



Laukaan kunta

## LEPPÄVESI; NOTKOTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee Y-korttelia 26, AL-korttelia 27, AO-korttelia 28 ja AO-korttelin 29 tonttia 6 sekä niihin liittyviä katualueita.

410-AK-LEP-021  
Ehdotus 27.10.2025



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kaavan nimi:** Leppävesi; Notkotien asemakaavan muutos

**Kaavatunnus:** 410-AK-LEP-021

**Kaavan päiväys:** 20.1.2025/27.10.2025

**Kaavan laatija:** Laukaan kunta, Maankäyttö

**Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:** 8.5.2024

**Kaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä:** 30.1.–14.2.2025

**Kaavaehdotus MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä:**

**Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä:**

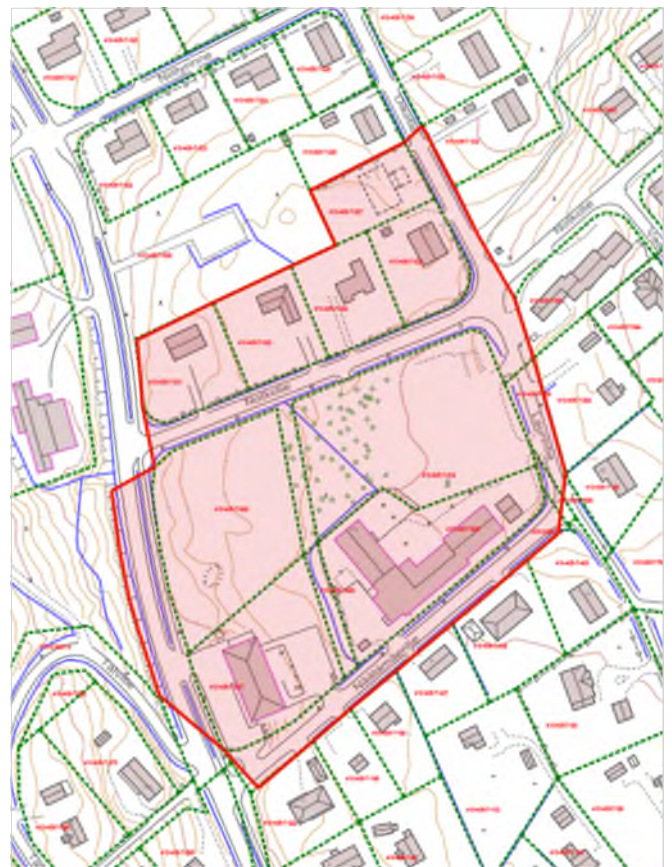
**Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä:**



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Laukaan Leppävedellä Tiituspohjan taajamassa nk. Leppäveden keskustassa, Notkotien ympäristössä. Suunnittelualueelle sijoittuu avohakattua metsää, taajamametsikkö ja avoin hiekkakenttä sekä niiden eteläpuolelle samaan korttelikonaisuuteen sijoittuvat hoivakodin kiinteistö ja liikeraennuksen kiinteistö, jossa toimivat mm. K-market, kampaamo ja pitseria. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu Notkotien, Oikotien, Laurintien, Näämämäentien ja Tiituspohjantien katualuetta sekä viisi Notkotien/Oikotien varressa sijaitsevaa omakotitonttia. Suunnittelualuetta rajaa lännessä Tiituspohjantie ja sen länsipuolinen viheralue, pohjoisessa kunnan puistoalue ja omakotiasutus, idässä Oikotien ja Laurintien pientalotontit sekä etelässä Näämämäentien eteläpuolen omakotitaloasutus. Suunnittelualue sekä siihen rajautuvat alueet ovat asemakaavoitettuina. Suunnittelualueen laajuus on noin 3,41 hehtaaria.



Kuvat 2 ja 3. Suunnittelualan sijaintin ja alustava raja. Rajausta tarkennetaan kaavaprosessin aikana.

Kaavamuutos sijoittuu Laukaan kunnan omistuksessa oleville kiinteistöille 410-406-7-692 Hevosvuori, 410-406-7-919 Y-kortteli 26, 410-406-7-398 Rippeet, 410-406-7-598 Veikkola ja 410-406-7-896 Hoivakoti ja 410-3-9901-4 Näätämaentie sekä yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille 410-406-7-893 Pankkila, 410-406-7-597 Raharinne, 410-406-7-328 Tontti 17, 410-406-7-329 Tontti 18, 410-406-7-330 Tontti 19, 410-406-7-331 Tontti 20 ja 410-406-7-327 Aho.

### 1.3 Suunnittelutehtävän tausta ja tavoitteet

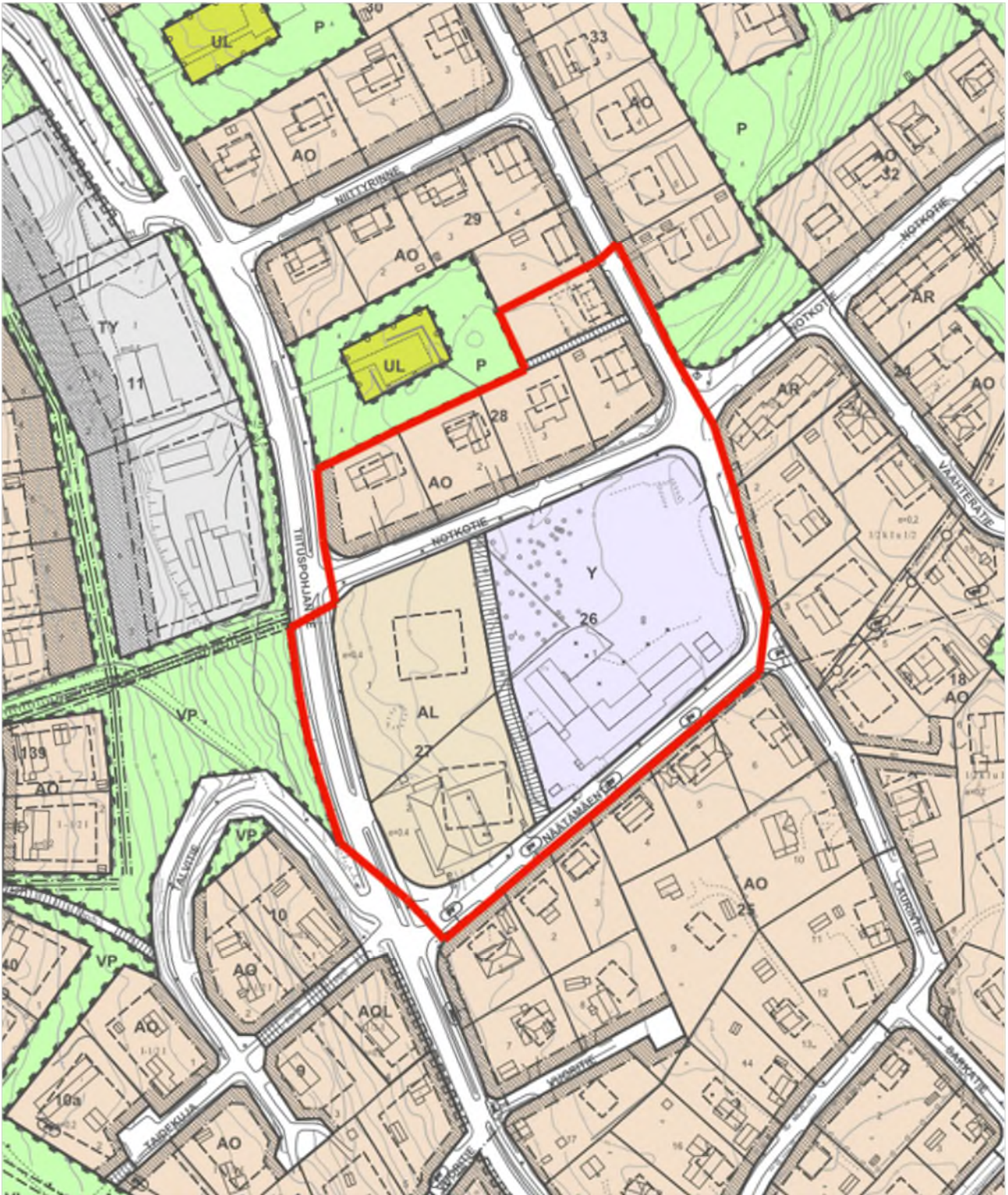
Kaavamuutoshanke on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Laukaan kunnan yhteisistä tarpeista, ja hankkeeseen liittyy osapuolten välinen yhteistyösopimus (hyväksytty khall 22.4.2024 §82). Kaavamuutos-hankkeen tavoitteena on Leppäveden keskustassa tarjolla olevien asumisen vaihtoehtojen monipuolistami-nen ja tämän kautta taajaman houkuttelevuuden lisääminen. Suunnittelun lähtökohtana on alueen elinvoi-maisuuden ja erilaisten asumismuotojen tarjonnan parantamiseksi vuonna 2020 laadittu Leppäveden kehiti-tämissuunnitelma (Ramboll Oy).

Kunnan tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan kestävä ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asumi-sen ja liiketilarakentamisen ratkaisu, joka sopii ympäristöönsä sekä lisää Leppäveden monipuolisia ja viihtyi-siä asumisen vaihtoehtoja palveluiden äärellä. Rakennukset, rakennelmat ja piha-alueet muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja omaleimaisen kokonaisuuden siten, että rakennusmassat sijoittuvat pääosin katujen varsille. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet sijoitellaan osin korttelin keskiosaan pyrkien välttämään suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maamerkinä. Laaduk-kaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan ra-kennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketila- ja monimuotoisten asumisratkaisujen, myös palveluasumisen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Kaavakump-panin tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä rivitaloja ja/tai pal-veluasumista niin, että rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3500 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoit-tuu liikerakentamista sekä kerros- ja rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella on tarpeen tarkastella muun muassa suunnittelualueen korttelialueiden käyttötarkoituksia ja rajauksia sekä niille osoitettuja suurinta sallittua rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua.

Samalla asemakaavaa päivitetään muilta osin vastaamaan maankäytön tarpeita. Mahdollisuuksien mukaan tehdään kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja tarkistetaan ja korja-taan kulkemaan kiinteistörajojen mukaisesti. Notkotien, Oikotien, Laurintien ja Näätämaentien katualueet sekä AO-korttelin 28 tontit 1–4 ovat mukana kaavamuutosalueessa kyseisten rajoihin tehtävien kaavateknis-ten korjausten vuoksi. Lisäksi korttelin 28 tontin 4 ja korttelin 29 tontin 6 väliin on voimassa olevassa asema-kaavassa osoitettuna rakentumaton kävelytie, joka toteutuessaan sijoittuisi aivan jo rakentuneen paritalon seinän tuntumaan. Siksi kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta poistaa asemakaavasta kyseinen ra-kentumaton kävelytie ja liittää alue osaksi pohjoispuolella sijaitsevan paritalon tonttia.





Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Suunnittelualueen rajausta punaisella. Rajausta voi tarkentaa kaavaprosessin aikana.

## SISÄLLYS

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                            | <b>2</b>  |
| 1.1      | Tunnistetiedot                                             | 2         |
| 1.2      | Kaava-alueen sijainti                                      | 2         |
| 1.3      | Suunnittelutehtävän tausta ja tavoitteet                   | 3         |
|          | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                         | <b>7</b>  |
| 1.4      | Kaavaprosessin vaiheet                                     | 7         |
| 1.5      | Asemakaavamuutos                                           | 7         |
| 1.6      | Asemakaavamuutoksen toteuttaminen                          | 8         |
| <b>2</b> | <b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>                            | <b>9</b>  |
| 2.1      | Selvitys suunnittelualueen oloista                         | 9         |
| 2.1.1    | Alueen yleiskuvaus                                         | 9         |
| 2.1.2    | Luonnonympäristö                                           | 9         |
| 2.1.3    | Rakennettu ympäristö                                       | 12        |
| 2.2      | Suunnittelutilanne                                         | 19        |
| 2.2.1    | Maakunnallinen suunnittelutilanne                          | 19        |
| 2.2.2    | Seudullinen suunnittelutilanne                             | 21        |
| 2.2.3    | Kunnallinen suunnittelutilanne                             | 21        |
| 2.2.4    | Rakennusjärjestys                                          | 23        |
| 2.2.5    | Pohjakartta                                                | 23        |
| 2.2.6    | Suojelupäätökset                                           | 23        |
| 2.2.7    | Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset          | 24        |
| <b>3</b> | <b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                    | <b>26</b> |
| 3.1      | Asemakaavan suunnittelun tarve                             | 26        |
| 3.2      | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset     | 27        |
| 3.3      | Osallistuminen ja yhteistyö                                | 27        |
| 3.3.1    | Osalliset                                                  | 27        |
| 3.3.2    | Vireilletulo                                               | 28        |
| 3.3.3    | Asemakaavaluonnos                                          | 28        |
| 3.3.4    | Asemakaavaehdotus                                          | 29        |
| 3.3.5    | Asemakaavamuutoksen hyväksyminen                           | 29        |
| 3.3.6    | Asemakaavamuutoksen voimaantulo                            | 29        |
| 3.3.7    | Viranomaisyhteistyö                                        | 29        |
| 3.4      | Asemakaavan tavoitteet                                     | 29        |
| 3.4.1    | Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet                  | 30        |
| 3.5      | Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen              | 31        |
| 3.6      | Asemakaavaratkaisu                                         | 31        |
| 3.6.1    | Kaavaluonnos (valmisteluvaihe)                             | 31        |
| 3.6.2    | Kaavaluonnoksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen | 33        |
| 3.6.3    | Kaavaehdotus                                               | 34        |
| 3.6.4    | Kaavaehdotuksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen | 37        |
| <b>4</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                                  | <b>37</b> |
| 4.1      | Kaavan rakenne                                             | 37        |
| 4.1.1    | Mitoitus                                                   | 39        |
| 4.1.2    | Palvelut                                                   | 39        |
| 4.1.3    | Liittyminen voimassa olevaan kaavaan                       | 39        |
| 4.2      | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen      | 39        |
| 4.3      | Nimistö                                                    | 39        |
| 4.4      | Aluevaraukset                                              | 39        |



|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.1    | Korttelialueet.....                                            | 39        |
| 4.4.2    | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                            | 40        |
| 4.5      | Kaavan vaikutukset.....                                        | 43        |
| 4.5.1    | Liikenteelliset vaikutukset .....                              | 43        |
| 4.5.2    | Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....               | 44        |
| 4.5.3    | Vaikutukset taajamakuvaan .....                                | 44        |
| 4.5.4    | Vaikutukset kunnallistekniseen verkostoon .....                | 45        |
| 4.5.5    | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....                       | 45        |
| 4.5.6    | Sosiaaliset vaikutukset.....                                   | 45        |
| 4.5.7    | Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön .....            | 45        |
| 4.5.8    | Vaikutukset muinaisjäänneksiin .....                           | 45        |
| 4.5.9    | Taloudelliset vaikutukset.....                                 | 45        |
| 4.5.10   | Ilmastovaikutukset .....                                       | 45        |
| 4.5.11   | Ympäristön häiriötekijät .....                                 | 46        |
| 4.5.12   | Asemakaavan sisältövaatimusten toteutuminen .....              | 46        |
| 4.5.13   | Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....               | 46        |
| 4.5.14   | Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen.....       | 46        |
| 4.5.15   | Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen..... | 46        |
| <b>5</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                               | <b>47</b> |
| 5.1      | Toteuttaminen ja ajoitus .....                                 | 47        |
| 5.2      | Toteuttamisen seuranta .....                                   | 47        |

## Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 27.10.2025.
- Asemakaavan seurantalomake (lisätty ehdotusvaiheessa)
- Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pääsisällöt sekä niihin laaditut kaavoittajan vastineet
- Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pääsisällöt sekä niihin laaditut vastineet

## Muu tausta-aineisto

- Kaavakumppanin laatimat hankealueen alustavat suunnitelmat: asemapiirros, leikkauspiirustus sekä havainnekuvat (Arkkitehtuuritoimisto Martti Vähäniitty Oy, 2024 ja 2025).
- Meluselvitys. Kuntaraja – Kuukanpääntien risteys, Laukaa. Ramboll Oy, 28.5.2025.
- Leppävesi, Laukaa. Lähimetsäselvitys. FCG Oy, 29.8.2025.
- Lähimetsien luontoselvitykset, Leppävesi ja Lievestuore Laukaa. Raportti 30.6.2024. Latvasilmu osk 2024.
- Leppäveden maankäytön ja liikenteen visio (Ramboll Oy, 2020).
- Leppävesi ja Lievestuore: Kyläalueiden kulttuuriympäristökartoitus. Partanen & Lamusuo Partnership, A. Taskinen, 12.5.2011.
- Rakennusinventointiraportti. Laukaan kirkonkylä, Leppävesi ja Vihtavuori. A. Mustonen. Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihanke 2012–2014. Keski-Suomen museo, 2013.

## TIIVISTELMÄ

### 1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt keväällä 2024. Suunnittelun aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 22.4.2024 §83 käynnistää Notkotien asemakaavan muutoksen sekä asettaa hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville verkkosivuilla [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi) sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan verkkosivuilla ja kunnanviraston väistötilan aulassa. Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle kirjallinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloajan kuluessa. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukselle, Keski-Suomen liitolle, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomille, Keski-Suomen pelastuslaitokselle, kunnan tekniselle lautakunnalle, kunnan lupa- ja valvontalautakunnalle, Elenia Oy:lle, Elisa Oyj:lle, Laukaan Vesihuolto Oy:lle sekä Kirkasvesi Ay:lle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Suomen liitolta ja Elisa Oyj:ltä. Keski-Suomen liitto esitti lausunnossaan Puolustusvoimien lisäämistä kaavahankkeen osallisiin, muuta huomautettavaa heillä ei ollut. Elisa Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei saapunut mielipiteitä.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laaditaan kaavaluonnos. Kaavaluonnos on valmistunut alkuvuodesta 2025. Kunnanhallitus on asettanut päätöksellään 20.1.2025 §10 kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 14 päivän ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtävilläolo on kuulutettu 30.1.2025 Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi). Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 30.1.–14.2.2025 välisen ajan. Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläoloajan kuluessa. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Puolustusvoimilta, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, Väylävirastolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, kunnan tekniseltä lautakunnalta sekä lupa- ja valvontalautakunnalta, Laukaan Vesihuolto Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Lounea Oy:ltä. Kaavaluonnokseen ei saapunut mielipiteitä. Kaavaluonnokseen saapui lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Luonnoksesta saatiin lausuntoihin laaditaan vastineet, kun asemakaavanluonnos laaditaan asemakaavaehdotukseksi.

Valmisteluvaiheen jälkeen laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä mahdolliset tarkentuneet selvitykset huomioiden. Ehdotusvaiheessa Leppäveden kohdalta on tehty seututien ja junaradan liikennemelua koskeva meluselvitys, ja lisäksi kaavakumppani on laatinut uudet havainnekuvat, jotka havainnollistavat uuden korttelikokonaisuuden liittymistä ympäröivään alueeseen ja rakennuskantaan. Kaavaluonnoksesta saatuihin viranomaisten lausuntoihin sekä osallisten mielipiteisiin on laadittu vastineet. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotusaineiston virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolo kuulutetaan kunnan verkkosivuilla [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi). Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään, ja kaava valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn. Kaavaehdotuksen hyväksyy Laukaan kunnanvaltuusto.

### 1.5 Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee yleisten rakennusten (Y) korttelia 26, liikerakennusten (AL) korttelia 27, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen (AO) korttelia 28 ja AO-korttelin 29 tonttia 6 sekä niihin liittyviä katualueita.

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoituu liikerakentamista sekä rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Tämän vuoksi on tarpeen tarkastella kortteleiden 26 ja 27 käyttötarkoituksia ja rajauksia sekä niille osoitettuja suurinta sallittua rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua.

Lisäksi päivitetään muutoin alueen asemakaavaa vastaamaan maankäytön tarpeita, kuten tehdään mahdollisuuksien mukaan kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja korjataan kulkemaan kiinteistörajoiden mukaisesti. Notkotien, Oikotien, Laurintien ja Näättämentien katualueet sekä AO-kortteli 28 ovat mukana kaavamuutosalueessa kyseisten rajoihin tehtävien korjausten vuoksi. Lisäksi korttelin 28 tontin 4 ja korttelin 29 tontin 6 väliin on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuna rakentumaton kävelytie, joka sijoittuisi aivan jo rakentuneen paritalon seinän tuntumaan. Siksi kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta poistaa asemakaavasta kyseinen rakentumaton kävelytie ja liittää alue osaksi pohjoispuolella sijaitsevan paritalon tonttia.

Kaavamuutoksella muodostuu korttelin 26 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueen (ALY) tontti 1, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontti 2, Yleisten rakennusten korttelialueen tontti 3, Autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontti 4 ja Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueen (ARY) tontti 5 sekä korttelin 29 Erillispientalojen korttelialueen (AO) tontit 6–10 sekä katualuetta (Notkotie, Oikotie, Laurintie, Näättämentie, Tiituspuhjan- tie).

## 1.6 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa sen voimaantulon jälkeen.



## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Tiituspohjan taajamaan nk. Leppäveden keskusta, Notkotien ympäristöön. Alue on pääosin vanhempaa pientaloaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee avohakattua metsää sekä taajamametsikkö ja avoin hiekkakenttä, jolta on aikoinaan purettu vanha päiväkotirakennus. Niiden eteläpuolella samassa korttelikokonaisuudessa sijaitsevat hoivakoti sekä liikerakennus, jossa sijaitsevat muun muassa K-market, kampaamo ja pitseria. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu Notkotien, Oikotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjantien katualueita sekä viisi Notkotien/Oikotien varressa sijaitsevaa vanhempaa omakotitonttia. Suunnittelualueen rajaa lännessä Tiituspohjantie ja sen länsipuolinen viheralue, pohjoisessa kunnan puistoalue ja omakotiasutus, idässä Oikotien ja Laurintien pientalotontit sekä etelässä Näätämäentien eteläpuolinen omakotiasutus.



Kuva 5. Ortokuva suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä. Suunnittelualueen alustava raja on merkitty kuvaan punaisella.



Kuva 6. Suunnittelualue keväällä 2025. Suunniteltu uusi korttelikokonaisuus tulisi sijoittuman kuvan keskellä olevalle rakentumattomalle alueelle.



### Maisema, kasvillisuus ja eläimistö

Kaavamuutosalue sijaitsee Tiituspohjan taajamassa keskellä vanhempaa pientaloaluetta alueen pääkadun Tiituspohjantien varressa. Alueen maisemakuva muodostuu hakkuuaukeasta, taajamametsiköstä ja avoimesta hiekkakentästä sekä ympäröivistä katunäkymistä, hoivakodin ja kaupan rakennuksista ja pihosta sekä viereisten omakotitalojen pihapiireistä.

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu metsikköalueesta sekä sen länsipuolisesta avohakatusta metsäalueesta, jolla kasvaa matalaa kasvillisuutta. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu omakotitalojen pihojen kasvillisuutta, kuten nurmikkoja, pensaita ja pihapuita. Suunnittelualue sijoittuu rakentuneelle taajama-alueelle, mikä todennäköisesti osaltaan vaikuttaa alueen eläimistöön.

Kaavahankkeen taustaksi ei ole tehty erillistä luontoselvitystä.

Leppäveden taajaman alueella on tehty kesällä 2025 ja keväällä/kesällä 2024 lähimetsien hoitotoimenpiteiden taustaksi seuraavat luontoselvitykset:

- Leppävesi, Laukaa. Lähimetsäselvitys. FCG Oy, 29.8.2025. (Luontoselvityksen selvitysalue rajautuu kaavamuutoksen suunnittelualueen kohdalla Tiituspohjantien länsireunaan, eikä siten ulotu kaavamuutoksen alueelle.)
- Lähimetsien luontoselvitykset 2024, Leppävesi ja Lievestuore Laukaa. Latvasilmu Osk, 30.6.2024. (Luontoselvityksen selvitysalueeseen sisältyy kaavamuutoksen suunnittelualueelle sijoittuva pieni metsikköalue.)

Suunnittelualueelta ei vuoden 2024 lähimetsien luontoselvityksessä todettu erityisiä luontoarvoja eikä havaintoja liito-oravasta (Latvasilmu osk, 2024). Myöskään Suomen Lajitietokeskuksen laji.fi-palvelussa ei ole merkintöjä liito-oravahavainnoista suunnittelualueelta. Lähimmäksi suunnittelualuetta merkitty liito-oravahavainto on suunnittelualueen ulkopuolelta Notkotien itäpäädyssä vuodelta 2022 (Suomen Lajitietokeskus laji.fi, katsottu 27.3.2025).

Vuoden 2025 lähimetsien luontoselvityksessä Leppäveden selvitysalueelta ei havaittu liito-oravien (vaarantunut VU) papanoita, mutta kaavamuutosalue rajautuu lännessä Tiituspohjantiehen, jonka varteen selvityksessä todetaan sijoittuvan lajille sopivia alueita (FCG Oy, 2025).

Vuoden 2024 lähimetsäselvityksessä todetaan selvitysalueen vieraslajitilanteen olevan yleisesti huono, mutta kaavamuutoksen suunnittelualueelle ei sijoitu luontoselvityksessä todettuja vieraslajihavaintoja. Vieraslajien osalta selvitys ei ole täysin kattava, mutta osoittaa pääosan ongelma-alueista. Alueet on tärkeä tunnistaa, jotta esimerkiksi metsätyökoneiden mukana ei siirretä siemenainesta uusille vielä vieraslajeista vapaille alueille. (Latvasilmu osk, 2024.) Vuoden 2025 lähimetsäselvityksessä todetaan haitallista vieraslajia komealupiinia esiintyvän selvitysalueella yleisesti teiden reunoilla. Suunnittelualueen läheisyyteen ei selvityksessä ole merkitty lajin runsaimpia kasvustoja. (FCG Oy, 2025.)



Kuvat 7 ja 8.  
Näkymiä  
suunnittelualueelta  
ja suunnittelualueen  
kasvillisuutta.





*Kuvat 9–13. Näkymiä suunnittelualueelta ja suunnittelualueen kasvillisuutta.*



### Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueen maanpinta laskee alueen länsiosasta kohti itää. Tiituspohjantien puoleisella laidalla maanpinnankorkeus on noin +126 metriä mpy, josta se lähtee laskemaan ensin jyrkemmin ja sitten loivemmin kohti suunnittelualueen itäreunaa, ollen Laurintien kohdalla noin +118 metriä mpy.

Suunnittelualueen maaperä on alueen pohjois- ja länsiosassa hiekkaa ja itä-eteläosassa karkeaa hietaa. Aivan suunnittelualueen koilliskulmassa maaperä on kalliomaata.



Kuva 14. Ote maan pinnanmuotoja havainnollistavasta vinovalovarjostuskuvasta.



Kuva 15. Ote maaperäkartasta suunnittelualueen kohdalta.

**Pohjamaalaji:**  
Karkea hieta KHT (RT)

**Pintamaalaji:**  
Karkea hieta KHT (RT)

**Pohjamaalaji:**  
Hiekka Hk (RT)

**Pintamaalaji:**  
Hiekka Hk (RT)

**Pohjamaalaji:**  
Kalliomaa (Ka) (RT)

**Pintamaalaji:**  
Kalliomaa (Ka) (RT)

### Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu kokonaan vedenhankinnan kannalta tärkeälle Lintumäen pohjavesialueelle (0941051), jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E). Lisäksi alue sijaitsee ohjeellisella vedenottamon suojavyöhykkeellä. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja saattavat rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3:2). Esimerkiksi sellaisia lämmitysjärjestelmiä ei saa käyttää, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. (Vihtavuoren ja Lintumäen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2020).

Suunnittelualueen eteläosassa kaupan ja hoivakodin pihojen välissä kulkee suurehko oja.

### **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### Suunnittelualueen rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Leppäveden taajaman keskusta K-kaupan ja hoivakodin kortteliin, jota ympäröi taajaman pääosin vanhempi omakotiasutus. Suunnittelualueen pohjoisosaan Notkotien varteen sijoittuvat omakotitalot on rakennettu 1970-luvulla, mutta suunnittelualueen lähiympäristössä on monen ikäistä hie- man vanhempaa pientalorakentamista. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu lisäksi uusi paritalo. Suunnittelualueella sijaitsevan K-kaupan kaupparakennus on rakennettu 1980-luvulla ja viereinen hoivakoti 2010-luvun puolivälissä.



Kuva 16. Vasemmassa reunassa hoivakotirakennus, oikealla kaupparakennus. Taustalla suunnittelualueen rajaavia Näätämäentien varren omakotitontteja.





Kuvat 17 ja 18. Suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennuskantaa. Vasemmalla hoivakoti. Oikealla Notkotien omakotitaloja.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Leppäveden kylä on inventoitu Keski-Suomen museon Leppävesi-Lievestuoreen kaava-alueiden inventointihankkeen yhteydessä vuonna 2011 (A. Taskinen. Leppävesi ja Lievestuore, Kyläalueiden kulttuuriympäristökartoitus 2011). Inventointimenetelmänä käytettiin alueinventointia eli päätavoitteena oli hahmottaa kyläalueiden rakentumisen aikakausia: milloin eri alueet ovat rakentuneet ja minkä aikakauden rakentamista kullakin alueella on tyypillisesti. (Keski-Suomen museo, KIOSKI-tietokanta). Lisäksi Laukaan moderni rakennusperintö on inventoitu vuonna 2013 Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa (Museovirasto KIOSKI-tietokanta; Mustonen, A., rakennusinventointiraportti 2013). Rakennetun kulttuuriympäristön kuvaus perustuu kyseisten inventointihankkeiden inventointiraporttien (A. Taskinen, 2011 ja A. Mustonen, 2013) sekä Keski-Suomen museon KIOSKI-tietokannan tietoihin. Leppäveden kylä jakautuu maisemallisesti kahteen aivan erityyppiseen miljööseen, Jyväskylätien länsipuolelle sijoittuvaan Tiituspohjan taajamaan ja tien itäpuolelle sijoittuvaan Leppäveden vanhaan kyläkeskustaan. Suunnittelualue sijoittuu Tiituspohjan taajamaan, josta nykyään puhutaan usein Leppäveden keskustana. Tiituspohjassa ei ole varsinaista liikekeskustaa, mutta Tiituspohjantien varressa sijaitsee ruokakauppa sekä koulu, päiväkoti, kirjasto, liikuntahalli ja palvelutalo. Taajama on rakentunut 1940-luvulta alkaen nykymuotoonsa, ja sen vanhinta aluetta on suunnittelualueen ulkopuolelle Tiituspohjan pohjoisosaan sijoittuva Hiekkapohjan alue. Alue on jälleenrakentamiskauden tyyppitaloaluetta, mutta sen rakennuskanta on suurelta osin uudistunutta ja alkuperäisellään säilyneitä ”rintamamiestaloja” on jäljellä vain muutama. Tiituspohjan alueen yleisilme on säilynyt pienimittakaavaisena, ja leimallista alueille ovat puutarhamaiset, pihaviljelyyn sopivat tontit, kodikas ja huoliteltu miljöö sekä melko tiivis tonttijako. Hiekkapohjan eteläpuolelle sijoittuvat Hevosvuoren ja Tiituspohjan asuinalueet ovat pääosin tiivistä 1960-80-luvun omakotiasutusta, koostuen yksikerroksista loivan harjakattoisista puna-, kelta- ja valkotiiliverhotuista rakennuksista. Tiituspohjassa ja Hiekkapohjassa on paljon myös 1990- ja 2000-luvun omakotitaloasutusta melko yhtenäisenä kokonaisuutena. Tämän lisäksi alueella on 1960-80-lukuisia yksikerroksisia omakotitaloja, 1990-luvun pienkerros- ja rivitaloja ja 2000-luvun omakotitaloja. (Taskinen, 2011; Keski-Suomen museon KIOSKI-tietokanta).

Tiituspohjantien ympäristössä on hyvin nähtävissä kunakin vuosikymmenenä vallinneet suomalaisen pientaloarkkitehtuurin piirteet ja ihanteet. Tiituspohjantien ympäristössä 1940–1950-lukujen jälleenrakennuskauden puolitoistakerroksiset omakotitalot luovat kontrastia seuraavien vuosikymmenten matalalle pientaloarkkitehtuurille eri värisine puuvuorauksineen ja harjakattoineen. 1960-luvulta eteenpäin omakotitalorakentaminen oli matalaa ja julkisivuissa käytettiin puuta, tiiltä ja erilaisia elementtejä. Kattolinja loiveni aikaisemmasta, rakennusmassa leveni hieman suorakaiteen muodosta ja ikkunoista tehtiin leveitä ja nauhamaisia. Rintamamiestalojen suljettu tilajako muuttui avarammaksi ja yksikerroksisuus korosti asumismukavuutta. Arava-vaatimukset, matalammat huonekorkeusvaatimukset sekä tehokkaat eristykset ja maanvaraiset lattiat

vaikuttivat myös rakennusten ilmeen muuttumiseen. Räystäitä alettiin koteloida ja tasakatot sekä pulpettikatot yleistyivät. 1970-luvulta julkisivumateriaalina suosittiin tiilipintaa ja tämän ajan rakennukset ovat usein ilmeeltään tummanpuhuvia, kun taas 1980-luvulla valkotiili kevensi yleisilmeeltään raskasta matalaa pientaloarkkitehtuuria, jossa harjakatto- ja aumakattomuodot yleistyivät ja julkisivuissa alkoi näkyä postmodernin ajan henkeen historiallajoina mm. kaarimallin suosimisessa. 1990-luvulle tultaessa on jälleen rakennettu kaksikerroksisia omakotitaloja sekä pitkiä rivitalokokonaisuuksia, ja punatiilen lisäksi puu sai taas suosiota rakennusmateriaalina. Tyypitalojen perinnettä tulivat jatkamaan talotehtaiden pakettitalot, joissa rakentaminen on tuotteistettu äärimmilleen. 2000-luvun asuinrakennuskannassa näkyy sekä postmodernismi että romanttisuus ja yksilöllisyyden korostaminen, eivätkä tällä aikakaudella rakennetut asuinalueet ole ilmeeltään enää aivan yhtä yhtenäisiä kuin aiempina vuosikymmeninä. (Mustonen, 2013.)

*Kuva 19. Leppäveden Tiituspohjan taajaman alueikä rakenne pääpiirteittäin (Taskinen, 2011). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella katkoviivalla.*



Tiituspohjan taajama sijoittuu vuoden 2013 Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihankkeen alueelle. Suunnittelualueen lounaisnurkassa, Tiituspohjantien ja Näättämentien kulmassa sijaitseva liikerakennus (K-kauppa Tiitus, entinen Säästöpankki) on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.



*Kuva 20. Liikerakennus, jossa toimii muun muassa K-market Tiitus.*



Vuonna 1984 valmistuneen liikerakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Antti Arkilahti. Rakennuksen eteläosaan suunniteltiin alun perin tilat Laukaan Säästöpankin Leppäveden konttorille ja pohjoisosaan kauppamyymälälle. Loivasti aumakattoinen rakennus sijoittuu rinteeseen ja laajenee itäpuoleltaan kaksikerroksiseksi. Betoniperustaisen rakennuksen pääjulkisivumateriaali on tummaksi poltettu tiili ja katemateriaali pelti. Kellarikerroksen toimistotilat muutettiin vuonna 1987 postin tiloiksi. Vuonna 2002 Säästöpankin tilat muutettiin Leppäveden neuvolan tiloiksi, ja vuonna 2010 K-market Tiitus laajeni neuvolan tiloihin käsittämään koko lännenpuoleisen sivun. Tällöin tehtiin sisäänkäynnin eteen uusi sadekatos ja uusittiin rakennuksen vesikatto. Kohde edustaa kyläkuvarakennuksen 1980-luvun tummasävyistä liikerakentamista, ja sillä on entisenä pankki- ja postitoiminnan paikkana myös historiallista merkitystä. (Mustonen, 2013.)

Suunnittelualueella, korttelin 26 pohjoisosassa aiemmin sijainnut, modernin rakennusperinnön inventointi-hankeessa inventoitu Leppäveden päiväkotito on purettu vuonna 2018.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita (RKY) (Museovirasto, rky.fi).

## Muinaismuistot

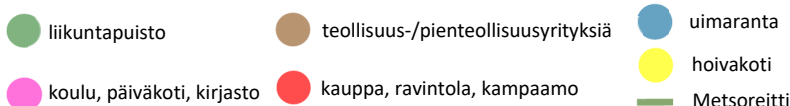
Suunnittelualueella ei ole tehty erillistä kyseiseen kaavahankkeeseen liittyvää arkeologisen kulttuuriperinnön selvitystä. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistojäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen ja lähiympäristön muinaisjäännöskohteet on tarkistettu Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kartta-aineistosta ([kartta.museoverkko.fi](https://kartta.museoverkko.fi), katsottu 22.4.2025) sekä Keski-Suomen museon Collecte Kulttuuriympäristö -järjestelmästä (Keski-Suomen museon Collective Kulttuuriympäristö -järjestelmä, katsottu 27.3.2025). Niissä ei ole merkintöjä suunnittelualueelle sijoittuvista muinaisjäännöksistä. Lisäksi Keski-Suomen museo on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan (lausunto 17.2.2025) todennut, että koska suunnittelualue on ennestään kaavoitettua ja aikaisemman rakentamisen yhteydessä muokattua aluetta, ei siellä siten ole muinaisjäännöspotentiaalia.

## Väestö, palvelut ja työpaikat

Laukaan kunnan väkiluku on 18 775 (tilanne 31.12.2022). Leppäveden asukasmäärä vuoden 2022 lopussa oli 3381 asukasta (Laukaan kunta, 2023).

Kunnallisista peruspalveluista Leppävedellä on saatavilla perusopetuksen alaluokat, päiväkotipalvelut, neuvola, nuorisotila ja kirjasto. Alakoulun 4–6-luokkia lukuun ottamatta em. palvelut sijoittuvat Leppäveden taajamaan noin puolen kilometrin etäisyydelle suunnittelualueen pohjoispuolelle. Laajemmat kunnalliset palvelut sijoittuvat Laukaan kirkonkylän keskustaan. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee yksityinen hoivakoti ikääntyneille. Kaupallisista palveluista Leppävedellä sijaitsee suunnittelualueella sijaitseva päivittäistavarakauppa (K-market) ja kampaamo sekä ravintolapalveluita. Lisäksi Leppävedellä etäämmällä suunnittelualueesta toimii erilaisia pienteollisuustoimintaan erikoistuneita palveluyrityksiä. Pääosin Leppävesi tukeutuu kaupallisten palveluiden osalta Laukaan kirkonkylän sekä Jyväskylän palveluihin.

Suurimpia työllistäjiä Laukaassa ovat Laukaan kunta sekä Lidl, Kuljetusliike Taipale, Ilveslahden siivous, Nammo ja Peurunka Oy (v. 2022). Leppäveden taajaman alueelle sijoittuu useampia teollisuus- ja työpaikka-alueita. Alueelta käydään töissä myös Laukaan kirkonkylällä ja Vihtavuoressa, ja lisäksi merkittävä osa Leppäveden alueen asukkaista käy töissä Jyväskylässä.



Kuva 21. Leppäveden keskustan palvelujen sijainti.

## Virkistys

Leppäveden taajamassa on monipuoliset virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet. Taajaman itäpuolella kulkee valaistu maakuntaura Metsoreitti, joka on suosittu patikointi-, hiihto- ja ulkoilureitti Jyväskylän ja Laukaan kirkonkylän välillä. Leppäveden taajaman pohjoisosassa sijaitsee erilaisia liikuntapaikkoja ja -halleja sekä pelikenttiä sisältävä liikuntapuisto. Leppäveden uuden koulun yhteydessä on liikuntahalli. Taajaman luoteisosassa Majajärven rannalla sijaitsee kunnan uimaranta.

## Liikenne ja tieverkosto

Leppäveden taajaman pääkatu on suunnittelualuetta länsipuolella rajaava ja osin suunnittelualueelle sijoittuva pohjois-eteläsuuntainen Tiituspohjantie, jolta on kulku Notkotielle ja Näätämäentielle. Tiituspohjantie on asfaltoitu ja valaistu, ja sen nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 40 km/h. Suunnittelualueelle sijoittuvat tonttikadut Notkotie, Laurintie ja Näätämäentie, jotka suunnittelualueen kohdalla on asfaltoitu ja valaistu. Niillä on nopeusrajoitus 30 km/h.

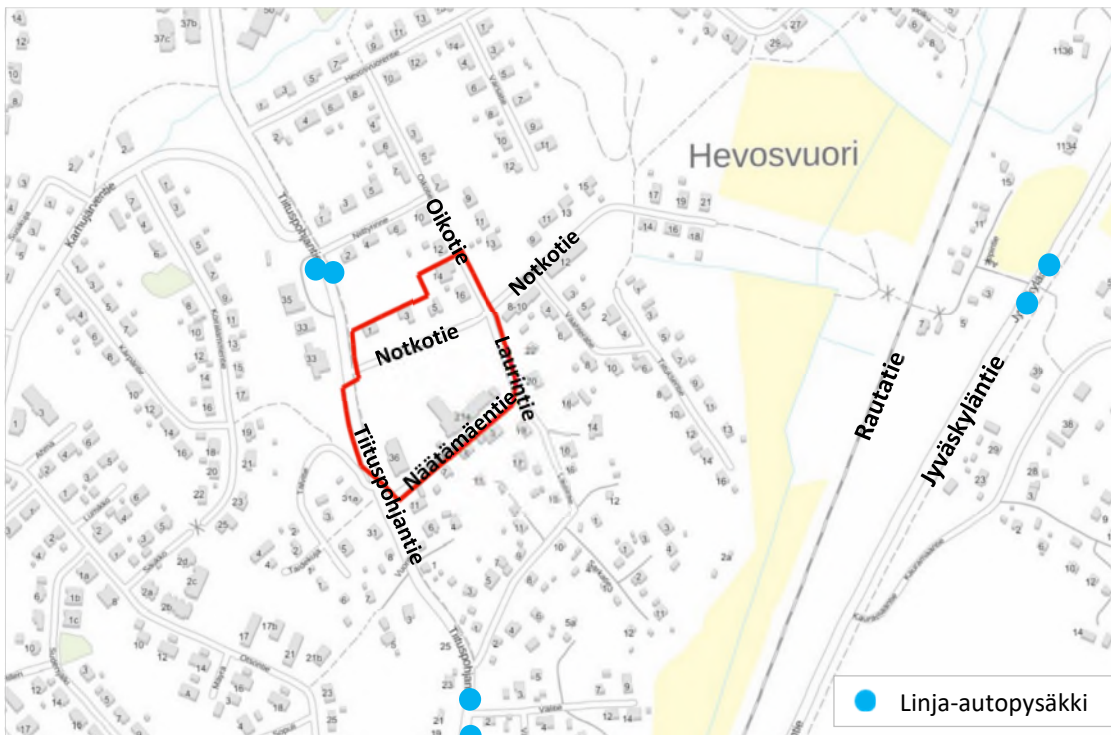
Korttelissa 26 hoivakodin kiinteistölle 410-406-7-896 on olemassa kiinteistömuodostamislain mukainen rasi-teoikeudellinen kulkuyhteys Laurintieltä viereisen pohjoispuolisen kiinteistön 410-406-7-919 kautta.

## Kävely- ja pyöräily

Pääkadun Tiituspohjantien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, jolta on kevyen liikenteen yhteydet Jyväskylään ja Laukaan kirkonkylälle. Pienemmillä kaduilla ei ole erillisiä kevyen liikenteen väyliä, vaan niillä kevyt liikenne kulkee ajoradan reunaa pitkin. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva Jyväskylantie on osoitettu maakuntakaavan päivityksessä merkinnällä kansainvälinen pyöräilyreitti, joka osoittaa pyöräilyn pitkämatkan yhteystarpeen.

## Joukkoliikenne

Leppäveden keskustan kautta Tiituspohjantietä pitkin kulkee nykytilassa Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linjat 41 ja 141, joiden vuoroväli talvikaudella 2024–2025 on noin yksi tunti. Lähimmät linja-autopysäkit (Niitytie 1 ja 2) sijoittuvat Tiituspohjantien varteen vajaan sadan metrin päähän suunnittelualueesta. Myös Jyväskylantien varressa reilun puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta on linja-autopysäkit (Aallopintie P ja E). Niille on kevyen liikenteen kulkuyhteys pitkin Notkotien itäpäästä jatkuvaa, radan yli risteävää hiekkatietä, joka radan itäpuolella liittyy Aallopintiehen.



Kuva 22. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön tiestö sekä lähimmät linja-autopysäkit.



Suunnittelualueen läheisyyteen itäpuolelle sijoittuvat Jyväskylätie (seututie 637) sekä Jyväskylä–Haapajärvi-rautatie, joka on nykyisin vain tavarajunien käytössä.

Kaavahankkeen taustaksi keväällä 2025 tehdyssä viereisten Jyväskylätien ja junaradan liikennemeluselvityksessä todetaan Jyväskylätien (st 637) keskimääräiseksi liikennemääräksi välillä kuntaraja – Vaajakoskentie nykytilassa 10329 ajoneuvoa/vuorokausi ja välillä Vaajakoskentie – Kuukanpääntie 8374 ajoneuvoa/vuorokausi. Junaradan liikennemäärä on nykytilassa päiväaikaan (klo 7-22) 7 tavarajunaa/vuorokausi ja yöaikaan (klo 22-7) 5 tavarajunaa/vuorokausi. Vuoden 2050 ennustetilanteessa Jyväskylätien liikennemäärien arvioidaan hieman kasvavan (kuntaraja-Vaajakoskentie 10329 ajoneuvoa/vuorokausi, Vaajakoskentie-Kuukanpääntie 9422 ajoneuvoa/vuorokausi) ja junaradan liikennemäärien hieman vähenevän (klo 7-22 6 tavarajunaa/vuorokausi, klo 22-7 4 tavarajunaa/vuorokausi). (Meluselvitys. Kuntaraja – Kuukanpääntien risteys, Laukaa. Ramboll Oy, 29.5.2025.)

### Yhdyskuntatekninen verkosto

Suunnittelualue sijoittuu Laukaan kunnan talous- ja jäteveden toiminta-alueelle, ja alueella on Laukaan Vesi- ja viemäriputkia sekä Laukaan kunnan hulevesiverkostoa. Lisäksi alueelle sijoittuu Elenia Oy:n sähkökaapeleita, Elisa Oyj:n tele- ja tietoliikennekaapeleita sekä Lounea Oy:n valokuitukaapeleita.

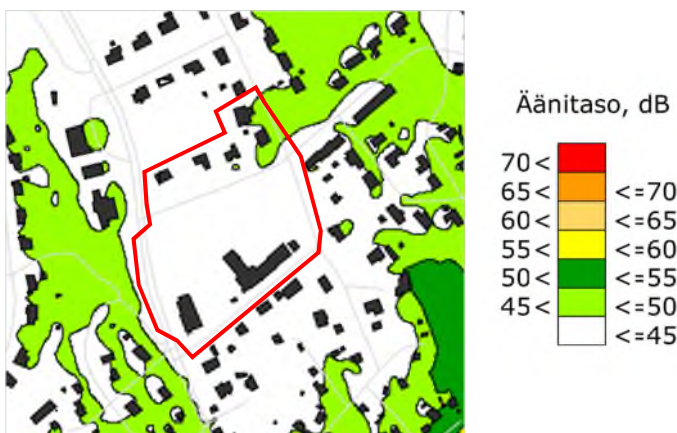
### Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

#### Melu- tärinä

Suunnittelualueen vieressä kulkee alueen pääkatu Tiituspohjantie, jonka liikenteestä voi aiheutua melua suunnittelualueelle. Suunnittelualueen itäpuolella, noin 400–500 metrin päässä kulkevat Jyväskylätie (seututie 637) sekä Jyväskylä–Haapajärvi-rautatie. Niistä voi aiheutua suunnittelualueelle melu- tai tärinähaittaa.

Keväällä 2025 Leppäveden alueelta on tehty meluselvitys, joka huomioi seututien ja junaradan yhteisen liikennemelun. Selvityksen on laatinut Ramboll Oy (Meluselvitys. Kuntaraja – Kuukanpääntien risteys, Laukaa. Ramboll Oy, 28.5.2025.).

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä vanhojen alueiden yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Asuinhuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.



Kuva 23. Nykytilanne v. 2025, päiväajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  07-22 (Ramboll Oy 26.5.2025). Suunnittelualue on lisätty kuvaan punaisella.



Kuva 24. Nykytilanne v. 2025, yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  22-07 (Ramboll Oy 26.5.2025). Suunnittelualue on lisätty kuvaan punaisella.



Kuva 25. Ennustetilanne v. 2050, päivääjan keskiäänitaso  $L_{Aeq\ 07-22}$  (Ramboll Oy 26.5.2025). Suunnittelualue on lisätty kuvaan punaisella.



Kuva 26. Ennustetilanne v. 2050, yöajan keskiäänitaso  $L_{Aeq\ 22-07}$  (Ramboll Oy 26.5.2025). Suunnittelualue on lisätty kuvaan punaisella.

Meluselvityksen melukarttojen perusteella melulle asetetut ohjearvot eivät ylitä suunnittelualueella päivä- eikä yöaikaan nyky- eikä ennustetilanteessa. Meluselvityksessä todetaan, että melutilanne tulee jatkossa muuttumaan vähäisesti. Junaliikenteen aiheuttama melu tulee vähenemään, kun taas tieliikennemelu tulee kasvamaan vähäisesti. (Ramboll Oy, 2025.)

Meluselvityksessä todetaan lisäksi, että uusien rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tutkia myös junan ohituksesta aiheutuvat enimmäisäänitasot, joiden perusteella voidaan esittää rakennusten ääneneristävyyksivaatimukset siten että sisätilojen melutaso ei ylitä junan ohitusten aikana. Lähtötietojen tai suunnitelmien oleellisesti muuttuessa selvitys tulee päivittää. (Ramboll Oy, 2025.)

Seututien ja erityisesti junaradan liikenne voi aiheuttaa alueelle myös tärinähaittaa. Tärinästä ei ole tehty selvitystä.

#### Sisäilman radon

Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen ionisoivasta säteilystä mukaan asunnon sisäilman radonpitoisuuden viitearvo on 300 becquereliä kuutiometrissä ( $Bq/m^3$ ) ilmaa. Uuden rakennuksen suunnittelua ja toteutusta koskeva viitearvo on 200  $Bq/m^3$ . Keski-Suomi ei kuulu maakuntiin, joissa on havaittu eniten sisäilman radonin viitearvojen ylityksiä. Säteilyturvakeskuksen mukaan Laukaan Leppäveden 41310 postinumeroalueella mitattujen pientalojen sisäilman radonpitoisuuksien mittausten keskiarvo on 132 becquereliä kuutiometrissä. Alueella on mitattu 200  $Bq/m^3$ :n ylityksiä 17 %:ssa mitatuista kohteista, 300  $Bq/m^3$ :n ylityksiä 7 %:ssa mitatuista kohteista ja 1000  $Bq/m^3$ :n ylityksiä 0 %:ssa mitatuista kohteista. (Säteilyturvakeskus, <https://stuk.fi/pientalojen-radonpitoisuudet-postinumeroalueittain>, katsottu 16.6.2025).

#### Pilaantuneet maat

Ympäristötietojen karttapalvelu Karpalossa suunnittelualueelle ei sijoitu maaperän tilan tietojärjestelmän pilaantuneiden maiden kohteita (Ympäristötietojen karttapalvelu Karpalo 10.1.2025). Kiinteistöllä 410-406-7-919 aiemmin sijainnut päiväkotirakennus on purettu vuonna 2018, ja maan alla ollut teräsrakenteinen öljysäiliö on poistettu.



## Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuu sekä kunnan että yksityisten maanomistajien omistuksessa olevia kiinteistöjä.



- Kunnan omistama maa-alue
- Kunnan omistuksessa oleva vuokrattu maa-alue
- Yksityisen omistama maa-alue

Kuva 27. Suunnittelualueen maanomistus.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Maakunnallinen suunnittelutilanne

#### Keski-Suomen strategia 2025–2050

Keski-Suomen strategia 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuuston päätöksellä 8.12.2021. Keski-Suomen maakuntastrategian keskiössä on kokonaiskestävä Keski-Suomi, jossa luonto, ihmiset ja talous elävät sopusoinnussa. Strategia koostuu lyhyen ja pitkän tähtäimen toimenpiteistä sekä kasvun kärjistä. Lyhyen tähtäimen toimenpiteitä kuvaava maakuntaohjelma 2022–2025 pitää sisällään neljä kokonaisuutta: kasvun maaperä, kestävä maailman kasvattaja, keskellä maailman virran ja sydän Suomen. Maakuntaohjelma sisältää kasvun kärjet, jotka ovat samalla myös Keski-Suomen älykkään erikoistumisen valinnat. Kasvun kärjet ovat bio- ja kiertotalous, hyvä vointi ja uudistuva teollisuus. Digitaalisuus on läpileikkaavana teemana kaikissa kärjissä. Pitkän tähtäimen toimenpiteissä, maakuntasuunnitelmassa 2050, on kolme kokonaisuutta: Elinvoimaisuus ja osaaminen, Saavutettavuus ja elinympäristö, ja Hyvä vointi ja yhteenkuuluvuus. Pitkän tähtäimen toimenpiteet on koottu skenaarioiden eli vaihtoehtoisten tulevaisuuskuvien avulla.

Maakuntastrategian uudistaminen on vireillä, ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.11.–20.12.2024.

#### Keski-Suomen maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Keski-Suomen maakuntakaava** (hyväksytty 1.12.2017 §41, päätös voimaantulosta 26.1.2018 §6, lainvoimainen 28.1.2020) sekä sitä hyvinvoinnin aluerakenteen ja seudullisesti merkittävän tuulivoimatuotannon ja liikenteen osalta täydentävä maakuntakaavan päivitys **Keski-Suomen maakuntakaava 2040** (hyväksytty 8.12.2023 §21, päätös voimaantulosta 23.2.2024 §11, lainvoimainen 1.10.2025). Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa em. teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualueelle ja sen läheisyyteen kohdistuvat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja -määräykset:



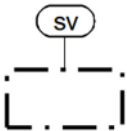
Kuva 28. Ote Keski-Suomen maakuntakaavan ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040 yhdistelmäkartasta Leppäveden kohdalta.

**Kunta-/ palvelukeskus (a)** (Leppävesi, kohdenumero 11)

Merkinnällä osoitetaan palveluvarustukseltaan paikalliskeskustasoisen kunnan tai taajaman likimääräinen sijainti.

**Kulttuuriympäristön vetovoima-alue**

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

**Suojavyöhyke (sv)** (Tikkakosken varalaskupaikka, kohdenumero 8)

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä ja lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattava häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava. Suunnittelumääräyksen mukaan lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen ja nousuteiden suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto. Aluekohtaisen suunnittelumääräyksen mukaan lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165 § mukainen lausunto Trafilta.

Suunnittelualueen läheisyyteen itäpuolelle sijoittuva Jyväskylätie on osoitettu maakuntakaavassa **seututie, merkittävä parantaminen** -merkinnällä (st, punaruskea viiva). Merkittävästi parannettavina teinä osoitetaan seututeitä, joiden parantaminen vaatii merkittäviä toimenpiteitä, lisäaluetta, tien luonteen olennaista muuttamista tai yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävää toimenpidettä. Alueella on voimassa MRL (1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki AKL) 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Jyväskylätie on osoitettu myös merkinnällä **kansainvälinen pyöräilyreitti**. Merkinnällä osoitetaan pitkänmatkan pyöräliikenteen yhteystarve (eurooppalainen EuroVelo 11). Suunnittelualueen vieressä itäpuolella kulkeva Jyväskylä-Haapajärvi-rautatie on merkitty maakuntakaavaan **rautatie**-merkinnällä. Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Metsoreitti on osoitettu **ulkoilureitti**-merkinnällä. Merkinnällä osoitetaan Keski-Suomen maakunta- ja eräitä muita sitä tukevia ulkoilureittejä ohjeellisina.

Koko maakuntaa koskee **Luonnonvarat** -suunnittelumääräys, jonka mukaan pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa. Lintumäen pohjavesialue on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa **paikallisesti merkittävänä pohjavesialueena** (kohde 123; Lintumäki, Laukaa).

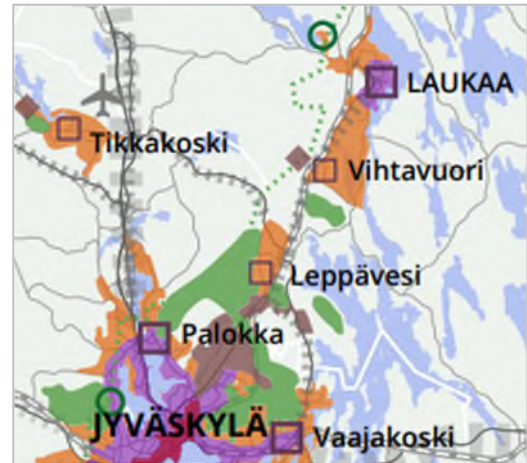
Maakuntakaavan päivityksessä suunnittelualueelle kohdistuu koko maakuntaa koskeva **Uusiutuva energia** -suunnittelumääräys, jonka mukaan tuulivoiman ja siihen liittyvän sähkönsiirron suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaikutukset asutukseen, liikenneväyliin, maisemaan, kulttuuriperintöön, virkistykseen, elinkeinoihin, luontoon, pinta- ja pohjavesiin ja eri hankkeiden yhteisvaikutukset sekä vaikutukset ilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen. Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeiden tuulivoimaloiden rakentamisesta tulee pyytää lausunto Puolustusvoimien pääesikunnalta. Tuulivoimaloita ei saa rakentaa alle 4 km:n etäisyydelle Puolustusvoimien alueista eikä alle 12 km:n etäisyydelle varalaskupaikoista. Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geonergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.



## 2.2.2 Seudullinen suunnittelutilanne

### Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva

Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva on kahdeksan kunnan yhteinen, karttapohjainen pitkän aikavälin suunnitelma alueen yhdyskuntarakenteesta, viherrakenteesta ja liikennejärjestelmästä. Se hyväksyttiin seudun kuntien kunnanvaltuustoissa vuoden 2023 alussa. Kehityskuva on luonteeltaan strateginen seudullinen maankäytön suunnitelma, mutta se ei ole alueidenkäyttölain mukainen kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Sen yhteisesti määritellyt pääsisällöt muodostavat lähtökohtia kaavoitukselle. Kehityskuvassa on kiteytetty periaatteet ja tavoitteet, joiden pohjalta seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittäminen etenee.



Kuva 29. Ote MAL-kehityskuvasta.

MAL-kehityskuvassa Leppävesi on osoitettu **paikalliskeskukseksi** (pieni neliö) ja se sijaitsee vyöhykkeellä II: **Täydentävä taajama** (oranssi).

## 2.2.3 Kunnallinen suunnittelutilanne

### Laukaan maankäytön rakennemalli Liekki (Sweco, 2024).

Laukaan kunnan alueelle on laadittu koko kunnan kattava päivitetty maankäytön Liekki-rakennemalli, joka on hyväksytty Laukaan kunnanvaltuustossa 18.3.2024. Rakennemallilla muodostetaan kunnan hallitun kasvun mahdollistava maankäytön kehittämisen raami ja esitetään painopistealueet tulevalle maankäytön suunnittelulle, kaavoitukselle sekä muulle kehittämiselle. Rakennemallissa Leppävesi on osoitettu **kehittyvänä palvelutaajamana ja kehittyvän asumisen alueena**.



Kuva 30. Ote Laukaan maankäytön Liekki-rakennemallista (Sweco).

### ”Liekkiä Laukaaseen” – Kuntastrategia vuoteen 2030. Laukaan kunta, 2022.

Laukaan kunnan kuntastrategia suuntaa kohti vuotta 2030. Kuntastrategian kärkiteemoja ovat Kestävä arki asukkaillemme, Hyvinvoivat ja uudistumiskykyiset työyhteisöt sekä Elinvoimainen yrittäjyys. Näiden tavoittelemiseksi on luotu seuraavat toimintaperiaatteet:

- **Pidemmälle:** Näemme mahdollisuuksia ja etsimme uusia ratkaisuja. Teemme vastuullisia ja tulevaisuuskestäviä päätöksiä. Tavoitteenamme on laukaalaisten menestys ja hyvinvointi.
- **Positiivisesti:** Toimimme ja puhumme kannustavasti. Viestimme vahvuksistamme aktiivisesti. Ratkaisemme ongelmia rakentavasti.
- **Palvelun:** Meillä on kehittämisen ja parantamisen palvelukulttuuri. Tavoitteenamme on rakentaa asukkaillemme parasta mahdollista arkea.

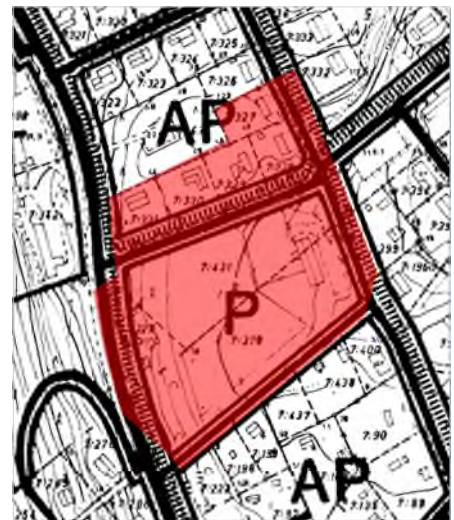
### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutuksellista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle sijoittuu oikeusvaikutukseton Leppäveden osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on hyväksytty Laukaan kunnanvaltuustossa 29.11.1982 §207.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu **palvelujen ja hallinnon aluetta (P)** ja **pientalovaltaista asuinaluetta (AP)**. Tiituspohjantien, Notkotien, Laurintien ja Oikotien kohdalle on osoitettu kevyen liikenteen pääraitit.

Alueidenkäyttölaisissa (54.4§) säädetään, että jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Yleiskaavan sisältövaatimuksien (AKL 39§) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhteiskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



Kuva 31. Ote Leppäveden oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta suunnittelualueen kohdalta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan punaisella.

### Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu **Leppäveden rakennuskaavan** alueelle (hyväksytty kvalt 22.12.1971 §187, vahvistettu lääninhallituksessa 6.7.1972).

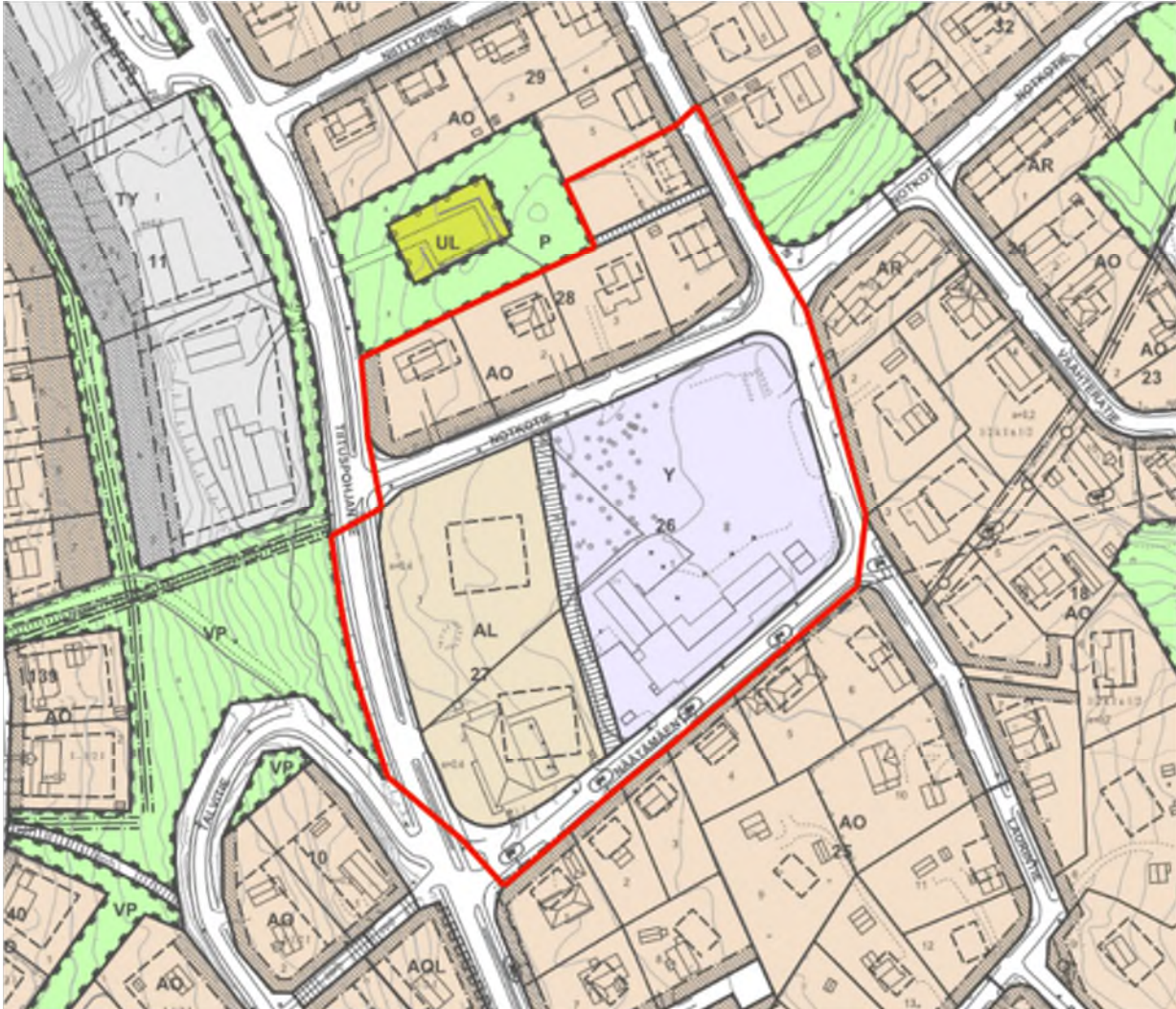
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat kaavamerkinnät:

- **Yleisten rakennusten korttelialue Y**; kortteli 26, tontti 1
- **Liikerakennusten korttelialue AL**; kortteli 27, tontit 1 ja 2; korttelin, korttelinosan ja alueen raja; ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja; ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan raja; tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan  $e=0,4$
- **Porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue**
- **Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue AO**; kortteli 28 tontit 1, 2, 3 ja 4; kortteli 29 tontti 6; ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja; ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan raja, istutettava tontin tai rakennuspaikan osa (kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta, joten rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan  $e=0,25$  (rakennusjärjestys 74§))
- Kadun, katuaukion, rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi (Notkotie, Oikotie, Laurintie, Näätämäentie, Tiituspohjantie)



Rakennuskaavamääräykset:

- Rakennukset on rakennettava Sisäasiainministeriön rakennusten ja rakennusosien paloluokittelusta antaman päätöksen mukaisesti.
- Puistoalueelle ja istutettavalle rakennuspaikan osalle saa tehdä tarpeellisia kulkuteitä.
- Istutettavaa rakennuspaikan osaa ei saa käyttää puutavaran varastopaikkana.
- Näiden määräysten lisäksi on noudatettava Laukaan kunnan rakennusjärjestystä.



Kuva 32. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueen kohdalta. Suunnittelualueen alustava raja on merkitty kuvaan punaisella.

#### 2.2.4 Rakennusjärjestys

Laukaan kunnan rakennusjärjestyksen muutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 §8, ja saanut lainvoiman 28.1.2022 (HAO).

#### 2.2.5 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa täydennetään tarvittaessa.

#### 2.2.6 Suojelupäätökset

Alueella ei ole tiedossa voimassa olevia suojelupäätöksiä.

## 2.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Päättöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### Leppäveden maankäytön ja liikenteen visio

Leppäveden keskustan alueella on tehty vuonna 2020 Leppäveden maankäytön ja liikenteen visio (Ramboll Oy, 2020), jossa kyseiselle alueelle on esitetty sijoitettavan kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Visiossa alueen tavoitteena on, että monimuotoinen rakennuskokonaisuus toisi vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimisi kehitettävän taajaman eteläpään maamerkinä.

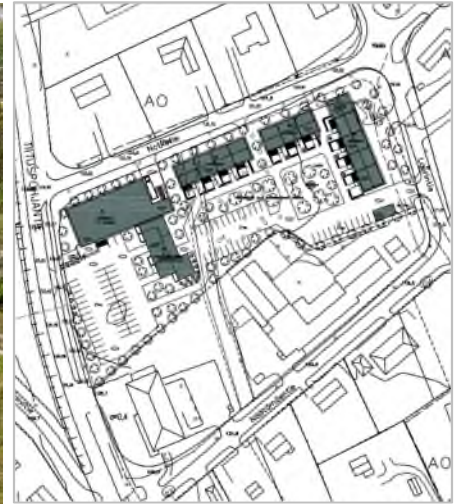
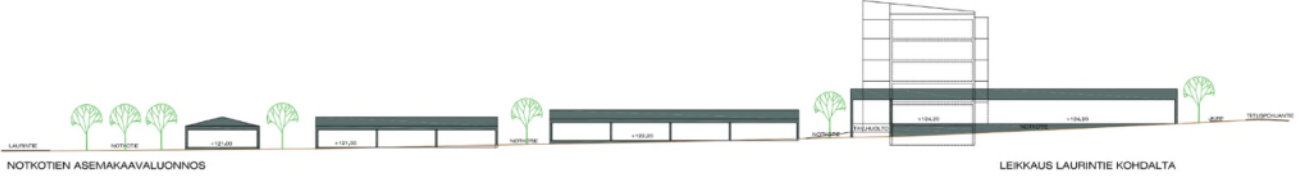


Kuva 33. Ote Leppäveden maankäytön ja liikenteen visiosta suunnittelualueen kohdalta. (Ramboll Oy, 2020.)



### Hankealueen alustavat suunnitelmat

Kaavakumppani on laatinut uuden korttelikokonaisuuden alueelle luonnostasaisen viitesuunnitelman, joka toimii pohjana kaavamuutosratkaisulle. Viitesuunnitelmassa Tiituspohjantien varteen sijoittuvat asuinkerrostalo/palveluasumista ja uusi päivittäistavarakauppa pysäköintialueineen. Sen itäpuolelle Notkotien ja Laurintien varteen sijoittuu rivitaloasunnoille ja/tai palveluasumiselle osoitettu korttelialue pihapiireineen. Suunnitelma tarkentuu hankkeen aikana.



Kuvat 34–37 . Kaavakumppanin laatimat hankealueen alustavat suunnitelmat:

Ylimpänä leikkauspiirustus, vasemmalla havainnekuvat yksikerroksisesta ja kaksikerroksisesta suunnitelmasta. Oikealla asemapiirros.

(Arkkitehtuuritoimisto Martti Vähäniitty Oy, 2024 ja 2025.)

### Muita aluetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- Meluselvitys. Kuntaraja – Kuukanpääntien risteys, Laukaa. Ramboll Oy, 28.5.2025.
- Yhteistyösopimus asemakaavan laatimisesta ja toteuttamisesta 13.4.2024. Yhteistyösopimuksen hyväksyminen ja rakennuspaikan myyminen, Notkotien kumppanuuskaava (Notkotien asemakaavan muutos, Leppävesi). Hyväksytty kunnanhallituksessa 22.4.2024 §82.
- Leppävesi, Laukaa. Lähimetsäselvitys. FCG Oy, 29.8.2025. (Selvitysalue sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta rajautuu suunnittelualueelle sijoittuvaan Tiituspohjantiehen.)
- Lähimetsien luontoselvitykset, Leppävesi ja Lievestuore Laukaa. Raportti 30.6.2024. Latvasilmu osk 2024.
- Rakennusinventointiraportti. Laukaan Kirkonkylä, Leppävesi ja Vihtavuori. Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihanke 2012–2014. Keski-Suomen museo/ A. Mustonen, 2013.
- Leppävesi ja Lievestuore. Kyläalueiden kulttuuriympäristökartoitus. Laukaan kunta/ Pöyry Finland Oy. Partanen & Lamusuo Partnership., A. Taskinen, 12.5.2011.
- Muinaisjäännösten sijoittumista suunnittelualueelle on selvitetty Museoviraston kulttuuriympäristöpalvelusta (kartta.museoverkko.fi, katsottu 22.4.2025) sekä Keski-Suomen museon Collecte Kulttuuriympäristö -järjestelmästä (katsottu 27.3.2025).
- Vihtavuoren ja Lintumäen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Laukaan kunta. Hyväksytty kunnanhallituksessa 24.05.2021 §23.
- Laukaan ja Hankasalmen kuntien ympäristönsuojelumääräykset. Hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.4.2022 §13, voimaantulo 20.6.2022.
- Laukaan kunnan rakennusjärjestys. Laukaan kunta. Hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020, lainvoimaisuus HAO 28.1.2022.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Laukaan kunnan yhteisistä tarpeista, ja hankkeeseen liittyy osapuolten välinen yhteistyösopimus (hyväksytty kunnanhallituksessa 22.4.2024 §82).

Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on Leppäveden keskustassa tarjolla olevien asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen ja tämän kautta taajaman houkuttelevuuden lisääminen. Suunnittelun lähtökohtana on alueen elinvoimaisuuden ja erilaisten asumismuotojen tarjonnan parantamiseksi vuonna 2020 laadittu Leppäveden kehittämissuunnitelma (Ramboll Oy). Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu sekä liike- että asuin- ja/tai palveluasumisrakentamista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella on tarpeen tarkastella muun muassa suunnittelualueen korttelialueiden käyttötarkoituksia ja rajoituksia sekä niille osoitettuja suurinta sallittua rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua.

Kunnan tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan kestävä ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asuminen ja liiketilarakentamisen ratkaisu, joka sopii ympäristöönsä sekä osaltaan edistää Leppäveden monipuolisia ja viihtyisiä asumisen vaihtoehtoja palveluiden äärellä. Rakennukset, rakennelmat ja piha-alueet muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja omaleimaisen kokonaisuuden siten, että rakennusmassat sijoittuvat pääosin katujen varsille. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet sijoitellaan osin korttelin keskiosaan pyrkien välttämään suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maamerkinä. Laadukkaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketila- ja monimuotoisten asuimurakentamisen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Kaavakumppanin tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä rivitaloja ja/tai palveluasumista niin, että rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3500 k-m<sup>2</sup>.



Samalla asemakaavaa päivitetään muilta osin vastaamaan maankäytön tarpeita. Mahdollisuuksien mukaan tehdään kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja tarkistetaan ja korjataan kulkemaan kiinteistörajojen mukaisesti. Notkotien, Oikotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjatie katualueet sekä AO-korttelin 28 tontit 1–4 ovat mukana kaavamuutosalueessa kyseisten rajoihin tehtävien kaavateknisten korjausten vuoksi. Lisäksi korttelin 28 tontin 4 ja korttelin 29 tontin 6 väliin on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuna rakentumaton kävelytie, joka toteutuessaan sijoittuisi aivan jo rakentuneen paritalon seinän tuntumaan. Siksi kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta poistaa asemakaavasta kyseinen rakentumaton kävelytie ja liittää alue osaksi pohjoispuolella sijaitsevan paritalon tonttia.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Notkotien asemakaavan muutos on tullut vireille Laukaan kunnanhallituksen käynnistäessä kaavamuutoksen kokouksessaan 22.4.2024 §83 ja asettaessa hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 14 päivän ajaksi. Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo on kuulutettu 8.5.2024 Laukaa–Konnesvesi-paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi) sekä kunnanviraston väistötilan aulan ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan verkkosivuilla sekä kunnanviraston väistötilan aulassa.

Hankkeeseen liittyy osapuolten välinen yhteistyösopimus (hyväksytty khall 22.4.2024 §82).

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö



Kuva 38. Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen sen eri vaiheissa.

#### 3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat paitsi maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62 §).

Kaavahankkeen osallisia ovat:

**Kaikki ne, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa**

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset

### Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Puolustusvoimat
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Väylävirasto
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Laukaan kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta, lupa- ja valvontalautakunta

### Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Elenia Oy
- Elisa Oy
- Lounea Oy
- Laukaan Vesihuolto Oy

Osallisten luetteloa voidaan täydentää tarvittaessa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

### 3.3.2 Vireilletulo

Notkotien asemakaavan muutos on tullut vireille keväällä 2024, kunnanhallituksen päätettyä kokouksessaan 22.4.2024 §83 käynnistää Notkotien asemakaavan muutoksen sekä asettaa hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti kaava-muutoshankkeen vireilletulo on kuulutettu 8.5.2024 Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi) sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan verkkosivuilla ja kunnanviraston väistötilan aulassa. Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle kirjallinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloajan kuluessa. Tieto kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukselle, Keski-Suomen liitolle, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomille, Keski-Suomen pelastuslaitokselle, kunnan tekniselle lautakunnalle, kunnan lupa- ja valvontalautakunnalle, Elenia Oy:lle, Elisa Oyj:lle, Laukaan Vesihuolto Oy:lle sekä Kirkasvesi Ay:lle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Suomen liitolta ja Elisa Oyj:ltä. Keski-Suomen liitto esitti lausunnossaan Puolustusvoimien lisäämistä kaavahankkeen osallisiin, muuta huomautettavaa heillä ei ollut. Elisa Oyj:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei saapunut mielipiteitä.

### 3.3.3 Asemakaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisille on annettava mahdollisuus osallistua asemakaavan muutoksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua hankkeesta kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä. Asiasta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksella 30 §. Notkotien asemakaavamuutoksen kaavaluonnos on valmistunut alkuvuodesta 2025. Kunnanhallitus on asettanut päätöksellään 20.1.2025 §10 asemakaavaluonnoksen nähtäville 14 päivän ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta on kuulutettu Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi) sekä kunnanviraston väistötilan aulan ilmoitustaululla. Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle kirjallinen mielipide asemakaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloajan kuluessa. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Puolustusvoimilta, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta, Väylävirastolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, kunnan tekniseltä lautakunnalta sekä lupa- ja valvontalautakunnalta, Laukaan Vesihuolto Oy:ltä, Elenia Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä ja Lounea Oy:ltä. Kaavaluonnokseen saapui lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen. Myöskään Keski-Suomen museolla ei ollut huomautettavaa



luonnokseen. Se totesi lausunnossaan, että alueelle sijoittuvaa 1980-luvun liikerakennusta ei ole tarpeen suojella asemakaavalla ja että asemakaavamääräykset ohjaavat rakennetun kulttuuriympäristön kehittämistä kattavasti ja huomioiden olemassa olevat ympäristön ominaispiirteet. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museo totesi, että alueella ei ole muinaisjäännöspotentiaalia, eikä sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen. Keski-Suomen ELY-keskus toi lausunnossaan esiin, että Keski-Suomen museo tulee lisätä kaavan osallisiin viranomaisiin sekä totesi kaavamääräyksiin liittyviä täydennystarpeita. Luonnoksesta saatuihin lausuntoihin on laadittu vastineet, kun asemakaavaluonnos on laadittu asemakaavaehdotukseksi. Kaavaluonnokseen ei saapunut mielipiteitä.

### 3.3.4 Asemakaavaehdotus

Alueidenkäyttölain 65 §:n mukaan osallisille sekä kunnan jäsenille on varattava tilaisuus tehdä muistutus asemakaavaehdotuksesta. Asiasta säädetään tarkemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksella 27 §. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaluonnos laaditaan kaavaehdotukseksi, jonka kunnanhallitus asettaa virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.laukaa.fi](http://www.laukaa.fi). Ulkopaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kirjeitse. Osalliset voivat jättää kunnanhallitukselle kirjallisen muistutuksen asemakaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloajan kuluessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, kun asemakaavaehdotus valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn.

### 3.3.5 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan ELY-keskusta sekä niitä muistutuksen jättäneitä, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

### 3.3.6 Asemakaavamuutoksen voimaantulo

Valitusajan umpeuduttua kunta tarkistaa, onko hyväksymispäätöksestä valitettu ja voidaanko voimaantulo kuuluttaa. Jos ei ole valitettu, asemakaavan muutos lainvoimaistuu ja kaava kuulutetaan voimaan. Lainvoimaistuminen ja voimaantulo annetaan tiedoksi ELY-keskukselle. Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan Maanmittauslaitokselle.

### 3.3.7 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta järjestetään tarvittaessa kunnan ja Keski-Suomen ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu kaavaa valmisteltaessa sekä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä (AKL 66 §). Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoshanke on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Laukaan kunnan yhteisistä tarpeista, ja hankkeeseen liittyy osapuolten välinen yhteistyösopimus (hyväksytty khall 22.4.2024 §82). Tavoitteena on Leppäveden keskustassa tarjolla olevien asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen ja tämän kautta taajaman houkuttelevuuden lisääminen. Suunnittelun lähtökohtana on alueen elinvoimaisuuden ja erilaisten asumismuotojen tarjonnan parantamiseksi vuonna 2020 laadittu Leppäveden kehittämissuunnitelma (Ramboll Oy). Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu liikerakentamista sekä kerros- ja rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella tarkastellaan muun muassa suunnittelualueen korttelialueiden käyttötarkoituksia ja rajoituksia sekä niille osoitettuja suurinta sallittua rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua.

Samassa yhteydessä tarkistetaan alueen asemakaavaa vastaamaan muita maankäytön tarpeita sekä tehdään mahdollisuuksien mukaan kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien rajoja korjataan sijoittumaan kiinteistörajojen mukaisesti. Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta poistaa voimassa olevassa asemakaavassa kort-

telien 28 tontin 4 ja korttelin 29 tontin 6 väliin osoitettu rakentumaton kävelytie, joka sijoittuu aivan jo rakentuneen paritalon seinän viereen. Kaavamuutoksessa kyseinen kävelytien alue liitettäisiin osaksi paritalon tonttia.

### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutos pohjautuu ylempitasoisiin strategioihin ja tavoitteisiin ja sen lähtökohtana ovat alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat.

Voimassa olevassa maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualueelle kohdistuvat Kunta-/palvelukeskuksen, Kulttuuriympäristön vetovoima-alueen ja Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeen kaavamääräykset ja -merkinnät sekä koko maakuntaa koskevat Luonnonvarat- ja Uusiutuva energia -suunnittelumääräykset.

Jyväskylän seudun MAL-kehityskuvassa Leppävesi on osoitettu paikalliskeskuksena ja täydentyvänä taajamana.

Laukaan maankäytön Liekki-rakennemallissa Leppävesi on osoitettu kehittyvänä palvelutaajajana ja kehittyvän asumisen alueena.

Laukaan kunnan tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan kestävä ja materiaaleiltaan korkeatasoinen asumisen ja liiketilarakentamisen ratkaisu, joka sopii ympäristöönsä sekä osaltaan edistää Leppäveden monipuolisia ja viihtyisiä asumisen vaihtoehtoja palveluiden äärellä. Rakennukset, rakennelmat ja piha-alueet muodostavat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen ja omaleimaisen kokonaisuuden siten, että rakennusmassat sijoittuvat pääosin katujen varsille. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet sijoitellaan osin korttelin keskiosaan pyrkien välttämään suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maamerkinä. Laadukkaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketilojen ja monimuotoisten asumisratkaisujen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Kaavoituskumppanin tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä rivitaloja ja/tai palveluasumista niin, että rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaratkaisu on laadittu huomioiden aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat, alueen maastonolosuhteet ja ympäröivä maankäyttö. Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 54.4§, 39§) säädetään. Yleiskaavan sisältövaatimuksien mukaan kaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhteiskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.



Kaavoitusta ohjaavat lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen

*Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä 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. (AKL 9§.)*

Kaavamuuotos sijoittuu asemakaavoitetulle taajama-alueelle keskelle toteutunutta vanhempaa pientaloaluetta. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin eri vaiheissa. Suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat perusselvitykset kaavoittamisen perustiedoiksi. Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavista näkökulmista:

- Liikenteelliset vaikutukset
- Vaikutukset luonnonympäristöön sekä maisemaan ja taajamakuvaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniikkaan
- Sosiaaliset vaikutukset
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset muinaisjäänneisiin
- Taloudelliset vaikutukset
- Ilmastovaikutukset
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

### 3.6 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen ratkaisun pohjana on kaavakumppanin laatiman alustavan asemapiirroksen mukainen idea, jota voidaan jalostaa kaavaprosessin aikana.

#### 3.6.1 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu liikerakentamista sekä rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Kokonaisuuden mahdollistamiseksi kaavasta poistetaan vanhassa voimassa olevassa asemakaavassa korttelien 26 ja 27 väliin osoitettu rakentumaton tarpeeton kävelytievaraus. Tämän johdosta Notkotien ja Näättämaentien välinen alue osoitetaan yhtenä korttelina 26 ja kortteli 27 poistuu.

Suunnitellun uuden liike- ja asuinkorttelikokonaisuuden länsiosaan Tiituspohjantien ja Notkotien varteen osoitetaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL)* tontti 1. Sen kohdalle nykyisin sijaitsevalle avohakatulle metsäalueelle on alustavassa arkkitehtisuunnitelmassa suunniteltu sijoitettavan matalampi liiketila tontin pohjoisosan ja korkeampi asuinkerrostalo tontin itäosaan. Rakennuksille osoitetaan kaavassa määräävä rakennusala tontin pohjois- ja itäosiin. Tontin pohjoisosan osoitetaan suurin sallittu kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Tontin itäosaan osoitetaan suurin sallittu kerrosluku viisi (V) ja rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>. Tiituspohjantien puoleinen osa tontista varataan pysäköinnille. Liikenneturvallisuuden vuoksi tonttiliittymille rajataan paikat liittymäkieltojen avulla siten, että Notkotieltä ja Tiituspohjantieltä sallitaan kultakin vain yksi liittymä tontille.

Uuden suunnitellun korttelikokonaisuuden itäosaan Notkotien ja Laurintie varteen, nykyisen metsikön ja hiekkakentän alueelle on suunniteltu sijoitettavan rivitaloasutusta ja/tai palveluasumista. Kaavaratkaisussa kyseinen alue osoitetaan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueen (ARY)* tonttina 5. Rakennuksille osoitetaan määräävä rakennusala Notkotien ja Laurintien puoleisille reunoille. Tontille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku kaksi (II) sekä rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>. Tontin eteläosa varataan pihaa ja sen toimintoja, kuten leikkiä ja oleskelua varten. Piha-alueella pyritään kaavamääräyksen avulla mahdollisuuksien mukaan säilyttämään nykyistä puustoa (smp). Tontin Laurintien puoleiseen reunaan osoitetaan johdolle varattu alueen osa. Notkotien ja Laurintien risteuksen kohdalle tontin koillisnurkkaan osoitetaan liittymäkielto.

Rivitalo-/palveluasumistontin eteläpuolelle osoitetaan *autopaikkojen korttelialue (LPA)* tontti 4. Korttelialue varataan viereisten tonttien 1 ja 5 pysäköintiin, ja sille voidaan sijoittaa myös kyseisten tonttien jätahuoltoa ym. huoltotoimia varten tarkoitettuja yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 70 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennukselle osoitetaan ohjeellinen rakennusala (t). Kulkuyhteys pohjoispuoliselle rivitalotontille 5 osoitetaan Laurintieltä kyseisen LPA-korttelialueen kautta. LPA-korttelialueen kautta osoitetaan myös kulkuyhteys Laurintieltä eteläpuoliselle hoivakodin tontille 3.

Korttelin 26 lounaisnurkkaan Tiituspohjantien ja Näättämentien varteen, nykyisen K-kaupan liikerakennuksen alueelle, osoitetaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL)* tontti 2 pääosin toteutuneen maankäytön mukaisesti, kuitenkin niin että määräykset mahdollistavat tontin kehittämisen jatkossa. Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala nykyisen liikerakennuksen kohdalle sekä laajempi määräävä rakennusala. Tontille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku  $\frac{1}{2}$  k II ja rakennusoikeutta 1300 k-m<sup>2</sup>. Ohjeelliset pysäköimispaikat osoitetaan rakennuksen molemmiin puolin nykyisten pysäköintialueiden kohdalle. Tonttiliittymät rajataan liittymäkielloilla nykyisten liittymien kohdille.

Hoivakodin alueelle korttelin etelä-kaakkoisosaan Näättämentien varteen osoitetaan *yleisten rakennusten korttelialueen (Y)* tontti 3 pääosin toteutuneen maankäytön mukaisesti. Tontille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku I ja rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  $e = 0,40$ , josta muodostuu rakennusoikeutta noin 1760 k-m<sup>2</sup>. Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala nykyisen hoivakotirakennuksen kohdalle. Tontin itäreunaan osoitetaan johdolle varattu alueen osa. Laurintien ja Näättämentien risteysalueen kohdalle tontin rajalle osoitetaan liittymäkielto. Kulku tontille sallitaan myös Laurintieltä viereisen autopaidkojen korttelialueen kautta.

