

ASEMAKAAVASELOSTUS 30.1.2025

KURIKKA



Ranta-asemakaavan muutos koskien Pitkämö Tallinojan ranta-ase-
makaavaa Pitkämön altaan rantavyöhykkeellä

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

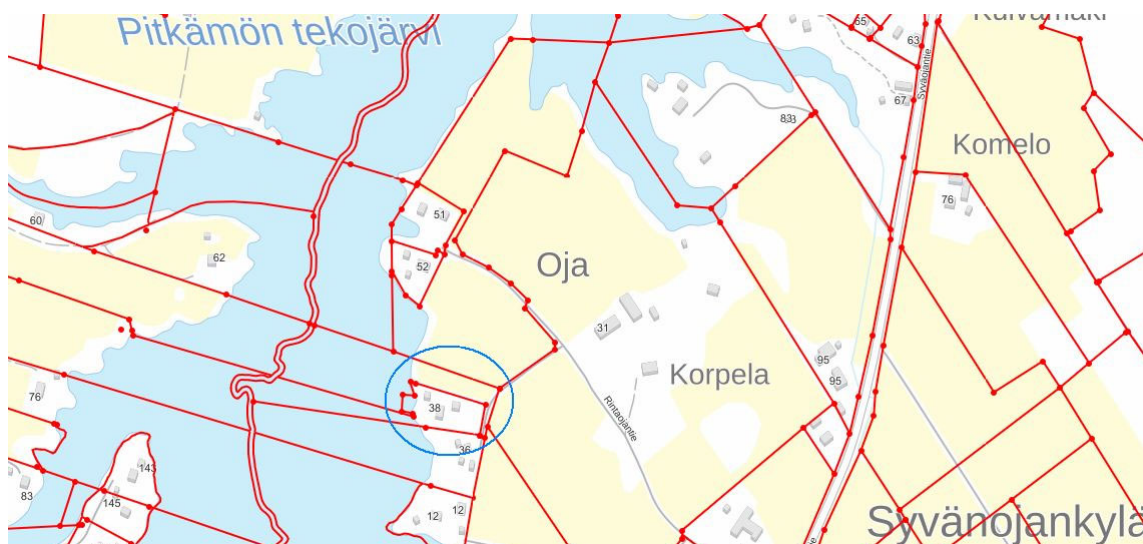
Asemakaavaselostus koskee 30.1.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaava koskee Pitkämö Tallinojan ranta-asemakaavaa korttelia 1, sekä siihen liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet kiinteistöjen omistaja Jukka Kivelä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Pitkämön tekojärven rantavyöhykkeellä, Syvänojankylällä, Rintaojantien varrella. Alue on osa Pitkämön tekojärven itäpuolista ranta-aluetta. Kiinteistöt 301-411-0001-0475 Kivelä, 301-411-0001-0074 ALAPELTO.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Alueen sijainti ja viitteellinen raja on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.3 Asemakaavan muutoksen tavoite

Ranta-asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan kortteli 1, tontin 1 muuttaminen vakituiseen asumisen sallivaksi. Samalla nostaa rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa myös talousrakennuksen rakentamisen alueelle. Muutoksen myötä halutaan varmistaa, että alue täyttää nykyiset asumisen ja rakentamisen vaatimukset.

1.4 Yhteystiedot

Kaavan on laatinut Aluetaito Oy. Yhteyshenkilöinä Kurikan kaupungissa on toiminut toimistoarkkitehti Jukka Peltoniemi.

Kurikan kaupunki

Tekninen osasto
Koulupolku 5
61300 Kurikka

Kati Sulonen, kaupungingeodeetti

p. 044 735 5441

Sähköposti: kati.sulonen@kurikka.fi

Jukka Peltoniemi, toimistoarkkitehti

p. 044 550 2667

Sähköposti: jukka.peltoniemi@kurikka.fi

Aluetaito Oy

Asemakatu 1
62100 Lapua

Arkkitehti SAFA Jorma Keskikiikonen

Puhelin 040 556 0474

Sähköposti: jorma.keskikiikonen@aluetaito.fi

Rakennusinsinööri AMK Anssi Kiviniemi

Puhelin 050-550 7199

Sähköposti: anssi.kiviniemi@aluetaito.fi

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Asemakaavan muutoksen tavoite	2
1.4	Yhteystiedot	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Ranta-asemakaavan muutos	6
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	8
3.3	Rakennettu lähiympäristö	8
3.4	Maanomistus	8
4	Lähtökohdat	9
4.1	Maakuntakaava	9
4.2	Yleiskaava	10
4.3	Asemakaava	10
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
5.3.1	Osalliset	11
5.3.2	Vireilletulo	11
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
5.3.4	Viranomaisyhteistyö	13
6	Asemakaavan kuvaus	13
6.1	Kaavan rakenne	13

6.1.1	Mitoitus	13
6.2	Kaavan vaikutukset	13
6.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
6.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
6.3	Kaava-merkinnät ja määräykset	14
6.4	Nimistö	14
7	Asemakaavan toteutus	14
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1 Seurantalomake

LIITE 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 3 Asemakaava

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman näytölle asettamisen yhteydessä 23.5.2024.

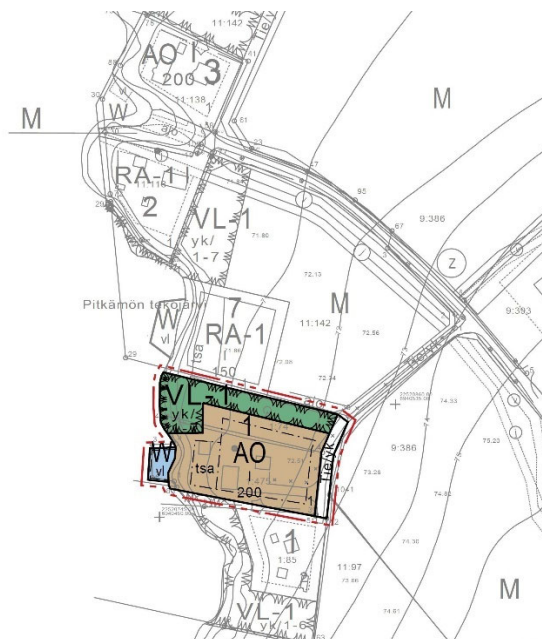
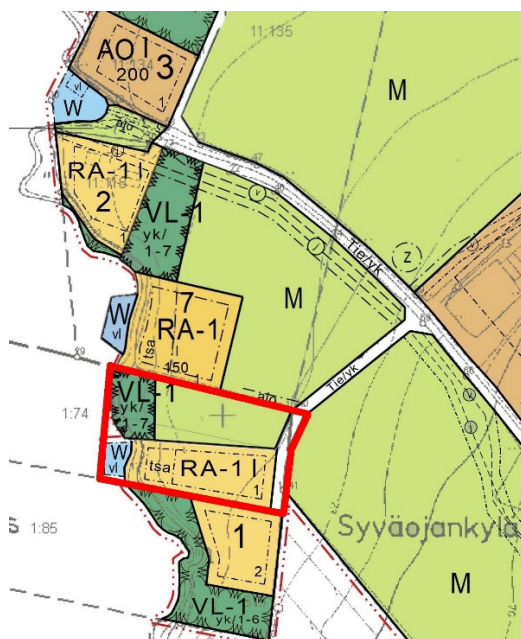
Kaavaluonnos ja OAS oli nähtävillä 23.5.-24.6.2024.

Kaavaehdotus nähtävillä 13.2.-17.3.2025.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __. 2025 § __.

2.2 Ranta-asemakaavan muutos

Muutoksella kaavamerkintä (RA-1) loma-asuntojen korttelialue, muutettaisiin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) merkintään, samalla kiinteistön kokoa suurennetaan ja lisätään rakennusoikeutta 150 k-m² → 200 k-m². VL-1 alue ulotetaan tielle asti.



