

Ranta-alueiden rakennusoikeuslaskelman perusteet

Hausjärvi, Rutajärvi, kantatilaselvitys ja rakennusoikeuslaskelma

Hausjärven kunta on tilannut Sweco Finland Oy:ltä osalta Rutajärven ranta-alueetta kantatilaselvityksen ja rantarakennusoikeuslaskelman. Tässä dokumentissa on selostettu, että mihin laskelmat perustuvat ja mitkä ovat yleiset käytännöt Suomessa ranta-alueiden rantarakennusoikeuslaskelmissa.

Ko. selvitys liittyy aloitus- / esiselvitysvaiheena mahdolliseen ranta-asetmakaavan laadintaan.

Tehty kantatilaselvitys ja rantarakennusoikeuslaskelma koskee seuraavia kiinteistöjä:

- 086-413-0001-0120, Santala
- 086-413-0001-0143, Venevalkama
- 086-413-0001-0137, Paluuperä
- 086-413-0001-0138, Pekkala
- 086-413-0001-0132, Eerolanranta
- 086-413-0001-0139, Mikonpiha

Rantarakentaminen ja ranta-alueen rantarakennusoikeuden mitoitus

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan: "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." Edellä esitetty koskee myös "ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi".

Alueidenkäyttölain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asetmakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Yleisesti ranta-alueita koskeva kantatilatarkastelu suoritetaan käyttäen poikkileikkausajankohtana vuoden 1969 mukaista kiinteistöjakoa (15.10.1969), jolloin rakennuslain rantakaavaa koskevat säännökset tulivat voimaan. Kantatila- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kunnan voimassa olevat kaavoitusperiaatteet.

Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan hankkimalla pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen tavoitteellinen raja on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittausta kiinteistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen rantarakennusoikeuden laskenta määritellyt seikat huomioiden.

Kantatilatarkastelu

Ns. **kantakiinteistövuotena** tässä selvityksessä on Suomessa ranta-alueiden kaavoituksessa yleisesti käytössä oleva vuosi 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Tarkka ajankohta on kunnan kaavoittamisperiaatteiden mukaisesti 15.10.1969.

Tarkastelussa selvitetään tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöt. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus ja siitä vähennetään kantakiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöstä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut rakennuspaikat, rakennetut rakennuspaikat, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvut itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävälle määräaloille, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehty kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti). Jokaisella rakentamattomalla kantatilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset (em. pinta-ala, rantaviivan pituus ja minimisyvyys), on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Yleiset mitoitusperiaatteet

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan siten, että omavarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys, ts. montako loma-asuntoyksikköä/ rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti osoitetaan.

Kaikki rakennusoikeus lasketaan kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella. Jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.

Loma-asuntoyksiköllä (lay)/rakennuspaikalla tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennettavissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmajat ja vastaavat sekä kylmät kevytrakenteiset varistorakennukset.

Maanomistusyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

Ranta-asemakaava-alueet eivät kuulu rantaosayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueilla säilyy ranta-asemakaavojen mukainen rakennusoikeus.

Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 ja 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa samoin kuin suorasta rantaviivasta.

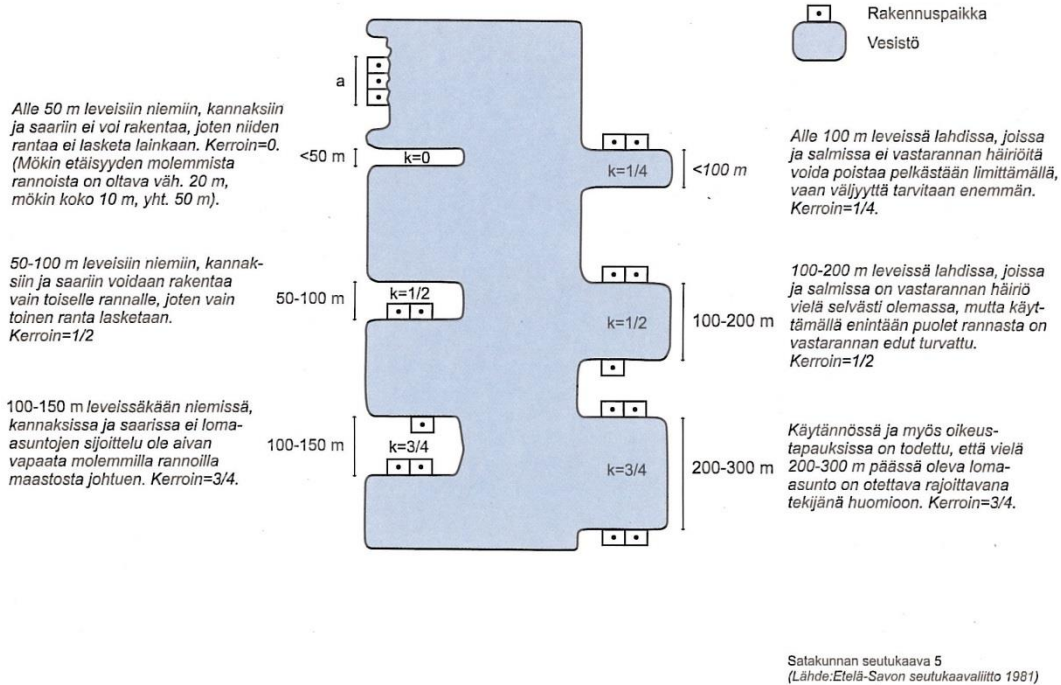
Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia yleisesti käytössä olevia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50–100 m, alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100–150 m, alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100–200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5
- 200–300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75

Jos vesistössä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, vesistön mannerrannan rakennusoikeus lasketaan vesistön leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta vesistön mannerrannan rakennusoikeuteen.

Jos mannerranta on rakentamiskelvoton, ei rantaviivasta muodostu mitoitusrantaviivaa. Tällöin kerroin on tämän rantaviivan matkalla 0.

Lisäksi käytetään kaavoitusperiaatteiden mukaisesti määriteltäviä vyöhykkeitä.



Kuva 1: Mitoitusrantaviivan laskennassa käytettävät alennuskertoimet

KANTATILATARKASTELU

Tekijä: Hanna Töykkälä

Kantatilatarkastelun poikkileikkausajankohtana käytetään 19.9.1969.

Tarkastelussa oleva kiinteistö on värjätty **keltaisella**.

