

## Suunnitteluperiaatteet

### 4.1 Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset

Paikallisten tarpeiden ja olosuhteiden lisäksi kaavaa laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa eri kaavamuodoille määritellyt sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tämentävät sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimukset (MRL 73 §) korostavat luonnonolojen ja maiseman sekä vesiensuojelun ja virkistystarpeiden huomioon ottamista. Tämän lisäksi yleiskaavaa laadittaessa on tarvittavassa laajuudessa tarkasteltava muun muassa yhdyskuntarakenteellisia ja -taloudellisia kysymyksiä (MRL 39 §). Asemakaavan sisältövaatimuksissa (MRL 54 §) puolestaan painottuvat terveys, turvallisuus ja lähiympäristön laatu.

*Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet s. 16.*

*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17.*

*Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä s. 38.*

*Yleiskaava s. 43.*

*Asemakaava s. 49.*

#### **Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset**

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on asetettu erityiset sisältövaatimukset yleiskaavoille ja asemakaavoille, jotka koskevat pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueilla. Nämä vaatimukset johtuvat muun muassa ranta-alueiden maisemallisesta herkkyydestä, vaihtelevista luonnonolosuhteista sekä vesiensuojelun ja virkistykseen tarpeista.

##### **MRL 73 § 1 mom.**

##### **Rantojen loma-asutusta koskevan asema- ja yleiskaavan sisältövaatimukset**

*Sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, on katsottava että*

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

Rantamaisema tarkoittaa vesistöstä rantaa kohti avautuvaa näkymää. Maisemassa tapahtuvat muutokset jäävät vähäisiksi, jos rakennukset sijoitetaan riittävän etäälle rantaviivasta ja rantapuustoa säilytetään mahdollisimman

*Maiseman huomioon ottaminen s. 32, 76, 103, 112, 127, 129, 134, 147.*

*Kulttuuriympäristön huomioon ottaminen s. 32, 78, 116, 129, 134, 148.*

*Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen s. 85.*

*Luonnonsuojelu s. 27, 81, 103, 127, 133, 142.*

*Ulkoilu, virkistys ja jokamiehen oikeudet s. 36.*

*Virkistysalueiden huomioon ottaminen s. 117, 125, 126, 138.*

*Vesien suojeleminen s. 33, 81, 119, 155.*

*Rakentamattoman rannan säilyttäminen s. 103, 104, 140.*

paljon. Yksityiskohtaisen suunnittelun avulla voidaan kuitenkin luoda myös ilmeeltään rakennettuja rantoja.

Ympäristön huomioon ottamiseksi suunnittelualueen on oltava niin laaja, että rakentamista voidaan sen sisällä ohjata sopiville alueille. Liikenneyhteydet ja vesihuollon järjestämisen mahdollisuudet on otettava huomioon. Rakentaminen ja muu maankäyttö on suunniteltava siten, ettei aiheuteta haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kaava-alueen maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti eikä kaava-alueen ulkopuolellekaan jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa.

Rakennuspaikkojen sijoittelulla tai muulla maankäytöllä ei saa vaarantaa luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakentamista luonnonoloilta tai maisemaltaan herkille alueille voidaan välttää esimerkiksi siirtämällä mitoitusperiaatteiden mukaiset rakennuspaikat maanomistajien muille alueille. Luonnonoloiltaan herkkiä ovat muun muassa merkittävät lintujen pesimäalueet ja kulutusta huonosti kestävät alueet. Maisemaltaan herkkiä alueita ovat muun muassa avoimet pellot, pienet puuttomat saaret sekä niemissä tai korkealla kalliolla sijaitsevat, kauas näkyvät alueet.

Kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevasta asutuksesta johtuvat virkistystarpeet on otettava huomioon. Tämä voidaan toteuttaa osoittamalla erityisiä virkistysalueita. Maa- ja metsätalousalueita voidaan lisäksi käyttää virkistykseen jokamiehen oikeuden perusteella. Jokamiehenkäyttö ei kuitenkaan saa haitata maa- ja metsätalouden harjoittamista eikä aiheuttaa muutakaan haittaa tai häiriötä. Ranta-asemakaavoissa voidaan osoittaa yhteiskäyttöalueita kaava-alueen kiinteistöjen virkistystarpeita varten.

Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on otettava huomioon vesistön koko, syvyys ja virtaama sekä veden tila ja laatu. Käyttöveden saatavuuteen sekä sen määrään ja laatuun on myös kiinnitettävä huomiota. Asetuksella asetetut jäteveden käsittelyä koskevat päästörajat eivät poista kokonaan jätevesistä aiheutuvaa kuormitusta. Vesistölle aiheutuvia haittoja voidaan vähentää sijoittamalla rakennukset riittävän kauas rannasta ja antamalla perustellusta syystä asetusta tiukempia määräyksiä jätevesien käsittelystä. Vesihuollon järjestämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kallioisilla saarilla ja muilla alueille, joilla esimerkiksi saostus- ja umpikaivojen tyhjentäminen on vaikeaa.

Rannoille on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tämä on tarpeen sekä virkistysmahdollisuuksien että luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Suojeltavat ja eri syistä rakentamiseen soveltumattomat rannat muodostavat osan vapaista rannoista. Lisäksi tarvitaan kulku-, uima- ja rantautumiskelpoista, jokamiehen virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa. Rakennuspaikkojen määrä, koko ja ryhmittely vaikuttavat sekä vapaan rannan määrään että yhtenäisyyteen.

Rantojen kaavoituksessa on myös otettava huomioon, mitä yleis- ja asemakaavasta muuten on säädetty. Tämä koskee sekä kaavoitusmenettelyä että kaavojen sisältöä. Asema- ja yleiskaavojen sisältövaatimukset ovat esi-

merkiksi yhdyskuntarakenteen, yhdyskuntien toimivuuden ja palvelujen saatavuuden suhteen vaativampia kuin rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimukset. Tämä johtuu perinteisen loma-asumisen vakituista asumista vähäisemmistä palvelutarpeista ja ympäristövaikutuksista.

*Yhdyskuntarakenne ja palvelujen saatavuus s. 75, 78 90, 103, 116, 135, 137.*

Mitä enemmän rannalle suuntautuu vakituista asumista, sitä enemmän yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset korostuvat. Vanhojen loma-asuntojen muuttuminen ympärivuotiseksi asunnoiksi ja vakituisiksi asunnoiksi vaikuttaa myös suunnittelun sisältöön. Aasukkaiden tarpeet on otettava huomioon samalla kuin herkkä rantaluonto asettaa suunnittelulle rajoituksia.

*Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.*

### **Yleiskaavan sisältövaatimukset**

Yleiskaavan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä mainitut sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa voidaan ottaa myös muita kuin säännöksessä mainittuja seikkoja huomioon ja yleiskaava voidaan laatia kunnianhimoisemmin kuin sisältövaatimusten edellyttämä vähimmäistaso vaatii.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavan kautta myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät yleiskaavaan. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on myös suoraan yleiskaavoitusta ohjaavia tavoitteita.

MRL 39 §:n 2 momentissa on lueteltu ne seikat, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Ne on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoitteet ja tarkkuus sitä edellyttävät. Koska yleiskaavat voivat olla luonteeltaan varsin erilaisia, kaikki 2 momentissa mainitut seikat eivät välttämättä aina tule mukaan harkintaan.

#### **MRL 39 § 2 mom. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon**

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyönsikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Kohtuullisuusharkinnassa tulee ottaa huomioon yleis-

*Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.*

*Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 45.*

*Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen s. 94.*

kaavan aluevarausten ja kaavamääräysten ja niiden oikeusvaikutusten muodostama kokonaisuus. Rakentamiseen kohdistuvat oikeusvaikutukset (rakentamisrajoitukset) ovat ehdollisia, ellei kaavassa nimenomaisesti ole toisin määrätty.

Suojelumääräysten kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon niiden asiallinen, alueellinen ja ajallinen ulottuvuus. Kohtuullisia ovat esimerkiksi asiallisesti lievät, alueellisesti suppeat tai ajallisesti rajoitetut määräykset.

### **Asemakaavan sisältövaatimukset**

Oikeusvaikutteinen yleiskaava tai sen puuttuessa maakuntakaava ovat ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavalla täydennetään ja tarkennetaan yleispiirteisessä kaavassa tehtyjä ratkaisuja. Sen lisäksi, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat asemakaavoitukseen maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta, ne sisältävät myös suoraan asemakaavoitusta koskevia tavoitteita.

Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö ovat asemakaavan sisällön perusvaatimuksia, jotka kaikkien asemakaavojen tulee täyttää. Asemakaavan avulla tulee toisaalta luoda nämä vaatimukset täyttäviä elinympäristöjä ja toisaalta kaavalla tai sen muutoksella ei saa heikentää elinympäristöä näiden vaatimusten osalta. Palvelujen saatavuus, liikenteen järjestäminen, virkistystarpeet sekä luonnon ja rakennetun ympäristön arvot on otettava huomioon.

*Asemakaavan oikeusvaikutukset s. 49.*

*Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.*

Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, myös yleiskaavan sisältövaatimukset on soveltuvilta osin otettava huomioon.

#### **MRL 54 § 2 ja 3 mom. Elinympäristön laatua koskevat asemakaavan sisältövaatimukset**

*Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa häviöittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

*Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

## 4.2 Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet suunnittelun lähtökohtana

Vesistöjen ja rantojen vetovoimaisuus perustuu niiden ominaispiirteisiin: alueen sijaintiin, asutusrakenteeseen ja rakennustapaan, luontoon ja maisemaan, vesistön kokoon ja veden tilaan sekä rannan maaperään ja pinnanmuodostukseen. Ominaispiirteet luovat suunnittelulle mahdollisuuksia, mutta asettavat sille myös rajoja. Lähtökohdat ja suunnitteluratkaisut vaihtelevat merkittävästi sen mukaan, sijaitseeko suunnittelualue kaupunkiseudun tuntumassa vai erämaassa, Lounais-Suomen saaristossa vai Pohjanmaan jokilaaksossa, Saimaalla tai Lapin tuntureilla. Merkitystä on myös sillä, onko suunnittelun kohteena rakennettu mökkimaisema, maaseudun kulttuurimaisema vai koskematon luonnonmaisema.

*Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.*

*Suunnittelu- ja ohjauksvälineen valinta s. 51.*

### **Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa keskuksiin**

Suunnittelualueen asema alue- ja yhdyskuntarakenteessa vaikuttaa muun muassa rakentamispaineeseen ja rakentamisen ohjauksen tarpeeseen. Alue- ja yhdyskuntarakenne vaikuttaa myös alueen kehittämismahdollisuuksiin: väestökehitykseen, palvelu- ja virkistystarpeisiin sekä elinkeinoelämän toimintaan.

*Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne s. 90.*

Rantojen yhdyskuntarakenteellinen tilanne saattaa vaihdella myös yhden kunnan alueella. Osa rannoista voi sijaita keskeisesti yhdyskuntarakenteessa taajamien tai kylien tuntumassa tai päätieverkon varrella. Osa rannoista voi taas sijaita erämaisilla, syrjäisillä tai muuten asumattomilla alueilla. Näiden alueiden suunnitteluperiaatteet ja mitoituksen lähtökohdat voivat olla varsin erilaisia.

*Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.*

Rantarakentaminen on tiiveintä suurten kaupunkien ympäristössä. Näillä alueilla rantarakentaminen voi hajottaa yhdyskuntarakennetta sekä aiheuttaa vesistökuormitusta ja muita ympäristöhaittoja. Rannat ovat monella kaupunkiseudulla pitkälle rakennettuja, jolloin rantojen jokamiehikäytön turvaaminen ja virkistysalueiden varaaminen taajamien asukkailla korostuvat suunnittelussa. Työssäkäynti mökiltä käsin ja paineet loma-asuntojen muuttamiselle vakituisiksi asunnoiksi on myös otettava huomioon.

Loma-asutuksen merkitys kunnan taloudelle, palveluille, elinkeinoelämälle ja muulle elinvoimaisuudelle on suuri erityisesti alueilla, joilla väestö muuten vähenee. Näillä alueilla loma-asutuksen muuttuminen ympärivuotiseksi ja pysyväksi asutukseksi hidastaa maaseudun autioitumista ja tukee tasapainoisen aluerakenteen säilymistä. Autioituvien alueiden rakennuskannan ja infrastruktuurin hyödyntäminen vapaa-ajan asutukseen edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

*Loma-asumisen suunnittelu s. 110.*

Maisema-arvojen  
huomioon ottaminen  
s. 129.

Valtakunnalliset  
alueidenkäyttötavoit-  
teet s. 17.

## Maisemakokonaisuudet

Suomi voidaan jakaa luonnon- ja kulttuurimaisemansa puolesta maisemakokonaisuuksiin, joilla on omat ominaispiirteensä. Nämä ominaispiirteet luovat pohjan esimerkiksi matkailun ja muiden elinkeinojen kehittämiseksi. Ominaispiirteiden tunnistaminen helpottaa myös uuden loma- ja vakituisen asutuksen sijoittamista maiseman, luonnonolojen, ilmaston, maaperän ja ihmisen elinolojen kannalta sopivalla tavalla.

Maanmittaushallituksen ja Suomen maantieteellisen seuran julkaisussa *Maisemat, asuinympäristöt* (1993) Suomi on jaettu viiteen suurmaisema-alueeseen ja nämä edelleen maisemamaakuntiin ja -seutuihin. Suuralueita erottavia tekijöitä ovat kallioperä, jääkauden aikaansaamat muodot, vesistöt, metsät ja suot sekä pellot, asutus ja muu ihmisen muovaama aines. Hieman eri tavoin ryhmitelty maisemamaakuntajako on esitetty maisema-alueityöryhmän mietinnössä *Maisemanhoito* (1992), jossa keskitytään erityisesti maaseudun kulttuurimaisemiin (ks. oheinen kartta). Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esiin kulttuuri- ja luonnonympäristöltään erityisinä aluekokonaisuuksina Saaristomeri, maankohoamisrannikko, Lapin tunturialue ja Vuoksen vesistöalue.

Etelä-Suomi on jääkauden jälkeistä merenpohjaa, jota leimaavat laajat viljelykseen otetut savikot, metsäiset kalliosaarekkeet ja kiemurtelevat joet. Asutus on Suomen tiheintä ja sijoittuu perinteisesti viljelysten reunoille, kumpareille, jokien varsille ja rannikon suojaisiin lahtiin. Lähes kaikki meren ja järvien rannat on otettu loma-asutuskäyttöön. Saaristolle on ominaista vyöhykkeittäinen vaihtuminen ulkosaaristosta mannersaaristoon.

Järvi-Suomessa järvien osuus pinta-alasta on huomattava, Suur-Saimaan järvisuudella jopa 75 %. Vesistöt ovat tyypillisesti sokkeloisia järvien, salmien ja lyhyiden jokiosuuksien muodostamia reittejä. Asutus on keskimäärin harvempaa kuin eteläisimmässä Suomessa ja keskittyy rannoille, missä on myös suurin osa pelloista. Jonkin verran on myös mäki- ja vaara-asutusta. Loma-asutus on runsasta ja lisääntyy koko ajan.

Pohjanmaalle ovat ominaisia leveät jokilaaksot, peltotasangot sekä metsäiset ja soiset lakeudet. Merenkurkun ja Pohjanlahden rannikot muodostavat kansainvälisestikin ainutlaatuisen maankohoamisen alueen, jolla kasvien, eläinten ja ihmisten elinolot muuttuvat jatkuvasti. Erityisesti Etelä- ja Keski-Pohjanmaalla kevättulvat ovat voimakkaita. Asutus on keskittynyt jokisuistoihin tai seurailee yhtenäisinä jonoina jokia ja niitä myötäileviä teitä. Tulva-alueilla talot ja tiet on rakennettu jokilaakson reunoille.

Vaara-Suomen tuntomerkinä ovat metsäiset vaarat, jylhät rotkolaaksot sekä lukuisat järvet ja reitit. Soiden määrä lisääntyy pohjoista kohden. Vaara-asutus on tyypillistä, mutta asutusta on myös jokien ja järvien viljelykseen sopivilla rannoilla. Loma-asutusta on runsaasti erityisesti talviurheilukeskuksiin tukeutuen. Peräpohjolassa tiheästi asutut jokivarret muodostavat vastakohdan laajoille selkosille. Oulujärvi muodostaa ainutlaatuisen maisemaelementtien solmukohdan.



## Maisemamaakuntajako

### 1. Eteläinen rantamaa

- 1.1 Eteläinen viljelyseutu
- 1.2 Kaakkoinen viljelyseutu
- 1.3 Suomenlahden rannikkoseutu
- 1.4 Kiskon-Vihdin järvisseutu

### 2. Lounaismaa

- 2.1 Lounainen viljelyseutu
- 2.2 Ala-Satakunnan viljelyseutu
- 2.3 Pohjois-Satakunnan järvisseutu
- 2.4 Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutu
- 2.5 Ahvenanmaa
- 2.6 Satakunnan rannikkoseutu

### 3. Hämeen viljely- ja järvimaa

- 3.1 Keski-Hämeen viljely- ja järvisseutu
- 3.2 Tammelan ylänköseutu
- 3.3 Päijänteen seutu
- 3.4 Pohjois-Hämeen järvisseutu

### 4. Itäinen järvi-Suomi

- 4.1 Lounais-Savon järvisseutu
- 4.2 Suur-Saimaan seutu
- 4.3 Savonselän seutu
- 4.4 Keski-Suomen järvisseutu
- 4.5 Pohjois-Savon järvisseutu
- 4.6 Pohjois-Karjalan järvisseutu
- 4.7 Laatokan-Karjalan seutu

### 5. Vaara-Karjala

### 6. Suomenselkä

### 7. Oulujärven seutu

### 8. Pohjanmaa

- 8.1 Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seutu
- 8.2 Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutu
- 8.3 Keski-Pohjanmaan jokiseutu ja rannikko
- 8.4 Pohjois-Pohjanmaan joki-seutu ja rannikko
- 8.5 Pohjois-Pohjanmaan nevala-keuden seutu

### 9. Kainuun ja Kuusamon vaaramaa

- 9.1 Kainuun vaaraseutu
- 9.2 Kuusamon vaaraseutu

### 10. Peräpohjola-Lappi

- 10.1 Keminmaan seutu
- 10.2 Peräpohjolan vaara- ja jokiseutu
- 10.3 Aapa-Lapin seutu
- 10.4 Itä-Lapin tunturi- ja vaaraseutu
- 10.5 Länsi-Lapin tunturiseutu
- 10.6 Metsä-Lapin tunturiseutu
- 10.7 Pohjois-Lapin tunturiseutu
- 10.8 Inarijärven seutu
- 10.9 Enontekiön pohjoinen tunturiseutu
- 10.10 Käsivarren ylätunturien seutu



Maisemamaakuntajako. Lähde: Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992. Pohjakartta © Genimap Oy. Lupa L6110/05.

Lapin maisemaa hallitsee herkkä ja melko koskematon luonto: tunturit, suot, vuolaat virrat ja mutkaiset purot. Valtaisan Inarinjärven pohjoispuolella on lukematon määrä pieniä järviä ja lompoloita. Harva asutus seurailee jokivarsia, suuri osa alueesta on täysin asumatonta erämaata. Matkailukeskukset keskittyvät lasketteluun sopivien tunturien liepeille, vähäisempiä matkailupalveluita on myös kalastukseen soveltuvien jokien varsilla.

### **Paikallinen asutusrakenne ja rakentamistapa**

*Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.*

Maiseman, asutusrakenteen ja rakentamistavan huomioon ottaminen luo omaleimaista, tasapainoista ja vetovoimaista kulttuuriympäristöä. Rannikon, saariston, sisävesien ja jokilaaksojen rantarakentamisen historialliset lähtökohdat poikkeavat merkittävästi toisistaan. Rakennusten maisemallisessa sijainnissa, rakentamisen tiivyydessä, rakennusten ryhmittelyssä ja rakentamistavassa on alueellisia ja paikallisia eroja.

*Rakennuspaikkojen sijoittaminen s. 103.*

Asuinpaikat on perinteisesti valittu ympäristön parhailta paikoilta: metsän reunasta, kaltevan ja tasaisen maan taitekohdasta ja vähän tasamaata ylempää. Alavia, kosteita ja kylmiä paikkoja on vältetty. Valintakriteerejä ovat olleet mm. tuulensuoja, suuntaus etelälounaaseen ja hyvät näköalat, hyvä kaivonpaikka ja kantava tienpohja. Nämä tekijät soveltuvat edelleen asutuksen sijoittamisen kriteereiksi.



*Hämäläinen viljelymaisema Mahnalan Yliskylä, Hämeenkyrö. Valokuva: Tarmo Peltonen.*





*Eteläpohjalaista joenvarsisatusta. Vähäkyrö. Valokuva: Erkki Ala-Könni 1968. Kansanperinteen arkisto, Musiikintutkimuksen laitos, Tampereen yliopisto (Vähäkyrö/004).*

Maisemallisen sijainnin perusteella maaseudun asutusmuodot voidaan jakaa yläsijaintiin (mm. vaara-asutus), metsä-, pelto- ja tienvarsisijaintiin sekä ranta- ja jokivarsisijaintiin. Varhaisin kiinteä asutus syntyi savikkojen reunamille, järvien ja jokien rannoille sekä varojen ja mäkien rinteille viljelykseen sopiville paikoille. Rannikolla ja saaristossa kalastusmahdollisuudet houkuttelivat asutusta. Suurimmat asutuskeskittymät muodostuivat liikenteellisesti parhaisiin paikkoihin jokien suistoihin sekä vesireittien ja maanteiden varsille.

Etelä- ja Lounais-Suomen viljaville savikoille ja Pohjanmaan jokilaaksoihin muodostui laajoja kyliä, Itä-Suomessa asutus oli hajanaisempaa. Iso- ja uusjako hävittivät ryhmäkylät suuresta osasta maata. Lisäksi maaseudun asutusta laajensivat ja hajauttivat torpparilaitos ja asutuspolitiikka. Näiden seurauksena maaseudun hallitsevaksi kylätyypiksi muodostui haja-asutuskylä: asutustyyppi, jossa talouskeskukset ovat näköetäisyydellä mutta selvästi erillään toisistaan. Lisäksi Suomessa on runsaasti yksittäisasutusta. Elinkeinorakenteen muuttuessa ja väestön siirtyessä teollisiin ja palveluelin-



Saariston kalastajakylä. Haapasaari, Kotka. Valokuva: Lentokuva Vallas Oy.

keinoihin maaseudun asutus on alkanut keskittyä taajamiin ja niihin johtavien teiden varsille siten, että työssäkäynti taajamissa on mahdollista. Kaupunkien työssäkäyntialueille on muodostunut runsaasti pientaloasutusta, jossa on sekä kaupunkimaisia että maaseutumaisia piirteitä. Vapaa-ajan asuminen sekä matkailuun ja talviurheiluun liittyvä asutus edustaa suhteellisen nuorta maaseutuasutuksen tyyppiä.

*Rakentamistavan ohjaus s. 112.*

*Kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen s. 129.*

Rakentamistavassa ja rakennusten ryhmittelyssä on nähtävissä alueellisia ja paikallisia piirteitä. Suomessa on vallinnut muutamia ns. suuria ja vahvoja rakennuskulttuureita, joista ehkä tunnetuin on eteläpohjalainen tapa rakentaa kaksikerroksisia, punamullattuja ja pitkäkähköjä rakennuksia. Osa ominaispiirteistä on lähes koko maan kattavia, kuten loivahko satulakatto, osa on seudullista laatua, kuten kaksikerroksisuus ja osa, esimerkiksi kuistityypit tai erikoiset ikkunamuodot, varsin pieneen alueeseen rajoittuvia piirteitä.

Yleinen standardoimiskehitys on vaikuttanut myös maaseudun rakentamiseen. Esimerkkeinä voidaan mainita maatilahallituksen mallitilapiirustukset ja sodanjälkeinen rintamamiestalo tyyppi, joka levisi myös maaseudulle. Talotehtaiden tyyppitalot edustivat varsinkin 1960- ja 1970-luvulla maaseudun perinteistä voimakkaasti poikkeavaa rakennustapaa, nyttemmin

tyyppitalovalikoima on huomattavasti monipuolistunut. Silti se on omiaan samankaltaistamaan rakentamista koko maassa niin omakotitalojen kuin vapaa-asuntojenkin osalta.

Etenkin kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla tai rantojen viljelysmaisemaan sijoittuvilla rakennuspaikoilla rakentamisen ohjauksessa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että uudisrakentaminen pohjautuu alueen omaan perinteeseen. Rakennusten maisemallisen sijainnin ohella merkittäviä tekijöitä ovat rakennusten mittasuhteet, materiaalit ja värit sekä pihajärjestelyt ja eri toimintojen sijoittaminen.

### **Vesistöt, rantaluonto ja veden tila**

Rantaluonto vaikuttaa rakentamisen määrään ja rakentamisalueiden valintaan. Kun arvokkaimmat ja herkimät alueet jätetään rakentamatta, edistetään luonnon monimuotoisuutta ja annetaan ihmisille mahdollisuus nauttia luonnon kauneudesta. Rakentaminen voidaan ohjata paikkoihin, jossa kasvillisuus on rehevää, luonto kestää kulutusta ja maaperä soveltuu pihan ja vaikkapa puutarhan rakentamiseen.

*Rakennuspaikkojen sijoittaminen s. 103.*

Vesistön laatu, rannan maaperä ja luonnonolot kytkeytyvät yhteen ja vaikuttavat asutuksen määrän sijoittumiseen sekä vesiensuojeluun ja vesihuollon mahdollisuuksiin. Esimerkiksi: Meri ja suuret järvet sietävät enemmän asutusta kuin pienet järvet ja lammet. Kallioisilla rannoilla ja saarissa vedenhankinta ja jätevesien käsittely aiheuttavat vaikeuksia. Alavilla, pehmeillä rannoilla ja jokien varsilla tulvan ja sortumien vaara aiheuttavat erityisiä vaatimuksia rakennusten sijoittamiselle ja korkeusasemalle.

*Vesihuolto ja vesiensuojelu s. 119.*

Rantojen luonto on monimuotoista monestakin syystä. Rannat ovat veden ja kuivan maan kohtauspaikkoja, joissa elinolot vaihtelevat ankarista suotuisiin rannan jyrkkyyden, kallio- ja maaperän laadun, ilmaston, veden suolaisuuden sekä rantoja muokkaavien virtausten ja aallokon voimakkuuden mukaan. Lisäksi rantojen elinympäristöt muuttuvat lyhyellä matkalla siirryttäessä rantavedestä kuivalle maalle. Tästä ns. vyöhykkeisyydestä johtuen pienilläkin alueilla elää paljon erilaisia, erilaisiin oloihin sopeutuneita lajeja. Rannat ovat myös monien uhanalaisten lajien ensisijainen elinympäristö.

*Luonnonarvojen vaaliminen s. 127.*

Vesistöjen vaikutus tuntuu myös sisämaassa. Vesistöt muokkaavat ilmastoa ja sitä kautta kasvuoloja. Lisäksi monet maalla elävistä eläinlajeista käyttävät hyväkseen vesiekosysteemin ravintoverkkoa.

Itämeri on melko matala murtovesiallas, jossa mantereen vaikutus on suhteellisen suuri. Siinä onkin valtameren jokisuiston piirteitä. Sen elinympäristöjä leimaavat veden pieni suolapitoisuus, vuoroveden puuttuminen ja suuri lämpötilojen vuodenaikaisvaihtelu. Suomen rannikolle tyypillisiä ovat Saaristomeren ja Suomenlahden laajat ja sokkeloiset saaristot sekä Perämeren matalat maankohoamisrannat.

#### **Suomen merenrannikon kokonaispituudeksi on arvioitu 46 000 km**

- 42 % on kalliorantoja (Saaristomeri ja Suomenlahti)
- 42 % on moreenirantoja (erityisesti Merenkurkussa)
- 10 % on savi-, siltti- ja pehmeikkörantoja
- 5 % on sora- ja hiekkarantoja
- 1 % on ihmisen muokkaamaa (pengerryksiä, satamia, pato- ja siltarakenteita)

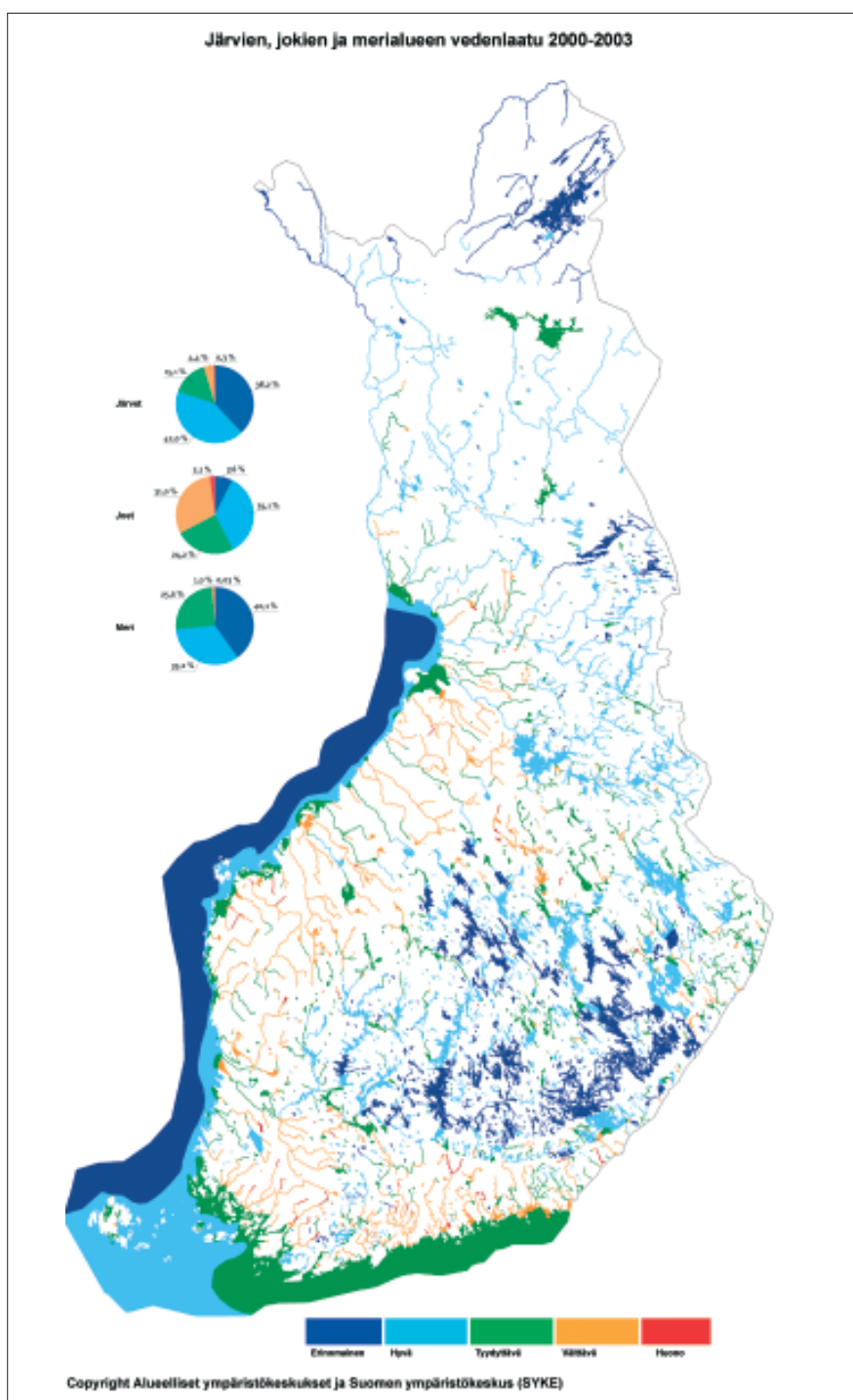
Suomessa on noin 188 000 yli aarin suuruista järveä, joista noin 56 000 on pinta-alaltaan yli hehtaarin. Vaikka järvet ovat keskimäärin matalia (keskisyvyys seitsemän metriä), niiden syvyysuhteet ovat monimuotoisia. Kun kymmenien tuhansien pikkujärvien maksimisyvyys on alle kaksi metriä, suurten järvien maksimisyvyys on lähes 100 metriä (mm. Päijänne 95 metriä, Inari 92 metriä ja Saimaa 82 metriä).

Järvien rannoilla kasvillisuus on usein rehevämpää ja monimuotoisempaa kuin meren rannoilla. Tosin esimerkiksi sisäsaariston suojaisat lahdet muistuttavat ulkonaisesti paljon sisävesiä. Järvien rannat ovat enimmäkseen loivia ja niiden maapohja pehmeä tai puolipehmeä. Koska aallokko ja virtaukset eivät yleensä ole voimakkaita, kasvit pääsevät juurtumaan vesirajaan asti. Suurilla järvillä ja vesireiteillä veden pinnan korkeuden vaihtelut vaikeuttavat lajien sopeutumista.

Järvien liuskaisuus<sup>14</sup> on suuri eli niissä on rantaviivaa runsaasti niiden pinta-alan verrattuna. Tämä johtuu järvien sokkeloisuudesta ja saarien suuresta määrästä. Saarten osuus eräissä suurissa järvissä on puolet rantaviivasta, keskikokoisissa järvissä tyypillisesti 5–20 %.

Suomen jokien pituudeksi on laskettu 20 000 kilometriä. Jokien rannat ovat järvien rantoihin verrattuna usein avoimempia. Tulviminen estää puiden juurtumisen rantaan, jolloin tilaa saavat pensaikot ja niittykasvillisuus. Veden virtaus kuluttaa osaa rannoista ja kasaa sedimenttejä toisaalle, mikä vaikeuttaa rantalajien elämää. Voimakkaasti virtaavien koskiosuuksien ja rauhallisempien suvanto-osuuksien elinympäristöt poikkeavat toisistaan. Lajisto on runsaimmillaan koskipaikoissa suuren ilmankosteuden ja erityisen happipitoisen veden ansiosta. Jokisuistot puolestaan ovat erityisen tuottoisia ympäristöjä, joita suosivat niin järvi- kuin merikalat sekä muut eliöt.

<sup>14</sup> Järven liuskaisuus tarkoittaa sen kokonaisrantaviivan (saaret mukaan lukien) suhdetta pinta-alaltaan vastaavan kokoisen ympyrän kehään. Kun pyöreän, saarettoman järven liuskaisuus olisi yksi, Suomen suurjävien liuskaisuus on tyypillisesti 10–20.



Vesien yleinen käyttökelpoisuusluokitus kuvaa vesiemme keskimääräistä vedenlaatua sekä soveltuvuutta vedenhankintaan, kalavesiksi ja virkistyskäyttöön. Laatuluokka määrittää vesistön luontaisen vedenlaadun ja ihmisen toiminnan vaikutuksien mukaan.



Ihminen on rakentanut ja muuttanut vesistöjä vuosisatoja kuivaamalla, täyttämällä, veden pintaa nostamalla tai laskemalla, oikomalla, pengertämällä tai muuten rakentamalla. Jokia on siirretty, ruopattu ja kanavoitu, koskia valjastettu ja tekojärviä rakennettu.

Rehevöityminen, happamoituminen ja ympäristömyrkyt heikentävät vesistöjen tilaa. Tehtaiden ja kaupunkien lähivedet olivat likaisimmillaan 1970-luvulla, sen jälkeen huonokuntoisimmat vedet ovat alkaneet toipua vesiensuojelutoimien ansiosta. Toisaalta koko Suomen vesistöt muuttuvat pikkuhiljaa tasaisen ”nuhruisiksi”. Pistekuormituksen vähetessä hajakuormituksen merkitys kasvaa.

Rehevöityminen johtuu vesistön ravinnepitoisuuden lisääntymisestä, jota puolestaan aiheuttavat maa- ja metsätalous sekä jätevesien laskeminen vesistöön. Rehevöitymisen seurauksena vesikasvillisuus lisääntyy, kalakan- ta muuttuu ja matalat vesialueet kasvavat vähitellen umpeen. Voimakkaasti rehevöityneet järvet voivat kärsiä ajoittaisesta happikadosta. Ylireheviä ve- sistöjä voidaan kunnostaa hapettamalla, ruoppaamalla ja biomanipulaati- oilla.

<b>Hajakuormituksen aiheuttajat</b>	<b>Pistekuormituksen aiheuttajat</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Metsätalous ja turvesoiden ojitus</li> <li>• Maatalous: pellot, karjasuojat ja turkistarhat</li> <li>• Haja-asutus: viemäröinnin ulkopuolella oleva vakituinen ja loma-asutus</li> <li>• Laskeuma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teollisuus, etenkin metsäteollisuus</li> <li>• Taajamat</li> <li>• Kalankasvatus</li> </ul>

Suomen vesistöt on pitkäaikaisen tarkkailun perusteella luokiteltu viiteen ns. käyttökelpoisuusluokkaan vesistön virkistyksellisen, kalataloudellisen ja vedenhankintakäytön kannalta. Uusi, vuoden 2000 lopussa voimaan tullut, EU:n vesipolitiikan puitedirektiivi (ks. s. 35) edellyttää vesistöjen luokittelua ekologisin kriteerein. Tavoitteena on, että vesistöissä saavutetaan hyvä ekologinen tila tietyin ajan kuluessa. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että rantarakentamisen vaikutukset eivät saa vaarantaa vesien hyvää tilaa tai sen saavuttamista.

### 4.3 Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen

Suunnittelualueen rajaamisen lähtökohtana on kaavan tarkoitus, mutta siihen vaikuttavat myös yhdyskuntarakenne, maisema, luonnonolot ja maanomistus. Alueen tulee olla riittävän laaja ja yhtenäinen niin, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö voidaan sopeuttaa rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Rakentamista ohjaavan yleiskaavan tai asemakaavan suunnittelualueen tulee olla vähintään niin leveä, että kaavassa voidaan suunnitella rantaan tukeutuva nykyinen ja tuleva asutus tausta-alueineen.

Kaavaratkaisusta ja suunnittelualueesta riippuen kaavan vaikutukset voivat ulottua – ja usein ulottuvatkin – kaava-alueen ulkopuolelle, erityisesti jos kaava käsittää vain osan vesistöstä tai sen vaikutuspiirissä on runsaasti asutusta. Suunnitteluratkaisujen taloudelliset, sosiaaliset, liikenteelliset, maisemalliset, ekologiset ja muut vaikutukset voivat ulottua vaihtelevalla laajuudella kaava-alueen ulkopuolelle. Vaikutusalueen laajuus riippuu kulloinkin arvioitavista vaikutuksista.

#### **Kaavan tarkoitus**

Kaavan tarkoitus on keskeisin lähtökohta suunnittelualueen rajaukselle. Yleispiirteinen, strategisluonteinen yleiskaava voi käsittää esimerkiksi koko kunnan, kunnan maaseutualueet tai kunnan vesistöisimmän osan. Strategisluonteisessa yleiskaavassa käsitellään koko kunnan kehittämisen kannalta tärkeitä asutukseen, virkistykseen, elinkeinoihin ja suojeluun liittyviä kysymyksiä, joten sen vaikutusalueena on koko kunta. Joskus sen vaikutukset voivat ulottua myös naapurikuntien ja koko seudun alueelle.

Rakentamista ohjaavan yleiskaavan tulisi kattaa riittävän laaja vesistö tai vesistön osa ja siihen liittyvät ranta-alueet. Rajauksessa tulisi ottaa huomioon rakennusoikeuksien siirtämisen mahdollisuudet kunkin maanomistajan alueella. Koska rakentamista ohjaavan yleiskaavan suunnittelulta ja selvityksiltä edellytetään tiettyä yksityiskohtaisuutta, kaava-alue ei kannata rajata liian laajaksi. Kaava-alueen tulisi kuitenkin olla yhtenäinen: saaristoalueilla kaavan tulisi kattaa saaret ja niiden väliset vesialueet kokonaan, mannerrannoillakin kaava-alueen tulisi muodostaa maisemallis-topografinen ja toiminnallis-maanomistuksellinen kokonaisuus.

Ranta-asemakaavan lähtökohtana on usein yhden tai useamman maanomistajan rantarakentamismahdollisuuksien tutkiminen. Suunnittelualueen on oltava niin suuri, että siinä voidaan osoittaa niin rakennettavia kuin rakentamattomaksi jääviä alueita muun muassa eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen. Erityisesti mitoituksen osalta ranta-asemakaavan yhteydessä tarkasteluja on yleensä tehtävä huomattavasti varsinaista kaava-alueita laajemmalla osalla vesistöä. Jos alueelle on jo tehty yleiskaava, ranta-asemakaava-alue voi usein olla pienempi kuin jos yleiskaavaa ei ole tehty.

*Kaavatyön ohjelmointi s. 56.*

*Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve s. 130.*

*Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.*

*Yleiskaava strategisena välineenä s. 46.*

*Rakentamista ohjaava yleiskaava s. 46 ja 159.*

*Ranta-asemakaava s. 49.*

## **Yhdyskuntarakenne ja virkistystarpeet**

Yhdyskuntarakenteelliset seikat korostuvat kaavaa laadittaessa silloin, kun rantaan kohdistuu läheisten taajamien tarpeita, rannan läheisyydessä on paljon vakituista asutusta tai kaavalla halutaan suunnitella uutta vakituista asutusta. Tällöin rannan vaikutuspiirissä olevat kylät ja muu maaseutu-asutus on syytä ottaa mukaan suunnittelualueeseen. Rantaan tukeutuvat virkistystarpeet voivat myös johtaa siihen, että suunnittelualue on syytä rajata suuremmaksi kuin vain rantarakentamisen ohjaamiseksi olisi tarpeen.

Toiminnallisten kokonaisuuksien huomioon ottaminen kaava-alueen rajauksessa on tarpeen, jotta asutusrakennetta, palvelujen saatavuutta, virkistystarpeita ja liikenneyhteyksiä voidaan tarkastella kokonaisuuksina. Vesi- ja jätehuollossa voidaan myös tarvittaessa suunnitella yhteisiä ratkaisuja. Nämä tarkastelut soveltuvat luontevasti strategisluonteiseen yleiskaavoitukseen, mutta ne voivat olla myös osa rakentamista ohjaavaa yleiskaavoitusta ja sen selvitystyötä. Suunnitteluratkaisujen yhdyskuntarakenteellinen merkitys voidaan arvioida, kun tarpeelliset selvitykset ulotetaan riittävän laajalle alueelle. Kaava voidaan laatia selvittelyä suppeammalle alueelle.

## **Maisema ja luonnonolot**

Vesistön ja rannan ominaisuudet vaikuttavat sekä suunnittelu- että vaikutusalueen laajuuteen. Mitä suuremmasta vesistöstä on kyse, sitä kauemmas rantaviivasta vesistön maisemallinen ja ekologinen vaikutus ulottuu.

Yleiskaavaa laadittaessa saaret, jokilaaksot, rannan läheisyydessä olevat pellot ja muut kulttuurimaisema-alueet sekä luonnon oloiltaan arvokkaat alueet on syytä sisällyttää suunnittelualueeseen kokonaisuudessaan. Ekologisten ja visuaalisten tekijöiden lisäksi nämä muodostavat usein myös toiminnallisen kokonaisuuden.

Myös ranta-asemakaava-alue voidaan rajata maisemallisten ja ekologisten kokonaisuuksien mukaan, joskin eri mittakaavassa ja tarkkuudella kuin yleiskaavoituksessa. Ranta-asemakaava voi olla tarpeen laatia koko lammen tai pienen järven rannalle niin, että siihen sisältyvät myös rantaan rajoittuvat niityt, peltokaistat, mäenkumpareet, purolaaksot tai kosteikot.

## **Maanomistus**

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa mitoitus perustuu alueiden luonnonolosuhteiden ja muiden ominaisuuksien antamiin mahdollisuuksiin. Rakennuspaikkojen jakautuminen eri maanomistajien kesken määräytyy yleensä kiinteistöjen rantaviivan ominaisuuksien ja määrän mukaan. Saaristossa myös saarien pinta-ala voi vaikuttaa mitoitukseen.

Rakentamista ohjaavan kaavan alue on tarkoituksenmukaista rajata maanomistusyksikköjen mukaan siten, että rantamaanomistajien kiinteistöt sisältyvät kokonaisuudessaan (tai pääosin) samaan kaavaan. Rakennusoi-

keuksien siirrot edellyttävät sekä alueiden, joilta siirretään, että alueiden, joille siirretään, mukanaoloa kaavassa.

Ranta-asemakaavan rajausta noudattaa yleensä maanomistusrajoja. Jos tila on niin suuri, ettei sitä ole kokonaisuudessaan tarvetta kaavoittaa, kaava-alue on kuitenkin rajattava niin suureksi, että sille osoitetaan sekä rakennettavia että rakentamattomia alueita. Strategisluonteisessa yleispiirteisessä yleiskaavoituksessa maanomistusrajat eivät välttämättä ole keskeinen suunnitteluun vaikuttava tekijä.



Lammi, Ormajärven osayleiskaava. Suunnittelualue on rajattu valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön ja maiseman mukaan.

## 4.4 Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne

### Tavoitteiden määrittäminen ja konkretisointi

*Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.*

*Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 16.*

*Muut tavoitteet ja lainsäädäntö s. 25.*

*Kaavojen sisältövaatimukset s. 71.*

*Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.*

*Maanomistajan tasapuolinen kohtelu ja kohtuulliset rakentamismahdollisuudet s. 94.*

Kunnalla tai ranta-asemakaavaa laativalla maanomistajalla on kaavoitusta käynnistäessään esimerkiksi kuntastrategiaan tai omiin rakentamistavoitteisiin perustuva käsitys siitä, mihin kaavoituksella pyritään. Tämä käsitys kirjataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan alustaviksi tavoitteiksi. Kunnan kehittämistavoitteet voivat koskea esimerkiksi asumista, elinkeino- ja virkistystä. Maanomistajien kannalta tärkeää on rantarakennusoikeuksien osoittaminen ja jakaminen tasapuolisesti maanomistajien kesken. Maankäyttö- ja rakennuslaki puolestaan korostaa rantojen loma-asutuksen suunnittelussa rakentamisen ja muun maankäytön sovittamista luonnon ja maiseman arvoihin, rakentamattoman rannan riittävyttä ja vesiensuojelua.

Rantojen maankäytön suunnittelu on yleensä tarkoittanut uusien rakennuspaikkojen osoittamista ennestään kaavoittamattomille rannoille. Koska kaavoituksen hyötyä on mitattu uusien rakennuspaikkojen määrällä, entuudestaan rakennettujen rantojen kaavoittamista ei ole pidetty kovin tärkeänä. Tilanne voi muuttua vapaan rannan vähetessä ja rantojen käyttöpaineiden lisääntyessä. Eri toimintojen tehostaminen ja yhteensovittaminen luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen kanssa tulevat tällöin yhä tärkeämmiksi suunnittelun tavoitteeksi.

Rantoihin liittyvien tavoitteiden ja rakentamispaineiden muutokset voivat johtaa myös jo kertaalleen kaavoitettujen rantojen uudelleen kaavoittamiseen. Tällainen muutos voi olla esimerkiksi halu lisätä vakituista asumista loma-asumiseen käytetyillä alueilla. Uudistamistarve voi liittyä myös kaavamääräysten ja rakentamisrajoitusten epäselvyyteen ja vaikeaan tulkitaan uusissa tilanteissa.

Alustavat tavoitteet tarkentuvat kaavoituksen edetessä ja konkretisoituvat lopulta maankäyttövarauksiksi. Tämä prosessi on varsin erilainen riippuen siitä, onko kyseessä ranta-asemakaava vai yleiskaava, laajaa aluetta käsittelevä strateginen suunnitelma vai tietyn ranta-alueen rakentamista ohjaava yleiskaava. Laajassa rantayleiskaavassa on syytä miettiä ensin rakenteellisia periaatteita, kuten asutuksen rakennetta ja rakentamattomien alueiden yhtenäisyyttä. Suppeassa ranta-asemakaavassa voidaan reunaehto- ja perusselvitysten jälkeen siirtyä suoraan rakennuspaikkojen määrän arviointiin ja niiden sijainnin yksityiskohtaiseen suunnitteluun.



## Rantojen suunnittelun tavoitteita

Yleiset tavoitteet voivat koskea

- rakentamisen, virkistyskäytön, suojelun ja muun käytön keskeisiä periaatteita
- aluetta koskevien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden suunnitelmien huomioon ottamista
- rakennettavien ja rakentamattomien alueiden valintaa
- mitoitettavan alueen ja keskeisten mitoituseriaaiteiden määrittelyä
- rantarakentamisoikeuksien osoittamista ja jakamista tasapuolisesti maanomistajien kesken

Asumiseen liittyvät tavoitteet voivat koskea

- pysyvän asutuksen sijoittamista (esimerkiksi tukeutuen olevaan asutukseen ja tiestöön)
- loma-asutuksen sijoittamista, muotoa ja rakennustapaa (esimerkiksi suhteessa maisemaan ja luonnonarvoihin)
- palvelujen järjestämisen mahdollisuuksia (tarve ja saavutettavuus eri alueilla)
- vesihuollon järjestämistä (mm. keskitetyn vesihuollon tarve, kiinteistökohtaisen järjestelmän mahdollisuudet ja vaatimukset eri alueilla)
- tiestön rakentamista ja kunnostamista

Elinkeinoiniin liittyviä tavoitteet voivat koskea

- maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuuksien turvaamista (mm. yhteensovittaminen suojelutavoitteiden kanssa, maatilamatkailun kehittäminen, suoramyynti)
- luonnon ja kulttuuriympäristön hyödyntämistä matkailussa
- matkailupalvelujen kehittämistä (mm. vierassatamat, oheispalvelut)
- ammattikalastusmahdollisuuksien turvaamista ja kehittämistä (satamat, kalastusalueet, kalankasvatus, jalostamot)

Virkistyskäyttöön liittyvät tavoitteet voivat koskea

- maa- ja metsätalousalueiden jokamiehenkäyttöä
- maakuntakaavojen virkistysalueiden toteuttamista
- suojelualueiden hyödyntämistä retkeilyn tukialueina
- läheisten taajamien virkistystarpeiden huomioon ottamista
- paikallisten virkistysalueiden toteuttamista (uimarannat, rantautumis- ja nuotiopaikat jne.)
- veneilyn ja melonnan reittejä ja tukikohtia
- vapaa-ajan kalastusmahdollisuuksia

Suojelutavoitteet voivat koskea

- vesiensuojelua
- rakentamisen sopeuttamista maisemaan ja luonnonympäristöön
- kulttuurimaiseman hoitoa ja rakennusperinnön vaalimista
- kiinteiden muinaisjäännösten suojelua
- luonnonsuojelualueiden osoittamista
- luonnon monimuotoisuuden vaalimista maa- ja metsätalousalueilla

*Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56.*

Tavoitteiden tarkentamisessa ja konkretisoinnissa selvityksillä on keskeinen asema. Kaavoituksen edetessä vaiheittain tarkentuvien selvitysten perusteella voidaan määrittää sekä kaavoituksen reunaehdot (esimerkiksi suojelutarpeita) että kehittämismahdollisuuksia (esimerkiksi vakituiseen asumiseen soveltuvia alueita). Sanallisten kuvausten ohella näitä voidaan kohdentaa alueellisesti ja osoittaa kartalla.

*Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus s. 61.*

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä varhainen osallistuminen kaavoitukseen merkitsee mahdollisuutta osallistua myös kaavan tavoitteiden asettamiseen. Erityisen tärkeää tämä on rantayleiskaavaa laadittaessa. Tavoitekeskustelua voidaan käydä valtuustoseminaareissa, yleisötilaisuuksissa ja osallisten työpajoissa. Ranta-asemakaavan yhteydessä yleinen tavoitekeskustelu on tarpeen silloin, kun kaava koskettaa muitakin kuin kaava-alueen maanomistajia

### **Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne**

*Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.*

Yleiskaava on käyttökelpoinen väline kunnan tietoiseen kehittämiseen. Rakenteellisten tarkastelujen avulla voidaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa arvioida erilaisten maankäytön vaihtoehtojen vaikutusta esimerkiksi yhdyskuntatalouteen ja ympäristön vetovoimaisuuteen. Kokonaisuuden hahmottaminen helpottaa ja nopeuttaa jatkosuunnittelua. Tässä suhteessa rantojen kaavoituskäytännössä on kehittämisen varaa.

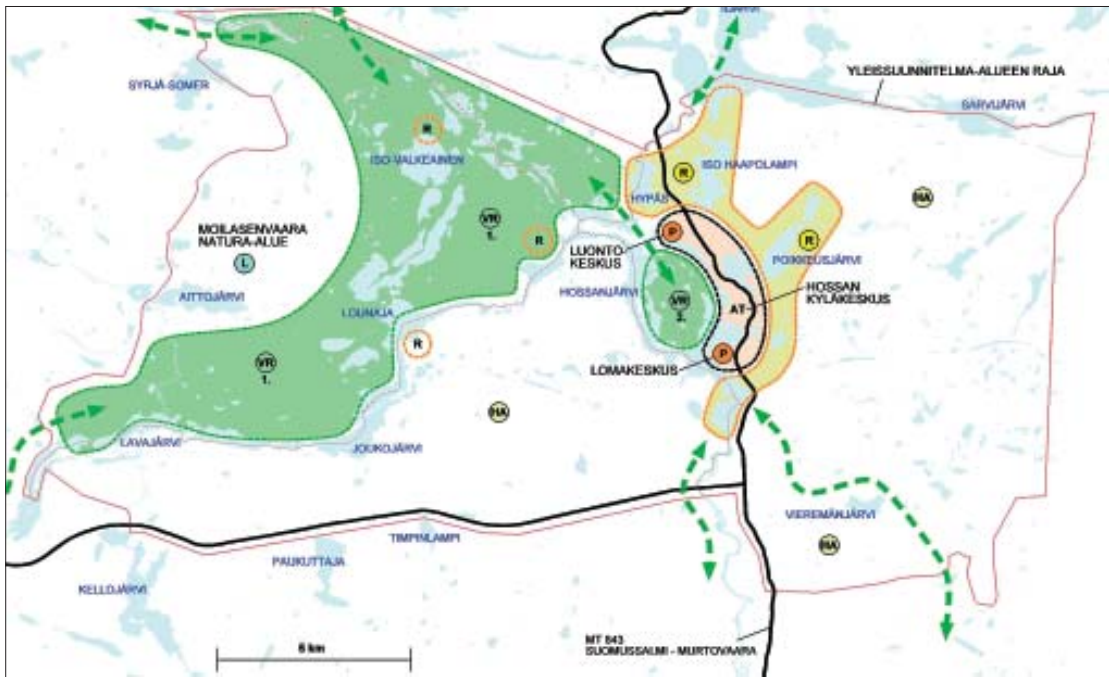
*Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.*

Yleiskaavoituksen alkuvaiheessa tai laadittaessa erityistä strategista yleiskaavaa voidaan laatia vaihtoehtoisia rakennemalleja esimerkiksi vakituiseen asutuksen määrän ja rakennuspaikkojen sijoittamisen suhteen. Kantaa voidaan ottaa esimerkiksi siihen, miten säilytetään yhtenäisiä luonnonalueita taikka kehitetään matkailua ja virkistystä. Yksityiskohtainen suunnittelu kannattaa ainakin aluksi suunnata sinne, missä on rakentamisen paineita.

*Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset s. 135.*

#### **Maankäytön kokonaisrakennetta voidaan kuvata hahmottelemalla**










- rakentamiseen teknisesti, luonnonoloiltaan ja maisemallisesti eri tavoin soveltuvat alueet
- yhdyskuntarakenteellisesti edulliset, loma-asumiseen, vakituiseen asumiseen, matkailuun yms. soveltuvat alueet
- rakentamattomaksi jätettävät alueet, kuten arvokkaat luontoalueet, virkistysalueet ja sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilta rakennusoikeus siirretään muualle
- maa- ja metsätalouskäytössä säilytettävät alueet, joiden rakentamista ei suunnitella
- yhteystarpeet, kuten päätieverkosto, ulkoilureittiyhteydet ja ekologiset käytävät
- mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusperiaatteet



## SUOMUSSALMEN KUNTA. HOSSAN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA JA OSAYLEISKAAVA

Toiminnallinen kokonaistrategia

Kartalla on osoitettu Hossan kokonaisrakenteen kannalta keskeiset maankäytön kehittämissperiaatteet.

-  AT Hossan kyläkeskusvyöhyke. Kyläkeskusvyöhykettä kehitetään Hossan tiiveimmän rakentamisen alueena
-  P Kyläalueen olevat palvelukeskukset. Kyläkeskusta kehitetään erityisesti näihin tukeutuen
-  R Kyläkeskusalueen tukevan, pääsääntöisesti loma-asumisen vyöhyke
-  HA Haja-asutusluonteinen vyöhyke. Yleiskaavalla osoitetaan ranta-alueiden mahdollinen, pääsääntöisesti loma-asutuksen rakennusoikeus
-  R Loma-asuntojen ja/tai eräkämpin mahdolliset keskittymät metsähallituksen maiden osalta
-  VR Hossan retkeilyalueet. Alueella mahdollistetaan retkeilyn tarpeisiin tukeutuva rakentaminen kuten reitistöt, laavut, kodat, tulentekopaikat, leiriytyminen ja eräkämpät
-  L Alueelle sijoittuva arvokas luontokohde
-  Reitistöjen kytkeytyminen mm. Hossan alueen ulkopuolisiin reitistöihin
-  Hossan alueen keskeisin melontareitistö

Suomussalmi, Hossan maankäytön yleissuunnitelma ja osayleiskaava. Ote toiminnallisesta kokonaistrategiasta. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Kunnan palvelutuotannon tai vesihuollon järjestämisen kannalta on merkitystä sillä, kuinka paljon uutta asutusta alueelle syntyy, miten uusi asutus sijoittuu ja milloin se toteutuu. Yhdyskuntatalouden kannalta on edullista, jos uusi asutus pyritään ohjaamaan olemassa olevan asutuksen lähistölle kylien tai tiestön tuntumaan.

Rakentamista ohjaavan yleiskaavoituksen loppuvaiheessa tai ranta-asemakaavaa laadittaessa vaihtoehtoina voidaan tutkia esimerkiksi omarantaista ja yhteisrantaista loma-asutusta, tiiviisti ja väljästi sijoiteltua rakentamista tai erilaisiin vesihuoltojärjestelmiin perustuvia ratkaisuja.

## 4.5 Mitoitusperiaatteet

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Rakennuslupien myöntäminen suoraan yleiskaavan perusteella edellyttää yleiskaavan laatimista siten, että rakennuspaikkojen määrä lasketaan tila- tai maanomistusyksikkökohtaisesti ja että rakennuspaikkojen määrä osoitetaan kaavakartalla yksiselitteisesti.

Mitoituksen lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet, eri maanomistajien (emätilojen) tasapuolinen kohtelu ja yhtenäisten vapaiden rantojen riittävyys. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Kunta päättää mitoitusperiaatteista sovittamalla yhteen omat tarpeensa ja kaavoitukselle laissa asetetut vaatimukset. Mitoitusperiaatteista on tärkeää keskustella osallisten ja maanomistajien kanssa. Kaavan laadinnan aikana mitoitusperiaatteita voidaan joutua tarkistamaan, joten niitä ei kannata lyödä lukkoon liian varhaisessa vaiheessa.

Kaavoituskäytännössä on kehittynyt erilaisia tilojen sijaintiin ja rantaviivaan perustuvia menetelmiä, joiden avulla mitoitusperiaatteet voidaan luoda. Näitä menetelmiä esitellään seuraavissa luvuissa. Sopiva mitoitusmenetelmä tai niiden yhdistelmä valitaan tapauskohtaisesti kunnan tarpeiden, kiinteistörakenteen ja alueen ominaisuuksien mukaan. Lukuarvot valitaan siten, että turvataan kunnan kehittämisedellytykset, maanomistajien kohtuulliset rakentamismahdollisuudet ja kaavan sisältövaatimusten toteutumisen

Mitoitus ilmoitetaan yleensä rakennuspaikkojen lukumääränä rantaviivan kilometriä kohden. Eri kaavojen mitoituslukujen vertailu on kuitenkin vaikeaa. Alueet voivat poiketa toisistaan huomattavasti luonnonolojen, maiseman ja olemassa olevan rakentamisen suhteen. Jos alueella on entuudestaan paljon rakentamista, kokonaismitoitus voi muodostua suuremmaksi kuin entuudestaan rakentamattomilla tai harvaan rakennetuilla alueilla. Rantaviivan pituus on myös voitu mitata eri tavoin, eikä mittaustapaa ole välttämättä kerrottu kaavaselostuksessa niin, että lukujen vertailu ylipäättään olisi mielekäästä

*Kaavoitusprosessi s. 54.*

*Sisältövaatimukset s. 71.*

*Rantaviivan mittaminen s. 95 ja 98.*

**Keskimääräinen mitoitus ja rakennuspaikkojen lukumäärä ympäristökeskuksittain. Yhteenvedo maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rantayleiskaavoja koskevasta selvityksestä.<sup>15</sup> Selvitys koskee kaavoja, jotka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.7.2001–31.12.2002.**

AYK	Keskimääräinen mitoitus/72 kpl kaavoja*	Nykyiset RA- +AO-rak.paikat kpl	Hyväksytyn yleiskaavan kaikki RA- + AO-rak.paikat kpl	Uudet RA- + AO-rak.paikat kpl/ 71 kpl kaavoja*	Uudet RA-rak.paikat kpl/67 kpl kaavoja**
UUS	-	-	-	-	-
LOS	4,18/3	1080	1558	478/3	472/3
HAM	6,65/4	1722	2203	481/4	461/4
PIR	5,92/4	4063	5911	1848/4	1600/4
KAS	5,31/6	4668	6929	2261/6	397/4
ESA	5,13/9	8762	11712	2950/10	1945/8
PSA	3,70/24	4652	7211	2559/22	2088/22
PKA	-	-	-	-	-
LSU	6,44/3	499	595	96/3	96/3
KSU	5,73/8	2743	4423	1680/8	1150/7
PPO	13,13/3	1127	1418	291/3	291/3
KAI	3,82/3	222	403	181/3	175/3
LAP	3,38/5	483	1413	930/6	739/6
<b>Yhteensä</b>	<b>keskiarvo 5,76</b>	<b>30021</b>	<b>43776</b>	<b>13755</b>	<b>9414</b>
* Kaavojen lukumäärän ero johtuu tietojen puutteellisuudesta.					
** Kaikissa kaavoissa RA- ja AO-rakennuspaikkoja ei ole eritelty.					

Huom. Keskimääräinen mitoitus (taulukon toinen sarake) tarkoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa tarkastelun kohteena olevissa yleiskaavoissa on osoitettu rantaviivan kilometriä kohden. Rantaviivalla tarkoitetaan peruskartalta mitattua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan mukaan laskettuna luvut muodostuisivat suuremmiksi.

Mitoitusluvut tarkoittavat kyseisenä ajanjaksona kunkin ympäristökeskuksen alueella hyväksyttyjen yleiskaavojen mitoituksen keskiarvoa. Luvut eivät siten välttämättä anna kuvaa kyseisellä alueella vallitsevasta rakentamisen tiheydestä (esimerkiksi LOS, PPO).

<sup>15</sup> Jylhä, Sanna ja Riipinen, Jouko. Maankäyttö- ja rakennuslain rantayleiskaavoja koskeva selvitys. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 615. Helsinki, 2003.



## **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen**

*Yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset s. 71.*

*Lunastus- ja korvausjärjestelmä s. 50.*

*Kohtuuton haitta yleiskaavassa s. 73 ja asemakaavassa s. 74.*

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin (731/1999). Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä (PeL 6 §) ja jokaisen omaisuus on turvattu (PeL 15 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asema- ja yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Ranta-alueiden suunnittelussa tämä merkitsee, että maanomistajan oikeusasema alueen olosuhteisiin nähden on kohtuullinen huomioon ottaen kaavassa rakentamiseen taikka muuhun käyttöön osoitetut alueet, niiden käyttömahdollisuudet sekä kaavasta mahdollisesti johtuvat lunastus- ja korvausmahdollisuudet.

Kaavan kohtuullisuutta arvioitaessa on tarkasteltava kaavaa kokonaisuutena myös muut sisältövaatimukset huomioon ottaen. Se, että esimerkiksi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan arvokkaille alueille osoitetaan vähemmän rakennusoikeutta kuin muille alueille, ei vielä merkitse, että kaava olisi maanomistajalle kohtuuton. Rakentaminen voidaan kieltää, jos mitoituseriaatteiden mukainen rakennusoikeus voidaan siirtää saman maanomistajan muille alueille tai jos rakennusoikeus osoitetaan korvattavaksi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen nähden. Samalla on otettava huomioon, kuinka paljon eri emätilat ovat aikaisemmin hyödyntäneet rakennusoikeuttaan.

Rantojen kaavoituksessa maanomistajan tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on kehitetty erilaisia laskentaperiaatteita maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden selvittämiseksi. Laskentaperiaatteet perustuvat alueen luontoarvoihin ja muihin ominaisuuksiin, kuten rakennettavuuteen.

Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista.

*Selvityksiä: maanomistus ja kiinteistönmuodotus s. 157, rantojen rakennettavuus s. 151.*

## **Mitoitettava alue ja rantaviivan pituus**

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa määritellään se rantaan rajoittuva alue, jolle mitoitus lasketaan. Alueen syvyys (rantaviivasta sisämaahan päin) voi vaihdella tilanteesta riippuen. Mitoitettavan alueen olisi hyvä ulottua sinne asti, missä rakentamisella on vaikutusta ja tarpeita rannan käytössä. Sen olisi hyvä olla leveydeltään vähintään 200 metriä. Tämän alueen rakennuspaikat osoitetaan kaavassa yksityiskohtaisesti. Rakentamattomaksi jäävä alue osoitetaan esimerkiksi maa- ja metsätalousalueeksi ja sen säilyminen rakentamattomana turvataan maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 momentin mukaisella rakentamisrajoituksella.

*Esimerkki rakentamisrajoituksesta s. 104.*

Ranta-asemakaavassa mitoitus lasketaan koko kaava-alueelle. Rakennuspaikat osoitetaan yksityiskohtaisesti eikä maa- ja metsätalousalueille yleensä saa rakentaa. Rannasta kauempana oleville maa- ja metsätalousalueille voidaan sallia rakentaminen maa- ja metsätalouden tarpeisiin.

Rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen. Yleiskaavoissa esitetään joskus myös tilojen pinta-alaan perustuvia periaatteita ranta-alueen taakse maa- ja metsätalousalueille sijoittuvan haja-asutuksen laskemiseksi. Näitä periaatteita ei yleensä kirjata kaavamääräyksiin, eikä niillä siten ole sitovia oikeusvaikutuksia. Niitä voidaan kuitenkin käyttää maanomistajien tasapuolisen kohtelun kriteereinä rakennuslupa- ja suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä.

Rantaviivan pituuden mittaaminen on vaikeaa, sillä rantaviivalla ei oikeastaan ole "luonnollista" pituutta. Saman rannan pituus vaihtelee vedenpinnan korkeuden ja mittaustarokkuuden mukaan. Rantayleiskaavojen ja -asemakaavojen vertailun helpottamiseksi olisi suotavaa käyttää aina samaa mittausmenetelmää. Rantayleiskaavoitusta koskevassa seurannassa on ajateltu käyttää luonnollisen rantaviivan sijaan käsitettä karttarantaviiva. Karttarantaviivan pituus mitataan maanmittauslaitoksen peruskartalta.

## Mitoitusvyöhykkeet

Selvityksiä:  
Yhdyskuntarakenne  
s. 135,  
luonnonarvot s. 142,  
maisema s. 147,  
kulttuuriympäristö  
s. 148,  
vesiensuojelu ja vesi-  
huolto s. 155.

Luonnon ym. oloiltaan vaihteleva yleiskaava-alue voidaan jakaa olosuhteiden perusteella ns. mitoitusvyöhykkeisiin. Kullekin mitoitusvyöhykkeelle määritellään sen ominaisuuksien mukaan sopiva, teoreettinen rantarakennuspaikkojen enimmäismäärä muunnetun rantaviivan (mitoitusrantaviiva) kilometriä tai (saaren) pinta-alaa kohden.

### Mitoitusvyöhykkeet voivat perustua

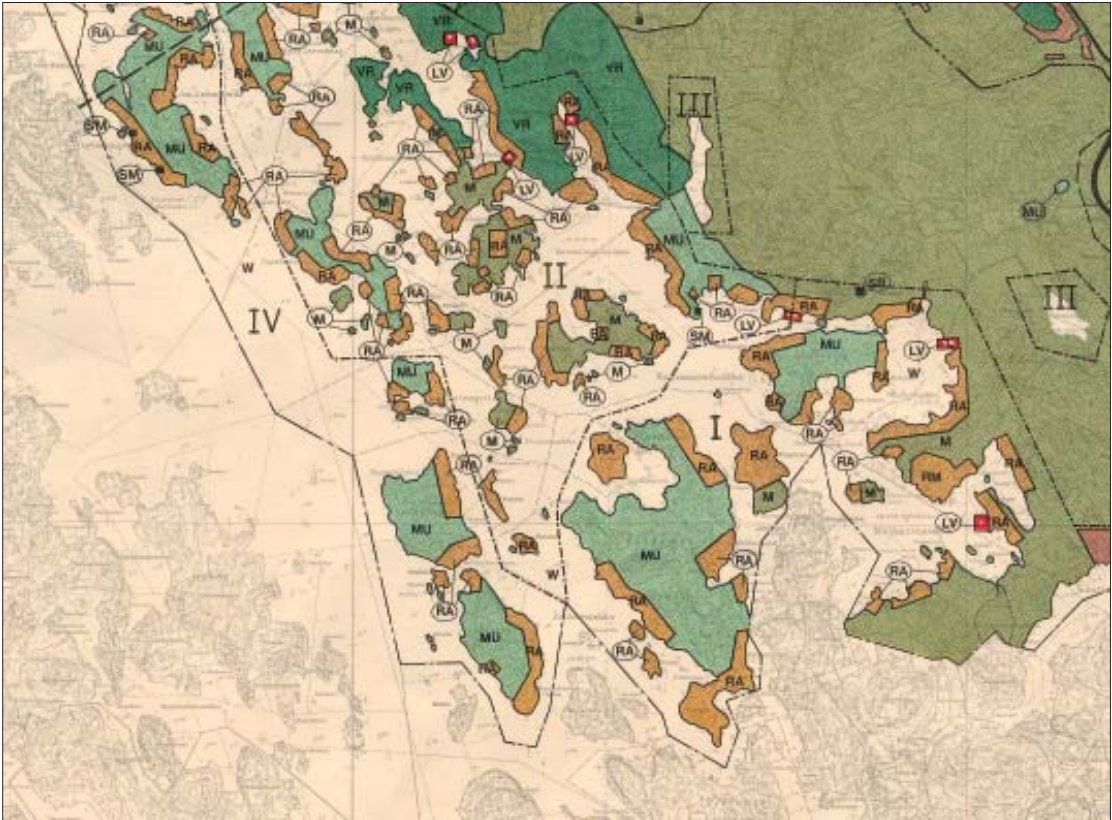
- luonnonarvoihin ja luonnon herkkyyteen (suojelutarpeisiin)
- maiseman herkkyyteen (avoimuuteen, peitteisyyteen, topografiaan)
- vesistön ominaisuuksiin (syvyyteen, virtaamaan, veden laatuun)
- yhdyskuntarakenteelliseen sijaintiin (etäisyyteen kylistä, muusta asutuksesta ja tiestöstä)
- rakennetun ympäristön ominaisuuksiin (suojelutarpeisiin)
- vesihuollon järjestämisperiaatteisiin

Laajan yleiskaavan alueella voi olla useita mitoitusvyöhykkeitä, suppea yleiskaava- tai ranta-asemakaava-alue voi muodostaa vain yhden vyöhykkeen. Olennaista vyöhykeajattelussa on, että esimerkiksi luonnonoloiltaan herkille alueille osoitetaan vähemmän rakentamista kuin kulutusta paremmin kestäville alueille. Toisaalta esimerkiksi yhdyskuntarakenteellisesti edullisille alueille voidaan osoittaa muita alueita enemmän rakentamista. Lopullinen mitoitusvyöhykejako ja kunkin vyöhykkeen rakennuspaikkojen määrä muodostetaan eri tekijöitä yhdistelemällä.

### Oikeustapauksia mitoitusvyöhykkeiden käytöstä rantayleiskaavoituksesta

Rantojen mitoituksen vyöhykeistämistä luonnonolosuhteiltaan erilaisille rannan osa-alueille on pidetty laillisena Luopioisten kunnan laaja-alaisessa rantayleiskaavassa, jossa oli useita eri vyöhykealueita. Kun yhdelle osa-alueelle oli mitoituksen perusteella osoitettu siinä määrin rakentamista, että luontoarvoja ja vapaan yhtenäisen rannan vaatimusta ei voitu ottaa huomioon, koko kaava kumottiin, kun mitoitusperusteet olivat osa koko kaavan ratkaisua (KHO 19.4.2004, T. 812).

Kun Liperin Pyhäselän yleiskaavassa oli käytetty sekä mannerrannoilla että maisema- ja luontoarvoiltaan erilaisella saaristoalueella samaa mitoitusperustetta, kaava johti saariston osalta liialliseen rakennuspaikkojen määrään ja liian vähäiseen vapaaseen rantaviivaan. Siten vyöhykkeisyyden puuttuminen yleiskaavasta voi johtaa lain sisältövaatimusten vastaiseen kaavaan. Vaikka ratkaisu on annettu rakennuslain nojalla, se rantasäännösten samankaltaisuuden perusteella on edelleen soveltuva tulkintaohje. (KHO 4.10.2000).



#### LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN SEURAAVIA OHJEITA

- I/mv** 4 LAS/RANTAKM TAI 1 LAS/3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60 % TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.
- I** 4 LAS/RANTAKM TAI 1 LAS/3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60 % TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.
- II** 5 LAS/RANTAKM TAI 1 LAS/2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50 % TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.
- III** 4 LAS/RANTAKM TAI 1 LAS/3 HA MAA-ALUETTA, TAI 1 LAS/3 HA VESIALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60 % TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI.
- IV** 4 LAS/RANTAKM TAI 1 LAS/4 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 75 % TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI.
- V** SÄILYTETÄÄN PÄÄOSIN RAKENTAMATTOMANA.

*Esimerkki mitoitusvyöhykkeiden käytöstä. Uusikaupunki, ote yleiskaavasta.*

Rantaviivan pituus s. 95.

### **Muunnetun rantaviivan menetelmä**

Kunkin maanomistussyksikön rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun, ns. muunnetun rantaviivan pituuden perusteella. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon (liuskaisuuden) ja muiden ominaisuuksien mukaan. Menetelmän tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille. Muunnetun rantaviivan sijaan puhutaan myös mitoitusrantaviivasta.

Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli (kuva viereisellä sivulla) on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen periaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan.

Rantojen rakennettavuus s. 151.

Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. Liuskaisuuden lisäksi voidaan ottaa huomioon esimerkiksi rannan rakentamiskelpoisuus. Rakentamiseen täysin soveltumatonta rantaa, kuten tulva-aluetta tai laajahkoja kosteikkoja ei yleensä lasketa lainkaan mukaan.

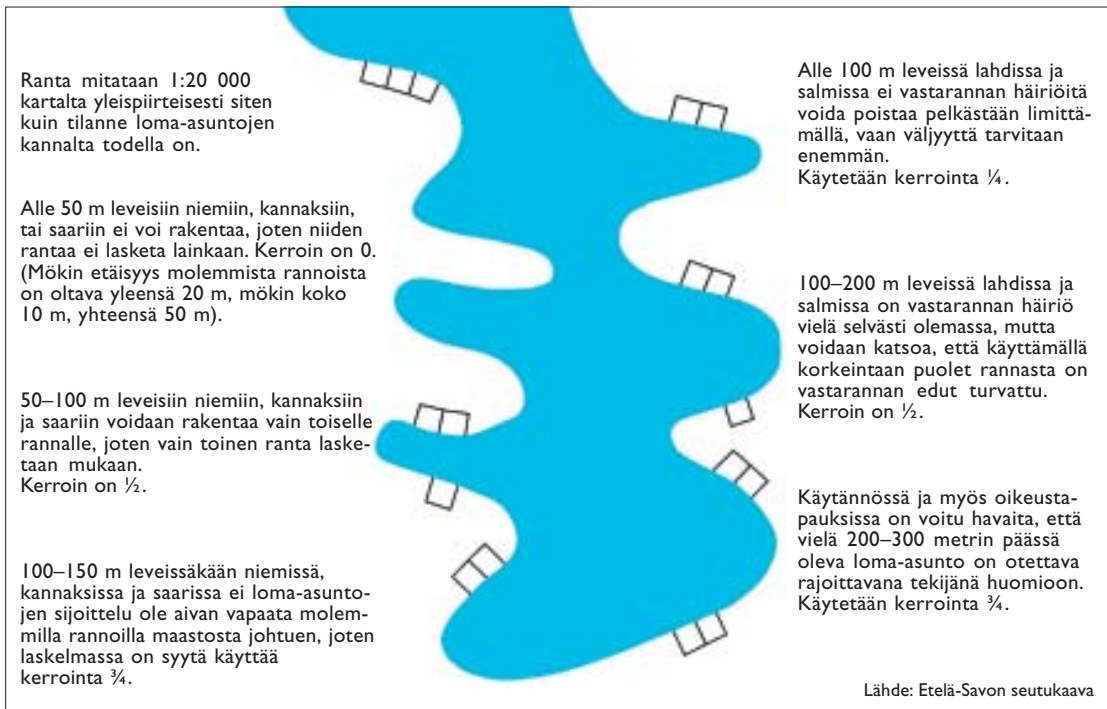
### **Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus**

Pienehköille saarille, esimerkiksi alle 10 ha, voidaan määritellä erikseen pinta-alaan perustuva mitoitusnormi, joka voi vaihdella eri vyöhykkeillä. Pienillä järvi- ja lampialueilla mitoitusyksikkönä voidaan käyttää loma-asuntojen määrää vesipinta-alan suhteen, esimerkiksi yksi rakennuspaikka jokaista 3–4 vesihehtaaria kohden. Alle hehtaarin kokoisia saaria tai lampia ei yleensä lasketa mukaan mitoitukseen.

Jokialueilla otetaan yleensä huomioon vain 50 % rantaviivasta. Tämä riippuu kuitenkin joen leveydestä ja vastapäisen rannan rakentamismahdollisuuksista. Yli 100 m leveillä joilla voidaan käyttää järviolueilla noudatettavia rantaviivan muuntoperiaatteita. Latvavesistöalueilla mitoituksen tulisi vesistön herkkyyden vuoksi olla tavanomaista pienempi, esimerkiksi 3–4 rakennuspaikkaa muunnetun rantaviivan kilometriä kohden.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pienten vesistöjen alueilla s. 124.

Pienten saarten ja vesistöjen muita rantoja vähäisempi mitoitus perustuu niiden herkkyyteen niin jätevesikuormituksen kuin muunkin käytön osalta. Asetuksella (542/2003) säädettyjä vaatimuksia vähäisemmälläkin päästömäärillä on merkitystä silloin, kun vesistö on erityisen herkkä. Saaren pieni koko rajoittaa käsittelyjärjestelmän valintaa eikä umpisäiliöratkaisukaan yleensä kuljetusyhteyden puutteen vuoksi ole mahdollinen. Pienen vesistön tai saaren luonnonolot ja loma-asumisen viihtyisyys voivat myös vaarantua, jos alueelle osoitetaan liikaa rakennuspaikkoja.



*Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi.*

### **Oikeustapauksia kapeiden vesistönsien, lampien ja saarten mitoitamisesta**

Luopioisten rantayleiskaavan mitoituserusteisiin sisältyi se, ettei hyvin pieniä, tietyn koon alittavia lampia eikä pieniä saaria oltu otettu mukaan rakennusoikeutta laskettaessa. Tähän perusteeseen ei päätöksessä puututtu, sen sijaan rantaviivan muuntaminen oli tapahtunut hallinto-oikeuden mukaan huomattavan lievästi muuntamiseen johtavalla tavalla, mikä ei ottanut huomioon alueen vesistön runsaita kapeiden vesistönsien alueita. Muuntaminen sinänsä katsottiin sallituksi ja todettiin sen helpottavan eri tyyppisten ranta-alueiden maanomistajien yhdenvertaista kohtelua (KHO 19.4.2004, T. 812).

Kristiinankaupungin rantayleiskaavan mitoituserusteissa alle 4 ha:n saarten rakennusoikeus perustui pinta-alaan eikä alle 1 ha:n saarilla ollut rakennusoikeutta. Yhtä maanomistajan (jakokunnan) saarista ei oltu otettu huomioon mitoituksessa, vaikka saari uudelta ortokartalta mitattuna oli yli 1 ha. Kun saaren puustoinen osa ei ollut rakentamiskelpoisuuden kannalta riittävä, saarelle ei syntynyt rakennusoikeutta (KHO 26.1.2004, T. 123).



## Emätilaperiaate

Oikeusvaikutteisessa, rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisen ja rakennusoikeuden määrittämisen on perustuttava yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohtaiseen selvitykseen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi (aikaisemmin myös kantatilaperiaatteeksi).

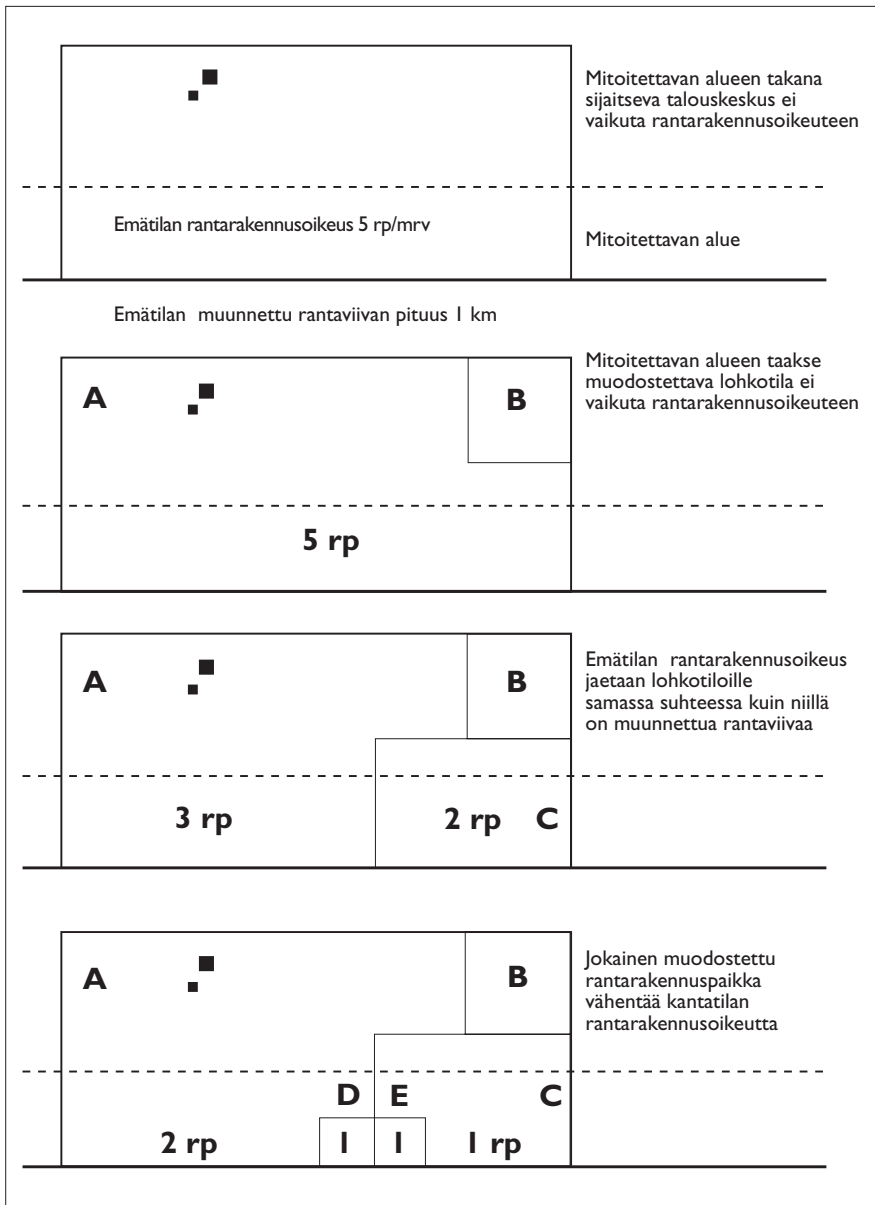
Emätalaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille (aikaisemmin kantatiloille). Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käytössä olevia ajankohtia ovat 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo) ja 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantulo).

Emätalantaranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mitoitettavan alueen ulkopuolella (esimerkiksi yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään.

Ohessa on yksinkertainen esimerkki emätilaperiaatteen soveltamisesta. Tilanne vaikeutuu, jos joku tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt enemmän rakennusoikeutta kuin sille emätilaperiaatteen mukaisesti kuuluisi. Sen lisäksi, että kyseiselle tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja, on tapauskohtaisesti harkittava, missä määrin yhdellä tilalla ylitetty rakennusoikeus vähentää toisten samasta emätalasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta.

### Kiinteistön mitoituksen laskeminen

- kiinteistö C sijaitsee vyöhykkeellä, jonka mitoitus on viisi rakennuspaikkaa muunnetun rantaviivan kilometriä kohden
- kiinteistön emätal (1.7.1959) muunnetun rantaviivan pituus on ollut yksi kilometri, mikä oikeuttaa viiteen rakennuspaikkaan
- emätalasta on muodostettu viisi kiinteistöä A, B, C, D ja E
- mitoitettavan alueen taakse muodostettu lohkotila B ei vaikuta rantarakennusoikeuteen
- kiinteistön C osuus muunnetusta rantaviivasta on alun perin ollut 400 metriä, ja sen osuus rantarakennusoikeudesta siten 2 rakennuspaikkaa
- kiinteistöä C on myöhemmin lohkottu yksi rakennuspaikka (E)
- kiinteistölle C jää yksi rakennuspaikka



*Emätilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen laskenta.*

## 4.6 Aluevaraukset ja rakentamisen ohjaus Esimerkkejä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä

### **Kaavan keskeinen sisältö ja tarkoitus**

Yleis- ja asemakaavassa osoitetaan alueita tiettyä käyttöä varten sekä eri alueiden käyttöä ja rakentamista koskevia määräyksiä. Kaavoissa osoitetaan alueita rakentamiseen sekä toisaalta alueita, joilla rakentamista rajoitetaan. Yleiskaava kokonaisuutena ei saa aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Rakennettavia alueita ovat esimerkiksi loma-asuntoalueet, vakituisten asumisen alueet ja matkailupalvelujen alueet. Pääosin rakentamattomia alueita ovat suojelu- ja virkistysalueet sekä sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilta rakentaminen on siirretty muualle. Näillä alueilla voidaan kuitenkin sallia pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Rantayleiskaavassa osoitetaan usein myös sellaisia maa- ja metsätalousalueita, joille voi rakentaa haja-asutusluonteisesti.

Yleiskaavat voivat olla oikeusvaikutuksiltaan erilaisia. Niinpä yleiskaavamääräykset on kirjoitettava siten, että kaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset käyvät ilmi yksiselitteisesti. Erityisen tärkeää tämä on rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa, joilla on suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määrätty, millaiseen rakentamiseen rakennuslupia voidaan kaavan perusteella myöntää, joten tämä on osoitettava yleiskaavassa. Yleiskaavaa käytetään tyypillisesti silloin, kun halutaan ohjata tavanomaista loma-asutusta tai maaseutumaista asutusta. Myös pienehköjä matkailu- ja lomakylähankkeita voidaan toteuttaa yleiskaavan nojalla. Yleiskaava ei riitä välineeksi silloin, kun rakentaminen on vaikutuksiltaan merkittävää tai vaatii yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon, ympäristöön sopeuttamisen, kiinteistöjärjestelyjen tai muun tarpeen vuoksi.

*Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 45.*

*Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvassa myöntämisen perusteena s. 46 ja s. 159.*

*Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.*

#### **Esimerkki yleiskaavamääräyksestä:**

##### **Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvassa myöntämisen perusteena**

Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan RA, RA-I ja AO-alueille (MRL 72 § 1 mom.)

Kaavakartalla on mainittava, jos kyseessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava.

## **Rakennettavat ja vapaana säilytettävät alueet, rakennuspaikkojen sijoittaminen**

Rakennettavien ja vapaana säilytettävien alueiden valinta on eräs rantojen suunnittelun keskeisimmistä tehtävistä. Alueellisten ja paikallisten ominaispiirteiden lisäksi valintaan vaikuttavat kaavalle asetetut tavoitteet sekä maanomistus ja kiinteistö rakenne.

Rakentamisen on sopeuduttava rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Tämän vuoksi maisemaltaan merkittävimmät ja herkimmät alueet jätetään yleensä rakentamatta, niille rakennetaan mahdollisimman vähän tai niiden rakentamista ohjataan muulla tavalla tavanomaista tarkemmin. Luonnonsuojelun huomioon ottaminen tarkoittaa, että luonnonolot selvitetään, mahdollisen rakentamisen vaikutukset arvioidaan ja rakentamista rajoitetaan tarpeen mukaan. Luonnonolot säilyvät parhaiten, mikäli arvokkaat alueet jätetään rakentamatta tai niille rakennetaan vain vähän.

Rakentamisen näkökulmasta katsottuna on tärkeää, että rakentaminen sijoitetaan sijainniltaan, maastoltaan ja maaperältään parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille. Niin ekologisten kuin taloudellistenkin tekijöiden näkökulmasta kannattaa suosia alueita, joille on jo ennestään rakennettu. Näin voidaan hyödyntää esimerkiksi olemassa olevaa tiestöä ja välttää yhtenäisten rakentamattomien alueiden tarpeeton pirstominen.

Rakentamiseen varatut alueet osoitetaan kaavan mukaisella tarkkuudella. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuu, että rakentamisalueiden rajat ovat likimääräisiä. Ranta-asemakaavassa korttelialueet ja rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavaa tarkemmin. Yksittäisten rakennusten tarkka sijainti harkitaan rakennusluvan yhteydessä.

### **Esimerkkejä yleiskaavamerkinnöistä: Rakennuspaikkojen lukumäärän osoittaminen**

- uusi rakennuspaikka
  - olemassa oleva rakennuspaikka
- RA/4 Lomarakennusten alue. Luku merkinnän jäljessä osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle saa sijoittaa.

Eri alueiden (esimerkiksi RA) rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan sitovalla tavalla silloin, kun yleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan yleensä vain ranta-alueilla. Ranta-alueiden ulkopuolelle tulevan rakentamisen ohjaamisen tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Rakentamattomien alueiden yhtenäisyys on tärkeää maiseman, virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden takia. Kokonaan tai pääosin rakentamattomaksi tulisi jättää esimerkiksi uhanalaisten ja harvinaisten eliöla-

*Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.*

*Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne s. 88.*

*Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, rantojen rakennettavuus s. 151, vesihuolto s. 156, maanomistus ja kiinteistönmuodostus s. 157.*

*Esimerkki yleiskaavakartasta s. 105.*

*Esimerkki asemakaavakartasta s. 106.*

*Rakennusten sijoittelu rakennuspaikalla s. 112.*

Selvityksiä:  
virkistys- ja ulkoilu-  
tarpeet s. 138,  
vapaa-alueiden  
määrä s. 140.

Yleiskaavan oikeus-  
vaikutukset s. 45.

jien todetut elinpaikat, maisemallisesti merkittävät ranta-alueet, yleisessä virkistyskäytössä olevat ja jokamiehen käytön kannalta tärkeät rannat, pienten lampien rannat, pienet rakentamattomat saaret ja hyvien kalapaikkojen edustat.

Vapaan rannan määrää riippuu käytetystä mitoitusnormista ja suunnitellusta rakennuspaikkojen rantaviivan pituudesta. Rakennuspaikkoja ryhmittelemällä rakentamattomat alueet voidaan jättää mahdollisimman yhteenäisiksi.

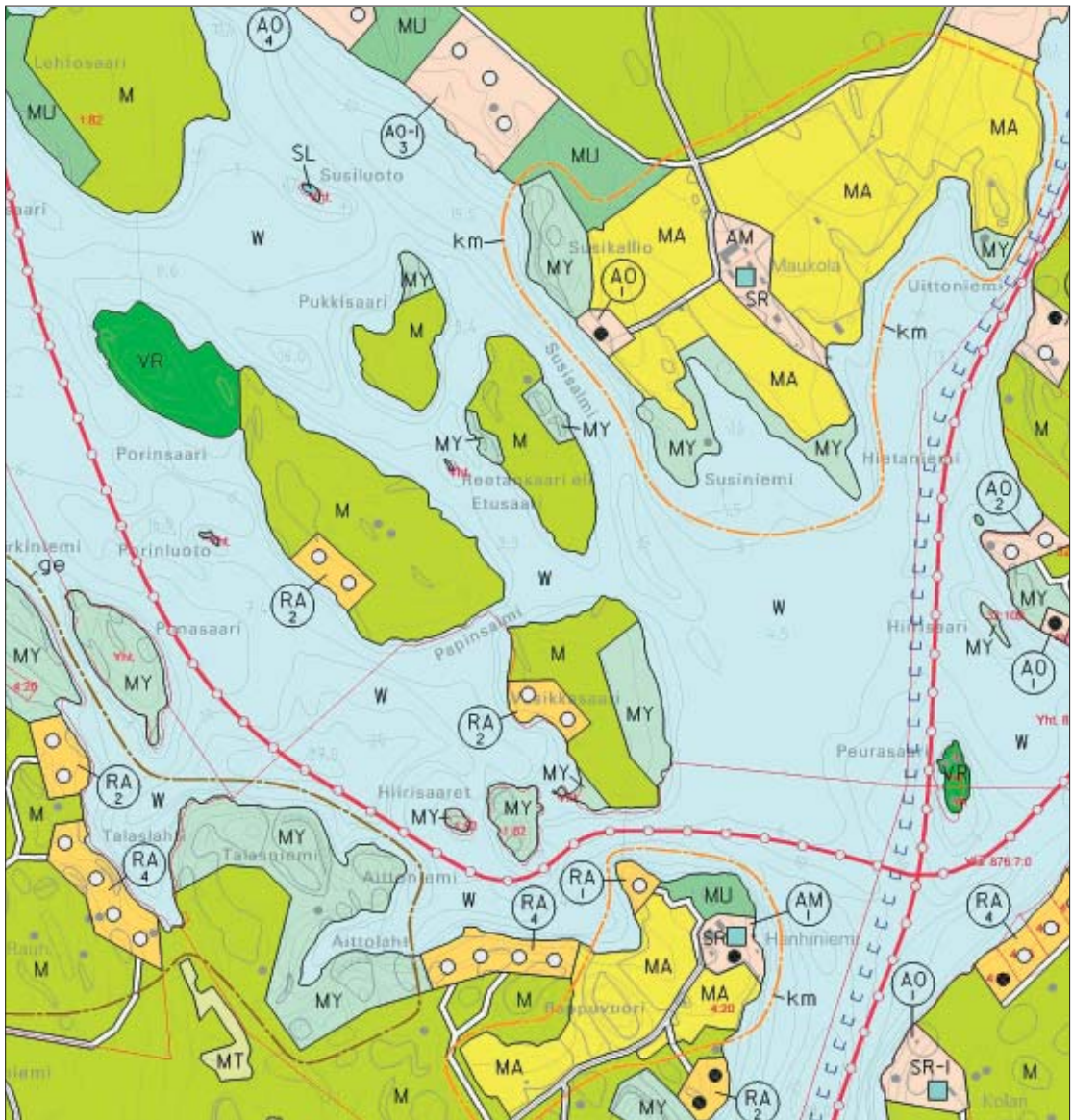
Rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa rakentamisoikeuksia siirretään rakentamattomilta alueilta rakentamisalueille. Tällöin rakentamattomalle alueelle voidaan antaa ns. ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 mom.).

**Esimerkki yleiskaavamääräyksestä:**

**Rakentamisrajoituksen käyttö rannan säilyttämiseksi vapaana**

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Alueelle ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom.) Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO- ja RA-alueille.

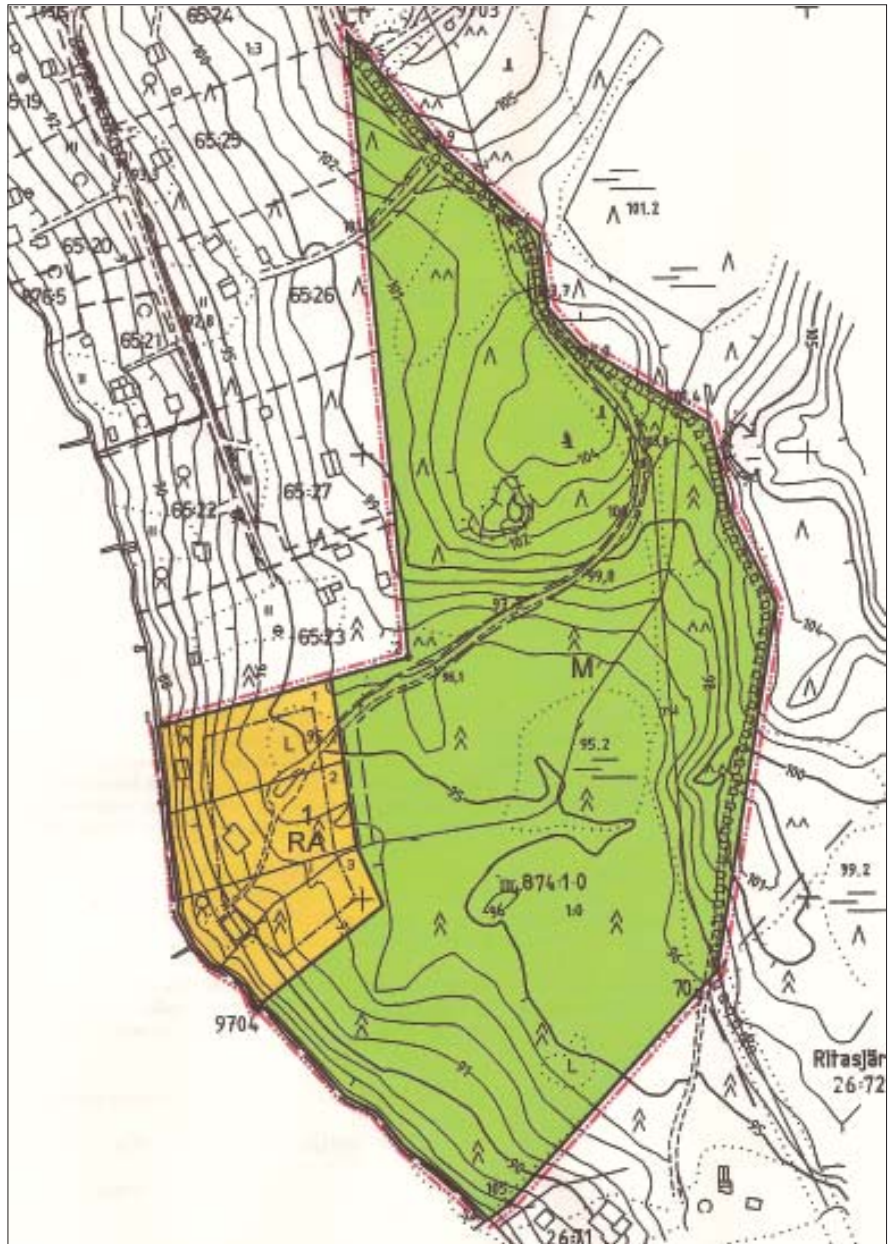
Ranta-asemakaava-alueella vapaaksi tarkoitettut rannat voidaan osoittaa virkistysalueiksi tai maa- ja metsätalousalueiksi. Alueille voidaan osoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevaa rakentamista.



- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| ○ Uusi rakennuspaikka               | MT Maatalousalue  |
| ● Vanha rakennuspaikka              | MA Maisemallisesti arvokas peltoalue  |
| AO Erillispientalojen alue          | MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta |
| AM Maatilojen talouskeskusten alue  | MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja              |
| VR Retkeily- ja ulkoilualue         | ■ sr Suojeltava rakennus  |
| RA Loma-asuntojen alue              |   |
| SL Luonnonsuojelualue               |   |
| M Maa- ja metsätalousvaltainen alue |   |

*Esimerkki rakentamista ohjaavasta yleiskaavasta. Merkintöihin liittyviä yleiskaavamääryksiä ei ole tässä esitetty. Ote Rautalammen Hankaveden–Kalajanjärven rantayleiskaavasta. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.*





Merkintöjen selitykset

- RA Loma-asuntojen korttelialue
- M Maa- ja metsätalousalue
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

- Ohjeellinen rakennuspaikan raja
- Rakennusala
- ⊕⊕⊕⊕ Ohjeellinen ulkoilureitti
- Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa

*Esimerkki ranta-ase-  
makaavasta. Merkin-  
töihin liittyviä asema-  
kaavamääräyksiä ei  
ole esitetty. Hyvinkää,  
Hautalan–Laitilan-  
maan yhteismetsä,  
Sykäri.*

## Vakituinen asuminen

Rannoilla ja niiden tuntumassa on monin paikoin pysyvää asutusta, taajamia, kyliä, asutusryppäitä ja maatilojen talouskeskuksia. Käyttötarkoituksen muutosten myötä vakituista asutusta on alkanut syntyä myös perinteisille loma-asutusalueille.

Osoittamalla kaavassa vakituista asutusta voidaan tukea kylien, saariston ja syrjäisen maaseudun elinvoimaisuutta ja olemassa olevan rakennuskannan uudelleen käyttöön ottoa. Suunnittelulla voidaan edistää vakituisen asutuksen sijoittumista kunnan kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla kylien, muun asutuksen tai tieverkon yhteyteen tai muuten sopivaan paikkaan ja välttää haitallisia ympäristövaikutuksia.

Vakituisen asutuksen suunnittelua vaikeuttaa epävarmuus niin kysynnän kuin tarjonnankin suhteen. Maalle muuttaja voi haluta muuttaa omalle loma-asunnolle tai perimälleen tontille, eikä tämä loma-asunto tai tontti välttämättä sijaitse kokonaisuuden suunnittelun kannalta parhaalla paikalla. Kaikilla muuttajilla tällaisia sidoksia ei kuitenkaan ole.

Mitä enemmän rannalle halutaan osoittaa vakituista asutusta, sitä enemmän suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota muun muassa yhdyskuntarakenteeseen ja asumisen tarpeisiin. Vakituista asumista voidaan osoittaa yleiskaavassa ja jossain määrin myös ranta-asemakaavassa. Tiiviit vakituisen asutuksen alueet on kuitenkin suunniteltava asemakaavalla.

*Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.*

*Paikallinen asutusrakenne s. 78.*

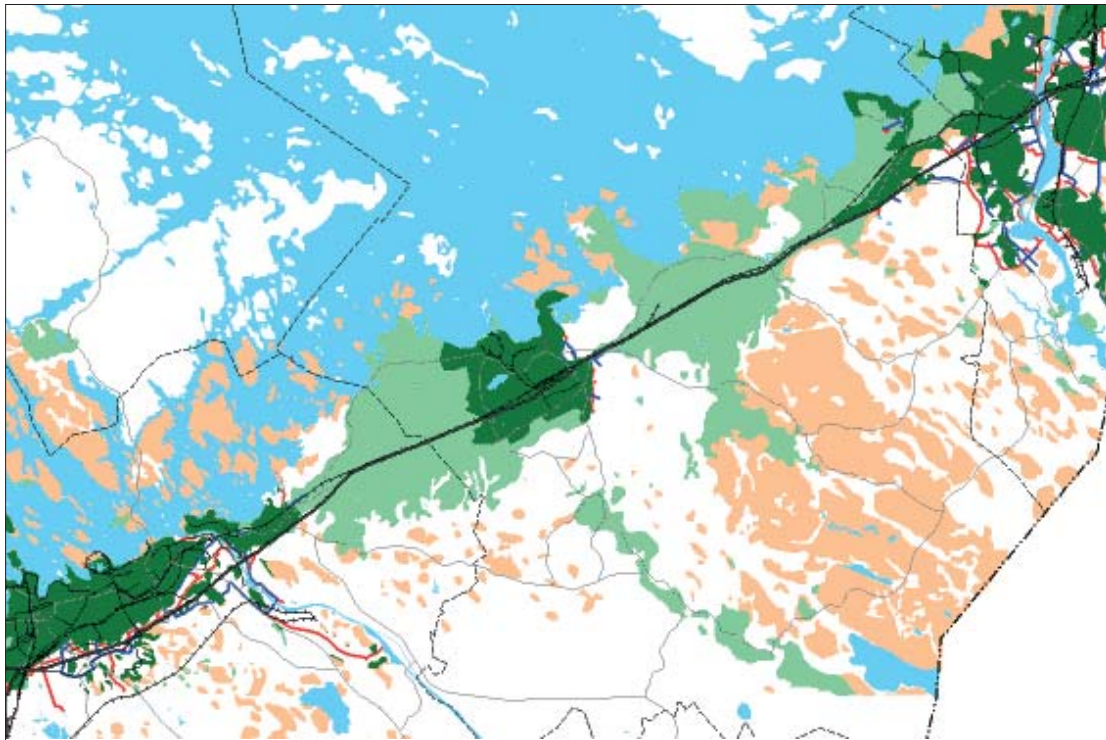
*Selvityksiä: väestökehitys ja yhdyskuntarakenne s. 135, palvelu- ja yhteystarpeet s. 137, vesihuolto s. 155.*

*Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.*

### Vakituisen asumisen sijoittamiseen vaikuttavia tekijöitä

- alueella jo olevan pysyvän asutuksen määrä ja sijainti
- alueen asutushistorialliset ominaispiirteet
- rakennuspaikan aikaisempi käyttö asuinpaikkana
- palvelujen sijainti ja liikkuvien palvelujen järjestämismahdollisuudet
- alueen asema yhdyskuntarakenteessa
- palo- ja pelastustoimen kannalta riittävä kulkuyhteys
- tiestön kunto ja laatu, saarten osalta yhteys mantereelle
- vesi- ja jätehuollon järjestämismahdollisuudet
- mahdollisen olemassa olevan rakennuskannan soveltuvuus pysyvään asumiseen (koko, kunto, etäisyys vesirajasta, korkeusasema jne.)
- maiseman ja luonnonolojen herkkyydestä johtuvat rajoitukset
- mikroilmastolliset tekijät (kylmien ja tuulisten paikkojen välttäminen)

Vakituisen asutuksen osoittamisen yleiskaavassa tulisi perustua yhdyskuntarakenteelliseen tarkasteluun. Tarkastelu tulisi ulottaa kyllin laajalle alueelle (mahdollisesti kaava-alueen ulkopuolelle), jotta esimerkiksi väestökehitystä, asutusrakennetta, yhdyskuntatekniikkaa, palvelujen saatavuutta, virkistystarpeita ja liikenneyhteyksiä voitaisiin tarkastella kokonaisuutena. Tarkastelussa voidaan käyttää apuna ns. edullisuusvyöhyketarkastelua.



### EDULLISUUSVYÖHYKETARKASTELU/ TALOUDELLISUUS

- edullisuusvyöhyke 1  
(alueella on kunnallistekniikka ja alue on helposti tai normaalisti rakennettavissa)
- helposti tai normaalisti rakennettavissa oleva alue
- helposti tai normaalisti rakennettavissa oleva alue
- / / pääviemäri- ja päävesijohtoverkosto

*Yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta koskeva edullisuusvyöhyketarkastelu. Etelä-Karjalan kasvukeskusohjelmaan liittyvässä yhdyskuntarakenteen kuvauksessa on tarkastelu yhdyskuntarakenteen edullisuutta taloudellisten sekä viihtyvyys- ja saavutettavuustekijöiden osalta (viihtyvyydestarkastelu sivulla 140). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.*

Kaavaan voi kuulua alueita, joille ei ole syytä osoittaa uutta vakituista asutusta, mutta joilla voidaan sallia olemassa olevien loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi. Kaavaan voi kuulua myös sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutoksia ei sallita.





### Esimerkkejä kaavamerkinnoistä ja määräyksistä

- AO Asuinpientalojen alue. Rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinpientalon ja saunan sekä tarpeellisia työtiloja ja varastoja. Rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup>.
- RA/AO Loma-asuntojen ja erillispientalojen alue. Rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon tai erillispientalon ja 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 100 k-m<sup>2</sup> työtiloja ja varastoja.
- .ao Vakituiseen asumiseen soveltuva vyöhyke. Vyöhykkeellä olevan loma-asunnon saa muuttaa vakituiseksi asunnoksi tai loma-asunnon sijasta saa rakentaa vakituisen asunnon seuraavilla ehdoilla:
- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 5000 m<sup>2</sup>
  - 2) rakennuspaikalla on saatavissa juomakelpoista vettä
  - 3) jätevedet voidaan käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
  - 4) rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen tieyhteys.

Poikkeamisen edellytykset s. 161.

Lupaharkintaa tukevat periaatteet s. 51 ja 53.

Jos vakituisen asumisen hanke kohdistuu rakennuspaikalle, jota kaavassa ei ole osoitettu vakituiseen asumiseen, asia ratkaistaan kunnan poikkeamismenettelyssä. Kunnan olisi hyvä etukäteen laatia yleiset periaatteet, joilla poikkeamia käsitellään. Periaatteet voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikan kokoa, sijaintia ja tieyhteyksiä. Tällaiset periaatteet edesauttavat hakijoiden yhdenvertaista kohtelua.

### Loma-asuminen

Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, yhteystarpeet s. 137, rantojen rakennettavuus s. 151, vesihuolto s. 155, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148, maanomistus 157.

Tavanomaisten lomarakennuspaikkojen ja -alueiden sijoittamisen tavoitteena on viihtyisän loma-asumisympäristön luominen siten, että eri maanomistajien rakennusoikeus osoitetaan mahdollisimman tasapuolisesti ympäristön arvoja vaarantamatta. Rakennuspaikkojen sijoittelussa korostuvat rantojen loma-asutusta ohjaavien kaavojen sisältövaatimukset (ks. s. 71). Yhdyskuntarakenteeseen, palvelujen saatavuuteen ja muihin yleis- ja asema-kaavan sisältövaatimukseen ei tarvitse kiinnittää huomiota siinä määrin kuin vakituista asutusta sijoitettaessa, ellei alueella ole huomattavaa painetta käyttötarkoituksen muutoksiin.

Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.

Loma-asutuksen sijoittelussa huomioon otettavia seikkoja ovat mm. olemassa oleva asutus, tiestö, alueiden rakentamiskelpoisuus, vesihuollon järjestämismahdollisuudet ja ympäristön eri arvot. Rakentaminen pyritään ohjaamaan maisemallisesti herkiltä ja luonnonoloiltaan arvokkailta alueilta kunkin maanomistajan muille alueille. Pienten, rakentamattomien saarten rakennusoikeus pyritään yleensä siirtämään mantereelle tai suurempiin

saariin, joissa on jo ennestään asutusta. Siirtoja harkittaessa tulee huolehtia siitä, että mantereelle ja asuttuihin saariin jää riittävästi vapaata rantaa virkistystarkoituksiin ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Kaavassa voidaan osoittaa sekä omarantaista että yhteisrantaista loma-asumista. Yhteisrantaiksi soveltuvat esimerkiksi maatilamatkailuun liittyvät vuokramökkialueet. Loma-asutusta varten voidaan osoittaa myös ns. kuivan maan tontteja. Kuivan maan tontteja kannattaa osoittaa paikkoihin, joissa on muita vetovoimatekijöitä kuin oma ranta: esimerkiksi kaunis maalaismaisema tai kylämiljö. Kuivan maan tonttien ja rannan väliin on syytä jättää kohtalaisen leveä maa- ja metsätalous- tai virkistysalue, jotta tonteista ei jälkikäteen vastoin kaavan periaatteita muodostettaisi omarantaisia rakennuspaikkoja.

Vanhoille, suosituille loma-asutusalueille on usein muodostunut omarantaisten tonttien lisäksi kylämäistä, yhteisrantaista loma-asutusta. Tällaisen loma-asutuksen kysyntä todennäköisesti lisääntyy tulevaisuudessa erityisesti taajamien lähistöllä ja muilla vetovoimaisilla alueilla, joille on jo rakennettu paljon ja vapaasta rannasta alkaa olla pulaa.

Tiiviiden loma-asuntoalueiden sovittaminen maastoon ja maisemaan edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua, ranta-asemakaavaa. Yhdistetyt golfkenttä- ja loma-asuntoalueet ovat esimerkki korkeatasoisista alueista, joilla ranta-asemakaava on tarpeen muun muassa vesihuollon suunnittelemiseksi.

*Ranta-asemakaava  
s. 49.*

#### **Esimerkkejä kaavamerkinnoista ja määräyksistä Erilaisia loma-asuntoalueita**

- RA** Omarantaisten loma-asuntojen alue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon ja 25 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 20 k-m<sup>2</sup> muita talousrakennuksia. Loma-asunnon pihapiiriin saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan enintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen grilli- tai keittokatoksen.
- RA-1** Omarantaisten loma-asuntojen alue. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon, 40 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vierasmajan ja 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 50 k-m<sup>2</sup> varasto- ja työtiloja. Vierasmaja on sijoitettava samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa. Loma-asunnon pihapiiriin saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan enintään 10 m<sup>2</sup>:n suuruisen grilli- tai keittokatoksen.
- RA-2** Yhteisrantaisten loma-asuntojen alue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia saunoja ja muita talousrakennuksia yhteensä enintään 1200 k-m<sup>2</sup>. Alueen toteuttamiseksi on laadittava ranta-asemakaava.



Monilla ranta-alueilla on ennestään tiheää loma-asutusta. Tällaisten alueiden kaavoitus eroaa rakentamattomien tai harvaan rakennettujen alueiden kaavoituksesta. Vaikka uusia rakennuspaikkoja ei pystytä osoittamaan ainakaan kovin paljoa, kaavoituksella voi olla muita tavoitteita.

Kaavan avulla voidaan turvata rakentamattomien alueiden säilyminen rakentamattomina ja mahdollisuuksien mukaan osoittaa uusia rakennuspaikkoja niille, jotka eivät vielä ole rakentaneet alueelleen. Osa rakennuspaikoista voidaan ehkä osoittaa vakituiseen asumisen rakennuspaikoiksi. Laajentamalla rakennuspaikkoja taustamaastoon tai yhdistämällä pieniä rakennuspaikkoja voidaan luoda mahdollisuuksia lisärakentamiselle ja vesihuollon nykyaikaiselle järjestämiselle.

### **Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijoittelu rakennuspaikalla, rakentamistapa**

*Selvityksiä:  
maisema s. 147,  
kulttuuriympäristö  
s. 148,  
rantojen rakennet-  
tavuus s. 151,  
vesihuolto s. 155.*

*Rakennuspaikkojen  
sijoittuminen s. 103.*

Ranta-alueiden rakennettu ympäristö ja sen sopeutuminen maisemaan on monen tekijän summa. Kokonaisuuteen vaikuttavat alueen luonnon ja maiseman erityispiirteet, ympäristön maankäyttö, rakennuspaikan koko, rakentamisen määrä ja ryhmittely sekä rakentamisen etäisyys rantaviivasta.

Rantayleiskaavassa rakennuspaikkojen sijainti voidaan yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen osoittaa vain likimääräisesti. Rakennusten sijoittamista ohjataan enintään sanallisesti (esimerkiksi etäisyys rantaviivasta). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen sijainti määritellään yleiskaavaa tarkemmin. Myös rakennusalojen rajat määritellään, yleensä kuitenkin vain ohjeellisesti. Rakennusten tarkka sijainti harkitaan kuitenkin vasta rakennusluvan yhteydessä.

Yleensä ajatellaan, että pienet, rantapuuston takana sijaitsevat rakennukset luonnonmukaisine pihoineen sopeutuvat maisemaan paremmin kuin suuret rakennukset. Ammattitaitoisesti suunnitellut, kauniisti rakennetut ja hyvin hoidetut rakennukset voivat kuitenkin myös rikastuttaa maisemaa ja luoda uutta kulttuuriympäristöä.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain aikana hyväksytyissä rantayleiskaavoissa loma-asutukseen osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus vaihtelee 80 ja 240 k-m<sup>2</sup>:n välillä. Keskimääräinen rakennusoikeus on 145 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden vaihtelussa näkyy alueellisia eroja.

Rantaan sijoittuvan asuinrakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus riippuu toisaalta tarpeista, toisaalta alueen erityispiirteistä, kuten maisemasta. Vakituinen asunto halutaan yleensä rakentaa perinteistä loma-asuntoa suuremmaksi. Loma-asumisen muuttuminen ympärivuotiseksi aiheuttaa myös loma-asuntojen muuttumista kooltaan yhä suuremmiksi. Myös varasto-, autokatos/talli- ja työtilojen tarve kasvaa.

Ranta-alueella on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisemallisesti herkillä alueilla voi



*Rakennusten sopeuttaminen maisemaan. Vaalea rakennus näkyy kauas etenkin avoimessa maastossa. Tumma rakennus kätkeytyy rantapuuston sekaan. Vapaa-ajan asuntoja Lohjanjärveltä.*

olla syytä rajoittaa rakentamisen määrä normaalia pienemmäksi. Maisemaan sopeutumista voidaan edistää myös jakamalla rakennusoikeus sopivalla tavalla eri rakennusten kesken ja sijoittamalla suuret rakennukset kauemmas rantaviivasta kuin pienet rakennukset.

On myös alueita, joissa rakennukset on perinteisesti rakennettu kiinni rantaviivaan. Tällöin saman rakennustavan noudattaminen kaavoituksessa saattaa olla perusteltua. Rantaviivaan rakennettaessa on otettava huomioon mahdollisen tulvan vaara ja että vähäisiäkään jätevesiä ei saa päästää suoraan vesistöön (ks. kuva s. 70).

Lomarakennusten kokoa voidaan rajoittaa myös sellaisilla alueilla, joita joko niiden syrjäisen sijainnin, herkän maiseman tai muun syyn vuoksi ei haluta käyttää vakituiseen asumiseen. Toisaalta, jos alue sopii vakituiseen asumiseen ja käyttötarkoituksen muutokset loma-asunnoista vakituiseksi asunnoiksi halutaan tehdä sujuviksi, kannattaa jo alunperin sallia riittävän tilavien rakennusten rakentaminen.

Rakennusoikeuden määrä riippuu myös rakentamisen tiheydestä ja suunnittelun tarkkuudesta. Jos rakentaminen on väljää ja rakennuspaikat suuria, rakennusluvan yhteydessä voidaan suurehkollekin rakennukselle löytää maisemaan sopiva sijoitus. Tiivis ja tehokas rakentaminen puolestaan edellyttää yksityiskohtaista, asemakaavatasoista suunnittelua.

Vanhoilla loma-asuntoalueilla on runsaasti pieniä, noin 2000 m<sup>2</sup>:n tontteja. Näillä rakennuspaikoilla lomarakennuksetkin ovat yleensä varsin pieniä ja vaatimattomasti varusteltuja. Nykyaikaista mökkeilyä ja vakituista asumista varten kannattaa kuitenkin muun muassa kiinteistökohtaisen vesihuollon vuoksi varata riittävän suuria, esimerkiksi 5000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikkoja. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakentaminen alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle edellyttää poikkeamispäätöstä rakennuspaikan kokoa koskevasta vaatimuksesta (MRL 116 §).

Poikkeamismenettely  
s. 160.

Rakennusten etäisyyttä rantaviivasta on tarpeen säädellä monestakin syystä. Etäisyys vaikuttaa rakennusten sopeutumiseen maisemaan. Jokien varsilla ja alavilla alueilla rakennukset tulee tulvan vaaran vuoksi sijoittaa riittävän kauas rannasta paikkaan, jossa ne tulevat riittävän korkealle ylämpiin tulvakorkeuksiin nähden<sup>16</sup>. Jos jätevedet käsitellään maaperässä, käsitelypaikan ja samalla rakennuksen tulee sijaita riittävän kaukana rannasta. Lomarakennusten sijoittamisessa on yleensä syytä varautua siihen, että rakennuksen käyttö voi muuttua myöhemmin ympärivuotiseksi ja jopa vakituiseksi.

Tulvan vaara s. 152,  
vesihuolto s. 119,  
122, 155.

Rakentamisen määrässä ja rakentamistavan ohjauksessa on tarpeen ottaa huomioon tontin käytön tarpeet sekä talousrakennusten, kuten varastojen ja venevajojen rakentamistarpeet. Jatkuvasa asuinkäytössä olevalla tontilla saattaa olla tarpeen rakentaa esimerkiksi autotalleja tai -katoksia, jotka voivat olla rakennuksina huomattavia ja joiden sijoittumista sekä rakentamistapaa voi siksi olla tarpeen ohjata.

<sup>16</sup> Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas nro 52.



*Tulvan vaara otetaan huomioon määrittelemällä rakennuksille riittävä rakentamiskorkeus ja etäisyys rantaviivasta. Laajojen tulvien todennäköisyys kasvaa, kun ilmastonmuutos lisää sateen määrää ja tuulen voimakkuutta. Valokuva: Kari Rantakokko.*

Perinteisessä loma-asumisessa rakentamisessa on huomioitu ja turvattu kallioperän ja maaperän koskemattomuus. Loma-asumisen muuttuessa yhä intensiivisemmäksi myös piha alue voidaan muuttaa rakennetuksi, jolloin leikatut nurmikentät, kiveykset, pengerrykset ja istutukset korvaavat alkuperäisen luonnon ja maastonmuodot. Maisemaan sopeuttamiseksi voikin olla syytä osoittaa luonnontilaisena säilytettäviä tai luonnonmukaisena käsiteltäviä tontin osia esimerkiksi rannan läheisyyteen. Kallioperän säilyttäminen on erityisen tärkeää saaristoalueilla, joilla on runsaasti jääkauden hiomia silokallioita.

#### **Esimerkkejä kaavamääräyksistä Rakentaminen ja tontin käyttö**

Loma-asunto on sijoitettava vähintään 40 m:n ja sauna 20 m:n etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Vierasmaja on sijoitettava samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa.

Rakennusten alimman lattiatason on oltava riittävän korkealla ylimpiin tulvakorkeuksiin nähden. Suositeltava alin rakentamiskorkeus on ...

Rakentamisessa on noudatettava perinteistä rakennustapaa.

Rakennusten ja rannan välissä olevaa puustoa tulee säilyttää ja rantakasvillisuutta hoitaa mahdollisimman luonnonmukaisesti.

*Paikallinen rakennustapa s. 78.*

*Kulttuuriympäristön vaaliminen s. 129, 148.*

Silloin, kun kaava laaditaan maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai ekologisesti erityisen arvokkaalle alueelle, kaavassa on tarpeen antaa rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Kaavaan voidaan liittää myös rakentamistapaohjeita, jossa otetaan rakennusten lisäksi kantaa alueelle soveltuvaan kasvillisuuteen. Rakentamistapaohjeet eivät ole kaavamääräysten tapaan sitovia, joten niissä voidaan antaa kaavamääräyksiä yksityiskohtaisempia ohjeita ja suosituksia.

## **Palvelut ja elinkeinotoiminta**

### **Palvelut**

*Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, palvelu- ja yhteystarpeet s. 137.*

Yleiskaavassa otetaan huomioon olemassa olevat julkiset ja yksityiset palvelut sekä niiden kehittämismahdollisuudet ja vaikutukset ympäristöön. Kyliin ja muuhun maaseutu-asutukseen liittyviä palveluja voivat olla esimerkiksi kirkot, koulut, erilaisten seurojen talot, postit, kylätalot, kyläkaupat, kioskit, huoltoasemat ja tanssilavat. Erityisesti rantoihin tukeutuvia palveluja voivat olla erilaiset virkistys- ja matkailupalvelut sekä mahdolliset paikalliset nähtävyydet kahviloineen.

Maaseudun palvelut ovat viime vuosikymmeninä vähentyneet ja vähentynevät edelleen erityisesti väestöään menettävillä alueilla. Palvelujen säilymistä voidaan yrittää turvata osoittamalla vakituista asutusta niiden vaikutuspiiriin. Myös loma-asutuksella on vaikutusta esimerkiksi kyläkauppojen kannattavuuteen. Loma-asukkaat voivat myös osallistua maaseudun kulttuurielämään ja käyttää tarjolla olevia matkailu- ja virkistyspalveluja.

Suppea-alaisissa, loma-asutusta koskevissa ranta-asemakaavoissa ei yleensä ole tarpeen osoittaa erityisiä palveluja. Lomakylä- tai matkailupainotteisissa ranta-asemakaavassa tai asemakaavassa voi olla tarpeen osoittaa varauksia yhteisiä huolto- tai kokoontumistiloja, erilaisten urheiluvälineiden vuokrausta, pieniä kauppoja tai ravintolapalveluja varten.

### **Matkailu**

*Selvityksiä: elinkeinotoiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138.*

Luontomatkailulle ja luonnon virkistyskäytölle on maassamme hyvät luontaiset edellytykset, joiden huomioon ottaminen kaavoituksessa on tärkeää. Matkailukohteilla voidaan tukea taajamien ja kylien elinvoimaisuutta. Kohteita syntyy luontevasti esimerkiksi laiva- ja veneilyväylien sekä rannan tuntumassa kulkevien kyläteiden läheisyyteen.

Luontoon tukeutuvien matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen edellyttää, että niiden lähelle jää sopivia rantoja ja metsäalueita, joita voidaan ohjatusti käyttää virkistykseen. Matkailuelinkeinoja voidaan tukea osoittamalla kaavassa esimerkiksi ulkoilureittejä, tukikohtia tulentekopaikkoineen, käymälöineen ja jätepisteineen sekä uimarantoja, venevalkamia ja veneilyreitteihin tukeutuvia rantautumispaikkoja.

Pienimuotoista matkailutoimintaa on mahdollista toteuttaa suoraan yleiskaavan pohjalta. Tällaista toimintaa on muun muassa maatilamatkailuun liittyvä vähäinen matkailupalvelurakentaminen: ratsastustallit ja sii-



hen liittyvät harrastustoiminnat, kalankasvatusalueet tai pienimuotoiset mökinvuokrausalueet.

*Kalastus ja kalanviljely s. 119.*

Tehokas matkailutoiminta ja rakentaminen edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua, asemakaavaa (tai ranta-asemakaavaa). Oikeusvaikutteinen yleiskaava ja siinä varatut matkailupalvelujen alueet voivat kuitenkin muodostaa perustan yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja hankkeiden toteuttamiselle.

*Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.*

Elinkeino toimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoituspäätöksiä kuin tavanomaiseen rantarakentamiseen. Tämä koskee myös esimerkiksi maatilamatkailuun liittyviä vuokramökkialueita, mikäli niiden toteutustapa poikkeaa tavanomaisesta loma-asutuksesta. Tehokasta matkailurakentamista ei kuitenkaan tulisi osoittaa maisemaltaan tai luonnonoloiltaan erityisen arvokkaille alueille. Näitä alueita voidaan toki usein hyödyntää matkailun tukialueina ja niiden säilyminen on usein matkailuyrittämisen onnistumisen edellytys.

### **Maa- ja metsätalous**

Rantayleiskaavojen tavoitteissa mainitaan yleensä maa- ja metsätalouden harjoittamisen turvaaminen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vältetään hyvien maa- ja metsätaloustuotteiden alueiden osoittamista muuhun käyttöön eikä maa- ja metsätalouden harjoittamiseen vaikuttavia määräyksiä anneta ilman erityisiä perusteita. Maa- ja metsätalouden tarpeet pyritään sovittamaan yhteen suojelutavoitteiden kanssa siten, ettei tarpeettomasti estetä alueiden käyttöä maa- ja metsätalouteen. Ranta-asemakaavoilla ei yleensä ole maa- ja metsätalouteen liittyviä tavoitteita, vaikka rakentamattomat tausta-alueet ja osa rannoista tavallisesti osoitetaankin maa- ja metsätalousalueiksi.

*Selvityksiä: elinkeino toiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148.*

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueiksi osoitetaan yleensä sekä tausta-alueita että rakentamattomia, vapaana säilytettäviä rantoja. Maa- ja metsätalouden lisäksi näillä alueilla on merkitystä sekä luonnon monimuotoisuuden vaalimisen ja luonnonsuojelun että jokamiehen käyttöön perustuvan virkistystyksen, kuten samoilun, marjastuksen ja sienestyksen kannalta. Luonnonoloiltaan arvokkaille alueille voidaan osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tarpeellisia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia.

*Suojelumääräysten kohtuullisuus s. 73 ja 74.*

Yleiskaavalla ei ohjata maa- ja metsätalouden harjoittamista. Esimerkiksi metsätaloutta ohjataan metsätalouden omilla suunnitelmilla, joissa edellytetään noudatettavaksi Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion "Hyvän metsänhoidon suosituksia" ja metsälakia. Näissä on erikseen esimerkiksi ranta-alueen puustoa koskevia suosituksia. Rakentamis- tai toimenpiderajoitukset saattavat joskus olla kaavassa tarpeen erityisten maisemallisten tai luonnon arvojen vuoksi. Haja-asutusluonteinen asutus on sallittu lukuun ottamatta ranta- tai muita alueita, joilta rakennusoikeudet on siirretty maanomistajien muille alueille.



**Esimerkkejä yleiskaavamerkinnöistä ja määräyksistä  
Erilaisia maa- ja metsätalousalueita**

- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.
- MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta. Alueen käytössä on kiinnitettävä huomiota ulkoilupolkujen ja reittien järjestelymahdollisuuksiin.
- MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa (MRL 41 § 2 mom.).
- MT Maatalousalue. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennuksia, teitä, ulkoilureittejä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista. Vesistön rantaan suositellaan jätettäväksi 5 metriä leveä suojavyöhyke.
- MA Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen säilyminen avoimena ja peltoviljelyssä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatalojen talouskeskusten yhteyteen, pellon ja metsän reunaan tai metsäsaarekkeisiin

Rantojen tai muiden maisemaltaan tai luonnonoloiltaan arvokkaiden maa- ja metsätalousalueiden säilyminen rakentamattomina voidaan turvata rakentamisrajoituksella. Toimenpiderajoituksella voidaan puolestaan vaikuttaa esimerkiksi rantavyöhykkeen hoitoon.

Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Alueelle ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom.). Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO- ja RA-alueille.

Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

*Maisemakokonaisuudet s. 76.*

*Maisema-arvojen vaaliminen s. 129.*

Rantoihin liittyvät pellot ovat usein arvokkaita kulttuurimaisema-alueita, joiden säilymistä avoimena voidaan kaavassa suositella. Maatalouden turvaaminen näillä alueilla on samalla kulttuuriympäristön suojelua. Rakentaminen ohjataan yleensä peltoalueen reunoille ja metsäsaarekkeisiin. Maatalouden toimia luonnon monimuotoisuuden ja maiseman ylläpitämiseksi sekä vesien suojelemiseksi pientareiden ja suojakaistojen avulla edistetään ympäristötukijärjestelmällä.

Suunnittelualueella voi olla toimivia maatiloja tai nykyisellään muussa käytössä olevia maatilakeskuksia. Näiden toiminta luonnollisesti turvataan kaavassa ja niillä sallitaan maatilatalouteen, sukupolvenvaihdoksiin ja sivuelinkeinoihin liittyvä toiminta ja rakentaminen. Mikäli maatilamatkai-

lun osalta on kyse tavanomaisten loma-asuntojen tapaan sijoitettavista vuokrattavista loma-asunnoista, niiden mitoituksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin alueen muunkin tavanomaisen omarantaisen loma-asumisen mitoituksessa.

Kaava-alueella voi sijaita myös vanhoja maataloihin kuuluneita rakennuksia, joita käytetään loma-asuntoina. Näiden muuttaminen tarvittaessa uudelleen pysyvään asuinkäyttöön voi olla perusteltua esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman tai olemassa olevien rakenteiden hyödyntämisen kannalta.

### **Kalastus ja kalanviljely**

Yleiskaavalla voidaan tukea kalastusta ja siihen liittyviä liitännäiselinkeinoja. Perinteiset apaja- ja kutupaikat voidaan ottaa huomioon jättämällä läheiset ranta-alueet mahdollisuuksien mukaan rakentamattomiksi. Kalataloudellisesti arvokkaiden purojen ja jokien alueilla tulisi välttää sellaisia vesistön luonnontilaa ja veden laatua muuttavia toimenpiteitä, jotka vaikuttavat haitallisesti alueen kala- ja rapukantoihin. Tietoa kalastoa ja kalastuksen järjestämisestä koskevista asioista saa esimerkiksi jakamattomien vesialueiden osakaskunnilta.

Kalastustiloille ja niiden läheisyyteen voidaan osoittaa pysyvää asumista. Niiden tuntumaan voidaan osoittaa myös muuta kalastukseen liittyvää toimintaa, kuten kalasatamia ja kalanviljelyalueita ja alueita kalanjalostusta ja myyntiä varten. Kalastajakylät voivat olla myös merkittäviä matkailualueita. Matkailupalvelujen alueisiin voi liittyä virkistyskalastukseen tarkoitettua kalankasvatusta. Kalankasvatusta voidaan ohjata ympäristöä ja erityisesti vesiensuojelua koskevilla määräyksillä.

### **Pienteollisuus**

Rantayleiskaava-alueilla on usein asumiseen liittyviä puuverstaita, veneveistämöitä ja telakoita, sahoja tai myllyjä sekä esimerkiksi kalanviljelyn ja jalostuksen yrityksiä. Yleiskaavalla voidaan edistää niiden säilymistä ja kehittämistä ympäristön- ja vesiensuojelu huomioon ottavalla tavalla.

Teollisuustoimintojen sijoittamista ranta-alueelle tulee välttää vesistövaikutusten vuoksi. Yleiskaavassa voidaan kuitenkin varautua asumiseen liittyvien elinkeinotoimintojen, kuten ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienteollisuuden kehittämiseen ja toteuttamiseen. Tällaista toimintaa ei yleensä voi ohjata suoraan yleiskaavalla, vaan se edellyttää joko asemakaavaa tai poikkeamispäätöstä.

### **Vesihuolto ja vesiensuojelu**

Vesiensuojelu on tärkeää ranta-alueilla. Kaavoituksessa voidaan edistää pinta- ja pohjavesien suojelua sijoittamalla rakentaminen sopiville paikoille ja antamalla tarpeellisia määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan koosta

*Selvityksiä:  
elinkeinotoiminnat  
s. 137.*

*Matkailu s. 116.*

*Virkistyskalastus  
s. 127.*

*Selvityksiä:  
elinkeinotoiminnat  
s. 137.*

*Selvityksiä:  
vesiensuojelu ja vesihuolto  
s. 155.*

*Ympäristönsuojelu ja vesihuolto s. 33.*

*Vesipuidedirektiivin ja vesihuoltolain mukainen suunnittelu s. 39.*

*Vesistöt ja veden tila s. 81.*

ja vesihuollon järjestämisestä. Rantametsien hakkuut ja hoitotoimenpiteet, ojittaminen, viljely, karjan laiduntaminen ja pihastutusten sijoittaminen ja hoito vaikuttavat myös pintavesien tilaan.

Vesistöjen ja pohjaveden kuormitukseen vaikutetaan paljon suunnitelmien jälkeisessä käyttövaiheessa, jolloin keskeisiä asioita ovat mm. jätevesien käsittelyjärjestelmien hoito, viljelysten ja istutusten lannoitus ja mahdollinen vesakkomyrkkujen käyttö. Kaavoituksen yhteydessä voidaan antaa eri toimenpiteitä koskevia, vesiensuojelua edistäviä ohjeita ja suosituksia.

Vesihuoltoa koskevia kaavamääräyksiä harkittaessa on otettava huomioon, mitä ympäristönsuojelulaisissa ja sen nojalla annetussa haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevassa asetuksessa (542/2003) on säädetty. Asetuksessa asetetaan jätevesien käsittelylle vähimmäisvaatimukset, jotka kaikkien kiinteistöjen on täytettävä. Tämän vuoksi kaavoituksessa ei tarvitse antaa vesihuoltoa koskevia määräyksiä, ellei siihen ole erityisiä syitä. Yhteistyö kunnan kaavoittajien ja ympäristönsuojeluviranomaisten välillä on tärkeää.

### **Rakentamisalueiden sijoittelu**

Vesihuollon järjestämisen mahdollisuudet voidaan kaavaa laadittaessa selvittää monin tavoin. Yleiskaavatasoisessa suunnittelussa riittää yleensä maasto- ja maaperäkartoitihin perustuva tarkastelu. Pienipiirteinen maasto edellyttää tarkastelun täydentämistä maastossa. Selvitysten perusteella voidaan määrittellä, miten vesihuolto eri olosuhteissa on toteutettavissa ja mitä se edellyttää rakennuspaikkojen koolta ja sijoittelulta.

Alan uusimmat säännökset korostavat keskitettyjen järjestelmien käyttöä siellä, missä se on palvelun saatavuuden, ympäristöyiden ja taloudellisuuden kannalta järkevää. Rannalla tämä voi tulla kyseeseen olemassa olevaa asutusta täydennettäessä tai muuten rakennettaessa uusia tiiviitä alueita. Keskitetty järjestelmä voi merkitä joko liittämistä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja viemäriverkostoon tai yhteisen pienpuhdistamon (esimerkiksi maaperäkäsittelyjärjestelmän) rakentamista.

Loma-asutukseen käytettävillä ranta-alueilla vesihuolto järjestetään yleensä kiinteistökohtaisesti. Rakentaminen kannattaa mahdollisuuksien mukaan sijoittaa alueille, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on helppoa: hyvää talousvettä on saatavissa ja maaperä soveltuu jätevesien käsittelyyn.

### **Rakennuspaikan ominaisuudet**

Ranta-alueen maastonmuodot, maaperä ja kasvillisuus sekä rakentamisen tiheys vaikuttavat ratkaisevasti kiinteistökohtaisen vedenhankinnan, vesijohtojen rakentamisen, viemäroinnin ja jätevesien käsittelyn toteutukseen. Keskitetty järjestelmä voidaan periaatteessa toteuttaa lähes missä tahansa, joskin rakennuspaikan ominaisuudet vaikuttavat maastotöiden määrään ja kustannusten suuruuteen.

Pohjavettä muodostuu jonkin verran lähes kaikkialla, mutta riittävän paksuja vettä johtavia kerroksia ei aina löydy. Karkearakeisilla hiekka- ja sora- mailla vedensaanti onnistuu yleensä tavallisella rengaskaivolla. Harjalu- eilla vesi voi kuitenkin olla kovin syvällä. Tiiviissä maalajeissa ja kallio- maastossa vettä saadaan yleensä porakaivoilla, mutta veden kelvollisuutta talousvedeksi ei kuitenkaan voi etukäteen taata. Kallioisilla meren rannoilla kaivovesi voi tietyissä olosuhteissa muuttua suolaiseksi. Ongelma-alueiden pienillä rakennuspaikoilla yhteinen vedenhankinta voi osoittautua par- haaksi ratkaisuksi.

Kiinteistökohtaisen viemäroinnin ja jätevesien käsittelyn ratkaisut riip- puvat rakennuspaikan koosta, maaperästä ja pohjaveden pinnan korkeu- desta sekä naapureiden ratkaisuksista. Lähtökohtana on, että jätevedet on voi- tava käsitellä rakennuspaikalla haja-asutusalueiden jätevesienkäsittelyä koskevan asetuksen (542/2003) edellyttämällä tavalla. Vaikka kaavassa ei ilman erityistä syytä ole tarpeen suositella tiettyä menetelmää, kaavaa laa- dittaessa voidaan vaikuttaa siihen, että mahdollisimman moni menetelmä on valittavissa.

Jätevesien maaperäkäsittely edellyttää, että rakennuspaikalta löytyy tarkoitukseen soveltuva paikka. Suurella rakennuspaikalla paikan löytämi- nen on helpompaa kuin pienellä rakennuspaikalla. Naapurin mahdolli- suutta käyttää rakennuspaikallaan pohjavettä ei saa tuhota väärään paik- kaan sijoitetulla tai väärin rakennetulla jätevesijärjestelmällä. Kalliomaas- tossa, pohjavesialueilla tai pienillä rakennuspaikoilla ainoa asetuksen eh- dot täyttävä menetelmä voi olla suljettu järjestelmä (umpikaivo tai -säiliö) ja jätevesien kuljettaminen pois rakennuspaikalta.

#### **Vesihuoltoon vaikuttavia tekijöitä**

- Halutaanko toteuttaa loma-asuntoja vai vakituisia asuntoja? Asutaanko loma-asunnossa ympärivuotisesti? Ympärivuotinen asuminen asettaa erityi- siä vaatimuksia vedenhankinnalle ja jätevesijärjestelmälle.
- Halutaanko toteuttaa korkeatasoisesti varustettuja, kenties myöhemmin omakotitaloiksi muutettavia loma-asuntoja vai vaatimattomia loma-asuntoja? Vaatimattomissa loma-asunnoissa vedenkulutus jää pieneksi, etenkin jos vesijohtoa ja vesikäymälöitä ei rakenneta. Tällöin jätevesijärjestelmäkin voi olla vaatimaton.
- Soveltuuko maaperä jätevesien käsittelyyn vai onko jätevedet kuljetettava muualle puhdistettavaksi? Ympärivuotisen asunnon umpikaivoa on tyhjen- nettävä useita kertoja vuodessa.
- Ovatko olosuhteet niin vaativat, että keskitetty järjestelmä olisi kiinteistö- kohtaista kannattavampi?

Jos alueelle halutaan keskitetty vesihuolto, rakennuspaikkojen sijoittelun li- säksi myös niiden koon ja muodon tulisi tukea tätä tavoitetta. Verkostojen rakentamiskustannusten kannalta on yleensä ratkaisevinta rakennuspaik-

kojen leveys johtolinjojen kohdalla niiden suunnassa. Mitä kapeampia rakennuspaikat ovat, sitä edullisempaa on verkostojen rakentaminen. Kuitenkin myös maaperä- ja kaivuolosuhteet sekä käytettävä tekniikka vaikuttavat asiaan. Turhien maisemavaurioiden syntymistä rakennuspaikoilla voi välttää hyvällä johtolinjojen suunnittelulla. Joissakin tapauksissa on edullista sijoittaa vesijohtolinjat ja jopa paineviemärit kulkemaan vesistön kautta.

### **Varustelutaso ja vedenkulutus**

Ympäristöolosuhteiden lisäksi käyttäjän tarpeet vaikuttavat vesihuoltojärjestelmän toteutukseen. Keskeisiä tekijöitä ovat rakennuksen varustelutaso ja vedenkulutus. Kun kiinteistö on kantoveden varassa (ts. kiinteistössä ei ole vesijohtoa), vedenkulutus ja jäteveden määrä jäävät vähäiseksi. Nykyaikainen loma-asunto halutaan kuitenkin usein varustaa vesijohtolla ja viemärillä, jolloin sekä vedenkulutus että jätevesien käsittelylle asetettavat vaatimukset kasvavat. Vesikäymälän rakentaminen lisää vaatimuksia entisestään, myös rakennuksen lämpöeristyksen ja energiankäytön osalta.

Uusissa ja suurikokoisissa loma-asunnoissa on yleensä enemmän vedenkäyttölaitteita kuin pienissä ja vanhoissa loma-asunnoissa. Vedenkulutuksen on tällöin suurempaa. Erityisesti maaperältään ja maastoltaan vaikeissa olosuhteissa (vaikkapa merenrannikon kalliorannoilla) asianmukaisen kiinteistökohtaisen vesihuoltojärjestelmän rakentaminen ja ylläpito eivät välttämättä tule juuri halvemmaksi kuin keskitetystä järjestelmästä aiheutuvat kustannukset. Tämä kannattaa ottaa huomioon omakotialueita ja uusia korkeatasoisesti varustettavia loma-asuntoalueita suunniteltaessa.

Vanhojen rakennuspaikkojen vesi- ja jätehuoltojärjestelyt eivät useimmiten vastaa nykyisiä tai tulevia jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä, varsinkin jos rakennuksen varustelutasoa halutaan parantaa. Ongelmia voi olla rakennusten rantaetäisyyden suhteen sekä jätevesien käsittelypaikkojen ja -menetelmien tai kompostien sijoituksen suhteen. Kaavalla voidaan vaikuttaa olemassa oleviin rakennuksiin ainoastaan silloin, kun haetaan lupaa laajennukselle tai lisärakentamiselle. Tällöin myös vesihuolto ja jätevesien käsittely tulee tarkistaa ja muuttaa asianmukaiseksi.

Vakituinen asuminen tuottaa jätevettä enemmän kuin loma-asuminen. Myös oleskeluaikaa kohti laskettuna on vakituisella asunnolla muodostuvan jäteveden määrä yleensä suurempi, koska kaikkia vakituiseseen asumiseen liittyviä toimintoja ei välttämättä tehdä loma-asunnoilla. Pintamaan humuskerroksen käsittely sekä nurmikoiden ja istutusten runsas lannoitus voivat myös lisätä vesistöön meneviä ravinnevalumia.

### **Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle**

Tavoitteena on, että uusi lomarakentaminen sijoittuu maastonmuotojen, rakennettavuuden sekä luonnon-, vesien- ja maisemansuojelun kannalta tarkoituksenmukaisille paikoille. Maankäytön suunnittelussa ja lupamenette-

*Rakennusten sijoittelu s. 112.*

lyssä tulee ottaa huomioon loma-asumisen varustetason paraneminen ja loma-asuntojen kerrosalojen suureneminen, mikä lisää loma-asuntojen käyttöä, maaston muokkausta ja jäteveden määrää.

Rakennusten paikka tulee valita niin, että vedenhankinta- ja jätevesijärjestelyt voidaan hoitaa määräysten mukaisesti. Esimerkiksi kaivo ja jätevesien imeytyspaikka tulee voida sijoittaa niiden toimivuuden kannalta sopivaan paikkaan.

Asiantuntija voi arvioida mahdollisuudet rakennuspaikkakohtaiseen vedenhankintaan maaperäkarttojen sekä maaperä- ja pohjavesinäytteiden avulla. Tällaisia tutkimuksia olisi hyvä tehdä etenkin ranta-asemakaavoja mutta myös yleiskaavoja laadittaessa. Samalla saadaan hyödyllistä tietoa jätevesien rakennuspaikkakohtaisen käsittelyn mahdollisuuksien sekä keskitetyn vesihuollon kustannusten arvioimiseksi.

Rakennuspaikkakohtaisen jätevesienkäsittelyn kannalta on merkitystä sillä, miten rakennukset sijoitetaan rantaviivaan nähden. Vaikka jätevedet voidaan pumpata rakennusten yläpuolelle, viettoviemäri on yleensä halvempi ja yksinkertaisempi ratkaisu. Rannalla maasto on usein voimakkaasti vesistöön päin viettävä, jolloin luonteva paikka maaperäkäsittelylle on pääarakennuksen ja rannan välissä. Tällöin lähempänä rantaa olevan saunan pesuvedetkin on usein mahdollista johdattaa samaan paikkaan. Maaperäkäsittelypaikan pitäisi olla vähintään 30 metrin päässä rannasta. Maaston muodot sekä maa- ja kallioperä tietenkin vaikuttavat valittaviin ratkaisuihin ja etäisyyksiin.

### ***Matkailu- ym. alueiden vesihuolto***

Matkailu- ja pienteollisuusalueilla ensisijainen ratkaisu on liittyminen vesihuoltolaitoksen verkostoihin, sekä vesijohtoon että viemäriin. Jos pienimuotoista matkailu- ja pienteollisuustoimintaa sijoittuu alueelle, joka jää pysyvästi tai pitkäksi ajaksi vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolelle, on vedenhankinta ja viemärointi hoidettava omatoimisesti.

Aina kun vettä toimitetaan ihmisten käyttöön, on veden laadun osalta noudatettava sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa (401/2001 pienet yksiköt; isommat 461/2000) annettuja vaatimuksia. Erityisesti osoitettaessa aluevarauksia matkailutoiminnoille on tärkeää varmistua ajoissa hyvälaatuisen veden riittävän saannin mahdollisuudesta.

Jäteveden käsittelyn osalta perusvaatimukset kaikelle toiminnalle on esitetty ympäristönsuojelulaissa. Jos toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa, jätevesien käsittelyvaatimukset asetetaan lupapäätöksessä. Jos toiminta ei ylitä luvantarvekynnystä, eli esimerkiksi matkailutoiminnoissa muodostuvan jäteveden määrä ei vastaa sadan asukkaan kuormitusta, haja-asutusalueiden talousjätevesienkäsittelystä annettu asetus (542/2003) säätelee käsittelyvaatimuksia samaan tapaan kuin yksittäisten kiinteistöjen osalta.



### **Rakentaminen pohjavesialueilla ja pienten vesistöjen alueilla**

Pohjavesialueet on syytä selvittää ja osoittaa kaavassa. Niillä ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 §:n (maaperän pilaamiskielto), 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) tai vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden muuttamiskielto) mukaisia seuraamuksia. Kaavassa voidaan myös antaa pohjavesien suojelun kannalta tarpeellisia määräyksiä esimerkiksi jätevesien käsittelystä.

*Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus s. 98.*

Kapeat tai pienet vesistöt, joissa veden vaihtuvuus on vähäinen, ovat erityisen herkkiä ympäristöstä aiheutuvalla kuormitukselle. Tällaisia vesistöjä ovat esimerkiksi pienet lammet ja latvavesialueet. Ellei alueita voida jättää rakentamattomiksi, jätevesien käsittelyyn ja muuhun vesistöjä kuormittavaan toimintaan on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Erityiset määräykset jätevesien käsittelystä voivat myös olla tarpeen.

### **Liikenteen järjestäminen. Veneily**

*Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, palvelu- ja yhteystarpeet s. 137, elinkeinotoiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138.*

Yleiskaavassa osoitetaan alueen päätieverkosto. Uusien loma- tai vakituisten asuntojen kytkeminen tieverkkoon on syytä tutkia. Ohjeellisten pääsyteiden osoittaminen on tärkeää erityisesti pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa ja kallioisessa maastossa. Vakituisten asutuksen sijoittaminen entuudestaan loma-asutukseen käytetyille alueille saattaa myös aiheuttaa tiestön kehittämisen tarvetta. Ranta-asemakaavassa osoitetaan pääsytiät eri rakennuspaikoille. Joillekin alueille voi olla tarpeen osoittaa reittejä moottorikelkkailua varten.

MRL 135.1 §:n mukaan rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vakituinen asuminen edellyttää keskimäärin parempia tieyhteyksiä kuin loma-asuminen. Ajoneuvo-liikennettä syntyy loma-asutusta enemmän ja rakennuspaikalle on päästävä myös suurilla ajoneuvoilla erityisesti silloin, jos jätevesiä on kuljetettava pois rakennuspaikalta. Saarissa oleville rakennuspaikoille on varattava mantereelta venepaikka pysäköintialueineen.

Yleiskaavassa tulee varata riittävästi alueita vesiliikenteen ja veneilyn tarpeisiin. Vesiliikenteen aluevarauksina yleiskaavassa voidaan osoittaa olemassa olevat ja kehitettävät koti-, käynti-, kala- ja suojasatamat sekä tärkeimmät uiton toimipaikat. Saaristoalueilla koti- ja vaihtosatamien järjestäminen on keskeinen suunnittelutehtävä. Riittävien aluevarausten varmistamiseksi yhteistyö ympäristöviranomaisten ja esimerkiksi Metsähallituksen, merenkulkupiirin, virkistysalueyhdistyksen ja kunnan matkailuviranomaisten kanssa on tärkeää, koska esimerkiksi veneilyverkostot ovat tavanomaista yleiskaava-alueita laajempia, kokonaisia vesistöjä ja useita kuntia koskevia tai jopa valtakunnallisia kysymyksiä. Ainakin vilkkaasti liikennöityjen satamien yhteyteen on syytä varata mahdollisuus jätevesien ja muiden jätteidensä vastaanottopisteiden järjestämiseen.

Olemassa olevat laivaväylät voidaan merkitä yleiskaavaan. Yleiskaavaan voidaan myös merkitä suunniteltu ohjeellinen melonta- ja venereitti,



jonka varten voidaan edelleen suunnitella mm. virkistysalueita ja rantautumispaikkoja. Tilapäiset rantautumispaikat voivat sijaita myös maa- ja metsätalousalueilla.

Kylä, ei-omarantaisia loma-asuntoalueita ja saarissa sijaitsevia lomiasuntoja varten osoitetaan kotisatamia. Ranta-asemakaavassa esimerkiksi kotisatamat voidaan osoittaa yhteiskäyttöalueina. Saarissa sijaitsevien rakennuspaikkojen kotisatamat tulisi mahdollisuuksien mukaan osoittaa saman kantatilan alueelta. Kotisatamien yhteyteen on hyvä varata riittävästi alueita veneiden talvisäilytystä varten.

#### **Erilaisia venesatamia<sup>17</sup>**

**Kotisatama:** veneiden pääasiallinen säilytys veneilykauden aikana

**Käyntisatama:** asioiminen, lepääminen, yöpyminen tai veneen huoltaminen

- vierassatama: varustukseltaan monipuolinen ja korkeatasoinen
- palvelusatama: pääasiassa elintarvike, polttoaine tai vesitäydennykset
- vieraslaituri: kylä- tms. piensataman yhteydessä oleva vierasveneille tarkoitettu laituri
- retkisatama: pääasiassa virkistystarkoituksiin, luonnonvaraisessa tilassa tai rakennettu

**Turvasatama:** suojan, ensiavun tai korjausavun hakeminen

- suojasatama: mahdollista käyttää kun matkan jatkaminen ei ole enää turvallista (esimerkiksi luotsisatama, merivartiosatama, kyläsatama tai rakennettu suojasatama)
- hätäsatama: vain hätätilanteessa (esimerkiksi puolustuslaitoksen satama, teollisuussatama).

<sup>17</sup> Venesatamien luokitus. Klassificering av Båthammar: Merenkululaitos/Sjöfartsverket. Helsinki/Helsingfors, 1998.

## **Virkistys**

*Selvityksiä:  
virkistys- ja ulkoilu-  
tarpeet s. 138.*

Rantojen maankäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon virkistys- tarpeet. Virkistystarpeita on loma-asukkailla, alueella tai sen lähistöllä asuvilla vakituisilla asukkailla sekä läheisten taajamien asukkailla. Erityisesti ei-omarantaisen, ns. kuivan maan loma-asutuksen tarpeet on otettava huomioon. Vapaa-ajan asumisen muuttuminen ympärivuotiseksi ja vakituiseksi asumiseksi lisää myös virkistykseen soveltuvien alueiden tarvetta. Lisäksi rantaan voi kohdistua seudullisia ja maakunnallisia virkistystarpeita.

*Ulkoilulain mukainen  
ulkoilureittitoimitus  
s. 36.*

Virkistysalueiden ohella kaavassa voidaan osoittaa tarpeellinen ulkoilureittistö, joskus myös moottorikelkkauria tai -reittejä. Jos ulkoilureitti halutaan toteuttaa kaavan perusteella ilman ulkoilureittitoimitusta, sen suunnittelu kaavoituksen yhteydessä edellyttää riittäviä selvityksiä ja vaikutusten arviointia

*Jokamiehenoikeudet  
s. 36.*

Ranta-asemakaavoissa virkistysalueita on osoitettu lähinnä rantakaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön. Jos virkistysalue on ranta-asemakaavassa tai asemakaavassa osoitettu yleiseen käyttöön, sen toteuttaa kunta. Niin yleiskaavoissa kuin ranta-asemakaavoissakin yleiset virkistystarpeet on otettu huomioon lähinnä osoittamalla vapaat rannat maa- ja metsätalousalueiksi, joita voidaan hyödyntää jokamiehenoikeuden periaattein. Jokamiehenkäyttö ei saa tuottaa haittaa maa- ja metsätalouden harjoittamiselle eikä aiheuttaa muutakaan haittaa tai häiriötä.

Maakuntakaavan virkistysaluevarausten lisäksi yleis- tai ranta-asemakaavassa tulisi pyrkiä osoittamaan virkistyskäyttöön myös muita ranta-alueita, joita on jo ennestään käytetty retkeilyyn ja virkistykseen, esimerkiksi paikallisina uimarantoina tai joilla on virkistyskäytölliset edellytykset sijaintinsa ja ympäristönsä puolesta. Tällaisia alueita voivat olla muun muassa kosket, rotkot, näköalapaikat ja niemenkärjet sekä hyvät uimapaikat. Nämä alueet voidaan inventoida kaavan perusselvitysvaiheessa. Samalla tulisi myös selvittää kuntien ja virkistysalueyhdistysten mahdollisuudet alueiden toteuttamiseen. Maakuntakaavan virkistysaluevaraukset edellyttävät yleensä tarkentamista yleiskaavaa tai asemakaavaa laadittaessa.

Yleinen virkistyskäyttö tulee ohjata alueille, joilla se ei vaaranna luonnonarvoja. Virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla tulisi tarvittaessa olla mahdollisuus rakentaa riittävä palveluvarustus leiriytymisen ja veneilyn tarpeisiin (tulentelempapaikat, jätehuolto, käymälät, laituri, palvelupiste jne.). Kulu- tuskestävyydeltään aroilla alueilla tulee liikkumista ohjata merkityin reitein.

Monilla järviseläillä on erämaaluonteisia alueita, joissa erityisesti pienien järvien rannat ovat säilyneet rakentamattomina. Näiden järvien potentiaalinen rantarakennusoikeus pyritään yleensä siirtämään suuremmille järville, mikäli maanomistusolot sen sallivat. Rakentamattomat järvi- kokonaisuudet erämaamaisemineen tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet virkistäytymiseen: vaellukseen, melontaan, kalastukseen sekä metsästyksen. Niillä on myös matkailullista arvoa ja vetovoimaa.

Virkistys- ja matkailukalastuksen kehittämismahdollisuudet voidaan ottaa huomioon varaamalla parhaiten kalastukseen sopivat alueet kalastusta varten ja jättämällä alueet muuten rakentamatta. Potentiaalisia virkistyskalastusalueita on muun muassa koskissa ja kalaisilla järvillä. Suunnittelualueella voi myös olla pienvesistöjä, joita voitaisiin kehittää virkistyskalastuksen sekä poikastuotannon alueina. Esimerkiksi asutuskeskusten läheisyydessä vapaiden rantojen merkitys on virkistyskalastuksen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Veneilevät kalastuksen harrastajat ja kalastavat loma-asukkaat tarvitsevat vapaita rantoja kalastaakseen niiden läheisyydessä ja rantautuakseen ajoittain.

*Kalastus ja kalanviljely s. 119.*

*Matkailu s. 116.*

*Kalastusoikeudet s. 37.*

Virkistykseen ja luontomatkailemisen kehittämistoimet kannattaa kohdentaa alueille, joilla on eniten virkistys- ja kehittämispalvelujen kysyntää. Lähivirkistyspalvelut ovat taajamaväestölle tärkeitä. Palveluja kannattaa kehittää niin, että ne laadultaan vastaavat kuluttajien tarpeita. Erityisesti luontomatkaileijat arvostavat luonnon- ja ympäristönsuojelun huomioon ottamista palvelutarjonnassa.

*Toimintaohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailemisen kehittämiseksi s. 37.*

## **Suojelu**

Rannoille kohdistuu monia luonnon- ja kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita, jotka maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon.

*Luonnonsuojelulaki s. 27, luonnon suojelu ja huomioon otto muussa lainsäädännössä s. 29, luonnonsuojelua koskevat ohjelmat, suosittukset ja selvitykset s. 30, kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen s. 32.*

Valtakunnallisesti tärkeät alueet ja kohteet on usein osoitettu jo maakuntakaavoissa. Niissä voi olla myös muita maakunnallisesti tärkeitä suojelualuevarauksia ja historiallisia ympäristöjä. Yleis- ja ranta-asemakaavoissa osoitetaan valtakunnallisten ja maakunnallisten kohteiden lisäksi paikallisesti tärkeitä luontokohteita, kulttuuriympäristöt ja rakennukset, jotka selvitetään viimeistään kaavoituksen yhteydessä. Kaavoituksen aikana voi myös löytyä aiemmin inventoimattomia arvokkaita luontokohteita, kuten suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisten lajien esiintymispaikkoja.

*Selvityksiä: maankäyttöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset s. 133, suojeluohjelmat, päätökset ja inventoinnit s. 133, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148.*

Suojelualueita voidaan esittää joko suojelualuevarauksina (SL, SR) tai osa-aluerajauksina (pistekatkoviiva -sl, -ma, -sr) pääkäyttötarkoituksen yhteydessä. Maisemallisesti arvokkaita peltoja varten on oma merkintänsä (MA). Suojelun tarve ja kohde ratkaisevat merkintätavan. Esimerkiksi arvokkaan harjualueen suojelu voidaan osoittaa osa-aluerajauksena virkistysalueella, maa- ja metsätalousalueella jne. Sekä suojelualuevarauksiin että osa-aluevarauksiin voidaan kohdistaa maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin mukaisia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia. Ympäristön vaalimiseksi voidaan antaa myös toimenpiderajoituksia (MRL 128 §). Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127 § 1 mom.).

*Rantaluonto s. 81.*

Natura 2000 -alueet rajataan kaavoihin ja jaetaan osa-alueisiin toteuttamiskeinon mukaan (luonnonsuojelulaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, metsälaki, maa-ainelaki ja vesilaki). Luonnonsuojeluohjelmiin tai Natura-verkostoon kuuluvat alueet, sikäli kun toteuttamiskeino on luonnonsuoje-

### **Esimerkkejä kaavamerkinnöistä ja määräyksistä Suojelumääräyksiä**

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa (MRL 41 § 2 mom.)

Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen/kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoja (MRL 41 § 2 mom.)

#### **Toimenpiderajoitus**

Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

#### **Purkamisluvan vaatimus**

Rakennusta ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 § 1 momentissa tarkoitettua lupaa.

lulaki, osoitetaan kaavoissa luonnonsuojelualueiksi (SL). Kun Natura 2000-alueen toteuttamiskeino on maankäyttö- ja rakennuslaki, kaavalla sovitaan yhteen rakentamisen ja suojelun tarpeet siten, ettei merkittävästi heikennetä Natura 2000-alueen luontoarvoja.

Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavat luontotyyppit, 47 §:n mukaiset erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat ja 49 §:n mukaisten eliölajien lisääntymis- tai levähdyspaikat osoitetaan kaavoissa suojelualueiksi joko aluevarausmerkinnällä (S) tai osa-aluemerkinnällä (-s). Kohteet saattavat olla aikaisemmin tunnettuja tai kaava-alueen inventoinneissa löytyneitä. Metsälain 10 §:n ja vesilain 1 luvun 15a ja 17a §:n mukaiset elinympäristöt tai muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet voidaan osoittaa osa-aluemerkinnöillä (-sl tai -luo).

Suojelun yhteydessä laskennalliset rakennuspaikat tai osa niistä tulisi jos mahdollista siirtää muualle saman maanomistajan alueelle. Jos tämä ei ole mahdollista, siirtämättä jäävä rakennusoikeus voidaan osoittaa kaavassa korvattavaksi. Tällöin rakennusoikeuden määrä toimii rahallisen korvauksen perusteena.

Luonnonsuojelualueiden toteuttaminen tapahtuu kolmella luonnonsuojelulain mukaisella keinolla. Valtio voi perustaa luonnonsuojelun alueen joko ennestään omistamalleen alueelle tai hankkia maan omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, maanvaihdolla tai viime kädessä lunastusmenettelyllä. Yksityinen maanomistaja voi hakea alueelleen rauhoituspäätöstä alueelliselta ympäristökeskuksesta. Rauhoituspäätöksessä määritellään alueen rajat, suojelutavoite ja sovitaan rauhoitusmääräyksistä sekä mahdollisesta korvauksesta. Lisäksi alueellinen ympäristökeskus voi perustaa luonnonsuojelualueeksi valtion hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan

kuuluvan yksityisen alueen. Rauhoitusmääräykset eivät rajoita maankäyttöä enempää kuin ohjelmasta johtuu.

Maisemallisesti arvokkaat alueet ovat yleensä maaseudun kulttuurimaisemia, jotka muodostuvat viljelyalueista sekä maisemarakenteeseen hyvin sijoittuvasta ja rakennustavaltaan yhtenäisestä kylä- ja yksittäisasutuksesta. Vesistöt ja niiden ympärillä avautuvat näkymät ovat usein keskeinen osa kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaiseman suojelu on useimmiten mahdollista muun käytön, yleensä maa- ja metsätalouden yhteydessä. Maisema-alueisiin voidaan liittää suojelumääräyksiä ja -suosituksia. Rakentaminen voidaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan siirtää maisemallisesti tärkeiltä pelloilta maanomistajien muille alueille, metsänreunaan ja metsäsaarekkeisiin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt voidaan osoittaa esimerkiksi kyläkuvallisesti arvokkaiksi alueiksi tai alueiksi, joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Yksittäiset rakennukset voidaan osoittaa myös kohdemerkinnällä. Alue- tai kohdemerkintöihin voidaan liittää tarpeellisia suojelumääräyksiä, jotka voivat koskea esimerkiksi rakennusten purkamista tai korjaamista, uudisrakentamista tai muita toimenpiteitä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden kaavoihin voidaan liittää myös suosituksia rakentamisesta ja maisemanhoidosta. Arvokkaille alueille voidaan laatia myös erillisiä rakentamistapaohjeita ja maisemanhoitosuunnitelmia.

Ranta-alueilla voi olla myös muinaismuistolain mukaisia rauhoitettavia kohteita, jotka osoitetaan joko aluevarausmerkinnällä (SM) tai osa-aluemerkinnällä (-sm). Ranta-alueille tyypillisiä kohteita ovat mm. maaseudun asutushistorialliset muinaisjäännökset, kuten autioituneet kylätontit ja kartanoiden ja torppien paikat sekä elinkeinohistorialliset muinaisjäännökset, kuten myllyjen ja sahojen jäännökset, tiiliuunit, kalkki- ja kivilouhokset sekä saariston linnustus- ja kalastuspaikat. Intensiivistä rakentamista tulisi välttää ranta-alueilla, joihin liittyy vedenalaista kulttuuriperintöä kuten hylkyjä tai satamarakenteita.

*Maisemakokonaisuudet s. 76.*

*Maa- ja metsätalous s. 117.*

*Paikallinen rakentamistapa s. 78.*

