

Leppävesijärven rantayleiskaavan päivittäminen

37/10.02.2019

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2015 § 77

Valmistelija: kavasuunnittelija Outi Toikkanen, puh. 014 2675 770

Leppävesijärven rantayleiskaavan päivittäminen ja numeristaminen on ollut esillä vuonna 2014 kunnanvaltuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa. Rantayleiskaavan päivittämisen tavoitteena on ajantasaistaa Laukaan kunnanvaltuuston 29.3.2004 §10 hyväksymä rantayleiskaava. Rantayleiskaavan muutostyössä on ensisijaisesti tarkoitus tutkia kaavan hyväksymisen jälkeen esille tulleet muutostarpeet sekä tarkastella rakennusoikeuden määräytymistä vakituisen asumisen rakennuspaikoilla. Kaavanlaadinnassa tapahtuneita virheitä on tähän mennessä ratkaistu poikkeamismenettelyllä.

Tavoitteena on myös päivittää yleiskaava-alueen suunnittelu- ja mitoitusperusteet koko kunnan alueelle valmisteilla olevien yhtenäisten perusteiden mukaisesti. Rantarakentamisen suunnittelu- ja mitoitusperusteita on tarkistettu 2014 ja tämän johdosta kunnan alueelle laadituissa eri rantayleiskaavoissa käytettyjä vaihtelevia mitoitusperiaatteita tullaan tämän johdosta yhtenäistämään. Näin ollen koko kunnan alueella voidaan jatkosuunnittelussa ottaa käyttöön yhtenäiset rantarakennusoikeuden mitoitusperiaatteet.

Lähtökohtana on, että voimassa olevissa yleiskaavoissa osoitettua rantarakennuspaikkoja ei kaavamutoksessa tulla poistamaan. Kaavamutoksen yhteydessä voidaan tutkia kyläkeskusten tuntumaan sijoittuvien ranta-alueiden kiinteistöillä, jotka mm. kuuluvat vesihuollon piiriin ja jotka sijaitsevat alle kolmen kilometrin etäisyydellä koulusta, käyttötarkoituksen muuttamista loma-asumisesta vakituisen asumiseen.

Yleiskaavan päivittämisessä huomioiden alueelliset erityispiirteet, kuten luonto-, maisema- ja arkeologiset arvot.

Rantayleiskaavan päivittämisen vireilletulo kuulutetaan Laukaa - Konnevesi - lehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet -sivuilla.

Vireilletulokuulutuksen yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville.

Ehdotus

Kaavoitusjohtaja:

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää käynnistää Leppävesijärven rantayleiskaavan päivittämisen ja asettaa em. liitteen mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 62§:n ja MRA 30 §:n tarkoittamalla tavalla.

Päätös

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 18.05.2015 § 125

Esityslistan liitteenä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Ehdotus

Vt. kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätösehdotuksen.

Päätös

Kunnanhallitus:

Pertti Parkkonen ja Pirjo Leinonen poistuivat kokouksesta esteellisinä (intressijäviys) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16:33-16:35.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 04.02.2019 § 23

Valmistelija: kaavasuunnittelija Outi Toikkanen, puh. 050 5687 206

Leppävesijärven rantayleiskaavan päivittämistä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 28.5. - 29.6.2015 välisen ajan. Kuulutuksessa suunnittelualueen maanomistajilta on pyydetty esityksiä mahdollisista rantayleiskaavaan tehtävistä muutostarpeista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Liikennevirastolta sekä tekniseltä lautakunnalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Suomen liitolta ja Keski-Suomen museolta. Maanomistajien jättämiä mielipiteitä saatiin yhteensä 9 kappaletta.

Suunnittelualueella sijaitsevaa Mattilan ranta-asetakaavaa koskeva muutos on käynnistetty syksyllä 2018 (kall. 8.10.2018 §172).

Kaavaratkaisu:

Rantayleiskaavan päivitys laaditaan MRL:n 72 §:n mukaisena rakentamista ohjaava oikeusvaikutteisena rantayleiskaavana, jossa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kantatilalaskelmaan. Yleiskaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena yleiskaavassa osoitetuilla AP, AM, RA, RA-1 ja RM-1 -alueilla.

Rantayleiskaavan päivitys säilyttää pääosin voimassa olevan rantayleiskaavan ratkaisun ja periaatteet. Kaavaratkaisuun on päivityksen yhteydessä tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

Rantayleiskaavan muutostyössä on tutkittu kaavan hyväksymisen jälkeen esille tulleet muutostarpeita sekä tarkasteltu rakennusoikeuden määräytymistä sekä loma- että vakituisen asumisen rakennuspaikoilla. Asuinpientaloalueiden osalta useampia eri AP -merkintöjä on yhtenäistetty ja merkintöihin on lisätty enimmäisrakennusoikeutta koskeva kaavamääräys, jossa rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m² ja enintään 600 m². RA-alueilla rakennusoikeutta muodostuu 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m². Pienet, alle 1 ha:n suuruiset saaret osoitetaan kaavamerkinällä RA-1. Kullekin RA-1 -rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla

enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 100 m².

Rantayleiskaavan päivityksessä ei ole tehty muutoksia alkuperäisen rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeisiin tai mitoituslukuihin. Mitoitustaulukkoa on kuitenkin päivitetty saattamalla kiinteistötiedot ajan tasalle toteutuneiden kiinteistönmuodostusten mukaisesti. Tämän johdosta myös kiinteistöjen rantaviivan pituutta koskevat tiedot on päivitetty ajan tasalle kantatilataulukoon. Tarkastetulla rantaviivanpituudella on ollut joidenkin tilojen osalla vaikutusta mitoitukseen ja mahdollisen rantaviivan lisäyksen johdosta muodostunut uusi rakennusoikeus on osoitettu siinä tapauksessa, että emätilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Rantaviivan tarkistuksen johdosta kaavaluonnoksessa on osoitettu yhteensä seitsemän uutta rakennuspaikkaa lisää.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan olemassa olevia loma-asunnon rakennuspaikkoja yhteensä 193 kappaletta ja vakituisia rakennuspaikkoja 124, joista maatilan talouskeskuksia on kaksi. Voimassa olevien ranta-asemakaavojen alueelle sijoittuu yhteensä 40 rakennuspaikkaa sekä yksi maatilan talouskeskus.

Uusia rakennuspaikkoja rantayleiskaavassa osoitetaan yhteensä 46 kappaletta, joista 39 on lomarakennuspaikkoja ja 8 asuinpienalojen rakennuspaikkoja.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi pysyvän asumisen vyöhykettä (A) Leppäveden ja Vuonteen kyläkeskusten tuntumaan sijoittuville ranta-alueille, joilla etäisyys nykyisiin kouluihin on alle kolme kilometriä. Vyöhykkeillä nykyisten loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen on mahdollista, mikäli kaavassa annetut edellytykset rakennuspaikan osalta täyttyvät.

Suunnittelualueen ulkopuolelle on rajattu kunnanvaltuuston 20.2.2017 §6 hyväksymä Vuonteensalmen sillan yleiskaava-alue (Leppävesijärven rantayleiskaavan ja Kanavareitin rantaosayleiskaavan osittainen muutos).

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen rantayleiskaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten MRL 62 §:n mukaisesti.

Päätös

Kunnanhallitus:

Tarmo Pekonen poistui kokouksesta esteellisenä (hallintolaki 28 § 5 mom., yhteisöjääviys) asian käsittelyn ajaksi klo 15:35-15:36.

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus 06.02.2023 § 30
83/10.02.04/2023

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759

Leppävesijärven rantayleiskaavan päivitystä koskeva kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 14.2. – 18.3.2019 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Liikennevirastolta, Jyväskylän kaupungilta, Vihtasillan vesiosuuskunnalta, Metsolahden vesiosuuskunnalta, Kirkasvesi Ay:ltä sekä Keski-Suomen

pelastuslaitokselta. Kaavaluonnoksesta saatiin Keski-Suomen ELY-keskuksen, Keski-Suomen museon, Keski-Suomen liiton, Väyläviraston ja Jyväskylän kaupungin lausunnot ja siitä jätettiin 16 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on annettu kaavanlaatijan vastineet.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaluonnoksessa osoitettujen uusien rakennuspaikkojen sekä rakennuspaikkojen siirtojen osalta on tehty luontoarvojen tarkistus, jonka on laatinut FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:stä biologi FM Jari Kärkkäinen.

Alueella on käynnistynyt kaksi asemakaavahanketta, Pernasaaren asemakaava (khal 16.8.2021 §230) sekä Kuusisaaren ranta-asemakaavan muutos ja laajennus (khal 17.1.2022 §7). Lisäksi alueella on vireillä Hernekallion ranta-asemakaavan kumoaminen.

Rantayleiskaavasta on pidetty työpalaveri Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa 1.12.2022. Lisäksi rantayleiskaavan sisällöstä on keskustelut kunnanhallituksen puheenjohtajistossa 7.12.2022.

Kaavaehdotuksen ratkaisu

Kaavaluonnos on valmisteltu kaavaehdotukseksi saatujen lausuntojen ja mielipiteiden sekä laadittujen selvitysten perusteella. Kaavaratkaisuun on tehty seuraavia muutoksia:

- Leppävesijärven pohjoisosaan on osoitettu yhtenäinen Seppälänlahdesta Vuontelle ulottuva pysyvä asuminen vyöhyke (A). Alueella voidaan sallia nykyisten lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen sekä uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen, mikäli kaavassa määrätyt rakennuksia ja rakennuspaikkaa koskevat edellytykset täyttyvät.
- Kaavakartalle on merkitty luontoarvojen tarkistusten johdosta uusia liito-oravan tai viitasammakon elinympäristöjä (luo-1), joiden johdosta rakentamattomien rakennuspaikkojen sijaintiin on tehty paikoin muutoksia.
- Luulunlahdessa kaksi uutta rakennuspaikkaa on osoitettu Asuinpientalojen alueena AP-1, jossa merkintään liittyy seuraava määräys: *Rakennuspaikan edustalla esiintyy LsL 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitetun eläinlajin lisääntymis- ja elinympäristöä. Lajin elinympäristöä heikentävä tai lajin vaarantava ruoppaaminen on rannalla kiellettyä. Direktiivi-lajille olennaisten olosuhteiden muuttamiseen tulee hakea luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen poikkeamislupa.*
- Metsolammen rantaan on osoitettu lomarakennuspaikka kaavamerkinnällä RA-2. Rakennuspaikan liito-oravatilanne tulee selvittää ennen rakennuslupaa. Mikäli alueella todetaan olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka voidaan rakennushanke edellyttää toteutettavaksi viranomaisten ohjeiden mukaisesti niin, ettei liito-oravien elinolosuhteita heikennetä.
- Voimassa olevien ranta-asemakaavojen käyttötarkoitukset on poistettu kaavakartalta ja alueet on osoitettu viivarasterimerkinnällä (rak).
- Kuusisaaren kaavaluonnoksessa osoitettu Erityisselvitysalue (SE) on muutettu kaavaehdotukseen Ranta-asemakaavoitettavaksi alueeksi (Rak)
- Kaavaluonnoksessa Erityisselvitysalueena (SE) osoitettu Pernasaaren entinen vankila-alue on osoitettu kaavaehdotuksessa asemakaavoitettavana alueena, jolla ympäristö säilytetään (ak/s).
- Järvilinnan aluelle osoitetun kaavamerkintään Erityisalue, jolla ympäristö säilytetään (E/s) on lisätty seruaava kaavamääräys: *Alueelle voidaan sijoittaa asumista, työpaikkoja sekä liiketoimintaa ja elinkeinopalveluita.*

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön, ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet säilyvät. Alueen lisärakennusoikeus tulee ratkaista asemakaavalla.

- Paikallisveneväylä ns. Savion väylä on merkitty kaavakartalle Laivaväylä – merkinnällä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen rantayleiskaavaehdotuksen 30 päivän ajaksi julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 19§ ja 20 § tarkoittamalla tavalla.
Päätös	Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.