



Kankaanpää - aito kaupunki!



KANKAANPÄÄN KAUPUNKI VENESJÄRVEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 2015

Koskee Kankaanpään Venesjärven kylien tiloja 214-423-1-176 Hohka-
ranta, 214-423-2-232 Nieminen, 214-423-2-10 Lindqvist, 214-423-56-2
Raiskio, 214-423-6-202 Kaapula, 214-423-6-127 Mäkinen, 214-423-2-69
Leppäranta

KUNNAN KAAVATUNNUS 214OYK9

14.3.2016

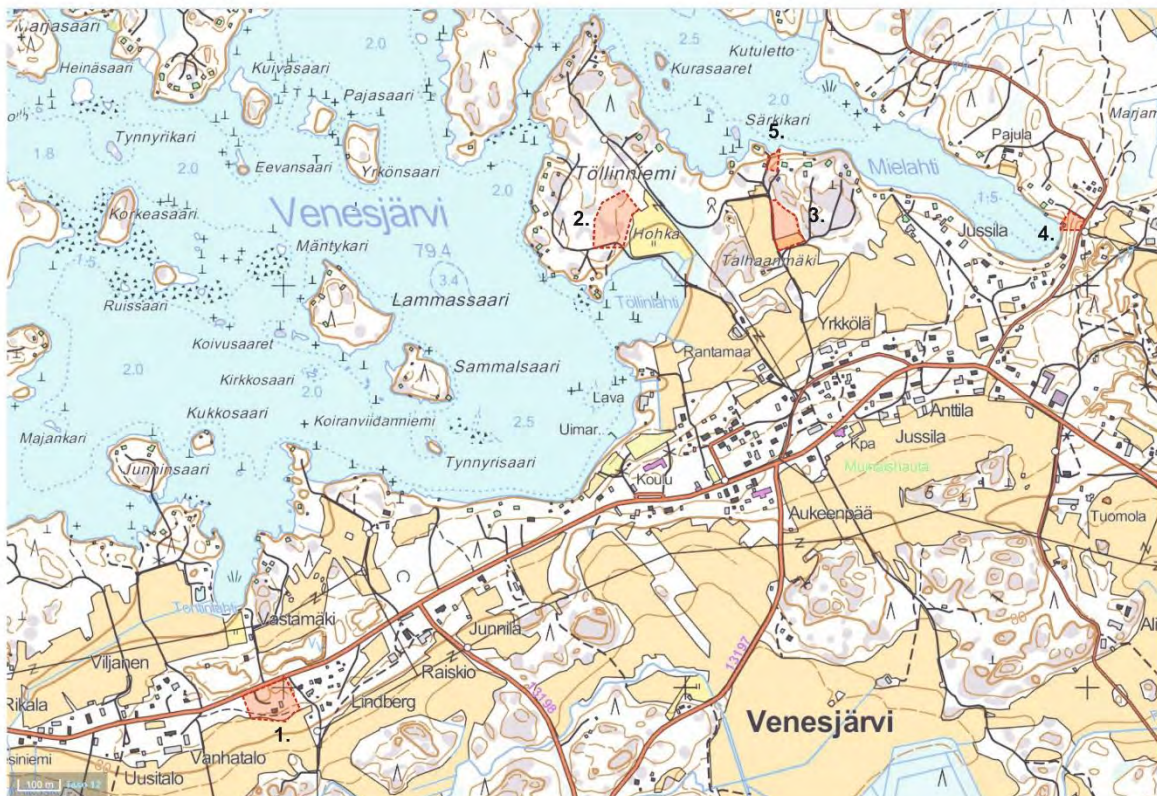
KV 21.3.2016





1.2. Kaava-alueen sijainti

Kankaanpään kaupungin Venesjärven kyläkeskuksen alueella. Muutosalueet on osoitettu liitekartalla.



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kankaanpään kaupunki Venesjärven osayleiskaavan muutos 2015

Kaavam muutoksen tarkoituksena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja kyläkeskuksen alueelle asuntorakentamisen tarpeisiin ja muuttaa kaavaa vastaamaan alueen nykyistä käyttöä.

Liiteasiakirjat

- Kuvia uusilta erillispientaloalueilta
- Kaavaan tulevien uusien erillispientaloalueiden ja muiden muutosten rajaukset
- Luontokatselmus
- Venesjärven kyläalueen taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeiset alueet
- Poistuva kaava
- Kaavakartta määräyksineen
- Alkuperäinen vuoden 1995 kaavaselostus löytyy Kankaanpään kaupungin nettisivuilta *Venesjärven osayleiskaavan muutos* –otsikon alta.

1.4. Muut kaavaan liittyvät asiakirjat ja selvitykset

Kaavam muutoksessa esitettävien uusien erillispientaloalueiden osalta on laadittu tarkentava luontokatselmus.

Uusien erillispientaloalueiden maisemavaikutuksista on laadittu selvitys.

2.LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1.Alueen yleiskuvaus

Venesjärven kyläalue on nykyisellään perinteinen kapeahkolle harjujaksolle syntynyt kyläalue. Asutus on nauhamaista lukuun ottamatta kyläkeskuksen aluetta, jossa asutusta on laajemmalla alueella. Kyläkeskus rajautuu pohjoisessa Venesjärveen.

2.1.2. Alueen maisemarakenne

Kyläalueen maisemarakenne muodostuu asutusta pitkästä harjusta, jonka molemmin puolin on kapeahkot peltoalueet. Pelloalueiden takana on kallioselänteitä, jotka rajavat maisemaa. Keskeiseltä osaltaan harjualue rajautuu suoraan Venesjärveen.

2.1.2. Luonnonympäristö

Alueelle on laadittu yleiskaavoituksen yhteydessä luontoselvitys. Tässä selvityksessä ei ole osoitettu luontokohteita nyt kaavassa esitettäville uusille erillispientaloalueille.

Luontoselvitystä on tarkennettu kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavamuutosalueilla ei ole luonnonsuojelu- eikä Natura-aluetta eikä sillä esiinny luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita, jotka tulisi huomioida kaavasuunnittelussa.

Koko kaava-alueella arvokkaimmat luontokohteet sijaitsevat eteläosan kallioalueilla ja jokilaaksossa. Näille alueille ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kyläalueella ei ole tiedossa direktiivilajeja.

2.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta keskittyy keskeiselle harjualueelle. Venesjärven kyläalueen rakennuskanta on vanhaa, iso osa rakennuksista 1900-luvun alkupuolelta. Kyläalue on säilyttänyt hyvin perinteisen ilmeensä ja sitä voidaanakin pitää merkittävänä kulttuuriympäristönä. Rakennetulle ympäristölle on tyypillistä jaksottaisuus, jossa avoimet maisematilat ja rakennusryhmät vaihtelevat. Jotta kyläraitin perinteinen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä luonne säilyisi, ei tälle keskeiselle alueelle tule osoittaa merkittävästi uutta rakentamista.

.

2.1.4. Maanomistus

Kaavamuutosten alaiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa. Kankaanpään kaupunki on hankkimassa omistukseensa 214-423-2-232 ja 214-423-2-10 kiinteistöjä, joille on osoitettu kolme erillispientalon rakennuspaikkaa.

