

## **OPAS RANTA-ASEMAKAAVAN LAADINTAAN**

**[www.ranta-asemakaava.fi](http://www.ranta-asemakaava.fi)**



## Sisällys

---

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1 RANTOJEN MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU.....                | 3  |
| 2 RANTA-ASEMAKAAVAN HYÖDYT .....                      | 4  |
| 3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA.....              | 6  |
| <b>Mitoitus ja rakennusjärjestys</b> .....            | 6  |
| <b>Emätilaperiaate</b> .....                          | 7  |
| <b>Yhtenäinen rakentamaton ranta</b> .....            | 7  |
| 4 RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN OSAPUOLET .....             | 8  |
| <b>Kaavan laadinta ja päätöksenteko</b> .....         | 8  |
| <b>Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö</b> .....     | 9  |
| 5 RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET JA ETENEMINEN ..... | 10 |
| <b>Ranta-asemakaavan esitystapa</b> .....             | 11 |
| <b>Selvitykset ja vaikutusten arviointi</b> .....     | 13 |
| <b>Kaavahankkeen kesto</b> .....                      | 14 |

Nosto Consulting Oy, 06/2017

Opas ranta-asemakaavan laadintaan

Kansikuva: Näkymä Kukaisista, Uudestakaupungista. Valokuva: Tanja Konstari

# 1 RANTOJEN MAANKÄYTÖN SUUNNITTELU

---

Ranta-alueiden maankäyttöä ohjataan pääasiassa ranta-asemakaavoilla. Ranta-asemakaavat ovat niin sanotusti maanomistajien kaavoja, eli maanomistaja voi laatia omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavan. Kunta hyväksyy ranta-asemakaavan.

Ranta-asemakaavoituksella ohjataan pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueille. Loma-asutuksen lisäksi ranta-alueilla voi olla yksittäisiä vakituiseen asu-  
miskäyttöön tarkoitettuja rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavoituksella ohjataan rakentamista ja muuta maankäyttöä yksityiskohtaisesti. Kaavassa määritellään muun muassa mitä, miten ja minne saa rakentaa. Yleensä kaavassa osoitetaan myös alueita, joille ei saa rakentaa.

Tässä oppaassa on esitetty tiivistetysti ranta-asemakaavoituksen tarkoitus sekä ranta-asemakaavoitukseen kuuluvat keskeiset vaiheet. Ranta-asemakaavan laadinta on hyödyllistä useissa tapauksissa, jotka on lueteltu oppaassa.

Oppaan tavoitteena on tarjota maanomistajille ja muille aiheesta kiinnostuneille käytännönläheistä tietoa ranta-asemakaavan laatimisesta.



Näkymä Hirvisaaresta, Kustavista. Valokuva: Pasi Lappalainen

## 2 RANTA-ASEMAKAAVAN HYÖDYT

---

Ranta-asetmakaavan laadinta voi olla hyödyllistä muun muassa seuraavissa tapauksissa:

- Maanomistaja haluaa saada lisää rakennusoikeutta nykyiselle rakennuspaikalleen.
- Maanomistaja haluaa saada (lisää) rakennuspaikkoja omistamalleen ranta-alueelle.
- Maanomistaja haluaa sijoittaa mahdollisessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa maalleen osoitetut rakennuspaikat toisella tavalla tai haluaa muuten vähäisesti poiketa yleiskaavan kaavamääräyksistä.
- Maanomistaja haluaa turvata kiinteistön rakennusoikeuden pysyvästi. Ranta-asetmakaava on aina voimassa (tai kunnes maanomistaja mahdollisesti haluaa muuttaa ranta-asetmakaavaa), ja maanomistaja voi hakea rakennuslupaa ranta-asetmakaavan mukaiseen rakentamiseen milloin tahansa kaavan voimaantulon jälkeen. Esimerkiksi voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettuun rakennusoikeuteen voi sen sijaan tulla muutoksia, mikäli yleiskaava kumotaan tai yleiskaavaa muutetaan kunnan puolesta. Ilman kaavaa uudis- ja lisärakentaminen edellyttää ranta-alueella aina poikkeamislupaa, joka on kerrallaan voimassa enintään kaksi vuotta. Poikkeamisluvan myöntäminen on harkinnanvaraista, eikä luvan saamisesta voi olla ennalta varmuutta.
- Maanomistaja haluaa toteuttaa maallaan tiivistä rakentamista (esim. matkailupalvelujen alueen), jonka suunnittelu edellyttää ranta-asetmakaavaa.
- Ranta-asetmakaava nostaa ranta-alueen arvoa, koska rakennusoikeudet ovat kaavan perusteella sitovat ja pysyvät.

Kaavan laatimisen ja rakentamisen edellytykset tutkitaan kussakin kaavahankkeessa erikseen.



Maanomistaja voi myös halutessaan muuttaa omistamalleen kiinteistölle jo laadittua ranta-asemakaavaa. Suurin osa nykyisin laadittavista ranta-asemakaavatoista onkin **ranta-asemakaavojen muutoksia**. Kaavamuutoksille on usein tarvetta varsinkin vanhempien kaavojen osalta. Nykyiset loma-asumisen tarpeet ovat varsin erilaisia kuin esimerkiksi 1970- ja 80-luvuilla, jolloin laadittiin runsaasti rantakaavoja (nykyisin kutsutaan ranta-asemakaavoiksi).

Kaavamuutoksella voidaan esimerkiksi päivittää lomarakennuspaikan rakennusoikeuden määrää vastaamaan nykypäivän rakennusoikeuksia. Myös esimerkiksi loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiskäyttöön saattaa joskus edellyttää ranta-asemakaavan muutosta.



Näkymä Kaurissalosta, Kustavista. Valokuva: Pasi Lappalainen

### 3 RAKENTAMISEN MÄÄRÄ RANTA-ALUEELLA

---



Näkymä Sastamalasta. Valokuva: Tanja Konstari

Kullekin ranta-alueelle soveltuva rakentamisen määrä ratkaistaan kaavatyön aikana. Rakentamisen määrään vaikuttavat ainakin kaavoitettavan alueen sijainti ja alueen olosuhteet, ranta-asemakaavaa ohjaava yleiskaava tai maakuntakaava sekä ns. emätilaperiaatteen mukainen tarkastelu.

#### Mitoitus ja rakennusjärjestys

Ylemmän tason kaava eli maakuntakaava tai yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavaa. Ylemmän tason kaavoissa on yleensä jaettu kaavoitettava alue osa-alueisiin esimerkiksi alueiden olosuhteiden, saavutettavuuden ja vesihuollon järjestämisperiaatteiden mukaan. Kullekin osa-alueelle on osoitettu alueelle soveltuva rakentamistiheys. Rantarakentamisen määrän ja sijainnin määrittelystä puhutaan rantojen suunnittelussa **mitoituksena**. Mitoitus ilmoitetaan yleensä lukuna, joka kertoo rakennuspaikkojen lukumäärän rantaviivan kilometriä kohden. Esimerkiksi maisema- ja luonnonarvoiltaan merkittävälle alueille osoitetaan yleensä pienempi mitoitusluku kuin muualle. Toisaalta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä sijaitseville alueille osoitetaan enemmän rakentamista rantaviivan pituutta kohden kuin esimerkiksi syrjäisemmille saarille.

Ranta-asemakaavoitusta ohjaavissa ylemmän tason kaavoissa on eroja. Eri kunnissa on siten mahdollista rakentaa ranta-alueille eri määrä rakennuspaikkoja. Lisäksi kunkin kunnan laatimassa rakennusjärjestyksessä annetaan viitteellisiä ohjeita esimerkiksi rannoille rakentamisen enimmäismäärästä ja rakennustavasta. Myös rakennusjärjestyksissä on kuntakohtaisia eroja.

## Emätilaperiaate

Rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa keskeisesti myös ns. emätilaperiaatteen mukainen tarkastelu. Emätilaperiaatteen avulla määritetään kullekin tilalle kuuluva rakennusoikeuden määrä. Menetelmää hyödyntämällä pyritään kohtelemaan maanomistajia tasapuolisesti.

Emätilaperiaatteen mukaisesti tilojen rantarakentamisoikeudet määräytyvät sen perusteella, millainen tilajaoitus on ollut tiettyä poikkileikkausajankohtana. Poikkileikkausajankohtana käytetään yleensä rakennuslain voimaantulovuotta 1959 tai rantakaavasäännösten voimaantulovuotta 1969, ja ns. emätila määritellään valitun poikkileikkausajankohdan perusteella.

