



TIKKALAN OSAYLEISKAAVA SELOSTUS

EHDOTUS 15.5.2009/12.10.2009

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI - KAAVOITUS

Tiivistelmä

Kaavaprosessin vaiheet

Korpilahden kunnan kaavoituskatsauksessa 2002 ilmoitettiin Tikkalan osayleiskaavasta. Teknisen lautakunnan kaavoituspäätös 26.11.2003.

Alkuvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 13.1.2005.

Luonnosvaiheen I nähtävillä olo pidettiin 27.2 – 29.3.2006.

Luonnosvaiheen II nähtävillä olo pidettiin 20.10.-21.11.2008.

Yleiskaavaehdotus julkisesti nähtävillä 17.6 – 7.8.2009.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan xx.xx.200x.

Yleiskaava lainvoimaiseksi xx.xx.200x.

Kaavaprosessin kuvaus ja kaavan sisältö

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Tikkalan kylälle ja helpottamaan siten suunnittelutarveharkinta- ja rakennuslupamenettelyä. Alue sijaitsee Korpilahden pohjoisosassa Muuratjärven länsirannalla. Etäisyyttä Korpilahden keskustaan on maanteitse noin 20 km ja Jyväskylään noin 23 km. Kaava-alueen pinta-alue on noin 2100 ha ja rantaviivaa kaikkiaan noin 53 km.

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Tikkalan kylärakenteen kehittymistä ja eri toimintojen yhteensovittamista alueella viime vuosina lisääntyneen pientalorakentamisen ja tätä seuranneen asukasmäärän kasvun vuoksi. Lähtökohtana on, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu, kylän palvelujen ja elinkeinojen säilyminen, yleisen virkistyskäytön tarpeet sekä maiseman että vesien-suojelunäkökohdat tulevat riittävässä määrin huomioituiksi.

Kaavoitettava alue käsittää Tikkalan kyläkeskuksen alueen ulottuen Patajärven ympäristöön sekä Muuratjärven ranta-alueille. Pohjoisosassa alue ulottuu Myllyjoelle ja eteläosassa Pötkiöpohjaan. Yleiskaavan perustiedoiksi on selvitetty mm. alueen nykyinen rakennuskanta sekä kesällä v. 2003 laadittu maastohavaintoihin perustuva luonto- ja maisemaselvitys. Kesällä 2005 laadittiin luontonselvityksen täydennys Patajärven länsipään osalta ja edelleen luontonselvitystä on täydennetty ja tarkennettu vuoden 2008 aikana. Maanomistajien tasapuolista kohtelua varten on laadittu tilakohtaiset tarkastelut.

Luonnos osayleiskaavaksi valmistui päiväyksellä 25.1.2006 ja se oli nähtävillä 27.2 – 29.3.2006 välisen ajan Korpilahden kunnanvirastolla. Nähtävillä olon aikana järjestettiin kaavaa esittelevä yleisötilaisuus Patajärven koululla. Kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta.

Kuntaliitosneuvottelujen johdosta kaavahanke kuitenkin keskeytettiin vuonna 2007. Tikkalan kylälle tehtiin päätös uuden koulu-päiväkodin rakentamiseksi ja kaupunki osti keskeiseltä alueelta maata noin 40 ha. Tikkalan vesiosuuskunta yhdessä Isolahden ja Rannankylän vesiosuuskuntien kanssa neuvottelivat ja suunnittelivat viemärihanketta, kylille oli rakennettu ainoastaan vesijohto. Keväällä 2008 saatiin päätös runkolinjan toteuttamiseksi valtion vesihuoltotyönä ja linjan rakentaminen alkoi.

Korpilahden aluearkkitehti aloitti työnsä vuoden 2008 alussa. Keväällä 2008 järjestettiin kaavoittajan tapaamismahdollisuus Tikkalan kylällä ja kaavoitustyötä jatkettiin. Kuntaliitossopimuksen mu

kaisten väestötavoitteiden ja kylälle kohdistuvien merkittävien investointien johdosta tavoitteita tarkennettiin pysyvän asutuksen lisäämiseksi. Tikkalasta tuli voimakkaasti kehitettävä kylä ja uuteen kaavaluonnokseen lisättiin ns kuivan maan tonttien määrää. Lisäksi tarkasteltiin alueet, jossa lomarakennuspaikkoja voitaisiin muuttaa pysyvää asumista varten. Aikaisempi luonnos sisälsi kuivan maan rakennuspaikkoja 48 kpl ja nyt uuteen luonnokseen niitä tuli 172 kpl. Vuositasolla on arvioitu, että alueelle tulisi 5-10 rakennusta pysyvään asumiseen.

Luonnos II osayleiskaavaksi valmistui päiväyksellä 1.10.2008 ja se oli nähtävillä 20.11.-21.11.2008 välisen ajan Korpilahden kunnanvirastolla ja Jyväskylässä Rakentajantalossa palvelupiste Hannikaisessa. Tikkalan kylällä järjestettiin uudelleen kaavoittajan henkilökohtainen tapaamismahdollisuus sekä yleisötilaisuus 30.10.2008. Kyläyhdistys informoi aktiivisesti omilla kotisivuillaan ja järjesti kaavan nähtäville myös seurantalolle Harjulaan.

Luonnoksesta saatiin alustavia lausuntoja 11 kpl sekä muita kirjallisia mielipiteitä 41 kpl. Kaava sai voimakasta kritiikkiä pelloille rakentamisesta. Uuden koulun eteen avoimeen maisemaan oli osoitettu kaupungin maalle 7 uutta pientalon rakennuspaikkaa ja samoin 7 uutta kylärakenteen kupeeseen ns livarin pelloille. Kyläläisiltä tuli vastustavia mielipiteitä 14 kpl kyläyhdistyksen lausunnon lisäksi. Samalla kuitenkin 17 yksityistä maanomistajaa halusi rakennusoikeutta lisää.

Kaupunki neuvotteli kaikkiaan neljän maanomistajan kanssa maakaupoista tavoitteena siirtää pelloille osoitettuja rakennuspaikkoja. Ns livarin peltoalueiden (15 ha) etuostoasia on edelleen kesken Korkeimmassa hallinto-oikeudessa, joten tämän tilan osalta ei voitu neuvotella. Maakauppoja tai vaihtoja ei syntynyt. Kaupungille tarjottiin maata myös yleiskaava-alueen ulkopuolelta, mutta ko alueelle ei yleiskaavaa ole perusteltua laajentaa. Neuvotteluja käytiin myös venevalkama-alueen järjestämisestä kyläläisille ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta koululle.

Koulun edessä oleva avonainen alue katsottiin maisemallisesti merkittävämmäksi kuin ns. livarin pelloille sijoittuva 3 ha:n rakentamisalue. Koulun edessä olevat tontit (7 kpl) siirrettiin muualle kaupungin omistamalle alueelle. Muun muassa ns livarin aluetta ja Patajärven pohjoispuolen metsäpalstaa tiivistettiin. Kaupungin maille sijoittuva uusien tonttimäärä 30 kpl on kuitenkin niin pieni, joten määrää ei katsottu voitavan supistaa. Yksityisten tonttien osuus on noin 86 % (186 kpl). Kritiikkiä kohdistui myös uusiin 'naapuritontteihin', mutta suurten tonttien katsottiin olevan riittävät maaseutumaisen väljyyden säilymiselle. Rakentamisen ohjaamiseksi on laadittu myös erilliset rakennustapaohjeet.

Saatujen mielipiteiden johdosta päätettiin tarkastella maanomistajien rakennusoikeus koko kaava-alueella. Ranta-alueiden osalta eli noin 100-200 metrin vyöhykkeellä rantarakennusoikeus on tarkasteltu kantatila/emätilaperiaatteella. Kantatilaperiaatetta noudatettaessa jaetaan mitoitusnormituksen mukaan tuleva rakennusoikeus ko. kantatilan alkuperäisen rantaviivan ja rakennettujen paikkojen perusteella. Tätä mitoitusperiaatetta ei ollut tarvetta muuttaa, sillä menettely on valtakunnallisten suunnitteluohjeiden mukainen. Ranta-alueen ulkopuolella eli ns. kuivan maan rakennuspaikkojen osalta mitään tasapuolista mitoitus tarkastelua ei oltu tehty.

Ns kuivan maan rakennuspaikkojen osalle laadittiin mitoitus tarkastelu pinta-alan perusteella. Tasapuolisuuden mukaisesti käsiteltiin kaikki tilat, vaikkakin se saattaa johtaa rakennuspaikkojen määrän ylimitoitukseen jossain osin. Ylimitoitus on kuitenkin perusteltua, sillä kaikki rakennuspaikat eivät maaseudun olosuhteissa toteudu. Mitoituksessa huomioitiin tilojen erilaiset olosuhteet kuten sijainti ja rakentamiskelpoisuus. Esimerkiksi lähellä teitä ja koulua olevat tilat saavat enemmän rakennuspaikkoja kuin etäämmällä olevat. Soistuneita alueita ei lasketa ja pelloista huomioidaan pinta-alalaskelmiin vain puolet. Laskelmien ulkopuolelle jätettiin salot ja saaret, sillä niihin ei ole tarkoitusta ohjata pysyvää asutusta. Tilojen leikkausajankohdaksi valittiin ensimmäisen luonnoksen vuosi 2006, jolloin kuntaliitosneuvottelut alkoivat. Tämän jälkeen Tikkalan kylän rooli muuttui merkittävästi. Uuden mitoitus tarkastelun jälkeen tonttien kokonaismäärä ei varsinaisesti muuttunut, mutta jotkut saivat lisää ja joitakin otettiin pois. Kaikkia mitoitus tarkastelun mukaisia rakennusoike-

uksia ei merkitty kaavakartalle, mutta ne merkittiin ikään kuin mahdollisena optiona mitoitustaulukoon.

Tikkalan osayleiskaavan ehdotus valmistui 5.5.2009 ja se oli yleisesti nähtävillä 17.6 - 7.8.2009 osallisten kuulemista varten. Tikkalan kylällä järjestettiin kaavoittajan henkilökohtainen tapaamis-mahdollisuus sekä yleisötilaisuus 23.6.2009.

Ehdotuksesta saatiin viranomaislausuntoja 11 kpl sekä muistutuksia 24 kpl. Kaavaehdotukseen tehtiin muutamia korjauksia, joiden osalta kuultiin maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaisesti joitakin osallisia uudelleen. Korjaukset koskivat lähinnä rakennusalueiden rajauksia ja siirtoja. Vi-ranomaisneuvottelu pidettiin 4.11.2009, jossa käsiteltiin lausuntoihin ja muistutuksiin tehdyt vasti-neet sekä ehdotukseen tehdyt korjaukset/muutokset.

Korjattu kaavaehdotus sisältää uusia rantarakennuspaikkoja 34 kpl ja ns kuivan maan rakennus-paikkoja 184 kpl. Yhteensä uusia rakennuspaikkoja on 218 kpl. Olevia rantarakennuspaikkoja on 221 kpl ja kuivan maan rakennuspaikkoja 85 kpl, yhteensä olevia rakennuspaikkoja on 306 kpl.

Uusi koulu-päiväkoti valmistui syksyksi 2009 ja vesiosuuskunnan linjan rakentaminen jatkuu. Kyläkeskustan alueelle sijoittuu uusi-päiväkotirakennus, jossa on paikkoja kaikkiaan 90 -100 koulu-laiselle ja 63 päiväkotilapselle (3 ryhmää). Liikuntatilojen mitoituksessa on huomioitu myös kyläläis-ten tarpeet. Rakennuspaikalla on huomioitu mahdollisuus myös laajennuksille.

Alueen rakentaminen ja laajentaminen perustuu pääasiassa nykyiseen tieverkkoon. Petäjäveden-tielle on osoitettu uusi linjaus, joka toteutuessaan parantaa kyläkeskuksen rakennetta ja liikenne-turvallisuutta. Keskeisille osille osoitetut kevyenliikenteen väylät parantavat merkittävästi koulu- ja asiointiliikenteen liikenneturvallisuutta. Liikennevaikutukset ovat sidoksissa alueen toteutumisen aikatauluun ja laajuuteen.

Yleiskaavassa on huomioitu alueen kylämäinen ja maaseutumainen luonne. Näin ollen varsinaisia virkistysalueita on osoitettu vähäisesti, mutta alueen maa- ja metsätalousalueet toimivat myös vir-kistyskäytössä jokamiehen oikeuteen perustuen. Lisäksi kylän sijainti lähellä vesistöjä lisää sen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue Patajärven rannalle, jonka yhteyteen voidaan sijoittaa pienialaisia toimintoja, kuten leikki puisto, pienehkö pallokenttä ja uimaranta rakenteineen. Venevalkamia on osoitettu kaikkiaan 2 kpl, joista toinen on tulossa kau-pungin omistukseen. Lisäksi alueelle on osoitettu 11 kpl pienempiä veneiden pitopaikkoja lähinnä yksityisten omien kuivan maan tontteja varten. Uimapaikkoja on 3 kpl. Kyläkeskustan eteläpuolella kulkee myös noin 1,7 km pitkä valaistu hiihto- ja lenkkeilyura, jonka käyttö perustuu kyläyhdistyk-sen ja yksityisen maanomistajan väliseen vuokrasopimukseen. Muuratjärvellä on kaksi pientä saar-ta osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Yleiskaava on laadittu kahtena oikeusvaikutteisena karttana siten, että koko alue on laadittu mitta-kaavassa 1:10 000 ja keskeinen kyläalue mittakaavassa 1:5 000.

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jota voidaan hyväksymisen jälkeen käyttää ranta-alueilla rakennuslupien myöntämi-sen perusteena. Tavoitteena on myös helpottaa asuinrakentamisen lupamenettelyä maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti myös ranta-alueen ulkopuolella, joten tällä kaavalla myös osa ns. kuivan maan rakennusluvista voidaan myöntää suoraan. Tikkalan osayleiskaava on Ympäristömi-nisteriön yhtenä pilottikohteena kyläkaavoituksen kehittämishankkeessa.

Jyväskylä 15.5.2009/12.10.2009

Aluearkkitehti Julia Virtanen

Sisällysluettelo

1	SIJAINTI	8
2	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	9
2.1	Lähtötiedot ja laaditut selvitykset.....	9
2.2	Kaavan tavoitteet.....	9
2.2.1	Yleiset tavoitteet.....	9
2.2.1	Sektorikohtaiset tavoitteet	10
2.2.2	Rantarakennusoikeuden määrittämisperusteet	11
2.3	Rantarakennusoikeuden määrittäminen.....	11
2.4	Ns kuivan maan rakennusoikeuden määrittäminen.....	13
2.5	Suunnittelutilanne.....	15
3	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE.....	16
3.1	Alueen yleiskuvaus.....	16
3.2	Maisema ja luonnonympäristö.....	17
3.3	Rakennettu ympäristö	19
3.4	Liikennejärjestelyt.....	21
3.5	Väestö ja työpaikat	21
3.6	Palvelut	22
3.7	Maanomistus.....	23
4	SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Osalliset	23
4.2	Osallistumismenettelyt	23
4.3	Viranomaisyhteistyö	24
4.4	Suunnittelun vaiheet.....	25
5	VAIHTOEHTOISET MAANKÄYTTÖLUONNOKSET	27
6	KAAVA JA SEN PERUSTELUT	33
6.1	Yleiskaavan kuvaus.....	33
6.3	Maankäyttö.....	34
8	YLEISKAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET	37
8.1	Vaikutusten arvioinnin menetelmät	37
8.2	Haitallisten vaikutusten ehkäiseminen.....	38
8.4	Yhteenvedo kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista.....	38
8.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	38
8.6	Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....	39
8.7	Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön	39
8.8	Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen.....	40
8.9	Vaikutukset palveluihin.....	40
8.10	Liikenteelliset vaikutukset.....	40
8.11	Sosiaaliset vaikutukset.....	40
8.12	Vaikutusten arvioinnin ottaminen huomioon kaavaratkaisussa	41
9	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	41

Liiteluettelo

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm 31.7.2008/15.5.2009, sisältää luettelon osallisista

- Liite 1. Auerajaus
- Liite 2. Kaavoitustilanne / Rantakaavat
- Liite 3. Rakentaminen 2000-luvulla
- Liite 4. Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset
- Liite 5. Vesihuollon yleissuunnitelma
- Liite 6. Mitoitusvyöhykkeet rannalla.
- Liite 6B Mitoitusperusteet ns. kuivalla maalla
- Liite 7 Kantatilataulukko
- Liite 7B Rakennusoikeudet tiloilla v. 2006.

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Osayleiskaavan havainnekuva
- Vastineet annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin / Ehdotus
- Vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin / Luonnos II
- Osoitetietojen päivitys toukokuu 2009, Väestörekisterikeskus
- Rakennustapaohjeet, arkkitehti Paula Julin
- Luontoselvitysten täydennykset 2008/2009, kaavoitusbiologi Taru Heikkinen
- Korpilahden maankäytön esiselvitys 31.12.2008
- Korpilahden maisemaselvitys 2007, Ulla Tuimala, opinnäytetyö
- Tikkalan osayleiskaavan perustavoitteet ja rakennusoikeuden perusteet 25.2.2005
- Muinaismuistoselvitys 2005, Johanna Seppä
- Luontoselvityksen täydennys 2005, Jari Hietaranta
- Luontoselvitys 2003, Anna-Riikka Ihantola
- Tikkalan ja Oittilan kylänmaisemasuunnitelmat
- Tikkalan kylän kyläselvitys
- Kyläympäristön- ja maiseman kehittämissuunnitelma Tikkalan, Oittilan ja Putkilahden kylille
- Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet (1996)

- Maanomistustiedot ja kantatilat 1969
- Vesiosuuskunnan vesi- ja viemärikartta, yleissuunnitelma 2008

- Keski-Suomen museon inventointi Jyväskylän säilyttämisen arvoisista rakennuksista ja ympäristöistä. Rakennusinventointi 1983.

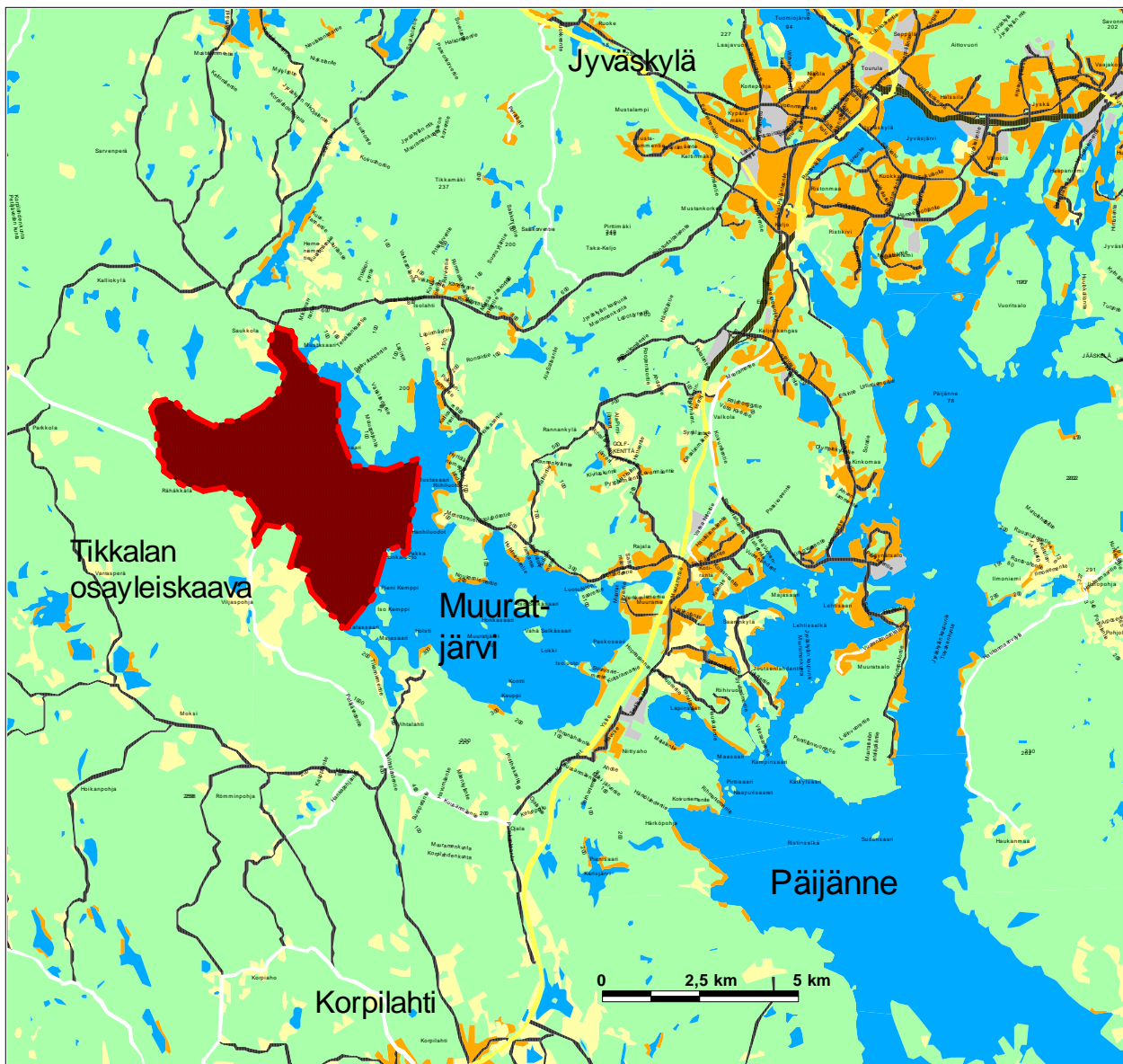
Kuvaluettelo

- Kuva 1. Yleissijainti
- Kuva 2. Rantaviivan muuntaminen
- Kuva 3. Ote maakuntakaavasta
- Kuva 4. Ranta-asemakaavat
- Kuva 5. Tikkalan kylämaisemaa
- Kuva 6. Tikkalan kyläkeskus
- Kuva 7. Alueen tiestö ja sähkölinjat
- Kuva 8. Väestöennusteet
- Kuva 9. Maanomistuskartta
- Kuva 10. Kaavaluonnos I 2006
- Kuva 11. Kaavaluonnos II 2008 / Kyläalue
- Kuva 12. Kaavaluonnos II 2008
- Kuva 13. Kaavaehdotus 2009
- Kuva 14. Kaavaehdotus 2009 / Kyläalue
- Kuva 15. Havainnekuva kyläalueelta

1 SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Korpilahden pohjoispuolella Tikkan kylällä rajautuen Muuramen kunnan rajaan. Korpilahden keskusta on matkaa maanteitse noin 20 km ja Jyväskylään noin 23 km.

Kaavoitettava alue käsittää Tikkan kyläkeskuksen alueen käsittäen Patajärven ympäristön sekä Muuratjärven ranta-alueita ulottuen kylän pohjoispuolella Myllyjokeen ja eteläpuolella Pötkiön pohjaan. Alueen laajuus on noin 21 km² ja rantaviivaan on yhteensä noin 53 km.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleissijainti.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 Lähtötiedot ja laaditut selvitykset

Asuinrakentaminen, poikkeuslupa- sekä suunnittelutarvehakemukset ovat lisääntyneet 2000-luvulla Tikkalan alueella. Tästä johtuen osayleiskaavan laatiminen alueelle on tullut tarpeelliseksi ohjauskeinoksi uuden asumisen sijoittamiselle alueelle ja kylän kehittämiseksi.

Alueen lähtötiedot ja ympäristöselvitykset on tehty pääosin vuosina 2003 - 2005. Anna-Riikka Ihan-tola yhteistyössä Pöyry Enviroment Oy:n kanssa laati luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2003 ja sitä täydennettiin suunnittelualueen laajentamisen johdosta koko Patajärven alueelle vuonna 2005. Laajennusosan luontoselvityksen teki Jari Hietaranta. Luontoselvityksen tavoitteena oli selvittää alueella esiintyvät luonnonsuojelulaissa, metsälaissa ja vesilaissa määritellyt arvokkaat/suojeltavat ympäristöt sekä uhanalaiset lajit sekä esittää suositukset alueiden maankäytölle.

Kuntaliitoksen johdosta käynnistettiin koko Korpilahden maankäytön esiselvityksen laadinta vuoden 2008 alussa ja se on täydentänyt myös tämän yleiskaavan lähtöaineistoa. Luontoselvitysai- neistoa on tarkistettu kaupungin oman biologin toimesta maastossa vuosina 2008-2009.

Kuntaliitoksen myötä muuttuivat kaikki Korpilahden alueen kiinteistörekisteritiedot 1.1.2009 alkaen. Kantatilataulukoiden osalta kiinteistötunnukset ovat Korpilahden kunnan aikaisia ja maanomistusti- lanne on selvitetty myös vuoden 1969 tilanteessa. Kaavan kuulemista varten ulkopaikkakuntalais- ten maanomistajien tiedot on saatu Väestörekisterikeskukselta toukokuussa 2009. Aineisto sisältää kahdenlaista rekisteritietoa.

Lähtötietoaineistot on luetteloitu sisällys- ja liiteluettelon jälkeen.

2.2 Kaavan tavoitteet

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on hyvä lähtökohta jatkosuunnittelulle ja päätöksenteolle. Laajalle alueelle laadittuna se turvaa yhtenäiset suunnittelu- ja toteuttamisperusteet. Siitä hyötyvät viran- omaiset, päätöksentekijät, asukkaat, maanomistajat ja tulevat rakentajat.

Perustavoitteita ja rakennusoikeuden perusteista on laadittu erillinen liiteraportti 02/2005. Kuntalii- toksen ja alueelle sijoittuvien investointien johdosta on tavoitteita tarkistettu uudelleen pysyvän asutuksen osalta keväällä 2008.

Tikkalan osayleiskaava tuli mukaan Ympäristöministeriön yhdeksi pilottikohteeksi kyläkaavoituksen kehittämishankkeeseen vuonna 2008. Tavoitteena on hyödyntää 1.1.2009 voimaan tullutta maan- käyttö- ja rakennuslain muutosta, jonka mukaan yleiskaavaa voidaan entistä enemmän käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maaseudun kylissä.

2.2.1 Yleiset tavoitteet

Yleiskaavatyölle asetetaan seuraavat yleistavoitteet:

- Yleiskaavan tulee säilyttää Korpilahden Tikkalan alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvo- ja myös tuleville sukupolville kestävä kehityksen periaatteiden pohjalta.

- Yleiskaavan tulee edustaa eri intressipiirien etuja mahdollisimman tasapuolisesti. Kylätointojen, yleisen ympäristönhoidon ja suojelun, loma-asutuksen, virkistyskäytön, matkailun ja veneilyn sekä maa- ja metsätalouden tarpeet tulee harkitusti sovittaa yhteen.
- Maanomistajia tulee kohdella tasapuolisesti ottaen huomioon myös heidän omia ehdotuksiinsa maansa käytöstä. Rakentaminen ohjataan siihen soveltuville alueille ottaen erityisesti huomioon luonnonarvot.
- Yleisiin veneily- ja virkistystarkoituksiin tulee osoittaa riittävästi alueita sekä mantereelta että saarista. Tällä näkökohdalla on myös matkailua ja muuta elinkeinotoimintaa tukevaa merkitystä.
- Yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti oikeusvaikutteisena yleiskaavana siten, että se saa tuekseen kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen.
- Yleiskaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Mainituista yleistavoitteista voidaan edelleen johtaa yleistavoitteita yksilöiviä sektorikohtaisia tavoitteita.

2.2.1 Sektorikohtaiset tavoitteet

Ympäristönhoito ja suojelu

- Turvataan arvokkaiden alueen osien ja kohteiden säilyminen riittävän laajoilla ja määräyksiltään riittävän tiukoilla aluevarauksilla. Ohjataan yleinen virkistyskäyttö sopiville reiteille ja kohteille, pois luonnontilaltaan herkiltä alueilta.
- Annetaan tarpeelliseksi havaittavia suosituksia ympäristöhoidon edistämiseksi vapaaehtoisin keinoin.

Vakituinen asutus / loma-asutus

- Varaudutaan ympärivuotisen asumisen sijoittumiseen pääasiassa kyläkeskuksen alueelle ja jo olevan asumisen vyöhykkeille, mikäli tontti ympäristöineen muutenkin hyvin täyttää vakituisen asumisen vaatimukset.
- Tarkastellaan pysyvän asutukseen soveltuvia ranta-alueita.
- Huomioidaan pysyvän asutuksen sijoittaminen erityisesti suunnittelun vesi- ja viemäriverkoston läheisyydessä.
- Otetaan erityisesti huomioon pysyvän asutuksen tarpeet osoittamalla riittävästi veneiden pitopaikkoja, uimapaikkoja yms. kohteita aikaisemman perinteen pohjalta.
- Otetaan huomioon aikaisempi ranta-alueita koskeva perinne- ja kulttuurimaisemaan liittyvä selvitys- ja suunnittelutoimi.
- Lisärakentaminen sovitetaan kylämiljööseen ja maalaismaisemaan.
- Siirretään rakennusoikeutta luonnonsuhteiltaan herkiltä rannanosilta muille saman maanomistajan ranta-alueille.
- Osoitetaan rantaosakohtaisesti sijoitettavissa olevien ranta-asuntojen määrä.

Yleinen virkistys, matkailu ja veneily

- Varaudutaan lisääntyvään, pääasiassa vapaa-ajan, vesiliikenteeseen mahdollisimman hyvin.

- Osoitetaan matkailutoiminnalle, retkeilylle, ulkoilulle sekä veneilyharrastukselle riittävästi eritasoisia kohdealueita.
- Jätetään riittävästi metsätalousrantoja, jotka ovat samalla perinteisiä jokamiehen oikeuden rantoja.

Elinkeinot

- Kaavalla pyritään yleisesti edistämään peruselinkeinojen lisäksi myös muiden elinkeinojen harjoittamismahdollisuuksia alueella.
- Nojataan metsänkäsittely- ja uudistamistoimenpiteissä uudistuneen metsälain vaatimuksiin.

Palvelut

- Tuetaan haja-asutusalueiden palvelujen säilymistä keskittämällä (maatila)matkailu-, loma-asutus- ja virkistysalueita olevien palvelujen ja tieyhteyksien läheisyyteen.

2.2.2 Rantarakennusoikeuden määrittämisperusteet

- Rakennusoikeus lasketaan ja tutkitaan maanomistusyksiköittäin. Samalle maaomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jolloin rakennusoikeutta voidaan siirtää saarista mantereelle ja alueelta toiselle.
- Rantaviivan mitoitusperusteena käytetään yleisesti käytössä olevaa muunnettua rantaviivaa. Laskentamalli huomioi saarten, niemien, lahtien, kannasten ja salmien kohdalla lähirannan aiheuttamia rajoituksia. Kuva sivulla 13.
- Rakennusoikeus rantaviiva–km:ä kohti saattaa vaihdella. Perusteina vaihteluille ovat luontosuhteet, vesistön/saaren kokoluokka, tavoitekannanotot, maanomistajien hyväksyttävät esitykset tai muut yleispätevät seikat.
- Mitoituslaskelmilla ei ole vaikutusta olemassa olevien laillisesti rakennettujen rakennusten peruskorjaamiseen eikä uudelleen rakentamiseen. Vahvistetut rantakaavat otetaan sellaisenaan huomioon.
- Jos rakentaminen sijoittuu etäämmälle rantaviivasta, voidaan tapauskohtaisesti sallia tavanomaista korkeampi rakentamistehokkuus. Tällöin erityisesti lomakylätyyppiseltä rakentamiselta tulee vaatia yksityiskohtaisempaa suunnittelua esimerkiksi ranta-asemakaavoitusvaatimuksena.
- Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä lähdetään ns.kantatila / emätilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään päivämäärää 15.10.1969, jolloin rakennuslain rantakaavaa koskevat säännökset tulivat voimaan. Kantatilatarkastelu on selitetty tarkemmin seuraavalla sivulla.

2.3 Rantarakennusoikeuden määrittäminen

Ranta-alueilla rakennusoikeuden määrittäminen perustuu yleiskaavan mitoitusluokitukseen ja rantaviivan muuntamiseen. Vakituisen asunnon yksikkö vastaa mitoituksessa loma-asunto-yksikköä.

Kaava-alueen rannat on luokiteltu maisema-ekologisten ominaisuuksien perusteella neljään mitoitusluokkaan, I- IV. Luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävimpiä ovat IV luokan ranta-alueet, kun taas luokan I rannat ovat tavanomaisia, hyvin kulutusta kestäviä.

Käytännön rakennusoikeuden määrittämistä varten suunnittelualueen ranta-alueet jakautuvat seuraavasti:

Mitoitus 5 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva – km

- Normaalisti keskitason rannat, jotka edustavat sijainniltaan ja luontoarvoiltaan alueen keskitasoa ajatellen lomarakentamista. (Pääasiassa mitoitusluokan III ja IV rannat)
- Mitoitus on normaalisti 5 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 4,5 – 5,5 loma-asuntoa ranta-km.

Mitoitus 6 loma-asuntoa / muunnettu rantaviiva – km

- Rannat, jotka ovat sijainniltaan ja ympäristöarvoiltaan erityisen hyvin lomarakentamiseen sopivia. (Pääasiassa mitoitusluokan I ja II rannat)
- Mitoitus on normaalisti 6 loma-asuntoa / ranta-km, mutta voi vaihdella välillä 5,5 – 6,5 loma-asuntoa ranta-km.

Mitoitus saaren pinta-alan mukaan

Saarirannat alle 20 ha saarissa ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä saaren pinta-alaan perustuvana.

- Alle 2 ha Ei rakennusoikeutta
- 2-20 ha Rakennusoikeus 1 rakennuspaikka kolmea hehtaaria kohti
- yli 20 ha Rakennusoikeus kuten mantereella

Mitoitus vesistön pinta-alan mukaan

Pienvesistöt, lammet alle 10 ha sekä alle 50 m levyisten jokien rannat ovat erityisrantoja, joiden mitoitus tulee tehdä erityisperustein seuraavasti:

Mitoitus lampien osalta 1 loma-asunto / 2,5 vesi-ha sekä jokien osalta 2 loma-asuntoa / todellinen ranta-km.

Kohtuullistamisperiaate

Edellä esitetty palvelee rakennusoikeuden laskentaohjeena. Mikäli ohjeiden soveltaminen johtaa selvästi kohtuuttomuuksiin, on niistä mahdollista erityisin perustein poiketa.

Rannan soveltuvuus rakentamiseen

Rannat tulee rakentaa mahdollisimman luonnonmukaisesti. Luonnonmaisemaltaan ja maaperältään herkäät rannat sekä linnuston pesimäpaikkojen ja apajapaikkojen lähistöt rakennetaan välttämättä kuin sellaiset ranta-alueet, joiden kulutuskestävyys ja maisemallinen sietokyky on parempi.

Rakennusoikeuden siirtäminen

Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan yhden tilan rakennusoikeuden tai sen osan siirtämistä toiselle tilalle. Siirto voidaan suorittaa, jos tiloilla on sama maanomistaja.

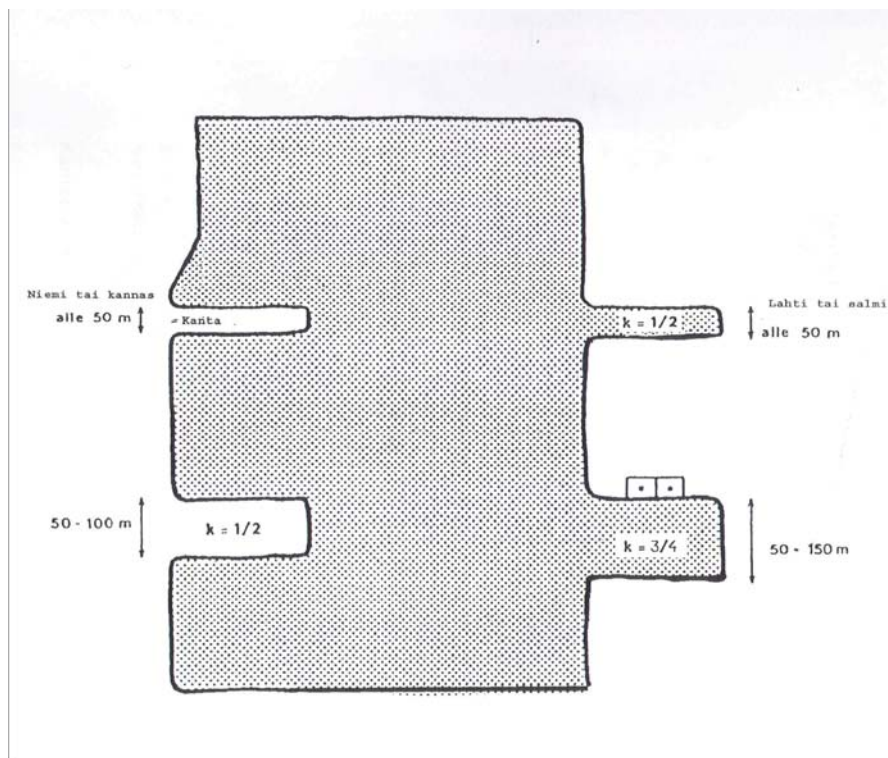
Kantatila / Emätilatarkastelu

Maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti noudattaen osayleiskaavan mitoitusperusteita kiinteistökohtaisesti. Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä lähdetään ns. kantatila / emätilaperiaatteesta. Kantatilan määrittelyn perusajankohtana käytetään päivämäärää 15.10.1969, jolloin rakennuslain rantakaavaa koskevat säännökset tulivat voimaan. Kantatilatarkastelussa selvitetään ne alkuperäiset tilat, jotka alueella olivat tuona ajankohtana. Kantatilatarkastelussa noudatettaessa jaetaan mitoitusnormituksen mukaan tuleva rakennusoikeus ko. kantatilan alkuperäisen ran-

taviivamäärien perusteella. Kantatilan uusien rakennuspaikkojen määrä saadaan vähentämällä ko. kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta jo rakennetut ja lohkotut sekä rakennusluvan saaneet rakennuspaikat. Rakennusoikeus lasketaan siis kantatilalle.

Rannan pituus

Rannan pituus on mitattu maanmittauslaitoksen numeerisesta kiinteistörajakartasta. Todellinen rantaviivan on rakennusoikeuden laskemista varten muunnettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi vähentäen kapeikkojen, kapeiden niemien, kannasten ja lahtien todellista rantaviivaa. Rantaviivan muuntaminen on tehty 1:10 000 kiinteistörajakartalla. Muunnetun rantaviivan pituus lasketaan huomioiden kapeat salmet, lahdet, niemet ja kannakset. Kaavamuutoksen alueella on rantaviivaa n. 53 km, josta ns. muunnettua rantaviivaa (mitoitusrantaviivaa) n. 42 km.



Kuva 2. Rantaviivan muuntaminen

Tilojen rantaviivojen pituudet (todellinen ja muunnettu), kantatilatarkastelut sekä mitoitussyöhykkeet on esitetty selostuksen liitteissä.

Liite 6. Mitoitusvyöhykkeet rannalla.

Liite 7. Kantatilataulukko.

2.4 Ns kuivan maan rakennusoikeuden määrittäminen

Luonnosvaihe II jälkeen maanomistajien tasapuolista kohtelemista varten päätettiin tarkastella tilojen rakennusoikeus myös ranta-alueen ulkopuolella eli ns. kuivalla maalla.

Koko kaava-alueella tehdään rakennusoikeustarkastelu pinta-alaperusteisesti käyttäen ns. mitoituspinta-alaa. Mitoituspinta-alaan vaikuttaa tilan sijainti ja rakennettavuus seuraavasti:

1. Rakennusoikeustarkastelun leikkausajankohtana huomioidaan vuoden 2006 mukaiset kiinteistörajat ja pinta-alat. Mikäli mitoituspinta-alaan lasketaan mukaan ranta-alueet (alle 200

m rantaviivasta), niin rakennuspaikkalaskelmiin huomioidaan vuoden 1969 kantatilaan laskettavat vanhat ja uudet yleiskaavan mukaiset rantarakennuspaikat. Muutoin mitoitus ranta-alueella olisi kaksinkertainen.

2. Mitoituspinta-aloihin lasketaan Saukkolahdentien varsi 500 metrin ja muut tiet 250 metrin etäisyydeltä.
3. Yli 3 kilometrin etäisyydellä uudesta koulusta olevien tilojen pinta-aloista huomioidaan $\frac{3}{4}$ (koulusäde).
4. Mitoituspinta-aloihin ei huomioida soistuneita alueita ja pelloista huomioidaan puolet (pinta-alat lasketaan maastotietokanta-aineistosta).
5. Mitoituspinta-aloihin ei lasketa saaria ja saloja, sillä sinne ei ohjata pysyvää asutusta.
6. Mitoituspinta-alat voivat sisältää rakennuspaikkoja enintään:

Pinta-ala ha	Maksimi rakennuspaikat *)
0,5 – 1	1
1 – 3	2
3 – 6	3
6 – 10	4 – 5
10 – 15	5 – 6
15 – 20	6 – 7
20 – 25	8
25 – 30	9
30 – 35	10
...	...
yli 80	max 20

*) Maksimirakennuspaikkojen määrä ranta-alueella alle 200 metrin etäisyydellä on yhtä pienempi (- 1 kpl).

7. Tiloille osoitettavan rakennuspaikkojen määrässä huomioidaan lisäksi luonnonympäristön ja maiseman olosuhteet, tilan sijainti kylärakenteessa sekä suunniteltu vesi- ja viemäriinaja.

Rantarakennusoikeuden määrittämisperusteet on esitetty kappaleessa 2.2.2 ja 2.3. Pinta-alaperusteisesti määritellyjä rakennuspaikkoja ei voi siirtää ranta-alueelle.

Mitoitusperusteet, kantatilataulukot, pinta-alat ja tilojen rakennusoikeudet on esitetty selostuksen liitteissä.

Liite 6B. Mitoitusperusteet ns. kuivalla maalla.

Liite 7. Kantatilataulukko.

Liite 7B. Rakennusoikeudet tiloilla v. 2006.

2.5 Suunnittelutilanne

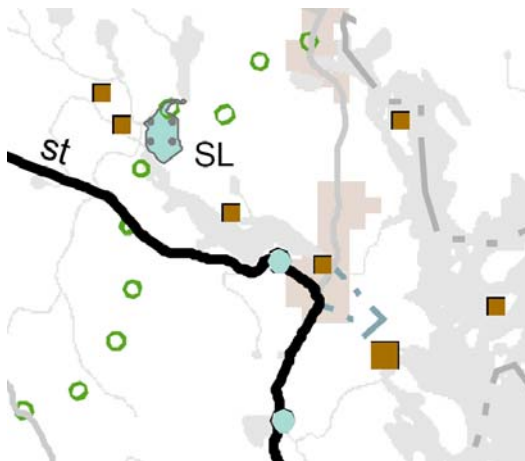
Suunnittelutilanne on selvitetty maakuntakaavoituksen ja ranta-asemakaavojen osalta. Alueella ei ole yleiskaavoja. Muuramen kunnan Muuratjärven rantayleiskaava rajautuu alueeseen.

Seutukaavan 5. vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.8.1999. Alueelle liittyvät varaukset:

- Tikkalan loma-asutusvyöhyke (ra 210)
- Myhkyrän saari (MV 764)
- Tikkalan pohjavesialue (luokka 1, pv 803)
- Tikkala-Keljo yhdystie (yt 16607) ja Korpilahti – Petäjävesi seututie (st 607)
- Patajärven pohjoispään uimaranta (V 104)
- Myllyuoren aarnimetsäkohde (SL 641)
- Muinaismuistokohteet
- Ohjeellinen ulkoilu- ja retkeilyreitti

Keski-Suomen maakuntakaava on maakuntavaltuuston 16.5.2007 hyväksymä. Kaava on hyväksytty Ympäristöministeriössä 14.4.2009. Alueelle sijoittuvat seuraavat varaukset (kuva 3) :

- Muinaismuistokohteet ; 279 Niemelä/Kotovainio, 282 Vuorelan lahti, Vuorela, Tikkala/Hiekkaranta, 281 Tikkala/Kotiranta, 280 Saaniemi/Rantavainio, 300 Hiekkahauta
- Luonnonsuojelualue Patajärven länsiosassa. 72 Natura-alue FI0900096 ja 113 Särkijärven metsä – Myllyvuori
- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö; 240 Laukkala
- Pohjavesialue, 88, 48 ha
- Seututie (st)
- Ulkoilureittivaraus Patajärven länsiosassa

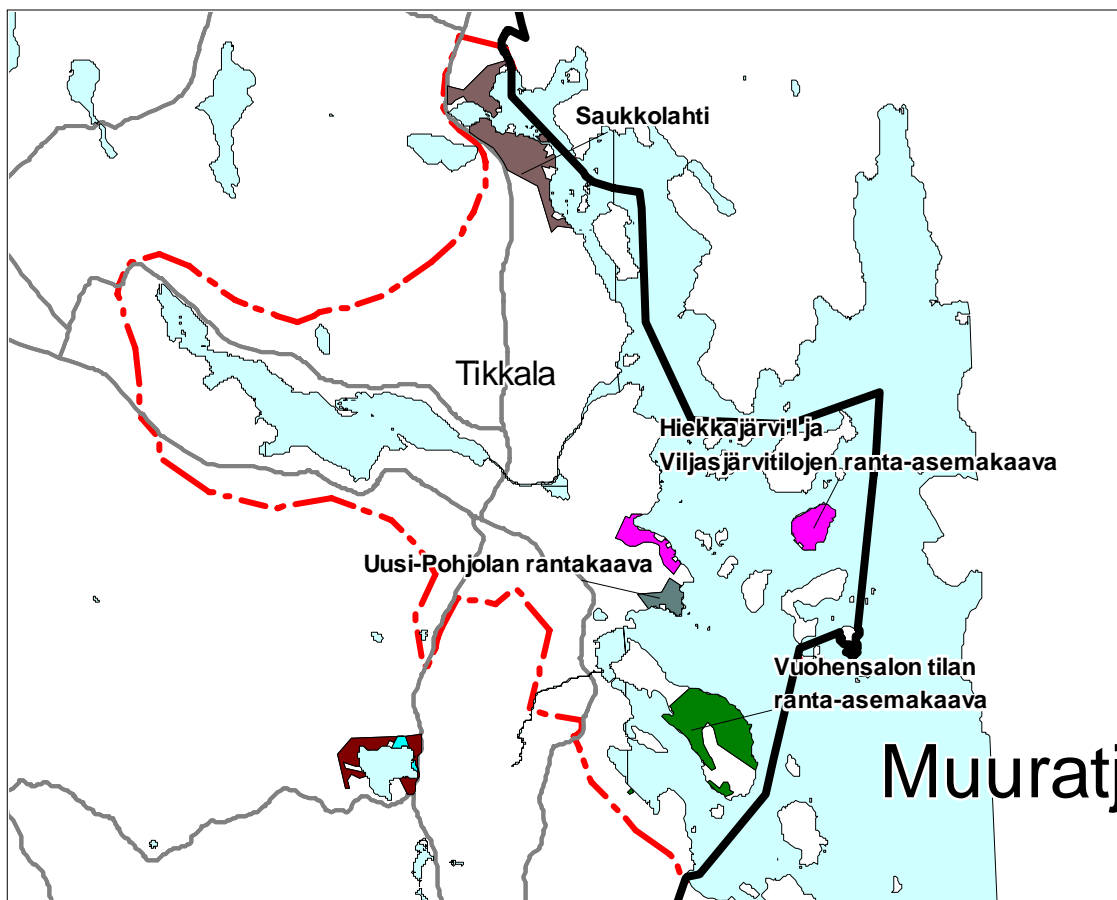


Kuva 3. Ote maakuntakaavasta.

Alueelle sijoittuvat seuraavat **rantakaavat** :

- Hiekkala I:n ja Viljassaaren tilojen rantakaava, vahvistettu 5.11.1979,
- Saukkolahden rantakaava, vahvistettu 15.5.1979
- Vuohensalon tilan rantakaava, vahvistettu 8.9.1982
- Uusi-Pohjolan tilan rantakaava, vahvistettu osittain 14.10.1999.

Rantakaavat on tarkemmin esitetty liitteessä 2 : Kaavoitustilanne / Rantakaavat.



Kuva 4. Ranta-asemakaavat.

Jyväskylän **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 1.1.2009.

Tikkalan alue on osoitettu rakennusjärjestyksessä **suunnittelutarvealueeksi**.

Alueella ei ole rakennuskieltoja lukuun ottamatta maankäyttö- ja rakennuslain 72§:stä johtuvaa kieltoa. *MRL 72§ : Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.*

3 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue käsittää Tikkalan kyläkeskuksen alueen käsittäen Patajärven ympäristön sekä Muuratjärven ranta-alueita ulottuen kylän pohjoispuolella Myllyjokeen ja eteläpuolella Pötkiönpuhjaan. Alueen laajuus on noin 21 km² ja rantaviivaan on yhteensä noin 53 km.

Suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousmaisemaa. Tikkalan kyläkeskus palveluineen sijoittuu kolmen tien risteuksen tuntumaan melko tiiviisti. Patajärven rannalle avautuvat laajat kulttuurimaisemat.



Kuva 5. Tikkalan kylämaisemaa.

3.2 Maisema ja luonnonympäristö

Tikkalan kylän keskusta on harjanteen päällä useiden jyrkkärinteisten mäkien ympäröimänä. Kylän eteläosat ovat kumpuilevassa maastossa. Ominaista Tikkalan kylälle on avoimet peltomaisemat. Peltalueet keskittyvät kylän länsi- ja itäpuolelle ulottuen Patajärveltä Muuratjärvelle saakka. Alueella on myös vanhoja rakennuskokonaisuuksia ja pihapiirejä sekä Patajärvellä luonnontilaisia rantaniittyjä esim. Leponiemen niittyalue. Tarkemmin kylämaisemaa on tarkasteltu Tikkalan kyläselvityksessä (Carlson ym. 2003). Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita tai perinnemaisemia. Tikkalan kylän keski- ja pohjoisosat ovat havupuuvältaista metsää.

Kylän läpi kulkevalla harjumuodostelmalla on maisemallista merkitystä Patajärvellä ja Muuratjärvellä, jossa se muodostaa maisemallisesti hyvin arvokkaita pienialaisia hiekkarantoja. Maisemallisesti näkyvä on myös Tikkalan keskustassa sijaitseva harjanne.

Suunnittelualue rajautuu itäreunalta Muuratjärveen. Alueen länsiosassa sijaitsee pienehkö Patajärvi. Patajärvi laskee Mattilanjokea pitkin, Rimminlammen kautta Muuratjärveen. Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kolme pienehköä lampea; Lahnalampi (2,5 ha), Pöykynlampi (1 ha) ja Likolampi (0,4 ha).

Kylällä sijaitsee 1. luokan pohjavesialue, josta otetaan vettä kylän tarpeisiin. Harjumuodostumaa on hyödynnetty myös soranottoon. Soranotto on lopetettu ja aluetta maisemoidaan parhaillaan.

Tikkalan alueella ei ole teollisuutta tai muuta huomattavaa vesistön kuormittajaa. Veden laatuun vaikuttaa pääasiassa hajakuormitus ilmasta sekä maa- ja metsätaloudesta.

Muuratjärvi on arvioitu yleisessä käyttökelpoisuusluokituksessa vedenlaadultaan erinomaiseksi ja Patajärvi hyväksi (Ympäristökeskus, Vesistöjen käyttökelpoisuusluokitus 2000-2003). Patajärven tilan kohentamiseksi on laadittu yleissuunnitelma.

Merkittävimmät luontokohteet ovat:

Norolan puron alue 33 35

Luonnontilainen puro, uhanalainen liito-orava, metsälakikohde.

Huuniemen keto 3A

Keto. Uhanalainen hirvenkello, silmälläpidettävä ketonoidanlukko.

Myllyjokisuus ja Killiäislahti 37

Uhanalaisia pikkutikka ja naurulokki. Linnustollisesti arvokas, ruovikkoinen vesialue.

Pohjolanmäen metsät 30A-30E

Metsän rakenteessa luonnontilaisia piirteitä. Liito-orava. Metsälakikohde.

Rimminlampi ja Mattilanjoki 29

Rimminlammessa kasva silmälläpidettävä laji jokileinikki. Lammen luoteisrannalla metsälakikohde.

Patajärven etelälahti 15

Rantaniitty. Alueella silmälläpidettävä laji suolumme.

Patajärven lounaisrannan puro 18

Uhanalainen liito-orava. Luonnontilainen puro. Metsälakikohde.

Majalanmäen, Mattilanjoen puoleiset lehto- ja metsäalueet 37B, 37D

Luonnontilaisia piirteitä metsän rakenteessa. Metsälakikohde.

Vuohensalon salmi ja rannan metsät 4A, 4B

Uhanalainen pikkutikka. Luonnontilaisia piirteitä metsän rakenteessa.

Kinnarlampi 25

Luonnontilainen suo. Vesilakikohde.

Särkijärven metsä – Myllyvuori (luontoselvityksen täydennys)

Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue.

Pohjoisrannan varttunut kuusivaltainen sekakangas (luontoselvityksen täydennys)

Verraten iäkästä kuusivaltaista sekametsää. Arvokas elinympäristö

Leponiemen niitty- ja maisema-alue (luontoselvityksen täydennys)

Maisemallisesti ja ekologisesti huomionarvoinen kokonaisuus.

Pohjoisrannan Myllyvuoren alue (luontoselvityksen täydennys)

Vanhan metsän alue.

Etelärannan lehtipuusto (luontoselvityksen täydennys)

Huomionarvoinen metsäelinympäristö.

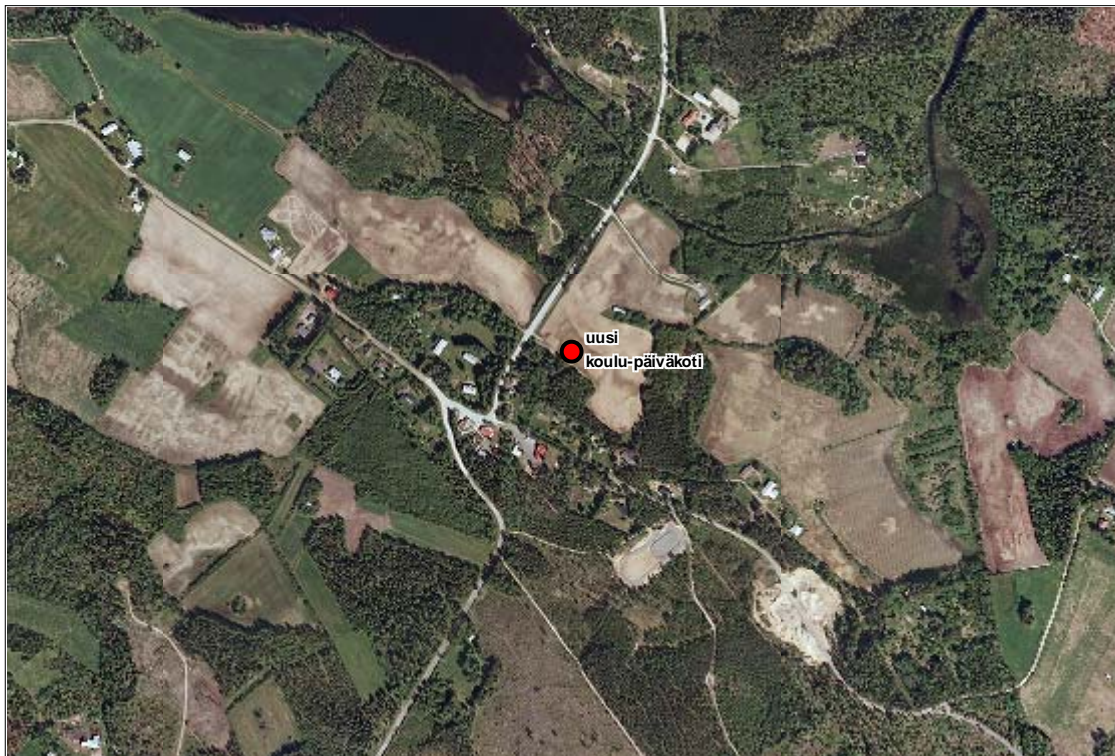
Etelärannan vanhan talon pihapiiri (luontoselvityksen täydennys)

Huomionarvoinen elinympäristö.

Tarkemmin luontokohteet on kuvattu Luonto- ja maisemaselvityksessä ja laajennusosan luontoselvityksessä, jotka ovat kaavaselostukseen liittyvinä erillisinä raportteina.

3.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö koostuu Tikkalan kyläalueesta sekä sen lähiympäristöstä, joka on melko tiheään asuttua haja-asutusalueita (noin 120 pientaloa/maatilaa). Alueelle sijoittuu runsaasti myös loma-asuntoja (noin 180 kpl) suunnittelualueeseen sisältyvien laajojen ranta-alueiden johdosta.



Kuva 6. Tikkalan kyläkeskus.

Tiheinä asutus on Tikkalan kyläalueella, Patajärven ympäristössä, Saukkolantien varressa sekä Pöykynlahden ranta-alueilla.

Rakennuskanta on selvitetty rakennuslupatietojen ja peruskarttojen pohjalta. 2000-luvulla tapahtunutta rakentamista on esitetty liitteessä 3.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi maakunnallinen kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde sekä kuusi paikallisesti arvokasta kohdetta. Kohteet merkitään kaavakartalle.

Maakunnallisesti arvokas kohde:

Laukkala; Laukkala sijaitsee kauniilla paikalla peltojen ja metsäisten mäkien ympäröimänä, lähellä järven ranta. Pihapiirissä sijaitsevat empiretyylinen, näyttävä vuonna 1863 tehty päärakennus, hirsinen navetta vuodelta 1855, otsallinen eloaitta sekä

vanha piharakennus, joka on muutettu myöhemmin puuliiteriksi ja autotalliksi. Pihapiirin ulkopuolella on 1930-luvulla rakennettu sauna, entinen heinätalli ja riihi.

Seuraavat kohteet ovat paikallisesti arvokkaita, historiallisesti tai maisemallisesti merkittäviä rakennuksia tai rakennettuja ympäristöjä, jotka luonnehtivat Tikkanan kylän kehitystä.

- Harjula, eli Tikkanan maamiesseurantalo
- Päivälä
- Rauhaniemi
- Tikkanan kylän keskusta, johon kuuluvat:
 - Rannila
 - Tikkanan koulu
 - Tikkanan terveystalo.(Vanha Mehtonen ja Vanha-Ranni on purettu).

Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja muinaisjäännösten sijaintikartta on liitteenä 4.

Muinaismuistot

Muinaismuistot ovat rauhoitettu suoraan lailla (295/1963). Lain suojaamia muinaisjäännöksiä ovat mm. muinaiset hautaröykkiöt, kalmistot, asuinpaikat, kalliomaalaukset, uhrikivet ja muut palvontapaikat, linnavuoret ja huomattavien rakennusten rauniot. Niiden rauhoitusta valvoo museovirasto. Virastolla on oikeus tutkia, merkitä sekä suorittaa suojelun kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Muinaismuistolaki koskee kaikkia eli myös tuntemattomia kohteita. Mikäli rakennustöiden yhteydessä löytyy muinaisjäännös, on rakennustyöt keskeytettävä.

Museovirasto suoritti alueella muinaismuistojen inventoinnin koko kunnan uusintainventoinnin yhteydessä toukokuussa 2005. Inventoinnin yhteydessä todettiin seitsemän muinaisjäännöstä. Inventoinnin suoritti FM Johanna Seppä.

Alueella tunnetaan seitsemän esihistoriallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat kaikki kivikautisia asuinpaikkoja: Kotiranta, Hiekkaranta, Vuorelan lahti, Vuorela, Rannila/kuoppakennäs, Hiekkaniemi ja Palosaari. Kiinteät muinaismuistot merkitään kaavakartalle.

Tiestö

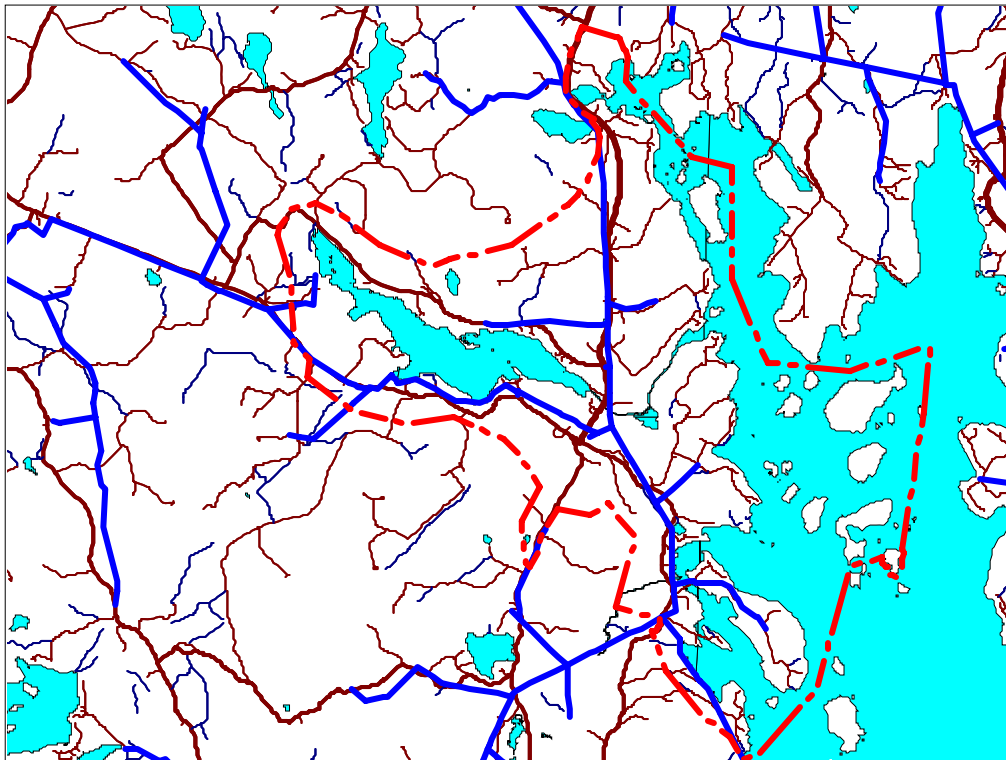
Suunnittelualueen liikenneverkko on melko kattava. Päätiestön muodostavat Jyväskylään kulkeva, vuonna 1996 perusparannettu Tikkala – Keljo yhdystie nr:o16607 sekä kyläkeskuksen kautta kulkeva Korpilahti - Petäjavesi seututie nr:o 607, joka on geometrialtaan ja rakenteeltaan parantamisen tarpeessa. Muut alueen tiet ovat luonteeltaan pääsyyteitä.

Vesijohtoverkosto

Tikkanan kyläkeskuksen alueelle on rakennettu vesiosuuskunnan toimesta vesijohto, jonka piiriin kuuluu 18 taloutta ja koulu. Muutoin alueen taloudet eivät kuulu yleisen vesihuollon piiriin. Tikkanan vesiosuuskunta yhdessä Isolahden ja Rannankylän vesiosuuskuntien kanssa ovat neuvotelleet ja suunnitelleet yhteistä viemärihanketta. Kevällä 2008 saatiin päätös runkolinjan toteuttamiseksi valtion vesihuoltotyönä ja rakentaminen aloitettiin. Tikkanan vesiosuuskunta sulautui vuonna 2008 Muuramen Rannakylän Isolahden vesiosuuskuntaan.

Vesihuoltotyöstä lisää vesiosuuskunnan internet-sivuilta : <http://www.mvo.fi/>
Yleisuunnitelman kartta <http://www.mvo.fi/tiedostot/yleiskartta.pdf>

Vesihuollon yleissuunnitelma on liitteenä 5.



Kuva 7. Alueen tiestö ja sähkölinjat.

Sähkölinjat

Alueen läpi kulkee pohjois- ja eteläsuunnassa, Saukkolantien ja Pöykyntien varrella sähkölinjat, samoin kuin Patajärven eteläpuolella Petäjävedentien varrella ja jonkun matkaa pohjoispuolella Patajärventien varrella.

3.4 Liikennejärjestelyt

Liittyminen alueelta muuhun kuntarakenteeseen tapahtuu nykyisin Jyväskylän suuntaan Saukkolahdentietä pitkin (Tikkala – Keljo yhdystie nr:o16607) ja etelään Korpilahden keskusta Petäjävedentietä pitkin (Korpilahti - Petäjävesi seututie nr:o 607). Ainostaan Saukkolahdentie on asfaltoitu. Jyväskylän keskusta on matkaa maanteitse noin 23 km ja Korpilahdelle 20 km.

Tikkalan kylälle kulkee Jyväskylän lähiliikenteen bussi kahdesti päivässä (nro 13).

3.5 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu noin 240 henkeä. Tikkalan koko tilastojaon mukaisella alueella asui vuonna 2006 413 henkeä ja vuonna 2009 425 henkeä. Elinkeinotoiminta perustuu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja työpaikkojen määrä on alueella noin 30. Kylän asukkaita käy paljon työssä alueen ulkopuolella, varsinkin Jyväskylässä.

Alueella on loma-asuntoja noin 180 kpl, joten kesäisin kylän väkimäärä kaksinkertaistuu.

Tikkalan osayleiskaava

Väestömitoitus

Vuosi	Väestöä			Huomautuksia
2006	240	-	240	Osayleiskaava mahdollistaa noin 500 rakennuspaikkaa pysyväälle asumiselle ja lomarakennuksille.
2010	240	-	240	
2015	360	-	400	Tikkalassa oli 120 rakennuspaikkaa asuinkäytössä vuonna 2006 ja vuonna 2040 niitä arvioidaan olevan 250-310. Eli vuoteen 2040 määrä lisääntyy noin 130-210:lla (n. 110-150 uutta rakennuspaikkaa ja n. 35-60 nykyisten lomarakennusten tilalle/lomarakennuspaikoille). Lisäksi 20 nyt asuinkäytössä olevaa rakennusta muuttuu lomakäyttöiseksi. Vuosittain tämä tarkoittaa 5-10 rakennusta lisää pysyvään asuinkäyttöön.
2020	470	-	520	
2025	540	-	600	
2030	570	-	670	Tikkalassa oli lisäksi n. 170 lomarakennuspaikkaa vuonna 2006 ja vuonna 2040 niitä arvioidaan olevan n. 160. Osayleiskaavan mahdollistamasta 200:sta lomarakennuspaikasta on 60:n arvioitu muuttavan/rakentuvan pysyväksi asumiseksi; näiden vaikutus on mukana väestömitoituksessa. Lomakäyttöön jäävissä/tulevissa rakennuksissa asutaan tilapäisesti, eivätkä asukkaat ole mukana väestömitoituksessa.
2035	590	-	740	
2040	600	-	800	

Kuva 8. Väestöennusteet

3.6 Palvelut

Tikkalan kylällä on kauppa, jossa toimii myös postin palvelut sekä peruskoulun ala-aste. Lasten päivähoito on järjestetty Saukon päiväkodissa Saukkolassa suunnittelualueen ulkopuolella. Vuonna 2008 on aloitettu rakentamaan uutta koulu-päiväkotia Saukkolahdentien varteen. Hanke valmistuu syyskuksi 2009.

Tikkalan hankesuunnitelman mukaan koulussa on 4 kotiluokkaa, 1 jakoluokka ja esiopetus- ja iltapäivähoitoluokka. Näiden lisäksi on teknisen työn luokka. Koulun oppilasmäärä on nyt 70 oppilasta ja koulu pysty sijoittumaan 90-100 oppilasta. Päiväkodissa on 3 ryhmää ja 63 lasta. Päiväkodin lapsimäärä on nyt n. 50.

Koulun salin koko suurennettiin myös kuntalaisten tarpeisiin pitkien välimatkojen takia. Päiväkotikoulun tontti valittiin kylän keskustaan nähden keskeiseksi eri suunnilta tulevia lapsia ja saattoliikennettä ajatellen. Koulun tontilla on huomioitu lisäksi laajennukset sekä koululle että päiväkodille.

Kylän keskustassa on palloilukenttä, joka toimii talvisin luistelukenttänä. Kenttään liittyy lämmitettävä huoltorakennus. Kyläkeskustan eteläpuolella kulkee myös noin 1,7 km pitkä valaistu hiihto- ja lenkkeilyura, jonka käyttö perustuu kyläyhdistyksen ja yksityisen maanomistajan väliseen vuokrasopimukseen. Kyläyhdistyksellä voi rakentaa alueelle lisäksi kodan ja muita pienimuotoisia rakennelmia. Suunnittelualueen länsiosassa kulkee maakuntauraan liittyvä ulkoilureitti.

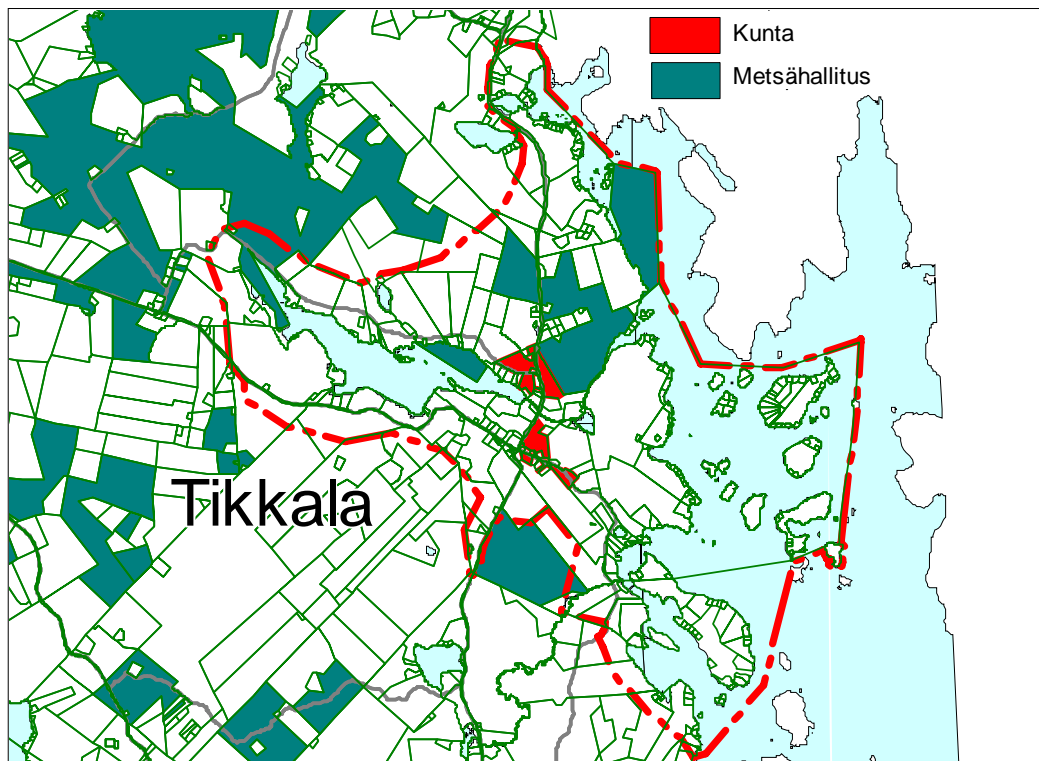
Muutoin palvelut ovat keskittyneet noin 20 kilometrin päähän Korpilahden kirkonkylään sekä Jyväskylään, jonne matkaa on noin 23 kilometriä. Asiointietäisyyksistä johtuen merkittävä palvelu on aamuin ja illoin kulkeva Jyväskylän liikenteen bussiyhteys välillä Jyväskylä – Tikkala.

Alueen länsiosassa kulkee myös Lumikiitäjät ry:n ylläpitämä moottorikelkkailureitti, jonka käyttö perustuu vesistöjen käyttöön ja maanomistajien kanssa tehtyihin vapaaehtoisin sopimuksiin.

Kylällä toimii vireä kyläyhdistys, joka järjestää monenlaista toimintaa. Kyläyhdistyksellä on omat tiedotussivut internetissä: <http://www.tikkalankyla.fi/>

3.7 Maanomistus

Suurin osa kaava-alueesta on yksityisen omistuksessa. Metsähallitus on merkittävä maanomistaja Korpilahden pohjoisilla kyläalueilla. Kaupunki omistaa maata keskeiseltä kyläalueelta.



Kuva 9. Maanomistuskartta

4 SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osallisten luettelo on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä.

4.2 Osallistumismenettelyt

Vuoden 2002 kaavoituskatsauksen yhteydessä on tiedotettu Tikkalan osayleiskaavan vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu vuoden 2005 alkupuolella ja se oli nähtävillä 31.3.-29.4.2005. Kaavoituksen käynnistämiseksi järjestettiin yleisötilaisuus Tikkalan Harjussa 7.4.2005. Tilaisuuden jälkeen oli mahdollisuus jättää kirjallinen alustava mielipide.

Mielipiteitä jätettiin yhteensä 29 kappaletta. OAS:ia on tarkistettu kesällä 2008 kuntaliitoksesta johduneen työkatkoksen ja muuttuneiden tavoitteiden takia.

Kaavaluonnos I oli nähtävillä 27.2.-29.3.2006 Korpilahden kunnanvirastolla. Luonnoksesta saatiin 3 viranomaislausuntoa ja 65 mielipidettä. Kaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 6.3.2006 Patajärven koululla Tikkalassa.

Kaavoitustyön keskeytymisen ja tavoitteiden tarkistamisen johdosta pidettiin kaavoittajan tapaamispäivä Tikkalan Harjulassa 15.5.2008.

Kaavaluonnos II oli nähtävillä 20.10.-21.11.2008 Korpilahden kunnanvirastolla ja Jyväskylän Rakentajatalon Hannikaisen palvelupisteessä sekä internetissä. Uudesta luonnosvaiheesta järjestettiin yleisötilaisuus ja henkilökohtainen kaavoittajan tapaamismahdollisuus 30.10.2008. Kyläyhdistys tiedotti kaavoituksesta omilla kotisivuillaan sekä järjesti kaavan nähtävillä seurantalolle Harjulaan. Kaavaluonnoksesta saatiin lausuntoja kaikkiaan 11 kpl ja yksityisten mielipiteitä 41 kpl. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet, erillinen liiteaineisto.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.6 -7.8.2009 Korpilahden kunnanvirastolla ja Jyväskylän Rakentajatalon Hannikaisen palvelupisteessä sekä internetissä. Tikkalan kylällä järjestettiin yleisötilaisuus ja henkilökohtainen kaavoittajan tapaamismahdollisuus 23.6.2009. Kyläyhdistys tiedotti kaavoituksesta omilla kotisivuillaan sekä järjesti kaavan nähtävillä seurantalolle Harjulaan. Ehdotuksesta saatiin lausuntoja kaikkiaan 11 kpl ja yksityisten muistutuksia 24 kpl. Lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet, erillinen liiteaineisto. Vastineet on käsitelty viranomaisneuvottelussa 4.11.2009.

Tikkalan kyläyhdistys on tiedottanut kaavoituksen eri vaiheista omilla kotisivuillaan. Kyläyhdistyksen toimesta kaava-aineistot ovat nähtävillä olo aikana olleet esillä myös seuratalo Harjulassa.

Kaava-aineisto on ollut sähköisesti nähtävillä syksystä 2008 lähtien esillä Jyväskylän kaupungin kaavoituksen sivuilla. Aluearkkitehdillä on yksi päivystyspäivä Korpilahdella.

Osalliset voivat antaa palautetta suunnitelman sisällöstä ja riittävydestä koko suunnittelutyön ajan.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Aloituskäytön viranomaisneuvottelu (MRL 66§) on pidetty 13.1.2005. Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on pidetty työneuvottelu 24.1.2006.

Luonnoksesta on pyydetty alustavat lausunnot Keski-Suomen ympäristökeskukselta, Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen museolta. Lausunnot on pyydetty uudelleen luonnoksen II-vaiheesta ja vielä ehdotusvaiheessa.

Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelua (MRA 18§) järjestettiin 4.11.2009, jossa käsiteltiin annetut lausunnot ja huomautukset sekä niihin laaditut vastineet.

Viranomaiset, joilta on pyydetty/saatu lausunnot :

- Kaupungin hallintokunnat
 - Rakennus- ja ympäristötoimi
 - Korpilahden aluelautakunta
 - Maaseutulautakunta
 - Perusturvalautakunta
 - Sivistyslautakunta
 - Liikuntalautakunta

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Tiehallinto
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Naapurikunnat.

Tikkalan osayleiskaava on ollut Ympäristöministeriön yhtenä pilottikohteena kyläkaavoituksen kehittämissuunnitelmassa. Kaavahankkeesta järjestettiin erillinen työpalaveri Jyväskylässä 15.5.2009.

4.4 Suunnittelun vaiheet

- Kaavoituskatsaus 2002, vireille tulo
 - Luonto- ja maisemaselvitys 2003
 - Luontoselvityksen laajennus 2005
 - Muinaismuistoinventointi 2005
 - Viranomaisneuvottelu 13.1.2005.
 - Perustavoitteet ja rakennusoikeuden perusteet 25.2.2005
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.3.2005, nähtävillä 31.3.-29.4.2005
 - Yleisötilaisuus 7.4.2005 (oas, perusselvitykset, tavoitteet, mitoitus)
 - Työneuvottelu viranomaisten kanssa 24.1.2006
 - Kaavaluonnos 25.1.2006
 - Kaavaluonnos nähtäville 27.2. - 29.3.2006.
 - Yleisötilaisuus II 6.3.2006
 - Kuntaliitosneuvottelut ja työn keskeytys 2007
 - Kaavoittajan tapaamispäivä 15.5.2008
 - Selvitysten täydennystä (mm. Korpilahden esiselvitysraportti, maastokäynnit)
 - Korpilahden tekninen lautakunta 8.10.2008
 - Kaavaluonnos II 1.10.2008
 - Kaavaluonnos II nähtäville 20.10. - 21.11.2008.
 - Yleisötilaisuus III ja kaavoittajan tapaamispäivä II 30.10.2008
- Kuntaliitos 1.1.2009
- Luontoselvitysten täydennystä ja tarkistamista 2008-2009
 - Neuvotteluja maanomistajien, kyläyhdistyksen ja kalastuskunnan kanssa (mm. maanvaihdot/ostot, venevalkama, kevyenliikenteen reitti)

- Lausuntojen ja mielipiteiden vastineet 5.5.2009
- Kaavaehdotus 15.5.2009
- Kaupunkirakennelautakunta 20.5.2009
- Kaupunginhallitus 1.6.2009
- Kaavaehdotus nähtäville 17.6 – 7.8.2009
- Yleisötilaisuus IV ja kaavoittajan tapaamispäivä III 23.6.2009
- Lausuntojen ja muistutusten vastineet 12.10.2009
- Viranomaisneuvottelu 4.11.2009
- Korjattu kaavaehdotus 15.5.2009/12.10.2009
- Kaupunkirakennelautakunta 17.11.2009
- Kaupunginhallitus
- kaupunginvaltuusto

5 VAIHTOEHTOISET MAANKÄYTTÖLUONNOKSET

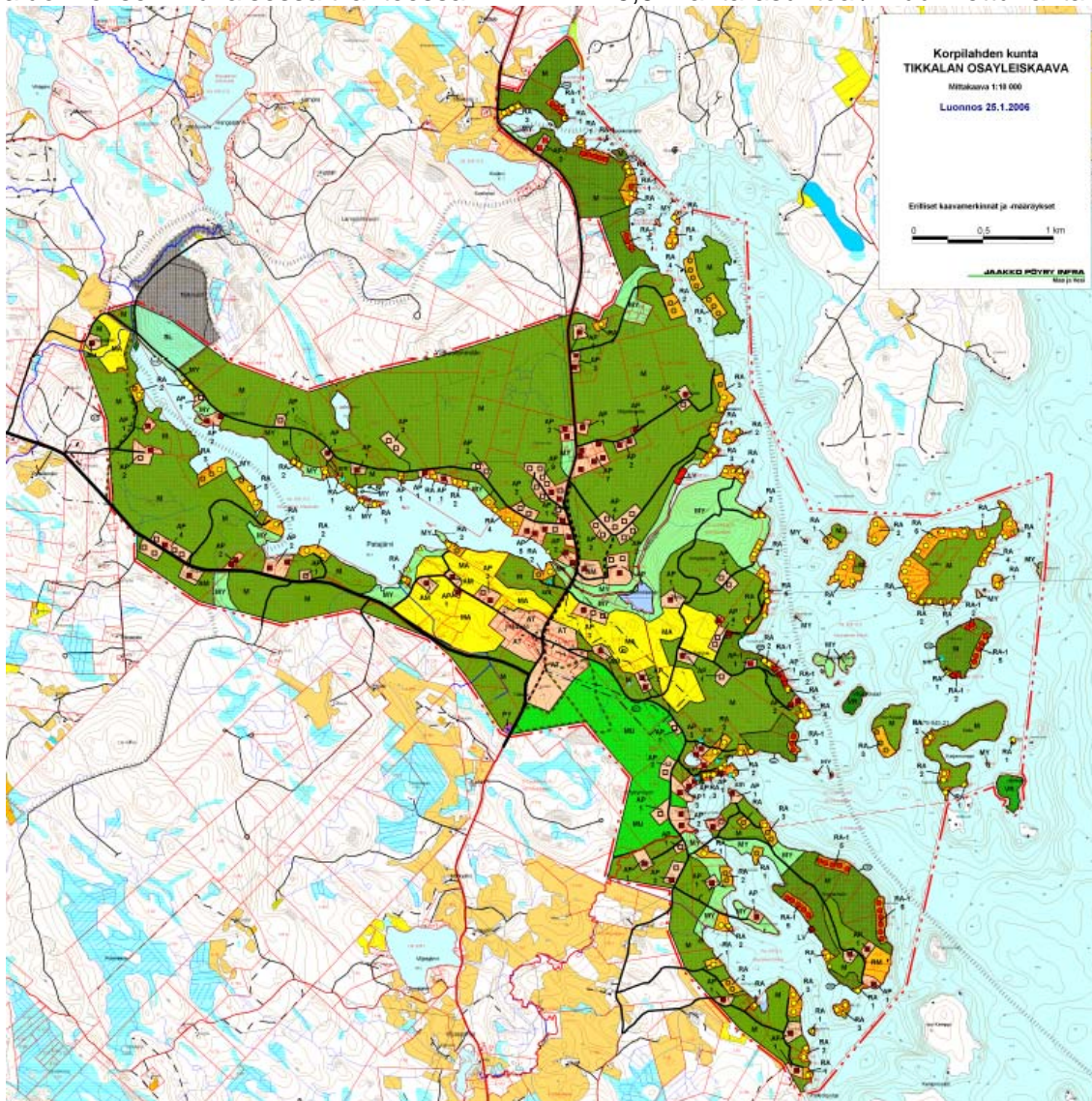
5.1 Kaavaluonnos pvm 25.1.2006, yleisötilaisuus pidetty 6.3.2006

Kaavaluonnoksessa on pyritty keskittämään uusia rakennuspaikkoja Tikkalan kylän tuntumaan. Kyläkeskus on merkitty kyläalueeksi AT, mutta aluetta ei ole suunniteltu tarkemmin.

Uusia pientalojen rakennuspaikkoja (AP, AO) on kaikkiaan 49 kpl, joista rannoilla ainoastaan 1 kpl. Uusia lomarakennuspaikkoja on osoitettu 28 kpl. Olevia vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on rannoilla yhteensä 25 kpl, olevia lomarakennuspaikkoja on 190 kpl ja erillisiä saunoja on 7 kpl. Rannoilla on olevia rakennuspaikkoja yhteensä 222 kpl ja uusia 29 kpl (1+28) = 251 kpl.

Mitoitus rannalla on nykytilaneessa	4,02 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km
kaavaluonnoksen mukaisessa tilanteessa	4,55 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km

Mitoitus rannalla on nykytilanteessa	5,01 ranta-asuntoa / muunneltu ranta-km
kaavaluonnoksen mukaisessa tilanteessa	5,67 ranta-asuntoa / muunneltu ranta-km



Kuva 10. Kaavaluonnos I vuonna 2006

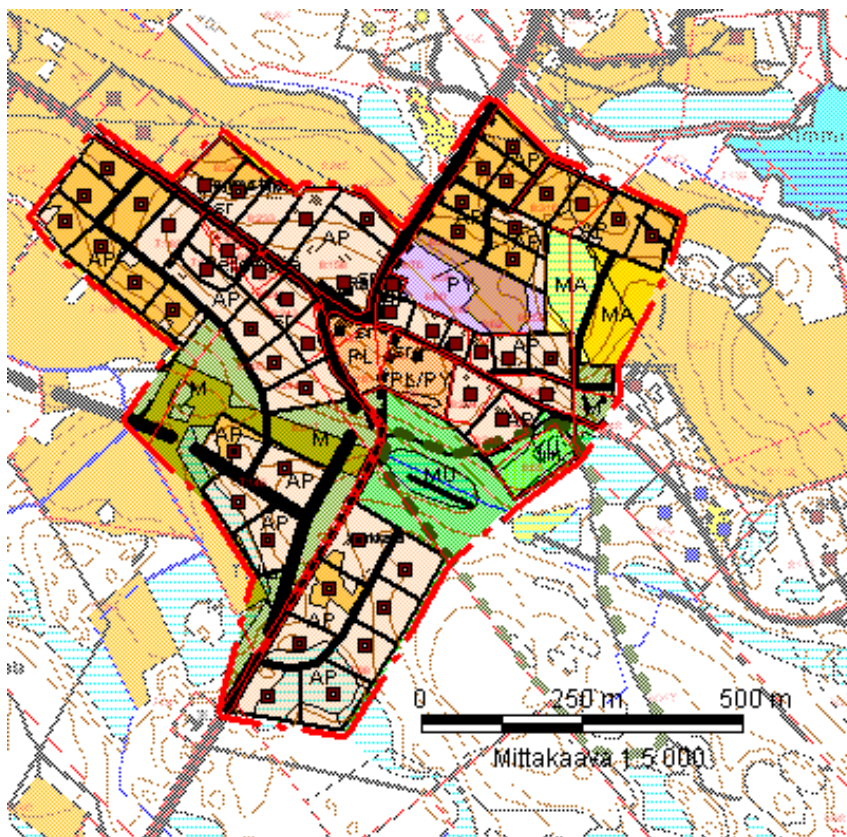
5.2 Kaavaluonnos II pvm 1.10.2008, yleisötilaisuus 30.10.2008

Uuden koulu-päiväkoti sekä vesi- ja viemärihankkeen jälkeen tavoitteita tarkistettiin uudelleen ja kaavaluonnokseen lisättiin vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Lisäksi tarkasteltiin ranta-alueita lomarakennuspaikkojen muuttamiseksi asutukselle. Kyläkeskuksen alueelta laadittiin tarkemmat karttapohjat mk 1:2000 suunnittelutyötä varten. Rantarakennusoikeuksien mitoitusperiaatteita (kantatilatarkastelut, mitoitusvyöhykkeet) ei muutettu eli rantojen mitoitus 6...4 ranta-asuntoa muunnelle ranta-km:lle säilytettiin.

Luonnosvaiheen I jälkeen on nykyistä rakennettua tilannetta tarkistettu. Pysyvän asutuksen ns. kuivan maan rakennuspaikkoja on 74 kpl ja uusia 172 kpl (sisältää kyläalueen AT). Pysyvän asutuksen rantapaikkoja on olevia 44 kpl ja lomarakennuspaikkoja 174 kpl. Uusia lomarakennuspaikkoja on 27 kpl ja uusia pientaloja 4. Osa lomarakennuspaikoista voidaan muuttaa pysyviksi asunnoiksi. Saunoja on 7 olevaa ja 2 uutta. Rantarakennuspaikkoja on olevia 225 kpl ja uusia 33 kpl eli yhteensä 258 kpl.

Mitoitus on nykytilanteessa	4,05 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km
kaavaluonnoksen II mukaisessa tilanteessa	4,64 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km

Mitoitus on nykytilanteessa	5,06 ranta-asuntoa / muunnettu ranta-km
kaavaluonnoksen II mukaisessa tilanteessa	5,80 ranta-asuntoa / muunnettu ranta-km



Korpilahti

TIKKALAN OSAYLEISKAAVA

Kyläkeskuksen alue

OIKEUSVAIKUTTEINEN

Luonnos II 1.10.2008

Kartta 2/2

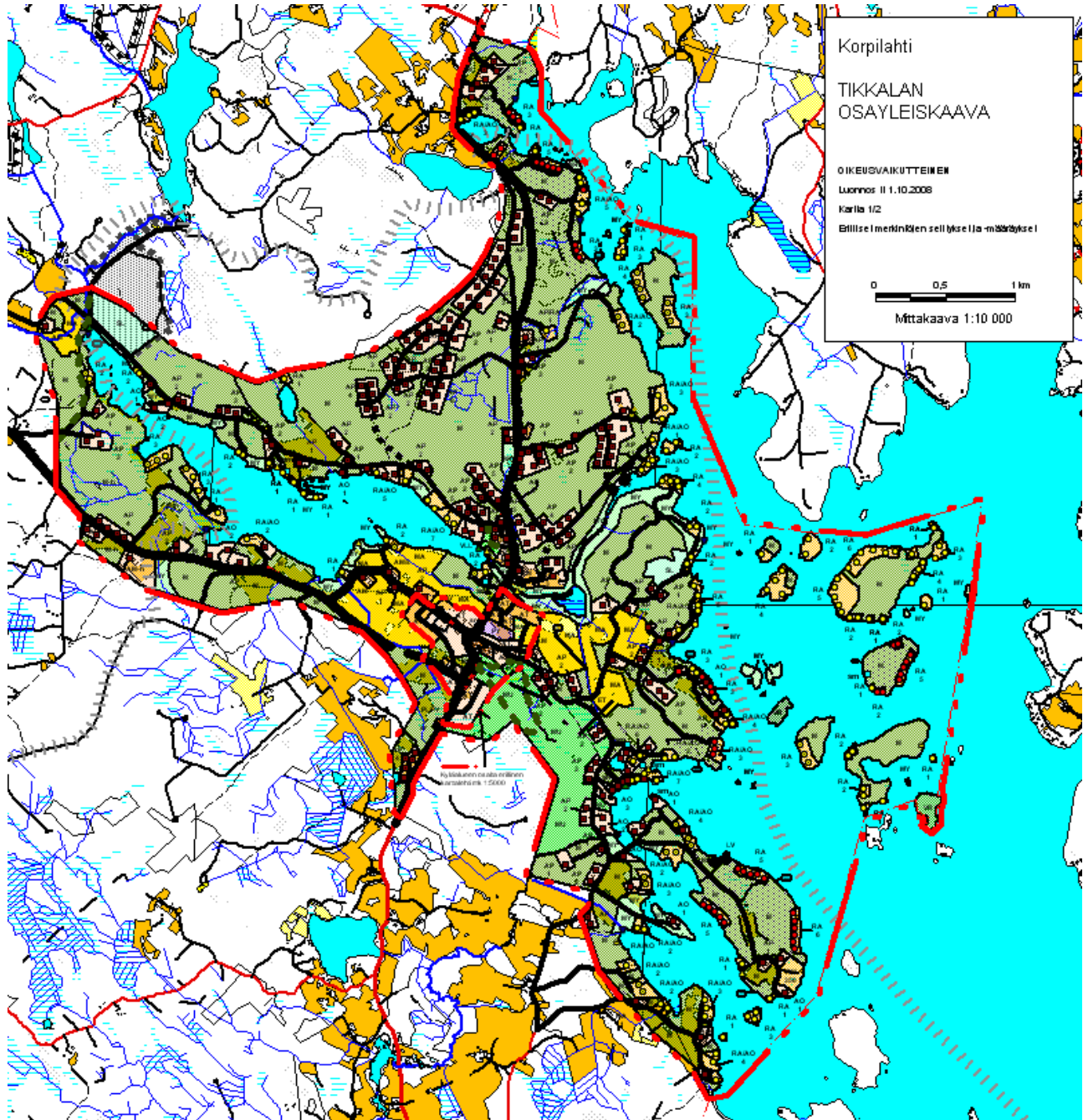
YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

KYLÄKESKUKSEN ALUE
Eriytettyä osaluoketta

AP-alueilla tulee laatia tarkemmat rakennuspaikka suunnitelmat tarkemmilla karttapohjilla ennen rakennusluupin käsitelyä.

Muutkin noudatetaan erillisiä kaavamerkinnöitä ja määräyksiä.

Kuva 11. Kaavaluonnos II vuonna 2008 / Kyläkeskuksen alue



Kuva 12. Kaavuluonnos II vuonna 2008.

5.2 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Luonnoksesta saatiin alustavia lausuntoja 11 kpl sekä muita kirjallisia mielipiteitä 41 kpl. Kaava sai kyläläisiltä voimakasta kritiikkiä pelloille rakentamisesta. Uuden koulun eteen avoimeen maisemaan oli osoitettu kaupungin maalle 7 uutta pientalon rakennuspaikkaa ja samoin 7 uutta kylärakenteen kupeeseen ns livarin pelloille. Kyläläisiltä tuli vastustavia mielipiteitä 14 kpl kyläyhdistyksen lausunnon lisäksi. Samalla kuitenkin 17 yksityistä maanomistajaa halusi rakennusoikeutta lisää. Lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineista on tehty erilliset tiivistelmät 5.5.2009.

Kaupunki neuvotteli kaikkiaan neljän maanomistajan kanssa maakaupoista tavoitteena siirtää pelloille osoitettuja rakennuspaikkoja. Ns livarin peltoalueiden (15 ha) etuostoasia on edelleen kesken Korkeimmassa hallinto-oikeudessa, joten tämän tilan osalta ei voitu neuvotella. Maakauppoja tai vaihtoja ei syntynyt. Kaupungille tarjottiin maata myös yleiskaava-alueen ulkopuolelta, mutta ko alueelle ei yleiskaavaa ole perusteltua laajentaa. Neuvotteluja käytiin myös venevalkama-alueen järjestämisestä kyläläisille ja kevyen liikenteen väylän rakentamisesta koululle.

Koulun edessä oleva avonainen alue katsottiin maisemallisesti merkittävämmäksi kuin ns. livarin pelloille sijoittuva 3 ha:n rakentamisalue. Koulun edessä olevat tontit (7 kpl) siirrettiin muualle kaupungin omistamalle alueelle. Muun muassa ns livarin aluetta ja Patajärven pohjoispuolen metsäpalstaa tiivistettiin. Kaupungin maille sijoittuva uusien tonttimäärä 30 kpl on kuitenkin niin pieni, joten määrää ei katsottu voitavan supistaa. Yksityisten tonttien osuus on noin 86 % (186 kpl). Kritiikkiä kohdistui myös uusiin 'naapuritontteihin', mutta suurten tonttien katsottiin olevan riittävät maaseutumaisen väljyyden säilymiselle. Rakentamisen ohjaamiseksi laadittiin myös erilliset rakennustapaohjeet.

Saatujen mielipiteiden johdosta päätettiin tarkastella maanomistajien rakennusoikeus koko kaava-alueella.

Viranomaislausuntojen johdosta tarkistettiin/korjattiin kantatilamitoitusta, kaavamerkintöjä ja kaavaselistusta. Liito-oravaesiintymiä ja muutamia luontokohteita tarkistettiin maastossa. Tiehallinnon lausunnon mukaisesti tarkasteltiin uudelleen kevyen liikenteen väylän osoittamista myös Petäjävendentien suuntaan. Sitä ei kuitenkaan katsottu tarpeelliseksi, sillä uusi tielinjaus tulee poistamaan läpikulkuliikennettä. Tästä asiasta kuultiin myös kyläyhdistystä erikseen (kyläyhdistyksen kokous 19.3.2009).

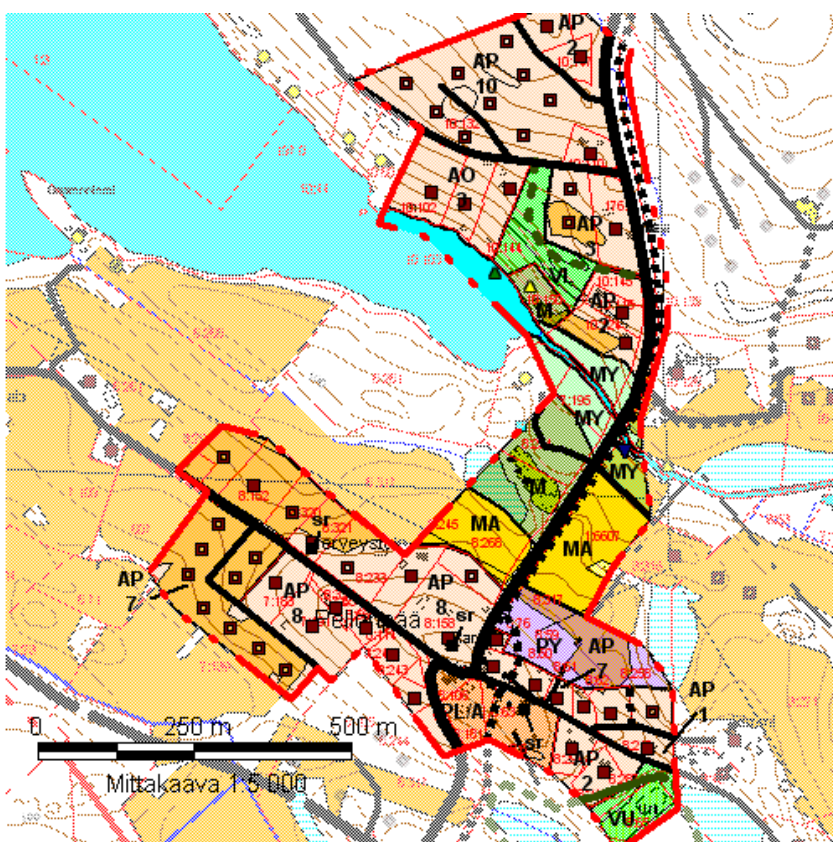


5.3 Kaavaehdotus pvm 15.5.2009, yleisötilaisuus 23.6.2009

Ns kuivan maan rakennuspaikkojen osalle laadittiin mitoitustarkastelu pinta-alan perusteella. Tasaapuolisuuden mukaisesti käsiteltiin kaikki tilat, vaikkakin se saattaa johtaa rakennuspaikkojen määrän ylimitoitukseen jossain osin. Ylimitoitus on kuitenkin perusteltua, sillä kaikki rakennuspaikat eivät maaseudun olosuhteissa toteudu. Mitoituksessa huomioitiin tilojen erilaiset olosuhteet kuten sijainti ja rakentamiskelpoisuus. Esimerkiksi lähellä teitä ja koulua olevat tilat saavat enemmän rakennuspaikkoja kuin etäämmällä olevat. Soistuneita alueita ei lasketa ja pelloista huomioidaan pinta-alalaskelmiin vain puolet. Laskelmien ulkopuolelle jätettiin salot ja saaret, sillä niihin ei ole tarkoitusta ohjata pysyvää asutusta. Tilojen leikkausajankohdaksi valittiin ensimmäisen luonnoksen vuosi 2006, jolloin kuntaliitosneuvottelut alkoivat. Tämän jälkeen Tikkanan kylän rooli muuttui merkittävästi. Uuden mitoitustarkastelun jälkeen tonttien kokonaismäärä ei varsinaisesti muuttunut, mutta jotkut saivat lisää ja joitakin otettiin pois. Osaa mitoitustarkastelun mukaisia rakennusoikeuksia ei merkitty kaavakartalle, mutta ne merkittiin ikään kuin mahdollisena optiona mitoitustaulukoon. Sivulla 13 kohdassa 2.4 tarkemmin mitoitusterusteet.

Kyläalueen AT rajausta muutettiin, sillä Saukkolahdentien suunta ja yleiseen käyttöön tuleva kaupungin omistama lähivirkistysalue oli perusteltua ottaa rajauksen piiriin. Korpilahden suunnasta Petäjävendentien varrelta rajausta puolestaan supistettiin. Ranta-alueiden mitoitusta tarkistettiin muutaman tilan kohdalta.

Pysyvän asutuksen ns. kuivan maan rakennuspaikkoja on 81 kpl ja uusia 181 kpl (sisältää kyläalueen AT) eli yhteensä 266 kpl. Pysyvän asutuksen rantapaikkoja on olevia 41 kpl ja lomarakennuspaikkoja 172 kpl. Uusia lomarakennuspaikkoja on 27 kpl ja uusia pientaloja 6. Osa lomarakennuspaikoista voidaan muuttaa pysyviksi asunnoiksi. Saunoja on 8 olevaa ja 1 uusi. Rantarakennuspaikkoja on olevia 221 kpl ja uusia 34 kpl eli yhteensä 255 kpl. Olevia rakennuspaikkoja on kaikkiaan 316 kpl ja uusia 215 kpl.



Jyväskylä

TIKKALAN OSAYLEISKAAVA

Kyläkeskuksen alue

OIKEUSVAIKUTTEINEN

Ehdotus 15.5.2009

Kartta 2/2

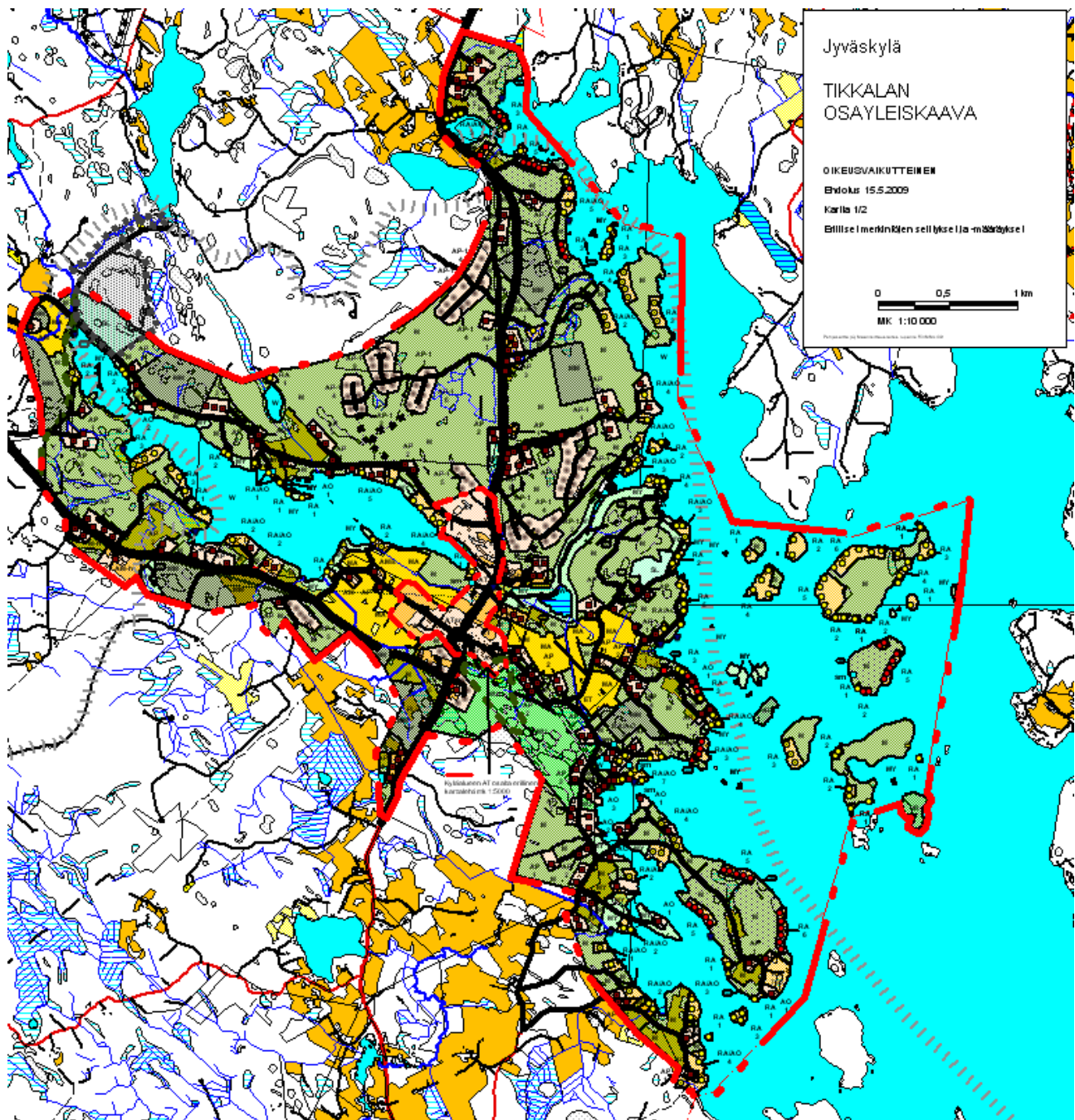
YLEISKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

— KYLÄKESKUKSEN ALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 44§:n mukaisesti määrätään, että tämän yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella AP- ja AO-alueilla, joilta on laadittu erilliset tonttikartat mk 1:2000 tiejärjestelyineen ja jos rakennuspaikat on lohkoittuja tai merkitty maastoon ja ne liitetään vesi- ja viemäri-verkostoon.

Muutoin noudatetaan erillisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Kuva 13. Kaavaehdotus vuonna 2009 / Kyläkeskuksen alue



Kuva 14. Kaavaehdotus vuonna 2009.

5.3 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Ehdotuksesta saatiin viranomaislausuntoja 11 kpl sekä muistutuksia 24 kpl. Kyläyhdistyksellä ei ollut enää huomautettavaa kaavasta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutamia korjauksia, joiden osalta kuultiin maankäyttö- ja rakennuslain 32§:n mukaisesti joitakin osallisia uudelleen. Uusia muistutuksia ei enää saatu.

Kaavaehdotuksen tehtävät korjaukset/muutokset koskivat pääasiassa aluerajauksien tarkennuksia ja rakennuspaikkojen siirtoja. Kahden vanhan maatilantoimialueen AP muutettiin toimivaksi maatilaksi AM, kuivan maan rakennuspaikkoja osoitettiin mitoituksen perusteella 2 kpl lisää ja Vuohensalosta poistettiin yksi yksityinen venepaikkamerkintä. Maatilan merkintää AM tarkennettiin majoituksen osalta. Kaavaehdotukseen tehdyt korjaukset on tarkemmin käsitelty erillisessä liitteessä 12.10.2009, joka sisältää myös karttaotteet korjausten osalta.

Ns livarin pelloille rakentamisesta tuli muistutuksia 6 taloudesta. Ko peltoalueen reunaan on osoitettu pientalorakentamista täydentämään kylärakennetta (noin 3 ha). Muu osa (suurin osa) tilan pelloista liittyy laajempaan peltoaukeaan ja jää rakentamatta. Kylärakenteen täydentäminen on osa laajempaa kylän kehittämiseen liittyvää ratkaisua.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 4.11.2009, jossa käsiteltiin lausuntoihin ja muistutuksiin tehdyt vastineet sekä ehdotukseen tehdyt korjaukset/muutokset.

6 KAAVA JA SEN PERUSTELUT

6.1 Yleiskaavan kuvaus

Yleiskaava on laadittu kahtena oikeusvaikutteisena karttana siten, että koko alue on laadittu mittakaavassa 1:10 000 ja keskeinen kyläalue mittakaavassa 1:5000.

Yleiskaava tukee Tikkanan kylän kehittämistä viihtyisänä asuinympäristönä. Keskeistä kyläaluetta rakennetaan edelleen tiiviinä ja muuta kylämaisemaa maaseutumaisesti. Metsäalueille on osoitettu muutama kylää tukeva metsäkylämäinen alue. Kylän kehittäminen tulee edellyttämään vesi- ja viemäriverkoston rakentamista. Uusi koulu-päiväkotirakennus tulee palvelemaan uusia asukkaita valmistumisen jälkeen syksystä 2009 lähtien.

Yleiskaavaan osoitetut rakentamisalueet on pyritty sijoittamaan siten, että maisema- ja luonnonarvoiltaan arat alueet jäävät rakentamiselta vapaaksi. Avoimet peltoalueet säilyttävät kylän maaseutumaisemaa ja ne ovat elintärkeitä maatalojen säilymiselle. Maatalojen määrä tulee tulevaisuudessa vähenemään, mutta tilojen koko tulee kasvamaan. Maa- ja metsätalousalueilla on peruselinkeinojen harjoittamisen lisäksi merkitystä myös jokamiehen virkistyskäytölle. Rannoille on osoitettu useita venepaikkoja tausta-alueiden vakituista asutusta varten.

Kokonaisrakenne ja mitoitus

Koko kaava-alueelta on tarkasteltu maanomistajien rakennusoikeus tilakohtaisesti. Mitoitusperiaatteet on käsitelty kappaleissa 2.3 ja 2.4.

Rakennusoikeuden jakautuminen tila- ja kantatilakohtaisesti on esitetty kantatila-aulukossa liite 7 ja karttaliitteessä 7B.

Ns. Kuivan maan rakennuspaikat :

	RA	AO/AM	Yht.
Olevat	4	81	85
Uudet		184	184
Yht	4	265	269

Rantarakennuspaikat :

	RA	AO	s	Yht.
Olevat	172	41	8	221
Uudet	27	6	1	34
Yht.	199	47	9	255

Rakennuspaikkoja on yleiskaavan alueella yhteensä olevia 306 kpl ja uusia tulossa 218 kpl, eli yhteensä 524 kpl. RA/AO – kaavamerkinnän alla on olevia lomarakennuspaikkoja RA 51 kpl, joista osa tulee muuttamaan pysyvän asutuksen paikoiksi. Rantakaavojen mukaisia rakennuspaikkoja on yhteensä 46 kpl ja ne on laskettu oleviksi huolimatta siitä onko kaava toteutunut. Ns optioita, eli mitoituksen mukaisia merkitsemättömiä rakennuspaikkoja ns kuivalla maalla on lisäksi 34 kpl.

Rannan mitoitus :

Mitointu on nykytilanteessa 4,19 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km
kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa 4,84 ranta-asuntoa / todellinen ranta-km

Mitointu on nykytilanteessa 5,31 ranta-asuntoa / muunnettu ranta-km
kaavaehdotuksen mukaisessa tilanteessa 6,13 ranta-asuntoa / muunnettu ranta-km

Rantarakennusoikeuden mitoituksesta poikkeaminen

Pääasiallinen syy kantatila/emättilakohtaisen mitoituksen ylityksiin on yksityisten maanomistajien jo toteutunut maankäyttö. Mikäli kantatilan laskennallista rakennusoikeutta ei ole mitoituksen mukaan jäljellä tai rakennusoikeus on ylittynyt, on eräissä poikkeustapauksissa katsottu kohtuulliseksi ja tasapuoliseksi osoittaa rakentamattomalle emä- tai lohkotilalle rakennusoikeus. Pohjolanmäelle tilalle 13:7 on osoitettu mitoituksen ylittävä rakennuspaikka vastineeksi yleiseen käyttöön tulevalle venevalkamalle. Venevalkama-alue ja siihen liittyvä pysäköintialue luovutetaan kaupungin omistukseen.

Emättilakohtaiset saunat

Erilliset saunarakennukset on osoitettu kaavassa kolmiosymbolilla sekä huomioitu mitoitustaulukossa.

6.3 Maankäyttö

Vakituinen asutus

Vakituinen asutus on kaavassa osoitettu AP- (pientalovaltainen asuntoalue/ns. kuivan maan rakennuspaikat), AO- (erillispientalojen alue/rantatontit) ja AT -(kyläkeskuksen alue) merkinnöillä. Kyläalueen AT osalta suunnittelussa on ollut apuna uusi tarkempi kartoitus (1:2000 karttapohjat) ja erilliset tonttikartat tullaan laatimaan ennen rakennuslupamenettelyä.. Osa nykyisistä lomarakennus-

nuspaikoista voidaan tietyin ehdoin muuttaa vakituista asutusta varten ja näiden alueiden osalta on käytetty merkintää RA/AO.

Uudet rakennuspaikat on sijoitettu kulttuuriympäristö, rantamaisema ja luontoarvot huomioiden sopivankokoisiin ryhmiin pääasiassa olevien rakennuspaikkojen ja -ryhmien tuntumaan. Ylipuolenmäelle on osoitettu uusi erillinen 'metsäkylä'.

Pientaloasumiseen osoitetut alueet on keskitetty pääasiassa Tikkalan kylän tuntumaan, Patajärven ja Mattilanjoen pohjoispuolelle Saukkolantien läheisyyteen, kylän kaakkoispuolelle Pöykynvuoren alueelle sekä kylän luoteispuolelle Ylipuolenmäelle. Rakentamisen ohjausta varten on laadittu erilliset rakennustapaohjeet.

Sijoittelussa on otettu huomioon myös vesihuollon yleissuunnitelma (myös kannattavuus huomioiden), sillä pysyvä asutus tulee edellyttämään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston toteuttamista alueelle.

Pientaloalueille AP voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienyritystoimintaa, mikäli tontin koko on vähintään 5000 m² ja rakennukset voidaan liittää vesi- ja viemäriverkoston.

Maatilojen talouskeskukset on osoitettu erillisellä merkinällä AM. Alueelle voidaan rakentaa toinen asuinrakennus samaan pihapiiriin (syytinki) ja liitännäiselinkeinoja palvelevia rakennuksia. Kaksi hevostilaa on osoitettu erikseen AM-h.

Alueiden rakennusoikeus on osoitettu kaavamerkinnöissä tarkemmin. Kts. myös kappale 9 Kaavan toteuttaminen - Rakennusluvut

Loma-asutus

Kaavaratkaisussa loma-asutus on esitetty RA -merkinnällä. Uusia rakennuspaikkoja kaavassa on pystytty osoittamaan varsin vähän, sillä suunnittelualueen ranta-alueet ovat jo entuudestaan tiheästi rakennettuja. Sijoituksessa on erityisesti huomioitu rakennuskelpoisuus, rantamaisema, luonnonympäristö sekä alueen virkistys- ja retkeilykäyttö.

Kaavatyön tavoitteena oli tarkastella rantoja myös vakituista asutusta varten. Tämän johdosta osa lomarakennuspaikoista on merkitty RA/AP-merkinnällä, joka mahdollistaa tietyin ehdoin lomarakennuspaikan muuttamisen vakituista asutusta varten. Näitä alueita on osoitettu rannoille, jonne voidaan toteuttaa vesi- ja viemäriverkosto ja/tai jotka ovat kohtuullisella etäisyydellä koulusta.

Mikäli lomarakennuspaikka halutaan muuttaa vakituiseksi, tulee rakennuspaikan täyttää seuraavat vaatimukset :

1. Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 40 metriä
2. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m²
3. Lomarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä ja saunarakennuksen 15 metriä.
4. Rakennus tulee liittää yleiseen viemärijohtoon, jollei rakennuspaikan pinta-ala ole vähintään 5000 m².

Alueiden rakennusoikeus on osoitettu kaavamerkinnöissä tarkemmin. Kts. myös kappale 9 Kaavan toteuttaminen - Rakennusluvut

Virkistys ja veneily

Kunnan omistama ranta-alue Patajärven rannalla on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Alueelle voidaan sijoittaa pienialaisia toimintoja, kuten leikkipuisto, pienehkö pallokenttä ja uimaranta rakenteineen. Alueelle saa rakentaa myös yhteisen saunan 25 m². VR-aluemerkinnällä (retkeily- ja ul-

koilualue) on osoitettu Vähä-Kaupin ja Myhkyrän saaret. Alueille saa rakentaa vain yleistä virkistämistä palvelevia rakennuksia eikä rakentamistoimenpiteillä saa oleellisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä.

Urheilukenttä huoltorakennuksineen on osoitettu urheilupalvelujen alueeksi VU, alueella on rakennusoikeutta 200 m². Kentän eteläpuolelle sijoittuva valaistu ulkoilureitti on osoitettu kaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä. Kyläyhdistyksen ja yksityisen maanomistajan välinen vuokrasopimus koskien latureittiä, kuntorataa ja laskettelumäkeä voidaan toteuttaa kaavan mukaisella maa- ja metsätalousalueella MU.

Veneilyä varten on osoitettu kaksi venevalkama-aluetta LV, näistä toinen on tulossa kaupungin omistukseen. Näiden lisäksi on osoitettu 10 kpl pienempiä veneidenpitopaikkoja. Nämä paikat on tarkoitettu lähinnä yksityisen maanomistajien kuivan maan tonttien tarpeisiin ja tarkoittaa ehkä muutamia venepaikkoja ko kohdassa. Osa on nykyisiä käytössä olevia rasiitteita tai yhteisalueita.

Uimapaikkoja on osoitettu Patajärven molempiin päihin sekä Muuratjärven puolelle Pöykynlahteen.

Maa ja metsätalousalueet

Kaavassa tavanomaiset maa- ja metsätalousalueet on osoitettu merkinnällä M tai MM. Lisäperusteina tiettyjen alueiden osalla on myös perinteisen elinkeinon jatkaminen. Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja, on merkitty perustietojen ja inventointien perusteella MY – merkinnällä. Merkinnällä on osoitettu luontoselvitykseen perustuvat arvokkaat kohteet. Alueella maisemaa muuttavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maisematyölupaa. Metsänhakuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla, siten että alueen maisemalliset ja muut ympäristöarvot säilyvät. M- ja MY -alueilla saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia eikä niitä saa sijoittaa 200 metriä lähemmäs rantaa. M- ja MY -alueen mahdolliset rakennusoikeudet on tilakohtaisesti siirretty rakentamisen salliville alueille. MM-alueella rakennusoikeutta ei ole siirretty. Rakennusoikeus on esitetty liitteissä 7 ja 7B.

Maisemallisesti arvokkaat, Muuratjärveltä Patajärvelle saakka ulottuvat peltoalueet on osoitettu kaavassa merkinnällä MA (maisemallisesti arvokas peltoalue). Kylän kaakkoispuolella alue, jossa sijaitsee valaistu kenttä (VU-alue) sekä ulkoilureitti, on osoitettu merkinnällä MU (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta).

Patajärven eteläpuolelle Petäjävedentien varteen sijoittuu ns. hevostila maneeseineen, joka on huomioitu erillisellä merkinnällä M-h. Tilalla tarjotaan maatilamajoitusta ja vuokrataan mökkejä. Toinen hevostila sijaitsee Saukkolahdentien varrella (AM-h).

Palvelut

Uusi koulu-päiväkoti on osoitettu kaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueena PY. Vanha koulu, kauppa ja kylän maamiesseurantalo Harjula on osoitettu merkinnällä PL/A eli lähipalvelujen alueeksi, jolla voi sijaita myös asumista.

Vuohensalon eteläkärkeen sijoittuu matkailupalvelujen alue RM (Korpiketun elämysmatkailutila).

Tikkalan uusi koulu on suunniteltu 90-100 oppilaalle ja 63 päiväkotilapselle. Hankesuunnitelmasta tarkemmin kappaleessa 3.6 Palvelut. Tontilla on huomioitu laajennukset sekä koululle että päiväkodille. Koulun liikuntasalin mitoituksessa on huomioitu myös kyläläisten tarve.

Suojelu

Patajärven länsiosaan sijoittuva, Natura 2000 –verkostoon kuuluva Särkijärven metsän alue on kaavassa osoitettu SL – alueena (luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettavaksi tarkoitettu alue). SL-alueeksi on merkitty myös Muuratjärven puolella Pohjolanmäellä oleva liito-oravan elinympäristö, jonka Keski-Suomen ympäristökeskus on inventoinut vuonna 2006.

Luonnonympäristön kannalta tärkeät elinympäristöt on osoitettu luo-merkinnöin. Alueella sijaitsee liito-oravan elinympäristöjä sekä vesilain 17a §:n mukaisia arvokkaita pienvesiä ja metsälain 10 §:n mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Kohteet on tarkistettu vuonna 2009.

Muut alueet ja kohdemerkinnät

Kylän keskustan alueelle sijoittuva Tikkalan tärkeä pohjavesialue on osoitettu kaavassa aluerajausmerkinnällä pv. Alueeseen liittyy vedenottamo, joka on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueena ET.

Muinaismuistot on osoitettu kaavassa muinaismuistolain nojalla rauhoitetuiksi muinaisjäänöksiksi sm-kohdemerkintöinä. Muinaismuistokohteita koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten. Suojeltavina rakennuksina tai kohteina (sr) on osoitettu vähintään paikallisesti arvokkaat rakennukset tai rakennetut ympäristöt. Laukkalan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen pihapiiri on osoitettu säilytettävänä alueena (/s).

Saukkolahdentien varteen on osoitettu kevyenliikenteen väylä ohjeellisesti. Samoin uudelle koululle on osoitettu yhteydet urheilukentältä ja uuden linja-autojen kääntymispaikalta pientalotonttien läpi. Edelleen Majalanmäen ja Ylipuolenäen alueilta on osoitettu yhteydet metsäalueiden läpi kyläkeskustaa kohti. Kaavan on merkitty ohjeellisina MU –alueelle sijoittuva ulkoilureitti (valaistu kuntorata ja sen laajennukset) sekä Patajärven länsiosassa kulkeva, maakuntatasoinen ulkoilureitti (Keski-Suomen maakuntaura).

Ohjeellisena kaavassa on osoitettu myös Lumikiitäjät ry:n ylläpitämä moottorikelkkailu-ura. Moottorikelkkailu-ura tukee Petäjävedentien varressa sijaitsevan hevostilan matkailutoimintaa.

8 YLEISKAAVAN ARVIOIDUT VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutusten arvioinnin menetelmät

Vaikutusten arviointi perustuu tehtyihin selvityksiin, niiden yhteydessä tehtyihin analyyseihin sekä asetettuihin tavoitteisiin. Arvioinnin suorittamistapa on asiantuntija-arviointi. Arviointi on yhteistyötä, johon on osallistunut kaavatyöryhmän lisäksi muiden hallintokuntien edustajia sekä viranomaistojoja. Arviointi on osa kaavasuunnitteluprosessia, jonka päämääränä on löytää eri tahoja tyydyttävä ja eri tavoitteista muodostuva yhteinen näkemys ja paras mahdollinen vaihtoehto alueen toteuttamiseksi. Osallisten kuulemisen yhteydessä on otettu huomioon myös asukkaiden ja maanomistajien antama palaute. Osallisten palautetta on saatu myös yleisötilaisuuksissa ja henkilökohtaisissa kaavoittajan tapaamistilaisuuksissa.

Tikkalan yleiskaavan arvioinnissa on otettava huomioon sen toteuttamiseen liittyvät epävarmuustekijät. Tikkalan kyläalueen toteuttaminen on riippuvainen sekä alueelle kohdistuvasta kysynnästä että maanomistajien päätöksistä tonttien myymiseksi. Kaavasta aiheutuvat vaikutukset ovat riippuvaisia siitä, miten nopeasti ja missä laajuudessa kaavan mahdollistamien uusien rakennuspaikkojen toteutuminen tapahtuu.

8.2 Haitallisten vaikutusten ehkäiseminen

Mahdolliset haittavaikutukset on pyritty tunnistamaan jo etukäteen ja niihin on etsitty ja esitetty ratkaisuja. Haittavaikutuksista merkittävimpiä ovat alueen luontoarvojen, maa- ja metsätalousalueiden pieneneminen rakentamisen myötä sekä liikenteen lisääntyminen.

Petäjavedentielle on osoitettu uusi ohjeellinen linjaus, se parantaisi kyläkeskuksen liikenneturvallisuutta. Saukkolahdentien varteen on osoitettu erillinen kevyenliikenteen väylä.

Luonnonympäristöön liittyvät vaikutukset vähenevät viemäriverkoston toteutumisen myötä.

8.4 Yhteenveto kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista

Luonnosvaihdot I ja II poikkesivat toisistaan pysyvän asutuksen mitoituksen suhteen. Luonnos I oli perinteinen kyläaluetta tukeva ratkaisu ja luonnos II voimakkaasti kehittävä. Voimakkaasti kehittelevään ratkaisuun päädyttiin kylälle tehtyjen investointipäätösten jälkeen sekä asetettujen väestöennusteiden pohjalta. Luonnoksen I ja II välisiä rakennuspaikkamääriä ei kuitenkaan voi täysin verrata, sillä luonnokseen I ei oltu merkitty kyläalueen AT rakennuspaikkoja ja kaava sisälsi paljon hajarakennusoikeutta sisältävää maa- ja metsätalousaluetta M.

Luonnosvaiheesta II saatiin 14 mielipidettä kyläyhdistyksen lisäksi, joissa vastustettiin pelloille ja naapuriin rakentamista. Samalla 17 maanomistajaa halusi rakennusoikeutta lisää. Koulun edessä olevat peltotontit siirrettiin, mutta ns. livarin peltoalueen reunaan sijoitettuja tontteja ei saatu siirrettyä muualle. Saatujen mielipiteiden johdosta päätettiin tarkastella maanomistajien rakennusoikeus koko kaava-alueella. Ranta-alueen mitoitus oli tehty valtakunnallisten suunnitteluohjeiden mukaisesti ja tätä mitoitusperiaatetta ei ollut tarvetta muuttaa. Ranta-alueen ulkopuolella eli ns. kuivan maan rakennuspaikkojen osalle laadittiin mitoitustarkastelu pinta-alan perusteella. Uuden mitoitustarkastelun jälkeen uusien tonttien kokonaismäärä ei varsinaisesti muuttunut, mutta jotkut saivat lisää ja joitakin otettiin pois. Ehdotuskartalle merkittiin selvästi nyt alueet, jotka eivät enää sisällä rakennusoikeutta.

Luontoselvityksiä tarkennettiin vielä keväällä 2009 ja niiden tulokset merkittiin kaavakartoille (luo-alueet ja MY). Yksittäinen merkittävä kohdemerkintämuutos oli venevalkaman LV siirtäminen.

Kaavaehdotukseen tarkennettiin myös merkinnät ja määräykset siten, että osa uusista rakennuspaikkojen rakennusluvista voidaan myöntää yleiskaavan mukaisesti suoraan.

Lausuntojen ja muistutusten jälkeen tehdyt korjaukset koskivat lähinnä alueiden rajauksia ja rakennuspaikkojen siirtoja. Kts kappale 5.3.

8.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Tikkalan yleiskaava tukee olemassa olevaa kylärakennetta ja hyödyntää olemassa olevia tai suunniteltuja palveluita ja verkostoja (uusi päiväkotikoulurakennus, uusi vesi- ja viemäriverkosto). Uusi rakentaminen parantaa investointien kannattavuutta.

Uuden asumisen myötä luodaan edellytyksiä kylän kehittymiselle, kuitenkin siten, että kylämäisyys säilyy. Ranta-alueelle sijoittuva mitoitus on kohtuullinen ja turvaa luonnonympäristön ja maaseutumaiseman säilymisen.

Kyläalue tulee monipuolistamaan Jyväskylän kaupungin tonttitarjontaa ja tarjoamaan erilaisia vaihtoehtoja asumisille kohtuullisella etäisyydellä Jyväskylän, Korpilahden ja Muuramen keskustoista. Maaseutumaista asumista ohjataan yleiskaavan myötä kylään, jossa on palveluita.

Asiointietäisyyksistä Jyväskylään ja Korpilahdelle johtuen kustannukset kohdistuvat pääasiassa yksityiseen tahoon (autoilu), mutta osittain myös yhteiskuntaan (sairaskuljetukset, palotoimi, kotipalvelu ym).

8.6 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Yleiskaava on laadittu siten, että kaavan toteutumisesta aiheutuvat negatiiviset ympäristövaikutukset ovat mahdollisimman pienet. Uudet rakennuspaikat on osoitettu luonnonarvoltaan arvokkaiden ja herkkien alueiden ulkopuolelle. Aivan kyläkeskuksen alueella rakennuspaikkoja on osoitettu avoimelle peltoalueelle kylän kupeeseen, muutoin rakennuspaikat sijoittuvat metsäalueelle.

Arvokkaat luonnon- ja maisemanosat on kaavassa osoitettu ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY). Näillä alueilla vaaditaan maisemaa oleellisesti muuttaviin toimenpiteisiin maisematyölupa (MRL 128§). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityiset tärkeät alueet on lisäksi rajattu luo-merkinnällä. Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on osoitettu kaavassa erikseen (MA), nämä tulisi mahdollisuuksien mukaan pitää keskeisiltä osin avoimena ja viljelykäytössä.

Natura-verkoston alueille kohdistuvien ympäristön muutosten on arvioitu olevan vähäisiä. Suunnitelualueella on yksi Natura-alue (Särkijärven metsä – Myllyvuori). Ko. alueella ei tarvita Natura-tarveharkintaa, koska se ei sijoitu rantayleiskaavan rakentamisalueille. Liito-oravan elinympäristö on suojeltu Pohjolanmäellä (SL ja luo-alueet).

Rantarakennuspaikkoja on osoitettu lisää ainoastaan 34 kpl (saunat mukaan lukien), joten nykyinen rantamaisema ei tule kaavan toteutumisen myötä paljon muuttumaan.

8.7 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Toteutuessaan yleiskaava muuttaa kyläkuvausta taajaan asutummaksi. Alueelle jää kuitenkin vapaata rakentamattomaa aluetta ja rakennuspaikat ovat maaseutumaisen väljät.

Uudet rakennuspaikat on pyritty osoittamaan olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Asutus/lomaa-asutus tulee siten tiivistymään ennestään rakennettujen alueiden läheisyydessä. Rakentamisen määrää ja laatua ohjataan kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeilla.

Uusia rantarakennuspaikkoja on suhteessa vähän (olevia 221 kpl, uusia 34 kpl), joten rantamaisema ei oleellisesti muutu. Uusia ns. kuivan maan rakennuspaikkoja on osoitettu 181 kpl ja olevia on tällä hetkellä 81 kpl, joten kylämaisema ympäristöineen tulee muuttumaan tiiviimmäksi.

Yleiskaavan mittakaavassa ei voida osoittaa rakennuspaikan rakennusten tarkempaa sijoittelua, vaan se tarkastellaan rakennusluvassa. Kyläalueen osalta edellytetään rakennuslupavaiheessa tarkempia tonttikarttasuunnitelmia.

Rakennuspaikka (rakennusalue) on pyritty osoittamaan riittävän väljästi siten, että rakennusten sijoittelussa on joustoa. Joustoa rakennuspaikan suhteen on myös tonttien takarajoilla, jota voidaan kasvattaa tarvittaessa 100 metriin. Talousrakennukset on edullista sijoittaa mahdollisimman etäälle rannasta ja lähemmäksi esimerkiksi tulotietä. Ennestään pieni tontin koko voi olla erityinen syy ostaa lisämaata taustalta.

Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskohteet sekä muinaismuistot on osoitettu kaavakartalle asianmukaisin merkinnöin. Kulttuurimaisemassa tapahtuvassa rakentamisessa yleiskaavan ohjausvaikutus on yleispiirteisyytensä takia riittämätön, joten sen johdosta on laadittu erilliset rakennustapaohjeet. Kaavamerkinnot informoivat kuitenkin maanomistajia ja rakennustarkastajaa.

8.8 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistykseen

Yleiskaavassa on huomioitu alueen kylämäinen ja maaseutumainen luonne. Näin ollen varsinaisia virkistysalueita on osoitettu vähäisesti, mutta alueen maa- ja metsätalousalueet toimivat myös virkistyskäytössä jokamiehen oikeuteen perustuen. Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalue Patajärven rannalle, jonka yhteyteen voidaan sijoittaa pienialaisia toimintoja, kuten leikkipuisto, pienehkö pallokenttä ja uimaranta rakenteineen. Lisäksi Vähä-Kaupin ja Myhkyrän saaret on varattu retkeily- ja ulkoilualueeksi ja alueille saa rakentaa vain yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia eikä rakentamistoimenpiteillä saa oleellisesti muuttaa alueen luonnonympäristöä. Lisäksi kylällä on urheilukenttä ja valaistu ulkoilureitti, jotka palvelevat kehittyvää kylää.

Tikkalan kylän sijainti lähellä vesistöjä lisää sen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Yleiskaavassa on varattu sekä venevalkama-alueita että uimapaikkoja, jolloin ne palvelevat kehittyvän kylän asukkaita.

8.9 Vaikutukset palveluihin

Kylälle rakennetaan parhaillaan uutta päiväkotikoulua, näiden palveluiden saatavuus paranee. Yleiskaavassa on huomioitu mahdollinen laajennus. Kylän kehittymisen ja kasvamisen mahdollistava yleiskaava tukee olemassa olevien palveluiden säilymistä ja parantaa niitä edelleen. Yleiskaavan keskeisen periaatteen mukaan uudet rakennuspaikat sijaitsevat siten, että niistä on hyvä saavutettavuus palveluihin. Kaavassa osoitetut kevyen liikenteen väylät parantavat palveluiden saavutettavuutta ja lisäävät liikenneturvallisuutta.

Laajemmat kunta- ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Jyväskylän, Korpilahden ja Muuramen keskuksissa. Alueen väestömäärän lisääntyminen turvaa osaltaan säännöllistä linja-autoyhteyttä olemassa oleviin keskuksiin.

Kyläyhdistyksen rooli on tärkeä erilaisten tapahtumien ja harrastusmahdollisuuksien järjestämisessä.

8.10 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava toteutuessaan lisää liikennettä ja yhteyksiä. Kyläkeskuksen tuntumaan osoitetut uudet tielinjaukset selkeyttävät liikenneverkkoa ja toteutuessaan parantavat liikenteen sujuvuutta. Keskeisille osille osoitetut kevyenliikenteen väylät parantavat merkittävästi koulu- ja asiointiliikenteen liikenneturvallisuutta. Liikennevaikutukset ovat sidoksissa alueen toteutumisen aikatauluun ja laajuuteen.

8.11 Sosiaaliset vaikutukset

Tikkala on maaseutumainen kylä, jossa asukkaiden aktiivisuudella ja yhteisöllisyydellä on suuri merkitys asukkaiden viihtyvyydelle ja hyvinvoinnille. Esimerkiksi Tikkalan kyläseura järjestää monia tapahtumia ja toimintoja. Yleiskaava mahdollistaa kylän kehittymisen ja väestömäärän kasvamisen, mikä parhaimmillaan merkitsee myös kylätoiminnan ja aktiivisuuden lisääntymistä.

Pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen sijoittaminen lähelle toisiaan ei katsota olevan ristiriidassa keskenään. Loma-asutus on muuttunut myös ympärivuotiseksi, mikä osaltaan tukee kylän toimintoja ja palveluita. Kaava sallii tietyin ehdoin muuttaa lomarakennuspaikan pysyvää asutusta varten ja tämä on ollut monen maanomistajan esittämä toive.

Yleiskaavassa on osaltaan varmistettu kaikkien kyläläisten tarpeiden huomioon ottaminen mm. lähivirkistysalueiden sekä rannankäyttötarpeiden että toiveiden osalta.

8.12 Vaikutusten arvioinnin ottaminen huomioon kaavaratkaisussa

Tikkalan yleiskaavatyötä varten tehtyjä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja on otettu huomioon monipuolisesti kaavatyön yhteydessä. Niiden tulokset ovat vaikuttaneet kaavamerkintöihin ja aluevarauksiin (mm. luontokohteet, venevalkama, mitoitus, rakennuspaikkojen sijoittelu).

9 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleiskaavan oikeusvaikutteisuus

Tikkalan osayleiskaavan hyväksyy Jyväskylän kaupunginvaltuusto maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Oikeusvaikutteinen yleiskaava on maanomistajia ja viranomaisia sitova suunnitelma.

Rakennusluvut

Rakennuslupia myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaaranneta. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja määräyksiä katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista.

Lomarakennuspaikan lupa myönnetään kunnassa yleiskaavan mukaisesti, samoin yleiskaavan mukaiset yksittäiset vakituiset asuinrakennukset rannalla (MRL 72§).

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

Kyläalueen AT osalta on laadittu tarkempi 1:5000 mittakaavainen kaavakartta. Kyläalueella voidaan yleiskaavan mukaisen enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupa myöntää suoraan yleiskaavan perusteella AP- ja AO-alueilla, joilta on laadittu erilliset tonttikartat mk 1:2000 tiejärjestelyineen ja jos rakennuspaikat on lohkottuja tai merkitty maastoon ja ne liitetään vesi- ja viemäriverkostoon.

Muilla pientalovaltaisilla alueilla AP-1 tulee rakentamista varten hakea suunnittelutarveratkaisu ja sen jälkeen vasta rakennuslupa. Suunnittelutarveharkinnassa huomioidaan erityisesti vesi- ja jätevedenhuoltoon liittyvät ratkaisut. Uudisrakentamisen tulee pääsääntöisesti liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Kaavaan on merkitty pysyvän asumisen sallivia uusia rakennuspaikkoja merkinnällä RA/AO, joka sallii rakennuspaikalle rakennettavan loma- tai pysyvän asuinrakennuksen. Kaavamerkinnöissä on lueteltu lisäksi ne rakennuspaikan vaatimukset, joita edellytetään lomarakennuksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kaavan vahvistuttua merkinnän osoittamilla rakennuspaikoilla käyttötarkoituksen muutos loma-asuinpaikasta pysyväksi asuinpaikaksi ei edellytä poikkeuslupaa. Muutoin jos yleiskaavan merkitty loma-asunto muutetaan ympärivuotiseksi asunnoksi, se poikkeaa yleiskaavasta ja tarvitsee kunnan poikkeusluvan.

Matkailupalvelujen alueilla RM tulee laatia yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma tai rantasemakaava yleiskaavan lisäksi. RM-alueilla tai niillä olevia rakennuspaikkoja ei saa lohkoa erilliseksi tiloiksi. Mikäli RM-alueen rakennusoikeus muutetaan omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi, rakennusoikeus lasketaan aiemmin hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti eli muunnetun rantaviivan, kantatilatarkastelun ja mitoitusluvun perusteella.

Maa- ja metsätalousalueelta MM ei ole siirretty mahdollisia asuinrakennusoikeuksia pois. Alueen mahdollinen maaseutumainen asuinrakennusoikeus on tilakohtaisesti vuoden 2006 kiinteistörajojen mukaisesti osoitettu kaavaselostuksen liitteessä 7 ja liitekartalla 7B. Näillä alueilla tulee raken-

tamista varten hakea suunnittelutarveratkaisu ennen rakennuslupaa. Rakennuspaikan tonttikoko ja rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakentamisen ohjaamista varten on laadittu erilliset rakennustapaohjeet, jossa asutus on jaettu seuraaviin osa-alueisiin: kylän raitti, metsäalueet, ranta-alueet ja yksi erityiskohde (Laukkalan naapurikohde).

Muut kaavat

Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaava voidaan myös kumota. On huomattava, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus saattaa olla erilainen ja yleiskaavan mukaisessa ratkaisussa todennäköisesti suurempi.

Osalle ranta-asemakaava-alueista on osoitettu merkintä RA/AO, joka sallii rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamisen tietyin ehdoin. Näillä alueilla rakennuslupa edellyttää kuitenkin poikkeuslupaa ranta-asemakaavasta, ellei ranta-asemakaavaa kumota.

Seutukaava/maakuntakaava ei ole voimassa vahvistetun rantayleiskaavan alueella, mutta ne ovat kuitenkin ohjeena laadittaessa ja muutettaessa rantayleiskaavaa ja (ranta-)asemakaavaa.

Tikkalan yleiskaavan merkinnöissä on otettu huomioon Muuramen kunnan puoleisen Muuratjärven rantayleiskaavan mukaiset merkinnät. Merkinnät ovat tietyltä osin erilaiset, koska Tikkalan yleiskaava-alueeseen liittyy erityisesti kyläalueen kehittämissuunnitelmat.

Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaavaan on merkitty rakennuspaikkojen enimmäismäärä AP-, AP-1, AO, RA ja RA/AO-alueille. Maatiloja koskeva merkintä AM käsittää vain yhden maatilan talouskeskuksen paikan. Rakennuspaikkojen tulee sijoittua yleiskaavan aluevarausten mukaisesti, mutta yleiskaavan yleispiirteisyydestä ja mittakaavasta johtuen rakennusten tarkempi sijainti tarkastellaan rakennuslupamietinnässä.

Yleiskaava-alueella noudatetaan voimassaolevaa rakennusjärjestystä, ellei yleiskaavalla toisin määrätä.

Venevalkama, uimaranta ja erilaiset virkistysalueet voidaan toteuttaa joko yksityisten tai kaupungin toimesta. Suurin osa venepaikoista on yksityisten alueella ja tarkoitettu tilalle muodostettavia uusia ns. kuivan maan rakennuspaikkoja varten. Pohjanmäelle tilalle on osoitettu mitoituksen ylittävä rakennuspaikka vastineeksi yleiseen käyttöön tulevalle venevalkamalle, venevalkama-alue tulee siirtää kaupungin omistukseen ennen kaavan vahvistumista.

Ranta-alueelle sijoittuvien RA- ja AO-alueiden takarajoja voidaan laajentaa erityisestä syystä M-alueelle enintään 100 etäisyydelle rantaviivasta kuitenkin siten, että RA- ja AO-alueiden sivurajojen välistä leveyttä noudatetaan. RA- ja AO-alueiden sivurajoja ei voida muuttaa eikä takarajaa voida laajentaa SL- tai MY- alueelle. Erityisiä syitä ovat esimerkiksi tontin pienuus tai talousrakennusten sijoittaminen etäämmäksi rannasta.

Muut oleelliset toimenpiteet jäävät maanomistajien tehtäviksi, eli teiden ja rakennuspaikkojen rakentaminen. Kaupungin omistukseen tulevan venevalkama-alueen toteuttamisesta, hallinnasta ja kunnossapidosta tulee vastaamaan Muuratjärven kalastuskunta.

Tikkalan alueen väestöennusteita ja tonttitarjontaa seurataan kaupungin ns. kymppiohjelman välityksellä.

Valtion toimenpiteet

Valtion tärkeimpinä toimenpiteinä ovat luonnonsuojelualueiden toteuttaminen yleiskaavaratkaisun pohjalta. Luonnonsuojelupäätösten sisältö ja korvaukset neuvotellaan maanomistajien kanssa.

Valtiolle kuuluu venevalkama-alue LV Mattilanjoen suulla. Valtiolla on 20 kpl ns kuivan maan rakennuspaikkoja ja 7 saaripaikkaa.

Muita valtion viranomaisten tehtäviä ovat yleisten teiden kunnossapito.

Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja kulttuurimaisemien säilymiseksi voidaan hakea valtiolta erilaisia tukia. Muinaismuistoista on tietoa tässä ja liitteenä olevissa raporteissa ja niiden osalta on oltava aina yhteydessä Museovirastoon.



Kuva 15. Havainnekuva kyläalueelta

