485-RAK2104

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

MEHTONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.4.2021

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 loma-asuntojen kortteleita 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 179-412-8-1 Rymyniemi, 179-412-8-142 Mäkiperttilä, 179-412-8-141 Kallunranta ja 179-412-8-143 Mehtorinne.

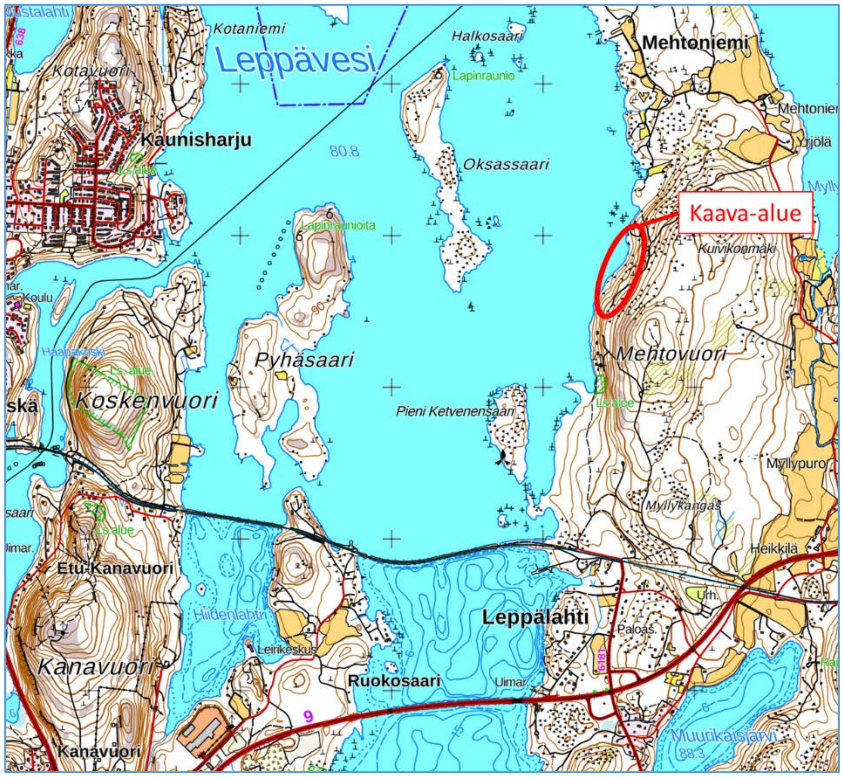
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,24 hehtaaria, josta todellista rantaviivaa on noin 265 metriä.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jyväskylässä (ent. Jyväskylän maalaiskunta) noin 12 km linnuntietä ja noin 20 km maantietä Jyväskylän keskustan palveluista länteen, Leppäveden rannalla.

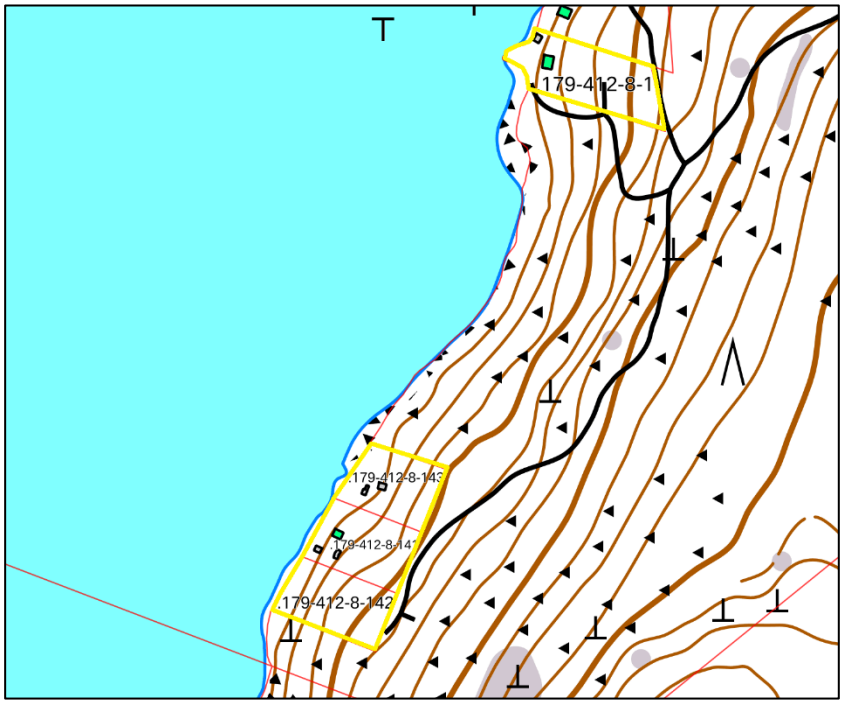
Suunnittelualue sijaitsee kiinteän tieyhteyden päässä.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus keltaisella:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan metsämaata. Maaperä on pääosin hiekka-moreenia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistöjen 179-412-8-1 Rymyniemi, 179-412-8-142 Mäkiperttilä, 179-412-8-141 Kallunranta alueella on loma-asuntoja, saunarakennuksia ja talousrakennuksia. Kiinteistö 179-412-8-143 Mehtorinne on rakentamaton.

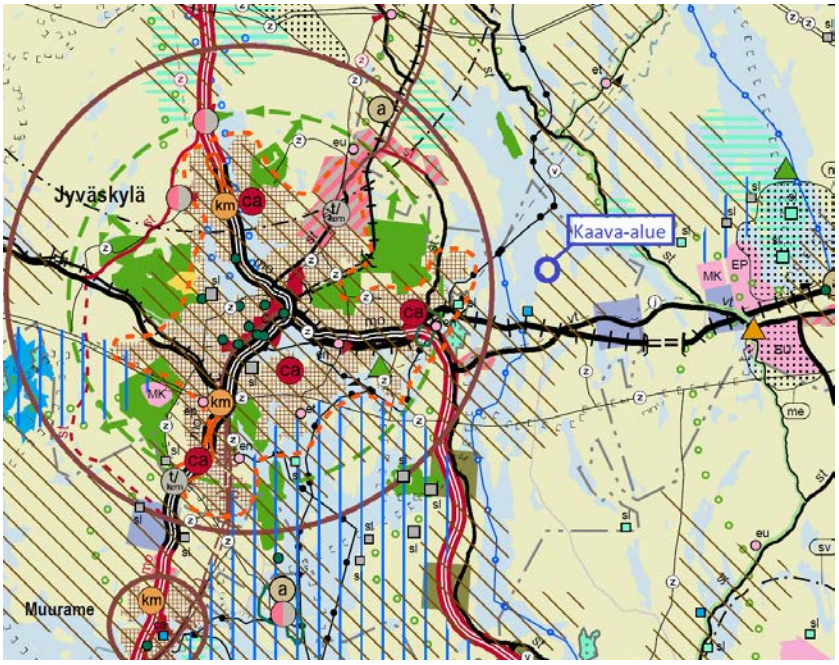
Maakuntakaava

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.

Lisäksi suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen, jossa merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Keski-Suomen maakuntakaavakartta

Biotalouteen 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.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

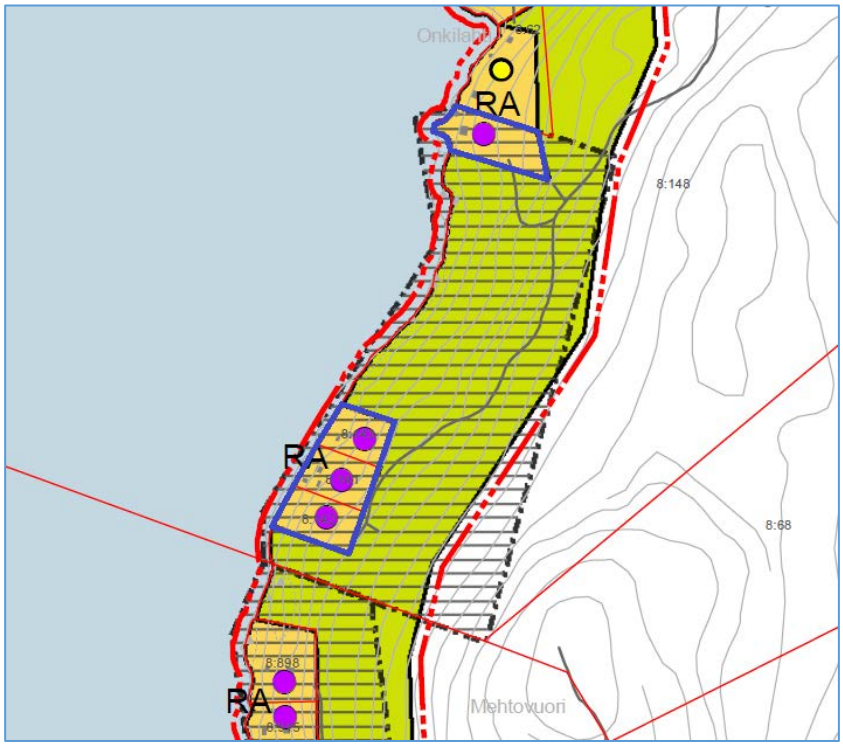
Yleiskaava

Suunnittelualueella 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 rajaus sinisellä:



Lähde: Leppälahden osayleiskaavakartta.

RA — **Loma-asuntoalue ranta-alueella**
Alue on tarkoitettu loma-asumiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen, enintään II-kerroksisen loma-asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 kem². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m², mikäli rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

● / ● **Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka rakennettu/rakentamaton**

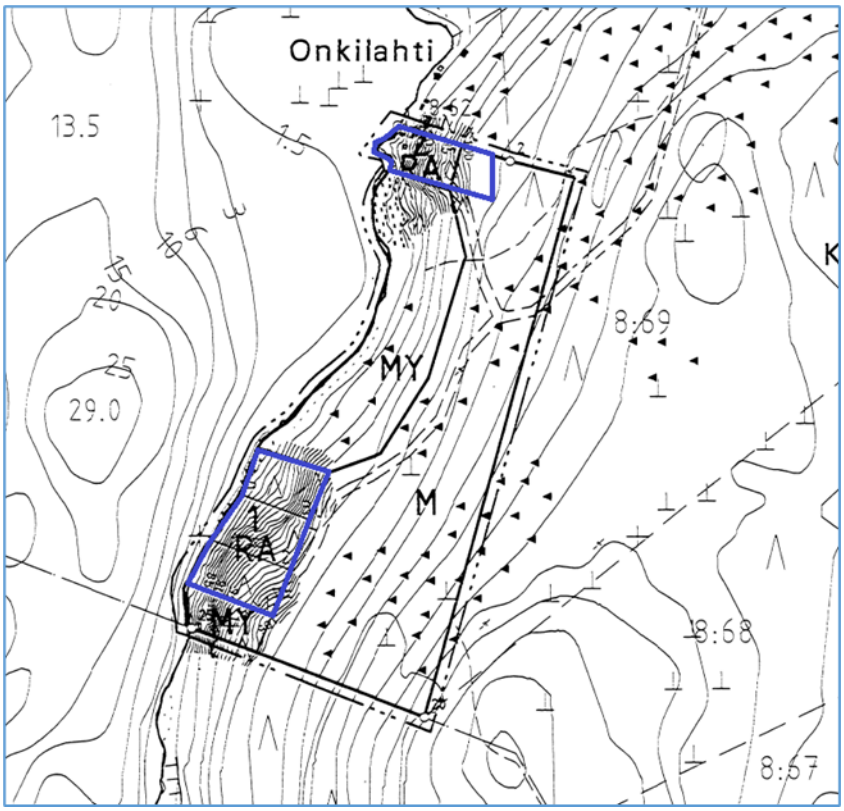
Ranta-asemakaava-alue
Ranta-asemakaava-alueella noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan määräyksiä. Ranta-asemakaavan kumoutuessa noudatetaan yleiskaavan määräyksiä.

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 käyttötarkoitusalueiden 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 20.6.2005 hyväksymä Mehtoniemen ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialeeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).Ote voimassa olevasta ja osin kumottavasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen rajaus sinisellä:



Lähde: ranta-asemakaavakartta

RA	Loma-asuntojen korttelialue.
M	Maa- ja metsätalousalue.

RAKENNUSOIKEUS RAKENNUSPAIKKAA KOHTI ON:

- LOMA-ASUINRAKENNUS	100 K-M2
- SAUNA	30 K-M2
- TALOUSRAKENNUS	30 K-M2

RAKENNUSTEN SUURIN SALLITTU LUKUMÄÄRÄ RAKENNUSPAIKKAA KOHTI ON KOLME.
SAUNARAKENNUKSEN SAA RAKENTAA MYÖS VARSINAISEN LOMARAKENNUKSEN YHTEYTEEN.

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 Mehtoniemen 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, naapurikiinteistöjen 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

Toukokuu 2021: Kaava kuulutetaan vireille ja asetetaan luonnoksena nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaava on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi. Nähtävillä olosta ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan Jyväskylän kaupungin alueella ilmestyvässä lehdessä (Keskisuomalainen). Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaavan laatijalle. Tarvittaessa osallisilla on mahdollisuus neuvotella kaavan laatijan kanssa.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2021: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunkirakennelautakunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaupunki pyytää kaavaehdotuksesta tarvittaessa viranomaislausunnot.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 2021: Kaupunkirakennelautakunnan *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

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

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 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