

Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy

Keskuskatu 5, 39700 PARKANO

040 833 9275 ja 0400 234 349

havanka@havanka.fi

www.havanka.fi

KEURUUN KAUPUNKI KAAVASELOSTUS

Valkealammen ranta-asemakaava, Valkialampi

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousalueet

Tilat: Valkialampi, kiinteistötunnus 249-407-7-235

Tila rajoittuu Valkealampeen.



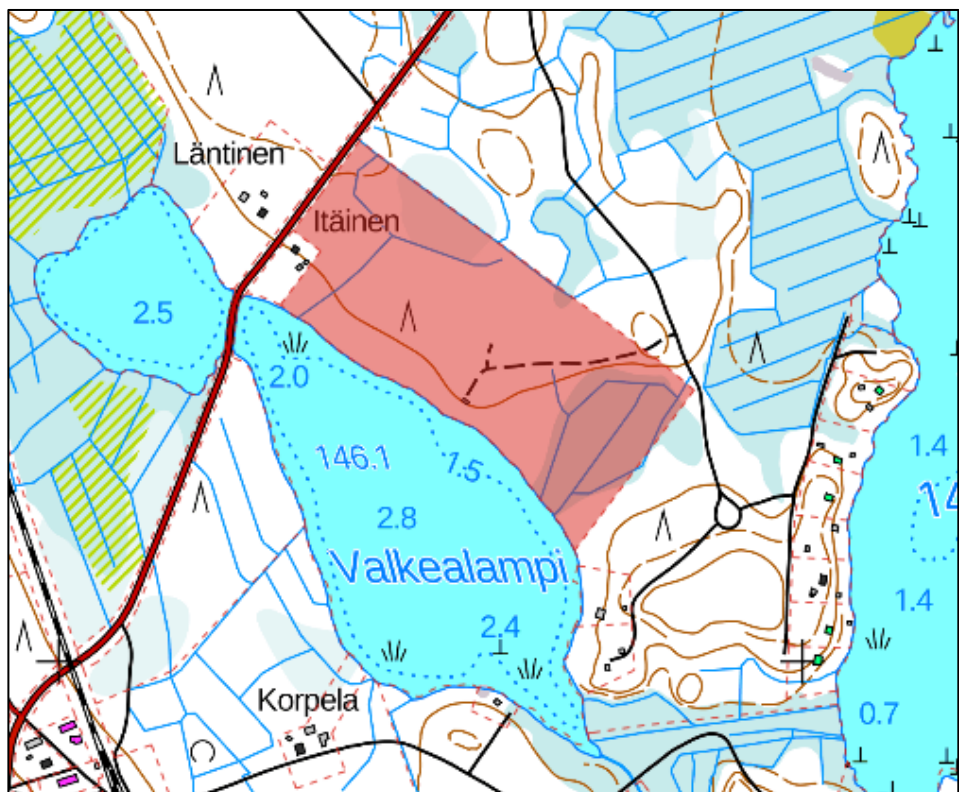
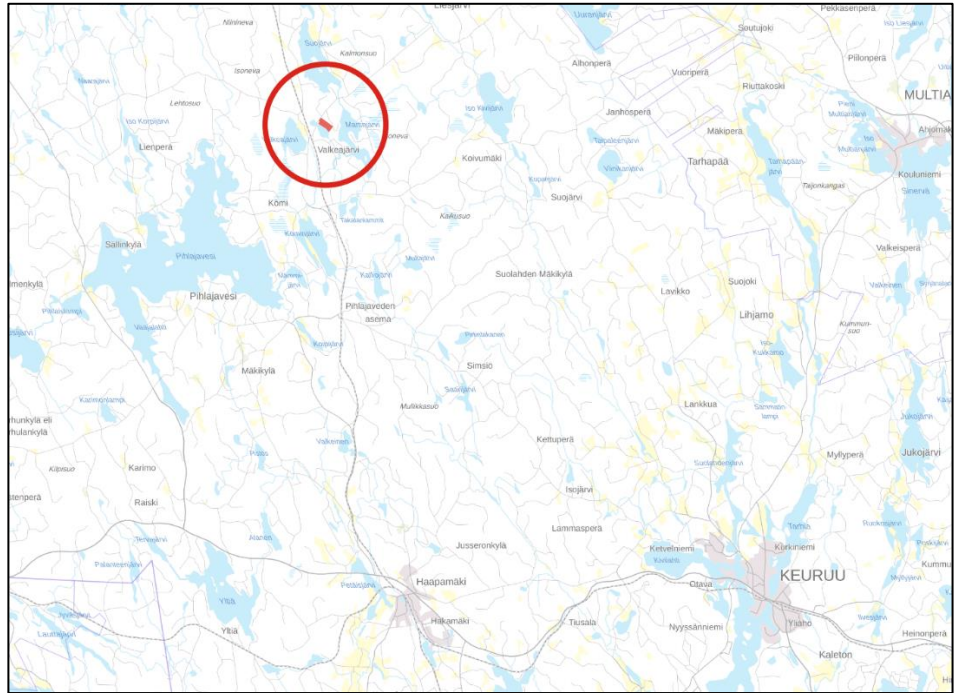
Alueen määrittely

