



Ranta-asumisen maankäytölliset periaatteet

Periaatteet kaavallisen tarkastelun tueksi

Kaupunkirakennepalvelut

8.3.2021, tark. KH 21.2.2022

1 Johdanto

Ranta-alueiden rakentamista määräävät maankäyttö- ja rakennuslaki, rantayleiskaavat, ranta-
asemakaavat ja rakennusjärjestys. Valtaosalla kaupungin ranta-alueista on voimassa
oikeusvaikutteiset rakentamista ohjaavat rantayleiskaavat, lukuun ottamatta Kalvolan ranta-
alueita. Ranta-asemakaavoja on voimassa 127 kappaletta. Rakennusjärjestys on tullut voimaan
13.3.2019. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa kaavoja täydentäviä, paikallisista oloista johtuvia
määräyksiä rakentamisesta ja vesihuollon järjestämisestä.

Rakennusjärjestyksen lisäksi kunta voi hyväksyä myös muita periaatteita, kuten
rakennustapaohjeita, poikkeamis- ja lupaharkinnan tueksi (HML rakennusjärjestys 2§:
Rakentamisen ohjaamiseksi kaupunkirakennelautakunta voi antaa alueellisia tai koko kaupunkia
koskevia rakennustapaohjeita). Ohjeilla tai periaatteilla voidaan konkretisoida laissa mainittuja
rakennusluvan ja poikkeamisen edellytyksiä, yhtenäistää kunnan omaa lupapolitiikkaa ja edistää
eri maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Ranta-asumisen periaatteet ohjaavat poikkeamislupaharkintaa. Periaatteet toimivat
poikkeamisharkinnan tukena, ja niiden tarkoitus on selkeyttää ja yhtenäistää käyttötarkoitusten
muutosten lupaprosessia.

1.1 Rakennusjärjestyksen rantarakentamista ohjaavat määräykset

Voimassa oleva rakennusjärjestys ohjaa myös ranta-asumista. Tässä luvussa todetaan voimassa
olevan rakennusjärjestyksen sisältö sellaisenaan. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen (KV
28.1.2019 §12) mukaan:

23 § Rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset

*Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava
pinta-alaltaan vähintään 4 000 m². Muuhun käyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan on
oltava vähintään 10 000 m²*

Milloin rakentamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja rakennus liitetään yleiseen viemäriverkkoon, asumiskäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m².

Vesistön varrella rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden väli-matkan on oltava vähintään 50 metriä.

26 § Rakentamisen määrä, rakentaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella

Rantaviivan läheisyyteen alle 100 m etäisyydelle rannasta ulottuvalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 150 m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin 100 m² mikäli 5 %:n laskusäännön mukaan laskettuna rakennusoikeudeksi tulee sitä vähemmän.

Rantaviivan läheisyyteen 100 - 200 m rantaviivasta sijoituvalle rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, mutta kuitenkin enintään 225 m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin 100 m² mikäli 5 %:n laskusäännön mukaan laskettuna rakennusoikeudeksi tulee sitä vähemmän.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään puolitoistakerroksisen asunnon, joka saa käyttää enintään 2/3 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 3 yksikerroksista asumista palvelevaa talousrakennusta, jotka käyttävät enintään 30 % rakennusoikeuden määrästä. Yksittäinen talousrakennus saa kerrosalaltaan olla enintään 30 m².

Katettujen terassien ja katosten pinta-ala saa rakennuksiin liittyvinä olla enintään 30 % kerrosalan määrästä, kuitenkin enintään 20 m².

Vakinaiseen asumiseen käytettävän rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m, mikäli maisemasta ei muuta johdu. Muun rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 m.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m, ellei maaston avoimuudesta muuta johdu. Etäisyys mitataan lähimpään katettuun rakennuksen osaan. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on kuitenkin oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alle 15 m:n etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiataason on oltava vähintään yhden metrin ylävesirajaa korkeammalla. Jos ylävesirajaa ei tunneta, on alimman lattiataason oltava vähintään 1,5 m keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Venevaja tulee sijoittaa kokonaan maalle ja sen tulee sopeutua ympäristön rakennuskantaan ja maisemaan.

2 Rantarakentamisen maankäytölliset periaatteet

Vakituiseen tai loma-asumiseen tarkoitettussa uudisrakentamisessa tai muutettaessa lomarakennuksen käyttötarkoitus pysyvään asumiseen on voimassa rakennusjärjestys ja sen lisäksi seuraavat maankäytölliset periaatteet:

2.1 Rakennuspaikan ominaisuudet

Ranta-alueella olevien kiinteistöjen käyttöä vakituiseen asumiseen ohjaa liitteenä oleva edullisuusvyöhykekartta. Kartta on suuntaa antava ja se toimii lähtökohtana alueiden käytön suunnittelussa (poikkeamispäätökset ja kaavamuutokset). Lisäksi rakennuksen tulee täyttää vakituisen asuinrakennuksen tekniset vaatimukset.

Loma-asunnon, joka muutetaan vakituiseksi asunnoksi, rakennuspaikan tulee olla kooltaan ja muodoltaan riittävän suuri siten, että pihalle voidaan rakentaa välttämättömät pelastus-, huolto- ja ajoneuvoliikenteen vaatimat alueet sekä lain mukainen jätevesijärjestelmä. Lisäksi tulee olla

saatavissa riittävästi talousvettä. Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella.

2.2 Rakennusten sijoittelu

Rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta tulee olla rakennusjärjestyksen mukaiset. Jos kyseessä on olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi, tehdään arviointi rantaetäisyydestä tapauskohtaisesti.

Rakennusten ja asuntojen määrän, kokonaisrakennusoikeuden sekä kerrosluvun määrää rakennusjärjestys.

Rannan läheisyydessä (alle 200 metriä) rakennusoikeuden määrä voidaan tulkita kuten kuivan maan rakennuspaikoilla, mikäli rakennuspaikka ei rajoitu rantaan, sillä ei ole näköyhteyttä rantaan ja rakentaminen ei näy rantamaisemassa.

2.3 Rakennusoikeus ranta-asumisen rakennuspaikoilla

Vähintään 40 m rantaviivasta sijaitseva loma- tai vakituinen asuinrakennus voi olla kooltaan enintään 120 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeudesta on vähintään 20 % jätettävä talousrakennuksen rakennusoikeudeksi, jos rakennuspaikan koko on alle 4 000 m².

Kiinteistölle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden lisäksi yksi, katoksineen enintään 30 - 60 m²:n kokoinen talousrakennus, mikäli rakennuspaikka on yli 4 000 m²:n kokoinen ja talousrakennus voidaan sijoittaa siten, että rakennus ei näy rantamaisemassa.

2.4 Piha-alueita koskevat ohjeet

Päällystettäväksi alueeksi tulee osoittaa vain kulun kannalta välttämättömät piha-alueet. Ajoväylät tulee toteuttaa sorapintaisena tai vastaavana. Kävelyosuuksissa voi käyttää lisäksi laatoituksia ja kiveyksiä. Asfalttia ei saa käyttää.

Piha-alueelle voidaan sijoittaa rantamaisema huomioon ottaen leikki- ja oleskelualueita. Muut piha-alueet tulee säilyttää luonnontilaisina. Pihan istutuksissa tulee käyttää maisemaan sopivia luonnonpuita ja pensaita. Pihavalaistuksen tulee huomioida rantamaisema.

20 metrin levyinen alue vesirajasta lukien tulee jättää luonnontilaiseksi ja tarvittaessa istuttaa maisemaan sopivin luonnonpuin ja pensain. Rannalle voidaan sijoittaa tavanomainen pienehkö (korkeintaan 10 metriä leveä) hiekkaranta.

3 Jatkoimenpiteet

Rantarakentamista koskeva lainsäädäntö, käytännöt ja ohjeistus ovat monimutkaisia. Yleensä hankkeet ovat yksityishenkilöiden kertarakentamiskohteita, eli hakijoilla ei ole aiempaa kokemusta rantarakentamishankkeiden läpiviennistä. Tämän vuoksi tavoitteena on tehdä kaupungin verkkosivuille selkeä ohjeistus siitä, miten rantarakentamishanke etenee. Jokainen kohde vaatii kuitenkin tapauskohtaista harkintaa, minkä vuoksi hankkeissa tarvitaan jatkossakin myös henkilökohtaista opastusta sekä kaavoituksessa että rakennusvalvonnassa.