Emätilan rakennusoikeus lasketaan rantaviivan pituuden perusteella. Rantaviiva lasketaan ns. **mitoitusrantaviivana** (puhutaan myös muunnetusta rantaviivasta). Tällä tarkoitetaan rantaviivaa, jonka laskemisessa on huomioitu kiinteistön rannan ja vesistön ominaisuuksiin perustuvat vähentävät kertoimet. Emätilan ja siitä lohkotujen tilojen alueelle rakennetut tai kaavoitetut ranta-rakennuspaikat vähentävät emätilan rakennusoikeutta. Emätilan vielä käyttämätön rakennusoikeus jaetaan kullekin emätilaan kuuluvalla kiinteistöllä sen mukaisesti, mikä on kunkin kiinteistön mitoitusrantaviivan pituus. Joissain ylemmän tason kaavoissa esitetään myös pinta-alaan perustuvia periaatteita rakennusoikeuden määrittämiseksi.

## Yhtenäinen rakentamaton ranta

Ranta-alueille pitää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Rakentamatonta ranta-aluetta on jätettävä yhtäältä rantojen virkistyskäytön ja toisaalta luonnon monimuotoisuuden turvaamisen vuoksi. Maakunta- ja yleiskaavoissa on usein määritetty riittävän rakentamattoman rannan määrä olosuhteiltaan erilaisilla ranta-alueilla. Riittävän rakentamattoman rannan edellytys saattaa joskus vaikuttaa ranta-alueelle soveltuvaan rakentamisen määrään, etenkin jo tiivistä rakennetuilla ranta-alueilla.



## 4 RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN OSAPUOLET

Ranta-asemakaavahankkeen keskeisiä osapuolia ovat kaavan laatija, kuntapäättäjät sekä osalliset.



### Kaavan laadinta ja päätöksenteko

**Maanomistaja** voi laadituttaa omistamalleen maalle ranta-asemakaavan. **Kaavan laatija** on asiantuntija, jonka on oltava tehtävänsä pätevä. Kaavan laatija vastaa ranta-asemakaavan suunnittelusta ja laadinnasta sekä kaava-aineiston tuottamisesta. Kaavan laatija vastaa kaavaprosessista ja järjestää muun muassa kaavatyön aikana tarvittavan vuorovaikutuksen sekä neuvotelee kaavan eri osapuolten kanssa.

Kunnan **luottamushenkilöt/kuntapäättäjät** käsittelevät kaavaa sen eri vaiheissa. Luottamushenkilöt päättävät lopullisen kaavan hyväksymisestä.



## Vuorovaikutus ja viranomaisyhteistyö

Kaava toteutetaan vuorovaikutuksessa kaavatyön osallisten kanssa. **Osallisia** ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat, rajanaapurit sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Käytännössä kaikki kunnan vakituiset asukkaat sekä loma-asukkaat ovat osallisia.

Osallisia ovat lisäksi viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Yleensä ainakin kunnan rakennus- ja ympäristöviranomaiset sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ovat osallisia ranta-asemakaavatöissä. Myös esimerkiksi maakunnan liitto, museoviranomaiset tai Liikennevirasto voivat olla osallisia. Yhteisöistä esimerkiksi tie- ja vesiosuuskunnat voivat olla osallisia.

Kaavatyön osallisilla tulee olla mahdollisuus saada tietoa kaavan lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista. Heillä tulee lisäksi olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä kaavasta. Viranomaiset antavat asiantuntijalausuntoja.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa järjestetään tarvittavia neuvotteluja kunnan ja muiden viranomaisten kanssa.



## 5 RANTA-ASEMAKAAVOITUKSEN VAIHEET JA ETENEMINEN

Ranta-asemakaavan laatiminen on monivaiheinen prosessi. Kaavahanke alkaa käytännössä nykytilanteen ja kaavoitustarpeen arvioinnista ja virallisesti kaavan vireilletulosta. Hanke päättyy kaavan hyväksymiseen.

Kaavahankkeessa on yleensä neljä vaihetta: aloitusvaihe, valmisteluvaihe (kaavaluonnoksen laadinta), kaavaehdotuksen laadinta sekä kaavan hyväksyminen.

Kaavahankkeessa on tavallisesti viereisessä taulukossa esitetyt vaiheet.

### Aloitusvaihe

Nykytilanteen ja kaavoitustarpeen arviointi  
Pohjakartan laadinta kaavoitettavalta alueelta  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen  
Tarvittavat neuvottelut kunnan ja muiden viranomaisten kanssa  
Kaavatyön laadinnan käynnistäminen eli vireilletulo  
Kaavatyön vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS:n asettaminen nähtäville

### Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Tarvittavien perusselvitysten laadinta  
Kaavaluonnoksen laadinta  
Kaavan vaikutusten arviointi  
Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville  
Mielipiteet osallisilta ja mahdolliset lausunnot viranomaisilta

### Kaavaehdotus

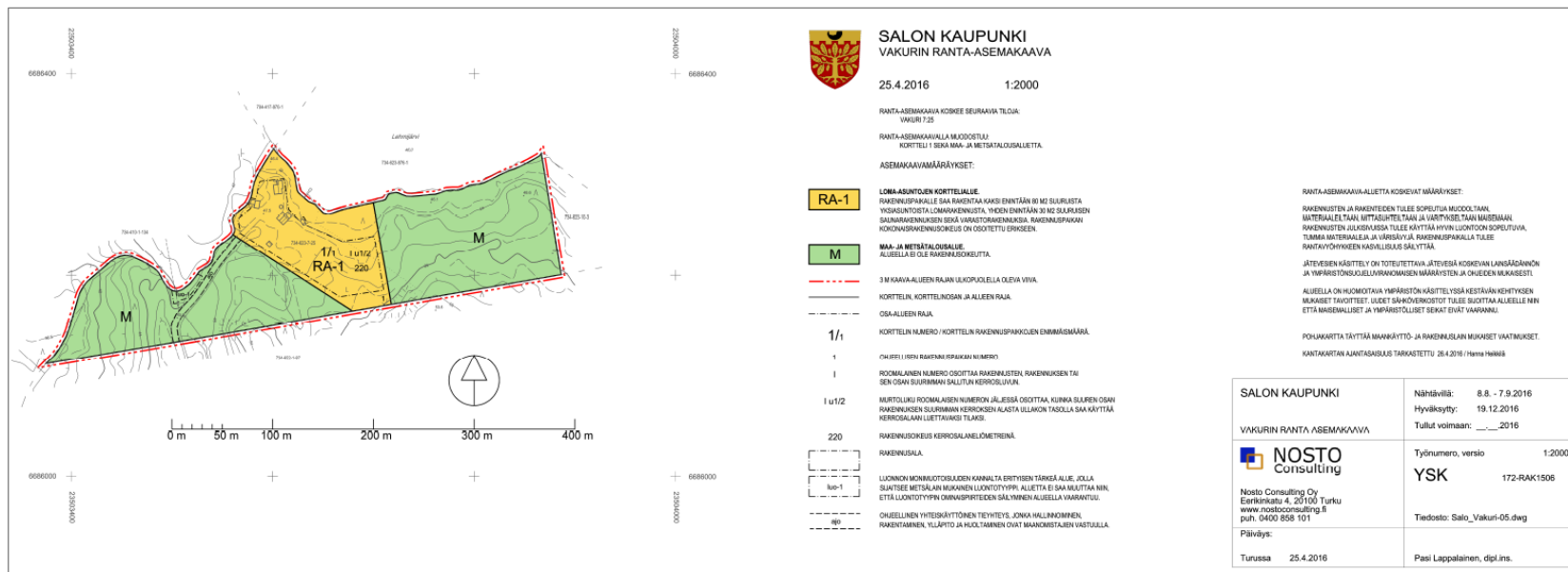
Vastineiden laatiminen luonnosvaiheen palautteeseen  
Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen  
Muistutukset osallisilta ja mahdolliset lausunnot viranomaisilta  
Vastineiden laatiminen ehdotusvaiheen palautteeseen

### Hyväksyminen

Kunta hyväksyy ranta-asemakaavan  
Kaavan voimaantulo

Kaava-alueelta laaditaan kaavatyön aikana pohjakartta, joka kuvaa yksityiskohtaisesti alueen maastoa. Ranta-  
asemakaava esitetään **kaavakartalla**, jossa on esitetty  
kaava-alueen raja-  
us sekä kaava-alueelle osoitettavien  
eri alueiden rajaukset pohjakartan päällä. Kartalla esite-  
tään lisäksi eri alueiden käyttötarkoitukset sekä kaa-  
vassa mahdollistettava rakentamisen määrä.

Esimerkki ranta-asemakaavakartasta:



Kaavakartan yhteyteen kuuluvat myös **kaavamerkinnät ja -määräykset**. Näissä on kuvattu kaavakartalla käytetyt merkinnät sekä näihin liittyvät määräykset. Lisäksi kaavakartan yhteydessä annetaan yleensä koko kaavaa koskevia, kuten esimerkiksi rakentamistapaa ohjaavia yleisiä määräyksiä.

Esimerkkejä kaavamääräyksistä:

RA-1

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup> ja saunan enintään 30 m<sup>2</sup> sekä talousrakennusten enintään 40 m<sup>2</sup>.

RA-2

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevan talousrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup>, saunan enintään 30 m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksen enintään 20 m<sup>2</sup>.

MY

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja**. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

MY-1

**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja**. Maisemallisesti arvokas alue, jonka merenrantaniityn kasvillisuus on monimuotoista. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

LV

**Venevalkama-alue**. Alue on tarkoitettu kortteleiden 1-6 ja 8 käyttöön. Alueelle saa rakentaa laitureita, autopaikkoja ja veneilyä palvelevia rakennuksia.

Kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi kaavatyön aikana laaditaan **kaavaselostus**. Kaavaselostuksessa esitetään muun muassa kaavoituksen tavoitteet ja perustiedot kaava-alueesta, esitellään valitun kaavaratkaisun sisältö ja perusteet sekä arvioidaan kaavan vaikutuksia.

#### Ranta-asemakaava-aluetta koskevat määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja ja tummansävyisiä. Heijastavia seinä- ja kattopintoja ei saa rakentaa. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Rakennuksia ei saa sijoittaa 5 m lähemmäksi rakennuspaikan rajaa, ellei kartalla ole toisin osoitettu. Rakennettaessa rakennusalueelle, joka sijaitsee lähellä tulvauhka-aluetta, asuinrakennusten kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +210 cm (korkeusjärjestelmä N60).

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Jätteet kerätään jätesäiliöön ja kuljetetaan kunnalliselle jätteiden käsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.



## Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on asetettu erityisiä sisältövaatimuksia ranta-alueiden loma-asutusta koskevaan kaavoitukseen. Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon muun muassa luonnonsuojelu ja maisema-arvot sekä rantojen virkistyskäyttö.

Kaavatyön aikana tulee laatia riittävät **selvitykset** kaavoitettavan alueen olosuhteista. Yleensä ranta-alueille tulee laatia vähintään luontoselvitys. Selvitykseen kuuluvat yleensä kaavoitettavan alueen luontotyyppien ja arvokkaiden luontoalueiden inventointi sekä kasvillisuus- ja linnustokartoitukset.

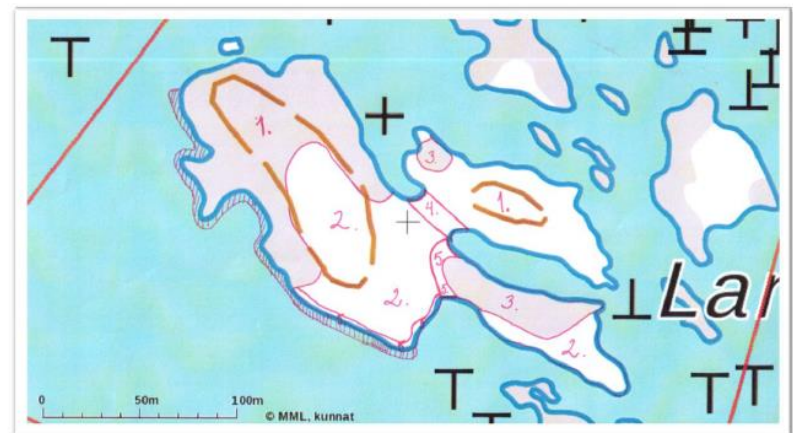
Maisemaselvitys, meluselvitys ja rakennus- sekä muinaismuistoinventointi ovat esimerkkejä muista selvityksistä, joita tarvittaessa laaditaan kaavatyön aikana.

Selvitysten tulokset huomioidaan kaavan laadinnassa. Mikäli kaava-alueelta havaitaan esimerkiksi erityisiä suojeltavia luontoarvoja tai arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita, voidaan nämä tarvittaessa osoittaa kaavassa suojeltaviksi tai säilytettäväksi.

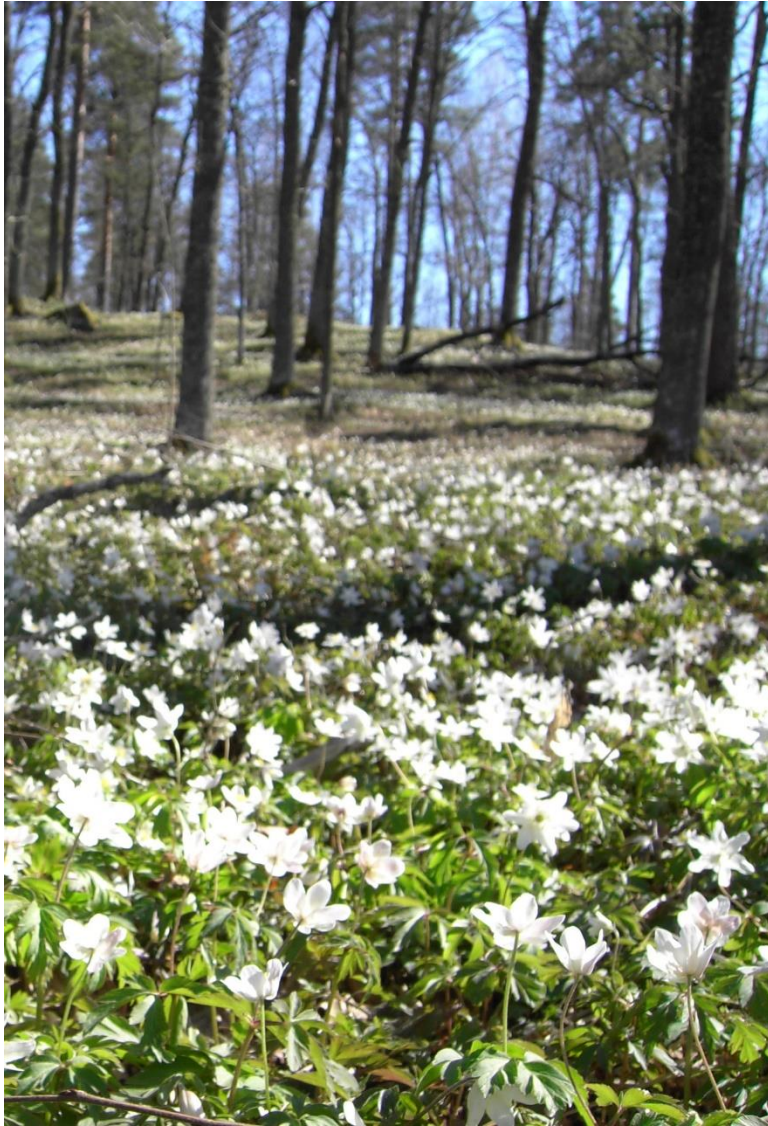
Kaavatyöhön kuuluu myös kaavasta aiheutuvien **vaikutusten arviointi**. Kaavatyön aikana arvioidaan esimerkiksi kaavasta aiheutuvia ympäristöllisiä, sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia.

Esimerkki luontoselvityksessä olevasta karttaesityksestä:

Numero 1 on kalliometsää (Vr), numero 2 on merenrantakatajikkoo, numero 3 on avointa rantakalliota, numero 4 on ruovikkoa ja numero 5 on rantaniittyä. Punaisella raidoitettu alue on ruovikkoa.



Selvityksen laatija: Marika Vahekoski, Luontopalvelu Kraakku



## Kaavahankkeen kesto

Ranta-asemakaavan laatimisen kesto vaihtelee, mutta yleensä kaavan laadinta kestää vähintään vuoden. Kaavatyön kesto riippuu kaavan tarkoituksesta ja laajuudesta. Pienissä kaavahankkeissa voi olla joskus mahdollista käsitellä kaavan vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos samanaikaisesti kunnassa, jolloin kaavatyö saattaa edetä tavallista nopeammin. Laajoja alueita koskevien tai muutoin merkittävien ranta-asemakaavojen laatiminen saattaa kestää pidempään.

Kaavatyön kesto riippuu myös kaavatyön aikana laadittavien selvitysten toteuttamisesta, sillä esimerkiksi tarvittaessa laadittava luontoselvitys on laadittava kevät- tai kesäaikaan. Kunnilla on lisäksi erilaisia käytäntöjä ja erilaiset voimavarat ranta-asemakaavojen käsittelyssä, mikä myös vaikuttaa kaavaprosessin etenemiseen.