

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.



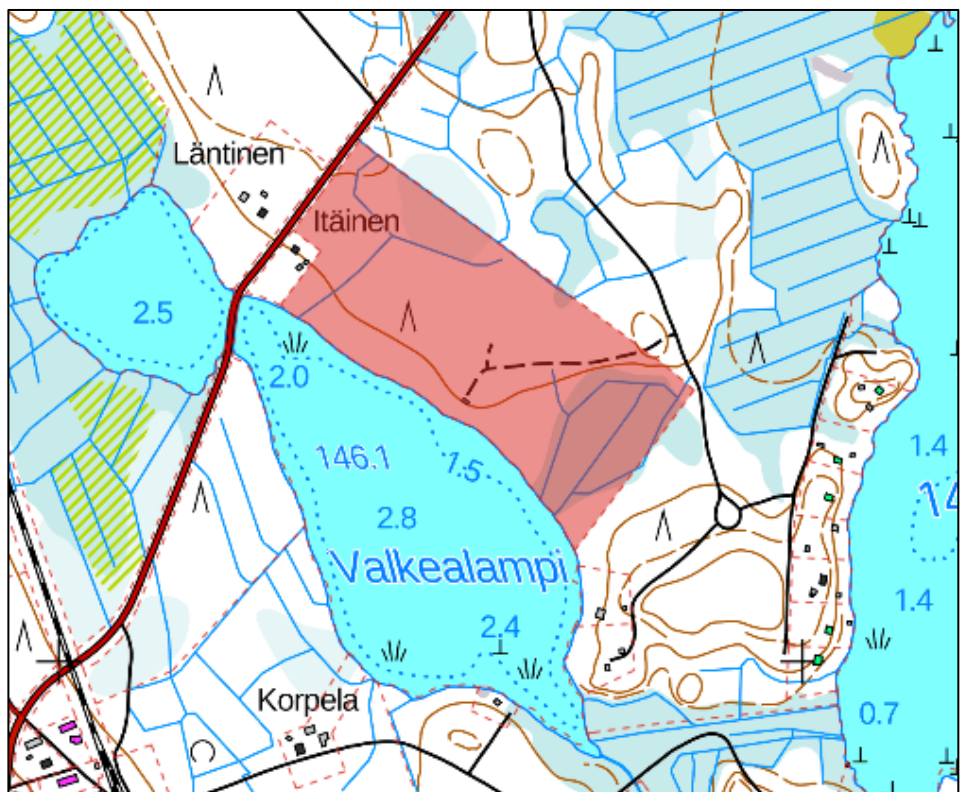
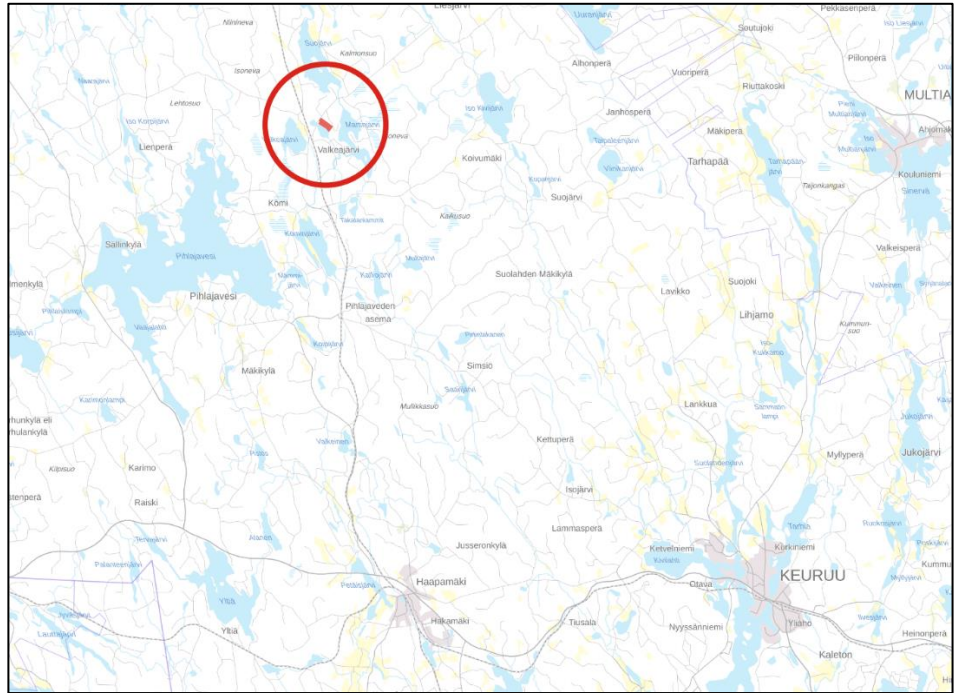
Alueen määrittely

Ranta-asemakaavaselostus ranta-asemakaavan laadinnasta, mikä koskee 22.1.2024 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

Ranta-asemakaavan 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.

Vireilletuloilmoitus Keuruun kaupungille tehtiin 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

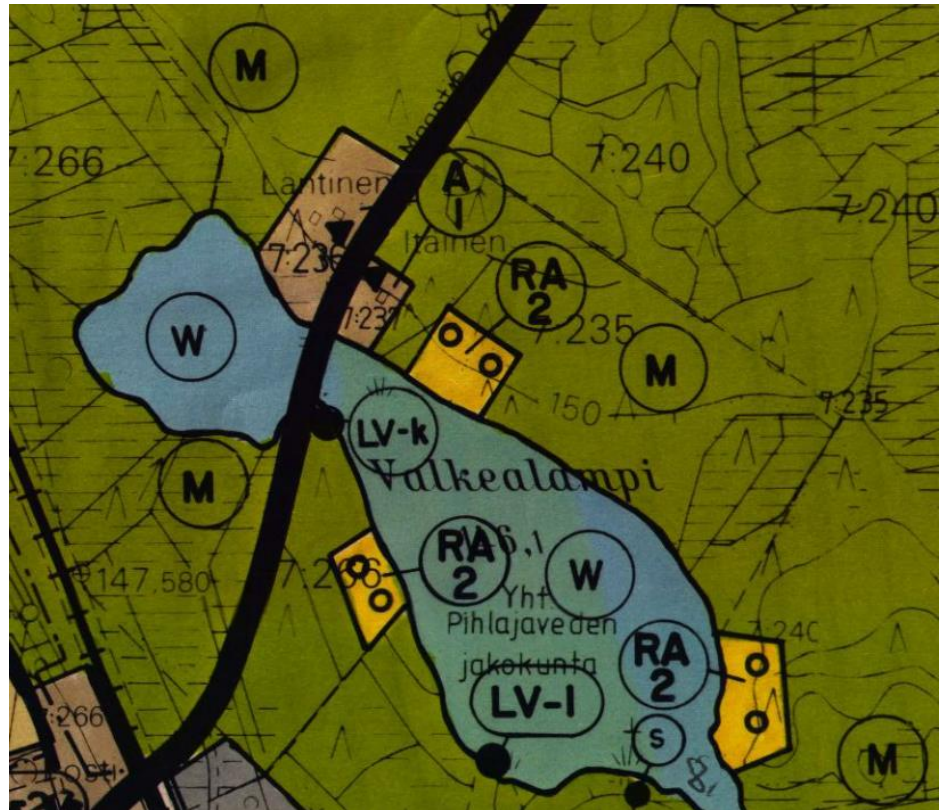
Keuruu on Keski-Suomen liiton aluetta.

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.



Kuva 1. Valkialampi-tila Pihlajaveden osayleiskaavassa

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

Kaavamutoksen 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 muinaisjäänöksiä.

Valkialammin ranta-asemakaava 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 lomatornttien 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 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Keuruun kaupungille 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 vireilletulopäätöksen 16.8.2023.

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 18.8.–31.8.2023 välisen ajan.

Valmisteluvaiheen aineistoista antoivat seuraavat viranomaisosalliset lausunnot:

- Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto 31.8.2023.
- Keski-Suomen museo 4.9.2023.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen 16.10.2023 § 217. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.10–27.11.2023 välisen ajan.

Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto antoi 13.11.2023 päivätyn lausunnon. Lausunto oli puoltava.

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.

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

Jätehuollossa noudatetaan Keuruun kaupungin jätehuoltomääräyksiä. 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 Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimiston 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 22.1.2024

Heikki Havanka RI

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Seurantalomake

Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy

Keskuskatu 5, 39700 PARKANO

040 833 9275 ja 0400 234 349

havanka@havanka.fi

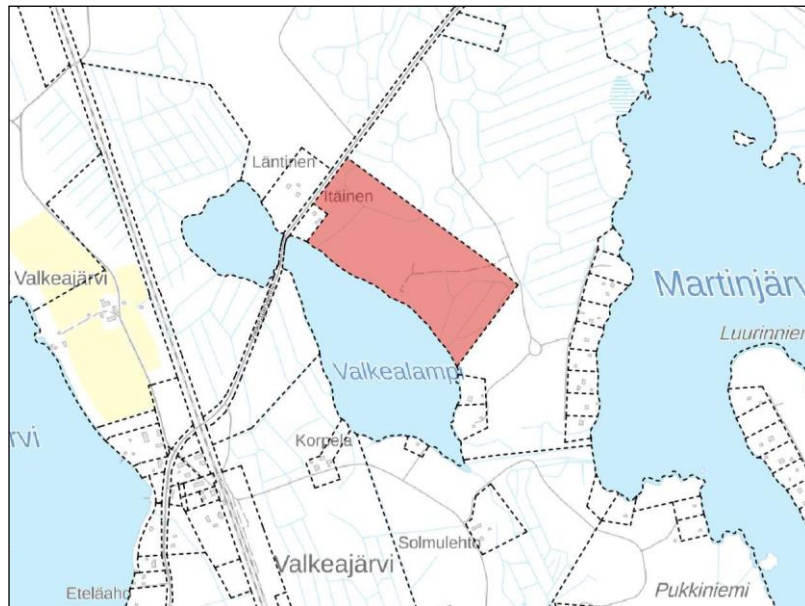
www.havanka.fi

KEURUU

Valkealammen ranta-asemakaava, Valkialampi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Ranta-asemakaava laaditaan Keuruun kaupunkiin Valkialampi-tilalle 249-407-7-235.



Kuva 1. Suunnittelualue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä on esitetty OAS:n tarkoitus. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallisilla tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

1 SUUNNITTELUALUE

Kaavoituksen kohteena oleva alue on Pihlajavedellä. Valkialampi-tila rajoittuu Valkeajärventiehen ja Valkealampeen.

Tilan kokonaispinta-ala on 14,1940 hehtaaria. Tilan rantaviivan pituus on noin 530 metriä.

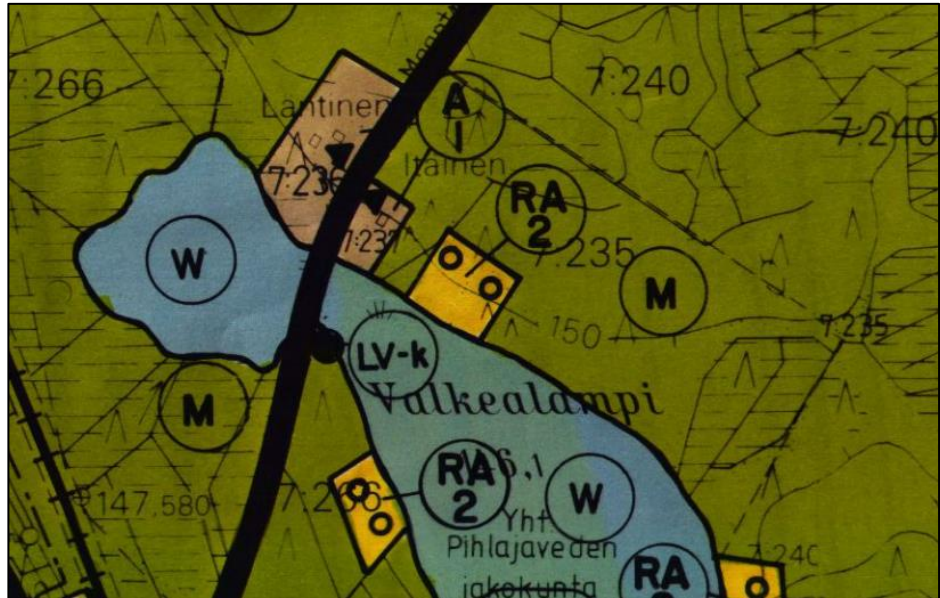
Tila on yksityishenkilöiden omistuksessa.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

2.1 Suunnittelun lähtökohdat

Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu 28.1.2020. Kaavamuutosalueelle ei ole maakuntakaavassa erityismerkintöjä.

Alueella on voimassa Pihlajaveden osayleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).



Kuva 2. Ote Pihlajaveden osayleiskaavasta

2.2 Alustavat tavoitteet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Tavoitteena on laatia tilalle ranta-asemakaava siten, että nykyiset osayleiskaavan mukaiset lomarakennuspaikat siirtyvät uuteen paikkaan.

Rakennuspaikkojen lukumäärä ei muutu.

Samalla tarkastellaan rakennusoikeuden määrää.

3 SELVITETTÄVÄT ASIAT

Alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Mittakaava on 1:2000.

Emätilaselvitykseen ei ole tarvetta. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei lisääny.

Tonteille tehtävät vesi- ja jätevesijärjestelmät selvitetään kaavan laadinnan yhteydessä.

Lähistöllä on rautatie. Muita haitallisia melulähteitä ei ole.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta maisematekijöihin. Puuston kaatamista vältetään.

4 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksen tavoite on selvillä. Tontin sijoitusvaihtoehtoja ei ole tarpeen vertailla.

5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Arvioinnissa kiinnitetään huomiota:

- A. Taloudellisiin vaikutuksiin
Arvioidaan kaavamuutoksen aiheuttama taloudellinen vaikutus maanomistajille
- B. Liikenteellisiin vaikutuksiin
Arvioidaan muutoksen vaikutus liikennöintiin.
- C. Ympäristövaikutuksiin
Arvioidaan vaikutukset kasvillisuuteen, vesistöön ja luonnonarvoihin.
- D. Sosiaalisiin vaikutuksiin
Arvioidaan muutoksen vaikutus ympäröivään asutukseen.
- E. Kulttuurisiin vaikutuksiin
Arvioidaan mahdolliset kulttuuriset vaikutukset.

6 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaikilla, jotka kokevat kaavalla olevan merkitystä oloihinsa ja etuihinsa on oikeus osallistua kaavan laadintaan.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Yksityiset ihmiset

- Kaavoitettavan alueen maanomistajat
- Kaikki naapurimaanomistajat

Viranomaiset

- Keuruun kaupunki
- Keski-Suomen ELY- keskus
- Keski-Suomen museo

7 TYÖOHJELMA JA AIKATAULU SEKÄ OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

- Hakijoiden päätös kaavan laadinnasta ja sopimus Insinööri- ja kiinteistötoimisto Havanka Oy:n kanssa kaavan laatimisesta 12/2022
- Kirje Keuruun kaupungille kaavahankkeen käynnistymisestä 1/2023
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta 1/2023
- luonnoksen laatiminen 2/2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen käsittely Keuruun kaavoitustoimessa 2-3/2023
- Maankäyttö- ja rakennuslain 62 ja 63 §: ien ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukainen osallisten (= vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa): OAS: n ja luonnoksen esittely sekä nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen 8/2023
- lopullisen ehdotuksen valmistelu 9/2023
- Keuruun kaupungin käsittely ja päätös maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesta kuulemisesta (KH) 10/2023
- Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen yleinen kuuleminen ja lausuntojen pyytäminen 10-11/2023
- Kaupunginhallituksen hyväksyminen 2/2024

Ilmoittaminen kaavan vireille tulosta ja muista kaavan valmisteluun liittyvistä tapahtuu niin, kuin kunnalliset ilmoitukset muutoinkin tehdään.

Yhteystietoja:

Keuruun kaupunki:
Kaupunkikehityspäällikkö Timo Määttä
Multiantie 5, 42700 Keuruu
0400 763 995

Kaavan laatija:
Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy/RI Heikki Havanka
Keskuskatu 5, 39700 Parkano
040 833 9275
havanka@havanka.fi

Parkano 9.1 2023 / 17.2.2023 / 17.8.2023 / 8.9.2023 / 22.1.2024

Insinööri- ja Kiinteistötoimisto Havanka Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	249 Keuruu	Täyttämispvm	02.02.2024
Kaavan nimi	Valkealammen ranta-asemakaava, Valkialampi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.08.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	249310059
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,8783	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	12,8783
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,53
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,8783	100,0	700	0,01	12,8783	700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9969	7,7	700	0,07	0,9969	700
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,8814	92,3			11,8814	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,8783	100,0	700	0,01	12,8783	700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,9969	7,7	700	0,07	0,9969	700
RA	0,9969	100,0	700	0,07	0,9969	700
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,8814	92,3			11,8814	
M	11,8814	100,0			11,8814	
W yhteensä						