

METSÄ-NIEMELÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Kuva: www.paikkatietoikkuna.fi

KAAVASELOSTUS

Luonnos 22.11.2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Perustiedot

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

992-457-3-188, 992-457-3-190, 992-457-3-181, 992-457-3-182, 992-457-3-183, 992-457-3-184, 992-457-3-185, 992-457-3-189, 992-457-3-191, 992-457-3-186 ja 992-457-3-231 sekä osaa kiinteistöstä 992-457-3-239.

Asemakaavan muutos koskee ranta-asemakaavan kortteleita 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Tonttijako alueella on ohjeellinen

1.2. Tunnistetiedot

Kunta	Äänekoski
Kaavan nimi	Metsä-Niemelän ranta-asemakaava
Kaavan päiväys	22.11.2021
Kaavalaji/toimenpide	Ranta-asemakaavan muutos
Yhteystiedot	Äänekosken kaupunki / kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski Yhteyshenkilö maankäyttöpäällikkö Juha Koskinen p. 020 632 3345 s-posti: juha.koskinen@aanekoski.fi Kaavanlaatija: Nina Marjoniemi (YKS 614) p. 040 717 7479 s-posti: ninamarjoniemi@gmail.com
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa __.__.2021 Ilmoitus vireilletulosta __.__.2021
Nähtävillä	Kaavaluonnos __.__.20__ - __.__.20__ Kaavaehdotus __.__.2022 - __.__.2022
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.20__

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Perustiedot.....	2
1.2. Tunnistetiedot	2
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.2. Luonnonympäristö	6
3.3. Rakennettu ympäristö	8
3.4. Maanomistus	9
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	9
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
4.2. Maakuntakaava	9
4.3. Yleiskaava.....	10
4.4. Asemakaava	12
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	13
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	14
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	14
5.4. Kaavan tavoitteet	16
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
6.1. Kaavan rakenne.....	16
6.2. Mitoitus.....	16
6.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
6.4. Aluevaraukset	17
6.5. Kaavamerkinnot ja määräykset	17
6.6. Nimistö.....	17
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	17
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	18
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne.....	18
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö	18
7.4. Liikenne.....	18
7.5. Sosiaaliset vaikutukset	19
7.6. Ilmastomuutos / ilmastomuutoksen huomioiminen.....	19
7.7. Taloudelliset vaikutukset.....	19
8. KAAVAN TOTEUTUS	19

Liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Taustamateriaali

- Äänekosken rantaosayleiskaava 2013 materiaali

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on saatettu vireille maanomistajien aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä __.__.2021 § __. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja kuulutuslehdessä __.__.2021.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2021 § __ kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville __.__. - __.__.20__ väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti __.__.20__ § __ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.20__ välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon aulassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __.__.20__ § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__ § __.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaavan muutos päivittää vuoden 1985 kaavan nykypäivän vaatimusten tasolle. Korttelialueiden osalta tarkasteltiin toteutunutta rakennuskantaa ja kohtuullistettiin rakennusoikeuden määrää. Yhden kiinteistön osalta loma-asunnon rakennuspaikkaa muokattiin sisällyttäen maa- ja metsätalousalueen puolelle rakennetut rakennukset korttelialueen sisäpuolelle. Asemakaavalla muodostuu loma-asunnon korttelialueita, joille osoitetaan kahdenlaista merkintää maanomistajien toiveiden mukaisesti. Pysyvää asumista kaavalla ei muodostu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Pyhäjärven rantaan sijoittuva suunnittelualue on loma-asumisen aluetta, jonka ympärillä on louhikkoista ja osin myös suurin korkeuseroin olevaa rinnettä, jolla kasvaa kookasta metsää. Ranta on hyvin kivikkoista, vesistö kirkas ja syvä. Ensimmäiset loma-asunnot ovat rakentuneet jo 1980-luvun loppupuolella ja viimeisimmät 1990-luvun lopulla. Loma-asumisen rakennuspaikat ovat hyvin saavutettavissa sorapintaisen yksityistien välityksellä. Matkaa valtatielle 13 on noin 3 kilometriä sekä Äänekosken ja Saarijärven keskustoihin 20-25 kilometriä.

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue käsittää rakentunutta loma-asuntoaluetta, joka rajoittuu länsiosastaan Pyhäjärvi -vesistöön. Rantaviivaa on reilut 1,5 km. Rannat ovat pääosin kivikkoisia, jopa lohkareisia. Muutamilla rakennuspaikoilla on myös matalaa rannan osaa, jossa on hiekka-pohja. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakentamattomina säilyneet tonttien osat ovat ympäristössä tavanomaisena esiintyvän metsän kaltaista hoidettua metsää.

Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu laaja metsäinen alue, valtapuuna kuusi, mänty ja koivu. Myös raitaa ja pihlajaa esiintyy harvakseltaan. Kallioinen ympäristö näkyy suurina lohkareina kautta alueen. Mustikka ja puolukka kasvavat koko suunnittelualueella ja lähimetsässä. Maa- ja metsätalousalueella on tehty metsänhakuutoimenpiteitä, mutta puus-toa on jätetty alueelle hyvin, eikä avohakkuuta tällä alueella ole näkyvissä.



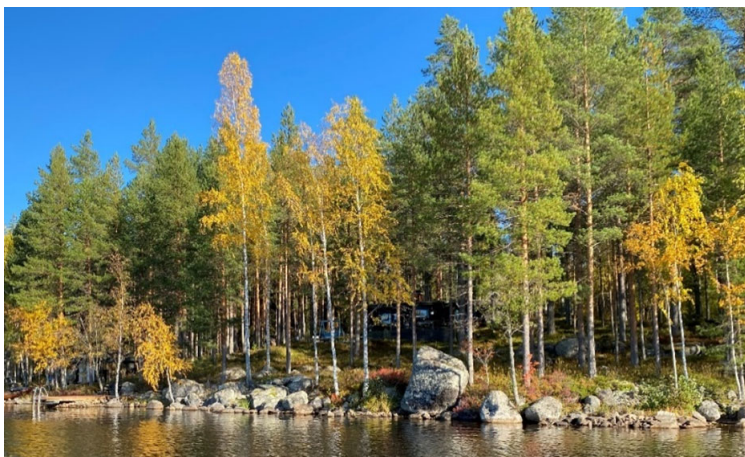
Kuva. Vasemmanpuoleisissa kuvissa näkyy hoidettua metsäistä ympäristöä suunnittelualueen itäpuolella. Jyrkkärinteinen ja louhikkoinen maasto on vaikeakulkuista. Metsään on muodostunut muutamia polkuja, jotka johtavat kauempana oleville metsäautoteille.

Alakuvassa näkyy kortteleiden väliseltä maa- ja metsätalousalueelta Pyhäjärvi ja vastaranta.



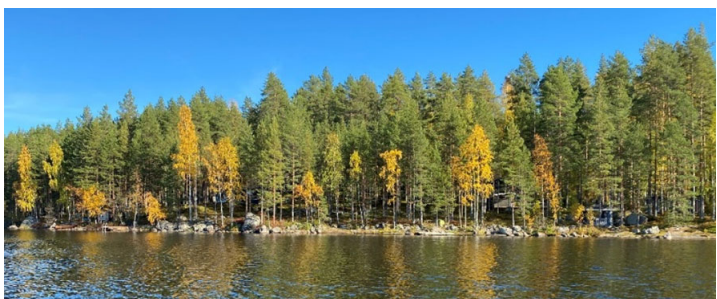
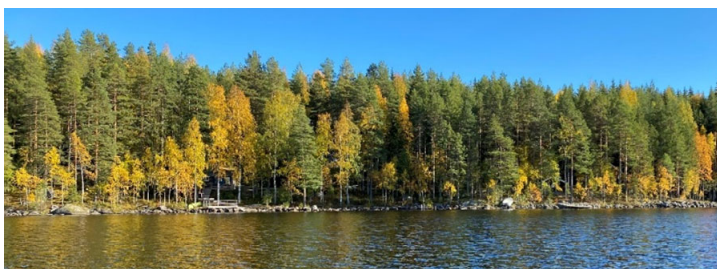
Maisema

Suunnittelualue sijaitsee kooltaan suuren *Pyhäjärven* itärannalla. *Pyhäjärven* järvimaisemassa esiintyy suomalainen järviluonto hyvin monipuolisena, karu suurjärvi saaristoinen, maatalouden leimaama kulttuurimaisema jokirantoinen ja hiekkarantoinen. Suunnittelualan kohdalla rannat ovat hyvin kivikkoiset, osittain jopa lohkareiset. Suojaava rantapuusto toteutuu koko suunnittelualueella ja rakennuskanta ei näy vesistön suunnasta selkeästi. Koska *Pyhäjärven* vesistö on kirkas ja syvä, ei rantamaisemaan ole ollut tarpeen tehdä pitkiä laiturirakenteita. Rantaan ei myöskään ole muodostunut kaislikkoa, vaan rantaviiva on selkeä. Maisemassa valtapuuna näkyvät koivu ja mänty.



Kuva. Vasemmalla rantamaisemaa vesistön suunnasta kuvattuna. Rantapuuston siimeksestä voi näkyä rakennettuja loma-asuntoja ja pieniä laiturirakenteita.

Alhaalla näkymä rantatontilta vesistön suuntaan. Vastaranta näkyy puustoisena, eikä mahdolliset loma-asunnot erityisestä erotu maisemassa.



Vesistöt

Pyhäjärvi on noin 18 kilometriä pitkä ja noin 8 kilometriä leveä järvi, jonka rannat sijoittuvat niin Äänekosken kuin Saarijärven kaupungin alueelle. Noin 60 km² vesipinta-alasta kolmannes on Äänekosken kaupungin puolella. *Pyhäjärven* on kolmisenkymmentä saarta, joista suurin on Hässösaari (noin 150 ha).

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristön häiriötekijöitä.

3.3. Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakentunut loma-asumista alkuperäisen kaavan tultua voimaan 1985. Ensimmäiset loma-asunnot rakennettiin jo 1980-luvun lopulla. Viimeisimmät tontit ovat rakentuneet 1990-luvun puolivälin tienoilla. Kulkuväylät tonteilla ovat sorapintaiset ja rakentamatta olevat tontin osat on säilytetty metsämaana.



Kuva. Korttelialueille rakentunutta rakennuskantaa. Kokonaisuudessaan rakennukset ovat maastoon hyvin sopeutuvia tummasävyisiä rakennuksia. Alueelle johtava yksityistie on kapea sorapintainen tie.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäännökset

Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Äänekosken Kotekennään ja Hirvaskankaan alueella sekä Saarijärven keskustassa. Lähin pysyvän asumisen kyläalue (Parantala, Huutoniemi) sijoittuu noin 4 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Liikenne

Alueelle saavutaan valtatieltä 13 (Saarijärventie/Jyväskylätie), josta suunnittelualueelle on matkaa yksityistietä pitkin noin 3 km. Valtatien 13 varrella on bussipysäkkipari ja lännen suuntaan on toteutettu erillinen kevyen liikenteen väylä.

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallista vesi- ja jätevesiverkostoa. Alueella ei myöskään ole vesiosuuskuntien verkostoja. Alueelle on Elenia Oyj:n sähköverkko.

3.4. Maanomistus

Alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Laajat metsäalueet omistaa metsäyhtiö UPM.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueiden suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

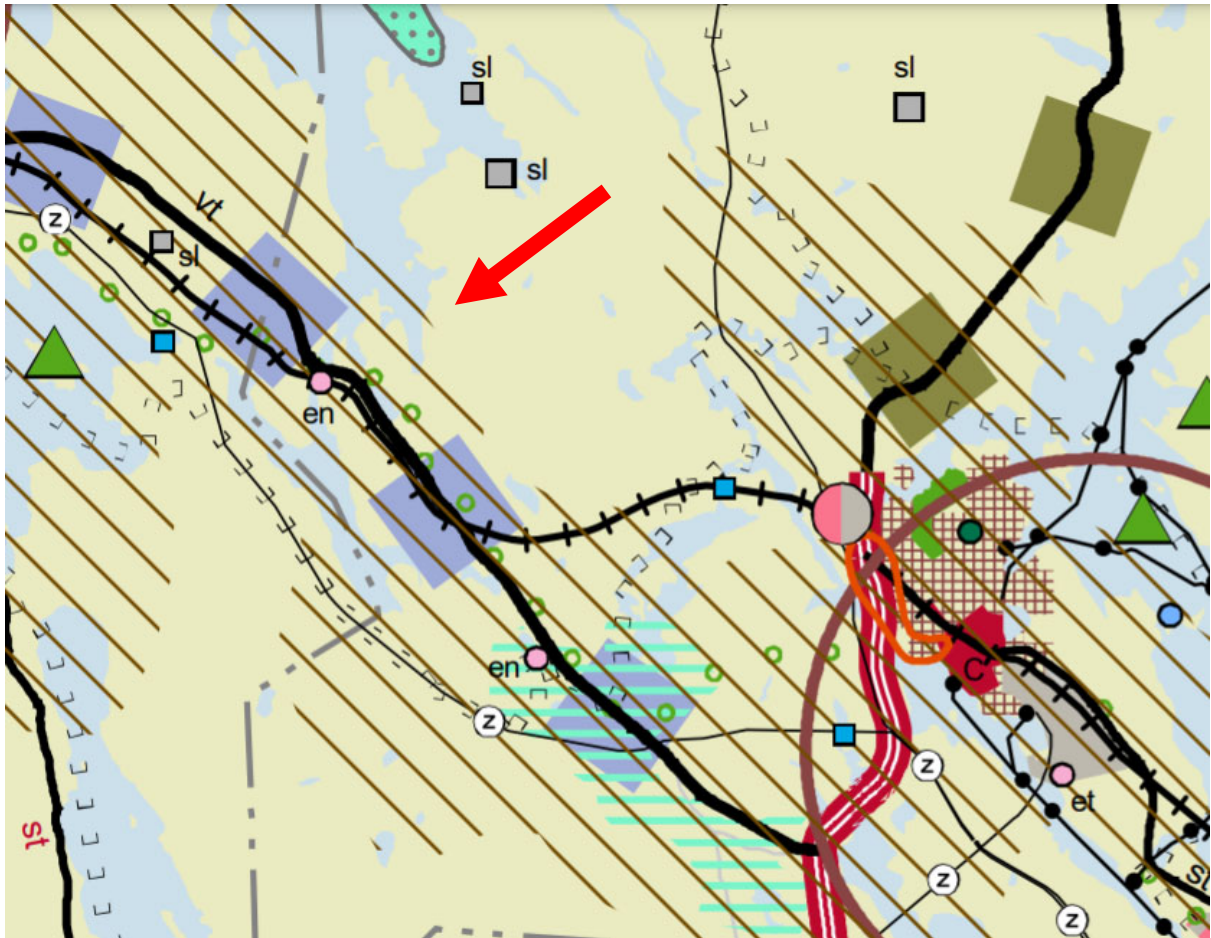
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018.

Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Muutoin suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä maakuntakaavassa. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen ulottuu kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoviivastasteri).



Kuva. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella nuolella.

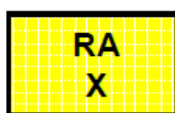
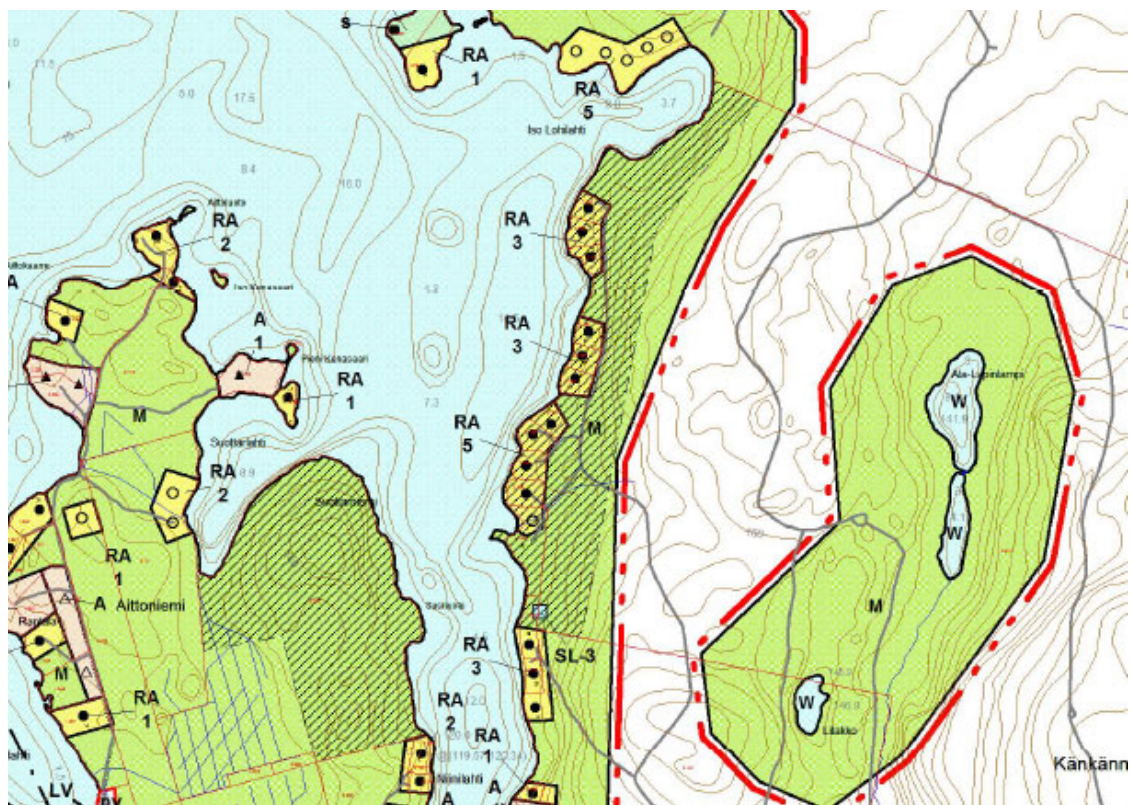
Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on käynnistänyt rullaavan maakuntakaavoituksen. Tarkoituksena on ylläpitää yhtä, jatkuvasti päivittyvää maakuntakaavaa. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa muutetaan voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa vain kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Vireille saatettu ensimmäinen vaihe käsittelee tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen muutostarpeita ja tavoitteita.

4.3. Yleiskaava

Äänekosken rantayleiskaava

Äänekosken kaupunginvaltuusto on 4.3.2013 hyväksynyt rantaosayleiskaavan. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Yleiskaavassa vinoviivarasterilla on osoitettu alueella voimassa olevat ranta-asemakaava alueet. Ranta-asemakaavan muutosta koskevan suunnittelualueen ulkopuolella oleva Niinilahden lehmusesiintymä on osoitettu yleiskaavassa SL-3 merkinnällä.



LOMA-ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu loma-asumiseen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen loma-asunnon, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 250 m². Alle 1500 m²:n rakennuspaikalla rakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Numero osoittaa alueen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Kuva. Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta ja RA-määräyksestä.

YLEISMÄÄRÄYKSET, JOITA NOUDATETAAN ELLEI KÄYTTÖTARKOITUSMERKINNÄN YHTEYDESSÄ TOISIN MÄÄRÄTÄ:

1. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². Vesihuollon toiminta-alueella rakennuspaikka on liitettävä keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Ellei liittäminen ole mahdollista, tulee ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun rakennuspaikan pinta-alan olla vähintään 5000 m².

Kaavassa osoitettujen rakennuslain aikana muodostettujen rakennuspaikkojen tulee olla kooltaan vähintään 2000 m². Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

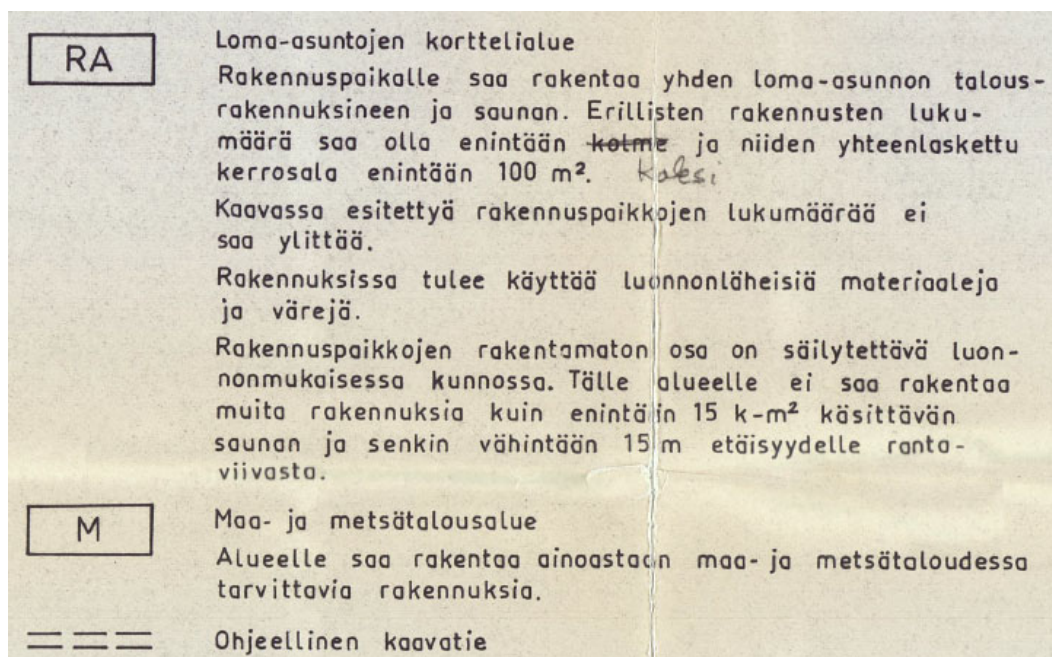
2. Vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m.
3. Rakennuksen vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta määräytyy kerrosalan mukaisesti siten, että:
 - kerrosalaltaan enintään 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 30 metriä
 - kerrosalaltaan yli 80 m²:n suuruisen rakennuksen etäisyys rantaviivasta on vähintään 60 metriä
4. Yhden kerrosalaltaan enintään 25 m²:n saunarakennuksen ja pohjapinta-alaltaan enintään 10 m²:n huvimajan, katoksen tai kesäkeittiön saa sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

5. Rakennettaessa vähintään 100 m muunnettua rantaviivaa käsittävälle rakennuspaikalle, saa rakennuspaikalle rakentaa kaksi yksiasuntoista kerrosalaltaan enintään 80 m²:n asuinrakennusta ja talousrakennuksia. Tällaista rakennuspaikkaa ei saa lohkomalla muodostaa useammaksi tilaksi.
6. Rakennusluvan myöntävä viranomainen voi myöntää rakennuksen sijoittamista koskevasta määräyksestä poikkeuksen, ellei rakennusta voida rakennuspaikan maasto-olosuhteista tai muodosta johtuen sijoittaa kaavamääräyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta.
7. Rakentaminen tulee sovittaa mahdollisimman hyvin olemassa oleviin maaston muotoihin. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja puuston osalta vain harventaminen on sallittua. Maisemallisesti merkittäviä puita ei saa kaataa.
8. Rakentajan on huolehdittava siitä, että yleisten teiden läheisyyteen rakennettaessa meluolosuhteet on tarkemmin selvitetty ja etteivät sallitun melutason ohjearvot ylity.
9. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupa-hakemukseen.

4.4. Asemakaava

Metsä-Niemelän ranta-asemakaava

Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.2.1985 Metsä-Niemelän ranta-asemakaavan. Ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kolme erillistä loma-asunnon korttelialuetta (1, 2 ja 3) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Rakennuspaikkoja asemakaavassa on osoitettu yhteensä yksitoista.



Koko rantakaava-alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää. Käymälänä on käytettävä joko kompostikäymälää tai tiiviillä säiliöllä varustettua kuivakäymälää.
Jätevesiä ei saa laskea järveen tai imeyttää maahan 15 m lähempänä rantaviivaa tai naapurin rajaa.
Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Kuva. Ote voimassa olevan ranta-asemakaavan määräyksistä.



Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnassa hyödynnetään aikaisemmin laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä;

- ska kaavamuutos käsittää rakentuneita korttelialueita, ei kaavatyön yhteydessä nähdä peelliseksi erillisselvitysten laatimista.

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Alueelle on laadittu ranta-asemakaavan muutosta varten pohjakartta syyskuussa 2021. Pohjakartan mittakaava on 1:2000, pinta-ala noin 36 ha ja rantaviivaa 1800 m. Pohjakartan on laatinut Äänekartta Oy ja se on hyväksytty Äänekosken kaupungin maankäyttöpäätöksissä 6.10.2021.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa ranta-asemakaava vuodelta 1985. Kaava on ollut voimassa reilut 36 vuotta palvellessaan tänä aikana alueelle rakentamista. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa enintään 100 k-m² rakennusoikeuden toteuttamisen tonteille. Osalla tonteista tämä ei vastaa nykypäivän tarpeisiin, sillä loma-asuntojen käyttöaste on lisääntynyt verrattuna 1980-luvulla totuttuun. Yhden kiinteistön osalta rakennuskanta on toteutettu rakentamisen sallivan alueen ulkopuolelle, maa- ja metsätalousalueelle, joten ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikka sijoitetaan toteutetun mukaiseksi.

Voimassa olevan asemakaava-alueen ulkopuolella on voimassa rantaosayleiskaava, joka mahdollistaa 250 k-m² rakennusoikeuden toteuttamisen RA-rakennuspaikoille. Ranta-asemakaavan muutoksella tarkastellaan tonttikohtaisesti rakennusoikeuden määrän kasvattamista kohtuullisesti. Tavoitteena ei ole rantaosayleiskaavan mukaisen 250 k-m² rakennusoikeuden määrän osoittaminen, vaan kohtuullinen taso suhteessa alueen ympäristöön ja tonttien omistajien tarpeisiin. Osa kaava-alueen maanomistajista haluaa pitäytyä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa rakentamisen määrässä, joten siltä osin heitä koskee yleismääräysten tarkentaminen nykyajan mukaiselle tasolle.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus on kokouksessaan __.__.2021 § __ päättänyt käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen maanomistajien aloitteesta.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Viranomaisia ovat mm. Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen pelastuslaitos ja Äänekosken kaupungin kaupunkirakenne- ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Elenia Verkko Oy. Osallisia ovat myös alueella toimivat yhdistykset, kuten mm. metsästysseurat ja yksityistiekunnat.

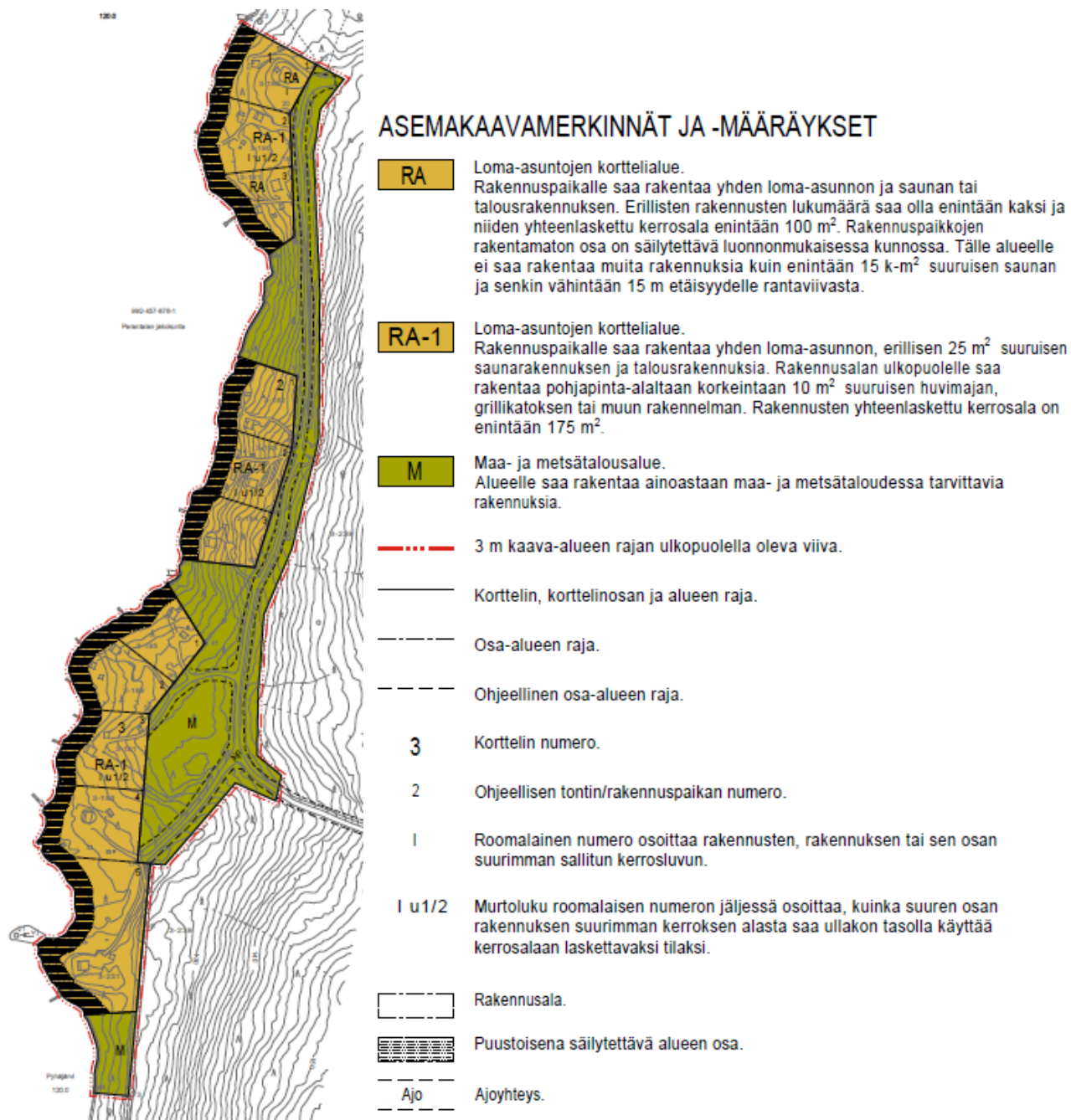
Vireilletulo

Kaavamuutoksen laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa __.__.2021 __§ ja saatettu vireille lehtikuulutuksella __.__.2021. Kaavan sisältöä ja kaavan laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä __.__.2021 välisen ajan. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu kaupungin kotisivuilla ja ilmoituslehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja kuuluslehdessä. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta. Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtävillä

MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti _____. - _____.2021 väliseksi ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistot.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta ja merkinnöistä.

Luonnosvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus: valmistellaan luonnosvaiheessa saatu palaute huomioiden. (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdessä sekä kotisivuilla osallisten kuulemista varten. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Muistutukset ja lausunnot pyydetään toimittamaan kirjaamoon.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, kuulutuslehdessä ja kaupungin kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve tarkistetaan kaavahankkeen alkuvaiheessa. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen, kun kaavamutoshanke ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. MRA 26 § mukaisen viranomaisneuvottelun tarve selviää kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheissa.

5.4. Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkistaa tonttikohtaiset rakennusoikeuden määrät maanomistajien tahtotilan mukaan. Osalla maanomistajista ei ole tarpeita uudistaa rakennusoikeuden määrää, joten siltä osin kaavassa tarkastellaan kohtuullinen rakennusoikeus niiden kiinteistöjen osalta, joilla tavoitteena on rakennusoikeuden määrän tarkistaminen. Uuden rakennusoikeuden määrää tarkastellaan 150-200 m² suuruiseksi. Alueelle ei tavoitella alueella voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaista 250 m² suuruista rakennusoikeuden määrää. Yleismääräykset tarkistetaan nykypäivää vastaaviksi. Yhden kiinteistön osalta rakennuskanta on toteutettu toisin, kuin voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollista. Kaavamutoksessa rakennuskanta sisällytetään loma-asuntojen korttelialueelle ja samassa yhteydessä maa- ja metsätalousalue pienenee. Rakennuspaikkojen määrää ei kaavassa nosteta, vaan nykyiset 11 rakennuspaikkaa säilyvät.

Monipaikkaisuus on noussut ilmiönä useilla paikkakunnilla. Kaavamutoksen yhtenä tavoitteena on mahdollistaa loma-asuntotonttien monipuolinen käyttö siten, että pitkäaikainen oleskelu mökkipaikkakunnalla mahdollistetaan huomioiden tonttien tarkoituksenmukaiset tilat ja ympäristö.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueen maankäyttöratkaisut sijoittuvat metsävaltaiselle haja-alueelle, jonne on rakentunut 11 loma-asuntotonttia *Pyhäjärven* rantaan. Kaavassa osoitetaan kolme loma-asuntojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Kulkuyhteydet on osoitettu ajo-yhteydellä toteutuneen yksityistien mukaisena.

6.2. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,14 ha. Kaavassa on osoitettu loma-asumiselle varattuja korttelialueita yhteensä noin 4,82 ha sekä maa- ja metsätalousaluetta 3,32 ha.

Rakennusoikeutta koko kaavalla muodostuu yhteensä 1775 k-m², josta korotusta voimassa olevaan kaavaan nähden 675 k-m².

6.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla todennetaan rakentuneen loma-asuntoalueen maankäyttöä. Laajat ympäröivät metsäalueet tulevat muutoksenkin myötä säilymään talousmetsinä nykyisen mukaisesti.

6.4. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan loma-asumisen korttelialueita sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Korttelialueet

Loma-asunnon korttelialue (RA) -merkinnällä on osoitettu ranta-alueelle sijoittuvien kortteleiden alueelle yhteensä 2 tonttia, jotka molemmat sijoittuvat kortteliin 1. Näiden tonttien osalta kaavassa vahvistetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennusoikeutta $100 \text{ k-m}^2/\text{tontti}$, joten kokonaisuudessaan rakennusoikeutta vahvistuu 200 k-m^2 . Korttelialueen määräys; *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja saunan tai talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kaksi ja niiden yhteenlaskettu kerrosala enintään 100 m^2 . Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa kunnossa. Tälle alueelle ei saa rakentaa muita rakennuksia kuin enintään 15 k-m^2 suuruisen saunan ja senkin vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta.*

Loma-asunnon korttelialue (RA-1) -merkinnällä on osoitettu ranta-alueelle sijoittuvien kortteleiden 1, 2 ja 3 alueille yhteensä 9 tonttia. Näiden tonttien osalta kaavassa vahvistetaan rakennusoikeutta $175 \text{ k-m}^2/\text{tontti}$, joten kokonaisuudessaan rakennusoikeutta vahvistuu 1575 k-m^2 . Korttelialueen määräys; *Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, erillisen 25 m^2 suuruisen saunarakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa pohjapinta-alaltaan korkeintaan 10 m^2 suuruisen huvimajan, grillikatoksen tai muun rakennelman. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 175 m^2 .*

Viheralueet

Maa- ja metsätalousalue (M) -merkinnällä on osoitettu korttelialueita ympäröivät metsäiset alueet. Määräys; *Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia. Alueen läpi on osoitettu yksityistie ajo -merkinnällä toteutuneen mukaisesti.*

6.5. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten maastonmuotoihin sopeuttamiseen, rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta. Katon tulee olla väriykseltään tumma kaikissa rakennuksissa.

Rannan läheisyyteen toteutettavien sauna- ja talousrakennusten harjakorkeus saa olla enintään 4 m .

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa.

6.6. Nimistö

Kaavalla ei muodostu uusia nimettäviä katuja. Tonteille ajo tapahtuu Lohisaaren yksityistien kautta.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin sitä täydentäen ja tarkentaen. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin

lähtötietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan myötä *Pyhäjärven* ranta-alueen rakennuspaikkoja koskevia määräyksiä saadaan osittain yhdenmukaistettua voimassa oleva rantaosayleiskaava huomioiden, mikä luo tasa-arvoisuutta ranta-alueen kiinteistöille. Kaava on vuodelta 1985, jolloin loma-asumisen tavoitteet olivat toisenlaiset nykypäivän käyttöön verrattuna. Nykypäivän loma-asuntojen käyttöaste on lisääntynyt ja erilaiset tilatarpeet tonttien omistajilla ovat erilaiset. Kaava mahdollistaa vapaammin eri tonttien osalta suunnittelun haltijansa tarpeiden mukaisesti. Osa tonttien omistajista eivät hae kaavamuutoksella rakennusoikeuden lisäämistä, joten siltä osin kaava kunnioittaa heidän valintaansa.

Alueelle ei osoiteta pysyvää asumista, vaan ainoastaan loma-asumista, sillä ympäristö asettaa alueelle omat haasteensa mm. puhtaan veden ja jäteveden järjestämisen suhteen. Alueen säilyminen loma-asumisen käytössä luo alueelle myös oman yhteisönsä eri puolilta Suomea olevien lomalaisten kesken.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävän metsäisen alueen hyödyntäminen sienestyksen ja marjastuksen harrastajille mahdollistuu, kun ainoastaan ranta-alue on osoitettu rakentamisen alueina. Vapaata ranta-aluetta kaava myös mahdollistaa, mutta vesiteitse saapuvalle ranta tuo omat haasteensa kivikkoisuutensa johdosta.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kaikki alkuperäisen kaavan mukaiset 11 rantatonttia on lunastettu ja rakennettu. Uusia rakennuspaikkoja ei kaavalla osoiteta. Rakennuskanta on muodostunut 10 vuoden ajaksolla 1980-luvun lopulta 1990-luvun lopulle. Rakennukset ovat puurakenteisia ja ympäristöönsä hyvin soveltuvia. Rantapuusto on koko rannan osalta jätetty suojaamaan näkymiä järveltä. Koska *Pyhäjärvi* on syvä ja kirkasvetinen järvi, ei ranta-alueille ole ollut tarpeen tehdä pitkiä laiturirakenteita. Alueella on Elenia Verkko Oy:n sähköjohto, mutta välttämättä muita mukavuuksia loma-asunnoissa ei ole. *Pyhäjärven* puhdasta vettä voidaan käyttää hyvin peseytymiseen.

Rakennusoikeuden lisääminen (675 k-m²) koko suunnittelualueella ei ole merkittävä muutos rakennetun ympäristön osalta. Rakennuskanta loma-asuntotonteilla on kuitenkin suhteellisen pientä.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Kaavassa huomioidaan järveltä näkyvä rantamaisema osoittamalla 15 metriä leveä suoja-alue rantaan. Rakentamisen ulkopuolinen alue on tyypillistä metsäistä maisemaa, jossa pääpuulajeina ovat mänty, kuusi ja koivu. Maasto on hyvin lohkareista ja runsaasti korkeuskäyriä omaavaa, joten kulkeminen metsässä on osittain myös haasteellista. Metsäinen alue suunnittelualueen itäpuolella säilyy nykyisellään ja sitä hoidetaan metsätalouden periaattein. Avohakkuita alueella ei ole toteutettu. Kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia maisemaan ja luonnonympäristön säilymiseen.

7.4. Liikenne

Alueelle johtaa yksityistie, joka päättyy kääntöympyrään. Tieltä ei ole läpiajoa muille metsäautoteille, joten alue on liikenteen osalta paikallista ja rauhallista. Alueelta on lyhyt matka valtatielle 13, mikä mahdollistaa myös julkisen liikenteen käytön sitä tarvitseville. Lähimmät kaupungit, Saarijärvi ja Äänekoski ovat hyvien yhteyksien päässä ja Jyväskylään

tulee matkaa noin 50 km. Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenneverkkoon tai muutoinkaan liikenteeseen.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa perheiden erilaisten tarpeiden toteuttamisen, kun rakentamiseen luodaan väljyyttä. Loma-asuminen on nykypäivänä lisääntynyt ns. monipaikkaisuuden näkökulmasta, ja loma-asunnoissa tehdään myös etätöitä mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuutos mahdollistaa monipaikkaisten pysymisen tällä rauhallisella alueella suuren osan vuodesta, toukokuusta elokuun loppuun. Myös harrastaminen, mm. kalastaminen tänä aikana luo omat suhteensa asukkaiden keskuuteen. *Pyhäjärvi* on iso järvi, jolla kulkee niin verkkokalastajia kuin uistelijoitakin.

7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta ilmastonmuutokseen. Toki vaikutusta on sillä, kun mahdollistetaan nykyinen pidempiaikainen loma-asunnolla oleminen, vähenee väli-matkojen kulku asuinpaikkakunnille. Toki kaupallisiin palveluihin on matkaa noin 20-25 km, mikä tarkoittaa automatkojen tekemistä. Kaava ei salli pysyvää asumista rakentamisen alueille, jolloin talvikauden kunnossapitoa ei siinä määrin ole tarpeen järjestää, eikä muita kuljetuksia.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Rakennusoikeuden kohtuullinen korottaminen lisää mahdollisuuksia loma-asuntotontin monipuolisempaan hyödyntämiseen ja tarpeellisten tilojen rakentamismahdollisuuksia. Mikäli kaavamuutosta ei laadittaisi, tarkoittaisi se eri rakennusprojektien osalta aina poikkeamisluvan hakemista, mikä ei lähtökohtaisesti ole alueidenkäytön suunnittelun periaatteiden ensisijainen lähtökohta. Rakentamisen määrän tarkastelu on hyvä tehdä kokonaisuutena ranta-asemakaavan muutoksella, jonka kustannuksista vastaa maanomistajat.

8. KAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen.