

MITOITUSPERIAATTEITA
Rantavyöhyke, Pyhäjärvi

Pyhäjärven ranta-alueet ovat myös Pyhäjoen kohdalla käytännössä täyteen rakennettuja. Osayleiskaavalla esitettävien rantarakennuspaikkojen oikeellisuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi on rantavyöhykkeeltä laadittu kantatilatarkastelu, josta käy ilmi maakunnallisten rantarakentamisen mitoituseriaatteiden mukainen rakennusoikeus ja mitoituksen mukaisten rakennuspaikkojen jakautuminen maanomistajittain ja kiinteistöittäin. Lisäksi rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden merkitsemiseen kaavaan vaikuttavat rannan ja alueen olosuhteet sekä mm. maakunnallinen kaavoitus. Mitoitus on ranta-alueiden kaavoituksen työkalu ja selkeä peruste rakentamisvarauksille.

Periaatteet ovat pitkälti juuri yleisesti käytettyjä, eivätkä välttämättä tule ko. kaava-alueella kyseeseen.

1 Rakennuspaikkojen mitoitus**1.1 Yleiset mitoituseriaatteet**

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi loma-asutus mitoitetaan siten, että omarantaisille loma-asunnoille ilmoitetaan maksimitiheys, ts. montako loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti tai saarissa loma-asuntoyksikköä rakennuspaikkaa saarihehtaaria kohti rakennusoikeutta osoitetaan.

Tarkastelussa on rantavyöhyke, jonka laajuudeltaan ulottuu sisämaahan rannanmuodoista riippuen keskimäärin 300-400 metrin etäisyydelle rannasta. Kaikki rakennusoikeus lasketaan mannerrannoilla kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella ja saarissa sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella jäljempänä esitetyin perustein.

Ns. toiseen riviin rakentamista ei tällöin mahdollisteta: jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta myöskään rakennusoikeutta.

Loma-asuntoyksiköllä (lay) tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennettavissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmaja ja kylmät kevytrakenteiset varistorakennukset.

Maanomistusyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

1.2 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan 1:10 000-mittakaavaiselta maastokartalta Satakunnan seutukaava 5:ssä esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Mitoitusrantaviiva mitataan 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdista karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa yhtä paljon kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m: ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50-100 m: alennuskerroin 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100-150 m: alennuskerroin 0.75
- alle 100 m leveä lahti tai salmi: alennuskerroin 0.25
- 100-200 m leveä lahti tai salmi: alennuskerroin 0.5
- 200-300 m leveä lahti tai salmi: alennuskerroin 0.75
- *Pyhäjoki: ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0); jokirannat eivät mukana laskennallisessa tarkastelussa*

Jos järvessä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, järven mannerrannan rakennusoikeus lasketaan järven leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta järven mannerrannan rakennusoikeuteen.

1.3 Vapaan rannan vaatimus

Rakentamattoman rantaviivan (ns. vapaan rannan) osuus kokonaisrantaviivasta määritellään seutukaavan mukaan, ja periaatteena on, että jokaisen kantakiinteistön tai maanomistusyksikön rantaviivasta riittävä osa osoitetaan vapaaksi rannaksi. Rakentamaton rantaviivaosuus pyritään kiinteistöittäin ja/tai maanomistusyksiköittäin osoittamaan pidempinä yhtenäisinä osuuksina kokoamalla rakentaminen mahdollisuuksien mukaan lähekkäin.

Pyhäjoen kylän järvenrantojen osalla tällainen tarkastelu on käytännössä varsin vähäistä, koska rannat ovat paljolti rakennettuja. Harvoilla vapailla rannanosilla on sitä suurempi merkitys.

1.4 Kantakiinteistötarkastelu

Ns. kantakiinteistövuotena tässä kaavassa on Suomessa ranta-alueiden kaavoituksessa yleisesti käytössä oleva vuosi 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Tarkka ajankohta on 19.9. 1969, jolloin laki tuli voimaan. Sitä käytetään kaavan laadinnassa kantakiinteistöajankohtana.

