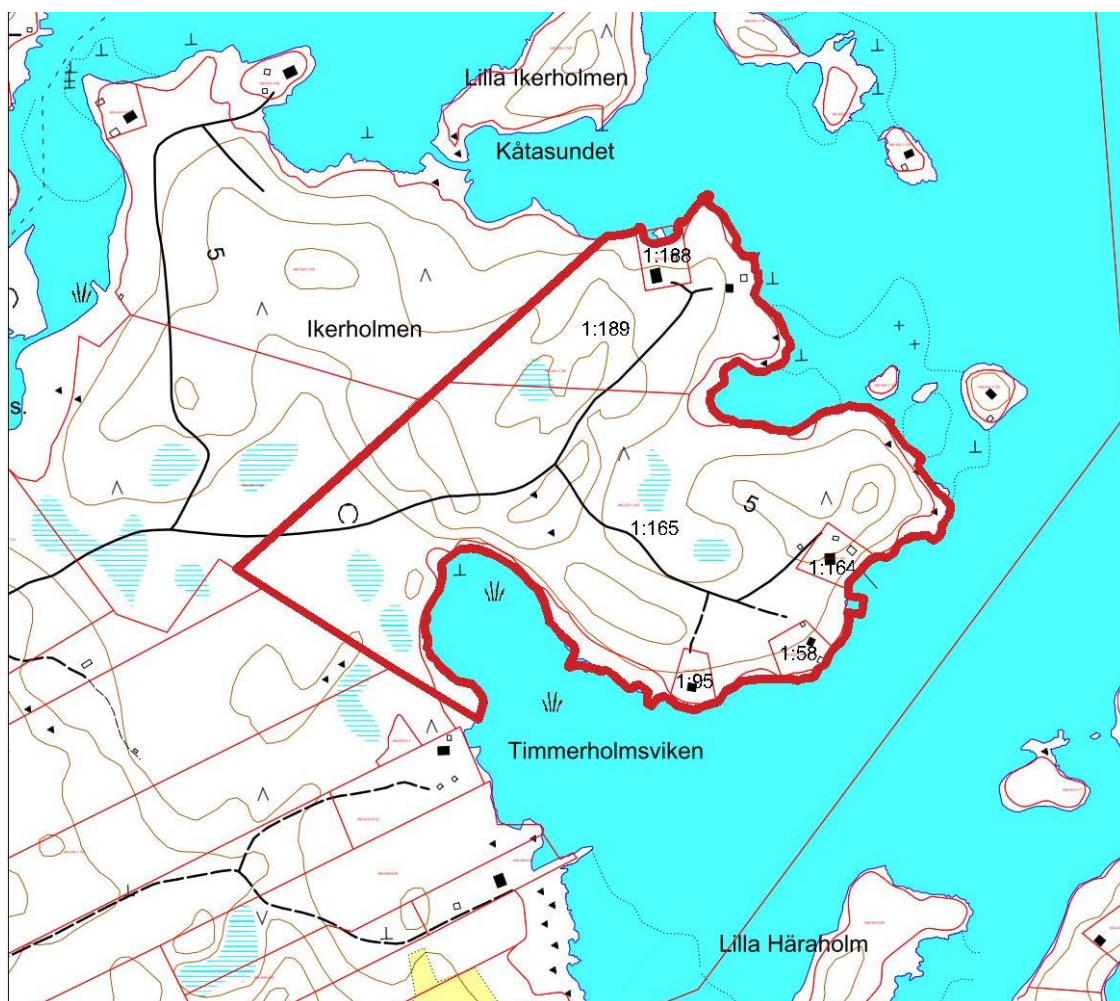


IKERHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

LUONNOS 8.12.2019



Kuva 1. Suunnittelualue.

VÖYRIN KUNTA

IKERHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVASELOSTUS

Ikerholmenin ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan kaksi uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle 1:165. Lisäksi rakennusoikeuksia laajennetaan Vöyrin rakennusjärjestyksen mannermaavyöhykkeen mukaisiksi eli yhteensä 180 m² rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden kiinteistöillä 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 ja 1:189.

Asemakaavaselostus koskee Vöyrin kunnanvaltuuston xx.xx.2019 § hyväksymää ranta-asemakaavan muutosta.