Tilat, jotka ovat muodostuneet myös muusta kiinteistöstä kuin selvityksessä mukana olevista, on värjätty **harmaalla**.

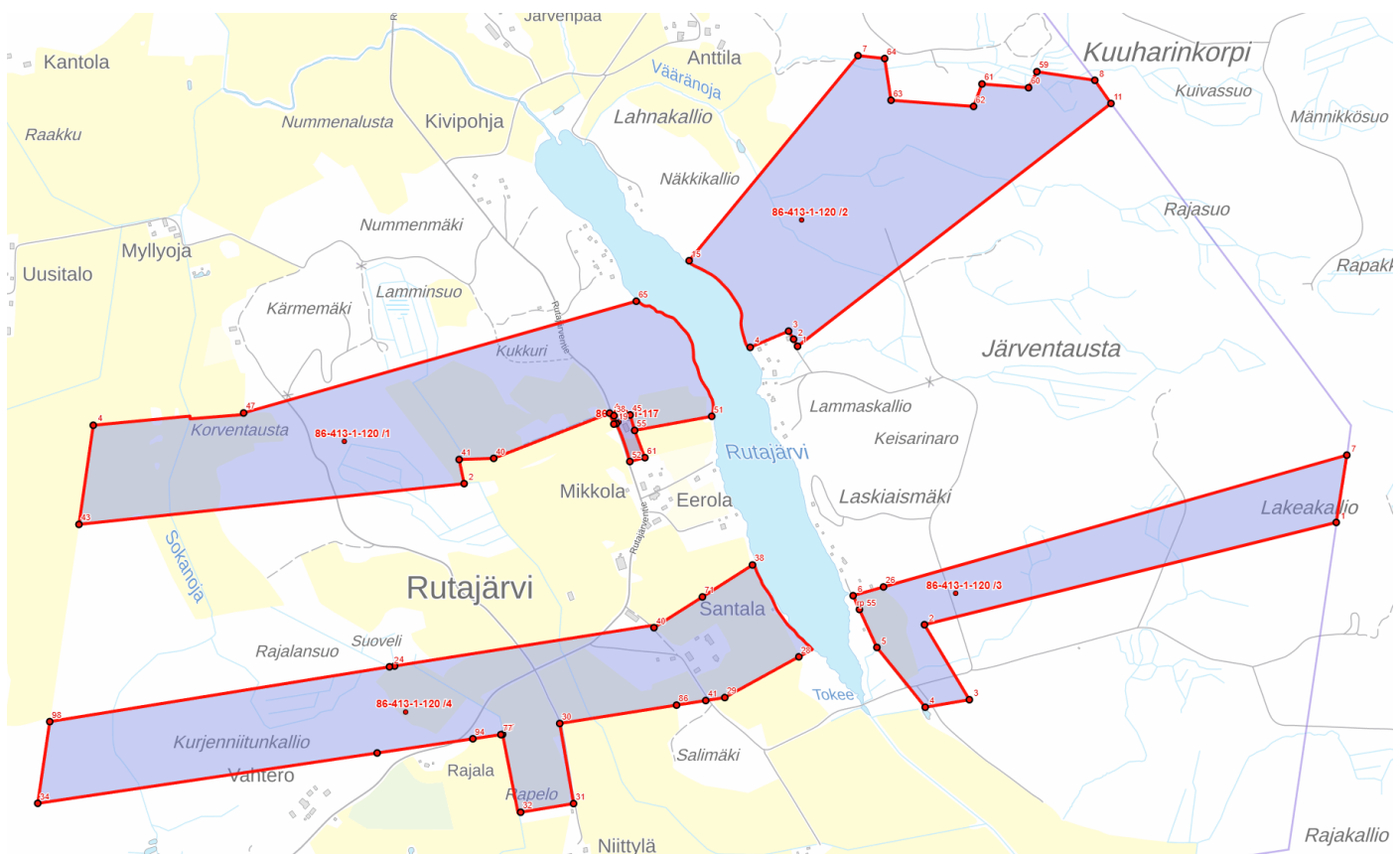
86-413-1-120 Santala

Kantatila 86-413-1-65 (X) SANTALA (muodostettu 22.02.1958) (lakannut 01.02.1994)

→ 86-413-1-117 MÄKIANNTILA (muodostettu 01.02.1994)

→ 86-413-1-120 SANTALA (muodostettu 01.02.1994)

Kantatilalla on tällä hetkellä 1 käytetty rantarakennuspaikka.

