

VIRTAIN KAUPUNKI

ILOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



20.1.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	8
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialueet	19
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Muut vaikutukset	20

5. Ranta-asemakaavan toteutus..... 21

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	21
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	21

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.1.2020	Käsitelty Virtain kaupunginhallituksessa __.__.2020 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VIRTAIN KAUPUNKI ILOMÄEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä:
936-409-12-151 Jussinranta.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Osaa korttelia 4, tiealuetta (yhteiskäyttöalue) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:
Osa korttelia 4.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet
Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Toisveden rannalla Ilomäen kylässä noin 8 kilometriä Virtain kaupungin keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan ranta-asemakaavan tavoitteena on nostaa suunnittelualueen loma-asuntojen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus 180 kerrosneliömetriin nykyisen 80 m²:n sijasta kiinteistön 936-

409-12-151 Jussinranta alueella. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on yhtenevä naapurikiinteistölle hyväksytyn ranta-asetmakaavamuutoksen kanssa.

Toteutuessaan kaavalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöstä 936-409-12-151 Jussinranta ja kaava-alueen pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 45 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 40 metriä.

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala on pääosin tasaista metsämaata. Suunnittelualan lähiympäristössä vaihtelevat pelto- ja metsäaukeat.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luonnon- tai maiseman arvo-kohteita.



Suunnittelualueelle johtava tieyhteys.



Rakennuspaikan itäosaa.



Kuva rakennuspaikalta kohti etelää.



Suunnittelualan rinnettä rannasta kuvattuna. Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistön 936-409-12-151 Jussinranta alueella on rakennettuna saunarakennus.



Saunarakennus suunnittelualueella. Kuva lounaasta.



Saunarakennus suunnittelualueella. Kuva kaakosta.



Suunnittelualan rakennuspaikkaa idästä kuvattuna.



Suunnittelualan ranta. Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön tai muinaisjäännöskohteita.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

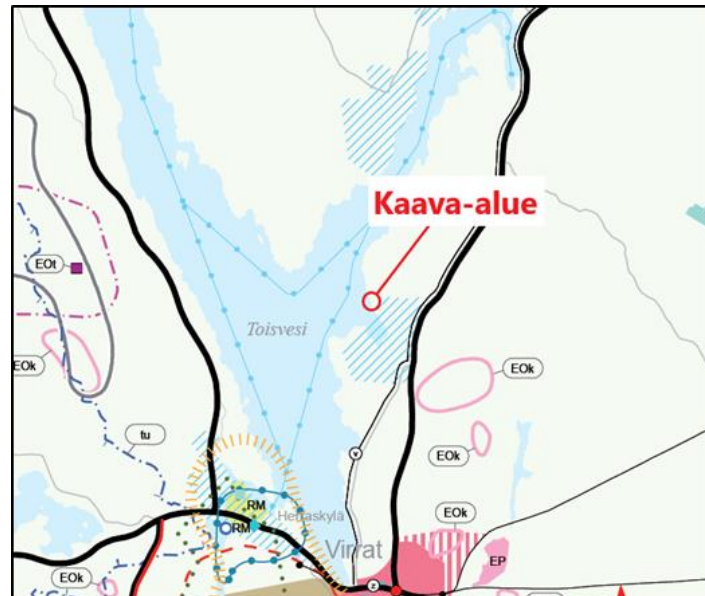
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017.

Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa. Suunnittelualueeseen ei kohdistu aluevaara- tai kohdemerkintöjä maakuntakaavassa 2040.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040 -kaavakartta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee Ilomäen maakunnallisesti arvokas maaseudun kulttuurimaisema, johon kohdistuvassa suunnittelumääräyksessä määrätään, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.



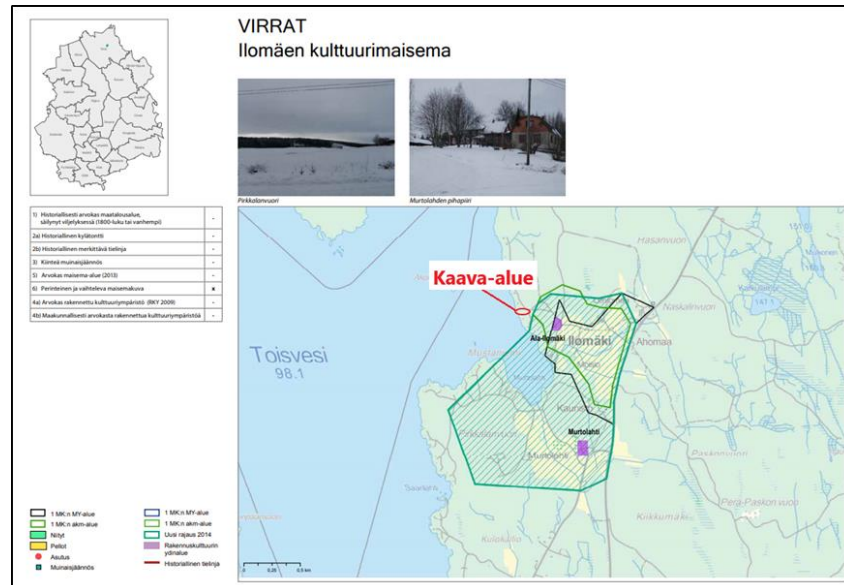
Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Merkinnällä osoitetaan maisema-alueiden ulkopuoliset maakunnallisesti arvokkaat maaseudun kulttuurimaisemat.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ilomäen kulttuurimaisema:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Kulttuurimaisemat – kohdekortti Virrat.

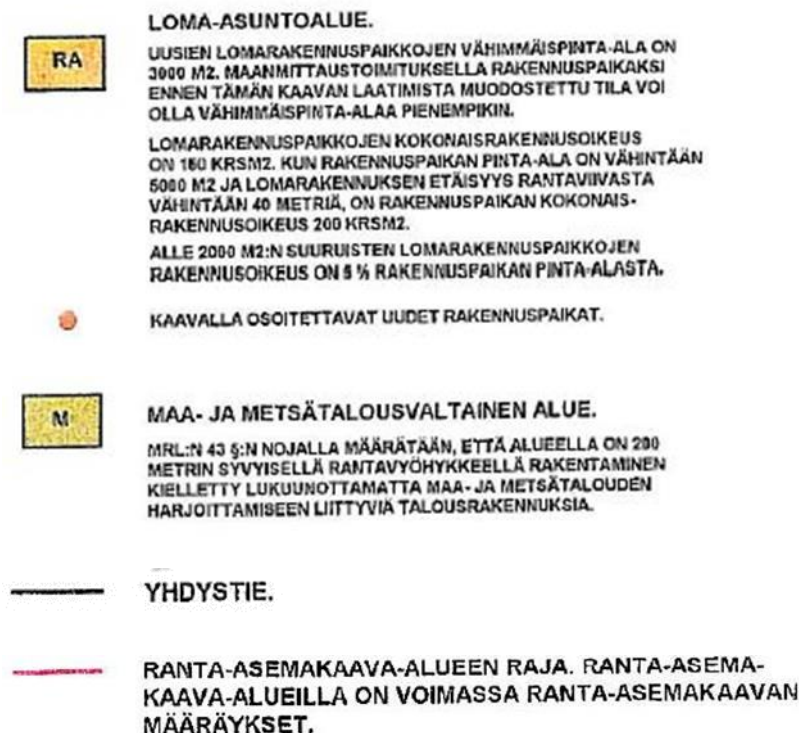
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Virtain kaupunginvaltuuston 27.3.2006 § 23 hyväksymä Toisveden rantaosayleiskaava. Suunnittelualue on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Suunnittelualue rantaosayleiskaavassa (sinisellä):



Lähde: Virtain yleiskaavayhdistelmä.



Rantaosayleiskaavan yleisissä määräyksissä todetaan, että rantaosayleiskaavan AM, AO, RA ja RA-1 alueilla voidaan myöntää rakennuslupa rantaosayleiskaavan mukaista asuin- ja lomarakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamista varten ilman asemakaavaa.

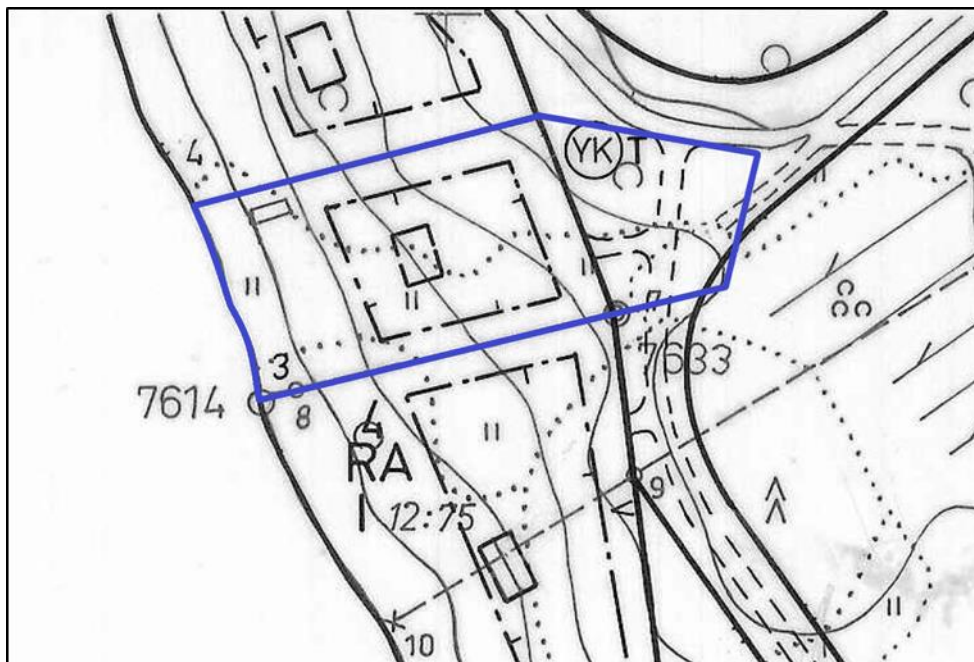
M-, MT-, MA-, MY-, VL-, VV-alueilta on rakennusoikeus ranta-vyöhykkeellä tutkittu ja siirretty maanomistajakohtaisesti kortteli-alueille (AM, AO, RA, RA-1, RM).

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hämeen Läninhallituksen 16.12.1983 vahvistama Ilomäen ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), jossa kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhden perheen loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala 80 m². Suunnittelualue on osoitettu myös maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä yhteiskäyttöiseksi tiealueeksi.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Virtain kaupunginvaltuuston 21.3.2011 hyväksymään Ilomäen ranta-asemakaavan muutokseen.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta Ilomäen ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



Lähde: Ilomäen ranta-asemakaavakartta.

RA	Loma-asuntoalue. Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi yhden perheen loma-asunto, sauna ja talousrakennus. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala 80 m ² . Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m ² , saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 15 m päähän rantaviivasta.
M	Maa- ja metsätalousalue. Metsänhoitotoimenpiteet tulee suorittaa ulkoilu- ja maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Maa- ja metsätalousaluetta palvelevat rakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 m päähän rantaviivasta.
YKT	Tiealue. Alue on tarkoitettu yhteiseen käyttöön.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että kaavassa esitettyjen rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Kaava-alueelle rakennettavien rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan, materiaaaliltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia ja rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

Rakennusjärjestys

Virtain kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.9.2003. Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella lomarakennuspaikalla saa olla enintään yksi yksiasuntainen loma-asunto. Lomarakennuspaikan ohjeellinen rakennusoikeus on päärakennus 120 m²,

sauna 30 m² ja talousrakennukset 50 m². Rakennusoikeus tutkitaan tapauskohtaisesti kaavoilla tai kaavoittamattomalla alueella poikkeamislupamenettelyllä.

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 30 m² tai neljäsosa päärakennuksen kerrosalasta. Kerrosalan lisäksi saunarakennuksessa voi olla 10 m²:n suuruinen avokuisti. Saunarakennuksen parven korkeus saa olla enintään 1600mm.

Rakennusjärjestyksessä ohjataan, että ranta-alueille rakennettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Lisäksi ohjataan, että rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Päärakennuksen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Asunnon alimman lattiatason on oltava vähintään 1 metriä ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskiveden korkeudesta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 10 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä. Saunarakennuksen koon kasvaessa, etäisyyden rantaviivasta tulee kasvaa samassa suhteessa m² /m. (10m² / 10m, 15m² / 15m jne.) Saunarakennuksen, joka on enintään 30 m² saa rakentaa 20 metrin päähän rannasta.

Kapeilla vene- ja laivareiteillä ja jokialueilla rakentamisen tulee olla 40 metrin päässä rannasta. Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa. Tarvittaessa tulee erilaisin istutuksin huolehtia, että rakennusten ja rannan väliin jää riittävästi suojapuustoa ja muuta kasvustoa. Uuden rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa oikeusvaikutusta ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia luontoselvitystä, sillä kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaista vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Virtain kaupunki on hyväksynyt kaavan pohjakartan 23.6.2010 (Kari Ylä-Jarkko). Pohjakarttaa on täydennetty puuttuvien raja-merkkien osalta.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 20.1.2020.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.1.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä Virtain kaupungintalolla ympäristötoimistossa sekä kaupungin internet-sivuilla __.__.2020 - __.__.2020 välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Virtain kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.__ - __.__.__ välisenä aikana.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 936-409-12-151 Jussin-ranta.

Kaava-alueelle on osoitettu yksi loma-asuntojen (RA) rakennuspaikka kortteliin 4 (rakennuspaikka 3).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria.

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,36 ha.

Kerrosalat

Kerrosalaa on osoitettu kaava-alueelle 180 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

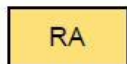
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön säilyminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet**Kortteli 4 (rakennuspaikka 3)****Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 120 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennuksen tai vierasmajan enintään 30 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m². Loma-asunnon etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 k-m², etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä. Jos saunarakennuksen kerrosala on yli 25 k-m², tulee etäisyyden olla rantaviivasta 30 metriä.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA****Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen naapurustossa on pääosin vapaa-ajan asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, joista lähimmät sijaitsevat noin 8 kilometrin päässä Virtain kaupungin keskustassa.

Liikenne

Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen. Ajoyhteys naapurikiinteistöille on järjestetty kulkevaksi osin suunnittelualueen kiinteistön 936-409-12-151 Jussinranta kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun ympäristön eikä muinaisjäännöskohteita.

Virkistys

Kaava-alueella on riittävästi yhtenäistä virkistysaluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja eikä suunnittelualueelta ole tiedossa maiseman tai luonnon arvokohteita. Yleisissä kaavamääräyksissä ohjataan rakentamistapaa siten, että rakennukset sopeutuisivat maisemaan ja rakennuspaikoilla säilytettäisiin riittävästi puustoa. Kaavalla ei siten ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Virtain kaupunki.

Turussa __.__.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.