

JYVÄSKYLÄ, KORPILAHTI

MADEKALLION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

6457-D2885

20.5.2010



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Ranta-asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset	2
3.2	Suunnittelualueen ominaisuudet.....	2
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2.2	Luonnonympäristö	3
3.2.3	Liito-oravat	5
3.2.4	Rakennettu ympäristö	5
3.2.5	Pohjavesialueet	5
3.2.6	Suojelualueet, muinaismuistot, suojeltavat rakennukset	5
3.2.7	Maanomistus.....	5
4	SUUNNITTELUTILANNE	5
4.1	Maakuntakaava	5
4.2	Yleiskaava	6
4.3	Ranta-asemakaava	7
4.4	Rakennusjärjestys	7
4.5	Pohjakartta	7
5	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
5.1	Ranta-asemakaavan tarve ja tavoite.....	7
5.2	Osallistuminen	8
5.2.1	Osalliset	8
5.2.2	Vireille tulo	8
5.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
5.3	Viranomaisyhteistyö.....	9
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
6.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	10
6.2	Mitoitus	12
6.3	Kaavamuutoksen vaikutukset.....	12
6.3.1	Liikenteelliset vaikutukset	12
6.3.2	Taloudelliset vaikutukset	12
6.3.3	Ympäristölliset vaikutukset	12
6.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 2	Luontoselvitys	
Liite 3	Ote voimassa olevasta kaavasta	
Liite 4	Tilastolomake	

**EERO NYMAN
JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
MADEKALLION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

KUNTA:	JYVÄSKYLÄ
KYLÄ:	Rutalahti (443)
TILAT:	Pykälistö 15:4
KAAVAN NIMI:	Madedkallion ranta-asemakaavan muutos
KAAVALLA MUODOSTUU:	Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit nro. 3 ja 4 sekä niihin liittyvä maa- ja metsätalousalue.
KAAVAN LAATIJA:	FCG Finnish Consulting Group Oy Puistokatu 2 A PL 383 40100 JYVÄSKYLÄ PUH: 010 409 6500
VIREILLETULOSTA ILMOITTAMISPÄIVÄ:	28.10.2009
KÄSITTELY- JA HYVÄKSYMISPÄIVÄMÄÄRÄT:	
	LTK
	Nähtävänä MRA 30 § 16.02.2010 - 01.03.2010
	KARLTK
	KH
	Nähtävänä MRL 65 §
	KH
	KV

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 28.10.09 Jyväskylän kaupungin tiedotuslehdessä. Maanomistajille ja naapureille on lähetetty kirjeet.
- Kaavamuutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.9.2009
- FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut valmisteluvaiheen kuulemista varten asemakaavan muutoksen luonnoksen sekä sitä koskevan kaavaselostuksen 25.1.2010.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.02.2010 - 01.03.2010
- Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto, ELY-keskukselta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.
- Kaavaehdotus valmistui 20.5.2010

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Asemakaavan muutoksella siirretään yksi rakennuspaikka. Asemakaavalla muodostuu kaksi lomarakennuspaikkaa, toinen kortteliin 3 ja toinen kortteliin 4, sekä niihin liittyvä maa- ja metsätalousalue. Lomarakennusten korttelialueilla rakennusoikeus on 180 m² / tontti. Kerrosluku on enintään I u ½.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on tullut lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

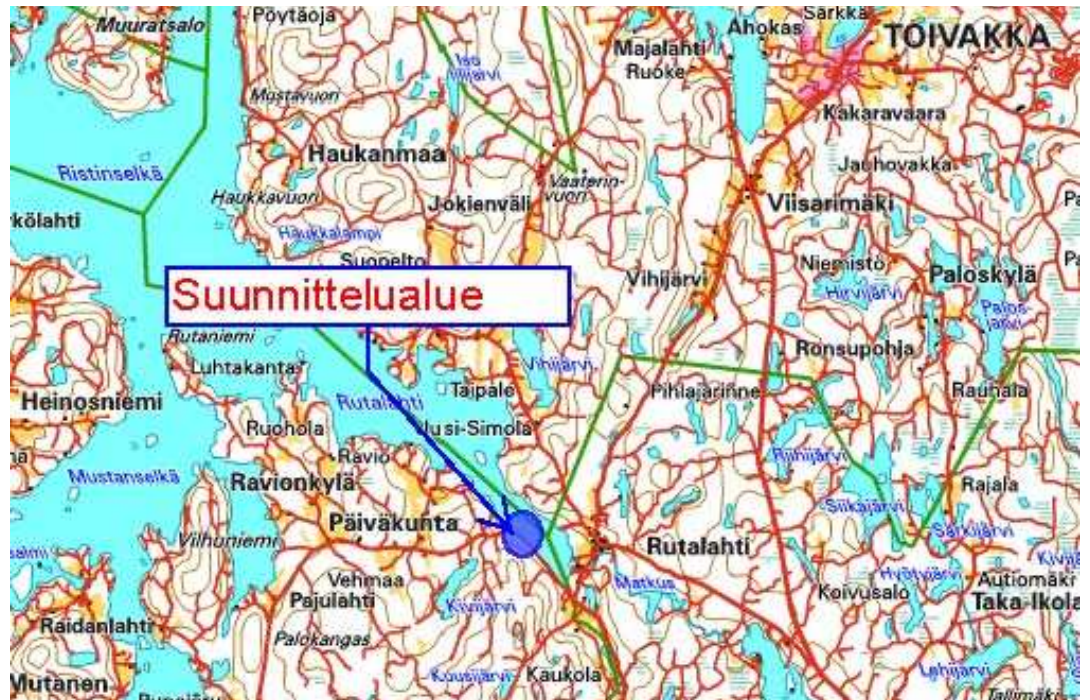
3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset

- Keski-Suomen maakuntakaava, 2009
- Madekallion ranta-asemakaava, 1993
- Päijänteen rantayleiskaava, 1996
- Luonto- ja maisemaselvitys, 2009
- Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys, 2009

3.2 Suunnittelualueen ominaisuudet

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

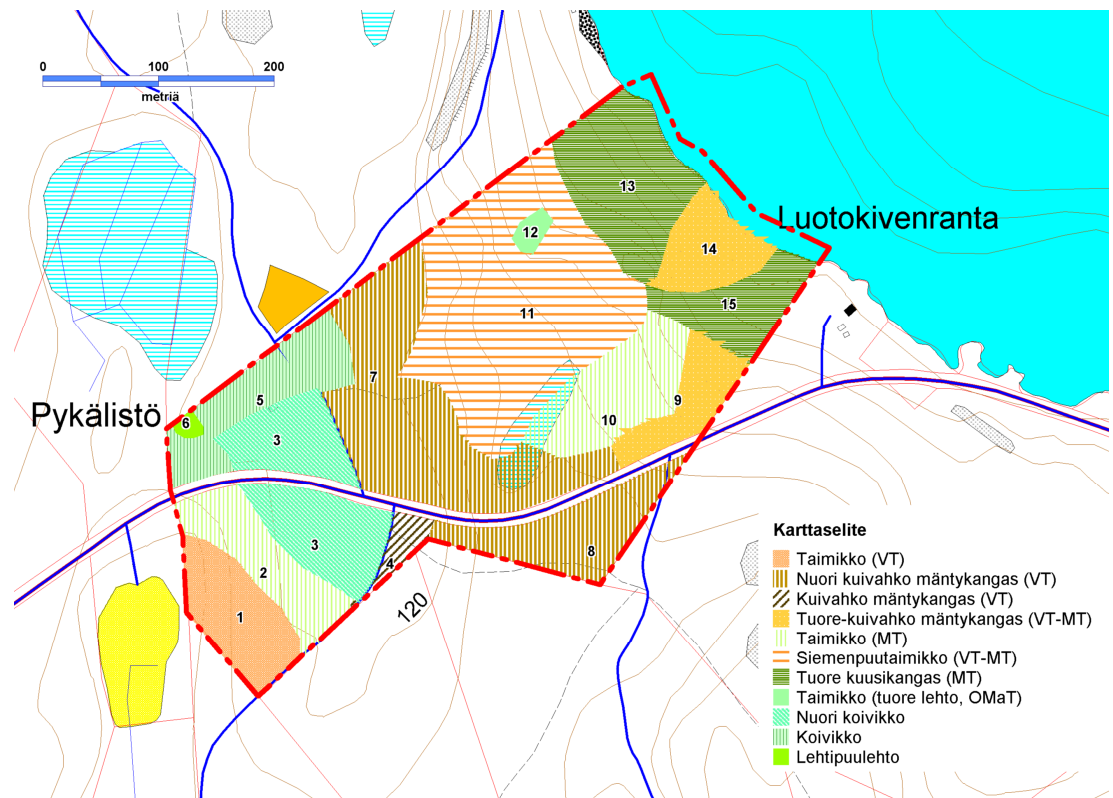
Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän kaupungissa noin neljän kilometrin etäisyydellä Rutalahden kylän keskustasta Luotokiven rannassa. Kaavamuutos koskee tilaa RN:o 179-443-15-4.



Kartalla¹ on esitetty suunnittelualue likimääräisesti sinisellä rajauksella.

3.2.2 Luonnonympäristö

”Madekallio sijaitsee keskiborealisen kasvillisuusvyöhykkeen Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b) ja Pohjois-Hämeen eliömaakunnassa. Alueen kasvillisuus on esitetty seuraavassa kuvassa:”



Alueen kasvillisuus.

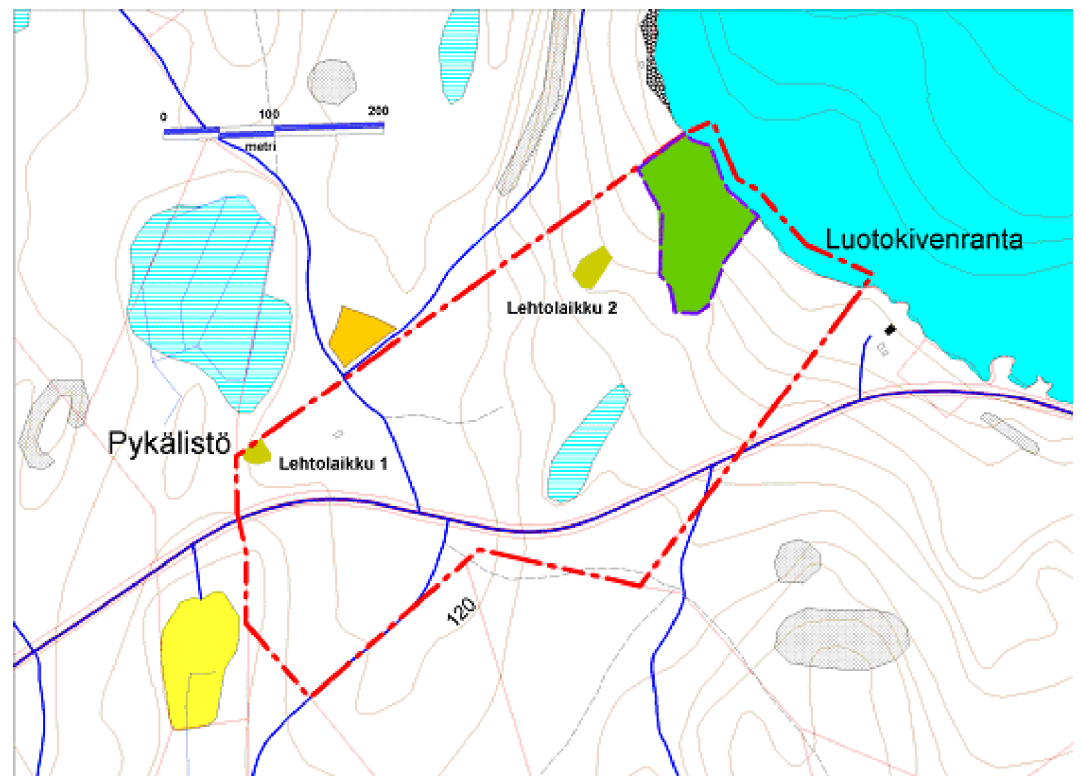
¹ Lähde: © MML, kunnat. Kopiointilupa: 805/ KTJ/ 08

"Alueen metsät ovat talousmetsiä. Taimikoiden ja nuorten metsien osuus on huomattava. Varttunutta metsää on rannan tuntumassa ja hieman tienvarressa.

Metsäkasvillisuus vaihtelee kuivahkoista mäntykankaista tuoreisiin lehtolaikuihin. Metsätyypeistä mustikkatyyppin (MT) tuoreet kankaat ja puolukkatyyppin (VT) kuivahkot kankaat ovat vallitsevia. Lehtokasvillisuutta on niukasti. Tuoretta lehtoa (OMaT) on siemenpuualalla pieni laikku. Aivan länsiosassa vanhan ladon ympäristössä on kulttuurivaikutteista tuoretta lehtoa. Eteläosassa maisemaa leimaavat pelloille istutetut tasaikäiset koivikot.

Ranta on kivikkoista ja sen edustalla kasvaa hyvin harva ruovikko.

Alueen linnusto on varsin tavanomaista. Se koostuu havu- ja lehtimetsien lajeista. Yleisimmistä lajeista mainittakoon peippo, punarinta ja pajulintu. Alueen rantaosilla pesii rantasipi. Merkittävimmät havaitut lajit olivat tilitalti ja käki, jotka lauloivat eteläosan tienvarsimetsässä. Käki ei todennäköisesti pesi alueella. Alueella ruokailee teeri. "

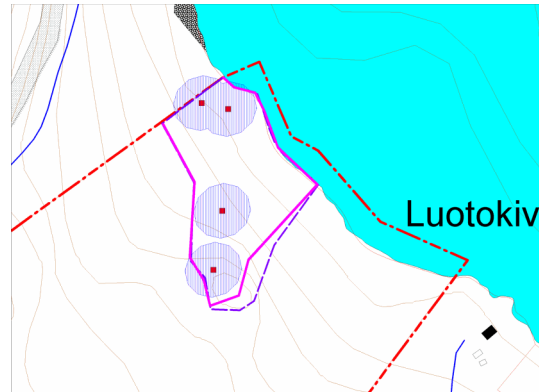


"Alueen luontokohteet. Violetilla katkoviivalla on rajattu uhanalainen vanha kuusivaltainen tuore kangasmetsikkö. ²

² Lähde: Luontoselvitys, Madekallion ranta-asemakaavan muutos, FCG, 1.11.2009

3.2.3 Liito-oravat

Luontoselvityksen (raportti 1.11.2009, maastotyöt 21.5.2009) yhteydessä tehtiin alueella keväällä 2009 havaintoja liito-oravista. Papanoita löytyi seuraavan kuvan osoittamista paikoista:



Ylitarkastaja Auvo Hamaruksen (Keski-Suomen Ympäristökeskuksen Luonto ja kulttuuriympäristöt – yksikkö 2009) suorittamassa tarkentavassa maastokatselmuksessa 9.12.2009 todettiin, ettei kaavaan merkityllä rakennuspaikalla kuitenkaan sijaitse liito-oravan pesiä. Alue ei tarkistuksen perusteella ole luonnonsuojelulain tarkoittama liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Varsinainen elinalue sijoittunee suunnittelualueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kannalta tärkeintä suunnittelualueella on sen rantametsän säilyminen kulkukelpoisena reittinä.

3.2.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta metsämaata.

3.2.5 Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.³

3.2.6 Suojelualueet, muinaismuistot, suojeltavat rakennukset

Kaavamuutosalueilla ei sijaitse muinaismuistoja tai suojeltavia rakennuksia. Alueella ei myöskään sijaitse perustettuja luonnonsuojelualueita.

3.2.7 Maanomistus

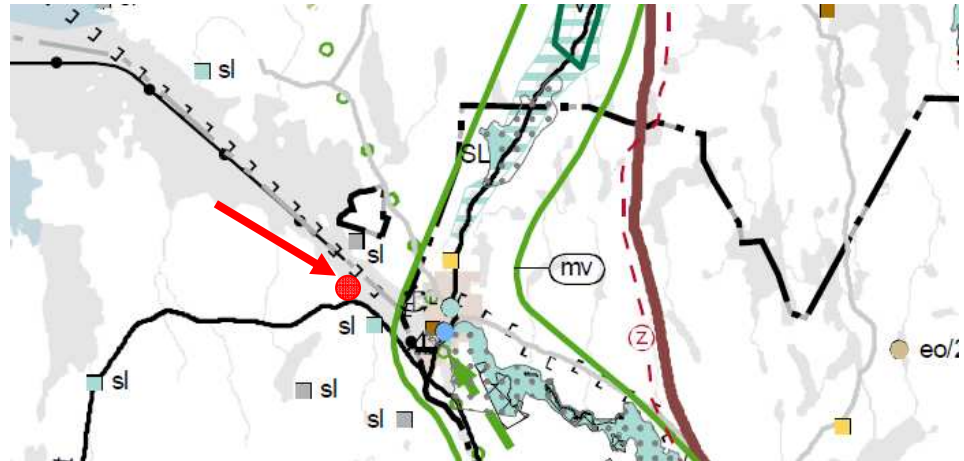
Suunnittelualueen omistajat ovat yksityiset maanomistajat.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

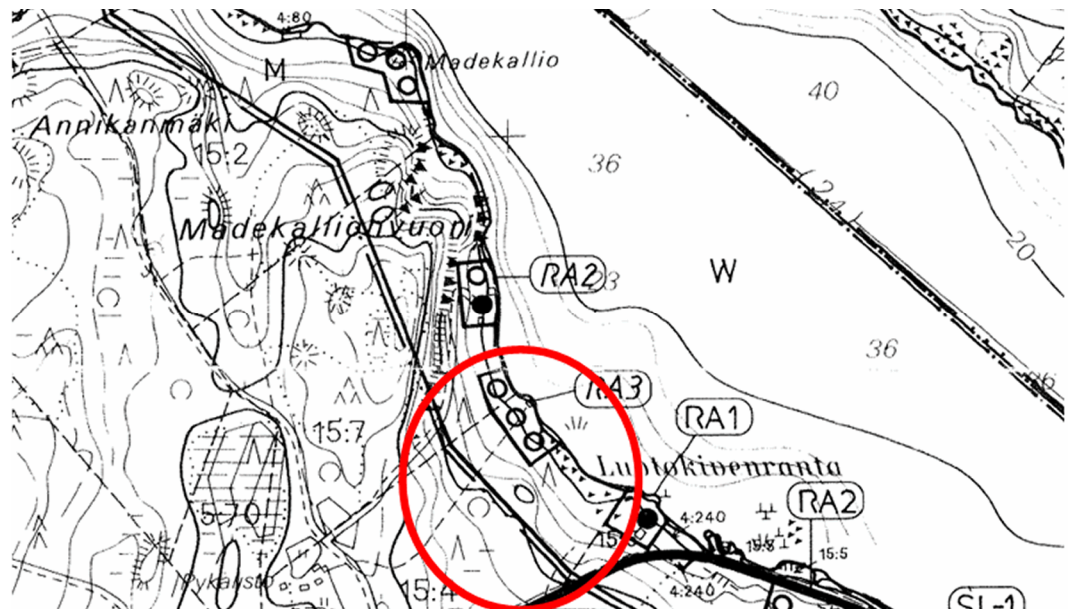
Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.4.2009. Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu aluevarauksia.

³ Lähde: OIVA-palvelut, ympäristöntiedon hallintajärjestelmä Hertta



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella pisteellä ja sitä osoittavalla punaisella nuolella.

4.2 Yleiskaava



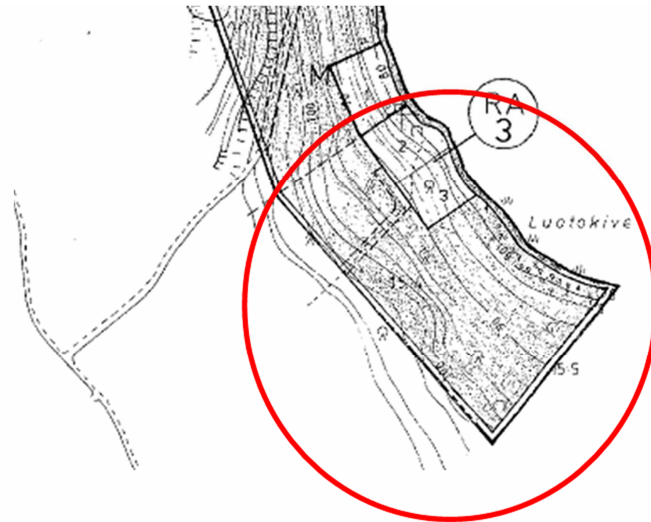
Ote Päijänteen rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella aluerajauksella.

Päijänteen ranta-yleiskaavassa, Korpilahti III ja IV osassa (oikeusvaikutteinen, vahvistettu Keski-Suomen ympäristökeskuksessa 23.8.1996) suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue. RA-alueita koskee seuraava määräys:

- Lomarakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 100 m². Muu kuin alle 25 m² suuruisen saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä ja alimman sokkelikorkeuden vähintään 1 metri ylimmästä havaitusta vedenkorkeudesta. Rakennusten etäisyys rantaviivasta ja niiden sijainti rakennuspaikalla tulee määrittellä tapauskohtaisesti siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

4.3 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Madekallion ranta-asemakaava. Ranta-asemakaava on hyväksytty 25.5.1993. Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa.



Ote voimassa olevasta Madekallion ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti punaisella aluerajauksella.

Ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu lomarakennusten korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M), jolle loma-asuntojen rakentaminen on kielletty. Tonteille on ohjeellinen tieyhteys.

Lomarakennusten korttelialueelle saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa korkeintaan 3 erillistä rakennusta. Saunarakennuksen tulee olla vähintään 15m:n ja loma-asunto vähintään 30m:n etäisyydellä rantaviivasta. Rakennusten yhteispinta-ala saa olla enintään 120 m²/tontti.

Rakennuksissa ei saa käyttää kirkkaita, heijastavia kattopintoja. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kaikissa rakennuksissa tulee olla harjakatto. Rakennusten ja rannan välillä tulee olla suojapuusto.

4.4 Rakennusjärjestys

Jyväskylän kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2008. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009 alkaen.

4.5 Pohjakartta

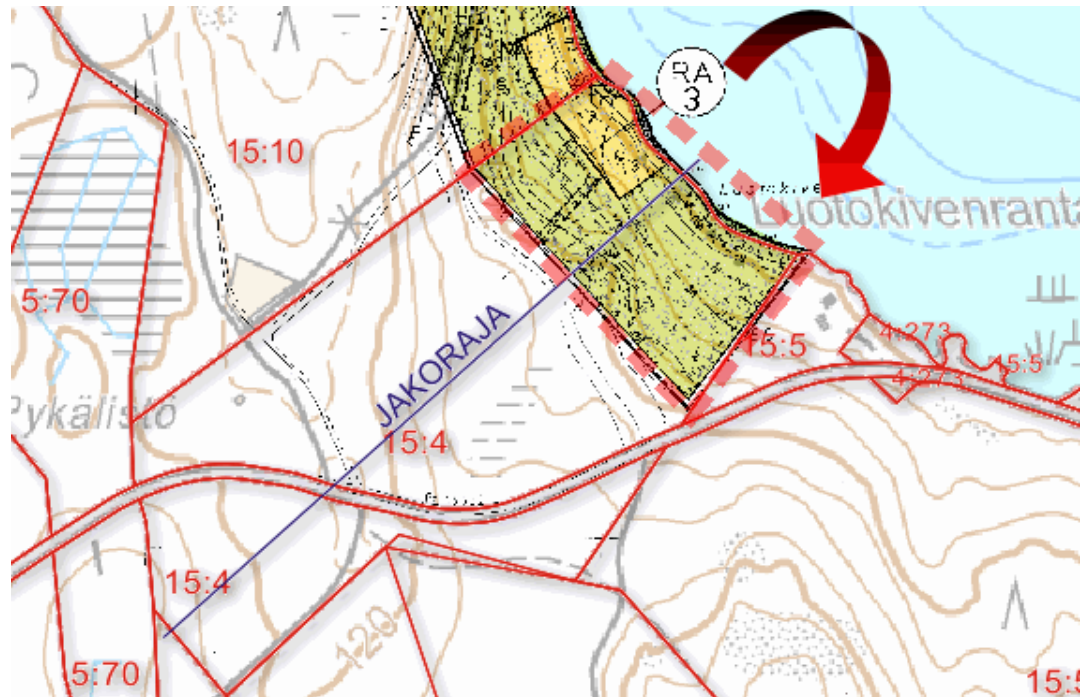
Pohjakarttana käytetään voimassa olevan asemakaavan pohjakarttaa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Ranta-asemakaavan tarve ja tavoite

Madedkallion ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on siirtää yksi lomarakennuspaikka tilan toiselle reunalle johtuen perinnönjaosta. Rakennuspaikkojen kokonaislukumäärä ei muutu.

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.



Tavoitteena on laatia kaavamuuos ympäristö- ja luonnonarvot huomioon ottaen siten, että arvokkaat luontokohteet eivät vaarannu.

5.2 Osallistuminen

5.2.1 Osalliset

Kaavamuuoksen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

5.2.2 Vireille tulo

Kaavanmuuoksen vireille tulosta on ilmoitettu 28.10.2009 siten kuin edellä kohdassa 2.1 (Kaavaprosessin vaiheet) ja liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty.

5.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu kokonaisuudessaan erillisessä, liitteenä olevassa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Prosessi etenee seuraavasti:

Suunnittelu	Osallistuminen	Päätöksenteko
ALOITUS- JA VALMISTELUVAIHE yhdistyvät		
Kaavamuutoksen tarpeen arviointi	Aloite kaavan muuttamisesta	Päätös asemakaavan muuttamisesta
Kaavamuutoksen tavoitteet ja periaatteet	Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen	
Kaavamuutoksen merkittävyyden arviointi		
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuu	OAS ja asemakaavan muutossuunnitelman luonnos lähetetään osallisille tutustumista varten ja varataan tilaisuus mielipiteen esittämiseen → Mielipiteet (ja lausunnot)	
Kaavaluonnos valmistuu		
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		
EHDOTUSVAIHE		
Kaavamuutosehdotus valmistuu	Kaavamuutosehdotus nähtävillä → Muistutukset → Mahdolliset lausunnot	Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista	Vastaus muistutusten tekijöille pyydettyäessä	
Mahdolliset muutosehdotukset ja tarkistukset ehdotukseen		
HYVÄKSYMISVAIHE		
	Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus kaavan voimaantulosta	Kaavan hyväksyminen (Tuomioistuimen ratkaisu)

Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaehdotuksesta osalliset voivat jättää muistutuksen.

5.3 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n ja MRA 35 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.9.2009 Keski-Suomen ympäristökeskuksessa. Neuvottelusta on laadittu muistio, josta käyvät ilmi keskeiset kannanotot.

Ympäristökeskuksen asiantuntija suoritti maastokatselmuksen suunnittelualueella 9.12.2009 liito-oravahavaintoihin liittyen (kts. edellä kohta [3.2.3 Liito-oravat](#)).

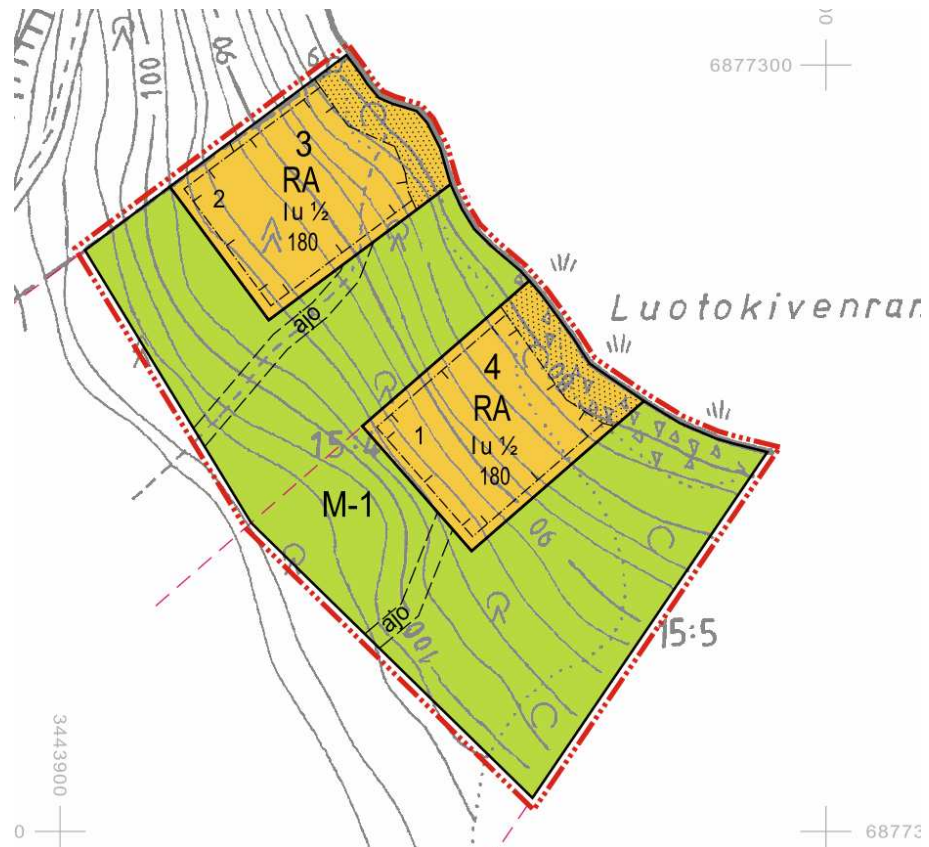
Valtion aluehallinto uudistui 1.1.2010. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten (**ELY**) ympäristövastuualue huolehtii uudistuksessa alueelliselta ympäristökeskukselta siirtyneistä tehtävistä toimialueellaan. Näitä ovat ympäristön tilan seuranta, ympäristönsuojelu, luonnonsuojelu, alueiden käytön ja rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito sekä vesivarojen käyttö ja hoito.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta pyydettiin ja saatiin lausunto ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnossaan ELY-keskus vaati rantavyöhykkeen turvaamista kaavassa "puustoisena ja luonnonmukaisena", koska sen säilyminen on tärkeää liito-oravan kannalta.

Kaavaprosessin aikana ollaan tarvittaessa yhteydessä viranomaisiin ja viranomaaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa kaavan myöhemmissä vaiheissa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianosaisilta viranomaistahoilta.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

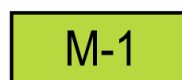


Suunnittelualueen rantaviivan pituus on 250 m. Tonttien leveys rantaviivalla on 65 m ja ne ulottuvat 90 m sisämaahan. Tonttien väliin jää 50 m leveä metsäalue (maa- ja metsätalousalue M). Tonteille on kaavassa osoitettu ohjeelliset ajoyhteydet. Tontin 3 pinta-ala on 5886 m² ja tontin 4 pinta-ala on 5575 m².

Tontille on merkitty pisteytyksellä rantavyöhyke, joka on säilytettävä puustoisena tai luonnonmukaisena. Käyttötarkoituserkintöjen RA ja M-1 selitykset ovat seuraavat:



Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuksissa ei saa käyttää kirkkaita, heijastavia kattopintoja.
Julkisivumateriaalin tulee olla harjakatto. Kaikissa rakennuksissa tulee olla harjakatto.



Maa- ja metsätalousalue, jolle loma-asuntojen rakentaminen on kielletty.
Rantavyöhyke on säilytettävä puustoisena ja luonnonmukaisena.

Kaavamääräykset:

Kosteudesta vaurioituvien rakenteiden alin rakentamiskorkeus (N60) on Päijänteen rannalla +80.20.

Enintään 100 m²:n suuruinen rakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rannasta ja yli 100 m² rakennus vähintään 60 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 25 m², etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä. Muiden talousrakennusten etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 30 metriä. Talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 60 m². Enintään 10 m² huvimajan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan rakennelman etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

Rakennuksia ja rakennelmia saa rakennuspaikalla olla viisi.

Rantarakennuspaikalle saa, mikäli se maisemaan sopeutuu, rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaa nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden. Venevajan rakennusala saa olla enintään 30 m², leveys enintään 4 metriä ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Venevajan rakentaminen edellyttää aina vähintään toimenpidelupaa.

Kattojen tulee olla tummapintaisia.

Vesi- jätevesi ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomaisten määräyksiä.

Asemakaavalla muodostuu osa korttelista 3 (lomarakennusten korttelialue), kortteli 4 (lomarakennusten korttelialue) sekä niihin liittyvä maa- ja metsätalousalue. Lomarakennusten korttelialueilla rakennusoikeus kerosalaneliömetreinä on 180 / tontti. Kerrosluku on I u ½.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeutta on lisätty. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennusten yhteispinta-ala saa olla enintään 120 m² /tontti. Rakennusoikeutta myönnetään siis lisää 60 m² / rakennuspaikka.

Korpilahden maankäytön esiselvityksessä (ESSU) 2008 on todettu, että

" Päijänteen rantayleiskaavaa tulisi tarkistaa, sillä osin sitä voidaan pitää jo vanhentuneena. Esimerkiksi rakennusoikeus on rakennuspaikoilla enintään 100 m² ja uuden rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusoikeus ranta-alueilla voi olla jo 250 m²."

Jyväskylän rakennusjärjestys on uusittu 1.1.2009.

6.2 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus
RA	1,1345	0,032
M	2,4236	0
Yhteensä:	3,5581	0,032

6.3 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

6.3.1 Liikenteelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

6.3.2 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavasta aiheutuvat taloudelliset vaikutukset kohdistuvat yksin maanomistajiin.

6.3.3 Ympäristölliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutos ei vaikuta luonnonarvojen säilymiseen. Vaikutuksia maisemaan pehmennetään rakennustapaa ohjaavilla kaavamääräyksillä. Rantavyöhykkeen säilyminen / käsittely puustoisena ehkäisee rakentamisen näkymistä järvimaisemassa.

6.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ovat selostuksen erillisenä liitteenä.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaava täydentää kaupungin rakennusjärjestys ja toteutusta ohjaavat rakennusvalvontaviranomaiset.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Toteutuksen seurannasta vastaa Jyväskylän kaupunki.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Tuomo Järvinen
projektipäällikkö, arkkitehti YKS-321

Laatinut:

Susanna Paananen
suunnittelija, maanmittausinsinööri AMK