

KEURUUN KAUPUNKI

KAAVASELOSTUS

Kettuniemen ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos

Kortteli 3 sekä maa- ja metsätalousalue

Tila:

Niemelä, RN:o 7:88, kiinteistötunnus 249-404-7-88

Tila rajoittuu Keurusselkään



Kuva Kettuniemen kärjestä järvenselälle päin

Alueen määrittely

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavan muutoksesta,
mikä koskee 11.10.2020 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaavan muutos käsittää Niemelä-tilan
kokonaisuudessaan.

Alueen sijainti

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



Niemen itärantaa

Kaavamuuotosalue on Keuruun kaupungin keskustasta Kolhon suuntaan runsaat 10 kilometriä. Sen jälkeen käännytään vasemmalle Valkeanniemen paikallistielle ja ajetaan kyseisen tien päähän ja edelleen siitä yksityisteitä pitkin kohteeseen. Kokonaisuus kaupungin keskusta on runsaat 15 kilometriä.

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Niemelä- tilalla on savusaunarakennus. Muita rakennuksia ei ole tilalla.

Tilan alueella on voimassa oleva Harmaanniemen ja ympäristön ranta-asemakaava. Niemelä-tila käsittää Kettuniemen alueen. Maasto alueella on erittäin tasaista. Alue on kokonaisuudessaan metsän peitossa. Rannat ovat matalia ja kovapohjaisia.

1.2 Kaavan laadinnan käynnistyminen

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

Vireille tuloilmoitus on tehty Keuruun kaupungille 13.10.2020

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

Kaavamuutosalue käsittää Niemelä-tilan kokonaisuudessaan. Tilalla on yksi ranta- asemakaavan mukainen lomarakennustontti (RA). Muu alue on kaavan mukaista maa- ja metsätalousaluetta (M).



Kuva Kettulahdelta

Kaavan mahdollistama nykyinen rakennusoikeus on nyt 135 kerros-m². Rakennuksia saa olla enintään kolme.

Tilalla on savusaunarakennus. Se on kaavan maa- ja metsätalousalueella.

Kaavatontilla ei ole rakennuksia.

Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on muuttaa lomarakennustontin sijaintia ja pinta-alaa. Samalla lisätään tontin 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 virkistysvetovoima- aluetta.

2.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

2.23 Yksityiskohtaiset kaavat

Suunnittelualueella on voimassa Harmaanniemen ja ympäristön ranta- asemakaava. Kaava on vahvistettu Keski- Suomen lääninhallituksessa 20.3.2000.



Maa- ja metsätalousalueella oleva savusaunarakennus

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

Kaavamuuutoksen kohteena oleva tila on yksityisomistuksessa.

2.5 Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista

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

Tilan alue on kokonaisuudessaan metsäistä aluetta. Alue on maisemallisesti kaunista seutua. Suuri järvi mahdollistaa monenlaiset vapaa-ajan viettomahdollisuudet. Maasto on tasaista. Rannat ovat matalia. 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. Tilalle johtaa

autonajokelpoinen tie. Tietä parannetaan, kun rakennustyö tontilla alkaa.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinta käynnistyi lokakuussa 2020. Kaavan vireille tuloilmoitus tehtiin Keuruun kaupungille 13.10.2020.



Kuva Taivallevän puolelta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.10.2020.

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

Luonnos on päivätty 11.10.2020.

Keuruun kaupunginhallitus teki vireille tulopäätöksen 26.10.2020 § 223.

Kaavaluonnoksen mukainen kaavatilasto laadittiin lokakuussa 2020.

Alustava kaavaselostus valmistui lokakuussa 2020. Se on päivätty 30.10.2020.

Valmisteluvaiheen aineisto lähetettiin Keuruun kaupungin käsittelyyn lokakuun lopussa 2020.

Valmisteluvaiheen aineisto oli nähtävillä 5.11.-18.11.2020 välisen ajan ja siitä pyydettiin lausunnot 4.11.2020

Keski- Suomen museo ilmoitti lausunnossaan 16.1.2020, ettei heillä ole huomautettavaa luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön eikä rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Keuruun kaupungin Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto antoi kirjallisen lausunnon 16.11.2020. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota rakennuspaikan siirtoon ja loma-asunnon etäisyyteen rantaviivasta. Samoin annettiin ohjeita jätevesin käsittelyistä ja etäisyyksistä.

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

Kaava- aineistoon on tehty tarvittavat täydennykset. Lausunnoista kaavanlaatija antoi erillisen vastineen.

Keuruun kaupungille toimitettiin ehdotusvaiheen aineisto käsittelyä varten.

Keuruun kaupunginhallitus hyväksyi ehdotusvaiheen kaava-aineiston kokouksessaan 8.2.2021.

Ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 11.2.-12.3.2021 välisen ajan. Samaan aikaan pyydettiin aineistosta lausunnot.

Keuruun kaupungin Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto antoi kirjallisen lausunnon 9.3.2021. Lausunnossa todettiin, että ympäristöhuolto tulisi järjestää lähtökohtaisesti siten, ettei erillisratkaisuja tarvita.

Kaavaehdotuksesta poistettiin rakennusalamerkinnät. Rakennusten sijainti määräytyy osaltaan minimietäisyyismääräysten perusteella. Kaavakarttaa on muutettu tältä osin. Kaavaselostusta on myös päivitetty.

Nyt kaava- aineisto toimitetaan kaupungille hyväksymiskäsittelyyn.

4 Ranta- asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavamuuoksen kohteena oleva alue on Keurusselän rannalla oleva Kettuniemi. Muutosalue käsittää Kettuniemen kokonaisuudessaan. Alueelle kuljetaan Keuruu-Kolho tieltä Valkeaniemen paikallistietä pitkin sen loppuun saakka. Tien päästä käännytään Hakalantielle ja siitä edelleen Kettulantielle. Kettulantielta johtaa tie kaavamuuotosalueelle.

Kaavamuuotosalueella on kortteli 3, joka muodostuu yhdestä tontista. Tontilla ei ole rakennuksia. Korttelialueen lisäksi

kaavamuutosalueella on maa- ja metsätalousaluetta. maa- ja metsätalousalueella on savusauna. Muita rakennuksia ei ole.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa korttelialueen sijaintia. Tontti on siirretty paikalle, jolla rakennusolosuhteet ovat paremmat kuin nykyisessä kaavassa. Myös näkymät järvelle paranevat.

Niemen kapeudesta johtuen tehdään viiden metrin poikkeama loma-asunnon minimietäisyyteen rantaviivasta.

Kaavamuutoksessa muutetaan rakennusoikeus vastaamaan nykytarvetta.

Nykyinen ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tontilla 135 kerros-m². Nyt muutetaan rakennusoikeutta siten, että kokonaisrakennusoikeus on 210 kerros-m².

4.2 Kokonaismitoitus

Kaavoituksen kohteena olevan alueen kokonaispinta-ala on 4,1150 hehtaaria. Liitteenä ovat tilastotiedot.

4.3 Rakennettava ympäristö

4.31 Lomarakennusten korttelialue

RA

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen, vierasmajan ja talousrakennuksia. Yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 210 m². Loma- asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m².

Loma- asunnon etäisyyden keskiveden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

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

Vierasmajan ja talousrakennuksien yhteispinta- ala saa olla 60 m². Vierasmajan ja talousrakennuksien etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Tontille saa rakentaa enintään viisi rakennusta.

Tontti on kovapohjainen ja runsaspuustoinen. Lomarakennusten korttelialueen pinta- ala on 5 950 m².



Savusaunan edustaa

4.32 Maa- ja metsätalousalue

M

Maa- ja metsätalousalueen kokonaispinta- ala on 35 200 m².

Alueelle saa rakentaa rakennuslalla osoitettuun paikkaan savusaunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla korkeintaan 15 kerros-m².

Alueen tiet on esitetty ohjeellisina ja ovat osa maa- ja metsätalousaluetta.

Kettuniemen niemiosa jää edelleen nykykäytön mukaiseen tilaan. Luonnonolosuhteet eivät vaarannu.



Puustoista aluetta

4.33 Muu yhdyskuntatekninen huolto

Jätteiden keräys järjestetään kiinteistökohtaisesti. Jätteet toimitetaan Keuruun kaupungin jätekeräyspisteeseen.

Alueelle rakennetaan puhdasvesikaivo, mistä vesi johdetaan tontin rakennuksiin. Kaivo tulee olla jätevesijärjestelmästä 30- 50 metrin etäisyydellä. Etäisyyteen vaikuttaa maaperän laatu.

Jätevesihuolto järjestetään ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla kiinteistökohtaisesti.

Pesuvesien käsittelyjärjestelmä sijoitetaan vähintään 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Muutoinkin noudatetaan tarkoin Keuruun ympäristön- ja terveydensuojelutoimiston antamia ohjeita.

Kaava-alueella on sähköverkosto.

5 Ranta-asemakaavan vaikutukset

5.1 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada kaava vastaamaan käyttötarvetta.

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 4.33 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 kaavaselostuksessa eri yhteyksissä.

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

Kaavam muutoksen avulla saadaan alueelle ranta-asemakaava, mikä vastaa maanomistajan tavoitteita. Muutos ei edellytä erityisiä jatkotoimia.

Parkano 30.10.2020 20.4.2021	Muutoksia	3.12.2020	Täydennys
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

Heikki Havanka RI

Liitteet:

- tilastotiedot
- kopio osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta