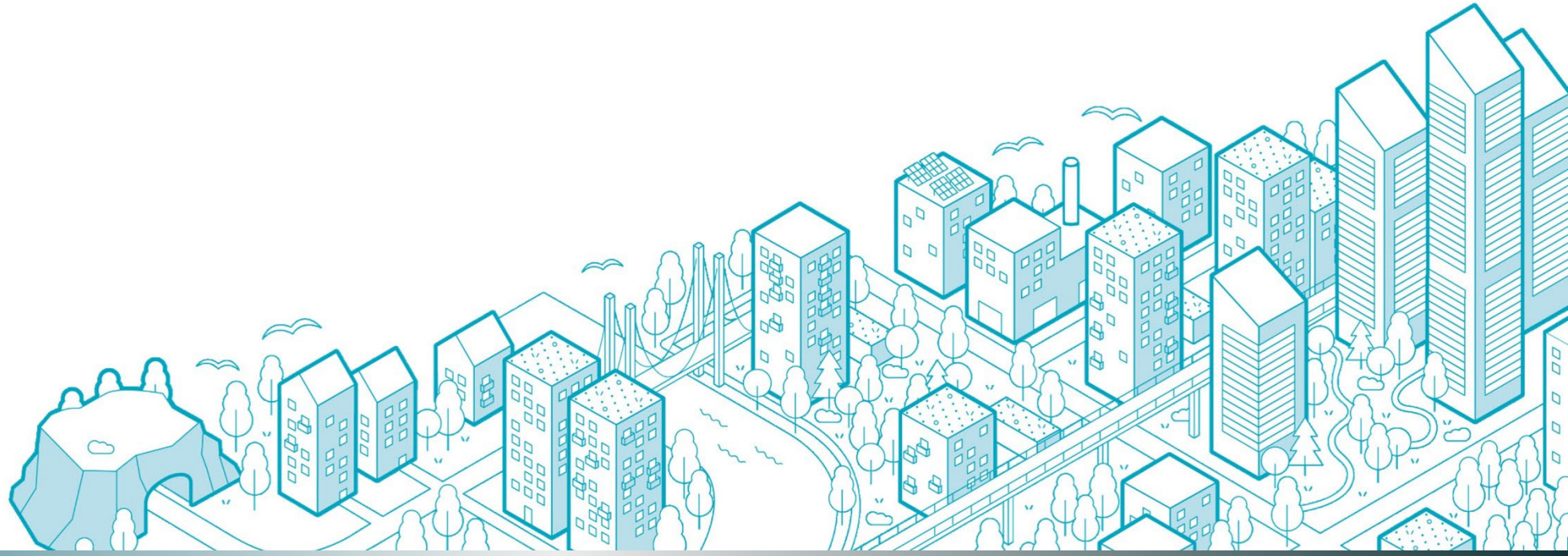
Joutsan kunta

Joutsan rantaosayleiskaavojen mitoituksen päivitystarpeen tarkastelu

21.10.2026



A-INSINÖÖRIT

Sisällysluettelo

01 **Selvityksen lähtökohdat ja rajaus**

- Miksi selvitys tehdään
- Mitä selvityksellä tavoitellaan?
- Tarkastelun rajaus
- Lähtöaineisto ja keskeiset epävarmuudet

02 **Nykyisten rantaosayleiskaavojen lähtökohdat**

- Joutsassa voimassa olevat rantaosayleiskaavat
- Osayleiskaavamerkinnät ja määräykset
- Rakennusoikeuden laskentaohjeet
- Mihin nykyinen rantamitoitus perustuu?
- Miten rantaosayleiskaavoissa rakennuspaikkojen määrät osoitetaan?
- Rakennusoikeuden laskentaohjeet

03 **Nykyisten rantaosayleiskaavojen toteutuneisuus**

- Miten toteutuneisuutta on arvioitu?
- Kaavan toteutuneisuuden tarkastelun lähtökohdat ja epävarmuudet
- Nykyiset mitoitusluokat ja rantaosayleiskaavojen toteutuminen kartalla
- Rantaosayleiskaavan osa-alueet
- Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?
- Rantaosayleiskaavojen toteutuneisuus osa-alueittain

04 **Mitoituksen korottamisen laskennallinen vaikutus**

- Mitoituksen korottamisen laskentaperiaate
- Laskentaan liittyvät rajaukset ja epävarmuudet
- Mitoituksen noston laskennallinen vaikutus

05 **Johtopäätökset ja suositeltava eteneminen**

- Selvityksen yhteenveto ja johtopäätökset
- Mitä muuta voidaan tehdä rantarakentamisen lisäämiseksi
- Vaihtoehtoiset etenemistavat

01

Selvityksen lähtökohdat ja rajaus

- Miksi selvitys tehdään?
- Mitä selvityksellä tavoitellaan?
- Tarkastelun rajaus
- Lähtöaineisto ja keskeiset epävarmuudet

Miksi selvitys tehdään?

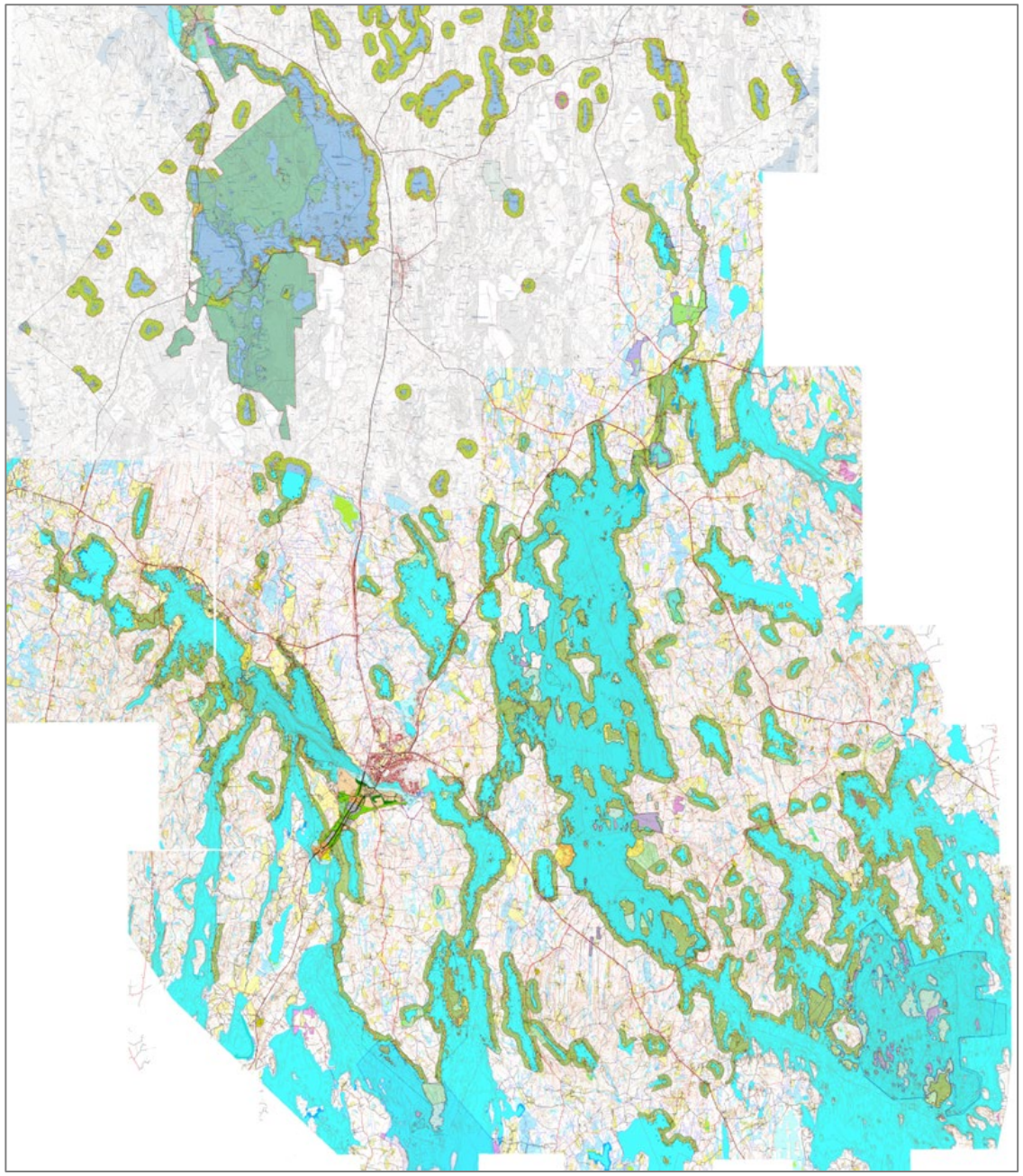
Joutsassa rantarakentaminen on tunnistettu kunnan vetovoimaa ja elinvoimaa tukevaksi tekijäksi.
Kunnassa halutaan edistää rantarakentamista ja vahvistaa vapaa-ajan asumisen mahdollisuuksia.

Rantayleiskaavojen mitoituksen korottaminen voisi mahdollistaa uusia rakennuspaikkoja.
Ennen laajoihin kaavaprosesseihin ryhtymistä on kuitenkin tarpeen arvioida nykyisen rakennuspaikkavarannon suuruutta ja mitoituksen korottamisen laskennallisia vaikutuksia.

Keskeinen kysymys on, mitkä ovat vaikuttavimmat keinot lisätä rantarakentamista Joutsassa.
Selvityksessä tarkastellaan, onko tarkoituksenmukaista lisätä kaavallista rakennuspaikkavarantoa vai edistää rakentamista myös muilla keinoilla.

Mitä selvityksellä tavoitellaan?

- muodostaa kokonaiskuva nykyisten rantaosayleiskaavojen toteutuneisuudesta ja jäljellä olevasta rakennuspaikkavarannosta
- arvioida, kuinka paljon mitoituksen korottaminen voisi laskennallisesti lisätä rakennuspaikkavarantoa ja millaiset edellytykset tämän potentiaalin toteutumiselle olisi;
- arvioida rantayleiskaavan päivittämisen tarkoituksenmukaisuutta ja vaikuttavuutta suhteessa kaavaprosessiin ja sen vaatimiin resursseihin
- tunnistaa muita keinoja rantarakentamisen edistämiseksi, erityisesti nykyisten rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutumisen vauhdittamiseksi
- tuottaa kunnalle päätöksenteon pohjaksi kokonaisarvio vaikuttavimmista keinoista edistää rantarakentamista sekä suositus jatkotoimenpiteistä.



Lähde: Rantaosayleiskaavojen yhdistelmäkartta, Joutsan kunta (karttapalvelu)

Tarkastelun rajaus

- Selvitys on strateginen ja suuntaa-antava esiselvitys, (ei kaava)
- Mitoituksen korottamista tarkastellaan laskennallisesti; uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta kartalle.
- Yksittäisiä kaavan laadinnan aikana tehtyjä mitoitusratkaisuja ei tulkita uudelleen, vaan tarkastelu perustuu alkuperäisiin tietoihin sellaisina kuin ne ovat olleet lähtöaineistossa.
- Tarkastelussa ei laadita uusia selvityksiä (esim. luonto-, maisema-, arkeologia- tai rakennettavuusselvityksiä) tai eri alueiden erityispiirteitä, jotka varsinaisessa kaavoituksessa vaikuttaisivat rakennuspaikkojen määrään ja sijoittumiseen.
- Tarkastelussa ei ole käyty vuorovaikutusta osallisten tai viranomaisten kanssa

Työn tuloksia tulee tulkita suuruusluokkaisena arviona. Mitoituksen korottamisesta laskettu rakennuspaikkapotentiaali **kuvaa teoreettista enimmäispotentiaalia**, ei kaavassa toteutettavissa tai osoitettavissa olevien uusien rakennuspaikkojen määrää.

Lähtöaineisto ja keskeiset epävarmuudet

Selvitys perustuu kunnan työn aikana toimittamiin ja täydentämiin lähtöaineistoihin. Aineistojen kattavuudessa, ajantasaisuudessa ja muodossa havaittiin työn aikana puutteita, jotka on huomioitava tuloksia tulkittaessa.

Koko työtä koskevat olennaiset aineistoasiat:

- Alkuperäiset mitoitustaulukot olivat PDF-muodossa ja ne muunnettiin työn aikana laskentaa varten Excel-muotoon.
- Taulukoissa esiintyvät kiinteistötunnukset ja tilatiedot eivät kaikilta osin vastaa nykyistä kiinteistöjakoa mm. lohkomisten ja muiden kiinteistöjärjestelyjen vuoksi.
- Mitoitusluokkien aluerajauksista ei ollut käytettävissä valmista paikkatietoaineistoa, vaan aineisto muodostettiin työn aikana alkuperäisten PDF-aineistojen perusteella.
- Alkuperäisistä mitoitustaulukoista ei kaikilta osin käy ilmi yksittäisten mitoitusratkaisujen perusteita, eikä niitä ole tässä työssä selvitetty yksityiskohtaisesti.
- Kaikkia myöhempiä kaavamuutoksia tai niiden aineistoja ei ole ollut käytettävissä. Tarkastelu perustuu kunnan toimittamaan ja työn aikana täydentämään kaava-aineistoon.
- Ranta-asemakaava-alueita on huomioitu laskennassa erikseen siltä osin kuin ne on pystytty tunnistamaan käytettävissä olevista aineistoista.

02

Nykyisten rantaosayleiskaavojen lähtökohdat

— Joutsassa voimassa olevat rantaosayleiskaavat
— Osayleiskaavamerkinnät ja määräykset
— Rakennusoikeuden laskentaohjeet
— Mihin nykyinen rantamitoitus perustuu?
— Miten rantaosayleiskaavoissa rakennuspaikkojen määrät osoitetaan?
— Rakennusoikeuden laskentaohjeet

Joutsassa voimassa olevat rantaosayleiskaavat*

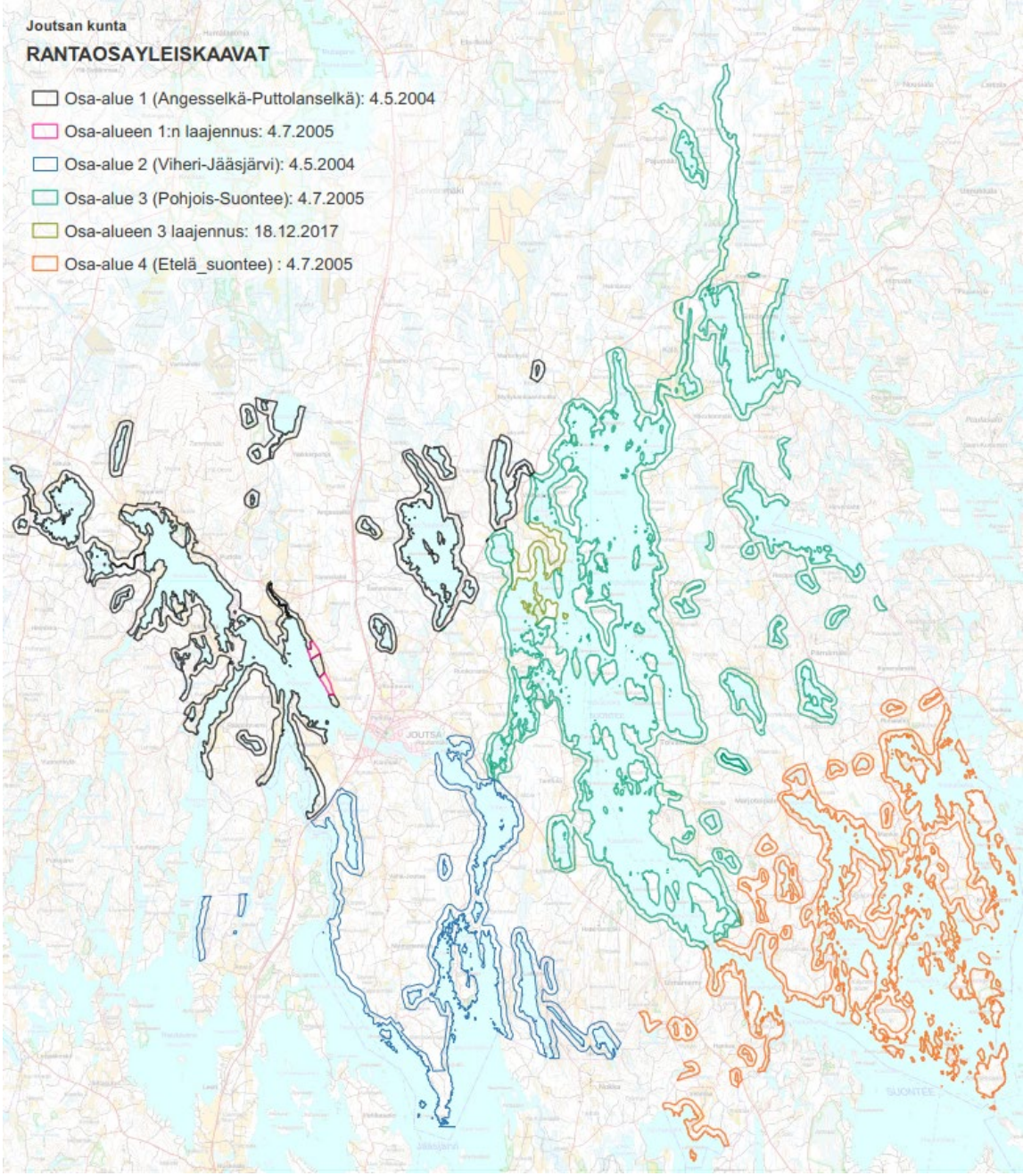
- Osa-alue 1 (Angesselkä-Puttolanselkä): 4.5.2004
- Osa-alueen 1 laajennus: 4.7.2005

- Osa-alue 2 (Viheri-Jääsjärvi): 4.5.2004

- Osa-alue 3 (Pohjois-Suontee): 4.7.2005
- Osa-alueen 3 laajennus: 18.12.2017

- Osa-alue 4 (Etelä-Suontee) : 4.7.2005

* Esitetyt tiedot perustuvat kunnan työn aikana toimittamiin ja täydentämiin osayleiskaava-aineistoihin. Tarkastelussa ei ole voitu huomioida sellaisia kaavamuutoksia, joita ei ole ollut käytettävissä lähtöaineistossa.



Osayleiskaavamerkinnät ja määräykset osa-alueelta 1, 2, 3 ja 4

RANTAYLEISKAAVA
OSA-ALUEET 3 JA 4
OSA-ALUEEN 1 LAAJENNUS

(Osa-alueilla 1 ja 2 noudatetaan samoja kaavamääräyksiä.)

YLEISKAAVAMERKINNÄT

AT — KYLÄKESKUKSEN ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa asumista, palveluja ja elinkeinotoimintaa varten. Alueen rakentaminen tulee perustua asemakaavaan.

Alueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, palvelu-, teollisuus- ja varastorakennuksia sekä talousrakennuksia. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 4 000 m².

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m.

Erillinen, kokonaisalaltaan enintään 25 m² suuruinen sauna-rakennus ja enintään 12 m² suuruinen savusaunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle em. rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

AP X — PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.

Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan, erillisen savusaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta , ei kuitenkaan yli 350 m².

Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m².

Asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m.

Erillinen, kokonaisalaltaan enintään 25 m² suuruinen sauna-rakennus ja enintään 12 m² suuruinen savusaunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle em. rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Muita rakennuksia ei saa sijoittaa 30 m lähemmäksi eikä rakennelmia saa sijoittaa 10 m lähemmäksi em. rantaviivaa.

Luku X osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

RA X — LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa loma-asumiseen.

Kullekin alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, erillisen saunan, erillisen savusaunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaisala on enintään 8% rakennuspaikan pinta-alasta, ei kuitenkaan yli 250 m². Talousrakennusten yhteenlaskettu kokonaisala saa olla enintään 100 m².

Rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi. Uuden rakennus-paikan tulee olla vähintään 3 000 m².

Loma-asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy kokonaisalan mukaisesti siten, että:
- kokonaisalaltaan enintään 100 m² suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä.
- kokonaisalaltaan yli 100 m² suuruuisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 50 metriä.

Erillinen, kokonaisalaltaan enintään 25 m² suuruinen sauna-rakennus ja enintään 12 m2 suuruinen savusaunarakennus voidaan sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle em. rantaviivasta, ei kuitenkaan rantavyöhykkeen avoimiin osiin.

Muita rakennuksia ei saa sijoittaa 30 m lähemmäksi eikä rakennelmia saa sijoittaa 10 m lähemmäksi em. rantaviivaa.

Pinta-alaltaan alle 1 ha:n saarilla olemassa olevia rakennuksia saadaan peruskorjata ja tuhoutuneiden tilalle rakentaa uusia nykyistä kerrosalaa ylittämättä tai rakennusten yhteenlaskettu kokonaisala on enintään 70 m².

Luku X osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Mihin nykyinen rantamitoitus perustuu?

- Laskennallisen mitoituksen tavoitteena on sovittaa yhteen rantarakentaminen, rantojen ominaisuudet ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

- Nykyinen kaavojen mukainen mitoitus on laadittu vesistöjen ja rantojen ominaisuuksien/olosuhteiden ominaisuuksien perusteella, mikä tarkoittaa, että kaikille rannoille ei ole lähtökohtaisesti osoitettu samaa rakentamistehokkuutta.

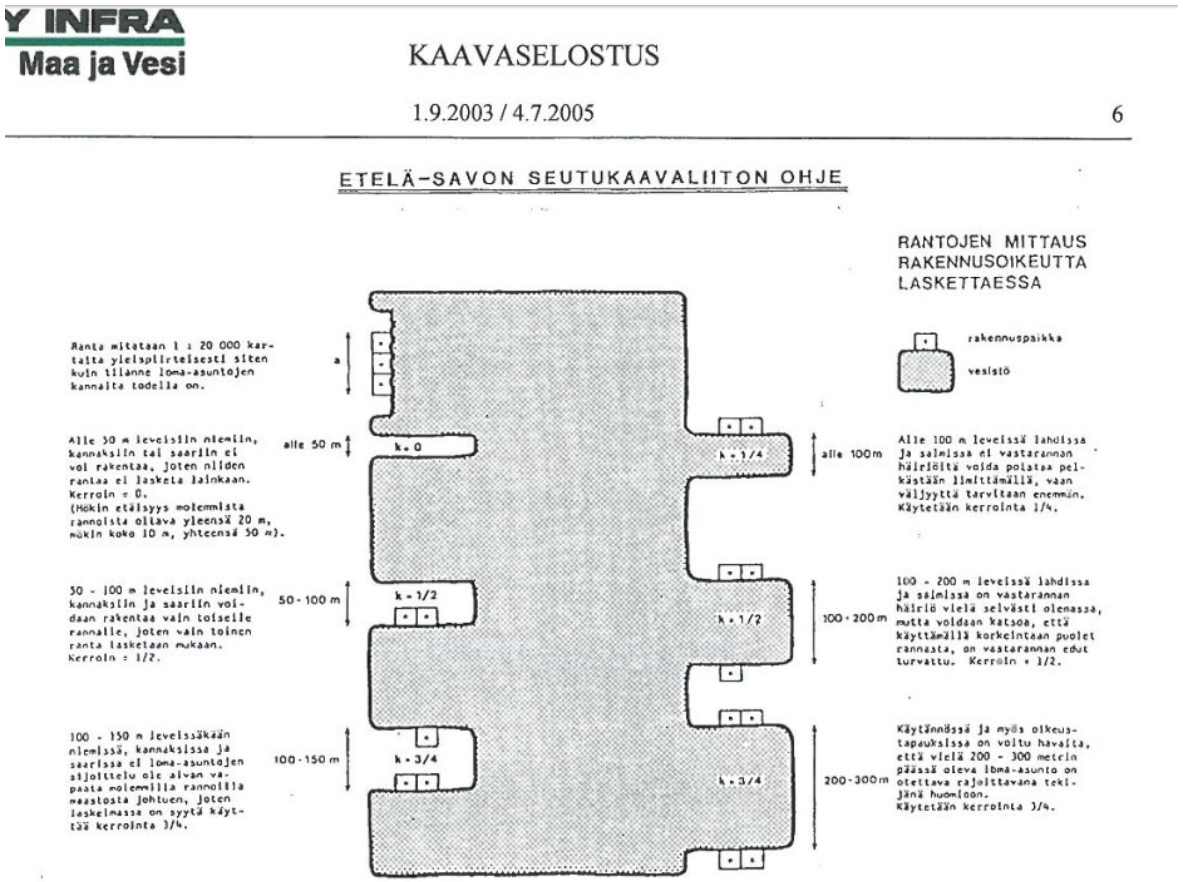
- Rantaosayleiskaavojen rakennuspaikkojen määrä perustuu:
    - mitoitusperiaatteisiin (mitoituslukuihin / muunnettu rantaviivakilometri)
    - emätilatarkasteluun
    - muunnetun rantaviivan laskentaan

Miten rantaosayleiskaavoissa rakennuspaikkojen määrät osoitetaan?

Mitoitusluvut perustuvat rantojen soveltuvuuteen ja ympäristöarvoihin:

- **Ryhmä A – 3,5 rp/km**: ympäristö- ja luontoarvoiltaan arvokkaat alueet
- **Ryhmä B – 5 rp/km**: sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan keskitasoiset rannat
- **Ryhmä C – 6 rp/km**: sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan erityisen hyvin lomarakentamiseen soveltuvat rannat
- **Ryhmä D: alle 20 ha saarissa** rakennusoikeus määräytyy saaren pinta-alan perusteella.

Muunnetun rantaviivan laskentaperiaate:



Rakennusoikeuden laskentaohjeet (kaavaselostusten mukaan)

Käytännön vesistökohtaista rakennusoikeuden määrittämistä varten voimassa olevissa kaavoissa on luokiteltu suunnittelualueen vesistöt seuraavasti:

RYHMÄ A (Mitoitus: 3,5 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km)

- Ympäristö- ja luontoarvoiltaan valtakunnallisesti arvokkaat tai muutoin erityisen arvokkaat alueet (geoekologinen suositusluokka III)
- Mitoitus normaalisti 3,5 loma-asuntoa / ranta-km (Vaihteluväli: 3,0–4,0 loma-as. / ranta-km)

RYHMÄ B (Mitoitus: 5,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km)

- Keskitasoiset rannat sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan (geoekologinen suositusluokka II ja I)
- Mitoitus normaalisti 5,0 loma-asuntoa / ranta-km (Vaihteluväli: 4,5–5,5 loma-asuntoa / ranta-km)

Ei käy ilmi mistä vaihteluvälit johtuvat. Mitoitus normaalisti esim. 3,5 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 3,0–4,0 loma-asuntoa / ranta-km.)

Rakennusoikeuden laskentaohjeet (kaavaselostusten mukaan)

RYHMÄ C (Mitoitus: 6,0 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km)

- Sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan erityisen hyvin lomarakentamiseen sopivat rannat (geoekologinen suositusluokka I)
- Mitoitus normaalisti 6,0 loma-asuntoa / ranta-km (Vaihteluväli: 5,5–6,5 loma-as. / ranta-km)

RYHMÄ D (Mitoitus: saaren pinta-alan mukaan)

- Saarirannat alle 20 ha:n saarissa ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tehdään saaren pinta-alaan perustuvana

Saaren koko – Rakennusoikeus

- alle 1,0 ha → ei rakennusoikeutta
- 1–2 ha → yksi rakennuspaikka
- 2–20 ha → 1 rakennuspaikka / 3 ha
- yli 20 ha → rakennusoikeus kuten mantereella

03

Nykyisten rantaosayleiskaavojen toteutuneisuus

— Miten toteutuneisuutta on arvioitu?
— Kaavan toteutuneisuuden tarkastelun lähtökohdat ja epävarmuudet
— Nykyiset mitoitusluokat ja rantaosayleiskaavojen toteutuminen kartalla
— Rantaosayleiskaavan osa-alueet
— Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?
— Rantaosayleiskaavojen toteutuneisuus osa-alueittain

Miten toteutuneisuutta on arvioitu?

Tarkastelu perustuu voimassa oleviin rantaosayleiskaavoihin ja rakennusrekisteritietoaineistoihin, jotka kunta on toimittanut.

Tarkastelussa:

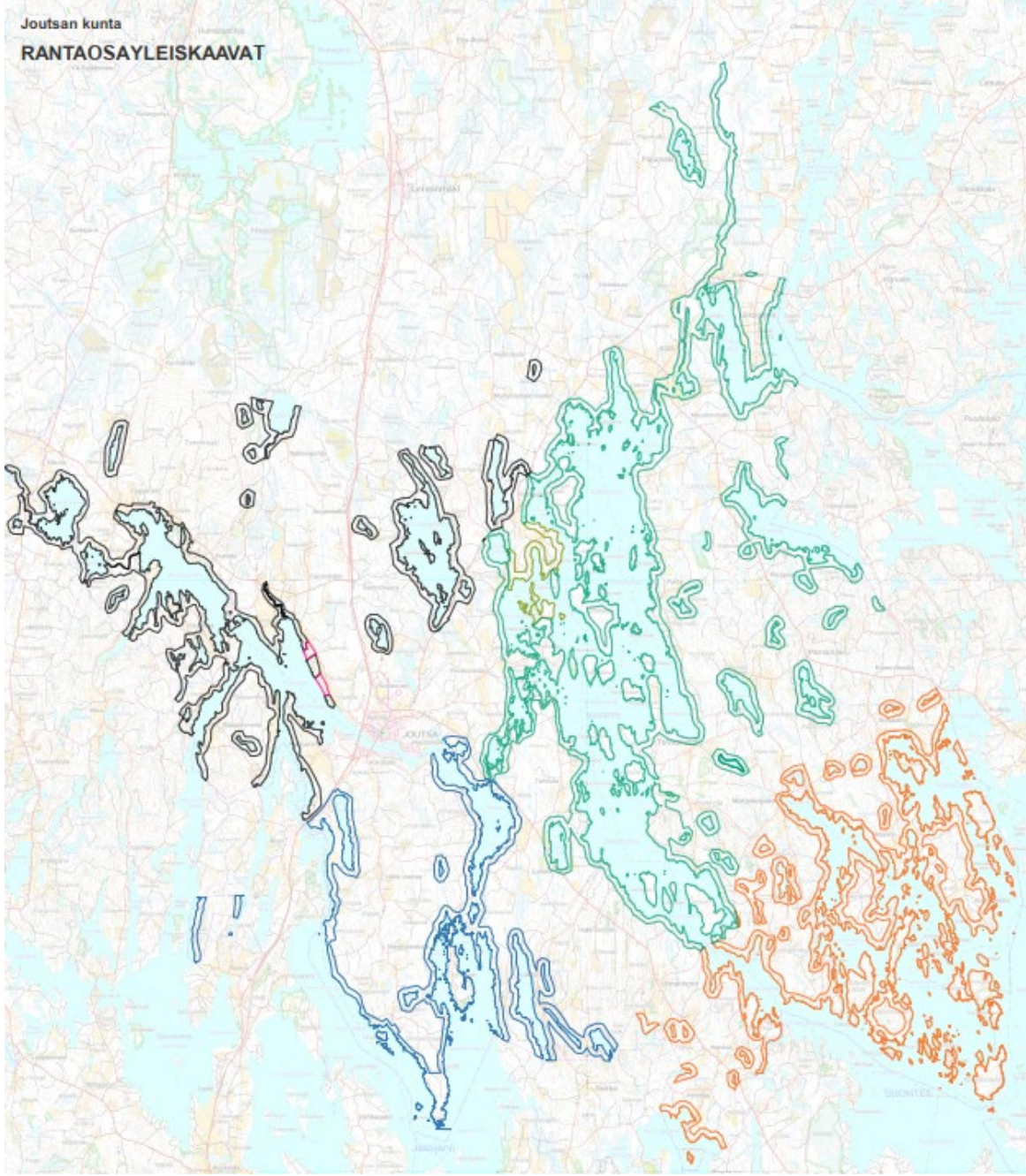
- Rakentamattomat rakennuspaikat on tunnistettu kunnan toimittamilta rantaosayleiskaavakartoilta (mahdolliset pienet rantaosayleiskaavamuutoksista ei ole tietoa.
- Rakentamattomien rakennuspaikkojen toteutumista on arvioitu vertaamalla rakennuspaikkoja kunnalta saatuun rakennusrekisteriaineistoon.

Kaavan toteutuneisuuden tarkastelun lähtökohdat ja epävarmuudet

- Aineistojen kattavuudessa ja ajantasaisuudessa on havaittu puutteita. Kaikkia kaavamuutoksia ja niiden aineistoja ei ole ollut käytettävissä, minkä vuoksi tuloksiin voi sisältyä vähäisiä epätarkkuuksia.
- Tulkintaperiaatteet:
  - Rantasaunan sisältävä rakennuspaikka on tulkittu toteutuneeksi, mikäli saunalla on kyseistä rakennuspaikkaa vastaava oma ranta. Lähtökohtana on, että rakennuspaikka on tällöin jo otettu rakentamiskäyttöön.
  - Rakennusrekisteri kuvaa tarkasteluhetken tilannetta (01/2026). Rekisteritiedon mahdolliset puutteet tai viiveet voivat aiheuttaa yksittäisiä tulkintaeroja.
  - Aiemmin rakennettu rakennus on voitu myöhemmin purkaa. Purkamisia ei ole tarkasteltu erikseen, mutta tapausten arvioidaan olevan kokonaisuuteen nähden vähäisiä.
  - Kaavojen laajennusalueiden tai pienten kaavamuutos alueiden mitoitustaulukoita ei ole ollut käytettävissä, joten mitoitustaulukoihin perustuva vertailu koskee osa-alueita 1–4.

Rantaosayleiskaavan osa-alueet

- Osa-alue 1 (Angesselkä-Puttolanselkä): 4.5.2004
- Osa-alueen 1:n laajennus: 4.7.2005
- Osa-alue 2 (Viheri-Jääsjärvi): 4.5.2004
- Osa-alue 3 (Pohjois-Suontee): 4.7.2005
- Osa-alueen 3 laajennus: 18.12.2017
- Osa-alue 4 (Etelä_suontee) : 4.7.2005



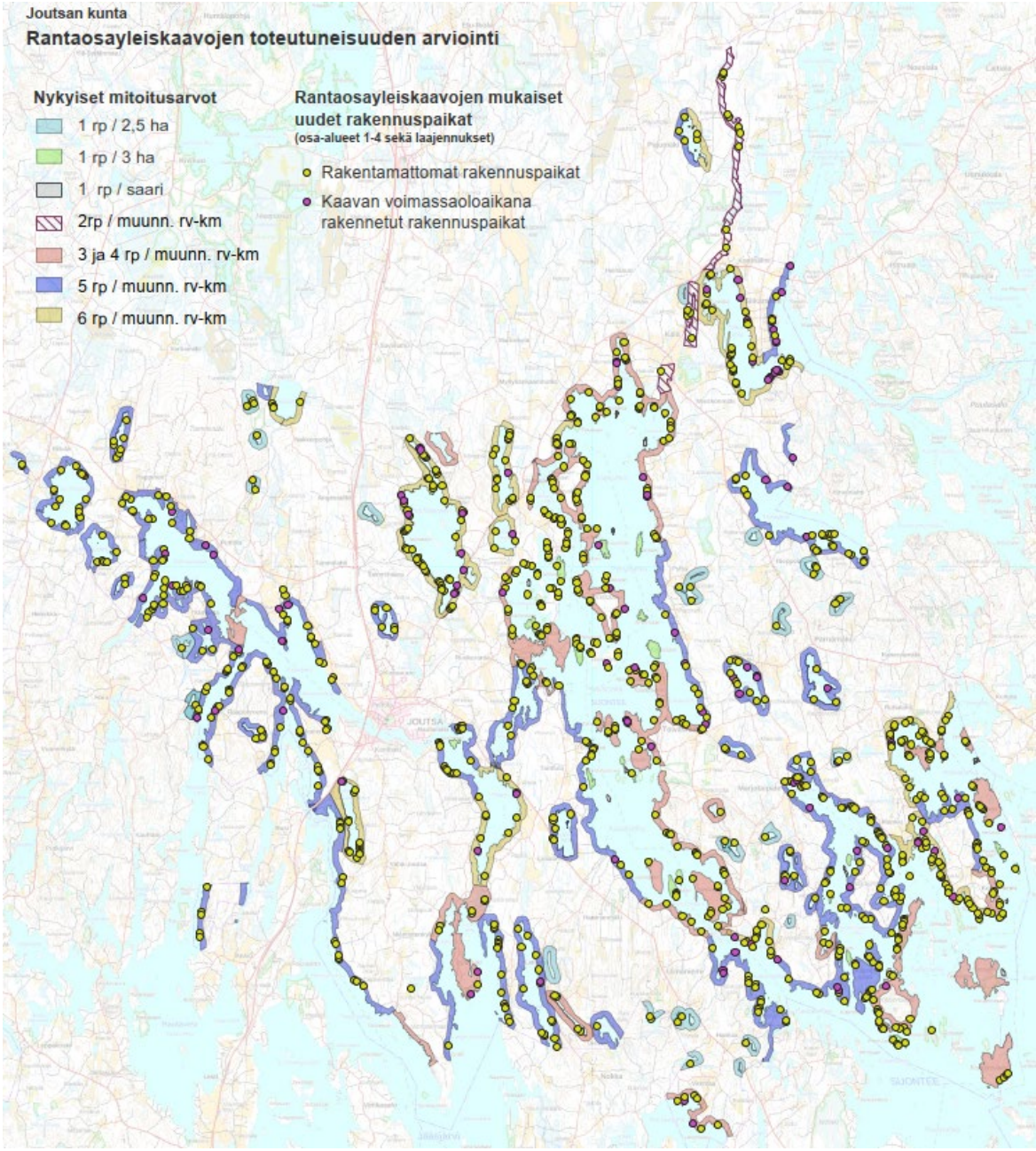
Nykyiset mitoitusluokat ja rantaosayleiskaavojen toteutuminen kartalla

Kartalla esitetään voimassa olevan rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet suuntaa-antavasti. Vyöhykkeet on digitalisoitu alkuperäisten mitoitustaulukoiden perusteella.

Kartalla esitetään kaavassa määritellyt A-, B-, C- ja D-mitoitusryhmät sekä mitoitustaulukoissa käytetyt muut mitoitusarvot (lisäksi mitoitustaulukoissa mitoitusarvolla 2 on määritelty joet).

Kiinteistöjaossa tapahtuneiden muutosten ja lähtöaineiston ominaisuuksien vuoksi aineistossa voi esiintyä yksittäisiä sijainti- tai luokitteluvirheitä.

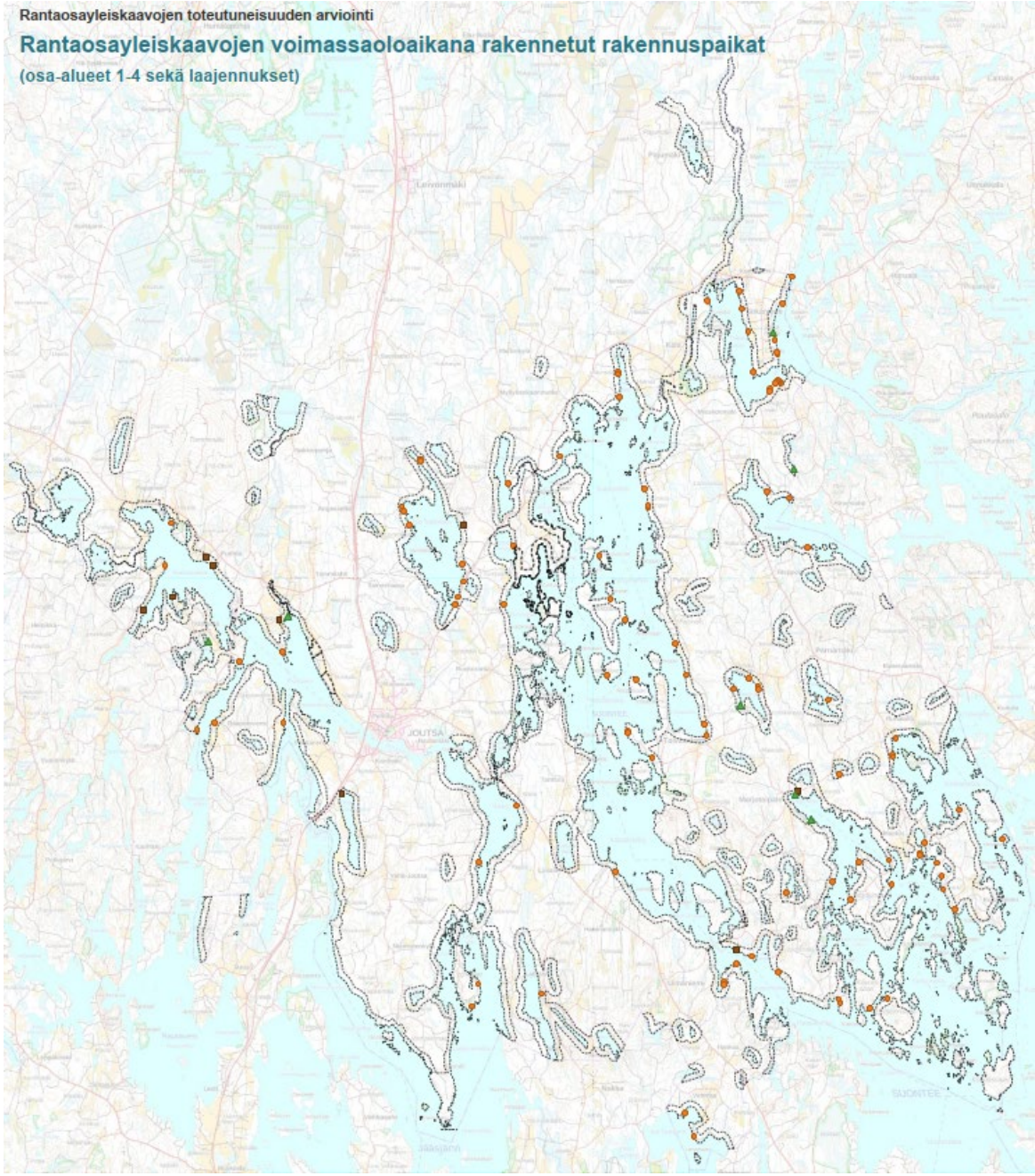
Kartalla näkyvät lisäksi nykyiset rakentamattomat sekä kaavan voimassaoloaikana toteutuneet rakennuspaikat.



Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?

Rakennetut rakennuspaikat [116]

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA) [100]
- Pientalon rakennuspaikka (AP) [9]
- Sauna [7]
- Osa-alueet 1-4 sekä laajennukset

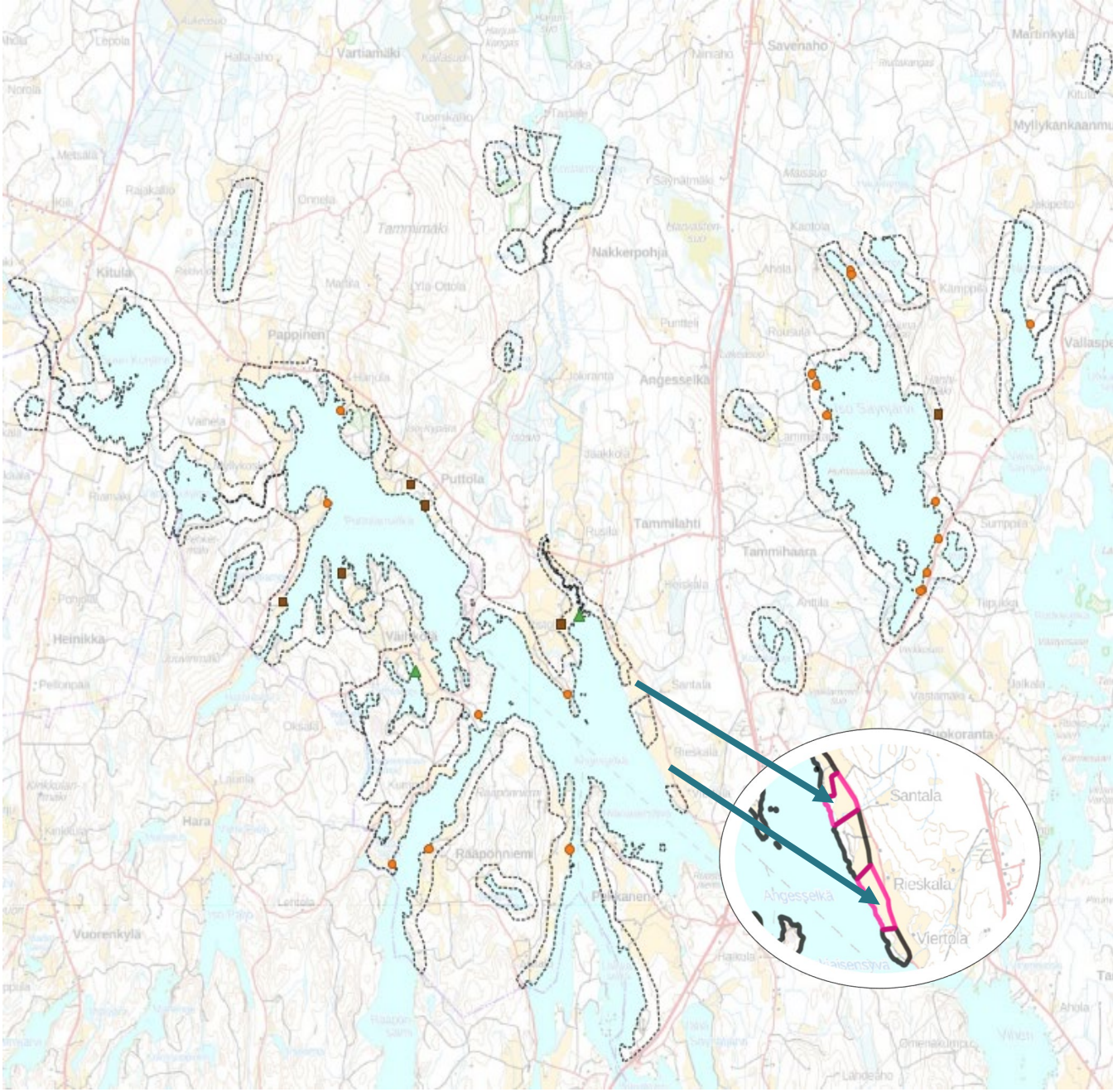


Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?

Osa-alue 1 sekä osa-alueen 1 laajennus

Rakennetut rakennuspaikat [26]

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA) [18]
- Pientalon rakennuspaikka (AP) [6]
- Sauna [2]
- Osa-alue 1



Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?

Osa-alue 2

Rakennetut rakennuspaikat [6]

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA) [5]
- Pientalon rakennuspaikka (AP) [1]
- Osa-alue 2

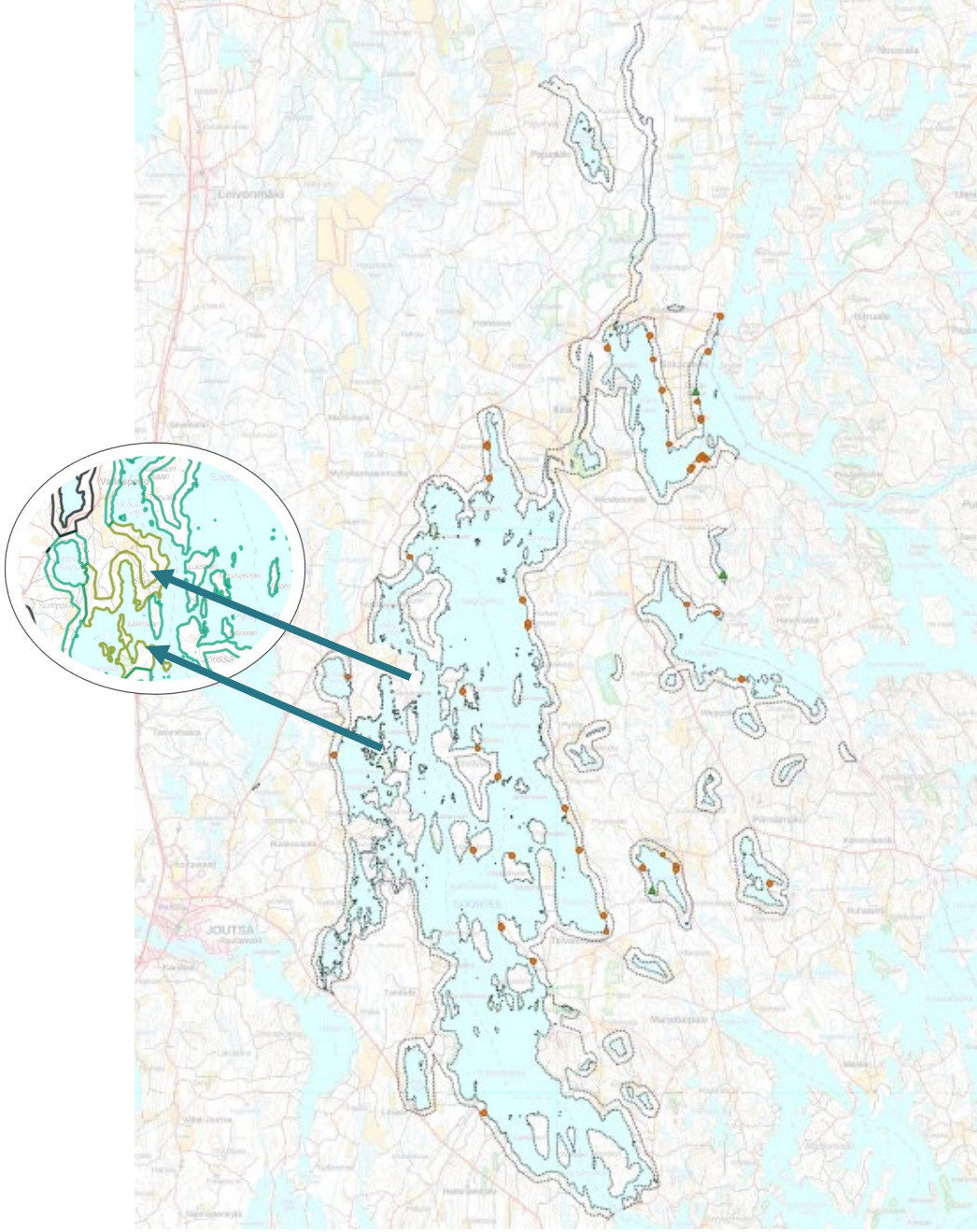


Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?

Osa-alue 3 sekä osa-alueen 3 laajennus

Rakennetut rakennuspaikat [50]

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA) [47]
- Sauna [3]
- Osa-alue 3



Kuinka paljon rantaosayleiskaavojen rakennuspaikoista on toteutunut kaavojen voimassaoloaikana?

Osa-alue 4

Rakennetut rakennnuspaikat [34]

- Loma-asunnon rakennuspaikka (RA) [30]
- Pientalon rakennuspaikka (AP) [2]
- Sauna [2]
- Osa-alue 4



Rantaosayleiskaavojen toteutuneisuus osa-alueittain

Osa-alue 1 (Angesselkä-Puttolanselkä): 4.5.2004 Osa-alueen 1 laajennus: 4.7.2005 Osa-alue 2 (Viheri-Jääsjärvi): 4.5.2004 Osa-alue 3 (Pohjois-Suontee): 4.7.2005 Osa-alueen 3 laajennus: 18.12.2017 Osa-alue 4 (Etelä-Suontee) : 4.7.2005	Voimassa olevan kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat yleiskaavojen mukaan			Kaavan mukaiset rakentamattomat rakennuspaikat (tilanne 01/2026)			Rakennuspaikkoja rakennettu kaavojen voimassa olo aikana			Ka / vuosi (jaa erotus / kaavan voimassa olo ajalla) Noin 20 vuotta		
	RA	AP	Sauna	RA	AP	Sauna	RA	AP	Sauna	RA	AP	Sauna
Osa-alue 1	219	18	7	201	12	5	18	6	2	0,9	0,3	0,1
Osa-alueen 1 laajennus	5	1	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0
Osa-alue 2	89	14	6	84	13	6	5	1	0	0,25	0,05	0
Osa-alue 3	342	8	21	295	8	18	47	0	3	2,35	0	0,15
Osa-alueen 3 laajennus	38	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0
Osa-alue 4	293	8	8	263	6	6	30	2	2	1,5	0,1	0,1
Yhteensä	**986**	**49**	**42**	**886**	**40**	**35**	**100**	**9**	**7**	**5**	**0,45**	**0,35**
Yht. uudet rakennukset	**1077**			**961**			**116**			**5,8**		

Huom! Rakennuspaikat on tarkistettu osayleiskaavakartoista (osa-alueet 1–4, osa-alueen 1 laajennus sekä Pohjois-Suonteen rantaosayleiskaavan laajennus; osa-alue 3 / kartat 1 ja 2). Mitoitustaulukko sisältää kuitenkin vain osa-alueiden 1–4 tiedot. Tästä syystä rakennuspaikkamäärissä voi esiintyä eroja.

Kaavan toteutuneisuuden arviointi

	Voimassa olevan kaavan mukaiset uudet rakennuspaikat yleiskaavojen mukaan	Kaavan muk. Rakentamattomat rakennuspaikat (tilanne 01/2026)	Rakennuspaikko ja rakennettu kaavojen voimassa olo aikana
Ryhmä A (3,5 rak.paikkaa / muunnettu rv-km	253	235	18 (7%)
Ryhmä B (5 rak.paikkaa / muunnettu rv-km	452	399	53 (12 %)
Ryhmä C (6 rak.paikkaa / muunnettu rv-km	221	180	41 (19 %)
Ryhmä D	60	58	2 (3%)
2 rak.paikkaa / muunnettu rv-km (joet)	17	17	0
Laajennusalueilla (ei mitoitustaulukossa) ja muilla alueilla sijaitsevat	74	72	2

Voimassa olevassa kaavassa rantaviiva on jaettu neljään mitoitusryhmään:

- Ryhmä A: 3,5 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä B: 5 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä C: 6 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä D: saarten mitoitus pinta-alan mukaan (alle 20 ha)

Toteutuneisuuden arvioinnin perusteella, voidaan sanoa, että ennen uuden rakennuspaikkavarannon merkittävää lisäämistä kaavoituksen keinoin, olisi kannattavaa arvioida myös nykyisen varannon toteutumisen esteitä ja keinoja kaavoissa osoitettujen, rakentamattomien rakennuspaikkojen, aktivoimiseksi.

Yhteenveto kaavan toteutuneisuudesta

1 077
kaavassa osoitettua uutta rakennuspaikkaa

116
rakennettu kaavan voimassaoloaikana (noin 20 vuotta)

961
edelleen rakentamatta

5,8
rakennuspaikkaa / vuosi keskimääräinen toteutumisvauhti



- Noin 90 % rantaosayleiskaavojen mahdollistamista uusista rakennuspaikoista on edelleen rakentamatta. Nykyisellä uusien rakentamattomien rakennuspaikkojen / loma-asuntojen rakentamisen vauhdilla varantoa on siis 160 vuodeksi.

04

Mitoituksen korottamisen laskennallinen vaikutus

— Mitoituksen korottamisen laskentaperiaate
— Laskentaan liittyvät rajaukset ja epävarmuudet
— Mitoituksen noston laskennallinen vaikutus

Mitoituksen korottamisen laskentaperiaate

Tarkastelu perustuu kunnan työn aikana toimittamiin ja täydentämiin aineistoihin: voimassa oleviin rantayleiskaavoihin (osa-alueet 1–4) sekä niiden laadinnan yhteydessä laadittuihin alkuperäisiin mitoitustaulukoihin. Alkuperäiset PDF-muotoiset mitoitustaulukot on muunnettu työn aikana laskentaa varten Excel-muotoon (yli 4 000 riviä).

Laskenta perustuu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mitoituslukujen korottamiseen (+ 1 rp / muunnettu rv-km) mitoitustaulukossa (muunnettu rantaviiva säilyy ennallaan):

- Ryhmä A - 3,5 → 4,5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä B - 5 → 6 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä C - 6 → 7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km
- Ryhmä D - hehtaariperusteiseen ja saarten pinta-alaan perustuvaan mitoitukseen ei ole tehty muutoksia

Emätilan laskennallinen lisärakennuspaikkamäärä on laskettu vähintään nollaksi: mahdollinen negatiivinen tulos ei siten vähennä muiden emätilojen laskennallista lisärakennuspaikkapotentiaalia.

Tarkastelun tavoitteena on arvioida suuruusluokkaisesti, kuinka paljon rakennuspaikkapotentiaalia mitoituksen korottaminen voisi laskennallisesti muodostaa.

Laskentaan liittyvät rajaukset ja epävarmuudet

- Tarkastelu on teoreettinen mitoituslaskelma, eikä siinä ole osoitettu uusien rakennuspaikkojen sijoittumista kartalle.
- Laskenta perustuu alkuperäisiin mitoitustietoihin ja niissä esitettyyn muunnettuun rantaviivaan.
- Mitoitustietojen oikeellisuutta ei ole tässä työssä tarkistettu kiinteistö- tai emätilakohtaisesti
- Ranta-asemakaava-alueita ei ole huomioitu laskennassa, koska niiden rakentamismahdollisuudet määräytyvät ranta-asemakaavan perusteella. Mitoitustaulukoissa olevat tunnistetut ranta-asemakaava-alueet on rajattu laskennan ulkopuolelle.
- Alkuperäisissä mitoitustaulukoissa voi olla tapauskohtaisia kaavan laadinnan aikaisia erityisratkaisuja, joiden perusteet eivät käy aineistosta yksiselitteisesti ilmi. Näitä ratkaisuja ei ole tässä laskennallisessa huomioitu. .

Tulos kuvaa mitoituksen korottamisen laskennallista enimmäispotentiaalia ja sen suuruusluokkaa. Sitä ei voida tulkita kaavamuutoksessa osoitettavissa olevien uusien rakennuspaikkojen määräksi. Todellinen rakennuspaikkamäärä ratkaistaan kaavoituksessa tehtävien selvitysten ja kokonaisarvioinnin perusteella.

Mitoituksen noston laskennallinen vaikutus

Mitoituksen korottaminen tuottaisi laskennallisesti:

Osa-alueet 1–2:	+228 rakennuspaikkaa
Osa-alueet 3–4:	+264 rakennuspaikkaa
Yhteensä noin	**+492 rakennuspaikkaa** (teoreettinen maksimipotentiaali)

Kaavassa osoitettavissa olevien uusien rakennuspaikkojen määrä olisi tätä pienempi.

Kaavoituksessa tulee huomioida mm.: luonto- ja maisema-arvot, virkistystarpeet, rakennettavuus, riittävän yhtenäisen rakentamattoman rantaviivan säilyminen sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Myös vuorovaikutuksesta ja viranomaisyhteistyöstä kaavaprosessin ja siihen liittyvien selvitysten myötä, voi prosessin aikana ilmetä myös muita reunaehtoja.

Lisäksi kaavaratkaisuun ja rakennuspaikkojen tosiasialliseen toteutumiseen vaikuttavat myös maanomistajien tavoitteet ja halukkuus lisärakentamiseen sekä rakennuspaikkojen kysyntä.

05

Johtopäätökset ja suositeltava eteneminen

— Selvityksen yhteenveto ja johtopäätökset
— Mitä muuta voidaan tehdä rantarakentamisen lisäämiseksi
— Vaihtoehtoiset etenemistavat

Selvityksen yhteenveto ja johtopäätökset

- Nykyisissä rantaosayleiskaavoissa on 961 rakentamatonta rakennuspaikkaa. Kaavojen voimassaoloaikana uusia rakennuspaikkoja on toteutunut keskimäärin vain noin 5–6 vuodessa.
- Mitoituksen korottaminen kasvattaisi rakennuspaikkavarantoa laskennallisesti noin 492 rakennuspaikalla. Luku on teoreettinen enimmäispotentiaali – kaavassa osoitettavissa oleva määrä olisi selvitysten ja kaavallisen kokonaisarvioinnin perusteella tätä pienempi.
- Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen edellyttäisi rantaosayleiskaavojen päivittämistä ja siihen liittyviä selvityksiä, vaikutusten arviointia, vuorovaikutusta ja viranomaisyhteistyötä.
- Kun nykyisestäkin rakennuspaikkavarannosta noin 90 % on edelleen toteutumatta, laajan kaavapäivityksen työmäärä ja kustannukset voivat olla suuret suhteessa sillä saavutettavaan rantarakentamisen lisäykseen.

Keskeinen johtopäätös

Rantarakentamisen keskeinen haaste ei tämän tarkastelun perusteella vaikuta olevan rakennuspaikkojen riittämätön määrä, vaan nykyisen rakennuspaikkavarannon vähäinen toteutuminen. Pelkkä rakennuspaikkavarannon lisääminen ei siten välttämättä ole vaikuttavin keino lisätä rantarakentamista.

Vuorovaikutuksessa viranomaisten kanssa on myös mahdollista, että toteutumattoman rakennuspaikkavarannon määrä nousisi keskusteluun -> toteutuneen kehityksen näkökulmasta ei ole tarvetta lisätä rantarakennuspaikkojen määrää.

Mitä muuta voidaan tehdä rantarakentamisen lisäämiseksi

1. Nykyisen rakennuspaikkavarannon aktivointi

- Selvitetään, miksi noin 960 rakentamatonta rakennuspaikkaa eivät toteudu.
- Maanomistajaviestintä ja -kysely: myynti- ja rakentamishalukkuus.
- Kootaan tietoa myyntiin tulevista rakennuspaikoista ja parannetaan niiden näkyvyyttä.
- Kehitetään rakennuspaikkojen (ja kaavojen) löydettävyyttä kunnan karttapalvelussa.
- Kokeillaan kohdennettua markkinointia.
- Mahdollinen kehittämishanke/pilotti, jossa yhdistyvät maanomistajien aktivointi, paikkatieto, tonttitarjonta ja markkinointi.

2. Rakentamisen houkuttelevuuden ja sujuvuuden parantaminen

- Tarkastellaan esim. voisiko rakentamisesta kiinnostuneen asiointia helpottaa (Esimerkiksi rakentajan/tontinostajan palvelupolku)
- Parannetaan kaavojen, rakennuspaikkojen ja rakentamista koskevan tiedon löydettävyyttä.

Mitä muuta voidaan tehdä rantarakentamisen lisäämiseksi

3. Vapaa-ajan asumisen kehittäminen osana Joutsan elinvoimaa

- Selvitetään vapaa-ajan asukkaiden ja monipaikkaisten tarpeita sekä keinoja pidentää Joutsassa vietettyä aikaa ja lisätä paikallisten palvelujen käyttöä.
- Kehitetään olemassa olevien palvelujen ja virkistysmahdollisuuksien löydettävyyttä esimerkiksi palvelumuotoilun keinoin.
- Kokeillaan kesäkauden palvelu- ja tapahtumatarjontaa: esimerkiksi pop-up-toiminta ja tyhjien liiketilojen kausiluonteinen hyödyntäminen.
- Tarkastellaan kesäasukkaita myös potentiaalisina uusina asukkaina, yrittäjinä, investoijina ja osaajina.
- Voidaanko kehittää ulkopuolisella hankerahoituksella toteutettavana pilottina.

4. Maankäytön strateginen kehityskuva

- Tarkastellaan rantojen ja vapaa-ajan asumisen roolia osana koko kunnan kehitystä
- Kytketään kuntastrategian elinvoima- ja vetovoimatavoitteet maankäytön kehittämiseen.
- Muodostetaan yhteinen poliittinen näkemys siitä, mitä alueita ja kehityssuuntia kunta haluaa edistää ja mihin kaavoitusresursseja painotetaan.
- Osana kehityskuvaa voidaan laatia esimerkiksi edullisuusvyöhyketarkastelu esimerkiksi saavutettavuuden, palvelujen, kylien, infrastruktuurin sekä luonto- ja maisema-arvojen perusteella.

Mitä muuta voidaan tehdä rantarakentamisen lisäämiseksi

5. Rantojen mitoitusperiaatteiden kehittäminen ja kaavoituksen vaiheistaminen

- Koko rantaosayleiskaavojen välittömän uudistamisen sijasta voidaan selvittää vaiheittaista mallia, jossa kunta tarkistaa ensin rantojen mitoitusperiaatteet ja varsinainen kaavoitus käynnistetään myöhemmin alueilla, joilla uudet mitoitusperiaatteet mahdollistaisivat lisärakentamista ja maanomistajilla on todellista kiinnostusta rakennuspaikkojen toteuttamiseen.
- Tavoitteena olisi kohdentaa kunnan kaavoitusresursseja sinne, missä uusien rakennuspaikkojen toteutumiselle on parhaat edellytykset, sekä selvittää mahdollisuutta jakaa kaavoituksen ja tarvittavien selvitysten kustannuksia muutoksesta hyötyvien maanomistajien kanssa.
- Mallista on selvityksen aikana käyty alustavaa keskustelua Kuntaliiton kanssa. Jatkotyössä tulee selvittää mallin juridiset ja kaavalliset edellytykset sekä kustannusvastuut, muun muassa:
  - mikä on riittävä kaavamuutoksen tarkastelualue
  - miten maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja riittävä vapaa rantaviiva turvataan
  - millä edellytyksillä muutoksesta hyötyvät maanomistajat voisivat osallistua kaavoituksen ja tarvittavien selvitysten kustannuksiin
  - voisiko joillakin alueilla vaihtoehtona olla maanomistajalähtöinen ranta-asemakaavoitus ja mitä tämä edellyttäisi suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan (yleiskaavan kumoaminen).

Strateginen maankäytön kehityskuva ja edullisuusvyöhyketarkastelu voisivat osaltaan muodostaa pohjaa sille, mihin mahdollisia kaavapäivityksiä tulevaisuudessa kohdennetaan ja vaiheistetaan

Vaihtoehtoiset etenemistavat

6. Kaava-aineistojen ja rakennusmahdollisuuksien löydettävyyden parantaminen

- Työn aikana havaittiin puutteita kunnan kaava-aineistojen saatavuudessa ja ajantasaisuudessa. Kaikkia voimassa olevia kaavoja ja kaavamuutoksia ei saatu tarkasteluun, ja osa aineistoista digitoitiin työn aikana.
- Jos ajantasainen tieto kaavallisista rakennusmahdollisuuksista ei ole helposti kunnan käytössä, se ei välttämättä ole helposti myöskään maanomistajien, kiinteistönvälittäjien tai mahdollisten ostajien löydettävissä. Tämä voi osaltaan vaikeuttaa rakennuspaikkojen markkinoille tuloa ja toteutumista.
- Jatketaan kaava-aineistojen digitointia, ajantasaistamista ja järjestelmällistä kokoamista sekä parannetaan rakennusmahdollisuuksien näkyvyyttä kunnan karttapalvelussa (vähintään rantaosayleiskaavojen ja kaavamuutosten ja ranta-asemakaavojen ulkorajatieto sekä kaavamerkinnät ja -määräykset).
- Osa digitointityöstä voidaan mahdollisuuksien mukaan kytkeä valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tiedonhallinnan uudistukseen (Ryhti), jossa kaava- ja rakentamisen tietoja siirretään yhtenäisessä, tietomallimuotoisessa muodossa valtakunnalliseen Ryhti-tietojärjestelmään. Ympäristöministeriö on myöntänyt kunnille Ryhti-siirtymää tukeviin hankkeisiin avustusta, joka on voinut kattaa 100 % avustuskelpoisista kustannuksista. Joutsan osalta tulee selvittää, mitkä kaava-aineistojen digitoinnin ja tiedonhallinnan kehittämistoimet olisivat Ryhti-uudistuksen kannalta avustuskelpoisia sekä tulevien hakujen aikataulu.
- Voitaisiinko karttapalvelussa ja kunnan nettisivuilla / markkinoinnissa nostaa vapaaehtoisesti myyntiin tulevia rakennuspaikkoja tai ohjata käyttäjä niiden tietoihin.



Ensisijainen kysymys ei pitäisi olla, kuinka paljon lisää rakennuspaikkoja voidaan kaavoittaa, vaan miten nykyinen kaavoissa osoitettu merkittävä rakennuspaikkavaranto saadaan paremmin toteutumaan.

A-INSINÖÖRIT

Projektipäällikkö
Jenni Oksanen
Vanhempi erikoissuunnittelija, DI
Kaavan laatija (YKS-616)
044 748 9669

Suunnittelija
Seda Suman Buruk
Kaupunkisuunnittelija, M.Sc.
Kaavan laatija (YKS-728)

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Puutarhakatu 10
33210 Tampere

