

## Vihtavuori; Kuhankosken asemakaava

1/10.02.03/2021

Kunnanhallitus 01.02.2021 § 27

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Toikkanen, puh. 050 5687 206

Kuhankosken asemakaava on käynnistynyt kunnanhallituksen hyväksyessä vuoden 2018 kaavoituskatsauksen kokouksessaan 18.6.2018 §124. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 9.8.2018. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 9.8. - 24.8.2018 välisen ajan ja se on lähetetty tiedoksi viranomaisille.

Kuhankosken asemakaava-alue sijaitsee Iso-Kuhajärven ja Kanavareitin väliselle kannaksella ja se sijoittuu pääosin kiinteistöjen Kuhankosken Sotilasvirkatalo 410-406-16-42 ja Puustelli 410-406-16-17 alueelle käsittäen entisen Bovalliuksen ammattipiiston ja Puustellin työkyllän alueen. Suunnittelualueeseen kuuluvat lisäksi kiinteistöt Pirttinen 410-406-16-16, Puhdistamo 410-406-26-17, Ullanrinne 410-406-26-21, Kivikko 410-406-26-35, Tuomitupa 410-406-26-36, Vanhapaikka 410-406-26-49, Purola 410-406-26-54, Ala-Harhala 410-406-26-55, Kuhapuronsuu 410-406-26-56, Kuhankosken kanava 410-406-86-2 ja Mansikkaniemi - Laukaa (Kantolantie) 410-895-1-6728. Suunnittelualueen laajuus on noin 50 ha.

Laukaan kunnan tavoitteena on kehittää aluetta asumiseen huomioiden suunnittelussa Kuhankosken sotilasvirkatalon alueelle sijoittuvan rakennuskannan kulttuuriympäristöarvot sekä alueen luontoarvot. Asemakaavalla suunnitellaan nykyisten rakennusten uudiskäyttöä sekä alueen rakentamista.

Suunnittelualueelle sijoittuva Kuhankosken entisen opetuskodin päärakennus Päivälä sekä opetustiloina toiminut Muurahainen on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 15.10.1992, nro 14/562/92. Päätös perustuu asetukseen valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985). Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on pannut Kuhankosken sotilasvirkatalon alueen ja alueella olevien rakennusten suojelua koskevan asian vireille 24.5.2018 rakennusperinnöstä annetun lain (498/2010, rakennusperintölaki) 11 §:n nojalla. Päivälän ja Muurahaisen rakennussuojelua koskeva päätös on annettu 1.6.2020.

Alueelta on laadittu seuraavat perusselvitykset:

- Kuhankosken sotilasvirkatalon kulttuuriympäristöselvitys. Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy, 2016
- Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavan, osa-alueen III luonto- ja maisemaselvitys. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2017
- Kuhankosken asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 2018
- Kuhankosken asemakaavan selvityskooste. Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu, 2019

Alue kuuluu käynnissä olevan Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavan, osa-alue III Kirkonkylä - Vihtavuori suunnittelualueeseen. Yleiskaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 5.11. – 7.12.2020 välisen ajan.

Työneuvottelu koskien kiinteistöllä Kuhankosken sotilasvirkatalo sijaitsevien

rakennusten rakennusperintöarvoja sekä Kuhankosken asemakaavaa koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on käyty 20.12.2017.

Asemakaavaluonnoksesta on pidetty työneuvottelu viranomaisten kesken 11.11.2020.

Alueella on myös käynnissä tiesuunnitelman laatiminen jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentamiseksi (mt 16728, Kantolantie) välillä Laukkavirrantie-Vih-tavuorentie.

### **Kaavaluonnoksen ratkaisu**

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu on seuraava:

#### Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelit 200-222 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys-, erityis-, liikenne- ja vesialueet.

Erillispientalojen korttelialueet osoitetaan kaavamerkinnoillä AO-1, AO-2, AO-3 ja AO-4/s. Kaavamerkinnoilla osoitetaan tavanomaiset omakotitaloalueet, joilla uusia rakennuspaikkoja muodostuu yhteensä 75 kpl. Olemassa olevia asuinrakennuspaikkoja alueille sijoittuu yhteensä 5.

Asuinpientalojen korttelialueelle AP-1 kortteleissa 204 ja 210 voidaan rakentaa paritaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja. Alueelle sijoittuu yksi nykyinen paritalo, uusia rakennuspaikkoja näihin kortteleihin kaavaluonnoksessa on osoitettu 8.

Entiset oppilasasuntolat muodostetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-2). Suurin sallittu kerrosluku on 1 ja rakentamistehokkuus  $e=0,25$ . Julkisivun ja vesikaton korkein korkotaso on määrätty kaavassa.

Leirimajan muodostaman rakennuspaikka korttelissa 212 osoitetaan loma-asuntojen korttelialueena, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (RA-1/s). Leirimaja sekä saunarakennus osoitetaan suojeltavina rakennuksina (sr-1).

Mäntylän, Muurahaisen, Koskelan sekä entisen maatalousrakennuksen muodostama alue osoitetaan asuin-, liike-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueena, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (ALPY-1/s). Rakennusten Muurahainen, Mäntylä ja Taitojen talo edustalla kulkeva hiekkatie tulee säilyttää (jk-1). Korttelialue voidaan jakaa neljäksi tontiksi, joita ei saa aidata toisistaan. Alueen rakennukset lukuun ottamatta entistä maatalousrakennusta osoitetaan suojeltavaksi (srs, sr-1, sr2, sr-3). Korttelialueen pohjoispuolelle muodostetaan pihakatu ja yleisten rakennusten korttelialue (Y-3), jonka rakentaminen sovitetaan nykyiseen laajaan pihapiirikokonaisuuteen. Kantolantien viereen muodostetaan korttelien 214-215 käyttöä palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA).

Päivälä ympäristöineen osoitetaan rakennussuojelualueena (SR-1/s). Päivälä varustetaan suojelumerkinnoilla suojelupäätöksen mukaisesti (srs) ja korttelialueen etelälaitaan osoitetaan rakennusalat uudisrakentamista varten; sauna 60 k-m<sup>2</sup> ja muuta rakentamista 120 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella on kiinteä muinaisjäännös (sm).

Onnelan pihapiiri muodostetaan rantaan ulottuvaksi asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL/s), jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Onnela on osoitettu suojeltavaksi, mutta rakennuksen korvaaminen uudella samanlaisella

on mahdollista (sr/ur). Kerrosluku on II ja rakentamistehokkuus  $e=0,15$ .

Työkeskus Puustellin alue osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1/s), jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Pihapiiriin johtava koivukuja säilytetään osoittamalla tie kevyen liikenteen väyläksi. Puustellin rantasaunan ja rantamökin alue osoitetaan omaksi korttelialueeksi (Y-2). Rantaan johtavan tien kautta mahdollistetaan yleinen jalankulku Kuhanpuron varteen, alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

Nykyisen jäteveden pumppaamon alue Harhalantien varressa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten alueena (ET). Alueelle sijoittuu myös telemasto. Kaava-alueen muita pumppaamoja varten osoitetaan osa-aluevaraukset (et).

#### Puistot ja lähivirkistysalueet

Kaava-alueen virkistysalueista muodostetaan monipuolinen kokonaisuus nykyisten ominaispiirteiden ja arvojen pohjalta. Metsää kasvavat Halisenmäki, Vanhapaikan mäki ja Kuhavirran ranta-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL/s, VL-1). Kaava-alueen eteläosassa on luontoarvoiltaan arvokasta aluetta, josta osa on liito-oravan elinpiiriä ja Metso I-luokan vanhaa metsää (VL-2/s, VL/s). Kortteleiden 217 ja 221 välisen kadun päätteeseen muodostetaan puistoalue (VP), johon sijoitetaan uimaranta sekä venevalkama. Puustellin koivukuja ja sen jatke osoitetaan puistoalueena.

#### Liikennealueet

Kuhankosken kanava varataan kanava-alueeksi (LK). Kantolantie muodostetaan katualueeksi, aluevarauksessa huomioidaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen tien länsipuolelle sekä näkemäalueen parantaminen Harhalantien liittymässä.

Uudet asuntokadut muodostetaan pääasiassa pistokatuina. Kuhanpurontien liittymä Kantolantiehen suljetaan ja kulku Kantolantien itäpuolelle johdetaan etelämpää uudesta katuliittymästä.

Lisäksi asemakaavaluonnoksessa osoitetaan muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita.

Kaikki alkuperäiset asiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa.

Ehdotus

Vt. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n mukaisesti.

Päätös

Kunnanhallitus:

Vs. hallintojohtaja Kristiina Itäranta poistui esteellisenä (hallintolaki 28 § 3 mom. intressijääviys) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 15.50-15.52. Pöytäkirjaa piti tämän asian osalta Niku Latva-Pukkila.

Kunnanhallitus hyväksyi vt. kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Toikkanen, puh 050 568 7206

Kuhankosken asemakaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 11.2. – 15.3.2021 välisen ajan. Luonnoksesta pyydetiin Keski-Suomen ELY-keskuksen, Keski-Suomen liiton, Keski-Suomen museon, Keski-Suomen pelastuslaitoksen, Väyläviraston, Tukesin, Elenia Oy:n, Elisa Oyj:n, Loimua Oy:n, Puustellin työkylän, Alva Oy:n, Koskienergia Oy:n, Laukaan Vesihuolto Oy:n sekä Laukaan kunnan sivistyspalvelun, tilapalvelun ja ympäristönsuojelun lausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Väylävirastolta, Elenia Oyj:ltä, Laukaan kunnan ympäristönsuojelulta, Laukaan Seudun Luonto ry:ltä, Kuhajärvien Suojeluyhdistykseltä ja Harhalan osakaskunnalta. Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä. Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin annetut kaavanlaatijan vastineet on liitteenä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen alueelta on laadittu hulevesiselvitys ja –suunnitelma. Selvityksen on laatinut Afry Oy ja se on valmistunut 3.12.2021. Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavan (osa-alue III) kaavanlaadinnan yhteydessä alueelta on laadittu liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy 2021), johon kuuluu liikenne-ennuste sekä arvio liikenteellisistä vaikutuksista sekä meluselvitys. Työn yhteydessä on tehty tarkempi asemakaava-alueita koskeva liikennemeluselvitys.

Laukaan kunta on teettänyt alueella sijaitseviin Koskela ja Onnela rakennuksiin rakennusten kuntoa ja korjattavuutta koskevat korjattavuusselvitykset. Selvitykset on laatinut WSP Finland Oy ja ne on valmistunut 24.10.2022.

#### **Kaavaehdotuksen ratkaisu**

Kaavaluonnos on valmisteltu kaavaehdotukseksi tehdyt lisäselvitykset ja lausunnot huomioiden. Kaavaluonnosta on muutettu merkittävimmin seuraavilta osin:

- Suunnittelualuetta on laajennettu kiinteistöille 410-406-24-52, 410-406-26-55, 410-406-26-71 ja 410-895-1-6729. Asemakaavalla muutetaan valtuustossa 22.4.2013 §32 hyväksyttyä Kirkonkylän asemakaavan muutosta, laajennusta ja osittaista kumoamista. Asemakaavan muutos koskee Lahnajärvenkadun ja Venekujan katualueita sekä niihin liittyviä lähivirkistysalueita. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa Lahnajärvenkadun linjausta sekä kumotaan Lahnajärvenkadun katualuetta.
- Erillispientalojen korttelialueet on osoitettu pääosin kaavamerkinnällä AO-3. Merkinnässä määrittään, että tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.
- AP-1 korttelialueiden kaavamerkinnäksi on muutettu AP-5. Merkinnässä määrätään, että alueelle voidaan rakentaa paritaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillispientaloja.
- Luonnoksen AO-4/s –korttelialueen merkinnäksi on muutettu AO-5/s, merkintään liittyy määräys, että alueen metsäinen luonne tulee säilyttää.
- Luonnoksen AP-2 – korttelialueen merkinnäksi on muutettu AP-3. Kaavamerkintään on lisätty, että uudisrakennusten harjakorkeus tulee olla alisteinen ALPY-1/s –korttelialueen suojeltuun rakennuskantaan nähden.

Merkintää on täydennetty niin, että se mahdollistaa myös talousrakennusten sijoittamisen alueelle.

- Luonnoksen AO-4/s –korttelialueen merkinnäksi on muutettu AO-5/s, merkintään liittyy määräys, että alueen metsäinen luonne tulee säilyttää
- Asuinkortteleiden rajauksia Kantolantien varressa on tarkistettu Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaavaa varten laaditun liikenne- ja meluselvityksen tulosten johdosta. Kantolantien katualueen sekä asuinkortteleiden väliin on osoitettu suojaviheraluevyöhyke EV. Tonteilla asuinrakennusten rakennusalat (as) on osoitettu siten, että uudet asuinrakennukset sijoittuvat kokonaan yömelun 45 dB melualueen ulkopuolella.
- Suojeltava rakennus (sr) merkintöjä on yhtenäistetty niin, että kaavaluonnoksessa sr-3 –merkinnällä (Mäntylä) ja sr-4 –merkinnällä (savusauna) osoitettujen rakennusten suojelumerkintä on muutettu merkinnäksi sr-1. Sr-1 –merkintään liittyvää määräykseen on tehty tarkistuksia muutosten johdosta.
- Srs –merkintää koskeva määräys on tarkistettu voimassa olevan Keski-Laukaan pohjoisosan yleiskaava sekä rakennuksia koskevan suojelupäätöksen tilanne huomioiden.
- Onnelaa koskevaa sr/ur –merkintä on tarkistettu seuraavaan muotoon: *Uudisrakennus tulee suunnitella mittasuhteiltaan, kattokaltevuudeltaan, rakennusmateriaaleiltaan, julkisivultaan ja väritykseltään alkuperäistä rakennusta vastaavasti. Rakennuksessa tehtävistä rakennus- ja toimenpidelupaa vaativissa toimenpiteissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto ennen luvan myöntämistä.*
- Onnelan korttelialueen kaavamerkinnäksi on muutettu AL-2/s. Merkintään liittyy määräys, että alueen metsäinen luonne tulee säilyttää. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäröivät kulttuurihistorialliset arvot.
- Y-1/s –kaavamerkinnällä osoitetun Puustellin työkylien kaavamerkintää on muutettu seuraavasti: *Yleisten rakennusten korttelialue, jossa rakennusten muodostama pihapiirinomainen kokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sovittaa sijoitukseltaan ja rakentamistavaltaan korttelialueella olevaan rakennuskantaan.*
- METSO –metsiensuojeluohjelmaan kuuluvat suojelupäätöksen mukaiset alueet on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueena (SL).
- Kaavaluonnoksessa osoitettu luo-1 –osa-alue merkintä on muutettu merkinnäksi luo-3, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö.
- Luo-2 –osa-alueita koskevan merkinnän määräystä on tarkistettu. Alue tulee säilyttää puustoisena ja luonnontilaisena. Turvallisuuden tai maisemanhoidon kannalta merkittävät puut voidaan poistaa, mutta alueella tulee säilyttää metsän ylimpään latvuserrokseen kuuluvia puita. Puuston poistaminen edellyttää maisematyölupaa. Alueen luonteen tulee säilyä puustoisena ja maapohjan oleellinen muuttaminen on kielletty.
- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys hulevesien käsittelystä kiinteistöillä.
- Kaavassa annetaan lisäksi suosituksia uusiutuvien sekä vähäpäästöisten energialähteiden mm. aurinkopaneeleiden/keräimien hyödyntämisestä sekä energiatehokkuuden huomioimisesta rakennusten ja kasvillisuuden sijoittelussa tontilla.

- Kaavan on lisätty määräys lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista. Niistä on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165§ mukainen lausunto Trafilta.
- Kaavassa määrittään, että uudet asumiseen tarkoitetut korttelialueet voidaan ottaa käyttöön vasta, kun ne on liitettävissä tiesuunnitelman mukaisesti toteutettuun kevyenliikenteenverkkoon.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa em. liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen ehdotuksena nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n tarkoittamalla tavalla.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.