

KANGASALAN KUNTA

Kuhmalahden kirkonkylä

PENTO-OJAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee Kangasalan kunnan Kuhmalahden kirkonkylän kiinteistöjä 211-490-1-185 Ali-Knaapi, 211-490-1-188 Sarlund, 211-490-1-54 Ristilä, 211-490-7-0 Lehtimäki, 211-490-1-228 Kuntala, 211-490-8-0 Oksala, 211-497-8-6 Rantamaa, 211-490-1-14 Vainiomäki, 211-490-1-121 Ullanmäki, 211-490-1-122 Suntila, 211-490-1-32 Lähteenmäki, 211-490-1-137 Pento-oja, 211-490-1-138 Pentojoki, 211-490-1-23 Ahola, 211-490-1-16 Ojala, 211-490-1-31 Kalliomäki II, 211-490-1-145 Kolarinkoski, 211-490-1-146 Kuusi, 211-490-1-147 Mänty, 211-490-1-148 Koivu, 211-490-1-149 Sireeni, 211-490-1-150 Pihlaja, 211-490-1-151 Kataja ja 211-490-1-13 Leppävirta.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1 ja 6, lähivirkistysalueita ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu Kangasalan kunnan Kuhmalahden kirkonkylän korttelit 1-18, lähivirkistysaluetta, maatalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, yleisen tien aluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, ja katualuetta.

KAAVASELOSTUS, 29.05.2012



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15,37130 Nokia, gsm 040 5576086

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaselostuksen liitteet

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 28.11.2011
Liite 2	Viranomaisneuvottelun 17.1.2012 muistio
Liite 3	Havainnekuva asemakaavasta 29.5.2012
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake
Liite 5	Kaavakartta määräyksineen 1:2000

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- "Kuhmalahden kirkonkylän rakennevaihtoehdot". Pöyry Environment Oy, Jarmo Lukka, Katri Kuivalainen ja Minna Lehtonen, 2007.
- "Kuhmalahti, Kirkonkylän keskustan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi". Museovirasto, Ulrika Köngäs, 2009.
- "Kuhmalahti, Arkeologinen osainventointi, Kirkonkylän asemakaava ja Pohjan kansakoulun ympäristö". Museovirasto, Johanna Seppä, 2007.
- "Kuhmalahden kirkonkylän kulttuuriympäristöselvitys 2006". Arkkitehtitoimisto Eija Teivas, Eija Teivas ja Minna Halonen.
- "Kuhmalahden kirkonkylän luonto- ja maisema-arvoselvitys". Luontotietotoimisto Lehto&Sillanpää, Mikko Lehto ja Pekka Sillanpää, 2006.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen vireilletulo:

Kaavaehdotus:

Kunnanvaltuusto:

Kaavan voimaan tulo:

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille Kuhmalahden kunnanhallituksen aloitteesta. Kaavoitus käynnistyi lokakuussa 2010.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

- Muodostaa Isonpennon yksityistiestä katu.
- Siirtää liittymä maantiehen liikenneturvallisempaan paikkaan.
- Jatkaa Pento-ojan ja Isonpennontien välisen alueen asemakaavoittamista lähinnä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Määrittää maankäyttö tien 325 pohjois- ja eteläpuolisille alueille.

Suunnittelualan laajuus

Suunnittelualan laajuus on 30,1 ha.

Kaava-alue rajoittuu idässä Isonpennontiehen ja lännessä Pento-ojaan. Kaava-alueessa on mukana pohjoisessa Kivisalmientien pohjoispuoliset alueet sekä etelässä Haavelinnan uuden asemakaava-alueen eteläpuolinen, kunnan omistama hakattu metsäalue. Haavelinnan alueen eteläosaan laaditaan asemakaavan muutos.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 25604 kem².

Asemakaavan toteuttaminen

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

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleistä

Kuhmalahden kirkonkylä sijaitsee Kangasalta Kuhmoisiin vievän maantien 325, Kuhmalahdentien, varrella. Matkaa sekä Kangasalle että Kuhmoisiin on noin 30 kilometriä ja Tampereelle 45 kilometriä.

Suunnittelualueesta suurin osa sijaitsee Kuhmalahdentien eteläpuolella. Kuhmalahdentien molemmin puolin on peltoa ja suunnittelualueen pohjoisosassa Kuhmalahden päiväkotia, yksi omakotitalo ja As Oy Isonpennon rivitalokiinteistö sekä niiden pohjoispuolella peltoa.



Panoraamakuva Kivisalmentielle Pento-ojan kohdalta itään päin nähtynä. Vasemmalla rakenteilla oleva päiväkotia.

Suunnittelualueen eteläpuolella Kuhmalahdentiehen ja Isonpennontiehen rajoittuen sijaitsee vanha asuinalue, jossa on kolme rakennuspaikkaa. Isonpennontie mutkittelee rakennusten vieritse.



Tyypillinen näkymä alueen keskiosasta, jossa vaihtelevat pienialaiset pellot, metsiköt ja asutus.

Suunnittelualueen keskiosassa vaihtelevat pienialaiset metsät, pellot, omakotiasutus ja Leppävirran talouskeskus.

Alueen eteläosa on selvästi metsäisempää. Alueella on rakentumassa oleva Haavelinnan omakotialue. Aivan alueen eteläosan metsä on hakattu.

Suunnittelualueen länsireunassa kulkee Pento-oja, joka on reheväkasvuinen purouoma. Aivan alueen eteläosassa oleva ojanvarsi on soinen.

Topografialtaan suunnittelualue on vaihtelevaa pohjoisosan tasaisista pelloista eteläosassa sijaitseviin jyrkkiinkin rinteisiin.

