

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

SAUKKOLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1

27.5.2022 (1.11.2022)

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.....	11
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.....	13

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus 14

4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne 14

4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset 14

5. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen toteutus 16

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	17.2.2022	
1.0	Kaavaehdotus	27.5.2022	Käsitelty Jyväskylän kaupunkirakennelautakunnassa 6.9.2022 § 191
1.1	Hyväksyminen	(1.11.2022)	Hyväksytty Jyväskylän kaupunkirakennelautakunnassa ___. ___.2022 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

SAUKKOLAHDEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN KU- MOAMINEN

Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee:

Maa- ja metsätalousaluetta sekä virkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu 1.4.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

on ollut nähtävillä 1.4.–14.4.2022

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.4.–14.4.2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.9.–17.10.2022

Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt kaavan _____._____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän kaupungissa entisen Korpilahden kunnan alueella noin 17 km linnuntietä ja noin 19 km maantietä Jyväskylän keskustan palveluista lounaaseen, Muuratjärven rannalla.

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

1.3. Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelualueelle on voimassa oikeusvaikutteinen Tikkalan osayleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu maa- ja metsätalousalueen lisäksi neljä kokonaista ja yksi osittainen pientalojen rakennuspaikka (AP). Kaavatyön tavoitteena on kumota voimassa oleva Saukkolahden ranta-asemakaava suunnittelualueelta, jonka jälkeen alueella tulee voimaan Tikkalan osayleiskaava. Osayleiskaava mahdollistaa rakennuslupien myöntämisen suoraan yleiskaavan perusteella maankäyttö- ja rakennuslain 44 ja 72 §:ien mukaisesti.

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 179-433-10-10 Sutola, 179-433-10-9 Sutolanniemi ja 179-405-25-8 Puukkonieniemi sekä osasta kiinteistöjä 179-433-10-138 Ilola eli Vehniä ja 179-895-1-6607 Tikkala - Keijo. Suunnitteluala on rakennusten pihapiirejä lukuun ottamatta maastoltaan pääosin metsämaata. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 19,6 hehtaaria.

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistöt 179-433-10-10 Sutola ja 179-433-10-9 Sutolanniemi ovat rakennettuja, ja niillä sijaitsee erillispientalot ja talousrakennuksia.

2.2. Suunnittelutilanne

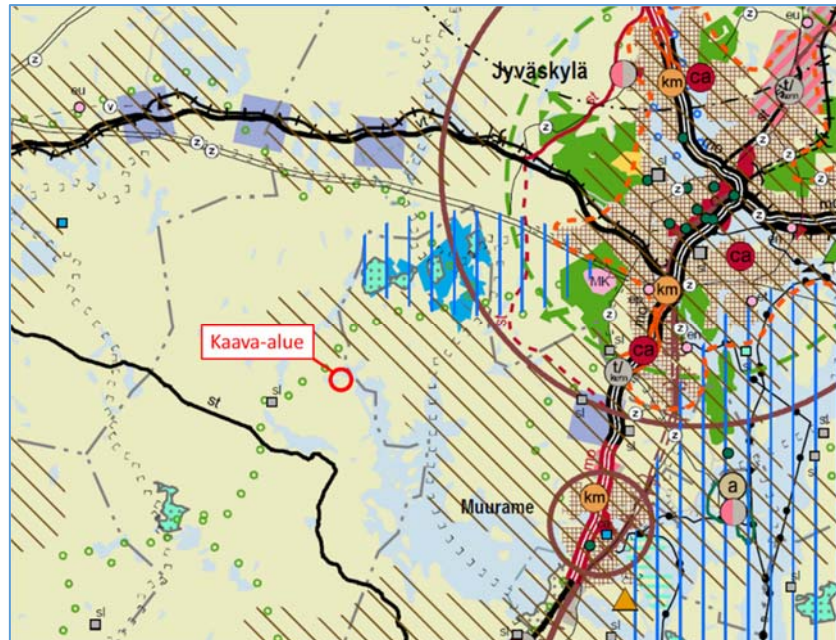
Maakuntakaava

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.

Ote maakuntakaavasta:



Lähde: Keski-Suomen maakuntakaavakartta

Biotolouteen tukeutuva alue



Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

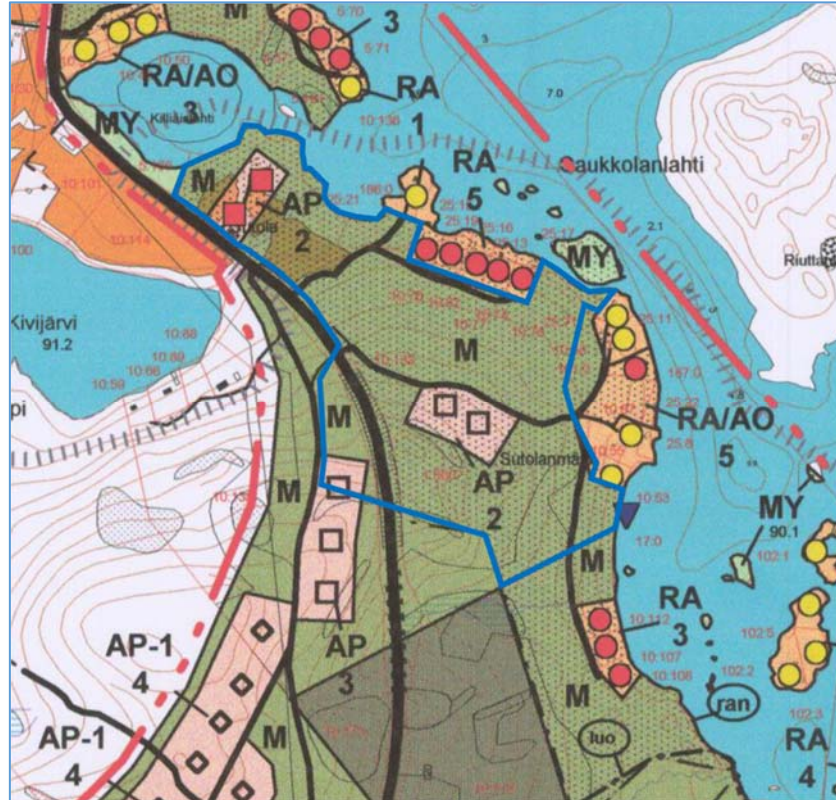
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Yleiskaava

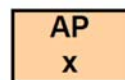
Suunnittelualueelle on voimassa oikeusvaikutteinen Tikkalan osayleiskaava, joka on tullut voimaan 17.5.2011.

Osayleiskaavan määräyksissä todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti määrätään, että yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella AM- ja AP-alueilla. Rakennuspaikkojen tulee olla lohkottuja tai merkitty maastoon ja ne tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon.

Ote Tikkalan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen raja on sinisellä:

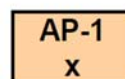


Lähde: Tikkalan osayleiskaavakartta.



**AP
x** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
/ ns. KUIVAN MAAN TONTIT

Alue on tarkoitettu pääasiassa pientaloasumiseen.



**AP-1
x** 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 600 kem². Rakennuspaikan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 350 kem², mikäli rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m².

Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m², mikäli rakennukset liitetään yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².

Rakennuspaikan vähimmäiskoon tulee olla 5000 m² ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon, mikäli rakennuspaikalle sijoitetaan ympäristöhaiiriötä tuottamatonta pienyritys-toimintaa.

Jätevesistä on huolehdittava siten, ettei pohjavesiä tai vesistöjä saastuteta.

Luku x osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

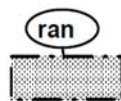
**MAA- JA METSÄTALOUSALUE**

Alue on tarkoitettu vain maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

MRL 43.2 §:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia eikä niitä saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaa lukuunottamatta kaavassa osoitettuja erillisiä saunoja.

Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ranta-alueita ja metsäluonnon arvokkaita elinympäristöjä koskevia valtakunnallisia metsänkäsittelysuosituksia.

Alueen mahdollinen muu rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen sallivalle alueelle (AT-, AM-, AP-, AP-1, AO, RA- ja RM -alueille).

**Osa-alue, jolla on voimassa ranta-asemakaava**

Osa-alueella noudatetaan voimassa olevia ranta-asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



Rakentamaton rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu sille tilalle, jonka alueelle ohjeellinen symboli on merkitty.

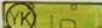
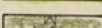


Ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeus kuuluu sille tilalle, jonka alueelle ohjeellinen symboli on merkitty.

**Yleinen tai yksityinen veneidenpitopaikka****Seututie****Pääsytie****Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Korpilahden kunnanvaltuuston 29.1.1979 hyväksytty Saukkolahden ranta-asemakaava, joka on suunnittelualueen osalta vahvistettu Jyväskylän lääninhallituksessa 15.5.1979. Ranta-asemakaava on laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana. Ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu maanviljelysalueeksi (Mv) metsätalousalueeksi (Mm), yhteiskäyttöön varatuksi luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) ja palloilualueeksi (UP).

A topographic map of the Mäntymäki area in Finland, showing the Mäntymäki River and surrounding land parcels. The map includes contour lines, a blue boundary line, and labels for 'Mäntymäki', 'Mäntymäki joki', and 'Mäntymäki kirkko'. The map is dated 1900.

	Kaava-alueen yhteiskäyttöön varattu luonnontilassa säilytettävä puistoalue
	Palloilualue
	Metsätalousalue
	Maanviljelysalue

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

Suunnittelualueelta on tehty kantakiinteistöselvitys osayleiskaavatöiden 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 (pienennös mittakaavaan 1:4000). Pohjakartalle on lisätty erikseen voimassa olevat kiinteistötiedot.

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 17.2.2022.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilla on ollut mahdollisuus lausua kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta. / Täydennetty 1.11.2022

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 1.4.2022 Keskisuomalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 17.2.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 1.4.-14.4.2022 palvelupiste Hannikaisessa ja kaupungin verkkosivuilla sekä osoitteessa www.ranta-asemakaava.fi/projektit/jyvaskyla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään lausuntoa tai mielipidettä osallisilta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotusta on laajennettu kaavaluonnosvaiheen jälkeen hiekan suunnittelualueen länsiosasta siten, että siihen on otettu mukaan kumottavasta ranta-asemakaavasta Saukkolahdentien maantiealue ja sen länsipuolelle jäävä osuus kiinteistöstä 179-433-10-138 Ilola eli Vehniä.

Täydennetty 1.11.2022:

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on käsitellyt 27.5.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 6.9.2022 § 191.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.9.–17.10.2022 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään lausuntoa tai muistutusta osallisilta.

Kaavan hyväksyminen

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt Saukkolahden ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kokouksessaan

____.____.____ § ____

4. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen kuvaus

4.1. Kaavan osittaisen kumoamisen rakenne

Voimassa oleva Saukkolahden ranta-asemakaava kumotaan suunnittelualueella. Ranta-asemakaavan osittainen kumoaminen koskee maa- ja metsätalousaluetta sekä virkistysaluetta. Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 179-433-10-10 Sutola, 179-433-10-9 Sutolanniemi ja 179-405-25-8 Puukkonieniemi sekä osasta kiinteistöjä 179-433-10-138 Ilola eli Vehniä ja 179-895-1-6607 Tikkala – Keijo.

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

Mitoitus

Kumottavan kaava-alueen pinta-ala on noin 19,57 ha.

Virkistysaluetta (PL ja UP) kumotaan noin 0,64 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (MM ja Mv) noin 18,93 hehtaaria. Kaava-alueen sisäiset tiealueet on laskettu kuuluvaksi kumottavaan maa- ja metsätalousalueeseen.

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

4.2. Ranta-asemakaavan osittaisen kumoamisen vaikutukset

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Osittaisella kaavan kumoutumisella voi olla vähäinen vaikutus alueen väestörakenteen kehittymiseen. Kun ranta-asemakaavan kumoamispäätös tulee voimaan, suunnittelualueella rakentamista ohjaa oikeusvaikutteinen Tikkalan osayleiskaava, joka mahdollistaa kolmen uuden erillispientalojen rakennuspaikan muodostumisen alueelle, ns. kuivanmaan tontit.

Yhdyskuntarakenne

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

Ranta-asemakaavan kumoutuessa suunnittelualueen toteutusta ohjaa oikeusvaikutteinen Tikkalan osayleiskaava ja sen kaavamääräykset. Alueen jatkosuunnittelusta, rakentamisesta ja viranomaisvalvonnasta vastaa Jyväskylän kaupunki.

Turussa 27.5.2022 (1.11.2022)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.