

# PÄLKÄNEEN KUNTA, LUOPIOINEN

## ASEMAKAAVAN MUUTOS OSASSA KORTTELIA 15

Asemakaavan muutos koskee korttelin 15 rakennuspaikkaa 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Pälkäneen kunnan Luopioisten korttelin 15 rakennuspaikat 5 ja 6.

### KAAVASELOSTUS, 8.11.2022



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kaavamuutosalueen rajaus on esitetty sinisellä.

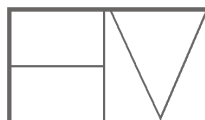
Kunnanhallitus: 21.12.2021 § 331, 24.5.2022 § 94, 13.9.2022 § 151, 8.11.2022 § 187

Kunnanvaltuusto: 15.11.2022 § 49

Kaavan voimaan tulo: 11.1.2023

Kaavaselostuksen liitteet:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2022
- Liite 2 Suunnittelutehtävänä yhteisötalo. Yleisötilaisuus Luopioisissa 11.5.2022 – Arkkitehtitoimisto Akkuna.
- Liite 3 Suunnitelma Yhteisötalo L3. Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys 2022.
- Liite 4 Ilmakuvasovite, 3d-malli
- Liite 5 Luonnosvaiheen palauteraportti
- Liite 6 Kaavaehdotusvaiheen palauteraportti
- Liite 7 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 8 Kaavakartta määräyksineen 1:2000



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

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

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Sijainti**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Luopioisissa Rajalantien varrella.

### **2.2. Kaavaprosessin vaiheet**

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Pälkäneen kunta. Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.12.2021 § 331. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana. Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 3.6.-10.7.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotus oli nähtävänä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

### **2.3. Asemakaavan tavoitteet**

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen alueelle.

### **2.4. Suunnittelualan laajuus**

Kaava-alueen pinta-ala on 6139 m<sup>2</sup>.

### **2.5. Rakennusoikeus**

Kaavassa on rakennusoikeutta yhteensä 2400 kerrosalaneliömetriä.

### **2.6. Asemakaavan toteuttaminen**

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

### **2.7. Lähtöaineisto ja laaditut selvitykset**

- *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto 2016.*



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Rajalantien varrella. Kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueella sijainnut rivitalo on purettu. Kiinteistön Säästörivi 635-451-7-53 alueella on yksikerroksinen rivitalo.

Suunnittelualan rajanaapureina ovat Rajalantiellä kolmekerroksinen, punatiiliverhoiltu asuinkerrostalo sekä Luopioisten kirkonkylän koulun vaaleankeltainen rapattu 2,5-kerroksinen koulurakennus ja vanhempi puuverhoiltu kansakoulun rakennus. Rajalantien itäpuolella on omakotiasumista.

Lännessä suunnittelualue rajautuu Luopioisten seurakunnan hautausmaahan. Hautausmaan rajalla on leikattu kuusiaita.



Ilmakuva suunnittelualueelta.





Ilmakuva suunnittelualueelta.



Näkymä Rajalantieltä kohti suunnittelualueetta. Oikealla kolmekerroksinen asuinkerrostalo, kauempana näkyy suunnittelualueella sijaitseva yksikerroksinen rivitalo ja sen takana vasemmalla Luopioisten kirkonkylän vuonna 1954 rakennettu koulurakennus ja oikealla vanha kansakoulurakennus (rakennettu 1900-luvun alussa).





Suunnittelualueella sijaitseva rivitalo.



Rajalantiellä suunnittelualueen naapurina sijaitseva kerrostalo.





Luopioisten kirkonkylän koulu. Vasemmalla kansakoulu 1900-luvun alusta, oikealla vuonna 1954 rakennettu koulurakennus.

