

## Heinolan ranta-alueet

### Tavoitteet ja mitoituseriaatteet

17.1.2017

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tavoitteet  
ja mitoituserusteet 6.3.2017 § 9

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>JOHDANTO .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LYHENTEITÄ JA KÄSITTEITÄ .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>TAVOITTEET JA MITOITUSPERIAATTEET .....</b>	<b>6</b>
3.1	Yleiset tavoitteet ja periaatteet.....	6
3.2	Yksityiskohtaiset tavoitteet .....	7
3.2.1	Asutus ja rakentaminen .....	7
3.2.2	Suojelu .....	7
3.2.3	Virkistys.....	7
3.2.4	Tekninen huolto ja liikenne .....	7
3.2.5	Elinkeinotoiminta.....	7
<b>4</b>	<b>RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN (MITOITUSPERIAATTEET) .....</b>	<b>8</b>
4.1	Yleistä.....	8
4.2	Mitoitusrantaviivan mittaaminen.....	9
4.3	Rantarakennuspaikkojen mitoittaminen.....	12
4.3.1	Käytetty rakennusoikeus .....	13
4.4	Kaupungin maanomistus .....	13
<b>5</b>	<b>KAAVAN LAATIMINEN JA LAATIMISKUSTANNUKSET.....</b>	<b>14</b>
5.1	Rantayleiskaava .....	14
5.2	Ranta-asemakaava.....	15

## LIITTEET

- Liite 1 Kartta järvien luokittelusta
- Liite 2 Esimerkki mittauskartasta
- Liite 3 Esimerkki mitoitusaulukosta/rakennusoikeusaulukosta

# 1 JOHDANTO

Kunnassa tulisi olla rantamitoitus, jotta voidaan yhdenvertaisen (laskenta)mallin perusteella laatia rantayleiskaavoja ja ranta-asemakaavoja sekä myöntää poikkeamislupia.

Rantamitoitusta on Heinolassa tarkasteltu edellisen kerran vuonna 1999 ja kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen rantayleiskaavoituksen tavoitteista ja mitoitusperiaatteista 15.11.1999 § 185. Tämän perusteella on tehty rantayleiskaavat Konnivesi, Keskinen-Ylimmäinen ja Ruotsalainen. Lisäksi samoja perusteita on käytetty lukuisissa ranta-asemakaavoissa. Vuonna 1999 voimaan tulleet tavoitteet ja mitoitusperiaatteet ovat päätöksen mukaisesti koskeneet rantayleiskaavojen suunnittelua.

Nyt tavoitteet ja mitoitusperiaatteet laajennetaan koskemaan kaikkea Heinolan vesistöjen rantaan tukeutuvaa, pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi osoitettavaa rakentamista. Eli jo käytössä oleva käytäntö mitoitusperiaatteista rantayleiskaavoissa tuodaan valtuuston päätöksellä hyväksytyiksi mitoitusperusteiksi myös muissa kuin rantayleiskaavoissa.

Syyt mitoituksen uusimiseksi ovat tavoite yhdenmukaistaa periaatteita (mitoitusta) lähikuntien kanssa sekä selkeyttää mitoituksen laatimista ja sen käyttöä rantakaavojen laatimisten ja yksittäisten poikkeamislupien käsittelyssä sekä mitoitusluvun mahdollinen nostaminen. Vuoden 1999 tavoitteissa ja mitoitusperiaatteissa rantarakennuspaikkojen mitoitus Heinolassa on jaettu kahteen luokkaan:

1. ranta-alueet, joilla on erityisiä suojelu- ja virkistysarvoja ja
2. muut ranta-alueet.

Luokan kaksi mitoitus on kuusi (6) loma-asuntoyksikköä kutakin muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja luokan yksi kolme (3) loma-asuntoyksikköä kutakin muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Uusissa tavoitteissa ja mitoitusperiaatteissa mitoitusta tarkastellaan vesistön kokoon perustuen.

Mitoitusrantaviivan eli muunnetun rantaviivan määrittelyyn/muuntamiseen on tehty pieniä muutoksia ja tarkennuksia mitoitusrantaviivan muodostamisperiaatteiden tulkinnanvaraisuuden vähentämiseksi.

Mukaan on lisäksi otettu periaatteet maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 76 §) mukaisesta ranta-alueiden yleiskaavojen laatimiskustannusten perimisestä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa sekä menettelystä ja kustannuksista ranta-asemakaavoja laadittaessa.

## 2 LYHENTEITÄ JA KÄSITTEITÄ

<b>rp</b>	rakennuspaikka
<b>rrp</b>	rantarakennuspaikka
<b>lay</b>	loma-asuntoyksikkö eli (ranta)rakennuspaikka eli pihapiiri
<b>mrvm-km</b>	mitoitus(muunnettu)rantaviivakilometri
<b>ha</b>	hehtaari
<b>k-m<sup>2</sup></b>	kerrosalaneliömetri
<b>MRL</b>	maankäyttö- ja rakennuslaki

### **rantaan tukeutuva alue eli ranta-alue**

Alue (etäisyys rantaviivasta) jolle sijoitettavien tai sillä sijaitsevien (ranta)rakennuspaikkojen katsotaan tukeutuvan rantaan eli hyötyvän rannan läheisyydestä, jolloin MRL 72.2 § mukaisesti on rakentamisen tai muun maankäytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

### **rantavyöhyke**

MRL 72.1 § mukainen alue, jolle ei saa rakentaa rakennusta ilman asema-kaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan perusteena. Alueen ulottuvuus rantaviivasta sisämaahan riippuu maaston ominaispiirteistä, kuten korkeus-suhteista ja avoimuudesta, ja se on enintään 200 m ja vähintään 50 m.

