rakennusoikeutta ja rantaviivaa ei lueta mitoituksen perusteena olevaan rantaviivaan.

Kapeat vesistönosat

- 100 m kapeammissa järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 50 %.
- 100-200 m leveissä järvissä ja joissa rantaviivaan luetaan 75 %.

Kiinteistön muoto

Jos kiinteistö on muodoltaan tai kooltaan sellainen, ettei siihen voi rakentaa, aluetta ei mitoiteta. Tällaisia voivat olla esim. yleisen tien ja rannan väliin jäävät kapeat suikaleet.

Rannan rakennuskelpoisuus

- Rakennuskelvottomia laajahkoja alueita ei lueta mukaan muunnettuun rantaviivaan. Sen sijaan tilan sisällä olevat suppeat rakennuskelvottomat alueet luetaan rantaviivaan.
- Mikäli alueen rakennettavuus on rakentamisolosuhteiden tai luonnonarvojen vuoksi kyseisen mitoitusvyöhykkeen yleistä tasoa selvästi heikompi, mitoittavaa rantaviivaa voidaan lyhentää edellisten lisäksi 25 % seuraavan tyyppisillä alueilla:
 - veden vaivaamat alavat rannat
 - luonnostaan vähäpuustoiset karut ja kallioiset rannat
 - niin jyrkät rannat, että jyrkkyys huomattavasti vaikeuttaa rakentamista.

2.2. Pinta-alan mitta

Muu kuin rantarakennusoikeus määräytyy tilan mitoitettavaan alueeseen sisältyvän muunnetun pinta-alan perusteella. Muunnettu pinta-ala saadaan korjaamalla mitoitettavaan alueeseen sisältyvää tilan todellista pinta-alaa seuraavasti:

- Rakennuskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoittavaan pinta-alaan. Rakennuskelvottomaksi luetaan sellaiset alueet, jotka eivät täytä rakennuspaikalle asetettavia vaatimuksia.
- Peltoaukeilla mitoittavaa pinta-alaa supistetaan 50 %.
- Rakentamiseen huonosti soveltuvilla alueilla, kuten veden vaivaamilla alueilla sekä karuilla ja kallioisilla alueilla, pinta-alaa voidaan supistaa 25-50 %.

3. Muut mitoitukseen vaikuttavat tekijät

3.1. Saman omistajan eri tilat

Samana maanomistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määräyksessä ja sijoittelussa yhtenä tilana.

3.2. Tilan käyttämä rakennusoikeus/kantatilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila (= emätila) on 31.12.1969 mukainen tila. Kantatilan alueella 31.12.1969 jälkeen erotetut rakennuspaikat, rakennetut asunnot ja loma-asunnot sekä myönnettyt rakennus- ja poikkeamisluvat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi, joka kohdistuu nykyisiin tiloihin sen mukaan, mitkä ovat saaneet hyödyn rakennuspaikoista. Rasitus kohdistuu siten siihen tilaan, josta rakennuspaikat on muodostettu ja kyseisestä tilasta myöhemmin muodostettuihin tiloihin. Muodostetut rakennuspaikat eivät pienennä kantatilasta aiemmin muodostettujen tilojen rakennusoikeutta.

Kantatilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi luetaan myös kantatilan alueella sijaitsevat 31.12.1969 mennessä rakennetut maatilat, asunnot ja loma-asunnot.

3.3. Pienet tilat

Mitoitusperusteista poiketen jokaiselle kantatilalle, joka ei ole käyttänyt rakennusoikeutta, voidaan kohtuusyistä osoittaa yksi rakennuspaikka, jos tila täyttää rakennuspaikan vaatimukset. Saman omistajan eri tiloja käsitellään tällöin yhtenä tilana.

Rakennuspaikaksi ennen 29.4.1991 muodostetulle rakentamattomalle tilalle voidaan kohtuusyistä osoittaa rakennuspaikka, jos maanomistaja ei muuten saisi rakennusoikeutta. Rannalla kohtuuperusteen soveltamiseen täytyy olla erityisen painavat syyt. Kunnanvaltuusto päätti 29.4.1991 Punelian yleiskaavoituksen käynnistämisestä. Tällöin luotiin ne yleiset periaatteet, joita on sovellettu sen jälkeen hyväksytyissä yleiskaavoissa.

3.4. Ranta-asemakaavat

Lainvoiman saaneiden ranta-asemakaavojen alueella noudatetaan ranta-asemakaavan mitoitusta.

Ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeus ei vaikuta ranta-asemakaavan ulkopuolisen alueen rakennusoikeuteen.

3.5. Erilliset saunat

Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunan rakennusala luetaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi.

3.6. Rantarakennusoikeuden siirto

Jos rantarakennusoikeus osoitetaan siten, että rakennuspaikka (tontti) sijoitetaan vesistöä lähinnä olevalta rajaltaan vähintään 80 m:n etäisyydelle rannasta, rakennuspaikkojen lukumäärä voidaan kertoa kahdella.

3.7. Pyörityssäntö

Rakennusoikeuden murto-osia käsitellään seuraavasti:

- Jos rantarakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.

3.8. Elinkeinokerroin

Jos rakennustoiminta synnyttää tai säilyttää pysyviä työpaikkoja, rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa. Korotettu rakennusoikeus osoitetaan tällöin yleensä muualle kuin rannan tuntumaan.

3.9. Mitoituksesta poikkeaminen

Mitoitusperusteista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen,
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista tai
- kaavoituksella osoitetaan alueita yleiseen käyttöön.

4. Mitoitusluvut ja rakennusoikeuden laskentaperiaate

4.1. Rakennusoikeuden laskentaperiaate

Tilan rantarakennusoikeus lasketaan tilan rantaviivan muunnetun pituuden perusteella kohdan 4.2. mitoitusluvuilla.

Rantavyöhykkeen taustamaaston rakennusoikeus määräytyy tilan rantavyöhykkeen muunnetun pinta-alan perusteella kohdan 4.2. mitoitusluvuilla. Näin määräytyvästä rakennusoikeudesta vähennetään rantarakennusoikeus. Erotus on taustamaaston rakennusoikeutta, joka sijoitetaan rantavyöhykkeen takaosaan.

Rantavyöhyke ulottuu 200 metrin etäisyydelle rannasta. Rantavyöhykkeen ulkopuoliselta alueelta kertyvää rakennusoikeutta ei voi siirtää rantavyöhykkeelle.

Rantavyöhykkeen ulkopuolisen alueen rakennusoikeus määritellään koko tilan pinta-alan perusteella kohdan 4.2. mitoitusluvuilla, joista vähennetään rantavyöhykkeen rakennusoikeus.

Kunta on jaettu asutusrakenteen, sijaintitekijöiden, luonnonolojen ja vesistön koon perusteella edullisuusvyöhykkeisiin, joilla on toisistaan poikkeava rakennusoikeus (kohta 4.2.).

4.2. Edullisuusvyöhykkeet ja niiden mitoitusluvut

Vyöhyke I (asumisen kannalta edullisin vyöhyke)

Rajauksen kriteerit:

- Turvallinen alle 3 km:n etäisyys kouluun.
- Olemassa olevan kunnollisen tieverkon tuntumassa.

Rakennusoikeuden peruste on

- 1 rakennuspaikka / alkava 3 muunnettua ha.

Jos rakennuspaikka liittyy keskitettyyn viemäriverkkoon, rakennusoikeutta voidaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella korottaa.

Vyöhyke II

Rajauksen kriteeri:

- Muut kuin vyöhykkeeseen I sisältyvät alueet.

Muun kuin omarantaisen rakennusoikeuden peruste

- 1 rakennuspaikka / alkava 5 muunnettua ha.

Omarantaisen rakennusoikeuden peruste on

Isot järvet (Punelia, Keritty, Kaartjärvi, Loppijärvi, Ojajärvi, Kesijärvi)

Mitoitus: 6 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Keskikokoiset järvet (mm. Iso-Melkutin, Sakara, Iso-Malva, Yksjärvi)

Mitoitus: 5 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Muut järvet, lammet ja joet

Mitoitus: 4 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Nämä yleis- ja ranta-asemakaavoituksessa sekä suunnittelutarveratkaisuissa noudatettavat mitoitusperusteet on Lopen kunnan valtuusto hyväksynyt 3.3.2008 (§ 17), minkä viran puolesta todistan.

Loppi 5.3.2008

Karoliina Viitanen
hallintojohtaja

Tätä asiakirjaa on määritelmien osalta täsmennetty, minkä viran puolesta todistan.

Loppi 9.4.2008

Karoliina Viitanen
hallintojohtaja