

Leppävesi; Notkotien asemakaavan muutos

Kunnanhallitus 27.10.2025

278/10.02.03/2024

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää asettaa liitteiden mukaisen asemakaavaluonnoksen kaavaehdotuksena nähtäville 30 päivän ajaksi AKL 65 §:n sekä MRA 27 §:n ja 28 §:n tarkoittamalla tavalla.

Päätös

Selostus Notkotien asemakaavan muutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 30.1.–14.2.2024. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot OAS:ssa mainituilta viranomaisilta ja yhteisöiltä/toimijoilta sekä lisäksi osallisten viranomaisten listasta puuttuneelta Keski-Suomen museolta. Kaavaluonnokseen saapui lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolla ja Keski-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut lausunnoissaan huomautettavaa kaavaluonnokseen. Keski-Suomen ELY-keskus toi lausunnossaan esiin osallisiin ja kaavamääräyksiin liittyviä täydennystarpeita, jotka on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Lausuntojen pääsisällöt sekä niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä. Kaavaluonnokseen ei saapunut mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen ratkaisu:

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden keskustaan ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu liikerakentamista sekä kerros- ja rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista.

Kaavaluonnos on valmisteltu kaavaehdotukseksi luonnoksesta saadut lausunnot ja aluetta koskevat tarkentuneet selvitykset huomioiden. Lisäksi kaavaehdotusta laatiessa on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavakumppanin ehdotusvaiheessa esiin tuomia kaavallisia tarpeita, kuten palveluasumisen mahdollistaminen sekä rivitalon että liike-/kerrostalon tontille.

Seuraavassa on kuvattu kaavaluonnokseen ehdotusvaiheessa tehdyt merkittävimmät muutokset:

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.*).
- Korttelin 26 tonttien 1 ja 5 Notkotien ja Laurintien vastaisille reunoille istutettavalle alueen osalle on lisätty *istutettava puu- tai pensasrivi*.
- Korttelin 26 tontin 5 Säilytettävä maisemapuu/puuryhmä-määräystä (smp) on täydennetty lauseella *”Säilytettävät puut tulee katselmoida ja merkitä paikalla ennen rakentamistöiden aloittamista.”*.
- Korttelin 26 tonttien 1, 3 ja 4 alueille on lisätty hulevesijärjestelmälle varatut alueen osat (*hule, hule-2*). Samalla kyseisiltä hulevesien käsittelyyn varatuilta alueilta on poistettu istutettavan alueen osan merkintä.

Hulevesijärjestelmälle varattujen alueiden lisäämisen seurauksena myös tonttien 4 ja 5 välistä rajaa on muokattu.

- Yleisiä suunnittelmääräyksiä on muokattu ja täydennetty mm. pohjaveden suojausta ja hulevesien hallintaa, lämmitysjärjestelmiä, rakennusten suunnittelua ja arkkitehtuuria sekä piha-alueiden käsittelyä koskevien määräysten osalta.

Kaavaselostus:

- Kaavakarttaan tehdyt muutokset on päivitetty kaavaselostukseen.
- Lisätty tiedot ehdotusvaiheessa keväällä 2025 tehdystä seututien ja junaradan yhteismelua koskevasta liikennemeluselivityksestä sekä lisätty kaavakumppanin ehdotusvaiheessa laatimat korttelikokonaisuuden havainnekuvat.
- 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 muinaisjäännöksiin kohdistuvat vaikutukset, ilmasto- ja ympäristön häiriötekijät -kohdat).
- Keski-Suomen museo on lisätty kaavan osallisiin (selostukseen ja OAS:aan).
- Lisätty tieto kaavaluonnoksesta saapuneista lausunnoista sekä niihin laadituista vastineista. Lausuntojen pääsisällöt ja niihin laaditut vastineet on lisätty kaavaselostusehdotuksen liitteeksi.
- Asemakaavan seurantalomake on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.

Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on täydennetty kaavaprosessin kulkua kuvaavia tietoja.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

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

Kunnanhallitus 20.01.2025 § 10

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää asettaa liitteiden mukaisen kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi AKL §62 ja MRA §30 tarkoittamalla tavalla.

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus Notkotien asemakaavan muutos on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 22.4.2024 §83, ja hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 8.–23.5.2024 välisen ajan. OAS lähetettiin tiedoksi viranomaisille. OAS:sta saapui 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. Suunnitelmasta ei saapunut mielipiteitä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tiituspohjan taajamassa Leppäveden keskustassa, Notkotien ympäristössä. Kaavamuutoshanke on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Laukaan kunnan yhteisistä tarpeista, ja hankkeeseen liittyy

osapuolten välinen yhteistyösopimus (hyväksytty khall 22.4.2024 §82). Kaavamuutoshankkeen tavoitteena on Leppäveden keskustassa tarjolla olevien asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen ja tämän kautta taajaman houkuttelevuuden lisääminen. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden keskusta korttelien 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuullisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu liikerakentamista sekä rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Samassa yhteydessä asemakaavaan on tarpeen tehdä muita päivityksiä sekä kaavateknisiä korjauksia, minkä vuoksi suunnittelualue ulottuu myös kumppanuuskohteen korttelikokonaisuutta ympäröiville lähialueille.

Asemakaavan muutoksen alueelle sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yleisten rakennusten (Y) kortteli 26, liikerakennusten (AL) kortteli 27, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen (AO) kortteli 28 ja AO-korttelin 29 tontti 6 sekä niihin liittyviä katualueita. Suunnittelualueen alustava laajuus on noin 3,35 hehtaaria.

Kaavan taustaksi ei ole tehty erillistä luontoselvitystä. Alueella on tehty v. 2024 lähimetsien hoitotoimenpiteiden taustaksi luontoselvitys, johon sijoittuu myös kaavamuutosalueen metsikkö. Selvityksessä suunnittelualueella ei todettu erityisiä luontoarvoja.

Kaavakumppani on laatinut uuden korttelikokonaisuuden alueelle luonnostasaisen viitesuunnitelman, joka toimii pohjana kaavamuutosratkaisulle.

Kaavaluonnoksen ratkaisu:

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 26 tontit 1–5 ja kortteli 29 tontit 6–10 sekä Notkotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjantien katualuetta. Tonttijako on ohjeellinen.

Korttelin 26 tontit 1 ja 2 osoitetaan *asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena AL*. Näistä tontti 1 on suunniteltu uuden korttelikokonaisuuden liiketiloille ja asuinkerrostalolle. Tontille 1 osoitetaan määräävät rakennusalat, ja niille suurimmat sallitut kerrosluvut I ja V sekä rakennusoikeutta yhteensä 2500 k-m². Tontin Tiituspohjantien puoleinen osa on osoitettu pysäköinnille (p).

Tontilla 2 sijaitsee nykyinen liikerakennus. Tontille osoitetaan ohjeelliset rakennusala ja pysäköintialueet (p) nykytilanteen mukaisesti. Tontille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku ½ k II ja rakennusoikeus 1300 k-m².

Nykyisen hoivakodin alue osoitetaan korttelin 26 tonttina 3, käyttötarkoitukseltaan *yleisten rakennusten korttelialue Y*. Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala olevan rakennuksen kohdalle, suurin sallittu kerrosluku I ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,40.

Notkotien ja Laurintien kulmaukseen osoitetaan korttelin 26 tontit 4 ja 5, jotka kuuluvat osaksi uutta suunniteltua korttelikokonaisuutta. Näistä tontti 5 osoitetaan käyttötarkoitukseltaan *rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueena ARY*. Sille osoitetaan määräävä rakennusala, suurin sallittu kerrosluku II sekä rakennusoikeus 1200 k-m². Tontin keskiosaan osoitetaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) sekä puuston säilyttämistä koskeva määräys (smp). Korttelin 26 tonttien 3, 4 ja 5 itäreunaan osoitetaan johtoa varten varattu alueen osa.

Tontin 5 eteläpuolelle osoitetaan tontti 4, käyttötarkoitukseltaan *autopaikkojen korttelialue LPA*, joka on tarkoitettu tonttien 1 ja 5 käyttöön. Sille saa sijoittaa myös talousrakennuksia, joille annetaan rakennusoikeutta 70 k-m², enimmäiskerros-luku I sekä ohjeellinen rakennusala (t). Korttelialueen kautta sallitaan ajoyhteys tonteille 3 ja 5.

Notkotien pohjoispuoliset korttelin 28 tontit 1–4 ovat mukana kaavamuutoksessa, jotta tonttien rajoja voidaan tarkistaa ja korjata kulkemaan kiinteistörajoiden mukaisesti. Lisäksi korttelin 28 tontin 4 pohjoispuolella nykyisessä asemakaavassa osoitettu rakentumaton kävelytie poistuu, ja kyseinen alue liittyy osaksi pohjoispuolista tonttia. Tontit osoitetaan korttelin 29 tontteina 6–10. Tontit säilyvät käyttötarkoitukseltaan *erillispientalojen korttelialueena AO*. Suurin sallittu kerros-luku on yksi (I) ja rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla e=0,25. Tonteille osoitetaan ohjeelliset rakennusalat pääosin nykyisen kaavan ja toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

Lisäksi kaavalla osoitetaan Notkotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjantien katualueita. Katualueiden rajoille osoitetaan liittymäkieltoja liikenneturvallisuuden vuoksi. Kaavassa annetaan myös muun muassa rakennusten arkkitehtuuria, sijoittelua ja määrää, tonttien rakentamista, hulevesien käsittelyä, pysäköintipaikkoja, tonttien valaistusta sekä kasvillisuuden säilyttämistä ja istuttamista koskevia määräyksiä. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu pohjavesialueen kaavamerkinnällä sekä pohjaveden suojaukseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

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

Kunnanhallitus 22.04.2024 § 83

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää käynnistää Leppävesi; Notkotien asemakaavan muutoksen ja asettaa litteen mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Päätös Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

Selostus Suunnittelualue sijoittuu Leppäveden taajamaan, Notkotien ympäristöön. Asemakaavan muutoksella muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa *Leppäveden rakennuskaava* (ensimmäinen rakennuskaava) (hyväksytty kvalt 22.12.1971 §187, vahvistettu LH 6.7.1972).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu korttelin 26 yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), korttelin 27 liikerakennusten korttelialueen (AL) tontti 1 sekä korttelin 28 omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueen (AO) tontit 1–4. Lisäksi alueelle sijoittuu porraskatua tai jalankululle varattua katualuetta sekä Notkotien ja Laurintien katualuetta. Kaavamuutos koskee Laukaan kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä 410-406-7-692, 410-406-7-919, 410-406-7-398 ja 410-406-7-598 sekä yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 410-406-7-893, 410-406-7-328, 410-406-7-329, 410-406-7-330, 410-406-7-331. Kaavamuutosalueen alustava pinta-ala on noin 2 ha.

Kaavamuutoshanke on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Laukaan kunnan yhteisistä tarpeista, ja hankkeeseen liittyy osapuolten välinen yhteistyösopimus. Hankkeen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaava vastaamaan alueen nykyisiä ja tulevia maankäytön tarpeita. Tavoitteena on Leppäveden keskustassa tarjolla olevien palveluiden ja asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen ja tämän kautta taajaman houkuttelevuuden lisääminen. Suunnittelun lähtökohtana on alueen elinvoimaisuuden ja erilaisten asumismuotojen tarjonnan parantamiseksi vuonna 2020 laadittu Tiituspohjantien kehittämissuunnitelma (Ramboll Oy).

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuullisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoittuu sekä liike- että asuinrakentamista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella on tarpeen tarkastella mm. korttelialueiden käyttötarkoituksia ja rajauksia sekä niille osoitettuja suurinta sallittua rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua. Samalla on tarpeen tehdä kaavateknisiä korjauksia, joissa mm. korttelialueiden ja katualueen rajoja korjataan kulkemaan kiinteistörajojen mukaisesti.

Vireilletulo

Kunnanhallitus käynnistää Leppävesi; Notkotien asemakaavan muutoksen, ja sen vireilletulosta kuulutetaan Laukaa-Konnevesi-lehdessä, kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla. Vireilletulokuulutuksen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Valmistelija: kaavasuunnittelija, Anna Haapanen, puh. 050 524 8064
Liitteet	
Oheismateriaali	