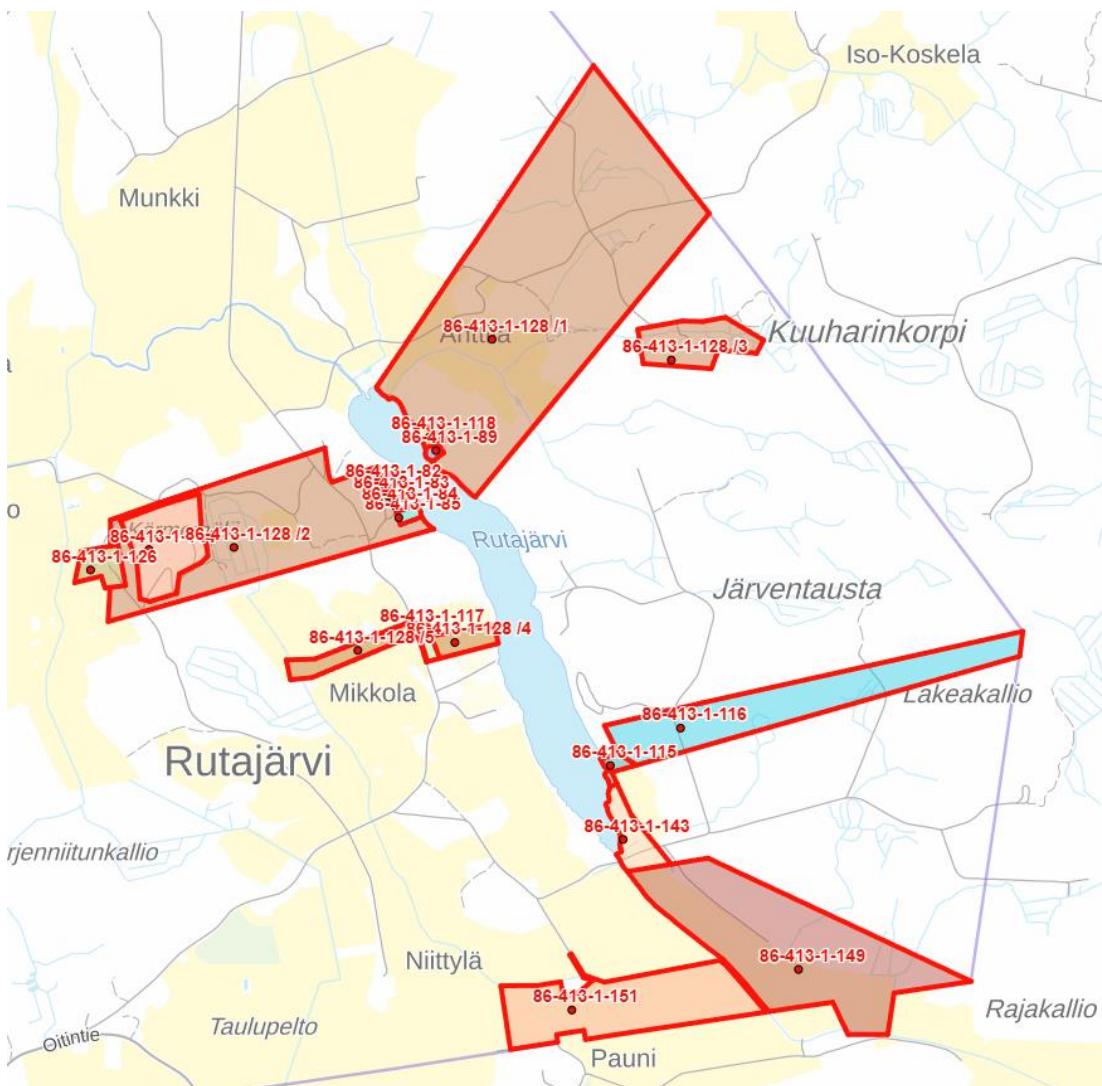


86-413-1-143 Venevalkama

Kantatila 86-413-1-81 (X) ANTTILA (muodostettu 25.09.1968) (lakannut 12.02.1970)

- ➔ 86-413-1-82 TIIRAMÄKI (muodostettu 12.02.1970)
- ➔ 86-413-1-83 HONKARINNE (muodostettu 12.02.1970)
- ➔ 86-413-1-84 HAVUKALLIO (muodostettu 12.02.1970)
- ➔ 86-413-1-85 HIRVASPIRTTI (muodostettu 12.02.1970)
- ➔ 86-413-1-86 (X) ANTTILA (muodostettu 12.02.1970) (lakannut 11.11.1970)
 - 86-413-1-87 (X) VALKAMA (muodostettu 11.11.1970) (lakannut 03.06.1992)
 - 86-413-1-115 VALKAMA 2 (muodostettu 03.06.1992)
 - 86-413-1-136 (X) Venevalkama (muodostettu 13.12.2007) (lakannut 03.12.2013)
 - 86-413-1-143 Venevalkama (muodostettu 03.12.2013)
 - 86-413-1-116 VALKAMA (muodostettu 03.06.1992)
 - 86-413-1-143 Venevalkama (muodostettu 03.12.2013)
 - 86-413-1-149 Hämäläinen (muodostettu 29.07.2020)
 - 86-413-1-151 Uusiniitty (muodostettu 29.07.2020)
 - 86-413-1-88 (X) ANTTILA (muodostettu 11.11.1970) (lakannut 11.10.1976)
 - 86-413-1-89 SUVINIEMI (muodostettu 11.10.1976)
 - 86-413-1-90 (X) ANTTILA (muodostettu 11.10.1976) (lakannut 01.02.1994)
 - 86-413-1-117 MÄKIANTTILA (muodostettu 01.02.1994)
 - 86-413-1-118 LAHNAKALLIO (muodostettu 01.02.1994)
 - 86-413-1-119 (X) ANTTILA (muodostettu 01.02.1994) (lakannut 19.11.1996)
 - 86-413-1-126 HEPOLA (muodostettu 19.11.1996)
 - 86-413-1-128 ANTTILA (muodostettu 19.11.1996)
 - 86-413-1-144 Kärmemäki (muodostettu 07.07.2015)

Kantatilalla on tällä hetkellä 7 käytettyä rantarakennuspaikkaa (+ ehkä luvaton rakennus).

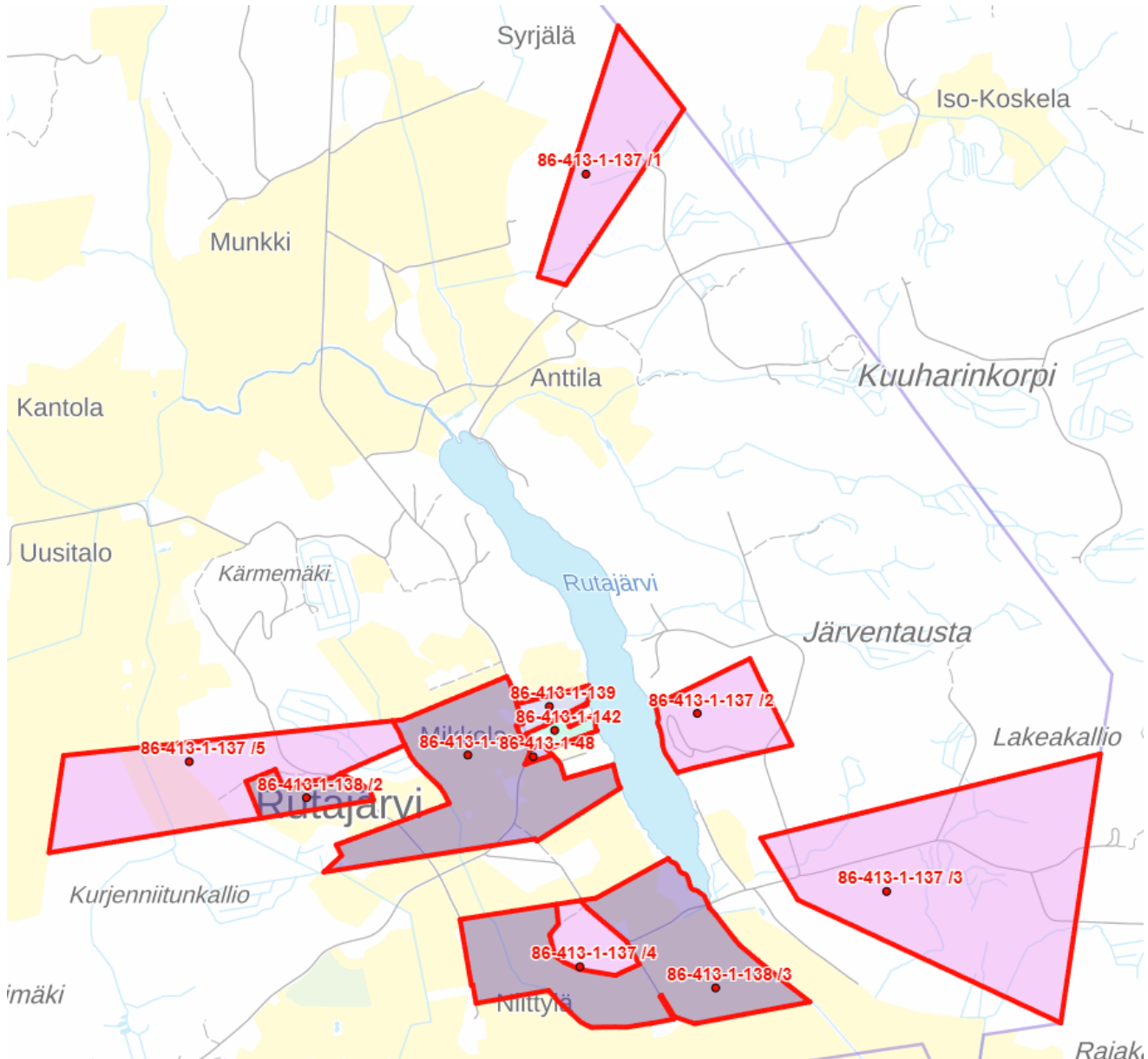


86-413-1-137 Paluuperä

Kantatila 86-413-1-48 MIKKOLA (muodostettu 29.05.1952)

- 86-413-1-137 Paluuperä (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-138 PEKKALA (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-139 Mikonpiha (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-142 Eerolanhovi (muodostettu 23.12.2011)

Kantatilalla on tällä hetkellä 2 käytettyä rakennuspaikkaa (+ 2 purkukuntoista lomarakennusta).



86-413-1-138 Pekkala

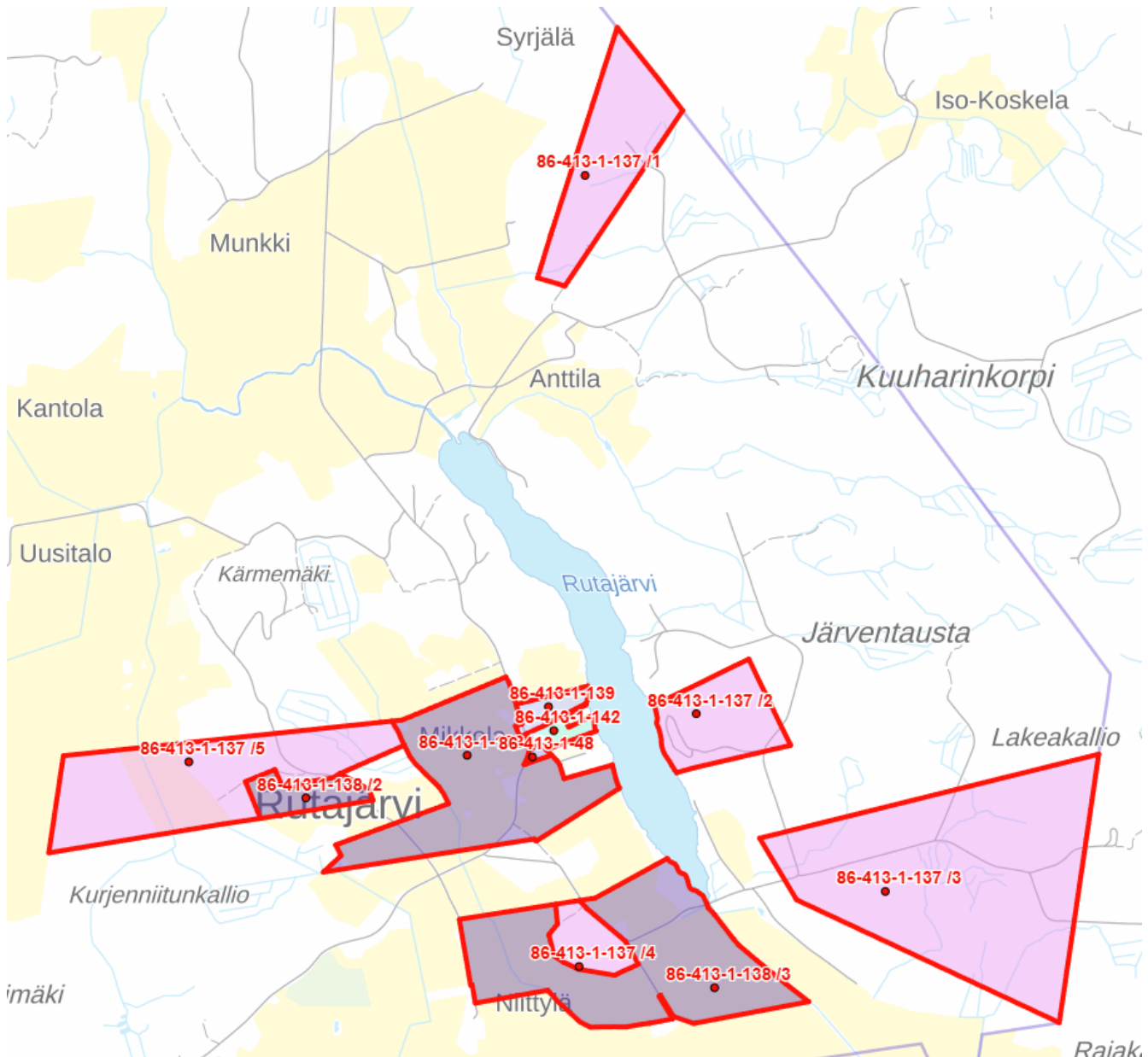
Kantatila 86-413-1-48 MIKKOLA (muodostettu 29.05.1952)

