

FCG.

Rakennettu
ympäristö

Saanijärven, Elämäjärven sekä muun itäisen vesistön rantaosayleiskaava

MITOITUSPERUSTEET

Pihtiputaan kunta

7.1.2026

P54498

Saanijärven, Elämäjärven sekä muun itäisen vesistön rantaosayleiskaava

Mitoitusperusteet

Pääpaino kaavassa on ranta-alueella loma-asumisen rakennusmahdollisuuksien osoittamisessa maanomistajille.

Lisäksi yleiskaava-alueella kiinnitetään huomiota alueen virkistys- ja loma-asumisen kannalta merkittävien maisema- ja luontoarvojen säilymiseen. Rakennusalueet pyritään osoittamaan luontoarvojen kannalta ja maisemallisesti hyvin soveltuville paikoille.

Ensisijaisia rakentamisen alueita ovat ne, joilla maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen ja jotka ovat yhdyskuntarakenteensa puolesta edullisia. Rakentamista on pyritty ohjaamaan pois sellaisilta alueilta, jotka ovat erityisen herkkiä kulutukselle ja joilla on huomattavaa maisemallista arvoa tai niillä on erityistä merkitystä ulkoilu- ja virkistyskäytön kannalta. Toiminnallisesti edullisinta on keskittää rakentaminen jo rakennettujen alueiden ja tiestön läheisyyteen.

Ranta-alueilla on maanomistajien rakennusoikeus tutkittu kiinteistökohtaisesti. Ranta-alueella rakentaminen rakennuspaikkojen ulkopuolella ei ole mahdollista vapaarantaosuuden säilyttämiseksi. Emätilaperusteisen mitoituksen mukainen rakennusoikeus näiltä alueilta on siirretty maanomistajien muille rakentamiseen osoitetuille alueille.

Kaavassa tutkitaan lähtökohtien mukaisesti loma-asuntorakentamisen, vakituisen asumisen ja matkailurakentamisen mahdollisuudet ranta-alueella. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu AKL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on merkitty kaavaan siten, että AKL 10. luvussa säädetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen on pyritty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

7.1.2026

OM

Mitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtana käytetään 1.1.1969. Poikkileikkausajankohdan 1.1.1969 päivämäärä määräytyy rakennuslain rantarakentamisesta koskevien määräysten voimaantulon pohjalta eli ennen 1.1.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan ns. emätilaksi. Mitoitustarkastelun laatimisajankohtaan eli syksyyn 2025 mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi.

Rantaviivan muuntotapana käytetään Keski-Suomen liiton mallia, jossa vastarannan rakentamista rajoittava vaikutus rajoittuu 100 metriin.

Muunnettu rantaviiva lasketaan Maanmittauslaitoksen maastotietokannasta. Alle 50 m leveiden kapeikkojen (salmet, lahdet, niemet, kannakset) rantaviivaa ei lasketa ja 50–100 m leveiden kapeikkojen rantaviivasta otetaan huomioon 50 %. Yli 100 m leveiden kapeikkojen rantaviivasta otetaan huomioon 100 %. Jokialueiden osalta lasketaan rantaviivasta 50 %.

Rantayleiskaavoituksen mitoituslaskelmissa käytetään ns. vyöhykejakoja, joka on esitetty liitteessä 1. Vyöhykejaossa ranta-alueet on jaoteltu ympäristön, luonnon, maiseman, yhdyskuntarakenteen sekä muiden todettujen arvojen perusteella rakentamista eri tavalla kestäviin alueisiin. Vyöhykejakona käytetään 3, 4, 5, 6 ja 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-viivakilometri (rp/ m-rkm) sekä 2-20 ha kokoisten vesistöjen osalta 1 rakennuspaikka / 3 vesihehtaaria. Samanarvoisilla alueilla ja rannoilla käytetään samaa mitoitusnormia.

Kaavaratkaisun perusteena ovat seuraavat tekijät:

- Mikäli ranta-alueelle on tehty suojeluun perustuva korvauspäätös, ei ranta-alueita tältä osin huomioida osana mitoitustarkastelua.
- Alle 1 ha kokoiset saaret on jätetty mitoituksen ulkopuolelle. Yli 1 ha kokoisten saarten osalta käytetään mitoitusvyöhykelukua 3 rp/ m-rkm.

Saarilta, joille ei ole tieyhteyttä pyritään siirtämään rakennusoikeus manerrannoille.

- Alle 2 ha kokoiset lammet on jätetty mitoituksen ulkopuolelle. Yli 2 ha kokoisten lampien ja järvien osalta käytetään seuraavia mitoitusvyöhykelukuja:

Pinta-ala Ha	Mitoitus
2-20	1 rp/ 3 vesihehtaaria
20-50	4 rp / m-rkm
50-500	5 rp / m-rkm
yli 500	6 rp / m-rkm

- Taajaman läheisillä alueilla tai kylän ranta-alueilla käytetään mitoitusvyöhykelukua **7 rp/ m-rkm**

7.1.2026

OM

- Alueilla, joilla on haluttu säilyttää maisema-arvot, kulttuurimaisema-arvot ja luonnontila pääpiirteittäin mahdollisimman hyvin tai jotka ovat maaperän tai yhdyskuntarakenteen vuoksi rakentamisen kannalta epäsuotuisia on käytetty mitoitusvyöhykelukua **4 rp/ m-rkm**.
- Natura-alueilla ja luonnonsuojelualueilla on käytetty mitoitusvyöhykelukua **3 rp/ m-rkm**.
- Edellä esitetyt periaatteita noudatetaan, kun omistusyksikön koko rakennusoikeus osoitetaan omarantaisina rakennuspaikkoina. Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueina kuten lomakylämäisenä rakentamisena, voidaan em. mitoitusperusteista poiketa.

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän, joka sijoitetaan kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty alueidenkäyttölain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 150-200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistusyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää alueelta toiselle.

7.1.2026

OM

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta pyritään siirtämään rakennusoikeus saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa huomioidaan alueidenkäyttölain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen.

Mikäli mitoituslaskelmissa päädytään jonkun kiinteistön osalta selkeästi kiinteistön kannalta epäedulliseen lopputulokseen suhteessa emätilan muihin lohkotiloihin nähden, voidaan soveltaa ns. kohtuullisuusperiaatetta eli poiketa mitoituksesta, vaikka laskennallinen menetelmä ei tuottaisikaan uusia rakennusoikeuksia. Kohtuullisuusperiaatetta sovelletaan ja perustellaan tapauskohtaisesti. Mikäli kiinteistölle on myönnetty uuden rakennuspaikan oikeus kohtuullisuussyistä, on kyseinen asia kirjattu ylös mitoituslaskelmaan.