



Jyväskylän kaupunki / Kaupunkirakennepalvelut/ Maankäyttö  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**

# LEPPÄLAHDEN OSAYLEISKAAVA

OIKEUSVAIKUTTEINEN

Kaavatunnus: y101

## Suunnittelualueen sijainti

Leppälahden kylä sijaitsee noin 15 km etäisyydellä Jyväskylän keskustasta valtatie 9 varrella. Vaajakoskelle on matkaa maanteitse noin 6,5 km. Tarkastelualueen yleissijainti on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulla. Kaavoitettavan alueen raja määräytyy tarkemmin luonnosvaiheessa.

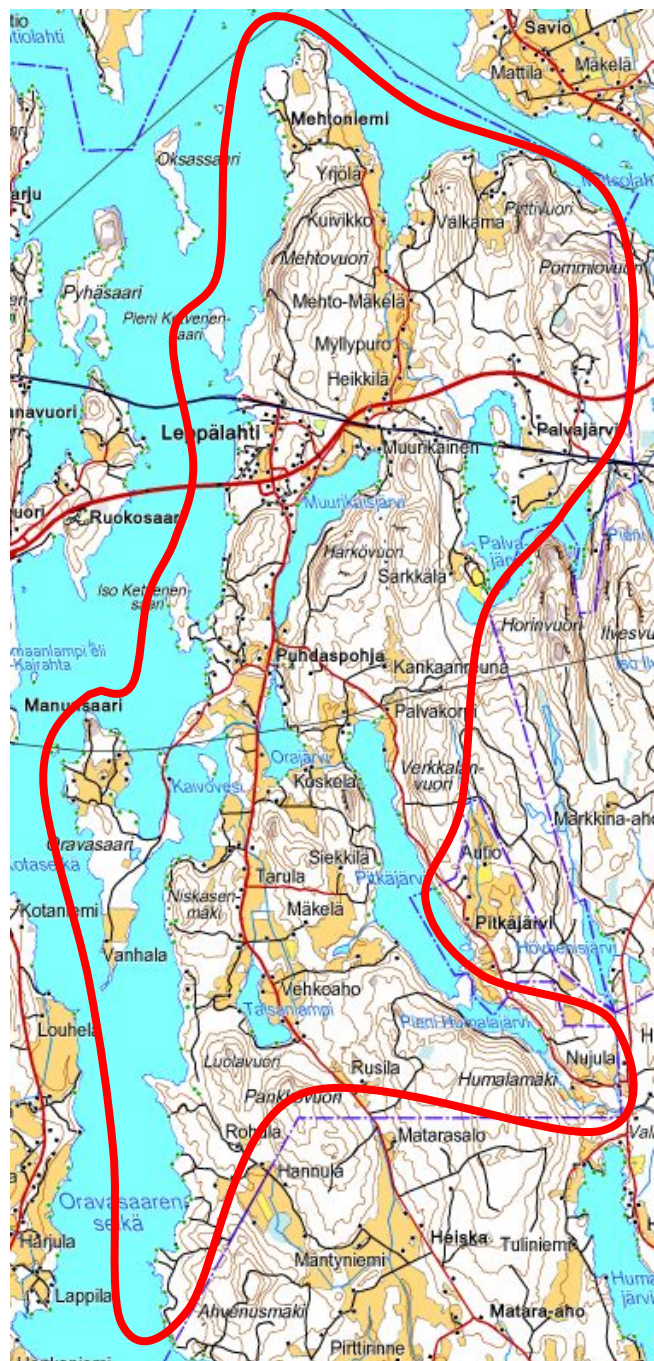
## Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tarkoituksena on laatia **oikeusvaikutteinen** osayleiskaava Leppälahden kylään. Tarkastelualue käsittää tiiviimmän kyläalueen lisäksi Leppäveden, Muurikaisjärven, Palvajärven, Pitkäjärven, Orajärven ja Talsanlammen ranta-alueita sekä näiden väliin jääviä alueita.

Yleiskaavan tavoitteena on vuonna 2013 valmistuneeseen kyläselvitykseen perustuen edistää Leppälahden kyläalueen ja ranta-alueiden monipuolista maankäyttöä. Kaavassa osoitetaan alueet asumiseen, vapaa-ajan asumiseen, maa- ja metsätalouteen sekä muihin elinkeinoihin, virkistykseen ja suojeluun. Suunnittelussa tullaan huomioimaan alueen luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvot. Ranta-alueilla turvataan maanomistajien tasapuolinen kohtelu tutkimalla rakennusoikeus maanomistusyksiköittäin sekä käyttäen emätilaperiaatetta.

Leppälahden kyläalueella tarvitaan suunnittelutarvemenettelyä myös osayleiskaavoituksen jälkeen, sillä maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaista menettelyä voidaan käyttää vain kyläalueella, johon ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita. Suunnittelutarvepäätökset myönnetään kuitenkin osayleiskaavan mukaisesti.

Oikeusvaikutteista yleiskaavaa voidaan määrätyiltä osin käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena.



## Suunnittelun lähtökohdat

Leppälahden kylälle on laadittu Jyväskylän kaupungin toimesta kyläselvitys. Selvitys on valmistunut 14.6.2013. Kyläselvityksessä on kuvattu alueen nykytilaa, selvitetty maanomistajien tavoitteita ja tarkastelualueen suunnittelutarvetta. Selvityksen perusteella Leppälahden alueella rakennustiheys sekä rakentamispaine on sellainen, että keskeinen osa aluetta tarvitsee rakentamisen ohjaamiseksi ja maanomistajien tasapuolisen kohtelemisen turvaamiseksi osayleiskaavoitusta. Omat reunaehdonsa kaavoitukselle asettaa I-luokan pohjavesialue (Kaivovesi) ja pohjavesialueella sijaitseva Kaivoveden raakavedenottamon vedentuotantoalue.

Leppälahden alueen kaavoitus on käynnistetty Jyväskylän kaupungin kaavoitusohjelman mukaisesti vuonna 2014.

## Suunnittelualueen nykytilanne

### Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin yksityiset maanomistajat. Jyväskylän kaupunki omistaa pieniä alueita 9-tien tuntumassa ja Leppälahden leirikeskuksen alueella.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousmaata. Tiheintä asutus on 9-tien etelä- ja pohjoispuolella Leppälahden tien varressa, jossa keskeinen kyläalue on rakentunut tiiviisti. Varsinaista kyläkeskusta palveluineen Leppälähdellä ei ole. Leppälähdelle sijoittuu runsaasti loma-asumista ja Leppäveden rannat ovat paikoin hyvin tiiviisti rakentuneet.

Kulttuuriympäristön osalta tarkastelualueelta tunnetaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet Mehtoniemi ja Muurikainen. Selvitysalueelta on tiedossa kahdeksan inventoinneissa löytynyttä muinaisjäännöstä.

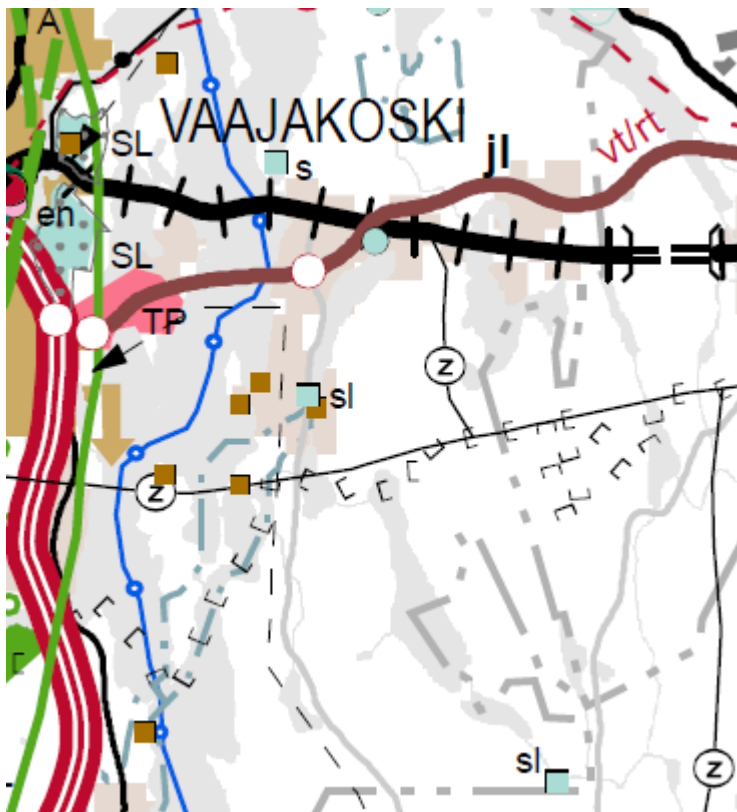
### Luonnonympäristö

Osalle suunnittelualueetta on tehty luontoselvitys ja liito-oravaselvitys (Timo Pylvänäinen) vuonna 2012.

Alueen keskiosassa on hyvin metsäistä. Länsipuolen rinteet ovat paikoin hyvin kivikkoisia. Eteläosassa aluetta Leppävedentien varrella on laajoja peltoalueita.

### Kaavoitustilanne

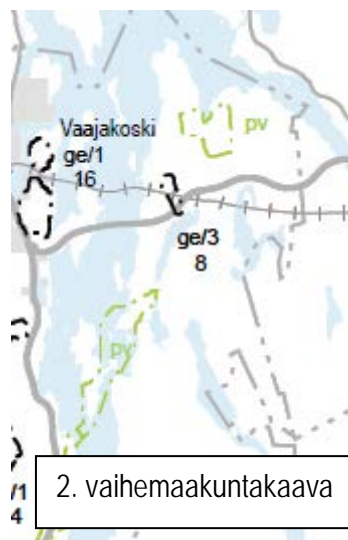
- Keski-Suomen maakuntakaava (kokonaismaakuntakaava) on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009. Alueelle liittyvät maakuntakaavan varaukset:
  - valtatie/runkotie, merkittävä parantaminen (vt/rt)
  - valtakunnallisesti merkittävä päärata/runkorata
  - eritasoliittymä
  - voimalinja
  - joukkoliikenteen laatukäytävä (jl)
  - muinaismuistokohde, nrot. 77 Ketvenensaari/tuomarinkivet, 86 Kuorekallio, 89 Leponenä, 94 Myllypuro, 104 Oravasaari/Siilinranta
  - luonnonsuojelualue (sl) Muurikaisjärven laskupuron lehto
  - pohjavesialue, Kaivovesi 20
  - pääjohdon yhteystarve (j,v), Toivakka-Jyväskylä siirtoviemäri ja yhdysvesijohto Leppälahden kautta.
  - moottorikelkkailureitti.
  - maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, nro. 93 Muurikainen
  - veneväylä



Kokonaismaakuntakaava



1. vaihemaakuntakaava



2. vaihemaakuntakaava



3. vaihemaakuntakaava



4. vaihemaakuntakaava

- Keski-Suomen 1. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 4.2.2011. Vaihemaakuntakaavassa varataan paikka Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskukselle. Ei varauksia Leppälahden alueella.
- Keski-Suomen 2. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 20.11.2012. Toinen vaihemaakuntakaava koskee maa-aineshuoltoa ja siihen liittyviä luontoarvoja. Se sovittaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä sekä osoittaa malmipotentialisia vyöhykkeitä. Leppälahden alueelle on osoitettu 2. vaihemaakuntakaavassa ge/3 –merkinnällä valtakunnallisesti arvokas moreenimuodostuma (Myllykangas).
- Keski-Suomen 3. vaihemaakuntakaava vaihemaakuntakaava käsittelee turvetuotantoa ja suoluontoa sekä tuulivoimaa. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 5.12.2014 osittain. Vahvistamatta jäi 4 tuulivoimapuiston aluetta ja 42 turvetuotantoon soveltuvaa suota. Kolmas Keski-Suomen liitto on valittanut päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

- Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 24.9.2014 ja se sai lainvoiman 25.10.2014.

#### **Alueelle sijoittuvat seuraavat rantakaavat:**

- Oravasaaren ranta-asetmakaava (Lehmivuori), vahvistettu 30.6.1986
- Leppälahden ja ympäristön ranta-asetmakaava, hyväksytty 14.10.2002.
- Mehtoniemen ranta-asetmakaava 20.6.2005
- Mehtolahden ranta-asetmakaava 2007
- Oravasaaren ranta-asetmakaava (Pieni Humalajärvi)
- Talsan ja Virmuniemen ranta-asetmakaava 17.3.2008

#### **Alueelle sijoittuvat seuraavat yleiskaavat:**

- Leppävesi-Päijännän rantaosayleiskaava (oikeusvaikutukseton), kvalt. 9.12.1996
- Jyväskylän kaupungin yleiskaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.11.2014, ei vielä lainvoimainen)

Leppälahden alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16§ mukaista suunnittelutarvealuetta.

Alueen pohjoispuolella Laukaan kunnan puolella on vireillä Savio-Vuontee yleiskaava. (Laukaan kunnan kaavoituskatsaus 2012)

#### **Aluetta koskevat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset**

##### **Tehdyt selvitykset**

- Jyväskylän rakennemalli 20x0 (2011) (Airix, Strafica, VTT)
- Jyväskylän kaupungin maaseutualueiden maankäytön esiselvitys (MASSU) 28.10.2011
- Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet (1996)
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset, Keski-Suomen museo
- Entisen Jyväskylän kaupungin ja maalaiskunnan alueiden muinaisjäännettöinventointi 2012 (Mikroliitti Oy)
- Kaivoveden pohjavesialueen suojelusuunitelma (2011, Marika Masalin-Weiijo)
- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Luontoselvitys (Timo Pylvänäinen 2012 ja 2015)
- Liito-oravaselvitykset (Timo Pylvänäinen 2012-2015; Anne Laita. 2016)
- Emätilaselvitys (Jyväskylän kaupunki 2015)
- Leppälahden osayleiskaavan liittyvä meluselvitys (WSP Finland Oy, Sirpa Lappalainen 2014)
- Leppälahden osayleiskaavan maisemaselvitys (Olga Juutistenaho, 2015)
- Leppälahden kyläselvitys
  - o alustava emätilaselvitys
  - o rakentamistilanne
  - o väestö
  - o palvelut
  - o liikenne kunnalistekniikka
  - o luonnonympäristö
  - o kulttuuriympäristö
  - o suunnittelutilanne
- Jyväskylän kaupungin yleiskaavan selvityksiä
  - o Jyväskylän ekologinen viherverkko 2012 (Jyväskylän kaupunki)
  - o Maisema- ja viheralue selvitys 2013 (Jyväskylän kaupunki)
  - o Jyväskylän joukkoliikenteen yleiskaavalliset tarkastelut - yleiskaavan uuden maankäytön arviointi 2012 (Ramboll Oy)
  - o Jyväskylän yleiskaavan joukkoliikenne 20x0 -selvitys (2012)
  - o Jyväskylän seudun liikennetutkimus 2009 -liikenteen nykytila Jyväskylän seudulla, yhteenvetoraportti 2010 (Jyväskylän kaupunki, Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Destia OY, Tampereen teknillinen yliopisto)

## Suunnittelutyön aikana tehtävät selvitykset

Kaavan yhteydessä tulevia tehtäviä selvityksiä ja selvitysten tarkennuksia ovat:

- Muut tarvittavat selvitykset (tarve ilmenee kaavatyön kuluessa)
- Kuivanmaan rakennusoikeuden mitoitus

## Suunnittelutyön aikana tehtävä vaikutusten arviointi

Yleiskaavatyön yhteydessä arvioidaan kaavan merkittävät vaikutukset. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat alustavan tarkastelun perusteella:

- yhdyskunta- ja kylärakenteeseen (asumisen, työpaikkojen ja virkistyksen sijoittuminen)
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen (liikenneturvallisuus)
- luontoon ja luonnonvaroihin
- maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- ihmisiin (sosiaaliset vaikutukset)
- palveluihin ja palveluverkkoon

Vaikutusten arviointi pohjautuu olemassa oleviin ja tehtäviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa.

## Osalliset

Osallisia ovat kyläläiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

### Alueen ja lähiympäristön asukkaat

Maanomistajat  
Kyläläiset  
Leppälahden kylätoimikunta  
Leppälahti-Savio vesiosuuskunta

### Hallintokunnat ja vastaavat

Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö  
Liikenne- ja viheralueet  
Rakentaminen ja ympäristö  
Ympäristöterveydenhuolto  
Sivistyksen toimiala  
Perustuvan toimiala  
Jyväskylän Tilapalvelu  
Jyväskylän Energia Oy / kaukolämpö  
JE Siirto Oy / sähköverkko  
Jyväskylän Energia Oy / vesiliiketoiminta  
Keski-Suomen pelastuslaitos  
Maaseutupalvelut

Keski-Suomen pelastuslaitos

### Viranomaiset

Keski-Suomen ELY-keskus  
Keski-Suomen liitto  
Keski-Suomen museo  
Liikennevirasto

Laukaan kunta

### Muut asianosaiset

Suur-Savon Sähkö Oy  
Fingrid Oyj  
Elisa Oyj  
TeliaSonera Finland Oyj

## Alustava suunnitteluajataulu, kaavan laatiminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	LAATIMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
<b>2014 Tammikuu</b> 1. Yleiskaavan laatimisprosessin käynnistäminen	Yleisten tavoitteiden asettelu. Perusselvitysten ja lähtötietojen kokoaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta.	Vireille tulosta tiedotetaan Keskisuomalaisessa.  Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen ja riittävyyden arviointi.	Kaavan vireille tulosta tiedottaminen.
<b>2014 Kevät</b> 2. Selvitys- ja tavoiteasetteluvaihe sekä alustavien perusratkaisuvaihtoehtojen laatimisvaihe	Tiedonkeruu ja analyysi. Tavoitevaihtoehtojen valmistelu ja mitoitusperusteet Emätilaselvitykset Perusratkaisujen hahmottuminen.	Kaavan tavoitteiden täsmen-täminen  Tavoitteet ja mitoitusperusteet KarLTK.	Mielipiteiden esittäminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.	OAS nähtävillä alkuvuodesta 2014.  Yleisötilaisuus
<b>2014 Syksy- Kevät 2015</b> 3. Luonnos- ja lausuntovaihe	Mitoitustarkastelujen ja kantatilaselvitysten pohjalta laaditaan <b>kaavaluonnos</b> .	Valmistunut aineisto nähtävälle ja siihen liittyvä yleisötilaisuus. <b>Kaupunkirakennelautakunta</b> hyväksyy kaavaluonnoksen nähtävälle pantavaksi MRL 30§:n mukaisesti. Kaava asetetaan nähtävälle ja esitellään <b>yleisötilaisuudessa</b> sekä pyydetään mielipiteet viranomaisilta, maanomistajilta ja muilta osallisilta.	Mielipiteen esittäminen valmistuneesta aineistosta ja luonnoksesta kirjallisesti nähtävillä oloaikana tai suullisesti yleisötilaisuudessa.  Suunnittelijan yhteystiedot ovat mm. tämän OAS:n lopussa.	Nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta mielipiteiden esittämiseen ilmoitetaan Keskisuomalaisessa ja ilmoitustaululla.  Yleiskaavaluonnos nähtävillä <b>18.6.-21.8.2015</b> välisen ajan.  Yleisötilaisuus <b>25.6.2015</b>
<b>Syksy 2016</b> 4. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään <b>kaavaehdotus</b> .	Kaupunkirakennelautakunta esittää kaavan laittamista kaupunginhallituksen käsittelyyn. <b>Kaupunginhallitus</b> päättää kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta. Kaavaehdotus laitetaan nähtävälle 30 päivän ajaksi. Viralliset lausuntopyynnöt. Kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin annetaan kaavanlaatijan vastine. Perusteltu kannanotto lähetetään niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.	Mahdolliset huomautukset annetaan kirjallisesti kaupunginhallitukselle.	Nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen esittämiseen ilmoitetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa ja kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan sekä kaavoituksen internet-sivuilla.  Yleisötilaisuus ja kaavoittajan tapaa-mismahdollisuus.
<b>Kevät 2017</b> 5. Hyväksymisvaihe	Päätöksenteko. Kaavasta tiedottaminen.	<b>Kaupunginvaltuusto</b> käsittelee ja HYVÄKSYY kaavan.	Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan sanomalehti Keskisuomalaisessa. Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.

Yleiskaavan hyväksyy Jyväskylän kaupungin kaupunginvaltuusto. Kyseessä on oikeusvaikutteinen osayleiskaava.

## **Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään saadun palautteen pohjalta tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan osallisille.

### **Yhteystiedot**

Suunnitteluinsinööri Arto Sipinen  
puh. 014-266 5062  
arto.sipinen[a]jkl.fi

Yleiskaavapäällikkö Leena Rossi  
puh. 014-266 5050  
leena.rossi[a]jkl.fi

Käyntiosoite Hannikaisenkatu 17 (Rakentajan talo)  
Postiosoite PL 233, 40101 Jyväskylä  
Jyväskylän kaupunki

Kaupunkirakennepalvelut / kaavoitus  
<http://www.jyvaskyla.fi/kaavoitus>

LIITTEET: -