- 86-413-1-137 Paluuperä (muodostettu 10.04.2008)
- **86-413-1-138 PEKKALA** (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-139 Mikonpiha (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-142 Eerolanhovi (muodostettu 23.12.2011)

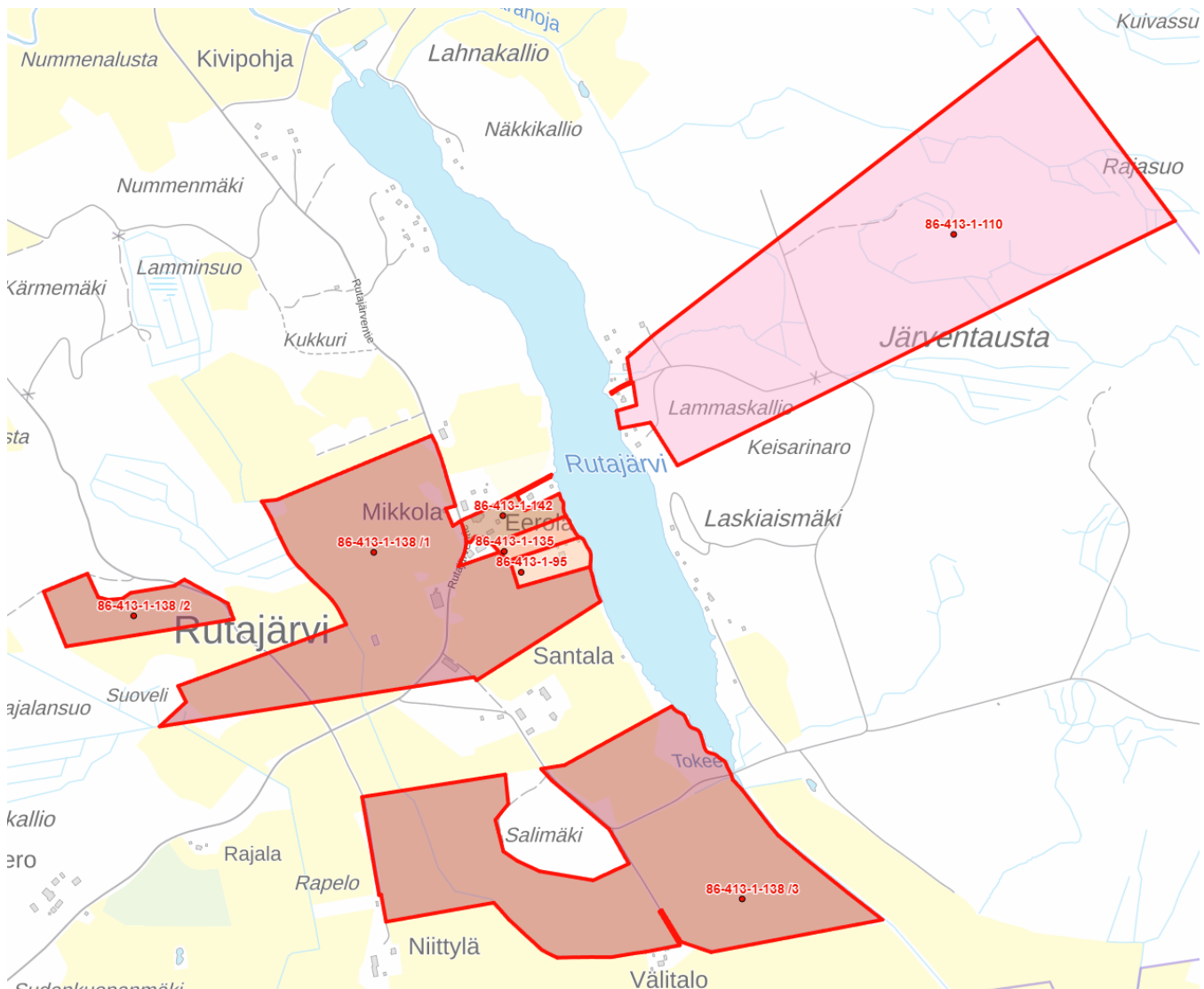
Kantatila 86-413-1-52 (X) VANHA-EEROLA (muodostettu 08.12.1954) (lakannut 06.06.1979)

- 86-413-1-93 (X) PEKKALA (muodostettu 06.06.1979)
 - **86-413-1-138 PEKKALA** (muodostettu 10.04.2008)
 - 86-413-1-94 (X) VANHA-EEROLA (muodostettu 06.06.1979) (lakannut 12.06.1984)
 - 86-413-1-95 MARKKALA (muodostettu 12.06.1984)
 - 86-413-1-96 (X) VANHA-EEROLA (muodostettu 12.06.1984) (lakannut 09.11.1990)
 - 86-413-1-109 (X) EEROLANHOVI (muodostettu 09.11.1990) (lakannut 28.11.2000)
 - 86-413-1-134 (X) Eerolanhovi (muodostettu 28.11.2000)
 - 86-413-1-142 Eerolanhovi (muodostettu 23.12.2011)
 - 86-413-1-135 Tuomikki (muodostettu 28.11.2000)
 - 86-413-1-110 Vanha-Eerola (muodostettu 09.11.1990)

Kantatilalla **Mikkola** on tällä hetkellä 1 käytetty rakennuspaikka (+ 2 purkukuntoista lomarakennusta).



Kantatilan Vanha-Eerola kaikkea rantarakentamista ei ole selvitetty, koska kantatilan ranta-alueet eivät ole mukana selvitysalueessa.