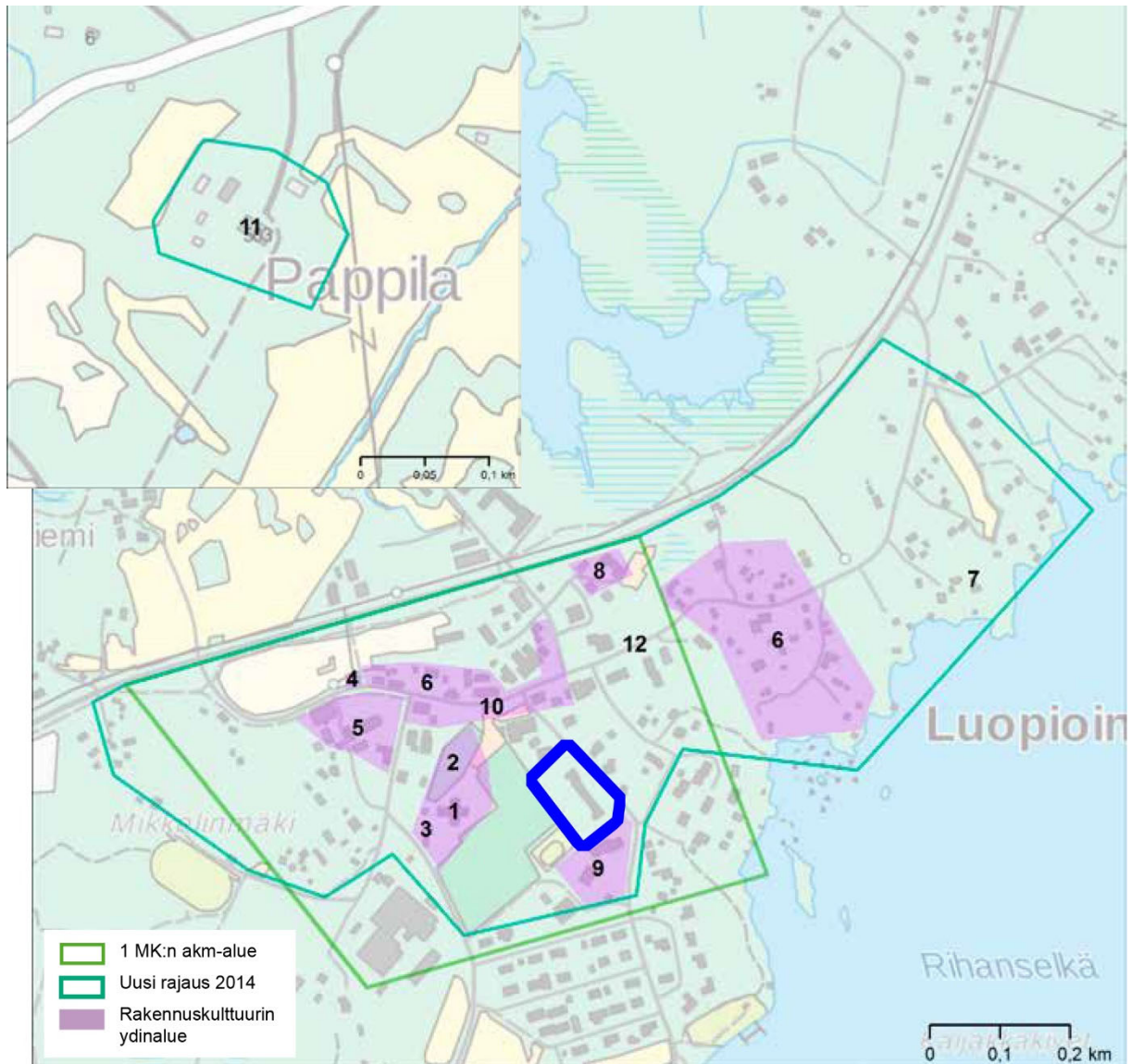


Rajalantien itäpuolen rakennuskantaa.

### ***Kulttuuriympäristö ja maisema***

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Luopioisten kirkonkylän raitti ja pappila). Suunnittelualue ei sijoitu rakennuskulttuurin ydinalueeseen, mutta niiden välittömään läheisyyteen. Kaavamuutosalue rajautuu hautausmaan kuusiaitaan. Kirkko on näköyhteyden päässä.

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



Luopioisten kirkonkylän raitin ja pappilan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Lähde: Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016. Pirkanmaan liitto 2016.

### ***Yhdyskuntatekniikka ja liikenne***

Alueella on vesi- ja viemäriverkko.

Alueelle on kulku Rajalantieltä. Rajalantien länsireunassa on istutuskaitalla erotettu jalankulun ja polkupyöräilyn tie.

### ***Työpaikat ja asunnot***

Suunnittelualueella sijaitsevassa yksikerroksisessa rivitalossa on neljä asuntoa.

### ***Palvelut***

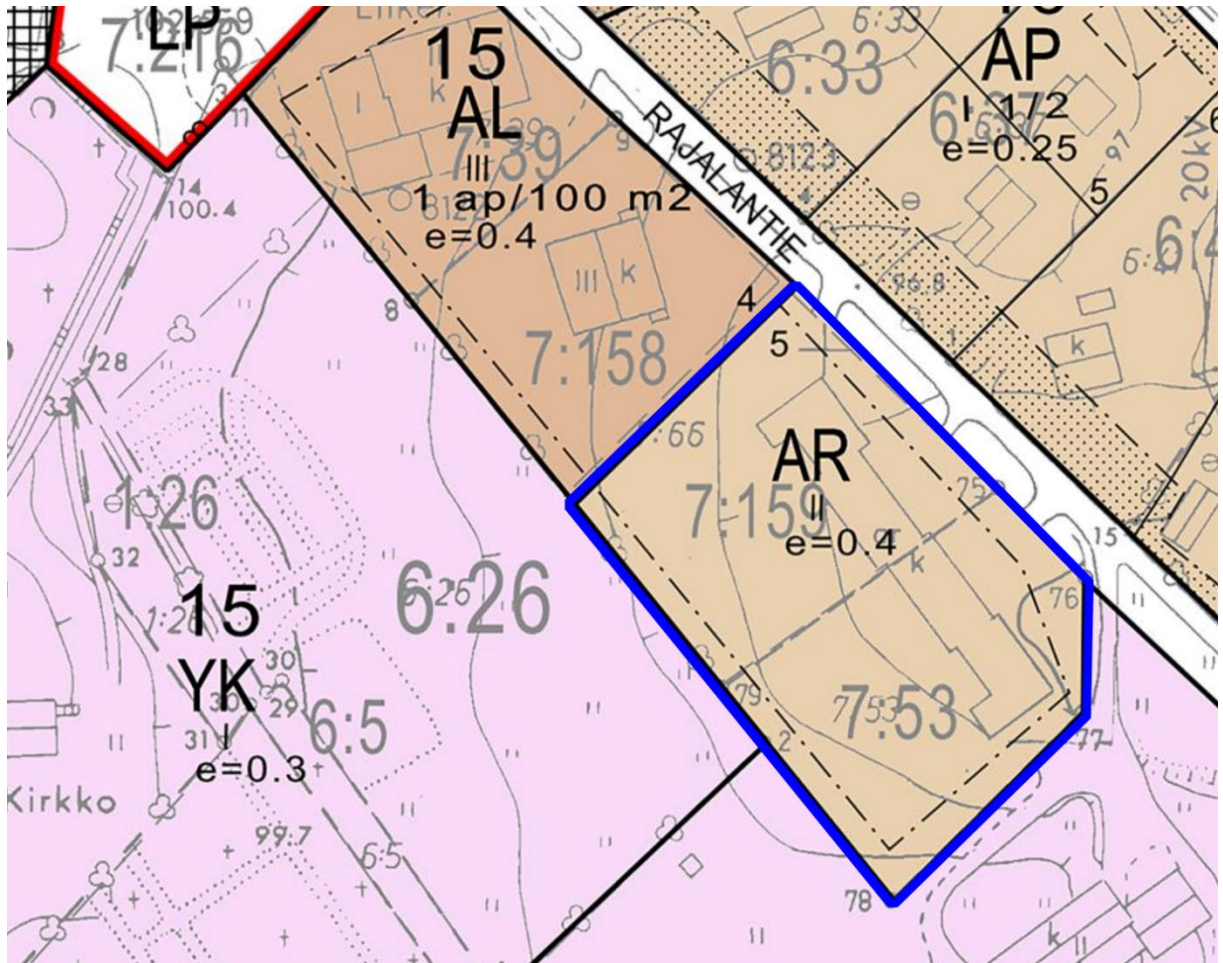
Suunnittelualue sijaitsee Luopioisten kirkonkylässä palvelujen lähellä.

