

# KYLÄKAAVAT KAAVASELOSTUS

PERTUNMAAN  
KUNTA



15.2.2005



**15993**

**PERTUNMAAN KUNTA**  
**KYLÄKAAVAT**  
**KAAVASELOSTUS**

**15.2.2005**

Sisällysluettelo

1 KYLÄKAAVOJEN TAVOITTEET .....	2
2 KAAVAKARTAT .....	3
3 MANSIKKAMÄKI – NIPULI .....	4
3.1 Nykytilan kuvaus .....	4
3.2 Kyläkaava .....	7
4 LIHAVANPÄÄ .....	8
4.1 Nykytilan kuvaus .....	8
4.2 Kyläkaava .....	10
5 RUORASMÄKI .....	11
5.1 Nykytilan kuvaus .....	11
5.2 Kyläkaava .....	13
6 JOHTOPÄÄTÖS .....	14

KAAVAKARTAT:

Mansikkamäki-Nipulin kyläkaavaehdotus	1:10 000
Lihavanpään kyläkaavaehdotus	1:10 000
Ruorasmäen kyläkaavaehdotus	1:10 000

Peruskartat: © Maanmittaustoimisto lupa nro 3/MYY/04

15993

## PERTUNMAAN KUNTA

### KYLÄKAAVAT

### KAAVASELOSTUS

15.2.2005

#### 1 KYLÄKAAVOJEN TAVOITTEET

Kyläyleiskaavat ovat **oikeusvaikutuksettomia** rakennekaavoja. Niissä ei määritellä uusia rakennuspaikkoja ja niiden rakennusoikeuksia sitovalla tavalla. Kyläyleiskaavat ovat ohjeellisia ja osoittavat edullisia kylän laajenemissuuntia. Lisäksi kaavalla esitetään kylärakenteen ja maiseman kannalta merkittävät rakentamiselta vapaana säilytettävät pelto-, metsä- ja erityisalueet.

Hyväksytyä kyläkaavaa voidaan käyttää **kylä-alueilla** ohjeena rakennuslupien myöntämiseen ja suunnittelutarveratkaisujen tekemiseen.

Ranta-alueelle rakennettaessa on noudatettava oikeusvaikutteista rantayleiskaavaa. Poikkeuksen siihen voi myöntää alueellinen ympäristökeskus.

Kyläalueita ei tulla asemakaavoittamaan. Yleensä aina kyläkaavojen mukaisille rakennushankkeille voidaan myöntää rakennusluvat kunnassa. Jos rakentaminen on vaikutuksiltaan merkittävää tai aiheuttaa tarvetta erityisiin toimenpiteisiin, on alue suunnittelutarvealuetta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan: "Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen." Suunnittelutarvealueelle rakentamista ohjaavat MRL:n 137§:n säädökset.

Yleiskaavoituksen tavoitteena on selkeyttää ja tiivistää kylärakennetta ja varmistaa maankäytönsuunnittelulla, että kylää voidaan kehittää tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi huomioiden maisema- ja luontoarvot, jotka ovat merkittäviä kylän viihtyisyyden ja markkinoinnin vahvuustekijöitä. Tavoitteena on säilyttää kylien maalaismaisemalliset arvot: perinteinen rakentaminen ja tiestön sijainti, kasvillisuuselementit, pellot ja väljyys.

Kyläkaava-alueiden rajaukset noudattavat kyläksi mielletävän kokonaisuuden rajausta, ei hallinnollisia kylärajoja. Kyläkaava-alueiden rajaukset on hyväksytty kunnassa ja kyläkokouksissa. Rakentamiseen soveltuvien alueiden rakennusteknisiä ominaisuuksia ja maanomistussuhteita ei ole tässä kaavatyössä selvitetty.

Mansikkamäen, Nipulin, Lihavanpään ja Ruorasmäen kylien kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja on tarkemmin selvitetty erilliselvityksessä (Kulttuurihistoriallinen selvitys. Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 29.10.2004).

## 2 KAAVAKARTAT

Kyläkaavakartoilla on esitetty kohdemerkinnöillä kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, yritys-/palvelutoimintakohteet (P) ja virkistys-/harrastustoimintakohteet (V). Rakentamisen ulkopuolelle jätettävät maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on esitetty MA-alueina. Keskeinen kylärakenne ja siihen luontevasti liittyvät täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet on merkitty AT-alueina. Metsäiset alueet on merkitty M-merkinnällä. Maisemalliselta merkitykseltään tärkeimmät rakentamiselta ehjänä säilytettävät metsänreunat on esitetty aaltoviivalla. Pisteviivamerkinnällä on esitetty olemassa olevat ulkoilureitit ja uudet ohjeelliset ulkoilureitit, jotka sijoittuvat pääosin olemassa oleville teille ja poluille. Vinoviivoituksella on esitetty rakentamiseen soveltuvat alueet, jotka on valittu lähinnä maisemaan ja kylärakenteeseen sopivina rakennusalueina.

### 3 MANSIKKAMÄKI – NIPULI

#### 3.1 Nykytilan kuvaus

##### Kylätoiminta

Mansikkamäen – Nipulin kylätoimikunta aloitti toimintansa vuonna 1989. Kylätoimikunta tukee ja auttaa uusia asukkaita sekä ylläpitää buffet-toimintaa. Mansikkamäessä on vireää maatilamatkailutoimintaa. Mansikkamäen suurimpia yrityksiä ovat Peltolan turkis ja Toivosen lihansavustamo.

Mansikkamäentien ja Hartolantien risteyksessä on Riistamiesten riistamyly, jota vuokrataan myös yksityiskäyttöön. Kyläalueella ei ole enää toimivaa koulu. Mansikkamäessä on hiekkapintainen urheilukenttä.

##### Maisema

Mansikkamäen kylä sijaitsee maantien 423 (Hartolantie) varrella noin viiden kilometrin etäisyydellä keskustan länsipuolella. Mansikkamäki on maantien varteen syntynyt raittikylä, jossa rakennukset ovat peltojen välissä sijaitsevis- sa metsäsaarekkeissa. Asutus on melko hajallaan. Kylämäisin keskittymä on Vedenpääntietä ja Paulamäentietä ympäröivien peltojen reunamilla. Mansikkamäen laelta aukeaa avoin näkymä metsien rajaamalle peltoaukealle.



Kuva 3.1. Mansikkamäkeä idästä päin kuvattuna.

Metsäsaarekkeissa sijaitsevilla maatilakeskuksissa on päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia. Talousrakennukset rajaavat neliömäistä piha-alueita. Asutus on pääpiirteissään säilynyt perinteisenä. Uutta rakentamista ei ole merkittävässä määrin tullut perinteisen puurakentamisen rinnalle. Peltoaukeat reunustavat tietä molemmin puolin. Kapeat metsäsaarekkeet jakavat peltoaloja. Maisemallisesti merkittäviä kohtia ovat pellon ja metsän reunavyöhykkeet

etenkin laajempien peltoaukeiden reunoilla ja pihapiirien sekä tieympäristön vanha kookas puusto. Kylän maisemakuva on lähivuosien aikana muuttunut peltojen metsityksien ja etenkin metsän uudistusten vuoksi. Kylän reunametsiä on hakattu voimakkaasti.

Nipulissa asutus on melko hajallaan Mansikkamäentien ja siitä erkanevien sivuteiden varrella. Kylämäisin asutuskeskittymä on Nipulin kartanoa ympäröivässä viljelysmaisemassa. Mäenharjanteella sijaitseva Nipulin kartano hallitsee maisemallisesti siitä etelään avautuvaa viljelysmaisemaa.



*Kuva 3.2. Nipulin keskeisiä peltoaukeita.*

### **Kasvillisuus**

Mansikkamäessä Vedenpääntien länsipuolisen peltoaukean reunoilla on kaksi rauhoitettua puuta. Mansikkamäessä ja Nipulissa pihapiireissä on muutenkin kookasta ja maisemallisesti merkittävää lehti- ja havupuustoa. Viljelykasvien ohella peltoja reunustavat metsät ovat tavanomaista kangasmetsää, jossa pääpuulajeina on kuusen lisäksi koivua. Osa metsäalueista on taimikkoina. Valtaojien ja peltojen reunametsät ovat lehtipuuvaltaisia.



*Kuva 3.3 Maatilojen pihapiireissä on vanhaa maisemallisesti arvokasta puustoa.*

Nipulissa on Viialan torpan yhteydessä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu niitty. Perinnebiotooppina niitty on edustava ja lajistossa on useita harvinaisuuksia, kuten mäkikaura, mäkitervakko, nurmikaunokki ja kelta-apila. Perinnebiotoopin arvon säilyminen edellyttäisi säännöllisiä niittoja vuosittain.

#### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet**

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden tarkemmat arvosperusteet ja kuvaukset on esitetty erilliselvityksenä (Kulttuurihistoriallinen selvitys 29.10.2004).

Mansikkamäessä on kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi kohteiksi luokiteltu riistamiesten käytössä oleva mylly ja vanha kyläkoulu, joka on nykyisin yksityiskäytössä.

Nipulissa on kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi luokiteltu valtakunnallisestikin arvokas Nipulin kartano, joka on nykyisin yksityiskäytössä.





*Kuva 3.4 Nipulin kartano sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla.*

#### **Muinaisjännökset**

Mansikkamäen ja Nipulin kyläkaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä.

### **3.2 Kyläkaava**

#### **Rakentamiseen soveltuvat alueet**

Mansikkamäessä rakentamiseen parhaiten soveltuvia alueita ovat nykyisen kylärakenteen yhteyteen tuleva uudisrakentaminen tilakeskusten ympärillä, läheisillä hakkuualoilla, tilojen välisissä metsäsaarekkeissa ja Hartolantien varressa.

Nipulissa rakentamiseen parhaiten soveltuvia alueita ovat Mansikkamäentien ja Nipulinmetsätien varret sekä nykyisiä tilakeskuksia ympäröivät alueet.

Uudisrakentamisen ulkonäkö, väritys, massoitus ja sijainti on suunniteltava olemassa olevaan rakennusperinteeseen sopivaksi.

#### **Rakentamiselta varjeltavat alueet**

Rakentamisen ulkopuolelle jätettäviä alueita ovat maisemallisesti arvokkaat ja laajat peltoalueet, laajat varttuneet metsäalueet ja metsien reunavyöhykkeet.



## 4 LIHAVANPÄÄ

### 4.1 Nykytilan kuvaus

#### Kylätoiminta

Lihavanpään kylä sijaitsee Pertunmaan kirkonkylältä noin viisi kilometriä Mäntyharjuun päin. Kylällä on toimiva ja vireä kyläyhdistys (Lihavanpään talouskylä ry). Talkootoiminnan puitteissa on kylälle rakennettu esimerkiksi uimaranta ja valaistu pururata. Lihavanpään suurin yritys on kauppapuutarha Reetantarha Oy. Kylällä on toimiva koulu (Taimelan kyläkoulu).



*Kuva 4.1 Reetantarhan kasvihuoneet sijaitsevat Lihavanpään keskeisellä paikalla lähellä Lihavan rantaa.*

#### Maisema

Kylä on maantien (428) varteen syntynyt raittikylä. Loivasti kumpuilevassa maisemassa kulkevalta maantieltä avautuu näkymä Lihavanlahteen ja kylää rajaaville metsäalueille. Läheinen Peruvesi jää puuston ja rakennusten taakse piiloon. Kylän tiemaisemassa hallitsevia elementtejä ovat Reetantarhan laajat kasvihuoneet ja kulttuurihistoriallisesti arvokas Ahvenniemen entinen kievarirakennus. Metsäiset vyöhykkeet ja kapeanmalliset etelä-pohjoissuuntaiset peltoalat maantien varressa luovat vaihtelevaa miljöötä pienehköjen maatilakeskusten välissä. Kookkaat lehtipuut ja maantien reunassa olevat männyt elävöittävät kyläkuva.



*Kuva 4.2 Lihavanpää idästä päin kuvattuna.*

### **Kasvillisuus**

Pihapuutarhat ovat väljiä ja hyvin hoidettuja. Pihapiirien ja peltojen reunoilla on pihoilta levinnyttä kasvillisuutta. Metsäiset vyöhykkeet ovat pääosin lehtipuuvaltaisia. Harjanteilla on jonkin verran mäntymetsää. Metsät ovat joko taimivaiheessa tai varttuvia.



*Kuva 4.3 Komeat männyt reunustavat kyläraittia.*

### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet**

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden tarkemmat arvosperusteet ja kuvaukset on esitetty erillisselvityksenä (Kulttuurihistoriallinen selvitys 29.10.2004).



Lihavanpään merkittävin kulttuurihistoriallinen kohde on vanha rakennustekniikaltaan harvinaiseksi käynyt Ahvenniemen kievvari. Myös Taimelan koululla on kulttuurihistoriallista arvoa.



*Kuva 4.4 Taimelan toimiva kyläkoulu sijaitsee Lihavan rannalla.*

#### **Muinaisjäännökset**

Linnajoen molemmin puolin on esihistoriallisia muinaisjäännöksiä: kivikautisia asuinpaikkoja ja rautakautisia röykkiöitä.

Muinaisjäännöskohteiden tarkemmat arvotuserusteet ja kuvaukset on esitetty erillisselvityksenä (Kulttuurihistoriallinen selvitys 29.10.2004).

## **4.2 Kyläkaava**

#### **Rakentamiseen soveltuvat alueet**

Lihavanpäässä rakentamiseen soveltuvia alueita ovat nykyisen kylärakenteen ja tiestön lähituntumassa sijaitsevat rakentamattomat lähinnä metsäiset väli-alueet. Väljän kylärakenteen sisällekin voidaan sovittaa nykyisen rakennuskannan yhteyteen sopivaa täydennysrakentamista. Kauppapuutarhan yhteyteen esitetyt laajenemisalueet on tarkoitettu puutarhaviljelyn tarpeisiin. Maantien (428) ja Uutelantien varteen esitetyt laajenemisalueet kytkeytyvät kunnalliseen viemäriverkostoon.

Ahvenniemen kulttuurihistoriallinen ympäristö kunnostettuna sopisi tukemaan koulun lisäksi kyläläisten virkistys- ja tapahtumatoimintaa.

Uudisrakentamisen ulkonäkö, massoitus, värytys ja sijainti on suunniteltava olemassa olevaan rakennusperinteeseen sopivaksi.

#### **Rakentamiselta varjeltavat alueet**

Maisemallisesti merkittävimmät yhtenäiset peltoaukeat ja niitä reunustavat ehjät metsänreunat jätetään rakentamisesta vapaiksi. Nykyistä kylärakennetta ei ole syytä perusteettomasti hajottaa kylän ulkopuolisille yhtenäisille metsäisille alueille.



## 5 RUORASMÄKI

### 5.1 Nykytilan kuvaus

#### Kylätoiminta

Ruorasmäki sijaitsee kunnan pohjoisosassa Joutsantien (Mt 428) varressa noin 10 kilometrin etäisyydellä keskustasta. Ruorasmäen kylä mainitaan jo 1500-luvun kyläluettelossa osana silloista Suur-Sysmän pitäjää.

Kylällä on poikkeuksellisen vilkas yhdistys ja seuratoiminta. Kylätoimikunnan lisäksi kylällä toimii urheiluseura, kansalaisopiston piirit ja lähetyspiiri. Kassimäellä on pururata. Kylässä on pienyritys- ja maataloustoimintaa.



Kuva 5.1 Näkymä Ruorasmäkeen Kassimäeltä päin.

#### Maisema

Ruorasmäen kylän ydinalue on seutukaavan kulttuurimaisema-alueetta. Asutus on keskittynyt korkean Kassimäen etelärinteeseen perinteiseen peltomaisemaan. Kassimäen laella on kauaksi näkyvä masto. Peltomaisemassa risteilee pieniä kyläteitä, joiden pientareilla on peltolohkoja jakavia puita. Myntintien varrella on myös pari laajempaa peltoalaa. Muuten maisemakuva on metsäistä. Puustoa on hakattu kylää ympäröivistä metsistä laajasti. Aukkoja ja nuoria metsiä on runsaasti. Joutsantieltä ei havaitse vesistöjen läheisyyttä. Suonteelle aukeaa näkymä, kun nouseaan harjanteen laelle Rantolahdentietä.



Kuva 5.2 Peltomaisemaa Myntintien varrella.

#### **Kasvillisuus**

Pihoilla ja peltojen pientareilla on maisemallisesti arvokasta kookasta lehti- ja havupuustoa. Kylän ydinalueen ympärillä olevat metsät ovat tehokkaassa metsätalouksikäytössä. Lehtipuuston osuus on runsas. Kassinmäen itärinteessä on uhanalaista Myyränporrasta.



Kuva 5.3 Kulttuurimaisemaa rajaa kookas, maisemallisesti arvokas puusto.

#### **Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet**

Kassinmäen kupeessa Joutsantien varrella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas toimintansa lopettanut kyläkoulu, joka on sen jälkeen toiminut kylätalona. Muita kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita ovat Aution ja Myntin vanhat piharakennukset.



Kuva 5.4 Vanhoja aittarakennuksia Myntintien varrella.

#### **Muinaisjäännökset**

Ruorasmäen kyläkaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

## **5.2 Kyläkaava**

#### **Rakentamiseen soveltuvat alueet**

Pääsuunta rakentamiseen soveltuvilla alueilla on Joutsantien eteläpuoli nykyisen kylärakenteen yhteydessä ja Myntintien varsi. Väljässä kylärakenteessa on mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Uudisrakentamisen suositeltavimpia sijoituspaikkoja ovat nykyisen kylärakenteen yhteydessä olevat reunavyöhykkeet, joutomaa-alueet ja hakkualat. Uudisrakentaminen saisi sijoittua mielellään niin, että se näkyisi päätielle. Uudisrakentamisen ulkonäkö, värytys, massoitus ja sijainti on suunniteltava olemassa olevaan rakennusperinteeseen sopivaksi. Massoitteeltaan perinteisestä mittakaavasta poikkeavat varastoyms. rakennukset sijoitetaan niin, että ne “istuvat” arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

#### **Rakentamiselta varjeltavat alueet**

Arvokkaan kulttuurimaiseman pellot on säilytettävä rakentamisesta vapaina. Muillekaan laajemmille peltoalueille ei suositella rakentamista. Peltoalueiden metsäiset reunavyöhykkeet on jätettävä ehjäksi. Uudisrakentamisella ei saa tuhota maisemallisesti arvokasta puustoa. Lahonneiden puiden tilalle istutetaan uutta puustoa.



## 6 JOHTOPÄÄTÖS

Kyläkaavalla on esitetty rakentamiseen soveltuvia ja soveltumattomia alueita. Kylien säilyminen elinvoimaisina ja kehittyvinä edellyttää paljon muutakin kuin sopivien rakennuspaikkojen löytämisen: elinkeinomahdollisuuksien ja palvelujen säilymisen sekä lisäämisen. Tähän tarvitaan kyläläisten oman aktiivisuuden lisäksi kunnan ja valtion aputoimia. Yhtenä kyläkaavoituksen tavoitteena on ollut maiseman säilyttäminen elinvoimaisena, sillä myös se houkuttelee uusia asukkaita maaseudulle ja tuo työmahdollisuuksia.

Kyläkaavat luovat yhden pohjan muulle kylä- ja hankesuunnittelulle. Kyläkaavojen apuvälineeksi tarvitaan myös yksityiskohtaisempaa rakennustapaohjeistusta.

Hollolassa 15. päivänä helmikuuta 2005

**INSINÖÖRITOIMISTO PAAVO RISTOLA OY**

Matti Kautto  
osastopäällikkö, RA

Milja Nuppula  
miljöosuunnittelija (AMK)

## Yhteystiedot:

### **Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy**

Terveystie 2, 15870 HOLLOLA

**Oasstopäällikkö RA** Matti Kautto,  
puh. (03) 523 5270  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ristola.com

Miljöösuunnittelija Milja Nuppula,  
puh. (03) 523 5262  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ristola.com