



# LEPPÄVESI –JÄRVEN RANTAYLEISKAAVA RANTA-ALUEEN MÄÄRITTÄMINEN

Maankäyttö 12.4.2023

LAUKAAN KUNTA



Leppävesi -järven rantayleiskaavaehdotus asetettiin nähtäville kunnanhallituksen kokouksessa 6.2.2023. Kokouksessa käydyn keskustelun perusteella kunnanhallitus esitti yleiskaavan suunnittelualueen tarkastelua ajatuksena yleiskaavan taustalla olevan kuivan maan rakennusoikeuden lisääminen. Maankäyttö on tehnyt ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja ranta-alueen määrittelystä selvityksen sekä paikkatietopohjaisen tarkastelun Leppävesi -järven yleiskaavan ranta-alueen suhteesta suunnittelualueen rajaukseen.

## 1. Suunnittelun tarve ranta-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on erityiset säännökset, jotka koskevat **ranta-alueelle** rakentamista.

### MRL 72§ Suunnittelutarve ranta-alueella

*Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

*Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:*

- 1. maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;*
- 2. maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 3. merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;*
- 4. olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä*
- 5. olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista.*

*Kunta voi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta kuultuaan osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla 1 momentissa säädetty rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnonja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita. Tällainen rakennusjärjestyksen määräys voi olla voimassa enintään kuusi vuotta kerrallaan, kuitenkin enintään niin kauan kuin määräyksen perusteena olleissa olosuhteissa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joiden vuoksi edellytyksiä määräykselle ei enää ole. (22.12.2009/1589)*

*Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentin rajoituksesta säädetään 23 luvussa.*

*Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu viireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelutarve.*

## 2. Mikä on rantarakentamista?

Rantarakentamista on rakentaminen vesistön (meren, järven, joen ja tietynlaisen puron) ranta- alueelle. Ranta-alueen suunnittelutarve syntyy aina vesistön rannalle. Suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai -alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa. Jos alueella ei ole rakentamista ohjaavaa kaavaa (ranta-asemakaavaa tai yleiskaavaa), rantavyöhykkeellä ja -alueella on voimassa rannan suunnittelutarve ja rakentaminen ratkaistaan poikkeamislupamenettelyllä. Poikkeamismenettelyä käytetään myös, jos hanke on alueella voimassa olevan kaavan, maankäyttö- ja rakennuslain tai -asetuksen, kunnan rakennusjärjestyksen tai rakentamismääräyskokoelman määräysten vastainen.

### Rantavyöhyke

Merellä ja vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä tarkoitetaan MRL 72.1 §:ssä rannan läheisyydessä olevaa vesistön rajoittuvaa vyöhykettä, jonka

- luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu,
- joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi, tai
- jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita.

Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Tältä osin merkitystä on esim. meren tai muun vesistön biologisilla vaikutuksilla sekä maaston muodoilla ja rannan kasvillisuudella. Lain perustelujen ([HE 79/1996 vp](#)) mukaan rannan rajautuessa avoimeen pelto- ja niittymaisemaan rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Rantavyöhykkeen on lain perusteluissa yleensä katsottu ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Arvioinnissa on myös otettava huomioon rantavyöhykesäätelyn ensisijainen tarkoitus, joka liittyy rannan luonnonsuojelu- ja virkistyskäyttöarvojen turvaamiseen. Rantavyöhykkeelle aiottu rakentaminen kuuluu aina rantasuunnittelun piiriin riippumatta siitä, onko vyöhykkeelle aiemmin rakennettu tai siitä, mihin tarkoitukseen sitä mahdollisesti aiemmin on rakennettu. Tätä määritelmää käytetään rantavyöhykkeen määrittämiseksi laajalti Suomessa.

Rantavyöhykkeen määritelmä hallituksen esityksessä Eduskunnalle luonnonsuojelulainsäädännön uudistamiseksi (HE 79/1996 vp):

*Rantavyöhykkeen käsitettä on tulkittava lähtien säännöksen tarkoituksiperästä. Se on maankäytön muutosten suunnitelmallisuuden varmistaminen, sillä rannan läheisyydessä olevalla vyöhykkeellä, jonka luonnonolosuhteisiin meren tai vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita. Näistä käytännössä keskeisin on loma-asuntojen rakentaminen. Rantavyöhykkeen leveys vaihtelee maaston muodoista, kasvillisuudesta ja muista olosuhteista riippuen. Niinpä esimerkiksi meren rannikolla tuuli, suolapäärskeet ja vedenkorkeuden vaihtelut vaikuttavat sekä luontotyyppeihin että eliölajeihin tavalla, jota ei ole sisävesien rannoilla. Sen vuoksi meren biologinen vaikutus ulottuukin yleensä selvästi pitemmälle kuin sisävesien.*

*Maisemallisen vaikutuksen osalta ratkaisevia ovat maaston muodot ja rannan kasvillisuus. Rannan rajautuessa avoimeen pelto- tai niittymaisemaan, rantavyöhyke on yleensä merkittävästi leveämpi kuin metsäisellä rannalla. Edellä sanotun perusteella voidaan rantavyöhykkeen katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pitemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.*

[https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he\\_79+1996.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_79+1996.pdf)

Esimerkki korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä rantavyöhykkeellä.

*KHO:2004:36 Rantavyöhykkeen leveyttä on tulkittava MRL 72§:n 1 momentin tavoitteista käsin. Poikkeamishakemuksessa tarkoitettu omakotitalo sijoitettaisiin hakemuksen mukaan Porvoonjokeen rajoittuvalle rakennuspaikalle noin 110 metrin etäisyydelle joen rantaviivasta ja jokea kohti*

*viettävän rinteeseen yläpäähän. Tila oli joen rantatila ja ulottui enimmillään 140 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Nämä ominaispiirteet huomioon ottaen HAO katsoi, että suunniteltu rakennuspaikka sijoittui MRL 72§:n 1 momentissa tarkoitettuun rantavyöhykkeelle jne.*

### Ranta-alue

Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin rakentaminen tukeutuu vesistön käyttöön tai vetovoimaan. Ratkaisevaa merkitystä ei ole sillä, onko kyseiseltä paikalta näkyvyyttä veteen. Tukeutuminen vesistöön voi tarkoittaa esimerkiksi näkö-, tieyhteyttä, venevalkamaa tai uimarantaa. MRL:n suunnittelutarve koskee myös sellaisia pääosin rantavyöhykkeellä tai ranta-alueella sijaitsevia rakennuspaikkoja, joilla ei ole omaa rantaa. Suunnittelutarve voi koskea rakentamista myös ns. toiseen riviin.

Ranta-alueen leveyttä ei ole määritelty laissa, vaan se arvioidaan tapauskohtaisesti. Ranta-alueen leveyden on yleensä arvioitu olevan **vähintään** noin 200 metriä, mutta esimerkiksi avoimilla rannoilla tai vesistöön laskevilla rinteillä ranta-alue on leveämpi kuin peitteisillä rannoilla. Oikeuskäytännössä on katsottu, että ranta-alueen suunnittelutarve voi olosuhteista riippuen ulottua useiden satojen metrien etäisyydelle rantaviivasta (esim. KHO 1992 A 80 ja KHO 10.8.2004 T 1832).

Rantavyöhykkeellä tai -alueella voi olla loma-asutuksen ohella myös vakituisia asuntoja. Jos rannalla on enimmäkseen vakituisia asuntoja, vain välitön rantavyöhyke on rannan suunnittelutarpeen piirissä. Kauempana rannasta olevaan rakentamiseen sovelletaan tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvetta.

MRL 72.1 ja 2 §:ssä edellytetään, että ranta-alueiden rakentaminen on suunniteltava 1 momentissa tarkoitulla kaavalla.

*Esimerkki korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä ranta-alueesta  
KHO: 2005-t-2868: Kun otetaan huomioon Tenojokilaakson maisemalliset erikoisolosuhteet ja maaston korkeussuhteet, 450 metrin etäisyydellä joen rannasta sijainneen loma-asunnon rakennuspaikan katsottiin sijaitsevan näissä olosuhteissa maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n 2 momentissa tarkoitettulla ranta-alueella.*

*Esimerkki korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä rakennuspaikasta, jolla ei ole omaa rantaa:  
KHO 14.9.2003 T 2311: Kysymyksessä oli 180k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon rakentamisesta toiseen riviin välittömästi järven ranta-alueella olevan loma-asutuksen taakse noin 80 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lähialueen asutus oli pääasiassa loma-asutusta. KHO totesi, että rakennuspaikka sijaitsi MRL 72§:n momentissa tarkoitettulla ranta-alueella. Kun alueelle ei ole voimassa MRL 72§:n tarkoitettua kaavaa, uuden rakennuksen rakentaminen edellytti riippumatta siitä, sijaitsiko rakennuspaikka rantavyöhykkeellä, lain 23 luvussa tarkoitettua poikkeusta suunnittelutarpeesta ranta-alueella.*

*Esimerkki korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä yksityistie vaikutuksesta rantavyöhykkeeseen.  
KHO 31.12.2007 T 3533: Oikeuskysymyksenä oli rantavyöhykkeen leveys joen rannalla. X oli hakenut suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseen. Lautakunta oli todennut, että rakennusluvan erityiset edellytykset ovat olemassa. Ympäristökeskus valitti päätöksestä, koska kyse oli rantavyöhykkeelle rakentamisesta ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.*

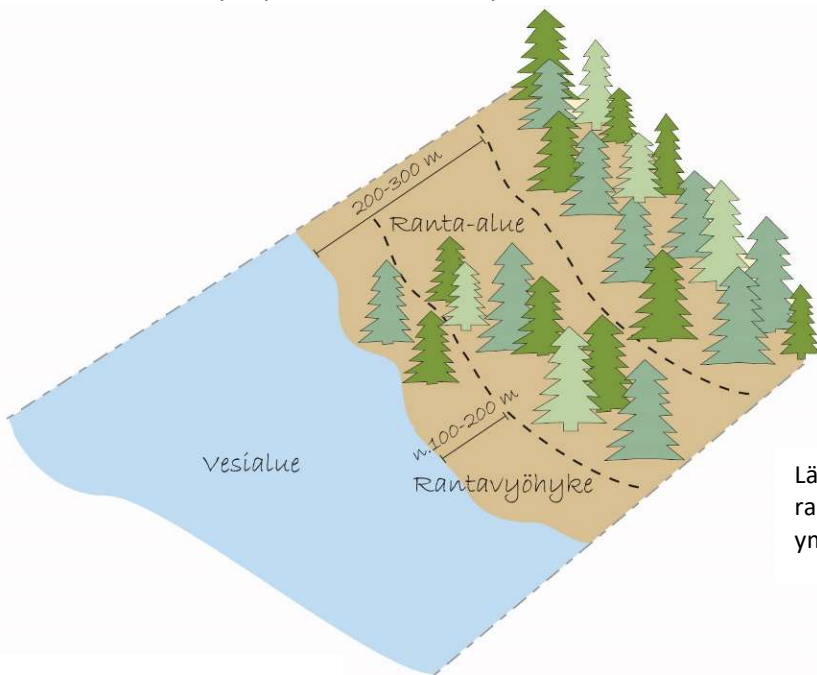
*Hallinto-oikeus totesi, että Pyhäjoki (Säkylä) on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu vesistö. Sen rannalle rakentamiseen oli siten sovellettava rantarakentamista koskevia säännöksiä riippumatta siitä, minkälainen joen uoma juuri kyseisen rakennuspaikan kohdalla oli.*



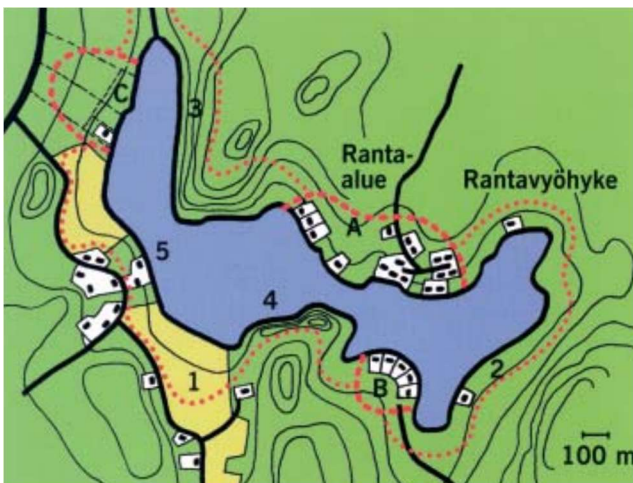
Rakennuspaikkana oli tasaista peltoa oleva määräala, joka ulottuu rantaan. Joki on tällä paikalla kapea ja matala ja sen rannassa kulkee yksityistie. Tien etäisyys rannasta on pääosin vain muutamia metrejä. Jyrkällä penkereellä on lehtipuita. Suunnitellun asuinrakennuksen etäisyys rannasta oli noin 40 m ja autotallin noin 25 m.

Hallinto-oikeus katsoi, että yksityistiestä huolimatta rakennuspaikka kuuluu maisemallisesti rantaan ja sijaitsee siten rantavyöhykkeellä. Hanke vaatii ympäristökeskuksen poikkeamispäätöksen rantarakentamisrajoituksesta. Hallinto-oikeus kumosi lautakunnan päätöksen ja siirsi asian ympäristökeskuksen käsiteltäväksi.

Oikeuskäytäntöjen perusteellakaan ei voida tehdä yksiselitteistä päätöstä ranta-alueen enimmäissyvyydestä vaan rantavyöhyke määritellään tapauskohtaisesti.



Lähde: Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava, Opas nro. 5. Lounais-Suomen ympäristökeskus



#### 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).

Lähde: Rantojen maankäytön suunnittelu, Ympäristöopas 120, Ympäristöministeriö

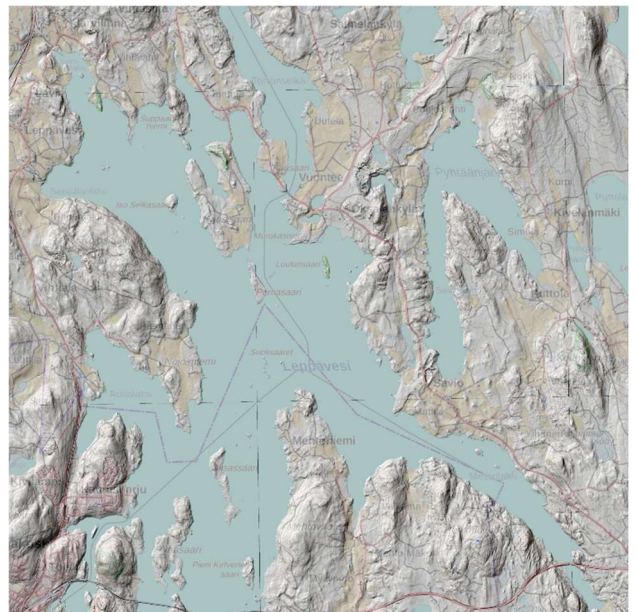
### 3. Leppävesi –järven ranta-alue

Vuosien 1919 - 2022 välisenä aikana Leppävesi -järven keskimääräinen vuoden maksimivedenkorkeus on ollut 81,18 m. Järven yläpuolisen vesistön korkeutta säädellään, joka vaikuttaa Leppäveden vedenkorkeuteen. Suurin havaittu vedenkorkeus on ollut 82,11 m (26.05.1922) ja pienin havaittu vuoden maksimivedenkorkeus on 80,13 m.

Leppävesi –järven rantamaisema vaihtelee jyrkkärinteisistä mäki-alueista laajoihin peltoaukeisiin. Länsipuolella maisemaa reunustaa Nojoismäki (korkein kohta +170,1) ja maakunnallisesti arvokas Leppäveden kulttuurimaisema-alue. Pohjoispää vesistöstä on alavampaa aluetta lukuun ottamatta Suppaanniemeä, jossa sijaitsee Suppaanvuori –niminen mäki-alue (korkein kohta +121,7). Itäisellä rannalla sijaitsee Vuonteen peltomaiseman pohjoispuolella Lääsänmäki (korkein kohta +110,1) ja eteläpuolella Luulunvuori (korkein kohta +135). Savion alueella on laajoja peltomaisemia ja alue kuuluu arvokkaisiin kulttuurimaisema-alueisiin. Eteläinen osa vesistöstä jää Pommionvuoren (korkein kohta n. +195), Peuravuoren (korkein kohta n. +150), Koivuvuoren (korkein kohta n. +142,5) ja Talkoovuoren (korkein kohta n. +117) väliseen solaani. Rantojen maankäyttö on pääosin maa- ja metsätalotta ja rantarakentaminen painottuu loma-asumiseen.

Leppävesi –järven ranta-alueen likimääräinen määrittely on mahdollista karttatarkastelun perusteella. Korkeuskäyrästä lisäksi ranta-alueen rajaa maiseman leikkauskohta voi hyvin havainnoida korkeusmallilla eli rinnevarjosteella, joka on maaston korkeusvaihteluja visualisoiva rasteriaineisto. Rinnevarjoste on harmaasävykuva, joka visualisoi rinteiden suuntaa ja jyrkkyyttä. Topografiassa on suurempi merkitys ranta-alueen määrittelyssä kuin maanpinnan peitteisyydellä tai puustoisuudella, koska esim. puusto ei ole pysyvä elementti maisemassa.

Selvityksen liitekartat 1 ja 2 kuvaavat Leppävesijärven ranta-alueen. Karttoihin on myös osoitettu yleiskaavan suunnittelun raja sekä 200m etäisyys rantaviivasta.



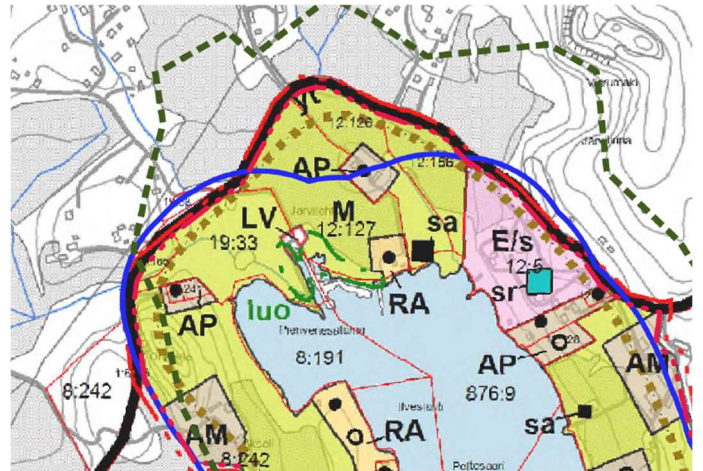
Lähde: Rinnevarjoste ja maastokartta. MML

### 4. Leppävesi – järven rantayleiskaavan suunnittelualue

Leppävesi –järven rantayleiskaavan suunnittelualue on määritelty voimassa olevan yleiskaavan laatimisen käynnistymisen yhteydessä syksyllä 2000 ja suunnittelualueen raja on pyritty tekemään siten, että MRL:n 72 §:n mukainen suunnittelutarve saadaan ratkaistua yleiskaavalla mahdollisimman kattavasti.

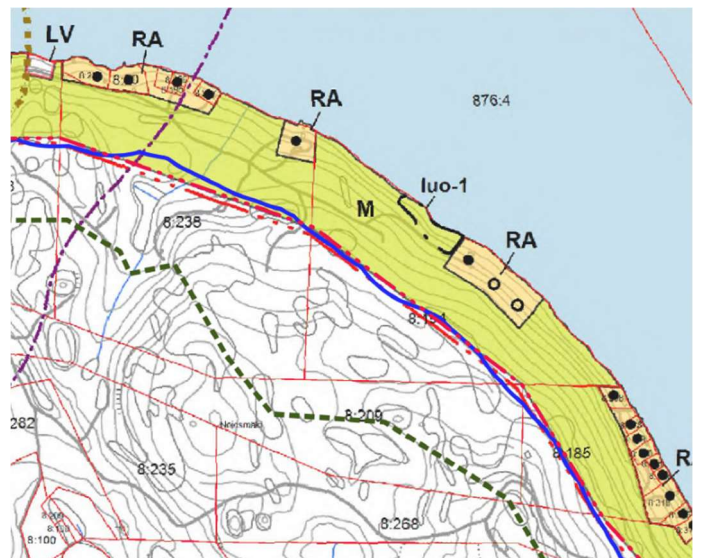
Vuonna 2015 käynnistynyt rantayleiskaavan päivittäminen, jonka keskeisenä lähtökohtana on ollut määräysten ja rakennusoikeuden saattaminen ajan tasalle vastaamaan nykyistä tasoa, vakituisten asumisen vyöhykkeiden tarkastelu sekä teknisten tarkistusten tekeminen nykyiseen kaavaan. Alkuperäisiä rantayleiskaavan rakennusoikeuden mitoitusperiaatteita ei muuteta vaan päivityksessä käytetty mitoitus perustuu alkuperäiseen yleiskaavan periaatteisiin. Myöskään suunnittelualueen ei ole tarkoitus muuttua.

Maankäytön tekemän tarkastelun perusteella voidaan todeta, että rantayleiskaavan suunnittelualue sijoittuu pääosin 200 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Paikoin suunnittelualueenrajaus ylittää 200 m rajan, mutta ylitykset ovat perusteltua huomioiden ranta-alueen syvyyden. Esimerkiksi Ilveslahden pohjukassa ranta-alueen syvyys on yli 500 m, mutta yleiskaavan suunnittelualueen syvyys vain noin 380 m.



- ranta-alueen raja
- 200 m rannasta
- - - ranta-yleiskaavan suunnittelualueen raja

Paikoin suunnittelualueen syvyys on merkittävästi kapeampi kuin ranta-alueen syvyys. Esimerkiksi Nojoismäen maisemaa rajaava lakialue on 580 m etäisyydellä rantaviivasta, mutta yleiskaavan suunnittelualue on noin 200 m syvä. Eli rantayleiskaava ei välttämättä ratkaise kokonaisuudessaan ranta-alueen maankäyttöä vaan lupamenettelyssä tulee tarkastella myös yleiskaavan ulkopuolisia ranta-alueita noudattaen MRL §72 säännöksiä.



Maankäyttö on tehnyt myös likimääräisen tarkastelun siitä, mikä vaikutus suunnittelualueen yli 200 m ranta- viivasta yltävällä kiinteistön osalla on kuivan maan rakennuspaikkojen mitoittamiseen. Mitoitus perustuu Leppävesi –järven rantayleiskaavaan rajautuvien yleiskaavojen sekä rakennusjärjestyksen kuivan maan mitoituspäätöksiin. Kahden kiinteistön osalta mitoittavan pinta-alan lisäys vaikutti rakennuspaikkojen lukumäärään positiivisesti. Toisen kiinteistön osalta ranta-alue oli kuitenkin yleiskaavan suunnittelualueetta laajempi, joten uuden rakennuspaikan muodostamisessa noudatetaan MRL §72 säännöksiä. Siten suunnittelualueen kaventaminen 200 metriin tuottaisi vain yhden mitoituksen mukaisen rakennuspaikan, jonka toteutuminen on kiinni kiinteistön omistajasta.

##### 5. Suunnittelualueen muuttamisen vaikutus kaavaprosessiin ja sen aiheuttamat kustannukset

Leppävesi –järven yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.2. – 24.3.2023 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana saapuneiden lausuntojen ja muistutusten johdosta kaava-aineistoon tulee muutoksia, mutta muutokset ovat niin vähäisiä, että kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville. Tavoitteena on, että yleiskaava voitaisiin hyväksyä kunnanvaltuustossa syksyn 2023 aikana.



Jos suunnittelualueen rajausta halutaan tarkastella ja muuttaa, tulee ranta-alueen tarkempi määrittäminen tehdä konsulttityönä. Määrittelyn taustaksi työssä tulee selvittää ranta-aluetta koskeva lainsäädäntö, ohjeistukset ja oikeuskäytäntö, johon perustuen voidaan tehdä Leppävesi -järven ranta-alueen määrittäminen ja rajaaminen. Rajaaminen tulee perustua karttatarkastelun lisäksi maastokäynteihin, joilla voidaan vähentää tulkintaepäselvyyksiä. Alustava hinta-arvio työlle on 8.000 - 12.000 euroa. Työlle ei ole varausta 2023 talousarviossa.

Suunnittelualueen rajauksen muuttaminen aiheuttaa kaavaehdotuksen palauttamisen valmisteluun ja valmistelun jälkeen ehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville. Leppävesi -järven rantayleiskaavan suunnittelualueella on kiinteistöjä, jotka yltyvät kaavan taustalla olevien Keski-Laukaan eteläosan yleiskaavaan ja Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavaan (osa-alue II) suunnittelualueille. Jotta yleiskaavojen rajalle ei jää kaavattomia alueita, tulee nämä kiinteistöt ottaa kokonaisuudessaan mukaan rantayleiskaavan suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen muutos saattaa aiheuttaa myös lisäselvitystarpeita. Maankäytön resurssit huomioidaan ottaen kaavaehdotuksen uudelleen valmistelu joudutaan tekemään konsulttityönä, jonka kustannusarvio on noin 10.000 euroa. Uudelleen nähtäville asettaminen tuottaa myös kustannuksia noin 2.000 euroa (mm. hallinnollinen käsittely, kuulutus, maanomistajien kirjeet, työaika). Ajallisesti valmistelu ja uudelleen nähtäville asettaminen pidentää prosessia 1-2 vuotta. Työlle ei ole varausta vuoden 2023 talousarviossa.

## 6. Päätelmät suunnittelualueen muuttamisesta

Leppävesi -järven rantayleiskaavan suunnittelualueen muuttamiselle ei ole perusteita. Suunnittelualue sijoittuu pääosin ranta-alueelle, jolla on voimassa MRL §72 mukaiset säädökset ja yleiskaavalla pystytään pääosin ratkaisemaan ranta-alueen suunnittelun tarve. Suunnittelualueen kaventaminen ei muuta topografian muovaamaa ranta-aluetta. Rantaviivan pituus ei myöskään kasva, jolloin ei myöskään rantarakennuspaikkojen määrä lisäänty.

Ranta-alueen tarkempi määrittely ja yleiskaavaehdotuksen uudelleen valmistelu edellyttää konsulttityötä ja muutoksella on vaikutusta sekä yleiskaavan sisältöön, että sen aikatauluun. Muutoksen tuomaan mahdolliseen hyötyyn nähden taloudellisten- ja henkilöstöresurssien panostus ei ole kannattava. Mahdollinen hyöty kohdistuu yksityisten maanomistajien kiinteistöihin ja rakennuspaikkojen toteutumiseen ei kunnalla ole mahdollisuus vaikuttaa.

Yleiskaavan valmistumisen aikataulun venymisellä on merkitystä yksittäisten maanomistajien tavoitteisiin ja suunnitelmiin. Esimerkiksi kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä oli 11 kannanottoa, jossa maanomistaja haluaisi hakea poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi yleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeellä (A-vyöhyke). Poikkeamislupapäätöksiä ei voida ratkaista ennen yleiskaavan lainvoimaistumista.

Lähteitä:

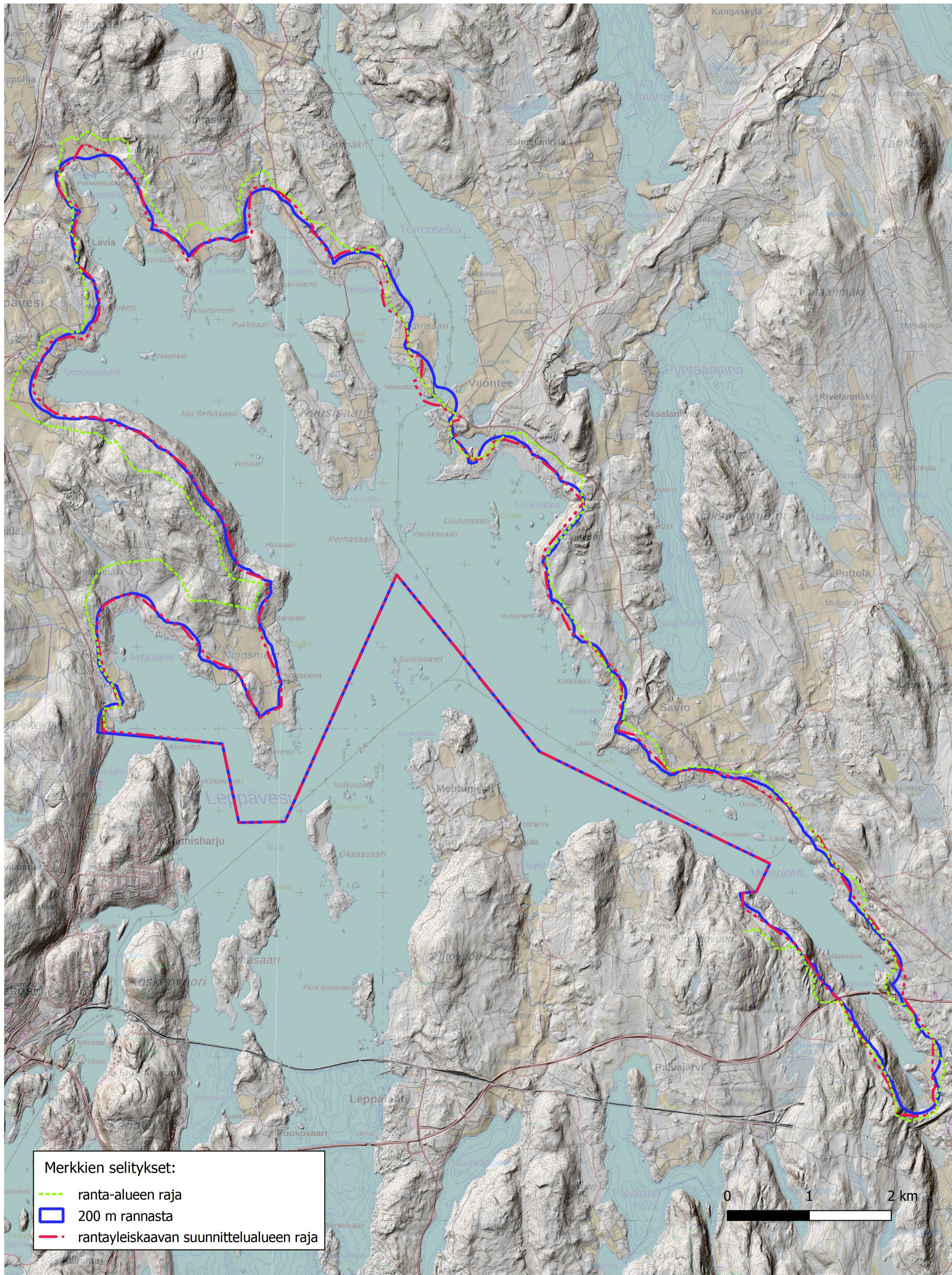
[Opas rakentamisen poikkeamishakemusten käsittelyyn](#); ELY-keskus / Kalervo Hirvonen 2016

[Rantojen maankäytön suunnittelu](#), Ympäristöopas 120, Ympäristöministeriö

[Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: ranta-asemakaava](#), Opas nro. 5. Lounais-Suomen ympäristökeskus



# Leppävesi -järven rantayleiskaavan ranta-alue





# Leppävesi -järven rantayleiskaavan ranta-alue

Merkkien selitykset:

- ranta-alueen raja
- 200 m rannasta
- ranta-yleiskaavan suunnittelualueen raja

