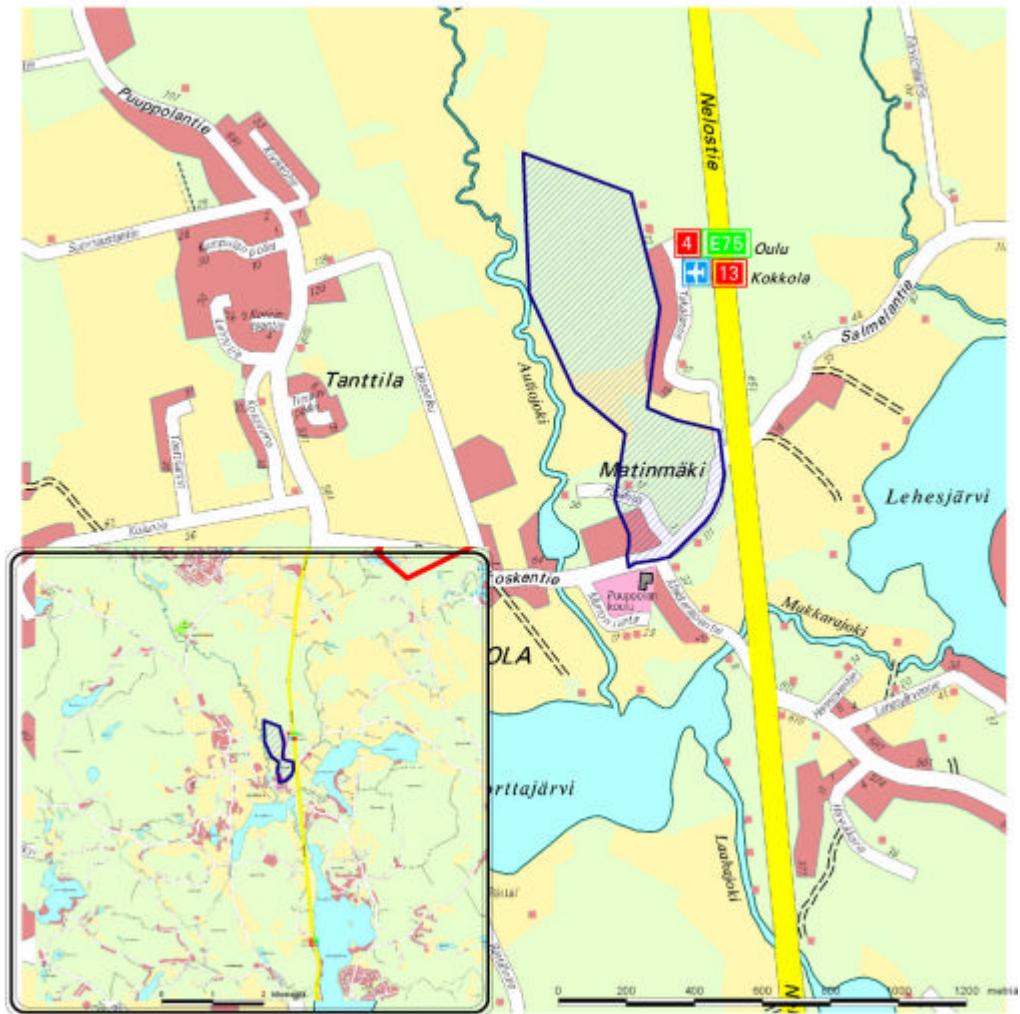


Jyväskylän maalaiskunta

PUUPPOLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS / RÄSSÄLÄNKORPI



15.1.2008 / 10.6.2008/

25.9.2008 / tark. 23.1.2009

1	PERUS - JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	3
1.2	VIREILLE TULO	3
1.3	KAAVAN TARKOITUS	3
1.4	LIITTEET	3
1.5	ERILLISET LIITTEET	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAVALUONNOS	4
2.2	JATKOTOIMENPITEET	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
4	KAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	5
5	OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	6
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	6
5.2	ALUEVARAUKSET	6
5.3	TIET	7
5.4	ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA OMAAVAT KOHTEET	7
5.5	ULKOILUREITIT	7
5.6	MERKINTÄTEKNIikka	7
6	KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	7
7	KAAVAN TOTEUTUS	8

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PUUPPOLAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS / RÄSSÄLÄNKORPI

Kaavamuuotosalue sijaitsee Puuppolan koskentie ja Uusi-Laulaalan tilan talouskeskuksen pohjoispuolella. Alueen pinta-ala on noin 30ha.

1.2 Vireille tulo

Aloitteen kaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt alueella olevan kiinteistön omistaja. Jyväskylän maalaiskunnan kaavoituspalvelut ja edelleen kaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.1.2008 § 32 katsoi oikeaksi ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja muut relevantit seikat asettaa kaavamuutoshankkeen vireille.

Kaavamuutos kuulutettiin vireille sanomalehdessä 2.2.2008. Samassa yhteydessä suoritettiin myös ns. valmisteluvaiheen kuuleminen, jossa nähtävillä oli ensimmäinen kaavaluonnos. Luonnos oli nähtävillä 4.2-4.3.2008 välisen ajan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia muutos Puuppolan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Kaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta maanomistajalle, jolle tätä ei ole osoitettu lainkaan äskettäin (vuonna 2007) hyväksytyssä Puuppolan osayleiskaavassa. Maanomistajalla on maata yhteensä lähes 100 ha, ja noin puolet tästä sijoittuu rakennusoikeutta omaamattomana alueenosana (M) Puuppolan osayleiskaavaan.

Samassa yhteydessä korjataan Puuppolan koskentie varteen sijoittuvan alueenosan kaavaratkaisu vastaamaan tälle alueelle yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen ilmenneitä muuttuneita kehittämistarpeita. Akuutissa vaiheessa alueelle on alettu rakentaa poikkeusluvan turvin uutta liike- ja tuotantorakennusta.

1.4 Liitteet

1. Alueen rajaus
2. Ote Puuppolan osayleiskaavasta
3. Ote maakuntakaavaehdotuksesta
4. Ote valtatie 4 kehittämissuunnitelmasta välillä Kirri – Kotakennäs
5. Alueen vesihuoltoverkko
6. Tilastot

1.5 Erilliset liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Puuppolan osayleiskaavan luontoselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaluonnos

Osayleiskaavan muutoksen lähtökohtana on Puuppolan osayleiskaava (2007). Tätä kaavaa tarkistetaan maanomistajan tekemän aloitteen pohjalta. Samassa yhteydessä kaavamuutos ulotetaan koskemaan myös Nelostien varteen sijoittuvaa alueenosaa Puuppolankoskentien pohjoispuolelta, jonka maankäyttö on jäsentymässä uudelleen voimassa olevasta yleiskaavasta hieman poikkeavalla tavalla.

Eräs tärkeä peruste kaavamuutoksen laatimiselle on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Kaavamuutokseen sisältyvälle tilalle 28:69 osoitetaan 16 erillispientalon rakennuspaikkaa. Kyseiselle tilalle ei osoitettu lainkaan rakennusoikeutta Puuppolan osayleiskaavassa (2007). Kiinteistön pinta-ala on noin 50 ha ja koko maatilan noin 100 ha. Kaavamuutoshanke lähti käyntiin maanomistajan kunnalle tekemästä aloitteesta.

Erillispientaloille osoitettu tiiviiksi suunniteltu alueenosa sijoittuu osittain talousmetsänä ja osittain aukkona olevaan topografialtaan loivapiirteiseen maastoon. Alue on helpokosti kytkettävissä kunnan vesihuoltoverkkoon. Alue täydentää hyvin Puuppolan keskeisten alueiden tiivistyvää rakentamista. Etäisyys koululle on noin 1 km.

Kaavamuutokseen sisältyvällä Puuppolankoskentien varressa olevalla alueenosalla on lähtenyt käyntiin tuotanto- ja liikerakentamishanke. Projekti on käynnistynyt. Tämän alueenosan yleiskaavaratkaisu korjataan vastaamaan muuttuneita tavoitteita maankäytöstä. Rakennettava alueenosa merkitään analogisena Puuppolan osayleiskaavan merkintätavalle kaavamuutokseen työpaikka-alueena. (Voimassa olevassa osayleiskaavassa alueenosa on merkitty liikerakentamiselle.)

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 30 ha.

2.2 Jatkotoimenpiteet

Ensimmäisen valmisteluvaiheen kuulemisen (4.2.- 4.3.2008) jälkeen kaavaratkaisua päätettiin muuttaa niin merkittäväällä tavalla, että hankkeesta jouduttiin toteuttamaan uusi valmisteluvaiheen kuuleminen. Kyseinen muutos koski kulkuyhteyden järjestämistä suunnitellulle rakentamisalueelle.

Laadittiin uusi kaavaluonnos, joka oli nähtävillä 25.8 – 22.9.2008.

Kaavaratkaisuun tehtiin nähtävillä olon jälkeen vielä tarkistus, jossa rakennusalueelle johtavan tien paikkaa siirrettiin. Liittymä Puuppolankoskentieltä sijoittuu tilan nykyisen liittymän kohdalle ja nykyinen Pajakuja jää sivuun läpiajoliikenteeltä.

Kaava asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään asianmukaiset viranomaislausunnot. Tämän jälkeen on vuorossa hyväksymisprosessi.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueella on neljä uudehkoa erillispientaloa. Talot sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan Pajakujan varteen. Lisäksi alueelle ollaan rakentamassa teollisuus- ja tuotantorakennusta (Tommi Mäkinen Racing Team), joka sijoittuu Puuppolankoskientien ja Nelostien nykyisen risteyksen läheisyyteen.

Suunnittelualue on muilta osin pääasiassa eri-ikäistä havupuuvaltaista metsämaata. Alueen keskiosassa on myös jonkin verran laidunalueena käytettyä peltoa.

Alueella on pienehkö Puuppolan yleiskaavassa ympäristöllisesti arvokkaana alueenosana merkitty alue, jossa kasvaa silmällä pidettävää pussikämmekkää. Tämä alueenosa sijoittuu voimassa olevan osayleiskaavan tavoin myös tässä kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousalueelle.

Voimassa oleva Puuppolan osayleiskaava osoittaa tiestön suhteen maankäyttötilanteen tällä ja laajemmalla ympäröivällä alueella. Tiehallinnon suunnitelmat Nelostien kehittämisestä rinnakkaisteineen noudattavat yleiskaavassa osoitettua ratkaisua. Tämä osayleiskaavamuutos kytkeytyy tiestön osalta ongelmitta suunniteltuun laajempaan kokonaisuuteen.

Nykyinen Takalantien yksityistie korvautuu tulevaisuudessa Nelostien suuntaisella rinnakkaistiellä ja itse Nelostie muuttuu moottoritieksi. Puuppolankoskentie jää nykyiselle paikalleen. Puuppolankoskientien ja Nelostien tasoristeys poistuu ja korvautuu alikulkusillalla, joka sijoittuu hieman nykyisen risteyksen pohjoispuolelle. Läheisin valtatieliittymä sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tästä liittymästä liikenne tulee tulevaisuudessa suuntautumaan Uuraisten suuntaan.

Alue tukeutuu Puuppolan ja Palokan julkisiin palveluihin. Puuppolassa on yksi päivittäistavarakauppa. Muut lähimmät yksityiset palvelut sijoittuvat noin 5 kilometrin päähän Palokankeskukseen.

4 KAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

Kaavamuutos käynnistyi alueen merkittävän (Iso maatila, jolle ei Puuppolan osayleiskaavassa ole osoitettu lainkaan uusia rakennuspaikkoja) aloitteesta.

Ensimmäinen virallinen suunnitteluvaihe oli kaavoitushankkeen kuuluttaminen vireille maankäyttö- ja rakennuslain säätämällä tavalla. Samassa yhteydessä toteutettiin myös ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. (4.2 – 4.3.2008)

Kaavaratkaisua päätettiin muuttaa ensimmäisestä luonnoksesta saadun palautteen pohjalta niin merkittävästi, että katsottiin tarpeelliseksi aloittaa koko vuorovaikutusprosessi uudelleen alusta ja toteuttaa uusi laatimisvaiheen kuuleminen, joka toteutettiin 25.8 – 22.9.2008.

Nähtäville asetettava kaavaehdotus valmistui 25.9.2008 (tark. 23.1.2009).

5 OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuotos ei sanottavasti vaikuta Puuppolan kylän rakenteeseen. Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen taajahkon kyläasutuksen tuntumaan.

5.2 Aluevaraukset

Asuntoalueet (AO-3)

Alueelle on osoitettu 16 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa (tila RN:o 28:69). Olemassa olevat jo rakennetut rakennuspaikat sekä Pajakujan tuntumassa olevat neljä muuta erillispientalon rakennuspaikkaa ovat mukana jo voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Uudisrakentaminen on veloitettu kytkettäväksi voimassa olevan osayleiskaavan tapaan vesihuoltoverkkoon. Uusien rakennusten tulee olla yksiasuntoisia.

Työpaikka-alueet (TP)

Puuppolankoskientien varressa oleva alueenosa on voimassa olevassa osayleiskaavassa merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KL). Tässä osayleiskaavamuutoksessa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alueen rajaus on myös tarkistettu hieman voimassa olevasta osayleiskaavasta poikkeavaksi. Merkintätapa on voimassa olevan Puuppola – Lintukangas osayleiskaavan mukainen. Nelostien ja Uraisille johtavan uuden tien risteyksen ympäristö Puuppolan pohjoispuolella on merkitty kyseiseen kaavaan tällä merkinnällä.

Yhdyskuntateknisen huollon kohde (ET)

Puuppolankoskientien läheisellä alueenosalla on voimassa olevan osayleiskaavassa ET-aluevaraus. Kyseessä on matkapuhelinliikenteen maston paikka. Masto on kuitenkin rakennettu osayleiskaavasta poikkeavalle paikalle. Kaavaa on muutettu tältä osin siten, että masto on siirretty oikealle paikalleen ja aluevarausmerkintä on korvattu pistemäisellä ET-merkinnällä. Pistemerkintään on päädytty sen vuoksi, että mastoa varten lohkottu alueenosa on varsin pieni ottaen huomioon kaavan ja kaavamuuotoksen esitysmittakaava.

Maa- ja metsätalousalue (M-1)

Muu osa alueesta on maa- ja metsätalousaluetta.

5.3 Tiet

Erillispientaloalueelle johtava uusi tieyhteys on lisätty kaavaan. Tieyhteys lähtee Puuppolankoskentieltä (yleinen tie) nykyisen Uusi-Laulaalan tilan talouskeskuksen liittymän kohdalta ja kulkee nykyisen asutuksen (yht. neljä taloa) länsipuolelta kiertäen kohti pohjoista. Tie yhtyy nykyiseen vesihuoltolinjan vartta kulkevaan mastolle johtavaan uraan, erkanee tältä uralta länteen ja kulkee tilan 28:69 alueella noin 40 metrin etäisyydellä sen itärajasta päätyen suunnitellulle asuinalueelle.

5.4 Erityisiä ympäristöarvoja omaavat kohteet

Kasvistollisesti arvokas alueenosa suunnittelualueen länsiosassa on merkitty asianmukaisesti kaavaratkaisuun. Kyseinen kohde on esitetty myös voimassa olevassa osayleiskaavassa.

5.5 Ulkoilureitit

Kaavamuuotos aiheuttaa pienehköjä tarkistuksia yleiskaavaan merkittyjen ulkoilureittien linjaukseen.

5.6 Merkintätekniikka

Merkintätekniikka on kaikelta osin voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

6 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavamuuotoksen vaikutukset ovat paikallisia.

Asukaslisyys kaavamuuotoksen toteutumisen myötä on noin 50-60 henkeä. Asukaslisyksen ajankohta on riippuvainen siitä, missä aikataulussa maanomistaja aikoo myydä kaavassa osoitettuja tonttejaan.

Uusi asuinaluekokonaisuus on helpohkosti liitettävissä kunnan vesihuoltoverkkoon.

Työpaikka-alueen rakentaminen on lähtenyt käyntiin. Hankkeen ensi vaiheessa toteutettava rakentaminen (poikkeusluvan mukaisesti) ei lisää sanottavasti Puuppolankoskentien liittymän liikennettä. Toiminta ei ole senlaatuista liike- tai tuotantotoimintaa, mikä aiheuttaisi merkittävästi lisääntyvää liikennettä.

Asuinalueen rakentaminen sijoittuu paikalle, joka on otollinen ajatellen tulevaa joukkoliikenteen kehittämistä. Voidaan arvioida, että Puuppolankoskentie tulee tulevaisuudessaan (Nelostien uusien järjestelyjen ja Matinmäentien varren asemakaavoituksen myötä) kuulumaan julkisen liikenteen verkkoon.

7 KAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteutus on lähtenyt käyntiin poikkeusluparakentamisen turvin (TP-alueelle on haettu ja saatu poikkeuslupa).

Omakotialueen rakentaminen on riippuvainen vesihuoltoverkon laajentamisen ajankohdasta. Kyseessä on kuitenkin varsin vaivaton hanke. Jätevedet voidaan johtaa nykyiseen verkkoon lyhyehkön rakennettavan viettoviemärin kautta. Vesihuoltoverkon laajentaminen alueelle vaatii vesiosuuskunnan perustamisen.

Vesihuoltoverkon laajentamisen kustannukset tulevat alueen maanomistajan tai tulevien rakentajien maksettavaksi. Kaupunki ei osallistu vesihuoltohankkeiden rakentamiseen haja-asutusalueella.

Toinen aloittamisaikataulua säätelevä tekijä on alueelle johtavan yksityistien rakentaminen.

Jyväskylässä 23.1.2009

Vesa Rajaniemi
Kaavoitusinsinööri
vesa.rajaniemi@jklmlk.fi
puh 050 – 466 7468

Helena Miettinen
Suunnitteluavustaja
helena.miettinen@jklmlk.fi