

Rantaosayleiskaavan muutos, maanomistajien aloitteet 2020

Kaavamerkinnot ja -määräykset

10.1.2021

Yleiset määräykset

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta:

- Enintään 30 m² venevajan (vesistön puoleinen julkisivupinta) saa rakentaa vesirajaan.
- Enintään 10 k-m² saunan saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta, rakennuksen vaipan ulkopuolista terrassia ei saa rakentaa.
- Enintään 10 m² maapohjaisen puuliiterin saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 30 k-m² yksikerroksisen saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Katettu terassi saa olla enintään 10 m².
- Enintään 75 k-m² yksikerroksisen, kokonaisala enintään 100 m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen (mm. iso sauna) saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Enintään 150 k-m² enintään kaksikerroksisen, kokonaisala enintään 200 m², asuin-, loma- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- Yli 150 k-m² enintään kaksikerroksisen asuin- tai talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.
- 10-75 k-m² yksikerroksisen talousrakennuksen saa rakentaa vähintään 25 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Sauna on rakennus, jonka kerrosalasta vähintään 60 % on sauna- ja pesutiloja.

Tulvavaaran huomioiminen:

Asuinrakennuksen alimman vaurioituvan rakenteen tulee olla keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan ylimmän tulvaveden (HW 1/100) yläpuolella lisättynä puolen metrin (0,5 m) lisäkorkeudella. Tämä määräys koskee myös muita rakennuksia, jos niissä on veden noususta vaurioituvia rakenteita.

Ruoppaaminen ja rantaviivan muokkaaminen:

Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Rakennuspaikan osittaminen:

Rakennuspaikan rakennusoikeutta ei voida jakaa lohkomalla osiin.

Vesi- ja jätehuolto:

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristösuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristösuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Maiseman huomioiminen:

Ranta-alueilla on huolehdittava siitä, että laituri-, katos- ja julkisivurakenteet sopivat maisemaan myös vesistöltä käsin. Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja värityksen puolesta arvokkaalle maisema-alueelle. Kirkkaiden värien käyttö julkisivuissa ei ole sallittua. Maisemaa tulee käsitellä siten, että alueiden ominaispiirteitä ei olennaisesti muuteta. Ranta-alue ja sillä oleva joen reunakasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisessa muodossaan. Avoimille peltoalueille rakennettaessa tulee toteuttaa riittävät istutukset/maisemointi, jotta rakennus sopeutuu ympäristöönsä.

Oikeusvaikutukset:

Osayleiskaava on laadittu MRL:n 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Rakennusluvan saa myöntää ilman ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa tämän yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen seuraavilla alueilla: RA/AP, AP-, RA-, RA-yhd, RA-luo-, AM-, RM-mat1-, RM-mat2-, RM-mat3- ja LV. (MRL 72§, MRL 44§). Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää tilalla ei saa ylittää.

Rakentamisessa noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä niiltä osin kuin kaavassa ei ole yksilöity.

Kaavamääräykset

RA/AP

Rakennuspaikka, jota voidaan käyttää lomarakentamiseen tai vakituiseen asuinrakentamiseen

Rakennuspaikkaa voidaan käyttää RA-määräyksen mukaisesti loma-asumiseen (RA) tai AP-määräyksen mukaisesti vakituiseen asuinkäyttöön (AP). Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti sovelletaan tämän kaavan RA- tai AP-kaavamääräyksiä. Vakitukselle asuinrakennuspaikalle tulee olla pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys. Loma-asunnon käyttötarkoituksen voi muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi, mikäli asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen (mm. rakennuksen energiatalouden, huonepinta-alan, huonekorkeuden ja ovileveyksien osalta) ennen käyttötarkoituksen muutosta.

Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettu rakennus, se määrittelee rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue

Alueelle voidaan muodostaa pientalojen rakennuspaikkoja AP-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin AP-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen, sauna- ja talousrakennuksia sekä ympäristöä häiritsemättömiä palvelu- ja työtiloja.

Rakennusoikeuden määrä rakennuspaikan pinta-alan mukaisesti: alle 2000 m² 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, 2000-3000 m² 300 k-m² ja yli 3000 m² 350 k-m².

Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 280 k-m² tai 80 % rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta.

Rakennuspaikan pinta-alalta edellytetään kuitenkin vähintään laissa (MRL 116 §) asemakaava-alueen ulkopuolelle määrättyä minimipinta-alaa. Pinta-alaa koskevassa poikkeamismenettelystä voidaan soveltaa tässä kaavassa olevia määräyksiä. Tällöin ratkaistaan kyseisen rakennuspaikan osalta mm. rakennusten laatu ja lukumäärä kysymykset.

Mikäli rakennuspaikalla on jo aikaisemmin myönnetty rakennuslupia, joiden seurauksena on rakennettuja rakennuksia, voidaan kyseisiä rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevaa kokonaisalaa ylittämättä.

AM

Maatalouden tilakeskusten alue

Alueelle voidaan muodostaa maatalouden tilakeskuksia AM-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä. Alue on tarkoitettu maa-, metsä- ja kalataloutta tai niihin soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevien asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksien rakentamiseen.

Kullekin AM-alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, sauna-, talous- ja tuotantorakennuksia sekä palvelu- ja työtiloja. Toimivien maatilojen tuotanto- ja talousrakennusten osalta rakennusoikeus ratkaistaan rakennusluvun yhteydessä. Asuin- ja saunarakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 600 k-m². Lakanneiden maatilojen osalta asuinrakentamisen määrä on AP-määräyksen mukainen ja muu rakennusoikeus kuitenkin enintään olemassa olevan tilanteen mukainen. Lakanneille maatiloille sallitaan korttelialueelle enintään 30 k-m² saunan rakentaminen vähintään 15 metrin etäisyydelle ja enintään 10 k-m² saunan vähintään 10 metrin etäisyydelle rannasta huolimatta käytetystä rakennusoikeudesta.

RA

Loma-asuntoalue

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi. Mikäli toteutetaan kaksi lomarakennusta, tulee niistä toisen olla enintään 30 k-m² ja 1-kerroksinen. Toinen voidaan toteuttaa korttelin enimmäisrakennusoikeuden puitteissa suurempana lomarakennuksena.

Rakennuspaikat, joiden koko on yli 3000 m², rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Rakennuspaikat, joiden koko on 2000-3000 m², rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Alle 2000 m² kokoisten rakennuspaikkojen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alle 2000 m² kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää tällä hetkellä MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä. Tällöin ratkaistaan kyseisen rakennuspaikan osalta mm. rakennusten laatu ja lukumäärä kysymykset. MRL:ssä vaadittava minimipinta-alanormia tulee noudattaa/soveltaa vallitsevan lainsäädännön mukaan.

Loma-asuinrakennukset tulee rakentaa samaan pihapiiriin enintään 15 m etäisyydelle toisistaan.

Saunarakennusten yhteenlaskettu enimmäiskoko saa olla 35 k-m². Yhden saunan enimmäiskoko on 30 k-m². Saunarakennuksessa peseytymistilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 60 % rakennuksen kerrosalasta, muissa tapauksissa rakennuksen luokka määräytyy pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevan rakennuksen kokonaisalaa ylittämättä ja mittasuhteita muuttamatta.

RA-yhd

Loma-asuntoalue, jonne saa sijoittaa metsästysseuran tai muiden yhdistysten toimintaa palvelevia rakennuksia

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä. Alueelle sijoitettavien rakennusten tulee palvella metsästysseuran tai muun yhdistyksen toimintaa.

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi loma-asuinrakennusta, enintään kaksi saunarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusten lukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuspaikat, joiden koko on yli 3000 m², rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Rakennuspaikat, joiden koko on 2000-3000 m², rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Alle 2000 m² kokoisten rakennuspaikkojen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alle 2000 m² kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää tällä hetkellä MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä. Tällöin ratkaistaan kyseisen rakennuspaikan osalta mm. rakennusten laatu ja lukumäärä kysymykset. MRL:ssä vaadittava minimipinta-alanormia tulee noudattaa/soveltaa vallitsevan lainsäädännön mukaan.

Saunarakennuksen koko on enintään 35 k-m². Erityisestä syystä saunarakennus voi olla suurempi, jolloin asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Saunarakennuksessa peseytymistilat (löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone) tulee muodostaa vähintään 60 % rakennuksen kerrosalasta, muissa tapauksissa rakennuksen luokka määräytyy pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Mikäli rakennuspaikan rakennusoikeus, rakennusten lukumäärä tai rakennusten rantaetäisyydet poikkeavat edellä mainitusta, voidaan rakennuksia peruskorjata ja rakentaa uudelleen samalla paikalla olemassa olevan rakennuksen kokonaisalaa ylittämättä ja mittasuhteita muuttamatta.

RA-luo

Loma-asuntoalue, jonka ympäristö on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena (RA-luo)

Alueelle voidaan muodostaa omarantaisia loma-asuntojen rakennuspaikkoja RA-merkinnän oikealla puolella olevalla kauttaviivalla (/) erotetun luvun osoittama määrä.

Kullekin RA-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennuspaikan ja sen puuston käsittelyssä tulee huomioida alueen luontoarvot. Vanhaa puustoa ja maapuita tulee säästää niin paljon kuin mahdollista.

Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m². Erillisen saunarakennuksen enimmäiskoko on 10 k-m². Alle 2000 m² kokoisten rakennuspaikkojen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alle 2000 m² kokoisella rakennuspaikalla rakennuslupa edellyttää tällä hetkellä MRL 116 §:n mukaista poikkeuslupamenettelyä, jossa ohjeena käytetään tämän kaavan määräyksiä. Tällöin ratkaistaan kyseisen rakennuspaikan osalta mm. rakennusten laatu ja lukumäärä kysymykset. MRL:ssä vaadittava minimipinta-alanormia tulee noudattaa/soveltaa vallitsevan lainsäädännön mukaan.