Kaava-alueen sijainti ja nimi

Suunnittelualue käsittää noin 20:n hehtaarin suuruisen alueen Maksamaan saaristossa, Ikerholmenissa. Alue sijaitsee noin 22 km linnuntietä pohjoiseen Vöyrin keskustasta ja noin 1,7 km koilliseen Teugmon kylästä.

Asemakaavan nimi on: "Ikerholmenin ranta-asemakaavan muutos".

Kaavan laatija

Kaavan laatija on Arkkitehti Oy Rajaniemi, jossa laadintatyöstä vastaa TkT, arkkitehti SAFA Juho Rajaniemi. Vöyrin kunnan yhteyshenkilönä toimii hallintojohtaja Markku Niskala.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

1.2 Ranta-asemakaava

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

2.1.2 Luonnonympäristö

2.1.3 Rakennettu ympäristö

2.1.4 Tekniset verkostot

2.1.5 Maanomistus

2.1.6 Rantaviivalaskelma

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

2.2.2 Maakuntakaava

2.2.3 Yleiskaava

2.2.4 Aiemmat ranta-asemakaavat

3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

3.3.2 Vireilletulo

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Yleiset tavoitteet

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

3.4.3 Osallisten tavoitteet

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.3 Kaavan vaikutukset

4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

4.5 Nimistö

5. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

LIITTEET

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ei luonnosvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Luontoselvitys

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavoitusprosessin vaiheet

Alueen maanomistajat päättivät 11.3.2019 aloittaa vuoden 2019 aikana Ikerholmenin ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun ja valitsivat kaavan laatijaksi Arkkitehti Oy Rajaniemen.

1.2 Ranta-asemakaava

Suunnittelualue käsittää noin 20 hehtaarin suuruisen alueen Maksamaan saaristossa, Ikerholmenissa. Alue sijaitsee meren rannalla noin 22 km linnuntietä pohjoiseen Vöyrin keskustasta ja noin 1,7 koilliseen Teugmon kylästä. Asemakaava-alueen rajaus näkyy kansikuvassa. Alueella sijaitsee 5 vapaa-ajanasuntoa sekä yksi rakentamaton vapaa-ajanasunnon rakennuspaikka. Alueella ei ole työpaikkoja.

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan kaksi uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle 1:165. Lisäksi rakennusoikeuksia laajennetaan Vöyrin rakennusjärjestyksen mannermaavyöhykkeen mukaisiksi eli yhteensä 180 m² rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden kiinteistöillä 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 ja 1:189.

T&J Holmbäck on tehnyt alueelle uuden pohjakartan elokuussa 2019. Koordinaattijärjestelmä on GK22 ja korkeusjärjestelmä N2000.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Asemakaavan toteutuksen odotetaan alkavan vuonna 2020.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on viisi rakennettua kiinteistöä. Muilta osin alue on metsätalousaluetta. Alue on maastoltaan suhteellisen vaihtelevaa, ja korkeuserot ovat 0...9 m.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen metsät ovat pääasiassa mäntyvoittoista talousmetsää. Maaperä on erittäin kivistä ja lohkareista.

Biologi Mattias Kanckos (Essnature) on tehnyt touko-heinäkuussa 2019 asemakaava-alueelle kattavan luontoinventoinnin, jossa on inventoitu kasvi-, ja luontotyyppit, pesivät lintulajit, liito-orava ja viitasammakko. Liite 3.

Selvitysalueelta ei löytynyt vesilain, metsälain tai luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontotyyppejä. Harvinaisia tai uhanalaisia kasveja tai luontotyyppejä ei myöskään löytynyt. Selvitysalueelta ei löytynyt liito-oravaa, viitasammakoita tai lepakoita. Luontoselvityksen mukaan alueelle on mahdollista osoittaa useita mökkipaikkoja ilman, että sillä olisi kielteisiä vaikutuksia ympäristölle tai biologiselle monimuotoisuudelle. Suosituksen mukaan rakentamista ei kuitenkaan ensisijaisesti sijoitettaisi alueen kahden matalan lahden välittömään yhteyteen. (kuviot 1-2 kuva 7, Liite 3.)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Suurin osa alueesta on rakentamatonta. Alueella sijaitsee viisi vapaa-ajanasuntoa. Nykyiset, 1970...2000-luvuilla rakennetut rakennukset ovat matalia puurakennuksia. Rakennuksilla ei ole suojeluarvoja.

Alla kuvia kaikista ranta-asemakaava-alueen nykyisistä rakennuksista.



Kuva 2. Vapaa-ajanasunto ja sauna kiinteistöllä 1:189, tontti 7



Kuva 3. Vapaa-ajanasunto kiinteistöllä 1:188, tontti 8



Kuva 4. Sauna kiinteistöllä 1:188, tontti 8



Kuva 5. Vapaa-ajanasunto kiinteistöllä 1:95, tontti 1



Kuva 6. Varasto kiinteistöllä 1:95, tontti 1



Kuva 7. Varasto kiinteistöllä 1:58, tontti 3



Kuva 8. Vapaa-ajanasunto kiinteistöllä 1:58, tontti 3



Kuva 9. Sauna kiinteistöllä 1:58, tontti 3



Kuva 10. Lato kiinteistöllä 1:164, tontti 4



Kuva 11. Varasto kiinteistöllä 1:164, tontti 4



Kuva 12. Grillikatos kiinteistöllä 1:164, tontti 4



Kuva 13. Vapaa-ajanasunto 1:164, tontti 4

2.1.4 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

2.1.5 Maanomistus

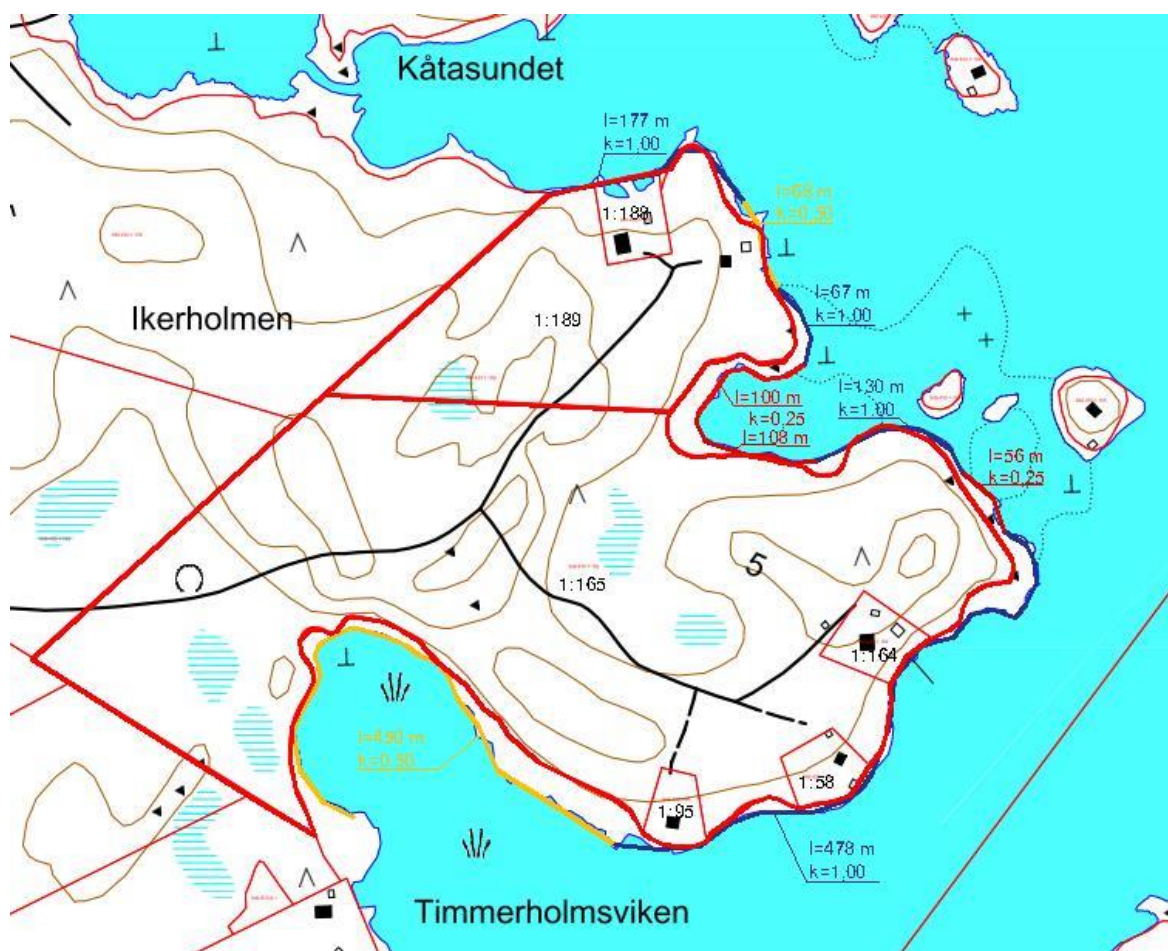
Alue on yksityisomistuksessa.

Vesijättömaa on kapea maakaistale, joka muodostuu vesirajan ja rannan välille rantaviivan paikan muuttuessa. Vesijättömaa muodostuu maankohoamisen tai vedenpinnan laskun johdosta. Suomen lain (1902/31 § 10) mukaan veden tai maan pinnan laskeminen taikka nouseminen ei vaikuta kiinteistön rajaan suhteessa toisen kiinteistön tai kylän yhteiseen vesialueeseen. Vesijättömaan omistaa yleensä

vesialueen omistaja eli Teugmo Bys Samfällighet. Vesijättömaa ei siten kuulu siihen rajoittuvalle kiinteistölle. Vesijättömaan vaikeuttaessa ranta-alueen tarkoituksenmukaista käyttöä tai sen ollessa erittäin pieni voi vesijättömaahan rajoittuvan kiinteistön omistaja yleensä lunastaa sen hakemalla maanmittauslaitokselta maanmittauskorjausta ja lupaa vesijättömaan lunastukseen. Rakennuslupaa haettaessa tutkitaan, onko tarvetta maanmittaustoimenpiteille. Maanmittauksen yhteydessä määritetään olosuhteet lunastusta varten, alue joka lunastetaan, sekä korvaus, jonka kiinteistön omistaja maksaa vesijättömaan lunastuksesta.

2.1.6 Rantaviivalaskelma

Alueelle on tehty rantaviivalaskelma, jossa todellinen rantaviiva on muutettu mitoitetuksi rantaviivaksi siten, että kertoimien avulla on otettu huomioon lahtien ja salmien leveydet, jotta rakennuspaikkojen tasapuolinen jakautuminen voidaan taata eri maanomistajille. Mitoitusrantaviivalaskelmassa on käytetty niin kutsuttua Etelä-Savon mallia. Ranta- ja kyläalueiden yleiskaavassa on käytetty mitoituslukua 6,5 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden. Tässä ranta-asemakaavassa on käytetty samaa mitoitusta eli 6,5 rakennuspaikkaa mitoitusrantaviivakilometriä kohden. Mitoitus koskee koko emätilaa, joka oli olemassa rantakaavalainsäädännön astuessa voimaan 15.10.1969. Emätilaan kuului tuolloin kuvassa 14 näkyvän alueen lisäksi maa-alue sisämaassa.



Kuva 14. Rantaviivalaskelma

Mitoitusrantaviiva kiinteistölle 1:165 mukaan lukien 1:95, 1:58 ja 1:164:

$0,5 \times 450 \text{ m} = 225 \text{ m}$

$1,0 \times 478 \text{ m} = 478 \text{ m}$

$0,25 \times 56 \text{ m} = 14 \text{ m}$

$1,0 \times 130 \text{ m} = 130 \text{ m}$

$0,25 \times 108 \text{ m} = 27 \text{ m}$

Yhteensä 872 m mitoitusrantaviivaa (~1222 m todellista rantaviivaa)

Laskettuna 6,5 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivakilometri -> 5,67, pyöristetään 6 rakennuspaikaksi.

Mitoitusrantaviiva kiinteistölle 1:189 mukaan lukien 1:188:

$0,25 \times 100 \text{ m} = 25 \text{ m}$

$1,0 \times 67 \text{ m} = 67 \text{ m}$

$0,5 \times 68 \text{ m} = 34 \text{ m}$

$1,0 \times 177 \text{ m} = 177 \text{ m}$

Yhteensä 303 m mitoitusrantaviivaa (~412 m todellista rantaviivaa)

Laskettuna 6,5 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivakilometri -> 1,97, pyöristetään 2 rakennuspaikaksi.

Yhteensä 1175 m mitoitusrantaviivaa koko ranta-asemakaava-alueelle.

Laskettuna 6,5 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviivakilometri -> 7,64, pyöristetään 8 rakennuspaikaksi.

Nykyisessä ranta-asemakaavassa on alueelle osoitettu yhteensä kuusi rakennuspaikkaa. Laskelman mukaan voidaan siten lisätä kaksi rakennuspaikkaa kiinteistölle 1:165.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (24 §) valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ovat muun muassa:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

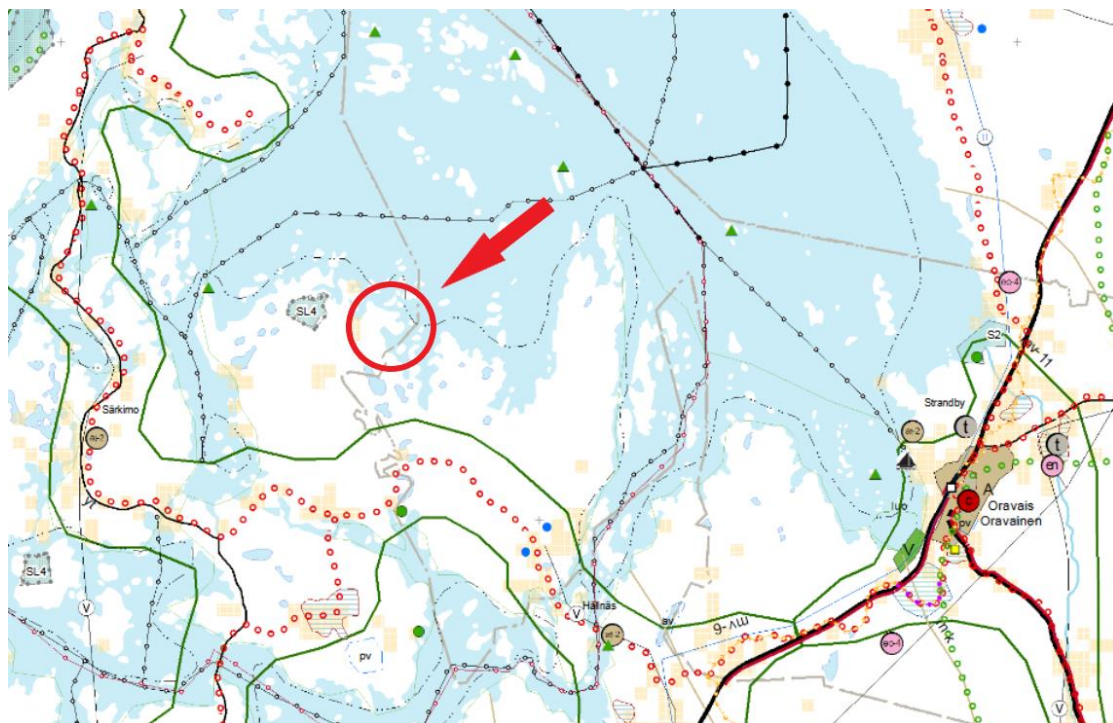
Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

2.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 21.12.2010 hyväksymässä Pohjanmaan maakuntakaava 2030 (kuva 2) alue on osoitettu rantavyöhykkeeksi. Rakentaminen tulee ohjata ensisijaisesti mannervyöhykkeelle. Rakentaminen tulee ohjata sietokyvyltään hyvillä rannoilla turvaten ranta-alueiden riittävät virkistyskäyttömahdollisuudet. Kaavoituksessa tulee turvata maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus ja ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Ympäristönäkökohdat tulee ottaa huomioon kaikessa rannalla tapahtuvassa toiminnassa.

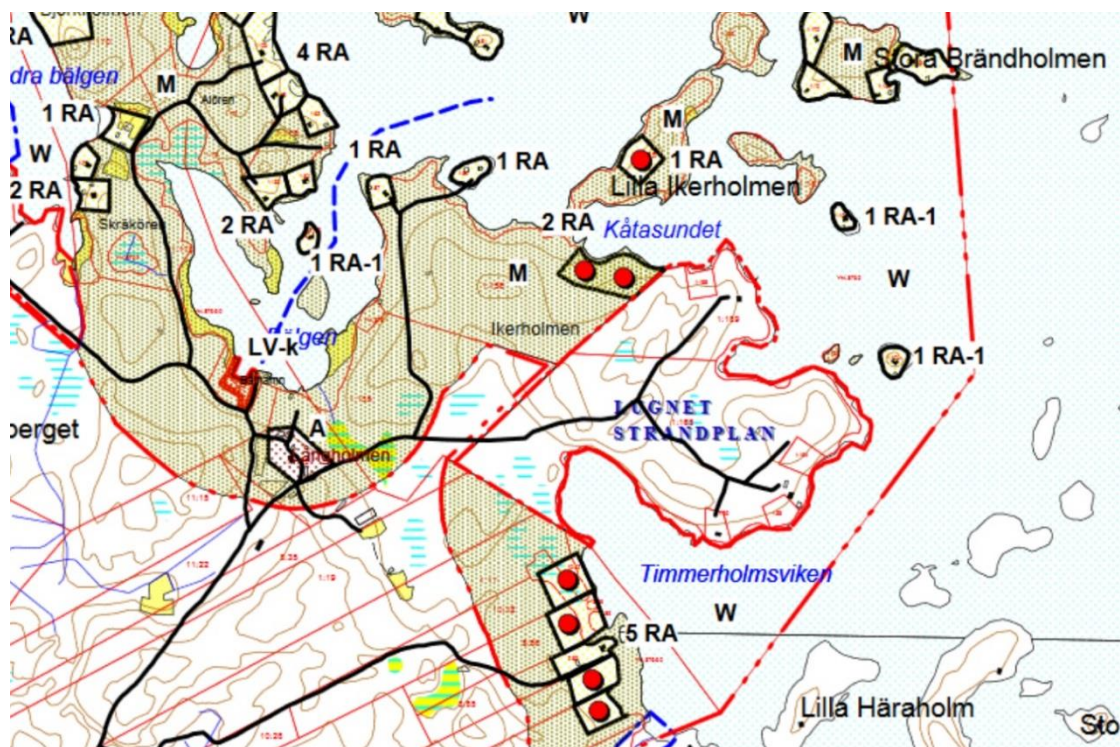
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on parhaillaan laadittavana ja siitä tulee niin sanottu kokonaismaakuntakaava, joka käsittää koko maakunnan ja sen kaikki yhteiskuntatoiminnot. Tavoitteena on saada kaava hyväksyttyä keväällä 2020. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 5.2.-9.3.2018. Maakuntahallitus päätti 27.5.2019 pyytää viranomaislausuntoja Pohjanmaan maakuntakaava 2040:stä. Uusi maakuntakaava korvaa Pohjanmaan maakuntakaava 2030:n ja sen vaihemaakuntakaavat.



Kuva 15. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030. Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.

2.2.3 Yleiskaava

Alue rajautuu Ranta- ja kyläalueiden yleiskaavaan vuodelta 2005 (kuva 3).



Kuva 16. Ote Ranta- ja kyläalueiden yleiskaavasta (2005).



Kuva 17. Ikarholmenin rantakaava

2.2.4 Aiemmat asemakaavat

Kaava-alue kattaa koko Ikarholmenin rantakaavan (kuva 4) joka vahvistettiin 24.11.1992. Alueen rantakaavassa on kuusi rakennuspaikkaa vapaa-ajan asunnoille (RA), joista viisi on rakennettu (kiinteistöt 1:164, 1:58, 1:95, 1:188 ja 1:189). Lisäksi alueelle osoitetaan rantakaavassa metsätalousalue (M) ja virkistysalueita (VL) sekä pieni venevalkama (LV).

3. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada kaksi uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle 1:165. Lisäksi rakennusoikeuksia laajennetaan Vöyrin rakennusjärjestyksen mannermaavyöhykkeen mukaisiksi eli yhteensä 180 m² rakennusoikeutta rakennuspaikkaa kohden kiinteistöillä 1:165, 1:95, 1:58, 1:164, 1:188 ja 1:189.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyö käynnistyi maaliskuussa 2019 kiinteistön 1:165 maanomistajan ja kaavan laatijan oltua yhteydessä Vöyrin kuntaan.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaisesti osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, kaavoituksen vaikutuksien arvioimiseen sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Osallisia ovat maanomistajat ja naapurit, Vöyrin kunnan hallintokunnat, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, alueen yksityisteiden tiekunnat ja Teugmo Bys Samfällighet.

3.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta ilmoitetaan sanomalehdissä, kunnan kotisivuilla www.voyri.fi ja kunnan virallisella ilmoitustaululla.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 9.4.2019 Valtion virastotalossa Vaasassa. Neuvotteluun osallistuivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Vöyrin kunnan, Arkkitehti Oy Rajaniemen ja maanomistajan edustajat.

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Yleiset tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa kaksi uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle 1:165 ja laajentaa rakennusoikeuksia Vöyrin rakennusjärjestyksen mannermaavyöhykkeen mukaisiksi.

Tavoitteena on viihtyisä ja toimiva vapaa-ajanalue.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Luontoselvityksen mukaan alueelle on mahdollista rakentaa useita huviloita ilman, että sillä olisi kielteisiä vaikutuksia ympäristölle tai biologiselle monimuotoisuudelle. Luontoinventoinnissa suositellaan, ettei rakentamista kuitenkaan ensisijaisesti sijoitettaisi alueen kahden matalan lahden välittömään yhteyteen.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kahdeksan rakennuspaikkaa, joista kaksi on uutta. Kolme rakennuspaikoista on rakentamatta. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden vierasmajan, yhden saunan, yhden grillikatoksen- tai huvimajan sekä varastorakennuksia. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 100 m², vierasmajan kerrosala enintään 40 m², saunan kerrosala enintään 30 m², grillikatoksen/huvimajan kerrosala enintään 15 m², varastorakennuksien kerrosala per rakennus enintään 30 m². Sauna ja vapaa-ajan asunto tai vierastupa voidaan rakentaa yhteen, jolloin suuremman rakennuksen rakennusoikeutta lisätään 10 m². Vapaa-ajan asunnon kerrosluku saa olla korkeintaan 1½. Muiden rakennuksien kerrosluku on 1. Saunarakennukseen saa tehdä katollisen kuistin, jonka pinta-ala on enintään 15 m². Muihin rakennuksiin, paitsi grillikatokseen/huvimajaan sekä talousrakennuksiin, saa tehdä katollisen kuistin, joka saa olla enintään 25 % rakennuksen kerrosalasta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 180 m².

Rakennuspaikoille osoitetaan ajoyhteys.

Rakentamattomat ranta-alueet osoitetaan lähivirkistysalueiksi (VL), ja metsäalueet muilta osin maatalous- ja metsäalueiksi (M).

Aiemmassa rantakaavassa venevalkamaksi (LV) osoitettu alue, osoitetaan tässä ranta-asemakaavassa edelleen venevalkamaksi ja pieneltä osin lähivirkistysalueeksi (VL).

Ranta-asemakaava käsittää 2,4496 ha RA-alueita, 5,1073 ha VL-alueita, 12,8780 ha M-alueita ja 0,0298 ha LV-alueita. Ranta-asemakaava on kooltaan yhteensä 20,4647 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 1440 m².

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yleisten tavoitteiden mukaisesti kaavassa on osoitettu kaksi uutta vapaa-ajanasunnon rakentamispaikkaa ja ranta-asemakaava-alueen rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia on korotettu.

Alue on jatkossakin viihtyisä vapaa-ajan alue, sillä suurin osa metsistä ja vapaista ranta-alueista säilytetään.

Luontoinventoinnin mukaisesti rakennuspaikkoja ei ole osoitettu kahden matalan lahden välittömään läheisyyteen.

4.3 Kaavan vaikutukset

Kaavassa osoitetaan kaksi uutta vapaa-ajanasunnon rakennuspaikkaa ja lisätään rakennusoikeutta yhteensä 840 m². Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen tai luonnonympäristöön. Sillä ei myöskään ole merkittäviä sosiaalisia, kulttuurisia tai taloudellisia vaikutuksia tai merkittäviä vaikutuksia vapaa-ajan asumiseen.

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu korkeille ja rakentamiseen sopiville paikoille olemassa olevien rakennusten läheisyyteen.

Molemmille uusille rakennuspaikoille tarvitaan uusi tieyhteys.

Alueelle jää riittävästi vapaata rantalinjaa virkistystä varten.

4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkintöinä on käytetty ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisia merkintöjä sekä Vöyrin kunnassa jo käytössä olevia merkintöjä. Erityiset määräykset mukailevat Vöyrin kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä,

4.5 Nimistö

Kaavassa ei ole uutta nimistöä.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aikataulu

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun se on saanut lainvoiman.

Pietarsaari 8.12.2019



Juho Rajaniemi
tekniikan tohtori, arkitekt SAFA
kaavan laatija