Ranta-asetusmääräys ranta-asetusmääräyksen laadinnasta, mikä koskee 11.9.2023 päivättyä ranta-asetusmääräyskarttaa.

Ranta-asetusmääräyksen muutos käsittää Valkialampi-tilan alueet kokonaisuudessaan.

Alueen sijainti

Kaavoituksen kohteena oleva alue on Pihlajavedellä, rajoittuen Valkeajärventiehen ja Valkealampeen.



1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Valkealammen ranta-alueella on voimassa Pihlajaveden osayleiskaava.

Lammen ranta-alueella on nykyään kuusi tilaa, jossa on rakennuksia.

Kaavoituksen kohteena olevan tilan ranta-alueelle on tehty loma-asunnon perustukset. Perustusten läheisyydessä on kolme, pientä varastorakennusta. Tilalla ei ole muita rakennuksia

Maasto tilan alueella on melko tasaista. Suuria korkeuseroja ei ole. Ranta-alueet ovat metsäisiä. Puusto on pääosin suurta.

Tulevien tonttien maapohja on kovaa ja rakentamiseen hyvin soveltuvaa. Ranta-alueet soveltuvat hyvin virkistyskäyttöön.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

Maanomistaja sopi kaavan laatimisesta Insinööri- ja kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa joulukuun lopussa 2022. Kaavan laatijana toimii RI Heikki Havanka.

Vireille tuloilmoitus on tehty Keuruun kaupungille 9.1.2023.

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



Kaava-alue käsittää kaavamuutoshankkeeseen osallistuvan tilan kokonaisuudessaan.

Nyt voimassa olevassa ranta- osayleiskaavassa on tilan alueella yksi kortteli, jossa on kaksi rakennuspaikkaa.

Kaavahankkeen tavoitteena on siirtää rakennuspaikat uuteen paikkaan. Rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä.

Kaavahankkeessa tarkastellaan lomarakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

2.2 Kaavat, rakennusjärjestys ja rakennuskielto

2.2.1 Maakuntakaava

Keuruu on Keski- Suomen liiton aluetta.

Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu 28.1.2020.

Kaavamuutosalueelle ei ole maakuntakaavassa erityismerkintöjä.

2.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Pihlajaveden osayleiskaava. Se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 1999.



2.2.3 Yksityiskohtaiset kaavat

Alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Keuruun kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017.

2.2.5 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

2.3 Pohjakartta

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

2.4 Maanomistus

Kaavam muutoksen kohteena oleva tila on yksityisomistuksessa.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

Kaava-alue on melko tasaista aluetta. Suuria korkeuseroa ei ole. Alueen puusto on isohkoa. Rannat ovat matalia ja kovapohjaisia.

Valkealammella on useita lomakiinteistöjä naapuritilojen alueella.



2.6 Emätilaselvitys

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tilojen rakennuspaikkojen määrät ratkaistu. Uusi emätilaselvitys ei ole tarpeen.

2.7 Luontoselvitys

Erillinen luontoselvitys ei ole tarpeen.

Kaava-alue on kovapohjaista, melko tasaista aluetta. Alueella ei ole uhanalaisia kasveja eikä linnustoa.

Kaava-alueella ei ole erityistä luontoarvoista johtuvaa huomioitavaa.

2.8 Arkeologinen inventointi

Keski-Suomen museon mukaan alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Valkialammin ranta-asetakaava ei ole arkeologisesti potentiaali maaston topografian eikä tunnettujen arkeologisen kulttuuriperinnön kohteiden perusteella.

2.9 Maisema- ja kulttuuriympäristötarkastelu

Kaava-alueen rannat ovat kokonaisuudessaan metsäistä aluetta. Tulotien varrella on alue, josta puusto on kaadettu. Nykyisellään sillä on kasvava taimisto.

Vastarannalta on puusto kaadettu. Nyt se on avointa- aluetta.

