

## Tavoiteohjeistus

Tämä tavoiteohjeistus liittyy samalla päiväyksellä päivättyihin kyläselvityksen tavoitekarttoihin 1 ja 2. Tavoitekartoissa on osoitettu ne rakentamisen kannalta suotuisat ranta-alueen ulkopuoliset vyöhykkeet, joilla suunnittelutarveratkaisujen edellytykset (MRL 137§) ja poikkeamisten edellytykset (MRL 171§) täyttyvät tavanomaisissa asuinrakennushankkeissa tavoiteohjeistusta noudattamalla ja rakentamismäärän pysyessä maltillisena.

Tavoitekartoissa on osoitettu rakentamisen kannalta suotuisat alueet ranta-alueen ulkopuolella. Rakentamisalueiden suotuisuutta on arvioitu seuraavien tekijöiden kannalta:

- rakennuspaikan sijoittuminen maisemakuvaan
- rakennuspaikan sijoittuminen olemassa olevan kulkuyhteyden varrelle
- uudisrakentamisen kytkeytyminen olemassa olevaan kylärakenteeseen
- luontoarvojen säilyminen
- kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen (muinaismuistot, perinnemaisema, valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ominaispiirteet)
- maatalouden toimintaedellytysten turvaaminen
- jätevesiratkaisujen yhteisjärjestelyjen mahdollistaminen

Tavoitekartoissa esitetyille rakentamisen kannalta suotuisille vyöhykkeille on mahdollista suunnittelutarveharkinnalla ja poikkeamisilla toteuttaa yhteensä noin 30 uutta rakennuspaikkaa. Mitoitus mahdollistaa vähäisen kiinteistökohtaisen rakentamisen. Vähäiseksi rakentamiseksi katsotaan 2-3 rakennuspaikkaa kiinteistöä/maanomistuskokonaisuutta kohden riippuen myös aiemmasta rakentamisesta. Kiinteistökohtaisen rakennuspaikkamäärän ja rakentamis-paineen pysyessä vähäisenä on kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun toteutuminen mahdollista myös yksittäisessä lupaharkinnassa ranta-alueen ulkopuolella.

Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Erityisesti pohjavesialueella vesi-, jätevesi- ja jätehuollon järjestäminen edellyttää huolellista suunnittelua. Rakennuspaikan pinta-ala voi olla pienempikin kuin 5000 m<sup>2</sup> mikäli vesihuolto on mahdollista toteuttaa esim. yhteisjärjestelyillä, niin ettei synny vesistön eikä pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Jätevesihuollossa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia viranomaismääräyksiä.

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamislupavaiheessa tulee varmistua suunnitellun kokonaiskerrosalan soveltuvuudesta rakennuspaikalle.

Elinkeinotoimintaa voidaan sijoittaa rakennuspaikalle mikäli se kokonsa ja maisema- ja muiden ympäristövaikutustensa puolesta sopii rakennuspaikalle.

Kyläselvityksen toimivuutta rakentamisen ohjaamiseen seurataan vuosittain. Kyläselvitys toimii rakentamisen ohjaamisen välineenä rakentamispaineen ollessa 0-5 rakennuspaikkaa vuodessa. Mikäli rakentamispainee Putkilahden alueella kasvaa oleellisesti, tulee kyläselvityksen toimivuutta rakentamisen ohjausvälineenä arvioida uudelleen.

## Poikkeaminen

Rakentamisen kannalta suotuisia alueita on osoitettu osittain Päijänteen rantayleiskaavan M-alueelle. Noin 10 rakennuspaikan osalta tulisi poiketa rantayleiskaavan M-merkinnästä. Noin kuusi paikkaa sijoittuu rantaosayleiskaavan AP-alueelle, joille ei ole osoitettu rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan symbolia. Muutama rakentamisen kannalta suotuisa vyöhyke sijoittuu Päijänteen rantaosayleiskaavan AP-alueelle, jolle on osoitettu rakennuspaikka symbolilla. Noin 12 paikkaa sijoittuu yleiskaava-alueen ulkopuolelle suunnittelutarvealueelle.

Rakennusjärjestyksen 26§ mukaan rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 2 ha valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävällä kulttuurimaisema-alueella. Putkilahden valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella pienemmälle rakennuspaikalle lupaa haettaessa tarvitaan poikkeaminen rakennusjärjestyksen 26§ määräyksestä.

Kyläselvityksessä osoitetuilla rakentamisen kannalta suotuisilla vyöhykkeillä poikkeaminen rantayleiskaavasta ja rakennusjärjestyksestä katsotaan olevan mahdollista tehtyjen selvitysten ja tarkastelujen perusteella.

Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun edellytykset ratkaistaan hakemuksen käsittelyn yhteydessä kunkin hankkeen kohdalla erikseen. Tämä kyläselvitys tukee asuinrakennushankkeiden sijoittumista tavoitekartoissa osoitetuille rakentamisen kannalta suotuisille vyöhykkeille. Suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan tarve eri tilanteissa on kerrottu kyläselvitysraportissa.

Rakentamishanketta suunniteltaessa tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä yleiskaavoitukseen tai poikkeamislupia käsitteleviin henkilöihin ennakko-ohjauksen muodossa. Ennakko-ohjauksessa voidaan varmistaa rakennushankkeen soveltuvuus suunnitellulle paikalle ennen varsinaisen poikkeamislupa- tai suunnittelutarveratkaisuhakemuksen jättämistä.

Rakennushankkeen yksityiskohdista tulee myös olla yhteydessä rakennusvalvontaan, josta saa ennakko-ohjausta hankkeen teknisistä ja maisemakuvallisista seikoista. Valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella tulee varmistaa aikaisessa vaiheessa rakennusten soveltuvuus maisemaan mm. rakennusmateriaalien, värityksen, korkeusaseman ja muodon puolesta.

Uudis-, laajennus- ja korjausrakentaminen tulee sovittaa huolellisesti maisemaan ja kulttuuriympäristöön ottaen huomioon valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaisema-alueen ominaispiirteet. Rakentaminen tulee sijoittaa niin, että avoimeen maisemaan rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti rakennusten korkeusasemaan, väritykseen, rakennusten muotoon ja ulkomateriaaliin.

Rakennuspaikan toteuttaminen ei saa haitata kaavoitusta, jätevesien käsittelyn järjestämistä, keskitetyn jätevesihuollon toteuttamista ja rakentamisen on maisemallisesti sopeuduttava ympäristöönsä.

Jyväskylän kaupunki  
Yhdyskuntasuunnittelu ja paikkatieto