Kaavan laadinnassa selvitetään 19.9. 1969 voimassa ollut kiinteistöjaotus: tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimirantarakennusoikeus, ja siitä vähennetään kantakiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöstä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut lomarakennuspaikat, rakennetut loma-asunnot, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvut loma-asunnoille itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävälle määräalolle, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehdyt kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti).

Mikäli vuoden 1969 kantakiinteistöstä on muodostettu niin suuri kiinteistö, että sen rantaviivan perusteella laskettu rakennusoikeus on 1,5 - 2,4 lay, osoitetaan sille kaksi loma-asuntoyksikköä. Tätä suuremmat lohkotilat saavat niin ikään mitoitusrantaviivansa mukaisesti rakennusoikeutta, mikäli kantakiinteistökokonaisuudella (jäljellä oleva emätila ja lohkotilat) on jäljellä olevaa rakennusoikeutta.

1.5 Vapaa-ajan asutuksen sijoittamisen perusteet

Lain vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuvat rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kuivan maan rakennuspaikat

Kun kiinteistön lomarakennuspaikat ryhmitellään yli 100 metrin etäisyydelle rannasta niin, että niillä on yhteiskäyttöinen ranta, voidaan kiinteistölle laskettu loma-asuntoyksikkömäärä kertoa luvulla 1.5 (eli esim. kahta omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kolme kuivan maan rakennuspaikkaa).

Vastaavasti noin 100 metrin etäisyydellä rannasta oleva jo rakennettu lomarakennuspaikka lasketaan vievän kantakiinteistön mitoitusrajoitusta 0,66 lay.

Tarkastelu maanomistusyksiköittäin

Rakennusoikeudet lasketaan kiinteistöittäin ja maanomistajittain, lasketaan yhteen ja pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti. (0,5:stä ylöspäin, 0,4:stä alaspäin). Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys. Esimerkkejä:

$$\begin{aligned} 0.4 &= 0 \\ 0.5 &= 1 \\ 0.4 + 0.4 &= 1 \\ 0.2 + 0.4 &= 1 \\ 1.4 &= 1 \end{aligned}$$

Rakennusoikeuksien siirtoja voidaan tehdä saman maanomistajan eri kiinteistöjen ja palstojen välillä.

Esim. sellainen loma-asuntorakentaminen, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan erityisen arvokkaalle alueelle, siirretään saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

Rakennusoikeuden myynti

Rakennusoikeuden myynti on mahdollista. Kokonaisia loma-asuntoyksiköitä voi myymällä siirtää maanomistajalta toiselle. Nämä siirrot kirjataan kaava-asiakirjoihin. Kaavan laadinnan aikana myyjän ja ostajan on esitettävä yhdessä esisopimus, jotta siirto voidaan kaavassa osoittaa.

Paikan, johon rakennusoikeus siirretään, tulee olla sovelias rakentamiseen mm. maiseman ja maaperän kannalta.

Saarten rakennusoikeus

Pyhjärven Natura-statuksen ja luonnonsuojelualueiden vuoksi osayleiskaava-alueen saarten osalle ei tule mitoituksellista rakennusoikeutta.

Yleisesti 1 - 10 hehtaarin kokoisten saarten rakennusoikeus lasketaan sekä rantaviivan että saaren pinta-alan perusteella. Näin lasketuista rakennusoikeuksista pienempää käytetään kaavan laadinnassa. Uusi rakennusoikeus jaetaan saaren kiinteistöille niiden mitoitusrantaviivan pituuden suhteessa sen jälkeen kun laskennallisesta rakennusoikeudesta on vähennetty jo käytetty rakennusoikeus, joka osoitetaan nykytilanne todeten kaavakartalle. 1-3 hehtaarin saarten rantarakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksikön muille rannanosille maanomistussuhteiden antaessa tähän mahdollisuuden.

Osayleiskaava-alueella yli hehtaarin saarista Alhassaari on rakennuskelvoton ja mm. luonnonsuojelualueita; Isosaari on rakennuskelpoisilta osiltaan täysin rakennettu ja seutukaavan RM-alueita.

Alle hehtaarin kokoisilla rakentamattomilla saarilla ei ole rakennusoikeutta. Jo rakennetulle alle hehtaarin saarelle osoitetaan loma-asunnon rakennusoikeus niin, että se on kuitenkin kerrosalaltaan pienempi kuin mannerrannalla olevan lomarakennuspaikan rakennusoikeus.

Suojelualueet

Suojelualueilta ja suojeltavaksi tarkoitetuilta alueilta rantarakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistusyksikön muille rannanosille maanomistussuhteiden antaessa tähän mahdollisuuden. Pyhäjärvi on kokonaan Natura-alueita, ja kaava-alueella on sen piirissä perustettua luonnonsuojelualueita.

Osayleiskaava-alueella mm. lintuvesien suojelualueen osalla rannat ovat muutenkin olosuhteiltaan pitkästi rakennuskelvottomia.

Etäisyydet ja korkeusasemat

Pyhäjärvisuudun rakennusjärjestyksen mukaisesti:

Rakennuspaikan rajoituessa vesistöön tai vesijättöön tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 30 metriä. Rakennusten alimman lattiatason tulee olla vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta yläpuolella.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja kerrosuku enintään 1 saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Rakennuspaikan tulee olla em. tavalla rakennuskelpoinen.

Sijoittamaton rakennusoikeus

Kaikkea mitoitusnormien mukaista rakennusoikeutta ei tarvitse kaavassa osoittaa, mikäli maanomistaja kaavan laadinnan aikana näin esittää. Osoittamaton rakennusoikeus taulukoidaan kaavaselostuksen liitteeseen.

Muut sijoitusperusteet

Määräävänä tekijänä on oleva loma-asutus ja sen tiivistäminen siten, että vapaarantaosuudet jäävät tarkoituksenmukaisesti yhtenäisiksi.

Uusi loma-asutus sijoitetaan maiseman, ilmansuuntien, maaston ja maaperän kannalta edullisimpaan kohtaan maanomistajan mielipide huomioon ottaen. Seutukaavan mukaiset virkistysalueet osoitetaan pääsääntöisesti virkistysalueina tai muuten rakentamisesta vapaina alueina: alueilta kertyvä rakennusoikeus siirretään muualle.

1.6 Mitoitusnormit

Perustelut

Normaalilla rakentamattomalla ranta-alueella käytetään mitoitusnormina seutukaavan mukaista mitoitusnormia (8 lay/km).

Tiheään rakennettujen alueiden kiinteistöt (rakennuspaikat) ovat pieniä. Näille alueille uuden rantarakentamisen osoittaminen saattaa aiheuttaa ongelmia paloturvallisuuden ja vesihuollon järjestämisen osalta. Tämän vuoksi tällaisille alueille osoitetaan alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

Käytettävät mitoitusnormit

Mannerrannat:

Normaali ranta-alue 8 lay/km

Tiheään rakennettu rannanosa alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

Saaret:

1-10 hehtaarin saaret 1 lay/2 maahehtaaria.
Alle 3 ha saarien rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistusyksikön alueelle muualle (*ei tule osayleiskaava-alueella kyseeseen*)

Alle 1 hehtaarin saari ei uutta rakennusoikeutta, mutta jo rakennetuille saarille alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Tulvaherkkä alue ei rakennusoikeutta

2 Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Pyhäjärvisiidun rakennusjärjestyksen mukaisesti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai kaksi yhden asunnon käsittävää asuinrakennusta. Silloin kun rakennusoikeus on kaavalla ratkaistu tai rakennetaan ranta-alueella, saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen samalle rakennuspaikalle.

Kokonaisrakennusoikeus on 15 % rakennuspaikan pinta-alasta muulla kuin ranta-alueella sijaitsevan lomarakennuksen rakennuspaikalla. Ranta-alueella sijaitsevan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 140 m². Rakennusoikeus lasketaan rakennusten maanpäällisenä kerrostasolana.

Lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 m² loma-asunnon, enintään 25 m² saunarakennuksen ja enintään 20 m² vierasmajan, kuitenkin enintään rakennusoikeuden verran.

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen. Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoittuvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään 4 rakennusta tämän rakennusjärjestyksen vaatimukset täyttävää rakennuspaikkaa kohden.

Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta vesistön ranta-alueella.

Osayleiskaavassa esitetään eri merkinnöin ja rakennusoikeuksin:

RA-1	Tiheästi rakennettua rantaa, pienehkö rakennuspaikka, vähän rantaviivaa Loma-asunto 80 k-m ² , sauna 25 k-m ² , vierasmaja/varasto 15 k-m ²
RA-2	Tilavahko rakennuspaikka, kohtuullisesti rantaviivaa Loma-asunto 100 k-m ² , sauna 25 k-m ² , vierasmaja/varasto 15 k-m ²
AO-1	Nykyinen vakituinen rakennuspaikka Rakennusoikeus 200 k-m ²

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu: nykyisessä laajuudessa
Rakennetut tontit kuitenkin nykyisessä laajuudessa

Kantakiinteistön nykyisellä alueella yli mitoitusnormien rakennetut rantarakennukset (loma-asunnot, saunarakennukset): saunarakennuksen rakennusoikeutena ja määräyksellä siitä, että aluetta, jolla rakennus on, ei kaavan perusteella saa lohkoa rakennuspaikaksi. Mitoituksen ylityksen takia niitä ei osoiteta itsenäisiksi lohkottavissa olevina rakennuspaikkoina, mutta merkintä mahdollistaa esim. sen, että nykyisen rakennuksen tilalle saa rakentaa uuden.

3 Muu kuin loma-asuntorakentaminen

3.1 Maatilojen talouskeskusten alueet, maatilasaunat

Yksittäisen maatilalan talouskeskus muodostaa yhden rakennuspaikan. Kaava-alueella oleva maatilalan talouskeskuksen rakennuspaikka (AM) lasketaan kantakiinteistön käyttämäksi rakennusoikeudeksi (1 lay). Sukupolvenvaihdostilanteita yms. varten maatilalla on mahdollisuus toisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Talouskeskusten alueille ja niiden tuntumaan saa rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia.

AM-rakennuspaikalle tai sen ja rantaviivan väliin voi rakentaa rantaan enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen. Kaikki maatilasaunat (enintään 25 k-m²) osoitetaan kaavakartalla omalla merkinnällään. Mikäli maatilasauna sijoittuu AM-alueelle, AM-alueen edustalla olevalle rannalle tai muuten samaan kokonaisuuteen (noin kävelymatkan etäisyydelle), se ei erikseen vie kantakiinteistön rakennusoikeutta vaan sisältyy AM-rakennuspaikkaan.

Tällaista ns. maatilasaunaa ei voida osoittaa etäälle talouskeskuksesta, vaan sen tulee olla toiminnallisesti samaa kokonaisuutta /pihapiiriä. Maatilasaunarakennuksen aluetta ei voi muodostaa maanmittaustoimituksella itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan sen tulee olla osa maatilakokonaisuutta. Tämän määrää myös kaavamääräys.

Eri palstalla etäällä tilakeskuksesta olevan sauna vie kantakiinteistön rakennusoikeutta 0,5 lay.

Maatilamatkailua laajempi lomamökkikylä osoitetaan kaavassa omalla aluevarausmerkinnällä ja se vaikuttaa kiinteistölle osoitettavan muun lomarakennusoikeuden määrään.

Maatilamatkailu käsitetään yritystoiminnaksi, josta talouskeskuksen haltija saa osan toimeentulosta. Kaikkiin talouskeskuksiin ei voida näin ollen soveltaa maatilamatkailuun tarkoitettua rakennusoikeuden ylitystä.

3.2 Ympärivuotinen asuminen

Kaavalla ei osoiteta rantaan uutta ympärivuotista asumista. Kaavassa voidaan kuitenkin osoittaa rakennusoikeutta ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin periaattein:

- rakennetut rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa nykyisen käytön tai voimassa olevan rakennusluvan tai poikkeamisluvan mukaisesti (AO-1)
- aiemman käytön perusteella (ennen maatilan talouskeskus tai omakotitalo, nykyisellään loma-asuntona) voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumiseen
- mikäli kaavan laadinnan aikana on maanomistaja esittänyt erityiset perusteet (kuten rakennuspaikalla jo nyt oleva vaatimukset täyttävä rakennus) voidaan harkita nykyisen loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista ympärivuotiseen asumiseen
- kaava-alueella hankalasti saavutettaviin kohteisiin, kuten saariin, ei osoiteta ympärivuotista asumista
- jos kaavassa osoitetaan AO-rakennuspaikka, sille ei saa rakentaa loma-asuntoa

Ympärivuotiseen asumiseen osoitettava rakennuspaikka osoitetaan AO-merkinnällä.

Kaavalla osoitettavan AO-rakennuspaikan vaatimukset:

- jos rakennus voidaan liittää yleiseen viemäriin, on rakennuspaikan oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Mikäli jätevedet imeytetään/suodatetaan omalle maalle, on rakennuspaikan oltava vähintään 3000 m²;
- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä:

Vedenhankintaan on oltava vesilaitoksen (kunnan tai osuuskunnan tms. hoitama) vesijohtoliittymä tai vaihtoehtoisesti oma talousvesikaivo, jonka vedenlaatu on todistettava talousvesitutkimuksella lupahakemuksen yhteydessä;
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti:

Vesilaitoksen jätevesiviemäri tai hajajätevesiasetuksen mukainen kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Pelkkä umpisäiliö ei ole hyväksyttävä kaikkien jätevesien osalle; käymälän vesille voidaan umpisäiliön käyttö hyväksyä, jos harmaille vesille on muu käsittelyjärjestelmä. Mikäli on odotettavissa viemärlaitoksen toiminta-alueen laajeneminen alueelle, voidaan väliaikaisratkaisuksi hyväksyä umpisäiliö kohtuulliseksi ajaksi.

Ranta-alueilla ei hyväksytä pysyvään asumiseen käytettävässä rakennuksessa pelkkää maaperäkäsittelyä vesikäymälän jätevesien osalta.

Pienpuhdistamossa käsitellyt jätevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä asianmukainen suunnitelma jätevesien käsittelystä. Tarvittaessa jätevesien käsittelyjärjestelmän puhdistustehosta pyydetään ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, joka suunnitelman perusteella arvioi olemassa olevan tai suunnitellun järjestelmän riittävyyden;

- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys:

Tieyhteyden pitää olla olemassa siten, että hälytysajoneuvojen ja muu huoltoajo (mm. jätehuolto) ovat järjestettävissä. Tien pitää olla liikennöitävissä kaikkina vuodenaikoina. Tien pitää olla myös nimetty siten, että voidaan antaa yksilöity osoite asumista varten. Vesitien takana oleva saari ei siten tule kysymykseen pysyvään asumiseen.

3.3 Maatilamatkailun ja lomakyläerityistarpeet

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakylä rantaluokalle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistajayksikön omistamalla rannalla

Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää.

Näillä perusteilla RM-alueelle osoitetaan hieman enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omarantaisina lomarakennuspaikkoina.

RM-alueen rakennusoikeuden laskenta:

- mitoitusrantaviivan ja kantakiinteistötarkastelun perusteella lasketaan kiinteistön rakennusoikeus RA-rakennuspaikkoina
- rakennuspaikkojen määrä kerrotaan yksittäisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeudella ja kerrotaan 1,5:llä
- saatu luku on ko. RM-alueen rakennusoikeus

Kaavassa määrätään RM-alueen majoitusrakennusten enimmäismäärä sekä yksittäisen majoitusrakennuksen enimmäiskoko. Nämä harkitaan tapauskohtaisesti alueittain.

Osayleiskaava-alueella kyseeseen tulevat nykyiset lomakylätyyppiset alueet (Isosaari, Outokumpu Oy:n lomapaikka).