

PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

KESKITIEN JA KIRKONKYLÄN ITÄOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä Uusi-Mikkola 635-451-7-216, Vuorela 635-451-4-143, Kallio I 635-451-4-24, Kallio 635-451-4-45, Untola 635-451-4-66, Kalliomäki 635-451-4-68, Riihimäki 635-451-4-93, Visala 635-451-4-138, Huvimäki 635-451-4-37, Tuomiranta 635-451-4-38, Tiemaa 635-451-4-54, Lehmusvuori 635-451-4-55, Lehtelä I 635-451-4-98 ja Koivukallio 635-451-4-97.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 5, 6, 7, 17, 18, 19, 20, 21 sekä osaa kortteleista 4 ja 22, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta, yleisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta/ kunnallisteknillisten laitosten ja rakennusten korttelialuetta, liikennealuetta/ venevalkamaa, yleisen tien aluetta, liikennealuetta/ kauttakulkutietä tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Luopioisten korttelit 5, 6, 17, 18, 19, 20 sekä korttelin 4 tontti 1 ja korttelin 22 tontit 7 ja 8, lähivirkistysaluetta, venevalkama-aluetta, katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä.

KAAVASELOSTUS, 21.9.2023

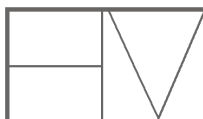
Kunnanhallitus: 28.03.2023 § 43

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.09.2023
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti 9.5.2023
- Liite 3 Luopioisten kirkonkylän itäosan Susimäen rakennetun ympäristön selvitys 2023. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen
- Liite 4 Luontoselvitys. Pälkäne, Luopioinen. Keskitien asemakaavan alue. 28.7.2023. Miljösuunnittelu Henna Koskinen
- Liite 5 Ilmakuvasovite asemakaavasta
- Liite 6 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 8 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9 Otteet kaavakartasta määräyksineen 1:1000

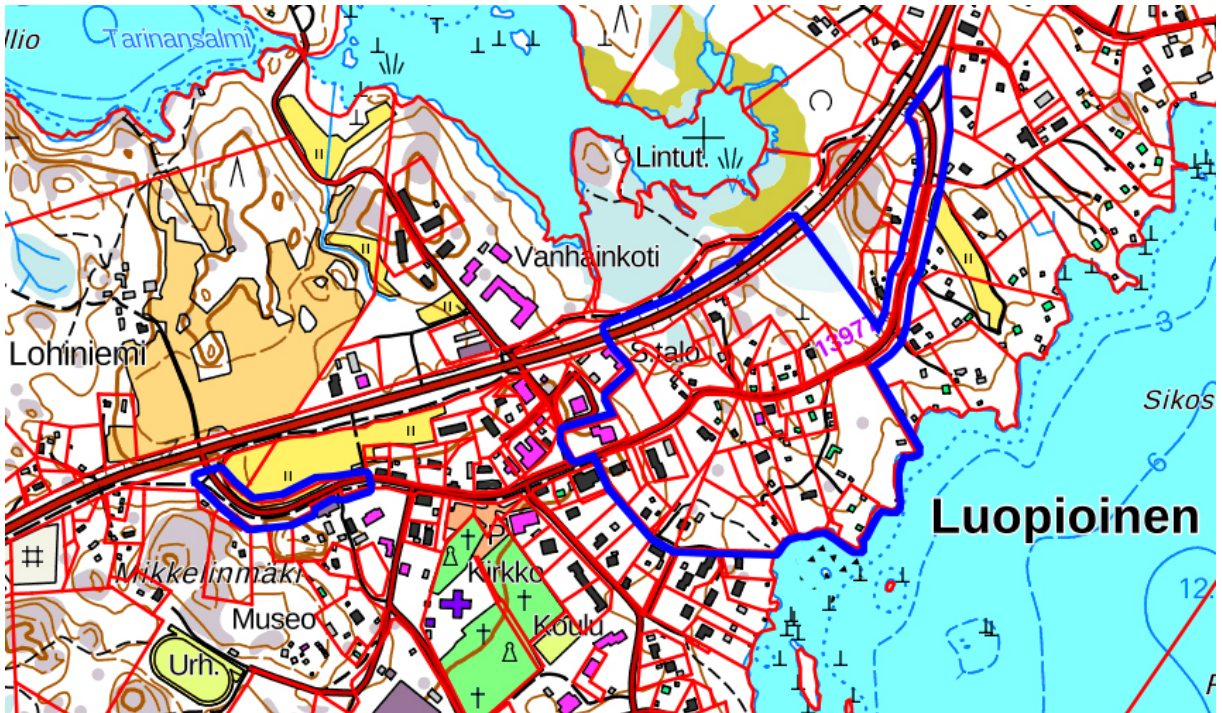


Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Sijainti



Kaava-alueen raja esitettynä maastokartalla. Kaava-alueen raja on esitetty sinisellä viivalla.

Kaava-alue on kaksiosainen. Asemakaavaa käsittää Keskitien itäpäässä olevan aiemmin asemakaavoittamattoman osan. Asemakaavan muutos käsittää Luopioisten Keskitien ja Luopioistentien yleisen tien aluetta ja katualuetta sekä Keskitiehen rajautuvat korttelialueet Pe-reentien ja Vilhontien itäpuolella Luopioistentien ja Kukkiajärven rannan välisellä alueella. Luopioistentiestä kaava-alueessa on mukana kaava-alueen kortteli- ja puistoalueisiin rajautuva alue.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta. Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 28.03.2023 § 43. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 5.4 - 5.5.2023 välisenä aikana.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa asemakaavalla Keskitien yleinen tiealue katualueeksi.

Aiemmin asemakaavoittamattomilla alueilla Keskitielle on tavoitteena laatia asemakaava ja osoittaa alue katualueeksi.

Kaavan muilta osin tavoitteena on todeta toteutunut tilanne, huomioida ympäristön ominaispiirteet sekä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentaminen ja muu ympäristön kehittäminen. Tavoitteena on poistaa Keskitien itäosan toteutumattomat kortteli- ja katualueet asemakaavasta ja laatia asemakaava toteutuneiden rakennuspaikkojen ja tiealueiden pohjalta.

2.4. Suunnittelualueen laajuus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16 ha, josta uutta asemakaava-aluetta on 2,9 ha.

2.5. Rakennusoikeus

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 10375 kerrosalaneliömetriä. Laskennallinen rakennusoikeus vähenee 139 kerrosalaneliömetriä. Kaavassa on osoitettu 10 uutta erillispientalojen tonttia.

2.6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset

- *Luopioisten kirkonkylän itäosan Susimäen rakennetun ympäristön selvitys 2023. Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen.*
- *Luontoselvitys. Pälkäne, Luopioinen. Keskitien asemakaavan alue. 28.7.2023. Miljö-suunnittelu Henna Koskinen*
- *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto 2016.*
- *Heiskanen, Jari: Luopioinen, rakennusinventointi 2002. Puutikkala/ Karviala, Luopioisten kirkonkylä. Tampereen museot, maakunnallinen yksikkö. Painamaton selvitysaineisto, säilytetään Pirkanmaan maakuntamuseon arkistossa.*
- *Unnaslahti, Seppo: Luopioisten historia. Itsenäisen kunnan aika 1868-2006. Keuruu 2022.*

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Keskitie kulkee Luopioisten kirkonkylän halki. Keskitie on koko kaava-alueen matkalta päällystetty. Tiealueen leveys on 6,0- 6,5 metriä. Nopeusrajoituksena on 40-50 km/h. Tie on kokonaisuudessaan valaistu.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat Luopioisten seurakuntatalo ja sen itäpuolella oleva Susimäkenä tunnettu alue, joka koostuu pääasiassa vakituisesta asuinrakentamisesta ja loma-asunnoista. Alueella sijaitsee myös pienyritystoimintaa kuten autokorjaamo ja sepän paja. Alueen rakennuskannasta vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta. Useita rakennuksia on 1900-luvun alusta ja 1950-luvulta. Uusin rakennus kaavamuutosalueella on rakennettu vuonna 2022. Monet aiemmin vakituisessa asumisessa olleet rakennukset ovat nykyisin loma-asuntoina.

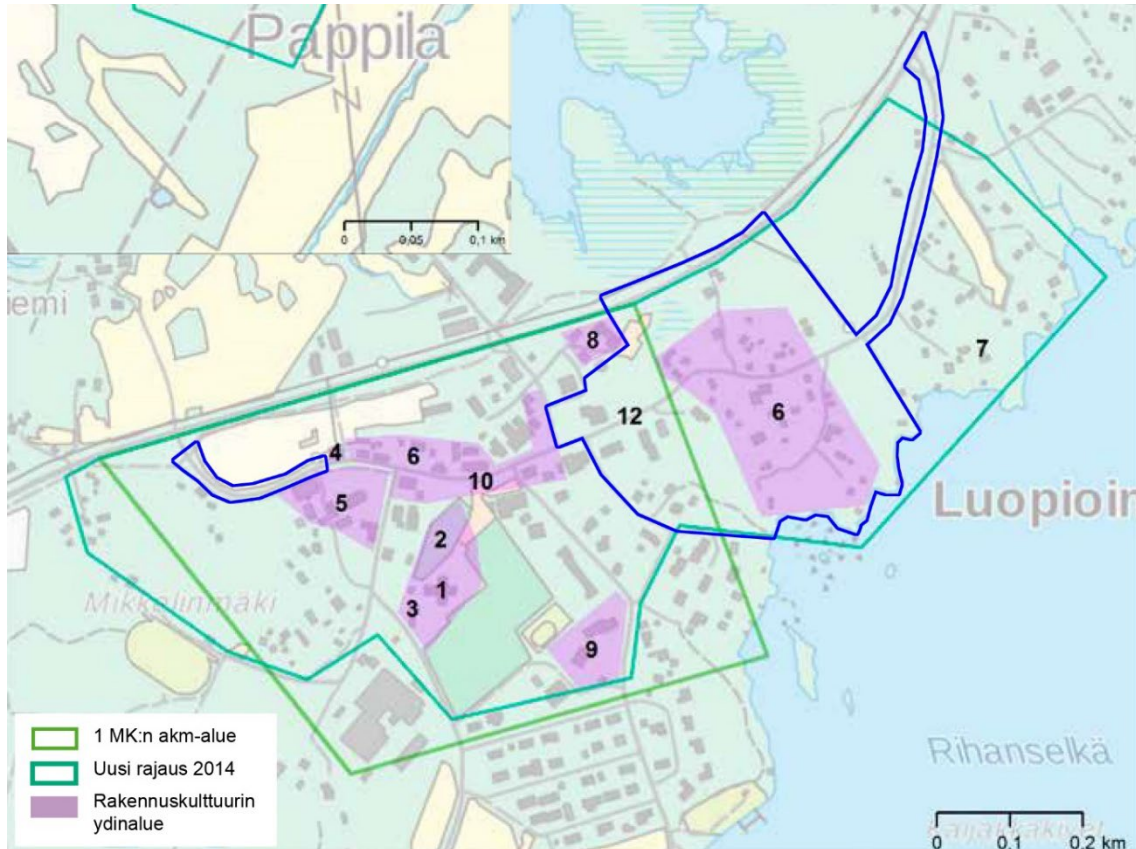
Kaavamuutosalue ulottuu Kukkiajärven rantaan. Rannassa on neljä rakennuspaikkaa, sauna ja yhteiskäytössä oleva venevalkama. Kukkiajärvi on Natura2000-suojelualue.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila) ja osin sen ydinalueeseen 6: Asuinrakennuksia pihapiireineen vanhan kylätien varrella sekä Keskitien raitin alueeseen.

Ominaispiirteinä ja arvoina alueella ovat kerroksellinen kokonaisuus, joka ilmentää kirkonkylän kehitystä 1800-luvun puolivälistä 2000-luvulle, raitin linjaus sekä pienasutuksen sijoittelu ja mittakaava.

Maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ydinalue käsittää kaava-alueella sijaitsevan Susimäkenä tunnetun alueen.



Luopioisten kirkonkylän raitin ja pappilan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaava-alueen rajausta on esitetty sinisellä viivalla. Karttaan liittyy kuvatekstinä numero 6: Asuinrakennuksia pihapiireineen vanhan kylätien varrella ja numero 12: Raitti seuraa 1800-luvun alun tielinjaa. Lähde: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto 2016.

Alueelta on tehty rakennusinventointi vuonna 2002 (Jari Heiskanen) ja rakennetun ympäristön selvitys vuonna 2023.

Vuonna 2023 laaditussa selvityksessä havaittiin, että alue on säilynyt pääosin muuttumattomana vuodesta 2002. Alueen arvoista vuoden 2023 selvityksessä kerrotaan yhteenvetona seuraavaa:

”Susimäen rakennusten rakennushistoriallinen arvo liittyy siihen, että alueella on säilynyt runsaasti vanhaa yhtenäistä rakennuskantaa, joka edustaa tyypillistä aikakautensa rakentamistapaa. Suurin osa alueen vanhemmasta rakennuskannasta on säilyttänyt hyvin luonteensa niissä tehdyistä muutoksista huolimatta. Erityisen merkittävänä voidaan pitää 1800-luvulta ja 1900-luvun alusta säilyneitä rakennuksia. Alueella ei ole yhtään yksittäistä rakennushistoriallisesti erittäin merkittävää kohdetta.

Susimäen keskeiset rakennukset ovat osa alueen maisemallista kokonaisuutta, erityisesti Keskitien ja Nahkurinkujan varrelle sijoittuvat rakennukset. 1950-luvun rakennuskanta muodostaa oman kerroksellisen osansa maisemalliseen kokonaisuuteen.

Susimäen rakennetun ympäristön historialliset arvot liittyvät erityisesti sen asutushistoriaan. Alueella ei ole yhtään yksittäistä historiallisesti erittäin merkittävää kohdetta. Susimäen alueella sijaitsevat rakennukset ovat osa historiallisesti merkittävää Susimäen mäkitupalais-/käsityöläisaluetta. Myös käsityöläis-/yritystoiminnan jatkuminen 1800-luvulta nykypäivään ja kehittyminen 1950-luvulla lisäävät alueen historiallista arvoa.”

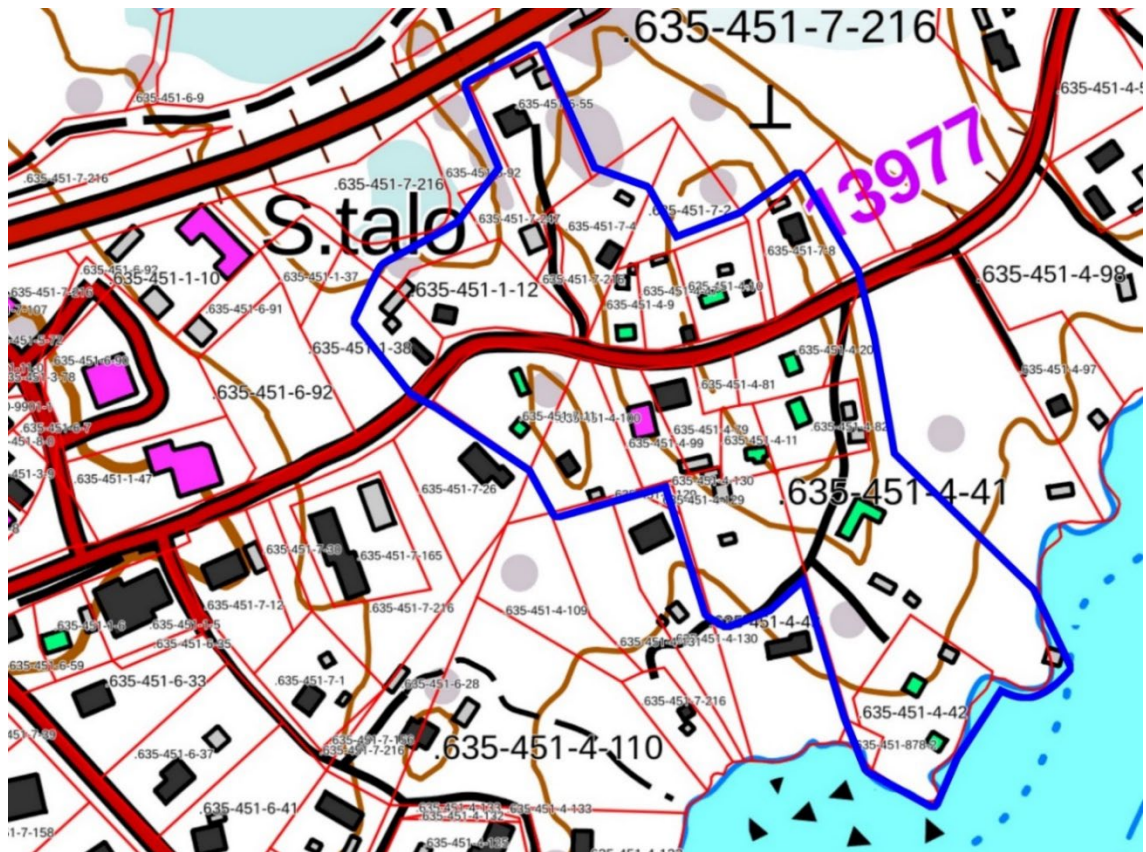
Maisemasta vuonna 2023 laaditussa selvityksessä todetaan seuraavaa:

”Maiseman keskeiset arvot ovat:

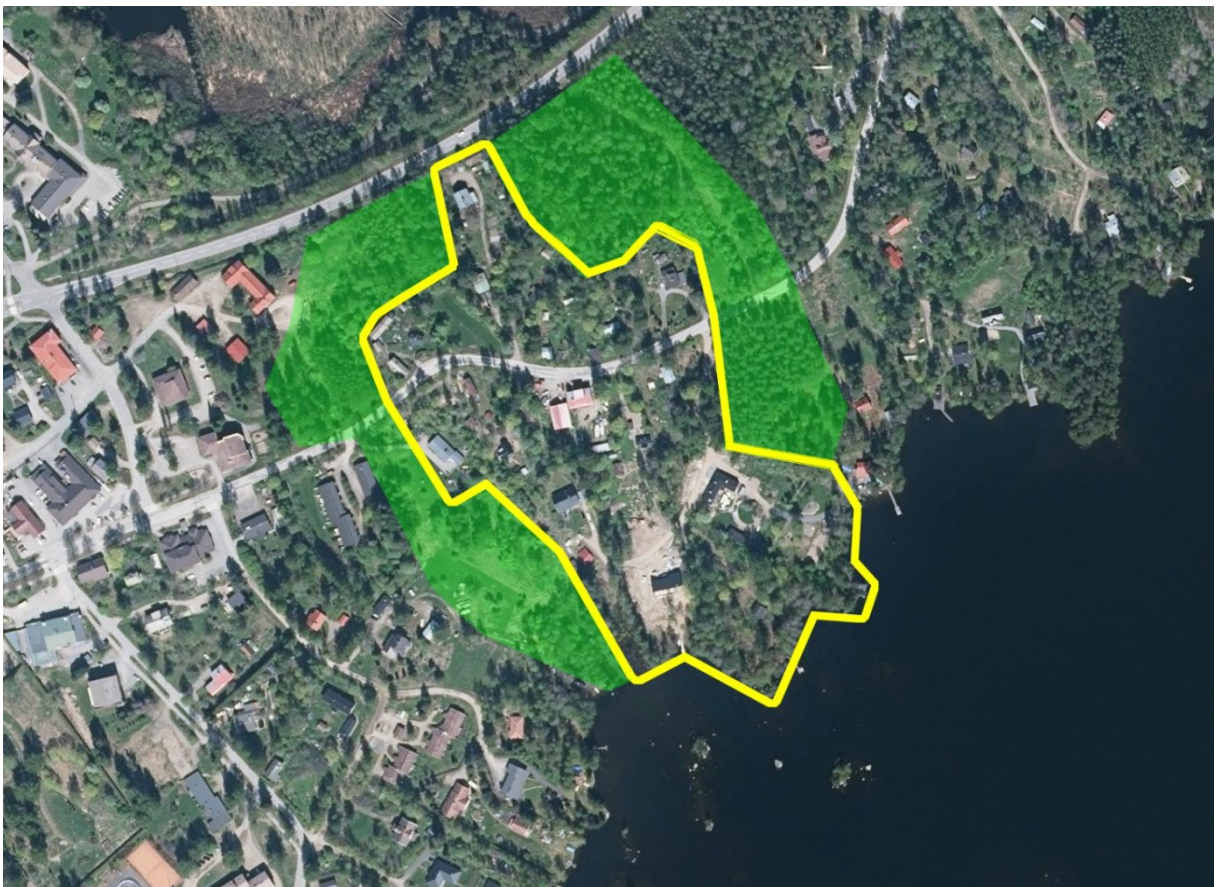
- Keskitien mutkitteleva ja mäkinen tieympäristö, jota vanha rakennuskanta ja puusto reunustavat.
- Nahkurinkujan itäosan ympäristö rakennuksineen ja puustoineen.
- Tiivis rakennuskanta Keskitien ja Nahkurinkujan ympäristössä sekä rakennuksiin liittyvät pihapiirit.
- Nahkurinkujalta avautuvat maisemat kohti Kukkiajärveä ja järveen laskevassa rinteessä oleva rakennuskanta.



Ote vuonna 2002 laaditusta rakennusinventoinnista. Inventoidut kohteet on esitetty punaisilla kolmioilla ja inventoitu alue sinisellä viivarasterilla. Lähde: Heiskanen, Jari: Luopioinen, rakennusinventointi 2002. Puutikkala/ Karviala, Luopioisten kir-konkylä. Tampereen museot, maakunnallinen yksikkö. Painamaton selvitysaineisto, säilytetään Pirkanmaan maakuntamuseon arkistossa.



Ote rakennetun ympäristön selvityksestä vuodelta 2023. Karttaan on sinisellä rajattu alue, jolla on erityistä merkitystä Susimäen rakennetun ympäristön arvojen säilymisen kannalta.

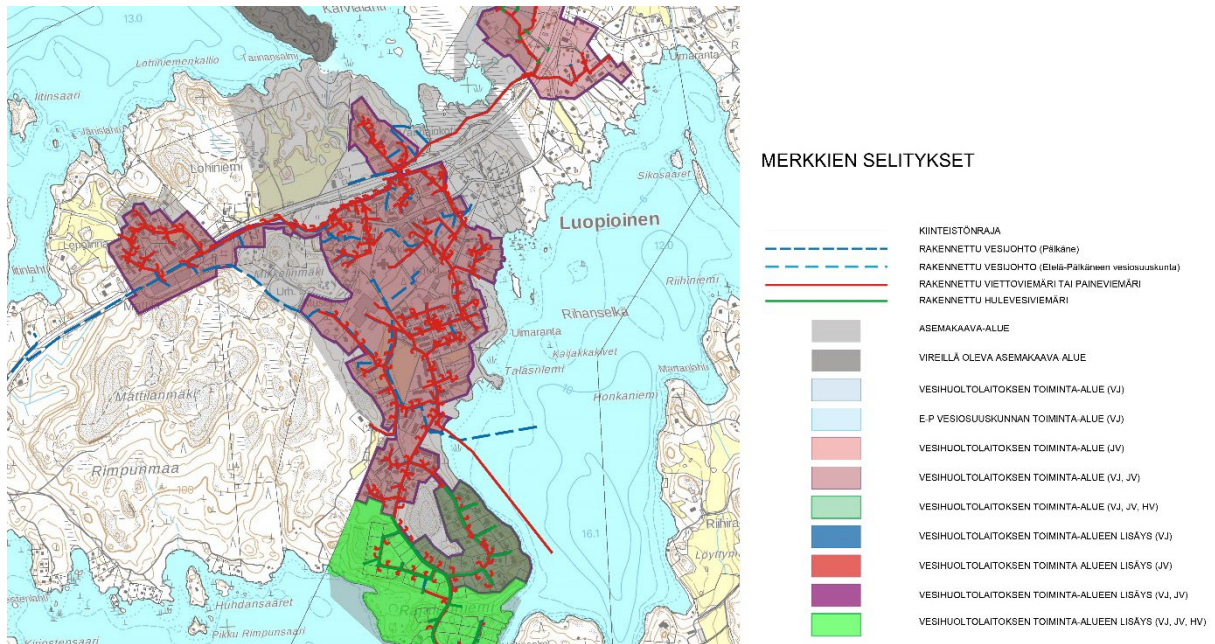


Ote rakennetun ympäristön selvityksestä vuodelta 2023. Ilmakuva, johon on vihreällä värillä esitetty rakentamaton alue Susimäen ympärillä. Maisemassa erottuva Susimäen rakennettu alue on esitetty keltaisella rajauksella.

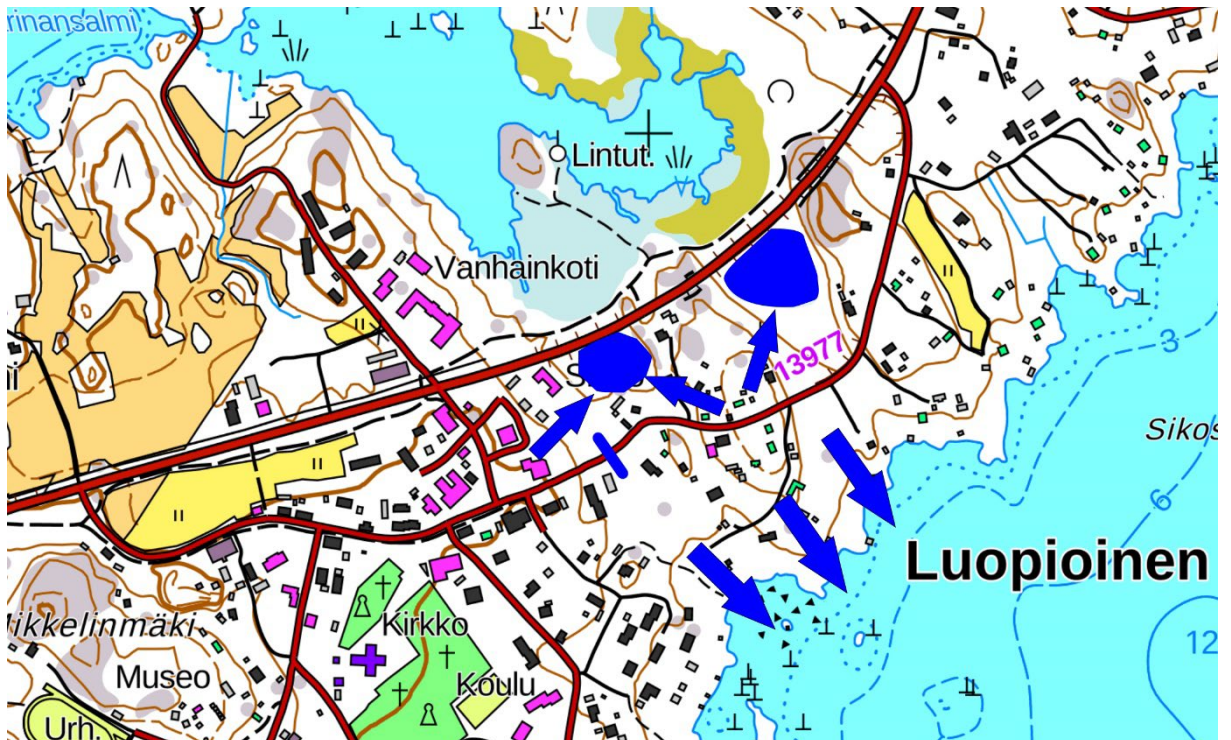
Yhdyskuntateknikka

Osassa aluetta on vesi- ja viemäriverkko. Suurin osa alueesta ei kuulu Pälkäneen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen eikä toiminta-alueen laajentamisesta alueelle ole tällä hetkellä suunnitelmia.

Hulevedet valuvat luontaisesti alueella Keskitieltä etelään Kukkiajärveen ja pohjoiseen Luopioistentien eteläpuolella sijaitsevaan kahteen Karvianlahden jatkeena olevaan kosteikkoon. Keskitien alitse kaava-alueella on kaksi tierumpua.



Ote vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden kartasta ja toiminta-alueiden suunnitelmasta. Lähde: Pälkäneen vesihuoltolaitoksen toimintasuunnitelma. Toiminta-alueiden päivitys, 1.12.2017. Sweco Ympäristöt Oy.



Hulevesien johtuminen kaava-alueella. Sinisillä nuolilla on esitetty hulevesien luontaiset valumasuunnat. Siniset alueet ovat kosteikot, joihin hulevedet johtuvat ja imeytyvät. Sinisillä viivoilla on esitetty Keskitien alitse kulkeva tierumpu.

Liikenne

Keskitie kulkee Luopioisten kirkonkylän halki. Keskitie on koko kaava-alueen matkalta päällystetty. Tiealueen leveys on 6,0- 6,5 metriä. Nopeusrajoituksena on 40-50 km/h. Tie on kokonaisuudessaan valaistu.

Tuulimylyntie on lyhyt päällystämätön tie, jonka kautta on kulku kahdelle kiinteistölle.

Nahkurinkuja on päällystämätön, kapea ja päättävä tie. Nahkurinkujalta on kulku kuudelle kiinteistölle ja yhteiskäyttöiselle venevalkamalle. Nahkurinkujalta ei ole yhteyttä Ritvanpolulle tai Vilhontielle.

Kaava-alue rajoittuu länsipuolella Vilhontiehen, joka on päällystämätön tie. Vilhontie jatkuu kohti rantaa Ritvanpolkuna, joka on kevyen liikenteen väylä, jolla on tonteille ajo sallittu. Vilhontieltä on liittymät kahdelle kaava-alueen tontille.

Luopioisista kulkee arkipäivisin keskimäärin neljä linja-autovuoroa välillä Luopioinen-Pälkäne-Tampere.



Liikenneverkko ja osoitteet. Päällystetyt tiet on esitetty sinisellä, punaisella ja harmaalla värillä, päällystämättömät tiet mustalla. Lähde: Maanmittauslaitos.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Luopioisten kirkonkylässä palvelujen lähellä.

Virkistysalueet

Kaava-alueella on vähän varsinaisia virkistyskäytössä olevia alueita. Kaava-alue rajautuu Kukkiajärveen, joka tarjoaa virkistysmahdollisuuksia.

Kaava-alueella sijaitsevalla venevalkamalla on 48 osakasta, joista suurin on Pälkäneen kunta 46% osuudella. Venevalkamalla sijaitsee pieni huonokuntoinen vaja.

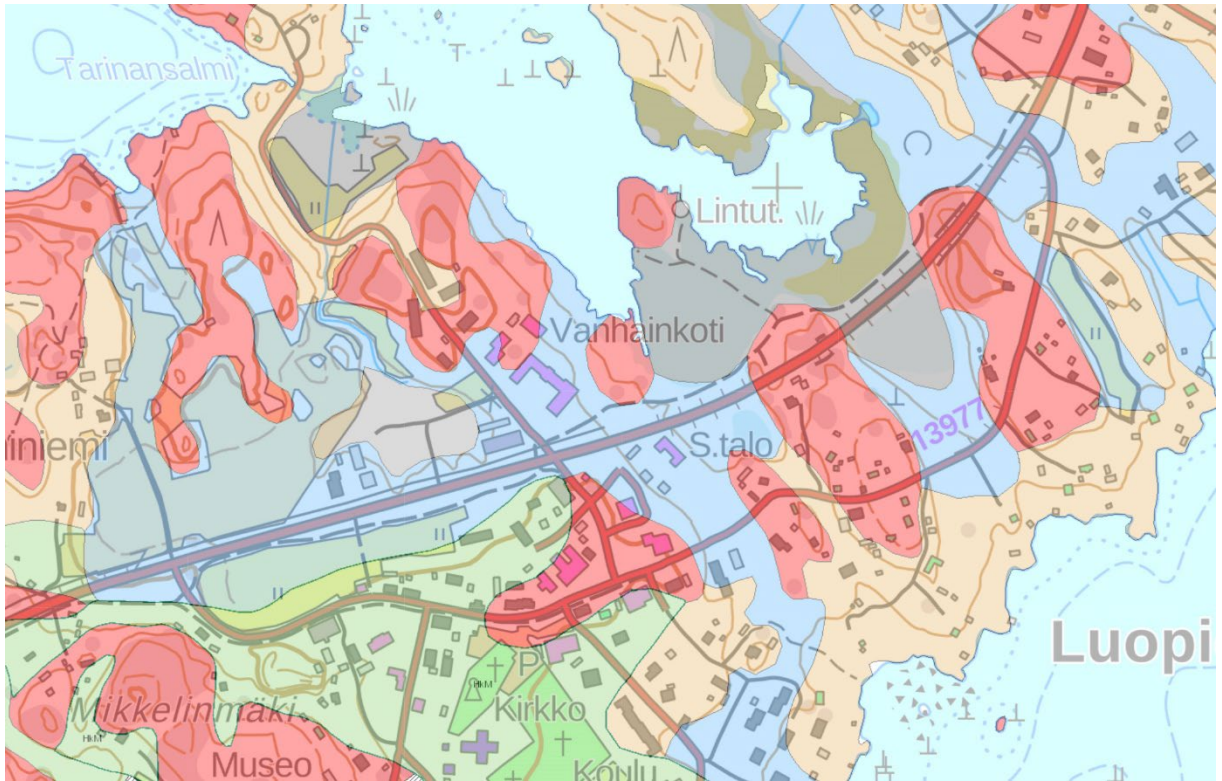
Korkeussuhteet, maaperä ja pohjavesi

Luopioisten kirkonkylän itäosa sijoittuu Rihanselän ja Haltianselän väliselle kannakselle, jota halkovat luoteis – kaakko-suuntaiset harjanteet. Haltianselän puoleinen Karvianlahden alava alue ulottuu lähes koko kannaksen yli. Korkeuseroa kaava-alueella on enimmillään noin 13 metriä.



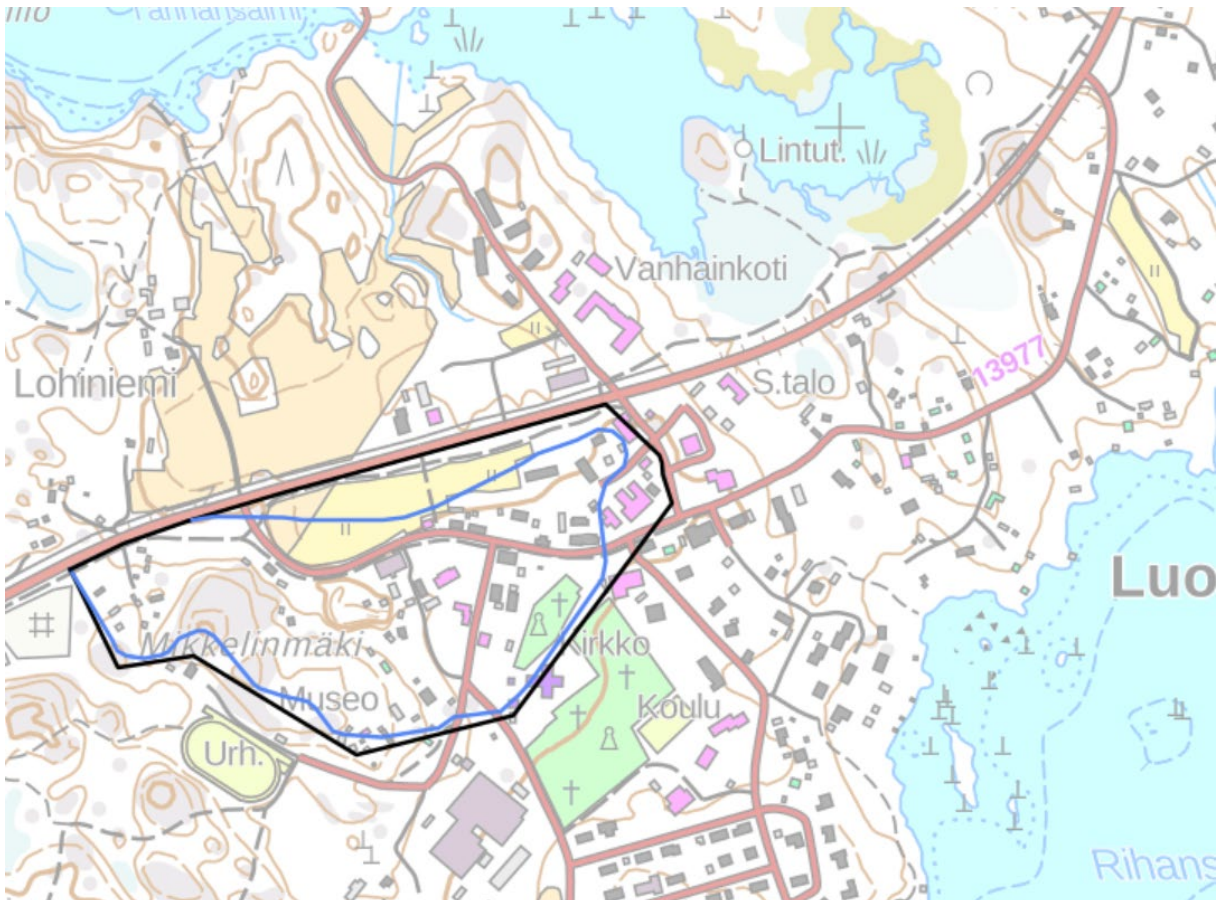
Luopioisten kirkonkylän alueen rinnevalovarjostus yhdistettynä maastokarttaan. Lähde: Maanmittauslaitos.

Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston perusteella kaava-alueella on luoteis – kaakko- suuntaisia kallioseläniteitä, joiden väleissä on alavampia savialueita. Nahkurinkujan varrella on pääosin hiekkamoreenia aina Kukkiajärven rantaan saakka. Keskitien länsipäässä maaperä on hiekkaa. Karvianlahden ranta-alueet ovat laajalti liejua. Liejua-alue ulottuu Luopioistentien eteläpuolelle kaava-alueen itäosaan.



Ote maaperäkartasta. Vaaleanruskea täyttöväri: hiekkamoreeni, vihreä täyttöväri: hiekka, sininen täyttöväri: savi, punainen täyttöväri: kallioma, harmaa täyttöväri: lieju. Lähde: Geologian tutkimuskeskus, karttapalvelu.

Kaava-alueen länsiosaa on kokonaisuudessaan pohjaveden muodostumisaluetta.



Pohjaveden muodostumisalueen rajaus. Lähde: Suomen ympäristökeskus.

Luonnonympäristö

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys kesän 2023 aikana.

Luontoselvityksessä ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä-, ja vesilain mukaan suojeltavia ja muita huomionarvoisia luontotyyppejä ja elinympäristöjä, eikä uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien, rauhoitettujen ja EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia suojeltavia lajeja tai niiden potentiaalisia esiintymisalueita, jotka erityisesti tulisi huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Selvitysalueen ranta-alueilla havaittiin laulujoutsen, joka on EU:n lintudirektiivissä mainittu tärkeä laji.

Kukkialla esiintyvää ormio -vesikasvia (*Pilularia globulifera*) ei selvitysalueeseen kuuluvilla pienillä ranta-alueilla vesikasvillisuustarkastelussa havaittu.

Selvityksen mukaan kaava-alueen luoteisosassa sijaitsee kosteikko, joka Maanmittauslaitoksen vanhojen kartta-aineistojen mukaan on kuulunut ennen Haltianselän Karvialahden ranta-alueeseen, mutta jonka 1960-1970 -luvulla rakennettu Luopioistentie on erottanut omaksi alueekseen. Kosteikon ominaispiirteet olivat kuitenkin pitkälti havaittavissa. Selvityksessä suositellaan, että kosteikon ominaispiirteet säilytettäisiin luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi.



Luontoselvityksen kartta, jossa selvityksessä tarkastellut samankaltaisia ominaispiirteitä omaavat osa-alueet on rajattu vihreällä viivalla ja numeroitu. Lihavoituna numeroitu ja vaaleansinisellä rajattu alue on alue, joka selvityk-

sessä suositellaan säilytettäväksi luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi. Luontoselvityksen numerointi: 1. Puitomainen koivikko selvitysalueen luoteisosassa, 2. Kosteikko selvitysalueen luoteisosassa, 3. Rinnemetsä selvitysalueen koillisosassa, 4. Kosteikko selvitysalueen koillisosassa, 5. Lehtipuuvaltainen pihapiiriympäristö selvitysalueen lounaisosassa ja 6. Mäntyvaltainen metsä selvitysalueen kaakkoisosassa. Lähde: Luontoselvitys. Pälkäne, Luopioinen. Keskitien asemakaavan alue. 28.7.2023. Miljö-suunnittelu Henna Koskinen

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajina ovat Suomen valtio, Pälkäneen kunta, Pälkäneen seurakunta ja yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

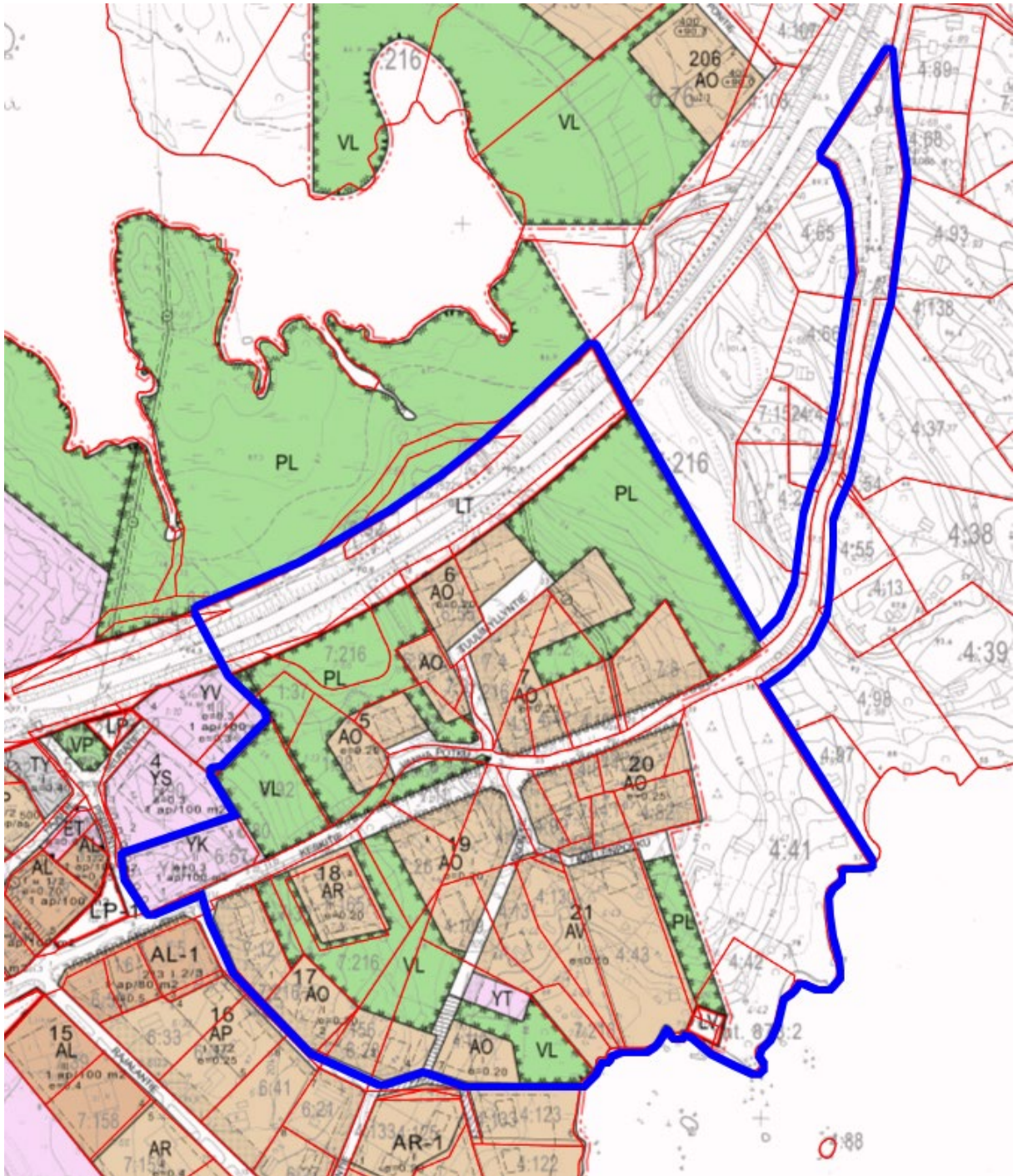
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1973, 1982, 1983, 1987, 1992 ja 1997.

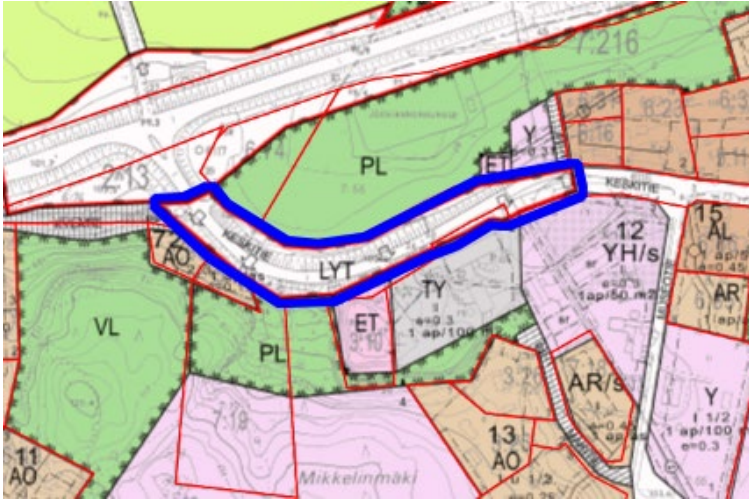
Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen länsipäässä Keskitie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LYT).

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen itäpäässä Keskitie on osoitettu katualueeksi. Seurakuntatalo on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Asemakaavassa on osoitettu katualueet Tuulimyllyntie, Vanha Potku, Mikontie ja Kallenpolku. Mikontien jatkeena on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolta on yhteys Vilhontielle. Korttelialueet on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä asunto- ja kasvitarrakennusten korttelialueiksi (AV). Korttelialueiden väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja puistoaluetta (PL) sekä kunnallisteknisten laitosten ja rakennusten korttelialuetta (YT).

Kaava on toteutunut seurakuntatalon, rivitalokorttelin ja Vilhontien alkuosan osalta sekä osin viheralueiden osalta. Keskitien suora linjaus, uudet katualueet ja niitä ympäröivät korttelialueet eivät ole toteutuneet.



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä, kaava-alueen itäosa. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.



Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä, kaava-alueen länsiosa. Kaava-alueen rajaus on esitetty sinisellä viivalla.

Yleiskaava

Luopioisissa ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Maakuntakaava



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri).

Aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus (sininen viivarajaus) ja tärkeä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen rajaus (sininen katkovii-varajaus Keskkitien länsipäässä).

Kirkonkylän halki Keskkitien kautta on osoitettu ulkoilureitti (vihreä palloviiva).

Asemakaavoitettavaan alueen rajautuva Kukkiajärvi on osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvaksi alueeksi (harmaa palloketjuviiva).

Maakuntakaavan kaavamääräykset:

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnöillä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.

Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys:

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Ulkoilureitti.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaiset Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet, joiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat tavoitteet toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on laadittu vuonna 2023.

Rakennusjärjestys

Päikäneen kunnan rakennusjärjestyksen on hyväksynyt kunnanvaltuusto 14.12.2016 §73.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta.

Samanaikaisesti asemakaavahankkeen aikana Keskitielle laaditaan katualueen parantamissuunnitelma ja osalle Keskitietä laadittava maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukainen katusuunnitelma. Jotta Keskitien tiealueen omistus voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisella kadunpituuspäätöksellä siirtää valtiolta Pälkäneen kunnalle, on voimassa olevassa kaavassa osoitettu yleisen tien alue muutettava asemakaavassa katualueeksi.

Kirkonkylän itäosan asemakaava kortteleissa 5, 6, 7, 19, 20 ja 21 sekä asemakaavassa osoitetuilla katualueilla Vanha Potku, Mikontie ja Kallentie sekä osin Tuulimyllyntie ei ole toteutunut. Kirkonkylän itäosassa voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu nykyistä rakennuskantaa. Keskitien linjaus ei ole toteutunut asemakaavassa osoitetulla tavalla. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi alueen rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Voimassa oleva asemakaava ei huomioi alueen maankäyttöä ohjaavassa maakuntakaavassa osoitettuja alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevia merkintöjä.

Kyseisissä kortteleissa ja katualueilla on voimassa asemakaava vuodelta 1973. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava on pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää (MRL 51) §. Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakentamislupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuskohteen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden (MRL 60 §).

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen seurakunta
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto
- Kukkia-Seura ry

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka katsovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaikissa kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista antamalla palautetta nähtävänä olevista aineistoista. Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävänä olosta kuulutetaan Sydän-Hämeen Lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Virallinen aineiston nähtävilläolo on kunnanvirastolla. Lisäksi hankkeesta tiedotetaan kunnan verkkosivuilla, jossa aineisto on myös nähtävillä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 5.4 - 5.5.2023 välisenä aikana.

Maanomistajille tarjottiin mahdollisuus tavata kaavan laatija Luopioisissa maastossa tai vaihtoehtoisesti Teams-neuvottelussa. Maanomistajatapaamisissa 20.4. ja 21.4.2023 kaavan laatija tapasi 13 alueen maanomistajaa. Lisäksi järjestettiin Teams-neuvottelu 4 maanomistajan kanssa ja puhelinneuvottelu 2 maanomistajan kanssa. Neuvotteluissa tutustuttiin rakennuskantaan ja ympäristöön, kerrottiin kaavan laatimisen tarpeista ja tavoitteista sekä keskusteltiin maanomistajien huomioista ja toiveista kaavan laadintaa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Lisäksi saatiin yksi palaute yksityiseltä henkilöltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta laadittiin palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Pälkäneen rakennus- ja ympäristöjaosto sekä Pirkanmaan pelastuslaitos lausuivat, ettei niillä ole huomautettavaa Luopioisten Keskitien ja kirkonkylän itäosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Saatu palaute huomioitiin kaavan valmisteluvaiheessa seuraavasti:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennettiin koskien maakuntakaavassa osoitettua Natura-alueen rajausta.
- Kaavaselostukseen sisällytettiin yleiskaavallinen tarkastelu.
- Tiedot pohjavesiolosuhteista ja arvio kaavan vaikutuksista pohjaveteen sisällytettiin kaavaselostukseen.
- Kaava-alueelta hankittiin luontoselvitys.
- Kaavaa laadittaessa huomioitiin hulevesien hallinta ja niiden käsittelystä annettiin kaavamääräyksiä.
- Kaavan laatimista varten tehtiin rakennetun ympäristön selvitys, jossa huomioitiin laaditut inventoinnit.
- Kaavaa laadittaessa huomioitiin rakennetun ympäristön selvityksessä esille tuodut rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos valmistui syyskuussa 2023. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville. Nähtävillä olon aikana järjestetään kuulemistilaisuus asukkaille ja maanomistajille.

Aineistosta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta on mahdollista antaa palautetta, jonka perusteella sitä tarkistetaan tarvittaessa.

Kaavaehdotus ja hyväksyminen

Kaavaluonnokseen tehtävien tarkistusten pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen käsittelee kunnanhallitus ja se pidetään ns. julkisesti nähtävänä. Päätöksen nähtäväksi asettamisesta tekee kunnanhallitus. Nähtävänä olosta ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallisten ja kunnan jäsenten, jotka haluavat itselleen ilmoitettavan kaavan hyväksymispäätöksestä, tulee pyytää sitä nähtävänä olon aikana.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaisahoilta.

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, ja mikäli ne antavat aihetta, kaavaehdotusta tarkistetaan. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, tehdään tarkistuksia kaavaehdotukseen ja asetetaan se uudelleen nähtäville.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle asemakaavan hyväksymistä ja valtuusto hyväksyy asemakaavan.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, valitusaika on 30 päivää.

Pirkanmaan ELY-keskus voi valitusajan kuluessa tehdä hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen, jolloin päätöksen täytäntöönpano keskeytyy, kunnes kunta tekee uuden päätöksen.

Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kirjeitse vain sitä erikseen kaavaehdotuksen nähtävänä ollessa pyytäneille.

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella Sydän-Hämeen lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

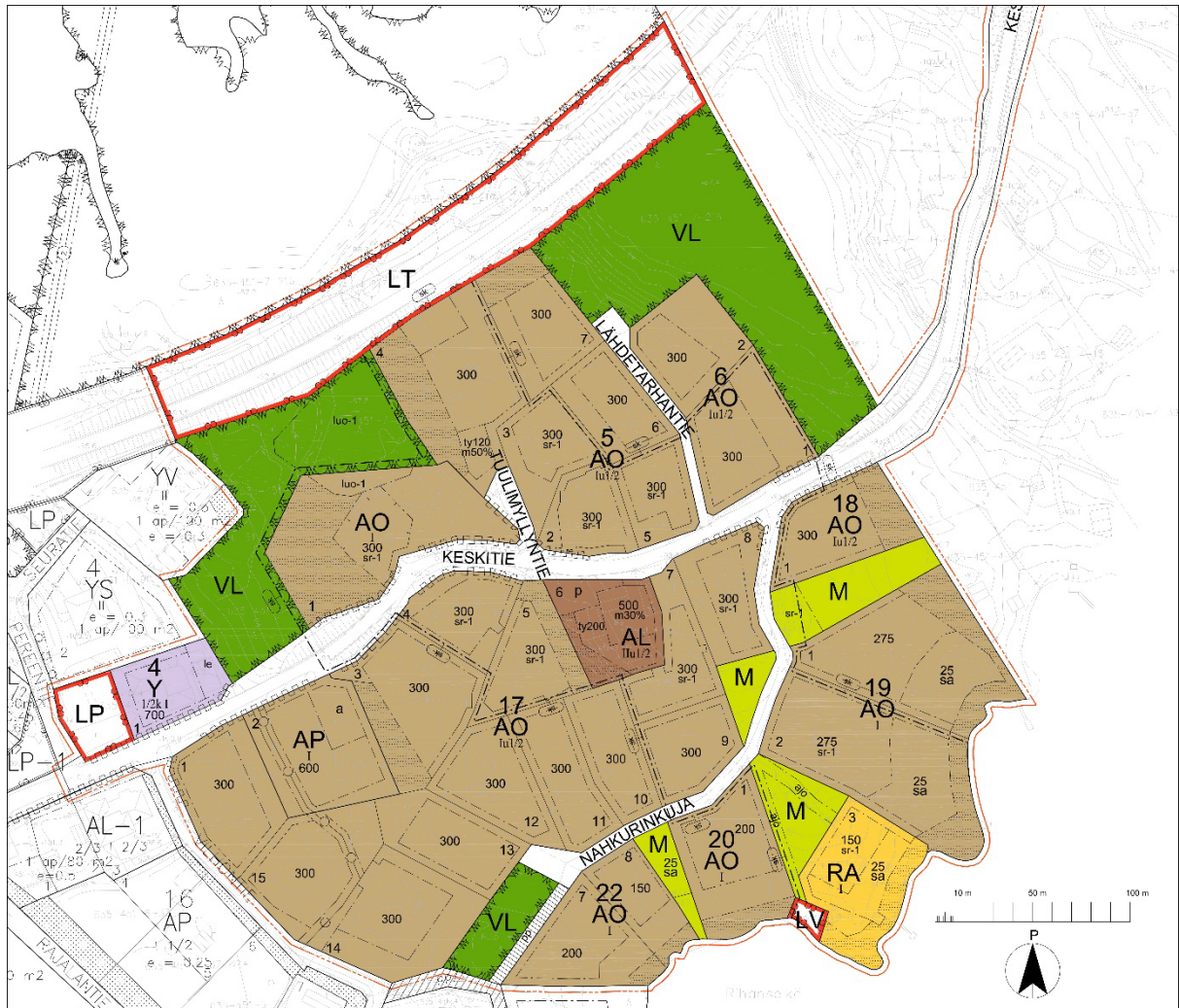
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa asemakaavalla Keskitien yleinen tiealue katualueeksi. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tiealueen omistuksen siirtymisen valtiolta Pälkäneen kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 86 a §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä. Asemakaavassa on tavoitteena huomioida samanaikaisesti asemakaavahankkeen aikana Keskitielle laadittava katualueen parantamissuunnitelma ja osalle Keskitietä laadittava maankäyttö- ja rakennuslain 85 §:n mukainen katusuunnitelma, joissa esitetään muun muassa liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä parantavia toimenpiteitä. Aiemmin asemakaavoittamattomilla alueilla Keskitielle on tavoitteena laatia asemakaava ja osoittaa alue katualueeksi.

Kaavan muilta osin tavoitteena on todeta toteutunut tilanne, huomioida ympäristön ominaispiirteet sekä mahdollistaa tarvittaessa lisärakentaminen ja muu ympäristön kehittäminen. Tavoitteena on poistaa Keskitien itäosan toteutumattomat kortteli- ja katualueet asemakaavasta ja laatia asemakaava toteutuneiden rakennuspaikkojen ja tiealueiden pohjalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Asemakaavan muutoksessa on osoitettu kirkonkylän itäosan tontit ja tiet toteutuneen tilanteen mukaisesti, nykyinen kiinteistöjako ja maanomistus sekä lisärakentamismahdollisuudet ja -toiveet huomioiden. Paikoin tonttijakoa on selkeytetty poikkeamalla kiinteistörajoista.

Kaavassa on osoitettu yhteensä 28 erillispientalon tonttia (AO), yksi asuinpientalojen tontti (AP), yksi asuin- ja liikerakennusten tontti (AL), yksi lomarakennusten tontti (RA) ja yksi yleisten rakennusten tontti (Y). Lisäksi on osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP), venevalkama (LV), lähivirkistysaluetta (VL) ja maa- ja metsätalousaluetta (M). Keskitie on osoitettu katualueeksi. Nahkurinkujalta Ritvankujalle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie (pp/t). Luopioistentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

Erillispientalojen tonteista 10 on uusia tontteja ja 18 toteutuneita tontteja.

Kortteli 4

Korttelin 4 tontti 1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Käyttötarkoitus mahdollistaa julkiset hallinnon ja palvelujen toiminnot. Käyttötarkoitus mahdollistaa nykyistä käyttötarkoitusta (YK) monipuolisemmin erilaisia toimintoja, myös muita kuin seurakunnallisia toimintoja ja kirkkoja. Tontin pinta-ala on 1896 m². Kerrosluku (1/2kl) ja rakennusoikeus (700) on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti. Tontin itäosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le) toteutuneen tilanteen mukaisesti. Koko Keskitien puoleiselle

rajalle on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ajo tontille on Pereentien puolelta yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) osoitetun alueen kautta.

Kortteli 5

Korttelin 5 erillispientalojen tontti 1 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Kallio 635-451-1-12 ja Luoto 635-451-1-38. Jotta kaikki tontin rakennukset sijaitsisivat tontin rajojen sisäpuolella, on tontin pohjoisosaan lisätty maata kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin pinta-ala on 6063 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I toteutuneen tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*. Tontin länsiosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri). Tontin pohjoisosaan on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsevan kosteikon ominaispiirteet tulee säilyttää (luo-1). Keskitien ja Tuulimyllyntien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin 5 erillispientalojen tontti 2 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Onnela 635-451-4-9 ja Estonia 635-451-4-47. Jotta kaikki tontin rakennukset sijaitsisivat tontin rajojen sisäpuolella, on tontin pohjoisosaan on lisätty maata kiinteistöstä Susimäki 635-451-7-4. Tontin pinta-ala on 1760 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle/ 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*. Keskitien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin 5 erillispientalojen tontti 3 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Susimäki 635-451-7-4. Lisäksi tontin itäosaan on lisätty maata kiinteistöstä Kolmio 635-451-7-2. Tontin pinta-ala on 2022 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle/ 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*.

Korttelin 5 erillispientalojen tontti 4 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Myllymäki 635-451-6-55 ja Kuoppamäki 635-451-7-247. Tontin luoteisosaan ja entisen Tuulimyllyntien katualueen kohdalle on lisätty maata kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Jotta kaikki tontin rakennukset sijaitsisivat tontin rajojen sisäpuolella, on tontin pohjoisosaan on lisätty kapea kaista maata valtion omistamasta Luopioistentien maantiealueesta 635-895-2-1. Tontin pinta-ala on 4914 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 420 kerrosalaneliömetriä. Kerrosalasta 120 neliömetriä on osoitettu rakennusalle, jolle saa sijoittaa rakennuksia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja varastointia varten (ty). ty rakennusalle sijoitettavasta rakennusoikeudesta 50 % eli 60 kerrosalaneliömetriä saa käyttää myymälätiloja varten (m50%). Tontin länsiosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri). Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle ja tontin kaakkoisosaan.

Korttelin 5 erillispientalojen tontti 5 (AO) käsittää kiinteistön Juusela 635-451-4-10. Tontin pinta-ala on 1695 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu Keskitien puolella nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle ja tontin takaosassa 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*.

Kortteliin 5 on osoitettu 2 uutta erillispientalojen tonttia, tontit numerot 6 ja 7 (AO).

Tontti 6 on muodostettu kiinteistöistä Susimäki 635-451-7-4 ja Kolmio 635-451-7-2. Tontti 7

sijaitsee kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa olevan kiinteistön Uusi-Mikkola 635-451-7-216 alueella. Tontin 6 pinta-ala on 2027 m² ja tontin 7 pinta-ala on 2617 m². Tonttien suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä kummallekin tontille. Rakennusala on osoitettu tonttien itäosaan 4 metriä tontin rajoista. Tontin 7 pohjoisosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri).

Kortteli 6

Korttelin 6 erillispientalojen tontti 1 (AO) on muodostettu kiinteistöstä Lähdetarha 635-451-7-8. Jotta kaikki tontin rakennukset sijaitsisivat tontin rajojen sisäpuolella, on tontin pohjoisosaan on lisätty maata kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin pinta-ala on 3222 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle tontin länsiosaan. Keskitien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kortteliin 6 on osoitettu 1 uusi erillispientalojen tontti, tontti numero 2 (AO). Tontti sijaitsee kokonaisuudessaan kunnan omistamalla maa-alueella. Tontin 2 pinta-ala on 2509 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin länsiosaan 4 metriä tontin rajoista.

Kortteli 17

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 1 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Pättirinne 635-451-7-12 ja Pättirinne 2 635-451-7-30. Tontin pinta-ala on 2930 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin länsiosaan 4 metriä tontin pohjois-, länsi- ja etelärajoista. Keskitien ja Vilhontien varteen on osoitettu katualueen rajan osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin 17 tontti 2 on osoitettu asuinpientalojen tontiksi (AP). Käyttötarkoitus mahdollistaa rivitalot, kytketyt pientalot ja erilliset pientalot. Tontti on muodostettu kiinteistöstä Riihirinne 635-451-7-165. Lisäksi tonttiin on lisätty maata kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin pinta-ala on 3705 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 600 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin itäosaan 4 metriä tontin pohjois- ja itärajoista. Tontin itäosaan on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala. Tontin länsiosaan on osoitettu johdolle varattu alueen osa. Keskitien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 3 (AO) on muodostettu kiinteistöstä Pättirinne 635-451-7-26. Tonttiin on lisätty maata kunnan omistuksessa olevasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin rajauksessa on huomioitu nykyinen tontin liittymä Keskitieltä. Tontin pinta-ala on 3729 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin itäosaan 4 metriä tontin pohjois-, itä- ja etelärajoista. Keskitien varteen on osoitettu katualueen rajan osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin länsiosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri).

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 4 (AO) käsittää kiinteistön Kallionpää 635-451-7-11. Tontin pinta-ala on 2027 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle ja tontin eteläosassa 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä.*

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 5 (AO) käsittää kiinteistön Rantala 635-451-4-100. Tontin pinta-ala on 2433 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/3. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle ja tontin eteläosassa 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*. Tontin itäosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri).

Korttelin 17 asuin- ja liikerakennusten tontti 6 (AL) on muodostettu kiinteistöistä Karikko 635-451-4-99 ja Jukka-Enso 635-451-4-79. Lisäksi tontin koillisosaan on lisätty maata kiinteistöistä Keskinen II 635-451-4-81. Tontin pinta-ala on 2469 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 700 kerrosalaneliometriä. Kerrosalasta 200 neliometriä on osoitettu rakennusosalalle, jolle saa sijoittaa rakennuksia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja varastointia varten (ty). Nykyisen päärakennuksen rakennusosalalle osoitetusta rakennusoikeudesta 30 % eli 150 kerrosalaneliometriä saa käyttää myymälätiloja varten (m30%). Tontin länsiosa on osoitettu istutettavaksi/ puustoisena säilytettäväksi alueeksi (pisterasteri). Keskitien puolelle on osoitettu pysäköimispaikka (p).

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 7 (AO) on muodostettu kiinteistöjen Keskinen 635-451-4-11, Keskinen II 635-451-4-81 ja Keskinen 635-451-4-43 alueelle. Lisäksi tontin koillisosaan on lisätty maata kiinteistöistä Alvenius 635-451-4-20. Tontin pinta-ala on 2050 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle ja tontin eteläosassa 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*.

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 8 (AO) on muodostettu kiinteistöistä Alvenius 635-451-4-20 ja Mäenpää 635-451-4-82. Tontin pinta-ala on 2241 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle. Rakennusala koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*. Keskitien varteen ja Nahkurinkujan risteykseen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Mäenpään kiinteistöön kuuluvat aitta ja sauna/taloussrakennus sijaitsevat Nahkurinkujan itäpuolella maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulla alueella.

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 10 (AO) sijaitsee kiinteistöjen Kaivolannanta 635-451-4-130 ja Ruusuranta 635-451-4-129. Tontin pinta-ala on 1987 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Kiinteistöön kuuluu Nahkurinkujan eteläpuolella oleva rantaan saakka ulottuva alue, joka on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 14 (AO) on muodostettu kiinteistöjen Kotirinne 635-451-4-110, Kotirinne 635-451-6-28 ja Kotirinne 2 635-451-7-156 alueelle. Tontin pinta-ala on 3702 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu nykyisten rakennusten rajaamalle alueelle. Tontin lounaisosaan on osoitettu johdolle varattu alueen osa.

Korttelin 17 erillispientalojen tontti 15 (AO) käsittää kiinteistön Tonttila 635-451-7-1. Lisäksi tontin itäosaan on lisätty maata kunnan omistamasta kiinteöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin pinta-ala on 3189 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu tontin länsiosaan. Tontin halki etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu johdolle varattu alueen osa.

Kortteliin 17 on muodostettu 4 uutta erillispientalojen tonttia (AO), tontit numero 9, 11, 12 ja 13. Tontti 9 on muodostettu kiinteistön Keskinen 635-451-4-43 alueelle. Tontti 11 on muodostettu kiinteistön Kaivola 635-451-4-131 alueelle. Tontti 12 on muodostettu kiinteistön Sarinmäki 635-451-4-109 alueelle. Lisäksi tontin 12 luoteisosaan on osoitettu maata kiinteistöstä Kotirinne 635-451-6-28. Tontti 13 on muodostettu kiinteistön Kotirinne 635-451-4-110 ja Kotirinne 635-451-6-28 alueelle. Lisäksi tontin 13 luoteisosaan on lisätty maata kunnan omistamasta kiinteistöstä Uusi-Mikkola 635-451-7-216. Tontin 9 pinta-ala on 1969 m², tontin 11 pinta-ala on 2206 m², tontin 12 pinta-ala on 2472 m² ja tontin 13 pinta-ala on 2471 m². Kaikilla uusilla tonteilla suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista.

Kortteli 18

Kortteliin 18 on osoitettu 1 uusi erillispientalojen tontti, tontti numero 1 (AO). Tontti sijaitsee kiinteistön Rantala 635-451-4-41 alueella. Tontin pinta-ala on 2850 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu lu1/2. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin länsiosaan 4 metriä tontin pohjois-, länsi- ja etelärajoista. Tontin itäosaan on osoitettu istutettava alueen osa. Keskitien varteen ja Nahkurinkujan risteykseen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kortteli 19

Kortteliin 19 on osoitettu 1 uusi erillispientalojen tontti, tontti numero 1 (AO). Tontti sijaitsee kiinteistön Rantala 635-451-4-41 alueella. Tontin pinta-ala on 5496 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu tontin länsiosaan 4 metriä tontin pohjois- ja länsirajoista. Rakennusala on jaettu siten, että 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa saunan ja muut rakennukset 40 metrin päähän rantaviivasta. Tontin itäosaan ja rantaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelin 19 erillispientalojen tontti 2 (AO) sijaitsee kiinteistön Rantala 635-451-4-41 alueella. Tontin pinta-ala on 5959 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala on jaettu siten, että 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa 25 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunan ja muut rakennukset 25 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusala, jolla nykyiset rakennukset sijaitsevat, koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä.* Rantaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Korttelin 19 lomarakennusten tontti 3 (RA) sijaitsee kiinteistön Kiviranta 635-451-4-42 alueella. Tontin pinta-ala on 3360 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 175 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin rajoista. Rakennusala on jaettu siten, että 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa 25 kerrosalaneliömetrin suuruisen saunan ja muut rakennukset 25 metrin päähän rantaviivasta. Rakennusala, jolla nykyinen loma-asunto sijaitsee, koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä.* Rantaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Kortteli 20

Korttelin 20 erillispientalojen tontti 1 (AO) sijaitsee kiinteistön Keskinen 635-451-4-43 alueella. Tontin pinta-ala on 3458 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 200 kerrosalaneliömetriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin pohjois- ja itärajoista. Länsirajalla rakennusala on osoitettu oja huomioiden 6 metriä rajasta. Alavan maaston ja mahdollisen tulvariskin vuoksi rakennusala on osoitettu 25 metrin päähän rantaviivasta.

Kortteli 22

Korttelin 22 erillispientalojen tontti 7 (AO) sijaitsee kiinteistön Kotirinne 635-451-4-110 alueella. Tontin pinta-ala on 2673 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 200 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin länsi-, pohjois- ja etelärajoista. Alavan maaston ja mahdollisen tulvariskin vuoksi rakennusala on osoitettu 25 metrin päähän rantaviivasta.

Korttelin 22 erillispientalojen tontti 8 (AO) on muodostettu kiinteistöjen Uusi-Mikkola 635-451-7-216 ja kiinteistön Kaivola 635-451-4-131 alueelle. Tontin pinta-ala on 1682 m². Tontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu I. Rakennusoikeutta on osoitettu 155 kerrosalaneliometriä. Rakennusala on osoitettu 4 metriä tontin itä-, pohjois- ja länsirajoista. Alavan maaston ja mahdollisen tulvariskin vuoksi rakennusala on osoitettu 25 metrin päähän rantaviivasta.

Muut alueet

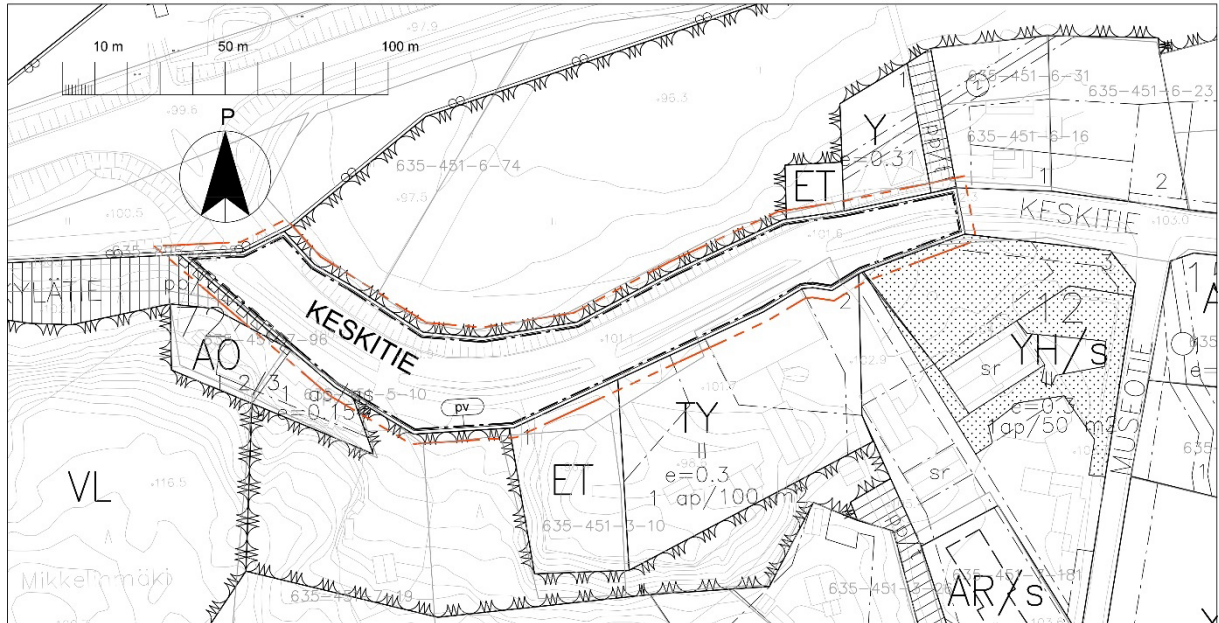
Lähivirkistysalueiksi (VL) on osoitettu kunnan omistamalle kiinteistölle Uusi-Mikkola 635-451-7-216 sijoittuvat kortteleiden 5 ja 6 lännen, pohjoisen ja idän puoleiset alueet sekä yksityisessä omistuksessa kiinteistön Kotirinne 635-451-4-110 alueella Nahkurinkujan päässä sijaitseva alue. Korttelin 5 länsipuolella olevalle alavalle kosteikkoalueelle on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1), jolla sijaitsevan kosteikon ominaispiirteet tulee säilyttää.

Maa- ja metsätalousalueiksi (M) on osoitettu pienialaiset yksityisessä maanomistuksessa olevat kiinteistöjen Rantala 635-451-4-41, Mäenpää 635-451-4-82 ja Kaivolantanta 635-451-4-130 alueille kortteleiden 17, 18, 19, 20 ja 22 väleihin sijoittuvat alueet. Kortteleiden 18 ja 19 väliselle maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusala, jota koskee kaavamääräys sr-1: *Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä*. Alueella sijaitsee aitta ja sauna/talouksrakennus. Kortteleiden 19 ja 20 väliselle maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ajoyhteydet korttelin 19 tontille 3 ja venevalkamalle. Kortteleiden 20 ja 22 väliselle maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu rakennusoikeus korkeintaan 25 kerrosalaneliometrin suuruiselle saunalle. Alavan maaston ja mahdollisen tulvariskin vuoksi rakennusala on osoitettu 25 metrin päähän rantaviivasta.

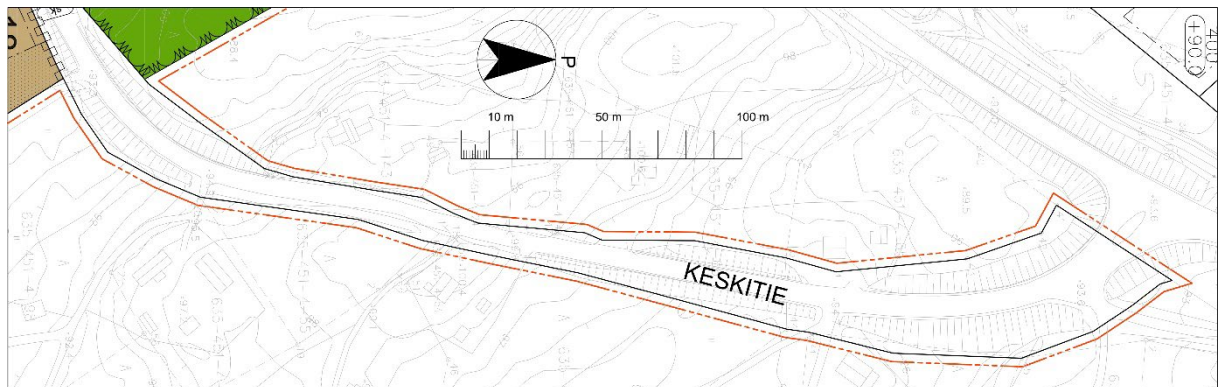
Venevalkamaksi (LV) on osoitettu kiinteistörekisterin mukainen yhteinen venevalkama kortteleiden 19 ja 20 välissä.

Yleisen tien alueeksi (LT) on osoitettu Luopioistentie. Yleisen tien alueen eteläraja on tarkistettu vastaamaan kiinteistörajoja. Yleisen tien rajoissa on lisäksi huomioitu, että yksityisessä omistuksessa oleva korttelin 5 tontilla 4 sijaitseva talouksrakennus sijaitsee kokonaisuudessaan asuintontin puolella.

Katualueiksi on osoitettu nykytilanteen ja -linjauksen mukaisesti Keskitie, Tuulimyllyntie ja Nahkurinkuja. Uutena katualueena on osoitettu Lähdetarhantie. Tuulimyllyntien katualueen raja on muodostettu kiinteistöjen Uusi-Mikkola 635-451-7-216 ja Susimäki 635-451-7-4 alueelle. Keskitien itäpää Nahkurinkujan risteyksestä Luopioistentien risteykseen saakka on uutta asemakaava-aluetta. Keskitien katualueen raja on perustuu alueelle laadittuun katusuunnitelmaan. Keskitien länsipäässä nykyisessä kaavassa yleisen tien alueeksi osoitettu alue on muutettu katualueeksi. Katualueen raja vastaa aiempaa yleisen tien alueen rajasta.



Keskittien itäpään katualueeksi osoitettu alue. Koko katualue on osoitettu tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).



Keskittien länsipään katualueeksi osoitettu alue.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tieksi (pp) on osoitettu Nahkurinkujan ja Ritvanpolun välinen alue.

Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä (sr-1), on osoitettu korttelin 5 tonteille 1, 2, 3 ja 5, korttelin 17 tonteille 4,5, 7 ja 8, korttelin 19 tonteille 2 ja 3 sekä korttelin 22 tontille 8. Rakennusaloille on annettu kaavamääräys: *Alueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Tontin lisärakentamisessa sekä rakennusten laajentamisessa, muutostöissä ja korjaamisessa tulee huomioida, että rakennusten, pihapiirin ja ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle tyypillisiin materiaaleihin, rakennusten mittakaavaan ja muotoon sekä rakentamistavan säilymiseen. Rakennusalan sisälle on sallittua rakentaa yksi uusi asuinrakennus ja talousrakennuksia, mikäli niin menetellen voidaan edesauttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä ja uudisrakentaminen on mahdollista sovittaa rakennuskannan ja pihapiirin ominaispiirteisiin.*

Kyläkuvallisesti tärkeäksi alueeksi, joka on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila (sk), on osoitettu rakennetun ympäristön selvityksessä esitetty alue, jolla on erityistä merkitystä Susimäen rakennetun ympäristön arvojen säilymisen kannalta. Alueelle on annettu kaavamääräys: *Alueen rakentamisessa ja maankäytössä tulee lähtökohtana olla kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden yksittäisten rakennusten, pihapiirien ja tiestön ominaispiirteiden ja maisemallisen aseman säilyttäminen. Uudisrakentamisessa ja korjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota*

rakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä rakennusten muodon, koon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuslupaa hakiessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Kaavamääräykset sr-1 ja sk perustuvat vuonna 2002 laadittuun rakennusinventointiin ja vuonna 2023 laadittuun rakennetun ympäristön selvitykseen. Uuden asuinrakennuksen ja talousrakennuksien rakentamisen salliminen tonteille perustuu siihen, että monet alueen rakennukset ovat soveltumattomia vakituiseen asumiseen eikä niiden muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi ole mahdollista ilman, että niiden kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tuhoutuvat tai heikkenevät merkittävästi. Rakennusten säilymisen ja kunnossapidon kannalta sekä myös alueen elinvoimaisuuden kannalta on perusteltua, että rakennuksia ja tontteja käytetään, ja että alueella on vakituisia asukkaita. Sallimalla uudisrakentaminen tonteille, voidaan tukea alueen käyttöä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä alueella.

Ominaispiirteet, joihin kaavamääräyksissä sr-1 ja sk viitataan, on esitetty vuonna 2023 laaditussa rakennetun ympäristön selvityksessä seuraavasti:

Koko aluetta koskeva yhteenveto tyypillisistä säilytettäväksi suositeltavista/ erityisesti huomioitavista ominaispiirteistä, joilla on erityistä merkitystä Susimäen rakennetun ympäristön arvojen säilymisen kannalta:

- tyypilliset materiaalit: **luonnonkivi, lautaverhous ja hirsi**
- rakennusten mittakaava ja muoto: **pieni runkosyvyys** (4-7 metriä), **suorakaiteen muoto, harjakatto** kaltevuudella 1:2, **umpikuisti**
- rakentamistapa: **luonnonkiviperusta, nurkkakivet, hirsirunko, lautaverhous, aukotus hirsiseinän keskellä, umpikuistit, ikkunoiden ruutujako, ikkunoiden posti-puut ja välipuitteet, lunetti-ikkunat,**
- pihapiirit: **hiekkasorapinta, pinnoittamattomat polut, tyypilliset puut ja kasvilajit** (lehtipuut, kuuset, omenapuut, pensaat, perennat).

Kohdekohtainen yhteenveto kiinteistöistä, rakennuksista ja säilytettäväksi suositeltavat/ erityisesti huomioitavat ominaispiirteet, joilla on erityistä merkitystä Susimäen rakennetun ympäristön arvojen säilymisen kannalta:

Alvenius, 635-451-4-20

- Asuinrakennus, sen umpikuisti ja alkuperäiset ikkunat.

Estonia, 635-451-4-47

- Asuinrakennus. Asuinrakennuksen umpikuisti, alkuperäiset ruutuikkunat ja lunetti-ikkuna.

Juusela, 635-451-4-10

- Asuinrakennus ja sauna. Rakennusten rajaama piha-alue.

Kallio, 635-451-1-12

- Asuinrakennus, sauna ja aitta. Asuinrakennuksen umpikuisti ja alkuperäiset ruutuikkunat. Aitan alkuperäiset materiaalit ja rakenteet. Rakennusten ikä ja säilyneisyys. Yhdessä Luodon rakennusten kanssa rajaama piha-alue.

Kallionpää, 635-451-7-11

- Asuinrakennus, sen umpikuisti ja aitta. Aitan alkuperäiset materiaalit ja rakenteet. Rakennusten ikä ja säilyneisyys.

Keskinen 635-451-4-11, Keskinen I 635-451-4-43

- Asuinrakennus ja navetta. Asuinrakennuksen umpikuisti ja rakennuksen alkuperäiset ikkunat. Navetan harvinaisuus, alkuperäiset materiaalit ja rakenteet. Sauna luodolla.

Kiviranta 635-451-4-42

- Asuinrakennus, sen avokuisti ja aitta. Asuinrakennuksen alkuperäiset ikkunat. Aitan alkuperäiset materiaalit ja rakenteet. Aitan ikä ja säilyneisyys.

Luoto 635-451-1-38

- Asuinrakennus, aitta/ talousrakennus. Asuinrakennuksen uloke/erkkeri ja ikkunat. Aitan/ talousrakennuksen rakentamistapa, alkuperäiset materiaalit ja rakenteet. Rakennusten ikä ja säilyneisyys. Yhdessä Kallion rakennusten kanssa rajaama piha-alue.

Mäenpää 635-451-4-82

- Aitta ja sauna Nahkurinkujan itäpuolella. Aitan rakenteet ja materiaalit.

Onnela 635-451-4-9

- Asuinrakennus, sauna ja aitta. Asuinrakennuksen uloke/erkkeri, ikkunat, rakenteet ja materiaalit. Saunan huonejako, rakenteet ja materiaalit. Rakennusten ikä ja säilyneisyys.

Rantala 635-451-4-41

- Asuinrakennus ja riviaitta. Riviaitan rakenteet ja materiaalit.

Rantala 635-451-4-100

- Asuinrakennus.

Susimäki 635-451-7-4

- Asuinrakennus ja talousrakennus. Asuinrakennuksen umpikuisti ja ikkunat. Rakennusten ikä ja säilyneisyys.

Tärkeäksi vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv) on osoitettu Keskitien länsipäässä katualueeksi osoitettu alue.

Yleismääräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden.

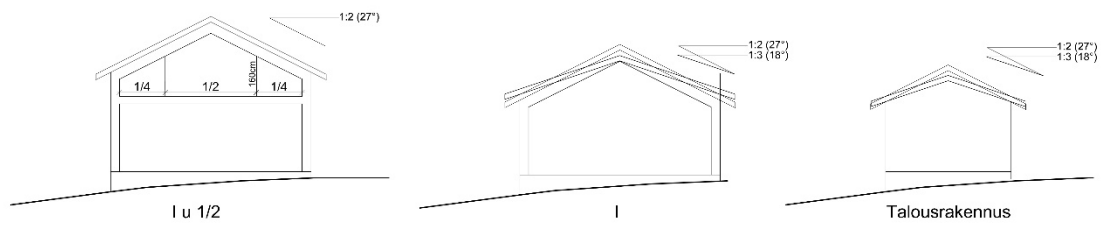
Asemakaavassa on **ohjeellinen tonttijako**, jota koskee lisäksi kaavamääräys: *Poikettaessa kaavassa esitetystä tonttijaosta uuden tontin vähimmäispinta-ala on 2000 m² ja rakennusoikeus lasketaan kertomalla muodostettavan tontin pinta-ala tehokkuusluvulla $e=0,15$. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan tonttien muodostaminen ja rakentaminen tarvittaessa asemakaavasta poikkeavalla tavalla. Määräys luo joustavuutta kaavan toteuttamiselle ja huomioi yksityisessä maanomistuksessa olevan kaavan toteuttamiseen liittyviä epävarmuustekijöitä.*

Hulevesistä on määrätty seuraavasti: *Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.*

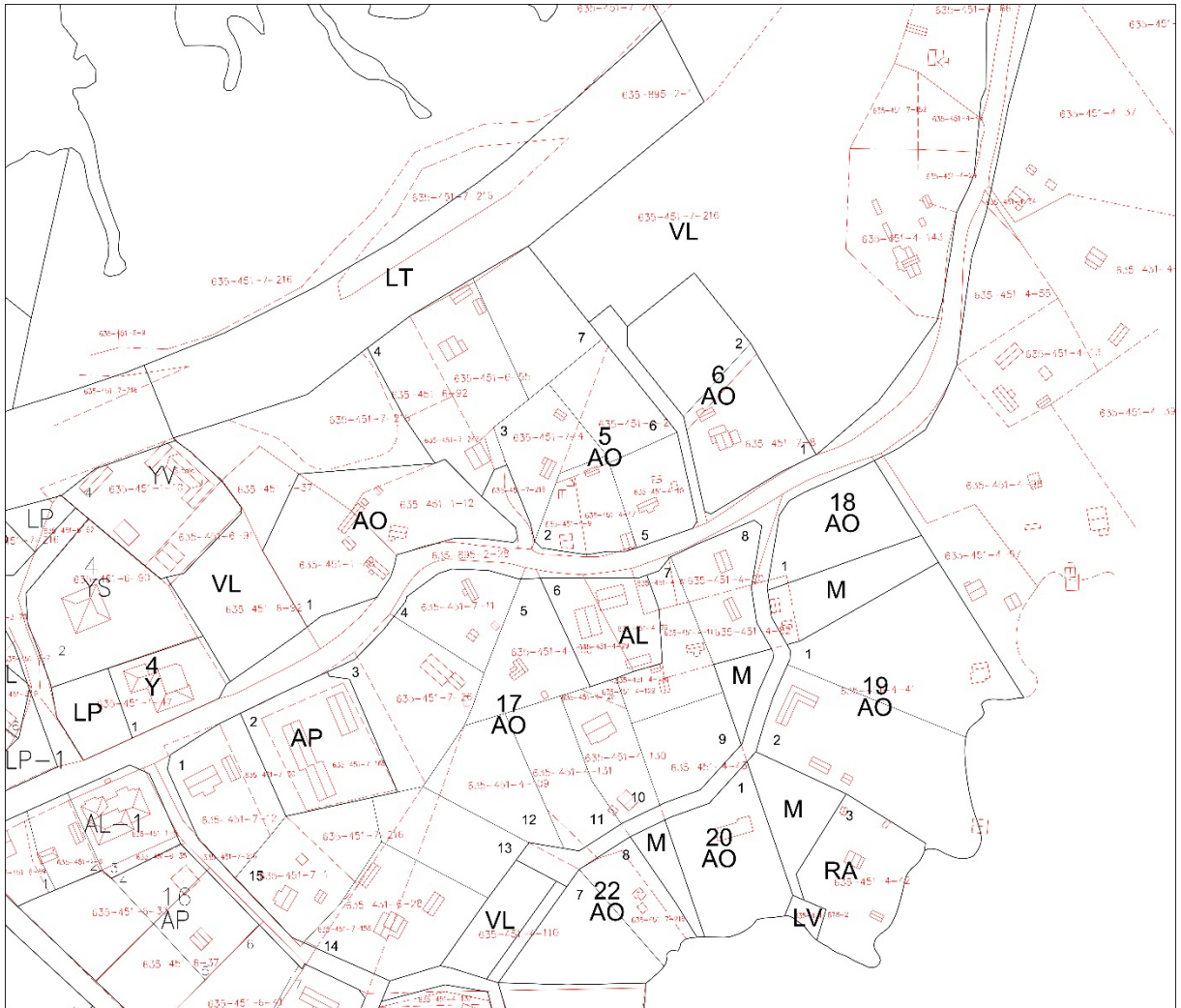
5.2 Kaavan vaikutukset



Ilmakuvasovite asemakaavan toteuttamisesta.



Esimerkkejä kaavan mukaisista mahdollisista rakennusten toteuttamisvaihtoehdoista esitettynä rakennusten poikkileikkauksen periaatekuvina.



Karttayhdistelmä, jossa on esitettyä mustalla värillä kaavan korttelien ja tonttien rajat, korttelien numerot, korttelien käyttötarkoitukset ja tonttien numerot sekä punaisella värillä voimassa olevat kiinteistörajat, kiinteistönnumerot ja nykyinen rakennuskanta.

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

<p>Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön</p>	<p>Asemakaava mahdollistaa kaikkien nykyisten rakennusten, toimintojen, teiden ja tonttiliittymien säilymisen nykyisellään.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa 10 uuden erillispientalon tontin toteuttamisen alueelle ja arviolta noin 22 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.</p> <p>Kaavassa on osoitettu kaksi rakennusala, joille on mahdollista sijoittaa rakennuksia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja varastointia varten. Mahdollisia ympäristöhäiriöitä, joita ei ole kaavassa sallittu, ovat esimerkiksi melu ja hajuhaitat.</p>
<p>Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon</p>	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p>

	<p>Uudet asuintontit sijoittuvat maaperältään kalliota tai hiekkamoreenia oleville alueille ja ovat siten hyvin rakentamiseen soveltuvaa aluetta.</p> <p>Kaavassa on määrätty hulevesien imeyttämisestä tonteilla ja johtamisesta kunnalliseen hulevesiverkkoon.</p> <p>Kaavassa on osoitettu kaksi rakennusala, joille on mahdollista sijoittaa rakennuksia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja varastointia varten. Mahdollisia ympäristöhäiriöitä, joita ei ole kaavassa sallittu, ovat esimerkiksi päästöt ilmaan ja maaperään.</p> <p>Keskkitien länsipäähän on osoitettu tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Kosteikko kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsevan kosteikon ominaispiirteet tulee säilyttää.</p> <p>Muualla kaava-alueella tai sen vaikutusalueella ei ole tiedossa luontoarvoja tai luonnonvaroja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Asemakaava ei muuta Luopioisten yhdyskuntarakennetta. Asemakaava mahdollistaa nykyisen yhdyskuntarakenteen säilymisen.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Asemakaava perustuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Suurella osalla kaava-alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa. Kaavan toteutuminen voi luoda tarpeen tarkastella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamista alueelle.</p>
Liikenteeseen	<p>Kortteleihin 5 ja 6 osoitettujen uusien erillispientalojen tonttien toteuttaminen edellyttää uuden katualueen, Lähdetarhantien rakentamista.</p> <p>Nahkurinkujan ja Ritvanpolun välille kaava mahdollistaa uuden reitin jalankulkijoille ja pyöräilijöille.</p>
Kaupunkikuvaan, maisemaan Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	<p>Kaava mahdollistaa alueen kyläkuvallisten ominaispiirteiden, tiestön sekä yksittäisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja pihapiirien säilymisen.</p> <p>Kaava mahdollistaa vakituisen asumisen ja lom asumisen sekä harkiten uudisrakentamista alueella, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.</p>

	<p>Kerrosluku 1u1/2 tarkoittaa käytännössä harjakattoisen rakennuksen kohdalla nykyisten rakennusten kattokaltevuutta vastaavaa kattokaltevuutta, noin 1:2.</p> <p>Asemakaava velvoittaa yksittäisiä rakentajia ja kunnan rakennusvalvontaa perehtymään alueen ja rakennusten ominaispiirteisiin ja ottamaan ne huomioon rakentamisessa.</p>
Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	<p>Asemakaava mahdollistaa alueella nykyisin toimivien sepän pajan ja autokorjaamon toiminnan jatkumisen.</p> <p>Mahdolliset uudet asukkaat tukevat Luopioisten nykyisten palvelujen säilyvyyttä ja elinvoimaisuutta.</p>

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Sisältövaatimusten huomioiminen soveltuvin osin:

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja taloudellisuuden kannalta on perusteltua, että alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista.

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Alueelle on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

Luopioisten bussiliikenne kulkee Keskitien kautta ja on siten hyvin saavutettavissa.

Alue ei kuulu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen. Jos alueelle toteutetaan useita vakituksia asuntoja, on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen rajausta mahdollisesti tarpeellista tarkastella uudelleen. Yksittäiset vakituiset asuinrakennukset alueella ovat mahdollisia.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaava perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaava lisää tonttivarantoa Luopioisissa.

Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla

Asemakaava parantaa alueen kevyen liikenteen verkostoa.

Kaavan toteutuminen voi luoda tarpeen tarkastella vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamista alueelle.

Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa asumisen alueella, jossa naapurit ja kunnan palvelut ovat lähellä ja jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaava tukee Luopioisten elinkeinoelämän elinvoimaisuutta.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alueella ei ole ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa.















Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen









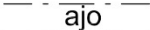



Asemakaava sijaitsee Luopioisten kirkonkylän raitin ja Pappilan maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja sen ydinalueella. Asemakaava tukee alueen rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista. Asuinrakentamisen täydentäminen maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tukee alueen kerroksellisuutta, ympäristön säilymistä ja elinvoimaisuutta.

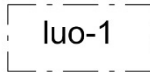
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaava mahdollistaa maakuntakaavan mukaisen ulkoilureitin liikenteen ohjautumisen myös Nahkurinkujan kautta.

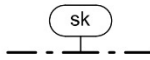
5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

	Asuinpienalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Venevalkama.
	Yleinen pysäköintialue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

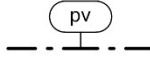
<hr/>	Ohjeellinen tontin raja.
15	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
KESKITIE	Kadun nimi.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
m50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
1/2kI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää rakennusalaan luettavaksi tilaksi.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja varastointia varten.
	Rakennusala, jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja pihapiirejä. Alueella sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa. Tontin lisärakentamisessa sekä rakennusten laajentamisessa, muutostöissä ja korjaamisessa tulee huomioida, että rakennusten, pihapiirin ja ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueelle tyypillisiin materiaaleihin, rakennusten mittakaavaan ja muotoon sekä rakentamistavan säilymiseen. Rakennusalan sisälle on sallittua rakentaa yksi uusi asuinrakennus ja talousrakennuksia, mikäli niiden menetellen voidaan edesauttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä ja uudisrakentaminen on mahdollista sovittaa rakennuskannan ja pihapiirin ominaispiirteisiin.
	Saunan rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava/ puustoisena säilytettävä alueen osa.
<hr/>	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsevan kosteikon ominaispiirteet tulee säilyttää.



Kyläkuvaallisesti tärkeä alue, joka on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila. Alueen rakentamisessa ja maankäytössä tulee lähtökohdaksi olla kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden yksittäisten rakennusten, pihapiirien ja tiestön ominaispiirteiden ja maisemallisen aseman säilyttäminen. Uudisrakentamisessa ja korjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä rakennusten muodon, koon, kattokaltevuuden, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuslupaa hakiessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.



Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 2 ap/asunto.

Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako. Poikettaessa kaavassa esitetystä tonttijaosta uuden tontin vähimmäispinta-ala on 2000 m² ja rakennusoikeus lasketaan kertomalla muodostettavan tontin pinta-ala tehokkuusluvulla e=0,15.

Katoille ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla jättämällä tonteille riittävästi vettä läpäiseviä alueita. Kiinteistöille kertyvä imeytymätön hulevesi tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon, jos se on teknisesti mahdollista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Kyläkuvaallisesti tärkeäksi osoitetulla alueella (sk), rakennuslupaa hakiessa on luvan hakijalla velvollisuus ottaa selvää alueen kulttuurihistoriallisista arvoista ja ominaispiirteistä ja ottaa ne huomioon rakentamisessa.

Yksittäisten asuintonttien toteuttaminen mahdollistaa, että asemakaavassa osoitetun tontin pääosan omistajalla on oikeus lunastaa itselleen loppuosa tontista (kiinteistönmuodostamislaki 62 §).

Nokiella 21.9.2023

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen