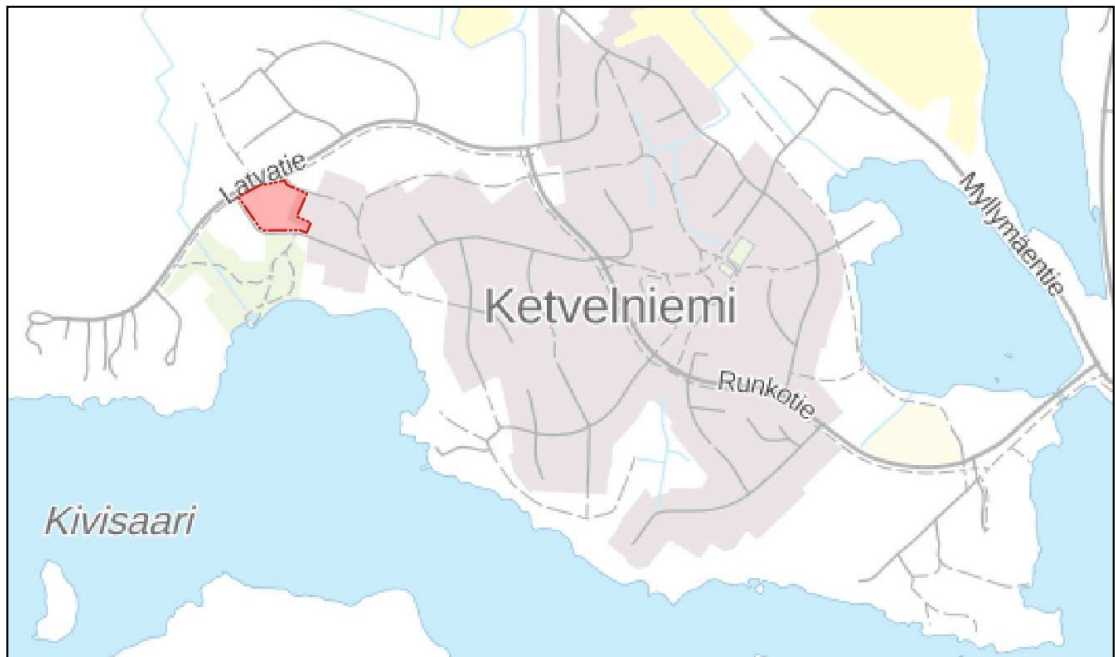


1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Keuruu
Kunnanosa	Ketvelniemi
Kortteli/tilat	530 ja 367 sekä niihin liittyvät virkistysalueet
Kaavan nimi	Kortteli 530 ja 367
Kaavan laatu	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija	Keuruun kaupunki Kaavoituspalvelut Multiantie 5 42700 KEURUU
	kaavoitusjohtaja Timo Määttä kaavoitusinsinööri Ville Korhonen
Kaavan vireilletulo	22.2.2021
Hyväksymispäivämäärät	Kaupunginhallitus __. __. 202_ § __

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualue sijaitsee Latvatiellä Ketvelniemen kaupunginosassa, Keuruun keskustan länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee kortteliä 530 ja osaa korttelista 367 sekä niihin liittyvää virkistysaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,9 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi

Kortteli 530 ja 367

Sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi.....	1
2 Tiivistelmä	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava	3
3 Lähtökohdat	4
3.1 Alueen yleiskuvaus.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	5
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	6
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	6
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.2.1 Osalliset.....	6
4.2.2 Vireilletulo.....	6
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	6
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	6
4.3 Asemakaavan tavoitteet	6
5 Asemakaavan kuvaus	7
5.1 Kaavan rakenne.....	7
5.1.1 Mitoitus.....	7
5.2 Kaavan vaikutukset	7
6 Asemakaavan toteutus	8
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	8
6.2 Toteutuksen seuranta	8

Selostuksen liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Ajantasa-asemakaava

Asemakaavan seurantalomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavan laatimispäätös, kaupunginhallitus 25.5.2020 § 109
- Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin 22.2.2021
- Valmisteluvaiheen kuuleminen 22.2–8.3.2020
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaupunginhallituksessa 29.3.2021 § 77
- Kaavaehdotus nähtävillä 1.–30.4.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa AO-korttelista ja osasta AP-korttelia yksi kookkaampi rakennuspaikka. Se mahdollistaisi rakennuksen sijoittamisen nykyistä paremmin rakennusteknisesti ja tekisi rakennuspaikasta houkuttelevamman.

Voimassa olevan kaavan rakentamaton AO- tontti sekä osa AP- tonttia on kaavaratkaisussa liitetty yhteen ja niistä muodostetaan yksi rakennuspaikka. Näin saadaan muodostettua toimiva ja käytännöllinen isompi tontti. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 500 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualan itäpuolella olevaa rivitalokorttelia on laajennettu hieman länteen. Katualueiden osalta Latvatien katualuetta on levennetty kattamaan ko. tien luiska ja Lustokujan katualan rajaa on tarkennettu risteysalueen kohdalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Ketvelniemen alue on 80-luvun jälkeiselle ajalle ominaista omakoti- ja rivitalorakentamista. Se on rakennuskannaltaan suhteellisen yhtenäistä ja rakentamattomia tontteja on vain muutamia. Alue onkin pääasiassa toteutunut kaavan mukaisesti.

Suunnittelualue käsittää rakentamattomat AO- ja AP-rakennuspaikat, joiden välissä kulkee vesi- ja viemäriinjoja.



Kuva 2. Suunnittelualue pohjoiseen Järvimaisemankujan suunnasta.

Suunnittelualue on luonnonoloiltaan havupuuvaltainen ja topografialtaan kohtuullisen jyrkkää rinnettä. Alueen maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Pohjoisosastaan alue on kallioista ja sitä peittää vain ohut maakerros.



Kuva 3. Suunnittelualue lännestä Latvatien ja Järvimaisemankujan risteyksestä.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

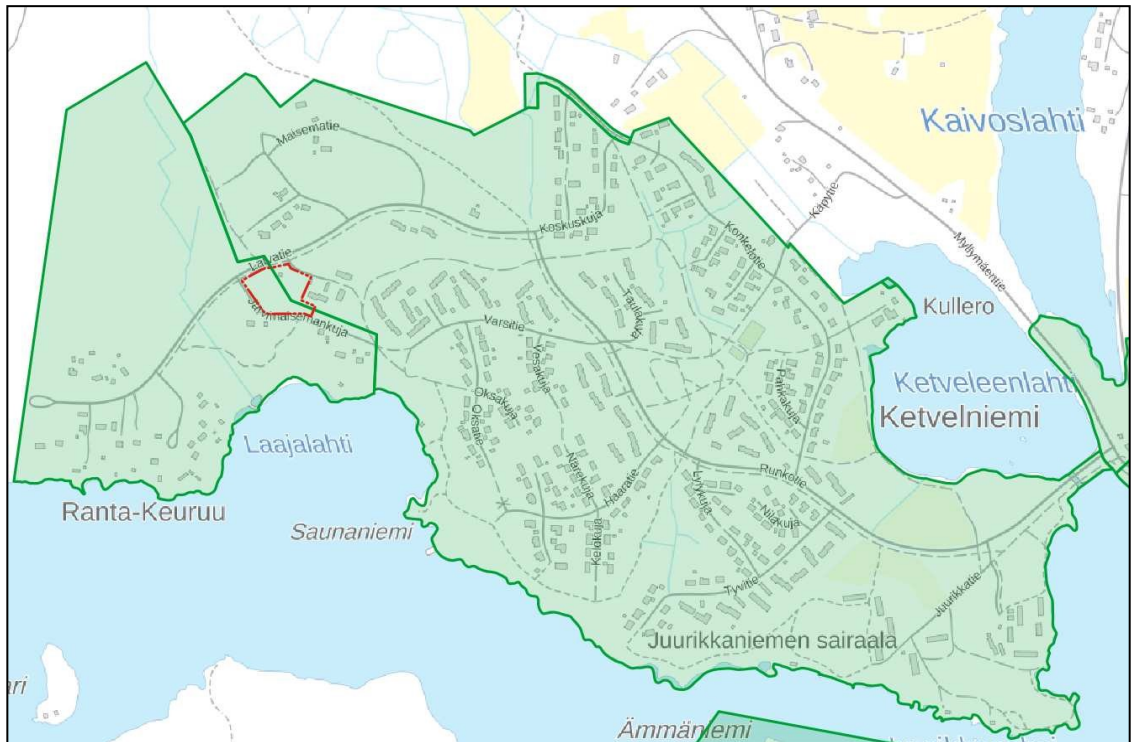
Keski-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Keuruun seutukeskusta ja osoitettu seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilyttävä taajama.

Yleiskaava

Keuruun kaupungin oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty vuonna 1991. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu, pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP) ja virkistysalueiksi (VL).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 2 asemakaavaa. Ketvelniemen asemakaavan laajennus Ranta-Keuruun alueelle tuli voimaan vuonna 2011. Ketvelniemen asuinalueen laaja asemakaavan ajantasaistus tuli voimaan vuonna 2013.



Kuva 4. Ketvelniemen alueella voimassa olevat asemakaavat.

Rakennusjärjestys

Keuruun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

Pohjakartta

Alueen pohjakartan on laatinut Destia Oy vuosina 2008-2009 ilmakeilausten ja laserkeilausten perusteella mittakaavassa 1:1000. Pohjakartta on kaavoituspalveluiden ajan tasalla pitämä ja se täyttää JHS 185:n vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle Keuruun Kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 25.5.2020 käynnistää kaavam muutoksen valmistelun.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat mm.:

- kaupungin viranomaiset
- Keuruun Vesi
- Keuruun Sähkö Oy
- Keuruun Lämpövoima Oy

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin 22.2.2021 sanomalehti Suur-Keuruussa sekä kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.2.–8.3.2021 Keuruun kaupungintalon asiointipisteessä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä tai lausuntoja.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 1.–30.4.2021. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua, koska kaavahanke ei koske valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai ole muutoin yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa AO- ja osasta AP-korttelia yksi kookkaampi rakennuspaikka. Se mahdollistaisi rakennuspaikan sijoittamisen nykyistä paremmin rakennusteknisesti ja tekisi rakennuspaikasta houkuttelevamman.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kahtena erillisenä rakennuspaikkana suunnittelualan toteuttaminen rakentamiseen vaatii merkittäviä maanrakennustoimenpiteitä. Rakentamisen suunnittelu rinteeseen on helpompaa väljemmällä rakennuspaikalla. Voimassa olevan kaavan rakentamaton AO- tontti sekä osa AP- tonttia on kaavaratkaisussa liitetty yhteen ja niistä muodostetaan yksi rakennuspaikka. Näin saadaan muodostettua toimiva ja käytännöllinen isompi tontti. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 500 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualan itäpuolella olevaa rivitalokorttelia on laajennettu hieman länteen. Kyseinen alue on siis viereisen rivitalokorttelin lisäalue. Katualueiden osalta Latvatien katualueetta on levennetty kattamaan ko. tien luiska ja Lustokujan katualueen rajaa on tarkennettu riisteyalueen kohdalta.

5.1.1 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	0,7361	500	0,07
AR	0,0385	77	0,20
Katu	0,0312	0	0
VL	0,0927	0	0
Kaikki	0,9011	0	0,06

5.2 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Suunnitteluala käsittää voimassa olevassa asemakaavassa asumiseen osoitetut alueet. Kaavamuutos ei olennaisesti muuta alueen tavoiteltua yhdyskuntarakennetta.

Taajamakuva

Kaavamuutoksen vaikutukset taajamakuvaan ovat kohtalaisen vähäiset, koska kaavan mahdollistama rakentaminen on sopusoinnussa olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Liikenteen järjestäminen ja liikenneturvallisuus

Liikennöinti tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon.

Luonnonympäristö sekä viheralueet ja virkistysyhteydet

Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta luonnonympäristöön, koska kaavalla ei osoiteta uutta rakentamista aiemmin rakentamisen ulkopuolelle kaavassa osoitetuille alueille.

Viher- ja virkistysalueiden kannalta ja kokonaisuutta tarkasteltaessa asemakaavamuutoksen vaikutukset nykytilanteeseen eivät ole merkittäviä. Voimassa olevassa kaavassa osoitettu, rakentamaton ulkoilureitti-yhteys Latvatielle osittain poistuu. Suunnittelualan ja lähialueiden asukkaiden yhteydet lähivirkistysalueille ja vesistöille säilyvät kuitenkin ennallaan olemassa olevan tiestön ja reitistön kautta.

Maisema

Maisemalliset vaikutukset suhteutettuna Ketvelniemen alueen sekä lähiympäristön kaupunkirakenteeseen eivät ole merkittävät rakentamisen jäädessä vähäiseksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen voimaantulon jälkeen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta.



KORTTELI 530 JA 367

ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue koostuu kahdesta erillisestä korttelista, jotka sijaitsevat Latvatiellä Ketvelniemen kaupunginosassa, Keuruun keskustan länsipuolella. Asemakaavan muutos koskee korttelia 530 ja osaa korttelista 367 sekä niihin liittyvää virkistysaluetta.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,9 ha.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualue voi tarkentua suunnittelun edetessä.

2 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa AO- ja osasta AP-korttelia yksi kookkaampi rakennuspaikka. Se mahdollistaisi rakennuspaikan sijoittamisen nykyistä paremmin rakennusteknisesti ja tekisi rakennuspaikasta houkuttelevamman.

3 Suunnittelun lähtökohdat ja selvitykset

Asemakaavan on tullut vireille Keuruun kaupungin aloitteesta.

Maakuntakaava

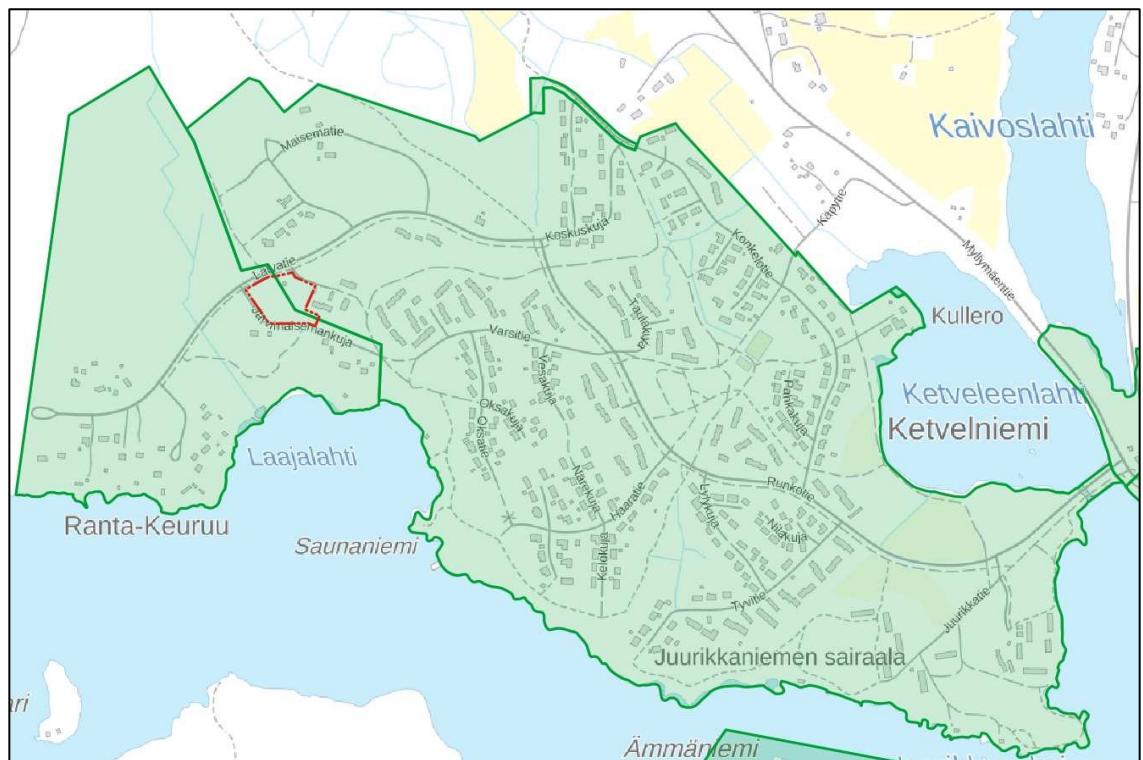
Keski-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue on osa Keuruun seutukeskusta ja osoitettu seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi. Merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilyttävä taajama.

Yleiskaava

Keuruun kaupungin oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty vuonna 1991. Yleiskaavassa omakotitaloalueet on osoitettu, pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Tonttien väliin jäävät kaistaleet on osoitettu, virkistysalueiksi (VL).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 2 asemakaavaa. Ketvelniemen asemakaavan laajennus Ranta-Keuruun alueelle tuli voimaan vuonna 2011. Ketvelniemen asuinalueen laaja asemakaavan ajantasaistus tuli voimaan vuonna 2013.



Kuva 2 Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat

Muut alueeseen liittyvät sekä laadittavat suunnitelmat ja selvitykset

Kaavaa varten laadittavien selvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edistyessä. Suunnittelutyössä hyödynnetään aikaisemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia.

4 Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan toteutumisen vaikutukset suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueena on lähiympäristö. Kaavaa laadittaessa arvioidaan tarvittavilta osin seuraavat vaikutukset:

- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

- vaikutukset taajamakuvaan
- vaikutukset luontoon ja maisemaan
- liikenteelliset vaikutukset

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin sekä osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin.

5 Osalliset

Kaavaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Osallisia ovat (viranomaiset ja yhteisöt):

- kaupungin viranomaiset
- Keuruun Vesi
- Keuruun Sähkö Oy
- Keuruun Lämpövoima Oy

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanke ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa, jos se kaavatyön edetessä katsotaan tarpeelliseksi.

6 Kaavoituksen kulku, päätöksenteko ja osallistumisen

Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan Suur-Keuruussa ja kaupungin ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään nähtävillä Keuruun kaupungin asiointipisteessä. OAS:ia päivitetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe (talvi 2021)

Valmisteluvaiheen kuulemisesta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja Suur-Keuruussa.

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta

Kaavaluonnos pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä Keuruun kaupungintalon asiointipisteessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus antaa mielipiteensä kaavaluonnoksesta, jotka huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus (kevät 2021)

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja Suur-Keuruussa sekä kirjallisesti suunnittelualueen maanomistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa.

Muistutuksen tekeminen kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §) kaupungintalon asiointipisteeseen sekä kaupungin verkkosivuille. Kunnan jäsenet ja osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta sen nähtävillä olon ajan. Kunta pyytää lausunnon asemakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä (MRA 28§).

Kaavan hyväksyminen (2021)

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja eri viranomaisilta saadut lausunnot. Niiden johdosta kaavaan voidaan tehdä pieniä tarkistuksia. Jos kaavaan tehdään huomattavia muutoksia, asetetaan kaavaehdotus uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan ja sen hyväksymisestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet yhteystietonsa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kunta antaa vastineen. Kaava tulee voimaan valitusajan päätyttyä, kun lainvoiman saaneesta kaavan hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan Suur-Keuruussa ja kaupungin verkkosivuilla.

7 Yhteystiedot

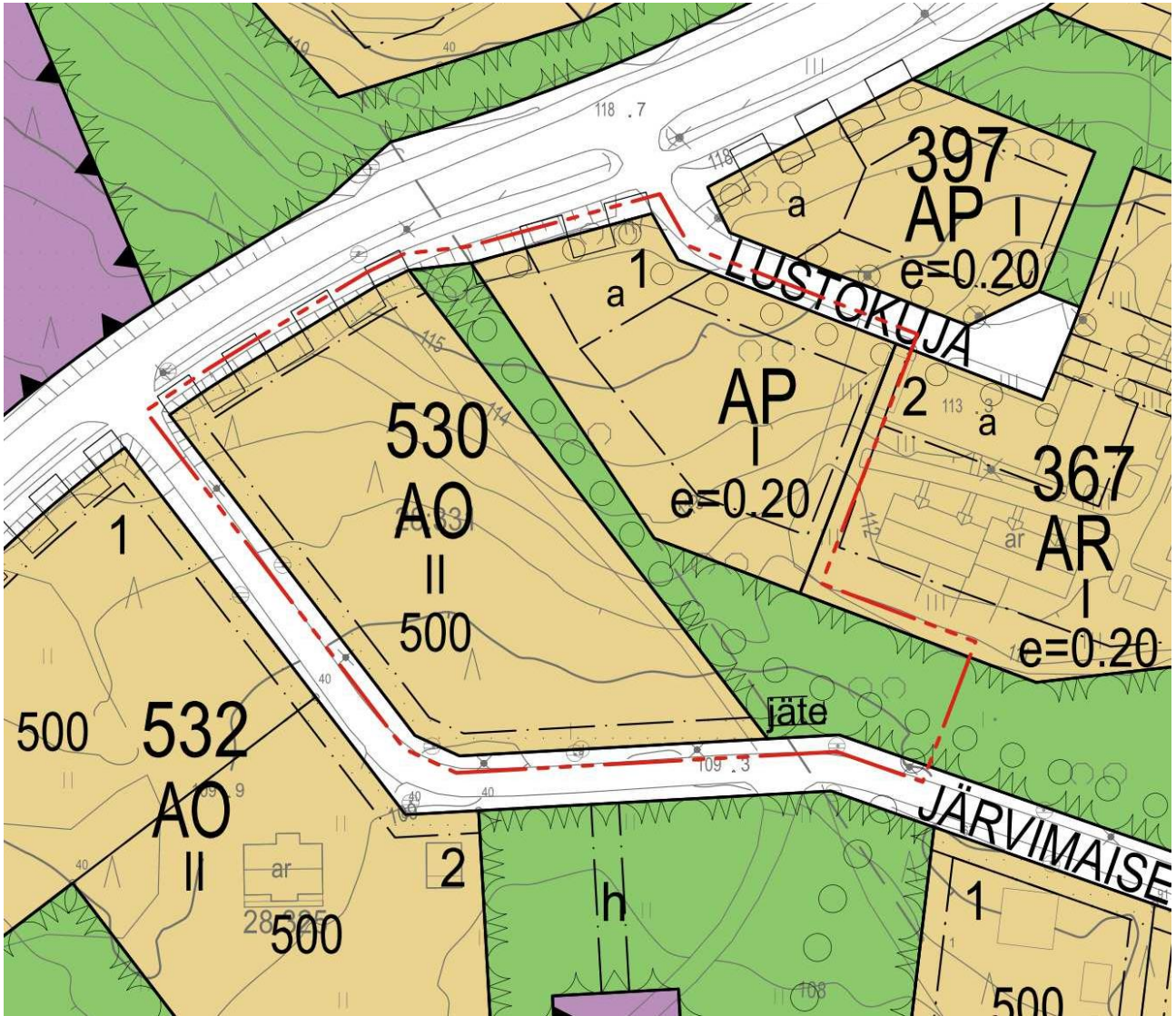
Asemakaavan laadinnasta vastaa Keuruun kaupungin kaavoituspalvelut.

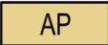

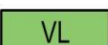




Lisätietoja:

Ville Korhonen
kaavasuunnittelija
puh. 040 356 8208
ville.korhonen@keuruu.fi

Keuruun kaupunki
Kaavoituspalvelut
Multiantie 5
42700 KEURUU

Liite
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava



	Asuinpienalojen korttelialue.		Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Erillispienalojen korttelialue.		Istutettava alueen osa.
	Lähevirkistysalue.		Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Ulkoilureitti.
	Osa-alueen raja.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Ohjeellinen kiinteistöjen yhteinen jätekatos.
530	Korttelin numero.		
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.		
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.		

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	249 Keuruu	Täyttämispvm	23.03.2021
Kaavan nimi	Kortteli 530 ja 367		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8984	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8984

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8984	100,0	500	0,06	0,0000	
A yhteensä	0,7746	86,2	500	0,06	0,0365	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0927	10,3			-0,0676	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0311	3,5			0,0311	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8984	100,0	500	0,06	0,0000	
A yhteensä	0,7746	86,2	500	0,06	0,0365	
AP	0,0000				-0,2774	
AR	0,0385	5,0			0,0385	
AO	0,7361	95,0	500	0,07	0,2754	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0927	10,3			-0,0676	
VL	0,0927	100,0			-0,0676	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0311	3,5			0,0311	
Kadut	0,0311	100,0			0,0311	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						