

Rantayleiskaavoitus / Tavoitteet ja mitoitusperusteet

102/10.02.04/2017

Tekla 17.01.2017 § 3

Asian aikaisemmat käsittelyt:

Rantayleiskaavoitus / Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet 2013

2137/10.02.04/2013

Tekla § 5

Valmistelija: suunnitteluarkkitehti Ritva-Maija Kuuskoski,
puh. 03-849 3216, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Rantayleiskaavoituksen mitoituksen tarkistaminen.

Strategisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä tuli esille vapaa-ajanasumisen ja matkailun merkitys kaupungin kehittämisessä. toisaalta kyse on vapaa-ajanasuntojen muuttaminen pysyväan asuamiseen ja kaupungin kanta muutoksen sallimiseen ja toisaalta vapaa-ajanasumisen lisäämisen mahdollisuudet.

Heinolan kaupungin rantayleiskaavoituksen tavoitteet ja mitoitusperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.1999 § 185. Sen jälkeen on tapahtunut muutoksia mm. maankäyttö- ja rakennuslaki tullut voimaan 1.1.2000. Heinolan uusittu rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

Myös muut kunnat ovat pohtineet omia rantarakentamisen mitoituksen periaatteitaan. Mm. Sysmän kunnanhallitus on hyväksynyt uudet mitoitusperiaatteet Päijänteen ranta-alueille 14.3.2011 § 56.

Heinolassa on myös keskusteltu maanomistajien osallistumisesta oikeusvaikutteisen ja ns. suoraa rakennusoikeuksia antavan yleiskaavan laatimiskustannuksiin.

Rantayleiskaavoituksen yleisiä periaatteita

- Kaavan laadinnassa selvitetään ensin emätilojen kiinteistönmuodostus niiden muodostumisajankohtana, minkä jälkeen katsotaan miten paljon lomarakentamisyksikköjä (lay) on emätilalle muodostunut.
- Luonnollisen rantaviivan pituus muunnetaan tietyllä, sovitulla periaatteella niin sanotuksi muunnetuksi rantaviivaksi. Tarkoituksena on, että kapeat salmet, niemet tai lahdet eivät tuota samalla tavalla rantarakentamisoikeutta. Muunnetun rantaviivan laskemistapa voi olla

erilainen eri kunnissa.

- Rantarakentamisoikeus

Rantarakentamisoikeutta määriteltäessä otetaan huomioon rannan ominaisuudet, sen suojele- ja virkistysarvot, järven tai saaren koko. Rakentamisoikeus määritellään loma-asuntoyksikkönä (lay)/muunnettu rantaviivakilometri tai lay/saaren pinta-ala tai lay/järven pinta-ala. Rakentamisoikeutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös vesistön sietokyky.

- Vapaan rantaviivan vaatimus

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vapaan yhtenäisen rantaviivan muodostuminen. Sillä turvataan jokamiehen oikeuden käyttöön jäävät rannan ja rakentamiseen käytettävän rantaosuuden tarkoituksenmukainen suhde.

- Rantarakentamisoikeuden siirto

Suunnittelun yhteydessä voidaan rantarakentamisoikeutta siirtää alueelta toiselle tietyillä periaatteilla.

- Pysyvän asumisen sijoittamisperiaatteet rannoille.

- Rantautumispaikkojen, venevalkamien, uimarantojen yms. aluevarauksien osoittaminen.

Rantayleiskaavoituksen tarkistamistarpeet Heinolassa

Esille on tullut mm. seuraavia tarkistustarpeita:

1. Emätila

Ns. emätilan (kantatilan) muodostumisaika on ollut Heinolassa 1.7.1959 ts. ajankohta, jolloin rakennuslaki tuli voimaan. Toisena mahdollisena ajankohtana voidaan käyttää 19.9.1969, ajankohta jolloin rakennuslakiin otettiin mukaan rantakaavasäännökset. Rakennusoikeudet määritellään emätilakohtaisesti. Jos emätilan muodostumisajankohtana on myöhäisempi ajankohta, on selvää, että emätiloja on enemmän ja että rakennuspaikkojen kokonaismäärä lisääntyy.

2. Rantarakentamisen määrä

Rantarakentamisoikeuksien uudelleen määrittely. Nykyisin ns. normaalirannoilla on käytössä 6 lay / muunnettu rantakilometri.

3. Muunnetun rantaviivan laskutapa

Rantaviivan laskutapaa voidaan verrata esim. naapurikuntiin.

4. Palveluiden sijoittaminen rannoille

Rantautumispaikkojen, venevalkamien, uimarantojen yms. aluevarauksien osoittaminen. Konniveden ja Ruotsalaisen rantayleiskaavoissa asiaa ei ole huomioitu.

5. Vapaa rantaviiva ja asutus

Vapaan rantaviivan ja loma-asutuksen sijoituksen tarkempi määrittely.

ly.

6. Maanomistusyksiköt

Saman omistajan tms. eri kiinteistöyksiköiden käsittely.

7. Pysyvä asuminen

Pysyvän asumisen sijoittumisen reunaehtojen määrittely.

8. Rakennusoikeuden määrä.

9. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu eri rantayleiskaava-alueilla.

10. Maanomistajien osallistuminen kaavoituskustannuksiin.

Esityslistan liitteenä 1

Heinolan rantayleiskaavoitus /Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet
kvalt 15.11.1999 § 185 (päätösosa).

Ehdotus:

Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta päättää

1) laittaa vireille rantayleiskaavoituksen mitoituksen tarkistamisen,

2) antaa tarvittaessa ohjeet jatkovalmistelulle ja

3) lähettää asian käsittelyn kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin, että suunnitteluarkkitehti Ritva-Maija Kuuskoski ja kaupunginarkkitehti Jukka S. Lehtonen olivat teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla, mutta eivät osallistuneet päätöksentekoon.

1) Hyväksyttiin,

2) Hyväksyttiin ja

3) Päätettiin lähettää asia kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Tiedoksianto:

Jatkokäsittely
Kopio

kaupunginhallitukselle
valmistelija

Khal § 153

Valmistelija: suunnitteluarkkitehti Ritva-Maija Kuuskoski,
puh. 03-849 3216, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Rantayleiskaavoituksen mitoituksen tarkistaminen.

Strategisen yleiskaavan valmistelun yhteydessä tuli esille vapaa-ajan asumisen ja matkailun merkitys kaupungin kehittämisessä. Toisaalta kyse on vapaa-ajanasuntojen muuttaminen pysyväan asumi-

seen ja kaupungin kanta muutoksen sallimiseen ja toisaalta vapa-ajan asumisen lisäämisen mahdollisuudet.

Heinolan kaupungin rantayleiskaavoituksen tavoitteet ja mitoitusperiaatteet on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.11.1999 § 185. Sen jälkeen on tapahtunut muutoksia mm. maankäyttö- ja rakennuslaki tullut voimaan 1.1.2000. Heinolan uusittu rakennusjärjestys on tullut voimaan 31.7.2012.

Teknisen lautakunnan valmistelutekstissä on tarkemmin otettu esille harkittavaksi tulevia mitoituksen tarkistustarpeita.

Ohjausryhmä

Asian merkityksellisyys huomioon ottaen on tarpeen perustaa työlle ohjausryhmä. Viranhaltijoista ohjausryhmässä tulisi olla kaupunginjohtaja, teknisen toimen johtaja, kaupunginarkkitehti, rakennustarkastaja ja sihteerinä suunnitteluarkkitehti. Luottamushenkilöedustuksen määrittelee kaupunginhallitus.

Aikataulu

Työ tulisi saattaa loppuun mahdollisimman nopealla aikataululla, koska Ala-Rääveli-Keskinen rantayleiskaavoitus on alkamassa. Aikataulutuksesta johtuen voi olla, että joudutaan turvautumaan myös ulkopuolisen asiantuntijan käyttämiseen. Määrärahoja tähän ei ole talousarviossa varattu.

Esityslistan liitteenä 5 Heinolan rantayleiskaavoitus /Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet, kvalt 15.11.1999 § 185 (päätösosa).

Ehdotus:

Va. kaupunginjohtaja (TR): Kaupunginhallitus päättää

- 1) laittaa vireille rantayleiskaavoituksen tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden tarkistamisen,
- 2) antaa tarvittaessa ohjeet jatkovalmistelulle,
- 3) perustaa tarvittaessa ohjausryhmän ja valitsee siihen jäsenet sekä määrää puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan,
- 4) tiedottaa asian vireilletulosta.

Päätös:

Kaupunginhallituksen jäsenille oli jaettu pöydälle Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistyksen puheenjohtajan lähettämä sähköposti 16.3.2013.

Kaupunginhallitus hyväksyi va. kaupunginjohtajan ehdotuksen ja pe-

rusti ohjausryhmän, jonka jäseniksi valittiin Juhani Ahonen, Heimo Riutta, Tuomo Vesikko ja Timo Virtanen, puheenjohtajaksi määrättiin Juhani Ahonen ja varapuheenjohtajaksi Tuomo Vesikko.

Tiedoksianto: Kopio tekninen toimi
maankäyttöosaston suunnitteluavustaja
valmistelija
osalliset
valitut ohjausryhmän jäsenet
palkkatoimisto

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Juha Poskela, puh. 044 769 4367,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Heinolan ranta-alueet, tavoitteet ja mitoitusperiaatteet

Rantamitoitusta on Heinolassa tarkasteltu edellisen kerran vuonna 1999 ja kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen rantayleiskaavoituksen tavoitteista ja mitoitusperiaatteista 15.11.1999 § 185. Tämän perusteella on tehty rantayleiskaavat Konnivesi, Keskinen-Ylimmäinen ja Ruotsalainen. Lisäksi samoja perusteita on käytetty lukuisissa ranta-asemakaavoissa. Vuonna 1999 voimaan tulleet tavoitteet ja mitoitusperiaatteet ovat päätöksen mukaisesti koskeneet rantayleiskaavojen suunnittelua.

Mitoituksen valmistelua varten perustettiin ohjausryhmä (kh 18.3.2013 § 153), jonka toimintaa jatkettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 16.2.2015 § 75.

Ohjausryhmä on kokoontunut tavoitteiden ja mitoitusperiaatteiden tarkistamiseksi neljä kertaa ja näiden sekä viranhaltijavalmistelun tuloksena esitetään tekniselle lautakunnalle eteenpäin esitettäväksi kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle uusia rantamitoituksen tavoitteita ja mitoitusperiaatteita.

Uudet tavoitteet ja mitoitusperiaatteet laajennetaan koskemaan kaikkea Heinolan vesistöjen rantaan tukeutuvaa, pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi osoitettavaa rakentamista. Eli jo käytössä oleva käytäntö mitoitusperiaatteista rantayleiskaavoissa tuodaan valtuuston päätöksellä hyväksytyiksi mitoitusperusteiksi myös muissa kuin rantayleiskaavoissa.

Syyt mitoituksen uusimiseksi on tavoite yhdenmukaistaa periaatteita (mitoitusta) lähikuntien kanssa sekä selkeyttää mitoituksen laatimista ja sen käyttöä rantakaavojen laatimisten ja yksittäisten poikkeamislupien käsittelyssä, sekä mitoitusluvan mahdollinen nostaminen.

Vuoden 1999 tavoitteissa ja mitoitusperiaatteissa rantarakennuspaik-

kojen mitoitus Heinolassa on jaettu kahteen luokkaan:

1. ranta-alueet, joilla on erityisiä suojelu- ja virkistysarvoja ja
2. muut ranta-alueet.

Luokan kaksi mitoitus on kuusi (6) loma-asuntoyksikköä kutakin muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja luokan yksi kolme (3) loma-asuntoyksikköä kutakin muunnettua rantaviivakilometriä (uusissa periaatteissa "mitoitusrantaviivakilometri") kohti.

Alle 2 ha saaria, järviä ja lampia ei lasketa.

Mitoitustarkasteluissa (Ala-Räävelin rantayleiskaavan alue) eri mitoitusrantaviivaluvuilla (rantarakennuspaikkoja / mitoitusrantaviiva) ja naapurikuntien nykyisiä mitoituslukuja vertaamalla päädyttiin ratkaisuun, missä mitoitusluku on sidottu järven kokoon. Kokosidonnaisuudella pyritään nk. kantokyvyn huomioimiseen eli suuremmat vesistöt kestävät paremmin loma-asumisen "kuormitusta". Mitoitustarkasteluissa todettiin, että mitoitusluvun nostaminen pääasiassa tasoittaa eroa emätilojen välillä (rakennuspaikkojen määrää per emätila). Mm. Ala-Räävelin rannoilla on nykyisellään jo useita emätiloja jotka on ylittäneet laskennallisen rakennusoikeutensa ja mitoitusluvun nosto tasoittaa tilannetta suhteessa niihin emätiloihin, jotka sitä eivät ole ylittäneet, joskaan se ei sitä kuitenkaan poista.

Uusissa tavoitteissa ja mitoitusperiaatteissa mitoitusta tarkastellaan vesistön kokoon ja suojelu- ja virkistysarvoihin perustuen:

1. ranta-alueet, joilla on erityisiä suojelu- tai virkistysarvoja:
3 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden

2. suuret järvet:

7-8 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden
(8 rakennuspaikan mitoitus mahdollinen, jos vapaa rantaviiva jää vähintään 50% emätilakohtaisesti)

3. keskisuuret järvet:

7 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden

4. pienet järvet ja lammet:

6 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden

- 5 alle 2 ha järvet ja lammet:

ei mitoiteta.

Saarten mitoitusperiaatteet säilyvät samanlaisina kuin vuoden 1999 periaatteissa.

Mitoitusrantaviivan eli muunnetun rantaviivan määrittelyyn/muuntamiseen on tehty pieniä muutoksia ja tarkennuksia mitoitusrantaviivan muodostamisperiaatteiden tulkittavuuden vähentämiseksi.

Emätilan määräytymisajankohta säilyy samana kuin 1999 periaatteissa (1.7.1959). Määräytymisajankohdan muuttamisella myös valtakunnassa käytössä olevaan 19.9.1969 ei saatu mitoitustutkinnalla (Ala-Räävelin rantayleiskaavan alueelle) aikaan pääsääntöisesti muuta kuin lisää rakennuspaikkoja niille emätiloille, jotka olivat jo ylittäneet nykyisellään mitoitukselta saatavan rantarakennusoikeuden määrän. Näin ollen mitoitusajankohdan muutokselle ei katsottu olevan perusteita ja se olisi ollut kyseenalaista myös MRL:n maanomistajien yhdenmukaisen kohtelun näkökulmasta.

Mukaan on lisäksi otettu periaatteet maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 76 §) mukaisesta ranta-alueiden yleiskaavojen laatimiskustannusten perimisestä maanomistajilta heidän kaavasta saamansa hyödyn suhteessa sekä menettelystä ja kustannuksista ranta-asema-kaavoja laadittaessa. Näin ollen uusista rantayleiskaavoista peritään kaavoituskustannukset MRL:n mukaisesti.

Uudet tavoitteet ja mitoitusperiaatteet hyväksytään käytettäviksi Heinolan kunnan alueella ranta-asema- ja rantayleiskaavoituksessa. Poikkeavat mitoitukset tulee erikseen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustossa. Kaavan laatimispäätöksessä tai maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavan käsittelyssä tulee mainita ja tiedottaa käytettävät mitoitusperiaatteet (mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ehdotuksen nähtävilläoloasiakirjat).

Tavoitteet ja mitoitusperiaatteet

Esityslistan liitteenä 2 Heinolan ranta-alueet, tavoitteet ja mitoitusperiaatteet (päiväty 10.1.2017)

- Ehdotus: Teknisen toimen johtaja (TP): Tekninen lautakunta esittää esityslistan liitteenä olevia ranta-alueiden tavoitteita ja mitoitusperiaatteita (10.1.2017) käsiteltäväksi kaupunginhallitukselle ja edelleen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle käytettäväksi Heinolassa rantakaavoituksen (asema- ja yleiskaavoitus) ja rantarakentamisen mitoittamisen periaatteina.
- Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti jäsen Kantasen esittämällä muutoksella siten, että kaavoituskustannusten perimisen periaatteita tarkennetaan siten, että kaupunki perii maanomistajilta kustannuksia vain siltä osin kuin kaavoituksella osoitetaan uusia rakennuspaikkoja mitoitusluvun noususta johtuen.

Muutos päivitetään pöytäkirjan 1 liitteenä olevaan raporttiin.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: kaupunginhallitus

Tiedoksianto: Koppio: kaavoituspäällikkö
kaavoitusarkkitehdit
kaavoitussihteeri
vastaava rakennustarkastaja