

# **JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI**

## **MEHTONIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN**

### **KAAVASELOSTUS**

#### **Kaavaehdotus**

Versio 1.0

**11.8.2021**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	4
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
Alueen yleiskuvaus ja maanomistus .....	5
Rakennettu ympäristö.....	5
2.2. Suunnittelutilanne.....	5
Maakuntakaava .....	5
Yleiskaava .....	6
Ranta-asemakaava.....	8
Rakennusjärjestys .....	9
Kantakiinteistöselvitys .....	9
Luontoselvitys .....	9
Vanha rakennuskanta .....	9
Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	9
Kaavan pohjakartta .....	9
Rakennuskiellot.....	9
<b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>10</b>
3.1. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	10
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	10
Viranomaisyhteistyö .....	10
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	10
Kaavaehdotus .....	10
Kaavan hyväksyminen .....	10
<b>4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus .....</b>	<b>11</b>
4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne .....	11
4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset.....	11

**5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus ..... 13**

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 13

5.2. Toteutuksen seuranta..... 13

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

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.4.2021	Asetettu nähtäville 18.6.2021
1.0	Kaavaehdotus	11.8.2021	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	18.6.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	18.6.–19.7.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2021
Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavan	___.__._____

## 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

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,24 hehtaaria.

Suunnittelualue 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

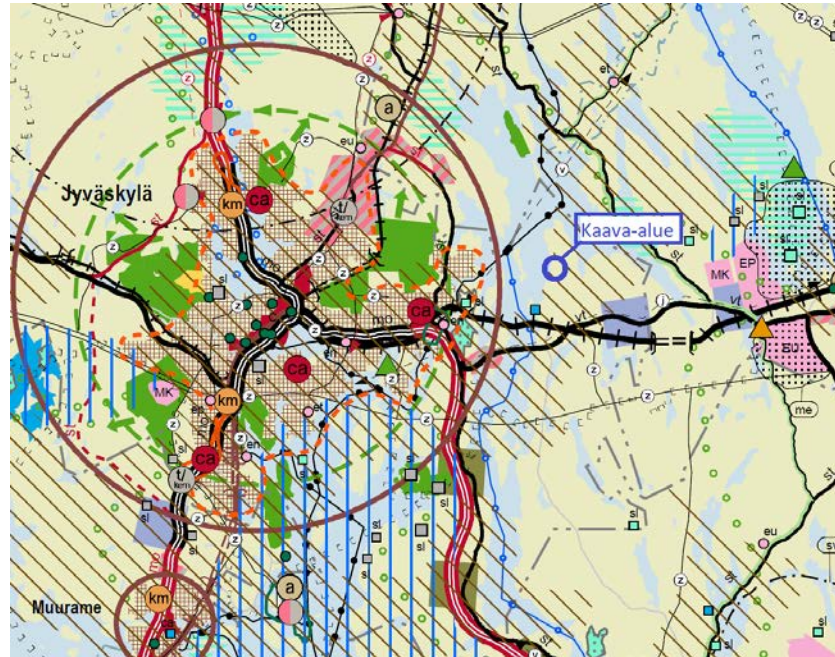
#### Maakuntakaava

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 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

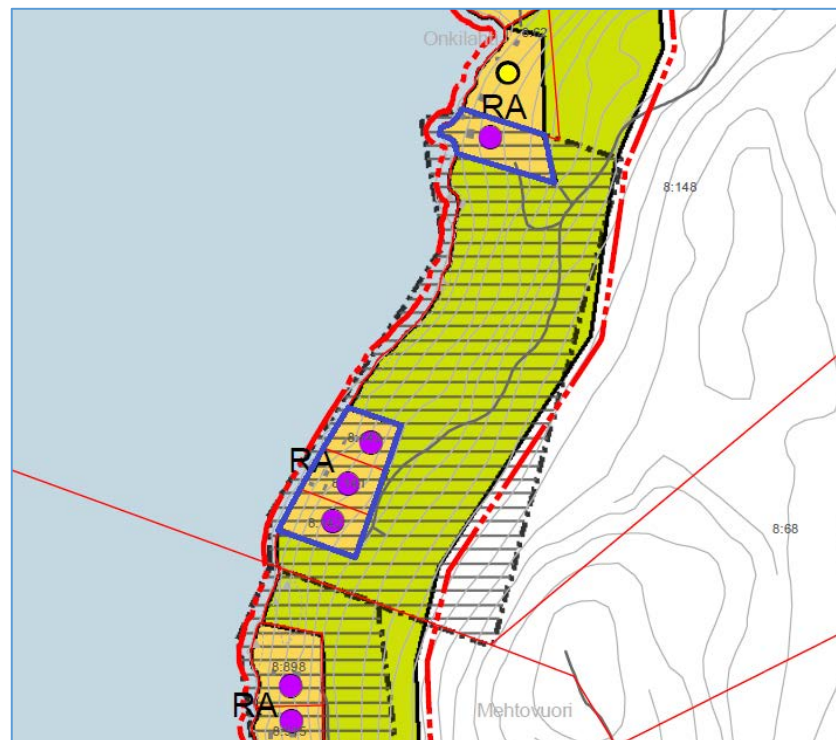
Suunnittelualueelle on voimassa Leppälahden osayleiskaava. Osayleiskaava on saanut lainvoiman 20.9.2019.

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 rajaus 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 km<sup>2</sup>. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>, mikäli rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muuton rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>.



**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.

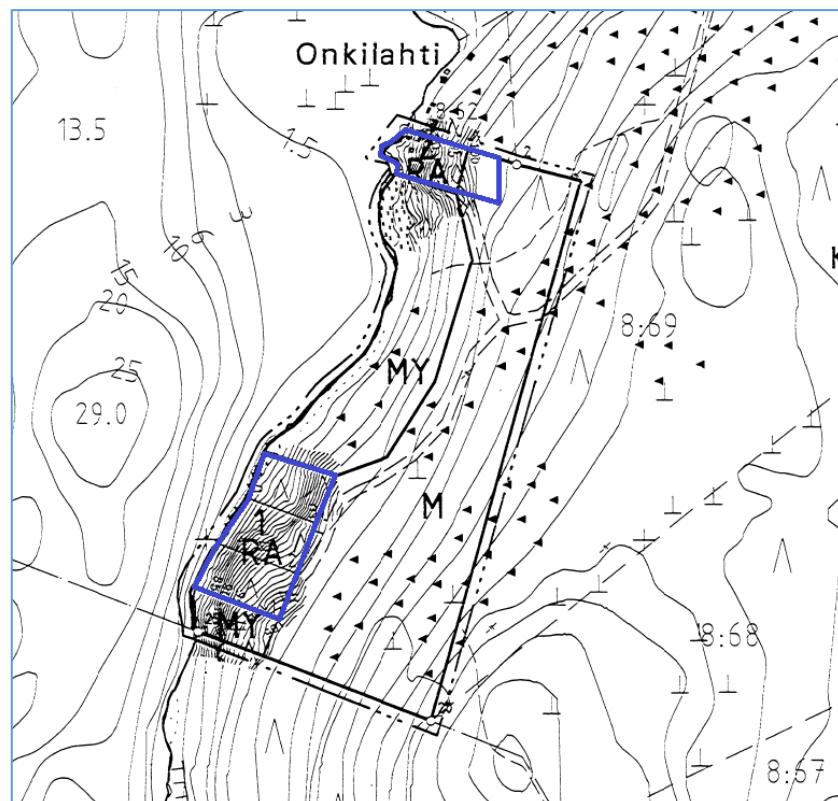
Muilla rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla yleiskaavaa käytetään suunnittelutarveharkinnan perusteena.

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:

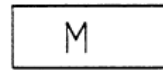


Lähde: ranta-asemakaavakartta





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 18.6.2021 Keskisuomalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.4.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 18.6.-19.7.2021 palvelupiste Hanhikaisessa ja kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/jyvaskyla](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/jyvaskyla).

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään lausuntoa tai mielipidettä osallisilta.

#### Kaavaehdotus

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on käsitellyt 11.8.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan pp.kk.2021 § nn.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_.\_\_\_ – \_\_\_.\_\_\_.2021 välisen ajan.

#### 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 kortteleita 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 vaki-  
tuista 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 11.8.2021

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.