

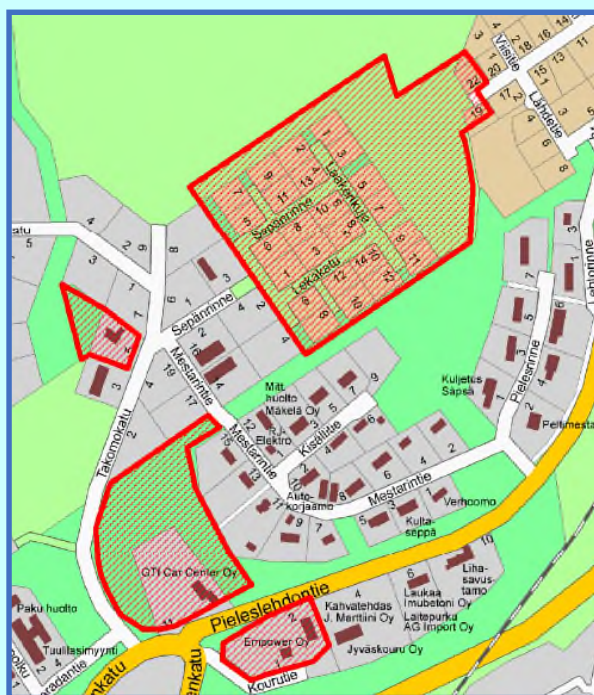


**Laukaa, Leppävesi  
NÄÄTÄMÄEN JA PIELESLEHDON  
TEOLLISUUSALUEIDEN  
ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

**Kortteleita 1, 2, 206, 207, 530-537, 542 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos ja laajennus  
410-AK-LEP-009**

**18.2.2015/6.5.2015**

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.5.2015 §21  
Lainvoimainen 30.6.2015



LAUKAAN KUNTA  
MAANKÄYTTÖOSASTO  
Kaavoitus- ja suunnittelutoimi  
Hankkeeseen liittyy maankäyttösopimus

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kaavan nimi:** Näätämäen ja Pielleslehdon teollisuusalueiden asemakaavan muutos ja laajennus. Kortteleita 1, 2, 206, 207, 530-537, 542 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos ja laajennus

**Kaavatunnus:** 410-AK-LEP-008

**Kaavan päiväys:** 18.2.2015/6.5.2015

**Kaavan laatija:** Laukaan kunta, Maankäyttöosasto, Kaavoitus- ja suunnittelutoimi

**Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:** 11.6.2014

**Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä:** 25.9. – 10.10.2014

**Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä:** 19.3. – 20.4.2015

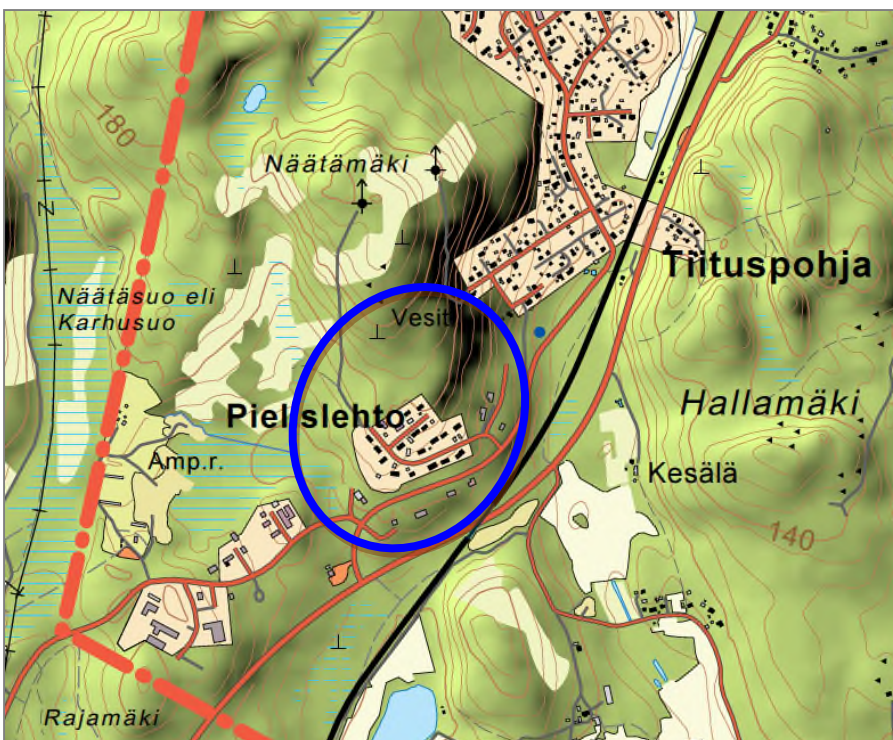
**Kaavoitus- ja rakennuslautakunnan hyväksymispäivämäärä:** 6.5.2015 §73

**Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä:** 18.5.2015 §127

**Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä:** 25.5.2015 §21

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualueet sijoittuvat Leppäveden taajaman eteläosaan, olemassa olevalle yritys- ja teollisuusalueelle. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee kortteleita 1, 2, 206, 207, 530-537 ja 542 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita. Suunnittelualueelle sijoittuvat kunnan omistamat kiinteistöt Vesisäiliö (410-406-7-500), Koiralampi (410-406-7-829), Kariharju (410-406-7-837) Sakari (410-406-7-694) ja yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt Mäkiriinne (410-406-7-504), Putkirinne (410-406-7-506), Pielleslehto II (410-406-7-730), Taunola (410-406-7-120), Takomorinne (410-406-7-858 ja Ristola (410-406-7-622). Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä 11,9 ha.



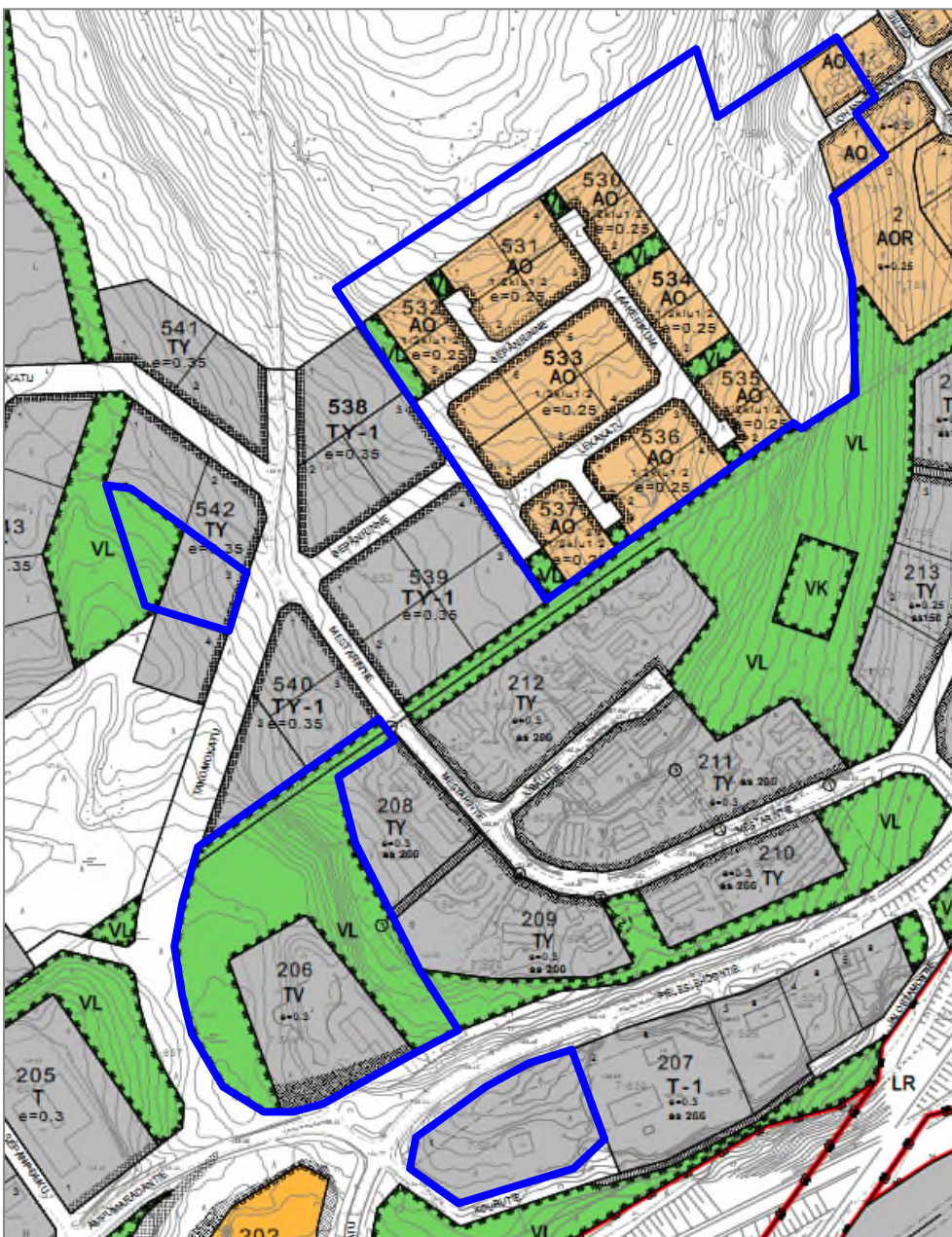
*Kuva 1. Suunnittelukohteiden sijoittuminen.*

### 1.3 Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Näätämän teollisuus- ja yritysalueen yhteyteen kortteleihin 530-537 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kahdeksan pientalokorttelia omakotiasumista varten. Kulku asuin-kortteleihin on teollisuusalueen läpi. Teollisuus- ja yritysalueen rakentuessa asuinalueen asumisviihtyvyyden turvaaminen saattaa muodostua haasteelliseksi.

Kiinteistöt sijoittuvat logistiikan kehittämisalueelle (Innoroad), jonka mukaisesti alue on lähtenyt rakentumaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen muuttamista teollisuus- ja yritystoimintaan sopivaksi tukemaan jo muodostunutta teollisuusaluetta. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijoittuminen nykyisten asuinalueiden läheisyyteen.

Kaavamuutosalueen kortteleissa 1, 2, 206 ja 207 tehdään lähinnä teknisiä tarkistuksia korttelialueiden rajauksiin. Korttelin 542 alue laajentuu kaavamuutoksen myötä läheiselle lähivirkistysalueelle. Muutokset eivät ole merkittäviä.



Kuva 2. Kaavamuutosalueiden rajaus. Ote asemakaavayhdistelmästä.

# SISÄLLYSLUETTELO

1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2 Luonnonympäristö .....	7
3.2.1 Maisemakuva, kasvillisuus, maastonmuodot ja maaperä.....	7
3.2.2 Kasvillisuus, maastonmuodot ja maaperä.....	7
3.4 Maaperä .....	9
3.2.2 Vesistöt ja vesitalous .....	10
3.2.3 Luonnonsuojelu .....	10
3.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.3.1 Suunnittelualueiden rakennettu ympäristö .....	10
3.3.5 Liikenne.....	10
3.3.6 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
3.3.7 Tekninen huolto .....	10
3.4 Maanomistus .....	10
3.5 Suunnittelutilanne .....	10
3.5.1 Maakunnallinen suunnittelutilanne .....	10
3.5.3 Yleiskaava .....	12
3.5.4 Asemakaava .....	12
3.5.5 Muut suunnitelmat ja päätökset .....	13
3.6 Pohjakartta .....	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1 Osalliset.....	14
4.3.2 Vireille tulo.....	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	15
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	15
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.1.1 Mitoitus.....	16
5.1.3 Liittyminen voimassa olevaan kaavaan.....	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
5.3 Aluevaraukset.....	16
5.3.1 Korttelialueet.....	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen .....	18
5.4.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan .....	18
5.4.3 Kaavan sosiaaliset vaikutukset .....	18
5.4.4 Kaavan liikenteelliset vaikutukset.....	18
5.4.5 Kaavan taloudelliset vaikutukset.....	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	19
5.7 Nimistö.....	19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
6.2 Toteuttamisen seuranta .....	19

Erilliseen liiteasiakirjaan on koottu seuraavat kaavamuutokseen liittyvät kartat ja asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvitys. Suunnittelukeskus Oy 2002.
- Luonto- ja maisemaselvitys. Ari Jäntti 2014.
- Asemakaavan seurantalomake

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty niin sanottuna vähäisenä kaavoituskohteena, joita kaavoitus ja rakennuslautakunta voi käynnistää tarpeen mukaan. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käynnisti hankkeen kokouksessaan 26.3.2014 § 49 ja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL §62 ja MRA §30 tarkoittamalla tavalla 14 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville 18.6. – 4.7.2014 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin viranomaiskommentit Keski-Suomen ELY –keskukselta ja tekniseltä lautakunnalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu lausuntoja tai huomautuksia.

Kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 25.9. – 10.10.2014 väliseksi ajaksi ja siitä pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY –keskukselta sekä tekniseltä lautakunnalta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Suunnittelualuetta laajennettiin ehdotusvaiheessa ottamalla siihen mukaan korttelin 207 tontti 1.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.3. – 20.4.2015 välisen ajan ja siitä pyydettiin ja saatiin lausunnot Keski-Suomen ELY –keskukselta, Keski-Suomen liitolta sekä tekniseltä lautakunnalta. Saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

### 2.2 Asemakaava

Näätämäen teollisuus- ja yritysalueen yhteyteen kortteleihin 530 - 537 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kahdeksan pientalokorttelia omakotiasumista varten. Kaavamuu- toksella tutkitaan kortteleiden käyttötarkoituksen muuttamista teollisuusalueeksi. Muilla kaa- vamuutosalueilla tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan rajauksia sekä tutkitaan mah- dollisuutta laajentaa nykyisiä teollisuustontteja ottamalla mukaan niihin rajautuvia lähivirkis- tysalueita.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1, 2, 206, 207, 530 - 537 ja 542 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 410-406-7-694, 410-406-7-500 ja 410-406-7-730.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 1, 2, 206, 207, 530 ja 542 sekä niihin liittyvät lähivirkistysalueet, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet sekä katualueet.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Aluetta voidaan toteuttaa asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualueet sijoittuvat Leppäveden taajaman eteläosaan, olemassa ole- valle yritys- ja teollisuusalueelle. Kiinteistö sijoittuvat logistiikan kehittämisalueelle (Innoroad),

jonka mukaisesti alue on lähtenyt rakentumaan. Asemakaavan muutos laajentaa alueelle jo muodostunutta teollisuusaluetta.

## 3.2 Luonnonympäristö

### 3.2.1 Maisemakuva, kasvillisuus, maastonmuodot ja maaperä

Kaavamuuotosalue on rakennetun teollisuusalueen lähialuetta, jonne nykyiset alueet tulevat laajentumaan. Suunnittelualue

### 3.2.2 Kasvillisuus, maastonmuodot ja maaperä

Kaavamuuotoskohteet sijoittuvat Leppävedelle Näätämäen teollisuusalueelle. Maastonmuodoiltaan alue on rinnemaastoa. Näätämäen lakea kohti mentäessä maanpinta on paikoin jyrkkääkin.

Suunnittelualueilta on laadittu luonto- ja maisemaselvitys keväällä 2014. Selvityksen on laatinut FM Ari Jännti. Työn tarkoituksena on ollut selvittää alueiden luontoarvot. Painopiste selvityksessä on ollut liito-oravan esiintyminen alueella ja samalla on määritetty alueiden luontotyytit ja mahdollinen muu eläin- ja kasvilajisto. Selvitys perustuu maastokartoituksiin, jotka on tehty 15.4. – 25.4.2014 välisenä aikana.

Mestarintien ja Pieveslehdontien kulmaukseen (**kuviot 1 ja 2**) jää pieni metsäkaistale. Pieveslehdon tienvarren puoli on suuripuustoista. Mestarintien varteen jää pieni metsäkaistale tiheää nuorta rauduskoivua ja kuusta ennen verhoonon pihaa. Suuripuustoinen kuvio on mustikka-puolukkatyytin metsää, jonka yhden kuusen juurelta löytyi liito-oravan runsas papanakasa (kartalle merkitty tähdellä). Liito-oravan papanoita löytyi myös Pieveslehdontien toiselta puolelta.

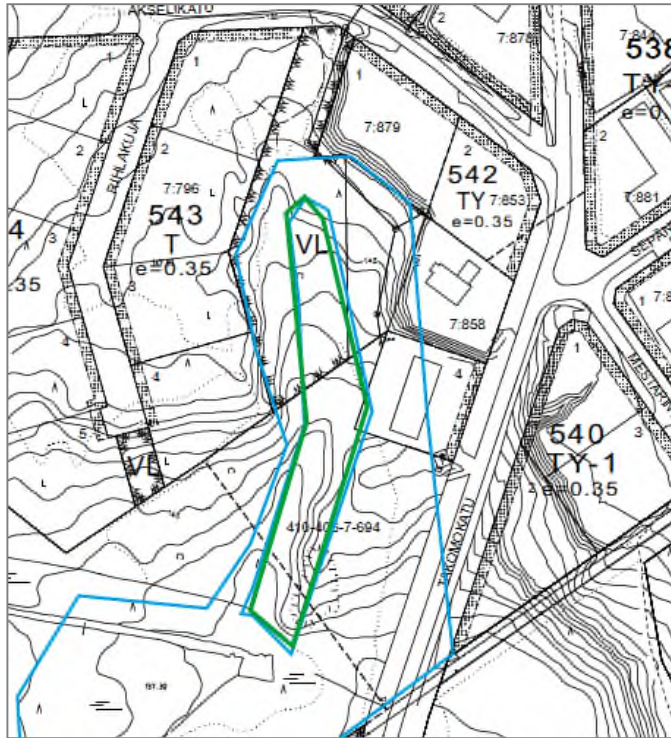
Korttelin 206 (TV) länsipuolella on metsäinen puronotko kosteikko (**kuvio 3**), jossa kasvaa mm. koivua, tervaleppää, haapaa, pajua ja muuta luhtamaista kasvillisuutta. Kasveja alueelta on tunnistettavissa suo-ohdake, pikkutalvikki, kurjenjalka, vehka, mesiangervo ja järvikorte. Takomokadun varren ojassa avoimella osalla kasvaa osmankäämiä. Kosteikolla on useita kolopuita ja lahopuuta. Käävistä kasvaa mm. kuhmukääpää ja tunnistamaton maksasammal. Puustoinen viherkaista, joka toimii myös liito-oravan liikkumareittinä, Pieveslehdontien suuntaisena aina GTI Car Center Oy tontin (206 TV) ympärille asti ennen Takomokatua. Liito-oravien esiintymistä ei tarkasteltu tarkkaan kaapelilta tien ja teollisuustonttien väliseltä alueelta (**kuvio 5**).

Korttelien 208 ja 206 väliin (**kuvio 4**) jää pienehkö mustikkatyytin, pääosin kuusta ja mäntyä kasvava, metsäalue. Ylärinne on mustikka-puolukkatyytin havumetsää; ylempänä kasvaa mäntyä ja alempana enimmäkseen kuusta kosteammalla korpipohjalla. Ylärinteessä kulkee myös ”kävelytie”.

Liito-oravan papanoita löytyi sekä mustikkatyytin kankaalta että purokosteikon puiden juurilta. Merkittävin liito-oravan esiintymisalue, jolla hakkuuta ja rakentamista tulee välttää, on rajattu kartalle. Yksittäiset papanapuut alueen ulkopuolella on merkitty tähdin. Liito-oravan lisääntyminen on alueella mahdollista, koska alueella on pesimäpaikkoja: kolopuita ja pötkelöitä.

Kortteliin 542 liittyvä lähivirkistysalueen kuvio (**kuvio 6**) on heinittynyttä taimikkoa, jolla ei löytynyt mainittavaa luontoarvoa. Tontin länsi-kaakkoispuolella on säilyttämisen ar-

voinen puronotko, josta löytyi myös kahden puun juurelta liito-oravan papanoita. Näätämäen luontoselvityksessä 2002 puronotko on rajattu seuraavasti.

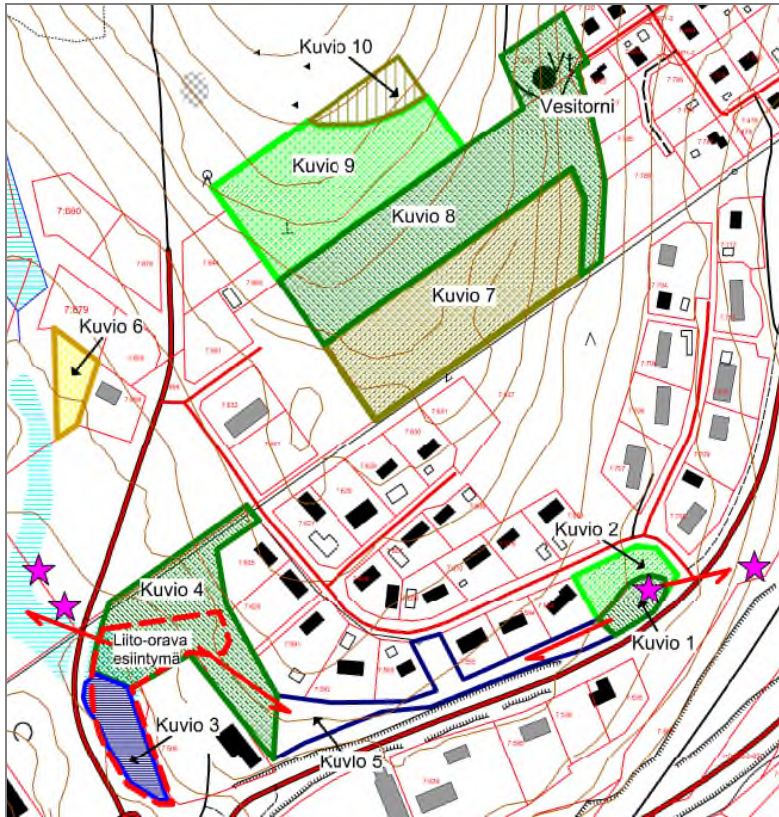


Kuva: puronotkon rajaus. Näätämäen luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy 2002.

Suunnittelualueella kortteleiden 530 - 537 alueella (**kuviot 7-10**) maasto on louhikkoista ylämaastoa ja paikoin jyrkkääkin rinteä. Kaakkoisrinteessä pudotusta on yli 20 metriä. Alue jakautuu kolmeen eri puolajin metsäkuvioon. Eteläisin kuvioista on noin 40 vuotias männikkö (kuvio 7), jossa kasvaa mustikkaa ja koivua. Kuvio 8 on kuusivaltaista mustikkatyyppin metsää. Kookkaiden kuusten joukossa kasvaa jokunen koivu ja mänty. Kuviolla on muutama katkennut kuusikelo ja ainakin yksi iso maapuu. Itäosissa rinne on varsin jyrkkää ja louhikkoista. Louhikossa kasvaa mm. pilkkunahkajakälää. Myös vesitornia ympäröivät isot kuuset. Kuviolla löytyy myös hieman luppoo ja naavaa. Mustikan lisäksi kenttä- ja pohjakerroksessa kasvaa vanamoja, pikkutalvikkia ja ylemmissä osissa esiintyy myös kanervaa ja puolukkaa. Ylemmäksi rinteessä mentäessä tulee vastaan nuori tiheä istutuskoivikko (kuvio 9), jonka seassa kasvaa pientä kuusta, pihlajaa, metsäkastikkaa, sananjalkaa sekä harvakseltaan kanervaa, puolukkaa ja mustikkaa. Kivillä kasvaa myös poronjäkälää. Koivikon ylärinteessä kaava-alueeseen rajoittuu pieni osa arviolta noin 20 vuotias männikkö, jonka aluspuuna kasvaa ylitteästi kuusta (kuvio 10). Tältä kuviolta löytyi metson ulosteläjä siirtolohkareen päältä. Metsäalueella havaittiin myös pyy. Molemmat kanalintulajit kuuluvat lintudirektiivin liitteen I lajeihin, joiden kanta Suomessa on elinvoimainen. Alueelta havaittiin myös metsäjäniksen papanoita.

Kuvioilta 7-9 ei löytynyt merkkejä liito-oravasta tai muista uhanalaisista eliölajeista. metso kuuluu silmälläpidettäviin lintulajeihin. Alueen linnusto koostuu pääosin tavanomaisista havumetsien lajeista: peippo, töyhtötiainen, hippiäinen, vihervarpunen ja puukiipijä. Olemassa olevan asutuksen läheisyys vaikuttaa myös lajistoon: talitiainen, sinitiainen, räkättirastas ja västäräkki.

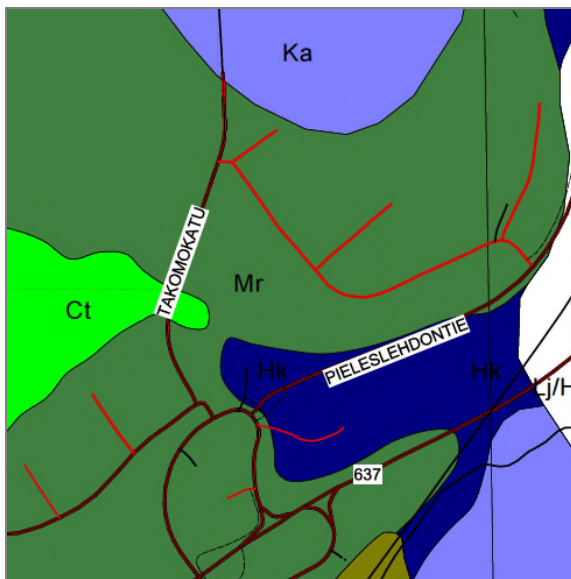




Kuva 3. Näätämäen luontotyyppikuviot.

### 3.4 Maaperä

Alueen maaperä on suurimmalta osin moreenia (Mr). Pieleleslehdontien ja Takomokadun risteysalueen kaavamuutoskohteessa maaperä on osittain Hiekkaa (Hk). Sepänrinteen kaavamuutosalueen maaperä on pääosin kalliota.



Kuva 4. Suunnittelualueiden maaperä (GTK)

### **3.2.2 Vesistöt ja vesitalous**

Suunnittelualueet eivät sijoitu pohjavesialueelle.

### **3.2.3 Luonnonsuojelu**

Suunnittelualueilla tai niiden lähiympäristössä ei ole suojelukohteita.

## **3.3 Rakennettu ympäristö**

### **3.3.1 Suunnittelualueiden rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue muodostuu jo osoittain toteutuneesta teollisuusalueesta.

### **3.3.5 Liikenne**

Liikennöinti kaavamuuotosalueelle tapahtuu Pieveslehdontieltä, Takomokadulta sekä takomokatuun liittyvältä Sepänrinne nimiseltä kadulta, jota tullaan jatkamaan nykyisten kortteleiden 530 - 537 muodostamalle kaavamuuotosalueelle.

### **3.3.6 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualue on teollisuusaluetta eikä sinne sijoitu rakennus- eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuskohteita eikä alue ole osa laajempaa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta. Alueelle ei sijoitu muinaismuistoihin liittyviä suojelukohteita.

### **3.3.7 Tekninen huolto**

Kaavamuuotosalueiden uudet rakennukset liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkoston. Alueen sähkönjakelusta vastaa Elenia Oy. Korttelin 542 alueella kulkee jätevesiviemäri ja korttelin eteläpuolelle sijoittuu jäteveden pumppaamo. Korttelin 206 länsipuolella lähivirkistysalueella kulkee myös jätevesiviemäri. Korttelin pohjoispuolella kulkee sähkölinja (jakelujännite).

## **3.4 Maanomistus**

Suunnittelukohteet ovat sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

## **3.5 Suunnittelutilanne**

### **3.5.1 Maakunnallinen suunnittelutilanne**

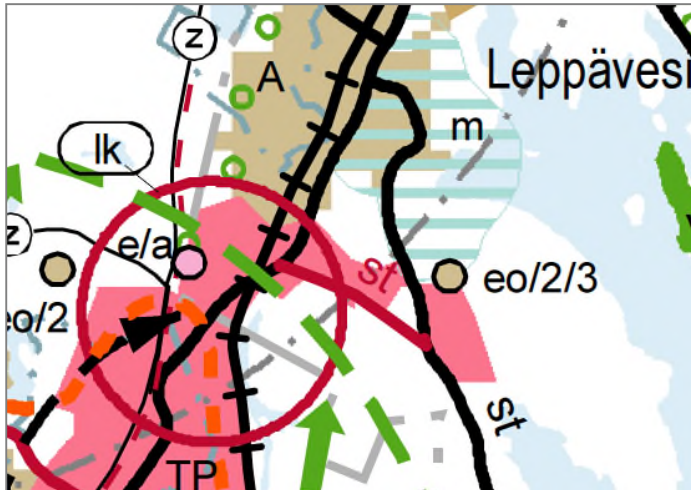
#### **Maakuntasuunnitelma**

Keski-Suomen MRL:n mukainen maakuntasuunnitelma on hyväksytty maakuntavaltuustossa 8.6.2010. Maakuntasuunnitelma laaditaan joka neljäs vuosi ja siinä esitetään strategisia tavoitteita maakunnan kehittämiseksi 20 - 30 vuoden aikajänteellä.

#### **Maakuntakaava**

MRL:n mukaista maakuntakaavaa on laadittu usean vuoden ajan Keski-Suomessa. Maakuntakaava on laadittu ns. kokonaismaakuntakaavana. Keski-Suomen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007 ja vahvistettu lainvoimaiseksi

ympäristöministeriössä 14.4.2009. Vahvistettu maakuntakaava korvasi Keski-Suomen vaiheittain laaditun seutukaavan.



Kuva 5. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan **työpaikka-alueelle (TP)**. Merkinnällä osoitetaan monipuolinen työpaikka-alue.

Alue sijoittuu myös **logistiikan kehittämisen kohdealueelle (lk)**. Merkinnällä osoitetaan merkittävä tavarankuljetukseen liittyvä logistinen keskus. Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa ja liikenneväylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon yhdistettyjen kuljetusten kehittäminen, liikennejärjestelyjen toimivuus ja liikenneturvallisuus. Aluekohtainen suunnittelumääräys Palokankaan – Pielleslehdon alueelle: Alueen maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaupunkiseudun viheryhteyden jatkuvuus.

Suunnittelualue sijaitsee lisäksi maakuntakaavassa osoitetulla laajemmalla **matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealueelle (mv)**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistyksessä jo oleva tai siihen soveltuva aluekokonaisuus. Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomioita reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maiseman- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeutua ympäristöön.

### Maakuntakaavan vaihekaavat

Keski-Suomen liitto on työstänyt myös 1 – 4. vaihemaakuntakaavoja. Ensimmäisen vaihemaakuntakaavan tarkoituksena on varata Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskukselle tarpeellinen maa-alue. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 1. vaiheen maakuntakaavan 11.6.2008 ja ympäristöministeriö on vahvistanut sen 16.12.2009.

Toisessa vaihekaavassa varattiin alueita maa-aineshuoltoon ja tarkastettiin maakuntakaavan pohjavesi- ja maa-ainesalueita. Maakuntavaltuuston hyväksyi toisen vaihekaavan 15.11.2010 ja ympäristöministeriön vahvisti sen 11.5.2011.

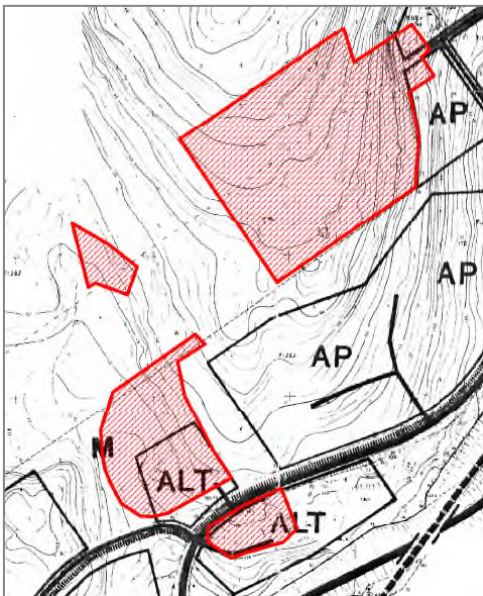
Kolmannessa vaihekaavassa on osoitettu alueita turvetuotannolle ja suojeltu samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa on osoitettu myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Vaihekaavan on vahvistettu ympäristöministeriössä 5.12.2014.

Keski-Suomen maakuntahallitus päätti 19.5.2010 käynnistää myös neljännen vaihe-  
maakuntakaavan. Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan  
kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää  
alue- ja yhdyskuntarakennetta. Vaihekaavan tavoitevuosi on 2030. Vaihemaakuntakaava  
on vahvistettu ympäristöministeriössä 24.9.2014.

### 3.5.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa ensimmäisen asteen yleiskaava Leppäveden osayleis-  
kaavan muutos ja laajennus, jonka kunnanvaltuuston on hyväksynyt 29.11.1982 §207.  
Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia esimerkiksi laadittaessa asemakaavaa tai päätet-  
täessä poikkeamisista, vaan alueella on voimassa maakuntakaava, joka ohjaa laaditta-  
vaa asemakaavaa.

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).  
Kortteli 206 sijoittuu osittain ja 207 kokonaan asuin-, liike-, toimisto- ja teollisuusraken-  
nusten korttelialueelle (ALT).

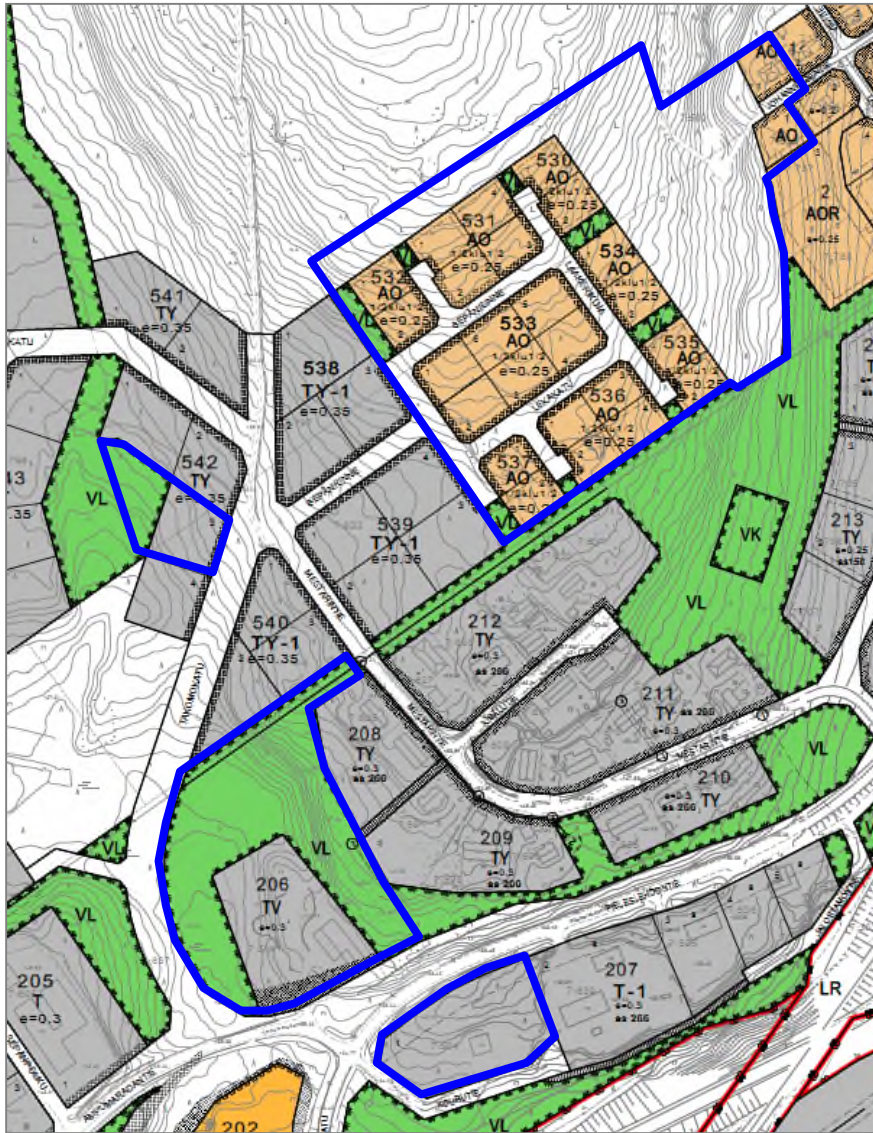


Kuva 6. Ote Leppäveden osayleis-  
kaavasta

### 3.5.4 Asemakaava

Kortteleiden 530 - 537 ja 542 suunnittelualueilla on voimassa Leppäveden asemakaa-  
van muutos ja laajennus, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 20.3.2006 §1. Asema-  
kaavassa suunnittelualueelle sijoittuu kahdeksan erillispientalojen korttelia (AO), korttelit  
530-537, joissa on yhteensä 24 tonttia. Korttelin 542 suunnittelualue on osoitettu teolli-  
suusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä  
vaatimuksia (TY). Lisäksi ko. asemakaavan suunnittelualueelle on osoitettu Sepänrinne,  
Laakerikuja ja Lekakuja nimiset katualueet ja vähäisissä määrin virkistysalueita (VL).

Korttelin 206 ja 207 suunnittelualueilla on voimassa lääninhallituksen päätöksellä  
11.1.1985 hyväksytty Pieslehdon teollisuusalueen rakennuskaava. Kortteli 206 on  
osoitettu varistorakennusten korttelialueena (TV). Alueelle saa rakentaa alueen käyttö-  
tarkoitusta palvelevat myyntitilat. Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna  
 $e=0.3$ . Korttelin 207 tontti 1 sijoittuu asemakaavan teollisuus- ja varistorakennusten  
korttelialueelle (T-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa myös erillisen asuinrakennuksen,  
jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>.



Kuva 7. Ote asemakaavavaihditelmästä

### 3.5.5 Muut suunnitelmat ja päätökset

**Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden** tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

- 1) Toimiva aluerakenne
- 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) Kulttuuri- ja luonnonympäristö
- 4) Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

#### **Muita aluetta koskevia selvityksiä, käsittelyjä ja päätöksiä:**

- Kunnan rakennusjärjestys 2009
- Luontoselvitys. Suunnittelukeskus Oy 2002.
- Luonto- ja maisemaselvitys. Ari Jäntti 2014.

### **3.6. Pohjakartta**

Alueelle on laadittu pohjakartta mittakaavaltaan 1:2000. Pohjakarttaa täydennetään tarvittaessa ennen kaavatyöhön ryhtymistä.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos on alkanut ns. vähäisenä kaavoituskohteena, joita kaavoitus- ja rakennuslautakunta voi käynnistää tilanteen mukaan. Hanke käynnistettiin Laukaan kunnan kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 26.3.2014 §49.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- Kaava-alueiden ja niihin rajoittuvien alueiden maanomistajat
- Kuntalaiset
- Kaavamuutosten vaikutusalueiden asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät
- Kunnan hallintokunnat; kaavoitus- ja rakennuslautakunta, tekninen lautakunta
- Keski-Suomen ELY –keskus
- Keski-Suomen liitto

Yhteisöt tms. joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Pelastuslaitos
- Sähköyhtiö

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

#### **4.3.2 Vireille tulo**

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty niin sanottuna vähäisenä kaavoituskohteena, joita kaavoitus ja rakennuslautakunta voi käynnistää tarpeen mukaan. Kaavoitus- ja rakennuslautakunta käynnisti hankkeen kokouksessaan 26.3.2014 §49 ja päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL §62 ja MRA §30 tarkoittamalla tavalla nähtäville 14 päivän ajaksi. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 18.6. – 4.7.2014 välisen ajan.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin viranomaiskommentit Keski-Suomen ELY –keskukselta ja Laukaan kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 25.9. – 10.10.2014 väliseksi ajaksi ja siitä pyydetään lausunnot Keski-Suomen ELY –keskukselta ja tekniseltä lautakunnalta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 19.3. – 20.4.2015 välisen ajan ja siitä pyydettiin ja saatiin lausunnot Keski-Suomen ELY –keskukselta, Keski-Suomen liitolta sekä tekniseltä lautakunnalta. Saaduissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Kaava-aineistoon on kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia korttelissa 530 ohjeelliseen tonttijakoon sekä katualueisiin liittyen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisneuvottelua ympäristökeskuksen kanssa ei ole käyty, koska laaditulla asemakaavaluonnoksella ei ole vaikutusta valtakunnallisiin tai tärkeisiin seudullisiin alueidenkäyttötavoitteisiin eikä se muutoinkaan ole yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luontoarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä tai valtioin viranomaisten toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä.

Viranomaiset tai yhteisöt, joilta lausunnot pyydetään:

- Keski-Suomen ELY –keskus
- Keski-Suomen liitto
- Tekninen lautakunta

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

##### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Näätämäen teollisuus- ja yritysalueen yhteyteen kortteleihin 530 - 537 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kahdeksan pientalokorttelia omakotiasumista varten. Kulku asuinkortteleihin on osoitettu teollisuusalueen läpi. Osoitettu asuinalue ei ole toteutunut ja ympäröivän teollisuus- ja yritysalueen rakentuessa teollisuusalueen keskelle jäävän asuinalueen asumisviihtyvyyden turvaaminen saattaa muodostua haasteelliseksi.

Kaavamuuotoskohteet sijoittuvat maakuntakaavassa osoitetulle työpaikka-alueelle (TP). Asemakaavan muutoksen katsotaan toteuttavan voimassa olevan maakuntakaavan ratkaisua asuinalueen muuttuessa teollisuusalueeksi. Käyttötarkoituksen muuttuminen vahvistaa alueen toteutumista työpaikka-alueena. Suunnittelualaue sijaitsee lisäksi logistiikan kehittämisalueella (Innroad), jonka mukaisesti ympäristö on lähtenyt rakentumaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen muuttamista teollisuus- ja yritystoimintaan sopivaksi tukemaan jo muodostunutta teollisuusaluetta. Suunnittelussa huomioidaan lähellä sijaitseva asutus.

Kaavamuuotoksen yhteydessä tehdään lisäksi pieniä asemakaavantarkistuksia, mm. tutkitaan mahdollisuutta laajentaa nykyisiä teollisuustontteja ottamalla mukaan niihin rajautuvia lähivirkistysalueita. Laajennukset eivät ole merkittäviä.

#### **4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Kaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä ja rakennusalojen sijoittelulla olemassa oleva ympäristö.

##### **4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Asemakaavamuuotoksen ratkaisussa on otettu huomioon lähiympäristön toiminnan laatu. Uusien teollisuustonttien sekä kulkuyhteyksien osoittamisessa on huomioitu maastonolosuhteet sekä luonnonympäristön ominaisuudet ja alueelle vuosina 2002 ja 2014

laaditut luontoselvitykset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on yhtenä kaavamuu-  
toskohteena esitetty Pieleslehdontien ja Mestarintien risteyksen lähivirkistysalue, jossa  
tavoitteena on ollut tutkia teollisuusalueen laajentuminen alueelle. Kaavaluonnosta val-  
misteltaessa kaavamuutoksesta on luovuttu.

Ehdotusvaiheessa korttelin 542 kaavamuutosalueella TY –alueen raja-  
us on tarkistettu 2002 laaditussa luontoselvityksen perusteella. TY –aluetta on vähäisesti muutettu luon-  
toselvityksessä esitetyn arvokohteen rajauksen mukaiseksi.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueeseen on otettu mukaan Pieleslehdontien eteläpuo-  
lelle sijoittuvan T-1 –korttelin tontti 1. Maanomistajan kanssa on sovittu kaavamuutok-  
sen laatimisesta alueelle. Kaavamuutoksella tutkitaan tontille osoitetun istutettavan alu-  
eenosan mahdollista kaventamista.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaratkaisua on vielä vähäisesti tarkistettu  
korttelin 530 osalta. Ohjeellista tonttijakoa on muutettu siten, että korttelin alueelle muo-  
dostuu kolme suuronttia. Korttelin pohjoisosaan kulkevaa Sepänrinne niminen katu on  
tarkistettu kulkemaan korttelin poikki kulkevan kiinteistörajan mukaisesti. Myös katualu-  
een pituutta on vähäisesti lyhennetty.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11,94 ha. Alueen maankäyttö muodostuu seuraavasti:

<b>käyttötarkoitus</b>	<b>pinta-ala ha</b>	<b>k-m<sup>2</sup></b>
AO	0,2770	623
ET	0,2952	250
T	0,7799	2340
T-2	0,8895	2669
TY	5,7667	20183
VL	1,9155	
VL/s	1,4223	
katualue	0,5956	

Erillisenä liitteenä TYVI –lomake.

#### 5.1.3 Liittyminen voimassa olevaan kaavaan

Suunnittelualueetta ympäröi Leppäveden taajaman asemakaava. Kaavamuutoksen yh-  
teydessä asemakaava-alueetta laajennetaan vähäisesti. Ympäröivän asemakaava on  
osoitettu kaavaluonnoskartalla.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan toteutumista valvovat rakennustarkastajat.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Kaavaluonnoksessa on osoitettu seuraavat korttelialueet:



- AO** Erillispientalojen korttelialue. Rakentamistehokkuus korttelissa 1 on  $e=0.25$  ja korttelissa 2  $e=0.2$ . Suurin sallittu kerrosluku on II.
- T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kortteli 207, tontti 1. Rakentamistehokkuus  $e=0.3$  ja suurin sallittu kerrosluku II.
- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelit 542 ja 530. Rakentamistehokkuus  $e=0.35$  ja suurin sallittu kerrosluku II.
- T-2** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 40 % käyttää myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Kortteli 206. Rakentamistehokkuus  $e=0.3$  ja suurin sallittu kerrosluku II.

Muut merkinnät:

- VL** Lähivirkistysalue.
- VL/s** Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puustoa saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan mahdolliset pesä- ja ravintopuut sekä liikkumisen kannalta tärkeä puusto säilytetään.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueen rakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>.
- ajo** Ajoyhteys
- z** Johtoa varten varattu alueenosa. Jätevesiviemäri (j) ja sähkölinja (z).

Lisäksi kaavassa on osoitettu katualueita sekä istutettavia alueenosia.

### 5.3.1 Kaavamääräykset

Autopaikkoja tulee rakentaa T, T-2 ja TY korttelialueelle 1 autopaikka työpaikkaa kohti.

Ulkovarastojen näkösuojaksi katualueita vasten on rakennettava vähintään 160 cm korkea umpinainen aita ellei ympäröivä maasto ole riittävä näkösuoja.

Rakennukset ja mahdolliset ulkovarastointialueet suunnitella ja toteuttaa rakennuspaikoilla siten, että ympäristö säilyy siistinä ja puhtaana erityisesti yleisille teille päin.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan kiinteistön alueella. Niitä voi hallitusti johtaa myös lähivirkistysalueelle. Hulevesiä ei kuitenkaan saa ohjata naapuritontille.

Kiinteistö vastaa kustannuksellaan viemäröinnistä kiinteistökohtaisella pumppaamalla niiltä osin, kun viemäritävyä rakennusta tai rakennuksen osaa ei voida liittää katualueella olevaan runkolinjaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuotosalueet sijoittuvat Leppäveden nykyiselle teollisuusalueelle. Kaavamuuotos- ja laajennuksella nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy olemassa olevan teollisuusalueen laajentumisen myötä. Alueen sijaitsee liikenteellisesti edullisella logistiikan kehittämisalueella (Innorad) hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle muodostuvan uuden teollisuusalue sijoittuu lähimmillään noin 80 metrin päähän nykyisestä asutuksesta teollisuus alueen ja asutuksen väliin osoitetaan lähivirkistysalue. Teollisuusalueen käyttötarkoitus osoitetaan kaavassa merkinnällä TY (*teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*). Merkinnällä teollisuuden laatua pystytään ohjaamaan niin, että se ei aiheuta häiriötä ympäristölle, jolloin teollisuusaluetta voidaan osoittaa lähellekin olemassa oleva asutusta.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon, maisemaan

Kaava huomioi alueen luonto- ja maisema-arvot alueelta laadittujen luontoselvitysten mukaisesti. Korttelin 542 TY –alueen laajennuksessa on huomioitu vuonna 2002 laadittu luontoselvityksen mukainen puronotkon aluerajaus, jonka mukaisesti teollisuusalueen laajennus on tehty. Kaavassa on huomioitu korttelin 206 läheisyyteen sijoittuvat liito-oravan esiintymisalueet ja liikkumareitit.

### 5.4.3 Kaavan sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuuotoksen toteutuessa alueen elinkeinotoiminta lisääntyy, joka mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen alueelle. Alueelle osoitetut teollisuusalueet osoitetaan kaavamerkinnällä TY teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kaavamerkinnällä huomioidaan Näätämäen itä- ja pohjoispuolelle sijoittuvat asuinalueet.

### 5.4.4 Kaavan liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu alueella jo olemassa olevaan katuverkostoon. Sepänkatu niminen katualue tulee jatkumaan nykyisten kortteleiden 530 – 537 alueelle, jonne muodostuu kaavamuuotoksen myötä uutta katuverkostoa. Katujen leveyteen kiinnitetään huomiota siten, että niillä liikennöinti on mahdollista raskaan liikenteen kalustolla. Maaston jyrkkyys asettaa haasteita katuverkoston osoittamiselle alueelle. Uusi katuverkko on pyritty osoittamaan maastonmuodot huomioon ottaen ja siten, että pituuskaltevuudet soveltuvat myös raskaalle liikenteelle.

### 5.4.5 Kaavan taloudelliset vaikutukset

Katuverkoston ja kunnallistekniikan rakentaminen alueelle aiheuttaa kustannuksia kunnalle. Kaavan toteutumisen myötä alueelle muodostuu uusia työpaikkoja, jolloin kaavalla on positiivisia vaikutuksia työllisyyden ja talouden kannalta.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Uusien teollisuusalueiden toteuttaminen kallioisessa rinnemaastossa edellyttäne maaperän louhintaa ennen alueen rakentamista. Melu ja pöly tulee ottaa huomioon maaperän muokkaamisen yhteydessä ja sitä voidaan torjua rakenteellisin ratkaisuin.

Ympäristön laadullista toteutumista valvovat rakennustarkastajat.

## **5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset**

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

## **5.7 Nimistö**

Alueen kadunnimissä käytetään hyväksi alueen vanhaa nimistöä. Alueelle muodostuu uusi katu Laakerikuja, jonka nimi on ollut käytössä jo voimassa olevassa asemakaavassa.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen voimaan tulon jälkeen.

## **6.2 Toteuttamisen seuranta**

Pääasiassa kaava-alueen toteutuksen valvonnasta vastaa rakennusvalvonta.

Laukaassa 18.2.2015/6.5.2015

Mari Holmstedt  
kaavoitusjohtaja

Outi Toikkanen  
kavasuunnittelija