



4 § **Töysän järvien rantaosayleiskaavoitus; mitoitusperusteet**

Kaupunginhallitus 20.1.2020 § 12

Töysän järvien rantaosayleiskaavoitus on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 26.2.2018 § 20. Töysän järvien ranta-alueille laadittavilla oikeusvaikutteisilla rantaosayleiskaavoilla helpotetaan rakennuslupaprosesseja osoittamalla kiinteistökohtaiset rantarakennusoikeudet. Kaavoitusalue on jaettu kolmeen osaan, joka mahdollistaa työn jakamisen usealle vuodelle huomioiden otollisimmat ajankohdat erilaisten maastonselvitysten teolle. Töysän alueella on kaikkiaan 96 kpl järviä ja lampia, joista rantaosayleiskaavoitettavaksi tulee kaikki yli 1 ha: n luonnonvesialueet. Pienemmät vesialueet kaavoitetaan, jos niiden rannalla on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Mikroliitti Oy on laatinut kaikille osa-alueille muinaisjäännösinventoinnin v. 2018. SWECO Oyn:n laatimat luontoselvitykset ovat valmistuneet osa-alueille 1 ja 2 syksyllä 2019. Osa-alueen 3 luontoselvitys (Vt 18 eteläpuolinen osa) valmistuu syksyyn 2020 mennessä. SWECO Oy:n maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys on valmistunut koko suunnittelualueelle. Omana työnä on tehty maastokartoituksia rakennusten osalta ja kantatilaselvityksiä sekä tutkittu osa-alueen 1 osalta Alavuden rantaosayleiskaavojen mitoitusperusteiden soveltumista Töysän alueelle.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa käydyissä kehittämis- ja viranomaisneuvotteluissa on todettu, että mitoitusperusteet tulisi hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa, kuten on tehty Alavuden rantaosayleiskaavoituksenkin yhteydessä. Mitoitusperusteet ovat erillisessä liitteessä.

Hallintosäännön 25 §:n 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana toimielimenä, ellei toisin säädetä.

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Saija Kärkkäinen, puh. 040 583 4970
saija.karkkainen@alavus.fi

Vs. kaupunginjohtajan
päätoehdotus

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Töysän järvien rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteet hyväksytään esitettyssä muodossa.

Liite: Mitoitusperusteet

Päätös

Kaupunginjohtaja täsmensi päätösehdotusta seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että Töysän järvien rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteet hyväksytään esitettyssä muodossa.

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että se valtuuttaa kaavoituspäällikön tekemään tarvittavat täsmennykset ohjeisiin siten, että ne ovat yhdenmukaiset koko kaupungin alueella.

Liite: Mitoitusperusteet



Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.

Valtuusto 27.1.2020 § 3

Päätös

Keskustelun kuluessa valtuutettu Pentti Hautala esitti, että mitoituserusteita muutetaan siten, että myös 1 ha pienemmät alueet kaavoitetaan. Valtuuston I varapuheenjohtaja Yrjö Paukkunen kannatti Hautalan esitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voiko valtuusto hyväksyä, että mahdollisuus nykyisiä mitoituserusteita pienempien alueiden kaavoittamiseen voidaan tarvittaessa ottaa harkintaan. Valtuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen esityksen.

Alavuden kaupunki
Kaupunginhallitus 20.1.2020 § 12
Kaupunginvaltuusto 27.1.2020 §

Töysän järvien rantaosayleiskaavoitus / Mitoitusperusteet

1. Johdanto

Alavuden kaupunginhallitus on tehnyt Töysän alueen järvien rantaosayleiskaavoituksen vireilletulopäätöksen 26.2.2018 § 20. Töysän alue jaetaan kolmeen osa-alueeseen kaavoitustyön sujuvoittamiseksi ja hallinnollisen käsittelyn helpottamiseksi. Rantaosayleiskaavat laaditaan oikeusvaikutteiksi niin, että niitä voidaan käyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 37 §:n mukaisesti yleiskaavat hyväksyy kunnanvaltuusto. Töysän järvien rantaosayleiskaavoituksen mitoitusperusteet viedään Alavuden kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja ne noudattavat pääsääntöisesti Alavudella voimassa olemassa olevien rantaosayleiskaavojen mitoitusta.

Töysän alueella on kaikkiaan 96 kpl järveä ja lampea. Rantaosayleiskaavoitettavaksi tulevat kaikki pinta-alaltaan vähintään 1 ha järvet ja lammet, joita on 68 kpl. Ranta-asetuskaavoitettuja järvien osia rantaosayleiskaavoitus ei koske, koska asemakaava on vaikutukseltaan yleiskaavaa voimakkaampi kaava.

Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti rantarakennuspaikkojen lukumäärä, sijainti, kokonaisrakennusoikeus, muut yleiset tarpeet (esim. matkailu, uimarannat, venevalkamat) sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan osuus.

Mitoitusperusteissa huomioidaan osayleiskaavan tavoitteet, kunkin alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa, suunnittelualueen ympäristö- ja virkistysarvot, luonto-, maisema- ja maaperäolosuhteet sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Lisäksi kaavoilla turvataan kohtuulliset rakentamismahdollisuudet.

2. Mitoitus

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Tämän lisäksi muunnetussa rantaviivassa huomioidaan erikseen rannan rakennuskelpoisuus. Alueen rantojen rakennuskelpoisuutta rajoittavat paikoin ruovikoituminen, maatuneet vesialueet, soistumat, tiet ja kiinteistöjen muoto. Rannat jaetaan rakennuskelpoisuuden perusteella kolmeen luokkaan.

Alle 1 ha:n saariin ei osoiteta rakennusoikeutta, mutta rantaviiva lisätään omistajan mannertilan rantaviivaan, jos rantaviiva on mahdollista mitata. Mikäli alle 1 ha:n saarissa tai lammilla on olemassa olevia luvanvaraisia tai ennen lupamenettelyä rakennettuja rakennuksia, merkitään ne rantaosayleiskaavaan. Muunnettu rantaviiva määritetään peruskarttatarkastelun perusteella ja mitataan vesialueen rajaa myöten.

Muunnetun rantaviivan laskentaan vaikuttavat tekijät:

1. Kantatilatarkastelu

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamennettelmää kutsutaan kantatilaperiaatteeksi. Osayleiskaavan mukainen kokonaismitoitus lasketaan kantatiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa kantatilaa kohti. Kantatilamitoituksen tarkasteluajankohta pidetään 15.10.1969, jolloin rantarakentamista säätelevä lainsäädäntö tuli voimaan. Kantatilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään kantatilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan:

- rakennettu ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikka
- rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka tai erillinen sauna
- rakennettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää ympärivuotisen asuinrakennuksen rakennuspaikan, rakennettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, tms.
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa
- rakentamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa

Osayleiskaavassa osoitetaan sekä käytettyjen että jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina kiinteistökohtaisesti. Maanomistajan eri kiinteistöjä tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maaomistajan kiinteistöltä toiselle on mahdollista (esim. saarista tai alueelta toiselle).

Kun tarkastellaan 15.10.1969 jälkeen kantatilasta lohkaistua tilaryhmää, johon on tulossa uusia rakennuspaikkoja, jakautuvat rakennuspaikat seuraavasti:

- Uudet rakennuspaikat osoitetaan mitoitustaulukon mukaisessa rakennusoikeuden suuruusjärjestyksessä pois lukien aluksi ne tilat, joilla on jo rakennuspaikka tai rantasauna.
- Mikäli rakennuspaikkoja jää vielä tämän jälkeen, osoitetaan loput paikat koko tarkasteluryhmälle mitoitustaulukon mukaisessa jäljellä olevan rakennusoikeuden suuruusjärjestyksessä.
- Jos joku kantatilasta muodostettu kiinteistö on käyttänyt rakennusoikeutensa mitoitutusperusteiden yli, ei ylitys pienennä muiden kiinteistöjen rakennusoikeutta.

2. Rakennusoikeuden lähtöarvo

Töysän alueen järvet on jaettu pinta-alan perusteella mitoitusluokkiin seuraavasti:

Järven pinta-ala	Mitoitusluku	rp=rakennuspaikka
1-10 ha	5 rp/km	
10-25 ha	6 rp/km	
yli 25 ha	7 rp/km	

Järvet, joiden pinta-ala 1-10 ha:

Osa-alue 1 Haukilampi I, Haverinlampi, Kaarilampi, Kangaslampi I, Matolampi, Mustatlammit, Mäenniemenlampi, Särkilampi, Valkialampi, Vähä Vuorenjärvi