### **maanomistusyksikkö**

Saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta...) omistamien kaikkien kiinteistöjen (tilojen) ja niiden palstojen muodostama kokonaisuus.

### **rantarakennusoikeus**

Mitoituksessa selvitettävä rantarakennuspaikkojen määrä eli se, kuinka monta loma-asuntoyksikköä tai vakituisen asutuksen yksikköä vesistön äärellä voi sijaita. Näihin lasketaan niin olemassa olevat kuin uudet paikat rantaan tukeutuvalla alueella.

### **laskennallinen rantarakennusoikeus**

Mitoitustaulukossa mitoitusrantaviivasta saatava murtoluku.

### **karttarantaviiva**

Mittauskartan pohjakartta-aineiston (esim. maanmittauslaitoksen maastotietokanta / peruskartta) rantaviivaa ja vesistöjä kuvaava viiva.

### **oiottu rantaviiva**

Karttarantaviivasta tietyllä vakio pituudella (esim. 50 m) muodostettu murtoviiva.

### **mitoitusrantaviiva (muunnettu rantaviiva)**

Pituus joka saadaan karttarantaviivan pituudesta käyttämällä mitoitusperiaatteiden mukaisia kertoimia murtoviivaksi muunnettuun karttarantaviivaan.

### 3 TAVOITTEET JA MITOITUSPERIAATTEET

Nämä kaupunginvaltuuston hyväksymät (6.3.2017 § 9) tavoitteet ja mitoitusperiaatteet hyväksytään käytettäväksi Heinolan kunnan alueella ranta-asema- ja rantayleiskaavoituksessa. Poikkeavat mitoitukset tulee erikseen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa. Kaavan laatimispäätöksessä tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavan käsittelyssä tulee mainita ja tiedottaa käytettävät mitoitusperiaatteet (mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ehdotuksen nähtävilläolon asiakirjat).

#### 3.1 Yleiset tavoitteet ja periaatteet

Heinolan vesistöjen rantaan tukeutuvan, pääasiassa loma-asutukseen osoitettavan, rakentamisen määrä selvitetään emätila- ja mitoitus selvityksellä. Selvitys laaditaan vesistökohtaisesti tässä asiakirjassa esitetyin mitoitusperiaattein.

Rantaan tukeutuville alueille laaditaan joko rantayleiskaava tai ranta-asema-kaava, jonka rantarakennuspaikkojen määrän perusteena käytetään vesistöille laadittavaa emätila- ja mitoitus selvitystä. Kaavat laaditaan tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Rantayleiskaavan ja ranta-asemakaavan suunnittelualue koskee pääasiassa noin 200 m syvyistä rantavyöhykettä, jonka rantarakennuspaikkojen määrän selvittämiseen käytetään mitoitus(muunnettu)rantaviivaan perustuvaa mitoitusta. Niissä tapauksissa, joissa rantaan tukeutuva loma-asutuksen rakentamispaine kohdistuu rantavyöhykettä ulommalle alueelle eli ranta-alueelle, käytetään myös mitoitusrantaviivaan perustuvaa mitoitusta.

Suunnittelun tavoitteena on uuden loma-asutuksen sekä muiden maankäyttömuotojen mitoittaminen ja sijoittaminen ympäristöä ja kestävä kehitystä tukevalla tavalla, suojelun ja virkistyksen kannalta arvokkaiden alueiden huomioiminen, maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä tulevaa kehitystä arvioiden riittävän monipuolisten maankäyttöratkaisujen esittäminen.

Rantojen suunnittelun (kaavoituksen) tehtävä on edellä mainittujen tavoitteiden yhteensovittaminen.

Suunnittelu suoritetaan yhteistyössä maanomistajien, asukkaiden, viranomaisten ja muiden mahdollisten osallisten kanssa.

Rantayleiskaavojen laatimiskustannukset peritään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti maanomistajilta. Periaatteet tarkemmin kohdassa 5.1.

## 3.2 Yksityiskohtaiset tavoitteet

### 3.2.1 Asutus ja rakentaminen

Loma-asutus (uudet rantarakennuspaikat) sijoitetaan maiseman, luonnon sekä saavutettavuuden kannalta oikeille alueille. Ympärivuotinen asutus ohjataan yhdyskuntarakenteellisesti edullisille kyläalueille. Rakentamista ohjataan siten, että säilytetään mahdollisimman laajat, yhtenäiset vapaat ranta-alueet. Eri inventointeja ja paikallistuntemusta käytetään hyväksi uuden rakentamisen sijoittamisessa.

### 3.2.2 Suojelu

Luonnon- ja maiseman kannalta arvokkaat alueet huomioidaan suunnittelussa. Kulttuurihistorialliset kohteet sekä muinaismuistot huomioidaan. Ympäristöhäiriöitä tuottavia toimenpiteitä ohjataan voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti (mm. jätevedet, ruoppaukset yms.).

### 3.2.3 Virkistys

Turvataan riittävän laajat, saavutettavat ja monipuoliset mahdollisuudet yleiseen virkistäytymiseen. Jokamiehenoikeudet huomioidaan suunnittelussa. Osoitetaan rantautumispaikkojen, leirintäalueiden ja uimarantojen aluevaraukset. Matkailun, kalastuksen ja pienveneilyn tarpeet huomioidaan.

### 3.2.4 Tekninen huolto ja liikenne

Huomioidaan teknisen huollon, teiden ja sähkölinjojen päälinjaukset sekä ranta-alueiden vesi- ja jätehuollon tarpeet. Pyritään riittävään ja monipuoliseen piensatamaverkon osoittamiseen.

### 3.2.5 Elinkeinotoiminta

Maa- ja metsätalousalueiden tarpeet huomioidaan suunnittelussa. Tuetaan luontoon liittyvien matkailuelinkeinojen kehittämistä alueella (mm. maatila- matkailu ja leirintä). Rantarakentamismääräykset laaditaan siten, etteivät ne haittaa maatilamatkailun edistämistä. Kalatalouden tarpeet huomioidaan.

## 4 RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITTAMINEN (MITOITUSPERIAATTEET)

### 4.1 Yleistä

Rantarakennusoikeus määritellään emätilakohtaisesti rantarakennuspaikkoina (rrp). Rantarakennuspaikan rakennusoikeus (kerrosneliömetrit) määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan, mikäli kaavalla ei toisin määrätä.

Emätilan (ranta)rakennuspaikoista ei voida ilman erillistä harkintaa osoittaa poikkeamisluvalla enempää kuin puolet laskennallisen rantarakennusoikeuden määrästä, laatimatta alueelle ranta-asema- tai yleiskaavaa.

Emätiloja ovat ne tilat, jotka ovat olleet olemassa rakennuslain voimaan tullessa 1.7.1959. Tätä ajankohtaa käytetään ns. leikkausajankohtana emätilaa määritettäessä.

Suunnittelun perusteena käytettävässä mitoituksessa käytetään laskennallista rantarakennusoikeutta, josta voidaan poiketa erityisistä erikseen hyväksyttävistä syistä tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Poikkeavat perusteet ja mitoitusperiaatteet tulee esittää kaava-asiakirjoissa ja hyväksyttää viimeistään kaavan valmisteluvaiheessa kaupungin hallintosäännön mukaisessa käsittelyssä.

Rantarakennusoikeus lasketaan emätiloille vesistöittäin mitoitusrantaviivan perusteella. Emätilan käyttämäksi rantarakennusoikeudeksi lasketaan sen nykyinen rakentamistilanne sekä mahdolliset lainvoimaiset rantakaavat ja voimassa olevat myönnetyt rakennus- tai poikkeusluvut. Mitoitusrantaviivan perusteella saadusta rantarakennuspaikkamäärästä vähennetään jo käytetty rantarakennusoikeus. Erotuksena jää emätilan laskennallinen käyttämätön rantarakennusoikeus. Laskennallinen käyttämätön rantarakennusoikeus pyöristetään lähimpään kokonaislukuun (ylöspäin sen ylittäessä 0,5 rrp, alle jäävät alaspäin).

Käyttämätön rantarakennusoikeus jaetaan/osoitetaan nykyisille tiloille. Emätilan rantarakennusoikeuden jakamisessa/osoittamisessa olemassa oleville eli nykyisille tiloille voidaan käyttää nykyisten tilojen muunnetun rantaviivan suhdetta. Muunlaista jakoa tai osoittamista käytettäessä perusteet tulee kirjata kaava-asiakirjoihin. Rantarakennusoikeuden jako tehdään siten, että emätilan rantarakennusoikeuden laskennallinen määrä, ylöspäin pyöristys huomioiden, ei ylity.

Mitoituksesta tulee tehdä mitoituskartta ja taulukko, joista selviää mitoitusrantaviivan mittaus sekä emätila- ja tilakohtainen laskennallinen mitoitus sekä osoitettavat rantarakennuspaikkamäärät emätila- ja tilakohtaisesti mukaan lukien mahdolliset rantarakennusoikeuksien siirrot.



(Emä)tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa ranta-rakennusoikeuksien siirtämisen perustellusta syystä. Siirto voi olla esimerkiksi siirto järveltä toiselle mm. alueilta, joilla on luonnonsuojelullisia- tai virkistys-arvoja. Rantarakennusoikeuden siirto voidaan suorittaa saman maanomistuksen sisällä. Siirrettävän alueen rakennusoikeutta tuottavan rantavyöhykkeen tai -alueen ja kohteena oleva rantavyöhykkeen tai -alueen tulee olla samaa kaava-alueetta. Rantarakennusoikeuden siirto tulee esittää sekä kaavakartalla että kaavan liiteaineistossa (mitoituskartassa/taulukossa). Rakennusoikeuksien siirto voidaan tehdä ainoastaan kaavalla.

Mikäli kaikkea laskennallista rakennusoikeutta ei voida valtakunnallisissa suojelukohteissa siirtää, se merkitään kaavaan valtion korvattavana rakennusoikeutena.

Yleiskaava-alueella voimassa olevien ranta- ja ranta-asemakaavojen ranta-rakennuspaikat (määrä) merkitään yleiskaavaan sellaisenaan, mikäli kyseisten kaavojen rantarakennuspaikkojen määrä ei ylitä yleiskaavan mitoituksella saatua määrää. Mikäli kyseisissä kaavoissa on enemmän rantarakennuspaikkoja kuin yleiskaavan mitoituksella olisi osoitettavissa, esitetään yleiskaavassa ainoastaan voimassa olevien ranta- ja ranta-asemakaavojen kaava-alueen rajausta sekä paikkojen määrää. Tällöin ranta-asemakaavan rakennuspaikoille ei osoiteta yleiskaavan perusteella myönnettävää rantarakennuspaikkaa ja rakennusoikeutta.

Yleiskaavan mitoituksella mahdollisesti saadut uudet paikat ranta-asemakaavojen alueella voidaan osoittaa yleiskaavassa. Mikäli yleiskaavassa osoitetaan voimassa olevien rantakaavojen rakennuspaikat sekä mahdolliset uudet rantarakennuspaikat, voidaan niiden tuoma mahdollinen rakennusoikeuden lisäys sekä uudet rantarakennuspaikat saattaa käyttöön voimassa oleva ranta-asemakaava kumoamalla tai muuttamalla ranta-asemakaavaa yleiskaavan mukaiseksi (ylemmän tason kaavan ohjausvaikutus). Kumoaamisen tai muutoksen laatimisesta ja kustannuksista vastaa maanomistaja.

Rantarakennuspaikan osoittaminen kaavassa vaatii rakentamiskelpoisen rantarakennuspaikan. Mikäli tilan rantakaava-alueelta ei esimerkiksi rakennuskelvottoman maaston tai eri lakeihin sisältyvien luonnon- ja ympäristönsuojelullisten vaatimusten vuoksi ole osoitettavissa rakennuskelpoista rakennuspaikkaa, ei rakennuspaikkaa voida osoittaa kaavassakaan. Rakennuspaikan yleiset vaatimukset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä rakennusjärjestyksessä. Kyseisissä tapauksissa osoittamatta jääneitä rantarakennuspaikkoja ei korvata.

Vesijättöön rajoittuva tila rinnastetaan vesialueeseen rajoittuvaksi.

## 4.2 Mitoitusrantaviivan mittaaminen

Mitoituksen perustana käytetään yleisiä mitoituspäiaatteita eli nk. Etelä-Savon mallia, joka on esitelty mm. Ekroos & Majamaan Maankäyttö- ja

rakennuslaki –kirjassa, sekä Ympäristöministeriön ympäristöoppaassa 120, Rantojen maankäytön suunnittelu.

Mittaus suoritetaan 1:10 000 tai tarkemman kartta-aineiston (esimerkiksi maanmittauslaitoksen peruskartta) rantaviivasta eli karttarantaviivasta. Karttarantaviivasta oiotaan pienet mutkat. Oikominen tehdään muuntamalla karttarantaviiva murtoviivaksi 50 m välistyksellä, josta muodostuu oiottu rantaviiva.

50 m välistyksellä murtoviivaksi muunnettu karttarantaviiva eli oiottu rantaviiva (myöhemmin rantaviiva) mitataan joko myötä- tai vastapäivään. Oleellista on, että saman vesistön rantaviiva mitataan kokonaisuudessaan samaan suuntaan, jolloin se tehdään samoin perustein koko rantaviivalle. Mittaus aloitetaan pohjois- tai länsipuoleisesta (karttailmansuuntia) rantaviivasta, jos mitattavaa rantaviivaa on molemmin puolin vesistöä. Mittaussuunta on hyvä merkitä mittauskarttaan.

Mitoitusrantaviiva muodostetaan oiottusta rantaviivasta käyttämällä muunto- kertoimia oiottun rantaviivan eri osille seuraavasti:

### **Pieniä alle 2 ha kokoisia vesistöjä ei mitoiteta.**

#### **Niemet ja kannakset:**

muuntokerroin

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa

0

- 50 – 100 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 50 %

0,5

- 100 – 150 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 75 %

0,75

#### **Lahdet ja salmet:**

muuntokerroin

- alle 50 m leveitä lahtia ja salmia ei lasketa

0

- 50 – 100 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 25 %

0,25

- 100 – 200 m leveistä lahdista ja salmista lasketaan 50 %

0,5

**Lahtien, salmien, kapeiden vesistön osien, niemien ja saarien määrittely:**

Lahdiksi, salmiksi, kapeiksi vesistön osiksi ja niemiksi luettavat rantaviivan muodot johdetaan yleisten mitoitusperusteiden rajoista: lahdet, salmet ja kapeat vesistön osat min. 50 m ja max. 200 m sekä niemet ja kannakset min. 50 m ja max. 150 m.

Rantaviivan sisään painuma luetaan lahdeksi, kun sen leveys on 200 metriä ja sisään painuman syvyys kohtisuoraan kantaan (enintään 200 m leveydestä piirretty leikkausviiva lahden poikki) on vähintään 50 metriä.

Salmiksi ja kapeaksi vesistön osaksi luettava vastakkaiset rantaviivat eli kapeat vesistöt (esim. joki) luetaan, kun vastaranta on 200 metrin etäisyydellä tai lähempänä. Pienten jokien osalta kapean vesistön määrittelyssä mitoitusseen kuuluvaksi käytetään vesilain määritelmää: ”joella virtaavan veden vesistöä, jonka valuma-alue on vähintään sata neliökilometriä”.

Rantaviivan ulkonema luetaan niemeksi, kun ulkonema alittaa 150 metrin leveyden ja ulkoneman pituus kohtisuoraan kantaa (enintään 150 m leveydestä piirretty leikkausviiva niemen poikki) on vähintään 50 metriä.

Mitoitusrantaviivan yleisistä mitoitusperusteista johdettu mittaaminen perustuu lahtien, niemien ja kapeiden vesistön osien rantojen vastakkaisuuteen eli niiden läheisyyteen. Näin ollen voidaan ajatella, että lahden pohja ja niemen kärki lisää molempien puolien läheisyyttä eli häiritsevyyttä, joten pohjaan ja kärkeen sekä alle 50 leveisiin vesistön osiin sovelletaan pienintä mitoitusta (eli 0 kerroin).

0-mitoituksen käytöstä lahdissa ja niemissä:

Käytetään lahdissa kun 50 m mitoitusrajaan lahden pohjasta kohtisuorasti piirretyn viivan pituus ylittää 50 m. Peruste: voidaan katsoa, että 50 m lahden syvyyttä voisi mahtua yksi rakennuspaikka per lahden sivu/puoli. Alle 50 m tapauksissa lahden pohja katsotaan ns. tasaiseksi lahdenpohjaksi ja siihen käytetään mitoituskerroimia vastarannan (viereisen rannan) etäisyyden mukaisesti.

Käytetään niemissä kun 50 m mitoitusrajaan niemen kärjestä kohtisuoraan piirretyn viivan pituus ylittää 50 m. Alle 50 m tapauksissa luetaan tylpäksi niemenkärjeksi ja siihen käytetään mitoituskerroimia vastarannan (viereisen rannan) etäisyyden mukaisesti.

### 4.3 Rantarakennuspaikkojen mitoittaminen

#### Mannerrannan rantavyöhykkeen mitoitusluokat:

1. **Ranta-alueet, joilla on erityisiä suojelu- tai virkistysarvoja:**  
Maakuntakaavan suojelu- ja virkistysalueet, Natura 2000 –verkoston alueet, luonnonsuojelualueet, luontoselvitysten säilytettävät alueet. Mitoituslukuna (normina) käytetään 3 rrp (lay) per muunnettu rantaviivakilometri.  
Oman mitoitusvyöhykkeensä muodostaa rakennettu, entisessä seutukaavassa määritetty Konniveden virkistysalue (seutukaavan VRv-merkintä / Kansallinen kaupunkipuisto -rajaus), jolla tapauskohtaisesti ratkaistaan rakennuspaikat virkistysaluetarve huomioiden.
2. **Suuret järvet:**  
(*Ala-Rääveli, Enovesi, Karijärvi, Konnivesi, Ruotsalainen*)  
Mitoitusluku 7-8 rrp/mrv-km  
8 rrp/mrv-km mitoitus mahdollinen, kun vapaata rantaviivaa jää emätilakohtaisesti vähintään 50%.
3. **Keskisuuret järvet:**  
(*Imjärvi, Keskinen, Keskinen, Koskio, Kujjärvi, Ristijärvi, Saarijärvi, Salajärvi, Viilajärvi, Ylimmäinen*)  
Mitoitusluku 7 rrp/mrv-km
4. **Pienet järvet ja lammet (> 2 ha):**  
Mitoitusluku 6 rrp/mrv-km
5. **Alle 2 ha järvet ja lammet:**  
ei mitoiteta

#### Saarten mitoitus:

Vapaata yhtenäistä rantaviivaa tulee jättää 250 m yhtä mitoitus(muunnettua)-rantaviivakilometriä kohti tai 500 m kahta mitoitusrantaviivakilometriä kohti.

1. **Alle 2 ha** suuruisilla saarilla ei ole rakennusoikeutta.
2. **2-20 ha** suuruiset saaret mitoitetaan seuraavasti pinta-alaperusteisesti:  

Saaren pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (lay)
2-5	1
5-8	2
8-11	3
11-14	4
14-17	5
17-20	6
3. **Yli 20 ha** saaret mitoitetaan mannerrantamitoituksen mukaan (muunnetun rantaviivan perusteella)

Mikäli jollakin rantaan tukeutuvalla alueella suunnitellaan tavanomaisesta omarantaisesta loma-asutuksesta poikkeavaa lomarakentamista (esim. matkailupalveluja tarjoava mökkikylä) tulee näiden alueiden tarkempi suunnittelu tapahtua erikseen laadittavalla (ranta-)asemakaavalla, jossa tutkitaan mitoituksen tarpeellisuutta ja/tai voidaan määrittää erillinen mitoitustilusta syistä.

#### 4.3.1 Käytetty rakennusoikeus

Käytetyksi rakennusoikeudeksi luetaan nykyinen rakentamis- ja kaavatilanne. Loma-asunto, vakituinen asunto tai voimassa oleva rakennuslupa lasketaan yhdeksi käytetyksi yksiköksi. Yksikköön voi sisältyä pääasuinrakennuksen lisäksi sauna- ja talous- ja muita rakennuksia.

#### 4.4 Kaupungin maanomistus

Heinolan kaupunki omistaa myös ranta-alueita. Kaupunkia kohdellaan yhtenä maanomistajana samoin kuin muitakin maanomistajia. Kaupungin maiden kohdalla uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa pyritään kuitenkin painottamaan mahdollisimman yhtenäisten vapaiden rantaosuuksien säilyttämistä ja rantojen yleistä virkistyskäyttöä.

## 5 KAAVAN LAATIMINEN JA LAATIMISKUSTANNUKSET

Maankäyttö ja rakennuslain 72 § mukaisesti:

*”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”*

73 §:

*”Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että*

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

*Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.”*

### 5.1 Rantayleiskaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 § mukaan:

*”Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.*

*Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.*

*Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain.”*

36 §:

*”Kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.”*

76 §:

*”Jos rantoja käsittelevä yleiskaava laaditaan pääasiallisesti loma-asutuksen järjestämiseksi, voidaan enintään puolet yleiskaavan laatimiskustannuksista periä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa. Kunta hyväksyy kaava-aluekohtaisesti perittävän maksun periaatteet ja maksun perimistavan ja –ajan.”*

Heinolan kaupunki perii rantayleiskaavan laatimiskustannuksista 50% yleiskaava-alueen maanomistajilta heidän saamansa hyödyn suhteessa. Heinolan laatimista aikaisemmista rantaosayleiskaavoista ei ole peritty kustannuksia maanomistajilta (mitoituksena käytetty 6 rrp/mrv-km). Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi maksua peritään mitoituksen nostamisen johdosta kaavalla muodostettavista uusista rakennuspaikoista (6 rrp/mrv-km ylittävältä osalta). Kaavoituskustannus (kustannus/rrp) lasketaan kaikkien rantaosayleiskaavalla muodostettavien uusien rakennuspaikkojen mukaan, mutta kustannuksia maanomistajilta peritään uudella mitoituksella saatujen 6 rrp/mrv-km ylittävien rantarakennuspaikkojen osalta.

Tässä asiakirjassa esitettyjen tavoitteiden ja mitoituspäätösten mukaan laadittavat rantayleiskaavat laatimiskustannukset määräytyvät MRL:n mukaisesti yleiskaavakohtaisesti kyseisen yleiskaavan laatimisen kokonaiskuluista, kuitenkin enintään 300 € / uusi rantarakennuspaikka.

Laatimiskustannus peritään maanomistajilta kaavoitusmaksuna kaavanlaadinnan yhteydessä, käytännössä kaavan hyväksymispäätöksen jälkeen.

Rantayleiskaava voidaan saattaa käyttöön rantayleiskaavan alueilla, joissa on voimassa ranta-asemakaava ja joille on yleiskaavassa osoitettu rantarakennuspaikat ja rakennusoikeus (m<sup>2</sup>). Käyttöön saattaminen tehdään voimassa oleva ranta-asemakaava kumoamalla. Näillä alueilla sijaitsevilta yleiskaavassa uusina paikkoina osoitetuista rakennuspaikoista ei peritä edellä mainittua laatimiskustannusta, jos maanomistaja kustannuksellaan joko muuttaa tai kumoaa voimassa olevan ranta-asemakaavan. Tällöin katsotaan ranta-asemakaavan laatimis-/kumoamiskustannusten vastaavan yleiskaavan laatimiskustannusta.

## 5.2 Ranta-asemakaava

Rantarakentamisessa on pääasiassa kyse yksityisen edun toteuttamisesta. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen:

*”Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*



*Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.*

*Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.*

*Maanomistajan toimesta laaditun asemakaavaehdotuksen käsittelyssä noudatetaan muutoin, mitä 8 luvussa säädetään. Maanomistajan toimesta laadittu asemakaavaehdotus on kunnassa käsiteltävä ilman tarpeetonta viivytystä.” (MRL luku 8: Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus)*

Maanomistajan huolehtiessa ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta, vastaa maanomistaja kaavan laadinnan kustannuksista. Kaavan laadinnan kustannuksia ovat mm. kaavaa laativan kaavanlaatijan pätevyyden omaavan tahon (kaavanlaatija) laskutuskustannukset kaava-asiakirjojen laatimisesta, tarvittavista neuvotteluista sekä muista laadintaan liittyvistä tehtävistä. Muita kustannuksia aiheutuu mm. pohjakartan laatimisesta sekä mahdollisesti tarvittavista selvityksistä (mm. luontoselvitys).

Näiden lisäksi kaupunki laskuttaa maanomistajalta ranta-asemakaavan hallinnollisesta käsittelystä aiheutuvat kulut voimassa olevan taksa-hinnastonsa mukaisesti. Tällaisia kuluja ovat mm. kuulutuskustannukset, postituskustannukset sekä maanomistajaselvityskustannukset.



Mikäli kaupunki laatii ranta-asemakaavan yksityisen maanomistajan maalle, tehdään kaavan laatimisesta maanomistajan kanssa kaavoitussopimus. Kaupungin laatimalle ranta-asemakaavalle tulee olla laajempia mm. yleistä etua palvelevia tavoitteita, kuin ainoastaan yksityisen maanomistajan etu.

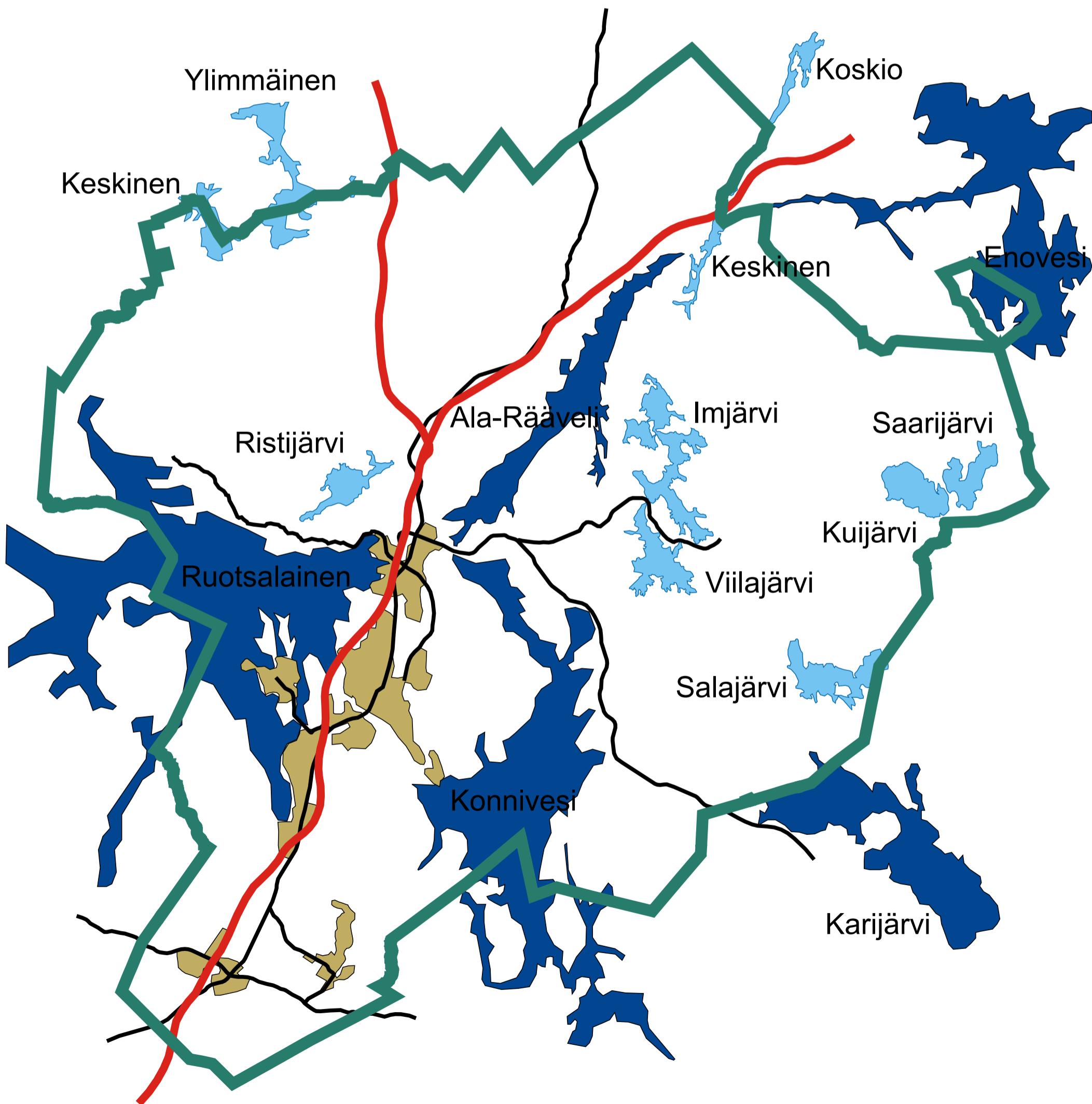


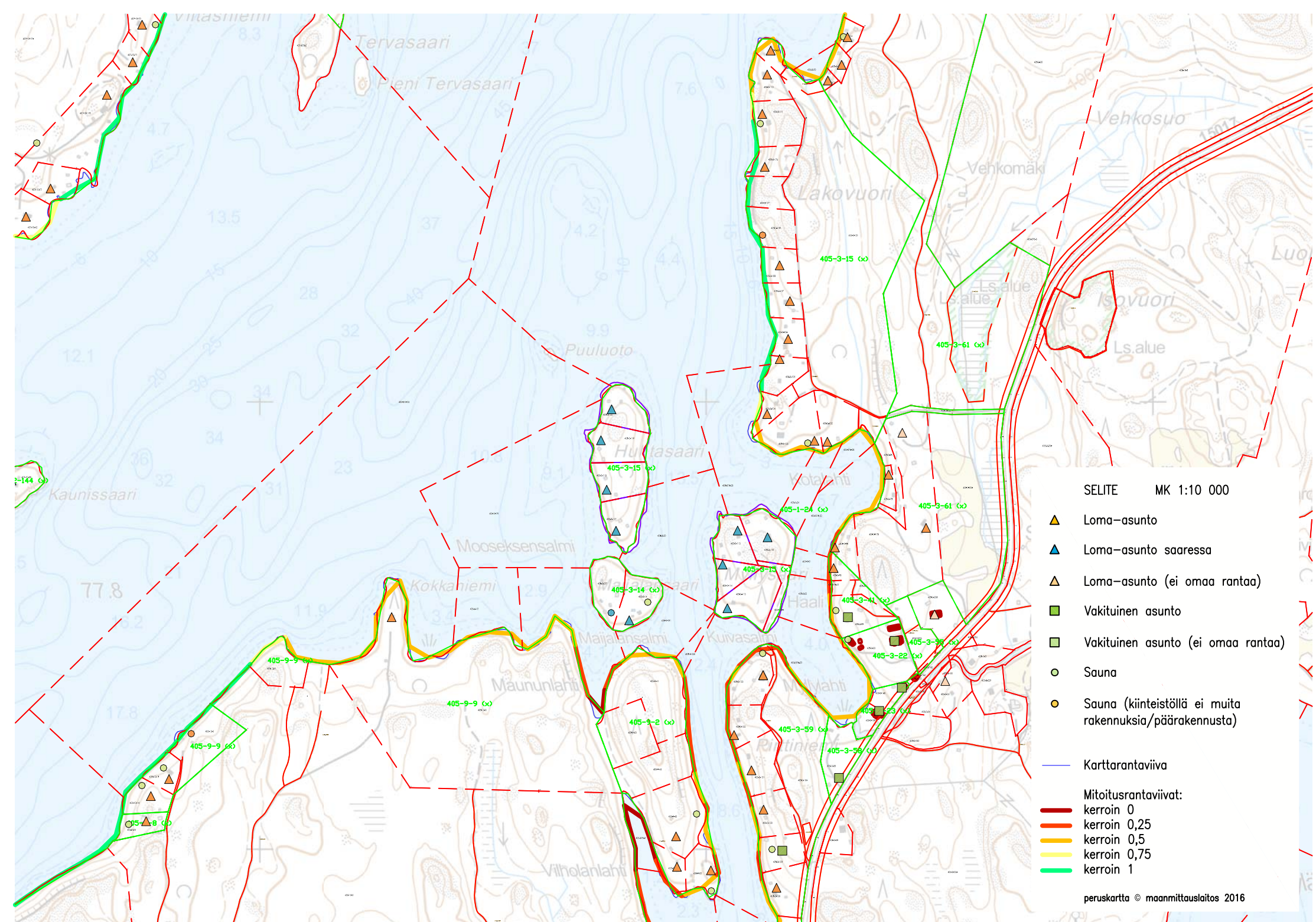
# Liite 1

# Suuret ja keskisuuret järvet

18.11.2016 / JPo

-  Suuret järvet
-  Keskisuuret järvet





ALA-RÄÄVELI RANTAOSAYLEISKAAVA - Tuusjärvi

EMÄTILA- JA MITOITUSTAULUKKO 1.7.1959

Omistaja	(Kaikki)
Emätilan nimi	(Kaikki)
Tilan nimi	(Kaikki)

rak.oik. = rakennusoikeus

vakit.as. = vakituinen asuminen

X kiinteistötunnuksen lopussa = tila (kiinteistötunnus) lakannut olemasta

kirjain (a, b, jne) kiinteistötunnuksen lopussa = tila (vain rantaviiva omaava tilat) on muodostettu useammasta emätilasta, jolloin eri emätiloihin kuuluvat alueet on eroteltu juoksevilla kirjaimella

14.10.2015 / JPO

Tiedot															
Emätila	Tila-	Rek.pvm.	Oijottu Karttarantaviiva rantaviiva		Mitoitusrantaviiva	Omarantaiset käytetty rak.oik. yhteensä	Rantavyöhyke käytetty rak.oik. yhteensä	Saaret käytetty rak.oik. yhteensä	Laskennallinen jäljellä oleva rak.oik.	Todellinen jäljellä oleva rak.oik.	Rakentamaton emätila, tasapuolisuus kohtelulla annettava rak.oik	Kaavassa osoitettava rak.oik.	Kaavassa Loma- osoitettava vakit.as. rak.oik.	Kaavassa osoitettava rak.oik.emätil an oikeudella	HUOM!
89-407-10-14 (X)	407-10-154	10.9.1948	124,53	111,18	55,59	2	0	0	-1,67	0	0				
	407-10-155	10.9.1948	0,00	0,00	0,00	0	1	0	-1,00	0	0				
	407-10-156	10.9.1948	276,99	210,82	190,78	0	0	0	1,14	0	0				
	407-10-173	10.9.1948	395,68	180,85	90,42	0	0	0	0,54	0	0				
	407-10-182	10.9.1948	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
	407-10-183	10.9.1948	243,10	222,80	168,32	0	1	0	0,01	0	0				
89-407-10-14 (X) Summa			1040,30	725,66	505,11	2	2	0	-0,97	0	0				
89-407-10-21 (X)	407-10-21	19.3.1951	29,49	26,45	13,22	1	0	0	-0,92	0	0				
89-407-10-21 (X) Summa			29,49	26,45	13,22	1	0	0	-0,92	0	0				
89-407-10-22 (X)	407-10-22	19.3.1951	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-10-22 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-10-23 (X)	407-10-23	19.3.1951	284,71	269,12	134,56	1	1	0	-1,19	0	0				
89-407-10-23 (X) Summa			284,71	269,12	134,56	1	1	0	-1,19	0	0				
89-407-1-19 (X)	407-1-19	10.5.1907	1691,47	1480,17	1064,38	2	0	0	4,39	4	0				
89-407-1-19 (X) Summa			1691,47	1480,17	1064,38	2	0	0	4,39	4	0				
89-407-1-28 (X)	407-1-28	30.10.1907	122,06	118,55	59,27	0	0	0	0,36	0	1				
89-407-1-28 (X) Summa			122,06	118,55	59,27	0	0	0	0,36	0	1				
89-407-4-5 (X)	407-4-14	28.10.1922	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-4-5 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-6-24 (X)	407-6-53	20.10.1948	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-6-24 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-6-25 (X)	407-6-25	20.10.1948	381,75	366,20	366,20	1	0	0	1,20	1	0				
	407-6-95	20.10.1948	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-407-6-25 (X) Summa			381,75	366,20	366,20	1	0	0	1,20	1	0				
89-407-878-4 (X)	407-878-4	1.1.1900	61,14	60,08	60,08	0	0	0	0,36	0	1				
89-407-878-4 (X) Summa			61,14	60,08	60,08	0	0	0	0,36	0	1				
89-413-1-26 (X)	413-1-26	19.9.1933	0,00	0,00	0,00	0	1	0	-1,00	0	0				
89-413-1-26 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	1	0	-1,00	0	0				
89-413-1-64 (X)	410-1-621	16.10.1953	0,00	0,00	0,00	0	0	0	5,00	0	0				
89-413-1-64 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	0	0	5,00	0	0				
89-413-2-13 (X)	413-2-210	16.11.1925	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
	413-2-211	16.11.1925	182,48	175,35	120,87	0	0	0	0,73	0	0				
	413-2-50	16.11.1925	185,61	171,05	100,53	2	0	0	-1,40	0	0				
	413-2-51	16.11.1925	170,42	99,50	99,50	1	0	0	-0,40	0	0				
89-413-2-13 (X) Summa			538,50	445,90	320,90	3	0	0	-1,07	0	0				
89-413-2-30 (X)	413-2-30	19.10.1946	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
89-413-2-30 (X) Summa			0,00	0,00	0,00	0	0	0	0,00	0	0				
Kaikki yhteensä			4149,41	3492,12	2523,73	10	4	0	6,14	6	2				