SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERUSTEET

20601767

KIVIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, OSITTAINEN KUMOAMINEN JA LAAJENTAMINEN SEKÄ KIRKONSEUDUN JA YMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

14.1.2022

SWECO YMPÄRISTÖ OY

KIVIJÄRVEN KUNTA

ELINA MARJAKANGAS
JOHANNA LEHTO

Liitteet

Mitoitusaluekartat (2 kpl) 14.1.2022

Kannen kuva: Latvasilmu Osk © Matti Sissonen, Tuomo Pihlaja ja Marjo Pihlaja (Luonto- Ja maisemaselvitys, kuva 15)

Käsittelyvaiheet

Hyväksyminen, kunnanhallitus	1.4.2019 § 36-39
Hyväksyminen, kunnanvaltuusto	8.4.2019 § 10-13
Muutokset kaavan luonnosvaiheessa	11.11.2019
Muutokset kaavan ehdotusvaiheessa	14.1.2022
Lisätty kaksi kuvaa raporttiin kaavan hyväksymisvaiheessa	15.5.2024

Suunnittelu- ja mitoitusperusteita voidaan tarvittaessa täydentää ja muuttaa kunnanhallituksen päätöksellä kaavaluonnos- ja/tai kaavaehdotusvaiheessa, jos perusteet johtavat yleiskaavan tavoitteiden vastaiseen tai muutoin kohtuuttomaan kaavaratkaisuun.

Muutokset luonnosvaiheessa 11.11.2019:

vesistö	**4/2019 hyväksytty mitoitus**	**uusi mitoitus**	**perustelu**
Ruostelampi	4	0	Pienehkö lampi, jolla myös luontoarvoja. Natura- ja luonnonsuojelualueen läheisyys
Koivulampi	4	0	Uusi valtion suojelualuevaraus
Yölampi	4	0	Rakentamiseen kelpaamaton syrjäinen suolampi
Haukilampi	4	0	Lammen pieni koko, suorantaisuus ja luontoarvot
Iso Kortejärvi	4	0	Suorantaisuus, syrjäinen sijainti ja luontoarvot
Vipulampi	4	0	Suorantaisuus, vesialuetta Kivijärven kunnan puolella vain 1,45 ha
Hoikkalammen pohjoisosa	4	0	Merkittävät luontoarvot ja valtion suojelualuevaraus
Luotojärven länsiosa	4	0	Merkittävät luontoarvot ja valtion suojelualuevaraukset
Köykky	4	0	Suorantaisuus, vesialuetta Kivijärven kunnan puolella vain 0,19 ha
Iso Tynnyrijärvi, järven eteläpuolella oleva valtion suojelualuevaraus	5	4	luontoarvot, suojelualuevaraus. Mitoitusta ei ole syytä nostaa aiemmasta
Iso Rajalampi	-	4	kuuluu kaava-alueeseen, vastaavat mitoitusperusteet kuin muilla
Pieni Rajalampi	-	4	kuuluu kaava-alueeseen, vastaavat mitoitusperusteet kuin muilla

Pieni Kotanen	5	4	yhtenevät mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet kuin muilla rakentamiseen kelpaavilla 1–20 ha kokoisilla vesistöillä
Kivijärvi, Tulisaari	7	1rp/4 ha	Saari. yhtenevät mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet kuin muissa 2–50 ha kokoisissa saarissa

Luonnosvaiheessa tehdyt mitoitusaluemuutokset koskettavat valtion omistamia ranta-alueita Köykkyä, Isoa Rajalampea, Pientä Rajalampea, Pientä Kotasta ja Tulisaarta lukuun ottamatta.

Mitoitusmuutokset valtion mailla koskevat lampia ja järvialueita, joilla on huomattavan paljon luontoarvoja ja/tai rakentamista rajoittavia muita olosuhteita siten, että rakennusoikeudet jäisivät muutoinkin käyttämättä, eikä käyttämättä jääviä oikeuksia voida muille alueille siirtää. Valtion maita koskettavat mitoitusmuutokset ovat linjassa huhtikuussa 2019 hyväksyttyihin mitoitus- ja suunnitteluperusteisiin, joiden mukaan mitoitusta voidaan emätilakohtaisesti pienentää luontoarvoista ja muista rajoitteista johtuen.

Myös yksityisiä ranta-alueita koskevat mitoitusmuutokset ovat huhtikuussa 2019 hyväksytyn mitoitus- ja suunnitteluperusteen mukaisia tarkistuksia. Pienen Kotasen mitoitusmuutos ei vaikuta syntyvien rakennuspaikkojen määrään.

Sivu 5 rantavyöhyke taajaman lähialueilla, lisätty sana *enintään* ja poistettu teksti ”ja rantavyöhykkeen raja esitetään kaavakartalla”:

> *”Kirkonkylän taajaman lähialueella ja kylätaajama-alueiden rannoilla rantavyöhyke määritetään **enintään** 100 metrin syvyiseksi. Näillä alueilla rantavyöhykkeen ulkopuolinen alue on suunnittelutarvealuetta, jota rantamitoitus ei koske.”*

Sivu 10 mitoitusalueen (0-alue) kuvaukseen lisätty seuraava kohta:

> *Lampi- ja järvialueet, joilla on huomattavan paljon luontoarvoja ja/tai rakentamista rajoittavia muita olosuhteita siten, että rakennusoikeudet jäisivät muutoinkin käyttämättä, eikä käyttämättä jääviä oikeuksia voida muille alueille siirtää (Ruostelampi, Koivulampi, Vipulampi, Haukilampi, Iso Kortejärvi, Hoikkalammen pohjoisosa, Luotojärven länsiosa)*

Sivu 11 mitoitusalueen kuvaukseen lisätty sana *luonnonsuojelualue*:

> *”Mitoitusalueeseen sisältyy myös Natura- **ja luonnonsuojelualueita**, joille ei kuitenkaan osoiteta rakentamista. Natura-alueilla ja **luonnonsuojelualueilla** mitoitus pysyy ennallaan verrattuna voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan, mutta emätilojen rakennusoikeuksien oikeellisuus tarkistetaan. Mikäli Natura- ja **luonnonsuojelualueille** muodostuu uutta rantarakennusoikeutta tarkistuksen kautta, neuvotellaan rakennusoikeuksien korvattavaksi merkitsemisestä Keski-Suomen ELY –keskuksen kanssa.”*

Sivu 13 saarimitoitusta koskevaan tekstiin lisätty viimeinen lause:

> *”Tämä mitoitus säilyttää nykyiset rakennuspaikat, mutta ei mahdollista uusia rakennuspaikkoja alle 50 ha kokoisiin saariin **lukuun ottamatta 47 ha kokoiseen Lehtosaareen syntyvää yhtä uutta rakennuspaikkaa**.”*

Muutokset ehdotusvaiheessa 14.1.2022:

Kaavaehdotusvaiheessa Hernesaaren ja Vuohiniemen alueille määritettiin mitoitusalueet, koska ne puuttuivat mitoitusaluekartoilta eikä alueita ole käsitelty mitoitusperusteessa.

vesistö	**kaavaluonnoksen laskennassa käytetty mitoitus**	**uusi mitoitus**	**perustelu**
Kivijärvi, Hernesaari	7	6	Mitoitusluvuksi määritetään 6, koska tie sijaitsee kaukana ja kyse on oikeastaan saarista, vrt. esim. Siikasaaren mitoitus Lokalahdella ja Kivijärven eteläosan mannerrannat, jossa tie on kaukana. Lopputulos uusien rakennuspaikkojen suhteen on lähes sama, kuin jos kokonaisuus käsiteltäisiin saarimitoituksella (1rp/4 ha).
Kivijärvi, Vuohiniemi ja Hernesaaren juuressa oleva saarimainen kiinteistö	0 ja 9	0 ja 9	Myös Vuohiniemi ja samaan kiinteistöön kuuluva Hernesaaren juuressa oleva saarimainen palsta puuttuu mitoitusaluekartoilta. Mitoitusalueet lisätään kartoille vastaavasti kuin ne on kaavaluonnoksessa käsitelty: Hernesaaren juuressa mitoitusluku on 9 kuten viereisillä mannerrannoilla. Samaan kiinteistöön kuuluvan Vuohiniemen mitoitus on kohtuullisuusperiaatteen vuoksi 0, koska saarimaisella kiinteistöllä on käytetty poikkeavan suurta mitoituslukua muuhun Hernesaareen nähden. Lopputulos rakennuspaikkojen suhteen on sama, kuin jos kaikki alueet käsiteltäisiin saarimitoituksella (1rp/4 ha) ja Vuohiniemen oikeus olisi siirretty Hernesaaren juureen. Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu säilyy.

