

SIPSIÖNRANNAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ikaalinen, Kyrösjärvi



Alueen määrittely

Ranta-asetemakaavaselostus ranta-asetemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta, mikä koskee 25.1.2018 päivättyä ja 20.2.2018 muutettua ranta-asetemakaavakarttaa.

Ranta-asetemakaavan muutos- ja laajennusalue on kolmessa osassa. Kaava- alue käsittää Kyrösjärven rantaa, Rahkosaaren ja Vasusaaren. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,4795 hehtaaria. Muutosalueen pinta- ala noin 12,5895 ha ja uuden ranta-asetemakaava- alueen pinta- ala 1,8900 hehtaaria.

Kaavamuuotosalue rajoittuu Kyrösjärveen. Rahkosaassa ja Vasusaassa ei ole ennestään ranta- asetemakaavaa.

Kaavahanke käsittää osan Vähä- Eskeli- tilasta RN:o 1:171. Kiinteistötunnus on 143-430-1-171, sekä Rahkosaari- tilan RN:o 2:13, kiinteistötunnus 143-430-2-14 ja Rahkosaari- tilan RN:o 3:10, kiinteistötunnus 143-430-3-10

Alueen sijainti

Kaavamuutoksen ja uuden ranta- asemakaavan alueet ovat Luhalahdessa. Kaavamuutosalue on Sipsiöntien päässä ja uudet ranta- asemakaava- alueet ovat Rahkosaarella ja Vasusaarella. Kyseiset saaret ovat Kyrösjärven saaria. Kaava- alueiden sijainnit ilmenevät liitteenä olevasta kartasta.

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Sipsiönrannan ranta-asemakaava on alun perin laadittu vuonna 1996. Siihen on tehty kaksi ranta-asemakaavan muutosta, jotka on vahvistettu vuonna 2006. Sen jälkeen on vuosina 2012 ja 2013 haettu saatu kaksi poikkeamislupaa rakennettujen kesäasuntojen käyttötarkoitusten muuttamiseen. Ne on muutettu poikkeamislupien ja sen jälkeisten rakennuslupien perusteella vakituiseen asumiseen. Kaavamuutosalueella on nyt neljä päärakennusta.



Kuvassa mantereen ja Rahkosaaren välinen vesialue

Uuden ranta- asemakaavan alueella on saarissa nyt neljä rakennusta, jotka kaikki puretaan.

Nyt on tarkoitus siirtää saarissa ollut rakennusoikeus mantereelle. Tämä tavoite toteutetaan ranta-asemakaavamuutoksen ja uuden asemakaavan avulla.

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Kaavamuutosalue on lähes kokonaisuudessaan peltoa. Rahkosaari on metsäistä aluetta.

Kyrösjärvi on alueen suurin järvi ja tarjoaa virkistyskäyttöön ja vapaa-ajan toimintoihin erinomaiset mahdollisuudet.

Vähä- Eskeli- tilalla harjoitetaan maatilamatkailutoimintaa. Kaavahankkeen tavoitteena on saada kaksi uutta rakennuspaikkaa tämän toiminnan kehittämiseen.



Kuvassa korttelin 2 tontin 3 rakennukset

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistaja sopivat kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa joulukuussa 2017. Kaavan laatijana on toiminut RI Heikki Havanka.

Kaavan laatija teki kaavan vireille tuloilmoituksen Ikaalisten kaupungille 24.1.2018.

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä on laadittu 24.1.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne

Nykyinen ranta-asemakaava käsittää matkailua palvelevan korttelialueen, neljä lomarakennuspaikkaa sekä maa- ja

metsätalousaluetta. Lisäksi on savusaunan rakennuspaikka. Tavoitteena on, että matkailua palveleva korttelialue säilyy entisellään.

Poikkeamislupien avulla tehdyt käyttötarkoituks muutokset huomioidaan kaavamuutoksessa, kaksi lomarakennustonttia säilyy nykyisessä käytössä.

Toiseen lomarakennustonttiin yhdistetään savusauna-alue laajennuksineen.

Korttelin 3 yhteyteen tulee kaksi uutta lomarakennustonttia. Tämä rakennusoikeus siirretään mantereelle Rahkosaaresta ja Vasusaaresta. Saarissa olevat kaava- alueeseen sisältyvät rakennukset puretaan.

Kaava- alueen rantaviivan kokonaispituus on 1 615 metriä. Tästä rantaviivasta mantereella on 915 metriä ja saarissa 700 metriä.

2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.21 Maakuntakaava

Ikaalinen on Pirkanmaan liiton aluetta.

Pirkanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi 27.3.2017 (§ 6) maakuntakaavan 2040.

Pirkanmaan maakuntahallitus päätti 29.5.2017 (§ 71) määrätä maakuntavaltuuston edellä hyväksymän tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Voimaan tullessaan maakuntakaava 2040 kumoaa aiemmin voimassa olevat kaavat.

Maakuntakaavassa ei ole merkitty kaavoitettavalle alueelle mitään erityistä.

2.22 Selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan ranta- asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun

Luhalahden alueelle laaditaan parhaillaan rantaosayleiskaavaa.

Vähä- Eskeli- tilan mantereeseen osalla on kaavoitettavalla alueella voimassa Sipsiönrannan ranta-asemakaava. Tämä Sipsiönrannan ranta- asemakaava on laadittu alun perin vuonna 1996. Sen on vahvistanut 7.6.1996 Hämeen ympäristökeskus. Tähän kaavaan on tehty muutos 14.9.2001, mikä on vahvistettu 1.1.2006. Se jälkeen on tehty vielä uusi kaavamuutos vuonna 2006.

2.23 Rakennusjärjestys

Ikaalisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.4.2014. Se on tullut voimaan 1.6.2014

2.24 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

Kaavoituksessa käytettävä pohjakartta on uudistettu. Uuden karan on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy Kauhajoelta. Kartta on mittakaavassa 1:2000. Mittausteknikko Esko Hukkanen on 12.2.2018 hyväksynyt kaavan pohjakartaksi.

2.4 Maanomistus

Kaava- alueen omistavat Timo ja Anita Vähä- Eskeli.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Manneralueella on nykyisellään kaksi loma- asuntoa ja kaksi vakituiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta. Toisen loma-asunnon pohjoispuolella on savusaunarakennus, jonka yhteyteen on rakennettu 96,5 m²: n laajennus Kaavamuuotosalue on peltoa aluetta. Korkeuserot ovat suurehkot. Alueen käyttötarkoitus säilyy pääosin entisellään.

Rannat ovat virkistyskäyttöön hyvin soveltuvia.

Kyrösjärvi on virkistyskäyttöön erinomaisesti soveltuva järvi. Kaava-alue suuntautuu länteen. Iita- aurinko paistaa alueelle.



Kuva korttelista 2 korttelin 3 suuntaan

2.6 Emätilaselvitys

Emätilaselvitys ei ole tarpeen. Mitoitus on tehty alkuperäisen kaavan laadinnan yhteydessä.

Saarissa oleva rakennusoikeus siirtyy mantereelle. Saarissa olevat rakennukset puretaan

2.7 Luontoselvitys

Luontoselvitys ei ole tarpeen.

2.8 Arkeologinen inventointi

Muinaismuistonselvitystä ei ole tarpeen tehdä.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutoshanke käynnistyi loppuvuodesta 2017.

Kaavan laadittaja sopi ranta-asemakaavan laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa joulukuussa 2017.

Pohjakartan laadinta oli käynnistetty jo aiemmin

Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Ikaalisten kaupungille 24.1.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 24.1.2018.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavahanketta kokouksessaan 30.1.2018 § 6. Lautakunta päätti, että kaavamuutoksen laadinta tulee vireille ja hyväksyi osaltaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Tämä aineisto oli nähtävillä kahden viikon ajan helmikuussa 2018

Kaavaluonnos valmistui tammikuussa 2018.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavaluonnoksen kokouksessaan 20.2.2018 § 15. Lautakunta päätti, että laadittuun kaavakarttaan ja – määräyksiin tehdään tarkennuksia.

Lautakunnan päättämät muutokset tehtiin aineistoon 20.2.2018.

Kaavaluonnos ja kaavamääräykset olivat nähtävillä 1.3.- 15.3.2018 välisen ajan.

Kaavatilasto laadittiin maaliskuussa 2018.

Kaavaselostus on laadittu maaliskuussa 2018. Se on päivätty 15.3.2018

Kaavaluonnosaineistosta ei ole tullut lausuntoja eikä mielipiteenilmaisuja.

Kaavaehdotusaineisto lähetetään täydennettynä Ikaalisten kaupungin käsittelyyn.

4 Ranta- asemakaavan kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Manneralueelle tulee rantaan kuusi omarantaista rakennuspaikkaa sekä yksi ei omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Neljällä rantatontilla on rakennuksia.

Kaavassa oleviin saariin ei tule rakennusoikeutta, Kaikki saarissa olevat rakennukset puretaan. Kaavoitettava manneralue on pääosin peltoa. Saarialueet ovat metsäisiä.

Vapaat alueet on merkitty kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi.

4.2 Kokonaismitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14,4795 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

Rantaviivan kokonaispituus on noin 1 615 metriä.

4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM) kortteli 7 ja korttelin 3 tontti 4

Korttelin 7 kokonaisrakennusoikeus on 500 m².

Alueelle saa rakentaa korkeintaan kolme paritalotyyppistä maatilamatkailua palvelevaa loma- asuntoa.

Alueella on yksi yhtenäinen rakennusala. Tontilla on runsaasti korkeuseroa. Maasto viettää Kyrösjärven suuntaan.

Korttelin 2 tontin 4 kokonaisrakennusoikeus on 250 kerros-m². Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia.



Kuva korttelin 2 tontilla 4 olevasta rakennuksesta

4.32 Loma- asuntojen korttelialue (RA) korttelin 3 tontit 1,3 ja 4

Tontin 1 kokonaisrakennusoikeus on 130 kerros- m².

Tonttien 3 ja 4 kokonaisrakennusoikeus on 125 kerros- m².

Edellä mainittujen kerrosalamäärien lisäksi kullekin tontille saa rakentaa tulisijattoman varistorakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m².

Rakennettaessa erillinen rantasauna saa sen kerrosala olla enintään 25 m².

Mikäli erillistä rantasaunaa, joka ei ole savusauna, ei rakenneta ja rakennetaan savusauna, saa sen kerrosala olla enintään 35 m².

Lisäksi saa rakentaa tulisijattoman varastorakennuksen kerrosalaltaan enintään 10 m².

Ennen rakennusluvan hakemista tulee Rahkosaassa ja Vasusaassa olevat rakennukset oltava purettuina.

4.33 Erillispientalojen korttelialue (AO) korttelin 2 tontti 3 ja korttelin 3 tontti 2

Tonttien kokonaisrakennusoikeus on 130 kerros- m².

Edellä mainitun kerrosalamäärän lisäksi molemmille tonteille saa rakentaa tulisijattoman varastorakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m².

Rakennettaessa erillinen rantasauna saa sen kerrosala olla enintään 25 m².

Mikäli erillistä rantasaunaa, joka ei ole savusauna, ei rakenneta ja rakennetaan savusauna, saa sen kerrosala olla enintään 35 m².

Lisäksi saa rakentaa tulisijattoman varastorakennuksen kerrosalaltaan enintään 10 m².



Aamuinen kuva korttelin 2 tontin 4 rakennuksista. Takana vasemmalla Rahkosaari

4.34 Maa- ja metsätalousalue (M ja MY)

Maa- ja metsätalousalueelle (M) ei osoiteta rakennusoikeutta. Ennen rakennusluvan hakemista tulee Rahkosaassa ja Vasusaassa olevat rakennukset oltava purettuina.

Maa- ja metsätalousaluetta (MY), jolla on erityisiä ympäristöarvoja, tulee hoitaa pelto- ja laidunalueena, jotta alueen avoimuus säilyy.

4.4 Tiealueet

Kaava-alueen tieverkosto on lähes kokonaisuudessaan valmiina. Ainoastaan korttelin 3 tonteille 3 ja 4 tulee rakentaa tieyhteys

4.5 Vesialueet

Tonttien edessä olevat tilaan kuuluvat vesialueet ovat mukana kaavassa

4.6 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Ikaalisten kaupungin alueella jätehuollon hoitaa Pirkanmaan Jätehuolto Oy.

Puhdasvesihuolto hoidetaan rakentamalla kaava- alueelle kaivo. Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto. Kaikki toteutetut rakennukset on liitetty näihin verkostoihin ja myös uudet toteutettavat rakennukset liitetään samoihin verkostoihin.

Kaava-alueella on valmiina sähköverkosto.

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella on taloudellista vaikutusta. Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden rakennuspaikan toteutuksen. Toteutus parantaa maatilamatkailutoiminnan toimintaedellytyksiä.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kulku kaava-alueelle tapahtuu yleiseltä tieltä Sipsiöntietä pitkin. Kaava-alueen toteutumisen liikenteellinen merkitys on vähäinen.



5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.

Rakennusmateriaaleista, kattokaltevuuksista ja rakennusten väreistä on annettu ohjeita kaavamääräyksissä. Rakennusten tulee soveltua maastoon, alueen muuhun rakennuskantaan ja ympäristöön.

Kaava-alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä linnustoa. Kaava-alueella ei ole erityistä luontoarvoista johtuvaa huomioitavaa.

Saarissa olevat rakennukset puretaan, joten saarien virkistysmahdollisuudet ja joka miehen käyttö mahdollistuu nykyistä paremmin.

Alueella on vesi- ja viemäriverkostot, joten kaavamuutoksella ei ole tätä osin haitallisia ympäristövaikutuksia

5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen rakennuskanta lisääntyy ja ihmisten vuorovaikutusmahdollisuudet paranevat uuden rakennuskannan myötä.

5.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

5.6 Muut vaikutukset

Kaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin on selvitetty kaavan laadinnan yhteydessä ja esitelty tässä kaavaselostuksessa eri yhteyksissä.

6 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA SEKÄ MAHDOLLISET KAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Kaava-alueen tuleva rakentaminen riippuu täysin maanomistajan toimenpiteistä.

Toteutusaikataulua ei siten voida tässä vaiheessa esittää. Kaavan toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ovat tässä tapauksessa tarpeettomia.

Parkano 15.3.2018

Täydennys 7.5.2018

Heikki Havanka RI

Liitteet:

- kartta, johon kaava- alueet on rajattu
- tilastotiedot
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma