

Vastaanottaja  
**Pyhtään kunta**

Asiakirjatyyppi  
**Liite 2, Mitoitusperiaatteet**

Päivämäärä  
**25.5.2026**

# PYHTÄÄN RANNIKKO- JA SAARISTOALUEEN OSAYLEISKAAVA

## MITOITUSPERIAATTEET



Laatijat  
Kuvaus

**Juha Riihiranta, Laura Jalonen**  
**Asiakirjassa esitellään Pyhtään rannikko- ja saaristo-**  
**alueen osayleiskaavoituksessa käytettävät mitoitus-**  
**periaatteet**

## 1. JOHDANTO

Mitoitusperiaatteilla tarkoitetaan suunnittelu- ja laskentaperiaatteita, joilla suoraan rakentamista ohjaavassa yleiskaavassa osoitettavat uudet rakennuspaikat määritetään tiloittain. Tavoitteena on maanomistajien tasapuolinen kohtelu yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja alueen luonnonolot huomioiden. Mitoitusperiaatteiden lähtökohtana on käytetty 2000-luvun taitteessa hyväksytyjen Pyhtään rannikon ja saariston osayleiskaavan ja Hevossaaren osayleiskaavan mitoitusperiaatteita, joita on vähäisesti tarkistettu.

## 2. EMÄTILAPERIAATE

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi rakennusoikeuden määrittämisessä huomioidaan ns. hyödynnetty rakennusoikeus eli tiloista jo ennen kaavoitusta lohkoittujen rakennuspaikkojen määrä. Laskentamenetelmää kutsutaan **emätilaperiaatteeksi**.

Osayleiskaavan laskennallinen kokonaismoitus määritetään emätiloittain. Mitoitusperiaatteet ilmaisevat, kuinka monta rakennuspaikkaa voidaan *enintään* muodostaa emätilaa kohti.

Emätilatarkastelun lähtökohtana käytetään voimassa olevien osayleiskaavojen tapaan ajankohtaa 31.12.1959. Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin emätilan muunnetun rantaviivan pituudesta.

Jos emätilatila on jaettu poikkileikkausajankohdan (1959) jälkeen pienempiin osiin, jaetaan emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus lohkotilojen kesken niiden jäljellä olevan rakennusoikeuden määrän mukaisesti. Tarkastelussa käytetään 8.8.2024 vallinnutta kiinteistöjaotusta.

Käytetty rakennusoikeus vähennetään emätilan rakennusoikeudesta. Yhdeksi käytetyksi rakennusoikeudeksi katsotaan

- toteutettu asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- toteutettu loma-asuinrakennuksen rakennuspaikka,
- toteutettu maatilakeskuksen rakennuspaikka, joka sisältää vakituiseen asumiseen tarkoitettua asuinrakennuksen,
- toteutettu rakennuspaikka johonkin muuhun käyttötarkoitukseen, kuten palvelutoimintaan, teollisuuteen, opetustoimintaan tms.
- toteuttamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa poikkeamislupa ja
- toteuttamaton rakennuspaikka, jolla on voimassa rakennuslupa

Osayleiskaavassa osoitetaan sekä toteutuneet että toteutumattomat rakennusoikeudet rakennuspaikkoina tilakohtaisesti. Maanomistajan eri tiloja tarkastellaan rakennusoikeuslaskelmassa erillisinä yksikköinä. Jäljellä olevien uusien rakennuspaikkojen siirto saman maanomistajan tilalta toiselle on mahdollista, mikäli luonto-, maisema- ja virkistysarvot ja pohjaveden suojelu voidaan turvata. Toisaalta näiden arvojen turvaamiseksi rakennuspaikkoja voi olla välttämätöntä siirtää.



## 4. RANTAVYÖHYKE JA -ALUE

**Rantavyöhyke** tarkoittaa sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödynnäviä maankäyttötarpeita. Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet sekä rajaavat tieyhteydet. Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

**Ranta-alue** on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alue on hallintokäytännössä arvioitu noin 150–200 metriä leveäksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin. Pyhtään rannikko- ja saaristoalueella ranta-alueen leveys on noin 200–300 metriä. Ranta-alueen leveys on osaltaan vaikuttanut kaava-alueen rajaukseen.

## 5. RAKENNUSOIKEUS

### 5.1 Mantere ja yli 20 hehtaarin saaret

Mantereella ja yli 20 hehtaarin saarissa rakennusoikeus muodostuu rantavyöhykkeellä rantaviivan muunnetun pituuden perusteella.

Rantarakennusoikeus muodostuu kunkin tilan muunnetun rantaviivan pituudesta. Muunnetun rantaviivan määrittämiseksi rantaviiva on ensin pyöristetty mutkien kohdalla siten, että rantaviiva vastaa todellista käytettävissä olevaa rantaviivaa (oikaistu rantaviiva). Lopullinen muunnettu rantaviiva on laskettu oikaistun rantaviivan pituuden sekä rantaviivan muodon ja etäisyyksien perusteella. Koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan, kapean niemen, lahden, salmen tai joen rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveiden lahtien, niemien, salmien tai jokien rannalle.

Muunnettu rantaviiva on määritetty Etelä-Savon maakuntaliiton kehittämän laskentatavan mukaisesti. Muuntamisperiaate on varsin yleisesti käytössä koko Suomessa. Lasketun oikaistun rantaviivan jälkeen on saatu varsinainen mitoituksen perustana oleva muunnettu rantaviiva.

Emätilan rantaviivan pituus kerrotaan mitoitusvyöhykekohtaisilla mitoitusluvuilla (rakennuspaikka/muunnettu rantaviivakilometri).

### 5.2 Alle 20 hehtaarin saaret

Alle 20 hehtaarin suuruisissa saarissa rakennusoikeus muodostuu emätilan yhteenlasketusta muunnetusta pinta-alasta kaikissa saman kokoluokan saarissa. Rakennuskelvottomia alueita (vesi- ja suoalueet) ei lueta mukaan mitoittavaan pinta-alaan. Mitoittavan saaren vähimmäispinta-ala on 0,5 hehtaaria.

Emätilan pinta-ala kerrotaan mitoitusvyöhykekohtaisilla mitoitusluvuilla (rakennuspaikka/muunnettu hehtaari).

### 5.3 Alle 0,5 hehtaarin saaret

Alle 0,5 hehtaarin saarista ei muodostu rakennusoikeutta. Olemassa olevat rakennuspaikat osoitetaan kaavassa.

### 5.4 Taustamaasto

Mitoitettavaan alueeseen sisältyvän pinta-alan perusteella muodostuu taustamaaston rakennusoikeutta sellaisissa tapauksissa, joissa pinta-alaperusteinen rakennusoikeus on suurempi kuin rantarakennusoikeus. Erotus on taustamaaston rakennusoikeutta. Rakennuskelvottomia alueita (vesi- ja suoalueet) ei lueta mukaan mitoittavaan pinta-alaan.

Taustamaaston rakennusoikeutta voi muodostua esim. seuraavissa tapauksissa:

- Tilalla ei ole rantaa
- Tilalla on vain kapea yhteys rantaan, mutta tila laajenee rantaviivan tuntumassa.

- Tilan ranta on rakennuskelvoton, mutta taustamaasto on rakennuskelpoinen.
- Tilan rantarakennusoikeus on kaventunut rannan heikon rakennettavuuden, vesistön kaopeuden tai muiden alennustekijöiden vuoksi.

Taustamaastosta kertyvää rakennusoikeutta ei sijoiteta rantavyöhykkeelle, ellei tarkoituksenmukainen maankäyttö puolla muuta ratkaisua.

## 5.5 Mitoituskriteerit vyöhykkeittäin

Rakennusoikeus muodostuu vyöhykkeittäin seuraavasti:

	Rantaviivaperusteinen rantavyöhykkeen mitoitusluku	Pinta-alaperusteinen taustamaaston mitoitusluku
<b>Vyöhyke I</b>	8 rp/mrv-km	1 rp/alkava 2,0 m-ha
<b>Vyöhyke II</b>	5 rp/mrv-km	1 rp/alkava 4,0 m-ha
<b>Vyöhyke III</b>	4 rp/mrv-km	1 rp/alkava 5,0 m-ha
<b>Vyöhyke IV</b>	Alueelta ei muodostu rakennusoikeutta.	

rp = rakennuspaikka, mrv-km = muunnettu rantaviivakilometri, m-ha = muunnettu hehtaari

## 5.6 Tarkentavia periaatteita

### 5.6.1 Erilliset saunat

Etäälle rannasta sijoittuvien rakennuspaikkojen rantaa varaava vaikutus arvioidaan tapauskohtaisesti. Erilliset rantasaunat osoitetaan kaavaan lähtökohtaisesti omalla merkinnällään, joka mahdollistaa vain rajatun kokoisien saunarakennuksen rakentamisen. Rakennuspaikan ulkopuolelle sijoittuva saunan rakennusala luetaan mitoituksessa puolikkaaksi (0,5) rantarakennuspaikaksi.

### 5.6.2 Ranta-asemakaava-alueet

Ranta-asemakaavoitetulla alueella rakentamista ohjaa yleiskaavan sijaan ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava-alueiden (aikaisemmalta nimeltään rantakaava) osalta osayleiskaavassa osoitetaan vain olemassa olevat rakennuspaikat. Ranta-asemakaavojen rakennusoikeus (kaavareservi) ei vaikuta ranta-asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen rakennusoikeuteen. Ranta-asemakaavojen maankäyttö otetaan kuitenkin huomioon katsottaessa sitä, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

### 5.6.3 Asemakaava-alueet

Voimassa olevien asemakaavojen alueille ei osoiteta mitoitusta osayleiskaavassa. Asemakaavoissa mitoituksen lähtökohtana ei ole ollut rantaviivan pituuteen tai emätilaperiaatteeseen perustuva mitoitustarkastelu vaan alueelle soveltuva rakentaminen. Asemakaava-alueiden rakentaminen tapahtuu erilaisin perustein ja tehokkaammin kuin omarantaisten loma-asuntojen alueet, joiden rakentamista osayleiskaavalla ohjataan. Asemakaavojen rakennusoikeus ei näin ollen vaikuta asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen rakennusoikeuteen. Asemakaavojen maankäyttö otetaan kuitenkin huomioon katsottaessa sitä, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.