

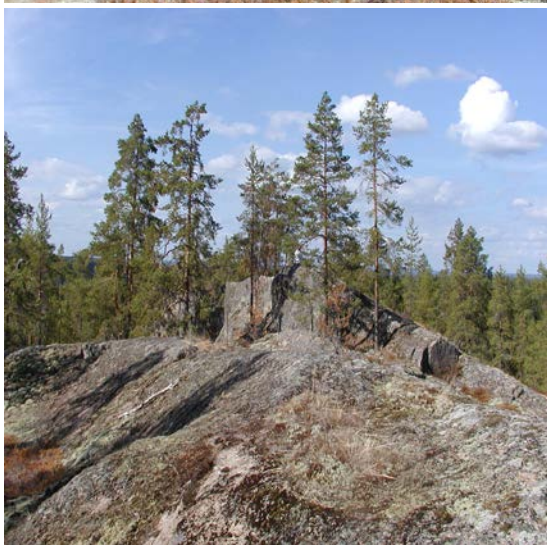


VIITASAAREN KAUPUNKI

KEITELEEN LÄNSIPUOLEN RANTAYLEISKAAVA

TAVOITTEET JA MITOITUSPERUSTEET

kvalt. 12.09.2016 § 64



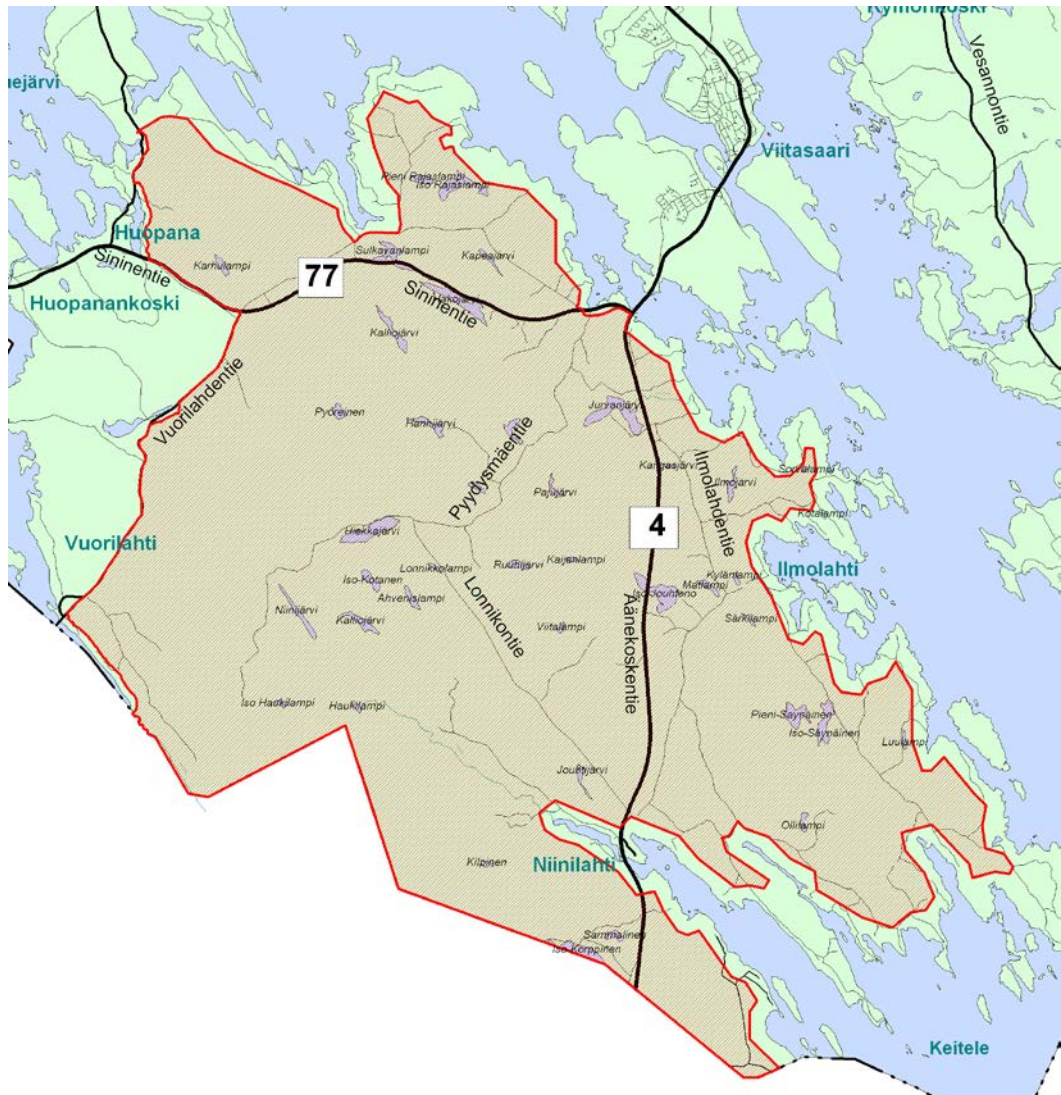
SISÄLLYSLUETTELO

1. LÄHTÖKOHDAT.....	4
1.1 Suunnittelun tarkoitus.....	4
1.2 Valtakunnalliset lähtökohdat.....	5
1.3 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt.....	7
1.4 Seudulliset lähtökohdat.....	7
1.4.1 Maakuntakaava.....	7
1.4.2 Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Keski-Suomessa.....	11
1.5 Kuntakohtaiset lähtökohdat.....	11
1.5.1 Yleiskaavoitus.....	11
1.5.2 Rantakaavoitus.....	11
1.5.3 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
1.5.4 Muinaismuistot.....	12
1.5.5. Luonnonsuojelualueet.....	12
1.6 Kiinteistökohtaiset lähtökohdat.....	12
1.7 Ympäristövaikutusten huomioon ottaminen.....	13
2. YLEISET TAVOITTEET.....	13
2.1 Loma-asutus.....	13
2.2 Ympärivuotinen asutus.....	14
2.3 Virkistys-, vapaa-aika, matkailu ja kalastus.....	14
2.4 Maa- ja metsätalous ja muut elinkeinot.....	14
2.5 Luonto-olosuhteet ja suojelu.....	14
3. ALUE- JA TOIMINTOKOHTAISET TAVOITTEET.....	15
4. MITOITUSPERUSTEET.....	15
4.1 Yleiset mitoitusperusteet.....	15
4.2 Muunnetun rantapituuden mittaaminen.....	15
4.3 Tavanomaiset loma-asutuksen rannat.....	15
4.4 Pienet järvet ja lammet.....	15
4.5 Alle 2 ha suuruiset järvet ja lammet.....	16
4.6 Arat ranta-alueet.....	16

4.7 Rannat, joilla on huomattavia ekologisia tai maisemallisia arvoja	16
4.8 Saarten mitoitus	16
4.9 Vesijätöt	16
4.10 Pienet joet ja purot.....	16
4.11 Rakennusoikeuden siirrot	16
4.12 Loma-asutuksen sijoitteluperiaatteet	17
LIITTEET.....	17

1. LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelu alueeseen sisältyy Viitasaaren puolella osittain tai kokonaan yli kahden (2) hehtaarin järvet ja lammet, jotka rajoittuvat idässä Keski-Keiteleen rantayleiskaavaan, etelässä Äänekosken kaupunginrajaan, lounaassa Kannonkosken kunnanrajaan ja Muurue – Vuosjärven rantayleiskaavaan, lännessä Vuorilahden tiehen, yhdystie 6510, Siniseen tiehen, kantatie 77 ja Muurue – Vuosjärven rantayleiskaavaan sekä pohjoisessa Ylä-Keiteleen rantaosayleiskaavaan.



Suunnittelualueeseen kuuluu noin 100 km rantaviivaa, 150 - 200 metrin rantavyöhykkeenä.

Kaavanvahvistusrajaus noudattaa pääsääntöisesti rantavyöhykkeen rajausta.

Yleiskaava laaditaan ranta-alueille oikeusvaikutteisena rantayleiskaavana.

1.1 Suunnittelun tarkoitus

Yleiskaavan laatimisen tarkoituksena on saada aikaan suunnitelma, jolla suunnittelualue saadaan yhtenäisen ja kokonaisvaltaisen suunnittelun piiriin. Yleiskaavalla pyritään sovittamaan yhteen yleiset ja yksityiset edut.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 35 §

Yleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. 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.

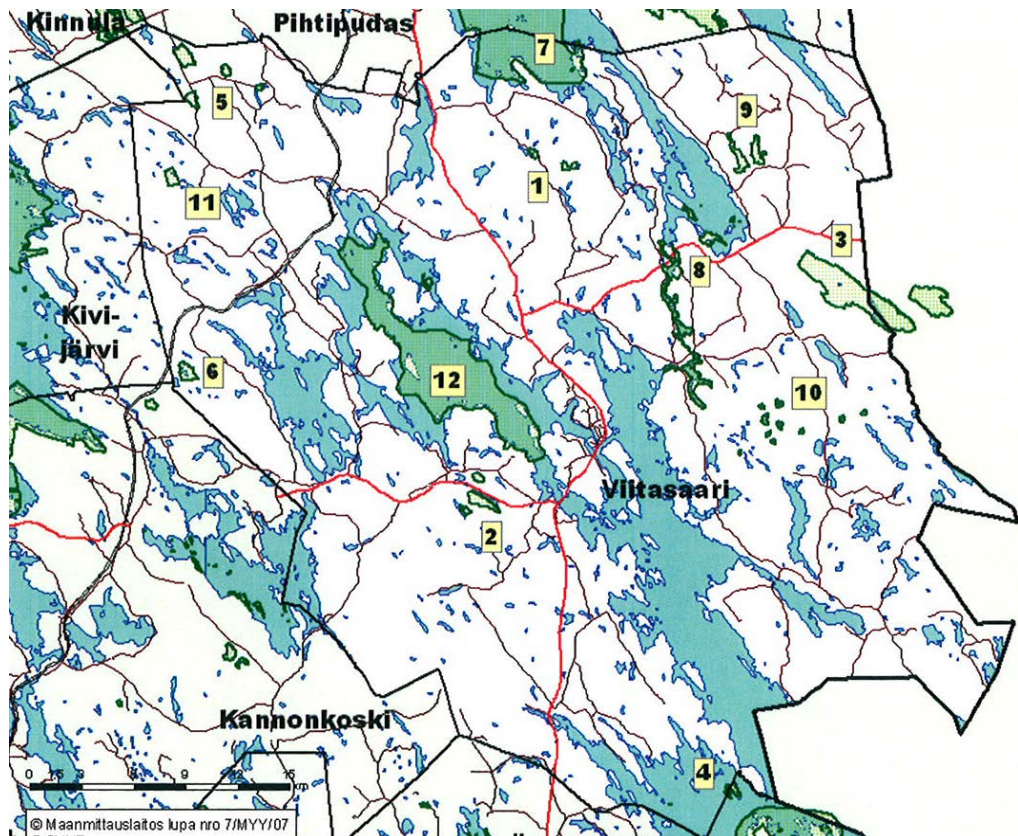
Yleiskaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain

Keskeisiä tavoitteita ovat seuraavat:

- turvataan ranta-alueiden monipuolinen käyttö; asutus, maa- ja metsätalous sekä muu elinkeino, yleinen virkistys ja suojelu
- huomioidaan rantojen ja vesistöjen sietokyky; luonnonolosuhteet, maisema, vesistöjen kuormitus
- turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- yksinkertaistetaan, nopeutetaan ja yhdenmukaistetaan rakennus- ja poikkeuslupien käsittelyä

1.2 Valtakunnalliset lähtökohdat

Suunnittelualueen osalta Euroopan Unionin suojeltavien alueiden verkostoon, Natura 2000, on esitetty FI0900120, Hakovuori-Koljatti.



1. Haarapuroniitty - Vuorijärvi
2. Hakovuori - Koljatti
3. Heinä - Suvanto - Hetejärvi
4. Keiteleen Listonniemi
5. Kivineva - Karhukangas
6. Koivuvuori - Pienen Palojärven metsä

7. Kolima
8. Kolima - Keitele -koskireitti
9. Muurainkorpi - Niittosuo
10. Palokankaan lammet
11. Ruokomäki
12. Ylä-Keitele

FI0900120 Hakovuori – Koljatti

Hakovuori-Kalliomäet käsittää kolme erillistä kallioaluetta, jotka muodostavat monipuolisen kokonaisuuden. Huosiaisvuorella on harvinaisen laajoja ja sileitä, yhtenäisiä silokalliopintoja, joilla kasvaa poronjäkäla- ja kalliotierasammalkasvillisuutta. Pohjoisrinteellä on noin 25 m korkea porrasjyrkäne. Pääkivilajina on punertava porfyyrinen granodioriitti ja graniitti. Eteläisimmällä osa-alueen Koljatin lounaisjyrkänteellä kasvaa mielenkiintoista sammalajistoa. Kasviyhteisöt ovat oligo-mesotrofisia. Pohjoisrajalla on rehevää käenkaali-mustikka tyyppin kuusikkoa ja rannan lähellä on laikku metsäkortekorpea.



Kuva: Aulis Jämsä

Hakovuoren alueella pääkivilaji on porfyyrinen granodioriitti. Hakovuoren laki on moni-ilmeinen: vanhan mustikkatyyppin kuusikkoa, luonnontilaista kalliomännikköä ja taimikkoa. Massiivinen Hakovuori kohoaa Hakojärven rannasta yli 80 metriä. Rinteessä on hienoja, noin 40 metriä korkeita porrasjyrkänteitä.

Maisemallisesti erittäin arvokas alue. Hakovuoren pohjoispäässä jyrkänteen yläosasta on monipuolinen avoin maisema, jossa näkyy lampia, läheisiä teitä, peltoja ja Ylä-Keiteleen vesistö. Koljatin korkeimmalta kohdalta on esteettömät näkymät Ylä-Keiteleelle ja ympäristömetsiin. Huosiaisvuoren laelta näkyy luontaisesti pohjoiseen Keiteleelle ja metsä- ja viljelymaisemaan monen kilometrin päähän.

Aluetta käytetään puolustusvoimien varastotoimintaan ja siihen liittyvään rakentamiseen sekä harjoitustoimintaan.

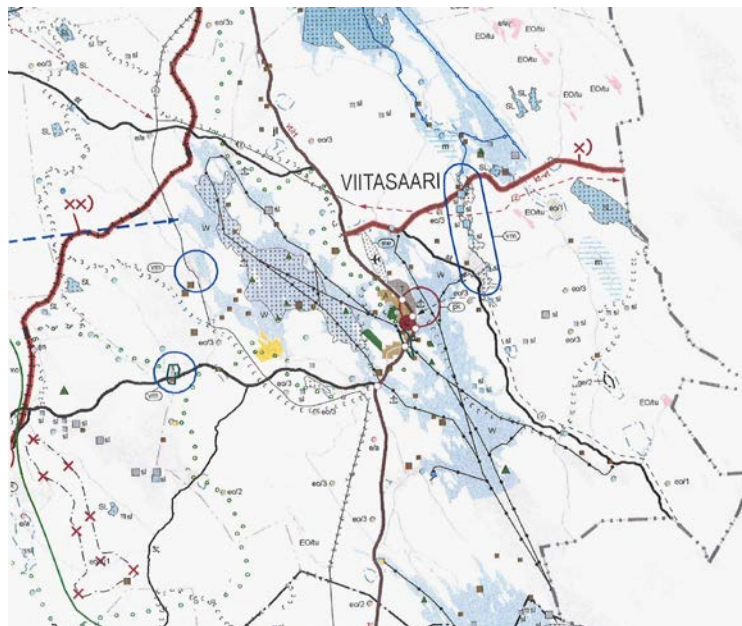
1.3 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Kaava alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä. (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Museovirasto 2009)

1.4 Seudulliset lähtökohdat

Viitasaari kuuluu Keski-Suomen Liiton toimialueeseen.

1.4.1 Maakuntakaava



Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueidenkäyttösuunnitelma, jonka lähtökohtana ovat maakuntasuunnitelman tavoitteet ja strategiat, aluekehityksen tavoitteet sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Maakuntakaavan lainsäädännöllinen perusta on maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa. Maakuntakaavan aikatahtaus on pääsääntöisesti 10 – 20 vuotta, mutta joidenkin asioiden osalta se voi olla jopa 30 vuotta.

Keski-Suomen maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön muutosalueita sekä alueita, joiden tulisi säilyä nykyisellään. Maakuntakaavassa esitetään myös kehityksen haluttu suunta, mutta kaavassa on myös rajoituksia ja reunaehtoja. Maakuntakaava jättää alueiden käytön yksityiskohtaisemman suunnittelun kunnan kaavoituksen tai muun yksityiskohtaisemman päätöksenteon tehtäväksi.

