

Kunta

Vöyrin kunta

Asiakirja

Kaavaselostus – käännös

Päivämäärä

4.12.2019

VÖYRIN KUNTA

LÄNTISEN IKERHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA SEKÄ

SKAGET-NIMISEN RANTAKAAVAN OSAN MUUTOS



ASEMAKAAVASELOSTUS

Laatija **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm**
Päivämäärä **4.12.2019**
Tarkistus ja
käännös **Päivi Märjenjärvi**

Ramboll
Teräksenkuja 1-3 E
65100 VAASA
P +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Asemakaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin eri vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys asemakaava-alueen oloista	5
3.1.1	Luonnonympäristö	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	6
3.1.3	Maanomistusolosuhteet	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
3.2.1.2	Maakuntakaava 2030	7
3.2.1.2.1	Vaihemaakuntakaavat 1 & 2	8
3.2.1.3	Maakuntakaava 2040	8
3.2.1.4	Yleiskaava	8
3.2.2	Asemakaava	9
3.2.3	Rakennusjärjestys	9
3.2.4	Tonttijako ja tonttirekisteri	9
3.2.5	Pohjakartta	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osalliset	10
4.3.1	Vireilletulo	10
4.3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	11
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Kaavaluonnos	11
5.3	Kaavaehdotus	11
5.4	Aluevaraukset	11
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	12
6.1	Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueeseen	12
6.1.1	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
6.1.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	12
6.2	Nimi	12
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	13

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavoitus toteutetaan yhteistyöhankkeena Vöyrin kunnan, Ramboll Finland Oy:n ja alueen maanomistajan kesken.

Tietoa tästä ohjelmasta ja kaavahankkeesta on saatavilla kunnan yhteyshenkilöltä (yhteystiedot alla).

KAAVOITTAJA:

Vöyrin kunta

Vöyrintie 18

FI-66600 Vöyri

Puh. +358 (0)6 382 1111

www.vora.fi

Yhteyshenkilö:

Hallintojohtaja Markku Niskala

Puh. +358 50 552 8051

S-posti: markku.niskala@vora.fi

KAAVOITUSKONSULTTI:

Ramboll Finland Oy

Teräksenkuja 1-3 E

65100 VAASA

Puh. 020 755 7600

www.ramboll.fi

Yhteyshenkilö:

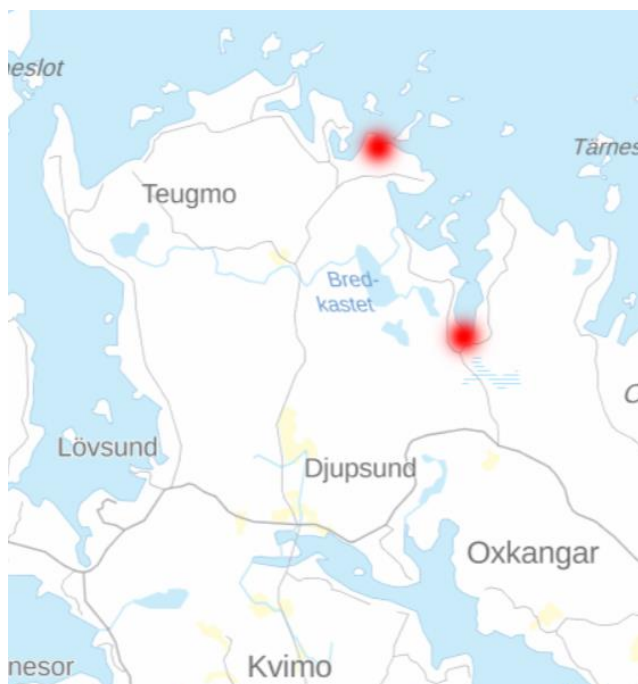
Ryhmäpäällikkö Jonas Lindholm, YKS-605

Puh. +358 50 349 1156

S-posti: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Kaavoitus koskee kahta aluetta, Skagetia ja Ikerholmenia. Molemmat alueet sijaitsevat Maksamaan/Oxkangarin saaristossa. Kummankin alueen sijainti on esitetty **alla olevassa kuvassa**.

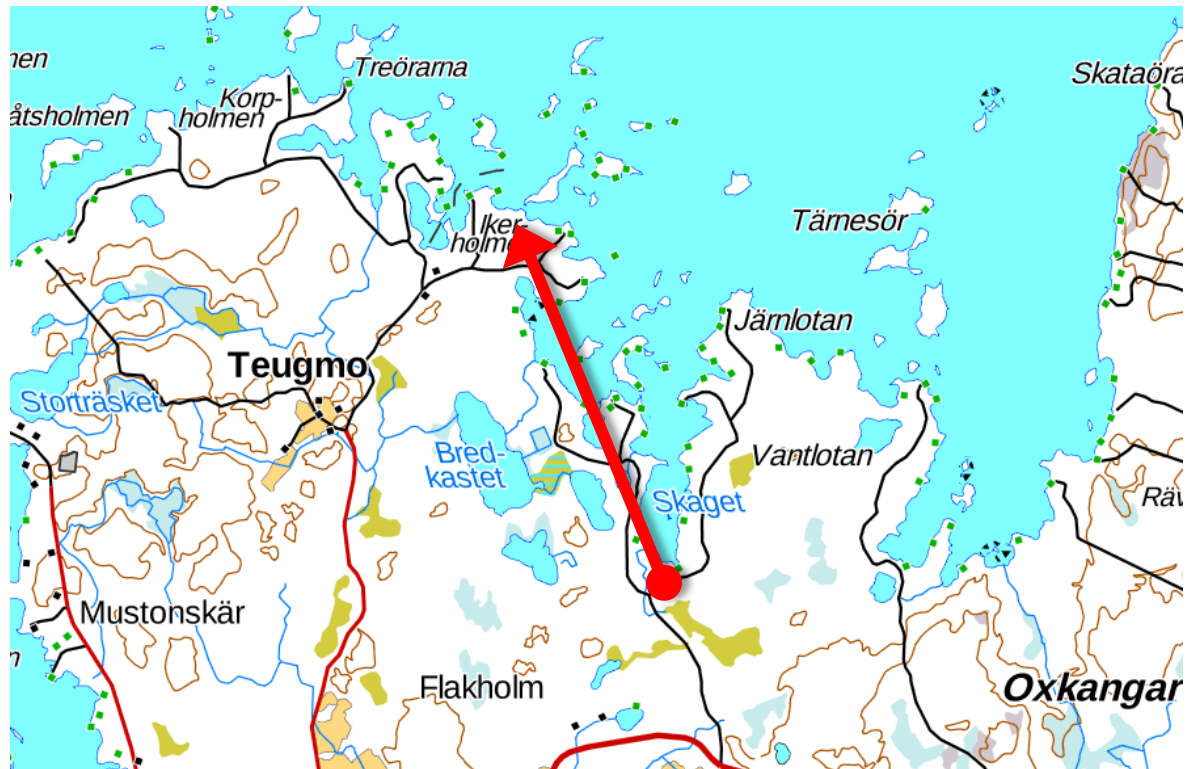


Kuva 1. Alueiden sijainti © Maanmittauslaitos.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Läntisen Ikerholmenin ranta-asemakaava sekä Skaget-nimisen ranta-kaavan osan muutos**.

Kaavoituksen tarkoituksena on siirtää rakentamaton loma-asuntotontti Skagetilta Ikerholmeniin. Skagetin aluetta (aiemmin osa Oravaisten kuntaa) koskee Skagetin rantakaava, kun taas Ikerholmenia (aiemmin osa Maksamaan kuntaa) koskee *Ranta- ja kyläalueiden yleiskaava*.



Kuva 2. Kuvassa esitetty mistä ja minne rakennuspaikka siirretään.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaava-aluetta koskevat olemassa olevat ja ajantasaiset selvitykset huomioidaan. Selvityksiä täydennetään tarpeen mukaan.

Liitteet:	Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
	Liite 2:	Luontoselvitys 2019.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin eri vaiheet

28.8.2019 § 16	Kehitys- ja kaavoitusjaosto käsitteli OAS:aa ja kaavaluonnosta.
4.9–4.10.2019	OAS ja kaavaluonnos nähtävillä.
___.__-___.__.201__	Kaavaehdotus nähtävillä.
___.__.201_ § __	Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan.
___.__.201_ § __	Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan keskeiset maankäytön aluevaraukset koostuvat loma-asutuksen (RA) sekä maa- ja metsätalouden (M) merkinnöistä ja määräyksistä.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään tarkemmin asemakaavakartalla ja *kohdassa 5.3 – Aluevaraukset*.

2.3 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutus voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa ja saanut lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat maanomistajat.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys asemakaava-alueen oloista

Alla olevassa selostuksessa tullaan keskittymään Ikerholmin olosuhteiden kuvaukseen, koska muutokset tulevat kohdistumaan sinne.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maiseman erityispiirteet

Ikerholmen sijaitsee Maksamaan saaristossa, jossa saaristoympäristöllä ja merellä on merkittävä vaikutus maisemaan. Kaava-alue koostuu nykyisin metsästä, lukuun ottamatta käyttöön otettuja alueita.

Saaristo on enimmäkseen kivistä. Maankohoaminen on huomattavissa alueella ja synnyttää jatkuvasti uusia maa-alueita, jotka kohoavat merestä.



Kuva 3. Ilmakuva Ikerholmenin alueelta.

Korkeusolosuhteet

Korkeuskäyrät kaava-alueella vaihtelevat välillä 0-9 m mpy. Alue viettää siten huomattavasti korkeimmalta kohdalta meren suuntaan.

Vesistö ja vesitalous

Alue rajautuu Kalotfjärdeniin, jonka kautta on yhteys Östra Gloppietiin ja edelleen Merenkurkuun. Vesi Ikerholmenin edustalla on suhteellisen syvää.

Alueella ei ole kunnallista vesijohtoa.

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Luontoselvityksen mukaan, johon asemakaava perustuu, alueella ole suojeltavia kasveja tai luontotyyppejä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole vakituista asutusta. Vakituista asutusta on noin 1 km etäisyydellä alueesta.

Suureen osaan lähialueen rantoja on rakennettu loma-asuntoja. Loma-asutus lähialueella on melko tiheää.

Kaavoitettavaa aluetta hyödynnetään jo nykyisin rakennuspaikkana, koska metsää on hakattu ja alueella on tynnyrisauna sekä asuntovaunu.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole työpaikkoja.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Alueella on hyviä virkistysmahdollisuuksia saaristoympäristössä. Sekä merta että lähellä olevia metsiä voidaan hyödyntää virkistystarkoitukseen.

Liikenne

Alueelle on tieyhteys. Alueen osoite on Långholmen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella ei ole teknistä huoltoa.

3.1.3 Maanomistusolosuhteet

Kiinteistöt, joita kaavoitus koskee, ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisältönsä mukaan seuraaviksi kokonaisuuksiksi:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.1.2 Maakuntakaava 2030

Pohjanmaan rannikkoseutua koskee Pohjanmaan maakuntakaava, vahvistettu: 21.12.2010.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta 2030. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisilla ympyröillä.

Aluetta koskee seuraava varaus:

Merkintä	Merkinnän kuvaus, määräykset
.. — — .. — — .. —	Rantavyöhyke

3.2.1.2.1 Vaihemaakuntakaavat 1 & 2

Vaihemaakuntakaavoilla ei ole vaikutusta kaavoitukseen.

3.2.1.3 Maakuntakaava 2040

Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040 laaditaan parhaillaan. Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.2.-9.3.2018.

Maakuntahallitus on 27.5.2019 päättänyt pyytää viranomaislausuntoja Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta. Lausuntoaika viranomaisille on 3.6.-16.8. ja kunnille 3.6.-13.9. Kaavaehdotus viimeistellään vuoden 2020 aikana.

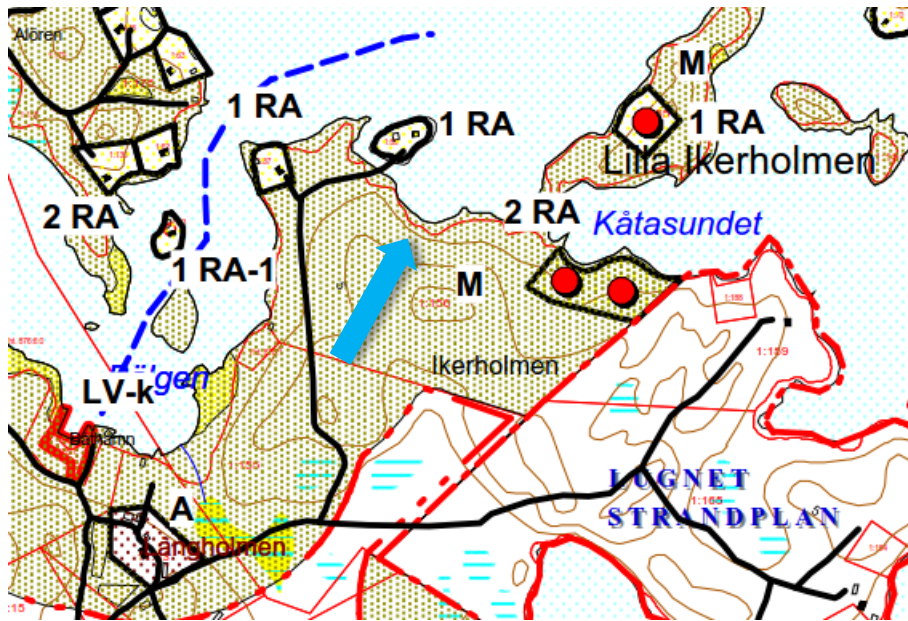
Alueelle ei ole merkintöjä kaavaehdotuksessa.



Kuva 5. Ote maakuntakaavan 2040 ehdotuksesta sekä kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti.

3.2.1.4 Yleiskaava

Vöyrin kuntaan on laadittu Ranta- ja kyläalueiden yleiskaava. Kaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 14.6.2005 § 33. Yleiskaava *ei koske* ennestään rantakaavoitettuja alueita.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta alueella, jonne tontti siirretään sekä sen likimääräinen sijoituspaikka.

3.2.2 Asemakaava

Aluetta, jolta tontti siirretään, koskee Skagetin rantakaava, vahvistettu läänihallituksessa 25.3.1993. Tontti on rakentamaton ja sijaitsee matalalla lahdella.



Kuva 7. Skagetin rantakaava, nuolella osoitettu siirrettävä rakennuspaikka.

3.2.3 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2012.

3.2.4 Tonttijako ja tonttirekisteri

Tiedot asemakaava-alueen kiinteistöjaosta perustuvat Maanmittauslaitoksen ajantasaisiin tietoihin.

3.2.5 Pohjakartta

Ikerholmenille on laadittu ajantasainen pohjakartta 2019, joka on hyväksytty Vöyrin kunnassa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN ERI VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitukselle on tullut tarvetta, kun maanomistajat ovat toivoneet nykyisen rakennuspaikan siirtämistä Skagetilta Ikerholmeniin. Muutoksen myötä muodostuu paremmin rakentamiseen soveltuva rakennuspaikka sen perusteella, että ranta on syvempi ja alueella ei tarvita toimenpiteitä alueen rakentamiskelpoiseksi saamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kehitys- ja kaavoitusjaosto käsitteli 22.8.2019 § 16 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) ja kaavaluonnosta, jotka maanomistaja oli luovuttanut kunnalle.

4.3 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista mielipiteensä asiasta kirjallisesti tai suullisesti. Suunnittelun osallisiksi on määritelty seuraavat (MRL 62 §:n ja MRA 28 §:n mukaisesti):

- **Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, mm.:**
 - VÖYRIN KUNNAN HALLINTOTOIMET – (Vöyrintie 18, FI-66000 VÖYRI)
 - POHJANMAAN ELY-KESKUS (Elinkeino-, Liikenne- ja Ympäristökeskus) – (PL 262, 65101 VAASA)
- **Alueen yritykset, paikalliset yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa osayleiskaava koskee.**
- **Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:**
 - Suunnittelualueen ja sen vaikutusalueen käyttäjät, haltijat, maanomistajat ja asukkaat.
 - Yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaan tai sidosryhmiin kaavamuutoksella voi olla vaikutuksia.

4.3.1 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille OAS:n ja kaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheessa kuulutuksella 4.9.2019 kunnan internet-sivulla ja ilmoituksella Kommunbladetissa.

4.3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Tätä kohtaa täydennetään päivämäärillä myöhemmin kaavaprosessin aikana sitä mukaa kuin kyseinen vaihe on käsitelty.

- OAS (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma) ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 4.9–4.10.2019. Nähtävilläolon aikana ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä.

- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä __. __- __. __. 201__ välisen ajan. Nähtävillölon aikana saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asianomaisia viranomaisia kuullaan kaavaprosessin aikana ja neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on yksinkertainen ja selkeä. Nykyinen loma-asuntotontti on siirretty Skagetilta Ikerholmeniin. Alue, joka Skagetin rantakaavassa on ollut osoitettu loma-asunnoille (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) muihin samanlaisiin alueisiin liittyen.

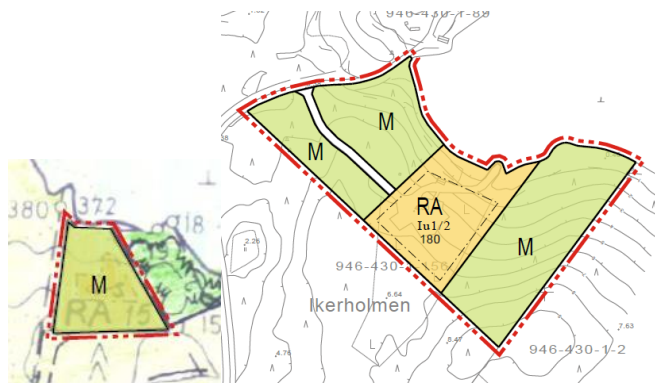
Siirretylle rakennuspaikalle tulee sama RA-merkintä kuin edellisessä paikassa, erona on kuitenkin, että rakennusoikeutta korotetaan aikaisemman kaavan 100 m²:istä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti 180 m²:iin.

5.1.1 Mitoitus

Mitoitusta ei muuteta tonttimäärän suhteen. Yksi rakennuspaikka poistetaan Skagetin rantakaavasta ja siirretään yleiskaavoitetulle alueelle, joka on paremmalla paikalla, rakennusoikeutta säädetään vastaamaan muita kunnassa ranta-asemakaavalla kaavoitettuja alueita.

5.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa on Skagetin rantakaavan nykyinen tontti siirretty Ikerholmeniin. Rakennusoikeus on 180 m² ja enimmäiskerrosluku 1½. Alueet, joita ei osoiteta rakennuspaikaksi (RA) on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 8. Planutkasets utformning. Till väster Skaget, till höger Ikerholmen.

5.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Luonnosvaiheessa ei saatu palautetta, eikä myöskään käynyt ilmi tarpeita, jotka olisivat aiheuttaneet muutoksia ehdotusvaiheeseen.

5.4 Aluevaraukset

Kaavassa on kaksi eri aluevarausta, nämä ovat:

RA – Loma-asuntojen korttelialue

M – Maa- ja metsätalousalue

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Selvitys vaikutuksista asemakaava-alueeseen

6.1.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maiseman erityispiirteet

Asemakaavalla ei ole mainittavasti vaikutusta ympäröivään maisemaan. Kyseessä olevaa aluetta hyödynnetään jo nykyisin rakennuspaikkana, koska alueella on asuntovaunu. Alueella ollut metsä on myös hakattu. Siten kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan.

Vesistöt ja vesitalous

Mahdolliset ruoppaustyöt voivat vaikuttaa vesistöihin, Ikerholmenilla ei kuitenkaan tarvita sellaisia toimenpiteitä, koska ranta on rakennettu. Kaavalla ei ole vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole suojeltuja kasvi- tai luontotyyppisiä. Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta luonnonsuojeluun.

6.1.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla ei ole vaikutusta asumiseen ja yhdyskuntarakenteeseen.

Virkistys ja vapaa-ajantoiminta

Kaavoituksella on myönteisiä vaikutuksia alueen maanomistajalle. Uutta rakennuspaikkaa voidaan paremmin hyödyntää virkistystoimintaan, kun se sijaitsee huomattavasti paremmalla paikalla ja on helpommin toteutettavissa.

Nykyinen rakennuspaikka Skagetilla sijaitsee matalalla merenlahdella, kun taas vesi Ikerholmenin edustalla on huomattavasti syvempää.

Lähellä sijaitsevien toteutettujen rakennuspaikkojen takia tulee lähellä sijaitsevien kiinteistöjen maanomistajien mielipiteitä kuulla asiasta, jotta yksittäisten maanomistajien oikeusturvaa ei vaaranneta. Tontin siirrosta ei kuitenkaan oleteta muodostuvan merkittäviä vaikutuksia, etäisyys rakennuspaikkojen välillä arvioidaan riittäväksi, joten häiriöitä ei muodostu.

Tekninen huolto

Kaavoituksella ei ole vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon, koska sellaista ei ole kaava-alueella.

6.2 Nimi

Kaavan nimi on **Läntisen Ikerholmenin ranta-asemakaava sekä Skaget-nimisen ranta-kaavan osan muutos**. Kaavalla ei ole nimetty muita alueita.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkoituksena on, että asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa vuoden 2020 aikana. Ranta-asemakaavan vahvistamisen jälkeen alueen toteuttaminen tapahtuu maanomistajien toimesta.