Alueella ei ole erityisiä maisema- tai kulttuuriarvoja.

Seutu on hyvin maaseutumaista.



2.9.1 Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset

Hankkeella ei ole suurta yhdyskuntarakenteellista vaikutusta. Tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa olevien lomatonnttien sijaintia. Tämä tehdään laatimalle tilan alueelle ranta- asemakaava.

Rakennuspaikkamäärä ei muutu nykyisestä. Puhdasvesi- ja jätevesihuolto järjestetään tonttikohtaisesti. Kaavamuutosalueen tieverkosto on pääosin valmiina.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavan laadittajat sopivat ranta-asemakaavan muutoksen laatimisesta alueelle Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa joulukuussa 2022.

Ranta-asemakaavan laadinta käynnistyi tammikuussa 2023. Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Keuruun kaupungille 9.1.2023.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 9.1.2023.

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

Luonnos on päivätty 13.2.2023

Alustava kaavaselostus valmistui helmikuussa 2023. Se on päivätty 13.2.2023.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin Keuruun kaupungin käsittelyyn helmikuussa 2023.

Keuruun kaupunki teki vireille tulopäätöksen kesällä 2023.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 18.8.–31.8.2023 välisen ajan. Siitä pyydettiin lausunnot asiankuuluvilta yhteisöiltä.

Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto antoi 31.8.2023 päivätyn lausunnon.

Kaavaselostuksessa huomioidaan lausunnossa esitetyt huomiot.

Keski-Suomen museo antoi 4.9.2023 päivätyn lausunnon.

Lausunnossa esitetty huomioidaan kaavaselostuksessa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavahankkeen kohteena oleva alue on Pihlajavedellä. Valkialahti-tila rajoittuu Valkealampeen. Rantaviivaa tilalla on noin 550 metriä. Kaavahankkeen tarkoituksena on siirtää rakennuspaikat paremmalle paikalle. Yleiskaavassa esitetty rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

Valkeajärventieltä käännetään Valkealammentielle ja tältä tieltä käännetään tilalle johtavaan tonttitielle.

Rakennusoikeus muutetaan nykytarpeen mukaiseksi.

4.2 Kokonaismitoitus

Kaavoituksen kohteena olevan alueen kokonaispinta-ala on 12,8783 hehtaaria.

4.3 Rakennettava ympäristö

4.3.1 Lomarakennusten korttelialue (RA)

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

Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 350 m².

Loma- asunnon kerrosala saa olla enintään 130 m².

Loma- asunnon etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

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

Vierasmajan ja talousrakennusten yhteispinta- ala saa olla 130 m².

Rakennuspaikat ovat kovapohjaisia ja metsän peittämiä.

Loma-asuntojen korttelialueen pinta- ala on 9 969 m².

4.3.2 Maa- ja metsätalousalue (M)

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 11,8814 hehtaaria



4.3.3 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Jätteet toimitetaan Keuruun kaupungin jätekeräyspisteeseen.

Puutarhajätteitä voi kompostoida kompostikehikossa.

Elintarvikejätteiden kompostointi edellyttää umpinaista haittaeläimiltä suojattua lämpökompostoria.

Kaava-alueella huolehditaan puhdasvesi- ja jätevesihuollosta kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevaa ympäristönsuojelulakia ja Keuruun kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä.

Jätevesijärjestelmä tulee toteuttaa lainsäädännön vaatimukset täyttävällä tavalla. Suunnittelussa tulee huomioida, että muodostuvat jätevedet pystytään käsittelemään tontilla asianmukaisesti ja talousveden laatu turvaten.

Suojaetäisyyden jätevesijärjestelmästä talousvesikaivoon tulee olla riittävä huomioon ottaen maaston muodot ja maaperän läpäisevyys.



Rakentamisessa on varmistuttava radonturvallisuudesta.

Muutoinkin noudatetaan tarkoin Keuruun ympäristön- ja terveysuojelutoimiston antamia ohjeita.

Kaava-alueella ei ole vielä sähköverkostoa, mutta se hankitaan.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavahankkeen tavoitteena on sijoittaa rakennuspaikat paremmalle paikalle. Tämä lisää rakennuspaikkojen arvoa.

5.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteutus ei muuta liikenneolosuhteita.

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 4.3.3 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

Kaavahankkeen avulla saadaan alueelle ranta-asemakaava, mikä vastaa maanomistajien tavoitteita. Kaavahanke ei edellytä erityisiä jatkotoimia.

Parkano 11.9.2022

Heikki Havanka RI