86-413-1-132 Eerolanranta

Kantatila 86-413-1-79 (X) EEROLA (muodostettu 06.11.1967) (lakannut 29.03.1985)

→ 86-413-1-99 (X) MYLLYOJANPELTO (muodostettu 29.03.1985) (lakannut 08.10.1996)

○ 86-413-1-123 MYLLYOJANPELTO (muodostettu 08.10.1996)

→ 86-413-1-100 (X) EEROLA (muodostettu 29.03.1985) (lakannut 30.12.1997)

○ 86-413-1-132 EEROLANRANTA (muodostettu 30.12.1997)

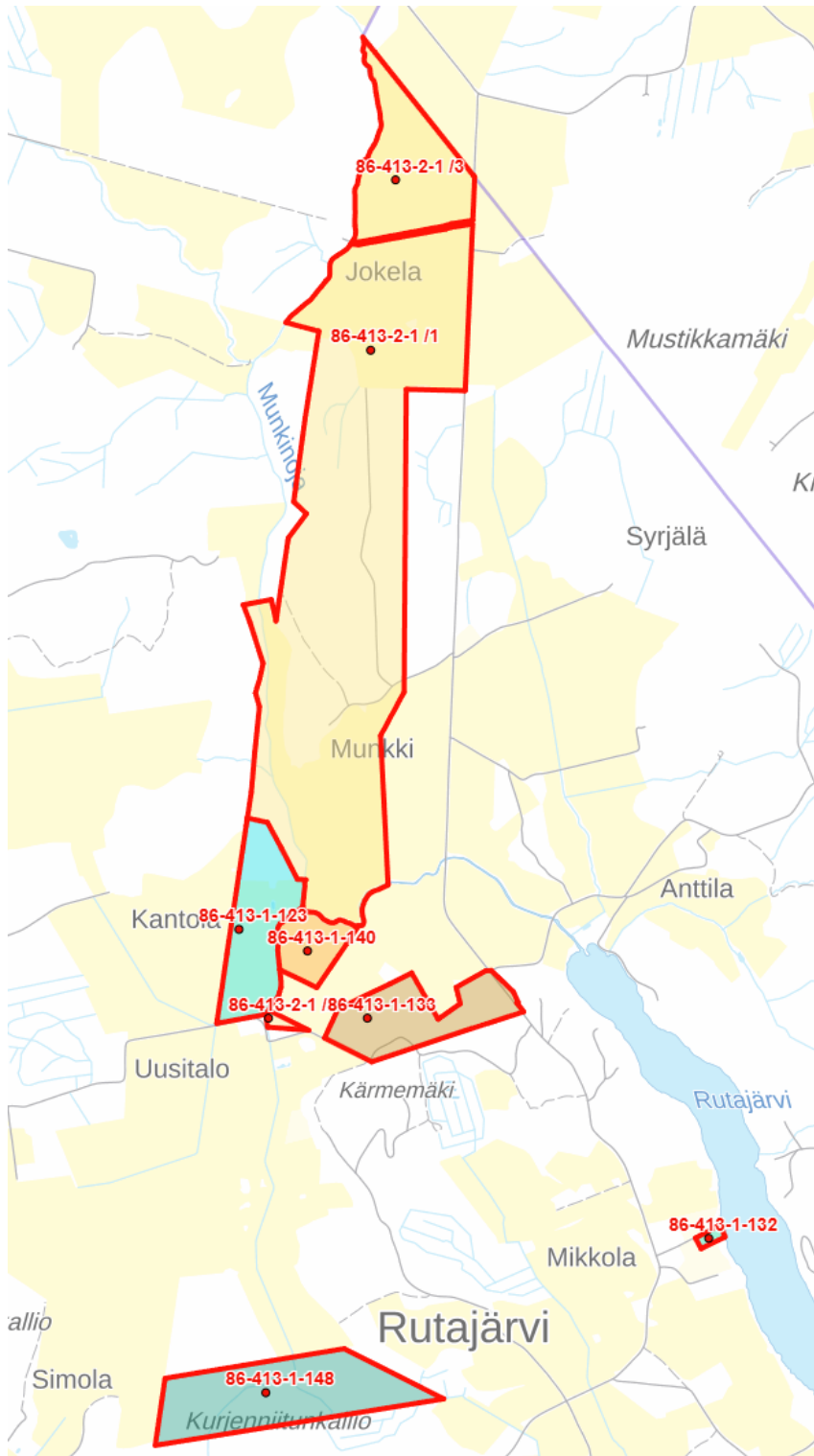
○ 86-413-1-133 EEROLA (muodostettu 30.12.1997)

▪ 86-413-1-140 Myllypelto 2 (muodostettu 03.12.2009)

▪ 86-413-1-148 Valtteri (muodostettu 09.08.2018)

▪ 86-413-2-1 MUNKKI (muodostettu 25.11.2014)

Kantatilalla on tällä hetkellä 1 käytetty rakennuspaikka.

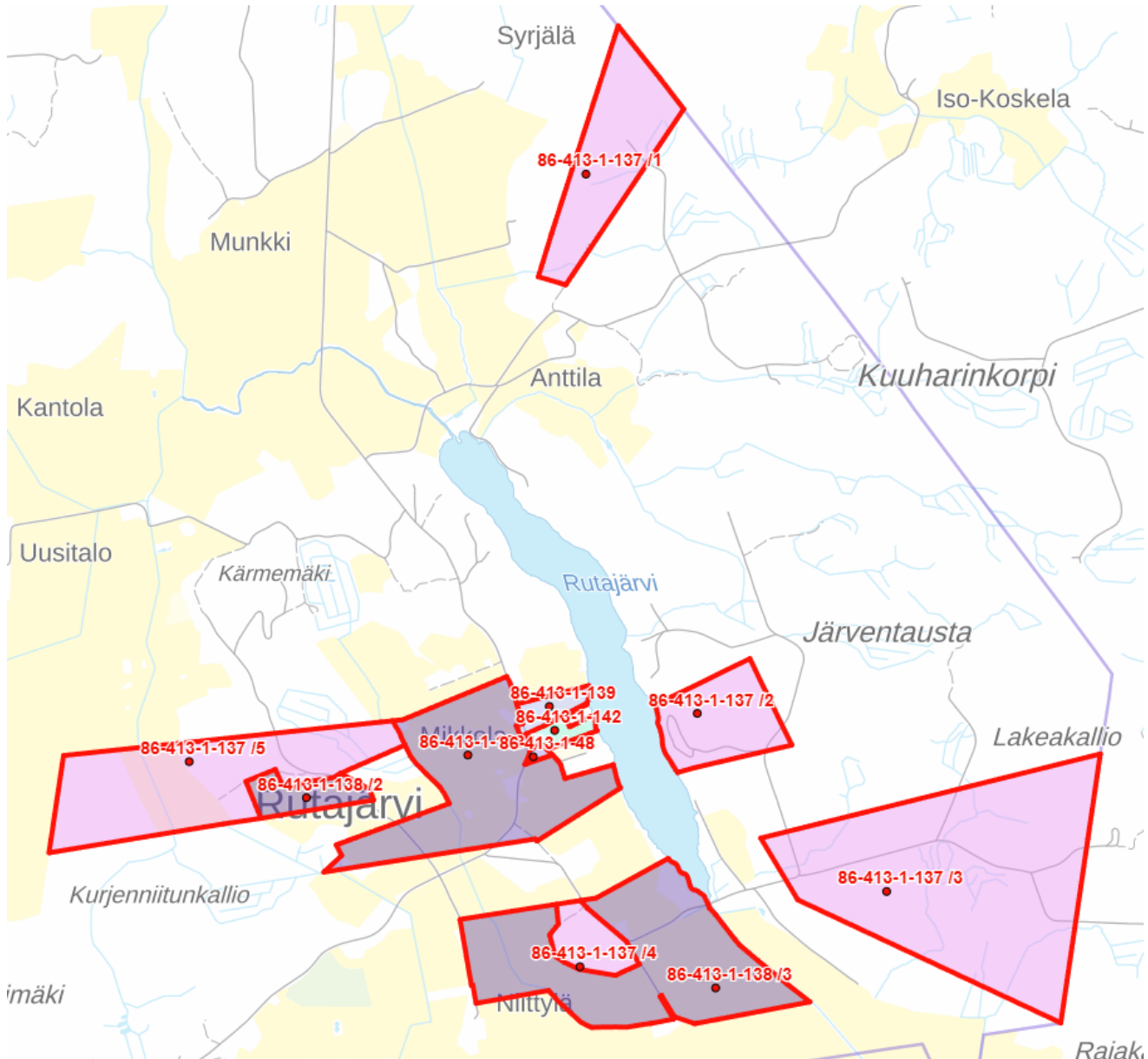


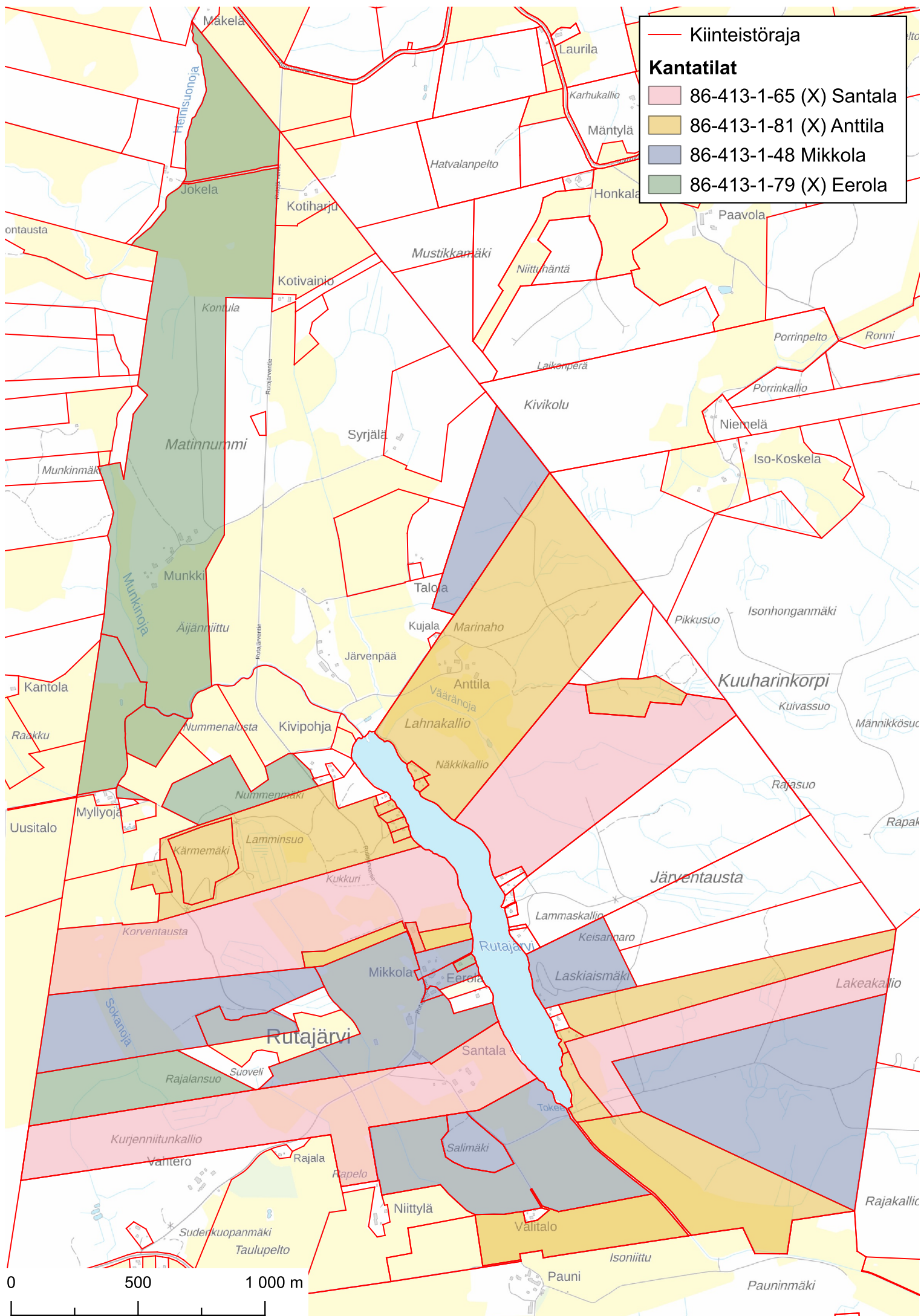
86-413-1-139 Mikonpiha

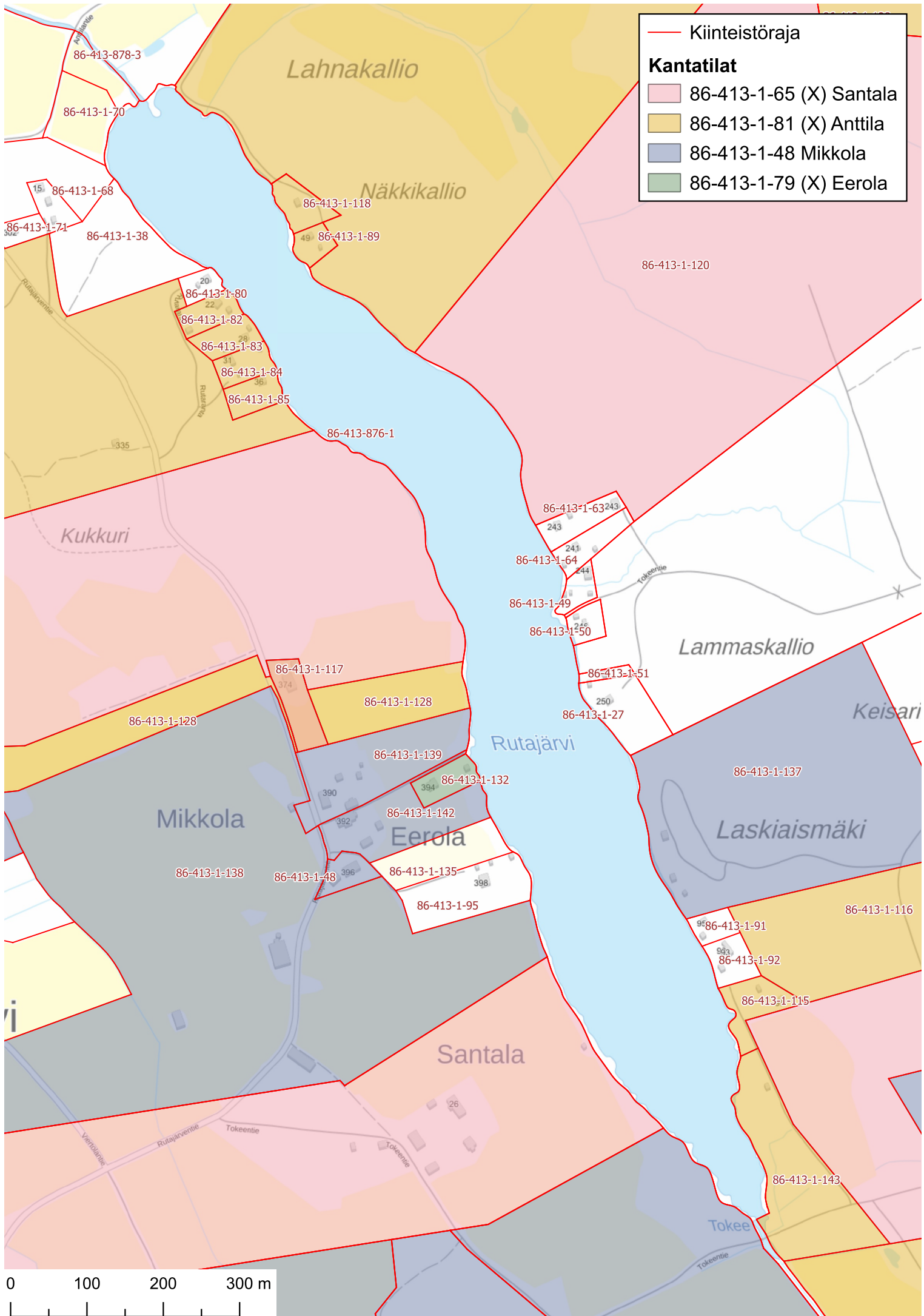
Kantatila 86-413-1-48 MIKKOLA (muodostettu 29.05.1952)

- 86-413-1-137 Paluuperä (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-138 PEKKALA (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-139 Mikonpiha (muodostettu 10.04.2008)
- 86-413-1-142 Eerolanhovi (muodostettu 23.12.2011)

Kantatilalla on tällä hetkellä 1 käytetty rakennuspaikka (+ 2 purkukuntoista lomarakennusta).







id	Kiinteistötunnus	Kiinteistön nimi	Kantakiinteistön n	Kantakiinteistön Ranta-viiva n	Rantaviiva muutettu ka:	(n)RA	(n)AO	kok. rakenn.oikeus	kaavassa	vähennykset		
	86-413-1-117	Mäkianttila	SANTALA	1958-02-22	0	0		0,00				
	86-413-1-120	Santala	SANTALA	1958-02-22	975	487,5	1	3,41		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
							1	3,41	3			
	86-413-1-82	Tiiramäki	ANTTILA	1968-09-25	40	10	1	0,07		0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-83	Honkarinne	ANTTILA	1968-09-25	40	10	1	0,07		0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-84	Havukallio	ANTTILA	1968-09-25	40	20	1	0,14		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-85	Hirvaspirtti	ANTTILA	1968-09-25	40	20	1	0,14		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-115	Valkama 2	ANTTILA	1968-09-25	100	50	1	0,35		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-143	Venevalkama	ANTTILA	1968-09-25	200	50		0,35		0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-116	Valkama	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
	86-413-1-149	Hämäläinen	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
	86-413-1-151	Uusiniitty	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
	86-413-1-89	Suvinie mi	ANTTILA	1968-09-25	50	12,5	1	0,09		0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-117	Mäkianttila	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
	86-413-1-118	Lahnakallio	ANTTILA	1968-09-25	75	37,5	1	0,26		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-126	Hepola	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
	86-413-1-128	Anttila	ANTTILA	1968-09-25	485	233,75		1,64		0,5 (vastaranta 100-200 m) ja 0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-144	Kärmemäki	ANTTILA	1968-09-25	0	0		0,00				
							7	3,11	3			
	86-413-1-48	Mikkola	MIKKOLA	1952-05-29	0	0		0,35				
	86-413-1-137	Paluuperä	MIKKOLA	1952-05-29	225	112,5		0,79		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-138	Pekkala	MIKKOLA	1952-05-29	250	81,25		0,57		0,5 (vastaranta 100-200 m) ja 0,25 (vastaranta <100 m)		
	86-413-1-139	Mikonpiha	MIKKOLA	1952-05-29	60	30	1	0,21		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-142	Eerolanho vi	MIKKOLA	1952-05-29	55	27,5	1	0,19		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
							2	1,92	2			
	86-413-1-138	Pekkala	VANHA-EEROLA	1954-12-08	0			0,00				
								0,00				
	86-413-1-123	Myllyojanpelto	EEROLA	1967-11-06	0	0		0,00				
	86-413-1-132	Eerolanranta	EEROLA	1967-11-06	40	20	1	0,14		0,5 (vastaranta 100-200 m)		
	86-413-1-133	Eerola	EEROLA	1967-11-06	0	0		0,00				
	86-413-1-140	Myllypelto 2	EEROLA	1967-11-06	0	0		0,00				
	86-413-1-148	Valtteri	EEROLA	1967-11-06	0	0		0,00				
	86-413-2-1	Munkki			0	0		0,00				
							1	0,14	0			