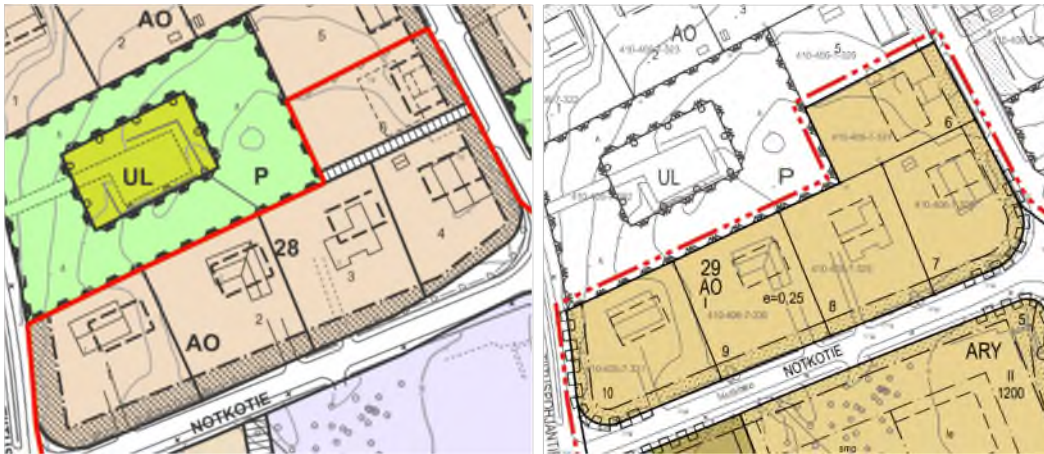


Kuvat 39 ja 40.  
Vasemmalla ote ajan-tasa-asemakaavasta, oikealla ote kaava-luonnoksesta.

Lisäksi kaavamuutoksella tehdään kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja tarkistetaan ja korjataan mahdollisuuksien mukaan kulkemaan kiinteistörajoihin mukaisesti. Notkotien, Oikotien, Laurintien, Näättämentien ja Tiituspohjantien katualueet ovat mukana kaavamuutosalueessa kyseisten rajoihin tehtävien kaavateknisten tarkistusten ja korjausten vuoksi.



Myös Notkotien varteen pohjoispuolelle sijoittuvat korttelin 28 tontit 1–4 ovat mukana rajoihin tehtävien kaavateknisten korjausten vuoksi. Lisäksi korttelin 28 tontin 4 ja pohjoispuolisen korttelin 29 tontin 6 väliin on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuna rakentumaton kävelytie, joka toteutuessaan sijoittuisi aivan jo rakentuneen paritalon seinän viereen. Siksi kaavamuutoksella poistetaan asemakaavasta kyseinen rakentumaton kävelytie ja liitetään kyseinen alue osaksi pohjoispuolella sijaitsevan paritalon tonttia. Kortteleita erottavan kävelytien poistuessa tontit yhdistetään samaan kortteliin 29, jolloin muodostuu korttelin 29 tontit 6–10. Kortteli 28 poistuu. Tontit säilyvät käyttötarkoitukseltaan *erillispientalojen korttelialueena (AO)*. Niille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku yksi (I) sekä rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0,25$ . Tonteille osoitetaan ohjeelliset rakennusalat pääosin nykyisen kaavan ja toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Liikenneturvallisuuden vuoksi Tiituspohjantien varteen sekä risteysten alueelle osoitetaan liittymäkiellot.



Kuvat 41 ja 42.  
Vasemmalla ote ajan-tasa-asemakaavasta, oikealla ote kaavaluonnoksesta.

Lisäksi kaavassa annetaan muun muassa rakennusten arkkitehtuuria, sijoittelua ja määrää, tonttien rakentamista, hulevesien käsittelyä, pysäköintipaikkoja, tonttien valaistusta sekä kasvillisuuden säilyttämistä ja istutamista koskevia kaavamääräyksiä. Kaavamääräysten avulla uudisrakentaminen pyritään liittämään osaksi ympäröivää vanhempaa asuinalueita niin, että muodostuu viihtyisiä ja alueen taajamakuvaan kohottava korttelikokonaisuus. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu pohjavesialueen kaavamerkinnällä sekä pohjaveden suojaukseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

Kaavaratkaisussa on pyritty kaavamääräyksillä huomioimaan suunnittelualueiden lähiympäristö sekä ylempien kaavatasojen suunnitteluvälitteet sekä aikaisemmat alueeseen kohdistuvat selvitykset ja päätökset, asemakaavan laatimisen sisältövaatimukset (AKL 54 §) sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

### 3.6.2 Kaavaluonnoksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen

Kaavaluonnokseen saapui lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Kaavaluonnokseen ei saapunut mielipiteitä.

Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut lausunnoissaan huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esiin Keski-Suomen museon asema kaavamuutoksen osallisena viranomaisena. Keski-Suomen museon puuttuminen osallisten viranomaisten listasta havaittiin jo ennen kaavaluonnoksen lausuntopyyntöjen lähettämistä, ja myös Keski-Suomen museolle lähetettiin kaavaluonnosta koskeva lausuntopyyntö. Lisäksi ELY-keskus totesi lausunnossaan täydennystarpeen pohjaveden suojaamista koskevaan kaavamääräysosioon sekä mahdollisen tarpeen tarkentaa korttelialueiden käyttötarkoitusten välistä suhdetta kaavamääräyksiin sekä tarpeen tukea kaavamääräyksillä muuntojoustavuuden huomioimista rakennusten suunnittelussa. Lisäksi ELY muistutti uudesta kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapaa koskevasta ympäristöministeriön asetuksesta. Kyseiset lausunnossa todetut asiat on tarkasteltu

ja huomioitu, ja kaavaehdotukseen on tehty tarvittavat täydennykset. Kaavaluonnokseen saapuneisiin lausuntoihin on laadittu kaavoittajan vastineet. Lausuntojen pääsisällöt ja vastineet ovat kaavaselostusehdotuksen liitteenä.

### 3.6.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnos on valmisteltu kaavaehdotukseksi luonnoksesta saadut lausunnot ja aluetta koskevat tarkennukset selvitetyt huomioiden. Lisäksi kaavaehdotusta laatiessa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavakumppanin ehdotusvaiheessa esiin tuomia kaavallisia tarpeita, kuten palveluasumisen mahdollistaminen rivitalojen lisäksi myös kumppanuuskohteen liike-/kerrostalotontille. Kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka on lisätty kaavaselostusehdotuksen liitteeksi. Kaavaluonnosta on ehdotusvaiheessa muutettu merkittävimmin seuraavilta osin:

#### Kaavakartta:

- Korttelin 26 tontin 1 käyttötarkoitus on muutettu *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY)*. Tämä mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen kyseiselle tontille.
- Korttelin 26 tontin 1 eteläisemmän rakennusalan suurinta sallittua kerroslukumäärää koskeva määräys on muutettu *viidestä (V) kolmeen-viiteen (III-V) (Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluvun tulee olla vähintään kolme ja enintään viisi.)*. Tämän tarkoituksena on varmistaa, että taajaman keskeiselle paikalle sijoittuu vähintään kolme- ja enintään viisikerroksinen rakennus.
- Korttelin 26 tonttien 1 ja 5 Notkotien ja Laurintien vastaisille reunoille istutettavalle alueen osalle on lisätty **istutettava puu- tai pensasrivi**. Lisäksi yleisiin määräyksiin on lisätty korttelin 26 tontteja 1 ja 5 koskevia tarkentavia määräyksiä, joissa määrätään istutettavan kasvillisuuden sijoittamisesta sekä kasvilajin valinnasta.
- Korttelin 26 tontin 5 Säilytettävä maisemapuu/puuryhmä-määräystä (smp) on täydennetty lauseella **”Säilytettävät puut tulee katselmoida ja merkitä paikalla ennen rakentamistöiden aloittamista.”**.
- Korttelin 26 tontin 3 länsireunaan, tontin 4 eteläreunaan ja tontin 1 itänurkkaan on osoitettu hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset **hule (Hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa.) ja hule-2 (Hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma.)**. Samalla kyseisiltä hulevesien käsittelyyn varatuilta alueilta on poistettu istutettavan alueen osan merkintä.
- Hulevesijärjestelmälle varattujen alueiden lisäämisen seurauksena korttelin 26 tonttien 4 ja 5 välistä rajaa on muokattu.
- Kaavamuutosaluetta on laajennettu Oikotien katualueelle. Tällä mahdollistetaan kaavan piirtotekninen korjaus, jossa korttelialueen rajaa korjataan kulkemaan virallisen kiinteistöjoituksen mukaisesti.



Kuvat 43 ja 44. Vasemmalla ote kaavaluonnoksesta, oikealla ote kaavaehdotuksesta.



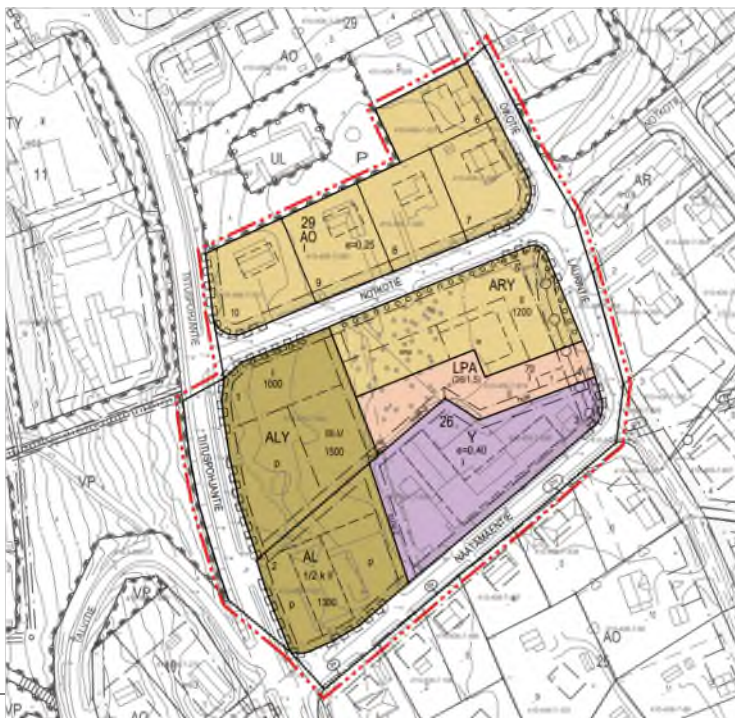
- Yleisiä suunnittelumääräyksiä on muokattu, tarkennettu ja täydennetty seuraavasti.
  - **Pohjaveden suojausta** koskevaan osioon on tehty seuraavia lisäyksiä/muokkauksia:
    - *Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja saattavat rajoittaa pohjaveden pilaa-*  
*miskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3:2).*
    - *Laajemmat pysäköintiin käytettävät alueet sekä lastaus- ja purkualueet on varustettava asi-*  
*anmukaisilla erotinlaitteistoilla, mikäli toiminnasta tai pysäköinnistä voi aiheutua hulevesien*  
*likaantumista haitta-aineilla. Alue on muotoiltava ja päällystettävä siten, että hulevedet kul-*  
*kevat erotinlaitteistojen kautta. Kattovedet ja muut puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti*  
*imeyttää maaperään omalla kiinteistöllä. Leikki- ja oleskelualueilla tulee välttää vettäläpäise-*  
*mättömien materiaalien käyttöä piharakenteissa.*
  - **Rakennuspaikan tasaamista ja perustuksia** koskevaa määräystä on muokattu seuraavaan muo-  
toon:
    - *Rakennukset tulee suunnitella maastonmuodot huomioon ottaen ja rakennukset on sijoitet-*  
*tava niin, että maaston täyttöö ja leikkauksia tarvitaan mahdollisimman vähän. Pihamaan*  
*tasaus voidaan toteuttaa tarvittaessa tukimuureilla tai pengertämällä. Pengertäminen on*  
*toteutettava kokonaan omalla rakennuspaikalla. Rakennuspaikan rajoille ei saa tehdä pen-*  
*gerryksiä eikä rakennuspaikan rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naa-*  
*purin suostumusta. Hule- ja perustusten kuivatusvedet eivät saa valua naapurin rakennuspai-*  
*kalle ja/tai yleiselle alueelle.*
  - **Uusiutuvaa energiaa ja lämmitysjärjestelmiä** koskevan osion määräyksiä on täydennetty/muo-  
kattu seuraavien määräysten osalta:
    - *Katoille suositellaan sijoitettavaksi aurinkopaneeleja/-keräimiä kattojen lappeiden suuntai-*  
*sesti. Aurinkopaneeleita ei saa sijoittaa rakennusten seinille. Aurinkopaneelien ja niiden kiinni-*  
*tysosien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Laitteiden sijoittelussa tulee hu-*  
*mioida, ettei niistä aiheudu häiritsevää heijastusta. Rakennuksia mahdollisesti varjostavan*  
*kasvillisuuden ja muiden rakenteiden sijoittelussa tontilla tulee ottaa huomioon vaikutukset*  
*aurinkosähkön tuotantoon.*
    - *Kortteliin 26 saa sijoittaa erillisiä, kiinteistöjä palvelevia lämpökeskuksia.*
  - **Rakennuksia ja rakennelmia** koskevan osion määräyksiin on tehty seuraavia muokkauksia/lisäyk-  
siä:
    - *AL-, ALY-, ARY- ja Y-tontille saa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi rakentaa*  
*enintään kolme talousrakennusta tai rakennelmaa.*
    - Rakentamisen etäisyyttä naapurirajasta koskevasta yleismääräyksestä on poistettu palotur-  
vallisuusmääräyksiin viittaava jälkimmäinen lause.
    - Lisätty ja tarkennettu julkisivuja sekä niiden käsittelyä koskevia määräyksiä:  
*Rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää, puuta, tiiltä tai/ja rapattua kiviainesta. Te-*  
*hostemateriaaleina julkisivuissa tulee käyttää puuta ja/tai lasia. Näkyvät elementtisaumat*  
*eivät ole sallittuja. Katon tulee olla väriltään musta tai harmaa.*
    - *Yli 30 metrin mittaisia julkisivuja tulee katkoa tai jäsentää pituusvaikutelman vähentämiseksi*  
*esim. erilaisin porrastuksin, ulokkein, syvennyksin tai julkisivumateriaalin/-värin vaihdoksin.*
    - *Rakennusten ja asuntojen suunnittelussa on hyvä huomioida muuntojoustavuus.*
  - **Piha-alueita** koskevan osion määräyksiin on tehty seuraavia muokkauksia/lisäyksiä:
    - *Korttelin 26 tonttien 1 ja 5 kadunvastaisille reunoille on istutettava puu- tai pensasrivi /-aita.*  
*Kasvillisuus tulee sijoittaa kokonaan tonttien alueelle niin, että se ei haittaa kadun ylläpitoa,*  
*heikennä risteysalueiden liikenneturvallisuutta tai vahingoitu katua hoidettaessa. Kasvilajin*  
*valinnassa tulee huomioida kasvupaikan olosuhteet sekä kasvutapa ja -muoto. Korttelin 26*  
*tonttien 1 ja 5 Notkotien puoleisella kapealla istutettavalla alueen osalla tulee käyttää kasvu-*  
*tavaltaan kapeita puita ja/tai pensaita.*
    - *Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisu-*  
*deksi. Pihan ja pysäköintialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä ja toiminnallisia alueita tulee korostaa*  
*valaistuksen keinoin sekä erotella ja rytmittää eri materiaalein ja istutuksin. Tonteille tulee*

varata riittävästi tilaa lumen varastointiin. Korttelin 26 tonteilla 1 ja 5 toteutettaville asuinrakennuksille tulee varata leikki- ja oleskelutilaa. Asuinrakennuksilla voi olla yksi yhteinen leikki-alue. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma (pihan käsittely, viher-suunnitelma, valaistus), joka tulee hyväksyttävä ja toteuttaa.

- Pysäköintipaikkamääriä koskevia määräyksiä on päivitetty sekä täydennetty ALY-tontin osalta.
- **Muita määräyksiä** koskevan osion määräyksiin on tehty seuraavia muokkauksia/lisäyksiä:
  - Notkotiehen liittyviä tonttiliittymiä suunniteltaessa ja rakennettaessa, tulee kiinnittää huomiota riittävän suureen ojarummun kokoon, jonka on oltava läpimitaltaan vähintään 600 mm.
  - Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa Laukaan kunnan rakennusjärjestystä

#### Kaavaselostus:

- Kaavakarttaan tehdyt muutokset on päivitetty kaavaselostukseen.
- Lisätty tiedot ehdotusvaiheessa keväällä 2025 tehdystä liikennemeluselvityksestä (Meluselvitys. Kuntaraja – Kuukanpääntien risteys, Laukaa. Ramboll Oy, 28.5.2025.) sekä Leppäveden alueella suunnittelualueen läheisyydessä kesällä 2025 lähimetsänhoitotoimenpiteiden taustaksi tehdystä luontoselvityksestä (Leppävesi, Laukaa. Lähimetsäselvitys. FCG Oy, 29.8.2025.). Kyseinen luontoselvitys ei ulotu kaavamuutosalueelle, mutta rajautuu kaavamuutosalueelle sijoittuvaan Tiituspohjantiehen.
- Hankealueen alustavia suunnitelmia esittelevään kohtaan on täydennetty kaavakumppanin ehdotusvaiheessa laatimat korttelikokonaisuuden havainnekuvat, jotka havainnollistavat uuden rakennuskokonaisuuden liittymistä ympäröivään alueeseen ja rakennuskantaan.
- Rakennettua kulttuuriympäristöä ja muinaismuistoja käsittelevät osiot on erotettu omien erillisten otsikoidensa alle.
- Kaavan vaikutusten arviointi -osiota on muokattu ja täydennetty (mm. taajamakuvalliset, yhdyskuntarakenteelliset, sosiaaliset, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin kohdistuvat vaikutukset, ilmastovaikutukset ja ympäristön häiriötekijät -kohdat).
- Keski-Suomen museo on lisätty kaavan osallisiin (selostukseen ja OAS:aan).
- Lisätty tieto kaavaluonnoksesta saapuneista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista. Lausuntonjen pääsisällöt ja niihin laaditut vastineet on lisätty kaavaehdotuksen liitteeksi.
- Asemakaavan seurantalomake on lisätty kaavaehdotuksen liitteeksi.
- Kaavakarttaan, -selostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on täydennetty ja päivitetty kaavaprosessin kulkua kuvaavia tietoja.



Kuva 45. Ote kaavaehdotuskartasta.



### 3.6.4 Kaavaehdotuksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu **kortteli 26 tontit 1–5 ja kortteli 29 tontit 6–10** sekä Notkotien, Laurintien, Oikotien, Näättämentien ja Tiituspohjantien **katualuetta**. Tonttijako on ohjeellinen. Asemakaavasta poistuvat korttelit 27 ja 28.

Korttelin 26 **tontti 1** osoitetaan käyttötarkoitukseltaan **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena (ALY)**. Tontille osoitetaan määräävä rakennusala sekä rakennusoikeutta yhteensä **2500 k-m<sup>2</sup>**. Tästä 1000 k-m<sup>2</sup> osoitetaan tontin pohjoisosaan, jossa **suurin sallittu kerrosluku on I**. Loput 1500 k-m<sup>2</sup> osoitetaan tontin itäosaan, jossa **suurin sallittu kerrosluku on III-V (Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluvun tulee olla vähintään kolme ja enintään viisi.)**. Tontille osoitetaan **pysäköimispaikka (p)** sekä kadun vastaiselle rajalle **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**. Tontin Notkotien puoleiseen reunaan osoitetaan **istutettava puu- tai pensasrivi**. Tontin itänurkan kautta osoitetaan **hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. (hule-2)**.

Korttelin 26 **tontti 2** osoitetaan käyttötarkoitukseltaan **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)**. Tontille osoitetaan määräävä rakennusala sekä pienempi ohjeellinen rakennusala ja ohjeelliset **pysäköimispaikat (p)**. Tontin **suurin sallittu kerrosluku on ½ k II** ja rakennusoikeus on **1300 k-m<sup>2</sup>**. Kadun vastaiselle rajalle osoitetaan **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**.

Korttelin 26 **tontti 3** osoitetaan **Yleisten rakennusten korttelialueena (Y)**. Sille osoitetaan **suurin sallittu kerrosluku I** sekä rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla **e=0,40**. Tontille osoitetaan määräävä rakennusala sekä pienempi ohjeellinen rakennusala. Tontin itäpäätyyn sijoittuu **johdolle varattu alueen osa**. Näättämentien puoleiseen reunaan osoitetaan **istutettava alueen osa** ja tontin kulmaan Näättämentie ja Laurintien risteyksen kohdalle **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**. Tontin länsireunaan osoitetaan **hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. (hule-2)**.

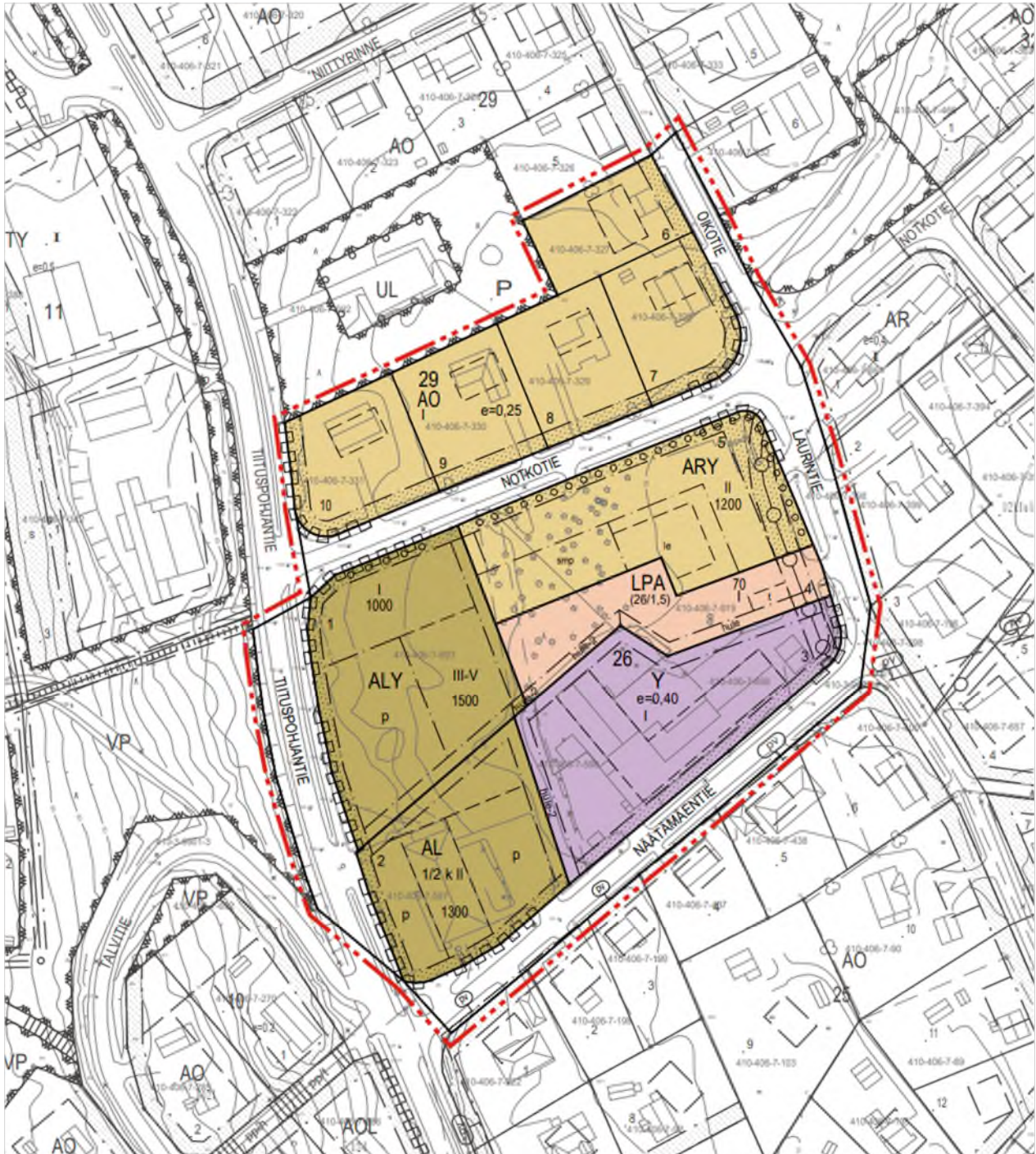
Korttelin 26 **tontti 4** osoitetaan käyttötarkoitukseltaan **Autopaikkojen korttelialueena (LPA (26/1,5))**. **Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja, pyöräkatoksia ja talousrakennuksia (jätekatos/huoltorakennus) alueelle saa sijoittaa. Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys tonteille 3 ja 5.** Tontille on osoitettu rakennusoikeutta **70 k-m<sup>2</sup>** sekä **suurin sallittu kerrosluku I**. Tontin itäosaan osoitetaan **ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t)**. Tontin itäreunaan sijoittuu **johdolle varattu alueen osa**, ja eteläreunaan hoivakodin tonttia vasten osoitetaan **hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa (hule)** sekä **hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. (hule-2)**.

Kortteliin 26 osoitetaan **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueen (ARY) tontti 5**. Rakennusala osoitetaan määräävänä. Tontin **suurin sallittu kerrosluku on II** ja rakennusoikeus **1200 k-m<sup>2</sup>**. Tontille osoitetaan määräys **Säilytettävä maisemapuu/puuryhmä (smp)**. **Alkuperäinen puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Alueelta voidaan poistaa maisemanhoidon ja turvallisuuden kannalta tarpeelliset puut. Alueelta mahdollisesti poistuvan alkuperäisen puuston tilalle tulee istuttaa uusia puita ja pensaita. Säilytettävät puut tulee katselmoida ja merkitä paikalla ennen rakentamistöiden aloittamista.** Tontille on osoitettu **ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le)**. Tontin itäosaan sijoittuu **johdolle varattu alueen osa**. Kadun puoleisille reunoille osoitetaan **istutettava alueen osa** ja

**istutettavat puu- tai pensasrivit.** Notkotien ja Laurintien risteyskohdalle osoitetaan **katualueen rajan osa**, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetaan **korttelin 29 tontit 6–10**, käyttötarkoitukseltaan **Erillispienalojen korttelialue (AO)**. Tonteille osoitetaan **suurin sallittu kerrosluku I** sekä rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla  **$e=0,25$** . Rakennusalat on merkitty ohjeellisinä. Kadun varteen on osoitettu **istutettava alueen osa**, ja tonttien 7 ja 10 kohdille risteysalueen vastaisille rajoille ja Tiituspohjantien varteen **katualueen rajan osa**, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle. Pohjavesialueen raja on merkitty suunnittelualueen eteläreunaan (**pv, vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue**).



Kuva 46. Ote kaavaehdotuskartasta.

#### 4.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,41 ha. Alueen maankäyttö jakautuu alustavasti seuraavasti:

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (ha) | Tehokkuus (e) | Kerrosala (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|
| ARY             | 0,4125         | 0,29          | 1200                          |
| AL              | 0,3286         | 0,40          | 1300                          |
| ALY             | 0,4433         | 0,56          | 2500                          |
| AO              | 0,7616         | 0,25          | 1904                          |
| Y               | 0,4421         | 0,40          | 1768                          |
| LPA             | 0,2113         | 0,03          | 70                            |
| Katu            | 0,8180         |               |                               |
| Yhteensä        | 3,41           |               | 8742                          |

Mitoitus tarkentuu kaavaprosessin aikana. Asemakaavan seurantalomake on liitetty kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa.

#### 4.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee yksityinen ikääntyneiden hoivakoti ja lounaisosassa päivittäistavara-kauppa sekä muun muassa pitseria ja kampaamo. Lisäksi Leppävedellä on teollisuus- ja yritysalueita, joille sijoittuu erilaisia pienteollisuuteen ja niihin liittyviin palveluihin liittyviä yrityksiä. Leppäveden taajamassa sijaitsee lisäksi koulu perusopetuksen alaluokille, päiväkotia, kirjasto ja liikuntapuisto. Muilta osin suunnittelualue nojautuu Laukaan kirkonkylän ja Jyväskylän palvelutarjontaan. Kaavamuutoksessa suunnittelualueella säilyy mahdollisuus kauppaliiketoiminnalle ja palveluille (mm. hoiva-, palveluasuminen).

#### 4.1.3 Liittyminen voimassa olevaan kaavaan

Suunnittelualue liittyy ympäröiviin Leppäveden asemakaavoitettuihin alueisiin. Suunnittelualueen liittymisen ympäröiviin kaava-alueisiin on esitetty kaavakartalla.

### 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutosalue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, minkä vuoksi kaavamuutoksessa on annettu pohjaveden suojaukseen liittyviä määräyksiä.

### 4.3 Nimistö

Kaavamuutoksella ei tehdä muutoksia alueen nimistöön.

### 4.4 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 26 tontit 1–5 ja kortteli 29 tontit 6–10 sekä katualuetta. Tonttijako on ohjeellinen.

#### 4.4.1 Korttelialueet

- **ARY Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.**
  - Kortteli 26 tontti 5: Rakennusoikeus 1200 k-m<sup>2</sup>; Suurin sallittu kerrosluku II; Säilytettävä maisemapuu/puuryhmä (smp); Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le); Johtoa varten varattu alueen osa; Istutettava alueen osa; Istutettava puu- tai pensasrivi; Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **ALY Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.**
  - Kortteli 26 tontti 1: Rakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup>; Suurin sallittu kerrosluku I ja III-V; Pysäköimispaikka (p); Istutettava alueen osa; Istutettava puu- tai pensasrivi; Hulevesijärjestelmää varten varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee



säilyttää ojauoma. (hule-2); Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- **AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**
  - Kortteli 26 tontti 2: Rakennusoikeus 1300 k-m<sup>2</sup>; Suurin sallittu kerrosluku ½ k II; Ohjeellinen pysäköimispaikka (p); Istutettava alueen osa; Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **Y Yleisten rakennusten korttelialue.**
  - Kortteli 26 tontti 3: Rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,40; Suurin sallittu kerrosluku I; Istutettava alueen osa; Hulevesijärjestelmää varten varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. (hule-2); Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **LPA (26/1,5) Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja, pyöräkatoksia ja talousrakennuksia (jätekatos/huoltorakennus) alueelle saa sijoittaa. Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys tonteille 3 ja 5.**
  - Kortteli 26 tontti 4: Rakennusoikeus 70 k-m<sup>2</sup>; Suurin sallittu kerrosluku I; Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t); Johtoa varten varattu alueen osa; Istutettava alueen osa; Hulevesijärjestelmää varten varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. (hule-2); Hulevesijärjestelmää varten varattu alueen osa (hule); Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **AO Erillispientalojen korttelialue.**
  - Kortteli 29, tontit 6–10: Rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25; Suurin sallittu kerrosluku I; Istutettava alueen osa; Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **Katu.**
  - Notkotie, Oikotie, Laurintie, Näättämentie, Tiituspohjantie; Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (pv).

#### 4.4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. ARY
- Erillispientalojen korttelialue. AO
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. ALY
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. AL
- Yleisten rakennusten korttelialue. Y
- Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja, pyöräkatoksia ja talousrakennuksia (jätekatos/huoltorakennus) alueelle saa sijoittaa. Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys tonteille 3 ja 5. LPA (26/1,5)
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin tai rakennuspaikan numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusoikeus neliömetreinä.

- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kerrosluvun tulee olla vähintään kolme ja enintään viisi.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. t
- Ohjeellinen leikki- tai oleskelualueeksi varattu alueen osa. le
- Istutettava puu- tai pensasrivi.
- Istutettava alueen osa.
- Katu.
- Pysäköimispaikka. p
- Ohjeellinen pysäköimispaikka. p
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Säilytettävä maisemapuu/puuryhmä. Alkuperäinen puusto tulee pyrkiä säilyttämään. Alueelta voidaan poistaa maisemanhoidon ja turvallisuuden kannalta tarpeelliset puut. Alueelta mahdollisesti poistuvan alkuperäisen puuston tilalle tulee istuttaa uusia puita ja pensaita. Säilytettävät puut tulee katselmoida ja merkitä paikalla ennen rakentamistöiden aloittamista. smp
- Hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa. hule
- Hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jolla korttelin hulevesiä johdetaan ojarakentein. Alueella tulee säilyttää ojauoma. hule-2
- Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. pv

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

##### Pohjaveden suojaus:

- Alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja saattavat rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL 3:2). Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydetävä alueellisen lupaviranomaisen lupa.
- Laajemmat pysäköintiin käytettävät alueet sekä lastaus- ja purkualueet on varustettava asianmukaisilla erotinlaitteistoilla, mikäli toiminnasta tai pysäköinnistä voi aiheutua hulevesien likaantumista haitta-aineilla. Alue on muotoiltava ja päällystettävä siten, että hulevedet kulkevat erotinlaitteistojen kautta. Kattovedet ja muut puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään omalla kiinteistöllä. Leikki- ja oleskelualueilla tulee välttää vettäläpäisemättömien materiaalien käyttöä piharakenteissa.
- Rakentamisalueiden täyttämässä tulee käyttää pilaantumattomia kitkamaalajeja, joiden haittomuudesta pohjaveden kannalta sekä alkuperästä annetaan selvitys tarvittaessa.

##### Rakennuspaikan tasaaminen ja perustukset:

- Rakennukset tulee suunnitella maastonmuodot huomioon ottaen ja rakennukset on sijoitettava niin, että maaston täyttöä ja leikkauksia tarvitaan mahdollisimman vähän. Pihamaan tasaus voidaan toteuttaa tarvittaessa tukimuureilla tai pengertämällä. Pengertäminen on toteutettava kokonaan

omalla rakennuspaikalla. Rakennuspaikan rajoille ei saa tehdä pengerryksiä eikä rakennuspaikan rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naapurin suostumusta. Hule- ja perustusten kuivatusvedet eivät saa valua naapurin rakennuspaikalle ja/tai yleiselle alueelle.

- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Rakennusten maanalaisia rakenteita ei saa sijoittaa pohjavesipinnan alapuolelle. Luontaista pohjaveden korkeutta ei saa alentaa salaojituksin eikä muulla tavoin. Pohjavesipinnan alapuolelle rakennettavat kunnallistekniikan kaivannot tulee suunnitella siten, että ne eivät toimi pohjaveden purkautumisreitinä.

#### Uusiutuva energia ja lämmitysjärjestelmät:

- Katoille suositellaan sijoitettavaksi aurinkopaneeleja/-keräimiä kattojen lappeiden suuntaisesti. Aurinkopaneeleita ei saa sijoittaa rakennusten seinille. Aurinkopaneelien ja niiden kiinnitysosien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Laitteiden sijoittelussa tulee huomioida, ettei niistä aiheudu häiritsevää heijastusta. Rakennuksia mahdollisesti varjostavan kasvillisuuden ja muiden rakenteiden sijoittelussa tontilla tulee ottaa huomioon vaikutukset aurinkosähkön tuotantoon.
- Rakentamisessa tulee suosia mahdollisuuksien mukaan uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä sekä energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä. Alueella ei kuitenkaan saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle. Uusia maalämpökaivoja tai -keruuputkistoja ei saa sijoittaa pohjavesialueille ilman vesilain mukaista lupaa.
- Kortteliin 26 saa sijoittaa erillisiä, kiinteistöjä palvelevia lämpökeskuksia.

#### Rakennukset ja rakennelmat:

- AO-tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä enintään kolme pienempää talousrakennusta tai rakennelmaa.
- AL-, ALY-, ARY- ja Y-tontille saa pääkäyttötarkoitusta palvelevien rakennusten lisäksi rakentaa enintään kolme talousrakennusta tai rakennelmaa.
- Uudisrakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoisena ja alueen yhtenäinen rakennustapa huomioiden niin, että uudet rakennukset liittyvät sijoittelultaan, mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään luontevasti ympäröivään rakennettuun taajamaympäristöön.
- Rakennusten massoitelussa tulee välttää vinoja ja kaarevia muotoja. Hirsirakennuksissa ei sallita pyöröhirttä eikä ristinurkkia.
- Rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää, puuta, tiiltä tai/ja rapattua kiviainesta. Julkisivujen tehostemateriaalina tulee käyttää puuta ja/tai lasia. Näkyvät elementtisaumat eivät ole sallittuja. Katon tulee olla väriltään musta tai harmaa.
- Talousrakennusten julkisivujen käsittely sovitetaan päärakennusten materiaali- ja värimaailmaan sekä arkkitehtuuriin.
- Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee integroida rakennusten arkkitehtuuriin siten, että ne muodostavat taajamakuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden varsinaisen rakennuksen arkkitehtuurin ja julkisivulinjojen kanssa. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.
- Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup>:n ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Yli 30 metrin mittaisia julkisivuja tulee katkoa tai jäsentää pituusvaikutelman vähentämiseksi esim. erilaisin porrastuksin, ulokkein, syvennyksin tai julkisivumateriaalin/-värin vaihdoksin.
- Rakennusten ja asuntojen suunnittelussa on hyvä huomioida muuntojoustavuus.
- Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta.

#### Piha-alueet:

- Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnontilassa. Tonteilla tulee säilyttää olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä tarvittaessa istuttaa uusia puita ja pensaita.



- Korttelin 26 tonttien 1 ja 5 kadunvastaisille reunoille on istutettava puu- tai pensasrivi /-aita. Kasvilaisuus tulee sijoittaa kokonaan tonttien alueelle niin, että se ei häiritse kadun ylläpitoa, heikennä riisteyalueiden liikenneturvallisuutta tai vahingoitu katuja hoidettaessa. Kasvilajin valinnassa tulee huomioida kasvupaikan olosuhteet sekä kasvutapa ja -muoto. Korttelin 26 tonttien 1 ja 5 Notkotien puoleisella kapealla istutettavalla alueen osalla tulee käyttää kasvutavaltaan kapeita puita ja/tai pensaita.
- Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Pihan ja pysäköintialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä ja toiminnallisia alueita tulee korostaa valaistuksen keinoin sekä erotella ja rytmittää eri materiaalein ja istutuksin. Tonteille tulee varata riittävästi tilaa lumen varastointiin. Korttelin 26 tonteilla 1 ja 5 toteutettaville asuinrakennuksille tulee varata leikki- ja oleskelutilaa. Asuinrakennuksilla voi olla yksi yhteinen leikkialue. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma (pihan käsittely, vihersuunnitelma, valaistus), joka tulee hyväksyttäväksi ja toteutettavaksi.
- Tontin piha-alueen ja muu ulkotilojen valaistus (mukaan lukien mainoslaitteet) tulee suunnitella valomaisemaltaan tasapainoiseksi ja häikäisemättömäksi. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovittava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asutusta tai naapurialueita.
- Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee kattaa ja rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on taajamakuvallisesti korkeatasoinen. Avoin varastointi alueella on kielletty.
- Pysäköintipaikkamäärät:
  - ARY-tontti: vähintään 1 autopaikka/ asunto ja 1 vieraspaikka/ taloyhtiö sekä vähintään 1 autopaikka/ yleisten rakennusten kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup> kohti.
  - Y-tontti: vähintään 1 autopaikka/ 100 k-m<sup>2</sup>.
  - AL- ja ALY-tontti: vähintään 1 autopaikka/ asunto, vähintään 1 autopaikka/ liike- ja toimistorakennuksen kerrosalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti sekä vähintään 1 autopaikka/ yleisten rakennusten kerrosalan 100 k-m<sup>2</sup> kohti. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla vähintään 1 le-autopaikka/ tontti. Vierasparkkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka / 30 asuntoa.
  - Polkupyörille tulee järjestää pysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/asunto sekä liiketilojen yhteyteen riittävästi tilaa polkupyörien pysäköinnille.

#### Muut määräykset:

- Notkotiehen liittyviä tonttiliittymiä suunniteltaessa ja rakennettaessa, tulee kiinnittää huomiota riittävän suureen ojarummun kokoon, jonka on oltava läpimitaltaan vähintään 600 mm.
- Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemäriä, vastaa kiinteistö jäteveden pumppaamisesta viemäriverkostoon omalla kustannuksellaan.
- Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ajantasaisen ilmailulain mukainen lentoestelupa Liikenne- ja viestintävirasto Traficomilta.
- Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa Laukaan kunnan rakennusjärjestystä.

## 4.5 Kaavan vaikutukset

### 4.5.1 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaava muutoksen toteuttaminen ei vaadi uuden katuverkoston rakentamista. Suunnittelualueen lähiympäristössä on olemassa oleva katuverkosto, jota pitkin kulku alueelle tapahtuu.

Asemakaavaratkaisussa tonttien katualueen vastaisille osille on osoitettu liittymäkieltoja, joiden tavoitteena on liittymien määrää ja sijainteja rajaamalla edistää liikenneturvallisuutta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen läpi on osoitettu merkintä *porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue*, joka poistuu kaavamuutoksella. Kaavamuutoksella poistuu myös suunnittelualueen pohjoisnurkassa korttelin 28 tontin 4 ja korttelin 29 tontin 6 välissä sijaitseva rakentumaton *porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue*. Tällöin poistuu mahdollisuus kyseisten asemakaavassa osoitettujen toteutumattomien kävelyteiden rakentamiselle myös tulevaisuudessa. Kyseiset kävelytievaraukset ovat olleet kaavassa kuitenkin jo yli 50 vuotta, eikä niitä ole tähän mennessä toteutettu kaavan mukaisesti. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisnurkan rakentumaton kävelytieyhteys sijoittuu aivan sen pohjoispuolella sijaitsevan, vastikään rakentuneen paritalon seinän viereen, eikä kyseistä kävelytietä todennäköisesti olisi mahdollista enää toteuttaa. Kävelytievarausten poistamisen ei nähdä heikentävän alueen jalankulkumahdollisuuksia, sillä Tiituspohjantien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä ja lisäksi muut kokooja- ja tonttikadut mahdollistavat jalankulkijoiden sujuvan liikkumisen alueella.

Kiinteistön 410-406-7-919 kautta kulkee kiinteistönmuodostamislain mukainen kulkuyhteyksirasite hoivakodin kiinteistölle 410-406-7-896. Tämä on huomioitu asemakaavaratkaisussa siten, että korttelin 26 tontin 4 kautta on määrätty ajoyhteys viereiselle tontille 3.

#### 4.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalue sijoittuu taajamaan osaksi vanhempaa rakentunutta asuinalueutta, ja suunnittelualue on suurelta osin jo rakentunutta tai muuten maastoltaan muokattua (puretun päiväkodin paikalla avoin sijaitsee hiekkakenttä, vieressä avohakattu metsäalue). Alueen keskiosassa sijaitsee taajamametsikkö, joka kaavamuutoksen toteutuessa tulee pääosin poistumaan rakentamisen vuoksi. Kyseisellä alueella ei keväällä/kesällä 2024 tehdyssä lähimetsien luontoselvityksessä ole todettu erityisiä arvoja. Puustolla on kuitenkin merkitystä tontin maisemakuvassa ja asukkaiden viihtyvyydessä. Kaavaratkaisussa on annettu puuston säilyttämiseen pyrkivä kaavamääräys.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaan rakennettavaksi, joten kaavallisesti nykyiseen kaavaan verrattuna kaavamuutos ei heikennä alueen luonnonympäristöä. Uudet puuston säilyttämiseen ohjaavat sekä istutettavan alueen osan kaavamääräykset voivat siten osaltaan jopa edistää tilanetta luonnonympäristön näkökulmasta verrattuna nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavamuutosalueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu pohjaveden suojaukseen pyrkivillä, muun muassa hulevesiä ja niiden käsittelyä sekä sallittuja lämmitysjärjestelmiä koskevilla kaavamääräyksillä.

#### 4.5.3 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuutosalueen keskiosassa, johon kaavamuutoksella tavoiteltu uusi rakentaminen sijoittuu, sijaitsee nykytilassa pieni metsäalue, hiekkakenttä ja avohakattua metsikköä. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa alueelle suunnitellun korttelikokonaisuuden toteuttamisen, millä on merkittävä vaikutus maisemakuvaan. Kunnan tavoitteena on, että kortteliin muodostuu arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet on osin sijoitettu korttelin keskiosaan pyrkien välttämään suuria yhteisiä pysäköintialueita. Tavoitteena on, että monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maamerkinä. Laadukkaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketilojen ja monimuotoisten asumisratkaisujen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Olevaa puustoa pyritään kaavamääräyksellä säilyttämään niiltä osin, kun se on mahdollista.

Kaavaratkaisussa on annettu mm. rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivuja sekä piha-alueiden toteutusta, valaistusta ja kasvillisuutta koskevia kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on muodostaa ympäröivään rakennetuneeseen taajamaympäristöön sopiva korttelikokonaisuus.

#### 4.5.4 Vaikutukset kunnallistekniseen verkostoon

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston äärelle, eikä kaavamutoksesta aiheudu merkittäviä uuden verkoston rakentamistarpeita.

#### 4.5.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, olemassa olevan joukkoliikenneyhteyden varrelle. Kaavamuutos mahdollistaa taajaman elävöittämisen ja korttelialueen kehittämisen sekä alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämisen olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa hyödyntäen. Kaavamuutoksella osoitettava kerros- ja rivitalo- ja/tai palveluasumisrakentaminen monipuolistaa omakotitalovaltaisen alueen asumisvaihtoehtoja ja mahdollistaa erilaisten elämäntilanteiden asumistarpeiden huomioimisen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön.

#### 4.5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin toimintojen sekä alueen asumisvaihtoehtojen monipuolistamisen sekä ihmisten erilaisten elämäntilanteiden asumistarpeiden huomioimisen. Kaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen lisää taajaman keskustan asukasmäärää ja siten myös asukkaiden välisiä kohtaamisia.

Alueelle sijoittuva, kaavamuutoksen toteutumisen myötä pääosin poistuva metsikkö ei nykytilassa pienen kokonsa vuoksi palvele varsinaisessa virkistyskäytössä, ja alueen lähellä sijaitsee laajoja, virkistykseen paremmin sopivia metsäalueita. Suunnittelualueen puustoa pyritään kuitenkin viihtyisyyden lisäämiseksi säilyttämään kaavamääräyksellä. Lisäksi kaavassa on annettu mm. uudisrakennusten arkkitehtuuria ja tonttien käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä, joiden avulla alueelle rakentuvasta korttelikokonaisuudesta pyritään luomaan taajamakuullisesti korkealaatuinen ja luontevasti olevaan taajamaympäristöön liittyvä kokonaisuus.

#### 4.5.7 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaavamuutosalueen lounaisnurkassa sijaitseva liikerakennus (mm. K-market) on luokiteltu vuoden 2013 Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Kaavamuutoksessa rakennuspaikan kaavamääräykset on osoitettu pääosin toteutuneen maankäytön mukaisesti, mutta kuitenkin ne mahdollistavat tontin kehittämisen. Kaavassa on annettu rakentamista koskeva yleismääräys, jonka mukaan uudisrakentaminen tulee liittää luontevasti ympäröivään rakennettuun taajamaympäristöön. Kaavaluonnoksesta saadussa Keski-Suomen museon lausunnossa todetaan, että kaavamääräykset ohjaavat rakennetun kulttuuriympäristön kehittämistä kattavasti ja huomioiden olemassa olevat ympäristön ominaispiirteet, eikä rakennusta ole tarpeen suojella asemakaavalla.

#### 4.5.8 Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu muinaisjäänne rekisterin mukaisia muinaisjäänneksiä. Asiaa on selvitetty Keski-Suomen museon ja Museoviraston kulttuuriympäristöjärjestelmistä. Keski-Suomen museo on kaavaluonnosta koskevassa lausunnossaan (lausunto 17.2.2025) todennut, että koska suunnittelualue on ennestään kaavoitettua ja aikaisemman rakentamisen yhteydessä muokattua aluetta, ei siellä siten ole muinaisjäänne potentiaalia. Asemakaavan muutoksella ei siten nähdä olevan vaikutusta muinaisjäänneksiin.

#### 4.5.9 Taloudelliset vaikutukset

Alue sijoittuu jo rakentuneelle taajama-alueelle olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston äärelle, eikä kaavamuutoksesta synny kunnalle merkittäviä uuden kunnallisteknisen verkoston rakentamistarpeita ja -kustannuksia. Kaavamuutoksen tultua voimaan kunta myy omistuksessaan olevan korttelikokonaisuuden koillisosaan sijoittuvan rakennuspaikan, mistä muodostuu tuloja kunnalle.

#### 4.5.10 Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksella nykyisen taajamarakenteen keskelle ja olemassa olevien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteyksien varrelle mahdollistettava tiiviimpi asumis-/liiketilakortteliratkaisu on ilmastönäkökulmasta kestävä ratkaisu. Kuitenkin kaavamuutoksen mahdollistaman korttelikokonaisuuden rakentuminen poistaa



pääosan alueella vielä olevasta puustosta, mikä vähentää hiiltä sitovan kasvillisuuden määrää alueella. Rakentaminen vaatii maanmuokkausta, mikä osaltaan lisää hiilidioksidin vapautumista maaperästä ja kasvillisuudesta ilmakehään. Toisaalta alue on jo nykytilanteessa suurelta osin muokattua. Kaavaratkaisussa on annettu kaavamääräyksiä (mm. puuston säilyttäminen/istuttaminen ja istutettavat alueen osat), joilla pyritään lisäämään/säilyttämään alueen kasvillisuutta. Lisäksi kaavamääräyksellä ohjataan uusiutuvien energiamuotojen sekä energiatehokkaiden ja vähäpäästöisten lämmitysjärjestelmien käyttöön.

#### **4.5.11 Ympäristön häiriötekijät**

Kaavamuutoksella alueelle ei osoiteta eikä alueelle kohdistu merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Kaavamuutosalue sijoittuu jo rakentuneelle asuinalueelle taajaman keskustaani pääkadun varteen, ja alueelle voi kantautua viereisen Tiituspohjantien liikenteen ääniä. Noin 400-500 metrin päässä suunnittelualueen itäpuolella kulkevat rautatie ja Jyväskylätie. Keväällä 2025 tehdyn meluselvityksen mukaan niistä ei kantaudu suunnittelualueelle ohjeavot ylittävää liikennemelua.

#### **4.5.12 Asemakaavan sisältövaatimusten toteutuminen**

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu asemakaavan sisältövaatimukset, eikä kaavaratkaisun nähdä olevan ristiriidassa niiden kanssa.

#### **4.5.13 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen**

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 54.4§, 39§) säädetään. Kaavamuutosratkaisun ei nähdä olevan ristiriidassa yleiskaavan sisältövaatimusten kanssa. Yleiskaavan sisältövaatimukset on otettu kaavamuutoksessa huomioon seuraavasti:

Kaavamuutos sijoittuu osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jo rakentuneelle vanhemmalle asuinalueelle olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston alueelle. Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien sekä virkistykseen sopivien metsäalueiden ja monipuolisten liikuntamahdollisuuksien läheisyydessä. Suunnittelualueen vieressä Tiituspohjantiellä kulkee linja-autoreitti ja kevyen liikenteen väylä, eli alue on hyvin saavutettavissa sekä joukkoliikenteen että kevyen liikenteen keinoin. Alue sijoittuu aivan Leppäveden taajaman keskustaani palveluiden läheisyyteen, ja kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden sijoittumisen kaavamuutoksen kortteliin.

Kaavamääräyksellä ohjataan käyttämään uusiutuvia energialähteitä ja vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä. Suunnittelualueen sijainti pohjavesialueella on huomioitu pohjaveden laadun säilymistä turvaavilla kaavamääräyksillä.

Kaavassa on annettu uudisrakentamista koskevia kaavamääräyksiä, joiden tavoitteena on muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen, luontevasti ympäröivään vanhempaan rakennuskantaan liittyvä korttelikokonaisuuks. Kaavassa tonttien katujenvastaiset reunat on osoitettu istutettavina alueen osina, ja lisäksi on annettu erillinen puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja istuttamista koskeva kaavamääräys.

#### **4.5.14 Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen**

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat merkinnät kunta-/palvelukeskus, kulttuuriympäristön vetovoima-alue ja Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhyke sekä koko maakuntaa koskevat Luonnonvarat- sekä Uusiutuva energia -suunnittelumääräykset. Kaavamuutosratkaisun ei nähdä olevan ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden kanssa. Kaavaratkaisussa alueen sijainti Tikkakosken varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksillä.

#### **4.5.15 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen**

Kaavamuutosratkaisun ei nähdä olevan ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita seuraavasti:

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa sekä joukkoliikenteen että kevyen liikenteen keinoin. Suunnittelualue sijoittuu vanhemmalle pientaloalueelle, osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja olemassa olevan kunnallisteknisen verkoston alueelle, eli kaavamutoksen nähdään tiivistävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa alueen asumismuotojen monipuolistamisen.

Kaavamuutos ei heikennä asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Alueelle sijoittuva, kaavamuutoksella pääosin poistuva metsikkö ei nykytilassa pienen kokonsa vuoksi palvele varsinaisessa virkistyskäytössä, ja alueen lähellä sijaitsee laajoja, virkistykseen paremmin sopivia metsäalueita. Suunnittelualueen puustoa pyritään kuitenkin viihtyisyyden edistämiseksi säilyttämään kaavamääräyksellä. Lisäksi kaavassa on annettu mm. uudisrakennusten arkkitehtuuria ja tonttien käsittelyä (piha, valaistus ym.) koskevia yleismääräyksiä, joiden tavoitteena on varmistaa, että alueelle rakennettava korttelikokonaisuus on taajamakuvallisesti korkealaatuinen.

Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle, mikä on huomioitu pohjaveden suojaamiseen liittyvillä kaavamääräyksillä. Suunnittelualue ei sijoitu tulvariskialueelle.

Kaavaratkaisussa tonteille on annettu muun muassa rakennusten ulkonäköä ja pihojen kasvillisuutta koskevia kaavamääräyksiä, joiden tarkoituksena on säilyttää alue yleisilmeeltään yhtenäisenä sekä edistää hiiltä sitovan kasvillisuuden säilymistä tonteilla. Kaavaratkaisussa on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakentamisessa tulee suosia mahdollisuuksien mukaan uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä sekä energiatehokkaita ja vähäpäästöisiä lämmitysjärjestelmiä.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen voimaantulon jälkeen.

### 5.2 Toteuttamisen seuranta

Pääasiassa kaava-alueen toteutuksen valvonnasta vastaa rakennusvalvonta.

Laukaassa 27.10.2025

Mari Holmstedt  
kaavoitusjohtaja

Anna Haapanen  
kaavasuunnittelija