### ***Virkistysalueet***

Kaavamuutosalueeseen ei sisälly virkistysalueita. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Kukkiannon rantaa. Rannassa on venesatama ja uimaranta.







Ote asemakaavayhdistelmästä.

### **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. Aluetta koskee maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus.

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.*

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Tavoitteet välittyvät asemakaavoitukseen maakuntakaavan kautta sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten kautta.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Luopioisten korttelin 15 asemakaavan muutosta koskevat tavoite toimivasta yhdyskunnasta ja kestävästä liikkumisesta, tavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä sekä tavoite elinvoimaisesta kulttuuriympäristöstä.

### **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakarttana on rasterimuotoinen kartta, joka on laadittu vuonna 2004.

### **Rakennusjärjestys**

Pälkäneen 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.

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta.

Voimassa oleva kaava sallii rakennuspaikalle rakennettavan korkeintaan kaksikerroksisen rivitalon. Tarpeena on muuttaa kaavaa siten, että rakennuspaikalle voidaan rakentaa kolme-kerroksinen asuinrakennus, jossa asunnot voivat sijaita päällekkäin.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osalliset**

Onkkaalantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualan maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat



- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta sekä rakennus- ja ympäristöjaosto

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 ilmoitetaan Sydän-Hämeen Lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla. Aineisto on virallisesti nähtävillä kunnan verkkosivuilla sekä kunnanvirastolla.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 19.1.-25.2.2022 välisenä aikana. Siitä saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta sekä Pälkäneen kunnan tekniseltä lautakunnalta.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto sekä Pälkäneen kunnan tekninen lautakunta lausui, että niillä ei ole huomautettavaa tai lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

*Pirkanmaan maakuntamuseo lausui seuraavaa: ”Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia eikä kaavaa varten ole lähtökohtaisesti tarpeen laatia rakennetun ympäristön selvitystä. Asemakaavaratkaisussa tulee huomioida kaava-alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen arvoihin. Kaavan vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti suhteessa Luopioisten kirkkoon ja hautausmaahan sekä kirkonkylän kouluun. Mikäli vaikutusten arvioidaan olevan merkittäviä, niitä tulee havainnollistaa kuvasovittein.*

*Kaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännoiksi eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kivi- tai puurakenteista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.”*

### **Kaavaluonnos**

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 3.6.-10.7.2022 välisenä aikana. Aineistosta pyydettiin lausuntoja asian kannalta oleellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta oli mahdollista jättää mielipide.

Kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaostolta. Lisäksi kaavaluonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä.

Mielipiteen jättäjän kanssa järjestettiin työneuvottelu 23.8.2022.

Saatujen lausuntojen pohjalta kaava-aineistoa täydennettiin seuraavasti:

- Kaavaa täydennettiin istutettavien alueen osien kaavamääräyksillä.
- Kaavaa täydennettiin hulevesiä koskevien määräysten osalta.

### ***Kaavaehdotus***

Kaavaehdotus oli nähtävänä 21.9.-23.10.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista on laadittu palauteraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Pirkanmaan liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta. Pälkäneen kunnan rakennus- ja ympäristöjaosto lausui, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta sähköpostitse.

Pälkäneen seurakunta jätti kaavaehdotuksesta muistutuksen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta tarkistettiin lisäämällä hautausmaahan rajoittuvalle korttelinrajalle istutettavan alueen osan kaavamääräys.

### ***Hyväksyminen***

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 oikaisuehdotuksen, 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**

Pälkäneen kunta on yhdessä Eläkeliiton Sydänhämeen yhdistys ry:n kanssa laatinut kiinteistön Rivirajala 635-451-7-159 alueelle suunnitelman yhteisötalon rakentamisesta.

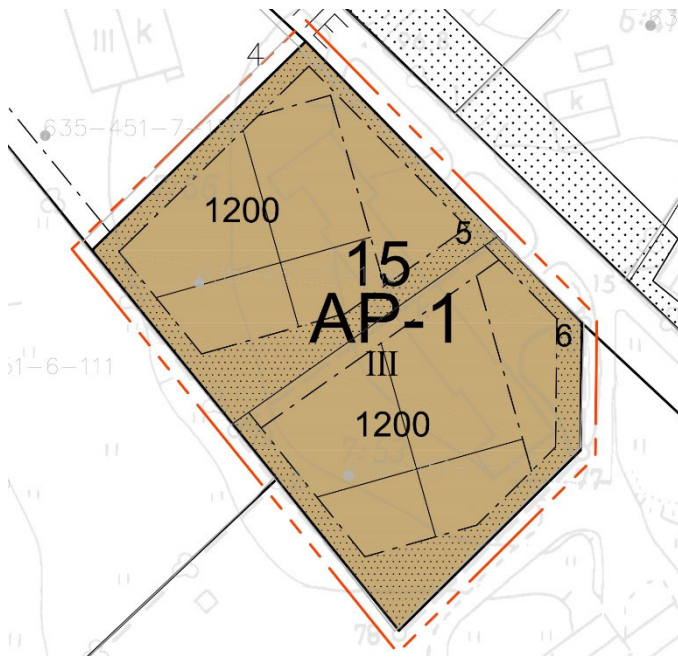
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen alueelle.

Tavoitteena on, että alueelle toteutettava rakentaminen täydentää Rajalantien rakennettua ympäristöä luontevasti.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS JA PERUSTELUT

### 5.1 Kaavan rakenne ja sisältö



Korttelialue on jaettu kahdeksi rakennuspaikaksi. Rakennuspaikan 5 (pohjoisempi) pinta-ala on 3102 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan 6 (eteläisempi) pinta-ala on 3034 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksessa korttelialue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 1200 kerrosalaneliömetriä kummallekin rakennuspaikalle. Tontti-tehokkuus on  $e=0,39$ .

Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten. Perusteena kaavamääräykselle on, että se tukee yhteisötalon toteutumismahdollisuutta kortteliin ja kannustaa asukkaiden yhteisten tilojen rakentamiseen. Kortteliin on mahdollista sijoittaa lähipalveluja, joita ovat esimerkiksi kampaamo, hieroja, kahvila, kioski tai kerhotila. Lähipalveluja voidaan rakentaa enintään 240 kerrosalaneliömetriä. Määrää on rajoitettu, jotta palvelujen liikenteelle ja pysäköinnille aiheuttavat tarpeet on mahdollista huolehtia rakennuspaikalla.

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Rakennusala on osoitettu rakennuspaikkojen keskiosaan samaan linjaan Rajalantien varrella naapurissa olevien rakennusten kanssa. Rakennuksen harjansuunnaksi on määrätty kaksi vaihtoehtoa: joko samaan suuntaan kuin naapurissa tai kohtisuoraan sitä nähden.

Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettavat alueen osat (pisterasteri).

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 autopaikkaa kahta asuntoa kohden (1,5 ap/2 as). Kaavamääräyksen perusteena on rakennuspaikan sijainti palvelujen ja julkisen liikenteen välittömässä läheisyydessä sekä lähtökohta, että kaikki asukkaat eivät tarvitse autoa.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Arvio kaavan toteuttamisen merkittävistä välittömistä ja välillisistä vaikutuksista:

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	<p>Asemakaavan muutoksessa kortteli säilyy asuinkäytössä.</p> <p>Asemakaava mahdollistaa esimerkiksi 30 asunnon rakentamisen, lisäksi asukkaille yhteistiloja sekä asukkaille ja lähialueen asukkaille lähipalveluja.</p> <p>Kaavamuutos ei luo nykyisen asuinrakennuksen omistajille mitään velvoitteita rakennuksen purkamisesta tai korvaamisesta uudella rakennuksella. Asuminen rakennuksessa voi säilyä nykyisellään ja asuntoja on myös mahdollista myydä nykytilanteen mukaisesti.</p> <p>Mikäli nykyinen asuinrakennus jossain vaiheessa päätetään korvata uudella, mahdollistaa asemakaavan muutos rakennuspaikalle joustavasti ja monipuolisesti erilaisia toteuttamismahdollisuuksia.</p>
Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	<p>Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.</p> <p>Kaavassa on annettu hulevesien kiinteistökohtaista imeyttämistä koskeva kaavamääräys.</p>
Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	<p>Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Alue on rakennettua ympäristöä.</p>
Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	<p>Asemakaavan muutos ei muuta Luopioisten yhdyskuntarakennetta.</p>
Yhdyskunta- ja energiatalouteen	<p>Asemakaava perustuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniseen verkostoon.</p>
Liikenteeseen	<p>Asemakaavan muutos ei edellytä uusien katualueiden rakentamista.</p> <p>Autopaikkamääräys 1,5 ap/ 2 as tarkoittaa, että jos rakennuspaikalle rakennetaan 15 asuntoa, on autopaikkoja rakennettava 12 kummallekin rakennuspaikalle.</p>
Kaupunkikuvaan, maisemaan Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	<p>Rakennusalan rajassa ja rakennuksen harjansuuntaa koskevassa määräyksessä on huomioitu rakentamisen sopeutuminen Rajalantien ympäristöön.</p> <p>Mittakaavaltaan kolmekerroksinen rakentaminen sopeutuu Rajalantien muuhun rakennuskantaan.</p>