RM

Matkailupalveluiden alue

Alueelle saa rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia.

Alueelle voidaan sijoittaa enintään 12 000 k-m² rakennuksia. Alue tulee suunnitella tarkemmin ranta-asemakaavalla. Matkailupalveluiden tarpeiden ohella, alueen jatko suunnittelussa tulee ottaa huomioon yleiset virkistystarpeet sekä maisemalliset vaikutukset.

RM-mat1

Matkailupalveluiden alue (Hillosensaari)

Alueen rakennusoikeus on 400 k-m². Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Rakennuksia voi olla enintään kahdeksan. Saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 60 k-m².

Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä sekä vesihuollon järjestämisestä.

RM-mat2

Matkailupalveluiden alue (Hillosensalmi)

Alueen rakennusoikeus on 1000 k-m². Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä

talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Rakennuksia voi olla enintään kaksitoista. Saunarakennuksen kerrosala voi olla enintään 60 k-m².

Alueen ensimmäistä rakennuslupaa haettaessa tulee rakennusvalvontaviranomaiselle esittää koko aluetta koskeva aluesuunnitelma rakennusten määrästä, kerrosalasta ja sijoittumisesta, liikenne- ja pysäköintijärjestelyistä sekä vesihuollon järjestämisestä.

RM-mat3

Matkailupalveluiden alue (Verla)

Alueen rakennusoikeus on 80 k-m². Alueelle voidaan rakentaa matkailupalveluiden rakennuksia, muita matkailua palvelevia rakennuksia, saunarakennuksia sekä talousrakennuksia. Yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Rakennuksia voi olla enintään kaksi.

VL

Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman lupaa (toimenpiderajoitus; MRL 128 §).

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueelle voi rakentaa maa- ja metsätalouden toimintaa tukevaa rakentamista. Alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty RA/AP, AP-, RA-, RA-yhd-, RA-luo-, AM-, RM-mat1-, RM-mat2-, RM-mat3- ja LV-alueille.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Metsien käsittelyssä tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 2 momentin perusteella määrätään, että asuin- ja lomarakennuksien rakentamista ei sallita alueella. Alueelle voi rakentaa maa- ja metsätalouden toimintaa tukevaa rakentamista. Alueen asuin- ja lomarakennusoikeus on siirretty RA/AP, AP-, RA-, RA-yhd-, RA-luo-, AM-, RM-mat1-, RM-mat2-, RM-mat3- ja LV-alueille.

SL-1

Perustettava luonnonsuojelualue

Alue on luonnonsuojelulain mukaisesti tarkoitettu suojeltavaksi. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, ruoppausta tai muuta

käsittelyä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista lupaa.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue tai kohde

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa, tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa. Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.

luo-2



Uhanalaisen/harvinaisen lajin esiintymisalue tai -kohde

Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen, eliölajiesiintymien ja luontokohteiden säilyttämisedellytykset. Lisäksi tulee selvittää maankäytön muutoksen vaikutukset kyseisen lajin esiintymään. Alueen rantatörmää ei saa muokata. Alueen luontoarvoille ei saa aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, maa-aineisten ottoa tai muuta käsittelyä, ruoppausta, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL:n 128 §:n mukaista lupaa.

Maisematyölupaa ei tarvita taimikon hoitotyöhön, ensiharvennukseen eikä kasvatushakuuseen. Maisematyölupavelvoite ei koske M- ja MY-alueita.

tr

Likimääräinen suurtulvan vaara-alue (1/100a)

Uutta asuin- ja lomarakennusta ei saa sijoittaa tulvavaara-alueille. Lisäksi uutta asuinrakentamista ei saa sijoittaa tulvavaara-alueen saartamille alueille.

LV

Yleiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama-alue

Alueelle voidaan sijoittaa veneitä ja veneilyyn liittyviä rakenteita. Alueelle voidaan toteuttaa enintään 250 k-m² alueen käyttöön liittyvää rakentamista. Alueelle saa rakentaa enintään neljä rakennusta.

LV-m

Venevalkama, jonka käyttö edellyttää maanomistajan lupaa

Alue on tarkoitettu venevalkamakäyttöön. Veneen säilyttäminen alueella edellyttää maanomistajan lupaa.

W

Vesialue

Mikäli maanomistaja aikoo ruopata rantaa, on hänen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä ilmoitettava asiasta alueelliseen ELY-keskukseen (Vesilaki) ja pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

- **Uusi rakennuspaikka kaava-alueella (informatiivinen merkintä)**
 - **Toteutunut rakennuspaikka kaava-alueella (informatiivinen merkintä)**
- **Rantaosayleiskaavan raja (30 metriä kaava-alueen ulkopuolella)**