



Kivijärven kunta  
LUKKARINKALLION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ TENHOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOS

Kaavaselostus 20.11.2020

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	Suunnittelualueen 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 .....	10
4	Asemakaavan kuvaus .....	11
4.1	Kaavaratkaisu.....	11
4.1.1	Kaavaluonnos .....	11
4.2	Mitoitus .....	11
4.3	Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan.....	13
4.4	Kaavan vaikutukset.....	14
4.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	16
5	Asemakaavan toteutus.....	16

### Liitteet:

- Liite 1** Asemakaavan seurantalomake  
**Liite 2** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Erillisenä** Kaavaluonnoskartta, 1:2000



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 20.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Lukkarinkallion teollisuusalueen ja Tenholan alueen asemakaavan muutos	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe 20.11.2020 Ehdotusvaihe 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 yleisen tien aluetta.	
Yhteystiedot:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Kivijärven kunta</b> 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	<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkäsillankatu 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:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kivijärven tekninen lautakunta päätti käynnistää asemakaavamuutoksen kokouksessaan 28.4.2020 § 33</li><li>- Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.5.2020 kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla</li><li>- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty yleisesti nähtävillä 6.5.-29.5.2020 välisen ajan kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla</li></ul>	



## 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen käynnistäminen on käsitelty Kivijärven kunnan teknisessä lautakunnassa 28.4.2020 § 33. Suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta; 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 osoitettaisiin jatkossa mahdollisesti ajoyhteysmerkinnällä katualueen sijaan
- 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 ja 71-73 sekä niihin liittyviä viher-, erityis-, venevalkama- ja katualueita. Asemakaavassa määritellään mm. alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisoikeudet, kerrokorkeudet sekä alueen liikenneyhteydet. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan kaavatyon yhteydessä esiin tulevat muut asiat.



### 1.3 ALUEEN SIJAINTI

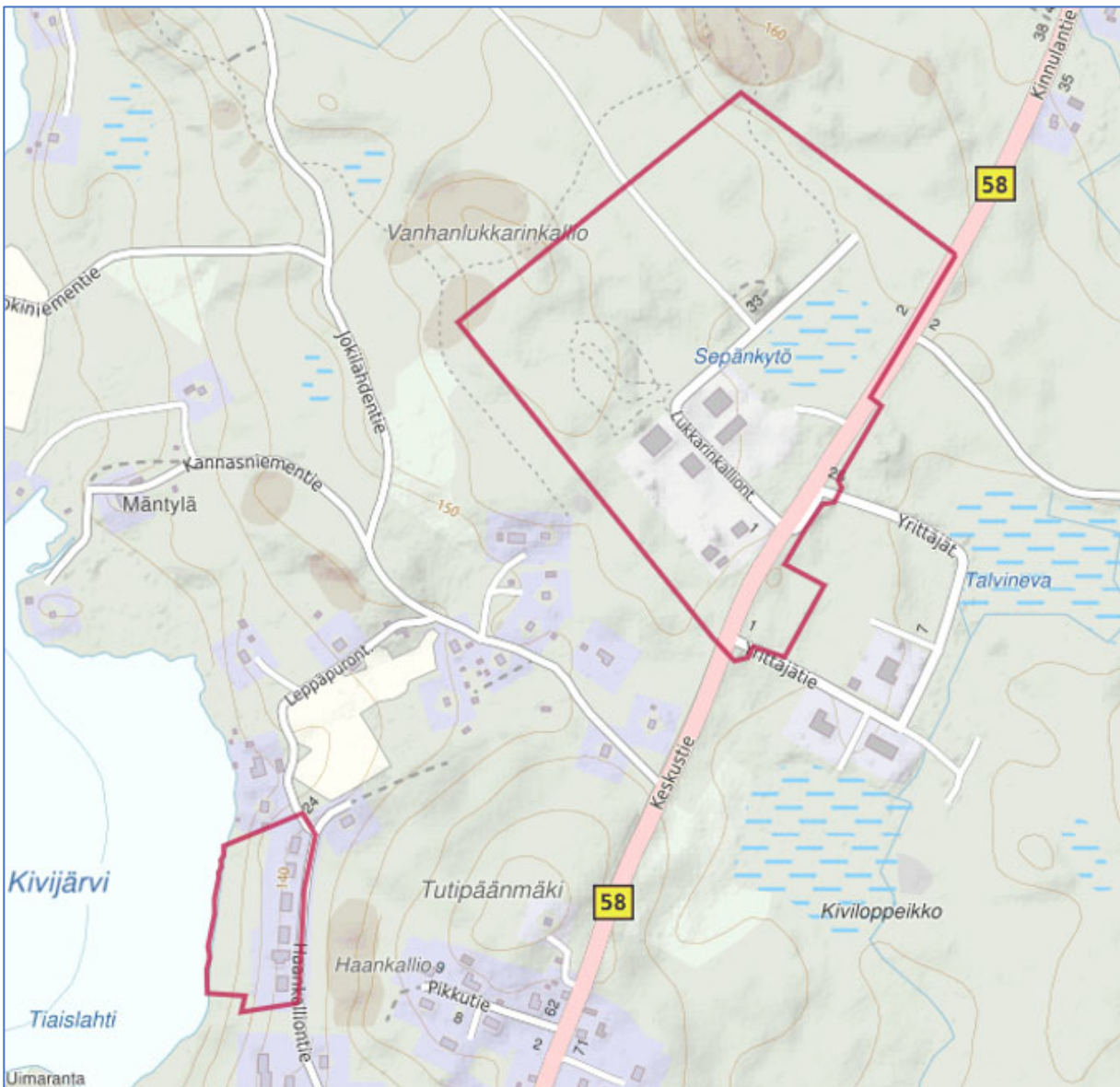
Lukkarinkallion teollisuusalue sijaitsee aivan Kivijärven keskustan liepeillä, sen pohjoispuolella kantatien 58 varrella.

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 maa-aineksen läjityspaikka. Kivijärven rakennuspalvelu Oy myy ja valmistaa kotimaisia puuliiterteitä ja puuvajoja. Kivijärven Lämpö Oy tuottaa lämpöenergiaa Kivijärven kunnan kaukolämpöverkoston.

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 sosiaalhistoriallinen 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 n. 10 m. Alueen länsiosaa on sekapuustoista puistomaisesti hoidettua ranta-aluetta, kun taas itäosa on pientalojen piha-alueita.



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. Selvitysten sekä marraskuussa 2020 tehdyn maastokäynnin havaintojen perusteella alueella 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). 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

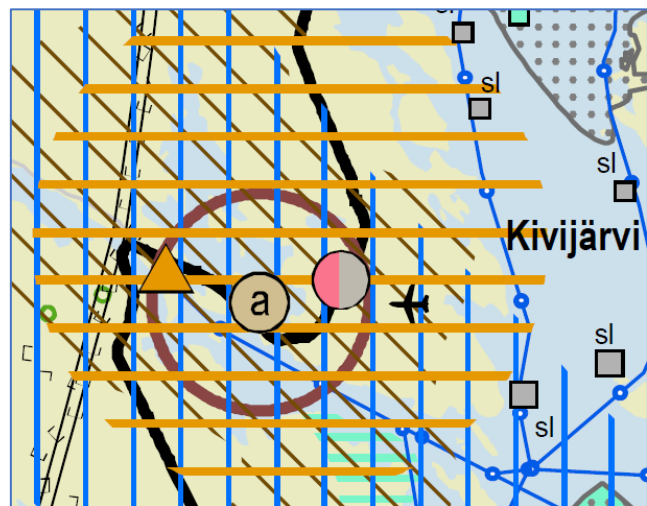
Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

### 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.



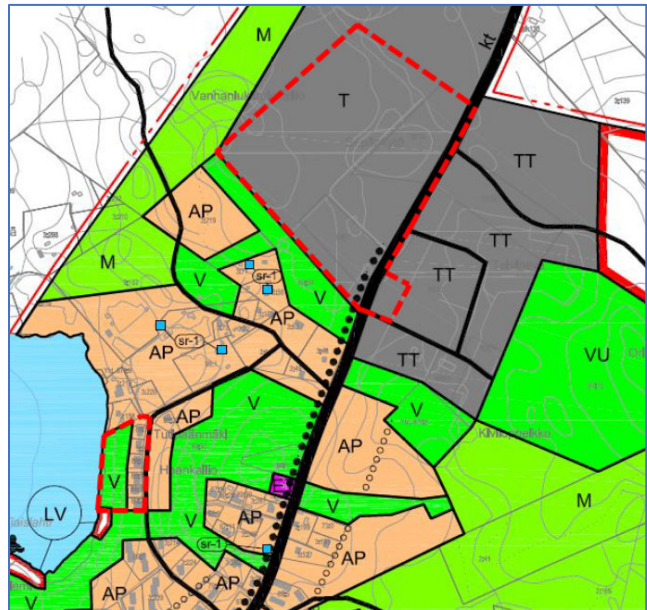


### 2.3.3 Yleiskaava

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

Suunnittelualueutta koskevia yleiskaavamerkintöjä:

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



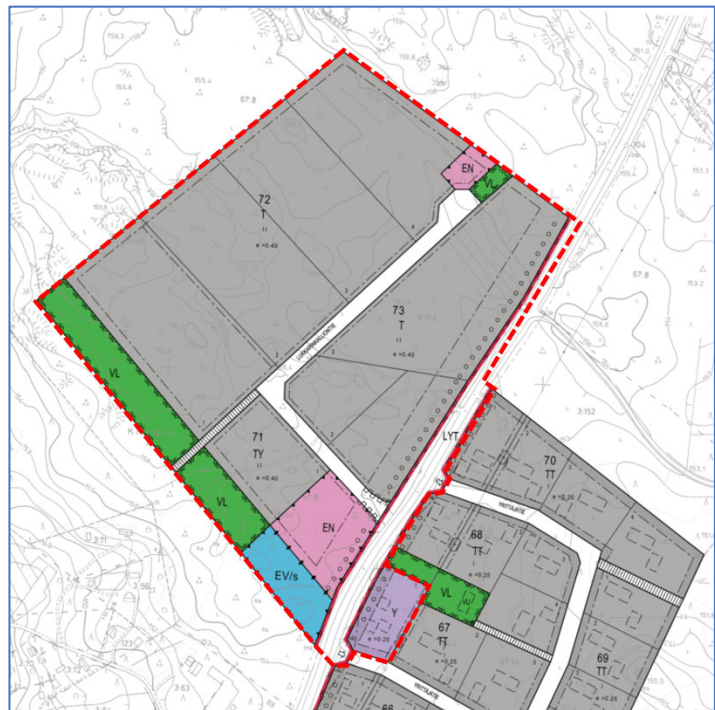
Kuva 7. Ote Kivijärven osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella katkoviivalla.

### 2.3.4 Asemakaava

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

Suunnittelualueutta koskevia asemakaavamerkintöjä:

- Teollisuus- ja varstorakennusten korttelialue (T)
- Teollisuus- ja varstorakennusten 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)



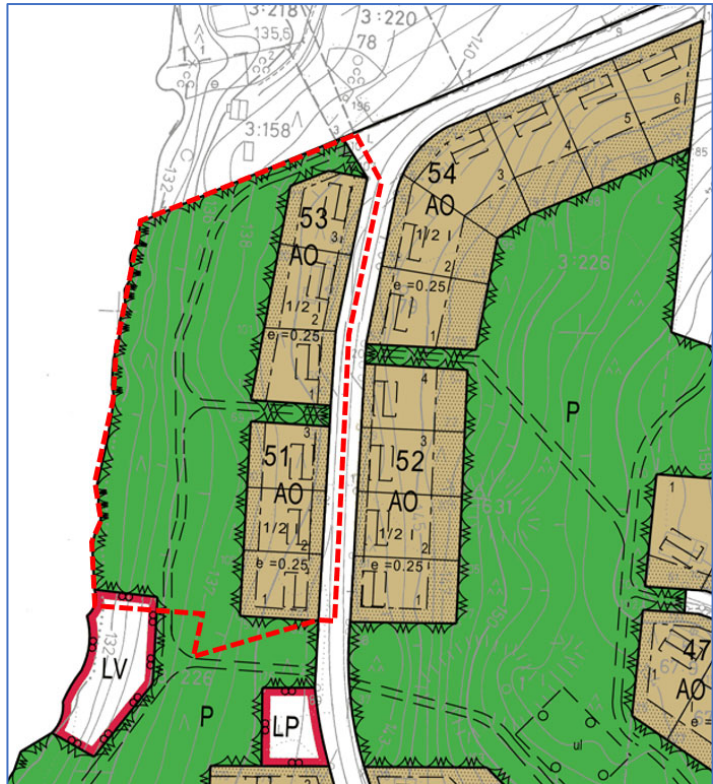
Kuva 8. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on punaisella katkoviivalla.



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)
- Venealkama (LV)
- Katu
- Ohjeellinen jalankululle varattu puistoalueen osa



Kuva 9. Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue 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. Kaavamutosalueella ei ole asemakaavassa suojelukohteiksi osoitettuja rakennuksia tai pihapiirejä. Lukkarinkallion osalta voimassa olevassa asemakaavassa on suojaviheraluevaraus (EV/s), jonka alueella ympäristö tulisi säilyttää.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltopäätöksiä.

## 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 §):



<ul style="list-style-type: none"><li>• alueen maanomistajat</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Kivijärven kunnan eri hallintokunnat</li><li>○ Keski-Suomen ELY-keskus</li><li>○ Keski-Suomen liitto</li><li>○ Keski-Suomen museo</li><li>○ Keski-Suomen pelastuslaitos</li><li>○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveystarkastaja</li><li>○ Elenia Oy</li><li>○ Kivijärven lämpö Oy</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• muut osalliset</li></ul>

### 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 Aloitustavaihe

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

Keski-Suomen ELY-keskus, 13.5.2020

- Ei tarvetta aloitustavaiheen 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 Valmistelutavaihe

Valmistelutavaiheen kuuleminen alustavan aikataulun mukaisesti vuoden vaihteessa 2020-2021.

#### 3.1.3.3 Ehdotustavaihe

Kaavaehdotustavaiheen 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.





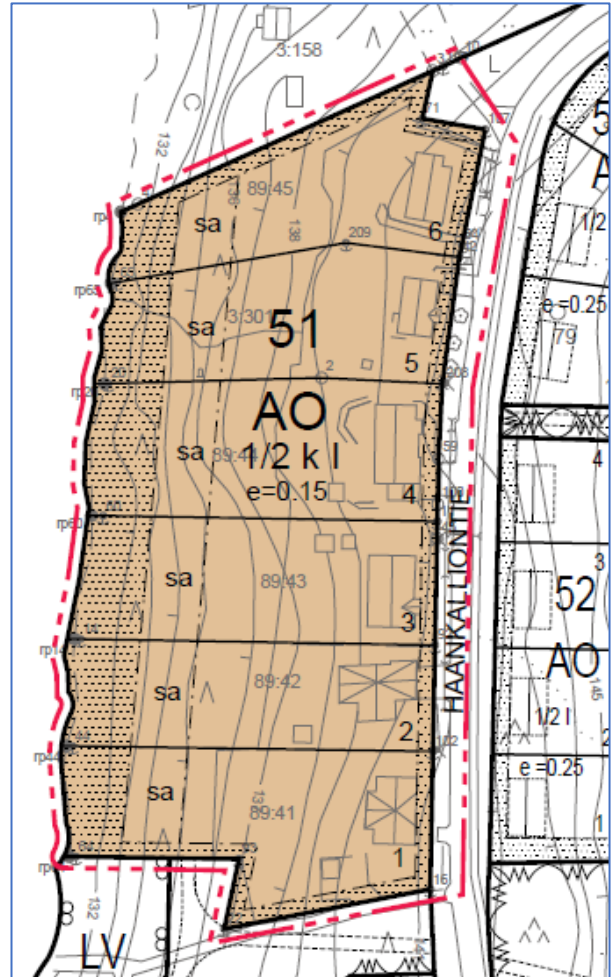
Korttelin 71 tontille 5 on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennustilojen lisäksi moottoriradan (mrt) sekä tonttien 6 ja 7 välistä on osoitettu ajoyhteys (ajo) Perhon Hautakivi/Rakennuskivi Oy:n kivilouhimolle.

Tonttialueet on tarkistettu kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

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

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rannan puistoalue (P) on liitetty kiinteistöjaotuksen mukaisesti osaksi erillispientalotontteja. AO-tonttien kerroskorkeudeksi 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



## 4.2 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 <sup>2</sup> )	Kokonaisrakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
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 laajuustiedot 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 asuntoalueeksi. Osayleiskaava on hyväksytty vuonna 2007 ja sen voidaan katsoa vanhentuneen suunnittelualueen osalta. Suunnittelualue on 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 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 toiminut lisäsuojana Taavetinkaupungin suuntaan, mutta pelkän viheralueen antaman suojan katsotaan olevan riittävä, sillä alueella toimiva teollisuus ei haittaa ympäröivää asutusta. 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 pussinperäksi. 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 merkittävänä.*

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.*

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.*
- *Lukkarinkallion alueen katuverkoston kehittämistoimenpiteet kohentavat alueen palveluiden saavutettavuutta sekä lisäävät teollisuusalueen liikenneturvallisuutta, kun läpiajoliikenne Kivijärven rakennuspalvelu Oy:n kiinteistöjen läpi poistuu. Kuitenkin kan-*



*tatielle on osoitettu yksi uusi liittymä, mikä voi hieman heikentää kantatien liikenneturvallisuutta, mutta toisaalta teollisuusalueen liikenne vain jakaantuu kahdelle liittymälle yhden sijaan, joten vaikutukset eivät ole merkittäviä.*

- *Kadunrakentamistoimenpiteet aiheuttavat yhdyskuntateknisiä kustannuksia.*
- *Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikennemääriin.*

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.*
- *Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä tai suojeltavia rakennuksia. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäänneksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon.*



Kuva 12. Näkymä järveltä (n. 2m korkeudelta) kohti Teholan suunnittelualueetta.





#### 4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät 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 20.11.2020,



Minna Vesisenaho  
Kaavoituspäällikkö



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	265 Kivijärvi	Täyttämispvm	20.11.2020
Kaavan nimi	Lukkarinkallion teollisuusalueen ja Tenholan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>21,6324</b>	<b>100,0</b>	<b>62292</b>	<b>0,29</b>	<b>0,3916</b>	<b>4768</b>
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
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.

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>21,6324</b>	<b>100,0</b>	<b>62292</b>	<b>0,29</b>	<b>0,3916</b>	<b>4768</b>
<b>A yhteensä</b>	1,8402	8,5	2760	0,15	1,2327	1242
AO	1,8402	100,0	2760	0,15	1,2327	1242
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,0000		0		-0,4872	-974
Y	0,0000		0		-0,4872	-974
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>	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
<b>V yhteensä</b>	1,8130	8,4			-0,8980	
VL	1,8130	100,0			0,3787	
P (puisto)	0,0000				-1,2767	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	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	
<b>E yhteensä</b>	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	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# KIVIJÄRVEN LUKKARINKALLION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ TENHOLAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

21.4.2020, päivitetty 20.11.2020



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

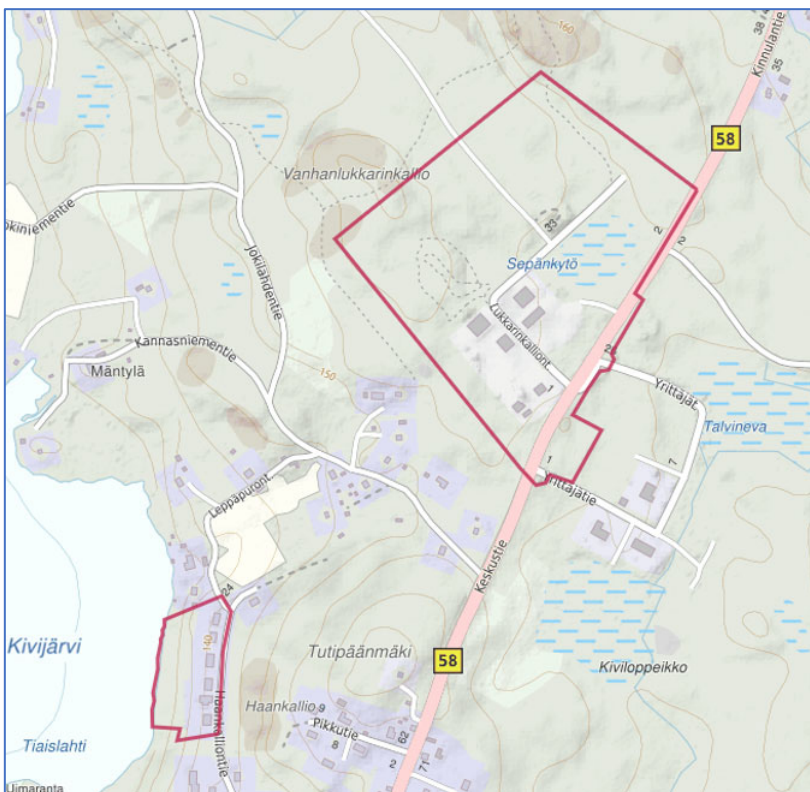
## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 SUUNNITTELUN KOHDE

Suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta; 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-, puisto-, suojaviher-, energiahuollon-, venevalkama-, katu- ja yleisen tien 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 alustava rajaus.



## 1.2 SUUNNITTELUKÄYTTÖ - 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 Lukkarinkalliontie alkuosan katualueen muuttaminen tonttialueeksi, jolloin kulku alueelle osoitettaisiin jatkossa mahdollisesti ajo-yhteysmerkinnällä katualueen sijaan
- 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 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.

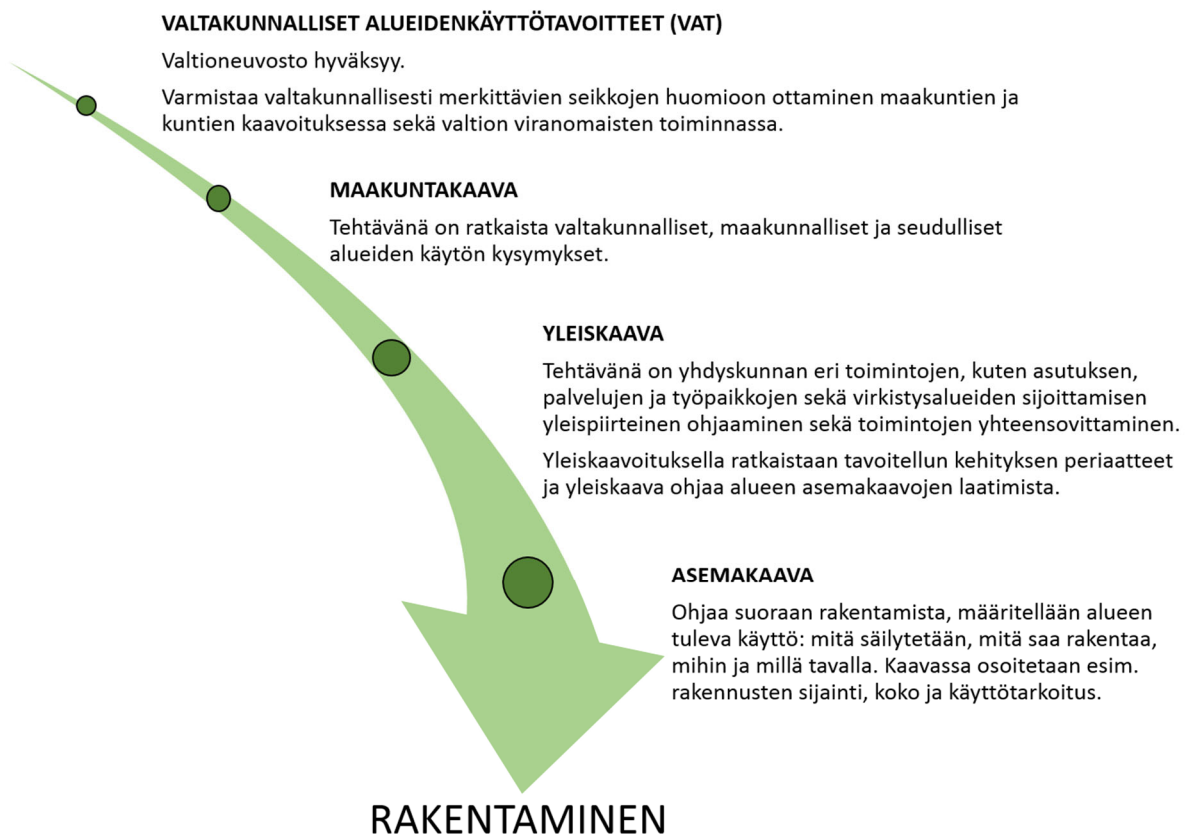
Tenholan alueen asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

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

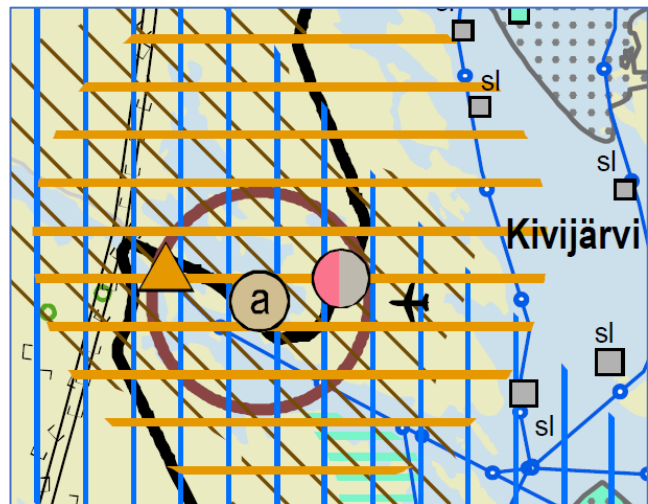


## 2.2.2 Maakuntakaava

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 virkistyksen 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.

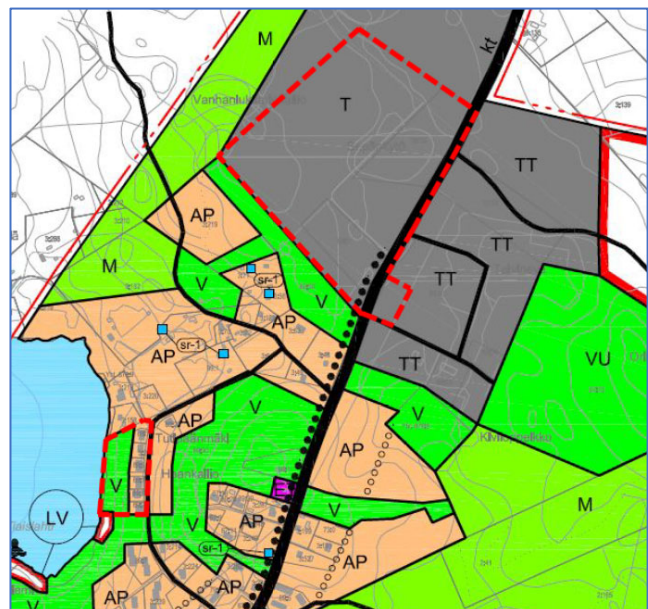
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta: [www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus](http://www.keskisuomi.fi/maakuntakaavoitus)

## 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 rajaus punaisella katkoviivalla.



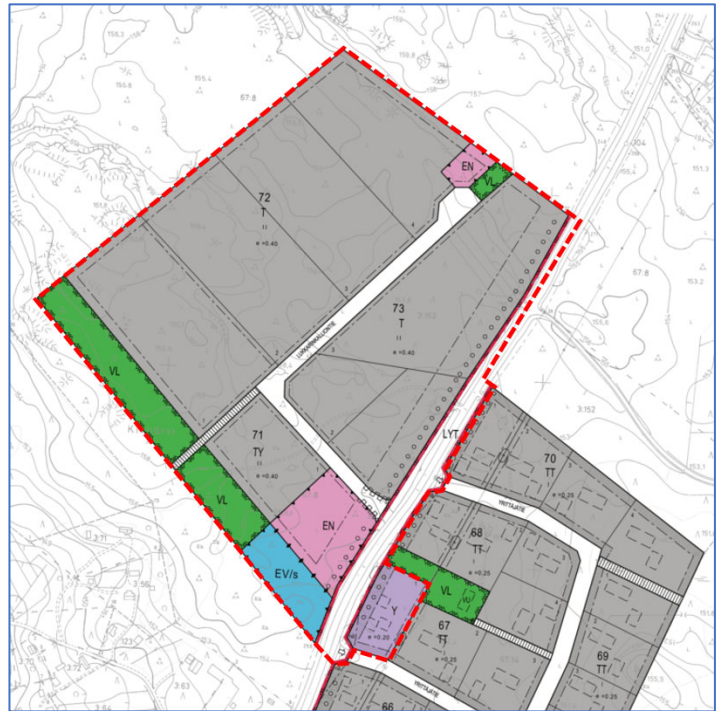


## 2.2.4 Asemakaava

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

Suunnittelualueetta 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)

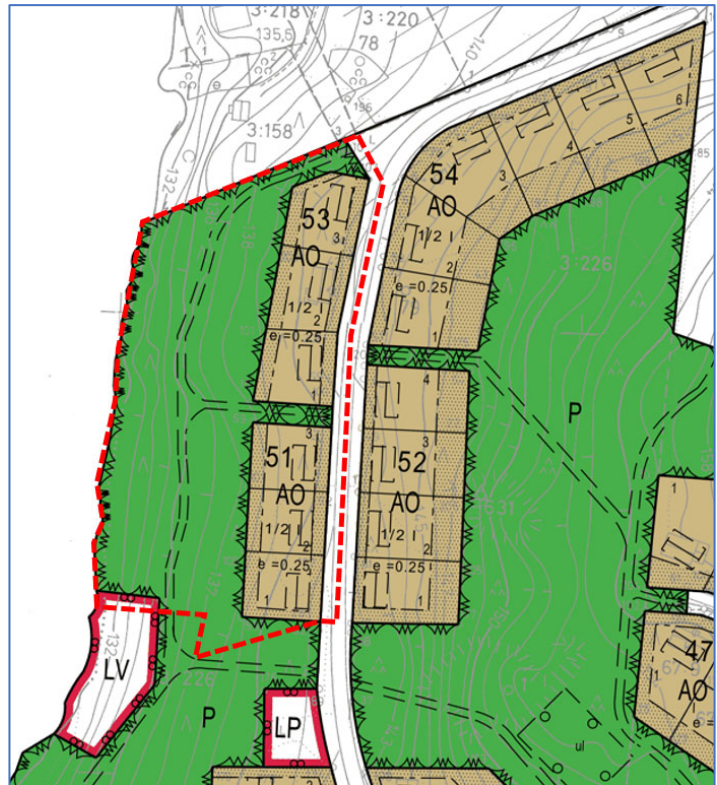


Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen liikimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla.

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

Suunnittelualueetta 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 liikimääräinen rajaus 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.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltopäätöksiä.

## 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 muinaisjäännöksiä.

## 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	<b>Aloitusvaiheessa</b> 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	<b>Valmisteluvaiheessa</b> kaavaluonnos käsitellään teknisessä lautakunnassa, jonka jälkeen se asetetaan yleisesti nähtäville (MRL 62 §) 30 päivän ajaksi. Maanomistajia tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kirjeitse. Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä kuulutuksessa ilmoitetun nähtävilläoloajan kuluessa. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.



Helmi-kesäkuu 2021	<b>Ehdotusvaiheessa</b> kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyyntö eri viranomaisille. Maanomistajia tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kirjeitse ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille lähetetään tiedotekirje viikkoa ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
Heinä-syyskuu 2021	<b>Hyväksymisvaiheessa</b> kaavamuuosaineisto käsitellään ensin teknisessä lautakunnassa, sen jälkeen kunnanhallituksessa 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, kun kuntalaissa säädetään.

***Kaava-asiakirjat pidetään nähtävillä Kivijärven kunnantalolla osoitteessa  
Virastotie 5 A, 43800 Kivijärvi sekä kunnan internet-sivuilla osoitteessa [www.kivijarvi.fi](http://www.kivijarvi.fi).***

#### 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 pyydetään 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 §):

<ul style="list-style-type: none"><li>• alueen maanomistajat</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Kivijärven kunnan eri hallintokunnat</li><li>○ Keski-Suomen ELY-keskus</li><li>○ Keski-Suomen liitto</li><li>○ Keski-Suomen museo</li><li>○ Keski-Suomen pelastuslaitos</li><li>○ Pohjoisen Keski-Suomen ympäristötoimen ympäristöterveystarkastaja</li><li>○ Elenia Oy</li><li>○ Kivijärven lämpö Oy</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Muut osalliset</li></ul>

## 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		Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola
Tekninen johtaja Jukka Hertteli +358 44 459 7880 <a href="mailto:jukka.hertteli@kivijarvi.fi">jukka.hertteli@kivijarvi.fi</a>	Kaavoitusjohtaja Ulla-Maija Humppi +358 44 459 8405 <a href="mailto:ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi">ulla-maija.humppi@saarijarvi.fi</a>	Kaavoitusinsinööri Ville Vihanta +358 50 590 6214 <a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a>
	Kaavasuunnittelija Sari Peura +358 44 459 8210 <a href="mailto:sari.peura@saarijarvi.fi">sari.peura@saarijarvi.fi</a>	Kaavoituspäällikkö Minna Vesisenaho +358 50 5374491 <a href="mailto:minna.vesisenaho@plandea.fi">minna.vesisenaho@plandea.fi</a>

