

Toivakan kunta

Viisarimäen yritysalueen ja Leppävedenrannan asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Viisarimäen yritysalueen ja Leppävedenrannan asemakaavamuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa.

OAS:in sisältöön voi ottaa kantaa.

Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua säätelee Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Kaavojen välinen hierarkia on seuraava:

- 1 Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- 2 **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- 3 **Yleiskaavoilla** esitetään kunnan alueiden käytön pääpiirteet
- 4 **Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

Sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
Perustiedot kaavahankkeesta	2
Tavoitteet	2
Lähtökohdat	3
Vuorovaikutusmenettelyt	17
Selvitykset	19
Vaikutusten arviointi	20
Kaavaprosessin eteneminen vaiheittain	21
Lisätiedot	22

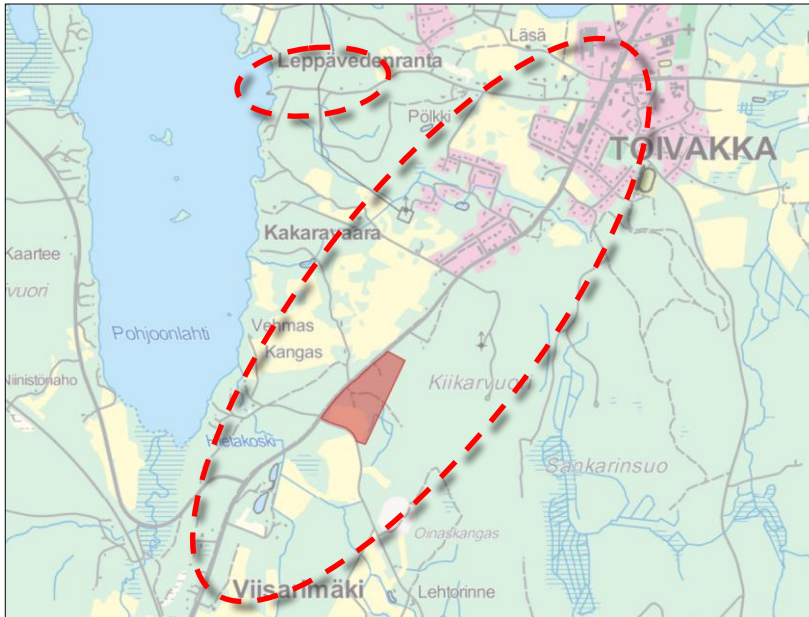
PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

Nimi

Viisarimäen yritysalueen ja Leppävedenrannan asemakaavamuutos

Sijainti

Viisarimäen kaavamuutosalue (kiinteistö 850-405-2-204 Heittokangas) sijaitsee kirkonkylän keskustasta 2 km etelään. Alueen koko on 8,4880 ha ja sen omistaa Toivakan kunta. **Leppävedenrannalla** tehdään vähäiset muutokset kahdelle alueelle, joiden koko on yhteensä 2,8570 ha. Kaikki kolme muutosaluetta yhdessä ovat kooltaan 11,3450 ha. Leppävedenrannan alueen muutokset koskevat tiloja 850-405-5-338, 850-405-5-344, 850-405-5-471, 850-405-5-669 ja 850-405-878-8.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti ja arvioitu vaikutusalue.

TAVOITTEET

Viisarimäen alue on 2016 kaavoitettu *teollisuus- ja varastorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten* alueeksi. Rakennetusta kerrosalasta viidennes sallitaan kaavassa käytettäväksi pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten, lisäksi osalla alueesta sallitaan myös yrityksen henkilökunnan käyttöön tarkoitetut asuinrakennukset / huoneistot.

Kunnallistekniikka (kadut, vesihuolto ja valaistus) on valmiina, mutta alueelle ei ole tullut toimijoita.

Kesäkuussa 2021 tehtiin valtuustoaloite yritysalueen käyttötarkoituksen laajentamisesta *elinkeino- ja yritysalueeksi*. Käyttötarkoituksen laajennuksella pyritään edesauttamaan alueen rakentumista. Kunnanhallitus päätti elokuussa 2021 aloitteen lähettämisestä hallintopalveluiden ja teknisen toimen valmisteltavaksi.

Viisarimäen asemakaavan muutoksen tavoitteena on sallia alueella muukin kuin vain itse alueella tehtävään teolliseen tuotantotoimintaan liittyvä kaupallinen elinkeino- ja yritystoiminta. Pää tavoite on saada alue rakentumaan ja infralle käyttöä.

Leppävedenrannan yhteydessä tehdään läntisellä osa-alueella muutos tonttijakoon. Tonttijaon muutos mahdollistaa paremman kulkuyhteyden satama-alueelle. Itäisellä osa-alueella poistetaan tarpeeton s-1 -aluevaraus. Aluevarauksen poiston yhteydessä pyritään alueen maankäyttö palauttamaan aikaisemmin voimassa olleen asemakaavan mukaiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Alueiden ominaisuudet

Viisarimäen kaavamuutosalue on osin viljelykäytössä olevaa peltoa, suurimmaksi osaksi metsää (mäntykangasta). Pohjoisosassa on metsittyä soranottoalue. Asemakaavan mukainen katu on rakennettu.

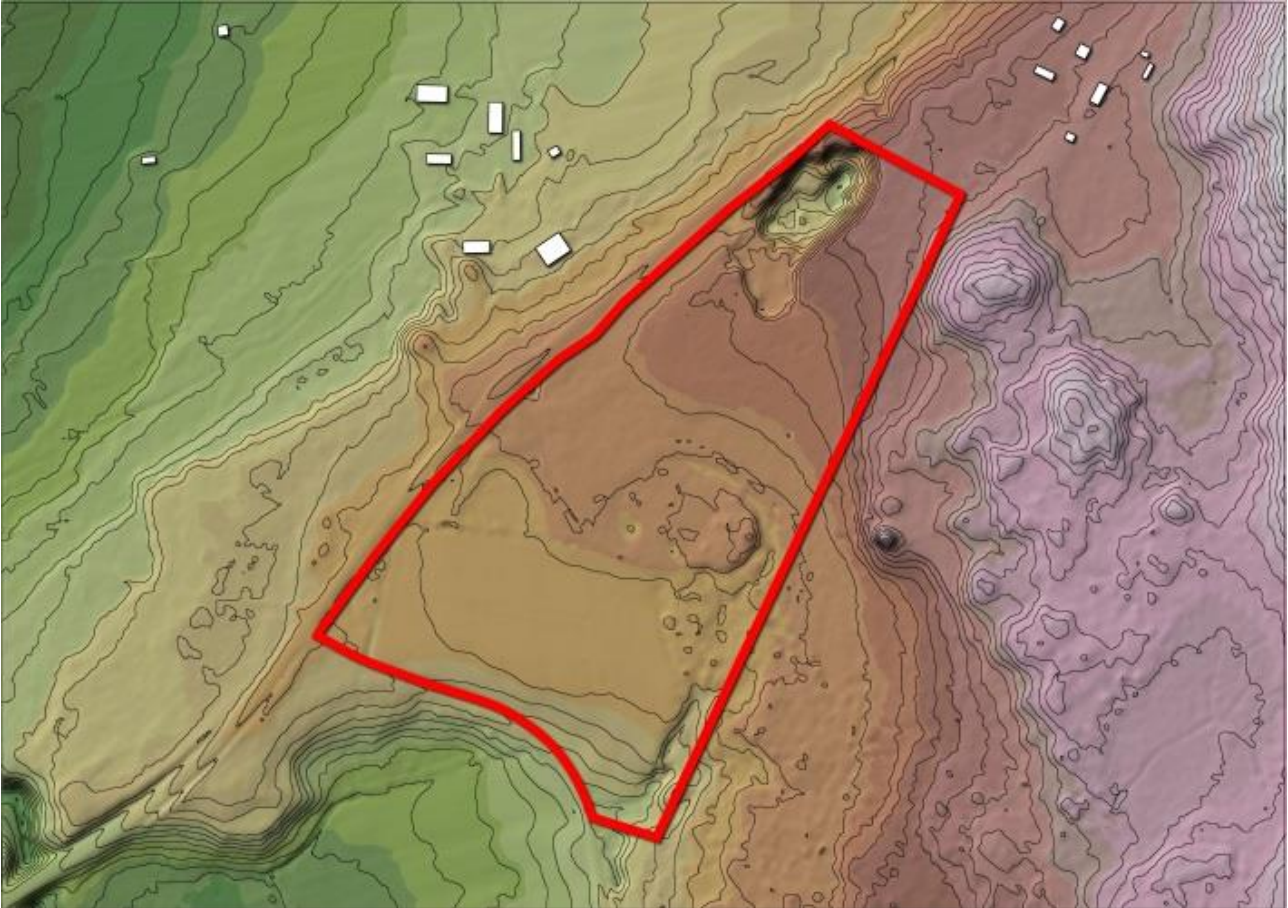


Kuva 2: Ortoilmakuva alueesta 2020 (Maanmittauslaitos)

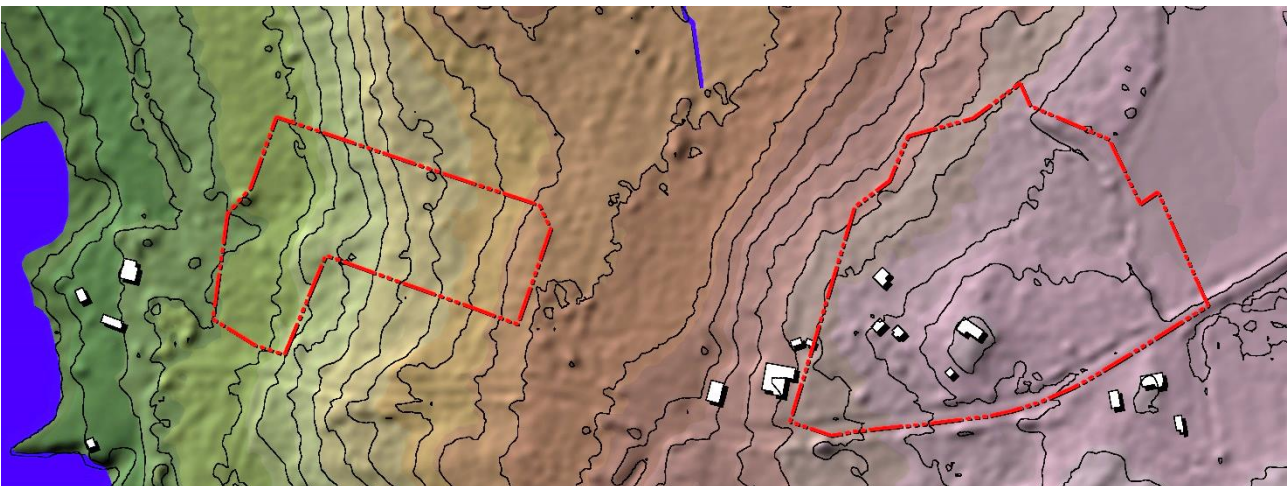
Leppävedenrannan kaavamuutosalueet ovat pääosin rakentamatonta metsikköä ja osittain peltoa / hakattua aluetta. Itäisellä suunnittelualueella sijaitsee historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä Koivuharjun pientila. Päärakennus ja aitta edustavat lähes alkuperäisenä säilyneenä torpparien asutusta 1900-luvun taitteesta.



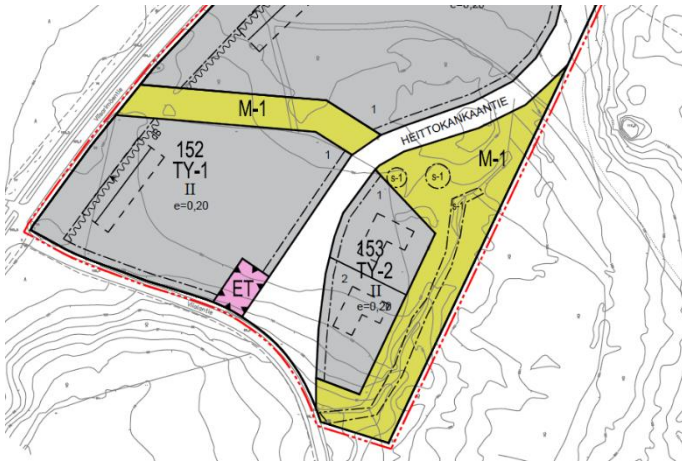
Kuva 3: Leppävedenrannan muutosalueet



Kuva 4: Viisarimäen alueen topografia ja oleva rakennuskanta, korkeustieto MML 2 m. Aineistossa ei vielä näy alueelle jo rakennettu katu. Maasto viettää lounaaseen kohti peltoa.



Kuva 5: Leppävedenranan topografia ja rakennuskanta. Maasto viettää pääosin vesistöön päin länteen. Itäisen osa-alueen vanha rakennus on rakennettu korkeimmalle paikalle.



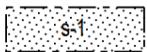
Viisarimäen alueen luontoarvoja on selvitetty yleiskaavaa varten 2014 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä sekä asemakaavaa 2016 varten.

- Alueen eteläosan ylittää liito-oravien kulureitti.
- Alueella on lähde.
- Alueen kaakkoisrajalla on noropuro.
- Pellon reunalla on myös toinen mahdollinen lähde.

Luontokohteet on otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa.

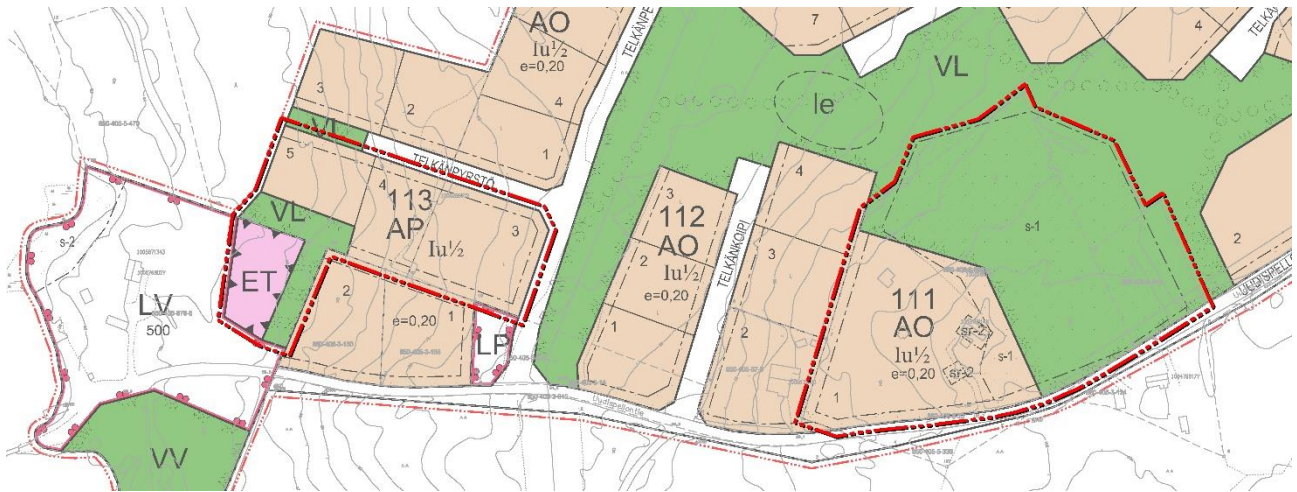
Kuva 6: Luontokohteet voimassa olevassa asemakaavassa.

Leppävedenrannan alueen voimassa oleva asemakaava 2018 tukeutuu yleiskaavan luontoselvitykseen 2014 sekä sen päivitykseen 2017. Itäiselle osa-alueelle on kaavaan merkitty s-1 – alue.



Alueen osa, jolla liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto on säilytettävä.

Liito-orava on ns. direktiivilaji, jonka lisääntymis- ja levähdysalueita ei saa hävittää, oli niitä sitten asemakaavassa tai ei. Luontoarvot on tarkistettu 2020, ko. alueella ei ole liito-oravia.



Kuva 7: Leppävedenrannan alueella voimassa olevassa asemakaavassa on itäiselle osa-alueelle merkitty s-1 -alueravaus.



Alueet eivät ole pohjavesialuetta. Viisarimäen alueen hulevedet päätyvät viivytyksen kautta Pohjoonlahteen. Leppävedenrannan alueella on paljon imevää pintaa ja kookkaat tontit, hulevedet tulevat imeytymään hyvin maaperään.

Kuva 8: Lähin pohjavesialue (lähde: Karpalo)

Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

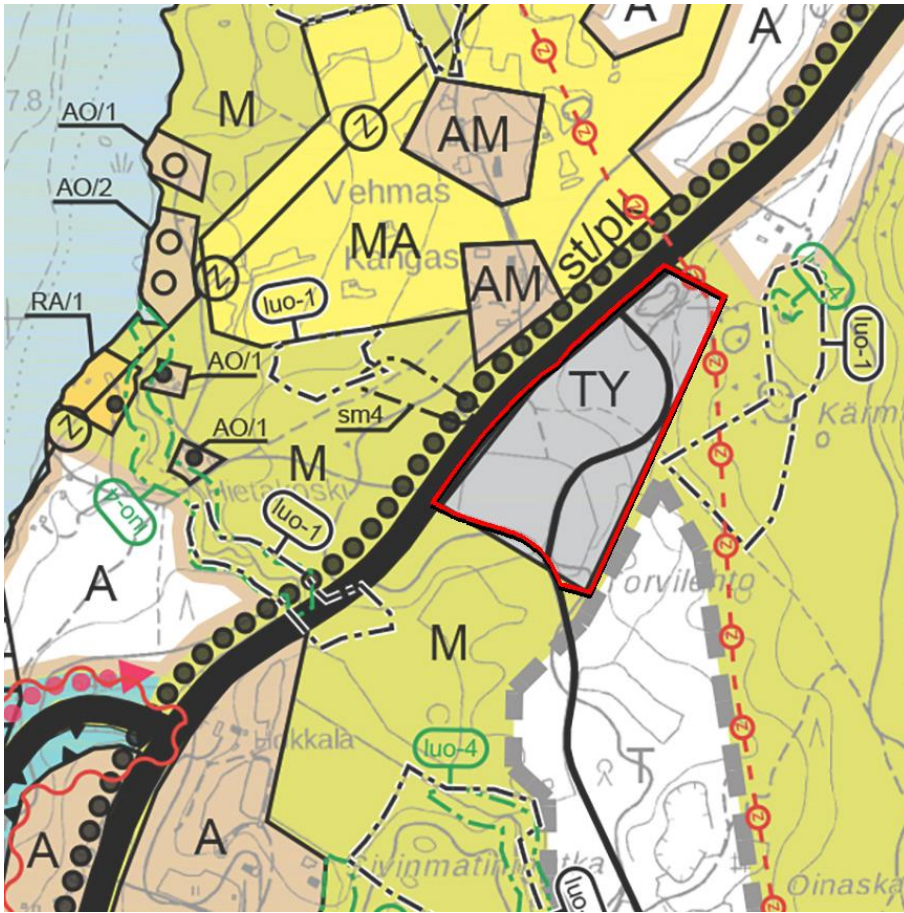
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Kuva 9: Koivuharjun pientila, päärakennus

Yleiskaava

Alueilla on voimassa Toivakan kunnanvaltuuston 11.11.2019 § 62 hyväksymä Viisarimäki – kirkonkylä osaleiskaava. Yleiskaava on tullut voimaan 9.1.2020.



Kuva 10: Ote yleiskaavasta, Viisarimäen suunnittelualue rajattu punaisella

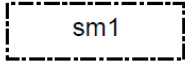
TY	TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA. Rakentaminen edellyttää asemakaavaa.
AM	MAATILAN TALOUSKESKUKSEN ALUE. Alueella voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia ja niihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia tavanomaisia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL:n 43 §:n 2. mom:n perusteella määrätään, että yleiskaavan M – alueen ranta-alueella on asuin- ja lomarakentaminen kielletty. Ranta-alueen rakennusoikeus on siirretty maanomistajakohtaisesti AO-, AM-, RA- ja RM – alueille. Ranta-alueen ulkopuolella alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen.
X	UUDET ALUEET. Käyttötarkoituksen kirjaintunnus ja väri. Alueiden kulkuyhteydet on asemakaavoitusvaiheessa tutkittava riittävän laajoina kokonaisuuksina.
(luo-1)	Luontodirektiiviin liitteen IV(a) mukaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue. Lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain (49§) nojalla suojeltuja. Alueella ei saa suorittaa eliölajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittävää tai heikentävää puunkaatoa.

**Muu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella on Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö tai Vesilain 11 §:n suojelema kohde. Tarkemmat tiedot ilmenevät luontoselvityksestä.

Muinaismuistokohde. Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Yleiskaavakartan sm4 – aluerajauksella on osoitettu kiinteä muinaisjäänös **Vehmaskangas** (45722); esihistoriallinen pyyntikuoppa, työ- ja valmistuspaikka. Pyyntikuopat sijaitsevat Viisarinmäestä Toivakan keskustaan johtavan tien länsipuolella sijaitsevan peltoaukeaman kaakkoisreunan ja tien välisessä metsässä. Maasto on hiekkakangasta, jossa on nähtävillä muinaisia rantavalleja.



Kuva 11: Muinaisjäänöksen rajautuminen

st/pk

SEUTUTIE / PÄÄKATU

Kevyen liikenteen reitti.

SÄHKÖLINJA. Maakuntakaavan mukainen ohjeellinen voimalinja.

Alueita koskevat yleiskaavan yleiset määräykset

Asemakaavoitusvaiheessa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä on turvattava erityiset paikalliset kulttuuriympäristön arvot, kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja luonne. Samalla tulee selvittää riittävällä tarkkuudella kohteiden ja alueiden tarkemmat suojelutavoitteet.

Asemakaavoitusvaiheessa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä on turvattava merkittävät luontoarvot ja riittävät ekologiset yhteydet sekä virkistysyhteydet. Samalla tulee selvittää riittävällä tarkkuudella kohteiden ja alueiden tarkemmat suojelutavoitteet.

Rakentamisessa sekä yhdyskuntateknisessä huollossa on mahdollistettava energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten järjestelmien sekä uusiutuvien teknologioiden käyttöönnotto.

Vesihuoltoverkoston ulkopuolisten rakennuspaikkojen jätevesien käsittely tulee järjestää kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön (kaavan voimaantulon ajankohtana valtioneuvoston asetus 157/2017) sekä kunnan määräysten mukaisesti.

Haettaessa rakennuslupaa uudis-, laajennus- tai peruskorjaustoimenpiteitä varten valta- ja seututeiden läheisyydessä, on selvitettävä mahdollinen meluntorjuntatarve (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992).

Alueiden, joilla rakentaminen edellyttää asemakaavaa, rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

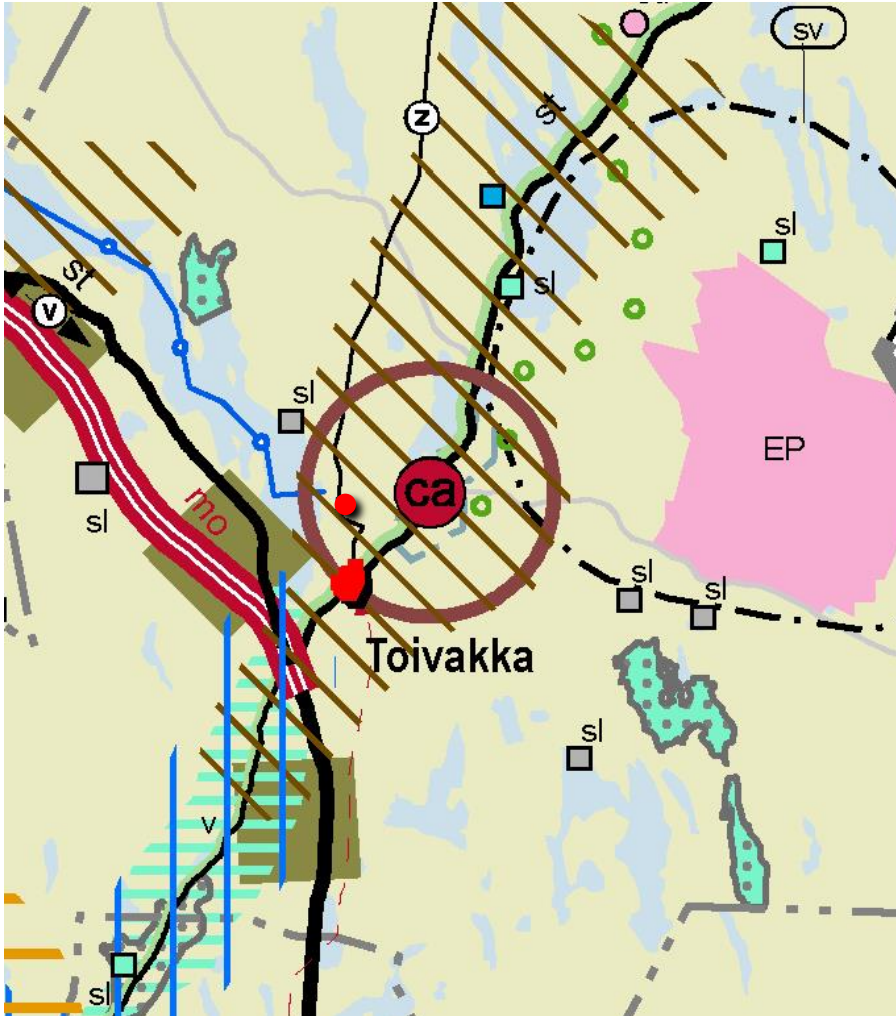


Kuva 12: Leppävedenrannan alue

A	ASUNTOALUE. Alue, jolla on / joka soveltuu asuinrakentamiseen. Uudisrakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisua ja tarvittaessa asemakaavaa. Olemassa oleville rakennuspaikoille sallitaan lisärakentaminen ilman asemakaavan laatimista.
V	VIRKISTYSALUE.
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #31708f; color: white; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">sr1</div> </div>	Suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö. Rakennuksen purkaminen on kielletty kunnes rakennussuojelu on ratkaistu asemakaavassa. Ennen rakentamista ja sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntakaava sai lainvoiman 28.1.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualueet sijoittuvat kuntakeskuksen rajalle (ruskea ympyrä), kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle (vinoviivitus), maisema-/matkailutien varrelle (musta-vihreä viiva) sekä voimalinjan läheisyyteen (z-viiva).



Kuva 13: Ote maakuntakaavasta. Kohdealueet on osoitettu punaisella.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Koko maakuntaa koskevista suunnittelumääräyksistä aluetta koskevat lähinnä:

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m². Pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.

Uusiutuva energia

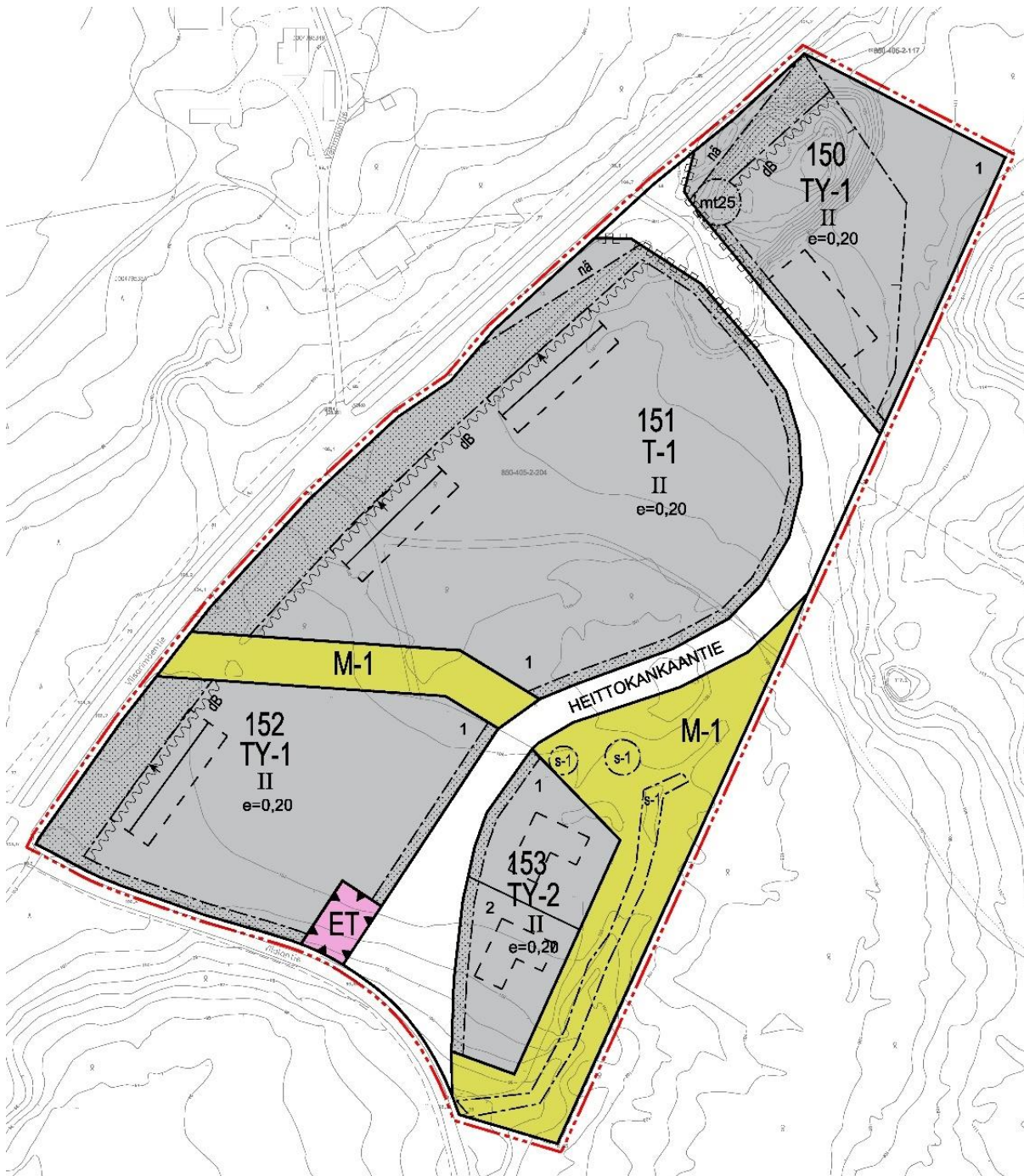
Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvítettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Asemakaava

Viisarimäen alueella on voimassa Toivakan kunnanvaltuuston 12.12.2016 § 82 hyväksymä ja 21.2.2017 lainvoiman saanut Viisarimäen yritysalueen asemakaava.



Kuva 14: Voimassa oleva asemakaava

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Korttelialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka tärinän, melun, pölyn ja savun tai muun saastevaikutuksen tai häiriön vuoksi aiheuttaa jatkuvaa räsitusta lähellä asuville. Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten.

**Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten.

**Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja toimistotiloja varten. Tontin takaosaan saa sijoittaa yrityksen henkilökunnan käyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen / huoneiston. Asunnot ja niiden piha-alueet on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä suojaistutuksilla.

**Maa- ja metsätalousalue.****Maa- ja metsätalousalue.**

Alueen puustoa tulee hoitaa pelkästään jatkuvan kasvatuksen periaattein siten, että liito-oravan kulkuyhteydet säilyvät.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin. Luku ilmoittaa rakennelman suurimman sallitun korkeuden.



Alueen osa, jolla sijaitsee Vesilain 2 luvun 11 §:n ja Metsälain 10 §:n suojaama noro tai lähde. Kohteen luonnontilaa ei saa vaarantaa eikä alueen metsää saa käsitellä sen ominaispiirteitä vaarantavalla tavalla.



Katu.

HEITTOKANKAANTIE

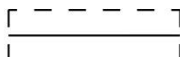
Kadun tai tien nimi.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



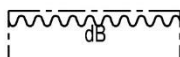
Ohjeellinen rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



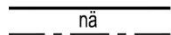
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä kkinoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

e=0,20 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

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



Alueen osa jolla on säilytettävä / jolle on istutettava vähintään yksi puu istutusalueen 20 m² kohti sekä lisäksi pensaita.



Yleisen tien näkemäalueeksi tarkoitettu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Viisarimäentiehen rajautuvilla tonteilla tulee rakennusten muodostaa tielle päin rakentamistavaltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä piirros, jossa Viisarimäentien puoleisen julkisivun kanssa esitetään myös toteutuneet tai suunnitellut viereiset rakennukset. Ulkovarastointialueet on näkösuojattava taajamakuvallisesti edustavalla aidalla. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä suunnitelma tontin pihajärjestelyistä.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Tonttien pinta-alasta enintään 50 % saa olla vettä läpäisemätöntä, rakennettua pintaa. Vettä läpäisemättömiltä rakennetuilta pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä, rakennettua pintaneliometriä kohden. Viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hulevesiä ei saa johtaa teialueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- liike- ja toimistotilat 1 ap / 30 kem² ja 2 asiakaspaikkaa
- teollisuustilat 1 ap / samanaikaisesti paikalla oleva työntekijä
- asuintilat 2 ap / huoneisto

Pysäköintipaikat tulee rajata ja elävöittää istutuksin.

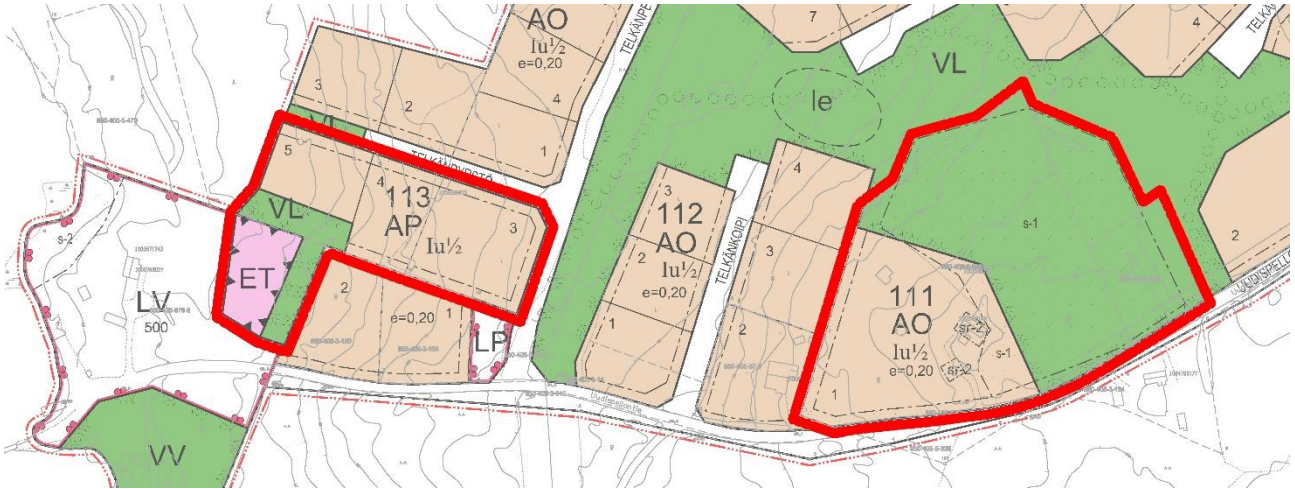
Asunnoilla tulee olla riittävästi ulko-oleskelualueita, joilla ulkomelutason ohjearvo (VNp 993/1992, 55 dB) ei ylitä.

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen.



Kuva 15: Viisarimäen aluetta (GoogleMaps)

Leppävedenrannan alueella on voimassa *Kirkonkylän asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen*, jonka Toivakan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.6.2018 § 34.



Kuva 16: Voimassa oleva asemakaava Leppävedenrannan alueella



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



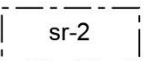
Lähivirkistysalue.



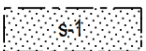
Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Suojeltava rakennus. Ennen rakennukseen kohdistuvia toimenpiteitä on varattava Museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen.



Alueen osa, jolla liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto on säilytettävä.

Yleismääräykset

Hulevedet

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä jo tontilla viivyttämällä ja luonnonmukaisesti maaperään imeyttämällä tai ohjata imeytyspainanteiden, pienten ojien ja kosteikkojen kautta vesistöön. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, naapuritontille tai tiealueelle.

Kenttäalueiden likaantuneet hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) johtamis- ja käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Rakennusten sijoittelu

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että asunnoilla tulee olla riittävästi ulko-oleskelualueita, joilla ulkomelutason ohjearvo (VNP 993/1992, 55 dB) ei ylitä.

Rakentamistapa

Rakennusten ja pihojen tulee olla sopusoinnussa ympäristön kanssa. Käsitellyt, mutta rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä paikoitukseen tai varastointiin, on istutettava.

Jätehuolto

Jäte- ja ulkovarastoalueet on maisemoitava vähintään 1,5 m korkeilla näkösuojan muodostavalla pensas- tai rakennetulla aidalla.

Jätevesien pumpaus on järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnanviemäriin ole muutoin mahdollista.

Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön huomiointi

Maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Toivakantien raitti ja kirkko ympäristöineen) liittyvässä rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota toimenpiteiden sopeutumiseen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee rakennussuunnitteluvaiheessa varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Viherympäristön huomiointi

Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten kauniita yksittäispuita tai siirtolohkareita. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa.

Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä.

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava tonteille korttelialueen käyttötarkoituksesta riippuen vähintään seuraavasti:

- AO: 2 kpl / asunto
- AP: 2 kpl / asunto
- AR: 1,2 kpl / asunto
- AL: 1 kpl / asuinhuoneisto ja 1 kpl / liikehuoneistotilan 50 kem²

Pysäköintipaikat tulee rajata ja elävöittää istutuksin enintään 10 autopaikan ryhmiin.

Tonttijako

Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78,1 §).

Muut alueita koskevat suunnitelmat ja lähtöaineisto

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Toivakan voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.4.2018 § 15.

Pohjakartta ja raja-aineisto

Toivakan asemakaavan pohjakartta on numeeristettu 2015. 2021 Toivakan pohjakartasta vastaa rakennus-tarkastaja – ympäristösihteeri Jari Vuopio. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistörekisterikarttaa.

Maankäytön strategia 2030

Toivakan maankäytön strategiassa alueet sijoittuvat Kirkonkylä–Viisarimäki – osa-alueelle, jonka ominaisuuksia on kuvattu strategiassa seuraavasti:

Yleistä:

Noin puolet Toivakan väestöstä asuu tällä alueella ja alueella sijaitsee valtaosa kunnassa olevista työpaikoista. Seutustrategian GROW - aluetta.

Alueen sijoittuminen, saavutettavuus:

Kirkonkylä sijoittuu maantien 618 varrelle, josta on nopea yhteys 4 - tielle. Palvelut sijaitsevat lähellä toisiaan jalankulkuetäisyydellä. Myös joukkoliikenneyhteydet toimivat.

Kunnallisten palveluiden järjestäminen:

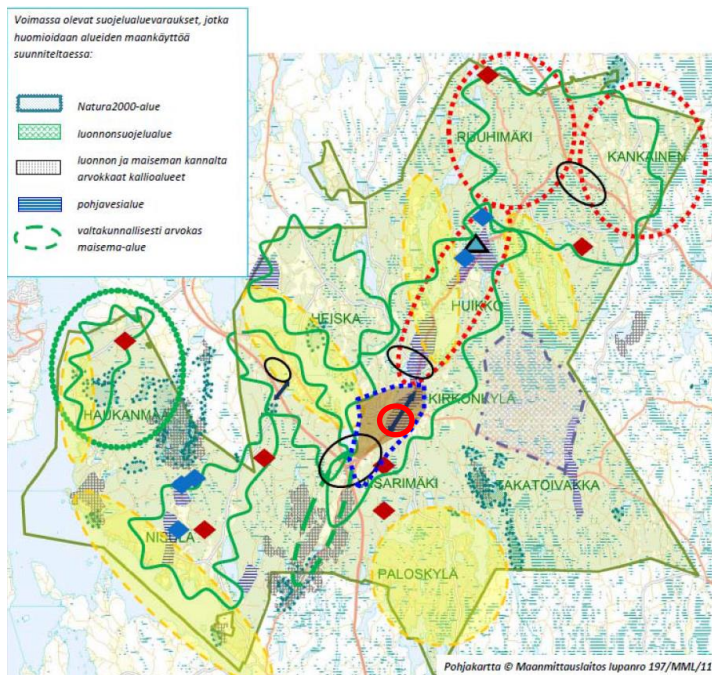
Kunnanviraston palvelut, terveysasema, koulu ja päivähoito, vanhustenpalvelutalo, kirjasto, liikuntapalvelut, asemakaava-alueiden kunnallistekniikka ja jätevesien puhdistaminen.

Olevat palvelut:

Vähittäiskauppaa, polttoaineenjaketupiste, kioski, pankki- ja postipalvelut, yksityiset palvelualan yritykset.

Erityistä:

Asumisen mahdollisuuksien lisääminen on kustannustehokasta ja turvaa osaltaan paikallisten palveluiden säilymistä. Kunnan olisi pyrittävä lisäämään maanomistustaan asemakaavan laajenemis- ja kehittämialueilla. "Bajjerinlaakson" valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Viisarimäestä Rutalahden suuntaan.



Viisarimäen yritysalue on maankäytön strategiasuunnitelmassa ”Asumisen painopiste –” ja ”asemakaavoitetavaa aluetta”.

Kaavoituskatsaukset

Kunta laatii vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsaus 2021 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.3.2021 § 4. Kaavoituskatsauksessa ei ole vielä mainintaa näistä kaavamuutoksista.

VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Keski-Suomen Museo
- Toivakan kunnan hallintokunnat
- Palo- ja pelastustoimi
- Jyväskylän ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö
- Maanmittauslaitos

Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Toivakan Pitäjäseura
- kylätoimikunnat
- laajakaistayhtiöt ja teleoperaattorit
- sähköyhtiöt
- Muut paikallisella tasolla toimivat yhteisöt:
- Suunnittelualueen tiekunnat
- Maakunnan tasolla toimivat yhteisöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

Tiedotustavat

Kaavoituksen osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista; OAS:n päivityksistä, kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä panoista, kaavan hyväksymisestä ja lopuksi kaavan voimaantulosta tiedotetaan Paikallisuutiset – sanomalehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internetsivuilla <http://www.toivakka.fi>.



Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Tarvittavat yhteyshenkilöt on esitetty kohdassa Lisätiedot, sivu 22. Asemakaavaselostukseen kirjataan yhteenvedot kaavoituksen eri vaiheissa esitettyistä mielipiteistä.

Varsinaiset osallisten kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

Palaute OAS:sta

Osallinen voi antaa vapaamuotoisesti palautetta OAS:sta kaavaprosessin aikana.

Mielipide kaavan valmisteluvaiheessa

Kaavaluonnoksesta osallinen voi esittää mielipiteen. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen kuulutuksen yhteydessä.

Muistutus kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu vastine. Mikäli haluaa henkilökohtaisen erillisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, sen voi mainita muistutuksen yhteydessä.

Valitus kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä. Tuomioistuin vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät seikat kannattaa siksi tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa Osalliset, sivu 17.

Neuvottelut

Valmisteltaessa kaavaa, joka koskee *vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä*, on järjestettävä viranomaisneuvottelu valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteutukseksi.

Voimassa olevan asemakaavan 2016 kaavaprosessin yhteydessä on pidetty kaksi viranomaisneuvottelua sekä työneuvottelu. Neuvotteluissa päähuomio oli kaava-alueen rajauksessa sekä kaavassa esitetyssä liittymässä Viisarimäentielle. Nyt esillä olevalla kaavamuutoksella ei muuteta jo toteutuneita ja rakennettuja liittymäratkaisuja, eikä kaavamuutoksen tavoitteena olevalla käyttötarkoituksen laajennuksella ole merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen. Asemakaavan muutoksen tavoite on pääosin voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Tarvittaessa voidaan viranomaisten kanssa järjestää erillistyöneuvotteluja. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myös sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Lausunnot

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi, kaavaehdotuksesta viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Asemakaavaselostukseen / erilliseen vastineraporttiin kirjataan lausuntojen sisältö sekä miten ne on kaavan laadinnassa huomioitu.

SELVITYKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

Kaavaselostuksessa esitetään:

- Selvitys alueen oloista
- Rakennuskanta
- Muut ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

Mitä selvityksiä on tehty

Kaavan laadinnassa ja sen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia, alueeseen liittyviä tai sitä sivuavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten:

- Viisarimäen alueen kunnallistekninen suunnitelma
- Koivuharjun alueen liito-oravaselvitys, Latvasilmu 2021
- Asemakaavaa 2016 varten tehdyt selvitykset (luonto, hulevesi, melu)
- Maakuntakaavaa varten tehdyt selvitykset
- Yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset
- Toivakan kirkonkylän osayleiskaavan luontoselvitys 2014, Jäntti
- Valtakunnallinen tieliikenne-ennuste 2030, Liikennevirasto
- Toivakan kuntastrategia vuosille 2018-2021 (Kunnanvaltuusto hyväksyi 6.11.2017 § 109)
- Toivakan kirkonkylä ja Huikontien varsi / Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihanke 2012 – 2014, Keski-Suomen museo. Virpi Myllykoski 2013
- Toivakan kunnan maankäytön strategia 2030

Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

Kaupalliset vaikutukset

Aluetta ei ole osoitettu maakuntakaavassa merkitykseltään seudullisena kaupan alueena, joten kaupan mitoitus on tarpeen rajoittaa asemakaavassa. Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Toivakan alueella 4000 k-m², joten alueen liiketilan mitoitus voi olla enintään 4 000 k-m² eikä alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksikköä (MRL:n mukaan pinta-alaltaan yli 4 000 k-m² yksiköt ovat vähittäiskaupan suuryksiköitä).

Kaavaselostuksen yhteydessä kaupan asiantuntija arvioi kaavan vaikutuksia kaupallisten toimintojen suhteen.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §).

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- turvallisuuteen
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
- yhdyskuntatalouteen
- muut mahdolliset kaavan merkittävät vaikutukset

Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytettävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 18) mukaisesti.



KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN VAIHEITTAIN

Vireilletulo, tammikuu 2022

OAS:n laatiminen. Päätös ja kuulutus kaavan vireillepanosta sekä OAS:n nähtäville panosta. OAS viranomaisille tiedoksi. Mahdolliset kommentit OAS:sta. Kaavaluonnoksen valmistelu, perusselvitykset.

Valmistelu, huhtikuu 2022

Kaavaluonnos valmistuu (kartta ja selostus), hallinnollinen käsittely kunnassa ja nähtäville panosta kuuluttaminen. Nähtävillä olon aikana (2 – 4 vkoa) osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta mielipiteen. Viranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

Kaavaehdotus, kesäkuu 2022

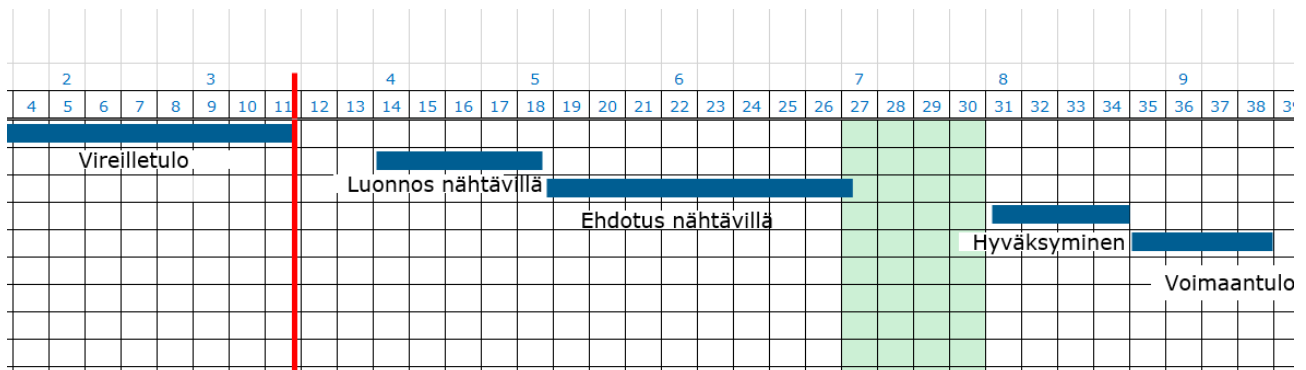
Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja ehdotukseksi ja toimitetaan kuntaan käsittelyä varten. Aineisto käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kuulutetaan kaavaehdotuksena nähtäville neljän viikon ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavasta kirjallisen muistutuksen, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Hyväksyminen, elokuu 2022

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää valtuusto. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

Voimaan tulo, syyskuu 2022

Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon, alkaa kuukauden valitusaika. Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.



LISÄTIEDOT

Toivakan kunta

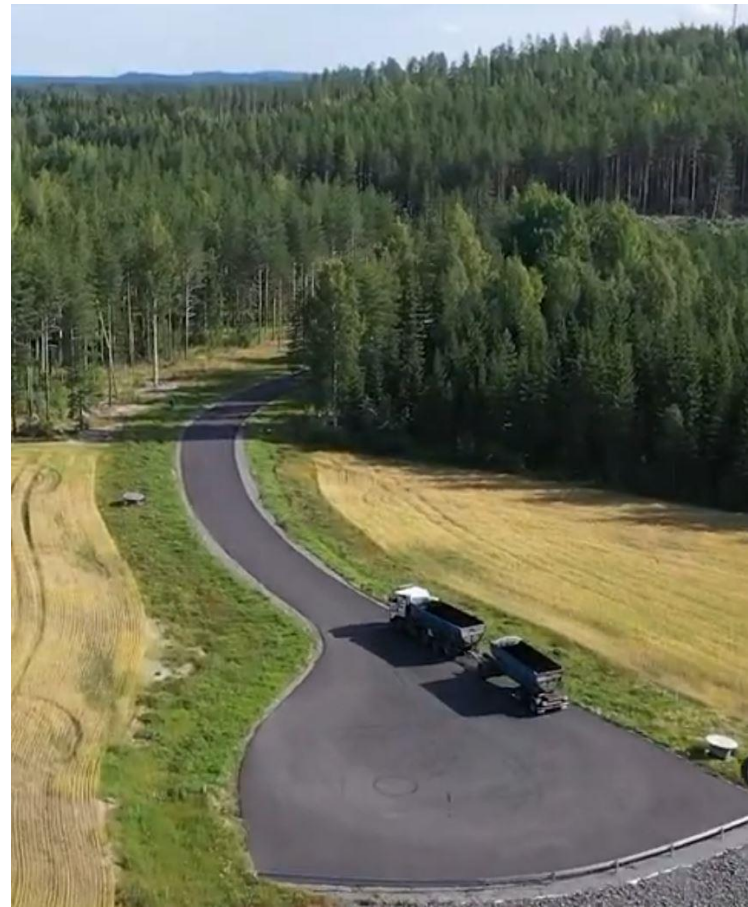
014 267 4000
Iltaruskontie 2
41660 Toivakka
kirjaamo@toivakka.fi

Kunnanjohtaja

Helena Vuopionperä-Kovanen
050 307 6114
helena.vuopionpera-kovanen@toivakka.fi

Kaavan laatija

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä
Tuomo Järvinen, arkkitehti YKS-656
040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi



Kuva 17: Kuva: Ari Jäntti 2016