



Kankaanpää - aito kaupunki!



VÄHÄ KIVIJÄRVI II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Koskee Kankaanpään Vihteljärven kylän tiloja Vähäkivijärvi
214-425-27-24, Urjanlinna 214-425-27-22, Rantatila 214-
425-27-23

KAAVATUNNUS 214003028

27.6.2011

1.2. Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Vähäkivijärven itäosassa noin 12 km etäisyydellä Kankaanpään keskustasta.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Vähä-Kivijärven ranta-asemakaavan muutos

Tarkoituksena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten että rakentamisen ja maiseman kannalta hankalaan paikkaan sijoitettu korttelialue siirretään ja korttelialueelle osoitetut kolme lomarakennusta muutetaan yhdeksi lomarakennukseksi .

Liiteasiakirjat

- Poistuva kaava
- Kaavakartta määräyksineen

1.3. Muut kaavaan liittyvät asiakirjat ja selvitykset

Ei muita asiakirjoja



Kuva kallion reunalta

2.LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1.Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava-alue sijaitsee Vähä-Kivijärven itäpäässä sen pohjoisrannalla. Kaava-alueen itäpuolella on loma-asuntoja. Myös lahden toisella puolella on kaksi loma-asuntoa. Ranta nousee melko loivasti 45m matkalla rannasta. Tämän jälkeen alkaa jyrkähkö kallioalue. Kaava-alueen korkeusero on järven pinnasta 15m.

2.1.2.Luonnonympäristö

Alueelle on tehty luonnonympäristöä koskeva katselmus, luontokartoittaja Markku Suomisen kanssa. Katselmuksessa todettiin ylempänä oleva kallioalue metsälakikohteeksi, mikä tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Rakennuspaikan osoittaminen nykyisen saunan läheisyyteen nähtiin maankäytöllisesti ja ympäristön kannalta selkeästi parhaana ratkaisuna.

2.1.3.Rakennettu ympäristö

Alueella on yksi huonokuntoinen sauna, joka tulee purettavaksi. Saunalle johtaa tieyhteys.

.

2.1.4.Maanomistus

Alueella on kolme eri tilaa, joilla on useita eri omistajia.

2.2.Suunnittelutilanne

2.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava

11.11.1999 vahvistetussa Satakunnan seutukaava 5:ssä kallioalue on osoitettu merkinnällä (ak) arvokas kallioalue, aineksenotolta suojeltava alue.



Maakuntakaava

Ympäristöministeriöön 11.3.2010 vahvistettavaksi toimitettu, maakuntavaltuuston päätöksen 17.12.2009/20§ mukainen, Satakunnan maakuntakaava.

Maakuntakaavassa kallioalueelle on osoitettu merkintä (ge-2)

Arvokas geologinen muodostuma. Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta arvokkaat kallioalueet.



Ranta-asemakaava

14.8.1991 vahvistettu Kankaanpään Vähä-Kivijärven Ranta-asemakaava.
(Liite)

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu korttelialue 6, jolla on merkintä RA-2 Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhteen tai erikseen kolme 40 kem² lomarakennusta ja 30 kem² varastorakennuksen. Tämä korttelialue on lähimmillään 57 m etäisyydellä rannasta. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu erillinen saunan rakennusoikeus 30 kem². Tämä aluerajaus on 22 m etäisyydellä rannasta.

3. ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Rantakaavan laadinta lähti liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Syynä oli että kantatilan omistajalla on tarkoitus rakentaa tilakeskukseen liittyvä vapaa-ajanrakennus. Maanomistajan näkemyksen mukaan kaavassa osoitettu rakennuspaikka on rakentamisen, käytön ja maiseman kannalta hankalasti korkealla kalliolla. Tavoitteena oli lomarakennuspaikan siirto saunan rakennuspaikan yhteyteen.

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja kaavan vaiheet

Kaavoitus käynnistettiin joulukuussa 2010.

Kaavoitustyö aloitettiin maastokatselmuksella, jossa paikalla oli kiinteistön omistaja Jarmo Mäkelä, kaavoittaja Ilmari Mattila ja luontokartoittaja Markku Suominen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 18.01.2011.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos esiteltiin ympäristölautakunnassa 25.1.2011.

Ranta-asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa 7-18.2.2011

Ympäristölautakunta käsitteli ranta-asemakaavaehdotuksen 26.4.2011

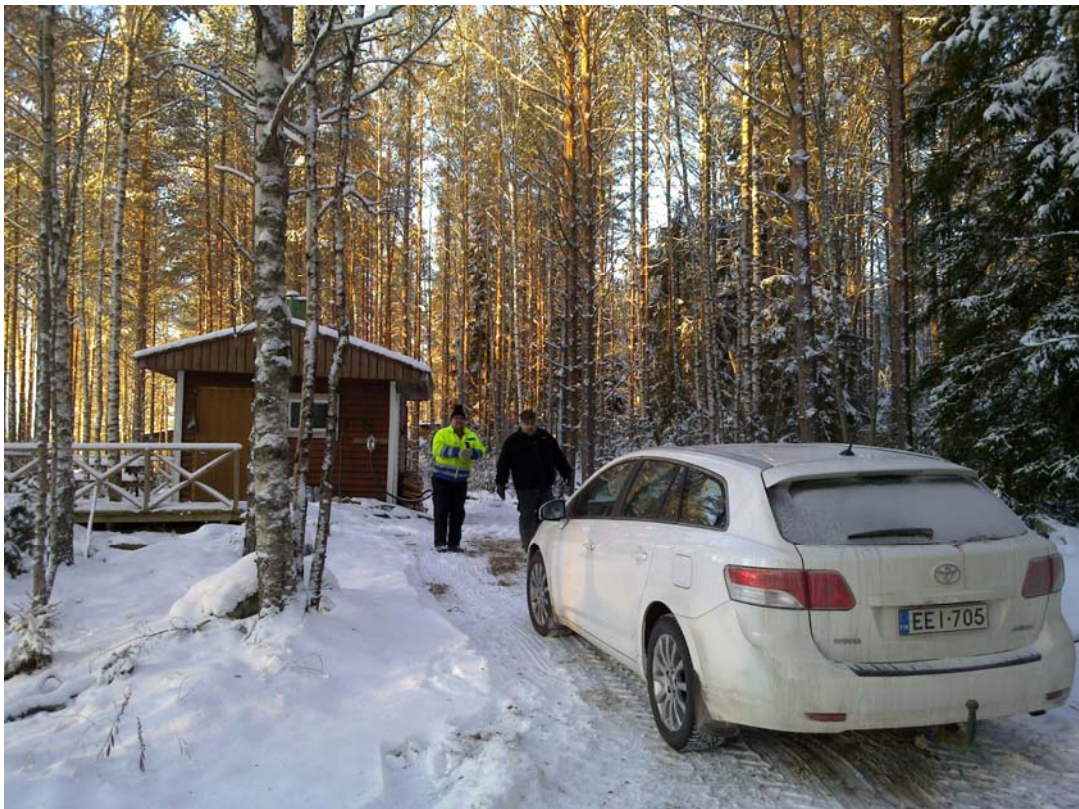
Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 2.5.2011 ja asetti kaavan nähtäville ehdotuksena. Kaava oli nähtävillä 9.5-7.6.2011

Ranta-asemakaavasta pyydettiin lausunnot Lounais-Suomen ympäristökeskukselta ja Satakuntaliitolta.

Ympäristölautakunta käsitteli saadut muistutukset ja lausunnot.

Kaupunginhallitus esitti kaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle valtuustolle
22.8.2011

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 29.8.2011



3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1. Osalliset

Varsinaisia osallisia kaavassa ovat kaava-alueen maanomistajat ja naapurikiinteistöt.

3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen alkamisesta on kuulutettu lehti-ilmoituksella, minkä lisäksi alueen- ja naapurikiinteistöjen omistajia on informoitu kirjeitse.

Kaava on ollut nähtävillä luonnoksena, josta on kuulutettu lehti-ilmoituksella ja informoitu naapurikiinteistöjä.

Kaava on ollut nähtävillä ehdotuksena, josta on kuulutettu lehti-ilmoituksella. Kaava-alueen kiinteistön omistajille on ehdotus toimitettu postitse.

3.3.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavan muuttamisesta on käyty keskusteluja Ely - keskuksen tarkastajan Esa Hoffrenin kanssa.

3.4. Ranta- asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten että ylhäällä oleva rakentamisen, käytön ja maiseman kannalta hankala rakennuspaikka poistetaan ja rantaan tasaisemmalle alueelle osoitetaan pienempi tontti lomarakennukselle. Kaavamääräystä muutetaan siten että kolmen lomarakennuksen tilalle osoitetaan yksi isompi lomarakennuksen rakennusoikeus.

3.5. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ranta-asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoja.

3.6. Rakennusoikeuden mitoitus

Rantakaava-alueen kantatilalla 27/13 vuodelta 1967 on todellista rantaviivaa 407m. Kantatilalla on 3 lomarakennuspaikkaa kaavassa käsitelty mukaan lukien. Mitoitusrantaviivan (lahti 100-200m kerroin $\frac{1}{2}$) pituus on 203,5m. Kantatilan rakennusoikeudeksi tulee 1,63 rakennuspaikkaa. Rantaan tukeutuvien lomarakennuspaikkojen määrä ei muutu, joten mitoituksella ei merkitystä kaavamuutokseen. (kaavamuutoksen perusteena maisemalliset ja arvokkaaseen luonnonympäristöön liittyvät perusteet)

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. kaavaratkaisun perustelut

Lomarakennuspaikan siirto on perusteltua seuraavista syistä:

- Poistuvassa kaavassa lomarakennuspaikka sijoittuu seutu- ja maakuntakaavoissa arvokkaaksi kallioalueeksi osoitetulle alueelle.
- Alueelle tehdyssä luontokatselmuksessa poistuva rakennuspaikka sijoittuu metsälakikohteeksi arvioidulle kallioalueelle, mikä tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle.
- Poistuva rakennuspaikka on hankalasti rakennettava, edellyttää kallion louhimista.
- Poistuva rakennuspaikka on käytön kannalta hankalasti korkealla kalliolla.
- Poistuva korkealla sijaitseva paikka olisi maisemallisesti häiritsevän näkyvä.
- Rakentamisen aluetta tiivistetään yhdistämällä rantasauna ja lomarakennus.
- Lomarakennusten määrää vähennetään kolmesta lomarakennuksesta yhteen.
- Lomarakennuksen kerrosmääräksi on voitu osoittaa 1 ½ kerroksinen rakennus, koska rakennuspaikka sijoittuu kallion eteen eikä rakennuksen korkeus ole maisemallisesti häiritsevä.

4.2. Kaavan rakenne

4.2.1. Mitoitus

Poistuvassa kaavassa on rakennusoikeutta seuraavasti:

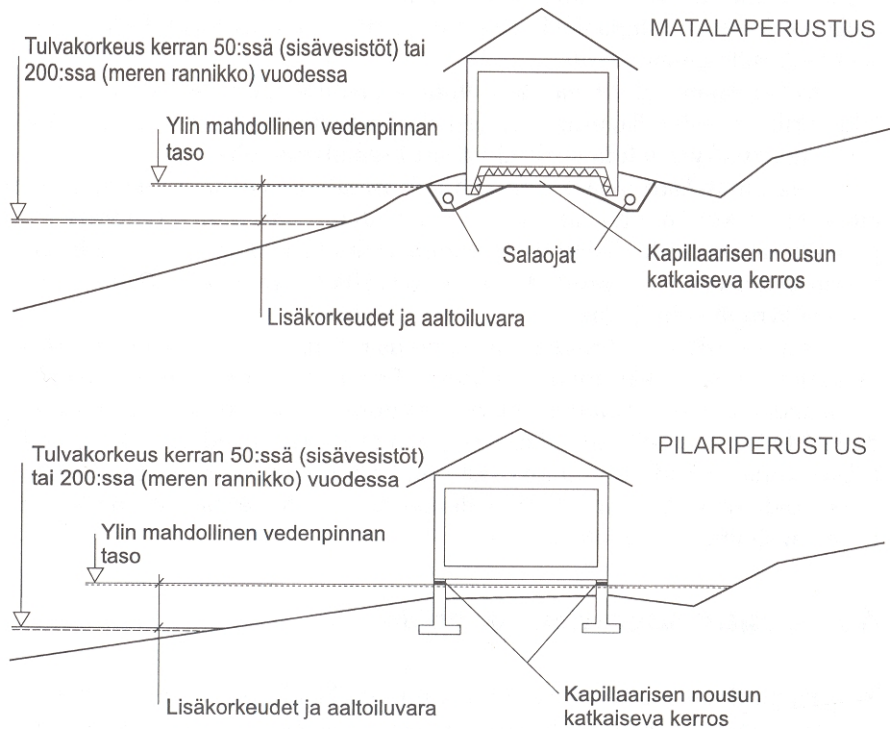
RA-2 korttelialueella on rakennusoikeutta 120 k-m², joka jakaantuu seuraavasti kolme lomarakennusta a 40 k-m² + varastorakennus 30 k-m². Korttelialueelle osoitetulle saunalle on osoitettu rakennusoikeutta 30 k-m². Rakennusoikeus kaikkiaan 150 k-m² + varastorakennusten rakennusoikeus 30 k-m²
Kokonaisrakennusoikeus on 180 k-m²

Kaavamuuoksessa on osoitettu korttelialue 6 jolla on yksi lomarakennuspaikka. rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 125 k-m² . Rakennusoikeutta on vähennetty 25-50k-m².

4.2.2. Perustamiskorkeus

Perustamiskorkeudeksi määriteltiin +82,00m(korkeusjärjestelmä N60) joka on 1,6m yli järven keskimääräisen pinnankorkeuden.

Perustamistavan vaikutus perustamiskorkeuteen.



4.2.3. Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Kankaanpään keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat 12km etäisyydellä.

4.2.4. Rakennuspaikan sijoittelu kaava-alueella.

Rakennuspaikka on valittu luonnonolosuhteiden, maiseman olemassa olevien rakennettujen rakenteiden perusteella.

4.3. Aluevaraukset

4.3.1. Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueet RA-3

Loma-asuntojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa rakennuspaikkaa kohden yhden enintään 1½ kerroksisen yksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 25 k-m² suuruisen, 1-kerroksisen saunan ja varastorakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 125 k-m²

4.3.2. Muut alueet

M-1

Maa – ja metsätalousalue, joka sijaitsee rantavyöhykkeellä. Alueelle rakentaminen on kielletty. Avohakkuut kielletty

S-1

Suojelualue
Arvokas kallioalue, joka säilytetään luonnontilaisena.

4.3.3. Muut määräykset

Rakennuspaikan rannan osalle on osoitettu pääosin luonnontilaisena säilytettävä tontin osa

4.3.4. Yleismääräykset:

Rakennusten ja rannan välistä suojaavaa puustoa tulee säilyttää.

Kaava-alueen alin perustamiskorkeus on +82,00m (Korkeusjärjestelmä N60).
Korkeusmääräysten suhde rakennuksiin ja perustuksiin (Ohje kaavaselostuksessa).

Rakennuspaikan minimikoko on 2000m².

Jätevedet käsitellään kaava-alueella Valtioneuvoston vuonna 2003 antaman asetuksen (542 asetus talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolella) mukaisesti.

4.4. Kaavan vaikutukset

4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava yhtenäistää alueen rakennuspaikkojen sijoittelua.

4.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla säilytetään arvokas luonto- ja maisemakohde.

4.4.3. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Ei vaikutuksia

4.4.4. Vaikutukset ihmiseen

Helpommin rakennettava ja asuttava lomarakennuspaikka

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Ei häiriötekijöitä

4.6. Kaavamerkinnot ja määräykset liitteenä

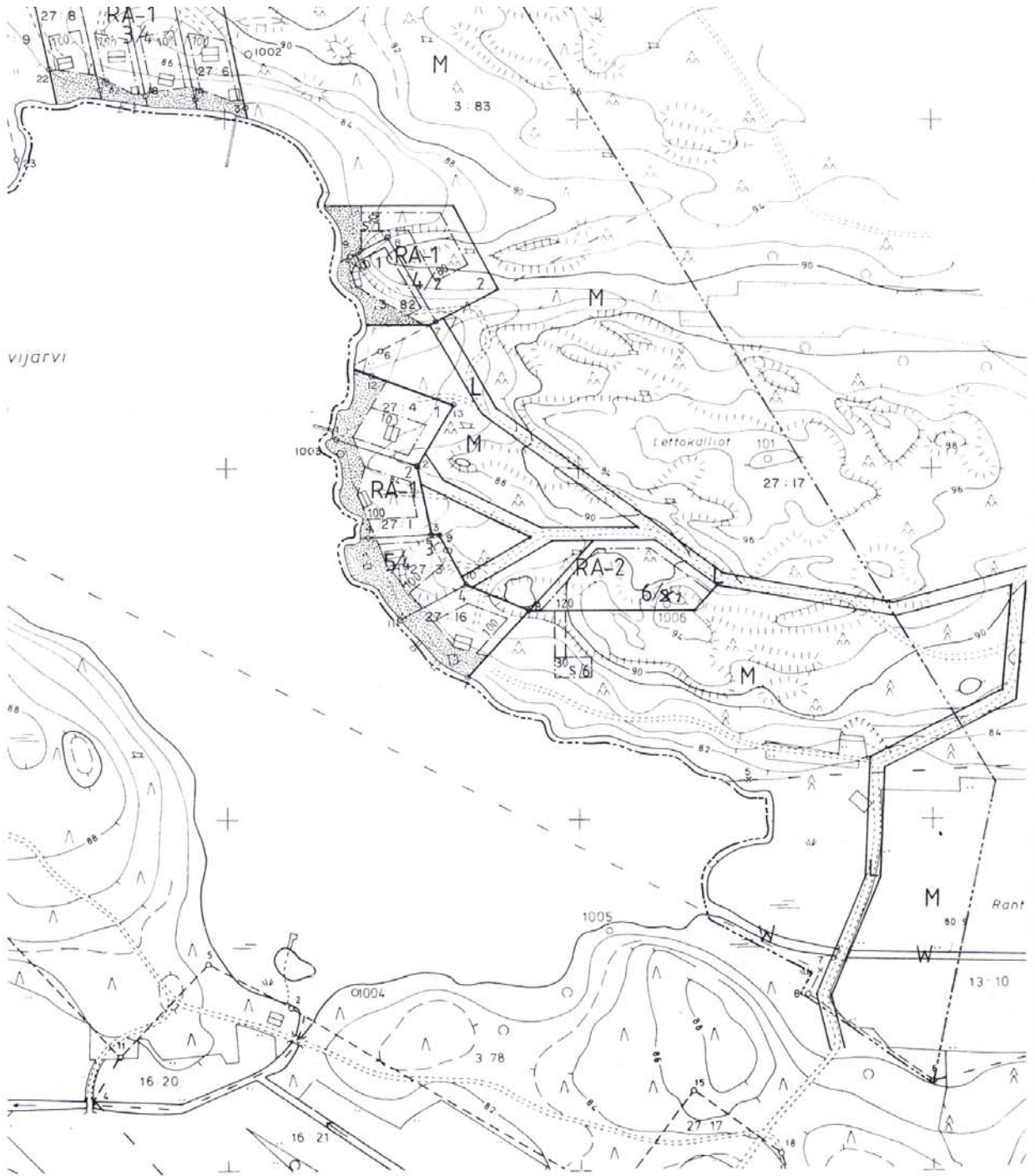
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Kiinteistönomistajat toteuttavat lomarakennukset.

Liitteet

- Poistuva kaava
- Pienennös kaavasta merkintöineen



KAAVOITUKSEN POHJAKARTTA 1:2000		Kartan laatija	<i>Monikartta Oy</i>
Kunta	<i>Kankaanpää</i>	Ilmakuvaus	1981
Kylä	<i>Vihteljärvi</i>	Kartoitusmenetelmä	<i>Stereokartoitus 1:4000</i>
Laani	<i>Turun ja Porin laani</i>	Koordinaatisto	<i>KKJ</i>
		Korkeusjärjestelmä	
		Kartta hyväksytty	17.2.1988 <i>Kalinen</i>

KANKAANPÄÄ

VÄHÄ KIVIJÄRVI

VÄHÄ KIVIJÄRVI II

RANTAKAAVA

1:2000

Kankaanpään kaupungin Vihteljärven kylän osalle tiloja LETTO 34, VÄHÄ KIVIJÄRVI 27:17, NEVARANTA 3:83, VÄHALAMPI 13:10, sekä tiloille LORVAKKA 27:12, LEDOLA 27:11, RANTAPESÄ 27:10, KIRBUTSI 27:9, KANNI 27:8, VAPARI 27:14, HAVUKKA-AHO 27:7, SUVIRANTA 27:6, LEMPIRANTA 3:82, UIMALA 27:4, KUUMAKALLIO 27:3, KALLIONIEMI 27:3, RAPUKALLIO 27:16, Turun ja Porin lauantia.

Rantakaavalla muodostuvat:

Kankaanpään kaupungin Vihteljärven kylässä Vähä Kivi järven rantakaava-alueen korttelit nro: 1 - 5, maattilan talouskeskukseen korttelialue, sekä näihin liittyvät tie- ja vesi- sekä maa- ja metsätalouden alueet.

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Kortteliin, kortteliosaan ja alueen raja.
- Eri kaavamaarysten alustien alueen osien välinen raja.
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- 4/2 Kortteliin numero/korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
- 5 Rakennuspaikan numero.
-  100 Rakennusala, rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
-  Luonnontilassa säilytettävä rakennuspaikan osa, jolla on säilytettävä sen luontainen puusto, ja jolle ei saa rakentaa muuta kuin 5 m pitkän laiturin.
- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa kullekin maanomistajalle yhden yksikerroksisen loma-asunon ^{paikalle^x} sekä yhden yksikerroksisen erillisen saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m². Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikkaa kohti yhden yksikerroksisen huolto- varasto- ja kuivakäymälärakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m². Rakennuspaikalle on rakennettava sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten hiokkasaudattimella varustettu imeytyskaivo, jota ei saa sijoittaa luonnontilassa säilytettävälle rakennuspaikan osalle. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 40 m:n päähän rantaviivasta.
- RA-2** Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhteensä kolme erillistä yksikerroksista ja kerrosalaltaan enintään 40 m² käsittävän loma-asuntoa. Rakennukseen ei saa sijoittaa saunatiloja. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen ja kerrosalaltaan enintään 40 m² käsittävän huolto- ja varasto- ja kuivakäymälärakennuksen, jossa ei saa sijoittaa talouspuuta.
- s/2** Saunarakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa yhden yksikerroksisen kerrosalaltaan enintään 30 m² saunarakennuksen rakennusalamerkinnän osoittaman korttelin loma-asuntojen yhteiseen käyttöön. Saunarakennukseen ei saa sijoittaa maajoutiloja. Rakennuspaikalle on rakennettava sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten hiokkasaudattimella varustettu imeytyskaivo.
- AM** Maattilan talouskeskukseen korttelialue, jolle saa rakentaa yhden yksikerroksisen saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 200 m², sekä maa- ja metsätaloutta varten tarkoitettavat talousrakennukset kerrosalaltaan yhteensä enintään 400 m².

4/2
5

Osoitteellinen rakennuspaikan nimi.

Korttelin numero/korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

Rakennuspaikan numero.



Rakennusala, rakennusotkeus kerrosalaneliömetreinä.



luonnontilassa säilytettävä rakennuspaikan osa, jolla on säilytettävä sen luontainen puusto ja jolle ei saa rakentaa muuta kuin 5 m pitkän laiturin.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa kullekin rakennuspaikalle^{x)} yhden yksikerroksisen loma-asunon sekä yhden yksikerroksisen erillisen saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m². Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikkaa kohti yhden yksikerroksisen huolto-varasto ja kuivakäymälärakennuksen kerrosalaltaan enintään 20 m². Rakennuspaikalle on rakennettava sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten hiekkasuodattimella varustettu imeytyskaivo, jota ei saa sijoittaa luonnontilassa säilytettävälle rakennuspaikan osalle. Kuivakäymälä on sijoitettava vähintään 40 m:n maahan rantaviivasta.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue, jolle saa rakentaa yhteensä enintään kolme erillistä ja yksikerroksista ja kerrosalaltaan enintään 40 m² käsittävää loma-asuntoa. Rakennuksiin ei saa sijoittaa saunatiloja. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen ja kerrosalaltaan enintään 30 m² käsittävän huolto-, varasto- ja kuivakäymälärakennuksen, jossa ei saa sijoittaa tulitilaa.

s/2

Saunarakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa yhden yksikerroksisen kerrosalaltaan enintään 30 m² saunarakennuksen rakennusalamerkinnän osoittaman korttelin loma-asuntojen yhteiseen käyttöön. Saunarakennukseen ei saa sijoittaa majoitustiloja. Rakennuspaikalle on rakennettava sauna- ja pesuvesien maahan imeyttämistä varten hiekkasuodattimella varustettu imeytyskaivo.

AM

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolle saa rakentaa yhden yksikerroksisen maatalonrakennuksen kerrosalaltaan enintään 200 m², sekä maa- ja metsätaloutta varten tarvittavat talousrakennukset kerrosalaltaan yhteensä enintään 300 m².

ms

Metsätilan kuuluvan saunan rakennusala, jolle saa rakentaa yhden yksikerroksisen huoltorakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m².

M

Maa- ja metsätalousalue, jolle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisia rakennuksia. Alueelle ei saa rakentaa saunoja, **HIEKKI LAAYANERIEHÄNÄT EI VÄT NUUTA OSOITA.**

W

Vesialue

L

Tielue, rantakaava-alueen liikenteen yleiseen käyttöön.

Niinisalossa... huhti...kuun...40...päivänä 19.90...

Muutos 9.3.1990 koskee alueita:

M/ms, AM, RA-2 ja RA-1/4

^{x)} KORJAUS 22.4.91

Bruno Kajahalme
Mittaustekniikko
38840 NIINISALO

Kankaanpään kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän rantakaavan ...Touko...kuun 20...päivänä 1991 virallisesti

Turun ja Porin lääninhallituksen päätös ...ELOKUUN 14 PÄIVÄNÄ 1991

Kaavamerkinnot ja -määräykset

RA-3

Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa rakennuspaikkaa kohden yhden enintään 100 k-m2 suuruisen, 1½ kerroksisen yksitasuonisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 25 k-m2 suuruisen, 1-kerroksisen saunan ja varastorakennuksia sisällyen kokonaisrakennuskohteeseen.

M-1

Maa- ja metsätalousalue, joka sijaitsee rantavyöhykkeellä. Alueelle rakentaminen on kielletty. Avohakkuut kielletty.

S-1

Suojelualue
Arvokas kalioalue, joka säilytetään luonnontilaisena.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

· 6/1

Korttelin numero/ korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

□

Rakennusala.

1

Ohjeellinen tontin numero.

125

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

□

Pääosin luonnontilaisena säilytettävä tontin osa.

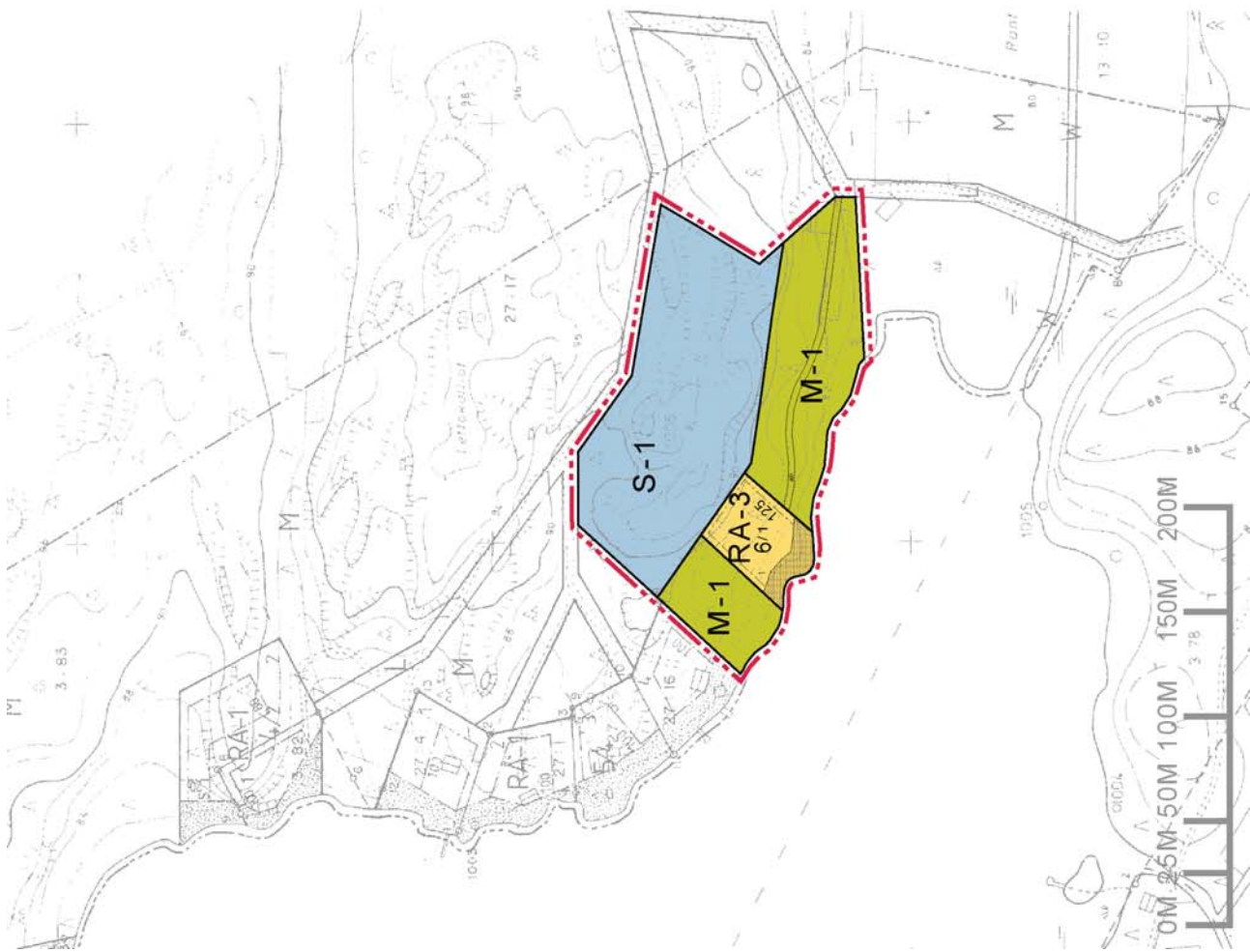
Ohjeellinen ajoyhteys.

Yleismaaräykset

Kaava-alueen alin perustamiskorkeus on +82,00m. (Korkeusjärjestelmä N60)
Korkeusmääräysten suhde rakennuksiin ja perustuksiin. Ohje kaavaselvityksessä.

Rakennuspaikan minimikoko on oltava vähintään 2000 m2.

Jätevedet käsitellään kaava-alueella Valtioneuvoston vuonna 2011 antaman asetuksen (209 asetus talousvesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolella) mukaisesti.





KANKAANPÄÄN KAUPUNKI

VÄHÄKIVIJÄRVI II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: Korttelia 6 ja maa- ja metsätalousalueita

RANTA-ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU: Korttelialue 6
M-1, S-1 alueet
tiealue

MK 1:2000

ASEMAKAAVA N:O

27.06.2011

Pohjakartta on hyväksytty

17.2.1988

Asemakaavaluonnos nähtävillä
7-18.2.2011

Asemakaavaehdotus nähtävillä
9.5 - 7.6. 2011

Kunnanhallitus

POHJOIS-SATAKUNNAN
ALUEARKKITEHTI

Ilmari Mattila SAFA

Kunnanvaltuusto