

# 5

## Selvitykset ja vaikutusten arviointi

### 5.1 Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve

Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56, osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 62, viranomaisneuvottelut s. 63.

Tarvittava asiantuntemus s. 54.

Vaikutusalueen rajaaminen s. 85.

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sen tulee myös täyttää sille asetetut sisältövaatimukset. Selvitysten tarve arvioidaan kaavoituksen alkuvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa ja siitä keskustellaan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Aikaisemmin tehtyjen selvitysten osalta on arvioitava niiden kattavuus, käytettävyys ja täydennystarpeet.

Selvitykset on tehtävä siten, että niiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten laajuus ja tarkkuus on harkittava kaavan tarkoituksen, alueen ominaisuuksien ja kaavasta johtuvien muutosten mukaan. Yksityiskohtaisia selvityksiä ei tarvitse tehdä asioista, johon kaava ei juuri vaikuta. Selvitysten tekijällä on oltava selvitettävän asian suhteen riittävä asiantuntemus. Erityisesti laajoja yleiskaavoja laadittaessa tarvitaan yleensä monien eri alojen asiantuntijoiden panosta. Kaavan laatija on viime kädessä vastuussa eri selvitysten yhteensovittamisesta sekä niiden huomioon ottamisesta kaavan laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa

#### MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

*Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutuksia. Tämä tarkoittaa vähintään suunnittelualuetta, mutta monet vaikutukset saattavat ulottua huomattavasti laajemmallekin alueelle.

Selvitysten huomioon ottaminen merkitsee erilaisten tietojen sovittamista yhteen kaavoituksen aikana. Selvitykset voivat tukea toisiaan mutta ne voivat myös antaa keskenään ristiriitaisia lähtökohtia suunnittelulle. Tällöin on punnittava eri arvojen merkittävyttä: mitkä arvot on suojeltu eri lakien perusteella, mitkä perustuvat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa

mainittuihin ja muihin valtakunnallisiin inventointeihin ja millä on lähinnä paikallista merkitystä. Samalla on arvioitava, miten eri asioiden huomiointiin ottaminen edistää kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamista.

Kaavoitusta ohjelmoitaessa on otettava huomioon, että selvitysten tekeminen vaatii aikaa. Perusselvityksiä on tehtävä ennen kuin itse kaavaa voidaan alkaa suunnitella. Vaikutusten arviointi puolestaan voidaan tehdä vasta kun kaavaratkaisut ovat hahmottuneet, kuitenkin ennen lopullisten ratkaisujen lukkoon lyömistä. Ajoitukseen vaikuttaa myös se, että erityisesti luontoselvityksiä voidaan tehdä vain tiettyyn aikaan vuodesta.

*Kaavatyon ohjelmointi s. 56.*

### **Arvioitavat vaikutukset**

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Eri vaihtoehtojen myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia vertailemalla löydetään hyväksyttävät ratkaisut, joiden perusteella suunnittelu etenee. Tarkastelemalla kaavalle asetettujen tavoitteiden ja sisältövaatimusten toteutumista voidaan edelleen parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

*Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17, tavoitteiden määrittäminen s. 88.*

#### **MRA 1 § 1 mom. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa**

*Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:*

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.*

Vaikutusten selvittämisen perusteella on voitava varmistua siitä, että osoitettu ranta-alueiden maankäyttö on ympäristön ja muiden tekijöiden kannalta kestävä. Tärkeintä on tunnistaa olennaiset ja merkittävät vaikutukset. Vaikutusten merkittävyys riippuu yleensä vaikutusalueen herkkyydestä tai arvosta sekä kaavan aiheuttamien muutosten suuruudesta.

Ranta-alueiden suunnittelussa selvitetään kaavan vaikutukset luontoon, maisemaan ja vesistöön sekä loma-asumisen viihtyisyyteen. Rakennetuilla rannoilla myös rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvilla vaikutuksilla on merkitystä. Vakituista asutusta suunniteltaessa korostuvat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Natura-arviointi  
s. 146.

Natura-alueilla ja niiden tuntumassa on luonnonsuojelulain mukaan arvi-  
oitava, heikentävätkö kaavan ratkaisut todennäköisesti merkittävästi Natu-  
ra-alueiden arvoja. Tarvittaessa on tehtävä erillinen vaikutusten arviointi

### **Selvitysten riittävyys**

Selvitysten riittävyys arvioidaan suhteessa kaavan tavoitteisiin, ohjausvai-  
kutukseen ja suunniteltavan alueen ominaisuuksiin. Nämä seikat vaikutta-  
vat selvitysten sisältöön, alueelliseen ja asiakohtaiseen kattavuuteen sekä  
tarkkuuteen ja yksityiskohtaisuuteen. Selvitysten tulee palvella alueiden  
käytön suunnittelua, vaihtoehtojen tarkastelua ja vaikutusten arviointia.

Kaavan sisältö ja  
tarkoitus s. 102.

Yleiskaavan käyttä-  
minen rakennuslu-  
van perusteena  
s. 46 ja 159.

Mitä suuremmin ja tarkemmin kaava ohjaa toteuttamista ja mitä merkit-  
tävämmistä muutoksista on kyse, sitä yksityiskohtaisempia selvityksiä ja  
arviointeja tarvitaan. Esimerkiksi rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa ja  
ranta-asemakaavassa selvitysten on oltava tarkempia kuin yleispiirteisem-  
män kaavoituksen yhteydessä.

Selvityksiä laadittaessa on kiinnitettävä huomiota kerättävän tiedon  
käyttökelpoisuuteen. Rantoja suunniteltaessa luontoarvoihin ja maisemaan  
liittyvät selvitykset ovat tärkeitä. Tarpeen mukaan tehdään myös muita, mm.  
rakennetun ympäristön ominaisuuksia, kiinteistönmuodostusta, kaava-alu-  
een rakennettavuutta, vesistön tilaa sekä vedenhankintaa ja jätevesien kä-  
sittelyä koskevia selvityksiä. Jos alueelle halutaan osoittaa pysyvää asumis-  
ta, on syytä selvittää myös yhdyskuntarakennetta sekä siihen liittyen esimer-  
kiksi väestökehitystä ja palvelujen saatavuutta.

Oheisessa laatikossa on lueteltu rantojen suunnittelussa tarpeellisia  
selvityksiä. Eri selvitysten tarve ja merkitys eri hankkeissa on erilainen. Usein  
voi riittää se, että kaavan laatija kokoaa yhteen olemassa olevan tiedon  
perusteella eri osa-alueita koskevat keskeiset tekijät ja sen jälkeen keskitytään  
selvittämään tarkemmin kaavan tavoitteiden, alueen olosuhteiden ja odotet-  
tavissa olevien vaikutusten kannalta merkittävimmät asiat.

## **Ranta-alueiden suunnittelussa tarpeellisia selvityksiä voivat olla**

Aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Alueen kehitystä ja kokonaisuutena koskevat selvitykset

- väestökehitys
- yhdyskuntarakenne ja -talous
- palvelu- ja yhteistarpeet
- elinkeinotoiminnat
- virkistys- ja ulkoilutarpeet
- loma-asumisen viihtyisyys

Alueen ominaisuuksia koskevat selvitykset

- luontoarvot ja maisema
- kulttuuriympäristö ja sen kehitys, muinaismuistot
- vesistön ominaispiirteet ja kuormitus
- rantojen rakennettavuus ja vesihuollon järjestämismahdollisuudet
- rantojen soveltuvuus yleiseen virkistyskäyttöön
- mahdolliset ympäristön häiriötekijät, kuten melu tai pilaantuneet maat
- maanomistusolot ja kiinteistömuodostus

## **5.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset**

### **Maankäyttöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Kaavoitusta aloitettaessa selvitetään suunnittelualueella koskevat, aikaisemmin tehdyt suunnitelmat, selvitykset ja päätökset. Oikeusvaikutteiset kaavat ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Oikeusvaikutuksenkin yleiskaava on syytä ottaa huomioon kunnan aiempina kannanottona alueen käyttöön. Voimassa olevat ranta-asemakaavat ja niiden muutostarpeet selvitetään. Vaikka yleiskaava ei tule voimaan rakentamiseen vaikuttavana ranta-asemakaava-alueella, sen avulla voidaan ohjata mahdollisia asemakaavan muutoksia.

Kaavojen ohella kunta, maakunnan liitto tai eri sektoriviranomaiset voivat tehdä muita maankäyttöä koskevia suunnitelmia tai selvityksiä. Ne voivat koskea esimerkiksi liikennettä, vesihuoltoa, maa-ainesten ottoa tai maa- ja metsätaloutta. Kaavoitusta aloitettaessa on arvioitava, missä määrin näitä aiemmin tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä voidaan hyödyntää suunnittelun lähtökohtana.

### **Suojeluohjelmat, päätökset ja inventoinnit**

Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet sekä muut luonnonsuojelulakiin perustuvat suojelukohteet ovat kaavoituksen sitovia lähtökohtia. Kaavoitus-

*Maakuntakaavan ohjausvaikutus s. 41, yleiskaavan ohjausvaikutus s. 45, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17.*

*Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu s. 27.*

ta aloitettaessa selvitetään ne kohteet, joista on jo olemassa päätöksiä<sup>18</sup>. Samalla selvitetään perustamis- tai rauhoittamispäätökseen sisältyvät, maankäyttöä ja rakentamista koskevat rajoitukset ja siirretään ne tarpeen mukaan kaavamääräyksiin.

#### **Luonnonsuojelulain mukaisia, kaavoituksessa huomioon otettavia päätöksiä**

- Valtioneuvoston päätös suojeluohjelman hyväksymisestä.
- Laki kansallispuiston perustamisesta.
- Laki tai asetus luonnonsäästiön (ent. luonnonpuisto) perustamisesta.
- Asetus muun luonnonsuojelualueen perustamisesta valtion omistamalle alueelle.
- Metsähallituksen tai puolustusministeriön päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta niiden hallinnassa olevalle maalle.
- Valtion viranomaisen tai laitoksen päätös sen hallinnassa olevalla alueella sijaitsevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta.
- Alueellisen ympäristökeskuksen päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta yksityisen omistamalle alueelle.
- Kunnan päätös yksityisen maalla olevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta.
- Ympäristöministeriön tai alueellisen ympäristökeskuksen päätös maisema-alueen perustamisesta.
- Alueellisen ympäristökeskuksen rajauspäätös, joka koskee luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltuja luontotyyppisiä.
- Alueellisen ympäristökeskuksen rajauspäätös, joka koskee luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien säilymiselle tärkeitä esiintymispaikkoja.

*Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen s. 32.*

Luonnonsuojelulain suojeltujen kohteiden lisäksi on selvittävää ja otettava huomioon kaava-alueella mahdollisesti olevat rakennussuojelulain, kirkkolain tai muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kaavoituksen lähtökohtina on otettava huomioon myös maisema-alueita, rakennettua ympäristöä ja muinaisjäänöksiä koskevat valtakunnalliset inventoinnit.

Kaavoituksen lähtökohdaksi on hyvä selvittää myös muut, erilaisiin valtakunnallisiin selvityksiin sisältyvät alueet. Tällaisia ovat mm. lintuveisiä, perinnemaisemia ja -biotooppeja sekä arvokkaita geologisia muodostumia koskevat kartoitukset ja inventoinnit.

Lisäksi on voitu tehdä alueellisia tai paikallisia selvityksiä luonnonsuojelukohteista, maisemasta, kulttuurihistoriallisista kohteista ja rakennuspe-

<sup>18</sup> Huom.: Luontonselvitysten aikana selvitetään tarpeen mukaan myös sellaiset luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat, joista ei vielä ole tehty erillisiä suojelupäätöksiä.

rinnöstä. Kunnan viranomaisten lisäksi tietoja inventoinneista ja suojelukohteista saa maakunnan liitoista, maakuntamuseoista, Museovirastosta tai alueellisesta ympäristökeskuksesta.

### **Alueen kehitystä koskevat suunnitelmat, ohjelmat ja hankkeet**

Maankäyttöä suunniteltaessa on tärkeää selvittää alueen kehittämiseen liittyviä tavoitteita ja hankkeita. Maakunnan liiton tekemät alueen väestö- ja muuta kehitystä koskevat arviot on syytä selvittää kaavoituksen lähtökohdiksi. Monissa kunnissa näitä arvioita tehdään myös itse. Maakuntakaavan ohella myös maakuntasuunnitelmassa tai maakunnan aluekehitysohjelmasa voi olla kaavoitettavaan alueeseen kohdistuvia tavoitteita tai hankkeita, joilla voi olla vaikutuksia myös maankäyttöön. Kaavoituksen aikana on myös syytä pohtia, missä määrin maankäytön suunnittelulla voidaan edistää valtakunnallisten aluekehitysohjelmien (ks. s. 25) toteuttamista.

## **5.3 Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset**

### **Väestökehitys ja yhdyskuntarakenne**

Ranta-alueita kaavoitettaessa tulee ottaa huomioon kunnan väestökehitys ja rantarakentamisen paineet. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan yleiskaavan on perustuttava perusteltuun väestökehitysarvioon. Tämä tulee ottaa huomioon silloin, kun rannoille halutaan suunnata merkittävässä määrin vakituista asutusta. Erilaisten väestökehitysvaihtoehtojen vaikutuksia tulisi arvioida. Väestökehityksellä on vaikutusta muun muassa asutuksen palvelutarpeisiin ja palvelujen järjestämisen kustannuksiin.

*Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.*

*Asutusrakenne s. 78.*

Rakentamisen paine vaikuttaa rakentamisen ohjauksen tarpeeseen ja käytettävään ohjausvälineen valintaan. Suuri rakentamisen paine aiheuttaa monenlaista ohjaustarvetta: yksityiskohtaisen rakentamisen ohjauksen pohjaksi tarvitaan myös strategista suunnittelua jotta kokonaisuus pysyisi käsissä. Alueilla, joilla rakentamispaine on vähäinen, voi riittää se, että turvataan ympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yhdyskuntarakenteen selvittäminen on hyödyllistä esimerkiksi strategisia maankäyttösuunnitelmia ja yleiskaavoja laadittaessa. Sen avulla voidaan selvittää rantojen nykyistä merkitystä ja roolia kunnan kehittämisessä. Erityisen tarpeellista yhdyskuntarakenteen selvittäminen on niissä kaavoissa, joissa osoitetaan alueita pysyvään asumiseen. Loma-asutusalueita suunniteltaessakin on hyvä miettiä, missä määrin loma-asutus jatkossa pyrkii muuttumaan ympärivuotiseksi ja vakituiseksi asutukseksi. Rakenteellisen tarkastelun avulla voidaan myös selvittää luontevia yhteystarpeita, virkis-

tys- ja ulkoilualueiden riittävyttä ja sijaintia, vapaiden rantojen määrää ja tarvetta sekä rakentamattomien luonnonalueiden yhtenäisyyttä.

Yhdyskuntarakenteen selvittämisellä tarkoitetaan tässä kunnan tai kunnan osan nykyisten toimintojen ja maankäytön selvittämistä ja havainnollistamista kartalla. Pelkän ranta-alueen tarkastelu ei tässä yhteydessä riitä, vaan tarkoituksena on nimenomaan selvittää, miten ranta-alue liittyy laajempaan kokonaisuuteen. Kartalle voidaan koota mitä moninaisempia asumiseen, palveluihin, elinkeinoihin, liikenteeseen, yhdyskuntatekniikkaan, virkistykseen ja suojeluun liittyviä asioita: rakennettuja ja rakentamattomia alueita, kehittämisen painopisteitä, yhteystarpeita ja ympäristöarvoja.

### **Yhdyskuntarakenneselvityksessä kuvattavia asioita**

#### **Keskusverkko**

- kyläkeskukset ja niiden palvelutaso
- kunnan päätaajamat, palveluvarustus ja saavutettavuus

#### **Asuinalueet**

- taajamat, kylät ja maaseutumaisen asutuksen alueet
- loma-asumiseen painottuvat alueet
- pysyvän ja loma-asumisen vaihtumisalueet

#### **Elinkeino- ja palvelualueet**

- toimivat maatilakeskukset
- työpaikka-alueet ja yksittäiset yritykset
- matkailupalvelut: majoituspalvelut, virkistyskalastus, vierassatamat jne.
- julkiset palvelut: koulut, kirkot jne.
- kaupalliset palvelut: kaupat, kioskit, huoltoasemat jne.

#### **Liikennealueet ja yhteystarpeet**

- päättieverkosto, paikallistiet, yksityistiet ja metsäautotiet
- laivaväylät
- koti-, käynti- ja kalasatamat
- kylärannat
- ulkoilu- ja moottorikelkkareitit

#### **Yhdyskuntatekniikka**

- vesihuollon kehittämissuunnitelma ja vesihuoltolaitosten toiminta-alueet
- energiahuoltoverkosto
- tietoliikenneverkosto

#### **Virkistys-, suojelu- ja vapaa-alueet**

- suurimmat rakentamattomat aluekokonaisuudet
- hiljaiset alueet ja ekologiset käytävät
- virkistysalueet ja reittiverkostot
- luonnonsuojelualueet
- arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt

#### **Erityistoimintojen alueet**

- maapuolustuksen, merenkulun ja rajavartioston alueet

## **Palvelu- ja yhteistarpeet**

Palvelutarpeiden selvittäminen on rantojen suunnittelun yhteydessä tarpeen silloin, kun alueella on tai sinne arvioidaan muodostuvan huomattavasti vakituista asutusta. Tärkeää on selvittää olemassa olevien palvelujen säilyttämisen tarve ja mahdollisuudet. Loma-asutuksellakin voidaan tukea kyläkauppojen, kioskien ja huoltoasemien elinkelpoisuutta. Vakituista asutusta suunniteltaessa kunnan talouden kannalta on merkitystä muun muassa sillä, miten koulukuljetuksille sekä kotipalvelulle ja -sairaanhoidolle voidaan muodostaa järkevät ja tehokkaat reitit. Asutuksen sijoittaminen linja-autoreittien tuntumaan voi edistää vuorojen säilymistä ja siten palvelujen saavutettavuutta.

Päätieverkoston ohella myös alemman tieverkoston ja sen kunnan selvittämisellä on merkitystä asutuksen sijoittamisessa. Olemassa olevaa tietoa hyödyntämällä voidaan vähentää niin yhteiskunnalle kuin yksityistalouksillekin koituvia kustannuksia. Teiden talvikunnossapidolla on merkitystä erityisesti vakitukselle mutta myös loma-asutukselle. Saaristoalueilla on tärkeää selvittää olemassa olevat lauttayhteydet, satamat ja venevalkamat sekä mahdollisuudet niiden kehittämiseen. Satamat voivat olla muutenkin merkittäviä palvelukeskittymiä etenkin alueilla, joilla on vilkasta veneily- ja muuta matkailua sekä alueilla, joissa kalastuksella on merkitystä elinkeinona.

## **Elinkeinoitoiminnat**

Rantojen ja maaseudun suunnittelun tavoitteena yleensä on maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaaminen. Etenkin syvällä maaseudulla maaseutuasutuksen perusrakenne muodostuu toimivista tilakeskuksista. Rannoilla voi olla vanhoja maatiloja, joista osaa käytetään loma-asuntona. Näiden vanhojen asuinrakennuspaikkojen ottaminen uudelleen asuinkäyttöön voi olla perusteltua. Maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseksi on tärkeää kartoittaa hyvät pellot sekä yhtenäiset, tuottoisat metsäalueet ja säilyttää ne vapaana muilta toiminnoilta. Maatilamatkailun kehittämisellä voi olla merkitystä maa- ja metsätalouden sivuelinkeinona.

Kalastuksella on merkitystä elinkeinona saaristossa, rannikolla ja muiden kalataloudellisesti arvokkaiden vesistöjen ääressä. Kalastuselinkeinojen turvaamiseksi voidaan selvittää perinteiset ja tärkeät apajapaikat sekä kutupaikat, jotta loma-asutus ja tehokkaat virkistyspalvelut voidaan ohjata muualle. Tietoa kalastoa ja kalastuksen järjestämisestä koskevista asioista saa muun muassa jakamattomien vesialueiden osakaskunnilta.

Kalankasvatusalueilla ja kalanjalostuslaitoksilla on merkitystä sekä elinkeinona että virkistykseen ja matkailun kannalta. Kalankasvatusalueilla on syytä kiinnittää huomiota myös niiden ympäristövaikutuksiin ja haitallisten vaikutusten lieventämisen mahdollisuuksiin.



Matkailu tukeutuu ranta-alueilla voimakkaasti paikallisiin luonnon erityispiirteisiin ja vetovoimatekijöihin. Vetovoimaiset kohteet ja aluekokonaisuudet voidaan etsiä luontoa, maisemaa ja rakennettua ympäristöä koskevien selvitysten avulla. Erityisesti luontokohteiden osalta tulee arvioida, missä määrin ne esimerkiksi kulutuskestävyytensä kannalta soveltuvat matkailuun tai matkailun tukialueiksi.

Yleiskaavan selvitysvaiheessa voidaan suunnittelualueelle rajata matkailupainotteisia kehittämisvyöhykkeitä, jotka sisältävät erilaisia matkailu- ja virkistyspalveluja. Näin tuetaan matkailupalvelujen verkottumista. Alueet tulisi valita ja rajata siten, että otetaan huomioon kaikki merkittävät sekä laajat yhtenäiset ja monipuolisesti virkistysmahdollisuuksia sisältävät alueet. Yhteistyö eri toimijoiden välillä edistää matkailun kehittämistä. Kunnat ja maakunnan liitot voivat laatia yhdessä matkailuselvityksiä ja matkailun kehittämisstrategioita, joita voidaan hyödyntää rantojen suunnittelussa. Myös Metsähallituksella saattaa olla omiin alueisiinsa kohdistuvia suunnitelmia.

#### **Matkailussa hyödynnettäviä kohteita ja toimintoja voivat olla**

- virkistysalueet ja valtion retkeilyalueet
- retkeily-, melonta-, veneily- ja moottorikelkkareitit
- käyntisatamat
- uimarannat
- suojelualueet
- muut luonnon vetovoimatekijät
- kauniit maisemat
- rakennusperintö
- omaleimainen ja hoidettu rakennettu ympäristö
- yksityiset palvelukohteet
- matkailupalvelukohteet
- maatilakohteet
- toimivat maatilakeskukset
- muu ranta-alueen elinkeinotoiminta

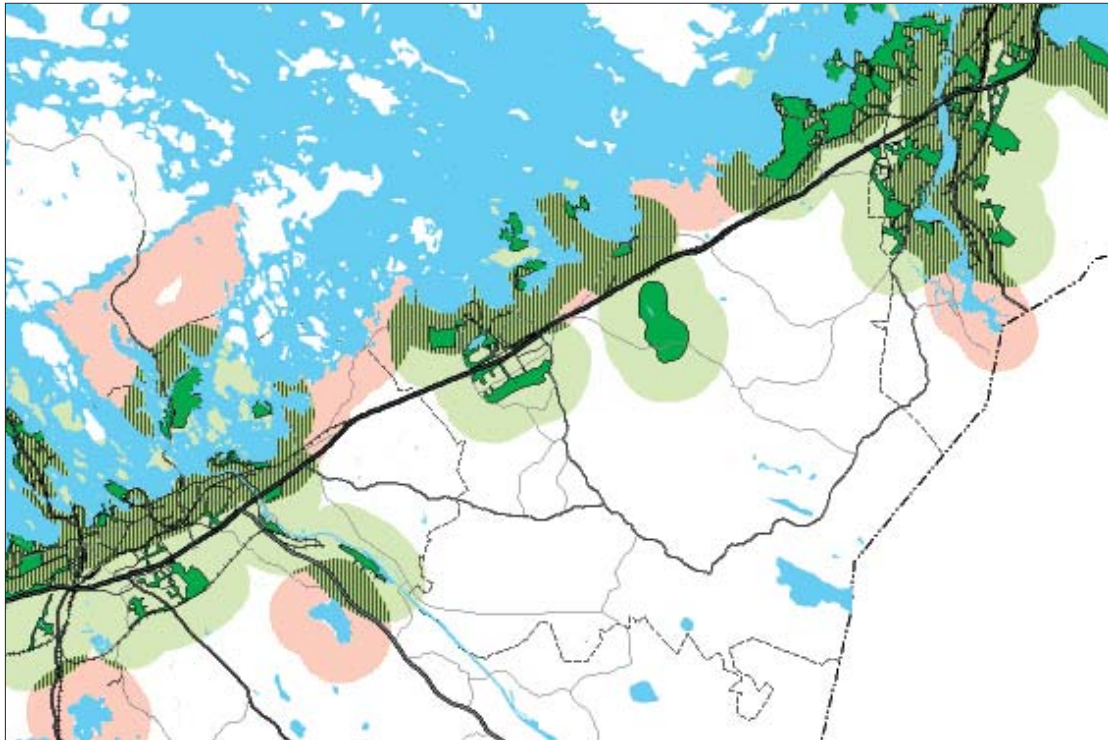
#### **Virkistys- ja ulkoilutarpeet**

*Ulkoilu, virkistys ja jokamiehenoikeudet s. 36.*

Luonnon virkistyskäytöstä tehdyn LVVI -tutkimuksen<sup>19</sup> mukaan kaksi kolmasosaa suomalaisista harrastaa ulkoilua viikoittain jokamiehenoikeudella tai virkistysalueilla. Virkistykseen soveltuvien alueiden ja tarpeiden selvittäminen on tarpeen erityisesti taajamien lähistöllä sekä alueilla, joilla on tai jonne suunnitellaan luontoon tukeutuvaa matkailua. Virkistysalueiden lisäksi maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet soveltuvat usein virkistykseen.

<sup>19</sup> Sievänen, Tuija (toim.). Luonnon virkistyskäyttö 2000. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001. LVVI-tutkimuksen loppuraportti.





#### EDULLISUUSVYÖHYKETARKASTELU/MIHTYISYYS

- edullisuusvyöhyke 1: laajempi virkistysalue (yli 20 ha) ja ranta kävelytäisyydellä
- virkistysalue (yli 20 ha)
- virkistysalue kävelytäisyydellä
- ranta kävelytäisyydellä

Viihtyisyyttä koskevassa edullisuusvyöhyketarkastelussa keskeisenä viihtyisyystekijänä on virkistysalueiden saavutettavuus. Etelä-Karjalan kasvukeskusohjelma (taloudellisuutta koskeva edullisuusvyöhyketarkastelu sivulla 108). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Luonnon virkistyskäytön tarpeita ja olemassa olevia virkistysalueita on selvitetty edellä mainitussa LVVI-tutkimushankkeessa (ks. s. 138) Paikkatietojärjestelmään (LVVI-LUOVI) on koottu tietoja virkistysalueista, ulkoilureiteistä ja virkistyspalveluista. Tietoja on kaikista Suomen kunnista ja aineisto on suunnittelijoiden käytettävissä. Tiedot täydentyvät koko ajan.

#### Vapaa-alueiden määrä

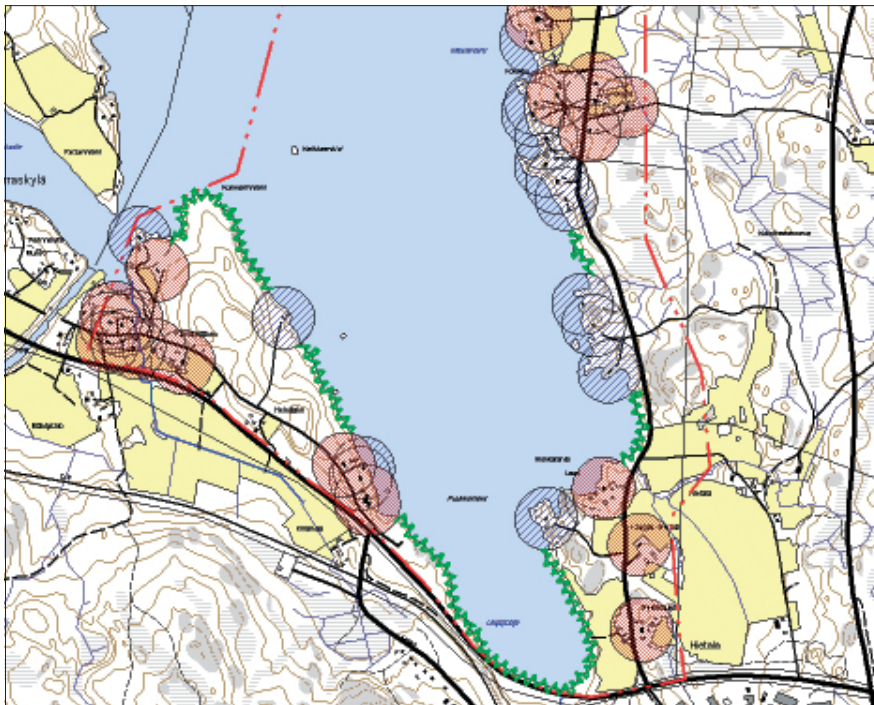
Rakentamattomat, yhtenäiset rannat ovat tarpeen muun muassa luonnonarvojen, maiseman, virkistyskäytön ja kalastuksen takia. Inventoinnin ja suunnittelun aikana on tärkeää selvittää, missä yhtenäisimmät vapaat rannat sijaitsevat ja mihin niitä voidaan jättää. Rakentamattomien rantojen

määrä, yhtenäisyys ja käyttökelpoisuus esimerkiksi rantautumiseen ja virkistyskäyttöön kuvaa osaltaan kaavan laatua.

Vapaiden rantojen yhtäjaksoinen pituus vaikuttaa niiden käyttökelpoisuuteen ja riittävyteen. Yleisesti voidaan katsoa 300–500 metrin mittaisen vapaan rannan turvaavan esimerkiksi virkistyskäytön ja rantautumisen mahdollisuuden sekä edistävän alkuperäisen luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Tätä kapeammilla alueilla voi kuitenkin olla ratkaisevan tärkeä merkitys esimerkiksi kylän lähivirkistystyksen kannalta. Maastoltaan ja maaperältään vaikeakulkuiset alueet, kuten jyrkät kalliorannat ja pehmeikköranat, eivät sovellu hyvin virkistyskäyttöön, mutta niillä on suuri merkitys luonnon arvojen säilymisen kannalta.

Vapaa-alueita analysoitaessa tulee huomata, että ranta-asemakaavoissa osoitetut virkistysalueet on yleensä tarkoitettu kaava-alueiden asukkaiden yhteiskäyttöön. Näitä alueita eivät kaava-alueen ulkopuoliset voi käyttää, ainakaan jos ne ovat lähellä rakennuksia. Sen sijaan maatalousalueita voi käyttää jokamiehen oikeuden nojalla. Jokamiehenoikeuden nojalla tapahtuva käyttö ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

*Rantojen sulkeutuneisuus ja virkistyskäyttö s. 13.*



Vapaan rannan määrää ja yhtenäisyyttä voi tutkia esimerkiksi hyödyntämällä pohjakarttaa sekä rakennus- ja huoneistorekisteriä. Oheisessa esimerkissä vapaaksi rannaksi on laskettu sellainen ranta, jossa rakennukset ovat kauempana kuin sadan metrin päässä. Toisvesi, Virrat. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

## 5.4 Alueen ominaisuuksia koskevat selvitykset

### Luonnonarvot

Luonnonsuojelu  
s. 27.

Luontoselvitysten merkitys rantojen suunnittelussa on suuri, koska rannoilla on yleensä huomattavia luonnon arvoja ja luonnonsuojelu korostuu myös kaavojen sisältövaatimuksissa. Luontoselvitysten tavoitteena on saada kokonaiskuva alueen luonnonoloista, osoittaa suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää maankäyttösuosituksia luontoarvojen näkökulmasta.

Luontoselvitysten aikana on tärkeää tehdä yhteistyötä ympäristöviranomaisten kanssa, jotta selvitykset voitaisiin kohdentaa mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi yksityiskohtaisia kenttätutkimuksia ei kannata tehdä kattavasti koko inventointialueelta, vaan ne voidaan suunnata herkkiin ja ongelmallisiin kohteisiin tai kohteisiin, joihin kohdistuu erityisiä maankäyttöpaineita. Kokonaiskuvan saaminen kaavoitettavan alueen luonnonoloista edellyttää kuitenkin koko alueen yleispiirteistä läpikäymistä myös maastossa.

Luontoselvitysten tarpeeseen ja tarkkuuteen vaikuttavat paikalliset ominaispiirteet kuten ranta-alueen luonnontilaisuus ja rakentaminen sekä suunnitelman aiheuttamat muutokset alueen maankäytössä. Esimerkiksi tiiviisti rakennetuilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittävästi lisärakentamista, selvitykset voivat olla suppeampia kuin rakentamattomilla alueilla, jotka aiotaan ottaa rakentamiskäyttöön.

Seuraavissa luvuissa on esitetty luontoselvityksen tekemiseen liittyviä asioita rantojen suunnittelun näkökulmasta. Lisätietoa löytyy Suomen ympäristökeskuksen julkaisusta Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa<sup>20</sup>.

### Luontoselvitysten laadinnan vaiheistus

Luontoselvitysten tekeminen kannattaa vaiheistaa kaavoituksen etenemisen mukaan, jolloin alkuvaiheen yleispiirteisiä selvityksiä voidaan tarvittaessa täydentää kaavaratkaisun hahmottuessa. Yksityiskohtaiset selvitykset kannattaa kohdentaa alueille, joiden luonnonoloihin kaava merkittävästi vaikuttaa.

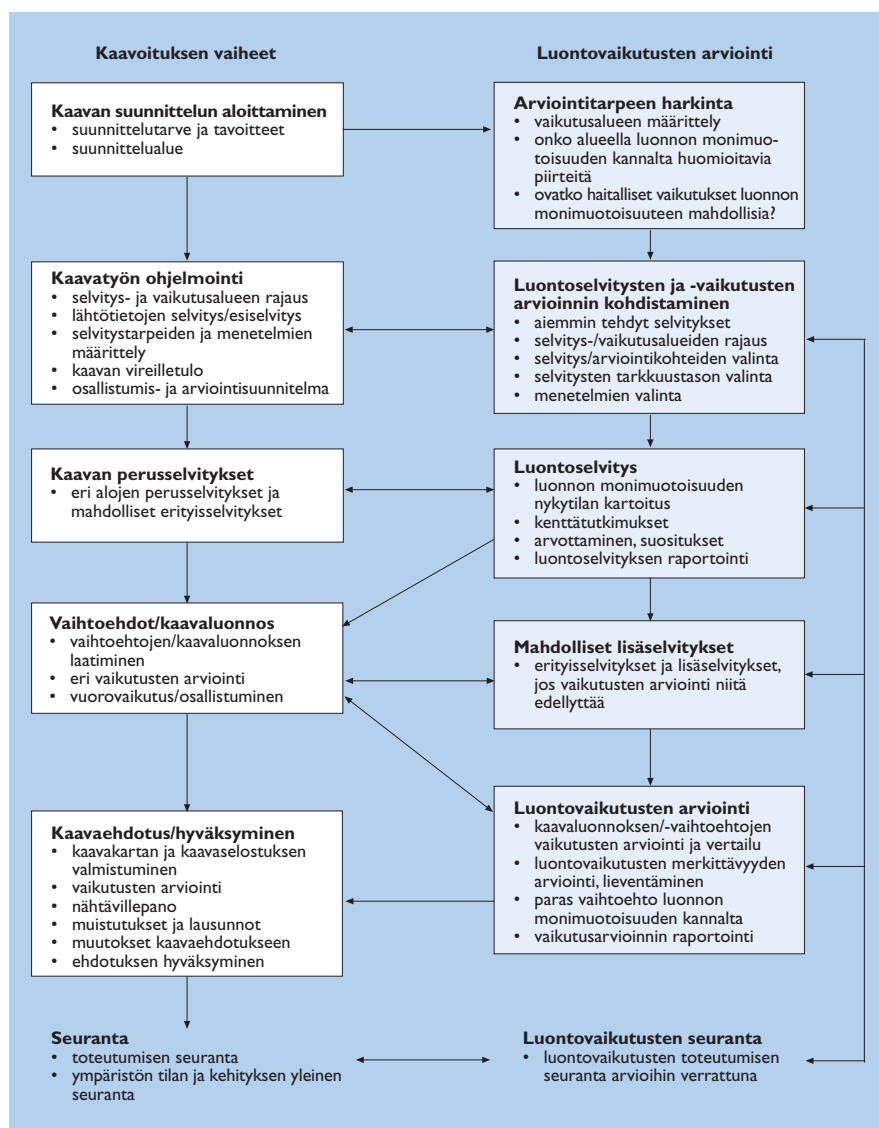
Kaavoituksen alkuvaiheessa aikaisempien selvitysten, kartta- ja kuvamateriaalin sekä maastokäyntien pohjalta kartoitetaan sellaiset luonnon erityispiirteet, jotka vaikuttavat esimerkiksi mitoitukseen, vapaa-alueiden määrittelyyn ja rakennusoikeuksien siirtoon. On otettava huomioon, että osa luonnonarvoista on suojeltu lain nojalla ja osa voidaan sovittaa yhteen muun maankäytön kanssa.

Mitointusnormien vaikutuksia on tarpeen arvioida alueilla, joilla tapahtuu merkittäviä muutoksia nykyisiin luonnonolosuhteisiin nähden. Jos alu-

<sup>20</sup> Tarja Söderman, Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003.

eella on paljon pieniä kiinteistöjä, luonnonarvoja voidaan säilyttää vain suhteellisen alhaisella mitoituksella. Jos kiinteistöt ovat keskimäärin suuria, voidaan laatia erilaisia vaihtoehtoja rakennusoikeuksien siirrosta ja arvioida niiden vaikutuksia luonnonarvoihin.

Luontoa koskevia tarkentavia lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa sen jälkeen kun muut perusselvitykset ja esimerkiksi rakentamisen määrään ja sijoittumiseen liittyvä kantatilaselvitys on laadittu ja alustavia luonnoksia on tehty. Maastokäynteihin ja kenttätutkimukseen perustuvat lisäselvitykset kohdennetaan alueille, joiden luonnonoloihin kaava eniten vaikuttaa.



Luontovaikutusten arviointi osana kaavoitusta. Lähde: Söderman, 2003.



### **Esimerkki luontoselvityksen tekemisestä ranta-alueiden kaavoitusta varten**

- Selvitettävä alue rajataan riittävän laajasti valuma-alueiden ja muiden ekologisten kokonaisuuksien mukaan ottaen huomioon, että kaavan vaikutukset ulottuvat yleensä varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle.
- Laaja selvitysalue jaetaan tarpeen mukaan luonnonoloiltaan mahdollisimman homogeenisiin osa-alueisiin. Osa-aluejako perustellaan ja esitetään kartalla. Selvitysten tarkkuus eri osa-alueilla ja niiden sisällä voi vaihdella.
- Käydään läpi selvittävän alueen entuudestaan tunnetut luontoarvot: toteutetut luonnonsuojelualueet, luonnonsuojeluohjelma-alueet, Natura-alueet, maakuntakaavojen suojelualueet sekä aluetta koskevat aiemmat selvitykset. Tiedot kootaan kartalle.
- Aikaisempia selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan kartta- ja ilmakuvanalyysillä ja maastoinventoinneilla. Inventointialueen pinta-ala sekä inventointien ajankohdat ja käytetyt menetelmät mainitaan selvityksessä.
- Yksityiskohtaisia kenttätutkimuksia ei yleensä tehdä kattavasti koko inventointialueelta, vaan ne suunnataan esiselvitysaineiston perusteella herkkiin ja ongelmallisiin kohteisiin tai kohteisiin, joihin kohdistuu maankäyttöpaineita. Kenttätutkimusalueet ja reitit esitetään kartalla.
- Luontoselvitys käsittää luonnonolojen yleiskuvauksen, osa-alueiden ja kohteiden kuvaukset, osa-alueiden ja kohteiden keskinäisen arvottamisen sekä maankäyttösuositukset.
- Luonnonolojen yleiskuvauksessa käsitellään yleisluonteisesti alueen luonnonoloja, kuten ilmastoa, kallio- ja maaperää, vesistöjä sekä kasvillisuutta ja elimistöä. Yleiskuvaus on pohjana alueen kannalta olennaisille tarkemmille kuvauksille. Myös osa-alueiden luonnolot kuvataan lyhyesti. Kohdekuvaukset ovat luonnollisesti yksityiskohtaisempia.
- Luonnon arvokohteet ja erityyppiset rannat esitetään karttapohjilla rasteripintoina tai muuten havainnollisella tavalla. Merkittävät lajien esiintymispaidat voidaan esittää pistetietoina. Lisäksi selvitykseen voidaan liittää yleispiirteinen kasvillisuustyyppikartta inventointialueesta.
- Luontoselvityksen lopussa esitetään inventoinnin johtopäätökset ja suositukset, kuten alueet, joille voidaan rakentaa ja alueet, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Myös lisäselvitystarpeet esitetään.

Kaikki selvitykseen liittyvät puutteet, oletukset ja epävarmuustekijät kerrotaan

- lajistoa tai luontotyyppejä koskevan tiedon puutteet.
- kenttätutkimuksen puutteet sen keston, ajankohdan, laajuuden tai aikaperspektiivin suhteen.
- suunnitellun maankäytön toteutumisen epävarmuus.

Selvityksessä esitetään, miten puutteet, oletukset ja epävarmuustekijät on otettu huomioon selvitystä ja johtopäätöksiä tehtäessä.

### **Inventoitavat kohteet**

Kaikki selvitysalueella (kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä) olevat entuudestaan tunnetut luonnonsuojelulain mukaiset kohteet selvitetään ja rajataan kartalle. Myös seutu- ja maakuntakaavojen luonnonsuojelualuevaraukset kartoitetaan ja niiden rajaukset tarkistetaan.

Natura 2000 -alueiden sijainti selvitetään ja rajataan kartalle. Luontotyypit ja lajit, joiden perusteella alue on liitetty Natura 2000 -verkostoon, selviävät Natura 2000 -alueen tietolomakkeesta. Tietolomakkeet saa alueellisesta ympäristökeskuksesta.

Kaavaa laadittaessa kartoitetaan tarpeen mukaan luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainitut luontotyypit, 47 §:ssä mainittujen erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueet sekä 49 §:ssä tarkoitettujen luontodirektiivin mukaisen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat. Tiedot tehdyistä rajauspäätöksistä saa alueellisesta ympäristökeskuksesta.

Suomen ympäristökeskuksella on tietokanta, johon on talletettu tiedot inventoiduista potentiaalisista luontotyyppikohteista. Erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueista saa tietoja ympäristöhallinnon lisäksi luonnontieteellisestä keskusmuseosta. Inventoinneissa voidaan löytää myös uusia LSL 29, 47 tai 49 §:n mukaisia kohteita.

Tarpeen mukaan kartoitetaan metsälain 10 §:ssä määritellyt metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilaisissa mainitut luontotyypit. Metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt on merkitty metsälain mukaisiin hoitosuunnitelmiin.

