

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

TALSAN JA VIRMUNIEMEN RANTA-ASEMA-
KAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.9.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Tunnistetiedot

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee erillispientalojen korttelia 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 179-409-11-176 Hannala, 179-409-11-183 Pesäkivi, 179-409-11-169 Suvikulma ja 179-409-10-69 Suviranta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,0 hehtaaria, josta todellista rantavivä on noin 225 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jyväskylässä (ent. Jyväskylän maalaiskunta) noin 12,5 km linnuntietä ja noin 20 km maantietä Jyväskylän keskustan palveluista kaakkoon. Toivakan kunnan palvelut sijaitsevat noin 15 kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon.

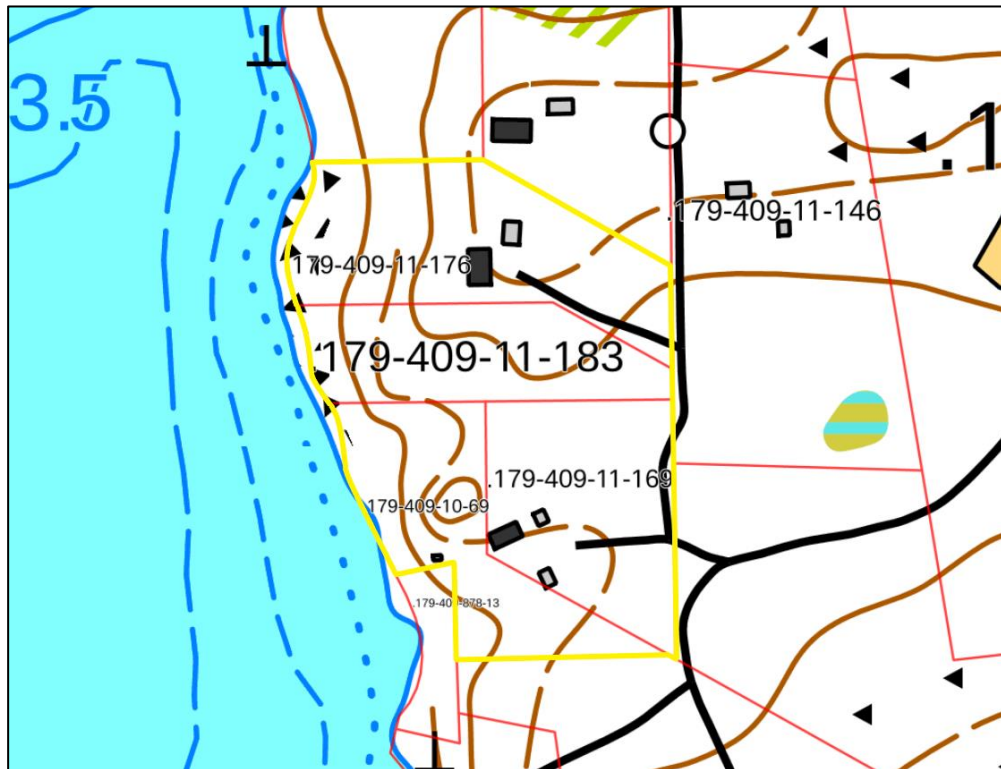
Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta keltaisella:



Lähde: Kiinteistöpalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tasaista metsämaata. Maaperä on pääosin hiekkamoreenia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistön 179-409-11-176 Hannala alueella asuinrakennus sekä yksi talousrakennus ja kiinteistön 179-409-11-169 Suvikulma alueella asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Kiinteistö 179-409-11-183 Pesäkivi on rakentamaton.

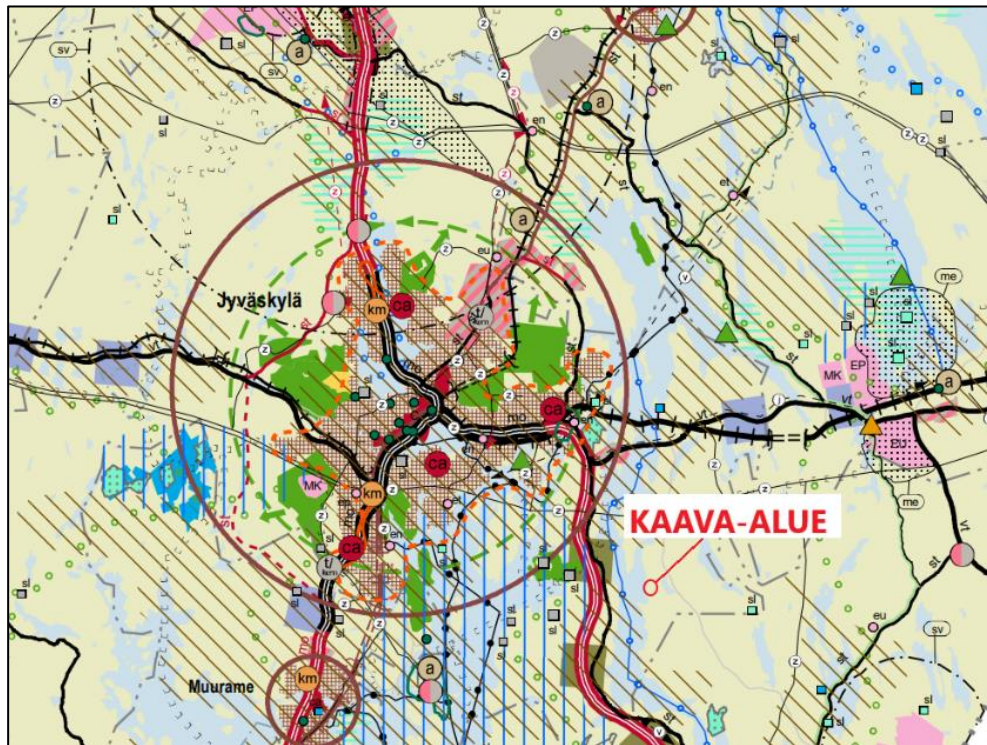
Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 1.12.2017. Keski-Suomessa on voimassa kuusi maakuntakaavaa, jotka ovat Keski-Suomen maakuntakaava (kokonaiskaava), vaihemaakuntakaavat 1, 2, 2 ja 4 sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaava Jämsän Länkipohjan alueella. Kaavoista on tehty maakuntakaavayhdistelmä, jossa esitetään maakuntakaavat merkinnät ja -määräykset teemoittain. Yhdistelmäkartassa kaikki kuusi maakuntakaavaa esitetään mittakaavassa 1: 250 000. Rullaavalla maakuntakaavoituksella tarkoitetaan Keski-Suomen maakuntakaavan jatkuvaa päivitystä, jossa maakuntakaavaa muutetaan tarvittaessa kertyneiden muutostarpeiden mukaan, ilman että kyseessä olisi puhtaasti kokonaiskaavan tarkistus.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi, jossa merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Suunnittelualueen läheisyydessä pohjois- ja eteläpuolella on kaavakartalla kulttuuriympäristön vetovoima-aluerajaus, jossa merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Itse suunnittelualue ei kuitenkaan kuulu edellä mainittuun aluerajaukseen.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Keski-Suomen maakuntakaavakartta

