

Rantojen maankäytön suunnittelu

HELSINKI 2005

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

*Ympäristöopas 120
Ympäristöministeriö
Alueidenkäytön osasto*

Taitto: Ainoliisa Miettinen

*Kansikuva: Näkymä Lohjanjärvelle
Valokuvat ellei muuta mainita: Anne Jarva*

*ISBN 951-731-299-7 (nid.)
ISBN 951-731-300-4 (PDF)
ISSN 1238-8602*

Edita Prima Oy

Helsinki 2005

Esipuhe

Rantoja on suunniteltu Suomessa 1960-luvun lopulta alkaen, aluksi ranta-kaavoja ja nykyisin yhä enemmän rantayleiskaavoja laatimalla. Tällä hetkellä voimassa on noin 4500 ranta-asetmakaavaa ja 400 rantayleiskaavaa, jotka kattavat noin 20 % Suomen rantaviivasta. Kaavoituksen tarve on suuri, sillä suurin osa rantarakentamisesta tapahtuu edelleen poikkeamislavin.

Rantojen maankäyttöön ja rakentamiseen liittyy monia ympäristöllisiä, sosiaalisia ja aluepoliittisia tavoitteita ja reunaehtoja. Tässä oppaassa kerrotaan rantojen maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen erilaisista keinoista ja niiden käytöstä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden hengessä. Ensisijaisena tavoitteena on parantaa rantojen maankäytön suunnittelun laatua. Oppaassa ei anneta yksityiskohtaisia kaavoitusohjeita, vaan tietoa suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Kaavoittajan tehtävänä on näiden tekijöiden soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin.

Opas on tarkoitettu pääasiassa rantojen maankäytön suunnittelijoille ja kuntien kaavoituksesta sekä rakentamisesta vastaaville viranomaisille. Opas on kuitenkin pyritty kirjoittamaan siten, että se auttaisi myös muita suunnittelun osapuolia, kuten maanomistajia, asukkaita, kansalaisjärjestöjä ja yrittäjiä ymmärtämään, mitä hyötyä suunnittelusta on ja miten siihen voidaan vaikuttaa. Vaikka opas on sivumäärältään varsin laaja, sivujen marginaalissa olevat viittaukset ja oppaan lopussa oleva hakemisto helpottavat eri asioiden löytämistä.

Oppaan on kirjoittanut yliarkkitehti Anne Jarva ympäristöministeriöstä. Teksti perustuu luonnokseen, jonka laati projektipäällikkö Johanna Pekkanen Maa ja Vesi Oy:stä. Oppaan laatimiseen ovat osallistuneet myös hallitusneuvos Helena Korhonen ja yliarkkitehti Aulis Tynkkynen ympäristöministeriöstä sekä yli-insinööri Erkki Santala Suomen ympäristökeskuksesta. Työtä on ohjannut työryhmä, johon on kuulunut edustajia ympäristöhallinnosta, maa- ja metsätalousministeriöstä, Saaristoasiain neuvottelukunnasta, Suomen Kuntaliitosta ja Suomen luonnonsuojeluliitosta. Ryhmässä käytiin oppaan sisällöstä vilkasta keskustelua ja esitettiin myös erisuuntaisia mielipiteitä ja kannanottoja. Kaikkia mielipiteitä ei voitu ottaa huomioon.

Rantojen kaavoitus on edennyt usein varsin suoraviivaisesti alustavista, sanallisista tavoitteista maanomistajakohtaiseen rakennuspaikkojen laskentaan ilman laajaa keskustelua, rakenteellisia tarkasteluja tai vaihtoehtojen laadintaa. Tässä suhteessa kaavoituskäytännössä on parantamisen varaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa kuntien vastuuta ja itsenäistä päätöksentekoa kaavoitusta ja rakentamista koskevissa asioissa. Ympäristöministeriö toivoo, että opas auttaa kuntia käyttämään kaavoitusta kehittämistavoitteidensa toteuttamisessa ja valitsemaan olosuhteisiinsa sopivat suunnittelun tavoitteet, välineet ja keinot.

Ylijohtaja Pekka Kangas

Sisältö

Esipuhe	3
I Johdanto	7
2 Rantojen suunnittelun tarve	9
2.1 Rantojen rakentamisen ja maankäytön kehitys	9
Asuminen rannoilla	9
Rantaviivan määrä, kaavoitus ja poikkeamistarve	12
Rantojen sulkeutuneisuus ja virkistyskäyttö	13
2.2 Rantojen rooli kunnan kehittämisessä	14
2.3 Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki	16
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
Suunnittelutarve ranta-alueella	20
2.4 Muut tavoitteet ja lainsäädäntö	25
Alueiden, saariston ja maaseudun kehittäminen	25
Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu	26
Muihin lakeihin perustuva luonnon suojelu ja huomioon ottaminen	29
Muut luonnonsuojelua koskevat ohjelmat, suositukset ja selvitykset	30
Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen	32
Ympäristönsuojelu ja vesihuolto	33
Ulkoilu, virkistys ja jokamiehenoikeudet	35
Suositus rannikoiden yhdennetyn käytön ja hoidon edistämiseksi	37
3 Erilaisten suunnittelu- ja ohjausvälineiden käyttö	38
3.1 Suunnittelu- ja ohjausvälineet	38
Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmä	38
Vesipuidedirektiivin ja vesihuoltolain mukainen suunnittelu	39
Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä	40
3.2 Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava	41
3.3 Yleiskaava	43
Yleiskaavan oikeusvaikutukset	45
Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena	46
Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä	46
Kuntien yhteinen yleiskaava	48
3.4 Asemakaava	49
3.5 Rakentamis- ja toimenpiderajoituksia koskeva lunastus- ja korvausvelvollisuus	50
3.6 Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta	51

3.7	Kaavoituksen vaiheet, ohjelmointi ja asiakirjat	54
	Kaavoituksen vaiheet ja vaadittava asiantuntemus	54
	Kaavatyön ohjelmointi	56
	Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia	56
	Yleis- ja asemakaava-asiakirjat	57
3.8	Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus	61
	Osalliset	61
	Osallistumisen suunnittelu	62
	Viranomaisten yhteistyö	63
	Lausuntoprosessit	66
	Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa	66
	Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo	68
	Kaavan hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo	69
4	Suunnitteluperiaatteet	71
4.1	Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset	71
	Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset	71
	Yleiskaavan sisältövaatimukset	73
	Asemakaavan sisältövaatimukset	74
4.2	Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet suunnittelun lähtökohtana	75
	Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa keskuksiin	75
	Maisemakokonaisuudet	76
	Paikallinen asutus rakenne ja rakentamistapa	79
	Vesistöt, rantaluonto ja veden tila	81
4.3	Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen	85
	Kaavan tarkoitus	85
	Yhdyskuntarakenne ja virkistystarpeet	86
	Maisema ja luonnonolot	86
	Maanomistus	86
4.4	Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne	88
	Tavoitteiden määrittäminen ja konkretisointi	88
	Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne	90
4.5	Mitoitusperiaatteet	92
	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen	94
	Mitoitettava alue ja rantaviivan pituus	95
	Mitoitusvyöhykkeet	96
	Muunnetun rantaviivan menetelmä	98
	Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus	98
	Emätilaperiaate	100
4.6	Aluevaraukset ja rakentamisen ohjaus	102
	Esimerkkejä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä	102
	Kaavan keskeinen sisältö ja tarkoitus	102
	Rakennettavat ja vapaana säilytettävät alueet, rakennuspaikkojen sijoittaminen	103
	Vakituinen asuminen	107

Loma-asuminen	110
Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijoittelu, rakentamistapa	112
Palvelut ja elinkeinotoiminta	116
Vesihuolto ja vesiensuojelu	119
Liikenteen järjestäminen. Veneily	124
Virkistys	126
Suojelu	127
5 Selvitykset ja vaikutusten arviointi	130
5.1 Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve	130
Arvioitavat vaikutukset	131
Selvitysten riittävyys	132
5.2 Aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	133
Maankäyttöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	133
Suojeluohjelmat, päätökset ja inventoinnit	133
Alueen kehitystä koskevat suunnitelmat, ohjelmat ja hankkeet	135
5.3 Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset	135
Väestökehitys ja yhdyskuntarakenne	135
Palvelu- ja yhteystarpeet	137
Elinkeinotoiminnat	137
Virkistys- ja ulkoilutarpeet	138
5.4 Alueen ominaisuuksia koskevat selvitykset	142
Luonnonarvot	142
Maisema	147
Kulttuuriympäristö	148
Rantojen rakennettavuus. Tulvan, sortuman ja vyörymän vaara	151
Vesiensuojelu ja vesihuolto	155
Maanomistus ja kiinteistönmuodostus	157
6 Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve	158
6.1 Rakennusluvan tarve ja edellytykset	158
6.2 Yleis- ja ranta-asemakaavan vaikutus rakennuslupamenettelyyn	159
Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella	159
Rakennusluvut ranta-asemakaavan alueella	160
6.3 Poikkeamismenettely	160
Poikkeamisen toimivalta	161
Poikkeamisen edellytykset	161
Hakemisto	164
Kirjallisuutta ja muita lähteitä	166
Kuvailulehdet	170

Johdanto

Rannat ovat merkittäviä vapaa-ajanvieton alueita, mutta niiden käyttöön liittyy myös monia ympäristö-, alue- ja maaseutupoliittisia tavoitteita. Erityisesti maaseudun kunnille ne ovat keskeinen voimavara, jonka varaan tulevaisuutta suunnitellaan. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rantojen rakentamisen tulee ensisijaisesti perustua kaavoitukseen. Rannalle voidaan rakentaa myös poikkeamispäätöksin, jos laissa mainitut edellytykset täyttyvät.

Monet taajamista ovat syntyneet vesistöjen ääreen. Suomessa on noin 470 000 vapaa-ajan asuntoa (2003), joista merkittävä osa sijaitsee rannoilla. Rannoilla on lisäksi vanhastaan huomattava määrä vakituksia asuntoja. Rantojen käyttäminen loma- ja vakituiseen asutukseen nähdään tärkeänä keinona maaseudun ja erityisesti saariston elinvoimaisuuden säilyttämisessä ja lisäämisessä.

Suurin osa Suomen rantaviivasta on edelleen rakentamatonta maa- ja metsätalousmaata. Rakentamattomat rannat ovat jokamiehenoikeuden perusteella kaikkien käytettävissä retkeilyyn, ulkoiluun ja muuhun virkistykseen. Rantaluontoon ja maisemaan kohdistuu myös suojelutavoitteita. Rannat ovat monen uhanalaisen lajin elinympäristö ja niiden luonto on muutenkin monimuotoista. Lisäksi vesistömaisema on keskeinen osa suomalaisista identiteettiä. Luonnonsuojelu ja luonnosta nauttiminen yhdistyvät esimerkiksi kansallispuistoissa, joista on tullut merkittäviä matkailukohteita.

Vapaa-ajan asukkailla on merkitystä kuntien taloudelle. Vaikutukset ovat sekä välittömiä että välillisiä. Loma-asukkaat maksavat kiinteistöveroa sekä erilaisia maksuja muun muassa jätehuollosta ja yksityisteiden kunnossapidosta. Ostamalla erilaisia palveluja ja tuotteita he tukevat paikallista elinkeinoelämää. Monen kyläkaupan kannattavuus on kesä- ja kakkosasukaiden varassa. Loma-asukkaat vilkastuttavat myös paikallista kulttuurielämää. Kaupunkilaiselle mökkeily merkitsee luontoelämyksiä, rauhaa ja vastapainoa kaupungin kiireiselle elämänmenolle. Maaseudun asukkaiden elämä puolestaan vilkastuu ja toimeentulomahdollisuudet paranevat.

Vapaa-ajan asuntojen käyttö on lisääntynyt huomattavasti viimeisen vuosikymmenen aikana. Mökillä ollaan keskimäärin lähes kolme kuukautta vuodessa. Moni kesämökki muuttuu kakkosasunnoksi, joskus jopa vakituiseksi asunnoksi. Uudet asukkaat tuovat kuntaan verotuloja, mutta voivat toisaalta lisätä esimerkiksi terveydenhuollosta, kotihoidosta ja koulukuljetuksista aiheutuvia kustannuksia.

Rantojen suunnittelun tarve

2

2.1 Rantojen rakentamisen ja maankäytön kehitys

Asuminen rannoilla

Vesistöt ovat muovanneet huomattavasti Suomen maankäyttöä ja asutusrakennetta. Varhaisin kaupunkimainen asutus syntyi hyville satamapaikoille, kosket tarjosivat myöhemmin hyvän lähtökohdan teollistumiselle. Myös maaseudun asutus on hyötynyt vesistöistä niin merenrannikolla ja saaristossa kuin jokien ja järvien rannoilla.

Ensimmäiset kesähuvilat rakennettiin 1700-luvulla ja rannikon huvilakeskittymät 1800-luvulla. Keskittymiä muodostui aluksi Pohjanlahden rannikkokaupunkien ympäristöön, myöhemmin Helsingin seudulle ja Karjalan Kannakselle. 1900-luvun alkaessa kesähuviloita oli noin 1000 ja ne keskittyivät suurten kaupunkien ympärille.



Vuosisadan vaihteen kesähuvilat olivat suuria ja koristeellisia. Leppäniemen huvila Ruissalosta 1890-luvulta. Valokuva: Åbo Akademis bildsamlingar.

1940–1960-luvuilla rakennettiin enimmäkseen pieniä ja yksinkertaisia mökkejä. Saunatupa Lohjanjärven saarella.

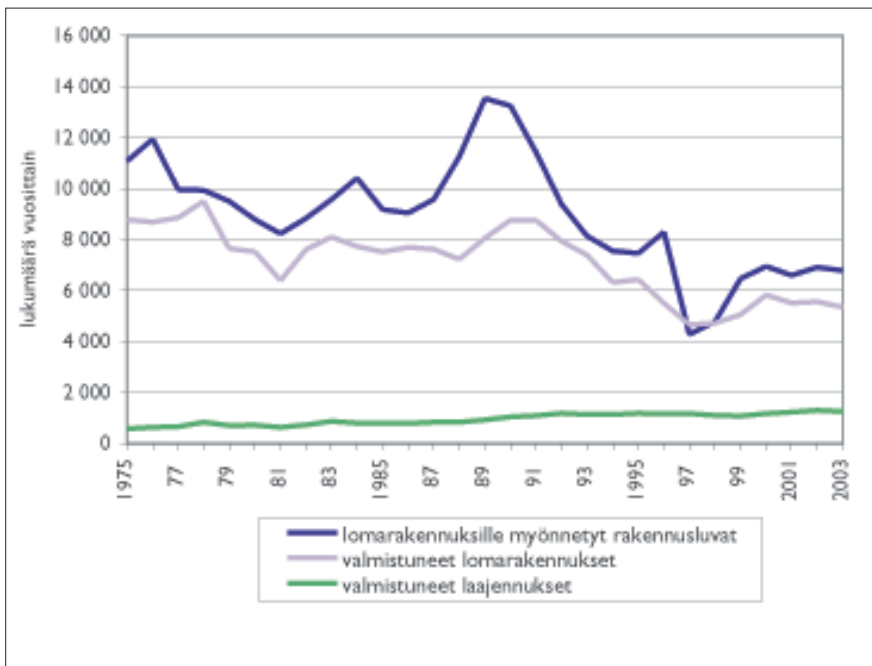


Maailmansotien välillä kesäasuntojen määrä kasvoi erityisesti maan etelä- ja lounaisosissa. Toisen maailmansodan jälkeen kesäasuntojen rakentaminen kiihtyi voimakkaasti: kun 1940-luvulla rakennettiin vuosittain noin 1900 mökkiä, 1960-luvulla rakennettiin 6400 mökkiä, 1970-luvulla 8400 mökkiä ja huippuvuosina 1990 ja 1991 lähes 9000 mökkiä vuodessa.

Nykyisin vapaa-ajan asunnot ovat tilavia, hyvin varusteltuja ja ympärivuotiseen käyttöön sopivia. Huvila von Bagh, Sotkamo. Valokuva: Hannu Koivisto.



Vapaa-ajan asuntojen rakentaminen hiipui 1990-luvun laman aikana ja sen jälkeen. Laman lisäksi maankäyttö- ja rakennuslaissa määrätyn rantojen suunnittelutarpeen on arvioitu vaikuttaneen rakentamisen vähenemiseen. Oma osuutensa lienee myös sillä, että monilla on mahdollisuus periä mökki tai käyttää sukulaisten mökkiä. Vanhoja mökkejä on myös tullut myyntiin aiempaa enemmän. Viime vuosina on uudisrakentamisen lisäksi yhä enemmän korjattu ja laajennettu jo olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja. Vuoden 2003 lopussa Suomessa oli yhteensä noin 465 700 kesämökkiä¹.



Lomarakentamisen kehitys 1975–2003. Myönnetyt rakennusluvut sekä valmistuneet uudisrakennukset ja laajennukset. Lähde: Suomen ympäristökeskus/Tilastokeskus.

Saaristoasiain neuvottelukunnan mukaan mökkejä käytetään nykyisin keskimäärin 80–105 vuorokautta vuodessa². Eläkeläisten määrän kasvu, vapaa-ajan lisääntyminen ja elintason nousu nostavat edelleen mökkien käyttöastetta. Tiedonkulun kehittyminen, työnteko ja työssäkäynti vapaa-ajan asunnolta mahdollistavat loma-asunnon käyttämisen lomakausien ulkopuolellakin. Vanhastaan loma-asutukseen käytetyille alueille on muuttamassa vakituisia asukkaita niin kaupunkien työssäkäyntialueilla kuin muuallakin. Kehitys asettaa rantojen kaavoitukselle uusia vaatimuksia ja lisää osaltaan vanhojen kaavojen uudistustarvetta.

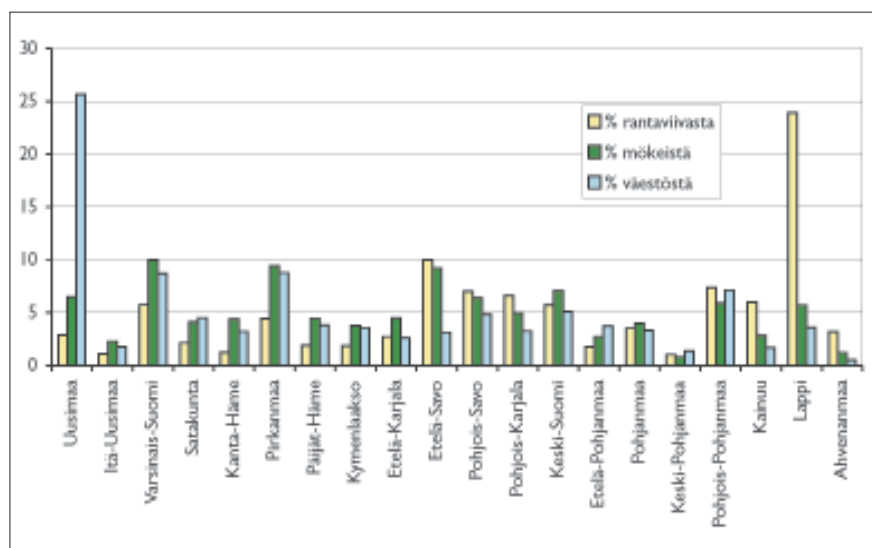
¹ Kesämökit 2003. Tilastokeskus.

² Saaristoasiain neuvottelukunta ja Heli Kotilainen. Ulkokuntalaiset mökkiläiset kuntien taloudessa. Maa-seutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 2/1998. Helsinki, 1998.

Rantaviivan määrä, kaavoitus ja poikkeamistarve

Suomessa on rantaviivaa muihin Euroopan maihin verrattuna paljon, noin 314 000 kilometriä³. Rantaviivasta noin 15 % on meren rannikkoa, 68 % järven rantoja ja 17 % jokien rantoja. Saarten osuus rantaviivasta on meren rannikolla 86 % ja sisävesillä 19 %. Noin neljännes maamme rannoista sijaitsee Lapissa.

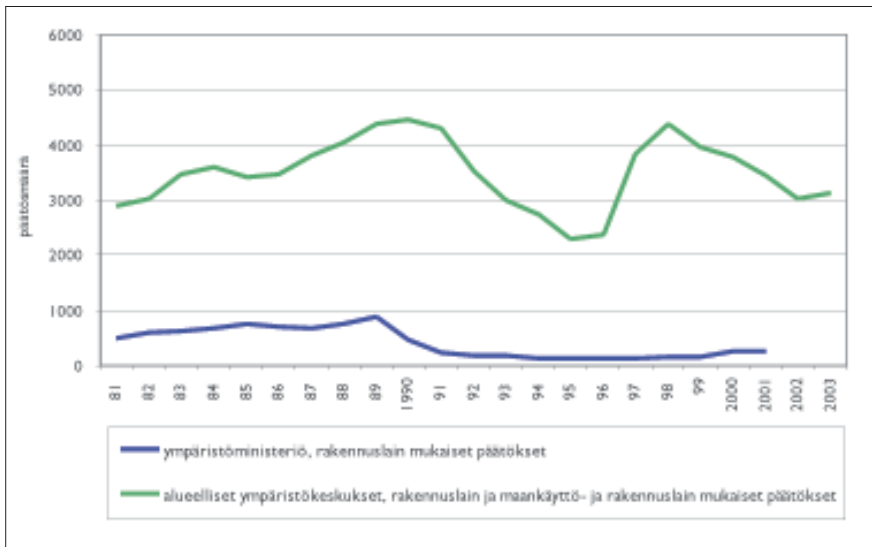
Vain osa rantaviivasta soveltuu rakentamiseen. Rakentamiseen kokonaan tai osittain soveltumattomia ovat esimerkiksi soistuneet rannat, jyrkät kalliorannat sekä sortumille ja tulville alttiit rannat. Osa rannoista kuuluu lisäksi erilaisiin suojeluohjelmiin tai maakuntakaavojen (seutukaavojen) virkistysalueisiin tai on muuten luonnonoloiltaan arvokasta.



Rantaviivan, mökkien ja väestön jakautuminen eri maakuntien kesken. Väestön ja mökkien painopiste on eteläisissä maakunnissa, kun taas lähes 25 % rantaviivasta sijaitsee Lapissa. Lähde: Suomen ympäristökeskus/Tilastokeskus.

Rantaviivasta noin 20 % on kaavoituksen piirissä. Rantayleiskaavoja on tällä hetkellä laadittu noin 400 ja ranta-asemakaavoja noin 4 500 kpl. Rantayleiskaavoihin sisältyy rantaviivaa noin 60 000 ja rantakaavoihin 16 000 km. Suuri osa rantakaava-alueista on myös yleiskaavoituksen piirissä. Rantayleiskaavoissa on lomarakennuspaikkoja 170 000 ja ranta-asemakaavoissa 100 000 kpl. Rakentamattomia rakennuspaikkoja rantojen kaavoissa on arviolta noin 40 000 kpl. Tästä huolimatta merkittävä osa rantarakentamisesta tapahtuu edelleen poikkeamispäätöksin.

³ Suomen ympäristökeskuksen laskelmassa ovat mukana meren rannikon, järvien ja saarten rantaviivan lisäksi yli 20 metriä leveiden jokien molemmat rannat ja 5–20 metriä leveiden jokien toinen ranta.



Rantoja koskevien poikkeuslupien ja poikkeamispäätösten jakauma ympäristöhallinnossa 1980–2003. Lähde: Suomen ympäristökeskus.

Rantojen sulkeutuneisuus ja virkistyskäyttö

Saaristoasiain neuvottelukunta on laskenut, että jos jokainen rantarakennuspaikka vie rantaa noin 80 metriä, olemassa olevat vapaa-ajan asunnot sitovat noin 10 % rantaviivasta⁴. Arviossa eivät ole mukana rannoilla olevat vakituiset asunnot, kylämäiset alueet tai taajamat. Laskelmasta ei siten voi tehdä sellaista johtopäätöstä, että 90 % rantaviivasta olisi vielä käytettävissä rakentamiseen.

Virkistyskäyttöön soveltuvan rakentamattoman rannan määrää on arvioitu niin sanotun sulkeutuneisuuden käsitteen avulla. Mitä tiheämmässä rakennuksessa on, sitä sulkeutuneempaa ranta on ja sitä vähemmän rantaa on käytettävissä virkistykseen. Rannat ovat sulkeutuneimpia Etelä- ja Länsi-Suomessa alueilla, joihin kohdistuu tiheän asutuksen vuoksi eniten virkistyskäytön paineita. Pohjois- ja Itä-Suomen rannoilla lomarakentaminen on pääasiassa harvaa ja vapaan rannan määrä suurempi kuin eteläisessä Suomessa.

Ympäristöministeriön selvityksen⁵ mukaan 37,3 % Manner-Suomen meren rantaviivasta oli vuonna 1995 sulkeutunutta. Sulkeutuneena pidettiin rantaa, jossa oli rakennus enintään 100 metrin etäisyydellä. Lapin merenrannoilla sulkeutuneisuusaste oli 21,9 %, Uudellamaalla 39,6 % ja Satakunnassa 53,8 %.

Vapaa-alueiden määrä s. 140.

⁴ Saaristo-ohjelma 2003–2006. Saaret, meri, järvet, joet ja rantavyöhyke aluekehitystekijöinä. Saaristoasiain neuvottelukunta. Sisäasiainministeriön julkaisu 1/2003. Helsinki, 2003.

⁵ Granö, Olavi; Laurila, Leena ja Roto, Markku. Rakennetut meren rannat. Suomen merenrannikon sulkeutuneisuus. Tutkimusraportti 5/1995. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Helsinki, 1995.

Sulkeutuneisuutta arvioitaessa on otettava huomioon, että selvitys koskee vain meren rantoja. Järvien ja jokien rannalla vastaavaa selvitystä ei ole tehty. Laskelmassa eivät myöskään olleet mukana alle hehtaarin kokoiset meren saaret, joiden rantaviiva on 8 500 km. Vaikka rannan sulkeutuneisuus rajoittaa laaja-alaista virkistystä, pihapiirien väliin mahdollisesti jäävää rantaa voidaan kuitenkin käyttää jokamiehen oikeudella.

2.2 Rantojen rooli kunnan kehittämisessä

Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä s. 46.

Rantojen maankäytön suunnittelun tavoitteet ovat perinteisesti olleet kaksijakoisia: eri maanomistajille on osoitettu tasapuolisesti rakennuspaikkoja säilyttäen samalla vapaata rantaa luonnonarvojen ja virkistystarpeiden turvaamiseksi. Rantojen hyödyntäminen koko kunnan kehittämisessä edellyttää kuitenkin strategista otetta ja sitä, että kunnassa tietoisesti pohditaan rantojen merkitystä kunnan toiminnalle ja vetovoimaisuudelle. Tässä suhteessa eri kuntien tilanteet – olosuhteet ja tavoitteet – vaihtelevat.

MÖKKIKUNTA	KASVUKUNTA	MATKAILUKUNTA
<ul style="list-style-type: none"> • loma-asutuksen määrä huomattava • mökkiläisten houkuttelu vakituiseksi asukkaaksi tärkeää • väestön väheneminen vapauttaa palvelukapasiteettia 	<ul style="list-style-type: none"> • rannat uhkaavat sulkeutua • vesihuolto alkaa vaatia erityisjärjestelyjä • palveluinvestoinnit välttämättömiä • rantaa jätettävä myös taajamaväestön tarpeisiin 	<ul style="list-style-type: none"> • rantojen maisema ja luonnonarvot hokutelevat matkailijoita • rakentamisen ja toimintojen määrä ja sijoitus ympäristön arvot huomioiden • investoinnit infrastruktuuriin

Mökkikunta, kasvukunta ja matkailukunta ovat pelkistettyjä esimerkkejä kunnista, joissa rantojen merkitys kunnan kehittämisessä on erilainen. Todellisuudessa tilanteet vaihtelevat näiden väliltä ja monissa kunnissa on piirteitä näistä kaikista.

Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.

Rantojen ohella kunnassa on myös muuta suunniteltavaa: taajamat, niiden lievealueet, kylät ja muut maaseutualueet. Kunnan tilanteesta riippuu, kuinka paljon voimavaroja voidaan käyttää rantojen suunnitteluun ja rannoilla asuvan väestön palvelujen tuottamiseen ilman, että kunnan muut osat tai toiminnot kärsivät siitä. Edistääkö rantojen kehittäminen kunnan muuta kehittämistä? Vai ovatko rannat vetovoimatekijä, joka on säilytettävä sellaisenaan? Mitkä osat rannoista kannattaa ottaa asumiskäyttöön, mitkä luonnonarvojensa tai maisemansa puolesta pitäisi jättää rakentamatta?

Rantojen merkitystä kunnan kehittämiselle ja vetovoimaisuudelle voidaan arvioida selvittämällä rantojen nykytilanne ja arvioimalla niiden kehitysnäkymiä suhteessa kunnan muuhun kehittämiseen. Selvittävät asiat

voivat liittyä muun muassa väestöön, elinkeinoihin, yhdyskuntarakentamiseen, palvelutarpeisiin ja ympäristöön. Vaikka kehityksen ennakointi on vaikeaa, se on kuitenkin välttämätöntä, jotta tulevaisuuteen voitaisiin varautua. Esimerkiksi väestökehitystä arvioimalla saadaan käsitys siitä, miten kunnan palvelutuotantoa tulee kehittää. Yhdyskuntarakenteen kehitys puolestaan vaikuttaa esimerkiksi vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden laajentamistarpeisiin.

Rantojen merkitystä koko kunnan kehittämässä voidaan arvioida selvittämällä

- miten paljon kunnassa on rantaa ja miten se sijoittuu kunnan yhdyskuntarakenteeseen?
- mihin rantojen vetovoimaisuus perustuu? (maisemaan, kulttuuriympäristöön, luontoon, puhtauteen, rauhallisuuteen, aktiiviseen virkistyskäyttöön, veneilyyn ...?)
- millaisia suojeleintressejä rantoihin kohdistuu?
- miten paljon rannoilla asuu vapaa-ajan asukkaita ja vakituksia asukkaita?
- miten rantojen asutus sijoittuu suhteessa kunnan keskukseen, kyliin ja tieverkkoon?
- missä sijaitsevat yhtenäisimmät rakentamattomat rannat?
- miten kunnan väkiluku kehittyy ja miten suuri osa väestöstä tulevaisuudessa voisi asua rannoilla?
- mihin suurimmat rakentamispaineet kohdistuvat?
- mitä palveluja nykyiset ja tulevat asukkaat tarvitsevat ja miten ne voidaan heille tuottaa?
- miten vesihuolto kunnan alueella järjestetään?
- mitä rantoihin tukeutuvia elinkeinoja kunnassa on ja miten niitä voitaisiin kehittää?
- mitä suunnitteluvälineitä kannattaisi käyttää?
- mikä on suunniteltava nyt ja mikä voi odottaa?

Suunnittelun avulla kunnan kehitystä voidaan ohjata haluttuun suuntaan. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa asutuksen sijoittumiseen ja sitä kautta esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamistarpeisiin, palvelujen järjestämisen mahdollisuuksiin ja muihin kunnalle koituviin velvoitteisiin ja niiden kustannuksiin. Suunnittelun tarvetta ja laajuutta arvioitaessa on otettava huomioon kaavoituksen vaatima asiantuntemus ja muut resurssit. Osa suunnittelukustannuksista voidaan periä maanomistajilta.

Jos rakentamispaineet eivät ole kovin suuria, voidaan selvittää myös kaavoitusta keveämmillä keinoilla. Yleiskaavoituksen käyttö tilanteessa, jossa vesistön sijainnista tai laadusta johtuen rakentamisen tarpeet ovat yksittäisiä, on syytä harkita kaavoituksesta saatavan hyödyn näkökulmasta. Kunnassa olisi syytä seurata tilannetta ja hyväksyä esimerkiksi poikkeamispäätöksiä koskevia periaatteita. Keveidenkin periaatteiden pitäisi kuitenkin perustua riittävään tietoon kunnan oloista ja kehityksestä.

Suunnittelu- ja ohjauksvälineen valinta s. 51.

2.3 Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Vuorovaikutus s. 61, vaikutusten arviointi s. 56 ja 130 sekä kaavan laatijan pätevyys s. 54.

Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.

Maankäyttö- ja rakennuslain (10.9.1999/895) tavoitteena on alueiden käytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen avulla luoda edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata suunnittelun laatu ja kansalaisten mahdollisuudet vaikuttaa asioiden valmisteluun. Kaava on valmisteltava vuorovaikutuksessa osallisten kanssa ja sen vaikutukset on selvitettävä. Kaavan laatijan on oltava tehtävänsä pätevä.

Alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä kaavoituksessa huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavoituksesta huolehtivat maakunnan liitot, yleiskaavoituksesta ja asemakaavoituksesta kunnat. Valtiota on lähinnä yleinen edistävä ja ohjaava rooli. Ympäristöministeriö ohjaa ja valvoo valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista maakuntakaavoituksessa ja alueelliset ympäristökeskukset kuntien kaavoituksessa.

Alueiden käytön suunnittelun laissa asetettuja tavoitteita ovat muun muassa yhdyskuntien toimivuus, elinympäristön hyvä laatu ja erilaisten arvojen huomioon ottaminen. Eri kaavamuodoille asetetut sisältövaatimukset täsmentävät näitä tavoitteita

MRL 5 § Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) *turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävään elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) *yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
- 3) *rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) *luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
- 5) *ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
- 6) *luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
- 7) *yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
- 8) *yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*
- 9) *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä;*
- 10) *palvelujen saatavuutta; sekä*
- 11) *liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä*

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto antoi maankäyttö- ja rakennuslain nojalla (MRL 22 §) päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä valtion viranomaisten toiminnassa sekä maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa (MRL 24 §).

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan periaatteellisia linjauksia. Ne tulee ottaa huomioon yleispiirteisessä kaavoituksessa, kuten maakunta- ja yleiskaavoituksessa. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan jotain tiettyä kaavamuotoa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet linjaavat valtakunnallisesti merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä ja täydentävät kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Kunkin kaavahankkeen yhteydessä on erikseen pohdittava, mihin tavoitteisiin juuri kyseisessä kaavassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota.

Asiasisällön perusteella tavoitteet on jaettu kuuteen ryhmään, jotka ovat: 1) toimiva aluerakenne, 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat, 4) toimivat yhteysverkostot 5) Helsingin seudun erityiskysymykset ja 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityisiä aluekokonaisuuksia koskevat tavoitteet.

Ympäristöministeriö on julkaissut seuraavat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevat oppaat:

- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 5. Helsinki, 2001.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.

Seuraavalla sivulla oleviin laatikoihin on koottu keskeisimpiä rantojen suunnitteluun vaikuttavia tavoitteita.

Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.

Toimiva aluerakenne

Yleistavoitteita

- Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Alueidenkäytöllä edistetään kaupungin ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä. Erityisesti harvaan asutulla maaseudulla ja taantuvilla alueilla kiinnitetään alueidenkäytössä huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Alueidenkäytössä otetaan huomioon haja-asutukseen ja yksittäistoimintoihin perustuvat elinkeinot sekä maaseudun tarve saada uusia pysyviä asukkaita.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Yleistavoitteita

- Elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja taajamia. Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä varaamalla riittävät alueet elinkeinotoiminnoille. Niiden sijoittumisessa kiinnitetään huomiota olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen ja hyvään saavutettavuuteen.
- Yhdyskuntarakenteen kehittämisessä pyritään vähentämään liikennetarvetta, parantamaan liikenneturvallisuutta ja edistämään joukkoliikenteen edellytyksiä.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään kiinnittämällä huomiota rakennetun ympäristön ajalliseen kerroksellisuuteen.

Erityistavoitteita

- Yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestökehitysarvio. Yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.
- Yleiskaavoituksessa on selvitettävä mahdollisuudet eheyttää yhdyskuntarakennetta ja esitettävä eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon maa- ja kallioperän soveltuvuus ajateltuun käyttöön.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

- Saaristomerellä kiinnitetään huomiota alueen jakaantumiseen rannikko-, väli- ja ulkosaaristoon sekä niiden luonnon, kulttuuriympäristöjen ja asutuksen ominaispiirteiden säilymiseen. Samalla otetaan huomioon elinkeinoelämän ja pysyvän asutuksen tarpeet. Saaristomerellä turvataan kulttuurimaiseman kannalta merkittävien alueiden ja riittävän laajojen rakentamattomien alueiden säilyminen.
- Maankohoamisrannikolla otetaan huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset olemassa olevaa rakennetta uudistettaessa ja uutta suunniteltaessa. Jokien suistoalueilla kiinnitetään erityistä huomiota maiseman ja luonnontalouden erityispiirteisiin. Rakentamisen sijoittelussa turvataan maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.
- Saamelaisten kotiseutualueella turvataan alueidenkäytössä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kehittämisedellytykset ja sovitetaan ne yhteen luonnon kestokyvyn kanssa. Muuallakin poronhoitoalueella turvataan poronhoidon alueidenkäytölliset edellytykset.
- Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät.



Vuoksen vesistöaluetta. Näkymä Puruvedelle, Poroniemelahti. Valokuva: Kesälahden kunta.

Suunnittelutarve ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rannoille ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa. Suunnittelutarve koskee uuden rakennuksen rakentamista, olemassa olevan rakennuksen huomattavaa laajentamista ja vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Ellei kaavaa ole, rakentamiseen tarvitaan poikkeamispäätös.

Rantojen suunnittelutarpeen laajeneminen lainsäädännössä

- Maaseudun rakentamista ohjattiin aluksi vain taajaan asutuilla alueilla ja muilla alueilla, joilla suunnittelu odotettavissa olevan kehityksen vuoksi oli tarpeen.
- Koko maaseutu tuli rakentamista ja kaavoittamista koskevien lakien alaiseksi vuonna 1949.
- Rakennuslakiin (1958) sisältyvä ns. taaja-asutuskielto antoi mahdollisuuden ohjata ja tarvittaessa myös rajoittaa rannoille syntyvää suunnittelematonta ja tiheää asutusta. Taaja-asutuskieltoa täydensi tuolloin voimassa olleen kaavoitusalueiden jakolain suunnittelematonta taaja-asutusta koskeva osittamisrajoitus. Poikkeuslupien saamiseksi alettiin laatia palstoitus suunnitelmia.
- Rantakaavoitusta koskevat säännökset lisättiin rakennuslakiin vuonna 1969. Taustalla oli rantojen suunnittelematoman rakentamisen lisääntyminen, maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaaminen ja jokamiehen oikeudella käytettävien rantojen väheneminen.
- Rantakaavalla oli tarkoitus suunnitella ranta-alueille suuntautuvaa loma-asutusta. Jos oli kysymys ympärivuotisen asumisen järjestelytarpeesta, sen suunnittelun tuli tapahtua asema- tai rakennuskaavalla.
- Alueella, jolle rantakaavan laatimista oli pidettävä tarpeellisena, rakentaminen ilman kaavaa edellytti poikkeuslupaa.
- Rantojen suunnittelutarve laajeni 1.1.1997, kun rakennuslakia muutettiin uuden luonnonsuojelulain myötä. Tavoitteena oli rantojen suunnitelmallinen ja kestävä käyttö: rantojen monimuotoisuus ja biologinen tuottokyky haluttiin turvata ja virkistys- ja muiden tarpeiden tyydyttämismahdollisuudet säilyttää myös tuleville sukupolville.
- Suunnittelun tarve ulotettiin myös sellaisille rantavyöhykkeille, joilla ei ollut rantakaavan laatimistarvetta. Periaate siirrettiin vuoden 2000 alussa voimaan tulleeseen maankäyttö- ja rakennuslakiin.

MRL 72 § 1 ja 2 mom. Suunnittelutarve ranta-alueella

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 käytön suunnitteluun pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Vesistö vesilain 1 ja 2 §:n mukaan

1 §

Vesialueella tarkoitetaan aluetta, joka muutoin kuin tilapäisesti on veden peittämä.

Vesistöjä ovat avopintaiset sisävesialueet luonnollisine ja keinotekoisine osineen niitä vesiä lukuunottamatta, jotka tämän luvun 2 §:ssä mainitaan.

2 §

Vesistönä tai sen osana ei pidetä

1) ojaa, noroa tai sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkään aikana ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten ja jota kalakaan ei voi saottavassa määrin kulkea; eikä

2) lähdetä sekä kaivoa ja muuta vedenottamoita, vesisäiliötä ja tekolammikkoa.

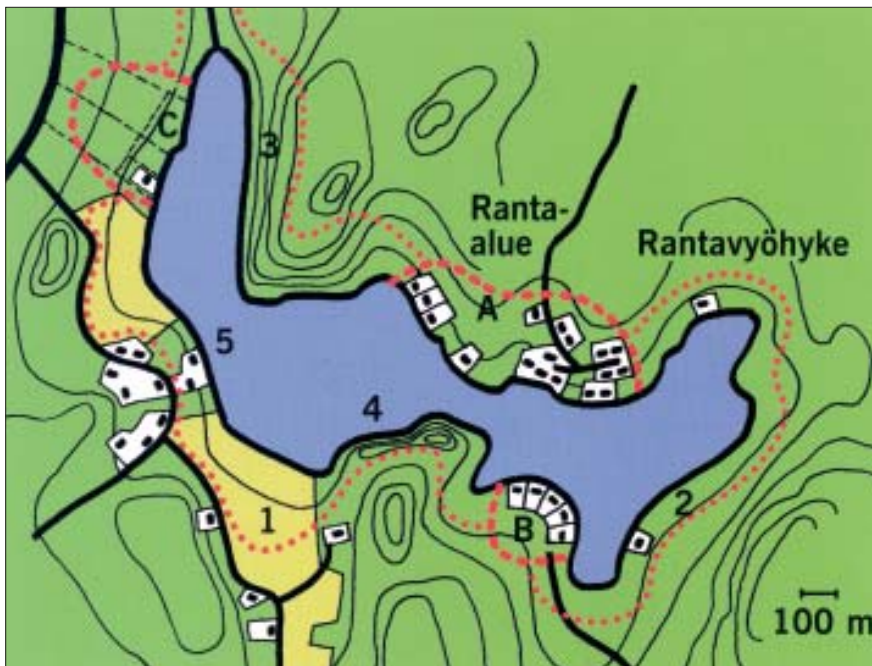
Suunnittelutarve syntyy meren tai vesistön rannalle. Meren ranta ei kaipaa tarkempaa määrittelyä. Vesistö on määriteltävä vesilain mukaisesti. Rantavyöhykkeen tai -alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti:

Rantavyöhyke⁷ tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita (HE 79/1996). Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Ranta-alue⁸ on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Olemassa olevan asutuksen lisäksi ranta-alueen suunnittelutarve voi syntyä odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi tieyhtey-

⁷ Vastaa rakennuslain (370/1958, muutos 1097/1996) 6 a §:n mukaista rantavyöhykettä.

⁸ Vastaa rakennuslain (370/1958, muutos 626/1969) 123 a §:n mukaista aluetta, jolla rantakaavan laatiminen on tarpeen.



Rantavyöhyke ■■■■■■

Avoimella pellolla (1) rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa (2).

Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön (3).

Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi (4).

Kylämäisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (MRL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä (5).

Ranta-alue ■■■■■■

Ranta-alue rajautuu rantaan tukeutuvan ja vesistöön vaikuttavan loma-asutuksen mukaan (A).

Tiivis rannalla oleva loma-asutus aiheuttaa ranta-alueen suunnittelutarpeen, vaikka taustamaastossa ei loma-asutusta olisikaan (B).

Ranta-alueen suunnittelutarve syntyy myös silloin, kun alueella on odotettavissa rakentamista esimerkiksi kiinteistöjakojen vuoksi (C).

Rantavyöhykkeen ja ranta-alueen rajaaminen. Lähde: Rannalle rakentaminen. Ympäristöministeriön esite, 2001.

tä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa. Rantavyöhykkeellä tai -alueella voi olla loma-asutuksen ohella myös vakituksia

asuntoja. Jos rannalla on enimmäkseen vakituksia asuntoja, vain välitön rantavyöhyke on rannan suunnittelutarpeen piirissä. Kauempana rannasta olevaan rakentamiseen sovelletaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta.

Suunnittelutarpeen ulkopuolelle on rajattu maa- ja metsätalouden⁹, maanpuolustuksen ja merenkulun tarpeisiin tapahtuva rakentaminen, olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentaminen sekä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaaminen tai vähäinen laajentaminen¹⁰.

MRL 72 § 3 momentti – suunnittelutarve ei koske

- 1) *maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista*
- 2) *maanpuolustuksen tai rajasuojon tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista*
- 3) *merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista*
- 4) *olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista eikä*
- 5) *olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista*

Rakennusjärjestys
s. 40.

Kunta voi **rakennusjärjestyksessään** osoittaa määrääjäksi alueita, joita rantojen suunnittelutarve ei koske (MRL 72 § 4 momentti). Tämä voi koskea sellaisia alueita, joilla ei niiden sijainnin vuoksi ole odotettavissa maankäytön suunnittelua edellyttävää rakentamista. Alueilla ei myöskään voi olla erityisiä luonnon- tai maisema-arvoja eikä virkistyskäytön tarpeita.

Suunnittelutarpeen poistaminen voi koskea vain rantavyöhykkeitä, jotka ovat kokonaan rakentamattomia tai hyvin vähän rakentuneita. Se ei voi koskea esimerkiksi kylien rantavyöhykkeitä, koska kylämäinen asutus edellyttää aina maankäytön suunnittelua, eikä ranta-alueita, joille on jo muodostunut maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentin mukainen ranta-alueen suunnittelutarve.

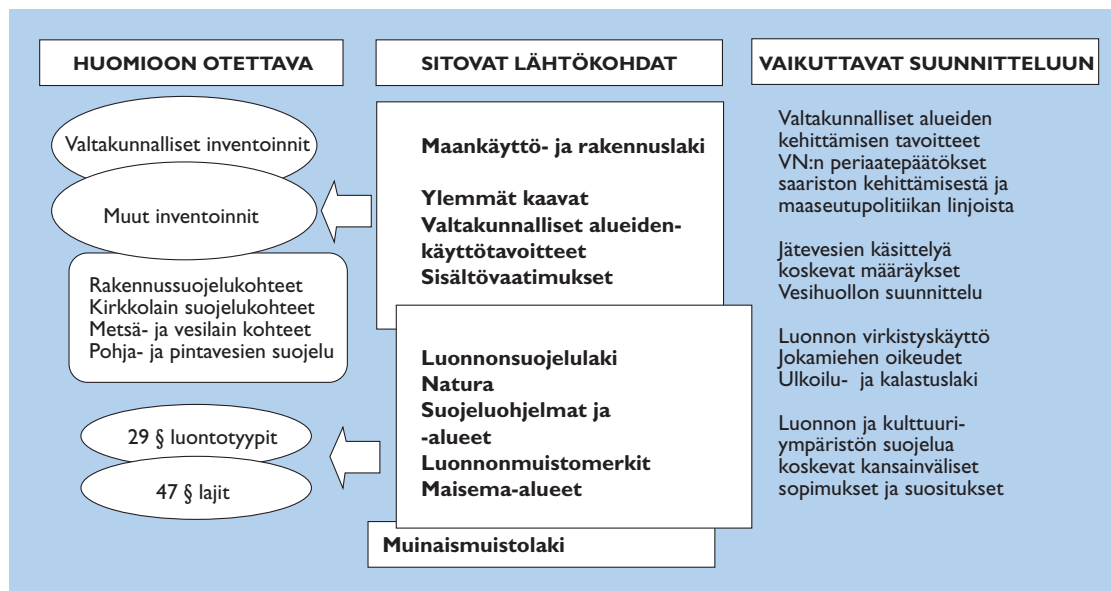
Edellä mainittu määräys voi olla voimassa kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. Määräystä annettaessa on kuultava alueellista ympäristökeskusta.

⁹ Esimerkiksi toisen asuinrakennuksen rakentaminen maatilalle sukupolvenvaihdostilanteessa tilalla työskentelevää omistajan perillistä varten on maatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista (HE 79/1996)

¹⁰ Asuinrakennuksen vähäisellä laajentamisella tarkoitetaan sellaista rakennuksen laajennusta, joka ei olennaisesti muuta rakennuksen tai sen käytön vaikutusta. Tällaisia ovat laajennukset, joissa rakennus lisärakentamisesta huolimatta pysyy pienehkönä, alle 60 m²:n laajuisena. Tällaisissa rakennuksissa vähäinen laajentaminen voi olla prosentuaalisesti verraten huomattavaakin. Muutoin kysymys voi olla yleensä enintään 10 % tai yhden huoneen lisäyksestä (HE 101/1998).

2.4 Muut tavoitteet ja lainsäädäntö

Kaavoituksen sitovana lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslaki. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja muinaismuistolaisissa säädetään. Kaavojen sisältövaatimukset ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät erilaisten asioiden, kuten vesiensuojelun, virkistystarpeiden sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen ja niitä koskevien selvitysten huomioon ottamista tarpeellisessa määrin. Muulla lainsäädännöllä ja erilaisilla valtakunnallisilla tavoitteilla, periaatepäätöksillä, ohjelmilla ja suosituksilla ei ole välittömiä oikeusvaikutuksia kaavoitukseen, mutta ne vaikuttavat välillisesti kaavoituksen tavoitteisiin ja viranomaisohjaukseen.



Eri lakien ja tavoitteiden huomioon ottaminen ja yhteensovittaminen rantojen suunnittelussa.

Alueiden, saariston ja maaseudun kehittäminen

Alueiden kehittämistä ohjaavan **alueiden kehittämislain (602/2002)** tavoitteena on edistää alueiden taloudellista kasvua, elinkeinotoiminnan kehitystä ja työllisyyttä sekä vähentää alueiden kehittyneisyseroja ja parantaa väestön elinoloja. Lakia toteutetaan määräaikaisten ohjelmien avulla.

Laki saariston kehityksen edistämisestä (494/1981) edellyttää, että valtio ja kunnat pyrkivät turvaamaan saariston¹¹ kiinteän asutuksen luomalla väestölle mahdollisuudet toimeentuloon, liikkumiseen ja peruspalveluihin. Samalla on pyrittävä suojaamaan saariston maisemakuvaa ja luontoa ympäristöhaitoilta. Nämä tavoitteet on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa ja muissa suunnitelmissa.

Valtioneuvosto on 15.1.2004 hyväksynyt **valtakunnalliset alueiden kehittämistä koskevat tavoitteet** hallituskauden 2003–2007 ajaksi. Valtion viranomaisten tulee ottaa nämä tavoitteet huomioon ja edistää niiden toteuttamista.

Valtakunnalliset alueiden kehittämistavoitteet 2003–2007

- Vapaa-ajan asumisen kasvu huomioidaan maankäytön suunnittelussa sekä palveluiden ja infrastruktuurin mitoituksessa.
- Vapaa-ajan asuntojen rakentamista ja muuttamista pysyviksi asunnoiksi tuetaan kehittämällä kaavoitusta ja lupakäytäntöjä
- Osa-aikaista asumista maalla kannustetaan edistämällä ympärivuotista vapaa-ajan asumista ja mökillä tehtävää etätöitä

Valtioneuvosto on 19.5.2004 tehnyt **periaatepäätöksen saariston kehittämisestä** vuosiksi 2004–2006. Päätöksen taustalla on vuonna 2002 laadittu, alueiden kehittämislain mukainen saaristo-ohjelma. Tavoitteena on kaavoitusta ja poikkeamismenettelyä sekä rakentamisen ohjausta ja valvontaa kehittämällä edistää pitkäaikaista asumista vapaa-ajan asunnoilla, vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi sekä uusien vakituisten asuntojen rakentamista rannoille. Lisäksi kiinnitetään huomiota kaavamerkintöjen joustavuuteen, riittäviin rakennuspaikkakohtaisiin rakennusoikeuksiin, vesikäymälöiden rakentamismahdollisuuksiin sekä joustavaan poikkeamispolitiikkaan. Tavoitteena on myös virkistysmahdollisuuksien edistäminen saaristossa mm. varaamalla kaavoituksessa riittävät alueet virkistykseen.

Valtioneuvosto on hyväksynyt 16.12.2004 **maaseutupoliittisen erityisohjelman** vuosiksi 2005–2006. Se perustuu maaseutupoliittikan yhteistyöryhmän laatimaan **maaseutupoliittiseen kokonaisuohjelmaan** "Elinvoimainen maaseutu – yhteinen vastuumme". Kokonaisuohjelma perustuu integroivaan otteeseen, koskee koko maata ja pyrkii eri sektorialojen myönteisiin maaseutuvaikutuksiin. Rantojen osalta sen tavoitteena on turvata vapaa-ajan asuntojen uudisrakentaminen sekä edistää pitkäaikaista asumista vapaa-ajan asunnoilla ja vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakituisiksi asunnoiksi.

¹¹ Saaristoon kuuluvat sellaiset merialueen ja sisävesistöjen saaret, joihin ei ole kiinteää tieyhteyttä sekä muut saaret ja mantereen alueet, jotka ovat muutoin olosuhteiltaan saaristoon verrattavissa. Valtioneuvosto on nimennyt 13 saaristokuntaa ja 44 saaristo-osakuntaa, joiden saaristo-olot otetaan huomioon tukitoimista päätettäessä (Valtioneuvoston asetukset 1212/2004 ja 1211/2004).

Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu

Luonnonsuojelulain (1096/1996) tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen, luonnonkauneuden ja maisema-arvojen vaaliminen, luonnonvarojen ja luonnonympäristön kestävä käytön tukeminen, luonnontuntemuksen ja yleisen luonnonharrastuksen lisääminen sekä luonnontutkimuksen edistäminen. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa ja sen nojalla on säädetty.

Luonnonsuojelulaki sisältää useita keinoja lain tavoitteiden toteuttamiseksi. Näihin kuuluvat muun muassa luonnonsuojeluohjelmien laatiminen, luonnonsuojelu- ja maisema-alueiden perustaminen sekä luontotyyppien, lajien ja arvokkaiden luonnonmuodostumien suojeleminen. Lailla on myös pantu täytäntöön Euroopan yhteisön luonto- ja lintudirektiivit (92/43/ETY, 79/409/ETY), joihin perustuen laissa säädetään Natura 2000 -verkostosta.

Luonnonsuojeluohjelmat ovat ohjeena maakuntakaavaa laadittaessa. Maakuntakaavan sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimusten kautta suojeluohjelmat tulevat huomioon otetuiksi myös yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

Valtioneuvoston hyväksymän suojeluohjelman (LSL 7 §) alueella on voimassa toimenpiderajoitus, joka kieltää alueella suojelun tarkoituksen vaarantavat toimenpiteet. Toimenpiderajoitus ei koske niin sanottuja vanhoja suojeluohjelmia ja -päätöksiä (LSL 77 §). Näitä alueita koskee alueellisen ympäristökeskuksen toimivalta perustaa alueelle luonnonsuojelualue ilman maanomistajan hakemusta tai suostumusta sekä ympäristöministeriön oikeus lunastaa alue.

Valtakunnalliset suojeluohjelmat (LSL 77 §)

- 1) kansallis- ja luonnonpuistoverkon kehittämisohjelma (24.2.1978, täydennetty 2.4.1980, 19.12.1985 ja 16.6.1988)
- 2) soidensuojelun perusohjelma (19.4.1979 ja 26.3.1981)
- 3) lintuvesien suojeluohjelma (3.6.1982)
- 4) lehtojensuojeluohjelma (13.4.1989)
- 5) Mikkeliinsaarten saariryhmän suojelupäätös (24.8.1989)
- 6) rantojensuojeluohjelma (20.12.1990)
- 7) vanhojen metsien suojeluohjelma (27.6.1996)

Valtion omistamalle alueelle perustetun luonnonsuojelualueen oikeusvaikutukset ilmenevät luonnonsuojelulain rauhoitussäännöksistä sekä aluetta koskevasta perustamissäädöksestä ja eräiltä osin myös järjestyssäännöstä. Yksityisen maalle perustetun luonnonsuojelualueen oikeusvaikutukset ilmenevät alueen perustamispäätöksestä.

Luonnonsuojelulain 10 luku sisältää Natura 2000 -verkostoa koskevat erityissäännökset, joita on noudatettava kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa sekä lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä. Säännösten mukaan hankkeen tai suunnitelman (myös kaavan) vaikutukset Natura-alueiden luonnonarvoihin on arvioitava. Jos hanke todennäköisesti merkittävästi heikentää näitä arvoja, on vaikutukset on arvioitava erikseen. Jos tämä arviointi ja lausunntomenettely osoittavat arvojen heikentyvän merkittävästi, hanketta tai suunnitelmaa ei saa hyväksyä. Valtioneuvosto voi yksittäistapauksissa laissa erikseen säädetyin edellytyksin päättää poiketa heikentämiskiellosta.

LSL 65 § 1 momentti hankkeiden ja suunnitelmien arvioinnista

Jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteluna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Edellä tarkoitettu vaikutusten arviointi voidaan tehdä myös osana ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (468/1994) 2 luvussa tarkoitettua arviointimenettelyä.

LSL 66 § 1 momentti luvan myöntämisestä sekä suunnitelman hyväksymisestä ja vahvistamisesta

Viranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen taikka hyväksyä tai vahvistaa suunnitelmaa, jos 65 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitettu arviointi- ja lausunntomenettely osoittaa hankkeen tai suunnitelman merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Muihin lakeihin perustuva luonnon suojeleminen ja huomioon ottaminen

Erillisillä laeilla on säädetty eräiden **vesistöalueiden, jokien ja yksittäisten koskien rauhoittamisesta** voimalaitosrakentamiselta. Valtion omistamille merialueille on perustettu asetuksella seitsemän **hylkeidensuojelualuetta**. Erämaalaille Lappiin perustetut 12 **erämaa-alueita** ovat metsähallituksen hallinnassa ja hoidossa. Erämaa-alueilla ei saa rakentaa pysyviä teitä, eikä muuttaa niiden luonnontilaa merkittävästi. Alueilla on sallittu luontaiselinkeinot, esimerkiksi poronhoito. Metsähallitus laatii kullekin alueelle hoito- ja käyttösuunnitelman tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

Itämeren alueen merellisen ympäristön suojelua koskevaa yleissopimusta (SopS 2/2000, HELCOM) sovelletaan ao. ympäristöön kuuluvan veden ja merenpohjan suojeluun mukaan lukien elolliset luonnonvarat ja muut elämän muodot. Sopimus koskee koko Itämeren valuma-aluetta ja sen vaikutus ulottuu maa-alueellakin tapahtuvaan toimintaan. Sopimus edellyttää muun ohella ehkäisemään ja lopettamaan maalta tulevan Itämeren pilaavan kuormituksen. Suomessa on 22 aluetta, jotka kuuluvat sopimukseen perustuvaan suojelualueverkostoon. Ne kuuluvat myös Natura 2000 -verkoston alueisiin.



Rakenteilla oleva lintutorni. Långvassoffjården, Inkoö. Valokuva: Mauri Karonen.

Aikaisemman Itämeren suojelusopimuksen (1992) nojalla annettiin vuonna 1994 **suositus Itämeren rannikkoalueen suojelusta** (HELCOM 15/1). Suosituksen mukaan rannikot ovat biologisesti monimuotoisia ja maisemallisesti kauniita mutta rajallisia luonnonvaroja, joiden suojelu tulee sopimusvaltioissa varmistaa kaikin käytettävissä olevin keinoin. Kaupunkimaisten alueiden ulkopuolella tulee suojella yleisesti vyöhyke, jonka leveyden tulee luonnonoloista ja maisemasta riippuen olla 100–300 metriä rantaviivasta sekä maalle että merelle päin. Tämän vyöhykkeen luonnonoloja ei saa muuttaa esimerkiksi rakentamalla. Suosituksen mukaan rakentaminen edellyttää kaavoitusta. Suomessa suositusta toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavajärjestelmän puitteissa.

Vesilintujen elinympäristönä kansainvälisesti merkittäviä vesiperäisiä maita koskeva yleissopimus (SopS 3/1976) eli **Ramsarin sopimus** edellyttää jäsenvaltiota edistämään sopimuksen piiriin ilmoitettujen kosteikkojen suojelua ja yleisesti kaikkien kosteikkojen kestävästä käytöstä. Suomessa on tällä hetkellä yhteensä 60 Ramsar-aluetta, jotka kaikki kuuluvat Natura 2000 -verkoston alueisiin. Ramsar-alueiden suojelutavoitteet toteutuvat Natura-alueiden suojelun kautta.

Edellä mainittujen sopimusten ja suositusten lisäksi myös erilaiset kansainväliset ja kansalliset luonto- ja ympäristöjärjestöt ovat tehneet omia selvityksiä. Esimerkkinä voidaan mainita BirdLife Internationalin maailmanlaajuinen **Important Bird Areas** (IBA) -hanke, jonka osana on kartoitettu Suomen kansainvälisesti ja kansallisesti (FINIBA) merkittävät lintualueet. Ne kuuluvat osittain virallisiin suojeluohjelmiin. Hankkeen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa lintualueista luonnonsuojelun toteuttamiseen ja maankäytön suunnitteluun.

Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen

Kulttuuriympäristön suojelun tavoitteet ja tärkeimmät keinot on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Pääasiallisesti rakennusperinnön säilyminen varmistetaan kaavoituksen yhteydessä kunnallisilla päätöksillä. Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksissa korostetaan kulttuuriympäristön vaalimista. Rakennusperinnön ja muun kulttuuriympäristön säilyttämiseksi voidaan antaa tarpeellisia suojelumääräyksiä.

Rakennusuojelulain (60/1985) nojalla voidaan suojella kulttuurikehitykseen tai historiaan liittyviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja rakennettuja alueita. Tavoitteena on kansallisen kulttuuriperinnön säilyttäminen. Rakennusuojelulakia sovelletaan pääasiassa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella. Asemakaava-alueilla lakia voidaan soveltaa lähinnä valtakunnallisesti merkittävien kohteiden suojeluun.

Kiinteät muinaisjännökset (kivikummut, haudat, kalliomaalaukset, uhrilähteet, asumusten ja kulkuteiden jännökset jne.) on suojeltu **muinaismuistolain** (295/1963). Museoviraston ylläpitämään hylkyrekisteriin on koottu tietoja vedenalaisista muinaisjännöksistä kuten hyllyistä, vedenalaisista rakenteista ja irtolöytökohteista.

Luonnonsuojelulain (1096/96, 32–35 §) perusteella voidaan perustaa valtakunnallisesti tai maakunnallisesti **merkittäviä maisema-alueita** luonnon ja kulttuurimaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi. Maisema-alueiden hoidosta voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että kaavoituksessa otetaan huomioon kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevat kansainvälisten sopimusten velvoitteet sekä valtioneuvoston päätökset. Lisäksi suunnittelun lähtökohtina otetaan huomioon alueidenkäytön viranomaisten laatimat **valtakunnalliset inventoinnit**. Tällaisia inventointeja ovat

- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorian osasto. Julkaisu 16. Helsinki, 1993.
- Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 3/1983.

Esihistoriallisia suojelualuekokonaisuuksia ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat inventoinnit ovat jossain määrin vanhentuneita. Sisäasiainministeriön julkaisua täydentää Museoviraston julkaisu "Maiseman muisti: valtakunnallisesti merkittävät muinaisjännökset", Helsinki 2001. Ajantasaiset tiedot muinaismuistolain suojelemista kiinteistä muinaisjännöksistä tulee tarkastaa Museovirastosta, joka ylläpitää muinaisjännösrekisteriä. Museoviraston hankkeena on myös käynnistetty Rakennettu kulttuuriympäristö -julkaisun korvaaminen uudella kohdevalikoimalla.

Valtakunnalliset
alueidenkäyttötä-
voitteet s. 17.

Rannoilla esiintyy erilaisia perinnemaisematyyppisiä, kuten merenrantaniittyjä, järvenrantaniittyjä sekä hakamaita ja metsälaitumia. Alueet ovat maisemallisesti herkkiä ja niillä esiintyy harvinaisia ja uhanalaisia lajeja, joten niiden vaaliminen kaavoituksessa on perusteltua. Perinnemaisemat on inventoitu 1992–1998 ja julkaistu alueellisten ympäristökeskusten julkaisusarjoissa.

Maakunnissa ja kunnissa on lisäksi tehty erilaisia maakunnallisia ja paikallisia kulttuuriympäristöjä (kulttuurimaisemia, rakennettua ympäristöä ja muinaisjäännöksiä) sekä perinnemaisemia koskevia inventointeja ja kulttuuriympäristöohjelmia. Niistä saadaan tietoa alueen kulttuuriympäristöön liittyvistä arvoista, jotka otetaan huomioon kaavoitukselle asetettujen sisältövaatimusten mukaan.

Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 71.

Kulttuuriympäristön ja maiseman suojelusta on tehty lukuisia **kansainvälisiä sopimuksia, julistuksia ja suosituksia**. Sopimuksia ovat esimerkiksi yleissopimus kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta (UNESCO, Pariisi 1972), Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskeva yleissopimus (Euroopan neuvosto, Granada 1985) ja maisemaa koskeva eurooppalainen yleissopimus (Euroopan neuvosto, Firenze 2000).

Ympäristönsuojelu ja vesihuolto

Ympäristönsuojelulaki (86/2000) on ympäristön pilaantumisen torjuntaa koskeva yleislaki. Sen tavoitteena on muun muassa ehkäistä ympäristön pilaantumista, poistaa ja vähentää pilaantumisesta aiheutuvia vahinkoja, turvata terveellinen ja viihtyisä sekä luonnontaloudellisesti kestävä ja monimuotoinen ympäristö, edistää luonnonvarojen kestävää käyttöä sekä ehkäistä jätteiden syntyä ja haitallisia vaikutuksia. Lakia sovelletaan kaikkiin päästöjä aiheuttaviin toimintoihin, joista saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista ja toimintaan, jossa syntyy jätettä.

Ympäristönsuojelulain mukaiseen vesien pilaantumiseen liittyy aina jäteveden tai muun pilaavan aineen tai energian päästö. Pääosa vesien pilaantumista aiheuttavista hankkeista on ympäristönsuojelulain piirissä. Tällaisia hankkeita ovat mm. asumisjätevesien ja teollisuusjätevesien johtaminen sekä muut vesipäästöjä aiheuttavat toiminnat. Maaperän pilaamiskiellon (YSL 7 §) mukaan maahan ei saa jättää tai päästää jätettä tai muuta ainetta siten, että siitä voi olla vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle. Pohjaveden pilaamiskiellon (YSL 8 §) mukaan ainetta tai energiaa ei saa panna tai johtaa sellaiseen paikkaan, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumista.

Valtioneuvosto voi asetuksella antaa tarpeellisia säännöksiä ympäristön pilaantumisen estämiseksi ja vähentämiseksi. Ympäristöministeriö voi asetuksella säätää vesikäymälän jätevesien ja muun talousjäteveden puhdistuslaitteista ja menetelmistä ottaen huomioon valtakunnalliset vesiensuojelutarpeet (YSL 18 §). Kunta voi lisäksi antaa tarpeellisia paikallisista olosuh-

teista johtuvia, kuntaa tai sen osaa koskevia yleisiä määräyksiä (kunnan ympäristönsuojelumääräykset, YSL 19 §).

Talousjätevesiä koskee yleinen puhdistamisvelvollisuus. Jos kiinteistöä ei ole liitetty yleiseen viemäriin eikä toimintaan tarvita ympäristönsuojelulain mukaista lupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä niin, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Vesikäymälän jätevedet sekä muut talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan tai vesistöön siten, että jätevesien puhdistus vastaa vähintään ympäristöministeriön em. asetuksessa tarkoitettujen puhdistustoimien tehoa. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa (YSL 103 §). Esimerkiksi vapaa-ajan asuntojen varustetaso vaikuttaa siihen, katsotaanko syntyvien talousjätevesien määrä niin vähäiseksi, ettei niitä tarvitse puhdistaa ennen maahan johtamista. Puhdistamattomia jätevesiä ei saa kuitenkaan koskaan johtaa suoraan vesistöön.

Vesihuoltolakiin (85/2000) on koottu säännökset vesihuollon järjestämisestä, vesihuoltolaitoksista ja vesihuollon maksuista. Tavoitteena on turvata vesihuollon välttämättömyyspalvelut niin, että kaikille tarvitseville olisi kohtuullisin kustannuksin saatavissa riittävästi terveydellisesti ja muutoinkin moitteetonta talousvettä sekä terveyden ja ympäristönsuojelun kannalta asianmukainen viemäröinti ja puhdistus.

Vesihuoltolain mukaan kiinteistönomistajalla on vastuu omasta vesihuollostaan (VHL 6 §). Kunnan tulee kuitenkin kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti lain tavoitteiden toteuttamiseksi sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. Kunnan tulee yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten kanssa laatia ja pitää ajan tasalla alueensa kattavat vesihuollon kehittämissuunnitelmat. Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muutoin tarpeellisen vesihuoltopalvelun saatavuuden turvaamiseksi.

Valtioneuvosto hyväksyi 11.6.2002 ympäristönsuojelulain nojalla **asetuksen talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla** (542/2003). Asetus tuli voimaan 1.1.2004. Sen mukaan kiinteistöllä on oltava jätevesijärjestelmästä selvitys, jonka perusteella on mahdollista arvioida jätevesistä aiheutuva kuormitus ympäristöön. Jokaisesta jätevesijärjestelmästä on oltava myös ajan tasalla olevat käyttö- ja huolto-ohjeet. Olemassa olevat kiinteistöt veloitetaan parantamaan jätevesijärjestelmät asetuksen mukaisiksi 10 vuoden kuluessa. Määräaikaan voi tietyin edellytyksin saada pidennystä.

Talousjätevesien käsittelyjärjestelmän tulee soveltua käyttökohteeseen sekä sitä tulee voida käyttää ja huoltaa siten, että saavutetaan asetetut jätevesien käsittelyvaatimukset. Suomen ympäristökeskuksen on seurattava

yleisesti saatavilla olevia jäteveden käsittelylaitteistoja ja -menetelmiä sekä niillä saavutettavia tuloksia. Puolueettomaan ja luotettavaan arviointiin perustuva ajantasaisen seurannan tieto tulee saattaa kansalaisten helposti saatavaksi. Tämä velvoitteen hoitamiseksi Suomen ympäristökeskus ylläpitää puhdistamotiedostoa (www.ymparisto.fi/hajajatevesi).

Talousjätevesistä ympäristöön joutuvaa kuormitusta on vähennettävä orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja kokonaistypen osalta vähintään 40 % verrattuna käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen. Kunnan ympäristönsuojelulain mukaisissa ympäristönsuojelumääräyksissä voidaan tietyille alueille antaa lievemmat vaatimukset.

Vesilakia (264/1961) voidaan pitää vesitalousasioiden yleislakina. Vesilaki koskee kaikkea vesistöissä tapahtuvaa tai vesistöihin suoraan vaikuttavaa rakentamista. Esimerkiksi laitureiden ja patojen rakentaminen vaatii vesilain mukaisen luvan, mikäli ne voivat aiheuttaa laissa erikseen määriteltyjä muutoksia vesistöissä. Myös pilaantumista aiheuttava toiminta, kuten ojitus, ruoppaus ja ruoppausmassojen sijoittaminen vesialueelle voivat edellyttää vesilain mukaista lupa- tai ilmoittamismenettelyä taikka ojitustoitusta. Oikeusministeriön asettama vesilakitoimikunta on antanut ehdotuksensa vesilain uudistamiseksi (Vesilakitoimikunnan mietintö. Komiteamietintö 2004:2. Oikeusministeriö. Helsinki, 2004).

Euroopan parlamentti ja neuvosto ovat antaneet **direktiivin** (200/60/EY) **yhteisön vesipolitiikan puitteista**, joka tuli voimaan 22.12.2000. Direktiivillä luodaan puitteet sisämaan pintavesien, jokisuiden vaihettumisaluiden sekä rannikko- ja pohjavesien suojelua varten. Tavoitteena on parantaa vesiekosysteemien sekä niihin liittyvien maaekosysteemien ja kosteikkojen tilaa, turvata hyvänlaatuisen pinta- ja pohjaveden riittävä saanti ja vähentää pohjaveden pilaantumista merkittävästi sekä vähentää vesiympäristöön joutuvia päästöjä ja edistää asiaan liittyvien kansainvälisten sopimusten tavoitteiden toteutumista. Direktiivi edellyttää mm. vesien hoitosuunnitelmien laatimista sekä vesien kuormitusta, ominaispiirteitä ja ihmistoiminnan ympäristövaikutuksia koskevan tiedon keruuta. Vesipolitiikan puitedirektiivin kansallista täytäntöönpanoa koskeva laki vesienhoidon järjestämisestä (1299/2004) astui voimaan 31.12.2004.

Vesiensuojelua koskevia ohjelmia ovat mm. valtioneuvoston periaatepäätös 19.3.1998 vesiensuojelun tavoitteista vuoteen 2005, Suomen ympäristö 226, Vesiensuojelun toimenpideohjelma vuoteen 2005, Suomen ympäristö 402 ja Suomen Itämeren suojeluohjelma, Suomen ympäristö 569.

Ulkoilu, virkistys ja jokamiehenoikeudet

Jokamiehenoikeuksilla tarkoitetaan jokaisen kansalaisen oikeuksia käyttää luontoa siitä riippumatta, kuka omistaa alueen tai on sen haltija. Vesillä liikkumisesta puhuttaessa jokamiehenoikeuksista käytetään myös käsitettä

Uimapaikka. Kopparnäs, Inko. Valokuva: Mauri Karonen.



vesistön yleiskäyttöoikeus, josta on säädetty vesilain 1 luvun 24 §:ssä. Jokamiehenoikeutta ei saa käyttää haittaa tai häiriötä tuottavalla tavalla. Jalan, hiihtäen, pyöräillen tai ratsain liikkuminen on yleensä sallittua lukuun ottamatta pihamaita, peltoja ja istutuksia. Liikkumista on usein rajoitettu myös luonnonsuojelualueilla. Tilapäinen luonnossa oleskelu, kuten viikonlopun tai muun lyhyen ajan kestävä telttailu, on sallittu, mikäli siitä ei aiheudu vahinkoa tai haittaa maan omistajalle tai haltijalle. Rauhoittamattomia kukkia, metsämarjoja ja sieniä voi poimia sieltä, missä liikkuminenkin on sallittua. Kasvien ottamista on rajoitettu luonnonsuojelualueilla ja eräiden harvinaisten kasvien osalta myös luonnonsuojeluasetuksella. Nuotiota tai muuta avotulta ei saa tehdä ilman maanomistajan tai -haltijan lupaa.¹²

Ulkoilureittien, valtion retkeilyalueiden ja leirintäalueiden perustamisesta säädetään ulkoilulaissa (606/1973). Ulkoilureitti voidaan perustaa, jos se on yleisen ulkoilutoiminnan kannalta tärkeää eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa kiinteistölle. Reitin perustamiseksi on laadittava ja vahvistettava ulkoilureittisuunnitelma. Retkeilyalueen perustamisesta valtion maalle päättää valtioneuvosto. Valtioneuvosto voi myös antaa luvan lunastaa valtion maahan liittyvän muussa omistuksessa olevan alueen, jos se on tarpeen riittävän laajan tai muutoin tarkoituksenmukaisen retkeilyalueen aikaansaamiseksi. Leirintäalueen perustamisesta on tehtävä ilmoitus alueen sijaintikunnan määräämälle viranomaiselle, joka voi antaa määräyksiä leirintäalueen hoidosta.

¹² Jokamiehenoikeudet. Vapaus ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Ympäristöministeriön esite. Helsinki, 2003.

Maastossa ajamiseen tarvitaan maanomistajan lupa. Moottorikelkkailu on sallittua vain jäällä ja moottorikelkkailureiteillä, joilla noudatetaan tieliikennelaki (267/1981). Moottorikelkalla ei saa ajaa teillä. **Vesillä ja jäällä kulkeminen** on sallittu, mutta siitä ei saa aiheutua tarpeetonta häiriötä (vesilaki 1264/1961 1 luku 24 §). Vesistöissä kulkevalla on myös oikeus käyttää vierasta vesialuetta tilapäisenä ankkuroimispaikkana, jos siitä ei aiheudu haittaa tai häiriötä. Häiritsevä jatkuva ajaminen meluisalla moottoriveneellä asutun rannan läheisyydessä on kielletty (vesiliikennelaki 463/1996, 2. luku 5 §). Vesilläliikkuja on oikeutettu käyttämään ranta-alueita lepoon ja virkistäytymiseen siellä, missä liikkuminenkin on sallittu. Maihinnousu saattaa olla kielletty mm. luonnonsuojelualueilla lintujen pesimäaikaan.

Kalastusoikeuksista säädetään kalastuslaissa (286/1982). Onkiminen ja pilkkiminen ovat maksuttomia yleiskalastusoikeuksia tiettyjä alueita lukuunottamatta. Heitto- ja vetouistelu, perhokalastus ym. viehekalastus, katiska- ja verkkopyynti samoin kuin ravustus edellyttävät 18–64-vuotiailta aina kalastushoitomaksun suorittamista. Lisäksi on oltava vesialueen omistajan tai kalastusoikeuden haltijan lupa tai muu kalastusoikeus (esimerkiksi läänikohtainen viehekalastusoikeus).

Metsästysoikeus on metsästyslain (615/1993) mukaan sidottu maanomistukseen, ja siihen tarvitaan lupa maanomistajalta tai metsästysoikeuden haltijalta joitakin poikkeuksia lukuunottamatta. Metsästyksestä on maksettava valtiolla riistanhoitomaksu.

Valtioneuvosto on 13.2.2003 tehnyt **periaatepäätöksen toimintaohjelmasta luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi**. Tavoitteena on mm. parantaa virkistys- ja luontomatkailukäytön edellytyksiä valtion alueilla, luonnonsuojelualueilla ja kuntien virkistysalueilla sekä kehittää metsien monikäyttöä. Kuntien virkistysalueiden hankintaa, reitistöjen toteutumista ja ylläpitoa sekä veneilyn peruspalveluja tuetaan. Hiljaisien alueiden säilymistä edistetään. Lisätään kulttuuri- ja perinneympäristöjen sekä vapaa-asuntojen ja maaseudun muun rakennuskannan hyödyntämistä luonnon virkistyskäytössä ja luontomatkailussa edistetään.

Suositus rannikoiden yhdennetyn käytön ja hoidon edistämiseksi

Euroopan yhteisössä on 30.5.2002 hyväksytty suositus rannikoiden yhdennetyn käytön ja hoidon edistämiseksi jäsenmaissa (Integrated Coastal Zone Management – ICZM). Suosituksen tarkoituksena on sovittaa rannikon ekosysteemien ja ihmisen toimintaa yhteen kestävällä tavalla. Rannikkoalueiden käytössä ja hoidossa tulee ottaa huomioon rannikkoalueiden ympäristön, luonnon ja kulttuuriperinnön suojelu, ilmastonmuutoksen vaikutukset, kestävät taloudelliset mahdollisuudet ja virkistyskäytön tarpeet. Suomi toteuttaa suositusta ja laatii sen mukaisesti kansallisen rannikkostrategian vuoden 2006 alkuun mennessä.

3

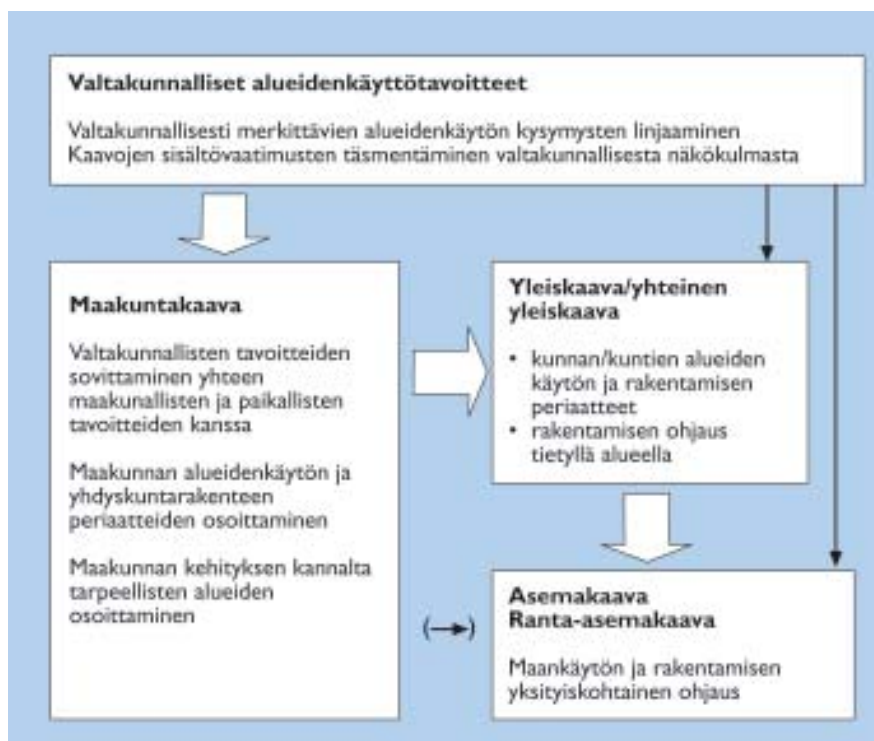
Erilaisten suunnittelu- ja ohjausvälineiden käyttö

3.1 Suunnittelu- ja ohjausvälineet

Maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelujärjestelmä

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17, maakuntakaava s. 41, yleiskaava s. 43, asemakaava s. 49.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen alueiden käytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava sekä näitä ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelujärjestelmä on hierarkkinen siten, että ylempinasteinen kaava ohjaa alemmanasteista: maakuntakaava yleiskaavaa ja yleiskaava asemakaavaa. Maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta vain, jos yleiskaavaa ei ole. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat pääasiassa maakuntakaavoituksen kautta, mutta niissä on myös suoraan yleis- ja asemakaavoitusta koskevia tavoitteita.

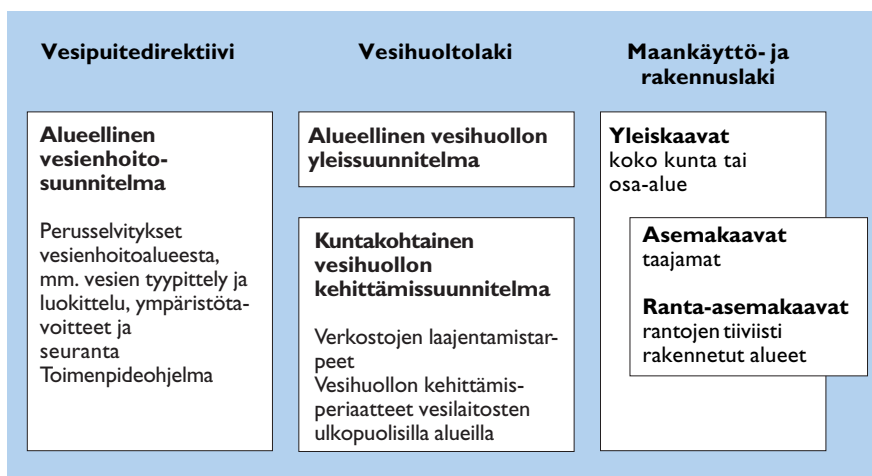


Vesipuitedirektiivin ja vesihuoltolain mukainen suunnittelu

Vesihuoltolain mukaiset vesihuollon suunnitelmat ja vesipuitedirektiivin edellyttämät vesienhoitosuunnitelmat vaikuttavat rantojen maankäytön ja rakentamisen mahdollisuuksiin, vaikka niillä ei olekaan sitovia oikeusvaikutuksia. Yleiskaavoituksen kytkeminen vesihuollon kehittämissuunniteluun antaa hyvän pohjan vesihuollon järjestämisen tarvetarkastelulle. Toisaalta alueen kaavoittaminen saattaa aiheuttaa sen, että vesihuollon järjestämisvelvollisuuskynnys ylittyy ja kunnan on ryhdyttävä toimenpiteisiin vesihuollon aikaansaamiseksi.

Vesihuoltolaki s. 34.

Vesihuollon suunnittelun ja kaavoituksen yhteensovittaminen ja selvitykset s. 119 ja 156.



Vesihuoltolain edellyttämässä kunnallisessa **vesihuollon kehittämissuunnitelmassa** tarkastellaan vesihuollon tarpeita ja toimenpiteitä koko kunnan alueella, myös harvaan rakennetuilla tai loma-asuntovaltaisilla ranta-alueilla. Erityistä huomiota kiinnitetään vesihuollon järjestämiseen alueella, joilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu yleis- tai asemakaava tai joilla yleis- tai asemakaavan laatiminen on vireillä sekä alueilla, joita koskevat ympäristönsuojelulain 19 §:n nojalla annetut ympäristönsuojelumääräykset.

Vesihuollon kehittämissuunnitelmassa esitetään vesihuoltopalvelujen kehittämistavoitteet ja päämäärät sekä organisatoriset linjaukset. Sen soveltaminen yhteen kunnan maankäytön suunnittelun kanssa on tärkeää, sillä kehittämissuunnitelmassa osoitetaan mm. olemassa olevien verkostojen tulevaisuuden laajentumissuunnat ja tarkastellaan vesihuoltolaitosten ulkopuolelle jäävien haja-asutusalueiden vesihuollon ongelmia ja kehittämistarpeita. Vaikka ranta-alueen kaavallinen ratkaisu ei edellyttäisi vesihuoltoverkon laajentamista, voidaan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa opastaa, millaista kiinteistö- tai taloryhmäkohtaista vesihuoltojärjestelmää alueella voitaisiin käyttää.

Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla **rakennusjärjestys**. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Määräykset voivat koskea koko kuntaa tai eri osa-alueita.

Menettely tarkemmin s. 24.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa alueet, joita maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa määritelty rantavyöhykkeen suunnittelutarve ei koske.

Kunta voi antaa ympäristönsuojelulain nojalla kunnallisia **ympäristönsuojelumääräyksiä**. Määräykset voivat koskea toimia, rajoituksia ja rakennelmia, joilla esimerkiksi ehkäistään päästöjä ja niiden haitallisia vaikutuksia, toimintojen sijoittumisen ympäristönsuojelullisia edellytyksiä asema-kaava-alueen ulkopuolella sekä alueilla, joilla ympäristön erityisen pilaantumisvaaran vuoksi on kielletty jäteveden johtaminen maahan, vesistöön tai uomaan. Määräykset voivat koskea esimerkiksi jätevesien käsittely- ja etäisyysvaatimuksia ranta-alueilla. Jäteveden päästäminen ympäristöön voidaan kieltää esimerkiksi alueellisesti määritellyillä pohjavesialueilla ja tiheän loma-asutuksen alueilla. Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisten alueiden talousvesien käsittelyä koskeva asetus (542/2003) vähentää kunnallisten jätevesien käsittelyä koskevien määräysten tarvetta.

Asetus (542/2003) tarkemmin s. 34.

Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve s. 158.

Rantarakentaminen edellyttää erilaisia **lupia, suunnitelmia ja ilmoitusmenettelyjä**. Rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennuksen purkaminen voi edellyttää purkamislupaa. Erilaisten maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 §:ssä määriteltujen rakennelmien ja laitteiden rakentamiseen tai muihin toimenpiteisiin riittää toimenpidelupa. Kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan säätää toimenpidelupaa keveämmästä ilmoitusmenettelystä. Maisemaa muuttaviin toimenpiteisiin voidaan tarvita maisematyölupa.

Vesi- ja jätehuollon osalta on otettava huomioon edellä mainitun asetuksen mukaiset suunnittelu- ja ilmoitusmenettelyt. Ympäristölupavelvollisuutta tavanomaiseen rantarakentamiseen ei liity, vaan jätevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä tai muulla kunnan määräämällä tavalla. Vesistöön vaikuttavan rakentamisen tai muiden toimenpiteiden osalta on otettava huomioon vesilaista johtuva lupavelvollisuus.

<p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset luvat</p> <p>Rakennuslupa uusi rakennus, laajennus tai käyttötarkoituksen muutos</p> <p>Purkamislupa asemakaava-alueella, yleiskaava-alueella jos niin on määrätty, muualla tarvittaessa</p> <p>Toimenpidelupa muut rakennelmat tms.</p> <p>Rakentamista koskeva ilmoitus luvan sijaan rakennusjärjestyksen mukaan</p> <p>Maisematyölupa maisemaa muuttavaan toimenpiteeseen asemakaava-alueella tai jos yleiskaavassa määrätään</p>	<p>Asetuksen (542/2003) mukaiset menettelyt</p> <p>Selvitys jätevesijärjestelmästä kaikista kiinteistöistä vesihuoltolaitosten ulkopuolella</p> <p>Suunnitelma jätevesijärjestelmästä liitetään rakennus- tai toimenpidelupaan tai ilmoitukseen</p>	<p>Vesilain mukainen lupa</p> <p>aallonmurtaja, pengerrys tai suuri laituri (rakennus- tai toimenpideluvan lisäksi)</p>
--	--	--

Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 44.

Vesilaki s. 35.

3.2 *Maakunnan suunnittelu ja maakuntakaava*

Maakunnan suunnitteluun kuuluvat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja maakuntaohjelma. Maakunnan suunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset tavoitteet ja sovitetaan ne yhteen maakunnallisten ja paikallisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Maakuntakaava saattaa monessa kunnassa olla ainoa oikeusvaikutteinen kaava.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muihin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueiden käyttöä koskevassa toiminnassaan otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja pidettävä huolta siitä, ettei kaavan toteuttamista vaikeuteta. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- tai asemakaavan alueella mutta ohjaa näiden kaavojen muuttamista.

Maakuntakaavan virkistys- tai suojelualueella sekä liikenteen ja teknisen huollon alueilla on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 33 §): Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos luvan epäämisestä maakuntakaavasta johtuvasta syystä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ns. rahat tai lupa -periaate). Rakentamisrajoituksen piiriä voidaan erityisellä määräyksellä rajoittaa tai supistaa.

Maakuntakaavassa ratkaistavia rantojen käyttöön liittyviä asioita voivat olla

- laajojen vesistöalueiden alueidenkäytön perustavoitteiden määrittäminen
- maaseudun kyläverkoston kehittäminen
- ylikunnallisten virkistystarpeiden huomioon ottaminen (esimerkiksi virkistysalueet sekä tukikohtien ja reittien muodostamat veneily-, retkeily- ja ulkoiluverkostot)
- matkailun kehittämisen periaatteiden määrittäminen (esimerkiksi merkittävimmät aluevaraukset)
- maaseudun kehittämisvyöhykkeiden määrittäminen (esimerkiksi kylien ja tehokkaan loma-asutuksen maaseutuvyöhykkeet)
- valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien luonnon- ja maisema-arvojen vaaliminen
- valtakunnallisesti ja seudullisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen vaaliminen
- maakunnalliselta kannalta merkittävän loma-asutuksen suunnitteluperiaatteiden määrittäminen

Maakunnan suunnittelun yhteydessä voidaan pohtia, millainen rooli rannoilla on maakunnan kehittämisessä. Maakunnan liitto voi selvittää erilaisia rantoihin liittyviä asioita: vapaa-ajan asutusta ja sen muutoksenäkymiä, huvila- ja mökkirakentamisen alueellisia erityispiirteitä, rantojen ja vesien laatua ja rakentamiskelpoisuutta, virkistystarpeita, virkistysalueiden riittävyyttä, luonnon oloja sekä maisemallisia ominaispiirteitä. Maakunnallisista selvityksistä on hyötyä erityisesti sellaisille kunnille, joiden omat maankäytön suunnittelun resurssit ovat vähäiset.

Maakuntakaavassa voidaan määritellä loma-asutuksen yleiset suunnitteluperiaatteet saaristo- ja vesistöalueiden eri osissa. Siinä voidaan myös esittää loma-asutuksen sijoittamisen yleisiä, esimerkiksi ympäristönsuojeluun liittyviä reunaehtoja eri vesistöalueilla. Maakuntakaavaan sisältyvät erilaiset aluevaraukset ja osa-aluemerkinnät määräyksineen ovat ohjeena kuntien suunnittelulle ja voivat myös asettaa rajoituksia loma-asutuksen suunnittelulle.

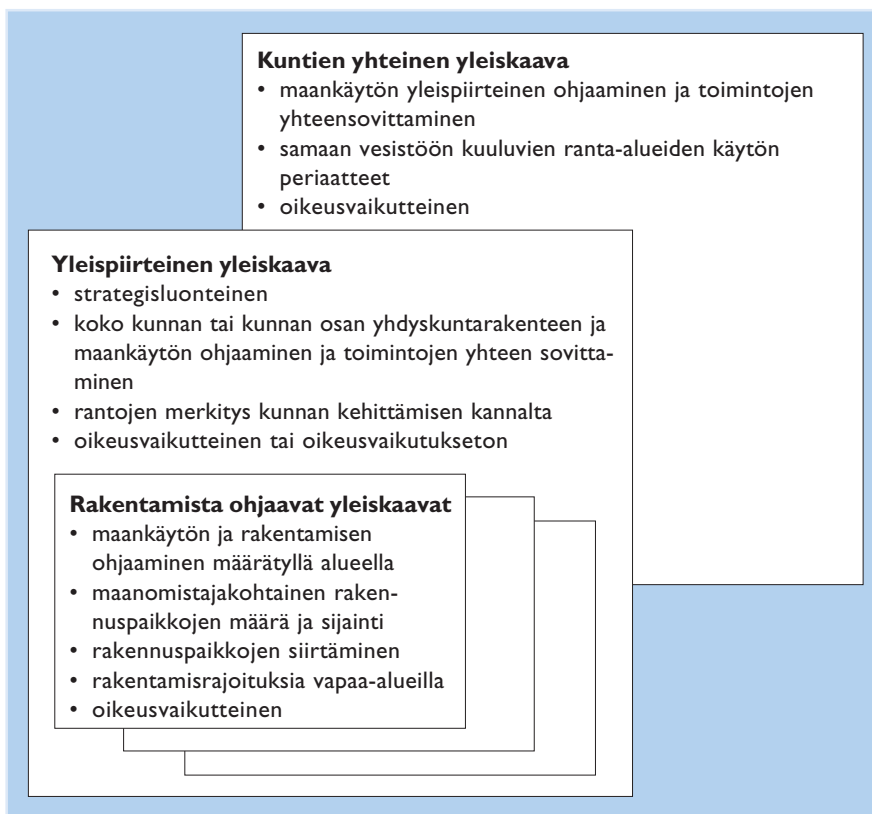
3.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Kunnat voivat laatia yleiskaavan yhteistyössä (yhteinen yleiskaava). Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella.

Yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yleispiirteinen, strateginen yleiskaava voidaan laatia oikeusvaikutteisena tai oikeusvaikutuksettomana. Yhteinen yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Myös rakentamista suoraan ohjaavan yleiskaavan on oltava aina oikeusvaikutteinen.

Yleiskaavan sisältövaatimukset s. 71 ja 73.

Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta s. 51.



Ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43 § 1 momentti)

Voimassa koko oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. (Esimerkiksi halutaan rakentaa viljelyksessä säilytettävälle peltoalueelle tai virkistysalueelle.)

Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa, eikä kunta tai muu julkisyhteisö lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ns. rahat tai lupa -periaate). Haittaa arvesteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 momentti)

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla.

Ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista.

Rajoitus ei saa olla maanomistajalle kohtuuton.

Käytetään tyyppillisesti silloin, kun halutaan turvata tietyn alueen säilyminen rakentamattomana. (Esimerkiksi ranta-alueilla, joiden rakentamisoikeudet on siirretty muualle.)

Voi kytkeytyä myös suojelumääräykseen.

Toimenpiderajoitus (MRL 43 § 2 momentti)

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla.

Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman 128 §:ssä tarkoitettua maisematyölupaa.

Käytetään esimerkiksi pohjavesialueilla tai luonnonoloiltaan arvokkailla alueilla, joiden käyttöä maa- ja metsätalouteen ei haluta estää, mutta joilla halutaan ohjata esimerkiksi puiden kaatoa, ojien kaivamista tai muuta maanpinnan muokkausta.

Määräaikainen rakentamisrajoitus (MRL 43 § 3 momentti)

Voimassa erikseen määrätyillä alueilla enintään viiden vuoden ajan.

Rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta ei saa käyttää muuhun rakentamiseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeisiin.

Voi tulla kysymykseen taajamien tuntumassa olevilla ranta-alueilla, jotka halutaan varata esimerkiksi taajamatoimintojen käyttöön.

Purkamisluvan vaatimus (MRL 127 § 1 momentti)

Voimassa erikseen määrättäessä.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa.

Käytetään silloin, kun halutaan lupamenettelyssä tutkia kohteen rakennussuojelliset, perinne-, kauneus- tai muut arvot.

Voi kytkeytyä myös suojelumääräykseen.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelusaan, lupaharkinnassaan ja muussa toiminnassaan katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Tämä koskee kaikenlaista alueiden käytön suunnittelua ja lupaharkintaa. Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla on myös suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia.

Viereisen sivun laatikoihin on koottu yleiskaavasta johtuvia rajoituksia. Yleiskaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä (MRL 41 § 2 mom.) ja muita tarpeellisia määräyksiä.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa erikseen määrätä, että aiempi kaava jää kokonaan tai osittain voimaan. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamisen ohjaamista koskevan vaikutuksen osalta.

Yleiskaava voidaan laatia ja hyväksyä **kokonaan tai osittain oikeusvaikutuksettomana**. Oikeusvaikutuksettomuuden tulee ilmetä selvästi kaavan hyväksymistä koskevissa päätöksissä ja aikaisemminkin sen mukaan kun asia on tiedossa. Maakuntakaava on voimassa oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella.

Oikeusvaikutuksettomalla yleiskaavalla ei ole asemakaavoitusta tai muuta maankäyttöä ohjaavaa vaikutusta, eikä siihen voida tässä mielessä tehokkaasti nojautua esimerkiksi asemakaavan muutoksenhaun perusteena. Sillä ei ole myöskään maanomistajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia lukuun ottamatta MRL 99 §:n 3 momentissa mainittua lupaan perustuvaa mahdollisuutta lunastaa esimerkiksi asuntorakentamiseen tarvittava alue. Rantayleiskaavojen luonteesta johtuen on vaikea kuvitella, että niissä osoitettaisiin alueita, joiden osalta lunastusmahdollisuus voisi tulla kysymykseen.

Oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa voidaan käyttää "valtuuston tahdon ilmauksena" tulevan kaavoituksen tavoitteiden määrittelyyn. Se soveltuu myös kehittämisvaihtoehtojen ja rakennemallien tutkimiseen. Laadinnan yhteydessä voidaan keskustella esimerkiksi virkistykseen, suojeluun ja vakituiseen asumiseen liittyvistä kysymyksistä ilman pelkoa liiasta sitoutumisesta ja rajoituksista. Parhaimmillaan oikeusvaikutukseton yleiskaava voi olla yhteinen näkemys kunnan kehittämisestä, mutta sen toteutuminen jää epävarmaksi. Sen perusteella ei voida myöntää suoraan rakennuslupia, mutta se voi toimia selvitysaineistona käsiteltäessä rakentamista koskevia poikkeuslupia.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitusten aiheuttama lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.

Kohtuuton haitta s. 73.

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena

Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella s. 159.

Oikeusvaikutteisella yleiskaavalla voidaan tietyin edellytyksin ohjata suoraan rakentamista. Ranta-alueita koskevassa yleiskaavassa voidaan erityisesti määrätä, että yleiskaavaa tai sen osaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 momentti) rantavyöhykkeellä tai -alueella. Määräys voidaan liittää esimerkiksi sellaiseen loma-asuntojen alueeseen, jolla rakentamisen määrä ja sijoittuminen on osoitettu maanomistaja-kohtaisesti. Alueella voi olla myös omakotitalojen rakennuspaikkoja tai pienehköjä matkailupalveluja. Jos rannalle halutaan osoittaa tavanomaista tiiviimpää loma-asutusta, merkittäviä matkailupalveluja tai laajahko alue vakituista asumista varten, tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavan tai asemakaavan laadinnan tarve.

*Asemakaava s. 49.
Rakennuspaikkojen soittaminen s. 103.*

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa mitoitettavan alueen rakennuspaikkojen määrä ja sijainti osoitetaan kiinteistökohtaisesti. Samalla on turvattava rakentamattomiksi osoitettujen alueiden säilyminen rakentamattomina. Myös kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on tarpeen osoittaa. Lisäksi kaavassa voi olla rakennustapaa ja perustellusta syystä myös jätevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Kaavaa laadittaessa on tehtävä riittävät luonto- ja muut selvitykset sekä arvioitava kaavan vaikutukset perusteellisemmin ja yksityiskohtaisemmin kuin yleispiirteisen, strategisluontoisen yleiskaavan yhteydessä. Kaavakartan mittakaavan tulee olla riittävän suuri, jotta rakennuspaikat voidaan osoittaa.

Vapaan rannan säilyttäminen s. 104.

Koska rakentamiseen suoraan oikeuttava rantayleiskaava voi hoitaa maanomistajalle muutoin kuuluvia ranta-asemakaavan tehtäviä, kunnalla on lain mukaan mahdollisuus periä enintään puolet loma-asutusta järjestävän yleiskaavan laatimiskustannuksista maanomistajilta (MRL 76 §).

Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä

Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.

Kunnan pitkäjänteinen kehittäminen edellyttää vision, tavoitteiden ja strategian laadintaa. Yleiskaavoitus soveltuu hyvin strategisen suunnittelun apuvälineeksi, koska monet kehittämistavoitteet koskevat joko suoraan maankäyttöä ja rakentamista tai heijastuvat niihin. Mitä keskeisemmän roolin rantojen ja vapaa-ajan asutuksen kehittäminen saa kunnan kehittämisessä, sitä tärkeämpää on sovittaa rantoihin liittyviä erilaisia intressejä ja maankäyttöpaineita yhteen laaja-alaisen, yleispiirteisen maankäytön suunnittelun avulla.

3.4 Asemakaava

Asemakaavan tarkoituksena on maankäytön ja rakentamisen yksityiskohdainen ohjaus. Siinä osoitetaan alueita eri tarkoituksiin, kuten asumiseen, virkistykseen, liikenteeseen sekä elinkeinojen ja palvelujen tarpeisiin. Asemakaavassa annetaan myös kaavan tarkoitus huomioon ottaen tarpeellisia määräyksiä rakentamisesta ja muusta maankäytöstä.

Asemakaavamääräykset voivat koskea esimerkiksi rakennusten sijoittamista, kokoa ja kerrosalan määrää. Ympäristöhaittojen vähentämiseksi voidaan antaa määräyksiä esimerkiksi vesihuollon järjestämisestä. Asemakaavassa voidaan antaa myös suojelumääräyksiä, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden ympäristöarvojen vuoksi suojeltava.

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus) eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §). Asemakaava-alueella olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127 §). Lupaa ei tarvita, jos purkaminen perustuu voimassa olevaan rakennuslupaan. Lupaa ei tarvita myöskään talousrakennuksen tai muun vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennuksella ole historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Asemakaava-alueella on lisäksi aina voimassa toimenpiderajoitus: maisemaa muuttava maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita, jos toimenpide on tarpeen asemakaavan toteuttamiseksi tai se perustuu myönnettyyn rakennuslupaan (MRL 128 §).

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51 §). Asemakaavan laatiminen rannalle tulee kyseeseen esimerkiksi silloin, kun sinne halutaan osoittaa laajahko vakituisen asumisen alue. Tämä johtuu siitä, että vakituinen asutus vaatii loma-asutusta paremmat tieyhteydet ja tehokkaammat vesihuollon järjestelyt. Vakituista asutusta suunniteltaessa on lisäksi otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus ja palvelujen saatavuus.

Maanomistaja voi laatia maalleen ranta-asemakaavan, joka soveltuu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun. Loma-asutuksen joukossa voi olla myös yksittäisiä vakituisen asumisen rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaava voi olla oikeusvaikutteisen yleiskaavankin alueella tarpeen silloin, kun halutaan toteuttaa esimerkiksi tavanomaista loma-asutusta tiiviimpi lomakylä tai matkailupalvelujen alue. Yksityiskohtaista suunnittelua vaativat esimerkiksi rakentamisen suuri määrä, rakennusten tiheä sijoittelu, rakentamisen ja teiden sovittaminen maastoon sekä mahdolliset vesihuollon järjestelyt. Ranta-asemakaavaa voidaan käyttää myös rantayleiskaavaratkaisun tarkistamiseen esimerkiksi rakennuspaikkojen sijoituksen osalta ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen sallimissa rajoissa myös mitoituksen vähäiseen tarkistamiseen.

Asemakaavan sisältövaatimukset s. 71 ja 74.

Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.

Kohtuuton haitta s. 74.

Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta s. 51.

Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.

Loma-asumisen suunnittelu s. 110.

Matkailualueiden suunnittelu s. 116.

3.5 Rakentamis- ja toimenpiderajoituksia koskeva lunastus- ja korvausvelvollisuus

Yleiskaavan rakentamisrajoitukset s. 44.

Asemakaavan rakentamisrajoitukset s. 49.

Yleiskaavasta johtuva kohtuuton haitta s. 73.

Asemakaavasta johtuva kohtuuton haitta s. 74.

Rantojen rakennettavuus s. 151.

Asemakaavan tai yleiskaavassa MRL:n 43 §:n 2 momentin nojalla erikseen määrätyn ehdottoman rakentamis- tai toimenpiderajoituksen vuoksi voi syntyä lunastus tai korvausvelvollisuus (MRL 101 §). Tämä edellyttää, että maa on kaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan. Tällöin kunta tai, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion käyttöön, tämä on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Maa- ja metsätalousaluetta lunastus- tai korvausvelvollisuus koskee vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Lunastus- tai korvausvelvollisuus tulee voimaan vasta sen jälkeen, kun maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. Lunastus- tai korvausvelvollisuutta ratkaistaessa ei oteta huomioon kaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita omistussuhteiden tai kiinteistöjaon muutoksia, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten (MRL 102 §).

Rantayleiskaavoissa rakentamattomiksi osoitettuja rantoja koskee yleensä rakentamisrajoitus, jonka mukaan rakentaminen (tai muu kuin maa- ja metsätalouden tarpeisiin tapahtuva rakentaminen) on kielletty. Lunastus- ja korvausvelvollisuutta ei tällaisen määräyksen johdosta yleensä synny, jos alueen mitoituseriaatteiden mukainen rakennusoikeus osoitetaan kaavassa ko. maanomistajien muille alueille.

Toimenpiderajoitus johtaa vahingon korvaamiseen, jos maanomistajan toimenpide evätään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää maataan. Vahingonkorvauksen maksaa kunta tai valtio, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu sen tarpeisiin. Kaivamisen tai louhimisen osalta lunastusvelvollisuuden suhteen noudatetaan, mitä maaineslain (555/1981) 8 §:ssä säädetään. Rantayleiskaavoissa toimenpiderajoitukset pyritään yleensä rajaamaan sellaisiksi, että tarvetta vahingonkorvaukseen ei synny.

3.6 Suunnittelu- ja ohjausvälineen valinta

Kun rantojen suunnittelu kunnassa tulee ajankohtaiseksi, kannattaa harkita, millainen suunnitteluväline soveltuu kunnan olosuhteisiin ja ohjaustarpeeseen. Mitä suunnittelulla tavoitellaan? Halutaanko tietoisesti kehittää rannoista kunnan vetovoimatekijä asutusta ja matkailua silmällä pitäen? Miten turvataan maanomistajien tasapuoliset rakentamismahdollisuudet ja vapaiden rantojen riittävyys? Halutaanko pohtia uuden rakentamisen sijoitumista suhteessa kunnan taajamiin, kyliin ja liikenneverkkoon, vai onko kyseessä tiiviin asutuksen sijoittaminen vaativaan maastoon? Halutaanko kehittää matkailua ja virkistystä luonnonarvoihin ja suojelualueisiin liittyen?

Kunnan rantojen suunnittelu kannattaa aloittaa yleispiirteisellä tasolla, jolloin rantojen kehittämistä voidaan tarkastella osana koko kunnan – ja maakunnan – kehittämistä. Poliittisella tasolla käytävä strateginen keskustelu ja tavoitteenasettelu yhdessä perustietojen kartoittamisen ja yleispiirteisen maankäytön suunnittelun kanssa tarjoavat hyvän lähtökohdan lupaharkinnalle ja tarpeen mukaan myös yksityiskohtaiselle suunnittelulle. Strateginen suunnittelu on erityisen tärkeää kunnissa, joissa on paljon rantoja, rakentamisen paineita tai odotuksia rantojen hyödyntämisen mahdollisuuksista.

Rakentamista ohjaava yleiskaava soveltuu hyvin tavanomaisen, suhteellisen väljän loma-asumisen ohjaamiseen. Sen avulla voidaan määritellä tasapuolisesti kunkin maanomistajan rakentamismahdollisuudet ja turvata tehokkaasti vapaan rannan ja erilaisten arvojen säilyminen. Koska esimerkiksi luonnonolot, rakennettavuus ja kiinteistönmuodostus on selvitettävä yksityiskohtaisesti, on varottava suunnittelualueen rajaamista liian suureksi. Rakentamista ohjaavia yleiskaavoja kannattaakin laatia vaihteittain eri osa-alueille.

Tehokkaan loma- tai omakotirakentamisen suunnitteluun tarvitaan asemakaavatasoista suunnittelua. Sen avulla asutus voidaan sovittaa mahdollisimman hyvin luonnonoloihin, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Samalla voidaan etsiä parhaat tieyhteydet ja selvittää mahdollisuudet vesihuollon järjestämiseen. Ranta-asemakaavaa käytetään, kun kyse on pääasiassa loma-asutuksen suunnittelusta. Asemakaavaa tarvitaan, jos rannalle halutaan sijoittaa pääasiassa tai yksinomaan vakituista asutusta.

Rakennusjärjestyksessä (ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä) voidaan antaa kaavoja täydentäviä, paikallisista oloista johtuvia määräyksiä rakentamisesta ja vesihuollon järjestämisestä. Kunta voi hyväksyä myös vapaamuotoisia periaatteita poikkeamis- ja lupaharkinnan tueksi. Periaatteilla voidaan konkretisoida laissa mainittuja rakennusluvan ja poikkeamisen edellytyksiä, yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikkaa ja edistää eri maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.

Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.

Yleiskaava strategisena välineenä s. 46.

Yleiskaava rakennusluvan perusteena s. 46, s. 159.

Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.

Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset s. 40.

Poikkeamismenettely s. 160.

Suunnittelu/ ohjausväline	Mahdollisuudet ja rajoitukset	Milloin kannattaa käyttää
Rantastrategia Oikeusvaikutukse- ton yleiskaava	<p>Arvokeskustelu, yhteinen näkemys tulevaisuudesta, joustava, voi toimia lupaharkinnan tausta-aineistona</p> <hr/> <p>Ei oikeusvaikutuksia, ei oikeuta myöntämään suoraan rakennuslupia, ei turvaa arvokkaiden asioiden säilymistä</p>	<p>Kun halutaan visioida, miten rantoja voidaan hyödyntää kunnan kehittämisessä.</p> <p>Kun halutaan saada yleiskuva rantojen arvosta ja ominaisuuksista</p>
Yleispiirteinen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jolla ei suoraan ohjata rakentamista	<p>Arvokeskustelu, vuorovai- kutteinen tavoitteenasettelu, pitkäjänteinen sitoutuminen, kehittämismahdollisuuksien luominen, velvoitteiden en- nakoiminen, eri tarpeiden yhteensovittaminen, sitovat oikeusvaikutukset</p> <hr/> <p>Ei oikeuta suoriin rakennus- lupiin, määräykset voivat jäädä tehottomiksi</p>	<p>Kun halutaan hyödyntää rantoja kunnan kehittämi- sessä ja samalla säilyttää niiden vetovoimaisuus</p> <p>Kun halutaan suhteuttaa rantojen maankäyttö kun- nan muuhun maankäyttöön</p> <p>Kun halutaan valita yksi- tyiskohtaisesti suunnitelta- vat alueet tarkoituksenmu- kaisella tavalla</p>
Rakentamista ohjaava yleiskaava (MRL 72 § I mom.)	<p>Oikeuttaa rakennuslupien myöntämiseen, voidaan tur- vata rakentamattomien ran- tojen säilyminen, luonnon- suojelun tavoitteiden toteut- taminen ja muiden arvojen vaaliminen, sitovat oikeus- vaikutukset, tehokkaat ra- kentamisrajoitukset, maan- omistajat mukaan laatimis- kustannuksiin</p> <hr/> <p>Yksityiskohtaisten kantatila- ym. selvitysten tarve vaatii aikaa ja resursseja. Kokonai- suus voi hukkaa rakennus- paikkatilkkutäkkiin, jos alue liian suuri. Aluevaraukset ei- vät voi olla kovin tarkkoja</p>	<p>Kun halutaan ratkaista rannan suunnittelutarve.</p> <p>Kun halutaan määrittellä yksiselitteisesti eri maan- omistajien rakentamismah- dollisuudet.</p> <p>Kun halutaan varmistaa rakentamattomien alueiden säilyminen rakentamatto- mina.</p> <p>Kun halutaan edistää suo- jelalueiden toteuttamista (ja määrittellä mahdolliset korvaukset)</p>

3.7 Kaavoituksen vaiheet, ohjelmointi ja asiakirjat

Kaavoituksen vaiheet ja vaadittava asiantuntemus

Kaavan laadinta on monitahoinen suunnittelu-, vuorovaikutus- ja päätöksentekoprosessi, jonka laajuus ja kesto riippuvat muun muassa kaavan tarkoituksesta, kaava-alueen koosta ja osallisten määrästä. Suunnitteluprosessi sisältää työn suunnittelua (ohjelmointia), tavoitteiden asettamista, selvitysten tekemistä, ratkaisuvaihtoehtojen laadintaa ja arviointia sekä ratkaisujen viimeistelyä ja hyväksymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitus perustuu monipuoliseen asiantuntemukseen (MRL 1 §). Kaavan laatijan on oltava tehtävänsä pätevä (MRL 10 §). Hänellä tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus (MRA 3 §). Pätevyyttä on arvioitava kunkin kaavoitustehtävän asettamien vaatimusten mukaisesti. Laaja-alaiset tai muuten vaikutuksiltaan merkittävät kaavoitustehtävät niihin liittyvine selvityksineen edellyttävät yleensä useiden henkilöiden kokemuksen ja koulutuksen tuoman ammattitaidon ja asiantuntemuksen yhdistämistä.

Oheisessa kaaviossa on esitetty kaavoitusprosessi vaiheittain. Esitetty kuvaus soveltuu parhaiten laajaan rantayleiskaavaan, mutta sitä voidaan soveltaa myös ranta-asemakaavaan. Käytännössä kunkin kunnan käytettävissä olevat voimavarat, hallintokäytännöt ja kaavan tarkoitus vaikuttavat siihen, miten työ lopulta toteutetaan.

Selvitysten laatijan
asiantuntemus
s. 130.



Tutustumassa rantayleiskaava-alueeseen. Koppamäs, Inkoö. Valokuva: Mauri Karonen.

Suunnittelu	Päätöksenteko	Osallistuminen
Aloitusvaihe		
Kaavoitustarpeen arviointi	Päätös kaavan laadinnasta	
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)		Aloitusvaiheen viranomais- neuvottelu
	OAS:n käsittely	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen
Valmisteluvaihe		
Tavoitteiden tarkennus Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ml. mitoituseriaatteet Vaihtoehdot Vaikutusten selvittäminen ja arviointi		Osallistumistilaisuuksia ja viran- omaisyhteistyötä kaavan merkittävyyden mukaan Palaute vaihtoehdoista
	Mitoituseriaatteiden käsittely Kehitettävän vaihtoehdon valinta palaute huomioon ottaen	
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	Kaavaluonnos nähtävillä Mielipiteet (ja lausunnot)
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan
Ehdotusvaihe		
	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	Kaavaehdotus nähtävillä Muistutukset Lausunnot
Yhteenvedo muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset		Ehdotusvaiheen viranomais- neuvottelu Vastaus muistutusten tekijöille (pyydettyäessä)
Kaavaehdotuksen tarkistaminen	(tarvittaessa uudelleen nähtäville)	(uusi nähtävillä olo jne.)
Hyväksymisvaihe		
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus voimaantulosta

Kaavatyön ohjelmointi

Kaavoitus sitoo merkittävän määrän kunnan resursseja: omaa työpanosta ja konsulttimäärärahoja. Resurssien mahdollisimman tehokas hyödyntäminen edellyttää työn huolellista suunnittelua (ohjelmointia) sen käynnistysvaiheessa.

Suunnittelualueen rajaaminen s. 85.

Ohjelmoinnin aikana joudutaan ottamaan kantaa ennen kaikkea käytettävissä oleviin resursseihin ja kaavoituksen aikatauluun mutta myös kaavoituksen tarkoitukseen ja sisällöllisiin tavoitteisiin sekä laadittaviin selvityksiin. Sitovia ratkaisuja kaavan sisällön suhteen on syytä välttää, sillä selvitysten ja kaavan laadinnan sekä vuorovaikutuksen aikana tulee mitä todennäköisemmin esiin seikkoja, jotka muuttavat niin tavoitteita, kaavan sisältöä kuin aikatauluakin.

Ohjelmointiaineisto on tarpeen suunnittelutarjousten pyytämiseksi ja kustannusten ennakoimiseksi. Tarjouksia pyydetessä on varsinaisen kaavasunnittelun ohella mietittävä, mitä selvityksiä tarvitaan ja millaisella asiantuntemuksella ne tehdään. Millaisiin selvityksiin kaavan laatijan oma ammattitaito riittää, ja mihin selvityksiin tarvitaan erityisasiantuntemusta? Lisätietoja tarjouspyynnöistä, konsultin valinnasta ja sopimuksista löytyy Suomen Kuntaliiton julkaisusta *Konsultin käyttö kaavoituksessa* (Raija Seppänen, Helsinki 2001).

Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia

Kaavoituksen vaiheet s. 54.

Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve s. 130.

Vaikutusalueen rajaus s. 85.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 62.

Viranomaisneuvottelut s. 64.

Kaavaselostus s. 58.

Selvitysten laatiminen ja vaikutusten arviointi on prosessi, joka kestää osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta kaavan ja kaavaselostuksen viimeistelyyn ja hyväksymismenettelyyn asti. Tarkoituksena on tuottaa suunnittelijoille, osallisille ja päättäjille tietoa kaavan toteuttamisen vaikutuksista, niiden merkittävydestä sekä haitallisten vaikutusten lieventämisen mahdollisuuksista.

Selvitys- ja arviointitarve kartoitetaan ja kaavan vaikutusalue rajataan kaavoitusta aloitettaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, mitä vaikutuksia arvioidaan, miten arviointi suoritetaan sekä miten ne, joihin kaava vaikuttaa, voivat osallistua kaavan valmisteluun ja arviointiin. Lisäksi kerrotaan, mitä tietoa suunnittelua varten on jo olemassa ja millaisia selvityksiä kaavan laadinnan aikana on tarpeen tehdä.

Selvityksiä tehdään kaavoituksen alussa, jolloin kerätään tarvittavat tiedot suunnittelun lähtökohdiksi. Näitä selvityksiä kutsutaan usein perusselvityksiksi. Kaavoituksen edetessä selvityksiä joudutaan usein täydentämään ja tarkentamaan, jotta saadaan vastauksia työn aikana esille nousseisiin kysymyksiin. Arviointi painottuu aluksi vaihtoehtojen tarkasteluun ja tarkentuu vaihtoehtojen määrän vähetessä. Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin havainnollinen esittäminen ja dokumentointi on tärkeää sekä vuorovaikutuksen että kaavan lainmukaisuuden arvioinnin vuoksi.

Yleis- ja asemakaava-asiakirjat

Yleis- ja asemakaava esitetään kartalla. Kaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnät ja -määräykset sekä selostus, jossa esitetään kaavoituksen tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot (MRL 40 § ja 55 §). Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen muodostaa kaavan oikeusvaikutteisen osan. Kaavaselostuksella ei ole oikeusvaikutuksia, mutta sitä voidaan käyttää apuna kaavaa ja sen määräyksiä tulkittaessa.

Kaavakartta

Yleiskaavakartan esitystapa ja mittakaava riippuvat kaavan tarkoituksesta sekä alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaustarpeesta (MRA 16 §). Rakentamista ohjaavan (suoraan rakennuslupa-an oikeuttavan) yleiskaavan mittakaavan tulee olla sellainen, että rakennuspaikkojen sijoittuminen voidaan osoittaa riittävällä tarkkuudella. Useissa tapauksissa käyttökelpoinen mittakaava on 1:10 000. Strategisluonteisten kaavojen mittakaava voi olla pienempikin. Pohjakartan on oltava ajan tasalla.

Esimerkki yleiskaavakartasta s. 105.

Asemakaavakartalla esitetään kaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja käyttötarkoitus, rakentamisen määrä sekä rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet (MRL 55 §). Asemakaava esitetään mittakaavassa 1:2000. Tarvittaessa voidaan käyttää myös suurempaa mittakaavaa. Ranta-asemakaava voidaan esittää pienemmässä mittakaavassa, jos se kaavan tarkoituksen ja esitystavan puolesta on mahdollista (MRA 24 §).

Esimerkki ranta-asemakaavakaavakartasta s. 106.

Asemakaavan pohjakarttaa koskevat säännökset ovat kaavoitusmittausasetuksessa 1284/1999. Pohjakartta hyväksytetään kaavoitusmittauksen valvojalla, joka on maanmittauslaitos tai kunta, jos kunnassa olevalla viranhaltijalla on kaavoitusmittauksen valvojalta edellytettävä koulutus.

Ranta-asemakaavan pohjakarttana on voitu 1980-luvulta lähtien käyttää myös peruskarttaa, mikäli kiinteistönjaotus on oikea, maasto selväpiirteistä ja kartan kuvaustarkkuus kaavasta ja sen toteuttamisesta johtuvien vaatimusten mukainen¹³.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavakartan yhteyteen kuuluu luettelo kaavakartassa käytetyistä merkinnöistä sekä niihin liittyvistä määräyksistä. Kaavamerkintäasetus sisältää monipuolisen valikoiman yleis- ja asemakaavamerkintöjä. Myös muita merkintöjä voidaan käyttää.

Esimerkkejä kaavamääräyksistä s. 102, 103, 104, 110, 111, 115, 118, 128.

Kaavamääräykset voivat koskea koko kaava-aluetta taikka yhden tai useamman kaavamerkinnän osoittamaa aluetta. Määräysten tulee olla selkeitä

¹³ Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakarttana eräissä tapauksissa. Ympäristöministeriön yleiskirje 7.11.1983, n:o 4053/501/83.

ja yksiselitteisiä. Ne eivät saa olla ristiriidassa lain, asetuksen tai muun ylempien asteisen säännöksen kanssa. Asemakaavamääräykset ovat julkisoikeudellisia määräyksiä, joilla säännellään julkisen vallan ja yksityisten välisiä oikeussuhteita. Myös yleiskaavassa voi olla tällaisia maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia määräyksiä. Asema- tai yleiskaavalla ei voida sitovasti määrätä yksityisten keskinäisistä oikeussuhteista.

Jos kaavakartalla esitetään suosituksia tai muuta kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävää, ei-sitovaa aineistoa, ne on selvästi erotettava kaavakartan oikeusvaikutteisesta sisällöstä.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksessa esitetään tiedot, jotka ovat tarpeen kaavan ymmärtämiseksi, hyväksymiseksi ja toteuttamiseksi. Selostuksen avulla luodaan edellytykset laadinnan aikaiselle vuorovaikutukselle, kaavan sisällön ja lainmukaisuuden arvioinnille sekä kaavan toteuttamiselle.

Kaavaselostus auttaa osaltaan kartalla esitettyjen ratkaisujen ja määräysten tulkinnessa. Tämän vuoksi selostuksessa on syytä kertoa merkintöihin ja määräyksiin liittyvistä oikeusvaikutuksista, kuten rakentamisrajoituksista tai mahdollisuuksista käyttää yleiskaavaa rakennusluvan myöntämisen perusteena.

MRA 17 § Yleiskaavan selostuksessa esitetään

- 1) *selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneissa muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;*
- 2) *suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot*
- 3) *yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;*
- 4) *kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset*
- 5) *selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;*
- 6) *suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;*
- 7) *valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;*
- 8) *kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta*
- 9) *tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia*

MRA 25 § Asemakaavan selostuksessa esitetään

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneissa muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenvedo kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenvedo kaavoituksen eri vaiheissa esitetystä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Seurantalomakkeet

Kaavoituksen seuranta on osa maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mukaista alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilan ja kehityksen seurantaa. Suomen ympäristökeskus ylläpitää kaavoituksen seurantajärjestelmää muun muassa kaavaselostuksiin liitettyjen seurantalomakkeiden avulla. Puuttuvat lomakkeet heikentävät kaavoitustilastojen luotettavuutta.

Asemakaavan seurantalomake on ollut käytössä 1970-luvulta saakka. Sähköinen excel-lomake otettiin käyttöön vuonna 2000 ja selainohjelmassa täytettävä verkkolomake vuonna 2003. Asemakaavaselostukseen liitettävä lomake tiivistää yksittäisen kaavan tietosisällön numeroiksi siten, että niiden avulla voidaan tarkastella eräitä kaavan keskeisiä ominaisuuksia. Lomakkeen tietosisältö keskittyy aluevarauksiin. Aluevarauksista tarkastellaan pinta-aloja ja rakennusoikeuksia sekä niiden muutoksia. Lisäksi käsitellään asemakaavan tunniste- ja laatimistietoja, maanalaisia tietoja sekä kaavallista ja muuta rakennussuojelua ja näiden muutoksia suhteessa alueen edellisiin asemakaavoihin. Ranta-asemakaavasta käsitellään mm. lomasutusta.

Ympäristöhallinnossa on suunniteltu vastaavan seurannan järjestämistä myös yleiskaavoituksesta, erityisesti rakentamisesta ohjaavien (ranta)yleiskaavojen osalta. Rantayleiskaavan seurantalomakkeeseen kirjataan tietoja mm. rantaviivan määrästä ja käytöstä eri tarkoituksiin sekä rakennuspaikkojen määrästä ja rakennuspaikkakohtaisesta rakennusoikeudesta.

Kaava-asiakirjoista ja niiden laadinnasta on kerrottu tarkemmin muun muassa seuraavissa ympäristöministeriön oppaissa:

- Kaavamerkinnät. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 1. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 11. Helsinki, 2003.
- Asemakaavamerkinnät ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 12. Helsinki, 2003.
- Asemakaavan selostus. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 3. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavan selostuksen laatiminen. Ympäristöopas 2. Helsinki, 1996.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.



Näkymä Suomenlahdelle. Kopparnäs, Inkoo. Valokuva: Mauri Karonen.

3.8 Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus

Avoin tiedottaminen, vuorovaikutus ja yhteistyö ovat maankäyttö- ja rakennuslain keskeisiä tavoitteita. Vuorovaikutusta ja tiedottamista käsitellään ympäristöministeriön oppaassa "Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa", joka julkaistaan keväällä 2005. Tässä luvussa pohditaan, miten rantojen erityispiirteet, kuten maanomistusolot ja yleiset suojele- ja virkistystarpeet vaikuttavat vuorovaikutuksen järjestämiseen.

MRL 6 § Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan "osallisten" on saatava tietoa kaavoituksesta ja heille on varattava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja arvioida kaavan vaikutuksia.

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat

- alueen maanomistajat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Ranta-alueilla keskeisiä osallisia ovat alueen maanomistajat, vakituiset asukkaat ja loma-asukkaat sekä vesialueiden omistajat. Muut kunnan asukkaat, jotka käyttävät kaavoitettavaa aluetta esimerkiksi virkistykseen, ovat myös osallisia. Kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaisten ja alueellisen ympäristökeskuksen ohella osallisia voivat olla maakunnan liitto, naapurikunnat, tiehallinto ja museoviranomaiset sekä merenkulkulaitos tai -piiri. Yhteisöistä osallisia voivat olla esimerkiksi maan tai veden omistajia tai asukkaita edustavat yhdistykset, vesihuoltolaitokset, tie- ja vesiosuuskunnat, kalastajia ja veneilijöitä edustavat yhteisöt, virkistysalueyhdistykset sekä ympäristö- tai luonnonsuojeluyhdistykset.

Laadittaessa laajaa rantayleiskaavaa joudutaan usein tilanteeseen, jossa osa kaava-alueen maanomistajista tai -haltijoista on myös kunnan luot-

tamushenkilöitä, lautakuntien, kunnanhallituksen tai -valtuuston jäseniä. Heille on eduksi osallistua kaavoituksen aikaiseen vuorovaikutukseen, jolloin he saavat käsityksen myös muiden osallisten toiveista ja näkemyksistä. Luottamushenkilöinä toimiessaan maanomistajien on otettava huomioon esteellisyttä koskevat säädökset (valtuutetut: kuntalaki 52 §, muutos 1034/2003, lautakuntien ja kunnanhallituksen jäsenet: kuntalaki 52 § ja hallintolaki 27–30 §).

Osallistumisen suunnittelu

Kaavoitusta käynnistettäessä on suunniteltava, miten osallistuminen järjestetään kaavoituksen eri vaiheissa. Käytännössä tämä tarkoittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadintaa.

MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Osallistumisen kytkeytymistä kaavoituksen eri vaiheisiin on kuvattu kaaviossa s. 55.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumismenettelyt. Siinä esitetään myös, miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan. Suunnitelman laajuus vaihtelee kaavan tarkoituksen ja merkityksen mukaan (MRL 63 §).

Rantayleiskaavan valmistelussa tarvitaan yleensä laajaa osallistumista ja perusteellisia selvityksiä kaavan vaikutuksista. Ranta-asemakaavat voivat olla merkitykseltään ja vaikutuksiltaan hyvin erilaisia. Jos ranta-asemakaava on pinta-alaltaan pieni ja koskee vain muutamaa maanomistajaa, osallistumis- ja arviointisuunnitelma voi olla yksinkertainen ja suppea. Myös vähäistä kaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma voi olla suppea.

Jos osallinen pitää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa puutteellisenä, hänen kannattaa ottaa yhteys kaavan laatijaan ja antaa palautetta suunnitelmasta. Osallinen voi ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle, että se järjestää neuvottelun osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä (MRL 64 §).

Neuvottelu pidetään, jos suunnitelma on (alueellisen ympäristökeskuksen mielestä) ilmeisesti puutteellinen. Neuvotteluun kutsutaan esityksen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi kertoa

- millaisesta kaavasta on kysymys
- mitä aluetta kaavoitus koskee
- miksi kaavoitukseen on ryhdytty
- mitkä ovat suunnittelun lähtökohdat
- ketkä katsotaan osallisiksi
- miten kaavoituksesta tiedotetaan
- miten osallistuminen järjestetään
- miten järjestetään viranomaisten yhteistyö
- mihin ja kuinka laajalle kaavan vaikutukset kohdistuvat
- mitä selvityksiä on tehty ja mitä selvityksiä tullaan tekemään
- mitä vaikutuksia tullaan selvittämään ja millä tavalla
- mitkä ovat mahdolliset vaihtoehdot
- miten ja missä aikataulussa kaavoitus etenee
- keneltä saa tietoa kaavoituksesta
- miten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta

tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy. Ranta-asetmakaavaa koskevaan neuvotteluun kutsutaan myös kaavaa laativa maanomistaja (MRA 34 §).

Osallisille on ilmoitettava kaavoituksen vireille tulosta ja mahdollisuudesta tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MRL 63 §). Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Rantojen kaavoituksessa on otettava huomioon, että yleensä suuri osa maanomistajista ja loma-asukkaista on ulkopaikkakuntalaisia. Heille samoin kuin viranomaisille ja yhteisöille on luontevinta ilmoittaa kaavan vireille tulosta kirjeitse, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan lähettää kirjeen mukana. Kuuluttaminen paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä on myös tarpeen.

Silloin, kun maanomistaja huolehtii ranta-asetmakaavan laatimisesta, hän laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ilmoittaa kaavan vireille tulosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettava kuntaan ja kunta voi esittää maanomistajalle huomautuksia suunnitelman täydentämiseksi (MRL 34 § 1 mom).

Viranomaisten yhteistyö

Viranomaisilla on oman toimialansa osalta oikeus osallistua kaavan valmisteluun (MRL 62 §). Yhteistyöhön kuuluvat viranomaisneuvottelut ja viranomaisilta pyydettävät lausunnot sekä vapaamuotoinen keskustelu kaavoittajan ja viranomaisten välillä.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa ja kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä-olo s. 66 ja 68.

MRL 66 § 2 ja 3 mom. Viranomaisneuvottelu (asemakaava ja yleiskaava)

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on maankäytön, luonnonarvojen, kulttuuriympäristön tai valtion viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta merkittävä, on oltava yhteydessä alueelliseen ympäristökeskukseen. Alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi.

Neuvotteluun on kutsuttava ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Viranomaisneuvottelu on pidettävä aina laadittaessa ranta-asemakaavaa tai kun ranta-alueelle laaditaan yleiskaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten (MRL 77 §). Rantayleiskaavaa koskeva viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhtyessä sekä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu (MRA 18 §). Ranta-asemakaavaa laadittaessa jälkimmäinen neuvottelu järjestetään vain tarvittaessa (MRA 24 §). Erityisesti laajoissa tai muuten merkittävässä kaavahankkeissa on hyödyllistä järjestää viranomaisneuvotteluja myös aloitus- ja ehdotusvaiheen välissä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

- kaikissa rantayleiskaava- ja ranta-asemakaavahankkeissa
- kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma tai sen luonnos on käytettävissä
- kun alustava kaavaluonnos on käytettävissä (suppea kaavahanke)
- käydään läpi kaavoituksen tavoitteet ja niiden suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö, selvitetävät vaikutukset ja laadittavat selvitykset ja niiden laatu
- selvitetään hankkeeseen liittyvät valtakunnalliset intressit
- suppeassa hankkeessa käydään läpi myös alustava kaavaluonnos ja sen mahdolliset muutostarpeet
- keskustellaan muiden viranomaisneuvottelujen tarpeesta

Välivaiheen viranomaisneuvottelut

- tarpeen laajassa rantayleiskaavahankkeessa
- esimerkiksi kaavaluonnosta laadittaessa ja/tai kun mielipiteet kaavaluonnoksesta on saatu
- varmistetaan, että tarpeelliset selvitykset on tehty
- arvioidaan kaavan sisältöä kaavan sisältövaatimusten ja eri viranomaisten intressien näkökulmasta

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

- kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu
- käydään läpi muistutukset ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen tarpeen mukaan keskustellaan kaavan asettamisesta uudelleen nähtäville kokonaan tai joiltain osin

Viranomaisneuvottelu järjestetään alueellisen ympäristökeskuksen ja kunnan kesken. Tarvittaessa mukaan kutsutaan myös muita viranomaisia. Silloin, kun maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laadinnasta, myös maanomistaja ja kaavan laatija kutsutaan neuvotteluun (MRA 35 §). Maanomistaja huolehtii neuvottelua varten tarvittavan aineiston toimittamisesta alueelliselle ympäristökeskukselle. Kunnan laatiessa yleiskaavaa tai asemakaavaa kunnan on toimitettava neuvottelua varten tarvittava aineisto. Aineisto on toimitettava hyvissä ajoin ennen neuvottelua. Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvotteluissa esillä olleet asiat ja kannanotot.

Yhteydenpidolla ja neuvotteluilla pyritään siihen, että kunta (ja kaavoituksesta huolehtiva maanomistaja) saa tietoonsa ne tavoitteet, joita valtion viranomaisilla on kyseisen alueen kaavoitukseen.

Rantoja koskevaan viranomaisneuvotteluun kutsuttavia viranomaisia voivat olla mm.

Maakunnan liitto

- erityisesti jos alueella on maakunnallisia virkistys-, retkeily-, suojelu- tms. kohteita
- alue on merkittävä maakunnallisten matkailu- tai muiden kehittämishankkeiden kannalta

Museoviranomaiset

- asiantuntijana toimii Museovirasto tai maakuntamuseo, jonka kanssa Museovirasto on sopinut viranomaistehtävien hoitamisesta
- jos alueella on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita tai alueita
- jos alueella on muinaisjäänöksiä

Tiehallinto

- jos alueella oleviin yleisiin teihin on tulossa muutoksia tai niihin liittyy kehittämistarpeita

Merenkululaitos ja/tai sen alaiset merenkulkupiirit

- jos kaava-alueella on satamia, laivaväyliä, majakoita tms. tai alueella on merkitystä merenkulun kehittämisen kannalta

Metsähallituksen luonnonsuojelusta vastaava yksikkö

- jos alueella on valtion luonnonsuojelualueita

Metsäkeskuksen metsälain toteuttamista valvova yksikkö

Rantayleiskaavoja tai asemakaavoja laaditaan usein sellaisten kuntien alueelle, joilla ei ole käytössään omaa kaavoittajaa tai muuta maankäytön suunnittelun asiantuntijaa. Erityisesti tällöin viranomaisneuvotteluissa ja muussa yhteydenpidossa korostuu kaavoitusmenettelyä ja kaavoituksen sisältöä koskeva asiantuntija-apu.

Lausuntomenettely

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja sekä viranomaisilta että yhteisöiltä. Etenkin laajoissa kaavahankkeissa pyydetään lausuntoja myös valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä, vaikka laki ei tätä edellytäkään.

MRA 20 § Lausunnot yleiskaavaehdotuksesta

Yleiskaavaehdotuksesta on pyydettyä lausunto:

- 1) *maakunnan liitolta;*
- 2) *kunnalta, joiden alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;*
- 3) *tarpeen mukaan alueelliselta ympäristökeskukselta sekä muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.*

Rantayleiskaavat ovat yleensä niin merkittäviä, että niistä kannattaa pyytää lausunnot mahdollisimman laajasti. Ranta-asemakaavan osalta lausunnon pyytämisen tarve riippuu siitä, millaiselle alueelle kaava laaditaan ja onko alueella maakunnallisia tai valtakunnallisia intressejä taikka erityisiä luonnon tai kulttuuriympäristön arvoja. Kaavan laatijan ollessa epävarma lausunnon tarpeesta asiasta kannattaa keskustella alueellisen ympäristökeskuksen kanssa.

MRA 28 § Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta on pyydettyä lausunto:

- 1) *maakunnan liitolta, jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita;*
- 2) *alueelliselta ympäristökeskukselta, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta;*
- 3) *kunnalta, jonka alueidenkäyttöön kaava vaikuttaa;*
- 4) *tarpeen mukaan muilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.*

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Maankäyttö- ja rakennuslaki velvoittaa kuntaa (tai ranta-asemakaavaa laativaa maanomistajaa) aktiiviseen tiedottamiseen ja vuorovaikutukseen. Vuorovaikutus voi vaihdella kaavan luonteen mukaan.

Rantoja kaavoitettaessa on muistettava, että lehti-ilmoitukset tai kunnan ilmoitustaululla kuuluttaminen eivät tavoita kunnan ulkopuolella asuvia maanomistajia. Heidän kannaltaan toimiva tapa on ilmoittaa mielipiteen esittämisen mahdollisuudesta kirjeellä. Rakentamista ohjaavaa kaavaa laadittaessa on suotavaa lähestyä kaikkia maanomistajia kirjeitse ja heidän kanssaan on hyvä järjestää erillisiä kaavoittajatapaamisia. Valmisteluaineiston pitäminen nähtävillä viraston ohella internetissä helpottaa ulkopaiikkakuntalaisten mahdollisuuksia tutustua aineistoon. Yleisötilaisuuksien järjestäminen palvelee parhaiten paikkakunnalla asuvia.

Kaavalla voi olla vaikutuksia myös oman kunnan ulkopuolelle, esimerkiksi saman järven tai vesistöalueen muiden kuntien alueelle. Naapurikunnissa asuvien osallisten vuoksi on huolehdittava siitä, että tiedotetaan myös näissä kunnissa leviävissä lehdissä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo

Kunta asettaa yleiskaava- ja asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ennen kaavan hyväksymistä. Kunta asettaa nähtäville myös maanomistajan toimesta laaditun ranta-asemakaavaehdotuksen. Maanomistajan on toimittava kunnalle kaava-asiakirjat, selvitys tiedottamisesta ja vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä valmistelun aikana saadut mielipiteet (MRA 36 §).

MRL 65 § 1 ja 2 mom. Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville. Nähtäville asettamisesta on tiedotettava kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta (muistutus).

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:ssä säädetään yleiskaavan ja 27 §:ssä asemakaavan asettamisesta julkisesti nähtäville. On huomattava, että rakentamista ohjaamaan tarkoitettua yleiskaavaa koskee laajempi nähtävillä olosta ilmoittamisen velvollisuus kuin muuta yleiskaavoitusta. Säädökset on koottu seuraavalla sivulla olevaan laatikkoon.

Jos kaavaehdotusta muutetaan nähtävillä olon jälkeen olennaisesti, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset ovat pienehköjä ja koskevat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen (MRA 32 §).

MRA 19 § ja 27 § Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

- Kaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävillä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutosehdotus voi olla nähtävänä tätä lyhyemmän ajan, kuitenkin vähintään 14 päivää.
- Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä oloajan päättymistä.
- Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.
- Jos yleiskaava laaditaan ohjaamaan rakentamista, yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus sellaiselle yleiskaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei ole kuitenkaan tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.
- Asemakaavan (ranta-asemakaavan) nähtäville asettamisesta on ilmoitettava kuten edellä yleiskaava-alueen maanomistajille ja haltijoille sekä kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

Kaavan hyväksyminen, muutoksenhaku ja voimaantulo

Yleis- ja asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Muun kuin merkittävän asemakaavan hyväksyminen voidaan siirtää johtosäännössä kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Kunnan tulee ilmoittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §). Päätös on myös saatettava yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200 § 2 mom.)

Yleis- ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan kunnan päätökseen haetaan muutosta hallinto-oikeudelta. Jatkovalitus tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on tehtävä 30 päivän kuluessa pöytäkirjan nähtävillä olopäivästä. Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusoikeus kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on asianosaisilla ja kunnan jäsenillä (MRL 191 §, Kuntalaki 365/1995 4 §). Naapurikunnan jäsenillä voi olla valitusoikeus asianosaisuuden perusteella (Kuntal 92 §). Valitusoikeus on lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaiselle sen toimialaan kuuluvissa asioissa sekä maakunnan liitolla ja kunnalla, jonka alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on

vaikutuksia. Alueellisilla ja paikallisilla, rekisteröidyillä yhdistyksillä on kaavasta valitusoikeus toimialueellaan ja toimialansa puitteissa (MRL 191 §).

Alueellisella ympäristökeskuksella on mahdollisuus puuttua kunnan kaavoitukseen antamalla oikaisukehotus kunnan hyväksytyä yleiskaavan tai asemakaavan (MRL 195 §). Oikaisukehotus on tehtävä valitusajan kuluessa ja se palauttaa kaavan uudestaan kunnanvaltuuston käsiteltäväksi. Jos valtuusto ei tee uutta päätöstä asiasta kuuden kuukauden kuluessa, kaavan hyväksymispäätös raukeaa. Valtuusto voi uudella päätöksellään joko hyväksyä oikaisukehotuksen johdosta muutetun kaavan taikka pysyttää aiemman päätöksensä (MRL 195 §).

Yleis- ja asemakaava tulevat voimaan valitusajan päätyttyä tai valitusten ratkaisemisen jälkeen, kun lainvoiman saaneesta kaavan hyväksymispäätöksestä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200 § 1 mom., MRA 93 §). Mikäli valitukset koskevat yksittäisiä tiloja eivätkä ole yleisiä asioita, kunnanhallitus voi määrätä kaavan tulemaan voimaan muilta kuin valituksia koskevien tilojen osalta (MRL 200 ja 201 §). Kunnan on annettava voimaantuloa koskevasta määräyksestä välittömästi tieto valittajille ja muutoksenhakuviranomaisille.



*Vanhaa loma-asutusta Lohjanjärvellä. Nykyisin rakennukset sijoitetaan kauemmas ranta-
taviivasta maiseman ja vesiensuojelun takia sekä tulvavahinkojen välttämiseksi.*

Suunnitteluperiaatteet

4.1 Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset

Paikallisten tarpeiden ja olosuhteiden lisäksi kaavaa laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa eri kaavamuodoille määritellyt sisältövaatimukset sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka täsmentävät sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimukset (MRL 73 §) korostavat luonnonolojen ja maiseman sekä vesiensuojelun ja virkistystarpeiden huomioon ottamista. Tämän lisäksi yleiskaavaa laadittaessa on tarvittavassa laajuudessa tarkasteltava muun muassa yhdyskuntarakenteellisia ja -taloudellisia kysymyksiä (MRL 39 §). Asemakaavan sisältövaatimuksissa (MRL 54 §) puolestaan painottuvat terveys, turvallisuus ja lähiympäristön laatu.

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet s. 16.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä s. 38.

Yleiskaava s. 43.

Asemakaava s. 49.

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevien kaavojen erityiset sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on asetettu erityiset sisältövaatimukset yleiskaavoille ja asemakaavoille, jotka koskevat pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueilla. Nämä vaatimukset johtuvat muun muassa ranta-alueiden maisemallisesta herkkyydestä, vaihtelevista luonnonolosuhteista sekä vesiensuojelun ja virkistykseen tarpeista.

MRL 73 § 1 mom.

Rantojen loma-asutusta koskevan asema- ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, on 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.*

Rantamaisema tarkoittaa vesistöstä rantaa kohti avautuvaa näkymää. Maisemassa tapahtuvat muutokset jäävät vähäisiksi, jos rakennukset sijoitetaan riittävän etäälle rantaviivasta ja rantapuustoa säilytetään mahdollisimman

Maiseman huomioon ottaminen s. 32, 76, 103, 112, 127, 129, 134, 147.

Kulttuuriympäristön huomioon ottaminen s. 32, 78, 116, 129, 134, 148.

Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen s. 85.

Luonnonsuojelu s. 27, 81, 103, 127, 133, 142.

Ulkoilu, virkistys ja jokamiehen oikeudet s. 36.

Virkistysalueiden huomioon ottaminen s. 117, 125, 126, 138.

Vesien suojeleminen s. 33, 81, 119, 155.

Rakentamattoman rannan säilyttäminen s. 103, 104, 140.

paljon. Yksityiskohtaisen suunnittelun avulla voidaan kuitenkin luoda myös ilmeeltään rakennettuja rantoja.

Ympäristön huomioon ottamiseksi suunnittelualueen on oltava niin laaja, että rakentamista voidaan sen sisällä ohjata sopiville alueille. Liikenneyhteydet ja vesihuollon järjestämisen mahdollisuudet on otettava huomioon. Rakentaminen ja muu maankäyttö on suunniteltava siten, ettei aiheuteta haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kaava-alueen maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti eikä kaava-alueen ulkopuolellekaan jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa.

Rakennuspaikkojen sijoittelulla tai muulla maankäytöllä ei saa vaarantaa luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakentamista luonnonoloilta tai maisemaltaan herkille alueille voidaan välttää esimerkiksi siirtämällä mitoitusperiaatteiden mukaiset rakennuspaikat maanomistajien muille alueille. Luonnonoloiltaan herkkiä ovat muun muassa merkittävät lintujen pesimäalueet ja kulutusta huonosti kestävät alueet. Maisemaltaan herkkiä alueita ovat muun muassa avoimet pellot, pienet puuttomat saaret sekä niemissä tai korkealla kalliolla sijaitsevat, kauas näkyvät alueet.

Kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevasta asutuksesta johtuvat virkistystarpeet on otettava huomioon. Tämä voidaan toteuttaa osoittamalla erityisiä virkistysalueita. Maa- ja metsätalousalueita voidaan lisäksi käyttää virkistykseen jokamiehen oikeuden perusteella. Jokamiehenkäyttö ei kuitenkaan saa haitata maa- ja metsätalouden harjoittamista eikä aiheuttaa muutakaan haittaa tai häiriötä. Ranta-asemakaavoissa voidaan osoittaa yhteiskäyttöalueita kaava-alueen kiinteistöjen virkistystarpeita varten.

Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on otettava huomioon vesistön koko, syvyys ja virtaama sekä veden tila ja laatu. Käyttöveden saatavuuteen sekä sen määrään ja laatuun on myös kiinnitettävä huomiota. Asetuksella asetetut jäteveden käsittelyä koskevat päästörajat eivät poista kokonaan jätevesistä aiheutuvaa kuormitusta. Vesistölle aiheutuvia haittoja voidaan vähentää sijoittamalla rakennukset riittävän kauas rannasta ja antamalla perustellusta syystä asetusta tiukempia määräyksiä jätevesien käsittelystä. Vesihuollon järjestämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kallioisilla saarilla ja muilla alueille, joilla esimerkiksi saostus- ja umpikaivojen tyhjentäminen on vaikeaa.

Rannoille on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tämä on tarpeen sekä virkistysmahdollisuuksien että luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Suojeltavat ja eri syistä rakentamiseen soveltumattomat rannat muodostavat osan vapaista rannoista. Lisäksi tarvitaan kulku-, uima- ja rantautumiskelpoista, jokamiehen virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa. Rakennuspaikkojen määrä, koko ja ryhmittely vaikuttavat sekä vapaan rannan määrään että yhtenäisyyteen.

Rantojen kaavoituksessa on myös otettava huomioon, mitä yleis- ja asemakaavasta muuten on säädetty. Tämä koskee sekä kaavoitusmenettelyä että kaavojen sisältöä. Asema- ja yleiskaavojen sisältövaatimukset ovat esi-

merkiksi yhdyskuntarakenteen, yhdyskuntien toimivuuden ja palvelujen saatavuuden suhteen vaativampia kuin rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimukset. Tämä johtuu perinteisen loma-asumisen vakituista asumista vähäisemmistä palvelutarpeista ja ympäristövaikutuksista.

Yhdyskuntarakenne ja palvelujen saatavuus s. 75, 78 90, 103, 116, 135, 137.

Mitä enemmän rannalle suuntautuu vakituista asumista, sitä enemmän yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset korostuvat. Vanhojen loma-asuntojen muuttuminen ympärivuotiseksi asunnoiksi ja vakituisiksi asunnoiksi vaikuttaa myös suunnittelun sisältöön. Aasukkaiden tarpeet on otettava huomioon samalla kuin herkkä rantaluonto asettaa suunnittelulle rajoituksia.

Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan tulee täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä mainitut sisältövaatimukset. Yleiskaavaa laadittaessa voidaan ottaa myös muita kuin säännöksessä mainittuja seikkoja huomioon ja yleiskaava voidaan laatia kunnianhimoisemmin kuin sisältövaatimusten edellyttämä vähimmäistaso vaatii.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavan kautta myös valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät yleiskaavaan. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on myös suoraan yleiskaavoitusta ohjaavia tavoitteita.

MRL 39 §:n 2 momentissa on lueteltu ne seikat, jotka yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon. Ne on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoitteet ja tarkkuus sitä edellyttävät. Koska yleiskaavat voivat olla luonteeltaan varsin erilaisia, kaikki 2 momentissa mainitut seikat eivät välttämättä aina tule mukaan harkintaan.

MRL 39 § 2 mom. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyönsikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Kohtuullisuusharkinnassa tulee ottaa huomioon yleis-

Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 45.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen s. 94.

kaavan aluevarausten ja kaavamääräysten ja niiden oikeusvaikutusten muodostama kokonaisuus. Rakentamiseen kohdistuvat oikeusvaikutukset (rakentamisrajoitukset) ovat ehdollisia, ellei kaavassa nimenomaisesti ole toisin määrätty.

Suojelumääräysten kohtuullisuutta arvioitaessa on otettava huomioon niiden asiallinen, alueellinen ja ajallinen ulottuvuus. Kohtuullisia ovat esimerkiksi asiallisesti lievät, alueellisesti suppeat tai ajallisesti rajoitetut määräykset.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Oikeusvaikutteinen yleiskaava tai sen puuttuessa maakuntakaava ovat ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavalla täydennetään ja tarkennetaan yleispiirteisessä kaavassa tehtyjä ratkaisuja. Sen lisäksi, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat asemakaavoitukseen maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen kautta, ne sisältävät myös suoraan asemakaavoitusta koskevia tavoitteita.

Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö ovat asemakaavan sisällön perusvaatimuksia, jotka kaikkien asemakaavojen tulee täyttää. Asemakaavan avulla tulee toisaalta luoda nämä vaatimukset täyttäviä elinympäristöjä ja toisaalta kaavalla tai sen muutoksella ei saa heikentää elinympäristöä näiden vaatimusten osalta. Palvelujen saatavuus, liikenteen järjestäminen, virkistystarpeet sekä luonnon ja rakennetun ympäristön arvot on otettava huomioon.

Asemakaavan oikeusvaikutukset s. 49.

Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.

Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, myös yleiskaavan sisältövaatimukset on soveltuvilta osin otettava huomioon.

MRL 54 § 2 ja 3 mom. Elinympäristön laatua koskevat asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa häviöittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.2 Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet suunnittelun lähtökohtana

Vesistöjen ja rantojen vetovoimaisuus perustuu niiden ominaispiirteisiin: alueen sijaintiin, asutusrakenteeseen ja rakennustapaan, luontoon ja maisemaan, vesistön kokoon ja veden tilaan sekä rannan maaperään ja pinnanmuodostukseen. Ominaispiirteet luovat suunnittelulle mahdollisuuksia, mutta asettavat sille myös rajoja. Lähtökohdat ja suunnitteluratkaisut vaihtelevat merkittävästi sen mukaan, sijaitseeko suunnittelualue kaupunkiseudun tuntumassa vai erämaassa, Lounais-Suomen saaristossa vai Pohjanmaan jokilaaksossa, Saimaalla tai Lapin tuntureilla. Merkitystä on myös sillä, onko suunnittelun kohteena rakennettu mökkimaisema, maaseudun kulttuurimaisema vai koskematon luonnonmaisema.

Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.

Suunnittelu- ja ohjauksvälineen valinta s. 51.

Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa sekä suhteessa keskuksiin

Suunnittelualueen asema alue- ja yhdyskuntarakenteessa vaikuttaa muun muassa rakentamispaineeseen ja rakentamisen ohjauksen tarpeeseen. Alue- ja yhdyskuntarakenne vaikuttaa myös alueen kehittämismahdollisuuksiin: väestökehitykseen, palvelu- ja virkistystarpeisiin sekä elinkeinoelämän toimintaan.

Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne s. 90.

Rantojen yhdyskuntarakenteellinen tilanne saattaa vaihdella myös yhden kunnan alueella. Osa rannoista voi sijaita keskeisesti yhdyskuntarakenteessa taajamien tai kylien tuntumassa tai päätieverkon varrella. Osa rannoista voi taas sijaita erämaisilla, syrjäisillä tai muuten asumattomilla alueilla. Näiden alueiden suunnitteluperiaatteet ja mitoituksen lähtökohdat voivat olla varsin erilaisia.

Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.

Rantarakentaminen on tiiveintä suurten kaupunkien ympäristössä. Näillä alueilla rantarakentaminen voi hajottaa yhdyskuntarakennetta sekä aiheuttaa vesistökuormitusta ja muita ympäristöhaittoja. Rannat ovat monella kaupunkiseudulla pitkälle rakennettuja, jolloin rantojen jokamiehkäytön turvaaminen ja virkistysalueiden varaaminen taajamien asukkailla korostuvat suunnittelussa. Työssäkäynti mökiltä käsin ja paineet loma-asuntojen muuttamiselle vakituisiksi asunnoiksi on myös otettava huomioon.

Loma-asutuksen merkitys kunnan taloudelle, palveluille, elinkeinoelämälle ja muulle elinvoimaisuudelle on suuri erityisesti alueilla, joilla väestö muuten vähenee. Näillä alueilla loma-asutuksen muuttuminen ympärivuotiseksi ja pysyväksi asutukseksi hidastaa maaseudun autioitumista ja tukee tasapainoisen aluerakenteen säilymistä. Autioituvien alueiden rakennuskannan ja infrastruktuurin hyödyntäminen vapaa-ajan asutukseen edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

Loma-asumisen suunnittelu s. 110.

Maisema-arvojen huomioon ottaminen s. 129.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet s. 17.

Maisemakokonaisuudet

Suomi voidaan jakaa luonnon- ja kulttuurimaisemansa puolesta maisemakokonaisuuksiin, joilla on omat ominaispiirteensä. Nämä ominaispiirteet luovat pohjan esimerkiksi matkailun ja muiden elinkeinojen kehittämiseksi. Ominaispiirteiden tunnistaminen helpottaa myös uuden loma- ja vakituisen asutuksen sijoittamista maiseman, luonnonolojen, ilmaston, maaperän ja ihmisen elinolojen kannalta sopivalla tavalla.

Maanmittaushallituksen ja Suomen maantieteellisen seuran julkaisussa *Maisemat, asuinympäristöt* (1993) Suomi on jaettu viiteen suurmaisemaluueeseen ja nämä edelleen maisemamaakuntiin ja -seutuihin. Suuralueita erottavia tekijöitä ovat kallioperä, jääkauden aikaansaamat muodot, vesistöt, metsät ja suot sekä pellot, asutus ja muu ihmisen muovaama aines. Hieman eri tavoin ryhmitelty maisemamaakuntajako on esitetty maisemaluetyöryhmän mietinnössä *Maisemanhoito* (1992), jossa keskitytään erityisesti maaseudun kulttuurimaisemiin (ks. oheinen kartta). Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esiin kulttuuri- ja luonnonympäristöltään erityisinä aluekokonaisuuksina Saaristomeri, maankohoamisrannikko, Lapin tunturialue ja Vuoksen vesistöalue.

Etelä-Suomi on jääkauden jälkeistä merenpohjaa, jota leimaavat laajat viljelykseen otetut savikot, metsäiset kalliosaarekkeet ja kiemurtelevat joet. Asutus on Suomen tiheintä ja sijoittuu perinteisesti viljelysten reunoille, kumpareille, jokien varsille ja rannikon suojaisiin lahtiin. Lähes kaikki meren ja järvien rannat on otettu loma-asutuskäyttöön. Saaristolle on ominaista vyöhykkeittäinen vaihtuminen ulkosaaristosta mannersaaristoon.

Järvi-Suomessa järvien osuus pinta-alasta on huomattava, Suur-Saimaan järvisuudella jopa 75 %. Vesistöt ovat tyypillisesti sokkeloisia järvien, salmien ja lyhyiden jokiosuuksien muodostamia reittejä. Asutus on keskimäärin harvempaa kuin eteläisimmässä Suomessa ja keskittyy rannoille, missä on myös suurin osa pelloista. Jonkin verran on myös mäki- ja vaara-asutusta. Loma-asutus on runsasta ja lisääntyy koko ajan.

Pohjanmaalle ovat ominaisia leveät jokilaaksot, peltotasangot sekä metsäiset ja soiset lakeudet. Merenkurkun ja Pohjanlahden rannikot muodostavat kansainvälisestikin ainutlaatuisen maankohoamisen alueen, jolla kasvien, eläinten ja ihmisten elinolot muuttuvat jatkuvasti. Erityisesti Etelä- ja Keski-Pohjanmaalla kevättulvat ovat voimakkaita. Asutus on keskittynyt jokisuistoihin tai seurailee yhtenäisinä jonoina jokia ja niitä myötäileviä teitä. Tulva-alueilla talot ja tiet on rakennettu jokilaakson reunoille.

Vaara-Suomen tuntomerkinä ovat metsäiset vaarat, jylhät rotkolaaksot sekä lukuisat järvet ja reitit. Soiden määrä lisääntyy pohjoista kohden. Vaara-asutus on tyypillistä, mutta asutusta on myös jokien ja järvien viljelykseen sopivilla rannoilla. Loma-asutusta on runsaasti erityisesti talviurheilukeskuksiin tukeutuen. Peräpohjolassa tiheästi asutut jokivarret muodostavat vastakohdan laajoille selkosille. Oulujärvi muodostaa ainutlaatuisen maisemaelementtien solmukohdan.

Maisemamaakuntajako

1. Eteläinen rantamaa

- 1.1 Eteläinen viljelyseutu
- 1.2 Kaakkoinen viljelyseutu
- 1.3 Suomenlahden rannikkoseutu
- 1.4 Kiskon-Vihdin järvisseutu

2. Lounaismaa

- 2.1 Lounainen viljelyseutu
- 2.2 Ala-Satakunnan viljelyseutu
- 2.3 Pohjois-Satakunnan järvisseutu
- 2.4 Lounaisrannikon ja Saaristomeren seutu
- 2.5 Ahvenanmaa
- 2.6 Satakunnan rannikkoseutu

3. Hämeen viljely- ja järvimaa

- 3.1 Keski-Hämeen viljely- ja järvisseutu
- 3.2 Tammelan ylänköseutu
- 3.3 Päijänteen seutu
- 3.4 Pohjois-Hämeen järvisseutu

4. Itäinen järvi-Suomi

- 4.1 Lounais-Savon järvisseutu
- 4.2 Suur-Saimaan seutu
- 4.3 Savonselän seutu
- 4.4 Keski-Suomen järvisseutu
- 4.5 Pohjois-Savon järvisseutu
- 4.6 Pohjois-Karjalan järvisseutu
- 4.7 Laatokan-Karjalan seutu

5. Vaara-Karjala

6. Suomenselkä

7. Oulujärven seutu

8. Pohjanmaa

- 8.1 Etelä-Pohjanmaan viljelylakeuksien seutu
- 8.2 Etelä-Pohjanmaan rannikkoseutu
- 8.3 Keski-Pohjanmaan jokiseutu ja rannikko
- 8.4 Pohjois-Pohjanmaan joki-seutu ja rannikko
- 8.5 Pohjois-Pohjanmaan nevala-keuden seutu

9. Kainuun ja Kuusamon vaaramaa

- 9.1 Kainuun vaaraseutu
- 9.2 Kuusamon vaaraseutu

10. Peräpohjola-Lappi

- 10.1 Keminmaan seutu
- 10.2 Peräpohjolan vaara- ja jokiseutu
- 10.3 Aapa-Lapin seutu
- 10.4 Itä-Lapin tunturi- ja vaaraseutu
- 10.5 Länsi-Lapin tunturiseutu
- 10.6 Metsä-Lapin tunturiseutu
- 10.7 Pohjois-Lapin tunturiseutu
- 10.8 Inarijärven seutu
- 10.9 Enontekiön pohjoinen tunturiseutu
- 10.10 Käsivarren ylätunturien seutu



Maisemamaakuntajako. Lähde: Maisemanhoito. Maisema-alueityöryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö. Mietintö 66/1992. Pohjakartta © Genimap Oy. Lupa L6110/05.

Lapin maisemaa hallitsee herkkä ja melko koskematon luonto: tunturit, suot, vuolaat virrat ja mutkaiset purot. Valtaisan Inarinjärven pohjoispuolella on lukematon määrä pieniä järviä ja lompoloita. Harva asutus seurailee jokivarsia, suuri osa alueesta on täysin asumatonta erämaata. Matkailukeskukset keskittyvät lasketteluun sopivien tunturien liepeille, vähäisempiä matkailupalveluita on myös kalastukseen soveltuvien jokien varsilla.

Paikallinen asutusrakenne ja rakentamistapa

Vakituisen asumisen suunnittelu s. 107.

Maiseman, asutusrakenteen ja rakentamistavan huomioon ottaminen luo omaleimaista, tasapainoista ja vetovoimaista kulttuuriympäristöä. Rannikon, saariston, sisävesien ja jokilaaksojen rantarakentamisen historialliset lähtökohdat poikkeavat merkittävästi toisistaan. Rakennusten maisemallisessa sijainnissa, rakentamisen tiivyydessä, rakennusten ryhmittelyssä ja rakentamistavassa on alueellisia ja paikallisia eroja.

Rakennuspaikkojen sijoittaminen s. 103.

Asuinpaikat on perinteisesti valittu ympäristön parhailta paikoilta: metsän reunasta, kaltevan ja tasaisen maan taitekohdasta ja vähän tasamaata ylempää. Alavia, kosteita ja kylmiä paikkoja on vältetty. Valintakriteerejä ovat olleet mm. tuulensuoja, suuntaus etelälounaaseen ja hyvät näköalat, hyvä kaivonpaikka ja kantava tienpohja. Nämä tekijät soveltuvat edelleen asutuksen sijoittamisen kriteereiksi.



Hämäläinen viljelymaisema Mahnalan Yliskylä, Hämeenkyrö. Valokuva: Tarmo Peltonen.



Saariston kalastajakylä. Haapasaari, Kotka. Valokuva: Lentokuva Vallas Oy.

keinoihin maaseudun asutus on alkanut keskittyä taajamiin ja niihin johtavien teiden varsille siten, että työssäkäynti taajamissa on mahdollista. Kaupunkien työssäkäyntialueille on muodostunut runsaasti pientaloasutusta, jossa on sekä kaupunkimaisia että maaseutumaisia piirteitä. Vapaa-ajan asuminen sekä matkailuun ja talviurheiluun liittyvä asutus edustaa suhteellisen nuorta maaseutuasutuksen tyyppiä.

Rakentamistavan ohjaus s. 112.

Kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen s. 129.

Rakentamistavassa ja rakennusten ryhmittelyssä on nähtävissä alueellisia ja paikallisia piirteitä. Suomessa on vallinnut muutamia ns. suuria ja vahvoja rakennuskulttuureita, joista ehkä tunnetuin on eteläpohjalainen tapa rakentaa kaksikerroksisia, punamullattuja ja pitkäköhjä rakennuksia. Osa ominaispiirteistä on lähes koko maan kattavia, kuten loivahko satulakatto, osa on seudullista laatua, kuten kaksikerroksisuus ja osa, esimerkiksi kuistityypit tai erikoiset ikkunamuodot, varsin pieneen alueeseen rajoittuvia piirteitä.

Yleinen standardoimiskehitys on vaikuttanut myös maaseudun rakentamiseen. Esimerkkeinä voidaan mainita maatilahallituksen mallitilapiirustukset ja sodanjälkeinen rintamamiestalo-tyyppi, joka levisi myös maaseudulle. Talotehtaiden tyyppitalot edustivat varsinkin 1960- ja 1970-luvulla maaseudun perinteistä voimakkaasti poikkeavaa rakennustapaa, nyttemmin

Itämeri on melko matala murtovesiallas, jossa mantereen vaikutus on suhteellisen suuri. Siinä onkin valtameren jokisuiston piirteitä. Sen elinympäristöjä leimaavat veden pieni suolapitoisuus, vuoroveden puuttuminen ja suuri lämpötilojen vuodenaikaisvaihtelu. Suomen rannikolle tyypillisiä ovat Saaristomeren ja Suomenlahden laajat ja sokkeloiset saaristot sekä Perämeren matalat maankohoamisrannat.

Suomen merenrannikon kokonaispituudeksi on arvioitu 46 000 km

- 42 % on kalliorantoja (Saaristomeri ja Suomenlahti)
- 42 % on moreenirantoja (erityisesti Merenkurkussa)
- 10 % on savi-, siltti- ja pehmeikkörantoja
- 5 % on sora- ja hiekkarantoja
- 1 % on ihmisen muokkaamaa (pengerryksiä, satamia, pato- ja siltarakenteita)

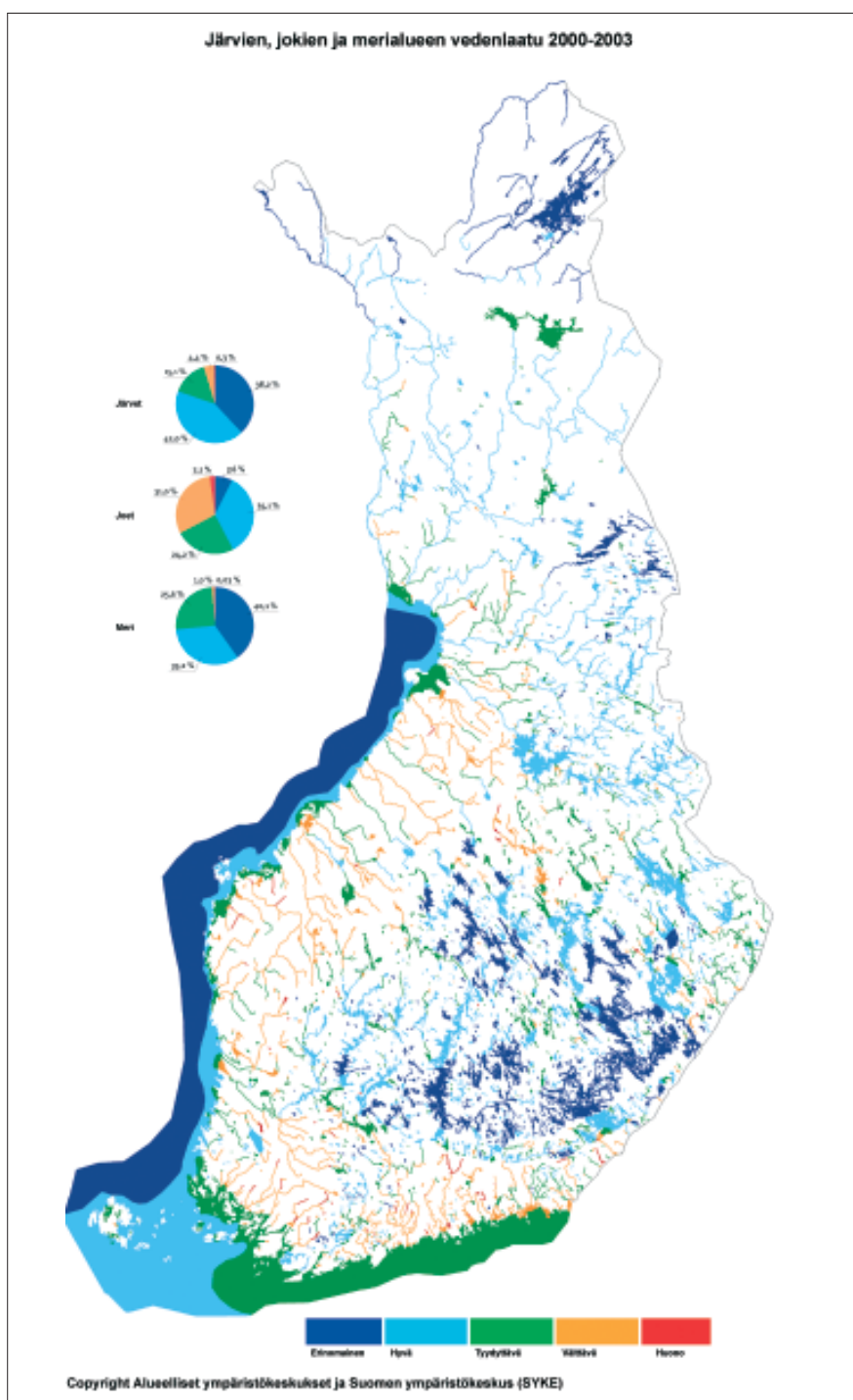
Suomessa on noin 188 000 yli aarin suuruista järveä, joista noin 56 000 on pinta-alaltaan yli hehtaarin. Vaikka järvet ovat keskimäärin matalia (keskisyvyys seitsemän metriä), niiden syvyysuhteet ovat monimuotoisia. Kun kymmenien tuhansien pikkujärvien maksimisyvyys on alle kaksi metriä, suurten järvien maksimisyvyys on lähes 100 metriä (mm. Päijänne 95 metriä, Inari 92 metriä ja Saimaa 82 metriä).

Järvien rannoilla kasvillisuus on usein rehevämpää ja monimuotoisempaa kuin meren rannoilla. Tosin esimerkiksi sisäsaariston suojaisat lahdet muistuttavat ulkonaisesti paljon sisävesiä. Järvien rannat ovat enimmäkseen loivia ja niiden maapohja pehmeä tai puolipehmeä. Koska aallokko ja virtaukset eivät yleensä ole voimakkaita, kasvit pääsevät juurtumaan vesirajaan asti. Suurilla järvillä ja vesireiteillä veden pinnan korkeuden vaihtelut vaikeuttavat lajien sopeutumista.

Järvien liuskaisuus¹⁴ on suuri eli niissä on rantaviivaa runsaasti niiden pinta-alan verrattuna. Tämä johtuu järvien sokkeloisuudesta ja saarien suuresta määrästä. Saarten osuus eräissä suurissa järvissä on puolet rantaviivasta, keskikokoisissa järvissä tyypillisesti 5–20 %.

Suomen jokien pituudeksi on laskettu 20 000 kilometriä. Jokien rannat ovat järvien rantoihin verrattuna usein avoimempia. Tulviminen estää puiden juurtumisen rantaan, jolloin tilaa saavat pensaikot ja niittykasvillisuus. Veden virtaus kuluttaa osaa rannoista ja kasaa sedimenttejä toisaalle, mikä vaikeuttaa rantalajien elämää. Voimakkaasti virtaavien koskiosuuksien ja rauhallisempien suvanto-osuuksien elinympäristöt poikkeavat toisistaan. Lajisto on runsaimmillaan koskipaikoissa suuren ilmankosteuden ja erityisen happipitoisen veden ansiosta. Jokisuistot puolestaan ovat erityisen tuottoisia ympäristöjä, joita suosivat niin järvi- kuin merikalat sekä muut eliöt.

¹⁴ Järven liuskaisuus tarkoittaa sen kokonaisrantaviivan (saaret mukaan lukien) suhdetta pinta-alaltaan vastaavan kokoisen ympyrän kehään. Kun pyöreän, saarettoman järven liuskaisuus olisi yksi, Suomen suurjävien liuskaisuus on tyypillisesti 10–20.



Vesien yleinen käyttökelpoisuusluokitus kuvaa vesiemme keskimääräistä vedenlaatua sekä soveltuvuutta vedenhankintaan, kalavesiksi ja virkistyskäyttöön. Laatuluokka määrittää vesistön luontaisen vedenlaadun ja ihmisen toiminnan vaikutuksien mukaan.

Ihminen on rakentanut ja muuttanut vesistöjä vuosisatoja kuivaamalla, täyttämällä, veden pintaa nostamalla tai laskemalla, oikomalla, pengertämällä tai muuten rakentamalla. Jokia on siirretty, ruopattu ja kanavoitu, koskia valjastettu ja tekojärviä rakennettu.

Rehevöityminen, happamoituminen ja ympäristömyrkyt heikentävät vesistöjen tilaa. Tehtaiden ja kaupunkien lähivedet olivat likaisimmillaan 1970-luvulla, sen jälkeen huonokuntoisimmat vedet ovat alkaneet toipua vesiensuojelutoimien ansiosta. Toisaalta koko Suomen vesistöt muuttuvat pikkuhiljaa tasaisen ”nuhruisiksi”. Pistekuormituksen vähetessä hajakuormituksen merkitys kasvaa.

Rehevöityminen johtuu vesistön ravinnepitoisuuden lisääntymisestä, jota puolestaan aiheuttavat maa- ja metsätalous sekä jätevesien laskeminen vesistöön. Rehevöitymisen seurauksena vesikasvillisuus lisääntyy, kalakan- ta muuttuu ja matalat vesialueet kasvavat vähitellen umpeen. Voimakkaasti rehevöityneet järvet voivat kärsiä ajoittaisesta happikadosta. Ylireheviä ve- sistöjä voidaan kunnostaa hapettamalla, ruoppaamalla ja biomanipulaati- oilla.

Hajakuormituksen aiheuttajat	Pistekuormituksen aiheuttajat
<ul style="list-style-type: none"> • Metsätalous ja turvesoiden ojitus • Maatalous: pellot, karjasuojat ja turkistarhat • Haja-asutus: viemäröinnin ulkopuolella oleva vakituinen ja loma-asutus • Laskeuma 	<ul style="list-style-type: none"> • Teollisuus, etenkin metsäteollisuus • Taajamat • Kalankasvatus

Suomen vesistöt on pitkäaikaisen tarkkailun perusteella luokiteltu viiteen ns. käyttökelpoisuusluokkaan vesistön virkistyksellisen, kalataloudellisen ja vedenhankintakäytön kannalta. Uusi, vuoden 2000 lopussa voimaan tullut, EU:n vesipolitiikan puitedirektiivi (ks. s. 35) edellyttää vesistöjen luokittelua ekologisin kriteerein. Tavoitteena on, että vesistöissä saavutetaan hyvä ekologinen tila tietyin ajan kuluessa. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että rantarakentamisen vaikutukset eivät saa vaarantaa vesien hyvää tilaa tai sen saavuttamista.

4.3 Suunnittelu- ja vaikutusalueen rajaaminen

Suunnittelualueen rajaamisen lähtökohtana on kaavan tarkoitus, mutta siihen vaikuttavat myös yhdyskuntarakenne, maisema, luonnonolot ja maanomistus. Alueen tulee olla riittävän laaja ja yhtenäinen niin, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö voidaan sopeuttaa rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Rakentamista ohjaavan yleiskaavan tai asemakaavan suunnittelualueen tulee olla vähintään niin leveä, että kaavassa voidaan suunnitella rantaan tukeutuva nykyinen ja tuleva asutus tausta-alueineen.

Kaavaratkaisusta ja suunnittelualueesta riippuen kaavan vaikutukset voivat ulottua – ja usein ulottuvatkin – kaava-alueen ulkopuolelle, erityisesti jos kaava käsittää vain osan vesistöstä tai sen vaikutuspiirissä on runsaasti asutusta. Suunnitteluratkaisujen taloudelliset, sosiaaliset, liikenteelliset, maisemalliset, ekologiset ja muut vaikutukset voivat ulottua vaihtelevalla laajuudella kaava-alueen ulkopuolelle. Vaikutusalueen laajuus riippuu kulloinkin arvioitavista vaikutuksista.

Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on keskeisin lähtökohta suunnittelualueen rajaukselle. Yleispiirteinen, strategisluonteinen yleiskaava voi käsittää esimerkiksi koko kunnan, kunnan maaseutualueet tai kunnan vesistöisimmän osan. Strategisluonteisessa yleiskaavassa käsitellään koko kunnan kehittämisen kannalta tärkeitä asutukseen, virkistykseen, elinkeinoihin ja suojeluun liittyviä kysymyksiä, joten sen vaikutusalueena on koko kunta. Joskus sen vaikutukset voivat ulottua myös naapurikuntien ja koko seudun alueelle.

Rakentamista ohjaavan yleiskaavan tulisi kattaa riittävän laaja vesistö tai vesistön osa ja siihen liittyvät ranta-alueet. Rajauksessa tulisi ottaa huomioon rakennusoikeuksien siirtämisen mahdollisuudet kunkin maanomistajan alueella. Koska rakentamista ohjaavan yleiskaavan suunnittelulta ja selvityksiltä edellytetään tiettyä yksityiskohtaisuutta, kaava-alue ei kannata rajata liian laajaksi. Kaava-alueen tulisi kuitenkin olla yhtenäinen: saaristoalueilla kaavan tulisi kattaa saaret ja niiden väliset vesialueet kokonaan, mannerrannoillakin kaava-alueen tulisi muodostaa maisemallis-topografinen ja toiminnallis-maanomistuksellinen kokonaisuus.

Ranta-asemakaavan lähtökohtana on usein yhden tai useamman maanomistajan rantarakentamismahdollisuuksien tutkiminen. Suunnittelualueen on oltava niin suuri, että siinä voidaan osoittaa niin rakennettavia kuin rakentamattomaksi jääviä alueita muun muassa eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen. Erityisesti mitoituksen osalta ranta-asemakaavan yhteydessä tarkasteluja on yleensä tehtävä huomattavasti varsinaista kaava-alueita laajemmalla osalla vesistöä. Jos alueelle on jo tehty yleiskaava, ranta-asemakaava-alue voi usein olla pienempi kuin jos yleiskaavaa ei ole tehty.

Kaavatyön ohjelmointi s. 56.

Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve s. 130.

Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.

Yleiskaava strategisena välineenä s. 46.

Rakentamista ohjaava yleiskaava s. 46 ja 159.

Ranta-asemakaava s. 49.

Yhdyskuntarakenne ja virkistystarpeet

Yhdyskuntarakenteelliset seikat korostuvat kaavaa laadittaessa silloin, kun rantaan kohdistuu läheisten taajamien tarpeita, rannan läheisyydessä on paljon vakituista asutusta tai kaavalla halutaan suunnitella uutta vakituista asutusta. Tällöin rannan vaikutuspiirissä olevat kylät ja muu maaseutu-asutus on syytä ottaa mukaan suunnittelualueeseen. Rantaan tukeutuvat virkistystarpeet voivat myös johtaa siihen, että suunnittelualue on syytä rajata suuremmaksi kuin vain rantarakentamisen ohjaamiseksi olisi tarpeen.

Toiminnallisten kokonaisuuksien huomioon ottaminen kaava-alueen rajauksessa on tarpeen, jotta asutusrakennetta, palvelujen saatavuutta, virkistystarpeita ja liikenneyhteyksiä voidaan tarkastella kokonaisuuksina. Vesi- ja jätehuollossa voidaan myös tarvittaessa suunnitella yhteisiä ratkaisuja. Nämä tarkastelut soveltuvat luontevasti strategisluonteiseen yleiskaavoitukseen, mutta ne voivat olla myös osa rakentamista ohjaavaa yleiskaavoitusta ja sen selvitystyötä. Suunnitteluratkaisujen yhdyskuntarakenteellinen merkitys voidaan arvioida, kun tarpeelliset selvitykset ulotetaan riittävän laajalle alueelle. Kaava voidaan laatia selvittelyä suppeammalle alueelle.

Maisema ja luonnonolot

Vesistön ja rannan ominaisuudet vaikuttavat sekä suunnittelu- että vaikutusalueen laajuuteen. Mitä suuremmasta vesistöstä on kyse, sitä kauemmas rantaviivasta vesistön maisemallinen ja ekologinen vaikutus ulottuu.

Yleiskaavaa laadittaessa saaret, jokilaaksot, rannan läheisyydessä olevat pellot ja muut kulttuurimaisema-alueet sekä luonnon oloiltaan arvokkaat alueet on syytä sisällyttää suunnittelualueeseen kokonaisuudessaan. Ekologisten ja visuaalisten tekijöiden lisäksi nämä muodostavat usein myös toiminnallisen kokonaisuuden.

Myös ranta-asemakaava-alue voidaan rajata maisemallisten ja ekologisten kokonaisuuksien mukaan, joskin eri mittakaavassa ja tarkkuudella kuin yleiskaavoituksessa. Ranta-asemakaava voi olla tarpeen laatia koko lammen tai pienen järven rannalle niin, että siihen sisältyvät myös rantaan rajoittuvat niityt, peltokaistat, mäenkumpareet, purolaaksot tai kosteikot.

Maanomistus

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa mitoitus perustuu alueiden luonnonolosuhteiden ja muiden ominaisuuksien antamiin mahdollisuuksiin. Rakennuspaikkojen jakautuminen eri maanomistajien kesken määräytyy yleensä kiinteistöjen rantaviivan ominaisuuksien ja määrän mukaan. Saaristossa myös saarien pinta-ala voi vaikuttaa mitoitukseen.

Rakentamista ohjaavan kaavan alue on tarkoituksenmukaista rajata maanomistusyksikköjen mukaan siten, että rantamaanomistajien kiinteistöt sisältyvät kokonaisuudessaan (tai pääosin) samaan kaavaan. Rakennusoi-

keuksien siirrot edellyttävät sekä alueiden, joilta siirretään, että alueiden, joille siirretään, mukanaoloa kaavassa.

Ranta-asemakaavan rajausta noudattaa yleensä maanomistusrajoja. Jos tila on niin suuri, ettei sitä ole kokonaisuudessaan tarvetta kaavoittaa, kaava-alue on kuitenkin rajattava niin suureksi, että sille osoitetaan sekä rakennettavia että rakentamattomia alueita. Strategisluonteisessa yleispiirteisessä yleiskaavoituksessa maanomistusrajat eivät välttämättä ole keskeinen suunnitteluun vaikuttava tekijä.



Lammi, Ormajärven osayleiskaava. Suunnittelualue on rajattu valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön ja maiseman mukaan.

4.4 **Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne**

Tavoitteiden määrittäminen ja konkretisointi

Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.

Lähtökohtana maankäyttö- ja rakennuslaki, s. 16.

Muut tavoitteet ja lainsäädäntö s. 25.

Kaavojen sisältövaatimukset s. 71.

Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.

Maanomistajan tasapuolinen kohtelu ja kohtuulliset rakentamismahdollisuudet s. 94.

Kunnalla tai ranta-asemakaavaa laativalla maanomistajalla on kaavoitusta käynnistäessään esimerkiksi kuntastrategiaan tai omiin rakentamistavoitteisiin perustuva käsitys siitä, mihin kaavoituksella pyritään. Tämä käsitys kirjataan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan alustaviksi tavoitteiksi. Kunnan kehittämistavoitteet voivat koskea esimerkiksi asumista, elinkeino- ja virkistystä. Maanomistajien kannalta tärkeää on rantarakennusoikeuksien osoittaminen ja jakaminen tasapuolisesti maanomistajien kesken. Maankäyttö- ja rakennuslaki puolestaan korostaa rantojen loma-asutuksen suunnittelussa rakentamisen ja muun maankäytön sovittamista luonnon ja maiseman arvoihin, rakentamattoman rannan riittävyttä ja vesiensuojelua.

Rantojen maankäytön suunnittelu on yleensä tarkoittanut uusien rakennuspaikkojen osoittamista ennestään kaavoittamattomille rannoille. Koska kaavoituksen hyötyä on mitattu uusien rakennuspaikkojen määrällä, entuudestaan rakennettujen rantojen kaavoittamista ei ole pidetty kovin tärkeänä. Tilanne voi muuttua vapaan rannan vähetessä ja rantojen käyttöpaineiden lisääntyessä. Eri toimintojen tehostaminen ja yhteensovittaminen luonnon, maiseman ja rakennetun ympäristön arvojen kanssa tulevat tällöin yhä tärkeämmiksi suunnittelun tavoitteeksi.

Rantoihin liittyvien tavoitteiden ja rakentamispaineiden muutokset voivat johtaa myös jo kertaalleen kaavoitettujen rantojen uudelleen kaavoittamiseen. Tällainen muutos voi olla esimerkiksi halu lisätä vakituista asumista loma-asumiseen käytetyillä alueilla. Uudistamistarve voi liittyä myös kaavamääräysten ja rakentamisrajoitusten epäselvyyteen ja vaikeaan tulkitaan uusissa tilanteissa.

Alustavat tavoitteet tarkentuvat kaavoituksen edetessä ja konkretisoituvat lopulta maankäyttövarauksiksi. Tämä prosessi on varsin erilainen riippuen siitä, onko kyseessä ranta-asemakaava vai yleiskaava, laajaa aluetta käsittelevä strateginen suunnitelma vai tietyn ranta-alueen rakentamista ohjaava yleiskaava. Laajassa rantayleiskaavassa on syytä miettiä ensin rakenteellisia periaatteita, kuten asutuksen rakennetta ja rakentamattomien alueiden yhtenäisyyttä. Suppeassa ranta-asemakaavassa voidaan reunaehto- ja perusselvitysten jälkeen siirtyä suoraan rakennuspaikkojen määrän arviointiin ja niiden sijainnin yksityiskohtaiseen suunnitteluun.

Rantojen suunnittelun tavoitteita

Yleiset tavoitteet voivat koskea

- rakentamisen, virkistyskäytön, suojelun ja muun käytön keskeisiä periaatteita
- aluetta koskevien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden suunnitelmien huomioon ottamista
- rakennettavien ja rakentamattomien alueiden valintaa
- mitoitettavan alueen ja keskeisten mitoituseriaaiteiden määrittelyä
- rantarakentamisoikeuksien osoittamista ja jakamista tasapuolisesti maanomistajien kesken

Asumiseen liittyvät tavoitteet voivat koskea

- pysyvän asutuksen sijoittamista (esimerkiksi tukeutuen olevaan asutukseen ja tiestöön)
- loma-asutuksen sijoittamista, muotoa ja rakennustapaa (esimerkiksi suhteessa maisemaan ja luonnonarvoihin)
- palvelujen järjestämisen mahdollisuuksia (tarve ja saavutettavuus eri alueilla)
- vesihuollon järjestämistä (mm. keskitetyn vesihuollon tarve, kiinteistökohtaisen järjestelmän mahdollisuudet ja vaatimukset eri alueilla)
- tiestön rakentamista ja kunnostamista

Elinkeinoiniin liittyviä tavoitteet voivat koskea

- maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuuksien turvaamista (mm. yhteensovittaminen suojelutavoitteiden kanssa, maatilamatkailun kehittäminen, suoramyynä)
- luonnon ja kulttuuriympäristön hyödyntämistä matkailussa
- matkailupalvelujen kehittämistä (mm. vierassatamat, oheispalvelut)
- ammattikalastusmahdollisuuksien turvaamista ja kehittämistä (satamat, kalastusalueet, kalankasvatus, jalostamot)

Virkistyskäyttöön liittyvät tavoitteet voivat koskea

- maa- ja metsätalousalueiden jokamiehenkäyttöä
- maakuntakaavojen virkistysalueiden toteuttamista
- suojelualueiden hyödyntämistä retkeilyn tukialueina
- läheisten taajamien virkistystarpeiden huomioon ottamista
- paikallisten virkistysalueiden toteuttamista (uimarannat, rantautumis- ja nuotiopaikat jne.)
- veneilyn ja melonnan reittejä ja tukikohtia
- vapaa-ajan kalastusmahdollisuuksia

Suojelutavoitteet voivat koskea

- vesiensuojelua
- rakentamisen sopeuttamista maisemaan ja luonnonympäristöön
- kulttuurimaiseman hoitoa ja rakennusperinnön vaalimista
- kiinteiden muinaisjäännösten suojelua
- luonnonsuojelualueiden osoittamista
- luonnon monimuotoisuuden vaalimista maa- ja metsätalousalueilla

Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56.

Avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus s. 61.

Rantojen rooli kunnan kehittämisessä s. 14.

Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.

Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset s. 135.

Tavoitteiden tarkentamisessa ja konkretisoinnissa selvityksillä on keskeinen asema. Kaavoituksen edetessä vaiheittain tarkentuvien selvitysten perusteella voidaan määrittää sekä kaavoituksen reunaehdot (esimerkiksi suojelutarpeita) että kehittämismahdollisuuksia (esimerkiksi vakituiseen asumiseen soveltuvia alueita). Sanallisten kuvausten ohella näitä voidaan kohdentaa alueellisesti ja osoittaa kartalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä varhainen osallistuminen kaavoitukseen merkitsee mahdollisuutta osallistua myös kaavan tavoitteiden asettamiseen. Erityisen tärkeää tämä on rantayleiskaavaa laadittaessa. Tavoitekeskustelua voidaan käydä valtuustoseminaareissa, yleisötilaisuuksissa ja osallisten työpajoissa. Ranta-asemakaavan yhteydessä yleinen tavoitekeskustelu on tarpeen silloin, kun kaava koskettaa muitakin kuin kaava-alueen maanomistajia

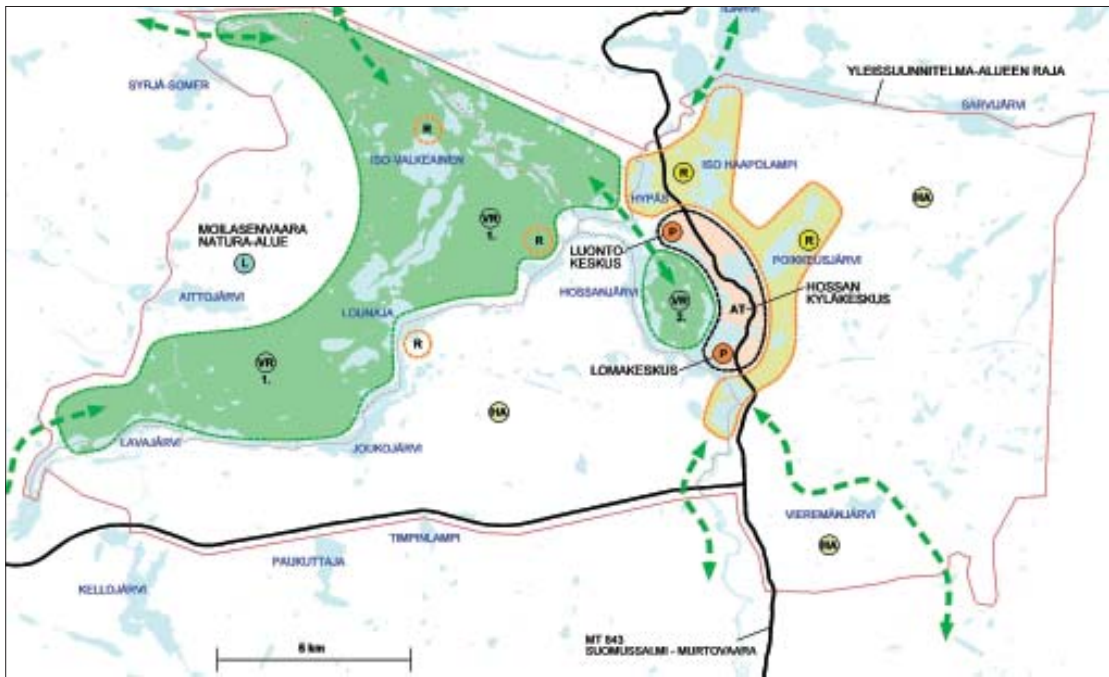
Maankäytön vaihtoehdot ja kokonaisrakenne

Yleiskaava on käyttökelpoinen väline kunnan tietoiseen kehittämiseen. Rakenteellisten tarkastelujen avulla voidaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa arvioida erilaisten maankäytön vaihtoehtojen vaikutusta esimerkiksi yhdyskuntatalouteen ja ympäristön vetovoimaisuuteen. Kokonaisuuden hahmottaminen helpottaa ja nopeuttaa jatkosuunnittelua. Tässä suhteessa rantojen kaavoituskäytännössä on kehittämisen varaa.

Yleiskaavoituksen alkuvaiheessa tai laadittaessa erityistä strategista yleiskaavaa voidaan laatia vaihtoehtoisia rakennemalleja esimerkiksi vakituiseen asutuksen määrän ja rakennuspaikkojen sijoittamisen suhteen. Kantaa voidaan ottaa esimerkiksi siihen, miten säilytetään yhtenäisiä luonnonalueita taikka kehitetään matkailua ja virkistystä. Yksityiskohtainen suunnittelu kannattaa ainakin aluksi suunnata sinne, missä on rakentamisen paineita.

Maankäytön kokonaisrakennetta voidaan kuvata hahmottelemalla










- rakentamiseen teknisesti, luonnonoloiltaan ja maisemallisesti eri tavoin soveltuvat alueet
- yhdyskuntarakenteellisesti edulliset, loma-asumiseen, vakituiseen asumiseen, matkailuun yms. soveltuvat alueet
- rakentamattomaksi jätettävät alueet, kuten arvokkaat luontoalueet, virkistysalueet ja sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilta rakennusoikeus siirretään muualle
- maa- ja metsätalouskäytössä säilytettävät alueet, joiden rakentamista ei suunnitella
- yhteystarpeet, kuten päätieverkosto, ulkoilureittiyhteydet ja ekologiset käytävät
- mitoitusvyöhykkeet ja mitoitusperiaatteet



SUOMUSSALMEN KUNTA. HOSSAN MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA JA OSAYLEISKAAVA

Toiminnallinen kokonaisstrategia

Kartalla on osoitettu Hossan kokonaisrakenteen kannalta keskeiset maankäytön kehittämissperiaatteet.

-  AT Hossan kyläkeskusvyöhyke. Kyläkeskusvyöhykettä kehitetään Hossan tiiveimmän rakentamisen alueena
-  P Kyläalueen olevat palvelukeskukset. Kyläkeskusta kehitetään erityisesti näihin tukeutuen
-  R Kyläkeskusaluetta tukevan, pääsääntöisesti loma-asumisen vyöhyke
-  HA Haja-asutusluonteinen vyöhyke. Yleiskaavalla osoitetaan ranta-alueiden mahdollinen, pääsääntöisesti loma-asutuksen rakennusoikeus
-  R Loma-asuntojen ja/tai eräkämpin mahdolliset keskittymät metsähallituksen maiden osalta
-  VR Hossan retkeilyalueet. Alueella mahdollistetaan retkeilyn tarpeisiin tukeutuva rakentaminen kuten reitistöt, laavut, kodat, tulentekopaikat, leiriytyminen ja eräkämpät
-  L Alueelle sijoittuva arvokas luontokohde
-  Reitistöjen kytkeytyminen mm. Hossan alueen ulkopuolisiin reitistöihin
-  Hossan alueen keskeisin melontareitistö

Suomussalmi, Hossan maankäytön yleissuunnitelma ja osayleiskaava. Ote toiminnallisesta kokonaisstrategiasta. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Kunnan palvelutuotannon tai vesihuollon järjestämisen kannalta on merkitystä sillä, kuinka paljon uutta asutusta alueelle syntyy, miten uusi asutus sijoittuu ja milloin se toteutuu. Yhdyskuntatalouden kannalta on edullista, jos uusi asutus pyritään ohjaamaan olemassa olevan asutuksen lähistölle kylien tai tiestön tuntumaan.

Rakentamista ohjaavan yleiskaavoituksen loppuvaiheessa tai ranta-asemakaavaa laadittaessa vaihtoehtoina voidaan tutkia esimerkiksi omarantaista ja yhteisrantaista loma-asutusta, tiiviisti ja väljästi sijoiteltua rakentamista tai erilaisiin vesihuoltojärjestelmiin perustuvia ratkaisuja.

4.5 Mitoitusperiaatteet

Rantojen suunnittelussa mitoituksella tarkoitetaan rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelyä. Rakennuslupien myöntäminen suoraan yleiskaavan perusteella edellyttää yleiskaavan laatimista siten, että rakennuspaikkojen määrä lasketaan tila- tai maanomistusyksikkökohtaisesti ja että rakennuspaikkojen määrä osoitetaan kaavakartalla yksiselitteisesti.

Mitoituksen lähtökohtana ovat kunnan kehittämistavoitteet, eri maanomistajien (emätilojen) tasapuolinen kohtelu ja yhtenäisten vapaiden rantojen riittävyys. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Kunta päättää mitoitusperiaatteista sovittamalla yhteen omat tarpeensa ja kaavoitukselle laissa asetetut vaatimukset. Mitoitusperiaatteista on tärkeää keskustella osallisten ja maanomistajien kanssa. Kaavan laadinnan aikana mitoitusperiaatteita voidaan joutua tarkistamaan, joten niitä ei kannata lyödä lukkoon liian varhaisessa vaiheessa.

Kaavoituskäytännössä on kehittynyt erilaisia tilojen sijaintiin ja rantaviivaan perustuvia menetelmiä, joiden avulla mitoitusperiaatteet voidaan luoda. Näitä menetelmiä esitellään seuraavissa luvuissa. Sopiva mitoitusmenetelmä tai niiden yhdistelmä valitaan tapauskohtaisesti kunnan tarpeiden, kiinteistörakenteen ja alueen ominaisuuksien mukaan. Lukuarvot valitaan siten, että turvataan kunnan kehittämisedellytykset, maanomistajien kohtuulliset rakentamismahdollisuudet ja kaavan sisältövaatimusten toteutumisen

Mitoitus ilmoitetaan yleensä rakennuspaikkojen lukumääränä rantaviivan kilometriä kohden. Eri kaavojen mitoituslukujen vertailu on kuitenkin vaikeaa. Alueet voivat poiketa toisistaan huomattavasti luonnonolojen, maiseman ja olemassa olevan rakentamisen suhteen. Jos alueella on entuudestaan paljon rakentamista, kokonaismitoitus voi muodostua suuremmaksi kuin entuudestaan rakentamattomilla tai harvaan rakennetuilla alueilla. Rantaviivan pituus on myös voitu mitata eri tavoin, eikä mittaustapaa ole välttämättä kerrottu kaavaselostuksessa niin, että lukujen vertailu ylipäättään olisi mielekäästä

Kaavoitusprosessi s. 54.

Sisältövaatimukset s. 71.

Rantaviivan mittaminen s. 95 ja 98.

Keskimääräinen mitoitus ja rakennuspaikkojen lukumäärä ympäristökeskuksittain. Yhteenvedo maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia rantayleiskaavoja koskevasta selvityksestä.¹⁵ Selvitys koskee kaavoja, jotka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.7.2001–31.12.2002.

AYK	Keskimääräinen mitoitus/72 kpl kaavoja*	Nykyiset RA- +AO-rak.paikat kpl	Hyväksytyn yleiskaavan kaikki RA- + AO-rak.paikat kpl	Uudet RA- + AO-rak.paikat kpl/71 kpl kaavoja*	Uudet RA-rak.paikat kpl/67 kpl kaavoja**
UUS	-	-	-	-	-
LOS	4,18/3	1080	1558	478/3	472/3
HAM	6,65/4	1722	2203	481/4	461/4
PIR	5,92/4	4063	5911	1848/4	1600/4
KAS	5,31/6	4668	6929	2261/6	397/4
ESA	5,13/9	8762	11712	2950/10	1945/8
PSA	3,70/24	4652	7211	2559/22	2088/22
PKA	-	-	-	-	-
LSU	6,44/3	499	595	96/3	96/3
KSU	5,73/8	2743	4423	1680/8	1150/7
PPO	13,13/3	1127	1418	291/3	291/3
KAI	3,82/3	222	403	181/3	175/3
LAP	3,38/5	483	1413	930/6	739/6
Yhteensä	keskiarvo 5,76	30021	43776	13755	9414
* Kaavojen lukumäärän ero johtuu tietojen puutteellisuudesta.					
** Kaikissa kaavoissa RA- ja AO-rakennuspaikkoja ei ole eritelty.					

Huom. Keskimääräinen mitoitus (taulukon toinen sarake) tarkoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa tarkastelun kohteena olevissa yleiskaavoissa on osoitettu rantaviivan kilometriä kohden. Rantaviivalla tarkoitetaan peruskartalta mitattua rantaviivaa. Muunnetun rantaviivan mukaan laskettuna luvut muodostuisivat suuremmiksi.

Mitoitusluvut tarkoittavat kyseisenä ajanjaksona kunkin ympäristökeskuksen alueella hyväksyttyjen yleiskaavojen mitoituksen keskiarvoa. Luvut eivät siten välttämättä anna kuvaa kyseisellä alueella vallitsevasta rakentamisen tiheydestä (esimerkiksi LOS, PPO).

¹⁵ Jylhä, Sanna ja Riipinen, Jouko. Maankäyttö- ja rakennuslain rantayleiskaavoja koskeva selvitys. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 615. Helsinki, 2003.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen

Yleis- ja asemakaavan sisältövaatimukset s. 71.

Lunastus- ja korvausjärjestelmä s. 50.

Kohtuuton haitta yleiskaavassa s. 73 ja asemakaavassa s. 74.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja kohtuullisten rakentamismahdollisuuksien turvaaminen kaavoituksessa perustuvat Suomen perustuslakiin (731/1999). Ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä (PeL 6 §) ja jokaisen omaisuus on turvattu (PeL 15 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asema- ja yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Ranta-alueiden suunnittelussa tämä merkitsee, että maanomistajan oikeusasema alueen olosuhteisiin nähden on kohtuullinen huomioon ottaen kaavassa rakentamiseen taikka muuhun käyttöön osoitetut alueet, niiden käyttömahdollisuudet sekä kaavasta mahdollisesti johtuvat lunastus- ja korvausmahdollisuudet.

Kaavan kohtuullisuutta arvioitaessa on tarkasteltava kaavaa kokonaisuutena myös muut sisältövaatimukset huomioon ottaen. Se, että esimerkiksi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan arvokkaille alueille osoitetaan vähemmän rakennusoikeutta kuin muille alueille, ei vielä merkitse, että kaava olisi maanomistajalle kohtuuton. Rakentaminen voidaan kieltää, jos mitoituseriaatteiden mukainen rakennusoikeus voidaan siirtää saman maanomistajan muille alueille tai jos rakennusoikeus osoitetaan korvattavaksi.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että kaikille maanomistajille (emätiloille) annetaan yhtäläinen mahdollisuus rakentamiseen luonnonolosuhteet ja ympäristö huomioon ottaen. Tällöin tarkastellaan keskenään niitä alueen maanomistajia, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi rantaviivaan, rakennettavuuteen, luontoarvoihin, yhdyskuntarakenteeseen tai ympäröivään asutukseen nähden. Samalla on otettava huomioon, kuinka paljon eri emätilat ovat aikaisemmin hyödyntäneet rakennusoikeuttaan.

Rantojen kaavoituksessa maanomistajan tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi on kehitetty erilaisia laskentaperiaatteita maanomistajakohtaisen rakennusoikeuden selvittämiseksi. Laskentaperiaatteet perustuvat alueen luontoarvoihin ja muihin ominaisuuksiin, kuten rakennettavuuteen.

Monilla ranta-alueilla tilajaotus on varsin pirstaleinen ja sama maanomistaja saattaa omistaa useita tiloja. Maanomistajan eri tiloja voidaan tällöin tarkastella yhtenä yksikkönä (ns. maanomistusyksikkönä), jonka rakennusoikeus lasketaan yhteenlasketun rantaviivan perusteella. Kaikkien tilojen hyödynnetty rakennusoikeus lasketaan myös yhteen. Jäljellä oleva uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on myös mahdollista.

Selvityksiä: maanomistus ja kiinteistönmuodotus s. 157, rantojen rakennettavuus s. 151.

Mitoitettava alue ja rantaviivan pituus

Rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa määritellään se rantaan rajoittuva alue, jolle mitoitus lasketaan. Alueen syvyys (rantaviivasta sisämaahan päin) voi vaihdella tilanteesta riippuen. Mitoitettavan alueen olisi hyvä ulottua sinne asti, missä rakentamisella on vaikutusta ja tarpeita rannan käytössä. Sen olisi hyvä olla leveydeltään vähintään 200 metriä. Tämän alueen rakennuspaikat osoitetaan kaavassa yksityiskohtaisesti. Rakentamattomaksi jäävä alue osoitetaan esimerkiksi maa- ja metsätalousalueeksi ja sen säilyminen rakentamattomana turvataan maankäyttö- ja rakennuslain 43 § 2 momentin mukaisella rakentamisrajoituksella.

Esimerkki rakentamisrajoituksesta s. 104.

Ranta-asemakaavassa mitoitus lasketaan koko kaava-alueelle. Rakennuspaikat osoitetaan yksityiskohtaisesti eikä maa- ja metsätalousalueille yleensä saa rakentaa. Rannasta kauempana oleville maa- ja metsätalousalueille voidaan sallia rakentaminen maa- ja metsätalouden tarpeisiin.

Rantarakentamisen määrä lasketaan rantaviivan pituuden mukaan tiettyjä, tapauskohtaisesti sovittuja periaatteita noudattaen. Yleiskaavoissa esitetään joskus myös tilojen pinta-alaan perustuvia periaatteita ranta-alueen taakse maa- ja metsätalousalueille sijoittuvan haja-asutuksen laskemiseksi. Näitä periaatteita ei yleensä kirjata kaavamääräyksiin, eikä niillä siten ole sitovia oikeusvaikutuksia. Niitä voidaan kuitenkin käyttää maanomistajien tasapuolisen kohtelun kriteereinä rakennuslupa- ja suunnittelutarveratkaisuja tehtäessä.

Rantaviivan pituuden mittaaminen on vaikeaa, sillä rantaviivalla ei oikeastaan ole "luonnollista" pituutta. Saman rannan pituus vaihtelee vedenpinnan korkeuden ja mittaustarokkuuden mukaan. Rantayleiskaavojen ja -asemakaavojen vertailun helpottamiseksi olisi suotavaa käyttää aina samaa mittausmenetelmää. Rantayleiskaavoitusta koskevassa seurannassa on ajateltu käyttää luonnollisen rantaviivan sijaan käsitettä karttarantaviiva. Karttarantaviivan pituus mitataan maanmittauslaitoksen peruskartalta.

Mitoitusvyöhykkeet

Selvityksiä:
Yhdyskuntarakenne
s. 135,
luonnonarvot s. 142,
maisema s. 147,
kulttuuriympäristö
s. 148,
vesiensuojelu ja vesi-
huolto s. 155.

Luonnon ym. oloiltaan vaihteleva yleiskaava-alue voidaan jakaa olosuhteiden perusteella ns. mitoitusvyöhykkeisiin. Kullekin mitoitusvyöhykkeelle määritellään sen ominaisuuksien mukaan sopiva, teoreettinen rantarakennuspaikkojen enimmäismäärä muunnetun rantaviivan (mitoitusrantaviiva) kilometriä tai (saaren) pinta-alaa kohden.

Mitoitusvyöhykkeet voivat perustua

- luonnonarvoihin ja luonnon herkkyyteen (suojelutarpeisiin)
- maiseman herkkyyteen (avoimuuteen, peitteisyyteen, topografiaan)
- vesistön ominaisuuksiin (syvyyteen, virtaamaan, veden laatuun)
- yhdyskuntarakenteelliseen sijaintiin (etäisyyteen kylistä, muusta asutuksesta ja tiestöstä)
- rakennetun ympäristön ominaisuuksiin (suojelutarpeisiin)
- vesihuollon järjestämisperiaatteisiin

Laajan yleiskaavan alueella voi olla useita mitoitusvyöhykkeitä, suppea yleiskaava- tai ranta-asemakaava-alue voi muodostaa vain yhden vyöhykkeen. Olennaista vyöhykeajattelussa on, että esimerkiksi luonnonoloiltaan herkille alueille osoitetaan vähemmän rakentamista kuin kulutusta paremmin kestäville alueille. Toisaalta esimerkiksi yhdyskuntarakenteellisesti edullisille alueille voidaan osoittaa muita alueita enemmän rakentamista. Lopullinen mitoitusvyöhykejako ja kunkin vyöhykkeen rakennuspaikkojen määrä muodostetaan eri tekijöitä yhdistelemällä.

Oikeustapauksia mitoitusvyöhykkeiden käytöstä rantayleiskaavoituksesta

Rantojen mitoituksen vyöhykeistämistä luonnonolosuhteiltaan erilaisille rannan osa-alueille on pidetty laillisena Luopioisten kunnan laaja-alaisessa rantayleiskaavassa, jossa oli useita eri vyöhykealueita. Kun yhdelle osa-alueelle oli mitoituksen perusteella osoitettu siinä määrin rakentamista, että luontoarvoja ja vapaan yhtenäisen rannan vaatimusta ei voitu ottaa huomioon, koko kaava kumottiin, kun mitoitusperusteet olivat osa koko kaavan ratkaisua (KHO 19.4.2004, T. 812).

Kun Liperin Pyhäselän yleiskaavassa oli käytetty sekä mannerrannoilla että maisema- ja luontoarvoiltaan erilaisella saaristoalueella samaa mitoitusperustetta, kaava johti saariston osalta liialliseen rakennuspaikkojen määrään ja liian vähäiseen vapaaseen rantaviivaan. Siten vyöhykkeisyyden puuttuminen yleiskaavasta voi johtaa lain sisältövaatimusten vastaiseen kaavaan. Vaikka ratkaisu on annettu rakennuslain nojalla, se rantasäännösten samankaltaisuuden perusteella on edelleen soveltuva tulkintaohje. (KHO 4.10.2000).

Rantaviivan pituus s. 95.

Muunnetun rantaviivan menetelmä

Kunkin maanomistussyksikön rantarakennuspaikkojen kokonaismäärä lasketaan maanomistajan tilojen yhteenlasketun, ns. muunnetun rantaviivan pituuden perusteella. Muunnettu rantaviiva lasketaan karttarantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon (liuskaisuuden) ja muiden ominaisuuksien mukaan. Menetelmän tavoitteena on turvata rakennusoikeuden jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajille. Muunnetun rantaviivan sijaan puhutaan myös mitoitusrantaviivasta.

Muunnetun rantaviivan laskennassa on käytetty erilaisia menetelmiä. Etelä-Savon seutukaavaliitossa kehitetty ns. Etelä-Savon malli (kuva vieresivulla) on yksi eniten käytetyimmistä muuntomenetelmistä. Sen periaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan.

Rantojen rakennettavuus s. 151.

Kunta voi perustellusti omalla alueellaan käyttää muutakin alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. Liuskaisuuden lisäksi voidaan ottaa huomioon esimerkiksi rannan rakentamiskelpoisuus. Rakentamiseen täysin soveltumatonta rantaa, kuten tulva-aluetta tai laajahkoja kosteikkoja ei yleensä lasketa lainkaan mukaan.

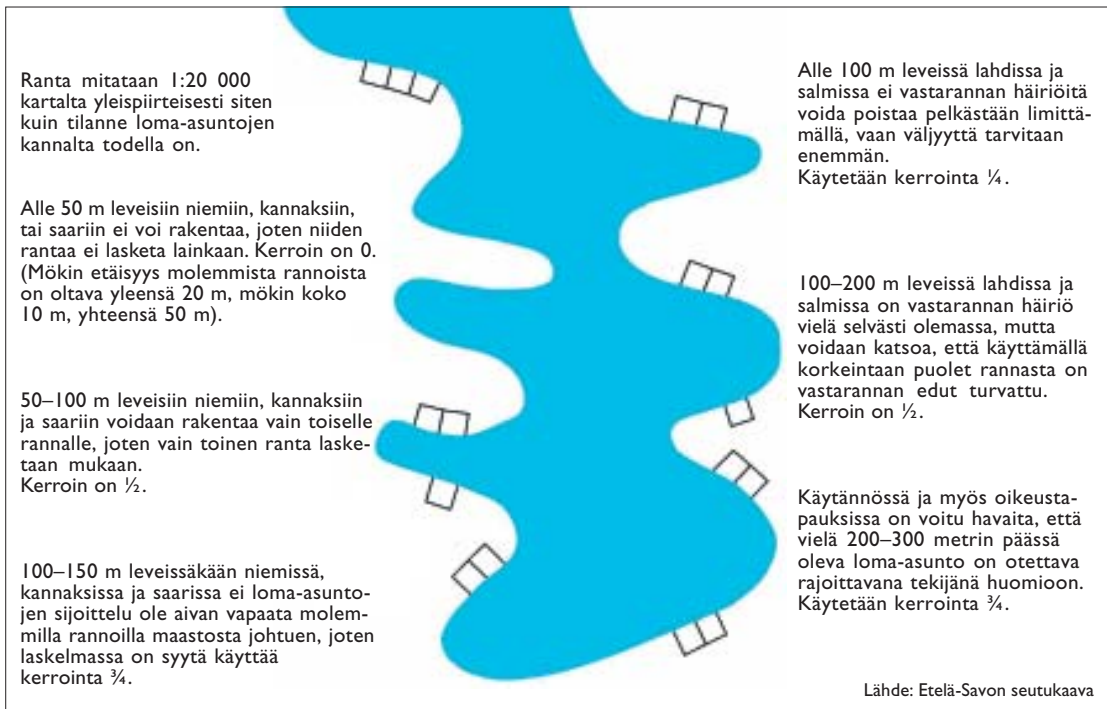
Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus

Pienehköille saarille, esimerkiksi alle 10 ha, voidaan määritellä erikseen pinta-alaan perustuva mitoitusnormi, joka voi vaihdella eri vyöhykkeillä. Pienillä järvi- ja lampialueilla mitoitusyksikkönä voidaan käyttää loma-asuntojen määrää vesipinta-alan suhteen, esimerkiksi yksi rakennuspaikka jokaista 3–4 vesihehtaaria kohden. Alle hehtaarin kokoisia saaria tai lampia ei yleensä lasketa mukaan mitoitukseen.

Jokialueilla otetaan yleensä huomioon vain 50 % rantaviivasta. Tämä riippuu kuitenkin joen leveydestä ja vastapäisen rannan rakentamismahdollisuuksista. Yli 100 m leveillä joilla voidaan käyttää järviolueilla noudatettavia rantaviivan muuntoperiaatteita. Latvavesistöalueilla mitoituksen tulisi vesistön herkkyyden vuoksi olla tavanomaista pienempi, esimerkiksi 3–4 rakennuspaikkaa muunnetun rantaviivan kilometriä kohden.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pienten vesistöjen alueilla s. 124.

Pienten saarten ja vesistöjen muita rantoja vähäisempi mitoitus perustuu niiden herkkyyteen niin jätevesikuormituksen kuin muunkin käytön osalta. Asetuksella (542/2003) säädettyjä vaatimuksia vähäisemmälläkin päästömäärillä on merkitystä silloin, kun vesistö on erityisen herkkä. Saaren pieni koko rajoittaa käsittelyjärjestelmän valintaa eikä umpisäiliöratkaisukaan yleensä kuljetusyhteyden puutteen vuoksi ole mahdollinen. Pienen vesistön tai saaren luonnonolot ja loma-asumisen viihtyisyys voivat myös vaarantua, jos alueelle osoitetaan liikaa rakennuspaikkoja.



Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi.

Oikeustapauksia kapeiden vesistönsien, lampien ja saarten mitoitamisesta

Luopioisten rantayleiskaavan mitoituserusteisiin sisältyi se, ettei hyvin pieniä, tietyn koon alittavia lampia eikä pieniä saaria oltu otettu mukaan rakennusoikeutta laskettaessa. Tähän perusteeseen ei päätöksessä puututtu, sen sijaan rantaviivan muuntaminen oli tapahtunut hallinto-oikeuden mukaan huomattavan lievästi muuntamiseen johtavalla tavalla, mikä ei ottanut huomioon alueen vesistön runsaita kapeiden vesistönsien alueita. Muuntaminen sinänsä katsottiin sallituksi ja todettiin sen helpottavan eri tyyppisten ranta-alueiden maanomistajien yhdenvertaista kohtelua (KHO 19.4.2004, T. 812).

Kristiinankaupungin rantayleiskaavan mitoituserusteissa alle 4 ha:n saarten rakennusoikeus perustui pinta-alaan eikä alle 1 ha:n saarilla ollut rakennusoikeutta. Yhtä maanomistajan (jakokunnan) saarista ei oltu otettu huomioon mitoituksessa, vaikka saari uudelta ortokartalta mitattuna oli yli 1 ha. Kun saaren puustoinen osa ei ollut rakentamiskelpoisuuden kannalta riittävä, saarelle ei syntynyt rakennusoikeutta (KHO 26.1.2004, T. 123).

Emätilaperiaate

Oikeusvaikutteisessa, rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisen ja rakennusoikeuden määrittämisen on perustuttava yksityiskohtaiseen tila- ja maanomistajakohtaiseen selvitykseen. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on tarpeen ottaa huomioon ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi (aikaisemmin myös kantatilaperiaatteeksi).

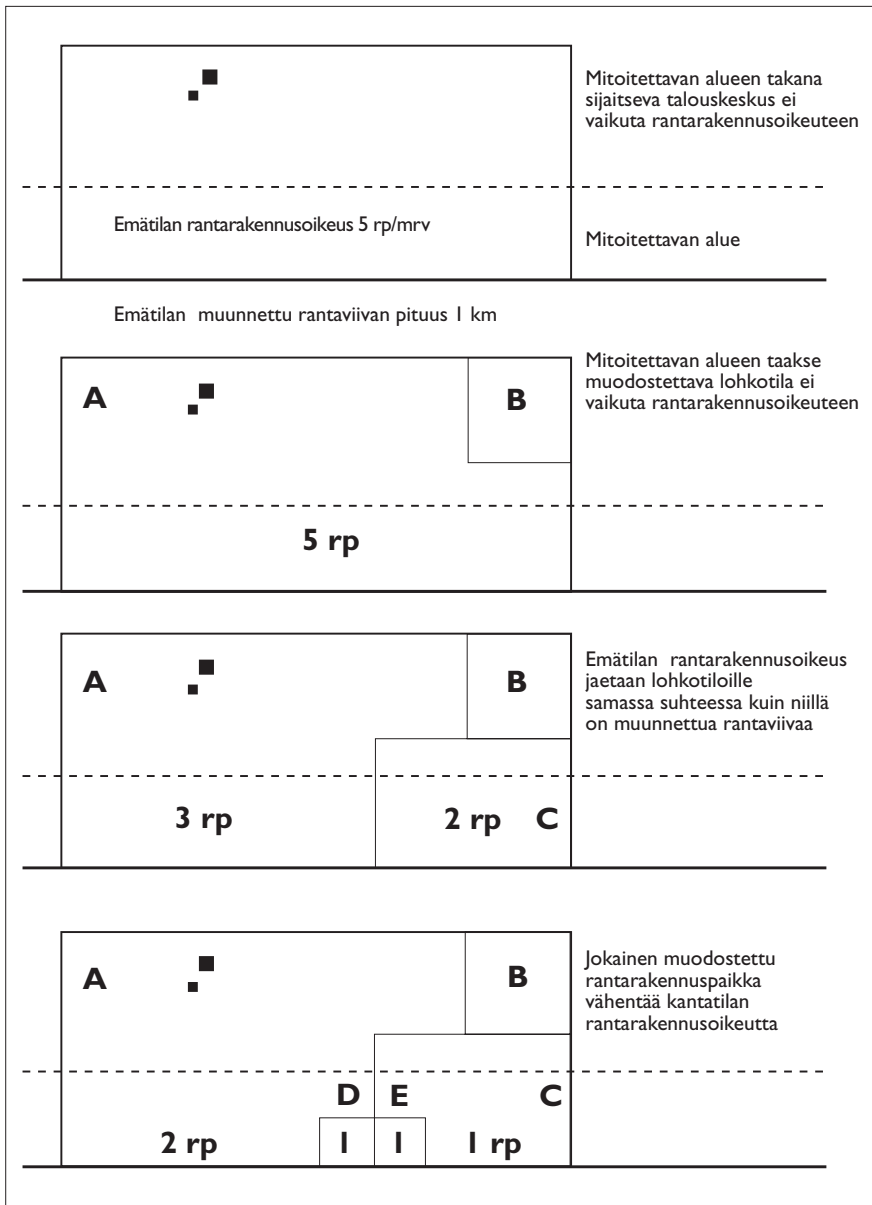
Emätalaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille (aikaisemmin kantatiloille). Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Yleisesti käytössä olevia ajankohtia ovat 1.7.1959 (rakennuslain voimaantulo) ja 15.10.1969 (rantakaavasäännösten voimaantulo).

Emätalantaranta-alueelle poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Mitoitettavan alueen ulkopuolella (esimerkiksi yli 200 m etäisyydellä rantaviivasta) sijaitsevat rakennuspaikat eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään.

Ohessa on yksinkertainen esimerkki emätilaperiaatteen soveltamisesta. Tilanne vaikeutuu, jos joku tiloista on ennen kaavan laatimista käyttänyt enemmän rakennusoikeutta kuin sille emätilaperiaatteen mukaisesti kuuluisi. Sen lisäksi, että kyseiselle tilalle ei enää osoiteta uusia rakennuspaikkoja, on tapauskohtaisesti harkittava, missä määrin yhdellä tilalla ylitetty rakennusoikeus vähentää toisten samasta emätalasta muodostettujen tilojen rakennusoikeutta.

Kiinteistön mitoituksen laskeminen

- kiinteistö C sijaitsee vyöhykkeellä, jonka mitoitus on viisi rakennuspaikkaa muunnetun rantaviivan kilometriä kohden
- kiinteistön emätal (1.7.1959) muunnetun rantaviivan pituus on ollut yksi kilometri, mikä oikeuttaa viiteen rakennuspaikkaan
- emätalasta on muodostettu viisi kiinteistöä A, B, C, D ja E
- mitoitettavan alueen taakse muodostettu lohkotila B ei vaikuta rantarakennusoikeuteen
- kiinteistön C osuus muunnetusta rantaviivasta on alun perin ollut 400 metriä, ja sen osuus rantarakennusoikeudesta siten 2 rakennuspaikkaa
- kiinteistöstä C on myöhemmin lohkottu yksi rakennuspaikka (E)
- kiinteistölle C jää yksi rakennuspaikka



Emätilaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen laskenta.

4.6 Aluevaraukset ja rakentamisen ohjaus Esimerkkejä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä

Kaavan keskeinen sisältö ja tarkoitus

Yleis- ja asemakaavassa osoitetaan alueita tiettyä käyttöä varten sekä eri alueiden käyttöä ja rakentamista koskevia määräyksiä. Kaavoissa osoitetaan alueita rakentamiseen sekä toisaalta alueita, joilla rakentamista rajoitetaan. Yleiskaava kokonaisuutena ei saa aiheuttaa maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Rakennettavia alueita ovat esimerkiksi loma-asuntoalueet, vakituisten asumisen alueet ja matkailupalvelujen alueet. Pääosin rakentamattomia alueita ovat suojelu- ja virkistysalueet sekä sellaiset maa- ja metsätalousalueet, joilta rakentaminen on siirretty muualle. Näillä alueilla voidaan kuitenkin sallia pääkäyttötarkoituksen mukainen rakentaminen. Rantayleiskaavassa osoitetaan usein myös sellaisia maa- ja metsätalousalueita, joille voi rakentaa haja-asutusluonteisesti.

Yleiskaavat voivat olla oikeusvaikutuksiltaan erilaisia. Niinpä yleiskaavamääräykset on kirjoitettava siten, että kaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset käyvät ilmi yksiselitteisesti. Erityisen tärkeää tämä on rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa, joilla on suoraan maanomistajiin ja rakentajiin kohdistuvia oikeusvaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määrätty, millaiseen rakentamiseen rakennuslupia voidaan kaavan perusteella myöntää, joten tämä on osoitettava yleiskaavassa. Yleiskaavaa käytetään tyypillisesti silloin, kun halutaan ohjata tavanomaista loma-asutusta tai maaseutumaista asutusta. Myös pienehköjä matkailu- ja lomakylähankkeita voidaan toteuttaa yleiskaavan nojalla. Yleiskaava ei riitä välineeksi silloin, kun rakentaminen on vaikutuksiltaan merkittävää tai vaatii yksityiskohtaista suunnittelua esimerkiksi tiestön, vesihuollon, ympäristöön sopeuttamisen, kiinteistöjärjestelyjen tai muun tarpeen vuoksi.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset s. 45.

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvassa myöntämisen perusteena s. 46 ja s. 159.

Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.

Esimerkki yleiskaavamääräyksestä:

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvassa myöntämisen perusteena

Tämän yleiskaavan perusteella voidaan myöntää rakennuslupa yleiskaavan RA, RA-I ja AO-alueille (MRL 72 § 1 mom.)

Kaavakartalla on mainittava, jos kyseessä on oikeusvaikutukseton yleiskaava.

Rakennettavat ja vapaana säilytettävät alueet, rakennuspaikkojen sijoittaminen

Rakennettavien ja vapaana säilytettävien alueiden valinta on eräs rantojen suunnittelun keskeisimmistä tehtävistä. Alueellisten ja paikallisten ominaispiirteiden lisäksi valintaan vaikuttavat kaavalle asetetut tavoitteet sekä maanomistus ja kiinteistö rakenne.

Rakentamisen on sopeuduttava rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Tämän vuoksi maisemaltaan merkittävimmät ja herkimmät alueet jätetään yleensä rakentamatta, niille rakennetaan mahdollisimman vähän tai niiden rakentamista ohjataan muulla tavalla tavanomaista tarkemmin. Luonnonsuojelun huomioon ottaminen tarkoittaa, että luonnonolot selvitetään, mahdollisen rakentamisen vaikutukset arvioidaan ja rakentamista rajoitetaan tarpeen mukaan. Luonnonolot säilyvät parhaiten, mikäli arvokkaat alueet jätetään rakentamatta tai niille rakennetaan vain vähän.

Rakentamisen näkökulmasta katsottuna on tärkeää, että rakentaminen sijoitetaan sijainniltaan, maastoltaan ja maaperältään parhaiten rakentamiseen soveltuville alueille. Niin ekologisten kuin taloudellistenkin tekijöiden näkökulmasta kannattaa suosia alueita, joille on jo ennestään rakennettu. Näin voidaan hyödyntää esimerkiksi olemassa olevaa tiestöä ja välttää yhtenäisten rakentamattomien alueiden tarpeeton pirstominen.

Rakentamiseen varatut alueet osoitetaan kaavan mukaisella tarkkuudella. Yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuu, että rakentamisalueiden rajat ovat likimääräisiä. Ranta-asemakaavassa korttelialueet ja rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavaa tarkemmin. Yksittäisten rakennusten tarkka sijainti harkitaan rakennusluvan yhteydessä.

Esimerkkejä yleiskaavamerkinnöistä: Rakennuspaikkojen lukumäärän osoittaminen

- uusi rakennuspaikka
- olemassa oleva rakennuspaikka
- RA/4 Lomarakennusten alue. Luku merkinnän jäljessä osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa alueelle saa sijoittaa.

Eri alueiden (esimerkiksi RA) rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan sitovalla tavalla silloin, kun yleiskaavaa on tarkoitus käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Rakennuspaikkojen lukumäärä osoitetaan yleensä vain ranta-alueilla. Ranta-alueiden ulkopuolelle tulevan rakentamisen ohjaamisen tarve harkitaan tapauskohtaisesti.

Rakentamattomien alueiden yhtenäisyys on tärkeää maiseman, virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden takia. Kokonaan tai pääosin rakentamattomaksi tulisi jättää esimerkiksi uhanalaisten ja harvinaisten eliöla-

Alueelliset ja paikalliset ominaispiirteet s. 75.

Tavoitteet ja maankäytön kokonaisrakenne s. 88.

Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, rantojen rakennettavuus s. 151, vesihuolto s. 156, maanomistus ja kiinteistönmuodostus s. 157.

Esimerkki yleiskaavakartasta s. 105.

Esimerkki asemakaavakartasta s. 106.

Rakennusten sijoittelu rakennuspaikalla s. 112.

Selvityksiä:
virkistys- ja ulkoilu-
tarpeet s. 138,
vapaa-alueiden
määrä s. 140.

Yleiskaavan oikeus-
vaikutukset s. 45.

jien todetut elinpaikat, maisemallisesti merkittävät ranta-alueet, yleisessä virkistyskäytössä olevat ja jokamiehen käytön kannalta tärkeät rannat, pienten lampien rannat, pienet rakentamattomat saaret ja hyvien kalapaikkojen edustat.

Vapaan rannan määrää riippuu käytetystä mitoitusnormista ja suunnitellusta rakennuspaikkojen rantaviivan pituudesta. Rakennuspaikkoja ryhmittelemällä rakentamattomat alueet voidaan jättää mahdollisimman yhteenäisiksi.

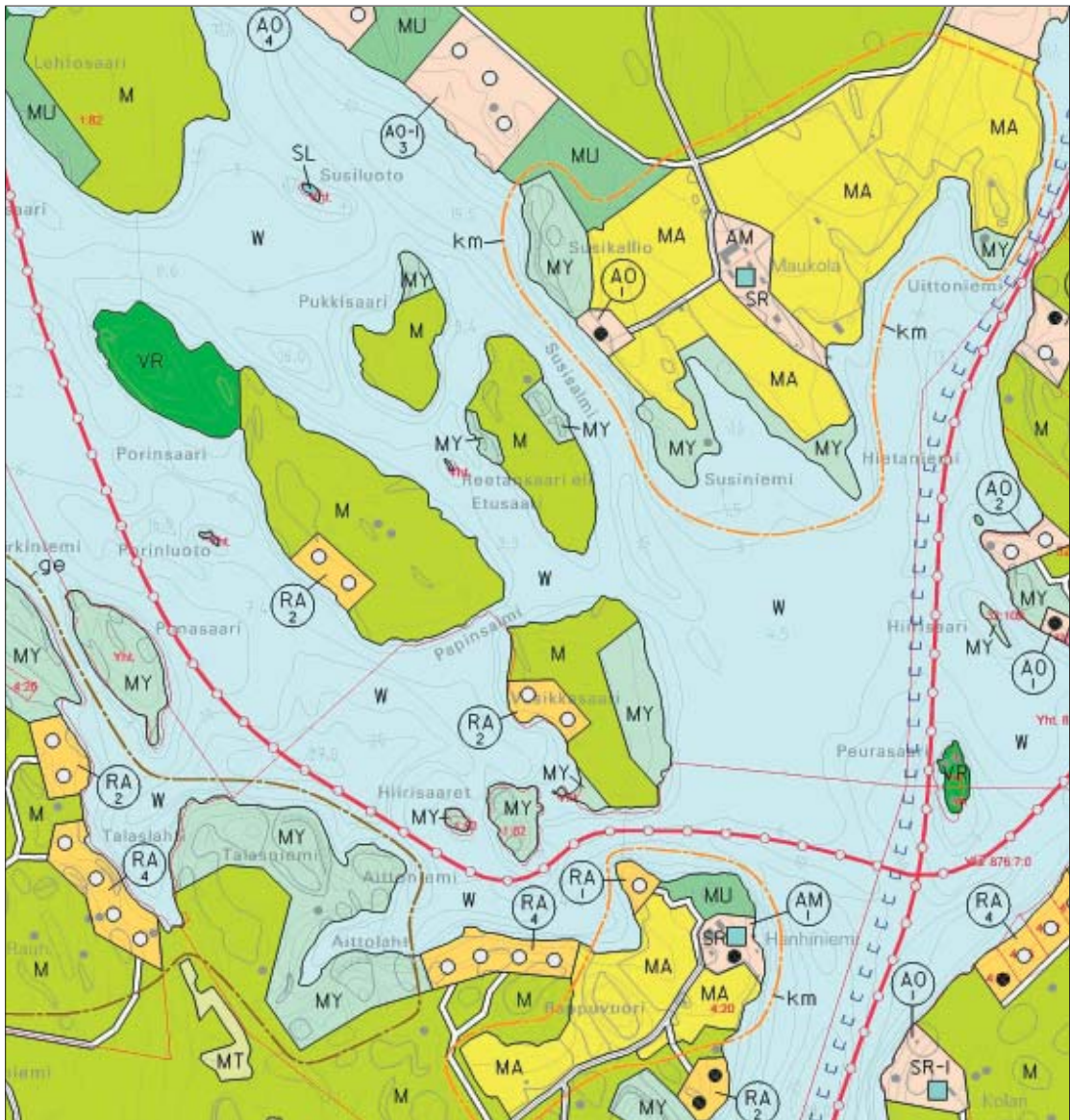
Rakentamista ohjaavissa yleiskaavoissa rakentamisoikeuksia siirretään rakentamattomilta alueilta rakentamisalueille. Tällöin rakentamattomalle alueelle voidaan antaa ns. ehdoton rakentamisrajoitus (MRL 43 § 2 mom.).

Esimerkki yleiskaavamääräyksestä:

Rakentamisrajoituksen käyttö rannan säilyttämiseksi vapaana

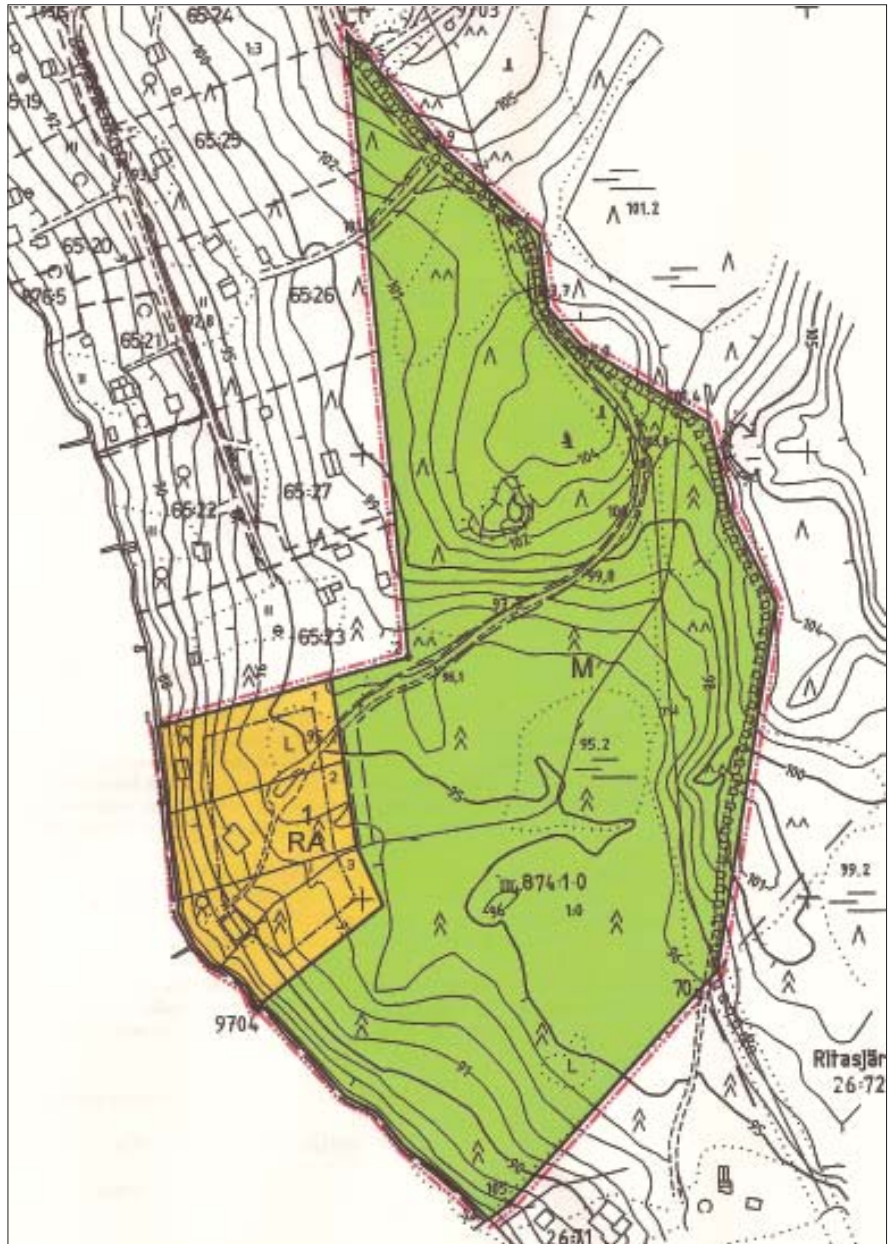
MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Alueelle ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom.) Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO- ja RA-alueille.

Ranta-asetemakaava-alueella vapaaksi tarkoitettut rannat voidaan osoittaa virkistysalueiksi tai maa- ja metsätalousalueiksi. Alueille voidaan osoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevaa rakentamista.



- | | |
|-------------------------------------|---|
| ○ Uusi rakennuspaikka | MT Maatalousalue |
| ● Vanha rakennuspaikka | MA Maisemallisesti arvokas peltoalue |
| AO Erillispientalojen alue | MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta |
| AM Maatilojen talouskeskusten alue | MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja |
| VR Retkeily- ja ulkoilualue | ■ sr Suojeltava rakennus |
| RA Loma-asuntojen alue | |
| SL Luonnonsuojelualue | |
| M Maa- ja metsätalousvaltainen alue | |

Esimerkki rakentamista ohjaavasta yleiskaavasta. Merkintöihin liittyviä yleiskaavamääryksiä ei ole tässä esitetty. Ote Rautalammen Hankaveden–Kalajanjärven rantayleiskaavasta. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

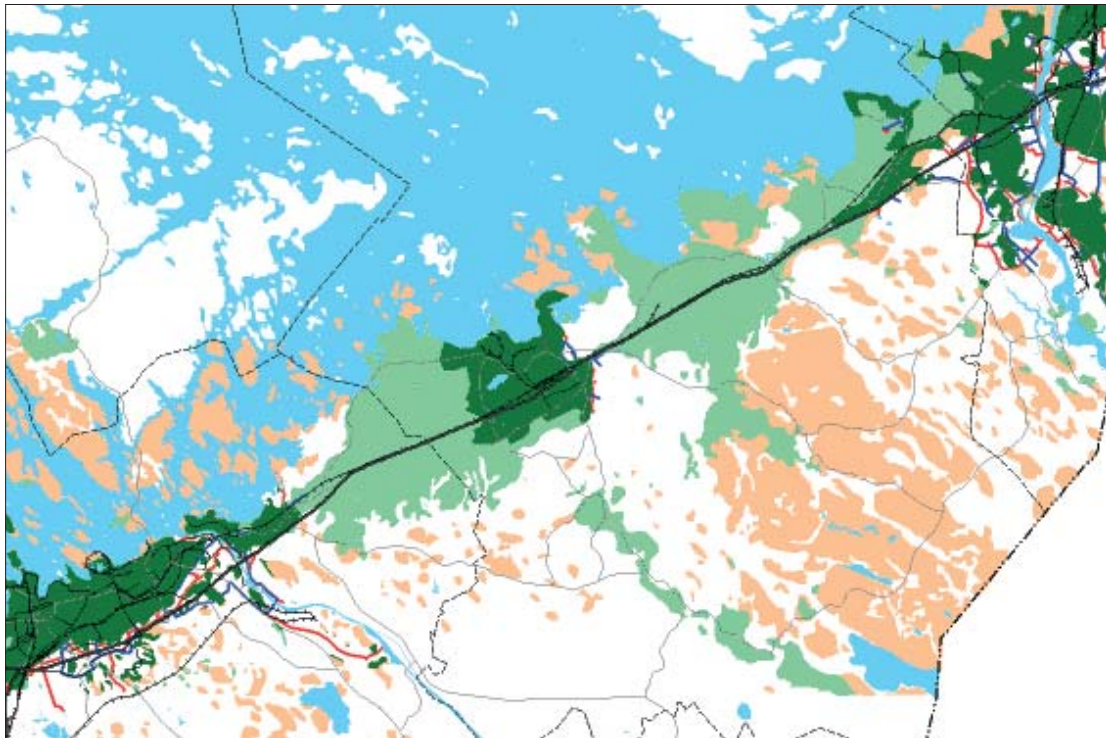


*Esimerkki ranta-ase-
makaavasta. Merkin-
töihin liittyviä asema-
kaavamääräyksiä ei
ole esitetty. Hyvinkää,
Hautalan–Laitilan-
maan yhteismetsä,
Sykäri.*

Merkintöjen selitykset

- RA Loma-asuntojen korttelialue
- M Maa- ja metsätalousalue
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

- Ohjeellinen rakennuspaikan raja
- Rakennusala
- ⊕⊕⊕⊕ Ohjeellinen ulkoilureitti
- Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa



EDULLISUUSVYÖHYKETARKASTELU/ TALOUDELLISUUS

- edullisuusvyöhyke 1
(alueella on kunnallistekniikka ja alue on helposti tai normaalisti rakennettavissa)
- helposti tai normaalisti rakennettavissa oleva alue
- helposti tai normaalisti rakennettavissa oleva alue
- / / pääviemäri- ja päävesijohtoverkosto

Yhdyskuntarakenteen taloudellisuutta koskeva edullisuusvyöhyketarkastelu. Etelä-Karjalan kasvukeskusohjelmaan liittyvässä yhdyskuntarakenteen kuvauksessa on tarkastelu yhdyskuntarakenteen edullisuutta taloudellisten sekä viihtyvyys- ja saavutettavuustekijöiden osalta (viihtyvyystarkastelu sivulla 140). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Kaavaan voi kuulua alueita, joille ei ole syytä osoittaa uutta vakituista asutusta, mutta joilla voidaan sallia olemassa olevien loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi. Kaavaan voi kuulua myös sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutoksia ei sallita.

Vakituiseen asumiseen soveltumattomia alueita voivat olla

- Asumattomat saaret, joille ei ole tie- tai lossiyhteyttä eikä yhteysalusliikennettä.
- Alueet, joilla ei ole saatavissa riittävästi juomakelpoista vettä.
- Alavat alueet, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara.
- Tiiviisti rakennetut vanhat loma-asutusalueet, joilla tiestön kunnostaminen ja vesihuollon järjestäminen vakituiseen asutukseen tarvitsemalla tavalla ei ole mahdollista.
- Maisemallisesti erittäin herkäät alueet, joille voi sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia.
- Luonnonarvoiltaan erittäin herkäät alueet, joilla ihmisten jatkuva läsnäolo olisi haitaksi.
- Alueet, joilla jyrkän maaston, pehmeän maaperän tai muun syyn vuoksi on vaikea liikkua talvella tai kelirikon aikana tai joille ei voi rakentaa esimerkiksi lieteautoille soveltuvia teitä.
- Syrjäiset, muusta asutuksesta erillään olevat alueet.

Vakituinen asutus voidaan osoittaa kaavassa suoraan erillispientalojen alueiksi (AO). Harkinnan perusteella voidaan osoittaa myös sellaisia rakennuspaikkoja, joille voidaan rakentaa joko loma-asuntoja tai erillispientaloja (RA/AO) tai sellaisia vyöhykkeitä, joiden alueilla loma-asunnon sijaan voi rakentaa vakituiseen asunnon (-.ao). RA/AO-merkinnän käyttäminen edellyttää, että rakennuspaikkojen soveltuvuus vakituiseen asutukseen on tutkittu kaavaa laadittaessa. Kaavassa voidaan antaa myös määräyksiä siitä, millä edellytyksillä loma-asunnon rakennuspaikkaa voidaan käyttää vakituiseen asumisen rakennuspaikkana. Lisäksi voidaan antaa määräyksiä rakennuspaikan koosta, rakennusoikeudesta, rakentamistavasta ja vesihuollon järjestämisestä.

Kunta voi ottaa kaavassa kantaa myös käyttötarkoituksen muutoksiin. Luontevimmin tämä tapahtuu antamalla määräyksiä tarvittavasta rakennuspaikan koosta, rakentamisen määrästä, vesihuollon järjestämisen velvollisuudesta, kulkuyhteyksien kunnosta jne. Sijainnin osalta ohjaus on vaikeampaa, koska hankkeita on vaikea ennakoida.

Vakituiseen asutukseen soveltuvilla alueilla vanhat lomarakennuspaikat voidaan osoittaa suoraan erillispientalojen rakennuspaikoiksi tai vaihtoehtoisesti voidaan sallia loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi ilman poikkeusta yleiskaavasta. Edellytyksenä on, että rakennuspaikkojen sopivuus vakituiseen asumiseen on tutkittu kaavaa laadittaessa.

Esimerkkejä kaavamääräyksistä s. 110 ja 115.

Esimerkkejä kaavamerkinnöistä ja määräyksistä

- AO Asuinpientalojen alue. Rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinpientalon ja saunan sekä tarpeellisia työtiloja ja varastoja. Rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 400 k-m².
- RA/AO Loma-asuntojen ja erillispientalojen alue. Rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 250 k-m²:n suuruisen loma-asunnon tai erillispientalon ja 30 k-m²:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 100 k-m² työtiloja ja varastoja.
- .ao Vakituiseen asumiseen soveltuva vyöhyke. Vyöhykkeellä olevan loma-asunnon saa muuttaa vakituiseksi asunnoksi tai loma-asunnon sijasta saa rakentaa vakituisen asunnon seuraavilla ehdoilla:
- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 5000 m²
 - 2) rakennuspaikalla on saatavissa juomakelpoista vettä
 - 3) jätevedet voidaan käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
 - 4) rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen tieyhteys.

Poikkeamisen edellytykset s. 161.

Lupaharkintaa tukevat periaatteet s. 51 ja 53.

Jos vakituisen asumisen hanke kohdistuu rakennuspaikalle, jota kaavassa ei ole osoitettu vakituiseen asumiseen, asia ratkaistaan kunnan poikkeamismenettelyssä. Kunnan olisi hyvä etukäteen laatia yleiset periaatteet, joilla poikkeamia käsitellään. Periaatteet voivat koskea esimerkiksi rakennuspaikan kokoa, sijaintia ja tieyhteyksiä. Tällaiset periaatteet edesauttavat hakijoiden yhdenvertaista kohtelua.

Loma-asuminen

Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, yhteystarpeet s. 137, rantojen rakennettavuus s. 151, vesihuolto s. 155, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148, maanomistus 157.

Tavanomaisten lomarakennuspaikkojen ja -alueiden sijoittamisen tavoitteena on viihtyisän loma-asumisympäristön luominen siten, että eri maanomistajien rakennusoikeus osoitetaan mahdollisimman tasapuolisesti ympäristön arvoja vaarantamatta. Rakennuspaikkojen sijoittelussa korostuvat rantojen loma-asutusta ohjaavien kaavojen sisältövaatimukset (ks. s. 71). Yhdyskuntarakenteeseen, palvelujen saatavuuteen ja muihin yleis- ja asema-kaavan sisältövaatimukseen ei tarvitse kiinnittää huomiota siinä määrin kuin vakituista asutusta sijoitettaessa, ellei alueella ole huomattavaa painetta käyttötarkoituksen muutoksiin.

Loma-asutuksen sijoittelussa huomioon otettavia seikkoja ovat mm. olemassa oleva asutus, tiestö, alueiden rakentamiskelpoisuus, vesihuollon järjestämismahdollisuudet ja ympäristön eri arvot. Rakentaminen pyritään ohjaamaan maisemallisesti herkiltä ja luonnonoloiltaan arvokkailta alueilta kunkin maanomistajan muille alueille. Pienten, rakentamattomien saarten rakennusoikeus pyritään yleensä siirtämään mantereelle tai suurempiin

Sijainti alue- ja yhdyskuntarakenteessa s. 75.

saariin, joissa on jo ennestään asutusta. Siirtoja harkittaessa tulee huolehtia siitä, että mantereelle ja asuttuihin saariin jää riittävästi vapaata rantaa virkistystarkoituksiin ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Kaavassa voidaan osoittaa sekä omarantaista että yhteisrantaista loma-asumista. Yhteisrantaiksi soveltuvat esimerkiksi maatilamatkailuun liittyvät vuokramökkialueet. Loma-asutusta varten voidaan osoittaa myös ns. kuivan maan tontteja. Kuivan maan tontteja kannattaa osoittaa paikkoihin, joissa on muita vetovoimatekijöitä kuin oma ranta: esimerkiksi kaunis maalaismaisema tai kylämiljö. Kuivan maan tonttien ja rannan väliin on syytä jättää kohtalaisen leveä maa- ja metsätalous- tai virkistysalue, jotta tonteista ei jälkikäteen vastoin kaavan periaatteita muodostettaisi omarantaisia rakennuspaikkoja.

Vanhoille, suosituille loma-asutusalueille on usein muodostunut omarantaisten tonttien lisäksi kylämäistä, yhteisrantaista loma-asutusta. Tällaisen loma-asutuksen kysyntä todennäköisesti lisääntyy tulevaisuudessa erityisesti taajamien lähistöllä ja muilla vetovoimaisilla alueilla, joille on jo rakennettu paljon ja vapaasta rannasta alkaa olla pulaa.

Tiiviiden loma-asuntoalueiden sovittaminen maastoon ja maisemaan edellyttää yleiskaavaa tarkempaa suunnittelua, ranta-asemakaavaa. Yhdistetyt golfkenttä- ja loma-asuntoalueet ovat esimerkki korkeatasoisista alueista, joilla ranta-asemakaava on tarpeen muun muassa vesihuollon suunnittelemiseksi.

*Ranta-asemakaava
s. 49.*

Esimerkkejä kaavamerkinnoista ja määräyksistä Erilaisia loma-asuntoalueita

- RA** Omarantaisten loma-asuntojen alue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 100 k-m²:n suuruisen loma-asunnon ja 25 k-m²:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 20 k-m² muita talousrakennuksia. Loma-asunnon pihapiiriin saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan enintään 10 m²:n suuruisen grilli- tai keittokatoksen.
- RA-1** Omarantaisten loma-asuntojen alue. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 k-m²:n suuruisen loma-asunnon, 40 k-m²:n suuruisen vierasmajan ja 30 k-m²:n suuruisen saunan. Lisäksi saa rakentaa 50 k-m² varasto- ja työtiloja. Vierasmaja on sijoitettava samaan pihapiiriin loma-asunnon kanssa. Loma-asunnon pihapiiriin saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa yhden pohjapinta-alaltaan enintään 10 m²:n suuruisen grilli- tai keittokatoksen.
- RA-2** Yhteisrantaisten loma-asuntojen alue. Alueelle saa rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia saunoja ja muita talousrakennuksia yhteensä enintään 1200 k-m². Alueen toteuttamiseksi on laadittava ranta-asemakaava.

Monilla ranta-alueilla on ennestään tiheää loma-asutusta. Tällaisten alueiden kaavoitus eroaa rakentamattomien tai harvaan rakennettujen alueiden kaavoituksesta. Vaikka uusia rakennuspaikkoja ei pystytä osoittamaan ainakaan kovin paljoa, kaavoituksella voi olla muita tavoitteita.

Kaavan avulla voidaan turvata rakentamattomien alueiden säilyminen rakentamattomina ja mahdollisuuksien mukaan osoittaa uusia rakennuspaikkoja niille, jotka eivät vielä ole rakentaneet alueelleen. Osa rakennuspaikoista voidaan ehkä osoittaa vakituiseen asumisen rakennuspaikoiksi. Laajentamalla rakennuspaikkoja taustamaastoon tai yhdistämällä pieniä rakennuspaikkoja voidaan luoda mahdollisuuksia lisärakentamiselle ja vesihuollon nykyaikaiselle järjestämiselle.

Rakentamisen määrä, rakennuspaikan koko ja rakennusten sijoittelu rakennuspaikalla, rakentamistapa

*Selvityksiä:
maisema s. 147,
kulttuuriympäristö
s. 148,
rantojen rakennet-
tavuus s. 151,
vesihuolto s. 155.*

*Rakennuspaikkojen
sijoittuminen s. 103.*

Ranta-alueiden rakennettu ympäristö ja sen sopeutuminen maisemaan on monen tekijän summa. Kokonaisuuteen vaikuttavat alueen luonnon ja maiseman erityispiirteet, ympäristön maankäyttö, rakennuspaikan koko, rakentamisen määrä ja ryhmittely sekä rakentamisen etäisyys rantaviivasta.

Rantayleiskaavassa rakennuspaikkojen sijainti voidaan yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen osoittaa vain likimääräisesti. Rakennusten sijoittamista ohjataan enintään sanallisesti (esimerkiksi etäisyys rantaviivasta). Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkojen sijainti määritellään yleiskaavaa tarkemmin. Myös rakennusalojen rajat määritellään, yleensä kuitenkin vain ohjeellisesti. Rakennusten tarkka sijainti harkitaan kuitenkin vasta rakennusluvan yhteydessä.

Yleensä ajatellaan, että pienet, rantapuuston takana sijaitsevat rakennukset luonnonmukaisine pihoineen sopeutuvat maisemaan paremmin kuin suuret rakennukset. Ammattitaitoisesti suunnitellut, kauniisti rakennetut ja hyvin hoidetut rakennukset voivat kuitenkin myös rikastuttaa maisemaa ja luoda uutta kulttuuriympäristöä.

Ympäristöministeriön selvityksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain aikana hyväksytyissä rantayleiskaavoissa loma-asutukseen osoitettujen rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus vaihtelee 80 ja 240 k-m²:n välillä. Keskimääräinen rakennusoikeus on 145 k-m². Rakennusoikeuden vaihtelussa näkyy alueellisia eroja.

Rantaan sijoittuvan asuinrakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus riippuu toisaalta tarpeista, toisaalta alueen erityispiirteistä, kuten maisemasta. Vakituinen asunto halutaan yleensä rakentaa perinteistä loma-asuntoa suuremmaksi. Loma-asumisen muuttuminen ympärivuotiseksi aiheuttaa myös loma-asuntojen muuttumista kooltaan yhä suuremmiksi. Myös varasto-, autokatos/talli- ja työtilojen tarve kasvaa.

Ranta-alueella on huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Maisemallisesti herkillä alueilla voi

olla syytä rajoittaa rakentamisen määrä normaalia pienemmäksi. Maisemaan sopeutumista voidaan edistää myös jakamalla rakennusoikeus sopivalla tavalla eri rakennusten kesken ja sijoittamalla suuret rakennukset kauemmas rantaviivasta kuin pienet rakennukset.

On myös alueita, joissa rakennukset on perinteisesti rakennettu kiinni rantaviivaan. Tällöin saman rakennustavan noudattaminen kaavoituksessa saattaa olla perusteltua. Rantaviivaan rakennettaessa on otettava huomioon mahdollisen tulvan vaara ja että vähäisiäkään jätevesiä ei saa päästää suoraan vesistöön (ks. kuva s. 70).

Lomarakennusten kokoa voidaan rajoittaa myös sellaisilla alueilla, joita joko niiden syrjäisen sijainnin, herkän maiseman tai muun syyn vuoksi ei haluta käyttää vakituiseen asumiseen. Toisaalta, jos alue sopii vakituiseen asumiseen ja käyttötarkoituksen muutokset loma-asunnoista vakituiseksi asunnoiksi halutaan tehdä sujuviksi, kannattaa jo alunperin sallia riittävän tilavien rakennusten rakentaminen.

Rakennusoikeuden määrä riippuu myös rakentamisen tiheydestä ja suunnittelun tarkkuudesta. Jos rakentaminen on väljää ja rakennuspaikat suuria, rakennusluvan yhteydessä voidaan suurehkollekin rakennukselle löytää maisemaan sopiva sijoitus. Tiivis ja tehokas rakentaminen puolestaan edellyttää yksityiskohtaista, asemakaavatasoista suunnittelua.

Vanhoilla loma-asuntoalueilla on runsaasti pieniä, noin 2000 m²:n tontteja. Näillä rakennuspaikoilla lomarakennuksetkin ovat yleensä varsin pieniä ja vaatimattomasti varusteltuja. Nykyaikaista mökkeilyä ja vakituista asumista varten kannattaa kuitenkin muun muassa kiinteistökohtaisen vesihuollon vuoksi varata riittävän suuria, esimerkiksi 5000 m²:n rakennuspaikkoja. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella rakentaminen alle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle edellyttää poikkeamispäätöstä rakennuspaikan kokoa koskevasta vaatimuksesta (MRL 116 §).

Poikkeamismenettely
s. 160.

Rakennusten etäisyyttä rantaviivasta on tarpeen säädellä monestakin syystä. Etäisyys vaikuttaa rakennusten sopeutumiseen maisemaan. Jokien varsilla ja alavilla alueilla rakennukset tulee tulvan vaaran vuoksi sijoittaa riittävän kauas rannasta paikkaan, jossa ne tulevat riittävän korkealle ylämpiin tulvakorkeuksiin nähden¹⁶. Jos jätevedet käsitellään maaperässä, käsitelypaikan ja samalla rakennuksen tulee sijaita riittävän kaukana rannasta. Lomarakennusten sijoittamisessa on yleensä syytä varautua siihen, että rakennuksen käyttö voi muuttua myöhemmin ympärivuotiseksi ja jopa vakituiseksi.

Tulvan vaara s. 152,
vesihuolto s. 119,
122, 155.

Rakentamisen määrässä ja rakentamistavan ohjauksessa on tarpeen ottaa huomioon tontin käytön tarpeet sekä talousrakennusten, kuten varastojen ja venevajojen rakentamistarpeet. Jatkuvasa asuinkäytössä olevalla tontilla saattaa olla tarpeen rakentaa esimerkiksi autotalleja tai -katoksia, jotka voivat olla rakennuksina huomattavia ja joiden sijoittumista sekä rakentamistapaa voi siksi olla tarpeen ohjata.

¹⁶ Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas nro 52.

Paikallinen rakennustapa s. 78.

Kulttuuriympäristön vaaliminen s. 129, 148.

Silloin, kun kaava laaditaan maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai ekologisesti erityisen arvokkaalle alueelle, kaavassa on tarpeen antaa rakentamistapaa koskevia määräyksiä. Kaavaan voidaan liittää myös rakentamistapaohjeita, jossa otetaan rakennusten lisäksi kantaa alueelle soveltuvaan kasvillisuuteen. Rakentamistapaohjeet eivät ole kaavamääräysten tapaan sitovia, joten niissä voidaan antaa kaavamääräyksiä yksityiskohtaisempia ohjeita ja suosituksia.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

Palvelut

Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, palvelu- ja yhteystarpeet s. 137.

Yleiskaavassa otetaan huomioon olemassa olevat julkiset ja yksityiset palvelut sekä niiden kehittämismahdollisuudet ja vaikutukset ympäristöön. Kyliin ja muuhun maaseutu-asutukseen liittyviä palveluja voivat olla esimerkiksi kirkot, koulut, erilaisten seurojen talot, postit, kylätalot, kyläkaupat, kioskit, huoltoasemat ja tanssilavat. Erityisesti rantoihin tukeutuvia palveluja voivat olla erilaiset virkistys- ja matkailupalvelut sekä mahdolliset paikalliset nähtävyydet kahviloineen.

Maaseudun palvelut ovat viime vuosikymmeninä vähentyneet ja vähentynevät edelleen erityisesti väestöään menettävillä alueilla. Palvelujen säilymistä voidaan yrittää turvata osoittamalla vakituista asutusta niiden vaikutuspiiriin. Myös loma-asutuksella on vaikutusta esimerkiksi kyläkauppojen kannattavuuteen. Loma-asukkaat voivat myös osallistua maaseudun kulttuurielämään ja käyttää tarjolla olevia matkailu- ja virkistyspalveluja.

Suppea-alaisissa, loma-asutusta koskevissa ranta-asemakaavoissa ei yleensä ole tarpeen osoittaa erityisiä palveluja. Lomakylä- tai matkailupainotteisissa ranta-asemakaavassa tai asemakaavassa voi olla tarpeen osoittaa varauksia yhteisiä huolto- tai kokoontumistiloja, erilaisten urheiluvälineiden vuokrausta, pieniä kauppoja tai ravintolapalveluja varten.

Matkailu

Selvityksiä: elinkeinotoiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138.

Luontomatkailulle ja luonnon virkistyskäytölle on maassamme hyvät luontaiset edellytykset, joiden huomioon ottaminen kaavoituksessa on tärkeää. Matkailukohteilla voidaan tukea taajamien ja kylien elinvoimaisuutta. Kohteita syntyy luontevasti esimerkiksi laiva- ja veneilyväylien sekä rannan tuntumassa kulkevien kyläteiden läheisyyteen.

Luontoon tukeutuvien matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen edellyttää, että niiden lähelle jää sopivia rantoja ja metsäalueita, joita voidaan ohjatusti käyttää virkistykseen. Matkailuelinkeinoja voidaan tukea osoittamalla kaavassa esimerkiksi ulkoilureittejä, tukikohtia tulentekopaikkoineen, käymälöineen ja jäteposteineen sekä uimarantoja, venevalkamia ja veneilyreitteihin tukeutuvia rantautumispaikkoja.

Pienimuotoista matkailutoimintaa on mahdollista toteuttaa suoraan yleiskaavan pohjalta. Tällaista toimintaa on muun muassa maatilamatkailuun liittyvä vähäinen matkailupalvelurakentaminen: ratsastustallit ja sii-

hen liittyvät harrastustoiminnat, kalankasvatusalueet tai pienimuotoiset mökinvuokrausalueet.

Kalastus ja kalanviljely s. 119.

Tehokas matkailutoiminta ja rakentaminen edellyttää yksityiskohtaista suunnittelua, asemakaavaa (tai ranta-asemakaavaa). Oikeusvaikutteinen yleiskaava ja siinä varatut matkailupalvelujen alueet voivat kuitenkin muodostaa perustan yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja hankkeiden toteuttamiselle.

Asemakaava ja ranta-asemakaava s. 49.

Elinkeino toimintaa tukeviin palveluihin ja toimintoihin ei yleensä sovelleta samoja mitoituspäätöksiä kuin tavanomaiseen rantarakentamiseen. Tämä koskee myös esimerkiksi maatilamatkailuun liittyviä vuokramökkialueita, mikäli niiden toteutustapa poikkeaa tavanomaisesta loma-asutuksesta. Tehokasta matkailurakentamista ei kuitenkaan tulisi osoittaa maisemaltaan tai luonnonoloiltaan erityisen arvokkaille alueille. Näitä alueita voidaan toki usein hyödyntää matkailun tukialueina ja niiden säilyminen on usein matkailuyrittämisen onnistumisen edellytys.

Maa- ja metsätalous

Rantayleiskaavojen tavoitteissa mainitaan yleensä maa- ja metsätalouden harjoittamisen turvaaminen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vältetään hyvien maa- ja metsätaloustalouksissa olevien alueiden osoittamista muuhun käyttöön eikä maa- ja metsätalouden harjoittamiseen vaikuttavia määräyksiä anneta ilman erityisiä perusteita. Maa- ja metsätalouden tarpeet pyritään sovittamaan yhteen suojelutavoitteiden kanssa siten, ettei tarpeettomasti estetä alueiden käyttöä maa- ja metsätalouteen. Ranta-asemakaavoilla ei yleensä ole maa- ja metsätalouteen liittyviä tavoitteita, vaikka rakentamattomat tausta-alueet ja osa rannoista tavallisesti osoitetaankin maa- ja metsätalousalueiksi.

Selvityksiä: elinkeino toiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148.

Yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueiksi osoitetaan yleensä sekä tausta-alueita että rakentamattomia, vapaana säilytettäviä rantoja. Maa- ja metsätalouden lisäksi näillä alueilla on merkitystä sekä luonnon monimuotoisuuden vaalimisen ja luonnonsuojelun että jokamiehen käyttöön perustuvan virkistystyksen, kuten samoilun, marjastuksen ja sienestyksen kannalta. Luonnonoloiltaan arvokkaille alueille voidaan osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta tarpeellisia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia.

Suojelumääräysten kohtuullisuus s. 73 ja 74.

Yleiskaavalla ei ohjata maa- ja metsätalouden harjoittamista. Esimerkiksi metsätaloutta ohjataan metsätalouden omilla suunnitelmilla, joissa edellytetään noudatettavaksi Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion "Hyvän metsänhoidon suosituksia" ja metsälakia. Näissä on erikseen esimerkiksi ranta-alueen puustoa koskevia suosituksia. Rakentamis- tai toimenpiderajoitukset saattavat joskus olla kaavassa tarpeen erityisten maisemallisten tai luonnon arvojen vuoksi. Haja-asutusluonteinen asutus on sallittu lukuun ottamatta ranta- tai muita alueita, joilta rakennusoikeudet on siirretty maanomistajien muille alueille.

**Esimerkkejä yleiskaavamerkinnoistä ja määräyksistä
Erilaisia maa- ja metsätalousalueita**

- M Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.
- MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta. Alueen käytössä on kiinnitettävä huomiota ulkoilupolkujen ja reittien järjestelymahdollisuuksiin.
- MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa (MRL 41 § 2 mom.).
- MT Maatalousalue. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennuksia, teitä, ulkoilureittejä tai muita rakenteita, jotka vaikeuttavat maatalouden harjoittamista. Vesistön rantaan suositellaan jätettäväksi 5 metriä leveä suojavyöhyke.
- MA Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alueen säilyminen avoimena ja peltoviljelyssä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maatalojen talouskeskusten yhteyteen, pellon ja metsän reunaan tai metsäsaarekkeisiin

Rantojen tai muiden maisemaltaan tai luonnonoloiltaan arvokkaiden maa- ja metsätalousalueiden säilyminen rakentamattomina voidaan turvata rakentamisrajoituksella. Toimenpiderajoituksella voidaan puolestaan vaikuttaa esimerkiksi rantavyöhykkeen hoitoon.

Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden tarpeisiin. Alueelle ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteuttamista (MRL 43 § 2 mom.). Alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajan AO- ja RA-alueille.

Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Maisemakokonaisuudet s. 76.

Maisema-arvojen vaaliminen s. 129.

Rantoihin liittyvät pellot ovat usein arvokkaita kulttuurimaisema-alueita, joiden säilymistä avoimena voidaan kaavassa suositella. Maatalouden turvaaminen näillä alueilla on samalla kulttuuriympäristön suojelua. Rakentaminen ohjataan yleensä peltoalueen reunoille ja metsäsaarekkeisiin. Maatalouden toimia luonnon monimuotoisuuden ja maiseman ylläpitämiseksi sekä vesien suojelemiseksi pientareiden ja suojakaistojen avulla edistetään ympäristötukijärjestelmällä.

Suunnittelualueella voi olla toimivia maatiloja tai nykyisellään muussa käytössä olevia maatilakeskuksia. Näiden toiminta luonnollisesti turvataan kaavassa ja niillä sallitaan maatilatalouteen, sukupolvenvaihdoksiin ja sivuelinkeinoihin liittyvä toiminta ja rakentaminen. Mikäli maatilamatkai-

lun osalta on kyse tavanomaisten loma-asuntojen tapaan sijoitettavista vuokrattavista loma-asunnoista, niiden mitoituksessa noudatetaan samoja periaatteita kuin alueen muunkin tavanomaisen omarantaisen loma-asumisen mitoituksessa.

Kaava-alueella voi sijaita myös vanhoja maataloihin kuuluneita rakennuksia, joita käytetään loma-asuntoina. Näiden muuttaminen tarvittaessa uudelleen pysyvään asuinkäyttöön voi olla perusteltua esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, maiseman tai olemassa olevien rakenteiden hyödyntämisen kannalta.

Kalastus ja kalanviljely

Yleiskaavalla voidaan tukea kalastusta ja siihen liittyviä liitännäiselinkeinoja. Perinteiset apaja- ja kutupaikat voidaan ottaa huomioon jättämällä läheiset ranta-alueet mahdollisuuksien mukaan rakentamattomiksi. Kalataloudellisesti arvokkaiden purojen ja jokien alueilla tulisi välttää sellaisia vesistön luonnontilaa ja veden laatua muuttavia toimenpiteitä, jotka vaikuttavat haitallisesti alueen kala- ja rapukantoihin. Tietoa kalastoa ja kalastuksen järjestämisestä koskevista asioista saa esimerkiksi jakamattomien vesialueiden osakaskunnilta.

Kalastustiloille ja niiden läheisyyteen voidaan osoittaa pysyvää asumista. Niiden tuntumaan voidaan osoittaa myös muuta kalastukseen liittyvää toimintaa, kuten kalasatamia ja kalanviljelyalueita ja alueita kalanjalostusta ja myyntiä varten. Kalastajakylät voivat olla myös merkittäviä matkailualueita. Matkailupalvelujen alueisiin voi liittyä virkistyskalastukseen tarkoitettua kalankasvatusta. Kalankasvatusta voidaan ohjata ympäristöä ja erityisesti vesiensuojelua koskevilla määräyksillä.

Pienteollisuus

Rantayleiskaava-alueilla on usein asumiseen liittyviä puuverstaita, veneveistämöitä ja telakoita, sahoja tai myllyjä sekä esimerkiksi kalanviljelyn ja jalostuksen yrityksiä. Yleiskaavalla voidaan edistää niiden säilymistä ja kehittämistä ympäristön- ja vesiensuojelu huomioon ottavalla tavalla.

Teollisuustoimintojen sijoittamista ranta-alueelle tulee välttää vesistövaikutusten vuoksi. Yleiskaavassa voidaan kuitenkin varautua asumiseen liittyvien elinkeinotoimintojen, kuten ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman pienteollisuuden kehittämiseen ja toteuttamiseen. Tällaista toimintaa ei yleensä voi ohjata suoraan yleiskaavalla, vaan se edellyttää joko asemakaavaa tai poikkeamispäätöstä.

Vesihuolto ja vesiensuojelu

Vesiensuojelu on tärkeää ranta-alueilla. Kaavoituksessa voidaan edistää pinta- ja pohjavesien suojelua sijoittamalla rakentaminen sopiville paikoille ja antamalla tarpeellisia määräyksiä esimerkiksi rakennuspaikan koosta

*Selvityksiä:
elinkeinotoiminnat
s. 137.*

Matkailu s. 116.

*Virkistyskalastus
s. 127.*

*Selvityksiä:
elinkeinotoiminnat
s. 137.*

*Selvityksiä:
vesiensuojelu ja vesihuolto
s. 155.*

Ympäristönsuojelu ja vesihuolto s. 33.

Vesipuidedirektiivin ja vesihuoltolain mukainen suunnittelu s. 39.

Vesistöt ja veden tila s. 81.

ja vesihuollon järjestämisestä. Rantametsien hakkuut ja hoitotoimenpiteet, ojittaminen, viljely, karjan laiduntaminen ja pihastutusten sijoittaminen ja hoito vaikuttavat myös pintavesien tilaan.

Vesistöjen ja pohjaveden kuormitukseen vaikutetaan paljon suunnitelmien jälkeisessä käyttövaiheessa, jolloin keskeisiä asioita ovat mm. jätevesien käsittelyjärjestelmien hoito, viljelysten ja istutusten lannoitus ja mahdollinen vesakkomyrkkujen käyttö. Kaavoituksen yhteydessä voidaan antaa eri toimenpiteitä koskevia, vesiensuojelua edistäviä ohjeita ja suosituksia.

Vesihuoltoa koskevia kaavamääräyksiä harkittaessa on otettava huomioon, mitä ympäristönsuojelulaisissa ja sen nojalla annetussa haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevassa asetuksessa (542/2003) on säädetty. Asetuksessa asetetaan jätevesien käsittelylle vähimmäisvaatimukset, jotka kaikkien kiinteistöjen on täytettävä. Tämän vuoksi kaavoituksessa ei tarvitse antaa vesihuoltoa koskevia määräyksiä, ellei siihen ole erityisiä syitä. Yhteistyö kunnan kaavoittajien ja ympäristönsuojeluviranomaisten välillä on tärkeää.

Rakentamisalueiden sijoittelu

Vesihuollon järjestämisen mahdollisuudet voidaan kaavaa laadittaessa selvittää monin tavoin. Yleiskaavatasoisessa suunnittelussa riittää yleensä maasto- ja maaperäkartoihin perustuva tarkastelu. Pienipiirteinen maasto edellyttää tarkastelun täydentämistä maastossa. Selvitysten perusteella voidaan määrittellä, miten vesihuolto eri olosuhteissa on toteutettavissa ja mitä se edellyttää rakennuspaikkojen koolta ja sijoittelulta.

Alan uusimmat säännökset korostavat keskitettyjen järjestelmien käyttöä siellä, missä se on palvelun saatavuuden, ympäristöyiden ja taloudellisuuden kannalta järkevää. Rannalla tämä voi tulla kyseeseen olemassa olevaa asutusta täydennettäessä tai muuten rakennettaessa uusia tiiviitä alueita. Keskitetty järjestelmä voi merkitä joko liittämistä vesihuoltolaitoksen vesijohto- ja viemäriverkostoon tai yhteisen pienpuhdistamon (esimerkiksi maaperäkäsittelyjärjestelmän) rakentamista.

Loma-asutukseen käytettävillä ranta-alueilla vesihuolto järjestetään yleensä kiinteistökohtaisesti. Rakentaminen kannattaa mahdollisuuksien mukaan sijoittaa alueille, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on helppoa: hyvää talousvettä on saatavissa ja maaperä soveltuu jätevesien käsittelyyn.

Rakennuspaikan ominaisuudet

Ranta-alueen maastonmuodot, maaperä ja kasvillisuus sekä rakentamisen tiheys vaikuttavat ratkaisevasti kiinteistökohtaisen vedenhankinnan, vesijohtojen rakentamisen, viemäroinnin ja jätevesien käsittelyn toteutukseen. Keskitetty järjestelmä voidaan periaatteessa toteuttaa lähes missä tahansa, joskin rakennuspaikan ominaisuudet vaikuttavat maastotöiden määrään ja kustannusten suuruuteen.

Pohjavettä muodostuu jonkin verran lähes kaikkialla, mutta riittävän paksuja vettä johtavia kerroksia ei aina löydy. Karkearakeisilla hiekka- ja sora- mailla vedensaanti onnistuu yleensä tavallisella rengaskaivolla. Harjalu- eilla vesi voi kuitenkin olla kovin syvällä. Tiiviissä maalajeissa ja kallio- maastossa vettä saadaan yleensä porakaivoilla, mutta veden kelvollisuutta talousvedeksi ei kuitenkaan voi etukäteen taata. Kallioisilla meren rannoilla kaivovesi voi tietyissä olosuhteissa muuttua suolaiseksi. Ongelma-alueiden pienillä rakennuspaikoilla yhteinen vedenhankinta voi osoittautua par- haaksi ratkaisuksi.

Kiinteistökohtaisen viemäröinnin ja jätevesien käsittelyn ratkaisut riip- puvat rakennuspaikan koosta, maaperästä ja pohjaveden pinnan korkeu- desta sekä naapureiden ratkaisuksista. Lähtökohtana on, että jätevedet on voi- tava käsitellä rakennuspaikalla haja-asutusalueiden jätevesienkäsittelyä koskevan asetuksen (542/2003) edellyttämällä tavalla. Vaikka kaavassa ei ilman erityistä syytä ole tarpeen suositella tiettyä menetelmää, kaavaa laa- dittaessa voidaan vaikuttaa siihen, että mahdollisimman moni menetelmä on valittavissa.

Jätevesien maaperäkäsittely edellyttää, että rakennuspaikalta löytyy tarkoitukseen soveltuva paikka. Suurella rakennuspaikalla paikan löytämi- nen on helpompaa kuin pienellä rakennuspaikalla. Naapurin mahdolli- suutta käyttää rakennuspaikallaan pohjavettä ei saa tuhota väärään paik- kaan sijoitetulla tai väärin rakennetulla jätevesijärjestelmällä. Kalliomaas- tossa, pohjavesialueilla tai pienillä rakennuspaikoilla ainoa asetuksen eh- dot täyttävä menetelmä voi olla suljettu järjestelmä (umpikaivo tai -säiliö) ja jätevesien kuljettaminen pois rakennuspaikalta.

Vesihuoltoon vaikuttavia tekijöitä

- Halutaanko toteuttaa loma-asuntoja vai vakituisia asuntoja? Asutaanko loma-asunnossa ympärivuotisesti? Ympärivuotinen asuminen asettaa erityi- siä vaatimuksia vedenhankinnalle ja jätevesijärjestelmälle.
- Halutaanko toteuttaa korkeatasoisesti varustettuja, kenties myöhemmin omakotitaloiksi muutettavia loma-asuntoja vai vaatimattomia loma-asuntoja? Vaatimattomissa loma-asunnoissa vedenkulutus jää pieneksi, etenkin jos vesijohtoa ja vesikäymälöitä ei rakenneta. Tällöin jätevesijärjestelmäkin voi olla vaatimaton.
- Soveltuuko maaperä jätevesien käsittelyyn vai onko jätevedet kuljetettava muualle puhdistettavaksi? Ympärivuotisen asunnon umpikaivoa on tyhjen- nettävä useita kertoja vuodessa.
- Ovatko olosuhteet niin vaativat, että keskitetty järjestelmä olisi kiinteistö- kohtaista kannattavampi?

Jos alueelle halutaan keskitetty vesihuolto, rakennuspaikkojen sijoittelun li- säksi myös niiden koon ja muodon tulisi tukea tätä tavoitetta. Verkostojen rakentamiskustannusten kannalta on yleensä ratkaisevinta rakennuspaik-

kojen leveys johtolinjojen kohdalla niiden suunnassa. Mitä kapeampia rakennuspaikat ovat, sitä edullisempaa on verkostojen rakentaminen. Kuitenkin myös maaperä- ja kaivuolosuhteet sekä käytettävä tekniikka vaikuttavat asiaan. Turhien maisemavaurioiden syntymistä rakennuspaikoilla voi välttää hyvällä johtolinjojen suunnittelulla. Joissakin tapauksissa on edullista sijoittaa vesijohtolinjat ja jopa paineviemärit kulkemaan vesistön kautta.

Varustelutaso ja vedenkulutus

Ympäristöolosuhteiden lisäksi käyttäjän tarpeet vaikuttavat vesihuoltojärjestelmän toteutukseen. Keskeisiä tekijöitä ovat rakennuksen varustelutaso ja vedenkulutus. Kun kiinteistö on kantoveden varassa (ts. kiinteistössä ei ole vesijohtoa), vedenkulutus ja jäteveden määrä jäävät vähäiseksi. Nykyaikainen loma-asunto halutaan kuitenkin usein varustaa vesijohtolla ja viemärillä, jolloin sekä vedenkulutus että jätevesien käsittelylle asetettavat vaatimukset kasvavat. Vesikäymälän rakentaminen lisää vaatimuksia entisestään, myös rakennuksen lämpöeristyksen ja energiankäytön osalta.

Uusissa ja suurikokoisissa loma-asunnoissa on yleensä enemmän vedenkäyttölaitteita kuin pienissä ja vanhoissa loma-asunnoissa. Vedenkulutuksen on tällöin suurempaa. Erityisesti maaperältään ja maastoltaan vaikeissa olosuhteissa (vaikkapa merenrannikon kalliorannoilla) asianmukaisen kiinteistökohtaisen vesihuoltojärjestelmän rakentaminen ja ylläpito eivät välttämättä tule juuri halvemmaksi kuin keskitetystä järjestelmästä aiheutuvat kustannukset. Tämä kannattaa ottaa huomioon omakotialueita ja uusia korkeatasoisesti varustettavia loma-asuntoalueita suunniteltaessa.

Vanhojen rakennuspaikkojen vesi- ja jätehuoltojärjestelyt eivät useimmiten vastaa nykyisiä tai tulevia jätevesihuoltoa koskevia määräyksiä, varsinkin jos rakennuksen varustelutasoa halutaan parantaa. Ongelmia voi olla rakennusten rantaetäisyyden suhteen sekä jätevesien käsittelypaikkojen ja -menetelmien tai kompostien sijoituksen suhteen. Kaavalla voidaan vaikuttaa olemassa oleviin rakennuksiin ainoastaan silloin, kun haetaan lupaa laajennukselle tai lisärakentamiselle. Tällöin myös vesihuolto ja jätevesien käsittely tulee tarkistaa ja muuttaa asianmukaiseksi.

Vakituinen asuminen tuottaa jätevettä enemmän kuin loma-asuminen. Myös oleskeluaikaa kohti laskettuna on vakituisella asunnolla muodostuvan jäteveden määrä yleensä suurempi, koska kaikkia vakituiseseen asumiseen liittyviä toimintoja ei välttämättä tehdä loma-asunnoilla. Pintamaan humuskerroksen käsittely sekä nurmikoiden ja istutusten runsas lannoitus voivat myös lisätä vesistöön meneviä ravinnevalumia.

Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikalle

Tavoitteena on, että uusi lomarakentaminen sijoittuu maastonmuotojen, rakennettavuuden sekä luonnon-, vesien- ja maisemansuojelun kannalta tarkoituksenmukaisille paikoille. Maankäytön suunnittelussa ja lupamenette-

Rakennusten sijoittelu s. 112.

Rakentaminen pohjavesialueilla ja pienten vesistöjen alueilla

Pohjavesialueet on syytä selvittää ja osoittaa kaavassa. Niillä ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 §:n (maaperän pilaamiskielto), 8 §:n (pohjaveden pilaamiskielto) tai vesilain 1 luvun 18 §:n (pohjaveden muuttamiskielto) mukaisia seuraamuksia. Kaavassa voidaan myös antaa pohjavesien suojelun kannalta tarpeellisia määräyksiä esimerkiksi jätevesien käsittelystä.

Pienten saarten ja vesistöjen mitoitus s. 98.

Kapeat tai pienet vesistöt, joissa veden vaihtuvuus on vähäinen, ovat erityisen herkkiä ympäristöstä aiheutuvalla kuormitukselle. Tällaisia vesistöjä ovat esimerkiksi pienet lammet ja latvavesialueet. Ellei alueita voida jättää rakentamattomiksi, jätevesien käsittelyyn ja muuhun vesistöjä kuormittavaan toimintaan on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Erityiset määräykset jätevesien käsittelystä voivat myös olla tarpeen.

Liikenteen järjestäminen. Veneily

Selvityksiä: yhdyskuntarakenne s. 135, palvelu- ja yhteystarpeet s. 137, elinkeinotoiminnat s. 137, virkistys- ja ulkoilutarpeet s. 138.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen päätieverkosto. Uusien loma- tai vakituisten asuntojen kytkeminen tieverkkoon on syytä tutkia. Ohjeellisten pääsyteiden osoittaminen on tärkeää erityisesti pinnanmuodoiltaan vaihtelevassa ja kallioisessa maastossa. Vakituisten asutuksen sijoittaminen entuudestaan loma-asutukseen käytetyille alueille saattaa myös aiheuttaa tiestön kehittämisen tarvetta. Ranta-asemakaavassa osoitetaan pääsytiät eri rakennuspaikoille. Joillekin alueille voi olla tarpeen osoittaa reittejä moottorikelkkailua varten.

MRL 135.1 §:n mukaan rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vakituinen asuminen edellyttää keskimäärin parempia tieyhteyksiä kuin loma-asuminen. Ajoneuvo-liikennettä syntyy loma-asutusta enemmän ja rakennuspaikalle on päästävä myös suurilla ajoneuvoilla erityisesti silloin, jos jätevesiä on kuljetettava pois rakennuspaikalta. Saarissa oleville rakennuspaikoille on varattava mantereelta venepaikka pysäköintialueineen.

Yleiskaavassa tulee varata riittävästi alueita vesiliikenteen ja veneilyn tarpeisiin. Vesiliikenteen aluevarauksina yleiskaavassa voidaan osoittaa olemassa olevat ja kehitettävät koti-, käynti-, kala- ja suojasatamat sekä tärkeimmät uiton toimipaikat. Saaristoalueilla koti- ja vaihtosatamien järjestäminen on keskeinen suunnittelutehtävä. Riittävien aluevarausten varmistamiseksi yhteistyö ympäristöviranomaisten ja esimerkiksi Metsähallituksen, merenkulkupiirin, virkistysalueyhdistyksen ja kunnan matkailuviranomaisten kanssa on tärkeää, koska esimerkiksi veneilyverkostot ovat tavanomaista yleiskaava-alueita laajempia, kokonaisia vesistöjä ja useita kuntia koskevia tai jopa valtakunnallisia kysymyksiä. Ainakin vilkkaasti liikennöityjen satamien yhteyteen on syytä varata mahdollisuus jätevesien ja muiden jätteidensä vastaanottopisteiden järjestämiseen.

Olemassa olevat laivaväylät voidaan merkitä yleiskaavaan. Yleiskaavaan voidaan myös merkitä suunniteltu ohjeellinen melonta- ja venereitti,



jonka varten voidaan edelleen suunnitella mm. virkistysalueita ja rantautumispaikkoja. Tilapäiset rantautumispaikat voivat sijaita myös maa- ja metsätalousalueilla.

Kyliä, ei-omarantaisia loma-asuntoalueita ja saarissa sijaitsevia lomajäsenasuntoja varten osoitetaan kotisatamia. Ranta-asemakaavassa esimerkiksi kotisatamat voidaan osoittaa yhteiskäyttöalueina. Saarissa sijaitsevien rakennuspaikkojen kotisatamat tulisi mahdollisuuksien mukaan osoittaa saman kantatilan alueelta. Kotisatamien yhteyteen on hyvä varata riittävästi alueita veneiden talvisäilytystä varten.

Erilaisia venesatamia¹⁷

Kotisatama: veneiden pääasiallinen säilytys veneilykauden aikana

Käyntisatama: asioiminen, lepääminen, yöpyminen tai veneen huoltaminen

- vierassatama: varustukseltaan monipuolinen ja korkeatasoinen
- palvelusatama: pääasiassa elintarvikkeita, polttoainetta tai vesitäydennyksiä
- vieraslaituri: kylä- tms. piensataman yhteydessä oleva vierasveneille tarkoitettu laituri
- retkisatama: pääasiassa virkistystarkoituksiin, luonnonvaraisessa tilassa tai rakennettu

Turvasatama: suojan, ensiavun tai korjausavun hakeminen

- suojasatama: mahdollista käyttää kun matkan jatkaminen ei ole enää turvallista (esimerkiksi luotsisatama, merivartiosatama, kyläsatama tai rakennettu suojasatama)
- hätäsatama: vain hätätilanteessa (esimerkiksi puolustuslaitoksen satama, teollisuussatama).

¹⁷ Venesatamien luokitus. Klassificering av Båthammar: Merenkululaitos/Sjöfartsverket. Helsinki/Helsingfors, 1998.

Virkistys

*Selvityksiä:
virkistys- ja ulkoilu-
tarpeet s. 138.*

Rantojen maankäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon virkistys- tarpeet. Virkistystarpeita on loma-asukkailla, alueella tai sen lähistöllä asuvilla vakituisilla asukkailla sekä läheisten taajamien asukkailla. Erityisesti ei-omarantaisen, ns. kuivan maan loma-asutuksen tarpeet on otettava huomioon. Vapaa-ajan asumisen muuttuminen ympärivuotiseksi ja vakituiseksi asumiseksi lisää myös virkistykseen soveltuvien alueiden tarvetta. Lisäksi rantaan voi kohdistua seudullisia ja maakunnallisia virkistystarpeita.

*Ulkoilulain mukainen
ulkoilureittitoimitus
s. 36.*

Virkistysalueiden ohella kaavassa voidaan osoittaa tarpeellinen ulkoilureittistö, joskus myös moottorikelkkauria tai -reittejä. Jos ulkoilureitti halutaan toteuttaa kaavan perusteella ilman ulkoilureittitoimitusta, sen suunnittelu kaavoituksen yhteydessä edellyttää riittäviä selvityksiä ja vaikutusten arviointia

*Jokamiehenoikeudet
s. 36.*

Ranta-asemakaavoissa virkistysalueita on osoitettu lähinnä rantakaava-alueen rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön. Jos virkistysalue on ranta-asemakaavassa tai asemakaavassa osoitettu yleiseen käyttöön, sen toteuttaa kunta. Niin yleiskaavoissa kuin ranta-asemakaavoissakin yleiset virkistystarpeet on otettu huomioon lähinnä osoittamalla vapaat rannat maa- ja metsätalousalueiksi, joita voidaan hyödyntää jokamiehenoikeuden periaattein. Jokamiehenkäyttö ei saa tuottaa haittaa maa- ja metsätalouden harjoittamiselle eikä aiheuttaa muutakaan haittaa tai häiriötä.

Maakuntakaavan virkistysaluevarausten lisäksi yleis- tai ranta-asemakaavassa tulisi pyrkiä osoittamaan virkistyskäyttöön myös muita ranta-alueita, joita on jo ennestään käytetty retkeilyyn ja virkistykseen, esimerkiksi paikallisina uimarantoina tai joilla on virkistyskäytölliset edellytykset sijaintinsa ja ympäristönsä puolesta. Tällaisia alueita voivat olla muun muassa kosket, rotkot, näköalapaikat ja niemenkärjet sekä hyvät uimapaidat. Nämä alueet voidaan inventoida kaavan perusselvitysvaiheessa. Samalla tulisi myös selvittää kuntien ja virkistysalueyhdistysten mahdollisuudet alueiden toteuttamiseen. Maakuntakaavan virkistysaluevaraukset edellyttävät yleensä tarkentamista yleiskaavaa tai asemakaavaa laadittaessa.

Yleinen virkistyskäyttö tulee ohjata alueille, joilla se ei vaaranna luonnonarvoja. Virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla tulisi tarvittaessa olla mahdollisuus rakentaa riittävä palveluvarustus leiriytymisen ja veneilyn tarpeisiin (tulentelepaikat, jätehuolto, käymälät, laituri, palvelupiste jne.). Kulu- tuskestävyydeltään aroilla alueilla tulee liikkumista ohjata merkityin reitein.

Monilla järviselvyillä on erämaaluonteisia alueita, joissa erityisesti pienien järvien rannat ovat säilyneet rakentamattomina. Näiden järvien potentiaalinen rantarakennusoikeus pyritään yleensä siirtämään suuremmille järville, mikäli maanomistusolot sen sallivat. Rakentamattomat järvi- kokonaisuudet erämaamaisemineen tarjoavat erinomaiset mahdollisuudet virkistäytymiseen: vaellukseen, melontaan, kalastukseen sekä metsästyksen. Niillä on myös matkailullista arvoa ja vetovoimaa.

Virkistys- ja matkailukalastuksen kehittämismahdollisuudet voidaan ottaa huomioon varaamalla parhaiten kalastukseen sopivat alueet kalastusta varten ja jättämällä alueet muuten rakentamatta. Potentiaalisia virkistyskalastusalueita on muun muassa koskissa ja kalaisilla järvillä. Suunnittelualueella voi myös olla pienvesistöjä, joita voitaisiin kehittää virkistyskalastuksen sekä poikastuotannon alueina. Esimerkiksi asutuskeskusten läheisyydessä vapaiden rantojen merkitys on virkistyskalastuksen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Veneilevät kalastuksen harrastajat ja kalastavat loma-asukkaat tarvitsevat vapaita rantoja kalastaakseen niiden läheisyydessä ja rantautuakseen ajoittain.

Kalastus ja kalanviljely s. 119.

Matkailu s. 116.

Kalastusoikeudet s. 37.

Virkistykseen ja luontomatkailemisen kehittämistoimet kannattaa kohdentaa alueille, joilla on eniten virkistys- ja kehittämispalvelujen kysyntää. Lähivirkistyspalvelut ovat taajamaväestölle tärkeitä. Palveluja kannattaa kehittää niin, että ne laadultaan vastaavat kuluttajien tarpeita. Erityisesti luontomatkaileijat arvostavat luonnon- ja ympäristönsuojelun huomioon ottamista palvelutarjonnassa.

Toimintaohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailemisen kehittämiseksi s. 37.

Suojelu

Rannoille kohdistuu monia luonnon- ja kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita, jotka maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon.

Luonnonsuojelulaki s. 27, luonnon suojelu ja huomioon otto muussa lainsäädännössä s. 29, luonnonsuojelua koskevat ohjelmat, suosittukset ja selvitykset s. 30, kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen s. 32.

Valtakunnallisesti tärkeät alueet ja kohteet on usein osoitettu jo maakuntakaavoissa. Niissä voi olla myös muita maakunnallisesti tärkeitä suojelualuevarauksia ja historiallisia ympäristöjä. Yleis- ja ranta-asemakaavoissa osoitetaan valtakunnallisten ja maakunnallisten kohteiden lisäksi paikallisesti tärkeitä luontokohteita, kulttuuriympäristöt ja rakennukset, jotka selvitetään viimeistään kaavoituksen yhteydessä. Kaavoituksen aikana voi myös löytyä aiemmin inventoimattomia arvokkaita luontokohteita, kuten suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisten lajien esiintymispaikkoja.

Selvityksiä: maankäyttöä koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset s. 133, suojeluohjelmat, päätökset ja inventoinnit s. 133, luonnonarvot s. 142, maisema s. 147, kulttuuriympäristö s. 148.

Suojelualueita voidaan esittää joko suojelualuevarauksina (SL, SR) tai osa-aluerajauksina (pistekatkoviiva -sl, -ma, -sr) pääkäyttötarkoituksen yhteydessä. Maisemallisesti arvokkaita peltoja varten on oma merkintänsä (MA). Suojelun tarve ja kohde ratkaisevat merkintätavan. Esimerkiksi arvokkaan harjualueen suojelu voidaan osoittaa osa-aluerajauksena virkistysalueella, maa- ja metsätalousalueella jne. Sekä suojelualuevarauksiin että osa-aluevarauksiin voidaan kohdistaa maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 momentin mukaisia suojelumääräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajille kohtuullisia. Ympäristön vaalimiseksi voidaan antaa myös toimenpiderajoituksia (MRL 128 §). Rakennusten purkaminen voidaan määrätä luvanvaraiseksi (MRL 127 § 1 mom.).

Rantaluonto s. 81.

Natura 2000 -alueet rajataan kaavoihin ja jaetaan osa-alueisiin toteuttamiskeinon mukaan (luonnonsuojelulaki, maankäyttö- ja rakennuslaki, metsälaki, maa-ainelaki ja vesilaki). Luonnonsuojeluohjelmiin tai Natura-verkostoon kuuluvat alueet, sikäli kun toteuttamiskeino on luonnonsuoje-

Esimerkkejä kaavamerkinnoistä ja määräyksistä Suojelumääräyksiä

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa (MRL 41 § 2 mom.)

Alueella ei saa rakentaa eikä suorittaa muita toimenpiteitä siten, että heikennetään valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen/kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoja (MRL 41 § 2 mom.)

Toimenpiderajoitus

Alueella ei saa kaataa puita tai suorittaa muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Purkamisluvan vaatimus

Rakennusta ei saa purkaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 127 § 1 momentissa tarkoitettua lupaa.

lulaki, osoitetaan kaavoissa luonnonsuojelualueiksi (SL). Kun Natura 2000-alueen toteuttamiskeino on maankäyttö- ja rakennuslaki, kaavalla sovitaan yhteen rakentamisen ja suojelun tarpeet siten, ettei merkittävästi heikennetä Natura 2000-alueen luontoarvoja.

Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavat luontotyyppit, 47 §:n mukaiset erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat ja 49 §:n mukaisten eliölajien lisääntymis- tai levähdyspaikat osoitetaan kaavoissa suojelualueiksi joko aluevarausmerkinnällä (S) tai osa-aluemerkinnällä (-s). Kohteet saattavat olla aikaisemmin tunnettuja tai kaava-alueen inventoinneissa löytyneitä. Metsälain 10 §:n ja vesilain 1 luvun 15a ja 17a §:n mukaiset elinympäristöt tai muut luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet voidaan osoittaa osa-aluemerkinnöillä (-sl tai -luo).

Suojelun yhteydessä laskennalliset rakennuspaikat tai osa niistä tulisi jos mahdollista siirtää muualle saman maanomistajan alueelle. Jos tämä ei ole mahdollista, siirtämättä jäävä rakennusoikeus voidaan osoittaa kaavassa korvattavaksi. Tällöin rakennusoikeuden määrä toimii rahallisen korvauksen perusteena.

Luonnonsuojelualueiden toteuttaminen tapahtuu kolmella luonnonsuojelulain mukaisella keinolla. Valtio voi perustaa luonnonsuojelualueen joko ennestään omistamalleen alueelle tai hankkia maan omistukseensa vapaaehtoisella kaupalla, maanvaihdolla tai viime kädessä lunastusmenettelyllä. Yksityinen maanomistaja voi hakea alueelleen rauhoituspäätöstä alueelliselta ympäristökeskuksesta. Rauhoituspäätöksessä määritellään alueen rajat, suojelutavoite ja sovitaan rauhoitusmääräyksistä sekä mahdollisesta korvauksesta. Lisäksi alueellinen ympäristökeskus voi perustaa luonnonsuojelualueeksi valtion hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan

kuuluvan yksityisen alueen. Rauhoitusmääräykset eivät rajoita maankäyttöä enempää kuin ohjelmasta johtuu.

Maisemallisesti arvokkaat alueet ovat yleensä maaseudun kulttuurimaisemia, jotka muodostuvat viljelyalueista sekä maisemarakenteeseen hyvin sijoittuvasta ja rakennustavaltaan yhtenäisestä kylä- ja yksittäisasutuksesta. Vesistöt ja niiden ympärillä avautuvat näkymät ovat usein keskeinen osa kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaiseman suojelu on useimmiten mahdollista muun käytön, yleensä maa- ja metsätalouden yhteydessä. Maisema-alueisiin voidaan liittää suojelumääräyksiä ja -suosituksia. Rakentaminen voidaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan siirtää maisemallisesti tärkeiltä pelloilta maanomistajien muille alueille, metsänreunaan ja metsäsaarekkeisiin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt voidaan osoittaa esimerkiksi kyläkuvallisesti arvokkaiksi alueiksi tai alueiksi, joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Yksittäiset rakennukset voidaan osoittaa myös kohdemerkinnällä. Alue- tai kohdemerkintöihin voidaan liittää tarpeellisia suojelumääräyksiä, jotka voivat koskea esimerkiksi rakennusten purkamista tai korjaamista, uudisrakentamista tai muita toimenpiteitä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden kaavoihin voidaan liittää myös suosituksia rakentamisesta ja maisemanhoidosta. Arvokkaille alueille voidaan laatia myös erillisiä rakentamistapaohjeita ja maisemanhoitosuunnitelmia.

Ranta-alueilla voi olla myös muinaismuistolain mukaisia rauhoitettavia kohteita, jotka osoitetaan joko aluevarausmerkinnällä (SM) tai osa-aluemerkinnällä (-sm). Ranta-alueille tyypillisiä kohteita ovat mm. maaseudun asutushistorialliset muinaisjäännökset, kuten autioituneet kylätontit ja kartanoiden ja torppien paikat sekä elinkeinohistorialliset muinaisjäännökset, kuten myllyjen ja sahojen jäännökset, tiiliuunit, kalkki- ja kivilouhokset sekä saariston linnustus- ja kalastuspaikat. Intensiivistä rakentamista tulisi välttää ranta-alueilla, joihin liittyy vedenalaista kulttuuriperintöä kuten hylkyjä tai satamarakenteita.

Maisemakokonaisuudet s. 76.

Maa- ja metsätalous s. 117.

Paikallinen rakentamistapa s. 78.



5

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

5.1 Selvitysten ja vaikutusten arvioinnin tarve

Selvitykset ja vaikutusten arviointi osana kaavoitusprosessia s. 56, osallistumis- ja arviointisuunnitelma s. 62, viranomaisneuvottelut s. 63.

Tarvittava asiantuntemus s. 54.

Vaikutusalueen rajaaminen s. 85.

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Sen tulee myös täyttää sille asetetut sisältövaatimukset. Selvitysten tarve arvioidaan kaavoituksen alkuvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa ja siitä keskustellaan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Aikaisemmin tehtyjen selvitysten osalta on arvioitava niiden kattavuus, käytettävyys ja täydennystarpeet.

Selvitykset on tehtävä siten, että niiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten laajuus ja tarkkuus on harkittava kaavan tarkoituksen, alueen ominaisuuksien ja kaavasta johtuvien muutosten mukaan. Yksityiskohtaisia selvityksiä ei tarvitse tehdä asioista, johon kaava ei juuri vaikuta. Selvitysten tekijällä on oltava selvitettävän asian suhteen riittävä asiantuntemus. Erityisesti laajoja yleiskaavoja laadittaessa tarvitaan yleensä monien eri alojen asiantuntijoiden panosta. Kaavan laatija on viime kädessä vastuussa eri selvitysten yhteensovittamisesta sekä niiden huomioon ottamisesta kaavan laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan vaikutuksia. Tämä tarkoittaa vähintään suunnittelualuetta, mutta monet vaikutukset saattavat ulottua huomattavasti laajemmallekin alueelle.

Selvitysten huomioon ottaminen merkitsee erilaisten tietojen sovittamista yhteen kaavoituksen aikana. Selvitykset voivat tukea toisiaan mutta ne voivat myös antaa keskenään ristiriitaisia lähtökohtia suunnittelulle. Tällöin on punnittava eri arvojen merkittävyttä: mitkä arvot on suojeltu eri lakien perusteella, mitkä perustuvat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa

Luonnonsuojelulakiin perustuva luonnonsuojelu s. 27.

ta aloitettaessa selvitetään ne kohteet, joista on jo olemassa päätöksiä¹⁸. Samalla selvitetään perustamis- tai rauhoittamispäätökseen sisältyvät, maankäyttöä ja rakentamista koskevat rajoitukset ja siirretään ne tarpeen mukaan kaavamääräyksiin.

Luonnonsuojelulain mukaisia, kaavoituksessa huomioon otettavia päätöksiä

- Valtioneuvoston päätös suojeluohjelman hyväksymisestä.
- Laki kansallispuiston perustamisesta.
- Laki tai asetus luonnonsäästiön (ent. luonnonpuisto) perustamisesta.
- Asetus muun luonnonsuojelualueen perustamisesta valtion omistamalle alueelle.
- Metsähallituksen tai puolustusministeriön päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta niiden hallinnassa olevalle maalle.
- Valtion viranomaisen tai laitoksen päätös sen hallinnassa olevalla alueella sijaitsevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta.
- Alueellisen ympäristökeskuksen päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta yksityisen omistamalle alueelle.
- Kunnan päätös yksityisen maalla olevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta.
- Ympäristöministeriön tai alueellisen ympäristökeskuksen päätös maisema-alueen perustamisesta.
- Alueellisen ympäristökeskuksen rajauspäätös, joka koskee luonnonsuojelulain 29 §:n nojalla suojeltuja luontotyyppejä.
- Alueellisen ympäristökeskuksen rajauspäätös, joka koskee luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisia erityisesti suojeltavien lajien säilymiselle tärkeitä esiintymispaikkoja.

Kulttuuriympäristön ja maiseman huomioon ottaminen s. 32.

Luonnonsuojelulailta suojeltujen kohteiden lisäksi on selvittävä ja otettava huomioon kaava-alueella mahdollisesti olevat rakennussuojelulain, kirkkolain tai muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan kaavoituksen lähtökohtina on otettava huomioon myös maisema-alueita, rakennettua ympäristöä ja muinaisjäänöksiä koskevat valtakunnalliset inventoinnit.

Kaavoituksen lähtökohdaksi on hyvä selvittää myös muut, erilaisiin valtakunnallisiin selvityksiin sisältyvät alueet. Tällaisia ovat mm. lintuveisiä, perinnemaisemia ja -biotooppeja sekä arvokkaita geologisia muodostumia koskevat kartoitukset ja inventoinnit.

Lisäksi on voitu tehdä alueellisia tai paikallisia selvityksiä luonnonsuojelukohteista, maisemasta, kulttuurihistoriallisista kohteista ja rakennuspe-

¹⁸ Huom.: Luontonselvitysten aikana selvitetään tarpeen mukaan myös sellaiset luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyypit ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat, joista ei vielä ole tehty erillisiä suojelupäätöksiä.

rinnöstä. Kunnan viranomaisten lisäksi tietoja inventoinneista ja suoje-
lu-kohteista saa maakunnan liitoista, maakuntamuseoista, Museovirastosta tai
alueellisesta ympäristökeskuksesta.

Alueen kehitystä koskevat suunnitelmat, ohjelmat ja hankkeet

Maankäyttöä suunniteltaessa on tärkeää selvittää alueen kehittämiseen liit-
tyviä tavoitteita ja hankkeita. Maakunnan liiton tekemät alueen väestö- ja
muuta kehitystä koskevat arviot on syytä selvittää kaavoituksen lähtökoh-
diksi. Monissa kunnissa näitä arvioita tehdään myös itse. Maakuntakaavan
ohella myös maakuntasuunnitelmassa tai maakunnan aluekehitysohjelmassa
voi olla kaavoitettavaan alueeseen kohdistuvia tavoitteita tai hankkeita,
joilla voi olla vaikutuksia myös maankäyttöön. Kaavoituksen aikana on
myös syytä pohtia, missä määrin maankäytön suunnittelulla voidaan edis-
tää valtakunnallisten aluekehitysohjelmien (ks. s. 25) toteuttamista.

5.3 Alueen kehitystä ja kokonaisrakennetta koskevat selvitykset

Väestökehitys ja yhdyskuntarakenne

Ranta-alueita kaavoitettaessa tulee ottaa huomioon kunnan väestökehitys
ja rantarakentamisen paineet. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden
mukaan yleiskaavan on perustuttava perusteltuun väestökehitysarvioon.
Tämä tulee ottaa huomioon silloin, kun rannoille halutaan suunnata mer-
kittävässä määrin vakituista asutusta. Erilaisten väestökehitysvaihtoehto-
jen vaikutuksia tulisi arvioida. Väestökehityksellä on vaikutusta muun
muassa asutuksen palvelutarpeisiin ja palvelujen järjestämisen kustannuk-
siin.

Rakentamisen paine vaikuttaa rakentamisen ohjauksen tarpeeseen ja
käytettävään ohjausvälineen valintaan. Suuri rakentamisen paine aiheuttaa
monenlaista ohjaustarvetta: yksityiskohtaisen rakentamisen ohjauksen
pohjaksi tarvitaan myös strategista suunnittelua jotta kokonaisuus pysyisi
käsissä. Alueilla, joilla rakentamispaine on vähäinen, voi riittää se, että
turvataan ympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyminen ja maan-
omistajien tasapuolinen kohtelu.

Yhdyskuntarakenteen selvittäminen on hyödyllistä esimerkiksi strategi-
sia maankäyttösuunnitelmia ja yleiskaavoja laadittaessa. Sen avulla voidaan
selventää rantojen nykyistä merkitystä ja roolia kunnan kehittämisessä.
Erityisen tarpeellista yhdyskuntarakenteen selvittäminen on niissä kaavois-
sa, joissa osoitetaan alueita pysyvään asumiseen. Loma-asutusalueita suun-
niteltaessakin on hyvä miettiä, missä määrin loma-asutus jatkossa pyrkii
muuttumaan ympärivuotiseksi ja vakituiseksi asutukseksi. Rakenteellisen
tarkastelun avulla voidaan myös selvittää luontevia yhteystarpeita, virkis-

*Sijainti alue- ja yhdys-
kuntarakenteessa
s. 75.*

Asutusrakenne s. 78.

Palvelu- ja yhteistarpeet

Palvelutarpeiden selvittäminen on rantojen suunnittelun yhteydessä tarpeen silloin, kun alueella on tai sinne arvioidaan muodostuvan huomattavasti vakituista asutusta. Tärkeää on selvittää olemassa olevien palvelujen säilyttämisen tarve ja mahdollisuudet. Loma-asutuksellakin voidaan tukea kyläkauppojen, kioskien ja huoltoasemien elinkelpoisuutta. Vakituista asutusta suunniteltaessa kunnan talouden kannalta on merkitystä muun muassa sillä, miten koulukuljetuksille sekä kotipalvelulle ja -sairaanhoidolle voidaan muodostaa järkevät ja tehokkaat reitit. Asutuksen sijoittaminen linja-autoreittien tuntumaan voi edistää vuorojen säilymistä ja siten palvelujen saavutettavuutta.

Päätieverkoston ohella myös alemman tieverkoston ja sen kunnan selvittämisellä on merkitystä asutuksen sijoittamisessa. Olemassa olevaa tietoa hyödyntämällä voidaan vähentää niin yhteiskunnalle kuin yksityistalouksillekin koituvia kustannuksia. Teiden talvikunnossapidolla on merkitystä erityisesti vakitukselle mutta myös loma-asutukselle. Saaristoalueilla on tärkeää selvittää olemassa olevat lauttayhteydet, satamat ja venevalkamat sekä mahdollisuudet niiden kehittämiseen. Satamat voivat olla muutenkin merkittäviä palvelukeskittymiä etenkin alueilla, joilla on vilkasta veneily- ja muuta matkailua sekä alueilla, joissa kalastuksella on merkitystä elinkeinona.

Elinkeinoitoiminnat

Rantojen ja maaseudun suunnittelun tavoitteena yleensä on maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaaminen. Etenkin syvällä maaseudulla maaseutuasutuksen perusrakenne muodostuu toimivista tilakeskuksista. Rannoilla voi olla vanhoja maatiloja, joista osaa käytetään loma-asuntona. Näiden vanhojen asuinrakennuspaikkojen ottaminen uudelleen asuinkäyttöön voi olla perusteltua. Maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseksi on tärkeää kartoittaa hyvät pellot sekä yhtenäiset, tuottoisat metsäalueet ja säilyttää ne vapaana muilta toiminnoilta. Maatilamatkailun kehittämisellä voi olla merkitystä maa- ja metsätalouden sivuelinkeinona.

Kalastuksella on merkitystä elinkeinona saaristossa, rannikolla ja muiden kalataloudellisesti arvokkaiden vesistöjen ääressä. Kalastuselinkeinojen turvaamiseksi voidaan selvittää perinteiset ja tärkeät apajapaikat sekä kutupaikat, jotta loma-asutus ja tehokkaat virkistyspalvelut voidaan ohjata muualle. Tietoa kalastoa ja kalastuksen järjestämisestä koskevista asioista saa muun muassa jakamattomien vesialueiden osakaskunnilta.

Kalankasvatusalueilla ja kalanjalostuslaitoksilla on merkitystä sekä elinkeinona että virkistykseen ja matkailun kannalta. Kalankasvatusalueilla on syytä kiinnittää huomiota myös niiden ympäristövaikutuksiin ja haitallisten vaikutusten lieventämisen mahdollisuuksiin.

Matkailu tukeutuu ranta-alueilla voimakkaasti paikallisiin luonnon erityispiirteisiin ja vetovoimatekijöihin. Vetovoimaiset kohteet ja aluekokonaisuudet voidaan etsiä luontoa, maisemaa ja rakennettua ympäristöä koskevien selvitysten avulla. Erityisesti luontokohteiden osalta tulee arvioida, missä määrin ne esimerkiksi kulutuskestävyytensä kannalta soveltuvat matkailuun tai matkailun tukialueiksi.

Yleiskaavan selvitysvaiheessa voidaan suunnittelualueelle rajata matkailupainotteisia kehittämisvyöhykkeitä, jotka sisältävät erilaisia matkailu- ja virkistyspalveluja. Näin tuetaan matkailupalvelujen verkottumista. Alueet tulisi valita ja rajata siten, että otetaan huomioon kaikki merkittävät sekä laajat yhtenäiset ja monipuolisesti virkistysmahdollisuuksia sisältävät alueet. Yhteistyö eri toimijoiden välillä edistää matkailun kehittämistä. Kunnat ja maakunnan liitot voivat laatia yhdessä matkailuselvityksiä ja matkailun kehittämisstrategioita, joita voidaan hyödyntää rantojen suunnittelussa. Myös Metsähallituksella saattaa olla omiin alueisiinsa kohdistuvia suunnitelmia.

Matkailussa hyödynnettäviä kohteita ja toimintoja voivat olla

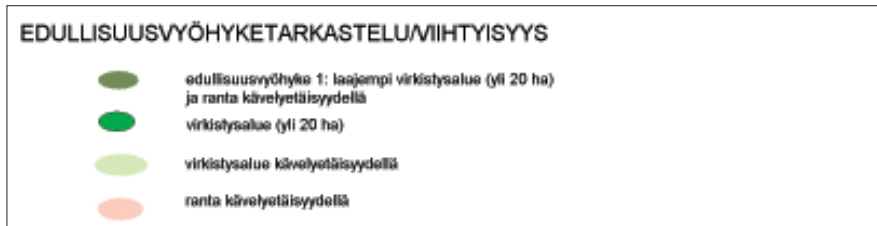
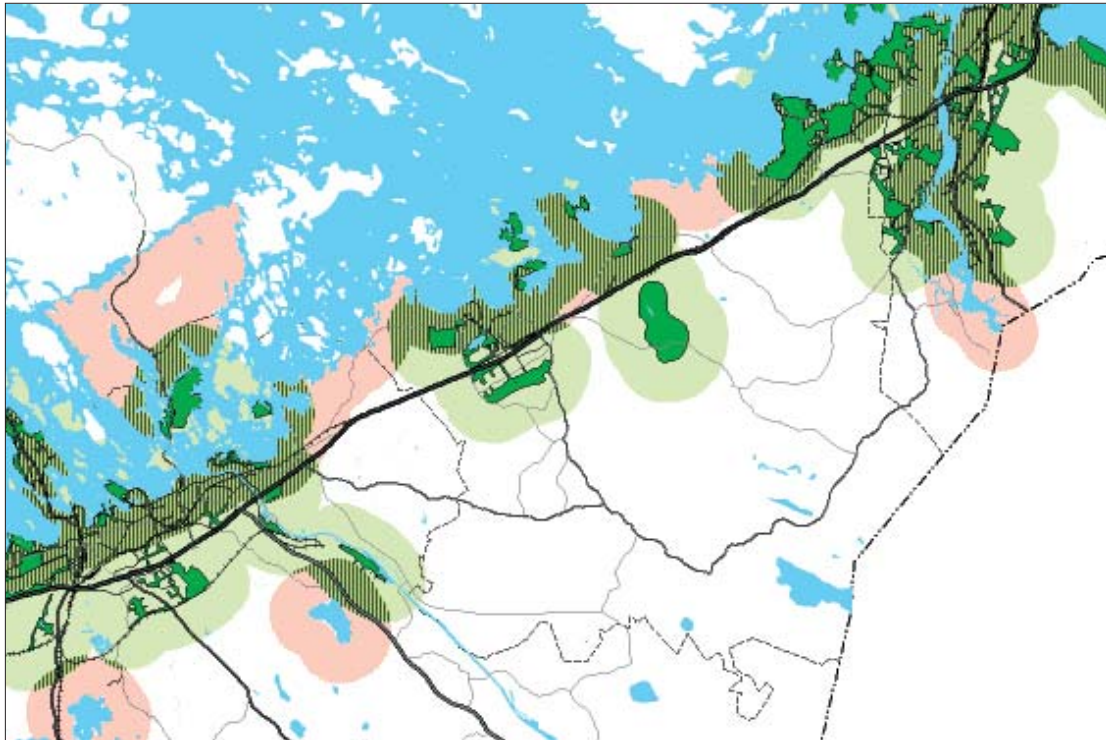
- virkistysalueet ja valtion retkeilyalueet
- retkeily-, melonta-, veneily- ja moottorikelkkareitit
- käyntisatamat
- uimarannat
- suojelualueet
- muut luonnon vetovoimatekijät
- kauniit maisemat
- rakennusperintö
- omaleimainen ja hoidettu rakennettu ympäristö
- yksityiset palvelukohteet
- matkailupalvelukohteet
- maatilakohteet
- toimivat maatilakeskukset
- muu ranta-alueen elinkeinotoiminta

Virkistys- ja ulkoilutarpeet

Ulkoilu, virkistys ja jokamiehenoikeudet s. 36.

Luonnon virkistyskäytöstä tehdyn LVVI -tutkimuksen¹⁹ mukaan kaksi kolmasosaa suomalaisista harrastaa ulkoilua viikoittain jokamiehenoikeudella tai virkistysalueilla. Virkistykseen soveltuvien alueiden ja tarpeiden selvittäminen on tarpeen erityisesti taajamien lähistöllä sekä alueilla, joilla on tai jonne suunnitellaan luontoon tukeutuvaa matkailua. Virkistysalueiden lisäksi maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet soveltuvat usein virkistykseen.

¹⁹ Sievänen, Tuija (toim.). Luonnon virkistyskäyttö 2000. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001. LVVI-tutkimuksen loppuraportti.



Viihtyisyyttä koskevassa edullisuusvyöhyketarkastelussa keskeisenä viihtyisyystekijänä on virkistysalueiden saavutettavuus. Etelä-Karjalan kasvukeskusohjelma (taloudellisuutta koskeva edullisuusvyöhyketarkastelu sivulla 108). Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

Luonnon virkistyskäytön tarpeita ja olemassa olevia virkistysalueita on selvitetty edellä mainitussa LVVI-tutkimushankkeessa (ks. s. 138) Paikkatietojärjestelmään (LVVI-LUOVI) on koottu tietoja virkistysalueista, ulkoilureiteistä ja virkistyspalveluista. Tietoja on kaikista Suomen kunnista ja aineisto on suunnittelijoiden käytettävissä. Tiedot täydentyvät koko ajan.

Vapaa-alueiden määrä

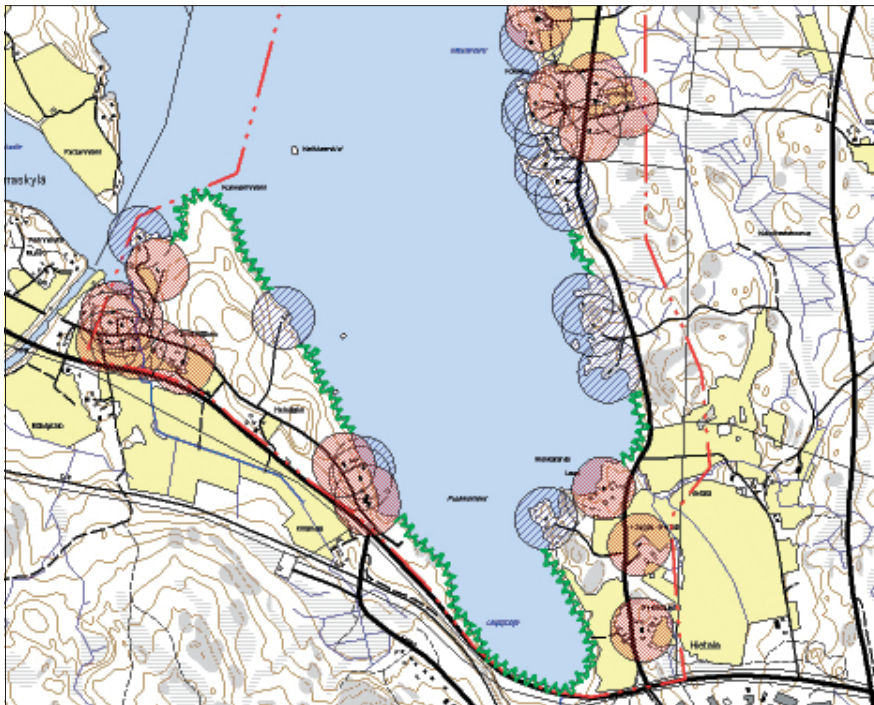
Rakentamattomat, yhtenäiset rannat ovat tarpeen muun muassa luonnonarvojen, maiseman, virkistyskäytön ja kalastuksen takia. Inventoinnin ja suunnittelun aikana on tärkeää selvittää, missä yhtenäisimmät vapaat rannat sijaitsevat ja mihin niitä voidaan jättää. Rakentamattomien rantojen

määrä, yhtenäisyys ja käyttökelpoisuus esimerkiksi rantautumiseen ja virkistyskäyttöön kuvaa osaltaan kaavan laatua.

Vapaiden rantojen yhtäjaksoinen pituus vaikuttaa niiden käyttökelpoisuuteen ja riittävyteen. Yleisesti voidaan katsoa 300–500 metrin mittaisen vapaan rannan turvaavan esimerkiksi virkistyskäytön ja rantautumisen mahdollisuuden sekä edistävän alkuperäisen luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Tätä kapeammilla alueilla voi kuitenkin olla ratkaisevan tärkeä merkitys esimerkiksi kylän lähivirkistystyksen kannalta. Maastoltaan ja maaperältään vaikeakulkuiset alueet, kuten jyrkät kalliorannat ja pehmeikköran-
nat, eivät sovellu hyvin virkistyskäyttöön, mutta niillä on suuri merkitys luonnon arvojen säilymisen kannalta.

Vapaa-alueita analysoitaessa tulee huomata, että ranta-asemakaavoissa osoitetut virkistysalueet on yleensä tarkoitettu kaava-alueiden asukkaiden yhteiskäyttöön. Näitä alueita eivät kaava-alueen ulkopuoliset voi käyttää, ainakaan jos ne ovat lähellä rakennuksia. Sen sijaan maatalousalueita voi käyttää jokamiehen oikeuden nojalla. Jokamiehenoikeuden nojalla tapahtuva käyttö ei kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa alueen pääkäyttötarkoituk-
selle.

*Rantojen sulkeu-
neisuus ja virkistys-
käyttö s. 13.*



Vapaan rannan määrää ja yhtenäisyyttä voi tutkia esimerkiksi hyödyntämällä pohja-karttaa sekä rakennus- ja huoneistorekisteriä. Oheisessa esimerkissä vapaaksi rannak-si on laskettu sellainen ranta, jossa rakennukset ovat kauempana kuin sadan metrin päässä. Toisvesi, Virrat. Jaakko Pöyry Infra/Maa ja Vesi Oy.

5.4 Alueen ominaisuuksia koskevat selvitykset

Luonnonarvot

Luonnonsuojelu
s. 27.

Luontoselvitysten merkitys rantojen suunnittelussa on suuri, koska rannoilla on yleensä huomattavia luonnon arvoja ja luonnonsuojelu korostuu myös kaavojen sisältövaatimuksissa. Luontoselvitysten tavoitteena on saada kokonaiskuva alueen luonnonoloista, osoittaa suojelua tarvitsevat alueet ja kohteet sekä esittää maankäyttösuosituksia luontoarvojen näkökulmasta.

Luontoselvitysten aikana on tärkeää tehdä yhteistyötä ympäristöviranomaisten kanssa, jotta selvitykset voitaisiin kohdentaa mahdollisimman hyvin. Esimerkiksi yksityiskohtaisia kenttätutkimuksia ei kannata tehdä kattavasti koko inventointialueelta, vaan ne voidaan suunnata herkkiin ja ongelmallisiin kohteisiin tai kohteisiin, joihin kohdistuu erityisiä maankäyttöpaineita. Kokonaiskuvan saaminen kaavoitettavan alueen luonnonoloista edellyttää kuitenkin koko alueen yleispiirteistä läpikäymistä myös maastossa.

Luontoselvitysten tarpeeseen ja tarkkuuteen vaikuttavat paikalliset ominaispiirteet kuten ranta-alueen luonnontilaisuus ja rakentaminen sekä suunnitelman aiheuttamat muutokset alueen maankäytössä. Esimerkiksi tiiviisti rakennetuilla alueilla, joihin ei kohdistu merkittävästi lisärakentamista, selvitykset voivat olla suppeampia kuin rakentamattomilla alueilla, jotka aiotaan ottaa rakentamiskäyttöön.

Seuraavissa luvuissa on esitetty luontoselvityksen tekemiseen liittyviä asioita rantojen suunnittelun näkökulmasta. Lisätietoa löytyy Suomen ympäristökeskuksen julkaisusta Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa²⁰.

Luontoselvitysten laadinnan vaiheistus

Luontoselvitysten tekeminen kannattaa vaiheistaa kaavoituksen etenemisen mukaan, jolloin alkuvaiheen yleispiirteisiä selvityksiä voidaan tarvittaessa täydentää kaavaratkaisun hahmottuessa. Yksityiskohtaiset selvitykset kannattaa kohdentaa alueille, joiden luonnonoloihin kaava merkittävästi vaikuttaa.

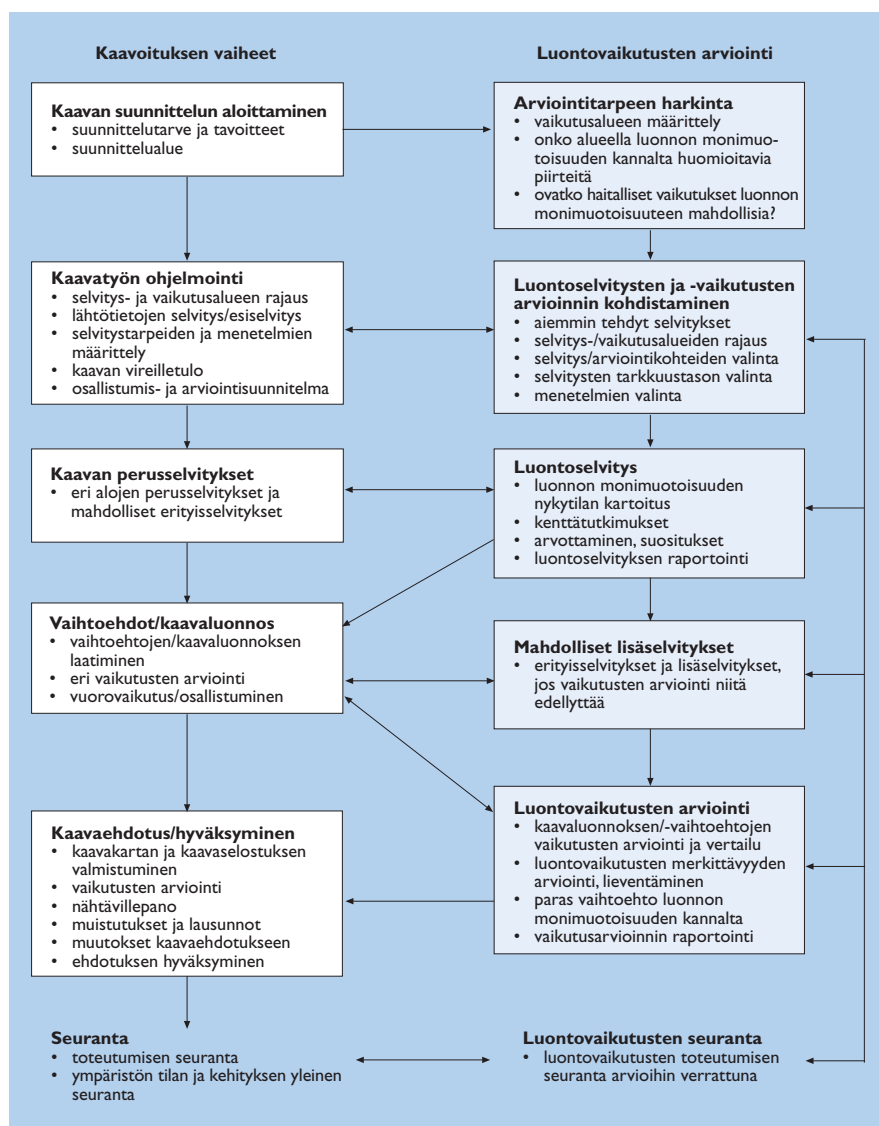
Kaavoituksen alkuvaiheessa aikaisempien selvitysten, kartta- ja kuvamateriaalin sekä maastokäyntien pohjalta kartoitetaan sellaiset luonnon erityispiirteet, jotka vaikuttavat esimerkiksi mitoitukseen, vapaa-alueiden määrittelyyn ja rakennusoikeuksien siirtoon. On otettava huomioon, että osa luonnonarvoista on suojeltu lain nojalla ja osa voidaan sovittaa yhteen muun maankäytön kanssa.

Mitointusnormien vaikutuksia on tarpeen arvioida alueilla, joilla tapahtuu merkittäviä muutoksia nykyisiin luonnonolosuhteisiin nähden. Jos alu-

²⁰ Tarja Söderman, Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003.

eella on paljon pieniä kiinteistöjä, luonnonarvoja voidaan säilyttää vain suhteellisen alhaisella mitoituksella. Jos kiinteistöt ovat keskimäärin suuria, voidaan laatia erilaisia vaihtoehtoja rakennusoikeuksien siirrosta ja arvioida niiden vaikutuksia luonnonarvoihin.

Luontoa koskevia tarkentavia lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa sen jälkeen kun muut perusselvitykset ja esimerkiksi rakentamisen määrään ja sijoittumiseen liittyvä kantatilaselvitys on laadittu ja alustavia luonnoksia on tehty. Maastokäynteihin ja kenttätutkimukseen perustuvat lisäselvitykset kohdennetaan alueille, joiden luonnonoloihin kaava eniten vaikuttaa.



Luontovaikutusten arviointi osana kaavoitusta. Lähde: Söderman, 2003.

Esimerkki luontoselvityksen tekemisestä ranta-alueiden kaavoitusta varten

- Selvitettävä alue rajataan riittävän laajasti valuma-alueiden ja muiden ekologisten kokonaisuuksien mukaan ottaen huomioon, että kaavan vaikutukset ulottuvat yleensä varsinaisen suunnittelualueen ulkopuolelle.
- Laaja selvitysalue jaetaan tarpeen mukaan luonnonoloiltaan mahdollisimman homogeenisiin osa-alueisiin. Osa-aluejako perustellaan ja esitetään kartalla. Selvitysten tarkkuus eri osa-alueilla ja niiden sisällä voi vaihdella.
- Käydään läpi selvittävän alueen entuudestaan tunnetut luontoarvot: toteutetut luonnonsuojelualueet, luonnonsuojeluohjelma-alueet, Natura-alueet, maakuntakaavojen suojelualueet sekä aluetta koskevat aiemmat selvitykset. Tiedot kootaan kartalle.
- Aikaisempia selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan kartta- ja ilmakuvanalyysillä ja maastoinventoinneilla. Inventointialueen pinta-ala sekä inventointien ajankohdat ja käytetyt menetelmät mainitaan selvityksessä.
- Yksityiskohtaisia kenttätutkimuksia ei yleensä tehdä kattavasti koko inventointialueelta, vaan ne suunnataan esiselvitysaineiston perusteella herkkiin ja ongelmallisiin kohteisiin tai kohteisiin, joihin kohdistuu maankäyttöpaineita. Kenttätutkimusalueet ja reitit esitetään kartalla.
- Luontoselvitys käsittää luonnonolojen yleiskuvauksen, osa-alueiden ja kohteiden kuvaukset, osa-alueiden ja kohteiden keskinäisen arvottamisen sekä maankäyttösuositukset.
- Luonnonolojen yleiskuvauksessa käsitellään yleisluonteisesti alueen luonnonoloja, kuten ilmastoa, kallio- ja maaperää, vesistöjä sekä kasvillisuutta ja elimistöä. Yleiskuvaus on pohjana alueen kannalta olennaisille tarkemmille kuvauksille. Myös osa-alueiden luonnolot kuvataan lyhyesti. Kohdekuvaukset ovat luonnollisesti yksityiskohtaisempia.
- Luonnon arvokohteet ja erityyppiset rannat esitetään karttapohjilla rasteripintoina tai muuten havainnollisella tavalla. Merkittävät lajien esiintymispaidat voidaan esittää pistetietoina. Lisäksi selvitykseen voidaan liittää yleispiirteinen kasvillisuustyypikartta inventointialueesta.
- Luontoselvityksen lopussa esitetään inventoinnin johtopäätökset ja suositukset, kuten alueet, joille voidaan rakentaa ja alueet, jotka tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Myös lisäselvitystarpeet esitetään.

Kaikki selvitykseen liittyvät puutteet, oletukset ja epävarmuustekijät kerrotaan

- lajistoa tai luontotyyppejä koskevan tiedon puutteet.
- kenttätutkimuksen puutteet sen keston, ajankohdan, laajuuden tai aikaperspektiivin suhteen.
- suunnitellun maankäytön toteutumisen epävarmuus.

Selvityksessä esitetään, miten puutteet, oletukset ja epävarmuustekijät on otettu huomioon selvitystä ja johtopäätöksiä tehtäessä.

Inventoitavat kohteet

Kaikki selvitysalueella (kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä) olevat entuudestaan tunnetut luonnonsuojelulain mukaiset kohteet selvitetään ja rajataan kartalle. Myös seutu- ja maakuntakaavojen luonnonsuojelualuevaraukset kartoitetaan ja niiden rajaukset tarkistetaan.

Natura 2000 -alueiden sijainti selvitetään ja rajataan kartalle. Luontotyypit ja lajit, joiden perusteella alue on liitetty Natura 2000 -verkkoon, selviävät Natura 2000 -alueen tietolomakkeesta. Tietolomakkeet saa alueellisesta ympäristökeskuksesta.

Kaavaa laadittaessa kartoitetaan tarpeen mukaan luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainitut luontotyypit, 47 §:ssä mainittujen erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueet sekä 49 §:ssä tarkoitettujen luontodirektiivin mukaisen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat. Tiedot tehdyistä rajauspäätöksistä saa alueellisesta ympäristökeskuksesta.

Suomen ympäristökeskuksella on tietokanta, johon on talletettu tiedot inventoiduista potentiaalisista luontotyyppikohteista. Erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueista saa tietoja ympäristöhallinnon lisäksi luonnontieteellisestä keskusmuseosta. Inventoinneissa voidaan löytää myös uusia LSL 29, 47 tai 49 §:n mukaisia kohteita.

Tarpeen mukaan kartoitetaan metsälain 10 §:ssä määritellyt metsien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilaisissa mainitut luontotyypit. Metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt on merkitty metsälain mukaisiin hoitosuunnitelmiin.

Kasvillisuusinventointien avulla kartoitetaan alueen kasvillisuustyyppit. Kasvillisuustyyppien kautta saadaan hyvä käsitys myös uhanalaisen lajiston kannalta merkittävimmistä kohteista. Ranta-alueiden inventoinneissa linnuston merkittävien pesintä- ja levähdysalueiden kartoittaminen on tärkeää. Tällaisia alueita voivat olla mm. saaret ja luodot sekä rehevät lahdet. Lajistoselvityksen pohja-aineistona voidaan käyttää muun muassa olemassa olevia uhanalaistietoja. Lajistoselvitykset kohdennetaan olemassa olevan tiedon perusteella. Tarkoituksena ei ole selvittää inventointialueen koko lajistoa, vaan kartoittaa lajistollisesti merkittävät kohteet.

Luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta merkittävät alueet huomioidaan, vaikka niillä ei olisikaan mitään erityisiä kohteita tai uhanalaisia lajeja. Tällaisia ovat mm. suuret yhtenäiset metsäalueet. Monipuolinen luonnonympäristö ylläpitää alkuperäisen luonnon monimuotoisuutta. Rakennettavilla alueilla ihmisen toiminnasta hyötyvät lajit voivat lisätä monimuotoisuutta mutta myös vähentää sitä syrjäyttämällä alkuperäisiä lajeja. Ranta-alueilla linnuston selvittäminen vaatii erityishuomiota. Selvitettäviä kohteita ovat esimerkiksi merkittävät pesimisludot ja kosteikkoalueet.

Luettelo luonnonsuojelulain mukaisista päätöksistä s. 134.

Natura-alueet s. 29 ja 146.

Luontotyyppi- ja laji-suojelu s. 28.

Metsälain ja vesilain mukainen luonnon suojelu ja huomioon ottaminen s. 30.

Natura 2000 -verkosto

Kaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa on noudatettava luonnonsuojelulain Natura 2000 -verkosta koskevia säännöksiä. Tällöin on pidettävä silmällä, ettei kaavan toteuttaminen merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Jos kaava-alueella tai sen vaikutuspiirissä on Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, on aina harkittava Natura-arvioinnin tarve eli arvioitava, heikentääkö kaava todennäköisesti merkittävästi niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on valittu verkostoon. Jos tarveharkinta osoittaa, että Natura-arvot eivät vaarannu, kaava voidaan hyväksyä ilman luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa luontotyyppi- ja lajikohtaista Natura-arviointia. Kaavan vaikutuksia on joka tapauksessa selvitettävä siinä laajuudessa, että edellä mainittu johtopäätös voidaan tehdä.

Jos tarveharkinta osoittaa, että kaavan toteuttaminen todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura-alueen valinnan perusteena olevia luonnonarvoja, nämä vaikutukset on arvioitava asianmukaisella tavalla. Natura-arviointiin on syytä varautua erityisesti, jos hanke pienentää Natura-alueen luontotyyppien alaa tai lajien elinympäristöä tai hanke toteutettuna muuttaisi alueen vesitaloutta tai muuttaisi muutoin alueen ekologista tilaa, eheyttä tai rakennetta.

Natura-alueen luonnonarvoihin keskittyvä arviointi on yksityiskohtaisempi kuin MRL 9 §:n mukainen kaavan vaikutusten arviointi. Natura-arvioinnissa tulee esittää

- selvitys luonnonarvoista, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon
- selvitys hankkeen tai aluevarauksen vaikutuksista näihin luonnonarvoihin
- arvio siitä, heikentyvätkö nämä luonnonarvot merkittävästi

Kaavaa ei voida hyväksyä, jos edellä tarkoitettu Natura-arviointi ja siitä annetut lausunnot osoittavat kaavan merkittävästi heikentävän niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaava voidaan kuitenkin hyväksyä, jos valtioneuvosto yleisistunnonsa päätää, että kaava on toteutettava erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavasta syystä eikä vaihtoehtoista ratkaisua ole.

Jos alueella on luontodirektiivissä tarkoitettu ensisijaisesti suojeltava luontotyyppi tai laji, on lisäksi edellytyksenä, että ihmisten terveyteen, yleiseen turvallisuuteen tai ympäristölle muualla koituviin erittäin merkittäviin suotuisiin vaikutuksiin liittyvä syy taikka muu erittäin tärkeä yleisen edun kannalta pakottava syy vaatii kaavan hyväksymistä tai vahvistamista. Viimeksi mainitussa tapauksessa asiasta on hankittava EU:n komission lausunto.

Maisema

Maisemallinen lähtötilanne poikkeaa eri osissa maataamme hyvinkin paljon. Esimerkiksi merialueiden, Järvi-Suomen ja Pohjois-Suomen maisema antaa suunnittelulle erilaisia lähtökohtia ja reunaehtoja. Ihmisen toiminnan vaikutuksen myötä maisema voidaan jakaa luonnontilaiseen maisemaan, viljeltyyn maisemaan ja rakennettuun maisemaan. Maisemaan voimakkaasti vaikuttavia tekijöitä ranta-asutuksen lisäksi ovat metsänhoito ja maa-ainesten otto.

Maiseman huomioon ottaminen s. 32.

Maisemakokonaisuudet s. 76 ja asutusrakenne s. 78.

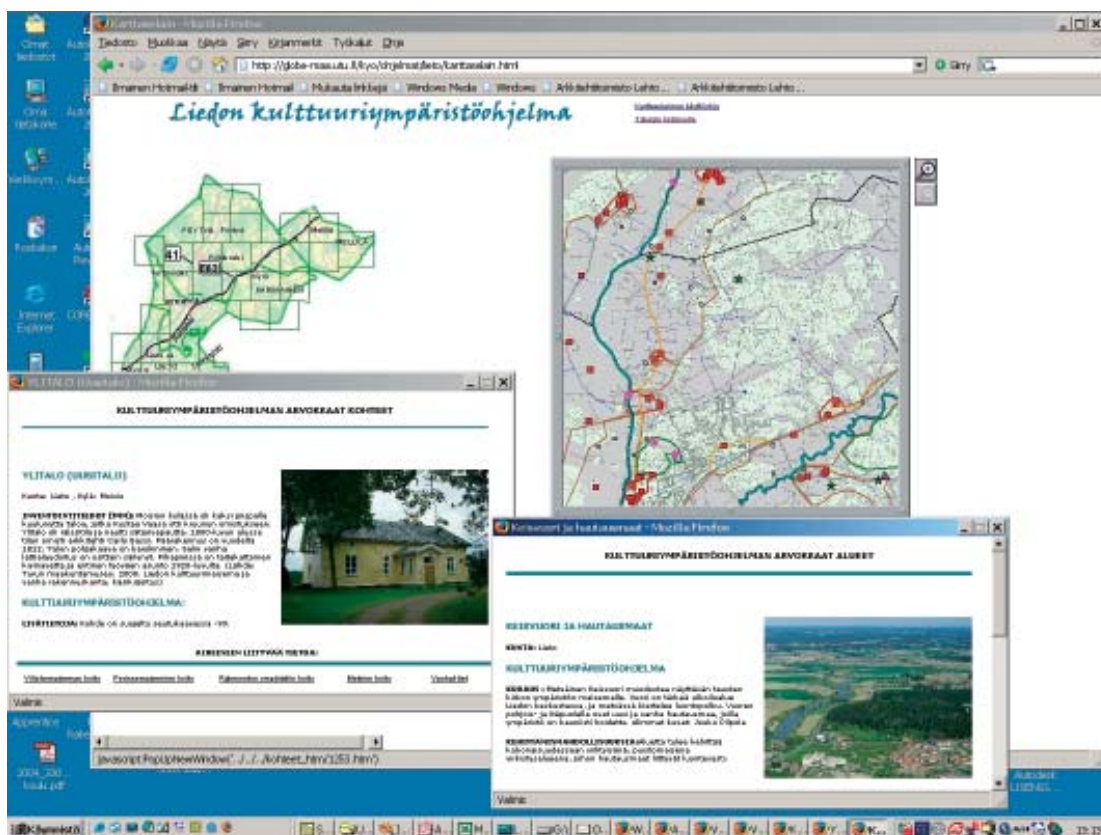
Maisemaselvityksessä selvitettäviä erityispiirteitä ja pääkohteita

- arvokkaat maisemakokonaisuudet
- näkymät ja niiden porttikohdat
- topografian ja kasvillisuuden rajaamat tilat
- harjumuodostelmat
- huomattavat kalliomuodostelmat
- ranta-alueiden ja saarien peitteisyys
- rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet
- kulttuurimaisemat
- rakennetut alueet
- maisemavaurioalueet
- rantavyöhykkeelle rajoittuvat maisemallisesti arvokkaat metsäalueet
- perinnemaisema-alueet ja perinnebiotoopit
- maisemallisesti tärkeät peltoaukeat ja rantapellot

Maiseman perustekijöiden yleispiirteinen selvitys voidaan tehdä peruskartta-aineistosta ennen maastonselvitystä. Jos alueelta on käytettävissä ilmakuvia, niitä voidaan hyödyntää luonto- ja maisemaselvityksissä sekä kaavan laadinnassa. Ilmakuvien käyttö suunnittelussa parantaa myös suunnittelun ja vaikutusten havainnollisuutta ja edistää siten suunnittelun vuorovaikutteisuutta.

Suunnittelualue voidaan esimerkiksi mitoitusta ja rakennuspaikkojen sijoittelua silmällä pitäen jakaa maisemallisesti erilaisiin vyöhykkeisiin. Maisema-arvojen vaalimiseksi on syytä erotella valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti sekä paikallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kohteet. Valtakunnalliset, maakunnalliset ja paikalliset inventoinnit sekä historiallinen kartta-aineisto ovat apuna maiseman arvottamisessa. Maanomistajilta ja paikallisilta asukkailta voidaan saada tärkeää tietoa heidän arvokkaana ja kauniina pitämistään maisemista.

Mitoitusvyöhykkeet s. 96.



Selainpohjaisessa kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaat rakennukset ja alueet on helppo paikantaa. Ote Liedon kulttuuriympäristöohjelmasta. Tarmo Peltonen ja Liedon kunta.²¹

²¹ Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy, Helsinki, 2003. Internetsivut www.lieto.fi

Valtakunnalliset inventoinnit s. 32.

Maisemakokonaisuudet s. 76.

Rakennettu ympäristö ja kulttuurimaisema

Rakennettua ympäristöä ja kulttuurimaisemaa koskevan selvityksen lähtökohtana ovat kunnan ja maakunnan alueelle aiemmin laaditut maisema- ja rakennusperintöinventoinnit, kulttuuriympäristöohjelmat, perinnemaisemaselvitykset jne. Rakennetun ympäristön selvityksiä ovat tehneet Museovirasto ja maakuntamuseot, maakuntaliitot sekä kunnat. Kohteet voivat olla arvokkaita rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai osana arvokasta ympäristöä.

Kulttuurihistoriallisten kohteiden inventoinneissa voidaan käyttää olemassa olevien selvitysten lisäksi vanhoja karttoja, joista esimerkiksi ranta-alueen alkuperäinen asutus ilmenee. Rakennusinventoinnit saattavat olla useita kymmeniä vuosia vanhoja, joten inventointitiedot tulisi tarkistaa maastossa. Lisäksi vanhojen karttojen pohjalta voidaan löytää uusia kulttuurikohteita ja -aluekokonaisuuksia.

Maaseudun kulttuuriympäristössä sijaitsevilla rannoilla selvitettäviä ja vaalittavia ympäristön arvoja ovat erityisesti rantapellot ja rakennusten perinteinen sijoittelu avoimessa viljelymaisemassa. Saariston, rannikon, jokivarsien tai eri järviolueiden kulttuuriympäristöillä on kullakin omat ominaispiirteensä, joiden selvittäminen on edellytys uuden asutuksen sijoittamiselle ja rakentamisen ohjaamiselle. Vanhat loma-asutusalueet puolestaan muodostavat oman kulttuuriympäristönsä, jonka selvitettäviä piirteitä voivat olla muun muassa alueen rakenne ja tiiviys, huvila-arkkitehtuuri, rakennusten sijoittelu rantaan nähden sekä pihojen, puutarhojen ja rantaviivan käsittely.

Esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännökset

Koska vesistöt ovat ennen olleet merkittäviä kulkuväyliä ja suosittuja asuinpaikkoja, ranta-alueilta löytyy paikoin runsaasti muinaisjäännöksiä. Yleisimpiä muinaisjäännöksiä ovat kivikautiset asuinpaikat, kalliomaalaukset, hautarauniot sekä vanhat taistelun- ja linnoituslaitteet. Monet laaja-alaiset kivikautiset asuinpaikat sijaitsevat sisävesien ranta-alueilla paikoissa, jotka houkuttelevat myös loma-asutusta.

Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu muinaismuistolaililla (295/63). Muinaismuistolain mukaan kiinteään muinaisjäännökseen kuuluu sellainen maa-alue, joka on tarpeen jäännöksen säilymiseksi ja jäännöksen laadun ja merkityksen kannalta välttämättömän tilan varaamiseksi sen ympärille. Käytäntönä on ollut, että kaikki kiinteät muinaisjäännökset merkitään kaavoihin.

Kivikautiset asuinpaikat on merkitty muinaisjäännösinventoinneissa yleensä pistemäisinä kohteina, mitä ne tietysti eivät todellisuudessa ole. Tarkempi aluerajaus vaatisi lisää koekaivauksia. Tiedetään kuitenkin, että asuinpaikat ovat käytännössä aina sijainneet muinaisella rantaviivalla siten, että niiden ulottuvuus rannasta sisämaahan päin on yleensä muutama

kymmenen metriä, mutta rantaviivan (korkeuskäyrien) suunnassa pituutta saattaa olla muutamista kymmenistä metreistä aina satoihin metreihin. Lisäksi asuinpaikat sijaitsevat lähes aina hiekkamailla (mikäli alueella sellaisia on). Tällöin on jo kaavoitusvaiheessa helppo haarukoida asuinpaikkojen potentiaalista laajuutta.

Viranomaisyhteistyö sekä Museoviraston että maakuntamuseon kanssa on tärkeää suunnittelualuetta koskevien ajantasaisten tietojen saamiseksi sekä muinaisjäännösten että rakennushistorian osalta. Muinaismuistolain 13 §:n mukaan tulee jo kaavoitusta suunniteltaessa selvittää, saattaako hankkeen toteuttaminen tulla koskemaan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirasto ylläpitää valtakunnallista muinaisjäännösrekisteriä, jossa on ajantasaisin tieto. Joidenkin kuntien kohdalla suoritetut inventoinnit voivat olla niin vanhoja tai puutteellisia, että niiden täydentäminen kaavoituksen aikana on perusteltua.

Rantojen rakennettavuus. Tulvan, sortuman ja vyörymän vaara

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennuspaikka on rakentamiseen sovelias. Ranta-asemakaavassa on varmistuttava siitä, että osoitetut rakennuspaikat täyttävät lain vaatimukset. Myös rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa rakentamisalueet tulee sijoittaa alueille, jotka karttatarkastelun ja maastossa käynnin perusteella näyttävät soveltuvan rakentamiseen. Yleiskaavaa laadittaessa rakennusten sijoittelua ei voida suunnitella yksityiskohtaisesti, mutta rajaamalla rakentamisalueet riittävän väljästi sopivat rakennuspaikat voidaan etsiä rakennuslupavaiheessa.

Rakennuspaikkojen sijoittaminen s. 103

Rakennusten sijoittelu s. 112.

MRL 116 § Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset

Asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa.

Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvoinen ja riittävästi suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittäväälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Suunnittelualan rantojen ominaisuudet rakennettavuuden suhteen voivat poiketa toisistaan huomattavasti. Ranta-alueiden luokittelu rakennettavuuden mukaan voidaan tehdä maastotietokannan ja maaperätietojen perusteella. Rakentamiseen soveltumattomia tai huonosti soveltuvia ovat muun muassa kosteat ja maaperältään pehmeät rannat, pinnanmuodoltaan erittäin jyrkät rannat, tulvalle tai sortumille alttiit rannat, alavat ja veden vaivaamat rannat sekä hyvin matalat ja veden alta paljastuvat rannat (maankohoamisalueilla).

Mitoitusperiaatteet s. 92.

Soveltuvuus rakentamiseen vaikuttaa rantarakentamisen mitoitukseen ja sijoittamiseen. Kelvollisen rakennuspaikan löytäminen heikosti rakentamiseen soveltuvilla alueilla on vaikeaa yleispiirteisen suunnittelun keinoin, eikä alueelle voida osoittaa niin paljon rakennuspaikkoja kuin hyvin rakentamiseen soveltuvilla alueilla. Rakentamiseen täysin soveltumattomille alueille rakennuspaikkoja ei voida sijoittaa lainkaan.

Rakentamiskelpoisuuden ja mitoituksen suhdetta arvioitaessa on otettava huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja mitoituksen kohtuullisuus kunkin maanomistajan kannalta. Yleensä maanomistajan maa ei ole kokonaan rakentamiseen soveltumaton, jolloin hänelle voidaan osoittaa rakennuspaikkoja muille alueille.

Lunastus- ja korvausvelvollisuus s. 50.

Kohtuuton haitta s. 73 ja 74.

Jos kantatilalle, jolla on rakentamiseen kelvollisia alueita (MRL 116 §), ei yleiskaavassa osoiteta lainkaan rakentamista, voi syntyä ehdollisen rakentamisrajoituksen vuoksi korvaus tai lunastusvelvollisuus, ellei maanomistaja muuten voi käyttää maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Korvaus- tai lunastusvelvollisuutta ei synny, jos hyödyn estyminen johtuu tilan olosuhteista eikä yleiskaavasta.

Teknisesti rakentamiseen soveltumattomien alueiden lisäksi kaava-alueella voi olla muita alueita, joille rakentamista tulisi mahdollisuuksien mukaan välttää esimerkiksi maiseman tai luonnonarvojen vuoksi. Myös nämä alueet on syytä selvittää.

Tulvan vaara

Maankäyttö- ja rakennuslain 116.2 §:n mukaan rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta arvioitaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Tällaiset vaara-alueet tulee selvittää yhteistyössä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Alueellinen ympäristökeskus laatii selvityksiä järvi- ja järvenkärähtäjä-alueiden tulvakorkeuksista ja alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista.

Ranta-alueilla suurin vaara usein on tulvan vaara. Rakennusjärjestyksissä on usein määräys alimmasta hyväksyttävästä rakentamiskorkeudesta, jolle alin lattiataso ja muut kosteudelle arat rakenteet on sijoitettava. Tulva-vaara tulee huomioida sellaisin toimenpitein, jotka eivät muuta olennaisesti maisemaa.

Meren ja sisävesien rannoille on annettu suositus alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämisestä (Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999). Suosituksen mukaan ympärivuotinen asutus tulee sisävesien rannoilla sijoittaa niin korkealle, että sille voi aiheutua vahinkoa vasta sellaisesta tulvakorkeudesta, jonka voidaan arvioida esiintyvän keskimäärin kerran 100–200 vuodessa. Vedenkorkeuden havaintovuosia on maamme vesistöistä yleensä huomattavasti vähemmän ja suosituksen pohjaksi on otettu tilastollisesti kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin

tulvakorkeus, johon suositellaan lisättäväksi kunkin vesistön erityispiirteistä johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus ja tarvittaessa aaltoiluvara.

Alimman rakentamiskorkeuden määrittely sisävesien rannoilla

- lähtökohtana on keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/50)
- harkinnanvarainen lisäkorkeus vähintään 0,3 – noin 1,0 m
- avointen ulapoiden rannoilla lisäksi harkinnanvarainen aaltoiluvara

Mikäli tällä tavoin saatu korkeus on havaintojen mukaan joskus ylitetty, tulee tämä ylin havaittu tulvakorkeus ottaa määrääväksi rakennuspaikkaa ja perustamiskorkeutta hyväksyttäessä.

Jokialueet ovat tulvakorkeuden määrittämisen kannalta ongelmallisia, koska tulvakorkeus vaihtelee huomattavasti eri paikoissa. Näillä alueilla kunnan tulee yhteistyössä alueellisen ympäristökeskuksen kanssa määrittellä alin rakentamiskorkeus tapauskohtaisesti.

Merennäköillä tulvavaara poikkeaa monin tavoin sisävesistä. Itämeren rannalla rakennusten tulvariskiinkin vaikuttavat sekä lyhytaikaiset veden korkeusvaihtelut että vuosikymmenien ja vuosisatojen kuluessa tapahtuvat muutokset. Toisin kuin sisävesillä, merenpinnan korkeuteen vaikuttavat sääilmiöistä riippuvien lyhytaikaisten vaihteluiden lisäksi maan kohoaminen, valtamerien pinnan nousu sekä Itämeren vesimäärän keskiarvon pitkäaikaiset muutokset. Ilmaston lämpeneminen kasvihuoneilmiön johdosta on suuri epävarmuustekijä, jonka vaikutusta on vaikeaa arvioida.

Edellä mainitussa suosituksessa esitetään selvityksen tuloksena määritellyt alimmat suositellut rakentamiskorkeudet meriveden korkeuden havaintopaikoille. Havaintopaikkojen välisille alueille alimmat suositeltavat korkeudet saadaan interpoloimalla.

Perämeren ja varsinkin Merenkurkun alueella maa kohoaa niin nopeasti, että tulvariski on siellä suurin lähitulevaisuudessa. Suomenlahdella riski kasvaa ajan mukana. Tuulen, ilmanpaineen ja ominaisvaihtelun vaikutuksesta merenpinnan heilahtelut ovat rajuimmillaan Suomenlahden ja Pohjanlahden pohjukissa. Näin ollen myös korkeussuositus on näillä alueilla suurin.

Alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta määriteltäessä on otettava huomioon paikkakohtainen aaltoiluvara, jos ranta on jyrkkä tai etäisyys vastarantaan on (missään suunnassa) yli kilometri. Tämän lisäksi on syytä ottaa huomioon täysin paikkakohtainen jään työntymisestä rannalle aiheutuva lisä (Ympäristöopas 52).

Sortuman ja vyörymän vaara

Ranta-alueella voi esiintyä sortuman tai vyörymän vaara, mikä on otettava huomioon suunnittelussa. Jokitörmän sortuma hienorakeisessa maassa voi tapahtua siten, että joen virtaus kuluttaa jokiuomaa toispuoleisesti, jolloin rantatörmä vähitellen jyrkkenee ja lopulta sortuu. Toisaalta koskien yläpuolisten kynnysten kuluminen alentaa alimpia vedenkorkeuksia, ja seurauksena voi olla jokitörmän sortuminen. Paineellisen pohjaveden esiintyminen alueella lisää sortumariskiä.

Vyörymiä esiintyy sellaisilla jokitörmillä ja järvien rannoilla, joiden maalaji on eroosioherkkää, kuten hiekkaista silttiä, silttistä hiekkaa ja hienoa hiekkaa. Virtaava vesi tai aallokko kuluttaa rantatörmän alaosa ja jyrkentää sitä vähitellen. Tämän seurauksena rantatörmä vyöryy tai valuu veteen ja rantaviiva siirtyy taaksepäin. Rakentamisessa tehtävät kaivannot lisäävät myös sortuma- ja liukumavaaraa, kun maanpinnan kuorikerros rikotaan.

Paksuimmat savikerrokset tavataan Lounais-Suomessa (jopa 50–60 m) ja laaja-alaiset savikot ovat melko yleisiä Etelä-Suomen ja Pohjanmaan rannikkoalueilla. Näillä alueilla sortumat ovat yleisimpiä ja laaja-alaisimpia. Muualla tavattavat savikot ovat yleensä pinta-alaltaan pieniä ja ohuita ja sijaitsevat pääasiassa järvien ja jokien rannoilla, eikä merkittäviä sortumia ole niillä tapahtunut.

Vyörymän tai sortuman vaaran huomioon ottaminen suunnittelussa

- Sortumauhan alaisille alueille rakennettaessa on tarpeen ranta-alueen kokonaisvakavuuden selvittäminen. Tässä selvityksessä tulee määritellä turvalliset rakennuspaikat sekä jokitörmän riittävät vahvistustoimenpiteet
- Asemakaavaan sisällytettävän ranta-alueen rakentamiskelpoisuus tulee selvittää riittävällä geoteknisellä asiantuntemuksella kaavoitusprosessin yhtenä osana ennen kaavoitustyötä
- Mikäli asemakaavassa esitetään rakennusoikeutta tai kunnallisteknisiä työkohteita sortumaherkille alueille, on jo kaavamääräyksissä otettava huomioon mahdolliset riskit

Vesiensuojelu ja vesihuolto

Vesistön ominaispiirteet

Vesistön tilan, käyttökelpoisuuden ja ekologisten ominaisuuksien selvittäminen on yksi rantojen maankäytön suunnittelun lähtökohta. Selvitettäviä asioita ovat muun muassa, soveltuuko vesistö loma-asutukseen, onko vesistö rehevöitynyt tai onko vesistössä runsaasti lima- tai sinilevää. Rantarakentamisen vaikutukset eivät saa vaarantaa vesien hyvää tilaa tai sen saavuttamista.

Vesistön tilaan ja käyttökelpoisuuteen vaikuttavia luontaisia tekijöitä ovat mm. vesistön pinta-ala, syvyys ja virtaama sekä valuma-alueen maaperä. Vesistöön vaikuttavia ihmisen toimintoja ovat mm. maatalous, metsänhoito ja kalankasvatus sekä jätevesien johtaminen tai päästäminen vesistöön. Monet varsinkin pienet järvet ovat matalia ja herkkiä kuormituksen aiheuttamille muutoksille. Tietoja vesien tilasta on kerätty alueellisiin ympäristökeskuksiin.

Vesiensuojelu

Suunnittelualueen vesistöjen ja pohjaveden laadun turvaaminen on yksi maankäytön suunnittelun edellytyksistä. Yleinen uhkatekijä ranta-alueiden veden laadulle on hajakuormitus, joka johtuu pääasiassa maataloudesta ja haja-asutuksesta, joskus myös metsätaloudesta ja tiiviistä loma-asutuksesta. Läheisten taajamien ja kyläkeskustenkin puhdistetut jätevedet voivat kuormittaa samoja vesistöjä. Puutteellisesti käsitellyt jätevedet voivat heikentää vesistöjen hygieenistä tilaa tai pilata pohjavesiä.

Vesistöt, rantaluonto ja veden tila s. 81.

Ympäristönsuojelulaki ja vesilaki s. 33 ja 35.



Vesistön pinta-ala ja syvyys (veden määrä) sekä virtaama vaikuttavat rantarakentamisen mitoittamiseen ja erilaisten toimintojen sijoittamiseen. Mitä pienempi ja vähävetisempi vesistö on, sitä arempi se on muutoksille. Joskus vähäinenkin jätevesikuormitus voi aiheuttaa haitallista ravinnetason nousua ja sen myötä esimerkiksi umpeenkasvua. Tästä syystä voimakkaasti vettä kuormittavaa toimintaa, kuten kalanviljelylaitoksia, ei tulisi sijoittaa lainkaan latvavesistöihin. Jos kaavan toteuttaminen lisäisi olennaisesti jätevesikuormitusta herkkään, pieneen vesistöön, kaava on suunniteltava erityisen huolellisesti ja siinä tulee antaa kuormitusta vähentävät reunaehdot.

Vesihuolto

*Vesihuoltolaki s. 34.
Vesipuitedirektiivin
ja vesihuoltolain mu-
kainen suunnittelu
s. 39.*

Vesihuoltolain mukaisessa kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa esitetään vesihuollon kehittämisperiaatteet kunnan eri osissa. Suunnitelmasta selviää, mitkä alueet kunta on ajatellut sisällyttää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja toisaalta, millä alueilla on tarkoitus selvittää kiinteistökohtaisella jätevesien käsittelyllä. Suunnitelma onkin tärkeä lähtökohta kaavoitukselle. Toisaalta kaavoituksen aikana syntyvä näkemys rakentamisesta voi antaa aiheutta kehittämissuunnitelman tarkistamiseen. Edullisinta olisi, jos alueen yleiskaavoitus ja vesihuollon kehittämissuunnittelu voitaisiin tehdä yhtä aikaa.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää vesihuollon järjestämismahdollisuudet vesihuollon kehittämissuunnitelman pohjalta ja sitä tarkentaen. Kaavaratkaisulla on vaikutusta vesiensuojeluun sekä siihen, miten vesihuolto voidaan järjestää tai millaisia vesihuoltoon liittyviä ongelmia mahdollisesti syntyy. Vesihuollon osalta on syytä selvittää, millaiset vesihuoltoratkaisut on helppo toteuttaa, millä alueilla rakentaminen vaikuttaa vahingollisesti vesistöön sekä millä alueilla ja millaisin keinoin haittavaikutukset saadaan minimoiduksi. Kaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja rakentamisalueiden sopiva sijoittelu helpottavat jätevesien käsittelyä asetuksen (542/2003) vaatimukset täyttäen.

*Asetus (542/2003)
s. 34.*

Suunnittelualueen jakaminen vesihuollon kannalta erilaisiin alueisiin

- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on suhteellisen helppoa
- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on mahdollista, mutta joilla topografian tai maaperän vuoksi rakennuspaikan täytyy olla tavanomaista suurempi
- alueet, joilla kiinteistökohtainen vesihuolto on topografian, maaston tai kulkuyhteyksien vuoksi erityisen vaikeasti järjestettävissä ja joille ei sen vuoksi pitäisi rakentaa
- alueet, joille on mahdollista toteuttaa kohtuullisin kustannuksin keskitetty vesihuoltojärjestelmä
- alueet, joiden toteuttaminen edellyttää keskitettyä järjestelmää
- pohjavesialueet ja muut vesiensuojelun kannalta erityisen herkkä alueet

Yleiskaavan perusselvityksissä tulee määritellä pienet, vähävetiset ja virtauksiltaan huonot vesistöt, joille rantarakentamista tulisi osoittaa mahdollisimman vähän. Muita jätevesihuollon kannalta kriittisiä alueita ovat saaret, kalliorannat, maankohoamisrannat ja pohjavesialueet. Maa- ja kallioperää, pinnanmuodostusta ja pohjaveden korkeusasemaa koskevat selvitykset auttavat vesihuollon kannalta edullisten rakentamisalueiden valinnassa. Pinnanmuodostukseltaan loivat hiekka- ja moreenimaat ovat vesihuollon (sekä vedenhankinnan että jätevesien käsittelyn) kannalta edullisimpia alueita.

Maanomistus ja kiinteistönmuodostus

Maanomistusoloja ja kiinteistönmuodostusta koskevien selvitysten avulla voidaan huolehtia siitä, ettei kaavalla aiheuteta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Erityisen tärkeää tämä on silloin, kun rakennusluvut halutaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella (MRL 72 § 1 momentti). Maanomistusolojen selvittäminen on tärkeää jo suunnitteluprosessin alkuvaiheissa, sillä ne vaikuttavat muun muassa suunnittelun tavoitteisiin ja suunnittelulla saavutettavissa oleviin mahdollisuuksiin.

Rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa rakentamismahdollisuudet on osoitettava maanomistajakohtaisesti, mikä edellyttää maanomistuksen selvittämistä. Emätilaperiaatteesta johtuu, että myös kiinteistönmuodostushistoria on selvitettävä. Kiinteistönmuodostusta ja maanomistusta koskevat tiedot saadaan maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistötietojärjestelmästä.

Maanomistuksen osalta on syytä selvittää kaavan laadinnan aikainen tilanne. Maanomistustiedot on hyvä koota maanomistajakohtaisesti siten, että yhden maanomistajan omistamia eri kiinteistöjä voidaan tarkastella samanaikaisesti esimerkiksi rakennusoikeuksien siirtoja silmällä pitäen.

Kiinteistönmuodostushistoria selvitetään siitä alkaen, kun rantarakentaminen alueella on alkanut. Tietyn poikkileikkajasajankohdan mukaiset kiinteistöt katsotaan tällöin emätiloiksi, joihin kohdistuneet kiinteistönmuodostustoimenpiteet selvitetään nykyhetkeen saakka.

Eri emätilojen ja niistä muodostettujen kiinteistöjen osalta on selvitettävä myös niiden rantaviivan määrä. Emätilan "alkuperäinen" rantarakennusoikeus määräytyy sen rantaviivan pituuden perusteella ja jaetaan siitä muodostetuille, rannalle sijoittuville kiinteistöille suhteessa niiden rantaviivan pituuteen.

*Maanomistajien tasa-
puolinen kohtelu
s. 94 ja
emätilaperiaate
s. 100.*

6

Rakennuslupien myöntäminen ja poikkeamistarve

6.1 Rakennusluvan tarve ja edellytykset

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupa tarvitaan myös rakennuksen laajentamiseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sekä sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen. Tämä lisäksi rakennuslupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten. Lupaa edellyttävänä muutoksena pidetään muun muassa loma-asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. (MRL 125 §). Rakennusluvan sijaan tai lisäksi voidaan tarvita muu lupa, kuten purkamislupa, toimenpidelupa tai maisematyölupa.

Muut ohjauskeinot ja lupajärjestelmä s. 40.

Rakennusluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö ja rakennuslaissa (MRL 135, 136 ja 137 §). Nämä edellytykset koskevat muun muassa kaavojen huomioon ottamista, rakennuspaikan kelvollisuutta (MRL 116 §), rakennuksen soveltumista paikalle, pääsyteiden ja vesihuollon järjestämistä sekä rakennuksen teknisiä ominaisuuksia (MRL 117 §).



6.2 Yleis- ja ranta-asemakaavan vaikutus rakennuslupamenettelyyn

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentaminen rantavyöhykkeellä tai -alueella edellyttää ranta-asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Ellei tällaista kaavaa ole, rakentaminen voidaan sallia poikkeamispäätöksellä.

Suunnittelutarve ei koske esimerkiksi rakentamista maa- ja metsätalouden tarpeisiin, olemassa olevan rakennuksen vähäistä laajentamista tai talousrakennuksen rakentamista olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin. Lisäksi kunta voi rakennusjärjestyksessään tietysin edellytyksin rajata alueita, joita suunnittelutarve ei koske.

Yleiskaava-alueella ja ranta-asemakaava-alueella on katsottava, että rakentaminen on kaavan mukaista. Ellei näin ole, rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että hankkeelle on myönnetty poikkeus. Poikkeus voidaan myöntää kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta tai muusta kaavamääräyksestä.

Ranta-alueen suunnittelutarve s. 21.

Rakennusluvut oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiset yleiskaavat

Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla hyväksytyt, voimassa olevat oikeusvaikutteiset yleiskaavat oikeuttavat rakennusluvan myöntämiseen niiden aluevarausten osalta, joiden osalta kaavassa on annettu erityinen kaavamääräys. Kaavamääräys voi koskea kaikkia tai vain osaa kaavassa olevista aluevarauksista. Rakennuslupaan oikeuttava vaikutus on vain niiden aluevarausten, esimerkiksi RA- tai AO-alueiden osalta, joita kaavamääräys koskee. Muiden aluevarausten osalta (pääsääntöisesti jos kyse on rakentamistarkoitukseen varatusta alueesta) on yleiskaavan lisäksi laadittava asemakaava tai ranta-asemakaava ennen rakentamista. Myös poikkeaminen asemakaavallisesta suunnittelun tarpeesta voi näillä alueilla olla mahdollinen.

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan myöntämisen perusteena s. 46.

Rakennuslain mukaiset, 1.1.1997 jälkeen vahvistetut yleiskaavat

Rakennuslain mukaiset, 1.1.1997 jälkeen vahvistetut, voimassa olevat rantayleiskaavat, joissa on erityinen rakentamiseen oikeuttava kaavamääräys, voivat myös toimia rakennuslupien myöntämisen perusteena. Tuolloin lain 123 b §:n 1 momentissa olevan rajoituksen vuoksi rakennuslain mukaiset yleiskaavat voivat oikeuttaa vain tavanomaisen, omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen. Muu rakentaminen edellyttää asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai poikkeamispäätöstä suunnittelun tarpeesta.

Näihin yleiskaavoihin rinnastettavana voidaan lain 1097/1996 siirtymäsäännöksen perusteella pitää sellaisia aiemminkin vahvistettuja, rakennuslain mukaisia yleiskaavoja, joissa on osoitettu rakentaminen kiinteistökohtaisesti ja varmistettu rakentamattomiksi tarkoitettujen alueiden säilyminen sellaisina. Näissä kaavoissa ei siten tarvitse olla erityistä kaavamääräystä rakennuslupamenettelyyn oikeuttamisesta. Ne voivat kuitenkin oikeuttaa vain tavanomaisen, omarantaisen lomarakennuksen rakentamiseen ilman asemakaavaa tai poikkeamisen saamista. Siitä, mitä rantayleiskaavoja voidaan pitää siirtymäsäännöksen tarkoittamina kaavoina, ovat alueelliset ympäristökeskukset keskustelleet kuntien kanssa ja yhteisesti todenneet nämä kaavat.

Oikeusvaikutuksettomat yleiskaavat

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset oikeusvaikutuksettomat tai rakennuslain mukaiset kunnanvaltuuston hyväksymät (vahvistamattomat) yleiskaavat eivät voi lain mukaan saada suoraan rakennuslupamenettelyä ohjaavaa oikeusvaikutusta, vaikka niissä olisikin osoitettu rakennuspaikkoja tilakohtaisesti.

Rakennusluvut ranta-asemakaavan alueella

Ranta-asemakaava (tai rakennuslain mukainen vahvistettu rantakaava) on suoraan rakennuslupamenettelyä ohjaava kaava ja täyttää siten lain tarkoitettaman suunnittelutarpeen. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää vain rakennusluvan saamista.

6.3 Poikkeamismenettely

Jos rannalla sijaitseva rakentamishanke ei ole voimassa olevan yleiskaavan erityisen kaavamääräyksen tarkoittamalla alueella tai jos siellä ei ole voimassa ranta-asemakaavaa, ennen rakennuslupaa tarvitaan poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös tarvitaan myös, jos halutaan poiketa kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, muusta kaavamääräyksestä, rakennusjärjestyksen määräyksestä tai muusta maankäyttö- ja rakennuslain määräyksestä.

Poikkeamispäätös on menettely, jolla arvioidaan hankkeen sopeutumista tulevaan kaavoitukseen, selvitetään ympäristö- ja muita kaavassa selvitetäviksi tarkoitettuja seikkoja ja kuullaan lähiympäristön asukkaita ja kiinteistönomistajia rakennuslupamenettelyä laajemmin. Tietoa poikkeamismenettelystä ja tarvittavista asiakirjoista saa rakennuspaikan sijaintikunnan rakennusvalvontaviranomaiselta ja alueellisista ympäristökeskuksista sekä kuntien ja ympäristöhallinnon [www-sivuilta](#).

Poikkeamisen toimivalta

Poikkeamisen toimivalta jakautuu kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen kesken. Kunta käsittelee pääsääntöisesti kaikki poikkeamisasiat, ellei jotakin asia ole laissa nimenomaisesti säädetty kuulumaan alueelliselle ympäristökeskukselle.

Alueelliselle ympäristökeskukselle kuuluvia poikkeamisasiota (MRL 171 § 2 momentti)

- uuden rakennuksen rakentaminen alueella, jolla ei ole ranta-asemakaavaa tai lain 72 § 1 momentissa tarkoitettua yleiskaavaa. Pääsääntöisesti tällaisia ovat rantavyöhykkeet tai alueet, joilla ei ole lainkaan yleiskaavaa tai niillä on voimassa oikeusvaikutukseton yleiskaava. Tällaisia voivat olla myös sellaiset oikeusvaikutteisen yleiskaavan rakentamattomiksi tarkoitetut alueet (esimerkiksi M- tai V-alueet), joilla ei ole erityistä rakentamista koskevaa määräystä tai sellaiset yleiskaavan alueet, jotka on tarkoitettu ranta-asemakaavoitettaviksi eikä ranta-asemakaavaa vielä ole.
- ranta-asemakaavan rakennusoikeuden ylittäminen vähäistä enemmän
- poikkeaminen rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä

Kunnalle kuuluvia poikkeamisasiota ovat esimerkiksi

- poikkeaminen jo rakennetun rakennuksen olennaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta (esimerkiksi lomarakennuksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi alueella, jolla ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa)
- poikkeaminen rantayleiskaavan rakentamiseen osoitettujen alueiden käyttötarkoituksesta tai rakennusoikeudesta
- poikkeaminen rantayleiskaavan rakentamattomiksi tarkoitetuille alueille rakentamisesta (esimerkiksi M-, MU- ja V-alueet), edellyttäen kuitenkin että kaavassa on rakentamista tälle alueelle koskeva erityinen määräys (esimerkiksi määräys, että alueelle ei saa rakentaa loma- tai muita rakennuksia)
- poikkeaminen ranta-asemakaavan rakentamiseen tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksesta (ei rakennusoikeudesta)
- poikkeaminen muista kaavamääräyksistä, maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen säännöksistä (esimerkiksi rakennuspaikan vähimmäispinta-ala koskeva säännös), rakennusjärjestyksestä jne.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamismenettelyn tarkoituksena on mahdollistaa rakentaminen ilman kaavaa ja varmistaa, että rakentaminen ei vaikeuta kaavoitusta tai alueiden käytön muuta järjestämistä taikka luonnon tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä hai-

Periaatteet poikkeamisharkinnan tukena s. 15, 51, 53, 110.

tallisia vaikutuksia ympäristöön. Poikkeamisen edellytykset ovat samat siitä riippumatta, käsitteleekö asian kunnan viranomaisen vai alueellinen ympäristökeskus.

MRL 172 § Poikkeamisen edellytykset

Poikkeaminen ei saa

- 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*
- 2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä*
- 3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista*

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset s. 74-78.

Poikkeamisasiaa harkittaessa korostuvat hyvässä rantojen kaavoituksessa huomioon otettavat seikat. Nämä seikat ovat johdettavissa maankäyttö- ja rakennuslain asema- ja yleiskaavojen sekä rantojen loma-asutusta koskevien kaavojen sisältövaatimuksista.

Koska rannoille rakentamisen tulee perustua kaavoitukseen, poikkeamisasioissa on syytä jättää mahdollisuus tulevalle suunnittelulle. Tämä tarkoittaa sitä, ettei yksittäistapaukselliseen harkintaan perustuvilla ratkaisuilla sidota esimerkiksi mitoitusnäkökohtia niin korkealle, että lain mukaisen kaavan laatiminen kaavan sisältövaatimukset ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon vaikeutuisi (varovaisuusperiaate).

Poikkeamisharkinnassa huomioon otettavia kaavoituksellisia seikkoja

- alueen olosuhteisiin, maisemaan ja luontoon sopeutettu rakentamisen määrä
- rakentamisen sijoittaminen hyvien suunnitteluperiaatteiden mukaan niin, että säilytetään riittävästi yhtenäisiä rakentamattomia ranta-alueita ja turvataan rantaan pääsy myös tiiviisti rakennetuilla alueilla
- yleisen virkistykseen ja luonnonsuojelun tarpeet ja tavoitteet
- maanomistajien tasapuolinen kohtelu niin, ettei vaaranneta muiden mahdollisuuksia samantyyppisissä olosuhteissa vastaavanlaiseseen rakentamiseen
- ympäristönsuojelun huomioon ottaminen (esimerkiksi vesihuollon asianmukainen järjestäminen)
- yhdyskuntarakenteeseen liittyvät kysymykset ja palvelujen järjestäminen (esimerkiksi pysyvän asutuksen osalta)

Poikkeamisen myöntämiseen tulee aina olla edellä kerrottujen edellytysten ohella erityisiä syitä (MRL 171 § 1 momentti). Tämän säännös tarkoittaa esimerkiksi sitä, että hankkeen toteuttamiselle ennen kaavoitusta on olemassa alueen maankäyttöön, rakentamistilanteeseen tai maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyviä perusteluja. Hakijan henkilöön, taloudelliseen asemaan tai rakentamishaluun liittyvät tekijät eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia erityisiä syitä. Erityisiä syitä ei myöskään yleensä katsota olevan sille, että poikkeaminen myönnettäisiin yhtäaikaan usealle saman tilan alueelle toteutettavalle hankkeelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy voi olla vaikka se, että alueella on suhteellisen vähän rakentamista eikä kaavan laatiminen ole vielä näköpiirissä. Erityinen syy poikkeamiseen voi olla myös se, että muut maanomistajat ovat jo rakentaneet rannalle eikä ko. hankkeen toteuttaminen vähennä ratkaisevasti vapaan rannan määrää tai vaikeuta esimerkiksi yleisen virkistykseen mahdollisuuksia. Erityinen syy voi olla myös, että rakennuspaikka on jo rakennettu ja halutaan joko laajentaa vanhaa rakennusta tai korvata se uudella.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu turvataan poikkeamismenettelyssä noudattamalla emätilaperiaatetta samaan tapaan kuin rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa. Poikkeamismenettelyssä rakennusoikeutta ei kuitenkaan voida siirtää emätilan alueella saman maanomistajan toiselle tilalle, niin kuin kaavaa laadittaessa on mahdollista.

*Emätilaperiaate
s. 100.*

Hakemisto

- Asemakaava/ranta-asemakaava 12, 16, 21-22, 27, 32, 38-39, 41, 45-47, **49**, 50-51, 53-54, 57-70, **71-73**, **74**, 85-88, 90, 94-97, 102-104, 106-107, 111-112, 114, 116-117, 123-127, 132-133, 141, 151, 154, 159-162
- Asemakaavan/ranta-asemakaavan tarve 21-24, 38, 46, **49**, **51**, 53, 102, 107, 111, 114, 117, 159
- Asutusrakenne > yhdyskuntarakenne
- Ilmoitusmenettely 40, 41
- Jätevesien käsittely > vesihuolto
- Kaavan vaikutukset 16, 29, 54-55, **56**, 58-59, 61-64, 66-69, 72-73, 85-86, 90, 95, 103, 107, **130-132**, 135, 137, 142-143, **146**, 155-156,
- Kapeat vesistöt > pienet vesistöt
- Kulttuurimaisema > maisema
- Kulttuuriympäristö > maisema, rakennettu ympäristö, muinaisjäännökset
- Käyttötarkoituksen muutos 7, 11, 14, 26, 73, 88, 108-110, 112, 114, 135, 158, 160-161
- Liikenne-/tieyhteydet 7, 11, 36, 49, 51, 58-59, 65, 72-75, 85-86, 89-90, 92, 96, 103, 106-107, 109-110, **124-125**, 131, 133, **136-137**, 156, 158
- Loma-asuminen > vapaa-ajan asuminen
- Luonnonarvot, -olot > luonto
- Luonnon monimuotoisuus > luonto
- Luonnonsuojelu 7, 21, 25, **27-31**, 32, 37, 52, 61, 65-66, 71, 89, 103, 105, 122, **127-129**, 132, **133-134**, **142-146**, 161-162
- Luonto / luonnonarvot, -olot 7, 14-19, 21-22, 24-25, **27-31**, 32, 36-37, 40, 42, 44, 49, 51, 58-59, 64, 71-73, 76, 78, **81-84**, 85-86, 88-92, 94, 96, 98, 103, 107, 109-110, 112, 116-118, 126, **127-128**, 131-133, 138, 140-141, **142-146**, 147, 162
- Lupaharkintaa tukevat periaatteet 15, 45, 51, 53, 110
- Maa- ja metsätalous 7, 24, 44, 50, 72, 84, 89-90, 102, 104, 105-106, **117-119**, 126-127, 137
- Maakuntakaava 12, 16-17, 27, 30, 38, **41-42**, 48, 58-59, 66, 73-74, 99, 126-127, 135, 139, 144-145
- Maanomistaja/maanomistus 8, 21, 36-37, 43, 44-46, 48-49, **50**, 51-53, 58, 61-63, 65, 67-69, 73-74, 85-90, 92, **94**, 95, 98-100, 102, 104, 110, 117-118, 126-128, 133, 147, 152, **157**, 162-163
- Maisema 14-15, 19-20, 22, 24-25, 27-28, 31-33, 40-42, 44, 47, 49, 51, 53, 58-59, 71-73, 75, **76-81**, 85, **86-87**, 87-90, 94, 96, 103-105, 107, 109-119, 122, 126, **127-129**, 131-134, 136, 138, **147**, **150**, 162
- Maisematyö lupa 40, 41, 44, 49, 118, 128
- Matkailu 14, 19, 37, 42, 46-47, 49, 51, 78, 89, 90, 102, **116-117**, 118-119, 123-124, 126-127, 137-139
- Muinaisjäännökset 19, 32-33, 65, 89, 129, 133, 150-151
- Natura 27, **29**, 127, 128, 133, 142, 144, 145, **146**,
- Osallistuminen/vuorovaikutus 8, 16, 48, 54, **55**, 56, 58-59, **61-70**, 88, 90, 92, 130, 160
- Palvelut 7, 14-16, 18, 26, 37, 47, 73-75, 86, 89, 92, 107, 110, **116**, 133, **135-138**
- Pienet/kapeat/vähävetiset vesistöt 98-99, 124, 155-157
- Poikkeamismenettely 7, 12-13, 15, 21, 26, 28-29, 45, 48, 50, 51, 53, 109-110, **159-163**
- Poikkeamismenettelyä tukevat periaatteet > lupaharkintaa tukevat periaatteet
- Purkamislupa 40- 41, 44, 49, 127, 128
- Pysyvä asuminen > vakituinen asuminen
- Rakennettu ympäristö/rakennusperintö 16, 19, 32-33, 49, 58-59, 65, 73-74, **78-81**, 89, 96, **112-116**, 127, **129**, 131, 133-136, 147, **148-150**
- Rakennusjärjestys 24, **40-41**, 47, 51, 53, 152, 159
- Rakennuslupa 11, 22, **40-41**, 44-46, 49, 51, 92, 102-103, 112, 114, 151,157, **158-160**
- Rakennusoikeuden (-paikkojen) siirtäminen 43-44, 50, 72, 85, 87, 94, 97, 104, 110-111, 117-118, 126, 128-129, 142-143, 157, 163
- Rakennusperintö > rakennettu ympäristö
- Rakentamaton ranta, alue/vapaa ranta 7-8, 13-15, 20, 24, 44, 46, 50, 51-52, 71-72, 85, 87, 88-90, 92, 95-96, 102, **103-104**, 111-112, 117-118, 126-127, 136, 139, **140-141**, 142, 144, 160-162
- Rakentamattoman rannan säilyttäminen > rakennusoikeuden siirtäminen
- Rakentamisrajoitus 42-45, 49-50, 52, 74, 95, 102, 104, 117-118
- Rakentamista ohjaava yleiskaava > yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena

Rannan suunnittelutarve > suunnittelutarve ranta-alueella

Ranta-asemakaava > asemakaava

Rantaviiva 7, 12-14, 71, 82, 86, 92-101, 112, 114-115, 123

Rantayleiskaava > yleiskaava

Strateginen yleiskaava > yleiskaavan käyttäminen strategisena välineenä

Suojelumääräys 44-45, 49, 74, 117-118, 127-129, 161

Suunnittelutarve ranta-alueella 7, 9, 11, 15, **21-24**, 40, 52-53, 159

Talousveden hankinta > vesihuolto

Tieyhteydet > liikenneyhteydet

Toimenpidelupa 40-41

Toimenpiderajoitus 44-45, 49-50, 117-118, 127-128

Vaihtoehdot 54-56, 58-59, 63, 90, 92, 131-132, 143

Vaikutukset > kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi > kaavan vaikutukset

Vakituinen asuminen/pysyvä asuminen 7, 9, 11, 14-15, 73, 21, 23-24, 26, 46-47, 49, 51, 53, 73, 75-76, 78-81, 84, 86, 88-92, 96, 102, 105, **107-110**, 112, 114, 116, 118-122, 124, 126, 129, 131-132, 135-137, 148, 150, 152, 158-159, 161

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 16, **17-20**, 25, 32, 38, 41, 58-59, 64, 66, 71, 73, 76, 92, 130, 133-135

Vapaa-ajan asuminen/loma-asuminen 7, 9-11, 13-15, 19, 21-23, 26, 34, 37,39, 40, 42, 46-47, 49, 51, 53, 59, 64, 71, 73, 75-76, 80, 84, 88-92, 98, 102-103, 105-106, 109, **110-115**, 116, 119-126, 131, 133, 135-137, 148, 150, 155, 158-161

Vapaa ranta > rakentamaton ranta

Vesien suojeleminen 25, 31, **33-35**, 71, 72, **81-84**, 88, 98, **119-124**, **155-156**

Vesihuolto 8, 14, 15, 18, 25, **33-35**, **39**, 40-41, 46, 47, 49, 51, 53, 71-73, 81, 86, 89, 92, 96, 98, 107, 109, 110, 112, 114, **119-124**, 132-133, 136, **155-157**, 158

Vesistö 7-9, 19-20, 22-23, 29, 34-36, 40, 42-43, 48, 68, 71-72, 75-76, **81-84**, 85-86, 96, 98-99, 114, 119, 120, 122, 124, 132-133, 144, 150, **155-157**

Virkistys/-käyttö, -tarpeet 7-8, 13-14, 17, 19, 21, 24-26, 30, **36-37**, 42, 47, 51, 61, 65-66, 71-75, 83, 85-86, 89, 90, 102-104, 107, 111, 116-117, 119, 124-125, **126-127**, 133, 135-137, **138-141**, 162

Vuorovaikutus > osallistuminen

Vähävetiset vesistöt > pienet vesistöt

Yhdyskuntarakenne/asutusrakenne 8-9, 15-18, 41, 43, 47, 58-59, 71, 73, 75, 78-81, 85-86, 90, 96, 107, 110, 131, 133, **135-136**

Yhteinen yleiskaava 38, 43, **48**

Yleiskaava/rantayleiskaava 12, 15-18, 21-22, 27, 38-39, 41, **43-48**, 50-52, 54, 57-58, 60-62, 64-70, **71-74**, 85-88, 90-97, 99-100, 102-105, 107, 112, 116-120, 124, 126-127, 132-133, 135, 138-139, 151, 156-157, 159-162

Yleiskaavan käyttäminen rakennusluvan perusteena/rakentamista ohjaava yleiskaava 21-22, 30, 38, 43, **46**, 51-52, 57, 60, 64, 68-69, 71-72, 85-86, 88, 92, 95, 100, 102-105, 116, 132, 151, 157, **159-160**, 161

Yleiskaavan käyttäminen strategisena kehittämisvälineenä 14, 43, **46-47**, 51, 52, 85-88, 90-91, 135

Ympäristönsuojelumääräykset 34-35, 39, **40**, 51, 53

Kirjallisuutta ja muita lähteitä

- Alalammi, Pentti (toim.). Maisemat, asuinympäristöt. Suomen kartasto 350. Maanmittaushallitus, Suomen maantieteellinen seura. Helsinki, 1993.
- Alueiden kehittämislaki (12.7.2002/602).
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alue työryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Asemakaava-alueen ulkopuolinen rakentaminen. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2004.
- Asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 12. Helsinki, 2003.
- Asemakaavan selostus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 julkaisusarja. Opas 3. Helsinki, 2000.
- Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (11.6.2003/542).
- Bonn, Christine. Maankohoaminen merenkurkussa. Merenkurkun rannikon pilottihanke. Pohjanmaan liiton julkaisuja nro 12. 1997.
- Ekroos, Ari ja Majamaa, Vesa. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Oy Edita Ab. Helsinki, 2000.
- Elinvoimainen maaseutu – yhteinen vastuumme. Maaseutupoliittinen kokonaisohjelma 2005–2008. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 10/2004. Hyvinkää, 2004.
- Euroopan parlamentin ja neuvoston suositus rannikkoalueiden yhdenmisen käytön ja hoidon toteuttamisesta Euroopassa, annettu 30.5.2002. Euroopan yhteisöjen virallinen lehti 6.6.2002.
- Euroopan rakennustaiteellisen perinnön suojelua koskeva yleissopimus. Euroopan neuvosto, Granada 1985.
- Granö, Olavi; Laurila, Leena & Roto, Markku. Rakennetut meren rannat. Suomen merenrannikon sulkeutuneisuus.. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Tutkimusraportti 5/1995. Helsinki, 1995.
- Hallanaro, Eeva-Liisa; Pylvänäinen, Marja ja Form, Stella. Pohjois-Euroopan luonto, löytöretki monimuotoisuuteen. Pohjoismaiden ministerineuvosto Nord 2001:14. Helsinki, 2002.
- Hallberg, Pekka; Haapanala, Auvo; Koljonen, Ritva & Ranta, Hannu. Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki. Kauppakaari OYJ, Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki, 2000.
- Harkitsetko kodin rakentamista haja-asutusalueelle. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- HE 79/1996 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle luonnonsuojelulain uudistamiseksi.
- HE 101/1998 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.
- Heikkilä, Tapio. Suomalainen kulttuurimaisema. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki, 2001.
- Irjala, Antti. Sulkeutuvatko rannat. Loma-asumisen suunnittelu ja ohjauskeinot sekä loma-asuntojen määrällinen kehitys Suomessa vuosina 1980–1990. Espoo 1992. Diplomityö.
- Itämeren alueen merellisen ympäristön suojelua koskeva yleissopimus (SopS 2/2000, HELCOM).
- Jarva, Anne. Rantarakentamisen uudet haasteet. Ympäristö 6/2000.
- Jarva, Anne. Vakituista asumistako rannoillekin – kestäkö ympäristö? Asu ja rakenna 3/2000.
- Jokamiehen oikeudet. Vapaus ja vastuu kulkevat käsi kädessä. Ympäristöministeriön esite. Helsinki, 2003.
- Jylhä, Sanna ja Riipinen, Jouko. Maankäyttö- ja rakennuslain rantayleiskaavoja koskeva selvitys. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 615. Helsinki, 2003.
- Jääskeläinen, Lauri ja Syrjänen, Olavi. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen, käytännön käsikirja. Rakennustieto Oy. 2000.
- Kaavamerkinnot. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 1. Helsinki, 2003.
- Kaavoitusmittausasetus (23.12.1999/1284).
- Kaavoitusta ja rakentamista koskevat yleiskirjeet 1965–85. Ympäristöministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Helsinki, 1986.
- Kalastuslaki (16.4.1982/286).
- Kesämökki 2003. Tilastokeskus. Helsinki, 2004.
- Kujala-Räty Katariina ja Santala, Erkki. Haja-asutuksen jätevesien käsittelyn tehostaminen. Hajasampo-projektin loppuraportti. Suomen

- ympäristökeskus. Suomen ympäristö 491. Helsinki, 2001.
- Kukkonen, Heikki. Rakennettu maaseutu. Teoksessa: Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997.
- Kulttuuriympäristö ympäristövaikutusten arvioinnissa – opas pohjoismaiseen käytäntöön. Pohjoismaiden ministerineuvosto. Nord 2002:5. Århus, 2002.
- Kysymyksiä kaivoista. Frågor om brunnar. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 86. Helsinki, 2001.
- Kärkkäinen, Risto. Ranta-alueiden kaavallinen suunnittelu erityisesti yleisen virkistykseen ja loma-asutuksen kannalta. VTT, maankäytön laboratorio, tiedonanto 12. Otaniemi, 1975.
- Laki saariston kehityksen edistämisestä 26.6.1981/494.
- Laki vesienhoidon järjestämisestä. 30.12.2004/1299.
- Lappalainen, Iiris (toim.). Suomen luonnon monimuotoisuus. Suomen ympäristökeskus, Edita. Helsinki, 1998.
- Liedon kulttuuriympäristöohjelma. Liedon kunta ja arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy. Helsinki, 2003. Internetsivut www.lieto.fi.
- Luonnonsuojelulaki (20.12.1996/1096) ja -asetus (14.2.1997/160).
- Luonnonsuojeluselvitysten laatimisopas. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Opas 5/1993. Helsinki, 1993.
- Luostarinen, Matti ja Yli-Viikari, Anja (toim.). Maaseudun kulttuurimaisemat. Maatalouden tutkimuskeskus. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 87. Sulkava, 1997.
- Maa-aineslaki (24.7.1981/555).
- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja. Opas 10. Helsinki, 2003.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 ja -asetus 10.9.1999/895
- Maaseutu- ja rantarakentamisen vesihuollon suunnittelu osayleiskaavoituksessa. Vesi- ja ympäristöhallitus, Ympäristöministeriö. Vesi- ja ympäristöhallituksen moniste nro 342. Helsinki, 1991.
- Maaseutukaavoitus. Kunnallistietoa. Maalaiskuntien Liitto. Helsinki 1962.
- Maisemaa koskeva eurooppalainen yleissopimus. Euroopan neuvosto, Firenze 2000.
- Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Mietintö 66/1992. Helsinki, 1993.
- Maiseman muisti: valtakunnallisesti merkittävät muinaisjäännökset. Museovirasto. Helsinki, 2001.
- Marttila, Veikko. Luonnon- ja maisemansuojelu loma-asutuksen suunnittelussa. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tutkimus 1976:51. Helsinki, 1976.
- Metsälaki (12.12.1996/1093).
- Metsästyslaki (28.6.1993/615).
- Muinaismuistolaki 17.6.1963/295.
- Mökille muuttajat. Kuntalehti 8/2000.
- Ohjelma luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 535. Helsinki, 2002.
- Ollila, Markku (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa. Suositus alimmista rakentamiskorkeuksista. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöministeriö. Maa- ja metsätalousministeriö. Ympäristöopas 52. Helsinki, 1999.
- Osallistuminen yleis- ja asemakaavoituksessa. Ympäristöministeriön opasluonnos 23.11.2004.
- Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakartana eräissä tapauksissa, Ympäristöministeriön yleiskirje 7.11.1983 n:o 4053/501/83.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, rakennushistorian osaston julkaisu 16. Helsinki, 1993. (2. painos 1998).
- Rakennuslain ja -asetuksen uudet säännökset ja niistä aiheutuvat muutokset ranta-alueiden kaavoitus- ja rakennustoimeen. Sisäasiainministeriön yleiskirje 24.11.1969 dnro 2827/501/69.
- Rakennusperintömme. Kulttuuriympäristön lukukirja. Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Rakennustieto Oy. Hämeenlinna, 2001.
- Rakennussuojelulaki 18.1.1985/60.
- Rakentamisesta rannoille. Ympäristöministeriön yleiskirje 11.4.1991 dnro 1/501/91.
- Ramsarin sopimus, yleissopimus vesilintujen elinympäristöinä kansainvälisesti merkittävistä vesiperäisistä maista (SopS 3/1976).

- Rannalle rakentaminen. Ympäristöministeriön esite 2001.
- Ranta-alueiden suunnittelu vahvistettavilla yleiskaavoilla. Ympäristöministeriön yleiskirje 10.6.1988 dnro 3337/501/88.
- Ranta-alueiden vesihuollon ohjaus. Suomen Kuntaliiton julkaisuja. Helsinki, 1996.
- Rantayleiskaavaopas. Julkaisematon luonnos. Ympäristöministeriö, 1994.
- Rantojen käytön mitoitustietelmä. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisusarja B:54. Kotka, 1978.
- Saari, Jarmo ja Kukkonen, Heikki. Rantarakentamisen kehittäminen. Selvitys kesämökkirantojen kapasiteetista ja rantarakentamisen tehostamismahdollisuuksista. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston julkaisuja 1994/7. Espoo, 1994.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vakituisten asumisen kehittäminen ranta-alueilla. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 7/2000. Helsinki 2000.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Suunnittelukeskus Oy. Vapaa-ajan asuntojen rakentamisen tavoiteohjelma. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 4/1999. Helsinki 1999.
- Saaristoasiain neuvottelukunta & Heli Kotilainen. Ulkokuntalaiset mökkiläiset kuntien taloudessa. Maaseutupolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu 2/1998. Helsinki 1998.
- Saaristo-ohjelma 2003–2006. Saaret, meri, järvet, joet ja ranta-alue aluekehitystekijöinä. Saaristoasian neuvottelukunta. Sisäasiainministeriön julkaisu 1/2003. Helsinki 2003.
- Saaristomaiseman rakentamisen opas. Tammissaaren kaupunki ja LIFE -projektikunnat 1998. Julkaisematon luonnos.
- Selviytymisen käsikirja maankäyttäjille. Miten varautua vähenevään kysyntään. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2002.
- Seppänen, Raija. Konsultin käyttö kaavoituksessa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki, 2001.
- Sievänen, Tuija (toim.) Luonnon virkistyskäyttö 2000. LVVI-tutkimuksen loppuraportti. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 802, 2001. Vantaa, 2001.
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus pienten yksiköiden talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (17.5.2001/401).
- Sosiaali- ja terveysministeriön asetus talousveden laatuvaatimuksista ja valvontatutkimuksista (19.5.2000/461).
- Sundgren, Regina. Projekt Skärgårdshus 2000. Miljöministeriet. Miljön i Finland 424. Helsingfors, 2000.
- Suomen Itämeren suojeluohjelma. Työryhmän mietintö 19.6.2001. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 569. (Valtioneuvoston päätös 26.4.2002).
- Suomen perustuslaki (11.6.1999/731).
- Suositus Itämeren rannikkoalueen suojelusta (Helcom Recommendation 15/1, 8.3.1994).
- Söderman, Tarja. Luontoselvitykset ja luontovaikeutusten arviointi kaavoituksessa, YVA-menetelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus. Ympäristöopas 109. Helsinki, 2003.
- Talousjätevesien käsittely vesihuoltoverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Työryhmän mietintö. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Moniste 84. Helsinki, 2001.
- Tieliikennelaki (3.4.1981/267).
- Toivonen, Heikki; Leikola, Niko ja Kallio, Minna. Sisävesien suojelualueverkon edustavuuden arviointia. Järvien ja ranta-alueiden määrä, vedenlaatuvaatimukset ja uhanalaiset tekijät. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 713. Helsinki, 2004.
- Tolvanen, Jukka Pekka. Rantarakentamisen sääntely Suomessa ja Pohjoismaissa. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT. Raportteja ja artikkeleita N:o 115. Helsinki, 1993.
- Tolvanen, Jukka Pekka; Kaatra, Kai ja Maunula, Markku. Vesihuoltolakiopas. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisuja 1/2002. Helsinki, 2002.
- Tutkimus vapaa-ajan asumisen alueidenkäytöllisistä periaatteista. Maa ja Vesi Oy. Kymenlaakson seutukaavaliiton julkaisusarja B:100. Hamina, 1993.
- Ulkoilulaki (13.7.1973/606).
- Vainio, Maarit; Kekäläinen, Hannele; Alanen Aulikki ja Pykälä, Juha. Suomen perinnemaisemaprojektin valtakunnallinen loppuraportti. Suomen ympäristökeskus. Suomen ympäristö 527. Vammala, 2001.
- Valtakunnallisesti merkittävät esihistorialliset suojelualuekokonaisuudet. Sisäasiainministeriö, kaavoitus- ja rakennusosasto. Tiedotuksia 3/1983. Helsinki, 1983.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 9. Helsinki, 2003.

- Valtioneuvoston päätös maaseutupoliittisesta erityisohjelmasta 16.12.2004.
- Valtioneuvoston periaatepäätös saariston kehittämisestä vuosina 2004–2006, 19.5.2004.
- Valtioneuvoston periaatepäätös toimintaohjelmasta luonnon virkistyskäytön ja luontomatkailun kehittämiseksi 13.2.2003.
- Valtioneuvoston periaatepäätös vesiensuojelun tavoitteista vuoteen 2005, 19.3.1998. Suomen ympäristö 226.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueiden kehittämistä koskevista tavoitteista 2003–2007, 15.1.2004.
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 5. Helsinki, 2001.
- Venesatamien luokitus. Klassificering av båthmnar. Merenkululaitos/Sjöfartsverket. Helsinki/Helsingfors, 1998.
- Venäläinen Eija. Onnelaan, kulisseihiin, luontoon. Näytöksiä suomalaisesta kesämökkielämästä. Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksen työpapereita nro 57. 1989.
- Vesien suojelun toimenpideohjelma vuoteen 2005. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Suomen ympäristö 402. Helsinki, 2000.
- Vesihuoltolaki (9.2.2001/85).
- Vesilaki (19.5.1961/264).
- Vesilakitoimikunnan mietintö. Komiteanmietintö 2004:2. Oikeusministeriö. Helsinki, 2004.
- Vesiliikennelaki (20.6.1996/463).
- Veneiden melu ja aallokon muodostus. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Suomen ympäristö 422. Helsinki, 2000.
- Viekö hajarakentaminen kuntaa vai kunta hajarakentamista. Suomen Kuntaliiton esite. Helsinki, 2004.
- Virtanen, Pekka V. Rantojen käytön suunnittelu kuntatasolla. Otakustantamo 843B. Espoo, 1987.
- VNS 2/2000 vp. Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 26.5.2000.
- Wahlström, Erik; Reinikainen, Tapio ja Hallanaro Eeva-Liisa. Ympäristön tila Suomessa. Vesi- ja ympäristöhallitus, ympäristötietokeskus ja Gaudeamus. Forssa, 1992.
- Wallenius, Marjo. Rantarakentamisen väljyyttutkimus. Suomen Kunnallisliitto. Painamaton diplomityö 20.3.1990.
- Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -julkaisusarja. Opas 11. Helsinki, 2003.
- Yleiskaavan selostuksen laatiminen. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Ympäristöopas 2. Helsinki, 1996.
- Yleissopimus kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelusta (UNESCO, Pariisi 1972).
- Ympäristönsuojelulaki 4.2.2000/86 ja -asetus 18.2.2000/169.
- Ympäristövaikutusten selvittäminen yleiskaavituksessa. Ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto. Ympäristöopas 41. Helsinki, 1998.

Kuvailulehti

Julkaisija	Ympäristöministeriö Alueidenkäytön osasto	Julkaisuaika Maaliskuu 2005
Tekijä(t)	Anne Jarva	
Julkaisun nimi	Rantojen maankäytön suunnittelu	
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut		
Tiivistelmä	<p>Rantojen maankäytön suunnittelu -oppaassa kerrotaan rantojen maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen erilaisista keinoista ja niiden käytöstä maankäyttö- ja rakennuslain hengessä. Oppaan pääpaino on rantayleiskaavoituksessa, mutta siinä esitellään myös strategista yleiskaavoitusta ja ranta-asemakaavoitusta sekä kaavoitusta keveämpiä keinoja.</p> <p>Opas kannustaa parantamaan maankäytön suunnittelun laatua. Se korostaa kuntien vastuuta ja itsenäistä päätöksentekoa, käytettävän asiantuntemuksen monipuolisuutta sekä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Erityistä huomiota kiinnitetään mitoituseriaatteisiin, vakituisen asutuksen suunnitteluun sekä selvitysten ja vaikutusten arviointien kaavoitusta palvelemaan rooliin.</p> <p>Oppaaseen on koottu tietoa suunnittelun lähtökohdista, mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Maankäyttö- ja rakennuslain ohella esitellään myös muita alue- ja ympäristöpoliittisia tavoitteita, päätöksiä ja ohjelmia. Yksityiskohtaisia kaavoitusohjeita ei anneta, vaan tietojen soveltaminen vesistön, alueen ja kunnan olosuhteisiin jää kaavoittajan tehtäväksi.</p> <p>Opas on tarkoitettu pääasiassa rantojen maankäytön suunnittelijoille sekä kuntien kaavoituksesta ja rakentamisesta vastaaville viranomaisille. Se auttaa myös muita suunnittelun osapuolia, kuten maanomistajia, asukkaita ja kansalaisjärjestöjä ymmärtämään, mitä hyötyä suunnittelusta on ja miten siihen voidaan vaikuttaa.</p>	
Asiasanat	rannan suunnittelutarve, yleiskaava, ranta-asemakaava, suunnitteluperiaatteet, maankäyttö, mitoitus, rakentamisen ohjaus, poikkeamismenettely	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöopas 120	
Julkaisun teema	Alueidenkäyttö	
Projektihankkeen nimi ja projektinumero		
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö	
Projektiryhmään kuuluvat organisaatiot		
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-299-7 (nid.), 951-731-300-4 (PDF)
	Sivuja 172	Kieli suomi
	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta
Julkaisun myynti/ jakaja	Edita Publishing Oy, Asiakaspalvelu, PL 800, 00043 Edita puh. 020 450 05, telefax 020 450 2380 sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket	
Julkaisun kustantaja	Edita Publishing Oy	
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2005	
Muut tiedot	Muut tiedot: Yhteyshenkilö ympäristöministeriössä Anne Jarva, puh (09) 1603 9583	

Documentation page

Publisher	Ministry of the Environment Land Use Department	Date March 2005
Author(s)	Anne Jarva	
Title of publication	Rantojen maankäytön suunnittelu (Shoreline planning)	
Parts of publication/ other project publications		
Abstract	<p>The handbook on shoreline planning presents various instruments for land use planning and for building guidance, in accordance with the Land Use and Building Act. Although the main focus of the handbook is on shoreline master planning, it also addresses strategic and detailed planning and procedures for deviation from the provisions and other restrictions of the Act.</p> <p>One aim of the handbook is to improve the quality of planning. The handbook emphasizes the responsibility of the municipalities and their independent decision making. Additionally, it underlines comprehensive expertise and public participation in the planning process. Special attention is paid to determining the density of building sites and to planning areas for permanent homes. Impact assessments, studies and reports are seen as important instruments of planning.</p> <p>In addition, the handbook includes information on the starting points, the benefits and the limitations of planning. Besides the requirements of the Land Use and Building Act, the handbook presents various objectives, decisions and programmes in regional and environmental policy. The handbook does not give detailed planning instructions, rather a planner has to adapt the information to the conditions of the planning area, water systems and municipality.</p> <p>The handbook is mainly designed for shoreline planners and municipal land use and building authorities. However, it is of use to other groups, such as land owners, residents and civic organisations, in that the information in the handbook can help them benefit from planning and guide them in influencing the planning process.</p>	
Keywords	need for planning in shore areas, local master plan, detailed shore plan, planning principles, land use, density of building sites, building guidance, procedures for deviation	
Publication series and number	Environment Guide 120	
Theme of publication	Land Use	
Project name and number, if any		
Financier/commissioner	Ministry of the Environment	
Project organization		
	ISSN 1238-8602	ISBN 951-731-299-7, 951-731-300-4 (PDF)
	No. of pages 172	Language Finnish
	Restrictions for public use	Price
For sale at/ distributor	Edita Publishing Ltd. Box 800, FIN-00043 Edita, Finland tel. +358 20 450 05, telefax +358 20 450 2380 e-mail: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi, http://www.edita.fi/netmarket	
Financier of publication	Edita Publishing Ltd.	
Printing place and year	Edita Prima Ltd. Helsinki 2005	
Other information	Contact at the Ministry of the Environment: Anne Jarva, phone +358 9 1603 9583	