2.1.5. Rakentamisen tilanne

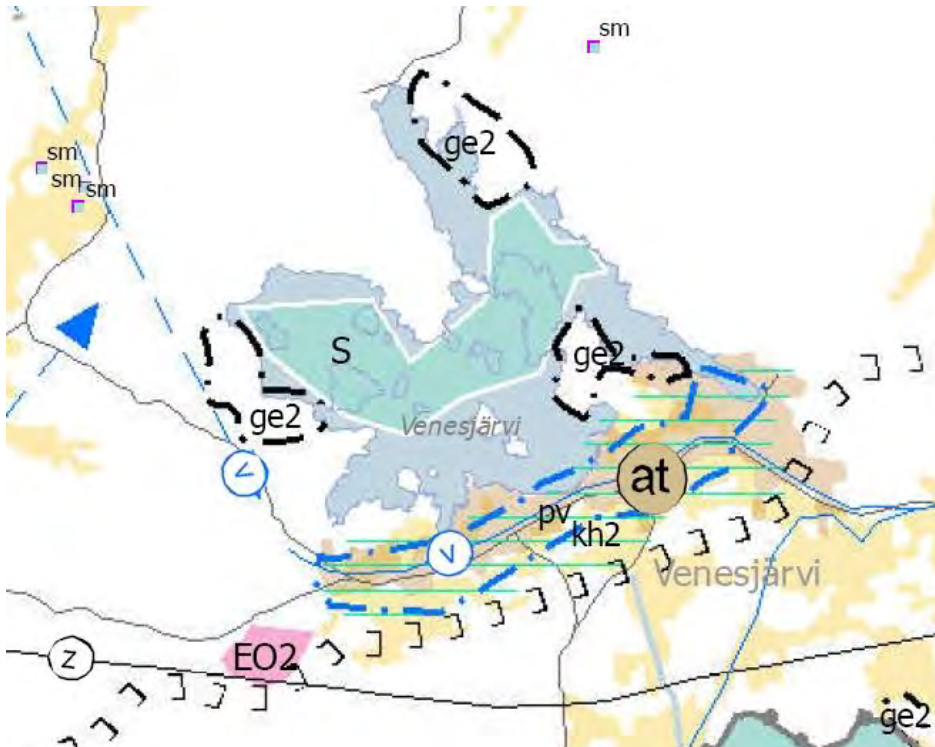
Tällä hetkellä omakotirakentamisen kiinnostus keskittyy Kankaanpäässä keskustan alueelle ja Venesjärven kylän alueelle. Venesjärvelle on rakentunut tai rakenteilla vuodesta 2012 lähtien 9 omakotitaloa. Viime vuosina on syntynyt myös haja-asutusluonteista asutusta Venesjärven ympäristöön, mitä koetetaan rajoittaa kyläalueelle osoitettavilla uusilla rakennuspaikoilla. Kaupungilla on myynnissä yksi omakotitontti (1063m²) Venesjärvellä, mikä ei pienestä koosta johtuen kiinnosta rakentajia.

2.2.Suunnittelutilanne

2.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Satakunnan maakuntakaava

Maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013



Maakuntakaavan merkinnät, jotka koskevat kaavamuutosalueita:

at Palvelukylä

Merkinnällä osoitetaan maakunnan palvelukeskusverkkoon kuuluvat maaseudun palvelukylät.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tuettava asumisen ohella alueen luonteeseen soveltuvan elinkeinotoiminnan sijoittumista, parannettava kylän elinvoimaisuuden edellytyksiä, varmistettava kylien liikenneyhteydet päätieverkkoon ja selvittävä yhteisen vesihuollon toteuttamismahdollisuudet. Täydennysrakentamisessa on hyödynnettävä ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

kh2 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

Alueeseen sisältyvät merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselvityksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

pv Pohjavesialue

Merkinillä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.

v Yhdysvesijohto

Merkinillä osoitetaan vesihuollon kannalta tärkeät yhdysvesijohdot. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

ge2 arvokas geologinen muodostuma

Merkinillä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat geologiset muodostumat.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueella olevat maa-aineslain tarkoittamat maisema- ja luonnonarvot sekä mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve.

Yleiskaava

Kankaanpään kaupunki Venesjärven osayleiskaava, joka on hyväksytty 28.8.1995.

Venesjärven osayleiskaavaan tehtiin muutos, jossa osoitettiin uusia omakotitalojen rakennuspaikkoja. Kaava hyväksyttiin 10.4.2012.

Ranta-asemakaava

Töllinniemen ranta-asemakaava 1978.

Ranta-asemakaava rajautuu tiloja 2-232 ja 2-10 koskevaan kaavamuuutukseen.

3. OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Osayleiskaavamuutoksen tarve

Venesjärven kyläalueelle laadittiin osayleiskaava vuosina 1994-1995. Venesjärvi on aktiivinen ja viihtyisä kyläalue mistä johtuen kylälle olisi muuttamassa uusia asukkaita. Venesjärvelle tehtiin osayleiskaavamuutos vuonna 2012, jolloin kaavoitettiin lisää alueita omakotirakentamisen tarpeisiin. Osa kaavoituista rakennuspaikoista onkin rakentunut, mutta tontteja kaivattaisiin tien pohjoispuolelta, josta on turvallisempi yhteys kouluun.

Venesjärven kylällä on taas ilmennyt tarvetta osayleiskaavan tarkistamiseen. Kaksi kyläkeskuksen lähelle sijoittuvaa kuivalle maalle osoitettua loma-asuntoa halutaan ottaa asuntorakentamiseen ja Kankaanpään kaupunki on päättänyt hankkimaan tien pohjoispuolelta kylän keskustasta maa-alueen, josta voitaisiin myydä kolme omakotitalon rakennuspaikkaa. Lisäksi on tullut yksi yksityisen esittämä kaavamuutos järven itäpäähän ja rakentuneen omakotitalon alueen osoittaminen kaavassa erillispientalojen alueeksi.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja kaavan vaiheet

Kaavamuutoksen tarve on kirjattu kaavoitusohjelmaan 2016-2018. Akuutista rakentamistarpeesta johtuen kaavoitustyö käynnistettiin joulukuussa 2015.

Kylältä saatujen kaavamuutostarpeiden ja kaupungin maanhankintaan liittyvien selvitysten perusteella olisi tarve kuuden asuinpientalon rakennuspaikan kaavoittamiselle.

Ympäristölautakunta asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville

OAS ja kaavaluonnos oli nähtävillä 21.12.2015 - 20.1.2016.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi huomautusta ja kaksi lausuntoa. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kommentoi kaavaluonnosta sähköpostilla.

Kaavaehdotus

Saadun palautteen perusteella kaava-alueeseen on tehty lisäyksiä. Kiinteistön omistajan esityksestä on kiinteistön 214-423-2-69 Leppäranta alueelle osoitettu kapea MU-alue muutettu osaksi viereisiä RA-alueita (kaava-alue 5). Samalla otettiin koko RA-alue kaavamuutokseen, koska rakennuspaikkojen määrää koskevaa merkintää jouduttiin tarkistamaan. Myös Mielähteen rajoittuvan muutoksen osalta on muutosaluetta laajennettu kattamaan koko AO alue, koska rakennuspaikkojen määrää koskevaa merkintää jouduttiin tarkistamaan.

Kh, ak ja pv -merkinnät on lisätty kaavamääräyksiin. Jätevesiä koskevaa määrystä on tarkistettu.

Ympäristölautakunta käsitteli osayleiskaavakaavamuutos ehdotuksen 26.1.2016.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 1.2.2016 ja asetti kaavan ja korjatun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ehdotuksena.

Kaava oli nähtävillä ehdotuksena 8.2. - 8.3.2016.

Kaavamuutoksesta pyydettiin lausunnot Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Venesjärven kyläyhdistykseltä sekä seuraavilta Kankaanpään kaupungin hallintokunnilta: kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta, maaseutulautakunnalta, perusturvalautakunnalta, sivistyslautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta.

Kaavamuutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 22.2.2016, jonka muistio on kaavan liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa.

22.2.2016 pidetyn viranomaisneuvottelun ja saatujen lausuntojen perusteella on kaavaan tehty seuraavat muutokset ennen sen hyväksymiskäsittelyä. Kaavaa on muutettu Töllinniementien varrella olevien kahden asuinrakennuspaikan ja Mielahden yhden rakennuspaikan osalta. Töllinnimen tontteja on siirretty etäämmälle rannasta maisemallisista ja rannan läheisyyteen liittyvistä seikoista johtuen. Mielahden osalta AO-r varausta on pienennetty siten, ettei rakentaminen ole mahdollista rinteen yläosassa. Mielahden osalta rakennuspaikan perusteita on tarkennettu kaavaselostukseen. Kyseinen alue on osa keskeistä kyläaluetta, jonka osalta ei noudateta rantarakentamisen mitoitusperiaatteita ja uusi rakennuspaikka on kyläkeskuksen täydentämISRakentamista. Myös rantavyöhykettä on tarkistettu Töllinnimen osalta.

Kaavaehdotus ei ole olennaisesti muuttunut tehtyjen muutosten seurauksena. Muutokset eivät näin ollen edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville ehdotuksena.

Kaupunginhallitus käsitteli saadut muistutukset ja lausunnot ja esitti kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginhallituksen käsittely 14.3.2018, kaupunginvaltuuston käsittely 21.3.2016.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 21.3.2016.

Osayleiskaava on ollut voimassa 28.6.2018 lähtien (kh 6.6.2016 § 210) lukuun ottamatta tiloja 214-423-2-10 ja 214-423-2-232, joihin kohdistui valitus.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 17.9.2018 hylännyt osayleiskaavaa koskevan valituksen. Venesjärven osayleiskaavan muutos on kokonaisuudessaan lainvoimainen. Voimaan tulo 18.10.2018.



3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Viranomaiset: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Satakuntaliitto, Satakunnan Museo ja Pohjois-Satakunnan peruspalvelu-liikelaitoskuntayhtymä (PoSa). Maanomistajat ja Venesjärven kyläalueen asukkaat ja lomalaiset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen alkamisesta on kuulutettu lehti-ilmoituksella.

Kaava on ollut nähtävillä luonnoksena 21.12.2015 – 20.1.2016, josta on kuulutettu lehti-ilmoituksella.

Kaava on ollut nähtävillä ehdotuksena 8.2. - 8.3.2016, josta on kuulutettu lehti-ilmoituksella.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessista on informoitu kehittämiskeskustelun yhteydessä 2015.

Kaavamuutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 22.2.2016, jonka muistio on kaavan liitteenä.

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteet

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kaksi kyläkeskuksen alueelle osoitettua, ei-omarantaista lomarakennuspaikkaa omakotitalojen rakennuspaikoiksi. Kankaanpään kaupunki on päättänyt hankkimaan tien pohjoispuolelta kylän keskustasta maa-alueen. Tämä alue osoitetaan erillispientalojen alueeksi, josta kaupunki voisi myydä kolme omakotitalon rakennuspaikkaa. Lisäksi on tullut yksi yksityisen esittämä kaavamuutos järven itäpäähän ja rakentuneen omakotitalon alueen osoittaminen kaavassa erillispientalojen alueeksi.

Tavoitteena on ollut löytää sijainnin, maiseman ja rakentamisen kannalta parhaat alueet ja toteutustavat.

Osayleiskaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei laadittu vaihtoehtoja.

4. OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen uusien asuinalueiden pinta-ala on 2,5 ha. Muutosalueet on osoitettu erillispientalojen alueiksi, joille on osoitettu 6 uutta rakennuspaikkaa.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu keskustaajaman palveluiden välittömään läheisyyteen. Rakennuspaikat on osoitettu tien pohjoispuolelle varsinaisen kyläalueen ulkopuolelle, jotta kulttuurihistoriallisesti merkittävän kyläalueen luonne säilyisi.

Perusteet aluevarausten osoittamiselle

Venesjärven kyläalue kiinnostaa omakotirakentajia. Rakentajien toiveissa on ollut, että rakennuspaikka sijaitsisi tien pohjoispuolella, jolloin lasten matka kouluun olisi turvallinen.

Nykyinen harjualueelle sijoittuva kyläasutus on melko tiivistä ja muodostaa kulttuuriympäristöllisesti merkittävän kokonaisuuden, jolle uudisrakentamista on vaikea osoittaa. Uutta rakentamista ei voitu osoittaa myöskään maisemallisesti arvokkaille avoimille peltoalueille, mikä olisi aiheuttanut huomattavia vaurioita kylämaisemaan.

Kylärakenteen ja maiseman kannalta parhaaksi vaihtoehdoksi todettiin osoittaa rakennuspaikat keskeisen harjujakson ulkopuolelta metsäiseltä alueelta, joilla uusi rakentaminen maisemoituu puuston ansiosta. Kallioalueiden osalta on kaavassa osoitettu maisemaa suojaava MU-vyöhyke uusien asuinalueiden ympärille.

Salmensaarentien varrelta osoitettu alue sijaitsee 500 m etäisyydeltä kylän keskustasta.

Kyläkeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevien Tölliniementien varressa asuinkäyttöön muutettavien ei-omarantaisten rakennuspaikkojen osalta on tilanne akuutti, sillä alueen omistajan lapset rakentaisivat omakotitalot heti kun se olisi mahdollista. Näiden paikkojen muuttamista puoltaa alueelle rakennettu vesi- ja viemäriverkko, joihin asuinrakennukset olisi helppo liittää. Alue sijaitsee 700 metrin etäisyydellä kylän keskustasta ja ala-asteesta.

Mielahden alueelle on erillispientalojen ja loma-asuntojen aluetta laajennettu, jotta alueelle olisi mahdollista sijoittaa yksi uusi aluetta täydentävä erillispientalo. Kyseinen alue on osa keskeistä kyläaluetta, jonka osalta ei noudateta rantarakentamisen mitoitusperiaatteita ja uusi rakennuspaikka on tulkittavissa kyläkeskuksen täydentämISRakentamiseksi.

Mitoitus

Kankaanpään asukasmäärä oli elokuussa 2015 11762 henkeä, josta Venesjärvellä asuu 450 henkeä. Väestömäärän kehitys on Kankaanpäässä vähenevä.

Tällä hetkellä omakotirakentamisen kiinnostus keskittyy Kankaanpään kaupungissa keskustan alueelle ja Venesjärven kylän alueelle.

Kaavamutoksessa poistuu kaksi lomarakennuspaikkaa. Uusia asuinrakennuspaikkoja on osoitettu 6 kappaletta. Kaupungille tulevien rakennuspaikkojen toteutuminen kestää ainakin 4 vuotta. Jos asuinkunnan keskikoko on kolme henkilöä tarkoittaa se 18 uutta asukasta jos kaikki rakennuspaikat toteutuisivat. Toisaalta kylältä muuttaa joka vuosi pois nuoria henkilöitä ja vanhempaa väestöä kuolee, jolloin kylän kokonaisväestömäärä tulee todennäköisesti vähenemään.

Rantavyöhyke ja mitoitusarkastelu

Kaavoituksen yhteydessä on määritelty Töllinniemen rantavyöhyke. Töllinniemi sijaitsee keskeisellä kyläalueella. Niemen aluetta ei voida kuitenkaan kokonaisuudessaan

4.2. Palvelut

4.3. Aluevaraukset kaavamuuotoksessa

AO Erillispientalojen alue

AO-r Erillispientalojen ja loma-asuntojen alue

Alue on tarkoitettu rantaan sijoittuville erillispientaloille ja loma-asunnoille. Alueelle voidaan osoittaa enintään aluekohtaisesti merkitty määrä rakennuspaikkoja. Kerrosala taloustiloineen saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m². Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueella vallitsevaan perinteiseen rakennustapaan. Uuden rakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m, asuinrakennuksen kuitenkin vähintään 40 m.

RA Loma-asuntoalue

Alueelle voidaan osoittaa enintään aluekohtaisesti merkitty määrä rakennuspaikkoja. Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², josta alasta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Uuden rakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja

Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Alueen rakentaminen ja toiminta tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakentaminen lähemmäksi kuin 150 m rannasta on kielletty. Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä peltoja ja rantoja rajaavaa puustoa saa poistaa.

4.4. Muut merkinnät

- ② Merkintä osoittaa aluevarauksen yhteydessä rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Muut merkinnät liitteenä

4.3. Kaavan vaikutukset

4.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Uudisrakentamista ei ole haluttu ohjata keskeiselle kyläalueelle, jotta isolla uudisrakentamisen määrällä ei vaaranneta kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi.

Kohde 1. Kaavassa on osoitettu aiemmin toteutunut erillispientalo erillispientalojen alueeksi. Tällä kaavamuutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

Kohde 2. Kaavassa muutetaan kaksi ei-omarataista lomarakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi. Rakennukset sijoittuvat metsäiselle alueelle ja lähimmät lomarakennukset sijaitsevat noin 110 m etäisyydellä. Rakentamisella ei ole huomioitavia vaikutusta maisemaan tai rakennettuun ympäristöön.

Kohde 3. Kaavassa osoitetaan metsän reunaan / metsäiselle alueelle kolme uutta lomarakennuspaikkaa. Alueen koko on noin 6400 m². Lähimmät rakennukset sijaitsevat 110 m etäisyydellä uusista rakennuspaikoista, eikä niille ole suoraa näköyhteyttä. Rakennukset sijoittuvat Salmentien varrelle metsäiselle alueelle, joka rajautuu tien toisella puolella olevaan kapeaan peltoalueeseen. Tämä peltoalue ei ole keskeistä maisemaa- aluetta. Rakentamisella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Uudet rakennuspaikat ovat nähtävissä Salmensaarentietä kuljettaessa. Alueen vähäistä maisemallista arvoista ja metsään tukeutuvista rakennuspaikoista johtuen ei rakennuspaikoilla ole maisemallisesti huomioitavia vaikutuksia.

Kohde 4. Kaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka Mielahden perälle olemassa olevan rakentamisen yhteyteen. Uusi rakennuspaikka muodostuu osaksi Mielahden rakentunutta ympäristöä. Jotta uudisrakentamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan pysyisivät vähäisinä, ei rakennusta tulisi sijoittaa aivan ylös tien varteen.

4.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tehdyssä luontokartoituksen täydennyksessä ei kaavamuutoksilla todettu olevan vaikutuksia huomioitaviin luontoarvoihin.

4.3.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan keskeisen kylätaajaman alueelta, jolloin yhdyskuntarakennetta ei hajauteta. Uusilla rakennuspaikoilla vähennetään kylän liepeille syntyvää haja-asutusluonteista rakentamista. Kylän väestömäärä ei tule lisääntymään kaavoituksen myötä. Vanhalta kyläalueelta poistuu vanhaa väestöä ja tyhjilleen jäävät usein nykyaikaiseen asumiseen huonosti soveltuvat pienet ja vanhat rakennukset siirtyvät usein kesäasukäyttöön.

4.3.4. Vaikutukset ihmiseen

Uudet rakennuspaikat mahdollistavat uusien asukkaiden saannin Venesjärven kyläalueelle. Tämä luo mahdollisuuksia kylän elinvoiman säilyttämiseen ja kehittämiseen.

4.4. Ympäristön häiriötekijät

Ei häiriötekijöitä

4.5. Kaavamerkinnot ja määräykset liitteenä

5. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kankaanpään kaupunki myy rakennuspaikat uusille asukkaille, jotka toteuttavat rakennukset.

Liitteet

1. Kuvia uusilta erillispientaloalueilta
2. Kaavaan tulevien uusien erillispientaloalueiden ja muiden muutosten rajaukset
3. Luontokartoitus
4. Venesjärven kyläalueen taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeiset alueet
5. Poistuva kaava määräyksineen
6. Muistio viranomaisneuvottelusta
7. Kaavakartta määräyksineen

Kankaanpäässä maaliskuun 14. päivänä 2016



Ilmari Mattila, kaupunginarkkitehti



Alue 1. Rakentunut omakotitalo, joka osoitetaan kaavassa AO merkinnällä



Alue 1. Rakentunut omakotitalo ilmasta



Alue 2. Tölliniementie. Näkymä AO alueen eteläreunasta kaakkoon



Alue 2. Tölliniementie. Näkymä AO alueen eteläreunasta etelään



Alue 2. Tölliniementie. Näkymä AO alueen eteläreunasta pohjoiseen



Alue 2. Tölliniementie. Ilmakuva rakennuspaikkojen sijoittumisesta



Alue 3. Salmensaarentie. Näkymä AO alueen eteläkulmasta pohjoiseen



Alue 3. Salmensaarentie. Näkymä AO alueen länsireunalta itään



Alue 3. Salmensaarentie. Näkymä AO alueen länsireunalta etelään



Alue 3. Salmensaarentie. Ilmakuva erillispientaloalueen sijoittumisesta



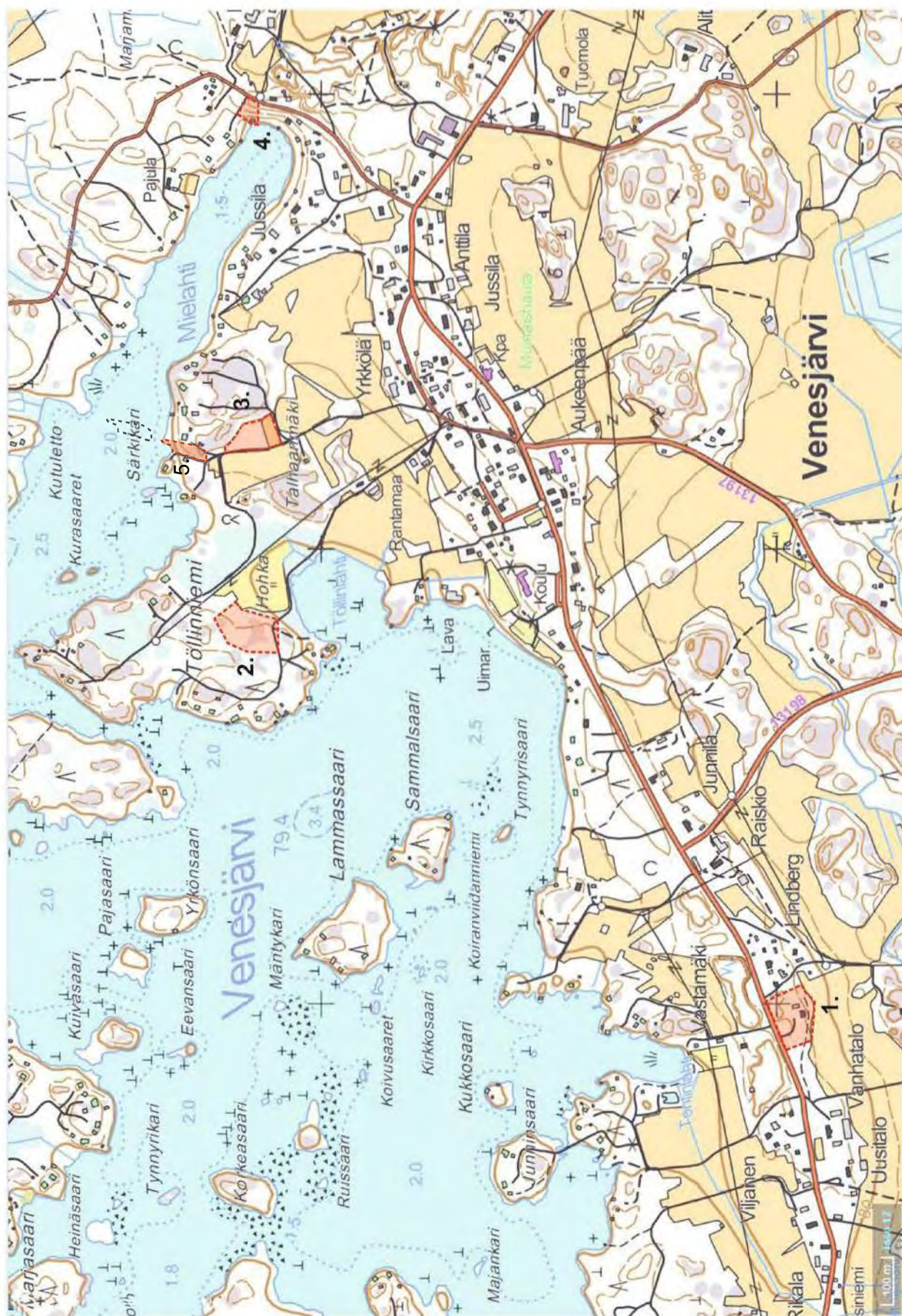
Alue 4. Mielähti. Näkymä AO alueen länsipuolelta



Alue 4. Mielähti. Näkymä AO alueen itäpuolelta



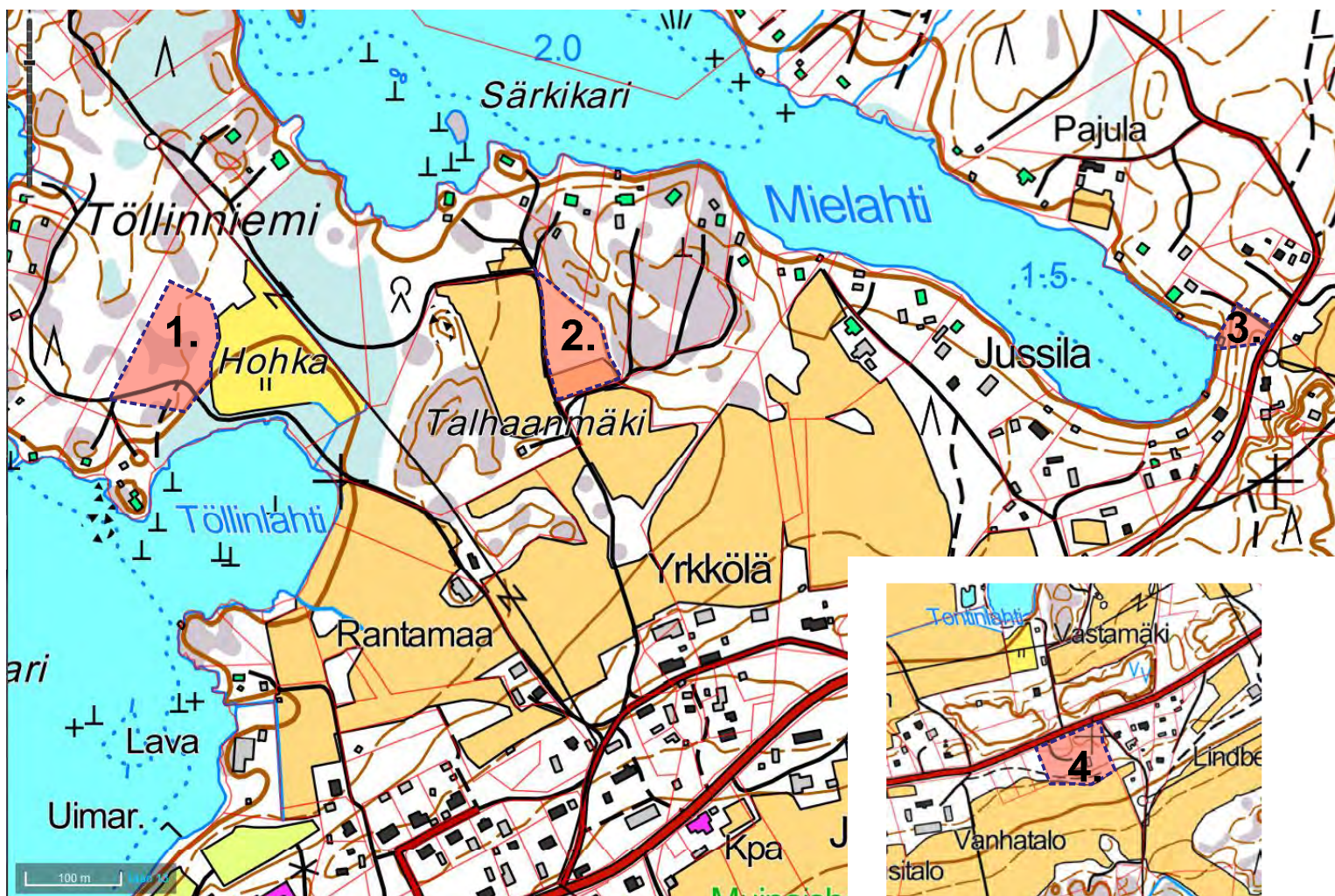
Alue 4. Mielähti. Ilmakuva rakennuspaikan sijoittumisesta



Kaavamuutosalueiden sijainti

Venesjärvi osayleiskaavan muutos 2015

luontokatselmus



1. Koko alue kanerva- ja puolukkatyyppin mäntykangas. Alue on kivikkoinen kallioalue. Rakennuspaikkojen ulkopuolella alue säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena.

2. Alueen eteläosassa peltoalue. Siitä pohjoiseen vanhalla pellolla koivikko. Loppuosa (suurin osa) puolukkatyyppin mäntykangas.

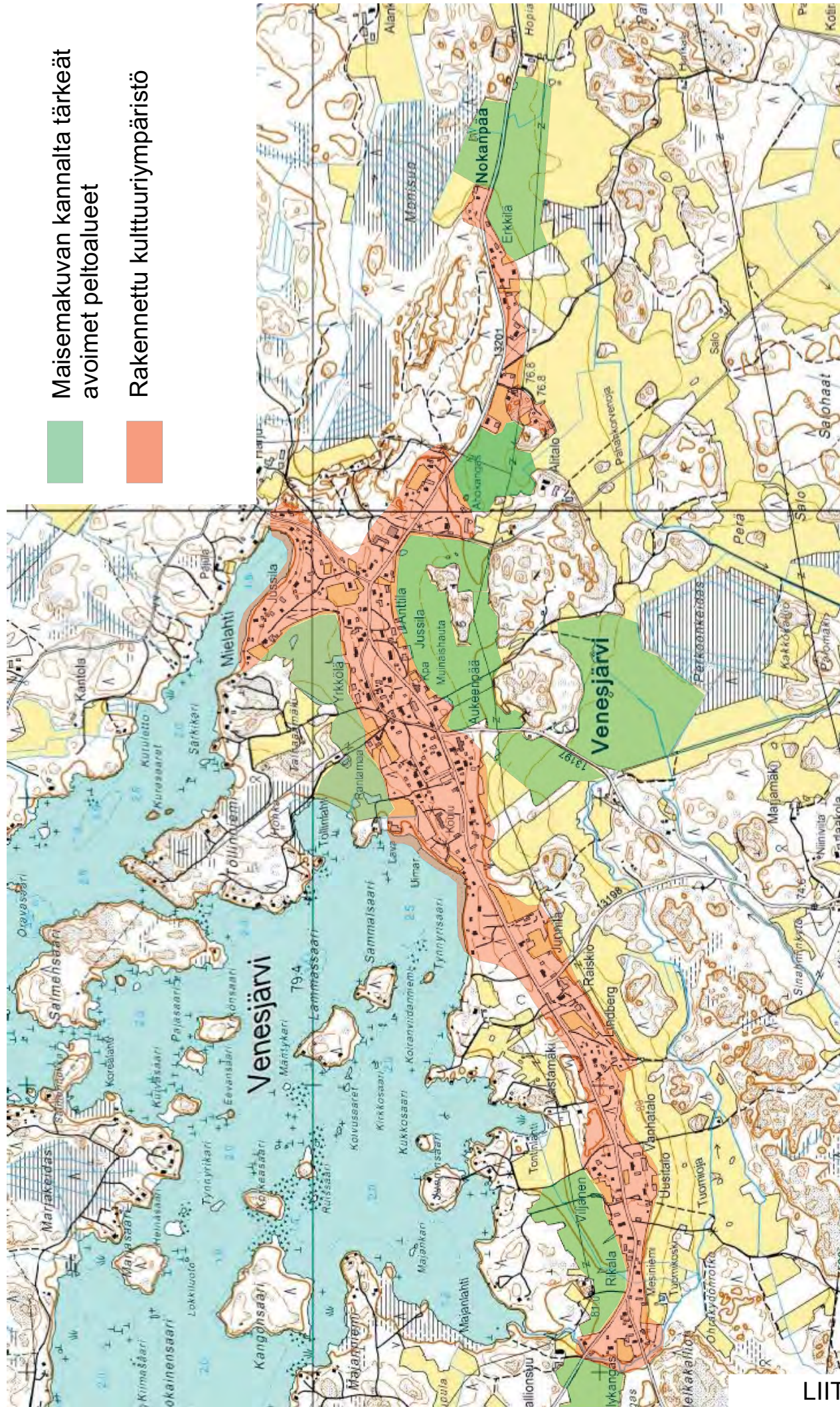
3. Jyrkkä sorapohjainen rinne. Suurin osa puolukkatyyppin männikköä. Luodereunan osalta maastoa muokattu. Tämä muokattu osa soveltuisi hyvin rakentamiseen.

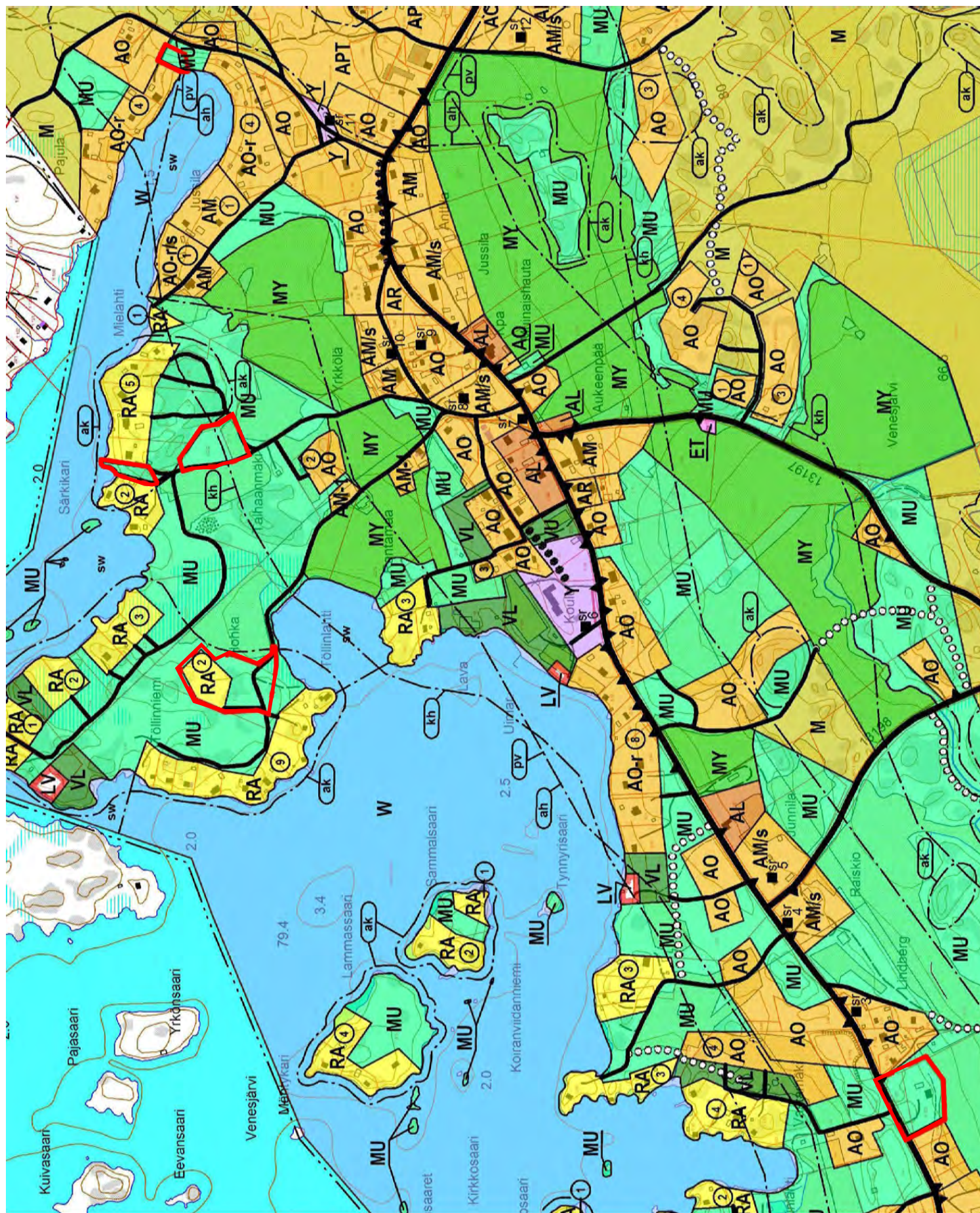
4. Alueesta pääosa puolukkatyyppin männikköä. Tienvieressä koilliskulmassa pieni vanha soranottoalue.

Miltään alueelta ei löytynyt huomioon otettavia luontoarvoja.

Kankaanpäässä 1.12.2015 Markku Suominen
Luontokartoittaja

Venesjärven kyläalueen taajama- ja maisemakuvan kannalta keskeiset alueet





Poistuva kaava / osoitettu aluerajauksin

Viranomaisneuvottelu koskien Kankaanpään Venesjärven osayleiskaavan muutosta 2015-2016 (luonnos/ ehdotusvaihe)

Muistio

Aika: 22.02.2016

Paikka: Ely- keskus Pori

Paikalla

Esa Hoffren, Ely-keskus, ylitarkastaja

Susanna Roslöf, Satakuntaliitto, maakunta-arkkitehti

Liisa Nummelin, Satakunnan museo rakennustutkija

Ilmari Mattila, Kankaanpään kaupunki, kaupunginarkkitehti

Kaavamuutos hankkeen esittely

Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila esitteli kaavamuutoksen kohteet ja kertoi perustelut kaavamuutokselle.

Venesjärven kyläalueelle laadittiin osayleiskaava vuosina 1994-1995. Venesjärvi on aktiivinen ja viihtyisä kyläalue mistä johtuen kylälle olisi muuttamassa uusia asukkaita. Venesjärvelle tehtiin osayleiskaavamuutos vuonna 2012, jolloin kaavoitettiin lisää alueita omakotirakentamisien tarpeisiin. Osa kaavoitetuista rakennuspaikoista onkin rakentunut, mutta tontteja kaivattaisiin tien pohjoispuolelta, josta on turvallisempi yhteys kouluun.

Venesjärven kylällä on taas ilmennyt tarvetta osayleiskaavan tarkistamiseen. Kaksi kyläkeskuksen lähelle sijoittuvaa, kuivalle maalle osoitettua loma-asuntopaikkaa halutaan ottaa asuntorakentamiseen ja Kankaanpään kaupunki on päätenyt hankkimaan tien pohjoispuolelta kylän keskustasta maa-alueen. Tältä alueelta voitaisiin myydä kolme omakotitalon rakennuspaikkaa. Lisäksi on tullut yksi yksityisen esittämä kaavamuutos järven itäpäähän ja jo aiemmin rakentuneen omakotitalon alueen osoittaminen kaavassa erillispientalojen alueeksi.

Kaupunki oli ottanut maisemaseikkojen selventämiseksi kaava-alueista pienoiskopterilla kuvia ja videotallenteita. Nämä esiteltiin kokouksessa.

Ely- keskuksen kannanotot

Esa Hoffren kävi läpi Elyn kaavasta antamia kommentteja.

Hoffren otti esiin rantavyöhykkeen määrittelyn perusteet ja rakennuspaikojen määrän lisäämisen perusteet rantavyöhykkeellä. Suunniteltaessa rantaan tukeutuvaa maankäyttöä, tulee kiinnittää huomiota maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden täyttymiseen, sekä rantavyöhykkeen rakennuspaikkojen mitoitusperusteisiin.

Ehdotusvaiheessa kaavaselostukseen lisättyä rantavyöhyketarkastelua tulee täydentää, siten että tarkastellaan maisemarakennetta koko Töllinniemen alueella. Niiltä osin kuin uudet rakennuspaikat sijoittuvat rantavyöhykkeelle, tulee rakennuspaikkojen lisäyksen perustua muutettavan yleiskaavan mukaiseen rantarakentamisen mitoitukseen. Osoitettaessa mahdollisesti lisärakentamista rantavyöhykkeen ulkopuoliselle alueelle, tulee ottaa huomioon vaikutukset lähialueen maankäyttöön. Muutoksen vaikutuksia mm. maisemaan ja ranta-alueen loma-asutukseen nähden tulee jatkossa vielä arvioida.

Ely -keskuksen näkemyksen mukaan Töllinniemen AO alueeksi muutettava RA-alue sijoittuu nyt rantavyöhykkeelle.

Todettiin, että Mielähteen kaavassa osoitettu rakennuspaikka on uusi rakennuspaikka. ELY -keskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikka ei täytä rakennuspaikan vaatimuksia ja on rantaan sijoittuvana ongelmallinen myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Todettiin, ettei emäkiinteistöllä ole ilmeisesti laskennallista rakennusoikeutta jäljellä uuden rakennuspaikan osoittamiseen. Myös maiseman kannalta jyrkkään rinteeseen sijoitettu rakennuspaikka soveltuu rantamaisemaan huonosti. ELY – keskuksen näkemyksen mukaan uuden rakennuspaikan osoittamiseen ei näin ollen olisi edellytyksiä.

Satakuntaliiton kannanotot

Satakuntaliitto suhtautuu kriittisesti pieninä paloina etenevään Venesjärven osayleiskaavan muutosprosessiin. Osayleiskaavan muutoksen ratkaisulla hajautetaan kyläalueen asutusta ja pirstotaan tarpeettomasti maa- ja metsätalousalueita, joilla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Osayleiskaavan muutos tulisi laajentaa lainvoiman vuonna 1997 saaneen yleiskaavan alueelle huomioiden myös koko Kankaanpään kaupungin ja Venesjärven väestönkehitysarvio. Myös ELY-keskus katsoo vastaavasti laajempaan kokonaisuuteen perustuvan suunnittelun soveltuvan kyläalueelle paremmin.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan uusien erillispientalojen alueet (AO) sijoittuvat rantavyöhykkeelle. Erityisen ongelmallinen on Töllinniemen kahden rakennuspaikan erillispientalojen alue (AO) sijoittuminen lähelle rantaa, tielinjauksen muuttaminen ja mahdollisuus puuston käsittelyyn ranta-alueen maa- ja metsätalousalueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on etäämmälle rannasta sijoitettu loma-asuntojen alue, jonka rakennusoikeus (2x100krs-m²) on huomattavasti pienempi kuin nyt alueen korvaavan erillispientalojen alueen (AO) rakennusoikeus (2 x 15 % rakennuspaikan pinta-alasta). Kaavassa tulisi arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia loma-asumisen muuttuessa vakituiseksi asumiseksi ja rakennusoikeuden määrän kasvun suhteen erityisesti läheisen pienipiirteisen loma-asutuksen näkökulmasta.

Mielahden erillispientalojen alueen (AO-r) laajennusalue sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja esitettyjen ilmakuviin perusteella varsin jyrkälle maastokohdalle. Arviotavaksi tulee maanomistajien tasapuolinen kohtelu, rakennuspaikan vaatimukset ja maaston muokkauksen vaikutukset kulttuuriympäristöön.

Satakunnan museon kannanotot

Liisa Nummelin totesi Venesjärven osayleiskaavaa alun perin 1990-luvulla laadittaessa tehdyn huolellista työtä. Kaavatyön yhteydessä oli tehty maisemaselvitys toimenpidesuosituksineen. Uudisrakentamisen paikat oli tutkittu huolella maiseman ja kylämiljöön kannalta ja merkitty siltä pohjalta kaavaan. On valitettavaa, ettei näitä tontteja ole pystytty hankkimaan kaupungille ja markkinoimaan rakennettavaksi. Ensi sijaisena tavoitteena pitäisi olla näiden tonttien saaminen käyttöön.

Esitetyt uudet tontit sijoittuvat vain osittain arvokkaaksi luokiteltuun kulttuuriympäristöön. Ongelmana Nummelin näki Hoffrénin tavoin erityisesti kokonaisuutteen puuttumisen ja Venesjärven kylämiljöön jossain määrin hallitsemattoman muuttumisen, ei niinkään kulttuuriympäristön olennaisempien arvojen heikkenemisen. Osayleiskaavan ohjaus ei myöskään oikein riitä rakentamisen ympäristöön soveltuvuuden varmistamiseksi. Rakennusaloja ei osoiteta eikä korttelimääräyksiin sisälly ohjausta ympäristöön sopeuttamiseksi. Myös kulttuuriympäristön kannalta uudisrakentaminen pitäisi tarkastella kokonaisuutena.

Mielahden rantaan osoitettua uutta tonttia Nummelin piti kulttuuriympäristön kannalta riskinä erityisesti maaston jyrkkyyden vuoksi, mikä tarkoittaa mittavaa maiseman muokkausta rakentamisen yhteydessä.

Kankaanpään kaupungin kannanotot

Ilmari Mattila totesi, että kiinnostus Venesjärven kylään asuinpaikkana on lisääntynyt merkittävästi viime vuosina. Kylässä on hyvät palvelut ja toiminta on vireää. Varsinkin nuoret perheet ovat kiinnostuneita rakentamaan omakotitalon nimenomaan Venesjärven kyläalueelle. Kankaanpään kaupunki haluaa kaavoituksella tukea kylän kehittymistä ja rakentamismahdollisuuksia. Nyt vireillä olevan kaavamuutoksen taustalla on 2-4 omakotitalon rakentamishanketta. Tällä hetkellä omakotirakentamisen kiinnostus keskittyy Kankaanpään keskustan alueelle ja Venesjärven kylän alueelle. Viime vuosina on syntynyt myös haja-asutusluonteista asutusta Venesjärven ympäristöön (3 omakotitaloa rakenteilla), mitä pyritään rajoittamaan kyläalueelle osoitettavilla uusilla rakennuspaikoilla.

Koska kaupungilla ei ole tällä hetkellä tontteja myynnissä Venesjärven alueella on päädytty siihen, että nyt kaavoitettavista tonteista osa tulisi olla kaupungin omistuksessa ja myynnissä. Kaupungin omistus edesauttaisi tonttien myyntiä/rakentamista. Kaupungin toimesta on tutkittu maastossa soveltuvia alueita ja neuvoteltu maanomistajien kanssa

alueiden myyntihalukkuudesta. Kaavassa esitetty uusi kolmen rakennuspaikan alue on todettu hyväksi taajamarakenteen, maiseman ja rakennettavuuden kannalta.

Ilmari Mattila totesi, että kaupunki tulee arvioimaan viranomaisilta saadun palautteen pohjalta kaavamuuotukseen kohdistuvat korjaustarpeet ja tekee kaavaan tarvittavat muutokset.

Muistion laatija

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'I' followed by a long, horizontal, slightly wavy line that ends in a small hook.

Ilmari Mattila



YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT

AO

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu enintään 1½-kerroksisille erillispientaloille. Kerrosala taloustiloineen saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueella vallitsevaan perinteiseen rakennustapaan. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 2500 m²:n suuruinen.

AO-r

ERILLISPIENTALOJEN JA LOMA-ASUNTOJEN ALUE

Alue on tarkoitettu rantaan sijoittuville erillispientaloille ja loma-asunnoille. Alueelle voidaan osoittaa enintään aluekohtaisesti merkitty määrä rakennuspaikkoja. Kerrosala taloustiloineen saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 20 m². Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa alueella vallitsevaan perinteiseen rakennustapaan. Uuden rakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m, asuinrakennuksen kuitenkin vähintään 40 m.

RA

LOMA-ASUNTOALUE

Alueelle voidaan osoittaa enintään aluekohtaisesti merkitty määrä rakennuspaikkoja. Alueen rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m², josta alasta erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Uuden rakennuksen etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA

Alueelle ei saa rakentaa muita kuin maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Alueen rakentaminen ja toiminta tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakentaminen lähemmäksi kuin 150 m rannasta on kielletty. Alueella ei saa tehdä avohakuita eikä peltoja ja rantoja rajaavaa puustoa saa kokonaan poistaa.



LIITTYMÄ PAIKALLISTIELLE



PÄÄSYTIE



MERKINTÄ OSOITTAA ALUEVARAUKSEN YHTEYDESSÄ RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN



KAAVAMUUTOKSEN ALUERAJAUS

kh**MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Alueella olevaa perinteistä rakennuskantaa tulee vaalia. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu kyläkuvaan, olemassa oleviin tilakeskuksiin ja rakennuskantaan sekä ympäristöön.

ak**ARVOKAS KALLIOALUE**

Aluetta ei saa käyttää kiviaineksen ottoon.

ah**ARVOKAS HARJUALUE**

Aluetta ei saa käyttää maa-ainesten ottoon.

pv**TÄRKEÄ TAI POHJAVEDENHANKINTAAN SOVELTUVA ALUE**

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien imeyttämisen maaperään on kielletty.

Käsitelty jätevesi on johdettava alueen ulkopuolelle. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

YLEISMÄÄRÄYKSET

-Osayleiskaava on laadittu MRL 42 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

-Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää MRL:n 72 § 1 momentissa tarkoitetulla tavalla rantavyöhykkeellä rakennusluvan myöntämisen perusteena yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen RA-, AO-, AO-r-, AM alueilla.

-Asutuksen jätevedet tulee ensisijaisesti johtaa kunnalliseen viemäriverkostoon. Mikäli tämä ei ole olosuhteista johtuen mahdollista tulee jätevedet käsitellä kaava-alueella voimassa olevien määräysten mukaisesti.

-Rakennusten tulvaherkkien rakenteiden alin perustamistaso tulee olla vähintään +81,55m N2000.

VENESJÄRVEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 14.03.2016 MK 1:5000 KANKAANPÄÄN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS Kaupunginarkkitehti Ilmari Mattila puh. 044-5772726 www.kankaanpaa.fi	Osayleiskaavan muutosluonnos nähtävillä 21.12.2015 - 20.01.2016 Osayleiskaavan muutosehdotus nähtävillä 08.02. - 08.03.2016 Kaupunginhallitus 14.03.2016 §109 Kaupunginvaltuusto Kankaanpään kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan 21.03.2016 §33. Lainvoimainen 18.10.2018
--	--