Kasvillisuusinventointien avulla kartoitetaan alueen kasvillisuustyyppit. Kasvillisuustyyppien kautta saadaan hyvä käsitys myös uhanalaisen lajiston kannalta merkittävimmistä kohteista. Ranta-alueiden inventoinneissa linnuston merkittävien pesintä- ja levähdysalueiden kartoittaminen on tärkeää. Tällaisia alueita voivat olla mm. saaret ja luodot sekä rehevät lahdet. Lajistoselvityksen pohja-aineistona voidaan käyttää muun muassa olemassa olevia uhanalaistietoja. Lajistoselvitykset kohdennetaan olemassa olevan tiedon perusteella. Tarkoituksena ei ole selvittää inventointialueen koko lajistoa, vaan kartoittaa lajistollisesti merkittävät kohteet.

Luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävät alueet huomioidaan, vaikka niillä ei olisikaan mitään erityisiä kohteita tai uhanalaisia lajeja. Tällaisia ovat mm. suuret yhtenäiset metsäalueet. Monipuolinen luonnonympäristö ylläpitää alkuperäisen luonnon monimuotoisuutta. Rakennettavilla alueilla ihmisen toiminnasta hyötyvät lajit voivat lisätä monimuotoisuutta mutta myös vähentää sitä syrjäyttämällä alkuperäisiä lajeja. Ranta-alueilla linnuston selvittäminen vaatii erityishuomiota. Selvitettäviä kohteita ovat esimerkiksi merkittävät pesimisludot ja kosteikkoalueet.

*Luettelo luonnonsuojelulain mukaisista päätöksistä s. 134.*

*Natura-alueet s. 29 ja 146.*

*Luontotyyppi- ja laji-suojelu s. 28.*

*Metsälain ja vesilain mukainen luonnon suojelu ja huomioon ottaminen s. 30.*



### **Natura 2000 -verkosto**

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava luonnonsuojelulain Natura 2000 -verkosta koskevia säännöksiä. Tällöin on pidettävä silmällä, ettei kaavan toteuttaminen merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Jos kaava-alueella tai sen vaikutuspiirissä on Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, on aina harkittava Natura-arvioinnin tarve eli arvioitava, heikentääkö kaava todennäköisesti merkittävästi niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on valittu verkostoon. Jos tarveharkinta osoittaa, että Natura-arvot eivät vaarannu, kaava voidaan hyväksyä ilman luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa luontotyyppi- ja lajikohtaista Natura-arviointia. Kaavan vaikutuksia on joka tapauksessa selvitettävä siinä laajuudessa, että edellä mainittu johtopäätös voidaan tehdä.

Jos tarveharkinta osoittaa, että kaavan toteuttaminen todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen valinnan perusteena olevia luonnonarvoja, nämä vaikutukset on arvioitava asianmukaisella tavalla. Natura-arviointiin on syytä varautua erityisesti, jos hanke pienentää Natura-alueen luontotyyppien alaa tai lajien elinympäristöä tai hanke toteutettuna muuttaisi alueen vesitaloutta tai muuttaisi muutoin alueen ekologista tilaa, eheyttä tai rakennetta.

Natura-alueen luonnonarvoihin keskittyvä arviointi on yksityiskohtaisempi kuin MRL 9 §:n mukainen kaavan vaikutusten arviointi. Natura-arvioinnissa tulee esittää

- selvitys luonnonarvoista, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon
- selvitys hankkeen tai aluevarauksen vaikutuksista näihin luonnonarvoihin
- arvio siitä, heikentyvätkö nämä luonnonarvot merkittävästi

Kaavaa ei voida hyväksyä, jos edellä tarkoitettu Natura-arviointi ja siitä annetut lausunnot osoittavat kaavan merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaava voidaan kuitenkin hyväksyä, jos valtioneuvosto yleisistunnsaansa päättää, että kaava on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.

Jos alueella on luontodirektiivissä tarkoitettu ensisijaisesti suojeltava luontotyyppi tai laji, on lisäksi edellytyksenä, että ihmisten terveyteen, yleiseen turvallisuuteen tai ympäristölle muualla koituviin erittäin merkittäviin suotuisiin vaikutuksiin liittyvä syy taikka muu erittäin tärkeä yleisen edun kannalta pakottava syy vaatii kaavan hyväksymistä tai vahvistamista. Viimeksi mainitussa tapauksessa asiasta on hankittava EU:n komission lausunto.

## Maisema

Maisemallinen lähtötilanne poikkeaa eri osissa maatamme hyvinkin paljon. Esimerkiksi merialueiden, Järvi-Suomen ja Pohjois-Suomen maisema antaa suunnittelulle erilaisia lähtökohtia ja reunaehtoja. Ihmisen toiminnan vaikutuksen myötä maisema voidaan jakaa luonnontilaiseen maisemaan, viljeltyyn maisemaan ja rakennettuun maisemaan. Maisemaan voimakkaasti vaikuttavia tekijöitä ranta-asutuksen lisäksi ovat metsänhoito ja maa-ainesten otto.

*Maiseman huomioon ottaminen s. 32.*

*Maisemakokonaisuudet s. 76 ja asutusrakenne s. 78.*

### Maisemaselvityksessä selvitettäviä erityispiirteitä ja pääkohteita

- arvokkaat maisemakokonaisuudet
- näkymät ja niiden porttikohdat
- topografian ja kasvillisuuden rajaamat tilat
- harjumuodostelmat
- huomattavat kalliomuodostelmat
- ranta-alueiden ja saarien peitteisyys
- rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet
- kulttuurimaisemat
- rakennetut alueet
- maisemavaurioalueet
- rantavyöhykkeelle rajoittuvat maisemallisesti arvokkaat metsäalueet
- perinnemaisema-alueet ja perinnebiotoopit
- maisemallisesti tärkeät peltoaukeat ja rantapellot

Maiseman perustekijöiden yleispiirteinen selvitys voidaan tehdä peruskartta-aineistosta ennen maastonselvitystä. Jos alueelta on käytettävissä ilmakuvia, niitä voidaan hyödyntää luonto- ja maisemaselvityksissä sekä kaavan laadinnassa. Ilmakuvien käyttö suunnittelussa parantaa myös suunnittelun ja vaikutusten havainnollisuutta ja edistää siten suunnittelun vuorovaikutteisuutta.

Suunnittelualue voidaan esimerkiksi mitoitusta ja rakennuspaikkojen sijoittelua silmällä pitäen jakaa maisemallisesti erilaisiin vyöhykkeisiin. Maisema-arvojen vaalimiseksi on syytä erotella valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti sekä paikallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kohteet. Valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset inventoinnit sekä historiallinen kartta-aineisto ovat apuna maiseman arvottamisessa. Maanomistajilta ja paikallisilta asukkailta voidaan saada tärkeää tietoa heidän arvokkaana ja kauniina pitämistään maisemista.

*Mitoitusvyöhykkeet s. 96.*

## Kulttuuriympäristö

*Kulttuuriympäristön huomioon ottaminen s. 32.*

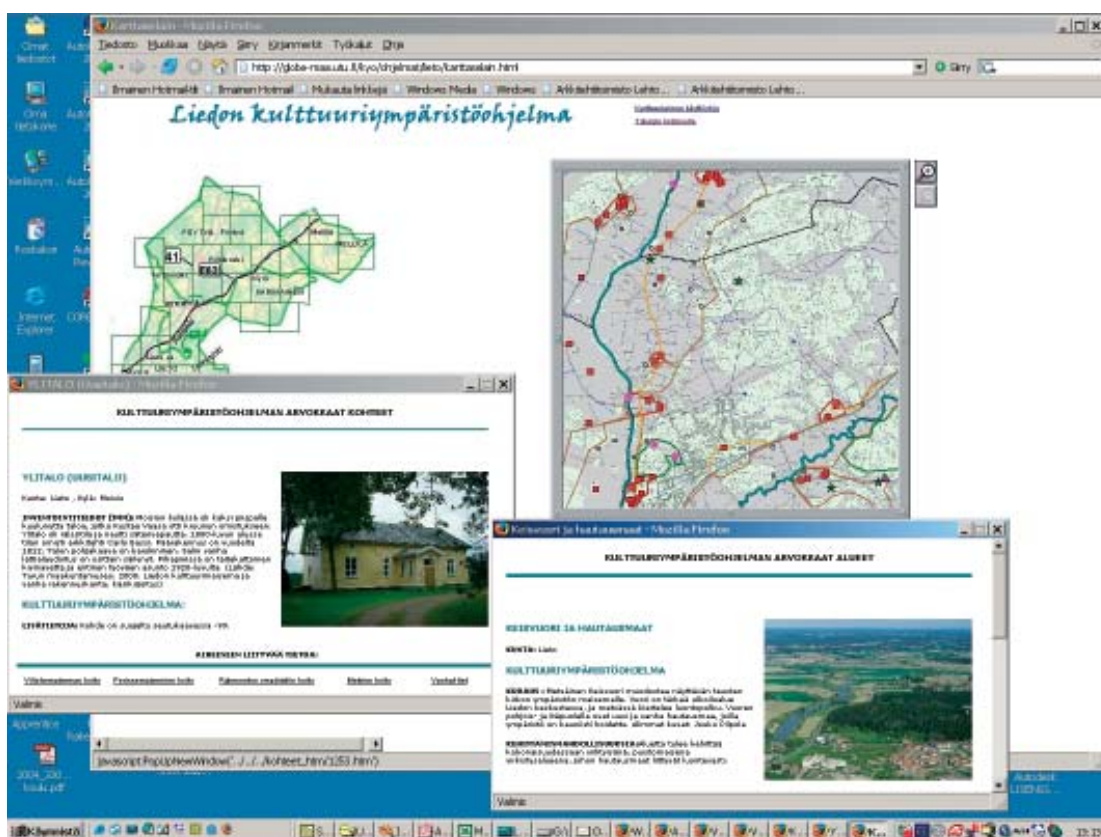
*Paikallinen asutusra-  
kenne ja rakenta-  
mistapa s. 78.*

Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset ovat tarpeen kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ympäristöissä, mutta myös muulloin, kun suunnittelualueella on entuudestaan asutusta. Tällöin voidaan tarkastella erikseen loma-asutusta, ympärivuotista asutusta, maatiloja, ranta-asutuksen tihentymää, kyläalueita, matkailu- ja palvelualueita sekä muita rantarakenteita, kuten venevajoja, saunoja, venerantoja ja kalastukseen liittyviä rakennuksia. Selvittämällä ranta- ja kyläasutuksen sekä maanjakojen historialliset vaiheet voidaan löytää luontevia periaatteita asutusrakenteen kehittämiseksi ja rakennustavan ohjaamiseksi.

Selvityksessä voidaan rajata ja kuvata rakentamisen erityispiirteistä johtuvia aluekokonaisuuksia, joita voivat olla vanhat tiiviisti rakennetut loma-asuntoalueet, vanhat huvila-alueet, kylämiljööt ja muut paikallista rakentamistapaa edustavat aluekokonaisuudet, kuten joenvarren asutus tai saaris-  
toasutus. Perusselvityksiin voidaan rajata erityiskohteiksi ne tiiviisti rakennetut ranta-alueet, joilla näyttää olevan paineita muuttua käyttötarkoituksestaan loma-asumisesta ympärivuotiseen asumiseen.

Perustietoja rakennuskannasta saa rakennus- ja huoneistorekisteristä (RHR) ja Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Rakennus- ja huoneistorekisterin osalta on huomattava, että tietojen kattavuus loma-asuntojen osalta vaihtelee huomattavasti eri kunnissa ja alueilla. Rakennettujen rakennuspaikkojen selvittämiseksi voi olla tarpeen käydä läpi kartta- ja ilma-kuva-aineistoa sekä uusimpien rakennusten osalta kunnan rakennusvalvontatietoja. Tietoja rakennuskannasta voi myös pyytää maanomistajilta.

Rakennuskannan iästä, koosta ja varustetasosta hankittujen tietojen perusteella voidaan arvioida esimerkiksi, missä määrin ja millä alueella on odotettavissa merkittävää korjaus- ja lisärakentamista ja missä rakennuskanta nykyisellään mahdollistaa esimerkiksi ympärivuotisen loma-asumisen tai loma-asuntojen ottamisen vakituiseen asumiskäyttöön.



Selainpohjaisessa kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaat rakennukset ja alueet on helppo paikantaa. Ote Liedon kulttuuriympäristöohjelmasta. Tarmo Peltonen ja Liedon kunta.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, Helsinki, 2003. Internetsivut [www.lieto.fi](http://www.lieto.fi)

Valtakunnalliset inventoinnit s. 32.

Maisemakokonaisuudet s. 76.

### **Rakennettu ympäristö ja kulttuurimaisema**

Rakennettua ympäristöä ja kulttuurimaisemaa koskevan selvityksen lähtökohtana ovat kunnan ja maakunnan alueelle aiemmin laaditut maisema- ja rakennusperintöinventoinnit, kulttuuriympäristöohjelmat, perinnemaisemaselvitykset jne. Rakennetun ympäristön selvityksiä ovat tehneet Museovirasto ja maakuntamuseot, maakuntaliitot sekä kunnat. Kohteet voivat olla arvokkaita rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai osana arvokasta ympäristöä.

Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventoinneissa voidaan käyttää olemassa olevien selvitysten lisäksi vanhoja karttoja, joista esimerkiksi ranta-alueen alkuperäinen asutus ilmenee. Rakennusinventoinnit saattavat olla useita kymmeniä vuosia vanhoja, joten inventointitiedot tulisi tarkistaa maastossa. Lisäksi vanhojen karttojen pohjalta voidaan löytää uusia kulttuurikohteita ja -aluekokonaisuuksia.

Maaseudun kulttuuriympäristössä sijaitsevilla rannoilla selvitettäviä ja vaalittavia ympäristön arvoja ovat erityisesti rantapellot ja rakennusten perinteinen sijoittelu avoimessa viljelymaisemassa. Saariston, rannikon, jokivarsien tai eri järviolueiden kulttuuriympäristöillä on kullakin omat ominaispiirteensä, joiden selvittäminen on edellytys uuden asutuksen sijoittamiselle ja rakentamisen ohjaamiselle. Vanhat loma-asutusalueet puolestaan muodostavat oman kulttuuriympäristönsä, jonka selvitettäviä piirteitä voivat olla muun muassa alueen rakenne ja tiiviys, huvila-arkkitehtuuri, rakennusten sijoittelu rantaan nähden sekä pihojen, puutarhojen ja rantaviivan käsittely.

### **Esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännökset**

Koska vesistöt ovat ennen olleet merkittäviä kulkuväyliä ja suosittuja asuinpaikkoja, ranta-alueilta löytyy paikoin runsaasti muinaisjäännöksiä. Yleisimpiä muinaisjäännöksiä ovat kivikautiset asuinpaikat, kalliomaalaukset, hautarauniot sekä vanhat taistelu- ja linnoituslaitteet. Monet laaja-alaiset kivikautiset asuinpaikat sijaitsevat sisävesien ranta-alueilla paikoissa, jotka houkuttelevat myös loma-asutusta.

Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu muinaismuistolaililla (295/63). Muinaismuistolain mukaan kiinteään muinaisjäännökseen kuuluu sellainen maa-alue, joka on tarpeen jäännöksen säilymiseksi ja jäännöksen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille. Käytäntönä on ollut, että kaikki kiinteät muinaisjäännökset merkitään kaavoihin.

Kivikautiset asuinpaikat on merkitty muinaisjäännösinventoinneissa yleensä pistemäisinä kohteina, mitä ne tietysti eivät todellisuudessa ole. Tarkempi aluerajaus vaatisi lisää koekaivauksia. Tiedetään kuitenkin, että asuinpaikat ovat käytännössä aina sijainneet muinaisella rantaviivalla siten, että niiden ulottuvuus rannasta sisämaahan päin on yleensä muutama

kymmenen metriä, mutta rantaviivan (korkeuskäyrien) suunnassa pituutta saattaa olla muutamista kymmenistä metreistä aina satoihin metreihin. Lisäksi asuinpaikat sijaitsevat lähes aina hiekkamailla (mikäli alueella sellaisia on). Tällöin on jo kaavoitusvaiheessa helppo haarukoida asuinpaikkojen potentiaalista laajuutta.

Viranomaisyhteistyö sekä Museoviraston että maakuntamuseon kanssa on tärkeää suunnittelualuetta koskevien ajantasaisten tietojen saamiseksi sekä muinaisjäännösten että rakennushistorian osalta. Muinaismuistolain 13 §:n mukaan tulee jo kaavoitusta suunniteltaessa selvittää, saattaako hankkeen toteuttaminen tulla koskemaan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto ylläpitää valtakunnallista muinaisjäännösrekisteriä, jossa on ajantasaisin tieto. Joidenkin kuntien kohdalla suoritetut inventoinnit voivat olla niin vanhoja tai puutteellisia, että niiden täydentäminen kaavoituksen aikana on perusteltua.

### **Rantojen rakennettavuus. Tulvan, sortuman ja vyörymän vaara**

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennuspaikka on rakentamiseen sovelias. Ranta-asemakaavassa on varmistuttava siitä, että osoitetut rakennuspaikat täyttävät lain vaatimukset. Myös rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisalueet tulee sijoittaa alueille, jotka karttatarkastelun ja maastossa käynnin perusteella näyttävät soveltuvan rakentamiseen. Yleiskaavaa laadittaessa rakennusten sijoittelua ei voida suunnitella yksityiskohtaisesti, mutta rajaamalla rakentamisalueet riittävän väljästi sopivat rakennuspaikat voidaan etsiä rakennuslupavaiheessa.

*Rakennuspaikkojen sijoittaminen s. 103*

*Rakennusten sijoittelu s. 112.*

#### **MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset**

*Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.*

*Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävästi suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittäväälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.*

Suunnittelualan rantojen ominaisuudet rakennettavuuden suhteen voivat poiketa toisistaan huomattavasti. Ranta-alueiden luokittelu rakennettavuuden mukaan voidaan tehdä maastotietokannan ja maaperätietojen perusteella. Rakentamiseen soveltumattomia tai huonosti soveltuvia ovat muun muassa kosteat ja maaperältään pehmeät rannat, pinnanmuodoltaan erittäin jyrkät rannat, tulvalle tai sortumille alttiit rannat, alavat ja veden vaivaamat rannat sekä hyvin matalat ja veden alta paljastuvat rannat (maankohoamisalueilla).

*Mitoitusperiaatteet s. 92.*

Soveltuvuus rakentamiseen vaikuttaa rantarakentamisen mitoitukseen ja sijoittamiseen. Kelvollisen rakennuspaikan löytäminen heikosti rakentamiseen soveltuvilla alueilla on vaikeaa yleispiirteisen suunnittelun keinoin, eikä alueelle voida osoittaa niin paljon rakennuspaikkoja kuin hyvin rakentamiseen soveltuvilla alueilla. Rakentamiseen täysin soveltumattomille alueille rakennuspaikkoja ei voida sijoittaa lainkaan.

Rakentamiskelpoisuuden ja mitoituksen suhdetta arvioitaessa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoituksen kohtuullisuus kunkin maanomistajan kannalta. Yleensä maanomistajan maa ei ole kokonaan rakentamiseen soveltumaton, jolloin hänelle voidaan osoittaa rakennuspaikkoja muille alueille.

*Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.*

*Kohtuuton haitta s. 73 ja 74.*

Jos kantatilalle, jolla on rakentamiseen kelvollisia alueita (MRL 116 §), ei yleiskaavassa osoiteta lainkaan rakentamista, voi syntyä ehdollisen rakentamisrajoituksen vuoksi korvaus tai lunastusvelvollisuus, ellei maanomistaja muuten voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaus- tai lunastusvelvollisuutta ei synny, jos hyödyn estyminen johtuu tilan olosuhteista eikä yleiskaavasta.

Teknisesti rakentamiseen soveltumattomien alueiden lisäksi kaava-alueella voi olla muita alueita, joille rakentamista tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää esimerkiksi maiseman tai luonnonarvojen vuoksi. Myös nämä alueet on syytä selvittää.

### **Tulvan vaara**

Maankäyttö- ja rakennuslain 116.2 §:n mukaan rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta arvioitaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tällaiset vaara-alueet tulee selvittää yhteistyössä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Alueellinen ympäristökeskus laatii selvityksiä järvikohtaisista tulvakorkeuksista ja alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista.

Ranta-alueilla suurin vaara usein on tulvan vaara. Rakennusjärjestyksissä on usein määräys alimmasta hyväksyttävästä rakentamiskorkeudesta, jolle alin lattiataso ja muut kosteudelle arat rakenteet on sijoitettava. Tulva-vaara tulee huomioida sellaisin toimenpitein, jotka eivät muuta olennaisesti maisemaa.

Meren ja sisävesien rannoille on annettu suositus alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisestä (Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999). Suosituksen mukaan ympärivuotinen asutus tulee sisävesien rannoilla sijoittaa niin korkealle, että sille voi aiheutua vahinkoa vasta sellaisesta tulvakorkeudesta, jonka voidaan arvioida esiintyvän keskimäärin kerran 100–200 vuodessa. Vedenkorkeuden havaintovuosia on maamme vesistöistä yleensä huomattavasti vähemmän ja suosituksen pohjaksi on otettu tilastollisesti kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin



tulvakorkeus, johon suositellaan lisättäväksi kunkin vesistön erityispiirteistä johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus ja tarvittaessa aaltoiluvara.

#### **Alimman rakentamiskorkeuden määrittely sisävesien rannoilla**

- lähtökohtana on keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/50)
- harkinnanvarainen lisäkorkeus vähintään 0,3 – noin 1,0 m
- avointen ulapoiden rannoilla lisäksi harkinnanvarainen aaltoiluvara

Mikäli tällä tavoin saatu korkeus on havaintojen mukaan joskus ylitetty, tulee tämä ylin havaittu tulvakorkeus ottaa määrääväksi rakennuspaikkaa ja perustamiskorkeutta hyväksyttäessä.

Jokialueet ovat tulvakorkeuden määrittämisen kannalta ongelmallisia, koska tulvakorkeus vaihtelee huomattavasti eri paikoissa. Näillä alueilla kunnan tulee yhteistyössä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa määrittellä alin rakentamiskorkeus tapauskohtaisesti.

Merennäköillä tulvavaara poikkeaa monin tavoin sisävesistä. Itämeren rannalla rakennusten tulvariskiinkin vaikuttavat sekä lyhytaikaiset veden korkeusvaihtelut että vuosikymmenien ja vuosisatojen kuluessa tapahtuvat muutokset. Toisin kuin sisävesillä, merenpinnan korkeuteen vaikuttavat sääilmiöistä riippuvien lyhytaikaisten vaihteluiden lisäksi maan kohoaminen, valtamerien pinnan nousu sekä Itämeren vesimäärän keskiarvon pitkäaikaiset muutokset. Ilmaston lämpeneminen kasvihuoneilmiön johdosta on suuri epävarmuustekijä, jonka vaikutusta on vaikeaa arvioida.

Edellä mainitussa suosituksessa esitetään selvityksen tuloksena määritellyt alimmat suositellut rakentamiskorkeudet meriveden korkeuden havaintopaikoille. Havaintopaikkojen välisille alueille alimmat suositeltavat korkeudet saadaan interpoloimalla.

Perämeren ja varsinkin Merenkurkun alueella maa kohoaa niin nopeasti, että tulvariski on siellä suurin lähitulevaisuudessa. Suomenlahdella riski kasvaa ajan mukana. Tuulen, ilmanpaineen ja ominaisvaihtelun vaikutuksesta merenpinnan heilahtelut ovat rajuimmillaan Suomenlahden ja Pohjanlahden pohjukissa. Näin ollen myös korkeussuositus on näillä alueilla suurin.

Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon paikkakohtainen aaltoiluvara, jos ranta on jyrkkä tai etäisyys vastarantaan on (missään suunnassa) yli kilometri. Tämän lisäksi on syytä ottaa huomioon täysin paikkakohtainen jään työntymisestä rannalle aiheutuva lisä (Ympäristöopas 52).



### **Sortuman ja vyörymän vaara**

Ranta-alueella voi esiintyä sortuman tai vyörymän vaara, mikä on otettava huomioon suunnittelussa. Jokitörmän sortuma hienorakeisessa maassa voi tapahtua siten, että joen virtaus kuluttaa jokiuomaa toispuoleisesti, jolloin rantatörmä vähitellen jyrkkenee ja lopulta sortuu. Toisaalta koskien yläpuolisten kynnysten kuluminen alentaa alimpia vedenkorkeuksia, ja seurauksena voi olla jokitörmän sortuminen. Paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella lisää sortumariskiä.

Vyörymiä esiintyy sellaisilla jokitörmillä ja järvien rannoilla, joiden maalaji on eroosioherkkää, kuten hiekkaista silttiä, silttistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa. Virtaava vesi tai aallokko kuluttaa rantatörmän alaosa ja jyrkentää sitä vähitellen. Tämän seurauksena rantatörmä vyöryy tai valuu veteen ja rantaviiva siirtyy taaksepäin. Rakentamisessa tehtävät kaivannot lisäävät myös sortuma- ja liukumavaaraa, kun maanpinnan kuorikerros rikotaan.

Paksuimmat savikerrokset tavataan Lounais-Suomessa (jopa 50–60 m) ja laaja-alaiset savikot ovat melko yleisiä Etelä-Suomen ja Pohjanmaan rannikkoalueilla. Näillä alueilla sortumat ovat yleisimpiä ja laaja-alaisimpia. Muualla tavattavat savikot ovat yleensä pinta-alaltaan pieniä ja ohuita ja sijaitsevat pääasiassa järvien ja jokien rannoilla, eikä merkittäviä sortumia ole niillä tapahtunut.

#### **Vyörymän tai sortuman vaaran huomioon ottaminen suunnittelussa**

- Sortumauhan alaisille alueille rakennettaessa on tarpeen ranta-alueen kokonaisvakavuuden selvittäminen. Tässä selvityksessä tulee määritellä turvalliset rakennuspaikat sekä jokitörmän riittävät vahvistustoimenpiteet
- Asemakaavaan sisällytettävän ranta-alueen rakentamiskelpoisuus tulee selvittää riittävällä geoteknisellä asiantuntemuksella kaavoitusprosessin yhtenä osana ennen kaavoitustyötä
- Mikäli asemakaavassa esitetään rakennusoikeutta tai kunnallisteknisiä työkohteita sortumaherkille alueille, on jo kaavamääräyksissä otettava huomioon mahdolliset riskit

## Vesiensuojelu ja vesihuolto

### Vesistön ominaispiirteet

Vesistön tilan, käyttökelpoisuuden ja ekologisten ominaisuuksien selvittäminen on yksi rantojen maankäytön suunnittelun lähtökohta. Selvitettäviä asioita ovat muun muassa, soveltuuko vesistö loma-asutukseen, onko vesistö rehevöitynyt tai onko vesistössä runsaasti lima- tai sinilevää. Rantarakentamisen vaikutukset eivät saa vaarantaa vesien hyvää tilaa tai sen saavuttamista.

Vesistön tilaan ja käyttökelpoisuuteen vaikuttavia luontaisia tekijöitä ovat mm. vesistön pinta-ala, syvyys ja virtaama sekä valuma-alueen maaperä. Vesistöön vaikuttavia ihmisen toimintoja ovat mm. maatalous, metsänhoito ja kalankasvatus sekä jätevesien johtaminen tai päästäminen vesistöön. Monet varsinkin pienet järvet ovat matalia ja herkkiä kuormituksen aiheuttamille muutoksille. Tietoja vesien tilasta on kerätty alueellisiin ympäristökeskuksiin.

*Vesistöt, rantaluonto ja veden tila s. 81.*

### Vesiensuojelu

Suunnittelualueen vesistöjen ja pohjaveden laadun turvaaminen on yksi maankäytön suunnittelun edellytyksistä. Yleinen uhkatekijä ranta-alueiden veden laadulle on hajakuormitus, joka johtuu pääasiassa maataloudesta ja haja-asutuksesta, joskus myös metsätaloudesta ja tiiviistä loma-asutuksesta. Läheisten taajamien ja kyläkeskustenkin puhdistetut jätevedet voivat kuormittaa samoja vesistöjä. Puutteellisesti käsitellyt jätevedet voivat heikentää vesistöjen hygieenistä tilaa tai pilata pohjavesiä.

*Ympäristönsuojelulaki ja vesilaki s. 33 ja 35.*



Vesistön pinta-ala ja syvyys (veden määrä) sekä virtaama vaikuttavat rantarakentamisen mitoittamiseen ja erilaisten toimintojen sijoittamiseen. Mitä pienempi ja vähävetisempi vesistö on, sitä arempi se on muutoksille. Joskus vähäinenkin jätevesikuormitus voi aiheuttaa haitallista ravinnetason nousua ja sen myötä esimerkiksi umpeenkasvua. Tästä syystä voimakkaasti vettä kuormittavaa toimintaa, kuten kalanviljelylaitoksia, ei tulisi sijoittaa lainkaan latvavesistöihin. Jos kaavan toteuttaminen lisäisi olennaisesti jätevesikuormitusta herkkään, pieneen vesistöön, kaava on suunniteltava erityisen huolellisesti ja siinä tulee antaa kuormitusta vähentävät reunaehdot.

### **Vesihuolto**

*Vesihuoltolaki s. 34.  
Vesipuitedirektiivin  
ja vesihuoltolain mu-  
kainen suunnittelu  
s. 39.*

Vesihuoltolain mukaisessa kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa esitetään vesihuollon kehittämisperiaatteet kunnan eri osissa. Suunnitelmasta selviää, mitkä alueet kunta on ajatellut sisällyttää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja toisaalta, millä alueilla on tarkoitus selvittää kiinteistökohtaisella jätevesien käsittelyllä. Suunnitelma onkin tärkeä lähtökohta kaavoitukselle. Toisaalta kaavoituksen aikana syntyvä näkemys rakentamisesta voi antaa aihetta kehittämissuunnitelman tarkistamiseen. Edullisinta olisi, jos alueen yleiskaavoitus ja vesihuollon kehittämissuunnittelu voitaisiin tehdä yhtä aikaa.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää vesihuollon järjestämismahdollisuudet vesihuollon kehittämissuunnitelman pohjalta ja sitä tarkentaen. Kaavaratkaisulla on vaikutusta vesiensuojeluun sekä siihen, miten vesihuolto voidaan järjestää tai millaisia vesihuoltoon liittyviä ongelmia mahdollisesti syntyy. Vesihuollon osalta on syytä selvittää, millaiset vesihuoltoratkaisut on helppo toteuttaa, millä alueilla rakentaminen vaikuttaa vahingollisesti vesistöön sekä millä alueilla ja millaisin keinoin haittavaikutukset saadaan minimoiduksi. Kaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja rakentamisalueiden sopiva sijoittelu helpottavat jätevesien käsittelyä asetuksen (542/2003) vaatimukset täyttäen.

*Asetus (542/2003)  
s. 34.*

#### **Suunnittelualueen jakaminen vesihuollon kannalta erilaisiin alueisiin**

- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on suhteellisen helppoa
- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on mahdollista, mutta joilla topografian tai maaperän vuoksi rakennuspaikan täytyy olla tavanomaista suurempi
- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on topografian, maaston tai kulkuyhteyksien vuoksi erityisen vaikeasti järjestettävissä ja joille ei sen vuoksi pitäisi rakentaa
- alueet, joille on mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin keskitetty vesihuoltojärjestelmä
- alueet, joiden toteuttaminen edellyttää keskitettyä järjestelmää
- pohjavesialueet ja muut vesiensuojelun kannalta erityisen herkkä alueet

Yleiskaavan perusselvityksissä tulee määritellä pienet, vähävetiset ja virtauksiltaan huonot vesistöt, joille rantarakentamista tulisi osoittaa mahdollisimman vähän. Muita jätevesihuollon kannalta kriittisiä alueita ovat saaret, kalliorannat, maankohoamisrannat ja pohjavesialueet. Maa- ja kallioperää, pinnanmuodostusta ja pohjaveden korkeusasemaa koskevat selvitykset auttavat vesihuollon kannalta edullisten rakentamisalueiden valinnassa. Pinnanmuodostukseltaan loivat hiekka- ja moreenimaat ovat vesihuollon (sekä vedenhankinnan että jätevesien käsittelyn) kannalta edullisimpia alueita.

### **Maanomistus ja kiinteistönmuodostus**

Maanomistusoloja ja kiinteistönmuodostusta koskevien selvitysten avulla voidaan huolehtia siitä, ettei kaavalla aiheuteta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Erityisen tärkeää tämä on silloin, kun rakennusluvut halutaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 72 § 1 momentti). Maanomistusolojen selvittäminen on tärkeää jo suunnitteluprosessin alkuvaiheissa, sillä ne vaikuttavat muun muassa suunnittelun tavoitteisiin ja suunnittelulla saavutettavissa oleviin mahdollisuuksiin.

Rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa rakentamismahdollisuudet on osoitettava maanomistajakohtaisesti, mikä edellyttää maanomistuksen selvittämistä. Emätilaperiaatteesta johtuu, että myös kiinteistönmuodostushistoria on selvitettävä. Kiinteistönmuodostusta ja maanomistusta koskevat tiedot saadaan maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä.

Maanomistuksen osalta on syytä selvittää kaavan laadinnan aikainen tilanne. Maanomistustiedot on hyvä koota maanomistajakohtaisesti siten, että yhden maanomistajan omistamia eri kiinteistöjä voidaan tarkastella samanaikaisesti esimerkiksi rakennusoikeuksien siirtoja silmällä pitäen.

Kiinteistönmuodostushistoria selvitetään siitä alkaen, kun rantarakentaminen alueella on alkanut. Tietyn poikkileikkajasajankohdan mukaiset kiinteistöt katsotaan tällöin emätiloiksi, joihin kohdistuneet kiinteistönmuodostustoimenpiteet selvitetään nykyhetkeen saakka.

Eri emätilojen ja niistä muodostettujen kiinteistöjen osalta on selvitettävä myös niiden rantaviivan määrä. Emätilan "alkuperäinen" rantarakennusoikeus määräytyy sen rantaviivan pituuden perusteella ja jaetaan siitä muodostetuille, rannalle sijoittuville kiinteistöille suhteessa niiden rantaviivan pituuteen.

*Maanomistajien tasa-  
puolinen kohtelu  
s. 94 ja  
emätilaperiaate  
s. 100.*

# 6

## Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve

### 6.1 Rakennusluvan tarve ja edellytykset

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös rakennuksen laajentamiseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sekä sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Tämä lisäksi rakennuslupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten. Lupaa edellyttävänä muutoksena pidetään muun muassa loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. (MRL 125 §). Rakennusluvan sijaan tai lisäksi voidaan tarvita muu lupa, kuten purkamislupa, toimenpidelupa tai maisematyölupa.

*Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä s. 40.*

Rakennusluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö ja rakennuslaissa (MRL 135, 136 ja 137 §). Nämä edellytykset koskevat muun muassa kaavojen huomioon ottamista, rakennuspaikan kelvollisuutta (MRL 116 §), rakennuksen soveltumista paikalle, pääsyteiden ja vesihuollon järjestämistä sekä rakennuksen teknisiä ominaisuuksia (MRL 117 §).



## **6.2 Yleis- ja ranta-asemakaavan vaikutus rakennuslupamenettelyyn**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentaminen rantavyöhykkeellä tai -alueella edellyttää ranta-asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ellei tällaista kaavaa ole, rakentaminen voidaan sallia poikkeamispäätöksellä.

Suunnittelutarve ei koske esimerkiksi rakentamista maa- ja metsätalouden tarpeisiin, olemassa olevan rakennuksen vähäistä laajentamista tai talousrakennuksen rakentamista olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Lisäksi kunta voi rakennusjärjestyksessään tietysin edellytyksin rajata alueita, joita suunnittelutarve ei koske.

Yleiskaava-alueella ja ranta-asemakaava-alueella on katsottava, että rakentaminen on kaavan mukaista. Ellei näin ole, rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että hankkeelle on myönnetty poikkeus. Poikkeus voidaan myöntää kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta tai muusta kaavamääräyksestä.

*Ranta-alueen suunnittelutarve s. 21.*

### **Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella**

#### **Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiset yleiskaavat**

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla hyväksytyt, voimassa olevat oikeusvaikutteiset yleiskaavat oikeuttavat rakennusluvan myöntämiseen niiden aluevarausten osalta, joiden osalta kaavassa on annettu erityinen kaavamääräys. Kaavamääräys voi koskea kaikkia tai vain osaa kaavassa olevista aluevarauksista. Rakennuslupaan oikeuttava vaikutus on vain niiden aluevarausten, esimerkiksi RA- tai AO-alueiden osalta, joita kaavamääräys koskee. Muiden aluevarausten osalta (pääsääntöisesti jos kyse on rakentamistarkoitukseen varatusta alueesta) on yleiskaavan lisäksi laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava ennen rakentamista. Myös poikkeaminen asemakaavallisesta suunnittelun tarpeesta voi näillä alueilla olla mahdollinen.

*Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena s. 46.*

#### **Rakennuslain mukaiset, 1.1.1997 jälkeen vahvistetut yleiskaavat**

Rakennuslain mukaiset, 1.1.1997 jälkeen vahvistetut, voimassa olevat rantayleiskaavat, joissa on erityinen rakentamiseen oikeuttava kaavamääräys, voivat myös toimia rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuolloin lain 123 b §:n 1 momentissa olevan rajoituksen vuoksi rakennuslain mukaiset yleiskaavat voivat oikeuttaa vain tavanomaisen, omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen. Muu rakentaminen edellyttää asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai poikkeamispäätöstä suunnittelun tarpeesta.

Näihin yleiskaavoihin rinnastettavana voidaan lain 1097/1996 siirtymäsäännöksen perusteella pitää sellaisia aiemminkin vahvistettuja, rakennuslain mukaisia yleiskaavoja, joissa on osoitettu rakentaminen kiinteistökohtaisesti ja varmistettu rakentamattomiksi tarkoitettujen alueiden säilyminen sellaisina. Näissä kaavoissa ei siten tarvitse olla erityistä kaavamääräystä rakennuslupamenettelyyn oikeuttamisesta. Ne voivat kuitenkin oikeuttaa vain tavanomaisen, omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ilman asemakaavaa tai poikkeamisen saamista. Siitä, mitä rantayleiskaavoja voidaan pitää siirtymäsäännöksen tarkoittamina kaavoina, ovat alueelliset ympäristökeskukset keskustelleet kuntien kanssa ja yhteisesti todenneet nämä kaavat.

#### ***Oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat***

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset oikeusvaikutuksettomat tai rakennuslain mukaiset kunnanvaltuuston hyväksymät (vahvistamattomat) yleiskaavat eivät voi lain mukaan saada suoraan rakennuslupamenettelyä ohjaavaa oikeusvaikutusta, vaikka niissä olisikin osoitettu rakennuspaikkoja tilakohtaisesti.

#### ***Rakennusluvat ranta-asemakaavan alueella***

Ranta-asemakaava (tai rakennuslain mukainen vahvistettu rantakaava) on suoraan rakennuslupamenettelyä ohjaava kaava ja täyttää siten lain tarkoitettaman suunnittelutarpeen. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää vain rakennusluvan saamista.

### **6.3 Poikkeamismenettely**

Jos rannalla sijaitseva rakentamishanke ei ole voimassa olevan yleiskaavan erityisen kaavamääräyksen tarkoittamalla alueella tai jos siellä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa, ennen rakennuslupaa tarvitaan poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös tarvitaan myös, jos halutaan poiketa kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, muusta kaavamääräyksestä, rakennusjärjestyksen määräyksestä tai muusta maankäyttö- ja rakennuslain määräyksestä.

Poikkeamispäätös on menettely, jolla arvioidaan hankkeen sopeutumista tulevaan kaavoitukseen, selvitetään ympäristö- ja muita kaavassa selvitettyjä tarkoitettuja seikkoja ja kuullaan lähiympäristön asukkaita ja kiinteistönomistajia rakennuslupamenettelyä laajemmin. Tietoa poikkeamismenettelystä ja tarvittavista asiakirjoista saa rakennuspaikan sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ja alueellisista ympäristökeskuksista sekä kuntien ja ympäristöhallinnon www-sivuilta.



## Poikkeamisen toimivalta

Poikkeamisen toimivalta jakautuu kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen kesken. Kunta käsittelee pääsääntöisesti kaikki poikkeamisasiat, ellei jotakin asia ole laissa nimenomaisesti säädetty kuulumaan alueelliselle ympäristökeskukselle.

### Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluvia poikkeamisasiota (MRL 171 § 2 momentti)

- uuden rakennuksen rakentaminen alueella, jolla ei ole ranta-asemakaavaa tai lain 72 § 1 momentissa tarkoitettua yleiskaavaa. Pääsääntöisesti tällaisia ovat rantavyöhykkeet tai alueet, joilla ei ole lainkaan yleiskaavaa tai niillä on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava. Tällaisia voivat olla myös sellaiset oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakentamattomiksi tarkoitetut alueet (esimerkiksi M- tai V-alueet), joilla ei ole erityistä rakentamista koskevaa määräystä tai sellaiset yleiskaavan alueet, jotka on tarkoitettu ranta-asemakaavoitettaviksi eikä ranta-asemakaavaa vielä ole.
- ranta-asemakaavan rakennusoikeuden ylittäminen vähäistä enemmän
- poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä

### Kunnalle kuuluvia poikkeamisasiota ovat esimerkiksi

- poikkeaminen jo rakennetun rakennuksen olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta (esimerkiksi lomarakennuksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi alueella, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa)
- poikkeaminen rantayleiskaavan rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttötarkoituksesta tai rakennusoikeudesta
- poikkeaminen rantayleiskaavan rakentamattomiksi tarkoitetuille alueille rakentamisesta (esimerkiksi M-, MU- ja V-alueet), edellyttäen kuitenkin että kaavassa on rakentamista tälle alueelle koskeva erityinen määräys (esimerkiksi määräys, että alueelle ei saa rakentaa loma- tai muita rakennuksia)
- poikkeaminen ranta-asemakaavan rakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksesta (ei rakennusoikeudesta)
- poikkeaminen muista kaavamääräyksistä, maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen säännöksistä (esimerkiksi rakennuspaikan vähimmäispinta-ala koskeva säännös), rakennusjärjestyksestä jne.

## Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamismenettelyn tarkoituksena on mahdollistaa rakentaminen ilman kaavaa ja varmistaa, että rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta tai alueiden käytön muuta järjestämistä taikka luonnon tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä hai-

*Periaatteet poikkeamisharkinnan tukena s. 15, 51, 53, 110.*



tallisia vaikutuksia ympäristöön. Poikkeamisen edellytykset ovat samat siitä riippumatta, käsitteleekö asian kunnan viranomaisen vai alueellinen ympäristökeskus.

#### **MRL 172 § Poikkeamisen edellytykset**

*Poikkeaminen ei saa*

- 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*
- 2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä*
- 3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista*

*Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia*

*Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 74-78.*

Poikkeamisasiaa harkittaessa korostuvat hyvässä rantojen kaavoituksessa huomioon otettavat seikat. Nämä seikat ovat johdettavissa maankäyttö- ja rakennuslain asema- ja yleiskaavojen sekä rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimuksista.

Koska rannoille rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen, poikkeamisasioissa on syytä jättää mahdollisuus tulevalle suunnittelulle. Tämä tarkoittaa sitä, ettei yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuvilla ratkaisuilla sidota esimerkiksi mitoitus niin korkealle, että lain mukaisen kaavan laatiminen kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon vaikeutuisi (varovaisuusperiaate).

#### **Poikkeamisharkinnassa huomioon otettavia kaavoituksellisia seikkoja**

- alueen olosuhteisiin, maisemaan ja luontoon sopeutettu rakentamisen määrä
- rakentamisen sijoittaminen hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaan niin, että säilytetään riittävästi yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita ja turvataan rantaan pääsy myös tiiviisti rakennetuilla alueilla
- yleisen virkistykseen ja luonnonsuojelun tarpeet ja tavoitteet
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu niin, ettei vaaranneta muiden mahdollisuuksia samantyyppisissä olosuhteissa vastaavanlaiseen rakentamiseen
- ympäristönsuojelun huomioon ottaminen (esimerkiksi vesihuollon asianmukainen järjestäminen)
- yhdyskuntarakenteeseen liittyvät kysymykset ja palvelujen järjestäminen (esimerkiksi pysyvän asutuksen osalta)



## Hakemisto

- Asemakaava/ranta-asemakaava 12, 16, 21-22, 27, 32, 38-39, 41, 45-47, **49**, 50-51, 53-54, 57-70, **71-73**, **74**, 85-88, 90, 94-97, 102-104, 106-107, 111-112, 114, 116-117, 123-127, 132-133, 141, 151, 154, 159-162
- Asemakaavan/ranta-asemakaavan tarve 21-24, 38, 46, **49**, **51**, **53**, 102, 107, 111, 114, 117, 159
- Asutusrakenne > yhdyskuntarakenne
- Ilmoitusmenettely 40, 41
- Jätevesien käsittely > vesihuolto
- Kaavan vaikutukset 16, 29, 54-55, **56**, 58-59, 61-64, 66-69, 72-73, 85-86, 90, 95, 103, 107, **130-132**, 135, 137, 142-143, **146**, 155-156,
- Kapeat vesistöt > pienet vesistöt
- Kulttuurimaisema > maisema
- Kulttuuriympäristö > maisema, rakennettu ympäristö, muinaisjäännökset
- Käyttötarkoituksen muutos 7, 11, 14, 26, 73, 88, 108-110, 112, 114, 135, 158, 160-161
- Liikenne-/tieyhteydet 7, 11, 36, 49, 51, 58-59, 65, 72-75, 85-86, 89-90, 92, 96, 103, 106-107, 109-110, **124-125**, 131, 133, **136-137**, 156, 158
- Loma-asuminen > vapaa-ajan asuminen
- Luonnonarvot, -olot > luonto
- Luonnon monimuotoisuus > luonto
- Luonnonsuojelu 7, 21, 25, **27-31**, 32, 37, 52, 61, 65-66, 71, 89, 103, 105, 122, **127-129**, 132, **133-134**, **142-146**, 161-162
- Luonto / luonnonarvot, -olot 7, 14-19, 21-22, 24-25, **27-31**, 32, 36-37, 40, 42, 44, 49, 51, 58-59, 64, 71-73, 76, 78, **81-84**, 85-86, 88-92, 94, 96, 98, 103, 107, 109-110, 112, 116-118, 126, **127-128**, 131-133, 138, 140-141, **142-146**, 147, 162
- Lupaharkintaa tukevat periaatteet 15, 45, 51, 53, 110
- Maa- ja metsätalous 7, 24, 44, 50, 72, 84, 89-90, 102, 104, 105-106, **117-119**, 126-127, 137
- Maakuntakaava 12, 16-17, 27, 30, 38, **41-42**, 48, 58-59, 66, 73-74, 99, 126-127, 135, 139, 144-145
- Maanomistaja/maanomistus 8, 21, 36-37, 43, 44-46, 48-49, **50**, 51-53, 58, 61-63, 65, 67-69, 73-74, 85-90, 92, **94**, 95, 98-100, 102, 104, 110, 117-118, 126-128, 133, 147, 152, **157**, 162-163
- Maisema 14-15, 19-20, 22, 24-25, 27-28, 31-33, 40-42, 44, 47, 49, 51, 53, 58-59, 71-73, 75, **76-81**, 85, **86-87**, 87-90, 94, 96, 103-105, 107, 109-119, 122, 126, **127-129**, 131-134, 136, 138, **147**, **150**, 162
- Maisematyö lupa 40, 41, 44, 49, 118, 128
- Matkailu 14, 19, 37, 42, 46-47, 49, 51, 78, 89, 90, 102, **116-117**, 118-119, 123-124, 126-127, 137-139
- Muinaisjäännökset 19, 32-33, 65, 89, 129, 133, 150-151
- Natura 27, **29**, 127, 128, 133, 142, 144, 145, **146**,
- Osallistuminen/vuorovaikutus 8, 16, 48, 54, **55**, 56, 58-59, **61-70**, 88, 90, 92, 130, 160
- Palvelut 7, 14-16, 18, 26, 37, 47, 73-75, 86, 89, 92, 107, 110, **116**, 133, **135-138**
- Pienet/kapeat/vähävetiset vesistöt 98-99, 124, 155-157
- Poikkeamismenettely 7, 12-13, 15, 21, 26, 28-29, 45, 48, 50, 51, 53, 109-110, **159-163**
- Poikkeamismenettelyä tukevat periaatteet > lupaharkintaa tukevat periaatteet
- Purkamislupa 40- 41, 44, 49, 127, 128
- Pysyvä asuminen > vakituinen asuminen
- Rakennettu ympäristö/rakennusperintö 16, 19, 32-33, 49, 58-59, 65, 73-74, **78-81**, 89, 96, **112-116**, 127, **129**, 131, 133-136, 147, **148-150**
- Rakennusjärjestys 24, **40-41**, 47, 51, 53, 152, 159
- Rakennuslupa 11, 22, **40-41**, 44-46, 49, 51, 92, 102-103, 112, 114, 151,157, **158-160**
- Rakennusoikeuden (-paikkojen) siirtäminen 43-44, 50, 72, 85, 87, 94, 97, 104, 110-111, 117-118, 126, 128-129, 142-143, 157, 163
- Rakennusperintö > rakennettu ympäristö
- Rakentamaton ranta, alue/vapaa ranta 7-8, 13-15, 20, 24, 44, 46, 50, 51-52, 71-72, 85, 87, 88-90, 92, 95-96, 102, **103-104**, 111-112, 117-118, 126-127, 136, 139, **140-141**, 142, 144, 160-162
- Rakentamattoman rannan säilyttäminen > rakennusoikeuden siirtäminen
- Rakentamisrajoitus 42-45, 49-50, 52, 74, 95, 102, 104, 117-118
- Rakentamista ohjaava yleiskaava > yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena

Rannan suunnittelutarve > suunnittelutarve ranta-alueella

Ranta-asemakaava > asemakaava

Rantaviiva 7, 12-14, 71, 82, 86, 92-101, 112, 114-115, 123

Rantayleiskaava > yleiskaava

Strateginen yleiskaava > yleiskaavan käyttäminen strategisena välineenä

Suojelumääräys 44-45, 49, 74, 117-118, 127-129, 161

Suunnittelutarve ranta-alueella 7, 9, 11, 15, **21-24**, 40, 52-53, 159

Talousveden hankinta > vesihuolto

Tieyhteydet > liikenneyhteydet

Toimenpidelupa 40-41

Toimenpiderajoitus 44-45, 49-50, 117-118, 127-128

Vaihtoehdot 54-56, 58-59, 63, 90, 92, 131-132, 143

Vaikutukset > kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi > kaavan vaikutukset

Vakituinen asuminen/pysyvä asuminen 7, 9, 11, 14-15, 73, 21, 23-24, 26, 46-47, 49, 51, 53, 73, 75-76, 78-81, 84, 86, 88-92, 96, 102, 105, **107-110**, 112, 114, 116, 118-122, 124, 126, 129, 131-132, 135-137, 148, 150, 152, 158-159, 161

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 16, **17-20**, 25, 32, 38, 41, 58-59, 64, 66, 71, 73, 76, 92, 130, 133-135

Vapaa-ajan asuminen/loma-asuminen 7, 9-11, 13-15, 19, 21-23, 26, 34, 37,39, 40, 42, 46-47, 49, 51, 53, 59, 64, 71, 73, 75-76, 80, 84, 88-92, 98, 102-103, 105-106, 109, **110-115**, 116, 119-126, 131, 133, 135-137, 148, 150, 155, 158-161

Vapaa ranta > rakentamaton ranta

Vesien suojeleminen 25, 31, **33-35**, 71, 72, **81-84**, 88, 98, **119-124**, **155-156**

Vesihuolto 8, 14, 15, 18, 25, **33-35**, **39**, 40-41, 46, 47, 49, 51, 53, 71-73, 81, 86, 89, 92, 96, 98, 107, 109, 110, 112, 114, **119-124**, 132-133, 136, **155-157**, 158

Vesistö 7-9, 19-20, 22-23, 29, 34-36, 40, 42-43, 48, 68, 71-72, 75-76, **81-84**, 85-86, 96, 98-99, 114, 119, 120, 122, 124, 132-133, 144, 150, **155-157**

Virkistys/-käyttö, -tarpeet 7-8, 13-14, 17, 19, 21, 24-26, 30, **36-37**, 42, 47, 51, 61, 65-66, 71-75, 83, 85-86, 89, 90, 102-104, 107, 111, 116-117, 119, 124-125, **126-127**, 133, 135-137, **138-141**, 162

Vuorovaikutus > osallistuminen

Vähävetiset vesistöt > pienet vesistöt

Yhdyskuntarakenne/asutusrakenne 8-9, 15-18, 41, 43, 47, 58-59, 71, 73, 75, 78-81, 85-86, 90, 96, 107, 110, 131, 133, **135-136**

Yhteinen yleiskaava 38, 43, **48**

Yleiskaava/rantayleiskaava 12, 15-18, 21-22, 27, 38-39, 41, **43-48**, 50-52, 54, 57-58, 60-62, 64-70, **71-74**, 85-88, 90-97, 99-100, 102-105, 107, 112, 116-120, 124, 126-127, 132-133, 135, 138-139, 151, 156-157, 159-162

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena/rakentamista ohjaava yleiskaava 21-22, 30, 38, 43, **46**, 51-52, 57, 60, 64, 68-69, 71-72, 85-86, 88, 92, 95, 100, 102-105, 116, 132, 151, 157, **159-160**, 161

Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä 14, 43, **46-47**, 51, 52, 85-88, 90-91, 135

Ympäristönsuojelumääräykset 34-35, 39, **40**, 51, 53

## Kirjallisuutta ja muita lähteitä

- Alalammi, Pentti (toim.). Maisemat, asuinympäristöt. Suomen kartasto 350. Maanmittaushallitus, Suomen maantieteellinen seura. Helsinki, 1993.
- Alueiden kehittämislaki (12.7.2002/602).
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alue työryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2004.
- Asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 12. Helsinki, 2003.
- Asemakaavan selostus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 julkaisusarja. Opas 3. Helsinki, 2000.
- Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (11.6.2003/542).
- Bonn, Christine. Maankohoaminen merenkurkussa. Merenkurkun rannikon pilottihanke. Pohjanmaan liiton julkaisuja nro 12. 1997.
- Ekroos, Ari ja Majamaa, Vesa. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Oy Edita Ab. Helsinki, 2000.
- Elinvoimainen maaseutu – yhteinen vastuumme. Maaseutupoliittinen kokonaisohjelma 2005–2008. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 10/2004. Hyvinkää, 2004.
- Euroopan parlamentin ja neuvoston suositus rannikkoalueiden yhdenmisen käytön ja hoidon toteuttamisesta Euroopassa, annettu 30.5.2002. Euroopan yhteisöjen virallinen lehti 6.6.2002.
- Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskeva yleissopimus. Euroopan neuvosto, Granada 1985.
- Granö, Olavi; Laurila, Leena & Roto, Markku. Rakennetut meren rannat. Suomen merenrannikon sulkeutuneisuus.. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Tutkimusraportti 5/1995. Helsinki, 1995.
- Hallanaro, Eeva-Liisa; Pylvänäinen, Marja ja Form, Stella. Pohjois-Euroopan luonto, löytöretki monimuotoisuuteen. Pohjoismaiden ministerineuvosto Nord 2001:14. Helsinki, 2002.
- Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva & Ranta, Hannu. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki. Kauppakaari OYJ, Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki, 2000.
- Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- HE 79/1996 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle luonnonsuojelulain uudistamiseksi.
- HE 101/1998 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.
- Heikkilä, Tapio. Suomalainen kulttuurimaisema. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki, 2001.
- Irjala, Antti. Sulkeutuvatko rannat. Loma-asumisen suunnittelu ja ohjauskeinot sekä loma-asuntojen määrällinen kehitys Suomessa vuosina 1980–1990. Espoo 1992. Diplomityö.
- Itämeren alueen merellisen ympäristön suojelua koskeva yleissopimus (SopS 2/2000, HELCOM).
- Jarva, Anne. Rantarakentamisen uudet haasteet. Ympäristö 6/2000.
- Jarva, Anne. Vakituista asumistako rannoillekin – kestäkö ympäristö? Asu ja rakenna 3/2000.
- Jokamiehenoikeudet. Vapaus ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Ympäristöministeriön esite. Helsinki, 2003.
- Jylhä, Sanna ja Riipinen, Jouko. Maankäyttö- ja rakennuslain rantayleiskaavoja koskeva selvitys. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 615. Helsinki, 2003.
- Jääskeläinen, Lauri ja Syrjänen, Olavi. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, käytännön käsikirja. Rakennustieto Oy. 2000.
- Kaavamerkinnot. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 1. Helsinki, 2003.
- Kaavoitusmittausasetus (23.12.1999/1284).
- Kaavoitusta ja rakentamista koskevat yleiskirjeet 1965–85. Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Helsinki, 1986.
- Kalastuslaki (16.4.1982/286).
- Kesämökki 2003. Tilastokeskus. Helsinki, 2004.
- Kujala-Räty Katariina ja Santala, Erkki. Haja-asutuksen jätevesien käsittelyn tehostaminen. Hajasampo-projektin loppuraportti. Suomen

- ympäristökeskus. Suomen ympäristö 491. Helsinki, 2001.
- Kukkonen, Heikki. Rakennettu maaseutu. Teoksessa: Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997.
- Kulttuuriympäristö ympäristövaikutusten arvioinnissa – opas pohjoismaiseen käytäntöön. Pohjoismaiden ministerineuvosto. Nord 2002:5. Århus, 2002.
- Kysymyksiä kaivoista. Frågor om brunnar. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 86. Helsinki, 2001.
- Kärkkäinen, Risto. Ranta-alueiden kaavallinen suunnittelu erityisesti yleisen virkistykseen ja loma-asutuksen kannalta. VTT, maankäytön laboratorio, tiedonanto 12. Otaniemi, 1975.
- Laki saariston kehityksen edistämisestä 26.6.1981/494.
- Laki vesienhoidon järjestämisestä. 30.12.2004/1299.
- Lappalainen, Iiris (toim.). Suomen luonnon monimuotoisuus. Suomen ympäristökeskus, Edita. Helsinki, 1998.
- Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy. Helsinki, 2003. Internetsivut [www.lieto.fi](http://www.lieto.fi).
- Luonnonsuojelulaki (20.12.1996/1096) ja -asetus (14.2.1997/160).
- Luonnonsuojeluselvitysten laatimisopas. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Opas 5/1993. Helsinki, 1993.
- Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997.
- Maa-aineslaki (24.7.1981/555).
- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja. Opas 10. Helsinki, 2003.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 ja -asetus 10.9.1999/895
- Maaseutu- ja rantarakentamisen vesihuollon suunnittelu osayleiskaavoituksessa. Vesi- ja ympäristöhallitus, Ympäristöministeriö. Vesi- ja ympäristöhallituksen moniste nro 342. Helsinki, 1991.
- Maaseutukaavoitus. Kunnallistietoa. Maalaiskuntien Liitto. Helsinki 1962.
- Maisemaa koskeva eurooppalainen yleissopimus. Euroopan neuvosto, Firenze 2000.
- Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Maiseman muisti: valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Museovirasto. Helsinki, 2001.
- Marttila, Veikko. Luonnon- ja maisemansuojelu loma-asutuksen suunnittelussa. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tutkimus 1976:51. Helsinki, 1976.
- Metsälaki (12.12.1996/1093).
- Metsästyslaki (28.6.1993/615).
- Muinaismuistolaki 17.6.1963/295.
- Mökille muuttajat. Kuntalehti 8/2000.
- Ohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 535. Helsinki, 2002.
- Ollila, Markku (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöministeriö. Maa- ja metsätalousministeriö. Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999.
- Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa. Ympäristöministeriön opasluonnos 23.11.2004.
- Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakartana eräissä tapauksissa, Ympäristöministeriön yleiskirje 7.11.1983 n:o 4053/501/83.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorian osaston julkaisu 16. Helsinki, 1993. (2. painos 1998).
- Rakennuslain ja -asetuksen uudet säännökset ja niistä aiheutuvat muutokset ranta-alueiden kaavoitus- ja rakennustoimeen. Sisäasiainministeriön yleiskirje 24.11.1969 dnro 2827/501/69.
- Rakennusperintömme. Kulttuuriympäristön lukukirja. Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Rakennustieto Oy. Hämeenlinna, 2001.
- Rakennussuojelulaki 18.1.1985/60.
- Rakentamisesta rannoille. Ympäristöministeriön yleiskirje 11.4.1991 dnro 1/501/91.
- Ramsarin sopimus, yleissopimus vesilintujen elinympäristöinä kansainvälisesti merkittävistä vesiperäisistä maista (SopS 3/1976).

- Rannalle rakentaminen. Ympäristöministeriön esite 2001.
- Ranta-alueiden suunnittelu vahvistettavilla yleiskaavoilla. Ympäristöministeriön yleiskirje 10.6.1988 dnro 3337/501/88.
- Ranta-alueiden vesihuollon ohjaus. Suomen Kuntaliiton julkaisuja. Helsinki, 1996.
- Rantayleiskaavaopas. Julkaisematon luonnos. Ympäristöministeriö, 1994.
- Rantojen käytön mitoitustietelmä. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisusarja B:54. Kotka, 1978.
- Saari, Jarmo ja Kukkonen, Heikki. Rantarakentamisen kehittäminen. Selvitys kesämökkirantojen kapasiteetista ja rantarakentamisen tehostamismahdollisuuksista. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston julkaisuja 1994/7. Espoo, 1994.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vakituisten asumisen kehittäminen ranta-alueilla. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 7/2000. Helsinki 2000.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vapaa-ajan asuntojen rakentamisen tavoiteohjelma. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 4/1999. Helsinki 1999.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Heli Kotilainen. Ulkokuntalaiset mökkiläiset kuntien taloudessa. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 2/1998. Helsinki 1998.
- Saaristo-ohjelma 2003–2006. Saaret, meri, järvet, joet ja ranta-alue aluekehitystekijöinä. Saaristoasian neuvottelukunta. Sisäasiainministeriön julkaisu 1/2003. Helsinki 2003.
- Saaristomaiseman rakentamisen opas. Tammisaaren kaupunki ja LIFE -projektikunnat 1998. Julkaisematon luonnos.
- Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille. Miten varautua vähenevään kysyntään. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2002.
- Seppänen, Raija. Konsultin käyttö kaavoituksessa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2001.
- Sievänen, Tuija (toim.) Luonnon virkistyskäyttö 2000. LVVI-tutkimuksen loppuraportti. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001.
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus pienten yksiköiden talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (17.5.2001/401).
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (19.5.2000/461).
- Sundgren, Regina. Projekt Skärgårdshus 2000. Miljöministeriet. Miljön i Finland 424. Helsingfors, 2000.
- Suomen Itämeren suojeluohjelma. Työryhmän mietintö 19.6.2001. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 569. (Valtioneuvoston päätös 26.4.2002).
- Suomen perustuslaki (11.6.1999/731).
- Suositus Itämeren rannikkoalueen suojelusta (Helcom Recommendation 15/1, 8.3.1994).
- Söderman, Tarja. Luontoselvitykset ja luontovaikeutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menetelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003.
- Talousjätevesien käsittely vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Työryhmän mietintö. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Moniste 84. Helsinki, 2001.
- Tieliikennelaki (3.4.1981/267).
- Toivonen, Heikki; Leikola, Niko ja Kallio, Minna. Sisävesien suojelualueverkon edustavuuden arviointia. Järvien ja ranta-alueiden määrä, vedenlaatuvaatimukset ja uhanalaiset tekijät. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 713. Helsinki, 2004.
- Tolvanen, Jukka Pekka. Rantarakentamisen sääntely Suomessa ja Pohjoismaissa. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT. Raportteja ja artikkeleita N:o 115. Helsinki, 1993.
- Tolvanen, Jukka Pekka; Kaatra, Kai ja Maunula, Markku. Vesihuoltolakiopas. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 1/2002. Helsinki, 2002.
- Tutkimus vapaa-ajan asumisen alueidenkäytöllisistä periaatteista. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisusarja B:100. Hamina, 1993.
- Ulkoilulaki (13.7.1973/606).
- Vainio, Maarit; Kekäläinen, Hannele; Alanen Aulikki ja Pykälä, Juha. Suomen perinnemaisemaprojektin valtakunnallinen loppuraportti. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 527. Vammala, 2001.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 3/1983. Helsinki, 1983.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.



- Valtioneuvoston päätös maaseutupoliittisesta erityisohjelmasta 16.12.2004.
- Valtioneuvoston periaatepäätös saariston kehittämisestä vuosina 2004–2006, 19.5.2004.
- Valtioneuvoston periaatepäätös toimintaohjelmasta luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi 13.2.2003.
- Valtioneuvoston periaatepäätös vesiensuojelun tavoitteista vuoteen 2005, 19.3.1998. Suomen ympäristö 226.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden kehittämistä koskevista tavoitteista 2003–2007, 15.1.2004.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 5. Helsinki, 2001.
- Venesatamien luokitus. Klassificering av båthmnar. Merenkululaitos/Sjöfartsverket. Helsinki/Helsingfors, 1998.
- Venäläinen Eija. Onnelaan, kulisseihiin, luontoon. Näytöksiä suomalaisesta kesämökkielämästä. Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksen työpapereita nro 57. 1989.
- Vesien suojelun toimenpideohjelma vuoteen 2005. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Suomen ympäristö 402. Helsinki, 2000.
- Vesihuoltolaki (9.2.2001/85).
- Vesilaki (19.5.1961/264).
- Vesilakitoimikunnan mietintö. Komiteanmietintö 2004:2. Oikeusministeriö. Helsinki, 2004.
- Vesiliikennelaki (20.6.1996/463).
- Veneiden melu ja aallokon muodostus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 422. Helsinki, 2000.
- Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- Virtanen, Pekka V. Rantojen käytön suunnittelu kuntatasolla. Otakustantamo 843B. Espoo, 1987.
- VNS 2/2000 vp. Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 26.5.2000.
- Wahlström, Erik; Reinikainen, Tapio ja Hallanaro Eeva-Liisa. Ympäristön tila Suomessa. Vesi- ja ympäristöhallitus, ympäristötietokeskus ja Gaudeamus. Forssa, 1992.
- Wallenius, Marjo. Rantarakentamisen väljyyttutkimus. Suomen Kunnallisliitto. Painamaton diplomityö 20.3.1990.
- Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 11. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavan selostuksen laatiminen. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Ympäristöopas 2. Helsinki, 1996.
- Yleissopimus kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelusta (UNESCO, Pariisi 1972).
- Ympäristönsuojelulaki 4.2.2000/86 ja -asetus 18.2.2000/169.
- Ympäristövaikutusten selvittäminen yleiskaavotuksessa. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Ympäristöopas 41. Helsinki, 1998.



# Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	Julkaisuaika Maaliskuu 2005
Tekijä(t)	Anne Jarva	
Julkaisun nimi	Rantojen maankäytön suunnittelu	
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut Tiivistelmä	<p>Rantojen maankäytön suunnittelu -oppaassa kerrotaan rantojen maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen erilaisista keinoista ja niiden käytöstä maankäyttö- ja rakennuslain hengessä. Oppaan pääpaino on rantayleiskaavoituksessa, mutta siinä esitellään myös strategista yleiskaavoitusta ja ranta-asemakaavoitusta sekä kaavoitusta keveämpiä keinoja.</p> <p>Opas kannustaa parantamaan maankäytön suunnittelun laatua. Se korostaa kuntien vastuuta ja itsenäistä päätöksentekoa, käytettävän asiantuntemuksen monipuolisuutta sekä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Erityistä huomiota kiinnitetään mitoituseriaatteisiin, vakituisen asutuksen suunnitteluun sekä selvitysten ja vaikutusten arviointien kaavoitusta palvelemaan rooliin.</p> <p>Oppaaseen on koottu tietoa suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Maankäyttö- ja rakennuslain ohella esitellään myös muita alue- ja ympäristöpoliittisia tavoitteita, päätöksiä ja ohjelmia. Yksityiskohtaisia kaavoitusohjeita ei anneta, vaan tietojen soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin jää kaavoittajan tehtäväksi.</p> <p>Opas on tarkoitettu pääasiassa rantojen maankäytön suunnittelijoille sekä kuntien kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaaville viranomaisille. Se auttaa myös muita suunnittelun osapuolia, kuten maanomistajia, asukkaita ja kansalaisjärjestöjä ymmärtämään, mitä hyötyä suunnittelusta on ja miten siihen voidaan vaikuttaa.</p>	
Asiasanat	rannan suunnittelutarve, yleiskaava, ranta-asemakaava, suunnitteluperiaatteet, maankäyttö, mitoitus, rakentamisen ohjaus, poikkeamismenettely	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöopas 120	
Julkaisun teema	Alueidenkäyttö	
Projektihankkeen nimi ja projektinumero		
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö	
Projektiryhmään kuuluvat organisaatiot		
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-299-7 (nid.), 951-731-300-4 (PDF)
	Sivuja 172	Kieli suomi
	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta
Julkaisun myynti/ jakaja	Edita Publishing Oy, Asiakaspalvelu, PL 800, 00043 Edita puh. 020 450 05, telefax 020 450 2380 sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, <a href="http://www.edita.fi/netmarket">http://www.edita.fi/netmarket</a>	
Julkaisun kustantaja	Edita Publishing Oy	
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2005	
Muut tiedot	Muut tiedot: Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä Anne Jarva, puh (09) 1603 9583	



## Documentation page

Publisher	Ministry of the Environment Land Use Department	Date March 2005
Author(s)	Anne Jarva	
Title of publication	Rantojen maankäytön suunnittelu (Shoreline planning)	
Parts of publication/ other project publications		
Abstract	<p>The handbook on shoreline planning presents various instruments for land use planning and for building guidance, in accordance with the Land Use and Building Act. Although the main focus of the handbook is on shoreline master planning, it also addresses strategic and detailed planning and procedures for deviation from the provisions and other restrictions of the Act.</p> <p>One aim of the handbook is to improve the quality of planning. The handbook emphasizes the responsibility of the municipalities and their independent decision making. Additionally, it underlines comprehensive expertise and public participation in the planning process. Special attention is paid to determining the density of building sites and to planning areas for permanent homes. Impact assessments, studies and reports are seen as important instruments of planning.</p> <p>In addition, the handbook includes information on the starting points, the benefits and the limitations of planning. Besides the requirements of the Land Use and Building Act, the handbook presents various objectives, decisions and programmes in regional and environmental policy. The handbook does not give detailed planning instructions, rather a planner has to adapt the information to the conditions of the planning area, water systems and municipality.</p> <p>The handbook is mainly designed for shoreline planners and municipal land use and building authorities. However, it is of use to other groups, such as land owners, residents and civic organisations, in that the information in the handbook can help them benefit from planning and guide them in influencing the planning process.</p>	
Keywords	need for planning in shore areas, local master plan, detailed shore plan, planning principles, land use, density of building sites, building guidance, procedures for deviation	
Publication series and number	Environment Guide 120	
Theme of publication	Land Use	
Project name and number, if any		
Financier/commissioner	Ministry of the Environment	
Project organization		
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-299-7, 951-731-300-4 (PDF)
	No. of pages 172	Language Finnish
	Restrictions for public use	Price
For sale at/ distributor	Edita Publishing Ltd. Box 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, <a href="http://www.edita.fi/netmarket">http://www.edita.fi/netmarket</a>	
Financier of publication	Edita Publishing Ltd.	
Printing place and year	Edita Prima Ltd. Helsinki 2005	
Other information	Contact at the Ministry of the Environment: Anne Jarva, phone +358 9 1603 9583	