Osa-alue 2 Alinen Jouttilampi, Haukilampi II, Hautamäen Hoikka, Heikkilän-Hoikka, Imurinlampi, Iso-Sikanen, Katiska, Keskinen Jouttilampi, Kosolanjärvi, Kourajärvi, Kyliäinen I, Murhijärvi, Mustalampi, Pyörähäinen, Suojärvi, Syväjärvi, Valkeinen (osa), Vähä-Mantila, Vähä-Sikanen, Ylinen Jouttilampi

Osa-alue 3 Alainen Mustalampi, Hoikkalampi, Häntälampi, Iso Valkialampi (osa), Kangaslampi II, Keskinen Mustalampi, Kyliäinen II, Passinlampi, Pieni Kaksipuoloinen, Suolampi I, Yläinen mustalampi (osa), Vähä Lahnalampi, Vähä Lauttalampi, Vähä Vuorijärvi.

Järvet, joiden pinta-ala 10-25 ha:

Osa-alue I Hirvilampi, Iso-Soukkajärvi (osa), Vierulampi, Vuorilampi

Osa-alue II Hiironen (osa), Myllyjärvi, Valkiainen, Yli-Mutkanjärvi

Osa-alue III Iso Lahnalampi, Lauttalampi, Vääräjärvi

Järvet, joiden pinta-ala yli 25 ha:

Osa-alue I Akkojärvi, Housunjärvi, Ponnenjärvi, Löyänjärvi (osa)

Osa-alue II Iso Ristijärvi, Liesjärvi, Mutkanjärvi, Pieni Ristijärvi, Pitkäjärvi

Osa-alue III Hakojärvi, Iso Liesjärvi, Iso Vuorijärvi, Riihonjärvi, Vähä Liesjärvi (osa)

Lammet/saaret, joiden pinta-ala alle 1 ha, ei osoiteta rakennusoikeutta:

Osa-alue I Kaakkolampi I, Kirveslampi, Likolampi, Pieni Kangaslampi, Vähälampi

Osa-alue II Harakkalampi, Hepolampi, Hopialampi, Kaakkolampi II, Korialampi, Nimetön lampi (10-409-22-150), Nimetön lampi (10-409-37-13), Paskolampi, Pieni Haukilampi, Pikku-Hoikka, Rajalampi (osa), Salilampi, Soidinlampi, Viulalampi

Osa-alue III Häjylampi (osa), Kivinevansuo (2 lampea), Mäki-Aijalainen (osa)

3. Muotoluokat

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Muunnettu rantaviiva määritellään pääsääntöisesti Etelä-Savon maakuntaliiton kehittämän laskelmatavan mukaisesti. Muuntamisperiaate on varsin yleisesti käytössä koko Suomessa. Kuva 1 havainnollistaa laskentatapaa.



Kuva 1: Muunnetun rantaviivan mitoitus

Alavuden aiemmin tehdyissä rantaosayleiskaavoissa on käytetty seuraavia muotoluokkia ja niiden perusteella mitoitetaan myös Töysän järvet seuraavasti:

Vapaata vesialuetta kohteen edessä (ei erikseen lahtien ja salmien mitoitusta)

	Muotokerroin
alle 10 m	0
10-50 m	0,50
yli 50-100m	0,75
yli 150 m	1,00

Niemet, saaret ja kannakset

	Muotokerroin
alle 50 m	0
50-100m	0,50
100-150 m	0,75

yli 150 m 1,00

Alle 1 ha:n saareen ei osoiteta rakennusoikeutta, mutta rantaviiva lisätään omistajan mannertilan rantaviivaan, jos se voidaan mitata.

4. Rakennettavuus

	Muotokerroin
I	0
II	0,50
III	1,00

Luokka I:

Rakennuskelvoton. Maasto on rakennuskelvotonta, mikäli edellisessä kohdassa kuvattu alue ulottuu rantaviivasta tai maatuvaan vesialueen ulkoreunasta yli 100 metrin päähän tai kaava-alueen takarajaan asti taikka kelluva kasvillisuusmatto vedessä on yli 100 m leveä. Veteen putoavat äkkijyrkät kalliojyrkänteet, joissa ei ole luontaista kulkumahdollisuutta veden äärelle katsotaan niin ikään kuuluvan tähän luokkaan. Alle 25 metrin päässä rantaviivasta kulkeva yleisen tien alue katkaisee rantayhteyden niin, ettei rantavyöhyke ole rakennuskelpoinen.

Luokka II:

Heikosti rakennuskelpoinen. Peruskartassa tai muutoin havaittuna on soistumaa, suota tai maatuvaa vesialuetta yli 15 m tai enintään 100 m rannasta lukien ja/tai kelluva kasvillisuusmatto vedessä on yli 15 m tai enintään 100 m leveä. Normaaliveiden aikana ei ole tarvetta täyttööseen talonrakennusta varten kauempana kuin 100 m vesirajasta taustamaastoon päin tai tarvetta yli 100 m:n levyisen kasvillisuusmaton ruoppaukseen. II- luokassa ei voi minimirakennuspaikalle (syvyysmitta 25 m) rakentaa ilman soistumalle tai suohon tehtävää täyttöä. Tilannetta tarkastellaan normaaliveiden aikana eli peruskartan pohjalta.

Luokka III:

Peruskartassa tai muutoin havaittuna on soistumaa, suota tai maatuvaa vesialuetta alle 15 m rannasta lukien ja/tai kelluva kasvillisuusmatto vedessä on alle 15 m leveä tai yhtenäiseen kelluvaan mattoon on matkaa enemmän kuin 15 m. Normaaliveiden aikana ei ole tarvetta täyttööseen talonrakennusta varten alkaen 15 m (rakentamisen minimietäisyys) vesirajasta taustamaastoon päin tai tarvetta yli 15 m syvyiseen kasvillisuusmaton ruoppaukseen. Tulvaveden vaivaama alue voi sisältyä rakennuspaikkaan, jos sille voidaan rakentaa muilta osin rakennusjärjestystä noudattamalla ja rakennuspaikka on muutoin rakennuskelpoinen. Tulva on Alavudella normaali keväinen ja syksyinen ilmiö eikä tuota haittaa varsinaisella lomakaudella.

Muoto- ja rakennettavuuskertoimista käytetään kussakin tapauksessa pienimpään rakennusoikeuteen johtavaa kerrointa.

5. Muuta

Vesijätöt ja sen tyyppiset rantoja kiertävät tilat:

- jos tilan rantakaistan leveys on alle 25 m eli alittaa minimin, osoitetaan mahdollinen rakennusoikeus siltä osin taustalla rajanaapurina olevalle tilalle. Rakennuspaikka osoitetaan rantaviivasta lähtien, jolloin se sijoittuu kahden eri tilan alueelle. Maanomistajat sopivat rakennuspaikan muodostamisesta keskenään, jolloin kapeankin rantakaistan omistaja saa korvausta rakennuspaikasta tai voi päästä mukaan loma-asutukseen.

- osakaskuntien hallitsemia vesijätöalueita käsitellään kuten yksittäisen maanomistajan omistamaa rantatilaa. Rakennuspaikka ei ole rakennuskelpoinen, ennen kuin siihen sisältyvä vesijätö on liitetty taustalla olevaan tilaan.

Kaava-alueeksi rajataan suunnittelun ja maankäytön kannalta johdonmukainen vyöhyke vesijätön rannalla. Vyöhykkeen leveys riippuu merkittävästi maasto-olosuhteista.

Uuden rakennuspaikan minimikoon tulee olla vähintään 2000 m² (ellei ole kokonainen kiinteistö), rantaviivaa tulee olla vähintään 40 metriä ja minimisyvyyden tulee mahdollistaa rakentaminen rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakentamisetäisyyksissä ja – määrissä noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä, ellei kaavassa ole siitä poikkeavia määräyksiä.

Jokaisella rakentamattomalla kantatilalla on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan, jos kiinteistö täyttää kantatilatarkastelun mitoitusperusteet sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset (em. pinta-ala, rantaviivan pituus ja minimisyvyys). Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin-, lomarakennuksen, erillisen saunan ja tai muun rakennuksen poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa edelleen yhden rakennuspaikan.

Pysyvän asunnon rakennuspaikka vastaa yhtä loma-asuntoyksikköä, jos sen aluerajaus ulotetaan rantaan. Lähempänä kuin 100 m:n päässä rannasta olevat taluskeskukset rajataan rantaan asti. Tällöin se kuluttaa yhden kokonaisen rantarakennuspaikan, mutta mahdollistaa myös päärakennuksen ja/tai saunan sijoittamisen rantaan. Rantaosayleiskaavaan merkittävät uudet rakennuspaikat pyritään merkitsemään siten, että vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Tämä tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista ryhmiin sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Alavus 14.01.2020