

Opaskartta: Jyväskylän kaupunki

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
Luonnos 20.1.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Leppävesi; Notkotien asemakaavan muutos

Kaavatunnus: 410-AK-LEP-021

Kaavan päiväys: 20.1.2025

Kaavan laatija: Laukaan kunta, Maankäyttö

Kaavan vireille tulosta ilmoitettu: 8.5.2024

Kaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä:

Kaavaehdotus MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä:

Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä:

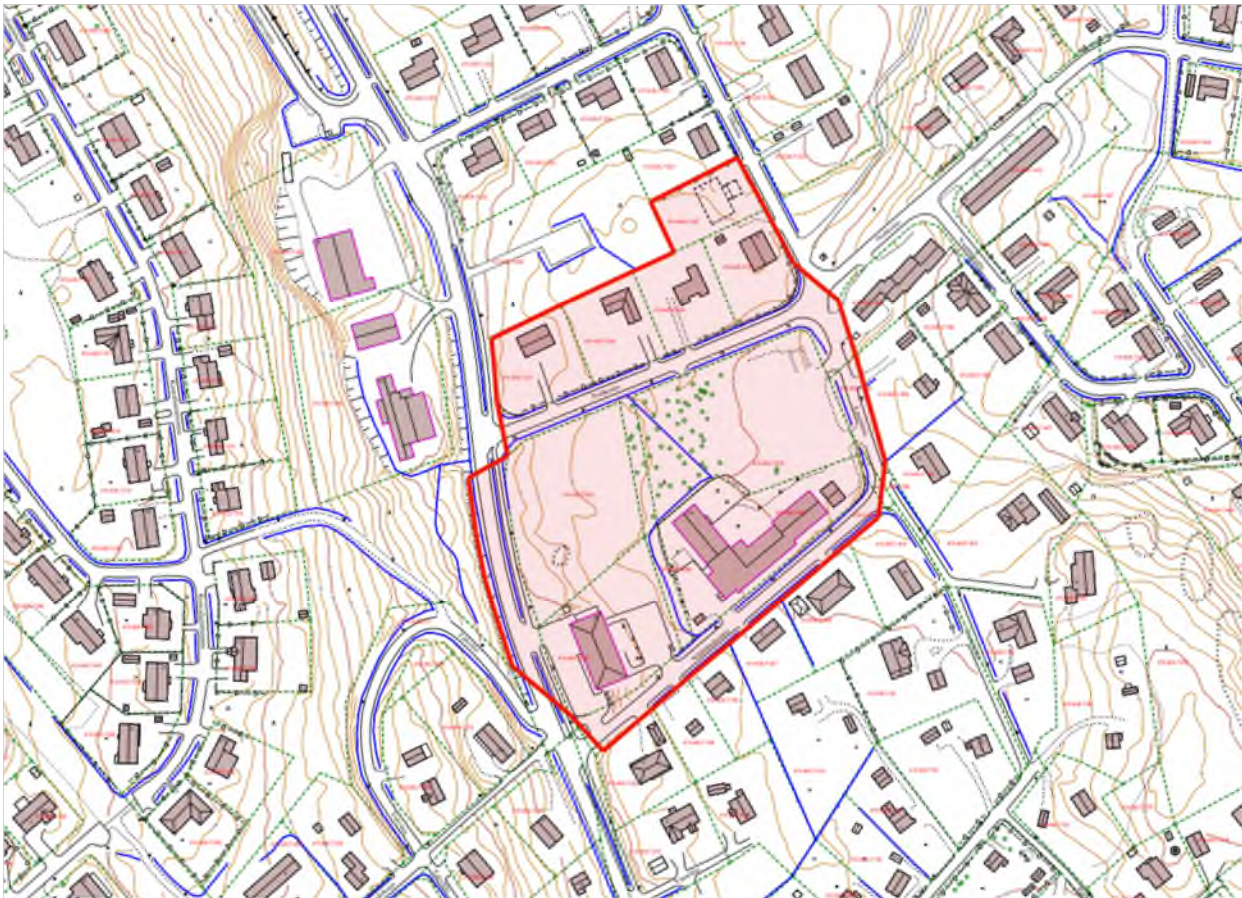
Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä:



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue 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 pizzeria. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu Notkotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjantien katualueita sekä viisi Notkotien/Oikotien varressa sijaitsevaa omakotitonttia. Suunnittelualuetta rajaa lännessä Tiituspohjantie ja sen länsipuolinen viheralue, pohjoisessa kunnan puistoalue ja omakotiasutus, idässä Oikotien katualue ja Laurintien pientalotontit sekä etelässä Näätämäentien eteläpuolen omakotitaloasutus. Suunnittelualue sekä siihen rajautuvat alueet ovat asemakaavoitettuja. Suunnittelualan laajuus on noin 3,35 hehtaaria.



Kuva 2. Suunnittelualan alustava rajaus. Rajaus tarkentuu 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 Näätämäentie 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, 410-406-7-327 Aho, 410-406-7-222 Tuomela, 410-406-7-198 Notkola, 410-406-7-199 Pajula, 410-406-7-437 Raitala, 410-406-7-438 Heinilä ja 410-406-7-400 Ilola.

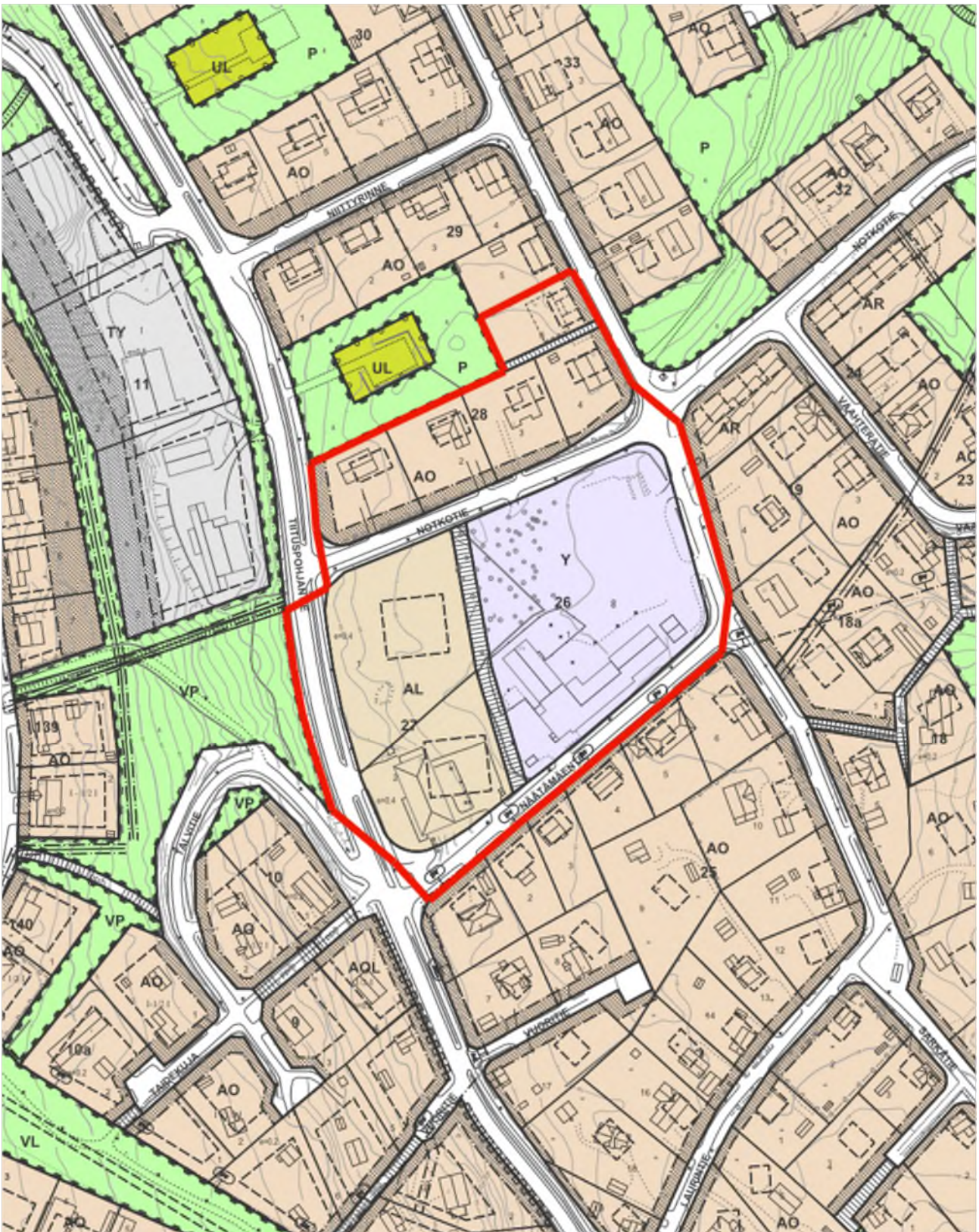
1.3 Suunnittelutehtävän tausta ja tavoitteet

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 kehittämissuunnitelma (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 korttelin keskiosaan välttämättä suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maamerkinä. Laadukkaalla viherra-kentamisellä edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketila- ja monimuotoisten asumisratkaisujen rakentamiseen. Kerros-talon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Kaavakumppanin tavoitteena on toteuttaa sopimus-alueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä rivitaloja ja/tai palveluasumista niin, että rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3500 k-m².

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa Leppäveden taajaman keskustaan kortteleiden 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikokonaisuus, johon sijoit-tuu liikerakentamista sekä rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella on tar-peen 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, Laurintien ja Näätämäentien katualueet sekä AO-korttelin 28 tontit 1–4 ovat mukana kaavamuutosalueessa kyseisten rajoihin tehtävien kaavateknisten kor-jausten 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 tun-tumaan. Siksi kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta poistaa asemakaavasta kyseinen rakentuma-ton kävelytie ja liittää alue osaksi pohjoispuolella sijaitsevan paritalon tonttia.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.
Suunnittelualueen alustava rajaus punaisella. Rajaus tarkentuu kaavaprosessin aikana.

SISÄLLYS

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Suunnittelu tehtävän tausta ja tavoitteet	3
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavamuutos	7
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	8
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Maakunnallinen suunnittelutilanne	17
3.2.2	Seudullinen suunnittelutilanne	19
3.2.3	Kunnallinen suunnittelutilanne	19
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	21
3.2.5	Pohjakartta	21
3.2.6	Suojelupäätökset	21
3.2.7	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Vireilletulo	26
4.3.3	Asemakaavaluonnos.....	26
4.3.4	Asemakaavaehdotus.....	26
4.3.5	Asemakaavamuutoksen hyväksyminen.....	26
4.3.6	Asemakaavamuutoksen voimaantulo	27
4.3.7	Viranomaisyhteistyö.....	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	27
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	27
4.5	Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen	28
4.6	Asemakaavaratkaisu.....	29
4.6.1	Kaavaluonnos (valmisteluvaihe).....	29
4.6.2	Kaavaluonnoksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen	31
4.6.3	Kaavaehdotus	31
4.6.4	Kaavaehdotuksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen.....	31
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	33
5.1.2	Palvelut	33
5.1.3	Liittyminen voimassa olevaan kaavaan	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Nimistö	33
5.4	Aluevaraukset	33
5.4.1	Korttelialueet.....	33

5.4.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.5	Kaavan vaikutukset	37
5.5.1	Liikenteelliset vaikutukset	37
5.5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	37
5.5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
5.5.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	38
5.5.5	Sosiaaliset vaikutukset	38
5.5.6	Kulttuuriset vaikutukset	38
5.5.7	Taloudelliset vaikutukset	38
5.5.8	Ilmastovaikutukset	38
5.5.9	Ympäristön häiriötekijät	39
5.5.10	Yleiskaavan sisältövaikutusten toteutuminen	39
5.5.11	Maakuntakaavan suunnittelutavoitteiden toteutuminen	39
5.5.12	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen	39
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	40
6.2	Toteuttamisen seuranta	40

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 20.1.2025.
- Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pääsisältö sekä niihin laaditut vastineet
- Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pääsisältö sekä niihin laaditut vastineet
- Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

Muu tausta-aineisto

- Hankealueen alustavat suunnitelmat: asemapiirros 24.6.2024 sekä havainnekuva 16.4.2024 (Arkkitehtuuritoimisto Martti Vähäniitty Oy, 2024).
- 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.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 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 14 päivän ajaksi. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 8.5.2024 Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan internetsivuilla www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan internetsivuilla 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 asettaa päätöksellään kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten 14 päivän ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtävilläolo kuulutetaan Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan internetsivuilla www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallisilla on mahdollisuus jättää kunnanhallitukselle kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläoloajan kuluessa. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Valmisteluvaiheen jälkeen laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä mahdolliset tarkentuneet selvitykset huomioiden. Kaavaluonnoksesta saatuihin viranomaisten lausuntoihin sekä osallisten mielipiteisiin laaditaan vastineet. Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotusaineiston virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolo kuulutetaan kunnan internetsivuilla www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. 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.

2.2 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, taajamakuullisesti edustava korttelikonaisuus, 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, Laurintien ja Näätämäentien 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 korttelialueen (AL) tontit 1–2, 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, Laurintie, Näätämäentie, Tiituspohjantie).

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

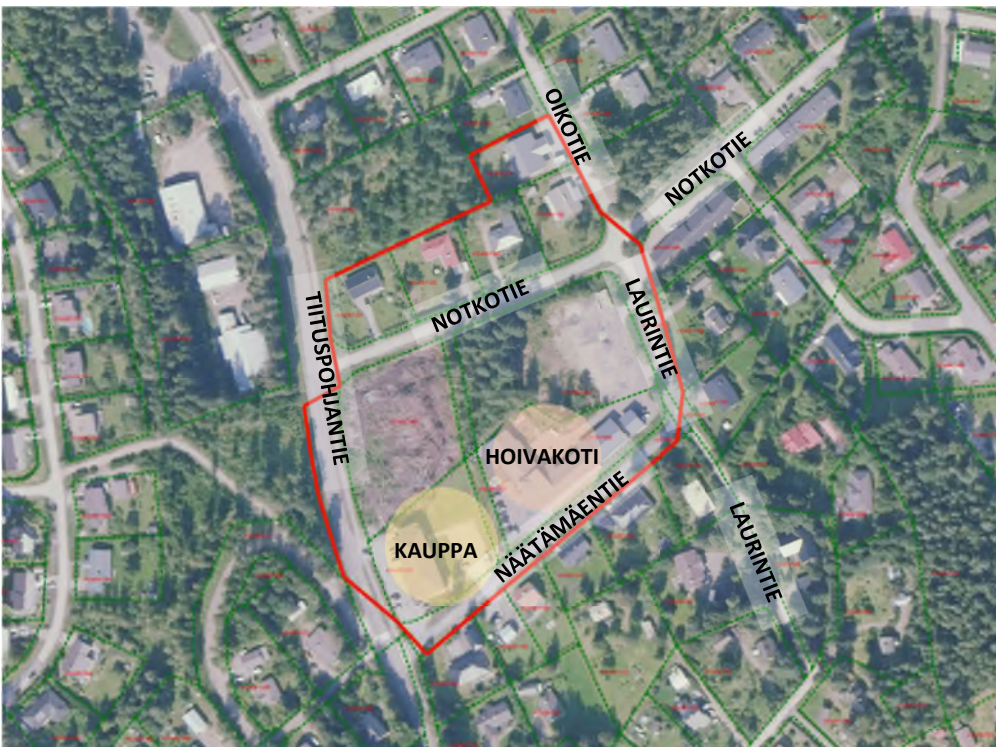
Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa sen voimaantulon jälkeen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 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, 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 katualue ja Laurintien pientalotontit sekä etelässä Näätämäentien eteläpuolinen omakotiasutus.



Kuva 4. Ortokuva suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä. Suunnittelualueen alustava rajaus on merkitty kuvaan punaisella. Rajaus tarkoittaa kaavaprosessin aikana.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema, kasvillisuus ja eläimistö

Kaavamuuotosalue 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 ja niiden kasvillisuudesta.

Suunnittelualan luonnonympäristö koostuu metsikköalueesta sekä sen länsipuolisesta avohakatusta metsäalueesta, jolla kasvaa matalaa kasvillisuutta. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu omakotitalojen pihojen kasvillisuutta, kuten nurmikkoa ja pensaita.

Suunnittelualue sijoittuu rakentuneelle taajama-alueelle, mikä todennäköisesti osaltaan vaikuttaa alueen eläimistöön.

Kaavahankkeen taustaksi ei ole tehty erillistä luontoselvitystä. Leppäveden taajaman alueella on tehty keväällä/kesällä 2024 lähimetsien hoitotoimenpiteiden taustaksi luontoselvitys (Lähimetsien luontoselvitykset 2024, Leppävesi ja Lievestuore Laukaa. Latvasilmu Osk, 30.6.2024), jonka selvitysalueeseen sisältyi myös kaavamuuoksen suunnittelualueelle sijoittuva pieni metsikköalue.

Suunnittelualueelta ei luontoselvityksessä todettu erityisiä luontoarvoja eikä havaintoja liito-oravasta. Selvitysalueen vieraslajitilanne on yleisesti huono, mutta 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.)



Kuvat 5 ja 6. Suunnittelualan kasvillisuus.



*Kuvat 7–9.
Suunnittelualueen
kasvillisuutta.*

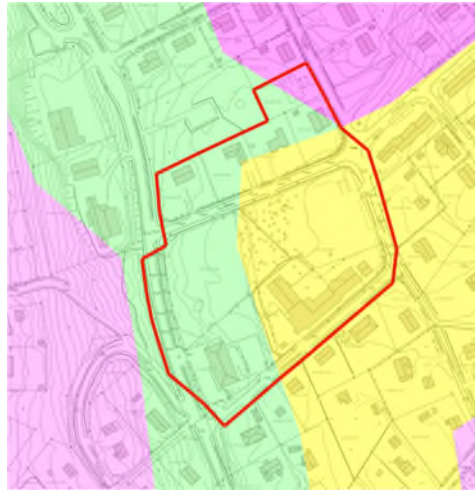
Pinnanmuodot ja maaperä

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 12. Ote maan pinnanmuotoja havainnollistavasta vinovalovarjostuskuvasta.



- 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)

Kuva 13. Ote maaperäkartasta suunnittelualueen kohdalta.

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 keskiosan poikki kulkee pohjois-eteläsuuntainen oja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Leppäveden taajaman keskustaan 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 14. Vasemmassa reunassa hoivakotirakennus, oikealla kaupparakennus. Taustalla suunnittelualuetta rajaavia Näätämäentien varren omakotitontteja.



Kuvat 15 ja 16. Suunnittelualan ja sen ympäristön rakennuskantaa. Vasemmalla hoivakoti. Oikealla Notkotien omakotitaloja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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, päiväkotia, 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 pienimitakaavaisena, 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. Kattolinjat 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 tummanpohuvia, 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 17. 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 Näätämäentien kulmassa sijaitseva liikerakennus (K-kauppa Tiitus, entinen Säästöpankki) on luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi.



Kuva 18. 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 kyläkuvassa 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 inventointihankkeessa inventoitu Leppäveden päiväkotiki on purettu vuonna 2018.

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

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa muinaismuistojäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä (Museovirasto, kartta.museoverkko.fi 2024).

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 pienteollisuus- ja yritys- ja 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 Vihtavuorella, ja lisäksi merkittävä osa Leppäveden alueen asukkaista käy töissä Jyväskylässä.

- liikuntapuisto
- koulu, päiväkotiki, kirjasto
- teollisuus-/pienteollisuusyrityksiä
- uimaranta
- kauppa, ravintola, kampaamo
- hoivakoti
- Metsoreitti



Kuva 19. 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 suunnittelualueella länsipuolella rajaava ja osin suunnittelualueelle sijoitettava 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 rasteioikeudellinen kulkuyhteys Laurintieltä viereisen pohjoispuolisen kiinteistön 410-406-7-919 kautta.

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 Jyväskyläntie on osoitettu maakuntakaavan päivityksessä merkinnällä kansainvälinen pyöräilyreitti, joka osoittaa pyöräilyn pitkämatkan yhteystarpeen.

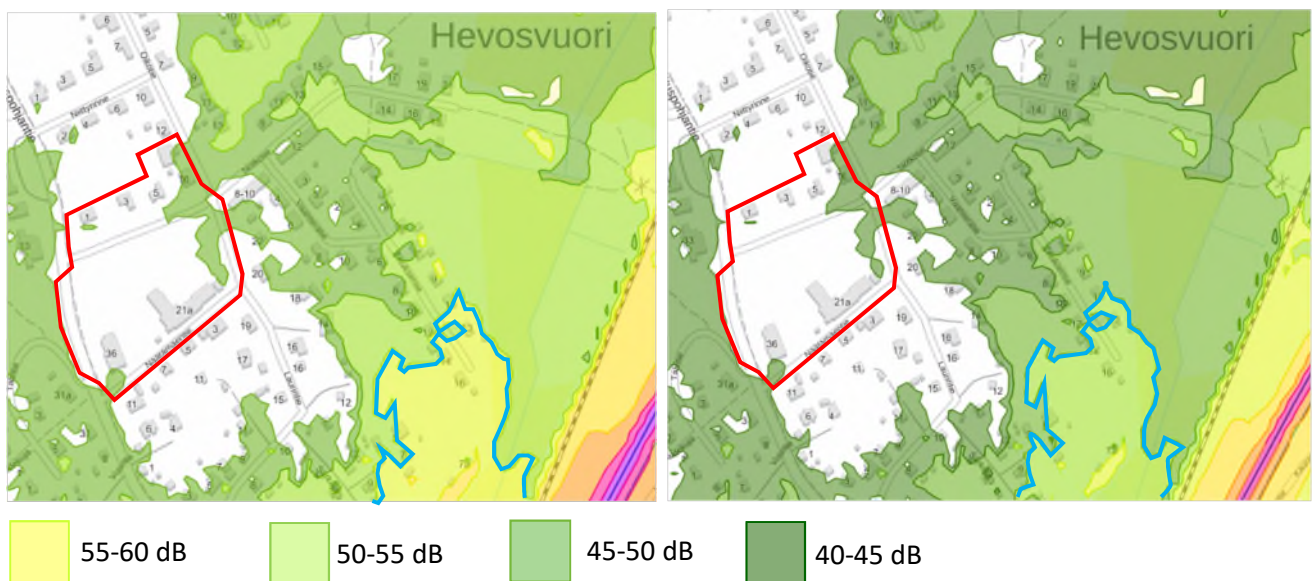
Leppäveden keskustan kautta Tiituspohjantietä pitkin kulkee nykytilassa Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linjat 41 ja 141, joiden vuoroväli talvikaudella 2024–2025 on noin yksi tunti. Lähimmät linja-autopysäkit (Niitytie 1 ja 2) sijoittuvat Tiituspohjantien varteen vajaan sadan metrin päähän suunnittelualueesta. Myös Jyväskylätien 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 20. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön tiestö sekä lähimmät linja-autopysäkit.

Suunnittelualueen läheisyyteen itäpuolelle sijoittuu Jyväskylätie (seututie 637), jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on 11155 ajoneuvoa/vuorokausi (Väylävirasto, Suomen Väylät, 2024). Valtioneuvoston päätöksen melutaso-ohjeista (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 yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB (uusilla alueilla 45 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. Liike- ja toimistohuoneistoille annetun ohjeen mukaan melun A-painotettu ekvivalenttitaso (L_{Aeq}) sisällä saa olla enintään 45 dB. Oheisten melukarttojen (kuvat 21 ja 22) perusteella Jyväskylätiestä aiheutuva melun ekvivalenttitaso ei ylitä em. ohjearvoja suunnittelualueella.

Lisäksi noin 400 metrin päässä suunnittelualueen itäpuolella kulkee Jyväskylä–Haapajarvi-rautatie, joka on nykyisin vain tavarajunien käytössä. Oheisiin melukarttoihin (kuvat 21 ja 22) ei sisälly rautatieliikenteestä aiheutuvaa melua.



Kuvat 21 ja 22. Vasemmalla päiväajan melun ekvivalenttitaso, maantiet ja kadut 2022. Oikealla yöajan melun ekvivalenttitaso, maantiet ja kadut 2022. (Lähde: Suomen Väylät karttapalvelu, suomenvaylat.fi, Väylävirasto 2024). Suunnittelualueen sijainti on lisätty kuviin punaisella rajauksella, ja päivämelun 55 dB:n sekä yömelun 50 dB:n rajat on korostettu vaaleansinisellä.

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

Suunnittelualueen vieressä kulkee alueen pääkatu Tiituspohjantie, jonka liikenteestä voi aiheutua melua suunnittelualueelle. Suunnittelualueen itäpuolella, noin 400 metrin päässä kulkee rautatie, jolla liikennöi nykyisin ainoastaan tavarajunia. Tästä voi aiheutua suunnittelualueelle melu- tai värinähaittaa.

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 23. Suunnittelualueen maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 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 tulevaisuuskuvioiden 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, voimaantulo kuulutettu 19.3.2024). 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:



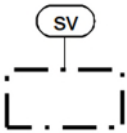
Kuva 24. Ote Keski-Suomen maakuntakaavan ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040 yhdistelmäkartasta Leppäveden kohdalta.


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 kestäväää 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. 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 maakuntaura 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.

Maakuntakaavan päivitys ei ole vielä lainvoimainen, sillä kaavasta on jätetty valituksia. Maakuntahallitus on määrännyt kokouksessaan 23.2.2024 Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

3.2.2 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 25. Ote MAL-kehityskuvasta.

MAL-kehityskuvassa Leppävesi on osoitettu **paikalliskeskukseksi** (pieni neliö) ja se sijaitsee vyöhykkeellä II: **Täydentyvä taajama** (oranssi). Vyöhykkeelle kohdistetaan asemakaavoituksen keinoin monipuolista ympäristöönsä sopivaa täydennysrakentamista. Uusi asuntorakentaminen on pääosin pienimittakaavaista rakentamista kuten pien- ja rivitaloja. Yhdyskuntarakenteen harkittu laajentuminen tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon sekä kävellen tai pyöräillen saavutettaviin palveluihin. Kehittämisessä turvataan toimivat ja turvalliset liikkumisympäristöt ja matkaketjut sekä lähivirkistysmahdollisuudet ja paikallisten viheryhteysien jatkuvuus.

3.2.3 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 26. Ote Laukaan maankäytön Liekki-rakennemallista (Sweco).

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

Laukaan kunnan uusi 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 vahvuuksistamme aktiivisesti. Ratkaisemme ongelmia rakentavasti.
- **Palvelun:** Meillä on kehittämisen ja parantamisen palvelukulttuuri. Tavoitteenamme on rakentaa asukkaillemme parasta mahdollista arkea.

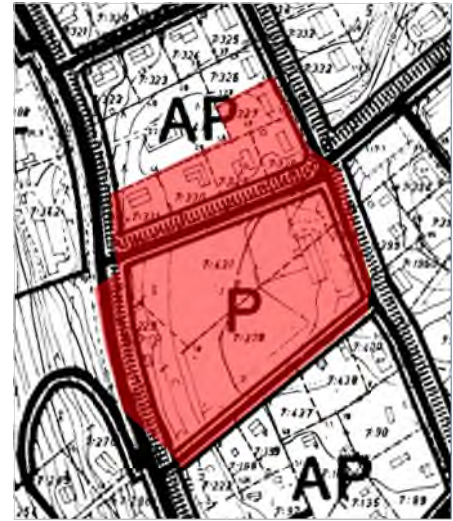
Yleiskaava

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 asuntoaluetta (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 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.



Kuva 27. 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
- Kadun, katuaukion, rakennuskaavatien, torin tai puiston nimi (Notkotie, Laurintie, Näätämäentie, Tiituspohjantie)

Rakennuskaavamääräykset:

- Rakennukset on rakennettava Sisäasiainministeriön rakennusten ja rakennusosien paloluokittelusta antaman päätöksen mukaisesti.

edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätokeksella 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 ilmastonmuutoksen 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 29. Ote Leppäveden maankäytön ja liikenteen visiosta suunnittelualueen kohdalta. (Ramboll Oy, 2020.)

Hankealueen alustavat suunnitelmat

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



Kuvat 30 ja 31.
Hankealueen alustavat suunnitelmat: asemapiirros 24.6.2024 sekä havainnekuva 16.4.2024 (Arkkitehtuuritoimisto Martti Vähäniitty Oy, 2024).



Muita aluetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

- 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.
- 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.

- 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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos 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. 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 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 korttelin keskiosaan välttäen 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 asumisratkaisujen 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-m².

Samalla asemakaavaa päivitetään muilta osin vastaamaan maankäytön tarpeita. Mahdollisuuksien mukaan tehdään kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja tarkistetaan ja korjataan kulkemaan kiinteistörajoiden mukaisesti. Notkotien, Laurintien, Näätämäentien ja Tiituspohjatien 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.

4.2 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 nähtävillä 14 päivän ajaksi. Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo on kuulu-

tettu 8.5.2024 Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan internetsivuilla www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulan ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan internetsivuilla sekä kunnanviraston väistötilan aulassa.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö



Kuva 32. Kaavaprosessin vaiheet ja osallistuminen sen eri vaiheissa.

4.3.1 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
- 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 luettelo 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.

4.3.2 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 internetsivuilla www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 8. – 23.5.2024 välisen ajan kunnan internetsivuilla 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.

4.3.3 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 asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville 14 päivän ajaksi. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Laukaa–Konnevesi-paikallislehdessä, kunnan internetsivuilla osoitteessa www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulan ilmoitustaululla. Osalliset voivat jättää kunnanhallitukselle mielipiteen asemakaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloajan kuluessa. Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot. Luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet, kun asemakaavaluonnos laaditaan asemakaavaehdotukseksi.

4.3.4 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 internetsivuilla osoitteessa www.laukaa.fi sekä kunnanviraston väistötilan aulassa kunnan virallisella ilmoitustaululla. 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.

4.3.5 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.

4.3.6 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.

4.3.7 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.

Kaavaluonnoksen valmistuttua pidetään kunnan (kaavoitus ja rakennusvalvonta), kaavakumppanin ja pelastusviranomaisen välinen yhteistyöpalaveri, jota varten kaavakumppani laatii alustavat pääpiirustukset. Jos kaavaehdotus poikkeaa oleellisesti luonnoksesta tai muuten todetaan tarpeelliseksi, järjestetään uusi yhteistyöpalaveri kaavoituksen, rakennusvalvonnan, kaavakumppanin ja pelastusviranomaisen kesken.

4.4 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 korttelien 26 ja 27 pohjoisosan alueelle ympäristöönsä sopiva, taajamakuvallisesti edustava korttelikonaisuus, johon sijoittuu liikerakentamista sekä rivitaloasuntoja ja/tai palveluasumista. Tämän vuoksi kaavamuutoksella tarkastellaan muun muassa suunnittelualueen korttelialueiden käyttötarkoituksia ja rajauksia 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 korttelien 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.

4.4.1 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 palvelutaajamana 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 korttelin keski-osaan välttäen suuria yhtenäisiä pysäköintialueita. Monimuotoinen rakennuskokonaisuus tuo vaihtelua taajamakuvaan ja uudenlaisen kerrostuman rakennuskantaan sekä toimii samalla taajaman eteläpään maa-merkkinä. Laadukkaalla viherrakentamisella edistetään uudisrakentamisen sopivuutta ja kytkeytymistä ole-massa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kohde soveltuu esimerkiksi liiketilojen ja monimuotoisten asu-misratkaisujen rakentamiseen. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön. Kaavoitus-kumppanin tavoitteena on toteuttaa sopimusalueelle liikerakentamista, asuinkerrostalo sekä rivitaloja ja/tai palveluasumista niin, että rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 3500 k-m².

Asemakaavaratkaisu on laadittu huomioiden aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat, alueen maas-tonolosuhteet ja ympäröivä maankäyttö. Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jolloin asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaati-muksissa (AKL 54.4§, 39§) säädetään. Yleiskaavan sisältövaatimuksien mukaan kaavaa laadittaessa on otet-tava 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 elinympäris-töön;
- 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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutki-muksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaa-va laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteut-tamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vai-kutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaiku-tuksia. (AKL 9§.)

Kaavamuu-tos sijoittuu asemakaavoitetulle taajama-alueelle keskelle toteutunutta vanhempaa pientaloalu-etta. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin eri vaiheissa. Suunnittelualueesta laadi-taan tarvittavat perusselvitykset kaavoittamisen perustiedoiksi. Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraa-vista näkökulmista:

- Vaikutukset luonnonympäristöön sekä maisemaan ja taajamakuvaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteelliset vaikutukset

- Sosiaaliset vaikutukset
- Kulttuuriset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Ilmastovaikutukset
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

4.6 Asemakaavaratkaisu

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

4.6.1 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 Näätämäentien 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 pohjoisosaan ja korkeampi asuinkerrostalo tontin itäosaan. Rakennuksille osoitetaan kaavassa määräävä rakennusala tontin pohjois- ja itäosiin. Tontin pohjoisosaan osoitetaan suurin sallittu kerrosluku yksi (I) ja rakennusoikeutta 1000 k-m². Tontin itäosaan osoitetaan suurin sallittu kerrosluku viisi (V) ja rakennusoikeutta 1500 k-m². 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-m². 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 jätehuoltoa ym. huoltotoimia varten tarkoitettuja yksikerroksisia talousrakennuksia enintään 70 k-m². 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 Näätämäentien 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-m². Ohjeelliset pysäköimispaikat osoitetaan rakennuksen molemmiin puoliin nykyisten pysäköintialueiden kohdalle. Tonttiliittymät rajataan liittymäkielloilla nykyisten liittymien kohdille.

Hoivakodin alueelle korttelin etelä-kaakkoisosaan Näätämäentien 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-m². Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala nykyisen hoivakotirakennuksen kohdalle. Tontin itäreunaan osoitetaan johdolle varattu alueen osa. Laurintien ja Näätämäentien risteysalueen kohdalle tontin rajalle osoitetaan liittymäkielto. Kulku tontille sallitaan myös Laurintieltä viereisen autopaikkojen korttelialueen kautta.



Kuvat 33 ja 34.
Vasemmalla ote ajan-tasa-asemakaavasta, oikealla ote kaavaluonnoksesta.

Lisäksi kaavamuutoksella tehdään kaavateknisiä korjauksia, joissa tonttien, korttelialueiden ja katualueen rajoja tarkistetaan ja korjataan mahdollisuuksien mukaan kulkemaan kiinteistörajoihin mukaisesti. Notkotien, Laurintien, Näätämäentien 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 35 ja 36.
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 istuttamista koskevia kaavamääräyksiä. Kaavamääräysten avulla uudisrakentaminen pyritään liittämään osaksi ympäröivää vanhempaa asuinalueita niin, että muodostuu viihtyisiä ja alueen taajamakuvaa kohottava korttelikonaisuus. Alueen sijoittuminen pohjavesialueelle on huomioitu pohjavesialueen kaavamerkinillä sekä pohjaveden suojaukseen liittyvillä kaavamääräyksillä.

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

4.6.2 Kaavaluonnoksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen

4.6.3 Kaavaehdotus

4.6.4 Kaavaehdotuksesta saadut palautteet ja niiden huomioiminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

Korttelin 26 **tontit 1 ja 2** osoitetaan käyttötarkoitukseltaan **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL)**. Tontille 1 osoitetaan määräävä rakennusala sekä rakennusoikeutta yhteensä **2500 k-m²**. Tästä 1000 k-m² osoitetaan tontin pohjoisosaan, jossa **suurin sallittu kerrosluku on I**. Loput 1500 k-m² osoitetaan tontin itäosaan, jossa **suurin sallittu kerrosluku on V**. Tontille osoitetaan **pysäköimispaikka (p)** sekä kadun vastaiselle rajalle **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**.

Tontille 2 osoitetaan määräävä rakennusala sekä pienempi ohjeellinen rakennusala ja ohjeelliset **pysäköimispaikat (p)**. Tontin **suurin sallittu kerrosluku on ½ k II** ja rakennusoikeus on **1300 k-m²**. Kadun vastaiselle rajalle osoitetaan **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**.

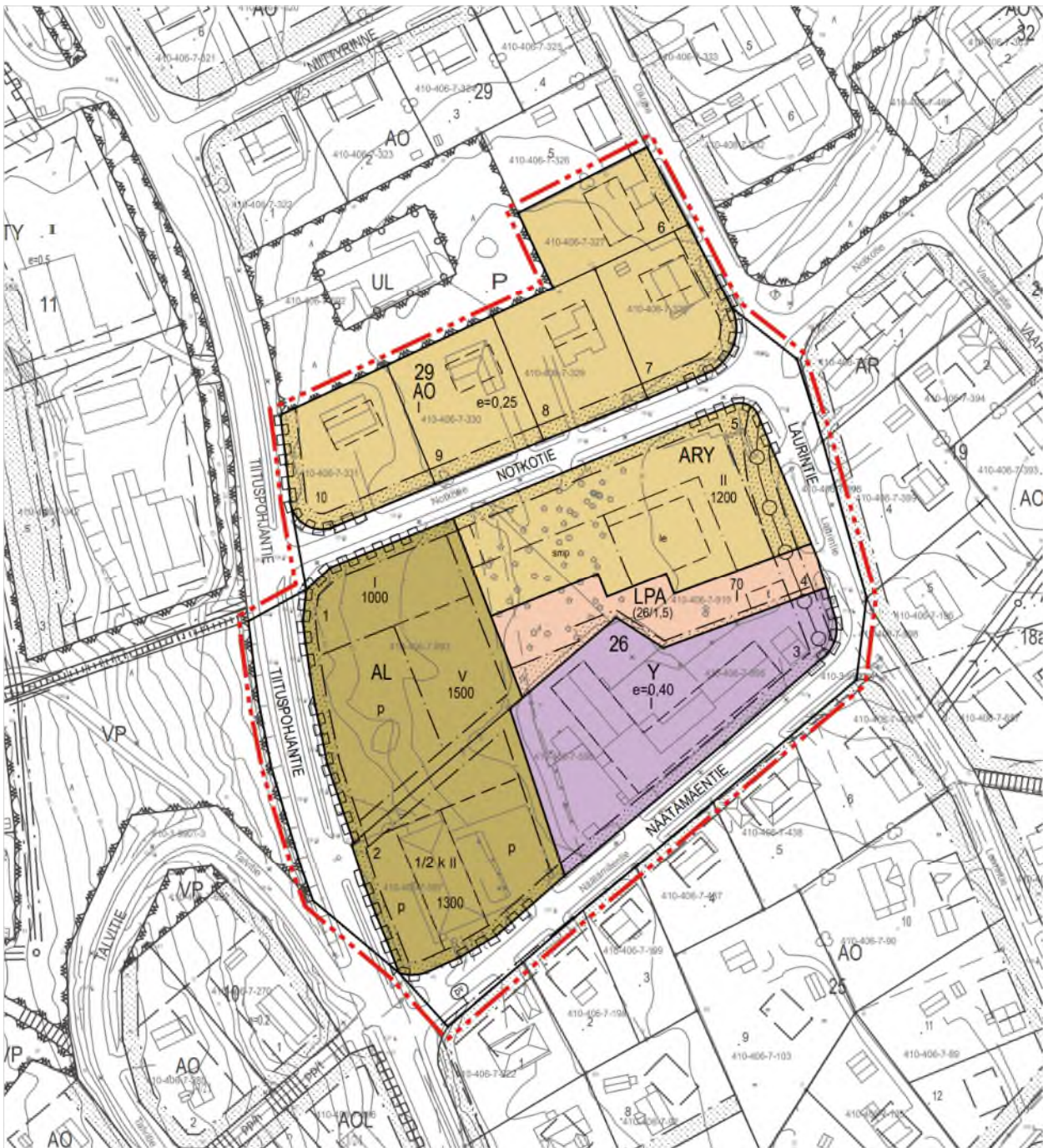
Korttelin 26 **tontti 3** osoitetaan **Yleisten rakennusten korttelialueena (Y)**. Sille osoitetaan **suuri sallittu kerrosluku I** sekä rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla **e=0,40**. Rakennusalan raja on ohjeellinen. Tontin itäpäätyyn sijoittuu **johdolle varattu alueen osa**. Näätämäentien puoleiseen reunaan osoitetaan **istutettava alueen osa** ja tontin kulmaan Näätämäentie ja Laurintien risteyksen kohdalle **katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**.

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-m²** 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 **istutettava alueen osa**.

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-m²**. 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. 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 Notkotien ja Laurintien risteuksen kohdalle katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitetaan korttelin 29 tontit 6–10, käyttötarkoitukseltaan Erillispienalojen korttelialuetta (AO). Tonteille osoitetaan suurin sallittu kerrosluku I sekä rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,25$. Rakennusalat on merkitty ohjeellisina. 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.



Kuva 37. Ote kaavaluonnoksesta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,35 ha. Alueen maankäyttö jakautuu alustavasti seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus (e)	Kerrosala (k-m ²)
ARY	0,4384	0,27	1200
AL	0,7718	0,49	3800
AO	0,7619	0,25	1904
Y	0,4421	0,40	1768
LPA	0,1854	0,04	70
Katu	0,7517		
Yhteensä	3,35		8742

Mitoitus tarkentuu kaavaprosessin aikana. Asemakaavan seurantalomake liitetään kaavaselostuksen liitteeksi ehdotusvaiheessa.

5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee yksityinen ikääntyneiden hoivakoti ja lounaisosassa päivittäistavara-kauppa sekä muun muassa pizzeria 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.

5.1.3 Liittyminen voimassa olevaan kaavaan

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

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuuotosalue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, minkä vuoksi kaavamuuotuksessa on annettu pohjaveden suojaukseen liittyviä määräyksiä.

5.3 Nimistö

Kaavamuuotuksella ei tehdä muutoksia alueen nimistöön.

5.4 Aluevaraukset

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

5.4.1 Korttelialueet

- **ARY Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.**
 - o Kortteli 26 tontti 5: Rakennusoikeus 1200 k-m²; suurin sallittu kerrosluku II; säilytettävä maisemapuu/puuryhmä (smp); ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le); johon varten varattu alueen osa; istutettava alueen osa; katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**
 - o Kortteli 26 tontti 1: Rakennusoikeus 2500 k-m²; suurin sallittu kerrosluku I ja V; pysäköimispaikka (p); istutettava alueen osa; katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
 - o Kortteli 26 tontti 2: Rakennusoikeus 1300 k-m²; 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.**
 - o Kortteli 26 tontti 3: Rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,40$; suurin sallittu kerrosluku I; istutettava alueen osa; 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.**
 - o Kortteli 26 tontti 4: Rakennusoikeus 70 k-m^2 ; suurin sallittu kerrosluku I; ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t); johtoa varten varattu alueen osa; istutettava alueen osa; katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- **AO Erillispientalojen korttelialue.**
 - o 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.**
 - o Notkotie, Laurintie, Näätämäentie, Tiituspohjantie; vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue (pv).

5.4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

- Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. ARY
- Erillispientalojen korttelialue. AO
- 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)
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin/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.
- 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 alueen osa.
- Katu.
- Pysäköimispaikka. p
- Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- 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. smp
- Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. pv

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Pohjaveden suojaus:

- Alue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Pohjaveden laatuun ja määrään vaikuttavista toiminnoista on tarvittaessa pyydettävä alueellisen lupaviranomaisen lupa.
- Rakentamisalueiden täyttämässä tulee käyttää pilaantumattomia kitkamaalajeja, joiden haittomuudesta pohjaveden kannalta sekä alkuperästä annetaan selvitys tarvittaessa.
- Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on pinnoitettava vettäläpäisemättömällä materiaalilla. Likaiset hulevedet tulee johtaa erotinlaitteiston kautta tiiviissä rakenteessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Öljynerottimen tulee olla 1-luokkaa. Kattovedet ja muut puhtaat hulevedet tulee käsitellä kiinteistön alueella ja imeyttää maaperään.
- Kemikaalien säilyttäminen ja varastointi tulee tehdä Laukaan kunnan voimassa olevien ympäristönsojelumääräysten mukaisesti.

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 pengertämällä tai tukimuureilla. Rakennuspaikan rajoille ei saa tehdä pengerryksiä eikä rakennuspaikan rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naapurin suostumusta. Pengertäminen on toteutettava kokonaan omalla rakennuspaikalla enintään 1:1 kaltevuudessa siten, etteivät maa-ainekset ja hule- ja perustusten kuivatusvedet valu naapurin rakennuspaikalle ja/tai yleiselle alueelle. Luiska on sidottava esim. tukiristikolla, jos luiskan kaltevuus on jyrkempi kuin 1:2. Pengerryssuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella, mikäli vaikeasti rakennettavalla rakennuspaikalla joudutaan toteuttamaan sanottua jyrkempiä pengerryksiä.
- 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 purkautumisreitteinä.

Uusiutuva energia:

- Katoille suositellaan sijoitettavaksi aurinkopaneeleja/-keräimiä kattojen lappeiden suuntaisesti. 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.

Muut määräykset:

- Uudisrakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena ja alueen yhtenäisen rakennustapa huomioiden niin, että uudet rakennukset liittyvät sijoittelultaan, mittasuhteiltaan, katto-

- muodoltaan ja julkisivumateriaaleiltaan luontevasti ympäröivään rakennettuun taajamaympäristöön. Rakennusten massoittelussa tulee välttää vinoja ja kaarevia muotoja. Hirsirakennuksissa ei sallita pyöröhirttä eikä ristinurkkia.
- Rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää, puuta, tiiltä tai/ja rappausta. Katon tulee olla väritään 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 taajamakuullisesti laadukkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden varsinaisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja julkisivulinjojen kanssa. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.
 - Porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
 - Rakennuksesta ulkonevat katokset ja parvekkeet on mahdollista sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.
 - Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön rajasta. Niiltä osin kun rakennus, rakennuksen osa tai rakennelma sijoittuu lähemmäksi kuin 4 metriä kiinteistön rajasta, tulee huomioida määräykset paloturvallisuudesta.
 - 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.
 - Pihan ja pysäköintialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä ja toiminnallisia alueita tulee korosta valaistuksen keinoin sekä jaksottaa ja rytmittää eri materiaalein ja istutuksin. Autopaikat ja jätekatokset yms. alueet ja tilat on erotettava istutuksin muusta piha-alueesta. Pysäköintialueet tulee sopeuttaa ympäristöönsä jäsentämällä niitä istutuksin ja varaamalla riittävä tila lumen varastointiin. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma (pihan käsittely, vihersuunnitelma, valaistus), joka tulee hyväksyttävä ja toteuttaa.
 - Tontin piha-alueen ja muu ulkotilojen valaistus (mukaan lukien mainoslaitteet) tulee suunnitella valomaisemaltaan tasapainoiseksi ja häikäisemättömäksi. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava 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 taajamakuullisesti korkeatasoinen. Avoin varastointi alueella on kielletty.
 - AO-tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä enintään kolme pienempää talousrakennusta tai rakennelmaa.
 - AL- ja ARY-tontille saa rakentaa enintään kaksi pienempää talousrakennusta tai rakennelmaa.
 - Pysäköintipaikkamäärät:
 - o ARY-tontti: vähintään 1 autopaikka/ asunto ja 1 vieraspaikka/ taloyhtiö sekä vähintään 1 autopaikka/ yleisten rakennusten kerrosalan 100 k-m² kohti.
 - o Y-tontti: vähintään 1 autopaikka/ 100 k-m².
 - o AL -tontti: vähintään 1 autopaikka/ asunto ja 1 autopaikka/ liike- ja toimistokerrosalan 50 k-m² kohti. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla vähintään 1 le-autopaikka/ tontti. Vieraspaikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka / 30 asuntoa.
 - o Polkupyörille tulee järjestää pysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/asunto sekä liiketilojen yhteyteen riittävästi tilaa polkupyörien pysäköinnille.
 - Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemäriellä, 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 Laukaan kunnan rakennusjärjestystä.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 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 kulkuyhteysrasite hoivakodin kiinteistölle 410-406-7-896. Tämä on huomioitu asemakaavaratkaisussa siten, että korttelin 26 tontin 4 kautta on määrätty ajoyhteys viereiselle tontille 3.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuuotosalue sijoittuu taajamaan osaksi vanhempaa rakentunutta asuinalueetta, ja suunnittelualue on suurelta osin jo rakentunutta tai muuten maastoltaan muokattua (puretun päiväkodin paikalla sijaitsee hiekkakenttä, vieressä avohakattu metsäalue). Alueen keskiosassa sijaitsee taajamametsikkö, joka kaavamuutoksen toteutuessa tulee pääosin poistumaan rakentamisen vuoksi. Kyseisellä alueella ei keväällä/kesällä 2024 tehdystä 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 nykyiseen kaavaan verrattuna kaavamuutos ei heikennä alueen luonnonympäristöä. Uudet puuston säilyttämiseen ohjaavat sekä istutettava alueen osa-kaavamääräykset voivat siten osaltaan jopa edistää tilannetta luonnonympäristön näkökulmasta verrattuna nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.

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

5.5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamuuotosalueen keskiosassa, johon kaavamuutoksella tavoiteltu uusi rakentaminen sijoittuu, sijaitsee nykytilassa pieni metsäalue, hiekkakenttää ja avohakattua metsikköä. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa alueelle laaditun korttelikokonaisuuden toteuttamisen, millä on vaikutusta nykyiseen maisemakuvaan.

Kunnan tavoitteena on, että kortteliin muodostuu arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus siten, että rakennusmassat sijoittuvat pääosin katujen varsille. Piha- ja laajemmat pysäköintialueet sijoitellaan korttelin keskiosaan välttämällä suuria yhtenäisiä 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.

Vaikutukset kunnallistekniseen verkostoon

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

5.5.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue sijoittuu osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa taajaman elävöittämisen ja korttelialueen kehittämisen sekä tiivistämisen olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa hyödyntäen. Kaavamuutoksella osoitettava kerros- ja rivitalo- ja/tai palveluasumISRakentaminen monipuolistavat omakotitalovaltaisen alueen asumisvaihtoehtoja. Kerrostalon toteuttaminen toisi tehokkuutta alueen käyttöön.

5.5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei nähdä olevan heikentäviä sosiaalisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa on annettu rakentamista ja tontin käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä, joiden avulla pyritään muodostamaan taajamakuva ja alueen viihtyisyyttä edistävä korttelikokonaisuus. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin toimintojen sekä alueen asumisvaihtoehtojen monipuolistamisen.

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 taajamakuvallisesti korkealaatuinen ja luontevasti olevaan taajamaympäristöön liittyvä kokonaisuus.

5.5.6 Kulttuuriset vaikutukset

Kaavamuutosalueen lounaisnurrassa 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 rakennuskantaan.

5.5.7 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.

5.5.8 Ilmastovaikutukset

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 pääosin muokattua. Kaavaratkaisussa on annettu kaavamääräyksiä (mm.

puuston säilyttäminen ja istutettavat alueen osat), joilla pyritään lisäämään/säilyttämään alueen kasvillisuutta. Lisäksi kaavamääräyksellä ohjataan uusiutuvien energiamuotojen sekä energiatehokkaiden ja vähäpäästöisten lämmitysjärjestelmien käyttöön.

5.5.9 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella alueelle ei osoiteta eikä alueelle kohdistu merkittävää ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa. Kaavamuutosalue sijoittuu jo rakentuneelle asuinalueelle taajaman keskustaan pääkadun varteen, ja alueelle voi kantautua läheisen liikenteen ääniä. Noin 400 metrin päässä suunnittelualueen itäpuolella kulkee rautatie.

5.5.10 Yleiskaavan sisältövaikutusten 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 keskustaan palveluiden läheisyyteen.

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 korttelikokonaisuus. Kaavassa tonttien katujenvastaiset reunat on osoitettu istutettavina alueen osina, ja lisäksi on annettu erillinen puuston ja kasvillisuuden säilyttämistä ja istuttamista koskeva kaavamääräys.

5.5.11 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.

5.5.12 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 kaavamuutoksen 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 kui-

tenkin 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 taajamakuullisesti 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.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen voimaantulon jälkeen.

6.2 Toteuttamisen seuranta

Pääasiassa kaava-alueen toteutuksen valvonnasta vastaa rakennusvalvonta.

Laukaassa 20.1.2025

Mari Holmstedt
kaavoitusjohtaja

Anna Haapanen
kaavasuunnittelija