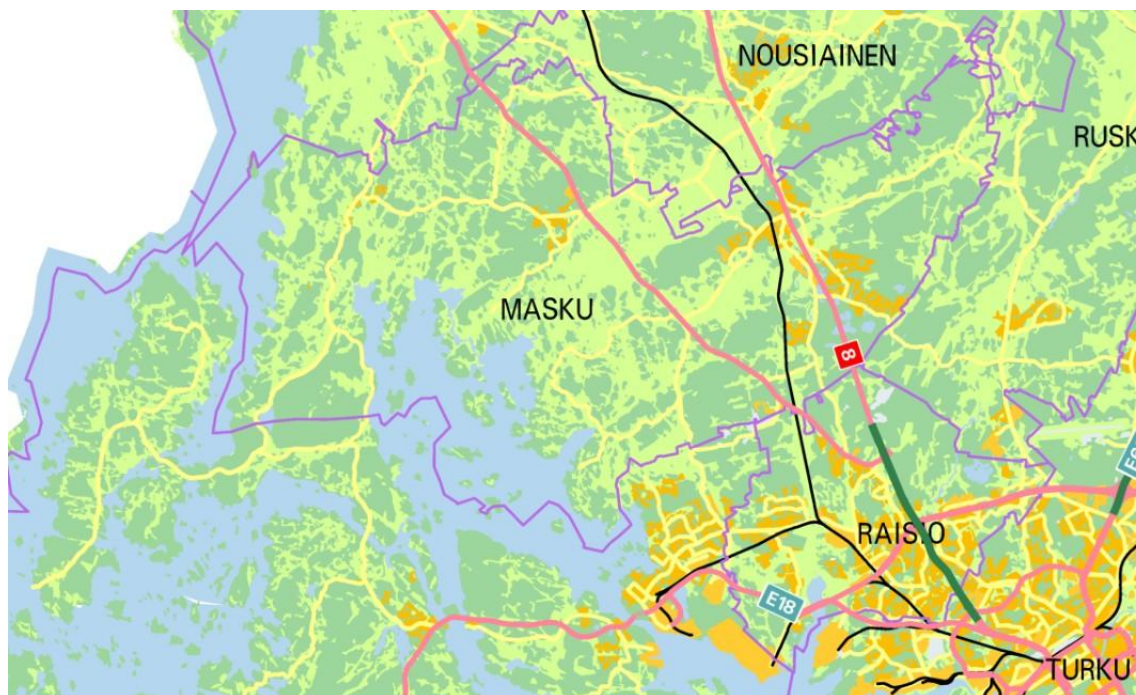

MITOITUSNORMIT

MASKUN KUNTA

KANTA-MASKU JA LEMU: RANTAOSAYLEISKAAVA



(LÄHDE: TURUN KARTTAPALVELU)

PÄIVÄYS: 22.9.2015

Sweco Ympäristö Oy

1 JOHDANTO

Raportissa esitetyt mitoitusnormit koskevat Maskun kunnan kaavoittamattomille ranta-alueille laadittavaa rantaosayleiskaavaa. Kanta-Maskun ja Lemun rantaosayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista MRL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan rantaosayleiskaavan perusteella.

2 ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteita:

- keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen
- selvitetään kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella
- määritetään kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella
- osoitetaan selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisranta-alueet)
- osoitetaan uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella
- osoitetaan rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti
- tarkennetaan maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet
- otetaan huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen
- osoitetaan muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen

3 MITOITUSVYÖHYKKEET MAAKUNTAKAAVASSA

Tarkasteltavalla alueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.

Rantarakentamisen mitoitus on maakuntakaavan mukaan jakautunut kahteen vyöhykkeeseen:

- vyöhyke 2: 5-7 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 40 %.
- vyöhyke 4: 2-3 loma-asuntoyksikköä rantaviivan kilometriä kohti (lay/km). Vapaan rannan osuus on 50 %.

Kanta-Maskun ranta-alueet sekä Lemun uloimmat rannat saarineen sijoittuvat pääasiassa mitoitusvyöhykkeelle 2. Lisäksi Lemun rantojen laajat Natura-alueet Luodonmaan ja Oukulanlahden seuduilla sijoittuvat mitoitusvyöhykkeelle 4.

4 RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan: *"Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käytämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena."* Edellä esitetty koskee myös "ranta-

aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Edelliseen viitaten, laaditaan Kanta-Maskun ja Lemun ranta-alueita koskeva kantatilatar-kastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana esimerkiksi vuoden 1969 mukaista kiinteistö-jakoa (19.9.1969), jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Kantatila- ja kiin-teistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan mitoitusnormit, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kun-nan hyväksymät kaavan mitoitusperusteet. Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan hankkimalla pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen raja-alue (alustava) on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittaus kiin-teistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatila-kohtainen rantarakennusoikeuden laskenta kunnan hyväksymien mitoitusperusteiden perusteella.

5 MITOITUSPERUSTEET

Maskun kunnanhallitus hyväksyi tämän kappaleen mukaiset mitoitusperusteet _____.2015.

5.1 LOMA-ASUNTOJEN RAKENTAMINEN

5.1.1 Yleiset mitoitusperiaatteet

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

Kaikki rakennusoikeus lasketaan kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella. Jos kiinteis-töllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.

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

Maanomistussyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodosta-maa kokonaisuutta.

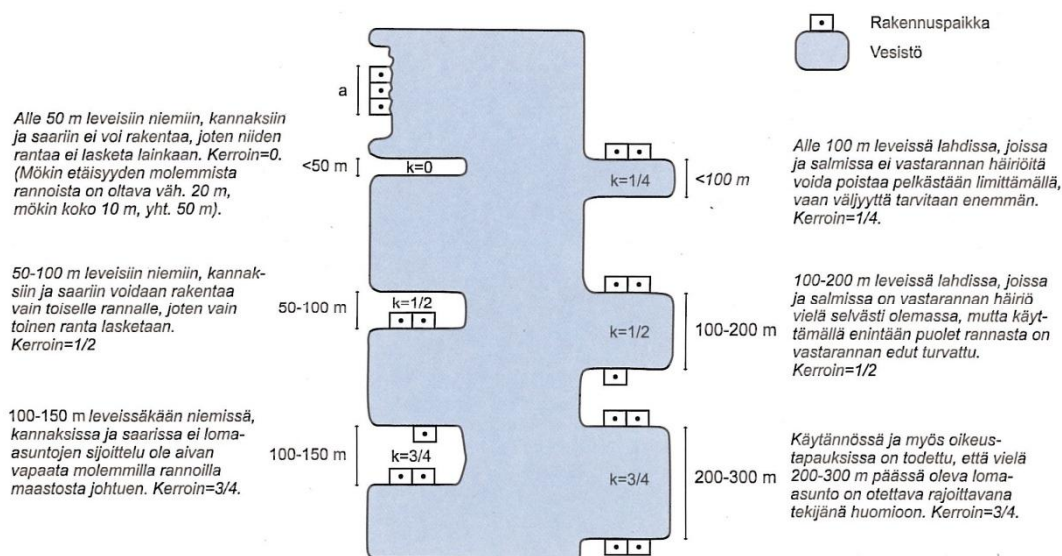
Ranta-asemakaava-alueet kuuluvat rantaosayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueilla säilyy ranta-asemakaavojen mukainen rakennusoikeus.

5.1.2 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 maastokartassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja 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



Satakunnan seutukaava 5
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1981)

Kuva 1: Mitoitusrantaviivan laskennassa käytettävät alennuskertoimet

Jos meressä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, meren manerrannan rakennusoikeus lasketaan meren leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisi-kaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta meren manerrannan rakennusoikeuteen.

5.1.3 Vapaan rannan vaatimus

Rakentamattoman rantaviivan (ns. vapaan rannan) osuus kokonaisrantaviivasta määritellään maakuntakaavan 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.

5.1.4 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 tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus 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 poikkeusluvat loma-asunnoille itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävillä määräaloille, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehdyt kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti).

5.1.5 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 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.

Kuivan maan rakennuspaikat

Kun kiinteistön lomarakennuspaikat ryhmitellään yli rantavyöhykkeen (100 m) 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 yli rantavyöhykkeen (100 m) etäisyydellä rannasta oleva jo rakennettu loma-rakennuspaikka lasketaan vievän kantakiinteistön mitoitusta 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:

$$0.4 = 0$$

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

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 maanomistussyksikön sisällä vähemmän aroille alueille.

Rakennusoikeuden myynti

Rakennusoikeuden myynti on mahdollinen. Kokonaisia loma-asuntoyksiköitä voi myymälä 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

Yli 10 hehtaarin kokoisten saarten rakennusoikeus määräytyy mitoitusrantaviivan perusteella.

1-10 hehtaarin kokoisten saarien 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 saarien rantarakennusoikeus pyritään siirtämään maanomistussyksikön muille rannanosille maanomistussuhteiden antaessa tähän mahdollisuuden.

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

Sijoittamaton rakennusoikeus

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

Laskennallisen rakennusoikeuden pyöristyssäännöt

Maanomistajakohtaisesti palstojen ja kiinteistöjen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja pyöristetään 0.4:stä alaspäin ja 0.5:stä ylöspäin. Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys.

Esimerkkejä:

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

1.4 = 1

Muut sijoitusperusteet

- Määräävänä tekijänä on oleva loma-asutus ja sen tiivistäminen vapaaranta-osuuksien saamiseksi tarkoituksenmukaisiksi ja yhtenäisiksi
- Uusi loma-asutus sijoitetaan maiseman, ilmansuuntien, maaston ja maaperän kannalta edullisimpaan kohtaan maanomistajan mielipide huomioon ottaen maakunta-kaavan mukaiset virkistysalueet osoitetaan pääsääntöisesti virkistysalueena tai
- muuten rakentamisesta vapaana alueena ja alueelta kertyvä rakennusoikeus siirretään muualle

5.1.6 Mitoitusnormit

Perustelut

Mitoitusnormit pohjautuvat maakuntakaavan vyöhykkeiden loma-asumisen mitoittamiseen tarkentaen maakuntakaavan vyöhykejakoja ja mitoitusnormeja.

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

Tiheään rakennetuilla alueilla käytetään mitoitusnormia (8 lay/km). Tiheään rakennettujen alueiden kiinteistöt (rakennuspaikat) ovat pieniä. Näille alueille uuden rantarakentamisen osoittaminen saattaa aiheuttaa ongelmia paloturvallisuuden ja vesihuollon järjestämisen osalta. Alueen loma-asunnon rakennuspaikat osoitetaan RA-1 kaavamerkinnällä, johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.

Arvokkailla maisema-alueilla, luontoarvioltaan arvokkailla alueilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla käytetään alhaisempaa mitoitusnormia. Näillä alueilla rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön muille rannanosille pois em. arvokkailta alueilta.

Saarien rakennusoikeuden mitoituksessa huomioidaan saaren pinta-ala.

Käytettävät tavoitteelliset mitoitusnormit

Mannerrannat

Normaali ranta-alue	8 lay/km
Tiheään rakennettu rannanosa	8 lay/km. Alueen loma-asunnon rakennuspaikat osoitetaan RA-1 kaavamerkinnällä, johon liittyy alempi rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus.
Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet	Rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet	Rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön alueelle muualle

Luontoarvoiltaan
arvokkaat alueet

Rakennusoikeus pyritään
siirtämään saman maanomistussyksikön
alueelle muualle

Saaret

Alle 1.0 hehtaarin saari

ei uutta rakennusoikeutta, mutta jo
rakennetut saaret todetaan RA-2
-kaavamerkinnällä, johon liittyy
alempi rakennuspaikkakohtainen
rakennusoikeus

1.0 – 10.0 hehtaarin saari

1 lay/2 ha. Alle 3 ha saarien Rakennusoikeus
pyritään siirtämään saman maanomistussyksi-
kön alueelle muualle

Yli 10.0 hehtaarin saari

kuten mannerrannat

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Loma-asuntokäyttöön tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, kerrosalaltaan enintään 150 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen ja erillisen, kerrosalaltaan enintään 30 k-m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia yhteensä 45k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta kuitenkin enintään 225 m². Tällainen rakennuspaikka osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-merkinnällä.

Tiheään rakennetut rannanosat osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-1-merkinnällä. Tällaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k- m²:n loma-asunnon sekä enintään 20 k- m²:n saunarakennuksen. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asumista palvelevia kylmiä kevytrakenteisiä talousrakennuksia enintään 60 k-m². Rakennuspaikalla kaikkien rakennusten kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu, osoitetaan rantaosayleiskaavassa RA-2-merkinnällä. RA-2-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään I. Rakennuspaikalla saa olla yksi loma-asunto, enintään 25 k-m²:n vierasmaja ja enintään 25 k-m²:n saunarakennus. Nämä sisältyvät 60 k-m²:n enimmäisrakennusoikeuteen.

Ne alle yhden hehtaarin saaret, jotka on rakennettu ja joille ei voida saaren pinta-alan vähyiden vuoksi RA-2 –rakennuspaikan rakennusoikeutta, todetaan kaavakartalla saunarakennuksen rakennusoikeutena RA-3-merkinnällä ja määräyksellä siitä, että aluetta, jolla rakennus on, ei 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. Luvatta rakennettuja rakennuksia ei osoiteta kaavassa em. tavalla. RA-3-merkityn saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 k-m² tai enintään sen suuruinen kuin olemassa oleva rakennus on.

Rakennetun rakennuspaikan olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala huomioidaan rakennuspaikkaa osoitettaessa niin, että mahdollisuuksien mukaan kaavassa osoitettavan edellä todetun mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus ei olisi pienempi, kuin nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Toisin sanoen rakennuspaikan rakennusoikeus olisi vähintään sama kuin jo rakennettu.

5.2 MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUEET, MAATILASAUNAT

Yksittäisen maatilalan talouskeskus muodostaa yhden rakennuspaikan. AM-rakennuspaikka lasketaan kantakiinteistön rakennusoikeudeksi (1 lay). Sukupolvenvaih-dostilanteita yms. varten maatilalla on mahdollisuus toisen asuinrakennuksen rakentami-seen. Talouskeskusten alueelle 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. Mikäli maatilasauna sijoittuu AM-alueelle, AM-alueen edustalla olevalle rannalle tai muu-ten samaan kokonaisuuteen (noin 150 metrin etäisyydelle), se ei erikseen vie kantakiin-teistön rakennusoikeutta vaan sisältyy AM-rakennuspaikkaan.

Tällaista ns. maatilasaunaa ei voida osoittaa etäälle talouskeskuksesta, vaan sen tulee olla toiminnallisesti samaa kokonaisuutta. Saunarakennuksen aluetta ei voi muodostaa maanmittaustoimituksella itsenäiseksi kiinteistöksi, vaan sen tulee olla osa maatilakoko-naisuutta. Tämän määrää myös kaavamääräys.

Eri palstalla etäällä tilakeskuksesta olevan sauna vie kantakiinteistön rakennusoikeutta 0.5 lay.

Maatilamatkailua laajempi lomamökkikylä osoitetaan kaavassa omalla aluevarausmerkin-nällä ja se vaikuttaa kiinteistölle osoitettavan muun lomarakennusoikeuden määrään.

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

5.3 YMPÄRIVUOTINEN ASUMINEN

Kaavalla ei osoiteta rantaan uutta ympärivuotista asumista, ts. uusi rakennusoikeus osoi-tetaan loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Kaavassa voidaan kuitenkin osoittaa raken-nusoikeutta ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin periaattein:

- rakennetut rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa nykyisen käytön tai voimassa olevan rakennusluvan tai poikkeamisluvan mukaisesti
- aiemman käytön perusteella (ennen maatilalan talouskeskus tai omakotitalo, nykyi-sellään loma-asuntona) voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumi-seen
- mikäli kaavan laadinnan aikana on maanomistaja esittänyt erityiset perusteet (kuten rakennuspaikalla jo nyt oleva vaatimukset täyttävä rakennus) voidaan harkita ny-kyisen loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista ympärivuotiseen asumiseen
- kaava-alueella hankalasti saavutettaviin kohteisiin, kuten saariin, ei osoiteta ympä-rivuotista rakentamista

Ympärivuotiseen asumiseen osoitettava rakennuspaikka osoitetaan AO-merkinnällä.

Kaavalla osoittuvan AO-rakennuspaikan vaatimukset:

- rakennuspaikan on oltava vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maape-rältäään tarkoitukseen sovelias

- rakennuspaikalla tulee olla saatavissa juomakelpoista vettä
- jätevedet on voitava käsitellä talousjätevesien käsittelyä koskevien vaatimusten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä vakituisen asumisen tarpeiden mukainen ympäri vuoden liikennöitävissä oleva tieyhteys

5.4 MAATILAMATKAILUN JA LOMAKYLIEN ERITYISTARPEET

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakyliä ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistussyksikön 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 kunkin RM-alueen majoitusrakennusten enimmäismäärä sekä yksittäisen majoitusrakennuksen enimmäiskoko. Nämä harkitaan tapauskohtaisesti alueittain.

Turussa 28.8.2015, 10.9.2015, 16.9.2015, 22.9.2015

Sweco Ympäristö Oy