

Lievestuore; Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 36

712/10.02.03/2022

Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyy asemakaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet sekä niiden perusteella kaavakartalle ja kaavaselostukseen tehdyt korjaukset.- katsoo, etteivät muutokset ole niin oleellisia, että asemakaavaehdotus tulisi asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.- hyväksyy asemakaavaehdotuksen MRL 52 §:n tarkoittamalla tavalla.
Päätös	<p>Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.</p>
Selostus	<p>Lievestuore; Keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on ollut nähtävillä kaavaehdotuksena 21.9. – 23.10.2023 välisen ajan. Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Väylävirastolta, Jyväskylän seudun joukkoliikennelautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Laukaan Vesihuolto Oy:ltä, Lievestuoreen Lämpö Oy:ltä, Telia Oy:ltä, Elisa Oy:ltä, Suur-Savon Sähkö Oy:ltä ja kunnan tekniseltä toimelta sekä tiedotettiin Osuuskauppa Keskimaata. Kaavaehdotuksesta saapui lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Väylävirastolta, Jyväskylän seudun joukkoliikennelautakunnalta (Jyväskylän kaupunki), Järvi-Suomen Energia Oy/Suur-Savon Sähkö Oy:ltä ja Telia Oy:ltä. Lisäksi saapui yksi muistutus. Tiivistelmät lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet ovat liitteenä.</p> <p>Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen korttelin 513 tontille 3 tehdyn rakennusoikeuden määrän muutoksen sekä kortteliin 462 tontille 10 tehdyn suojelumerkinnän muutoksen osalta on ennen kaavan tuomista hyväksymiskäsittelyyn kuultu kyseisten kiinteistöjen omistajia sekä jälkimmäisen osalta myös Keski-Suomen museota.</p> <p>Kaavaehdotus on valmisteltu hyväksymiskäsittelyyn kaavaehdotuksesta saapuneet lausunnot ja muistutus huomioiden. Kaavaehdotusasiakirjoja on ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen muutettu merkittävimmin seuraavilta osin:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kaavamääräyksistä on poistettu yleismääräys, jonka mukaan <i>kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle voidaan sijoittaa tontin kokonaisrakennusoikeuteen luettavia talousrakennuksia.</i>– Me-merkinnän selitystä on täydennetty muotoon <i>Teoreettisen melualueen raja.</i>– Yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty kortteleita 462 ja 509 koskeva määräys <i>Asuintiloissa hetkellinen maksimimelutaso ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti 45 dB AFmax.</i>– Korttelin 513 rakennusoikeusmerkintä on muutettu muotoon <i>e=0,5</i>, jolloin kyseisen korttelialueen rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin ehdotusvaiheessa, ja sama kuin nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa. Muutoksen seurauksena rakennusoikeuden määrä ylittää maankäyttö- ja rakennuslaissa vähittäiskaupan suuryksikölle määritellyn kerrosalarajan 4000 k-m² (MRL 71a §). Kuitenkin

vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen edellyttää, että kyseiseen paikkaan on osoitettu maakuntakaavassa vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikka (MRL 71c § ja 71d §). Lievestuoretta ei ole Keski-Suomen maakuntakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikkana, joten alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Siksi kyseisen korttelin käyttötarkoitusta osoittavaan kaavamääräykseen KL-2 on lisätty vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista koskeva kielto: *Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.*

- Korttelin 462 tontille 10 sijoittuvalle Aunus-rakennukselle ehdotusvaiheessa osoitettu sr-6-merkintä (Suojeltava rakennus. Rakennuksella on arvoa osana alueen taajamakuva, historiaa tai laajempaa rakennuskokonaisuutta.) on muutettu muotoon s-3, *Rakennuksella on kulttuurihistoriallista, tilallista ja maisemallista arvoa osana taajamakuva, alueen historiaa ja laajempaa pienipiirteistä vanhan keskustan kokonaisuutta. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa massaltaan ja tyyliältään viereisen vanhan keskustan rakennuskantaan. Uudisrakennuksessa tulee käyttää harjakattoa.* Em. kaavamääräys tuo esiin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot, mutta mahdollistaa myös rakennuksen purkamisen. Rakennusala on osoitettu määrävällä viivalla pääosin nykyisen rakennuksen mukaisesti, ja tontin Liepeentien vastaiselle rajalle on osoitettu määräys, joka velvoittaa sijoittamaan rakennuksen tai rakennuksen parvekelinjan kiinni tontin Liepeentien puoleiseen rajaan vähintään 15 metrin pituudelta. Rakennusalalle on kohdistettu alleviivattu kerroslukumääräys II, joka velvoittaa rakentamaan mahdollisen uudisrakennuksen kerrosluvultaan nykyistä rakennusta vastaavana. Kaavamääräysten tavoitteena on säilyttää nykyinen tai massaltaan nykyistä vastaava rakennus kyseisellä paikalla niin, että kohteen taajamakuvalliset ja tilalliset arvot säilyvät.
- Em. muutokset on päivitetty kaavakarttaan ja kaavaselostukseen.
- Kaavaselostukseen päivitetty ajantasainen tieto maakuntakaavasta ja kunnan rakennemallista.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Valmistelija: kavasuunnittelija, Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Kunnanhallitus 19.09.2022 § 175

Valmistelija: kavasuunnittelija, Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Lievestuoreen keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen hyväksyessä vuoden 2018 kaavoitus katsauksen 18.6.2018 §124. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 9.8.–24.8.2018.

Asemakaavan muutos sijoittuu Lievestuoreen taajaman keskustaan, ja sen alueelle sijoittuvat korttelit 462, 501, 502, 503, 506, 507, 509 ja 513 tai osia niistä, sekä niihin liittyviä puisto-, lähivirkistys-, leikkikenttä- ja katualueita, jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja teitä, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien

rakennusten ja laitosten aluetta sekä yleisen tien aluetta vierialueineen. Lisäksi asemakaavan muutos ja laajennus koskee alueen luoteisosasaan sijoittuvaa asemakaavatonta alueen osaa. Suunnittelualan laajuus on yhteensä noin 6,4 ha.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Lievestuoreen keskusta-alueen kehittäminen. Tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa taajamaan keskeiselle paikalle pieni katuaukio, jonka yhteyteen liitettäisiin pysyvä ratkaisu linja-autopysäkillä ja linja-autojen kääntöpaikalle. Kaavalla tutkitaan myös mahdollisuutta maltilliselle lisärakentamiselle ja olemassa olevien rakentamattomien asuinkerrostalotonttien houkuttelevuuden lisäämiselle. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan suunnittelualueella sijaitsevan markkinan toimintojen laajentumistarve. Kaavaratkaisun taustana on alkuvuodesta 2022 valmistunut Lievestuoreen pääkadun kehittämissuunnitelma (FCG).

Kaavaluonnoksen ratkaisu:

Kaavamuutoksessa osoitetaan korttelin 501 asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) tontit 1 ja 3, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) tontti 2 sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 4. Kortteliin 503 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontti 1 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontti 2, jolla rakennuslupaa sallitusta kerrosalasta 25 prosenttia saadaan käyttää liiketiloihin varten. Nykyisen markkinan alue osoitetaan korttelin 513 tonttina 3 (KM-2, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema).

Kaavamuutoksessa suunnittelualan pohjoisosassa sijaitseva lähivirkistysalue (VL) laajenee luoteeseen asemakaavattomalle alueelle sekä etelään nykyisen asemakaavan rivitalotontille sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle, joka poistuu kaavamuutoksessa. Suunnittelualueelle osoitetaan lisäksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katualueita. Majaniementien ja Liepeentien risteykseen osoitetaan katuaukio sekä tilantarve taajamapysäkillä ja linja-auton kääntöpaikalle. Kaavamuutosalueelle sijoittuvat Liepeentien yleisen tien alueet muutetaan katualueiksi. Samalla katualueen ja ympäröivien korttelialueiden rajoja tarkistetaan ja korjataan mahdollisuuksien mukaan kulkemaan kiinteistörajoihin mukaisesti sekä huomioidaan Liepeentien kehittämissuunnitelmassa osoitettu katualueen tilantarve.

Kortteleissa 462, 506 ja 509 kaavamuutos koskee Liepeentien katualueen rajojen tarkistamista, eikä niitä muilta osin muuteta.

Asemakaavassa annetaan yleisiä suunnittelumääräyksiä, joilla mm. osoitetaan korttelialueiden pysäköintipaikkavaatimukset sekä annetaan uudisrakentamisen arkkitehtuuria koskevia määräyksiä, joilla pyritään luomaan viihtyisä taajaman yleisilme ja ohjaamaan uudisrakentamista ympäristöönsä sopivaksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavaluonnoksen 14 päivän ajaksi julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemistä varten MRL 62§:n mukaisesti.

Valmistelija: kaavasuunnittelija, Anna Haapanen, puh. 050 524 8064

Lievestuoreen keskustan asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena yleisesti nähtävillä 19.9.–14.10.2022 välisen ajan. Asemakaavaluonnoksesta lähetettiin lausuntopyynnöt Keski-Suomen ELY-keskukselle, Keski-Suomen liitolle, Keski-Suomen museolle, Väylävirastolle, Jyväskylän joukkoliikennelautakunnalle, Keski-Suomen pelastuslaitokselle, Laukaan Vesihuolto Oy:lle, Lievestuoreen Lämpö Oy:lle, Telia Oy:lle, Elisa Oy:lle, Suur-Savon Sähkö Oy:lle sekä kunnan tekniselle lautakunnalle. Lisäksi pyydettiin kommentit Osuuskauppa Keskimaalta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Telia Oy:ltä, Suur-Savon Sähkö Oy:ltä ja Väylävirastolta sekä mielipide Osuuskauppa Keskimaalta. Saatuihin lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu kaavanlaatijan vastineet, jotka ovat liitteenä.

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen jälkeen suunnittelualueelta on laadittu kaavahankkeeseen liittyvä tarkentava rakennusinventointi, jossa on inventoitu suunnittelualueen rakennuksia sekä selvitetty aiemmassa inventoinnissa arvokkaiksi luokiteltujen rakennusten ja rakennuskokonaisuuksien säilyneisyyttä ja suojelutarpeita. Rakennusinventointiraportti on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotuksen ratkaisu:

Kaavaluonnos on valmisteltu kaavaehdotukseksi huomioiden alueelta tehty tarkentava rakennusinventointi sekä saadut lausunnot ja mielipide.

Kaavaluonnosta on ehdotusvaiheessa muutettu merkittävimmin seuraavilta osin:

Kortteli 509, tontti 1:

- Liepeentien vastaiseen reunaan on lisätty liittymäkieltomerkintä.
- Korttelin 509 ja Huminankujan katualueen välistä rajausta on muutettu niin, että se huomioi pääkadun kehittämissuunnitelmassa Huminankujalle merkityn kevyen liikenteen väylän tilantarpeen.
- Pysäköimispaikan merkintä on muutettu sitovaksi (määrävä viiva).
- Kivihovi-rakennus on osoitettu suojelumerkinnällä s-5 (*Suojeltava rakennus. Rakennuksen korjaus- ja muutostöimenpiteet tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä vaalien, käyttäen rakennustyyliin sopivia materiaaleja, rakennusteknisiä ratkaisuja ja värejä. Rakennuksella on arvoa osana alueen taajamakuva, historiaa tai laajempaa rakennuskokonaisuutta.*). Rakennuksen rakennusala on muutettu sitovaksi (määrävä viiva).
- Tontille on lisätty ohjeellinen rakennusala olemassa olevalle talousrakennukselle. Myös tontin lounaisosaan on osoitettu ohjeellinen rakennusala käyttämättömän rakennusoikeuden mahdollistaman lisärakentamisen ohjaamiseksi etäämmälle kadun varresta, jotta mahdollinen lisärakentaminen ei muuttaisi liiaksi taajamaan saavuttaessa avautuvaa tärkeäksi arvoitettua näkymää.

Kortteli 513, tontti 3:

- Majaniementien puoleiseen reunaan osoitettua liittymäkieltomerkintää on tarkistettu niin, että pysäköintialueelle johtavat liittymät sijoittuvat nykyisten liittymien mukaisesti.
- Käyttötarkoituksimerkintä KM-2 (*Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.*) on muutettu merkinnäksi KL-2 (*Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.*).
- Kortteliin 513 osoitetun *ohjeellinen katuaukio, jota voidaan käyttää myös pysäköintiin* -merkinnän selitys on lisätty kaavakartan Asemakaavamerkinnät ja -määräykset -kohtaan.

Kortteli 462, tontti 10:

- Aunus-rakennus on osoitettu määräyksellä sr-6 (*Suojeltava rakennus. Rakennuksella on arvoa osana alueen taajamakuva, historiaa tai laajempaa rakennuskokonaisuutta.*). Tontille merkittyä rakennusalan rajaa on muutettu niin, että Aunus-rakennuksen rakennusala on osoitettu määrävällä viivalla nykyisen rakennuksen mukaisesti.

Muut muutokset:

- Liepeentien reunaan korttelin 506 kohdalle on lisätty liittymäkieltomerkintä.
- Yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty korttelin 513 tonttia 3 koskeva kunnostetun pilaantuneen maaperän jatkokäsittelyä koskeva määräys.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan *korttelissa 509 tulee kiinnittää erityistä huomiota täydennysrakentamisen sopeuttamiseen alueen taajamakuvaan ja rakennetun ympäristön arvoihin sekä viereiseen arvokkaaseen rakennusperintökohteeseen.*
- Yleisiin määräyksiin on lisätty kortteleita 462 ja 509 koskevat melun ja tärinän torjuntaan liittyvät suunnittelumääräykset.
- Korttelin 513 koillisosaan liittyvän pp/t-alueen rajausta on tarkistettu eteläosastaan sijoittumaan kiinteistörajojen ja nykyisessä kaavassa merkityn katualueen mukaisesti.
- Kaavan pohjakartta on päivitetty ja korttelialueiden rajausta on korjattu tarkastettujen rajapyykkien mukaisesti.

Kaavaselostuksen asemakaavaratkaisua kuvaavaan osioon (5 Asemakaavan kuvaus) on päivitetty kaavakarttaan ja sen selitysosioon tehdyt muutokset. Lisäksi kaavaselostuksen tietoja on täydennetty kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa esiin tulleiden muutostarpeiden mukaisesti. Tarkempi kuvaus tehdyistä muutoksista löytyy kaavaselostuksen osiosta 4.6.2.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

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

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

