

Jyväskylän kaupunki

Oravasaaren osayleiskaava

15.11.2009 / 2.8.2010 / 1.2.2011 / tark. 22.3.2011



Jyväskylän kaupunki Oravasaaren osayleiskaava

TIIVISTELMÄ

Kaavoitusprosessin vaiheet

Osayleiskaavan laatiminen lähti käyntiin Jyväskylän maalaiskunnan aloitteesta. Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta hyväksyessään kaavoituskatsauksen ja -ohjelman vuonna 2005. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin 30.11.2006 Jyväskylän maalaiskunnan joka talouteen jaetussa Kumppanit lehdessä ja 20.1.2007 sanomalehti Keski-suomalaisessa.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 7.2.2007, (K-S ympäristökeskus)
Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.7.- 31.8.2007
(kuulutus julkaistiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 21.7.2007)
Luonnoksen esittelytilaisuus pidettiin 16.8.2007 Oravasaaren koululla

Yleiskaavaehdotus oli ensimmäisen kerran julkisesti nähtävillä 2.2- 4.3.2010
Kaavaehdotuksen esittelytilaisuus pidettiin 24.2.2010 Oravasaaren koululla

Kaavaehdotukseen tehtiin saadun palautteen (lausunnot ja muistutukset) johdosta sellaisia muutoksia, että nämä antoivat aiheen asettaa ehdotus vielä uudelleen nähtäville ennen hyväksymiskäsittelyä.
Yleiskaavaehdotus oli toisen kerran julkisesti nähtävillä 27.10-26.11.2010. Ehdotuksesta jätettiin yhteensä viisi muistutusta ja siitä saatiin asianmukaiset viranomaislausunnot.

Kaavaehdotukseen päätettiin tehdä vielä Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnon pohjalta lisämääräys, joka koski rakentamista vanhan Nelostien varteen laskennalliselle liikennemelualueelle. Tämän johdosta suoritettiin vielä ylimääräinen maanomistajien kuuleminen, jossa kuultiin kirjeitse ne yhteensä 11 maanomistajaa, joiden oikeuksiin kaavaan lisätty määräys saattaisi jollain tavoin vaikuttaa. Tämä kuuleminen toteutettiin 24.2 – 15.3.2011. Kyseisillä maanomistajilla ei ollut kaavamääräyksiin tehtyyn lisäykseen huomautettavaa

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan __.__.20__

Kaavan keskeinen sisältö

Kyseessä on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen Vaajakosken eteläpuolella sijaitsevalle Oravasaaren alueelle. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta Kairahtan alueeseen lähellä Vaajakosken ABC liikennemyymälää. Etelässä alue rajautuu Toivakan kunnan rajaan. Suunnittelualueen lounaisimman osan muodostaa Ilmopohjan kylä Päijänteiden rannan tuntumassa.

Yleiskaavan tavoitteena on jäsentää tämän suurehkon alueen maankäyttö. Kaava toimii siten pohjana suunnittelutarvapäätöksiin toteutettavalle maaseutumaiselle rakentamiselle. Tärkeä lähtökohta kaavoitusprosessin käynnistämiseksi oli Nelostien rakentaminen uuteen paikkaan aiemmin valtatieenä käytössä olleen tielinjauksen länsipuolelle ja tämän aiheuttamat paineet maankäytön tehostumiselle.

Kyseessä on ns. kyläkaava, mutta samassa yhteydessä ratkaistaan myös järvien ranta-alueiden maankäyttö oikeusvaikutteisesti emätilaselvitykseen perustuen. Kaava voi siten toimia tulevaisuudessa ranta-alueilla suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72§).

Suunnittelualueeseen sisältyy neljä asutuskeskittymää. Näiden käsittelemisessä kaavallisesti on otettu huomioon olemassa oleva vesihuoltoverkko, asutuksen laadulle asetettavat yleiset tavoitteet sekä sijainti kaupungin yhdyskuntarakenteessa.

Pohjoisin Kairahtan alue ja maa-alueet tästä etelään aina Jääskelän risteykseen saakka uuden ja vanhan Nelostien välissä on erotettu kaavassa omaksi erilliseksi alueenosakseen, jonka maankäyttö tullaan myöhemmin ratkaisemaan asemakaavoituksen avulla. Tähän ratkaisuun on päädytty siitä syystä, että rakentamispaineet tällä lähes välittömästi Vaajakosken asemakaava-alueeseen rajautuvalla alueenosalla ovat kohonneet voimakkaasti Nelostien siirtämisen myötä. Suunnittelutarveratkaisuun toteutettava asuinrakentaminen saattaisi helposti johtaa siihen, että tällainen ainakin jollain tavalla sattumanvarainen uudisrakentaminen (toiset maanomistajat haluavat rakentaa ja toiset eivät) alkaisi haitata tulevaa asemakaavan laatimista. On myös täysin mahdollista, että ainakin tietyt osat alueesta tullaan tulevaisuudessa osoittamaan perinteistä erillispientaloasutusta tehokkaampaan maankäyttöön. Alue tulee tarkastella asemakaavataarkkuudella kokonaisuutena, jolloin myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee yksittäisten lupien myöntämismenettelyä paremmin huomioon otetuksi. Alueelle suuntautuvalla uudisrakentamiselle voidaan siten asettaa mahdollisia suunnittelutarveratkaisupäätöksiä tehtäessä erityisiä vaatimuksia.

Nykyisen Nelostien ja Leppäveden rannan välinen Laajarannan alue kaavarajauksen pohjoisosassa on varattu alueenosaksi, jolle on mahdollista sijoittaa vielä jonkin verran lisärakentamista ennen myöhempää asemakaavoitusta. Lähtökohtana rakennusoikeuden lisäämiselle on pidetty 1960-luvun lopun kiinteistöjaotukseen pohjautuvaa emätilatarkastelua. Uusia rakennuspaikkoja, joiden sijainti on merkitty kaavaan kiinteistökohtaisesti, osoitettaessa lähtökohtana on pidetty edellä mainitun ajankohdan mukaista kiinteistöjaotusta. Emätilakohtainen rakennusoikeus on määritelty siten, että kullekin kyseisen ajankohdan (peruskartta 1960-luku) mukaiselle rekisteritilalle on merkitty yksi rakennuspaikka hehtaaria kohden. Menettelyyn on päädytty siitä lähtökohdasta, että Laajarannan nykyiset tiheimmin rakennetut alueenosat on rakennettu suunnilleen kyseisenlaisella tehokkuudella. Järven ranta on kuitenkin rakennettu koko Laajarannassa niin tehokkaasti, että ranta-alueelle ei ole rannan emätilamitoitus huomioon ottaen enää mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Suuri osa rannan rakennuspaikoista on tällä hetkellä loma-asutuskäytössä. Nämä rakennuspaikat on mahdollista muuttaa pysyvän asutuksen paikoiksi.

Oravasaaren kylä nykyisen Nelostien molemmin puolin on merkitty kaavaan AT-1 merkinnällä kyläalueeksi, jolle sallitaan maltillinen aluetta täydentävä lisärakentaminen (rakennuspaikkojen kokonaisuus on ilmaistu kaavassa erillisellä merkinnällä). Kyseistä AT-1 merkintää on käytetty myös Ilmopohjan kylän alueella. AT-1 alueelle toteutettavaa uudisrakentamista ei ole merkitty kaavaan kiinteistökohtaisesti. Jokainen uusi

rakennushanke AT-alueella vaatii pohjakseen suunnittelutarveratkaisupäätöksen, jonka myöntämisen tärkeänä lähtökohtana on kyseisen AT-alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Valtaosa suunnittelualueesta on merkitty kaavaan maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Myös tällä alueella saattaa tulla kyseeseen maltillinen uudisrakentaminen. Oikeutus uudisrakentamiseen tarkastellaan tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätöksellä. Yleisesti ottaen kaavan avulla pyritään kuitenkin ohjaamaan uudisrakentaminen tarkoitukseensa varatuille kyläalueille.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon työn pohjaksi laaditut selvitykset. Näiden selvitysten perusteella kaavaan on merkitty suojeltavia rakennuksia, muinaismuistikohteita, biologisia ympäristöarvoja omaavia kohteita, maisema-alueita, ym. Varsinaisia virkistysalueita kaavassa ei ole muita kuin kaupungin omistama noin 10 ha suuruinen rantametsä Laajarannassa. Kyseiselle Leppäveden rantaan sijoittuvalle alueelle on merkitty myös uimaranta ja venevalkama. Päijänteen puolelle Ilmopohjaan on merkitty olemassa oleva kaupungin ylläpitämä uimaranta ja kolme pienekkää käytössä olevaa venevalkamaa.

Kaavan toteuttaminen

Nelostien rakentaminen uuteen paikkaan on saatu päätökseen. Vanha Nelostie on muutettu valtatie rinnakkaistieksi. Tiesuunnitelmassa osoitettua Oravasaaren eritasoristeystä ei kuitenkaan toteutettu tien rakentamisen yhteydessä. Paikalla on ainoastaan silta. Tämän johdosta liikennöinti kaava-alueen lounaisosaan ja edelleen Ilmopohjan kylän taakse Toivakan Haukanmaalle tulee ainakin lähitulevaisuudessa jatkumaan nykyistä tieverkkoa käyttäen. Kaavaratkaisussa on kuitenkin varauduttu uusitun tiesuunnitelman mukaiseen risteysjärjestelyyn (ns.rombinen liittymä).

Kaavaan merkityn kevyen liikenteen väylän toteuttaminen Laajarannan ja Oravasaaren kylän välille on valtion tieviranomaisen asia yleisen tien tienpitäjänä.

Kaikki uudisrakentaminen sijoittuu yksityisomistuksessa olevalle maalle. Kaavan toteuttaminen on siten tältä osin suuresti riippuvainen yksityisten henkilöiden tahtotilasta. Kaava on laadittu ranta-alueiden osalta MRL 72§:n mukaisena oikeusvaikutteisena kaavana, joten luvat ranta-alueille kaavassa osoitettuun rakentamiseen voidaan myöntää kaavan tultua lainvoimaiseksi ns. suorina rakennusluvina. Rakennusluvut uudisrakentamiselle ranta-alueen ulkopuolella vaativat pohjakseen koko kaava-alueella maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n mukaisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 190 asuttua kiinteistöä ja noin 490 asukasta. Asukkaista noin 180 henkeä asuu pohjoisosan Kairahta-Laajaranta -alueenosalla ja loput 310 henkeä Oravasaaren ja Ilmopohjan maaseutumaisissa kylissä. Alueen läpi kulkeva viemärin runkolinja on kokoa 140 mm Laajarannan alueella. Se pienenee tästä etelään. Äärimmäiset verkkoon kuuluvat Jyväskylän Energia Oy:n omistuksessa olevat paineviemäriinjat Oravasaaren ja Ilmopohjan alueella ovat enää kokoa 63 millimetriä. Viemäriinjan kapasiteetti on näin ollen eräs voimakasta lisärakentamista rajoittava tekijä.

Rakentamisen lisäys voi olla viemärin kapasiteetti huomioon ottaen yleispiirteisesti arvioiden noin 70-100 uutta rakennuspaikkaa, ja kaavaratkaisu on tämän vaatimuksen mukainen. Täysin kaavan mukaisesti toteutuneena alueella saattaisi asua lopulta yhteensä noin 650-700 asukasta (Lukema ei ota huomioon sitä myöhempää tulevaa asukasmäärän lisääntymistä, joka on seurausta Kairahtan ja Laajarannan alueiden asemakaavoittamisesta ja kyseisen kaavan toteuttamisesta uusine vesihuoltoratkaisuineen.)

Jyväskylässä 15.11.2009 / 2.8.2010 / 1.2.2011 / 22.3.2011

Vesa Rajaniemi
kaavoitusinsinööri

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	7
1.1	Tunnistetiedot.....	7
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	8
1.3	Oravasaaren osayleiskaavan tarkoitus.....	9
1.4	Lähteet.....	10
1.4.1	Kaavan liiteselvitykset.....	10
1.4.2	Lähdekirjallisuus.....	10
1.4.3	Kaavaa koskeva muu lähdemateriaali.....	10
2	LÄHTÖKOHDAT.....	10
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	10
2.1.1	Luonnonympäristö.....	11
2.1.2	Rakennettu ympäristö.....	12
2.1.3	Liikenne.....	13
2.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
2.1.5	Muinaismuistot.....	15
2.1.6	Tekninen huolto ja erityistoiminnat.....	15
2.1.7	Asuminen, väestön rakenne ja kehitys.....	16
2.1.8	Palvelut.....	16
2.1.9	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	17
2.1.10	Virkistys.....	17
2.1.11	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	18
2.1.12	Sosiaalinen ympäristö.....	18
2.1.13	Maanomistus.....	18
2.2	Suunnittelutilanne.....	18
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	18
2.2.2	Maakuntakaava.....	19
2.2.4	Yleiskaava.....	20
2.2.5	Asemakaava.....	20
2.2.6	Rakennusjärjestys.....	20
2.2.7	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	20
2.2.8	Pohjakartta.....	23
2.2.9	Rakennuskiellot.....	23
2.2.10	Suojelupäätökset.....	23
2.2.11	Lähiympäristön kaavutilanne ja suunnitelmat.....	23
3.	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	24
3.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve.....	24
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	24
3.4	Osayleiskaavan tavoitteet.....	24
3.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	24
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	25
3.5	Kaavaluonnos.....	25
4.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	26
4.1	Kaavan rakenne.....	26
4.1.1	Kylätaajama-alueiden yleiskaavoitus.....	26
4.1.2	Ranta-alueen yleiskaavoitus.....	26
4.1.3	Ranta-alueen mitoitusperusteet.....	26
4.1.4	Palvelut.....	28

4.2	Aluevaraukset.....	28
4.2.1	Asuinalueet.....	28
4.2.2	Palvelurakennusten korttelialueet	30
4.2.3	Virkistys	30
4.2.4	Loma-asuminen	31
4.2.5	Liikenne.....	31
4.2.6	Suojelu.....	32
4.2.7	Maa- ja metsätalous.....	32
4.3	Kaavan vaikutukset	32
4.3.1	Taajama rakenteeseen kohdistuvat vaikutukset	32
4.3.2	Taloudelliset vaikutukset.....	33
4.3.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	33
4.3.4	Vaikutukset julkisiin palveluihin	34
4.3.5	Sosiaaliset vaikutukset	35
4.3.6	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.....	35
4.3.7	Vaikutukset virkistykseen	35
4.3.8	Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin kohteisiin	36
4.3.9	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	36
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	36
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	36
5.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	41

Selostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Maaperäkartta
3. Arvokkaat luontokohteet
4. Rakennukset
5. Kulttuurihistoria- maisema ja muinaismuistot
 - o Yleiskartta
 - o Ote: Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet
6. Vesihuoltoverkosto
7. Emätilatarkastelu

Osayleiskaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Muut yleiskaavaa koskevat asiakirjat ja selvitykset

- Oravasaaren kyläsuunnitelma 2002
- Aasukysely yleiskaavasunnittelun pohjaksi 19.4.2007
- Tiesuunnitelmat välille Viisarinmäki – Kanavuori
- Jyväskylän maalaiskunnan tekemä maisemainventointi Oravasaaren kylässä

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Oravasaaren osayleiskaavan selostus, joka koskee 22 päivänä maaliskuuta 2011 päivättyä kaavakarttaa.

Osayleiskaava koskee Jyväskylän Oravasaaren ja Ilmopohjan kylien ympäristöä Vaajakosken eteläpuolella.

Vireilletulo ja kaavaprosessi

Osayleiskaavoitustyö lähti käyntiin Jyväskylän maalaiskunnan aloitteesta. Kunnanhallitus päätti alueen kaavoittamisesta hyväksyessään kaavoituskatsauksen ja -ohjelman vuonna 2005.

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin 30.11.2006 Jyväskylän maalaiskunnan joka talouteen jaetussa Kumppanit lehdessä sekä 20.1.2007 sanomalehti Keski-suomalaisessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 23.7-31.8.2007 (kuulutus sanomalehti Keski-suomalainen 21.7.2007)

Kaavaehdotus oli ensimmäisen kerran nähtävillä 2.2- 4.3.2010

Kaavaehdotus päätettiin asettaa uudelleen nähtäville saadun palautteen (muistutukset ja lausunnot) ja tämän seurauksena kaavaratkaisuun tehtyjen muutosten johdosta. uusi nähtäville asettaminen toteutettiin 27.10.- 26.11.2010.

Kaavan määräksiin tehtiin Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnon pohjalta lisäys, joka koski rakentamista vanhan Nelostien laskennallisesti määritellylle liikennemelualueelle. Tämän johdosta suoritettiin vielä ylimääräinen maanomistajien kuuleminen, jossa kuultiin kirjeitse ne yhteensä 11 maanomistajaa, joiden oikeuksiin tehty muutos saattoi vaikuttaa. Tässä kuulemisessa laaditusta kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavan hyväksyminen

Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt osayleiskaavan __.__.20__.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt osayleiskaavan __.__.20__.

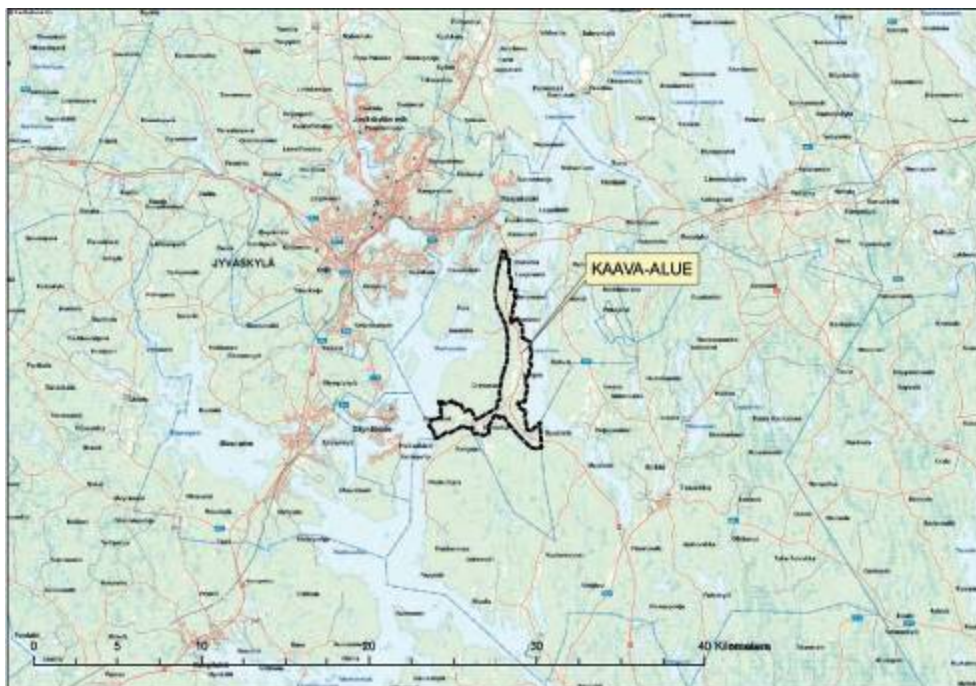
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee 10 km kaakkoon Jyväskylän keskustasta. Se on kooltaan noin 17 km². Alueen rakennuskanta koostuu pääasiassa kylämaista asuin- ja maatalousrakentamisesta. Rakentaminen on sijoittunut pääasiassa nykyisen valtatie 4:n lähialueille. Rantaviivaa suunnittelualueella on noin 15 kilometriä.



Kuva 1.1 Kaava-alueen rajaus.



Kuva 1.2 Kaava-alueen sijainti.

1.3 Oravasaaren osayleiskaavan tarkoitus

Kyseessä on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Yleiskaavan tavoitteena on järjestää yleispiirteisesti alueen maankäyttö sovitamalla yhteen aiemmat muut suunnitelmat. Samalla yleiskaavan avulla pyritään turvaamaan arvokkaat ympäristöarvot. Tavoitteena on esittää erilaisten maankäyttomuotojen sijainti, laajuus ja muut ominaisuudet. Eri maankäyttomuotoja ovat mm. asuinrakentaminen, palvelut, liikenne, loma-asutus ja suojelu. Täydennysrakentamisen suhteen tavoitteena on maltillinen kaavaratkaisu, jossa otetaan huomioon palvelujen järjestäminen, nykyinen infrastruktuuri sekä erilaiset ympäristöarvot.

Alueelta koottiin kaavan lähtötiedoiksi luonto- maisema-, kulttuurihistoria-, ym. ympäristöarvot, maaperätiedot, osallisten toiveet sekä olemassa oleva infrastruktuuri. Näiden asioiden tarkoituksenmukainen ja järkevä yhteensovittaminen vuorovaikutuksessa eri osapuolten kanssa nähtiin tärkeänä lähtökohtana kaavaratkaisun laatimisessa.

Suunnittelualueen ranta-alueille päätettiin laskea tasapuoliset rantarakennusoikeudet Suomessa yleisesti hyväksytyjen kriteerien pohjalta (muunnettu rantaviiva ja ns. emätilaperiaate) sekä Jyväskylän seudulla rantarakentamisessa yleisesti käytettyjen mitoitusperiaatteiden (5-6 rakennuspaikkaa / muunnettu ranta km.) mukaisesti. Kaava voi toimia näin ollen ranta-alueilla suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72§:ssä säädetyllä tavalla. Kyseinen asia on esitetty lain vaatimalla tavalla kaavamääräyksissä.

Niin sanottujen kuivan maan rakennuspaikkojen osalta kaavaa ei laadita sellaiseksi MRL:n 44.2§:n tarkoittamaksi kaavaksi, joka voisi toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen pohjana. Uudisrakentaminen edellyttää näin ollen aina ranta-alueen ulkopuolella MRL:n 137§:n mukaisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

1.4 Lähteet

1.4.1 Kaavan liiteselvitykset

Lappalainen, T. 2004: Oravasaaren osayleiskaavan kasvillisuus ja liito-oravaselvitys. Jyväskylän maalaiskunta, kaavoitus ja ympäristöpalvelut. 32 s.

Oravasaaren yleiskaavan luontoselvitys: Täydennysosa Ilmopohjan alueelta. 6 s.

Sepänmaa T. & Jussila T. 2006: Oravasaaren muinaisjäännösinventointi. Jyväskylän maalaiskunta. 12 s.

Heikkinen Taru 28.5.2010: Liito-oravaselvityksen täydennys

1.4.2 Lähdekirjallisuus

Mäkinen V. 2001: Oravasaaren kylähistoria. Oravasaaren kyläyhdistys ry. 362 s.

Horrpila-Jämsä, L Salminen, M 1996. Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. Keski-Suomen liitto.

1.4.3 Kaavaa koskeva muu lähdemateriaali

Oravasaaren kyläyhdistys ry 2002: Oravasaaren kyläsuunnitelma. Oravasaaren kyläyhdistys ry. 17 s.

Jyväskylän maalaiskunnan toimesta alueelta kartoitetut arvokkaat rakennukset Keski-Suomen ympäristökeskus (www.ymparisto.fi)

1. Jyväskylän kaupunki X-city, rakennuskanta (tarkistus elokuu 2009)
2. Luontoselvitysten aineisto
3. Maaperäkartta (1:20 000)
4. Vesi- ja viemäriinjat

Oravasaaren kyläyhdistys (www.oravasaari.net)

Valtatien 4 parantaminen välillä Oravasaari – Kanavuori, Jyväskylän maalaiskunta, Tiesuunnitelma ja siihen liittyvät selvitykset.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Oravasaari on melko tavanomainen Jyväskylän lähialueelle sijoittuva maaseutukylä. Kaava-alue voidaan jaotella yleispiirteisesti neljään erilliseen asutustihentymään. Pohjoispäässä on tiheähkosti rakennettu Kairahtan osa-alue ja tämän eteläpuolella tien ja Leppäveden rannan välissä Laajarannan osa-alue. Etelämpänä suunnittelualueeseen kuuluu Oravasaaren koulun ympäristöön sijoittuva varsinainen Oravasaaren maaseutukylä sekä neljäntenä alueenosana Päijänteen tuntumaan sijoittuva Ilmopohja. Alueella on eri aikoina syntynyttä omakotiasutusta sekä muutamia maatiloja. Alue sijaitsee 2 – 6 kilometriä leveällä vesistöjen ympäröimällä mannerkaistaleella.

Erityinen suunnittelutyössä huomioon otettu seikka oli uusi Nelostien linjaus, joka kulkee keskimäärin 500 metrin etäisyydellä vanhasta väylästä tämän länsipuolella. Osayleiskaavan suunnittelutyö on ollut suurelta osin tämän linjausmuutoksen vaikutusten hahmottamista ja hyödyntämistä erilaiset ympäristöarvot huomioon ottaen.

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee eteläborealisella vyöhykkeellä Järvi-Suomen lohossa. Aluetta rajaa idässä Leppävesi ja lounaisosassa Päijänne. Muita vesistöjä on vähän. Etelässä kaava-alueen rajana on Jyväskylän ja Toivakan kunnan välinen raja.

Osayleiskaava-alueen metsäisten osien maaperä on pääasiassa moreenia ja avokalliota. Pellot ovat hietaa, hienoa hietaa, hiesua ja savea. Soita suunnittelualueella on erittäin vähän ja sen halki kulkee peltojen välissä pohjavesialueen suuntainen matala hiekkaselänne (Liite 2). Yleiskaava-alue kuuluu Kymijoen valuma-alueeseen ja se sijaitsee Leppäveden ja Päijänteen Ristiselän välisellä kannaksella. Valtaosa siitä sijoittuu Leppäveden valuma-alueelle, josta vedet virtaavat edelleen Vaajakosken kautta Päijänteeseen. Osayleiskaava-alueen lounaiskulma sijoittuu Ristiselän alueen Ilmojärvien valuma-alueeseen, jonka vedet laskevat suoraan länteen Päijänteeseen. Osayleiskaava-alue sijoittuu osittain Oravasaaren 2 luokan pohjavesialueelle (0918007).

Suunnittelualueella on kaksi valtakunnallisiin suojeluohjelmiin ja/tai -strategioihin kuuluvaa aluetta: pohjoisosassa sijaitsee 167 hehtaarin suuruinen Haukkavuoren-Hintusvuoren arvokas kallioalue (KAO090059, arvoluokka 4) ja alueen eteläosassa pienialainen Isojoen lehmusmetsikkö (Hyppyriäisen laskupuro, LTA090015). Osayleiskaava-alueelta on tehty erillinen luontoselvitys (Lappalainen 2004 ja 2006). Selvitystyön yhteydessä on löydetty arvokkaita luontokohteita, mm. reheviä puronvarsilehtoja, rantaluhtia ja luonnontilaisia lähteitä sekä uhanalaisten ja/tai huomionarvoisten putkilokasvilajien esiintymiä. Lisäksi osayleiskaava-alueella on tehty useita merkittäviä liito-oravahavaintoja. Osayleiskaava-alueen luonnonsuojelualueet ja luontoselvityksessä arvokkaiksi arvioidut alueet on esitetty liitteessä 3. Luontoselvityksiä on tarkisteltu ja täydennetty kaavoitusprosessin kuluessa.

Selvitystä täydennettiin ja tarkistettiin vielä kaavan ehdotusvaiheessa Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnon ja kaavaehdotuksesta jätetyn muistutuksen johdosta kesällä 2010 (Heikkinen 2010).



Kuva 2.1 Päijänteen kivikkoista rantaa.



Kuva 2.2 Leppäveden rehevää rantaa.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on noin 190 asuinrakennusta, joista lähes puolet on rakennettu vuoden 1989 jälkeen. Lomarakennuksia on hieman yli 60 kpl, ja suurin osa näistä sijaitsee Leppäveden rannalla. Pysyvä asutus sijoittuu pääosin neljälle eri osa-alueeseelle, jotka ovat Kairahta, Laajaranta, Oravasaari ja Ilmopohja. Eniten asutusta on Oravasaarella ja tihein asutus on Kairahtassa, kaava-alueen pohjoisosassa (LIITE 4).



Kuva 2.3 Kairahta eteläpuolelta katsottuna ennen valtatielinjauksen puhkaisua asutuksen länsipuoliseen metsäiseen mäkeen

2.1.3 Liikenne

Alueen halkaisee pohjois-eteläsuunnassa valtatie 4. Tien linjaus on siirtynyt vuoden 2010 marraskuussa noin 500 metriä vanhasta linjauksesta länteen.

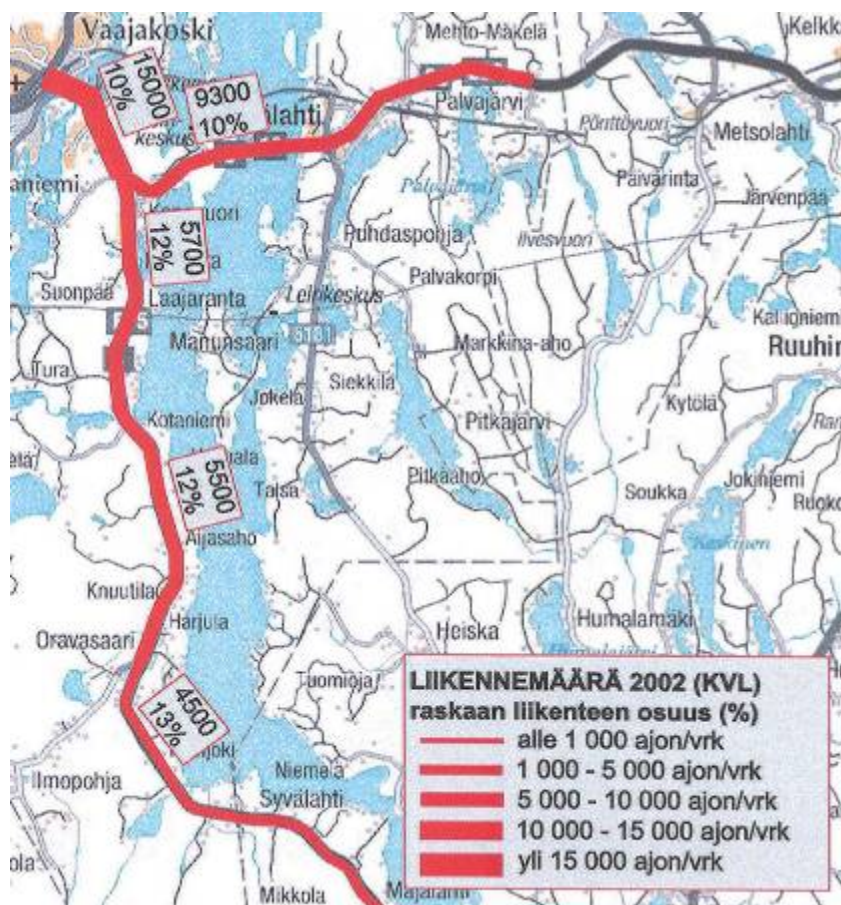
Vaajakoskelta etelään johtava kevyen liikenteen väylä vanhan nelostien laidassa päättyy Laajarannan eteläpuolella sijaitsevaan Jääskelän risteykseen.

Oravasaaren kylän kohdalla vanha valtatie 4 kulki paikoin lähellä olemassa olevaa asutusta. Tällä kohdalla tien varressa on laadukas kevyen liikenteen väylä. Ongelmana on, että Oravasaaren kylästä Laajarantaan ei ole kevyen liikenteen yhteyttä.



Kuva 2.4 Kevyen liikenteen väylät. Uusi valtatie kulkee kaavarajauksen länsilaidassa Pohjois – Etelä –suunnassa.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on toteutumassa uusi liittymäjärjestely valtateiden 4 ja 9 risteykseen.



Kuva 2.5 Liikennemäärät

2.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Oravasaaren vanha kyläkeskus omaa kokonaisuudessaan kulttuurimaisemallisia arvoja. Sitä ei ole kuitenkaan merkitty maakuntakaavaan maakunnallisesti merkittävänä maisema-alueena (vert. Puuppola ja Kuukanpää Jyväskylän pohjoispuolella). Maakuntakaavassa Knuutilan, Puuran ja Harjulan tilojen talouskeskukset sekä koulu on kuitenkin merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (LIITE 5). Keski-Suomen ympäristökeskuksen kuntakohtaisissa kulttuuriympäristön kohdelistoissa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on kuvattu seuraavasti:

Knuutila

Knuutilan puutarhamaiseen pihapiiriin sijoittuu kartanotyyppinen, vuonna 1928 valmistunut, klassinen kivitalo. Lisäksi pihapiirissä on myös sementtitiilistä rakennettu, alueelle tyypillinen harjakattoinen navetta 1920-luvun lopusta, 1900-luvun alun riviaitta, vilja-aitta 1700-luvulta sekä hirsinen pajarakennus ja 1800-luvulla tehty riihi.

Puura

Puuran neliönmuotoisessa pihapiirissä sijaitsevat edustava 1700-luvun lopulla valmistunut päärakennus, entinen syytinkirakennus 1700-luvun lopulta, 1880-luvulla rakennettu hirsinavetta, vaateaitta 1860-luvulta, kaksi aittariviä 1700-1800-luvuilta sekä sivummalla olkitalli ja lato.

Harjula

Harjulan pihapiiri sijaitsee Puuran tilaa vastapäätä nelostien toisella puolella. Harjulan tilaan kuuluvat vuonna 1902 valmistunut päärakennus, sementtitiilinen, katon päädyistä aumattu navetta vuodelta 1927, vanha punamullattu luhtiaitta, kotitarvemylly, leikkimökki, aitta, lato sekä muutama varastorakennus.

Koulu

Oravasaaren koulu on klassistiseen tyyliin suunniteltu punatiilinen koulurakennus. Se valmistui 1920-luvulla rakennusmestari V. F. Peltosen suunnitelmien mukaisesti. Koulun pihapiirissä on lisäksi talousrakennus ja sauna 1890-luvulta. Koulu on edelleen toiminnassa.

Oravasaaren kylä on ollut mukana Keski-Suomen Liiton tekemässä selvityksessä: Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet. (LIITE 5). Selvityksessä on kuvattu kylän erityispiirteitä ja arvoja.

Oravasaaren kylälle on tehty lisäksi Jyväskylän maalaiskunnan toimesta maastointeja, joissa on kartoitettu kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja (tämän yleiskaavan pohjaksi tehty selvitys, erillinen liite).

2.1.5 Muinaismuistot

Alueelle on tehty erillinen muinaismuistonselvitys. Liitteessä 5 on esitetty alueelle sijoittuvat muinaismuistot.

2.1.6 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Oravasaaren vesiosuuskunta on perustettu vuonna 1996 ja suunnittelualueelle on rakennettu tämän toimesta osuuskuntamuotoinen vesi- ja viemärijohto (LIITE 6). Verkosto kattaa lähes kaikki suunnittelualan asuinkiinteistöt, joita on hieman alle 200 kpl. Alueella on noin 60 lomarakennusta, joista pääosaa ei ole liitetty vesihuoltoverkkoon. Alueen läpi kulkeva viemärin runkolinja on kokoa 140 mm Laajarannan alueella. Se pienenee mentäessä tästä etelään. Verkkoon kuuluvat Jyväskylän Energia Oy:n omistuksessa olevat paineviemäriinjat Oravasaaren ja Ilmopohjan alueella ovat enää kokoa 63 millimetriä. Viemäriinjan kapasiteetti on näin ollen eräs voimakasta lisärakentamista rajoittava tekijä. Kokonaiskapasiteetti on yleispiirteisesti arvioituna noin 250 - 300 kiinteistöä. Jyväskylän Energia omistaa verkkoon kuuluvat linjapumppaamot ja näiden väliset paineviemäriinjat. Oravasaaren vesiosuuskunta omistaa osan alueen vesijohdoista sekä osan kiinteistöpumppaamoista. Kiinteistöjen omistajat omistavat jäljelle jäävän osan kiinteistöpumppaamoista sekä niihin liittyvät viettoviemäriolosuhteet.

Kaava-alueen keskivaiheilla Loilonvuoren eteläpuolella on kalliomurskeenottoalue.



Kuva 2.6 Loilonvuoren eteläpuolinen kalliomurskeenottoalue.

2.1.7 Asuminen, väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualan tämänhetkinen (2010) asukasmäärä on yhteensä 493 asukasta. Heistä 183 asuu Jääskelän risteuksen pohjoispuolisella Kairahtan ja Laajarannan alueella. Varsinaisen Oravasaari – Ilmopohjan maalauskylän asukasluku on näin ollen 310 henkeä.

kaikki	493
0-6	61
7-14	56
15- 44	164
45- 64	139
65-	73

Väestön ikäjakauma koko suunnittelualueella

kaikki	183
0-6	22
7-14	22
15- 44	60
45- 64	55
65-	24

Väestön ikäjakauma pohjoisella Kairahta – Laajaranta-alueella

kaikki	310
0-6	39
7-14	34
15- 44	104
45- 64	84
65-	49

Väestön ikäjakauma Oravasaaren ja Ilmoniemen maalauskyläalueella.

Kesäasukkaita suunnittelualueella noin 300 henkeä.

2.1.8 Palvelut

Alue on maaseutumaista kyläaluetta, jossa ei ole juuri lainkaan yksityisiä palveluja. Oravasaarella on kuitenkin toimiva kyläyhdistys, joka luo kyläläisille omia palvelujaan. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee liikennemyymälä, jossa on päivittäistavarakauppa.



Kuva 3.7 Liikennemyymälä (Uusi nelostien linjaus ei ole vielä näkyvissä. Uusi valtatie 9:n risteys tulee sijoittumaan kuvan etualalle liikennemyymälän eteläpuolelle.)

Koulut

Oravasaassa on kyläkoulu, jossa on noin 30 oppilasta. Koulun lakkauttamisesta on käyty keskusteluja, mutta toistaiseksi toiminta jatkuu. Kyläläiset pitävät koulua tärkeänä ja tarpeellisena.

Kaupalliset palvelut

Kylällä ei ole päivittäistavarakauppaa. Tehdyn asukaskyselyn perusteella päivittäiset elintarvikkeet ostetaan joko Jyväskylästä, Vaajakoskelta tai aivan alueen pohjoispuolella sijaitsevasta liikennemyymälästä.

2.1.9 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa on pääasiassa maataloilla. Oravasaassa on 7 päätoimista maataloustuotannossa olevaa maatilaa. Sivutoimisia tiloja on 3 kpl. Maatilojen toiminta on keskittynyt heinän- ja viljanviljelyyn sekä lihakarjan kasvatukseen. Alueella on myös 4 rakennuspalveluja tarjoavaa yritystä sekä kuljetus- ja matkailutoimintaa. Suuri loma-asutuksen määrä tarjoaa myös jonkin verran työtä teiden kunnossapidossa, polttopuiden teossa sekä muissa kunnostustoissa vuodenajasta riippumatta. Omassa kylässä töissä on noin 20 henkilöä.

2.1.10 Virkistys

Oravasaaren luonnonympäristö tarjoaa hyvät virkistysmahdollisuudet. Suunnittelualueella ei ole yhtenäisiä perustettuja luontopolkuja ja kyläläiset ovatkin nähneet tämän eräänlaisena puutteena. Luontopolkuja on ollut suunnitteilla kyläyhdistyksen hankkeena. Ilmopohjassa Päijänteen rannassa on yleinen uimaranta.



Kuva 2.8 Ilmopohjan uimaranta.

2.1.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualan keskivaiheilla Aijasahon tilalla on sikala, jossa on pidetty noin 800 lihasikaa. Jyväskylän maalaiskunta myönsi aikanaan toiminnalle ympäristöluvan. Keski-Suomen ympäristökeskus myönsi toiminnan laajentamiselle 1360 lihasian sikalaksi ympäristöluvan. Sikalatoiminta tilalla on kuitenkin loppunut kaavaprosessin kuluessa.

2.1.12 Sosiaalinen ympäristö

Oravasaarella on vireä kyläyhdistys, joka kokoaa asukkaat toimimaan yhdessä elinympäristönsä kehittämiseksi. Yhdistys järjestää virkistys- ym. toimintaa.

2.1.13 Maanomistus

Suunnitteluala on lähes kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Jyväskylän kaupunki omistaa Laajarannassa noin 10 hehtaarin maa-alueen ja koko Jääskelän alueen, joka on kooltaan noin 250 hehtaaria. (Jääskelän alue jää kuitenkin lähes kokonaisuudessaan tämän kaavarajauksen ulkopuolelle. Vain pieni osa tästä tilasta kuuluu kaavaan.) Lisäksi kaupunki omistaa Oravasaaren koulun tontin. Valtio omistaa alueella 4 pienialaista maa-aluetta.

2.2 Suunnittelutilanne

Yleiskaavatyön pohjana ovat maankäyttö- ja rakennuslain säätämällä tavalla valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava. Tämän lisäksi suunnitteluun vaikuttavat myös yksityiskohtaisemmat kaavat (kaksi lainvoimaista ranta-asemakaavaa) sekä muut suunnittelualueelle sekä sen läheisyyteen tehdyt suunnitelmat.

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Osayleiskaavan kannalta huomioon otettavia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tavoitteita ovat:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voidaan jakaa kahteen ryhmään, jotka ovat:

1. Tavoitteet joita ei niiden yleisohjeellisuuden vuoksi ole tarkoitettu esimerkiksi käytettäväksi yksityiskohtaisten kaavojen sisällön arviointiin sekä
2. Tavoitteet, jotka sisältyvät valmiina reunaehtoina konkreettiseen kaavojen laadintaan.

Uusi valtatielinjaus voidaan lukea kuuluvaksi jälkimmäiseen ryhmään. Vuorovaikutteiseen suunnitteluun pohjautunut liikenneministeriön hyväksymä valtatie yleissuunnitelma on ollut tärkeänä konkreettisenä lähtökohtana tämän yleiskaavan laatimisessa.

2.2.2 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007 ja ympäristöministeriö on tehnyt siitä vahvistamispäätöksensä.

Kaavaprosessin aikana eräänä vaihtoehtona tarkasteltiin sellaista mahdollisuutta, että uusi jätteenkäsittelykeskus olisi sijoittunut suunnittelualueen lähistöllä olevalle Seiväsuolle. Jätteenkäsittelykeskuksen sijoittamisasia viivästytti maakuntakaavan etenemistä. Keski-Suomen maakuntahallitus päätti 20.12.2006, että Jyväskylänseudun jätteenkäsittelykeskus irrotetaan maakuntakaavaehdotuksesta omaksi vaihekaavakseen, jonka tarkoituksena on pelkästään löytää tälle keskukselle tarpeellinen maa-alue. Maakuntavaltuusto hyväksyi asiaa koskevan vaihemaakuntakaavan 16.5.2008. Tässä uusi jätekeskus on sijoitettu Kuopion tien (tie nro 9) varteen Lievestuoreen länsipuolelle.

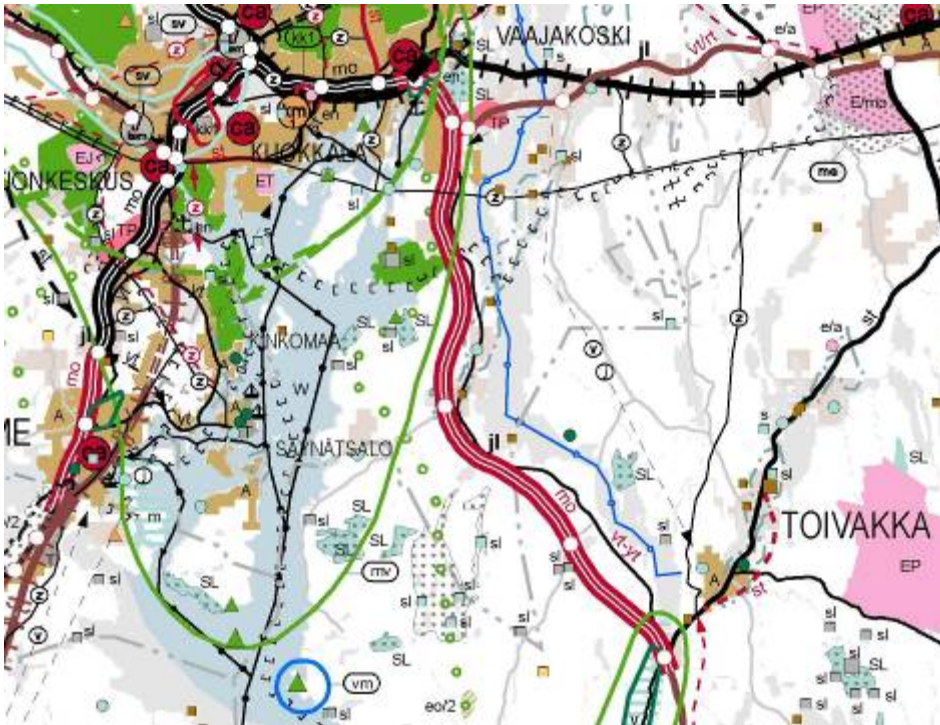
Kanavuoren liikenneympyrästä etelään on merkitty taajamarakenteen seudullisesti merkittävä laajenemissuunta. Merkinnän määräys on seuraava:

”Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa taajamarakennetta on ohjattava niin, että se sijoittuu olemassa olevan asutuksen, palvelujen, paikallisliikenneverkon ja sen liityntäpisteiden sekä tietoliikenneyhteyksien yhteyteen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää joukkoliikenteen edellytysten turvaamiseen.”

Lisäksi alueen pohjoisosassa on laaja koko Jyväskylän lähialueet peittävä matkailun- ja virkistysalue. Alueen suunnittelumääräys on seuraava:

”Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.”

Tämän lisäksi on muita merkintöjä, jotka toteavat enemmänkin olemassa olevaa tilannetta. Tällaisia ovat suunnittelualueen pohjoisosan lävitse kulkeva voimajohtolinjan varaus, alueen eteläosiin on merkitty pohjavesialue, 3 muinaismuistokohdetta ja moottorikelkkareitti.



Kuva 2.9 Ote maakuntakaavasta

2.2.4 Yleiskaava

Osalla aluetta on voimassa oikeusvaikutukseton Päijänne-Leppävesi rantayleiskaava.

Lisäksi pienellä osalla aluetta on voimassa oikeusvaikutteinen Jääskelän osayleiskaava. Tämän johdosta tässä kaavassa kyseessä on myös osayleiskaavamuutos (Tämä asia kirjataan kaavan määrittäisiin).

2.2.5 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 1999 vahvistettu ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava alkaa Mönkönniemestä ja jatkuu noin 1,3 kilometriä etelään noin 200 metrin ranta-vyöhykkeellä. Toinen voimassa oleva ranta-asemakaava (tullut lainvoimaiseksi 2006) sijaitsee kaava-alueen eteläosassa Virmuniemessä.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseen suunnittelutarvealueeseen.

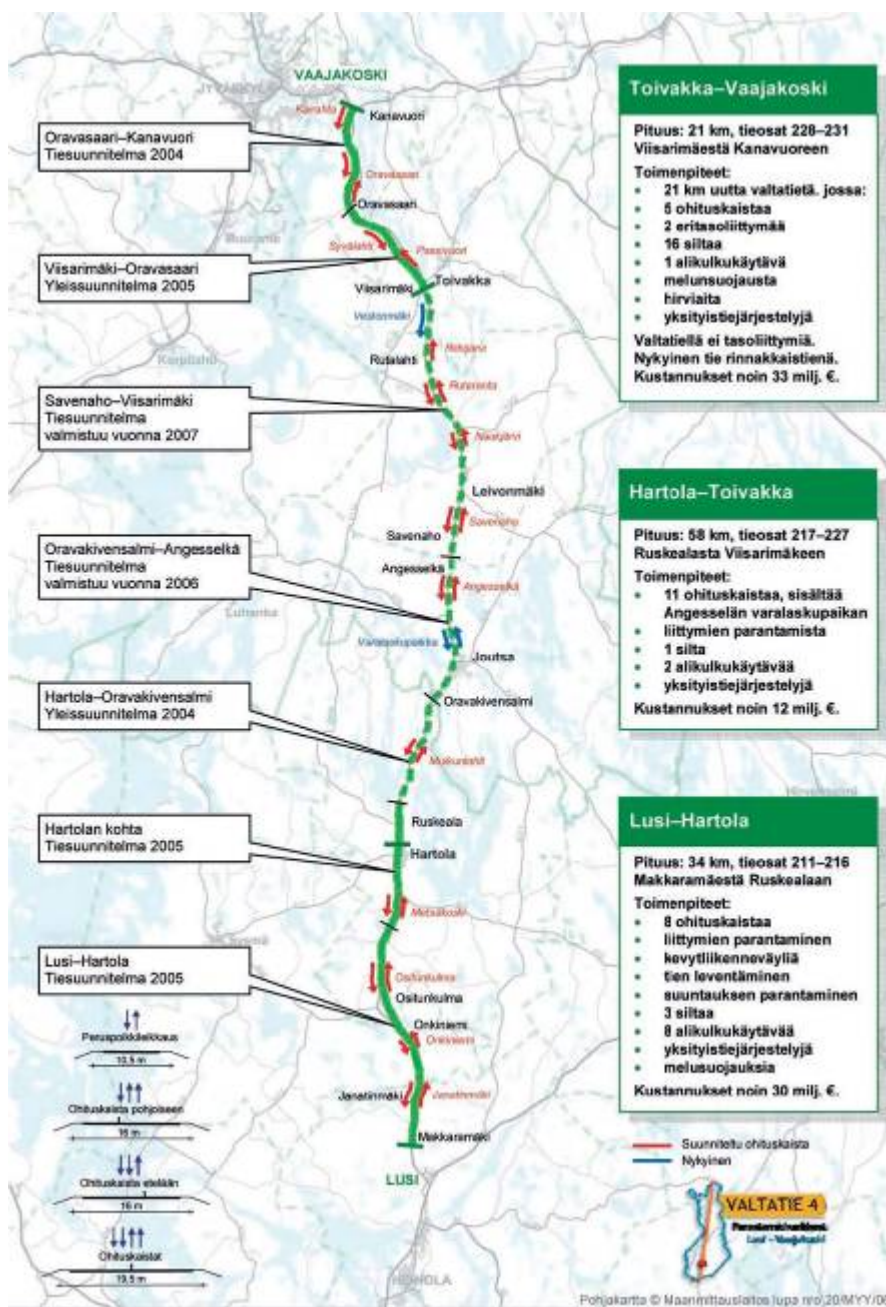
2.2.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Tiehallinnon suunnitelmat

Valtien 4 parantamishanke välillä Lusi – Vaajakosi on käynnissä.

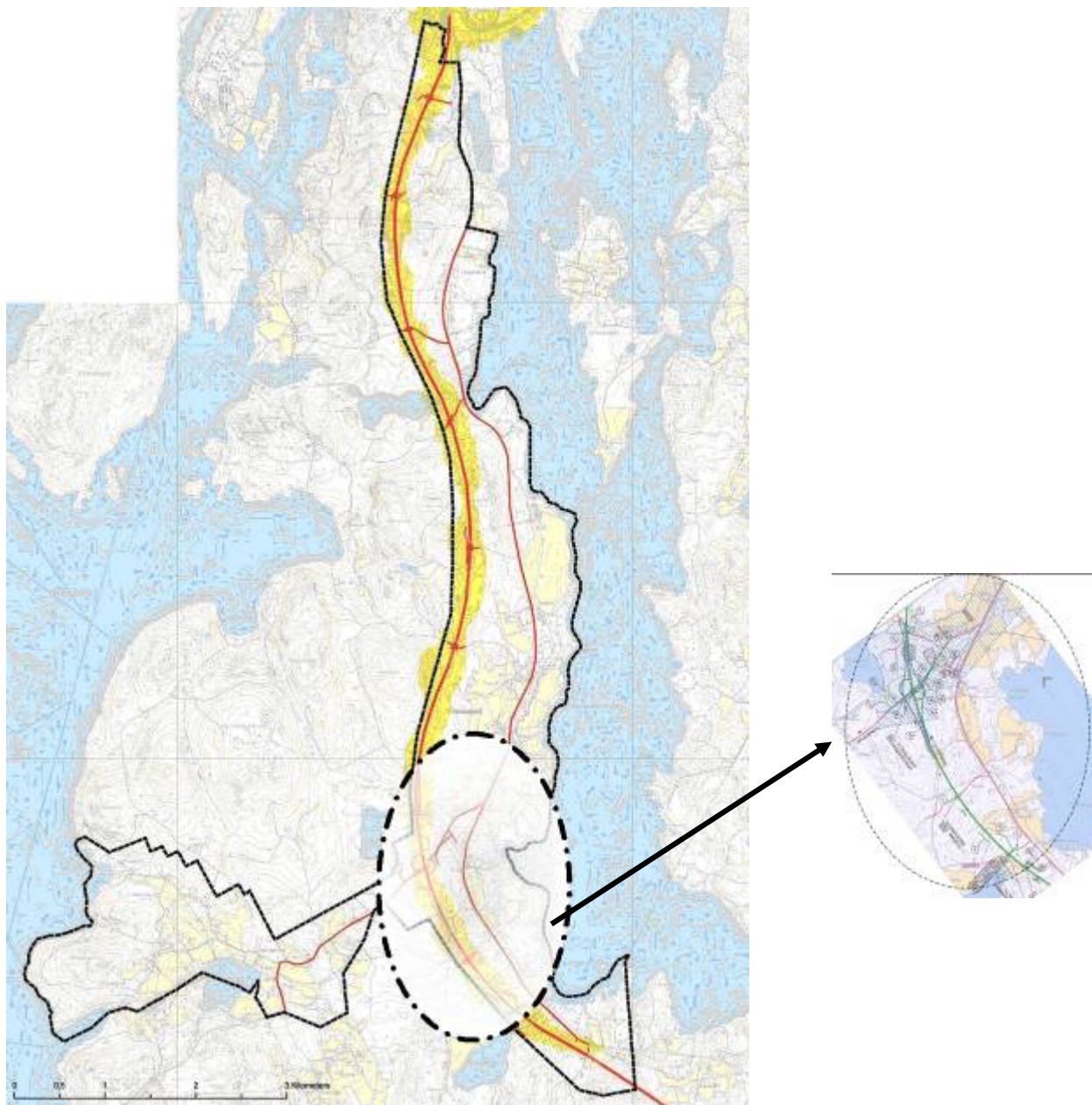
Välille Viisarinmäki – Oravasaari laadittu tiesuunnitelma on hyväksytty. Tie on valmistunut kaavoitusprosessin kuluessa ja se on käytössä. Samoin valtatie tieosuuden Oravasaari – Kanavuori tiesuunnitelma on hyväksytty ja myös tämä tieosuus on otettu käyttöön.

Valtatie 4 linjaus siirtyi Oravasaaren kohdalla noin 500 metriä nykyiseltä paikalta länteen.(erillinen liite).



Kuva 2.11 Ote Lusi – Vaajakoski välin tiejärjestelyistä.

Tiesuunnitelmassa oleva eritasoliittymä Oravasaarissa jätettiin tässä vaiheessa kokonaan rakentamatta. Liikennöinti Ilmopohjan suuntaan tulee tapahtumaan vanhaa tietä myöten Pohjoisesta Kanavuoren risteyksestä ja etelästä Viisarimäestä.



Kuva 2.12 Valtatien 4 uusi linjaus Orvasaari – Kanavuori tiesuunnitelman mukaan. Kylän eteläpuolelle merkitty eritasoliittymä on jätetty tien rakentamisen alkuvaiheessa toteuttamatta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sekä osaksi suunnittelualueella on käynnistymässä valtateiden 4 ja 9 liittymäjärjestelyjen uusiminen. Samalla myös valtatie 9 aiotaan parantaa tältä kohdalta.

Orvasaaren kyläsuunnitelma 2002

Kyläsuunnitelmassa on kuvattu kyläläisten näkökulmasta alueen erityisarvot sekä tulevaisuuden visiot.

Ympäristölupapäätös

Keski-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt ympäristönsuojelulain 28 §:n mukaisen ympäristöluvan Jyväskylän maalaiskunnassa, Orvasaaren kylässä, sijaitsevalle Aijasahonimiselle tilalle RN:o 7:61. Lupa on myönnetty yhteensä 1360 lihasiialle. Sikojen pito Aijasahon tilalla on lopetettu kaavoitusprosessin loppuvaiheessa. Maatilan talouskeskus

muutettiin kaavassa tämän vuoksi viimeisen nähtävillä olon jälkeen tavanomaiseksi maatalan talouskeskukseksi.

2.2.8 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen toimittamaa rasterimuotoista peruskarttaa 1:10 000 sekä Jyväskylän maalaiskunnasta saatuja kiinteistöraja-aineistoja.

2.2.9 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja

2.2.10 Suojelupäätökset

Alueella sijaitsee Haukkavuori – Hintusvuori kallioalue, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi. Muita suojelupäätöksiin perustuvia laajoja suojelualueita ei ole.

2.2.11 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on suunnitteilla Ruokosaari - Kanavuori – Kairahta osayleiskaava. Tämä kaava on laitettu vireille 20.1.2007, mutta suunnitteluprosessi on tällä hetkellä keskeytyksissä.



Kuva 3.13 Ruokosaari – Kanavuori – Kairahta osayleiskaavan raja-alue.

3. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen sijainti, tehdyt tiesuunnitelmat sekä yleiset rakentamispaineet ovat synnyttäneet tarpeen tarkastella ja suunnitella tässä tarkoitettua alueen maankäyttö kokonaisvaltaisesti yleiskaavoituksen avulla.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen lähti Jyväskylän maalaiskunnalta. Konsultin valinta tehtiin tarjouskilpailun perusteella ja konsultiksi valittiin insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, joka muuttui 1.4.2007 lähtien Ramboll Finland Oy:ksi. Konsultti laati kaavaratkaisun luonnosvaiheeseen ja teki vielä laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen saatuun palautteeseen pohjautuvat korjaukset ja tarkistukset.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavoituksen vaiheet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä (liite 1).

Suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin vuoden 2007 alussa asukaskysely, jonka tuloksia on tarkasteltu kaavoitustyön pohjaksi laaditussa erillisessä liitteessä. Kyselystä selvisi, että kaavoitushankkeeseen sekä valtatie 4 linjauksen muutokseen suhtauduttiin melko positiivisesti. Kaavan toteuttaminen merkitsee alueelle myös maltillista asutuksen lisääntymistä.

Yleiskaavaprosessin ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.2.2007.

Ehdotusvaiheessa tullaan vielä tarvittaessa pitämään eri viranomaistahojen kanssa tarpeellisia työneuvotteluja.

3.4 Osayleiskaavan tavoitteet

Työ on tehty maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttäen. Lähtötiedoiksi on koottu suunnittelualueen luonto- maisema- ym. ympäristöarvot, kulttuurihistoria, maaperätiedot, osallisten toiveet sekä olemassa oleva infrastruktuuri. Näiden asioiden tarkoituksenmukainen ja järkevä yhteensovittaminen nähtiin keskeiseksi lähtökohdaksi kaavan laadinnalle asetettavien tavoitteen määrittelyssä.

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan (nytemmin kaupungin) asettamat tavoitteet

Kyseessä on oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua. Yleiskaavan tavoitteena on järjestää yleispiirteisesti alueen maankäyttö ottamalla samalla huomioon laaditut aiemmat muut suunnitelmat. Lisäksi kaavan tavoitteena on turvata arvokkaat ympäristöarvot. Kaavassa esitetään erilaisten maankäyttömuotojen sijainti, laajuus ja muut ominaisuudet. Maankäyttömuotoja ovat asuinrakentaminen, erilaiset palvelut, liikenne, loma-asutus sekä suojelu. Täydennysrakentamisen suhteen tavoitteena on maltillinen infrastruktuurin ja maiseman huomioon ottava maankäyttöratkaisu. Suunnittelualueen ranta-alueille laskettiin yleisesti käytössä olevien mitoitusperiaatteiden mukaisesti rantarakennusoikeudet.

Kyläläisten asettamat tavoitteet

Kyläläisten tavoitteita on kartoitettu Oravasaaren kyläsuunnitelmasta, kylällä järjestetyssä tiedotustilaisuudessa käydystä keskustelusta sekä maanomistajakyselyn vastauksista.

Kyläsuunnitelmassa esiintyneitä yleiskaavoitukseen liittyviä tavoitteita olivat kylän kaavoitus, rakennusoikeuden lisääminen sekä tarve saada tiesuunnitelmat valtatie 4 osalta valmiiksi. Lisäksi kevyenliikenteenväylän rakentaminen Laajarannan alueelta koululle nähdään kyläläisten mielestä tärkeänä.

Suojelualueet ja – ohjelmat

Suojelualueet ja – ohjelmat on otettu sellaisenaan huomioon kaavan laatimisessa. Kaavan pohjaksi on tehty lisäksi erillinen luonto- ja maisemaselvitys. Selvityksen pohjalta alueen luontoarvot on kartoitettu ja arvotettu varsinaisen suunnittelun pohjaksi. Ympäristöarvot on pyritty ottamaan huomioon kaikessa uusien toimintojen sijoittelussa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavan laatimisen lähtökohtana on maakuntakaava. Maakuntakaava ei ole ristiriidassa myöskään tälle yleiskaavalle asetettujen tavoitteiden kanssa. Alueelle laadittu nelostien tiesuunnitelma toimi yleiskaavaratkaisun pohjana ja tieviranomaisten kanssa käsiteltiin myös muita aluetta koskevia yleisten teiden järjestelyjä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet. Uusi valtatielinjaus 500 metriä vanhasta valtatiestä länteen on tuonut lisäarvoa vanhan tien varrella oleville maa-alueille. Tätä tietä käyttävien ajoneuvojen määrä pienenee selvästi. Samalla vähenee myös meluvaikutus ja turvallisuusriskit. Rauhoittuvat alueet soveltuvat nykyistä paremmin asuinympäristöksi.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asukaskyselyn perusteella vahvistui käsitys siitä, että alueella oleviin asutustihentymiin on mahdollista lisätä maltillisesti uutta rakentamista.

Asutusta lisätään Laajarantaan siten, että lopputuloksena on hieman tiiviimpi ratkaisu kuin Oravasaaren ja Ilmoniemen maaseutumaisten kylien alueella. Laajarannan alueella on muun muassa kattava vesihuoltoverkko. Maltillisen lisärakentamisen, joka osoitetaan kaavassa kiinteistökohtaisesti, jälkeen Laajarannan alueen maankäytön järjestäminen vaatii jo pohjakseen asemakaavan.

Kairahtan ja tämän eteläpuolisen metsäalueen uudisrakentaminen uuden ja vanhan tielinjauksen välissä suunnataan tulevaisuuteen siten, että maankäyttö ratkaistaan suoraan kokonaisvaltaisesti etenevällä asemakaavoituksella.

Lisärakentamisen maltillisuutta maaseutumaisissa Oravasaaren ja Ilmoniemen kylissä edellyttää myös tosiseikka vesihuoltoverkon kapasiteetin rajallisuudesta. Kyseinen asia tuli esille nimenomaan kaavoitusprosessin aikana.

3.5 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 23.7.- 31.8.2007 välisen ajan. Nähtävillä olon aikana luonnoksesta saatiin 32 mielipidettä ja 13 viranomaistenlausuntoa. Näiden perusteella kaavaratkaisuun tehtiin joitakin tarkistuksia.

Tehdyistä muutoksista oleellisin on se, että Kairahtan alueelle ja tästä etelään nykyisen nelostien länsipuolelle merkityn alueenosan maankäyttö tullaan ratkaisemaan myöhemmin asemakaavoituksella.

Laajarannan alueen maankäyttöratkaisua tarkennettiin luonnosvaiheen jälkeen siten, että mahdollisuus uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen ja rakentamiseen merkittiin kaavaan kiinteistökohtaisesti.

4. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueeseen kuuluu kylä- ja ranta-alueita. Tästä johtuen kaavaratkaisu on myös laadittu sekä kylä- että ranta-alueiden yleiskaavoituksen periaatteita noudattaen. Kaavalla pyritään sovittamaan kylän keskeisimpien alueenosien toiminnot järkeväksi kokonaisuudeksi. Kaavaratkaisu perustuu olemassa oleviin suunnitelmiin, tehtyihin selvityksiin, viranomaisyhteistyöhön, vesihuolto-, maaperä- ja ympäristöalojen asiantuntijoiden tarkasteluihin sekä osallisten mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Työ on tehty maankäyttö- ja rakennuslain vaatimalla tavalla. Lain yleinen tavoite on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa (MRL 1 §).

4.1.1 Kylätaajama-alueiden yleiskaavoitus

Taajama-alueiden yleiskaavoituksen tarkoituksena on linjata suuntaviivat asutukselle ja muulle rakentamiselle, liikenteelle, suojelulle sekä virkistykselle. Suunnittelualueella etenkin sen pohjoisimmassa osassa on ollut selkeästi kasvupaineita. Tulevaisuudessa rakentamispaineet saattavat edelleen lisääntyä valtatielinjauksen siirron ja tätä kautta alueen arvostuksen kohoamisen myötä.

4.1.2 Ranta-alueen yleiskaavoitus

Ranta-alueiden yleiskaavoitus poikkeaa taajamanyleiskaavoituksesta. Ranta-alueiden yleiskaavoituksessa pääpaino on lomarakentamisen järjestämisessä siten, että samalla pystytään säilyttämään mahdollisimman hyvin rannan luonto- ja virkistysarvot. Ranta-alueille on määritetty mitoitusperiaatteet, joiden pohjalta rakennusoikeus rantakiinteistöille voidaan osoittaa tasapuolisesti. Mitoitettavaa rantaa kaava-alueella on yhteensä noin 19 km (Liite 7). Rakennusoikeus määrittyy rantaan rajoittuville kiinteistöille rantaviivan pituuden mukaisesti ottaen samalla huomioon ns. emätilaperiaate.

4.1.3 Ranta-alueen mitoitusperusteet

Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä huomioon otettavia maassamme yleisesti hyväksytyjä ja käyttöön otettuja kriteerejä, joiden avulla rantarakentamisen rakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken. Mitoitusperusteita määritettäessä otetaan huomioon luonnonolosuhteet ja kaavan yleiset tavoitteet. Seuraavassa on esitetty mitoitusperiaatteet eli se, miten rantarakennusoikeus on tässä kaavassa määritelty.

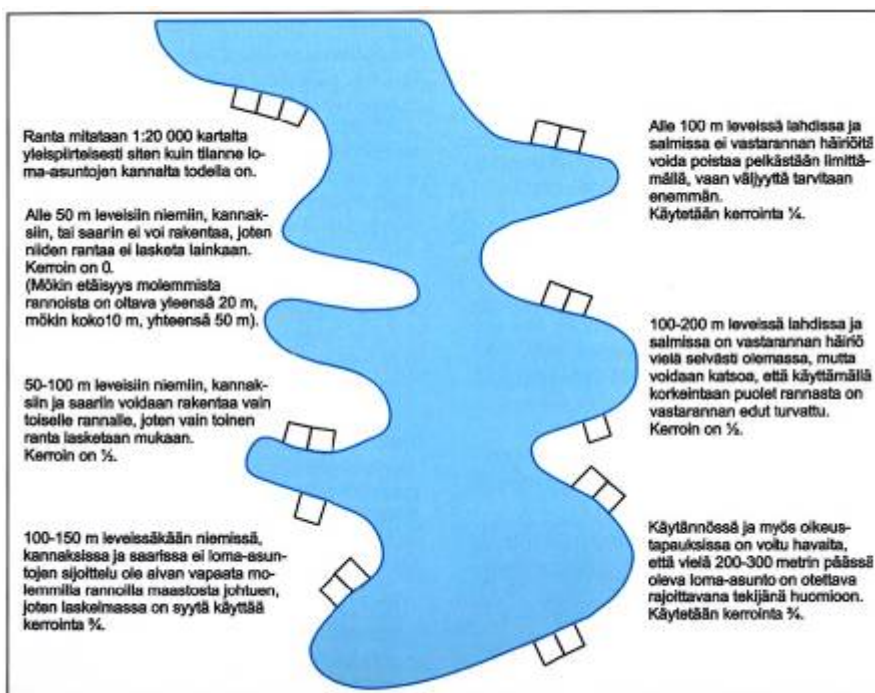
Emätilaperiaate:

Rantarakennusoikeus jaetaan emätiloittain. Emätilana käytetään tilaa, joka on ollut voimassa vuonna 1959. Emätilan jäljellä olevaa rakennusoikeutta vähentävät sen alueelle noin 100 metrin levyiselle ranta-alueelle sijoittuvat loma-asunnot ja vakituiset asunnot sekä emätilasta loma- tai asuinkäyttöön 1959 jälkeen rakennetut lohkotut tilat. Mikäli joku emätila on

ylittänyt rakennusoikeutensa, se ei rasita muiden emätilojen vielä käyttämättä olevaa rakennusoikeutta. Liitteessä 7 on esitetty mitoitettavan alueen emätilat. Rakennusoikeus määrittyy emätilan muunnetun rantaviivan perusteella. (Liitteessä emätilan synonyyminä on käytetty aiemmin käytössä ollutta kantatila -nimitystä.)

Muunnettu rantaviiva:

Rantaviivalle määritellään muuntokertoimet Suomessa yleisesti hyväksytyjen ja käytössä olleiden Etelä-Savon maakuntaliiton laatimien muuntoperiaatteiden mukaisesti. Muunnetun rantaviivan laskennassa katsotaan rakennusoikeuden vähenevän kapeissa niemissä, lahdissa ja salmissa. Tämä johtuu siitä, että on katsottu, että ko. tapauksissa rakennuspaikat häiritsevät toisiaan. Kapeissa niemissä taas ei ole mahdollista rakentaa vesistöön vaadittujen rantaviivan etäisyyksien vuoksi. (LIITE 7).



Kuva 4.1 Periaatepiirros Etelä-Savon maakuntaliiton rantaviivan muuntoperiaatteista.

Kaava-alueen muunnetun rantaviivan mukainen rakennusoikeus on laskettu seuraavien taulukoiden mukaisesti:

Muunnetun rantaviivan määräytymisperusteet	
Rannan muoto ja vesistön leveys	Rantaviivakerroin
Alle 50 metriä leveät niemet, kannakset	Kannan pituus
50–100 metriä leveät niemet, kannakset	0,5
100–150 metriä leveät niemet, kannakset	0,75
Alle 100 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,25
100–200 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,5
200–300 metriä leveät lahdekkeet ja salmet	0,75
Muulla	1

Rannan laatu:

Rannan laatu voi myös aiheuttaa poikkeuksia rakennusoikeuden määrittämisessä. Esimerkiksi rakennuskelvottomat suot, louhikot, jyrkänteet, tai rakennettu infrastruktuuri, kuten tiet ja isot sähkölinjat ovat paikkoja, joissa rakennusoikeutta ei osoiteta

tavanomaisesti. Tällöin harkitaan tapauskohtaisesti missä määrin rakennusoikeutta on tarkoituksenmukaista merkitä kaavaan. Rakennusoikeutta ei myöskään jossain tapauksissa merkitä, mikäli ympäristöarvot, kuten maisema, luonto ja virkistysarvot olennaisesti heikkenisivät. Tällaisissa tapauksissa tosin kyseessä olevien ympäristöarvojen tulee olla erittäin huomattavia. Viimeksi mainitussa tapauksessa kunta tai muu julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan ao. maanomistajalle menetetyn rakennusoikeuden.

Mitoitusluku:

Mitoitusluku kertoo kuinka monta asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri on mahdollista rakentaa kantatilalle. Tässä kaavassa on käytetty mitoituslukuja 5 ja 6 asuntoyksikköä / muunnettu rantaviivakilometri. Päijänteen Ristiselän karuilla rannoilla sekä suunnittelualueeseen sisältyvillä peltoaukeilla on käytetty mitoituslukua 5. Muutoin koko alueella on käytetty lukua 6. Kyseiset tässä kaavassa käytetyt mitoitusluvut ovat varsin tavanomaisia Keski-Suomen alueella.

Poikkeuksia:

Ranta-asemakaava- tai vanhoilla rakennuslain aikaisilla rantakaava-alueilla noudatetaan kyseisiä lainvoimaisia kaavoja. Hyvän kaavoitusperiaatteen mukaisesti uutta rakennusoikeutta ei osoiteta aivan pienten lampien rannoille. Näillä alueilla kuitenkin merkitään olemassa olevat rakennukset, ellei tähän ole muuta estettä. Tässä yleiskaavassa ei kuitenkaan ole lainkaan esitetyn kaltaisia pieniä lampia.

4.1.4 Palvelut

Alueen palvelut sijoittuvat pääosin suunnittelualueen ulkopuolelle Vaajakoskelle. Kaupat ja virastopalvelut ovat joko Jyväskylässä tai Vaajakoskella.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Asuinalueet

Kaavassa ei ole nähty järkeväksi tai edes mahdolliseksi osoittaa massiivisia asuinalueita Oravasaaren tai Ilmolahden kylien alueille. Pyrkimyksenä on säilyttää kylien maaseutumainen luonne. Osoitettu uusi rakentaminen on nykyisen asutusalueen tiivistämistä ja maltillista laajentamista. Tärkeänä syynä rakennusoikeuden lisäämisen maltillisuuteen on myös olemassa olevan vesihuoltoverkon rajallinen kapasiteetti. Erityisesti voidaan myös todeta, että Oravasaaren kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulevat hienosti esiin vanhan valtatievarressa Haukanmaan risteyksen ja kyläkoulun välillä ja tämän miljöö on säilyttämisen arvoinen ja se tulee ottaa huomioon mahdollisesta täydennysrakentamisesta päätettäessä.

Kaavaan on merkitty edellisiä hieman tiiviimpi asuinalue suunnittelualueen pohjoisosaan vanhan valtatievarressa ja Leppäveden rannan väliin (Laajarannan alue). Tämä alueenosa kytkeytyy jo voimakkaasti Vaajakoskeen ja sen maankäyttö tullaan lopullisesti ratkaisemaan laadittavan asemakaavan avulla.

Kairahtan alueelle aivan suunnittelualueen pohjoisosaan nykyisen ja vanhan valtatievarressa väliin on varattu laaja asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alueenosa. Tämä on sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa puolesta potentiaalinen asuinrakentamiskäyttöön soveltuva Vaajakosken taajaman laajentumissuunta. Alueen maankäyttö ratkaistaan kuitenkin vasta asemakaavoitusvaiheessa. Tulevan rakentamisen määrään ja laajuuteen yleiskaava ei ota kantaa.

Yleisesti ottaen uutta asuinrakentamista on ohjattu kaavassa sellaisille alueille, joissa on valmiina rakennettua infrastruktuuria, (viemäriverkostot, liikenne- ja sähköyhteydet). Asutuksen sijoittamisessa on otettu huomioon ympäristöhäiriöt (lähinnä melu), palvelujen saatavuus sekä etäisyydet kouluihin. Aluetta on tarkasteltu myös rakennettavuuden kannalta. Uusi asutus on pyritty sijoittamaan sellaisille paikoille, missä kaavan toteutuskustannukset eivät muodostu kohtuuttoman suuriksi. Tässä on pyritty esimerkiksi ottamaan huomioon edullisten viemäri linjausten rakentaminen. Rakentamista on pyritty osoittamaan alueelle myös siten, että tämä ei vaaranna ympäristö-, maisema- ja kulttuurihistoria-arvoja.

Perinteisiä kyläalueita tiiviimpi asuinalue (Laajaranta) on merkitty kaavaan Leppäveden ranta-alueen ulkopuolisella osalla erillispientalojen merkinnällä **AP-7**. Väljemmät kylämäiset asuinalueet (Oravasaari ja Ilmopohja) on varattu merkinnällä **AT-1**.

Pohjoisella Laajarannan yhtenäisellä **AP-7** alueella on jo nyt suunnittelutarvepäästösten turvin syntynyttä taajahkoa asutusta. Myös rakentamispaine (rakennuspaikkojen kysyntä) on tällä alueenosalla voimakasta. Laajaranta on kokonaisuudessaan vesihuoltoverkon piirissä. Kyseinen alueensa sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä myöhemmin rakennettavaksi ajatellusta Kanavuoren koulusta. Lisäksi alue kuuluu olemassa olevan kevyen liikenteen verkon piiriin. Tälle laajahkolle **AP-7** alueelle on merkitty uusia asuinrakennuspaikkoja yhteensä 14 kpl. Uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa on pyritty muiden hyvien suunnitteluperiaatteiden ohella lähestymään maanomistajien tasapuolista kohtelua. Emätilatarkastelu ("kuivan maan" osalta) lähtee 1960-luvun lopun kiinteistöjaotuksesta, ja tämän kaavaratkaisun mitoituksena on käytetty yhtä rakennuspaikkaa kutakin emätilan alkavaa hehtaaria kohden (koskee pelkästään emätilan Laajarannan alueella olevia tiluksia). Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että Laajarannan alueen maankäytön mahdollinen myöhempi tehostaminen tähän kaavaratkaisuun verrattuna vaatii jo pohjakseen asemakaavan. Kyseinen asia onkin otettu kaavassa huomioon merkitsemällä koko Laajaranta alueenosaksi, jolle tullaan myöhemmin laatimaan asemakaava.

Olemassa olevat rantavyöhykkeen ulkopuoliset yksittäiset asutut rakennuspaikat Laajarannan ulkopuolisella suunnittelualueella on merkitty kaavaan merkinnällä **AP-9**. Oleellista tässä merkitsemisessä on nimenomaan se, että kyseisillä rakennuspaikoilla asutaan vakinaisesti. Merkintä otettiin kaavaan mukaan luonnosvaiheen jälkeen kaavan tulkinna helpottamiseksi.

AT-1 alueet on sijoitettu nykyisille kylämäisille alueille Oravasaareen ja Ilmopohjaan sekä näiden rakentamiskeskittymien liepeille. Alueiden rajaukset on tehty noudatellen olemassa olevan asutuksen levittäytymistä. Kaavan **AT-1** alueille on mahdollista sijoittaa nykyisten 69 asutun rakennuspaikan lisäksi uusia rakennuspaikkoja yhteensä 51 kpl. Rakennushankkeet tutkitaan kukin omana MRL:n 137§:n mukaisena suunnittelutarvepäästöasianaan. Tässä tarkastelussa keskeisenä lähtökohtana tullaan pitämään maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennusoikeutta tullaan jakamaan eri maanomistajien kesken heidän **AT-1** alueella olevan maanomistuksensa mukaisesti. Uusien rakennuspaikkojen määrä **AT-1** alueella on myös mitoitettu siten, että rakentaminen ei tee estettä maa- ja metsätalousvaltaiselle (**M-2**) alueelle mahdollisesti toteutettavan vähäisen lisärakentamisen kytkemiseen vesihuoltoverkkoon.



Kuva 4.2 Laajarannan asutuksen tiivistämiseen suunniteltua aluetta. Vasemmalla kaupungin omistama virkistysalueeksi merkitty rantametsä

Olemassa olevat rakennetut pysyvän asutuksen rakennuspaikat ranta-alueella on merkitty kaavaan **AP-8** merkinnällä. Kyseisellä merkinnällä kaavassa esitetyt kohteet ovat Laajarannan ulkopuolella sellaisia, että niillä asutaan vakituisesti jo tällä hetkellä tai niillä on loma-asunnon pysyväksi asunnoksi muuttamisen poikkeamis- ja rakennuslupa. (ensimmäistä kaavaehdotusta laadittaessa 2009). Nämä esitetyt kohteet on luonnollisesti myös otettu huomioon rantarakentamisen mitoitusta koskevassa emätilalaskelmassa.

Laajarannan alueella kaikki rantaan sijoittuvat rakennetut kiinteistöt on varattu kaavaan edellä mainitulla **AP-8** merkinnällä. Menettelyyn päädyttiin sen vuoksi, että osa Laajarannan rantarakennuspaikoista on jo tällä hetkellä pysyvinä asuintoina. Katsottiin, että ei ole järkevää suunnitella alueenosaa, jossa tiiviisti rakennettu ranta-alue sisältäisi sekä pysyvää että loma-asutusta. Varsinkin mahdollinen uuden loma-asutuksen toteuttaminen alueelle katsottiin järjen vastaiseksi. Yhtään uutta rantarakennuspaikkaa Laajarantaan ei ole kuitenkaan osoitettu, sillä kaavan pohjaksi laadittu rannan emätilamitoitus ei tätä salli.

4.2.2 Työpaikka-alueet ja palvelurakennusten alueet

Ilmopohjan eritasoliittymän viereen on osoitettu varaus työpaikkarakentamiselle. Vaikka eritasoliittymää ei toteutettu valtatie rakentamisen ensi vaiheessa, jätettiin varaus kaavaan tulevaisuutta silmällä pitäen.

(Tälle kohdalle ei rakennettu lainkaan tiesuunnitelman mukaista liittymää. Liittymästä on laadittu ns. rombinen vaihtoehto, jonka mukainen tarkistus alkuperäiseen vanhaan tiesuunnitelmaan on myös hyväksytty.)

Kaupungin omistuksessa oleva Oravasaaren koulun ympäristö on merkitty julkisten palvelujen alueeksi.

4.2.3 Virkistys

Laajarantaan sijoittuva kaupungin omistama maa (noin 10 ha) on merkitty kaavaan virkistysalueena. Tämän virkistysalueen yhteyteen on merkitty uimaranta. Samoin Päijänteen rantaan Ilmopohjan kylän pohjoispuolella on jo olemassa oleva kaupungin ylläpitämä uimaranta.

Muita virkistysalueita tai paikallisia virkistysreittejä kaavaan ei ole merkitty. Kaava ei kuitenkaan ole esteenä mahdollisten paikallisten pienimuotoisten reittien toteuttamiselle.

Maakuntakaavaehdotuksessa oleva pohjois-etelä suuntainen ulkoilureitti, joka kulkee Vaajakoskelta Leivonmäen kansallispuistoon, tulee kulkemaan suunnittelualan läpi Ilmoniemen alueella. Reitti on merkitty tähän yleiskaavaan ohjeellisena ja se on jakautunut tämän yleiskaavan alueella kahteen haaraan, joista läntisempi on tarkoitettu patikointireitiksi ja itäisempi maastopyöräilyuraksi.

Reitin rakentaminen ja käyttöönotto vaatinee pohjakseen ulkoilulain mukaisen ulkoilureittitoimituksen.

4.2.4 Loma-asuminen

Kantatilamitoitukseen pohjautuvan laskelman mukaan alueelle tulisi 35 uutta lomarakennuspaikkaa. Näistä kuitenkin tilan RN:o 1:10 (Oravasaaren kylä) rakennusoikeus on merkitty etäämmälle rannasta, jolloin yksi rantarakennuspaikka on muutettu maanomistajan toivomalla tavalla neljäksi ”kuivan maan” lomarakennuspaikaksi. Kyseinen tila sijaitsee Päijänteen rannalla Ilmolahden pohjoispuolella. Kaavaratkaisu on tällä kohdalla vanhan oikeusvaikutuksettoman Jyväskylän maalaiskunnan Päijänne-Leppävesi rantayleiskaavan kaavaratkaisun mukainen.

Kaavaan on merkitty näin ollen 34 kpl uutta omarantaista lomarakennuspaikkaa. Lomarakennukset on sijoitettu kaavaan yleiset ympäristö-, maisema- ja virkistysarvot huomioon ottaen. Sijoittelussa on pyritty kiinnittämään huomiota myös siihen, että rantaan saataisiin jätetyksi vapaata rantaviivaa yleiseen käyttöön.

4.2.5 Liikenne

Merkittävin kaavassa osoitettu muutos jo vuosia vakiintuneeseen tilanteeseen on ollut tiesuunnitelman mukainen Valtatie 4:n siirtyminen noin 500 metriä länteen ja siitä aiheutuvat tiejärjestelyt. Valtatien 4 alitukset ym. tiesuunnitelman mukaiset asiat on osoitettu kaavassa ja sittemmin myös toteutettu tiesuunnitelman mukaisesti. Kevyen liikenteen kannalta oleellista on kaavaan merkitty toistaiseksi toteutumaton yhteys Laajarannan ja Oravasaaren välille.

Uuden Nelostien sekä Ilmolahteen ja Haukanmaalle johtavan seututien risteyksen tiesuunnitelma muutettiin suunnittelun loppuvaiheessa ns. rombiseksi liittymäksi. Tämän rakentamisesta tien muun rakentamisen yhteydessä ei kuitenkaan ole tehty päätöstä.

Rakentaminen on siirtynyt tulevaisuuteen.

Rombinen liittymä tällä paikalla olisi hyödyllinen joukkoliikenteen kannalta. Pitkän matkan pikavuorobusseille olisi mahdollista sijoittaa pysäkit liittymän yhteyteen, ja tämä parantaisi joukkoliikenteen läsnäoloa koko Oravasaari-Ilmopohja -alueella.

Säännöllisten paikallisliikennevuorojen lisääminen Oravasaareen kohtaa ongelmia.

Joukkoliikenteen toteuttamisen taloudelliset realiteetit tulevat esiin tämän kaltaisilla maaseutumaisen väljästi rakennetuilla alueilla. Joukkoliikenteen kehittäminen alueella on selkeästi yhteydessä yhteiskunnan tuen määrään. Yleiskaavan kaavateknisin ratkaisuin ei ole mahdollista edistää joukkoliikenteen edellytyksiä aiemmin mainittua valtatie rombisen liittymän toteuttamista lukuun ottamatta.

Uuden valtatie varteen ei tulla sijoittamaan linja-autopysäkkejä. Uutta tietä käyttävät pikavuorot tulevat siten ennen uuden liittymän rakentamista ajamaan pysähtymättä koko kaava-alueen ohi. Oravasaaren julkinen liikenne tulee näin ollen edelleenkin perustumaan vanhan tieverkon käyttöön.

4.2.6 Suojelu

Kaavaan on merkitty suojelualue (**S-1**) Isojoen varteen aivan suunnittelualueen etelärajan tuntumaan. Kyseessä on lehmusmetsikkö. Muutoin suojelua vaativat kohteet on merkitty luo-merkinnällä. Tällaisia ovat mm. havaitut liito-oravareviirit. Kaavassa ei ole MY-merkinnällä varattuja laajoja alueita, koska suojeltavat kohteet (**S-1** tai **luo**) ovat statukseltaan vahvempia ja ne on voitu tässä tapauksessa myös identifioida riittävän tarkasti tehdyn luontoselvityksen perusteella. Haukkavuoren arvokas kallioalue on rajattu asianmukaisella **ge** maisemallisesti arvokas kallioalue -merkinnällä.

4.2.7 Maa- ja metsätalous

Merkittävä osa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta **M-2**. Viisi maatalouskeskusta on merkitty **AM**-merkinnällä. Oravasaaren ja Ilmopohjan kylien keskeisimmät osat on varattu kulttuurimaisema-alueena **ma**-aluerajausmerkinnällä. Kyseessä on siten arvokkaan rakennetun ympäristön suojelun ohella myös tarve jättää alueen laajat avoimet maisemallisesti hienot peltoaukeat nykyiselleen.

Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (**M-2**) on mahdollista jossain tapauksissa myös rakentaa asuinrakennuksia suunnittelutarveratkaisupäätösten avulla. Rakentamiseen soveltuvan alueenosan ulkopuolelle jääviä alueenosia ovat kuitenkin järvien rantavyöhykkeet, joilta rakennusoikeus on jo kantatilaperiaatteen mukaisesti siirretty kaavaratkaisussa tilojen muille tiluksille, sekä teiden melualueet. Rakennuspaikan minimikoko **M-2** -alueella on 1 ha. Rakennusoikeuden olemassaolon tarkastelussa pätevät normaalit Jyväskylän kaupungissa käyttöön otetut periaatteet (kriteerit yhdyskuntarakenteen eheydestä sekä maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta).

4.3 Kaavan vaikutukset

Merkittävimmät vaikutukset syntyivät, kun valtatie 4 siirtyi tiesuunnitelman mukaisesti noin 500 metriä länteen. Tiesuunnitelman toteuttamisesta aiheutuvia vaikutuksia arvioitaessa on käytetty hyväksi tiesuunnitelman aineistoa. Vaikutuksia syntyy myös alueilla, jonne on osoitettu uutta rakentamista tai joilla on havaittu erityisiä ympäristöarvoja. Vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty sellaisia vaikutuksia, jotka syntyvät Kairahtan asemakaavoitettavaksi merkityn alueen toteutuksesta, koska maankäyttö ratkeaa vasta asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laajarannankin osalta käsitellään tässä vain niitä vaikutuksia, jotka syntyvät yleiskaavan pohjalta toteutettavan maankäytön tehostamisen myötä. Myöhemmän asemakaavoituksen vaikutuksia, ei tässä vielä pyritä ennakoimaan.

4.3.1 Taajamarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

Etenkin Oravasaaren kylän kohdalla ja muutoinkin vanhan nelostien ympäristössä asuinolosuhteet parantuivat vanhan valtatie muututtua uuden valtatie rinnakkaistieksi. Kaava-alueella on nykyisin noin 200 asuinrakennusta. Kaavassa on osoitettu lisärakentamista yhteensä noin 70 rakennuspaikalle. Asukasluku kasvaa näin ollen karkeasti arvioiden nykyisestä 490:sta noin 670:aan, mikäli kaavassa osoitettu rakentaminen toteutuisi. Yleisesti ottaen voidaan arvioida, että Laajarannan, Oravasaaren ja Ilmopohjan kylät tulevat säilymään ympäristöltään hyvin nykyisen kaltaisina. Kaavassa esitetty mahdollinen lisärakentaminen eheyttää ja tiivistää olemassa olevia kyliä.

Edellisen lisäksi tulee muistaa Kairahtan myöhemmin asemakaavalla ratkaistava alue, joka nykykäytön mukaisesti tulee aikanaan asuinrakentamiskäyttöön. Yleiskaava ei ota tällä alueen osalla lainkaan kantaa rakentamisen määrään ja laajuuteen, joten vaikutukset on mahdollista arvioida vasta asemakaavoituksen yhteydessä. Samoin myöhempi mahdollinen Laajarannan asemakaavoittaminen ja tätä kautta rakentamisen selkeä tehostuminen jätetään tämän yleiskaavankaavan vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle.

4.3.2 Taloudelliset vaikutukset

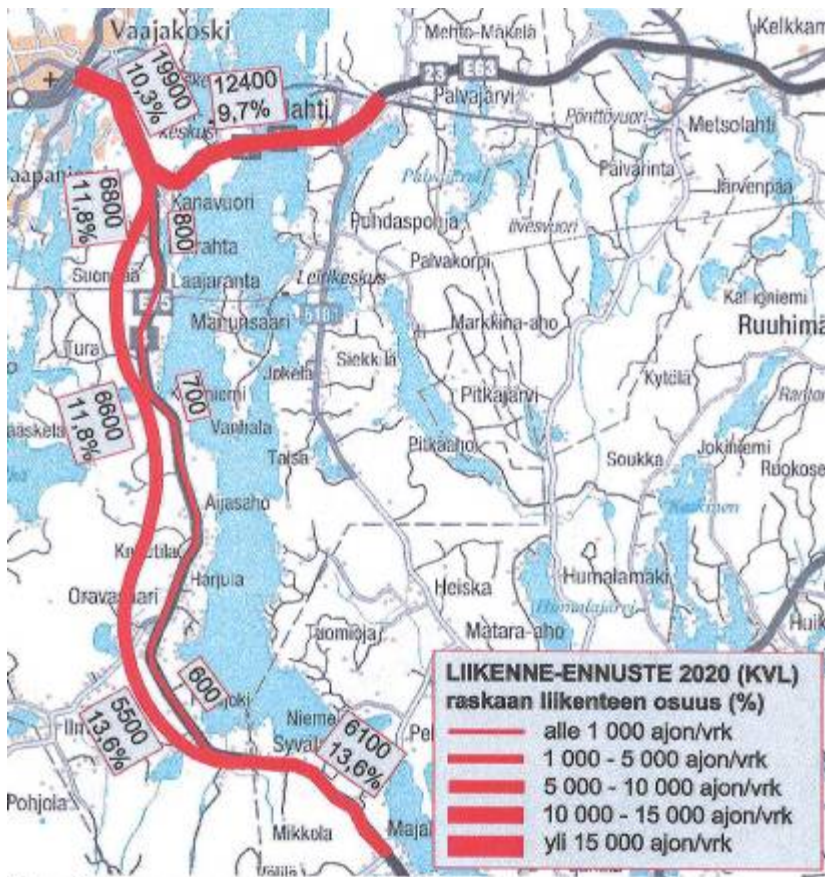
Uuden Nelostien rakentamisen hinta oli tehdyn kustannusarvion mukaan välillä Toivakka – Vaajakoski noin 33 miljoonaa € ja tällä kaava-alueella noin 19 miljoonaa € (kustannuksista vastasi Suomen valtio). Esitetty kevyen liikenteen väylä välille Jääskelä – Aijasaho maksaisi karkeasti arvioiden 500 000 € (n. 125 €/m).

Uudisrakentamisen vaatima vesihuoltoverkon täydentäminen tulee yksityisten maanomistajien maksettavaksi.

4.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

Ilmopohjaan johtavan Haukanmaantien eritasoliittymää ei rakennettu ensivaiheessa kaavan ja tämän pohjana olleen tiesuunnitelman mukaisesti. Paikalla on tällä hetkellä pelkkä silta. Tiesuunnitelman liikenteellisessä tarkastelussa on arvioitu, että noin 90 % nykyisestä liikenteestä ohjautuu uudelle valtatielle. Vanhalle Nelostielle jäävä liikenne kulkee Oravasaaren ja Ilmopohjan kyliin sekä Toivakan Haukanmaalle. Osa liikenteestä on luonnollisesti myös alueen sisäistä.

Kaava-alueella uuden valtatie alin (Turantien kohdalla yli) on suunniteltu useita kulkuyhteyksiä, joiden kautta liikkuminen poikittaissuunnassa tien molemmin puolin toimii sujuvasti.



Kuva 4.4 Liikenne-ennuste vuodelle 2020.

Liikenne-ennusteessa ei ole otettu huomioon osayleiskaavassa osoitettua asutuksen 30 % kasvua. Laskuissa ei ole myöskään mukana Kairahtan asemakaavoitettavaksi tarkoitettujen alueen osan mahdollista vaikutusta ennusteajankohdan liikennemääriin.

Uuden Nelostien sekä Ilmolahteen ja Haukanmaalle johtavan seututien risteuksen tiesuunnitelma on muutettu ns. rombiseksi liittymäksi. Tämän rakentamisesta tien muun rakentamisen yhteydessä ei kuitenkaan tehty päätöstä. Rakentaminen siirtyy tulevaisuuteen.

Kaavan toteuttaminen tällä kohdalla parantaisi joukkoliikenteen mahdollisuutta toimia alueella. Pitkän matkan pikavuorobusseille olisi mahdollista sijoittaa pysäkit liittymän yhteyteen, ja tämä lisäisi selvästi joukkoliikenteen läsnäoloa koko Oravasaari-Ilmopohja - alueella.

Säännöllisten paikallisliikennevuorojen lisääminen Oravasaaren kohtaa yleisesti tiedossa olevia ongelmia. Joukkoliikenteen toteuttamisen taloudelliset realiteetit tulevat esiin tämän kaltaisilla maaseutumaisen väljästi rakennetuilla alueilla. Kaava ei myöskään aiheuta merkittävää asutuksen ja tätä kautta väestömäärän lisääntymistä. Kaava ei sulje kuitenkaan millään tavoin joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia vanhan tien varrella. Tilanne säilyy kaavan toteutumisen myötä tältä osin entisen kaltaisena.

4.3.4 Vaikutukset julkisiin palveluihin

Julkisten palvelujen järjestämisestä ei ole tehty kaavaan liittyen selvityksiä. Näiden palvelujen järjestäminen riippuu Jyväskylän kaupungin tulevista linjauksista. Kaava osoittaa joka tapauksessa nykyisen koulun ympäristöön julkisten palvelujen alueen.

4.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisussa osoitettu rakentaminen on pyritty sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Alueille muuttaa varsin todennäköisesti lapsiperheitä.

4.3.6 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Uusi tielinjaus kulkee pääosin melko koskemattomassa luonnonympäristössä, mikä on jo aiheuttanut alueelle muutoksia. Tiesuunnitelman YVA:n luontoselvityksen riskitarkastelun perusteella uuden tielinjauksen kohdalle sijoittui suurempialaisia kallioalueita sekä luonnonmaisemia. Näitä ovat pohjoisesta etelään mentäessä Hintusvuori, Pekonmäki ja Haukkavuori, jotka ovat osa valtakunnallisesti arvokasta kallioaluetta. Linjauksen kulkiessa Haukkavuoren ja Pekonmäen välistä muuttui alueen luonnontila ja maisemakuva merkittävästi.

Toinen tielinjauksesta aiheutuva lajiston kannalta mahdollinen vaikutus kohdistuu Lepäslammen kohdalle, jossa on useita liito-oravahavaintoja. Lajin elinympäristö kyseisellä paikalla jää melko kapea-alaiseksi Leppäveden rannan ja uuden tien väliin. Samantyyppinen tilanne syntyy myös Siltajoella. Tosin Siltajoella on tilaa Leppäveden suuntaan huomattavasti enemmän ja tällöin mahdollisuudet lajin liikkumiseen ja elämiseen alueelle ovat paremmat.

Tielinjaus aiheuttaa haitallisia vaikutuksia Iso- ja Pienijoen pienvesi ekosysteemien ekologiaan. Esimerkiksi uhanalaisen lehtopalsamin esiintymät saattavat hävitä.

Tielinjauksen muuttumisen seurauksena on todennäköistä, että eläinlajisto muuttaa reviirejään uudesta tielinjauksesta joko länteen tai itään. Samalla vanhan valtatie vaikutusalueella syntyy merkittäviä muutoksia melun, pölyn ja pakokaasujen vähenemisen myötä. Tällöin eläimistölle muodostuu soveltuvia alueita esimerkiksi nykyisten peltojen ympärille lähemmäksi asutusta.

Kaavalla on pyritty turvaamaan Oravasaaren ja Ilmopohjan kylien maisemalliset arvot rajoittamalla peltoaukeille tapahtuvaa rakentamista sekä osoittamalla alue, jolla tulee kiinnittää erityistä huomiota maisemallisiin arvoihin. Kaikki uusi asuinrakentaminen on sijoitettu kaavassa siten, että tämän ei voida katsoa uhkaavan tiedossa olevia erityisiä ympäristöarvoja.

4.3.7 Vaikutukset virkistykseen

Uuden tielinjauksen läheisyydessä virkistys- ja retkeilymahdollisuudet heikkenevät melun sekä maastoa jakavan väylän seurauksena. Virkistysmahdollisuudet toisaalta paranevat asutuksen läheisyydessä, koska liikenne poistuu.

Kaavaan on merkitty uuden valtatie ylityksiä ja alituksia, jotka mahdollistavat tulevaisuudessa maastossa liikkumisen tien puolelta toiselle.

Kaavalla ei ole osoitettu uusia paikallisia virkistysreittejä. Maakuntakaavan mukainen ulkoilureitti on merkitty myös tähän kaavaan ja se voidaan toteuttaa tarvittaessa ulkoilulain säätämässä järjestyksessä. Laajarantaan on merkitty kaupungin omistamalle maalle uusi uimaranta ja venevalkama. Ilmopohjan kylän pohjoispuolella oleva uimaranta jää nykyiselle paikalleen. Uimarannan puuttuminen Leppäveden puolelta Oravasaaren kylästä on selkeä puute. Ongelman korjaaminen on kuitenkin hankalaa, koska uimarannaksi soveltuvia kohteita on niukasti ja maa on yksityisomistuksessa.

4.3.8 Vaikutukset kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin kohteisiin

Kaavassa on pyritty ottamaan huomioon alueen arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet. Arvot sijoittuvat pääasiassa Oravasaaren kylän ympäristöön, johon on merkitty neljä suojeltavaksi tarkoitettua pihapiiriä.

Saatujen selvitysten jälkeen myös kiistanalainen Nuorisoseurantalokatu on merkitty kaavaan suojeltavaksi rakennukseksi. Kyseisen rakennuksen maapohja kuuluu yksityisen omistajan omistukseen.

4.3.9 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Alueella on Oravasaaren pohjavesialue, joka on luokkaa 2. Tälle pohjavesialueelle on osoitettu eritasoliittymä (jota tosin ei ensi vaiheessa rakennettu) sekä jonkin verran olemassa olevaa rakentamista tiivistävää asutusta. Tiesuunnitelman YVA:n riskiarvioinnin mukaan Oravasaaren pohjavesivaranto voi tielinjauksen rakentamisvaiheessa saastua ja myös vaarallisten aineiden kuljetukset ovat uhkana tien käyttövaiheessa. Kuitenkin suuri osa Suomessa rakennetuista valtateistä menee pohjavesialueiden lävitse, useasti jopa niiden mukaisesti. (Esimerkkinä VT 12 Hollolasta Kouvolaan sekä VT 6 Kouvolaan Imatralle.) Tarpeelliset pohjaveden suojaustoimenpiteet tarpeellisine rakenteineen toteutetaan normaalilla tavalla tien rakentamisessa.

Vanha valtatie 4 kulki pidemmän matkan pohjavesialueella kuin uusi, joten voidaan olettaa, että kaavassa osoitettu uusi ratkaisu on tien käyttövaiheessa pohjavesien suojelun kannalta nykyistä suotuisampi. Uusi valtatie kulkee aivan Lepäslammen vierestä, jolloin melun, pölyn osalta lampeen kohdistuu jonkin verran haitallisia vaikutuksia.

4.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä. Suurin häiriötä aiheuttava tekijä on valtatieliikenteen aiheuttama melu.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kyläalue (AT-1)

Alue varataan kyläasutukselle sekä asukkaiden tarvitsemille palvelu- ja työtiloille. Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava maisemaan ja kyläkuvaan. Alueella sijaitseville peltoaukeille ei tule sijoittaa uudisrakentamista. Alueella on sallittua asuinrakennusten rakentaminen, täydennys- ja korjausrakentaminen sekä maatilatalouteen liittyvä rakentaminen.

Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Merkinnän yläpuolella oleva numero osoittaa montako erillistä rakennuspaikkaa alueelle maksimissaan voidaan sijoittaa. Numero osoittaa olemassa olevien ja vielä rakentamattomien rakennuspaikkojen kokonaismäärän.

Uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa otetaan huomioon kyseisen AT-1 -alueen maanomistus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan vähintään 5000 m². Rakennukset voivat olla enintään kaksiasuntoisia. Uusien rakennuspaikkojen rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on enintään 350 k-m².

Alueelle sijoittuvien vanhojen maatilataloudesta poistuneiden rakennuspaikkojen vanhat tuotantorakennukset voidaan säilyttää muiden kaavamääräysten estämättä nykyisillä paikoillaan. Niitä voidaan myös korjata tai saneerata myöhempien tarpeiden vaatimalla tavalla. Vanhat asuinrakennukset voidaan muuttaa talousrakennuksiksi uuden asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Alueella olemassa olevien maatilojen talouskeskusten rakentamisessa noudatetaan tämän yleiskaavan maatilojen talouskeskuksia (AM-1) koskevia rakentamismääräyksiä.

Erillispientalojen alue (AP-7)

Alue on varattu asuinrakentamiseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä uutta tai olemassa olevaa rakennusta kuvaavalla merkinnällään.

Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 350 k-m².

Rakennuspaikat tulee liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennusten tulee olla enintään kaksiasuntoisia.

Alueelle sijoittuvien vanhojen maatilataloudesta poistuneiden rakennuspaikkojen vanhat tuotantorakennukset voidaan säilyttää muiden kaavamääräysten estämättä nykyisillä paikoillaan. Niitä voidaan myös korjata tai saneerata myöhempien tarpeiden vaatimalla tavalla. Vanhat asuinrakennukset voidaan muuttaa talousrakennuksiksi uuden asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Erillispientalojen alue (AP-8)

Alue sijaitsee rantavyöhykkeellä ja se on varattu asuinrakentamiseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä uutta tai olemassa olevaa rakennusta kuvaavalla merkinnällään.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella $e = 0,10$

Rakennuspaikkakohtainen maksimirakennusoikeus on kuitenkin 350 k-m².

Rakennusten tulee olla yksiasuntoisia.

Alueelle sijoittuvien vanhojen maatilataloudesta poistuneiden rakennuspaikkojen vanhat tuotantorakennukset voidaan säilyttää muiden kaavamääräysten estämättä nykyisillä paikoillaan. Niitä voidaan myös korjata tai saneerata myöhempien tarpeiden vaatimalla tavalla. Vanhat asuinrakennukset voidaan muuttaa talousrakennuksiksi uuden asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Erillispientalojen alue (AP-9)

Alue on varattu asuinrakentamiseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä uutta tai olemassa olevaa rakennusta kuvaavalla merkinnällään.

Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 350 k-m².

Rakennusten tulee olla enintään kaksiasuntoisia.

Alueelle sijoittuvien vanhojen maatilataloudesta poistuneiden rakennuspaikkojen vanhat tuotantorakennukset voidaan säilyttää muiden kaavamääräysten estämättä nykyisillä paikoillaan. Niitä voidaan myös korjata tai saneerata myöhempien tarpeiden vaatimalla tavalla. Vanhat asuinrakennukset voidaan muuttaa talousrakennuksiksi uuden asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Erillispientalojen alue, jolla ympäristö säilytetään (AP-9/s)

Alue on varattu asuinrakentamiseen. Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä uutta tai olemassa olevaa rakennusta kuvaavalla merkinnällään.

Alueelle saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 350 k-m².

Rakennusten tulee olla yksiasuntoisia.

Alueelle sijoittuvien vanhojen maatilataloudesta poistuneiden rakennuspaikkojen vanhat tuotantorakennukset voidaan säilyttää muiden kaavamääräysten estämättä nykyisillä paikoillaan. Niitä voidaan myös korjata tai saneerata myöhempien tarpeiden vaatimalla tavalla. Vanhat asuinrakennukset voidaan muuttaa talousrakennuksiksi uuden asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Kaikessa uudis- ja korjausrakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennuspaikan erityisiä kulttuurihistoriallisia ja muita ympäristöarvoja omaava luonne.

Loma-asuntoalue (RA-2)

Alueelle voidaan sijoittaa lomarakennuksia ja niitä palvelevia talousrakennuksia.

Rakennuspaikan rakennusoikeus määräytyy tehokkuudella 0.05. Rakennuspaikkakohtainen maksimirakennusoikeus on kuitenkin 200 k-m².

Rakennuspaikkojen sijoittuminen ja lukumäärä on osoitettu erillisellä kaavamerkinnällään.

Erillispientalojen alue AO-2

Alue on varattu asuinrakentamiseen. Alueella on voimassa ranta-asemakaava.

Maatilan talouskeskus (AM-2)

Alueella harjoitetaan maatilatoimintaa. Alueella on mahdollista rakentaa kaksi enintään kaksikerroksista asuinrakennusta sekä maatilatoimintaa palvelevia talousrakennuksia.

Työpaikka-alue (TP)

Alue on varattu työpaikkarakentamiselle. Alueen rakennusoikeus määräytyy asemakaavoituksen yhteydessä.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY-1)

Alue on tarkoitettu koulua ja kylän muita yhteisiä julkisia palveluja varten.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia.

Erityisalue (E-1)

Ranta-asemakaavassa osoitettu erityisalue.

Maa-aineistenottoalue (EO)

Alue on varattu maa-ainesten ottamiselle. Ottaminen tapahtuu maa-aineslain mukaisen ottamisluvan määräysten mukaisesti.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2)

Alue on varattu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisupäätöksin harkittu maaseutumainen rakentaminen. Rakennuspaikan tulee sijoittua avoimen peltoalueen ulkopuolelle ja sen tulee olla kooltaan vähintään 10 000 m². Olemassa olevia rakennuksia voidaan peruskorjata silloinkin, kun rakennuspaikka ei täytä annettua pinta-alamääräystä. Ranta-alueiden metsienkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia rantametsien käsittelysuosituksia.

Rantavyöhykkeellä ei sallita rakentamista. Rakennusoikeus on siirretty rantavyöhykkeellä kaavassa tilakohtaisesti kantatilan muille alueille.

Mahdollisten uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa otetaan huomioon ehyen yhdyskuntarakenteen asettamat vaatimukset, maanomistus ja eri maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Luonnonsuojelualue (SL)

Alue on suojeltu luonnonsuojelulain mukaisesti.

Vesialue (W)

Vesialue

Asemakaavoitettava alue

Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.

Maisemallisesti arvokas kallioalue (ge)

Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen biologisten, geologisten ja maisemallisten arvojen säilymisen, on kielletty.

Määräys ei koske alueen läpi kulkevan valtatie rakentamiseen ja kunnossapitoon liittyviä toimia.

Tärkeä pohjavesialue (pv)

Alueelle ei saa sijoittaa pohja- tai pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto (Vesilaki 18 §) ja pilaamiskielto (Ympäristönsuojelulaki). Tieväylät tulee toteuttaa siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo)

Kyseessä on biologisten elinympäristöjen ja näillä olevien eliölajien säilymisen kannalta herkkä alue. Alueella elävien uhanalaisten eliölajien elinolosuhteita mahdollisesti heikentävä toiminta on kielletty.

Liikennemelualue. Yli 55 dB (me)

Alueelle ei tule suunnitella uutta asutusta eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Olemassa olevan asutuksen vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua. Vaihtoehtoisesti melulle herkkä toiminta tulee suojata asianmukaisesti hankkeen toteuttamisvaiheessa.

Ranta-asemakaava-alueen raja (RK)

Alueella noudatetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan merkintöjä ja -määräyksiä.

Muinaismuistokohde (SM)

Kohde on muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettu. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee saattaa Museoviraston tietoon lausunnon antamista varten.

Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (ma)

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että se on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Alueen maisemalliset ominaispiirteet kuten peltojen ja järvien yli avautuvat näkymät tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa sen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Suojeltava rakennus (SR)

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja kohteessa tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että kohteen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuksen korjaus- ja muutostoimenpiteet tulee tehdä siten, ettei hävitetä julkisivujen arkkitehtonisesti arvokkaita tunnuspiirteitä, joita ovat kokonaisuus, kattomuoto ja pintamateriaalit (MRL 117§). Kohteessa ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127§:ssä tarkoitettua lupaa. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET:

Kaikkea rakentamista koskevat määräykset

Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia.

Rantarakentamista koskevat määräykset

Ranta-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota riittävän suojapuuston jättämiseen rakennusten ja rannan väliin. Rakennusten muodon ja värin tulee sopeutua ympäristöönsä.

Lomarakennuksen tai asuinrakennusten, jonka kerrosala on enintään 200 k-m², minimietäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä. Tätä suuremman asuinrakennuksen minimietäisyys rantaviivasta on 50 metriä. Talousrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 k-m², voi sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusten lattiatason tulee olla vähintään 1,5 m korkeudella keskimääräisen veden pinnan korkeuden yläpuolella.

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Tätä yleiskaavaa voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla **AP-8** ja **RA-2** -alueilla suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).

Jätevesien käsittely ja jätehuolto

Kaikki rakentaminen, joka sijoittuu vesihuoltoverkon toiminta-alueelle, tulee kytkeä verkkoon.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Metsien käsittely

Ranta-alueiden metsän käsittelyssä tulee noudattaa kehittämiskeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

Liikenne

Nelostien rinnakkaistienä toimivalle vanhalle nelostielle ei sallita uusia tonttikohtaisia liittymiä. Suunniteltaessa kulkuyhteyksien muodostamista maantieverkon yhteyteen tulee asiassa olla yhteydessä tienpitöviranomaisiin.

Rakennettaessa yleisen tien varsialueille tulee ottaa huomioon tien suoja- ja näkemäalueiden ulottuma.

Rakennettaessa nelostien rinnakkaistienä olevan vanhan nelostien varsialueelle tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaisesti 55 dB melualueen ulottuvuus. Uudisrakentaminen tulee tämän vuoksi sijoittaa 45 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta tai rakentamisen toteutuksessa tulee muulla tavoin ottaa huomioon tiemelun leviämisen estäminen.

5. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Yleiskaava-alueen pohjoisosa (vanhan Nelostien länsipuoli Jääskelään saakka) asemakaavoitetaan.

Laajarannan alueelle nykyisen Nelostien ja Leppäveden järven välissä sallitaan akuutissa vaiheessa suunnittelutarveratkaisupäätöksin toteutettava rakennuspaikkatarkkuudella osoitettu maltillinen lisärakentaminen. Ajateltu myöhempi rakentamisen selkeä tehostaminen vaatii kuitenkin jo pohjakeseen asemakaavan.

Muualle suunnittelualueella ei ole tarvetta laatia asemakaavoja ainakaan aivan lähitulevaisuudessa.

Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolella uudisrakentaminen järvien ranta-alueen ulkopuolella toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain 137§:n mukaisten suunnittelutarveratkaisupäätösten avulla. Kaavassa on osoitettu asuinrakentamiseen ne alueet, jonne uudisrakentaminen pyritään ohjaamaan. Ranta-alueille on laskettu emätilakohtaiset rakennusoikeudet ja näillä alueilla yleiskaava oikeuttaa suoriin rakennuslupiin. Ilmopohjan risteyksen palvelurakennusten korttelialue tulee ennen rakentamista asemakaavoittaa.

Uusi valtatie on otettu käyttöön. Tien rakentamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia on arvioitu YVA:n luontoselvityksen riskitarkastelussa.

Yleiskaavan toteuttamisen ajoitus riippuu lähinnä yksityisten maanomistajien halukkuudesta ryhtyä rakentamaan uusia asuinrakennuksia tai halukkuudesta myydä tontteja rakentamista varten.

Jyväskylä 15.11.2009 / 2.8.2010 / 1.2.2011

Kaavoitusinsinööri Vesa Rajaniemi
Jyväskylän kaupunki
Hannikaisenkatu 17
PL 193, 40101 Jyväskylä
puh. 050- 466 7468
sähköposti: vesa.rajaniemi@jkl.fi

Kaavan ehdotusvaiheeseen suunnitellut konsultti:

Hollolassa 2. päivänä kesäkuuta 2008 / Ramboll Oy

Matti Kautto
yksikön päällikkö

Markus Hytönen
kaavoitusinsinööri