



Kivijärven kunta
LUKKARINKALLION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ TENHOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOS

Kaavaselostus 28.5.2021

Vireilletulo: 6.5.2020

Kunnanvaltuuston hyväksyminen: _____.____._____ § ____

Voimaantulokuulutus: _____.____._____

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
1.3	Alueen sijainti	4
2	Lähtökohdat.....	5
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	5
2.1.1	Rakennettu ympäristö	5
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Liikenne.....	6
2.1.4	Tekninen huolto.....	6
2.2	Maanomistus	7
2.3	Suunnittelutilanne	7
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
2.3.2	Maakuntakaava	7
2.3.3	Yleiskaava	8
2.3.4	Asemakaava	8
2.3.5	Rakennusjärjestys	9
2.3.6	Pohjakartta	9
2.3.7	Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet	9
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	9
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.1.1	Osalliset	9
3.1.2	Vireilletulo	10
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4	Asemakaavan kuvaus	12
4.1	Kaavaratkaisu.....	12
4.1.1	Kaavaluonnos	12
4.2	Mitoitus	15
4.3	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	15
4.4	Kaavan vaikutukset.....	16
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5	Asemakaavan toteutus.....	19

Liitteet:

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3 Lukkarinkallion luontoselvitys (Heikki Kotilainen, 2000)

Liite 4 Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Erillisenä Kaavakartta, 1:2000



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 28.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Lukkarinkallion teollisuusalueen ja Tenholan alueen asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 20.11.2020 Ehdotusvaihe 28.5.2021 Hyväksyminen	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 51, 53 ja 71-73, osaa korttelista 67 sekä lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, energiahuollon-, venevalkama-, katu- ja yleisen tien aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 51, 71 ja 72, osa korttelista 67 sekä lähivirkistys-, energiahuollon-, katu- ja maantien aluetta.	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Kivijärven kunta Virastotie 5 A 43800 Kivijärvi Tekninen johtaja Jukka Hertteli +358 44 459 7880 jukka.hertteli@kivijarvi.fi Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi +358 44 459 8405 ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi Kaavasuunnittelija Sari Peura +358 44 459 8210 sari.peura@saarijarvi.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Pitkänsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 537 4491 minna.vesisenaho@plandea.fi
Kaavaprosessin vaiheet:	- Kivijärven tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 28.4.2020 § 33 - Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.5.2020 kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 6.5.-29.5.2020 välisen ajan kunnan kotisivuilla - Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 9.12.2020 § 77 - Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 16.12.2020 – 29.1.2021	



1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen on käsitelty Kivijärven kunnan teknisessä lautakunnassa 28.4.2020 § 33. Suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta, jotka ovat Lukkarinkallion teollisuusalue sekä Tenholan alue.

Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan muutoksen laatimiseen ryhdytään teollisuusalueen kiinteistöjen Timola (265-403-89-36), Kivikko (265-403-89-37) ja Saharinne (265-403-89-32) maanomistajan/yrittäjän Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n aloitteesta. Yrittäjä toivoo, että läpikulkuliikenne hänen omistamiensa kiinteistöjen läpi muille teollisuusalueen tonteille ja Perhon Hautakivi/Rakennuskivi Oy:n kivilouhimolle estetään ja Lukkarinkalliontie katkaistaan liikenneturvallisuussyistä. Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n alueella on paljon sisäistä liikennettä, alueella ajetaan mm. trukilla ja pyöräkuormaajalla. Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu alustavasti uuden katuliittymän tekemisestä Keskustieltä teollisuusalueelle. ELY-keskuksen kanta on, että uuden liittymän tekeminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

- Lukkarinkallion teollisuusalueen katujärjestelyjen muuttaminen siten, että Keskustieltä (kt 58) teollisuusalueelle tehdään uusi katuliittymä, jonka avulla estetään läpikulku Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n omistuksessa olevien tonttialueiden läpi ja kulku korttelin 72 tonteille 1-4 sekä korttelin 73 tontille 3 järjestetään uuden liittymän ja kadun kautta
- tarkastellaan Lukkarinkalliontien alkuosan katualueen muuttaminen tonttialueeksi, jolloin kulku alueelle voitaisiin mahdollisesti osoittaa ajoyhteysmerkinnällä katualueen sijaan (tai osoitetaan edelleen katuna)
- korttelin 71 tontin 1 ja korttelin 72 tontin 1 välinen jalankululle varattu katuvaraus poistetaan tarpeettomana
- muuttaa korttelin 67 tontin 1 käyttötarkoitus EN-alueeksi kaukolämpölaitoksen rakentamisen mahdollistamiseksi
- tonttirajausten tarkistaminen koko Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan alueella
- kaavamerkintöjen ajantasaisuuden tarkistaminen koko Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan alueella.

Tenholan alueen asemakaavan muutostyön tarkoituksena on muuttaa kortteleiden 51 (tontit 1-3) ja 53 (tontit 1-3) AO-tontit rantaan saakka ulottuviksi. Ranta-alue on osa korttelialueiden kiinteistöjä ja on siten yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutostyöstä on kunta sopinut yksityisten maanomistajien kanssa maa-alueiden myynnin yhteydessä.

Tenholan alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

- Kortteleiden 51 ja 53 AO-tonttien laajentaminen omarantaisiksi
- Kaavamerkintöjen ja -määräysten tarkistaminen kaavamuutosalueella.

Alueille laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos. Kaavamuutos koskee kortteleita 51, 53, 67 ja 71-73 sekä niihin liittyviä viher-, erityis-, venevalkama-, katu- ja yleisen tien alueita. Asemakaavassa määritellään mm. alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerroskorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan kaavatyön yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI

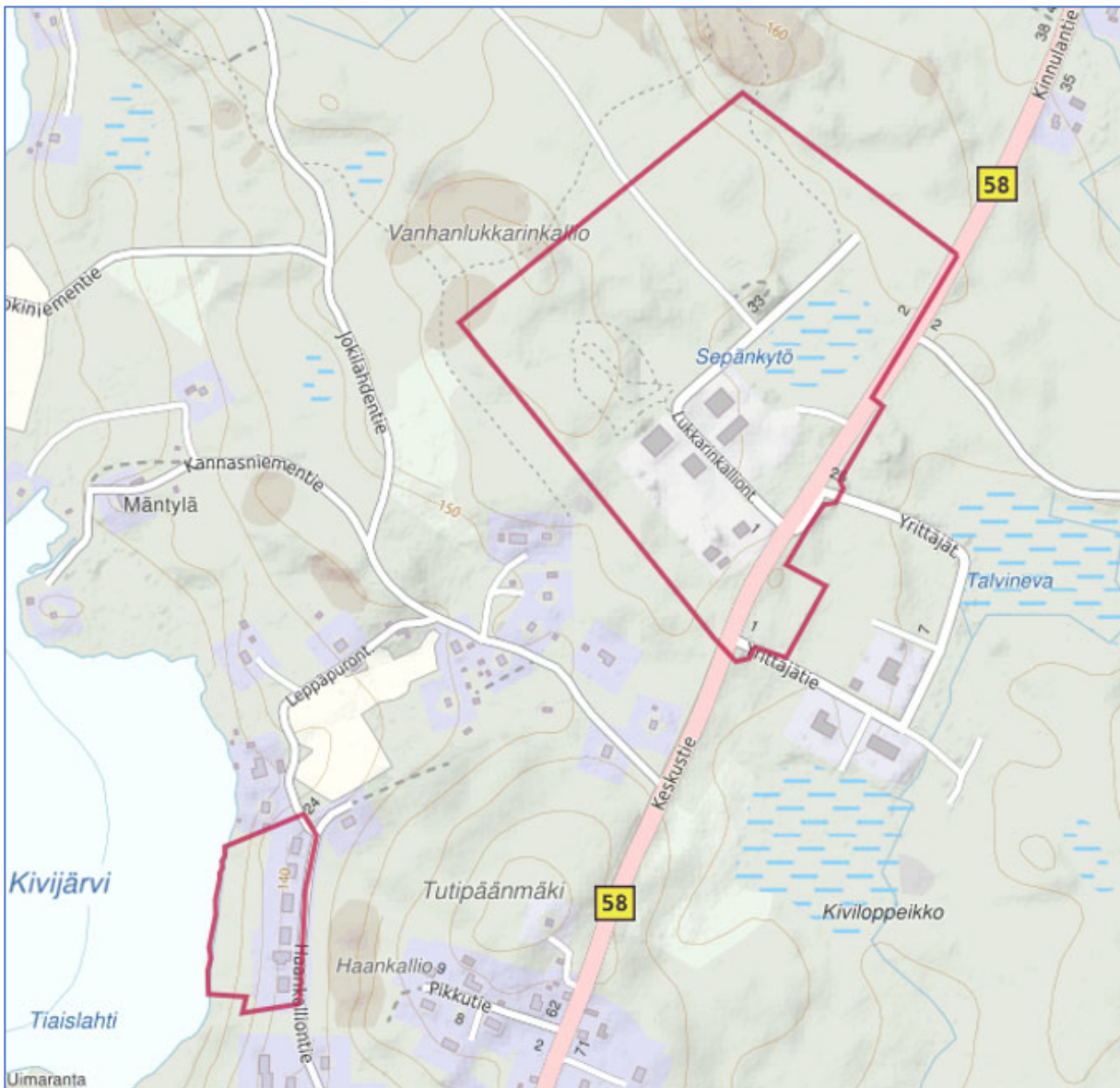
Lukkarinkallion teollisuusalue sijaitsee aivan Kivijärven keskustan liepeillä, sen pohjoispuolella kantatien 58 varrella.

Tenholan alue sijaitsee Kivijärven kunnan keskustan pohjoisosassa Kivijärven Tiaislahden ja Haankalliontien välisellä alueella.

Alueen likimääräinen sijainti ja tarkempi rajausta on osoitettu seuraavissa kuvissa.



Kuva 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti. (Taustakartta ©MML)



Kuva 2. Suunnittelualan tarkempi rajausta. (Taustakartta ©MML)



2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Lukkarinkallion teollisuusalueella sijaitsee Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n tuotantotilat sekä Kivijärven Lämpö Oy:n kaukolämpölaitos. Muilla voimassa olevassa asemakaavassa osoitetuilla teollisuustonteilla ei ole toistaiseksi rakennuksia, mutta yhdellä keskiosan tontilla on maankaatopaikka sekä jätteen välivarastointi- ja käsittelyalue, jolle tullaan hakemaan ympäristölupa. Kivijärven rakennuspalvelu Oy myy ja valmistaa kotimaisia puuliiterteitä ja puuvajoja. Kivijärven Lämpö Oy tuottaa lämpöenergiaa Kivijärven kunnan kaukolämpöverkostoon.

Lukkarinkallion suunnittelualueen läheisyydessä kaakkoispuolella on teollisuusalue ja lounaispuolella sijaitsee paikallisia kulttuuriarvoja omaava vanha asuinalue ns. Taavetinkaupunki. Kohteiden luettelointiperusteita (inventointi vuosina 1993-1994) ovat paikallinen rakennushistoriallinen, paikallinen sosiaalishistoriallinen sekä paikallinen maisemallinen arvo. Kannessa viistoilmakuva Lukkarinkallion alueelta.

Tenholan alueella on kuusi omakotitaloa, jotka sijaitsevat suunnittelualueen itäosassa. Kaikki voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit ovat rakentuneet. Kannessa viistoilmakuva alueelta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Lukkarinkallion rakentumattomat alueet ovat pääosin puolukkatyyppin havupuuvaltaista hoidettua talousmetsää. Lukkarinkalliontien ja kantatien väliin alueen koillisosaan jää kapea koivuvaltainen vyöhyke. Puusto on pääosin iältään n.50 vuotista, mutta alueen keskiosassa on nuorempi n. 10-vuotias alue. Suunnittelualueen maastopohja on melko tasaista, matalimman ja korkeimman maastokohdan korkeusero n. 8 m, korkeimman kohdan sijoituessa alueen luoteisosaan.



Kuva 3. Ortoilmakuva Lukkarinkallion alueelta.

Kuva 4. Lukkarinkallion luonnonympäristöä.



Tenholan alue sijaitsee Kivijärven Tiaislahden itärannalla. Topografialtaan alue nousee järveltä itään päin mentäessä siten, että matalimman ja korkeimman kohdan korkeusero on n. 10 m. Alueen länsiosa on sekapuustoista puistomaisesti hoidettua ranta-aluetta, kun taas itäosa on pientalojen piha-aluetta.



Kuva 5. Viistoilmakuva Tenholan alueelta.

Suunnittelualueille on tehty luontoselvitys osayleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2004. Selvityksessä tarkistettiin, löytyykö alueelta suojeltavia luontotyyppejä, kasveja tai eläimistöä. Lisäksi Lukkarinkallion alueelle on laadittu voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä luontoselvitys vuonna 2000 Heikki Kotilaisen toimesta. Selvitysten, havaintojen ja kirjallisuuden perusteella voidaan arvioida, että alueilla ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka rajoittaisivat alueen käyttöä.

2.1.3 Liikenne

Lukkarinkallion teollisuusalue sijaitsee kantatien 58 varrella sen länsipuolella. Alue liittyy kantatielle Lukkarinkalliontien kautta. Lukkarinkalliontieltä lähtee kulkuyhteys luoteeseen Perhon Hautakivi/Rakennuskivi Oy:n kivilouhimolle. Kantatiellä on suunnittelualan kohdalla 80 km/h nopeusrajoitus ja tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 447 ajoneuvoa/vrk (vuonna 2019). Kivijärven taajama-alue alkaa välittömästi suunnittelualan eteläpuolelta. Kantatien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä keskustasta Lukkarinkalliontielle asti.

Suunnittelualan itäpuolella n. 1 km päässä on Kivijärven lentokenttä (EFKV).

Tenholan alue rajautuu Haankalliontien länsipuolelle. Haankalliontie liittyy päätieverkkoon kantatielle 58 suunnittelualan kaakkoispuolella. Alueella on voimassa alueellinen 40 km/h nopeusrajoitus.

2.1.4 Tekninen huolto

Alueet ovat kunnallisteknisten verkostojen piirissä.



2.2 MAANOMISTUS

Lukkarinkallion alueella maata omistavat Kivijärven rakennuspalvelu Oy, Kivijärven Lämpö Oy ja Kivijärven kunta sekä maantien osalta valtio.

Tenholan alue on yksityisessä omistuksessa sekä Haankalliontien osalta Kivijärven kunnan omistuksessa.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

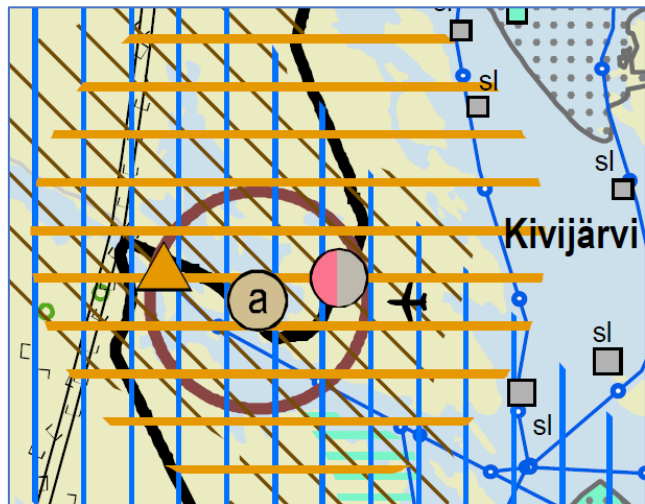
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

2.3.2 Maakuntakaava

Kivijärvi kuuluu Keski-Suomen maakuntaan ja suunnittelualueella on voimassa 1.12.2017 hyväksytty ja 28.1.2020 voimaan tullut Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Kunta-/palvelukeskus (a)
- Monipuolinen työpaikka-alue (punaharmaa pallo)
- Kuntakeskus (ruskea ympyrä)
- Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue (keltainen vaakaviivarasteri)
- Matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue (sininen pystyviivarasteri)
- Kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivarasteri)
- Valtatie/kantatie (vt/kt, paksu musta viiva)



Kuva 6. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa oleva yleiskaava, joten maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Maakuntakaavassa esitetyt ratkaisut huomioidaan kuitenkin asemakaavan laadinnassa.

Keski-Suomen maakuntakaavan päivitystyö on aloitettu kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 vireilletulovaiheessa syksyllä 2020 nämä muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen. Maakuntakaavan päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen aluetta, pois lukien Kuhmoinen.

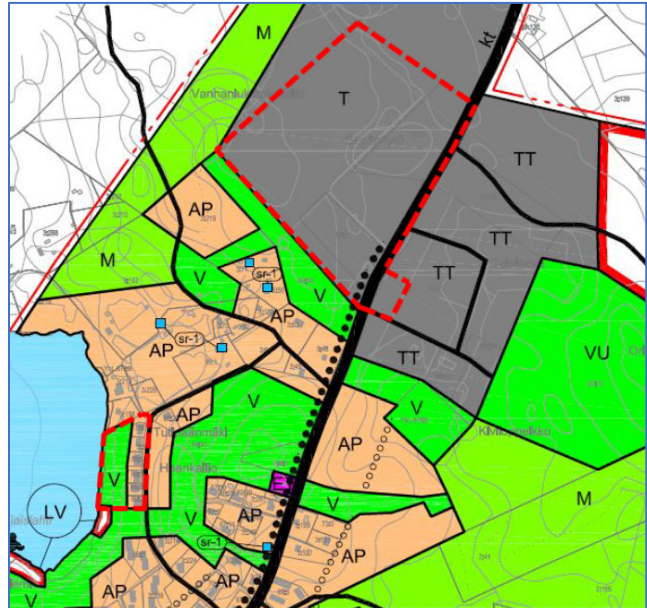


2.3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kivijärven kirkonseudun ja ympäristön oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä osayleiskaavan muutos ja kumoaminen, joka on laadittu vuonna 2007.

Suunnittelualuetta koskevia yleiskaavamerkintöjä:

- Teollisuus- ja varastoalue (T)
- Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- Virkistysalue (V)
- Venevalkama-alue (LV)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)
- Kantatie (kt, paksu musta viiva)



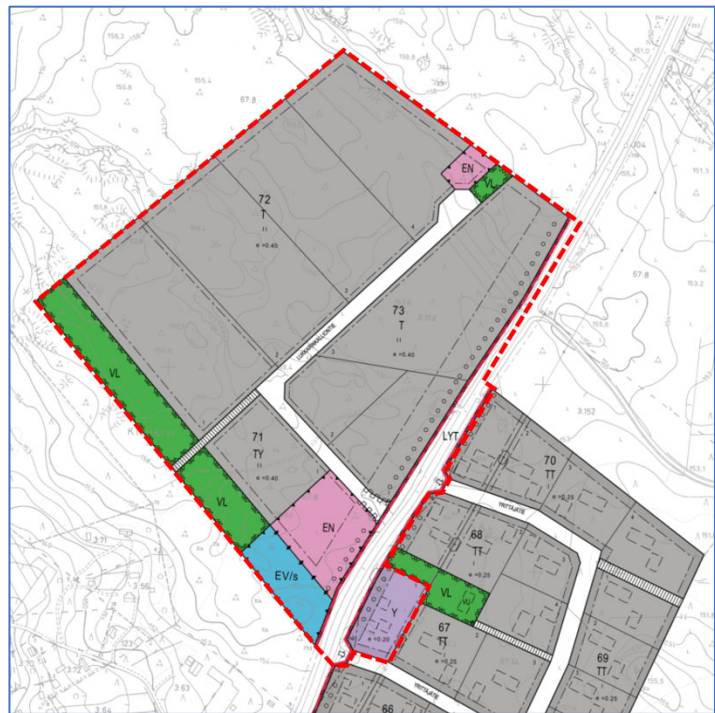
Kuva 7. Ote Kivijärven osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.3.4 Asemakaava

Lukkarinkallion suunnittelualueella on voimassa Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaava, jonka Kivijärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001.

Suunnittelualuetta koskevia asemakaavamerkintöjä:

- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T)
- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Energiahuollon alue (EN)
- Suojaviheralue (EV)
- Yleisen tien alue (LYT)
- Katu
- Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)



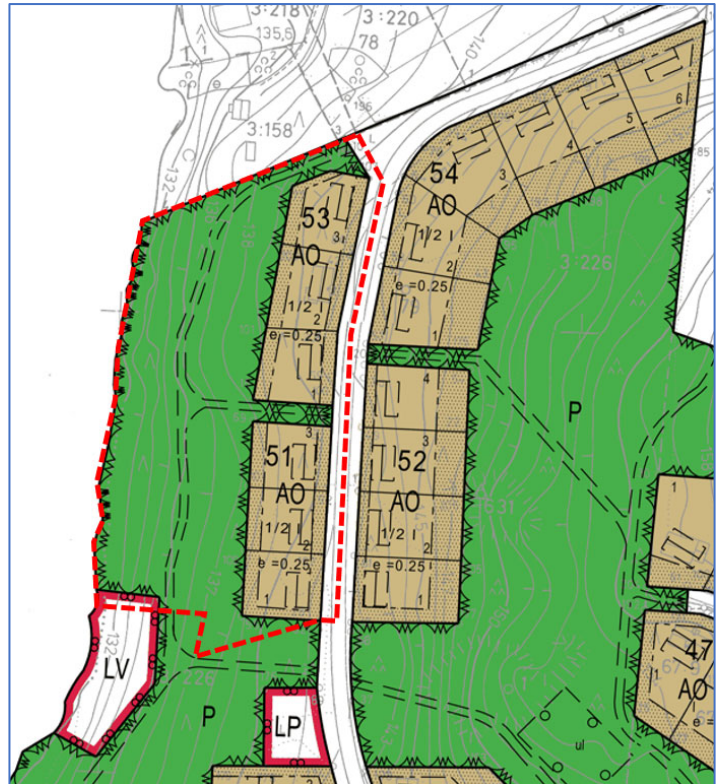
Kuva 8. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.



Tenholan suunnittelualueella on voimassa Tenholan alueen asemakaava, jonka vahvistamispäivämäärä on 7.10.1980.

Suunnittelualueita koskevia asemakaavamerkintöjä:

- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)
- Puistoalue (P)
- Venevalkama (LV)
- Katu
- Ohjeellinen jalankululle varattu puistoalueen osa



Kuva 9. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.3.5 Rakennusjärjestys

Kivijärven kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.9.2013 ja se on tullut voimaan 1.11.2013.

