

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

MEHTONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

29.4.2021

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	7
Ranta-asemakaava.....	9
Rakennusjärjestys	10
Kantakiinteistöselvitys	10
Luontoselvitys	10
Vanha rakennuskanta	10
Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	10
Kaavan pohjakartta	10
Rakennuskiellot.....	10
3. Suunnittelun vaiheet.....	11
3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	11
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	11
Kaavaehdotus	11
Kaavan hyväksyminen	11
4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus	12
4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne	12
4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset	12

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus 14

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 14

5.2. Toteutuksen seuranta..... 14

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.4.2021	Käsitelty Jyväskylän kaupunkira- kennelautakunnassa pp.kk.2021 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

MEHTONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KU- MOAMINEN

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee:

Loma-asuntojen kortteleita 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

on ollut nähtävillä _____.2021

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä _____.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2021

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavan _____.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän kaupungissa entisen Jyväskylän maalaiskunnan alueella noin 12 km linnuntietä ja noin 20 km maantietä Jyväskylän keskustan palveluista länteen, Leppäveden rannalla.

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 RA-alueeksi (Loma-asuntoalue ranta-alueella). Kaavatyön tavoitteena on kumota voimassa oleva Mehtoniemen 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 suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnitteluala koostuu kiinteistöistä 179-412-8-1 Rymyniemi, 179-412-8-142 Mäkiperttilä, 179-412-8-141 Kallunranta ja 179-412-8-143 Mehtorinne. Suunnitteluala on maastoltaan pääosin metsämaata ja suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2,24 hehtaaria.

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa.

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.

2.2. Suunnittelutilanne

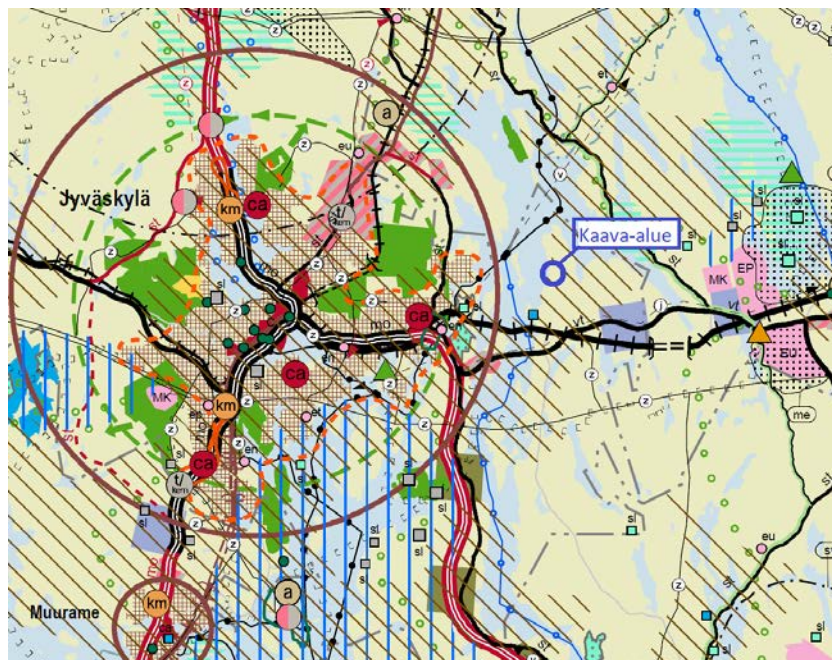
Maakuntakaava

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.

Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi, jossa merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen 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

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.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Yleiskaava

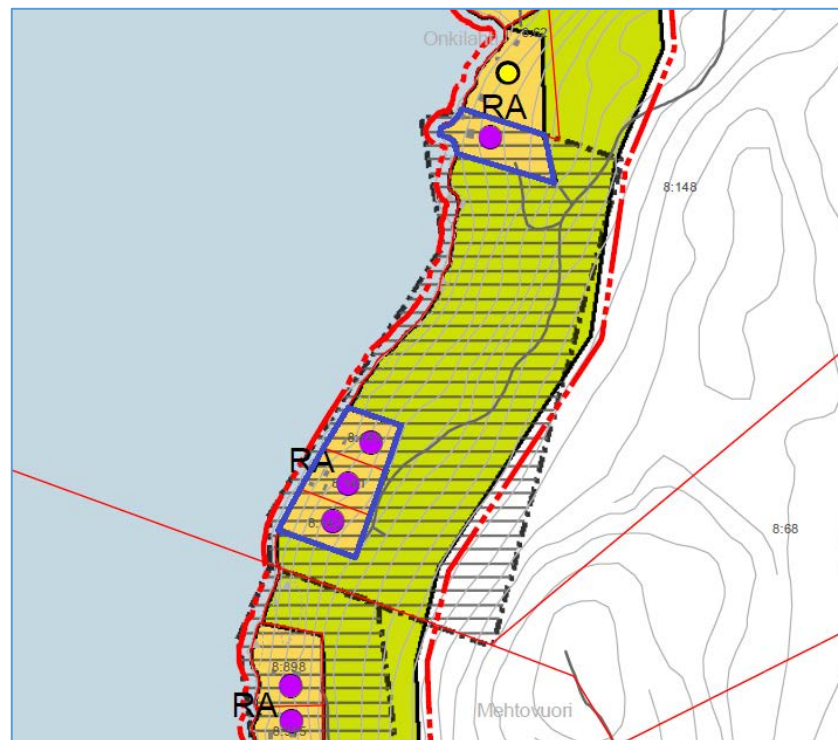
Suunnittelualueelle on voimassa Leppälahden osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 20.9.2019.

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 pe-

rusteena. 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: Leppälahden osayleiskaavakartta.



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 km². 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.

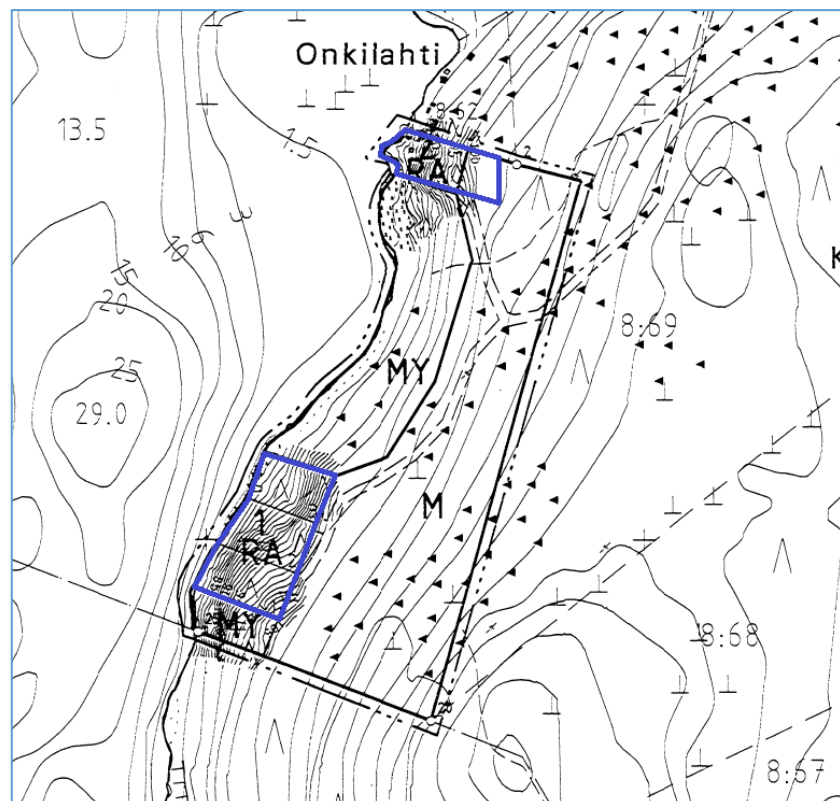
Muilla rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla yleiskaavaa käytetään suunnittelutarveharkinnan perusteena.

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 korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

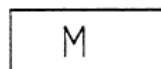
Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja-
us sinisellä:



Lähde: ranta-asemakaavakartta



Loma-asuntojen korttelialue.



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.

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

Kantakiinteistöselvitys

Suunnittelualueelta on tehty kantakiinteistöselvitys osayleiskaavatyön yhteydessä.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys osayleiskaavatyön 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-asemakaavan 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 maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 16.4.2021.

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaava kuulutetaan vireille ja asetetaan samalla luonnoksena nähtäville. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, kaupungin verkkosivuilla sekä kuuluttamalla __.__.2021 Keskisuomalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.4.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.2021 palvelupiste Hannikaisessa ja kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/jyvaskyla.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN LUONNOSVAIHEEN JÄLKEEN)

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus

4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne

Voimassa oleva Mehtoniemen ranta-asemakaava kumotaan suunnittelualueella. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteileita 1 ja 2 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 179-412-8-1 Rymyniemi, 179-412-8-142 Mäkiperttilä, 179-412-8-141 Kallunranta ja 179-412-8-143 Mehtorinne.

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

Mitoitus

Kumottavan alueen pinta-ala on noin 2,24 ha.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) kumotaan noin 1,99 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 0,25 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 vakituista 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 _____.____.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.