
RANTA-ALUEIDEN MITOITUSNORMIT

MUSTASAAREN KUNTA
ISKMO-JUNGSUND OSAYLEISKAAVA

TYÖNUMERO: 25014162

PÄIVÄYS: 6.5.2025

1. JOHDANTO

Raportissa esitetyt mitoitusnormit koskevat Mustasaaren kunnan Iskmo-Jungsund osayleiskaavan ranta-alueita. Ranta-alueet osoitetaan kaavakartalla.

Osayleiskaavalla on tarkoitus ohjata rantojen maankäyttöä ja rakentamista AKL 72 §:n mukaisesti niin, että rakennuslupia voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

2. ALUSTAVAT TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteita ranta-alueella:

- Keskeisenä tavoitteena on rakennuslupakäsittelyn helpottaminen ja poikkeamislupien tarpeen vähentäminen.
- Selvittää kantakiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus mitoitusrantaviivan ja kantatilojen nykyisen rakentamistilanteen perusteella.
- Määrittää kiinteistökohtainen rantarakennusoikeus kantatilaperiaatteella.
- Osoittaa selvityksiin perustuen uusia rantarakennuspaikkoja (oma- ja yhteisrantaiset).
- Osoittaa uusia kuivan maan rakennuspaikkoja rantarakennusoikeuden perusteella (yhteisrantaiset rakennuspaikat).
- Osoittaa rakennetut rakennuspaikat pääasiassa nykyisen käyttötarkoituksensa tai myönnetyn luvan mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutokset osoitetaan kaavassa selvitysten ja kunnan tavoitteiden perusteella.
- Tarkentaa maakuntakaavan aluevaraukset, merkinnät ja määräykset yleiskaavatasoisiksi ottaen huomioon paikalliset erityispiirteet.
- Ottaa huomioon luonnon ja rakennetun ympäristön suojelutarpeet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavan sisältöön perustuen.
- Osoittaa muut maankäyttöä ohjaavat aluevaraukset ja määräykset selvityksiin ja tavoitteisiin perustuen.
- Ottaa huomioon luonnon Alueidenkäyttölain ranta-alueita koskevat erityiset säännökset.
- Grönvikin ja Iskmon ranta-alueen osalta tutkitaan mahdollisuutta AKL 73§ mom. 2 soveltamiseen.

3. MITOITUSVYÖHYKKEET MAAKUNTAKAAVASSA

Tarkasteltavalla alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040.

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen ja maakuntahallitus on päättänyt 28.9.2020 aloittaa Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Maakuntakaava 2050 on ollut luonnoksena nähtävillä 27.4-31.5.2023.

Em. maakuntakaavassa ei ole todettu ranta-alueen rakennusoikeuden mittoitusvyöhykkeitä.

Tarkasteltavan alueen pohjois- ja eteläpuolella on voimassa rantaosayleiskaava mantereen puoleisille rannoille. Em. rantaosayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet perustuvat maakuntakaavoitusta ennen olleeseen seutukaavan mukaisiin mitoitusvyöhykkeisiin alla todetun mukaisesti.

Ulkovyöhyke. Merenpuoleisten uloimpien saariryhmien alue.

Seutukaavan suositus: Vyöhykkeellä on erityisesti otettava huomioon ympäristönsuojelunäkökohdat. Taaja-asutus on kielletty. Haja-asutusluonteinen rakentaminen voidaan sallia ympäristönsuojelunäkökohdat huomioon ottaen.

Välivyöhyke. Saariston ulkovyöhykkeen ja mantereen välinen alue.

Suositus: Alueella sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen yleensä ilman rantakaavaa. Taaja-asutus on mahdollista ottaen huomioon luonnon-, vesistö- ja etäisyystekijät sekä aikaisempi rakentaminen.

Mannervyöhyke. Rannikon, järvien, ja jokien rannat.

Suositus: Taaja vapaa-ajan-asutus ja lomakylätyyppiset alueet tulee yleensä keskittää tälle alueelle. Tällöin tulee ottaa huomioon liikennöintimahdollisuudet sekä palveluiden läheisyys.

4. RANTA-ALUEEN RANTARAKENNUSOIKEUDEN MITOITUS

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan: ”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.” Edellä esitetty koskee myös ”ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi”.

Alueidenkäyttölain mukaan ranta-alueelle voi rakentaa pääsääntöisesti vain oikeusvaikutteisen kaavan eli ranta-alueen mitoituksen sisältävän yleiskaavan tai ranta-asemakaavan perusteella. Tavallisesti rantakaavalla osoitetaan aina kantakiinteistön ja nykyisten kiinteistöjen enimmäisrakennusoikeus.

Edelliseen viitaten laaditaan Iskmo-Jungsundin kaava-alueeseen kuuluvia ranta-alueita koskeva kantatilatarkastelu käyttäen poikkileikkausajankohtana vuoden 1969 mukaista kiinteistöjakoa (15.10.1969), jolloin rakennuslain rantakaavaa koskevat säännökset tulivat voimaan. Kantatila- ja kiinteistökohtainen rakennusoikeuslaskelma tehdään mitoitusrantaviivan laskennan sekä kantatilojen nykyisten kiinteistöjen rakentamistilanteen perusteella. Laskelmassa otetaan huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutus, yleiset rantaviivan vähennyskertoimet ja kunnan voimassa olevat kaavoitusperiaatteet.

Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan hankkimalla pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen tavoitteellinen raja on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittaus kiinteistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatilakohtainen rantarakennusoikeuden laskenta määritellyt seikat huomioiden.

Rantarakennusoikeuden laskenta aloitetaan hankkimalla pohjakartta- ja kiinteistöraja-aineistot. Aineistot voidaan tilata, kun kaava-alueen tavoitteellinen raja on tehty. Tämän jälkeen voidaan tehdä rantaviivan mittaus kiinteistö-/palstakohtaisesti. Näiden tietojen perusteella tehdään kiinteistö-/kantatilakohtainen rantarakennusoikeuden laskenta määritellyt seikat huomioiden.

5. RANTA-ALUEIDEN MITOITUSPERUSTEET

Ranta-alueen mitoitusperusteet on laadittu kunnan voimassa olevien ranta-alueiden yleiskaavojen, kunnan tavoitteiden ja yleisten rantojen maankäytön suunnitteluohjeiden pohjalta kaavoitukselle laissa asetetut vaatimukset huomioiden.

Mustasaaren kunnanhallitus hyväksyi tämän kappaleen mukaiset osayleiskaavan ranta-alueiden mitoitusperusteet __.__.2024.

5.1 Loma-asuntojen rakentaminen

5.1.1 Yleiset mitoitusperiaatteet

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi ranta-alueiden loma-asutus mitoitetaan. Mitoituksessa pyritään maksimitiheyteen, toisin sanoen montako loma-asuntoyksikköä/ rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti osoitetaan.

Kaikki rakennusoikeus lasketaan kiinteistön rantaviivan pituuden perusteella. Jos kiinteistöllä ei ole rantaviivaa, ns. takamaalle ei osoiteta rakennusoikeutta.

Loma-asuntoyksiköllä (lay)/rakennuspaikalla tarkoitetaan yksittäiselle lomarakennuspaikalle rakennettavissa olevaa kokonaisuutta, jonka muodostavat loma-asunto sekä samassa pihapiirissä oleva saunarakennus, vierasmajat ja vastaavat sekä kylmät kevytrakenteiset varastorakennukset.

Maanomistussyksiköllä tarkoitetaan saman maanomistajan tai maanomistajaryhmän (puolisot, perikunta ym.) omistamien kaikkien kiinteistöjen ja niiden palstojen muodostamaa kokonaisuutta.

Ranta-asemakaava-alueet eivät kuulu rantaosayleiskaavan alueeseen. Ranta-asemakaava-alueilla säilyy ranta-asemakaavojen mukainen rakennusoikeus.

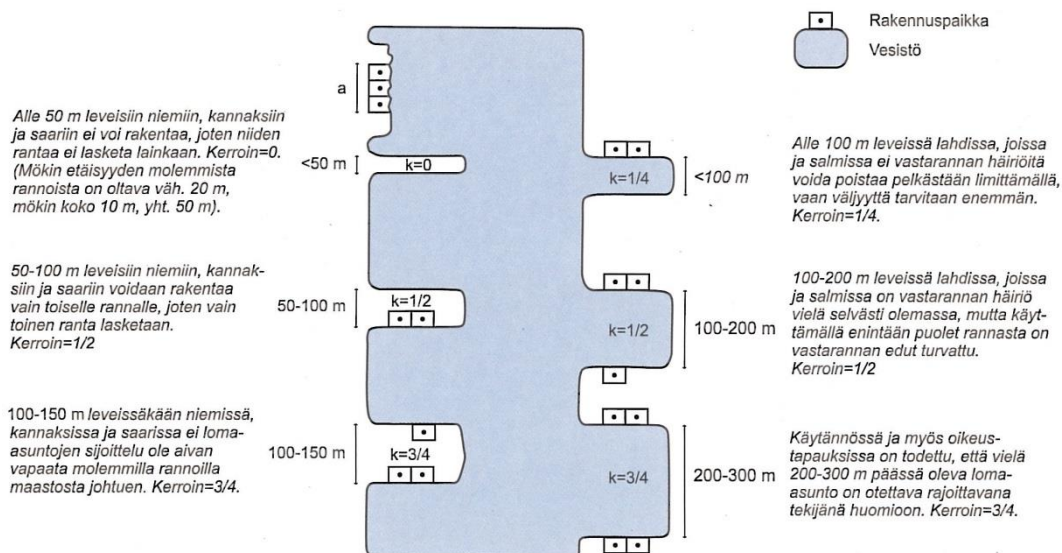
5.1.2 Mitoitusrantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva mitoitusrantaviiva mitataan maastokartalta 1:10 000 ja 50 metrin murtoviivaa käyttäen. Tällä menettelyllä rannan pienmuodoista sekä osa erittäin kapeista niemistä ja lahdistä karsiutuu pois. Näistä ei siten muodostu mitoitusrantaviivaa samoin kuin suorasta rantaviivasta.

Mitoitusrantaviivan laskennassa käytetään seuraavia yleisesti käytössä olevia alennuskertoimia:

- niemen, kannaksen tai saaren leveys alle 50 m, ei mitoitusrantaviivaa (kerroin 0)
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 50–100 m, alennuskertoimen 0.5
- niemen, kannaksen tai saaren leveys 100–150 m, alennuskertoimen 0.75

- alle 100 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.25
- 100–200 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.5
- 200–300 m leveä lahti tai salmi, alennuskerroin 0.75



Satakunnan seutukaava 5
(Lähde: Etelä-Savon seutukaavaliitto 1981)

Kuva 1: Mitoitusrantaviivan laskennassa käytettävät alennuskertoimet

Jos vesistössä oleva saari on rakennuskelvoton ja jää rakentamattomaksi, vesistön mannerrannan rakennusoikeus lasketaan vesistön leveyden mukaan niin kuin saarta ei olisikaan. Ts. rakennuskelvottoman saaren rantaviivan läheisyys ei vaikuta vesistön mannerrannan rakennusoikeuteen.

Jos mannerranta on rakentamiskelvoton, ei rantaviivasta muodostu mitoitusrantaviivaa. Tällöin kerroin on tämän rantaviivan matkalla 0.

Lisäksi käytetään kaavoitusperiaatteiden mukaisesti määriteltäviä vyöhykkeitä.

5.1.3 Vapaan rannan vaatimus

Rakentamattoman rantaviivan (ns. vapaan rannan) osuus kokonaisrantaviivasta määritellään kunnan kaavoittamisperiaatteiden mukaan ja periaatteena on, että jokaisen kantakiinteistön tai maanomistuksen rantaviivasta riittävä osa osoitetaan vapaaksi rannaksi. Rakentamaton rantaviivaosuus osoitetaan kiinteistöittäin ja/tai maanomistuksen kiinteistöittäin pidempinä yhtenäisinä osuuksina kokoamalla rakentaminen mahdollisimman lähekkäin.

Grönvikin ja Iskmon ranta-alueen osalta huomoidaan mahdollisuus AKL 73§ mom. 2 soveltamiseen. Ko. pykälän momentissa 2 todetaan, että *"Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon"*.

5.1.4 Kantakiinteistötarkastelu

Ns. **kantakiinteistövuotena** tässä kaavassa on Suomessa ranta-alueiden kaavoituksessa yleisesti käytössä oleva vuosi 1969, jolloin rantakaavasäännökset tulivat rakennuslakiin. Tarkka ajankohta on kunnan kaavoittamisperiaatteiden mukaisesti 15.10.1969. Poikkeuksena tarkasteltavaan kantakiinteistövuoteen käytetään kiinteistöillä jotka ovat sisältyneet uusjakoon tai vastaaviin toimituksiin 15.10.1969 jälkeen tarkastellaan kantatilaa uusjaon jakoehdotuksen päivämäärän mukaan. Näitä käytetään kaavan laadinnassa kantakiinteistöajankohtana.

Kaavan laadinnassa selvitetään tuona ajankohtana voimassa ollut kiinteistöjaotus. Tuolloin voimassa olleet kiinteistöt ovat kantakiinteistöjä. Kullekin kantakiinteistölle lasketaan maksimi rantarakennusoikeus ja siitä vähennetään kantakiinteistöstä muodostetut rakennuspaikat. Kantakiinteistöstä erotetun kiinteistön rekisteröimispäivämäärä on ensisijainen peruste tutkia kantakiinteistön käyttämää rakennusoikeutta. Jäljellä oleva rakennusoikeus osoitetaan kantakiinteistön nykyisille palstoille.

Kantakiinteistön käyttämänä rakennusoikeutena huomioidaan erotetut rakennuspaikat, rakennetut rakennuspaikat, myönnetty rakennus- ja poikkeusluvut itse kiinteistöllä tai erottamattomilla rakennuspaikoilla sekä juridisesti sitovat luovutusasiakirjat sellaisille erottamattomille rakennuspaikan vaatimukset täyttävälle määräalolle, jotka tulevat kunnan tietoon kaavaehdotuksen valmistumiseen mennessä (ts. alueella tehty kaupat otetaan huomioon ehdotusvaiheeseen asti). Jokaisella rakentamattomalla kantatilalla, joka täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetut vaatimukset (em. pinta-ala, rantaviivan pituus ja minimisyvyys), on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

5.1.5 Vapaa-ajan asutuksen sijoittamisen perusteet

Lain vaatimukset

Alueidenkäyttölain 73 §:n 1 momentin mukaan laadittaessa yleiskaavaa (tai asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ko. pykälän momentissa 2 todetaan, että ”Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon”.

Kuivan maan rakennuspaikat

Kun kiinteistön lomarakennuspaikat ryhmitellään yli määritellyn rantavyöhykkeen etäisyydelle rannasta niin, että niillä on yhteiskäyttöinen ranta, voidaan kiinteistölle laskettu loma-asuntoyksikkömäärä kertoa luvulla 1.5 (eli esim. kahta omarantaista rakennuspaikkaa vastaa kolme kuivan maan rakennuspaikkaa).

Vastaavasti yli määritellyn rantavyöhykkeen etäisyydellä rannasta oleva jo rakennettu lomarakennuspaikka lasketaan vievän kantakiinteistön mitoitus 0,66 lay.

Tarkastelu maanomistusyksiköittäin

Rakennusoikeudet lasketaan kiinteistöittäin ja maanomistajittain, lasketaan yhteen ja pyöristetään normaalien pyöristyssääntöjen mukaisesti 0,5:stä ylöspäin ja 0,4:stä alaspäin. Palstojen rakennusoikeudet lasketaan yhteen ja summasta tehdään pyöristys alla kuvattujen esimerkkien mukaisesti.

0.4 = 0
 0.5 = 1
 0.4 + 0.4 = 1
 0.2 + 0.4 = 1
 1.4 = 1

Rakennusoikeuksien siirtoja voidaan tehdä saman maanomistajan eri kiinteistöjen ja palstojen välillä.

Esimerkiksi sellainen loma-asuntorakentaminen, joka mitoituksen mukaan sijoittuisi luonnonarvoiltaan tai maisemaltaan erityisen arvokkaalle alueelle, siirretään mahdollisuuksien mukaan saman maanomistusyksikön sisällä vähemmän aroille alueille kunnan kaavoittamisperiaatteiden mitoitusvyöhykkeet huomioiden.

Rakennusoikeuden myynti

Rakennusoikeuden myynti on mahdollinen. Kokonaisia loma-asuntoyksiköitä voi myymällä siirtää maanomistajalta toiselle. Nämä siirrot kirjataan kaava-asiakirjoihin. Kaavan laadinnan aikana myyjän ja ostajan on esitettävä yhdessä esisopimus, jotta siirto voidaan kaavassa osoittaa.

Paikan, johon rakennusoikeus siirretään, tulee olla sovelias rakentamiseen mm. maiseman ja maaperän kannalta.

Sijoittamaton rakennusoikeus

Kaikkea mitoitusnormien mukaista rakennusoikeutta ei tarvitse kaavassa osoittaa, mikäli maanomistaja kaavan laadinnan aikana näin esittää. Osoittamaton rakennusoikeus taulukoidaan kaavaselostuksen liitteeseen.

5.1.6 Mitoitusnormit

Mitoitusnormit perustuvat tarkastelualueen ympäristössä voimassa olevaan mantereen puoleisten rantojen rantaosayleiskaavassa käytettyihin mitoitusnormeihin.

Käytettävät tavoitteelliset mitoitusnormit

Kyläalueet 12 lay/km

Alueella on olemassa oleva kiinteä tiheästi rakennettu asutus. Tieyhteys on järjestetty tai se on järjestettävissä jokaiselle kiinteistölle, ja kunnallistekniikka alueella valmiina tai siihen on mahdollisuus liittyä. Alueella sijaitsee tarpeelliset palvelut esim. koulukyydit, jätehuolto mm.

Grönvikin ja Iskmon ranta-alueen osalta huomoidaan mahdollisuus AKL 73§ mom. 2 soveltamiseen. Ko. pykälän momentissa 2 todetaan, että *"Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon"*.

Sisävyöhyke 7 lay/km

Mannerrannat ja saaret jotka ovat kasvaneet kiinni mantereen kanssa.

Sisäjärvet / lammet 4 lay/km

Vesistöjen pinta-alat on suhteellisen pieniä. Osa ovat matalia ja on olemassa uhka kasvaa kiinni. Tieyhteys on usein olemassa tai on mahdollista järjestää. Mahdollisuuksien mukaan rakennusoikeus siirretään merenrannalle ensisijaisesti kyläalueelle jonka jälkeen sisävyöhykkeelle.

Arvokkailla maisema-alueilla, luontoarvoiltaan arvokkailla alueilla sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla rakennusoikeus pyritään siirtämään saman maanomistussyksikön muille rannanosille pois em. arvokkailta alueilta.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus

Rakennuspaikkakohtaisessa rakennusoikeudessa huomioidaan tietyiltä osin kunnan rakennusjärjestys, joka on voimassa kaavaa laadittaessa (liite x). Mustasaaren kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2013 § 91, ja se on tullut voimaan 1.8.2013. Kaavan laadinnan aikana Mustasaaren kunta on aloittanut rakennusjärjestyksen uudistuksen jonka OAS on ollut nähtävillä 18.3. – 17.4.2024. Rakennusjärjestyksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei listata muutoksia ranta-alueiden rakentamisen kerrosaloihin.

Rakennusjärjestyksessä todetaan ranta-alueen rakentamisen määräksi loma-asunnon rakennuspaikalla seuraavaa; "Ranta-alueella saa loma-asunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla olla enintään 150 m² ja kerrosuku enintään 1¾. Rakennusoikeus voidaan jakaa enintään 5 rakennuksen kesken: loma-asunnon, saunarakennuksen, vierasmajan ja talousrakennusten. Loma-asunnon suurin sallittu kerrosala on 100 m². Vierasmajan suurin sallittu kerrosala on 30 m², eikä vierasmajassa saa olla keittiötiloja. Samaan rakennuspaikkaan kuuluvat rakennukset saavat sijaita enintään 40 metrin etäisyydellä päärakennuksesta ja varata rantaa enintään 40 metriä."

5.2 Ympärivuotinen asuminen

Kaavassa voidaan osoittaa rakennusoikeutta ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin periaattein:

- rakennetut rakennuspaikat osoitetaan pääasiassa nykyisen käytön tai voimassa olevan rakennusluvan tai poikkeamisluvan mukaisesti
- aiemman käytön perusteella (ennen maatilalan talouskeskus tai omakotitalo, nykyisellään loma-asuntona) voidaan rakennuspaikka osoittaa ympärivuotiseen asumiseen
- mikäli kaavan laadinnan aikana on maanomistaja esittänyt erityiset perusteet (kuten rakennuspaikalla jo nyt oleva vaatimukset täyttävä rakennus) voidaan harkita nykyisen loma-asunnon rakennuspaikan osoittamista ympärivuotiseen asumiseen
- käyttötarkoituksen muutokset ja uudet rakennuspaikat osoitetaan kaavassa selvitysten ja kunnan tavoitteiden perusteella.

Vakituisesta asutuksesta ranta-alueilla rakennusjärjestyksessä ohjeistaan seuraavaksi; ” Ranta-alueella saa vakituiseen asuinrakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 250 m² ja kerrosaluku enintään 1¼. Rakennuspaikan kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 30 m² saunaa varten ja enintään 30 m² vierasmajaa varten. Jos asuinrakennuksen kerrosala on enintään 140 m², rakennus on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta. Jos asuinrakennuksen kerrosala on yli 140 m² mutta enintään 200 m², rakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rannasta”.

5.3 Maatilamatkailun ja lomakyläjen, yleisten leirikeskusten erityistarpeet

Kaavalla voidaan osoittaa maatilamatkailualueita ja lomakyläjä sekä leirikeskuksia ranta-alueelle. Maatilamatkailualueelle on voitava osoittaa rantaviivaa käyttöön rannasta, joka on toiminnallisesti riittävän lähellä majoitustiloja. Lomakylä tms. ei voi aiheuttaa rannankäyttöpaineita toisen maanomistajayksikön omistamalla rannalla

Jos kiinteistön rakennusoikeus osoitetaan RM-alueena, jää vapaata rantaa huomattavasti enemmän verrattuna siihen, että rakennusoikeus osoitetaan RA- tai AO-rakennuspaikkoina. Lisäksi maisemaa säilyy, teitä tarvitaan vähemmän sekä vesi- ja jätehuolto on helpompi järjestää.

Näillä perusteilla RM-alueelle voidaan ympäristötekijät huomioiden osoittaa kerrointa käyttämällä enemmän rakennusoikeutta kuin jos sama alue osoitettaisiin omavarantaisina rakennuspaikkoina.

RM-alueen rakennusoikeuden laskenta:

- mitoitusrantaviivan ja kantakiinteistötarkastelun perusteella lasketaan kiinteistön rakennusoikeus RA-rakennuspaikkoina
- rakennuspaikkojen määrä kerrotaan yksittäisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeudella ja kerrotaan 1,5:llä
- saatu luku on ko. RM-alueen rakennusoikeus

Leirikeskusten alueet osoitetaan RL -alueena.

Kaavassa määrätään kunkin RM-alueen majoitusrakennusten enimmäismäärä sekä yksittäisen majoitusrakennuksen enimmäiskoko. Nämä harkitaan tapauskohtaisesti alueittain.