

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

TALSAN JA VIRMUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0

7.1.2020

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	4
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus ja maanomistus	6
Rakennettu ympäristö	6
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	8
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Kantakiinteistöselvitys	10
Luontoselvitys	10
Vanha rakennuskanta	11
Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
3. Suunnittelun vaiheet	12
3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	12
Kaavaehdotus	12
Kaavan hyväksyminen	12
4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus	13
4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne	13
4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset	13

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus 15

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 15

5.2. Toteutuksen seuranta 15

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.10.2019	Asetettu nähtäville 15.11.2019
1.0	Kaavaehdotus	7.1.2020	Käsitelty Jyväskylän kaupunkira- kennelautakunnassa __.__.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

TALSAN JA VIRMUNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee:

Erillispientalojen korttelia 9, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu 15.11.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.11.–20.12.2019

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2020

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavan _____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän kaupungissa entisen Jyväskylän maalaiskunnan alueella noin 12,5 km linnuntietä ja noin 20 km maantietä Jyväskylän keskustan palveluista länteen. Toivakan kunnan palvelut sijaitsevat noin 15 kilometrin päässä suunnittelualueesta kaakkoon.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualueelle on voimassa Leppälahden osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 20.9.2019. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ranta-alueella (AO). Kaavatyön tavoitteena on kumota voimassa oleva Talsan ja Virmuniemen ranta-asemakaava suunnittelualueella, jonka jälkeen suunnittelualueella tulee voimaan oikeusvaikutteinen Leppälahden osayleiskaava.

Ranta-asemakaavan osittaisella kumoamisella ei arvioida olevan
valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 179-409-11-176 Hannala, 179-409-11-183 Pesäkivi, 179-409-11-169 Suvikulma ja 179-409-10-69 Suviranta. Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tasaista metsämaata ja suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistön 179-409-11-176 Hannala alueella asuinrakennus sekä yksi talousrakennus ja kiinteistön 179-409-11-169 Suvikulma ja osittain kiinteistön 179-409-10-69 Suviranta alueella asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Kiinteistö 179-409-11-183 Pesäkivi on rakentamaton.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

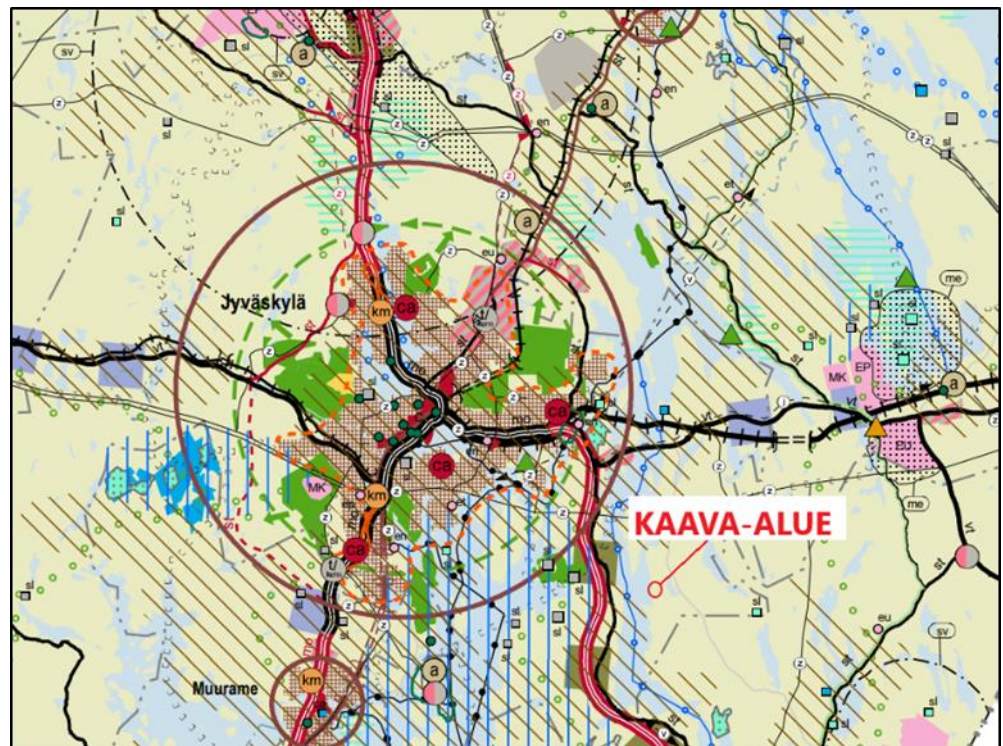
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 1.12.2017. Keski-Suomessa on voimassa kuusi maakuntakaavaa, jotka ovat Keski-Suomen maakuntakaava (kokonaiskaava), vaihe-
maakuntakaavat 1, 2, 3 ja 4 sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaava Jämsän Läkipohjan alueella. Kaavoista on tehty maakuntakaavayhdistelmä, 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-aluearjaus, jossa merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. Itse suunnittelualue ei kuitenkaan kuulu edellä mainittuun aluerajaukseen.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Keski-Suomen maakuntakaavakartta

Biotalousalueen tukeutuva alue



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon 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.

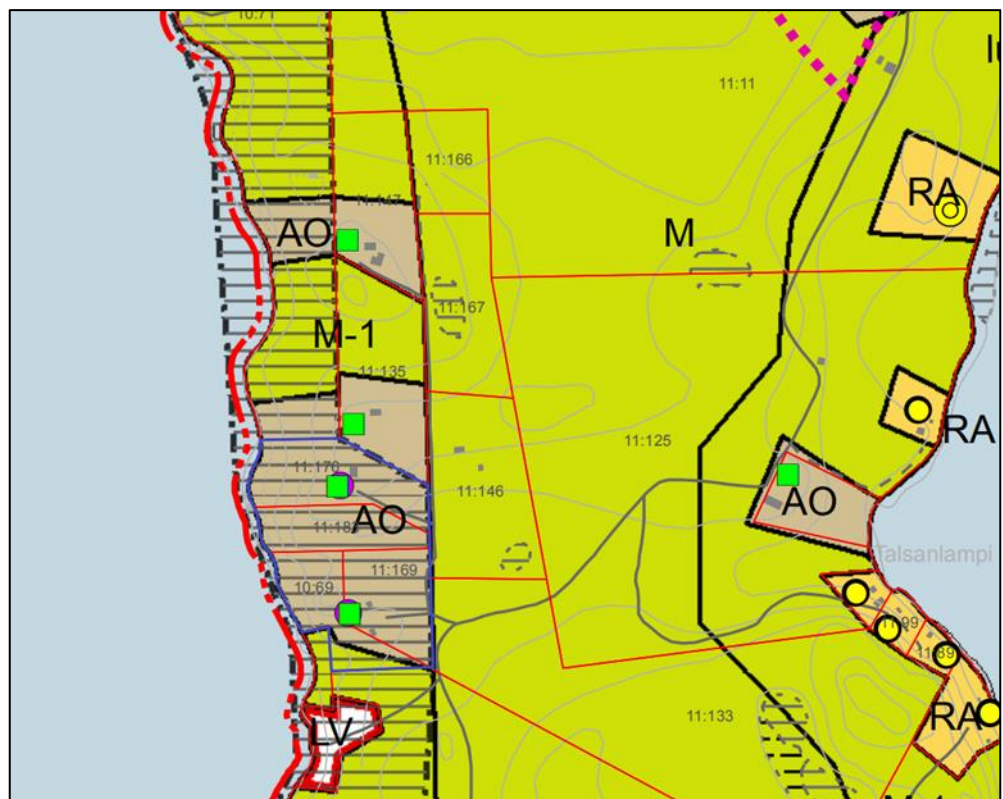
Yleiskaava

Suunnittelualueelle on voimassa Leppälahden osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 20.9.2019.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava on jatkoa vuonna 2013 valmistuneelle Leppälahden kyläselvitykselle, jossa kartoitettiin kylän kehittämistarpeita sekä selvitettiin alueen suunnittelutarvetta. Osayleiskaava 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 raja on sinisellä:



Lähde: Leppälahden osayleiskaavakartta.

**Pientalovaltainen asuntoalue 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 km². 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 kumo-
tuessa noudatetaan yleiskaavan määräyksiä.

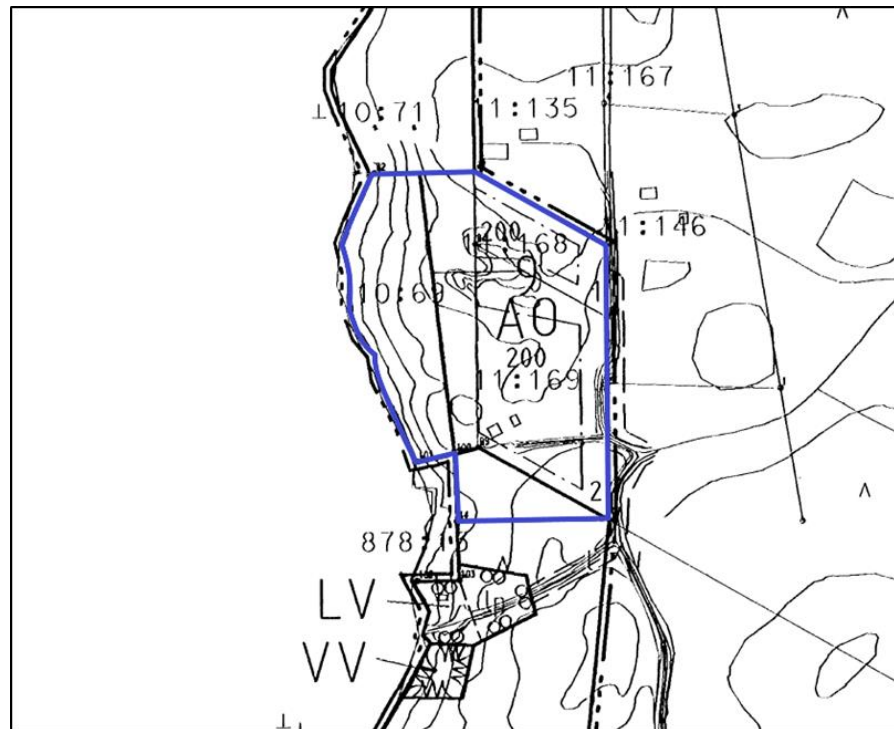
Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä rakentamisesta määrätään, että yleiskaavaa voidaan käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueen RA-, RA-1-, RA/AO-, AO-, AOP- ja AM-1-alueilla sekä erillisten symbolilla osoitettujen saunojen kohdalla. Muilla rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla yleiskaavaa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

Ranta-alueelle sijoittuvien rakennuspaikkojen takarajoja voidaan laajentaa erityisistä syistä 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 raja-alue sinisellä:



Lähde: ranta-asemakaavakartta

A0

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.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa, muutettaessa tai kumottaessa.

Kantakiinteistöselvitys

Suunnittelualueelta on tehty kantakiinteistöselvitys osayleiskaavatyön yhteydessä.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luonto- ja maisemaselvitys 17.3.2008 hyväksytyn Talsan ja Virmuniemen ranta-asemakaavan yhteydessä.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä kulttuuriympäristöarvoja tai muinaisjäännöksiä.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 29.10.2019.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaava on kuulutettu vireille ja asetettu samalla luonnoksena nähtäville. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin verkkosivuilla sekä kuuluttamalla 15.11.2019 Keski-Suomalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.10.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 15.11.-20.12.2019 palvelupiste Hannikaisessa ja kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/jyvaskyla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään lausuntoa tai mielipidettä osallisilta. Keski-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole kommentoitavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on käsitellyt 7.1.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § __.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus

4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne

Voimassa oleva Talsan ja Virmuniemen ranta-asemakaava kumotaan suunnittelualueella. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee ranta-asemakaavan erillispientalojen korttelia 9 (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M/s). Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 179-409-11-176 Hannala, 179-409-11-183 Pesäkivi, 179-409-11-169 Suvikulma ja 179-409-10-69 Suviranta.

Suunnittelualueella tulee osittaisen ranta-asemakaavan kumoamisen jälkeen voimaan oikeusvaikutteinen Leppälahden osayleiskaava ja kaavamääräykset.

Mitoitus

Kumottavan alueen pinta-ala on noin 3,89 ha.

Erillispientalojen korttelialuetta (AO) kumotaan noin 2,50 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla ympäristö säilytetään (M/s) noin 1,39 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus esitetään selostuksen liitteessä 1 (lisätään kaavaehdotusvaiheessa).

4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kaava ei lisää uutta vakiuista tai loma-asutusta suunnittelualueella.

Yhdyskuntarakenne

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan kumoamisen myötä alueelle tulee voimaan Leppälahden osayleiskaava.

Palvelut

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole vaikutusta alueen palveluihin.

Liikenne

Kaavan osittaisen kumoutumisen toteutuminen ei lisää vesi- eikä autoliikenteen määrää merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

Virkistys

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Maisemarakenne, luonnonolot

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisema- tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Maa- ja kallioperä

Osittaisella kaavan kumoutumisella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteutuksen seuranta

Ranta-asemakaavan kumoutuessa toteutusta ohjaa Leppälahden osayleiskaava ja kaavamääräykset. Alueen jatkosuunnittelusta, rakentamisesta ja viranomaisvalvonnasta vastaa Jyväskylän kaupunki.

Turussa 7.1.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.