Kaava käsittää koko maakunnan ja sisältää kaikki alueidenkäyttömuodot. Siinä on osoitettu alueita tulevia tarpeita varten muun muassa asumiseen, työpaikoille ja palveluille

Ympäristöministeriö vahvisti Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009. Valtaosa maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymästä maakuntakaavasta sai vahvistuksen. Samalla päätöksellä ympäristöministeriö kumosi Keski-Suomen seutukaavat lukuun ottamatta seutukaavan 5. vaiheen Laukaan Mörkökorven kaatopaikka-alueita.

Keski-Suomen maakuntakaava mukaan suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat varaukset

(Numero kohteen edessä on maakuntakaavan aluetunnuksen numero)

Liikenne,

4 Vt 4, Äänekoski-Pihtipudas vt/rt

- Tiejaksolla varaudutaan ohituskaistatiehen ja eritaso- ja rinnakkaistiejärjestelyihin taajamien kohdalla.

2 Kantatie 77, Kyyjärvi-Viitasaari kt – vt

- Pohjoisen Keski-Suomen aluerakenteen tukemisen, liikenneverkon täydentämisen ja elinkeinotoimintojen kehittämisen kannalta tärkeä tieluokan muutos valtatieksi.

Tieliikenteen yhteystarve yt

- Merkinnällä osoitetaan uusia yhdystietasoisia yhteystarpeita.

Tekninen huolto

Voimalinja z

- Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 110 kV ja 400 kV voimalinjat. Linjalla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Luonnonvarat,

Pohjavesialue pv

162 Hakovuori
163 Huopana
164 Ilmolahti
166 Karhuniemi
172 Salmelanvuori
178 Vuorilahti

Turvetuotantoalue eo/tu

102 Matkus-Haukineva

Kalliokiviainesten ottovyöhyke: eo/2

49 Lapinmäki

Rakennuskiviainesten ottovyöhyke: eo/3

34 Huopana
36 Jouhtkangas
37 Kalliomäet
39 Lonnikko-Pyydysmäki
40 Pahalamminkalliot

Erityistoiminnot

Ampumarata e/a

30 Ilmolahden rata

Kulttuuriympäristö

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

408	Jurvansalon työväentalo
409	Kautialan tila
418	Rantalan ranta
421	Solisniemi

Arvokas perinnemaisema

35	Kautia
----	--------

Muinaismuistokohde

608	Lamminpää A, B, E	kivikautinen, asuinpaikka
634	Hännilänsalmen taisteluhaudat	puolustusvarustukset

Luonnonsuojelu

Natura 2000-verkkoon kuuluva alue

133	Hakovuori - Koljatti	FI0900120
-----	----------------------	-----------

Luonnonsuojelualue

SL, sl

217	Koljatti
-----	----------

Virkistys

Moottorikelkkailureitti

- Merkinällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena ja lähinnä yhteystarvetta osoittavana.

Ulkoilureitti

- Merkinällä osoitetaan Keski-Suomen maakuntaura ja eräitä muita sitä tukevia ulkoilureittejä ohjeellisina.

1.4.1.1 Keski-Suomen 1. vaihemaakuntakaava

Keski-Suomen ensimmäinen vaihemaakuntakaava (1. VMK), joka koskee Jyväskylän seudun jäteenkäsittelyalueen sijoituspaikkaa, on saanut lainvoiman 4. helmikuuta 2011.

1.4.1.2 Keski-Suomen 2. vaihemaakuntakaava

Toisen vaihekaavan tavoitteena on turvata Keski-Suomen maakunnassa laadukkaiden kiviainesten saanti yhdyskunta- ym. rakentamiseen sekä suojella samalla arvokkaita harju-, kallio- ja moreenialueita. Tavoitteena on myös hyvän ja turvallisen pohjaveden saanti yhdyskuntien vesihuoltoon. Kaavassa esitetään lisäksi raaka-ainehuollon kannalta potentiaaliset malmivyöhykkeet. Eri-tyistä huomiota kiinnitetään vesi- ja maa-ainesarvojen kestävään käyttöön, maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin sekä maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen.

Vaihemaakuntakaavan keskeisen tausta-aineiston muodostaa Poski-projekti (pohjaveden suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovitus), jonka perusteella osoitetaan maa-ainesten ottovyöhykkeitä ja malmipotentialisia vyöhykkeitä, arvokkaita kallio- ja harjualueita sekä moreenimuodostumia.

Kaava täydentää merkittävällä tavalla Keski-Suomen maakuntakaavaa.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan maakuntavaltuuston hyväksymässä muodossa 11.5.2011. Kaava sai lainvoiman 20.11.2012 KHO:n hylättyä kaavasta tehdyn valituksen.

1.4.1.2.1 Saarijärvi - Viitasaaren seutukuntien maa- ja kalliokiviainnesselvitys

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) Kuopion yksikkö on Keski-Suomen liiton toimeksiannosta valmistellut ja tehnyt maa- ja kalliokiviainnesselvityksen.

Keski-Suomen maakunnan alueen tutkimuskohteet ovat pohjavesialueita. Ne on luokiteltu kolmeen luokkaan sen mukaan, mitä osa-alueita tutkimuksissa on haluttu painottaa: a) vedenhankintapainotteinen tutkimus, b) kevyehkö vedenhankintapainotteinen tutkimus ja c) maaainespainotteinen tutkimus.

1.4.1.3 Keski-Suomen 3. vaihemaakuntakaava

Kolmas vaihemaakuntakaava osoittaa alueita turvetuotannolle ja suojelee samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet.

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 5.12.2014. Vahvistamatta jäi 4 tuulivoimapuiston aluetta ja 42 turvetuotantoon soveltuvaa suota.

Vahvistuksen jälkeen kaavassa osoitetaan 113 turvetuotantoon soveltuvaa aluetta ja annetaan koko maakuntaa ja 13 valuma-alueita koskeva suunnittelumääräys. Kaavassa on selvitetty myös turvetuotantoon soveltuvien soiden luontoarvot. Uusia luonnonsuojelusoita on 34 ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä soita 38. Ne täydentävät merkitykseltään maakuntakaavatasoisia suoluonnon kohteita.

Potentiaalisia tuulivoima-alueita on 5. Teoreettisesti niille sopisi 3 MW voimaloita noin 60.

1.4.1.4 Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaava osoittaa melualueen Vuorisjärven räjäytyspaikan tarpeisiin sekä suojavyöhykkeet Kalettoman, Toivakan ja Hartolan varikoille. Kaavassa on mukana myös Joutsan ja Tikkakosken varalaskupaikkojen suoja-alueet. Kaavassa tarkistettiin myös virkistystoimintojen alueita (kokonaisuudet, reitistöt).

Kaavassa muutettiin Pirkanmaan maakuntakaavaa Längelmäen kunnasta Jämsän kaupunkiin siirtyneillä alueilla 4. vaihemaakuntakaavan teemojen osalta.

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 24.9.2014 ja se sai lainvoiman 25.10.2014

1.4.1.5 Maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntahallitus käynnisti 13.3.2015 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistus koskee Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Kaavoitusprosessin yhteydessä arvioidaan voimassa olevia kaavoja. Tarkistus koskee kaikkia maakuntakaavan teemoja: asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä.

Lopputuloksena saadaan kaikki voimassa olevat maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava. Kaavaproessin aikana ratkaistaan miltä osin voimassa olevien kaavojen merkintöjä jätetään voimaan ja mitä uusia asioita otetaan mukaan. Samalla kun tarkistettu maakuntakaava hyväksytään, kumotaan kaikki aiemmat maakuntakaavat.

Tavoitteena on, että kaavaluonnos ja -ehdotus ovat nähtävillä vuonna 2016. Maakuntavaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaava kevätkokouksessa 2017.

1.4.2 Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Keski-Suomessa

25.05.2009 päivitetyn Suomen ympäristökeskuksen oppaan, Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Keski-Suomessa, mukaan suunnittelualueella sijaitsevat seuraavat kohteet

Hakovuori - Kalliomäet, KAO090246

- Alueen pinta-ala on 239 ha, korkeus 195 mpy ja suhteellinen korkeus 87 m.
- Alue sijaitsee Viitasaarelta 8 km länsilounaaseen, Jurvansalon kylässä Hakojärven ja Kalliojärven rannassa
- Koljatin pohjoisosassa on luonnonsuojelualue (YSA092878). Koljatin ja Hakovuoren selänne kuuluvat Natura-verkostoon (Hakovuori – Koljatti FI0900120)

Huosiaisvuori, KAO090245

- Alueen pinta-ala on 22 ha, korkeus 195 mpy ja suhteellinen korkeus 89 m.
- Alue sijaitsee Viitasaari – Kannonkoski vien varressa, Jurvansalon kylässä Sulkavalammen itäpuolella.
- Housiaisvuori on Natura-verkoston kohde (FI0900120)

Karhuvuori, KAO090244

- Alueen pinta-ala on 49 ha, korkeus 201 mpy ja suhteellinen korkeus 83 m.
- Alue sijaitsee Viitasaaren Huopanan kylässä, pienen Karhulammen vieressä.

1.5 Kuntakohtaiset lähtökohdat

Viitasaarelle ei ole laadittu koko kunnan kattavaa yleiskaavaa.

Suunnittelualue rajoittuu idässä Keski-Keiteleen rantayleiskaavaan, lännessä Muurue – Vuosjärven rantayleiskaavaan ja pohjoisessa Ylä-Keiteleen rantaosayleiskaavaan. Lisäksi alue rajoittuu Äänekosken rantayleiskaavaan, Äänekosken oikeusvaikutuksettomaan rakenneyleiskaavaan

Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty ja vahvistettu kaupunginvaltuustossa 30.09.2013 § 109 ja se on tullut voimaan 01.11.2013.

1.5.1 Yleiskaavoitus

Kaavoitettavalla alueella ei ole yleiskaavaa.

1.5.2 Rantakaavoitus

Kaavoitettavalla alueella on 2 vahvistettua rantakaavaa.

- Keski-Suomen ympäristökeskuksen, 24.05.1995, vahvistama Särkirantueen rantakaava
- Keski-Suomen ympäristökeskuksen, 29.09.1998, vahvistama Nelostien länsipuolen rantakaava.

Rantakaavat tullaan osoittamaan yleiskaavaan yleiskaavatasoin merkinnöin. Kaavaratkaisut sisällytetään kuitenkin mukaan mitoitukseen maanomistajakohtaisesti.

1.5.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Keski-Suomen Museo on suorittanut alueella rakennus- ja miljöinventoinnin vuonna 1988. Luetteloiduista rakennusinventointikohteista kaava-alueelle sijoittuvat seuraavat kohteet: (numerointi ja kyläjako vastaa alkuperäistä inventointinumeroa)

Ilmolahti

27	Anttila, pariaitta	mais.
32	Mattila, aittarivi, jyvääitat	mais.
36	Säynälä, eloaitat	hist/mais.

Jurvansalo

40	Puromäki, päärakennus, aittarivi	mais.
41	Pyydysmäki, pariaitat, aittarivi	mais.
42	Ruuhijärvi, päärakennus, aittarivi	mais.
43	Ränttälä, aittarivi	mais.

Niinihahti

140	Nätkinaho, aittarakennus	mais.
-----	--------------------------	-------

Soliskylä

167	Solisniemi, miljöo, päärakennus	hist/mais.
167	Solisniemi, vanha talo, päärakennus, jyvä-jauhoaitta	rak.hist/hist/mais
168	Sulkava, päärakennus, eloaitta, aittarivi, navetta	mais.

1.5.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueella on useita suojeltavia muinaismuistoja:
(Kohde numerointi on muinaisjäännösrekisterin numero)

2038	Kalliolammen ruuhi	alusten hylt
931010007	Lammimpää A	kivikautinen, asuinpaikka
931010008	Lammimpää B	kivikautinen, asuinpaikka
931010025	Lammimpää E	kivikautinen, asuinpaikka
999000253	Hännilänsalmi	puolustusvarustukset, historiallinen

1.5.5. Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella on useita luonnonsuojelualueita.

- Aittovuoren luonnonsuojelualue, 23.02.2011
- Einonmaan luonnonsuojelualue, 03.11.2015
- Evert Räihälän luonnonsuojelualue 03.11.2015
- Karhulammin puiston luonnonsuojelualue, 13.01.2015
- Karhuvuoren luonnonsuojelualue, 01.12.2010
- Koljatin luonnonsuojelualue, 12.12.1989
- Mansikkamäen luonnonsuojelualue, 04.11.2014
- Roviovuoren luonnonsuojelualue, 30.09.2015, Metso
- Ruikkalan luonnonsuojelualue, 05.04.2016, Metso
- Salosen luonnonsuojelualue, 02.02.2012
- Westerisen luonnonsuojelualue, 24.01.2001
- Vesterisen sydänmaan luonnonsuojelualue, 25.02.2011
- Vuorelan-VII, yksityinen luonnonsuojelualue, 17.11.2015

1.6 Kiinteistökohtaiset lähtökohdat

Yleiskaavan keskeisenä periaatteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksien määrittämisessä. Tähän voidaan päästä huomioimalla emätilasta tapahtuneet rakennuspaikkojen erottamiset.

Jäljellä olevan rakennusoikeuden määrittämisen lähtökohtana pidetään rakennuslain voimaantuloajankohtaa, vuotta 1959.

Emätiloista erotetut tilat on selvitetty Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä (emätilatarkastelu).

Laskenta-ajankohdan jälkeen tilasta erotetut loma-asuntotontit, tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä näiden voimassa olevat rakennusluvut lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Käytetty ja jäljellä oleva rakennusoikeus on laskettu kiinteistöyksiköittäin.

Lisäksi mitoitusta tarkastellaan myös maanomistusyksiköittäin; samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan tarvittaessa siirtää alueelta toiselle.

Mitoitustarkastelut tehdään tarvittaessa tapauskohtaisesti, mikäli emätilatarkastelun katsotaan olevan kohtuuton.

1.7 Ympäristövaikutusten huomioon ottaminen

Yleiskaavan ja sen toteuttamisen ympäristövaikutukset huomioidaan koko kaavatyön ajan. Hankkeesta ei laadita erillistä ympäristövaikutusselvitystä.

Suunnittelutyön ja vaikutusten arvioinnin pohjaksi on laadittu alueesta luonto- ja maisemaselvitys.

On selvitetty kaavoitettavan alueen luonnonympäristön perustekijät sekä määritelty luonnonolosuhteiltaan ja maisemaltaan edustavimmat, suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esitetty suositukset maankäytöstä.

Suoranaisten maankäyttöisten ympäristövaikutusten lisäksi arvioidaan yleiskaavan yhdyskuntataloudellisia, sosiaalisia, kulttuurillisia, terveydellisiä, liikenteellisiä yms. vaikutuksia tarvittavissa määrin.

Työtä varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

2. YLEISET TAVOITTEET

2.1 Loma-asutus

Yleiskaavan yhtenä tavoitteena on määrittää loma-asutuksen määrä ja sijoittaminen. Loma-asutuksen määrä perusteena oleva mitoitus sekä loma-asuntojen sijoitus määritellään ranta-alueiden luonnonolosuhteiden perusteella.

Suunnittelun lähtökohtana on miljöön, rantojen ja vesistön ekologinen ja maisemallinen sieto sekä muut ympäristövaikutukset. Näillä yleisperiaatteilla määritetty rakennusoikeus pyritään tutki-
maan tasapuolisesti maanomistajien kesken.

Loma-asutuksen suunnittelussa tulee myös huomioida yleiset virkistystarpeet. Tulevaisuuden uudet lomailun sekä matkailun tarpeet tulee myös ottaa huomioon tavanomaisen loma-asutuksen lisäksi.

Loma-asutuksen sijoittamisessa pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen sekä arvokkaiden ranta- ja vesialueiden suojelu.

Loma-asutuksen sijoittamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä keskittämiseen, esim. rakennusoikeuksien siirrolla maanomistajakohtaisesti, jotta voidaan saada aikaan riittävän laajoja yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita.

Loma-asutus mitoitetaan ja sijoitetaan pääsääntöisesti omarantaisena, mutta mikäli maisema, maaston topografia yms. syyt vaativat voidaan rakennuspaikkoja sijoittaa myös sisämaahan.

2.2 Ympärivuotinen asutus

Kaavoitettavan alueen suunnittelun lähtökohtana on rakentamisen piiriin tulevien rantojen varaa-
minen pääasiassa loma-asutukselle, matkailulle ja muille virkistykseen ja kalastukseen tukeutuville lomanviettomuodoille.

Kyläkeskusten ulkopuolelle sijoittuvan ympärivuotisen asutuksen osoittamisessa rannan välittömään tuntumaan harkitaan mm. seuraavia seikkoja:

- kunnallistekniikan rakentaminen voi olla useissa tapauksissa kohtuuttoman kallista
- pysyvän asutuksen vaikutukset maisemaan ja ympäristöön voivat olla suuremmat kuin loma-asutuksen

Rantayleiskaavassa tulee selvittää onko kyläkeskusten läheisyydessä suunnittelualueella ranta-
alueita, jotka soveltuvat ympärivuotiseen asutukseen.

Ranta-alueiden suunnittelussa tulee erityisesti huomioida rantojen tausta-asutuksen rannankäyttö-
tarpeet. Käytännössä tämä merkitsee paitsi riittävä laajojen rakentamattomien ranta-alueiden va-
raamista niin myös venevalkamien ja uimaranta-alueiden osoittamista.

2.3 Virkistys-, vapaa-aika, matkailu ja kalastus

Suunnittelussa pyritään säilyttämään alueen perinteiset vapaa-ajanviettoon käytetyt rannat ja ulkoilu-
reitit edelleen virkistys- ulkoilu-, retkeily- tms. käytössä.

Virkistysalueita sijoitetaan erityisesti kaupungin ulkoilu- ja virkistysaluevarauksiin liittyen sekä ulkoilu-,
retkeily- ja veneilyreittien varsille tai niiltä poikettaviksi.

Suunnittelussa tulee huomioida matkailun ja lomanviettotapojen muuttuvat tarpeet eli alueita, jot-
ka mahdollisesti tulevaisuudessa palvelisivat matkailua, ei tule osoittaa yksityiseen loma-
asutukseen.

Yleiskaavassa pyritään parantamaan alueen matkailullista houkuttelevuutta ja määrittämään sekä
sijoittamaan matkailun tarvitsemää palveluvarustusta, mm. majoitus-, pysäköinti- ja veneilytoiminto-
jen tarpeet.

2.4 Maa- ja metsätalous ja muut elinkeinot

Maisemallisesti tärkeät peltoalueet pyritään säilyttämään rakentamattomina olemassa olevaan elin-
keino toimintaan liittyvä tarpeellinen lisärakentaminen huomioiden. Maiseman säilyminen näillä alueil-
la pyritään turvaamaan loma-asuntojen sijoittelun avulla.

Loma-asuntoalueiden sijoittamisessa tulee pyrkiä siihen, että talousmetsänhoito lähialueilla ei vai-
keudu.

Loma-asutuksen sijoittamisessa pyritään hyödyntämään oleva tieverkosto.

2.5 Luonto-olosuhteet ja suojele

Loma-asutuksen ja muiden rannankäyttömuotojen mitoituksen ja suunnittelun tulee perustua ranto-
jen luonnon ja maiseman sietokykyyn.

Luonto- ja maisemaselvityksen tulokset otetaan huomioon vesistökohtaisia mitoituksia ja aluerajauk-
sia suunniteltaessa. Lisäksi suunnittelualueella olevat luonnonsuojelu-, natura- ja kallioalueet huomi-
oidaan.

Rantayleiskaavassa pyritään ottamaan kantaa myös rakennetun miljööän suojeleluun.

3. ALUE- JA TOIMINTOKOHTAISET TAVOITTEET

Aluevaraukset tarkentuvat varsinaisessa yleiskaavakartassa.

4. MITOITUSPERUSTEET

4.1 Yleiset mitoitusperusteet

Tärkein loma-asutuksen mitoitusperuste on :

- omarantaisten loma-asuntojen lukumäärä / muunnettu rantakilometri.

Muita tekijöitä ovat:

- vesipinta-ala / loma-asunto
- maapinta-ala / loma-asunto
- rakentamattoman rantaviivan osuus

Pyrittäessä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun on jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta tutkittava lisäksi tilakohtaisesti emätilaperiaatteen mukaisesti.

Rakennusoikeuksia laskettaessa huomioidaan rakentamisen etäisyys rannasta siten, että tehokkuutta voidaan nostaa etäisyyden kasvaessa rannasta.

4.2 Muunnetun rantapituuden mittaaminen

Rantapituuden mittauksen tulee perustua yhtenäiseen ja maanomistaja- ja emätilakohtaisesti tasapuoliseen mittaustapaan.

Rantojen monimuotoisuus tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden laskentaperusteena käytettävää rantaviivan pituutta laskettaessa. Luontotekijöiden asettamat rakentamisen edellytykset ovat poikkeavia pienipiirteisellä kapeikkoja käsittävällä ranta-alueella ja suoraviivaisella rannalla.

Lampien ja järvien osalta muunnettu rantaviivapituus mitataan käyttäen sovellettua laskentatapaa, jossa vastarannan rakentamista rajoittava vaikutus rajoittuu 100 metriin ja ns. 100 metrin harppisääntöä soveltaen;

Mittauksessa kukin palsta mitataan satunnaisesti valitusta pisteestä kahteen kertaan, toisella kerralla harpin lähtöpistettä 50 metriä siirtäen ja saatujen mittausten keskiarvo on ns. muunnettu rantaviivan pituus.

Alle 50 metriä leveitten salmien, niemien, lahtien tai niiden osien osalta otetaan em. tavalla mitattua rantapituudesta huomioon vain puolet.

4.3 Tavanomaiset loma-asutuksen rannat

Tavanomaisen loma-asutuksen rannoilla emätilakohtaisen rakennusoikeuden määrä on 5 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille.

Luonnonolosuhteiden ja maisemallisten tekijöiden vaikutus rakentamistehokkuuteen arvioidaan vesistönsakohtaisesti.

4.4 Pienet järvet ja lammet

Pienten alle 20 ha:n vesialueiden rantavyöhykkeelle sijoittuvia rakennuspaikkoja muodostettaessa tulee huolehtia siitä, että vesistön virkistyskäyttöarvo säilyy vähintään välttävänä.

Virkistyskäyttöarvon turvaamiseksi suositeltava mitoitus on yksi rakennuspaikka 3 -4 ha vesihehtaaria kohden. (Rakennusjärjestys 5.21)

4.5 Alle 2 ha suuriset järvet ja lammet

Alle 2 ha:n vesistöjä ei mitoiteta.

4.6 Arat ranta-alueet

Maisemallisesti tai luonnontilaltaan arvokkailla tai ekologiselta sietokyvyltään aroilla ranta-alueilla emätilakohtaisen rakennusoikeuden määrä on 4 loma-asuntoa / muunnettu rantakilometri.

Luonnonolosuhteiden ja maisemallisten tekijöiden vaikutus rakentamis-tehokkuuteen arvioidaan vesistönsakohtaisesti.

4.7 Rannat, joilla on huomattavia ekologisia tai maisemallisia arvoja

Rannat, joilla on huomattavia ekologisia tai maisemallisia arvoja ei rakentamista suositella. Maisemakapasiteetti on erittäin heikko tai heikko. Rakentamisen seurauksena alueiden luonne muuttuisi merkittävästi. Ympäristövaikutukset ovat merkittäviä. Ryhmään kuuluvat luonnon- ja maisemansuojelun kannalta merkittävät kohteet kuten rantaluhdat, puronotkelmat, laajat avokalliot, kalliojyrkänteet ja lehdot.

Emätilakohtaisen rakennusoikeuden määrä on 3 rakennuspaikkaa muunnetulle rantaviivakilometrille

4.8 Saarten mitoitus

Rakennuspaikan sijoituessa saareen on pinta-alan oltava vähintään 1.0 ha ja saaren peitteisyys, muoto ja maasto-olosuhteet sellaiset, että rakennukset voidaan sijoittaa määräysten mukaisesti, alle 100 metriä kapeille saarille ei myönnetä rakennusoikeutta.

Saaret mitoitetaan pinta-alan mukaan;

1 - 4 ha	1 rakennuspaikka
4 – 8 ha	2 rakennuspaikkaa
8 – 12 ha	3 rakennuspaikkaa
12 – 16 ha	4 rakennuspaikkaa
16 – 20 ha	5 rakennuspaikkaa

4.9 Vesijätöt

Jos vesijätö on rakennuskelpoinen ja se täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset, sillä on itsenäinen rakennusoikeus. Muuten rakennusoikeus jaetaan tasan taustamaanomistajan/-omistajien kesken. Rakennuskelpoiseksi ei voida katsoa missään olosuhteissa alle 40 m syvyistä vesijätöä. Pääsääntöisesti vesijätöillä ei ole rakennusoikeutta, vaan mahdollinen rakennusoikeus (edellä mainitun rakennuskelpoisuustarkastelun jälkeen) lasketaan taustamaanomistajan hyväksi.

Mitoitus on järviakohtaisesti 4 – 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri.

4.10 Pienet joet ja purot

Suunnittelualueella sijaitsevia pieniä jokia ja puroja ei mitoiteta.

4.11 Rakennusoikeuden siirrot

Omistaja- tai emätilakohtaisesti pyritään aina kun siihen on mahdollisuus rakennusoikeuksien siirtoon seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- Saarista mantereelle
- Virkistysalueilta rakennettavaksi suunnitelluille alueille
- Maisemallisesti tai kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta rakentamiseen hyvin soveltuville alueille
- Erityisiä luonnonarvoja omaavilta alueilta rakentamiseen hyvin soveltuville alueille

- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, M –alue, ranta-alueen rakennusoikeus siirretään tilakohtaisesti rakentamisen sallivalle alueelle
- Maatalousalue, MT –alue, ranta-alueen rakennusoikeus siirretään tilakohtaisesti rakentamisen sallivalle alueelle
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun järjestämistarvetta tai ympäristöarvoja, MU –alue, ranta-alueen rakennusoikeus siirretään tilakohtaisesti rakentamisen sallivalle alueelle
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, MY –alue, ranta-alueen rakennusoikeus siirretään tilakohtaisesti rakentamisen sallivalle alueelle
- Vesistön sietokyvyn kannalta heikoilta alueilta selkävesille
- Suurten yhtenäisten maisema-, virkistys- ja suojelualueiden muodostamilta yhtenäisiltä rakentamattomilta alueilta jo rakennetuille alueille.

Rakennusoikeuksien siirrot käsitellään tapauskohtaisesti.

4.12 Loma-asutuksen sijoitteluperiaatteet

Loma-asutuksen sijoittamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan pyrkiä keskittämiseen, esimerkiksi rakennusoikeuksien siirrolla maanomistajakohtaisesti, jotta saadaan aikaan riittävän laajoja yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita.

Loma-asutus mitoitetaan ja sijoitetaan pääsääntöisesti omarantaisena. Mikäli maaston topografia tms. syyt vaativat voidaan rakennuspaikkoja sijoittaa myös sisämaahan.

Rakennusten sijoittumisesta rantaan nähden, niiden ympäristöön sopeutumisesta ja rakennuspaikkojen muodosta, koosta ja hoidosta määrätään Viitasaaren kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Viitasaari 05.08.2016

VIITASAAREN KAUPUNKI



Tapani Savolainen
Teknisen toimen toimialajohtaja
044 – 4597 380
Tapani.Savolainen@viitasaari.fi

LIITTEET

- Kartta rantamitoitussuosituksista
- Kartta vesipinta-alan mukaan mitoitettavat vesistöt