Biotoluteen tukeutuva alue



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

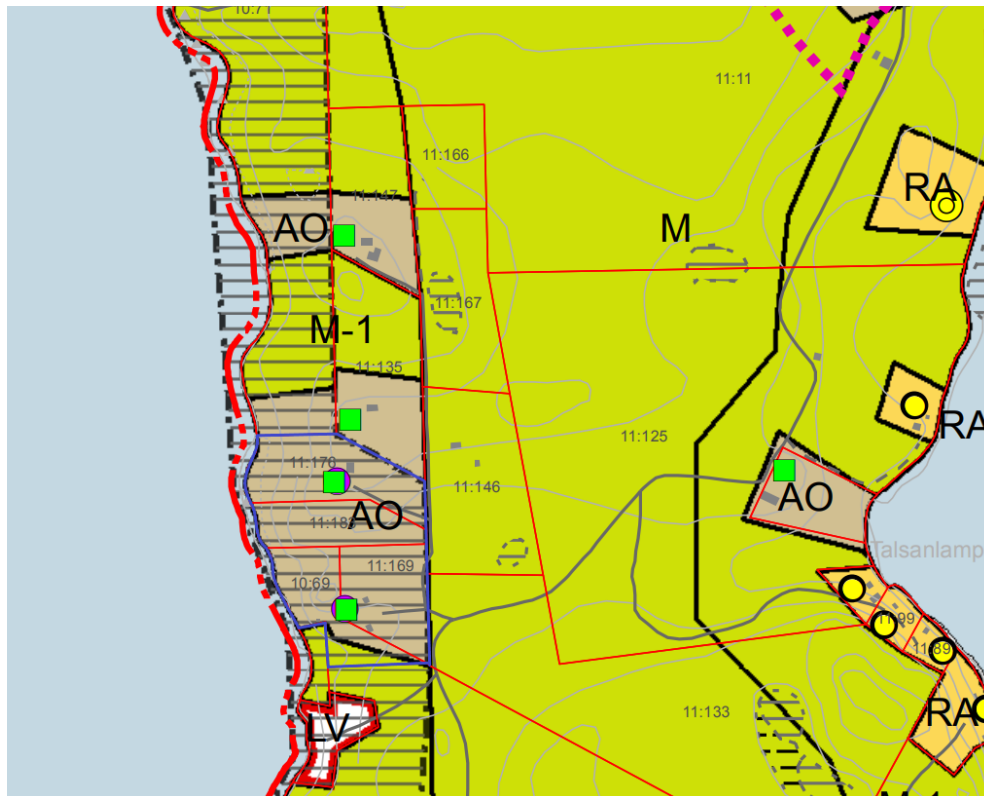
Yleiskaava

Suunnittelualueelle on kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.6.2018 hyväksytty oikeusvaikutteinen Leppälahden osayleiskaava, josta valitettiin hyväksymisen jälkeen Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi Leppälahden osayleiskaavasta tehdyt valitukset 19.6.2019. Hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen valitusajan puitteissa.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on jatkoa vuonna 2013 valmistuneelle Leppälahden kyläselvitykselle, jossa kartoitettiin kylän kehittämistarpeita sekä selvitettiin alueen suunnittelutarvetta. Osayleiskaava tullessa lainvoimaiseksi toimii kyläalueella suunnittelutarveratkaisujen perusteena ja ranta-alueilla rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavalla ohjataan pysyvän asumisen sekä loma-asumisen sijoittumista ja muuta maankäyttöä Leppälahden kyläalueella ja rannoilla.

Osayleiskaavan määräyksissä todetaan lisäksi, että rantakaava-alueella rantakaavan kumoutuessa noudatetaan yleiskaavan määräyksiä.

Ote Leppälahden osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen rajausta sinisellä:

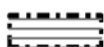


Lähde: Yleiskaavakartta



Pientalovaltainen asuinalue ranta-alueella

Alue on tarkoitettu pääasiassa erillispientaloasumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 kem. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Kyläalueeseen liittyvillä ja vesihuoltoverkoston läheisillä alueilla rakennukset tulee liittää vesihuoltolaitoksen verkostoon.



Ranta-asemakaava-alue

Ranta-asemakaava-alueella noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan määräyksiä. Ranta-asemakaavan kumoutuessa noudatetaan yleiskaavan määräyksiä.

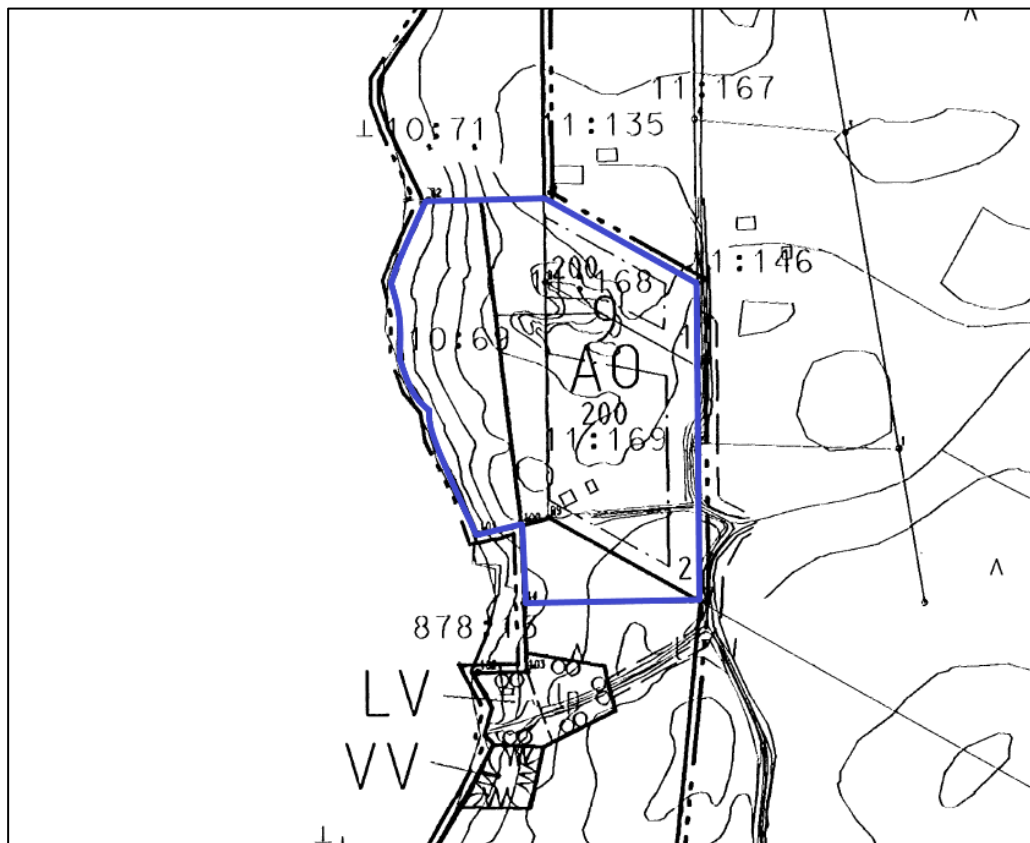
Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä rakentamisesta määrätään, että yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueen RA-, RA-1-, RA/AO-, AO-, AOP- ja AM-1-alueilla sekä erillisten symbolilla osoitettujen saunojen kohdalla. Muilla rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla yleiskaavaa käytetään suunnittelutarveharkinnan perusteena.

Ranta-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen takarajoja voidaan laajentaa erityisestä syystä M-1 tai M-alueelle enintään 100 etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että käyttötarkoituksalueiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan. RA- ja AO-alueiden sivurajoja ei voida muuttaa eikä takarajaa laajentaa SL- tai MY-alueelle.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuuston 17.3.2008 hyväksymä Talsan ja Virmuniemen ranta-asemakaava. Voimassa olevassa rantakaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (M/s).

Ote voimassa olevasta ja osin kumottavasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajausta sinisellä:



Lähde: ranta-asemakaavakartta

AO

Erillispientalojen korttelialue.

M/s

Maa- ja metsätalousalue, jolla ympäristö säilytetään.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungissa on voimassa 1.1.2009 voimaantullut ja 1.1.2017 tarkastettu rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksellä ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kaavan pohjakartta

Pohjakarttana käytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakarttaa mittakaavassa 1:5000.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on kumota suunnittelualueella voimassa oleva Talsan ja Virmuniemen ranta-asemakaava, jonka jälkeen suunnittelualueella tulee voimaan oikeusvaikutteinen Leppälahden osayleiskaava.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat

- viranomaiset: Jyväskylän kaupunki, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto
- yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2019: Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä toteaa ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen käynnistymisen.

Lokakuu 2019: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 14 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.ranta-ase-makaava.fi. Nähtävillä olostä ja kaavatyön vireille-tulosta kuulutetaan Jyväskylän kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä. Maanomistajille ja rajanaa-pureille lähetetään tieto nähtävillä olostä kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaa-van valmistelumateriaalista osallisilla on mahdolli-suus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdol-lisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2019: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaupunkirakennelauta-kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtä-ville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuu-luttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuk-sesta. Kaupunki pyytää kaavaehdotuksesta tarvitta-essa viranomaislausunnot.

Hyväksymisvaihe

Helmikuu 2020: Kaupunkirakennelautakunnan *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdol-lista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Con-sulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Jyväskylän kaupunki:

Suunnitteluinsinööri Arto Sipinen
puh. 014 266 5062, arto.sipinen@jyvaskyla.fi

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy