Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy
Keskuskatu 5, 39700 PARKANO
040-833 9275, 0400-234 349
havanka@havanka.fi

IKKELÄNJOEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

Sisällys

PERUSTIEDOT
1.1 Alueen määrittely ja sijainti 2

2 JOHDANTO
2.1 Yleistä 2
2.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen 3
2.3 Työohjelma pääpiirteittäin 3

3 SUUNNITELUN LÄHTÖKOHDAT, TAVOITTEET JA SELVITYKSET 3
3.1 Lähtökohtatilanne 3
3.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto 4
3.2.1 Maakuntakaava 4
3.2.2 Yleiskaava 4
3.2.3 Yksityiskohtaiset kaavat 4
3.2.4 Rakennusjärjestys 4
3.2.5 Rakennuskielto 4
3.3 Pohjakartta 4
3.4 Maanomistus 4
3.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista 5
3.6 Emätilaselvitys 5
3.7 Luontoselvitys 5
3.8 Arkeologinen inventointi 5

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 5

5 RANTA-ASEMAKAAVAN SISÄLLÖN KUVAUS 6
5.1 Yleisperustelu ja -kuvaus 6
5.2 Kokonaismitoitus 6
5.3 Rakennettava ympäristö 6
5.3.1 Loma-asuntotontit 6
5.3.2 Maa- ja metsätalousalue 7
5.3.3 Tiealueet 7
5.3.4 Muu yhdyskuntatekninen huolto 7

6 RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET 8
6.1 Taloudelliset vaikutukset 8
6.2 Liikenteelliset vaikutukset 8
6.3 Ympäristövaikutukset 8
6.4 Sosiaaliset vaikutukset 9
6.5 Kulttuuriset vaikutukset 9
6.6 Muut vaikutukset 9

7 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA 9

Perustiedot

1.1 Alueen määrittely ja sijainti

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavan muutoksesta, mikä koskee 27.10.2025 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta- asemakaavan muutos laaditaan seuraaville tiloille:

Rahikankoski RN:o 6:980, kiinteistötunnus 232-401-6-980

Rummakko RN:o 6:957, kiinteistötunnus 232-401-6-957

2 JOHDANTO

2.1 Yleistä

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia. Molemmat tilat ovat rakentamattomia.

Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on sijoittaa nykyiset rakennuspaikat toisella tavalla. Uudet paikat soveltuvat nykyistä paremmin maanomistajan suunnittelemaan käyttöön. Tonttimäärä säilyy entisellään. Alueelle tulee kaksi loma-asuntotonttia (RA). Molempien tonttien kokonaisrakennusoikeus on 130 m^2.

Ikkelänjoen ranta-alueilla on runsaasti vaki- ja loma-asutusta. Joen ranta-alueella on suuret korkeuserot, mikä vaikuttaa merkittävästi tonttien ja rakennusalan sijoitteluun.

Molemmat tontit sijoittuvat metsäiselle alueelle.

2.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistajat sopivat kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa kesällä 2025. Kaavan laatijana on toiminut RI Heikki Havanka.

Kaavan laatija teki kaavan vireille tuloilmoituksen Kauhajoen kaupungille 2.9.2025.

2.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan on edetty. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. OAS:n sisältöä täydennetään kaavoituksen eri vaiheissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on osana kaava-ainestoa.
.

3 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

3.1 Lähtökohtatilanne

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on laatia tilojen alueelle ranta- asemakaavan muutos. Tontit ryhmitellään uudella tavalla. Alueella on kaksi tilaa, joille kaavanmuutos laaditaan.

Kaavamuutoshankkeen kohteena olevien alueiden kokonaispinta-ala on 6,4514 hehtaaria.

Kaava-alueen rantaviivan kokonaispituus on noin 450 m. Tästä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1) on noin 300 m.

3.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

3.21 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavan 2050:n kokouksessaan 16.9.2024 (§.22). Maakuntahallitus on 17.12.2024 päättänyt määrätä maakuntakaavan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

3.22 Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa rantaosayleiskaavaa.

3.23 Yksityiskohtaiset kaavat

Alueella on voimassa Ikkelänjoen ranta-asemakaava. Se on hyväksytty Kauhajoen kunnanvaltuustossa 28.6.1993.

3.24 Rakennusjärjestys

Kauhajoen kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1.6.2015.

3.25 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.3 Pohjakartta

Alueille on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on laatinut maanmittausinsinööri Erkki Salomäki.
Kartan mittakaava on 1:2000.

3.4 Maanomistus

Yksityishenkilö omistaa kaavoitettavan alueen.

3.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Kaavamuutoksen kohteena olevat alueet ovat joen ranta-alueilla. Korkeuserot ovat suuret. Kaavamuutosalue on pääosin puustoista aluetta.

Ikkelänjoen rantavyöhykkeellä on paljon loma-asuntokiinteistöjä, mutta myös vakiasumiseen käytettäviä kiinteistöjä on runsaasti.

3.6 Luontoselvitys

Kaavamuutosalue on tavanomaista metsämaata, jossa ei ole erityisiä luontokohteita. Jokirannan suuret korkeuserot ovat tyypillisiä alueelle. Rantavyöhyke on puustoltaan rehevää. Luontoselvitys ei ole tarpeen.

3.7 Arkeologinen inventointi

Alueille ei ole tehty arkeologista inventointia. Tiedossa olevia muinaismuistoesiintymiä ei ole.

3.8 Emätilaselvitys

Kaavaratkaisussa rakennuspaikkoja ei lisätä. Kaava sisältää kaksi ranta-asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa. Emätilaselvitys ei ole tarpeen.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavahankkeen valmistelu alkoi kesällä 2025.

Kaavan laadituttaja sopi ranta-asemakaavan muutoksen laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa kesällä 2025.

Kaavamuutoksen vireille tuloilmoitus tehtiin Kauhajoen kaupungille 2.9.2025.

Laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut elokuussa 2025 ja päivätty 1.9.2025.

Kauhajoen kaupunginhallitus päätti 15.9.2025 § 226, että kaavahanke tulee vireille ja kaavan laadinta voidaan käynnistää.

Pohjakartta valmistui elokuussa 2025.

Kaavaluonnos valmistui lokakuussa 2025.

Kaavatilasto laadittiin marraskuussa 2025.

Alustava kaavaselostus valmistui marraskuussa 2025.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetetään Kauhajoen kaupungille joulukuussa 2025.

5 Ranta- asemakaavamuutoksen sisällön kuvaus

5.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavoituksen kohteena on yksi yhtenäinen alue. Korkeusvaihtelut ovat jokiuoman takia rantavyöhykkeellä erittäin suuret. Kaavamuutosalue on valtaosin metsäistä aluetta. Alueella on tiheä polkuverkosto.

Kaavamuutosalueelle tulee kaksi lomarakennustonttia. Tonttimäärä ei poikkea nykyisestä kaavasta. Tontit ovat kahdella erillisellä alueella. Valtaosa rantaviivasta jää maa- ja metsätalouden monikäyttöalueeksi (M-1).
Kaavamuutosalue on jokiuoman pohjoispuolella.

Joen ranta-alueet soveltuvat erittäin hyvin virkistyskäyttöön. Maisemat alueella ovat hyvät.

5.2 Kokonaismitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on lainhuutotodistusten mukaan 6,4514 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.
Kaavahankkeen rantaviivan kokonaispituus on noin 450 metriä.

5.3 Rakennettava ympäristö

5.31 Loma-asuntotontit (RA), korttelit 1 - 2

Lomarakennustontille saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla 130 m^2.

Lomatonttien yhteispinta- ala on 0,8353 hehtaaria.

Tontit soveltuvat erittäin hyvin rakentamiseen. Tonttien rakennusalat ovat tasaisella alueella.

5.32 Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1)

Kaavan maa- ja metsätalousalueet ovat pääosin kovapohjaisia alueita. Valtaosa kyseisestä alueesta on puustoista aluetta.
Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kokonaispinta-ala on 5,616 hehtaaria.

5.33 Tiealueet

Kaavamuutosalueen tiestö on lähes kokonaisuudessaan valmiina. Uusia teitä ei ole tarpeen rakentaa.

5.34 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kauhajoen kaupungin alueella on useita aluekeräyspisteitä, joihin jätteet voi toimittaa.

Alueen puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan vesijohdon avulla.

Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla. Tonteilla voidaan käyttää imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä. WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

Kaava-alueella on sähköverkosto. Uudet, rakennukset liitetään alueen sähköverkostoon.

6 Ranta-asemakaavan vaikutukset

6.1 Taloudelliset vaikutukset

Alueen kaavoitus mahdollistaa loma-asuntojen ja muiden lomarakentamiseen liittyvien rakennusten toteuttamisen. Rakentaminen työllistää. Uudet rakennukset tuovat lisäkysyntää paikkakunnan kauppapalveluihin.

6.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kulku kaava-alueille tapahtuu alueella olevilta paikallistieltä yksityisteitä pitkin. Kaava-alueiden toteutumisen liikenteellinen merkitys on vähäinen.

6.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.
Rakennusalan etäisyys rantaviivasta on noin 20 metriä.

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

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

Puhdasvesihuolto hoidetaan vesiosuuskunnan verkostosta.
Jätevedet käsitellään kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla.

Tonteilla käytetään imeytysjärjestelmää. Imeytysjärjestelmää voidaan käyttää tonteilla, jossa maaperä läpäisee vettä.

WC:n rakentaminen edellyttää aina jätevesien johtamista umpisäiliöön.

6.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

6.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

6.6 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.

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

Kaava-alueen tuleva rakentaminen riippuu täysin maanomistajien toimenpiteistä.

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

Parkano 11.11.2025, muutoksia 1.12.2025

Heikki Havanka RI, HM