2.3.6 Pohjakartta

Kaavatyössä käytettävä Kivijärven kunnan hyväksytty pohjakartta on vuodelta 2013 ja se on mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa on tarkistus- ja täydennysmitattu syksyllä 2020. Päivitetyt pohjakartan hyväksymiskäsittely ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

2.3.7 Rakennuskiellot, suojelualueet ja -kohteet

Suunnittelualueilla ei ole voimassa rakennuskieltopäätöksiä. Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavassa suojelukohteiksi osoitettuja rakennuksia tai pihapiirejä. Lukkarinkallion osalta voimassa olevassa asemakaavassa on suojaviheraluevaraus (EV/s), jonka alueella ympäristö tulisi säilyttää.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):



• alueen maanomistajat
• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Kivijärven kunnan eri hallintokunnat ○ Keski-Suomen ELY-keskus ○ Keski-Suomen liitto ○ Keski-Suomen museo ○ Keski-Suomen pelastuslaitos ○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveystarkastaja ja ympäristösihteeri ○ Elenia Oy ○ Kivijärven lämpö Oy
• muut osalliset

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.5.2020.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 6.5.-29.5.2020 välisen ajan kunnan internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 lausuntoa:

Keski-Suomen ELY-keskus, 13.5.2020

- Ei tarvetta aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun
- Maantietalue tulisi ottaa kaavaan mukaan, jotta liittymämerkinnät vahvistuvat

Keski-Suomen museo, 20.5.2020

- Tenholan kaavahankkeella voi olla vaikutusta vesistömaisemaan
- Ei huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta

Keski-Suomen liitto, 29.5.2020

- Ei huomautettavaa

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on pidetty yleisesti nähtävillä 16.12.2020 – 29.1.2021 välisen ajan kunnan internet-sivuilla. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa:

Elenia Verkko Oy, 21.12.2020

- Lukkarinkallion alueelle pyydetään varaamaan paikka puistomuuntamolle

Keski-Suomen ELY-keskus, 26.1.2021

- Moottoriradan vaikutuksia ympäristöön tulisi arvioida
- Kaavaselostuksessa tulee avata perusteita, miksi yleiskaavassa Tenholan alueen ranta on osoitettu virkistysalueeksi
- Tenholan saunavyöhykkeelle tulee harkita tarkentavia määräyksiä, jotta maisemallinen yleisilme pysyy tavoitteiden mukaisena



- Selostuksessa ei ole annettu tarkempia tietoja aiemmin laadituista luontoselvityksistä
- Kaava-alueelle tulee tehdä liikenteellisten vaikutusten arviointi
- Kantatien varren istutettava alueen osa -merkintää ehdotetaan tarkennettavaksi suoja-aluemerkinnäksi
- Kaava-aineistoa tulee tarkentaa hulevesien osalta

Keski-Suomen liitto, 14.1.2021

- Ei huomautettavaa

Keski-Suomen museo, 18.1.2021

- Ei huomautettavaa

Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimi, 22.1.2021

- Alueella oleva maakaatopaikka vaatii ympäristöluvan ja kaavamerkinnoin tulee tämä mahdollistaa

Lausuntoihin on annettu erillinen vastine (liite 4).

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotusvaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti keväällä 2021.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kunnanvaltuuston hyväksyntä alustavasti syksyllä 2021.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu voimassa olevaan asemakaavaan sekä osallisten tavoitteisiin ja suunnitelmiin.



4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

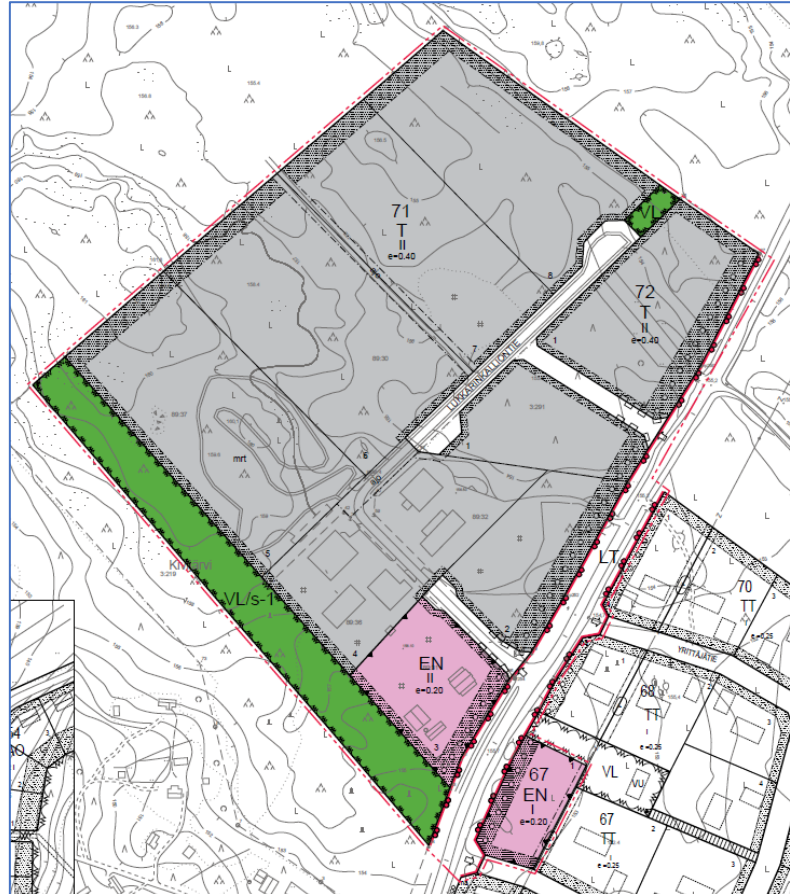
4.1.1 Kaavaluonnos

Lukkarinkallion alue

Kaavaluonnosalue jakautuu kahteen suunnittelualueeseen, jotka ovat Lukkarinkallio teollisuusalue sekä Tenholan alue.

Lukkarinkallion suunnittelualue on kaavaluonnoksessa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T), energiahuollon alueeksi (EN), lähivirkistysalueeksi (VL), yleisen tien alueeksi (LT) sekä katualueeksi.

Kaavaluonnoksessa Lukkarinkalliontie on katkaistu kiinteistön 89:31 pohjoisrajan kohdalta ja kantatieltä on osoitettu yksi uusi liittymä Lukkarinkalliontielle pohjoisempaa Lentokentäntien eteläpuolelta. Korttelin 71 tontit 2-4 liittyvät kantatielle vanhan Lukkarinkalliontien liittymän kautta (nimeämätön katu) ja tontit 1, 5-8 ja kortteli 72 Lukkarinkalliontien uuden liittymän kautta.



Kuva 10. Kaavaluonnos Lukkarinkallion suunnittelualueelta.

Vanha Lukkarinkalliontie on säilytetty katuna, tavoitteista poiketen, koska kulkuyhteys palvelee useampaa tonttia.

Korttelin 71 tontti 4 voi käyttää myös uutta liittymää. Tontti 5 liittyy Lukkarinkalliontielle ajoyhteydellä.

Voimassa olevaan asemakaavan verrattuna korttelin 67 tontti 1 on muutettu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) energiahuollon korttelialueeksi (EN), kantatien yleisen tien alueen kaavamerkintä on muutettu vanhentuneesta LYT-merkinnästä LT-merkinnäksi sekä korttelin 71 teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), Lukkarinkalliontien päässä (alueen pohjoisosassa) energiahuollon korttelialue (EN) sekä Lukkarinkalliontien jatkeena ollut ja lankululle varattu katu on poistettu ja liitetty osaksi viereisiä teollisuustontteja (T). Lisäksi eteläosan suojaviheralue (EV) on liitetty osaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja lähivirkistysalueella annettu määräys, että alueen luonnollinen puusto tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan (/s-1).

Teollisuustonttien kerroskorkeudeksi on osoitettu II ja rakennustehokkuudeksi $e=0,40$ ja energiahuollon tonttien rakennustehokkuus on $e=0,20$, kerroskorkeuden ollessa pohjoisemmalla tontilla II ja eteläisemmällä tontilla I.



Korttelin 71 tontille 5 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennustilojen lisäksi moottoriradan (mrt) sekä tonttien 6 ja 7 välistä on osoitettu ajoyhteys (ajo) Perhon Hautakivi/Rakennuskivi Oy:n kivilouhimolle.

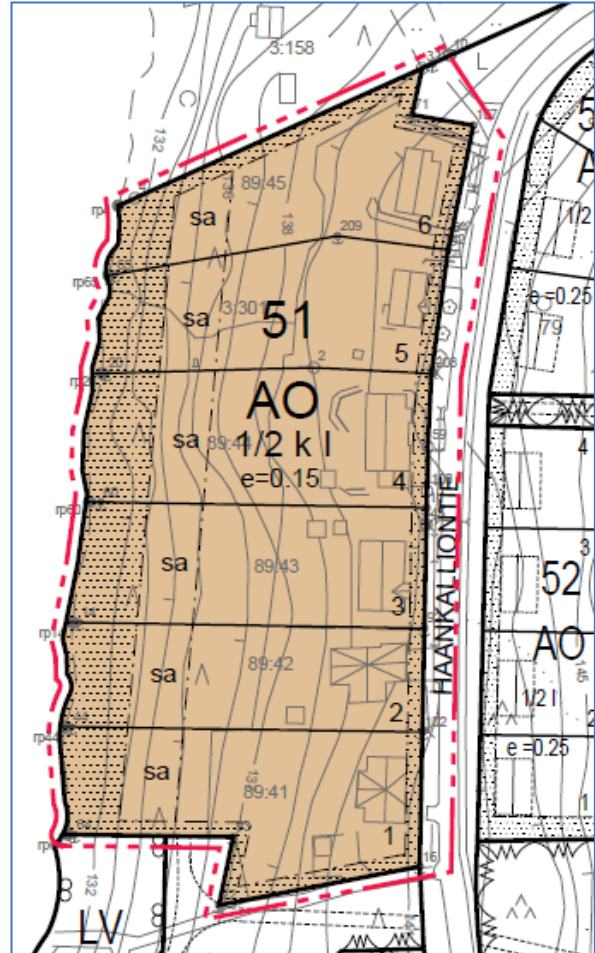
Tonttialueet on tarkistettu kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

Tenholan alue

Tenholan suunnittelualue on kaavaluonnoksessa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä katualueeksi.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rannan puistoalue (P) on liitetty kiinteistöjaotuksen mukaisesti osaksi erillispientalotontteja. AO-tonttien kerrokorkeudeksi on osoitettu $\frac{1}{2}$ k l ja rakennustehokkuudeksi $e=0,15$. Rantaan on osoitettu n. 15 m leveä istutettava alue ja sen viereen rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen (sa).

Haankalliontien katualuetta on laajennettu hie-
man länteen kiinteistöjaotuksen mukaisesti.