Lisäksi tehtiin tarpeellisia täydennyksiä ja tarkennuksia teksteihin.

Sivu 5 ranta-alueen ja rantavyöhykkeen laajuus:

> *”Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan päivitystyössä tarkastellaan noin 100–200 metrin syvyistä ranta-aluetta (sis. rantavyöhykkeen), jolla rakennuspaikat osoitetaan tilakohtaisesti. Rantavyöhyke määritetään koko kaava-alueella enintään 100 metrin syvyiseksi. Kirkonkylän taajaman lähialueella ja kylätaajama-alueiden rannoilla ei ole rantavyöhykettä laajempaa ranta-aluetta.”*

Sivu 6 lisätty teksti:

> *”Tilat, jotka on muodostettu yhdistämällä useamman kuin yhden emätilan alueita, on jaettu emätiloille sen mukaan, mihin emätilaan mikäkin osa tilasta on kuulunut poikkileikkausajankohtana. ”*

Sivu 6 rantavyöhykkeen määritelmä:

> *”Rantavyöhykkeen leveys on koko kaava-alueella enintään 100 metriä. Koko kaava-alue luetaan kuitenkin rannan vaikutusalueella olevaksi ranta-alueeksi, joka voi olla rantavyöhykettä laajempi. Kirkonkylän taajaman lähialueilla ja kylätaajama-alueiden rannoilla ei ole muista alueista poiketen rantavyöhykettä leveämpää ranta-aluetta. Koko kaava-alue katsotaan olevan rannan suunnittelutarpeen piirissä olevaa aluetta, jossa asutus ja loma-asutus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Ainoana poikkeuksena on muutamat kylätaajama-alueet, joita voidaan määrittää ranta-alueen ulkopuolelle sijoittuviksi suunnittelutarvealueiksi.”*

Sivu 13 saarimitoitusta koskevaan tekstiin lisätty maininta Tulisaaresta:

> *”Tämä mitoitus säilyttää nykyiset rakennuspaikat, mutta ei mahdollista uusia rakennuspaikkoja alle 50 ha kokoisiin saariin lukuun ottamatta 47 ha kokoiseen Lehtosaareen syntyvää yhtä uutta rakennuspaikkaa* ***ja Tulisaaren kahta uutta rakennuspaikkaa”***

Muutokset kaavan hyväksymisvaiheessa 15.5.2024:

Lisätty 2 emätilaperiaatetta havainnollistavaa kuvaa raporttiin saatujen ehdotusvaiheen lausuntojen pohjalta. Ei muutoksia mitoitus- ja suunnitteluperusteisiin.

Sisältö

1 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET 3

1.1 Ohjausvaikutus 3

1.2 Yleistavoitteet 3

1.3 Valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet 3

1.4 Selvitysaineistojen asettamat tavoitteet 3

1.4.1 Luonto- ja maisemaselvitys 3

1.4.2 Arkeologinen inventointi 4

1.4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö 4

1.4.4 Aluerakenne ja yhdyskuntatekniikka 4

2 SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET 6

2.1 Suunnitteluperiaatteet 6

2.1.1 Emätilaperiaate 6

2.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate 8

2.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen 9

2.1.4 Olemassa olevat rakennuspaikat 10

2.1.5 Uudet rakennuspaikat 10

2.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet 10

3 MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET 11

3.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat 11

3.2 Kivijärven rantaosayleiskaavan mitoitus 11

3.2.1 Suunnittelualueen erityispiirteet 11

3.2.2 Suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeet 11

Käsitteitä

Rakentamisen rajoittaminen ilman kaavoitusta kohdistuu rakennuksen rakentamiseen meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalle rantavyöhykkeelle. **Rakennuksen käsite**, jota tässä tarkoitetaan, on avattu maankäyttö ja rakennuslain 113 §:ssä. Rakennuksia ovat lainkohdan mukaan asumiseen, työntekoon, varastoimiseen tai muuhun käyttöön tarkoitetut rakennelmat, rakenteet ja laitokset. Näitä kaikkia yhdistää vaatimus siitä, että se on kiinteä tai tarkoitettu pidettäväksi paikallaan. Edelleen vaatimuksena on viranomaisvalvonnan tarve, joka johtuu rakennuksen ominaisuuksista. Viranomaisvalvonnan tarve ilmenee esimerkiksi velvollisuutena hakea rakennuslupaa. Uuden rakennuksen rakentamisen lisäksi rantojen suunnittelutarve eli lähtökohtainen rakentamiskielto koskee myös muun muassa käyttötarkoitusten muutoksia, joista yleisimpänä loma-asuntojen muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön ja lisäksi olemassa olevien rakennusten vähäistä suurempaa laajentamista.

Vesistöllä puolestaan tarkoitetaan Vesilain 3 §:n määritelmissä kuvattua järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta. Säännöksen mukaan vesistönä ei kuitenkaan pidetä noroa, ojaa ja lähdettä. Oikeuskäytännössä esimerkiksi yli 10 hehtaarin kokoinen tekolampi katsottiin vesistöksi, kun taas kooltaan 1–3 hehtaarin kokoisia ei ole katsottu vesistöiksi.

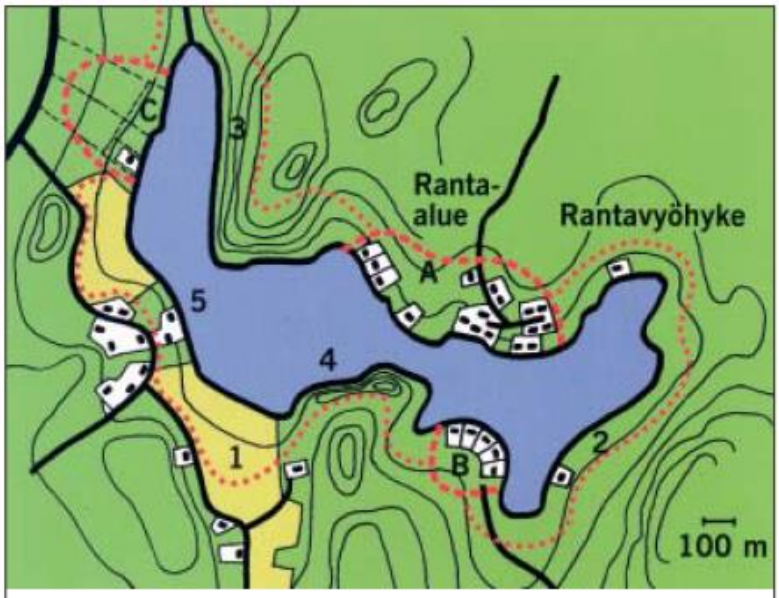
Kaikilla rannoilla vallitsee **rantavyöhykkeen** suunnittelutarve. Rantavyöhykkeelle ei siis saa rakentaa rakennusta (lukuun ottamatta tiettyjä poikkeuksia) ilman asemakaavaa tai rakentamisen ohjaamiseen tarkoitettua yleiskaavaa. Jos kaavan mukainen rakentaminen ei ole mahdollista tai jos kaavaa ei ole, uuden rakennuksen rakentamiseen tarvitaan poikkeamislupa.

Miten rantavyöhyke on määritelty ja kuinka leveä se on?

> Rantavyöhykettä tai sen leveyttä ei ole täsmällisesti määritelty lainsäädännössä. Rantavyöhykkeenä pidetään sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita, kuten loma-asuntojen rakentamista. Maankäyttö ja rakennuslain esitöissä katsottiin rantavyöhykkeen ulottuvan noin 100 metrin päähän, muttei kuitenkaan pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä. Käytännössä rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat muun muassa rannan kasvillisuus, maisematekijät ja maastonmuodot.
>
> Rantavyöhykkeen katsotaan olevan leveämpi meren rannoilla ja esimerkiksi avoimella niitty- tai peltoaukealla. Toisaalta metsäisellä rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi.

Ranta-alueella, jolla on tai on odotettavissa loma-asutusta, taikka jos loma-asutus tukeutuu rantaan, noudatetaan rantavyöhykettä koskevia säännöksiä, eli vaatimusta kaavoituksesta tai poikkeamisluvasta. Ranta-alueen leveydeksi hallintokäytännössä on puolestaan arvioitu noin 200 metriä, mutta se voi olla leveämpikin. Ratkaisevaa ranta-alueen leveyden tulkinnassa on sen arvioiminen, tukeutuuko lomarakentaminen vesistön

käyttöön tai vetovoimaan. Rantaan tukeutumisena pidetään muun muassa tieyhteyttä rantaan, uimarantaa tai venevalkamaa. Toisin sanoen arvioidaan sitä, olisiko rakennushanke sijoitettu juuri tiettyyn paikkaan myös ilman vesistön vaikutusta. Kaikilla rannoilla on siis rantavyöhyke (50–200 m) ja sen jälkeen voi olla ranta-alue, jonka olemassaoloa arvioidaan sen perusteella, onko tosiasiallisesti olemassa suunnittelutarvetta loma-asutuksen järjestämiseksi. Mielenkiintoiseksi tämän tilanteen tekee se, että rantavyöhykkeen jälkeen voi olla myös ns. kuivan maan suunnittelutarve, eli maankäyttö ja rakennuslain 16 §:ssä tarkoitettu. Edelleen rantavyöhykkeen ja ranta-alueen eroa voidaan havainnollistaa siten, että jos rannalla on enimmäkseen vakituisia asuntoja, ei loma-asuntoja, vain välitön rantavyöhyke on rannan suunnittelutarpeen piirissä.



Rantavyöhyke

*Avoimella pellolla **(1)** rantavyöhyke on leveämpi kuin metsäisessä maastossa **(2)**.*

*Rinteessä rantavyöhyke ulottuu niin kauas kuin rinteelle sijoittuva rakentaminen selvästi näkyy ja vaikuttaa vesistöön **(3)**.*

*Rannalla oleva mäenharjanne estää näkyvyyden vesistöön, joten rantavyöhyke voi olla kapeampi **(4)**.*

*Kylämäisen asutuksen alue on pääosin ns. kuivan maan suunnittelutarpeen (MRL 16 §) piirissä. Rantasäännöksiä sovelletaan vain rantavyöhykkeellä **(5)**.*

Ranta-alue

*Ranta-alue rajautuu rantaan tukeutuvan ja vesistöön vaikuttavan loma-asutuksen mukaan **(A)**.*

*Tiivis rannalla oleva loma-asutus aiheuttaa ranta-alueen suunnittelutarpeen, vaikka taustamaastossa ei loma-asutusta olisikaan **(B)**.*

*Ranta-alueen suunnittelutarve syntyy myös silloin, kun alueella on odotettavissa rakentamista esimerkiksi kiinteistöjakojen vuoksi **(C)**.*

Rantavyöhykkeen ja ranta-alueen rajaaminen. Lähde: Rannalle rakentaminen. Ympäristöministeriön esite, 2001.

1 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

1.1 Ohjausvaikutus

Rantaosayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeusvaikutteisena siten, että Kivijärven kunta voi myöntää kaavan perusteella suoria rakennuslupia. Osayleiskaava ohjaa myös ranta-asemakaavoitusta ja muuta maankäyttöä.

1.2 Yleistavoitteet

Tavoitteena on uusia Kivijärven rantaosayleiskaava päivitetyn ja korjatun emätilaselvityksen pohjalta. Emätilaselvityksessä on muokattu mm. rakennusoikeuksien laskentaperusteita sekä rantaviivan mittaus- ja muunnosperiaatteita. Myös kaavan mitoitusalueet, selvitykset ja lähtötiedot päivitetään ja huomioidaan alueen luonto-, maisema-, kulttuuriympäristö- ja muiden arvojen antamat lähtökohdat.

Tavoitteena on huomioida maanomistajien toiveet ja tasapuolinen kohtelu sekä alueen luonto-, maisema- ja muiden arvojen antamat lähtökohdat. Voimassa olevien kaavojen mukaiset aiemmat rakennusoikeudet säilyvät. Tavoitteena on, että kaavan päivityksen myötä syntyy myös uusia rakennusoikeuksia.

Tavoitteena on pohtia myös rakennusoikeuden määrää rakennuspaikoilla.

Kaavassa osoitetaan myös riittävästi rakentamiselta vapaaksi jääviä ja virkistyskäyttöön soveltuvia ranta-alueita. Virkistyskäyttömahdollisuuksia edistetään mm. huomioimalla yhteiset rantautumispaikat ja vakiintuneet pyyntipaikat.

Rantaosayleiskaava-alueella on voimassa vanhoja rantakaavoja ja asemakaavoja. Näiden alueiden mitoitus ja muut suunnitteluperusteet määritellään samalla tavalla kuin muillakin osayleiskaava-alueilla. Rantakaavat ja asemakaavat jäävät voimaan osayleiskaavan päivitys- ja laajennustyön jälkeenkin, mikäli niitä ei muuteta tai kumota.

1.3 Valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet

Kaavasuunnittelussa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan tavoitteet sekä muut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet ja yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa. Yleiskaavassa huomioidaan ja tarkennetaan maakuntakaavan asettamia maankäyttötavoitteita perustuen yleiskaavan selvitysaineistoihin ja yksityiskohtaisempaan maankäytön suunnitteluun.

1.4 Selvitysaineistojen asettamat tavoitteet

1.4.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Natura-alue on perustettu samanaikaisesti aiemman (tällä hetkellä voimassa olevan) kaavan laatimisen kanssa, ja voimassa oleva kaava toteuttaa Naturan suojelupäätöstä. Rakennusoikeuksia on aiemman kaavoituksen yhteydessä siirretty Natura-alueilta ja

luonnonsuojelualueilta muille alueille, mikä otetaan huomioon kaavaa päivittäessä. Natura 2000-verkostoon kuuluvilla alueilla ja luonnonsuojelualueilla rakentamisen mitoitus pyritään säilyttämään ennallaan, mutta näille alueille ei osoiteta uutta rakentamista. Tehokkuuden nostaminen johtaisi uuteen Natura-tarvearviointiin.

Metsälain, vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojeltavien luontokohteiden alueille ei myöskään voida osoittaa uutta rakentamista. Muut yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä arvokkaiksi todetut 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 kaavamääräyksillä. Tarvittaessa luonnonympäristön erityisarvot huomioidaan myös yleiskaavan mitoituksessa.

Pienten lampien (alle 5 ha) ja arvokkaiden suppea-alaisten luontokohteiden alueilla rantarakennusyksikön kokonaisrakennusoikeutta voidaan myös pienentää, mikäli muutoin yksikköä ei voida osoittaa rakennettavana oikeutena.

Osayleiskaavalla voidaan myös tarkastella mahdollisia rantarakennusoikeuden menetyksen korvauskysymyksiä sellaisilla luonnonsuojelulain nojalla suojeltaviksi tarkoitetuilla ranta-alueilla, joilta aiemmin ei ole rantarakennusoikeuksia korvattu maanomistajille.

1.4.2 Arkeologinen inventointi

Arkeologisessa inventoinnissa esitetyt kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja. Näille alueille ei tule osoittaa uusia rakennuspaikkoja tai muuta kiinteää muinaisjäännöstä vaarantavaa maankäyttöä.

1.4.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Yleiskaavalla edistetään suunnittelualueella sijaitsevien arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen säilymistä. Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat yksittäisiä, eivätkä pääsääntöisesti vaikuta kaavan mitoitukseen. Arvokkaat kulttuuriympäristöt otetaan huomioon uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa.

1.4.4 Aluerakenne ja yhdyskuntatekniikka

Mitoitusalueita suunniteltaessa olemassa oleva tieverkosto, kunnallistekniikka ja taajaman tai kyläalueen läheisyys puoltavat suurempaa mitoitusta. Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta kiinteistö- tai rakennuspaikkakohtaisia tie- ja kulkuyhteyksiä. Kulkuoikeudet rakennuspaikoille tulevat ratkaistavaksi kiinteistönmuodostamislain perusteella.

Mikäli rakennuspaikka ei ole liitettävissä kunnan vesi- ja viemäriverkkoon, tulee rakennuspaikkojen vesihuolto pystyä järjestämään rakennuspaikkakohtaisesti noudattaen

kulloinkin voimassa olevaa lakia. Yleiskaavalla ei tutkita eikä osoiteta rakennuspaikkakohtaisia vesihuoltojärjestelyjä.

Rakennuspaikat osoitetaan lähtökohtaisesti rantaan, mutta oikeus voidaan myös siirtää ulommas rannasta tai takamaastoon luonto-, maisema- ym. ympäristöarvojen turvaamiseksi. Mikäli rakennuspaikat siirretään ulommas, eikä rannan hyödyntäminen täysimääräisesti ole mahdollista, voi rakennuspaikkoja osoittaa mitoituksen osoittamaa määrää enemmän maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi.

Rakentaminen pyritään keskittämään yhtenäisiin ryhmiin rakentamisen piiriin jo ennestään kuuluville rannanosille, jotta rakentamiselta vapaata, virkistyskäyttöön soveltuvaa yhtenäistä rantaviivaa jää riittävästi.

Mahdollinen saarien rakennusoikeus tulee mahdollisuuksien mukaan siirtää maanomistajan mantereella sijaitseville ranta-alueille.

Rakennusoikeutta laskettaessa asuinrakennuspaikka ja lomarakennuspaikka ovat mitoituksellisesti samanarvoisia sijainniltaan vastaavilla paikoilla (1 rakennusyksikkö).

Uudet rakennuspaikat osoitetaan pääsääntöisesti loma-asumista varten. Uusia vakituisia asuinpaikkoja voidaan osoittaa ensisijaisesti olemassa olevan asuinrakentamisen yhteyteen sekä taajaman ja kyläkeskittymien läheisyyteen. Pysyvää asutusta ei ohjata saariin eikä kulkuyhteyksien ja vesihuollon järjestämisen kannalta epäedullisiin rannanosiin. Asuinrakennuspaikkojen osoittaminen harkitaan tapauskohtaisesti. Yleiskaavalla voidaan tapauskohtaisesti myös ohjata lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuspaikaksi, mikäli ympärivuotisen asumisen edellytykset täyttyvät.

Kivijärven vesistöjen rantaosayleiskaavan päivitystyössä tarkastellaan noin 100–200 metrin syvyistä ranta-aluetta (sis. rantavyöhykkeen), jolla rakennuspaikat osoitetaan tilakohtaisesti. Rantavyöhyke määritetään koko kaava-alueella enintään 100 metrin syvyiseksi. Kirkonkylän taajaman lähialueella ja kylätaajama-alueiden rannoilla ei ole rantavyöhykettä laajempaa ranta-aluetta.

Maatilojen talouskeskusten alueiden kehitystarpeet pyritään turvaamaan ja huomioimaan yleiskaavoituksen keinoin. Tavoitteena on myös tukea alueen matkailuelinkeinotoimintaa ja maatilojen sivuelinkeinona harjoitettavaa matkailupalveluiden tarjoamista. Yleiskaavassa voidaan osoittaa tavanomaisesta rantarakentamisesta poikkeavia matkailupalvelujen alueita. Merkittävästi poikkeavien matkailupalveluhankkeiden toteuttamiseen ei yleiskaava kuitenkaan ole riittävä, vaan tarvitaan yksityiskohtaisempi ranta-asemakaava.

2 SUUNNITTELU- JA MITOITUSPERIAATTEET

2.1 Suunnitteluperiaatteet

2.1.1 Emätilaperiaate

Emätilan määritelmä

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilojen rakennusoikeus määritetään noudattaen emätilaperiaatetta. Osayleiskaavassa emätila on rakennuslain voimaantuloajankohdan 1.7.1959 mukainen tila. Poikkileikkausajankohta on sama kuin päivityksen kohteena olevassa Kivijärven rantaosayleiskaavassa. Emätila voi olla lohkomaton tai muodostua useista nykyisin voimassa olevista emätilasta erotetuista kiinteistöistä.

Tilat, jotka on muodostettu yhdistämällä useamman kuin yhden emätilan alueita, on jaettu emätiloille sen mukaan, mihin emätilaan mikäkin osa tilasta on kuulunut poikkileikkausajankohtana.

Emätilaselvityksen pohjalta on laadittu emätilakartta, jossa emätilat on numeroitu järjestysnumeroilla. Kartassa näkyy myös nykyinen kiinteistöjaotus (tilanne 18.1.2017). Emätilaselvitys on esitetty myös taulukkona, jossa näkyy emätilat ja kaikki sen lohkotilat, jokaisen tilan rantaviivan pituus sekä muunnetun rantaviiva pituus, tilojen rakentamisen määrä (eroteltuna rakennetut ja rakentamattomat rakennuspaikat) sekä mitoituksen mukainen uusien rakennuspaikkojen määrä. Nämä tiedot näkyvät myös yhteensä emätiloittain. Taulukossa rakennuspaikkoja ei ole eroteltu käyttötarkoituksen mukaan, koska jokainen rakennuspaikka huomioidaan samanarvoisena. Liitekartalla näkyy myös käyttötarkoitus.

Rantavyöhykkeen määritelmä

Rantavyöhykkeen leveys on koko kaava-alueella enintään 100 metriä. Koko kaava-alue luetaan kuitenkin rannan vaikutusalueella olevaksi ranta-alueeksi, joka voi olla rantavyöhykettä laajempi. Kirkonkylän taajaman lähialueilla ja kylätaajama-alueiden rannoilla ei ole muista alueista poiketen rantavyöhykettä leveämpää ranta-aluetta. Koko kaava-alue katsotaan olevan rannan suunnittelutarpeen piirissä olevaa aluetta, jossa asutus ja loma-asutus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Ainoana poikkeuksena on muutamat kylätaajama-alueet, joita voidaan määrittää ranta-alueen ulkopuolelle sijoittuviksi suunnittelutarvealueiksi.

Emätilan rakennusoikeus

Kullekin emätilalle määritetään laskennallinen kokonaisrakennusoikeus rakennusyksikköinä perustuen muunnetun rantaviivan pituuteen ja ranta-alueen mitoitusarvoon.

Emätilan rantarakennusoikeus lasketaan siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus (km) kerrotaan osa-alueen mitoitusluvulla (rakennusyksikköä / muunnettu ranta-km). Saatu luku pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Saatu luku kertoo emätilan omarantaisten

rakennusyksikköjen enimmäislukumäärän. Esimerkiksi lukua 2,5 suuremmat luvut pyöristetään kokonaisluvuksi 3 ja emätilan rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kolme. Luku 2,4 pyöristetään kokonaisluvuksi 2 ja emätilan rakennuspaikkojen lukumääräksi tulee kaksi.

Jokaiselle emätilalle kuuluu kuitenkin mitoituksesta riippumatta yksi rakennuspaikka, mikäli tila on rakentamiseen sopiva ja täyttää rantarakennuspaikan vaatimukset. Näin ollen rakennusoikeuttaan käyttämättömälle emätilalle voidaan osoittaa 1 uusi rakennuspaikka laskennallisesta rantamitoituksesta riippumatta.

Emätilan käyttämä rakennusoikeus

Emätilan käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan emätilan nykyiset rakennetut rakennuspaikat, voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetut rakentamattomat rakennuspaikat ja voimassa olevat rakennus- ja poikkeusluvat.

Rantavyöhykkeellä sijaitseva loma- tai asuinrakennuspaikka tai maatilan talouskeskuksen alue pihapiireineen ja piharakennuksineen lasketaan yhtenä (1) käytettynä rakennusoikeutena, kun rakennuspaikka on omarantainen tai sillä on toiminnallinen yhteys vesistön rantaan. Yli 100 m etäisyydellä rannasta sijaitsevia rakennuspaikkoja ei lasketa emätilan käyttämäksi rantarakennusoikeudeksi, jos rakennuspaikalla ei ole toiminnallista yhteyttä vesistön rantaan. Rantavyöhykkeen ulkopuolella sijaitsevaan rakennuspaikkaan liittyvä rantasauna lasketaan myös yhtenä (1) käytettynä rakennusoikeutena. Mikäli rantavyöhykkeen taustaosalla on rakennuspaikka ja rannassa lisäksi siihen liittyvä erillinen rantasauna, niin saunan ja rakennuspaikan muodostama kokonaisuus lasketaan yleiskaavassa yhtenä (1) käytettynä rakennusoikeutena.

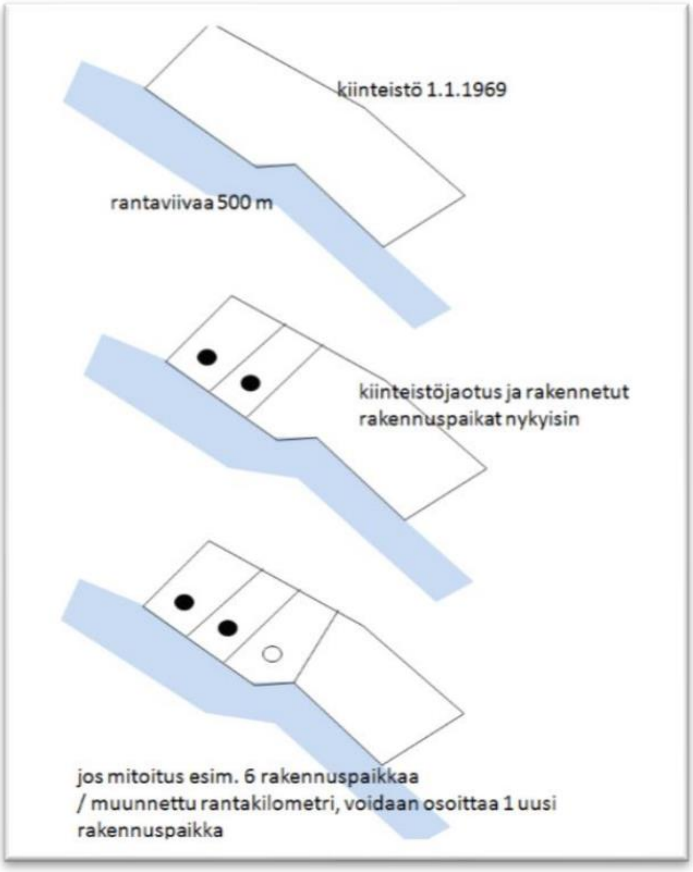
Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus

Emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus saadaan vähentämällä emätilan käyttämä rakennusoikeus emätilalle lasketusta kokonaisrakennusoikeudesta.

Mikäli emätila on jo käyttänyt kaiken mitoitusperusteen mukaisen rantarakennusoikeutensa, ei emätilalle osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Jokaisella rakennusoikeuttaan käyttämättömällä emätilalla on kuitenkin oikeus yhteen (1) uuteen rakennuspaikkaan, mikäli tila on olosuhteiltaan rakentamiseen sopiva ja täyttää rakennuspaikan vaatimukset, vaikka mitoitusperusteen mukainen laskennallinen rakennusoikeus jäisi alle yhden rakennusyksikön.

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



Kohtuullisuusharkinta

Mikäli emätilaperiaate tai muu suunnitteluperuste johtaa jossain yksittäistapauksessa emätilan tai siitä erotettujen tilojen osalta kohtuuttomaan ja epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen, voidaan niistä poikkeamista harkita (kohtuullisuusharkinta).

Kohtuullisuusharkinta voi tulla kyseeseen esimerkiksi tilanmuodostushistorian tai tehtyjen poikkeamispäätösten vuoksi. Harkinnassa otetaan aina huomioon ympäristön ja vesistön sietokyky sekä kaavan sisältövaatimukset esim. yhtenäisistä vapaista ranta-alueista. Mikäli kohtuullisuusharkinnan johdosta poiketaan normaalista emätilatarkastelusta, tieto merkitään emätilataulukkoon näkyviin.

2.1.2 Muunnetun rantaviivan periaate

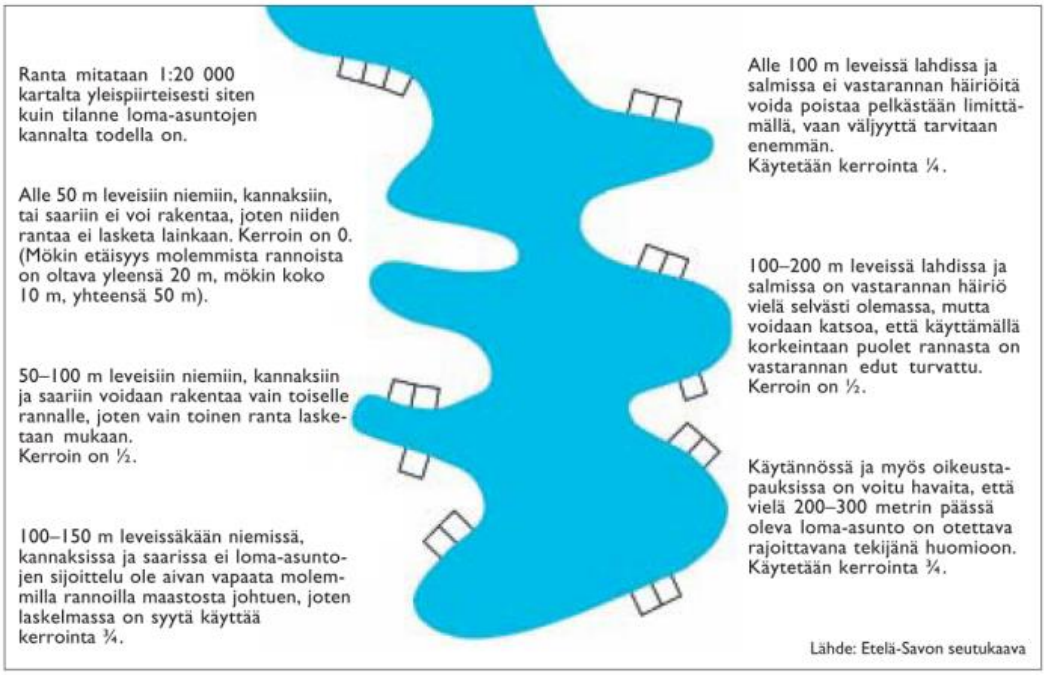
Rantaviivan muunnettiin Keski-Suomen liiton mallin mukaisesti. Tässä mallissa muuntamisessa huomioidaan kapeikot sekä ranta-alueen rakentamiskelpoisuus. Rantaviiva on mitattu maanmittauslaitoksen maastotietokantakartalta. Muuntamisessa rantaviivan pienmuodot on yleistetty seuraavasti:

- alle 50 metrin kapeikkojen (saaret, salmet, lahdet, niemet, kannakset) rantaviivaa ei lasketa mukaan mitattavaan rantaviivaan. Vain niemen / lahden kannan mitta

huomioidaan. Mikäli tämä periaate johtaa kohtuuttomuuteen eli esimerkiksi tilan mitoitettava rantaviiva katoaa kokonaan kapealla vesistöllä, käytetään muunnoksessa kohtuullisuusharkintaa.

- 50-100 metrin kapeikkojen rantaviivasta huomioidaan puolet (50 %).
- yli 100 metrin levyisten vesistöjen kohdalla huomioidaan koko rantaviiva (100 %).

Rantaviiva on mitattu vesirajasta (vesijättö), mikäli kiinteistöraja on maastotietokannan rantaviivan ulkopuolella vedessä. Rantaviiva on mitattu kiinteistörajasta, mikäli kiinteistöraja on rantaviivassa tai rantaviivan mantereen puolella. Mitoitettava rantaviiva on esitetty emätilakartalla. Kuvassa esimerkki rantaviivan muuntamisesta:



2.1.3 Saman maanomistajan kiinteistöt ja rakennusoikeuden siirtäminen

Samalle maanomistajalle kuuluvia eri kiinteistöjä käsitellään mitoituksellisesti pääsääntöisesti emätilaperiaatteen määräämällä tavalla ja jokaisen kiinteistön rakennusoikeus määräytyy emätilaperiaatteen mukaan. Emätilan hyväksi ei voida laskea toisen emätilan rakennusoikeutta.

Rakennusoikeutta voidaan siirtää emätilalta toiselle ainoastaan, jos esim. luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen tai muu tavoitteiden mukainen maankäyttöratkaisu sitä edellyttää, ja tilat ovat samalla maanomistajalla. Mahdolliset siirrot ja niiden peruste kirjataan emätilataulukkoon näkyviin.

Samalla emätilalla saattaa olla rantaviivaa usean vesistön rannoilla. Tällöin rakennusoikeus tarkastellaan vesistöittäin, ja rakennusoikeutta voidaan siirtää vesistöltä

toiselle vain, jos se on vesistön sietokyky, ympäristötekijät ja aluerakenne huomioiden yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Saarten rakennusoikeus pyritään siirtämään ensisijaisesti saman maanomistajan manneralueille.

2.1.4 Olemassa olevat rakennuspaikat

Kaikki olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan kaavaan ja merkitään emätilataulukkoon kiinteistökohtaisesti.

Olemassa olevia rakennuspaikkoja ovat myös voimassa olevan yleiskaavan ja voimassa olevien rakennus- ja poikkeamislupien mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat.

Vaikka oleva rakennuspaikka olisi jollain tavoin kaavan suunnitteluperiaatteiden vastainen, rakennuspaikka merkitään kaavaan ja huomioidaan tilan mitoituksessa.

2.1.5 Uudet rakennuspaikat

Kaikki uudet rakennuspaikat osoitetaan kaavaan ja merkitään emätilataulukkoon kiinteistökohtaisesti.

2.1.6 Ranta-asemakaavojen alueet

Alueella olevat ranta-asemakaavat ovat pääsääntöisesti vanhempia kuin voimassa oleva yleiskaava, ja ranta-asemakaavoissa sovellettu mitoitus alhainen. Ranta-asemakaavojen mitoitusta tai maankäyttöratkaisua ei huomioida yleiskaavaa laadittaessa, vaan alueille laaditaan yleiskaava samoilla periaatteilla kuin muillekin ranta-alueille. Ranta-asemakaavat jäävät yleiskaavan laatimisesta huolimatta siihen saakka voimaan, kunnes ne kumotaan tai muutetaan.

3 MITOITUSMENETELMÄ JA MITOITUSVYÖHYKKEET

3.1 Mitoituksen yleiset lähtökohdat

Lähtökohtana mitoitukselle on oleva aluerakenne sekä aiempi osayleiskaava. Lähtökohtia antavat myös selvitykset. Tarkoituksena on tiivistää olevia rakentamisen alueita muistaen vapaan rannan ja rantautumispaikkojen merkitys. Osalle aluetta mitoitus on pienempi luontoarvojen sekä esimerkiksi sijainnin perusteella.

Alueen maisemalliset arvot huomioidaan osittain mitoituksessa, mutta osittain rakennuspaikkojen sijoittelussa sekä määräyksissä.

3.2 Kivijärven rantaosayleiskaavan mitoitus

3.2.1 Suunnittelualueen erityispiirteet

Suunnittelualueelle kohdistuu rakentamispainetta, ja lisäksi Kivijärven kunnan tavoitteena on lisätä alueen rakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueella on myös huomattava merkitys virkistyksen alueena, ja tulevaisuuden tavoitteena on lisätä myös matkailua koko Pohjoisen Keski-Suomen alueella. Matkailun kehittämisessä Kivijärven allas on keskeinen vesistömatkailun kokonaisuus.

Suunnittelualueella on lisäksi huomattavia luonnon ja maiseman kannalta merkittäviä arvoja. Alueella on mm. Natura 2000-verkostoon kuuluvia alueita, suojelualueita sekä luonnonympäristöltään erityisiä tai lajien kannalta merkittäviä alueita. Pienimpien vesistöjen rannat ovat usein huonosti rakentamiseen sopivia, ja myös virkistyskäyttöarvo on vähäinen. Tämän vuoksi mitoitusvyöhykkeillä voidaan emätilakohtaisesti pienentää mitoitusta, mikäli luontoarvot, maisemalliset arvot tai arkeologisen selvityksen tulokset huomioiden rakennuspaikkojen osoittaminen on mahdotonta eikä rakennuspaikkoja pystytä siirtämään emätilan muille osille. Mitoitukseltaan pienemmillä (0-4 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden) alueilla myös muut rajoitteet, esimerkiksi kulkuyhteyksien puute, voivat vaatia mitoituksen alentamista.

3.2.2 Suunnittelu- ja mitoitusvyöhykkeet

<u>Alue 0: 0 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km</u>

- Pinta-alaltaan alle 1 ha kokoiset, vesilain nojalla suojeltavat lammet
- Rakentamiseen kelpaamattomat 1-20ha kokoiset syrjäiset suolammet (Yölampi, Vipulammet, Vehmatlampi, Pieni Vehmatlampi, Kirnulampi, Jukkolampi, Kylkilampi, Hirvilampi, Pieni Luotojärvi)
- Lampi- ja järvialueet, joilla on huomattavan paljon luontoarvoja ja/tai rakentamista rajoittavia muita olosuhteita siten, että rakennusoikeudet jäisivät muutoinkin käyttämättä, eikä käyttämättä jääviä oikeuksia voida muille alueille siirtää (Ruostelampi, Koivulampi, Vipulampi, Haukilampi, Iso Kortejärvi, Hoikkalammen pohjoisosa, Luotojärven länsiosa)

- Alle 2 ha kokoiset saaret

0-alueille on voitu jo osoittaa jonkin verran rakennuspaikkoja voimassa olevassa yleiskaavassa, ja rakennusoikeuksia on myös siirretty toisaalle saman maanomistajan omistamille alueille. Kaavan päivityksen yhteydessä ei ole enää syytä lisätä rakentamista kyseisille alueille. Alueilla jo ennestään olevat rakennusoikeudet huomioidaan kaavassa, ja aiemmin tehdyt rakennusoikeuksien siirrot huomioidaan tarvittaessa, mikäli ne asettavat maanomistajat eriarvoiseen asemaan kyseisten emätilojen alueilla (kohtuullisuusharkinta). Oletettavasti suurta ongelmaa ei synny, sillä rakennusoikeuksia on siirretty vain muutama, ja siirrot ovat kohdistuneet alueille, joilla mitoituslukua kaavan päivityksen yhteydessä muutoinkin nostetaan.

Mikäli kyseessä on emätilan tai maanomistajan ainoa ranta-alue, eikä rakennusoikeutta ole käytetty, harkitaan rakennuspaikan osoittamista kohtuullisuusharkinnan perusteella.

Alue A: enintään 4 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

- Pääosin tai osittain rakentamiseen kelpaavat 1-20 ha kokoiset järvet ja lammet, lukuun ottamatta Peuralampea (19 ha), jolla on sijaintinsa vuoksi suurempi mitoitus
- 20-100 ha kokoisista järvistä ne, joilla on runsaasti rakentamista rajoittavia tekijöitä tai joilla rakentamispaine on vähäinen sekä yhdyskuntarakenteen kannalta syrjäiset järvialueet
- Yli 50 ha kokoiset saaret, joille ei ole tieyhteyttä (mitoitus rantaviivaan perustuen): Riansaari ja Heitsaari
- Kivijärven pohjoisosassa Rutasaari, Purasenlahden ja Rutalahden rannat ja Pirttisalmen pohjoispuoli
- Hoikkalampi ja Luotojärvi sekä Iso Pirttijärvi: luontoarvot sekä rantojen rakentamiskelvottomuus voivat pienentää mitoitusta

Mitoitus on sama, kuin poikkeamisratkaisuissa käytetty minimimitoitus. Mitoitusta voi pienentää luontoarvot, maisemalliset arvot, arkeologisen selvityksen tulokset sekä muut rajoitteet, esim. tiestön puute, mikäli rakennuspaikkojen sijoittelulla tai emätilan sisäisillä siirroilla ei pystytä näitä välttämään.

Mitoitusalueeseen sisältyy myös Natura- ja luonnonsuojelualueita, joille ei kuitenkaan osoiteta rakentamista. Natura-alueilla ja luonnonsuojelualueilla mitoitus pysyy ennallaan verrattuna voimassa olevaan rantaosayleiskaavaan, mutta emätilojen rakennusoikeuksien oikeellisuus tarkistetaan. Mikäli Natura- ja luonnonsuojelualueille muodostuu uutta rantarakennusoikeutta tarkistuksen kautta, neuvotellaan rakennusoikeuksien korvattavaksi merkitsemisestä Keski-Suomen ELY –keskuksen kanssa.

Alue B: enintään 5 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

- 20-100 ha kokoisten järvien ranta-alueista ne, joille kohdistuu vähintään kohtalaista rakentamispainetta, ja jotka soveltuvat sijaintinsa ja ympäristöolosuhteidensa kannalta pääosin hyvin rakentamiseen

Mitoitusluku on sama kuin poikkeamisratkaisuissa käytetty enimmäismitoitus. Mitoitusta voi pienentää erityiset luontoarvot, maisemalliset arvot sekä arkeologisen selvityksen tulokset, mikäli rakennuspaikkojen sijoittelulla tai emätilan sisäisillä siirroilla ei pystytä näitä välttämään.

Alue C: enintään 6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

- 19 ha kokoinen Peuralampi (sijaintinsa vuoksi; tiestön ja taajaman läheisyys)
- Vuonamonlahden eteläranta ja luoteisosa luontoarvojen vuoksi (viitasammakon ja linnuston kannalta arvokkaita alueita sekä maiseman kannalta herkkiä alueita)
- Kivijärven itäpuoliset mannerpuolen rannat Lokakylää ja Talviaislahden tiheämpää rakennetta ja Pohjoisinta osaa lukuun ottamatta.
- Kivijärven länsipuolisista mannerpuolen rannoista eteläosa ja Hernesaari, missä päätie sijaitsee kaukana rannasta
- Yli 50 ha kokoiset saaret, joille on tieyhteys (mitoitus rantaviivaan perustuen): Vietsaari

Mitoitusta voi pienentää erityiset luonto- tai maisema-arvot sekä arkeologisen selvityksen tulokset, mikäli rakennuspaikkojen sijoittelulla tai emätilan sisäisillä siirroilla ei pystytä näitä välttämään.

Alue D: enintään 7 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

Alueille kohdistuu vähintään kohtalaista rakentamispainetta, ja rannat soveltuvat pääosin hyvin rakentamiseen.

- Pääosa Kivijärven mannerpuolen ranta-alueista järven länsipuolella. Kivijärven itäpuolella ainoastaan Lokakylä ja Talviaislahden tiheämpi rakenne tien läheisyydessä.
- Heitjärven mannerpuolen ranta-alueet

Kivijärven länsipuolen osa on maakuntakaavan mukaista asumisen ja vapaa-ajanasumisen vetovoima-aluetta sekä kulttuuriympäristön vetovoima-aluetta. Kivijärven länsipuolella sekä Lokakylän alueella on myös maakuntakaavan mukaista matkailun ja virkistyksen vetovoima-aluetta.

Mitoitusta voi pienentää erityiset luonto- tai maisema-arvot sekä arkeologisen selvityksen tulokset, mikäli jonkin emätilan alueella on runsaasti tällaisia arvokohteita eikä rakennuspaikkojen sijoittelulla pystytä näitä välttämään.

Alue E: enintään 9 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta-km

- Kivijärven taajamaan tukeutuvat ranta-alueet, jotka soveltuvat hyvin rakentamiseen ja rakentaminen voi olla tiiviimpää. Rannoilla ei ole merkittäviä erityisarvoja tai erityisarvot ovat sellaisia, että rakentaminen voidaan toteuttaa arvoja merkittävästi vaarantamatta.

Mitoitusta voi pienentää erityiset luonto- tai maisema-arvot sekä arkeologisen selvityksen tulokset, mikäli jonkin emätilan alueella on runsaasti tällaisia arvokohteita eikä rakennuspaikkojen sijoittelulla pystytä näitä välttämään.

Alue F: 2–50 ha kokoiset saaret

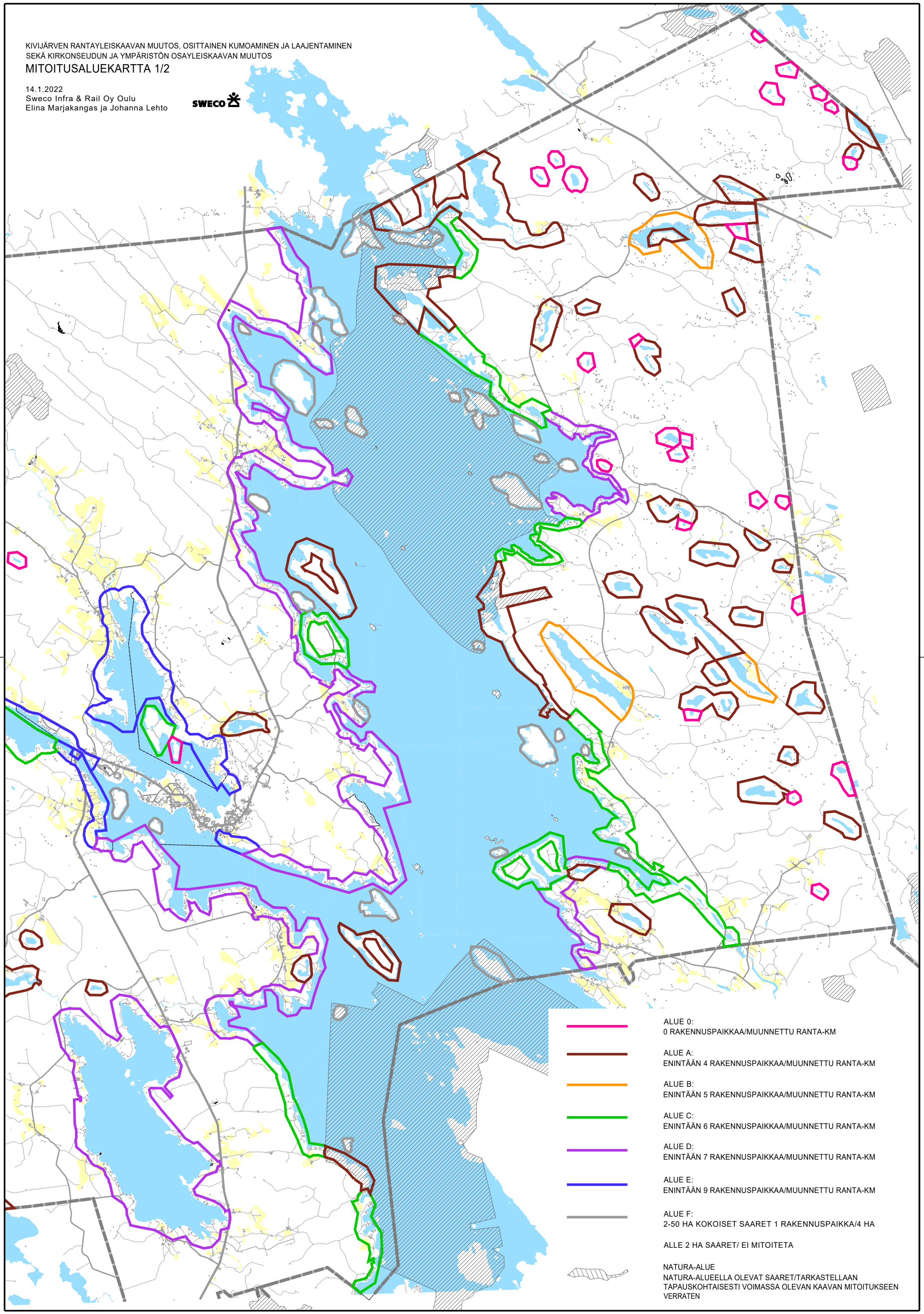
- pinta-alaperusteinen mitoitus 1 rakennuspaikka / 4 ha (samaan emätilaan kuuluvien saarten pinta-ala lasketaan yhteen)
- Natura-alueilla olevien saarten mitoitus sekä tehdyt rakennusoikeuksien siirrot tarkastellaan tapauskohtaisesti voimassa olevan kaavan mitoitukseen verraten (Natura-alueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja)

Saariin on aiemmin siirretty runsaasti rakennusoikeuksia manneralueilta. Kaavan päivityksessä näin ei voi tehdä. Myös saarissa osa rannoista tulisi jäädä vapaaksi. Tämä mitoitus säilyttää nykyiset rakennuspaikat, mutta ei mahdollista uusia rakennuspaikkoja alle 50 ha kokoisiin saariin lukuun ottamatta 47 ha kokoiseen Lehtosaareen syntyvää yhtä uutta rakennuspaikkaa ja Tulisaaren kahta uutta rakennuspaikkaa.

KIVIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, OSITTAINEN KUMOAMINEN JA LAAJENTAMINEN
SEKÄ KIRKONSEUDUN JA YMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITOITUSALUEKARTTA 1/2

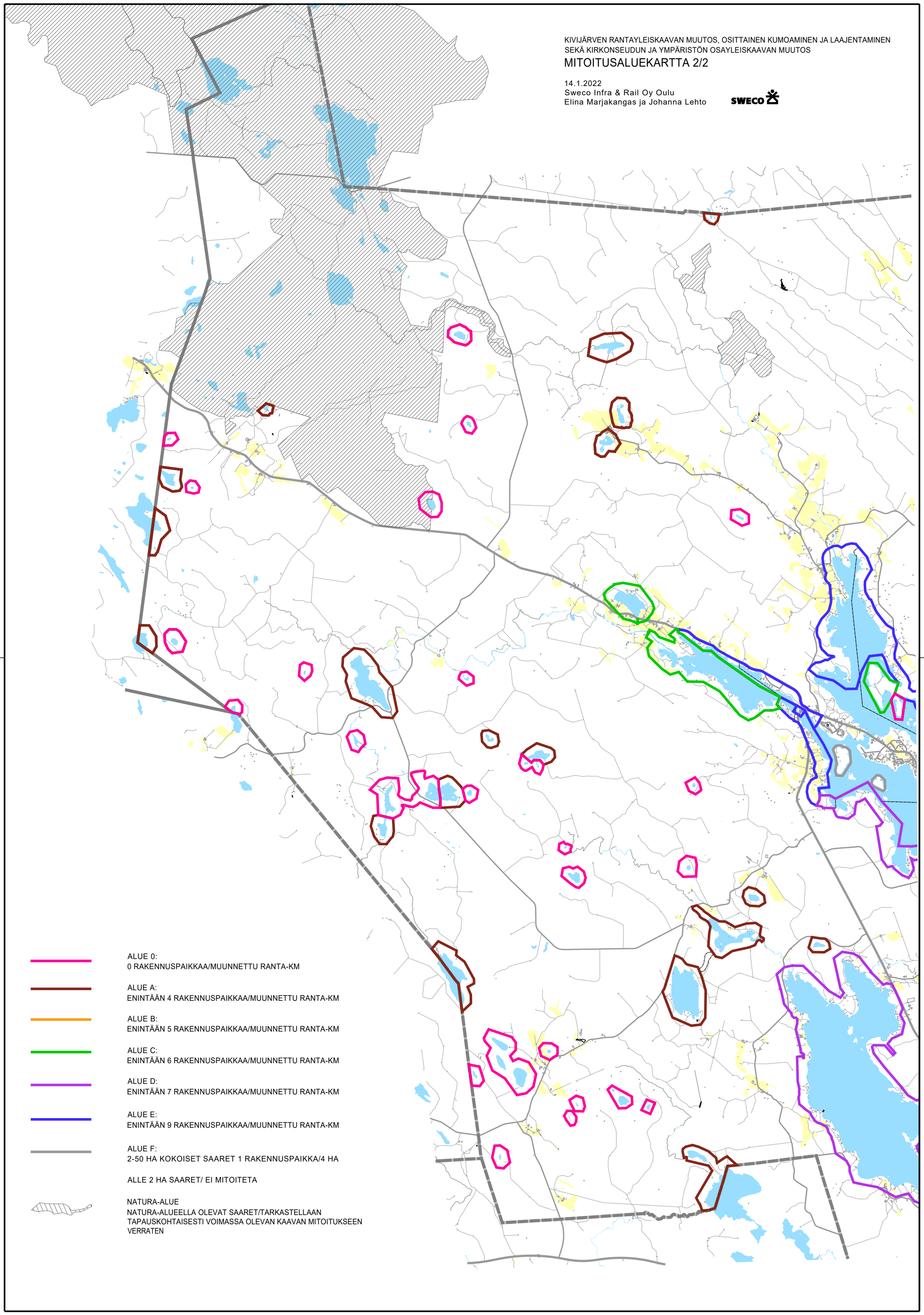
14.1.2022
Sweco Infra & Rail Oy Oulu
Elina Marjakangas ja Johanna Lehto



KIVIJÄRVEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, OSITTAINEN KUMOAMINEN JA LAAJENTAMINEN
SEKÄ KIRKONSEUDUN JA YMPÄRISTÖN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITOITUSALUEKARTTA 2/2

14.1.2022
Sweco Infra & Rail Oy Oulu
Elina Marjakangas ja Johanna Lehto



ALUE 0:
0 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE A:
ENINTÄÄN 4 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE B:
ENINTÄÄN 5 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE C:
ENINTÄÄN 6 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE D:
ENINTÄÄN 7 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE E:
ENINTÄÄN 9 RAKENNUSPAIKKAA/MUUNNETTU RANTA-KM

ALUE F:
2-50 HA KOKOISET SAARET 1 RAKENNUSPAIKKA/4 HA

ALLE 2 HA SAARET/ EI MITOITETA

NATURA-ALUE
NATURA-ALUEELLA OLEVAT SAARET/TARKASTELLAAN TAPAUSKOHTAISESTI VOIMASSA OLEVAN KAAVAN MITOITUKSEEN VERRATEN