



# *Ranta-asemakaavoituksen periaatteet*

**RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN  
PERIAATTEET**

**Kaupunginhallitus 8.2.2010 (70 §)**

## ***RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN PERIAATTEET***

### Johdanto

Kuopion kaupungissa on vähän ranta-asemakaavoja. Erityisen vähän niitä on tehty 1997 voimaan tulleiden nykyisten rantojen kaavoitusta koskevien säännösten aikana. Toteutuneiden ranta-asemakaavojen vähäisyyden vuoksi ei Kuopiossa ole syntynyt selvää linjaa siitä, mikä on ranta-asemakaavoituksen asema suhteessa yleiskaavoihin ja poikkeamislupiin. Tämä hankaloittaa mm. asiakaspalvelua.

Kunnan tekemä yleiskaava on Suomessa hyvin kattava tapa ohjata rantarakentamista. Käytännöksi näyttää useimmissa kunnissa muodostuneen, että ranta-asemakaavoitus voi olla yleiskaavaa täsmentävä suunnitteluväline, mutta sillä ei tavanomaisessa omarantaisessa lomarakentamisessa juurikaan saa lisärakennusoikeutta. Sama on todettu Ympäristöministeriön rantojen maankäytön suunnittelua koskevassa oppaassa, jossa sanotaan, että ranta-asemakaavaa voidaan käyttää ”yleiskaavan ohjausvaikutuksen sallimissa puitteissa mitoituksen vähäiseen tarkistamiseen”.

Kuopion rantarakentamisen tavoitteet on määritelty 1980-luvun lopussa selvästi ennen nykyisten rantojen suunnittelukäytäntöjen vakiintumista. Vanhojen yleiskaavojen määräyksissä viitataan ranta-asemakaavoitukseen nykyisten kaavoitusperiaatteiden näkökulmasta epäselvillä sanamuodoilla. Siksi on tarpeen täsmentää ranta-asemakaavoituksen roolia. Poikkeamislupia ja ranta-asemakaavoitusta koskevan asiakaspalvelun tulee kyetä antamaan maanomistajille realistinen käsitys eri vaihtoehdoista ja ranta-asemakaavan mahdollisuuksista.

Kuopio 25.11.2009

## MIKÄ ON RANTA-RAKENTAMISEN OHJAUKSEN TEHTÄVÄ ?

Suomen lainsäädännön lähtökohta on, että rannalle rakentaminen tulisi suunnitella kaavalla (MRL 72 §). Kaava on yleisimmin kunnan laatima yleiskaava, jossa on osoitettu rakennuspaikkojen määrä ja sijainti. Kaava voi olla myös maanomistajan teettämä ranta-asemakaava.

Laki määrittelee rantojen kaavoituksessa erityisesti huomioon otettavat asiat (MRL 73 §):

- Rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan ja ympäristöön.
- Kaavassa osoitetaan riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa.
- Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon.

Lainsäädäntö edellyttää myös kansalaisten yhdenvertaista kohtelua, eli mikä on sallittua yhdelle maanomistajalle, sen tulee olla sallittua kaikille muillekin vastaavissa olosuhteissa maata omistaville. Eli kaava- ja luparatkaisuja ei voida tarkastella pelkästään yksittäistapauksina, vaan harkintaan liittyy aina myös tarkastelu siitä, mihin johtaisi vastaava ratkaisu kaikkien muidenkin lähialueen tai muiden vertailukelpoisten alueiden maanomistajien rannoilla.

Kuopiossa on lähes kaikilla rannoilla kaupungin (tai Vehmersalmen kunnan ennen kuntaliitosta) laatima yleiskaava. Kuopion yleiskaavojen keskeisimpiä tavoitteita rantarakentamisen osalta ovat:

- Virkistyskäytön, luontoarvojen ja maiseman kannalta olennaisten vapaiden rantojen turvaaminen.
- Rakentamattomien lampien ja saarten säilyttäminen rakentamattomina.
- Rakennuspaikkojen keskittäminen ryhmiä. Maksimimäärä rakennuspaikkoja edellyttää tiivistä ryhmää.
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## KUINKA PALJON KUOPION RANNOILLE ON SUUNNITELTU RAKENTAMISTA ?

Tilalle sallittuun rantarakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttavat monet maasto-olosuhteisiin, aikaisempaan rakentamiseen ja tilajaotukseen liittyvät tekijät, joiden tulkinnassa keskeisiä käsitteitä ovat:

- emätilaperiaate,
- muunnettu rantaviiva,
- mitoitusluku.

Emätilaperiaatteella tarkoitetaan sitä, että rantarakennusoikeus tarkastellaan valitun poikkileikkavuoden aikaisella tilajaotuksella. Kuopiossa tarkasteluvuodeksi on valittu rakennuslain voimaantulovuosi 1959. Rantarakennusoikeus lasketaan näille 1959 olleille emätiloille. Jäljellä olevaa rakennusoikeutta vähentävät emätilan rannoille rakennetut rakennuspaikat ja lohkotut tilat.

Mitoitusrantaviivalla tarkoitetaan emätilan rantaviivan pituutta, jota on muunnettu vesistön ominaisuuksista johtuvilla vähentävillä kertoimilla. Kuopiossa käytetään Etelä-Savon seutukaavaliiton 1981 tekemää muuntotapaa.

Mitoitusluku on rantarakennuspaikkojen lukumäärä mitoitusrantaviivan kilometriä kohden. Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti jo tehdyissä yleiskaavoissa mitoitusluku on ollut 4 ...6 kpl/km. Tavanomaisissa olosuhteissa on käytetty lukua 5 kpl/km. Luonnoista tai maisemaltaan arvokkaammilla alueilla on käytetty lukua 4 kpl/km. Lukua 6 kpl/km on käytetty erityisen hyvin rakentamiseen sopivilla rannoilla, joilla ei ole luonto- ja maisema-arvoja tai virkistyskäyttöpaineita.

## MIKÄ ON RANTA-ASEMAKAAVA ?

Ranta-asemakaava on ranta-alueen rakentamisen osoittava kaava. Vuoteen 2000 saakka vastaavan kaavan nimi oli rantakaava. Ranta-asemakaava poikkeaa muista kaavoista siinä, että sen voi teettää maanomistaja. Muihin asemakaavoihin nähden on monia muitakin merkittäviä eroja liittyen mm. kaavan toteutusvastuusiin. Ranta-asemakaava soveltuu pääasiassa loma-asutuksen suunnitteluun.

Ranta-asemakaavassa osoitetut rakentamisalueet ovat hyvin sitovia. Rakennusmahdollisuuden siirtäminen kaavassa rakentamattomaksi osoitetulle alueelle edellyttää yleensä kaavan muuttamista, eikä se aina ole sitenkään mahdollista.

Yleiskaavat eivät ole voimassa ranta-asemakaavan alueella. Jos alueelle on tehty molemmat, noudatetaan ranta-asemakaavaa. Tämä mahdollistaa ranta-asemakaavan avulla yleiskaavasta poikkeavan maankäyttöratkaisun. Yleiskaava on kuitenkin ohjeena ranta-asemakaavaa tehtäessä tai muutettaessa, joten ranta-asemakaava ei saa heikentää yleiskaavassa tavoiteltua kokonaisuutta. Esimerkiksi yleiskaavassa rakentamattomaksi merkitylle rannalle voidaan ranta-asemakaavassa osoittaa rakentamista vain hyvin painavin perusteluin.

Lisätietoja ranta-asemakaavasta saa esim. Ympäristöministeriön ympäristöoppaasta 120 ”Rantojen maankäytön suunnittelu” ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi)>maankäyttö ja rakentaminen>maankäytön suunnittelu>rantojen suunnittelu) ja Lounais-Suomen ympäristökeskuksen ranta-asemakaavaoppaasta ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) > Alueelliset ympäristökeskukset > Lounais-Suomi > Palvelut ja tuotteet > Julkaisut > Opas > OP5 Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava).

## MILLOIN RANTA-ASEMAKAAVAN TEKO KANNATTAA ?

### Ranta-asemakaavan soveltuvuus

Ennen kaavoitushankkeen käynnistämistä on syytä neuvotella kaupungin kanssa siitä, soveltuuko ranta-asemakaava kyseiseen tapaukseen ja onko sillä saavutettavissa maanomistajan haluamat tavoitteet. Kaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus, jolloin pienille tiloille voi ranta-asemakaavan teettäminen edellyttää yhteistä kaavaa naapuritilojen kanssa.

Maanomistajan teettämä ranta-asemakaava soveltuu Kuopiossa esim. seuraaviin tilanteisiin:

- Yleiskaavan maankäyttöratkaisu ei sovellu alueen kehittämissuunnitelmiin. Esim. merkityn tavanomaisen lomarakentamisen tilalle halutaan matkailupalvelujen aluetta ja alue soveltuu matkailuhankkeelle tai rakentamista halutaan tehostaa yhteisranta-aisella rakentamisella.
- Yleiskaavassa ei ole rantarakennusoikeutta ratkaistu (esim. Kuopion maaseutualueiden yleiskaavan M-1 merkinnällä olevat alueet).
- Yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat halutaan sijoittaa toisiin ja muutos on kaavoitusperiaatteiden kannalta perusteltu.
- Ranta-asemakaavalla halutaan tutkia mahdollisuutta lisätä rakennuspaikkoja yleiskaavaan nähden ja lisääminen on rantarakentamiselle määriteltyjen tavoitteiden ja mitoitusterusteiden kannalta hyväksyttävissä.

Yksinkertaisimmillaankin ranta-asemakaavahanke kestää noin vuoden ja isompi kaava pidempään.

### Kustannukset

Maanomistaja maksaa kaavan laatimisesta syntyvät kustannukset. Niitä muodostuu kaavan laatijan palkkiosta ja laadintaan kuuluvista selvityksistä sekä pohjakartan laadinnasta ja kartan hyväksymisestä. Lisäksi kaupungin kaavoitusosasto perii ranta-asemakaavan käsittelykuluina:

- Pienet ranta-asemakaavat ja –muutokset 1300 €.
- Keskikokoiset (5-20 rakennuspaikkaa) uudiskaavat ja periaatteellisesti merkittävät ja työllistävät muutokset 2000 €.
- Suurehkot uudiskaavat 2500 €.

Maksu sisältää kaavan tallennuksen kaupungin järjestelmiin. Pienin maksu sisältää 3 lehtikuulutusta, muut neljä (vireilletulo+oas, luonnos, ehdotus, voimaantulo). Lisäkuulutuserroista peritään 350 €/kerta. Maksu sisältää kaavan tallennuksen kaupungin järjestelmiin.

## MITEN RANTA-ASEMAKAAVA TEHDÄÄN ?

### Kaavan laatija

Kaavan laatijaksi tulee hankkia ammattitaitoinen kaavoittaja, jolla on kaavanlaatijan pätevyys. Kaavoittajan tulee olla hankkeen valmistelussa mukana mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Mitään isompia kustannuksia aiheuttavia sopimuksia ei kuitenkaan kannata tehdä ennen kaupungin kanssa neuvottelemista.

### Kaavahankkeen ohjelmointi

Kaavahankkeesta tulee pitää kaavoittajan, maanomistajan ja kaupungin välinen neuvottelu jo ennen mihinkään toimenpiteisiin ryhtymistä. Neuvottelussa käydään läpi mm. kaavan tavoitteet, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältö ja kaavaprosessin vaiheet ja vaatimukset sekä työnjako.

Kaavoituksessa on yleensä seuraavat vaiheet:

- Vireille tulosta ilmoittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Lähtötietojen kokoaminen, mm. luontoselvitys
- Kaavaluonnos
- Kaavaehdotus
- Hyväksyminen

Kaavahankkeesta on järjestettävä viranomaisneuvottelut hankkeen alkupuolella ja kaavaehdotuksen oltua nähtävillä.

Pienissä kaavahankkeissa voi olla mahdollista yhdistää kaavan vireille tulosta ilmoittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos samaan käsittelevävaiheeseen. Kaavaprosessissa on omat muotovaatimuksensa. Jos niitä ei noudateta, voi kaavan saaminen voimaan viivästyä huomattavasti.

### Selvitykset

Ranta-asemakaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin alueen olosuhteista. Ranta-asemakaava-alueelta tehtävät keskeiset selvitykset ovat luonto- ja maisemaselvitys, rakennus- sekä muinaismuistoinventointi.

### Pohjakartta

Ranta-asemakaava laaditaan sitä varten tehdyille pohjakartalle, jonka tarkastaa ja hyväksyy kaupungin kiinteistöinsinööri. Joissakin tapauksissa on mahdollista käyttää maanmittauslaitoksen karttapohjaa, jolloin kartan hyväksyy maanmittauslaitos.

## Mitoitus

Yleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavaa tehtäessä (MRL 42 §) ja yleiskaavami-  
toituksen ylärajaa 6 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivan kilometrille voi ranta-  
asemakaavassa käyttää vain, jos olosuhteet puoltavat keskimääräistä suurempaa  
mitoitusta. Ylärajaa 6 / km ei tule ylittää tavanomaisessa omarantaisia rakennus-  
paikkoja osoittavassa kaavassa. Yhteisrantaaisessa loma-asutus- tai matkailuraken-  
tamisessa voi tulla kysymykseen tiheämpikin rakentaminen. Rakennuspaikkojen  
sijoittelu voi poiketa yleiskaavasta, mutta yleiskaavan keskeisiä tavoitteita tulee  
myös ranta-asemakaavassa noudattaa.

## Asiakirjat

Kaupunki ylläpitää ajantasa-asemakaavoja autocad-pohjaisella fiksi-ohjelmistol-  
la. Kaava tulee toimittaa kaupungille kaavoitusprosessin eri vaiheissa sähköisesti  
siihen sopivassa muodossa. Vaihtoehtoisesti kaava voidaan piirtää kaupungin toi-  
mesta, jolloin työnjaoista kannattaa sopia aikaisessa vaiheessa. Kaavamääräysten  
tulee olla Kuopion kaupungin määräyskirjaston mukaisia. Selostus tulee olla säh-  
köisessä pdf-muodossa.

Tarkempia ohjeita toimitettavista asiakirjoista saa kaavaa ohjaavalta kaupungin  
työntekijältä.

## Mistä saa lisätietoja ?

Ranta-asemakaavoja koskevat asiat hoidetaan teknisen viraston kaavoitusosaston  
yleiskaavatoimistossa, jossa yhteyshenkilönä on

Heikki Hatakka, toimistoinsinööri

puhelin	017 185 418
sähköposti	heikki.hatakka(at)kuopio.fi.
osoite	Suokatu 42 A, 70110 Kuopio.