

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 0317 759

Laukaan Vuonteella, Pernasaaren alueella sijainneen avovankilan toiminta on päättynyt ja Senaatti Kiinteistöt Oy on myynyt alueen Royal House Oy:lle ja Sisustusville Oy:lle. Pernasaaren alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas, suurin osa rakennuksista on rakennushistoriallisesti arvokkaita ja lisäksi alueella on runsaasti luonto- ja maisema-arvoja.

Aiemmat päätökset ja linjaukset

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 19.4.2021 §100 olla käyttämättä etuosto-oikeutta avovankilan alueen kiinteistökaupassa.

Samassa yhteydessä on todettu, että Vuonteen vetovoiman ja kehittämisen näkökulmasta on hyvä, että alueelle on löytynyt toimija, joka haluaa edistää kiinteistöjen käyttöä ja alueen kehittämistä. Kunnalla on mahdollisuus osallistua ja ohjata alueen maankäyttöä ja toimintoja yhteistyössä alueen omistajan kanssa mm. kaavoituksen keinoin ja erilaisten hankkeiden kautta.

Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 10.11.2014 §113 hyväksynyt maapoliittisen ohjelman, jossa linjataan yksityisen omistaman maan kaavoittamisesta seuraavaa: *"Yksityisen maan asemakaavoittamista harkitaan kaavamuutostilanteissa ja ensimmäisen asemakaavan laatimiseksi ainoastaan kunnan omistamiin alueisiin luontevasti liittyvillä, pinta-alaltaan pienillä alueilla. Elinkeinoelämää palvelevia uusia alueita asemakaavoitetaan ainoastaan kunnan omistamille alueille."*

Poikkeaminen maapoliittisen ohjelman linjauksesta on perusteltua, koska Pernasaaren alueen maankäytön kehittäminen, arvojen vaaliminen ja täydennysrakentamisen ratkaiseminen ei ole mahdollista yksittäisillä luparatkaisuilla. Alueen ja olevien rakennusten kehittäminen ja käytön edistäminen edellyttää laajempia selvityksiä, tarkasteluja ja ohjaamista. Tämä voidaan tehdä ainoastaan asemakaavallisen suunnitteluprosessin kautta, jossa yhteen sovitetaan toimijan ja kunnan asettamia tavoitteita huomioiden selvitysten antamat tavoitteet ja reunaehdot.

Sopimusmenettely

Kunnan ja alueen omistajien välillä on neuvoteltu ja allekirjoitettu asemakaavan käynnistämissopimus 22.6.2021. Sopimus on sisällöltään menettelytapasopimus, jonka tarkoituksena on määritellä sopimusalueen kaavoitukseen liittyvä sopimusmenettely, sopimusosapuolten tehtävä- ja kustannusjako kaavoituksessa sekä tavoiteaikataulu. Lähtökohtana on, että maanomistaja maksaa kaikki kaavoitukseen liittyvät kustannukset. Sopimus ei välttämättä johda asemakaavan muutokseen eikä maanomistajan esittämät tavoitteet sido kuntaa kaavoittajana. Sopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä.

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua kunta laatii arvion yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja sopimusalueen mahdollisesta arvonnoususta. Jos asemakaava ei tuota maanomistajalle Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12a -luvun tarkoittamaa merkittävää hyötyä, mutta sen toteuttaminen aiheuttaa

kustannuksia, laaditaan kunnan ja maanomistajan välillä erillinen sopimus, jossa sovitaan kaavan toteuttamisen kustannukset maanomistajalle.

Mikäli alueelle tehtävästä asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää arvonnousua (rakennusoikeus) tai asemakaavan toteuttamiseen liittyvien asioiden osalta on tarpeellista, kunta ja maanomistaja neuvottelevat maankäyttö sopimuksen, jolla sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten jakamisesta ja/tai muista sopimuskorvauksista sekä kaavan toteuttamisen laadusta ja aikatauluista.

Kunta päättää sopimusten tarpeellisuudesta. Sopimusten valmistelun lähtökohtana on, että maanomistaja maksaa kunnalle sopimusalueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset kokonaan. Mikäli kaavahankkeeseen ei liity uutta yhdyskuntarakentamista, peritään maanomistajalta 50 % lisääntyvän rakennusoikeuden arvosta ja tämä summa kohdennetaan olemassa olevan kunnallistekniikan parantamiseen ja kunnossapitoon.

Asemakaavan vireilletulo

Kaavahankkeen tavoitteena on entisen vankilan alueen kehittämisen mahdollistaminen huomioiden alueen kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön liittyvät arvot sekä alueella vallitsevat luontoarvot. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuuksia alueen täydennysrakentamiseen sijoittamiseen alueelle niin, että sen moninaiset arvot ja erityispiirteet tulevat huomioituiksi. Suunnittelualueen laajuus on noin 11 ha.

Asemakaavan vireille tulo kuulutetaan Laukaa-Konnevesi -lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla. Vireilletulokuulutuksen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus

- hyväksyy kunnan, Royal House Oy:n ja Sisustusville Oy:n välillä 22.6.2021 allekirjoitetun asemakaavan käynnistämissopimuksen.
- päättää käynnistää vankilan alueen asemakaavan ja asettaa liitteen mukaiset osallistumis- ja arviointisuunnitelmat yleisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Kunnanhallitus 27.03.2023 § 61
629/10.02.03/2022

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, p. 0400 317 759

Pernasaaren asemakaava-alue sijaitsee Vuonteen kylällä, noin 15 kilometrin päässä Laukaan kirkonkylän taajaman keskustasta etelään. Suunnittelualue on entisen poikakodin / avovankilan rakennettua aluetta, ja se sijoittuu Leppävesi -

järven itärannalle Vuonteensalmen äärelle. Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt Metsolahti - Vihtavuori 410-895-0-640, Pernasaari 410-411-1-16, 410-411-1-31 (Nimetön), 410-411-1-24 (Nimetön), Vuonteen kiinteistöt 410-411-1-30, 410-411-1-25 (Nimetön), Pernasaaren satama 410-411-1-26, Vuonteela 410-411-1-21, Vaahteramäki 410-411-1-27, Linnankorva 410-411-1-28, Leppäranta 410-411-1-29, Pernasaaren talon vesialue 410-411-876-2, Juntulan tilan 2:3 vesialue 410-411-876-3, Vuonteen Makasiini 410-411-1-32 ja Vuonteensalmenranta 410-411-1-34. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 ha. Alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Kaava on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta ja siihen liittyy asemakaavan käynnistämissopimus.

Kaavahankkeen tavoitteena on entisen vankilan alueen kehittämisen mahdollistaminen huomioiden alueen kulttuuriympäristöön ja raken-nettuun ympäristöön liittyvät arvot sekä alueella vallitsevat luontoarvot. Suunnittelussa on tutkittu mahdollisuuksia alueen täydennysrakentamiseen sekä yritystoiminnan ja asumisen sijoittamiseen alueelle niin, että sen moninaiset arvot ja erityispiirteet tulevat huomioiduiksi.

Alueelta on laadittu mm. seuraavat perusselvitykset:

- Laukaan vankila, kulttuuriympäristöselvitys, Laukaa (Senaatti-kiinteistöt/ Arkkitehtitoimisto Ark-byroo Oy, 2019)
- Laukaan Pernasaari, kulttuuriympäristöselvitys (Laukaan kunta/ Tengbom Oy, 8/2022)
- Laukaa, arkeologinen tarkkuusinventointi historiallisen ajan asuinpaikalla Vuonteensalmi 1 (Mikroliitti Oy, 2022)
- Viitasammakkoselvitys, Pernasaaren asemakaava. (Laukaan kunta/ FCG Finnish Consulting Group Oy, 2022)
- Liito-oravaselvitys (FCG Finnish Consulting Group Oy, 2020)
- Rakennustekniset selvitykset; Kumpula, Leppäniemi, Pirttilä, Mylly, viljakuivaamo ja juurikaskellari (Teeko Oy, 2022)

Suunnittelualue kuuluu käynnissä olevan Leppävesi -järven rantayleiskaava kaavamuutosalueeseen. Yleiskaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 23.2. – 24.3.2023 välisen ajan.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on käyty 7.9.2021. Lisäksi Keski-Suomen museon kanssa on käyty kaksi kulttuuriympäristöön liittyvää työneuvottelua sekä suoritettu katselmuksia suunnittelualueen rakennuksissa ja ympäristössä.

Kaavaluonnoksen ratkaisu

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu perustuu pitkälti nykyisen maankäytön ratkaisuihin ja rakennusten käyttötarkoituksiin. Kaavaratkaisussa alueelle osoitetaan pääosin asumiseen (AO, AO/s, AP-1) ja yritysten toimitilojen käyttöön sopivia korttelialueita (KTY-1/s, KTY-2/s). Lisäksi osa korttelialueiden käyttötarkoituksista sallii sekä asumisen että liiketoiminnan (AL-1, KTAP-1), millä mahdollistetaan nykyisten rakennusten ja alueen monipuolinen käyttö ja kehittäminen myös tulevaisuudessa. Toimitilarakennuksille osoitetut korttelialueet sijoittuvat kaavaratkaisussa alueen koillisosaan, Saviontien läheisyyteen. Asumiseen osoitetut korttelit sijoittuvat pääosin alueen länsi- ja eteläosaan, etäämmälle Saviontiestä. Leppäniemi -rakennuksen ja siihen liittyvän työpararakennuksen korttelialue on kaavaluonnoksessa osoitettu käyttötarkoituksimerkinnällä rakennussuojelualue SR-1. Rakennus on

kulttuuriympäristöselvityksessä arvioitu erityisen arvokkaaksi rakennukseksi sekä ulko- että sisätiloiltaan, ja kaavamerkinnällä pyritään varmistamaan rakennuksen arvojen säilyminen.

Suunnittelualueelle sijoittuvat puistomaiset ja avoimet alueet sekä alueen luoteisosan rantaan sijoittuva puustoinen ranta-alue on kaavaluonnoksessa osoitettu lähivirkistysalueina (VL, VL-2/s, VL-5/s). Alueen arvokkaaksi luokiteltu puusto on kaavamääräyksillä osoitettu suurelta osin säilytettäväksi (mm. merkinnät säilytettävä/istutettava puurivi sekä smp säilytettävä maisemapuuryhmä), minkä tavoitteena on säilyttää kyseisten alueiden maisemalliset arvot. Näiden lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu yleiseen käyttöön oleva venevalkama ja uimaranta (LV/VV) alueen länsiosaan sekä yksityiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama (LV-1) alueen luoteisosaan. Saviontien läheisyyteen on osoitettu lämpövoimalan kohdalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta ET. Muut ET-alueet on varattu sähkömuuntamolle ja jäteveden pumppaamolle.

Alue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokkaaksi luokiteltua maisema-aluetta. Lisäksi pääosalla alueen rakennuksista on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja joko yksittäisenä rakennuksena tai osana laajempaa rakennus- tai maisemakokonaisuutta. Tämän vuoksi alueen muokkaamiseen ja täydennysrakentamiseen on kaavaratkaisussa kohdistettu yksityiskohtaisia, arvojen säilyttämiseen pyrkiviä kaavamääräyksiä ja -merkintöjä. Valtaosa alueella olevista rakennuksista on kaavaluonnoksessa osoitettu suojeltavan rakennuksen merkinnällä sr, mutta suojelun eri tasoja on tarkennettu indekseihin (sr-1, sr-2 ja sr-3).

Lisäksi rakennukset, joilla on arvoa osana alueen maisemaa, historiaa tai laajempaa rakennuskokonaisuutta, on osoitettu merkinnällä r-1. Nämä rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään.

Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta on merittävää säilyttää myös maisema-alueita ja -näkyviä ja merkittävimpiä puuryhmiä (VL-5/s, ma-1, smp). Inventoidut luontoarvot ja muinaisjäännös on myös turvataan kaavamääräyksiin (VL-2/s, luos-3).

Katualueet on asemakaavaratkaisussa sijoitettu pääosin alueen nykyisten kulkuväylien kohdille. Alueen eteläosaan on osoitettu uusi Leppärannankujan katualue, joka toimii tonttikatuna uudisrakentamiseen osoitettaville rannan pientalotonteille. Myös alueen Saviontien vastaiseen reunaan on osoitettu uusi Poikakodinkujan katualue, joka toimii kulkuväylänä alueen pohjoisosan toimitilarakennusten tonteille. Tällä ratkaisulla on pyritty ohjaamaan toimitilarakennusten mahdollisesti raskaampi liikenne erilleen alueen sisälle kulkevasta asumisen liikenteestä. Samalla uusi Poikakodinkujan katualue mahdollistaa alueelle joh-tavien liittymäjärjestelyjen muuttamisen niin, että alueelle johtaa Saviontieltä nykyisten kahden ajoneuvoliittymän sijaan vain yksi liittymä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen 30 vuorokauden ajaksi julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n mukaisesti.
Päätös	Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

