

HEINÄVEDEN KUNTA

ITÄISTEN ALUEIDEN RANTAOSAYLEISKAAVAMUUTOS

Rakennusoikeuslaskelmat

10.8.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO JA TIIVISTELMÄ	2
2	MITOITUSPERIAATTEET	2
3	KOhteiden sijainti	4
4	KOhteet ja laskelmat	5
4.1	1 VIHTARINPALSTA (90-431-32-2)	5
4.2	2 TEERIAHO (90-431-28-0)	8
4.3	3 JOKELA (90-431-5-28)	11
4.4	4 RUUNAMÄKI (90-417-8-16) JA (90-417-8-38)	12
4.5	5 PESÄNIEMI (90-404-2-154).....	14
5	YHTEYSTIEDOT	16

1 JOHDANTO JA TIIVISTELMÄ

Alkuperäisissä Heinäveden järviolueiden rantayleiskaavassa ja Heinäveden reitin rantayleiskaavassa on selvitetty tilojen rantarakennusoikeudet. Heinäveden itäisten alueiden rantayleiskaavamuutosprosessin yhteydessä joidenkin tilojen osalta vaikutti karttatarkastelun perusteella siltä, että rantarakennusoikeuksia oli jäänyt merkittömästi. Näiden tilojen osalta on laadittu rantarakennusoikeuslaskelmat uudelleen alkuperäisen kaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Laskelmien mukaan kaavasta puuttuu 20 rantarakennuspaikkaa.

2 MITOITUSPERIAATTEET

Tilat, joiden rantarakennusoikeudet oli tarpeen laskea uudelleen sijoittuvat Heinäveden järviolueiden rantayleiskaavan alueelle. Näin ollen laskelmissa käytetään näitä mitoitusperiaatteita. Nämä mitoitusperiaatteet kuvattu alla. Lainaukset ovat suoraan Heinäveden järviolueiden rantayleiskaavan kaavaselistuksesta.

PÄÄMITOITUSALUEET



ALUE, JOLLA EI OLE ERITYISIÄ LUONTOKOhteita TAI ARVOJA. (4 rp/mitrv_km)
PIENTEN JÄRVIENTEN RAKENNUSOIKEUDET SUOSITELLAAN SIIRRETTÄVÄKSI
SUUREMMILLE JÄRVILLE.



ALUE, JOLLA ON JOITAKIN YKSITTÄISIÄ LUONTOKOhteita. (4 rp/mitrv_km)
PIENTEN JÄRVIENTEN RAKENNUSOIKEUDET SUOSITELLAAN SIIRRETTÄVÄKSI
SUUREMMILLE JÄRVILLE.








LUONNONYMPÄRISTÖÄ HUOMIOONOTTAVA ALUE. (3.5 rp/mitrv_km)
PIENTEN JÄRVIENTEN RAKENNUSOIKEUDET TULEE SIIRTÄÄ SUUREMMILLE
JÄRVILLE.



ERTYISTEN LUONNONARVOJEN VYÖHYKE, JOKA KÄSITTÄÄ JÄRVIENTEN
RANTAVYÖHYKKEET n. 200 METRIN ETÄISYYDELLÄ RANTAVIIVASTA.
VYÖHYKKEELLÄ ON RUNSAASTI ARVOKKAITA LUONTOKOhteita JA
-ALUEITA. (3 rp/mitrv_km)
PIENET JÄRVET PYRITÄÄN JÄTTÄMÄÄN RAKENTAMISELTA VAPAIKSI

MITOITUSTAVOITTEET JÄRVITTÄIN PERUSTUEN PINTA-ALAAN

		<u>YHTÄ RAKENNUSPAIKKAA KOHTI TARVITTAVA VESIPINTA-ALA:</u>
	0 < PINTA-ALA < 5 HA	JOS JÄRVI ON ALLE 5 ha, EI RAKENNUSPAIKKOJA, TILAN SAUNA MAHDOLLINEN.
	5 HA < PINTA-ALA < 25 HA	4.5 ha/rp
	25 HA < PINTA-ALA < 50 HA	4 ha/rp
	50 HA < PINTA-ALA < 100 HA	RAKENNUSOIKEUS LASKETAAN MITOITUSRANTAVIIVAN MUKAAN.
	PINTA-ALA > 100 HA	RAKENNUSOIKEUS LASKETAAN MITOITUSRANTAVIIVAN MUKAAN.

Kantatilatarkastelu

Osayleiskaavassa on otettu huomioon v. 1969 mukainen tilajako. Tapauksissa, joissa kantatila on selvästi osoitettu, otetaan huomioon rakennusoikeuden käyttö kantatilalla myös ennen vuotta 1969.

Rakennusoikeus määritetään maanomistusyksiköittäin. Maanomistusyksikkö käsittää kaikki samalle omistajalle kuuluvat alueet.

Rakennusoikeuden siirtoa pieniltä järville ja lammilta suuremmille järville sekä saarista mantereelle tulee edistää neuvottelemalla maanomistajakohteisesti mahdollisesta siirrosta.

Yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat olemassa olevat lomarakennukset eivät vaikuta rakennusoikeuden määrään.

Mitoitusrantaviiva

Mitoitusrantaviiva on digitoitu 1:10 000 mittakaavaiselta rekisterikartalta (NKRK) kuvassa olevan mittausmenetelmän mukaisesti, jossa otetaan huomioon esim. vastapäisen rannan etäisyyden vaikutus taikka niemen leveys ja samalla tutkitaan alueen rakennettavuus.

Mitoitusrantaviiva lasketaan siten, että todellisen rantaviivan pituus kerrotaan mitoituskerroimella. Mitoituskerroin koostuu muunnetun rantaviivan kertoimesta sekä rakennettavuuskertoimesta.

Muunnetun rantaviivan kertoimet

Muunnettuun rantaviivaan vaikuttavat vastapäisen rannan etäisyys sekä niemen tai saaren leveys. Muunnetun rantaviivan kertoimet näkyvät liitteenä olevasta kuvasta.

Rakennettavuuskertoimet

Perusselvityksissä ranta-alueet on luokiteltu rakennettavuuden mukaan. Suunnittelualueella on selvästi erityyppisiä rantoja, joiden ominaisuudet rakennettavuuden suhteen eivät ole samanlaiset. Rakennettavuuskertoimia on käytetty tarvittaessa. Perusselvitysten mukaiset tyypit ovat seuraavat:

Rakentamiseen vaikeasti soveltuvat ranta-alueet (rr)

Jyrkät kalliorannat, kivikot ja soistuneet ranta-alueet, joilla rakentaminen on vaikeasti toteutettavissa muunnetaan rakennettavuuskertoimella 0,4

Rakentamiseen soveltumattomat rannat (rk) ja (rk/t)

Pystysuorat kallioseinämät ja laajasti ruoikoituneet ja soistuneet ranta-alueet (rk) ja tiehen rajoittuvat ranta-alueet (rk/t), joilla rakentamista ei voida toteuttaa, käytetään kerrointa 0,0

Peltorannat (pr)

Maisemallisesti merkittävien rantapeltojen ranta-alueet, joille rakentaminen ei sovellu samoin kuin peitteisillä alueilla käytetään kerrointa 0,5

Normaalit ranta-alueet *

Ranta-alueet, jotka ovat rakentamiseen soveltuvia, käytetään kerrointa 1,0.

Saaret

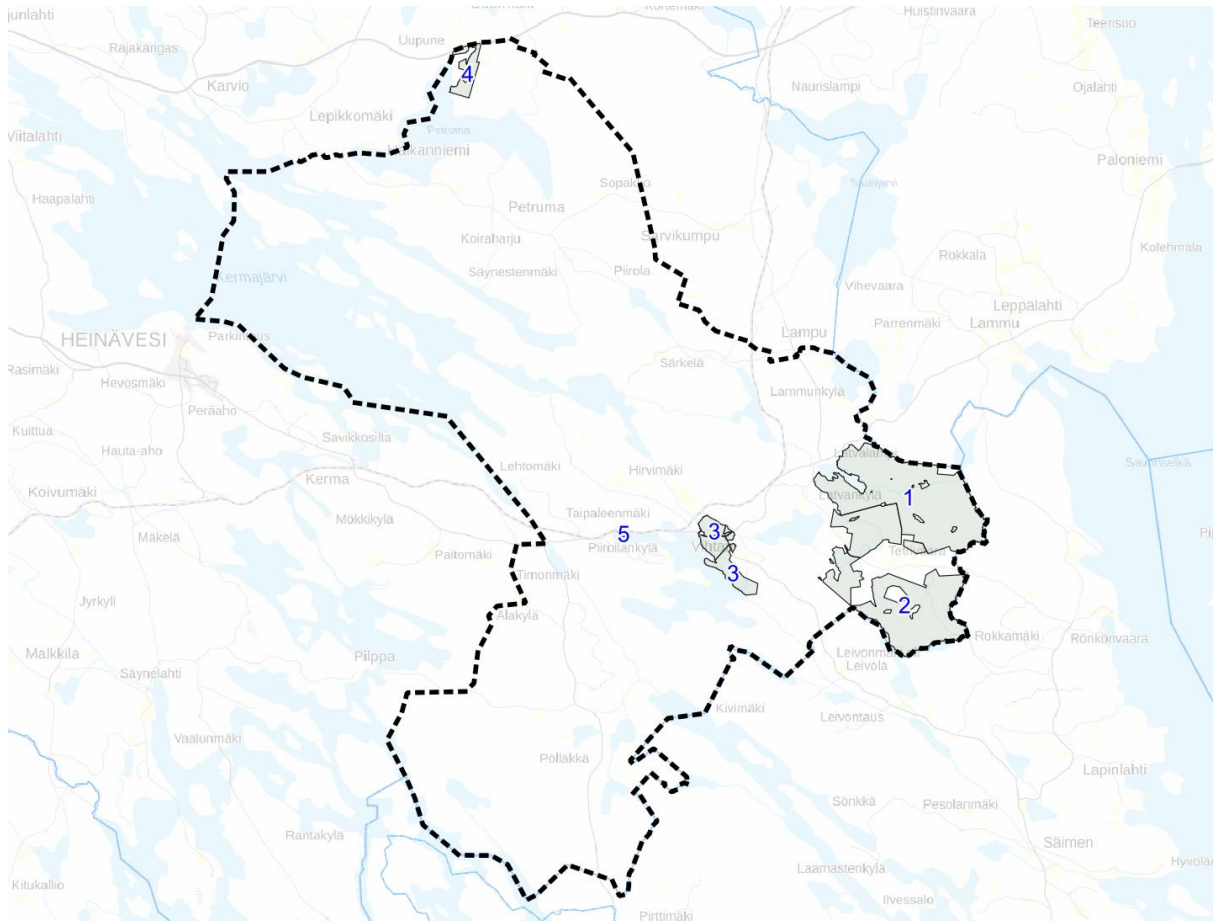
Saaristoalueilla mitoituksena on käytetty tavoitteiden taulukon 2. mukaisia mitoituslukuja.

1-5 ha:n saarten osalta rakennusoikeus määräytyy joko pinta-alan mukaan tai mitoitusrantaviivan mukaan. Näiden perusteella lasketuista rakennusoikeuksista valitaan pienempi. Alle 20 ha:n saarilta pyritään rakennusoikeus siirtämään mannerrannoille.

Muita mitoitusperusteita

Jos rakennusoikeutta sijoitetaan yhteisranta-alueena, lomakylämäisenä rakentamisena, voidaan edellä mainituista mitoitusperusteista poiketa.

3 KOHTEIDEN SIJAINTI

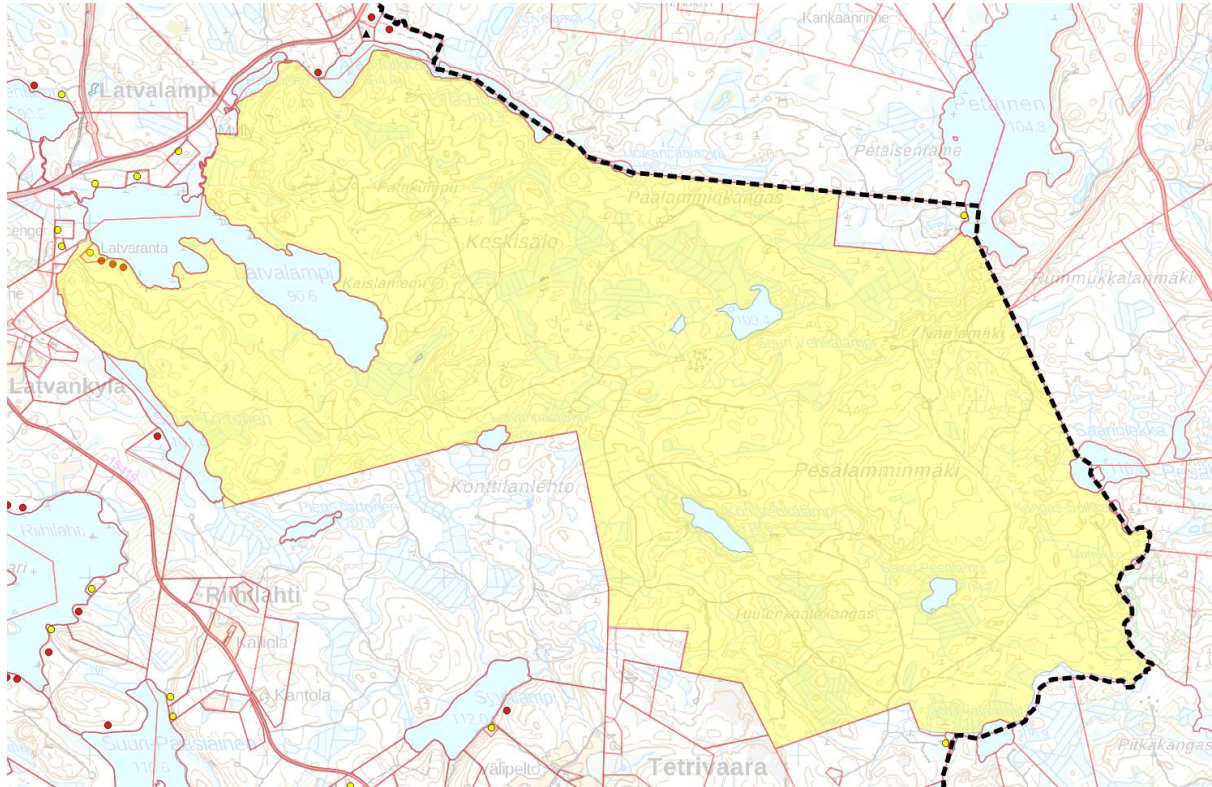


Kuva 1. Suunnittelualan raja on esitetty kartassa mustalla katkoviivalla. Kuntarajat ovat sinertävällä. Kohteet, joille rakennusoikeudet on laskettu uudelleen, on numeroitu kartalle.

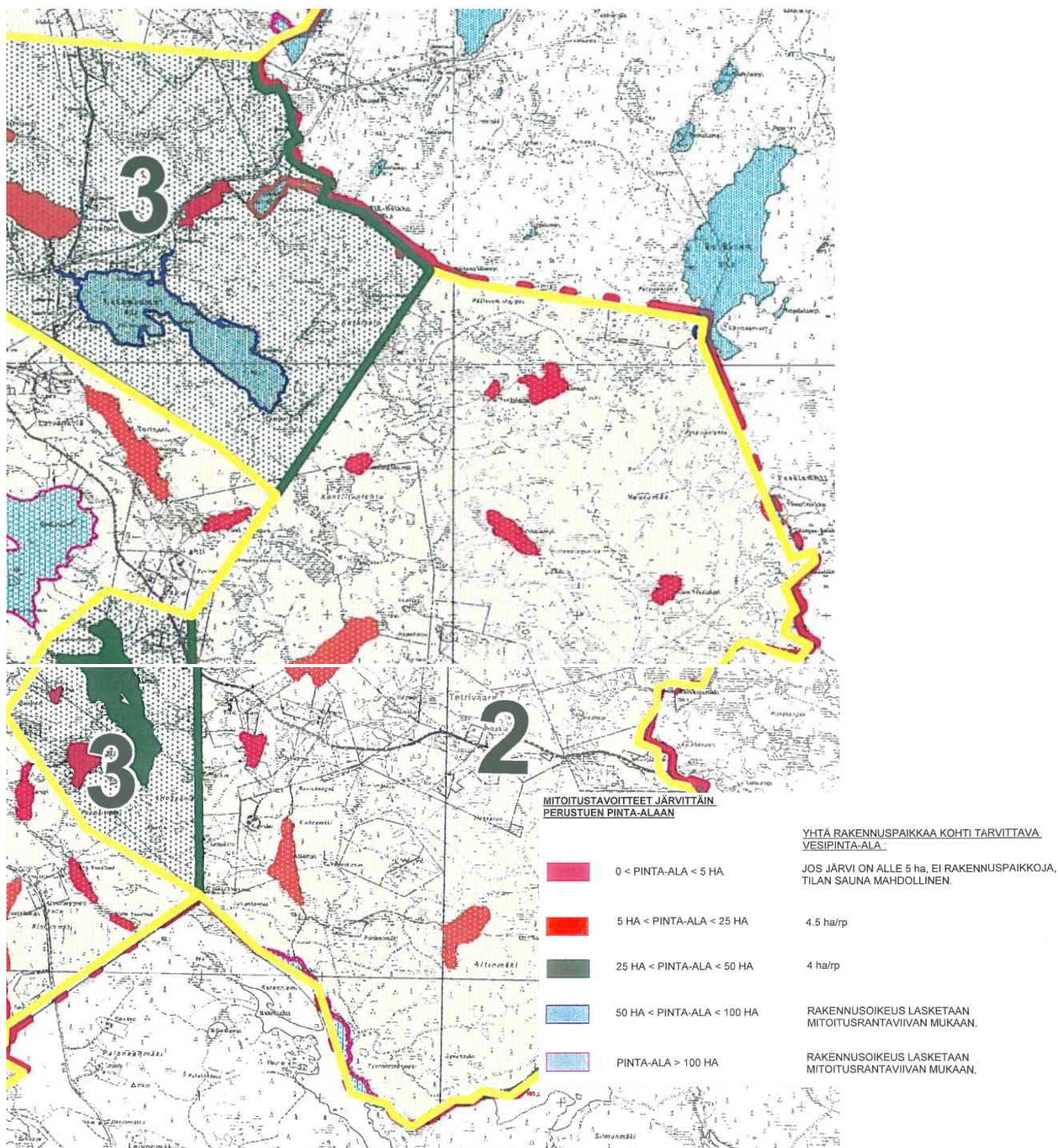
4 KOHTEET JA LASKELMAT

4.1 1 Vihtarinpalsta (90-431-32-2)

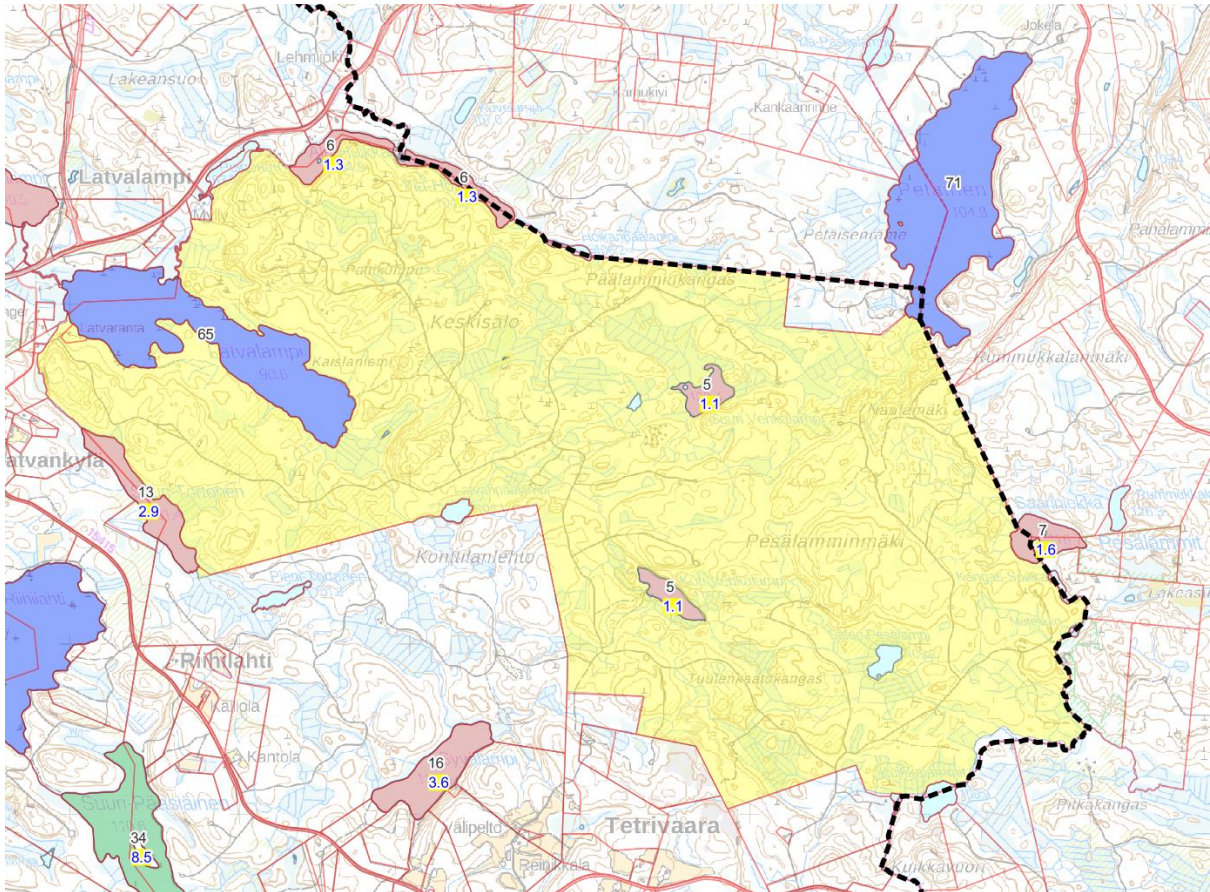
Tila on laaja käsittäen useita vesistöjä ja merkittävän osan yli 50 ha kokoisesta Latvalammesta. Tilasta on lohkottu 1 rantarakennuspaikka, joka sijoittuu tilan ja Latvalammen länsiosaan. Lisäksi tilalle Vihtarinpalsta on osoitettu kaavassa 3 uutta lomarakennuspaikkaa. Edellä kuvatun ja alla olevan kartan perusteella todetaan, että tilan rantarakennusoikeutta ei ole osoitettu kaavaan täysimääräisesti. Tämän johdosta tilalle on laadittu uusi rantarakennusoikeuslaskelma.



Kuva 2. Kellertävällä on osoitettu Vihtarinpalsta emätilakokonaisuuden sijoittuminen kartalle. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty kartassa mustalla katkoviivalla. Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat on osoitettu keltaisin (rakennetut) ja punaisin (uudet) symbolein.



Kuva 3. Ote Järvalueiden rantayleiskaavan mitoituskartasta tilojen Vihtarinpalsa ja Teeriahon alueelta. Pääosajärvistä on 5 – 25 ha, joten näiden mitoitus on 4,5 ha/rp.



Kuva 4. Tilan Vihtarinpalsta vesistöjen koko. Vesistön pinta-ala on esitetty hehtaareina järven keskellä. Mikäli järvi on alle 50 ha muodostuu sen rantarakennusoikeus vesistön pinta-alan mukaisesti. Vesistöltä muodostuva rantarakennusoikeus on osoitettu karttaan pinta-alan alapuolelle. Latvalampi ja Petäinen ovat yli 50 ha, joten rakennusoikeus muodostuu rantaviivan perusteella. Lisäksi tilan alueelle sijoittuu joitakin alle 5 ha vesistöjä, joilta ei muodostu rantarakennusoikeutta.

Rakennusoikeuslaskelma

Taulukkoon on väritetty harmaalla ne vesistöt, joilta rakennusoikeus muodostuu rantaviivan perusteella.

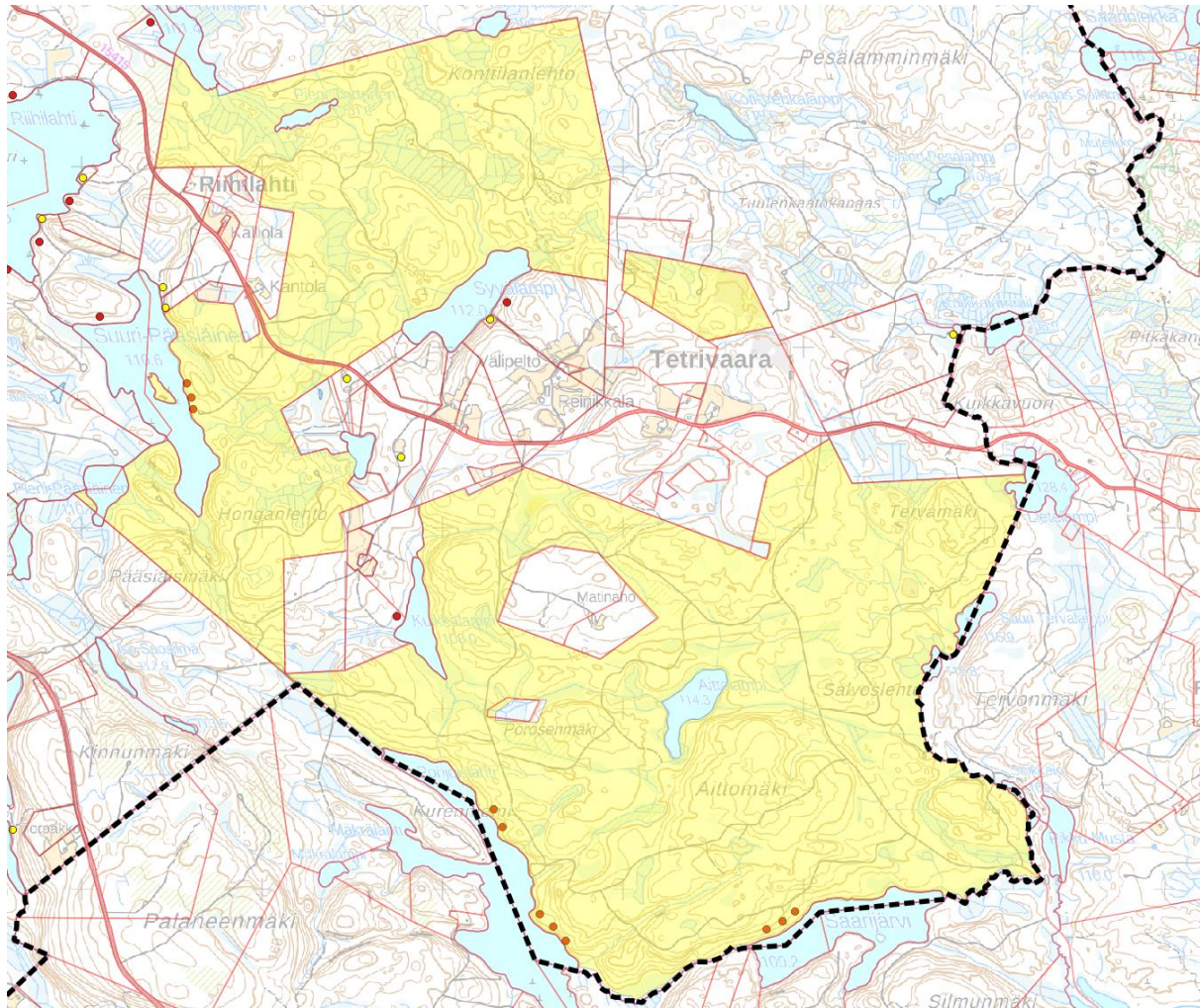
Vesistö	Pinta-ala (ha)	Pinta-alan rakennusoikeus	Osuus vesistöstä	Rakennusoikeus (PA)	Mitoitus rantaviiva (km)	Muunnettu rantaviiva (km)	Mitoitusluku (rp/mrv)	Rakennusoikeus (RV)
Latvalampi	65	0		0,00	5,181	3,247	3,5	11,4
Petäinen	71	0		0,00	0,088	0,088	3,5	0,3
Ala-Hoikka	6	1,33	55 %	0,7				
Ylä-Hoikka	6	1,33	50 %	0,7				
Suuri Tortonen	13	2,89	55 %	1,6				
Suuri Vehkalampi	5	1,11	100 %	1,1				
Koti-Vehkalampi	5	1,11	100 %	1,1				
Saariniekkä	7	1,56	30 %	0,5				
Yhteensä				5,7	5,269	3,335	3,5	11,7
Rakennusoikeus yhteensä		17,4						

Tilan rantarakennusoikeus on 17 rakennuspaikkaa. Kyseiselle emättilalle oli osoitettu kaavassa yhteensä 4 rantarakennuspaikkaa.

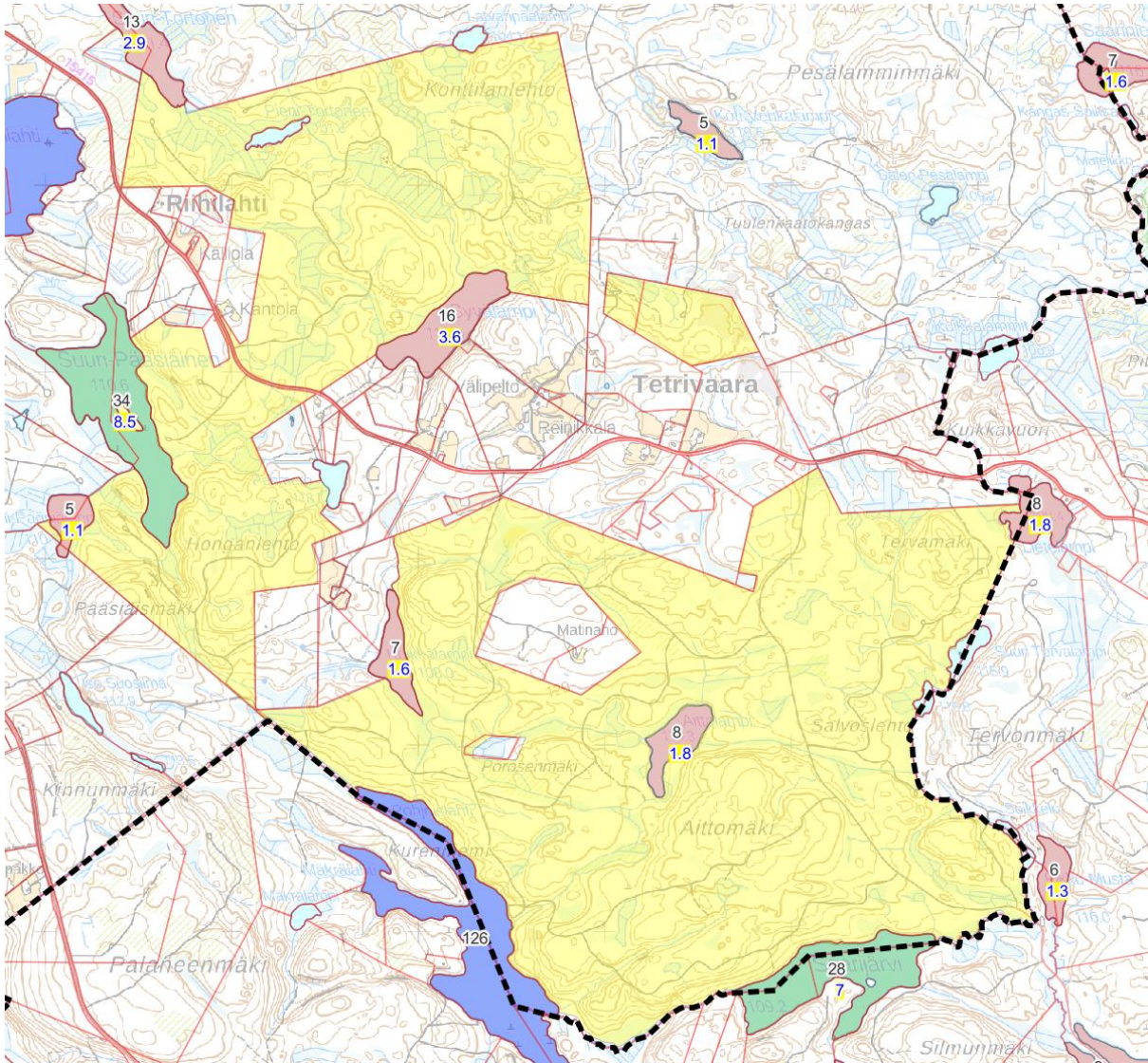
Tilalta Vihtarinpalsta puuttuu kaavasta 13 rantarakennuspaikkaa, jotka tulee osoittaa kaavaan.

4.2 2 Teeriaho (90-431-28-0)

Teeriahon tila on laaja käsittäen Aittolammen kokonaisuudessaan sekä merkittäviä osia muista suuremmista vesistöistä. Emätilasta ei ole lohkottu rantarakennuspaikkoja. Tilalle on osoitettu kaavassa 11 uutta lomarakennuspaikkaa. Edellä kuvatun ja alla olevan kartan perusteella arvioidaan, että tilan rantarakennusoikeutta ei ole osoitettu kaavaan täysimääräisesti. Tämän johdosta tilalle on laadittu uusi rantarakennusoikeuslaskelma.



Kuva 5. Kellertävällä on osoitettu Teeriaho emätilakokonaisuuden sijoittuminen kartalle. Kaavamuutosalueen raja on esitetty kartassa mustalla katkoviivalla.



Kuva 6. Tilan Teeriaho vesistöjen koko. Vesistön pinta-ala on esitetty hehtaareina järven keskellä. Mikäli järvi on alle 50 ha muodostuu sen rantarakennusoikeus vesistön pinta-alan mukaisesti. Vesistöltä muodostuva rantarakennusoikeus on osoitettu karttaan pinta-alan alapuolelle. Lounais-osaan sijoittuva Tukia on kooltaan yli 50 ha, joten rakennusoikeus muodostuu rantaviivan perusteella. Lisäksi tilan alueelle sijoittuu joitakin alle 5 ha vesistöjä, joilta ei muodostu rantarakennusoikeutta.

Rakennusoikeuslaskelma

Taulukkoon on väritetty harmaalla ne vesistöt, joilta rakennusoikeus muodostuu rantaviivan perusteella.

Vesistö	Pinta-ala (ha)	Pinta-alan rakennusoikeus	Osuus vesistöstä	Rakennusoikeus (PA)	Mitoitus rantaviiva (km)	Muunnettu rantaviiva (km)	Mitoitusluku (rp/mrv)	Rakennusoikeus (RV)
Tukia	126	0		0,0	1,92	1,12	4	4,5
Suuri-Pääsiäinen	34	8,50	50 %	4,3				
Saarijärvi	28	6,22	42 %	2,6				
Aittolampi	8	1,78	50 %	0,9				
Syvälampi	16	3,56	50 %	1,8				
Kuikkalampi	7	1,56	55 %	0,9				
Pieni-Pääsiäinen	5	1,11	50 %	0,6				
Suuri-Tortonen	13	2,89	14 %	0,4				
Lietelampi	8	1,78	15 %	0,3				
Yhteensä				11,6	1,92	1,12	4	4,5
Rakennusoikeus yhteensä		16,1						

Tilan rantarakennusoikeus on 16 rakennuspaikkaa. Kyseiselle emätilalle oli osoitettu kaavassa yhteensä 11 rantarakennuspaikkaa.

Tilalta Teeriaho puuttuu kaavasta 5 rantarakennuspaikkaa, jotka tulee osoittaa kaavaan.

4.3 3 Jokela (90-431-5-28)

Tila kuuluu emätilakokonaisuuteen, joka koostuu kahdesta suuresta tilasta, joista toinen on 90-431-5-27 ja lisäksi pienemmästä tilasta 90-431-5-29. Emätilakokonaisuudelle on osoitettu voimassa olevassa kaavassa yhteensä 14 rantarakennuspaikkaa, joista 3 on rakennettu. Alkuperäisen kaavan rakennusoikeuslaskelman mukaan emätilan rakennusoikeus on 16 rantarakennuspaikkaa. Näin ollen emätilalta on jäänyt alkuperäisen laskelmankin mukaan osoittamatta 2 rantarakennuspaikkaa. Alkuperäisen kaavan mitoitusperiaatteiden mukaan Iso-Vihtarilla ja Pieni-Vihtarilla rakennusoikeutta muodostuu 4 rp/mitrvkm.



Kuva 7. Kellertävällä on osoitettu emätilakokonaisuuden sijoittuminen kartalle. Voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat on osoitettu keltaisin (rakennetut) ja punaisin (uudet) symbolein.

Rakennusoikeuslaskelma

Taulukkoon on väritetty harmaalla ne vesistöt, joilta rakennusoikeus muodostuu rantaviivan perusteella.

Tila	Vesistö	Pinta-ala (ha)	Pinta-alan rakennusoikeus	Osuus vesistöstä	Rakennusoikeus (PA)	Rantaviiva (km)	Muunnettu rantaviiva (km)	Mitoitusluku (rp/mrv)	Rakennusoikeus (RV)	Käytetty	Uusia
90-431-5-27	Iso-Vihtari	655			0,0	1,45	1,11	4	4,4	1,0	4,0
	Pieni-Vihtari	198			0,0	0,3	0,27	4	1,1	1,0	
	Valkeinen	10	2,22	45 %	1,0				0,0		
	Pekaniemi	7	1,56	20 %	0,3				0,0		
	Yhteensä				1,3				5,5	2,0	4,0
Tilan rakennusoikeus yhteensä									6,8		
90-431-5-28	Iso-Vihtari	655				2,77	2,13	4	8,5		9,0
	Pieni-Vihtari	198				0,1	0,1	4	0,4		
	Yhteensä				0,0	2,87	2,23	4	8,9		9,0
Tilan rakennusoikeus yhteensä									8,9		
90-431-5-29	Pekaniemi	7	1,56	20 %	0,3				0,0	1,0	
Tilan rakennusoikeus yhteensä									0,3		
Emätilan rakennusoikeus yhteensä									16,1	3,0	13,0

Voimassa olevassa kaavassa tilalle 5:28 oli osoitettu yhteensä 7 rantarakennuspaikkaa. Laskelman mukaan rakennusoikeus oikeuttaa yhdeksään rakennuspaikkaan. Näin ollen puuttuvat kaksi rantarakennuspaikkaa on jäänyt osoittamatta tilalta 5:28.

Tilalta 5:28 on jäänyt osoittamatta 2 rantarakennuspaikkaa, jotka tulee osoittaa kaavaan.

4.4 4 Ruunamäki (90-417-8-16) ja (90-417-8-38)

Tarkasteltavana on, puuttuuko voimassa olevan yleiskaavan rakennusoikeuslaskelmasta tilojen osalta rakennusoikeutta. Molemmat tilat ovat itsenäisiä emätilojaan.

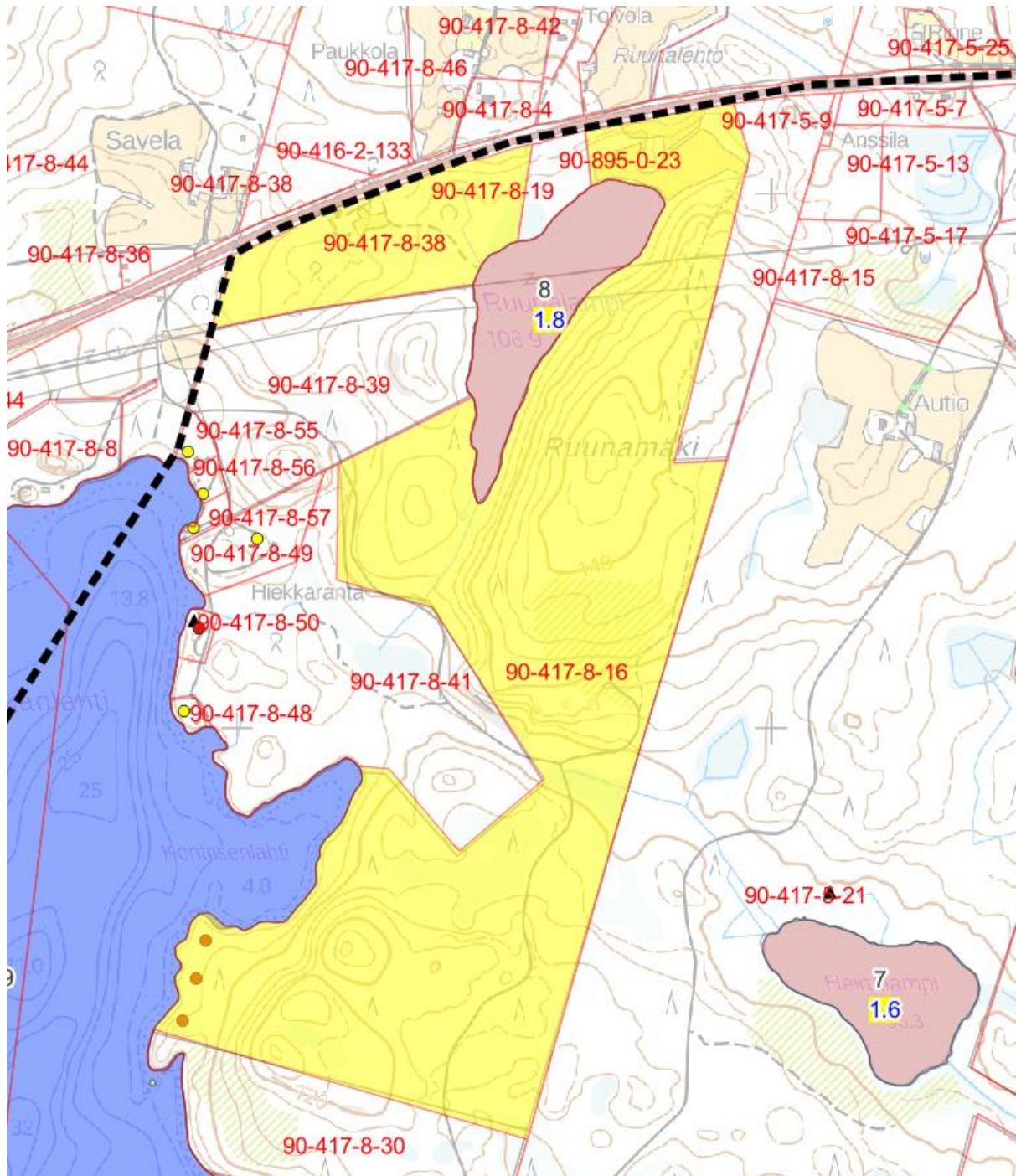
Mahdollinen liian vähäinen rakennusoikeus johtuisi mahdollisesti siitä, että tilan pohjoisosa ei ole kuulunut Heinäveden järviolueiden rantayleiskaavaan, vaan alueella on edelleen voimassa Valamon – Papinniemen osayleiskaava.

Voimassa olevan yleiskaava rakennusoikeuslaskelman mukaan tilalla 8:16 on Petruman rantaviivaa 763 m ja muunnettuarantaviivaa 381 m. Tästä muodostuu rakennusoikeutta 1,53 rantarakennuspaikkaa. Tältä osin laskelma on oikein. Ruunalammelta tilalle muodostuu laskelman mukaan rakennusoikeutta 1,24.

Ruunalammen osalta rakennusoikeus tarkistettiin: Koko Ruunalammelta muodostuu rantarakennusoikeutta vesistön pinta-alan (8 ha) perusteella 1,8 rantarakennuspaikkaa. Tilan osuus Ruunalammen rantaviivasta on noin 70 %, joten tilalle muodostuu rantarakennusoikeutta 1,26 rantarakennuspaikkaa. Näin ollen myös Ruunalammelta muodostuva rakennusoikeus on laskettu oikein.

Yhteensä rantarakennusoikeutta muodostuu 2,76. Kaavaan on osoitettu yhteensä 3 rantarakennuspaikkaa Petruman rannalle. Näin ollen voimassa olevan kaavan rakennusoikeus tilan 8:16 osalta on laskettu ja osoitettu kaavaan oikein.

Tila 8:38 on kuulunut kokonaisuudessaan Valamon – Papinniemen osayleiskaavaan. Tila on oma emätilansa eikä sille ole osoitettu rantarakennusoikeutta. Tilan ranta-alueen ulkopuoliselle alueelle sijoitettu maatila. Tilalla on rantaviivaa noin 100 m, joka on n. 7 % Ruunalammen rantaviivasta. Tilan rantarakennusoikeus on näin ollen 0,13 rantarakennuspaikkaa. Tila sijoittuu lisäksi voimajohtolinjan ja valtatieväliin. Näin ollen ei ole olemassa perusteita sille, että tilalle 8:38 olisi mahdollista osoittaa kaavaan rantarakennuspaikkaa.



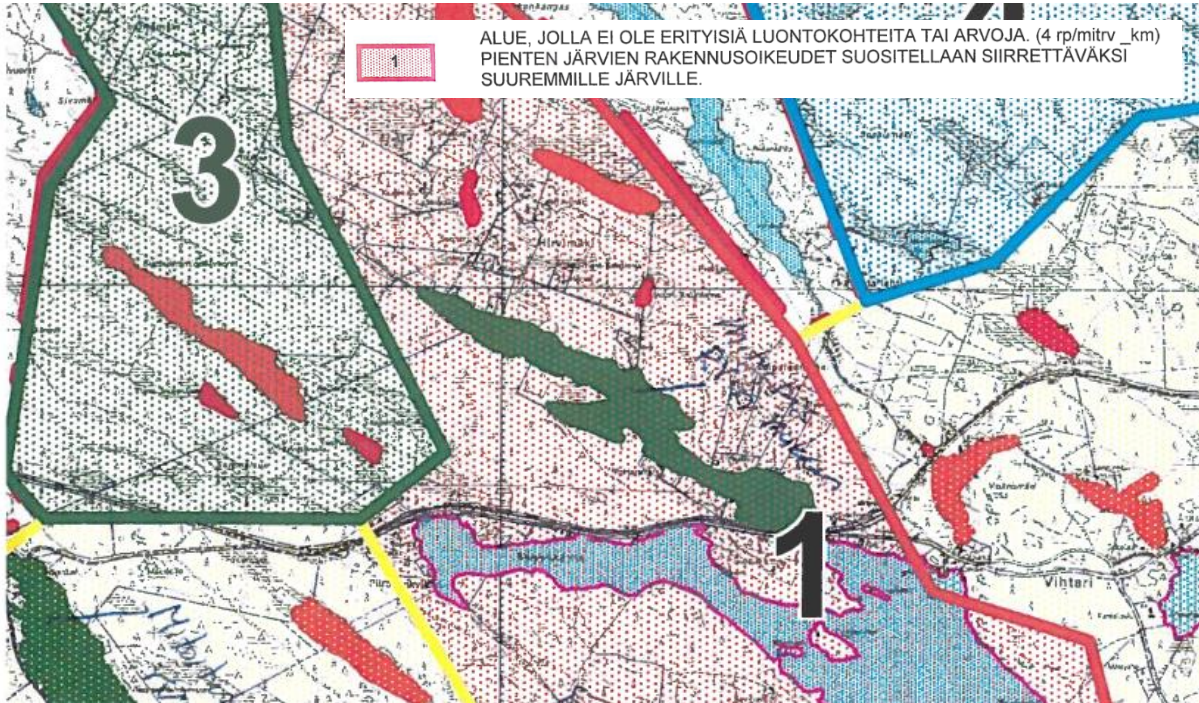
Kuva 8. Kellertävällä on osoitettu tarkistettavien emätilojen sijoittuminen kartalle. Tilalle 8:16 on osoitettu kaavaan kolme rakentamatonta rantarakennuspaikkaa.

Kohteen 4 osalta rakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa enempää kuin voimassa olevassa kaavassa on osoitettu.

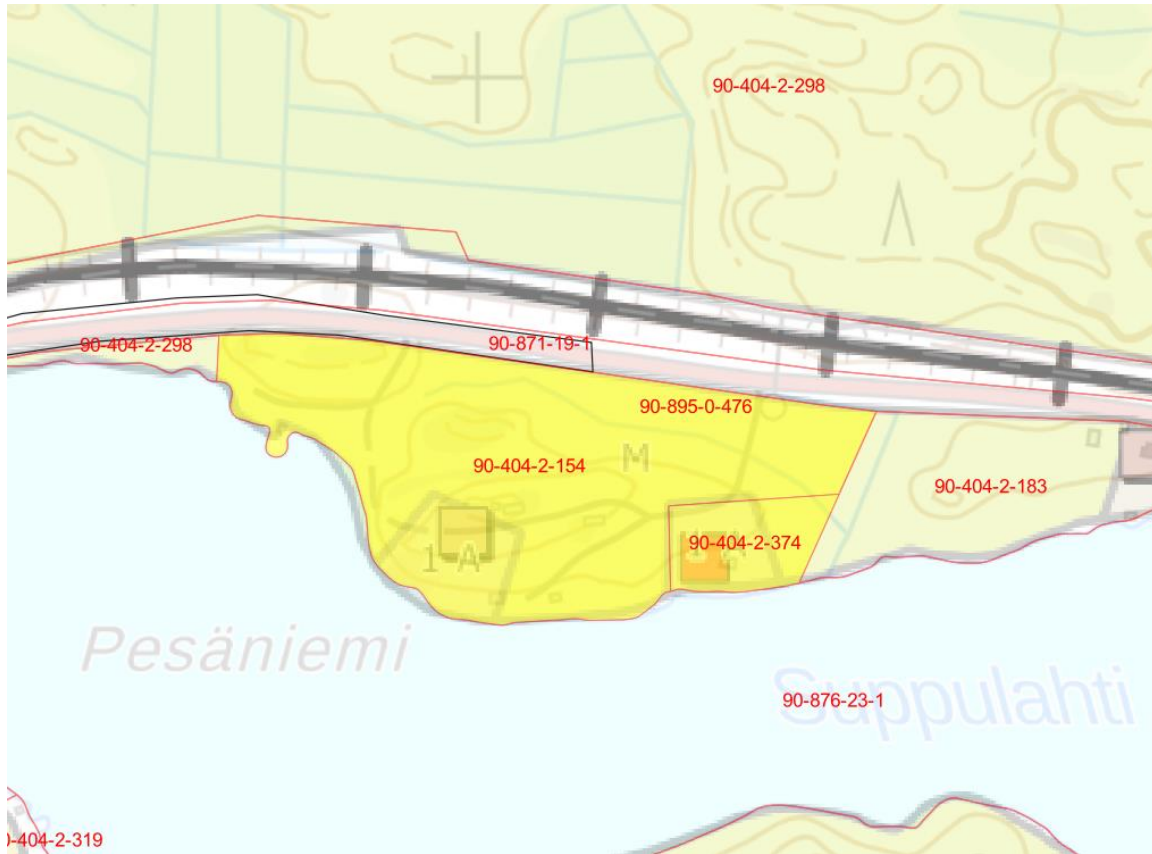
4.5 5 Pesäniemi (90-404-2-154)

Tarkasteltavana on, puuttuuko voimassa olevasta yleiskaavasta rakennusoikeutta tilan osalta. Tilasta 2:154 Pesäniemi on lohkottu tila 2:374. Nämä tilat muodostavat yhdessä emätilan, jonka jäljellä oleva rakennusoikeus määrittää jäljellä olevan rantarakennusoikeuden.

Tila kuuluu järvialueiden rantaosayleiskaavassa mitoitusvyöhykkeelle 1, jossa rakennusoikeutta muodostuu 4 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivakilometri.



Kuva 9. Voimassa olevan kaavan mitoitusvyöhykkeet



Kuva 10. Voimassa olevan kaavan mitoitusvyöhykkeet

Tilalla 2:154 on rantaviivaa 390 m. Tilalla 2:374 on rantaviivaa 80 m. Emätilalla on näin ollen rantaviivaa yhteensä 470 m. Rantaviiva on muodoltaan suora, joten se ei vähennä mitoittavaa rantaviivaa. Suppulahti on leveydeltään noin 160 m. Voimassa olevan kaavan asiakirjoista ei ilmene vähentäkö näin kapea lahti muunnettua rantaviivaa. Laskelmassa ei näin ollen vähennetä Suppulahden kapeuden johdosta muunnettua rantaviivaa, joten laskelma laaditaan mitoittavalla rantaviivalla 0,470 km. Mitoituslukuna käytetään yllä olevasti lukua 4 rp/mitrvkm. Näin ollen rakennusoikeutta muodostuu $0,470 \text{ km} \times 4 = 1,88$. Emätilalle on jo osoitettu kaavaan kaksi rantarakennuspaikkaa, joten useampia rantarakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa.

Kohteen 5 osalta rakennuspaikkoja ei ole mahdollista osoittaa enempää kuin voimassa olevassa kaavassa on osoitettu.

5 YHTEYSTIEDOT

Heinäveden kunta

Kunnan metsätalousinsinööri
Jyrki Tiippana
p. 0400 172 203
jyrki.tiippana@heinavesi.fi

Kaavanlaatija

PlanDisain Oy
Markus Hytönen
markus.hytonen@plandisain.fi
puh. 040 721 7527
www.plandisain.fi