



Laukaan kunta

Virastositydämen hallintokorttelin asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: "Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä."

1. SUUNNITTELUALUE JA SUUNNITELMAN TAVOITTEET

Suunnittelualue sijaitsee Laukaan kirkonkylän keskusta-alueella Jyväskylätien ja Arwidssonintien välisellä korttelialueella, jossa sijaitsee mm. Virastositydän, Nesteen kylmäasema sekä liikerakennuksia. Suunnittelualue muodostuu korttelissa 70 sijaitsevasta Yleisten rakennusten ja toimistorakennusten korttelialueesta, jolla saadaan rakentaa myös liiketilaa ja asuntoja enintään prosenttiluvun osoittama määrä YKTA sekä yleisientien alueesta LT (Jyväskylätie) ja siihen liittyvästä puistoalueesta VP. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä Heikkilä 410-409-2-61, Vuojärvenpuisto 410-409-2-180, Peltola 410-409-2-251, Satamäki 410-409-25-3, Öljymäki 410-409-25-4, Virastopiha 410-409-53-11 ja 410-498-0-637 Jyväskylä – Tankolampi maantie.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Virastositydämen korttelialueen laajentamista, yleisientien rajauksen tarkistamista sekä kevyenliikenteenväylän sijoittamista. Tavoitteena on selvittää ja tutkia uuden hallintorakennuksen sijoittamista korttelin 70 alueelle.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti ja alustava rajaus

3. TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

3.1 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt maakuntakaavan tarkistuksen kokouksessaan 1.12.2017. Samalla on kumottu kaikki aiemmat maakuntakaavat. Tarkistus koskee Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihema-

kuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Kaavoitusprosessin yhteydessä on arvioitu voimassa olevia kaavoja ja tarkistus on koskenut kaikkia maakuntakaavan teemoja: asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä. Lopputuloksena on satu kaikki voimassa olevat maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava. Maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020.

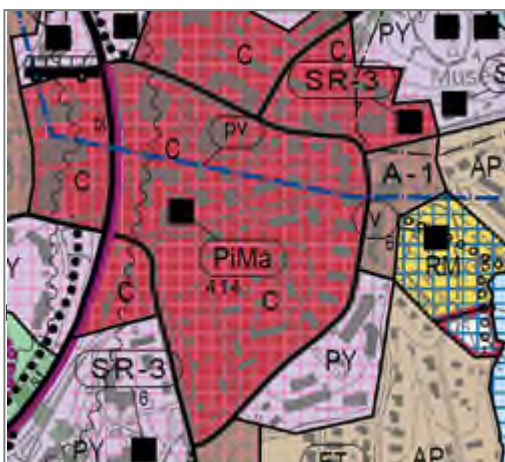
Maakuntakaavan tarkistuksessa suunnittelukohte sijoittuu kirkonkylään osoitetulle seudullisesti merkittävän tiivistetävän taajaman alueelle, keskustatoimintojen alakeskuksen (ca) alueelle, pieneltä osin maakunnallisesti tärkeälle pohjavesialueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.



3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava, jonka lääninhallitus on vahvistanut 13.12.1994. Osayleiskaava on vahvistettu korkeimmassa hallinto-oikeudessa lääninhallituksen päätöksen mukaisesti 3.10.1996.

Kirkonkylän osayleiskaavan muutosta ja laajennusta koskeva kaavaehdotus on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.5.2020. Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat yleiskaavamerkinnot:



Keskustatoimintojen alue. Alue varataan palveluille, hallinnolle, kaupalle, keskusta-asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan työpaikkatoimintaan sekä näihin liittyviin yhdyskuntateknisen huollon alueisiin sekä liikenne- ja virkistysalueisiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota katu ympäristön ja julkisen tilan suunnitteluun, keskusta-asumisen mahdollisuuksien lisäämiseen, esteettömyyteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Alueelle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä, keskusta-alueille soveltuvan vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Aluetta kehitetään monipuolisena työpaikkojen ja palvelujen sekä asumisen vyöhykkeenä. Turvataan päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset ja kehitetään keskustahakuisen erikoistavarakaupan sekä kaupallisten palveluiden sijoittumisedellytykset. Katuympäristön ja julkisen tilan suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan erityisesti huomioon kävely, pyöräily ja esteettömyys. Alueelle suunnitellaan ja toteutetaan tehokas taajamarakenne, laadukas taajamaympäristö sekä turvalliset ja sujuvat kävely- ja pyöräilyyhteydet. Keskustan vetovoimaisuutta lisätään kiinnostavilla uudisrakennuksilla sekä julkisia katuja aukiotiloja kehittämällä. Yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa rakentamisen laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.

st



Seututie, merkittävä parantaminen.



Melualue. Alerajaus osoittaa yleispiirteisesti rauta- ja maantieliikenteen päivämeluvyöhykkeen ennustetilanteessa vuonna 2040. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjeavrot ulko- ja sisätiloissa toteutuvat uudis- ja korjausrakentamisessa sekä mahdolliset muutokset melualueessa seututiemuutosten myötä.

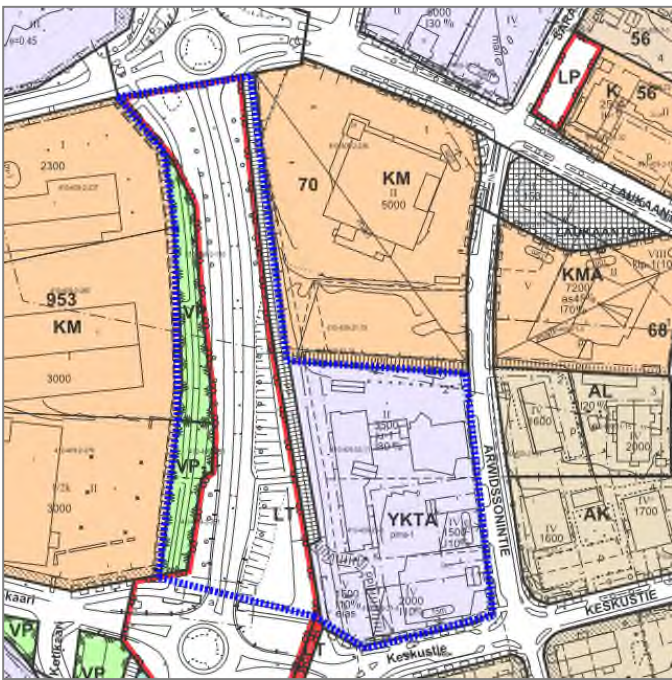
3.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Laukaan kirkonkylän Keskustakortteleiden asemakaavan muutos, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.5.2018 §17. Seututien sekä siihen liittyvän puistoalueen osalta on voimassa Kortteli 953 koskeva asemakaavan muutos, joka on hyväksytty valtuustossa 14.9.2015 §30.

Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat asemakaavan mukaiset käyttötarkoitukset ja merkinnät:

- **YKTA** - Yleisten rakennusten ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liiketilaa ja asuntoja enintään prosenttiluvun osoittama määrä.
- **LT** – Yleisen tien alue
- **VP** - Puistoalue
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus tai rakennuksen parvekelinja on rakennettava kiinni vähintään merkinnän osoittaman metrimäärän pituudelta.
- **I 30%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallalle sallitusta kerrosalasta saadaan enintään käyttää liiketiloina.
- **ju-1** Rakennuksessa tehtävissä korjaus- ja muutostöimenpiteissä tulee huomioida olemassa olevan rakennuksen alkuperäisten ominaispiirteiden luonne ja säilyminen. Korjaus- ja muutostöissä on käytettävä rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin mukaisia mittasuhteita, aukotusta, materiaaleja ja pintakäsittelyä.
- **Pima -1** Korttelialueen maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja pilaantuneet alueet kunnostaa ympäristöviranomaisten hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista.

YKTA -korttelialueelle on osoitettu kolme rakennusala, joihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusaloittain välillä II – V. Lisäksi kortteliin alueella kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) sekä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).



Kuva: Ote ajantasa-asetuksesta. Kartalla suunnittelualueen alustava rajaus.

3.4 Muut suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet;

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain 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.

3.4. Pohjakartta

Alueelle laaditaan pohjakartta mittakaavassa 1:2000. Pohjakarttaa täydennetään tarvittaessa.

4. OSALLISET

4.1 Osalliset

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

4.2 Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Tekninen lautakunta
- Joukkoliikennejaosto

4.3 Yhteisöt tms. joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Laukaan Vesihuolto Oy
- Palo- ja pelastuslaitos
- Elenia Oy

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

5. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavoituksesta järjestetään tarvittaessa kunnan ja Keski-Suomen ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL §77). Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

6. VAIKUTUSALUE, SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja liikenteelliset vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9§).

Suunnittelualueesta laaditaan tarvittavat perusselvitykset kaavoittamisen perustiedoiksi mm. taajamakuullinen selvitys sekä hulevesiselvitys huomioiden seututien kuivatusta koskeva tarkastelu.

7. KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN

Kunnan tulee järjestää osallisille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Asemakaavanmuutos tulee vireille kunnanhallituksen hyväksyessä kaavoituskatsauksen 1.6.2020.

Valmisteluvaihe (2020)

Hankitaan perus- ja karttatiedot sekä laaditaan kaavaluonnoskartta ja –selostus.

Kaavaluonnosvaihe (loppuvuosi 2020)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville Laukaan kunnanvirastoon 14 päiväksi kunnanhallituksen päätöksellä. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Laukaa – Konnevesi paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivulla osoitteessa www.laukaa.fi. Osalliset ja kuntalaiset voivat jättää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävillä oloajan kuluessa. Viranomaisilta pyydetään kommentit.

Kaavaehdotusvaihe (alkuvuosi 2021)

Kaavaehdotus laaditaan kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä mahdolliset tarkentuneet selvitykset huomioiden. Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä Laukaan kunnanvirastossa 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Laukaa – Konnevesi paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan kotisivulla osoitteessa www.laukaa.fi. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kunnanhallitukselle kaavamutoksen nähtävillä oloajan kuluessa.

Kaavan hyväksyminen (loppuvuosi 2021)

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään ja kaavan valmistellaan hyväksymiskäsittelyyn. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, kunta ilmoittaa perustellun kannanoton esitettyyn mielipiteeseen.

Kunnanhallitus esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet -sivuilla osoitteessa www.laukaa.fi. Kaavan hyväksymistä koskeva päätös sekä hyväksytty kaava-aineisto lähetetään tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukseen. Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulo kuulutetaan Laukaa – Konnevesi -paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivulla.

8. YHTEYSTIEDOT

Laukaan kunta
Maankäyttöosasto
Kaavoitus- ja suunnittelutoimi
Laukaantie 14, PL6
40341 Laukaa

Kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt
p. 0400 317 759 tai
etunimi.sukunimi@laukaa.fi

Kaavasunnittelija Outi Toikkanen
p. 050 568 1206 tai
etunimi.sukunimi@laukaa.fi