

Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy

Keskuskatu 5, 39700 PARKANO
puhelin 040 833 9275 ja 0400 234 349
havanka@havanka.fi
www.havanka.fi

KEURUUN KAUPUNKI RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

SUOJÄRVIEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kortteli 2 sekä maa- ja metsätalousalue

Tilat:

Lehmonen, RN:o 54:51, kiinteistötunnus 249-407-54-51
Leikas, RN:o 54:52, kiinteistötunnus 249-407-54-52
Lemetti, RN:o 54:53, kiinteistötunnus 249-407-54-53
Hanhiaho, RN:o 54:62, kiinteistötunnus 249-407-54-62

Tilat rajoittuvat Suojärveen.



Kuva laiturilta tontin 1 päärakennuksen suuntaan

Alueen määrittely

Ranta-asetemakaavaselostus ranta-asetemakaavan muutoksesta, mikä koskee 15.9.2020 päivättyä sekä 11.10.2020 tarkistettua ranta-asetemakaavakarttaa.

Ranta-asetemakaavan muutos käsittää etusivulla luetellut tilat kokonaisuudessaan.

Alueen sijainti

Alueen sijainti ilmenee tämän selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kartoista. Kaavamuutos- ja laajennusalue muodostuu yhdestä osasta.



Päärakennus tontilla 1

Kaavamuutosalue on Haapamäen taajamasta Pihlajalahden suuntaan. Etäisyyttä kaupungin keskusta on useita kymmeniä kilometrejä.

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Lehmonen- tilalla on kesäasunto, savusaunarakennus ja puuvajarakennus.

Muut tilat ovat rakentamattomia.

Tilojen alueella on voimassa oleva Suojärvien ranta-asetemakaava. Ranta-asetemakaavan laajennus tulee kaava-alueen mantereeseen puoleiseen osaan.

Maasto alueella on melko tasaista. Alue on kokonaisuudessaan metsän peitossa.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistaja sopi kaavan laatimisesta Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa elokuussa 2020. Kaavan laatijana toimii RI Heikki Havanka.

Vireille tuloilmoitus on tehty Keuruun kaupungille 15.9.2020

1.3 Työohjelma pääpiirteittäin

Työstä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan edetään. Tähän suunnitelmaan sisältyy työohjelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tämän selostuksen liitteenä.

2 Suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja selvitykset

2.1 Lähtökohtatilanne

Kaavamuutosalueella on kolme lomarakennustonttia (RA). Ne on muodostettu itsenäisiksi tiloiksi. Sen lisäksi kaavahankkeessa on mukana neljäs tila, joka on osaksi nykyisen kaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M) ja osaksi kaavoittamatonta aluetta.



Kuvassa pohjoisosan rantaa

Kaavan mahdollistama nykyinen rakennusoikeus on tonttia kohti 120 kerros-m². Rakennuksia saa olla enintään kolme.

Tontilla nro 1 on rakennusoikeus käytetty. Tontille on rakennettu kesäasunto, savusauna ja puuvaja.

Tontit nrot 2 ja 3 ovat rakentamattomia.

Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on kasvattaa tonttien pinta-alaa ja rakennusoikeutta.

2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.21 Maakuntakaava

Keuruu on Keski- Suomen liiton aluetta. Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu 28.1.2020. Kaavamuutosalue on maakuntakaavan mukaista matkailun ja virkistyksen vetovoima- aluetta.

2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Pihlajalahden yleiskaava. Se on vahvistettu 19.11.1997.

2.23 Yksityiskohtaiset kaavat

Suunnittelualueella on voimassa Suojärven ranta-asemakaava. Kaava on vahvistettu Keski- Suomen lääninhallituksessa 28.9.1993.



Savusaunarakennus tontilla 1

2.24 Rakennusjärjestys

Keuruun kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017.

2.25 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on laatinut maanmittausinsinööri Erkki Salomäki Parkanosta.

2.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevat tilat ovat yksityisomistuksessa.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Maasto ranta- alueella on tasaista. Alueen puusto on tukkipuuvältaista. Rannat ovat matalia ja kovapohjaisia. Lähialue on harvaanasuttua seutua. Yksittäisiä vakiasumisen ja loma- asumisen yksiköjä on alueella.

2.6 Emätilaselvitys

Uusi emätilaselvitys ei ole tarpeen. Tässä kaavamuutoksessa käytetään olemassa olevan ranta- asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyä kantatilaselvitystä.

2.7 Luontoselvitys

Erillinen luontoselvitys ei ole tarpeen. Kaavamuutosalue on kovapohjaista, tasaista aluetta, missä on vaihteleva puusto. Kaava-alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä linnustoa. Kaava-alueella ei ole erityistä luontoarvoista johtuvaa huomioitavaa.



Luonnontilaista aluetta

2.8 Arkeologinen inventointi

Muinaismuistoseelvitys ei ole tarpeen.

2.9 Maisema- ja kulttuuriympäristötarkastelu

Alue on maisemallisesti kaunista seutua. Maasto on tasaista. Kaukomaisemanäkymät järvelle ovat hienot.

Kaavamuutosalue on maakuntakaavan mukaista matkailun ja virkistyksen vetovoima- aluetta.

2.91 Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

Hankkeella ei ole suurta yhdyskuntarakenteellista vaikutusta. Tavoitteena on muuttaa olemassa olevaa ranta- asemakaavaa. Rakennuspaikkamäärä ei muutu nykyisestä. Puhdasvesi- ja jätevesihuolto järjestetään tontikohtaisesti. Rakennetulla tontilla ne on jo toteutettu. Muille tonteille nämä toteutetaan, kun rakentaminen aloitetaan. Alueelle johtaa kohtuukuntoinen tie.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavan laadittajat sopivat ranta-asemakaavan muutoksen laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa elokuussa 2020.

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinta käynnistyi elokuussa 2020. Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Keuruun kaupungille 15.9.2020.



Nykyisen tien käänntöalue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 21.8.2020. Sitä on tarkistettu 16.9.2020 ja 2.12.2020.

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on laatinut maanmittausinsinööri Erkki Salomäki.

Luonnos on päivätty 15.9.2020.

Keuruun kaupunginhallitus teki vireille tulopäätöksen 28.9.2020 § 198.

Kaavaluonnoksen mukainen kaavatilasto laadittiin lokakuussa 2020.

Alustava kaavaselostus valmistui lokakuussa 2020. Se on päivätty 21.10.2020.

Kaavaselostus lähetettiin Keuruun kaupungin käsittelyyn 21.10.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 22.10.-4.11.2020 välisenä aikana.

Mielipiteenilmaisuja ei tullut.

Keski-Suomen ELY- keskus ilmoitti 19.11.2020, ettei heillä ole lausuttavaa Suojärvien ranta- asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta.

Keski-Suomen museo antoi 2.11.2020 päivätyn lausunnon. Keski-Suomen museolla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Kaavan laatijalla ei ole tarvetta antaa vastinetta lausuntojen johdosta.

Aineisto toimitettiin kaupungille ehdotusvaiheen käsittelyä varten.

Kaupunginhallitus käsitteli ja hyväksyi kaava-aineiston kokouksessaan 8.2.2021

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 11.2.-12.3.2021 väliseksi ajaksi. Siitä pyydettiin myös lausunnot.

Mielipiteenilmaisuja ei tullut, eikä myöskään lausuntoja. Nyt kaavaehdotus etenee hyväksymiskäsittelyyn.

4 Ranta- asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on Pihlajaveden asemalta pohjoiseen noin 10 kilometriä. Suojärvi on Haapamäki- Seinäjoki radan itäpuolella runsaan puolen kilometrin etäisyydellä radasta. Kohteen osoite on Suojärventie 219 F.

Korttelissa 2 on kolme lomarakennustonttia. Kaavamuutosalueen tontilla nro 1 on lomarakennus, savusaunarakennus ja puuvaja. Muut muutosalueen tontit ovat rakentamattomia.

Nykyinen ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on kaikilla tonteilla 120 kerros-m². Nyt muutetaan kaikkien kolmen tontin rakennusoikeutta siten, että kokonaisrakennusoikeus on 350 kerros-m².

Kaikkien tonttien kaavamerkintä on edelleen RA.



Puuvaja, takana on savusauna

4.2 Kokonaismitoitus

Kaavoituksen kohteena olevan alueen kokonaispinta-ala on 3,9830 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Lomarakennusten korttelialue

RA

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksia.

Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m².

Loma- asunnon kerrosala saa olla enintään 250 m².

Loma- asunnon etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä.

Erillisen saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m², saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Tontille saa sijoittaa myös savusaunan, jonka kerrosala saa olla enintään 15 m² sekä vierasmajan ja talousrakennuksia, joiden yhtispinta- ala saa olla 55 m².

Vierasmajan ja talousrakennuksien etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Tontille saa rakentaa enintään viisi rakennusta.

Tontit ovat kovapohjaisia ja runsaspuustoisia.

Lomarakennusten korttelialueen yhteispinta-ala on 25 010 m².

4.32 Maa- ja metsätalousalue

M

Maa- ja metsätalousalueen kokonaispinta-ala on 14 820 m². Alueen tiet on esitetty ohjeellisina ja ovat osa maa- ja metsätalousaluetta.

4.33 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Jätteet toimitetaan Keuruun kaupungin jätekeräyspisteeseen.

Alueelle on rakennettu kaivo, mistä vesi johdetaan tonttien rakennuksiin.

Jätevesihuolto järjestetään ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla kiinteistökohtaisesti.

Kaava-alueella on sähköverkosto.



Rantaa etelään suuntaan

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada kaava vastaamaan käyttötarvetta.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteutus ei muuta liikenneolosuhteita.

Kun tontit 2 ja 3 otetaan käyttöön, siirretään tonttitie uuteen paikkaan.

5.3 Ympäristövaikutukset

Kaavoituksessa säilytetään alueen maisema-arvot.

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.

Jätteiden keräys sekä vesi- ja jätevesihuolto järjestetään kohdan 4.33 mukaisesti.

5.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole huomioitavia sosiaalisia vaikutuksia.

5.5 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittävää kulttuurista vaikutusta.

5.6 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 kaavaselistuksessa eri yhteyksissä.

**6 KAAVAN TOTEUTUKSEN AJOITUS JA SEURANTA SEKÄ
MAHDOLLISET KAAVAN TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA
HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Kaavamutoksen avulla saadaan alueelle ranta-asemakaava, mikä vastaa maanomistajien tavoitteita.

Muutos ei edellytä erityisiä jatkotoimia.

Parkano 21.10.2020 Täydennys 2.12.2020 ja 21.4.2021

Heikki Havanka RI

Liitteet:

- tilastotiedot
- kopio osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta