

Leppälahden osayleiskaava

Ehdotusvaiheen II lausuntojen ja muistutusten pääkohdat ja niihin laaditut vastineet

22.5.2018/30.5.2018

Vastineraporttia täydennetty 30.5.2018 ympäristöterveysjaoston myöhässä saapuneen lausunnon osalta. Myöhässä saapunut lausunto on ollut kaupunkirakennelautakunnan käsitellyssä kokouksessa 29.5.2018 §160.

Leppälahden osayleiskaava oli nähtävillä 20.4.-21.5.2018 välisen ajan. Muistutuksia saapui ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana 23 kpl. Lausunnon ehdotusvaiheessa II antoivat Laukaan kunta, Toivakan kunta, Jyväskylän Energia Oy, Keski-Suomen museo ja Fingrid Oyj. Alla saapuneet lausunnot ja esitetyt muistutukset pääkohdittain ja niihin esitetyt vastineet.

LAUSUNNOT

Toivakan kunta, kunnanhallitus 7.5.2018 §98

Toivakan kunnanhallitus päättää todeta lausuntonaan, että Toivakan kunta toistaa 21.12.2016 antamansa lausunnon, ettei Leppälahden osa yleiskaavaehdotukseen (II) ole huomautettavaa. Edellyttäen, että tulevalla kaavalla ei ole vaikutusta Toivakan kunnan rantayleiskaavojen muutoksien laatimiseen.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja todetaan, että Leppälahden osayleiskaavan on oma kaavaprosessinsa eikä se suoranaisesti vaikuta muiden kuntien osayleiskaavojen laatimiseen.

Laukaan kunta, kunnanhallitus 7.5.2018 §88

Laukaan kunnanhallitus antaa Jyväskylän kaupungin Leppälahden osa yleiskaava ehdotuksesta seuraavan lausunnon: Laukaan kunnalla ei ole huomauttamista Leppälahden osayleiskaavaehdotuksen kaavaratkaisuun.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Jyväskylän Energia Oy

Jyväskylän Energia Oy on antanut lausunnon vesihuollosta Leppälahden osayleiskaavaluonnokseen 21.8.2015 ja Leppälahden osayleiskaavaehdotukseen 23.12.2016. Toinen lausuntopyyntö, päivätty 16.4.2018, koskee ensimmäisellä kierroksella saadun palautteen johdosta muutettua Leppälahden osayleiskaavaehdotusta. Toiseen lausuntopyyntöön liittyen vesihuollon osalta todetaan seuraavaa: Jyväskylän Energia Oy:llä ei ole lisättävää aiempiin lausuntoihinsa koskien Leppälahden osayleiskaavaa.

Lämmöllä ei ole huomautettavaa osayleiskaavaluonnokseen. Kaavaluonnos on JE-Siirto Oy:n jakelualueen ulkopuolella.

Vastine: Edellisessä ehdotusvaiheessakaan Jyväskylän Energialla ei ollut huomautettavaa.

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museo pitää valitettavana, että edellisen ehdotusvaiheen tavoin Leppälahden leirikeskukseen (entisen kansakoulun) pihapiirin arvot on jätetty osayleiskaavan ehdotusvaiheessa huomiotta. Alueen erityispiirteitä huomioiva ja ihmistoiminnan pitkää vaikutusta kuvaava kaavamerkintä alueen historiallisen vaikuttavuuden Leppälahden "kulttuuriympäristökohde" merkinnällä estämättä olennaisella tavalla alueen käyttöä esimerkiksi vesihuollossa.

Keski-Suomen museolla ei ole muuta huomautettavaa Leppälahden osayleiskaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Fingrid Oyj

Osayleiskaavaehdotuksessa oli jo edellisellä kierrokselta huomioitu 110 kV voimajohto hyvällä kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä. Tutustuimme myös kaavanlaatijan vastineeseen Fingridin edellisestä lausunnosta. Uudessa kaavaehdotuksessa ei ole esitetty merkittäviä muutoksia Fingridin näkökulmasta, joten meillä ei ole kommentoivaa sen sisällöstä.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi.

Jyväskylän kaupungin ympäristöterveysjaosto

Ympäristöterveysjaoston lausunnossa todetaan, että aiemmin kaavaehdotuksesta annettua lausuntoa ei ole tarpeen muuttaa. Edellisessä ehdotusvaiheessa ympäristöterveysjaosto totei lausunnossaan seuraavaa:

- Pohjaveden muodostumisalueelle välittömästi ET -alueen (Kaivoveden vedenottamo) etelä puoliselle kannakselle ei ole syytä osoittaa lisärakennuspaikkoja.

- Pohjaveden muodostumisalueelle Oravasaaren eteläpäähän, Manunsaaren alueelle ja Kaivoveden itärannalle sijoitettavien rakennuspaikkojen jätevesihuollon järjestämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaavamääräyksissä tämä tulee huomioida muutoinkin kuin pelkästään rakennuspaikan kokoa kasvattamalla, koska Kaivoveden ottamo on rantaimetyslaitos, jolloin myös pintaveden laadulla on erityistä merkitystä vesilaitoksen raakavetenä.

-Loma-asuntojen rakennuspaikkoja ei tule sijoittaa melumallinnuksen mukaisille yli 45 dB alueille.

Vastine: Pohjaveden muodostumisalueen välittömään läheisyyteen, vedenottamon eteläpuoliselle kannakselle on osoitettu yksi loma-rakennus. Lomarakennuksen sijoittamiselle ei maanomistusolosuhteista johtuen ole vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja.

Vesihuoltolaki, ympäristönsuojelulaki, Jyväskylän kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ja uudistunut hajajätevesiasetus ohjaavat riittäväällä tavalla jätevesihuollon järjestämistä. Edellä mainituissa laeissa, määräyksissä ja asetuksissa erityisesti ranta-alueiden ja pohjavesialueiden jätevesihuollon järjestämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota ja annettu tarkempia määräyksiä.

Meluselvityksen mukaiselle laskennalliselle 45 dB melualueelle sijoittuva loma-asuminen on pääasiassa jo olemassa olevaa. Uusia lomarakennuspaikkoja meluselvityksen mukaiselle 45 dB melualueelle on osoitettu seitsemän kappaletta. Näiden rakennuspaikkojen sijoittamiselle ei ole vaihtoehtoja maanomistussuh-teista johtuen.

Toimenpiteet: Ei muutoksia kaavaratkaisuun.

MUISTUTUKSET

Muistutus 1, 179-409-35-27

Muistutuksessa esitetään rakennuspaikan osoittamista kiinteistölle 35:27. Perustelut: Asumme Lahdessa ja syntymäpaikka Vaajakoski. Paluumuutto kotiseuduille on näköpiirissä ja luonnollisesti yllä esitetty tonttimme olisi ensisijainen johon rakentaisimme. Joko vakituinen asunto tai aktiivinen loma-asuminen. Vesiosuuskunnan palveluputkisto on rakennettu ko. palstan läheisyyteen ja siihen liittyminen olisi rakennusoikeuden toteutuessa itsestäänselvyys (etäisyys n. 125m). Olemme tietoisia , että ko. palstan ja muidenkin lähialueiden palstojen rakennusoikeuden tiukka rajoittaminen on ollut pitkään voimassa ja selkeästi perustuen emätilan palstajakoihin ja niille asetettuihin säännöksiin noin vuodelta 1959. On ymmärrettävää, että säännökset ja linjaus rakentamiseen on perustunut pitkään niihin. Kuitenkin sen aikaiset ympäristösäännökset olivat kovin erilaiset kuin mitä nyt on ja tulevaisuudessa. Tämähän käytännössä ja faktana tarkoittaa sitä , että nykyrakentaminen on enemmän ympäristöä ja vesistöjä huomioivaa eikä siis rasita esim vesistöä lähellekään siinä määrin kuin vuosikymmeniä sitten. - Jätehuolto on hallittua huomioiden vesiosuuskunta myös - Kyläyhteisöön vaikutus positiivinen - Visuaalisesti hyvin hoidettu kiinteistö pihoineen ja rantoineen on kaikille miellyttävämpi katsella kuin joku hoitamaton lepikko - ko. palstan pinta-ala yli 5400 m² , eli tilaa rakentamiselle on

Vastine: Rakennuspaikka sijoittuu Pitkäjärven rannalle. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 0,74 ja emätilan alueella on kaksi olemassa olevaa rakennuspaikkaa, joista toinen rakennuspaikka on muistuttajan omistuksessa. Laskennallinen rakennusoikeus on miinuksella -1,26, joten uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 2, 179-409-8-827, 179-4098-828, 179-409-8-829

Louhikkotien metsänpuoleinen maa-alue on kaavaan merkitty ranta-alueeksi. Ei ranta-aluetta voi yhdistää metsäalueeseen, kun tie jo erottaa alueet. Vaadimme aluetta muutettavaksi omakotialueeksi, samoin kuin louhikkotien alkupäähän on merkitty neljä uutta omakotitalotonttia.

PERUSTELUT:

Meitä on kolme sisarusta ja meillä on jokaisella kesäasunnot Muurikaisjärven ja Louhikkotien rannan puoleisella alueella. Olemme aina pitäneet Louhikkotien metsän puolen aluetta rakennuskelpoisena alueena, jonne voimme halutessa itse rakentaa omakotitalot tai meidän suvun jäsenet tulevaisuudessa. Nyt oleva kaava sulkee pois rakennusoikeuden. Ihmettelemme miksi Louhikkotien loppupää ja metsäalue on kaavaan merkitty ranta-alueeksi. Emme tule tällaista vääryyttä hyväksymään. Louhikkotien alkupäähän kaavaan on merkitty neljä uutta omakoti tonttia lisää, joten louhikkotien loppuun saakka kaavaan on merkittävä myös omakotitalotontteja. Sähkölinja kulkee Louhikkotien loppuun saakka tien vieressä ja Leppälahden osayleiskaavan ehdotusvaiheen II muistutukset ja vastineet

Vesiosuuskunnan verkosto kulkee lähellä, joten rakentaminen ei tule rasittamaan Muurikaisjärven vesistöä.

Vastine: Muistutuksen kohteena olevat vapaa-ajanasuntona olevat kiinteistöt kuuluvat emätilaan 8:337. Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 2,71. Emätilasta alueella on toteutuneita rakennuspaikkoja viisi kappaletta, joten emätilan rakennusoikeus on miinuksella -2,29, joten uusia rantarakennuspaikkoja ei voida osoittaa.

Kaavassa on laadittu ranta-alueille rantaviivan pituuteen perustuva mitoitus. Ranta-alue käsittää n. 200 metriä leveän alueen rannassa. Mikäli rakentaminen tukeutuu selkeästi rantaan katsotaan sen olevan rantarakentamista. Muistutuksen kohteena olevat kiinteistöt ulottuvat koko matkaltaan ranta-alueelle, jolloin rakennuspaikkojen osoittaminen näille olisi rantamitoituksen ylittävää rantarakentamista eikä sitä näin ollen voida osoittaa. Louhikkotien alkupään kiinteistöt, jotka eivät rajoitu rantaan ovat mukana kuivanmaan mitoitusarkistelussa, jossa rakentamismahdollisuudet muodostuvat pinta-alaperusteisesti. Kyseinen alue on kuivanmaan mitoitusarkistelussa koska alueelle on muodostunut pysyvän asutuksen tihentymä.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 3, 409-8-232 ja 409-8-169

Muistutuksessa esitetään yhden olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi toisen rakennuspaikan osoittamista kaavaan. Perusteluina todetaan: Mikäli Leppälahden ydinkylää halutaan kehittää, tonttien koko tulisi olla kohtuullinen. Kivirinne ja Uusi Kivirinne muodostavat kokonaisuuden, joka uudelleen lohkomalla muodostaa kummallekin tontille pinta-alaksi yli 2000m². Kiinteistöjen muoto mahdollistaa hyvin kahden omakotitalon rakentamisen. Tällä hetkellä Kivirinteen puolella on sauna/taloussrakennus. Leppälahdentien olemassa oleva liitelmä palvelee molempia tontteja, kun teemme rasituksen pihatien käytöstä Uusi-Kivirinteen puolelle.

Vastine: Osayleiskaavassa on laadittu ranta-alueen ulkopuolella ns. kuivanmaan rakentamismahdollisuustarkastelu. Tarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoituksen mukaiset rakentamismahdollisuudet on käytetty emätilan kohdalla, joten uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa.

Ko. kiinteistö sijoittuu tiiviimmin rakentuneelle Leppälahden kyläkeskuksen alueelle, jossa rakentamisen tiheys vastaa paikoitellen asemakaavalla osoitettavaa tiheyttä. Tiiveimmin rakennettu alueen maankäyttö tulisi suunnitella yksityiskohdaisemmalla suunnittelulla, jossa mm. ratkaistaan pääsy rakennuspaikoille ja vesihuollon järjestäminen. Osayleiskaavan mittakaava ei mahdollista asemakaavataisoista suunnittelua.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 4, 179-409-8-241

Esitetään, että rakennuspaikka tulisi osoittaa merkinnällä RA/AO, joka mahdollistaisi vakituisen asumisen. Perusteluina esitetään, tasapuolisuutta ja että samalla rannalla on monia vastaavia tontteja esitetty merkinnällä RA/AO. Mukuramajantien vakituinen asutus on varsin lähellä. Joten viemärointi ongelma ei ole paha. Mukuramajan tonttiryhmä luulisi kiinnostavan tarjoajia. Pitäähän kaavoitukseen sisältyä myös tulevaisuutta.

Vastine: Mukuramajan alueella rakennuspaikat ovat pieniä eikä keskitetty vesihuolto ulotu rantaan asti. Tiedossa ei ole myöskään, että vesihuoltolaitoksilla olisi suunnitelmissa laajentaa toiminta-alueetta Mukuramajan alueelle.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 5, 179-409-8-238

Muistutuksessa esitetään kiinteistön osoittamista omakotitalon rakennuspaikkana.

Vastine: Osayleiskaavassa on laadittu ranta-alueen ulkopuolella ns. kuivanmaan rakentamismahdellisuustarkastelu. Tarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoituksen mukaiset rakentamismahdollisuudet on käytetty emätilan kohdalla, joten uutta rakennuspaikkaa ei voida osoittaa.

Ko. kiinteistö sijoittuu tiiviimmin rakentuneelle Leppälahden kyläkeskuksen alueelle, jossa rakentamisen tiheys vastaa paikoitellen asemakaavalla osoitettavaa tiheyttä. Tiiveimmin rakennettu alueen maankäyttö tulisi suunnitella yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla, jossa mm. ratkaistaan pääsy rakennuspaikoille ja vesihuollon järjestäminen. Osayleiskaavan mittakaava ei mahdollista asemakaavataisoista suunnittelua.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 6, 179-412-7-48

Muistutuksessa esitetään nykyisen lomarakennuspaikan osoittamista vakituisen asumisen mahdollistavalla merkinnällä. Perusteluina mainitaan peruskorjattu 80m² rakennus, rantaviivaa 32 m, rakennuspaikan koko 4200m², päärakennus rannasta n 45 m, vesiosuuskunnan vesi- ja viemäri, alueella on kaavaehdotuksessa merkitty neljä RA/AO kohdetta.

Lisäksi muistutuksessa todetaan, että viereisellä emätilalla on ylitetty rakennusoikeus 9,5 kertaisesti; vesiosuuskuntaa tehdessä on luvattu käyttötarkoituksenmuutoksia. Toivotaan tasapuolista kohtelua. Koulukuljetus kulkee 1,5 km päässä.

Vastine: Rakennuspaikka sijoittuu Palvajärven länsirannalle, jolle on osoitettu muutamia RA/AO –merkintöjä, jonka perusteella käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa vakituisen asumiseen rakennuslupamenettelyllä. Muutetaan kiinteistö käyttötarkoitusmerkinnällä RA/AO.

Toimenpiteet: Kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan RA/AO –merkinnäksi.

Muistutus 7, 179-409-8-818

Muistutuksessa esitetään, että nykyisin lomarakennuspaikka oleva kiinteistö osoitetaan kaavassa vakituisen asumisen mahdollistavalla merkinnällä RA/AO.

Vastine: Osayleiskaavassa on osoitettu RA/AO –merkinnällä kylärakenteeseen ja vesihuoltoon tukeutuvia rakennuspaikkoja. Laajassa Manunsaarella on kahdeksan vakituisen asunnon rakennuspaikkaa eikä sinne ole muodostunut asu-

tusta niin, että se muodostaisi kylärakennetta. Pääasiassa rakentaminen muodostuu loma-asutuksesta. Manunsaareissa ei myöskään ole kunnallistekniikan verkostoa eikä näköpiirissä ole verkoston laajentuminen sinne. Edellä mainituista syistä RA/AO –merkinnän osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista eikä kaavan periaatteiden mukaista.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 8, 179-412-9-131

Muistutuksessa esitetään rakentamisalueen laajennusta. Esitetetään kritiikkiä siitä, että kiinteistölle on jätetty puistoaluetta vaikka toinen kiinteistö on osoitettu kokonaan rakentamisalueeksi. Rakentamisalueen laajentaminen mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittämisen. Toiminnan kehittäminen on ollut hankalaa kaava tilanteen vuoksi.

Vastine: Rantaosayleiskaavoissa on tavanomaista, että kaavakartalla osoitetaan rakennuspaikan pihapiiri rakentamisalueeksi ja muu alue osoitetaan yleensä vihreällä värillä maa- ja metsätalousalueeksi. Rakentamisaluetta voidaan laajentaa esitetyllä tavalla.

Toimenpiteet: Tehdään esitetty laajennus.

Muistutus 9, 179-409-8-241

Osayleiskaavan emätilaselvityksessä ja mitoitustaulukossa olevat virheet on tarkastettava ja mitoitukset kohdennettava oikeille tiloille. Koska tila no 31.1 Koivulehto Kaivovedellä no77 emätilaselvityksessä on virheellisesti merkitty tilaan 1:7. Nyt taulukossa merkitty 31.1 rasittaa tilaa 1:7.

31.1 tila pitäisi olla kuulunut emätilaan 1.34 ja siinä lohkotilaan 31.2. Tila 31.1 on erkki Moilaisen /Seppo Moilasen omistuksessa, Erkki Moilanen myynyt 31.1 Kolulle. Virheellisestä merkinnästä Moilaisen tila on hyötynyt yhden rakennuspaikan kaavaehdotuksessa. Vastaavasti Koskelan tilan rantarakentamisoikeus on mennyt miinukselle 0,62. Maanmittauslaitoksen liitteistä selviää, että tila 31 on ollut Moilaisen suvulla jo vuonna 1947-49. Lisäksi tilan 1:7 rantaviivatiedoissa on laskuvirhe. Oman mittauksen mukaan Koskelan tilan muuntamattoman rantaviivan pituudet ovat 30 ja 212 metriä eli yhteensä 242 metriä. Taulukon mukaan 223 metriä.

Haen 2 kuivanmaan rakennuspaikkaa rinnakkain oleville omistamilleni tiloille Luppovuori rek.no 1:94 pinta-ala 9,794ha ja Lupporanta rek.no 179,409-1-2 pinta-ala 7,085ha. Minä myös omistan Pitkäjärventien vaikutuspiirissä Luppola nimisen tilan rek.no 49:6 pinta-alaltaan 21,99ha. Rakennuspaikat sijaitsivat Koskelantien varressa ja ovat vesiosuuskunnan putkistojen läheisyydessä. Julkisen liikenteen reitti kulkee Leppälahti-Toivakka tietä. Etäisyys tilalta n.600 metriä. Koskelapolun vaikutusalueella on nyt 4 vakituisen asumisen paikkaa ja 4 loma-asuntoa. Myös katson, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa, kaavaselostuksessa myös kaavoittaja on tämän tuonut esille. Haluan myös korostaa yhteisöllisyyden merkitystä antamalla nuoremman polven rakentaa isiensä maille.

Vastine: Käytettävissä olevien maanmittauslaitoksen selvitysten ja vanhojen lohkomiskarttojen mukaan tila Koivulehto on ollut osa emätilaa 1:7, jolla on ollut n. 3,5 ha suuruinen palsta Kaivoveden rannasta. Tälle alueelle sijoittuu mainittu tila Koivulehto 31:1. Ilman Koivulehdon rakennetun rakennuspaikan vähentävää vaikutusta emätilan 1:7 rakennusoikeus olisi 0,10 eli yhden rakennuspaikan muutos ei toisi muistuttajan omistamille kiinteistöille uusia rakennuspaikkoja. Muistutuk-

sen liitteenä esitetyt maanmittauslaitoksen toimitusten yksittäiset otteet lohkomis- tai arviointipöytäkirjoista eivät osoita virheellistä emätilajaottelua.

Koskelan tilan rantaviivan mittaus on tarkistettu muistutuksen perusteella. Rantaviiva on tarkistusmitattu paikkatietojärjestelmän mukaisen rantaviivan mukaisesti. Rantaviivatieto on tarkin mahdollinen tieto, joka on käytettävissä. Rantaviiva kyseisellä kohdalla on selkeä eikä mahdollisuutta yli 20 metrin virheeseen mitauksessa ole. Tarkistusmittauksessa muistutuksessa mainitun Koskelan tilan rantaviivan pituudeksi on saatu 227 metriä. Kyseisellä rantaosuudella on tapahtunut lohkomistoimitus ensimmäisen ehdotusvaiheen jälkeen. Mitoitustaulukko on korjattu ehdotusvaiheen jälkeen tapahtuneiden lohkomisten mukaiseksi. Uudella muodostetulla kiinteistöllä Lupporanta on rantaviivaa kahdessa osassa yhteensä 171 metriä ja Koskelan tilalla 56 metriä.

Yksi osayleiskaavan tavoitteista on ollut uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kylärakenteeseen ja infrastruktuuriin tukeutuen. Uusi osoitettu asuinrakentaminen mahdollistaa vesihuoltoverkoston kustannustehokkaan laajentumisen. Yleiskaavavaiheen aikana on yhdessä Leppälahti-Savio vesiosuuskunnan kanssa tarkasteltu vesiosuuskunnan toiminta-alueita. Vesiosuuskunnalla on ollut verkosto mutta toiminta-alueita ei ole määritetty.

Tasapuolisesta kohtelusta todetaan, että osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaavaan on laadittu kuivanmaan ja ranta-alueen mitoitus. Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien määrittämistä varten kaava-alueelta on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä: kyläkeskuksen alue ja kylänauha-alue Leppälahdentien varressa. Tiiviimmän kyläkeskuksen alueella mitoitus on korkeampi ja kylänauha-alueella hieman matalampi. Muualla mitoitetujen alueiden ulkopuolella rakennusoikeutta ei ole määritetty. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet ovat muodostuneet kaavan mitoituksen mukaisesti. Kuivanmaan rakentamismahdellisuustarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoitus kohtelee samassa asemassa, samalla mitoitusvyöhykkeellä olevia kiinteistöjä tasavertaisesti. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Tasapuolinen kohtelu ei siis tarkoita sitä, että kaikille kiinteistöille osoitetaan rakentamismahdollisuuksia sama määrä pelkän pinta-alan perusteella ottamatta huomioon alueiden muita ominaisuuksia.

M-alueen kaavamääräys ei sisällä ehdotonta rakentamisrajoitusta. M-alueita koskien kaavaselostuksessa on ohjeistus rakentamismahdollisuuksien muodostumisesta. M-alueella kuten muillakin kuivanmaan alueilla rakentaminen tutkitaan suunnittelutarveratkaisu -menettelyllä. M-alueen kaavamääräys kuuluu: ” Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle ja kylämiljööseen. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoiniin liittyvää asumista, vähäisessä määrin olemassa olevaa kylärakennetta täydentävää asumista. Ohjeistus rakentamismahdollisuuksien muodostumiseen on kerrottu kaavaselostuksessa.”

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun. Päivitetään mitoitustaulukko vastaamaan tapahtuneita lohkomisia sekä korjataan rantaviivapituudet tarkistetun mukaisiksi.

Muistutus 10, 179-412-4-396

Muistutuksessa uudistetaan pyyntö, joka on esitetty edellisessä ehdotusvaiheessa. Saunan paikka on nurmikko alueen reunassa metsän rajassa. Matkaa talolle on reilu 50 metriä ja piha aitta on 20 metrin päässä, myös suunnitteilla oleva autotalli tulee samalle puolelle pihaa n 30 metrin päähän ko. saunasta.

Vastine: Rakentamisalueen rajausta on tarkistettu edellisessä ehdotusvaiheessa esitetyn mukaisesti. Rakentamisalueen rajausta muutettiin tuolloin niin, että sauna voidaan sijoittaa esitettyyn kohtaan.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 11, 179-412-9-131

Palva järven alueen asukkaat ja sittemmin kesä-asukkaat ovat hahmottaneet alueen kyläksi jo 1900-luvun alusta asti, vaikka se eteläisintä lahteaan lukuunottamatta on kuulunut osana Laukaan kunnan Savion kylään. Postiosoite koko alueelle on 41450 Leppälahti (ennen postinumeroita Leppälahti as.) Hahmotus on perustunut vesitse ja jäitse kulkemiseen, sillä vielä pitkään rautatien valmistumisen jälkeenkin sitä kyläläiset käyttivät lähinnä jalakulkuun Leppälahden pysäkillä, sillä muut tiet olivat polun tai kärrypolun tasoisia. Niinpä tämän "kylän" jakaminen kaavalla eriarvoisiin osiin osoittaa vastoin tasapuolisen kohtelun väitettä "hajoita niin hallitset" periaatteen täytäntöönpanoa.

Lause sivulla 10/29 teistä pohjakartalla ilmentää suunnittelemattomuutta, ei suunnittelua, joka parantaisi tilannetta ja ympäristöä tulevaisuudessa. Itse asiassa jo 1959 rakennuslaki merkitsi taantumista köyhien rakentamiselle pakottaen tonttien vähimmäiskoon haja-asutusalueilla kaksinkertaiseksi entiseen verrattuna. Panen oheen pari esimerkkiä ennen tuota lakia rakennetuista tiheistä loma-asuntoalueista, joiden asukkaat eri kyselyiden perusteella ovat tyytyväisiä alueisiinsa ja niillä sijaitseviin asuntoihinsa, ja kukapa ei olisi, jos saa helteellä mennä vilpoisen veden henkeen omaan rantaan.

Olen myös edelleen sitä mieltä, että perustuslaki sivistysvaltiossa koskee muitakin, kuin valtion korkeimpia virkamiehiä ja on muita lakeja tärkeämpi. Myös sen ymmärtävät kaavatohtoreita ehkä lukuunottamatta tavalliset ihmiset, että maassamme on huomattavasta suurempi määrä aluetta, johon asumaan halutessa on rakennettava, kuin sellaista aluetta, missä on valmiiksi asuntoja.

Vastine: Muistutuksessa ei esitetä muutosta kaavaratkaisuun.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 12, 179-409-8-492

Muistutuksessa esitetään, että yleiskaava ei saa estää tonttimme muuttamista vakituiseksi asuinpaikaksi sitomalla ehdoksi tontin pinta-alavaatimuksen 3000m². Tonttimme pinta-ala on 2000m² ja soveltuu yleiskaavaehdotuksessa määritellyiltä tontin ominaisuuksilta kaikilta muilta osin vakituiseksi asuinpaikaksi.

Tontilla on rakenteilla uudisrakennus, joka täyttää vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Kaavan määräystekstissä olevalla rajoitteella tontinpinta-alan suhteen ei mielestämme saisi estää tämän tontin saamista pysyvään asumiskäyttöön huolimatta pinta-alapuutteesta. rakennus täyttää osayleiskaavassa määritellyt kaikki muut vaatimukset pysyvän asuinpaikan osalta.

Vastine: Kiinteistö on osoitettu kaavassa merkinnällä RA/AO, jolloin lomarakennuksen käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa vakituiseen asumiseen mikäli kaavamääräyksessä esitetyt ehdot toteutuvat. Mikäli määräyksessä esitetyt ehdot eivät täyty (esim. lisämaan osto ei ole mahdollista), tulee mahdolliset poikkeamiset käsitellä rakennuslupan hakemisen yhteydessä tai erillisellä poikkeamismenettelyllä.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 13, 179-409-30-6

Muistutuksessa esitetään kiinteistölle käyttötarkoituksen muutosta RA/AO. Perusteluina maankäyttö- ja rakennuslaki 230/2017 § 129a, vapaa-ajan käyttötarkoituksen muutos. Laki yhdenvertaisuudesta, 1325/2014, Talsanlammen rannalle on myönnetty aikaisemminkin käyttötarkoituksen muutoksia. Perusteet asumista tukevista kyläyhteisöistä eivät ole relevantteja, koska Talsanrantatien varrella on kaksi uudisrakennusta (rakennettu alle viisi vuotta sitten), joissa on pysyvää lapsiperheiden asutusta koulukyhteiseen. Kiinteistöä 179-409-30-6 on kolme vuotta sitten suurennettu 7000 m²:öön ja 100 m rantaviivaan, jotta sinne saataisiin rakennuslupa pysyvään asumiseen.

Vastine: Muistutuksen kohteena oleva alue on Talsanlammen länsirannalla. Länsirannalla on yhteensä kuusi olemassa olevaa lomarakennuspaikkaa ja kaksi uutta. Länsirannalla on vain yksi vakituiseen asumiseen rakennuspaikka.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti uuden asuinrakentamisen (myös käyttötarkoituksen muutokset) sijoittamisessa huomioidaan olemassa olevaan kylärakentamiseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen. Kyseiselle alueelle ei ole muodostunut selkeää tiivistynyttä kylärakennetta. Alueella ei myöskään ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa. Yksi edellytys asuinrakentamisen lisäämiselle on vesihuoltoverkkoon tukeutuminen. Alueella ei ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa eikä vesihuoltolaitosten (Jyväskylän Energia tai Leppälahti-Savio vesisuoskunta) suunnitelmissa ole verkoston tai toiminta-alueen laajentaminen kyseessä olevalle alueelle.

Maankäyttö- ja rakennuslain uusi 129a § koskee rakennusjärjestystä ja siinä annettavaa määräystä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Eli kunta voi rakennusjärjestyksessä osoittaa ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamispäättöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa. Kaava on ensisijainen väline rakentamisen ohjaamiseen ja kaavalla ratkaistaan kokonaisuuksia, eli milaista rakentamista mihinkin suunnataan.

Edellä mainituista syistä käyttötarkoituksen muuttaminen kyseisellä kiinteistöllä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista.

Tasapuolisesta kohtelusta todetaan, että osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakentamiseen, infrastruktuuriin, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 14, 179-409-8-476, 179-409-8-564

Muistutuksessa esitetään, että kiinteistöjen omistajan maille ei ole laadittu lainkaan rakennusoikeuden mitoituksen tarkastelua. Kiinteistön 8:476 aluetta ei myöskään ole osoitettu AM-merkinnällä vaikka muita vastaavia on kaavassa osoitettu ko. merkinnällä. Pitkäjärventien kyläkeskusalueeseen tulee sisällyttää myös tilat 8:476 ja 8:564 ja siitä myöhemmin lohkottu 8:565 sekä tila 1:56.

Muistutuksessa esitetään kritiikkiä Pitkäjärventien alueelle osoitettujen rakentamismahdollisuuksien määrästä ja kysytään onko niiden kohdalla otettu huomioon ja käytetty rakennusoikeus.

Esitetään lisäksi kritiikkiä mitoitusperusteista, joka muistuttajan mukaan asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan ja kysytään miksi Pitkäjärventien varteen ei saa rakennuspaikkoja vaikka siellä kulkee vesiosuuskunnan vesi- ja viemäri ja sähkölinja.

Esitetään kritiikkiä myös kaavoituksen vireilletulosta ja tiedottamisesta.

Vastine: Leppälahden osayleiskaavan vireilletulosta on tiedotettu Keski-suomalaisessa 8.4.2014. Kaavaluonnos, mitoituksineen ja tavoitteineen on kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä asetettu luonnoksena nähtäville 16.6.2015 (nähtävillä 18.6.-21.8.2015). Osayleiskaava oli ehdotuksena kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 11.10.2016 ja se asetettiin ehdotuksena nähtäville 2.12.2016 – 2.1.2017 väliseksi ajaksi. Toistamiseen kaavaehdotus on ollut kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 10.4.2018 ja se on ollut nähtävillä 20.4.-21.5.2018 välisen ajan. Osayleiskaavan vaiheista on tiedotettu niin kuin maankäyttö- ja rakennuslailla sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksella on säädetty.

Yksi osayleiskaavan tavoitteista on ollut, maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset huomioon ottaen, uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kylärakenteeseen ja infrastruktuuriin tukeutuen. Kaava-alueen rajaus on käsittää jo muodostuneen tiiveimmän kylärakenteen ja alueet, joille rakentaminen on edullista mm. saavutettavuuden ja teknisen huollon järjestämisen kannalta. Tämän vuoksi kaavassa osoitetut uudet rakentamismahdollisuudet ja rakentamisalueet on osoitettu olemassa olevien kulkuyhteyksien ääreen. Kankaanreunan vanha tilakeskus sijoittuu Pitkäjärventiestä n. 400 metrin päähän. Kankaanreunan tilakeskuksessa on kaksi asuinrakennusta sekä tilakeskuksen maatalousrakennuksia. Kaavaehdotuksen AM-merkintä mahdollistaa kahden asuinrakennuksen rakentamisen ja sekä maa- ja metsätaloutta ja liitännäiselinkeinoja palvelevien rakennusten rakentamisen. Tilakeskuksen kaavaan mukaan ottaminen ei muuttaisi tilannetta merkittävästi olemassa olevaan tilanteeseen nähden.

Kyläyleiskaavoissa ja rantaosayleiskaavoissa yleiskaavan sisältövaatimusten täyttämiseksi on vakiintunut käytäntö, jossa kaava-alue jaetaan sen ominaisuuksiin perustuen eri mitoitusvyöhykkeisiin. Mitoitusvyöhykkeet muodostuvat kylän rakennetarkastelussa, jossa huomioidaan mm. yhdyskuntarakenne, palvelujen saavutettavuus, teknisen huollon järjestämisen edullisuus, maisema ja luonnonolosuhteet sekä virkistys. Mitoitusvyöhykkeiden ajatuksena on se, että edullisille alueille sijoitetaan enemmän rakentamista kuin muille alueille.

Tasapuolisesta kohtelusta todetaan, että osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaavaan on laadittu kuivanmaan ja ranta-alueen mitoitus. Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien määrittämistä varten kaava-alueelta on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä: kyläkeskuksen alue ja kylänauha-alue Leppälahdentien varressa. Tiiviimmän kyläkeskuksen alueella mitoitus on korkeampi ja kylänauha-alueella hieman matalampi. Muualla mitoitettujen alueiden ulkopuolella rakennusoikeutta ei ole määritetty. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet ovat muodostuneet kaavan mitoituksen mukaisesti. Kuivanmaan rakentamismahdoluustarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoitus kohtelee samassa asemassa, samalla mitoitusvyöhykkeellä olevia kiinteistöjä tasavertaisesti. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Tasapuolinen kohtelu ei siis tarkoita sitä, että kaikille kiinteistöille osoitetaan rakentamismahdollisuuksia sama määrä pelkän pinta-alan perusteella ottamatta huomioon alueiden muita ominaisuuksia.

Osayleiskaavan laatimisen aikana on tarkasteltu vesiosuuskunnan toiminta-alueita. Uutta asuinrakentamista osoitettaessa on tarkasteltu myös, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 1 momentin kohdat 1) ja 4) edellyttävät, vesihuoltoverkoston taloudellisuutta ja kustannustehokkaan laajentumisen mahdollisuuksia. Yleiskaavatyön aikana on tarkasteltu Leppälahti-Savio -vesiosuuskunnan toiminta-alueita. Vesiosuuskunnan toiminta-alue ehdotus on ollut kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 22.11.2016 ja se on ollut nähtävillä 2.12.2016-2.1.2017 välisen ajan, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä toiminta-alue ehdotuksesta. Toiminta-alue on ehdotuksessa rajattu lähinnä sinne alueille missä verkostot ovat jo rakentuneet. Laajempaan uuden rakentamisen kokonaisuutena otettiin mukaan Pitkäjärventien alkupää, joka nähtiin rakentamiseen hyvin sopivana alueena maasto-olosuhteiden, olemassa olevan kulkuyhteyden ja kyläalueen läheisyyden vuoksi. Lisäksi Pitkäjärventien alkupäähän on muodostunut asutusta, jonka jatkaminen nauhamaisesti mahdollistaa vesihuoltoverkoston kustannustehokkaan laajentumisen. Mahdollisen laajentumisen myötä verkosto on mahdollista myös yhdistää lenkiksi Pitkäjärventietä pitkin Leppälahdentien varteen, jolloin verkoston huoltovarmuus paranee. Toiminta-alueen hyväksyminen on aikanaan oma, kaavaprosessista erillinen prosessi ja päätös.

Kiinteistöt, jotka eivät kuulu kaava-alueeseen ovat edelleen normaalisti maa- ja metsätalouskäytössä. Leppälahden osayleiskaava-alueen ulkopuolella on voimassa Jyväskylän kaupungin yleiskaava. Leppälahden osayleiskaavan ulkopuolella on voimassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavan merkintä Maaseutuelinkeinojen alue, jonka kaavamääräys on seuraava: "Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, vähäisessä määrin olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista." Kaavan ulkopuolella rakentaminen ratkaistaan suunnittelutarvepäätöksin yleiskaavan määräysten mukaisesti.

Edellä esitetty huomioon ottaen kaava-alueen laajentaminen ei ole perusteltua.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 15, 179-409-8-241

1.1. Vastineessa todetaan rantojen rakentuneen "aikojen saatossa huomattavasti mitoitusta tehokkaammin". Asialle emme voi tänä päivänä mitään, mutta tämän kaavan tulisi tehokkaammin rajoittaa rantojen uudisrakentamista, mitä se ehdotuksen mukaisena ei tee.

Jokainen rakennettu rantarakennuspaikka "ottaa" omistajasta riippuen ympäriltään pienemmän tai suuremman alueen, jolla Jokamiehen oikeudet eivät päde. Puhumattakaan "meluhaitasta", joka eri muodoissaan leviää ympäristöön ja etenkin pitkälti vesistön suuntaan.

1.2. Tasapuolisesta kohtelusta vastineessa käsitellään ainoastaan maanomistajien tilannetta uusien rakennuspaikkojen suhteen. Tasapuolinen kohtelu käsittää myös sen, että meillä pienillä kuivanmaan tonteilla asuvilla suhteellisen suurta kiinteistövero maksavat olisi myös mahdollisuus uimapaikkoihin, venerantoihin ja tulevaisuudessakin edes nykyisen tasoihin kulkumahdollisuuksiin ja "järvirauhaan".

1.3. Vastineessaa sanotaan "rakentamisen tai muun käytön ulkopuolelle jäävien metsä alueiden toimivan jokamiehen oikeuteen perustuvina virkistysalueina. Valitettavasti tämä jokamiehen oikeus ei ole tähänkään saakka juurikaan toiminut tällä kulmakunnalla, vaan sitä on maanomistajien toimesta kaikin keinoin estetty. Siksi tällä kaavalla tulee turvata kaikkien minimiperusoikeudet ja kaavamerkinnoin varata alueita mm. uimarannoille ja venepaikoille.

1.4. Edellisten kohtien lisäksi pitäydyn 01.01.2017 kaupunginhallitukselle laatimaani muistutukseen ja sen kohtiin. Pääkohtia ovat Iso-Ketvenensaaren pohjoisosan uusien rakennuspaikkojen poistaminen ja Manunsaaren itäosan (koillisosan, muistutus kohta 2.11) MY-1 alueen alapuolisten parhaalle luonnon uimarannalle lisättyjen rakennuspaikkojen poistamisen. Pyydän, että minulle toimitetaan kirjallinen vastaus esittämiini näkökohtiin ja niiden vaikutus kaavan eteenpäin viemisessä.

Vastine: Muistutuksessa esitetään, että yleisesti rantojen rakentamista tulisi rajoittaa. Erikseen on mainittu muutama rakennuspaikka, jotka tulisi poistaa. Vastineena tähän todetaan, että kaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat mitoituksen mukaisia eikä kaavaa varten laadituissa selvityksessä ole ilmennyt mitään seikkoja minkä vuoksi niitä ei voisi kaavaan merkitä. Maanomistajat eivät myöskään ole esittäneet merkintöjen poistamista.

Virkistyskäytöstä todetaan kuten aiemmassa ehdotusvaiheen vastineessa, että yleiskaavassa ei osoiteta laajemmalti uusia virkistysalueita omalla käyttötarkoituksimerkinnällä. Rakentamisen tai muun käytön ulkopuolelle jäävät metsäalueet toimivat jokamiehen oikeuteen perustuvina virkistysalueina. Laadittu rantarakentamisen mitoitus osaltaan turvaa myös ranta-alueiden säilymistä rakentamiselta vapaana. Kaavassa on osoitettu rannoille n. 80 km matkalle 53 uutta rakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja on mahdollisuuksien mukaan pyritty sijoittamaan ryhmiin kuitenkin niin, että pitkiä yhtenäisiä kokonaan sulkeutuneita ranta-alueita ei pääse syntyään ja ranta-alueita jää riittävästi myös virkistyskäyttöön. Paikoin syntyy tilanteita, joissa rakennuspaikkojen sijoitteluun ei jää vaihtoehtoja, johtuen mm. kiinteistön koosta ja muodosta tai ympäristöolosuhteista.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 16, 179-412-20-3

Kiinteistön osto tapahtui syksyllä 2015 ja ajatuksena hankkia rakennuspaikka. Ehdotan kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asunnon rakentamispaikaksi. Kyseessä olisi ns. kuivan maan rakentamisen paikka jolloin etäisyys rantaan olisi noin 80 – 100 m. Kiinteistön pinta-ala on noin 1,5 ha. Kiinteistön vieressä on myös suvun kesäpaikka joka puoltaa rakennuspaikkaa. Rantaviivaa rakennuspaikalla on myös noin 80m. Verottaja katsoo myös kohteen tontiksi, koska pinta-ala on alle 2 ha.

Vastine: Esitetty rakennuspaikka sijoittuu ranta-alueelle, jolla rakennusoikeus perustuu emätilaselvitykseen ja laadittuun mitoitukseen. Tila Metsäranta 20:3 kuuluu emätilaan 8:45. Emätilalla on laskennallista rakennusoikeutta yhteensä 4,04. Emätilan rakennusoikeus käytetty rakennusoikeus on miinuksella (-3,97) eli käytetty, joten uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 17, 179-409-8-818, 179-409-1-90, 179-409-32-12

Omistan Leppälahdessa 3 kiinteistöä, joista 2 kiinteistöä sijaitsee vierekkäin. Tilojen yhteinen pinta-ala on 12 hehtaaria.

1. Sorsavaara-tila 179-409-32-12 2.4ha

Tila on merkitty kaavaehdotuksessa M-alueeksi. Tilalle tulisi merkitä 2 kuivanmaan AO-rakennuspaikkaa.

2. Sorsalampi-tila 179-409-1-90 5ha

Tila on merkitty kaavaehdotuksessa M-alueeksi. Tilalla sijaitsee 100m² varastorakennus ja kasvihuone. Tilalle tulisi merkitä RA-rakennuspaikka, jotta varastorakennukselle voidaan hakea käyttövarastorakennukselle voidaan hakea käyttötarkoituksenmuutosta kesämökiksi.

3. Taipaleenkoski-tila 179-409-0049-0001-w 5.1ha

Tila on merkitty kaavaehdotuksessa M- ja M1-alueeksi. Tilalla ei ole rakennuksia, mutta sähkö ja tie on. Tilalle tulisi merkitä kaavaan 1 RA rakennuspaikka.

Perustelut:

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Viereisille kiinteistöille on merkitty AO-rakennuspaikkoja. Hakala-Kantatilan 179-409-32-1 lohkoituille maille on osoitettu 2 rakennuspaikkaa. Em. tiloille on mahdollista rakentaa yli 200m päähän läheisestä Orajärvestä ns. kuivanmaan tonteille. M-alueiden purun perusteena on ettei tiloilla harjoiteta maataloutta eikä tilat ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Tiloille haettavat uudet rakennuspaikat sijaitsevat nykyisen kylärakenteen yhteydessä sekä keskitetyn vesihuoltoverkoston laajenemisen kannalta edullisilla alueilla. Tiloille on hyvä tieyhteys olemassa. Rakennuspaikat soveltuvat luontaisesti ympäröivään maisemaan.

Vastine: Kiinteistö Sorsavaara 32:12 sijoittuu sekä ranta-alueelle, että ranta-alueen ulkopuolelle. Ranta-alueella noudatetaan mitoitusperiaatetta, jossa rakennusoikeus muodostuu suhteessa rantaviivan pituuteen. Rantaviivan pituuden lisäksi katsotaan emätilan jo käytetty rakennusoikeus. Sorsavaaran tilalla ei ole rantaviivaa ja emätilan rantarakennusoikeus on käytetty, joten uusia rakennuspaikkoja ei voitaisi edes osoittaa.

Sorsalampi 1:90 sijoittuu ranta-alueelle ja puoliksi ranta-alueen ulkopuolelle. Kiinteistö sijoittuu kaavaehdotuksessa M-alueelle, jolle ei ole laadittu pinta-alaperusteista rakentamismahdollisuuksien tarkastelua. M-alueen kaavamääräys ei sisällä ehdotonta rakentamisrajoitusta. M-alueita koskien kaavaselostuksessa on ohjeistus rakentamismahdollisuuksien muodostumisesta. M-alueella kuten muillakin kuivanmaan alueilla rakentaminen tutkitaan suunnittelutarveratkaisu -menettelyllä. M-alueen kaavamääräys kuuluu: ” Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutuksensa suhteen sopii maaseudulle ja kylämiljööseen. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, vähäisessä määrin olemassa olevaa kyläraken-

netta täydentävää asumista. Ohjeistus rakentamismahdollisuuksien muodostumiseen on kerrottu kaavaselostuksessa.”

Kiinteistö Taipaleenkoski 49:1 sijoittuu myös osittain ranta-alueelle sekä kuivanmaan alueelle. Ranta-alueen osalta emätilan rakennusoikeus on käytetty eikä rakennuspaikkoja voida osoittaa. Ranta-alueen ulkopuolella kiinteistö Taipaleenkoski sijoittuu kaavan mukaiselle M-alueelle, jolle ei ole laadittu pinta-alaperusteista mitoitusta. M-alueeksi on osoitettu rakennetun kylärakenteen ulkopuoliset metsäalueet.

Yksi osayleiskaavan tavoitteista on ollut uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kylärakenteeseen ja infrastruktuuriin tukeutuen. Uusi osoitettu asuinrakentaminen mahdollistaa vesihuoltoverkoston kustannustehokkaan laajentumisen. Yleiskaavatyön aikana on yhdessä Leppälahti-Savio vesiosuuskunnan kanssa tarkasteltu vesiosuuskunnan toiminta-alueita. Vesiosuuskunnalla on ollut verkosto mutta toiminta-alueita ei ole määritelty.

Tasapuolisesta kohtelusta todetaan, että osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaavaan on laadittu kuivanmaan ja ranta-alueen mitoitus. Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien määrittämistä varten kaava-alueelta on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä: kyläkeskuksen alue ja kylänauha-alue Leppälahdentien varressa. Tiiviimmän kyläkeskuksen alueella mitoitus on korkeampi ja kylänauha-alueella hieman matalampi. Muualla mitoitettujen alueiden ulkopuolella rakennusoikeutta ei ole määritelty. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet ovat muodostuneet kaavan mitoituksen mukaisesti. Kuivanmaan rakentamismahdollisuustarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoitus kohtelee samassa asemassa, samalla mitoitusvyöhykkeellä olevia kiinteistöjä tasavertaisesti. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Tasapuolinen kohtelu ei siis tarkoita sitä, että kaikille kiinteistöille osoitetaan rakentamismahdollisuuksia sama määrä pelkän pinta-alan perusteella ottamatta huomioon alueiden muita ominaisuuksia. Muistutuksessa mainituilla AO-paikoilla tarkoitetaan kaavassa Hakalan kantatilan alueelle osoitettuja AP-paikkoja. AP-paikat ovat mitoituksen mukaisia paikkoja, jotka ovat kylänauha-alueen mitoituksen mukaisia.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 18. 179-409-8-898, 179-409-8-915, 179-409-8-914, 179-409-8-900, 179-409-8-901

1. Muistutuksessa esitetään tilojen 8:915 ja 8:914 välille osayleiskaavaehdotuksessa on merkitty M1-merkinnän muuttamista rakenamisalueeksi.
2. Tilalla 8:898 ranta-asemakaavan mukaisen rakennuspaikan pohjoispuolella on tontin lisämaaksi hankittu ranta-asemakaavan mukaista metsämaata. Osayleiskaavaehdotuksessa se on merkitty M1-alueeksi. Tällaisella tosiasiallisen tontin osalla ei ole merkitystä rakentamattoman rannan virkistys-, ulkoilu- tai metsätalouskäytölle. Ehdotamme, että tämä alue liitetään osaksi rakennuspaikkaa.

3. Esitämme, että alueemme rakennuspaikkojen (Tilat: 8:898, 8:915, 8:914, 8:900, 8:901) kaavamerkintä korjataan rakennusten nykyistä tosiasiallista käyttöä vastaavaksi RA merkinnästä RA/AO merkinnäksi. Tarkoituksemme on kiinteistöjemme osalta hakea käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Olemme valmiita hoitamaan asian myös ranta-asemakaavan muutoksella. Perusteluna esitetään mm. että vesihuoltoasiat ovat kiinteistöillä kunnossa.

Vastine: Muistutuksen kohteena olevat kiinteistöt ovat ranta-asemakaava-alueetta. Kiinteistöt ovat rakennettuja vapaa-ajan rakennuspaikkoja. Ranta-asemakaava on vahvempi kuin yleiskaava, joten alueella noudatetaan ranta-asemakaavan määräyksiä ellei ranta-asemakaavaa kumota.

Muistutuksen mukaiset rakentamisalueiden laajennukset voidaan osoittaa osayleiskaavassa. Leppälahden osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen osayleiskaava on ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa. Tehdyt muutokset tulevat voimaan vasta ranta-asemakaavaa muutettaessa tai kumottaessa ranta-asemakaava.

Esitetyn käyttötarkoituksen muutoksen osalta todetaan, että muistutuksen kohteena olevat kiinteistöt sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan Leppäveden rannalle. Kiinteistöille on matkaa 9-tieltä n. 2 km. Vakituiseen asumisen rakennuksia on kiinteistöille kulkevan tien varrella vain yksi kappale. Lähin asuinrakennus on tietä pitkin lähes 2 km päässä. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti uuden asuinrakentamisen (myös käyttötarkoituksen muutokset) sijoittamisessa huomioidaan olemassa olevaan kylärakenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen. Kyseiselle alueelle ei ole muodostunut tiivistynyttä kylärakennetta. Alueella ei myöskään ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa. Yksi edellytys asuinrakentamisen lisäämiselle rannoilla on vesihuoltoverkoston tukeutuminen. Alueella ei ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa eikä vesihuoltolaitosten (Jyväskylän Energia tai Leppälahti-Savio vesisisuuskunta) suunnitelmissa ole verkoston laajentaminen kyseessä olevalle alueelle.

Edellä mainituista syistä käyttötarkoituksen muuttaminen kiinteistöillä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista.

Toimenpiteet: Tehdään esitetyt laajennukset rakentamisalueisiin.

Muistutus 19, 179-412-8-29

Muistutuksessa esitetään, että kiinteistö muutetaan vakituiseen asumiseen sopivaksi. Tilalla on uusi rakennus joka on tehty omakotitalon vaatimukset täyttäväksi kaivoineen ja jätevesihuoltoineen. Tilaan liittyy myös metsätalousmaata n. 4 ha. Katsomme, että yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla tila olisi hyväksyttävä vakituiseen asumiseen, aivan vieressä on muitakin asuntoja.

Vastine: Muistutuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan Leppäveden Myllylahden rannalle. Kiinteistöille on matkaa 9-tieltä n. 2,8 km. Vakituiseen asumisen rakennuksia tällä matkalla on yhdeksän kappaletta. Lähin asuinrakennus on tietä pitkin n. 1 km päässä.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti uuden asuinrakentamisen (myös käyttötarkoituksen muutokset) sijoittamisessa huomioidaan olemassa olevaan kyläraken-

teeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen. Kyseiselle alueelle ei ole muodostunut selkeää tiivistynyttä kylärakennetta. Alueella ei myöskään ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa. Yksi edellytys asuinrakentamisen lisäämiselle on vesihuoltoverkostoon tukeutuminen. Alueella ei ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa eikä vesihuoltolaitosten (Jyväskylän Energia tai Leppälahti-Savio vesisuosuskunta) suunnitelmissa ole verkoston laajentaminen kyseessä olevalle alueelle.

Edellä mainituista syistä käyttötarkoituksen muuttaminen kyseisellä kiinteistöllä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 20, 179-412-20-1

Haen olemassa olevan kaavaan merkityn lomarakennuspaikan RA muuttamista merkinnäksi RA/AO. Kiinteistöllä on olemassa oleva, vuonna 2010 valmistunut vakituisen asunnon vaatimukset täyttävä rakennus, johon haluaisin muuttaa pysyvästi asumaan. Kaikki vakituisen asunnon kriteerit täyttyvät. Vesihuolto on toteutettu kiinteistöllä panospuhdistamolla ja porakaivolla. Vesihuolto on toteutettu samanlailla osassa (Myllylahden, Antiranta ja Pirttilahden-tie), kaavassa AO merkityillä rantaan rajoittuvilla kiinteistöillä. Keskitettyyn vesihuoltoon ei ole mitään mahdollista liittyä lähitulevaisuudessa

Vastine: Muistutuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan Leppäveden Myllylahden rannalle. Rakennuspaikka on ranta-asemakaavan mukainen lomarakennuspaikka. Kiinteistölle on matkaa 9-tieltä n. 3 km. Vakituisen asumisen rakennuksia tällä matkalla on yhdeksän kappaletta. Lähin asuinrakennus on tietä pitkin n. 1 km päässä.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti uuden asuinrakentamisen (myös käyttötarkoituksen muutokset) sijoittamisessa huomioidaan olemassa olevaan kylärakenteeseen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen. Kyseiselle alueelle ei ole muodostunut selkeää tiivistynyttä kylärakennetta. Alueella ei myöskään ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa. Yksi edellytys asuinrakentamisen lisäämiselle on vesihuoltoverkostoon tukeutuminen. Alueella ei ole olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa eikä vesihuoltolaitosten (Jyväskylän Energia tai Leppälahti-Savio vesisuosuskunta) suunnitelmissa ole verkoston laajentaminen kyseessä olevalle alueelle.

Edellä mainituista syistä käyttötarkoituksen muuttaminen kyseisellä kiinteistöllä ei ole kaavan tavoitteiden mukaista.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 21, 179-409-39-14

Pyytäisin huomioimaan Tuisala (39:14)nimisen tilan rakennusoikeutta. Tila sijaitsee aivan leppälahdentien varressa jolloin se mielestäni on kaikilta osin linjassa kaavamääritysten kanssa. Tilasta on maksettu kiinteistövero aina rakennus maapohjan mukaan, myöskin samasta kantatilasta on kaksi mahdollista rakennuspaikkaa merkitty keskelle metsää ihmetyttää? itse en ole 59 vuonna täällä asunut, mutta mielestäni yksittäisen tontin omistajan/tilan omistajan tasavertainen kohtelu tuntuisi oikeudenmukaiselta. eiköhän tänne muutama savu vielä sovi se tuskin keneltäkään pois.

Vastine: Osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaavaan on laadittu kuivanmaan ja ranta-alueen mitoitus. Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien määrittämistä varten kaava-alueelta on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä: kyläkeskuksen alue ja kylänauha-alue Leppälahdentien varressa. Kiinteistö 39:14 kuuluu kylänauha-alueelle. Tiiviimmän kylä-keskuksen alueella mitoitus on korkeampi ja kylänauha-alueella hieman matalampi. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet ovat muodostuneet kaavan mitoituksen mukaisesti. Kuivanmaan rakentamismahdellisuustarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoitus kohtelee samassa asemassa, samalla mitoitusvyöhykkeellä olevia kiinteistöjä tasavertaisesti. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden. Tasapuolinen kohtelu ei siis tarkoita sitä, että kaikille kiinteistöille osoitetaan rakentamismahdollisuuksia sama määrä pelkän pinta-alan perusteella ottamatta huomioon alueiden muita ominaisuuksia.

Palautteen perusteella mitoitus on käyty läpi. Mitoituksen mukainen rakentamisoikeus emätilalla on 1 ja olemassa oleva rakennuspaikkaa käyttää sen kiinteistöllä 39:13, joka on myös muistuttajan omistuksessa. Mitoituksen ollessa täynnä uusia rakentamismahdollisuuksia ei voida osoittaa.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 22, 179-409-8-373

Muistutuksessa esitetään vapaa-ajanasunnon rakennuspaikan muuttamista vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Rakennus rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Vesi ja sähkö tulee, sekä on vesivessa sekä jätekaivo.

Vastine: Kiinteistö sijaitsee Manunsaarella ja se on luvitettu vuonna 2005 vapaa-ajan asuntona. Osayleiskaavassa on osoitettu RA/AO –merkinnällä kylärakenteeseen ja vesihuoltoon tukeutuvia rakennuspaikkoja. Laajassa Manunsaarella on kahdeksan vakituisen asunnon rakennuspaikkaa eikä sinne ole muodostunut asutusta niin, että se muodostaisi selkeää kylärakennetta. Pääasiassa rakentaminen muodostuu loma-asutuksesta. Manunsaarella ei myöskään ole kunnallistekniikan verkostoa eikä näköpiirissä ole verkoston laajentuminen sinne. Edellä mainituista syistä RA/AO –merkinnän osoittaminen ei ole tarkoituksenmukaista eikä kaavan periaatteiden mukaista.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.

Muistutus 23, 179-409-8-241

Pyytäisin ottamaan huomioon omistamani tilan Kantaviitala 39:11, peltotontti Leppälahdentien varressa rakennus oikeuden. olen jättänyt tontin tyttärelleni, ajatuksena mahdollinen rakentaminen tulevaisuudessa. tontin sijainti on mielestäni täysin kaavan hengen mukainen (sähköt ,tie, mahdollinen vesiosuuskunta). tontin läheisyyteen on keskelle metsää määritetty kaksi rakennuspaikkaa ja nämä oikeasti hyvät tontit jätettäisiin ilman rakennus oikeutta.

Vastine: Osayleiskaavassa yksi tavoite on ollut kiinteistöjen tasapuolisen kohtelun turvaaminen. Tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi kaavaan on laadittu kuivanmaan ja ranta-alueen mitoitus. Kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien määrittämistä varten kaava-alueelta on osoitettu kaksi eri mitoitusvyöhykettä: kyläkeskuksen alue ja kylänauha-alue Leppälahdentien varressa. Kiinteistö 39:11 kuuluu kylänauha-alueelle. Tiiviimmän kyläkeskuksen alueella mitoitus on korkeampi ja kylänauha-alueella hieman matalampi. Kaavassa osoitetut rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet ovat muodostuneet kaavan mitoituksen mukaisesti. Kuivanmaan rakentamismahdoluustarkastelu on tehty pinta-alaperusteisesti ja emätilakohtaisesti. Mitoitus kohtelee samassa asemassa, samalla mitoitusvyöhykkeellä olevia kiinteistöjä tasavertaisesti. Tasapuolisen kohtelun toteutumisen tarkastelussa tarkastellaan keskenään niitä alueita, joiden olosuhteet ovat samanlaiset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen, ympäröivään asutukseen, rakennettavuuteen, saavutettavuuteen tai ympäristön arvoihin nähden.

Muistutuksen kohteena olevalla kiinteistö Kanta-Viitala on kaksiosainen. Toinen palsta on Leppäveden rannalla ja sillä olemassa oleva loma-asunnon rakennuspaikka, joka ei vaikuta kuivanmaan rakentamismahdollisuuksien mitoitukseen. Palautteen perusteella mitoitus on käyty läpi. Kuivanmaan mitoituksen mukainen rakentamisoikeus emätilalla on 4 ja olemassa olevia rakennuspaikkoja on kaksi, jolloin uusia rakennuspaikkoja emätilalle jää osoitettavaksi kaksi kappaletta, jotka on pinta-alan suhteessa osoitettu emätilaan kuuluvalla kiinteistölle Viitala. Mitoituksen ylittäviä uusia rakentamismahdollisuuksia ei ole mahdollista osoittaa.

Toimenpiteet: Ei muutosta kaavaratkaisuun.