

## 1 Mitoitusperusteet ranta-alueella

### 1.1 Yleistä

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistaja-kohtainen rantarakennusoikeus lasketaan. Mitoitusperusteina ovat Kyrösjärven rantaosayleiskaavan eri vaiheissa aikaisemmin käytettyjä ns. Etelä-Savon malliin pohjautuvia ja yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita. Rakennusoikeuden määrä määritellään mitoitusrantaviivan ja rannan mitoitusvyöhykkeiden perusteella. Rakennusoikeus lasketaan emättilaperiaatteella. Ikaalisissa on käytetty emättilan leikkautumisajankohtana 1.1.1960 mukaista tilaa. Emättilan käyttämä rakennusoikeus (rakennetut kiinteistöt) vaikuttaa jäljellä olevaan laskennalliseen rakennusoikeuteen. Mitoitussuunnitelma perustuu laadittuihin selvityksiin (mm. luonto), kunnan kiinteistö-tietojärjestelmään, rakennusvalvonnan tietoihin, vanhoihin kartta-aineistoihin ja maastokäynteihin.

### 1.2 Rantaviivan laskeminen

Rakennusoikeutta lasketaan mitoitusrantaviivasta (= muunnettu rantaviiva), josta on oikaistu pienet mutkat ja tehty vähennyksiä vesistön ominaisuuksien mukaan. Lähtökohtaisesti kapea vesistönsosa tai kapea niemi ei tuo laskennallista mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin avoimen vesialueen ranta. Pienet saaret (alle 30 hehtaaria) mitoitetaan pinta-alan mukaan.

**Emättilan leikkautumispvm. 1.1.1960**  
Muunnettu rantaviiva = mitoitusrantaviiva

- Karttarantaviiva (todellinen rantaviiva)

- Muunnettu rantaviiva

- Pienet mutkat oikaistaan
- Vähennykset

#### Kapeat niemet

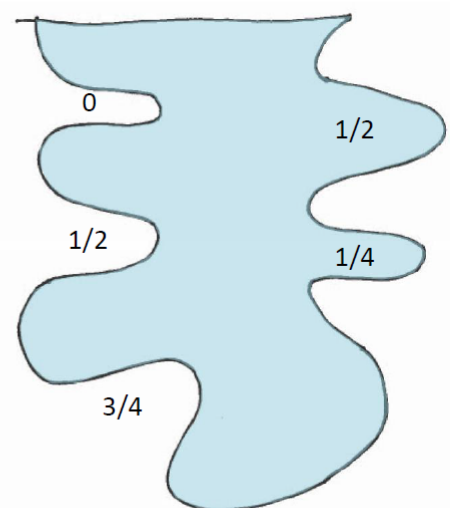
- Alle 50m → kerroin 0
- 50-100 metriä → kerroin ½
- 100-150 metriä → kerroin ¾

#### Kapeat vesistönsosat

- 0-100 metriä → kerroin ¼
- 100-200 metriä → kerroin ½

#### Pienten saarten mitoitus

- Keskimäärin 1 rak.paikka / 3 ha



### 1.3 Mitoitusvyöhykkeet

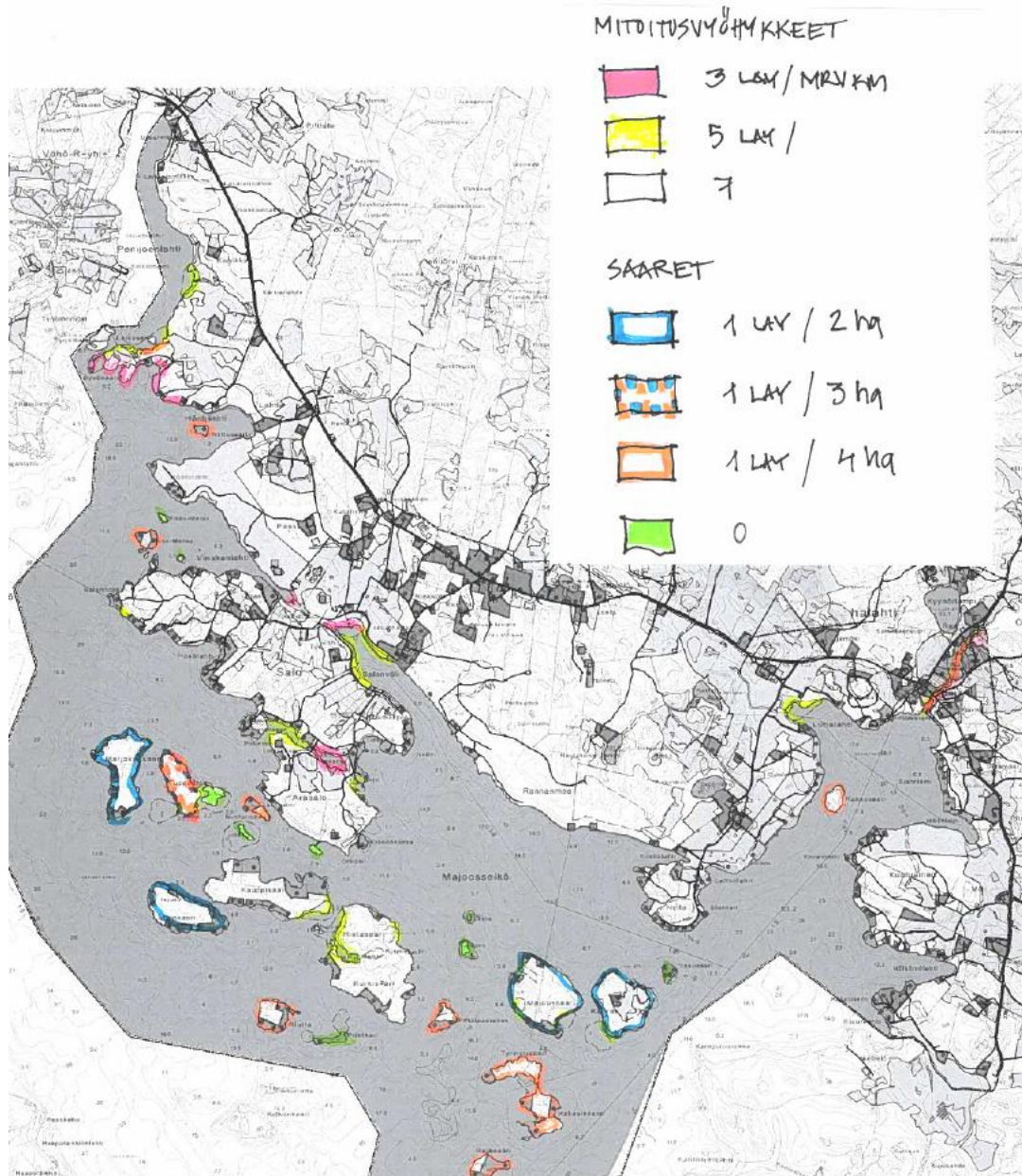
Pohjana on aikaisemmin käytetyt mitoitusvyöhykkeet.

- 7 rakennuspaikkaa/rantaviivan mitoituskilometri. Ranta-alueet, jotka maisemallisesti ja luontosuhteiltaan sopivat hyvin lomarakentamiseen
- 5 rakennuspaikkaa/rantaviivan mitoituskilometri. Ranta-alueet jotka maisemallisista syistä, arvokkaista luontosuhteista tai yleisestä virkistyskäyttöpaineesta johtuen eivät sovellu tiiviiseen loma-asutukseen. Alueet voivat käsittää mm. maisemallisesti arkoja rannan-

osia kuten kallioisia niemiä, avoimia peltoalueita, kapeita lahtia tai salmia, ekologiselta sietokyvyltään heikkoja alueita, maaperältään huonosti rakentamiseen ja jätevesien imeytykseen soveltuvia alueita tai virkistysarvoltaan tärkeitä alueita.

- 3 rakennuspaikkaa/rantaviivan mitoituskilometri. Ranta-alueet jotka soveltuvat huonosti loma-asumiseen. Alueella on todettuja luontoarvoja, maisema-arvoja, rakentamiseen huonosti soveltuvat rannat. Rakennusoikeus pyritään sijoittamaan saman maanomistajan muille rantaosuuksille.

Alle 30 hehtaarin saaret mitoitetaan pinta-alan mukaan. Mitoituksessa isommille parhaiten rakentamiseen soveltuville saarille käytetään 1 rakennuspaikka / 2 hehtaaria maa-alueetta. Pienemmille saarille, jotka kohtuullisesti soveltuvat rakentamiseen käytetään 1 rakennuspaikka / 3 hehtaaria maa-alueetta. Pienimmille saarille ja jotka huonommin soveltuvat rakentamiseen lasketaan 1 rakennuspaikka / 4 hehtaaria maa-alueetta. Alle hehtaarin saaria ei ole laskettu mitoitukseen, eikä niihin ole osoitettu rakennusoikeutta.



#### **1.4 Käytetty rakennusoikeus ja ranta-alue**

Ranta-alue ulottuu yleensä rantavyöhykkeelle eli 200 metrin etäisyydelle rannasta, tai niin pitkälle kuin rakentaminen (nykyinen ja tuleva) tukeutuu vesistön käyttöön ja vetovoimaan. Ranta-alueen ulkopuoliselta alueelta kertyvää rakennusoikeutta ei voi siirtää ranta-alueelle.

Laskennassa huomioidaan rakennettuina rakennuspaikkoina (=käytetty rakennusoikeus) ranta-alueelle sijoittuvat rakennusluvan mukaiset rakennetut loma-rakennukset, vapaa-ajan rakennukset, tilakeskukset ja saunat. Tilakeskukseen liittyvät saunat huomioidaan erikseen. Kiinteistöt joilla on voimassa oleva poikkeamislupa tai voimassa oleva rakennuslupa huomioidaan rakennettuina paikkoina.

#### **1.5 Muita periaatteita**

Mitoitusperusteista poiketen jokaiselle emätilalle, joka ei ole käyttänyt rakennusoikeutta, voidaan kohtuusyistä osoittaa yksi rakennuspaikka, jos tila täyttää ranta-rakennuspaikan vaatimukset.

Saman omistajan eri tiloja käsitellään rakennusoikeuden määrittämisessä omina tiloinaan mutta sijoittelussa rakennuspaikkoja voidaan siirtää saman maanomistajan muille tiloille, jos sille on tarvetta, esimerkiksi maisemallisista, ekologisista tai virkistysellisistä syistä.

Lainvoiman saaneiden ranta-asemakaavojen alueella noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta.

Ohjeista voidaan poiketa, jos

- ne johtavat ilmeiseen kohtuuttomuuteen tai
- maankäytön tarkoituksenmukaisuus puoltaa poikkeamista.
- kyläalueen mitoituksessa, kuitenkin huomioidaan virkistysalueiden riittävyys.