



Hartolan kunta

Rantarakentamisen strategia

Tavoitteet

- Yhtenäistää rantarakentamisen ja ranta-alueita koskevien kaavojen
 - laatimista koskevat periaatteet
 - mitoitusperusteet
 - rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrä
 - käyttötarkoituksen muutoksen edellytykset
 - laatimisesta aiheutuvien kustannusten jakaantumisen periaatteet
- Tarkemmat rakentamishjeet hyväksyy ympäristölautakunta

Kaavoitus- ja mitoitusperiaatteet

- Kunta päivittää voimassa olevat rantaosayleiskaavat ja pyrkii lisäämään rakennuspaikkojen lukumäärää ensisijaisesti olevan vesi- ja jätevesihuollon verkostojen toiminta-alueella, kyläalueilla sekä palveluiden läheisyydessä.
- Rakennuspaikkojen määrään vaikuttavat em. seikkojen lisäksi mm. rakennettavuus, luonto- ja maisema-arvot sekä kulkuyhteydet.
- Erityisesti taajaman läheisyyteen ja kylien alueelle ohjataan myös asuinrakentamista.

Rakennuspaikkojen siirto

- Olevat lailliset rakennuspaikat osoitetaan kaavassa.
- Rakennuspaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti suurten vesistöjen rannoille ja mannerrannoille. Rakennuspaikkoja voi siirtää järveltä toiselle ja saaresta mantereelle.
- Kaavassa osoitetun rakennuspaikan siirto on aina ratkaistava kaavalla.
- Rakennusoikeutta on mahdollista siirtää myös maanomistajalta toiselle, jos maanomistajat kirjallisesti näin sopivat ja hakevat yhdessä kaavamutosta.
- Kunta edesauttaa siirtoja pitämällä luetteloita, josta ilmenee rakennuspaikan siirtoon halukkaat kiinteistöt.

Rakennusoikeus rakennuspaikalla

- Kunta yhtenäistä rantarakennuspaikolle sallittavan rakennusoikeuden määrän nykyisen vaatimustason mukaiseksi.
- Asuinrakennuspaikoilla sallitaan suurempi rakentamisen määrä kuin lomarakennuspaikoilla.
- Maatilan talouskeskusten alueella tuotantorakentamisen määrää ei rajoiteta.
- Kunta edistää sitä, että kullekin soveltuvalle rakennuspaikalle sallitaan vähintään kahden erillisen asunnon tai loma-asunnon rakentaminen.

Käyttötarkoitusten muuttaminen

- Kunta suhtautuu pääsääntöisesti myönteisesti rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksiin. Käyttötarkoituksen muuttamista puoltavia seikkoja ovat mm. rakennuspaikan sijoittuminen alueelle, jossa on jo ennestään pysyvää asutusta, alueella on vesi- ja viemäriverkosto, sähköverkko ja rakennuspaikka.
- Yleiskaavojen päivityksessä kartoitetaan pysyväälle asutukselle edullisia alueita sekä osoitetaan kaavoissa ne alueet, jonne pysyvää asutusta toivotaan ja suositaan.

Yleiskaavojen päivittämisen periaatteet

- Yleiskaavoja päivitetään laajempina kokonaisuuksina riippumatta nykyisistä yleiskaavarajoista.
- Akuutit maanomistajien vireille laittamat yleiskaavat laaditaan tapauskohtaisesti kuitenkin siten, että muutoksia pyritään kokoamaan useampia muutoksia käsittäviksi isommiksi kokonaisuuksiksi.
- Kunnan aloitteesta vireille tulevat yleiskaavan muutokset ohjataan ensisijaisesti sellaisille alueille, missä on odotettavissa kaavoista eniten hyötyä tai maankäytössä on tapahtunut muutoksia tai on tiedossa muutoksia.
- Tarkempi aikataulu ja päivitettävät alueet päätetään erikseen kunnan kaavoitusohjelmassa.

Ranta-asemakaavojen päivittäminen

- Yleiskaava on kunnan ensisijainen rantarakentamisen ohjauskeino.
- Tavanomaisilla omarantaisilla alueilla kunta ohjaa hoitamaan ranta-asemakaava-alueiden muutostarpeet yleiskaavoituksella ja sen jälkeen kumoamaan ranta-asemakaavan.
- Kunta on aktiivinen ranta-asemakaavojen kumoamisessa ranta-alueiden kaavoituksen yhtenäistämiseksi.
- Tiiviit, lomakylämäiset sekä suuret palvelurakentamisen alueet vaativat ranta-asemakaavan.

Laatimiskustannusten periminen

Yleiskaavat

- Maaomistajan aloitteesta vireille tulleiden yleiskaavamuutosten kustannuksista vastaa aloitteen tekijä. Maanomistaja vastaa laatimiskustannuksista ja kuulutus- ym. kuluista.
- Laajempien yleiskaavamuutosten kustannuksista vastaa kunta, mutta kunta perii kustannukset niiltä maaomistajilta, joille muutoksessa on tullut hyötyä esim. uudesta rakennuspaikasta, rakennuspaikan siirrosta tai käyttötarkoituksen muutoksesta.
- Perittävät kustannukset määritellään erikseen hyväksyttävällä taksalla.

Ranta-asemakaavat

- Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava ja maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan laatimiskustannuksista sekä kuulutus- ym. kuluista.

