

Seinäjoen kaupunki

Ylistaron osayleiskaava

Rantamitoitustarkastelu

18.5.2022

Sisällysluettelo

1	Mitoituksen lähtökohdat	1
2	Maisematarkastelu	2
3	Emätilatarkastelu	3
4	Rantaviivan muunto ja rakennettavuus	3
5	Mitoitustarkastelu	4
6	Mitoituksen tulokset	5

Liite 1: Rantamitoitettava alue ja mitoitusvyöhykkeet

Liite 2: Emätilakartta

Liite 3: Mitoitustaulukko

Liite 4: Mitoitustaulukkoselite

Liite 5: Maisematarkastelun kartat (tilallinen rakenne, arvot, maisemakuva ja suosituskartta)

18.5.2022

Ylistaron osayleiskaava

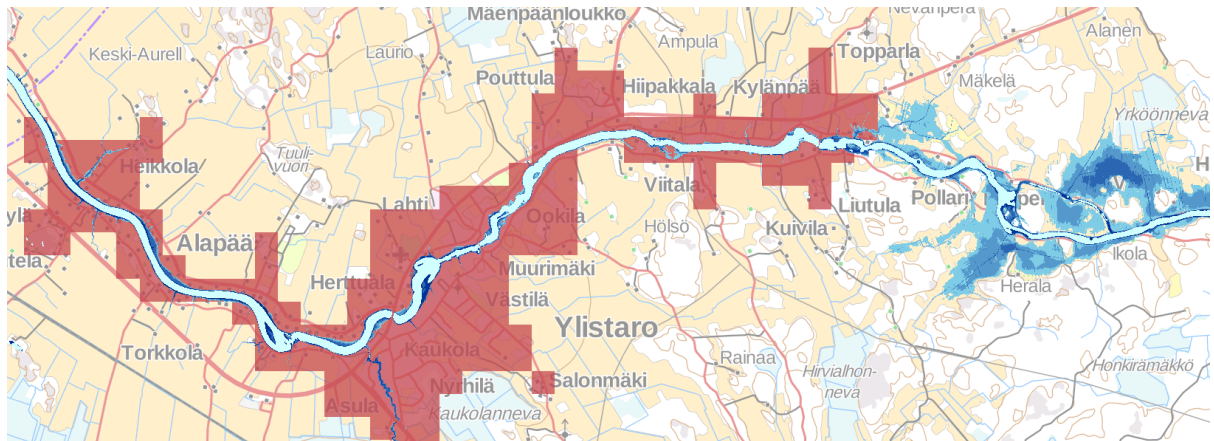
1 Mitoituksen lähtökohdat

Ylistaron ranta-alueen mitoitustarkastelu koskee liitteessä 1 määritettyjä ranta-alueita. Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä säädetty suunnittelutarve ranta-alueella. Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keski-vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on merkittävä kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädetty ranta-alueita koskevat erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa. Lähtökohtaisesti rakentaminen tulee pyrkiä ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan ja tiestön tuntumaan niin, että yhdyskuntarakenne ei hajautuisi merkittävästi. Varsin keskeinen rooli on myös vesistön, tulva-alueiden, maaston, maiseman ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisessa sekä vapaassa yhtenäisessä rantaviivassa. Tulva-alueille tai muuten rakentamiseen soveltumattomille ranta-alueille ei tule osoittaa uusia rakennuspaikkoja.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä. Tasapuolinen kohtelu on toteutettu käyttämällä yhdenmukaisia mitoitusmenetelmiä kaava-alueen ranta-alueella. Ranta-alueet on tutkittu niiltä osin, missä on katsottu olevan tarpeen ratkaista ranta-alueiden suunnittelutarve.

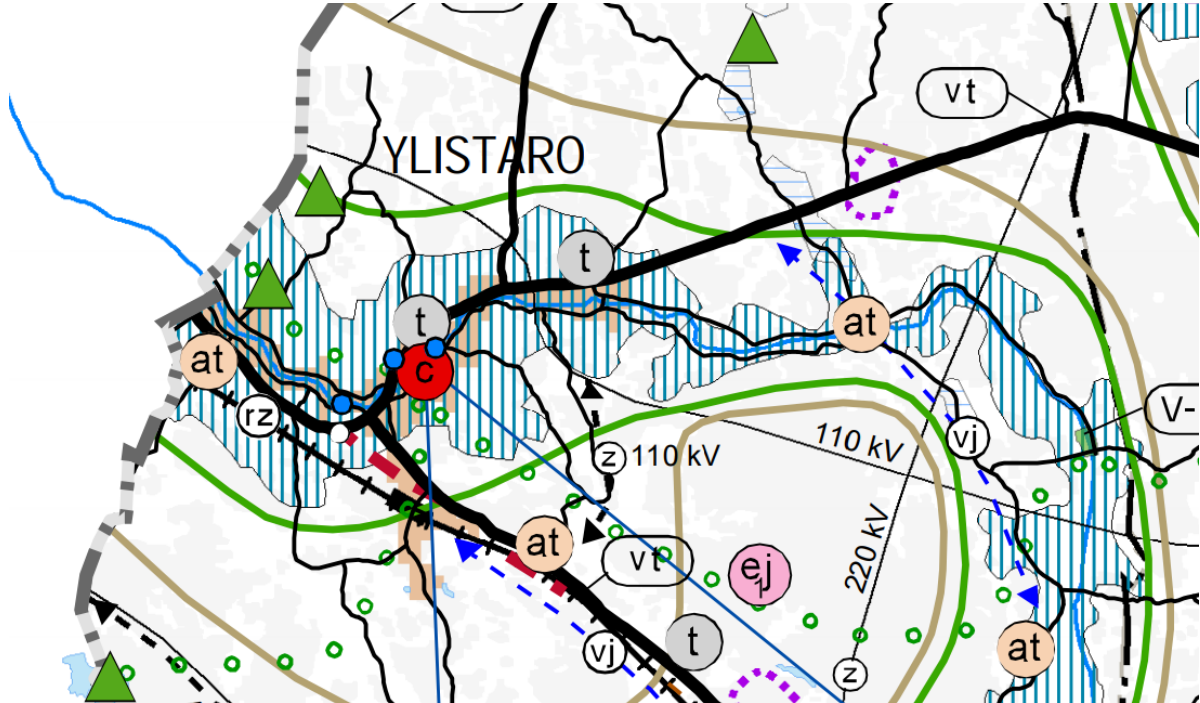
Lähtökohtaisesti rantarakentamista mitoitettaessa on jätettävä riittävän suuret yhtenäiset ranta-alueet vapaaksi jokamiehenoikeudella tapahtuvaan rantojen käyttöön. Poikkeuksena kuitenkin kyläalueet, joilla vapaan rannan vaatimusta ei ole, mikäli virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys on otettu huomioon. Ylistaron rantamitoitusalueen voidaan katsoa olevan suurelta osin kyläaluetta.



Kuva 1. Ylistaron ranta-alueet ovat suurelta osin taajama-aluetta (kuvassa punaisella osoitetut ruudut) ja osittain myös voimakkaasti tulvivaa aluetta (kuvassa sinisellä osoitetut alueet).

18.5.2022

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavassa rantamitoitustarkasteltava alue on mm. osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.



Kuva 2. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntaavasta.

- Taajamatoimintojen alue**
Suunnittelumääräys:
Alueen suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, täydennysrakentamista ja taajamakuvan eheyttämistä.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue**
Suunnittelumääräys:
Kulttuuriympäristön ja maiseman arvot on otettava huomioon siten, että varmistetaan näihin liittyvien arvojen säilyminen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin vaikuttavissa hankkeissa on pyydyttävä museoviranomaiselta ja ympäristökeskukselta lausunto.

2 Maisematarkastelu

Rantamitoitustarkastelun yhteydessä laadittiin myös maisematarkastelu maisemasuunnittelija Nea Kuusiston (FCG) toimesta. Tarkastelussa laadittiin liitteenä 5 olevat maisematarkastelukartat (tilallinen rakenne, arvot, maisemakuva ja suosituskartta).

Maisemallisesti merkittävimmät kohdat ovat suurten pelto- ja niittyalueiden ja metsäisten selänteiden ja saarekkeiden muodostamat kokonaisuudet. Paikat, joissa näkymä avautuu myös joelle, ovat erityisen arvokkaita maiseman solmukohtia, joissa kiteytyy hienosti Kyrönjokilaakson arvokkaat maisemapiirteet. Maisemallisesti merkittävimpiin kohtiin sijoittuu myös vanhoja myllyjä, koskia sekä maisemakuvallisesti tärkeitä rakennuksia. Uuden rakentamisen myötä joenvarren virkistyskäytön voi olettaa lisääntyvän, jolloin näiden maisemallisten huippukohtien esiin nostaminen on myös alueen vetovoimaisuutta lisäävä tekijä. Erityisesti alueen itäosan maisemallisesti tärkeille alueille voi suositella kehitettävän virkistyskäyttöä ulkoilureittien muodossa.

18.5.2022

Jokivarren näkymiä peittävää umpeen kasvanutta kasvillisuutta suositellaan poistettavaksi, hienoja yksittäispuita tai puuryhmiä voidaan jättää rantaan. Peltö- ja niittyalueet, joista avautuu pitkiä metsäisten selänteiden reunustamia näkymiä tai näkymä joelle suositellaan säilyttämään avoimena, eikä uusi rakentamisen saa peittää näitä näkymiä. Mikäli maisemallisesti tärkeille tai erittäin tärkeille alueille on välttämätöntä sijoittaa rakentamista, se tulisi tehdä nykyisen rakentamisen yhteyteen tai alueen reunoille. Tärkeillä selänteillä ja reunavyöhykkeillä metsäisen vaikutelman säilyttäminen on maisemakuvan säilymisen kannalta tärkeää, rakentamista voidaan sijoittaa hallitusti metsän sekaan.

Kyrönjoen ja joenvarressa kulkevien teiden väliin pääsääntöisesti rakentaminen sopii. Muutamia avoimeksi jätettäviä alueita on esitetty rantaan jokinäkymän säilyttämiseksi. Jokivarren asutus on nykyisellään hyvin kerroksellista. Tarkastelualueen länsiosassa, erityisesti joen eteläpuolella Alapääntien varrella on kuitenkin erityisen paljon maisemakuvallisesti arvokkaita rakennuksia, jonka vuoksi uuden rakentamisen olisi tärkeä tyyllisesti sulautua perinteisen pohjalaisrakentamisen rinnalle ja maisemaan.

Erityisesti huomiota tulee kiinnittää rakennusten arkkitehtuuriin, massoitteeluun, korkeuteen ja värimaailmaan – rakentamisen tulisi muodostaa harmoninen kokonaisuus, joka ei ole ristiriidassa vanhan kanssa. Tarkastelualueen itäosassa rakentaminen on keskimäärin uudempaa ja tyyliään vaihtelevampaa, mutta myös yleisesti koko valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella olisi syytä kiinnittää huomiota siihen, millainen rakentaminen maisemaan sopii. Myös muut toiminnot on toteutettava ympäröivän maiseman ehdoilla.

3 Emätilatarkastelu

Rantaosayleiskaavan mitoitustarkastelun lähtökohdaksi on laadittu emätilaselvitys (kantatilaselvitys), jossa on esitetty mitoitettavalle ranta-alueelle sijoittuvat tilat sekä niiden emätilat. Emätilaperiaatteen (kantatilaperiaatteen) mukaan rakennusoikeus määritetään jonkin tietyn poikkileikkausajankohdan mukaisille tiloille eli emätiloille. Lähtökohdaksi valitaan yleensä sellainen ajankohta, jolloin lomarakentaminen on alkanut lisääntyä suunnittelualueella. Ylistaron yleiskaavan rantamitoitustarkastelun poikkileikkausajankohtina käytetään ajankohtia 1.1.1969 – kevät 2022. Ennen 1.1.1969 rekisteröity kiinteistö tulkitaan siten ns. emätilaksi. Näistä myöhempiin poikkileikkausajankohtaan mennessä erotetut, rakennetut kiinteistöt lasketaan mitoituksessa emätilan käytetyiksi rakennusoikeudeksi. Emätilatarkastelu on esitetty liitteenä olevissa emätilakartassa sekä mitoitustaulukossa.

4 Rantaviivan muunto ja rakennettavuus

Rantarakentamisen yleisenä pääperiaatteena on, että kapean vesistön rannalle voidaan sijoittaa vähemmän rakentamista kuin leveän vesistön rannalle, koska lähekkäin sijoittuvat loma-asunnot häiritsevät toisiaan. Muunnettu rantaviiva on mitattu maastotietokannan rantaviivan mukaisesti. Ylistaron rantamitoitustarkastelussa on käytetty yleisesti jokialueilla sovellettua rantaviivan muuntotapaa, jossa otetaan huomioon vain 50 % rantaviivasta.

18.5.2022

5 Mitoitustarkastelu

Ratkaisun perusteena ovat olleet seuraavat tekijät:

- Ranta-alueen pääsääntöisenä mitoituslukuna käytetään 15 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (15 rp / m-rvkm). Rantamitoitettava alue on pääsääntöisesti jo ennestään varsin tiheästi rakentunut ja lähes koko rantamitoitettava alue on kyläaluetta.
- Kylänpään keskeisimmillä taajama-alueilla käytetään mitoituslukuna 20 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (20 rp / m-rvkm). Kylänpään ranta-alue on jo varsin tiiviisti rakentunut taajama-alue lähellä palveluita. Alueella on olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto.
- Rantamitoitettavan alueen itäisimmässä osassa Isokyrön kunnan rajan tuntumassa käytetään mitoituslukuna 10 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (10 rp / mrv-km), sillä alue sijaitsee kauempana palveluista ja on jo ennestään hieman vähemmän rakentunutta aluetta.
- Tarkasteltavan alueen itäosassa Pollarin-Korpelan-Vatajan alueilla käytetään mitoitustilukua 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri (5 rp / m-rvkm). Alue on selkeästi harvasti rakennettua haja-asutusluonteista aluetta. Alue on myös suurelta osin tulvauhan alaista aluetta. Myös Heinisaari Köykäkosken länsipuolella ja nimetön saari aivan Köykäkosken juurella on samaa mitoitusvyöhykettä (5 rp / m-rvkm), sillä saarilla sijaitsee luontoarvoja.
- Alle 1 ha kokoiset saaret on jätetty mitoituksen ulkopuolelle. Kuitenkin alle 1 ha kokoihin saariin jo rakennetut loma-asunnot, joilla on rakennuslupa, huomioidaan rakennuspaikkoina.
- Jokaisella rakentamattomalla emätilalla, joka täyttää rakennuspaikalle asetetut vaatimukset, on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan. Rakennuspaikan vaatimukset ovat mm. seuraavat: rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2000 m² ja rakennuspaikan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 30 metriä. Myös seuraavat Seinäjoen rakennusjärjestyksen mukaiset rakennuspaikan vaatimukset tulee täyttyä: rakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä sekä rakennuksen etäisyys maantien keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä ja etäisyys yksityistien keskilinjasta tulee olla vähintään 15 metriä.
- Jos rakennusoikeuslaskelmassa emätilalle tuleva rakennusoikeus on olemassa olevat rakennusoikeudet huomioiden 0,6 - 1,4, oikeuttaa se emätilalle yhteen rakennuspaikkaan, rakennusoikeus 1,5 - 2,4 oikeuttaa kahteen rakennuspaikkaan jne.
- Mitoituslaskelmaa tulee pyrkiä noudattamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi mahdollisimman tarkasti. Mikäli kuitenkin ranta soveltuu erityisen hyvin tai huonosti (suorannat, kalliojyrkänteet) rakentamiseen tai on olemassa muu

18.5.2022

erityinen syy, voidaan kohtuullisuustekijät huomioon ottaen rakennusoikeuden määrää lisätä tai vähentää.

Emätilaselvityksen, rantaviivan muunnon, rakennettavuustarkastelun ja mitoituslukujen lopputuloksena saadaan tehtyä mitoituslaskelmat. Mitoituslaskelmat tuottavat ns. laskennallisen rakennusoikeuden, eli määrittävät kaavassa osoitettavien uusien rakentamismahdollisuuksien kokonaismäärän, joka sijoitetaan kaavaan, ellei muita esteitä ole.

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteuttaminen.

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

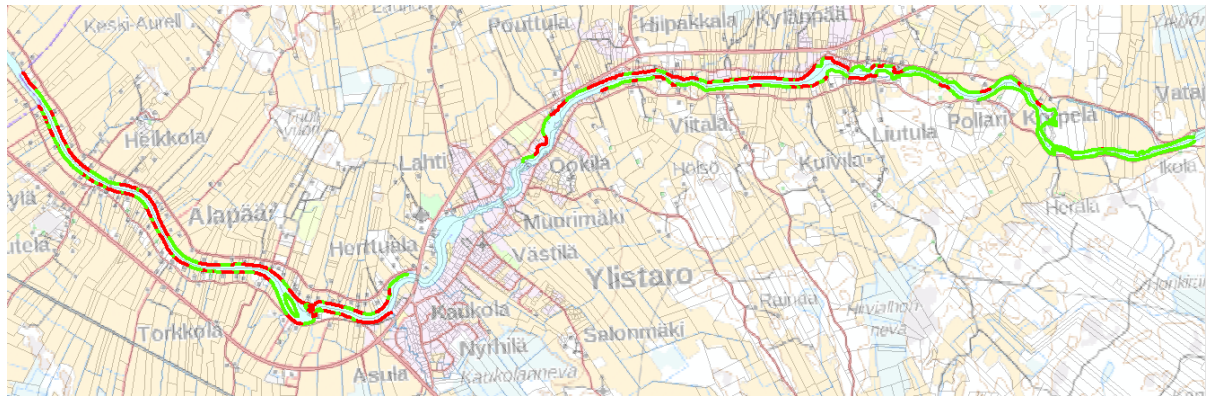
Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta sekä tulva-alueilta pyritään siirtämään rakennusoikeus kaava-alueella saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen kyläalueiden ulkopuolella. Lisäksi kyläalueilla tulee huomioida riittävät virkistykseen varattavat alueet.

Mikäli mitoituslaskelmissa päädytään jonkun kiinteistön osalta selkeästi kiinteistön kannalta epäedulliseen lopputulokseen suhteessa emätilan muihin lohkotiloihin nähden, voidaan soveltaa ns. kohtuullisuusperiaatetta eli poiketa mitoituksesta, vaikka laskennallinen menetelmä ei tuottaisikaan uusia rakennusoikeuksia. Kohtuullisuusperiaatetta sovelletaan ja perustellaan tapauskohtaisesti.

6 Mitoituksen tulokset

Rantamitoitettavalla alueella on jo ennestään melko korkea rakentamistiheys. Rantaviivaa on tarkasteltavalla alueella yhteensä 27,87 km (13,94 m-rvkm), josta rakennettua rantaviivaa on noin 10,7 km ja vapaata rantaviivaa noin 17,1 km. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on 239 kpl. Rakentamistiheys on siten 8,6 rp / km (17,1 rp / m-rvkm).

18.5.2022



Kuva 3. Punaisella on osoitettu rakennettu rantaviiva ja vihreällä rakentamaton rantaviiva.

Alla olevassa taulukossa on kerätty tieto kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteuduttua ranta-alueella.

Nykyiset rakennuspaikat	
Vakituinen asuinrakennus	207
Loma-asuinrakennus	25
Erillinen sauna	7
Yht.	239
Uudet rakennuspaikat	
	50
Yht. Kaavan toteuduttua	289
Todellinen rantaviiva	27,87 km
Muutettu rantaviiva	13,94 km

Uuden rakenteen toteutuessa rakennuspaikkojen tiheys rannalla kasvaa noin 3,6 rakennuspaikkaa/ muutettu rantaviivakilometri (17,1 rp/m-rvkm -> 20,7 rp/m-rvkm).

Kaavan toteutuminen vähentää vapaan rannan osuutta noin 1,5 kilometriä*. Kokonaisuudessaan uuden rakenteen toteutuminen aiheuttaa vapaalle rantaviivalle noin 8,8 % vähennyksen. Rakennettua rantaviivaa on kaavan toteuttamisen jälkeen noin 12,2 km. Tämä on noin 87,5 % muunnetun rantaviivaan määrästä. Toisin sanoen 12,5 % ns. muunnetusta rantaviivasta jää vapaaksi.

Nykyiset rakennuspaikat / muutettu rantakilometri	17,1 rp / m-rvkm
Nykyiset ja uudet rakennuspaikat / muutettu rantakilometri	20,7 rp / m-rvkm
Vapaa ranta nyt	17,1 km
Vapaa ranta kaavan toteuduttua*	15,6 km
Vapaan rannan %:n muutos	8,8 %

*Rakennuspaikan keskimääräisenä rantaviivan pituutena pidetään 30 m.