Kuvat 2a ja 2b. Vasemmanpuoleinen kuva ote voimassaolevasta kaavasta (punaisella rajattu suunnittelualue) ja oikeanpuoleinen muutos ehdotuksesta.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttamisesta vastaavat kaikilta osiltaan alueen omistajat.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Pitkämön tekojärven rantavyöhykkeet kasvavat enimmäkseen lehtipuustoa, osittain myös mäntyä, ja rannat ovat jyrkähköjä luiskia. Kaavoitusalue on rakennettu asuinrakennus ja talousrakennuksia ja hoidettua piha-aluetta. Alueen pohjoisosaan on istutettua havupuumetsikköä.



Kuva 3a. Yleisnäkymä Rintaajantieltä. Harmaa mökki ryhmä on Kivelän tontti no 1. Vasemmalla naapuri rakennus tontilla no 2.



Kuva 3b. Tontti no 2 (naapuri)



Kuva 3c. Tontti no 1 (Jukka Kivelä)



Kuvat 3d ja 3e. Näkymä sisääntulotieltä. Kuvissa näkyvät viereinen metsä ja peltoalue. Kaavamuutos koskee metsäalueen liittämistä tonttiin no 1.



Kuvat 3f ja 3g. Näkymä rannasta järvelle

3.2 Luonnonympäristö

Pitkämön tekojärven rantavyöhykkeet kasvavat enimmäkseen lehtipuustoa, osittain myös mäntyä, ja rannat ovat jyrkähköjä luiskia. Alueen pohjoisosaan on istutettua havupuumetsikköä.

3.3 Rakennettu lähiympäristö

Suunnittelualan ympäristö on kaavoitettu loma-asunto korteleiksi. Naapuri kiinteistö on rakennettu loma-asunto ja kortteli 7 on rakentamaton loma-asunto tontti. Muuten alueen ympäristö on maatalous aluetta, viljeltyä peltoa.

3.4 Maanomistus

Suunnitteluala on yksityisen omistuksessa.

4 Lähtökohdat

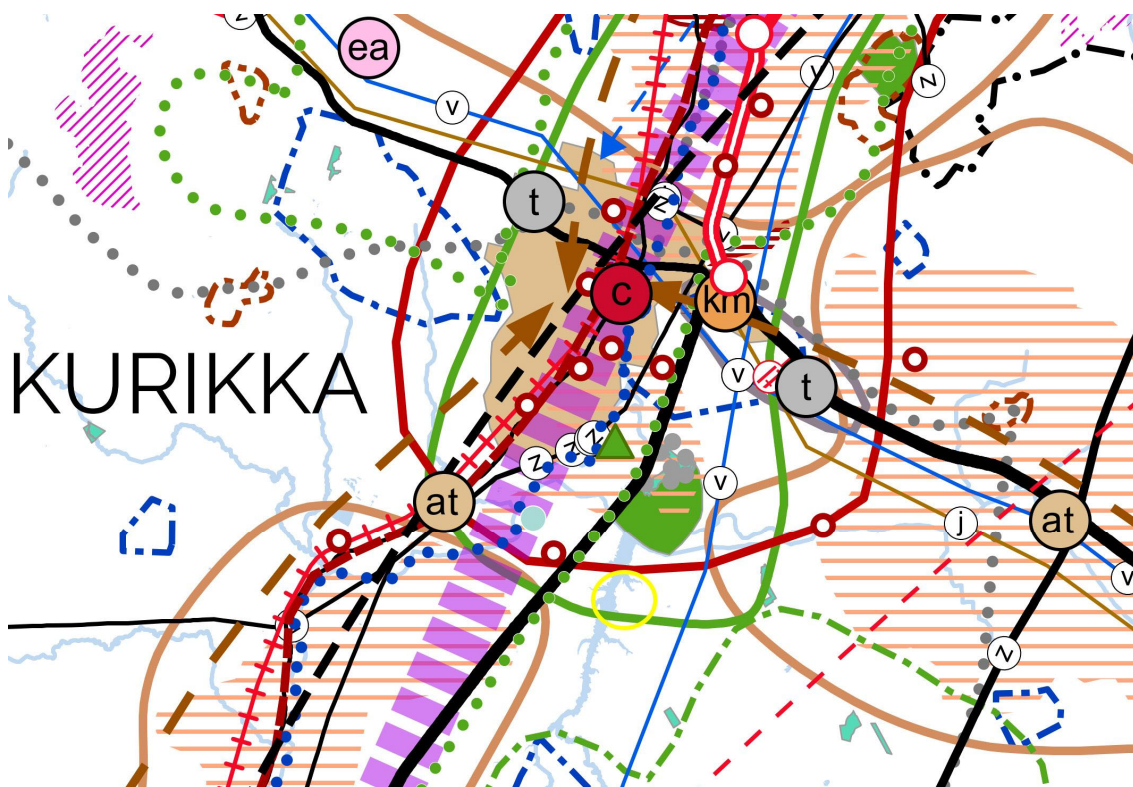
4.1 Maakuntakaava

Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Maakuntahallitus on 17.12.2024 (§ 107) päättänyt määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kuulutus maakuntakaavan voimaantulosta julkaistiin sanomalehti Ilkka-Pohjalaisessa, Etelä-Pohjanmaan liiton verkkosivuilla ja kaikissa Etelä-Pohjanmaan kunnissa 20.12.2024.

Voimaan tullessaan Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 kumoaa aiemmin hyväksytyt voimassa olevat Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavat kokonaisuudessaan.

Maakuntakaavaehdotuksessa 2050 alue kuuluu matkailun ja virkistyskehitämisvyöhykkeeseen paksu vihreäviiva.

Merkinnän kuvaus: Matkailun ja virkistyskehitämisvyöhykkeinä osoitetaan luontomatkailun ja virkistyskehitämisvetovoima-alueet. Alueisiin sisältyy mm. kansallispuistot, Unesco Global Geopark -alueen kohteita sekä luonnonsuojelu- ja maisema-alueita, joista on mahdollista kehittää matkailu- ja virkistystoimintaa palvelevia laajoja kokonaisuuksia. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee kehittää valtakunnallisesti ja kansainvälisesti kiinnostavana luontomatkailualueena. Suunniteltaessa ja kehittäessä matkailuun ja virkistyskehitämisliittymiä toimintoja tulee kiinnittää huomiota alueen erityispiirteisiin ja hyödyntää sen elämispotentialia. Suunnittelussa, rakentamisessa ja muissa toimenpiteissä on huomioitava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.



Kuva 4. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Suunnittelu alueen likimääräinen sijainti keltaisella viivalla.

4.2 Yleiskaava

Keskustaajaman 1996 vahvistettu ja Keskustan-Panttilan 2012 laadittu osayleiskaava 2025 eivät ulotu kaava-alueelle.

4.3 Asemakaava

Kaavan muutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.4.2013 §58 hyväksymä Pitkämö Tallinojan ranta-asetmakaava. Pitkämö Tallinojan ranta-asetmakaavan muutos, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.3.2019..

Muutosalue on Loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1), jossa rakennusoikeutta on 150 k-m². Muutosalueeseen kuuluu myös maa- ja metsätalousaluetta (M), lähivirkistysalue (VL-1 yk/1-7), joka on osoitettu yhteiskäyttöalueeksi lähistön kortteleiden kanssa ja vesialue (W), sekä katualuetta.



Kuva 5. Ote voimassa olevista asemakaavoista. Punaisella viivalla merkattu muutosalue.

Rakennusjärjestys

Kurikan nykyisin voimassa olevan rakennusjärjestyksen Kurikan kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.3.2016 §32.

Pohjakartta

Kaavanmuutoksen pohjakarttana käytetään Aluetaito Oy:n tekemää Kurikan kaupungin Syväojankylän Pitkämön Talinojan alueen ranta-asetmakaavan pohjakartan täydennystä. Ranta-asetmakaavan pohjakartta on laadittu ETRS-GK22 -tasokoordinaatistossa ja N2000 -korkeusjärjestelmässä. Pohjakartan mittaussluokka on 3 ja se on laadittu joulukuussa 2024.

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a§:n asettamat vaatimukset.

Pohjakartta on hyväksytty Kurikassa 13.1.2025 Maanmittausinsinööri (DI) Janne Tuomisto, maankäyttöinsinööri, Kurikan kaupunki.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan loma-asumisen muuttamisen vakituisen asumisen sallivaksi. Samalla nostaa rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa myös lisä talousrakennuksen rakentamisen alueelle.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitettavan alueen omistaja on tehnyt aloitteen Kaupungille ranta-asemakaavan muuttamisen laadinnasta Kurikan Pitkämön alueella (Syvänojkankylä, Pitkämä Tallinojan alue). Ranta-asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 74 §:n mukaisena ranta-asemakaavana.

Ympäristölautakunta päätti käynnistää kaavoitustyö 8.5.2024 §42, kuulutus 23.5.2024.

Kaava aineisto tehdään konsulttityönä Aluetaito Oy toimesta.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osalliset ilmenevät liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

5.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoittaminen toteutui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla 23.5.2024.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuulutukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnokset ja – ehdotukset ovat nähtävillä osoitteessa:

Kurikan kaupungintalo
Tekninen osasto /ympäristötoimi
Koulupolku 5, 61300 Kurikka
sekä sähköisesti Kurikan kaupungin kotisivuilla

Ranta-asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville 23.5.-24.6.2024 väliseksi ajaksi.

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa lausunto ja ilmaista mielipiteensä aineistosta nähtävilläoloaikana.

Lausunnot:**ETELÄ-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY) 18.8.2024**

”... Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole ilmoitettu nykyisen RA-1 alueen rakennusoikeutta eikä tietoja olemassa olevasta rakennuskannasta, ml käytetyt rakennusoikeudet. Oasissa ilmoitettu tavoite kahden loma-asuntotontin yhdistämiseksi vaikuttaa harhaanjohtavalta, sillä ranta-asemakaavakartan mukaisesti suunnittelualueella on vain yksi rakennuspaikka (RA-1). Ranta-asemakaavan pohjakarttana on käytetty vanhaa pohjakarttaa, jossa ei näy suunnittelualueen kiinteistöille ja lähialueelle rakennettuja rakennuksia. Nämä sekä mahdolliset muut oleelliset karttatiedot ympäristöstä tulee esittää kaavan pohjakartalla kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) mukaisesti. Ranta-asemakaava-alueen rajausta suhteessa voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin on tarpeen esittää selkeästi oasissa ja selostuksessa.

Kaavaluonnoksessa on annettu määräys, jonka mukaan kostuessaan vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa korkeustason N2000 +69,80 m alapuolelle. Aineistosta ei ilmene, mihin määritys perustuu ja mikä on kaava-alueella nykyinen maanpinnan taso. Tämä tiedot tulee esittää myöhemmässä vaiheessa.

Oasin mukaan viranomaisyhteistyö hoidetaan neuvottelu-/lausuntomenettelyllä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 35 § mukaan ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee kuitenkin järjestää MRA 26 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu.

ELY-keskus toteaa yleisesti, että on hyvä, että mahdolliset muutokset pyritään ratkaistaan kaavoitusprosessilla, eikä poikkeamismenettelyllä. Kaavan vaikutukset ympäristöönsä ovat tässä hankkeessa vähäisiä, mutta kaavassa on tarpeen arvioida muutoksen vaikutuksia esim. palveluiden saavutettavuuden ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta.”

Vastine: Selostukseen lisätään rakennusoikeuden korotuksen suuruus. Pohjakartan vanhentuneisuus kerrottu kohdassa 4.3 Asemakaava → Pohjakartta, koska katsotaan että kaava muutos on vähäinen ja vaikuttaa lähiympäristöön vain vähäisesti.

Tarkennetaan rajausta voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin. Kostuessa vaurioituvia rakenteita ei saa sijoittaa korkeustason alapuolelle on tullut voimassa olevista ranta-asemakaavoista johon ELY:ltä on pyyretty lausunto kyseisestä asiasta, eli määräys perustuu aikoinaan elyiltä tulleet lausuntoon (EPOELY/198/07.02/2012).

Järjestetään kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa.

Etelä-Pohjanmaan liitto 6.6.2024

”Olemme Etelä-Pohjanmaan liitossa tutustuneet Ranta-asemakaavan muutokseen koskien Pitkämä Tallinojan ranta-asemakaavaa Pitkämön altaan rantavyöhykkeellä. Ranta-asemakaavan muutoksella halutaan yhdistää 2 tonttia ja kiinteistön muuttaminen vakituiseen asumisen sallimiseksi. Sekä rakennusoikeuden nostaminen, niin että se mahdollistaisi talousrakennuksen rakentamisen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Etelä-Pohjanmaan liitto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavan laadintaan.”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Seinäjoen museot 25.6.2024

”... Seinäjoen museot on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa nimetty osalliseksi. Ranta-asemakaavan suunnittelualueelle tai sen lähistöön ei sijoitu valtakunnallisesti,

maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita tai maisema-alueita, joten museolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Museolta ei ole huomautettavaa arkeologisesta kulttuuriperinnöstä tai rakennetusta kulttuuriympäristöstä.”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Caruna 14.6.2024

”Carunalla ei ole huomautettavaa OAS-vaiheessa.

Pyydämme mahdollisuutta lausunnon antamiselle kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.”

Vastine: Merkitään tiedoksi

Asemakaavaehdotus

Osallisilla on mahdollisuus antaa lausunto ja ilmaista mielipiteensä aineistosta nähtävilläoloaikana. 13.2.-17.3.2025

Kaavasta ei ole jätetty määräaikaan mennessä 17.3.2025 yhtään lausuntoa eikä muistutusta.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä ja kaavaneuvotteluin.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 35 § mukaan ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee järjestää MRA 26 §:ssä tarkoitettu viranomaisneuvottelu.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava-alue kortteli 1 (AO) erillispientalojen korttelialue. Sekä siihen liittyvät katu-, vesi- (W) ja lähivirkistysalueet (VL-1).

6.1.1 Mitoitus

Suunnittelu-alueen pinta-ala on 0,46 ha. josta erillispientalojen korttelialuetta (AO) 0,29 ha. Lähivirkistysaluetta (VL-1) 0,12 ha, vesialuetta (W) 0,02 ha ja katualuetta 0,03 ha.

erillispientalojen korttelialue muodostaa rakennusoikeutta 200 krsm².

6.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vaikutusten arvioinnin kohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 §).

6.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavan muutos alue on jo rakennettu ja saman korttelin tonttiin 2 on rakennettu loma-asunto ja talousrakennuksia. Kaava mahdollistaa vähämuotoisen lisärakentamisen. Viereinen kortteli 7 on vielä rakentamaton.

Lähellä sijaitseva kortteli 3 on jo merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Näin on myös kortteli 2 muutettu AO alueeksi tasapuoliseen kohteluun vedoten.

Kaavamutoksella ei ole suurta vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

6.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön ovat vähäiset, koska kyseessä on jo rakennettu tontti.

6.3 Kaava-merkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

6.4 Nimistö

Alueelle ei synny uusia nimistöä.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimainen hyväksymispäätös kuulutetaan. Toteuttaminen voidaan aloittaa tämän jälkeen. Kohta 2.3

Lapuaalla 30. tammikuuta 2025



Jorma Keskikiikonen
Arkkitehti SAFA



Anssi Kiviniemi
Rakennusinsinööri (AMK)