



Rakennettu
ympäristö

Pieksämäen pohjoisten järvien ja osa Haapajärvestä -ranta- osayleiskaava

MITOITUSPERUSTEET

Pieksämäen kaupunki

1.9.2026

P57063

1.9.2026

Pieksämäen pohjoisten järvien ja osa Haapajärvestä -rantaosayleiskaava

Mitoitusperusteet

Yleistä

Kaavatyön tarkoituksena on laatia suunnittelualueen ranta-alueille oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72§). Kaava-alueeksi on alueidenkäyttölaissa ranta-alueeksi määritelty alue eli noin 150–200 m levyinen vyöhyke rantaviivasta alkaen.

Rantaosayleiskaavalla osoitetaan ranta-alueen vakituisen ja loma-asutuksen määrä, rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijainti. Tilojen rantarakennusoikeudet tutkitaan emätilaselvitykseen perustuvalla mitoitusarkastelulla, jolla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavassa varataan vesistöjen rannoille myös riittävä määrä yleiseen käyttöön tarkoitettuja venevalkama- ja uimaranta-alueita sekä vapaata rantaa. Ranta-alueiden maisema-, luonto-, ja kulttuuriympäristöarvot huomioidaan kaavoitustyössä.

Mitoitusperiaatteet pohjautuvat Pieksämäen kaupunginvaltuuston 25.1.2016 § 7 hyväksymiin ”Ranta-rakentamisen mitoitus ja sijoittuminen Pieksämäellä”-perusteisiin. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan sekä yksityistä että yleistä etua ja emätilaselvityksellä turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.1 Rantarakennusoikeuden laskentaperiaatteet

Muunnettu rantaviiva

Rantaviiva lasketaan Etelä-Savon maakuntayhtymän kehittämän laskentamallin mukaan. Laskentamallilla pyritään ottamaan huomioon kapeiden niemien, lahtien, kannasten ja salmien kohdalla vastarannan ja luontotekijöiden rakentamistoiminnalle aiheuttamat rajoitukset. Ajatuksena on laskea kunkin tilan rannanmuotojen mukainen todellinen rantarakentamiseen soveltuva rantaviivan pituus oheisten kerrointen mukaisesti. Rantaviiva lasketaan paikkatieto-ohjelmalla maastotietokannan ja kiinteistörekisterikartan avulla.

- Alle 50 metriä leveistä niemistä, kannaksista tai saarista ainoastaan niemen kanta lasketaan. Kerroin 0.

1.9.2026

- 50–100 metriä leveisiin niemiin, kannaksiin tai saariin voidaan rakentaa vain toiselle rannalle, joten vain toinen ranta lasketaan mukaan. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- 100–150 metriä leveissä niemissä, kannaksissa tai saarissa ei lomarakennusten sijoittelu ole aivan vapaata molemmilla rannoilla maastosta johtuen. Kerroin $\frac{3}{4}$.
- Alle 100 m leveissä lahdissa tai salmissa ei vastarannan häiriötä voida poistaa pelkästään limittämällä, vaan väljyyttä tarvitaan enemmän. Kerroin $\frac{1}{4}$.
- 100–200 m leveissä lahdissa tai salmissa on vastarannan häiriö vielä selvästi olemassa, mutta voidaan katsoa, että käyttämällä korkeintaan puolet rannasta on vastarannan edut turvattu. Kerroin $\frac{1}{2}$.
- 200–300 m päässä oleva lomarakennus on otettava rajoittavana tekijänä huomioon. Kerroin $\frac{3}{4}$.
- Vastarannalla olevia saaria, joissa ei ole tai joihin ei osoiteta rakennuspaikkoja, ei oteta huomioon rantaviivan muuntamisessa.

Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi tilojen rantarakennusoikeus määritetään emätilaperiaatetta noudattaen. Emätilaperiaatteen mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn leikkausajankohdan mukaisille tiloille, emätiloille. Poikkileikkausajan kohtana käytetään tässä kaavassa 15.10.1969. Emätiloja ovat ne tilat, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin ennen edellä mainittua poikkileikkausajankohtaa. Tämän kiinteistöjaotuksen pohjalta tarkastetaan, paljonko rakennusoikeutta emätilan alueelle kuuluisi ja kuinka paljon rakennuspaikkoja on jo muodostettu. Emätila selvitetään pääsääntöisesti rekisteröintipäivämäärän mukaan, ellei maanomistaja esitä muuta leikkausajankohtaa vanhempaa dokumenttia, kuten kauppakirjaa.

Emätilan rakennusoikeus

Emätilan rantarakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan mitoitusvyöhykkeen mitoitusluvulla (rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km). Saatu luku pyöristetään desimaaliosasta 0,5 ylöspäin ja pienempi desimaaliosa alaspäin.

Emätilan alueelle myönnettyt voimassa olevat lomarakennusten, vakituisten asuinrakennusten tai saunojen rakentamisluvat sekä emätilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Nämä osoitetaan kaavassa rakennuspaikkoina. Käytettyyn rakennusoikeuteen katsotaan lähtökohtaisesti kuuluvan myös 15.10.1969 jälkeen emätilasta rantarakentamista varten erotetut kiinteistöt. Mikäli

1.9.2026

emätila on kuitenkin käyttänyt rakennusoikeutta yli laskennallisen rakennusoikeutensa, otetaan tämä rakennusoikeuden aikaisempi käyttö huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistussyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää saarista mantereelle ja alueelta toiselle, mikäli esimerkiksi luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen tai muu tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä edellyttävät.

Kohtuullisuusperiaate

Mitoituslaskelmaa tulee pyrkiä noudattamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti. Mikäli kuitenkin ranta soveltuu erityisen hyvin tai huonosti rakentamiseen tai on olemassa muu erityinen syy, voidaan kohtuullisuustekijät huomioon ottaen rakennusoikeuden määrää lisätä tai vähentää.

Vesijättömaa

Vesijätön rakennusoikeus kuuluu pääsääntöisesti taustamaan omistajalle lukuun ottamatta alueita, joiden vesijättömaalle on jo rakennettu tai alue on erityisen laaja ja rakennuskelpoinen.

Ranta-asemakaavoitetut alueet

Voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiset rakennuspaikat osoitetaan rantaosayleiskaavassa olevan tilanteen mukaisesti. Alueille ei lasketa uutta mitoituslaskelmaa. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueilla muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (AKL 42.1 ja 42.3 §).

Tuulivoimayleiskaavojen alueet

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä (AKL 42.3 §).

Niinimäen ja Sarvikankaan tuulivoima-alueilta mahdollisesti muodostuva rantarakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistajan toiselle kiinteistölle tuulivoimaloiden melualueiden ulkopuolelle. Mitoituslaskelmissa huomioidaan Niinimäen ja Sarvikankaan tuulivoimayleiskaavojen yhteydessä tehdyt mitoituslaskelmat.

1.9.2026

1.2 Mitoitusnormit

Omarantaisten alueiden mitoitusnormi

Rantarakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa mitoitusnormina käytetään pääsääntöisesti "rakennuspaikkojen lukumäärä/muunnettu rantaviivakilometri". Saarilla ja pienillä järvillä ja lammilla mitoitus voi perustua myös "pinta-alaan/rantarakennuspaikka". Rakennusoikeutta laskettaessa käytetään seuraavia mitoitusnormeja:

- Mannerrannat ja yli 20 ha saaret: 6–3 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri
- Saarissa ja alle 20 vesistöillä pinta-alaperusteisesti:

<i>Pinta-ala (ha)</i>	1–5	5–8	8–11	11–14	14–17	17–20
<i>Rakennusoikeus</i>	1	2	3	4	5	6

Alle 2 ha:n vesistöt ja saaret eivät muodosta rakennusoikeutta. Jos kyseessä on kuitenkin emätilan ja maanomistajan ainoa ranta-alue eikä emätilan alueella ole käytetty rantarakennusoikeutta, tilalle voidaan harkita yhden rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella, mikäli saaren tai vesistön pinta-ala on vähintään 1 ha.

Yhteisrantaisten alueiden mitoitusnormi

Rakennusoikeus voidaan siirtää takamaastoon alueen erityisarvojen turvaamiseksi. Rakennuspaikkojen määrän lisäämistä omarantaiseen ratkaisuun verrattuna voidaan tapauskohtaisesti harkita 1–3-kertaisena.

Yhteisrantaistilla lomarakennusten tai matkailupalvelujen alueilla rakennusoikeus osoitetaan koko aluetta koskevana kerrosalaoikeutena. Rakennusoikeuden määrä harkitaan tapauskohtaisesti alueen rakennettavuus ja maisemaekologinen kapasiteetti huomioiden.

1.3 Mitoitusvyöhykkeet

Yleistä

Kaava-alueen rannoille on määritetty mitoitusvyöhykkeet, jotta voidaan laskea tilojen laskennallinen rakennusoikeus tasapuolisesti sekä määrittää luonteeltaan ja luonnonoloiltaan samanlaisille ranta-alueille yhtä suuri rakennusoikeus.

Rannat on jaettu mitoitusvyöhykkeisiin rakennettavuuden, luonnonarvojen, kulutuskestävyyden sekä tiestön ja muun rakennetun infrastruktuurin läheisyyden

1.9.2026

perusteella. Samanarvoisilla rannoilla käytetään samaa mitoitusnormia eli samanlaisilla rannoilla eri puolilla kaava-aluetta on sama rakennusoikeus.

Mitoitusperusteiden mukaisesti kaava-alueen mitoitusnormit vaihtelevat kuuden ja kolmen rakennuspaikan välillä muunnetulle rantaviivakilometrille. Saarissa ja pienillä lammilla käytetään pinta-alanormia.

Mitoitusvyöhykkeet ja -luvut

Suunnittelualueen rannat on jaettu neljään mitoitusvyöhykkeeseen. Seuraavassa taulukossa on esitetty mitoitusvyöhykkeiden kuvaukset ja kullekin vyöhykkeelle määritellyt mitoitusluvut. Mitoitusvyöhykkeet on esitetty myös erillisellä liitekartalla.

Taulukko 1. Mitoitusvyöhykkeiden kuvaukset ja mitoitusluvut.

VYÖHYKE	KUVAUS	MAISEMA-EKOLOGINEN KAPASITEETTI	RAKENNETTAVUUS	MITOITUSUKU
Rantarakentamisvyöhyke	Alueeseen ei kohdistu ollenkaan tai kohdistuu vain pienialaisia luonnon- tai maisemanarvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Lisäksi alueella on jo rantarakentamista	Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alue on hyvä.	Alue on rakennettavuudeltaan hyvä ja infrastruktuuri on kunnossa.	6 rakennuspaikkaa/ muunnettu ranta- viivakilometri
Haja-asutusvyöhyke	Alueisiin kohdistuu pienialaisia luonnon- ja maisemanarvoja. Rakennuspaikkojen sijoittelulla voidaan pääsääntöisesti välttää arvokkaat luonto- ja maisemakohteet.	Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet ovat pääsääntöisesti hyviä tai kohtalaisia.	Rakennettavuus alueilla on pääsääntöisesti hyvä tai kohtalainen.	5 rp/mrvkm
Luonto- ja maisemavyöhyke	Alueisiin kohdistuu luonto- ja maisema-arvoja. Rakentamisen sijoittamista arvokkaille maisemakohteille ei voida täysin välttää.	Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet vaihtelevat hyvästä heikkoon.	Rakennettavuus alueilla vaihtelee hyvästä heikkoon.	4 rp/mrvkm
Luonto- ja virkistysvyöhyke	Alueeseen kohdistuu laajalajaisia luonto- ja maisema-arvoja (perustetut luonnonsuojelualueet) tai virkistyskäyttöä.	Maisemaekologiselta kapasiteetiltaan alueet vaihtelevat kohtalaisesta heikkoon.	Rakennettavuus alueilla vaihtelee pääosin kohtalaisesta heikkoon.	3 rp/mrvkm

1.9.2026

Liitteet

Mitoitusvyöhykkeet

Rantarakentamisen mitoitus ja sijoittuminen Pieksämäellä