

Oriveden rantaosayleiskaava

Yleisötilaisuus, Kitee 13.4.2010

Sisältö

- Työn tarkoitus ja tavoitteet?
- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Perusselvitykset?
- Mitoitusperiaatteet?
- Mitä kaavalla muutetaan?
- Kaavaprosessi ja jatkoaikataulu?
- Maanomistajien ja muiden osallisten vaikutusmahdollisuudet?

Työn tarkoitus

- Helpottaa rakennuslupakäsittelyä
 - Poikkeamislupia ei enää kaavan myötä tarvita. Kaava oikeuttaa suoriin rakennuslupiin
- Aluetta voidaan tarkastella kokonaisuutena yksittäisten poikkeamislupien sijaan
 - Ympäristöarvot voidaan turvata paremmin
 - Maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu paremmin

Tavoitteet

- Määrittää alueet jotka rakennetaan ja alueet jotka jätetään rakentamatta
 - Perustuu riittäviin ympäristöselvityksiin
- Maanomistajien tasapuolinen kohtelu
 - Perustuu emätilatarkasteluun ja muunnettuun rantaviivaan
 - Sekä järkeviin ja selkeisiin mitoitusperiaatteisiin, joilla turvataan myös virkistysmahdollisuudet
- Erityisenä asiana huomioidaan saimaannorppa

Maankäyttö- ja rakennuslaki

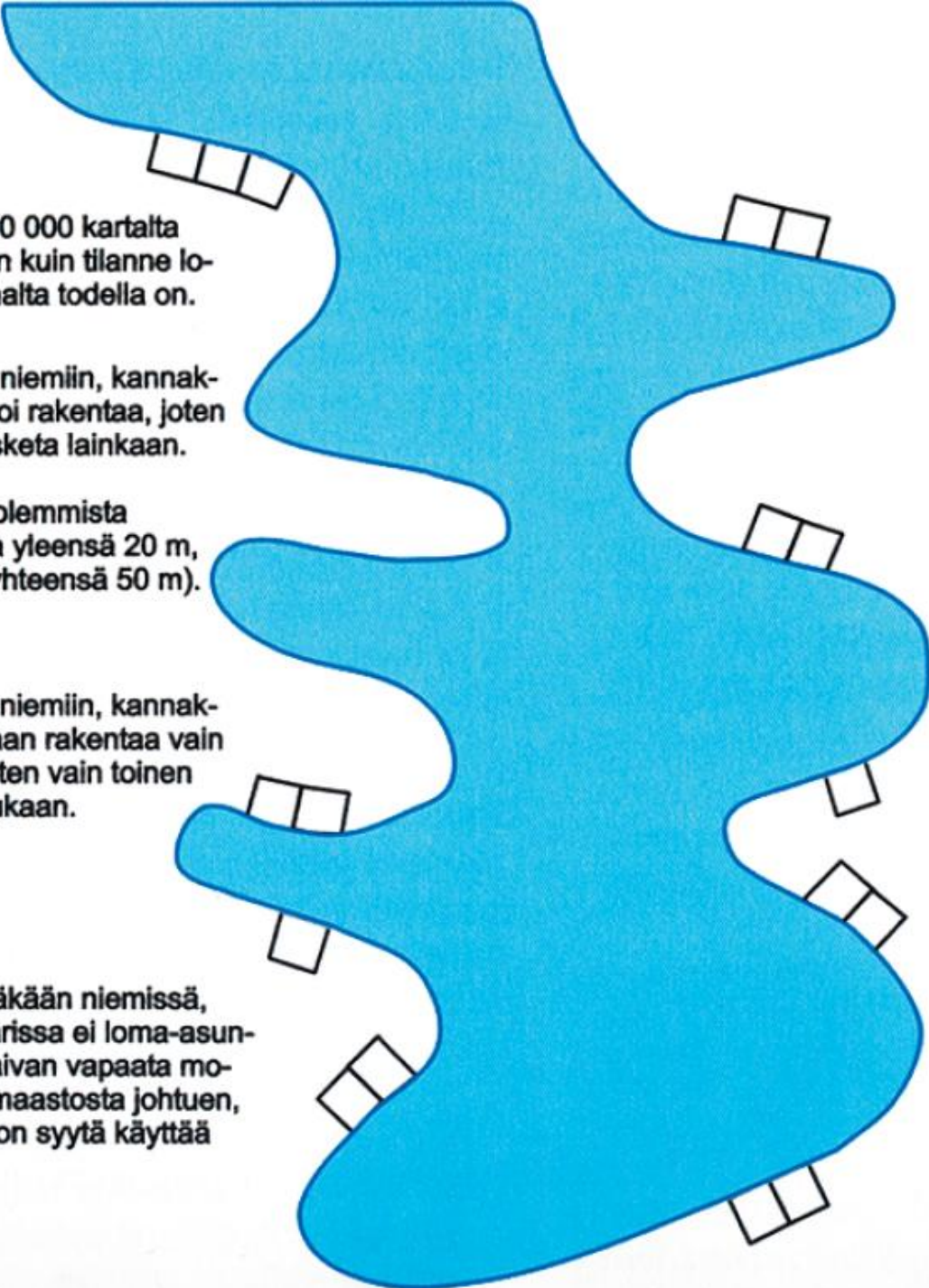
- Lain yleinen tavoite
 - Järjestää alueiden käyttö- ja rakentaminen niin, että luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle...
 - Turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen.
- Kertoo kaavaprosessin vaiheet
- Ranta-alueita koskevat erityiset määräykset

Perusselvitykset

- Erillisselvitykset
 - luonto- ja maisemaselvitys
 - Valkoselkätikka ja viitasammakko
- Muut selvitykset tulee kaavaselostukseen
 - Kaavatilanne
 - Olemassa oleva rakentaminen (kuntien rakennusvalvonnan tiedot, viistokuvaus, maastokäynnit)
 - Rantojen rakennettavuus (peruskartta ja viistokuvaus)
 - Muinaisjäännökset ja rakennuskulttuuri (olemassa olevat selvitykset)
 - Yhdyskuntarakenteellista tarkastelua
 - Virkistys ja vapaat ranta-alueet

Mitoitusperiaatteet

- Tarkoituksena maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- Huomioidaan laaja-alaiset ympäristöarvot, yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä rakennettu infrastruktuuri
- Rakennusoikeus muodostuu muunnetun rantaviivan pituudesta
- Rakennusoikeutta kuluttaa tilalla olevat tai siitä vuoden 1959 jälkeen lohkotut rakennetut rakennuspaikat
- Mitoitusperiaatteet on sovitut pelisäännöt uusien rakennuspaikkojen jakamiselle



Ranta mitataan 1:20 000 kartalta yleispiirteisesti siten kuin tilanne loma-asuntojen kannalta todella on.

Alle 50 m leveisiin niemiin, kannaksiin, tai saariin ei voi rakentaa, joten niiden ranta ei lasketa lainkaan. Kerroin on 0.
(Mökin etäisyys molemmista rannoista on oltava yleensä 20 m, mökin koko 10 m, yhteensä 50 m).

50-100 m leveisiin niemiin, kannaksiin ja saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin on $\frac{1}{2}$.

100-150 m leveissäkään niemissä, kannaksissa ja saarissa ei loma-asuntojen sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen, joten laskelmassa on syytä käyttää kerrointa $\frac{3}{4}$.

Alle 100 m leveissä lahdissa ja salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Käytetään kerrointa $\frac{1}{4}$.

100-200 m leveissä lahdissa ja salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin on $\frac{1}{2}$.

Käytännössä ja myös oikeustapauksissa on voitu havaita, että vielä 200-300 metrin päässä oleva loma-asunto on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Käytetään kerrointa $\frac{3}{4}$.

Muunnetturantaviiva, rannanlaatu

- Jaetaan rakennettavuuden perusteella 4 luokkaan

Luokka	Kuvaus	Kerroin	Osuus
I	Tavanomaiset rannat	1	88 %
II	Rakentamiseen heikosti soveltuvat rannat	0,5	4,1 %
III	Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvat rannat	0,25	2,7 %
IV	Rakennuskelvottomat rannat	0	5,7 %

Esimerkkejä rakennuskelvottomista rannoista (0)



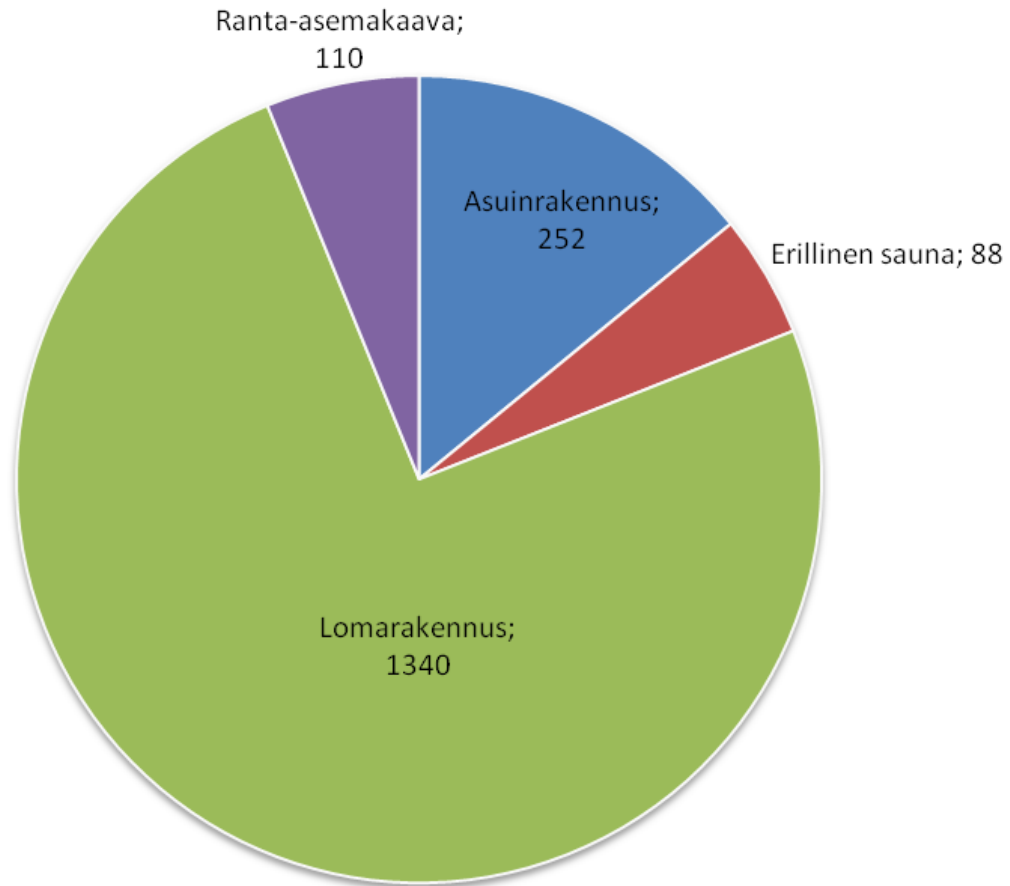
Rantaviiva

- Rantaviivaa on noin 700 km
- Mitoitettavaa rantaviivaa noin 625 km
- Muunnettua rantaviivaa noin 400 km
- Rakentamiskelvotonta 35 km

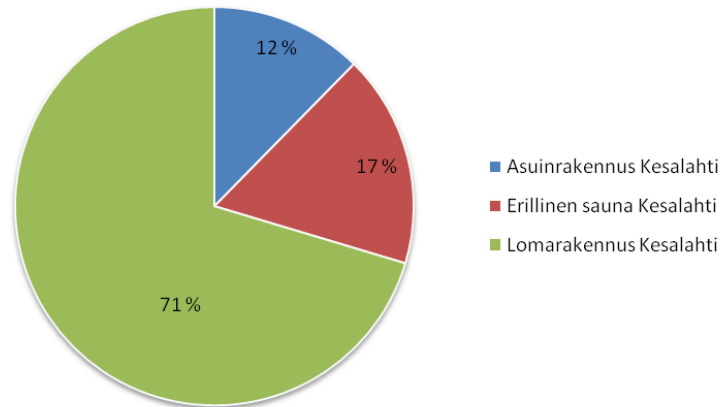
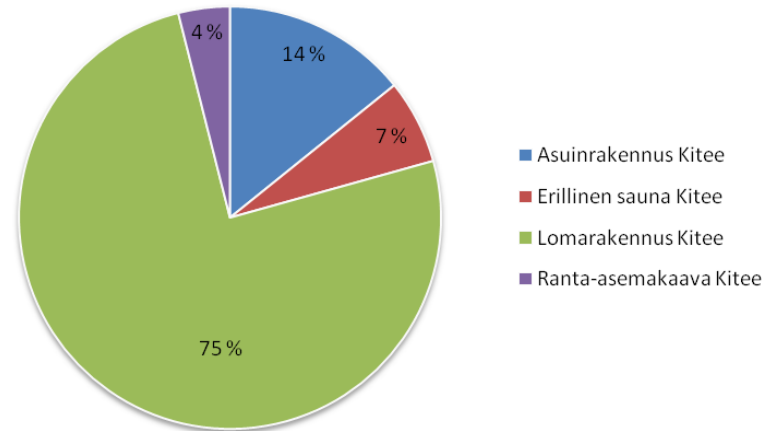
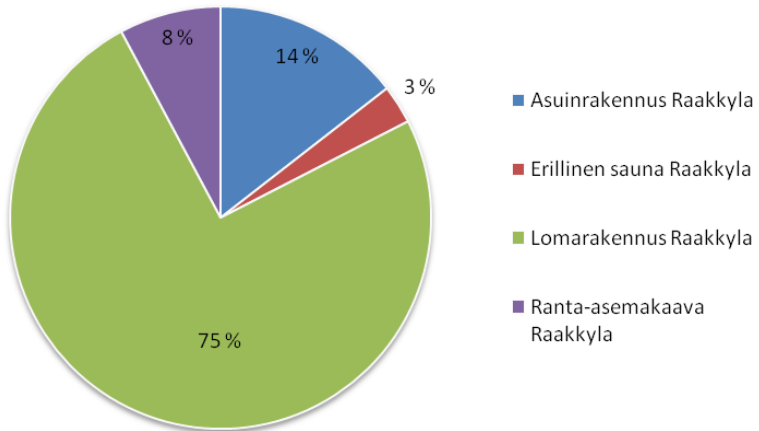
Mitä kaavalla muutetaan?

- Uusia rakennuspaikkoja tulee kutakuinkin seuraavasti:
 - Rääkkylä ~360
 - Kitee ~240
 - Kesälahti ~8
- Kaikille lomarakennuspaikoille sama rakennusoikeus ellei ympäristöarvot anna aiheutta muuhun.
- Selvityksissä ilmenneet erityiset arvot merkitään kaavaan
 - Lähinnä metsälakikohteet
- Metsäkäsittelyä ei nykyisestä juuri rajoiteta. Maisematyö lupa saatetaan tulla joillakin alueilla vaatimaan.

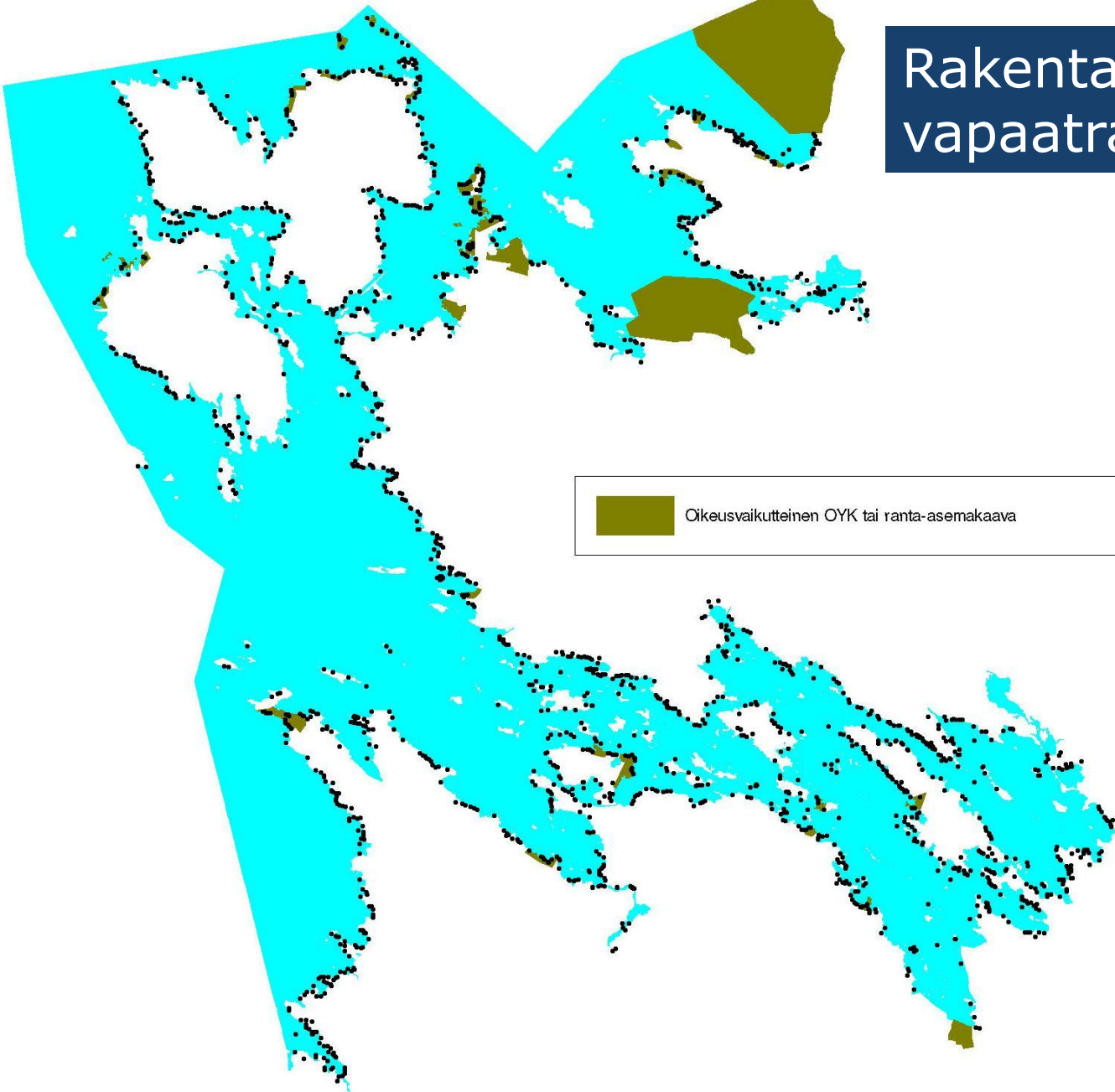
Nykyinen rakentamisen määrä



Rakentamisen jakautuminen



Rakentamiselta vapaatrannat



Oikeusvaikutteinen OYK tai ranta-asemakaava

Vakituinen asutus

