



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

80. KAUPUNGINOSAN
VIRKISTYS-, VESI- JA KATUALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS
SEKÄ 85. KAUPUNGINOSAN
KORTTELEIDEN 201, 202, 349, 350 JA 351 SEKÄ
VIRKISTYS-, VESI-, VENESATAMA- JA KATUALUEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

KORPILAHDEN KIRKKOLAHTI

KAAVATUNNUS 85:006

KAAVAN PÄIVÄYS 8.12.2010
SELOSTUKSEN PÄIVÄYS 10.12.2010

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee 80. kaupunginosan virkistys-, vesi- ja katualueita ja 85. kaupunginosan kortteleita 201, 202, 349, 350 ja 351 sekä virkistys-, vesi-, venesatama- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 80. kaupunginosan virkistys-, vesi- ja katualueita sekä 85. kaupunginosan korttelit 201, 205-210 ja 351 sekä virkistys-, vesi- ja katualueita.

Kaavan nimi	KORPILAHDEN KIRKKOLAHTI
Kaavan tunnus	85:006
Kaavan päiväys	8.12.2010
Kaavan laatija	Ilona Sassi, Kaavasuunnittelija Jyväskylän kaupunki Kaupunkirakennepalvelut / Kaavoitus Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 Puh. 014-266 5052 email: ilona.sassi@jkl.fi

Kaavan vireilletulo Jyväskylän kaupungin tiedotuslehti, kaavoituskatsaus 4.2.2009

Hyväksymispäivämäärät	Ltk 8.3.2011, 17.5.2011 Kh 14.3.2011, 23.5.2011 Kv 6.6.2011
-----------------------	---

Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Korpilahden keskustan vieressä, Kirkkolahden länsi- ja eteläpuolisilla alueilla, Tähtiniemeen vievän tien ja rannan välissä.

Kaavan tarkoitus

Kaavan muuttamisessa tavoitteena on turvata Kirkkolahden ympäristössä luonto- ja liito-oravaselvityksissä esille nousseet luontoarvot ja viheryleissuunnitelman tavoitteet ympäristön käsittelyssä. Lisäksi oli tavoitteena muuttaa kaupungin omistamalla maalla olevien toteutumattomien liike- ja rivitalotonttien tilalle rantaan ja rannan tuntumaan tiivistä pientaloaluetta.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 ASEMAKAAVA

Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu purouomat, jotka tulee metsälain mukaan säilyttää luonnontilaisina sekä liito-oravien kulkureitit. Rannan virkistysalueelle on kaavaan merkitty kapea jalan- kulkureitti.

Rakennettu rivitalotontti on kaavoitettu toteutetun tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeus on tehokkuusluvulla 0,25, kuten nykyisessä kaavassakin on.

Rakentamattomalla yksityisen omistamalla rivitalotontilla on edelleen sama käyttötarkoitus ja rakennusoikeus on entinen 0,25.

Kaupungin omistamalle maalle on kaavoitettu erillispientalotontteja 18 kappaletta, joista omarantaisia tontteja on 10 kappaletta. Yksi erillispientalotontti on kaavoitettu yksityisen omistamalle maalle, jossa on vanha lomarakennus.

Erillispientalotonttien pinta-ala on yhteensä 16137 m² ja rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliometriä. Lisäksi rantatonteille sallitaan 15 neliömetrin kokoinen pieni rantasauna. Kaavalla kumoutuu kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat liiketontit, pinta-alaltaan yhteensä 14060 m² ja rivitalotontti pinta-alaltaan 4635 m², yhteensä 18695 m².

Riihirakennus on asemakaavaluonnoksessa rakennusalan virkistysalueella ja sillä on kaavamääräys, että rakennusta voidaan käyttää paikallaan virkistys- tai myyntikäytössä tai asukkaiden yhteistilana tai se voidaan siirtää. Keski-Suomen museon asiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen ja rakennusinventoinnin perusteella riihirakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET (päiväyksiä täydennetään kaavaprosessin edetessä)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin tiedotuslehden kaavoituskatsauksessa 4.2.2009.

Kaava-aineisto MRL 30§:n mukaisesti nähtävillä 14.12.-29.12.2010.

Kaavamuutosehdotus kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 8.3.2011.

Kaavamuutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 14.3.2011.

Kaavamuutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 25.3. – 26.4.2011.

Asemakaava oli kaupunkirakennelautakunnan käsiteltävänä 17.5.2011.

Asemakaava oli kaupunginhallituksen käsiteltävänä 23.5.2011.

Asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 6.6.2011.

1.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Uusien erillispientalotonttien väliin tuleva uusi katu Päivänvarjontie on tarkoitus rakentaa siten, että tontteja päästään rakentamaan vuonna 2012.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Alueella on kaksi rivitalorakennusta ja yksi vanha lomarakennus.

Lisäksi alueella on vanha riihirakennus, josta Korpilahden Vasemmistoliitto ry on tehty rakennus-suojeluesitys Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, jotta riihi suojeltaisiin rakennussuojelulla.

Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 10.9.2010 tekemän päätöksen mukaan riihirakennusta pihapiireineen ei määrätä suojeltavaksi rakennussuojelulain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset riihirakennuksen suojeluedellytykset voidaan selvittää ja rakennuksen suo-jelu voidaan tarvittaessa turvata maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla, asemakaavassa.

Riihen siirtämisestä vierasvenesatamaan pienennettynä on keskusteltu mm. Korpilahden sataman kaavan yhteydessä. Päätöksiä asiasta ei ole.

Luonnonolosuhteet:

Kirkkolahden luonto on kulttuurivaikutteista ja melko voimakkaasti ihmisen muokkaamaa. Metsäi-set alueet ovat pääasiassa harvennettuja tai nuorehkoja sekametsiä, jotka ovat kenttä- ja pensas-kerrokseltaan heinittyneitä ja suurruohovaltaisia.

Liikenne

Ajoneuvoyhteys alueelle kulkee Tähtiniementietä, joka alkaa keskustasta ja kiertää koko Kirkko-lahden. Kevytliikenne alueelle on sillan kautta satamasta.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on rakennettu toteutetulle rivitalolle. Lähtötietona Jyväskylän Energia Oy arvioi alustavasti, että rannassa oleva rivitalolle johtava vesihuolto säilyy paikallaan. Viemärin kunto ja tarkka sijainti selvitetään.

Ympäristönsuojelu

Alueella on metsälain mukaan luonnostilaisena säilytettäviä purouomia sekä liito-oravien kulkureit-tejä.

2.1.2 Maanomistus

Kaupunki omistaa itäisimmät maa-alueet ja kaistaleen rakentamattoman rivitalotontin vieressä. Läntiset, voimassa olevan kaavan virkistysalueet ovat pääosin yksityisen omistuksessa. Rivitalo-tontit ja rantakaistaleet niiden kohdalla ovat yksityisen omistuksessa. Lisäksi yksityisen omistaa rannassa olevan tilan, jolla sijaitsee vanha lomarakennus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Muutosalueen kaavatilanne:

Keski-Suomen maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta lukuun ottamatta Kirkkolahden pohjukkaa. Ympäristöministeriö on hyväksynyt maakuntakaavan 14.4.2009.

Korpilahden oikeusvaikutukseton yleiskaava on hyväksytty 10.3.1980. Siinä alueella on pientaloaluetta, asuin- ja liikerakennusten aluetta, lomarakennusten aluetta sekä virkistysaluetta ja uimaranta-aluetta.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tehdään tarvittavat yleiskaavatasoiset selvitykset asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueen asemakaava (Tähtirinteen kaava) on hyväksytty 4.5.1989. Muutosalueella on kaksi KL-1 – korttelia, kaksi rivitalokorttelia, yksi loma-asuntotontti, venesatama-alue sekä virkistys-, katu- ja vesialuetta. Voimassa olevaa asemakaavaa ei ole toteutettu kuin yhden rivitalokorttelin osalta.



Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1989

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tarvittavat yleiskaavalliset selvitykset, kuten Tähtiniemen alueen luontoselvitys ja viheryleissuunnitelma kulkuyhteyksineen on tehty ennen asemakaavaa. Muille yleiskaavallisille selvityksille ei katsottu olevan tarvetta.

Selvityksiä, suunnitelmia, päätöksiä:

Korpilahden keskustan ideatasoinen yleissuunnitelma valmistui vuonna 2008. Tavoitteena oli kuntakeskuksen kehittämisen kokonaisnäkemys ja yhteisen tahtotilan löytäminen, joka mahdollistaisi keskustaajaman vetovoimaisuuden lisäämisen, asumisviihtyvyydenparantamisen ja täydennysrakentamisen turvaamisen.

Työryhmässä oli Korpilahden kunnanjohtaja, rakennustarkastaja ja kunnanhallituksen edustajia, asemakaava-arkkitehti ja Korpilahden aluearkkitehti, Jykes Oy:n edustaja, Korpilahden rittäjien puheenjohtaja, Korpilahden kotiseutuyhdistyksen puheenjohtaja, Korpilahden seurakunnan edustaja ja nuorison edustaja. Aukkaita, sidosryhmiä ja alueen tulevia toimijoita kuultiin suunnittelutyön aikana.

Jatkokehittelyä tehtiin Kirkkolahden eteläpuolisille, kunnan omistamille maille kytkettyjen pientalojen idealuonnos asemakaavoituksen pohjaksi.

Lisäksi jatkokehittelyä tehtiin Kirkkolahden alueelle viheryleissuunnitelma vuosina 2008-2009. Viheryleissuunnitelmassa on esitetty mm. alueen luonnonolot, tulva-alueet, purouomat, valumavesien alueet, liito-oravien kulkureitit, säilytettävä puusto ja kolopuut sekä rantapolku siltoineen.

Kaava-alueen melua on selvitetty melu.com –ohjelmalla. Sen mukaan valtatie 9:n ja ranta-alueen korkeusero vaikuttaa melua vähentävästi siten, että rantatonteilla saavutetaan valtioneuvoston pihamelua koskevat ohjearvot. Ylempänä olevilla tonteilla rakennukset on mahdollista sijoittaa siten, että ne vaimentavat oleskelupihojen melun ohjearvojen mukaiseksi.

Rantatonttien piha-alueilla ekvivalentti melutaso on melu.com –ohjelmalla tarkasteltuna 54,9 (dBA) ja rakentamattoman rivitalotontin pihalla 56,9 (dBA).

Valtioneuvoston ohjeen mukaan sisämelu ei saa ylittää 35 (dBA). Nykyaikaisen normaalin seinä- ja ikkunarakenteen äänen vaimennusvaikutus riittää ilman erityisrakenteita, joten kaavaan ei ole merkitty seinärakennetta koskevaa desibelimääräystä.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavan muuttaminen on vuosien 2009 ja 2010 kaavoitusohjelmassa. Käynnistäminen on tehty kaupungin aloitteesta vuonna 2009.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Tässä asemakaavan muutoksessa osallisia ovat:

Alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
Tonttituotanto
Yhdyskuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristötoimi
Keski-Suomen museo
Keski-Suomen Pelastuslaitos
Jyväskylän Energia Oy / vesi
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö
Vattenfall Oy
Keski-Suomen ELY / ympäristö

3.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä olevan kaavoituskatsauksen yhteydessä 4.2.2009.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotettiin kuulutuksella Keski-Suomalaisessa. Muutosluonnos pidettiin nähtävänä / kommentoitavana palvelupiste Hannikaisessa, Hannikaisenkatu 17 sekä Korpilahden yhteispalvelupisteessä, Virastokuja 2. Maanomistajille ja nimetyille osallisille lähetettiin tieto myös kirjeellä.

Tietoja kaavasta voi kysellä kaavan suunnittelijalta. Kaavasta on tietoa ja sen etenemistä voi seurata myös Jyväskylän kaupungin kaavoituksen internet-sivuilla.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta järjestettiin MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu kaupungin ja Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kesken 20.1.2010. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Kaavasta pyydettiin luonnosvaiheessa lausunto Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja pyydetään vielä ehdotusvaiheessa.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavan muuttamisessa tavoitteena on turvata Kirkkolahden ympäristössä luonto- ja liito-oravaselvityksissä esille nousseet luontoarvot ja viheryleissuunnitelman tavoitteet ympäristön käsittelyssä. Lisäksi oli tavoitteena muuttaa kaupungin omistamalla maalla olevien toteutumattomien liike- ja rivitalotonttien tilalle rantaan ja rannan tuntumaan tiivistä pientaloaluetta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ

Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu purouomat, jotka tulee metsälain mukaan säilyttää luonnontilaisina sekä liito-oravien kulkureitit, jotka on turvattava kaavoituksessa ja rakentamisessa. Rannan virkistysalueelle on kaavaan merkitty viheryleissuunnitelman mukainen jalankulkureitti. Varsinainen reitti on tarkoitus pitää kapeana ja mahdollisimman vähän luontoa muuttavana. Purouomien yli on tarkoitus rakentaa kevytrakenteiset sillat.

Rakennettu rivitalotontti on kaavoitettu toteutetun tilanteen mukaisesti. Rakennusoikeus on tehokkuusluvulla 0,25, kuten nykyisessä kaavassakin on.

Rakentamattomaa yksityisen omistamaa rivitalotonttia on hieman laajennettu, mutta ei rantaan saakka, kuten se ei ole voimassa olevassa kaavassakaan. Tontin ja rannan välissä kulkee rantareitti ja liito-oravien kulkureitti. Osassa tonttimaatakin on liito-oravien kulkureittiä. Rakennusoikeus on entinen 0,25.

Rakentamattoman rivitalotontin ja sen kohdalla olevan rantakaistaleen maanomistaja on toivonut omistamalleen kiinteistölle rantatontteja. Rantatontteja ei ole lisätty, koska se estäisi rantaraitin toteutumisen. Rantaraitti on voimassa olevassa asemakaavassa.

Tähtiniemen lähelle, kaupungin omistamalle maalle on kaavoitettu erillispientalotontteja, myös omarantaisia tontteja. Tonttien toteuttamisen helpottamiseksi idealuonnoksen mukaisesta yhteen rakentamisesta viereisen tontin kanssa luovuttiin. Tontit ovat melko kapeita, 22 metriä leveitä, koska alueen kunnallistekniikka on kohtalaisen hintavaa ja luovutettavia tontteja saadaan näin enem-

män. Korpilahden keskustan ja rannan läheisyyden arvioidaan houkuttavan rakentajia tonttien ka-peudesta huolimatta. Tonttien rakennusoikeus on 250 kerrosalaneliömetriä ja lisäksi rantatonteille sallitaan 15 neliömetrin kokoinen pieni rantasauna. Liito-oravien kulkureitin turvaamiseksi on ton-teilla säilytettävä kookkaita puita.

Erillispientalojen alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joita on päivitetty kaavan valmistelun aikana. Rakennustapaohjeet ohjaavat rinteeseen rakentamista, istutuksia, julkisivujen värytystä ja materiaalia, kattoja, pihan rakentamista ja ikkunoiden sijoittamista. Punamultamaalin katsottiin so-pivan kirkonkylän rantamaisemaan.

Erillispientalojen uudet tontit sijoittuvat lähelle Tähtiniemen pihapiiriä, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Välissä on kuitenkin tiheä puusto, joten suoraa nä-köyhteyttä alueiden välillä ei ole. Näin ollen kaavassa ei ole tähän liittyviä kaavamääräyksiä.

Riihirakennus on asemakaavaluonnoksessa virkistysalueella ja sillä on kaavamääräys, että raken-nusta voidaan käyttää paikallaan virkistys- tai myyntikäytössä tai asukkaiden yhteistilana. Suojelta-vaksi rakennukseksi sitä ei ole merkitty.

Rakennus on erillään valtakunnallisesti merkittävästä Korpilahden kirkkorannan rakennetusta kult-tuuriympäristöstä, johon sisältyy mm. Tähtiniemen maatilapihapiiri.

Riihi on muutettu 1960-luvulla matkailukäyttöä palvelevaksi tanssilavaksi. Tässä yhteydessä sen taka- ja sivuseinille avattiin ikkuna-aukot, sen sivuille on rakennettu lisätilaa ja etuseinä on raken-nettu uudelleen. Samalla sisätilojen huonejärjestystä on muutettu. Riihessä on siten tehty useita muutoksia käyttötarkoituksen muuttuessa maatalousrakennuksesta tanssilavaksi.

Museoviranomaisten mielestä Tähtiniemen riihellä on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta he eivät edellytä riihen suojelua nykyisellä paikallaan. Museoviranomaiset pitävät kuitenkin tärkeä-nä riihen säilyttämistä. Sen siirtäminen on mahdollista ja todennäköisesti parempi vaihtoehto kuin jättää riihi käyttämättömänä ja hoitamattomana nykyiselle paikalleen.

Kaupungilla ei rakennukselle ole näköpiirissä hyötykäyttöä ainakaan nykyisellä paikallaan, joten jos rakennukselle löytyy käyttöä satamasta tai muualta Korpilahdella, sen siirtäminen on mahdollista. Näin sen säilyminen on turvampaa kuin nykyisellä paikallaan, jossa varmuutta käytöstä ja kun-nossa pitämisestä ei ole.

4.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaupunkikuva

Alue sijaitsee keskustan tuntumassa, näkyvällä paikalla, lahden vastakkaisella rannalla, joten sillä on merkitystä kaupunkikuvaan.

Tähtiniemen pihapiirin ja kaava-alueen välillä ei ole suoraa näköyhteyttä tiheän puuston vuoksi. Näin ollen kaavassa ei ole tähän liittyviä rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä.

Liikenne

Liikenne lisääntyy jonkin verran rakentamisen myötä, mutta sillä ei ole merkittävää haitallista vaiku-tusta.

Tekninen huolto

Uutta vesihuoltoa on rakennettava uusille rakennuspaikoille ja toteuttamattomalle rivitaloalueelle. Päivänvarjontie on uusi katu alueella ja se on rakennettava ennen kuin alueen tonttien toteutus aloitetaan.

Ympäristönsuojelu

Puruomien varsille molemmin puolin on kaavaan merkitty noin 10 metriä leveä suojavyöhyke, jossa puusto tulee säilyttää luonnontilaisena.

Liito-oravien kulkureiteille on kaavassa edellytetty säilytettävän suojametsää. Lisäksi kaavaan on merkitty säilytettäväksi puiksi liito-oravien kolopuut.

4.3 MIELIPITEET JA NIIDEN HUOMIOIMINEN

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä luonnosvaiheen kuulemista varten 14.12.-29.12.2010. Kuulemisesta ilmoitettiin Keski-suomalaisessa 14.12.2010.

Kuulemisen aikana palautetta jättivät Keski-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Keski-Suomen ELY-keskus), Korpilahden aluelautakunta, Keski-Suomen museo, Jyväskylän Energian vesiliiketoimi, Korpilahden Vasemmistoliitto ry, kaksi kaava-alueen maanomistajaa sekä yksi maanomistaja kaava-alueen vierestä, lahden toiselta puolelta.

Lyhennelmät palautteesta ja vastineet:

Keski-Suomen ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostukseen on syytä lisätä AO-tontteja koskevien rakennustapaohjeiden perustelut sekä arviointi uudisrakentamisen vaikutuksesta viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että kuumasinkityn katon maalaaminen myöhemmin tulisi sisällyttää kaavamääräykseen. Lisäksi kaavan jatkovalmistelussa olisi selvitettävä valtatie 9:n mahdollisesti aiheuttama meluhaitta ja miten piha-alueiden melusuojaus järjestetään.

Vastine

Rakennustapaohjeiden perusteluja on lisätty kaavaselostukseen. Uudisrakentamisen vaikutusta viereiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön on selitetty kaavaselostuksessa.

Julkisivuja ja kattoja koskevia kaavamääräyksiä on muutettu ja uusissa määräyksissä ei edellytetä kuumasinkittyjä peltikattoja.

Valtatie 9:n melua on tarkasteltu melu.com -ohjelmalla ja sen mukaan rannassa olevien AO-1 – tonttien pihoilla ei melutaso ylitä valtioneuvoston ohjearvoja. Muilla tonteilla piha- ja oleskelualueita voidaan tarvittaessa sijoittaa alueille, joissa rakennukset toimivat melusuojana.

Keski-Suomen ELY-keskuksen palautteen johdosta kaavaan on lisätty pihamelun suojausta koskeva kaavamääräys ja täydennetty kaavaselostusta.

Korpilahden aluelautakunta huomauttaa, että Kirkkolahden maisemalla on suuri merkitys kirkonkylän asukkaille. Maiseman kautta välittyy myös mielikuva Korpilahdesta tuhansille ohikulkijoille ja satamassa pysähtyville matkailijoille. Siksi uuden asuinalueen yleisilmeeseen ja koko ranta-alueen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lisäksi aluelautakunta huomauttaa, että Kirkkolahtea kiertävä virkistysreitti tulisi rakentaa esteetömäksi ja sellaiseen muotoon, että auraus ja valaistus on mahdollista. Näin reitti olisi ympärivuotisessa käytössä.

Vastine

Uusia erillispientalotontteja koskevia julkisivu- ja kattomääräyksiä on muutettu, jotta rakennukset sopisivat maisemaan myös valtatieltä katsottaessa.

Kirkkolahtea kiertävä virkistysreitti on ajateltu toteuttaa siten kevyenä versiona, että se on kapea ja purojen yli rakennettavat sillat ovat kevytrakenteisia, joiden ei ole tarkoitus kestää talvikunnossapidon kalustoa. Alue on herkkää ja maaperä paikoitellen hankalaa, joten talvikunnossapidettävän reitin rakentamisen aiheuttaisi liikaa tuhoja alueen luonteelle. Varsinainen asiointi keskustaan tapahtuu siltaa pitkin, rantareitti on lähinnä virkistystä palveleva reitti.

Alustavasti on arvioitu, että polku voisi olla samantyylinen kuin on toteutettu Karkaussaareissa.

Keski-Suomen museo ilmoittaa lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa Kirkkolahden asemakaavan muutosluonnokseen. Tähtiniemen riihirakennuksen osalta olisi toivottavaa, että rakennus säilyisi ensisijaisesti alkuperäisellä paikallaan osana Tähtiniemen historiallista kokonaisuutta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa.

Vastine

Kaavamerkintä mahdollistaa riihen säilymisen myös nykyisellä paikallaan. Käytännössä se on hyvin todennäköistä, jos rakennukselle löytyy ostaja tai vuokraaja ja sellaista käyttöä ja toimintaa, että rakennuksesta huolehditaan. Kaupungin toimesta rakennukselle ei ole näköpiirissä sopivaa verovaroin tuotettavaa toimintaa tai käyttöä.

Jyväskylän Energian vesiliiketoimi huomauttaa, että nykyinen rivitaloilta lähtevä jäteveden viettöviemäriinija on rakennettu pääosin minimikaltevuudella ja vähäisellä käytöllä olevassa linjassa on esiintynyt hajuhaittoja. Kaavan laatimisen yhteydessä tulee harkita rannassa olevan vesihuoltolinjan siirtämistä Päivänvarjontielle, jolloin tien ylä- ja alapuoliset tontit liitetään katualueella kulkevaan vesihuoltolinjaan. Tällöin johtovaraus poistuisi rakentamisen tieltä tonteilta ja vesihuoltolinjan kunnossapito ja huolto tapahtuisi katualueella.

Vastine

Kaavaluonnosta valmisteltaessa JE arvioi alustavasti, että rannassa oleva vesihuolto säilyisi paikallaan, joten tonteille merkittiin johtorasite. Viemärin kunnan selvittämisen jälkeen, vesihuollon suunnitelmien edetessä on päädytty ratkaisuun, että vesihuolto hoidetaan katu- ja virkistysalueilla, jolloin sen huolto on helpompaa kuin tonteilla. Päivänvarjontien loppupäätä on siirretty johtolinjan toteuttamisen helpottamiseksi. Johtorasitteet tonteilta on poistettu.

Korpilahden Vasemmistoliitto ry huomauttaa, että Tähtiniemen riihi ja sen vieressä oleva viistoseinäinen heinälato tulee suojella asemakaavassa nykyisellä paikallaan.

Vastine

Riihi ja sen vieressä oleva lato sijaitsevat varsinaisen Tähtiniemen pihapiirin ulkopuolella. Riihi on muutettu 1960-luvulla matkailukäyttöä palvelevaksi tanssilavaksi. Tässä yhteydessä sen taka- ja sivuseinille avattiin ikkuna-aukot. Tanssilavakäytön myötä riihtä on muutettu niin, että sen sivuille on rakennettu lisätilaa. Etuseinä on rakennettu uudelleen ja samalla myös sisätilojen huonejärjestystä on muutettu. Riihessä on näin ollen tehty useita muutoksia käyttötarkoituksen muuttuessa maatalousrakennuksesta tanssilavaksi.

Kaavallisesta suojelusta on keskusteltu Keski-Suomen museon asiantuntijoiden kanssa kaavaa valmisteltaessa.

Keski-Suomen museo ilmoittaa lausunnossaan, että olisi toivottavaa, että riihirakennus säilyisi ensisijaisesti alkuperäisellä paikallaan osana Tähtiniemen historiallista kokonaisuutta, mutta ei edellyttä suojelumerkintää.

Riihen kaavamerkintä mahdollistaa rakennuksen säilymisen paikallaan ja sen käytön virkistys- tai myyntikäytössä tai asukkaiden yhteistilana. Rakennus voidaan myös siirtää, jos alkuperäisellä paikalla ei rakennukselle löydy käyttöä.

Kaavamuutosta ei ole tarkistettu huomautuksen johdosta.

Kustaa Viertola omistaa rakentamattoman rivitalotontin ja sen viereisen rantaan ulottuvan maakaistan.

Viertola vaatii kiinteistölleen omarantaisia rakennuspaikkoja. Kävelytie voisi hänen mukaansa mennä tonttien yläpuolelta. Lisäksi Viertola huomauttaa, että hänen omistamallaan tontilla ei puuomina saa suojella.

Viertola ei pidä tasapuolisena sitä, että kaupunki kaavoittaa omistamilleen maille rantatontteja, mutta ei hänen mailleen.

Vastine

Voimassa olevassa asemakaavassa Viertolan omistamilla mailla on rivitalotontti, samoin asemakaavan muutoksessa, joten hänen tilanteensa ei huonone olemassa olevaan kaavaan verrattuna.

Suojellut purouomat on merkitty s-6 –merkinnällä ja niitä ei ole Viertolan omistamalla kiinteistöllä. Liito-oravien kulkureitin merkintää s-5 on osin Viertolan tontin reunassa, mutta ei rakennusalalla. Asemakaavan muutoksen sisältövaatimuksissa on noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n säädöksiä.

Rantatontteja ei ole lisätty, koska se estäisi rantaraitin toteutumisen tai kierrättäisi sen ylös rinnettä. Kyseinen rantaraitti on merkitty voimassa olevaan kaavaan, joten siltäkään osin maanomistajan tilannetta ei ole huononnettu lainvoimaiseen kaavaan verrattuna.

Kaavamuutosta ei ole tarkistettu huomautuksen johdosta.

Matti Kallio omistaa lahden pohjukassa maata, joka on voimassa olevassa asemakaavassa virkistysaluetta. Kallio huomauttaa, että alueen maanomistajia ei ole kohdeltu yhdenvertaisesti, koska hänen maansa on merkitty virkistysalueeksi ja kaupungin maalle on kaavoitettu jopa rantatontteja. Kallio huomauttaa myös, että kaavaselostus on virheellinen siltä osin, että hänen omistamiaan maita ei ole mainittu. Kallio esittää, että hänen omistamilleen maille merkitään rakennusoikeutta oikeassa suhteessa muihin maanomistajiin, myös kaupunkiin nähden.

Vastine

Kallion omistamat maat ovat kaavamuutoksessa virkistysaluetta, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin.

Asemakaavan muutoksen sisältövaatimuksissa on noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n säädöksiä.

Kaavaselostukseen on korjattu maanomistustiedot. Kaavamuutuskarttaa ei ole tarkistettu huomautuksen johdosta.

Teemu Iskala omistaa rakennetun kiinteistön Tähtiniemen vastarannalla. Iskala pitää uusia rantatontteja epätasa-arvoisena kohteluna, koska hän ei saanut ostaa tonttinsa kohdalta rantakaistaa liitettäväksi tonttiinsa. Iskan mielestä tässä kaavamuutoksessa pitäisi hänellekin mahdollistaa rantarakentaminen ja oikeus omaan rantaan.

Tähtiniementie pitäisi parantaa ja rakentaa kevytväylä sen varteen, ei erillisenä.

Vastine

Teemu Iskan omistaman kiinteistön ja rannan väli on kaavoitettu puistoksi ja siinä on edelleen joidenkin tilojen, mm. saaritulojen yhteinen venevalkama. Kyseisen alueen asemakaava on hyväksytty 18.11.1988. Rannassa olevaa puistokaistaa ei ole voitu liittää Iskan kiinteistöön, koska kiinteistöjen lohkomiset tulee tehdä asemakaavan mukaisesti.

Nyt valmisteilla olevaa kaavamuutosta ei ole nähty tarpeelliseksi laajentaa koskemaan Iskan omistamaa aluetta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupungin omistamat erillispientalotontit on tarkoitus olla jaossa syksyllä 2011, kunnallistekniikka on tarkoitus rakentaa keväällä 2012 ja tonttien rakentamisen voisi aloittaa kesällä 2012.

Korttelien 205-210 alueille on laadittu rakentamistaohjeet ohjaamaan rakentamista ja tonttien käyttöä.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ote ajantasa-asemakaavasta
- seurantalomake
- asemakaavakartta tai sen pienennös
- Kirkkolahden kortteleiden 205-210 rakentamistaohje

SELOSTUKSEN LISÄLEHDET

(Selostuksen lisälehdillä selostetaan julkisen nähtävillä olon aikana saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden johdosta tehdyt tarkistukset.)

Kirkkolahden asemakaavamuutoksen pääasiallinen muutos on, että kaupungin omistamilla mailla olevat rakentamattomat rivitalo- ja liikerakennustontit Kirkkolahden ja Tähtiniementien välissä muutetaan erillispientalotonteiksi, joista osa on rantatontteja. Virkistysalueilla muutoksessa on huomioitu puroumat ja liito-oravien kulkureitit.

Kaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.3.-26.4.2011.

Kaavasta jättivät lausunnon Keski-Suomen ELY-keskus, Korpilahden aluelautakunta, Rakennus- ja ympäristölautakunta, Keski-Suomen pelastuslaitos ja Vattenfall Verkko Oy sekä muistutuksen Korpilahden Vasemmistoliitto ry, Matti Kallio ja Kustaa Viertola.

Korpilahden aluelautakunta pitää Korpilahden Kirkkolahden asemakaavan muutosehdotusta onnistuneena eikä siihen ole huomautettavaa.

Keski-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta.

Keski-Suomen ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan, että kaavaselostuksesta ei ilmene, minkä tasoista on suunnittelualueen pientaloalueiden melutaso ja onko kaavaan tarpeen ottaa määräyksiä rakennusten sisätilojen suojaamiseksi häiritsevältä liikennemelulta.

Vastine

Kaavaselostusta on lausunnon johdosta täydennetty melutarkastelun osalta. Kaavakartalle ei ole tarpeen lisätä rakennusten seinärakennetta koskevia vaatimuksia, koska melutaso alueella ei sitä edellytä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta huomauttaa lausunnossaan, että asemakaavan kaavamerkinästä h-1 poistetaan loppuosa ”tai se voidaan siirtää”. Riihi tulee suojella kaavalla.

Vastine

Keski-Suomen museo katsoi käsiteltävänä olevaan kaavamuutokseen liittyvässä lausunnossaan, että Tähtiniemen riihirakennuksen osalta olisi suotavaa, että se säilyisi nykyisellä paikallaan. Rakennuksen suojelua Keski-Suomen museo ei pitänyt välttämättömänä, vaikka rakennuksella onkin paikallista merkitystä osana Tähtiniemen historiallista kokonaisuutta.

Suojelumerkintää riihelle ei ole lisätty, koska se on melko erillään varsinaisesta Tähtiniemen piha-alueesta ja rakennusta on merkittävästi muutettu alkuperäisestä riihi-käytöstä. Kaupungilla ei ole rakennukselle tiedossa olevaa käyttöä. Siirtovaihtoehtoa on tarkoitus käyttää vain, jos rakennukselle ei löydy käyttöä nykyisellä paikallaan. Tähtiniemen pihapiiri on yksi mahdollinen siirtopaikka, jolloin se olisi osa sitä miljöötä, johon se on aikanaan kuulunut.

Lausunnon johdosta riihen kaavamääräys on tarkistettu muotoon ” Rakennusala, jolla olevaa rakennusta voidaan käyttää virkistys-, museo tai myyntikäytössä tai asukkaiden yhteistilana tai vastaavana. Rakennus voidaan siirtää, ellei sille löydy käyttöä nykyisellä paikallaan”.

Korpilahden Vasemmistoliitto ry esittää muistutuksessaan, että Tähtiniemen riihi ja sen vieressä oleva viistoseinäinen pienehkö heinälato tulee suojella asemakaavalla nykyisellä paikallaan.

Perusteluina Korpilahden Vasemmistoliitto ry esittää, että riihirakennuksen pienimuotoinen kunnostaminen nykyisellä paikallaan on taloudellisesti edullisempaa kuin sen purkaminen ja siirtäminen toiseen paikkaan. Korpilahden Vasemmistoliitto ry esittää käyttötarkoitusehdotuksia, joita raken-

nuksella voisi olla nykyisellä paikallaan sekä ajateltavia yhteistyökumppaneita rakennuksen käyttöä ajatellen.

Vastine

Kaavamerkintä h-1 mahdollistaa rakennuksen säilymisen, kunnostamisen ja käytön Korpilahden Vasemmistoliitto ry:n esittämiin käyttötarkoituksiin ilman suojelumerkintää (sr).

Kaavamerkinnän h-1 määräystekstiä on täsmennetty siten, että siinä mainitaan myös museokäyttö, ettei jää tulkinnan varaa.

Matti Kallio vaatii muistutuksessaan muun muassa omistamansa tilan alueelle erillispientalorakennusoikeutta tai ellei siihen suostuta, vastaavien erillispientalotonttien poistamista kaupungin omistamalta maalta.

Perusteluna Matti Kallio esittää, että maanomistajia tulee kohdella samanlaisissa olosuhteissa samalla tavalla ja tätä periaatetta on kaavamuutoksessa loukattu räikeästi.

Matti Kallio muistuttaa lisäksi, että hänen omaisuudelleen on aiheutettu kaavamuutoksella kohtuuttomia rajoituksia.

Vastine

Kaavamuutosta laadittaessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain säädöstä asemakaavan sisältövaatimuksista (54 §).

Matti Kallion omistamat tilat kaava-alueella ovat voimassa olevassa kaavassa virkistysaluetta, jonka läpi kulkee ohjeellinen puistopolku, kuten tässä kaavamuutoksessakin.

Kaavamuutoksessa on Matti Kallion omistamalle maalle, virkistysalueelle merkitty luontoselvityksen, pienvesiselvityksen ja viheryleissuunnitelman johdosta kaksi purouoman suojeluvyöhykettä (yleisen suosituksen mukaisesti vähintään 10 metriä leveänä purouomien molemmin puolin). Metsänlakikin edellyttää kyseistenalaisten purouomien suojelua. Siten ei voida purouoman suojelumerkinnän lisäystä katsoa kohtuuttomaksi rajoitukseksi.

Kaavamuutosta ei ole tarkistettu muistutuksen johdosta.

Kustaa Viertola muistuttaa, että hän ei voi hyväksyä sitä, että kaupunki kaavoittaa itselleen rantatontteja, mutta jättää hänet ilman rantarakennuspaikkoja. Lisäksi hän ilmoittaa, että kaavoitettaville rantatontteille ei kaupungin tarvitsisi tehdä tietä vaan hän tekisi sen itse omistamiensa maa-alueiden kautta.

Vastine

Kaavamuutosta laadittaessa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain säädöstä asemakaavan sisältövaatimuksista (54 §).

Nykyisessä asemakaavassa Kustaa Viertolan omistamilla mailla on Tähtiniementiehen rajautuva rivitalotontti (AR), jota ei ole vielä rakennettu ja rannassa kaistale virkistysaluetta, jossa on ulkoilu-reitin merkintä. Kaavamuutosehdotuksessa on tontin käyttötarkoitus muutettu asuinpienalojen ja rivitalojen tontiksi (AP), mikä laajentaa toteutusvaihtoehtoja. Rantaan saakka tonttia ei ole ulotettu, koska sinne on voimassa olevan kaavan mukaisesti merkitty virkistysreitti ja lisäksi paikalla on liito-oravien kulkureitti.

Pääsääntöisesti tonttien tulee rajautua katuun. Kulkuyhteys voidaan järjestää myös toisen tontin tai poikkeustapauksissa yleisen alueen (esim. virkistysalueen) kautta. Kustaa Viertolan esittämä rivitalotontin kautta tai virkistysalueen kautta rantaan tehtävä kulkuyhteys jyrkässä rinteessä ei ole toimiva rakentamisen ja kunnossapidon kannalta tulevia tonttien käyttäjiä ajatellen.

Kaavamuutosehdotusta ei ole tarkistettu muistutuksen johdosta.

Korttelien 205-210 alueille on laadittu rakentamistapaohjeet ohjaamaan rakentamista ja tonttien käyttöä.