Kuva 11. Kaavaluonnos Tenholan suunnittelualueelta

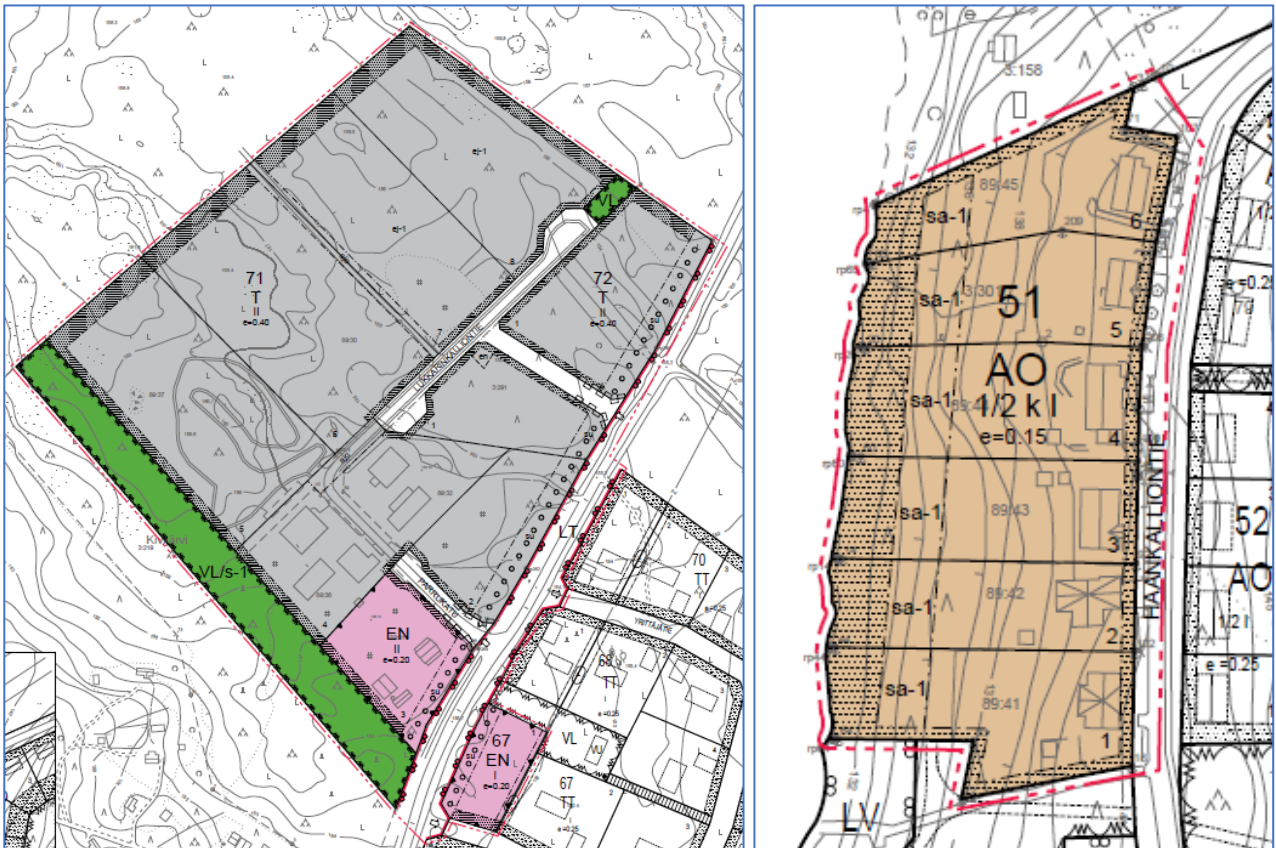
4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus perustuu kaavaluonnokseen sekä siitä saatuihin lausuntoihin. Valmisteluvaiheen kuumisen jälkeen on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 71 tontin 1 alueelle on osoitettu ohjeellinen energiahuollon alue (en) puistomuuntamoa varten.
- Korttelin 71 tontille 5 osoitettu moottorirata (mrt) on poistettu, koska alueen moottoriratatoiminta on ollut lähinnä maanomistajan omaa ajelua ja merkinnälle ei täten ole tarvetta.
- Korttelin 71 tonteille 7 ja 8 on osoitettu alue, jolle saa sijoittaa maankaatopaikan sekä jätteen välivarastointi- ja käsittelyalueen (ej-1).
- Kantatien varren istutettava alueen osa on muutettu maantien suoja-alueeksi varatuksi alueen osaksi (su).



- Rakennusten, rakennelmien ja laitteiden (varasto, aita, ym.) rakentaminen sekä maanmuokaus on maantien suoja-alueella lähtökohtaisesti kielletty. ELY-keskus voi hakemuksesta erityisestä syystä sallia rakentamisen, jos siitä tai rakennuksen, rakennelman tai laitteen käytöstä ei aiheudu vaaraa liikenneturvallisuukselle tai haittaa tienpidolle (MTL 44 ja 46 §).
- Lukkarinkallion alueen eteläisempi katu on nimetty Parrukaduksi.
- LT-alueen selite on muutettu yleisen tien alueesta maantien tiealueeksi.
- Tenholan alueen rakennusalan, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen, saunarakennusten maksimikooksi on osoitettu 35 k-m² (sa-1).
- Annettu yleismääräyksiä:
 - Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelialueiden pihoilla ja pysäköintipaikoilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä viivyttäviä painanteita. Hulevesiä ei saa johdtaa maantieojiiin.
 - Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1 §).
 - Autopaikkojen määrä T- ja EN-korttelialueilla vähintään 1 ap/työntekijä.



Kuvapari 12. Vasemmalla Lukkarinkallion alueen kaavaehdotus ja oikealla Tenholan alueen kaavaehdotus



4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 21,6 ha, josta Lukkarinkallio teollisuusalue on n. 19,5 ha ja Tenholan alue n. 2,1 ha.

Taulukko 1. Rakennuspaikkojen mitoituslaskelma.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Kerroskorkeus	Pinta-ala (m ²)	Kokonaisrakennusoikeus (k-m ²)
51	1	AO	1/2 k I	3472	521
51	2	AO	1/2 k I	2711	407
51	3	AO	1/2 k I	3063	459
51	4	AO	1/2 k I	3342	501
51	5	AO	1/2 k I	2924	439
51	6	AO	1/2 k I	2890	433
67	1	EN	I	4872	974
71	1	T	II	8805	3522
71	2	T	II	10301	4120
71	3	EN	II	9236	1847
71	4	T	II	18097	7239
71	5	T	II	24339	9736
71	6	T	II	25712	10285
71	7	T	II	18846	7538
71	8	T	II	20418	8167
72	1	T	II	15260	6104

Asemakaavan sisältö ja muutokset aiempaan kaavatilanteeseen on esitetty myös **liitteenä 1** olevalla seurantalomakkeella. Kaava-alueen laajeneminen johtuu korttelirajojen tarkistamisesta kiinteistörajoihin. EN-alueille ei ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta, mistä osittain johtuu kerrosalan suurehko kasvu.

4.3 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN

Lukkarinkallion alueen kaavaratkaisu on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu poikkeaa Tenholan alueen osalta osittain voimassa olevasta kirkonseudun ja ympäristön oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ranta-alue on osoitettu virkistysalueeksi ja itäosa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2007 ja sen voidaan katsoa vanhentuneen suunnittelualueen osalta. Osayleiskaavassa virkistysalueina on osoitettu taajaman asuinalueiden välittömässä läheisyydessä olevat kunnan omistamat ranta-alueet. Muita perusteita virkistysalueen osoittamiseen ei ole osayleiskaavassa esitetty.

Suunnittelualue on nykyään yksityisessä maanomistuksessa ja omakotitalojen kiinteistöt ulottuvat rantaan asti. Ranta-alue toimii nykyisellään jatkeena piha-alueille, eikä sen käyttö yleiseen virkistykseen ole tällöin luontevaa. Lisäksi yleiskaavan virkistysalue muodostaa suunnittelualueen kohdalla pussinperän, eikä sille ole osoitettu jatkuvuutta pohjoiseen. Täten poikkeaminen yleiskaavassa esitetystä käyttötarkoituksesta rannan osalta on perusteltua.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Lukkarinkallion teollisuusalueen välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta.*
- *Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojaviheralue (EV) on yhdistetty osaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja TY-alue osaksi T-aluetta. VL-alue antaa vastaavan suojan kuin EV-alue sekä luo suojaavan vihervyöhykkeen nykyisen levyisenä muodostaen katkoksen teollisuusalueen suuntaan. Lisäksi lähivirkistysalueelle on annettu määräys, että alueen luonnollinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää (/s-1). TY-merkintä puolestaan on aiemmin toiminut lisäsuojana Taavetinkaupungin suuntaan, mutta pelkän viheralueen antaman suojan katsotaan olevan riittävä. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.*
- *Tenholan alueen pientalotontit laajenevat rantaan, jolloin virkistysalue supistuu. Suunnittelualueen asukkaille muutos on positiivinen, kun kaavaratkaisu muuttuu kiinteistöjaotuksen mukaiseksi ja ranta-alue tulee osaksi tontteja. Muut asukkaat voivat kokea muutoksen negatiivisena, kun virkistysalue rannassa supistuu. Kuitenkin virkistysalue on kapea ja sillä ei ole jatkumoa pohjoisessa, jolloin rannan virkistysalue on jäänyt pus-sinperäksi. Lisäksi ranta-alue toimii jatkeena piha-alueille, jolloin alueen käyttö yleiseen virkistäytymiseen ei ole ollut luontevaa eikä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua jalankulkuväylää ole alueelle rakennettu. Suunnittelualueen eteläpuolelle jää ranta-alueille edelleen laajahko virkistysalue. Täten vaikutuksia ei voida pitää merkittävinä.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Alue kuuluu kunnan viemäriverkkoon, joten vaikutuksia vesistöihin ei synny; alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Maaperään kohdistuva muutos on rakennusaikainen, vaikutuksia ilmastoon ei synny.*
- *Kaavassa on osoitettu määräys hulevesien käsittelystä.*
- *Maankaatopaikasta sekä jätteen välivarastointi- ja käsittelyalueesta ei muodostu merkittäviä vaikutuksia. Toiminnalle tullaan hakemaan ympäristölupa.*

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,

- *Ei merkittäviä vaikutuksia, Tenholan alueella rakennusala kasvaa järvelle päin, mutta ranta-alue on puistomaisesti hoidettua aluetta. Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Lukkarinkallion kaavamuutoksella ei muuteta rakentamisesta vapaita alueita, joten sillä ei ole vaikutuksia luontoarvoihin.*

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,

- *Kaavalla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.*
- *Kadunrakentamistoimenpiteet aiheuttavat yhdyskuntateknisiä kustannuksia.*



- Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa on kaavan aloitusvaiheessa keskusteltu uuden katu-liittymän tekemisestä Keskustieltä teollisuusalueelle. ELY-keskuksen kanta oli, että uuden liittymän tekeminen vaatii asemakaavan muutoksen, mutta liittymän osoittaminen on mahdollista.
- Lukkarinkallion teollisuusalueella sijaitsee Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n tuotantotilat, jonka hallit ovat nykyisen Lukkarinkallion tien kummallakin puolella. Hallien välillä kuljetaan jatkuvasti trukeilla ja pyöräkuormaajilla. Yritys valmistaa puusta piharakennuksia, liiterteitä, vajoja, varastoja, saunoja jne. sekä tekee puun rahtikuivausta. Alueelta lähti viime vuonna yli tuhat lähetystä. Alueella on sattunut useita vaaratilanteita, joten Lukkarinkallion tie on perusteltua katkaista muulta liikenteeltä. Uuden liittymän osoittaminen ja vanhan liittymän säilyttäminen kohentaa alueen palveluiden saavutettavuutta sekä lisää teollisuusalueen liikenneturvallisuutta, kun läpiajoliikenne Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n kiinteistöjen läpi poistuu.
- Kantatien liikennemäärät ovat todella pieniä, vuonna 2019 447 ajoneuvoa/vrk, mikä on yhdysteille verrattavissa oleva liikennemäärä. Uusi liittymä nostaa kantatien liittymätiheyttä hieman. Kuitenkin teollisuusalueen nykyisen liittymän säilyttäminen on välttämätöntä alueen eteläosan tonttien kulun turvaamiseksi. Vähäisien liikennemäärän takia liittymätiheyden kasvu yhdellä liittymällä ei katsota aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia. Liittymätiheyttä voidaan peilata yhdysteiden liittymäväliohjeeseen, joka alle 500 KVL liikennemäärällä on 50-150 m. Kaavaratkaisussa uusi liittymä on osoitettu turvalliseen paikkaan ja mitoitettu Lentokentäntien suhteen vasen-oikeaporrastuksella, liittymävälin ollessa n. 50m. Etelässä lähin asemakaavan mukainen liittymä, Yrittäjätie, sijaitsee n. 170 metrin etäisyydellä uudesta liittymästä. Lisäksi vaikutuksia voidaan pienentää päivittämällä taajama-aluerajausta, jolloin nopeusrajoitusta voitaisiin laskea 80 km/h → 40-50 km/h. Tällöin voidaan käyttää myös tiheämpää liittymäväliä.
- Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan mukainen teollisuusalueen laajenemismahdollisuus pohjoiseen. Kaavassa on Lukkarinkallion tien päähän jätetty viheralue, joka voidaan avata ja siitä osoittaa kulkuyhteys pohjoiseen. Teollisuusalueen laajeneminen tulevaisuudessa ei edellytä uusien liittymien osoittamista kantatielle.
- Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikennemääriin verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavaratkaisu jakaa teollisuusalueen liikenteen kahdelle liittymälle nykyisen yhden sijasta siten, että eteläisemmän liittymän kautta kulkisi Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n sekä miehittämättömän kaukolämpölaitoksen liikenne ja muutoin Lukkarinkallion teollisuusalueen liikenne kulkisi uuden liittymän kautta. Täten eteläisemmän liittymän liikennemäärät jäävät vähäiseksi.
- Keskustasta teollisuusalueen suuntaan tuleva kevyen liikenteen väylä päättyy nykyisen Lukkarinkallion tien risteykseen. Maantien tiealue on kuitenkin osoitettu niin leveänä, että kevyen liikenteen väylän jatkaminen pohjoiseen on mahdollista. Liikenneturvallisuuksiryhmässä on keskusteltu kevyen liikenteen väylän jatkamisesta Vietsaarentielle asti.





Kuva 13. Ilmakuva Lukkarinkallion eteläosasta. Kuvaan havainnollistettu likimääräiset kaavarajat. Kivijärven rakennuspalvelu Oy omistaa tontit 2, 4 ja 5.

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

- Suunnittelualueet ovat rakentuneet tai osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa, uutta katuyhteyttä lukuun ottamatta, jo kaavaratkaisun mukaisesti.
- Tenholan alueen rakentamisalue laajenee järvelle päin. Rantaan on osoitettu istutettava alue, jolloin ranta-alue pysyy rakentamisesta vapaana ja maisemallinen yleisilme säilyy nykyisen mukaisena. Omakotitalot ovat jo rakentuneet ylemmäs Haankalliontien varteen. Saunavyöhykkeen saunoille on annettu oma rakennusoikeus.
- Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä tai suojeltavia rakennuksia. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.





Kuva 14. Näkymä järveltä (n. 2m korkeudelta) kohti Tenholan suunnittelualuetta.

4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kivijärven kunta valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 28.5.2021,



Minna Vesisenaho
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	265 Kivijärvi	Täyttämispvm	28.05.2021
Kaavan nimi	Lukkarinkallion teollisuusalueen ja Tenholan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.05.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.05.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	21,6324	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,3916
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	21,2408

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	21,6324	100,0	62292	0,29	0,3916	4768
A yhteensä	1,8402	8,5	2760	0,15	1,2327	1242
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4872	-974
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	14,1778	65,5	56711	0,40	0,4198	1679
V yhteensä	1,8130	8,4			-0,8980	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3907	11,1			0,1570	
E yhteensä	1,4107	6,5	2821	0,20	-0,0327	2821
S yhteensä						
M yhteensä						
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				

HUOM! Kaava-alueen pinta-alan kasvaminen johtuu korttelirajojen tarkistamisesta kiinteistörajoihin. EN-alueille ei voimassa olevassa asemakaavassa ole osoitettu rakennusoikeutta, mistä kerrosalan muutos osittain johtuu.

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	21,6324	100,0	62292	0,29	0,3916	4768
A yhteensä	1,8402	8,5	2760	0,15	1,2327	1242
AO	1,8402	100,0	2760	0,15	1,2327	1242
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4872	-974
Y	0,0000		0		-0,4872	-974
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	14,1778	65,5	56711	0,40	0,4198	1679
T	14,1778	100,0	56711	0,40	1,3479	5392
TY	0,0000		0		-0,9281	-3713
V yhteensä	1,8130	8,4			-0,8980	
VL	1,8130	100,0			0,3787	
P (puisto)	0,0000				-1,2767	
R yhteensä						
L yhteensä	2,3907	11,1			0,1570	
Kadut	1,1049	46,2			0,1934	
Kev.liik.kadut	0,0000				-0,0987	
LT	1,2858	53,8			1,2858	
LV	0,0000				-0,0211	
LYT	0,0000				-1,2024	
E yhteensä	1,4107	6,5	2821	0,20	-0,0327	2821
EN	1,4107	100,0	2821	0,20	0,4696	2821
EV	0,0000				-0,5023	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KIVIJÄRVEN LUKKARINKALLION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ TENHOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.4.2020, päivitetty 20.11.2020, 22.3.2021



Kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia laadittavassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (MRL 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Sen tulisi antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

Kannen kuvat: Lukkarinkallion teollisuusalueen rakennuksia, Lukkarinkalliontie ja Keskustie (kt 58) uuden Lukkarinkallion teollisuusalueen katuliittymän kohdalta, Aluearkkitehtipalvelut 2019

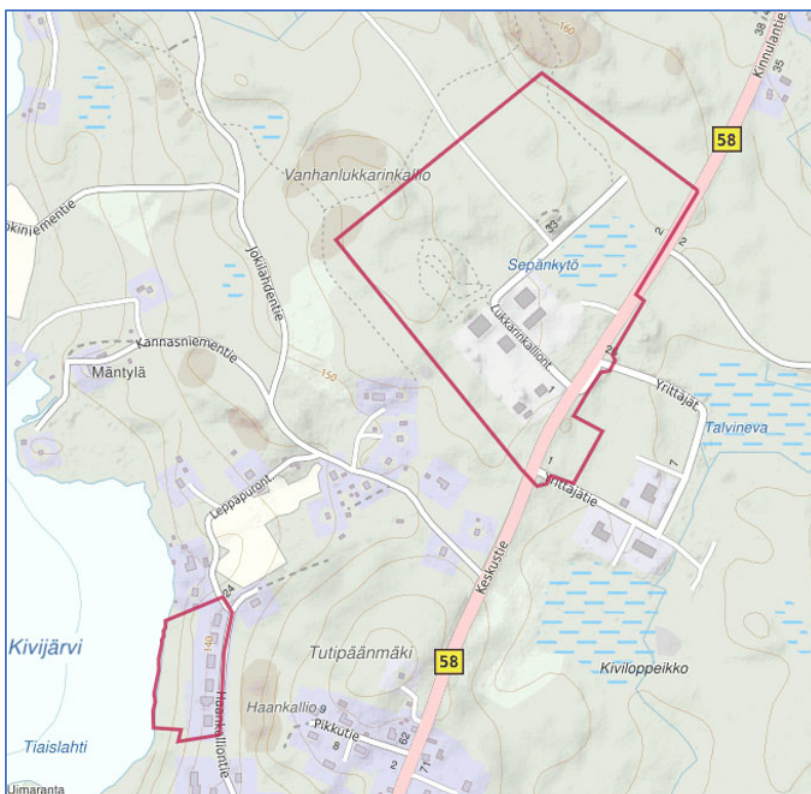
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta, jotka ovat Lukkarinkallion teollisuusalue sekä Tenholan alue. Lukkarinkallion teollisuusalue sijaitsee aivan Kivijärven keskustan liepeillä, sen pohjoispuolella kantatien 58 varrella. Tenholan alue puolestaan sijaitsee Kivijärven kunnan keskustan pohjoisosassa Kivijärven Tiaislahden ja Haankalliontien välisellä alueella.

Teollisuusalueen asemakaavan muutos koskee Kivijärven Lukkarinkallion teollisuusalueen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita 71-73, osaa korttelista 67 sekä niihin liittyviä lähivirkistys-, suojaviher-, energiahuollon-, katu- ja yleisen tien (LYT) alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 19,5 hehtaaria.

Tenholan alueen asemakaavan muutos koskee korttelialueita 51 ja 53, katualuetta, korttelialueiden ja Kivijärvi-järven välistä puistoaluetta (P) sekä pientä osaa venevalkama-alueesta (LV). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,1 hehtaaria.



Suunnittelualueiden rajaus.



1.2 SUUNNITTELUTEHTÄVÄ - MITÄ ON TEKEILLÄ, MITÄ SUUNNITELLAAN?

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen on käsitelty Kivijärven kunnan teknisessä lautakunnassa 28.4.2020 § 33.

Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan muutoksen laatimiseen ryhdytään teollisuusalueen kiinteistöjen Timola (265-403-89-36), Kivikko (265-403-89-37) ja Saharinne (265-403-89-32) maanomistajan/yrittäjän Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n aloitteesta. Yrittäjä toivoo, että läpikulkuliikenne hänen omistamiensa kiinteistöjen läpi muille teollisuusalueen tonteille ja Perhon Hautakivi/Rakennuskivi Oy:n kivilouhimolle estetään ja Lukkarinkalliontie katkaistaan liikenneturvallisuussyistä. Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n alueella on paljon sisäistä liikennettä, alueella ajetaan mm. trukilla ja pyöräkuormaajalla. Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu alustavasti uuden katuliittymän tekemisestä Keskustieltä teollisuusalueelle. ELY-keskuksen kanta on, että uuden liittymän tekeminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

- Lukkarinkallion teollisuusalueen katujärjestelyjen muuttaminen siten, että Keskustieltä (kt 58) teollisuusalueelle tehdään uusi katuliittymä, jonka avulla estetään läpikulku Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n omistuksessa olevien tonttialueiden läpi ja kulku korttelin 72 tonteille 1-4 sekä korttelin 73 tontille 3 järjestetään uuden liittymän ja kadun kautta
- tarkastellaan Lukkarinkalliontien alkuosan katualueen muuttaminen tonttialueeksi, jolloin kulku alueelle voitaisiin mahdollisesti osoittaa ajoyhteysmerkinnällä katualueen sijaan (tai osoitetaan edelleen katuna)
- korttelin 71 tontin 1 ja korttelin 72 tontin 1 välinen jalankululle varattu katuvaraus poistetaan tarpeettomana
- muuttaa korttelin 67 tontin 1 käyttötarkoitus EN-alueeksi kaukolämpölaitoksen rakentamisen mahdollistamiseksi
- tonttirajausten tarkistaminen koko Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan alueella
- kaavamerkintöjen ajantasaisuuden tarkistaminen koko Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan alueella.



Lukkarinkallion teollisuusalueen alkuperäiset tavoitteet.



Tenholan alueen asemakaavan muutostyön tarkoituksena on muuttaa kortteleiden 51 (tontit 1-3) ja 53 (tontit 1-3) AO-tontit rantaan saakka ulottuviksi. Ranta-alue on osa korttelialueiden kiinteistöjä ja on siten yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutostyöstä on kunta sopinut yksityisten maanomistajien kanssa maa-alueiden myynnin yhteydessä.

Tenholan alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

- Kortteleiden 51 ja 53 AO-tonttien laajentaminen omarantaisiksi
- Kaavamerkintöjen ja -määrysten tarkistaminen kaavamuutosalueella.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.4.2018 voimaan tulneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

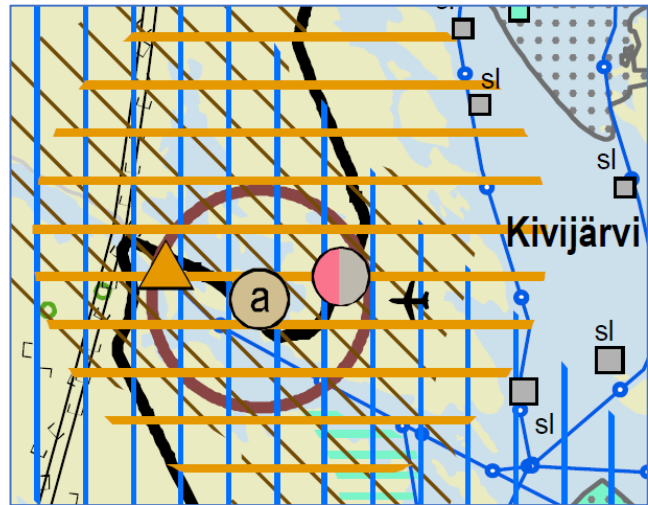


2.2.2 Maakuntakaava

Kivijärvi kuuluu Keski-Suomen maakuntaan ja suunnittelualueella on voimassa 1.12.2017 hyväksytty ja 28.1.2020 voimaan tullut Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus.

Suunnittelussa huomioitavia Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä ovat:

- Kunta-/palvelukeskus (a)
- Monipuolinen työpaikka-alue (punaharmaa pallo)
- Kuntakeskus (ruskea ympyrä)
- Asumisen ja vapaa-ajan asumisen veto-voima-alue (keltainen vaakaviivarasteri)
- Matkailun ja virkistysalueen veto-voima-alue (sininen pystyviivarasteri)
- Kulttuuriympäristön veto-voima-alue (ruskea vinoviivarasteri)
- Valtatie/kantatie (vt/kt, paksu musta viiva)



Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa oleva yleiskaava, joten maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Maakuntakaavassa esitetyt ratkaisut huomioidaan kuitenkin asemakaavan laadinnassa.

Keski-Suomen maakuntakaavan päivitystyö on aloitettu kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 vireilletulovaiheessa syksyllä 2020 nämä muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen. Maakuntakaavan päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen aluetta, pois lukien Kuhmoinen.

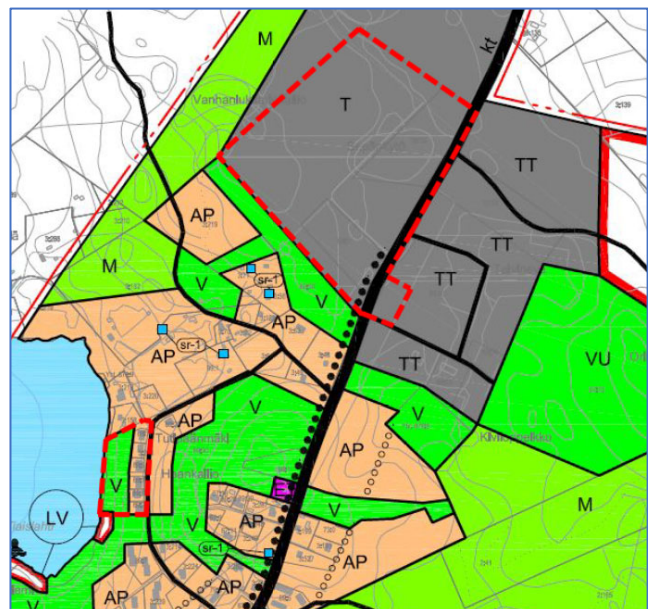
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta: www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus

2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kivijärven kirkonseudun ja ympäristön oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä osayleiskaavan muutos ja kumoaminen, joka on laadittu vuonna 2007.

Suunnittelualueella koskevia yleiskaavamerkintöjä:

- Teollisuus- ja varastoalue (T)
- Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT)
- Pientalovaltainen asuntoalue (AP)
- Virkistysalue (V)
- Venevalkama-alue (LV)
- Kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva)
- Kantatie (kt, paksu musta viiva)



Ote Kivijärven osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

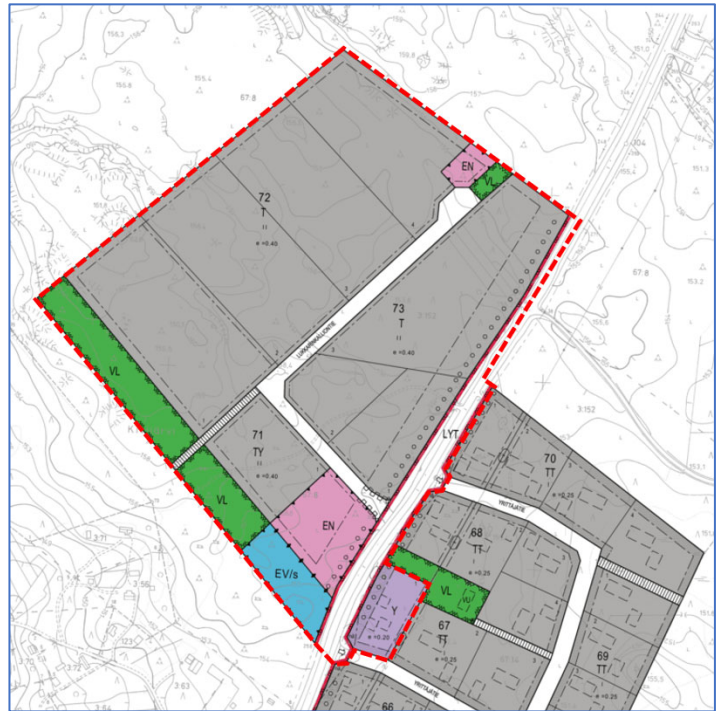


2.2.4 Asemakaava

Lukkarinkallion suunnittelualueella on voimassa Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaava, jonka Kivijärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001.

Suunnittelualueita koskevia asemakaava-merkintöjä:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)
- Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
- Lähivirkistysalue (VL)
- Energiahuollon alue (EN)
- Suojaviheralue (EV)
- Yleisen tien alue (LYT)
- Katu
- Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)

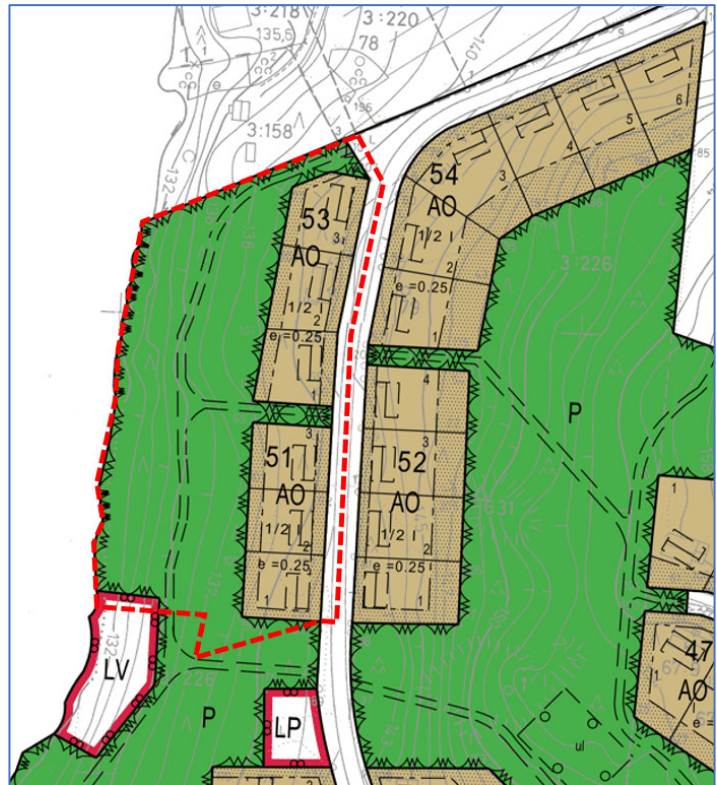


Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Tenholan suunnittelualueella on voimassa Tenholan alueen asemakaava, jonka vahvistamispäivämäärä on 7.10.1980.

Suunnittelualueita koskevia asemakaava-merkintöjä:

- Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO)
- Puistoalue (P)
- Venevalkama (LV)
- Katu
- Ohjeellinen jalankululle varattu puistoalueen osa



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

2.3 POHJAKARTTA

Kaavatyössä käytettävä Kivijärven kunnan hyväksytty pohjakartta on vuodelta 2013 ja se on mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa on tarkistus- ja täydennysmitattu syksyllä 2020. Päivitetyn pohjakartan hyväksymiskäsittely ratkaistaan kaavaprosessin aikana.



2.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

Kivijärven kunnan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.9.2013 ja se on tullut voimaan 1.11.2013.

2.5 RAKENNUSKIELLOT, SUOJELUALUEET JA -KOhteET

Suunnittelualueilla ei ole voimassa rakennuskieltopäätöksiä. Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavassa suojelukohteiksi osoitettuja rakennuksia tai pihapiirejä. Lukkarinkallion osalta voimassa olevassa asemakaavassa on suojaviheraluevaraus (EV/s), jonka alueella ympäristö tulisi säilyttää.

2.6 SELVITYKSET

Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat selvityksineen sekä alueen maanomistajan suunnitelmat. Kaavatyötä varten ei laadita erillisiä selvityksiä, koska alue on nykyistä rakennettua ympäristöä ja puistoaluetta. Alueelta ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja, arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai tunnettuja muinaisjäänneksiä.

3. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Vaikutukset arvioidaan MRA 1 §:n mukaisen jaotuksen mukaisesti. Alustavasti arviointina asemakaavalla ei katsota olevan MRL 9 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia, mutta vaikutuksia arvioidaan mm. Lukkarinkallion uuden liittymän sekä Tenholan alueen rannan puistoalueen poistumisen osalta. Kaavan vaikutukset arvioidaan tarkemmin työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.

4. KAAVAPROSESSI, VUOROVAIKUTUS

4.1 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Alustava aikataulu	Kaavoituksen vaiheet
Toukokuu 2020	Aloitusvaiheessa kaavan vireilletulosta on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla (MRL 63 §). OAS on pidetty yleisesti nähtävillä 6.5.-29.5.2020 välisen ajan ja se on lähetetty tiedoksi viranomaisille. Osalliset ja muut kuntalaiset pystyivät jättämään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kunnanhallitukselle OAS:n nähtävilläoloajan kuluessa.
Marras-tammikuu 2020-2021	Valmisteluvaiheessa kaavaluonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa, jonka jälkeen se on pidetty yleisesti nähtävillä (MRL 62 §) 16.12.2020 – 29.1.2021 välisen ajan. Maanomistajia on tiedotettu kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kirjeitse. Osalliset ja kuntalaiset ovat voineet jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä kuulutuksessa ilmoitetun nähtävilläoloajan kuluessa. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka on ilmoitettu kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä on pyydetty lausunnot.



Helmi-kesäkuu 2021	Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Maanomistajia tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kirjeitse ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetetään tiedotekirje viikkoa ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
Heinä-syyskuu 2021	Hyväksymisvaiheessa kaavamuutosaineisto käsitellään ensin teknisessä lautakunnassa, sen jälkeen kunnanhallituksessa ja lopulta kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen MRL 52 §:n mukaisesti. Kaavaehdotusta koskeviin muistutuksiin ja lausuntoihin lähetetään perustellut vastineet niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämistä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään.

***Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä Kivijärven kunnantalolla osoitteessa
Virastotie 5 A, 43800 Kivijärvi sekä kunnan internet-sivuilla osoitteessa www.kivijarvi.fi.
(korona-epidemian aiheuttamat rajoitukset huomioiden)***

4.1.1 Viranomaisyhteistyö

- Keski-Suomen ELY-keskuksesta on varmistettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole tarpeen järjestää.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty viranomaisille tiedoksi.
- Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu. Muita neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa.
- Kaavan hyväksyy Kivijärven kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään Keski-Suomen ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kunnan rakennustarkastajalle sekä sähköisesti Maanmittauslaitokselle. Keski-Suomen ELY-keskukselle ja Keski-Suomen liittoon ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.



4.2 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Osalliset voivat ottaa kantaa kaavoitukseen sen eri vaiheissa.

Osallisia ovat (MRL 62 §):

• alueen maanomistajat
• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Kivijärven kunnan eri hallintokunnat ○ Keski-Suomen ELY-keskus ○ Keski-Suomen liitto ○ Keski-Suomen museo ○ Keski-Suomen pelastuslaitos ○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveystarkastaja ja ympäristösihteeri ○ Elenia Oy ○ Kivijärven lämpö Oy
• Muut osalliset

4.3 LISÄTIETOJEN ANTAJAN YHTEYSTIEDOT

Asemakaava-aineistojen laatiminen toteutetaan yhteistyössä Kivijärven kunnan ja Plandea Oy:n kesken.

Lisätietoja kaavoituksen etenemisestä ja palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Kivijärven kunta	Aluearkkitehtipalvelut	Plandea Oy
Virastotie 5 A 43800 Kivijärvi	PL 13 43101 Saarijärvi	Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola
Tekninen johtaja Jukka Hertteli +358 44 459 7880 jukka.hertteli@kivijarvi.fi	Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi +358 44 459 8405 ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi Kaavasuunnittelija Sari Peura +358 44 459 8210 sari.peura@saarijarvi.fi	Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 5374491 minna.vesisenaho@plandea.fi



KIVIJÄRVEN KUNTA

Lukkarinkallion asemakaavan luontoselvitys

Heikki Kotilainen
2000

Johdanto

Kaavoitettava alue sijaitsee Kivijärven kirkonkylän välittömässä läheisyydessä, pohjoiseen menevän maantien länsipuolella. Alue rajoittuu itäreunaltaan em. maantiehen. Maantien itäpuolella on aiemmin kaavoitettua teollisuusaluetta.

Selvityksen tarkoituksena on ollut tutkia onko ko. alueella sellaista kasvistoa tai muuta eliöstöä, joka uhanalaisuutensa tai muun mahdollisen erikoislaatuisuutensa vuoksi olisi kaavoituksessa erityisesti huomioitava.

Toteutus ja selvityksen tulokset

Selvityksen kohteena olevan alueen kasvistoa ja muuta luontoa päästiin havainnoimaan vasta melko myöhään syksyllä v. 2000, jolloin lähes kaikki ruohovartinen kasvillisuus oli jo lakastunut.

Kirjallisuusluettelossa mainittujen julkaisujen perusteella ja alueen metsätyypin karuuden huomioiden ei kuitenkaan ole erityisen todennäköistä, että kyseisellä alueella esiintyisi kovin vaateliasta tai uhanalaista kasvilajistoa.

Havainnointiajankohdan myöhäisyydestä johtuen myöskään alueen linnustosta ei saatu tietoja. Muustakaan eläimistöstä ei juuri havaintoja kertynyt, muutamia hirven jälkiä kuitenkin näkyi.

Havainnot

Kyseinen kaavoitettava alue näyttäisi olevan kokonaan puolukkatyyppin nuorta mäntymetsää.

Alueen länsiosissa oli äskettäin suoritettu puuston ensiharvennus. Itäreunalla maantien läheisyydessä taimisto on vähän nuorempaa ja vielä harventamatonta.

Männyn (*Pinus sylvestris*) lisäksi alueella kasvaa vähän katajaa (*Juniperus communis*), pihlajaa (*Sorbus aucuparia*) ja rauduskoivua (*Betula pendula*) sekä muutamia kuusia (*Picea abies*).

Aluskasvillisuutena on puolukkaa (*Vaccinium vitis-idaea*), kanervaa (*Calluna vulgaris*) ja jonkin verran mustikkaa (*Vaccinium myrtillus*). Lisäsi esiintyy paikoin riidenliekoa (*Lycopodium annotinum*), suopursua (*Ledum palustre*), variksenmarjaa (*Empetrum nigrum*) ja vanamoja (*Linnaea borealis*).

Sammalkerroksessa seinä- ja kerrossammalet ovat vallitsevia, notkelmissa on myös rahkasammalia. Sienistä havaittiin muutamia kangasrouskuja ja suppilovahveroita.

Yhteenveto

Täyttä varmuutta selvityksen kohteena olevan alueen eliöstöstä ei myöhäisestä havaintoajankohdasta johtuen voitu saada. Edellä mainittujen havaintojen ja alueen yleisvaikutelman perusteella voisi kuitenkin arvioida, että ko. alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella alueen suunniteltua käyttöä tulisi rajoittaa.

Kirjallisuus:

Harvisalo, S. & Raatikainen, T., 1989. Kinnulan, Kivijärven ja Kyyjärven uhanalaiset putkilokasvit. Jyväskylän yliopiston biologian laitoksen tiedonantoja 54. Jyväskylä 1989

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. & Uotila, P., 1998. Retkeilykasvio (4. uudistettu painos). Luonnontieteellinen keskusmuseo Kasvimuseo. Helsinki 1998

Keski-Suomen liitto: Keski-Suomen seutukaava, 5. vaihekaava. Julkaisu A 10, 1996

Keski-Suomen seutukaavaliitto: 1., 2., 3. ja 4. vaihekaavat

Lappalainen, I., Toim. 1998. Suomen luonnon monimuotoisuus. Suomen ympäristökeskus, EDITA Oy, 1998

Suomenselän lintutieteellinen yhdistys ry, 1999. Suomenselän linnusto. Vaasa, 1999

Väliavaara, R., Raatikainen, T., Saari, V., Halinen, P., Salminen, M. & Raatikainen, M., 1991. Uhanalaiset kasvit Keski-Suomessa. Keski-Suomen liitto, julkaisu A 2



Kivijärven kunta
LUKKARINKALLION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ TENHOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOS

Kaavan laatijan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

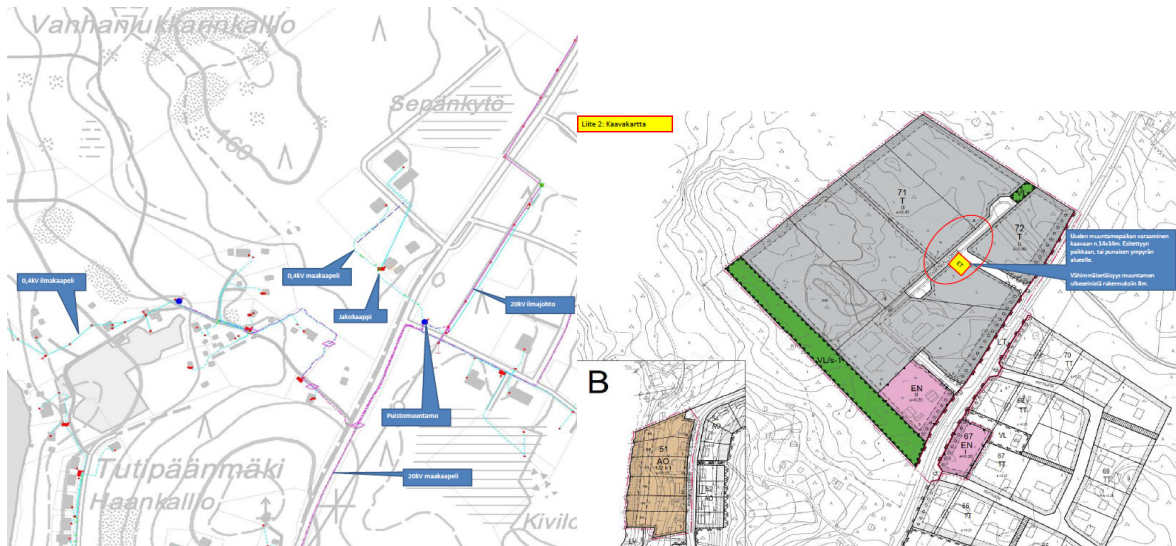
Kivijärven Lukkarinkallion teollisuusalueen ja Tenholan alueen asemakaavan muutoksen kaavaluonnos päivämäärällä 20.11.2020 on ollut yleisesti nähtävillä 16.12.2020 – 29.1.2021 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät luonnosvaiheen lausunnoista (5 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet. Mielipiteitä kaavaluonnoksesta ei saatu.

1 LAUSUNNOT

1.1 ELENIA VERKKO OYJ, 21.12.2020

Elenia Verkko Oyj pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ET-alueen puistomuuntamon sijoittamista varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen rajatulle alueelle. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet ET-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m. Varattava paikka voi olla myös ohjeellinen (esim. et-1). Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtolueita.



Elenian verkstokartta vasemmalla ja uuden puistomuuntamon sijainti oikealla.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Uudelle puistomuuntamolle varataan ohjeellinen rakennuspaikka.

1.2 KESKI-SUOMEN ELY-KESKUS, 26.1.2021

Lukkarinkallion osalta alue käytännössä säilyy teollisuuskäytössä, mihin se on osoitettu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavassa on lisäksi osoitettu mahdollisuus moottorirata (mrt) -toimintaan. mrt-toiminnan vaikutuksia ympäristöön tulisi arvioida. Kaavaselostuksessa todetaan, että toimiva teollisuus ei haittaa ympäröivää asutusta. Vaikutusarvioinnissa ei kuitenkaan ole lainkaan huomioitu moottoriradan ympäristöön aiheuttamia vaikutuksia, jotka voivat esimerkiksi melun osalta olla huomattaviakin ja ulottua varsin laajalle alueelle.

Tenholan ranta-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu virkistysalueena (V). Tälle merkinnälle on ollut yleiskaavaa laadittaessa perustelut, jotka voisi avata kaavaselostuksessa, jonka perusteella on edelleen mahdollista arvioida yleiskaavan vanhentuneisuutta. Nyt kaavaselostuksessa perustellaan vain sitä, miksi V-alue halutaan muuttaa osaksi AO-tontteja.

Saunarakennusten koosta tai rakennustavasta ei ole kaavamääräyksiä. Saunojen koko, sijoittuminen ja rakennusmateriaalit määrittävät kuitenkin paljon rakennusten näkyvyyttä maisemaan ja siten muun ohella maisemavaikutuksia, joten tulee harkita, olisiko saunojen osalta vielä tarpeen antaa tarkempia määräyksiä. Kaavaselostuksen mukaan tavoitteena on säilyttää ranta-alueen maisemallinen yleisilme nykyisen kaltaisena, nyt esitetyssä muodossa kaavaratkaisu ei kuitenkaan tue tätä kaavalle asetettua tavoitetta. Rantavyöhykkeen säilyttäminen puustoisena ja mahdollisimman luonnontilaisena hillitsee maisemamuutosta ja suojaa näkymää järveltä sekä vähentää vaikutuksia vesistöön. Kaavaselostuksen kuvan 12 perusteella rantapuusto on jo nykyisellään harvahkoa, eikä mikään kaavamääräys estä puuston käsittelyä. 'Istutettava alueen osa' -kaavamerkinnälle olisikin syytä lisätä määräys alueen säilyttämisestä puustoisena tai määrätä asiasta muuten esimerkiksi yleismääräyksellä.

Luonto

Nähtävillä oleva aineisto ei sisällä mitään taustatietoa luontoarvojen arviointiin. Kaavaselostuksessa ei ole myöskään annettu tarkempia tietoja aiemmin tehdyistä luontoselvityksistä eikä marraskuussa 2020 tehdystä selvityksestä. Ilman tarkempia tietoja ei ole mahdollista ottaa kantaa luontoarvojen osalta selvitysten asianmukaisuuteen tai riittävyyteen eikä kaavan vaikutusarvioinnin asianmukaisuuteen. Vähintään kaavaselostukseen tulisi koota tehdyistä selvityksistä perustiedot (mitä, kuka, koska selvitetty) ja referoida keskeiset havainnot.

Tältä osin voidaan todeta, että kaavaselostus ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 25 § mukaisia kaavaselostukselle asetettuja vaatimuksia, eikä kaavaluonnoksesta siten ole mahdollista antaa lausuntoa, jossa voitaisiin arvioida kaavan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54 §:n mukaisten sisältövaatimusten täyttymistä.

Liikenne

Kaavaluonnoksessa on esitetty Lukkarinkallion teollisuusalueelle yksi uusi maantieliittymä. Tilanne on ongelmallinen, liittymätiheyden ollessa poikkeuksellisen suuri jo nykyisellään. Ohjeellinen liittymäväli taajama-alueilla sijaitseville kantatien tieosuuksille on 1000- 400 metriä, mutta vähäliikenteisille ja alhaisen nopeusrajoituksen alueille on lisäksi poikkeustapausten ohjeellinen minimiväli 250 metriä, jota voidaan hyödyntää perustelluista syistä. Kantatien liikennemäärä on alhainen, mutta kaava-alue sijoittuu taajama-alueen ulkopuolelle ja 80 km/h nopeusrajoitusalueelle, joten liittymävälien tulisi olla selvästi em. minimiä pidempiä. Tähän ei jo rakentuneen alueen osalta päästäne, mutta kaavaratkaisun lähtökohtana tulisi olla, että liittymien määrä ei kasva nykyisestä.

Kaava-alueelta tulee tehdä liikenteellisten vaikutusten arviointi, missä tulee huomioida kantatien molemmin puolin sijoittuvien asemakaava-alueiden ja läheisten yksityisteiden liikennevaikutukset ja liittymien toimivuus ja turvallisuus kokonaisuutena. Vaikutustenarviointia varten on syytä arvioida alueen liikennetuotosennuste sekä ottaa huomioon teollisen toiminnan laajentumismahdollisuudet yleiskaavan mukaisesti. Asemakaavan tulee mahdollistaa, että mahdolliset laajennusalueet on kytkettävissä liikenneverkkoon jo rakentuneiden katujen jatkeena eikä pala palalta suorilla maantieliittymillä.

Jalankulku- ja pyöräilyväylä päättyy kaava-alueen reunalla eikä luonnoksessa ei ole esitetty yhteyttä kaava-alueen kaduille. Vaikutustenarvioinnissa tulee arvioida alueen saavutettavuutta kaikkien kulkumuotojen osalta. Tässä yhteydessä on syytä arvioida myös maantien jalankulku- ja pyöräilyväylän jatkotarvetta, jotta sen tilantarve voidaan tarvittaessa huomioida liikennealueen rajauksessa.

On hyvä, että kiinteistöjen maantien vastaiselle rajalle on merkitty istutettavaa alueen osaa, mikä vastannee maantien suoja-alueen leveyttä, 30 metriä keskilinjasta. Alueella on huomioitava, ettei suoja-alueelle tule sallia raja-aitoja, maanmuokkausta tai mainosten asettamista. Tämän vuoksi istutettavan alueen rajalinjan voisi selventää ”su” -suoja-aluemerkinnällä.

Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, kuinka alueella hallitaan syntyneitä hulevesiä. Tältä osin kaava-aineistoa ja -määräyksiä on syytä täydentää. Hulevesiä ei tule johtaa maantieoihin.

Asemakaava-alue rajoittuu juuri taajaman ulkopuolelle. Kaavan myötä lienee ajankohtaista pohtia taajamarajauksen päivitystarvetta.

Liikennealueen selitteessä puhutaan vanhalla termillä yleisen tien alueesta, mikä on hyvä päivittää maantien tiealueeksi.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Alueen moottoriratatoiminta on ollut todella pienimuotoista, maanomistajan omaa ajelua. mrt-kaavamerkintä poistetaan kaavaehdotuksesta.

Tenholan ranta-alue on aiemmin ollut kunnan omistuksessa ja vuonna 2007 laaditussa osayleiskaavassa kunnan omistamat taajaman asuinalueiden läheisyyteen sijoittuvat rannat on pääosin osoitettu virkistysalueina. Virkistysaluemerkinnöillä ei osayleiskaavassa ole ollut muita perusteita. Tämä tarkennetaan kaavaselostukseen.

Tenholan alueen sa-alueelle rakennettaville saunarakennuksille määrätään rakennusoikeudeksi 35 k-m². Kivijärven rakennusjärjestyksessä on määrätty, että rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja, että ranta-alueille rakennettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, korkeuteen, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väryykseen. Kyseisten määräysten katsotaan olevan riittäviä ranta-alueen maisemallisen yleisilmeen säilyttämiseksi.

Luonto

Lukkarinkallion alueelle on laadittu luontoselvitys voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2000. Selvityksen on laatinut Heikki Kotilainen. Nyt laadittavassa kaavamuuotoksessa ei olla osoittamassa sellaisia muutoksia kaavaratkaisuun voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, joiden katsottaisiin vaativan luontoselvityksen päivittämistä. Syksyllä 2020 tehdyllä maastokäynnillä ei ole tarkastettu alueen luontoarvoja. Vuoden 2000 luontoselvitys lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

Liikenne

Kantatiellä 58 on 80 km/h nopeusrajoitus, mutta Kivijärven taajama-alue alkaa välittömästi kaava-alueen eteläpuolelta. Taajama-alueen rajoituksen päivittämistä on syytä tutkia, jolloin alueen nopeusrajoitusta voitaisiin laskea. Kivijärven liikenneturvallisuussuunnitelmassa ehdotetaan, että keskustan 40 km/h nopeusrajoitusalue laajennetaan koskemaan koko taajama-alueen.

Kantatien liikennemäärät ovat todella pieniä, vuonna 2019 447 ajoneuvoa/vrk, mikä on yhdysteille verrattavissa oleva liikennemäärä. Yhdysteillä suositeltava liittymäväli olisi 80 km/h nopeusrajoituksella ja alueen liikennemäärillä 50-150 m, mikä täyttyisi suunnittelualueella. Lisäksi taajamarajauksen muutos sallisi alueelle tiheimmän liittymävälin.

Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa on kaavan aloitusvaiheessa keskusteltu uuden katuliittymän tekemisestä Keskustieltä teollisuusalueelle. ELY-keskuksen kanta oli, että uuden liittymän tekeminen vaatii asemakaavan muutoksen, mutta liittymän osoittaminen on mahdollista. Uusi liittymä on osoitettu turvalliseen paikkaan ja mitoitettu Lentokentäntien suhteen vasen-oikeaporrastuksella, liittymävälin ollessa n. 50m. Etelässä lähin asemakaavan mukainen liittymä, Yrittäjätie, sijaitsee n. 170 metrin etäisyydellä uudesta liittymästä.

Lukkarinkallion teollisuusalueella sijaitsee Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n tuotantotilat kaavaluonnoksen korttelin 71 tonteilla 2 ja 4 (omistuksessa myös tontti 5). Kivijärven rakennuspalvelu valmistaa piharakennuksia, liiterteitä, vajoja, varastoja saunoja jne. sekä tekee puun rahti-kuivausta. Heidän hallinsa ovat nykyisen Lukkarinkallion tien kummallakin puolella ja hallien välillä tien yli kuljetaan jatkuvasti trukeilla ja pyöräkuormaajilla. Viime vuonna alueelta lähti yli tuhat lähetystä. Alueella sattuu jatkuvasti vaaratilanteita, joten parasta olisi, jos nykyisellä Lukkarinkallion tiellä ei olisi muuta liikennettä. Kaavamuutoksen tavoitteena onkin tehdä uusi katuliittymä, jonka avulla estetään läpikulku Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n omistuksessa olevien tonttialueiden läpi ja osoittaa muille teollisuustonteille kulku uuden liittymän kautta. Vanhan liittymän säilyttäminen on kuitenkin välttämätöntä, koska kaavaluonnoksen korttelin 71 tontilla 3 sijaitsee kaukolämpölaitos, jolle kulku tulee myös turvata.



Ilmakuva Suunnittelualueen eteläosasta. Kuvaan havainnollistettu likimääräiset kaavarajat. Kivijärven rakennuspalvelu Oy omistaa tontit 2, 4 ja 5.

Kivijärven kunnan kanta on, että Lukkarinkallion teollisuusalueelle tarvitaan uusi liittymä ja vanha liittymä tulee säilyttää, jotta alueen liikenneturvallisuus voidaan turvata. Kaavaselostuksen vaikutusarviointia tarkennetaan tämän osalta.

Keskustasta nykyisen Lukkarinkallion tien liittymälle asti kulkeva kevyen liikenteen väylä sijaitsee yleisen tien alueella. Yleisen tien alueella on tilaa jatkaa kevyen liikenteen väylää pohjoiseen uudelle liittymälle asti. Liikenneturvallisuustyöryhmässä on keskusteltu kevyen liikenteen väylän jatkamisesta Vietsaarentielle asti.

Kantatien varren istutettava-alue voidaan muuttaa suoja-aluemerkinnäksi.

Kaavaan lisätään hulevesimääräys, että alueen hulevesiä ei saa johtaa maantietoihin.

1.3 KESKI-SUOMEN LIITTO, 14.1.2021

Lukkarinkallion teollisuusalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jäsentää uudestaan jo voimassa olevaa Lukkarinkallion teollisuusalueen korttelialuetta sekä sitä palvelevaa katuverkkoa. Tenholan alueen osalta tavoitteena on muuttaa kortteleiden 51 ja 53 erillispientalojen korttelialueet (AO) rantaan saakka ulottuviksi. Kaavamuutosalueilla on lainvoimainen yleiskaava.

Keski-Suomen maakuntakaavatilanne ja maakuntakaavan tavoitteet on asianmukaisesti huomioitu kaava-asiakirjoissa. Keski-Suomen liitolla ei ole maakuntakaavasta johtuvaa huomauttamista asemakaavan muutosluonnoksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

1.4 KESKI-SUOMEN MUSEO, 18.1.2021

Lukkarinkallion teollisuusalueella eikä Tenholan pientaloalueen asemakaavan muutosalueilla ole tunnettuja muinaisjäännöksiä tai rakennusinventoinneissa tutkittuja tai jo aikaisemmissa kaavoissa suojeltuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

1.5 POHJOISEN KESKI-SUOMEN YMPÄRISTÖTOIMI, 22.1.2021

Lukkarinkallion kaavaluonnoksen korttelissa 71 tontilla 7 on kaavamerkintä T, merkintä on sama, kuin voimassa olevassa kaavassa. Nykyinen toiminta tontilla ei vastaa kaavamerkintää. Nähtävillä olevassa kaavaselostuksessa tontin toiminta on kuvattu seuraavasti: "yhdellä keskiosan tontilla on maa-aineksen läjityspaikka".

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan kyseessä on maankaatopaikka ja muun jätteen varastointialue. Alueelle on ilmeisen pysyvästi sijoitettuja joidenkin vuosien ajan maa-aineksia sekä varastoitu mm. betonimurskaaja asfalttijätettä. Mikäli vastaavaa toimintaa on tarkoitus jatkaa alueella, tulee sille hakea ympäristölupa. Ympäristölupaa ei voi myöntää kaavan vastaisesti, joten toiminta tulee huomioida kaavamuutoksen yhteydessä asianmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Kyseiselle tontille tullaan hakemaan ympäristölupa. Kaavaehdotukseen lisätään merkintä, että alueelle saa sijoittaa maankaatopaikan sekä jätteiden välivarastointi- ja käsittelyalueen.