	<p>Rajalantien puolelle on kaavassa jätetty rakentamiselta vapaa alue, mikä mahdollistaa tien puistomaisen maiseman säilymisen.</p> <p>Kaavamuutosalue liittyy maisemallisesti Rajalantien ympäristöön. Rakentamisella ei ole merkittävää maisemallista vaikutusta hautausmaan ja kirkon suuntaan.</p>
<p>Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen</p>	<p>Asemakaavan muutos mahdollistaa lähipalvelujen toteuttamista rakennuksiin. Lähipalvelujen mahdollistaminen tukee Luopioisten kirkonkylän säilymistä elinvoimaisena.</p> <p>Uudet asukkaat tukevat Luopioisten nykyisten palvelujen säilyvyyttä.</p>



Ilmakuvasovite mahdollisesta toteuttamisvaihtoehdosta. Lähtökohtana on käytetty Arkkitehtitoimisto Akkunan laatimaa Yhteisötalon konseptisuunnitelmaa F.





Ilmakuvasovite mahdollisesta toteuttamisvaihtoehdosta. Lähtökohtana on käytetty Arkkitehtitoimisto Akkunan laatimaa Yhteisötalon konseptisuunnitelmaa F.

### 5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan muutos 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 tulee täydennysrakentamista. Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon toiminta-alueeseen.

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

#### ***Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö***

Asemakaavan muutos perustuvat nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja säilyttää sen ennallaan.

#### ***Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus***

Asemakaavan muutos lisää asuinrakentamisen ja palvelujen saatavuutta Luopioisissa.

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

Asemakaavan muutos ei vaikuta liikenteen tai energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen.



### **Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön**

Asemakaavan muutos mahdollistaa suunnitellun yhteisötalon rakentamisen, mikä toteutessaan loisi uudenlaisen asumismahdollisuuden Luopioisiin.

### **Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset**

Asemakaavan muutos tukee Luopioisten elinkeinoelämän elinvoimaisuutta.

### **Ympäristöhaittojen vähentäminen**

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristöhaittoja, jotka tulisi huomioida asemakaavaa laadittaessa.

### **Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen**








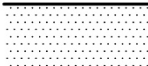
Asemakaavan muutos sijaitsee Luopioisten kirkonkylän raitin ja Pappilan maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Suunnittelualue ei sijoitu rakennuskulttuurin ydinalueeseen. Asuinrakentamisen täydentäminen maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä tukee alueen kerroksellisuutta ja elinvoimaisuutta.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Alue on rakennettua ympäristöä.

### **Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys**

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen.

## **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

	Asuinpienalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kerrosalasta voidaan korkeintaan 20 % käyttää asumista tukevia yksityisiä tai julkisia lähipalveluja, hoivapalveluja tai tuetun asumisen palveluja varten.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
<b>15</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen rakennuspaikan numero.
<b>1200</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>III</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.

Yleismääräykset:

Korttelialueilla autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap/2 asuntoa.

Korttelialueilla on varattava riittävästi pinnoittamattomia ja vettä läpäiseviä alueita, joilla hulevesiä voidaan kiinteistökohtaisesti imeyttää ja viivyttaa.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa välittömästi, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Nokiolla 8.11.2022

Helena Väisänen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen