

FCG.

Finnish  
Consulting  
Group

# Palvalahti-Kintaus osayleis- kaavan muutos ja laajennus

MITOITUS- JA SUUNNITTELUPERUSTEET

Petäjäveden kunta

19.3.2025

P46396

## Sisällys

Palvalahti-Kintaus osayleiskaavan muutos ja laajennus .....	4
1 Osayleiskaavamuutostyön suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet .....	4
1.1 Ohjausvaikutus .....	4
1.2 Yleiskaavoituksen yleistavoitteet .....	4
1.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	5
1.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet .....	6
1.5 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet .....	7
2 Mitoituksen yleiset lähtökohdat .....	10
2.1 Jyväskylän kaupunkiseudun MAL-sopimus .....	10
3 Suunnittelu ja- mitoitusperiaatteet ranta-alueella .....	13
3.1 Emätilaselvitys ranta-alueella .....	16
3.2 Muunnetun rantaviivan periaate .....	17
3.3 Mitoitusvyöhykkeet rannoilla .....	18
3.4 Uudet rakennuspaikat .....	20
3.5 Ranta-alueen mitoitusluvun vaikutukset .....	21
4 Kuivanmaan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet .....	22
4.1 Kuivanmaan emätilatarkastelu .....	22
4.2 Kuivan maan rakentamisen edullisuusvyöhykeanalyysi .....	24
4.3 Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet .....	26
4.4 Kohtuullisuustarkastelu koko kaava-alueella .....	28

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.**

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

# Palvalahti-Kintaus osayleiskaavan muutos ja laajennus

## 1 Osayleiskaavamutostyön suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

### 1.1 Ohjausvaikutus

Kaavamutostyön päätavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan määrätyiltä osin käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueella (MRL 72 § \*) sekä ranta-alueiden ulkopuolella (MRL 44 §\*). Osayleiskaava ohjaa myös mahdollista asemakaavoitusta, ranta-asemakaavoitusta, yksittäisiä poikkeamislupia ja muuta maankäyttöä.

Osayleiskaava muuttaa voimaantullessaan Vesistöjen rantayleiskaavaa (v. 2008) Saarijärven, Rautajalan, Koukkulammen ja Vehkalammen sekä osittain Ala-Kintauden ja Lauttalammen ranta-alueiden osalta. Alueelle osittain sijoittuvat voimassa olevat Koskensaaren Oy:n rantakaava ja Kintausjärvien rantakaava jäävät voimaan kunnes ne muutetaan tai kumotaan.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

### 1.2 Yleiskaavoituksen yleistavoitteet

#### **Yleiskaavatyön tavoitteena on:**

- turvata ranta-alueiden monipuolinen käyttö; asutus, maa- ja metsätalous sekä muu elinkeino, yleinen virkistys ja suojelu.
- huomioida rantojen ja vesistöjen sietokyky (luonnonolosuhteet, maisema, vesistöjen kuormitus)
- turvata maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu tutkimalla rakennusoikeus maanomistusyksiköittäin sekä käyttäen myös emätilaperiaatetta
- Huomioida lakimuutokset ja niiden ohjausvaikutus yleiskaavoitukseen (mm. Alueidenkäyttölaki, Rakentamislaki)

#### **Tämän osayleiskaavan tavoitteena erityisesti:**

- Laaditaan koko aluetta koskevat selkeät mitoitus- ja suunnitteluperusteet
  - ranta-alueita koskeva mitoitus

- kuivanmaan alueita koskeva mitoitus
- Kylien ranta-alueiden osalta tarkastellaan MRL 73§:n 2:n \* momentin mukaiset mahdollisuudet rantamitoituksen osalta.
- Laaditaan selkeät kiinteistökohtaiset rakennusoikeuslaskelmat mitoitusperusteiden pohjalta
- Selkeytetään ranta-alueen ulottuvuus ja sitä koskevat määräykset
- Selkeytetään kaavamääräyksiä sekä korjataan kaavamerkinnöissä- ja määräyksissä ilmenneet ristiriitaisuudet
- Tarkistetaan yleiskaava-alueen laajuus ja tarvittaessa laajennetaan ja/tai kumotaan voimassa olevan kaavan alueita
- Tarkastellaan asemakaavoitettavaksi osoitettujen alueiden tarkoituksenmukaisuutta
- Osoitetaan laadittujen mitoitusperiaatteiden mukaisesti ranta-alueelle ja kyläalueelle sijoittuvat loma-asuntojen ja vakituisen asumisen rakennuspaikat, maatilojen talouskeskusalueet, yleiset venevalkama- ja uimaranta-alueet, suojelualueet ja suojelukohteet, erityisalueet, merkittävät luonto- ja maisema sekä kulttuurimaisema-alueet, maisemallisesti merkittävät peltoalueet, ulkoilureitit, luontopolut ja virkistysalueet.
- Tarkistetaan ja selkeytetään kaavan ohjausvaikutusta mm. sen osalta millä alueilla rakennusluvan voi myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §\*) ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja yleiskaavassa tulee huomioida maakuntakaavan asettamat tavoitteet.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

### 1.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuivat voimaan 1.4.2018.

*Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:*

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä

- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) (ja tulevaisuudessa Alueidenkäyttölain) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:*

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Palvalahti-Kintaus osayleiskaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Yleiskaavalla osoitetaan lähinnä loma-asumista ja vaikuista asumista rannoilla sekä ranta-alueen ulkopuolella. Rakennuspaikat pyritään sijoittamaan olemassa olevaan kylärakenteeseen ja olemassa oleviin liikenneyhteyksiin sekä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaan vesihuoltoon tukeutuen. Olemassa olevat ympäristöhäiriöt kuten liikennemelu otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan liikenneturvallisuuden parantaminen olemassa olevien suunnitelmien ja selvitysten perusteella. Luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioidaan kaavaratkaisussa tehtyihin selvityksiin perustuen.

## 1.4 Yleiskaavan selvitysaineistojen asettamat tavoitteet

### **Luonto- ja maisemaselvitys**

Yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi inventoidut ranta-alueet pyritään säilyttämään rakentamisen ulkopuolella, mikäli se on maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja yleiskaavan kohtuullisuuden mukaan mahdollista. Arvokkaiden alueiden mahdollinen uusi rakentaminen tulee sijoittaa alueen erityisarvot huomioiden tapauskohtaista harkintaa noudattaen.

Luonnonympäristön ja – maiseman erityisarvot pyritään ensisijaisesti turvaamaan rakentamisen sijoittamisella ja rakennusoikeuksien siirroilla sekä kaavamääräyksillä. Osayleiskaavalla voidaan myös tarkastella mahdollisia rakennusoikeuden menetyksen korvauskysymyksiä luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla esim. Natura 2000-verkoston kuuluvilla alueilla tai suojeluohjelmien alueilla. Suppea-alaisten luontokohteiden arvot voidaan yleensä turvata siirtämällä rakennusoikeutta arvokkailta alueilta mahdollisuuksien mukaan maanomistajan muille tila-alueille.

### **Arkeologinen inventointi**

Arkeologisessa inventoinnissa mahdollisesti esille tulevat kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltua. Näille alueille ei tule osoittaa uusia rakennuspaikkoja tai muuta kiinteää muinaisjäännöstä vaarantavaa maankäyttöä.

### **Kulttuuriympäristö**

Yleiskaavalla tulee edistää suunnittelualueella sijaitsevien arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen säilymistä.

### **Liikenne, liikenneselvitykset**

Yleiskaavan tavoitteena on osoittaa uudet laajemmat rakentamisalueet tukeutuen jo olemassa olevaan tieverkostoon.

Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia tie- ja kulkuyhteyksiä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi kiinteistönmuodostamislain perusteella.

Yleiskaavatyössä huomioidaan valtatie liittymien vaikutus sekä liikenneturvallisuus kyläalueen kehittämisessä.

### **Vesihuolto**

Rakennuspaikkojen vesihuolto tulee pystyä järjestämään noudattaen voimassa olevia lakeja ja asetuksia sekä kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Ympäristönsuojelulaki ja valtioneuvoston asetus ohjaavat jätevesien käsittelyä: jätevedet tulee käsitellä siten, ettei niistä aiheutu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on tullut voimaan vuonna 2017. Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta vesihuoltojärjestelyjä rakennuspaikkakohtaisella tarkkuudella.

### **Virkistysalueet**

Suunnittelussa huomioidaan Palvalahti-Kintauden alueen kannalta olemassa oleva virkistyskohteet ja alueet. Rannoilla virkistyskäyttö tapahtuu pääasiassa jokaisen oikeuksien perusteella. Tätä varten suunnittelussa pyritään jättämään riittävästi vapaata rantaviivaa.

## **1.5 Eri maankäyttömuotojen tavoitteet**

### **Lomarakentaminen**

Tavanomainen rantaosayleiskaavan muutokseen perustuva uusi loma-asuminen suunnitellaan lähtökohtaisesti omarantaisina rakennuspaikkoina.

Maanomistajien toivomuksesta myös uutta loma-asutusta voidaan ohjata takamaastoon. Rantaosayleiskaavan muutokseen perustuvat voimassa olevaan kaavan nähden uudet rakennuspaikat voidaan myös siirtää takamaastoon, jos siirtäminen on välttämätöntä alueen erityisarvojen turvaamiseksi.

### **Asuinrakentaminen**

Rakennusoikeutta laskettaessa asuinrakennuspaikka mukaan lukien maatilan talouskeskus ja lomarakennuspaikka ovat mitoituksellisesti samanarvoisia sijainniltaan vastaavilla paikoilla.

Yleiskaavalla voidaan osoittaa uusia ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja ja ohjata lomarakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksia.

### **Maatilojen talouskeskusten alueet**

Maatilojen talouskeskusten alueiden kehitystarpeet pyritään huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin. Toiminnassa olevien maatilojen talouskeskusalueiden rajauksissa huomioidaan toteutuneet maatilatalouden pihapiirirakennukset sekä lisärakentamisen mahdollistaminen.

Maatilojen talouskeskukset, joissa toiminta on päättynyt, voidaan osoittaa uuden käyttötarkoituksen mukaisesti. Entisen maatilan talouskeskuksen käyttötarkoituksen uuteen määrittelyyn pyydetään maanomistajilta tietoja.

### **Matkailualueet**

Yleiskaavan tavoitteena on tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalvelujen tarjoamista. Yleiskaavassa voidaan osoittaa tavanomaisesta rantarakentamista poikkeavia matkailupalvelujen alueita. Vaikutuksiltaan maltillisten matkailupalvelualueiden rantarakennusoikeus voidaan ratkaista rantaosayleiskaavalla ja mahdollistaa ko. alueille rakennuslupien hakeminen yleiskaavan perusteella.

Tavanomaisesta rantarakentamisesta merkittävästi poikkeavien ja vaikutuksiltaan merkittävien matkailupalveluhankkeiden toteuttamiseen osayleiskaavan suunnittelutarkkuus ja ohjausvaikutus ei kuitenkaan ole riittävä. Tällaisten alueiden toteuttamiseen tarvitaan yksityiskohtaisempi ranta-asemakaava.

### **Virkistysalueet**

Suunnittelussa tulee huomioida alueelle sijoittuvat valtakunnalliset ja maakunnalliset virkistyskäyttöalueet ja virkistysyhteydet. Koko suunnittelualuetta tarkasteltaessa ranta-alueiden virkistyskäyttö tapahtuu pääasiassa jokaisenoikeuden perusteella. Kaavoituksen tavoitteena

on pyrkiä säilyttämään riittävästi virkistyskäyttöön osoitettavia rannan osuuksia (MRL 73 §\*).

Suunnittelussa huomioidaan alueella tiedossa olevat uimaranta- ja venevalkama-alueet sekä selvitetään tarvittaessa mahdollisuudet uusien yleiseen käyttöön tarkoitettujen uimaranta- ja venevalkama-alueita osoittamiseen. Uusi rakentaminen tulee sijoittaa siten, että luontaisesti syntyneiden vanhojen uimaranta- ja venevalkama-alueiden käyttömahdollisuudet säilyvät. Yleiset uimaranta- ja venevalkama-alueet sijoitetaan ensisijaisesti kunnan omistamille maa-alueille ja toissijaisesti yksityisten tai muiden tahojen maa-alueille. Tällöin yksityisen emätilan/tilan rantarakennusoikeuden kokonaismäärää voidaan lisätä mitoitusellisesti yhdellä rantarakennuspaikalla. Uimaranta- ja venevalkama-alueen osoittamistarve yksityisen omistamalle tilalle arvioidaan kunnan toimesta.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

### **Suojelualueet**

Perustetut luonnonsuojelualueet osoitetaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueiksi. Suojeluohjelmien alueet, Natura 2000- verkostoon kuuluvat luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetut alueet sekä selvityksiin perustuvat muut alueet voidaan osoittaa yleiskaavassa luonnonsuojelualueiksi.

Luonnonsuojelualuevarauksista neuvotellaan Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Uusien luonnonsuojelualueiden osoittaminen voi tarkoittaa myös rakennusoikeuksien korvaamista, mistä vastaa valtio luonnonsuojelualueilla (LSL 111 §).

## 2 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Päätavoitteena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan määrätyiltä osin käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 72 ja 44 pykälien \* mukaisesti. Rakennuspaikkojen osoittamista varten kaava-alueelle tulee laatia mitoitus, joka osaltaan turvaa kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun.

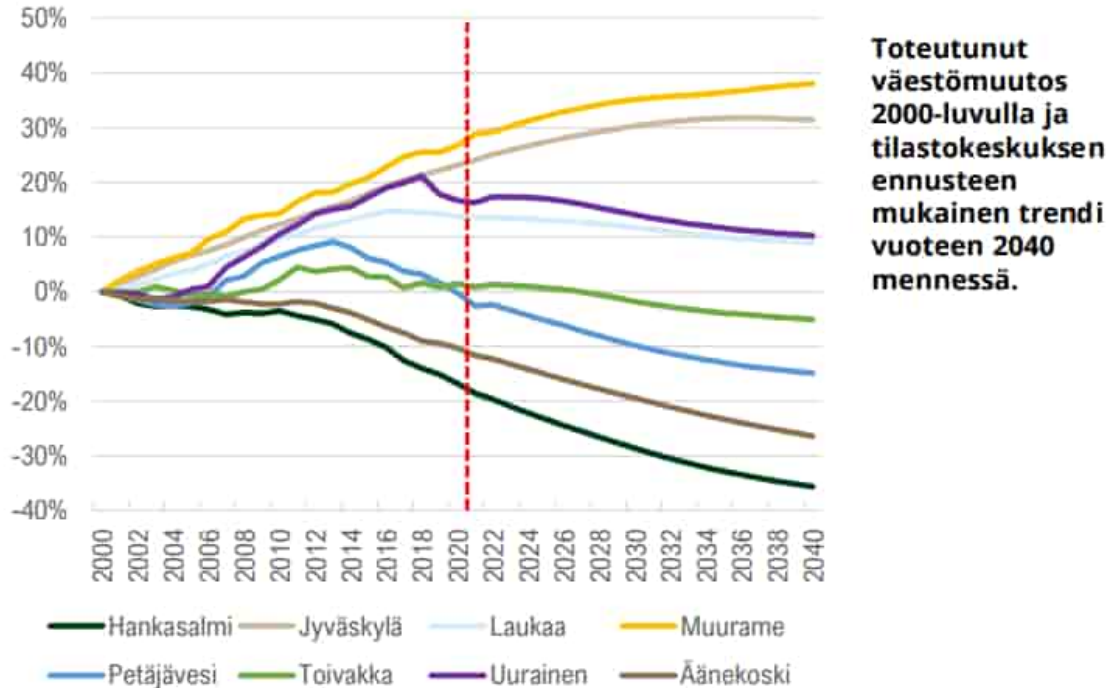
Kaavassa on tutkittu loma-asuntorakentamisen ja vakituisen asumisen mahdollisuudet ranta-alueella ja kuivalla maalla. Ranta-alueiden ulkopuolella on tutkittu lähinnä vakituisen asumisen mahdollisuudet. Laatimalla mitoitus turvataan rakentamisen lisäksi ranta-alueiden monipuolinen käyttö niin maa- ja metsätalouteen kuin yleiseen virkistykseenkin.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

### 2.1 Jyväskylän kaupunkiseudun MAL-sopimus

Jyväskylän kaupunkiseutu pääsi MAL-sopimuksen piiriin vuonna 2021. Kyse on maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksista, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien keskinäistä sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Sopimukseen on kirjattu yhteiset yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämistavoitteet vuoteen 2031. Sopimuksen keskeisiin toimenpiteisiin kuuluva Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva on hyväksytty seudun kuntien kunnanvaltuustoissa vuoden 2023 alussa. Petäjäveden kunta on yksi MAL-sopimuksen osapuolista. Tässä esitetty rakentamista ja väestöä koskevat tilastot on poimittu Jyväskylän seudun MAL-kehityskuvan tilanneraportista (3/2022, Ubigu, Lunden Architecture Company).

Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatiman ennusteen mukaan MAL-seudun väestö kasvaa mutta tulevaisuudessa useammassa kunnassa väestö vähenee. Ennusteen mukaan myös Petäjäveden kunnan väestö vähenee noin 465 asukkaalla vuosina 2021-2040.



	Väestö 2000	Muutos 2000-2021	Väestö 2021	Muutos 2021-2040	Väestö 2040
Hankasalmi	5 745	-1 067	4 678	-980	3 698
Jyväskylä	116 519	27 992	144 511	8 631	153 142
Laukaa	16 548	2 240	18 788	-746	18 042
Muurame	8 101	2 332	10 433	748	11 181
Petäjävesi	3 780	-99	3 681	-465	3 216
Toivakka	2 368	20	2 388	-140	2 248
Uurainen	3 125	508	3 633	-189	3 444
Äänekoski	20 713	-2 410	18 303	-3 055	15 248
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>176 899</b>	<b>29 516</b>	<b>206 415</b>	<b>3 804</b>	<b>210 219</b>

*Kuva 1 Väestöennuste. Lähde: Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva, Tilannekuvana portti 3/2022)*

Petäjävedellä on vuosien 2010-2021 aikana valmistunut 195 asuntoa. Asunnot ovat yksinomaan pientaloja. Vuosina 2010-2015 valmistui 125 pientaloasuntoa ja vuosina 2016-2021 valmistui 69 pientaloa. Valmistuneista pientaloista (2010-2021) 47% sijoittui asemakaava-alueelle. Viimeisimpinä vuosina pientaloja on rakentunut n. 14 kpl vuodessa koko kunnan alueella.

Kun otetaan huomioon, että pientaloista noin puolet on rakentunut asemakaava-alueelle ei Palvalahti-Kintauden aluetta voida pitää alueena, johon kohdistuisi merkittävää

rakentamispainetta. Rakentamista kuitenkin tapahtuu ja Palvalahti-Kintauden alue on veto-voimainen alue väljää omakotiasumista tavoitteleville rakentajille. Kylien uudet rakentamismahdollisuudet ovat houkuttelevia kunnan vetovoiman kannalta.

Palvalahti-Kintauden alue on kunnan elinvoimaisuuden kannalta tärkeä alue, jonka elinvoimaisuutta, vetovoimaisuutta sekä rakentamisen lisämahdollisuuksia toivotaan kehitettävän. Kylän ydinalue sijoittuu vesistörannan tuntumaan sekä hyvien yhteyksien äärelle ja on riittävän lähellä Jyväskylän keskustaa vetovoimaisuuden kannalta. Siten mitoitusperusteosuudessa huomioidaan ranta-alueiden osalta MRL 73 §:n 2:n momentin \* mukaiset mahdollisuudet rantamitoituksen nostamisen osalta.

Palvalahti-Kintauden alueella maankäyttö- ja rakennuslain 44 § \* mukainen osayleiskaava on oikea tapa ohjata maankäyttöä osalla alueesta. Alueiden käyttö ei ole niin tehokasta, että alueella tulisi laatia asemakaavaa. Mitoitettavien alueiden ulkopuolella, joilla rakentamisen oletetaan olevan jatkossakin vähäistä, voidaan rakentamista ohjata suunnittelutarveratkaisuilla. Rakennusluvan erityisenä edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, ettei rakentaminen suunnittelutarvealueella aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haitallisuutta arvioitaessa kiinnitetään huomiota rakentamisen sopivuutta yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

### 3 Suunnittelu ja- mitoituseriaatteet ranta-alueella

Emätilaselvitykseen (ent. kantatila selvitys) perustuvalla mitoituksella ratkaistaan MRL 72 §:ssä \*säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat merkitään kaavaan siten, että MRL 10 luvussa \* säädetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi.

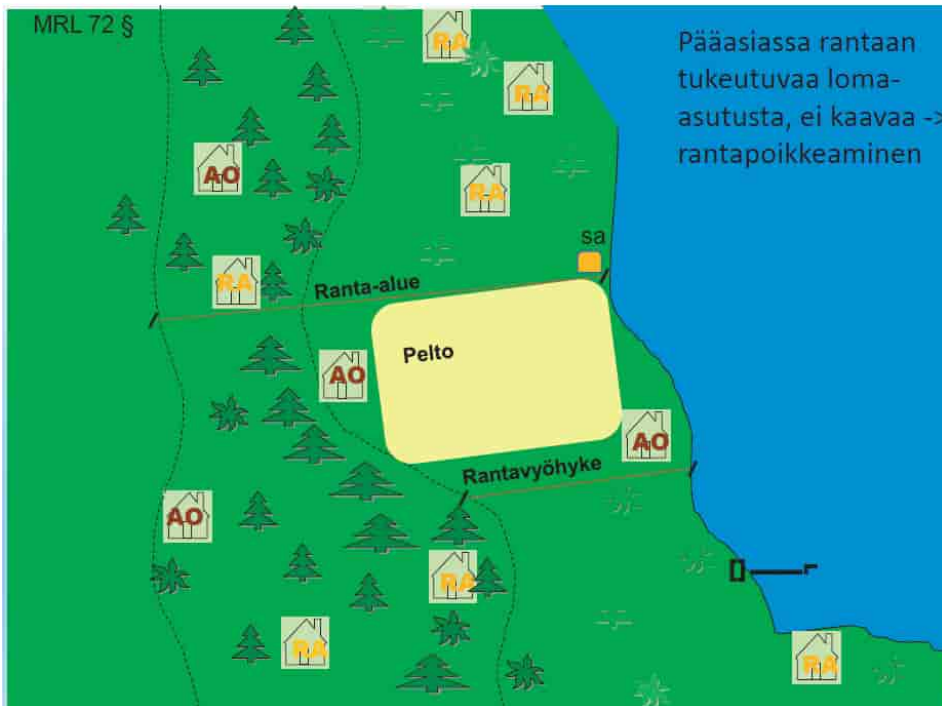
Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa. Ranta-alueella pyritään säilyttämään riittävästi virkistyskäyttöön osoitettuja alueita (MRL 73.2 §\*). Rakentamisesta vapaita rannanosia pyritään sijoittamaan niin, että niillä on merkitystä rantautumisen ja jokaisen oikeuksien kannalta.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on kiinteistöjen mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusermenetelmiä kaava-alueella. Ominaisuuksiltaan samanlaisilla vesistöillä ja rannanosilla on käytetty samaa mitoituserlukua. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

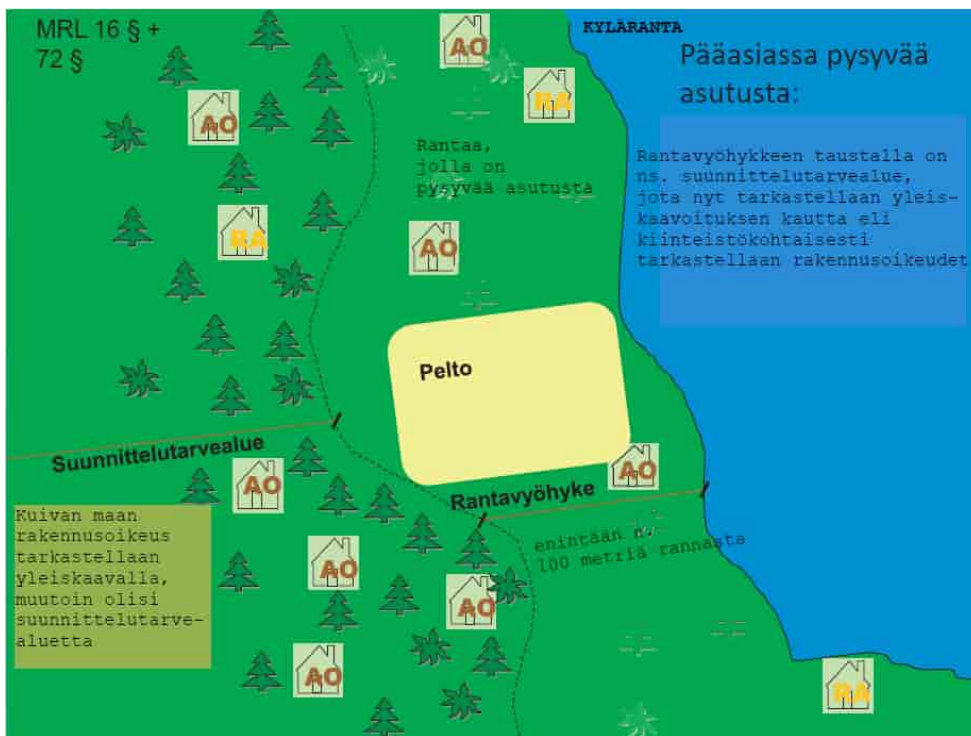
Yleiskaavalla määritetään loma-asuntojen ja pysyvän asutuksen määrä ja sijoittuminen ranta-alueilla ja kuivalla maalla. Rakennusoikeus määritetään ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti.

Rannoilla mitoituksessa tarkastellaan lähtökohtaisesti noin 100 metrin syvyistä rantavyöhykettä. Maisema-arvojen, luonto- ja maasto-olosuhteiden tai kiinteistöjaotuksen perusteella voidaan tarkastelu ulottaa tarvittaessa laajemmalle tai kapeammalle alueelle. Rantavyöhykkeen rajaus esitetään myös kaavakartalla. Rajauksen ulkopuolisilla alueilla ovat voimassa ns. kuivan maan mitoituserusteet näiden mitoituserusteiden mukaisesti tai rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarveratkaisulla.

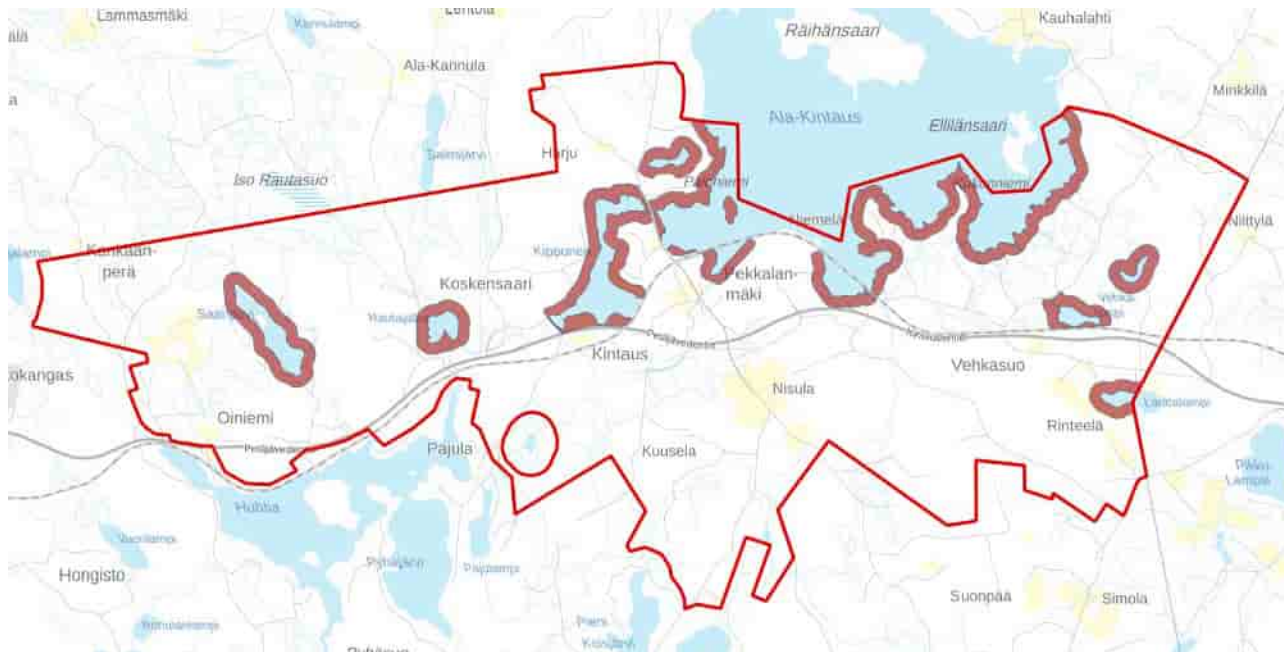
*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*



Kuva 2 Rantavyöhyke ja ranta-alue



Kuva 3 Kyläranta



Kuva 4 Mitoitettavat ranta-alueet.

Rantojen suunnittelun tärkeimpiä tehtäviä on ranta-alueiden rakentamisen määrän mitoitaminen. Rantamitoituslaskelma osoittaa suhteellisen mitoitussarvon osa-alueittain (rakennusyksikköä muunnetulle rantaviivan kilometrille).

Vesistökohtaisten tai vesistönosakohtaisten mitoitussarvojen määrittämisessä lähtökohtana on, että rantarakentaminen ei saisi aiheuttaa vesistölle tai maaympäristölle oleellisia haittoja. Jäte- ja vesihuolto tulee pystyä hoitamaan rakennuspaikkakohtaisesti pohja- ja pintavesialueita likaamatta ja naapureita häiritsemättä. Kyläalueen vesihuoltoverkosto huomioidaan rakennuspaikkojen osoittamisessa. Rannan mitoitusterusteissa huomioidaan MRL 73 §:n 2 \*momentin mahdollistama tehokkaampi mitoitus, jossa tulee kuitenkin huomioida, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaki 73 §\***

##### *Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset*

*Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:*

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu 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.*

***Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)***

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

Osallisten näkemysten lisäksi mitoitukseen vaikuttaa pyrkimys kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun ominaisuuksiltaan samankaltaisilla vesistöillä sekä vesistöjen ja ranta-alueiden virkistyskäyttöominaisuuksiin liittyvät tekijät sekä mahdolliset erityisarvot.

Vesistön ja ranta-alueiden virkistyskäyttöarvoon ja rakennettavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat mm:

- vesistön koko (lampi vai järvi), syvyys, veden laatu
- luonnonolosuhteet rakennuspaikkojen sijoittelussa
- rantautumismahdollisuudet, yhteydet muihin vesistöihin
- viihtyvyys, ranta-alueiden sopivuus virkistyskäyttöön; maaston muodot
- kohteen sijainti suhteessa valtatiehen sekä sijainti suhteessa kylätaajaman ydinalueelle
- olemassa olevat verkostot; vesijohto, sähköverkko, liittymismahdollisuus ja verkostojen läheisyys
- rannan muodot; vastarannan läheisyys
- maaperän laatu, rakennettavuus

Erityisarvoja ovat mm:

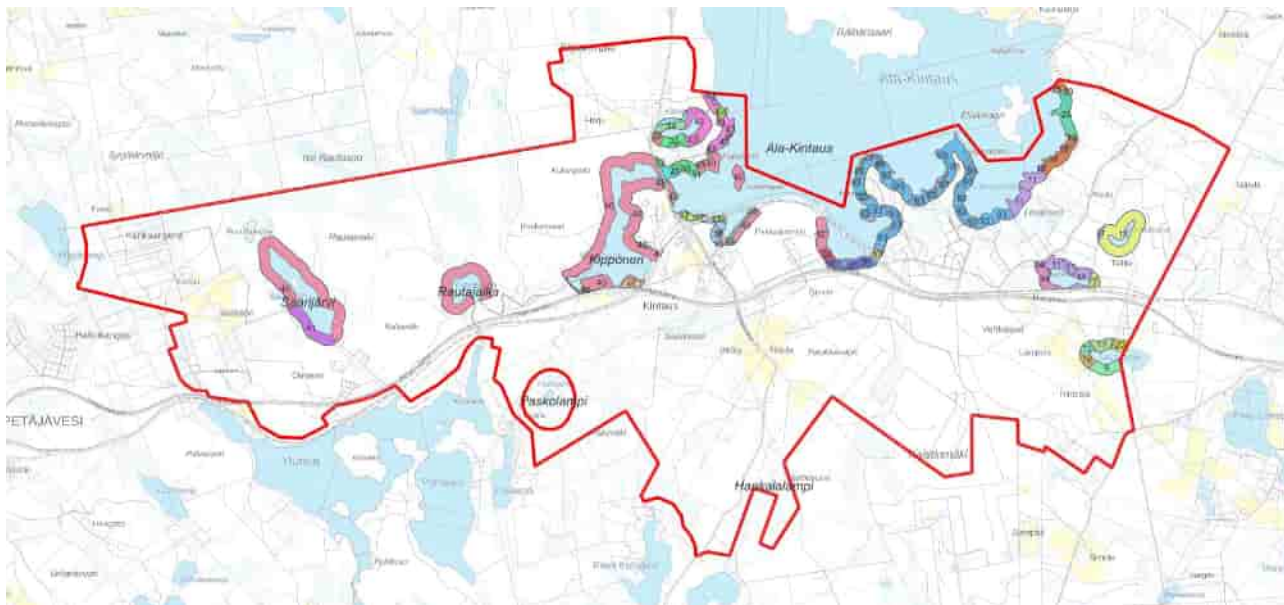
- Luonnonympäristön ja -maiseman erityisarvot (suojelualueet, Natura 2000 -verkosto)
- Kulttuuriympäristön arvot (esim. maakunnalliset ja valtakunnalliset kulttuurimaisemat)

### 3.1 Emätilaselvitys ranta-alueella

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Emätilaperiaatetta käytettäessä selvitetään ensin emättilasta erotetut rakennuspaikat sekä näillä ja emätilalla tapahtunut rakentaminen valitun poikkileikkauksajankohdan jälkeen.

Nyt laadittavassa osayleiskaavassa emätila on rakennuslain voimaantuloajankohdan 15.10.1969 mukainen tila. Ajankohta on rantakaavasäännösten rakennuslakiin voimaantulon ajankohta, jolloin rantarakentamisen katsotaan yleisesti alkaneen lisääntyä. Emätila voi siten olla yksi ennen 15.10.1969 rekisteröity ja edelleen voimassa oleva kiinteistö tai ranta-suunnittelun emätila voi muodostua useista nykyisin voimassa olevista 15.10.1969 jälkeen

emätilasta erotetuista kiinteistöistä. Emätilasta poikkileikkausajankohdan jälkeen muodostetut rakennuspaikat katsotaan emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyksi rakennusoikeuksiksi.



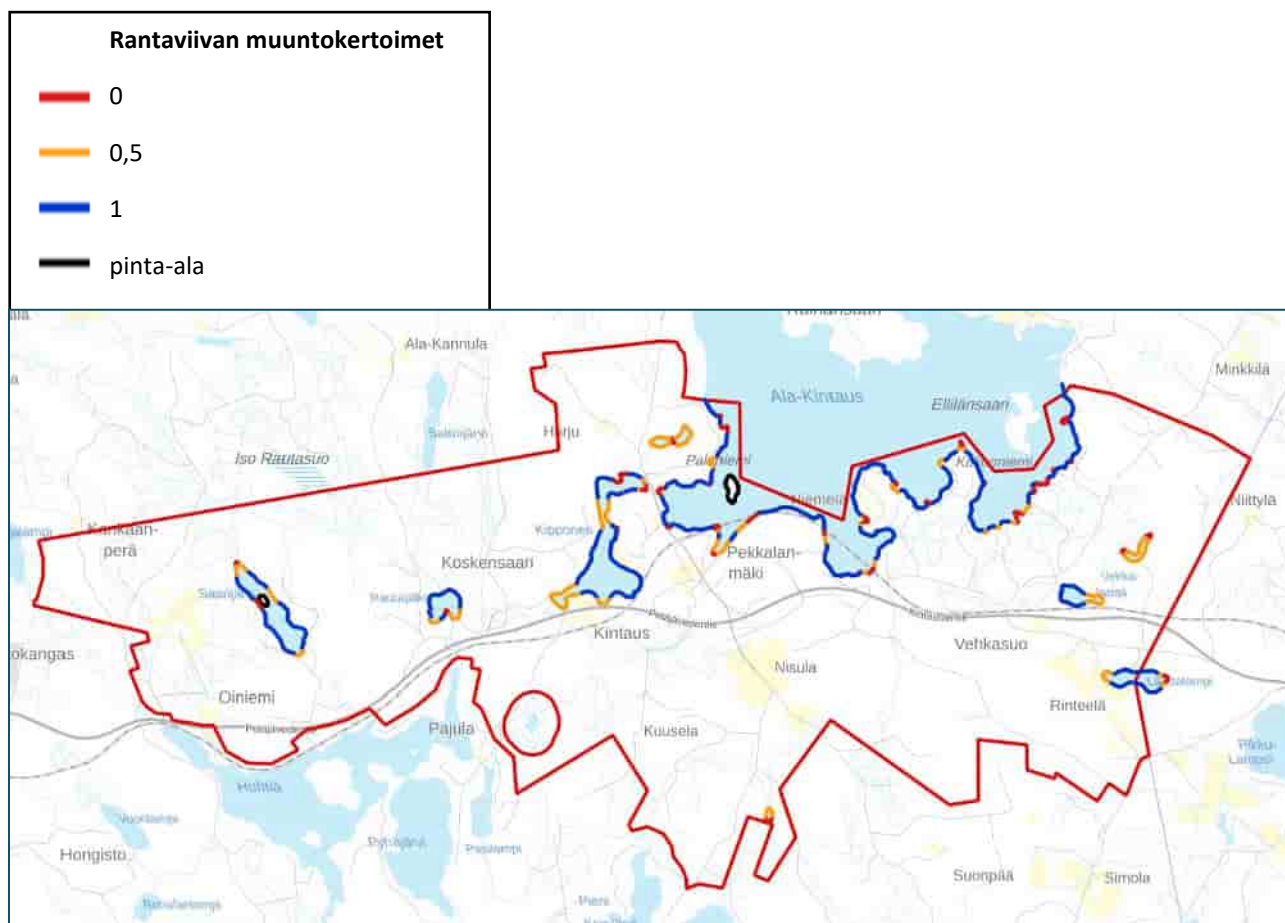
Kuva 5 Emätilat 1969 ranta-alueella.

### 3.2 Muunnetun rantaviivan periaate

Rakennusoikeuden määrittämisessä on lähtökohtana tilan rantaviivan pituus. Käytetyssä mitoitusstavassa rantaviivan pituutena käytetään ns. muunnettua rantaviivan pituutta, josta on oikaistu pienet mutkat ja otettu huomioon kapeiden niemien ja lahtien vaikutus sekä ranta-alueen rakentamiskelpoisuus. Rantaviiva mitataan vesirajasta, ei kiinteistörajasta (vesijättö).

Muunnettu rantaviiva määritetään Keski-Suomen maakuntaliiton mallin mukaisesti Maanmittauslaitoksen maastotietokantakartalta rantaviivan pienmuodot yleistäen seuraavasti:

- *Alle 50 m kapeikkojen (saaret, salmet, lahdet, niemet, kannakset) rantaviivaa ei lasketa mukaan mitoittavaan rantaviivaan. Vain niemen / lahden kannan mitta huomioidaan.*
  - *Mikäli tämä periaate johtaa kohtuuttomuuteen eli esimerkiksi tilan mitoittava rantaviiva katoaa kokonaan kapealla vesistöllä, käytetään muunnoksessa kohtuullisuusharkintaa.*
- *50–100 metrin kapeikkojen rantaviivasta huomioidaan puolet (50 %).*



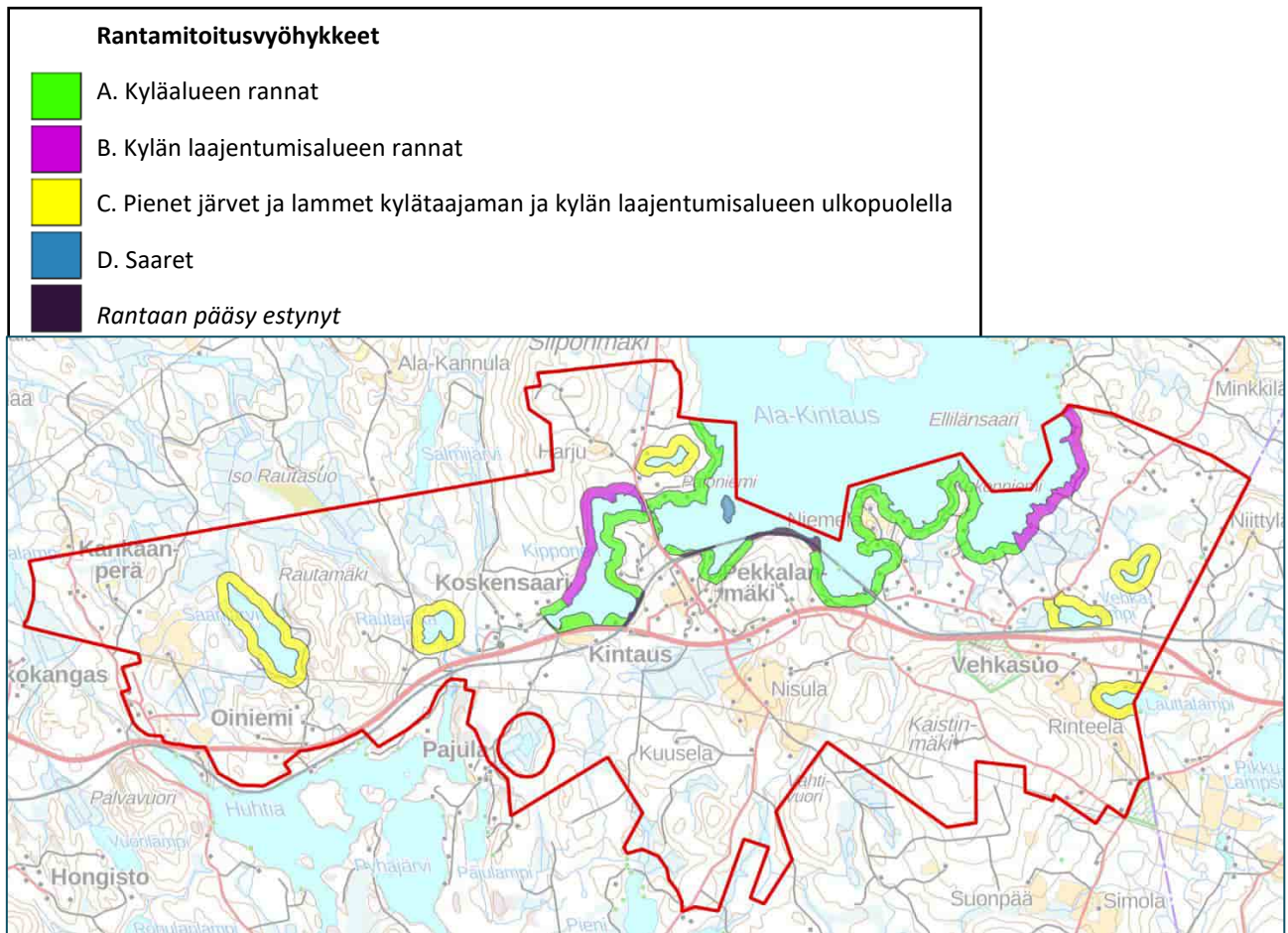
Kuva 6 Rantaviivan muuntokertoimet

### 3.3 Mitoitusvyöhykkeet rannoilla

Osayleiskaavassa rakennuspaikkojen määrittämisessä käytetään omarantaisten rantarakennuspaikkojen lukumäärä / muunnetturantakilometri. Muunnetun rantaviivan periaate on kerrottu edellä.

Pyrittäessä maanomistajien tasapuoliseen kohteluun on jäljellä olevaa rantarakennusoikeutta tutkittava tilakohtaisesti emätilaperiaatteen mukaisesti.

Kantatilatarkastelun rajavuotena käytetään rantakaavasäännösten voimaantulon ajankoh-  
taa eli vuotta 1969.



Kuva 7 Mitoitusvyöhykkeet rannoilla

### A. Kyläalueen rannat

Taajaman läheiset tai kylän ranta-alueet, vesihuoltoverkoston toiminta-alueella olevat ja hyvien tieyhteyksien päässä olevat ranta-alueet sekä erityisesti pysyväille asutukselle osoitettavat ranta-alueet:

12 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri

### B. Kylän laajentumisalueen rannat

Tavanomaisen loma-asutuksen ranta-alueet, joille ei kohdistu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja tai ympäristöhäiriöitä.

8–10 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri

### C. Pienet järvet ja lammet kylätaajaman ja kylän laajentumisalueen ulkopuolella

Alle 20 ha järvet ja lammet

3–4 rantarakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri

Alle 1,5 ha lammille ei muodostu rantarakentamisoikeutta.

### D. Saaret

Alle 1 ha saarilla ja luodoilla ei ole rakennusoikeutta. 1–2 ha saarilla on 1 lomarakennuspaikka ja yli 2 ha saarilla on 1 rantarakennuspaikka alkavaa 3 ha:a kohti

Yli 20 ha saarten rakennusoikeus lasketaan samoin kuin mantereella.

Luonnonolosuhteiden ja maisemallisten tekijöiden vaikutus rakentamistehokkuuteen arvioidaan vesistönsakohtaisesti.

Laskennallinen rakennusoikeus pyöristetään rakennusoikeutta sijoitettaessa siten, että 0,5 ja sitä suurempi desimaaliosa pyöristetään ylöspäin seuraavan kokonaislukuun ja 0,5:ttä pienempi desimaaliosa alaspäin. Esimerkiksi 4,4→4 ja 5,5→6

Mitoitustarkastelut tehdään tarvittaessa tapauskohtaisesti, mikäli kantatilatarkastelun katsotaan olevan kohtuuton tai mikäli on olemassa erityisiä syitä. Mitoitusnormilla ei ole vaikutusta olemassa olevien laillisesti rakennettujen rakennusten laajentamiseen, peruskorjaamiseen ja uudelleenrakentamiseen.

## 3.4 Uudet rakennuspaikat

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon ja vyöhykejaon lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän, joka osoitetaan kaavassa, ellei muita esteitä ole.

Jos rakennusoikeuslaskelmassa emätilalle tuleva rakennusoikeus on olemassa olevat rakennusoikeudet huomioiden 0,6–1,4, oikeuttaa se emätilalle yhteen rakennuspaikkaan, rakennusoikeus 1,6–2,4 oikeuttaa kahteen rakennuspaikkaan jne.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

Ranta-alueille jo kertaalleen rantaosayleiskaavoituksella muodostuneita uusia rantarakennusoikeuksia ei poisteta, vaikka uusi mitoitusperuste ei muodostaisi ko. rakennusoikeutta. Käyttämättömiä rantarakennusoikeuksia on kuitenkin mahdollista siirtää tai käyttötarkoitusta muuttaa.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastaamaan tätä säädöstä.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta on pyritty siirtämään rakennusoikeus saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen.

Rakennuspaikan pinta-alaa ohjataan kunnan kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen kautta. Tällä hetkellä voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti uuden vakituisen tai loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rannalla vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Ranta-alueen mitoitusluvun vaikutukset

Voimassa olevassa Palvalahti-Kintauden osayleiskaavassa ranta-alueella mitoituslukuna on käytetty 7 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.

Mitoitustarkasteluissa on kokeiltu eri mitoituslukujen vaikutusta rakennuspaikkojen määrään. Ala-Kintauden ranta-alueet on jo varsin tiiviisti rakennettu eikä uusia rakennuspaikkoja mahdu merkittäviä määriä. Mitoitusluvun vaihtelulla 8–12 rakennuspaikka/muunnettu rantaviiva kilometri, uusien rakennuspaikkojen määrä vaihtelee 23–75 välillä. Suurin osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu yhdelle isolle kiinteistölle, jolla on runsaasti rakentamattomaa rantaviivaa Ala-Kintauden ja Kipposen rannoilla. Suurimmalla mitoitusluvulla (12) uudet rakennuspaikat käyttävät lähes kaiken vapaan rantaviivan Ala-Kintauden rannoilla. 8–10 mitoitusluvulla rakennuspaikkojen määrä on maltillisempi ja sijoitettavissa niin, että Ala-Kintauden rannoille jää myös vapaata rantaviivaa.

## 4 Kuivanmaan suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet

Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien selvittämiseksi kaavassa on laadittu edullisuusvyöhyketarkastelu sijainniltaan rakentamiseen parhaiten soveltuvien alueiden löytämiseksi. Tarkastelun perusteella on rajattu kaksi vyöhykettä, kylätaajaman alue ja kylän laajentumisalue, joille on laadittu emätilaperusteinen kuivanmaan mitoitus. Mitoituksella pyritään kiinteistöjen tasapuoliseen kohteluun samassa asemassa olevien kiinteistöjen kohdalla. Mitoituksen perusteella kaavassa osoitetaan rakennuspaikat, joille voidaan myöntää rakennusluvat suoraan kaavan perusteella.

Palvalahden seutu on pääosin yritystoiminnan aluetta, jolla rakentaminen tapahtuu suunnittelutarvemenettelyyn tai asemakaavoitukseen pohjautuen. Tälle alueelle ei lasketa mitoitusta.

Mitoitettavien alueiden ulkopuolella alueet, jotka ovat pääosin maa- ja metsätalousalueita ja joilla ei tarkastella tilakohtaisia rakennusoikeuksia esitetään pääosin kumottavaksi. Alueille ei kohdistu rakentamispainetta eikä niitä ole tarve osoittaa suunnittelutarvealueena. Alueilla rakentaminen tapahtuu rakentamis- ja sijoittamisluvalla.

Lähtökohtaisesti rakentaminen pyritään osoittamaan olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen ja tiestön tuntumaan. Sijoittamisessa olennaista on myös maasto-olosuhteilla ja vesihuollon toiminta-alueilla. Rakennusoikeuden sijoittelussa pyritään välttämään rakennuspaikkojen osoittamista peltoalueille. Kaikkea mitoitusperiaatteiden mukaista tai maanomistajien esittämää rakennusoikeutta ei välttämättä voida osoittaa kaavassa. Rakennuspaikkojen osoittamista voivat rajoittaa esimerkiksi huonot rakentamisolosuhteet, melualue, luontoarvot tai kiinteistön kapeus. Rakennuspaikkoja voidaan perustellusta syystä esim. alueiden rakentamiskelpoisuus huomioiden siirtää kuivalla maalla mitoitusvyöhykkeeltä toiselle.

Kaavassa käytettävä laskennallinen mitoitus toimii rakennuspaikkojen osoittamisessa apuna ja sitä noudatetaan pääsääntöisesti. Mikäli mitoitus johtaa kohtuuttomuuksiin voidaan siitä perustellusta syystä poiketa. Kohtuullisuus harkinnassa otetaan huomioon ympäristön sielokyky ja kaavan sisältö vaatimukset. Mitoituksella ei ole vaikutusta jo rakennettuihin luvallisiin rakennuspaikkoihin tai myönnettuihin rakennuslupiin.

### 4.1 Kuivanmaan emätilatarkastelu

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 44 §:ssä \*säädetty suunnittelutarve erikseen määritetyltä alueelta, jolla on

katsottu, ettei maankäytön ohjaustarve edellytä asemakaavan laatimista, mutta toisaalta rakentamisen ohjaaminen kaavalla on tarpeen.

*\* Alueidenkäyttölain vastaava säännös tulee huomioitavaksi.*

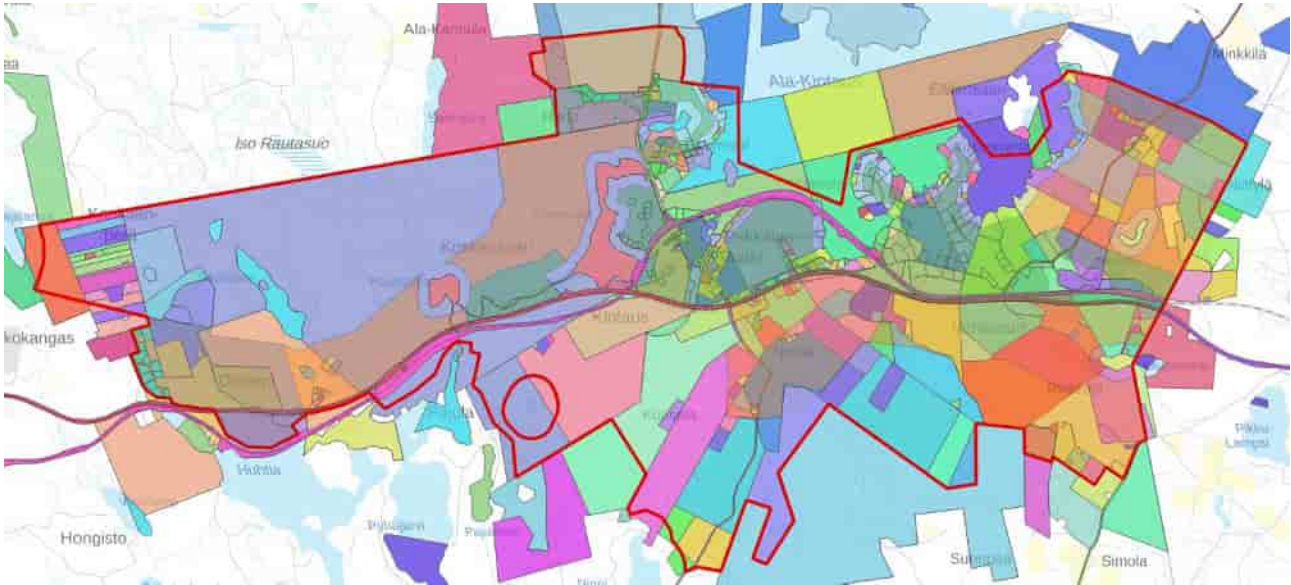
Rakennusoikeuden tasapuolisen jakaantumisen varmistamiseksi kaavatyössä on rantojen lisäksi laadittu myös ranta-alueiden ulkopuolella kuivanmaan osalta emätilatarkastelu. Kuivanmaan mitoitusarkastelussa emätilan leikkausajankohtana on käytetty ajankohtaa 1.1.2000. Kyseinen ajankohta on maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tulon ajankohta, joka on yleisesti käytössä kuivanmaan mitoituksissa.

Emätila voi olla lohkomaton tai muodostua useista nykyisin voimassa olevista emätilasta erotetuista kiinteistöistä. Olemassa olevat loma-asunnot ja vakituiset asunnot katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennusoikeuksiksi. Samoin voimassa olevat rakennus- ja poikkeamisluvat.

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen pinta-alaan ja mitoitusvyöhykkeisiin. Emätilan rakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan pinta-alaan perusteella muodostuu emätilan kokonaisrakennusoikeus taulukon mukaan (kappale 3.3). Luku kertoo emätilan rakennuspaikkojen enimmäislukumäärän. Pinta-ala perusteisesti emätilalle lasketusta rakennusoikeuden määrästä vähennetään jo rakennetut rakennuspaikat. Jo myönnettyt voimassa olevat rakennusluvut ja poikkeamis- sekä suunnittelutarveratkaisut huomioidaan laskennassa.

Kun emätilan laskennallisesta kokonaisrakentamisen määrästä vähennetään jo käyttämä rakennusoikeus, saadaan jäljelle jäävä rakennusoikeus, joka osoitetaan pinta-alojen suhteessa kaavassa emätilaan kuuluville kiinteistöille.

Mikäli jokin emätila on käyttänyt rakennusoikeutta enemmän kuin nyt laadittavan osayleiskaavan mitoitusperusteilla emätilalle voitaisiin osoittaa, ovat rakennusoikeudet säilyvät, mutta uusia ei osoiteta, eikä esim. naapurina olevan emätilan rakennusoikeus siitä vähene.



*Kuva 8 Kuivanmaan emätilat 1.1.2000 tilanteen mukaisesti. Ranta-alueiden mitoituksessa leikkausvuosi on 1969.*

## 4.2 Kuivan maan rakentamisen edullisuusvyöhykeanalyysi

Edullisuusvyöhykeanalyysi on paikkatietopohjainen menetelmä, jonka avulla suunnittelualueelle muodostetaan yhdyskuntarakenteen ja ympäristötekijöiden kannalta suotuisiin lisärakentamisen alueisiin pohjautuvat edullisuusvyöhykkeet ranta-alueiden ulkopuolella. Rakentamisen edullisuusvyöhykkeillä tarkoitetaan suunnittelualueen olosuhteisiin perustuvia aluerajauksia, jotka on arvotettu erilaisten lähtökohtien perusteella paremmin tai heikommin rakentamiselle soveltuviksi. Vyöhykkeiden avulla saadaan suositukset siitä, miten rakentamista kannattaa sijoittaa kaava-alueella. Sen sijaan vyöhykkeet eivät määrittele rakentamisen lopullista määrää.

Analyysin avulla selvitetään kaava-alueen eri osien soveltuvuus rakentamiseen ja se, mitkä alueet ovat olosuhteiltaan samankaltaisia ja vertailukelpoisia. Analyysissä on tarkasteltu erilaisia yhdyskuntarakenteen osatekijöitä ja pisteytetty niitä sen mukaan, onko kyseessä uudis- ja täydennysrakentamista tukeva vai uudis- ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia heikentävä tekijä.

Analyysi on tehty ruutukokoon 250 m. Ruutujako noudattaa YKR-tilastoaineiston ruutujakoja. Vyöhykeanalyysiin ei ole otettu ns. ei alueita, joille analyysiä ei ole ulotettu. Edullisuusvyöhyketarkastelun tulos on visualisoitu kuvassa 7.

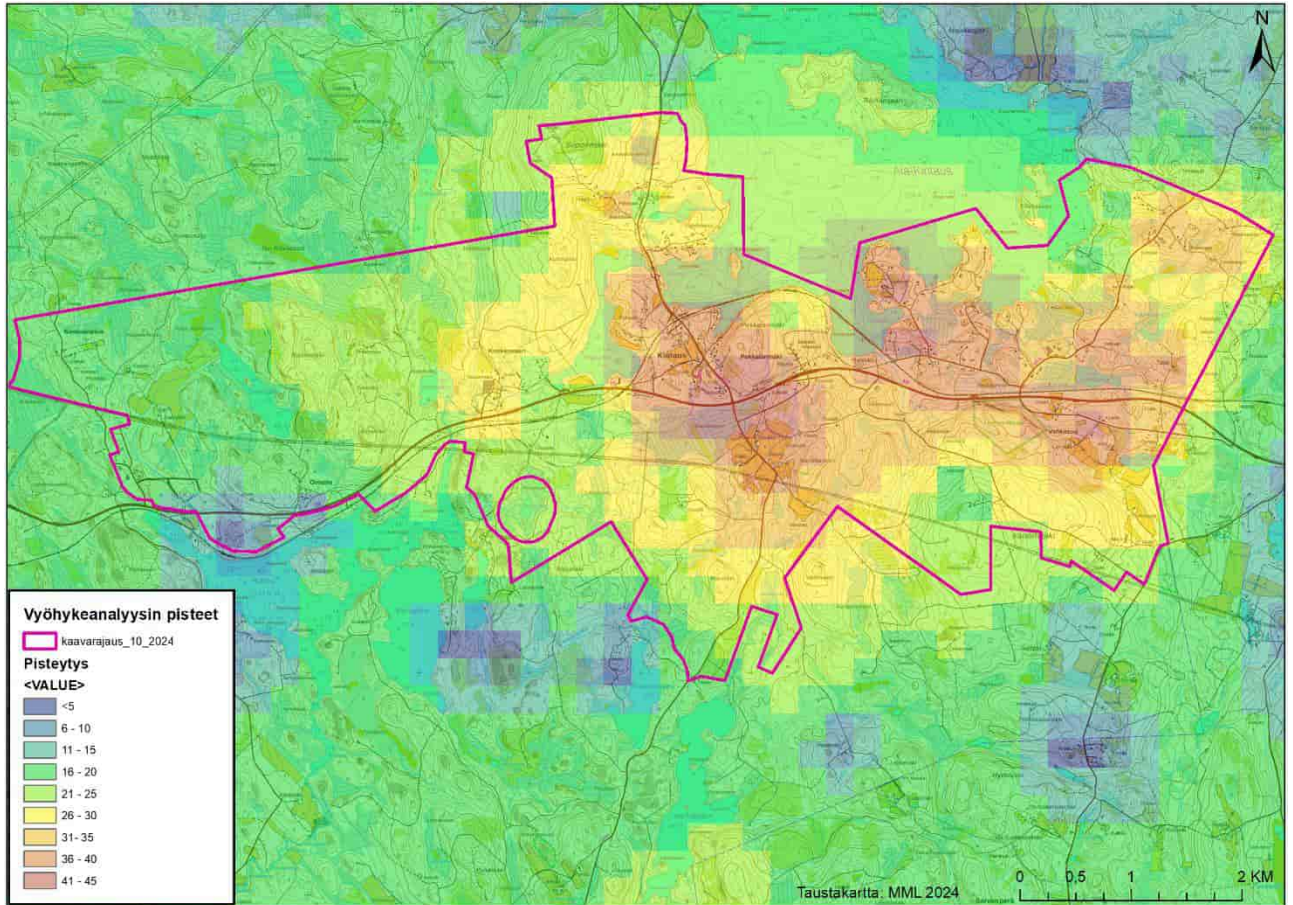
Kuivanmaan edullisuusvyöhykeanalyysiin on valittu rakentamisen ohjaamisen kannalta merkittäviä kaava-alueelle ominaisia tekijöitä, joiden läheisyyteen rakentamista on tarkoituksenmukaista ohjata tai joiden läheisyyteen rakentamista tulisi välttää. Tavoitteena on ohjata rakentaminen hyvälle rakennuspaikoille sekä siten, että kylärakenne ei hajautuisi merkittävästi.

**Uudisrakentamisen kannalta epäedullisia tekijöitä:**

- Rantavyöhyke, 100 m rantaviivasta
- Junaradan varsi (etäisyys 50 m)
- Valtatie 18 varsi (etäisyys 50 m)
- Luonnonsuojelualueet (puskuri 50 m)
- Sähkölinja 110 kV (40 m)
- mahdolliset luontokohteet luontoselvityksen perusteella
- melualueet

**Uudis- ja täydennysrakentamista tukevia tekijöitä:**

- vesi- ja viemärihuollon saatavuus (< 150 m vesi- ja viemäriverkostosta),
- olemassa olevan asutuksen läheisyys, (asutuskeskittymä ruudussa)
- Koulun ja päiväkodin läheisyys. Koulun ja päiväkodin läheisyys (1–3 km koulusta tietä pitkin)
- Koulukuljetus kaava-alueella.
- Asukaskyselyn potentiaalisten rakennuspaikkojen vastausten määrä.
- Kunnan kehitystavoitteet: kyläalueen laajentaminen kaakkoisosaan kaava-aluetta
- Jyväskylän saavutettavuus



Kuva 9 Kuivanmaan edullisuusvyöhykeanalyysin tulos.

Vyöhykeanalyysin perusteella on johdettu kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet, joille muodostetaan tarkempi rakentamista ohjaava mitoitus.

## 4.3 Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet

Kuivanmaan rakentamisen määrän määrittämistä varten kaava-alueelle on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä. Mitoitusvyöhykkeet pohjautuvat laadittuun vyöhyketarkasteluun, jossa eri tekijöiden avulla on pyritty löytämään sijainniltaan edullisimmat alueet. Kuivalla maalla kullekin emättilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus perustuen pinta-alaan ja mitoitusvyöhykkeisiin.

### 1. Ydinkylävyöhyke

Vyöhykkeellä 1 rakentamisen määrä on laskennallisesti suurin kiinteistön pinta-alaa kohden. Vyöhyke 1 sijoittuu alueelle, jossa Kintauden koulu ja päiväkoti on saavutettavissa ilman valtatie 18 ylitystä. Alue on vesijohto- ja viemäriverkoston toiminta-alueella.

1. vyöhykkeellä rakennusoikeus määräytyy emätilojen pinta-alojen mukaan seuraavasti:

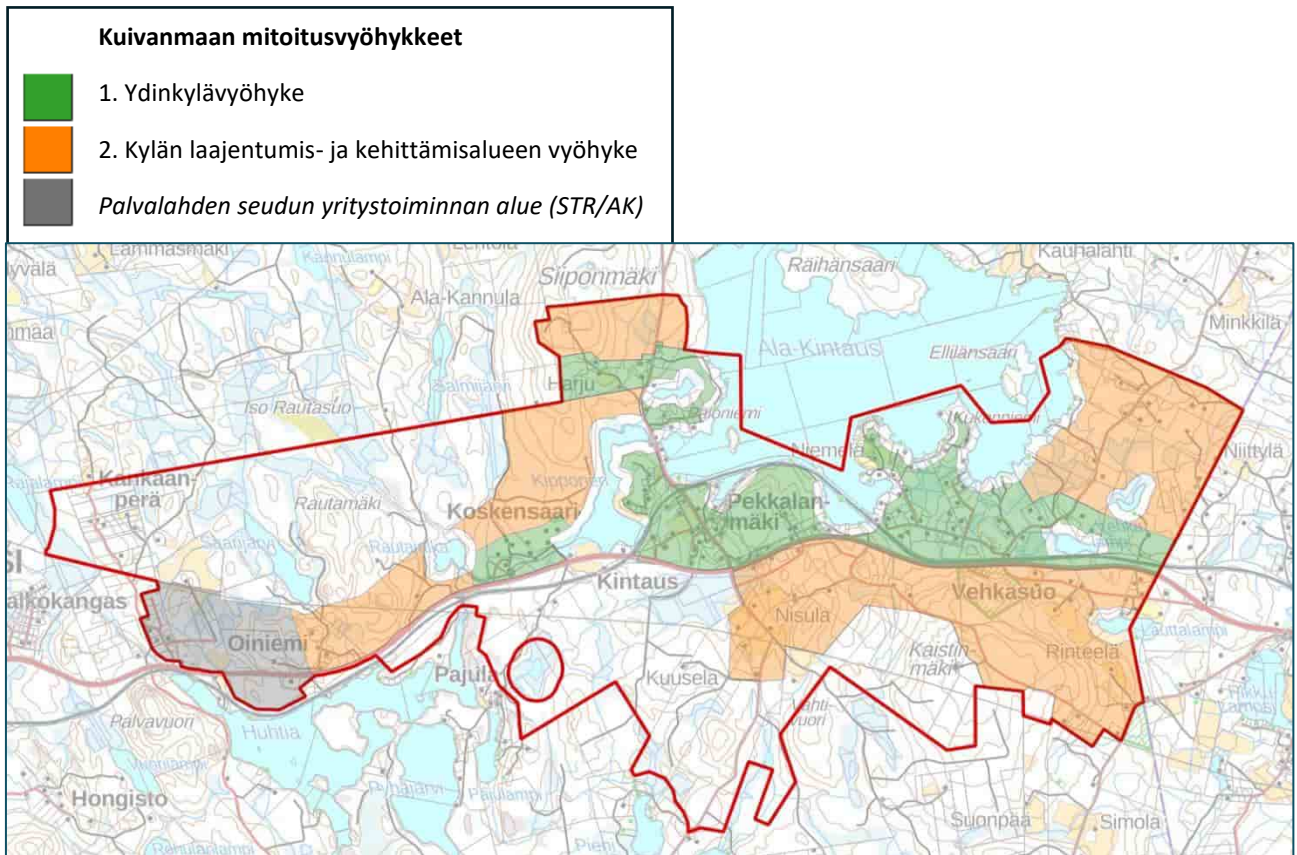
Emätilan pinta-ala vyöhykkeellä 1 (ha)	Rakennuspaikkojen määrä
0,2–0,5	1
yli 0,5–1	2
yli 1–4	3
yli 4–8	4
yli 8–15	5
yli 15–20	7
yli 20–35	10
yli 35–45	15
yli 45–55	18
yli 55	20

## 2. Kylän laajentumis- ja kehittämisalueen vyöhyke

Vyöhykkeellä 2 rakentamisen määrä on laskennallisesti pienempi kiinteistön pinta-alaa kohden kuin vyöhykkeellä 1. Kulku koululle ja päiväkodille tapahtuu Rähäntien tai valtatie 18 kautta tai valtatie 18 ylittään. Rautatie ilman eritasoyhteyttä estää suoran kulkuyhteyden idästä Kintauden koululle ja päiväkodille. Alue on osin vesijohto- ja viemäriverkoston toiminta-alueella.

2. vyöhykkeellä rakennusoikeus määräytyy emätilojen pinta-alojen mukaan seuraavasti:

Emätilan pinta-ala vyöhykkeellä 2 (ha)	Rakennuspaikkojen määrä
0,5–2	1
yli 2–6	2
yli 6–8	3
yli 8–15	4
yli 15–20	5
yli 20–35	7
yli 35–45	9
yli 45–55	12
yli 55	15



Kuva 10 Kuivanmaan mitoitusvyöhykkeet.

#### 4.4 Kohtuullisuustarkastelu koko kaava-alueella

**Rannalla emätilan rakennusoikeus:** Rakennusoikeuttaan käyttämättömän emätilan rakennusoikeus on kuitenkin yksi rakennusyksikkö rantarakennusoikeutta, mikäli tila täyttää rakennusjärjestyksen asettamat rantarakennuspaikan vaatimukset, vaikka suunnitteluperusteiden mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

Mitoituslaskelmia pyritään noudattamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti. Mutta mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa joissain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen kohtuuttomaan lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita. Kohtuullisuusharkinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamispäätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset.

Mikäli kuitenkin ranta soveltuu erityisen hyvin tai huonosti (suorannat, kalliojyrkänteet) rakentamiseen tai on olemassa muu erityinen syy, voidaan kohtuullisuustekijät huomioon ottaen rakennusoikeuden määrää lisätä tai vähentää. Mikäli mitoituksen rakennuspaikkaa ei

voida osoittaa esim. rakennuskelvottoman paikan vuoksi pyritään rakennusoikeus ensisijaisesti siirtämään saman kiinteistön muihin osiin tai maanomistajan muille alueille.

Mikäli kiinteistölle on myönnetty uuden rakennuspaikan oikeus kohtuullisuussyistä, on kyseinen asia kirjattu ylös mitoitustaulukkoon.