Alueen historiaa ja kulttuuriympäristö

Kuhmalahden kirkonkylän kulttuuriympäristöselvityksen on laatinut arkkitehtitoimisto Eija Teivas syksyllä 2006. Selvityksen mukaan osa suunnittelualueesta kuuluu kulttuurihistoriallisesti merkittävään Iso-Penton kyläalueeseen. Kylän vanha kantatalo on Yli-Knaapi (suunnittelualueen pohjoispuolella), josta kulkee vanha raitti itään Kirkolle ja länteen Vähä-Pentoon päin. Yli-Knaapin eteläpuolella sijaitsee vanha torppareiden ja käsityöläisten alue mäkisellä alueel-

la, joka jää nykyisen Isonpennontien pohjoispäähän. Suunnittelualueella mukana on kaksi säilynyttä torppaa: Lähteenmäki ja Oksala Isonpennontien länsipuolella. Lähteenmäessä on asunut 1900-luvun vaihteessa kelloseppä ja soitinrakentaja Oskari Lähde. Hyvin säilynyt miljö ja raitti on arvioitu selvityksessä paikallisesti arvokkaaksi. Torpat ovat asutushistoriallisesti arvokkaita ja yksittäiset rakennukset ovat myös rakennusperinteisesti arvokkaita.

Etelämpänä suunnittelualueella on 1930-luvulla lohkotut Ojalan, Aholan ja Pentojoen kiinteistöt, joilla on omakotiasumista ja loma-asumista sekä Leppävirran talouskeskus. Rakennuskanta on monimuotoista, pääasiassa lautaverhottuja asuinrakennuksia ja talousrakennuksia, jotka on rakennettu 1930-luvun ja 1980-luvun välisenä aikana. Veräjätien varren tontit on lohkotu 1989 ja tien varrella on yhteensä 7 omakotitaloa siltä ajalta.



Ojalan kiinteistön vanhempi asuinrakennus.



Ojalan kiinteistön nuorempi asuinrakennus.



Aholan kiinteistön asuinrakennus.

Pentojoen kiinteistön asuinrakennus.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Leppävirran kiinteistön rakennuskantaa.



Näkymä Veräjätieltä.



Veräjätie.

Längelmäveden rantaviiva on ulottunut pitkälle Pento-ojan varteen ennen vuotta 1604. 1763 isojaon kartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosa on ollut peltoa ja osin niittyä. Suunnittelualueen eteläosa on ollut metsää ja rakentunut myöhemmin.

Kuhmalahden kirkonkylään on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2007. Inventoinnin perusteella suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Arkeologi Ulla Lähdesmäki Pirkanmaan maakuntamuseosta teki alueelle maastokäynnin toukokuun alussa 2012 selvittääkseen mahdollisen myllyn sijaintia ja tarvetta kaavassa huomioidiselle. Maastokäynnin yhteydessä alueelta ei kuitenkaan löytynyt merkkejä aikaisemmas- ta elinkeinohistoriallisesta toiminnasta, joka edellyttäisi asian huomioimista asemakaavaa laadittaessa tai arkeologisen selvityksen tekemistä alueella.

Luonnonympäristö ja maisema

Kuhmalahden kirkonkylään on laadittu luonto- ja maisema-arvoselvitys vuonna 2006 ((Luontotietotoimisto Lehto&Sillanpää). Selvityksessä on arvioitu sekä alueen luonto- että maisema-arvoja. Suunnittelualueelle sijoittuu luonto- ja maisema-arvoiltaan voimakkaasti vaihtelevia ympäristöjä. Suurin osa alueen pinta-alasta muodostuu pelloista, pihapiireistä, tiestöstä tai muusta ihmisten toimesta rakennetusta ympäristöstä.



Suunnittelualueen merkittävin pintavesiuoma on Pento-oja, joka laskee Längelmävedeen. Pento-ojan varsi edustaa erittäin rehevää ja paikoin lähes luonnontilaista puronvarsimaisemaa. Puronvarren voidaan katsoa lukeutuvan sekä vesilaisissa mainittuihin luontotyyppisiin (luonnontilaiset purot) että metsälain mukaisiin erityisen tärkeisiin elinympäristöihin (lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksuuoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät lähiympäristöt). Luontoselvityksessä suositellaan, että purouoman ympärille tulisi jättää vähintään 10-15 metrin levyinen luonnontilaan jätetystä metsästä muodostuva suojavyöhyke.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita.

Pento-oja.



Maaperältään alueen pohjoisosa on pääosin savi. Etelään päin mentäessä moreenin määrä lisääntyy. Eteläosassa on kalliota ja karkeaa hiehta.

Alueen maaperä. Sininen=savi, ruskea=moreeni, keltainen=karkea hiehta, punainen=kallio

Maisema

Kuhmalahden kirkonkylä on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Eriytyisen edustavaa maisemaa on maantien 325 eteläpuolella Pento-ojan varrella. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan maisemallisesti arvokkaita kohteita ovat myös suunnittelualan eteläosan kalliokot ja jyrkähköt rinteet.

Palvelut ja virkistys

Kuhmalahden kirkonkylän kaupallisia palveluja ovat päivittäistavarakauppa, pankki, parturi ja vaari. Kunnan tarjoamia palveluja ovat päiväkotit ja vanhainkoti. Keskustassa sijaitsee paloasema. Kirkonkylällä toimii myös kuntosali.

Liikenne

Liikenteen pääväylä on itä-länsi-suunnassa kulkeva maantie 325/ Kuhmalahdentie.



Isonpennontien ja Kivisalmentien risteysalue.

Suunnittelualueella on liikenneturvallisuuden kannalta vaarallinen risteysalue, Kivisalmentien ja Isonpennontien risteys.

Näkyvyys maantiellä 325 on hyvä ja liikenneturvallisuutta lisää nopeusrajoitus 60 km/h sekä risteysalueen saareke. Asemakaavoituksen tavoitteena on siirtää Isonpennontien liittymä liikenneturvallisuuden kannalta turvallisempaan paikkaan.

Kunnallistekniikka

Kuhmalahden kirkonkylässä on vesi- ja viemäriverkko. Kaava-alue rajautuu luoteisosastaan jäteveden puhdistamon kiinteistöön. Jäteveden puhdistamo ei aiheuta merkittäviä hajuhaittoja alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Maantien 325 aiheuttama melu on suunnittelualueen ainoa ympäristöhäiriö. 55 dBA päivämelualue ulottuu noin 40 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta. Melutieto on teoreettinen ja perustuu ns. putkimalliin. Maantien 325 olosuhteet suunnittelualueella vastaavat hyvin laskelman teoreettisia olosuhteita:

- tie on suora ja äärettömän pitkä
- tiepenkereen korkeus on yksi metri
- maasto on avoin ja tasainen
- maaston pinta on pehmeä
- laskentapisteen korkeus on kaksi metriä

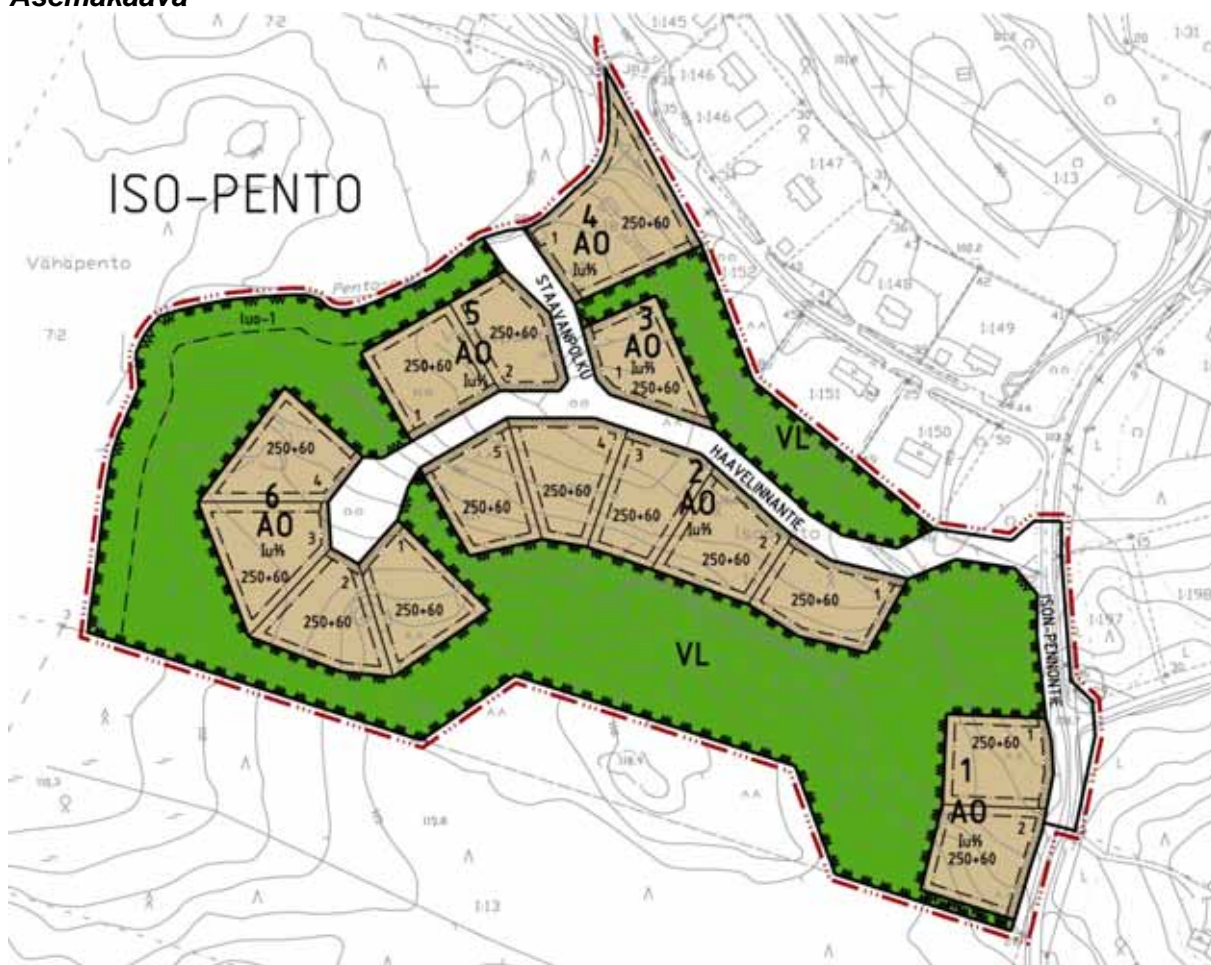
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Kuhmalahden jätevedenpuhdistamo.

Maanomistus

Kunta omistaa maantien 325 ja Kivisalmentien välisen alueen, Kivisalmentien pohjoispuolisen päiväkodin alueen, päiväkodin ja paloaseman välisen alueen, suunnittelualueen eteläosan Haavelinnan alueesta etelään sekä kiinteistön 289-402-1-31 alueen keskiosassa. Muu osa kaava-aluetta on yksityisessä omistuksessa.

1.2. Suunnittelutilanne

Asemakaava

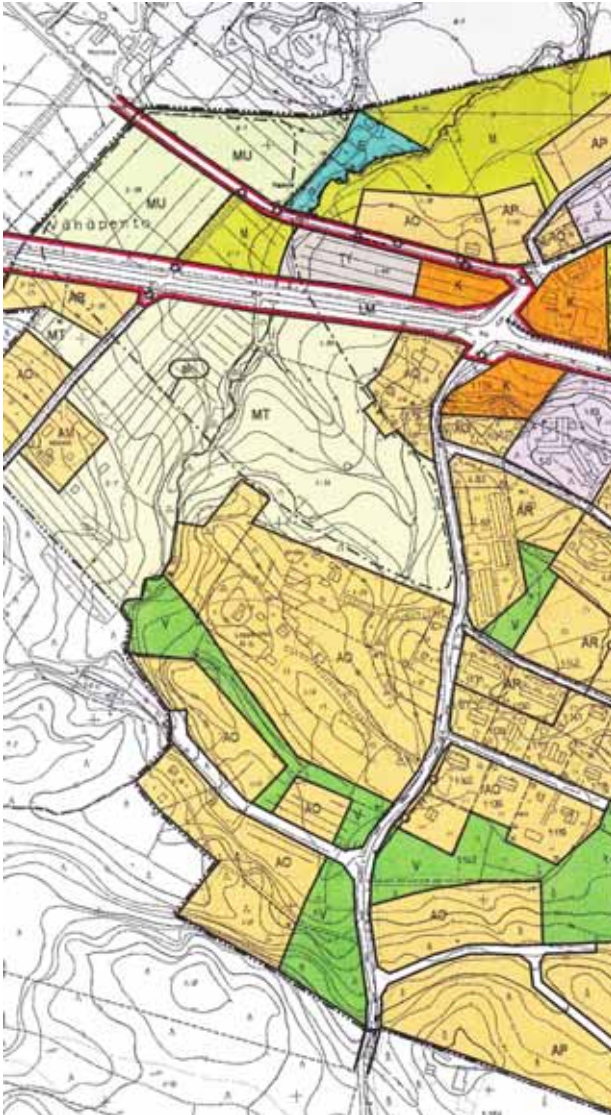


Kuhmalahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kuhmalahden ensimmäisen, Mustikanmäen asemakaavan vuonna 2008. Alue on parhaillaan toteutumassa. Kaava-alueen korttelit 1 ja 6 ja osa lähivirkistysalueesta on otettu mukaan nyt tehtävään asemakaavaan.



Veräjätien asuinkorttelit perustuvat vuonna 1989 Hämeenlinnan maanmittaustoimiston kaavoitusyksikössä laadittuun palstoitussuunnitelmaan.

Yleiskaava



Suunnittelualueella ei ole ajantasaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kuhmalahden kirkonkylään on laadittu oikeusvaikutukseton osayleiskaava vuonna 1999.

Koska alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on kaavoituksessa soveltuvin osin otettava huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saataavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Ote Kuhmalahden Kirkonkylän osayleiskaavasta (oikeusvaikutukseton).

Pento-ojan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen tarkoittaa, että kaavaratkaisuja tarkastellaan suunnittelu-alueella laajemmin, yleiskaavatasoisesti. Tarkasteltaviksi tulevat mm.:

- Kaavan rakenne ja toimivuus, tehokkuus ja sisältö suhteessa ympäröivään alueeseen, laajenemismahdollisuudet huomioiden.
- Olemassa olevan liikenneverkon ja kunnallistekniikan hyödyntäminen.
- Liikenneturvallisuuden huomioiminen Kuhmalahdentien liittymien osalta.
- Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman huomioiminen.
- Luonnonarvojen vaaliminen.

Maakuntakaava



Pirkanmaan 1.maakuntakaavaehdotus on vahvistettu valtioneuvoston päätöksellä 29.3.2007. Siinä Kuumalahden kirkonkylä on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Merkinnällä a on osoitettu paikalliskeskus ja merkinnällä p palvelujen ja hallinnon alue. Taajaman läheiset peltoalueet on osoitettu maatalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Iso osa Kuumalahden kirkonkylän alueesta on määritetty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (akm051).

Maantie 325 on osoitettu merkittävästi parannettava seututieksi.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Pento-ojan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta laadittaessa huomioitavaksi tulevat mm. seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet.

Pohjakartta

Kaavamuutosalueen pohjakartta on hyväksytty maanmittaushallituksessa.

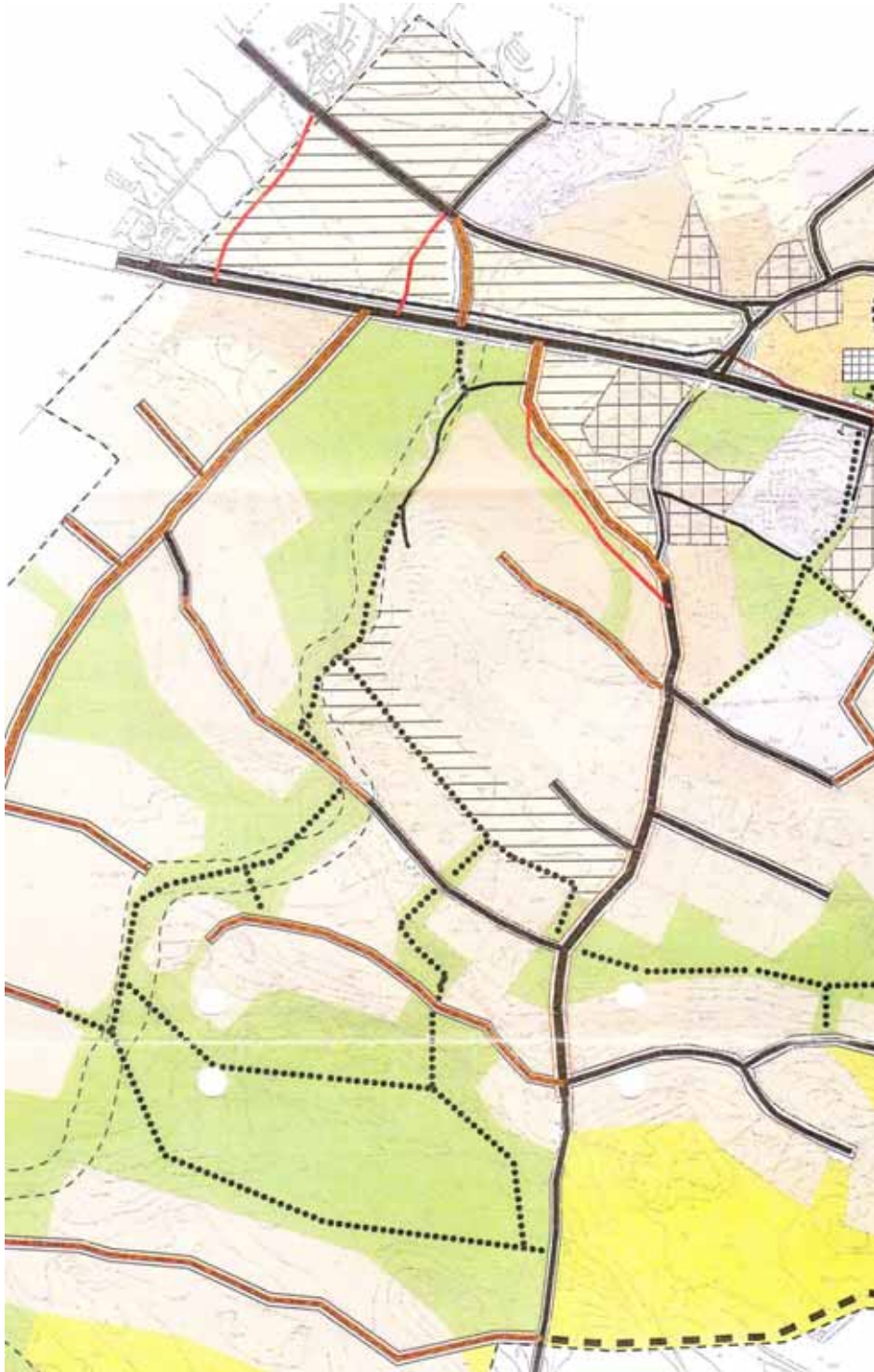
Rakennusjärjestys

Kangasalan kunnan uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.3.2010.

Alueelle laaditut selvitykset

Kuumalahden kirkonkylään on laadittu useita selvityksiä, joita voidaan hyödyntää asemakaavoituksen pohjatietoina. Näitä ovat:

- "Kuhmalahden kirkonkylän rakennevaihtoehdot". Pöyry Environment Oy, Jarmo Lukka, Katri Kuivalainen ja Minna Lehtonen, 2007.
- "Kuhmalahti, Kirkonkylän keskustan asemakaava-alueen arkeologinen inventointi". Museovirasto, Ulrika Köngäs, 2009.
- "Kuhmalahti, Arkeologinen osainventointi, Kirkonkylän asemakaava ja Pohjan kansakoulun ympäristö". Museovirasto, Johanna Seppä, 2007.
- "Kuhmalahden kirkonkylän kulttuuriympäristöselvitys 2006". Arkkitehtitoimisto Eija Teivas, Eija Teivas ja Minna Halonen.
- "Kuhmalahden kirkonkylän luonto- ja maisema-arvoselvitys". Luontotietotoimisto Lehto&Sillanpää, Mikko Lehto ja Pekka Sillanpää, 2006.



Kuhmalahden kirkonkylän rakennevaihtoehdot, maankäytön yleissuunnitelma. Pöyry Environment Oy, Jarmo Lukka, Katri Kuivalainen ja Minna Lehtonen, 2007.

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1. Aloite ja suunnittelun tarve

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kuhmalahden kunnanhallituksen aloitteesta. Kaavoitus aloitettiin vuonna 2010 Kuhmalahden ollessa vielä itsenäinen kunta. Vuoden 2011 alusta Kuhmalahti liitettiin Kangasalan kuntaan ja hanke siirtyi hallinnollisesti Kangasalan kaavoitusyksikön alaisuuteen.

2.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Keskeisinä osallisina voidaan pitää seuraavia:

- Kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Kunnan hallintokunnat

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaikille entisen Kuhmalahden kunnan asukkaille postitse ja se on ollut nähtävänä Kuhmalahden kunnanvirastolla.

17.1.2012 järjestettiin hankkeesta viranomaisneuvottelu, jossa keskusteltiin mm. selvitysten riittävydestä ja muista lähtökohdista.

Toukokuussa 2012 alueella tehtiin maastokatselmus mahdollisen myllyn paikan sijainnin selvittämiseksi.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville. Nähtävilläoloaikana luonnoksesta on mahdollisuutta kertoa mielipiteensä ja siitä pyydetään viranomaisten mielipiteitä.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta on mahdollista jättää kirjallinen muistutus ja viranomaisilta pyydetään lausuntoja.

Kaavaprosessin vaiheista ja kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta on tiedotetaan ilmoittamalla Kangasalan Sanomissa sekä kunnan ilmoitustaululla ja www-sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan ulkopaikkakuntalaisia kirjeitse.

2.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on:

- Muodostaa Isonpennon yksityistiestä katu.
- Siirtää liittymä maantiehen liikenneturvallisempaan paikkaan.
- Jatkaa Pento-ojan ja Isonpennontien välisen alueen asemakaavoittamista lähinnä pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.
- Määrittää maankäyttö tien 325 pohjois- ja eteläpuolisille alueelle.

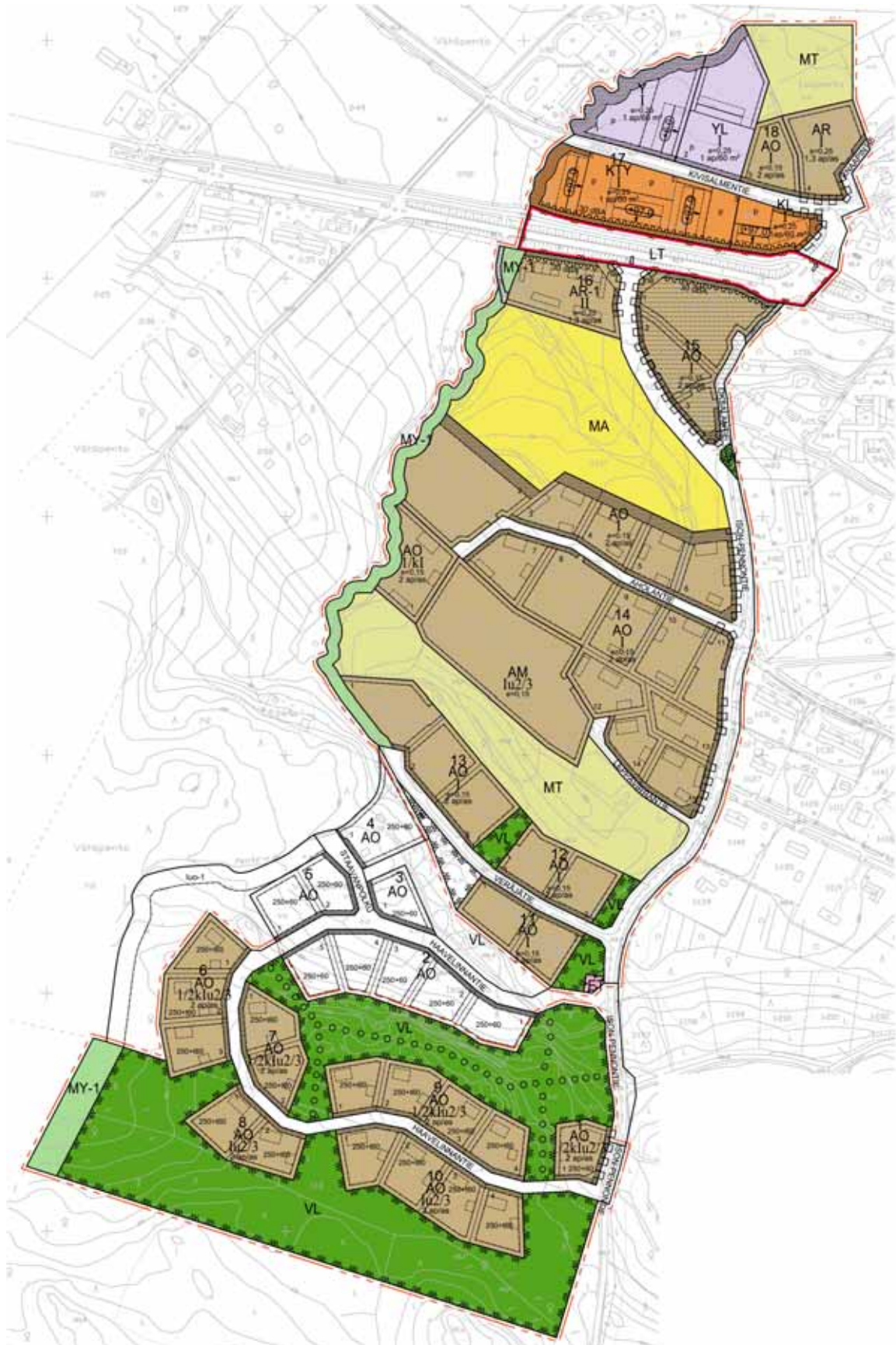
Kaavan laadullisena tavoitteena on lisäksi:

- Muodostaa viihtyisä, olemassa olevan asumisen huomioiva alue, joka sopeutuu luontevasti olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luontoon.
- Parantaa 325-tien liikenneturvallisuutta.
- Säilyttää Pento-ojan luontoarvot.

- Huomioida suunnittelussa Kuhmalahden kirkonkylän kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1. Kaavan rakenne ja perustelut



Asuminen

Asemakaavassa on 12 erillispientalojen korttelialuetta (AO), joissa on 42 tonttia. Tonteista uusia on 26 ja olemassa olevia rakennettuja 14 sekä rakentamattomia 2.

Alueen pohjois- ja keskiosassa, tasaisessa ja avoimessa maisemassa suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I. Alueen eteläosassa, missä maasto on vaihtelevampaa ja metsäisempää, on suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi määrätty lu2/3. Lisäksi rinetonteilla kortteleissa 1, 6, 7 ja 9 sekä korttelin 14 tontilla 1 on sallittua rakentaa kellarikerroksessa ½ ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Erillispientalojen korttelialueilla on rakennusoikeus ilmoitettu joko tehokkuusluvulla e=0,15 ja kortteleissa 1 ja 6-10 rakennusalaakohtaisesti kerrosalana 250+t60. Luku tarkoittaa, että asuinrakennusta varten saa rakentaa 250 kerrosalaneliömetriä ja talousrakennusta varten 60 kerrosalaneliömetriä.

Autopaikkoja tulee erillispientalojen tonteilla varata 2 autopaikkaa/asunto.

Kaavamuutos käsittää korttelin 1 ja korttelin 6. Korttelissa 1 kaavamuutoksella poistuu pohjoisempi kahdesta tontista. Korttelissa 6 tontti 1 säilyy entisellään, mutta muu osa korttelista on järjestelty uudelleen Haavelinnantien jatkuessa etelään.

Uusien, rakentamattomien AO-tonttien koko ja rakennusoikeus:

Kortteli	Tontti	Tontin pinta-ala	Rakennusoikeus (kem ²)
1	1	2086	250 + talousrakennus 60, yht. 310
6	1	2038	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	2	2222	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	3	2240	250 + talousrakennus 60, yht. 310
7	1	2176	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	2	2002	250 + talousrakennus 60, yht. 310
8	1	2215	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	2	2027	250 + talousrakennus 60, yht. 310
9	1	2005	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	2	2072	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	3	2079	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	4	2120	250 + talousrakennus 60, yht. 310
10	1	2250	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	2	2288	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	3	2199	250 + talousrakennus 60, yht. 310
	4	2078	250 + talousrakennus 60, yht. 310
14	1	4127	619
	3	2430	365
	4	2434	365
	5	2269	340
	6	2989	448
	7	2665	400
	9	2893	435
	10	3130	470
	12	2505	376
	13	2103	315
	14	1860	279
	15	2360	354

Asemakaavassa on kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), joista on toinen uusi ja toinen rakennettu.

Korttelligissa 18 olevan rivitalotontin suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty toteutuneen tilanteen mukaisesti I. Korttelissa 16 suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty II, jotta rakennusmassalla on mahdollista suojata piha-alueita liikennemelulta. Kaksikerroksinen rakentaminen myös tasapainottaa visuaalisesti maantien pohjoispuolen kortteleiden liike- ja toimitilarakennusten, rivitalokorttelin ja korttelin 15 mäkisen maaston kokonaisuutta. Molempien rivitalokorttelien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. Korttelin 16 uuden, rakentamattoman rivitalotontin pinta-ala on 4774 m^2 . Rakennusoikeutta on siten korttelin 16 rivitalotontilla noin 1194 kerrosalaneliömetriä. Korttelin 18 rivitalotontin rakennusoikeus on noin 958 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja on rivitalotonteilla varattava 1,3 autopaikka/asunto.

Leppävirran talouskeskus on kaavassa osoitettu maatalouden talouskeskukseksi (AM). Maatilalle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja talousrakennuksia. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määritetty $lu_{2/3}$ ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$. Talouskeskuksessa on rakennusoikeutta siten noin 1750 kerrosalaneliömetriä.

Julkinen rakentaminen

Kuhmalahden päiväkodin alue on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Päiväkodin lännenpuoleinen tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alueen toteuttamisesta ei ole suunnitelmia. Tontille on mahdollista rakentaa julkisen hallinnon tai julkisten palveluiden rakennuksia. Molemmilla korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$. YL-korttelialueen pinta-ala on 6090 m^2 ja rakennusoikeutta on siten noin 1523 kerrosalaneliömetriä. Y-korttelialueen pinta-ala on 5742 m^2 ja rakennusoikeutta on siten noin 1436 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/60 kerrosalaneliömetriä.

Liike- ja toimistorakentaminen

Kuhmalahdentien pohjoispuolelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja liikerakennusten korttelialue (KL). Molempien suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määrätty I ja rakennusoikeus määritetty ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,25$.

KTY-korttelialueen tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Kortteli	Tontti	Tontin pinta-ala	Rakennusoikeus (kem ²)
17	1	3454	864
	2	2932	733
	3	2646	662

KL-korttelialueen pinta-ala on 2617 m^2 ja rakennusoikeutta on noin 654 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka/60 kerrosalaneliömetriä.

Toimitilarakennusten korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle voi sijoittua myös palvelujen toimitiloja.

Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja kaupallisten palvelujen rakennuksia varten.

Molempiin korttelialueisiin on määritetty rakennusalat ja pysäköintiin varattavat alueen osat. Rakentamisen sijoittelua on ohjattu ohjeellisin rajoin sekä osoittamalla kaavassa harjan suunta sekä julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen suurin sallittu korkeusasema siten, että julkisivujen suurin sallittu korkeus on noin 6,0 m. Rakentamisen ohjaamisella vaikutetaan erityisesti tienvarsimaisemaan muodostamalla korttelialueille ympäristöön sopiva, vaihteleva, rytmikäs kokonaisuus rakennusmassoista. Alue toimii visuaalisena porttina Kuhmalahden kirkonkylään saavuttaessa lännestä päin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Ison-Pennontien ja Haavelinnantien risteykseen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alue on varattu esim. puistomuuntamon ja pumppaamon tarpeisiin.

Maatalousalueet

Korttelin 18 pohjoispuolelle ja korttelien 12/13 ja 14 väliin on osoitettu maatalousalue (MT). Alueet ovat viljeltyjä peltoalueita.

Kuhmalahdentien eteläpuolella sijaitseva pelto on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Alue on säilytettävä avoimena peltona.

Virkistysalueet

Alueen eteläosaan on osoitettu lähivirkistysalueet (VL), joihin erillispientalojen korttelialueilta on esteetön pääsy. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellisena ulkoilureitti.

Kaavamuutoksessa kortteleiden 1, 2, 7 ja 9 välistä lähivirkistysalueen koko ja muotoa on tarkistettu.

Tiestö

Kuhmalahdentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Yleisen tien alueelle on osoitettu kaksi liittymää, Kivisalmentien liittymä ja Ison-Pennontien liittymä.

Uusia muodostettavia katualueita ovat Knaapintie, Kivisalmentie, Oksalantie, Aholantie, Lepävirrantie ja Veräjätie.

Kaavamuutoksen myötä Haavelinnantietä on jatkettu siten, että siitä muodostuu kehätie, joka alkaa ja päättyy Ison-Pennontielle. Ison-Pennontietä on jatkettu kaavamuutoksella etelään sekä pohjoiseen aina Kuhmalahdentielle saakka. Ison-Pennontien liittymälle on osoitettu uusi, liikenneturvallisuuden ja kulttuuriympäristön säilymisen kannalta parempi paikka Kuhmalahdentieltä. Vanha Ison-Pennontien pohjoispää on kaavassa osoitettu Oksalantieksi ja liittymä Kuhmalahdentielle on poistettu. Tien paikalla on säilytetty kevyen liikenteen yhteys kirkonkylän keskustaan.

Ison-Pennontien tiealueen leveydeksi on määritetty 15 metriä, mikä mahdollistaa kevyen liikenteen väylän toteuttamisen ajoväylien rinnalle.

Siirrettäväksi osoitettu Ison-Pennontie on kaavassa osoitettu kevyen liikenteen väyläksi. Kortteliin 16 on osoitettu kevyen liikenteen yhteys nykyistä Pentojoen kiinteistölle johtavaa tietä pitkin. Tielle on oma liittymä Kuhmalahdentien varren kevyen liikenteen väylälle.

Liikennemelu

Kuhmalahdentien etelä- ja pohjoispuolella olevien korttelialueiden rakennusaloihin on osoitettu rakennusalan sivut, joiden puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Määräys perustuu alueelta saatavana olleeseen melun leviämisen teoreettiseen laskentamalliin ja valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/92) mukaisiin ohjearvoihin.

Kuhmalahdentien eteläpuoliselle rivitaloalueelle on lisäksi annettu määräys, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa siten, että tontille voidaan suojata liikennemelulta oleskelualue asuinrakennuksella, autotallilla ja talousrakennuksilla.

Istutettavat alueen osat

Kortteiden teiden puoleiset reunavyöhykkeet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi.

Korttelin 14 maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reuna on 10 metrin leveydeltä osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Määräyksen tarkoituksena on sopeuttaa uudisrakentamista maisemaan pehmentämällä avoimen pellon ja rakentamisen rajaa.

Pento-ojan reuna-alue Kuhmalahdentien pohjoispuolella on osoitettu 10 metrin leveydeltä istutettavaksi alueen osaksi. Määräyksen tarkoituksena on sopeuttaa rakentamista purouoman ympäristöön pehmentämällä puromaiseman ja rakentamisen rajaa.

Näkemäalueet

Ison-Pennontien liittymän kohdalle on osoitettu liikenteen näkemäalueeksi varatut alueen osat. Oksalantien, Aholantien ja Haavelinnantien risteyksissä on myös huomioitu liikenteen näkemäalueet katualueiden viisteillä ja rakennusalojen rajauksilla.

Liittymäkiellot

Korttelialueisiin on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää. Periaatteena on, että Ison-Pennontie on kokoojakatu, jolta ei sallita suoraan liittymiä tonteille.

Kivisalmentien liittymän alueella ja Knaapintien risteysalueelle ei myöskään ole sallittu liittymiä.

Arvokas kulttuuriympäristö

Kortteli 15 ja Oksalantie on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, joka on osa Kuhmalahden kirkonseudun maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueen muutostyöt sekä korjaus- ja uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että alueen ominaispiirteet voidaan säilyttää. Alueen tärkeimmät säilytettävät ominaispiirteet ovat matalat ja kapeat rakennusrungot, pihapiirit sekä kapea, mutkitteleva ja päällystämätön tie.

Arvokasta kulttuuriympäristöä tukee maisemallisesti arvokkaan peltoalueen kaavamääräys ja kortteleiden 16 ja 17 rakentamista ohjaavat määräykset.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Pento-ojan varsi on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla sijaitsee metsälain 10§:n mukainen puronvarsilehto. Aluetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan se tulee säilyttää luonnontilaisena ja siellä tehtävissä toimenpiteissä ja virkistyskäytössä tulee huomioida, että alueen luontoarvot säilyvät.

3.2. Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§:n mukaan kaavoitettaessa tulee arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Yleistä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 26 uuden erillispientalotontin, yhden uuden rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontin, yhden uuden liikerakennusten tontin, yhden uuden toimitilarakennusten tontin ja yhden uuden yleisten rakennusten tontin toteuttamisen alueelle. Alueelle on mahdollista muuttaa noin 97 uutta asukasta (rivitaloasunnot á 80 kem², keskimäärin 2,5 asukasta/asunto).

Suurella osalla suunnittelualuetta asemakaava on muodostettu olemassa olevaan, toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Kulttuuriympäristö

Kaavassa on huomioitu Kuhmalahden kirkonkylän maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja annettu sitä koskeva kaavamääräys kortteliin 15 ja Oksalantielle. Kaavamääräys luo edellytykset alueen arvojen säilymiselle. Kortteleissa 16 ja 17 on huomioitu rakentamisen sopivuus maisemaan.

Luonnonympäristö ja virkistys

Kaavassa on huomioitu Pento-ojan metsälain 10§:n mukainen puronvarsilehto määrittelemällä alue riittävän leveäksi ja antamalla sitä koskeva kaavamääräys.

Kaavassa rakentamiseen osoitettujen alojen pinta-ala on 50,7 % koko kaava-alueesta ja rakentamattomien virkistysalueiden, maatalousalueiden ja tiealueiden osuus 49,3 %. Virkistysalueiden saavutettavuus erityisesti alueen eteläosan uudella asuinalueella on hyvä, koska jokaiselta tontilta on suora yhteys lähivirkistysalueelle.

Maa- ja metsätalouden edellytykset

Kuhmalahdentien eteläpuolella oleva peltoalue on pyritty säilyttämään mahdollisimman yhtenäisenä sijoittamalla uusi tielinjaus pellon itäreunaan.

Muut kaava-alueen pellot on säilytetty nykyisellään.

Liikenne

Kaavan toteuttaminen tarkoittaa, että Ison-Pennontien yksityistiestä tulee kaavatie.





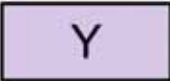
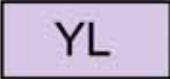







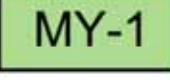



Ison-Pennontien liikennemäärät kasvavat uusien omakotitonttien toteutumisen myötä. Ison-Pennontien kaavatien aluevarauksen leveydessä on huomioitu kevyen liikenteen väylän rakentaminen, mikä parantaa tien liikenneturvallisuutta.

Ison-Pennontien liittymä Kuhmalahdentielle on kaavassa siirretty liikenneturvallisuuden kannalta parempaan paikkaan. Kevyen liikenteen yhteys kirkonkylän keskustaan on säilytetty Oksalantietä ja kevyen liikenteen väylää pitkin.

Melu

Kuhmalahdentien etelä- ja pohjoispuolella on liikennemelu huomioitu antamalla rakennusten melun suojausta koskeva kaavamääräys.

3.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Erillispientalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettujen asuinrakennusten korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettujen asuinrakennusten korttelialue, jolla liikennemelu asettaa erityisiä vaatimuksia. Rakentaminen on tuleen toteuttaa siten, että tontille voidaan suojata liikennemelulta oleskelualue asuinrakennuksella, autotallilla ja talousrakennuksella.
	Maatilojen talouskeskusten korttelialue. Maatilalle saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden puitteissa elinkeinon harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuinrakennuksia, maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja talousrakennuksia.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Maatalousalue.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on säilytettävä avoimena.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10§:n mukainen puronvarsilehto. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella tehtävissä toimenpiteissä ja virkistyskäytössä tulee huomioida, että alueen luontoarvot säilyvät.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
9	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
LEPPÄ	Kadun nimi.

250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

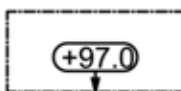
t60 Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.

1/2k Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

u2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

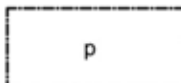
e=0,15 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



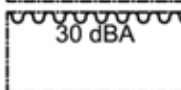
Rakennusala.



Pysäköintiin varattava alueen osa.



Rakennuksen harjansuunta osoittava viiva.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



Ohjeellinen rakennusala.



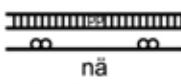
Istutettava alueen osa.



Katu.

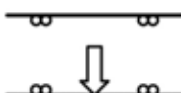


Ohjeellinen ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie.

Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1 ap/60 m² Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennetta yksi autopaikka.

2 ap/as Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.



Maisemallisesti arvokas alue, joka on osa Kuhmalahden kirkonseudun maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Alueen muutostyöt sekä korjaus- ja uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että alueen ominaispiirteet voidaan säilyttää. Alueen tärkeimmät säilytettävät ominaispiirteet ovat matalat ja kapeat rakennusrungot, pihapiirit sekä kapea, mutkitteleva ja päällystämätön tie.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Nokiolla 29.05.2012

Helena Väisänen
Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen