

Vuoritsalon ranta-asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen Vuoritsalon saarella koskien Haapaniemen kylän Kolmek tilaa 179-406-1-884

Dnro 2292/2011

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunkirakennelautakunta 29.1.2013/28

Asian valmistelija Julia Virtanen, puh. 014 266 5062

Maanomistaja on käynnistänyt ranta-asemakaavan muutoksen, laajennuksen ja kumoamisen Vuoritsalon saarella. Kaavahanke koskee Haapaniemen kylässä (406) sijaitsevaa Kolmek tilaa RN:o 1:884. Suunnittelualueen laajuus on noin 207 ha, joista kumottavan alueen laajuus 172 ha. Rantaviivaa alueeseen kuuluu noin 2,7 km.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 4.7.1986 vahvistettu Vuoritsalon ranta-asemakaava sekä osalla aluetta oikeusvaikutukseton Leppävesi-Päijänne ranta-osayleiskaava, joka on hyväksytty Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuustossa 9.12.1996. Ranta-asemakaavan mukainen muutosalue on osoitettu kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi ja laajennuksen mukaiselle alueelle on rantaosayleiskaavassa osoitettu kaksi lomarakennuspaikkaa.

Suunnitteluhanke on aloitettu ensi kerran vuonna 2004, mutta suunnittelutyö keskeytyi 2009 tapahtuneen kuntaliitoksen johdosta. Maanomistaja on syksyllä 2011 tehnyt päätöksen hankkeen käynnistämisestä uudelleen. Kaavan tavoitteina on Kolmekin tilan rantarakennusoikeuden määrittäminen ja sen osoittaminen kaavallisesti sekä lammen rannalla sijaitsevan kodan säilyttäminen luontokoulutyypissä käytössä. Kaavan laajennus koskee Kolmekin tilan erillistä palstaa, joka sijoittuu saaren pohjoisosaan. Kumottava alue koskee saaren sisäosia, jotka ranta-asemakaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

Suunnittelualue on rakentamaton alueelle sijoituvaa kotaa lukuun ottamatta. Kotaa on käytetty leirikoulutoiminnassa.

Kaava-alueella on tehty luontoselvityksiä 2004 ja 2005. Vuoritsalo kuuluu Päijänteen kallioalueeseen. Maaston jyrkästä topografiasta ja suurista korkeuseroista johtuen Vuoritsalon kasvillisuus on vaihtelevaa. Alueelle sijoittuu kolme luonnonsuojelulain perusteella suojeltua jalopuumetsikköä (lehmus) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsälakikohteeksi luokiteltu lammen laskupuro. Kohteet on merkitty kaavakartalle.

Kaavaratkaisu

Kolmekin tilalle on osoitettu mitoituksen mukaisesti kaksi rantarakennuspaikkaa. Saaren pohjoisosaan on osoitettu ns. normaali omarantainen lomarakennuspaikka (RA) ja saaren sisäosaan lammen rannalle on osoitettu yhteisöjen käyttöä varten loma-alue (R-1). Alueelle sijoittuu lisäksi 3 luonnonsuojelualuetta (SL), ja venevalkama-alue (LV), muutoin alue on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavan vaikutukset kohdistuvat lähinnä luonnonympäristöön. Päijänteen rannalla kaava tiivistää olevaa rakennetta yhdellä rakennuspaikalla. Lammen rannalla olevan kodan ympäristöä voidaan kehittää leirikoulutoimintaa varten. Kulku alueelle tapahtuu venevalkamasta käsin olemassa olevaa polkua pitkin. Arvokkaat luonnonympäristökohteet on osoitettu kaavassa suojeltaviksi.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 5.10.2011.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 1.11.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaisesti maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen omistamallaan ranta-alueella. Maanomistaja huolehtii kaavoituksen ja sen toteutuksen kustannuksista.

Ranta-asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivää. Ranta-asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaavaselostus liitteineen on nähtävillä kokouksessa. Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa: <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/776>

Oheisliitteet: (jakelu jäsenet)

- ranta-asemakaavaselostus
- selostuksen liitteet, sisältää osallistumis- ja arviointisuunnitelman
- ranta-asemakaavakartta

Apulaiskaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta päättää asettaa ranta-asemakaavaluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä –asetuksen 30 §:n säännösten mukaisesti nähtäville, jotta osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin

Karltk 19.1.2016/7

Asian valmistelija Arto Sipinen, puh. 014 266 5062

Ranta-asemakaava koskee Jyväskylän kaupungin 74. kaupunginosassa, Vuoritsalon saarella sijaitsevaa tilaa 179-406-1-884 Kolmek.

Kaavan tavoitteena on Kolmekin tilan rantarakennusoikeuden määrittäminen ja sen osoittaminen kaavallisesti sekä maankäytön kehittäminen retkeilyyn ja luontokoulu -tyyppiseen toimintaan.

Lähtökohdat

Suunnittelualueen laajuus on noin 191 ha, josta kumottavan alueen laajuus 146 ha. Rantaviivaa alueeseen kuuluu 2,74 km. Osalla suunnittelualuetta on voimassa 4.7.1986 vahvistettu Vuoritsalon ranta-asemakaava sekä osalla aluetta oikeusvaikutukseton Leppävesi-Päijänne rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuustossa 9.12.1996. Ranta-asemakaavan muutos-/kumoamisalue on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Suunnitteluhanke on aloitettu ensi kerran vuonna 2004, mutta suunnittelutyö keskeytyi 2009 tapahtuneen kuntaliitoksen johdosta. Maanomistaja on syksyllä 2011 tehnyt päätöksen hankkeen käynnistämisestä uudelleen.

Viranomaisneuvottelu on pidetty 5.10.2011. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Keski-suomalaisessa 1.11.2011.

Ranta-asemakaavaluonnos

Ranta-asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.2.-15.3.2013. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Vastineraportti on selostuksen liitteenä. Palautteen johdosta kaavaselostusta on täydennetty ja kaavakartalle tehty muutokset vastineiden mukaisesti. Mielipiteissä päähuolena oli Vuorilammen ympäristön säilyminen rakentamattomana ja virkistyskäytössä. Luonnosvaiheen jälkeen alueelle on tehty luontoselvityksen täydennyksenä kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys (maastotyö 17.7.2013, raportti 8.8.2013).

Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus (päiväys 19.1.2016) perustuu maanomistajan kanssa käytyihin neuvotteluihin, selvityksiin ja saatuun palautteeseen. Luonnosvaiheeseen verrattuna merkittävimpänä muutoksena kaavakarttaa on muutettu siten, että Vuorilammen rannalta on poistettu R-1 kortteli, joka salli alueelle rakennusoikeutta 150 kem². Rakennuspaikka on siirretty saaren länsirannalle ja osoitettu tavanomaisena omarantaisena lomarakennuspaikkana.

Kolmekin tilalle on osoitettu kaksi mitoituksen mukaista rantarakennuspaikkaa ja ne sijoittuvat saaren pohjoisosaan saaren länsirannalle. Lisäksi ranta-asemakaavassa on osoitettu LV-alue, luonnonsuojelualueet sekä maa- ja metsätalousalueet. Loma-asuntojen tonttikohmainen rakennusoikeus on 225 kem². LV-alueella veneilyä palvelevien rakennusten rakennusoikeus on 50 kem². Saaren keskiosassa olevan lammen rannalle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa laavun tai muun retkeilyrakennelman, jonka pohjapinta-ala saa olla enintään 30m².

Ranta-asemakaavan vaikutukset ovat vähäisiä ja vaikutukset kohdistuvat lähinnä kaava-alueelle. Päijänteen rannalla kaava tiivistää olevaa loma-asutusta kahdella rakennuspaikalla. Lammen rantaa on jo nykyisellään käytetty retkeily ja virkistystoiminnassa. Kaava mahdollistaa laavun tai muun retkeilyrakennelman toteuttamisen, jonka myötä virkistyskäyttö saattaa lisääntyä.

Kaavaan liittyvää aineistoa on nähtävillä kaavoituksen internet-sivuilla osoitteessa <http://www3.jkl.fi/kaavoitus/kaava.php/id/776>

Oheisliitteet:

- ranta-asemakaavakartta
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/Rn74_002/Rn74_002_kaavaehdotus_ltk2.pdf
- ranta-asemakaavaselostus
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/Rn74_002/Rn74_002_Selostus_ltk2.pdf
- vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
http://www2.jkl.fi/kaavakartat/Rn74_002/Rn74_002_vastineet_ltk2.pdf

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

Kaupunkirakennelautakunta

- päättää asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä –asetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti julkisesti nähtäville
- pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta asianmukaiset viranomaislausunnot
- päättää, että mikäli muistutuksia ei jätetä, eivätkä ranta-asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset edellytä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan uudelleen nähtäville asettamista, esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ranta-asemakaavaehdotus hyväksytään.

Päätös