

Vastaanottaja
Seinäjoen kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
23.1.2015

Työnumero
1510015935

SEINÄJOEN KAUPUNKI

NURMONJOKIVARREN RANTARAKENTAMISEN MITOITUSSELVITYS

VÄLILLÄ VALTATIE 19 – YLI-HAKOLA/NIEMISTÖ



SISÄLTÖ

1.	Johdanto	2
2.	Lähtökohdat	2
2.1	Selvitysmenetelmät	2
2.2	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	2
2.3	Rakennusjärjestykset	2
2.4	Pohjakartat	2
2.5	Historialliset kartat	2
2.6	Ilmakuvat	3
2.7	Kiinteistörajat	3
2.8	Maanomistajatiedot	3
2.9	Emätilatiedot	3
2.10	Rakennustiedot ja rakennuslupatiedot	3
2.11	Tulvien huomiointi	3
3.	Rantarakentamisen mitoitusselvitykset	3
3.1	Selvitysten alue	3
3.2	Rantavyöhykkeen määrittely	3
3.3	Maanomistajaselvitys	3
3.4	Emätilaselvitys	4
3.5	Rantaviivaselvitys	4
3.6	Nykyisten rakennuspaikkojen selvitys	4
3.7	Mitoituskooste	5

KUVAT

Kuva 1. Rantavyöhykkeen nykymitoitus

LIITTEET

Liite 1. Rantavyöhykkeen tilat (tilanne 29.10.2014), kartta

Liite 2. Mitoitustiedot, kartta

Liite 3. Mitoitustiedot 23.1.2015, taulukko, ei esitetä internetsivuilla henkilötietojen vuoksi

1. JOHDANTO

Selvitysalueena on Nurmonjokivarren rantavyöhyke valtatie 19 – Yli-Hakolan/Niemistön osayleiskaavoitusalueella. Selvitysalue on esitetty liitteiden 1 ja 2 kartoissa.

Selvitysalueeseen kuuluu jokiosuutta 2,5 km. Rantaviivaa on yhteensä 5 km, josta laskettu mitoituksellinen rantaviivapituus on yhteensä noin 2,5 km. Rantavyöhykkeellä sijaitsevia kiinteistöjä on alueella yhteensä 53, jotka on mitoitustarkastelussa jaettu 59 osapalstaan. Rantavyöhykkeellä on yhteensä 26 mitoituksessa huomioitavaa rakennuspaikkaa, joista pääosa eli 21 on asuinpientalon rakennuspaikkoja.

Selvityksessä on tutkittu rantarakentamisen nykytilanne alueella tapahtuvan yleiskaavoituksen pohjaksi. Rantarakentamisen mitoitusselvitystä on tarkoitus käyttää osayleiskaavoituksen erilliselvityksenä. Selvitys on laadittu Ramboll Finland Oy:n Seinäjoen toimistossa, jossa työstä on vastannut ark.yo Juha-Matti Märijärvi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitysmenetelmät

Selvityksen lähtötiedot on koottu kaupungin kanssa yhteistyössä. Pääosa lähtötiedoista on kaupungilta. Lisäksi on hankittu tietoja maanmittauslaitokselta.

2.2 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Alueelle ei ole laadittu asema- tai ranta-asemakaavoja.

2.3 Rakennusjärjestykset

Alueella on voimassa Seinäjoen kaupunginvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Seinäjoen kaupungin rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 19.1.2009. Tällä kumottiin alueen rakentamista aiemmin ohjannut Nurmon kunnan rakennusjärjestys, joka oli hyväksytty 19.8.2002.

Rantarakentamista koskevia säännöksiä rakennusjärjestyksissä

Seinäjoen rakennusjärjestys (voimassa koko alueella):

- asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- rakennusten etäisyys yksityistien keskiviivasta tulee olla vähintään 15 m, maantien keskiviivasta väh. 20 m ja rakennuspaikan rajasta vähintään 5 m.
- rakennusten etäisyys rantaviivasta väh. 30 m, saunat max 25 m² väh. 12 m.

Nurmon kunnan rakennusjärjestys (ei voimassa enää):

- asumiseen tarkoitettulle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen asuinrakennuksen
- maatalouskäytössä olevalle maatilalle saa talouskeskuksen yhteyteen rakentaa maatilamaitokailurakennuksia sekä yli 5 ha:n tiloille myös tarpeellisia asuinrakennuksia
- rakennusten etäisyys rantaviivasta väh. 25 m, saunat max 25 m² väh. 10 m.
- rakennusten etäisyys yksityistien keskiviivasta tulee olla vähintään 15 m ja rakennuspaikan rajasta vähintään 5 m.

2.4 Pohjakartat

Selvityksessä on pohjakarttoina käytetty maanmittauslaitoksen Mapinfo-muotoista maastotietokanta-aineistoa sekä rasterimuotoista peruskartta-aineistoa mittakaavassa 1:10 000, karttalehdet 222208 ja 222209.

2.5 Historialliset kartat

Emätilojen alueiden selvittämisessä on käytetty apuna maanmittauslaitoksen peruskartta-aineistoa vuosilta 1953, 1957 ja 1969 mittakaavassa 1:20 000, karttalehti 222208 ja pieneltä osin vuosilta 1953, 1959 ja 1969 mittakaavassa 1:20 000, karttalehti 222209.

2.6 Ilmakuvat

Rantavyöhykkeen määrittelyssä apuna on käytetty viistoilmakuvia vuodelta 2010 sekä maanmittauslaitoksen avoimen tietoaaineiston ortoilmakuvia vuodelta 2014.

2.7 Kiinteistörajat

Kiinteistöraja-aineisto on saatu kaupungilta Mapinfo-muodossa 29.10.2014.

2.8 Maanomistajatiedot

Rantavyöhykkeen nykyisten tilojen omistajatiedot on saatu kaupungilta Excel-tilukkomuodossa 9.12.2014.

2.9 Emätilatiedot

Rantavyöhykkeen nykyisten tilojen rekisterinumerot 31.12.1958 tilanteessa (emätilat) on saatu maanmittauslaitokselta Excel-tilukkomuodossa 11.12.2014.

2.10 Rakennustiedot ja rakennuslupatiedot

Tiedot rantavyöhykkeen rakennuksista ja myönnettyistä rakennusluvista on saatu kaupungilta paikkatiedolla varustetussa Excel-tilukkomuodossa 8.12.2014.

2.11 Tulvien huomiointi

Mitoitus selvitystä laadittaessa ei ole ollut käytettävissä alimpia suositeltavia rakentamiskorkeuksia tulvien kannalta. Tulvien vuoksi rakentamiskelvottomia alueita ei ole määritelty, eikä mitään alueita ole tulvien vuoksi jätetty mitoitus tarkastelun ulkopuolelle. Kaavoituksen yhteydessä alimmat rakentamiskorkeudet tulisi määrittää ainakin niillä alueilla, joille muodostuu uusia rakennuspaikkoja.

3. RANTARAKENTAMISEN MITOITUSSELVITYKSET

3.1 Selvitysten alue

Rantarakentamisen mitoitus selvitykset on laadittu liitekartoilla 1 ja 2 esitetyltä rantavyöhykkeeltä. Liitteen 3 Mitoitustiedot 23.1.2015 -taulukossa esitetään rantavyöhykkeen nykyiset tilat (tilanne 29.10.2014), niiden emätilat, rantaviiva ja rakennuskanta.

3.2 Rantavyöhykkeen määrittely

Rantavyöhykkeellä tarkoitetaan sellaista rannan osaa, jonka luonnonolosuhteisiin vesistön vaikutus ulottuu, joka maisemallisesti mielletään rantaan kuuluvaksi tai jolle kohdistuu erilaisia rantaa hyödyntäviä maankäyttötarpeita (HE79/1996). Rantavyöhykkeen leveyteen vaikuttavat ennen kaikkea alueen kasvillisuus, maisema, maaston muodot ja muut luonnonolosuhteet. Lisäksi rantavyöhykkeen rajaukseen vaikuttavat tiestö ja nykyisen asutuksen sijoittuminen. Rantavyöhykkeen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hallintokäytännössä rantavyöhykkeen vähimmäisleveytenä on pidetty 50 metriä.

Leveimmillään rantavyöhyke on avoimilla peltorannoilla. Metsäisillä rannanosilla rantavyöhyke on noin 100 metrin laajuinen, rinnemetsien kohdalla hieman laajempi. Kapeaa rantapuustoa tai pientä metsikköä ei huomioida rantavyöhykettä kaventavana tekijänä, koska se on helposti poistettavissa tai harvennettavissa. Sen sijaan tiiviin ranta-asutuksen kohdalla tausta-alueen yhteydet rantaan ovat usein rajoittuneemmat, mikä voidaan huomioida rantavyöhykettä kaventavana tekijänä. Myös rannan suuntaisesti kulkeva tie rajoittaa rakentamisen vaikutuksia ja yhteyttä vesistöön ja muodostaa siten monin paikoin luontevan rantavyöhykkeen rajan.

3.3 Maanomistajaselvitys

Tiedot rantavyöhykkeen tilojen omistajista ja heidän osoitteistaan on koostettu Excel-muotoiseen mitoitus taulukkoon, josta ne ovat käytettävissä rantarakentamisen mitoitus tarkasteluissa. Selvitykseen kuuluva alue on kokonaisuudessaan yksityisten omistuksessa.

3.4 Emätilaselvitys

Rantavyöhykkeen tilojen emätilat on selvitetty kaupungin poikkeuslupakäsittelyissään käyttämän ajankohdan 31.12.1958 mukaisesti. Emätiloille rantavyöhykkeeltä kuuluneet alueet on selvitetty vanhojen karttojen ja maanmittauslaitokselta saatujen tietojen perusteella. Rantavyöhykkeellä on yhteensä 46 mitoituksessa tarkoitettua emätilaa. Tilojen yhdistelystä johtuen muutama nykyisistä tiloista on muodostettu usean emätilan alueista. Emätilajako on suhteellisen pirstaleinen. Laajoja yhtenäisiä emätiloja ei alueella juurikaan ole.

Osapalstajako

Mitoitustarkastelussa nykyinen tila on jaettu epävirallisiksi "osapalstoiksi", mikäli tila on muodostettu useasta selvitysalueella sijaitsevasta emätilasta. Osapalstojen avulla emätilojen rantaviivat ja nykyinen rakennuskanta voidaan laskea yhteen. Uusien rakennuspaikkojen mitoituksessa voidaan emätilojen osille ja nykyisten tilojen eri osapalstoille muodostuvat rakentamiskohteet tarvittaessa yhdistää.

Osapalstat on numeroitu juoksevilla tunnistenumeroilla. Numerointi alkaa alueen eteläpäädyistä ja etenee joen alauksun suuntaan siten, että joen länsirannan puolella käytetään parittomia numeroita ja itärannalla parillisia numeroita. Useaan osapalstaan jakautuvien tilojen numerointi on viisinumeroinen.

3.5 Rantaviivaselvitys

Rantaan rajoittuvien tilojen rantaviivat on mitattu keskivedenkorkeuden mukaisesta karttarantaviivasta yleispiirteisesti siten, kuin tilanne rantarakennuspaikkojen muodostamisen kannalta todella on. Pienet karttarantaviivan polveilut on oikaistu ja alle 50 m levyisistä niemistä on laskettu mukaan vain niemen kanta. Alueella sijaitsevan yhden saaren rantaviivaa ei huomioida mitoituskaskelmissa, koska saari on rakentamisen kannalta liian pieni. Vesialueella sijaitsevien kapeiden vesijättömaiden rantaviiva lasketaan taustatilalle.

Tiloilta on määritelty osapalstoittain ns. mitoituksrantaviivan pituus, jossa on huomioitu rantaviivan muodon ja vastarannan läheisyyden vaikutus rakennuspaikkojen sijoitusmahdollisuuksiin. Jokialueilla yleisesti käytetyn periaatteen mukaisesti rantaviivasta on huomioitu enimmillään 50 %. Mitoituksellista rantaviivaa alueella on 2457 m. Rantaviivan muuntokertoimet on esitetty liitteen 2 kartalla.

Rantaviivan muuntaminen mitoituksrantaviivaksi:

Muuntokerroin 0:

- rantaosuuksilla, joilla saunarakennuksenkaan rakentaminen ei ole mahdollista, koska etäisyys yleisen tien keskiviivasta rantaviivaan on pienempi kuin 40 m tai etäisyys tiealueen reunasta rantaan pienempi kuin 25 m
 - o Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten vähimmäisetäisyys maatien keskiviivasta on oltava vähintään 20 m, rakennuspaikan rajasta 5 m ja saunan etäisyys rannasta on oltava vähintään 12 m. Lisäksi on arvioitu, että saunarakennukselle suunnitteluvaiheeseen tulisi jäädä tilaa vähintään 8 m.)

Muuntokerroin ½:

- kaikki rantaosuudet, joilla ei em. syistä ole käytetty 0-kerrointa

3.6 Nykyisten rakennuspaikkojen selvitys

Kaupunki on toimittanut tiedot rantavyöhykkeen nykyisestä rakennuskannasta 29.10.2014. Selvitysalueen rantavyöhykkeellä on kaikkiaan 26 mitoituksessa huomioitavaa rantarakennuspaikkaa, joista 3 on loma-asuntoja, 21 asuintilaa/omakotitaloa ja 2 erillisen rantasaunan rakennuspaikkaa. Maatalouden tuotantotiloja ei mitoituksessa ole huomioitu. Suunnittelualueen rantaosuuden nykyinen rakentamistiheys on 10,6 rak.paikkaa/rantaviiva-km. Liitteen 2 kartalla sekä liitteen 3 Mitoitustiedot-taulukossa on esitetty rantavyöhykkeen nykyinen rakennuskanta.

Rantavyöhykkeellä yhdeksi nykyiseksi rakennuspaikaksi on mitoituksessa huomioitu:

- loma-asunnon rakennuspaikka
- 1-2-asuntoinen asuinrakennus

- maatilatalouskeskus, johon sisältyy asuinrakennus
- erillinen rantasaunan rakennuspaikka, jos sauna ei kuulu rantavyöhykkeellä sijaitsevan asuinrakennuksen kiinteistöön (ns. maatilatalouskeskus)
- muut rakennukset tapauskohtaisen arvion perusteella yhtä loma-asuntoa vastaavasti rantaa varaavat rakennukset
- rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva rakennuslupa tai poikkeuslupa edellä mainittujen rakennusten rakentamiseksi

Rantavyöhykkeellä sijaitsevia yksittäisiä maatalousrakennuksia ei ole mitoituksessa huomioitu. Häiriötä aiheuttavat toiminnot tulisi huomioida mahdollisten uusien rakennuspaikkojen sijoituksessa.

3.7 Mitoituskooste

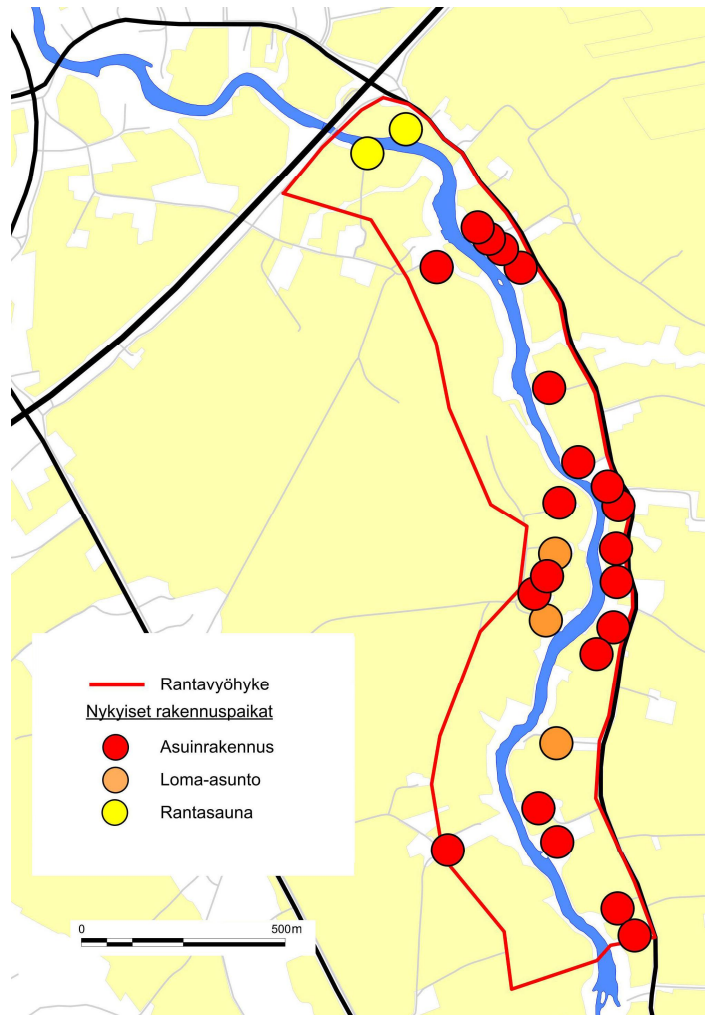
Rantavyöhykkeen nykyisen rakentamisen mitoitukskooste on esitetty kuvan 1 taulukossa Rantavyöhykkeen nykymitoitus.

Rakentamistiheysanalyysi ja osa-aluejako

Selvitysalueen jokiosuudella itäranta on tiiviimmin rakennettu. Länsirannalla on kolme noin 500 metrin pituista rakentamiselta vapaata rantaosuutta. Itärannalla pisimmät rakentamiselta vapaat rantaosuudet ovat noin 250 metrin pituisia. Nykyinen rakentamistiheys jokiosuudella on 10,6 rakennuspaikkaa / mitoitusrantaviiva-km.

Jokiosuutta on käsitelty yhtenä mitoitusalueena, koska jokiosuuden nykyrakentaminen on jakautunut suhteellisen tasaisesti, eikä pienempiin mitoitettaviin osa-alueisiin jakamiselle ole ollut tiedossa rakentavuudesta tai muistakaan syistä johtuvia perusteita. Pienillä alueilla rakentamista rajoittaa valtatie, melu, voimajohtolinjat ja rannan ja yleisen tien väliin jäävän maa-alueen kapeus.

Mitoitettu alue on nimetty KESKUSTA ETELÄ-osalueeksi, jotta aineisto voidaan tarvittaessa yhdistää Nurmonjokivarresta tehtyihin muihin mitoitustarkasteluihin.



OSA-ALUE	RANTAVIIVA				NYKYISET RAKENNUSPAIKAT						
	RV05	RV00	RV	RVMIT	AO	RA	RS	MUU	RAKPAIKAT	RAKTIH	
KESKUSTA ETELÄ	4913	87	5000	2457	21	3	2	0	26	10,6	

Kuva 1. RANTAVYÖHYKKEEN NYKYMITOITUS, koostetaulukko (RV05 = rantaviivaosuus, josta 50% huomioidaan mitoituksessa, RV00 = rantaviivaosuus, jota ei huomioida mitoituksessa, RV = karttarantaviivan pituus, RVMIT = mitoitusrantaviiva, AO = vakituinen asunto, RA = loma-asunto, RS = erillinen rantasaunan rakennuspaikka, RAKTIH = rakennuspaikkoja/rantaviiva-km)

