

Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavan tavoitteet ja mitoituseriaatteen

5.11.2025

Sisällys

Johdanto	3
Tavoitteet.....	3
Mitoitusperiaatteet.....	3
Emätilaperiaate	4
Ranta-alueet	5
Muunnettu rantaviiva ja ranta-alueen rakennettavuus	5
Mitoitusluku.....	6
Tarkentavia periaatteita	7
Arvio rantarakentamisen määrästä	7
Taustamaasto	8

Johdanto

Tämä asiakirja koskee Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavaa (Y-206). Asiakirjassa on esitelty kaavan tavoitteet ja mitoitusperiaatteet.

Tavoitteet

Rantaosayleiskaavan tavoitteena on laatia Arrajärven ja Arrajoen ranta-alueille yleiskaavatasoinen kaava, jolla ohjataan alueen maankäyttöä ja rakentamista alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaisesti. Kaavan tavoitteena on ratkaista ranta-alueen rakennusoikeudet rakennuspaikkakohtaisesti ja osoittaa rakentamisesta vapaaksi jäävät ranta-alueet. Kaavan tavoitteena on ohjata vapaa-ajan asumista ranta-alueella. Kaavalla ei ohjata taustamaaston rakentamista, eikä kaavalla mitoiteta taustamaaston rakennusoikeuksia. Kaavan perusteella voidaan myöntää rakentamislupa AKL 72 §:n mukaisesti.

Mitoitusperiaatteet

Mitoitusperiaatteiden tarkoituksena on määrittää tilakohtaisesti rakennuspaikkojen lukumäärä eli rakennusoikeus. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa rakennusoikeus määritetään kaava-alueen ranta-alueille. Mitoitus perustuu maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, joka toteutetaan emätilaperiaatteen avulla. Rantaosayleiskaavassa ratkaistaan ainoastaan rannan rakennusoikeus eikä taustamaaston rakennuspaikkoja mitoiteta.

Ranta-alueella rannan rakennusoikeus perustuu muunnetun rantaviivan pituuteen sekä mitoituslukuun. Kaavassa muunnettu rantaviiva muodostetaan rantaviivan ominaisuuden ja rannan rakennettavuuden perusteella. Muunnetun rantaviivan avulla lasketaan tilakohtaisesti kokonaisrakennusoikeus, käytetty rakennusoikeus sekä jäljellä oleva rakennusoikeus. Rakennusoikeuslaskelmassa ei huomioida kaava-alueen luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja eli laskelmassa esitetään ainoastaan tilan teoreettinen rakennuspaikkojen enimmäismäärä. Kaavan suunnitteluvaiheessa rakennuspaikat kuitenkin sijoitetaan niin, etteivät alueen luonto-, maisema- ja

kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Tällöin ratkaistaan rakennuspaikkojen lopullinen sijoitus tai sijoittamatta jättäminen.

Rakennusoikeuslaskelmassa käytettävällä mitoitusluvulla ratkaistaan rakennuspaikkojen lukumäärä muunnettua rantaviivakilometriä kohden.

Kaava-alueella Arrajoen rantaviivaa on noin 3,4 kilometriä ja Arrajärven rantaviivaa noin 20 kilometriä.

Emätilaperiaate

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista ennen kaavoitusta lohkottujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan emätilaperiaatteeksi. Rantaosayleiskaavan kokonaismitoitus lasketaan emätiloittain. Mitoitusperusteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan enintään muodostaa emätilaa kohti. Emätilatarkastelun lähtökohtana on rantarakentamissäännösten voimaantulovuosi eli 1969 ja poikkileikkausajankohtana 31.12.1969. Kyseinen poikkileikkausajankohta on ollut käytössä kaikilla Nastolan ranta-alueilla. Emätilakohtainen kokonaisrakennusoikeus jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken vuoden 2025 alussa vallinneen kiinteistöjaotuksen mukaan.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan kokonaisrakennusoikeudesta, jolloin jäljelle jää jäljellä oleva rakennusoikeus. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan enintään 100 metrin etäisyydellä rannasta olevat rakennuspaikat. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan:

- Rakennettu rakennuspaikka (asuin- tai lomarakennuspaikka)
- Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka
- Kiinteistö, jolle on myönnetty rakennuslupa
- Erillinen sauna kuluttaa rakennusoikeutta 0,5 rakennuspaikkaa.

Rantaosayleiskaavassa osoitetaan käytettyjen ja jäljellä olevien rakennusoikeuksien lukumäärä rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista.

Ranta-alueet

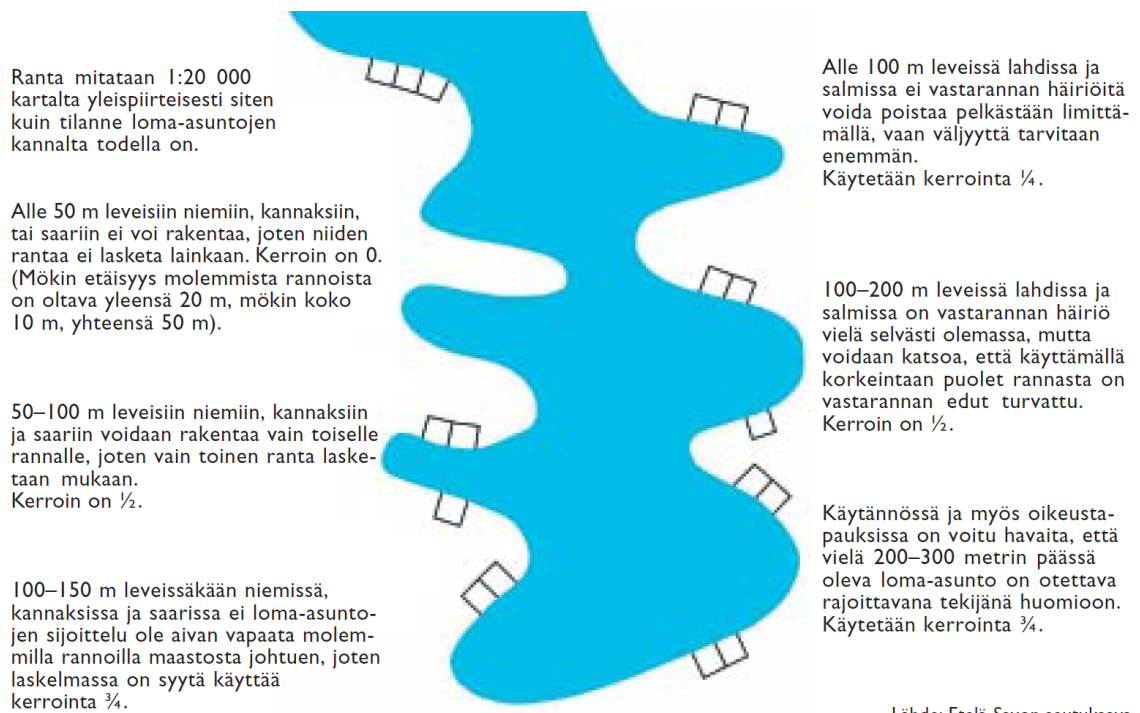
Vesistöön rajautuvat rannan osat voidaan jakaa rantavyöhykkeeseen ja ranta-alueeseen.

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Rantavyöhyke ulottuu pääsääntöisesti noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei yli 200 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta.

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rannasta niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Tukeutuminen vesistöön tarkoittaa esimerkiksi tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. Ranta-alueen leveys on noin 200 metriä, mutta voi olla tätä leveämpiäkin esimerkiksi maisemaolosuhteiden takia.

Muunnettu rantaviiva ja ranta-alueen rakennettavuus

Ranta-alueella rakentamisen määrä perustuu muunnettuun rantaviivaan. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa muunnettu rantaviiva muodostetaan rantaviivan ominaisuuden sekä rannan rakennettavuuden perusteella. Rantaviivan ominaisuuteen perustuva muunnettu rantaviiva laaditaan Etelä-Savon seutukaavaliiton kehittämän ns. Etelä-Savon mallin mukaisesti. Menetelmä on yksi käytetyimmistä muuntomenetelmistä ja sitä on käytetty kaikilla kaavoitetuilla Nastolan ranta-alueilla. Menetelmän pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, loma-asumisesta syntyvien häiriötekijöiden ehkäisemiseksi.



Kuva 1. Muunnetun rantaviivan määrittäminen Etelä-Savon mallin mukaisesti.

Etelä-Savon mallin mukaisen muunnetun rantaviivan muodostamisen jälkeen, muunnetun rantaviivan kerroin vähenee, jos ranta-alueen osa on rakennettavuudeltaan epäedullista. Lopullisen muunnetun rantaviivan muodostamisessa huomioidaan rannan rakennettavuus enintään 50 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennettavuuden kannalta epäedullisia alueita ovat jyrkät rinteet ja kallioiset alueet, jotka lyhentävät mitoittavaa rantaviivaa 25 %. Rakentamiskelvottomiksi alueiksi luokitellaan suot, kalliojyrkänteet ja luonnonsuojelualueet. Näiltä alueilta muunnettua rantaviivaa ei muodostu ollenkaan. Edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti, muunnetun rantaviivan pituus on kaava-alueella yhteensä 7,7 kilometriä.

Mitoitusluku

Rakennusoikeuslaskelmassa käytetty mitoitusluku kertoo, kuinka paljon rakentamista ranta-alueelle sallitaan. Kaava-alueen mitoitusluku Arrajoella on 4 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden ja Arrajärvellä 5,5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden (rp/mrv-km). Nastolan ranta-alueilla on ollut yleisesti käytössä 5,5 rp/mrv-km. Kaava-alue rajautuu littiin, jossa Arrajoella on käytössä 4 rp/mrv-km. Perustuen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun Lahden

kaupungin alueella sekä Arrajärven ekologiseen tilaan, mitoitusluku pidetään maltillisena.

Tarkentavia periaatteita

Edellä mainittujen periaatteiden lisäksi, rakennusoikeuslaskelmassa ja kaavan suunnitteluvaiheessa huomioidaan seuraavat yleisesti käytössä olevat tarkentavat periaatteet:

- Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.
- Mitoituksesta riippumatta jokainen rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva asuin- tai lomarakennuksen poikkeamis- tai rakennuslupa, muodostaa yhden rakennuspaikan.
- Rakennuspaikan ulkopuolelle osoitettu erillinen saunarakennus lasketaan mitoituksessa 0,5 rantarakennuspaikaksi.
- Jos rakennusoikeus ylittää kokonaisluvun 0,5:llä, rakennusoikeus pyöristetään ylöspäin kokonaisluvuksi.
- Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä, rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään 25 k-m² suuruisen saunan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m², rakennuspaikalla sijaitsee ennen vuotta 1997 rakennettu asunto ja rakennuspaikan rakennusoikeus on käytetty ennen vuotta 1997.
- Mikäli tilalla on laskennallista rakennusoikeutta, jota ei ole mahdollista sijoittaa esimerkiksi historiallisen rajoitteen takia, rakennusoikeutta ei osoiteta kaavaan.
- Rantaosayleiskaavan merkittävät uudet rakennuspaikat pyritään merkitsemään siten, että vapaan yhtenäisen rantaviivan osuus säilyy mahdollisimman suurena. Tämä tarkoittaa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista ryhmiin sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

Arvio rantarakentamisen määrästä

Mitoitusperiaatteiden laadinnan yhteydessä on syytä arvioida kuinka suureen kokonaisrakennusoikeuden määrään esitetyt mitoitusperiaatteet johtavat. Tällöin on mahdollista jo varhaisessa vaiheessa tehdä mitoitusperiaatteisiin tarvittavia muutoksia,

mikäli kokonaisrakennusoikeus kohoaa kohtuuttoman suureksi tai jää huomattavan pieneksi.

Taustamaasto

Vesistöön rajautuvan rantavyöhykkeen ja ranta-alueiden ulkopuolisia alueita kutsutaan taustamaastoksi. Arrajärven ja Arrajoen rantaosayleiskaavassa ratkotaan ainoastaan ranta-alueen rakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittuminen. Taustamaaston rakennusoikeutta ei mitoiteta, minkä takia taustamaastoon sijoittuva hajarakentaminen tapahtuu rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti.