

Toivakka

## VT4 osayleiskaava

Leppäveden rantaosayleiskaavan  
kumoaminen

Läntisen alueen rantaosayleiskaavan  
osittainen kumoaminen

Verkkoseminaari 4.5.2020





Toivakka

## VT4 osayleiskaava

Leppäveden rantaosayleiskaavan  
kumoaminen

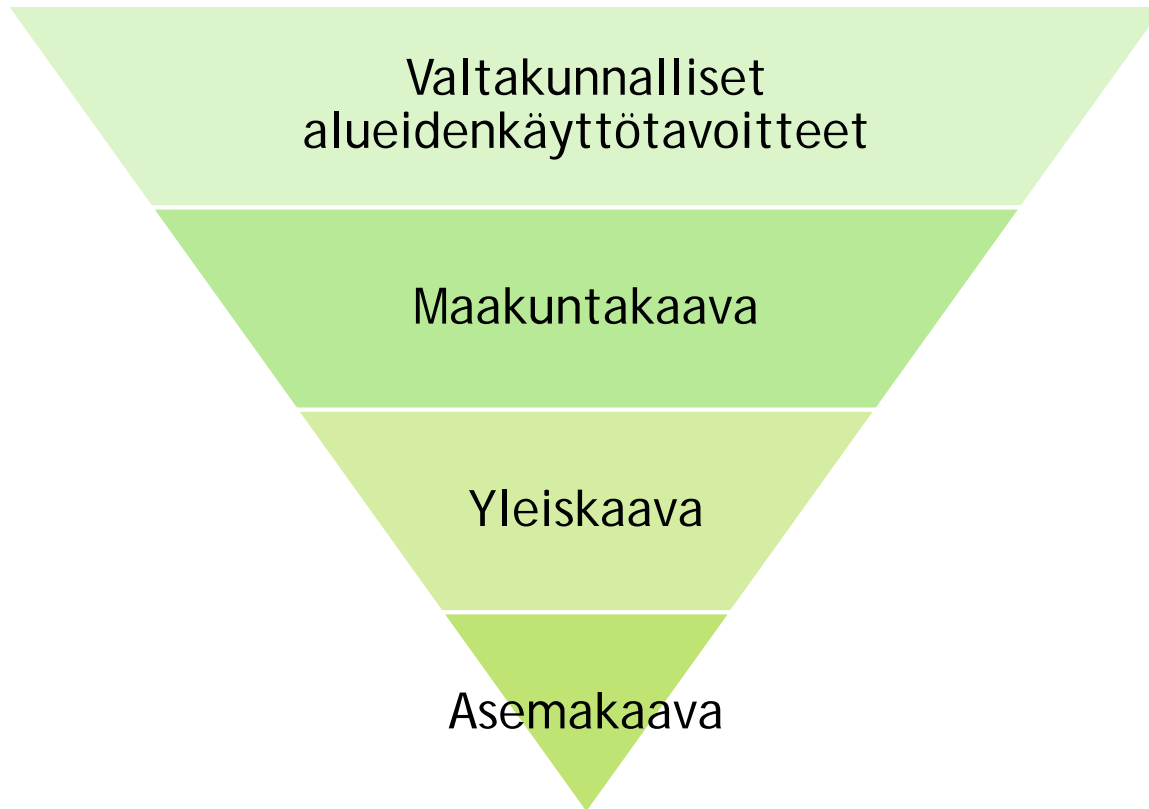
Läntisen alueen rantaosayleiskaavan  
osittainen kumoaminen

Prosessi

Historia

Tavoitteet

# Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 4 §) Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä



- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava on *maakunnan* yleispiirteinen suunnitelma
- Yleiskaavoilla esitetään *kunnan* alueidenkäytön pääpiirteet
- Asemakaavoilla ratkaistaan kunnan *osa-alueiden* käyttö ja rakentaminen. Asemakaavan käsitellessä pääasiassa loma-asutusta ranta-alueella on kyse *ranta-asemakaavasta*.

Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso ratkaisee. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

# Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §

*Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*

*Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:*

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;*
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

*Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.*

*Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.*

# Kaavaprosessi

## Vireilletulo

osallistumis- ja  
arviointisuunnitelma OAS  
Lähtötiedot, selvitykset,  
kaavan tavoitteet

- Viranomaisneuvottelu 24.9.2019
- Vireille tulo kaavoituskatsaus 2.3.2020
- OAS
- Osallistuminen tavoitteenasetteluun

## Valmistelu

Kaavaluonnoksen valmistelu ja  
nähtävillepano

- Lausunnot - viranomaiset
- Mielipiteet - osalliset
- Yleisötilaisuus

## Ehdotus

Kaavaehdotuksen valmistelu ja  
nähtävillepano

- Lausunnot - viranomaiset
- Muistutukset - osalliset
- (Viranomaisneuvottelu)

## Hyväksyminen

Viimeistely ja hyväksyminen

- Valitusoikeus hallinto-oikeuteen
- Ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen



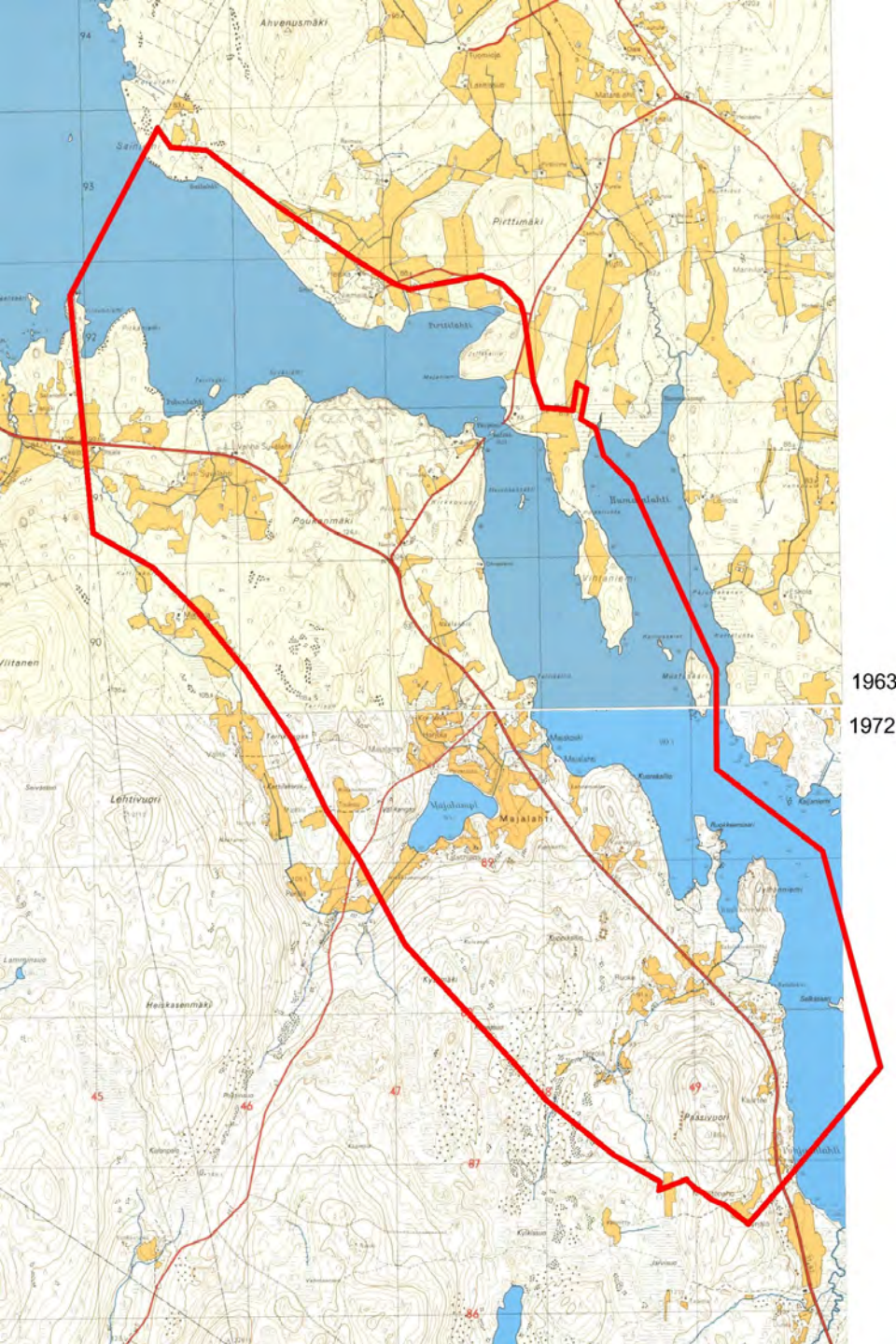
# OAS

## Sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	2
Kaavahierarkia .....	2
Suunnittelualue .....	3
Tarve .....	5
Tavoitteet .....	6
Suunnittelutilanne .....	7
Lähtöaineistoa .....	17
Laadittavat / täydennettävät selvitykset .....	19
Viranomaisyhteistyö .....	20
Osalliset .....	21
Osallistuminen .....	22
Prosessin eteneminen .....	23
Lisätiedot .....	23



# Historiaa

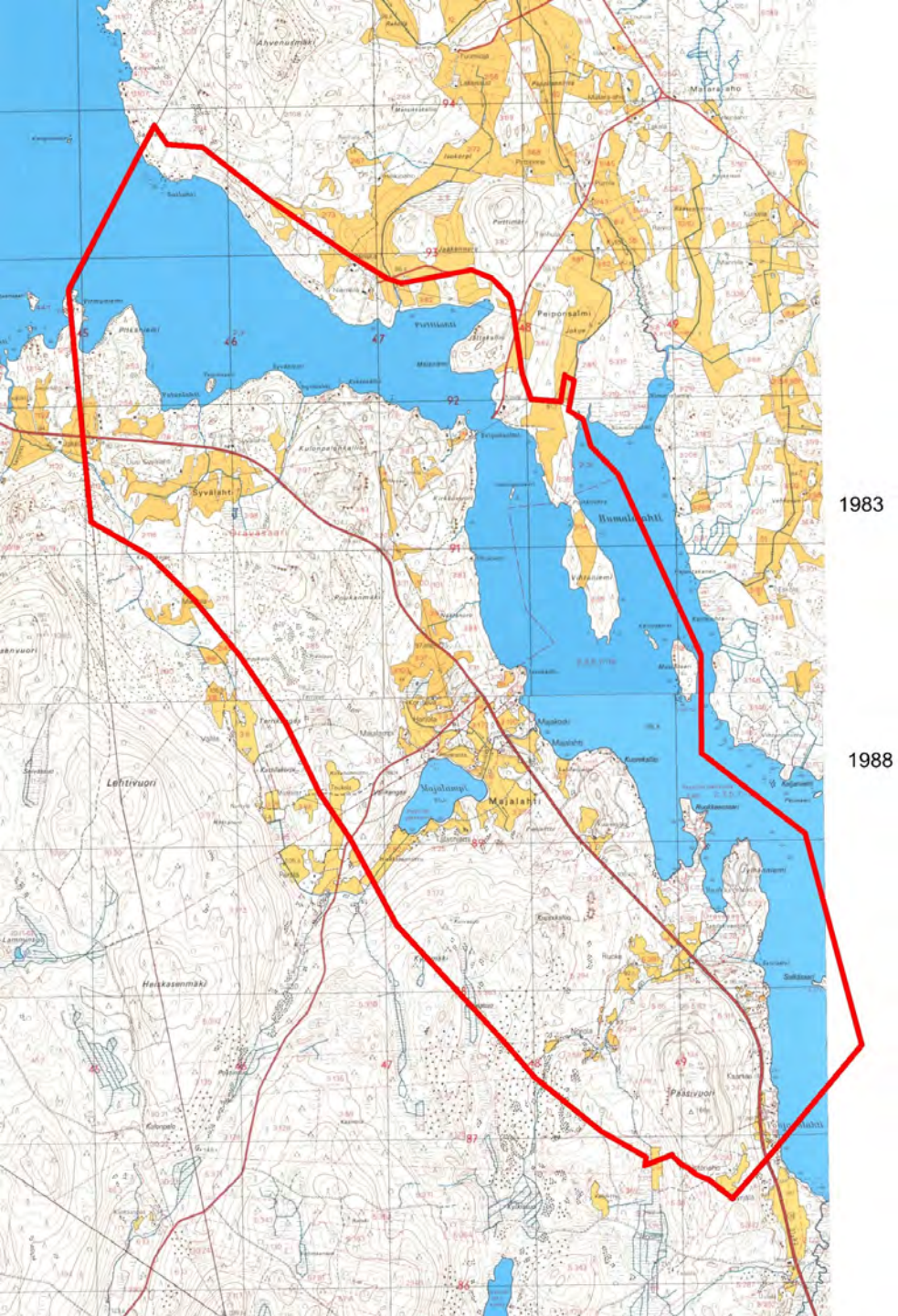


- 1963-1972
- 1986-1988
- 1994
- 2020

Kapulalossi 1949-1969



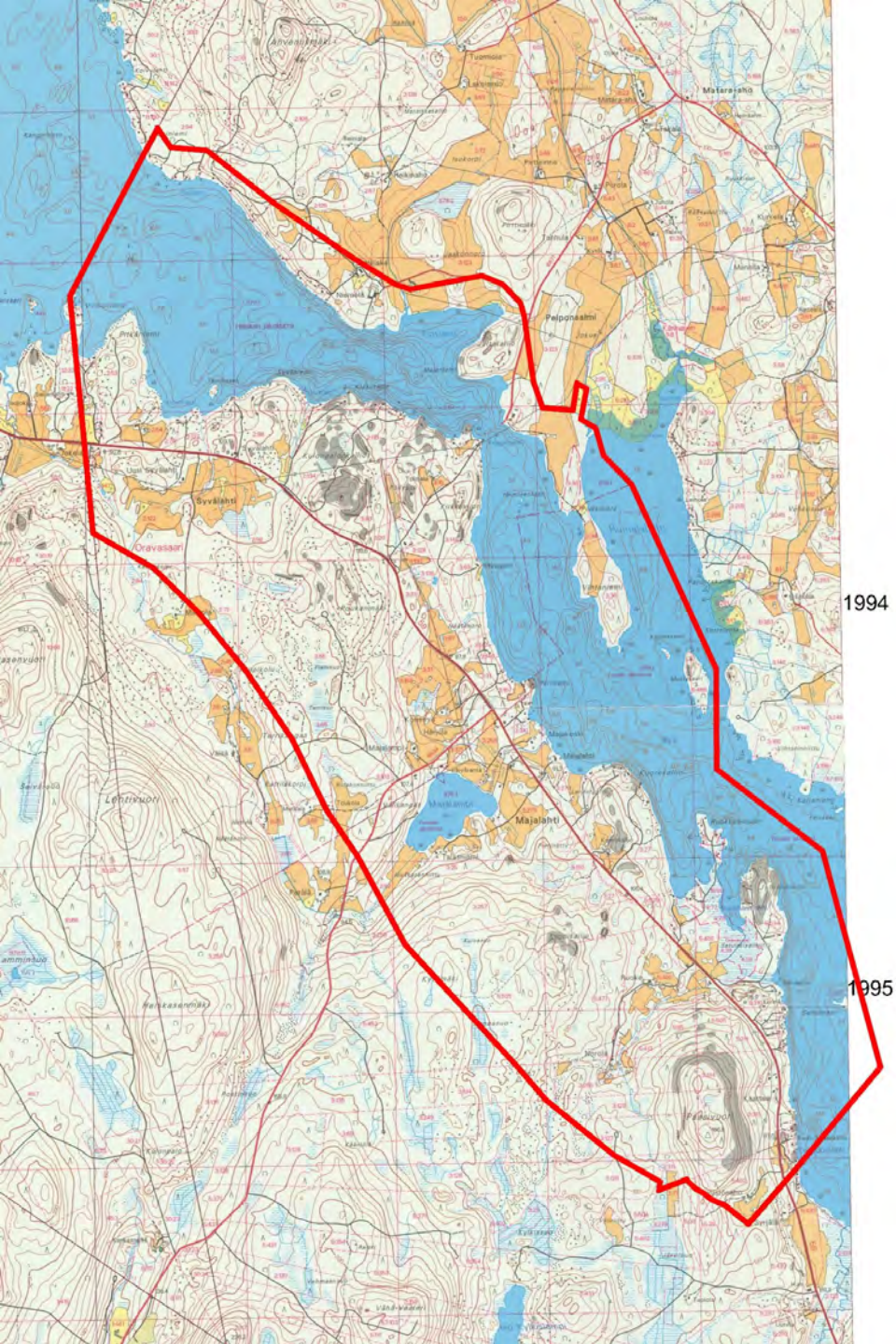
# Historiaa



- 1963-1972
- 1986-1988
- 1994
- 2020



# Historiaa



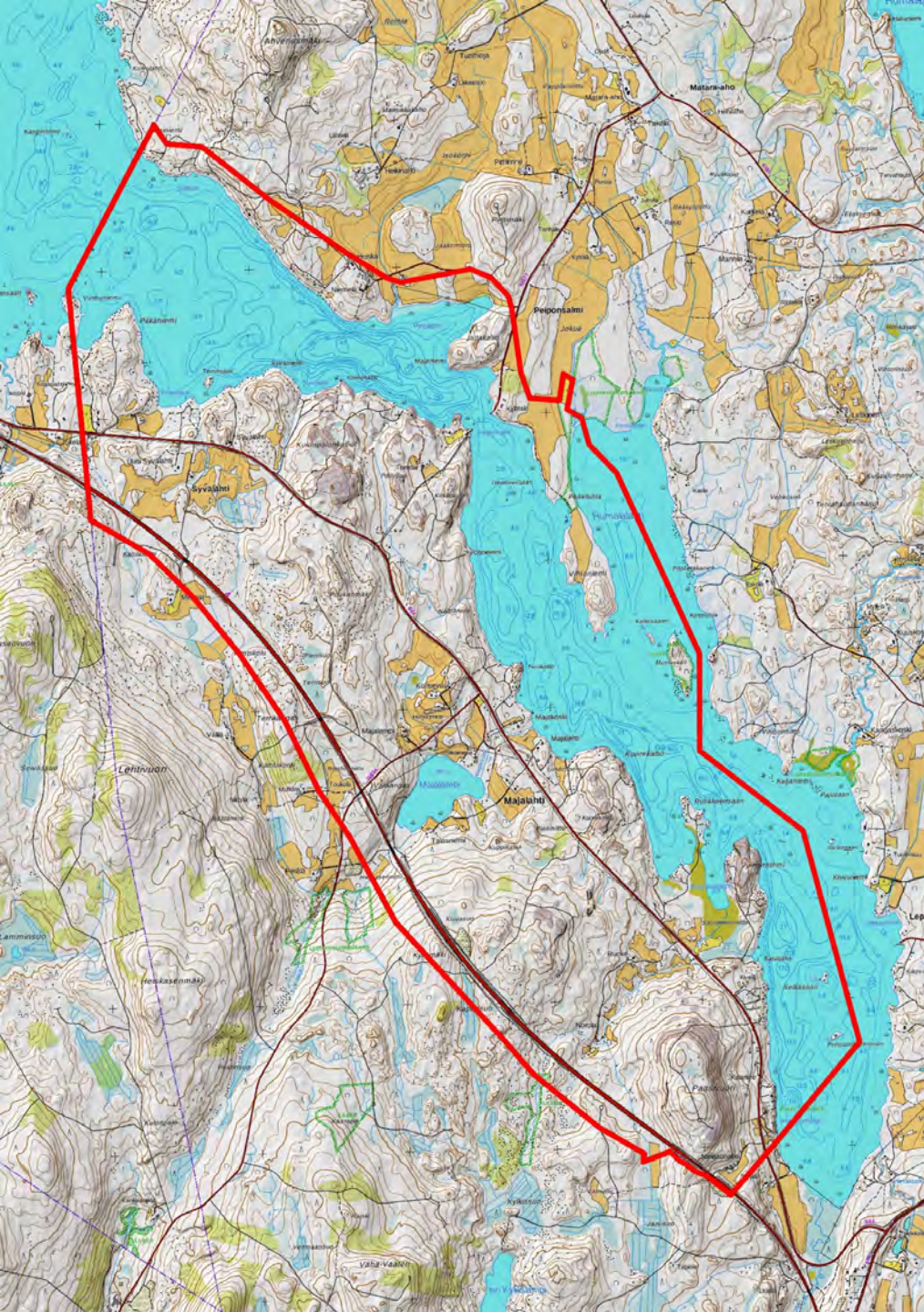
- 1963-1972
- 1986-1988
- 1994
- 2020



# Nykytila

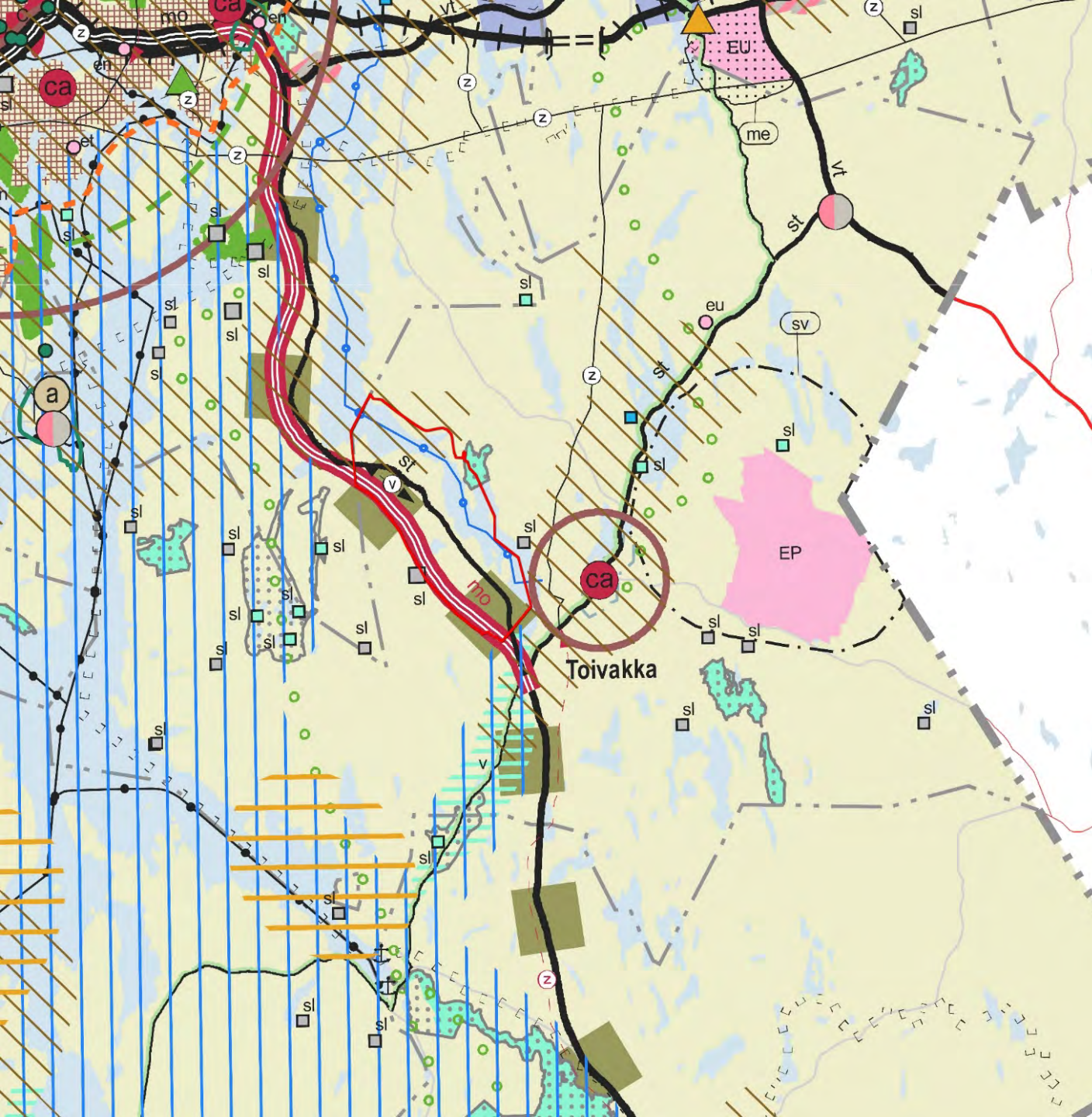
- 1963-1972
- 1986-1988
- 1994
- 2020

Valtatien uusi linjaus syksyllä 2011









# Maakuntakaava

- Biotalouteen tukeutuvaa aluetta
- Valtatien kehittämissakseli
- Moottoritie
- Seututie
- Veneväylä
- Päävesijohdon pitkän aikavälin yhteystarve
- Kulttuuriympäristön vetovoima-alue
- Natura 2000 - alue

## Yleismääräykset

- Biotalous
- Uusiutuva energia
- Kulttuuriympäristö



# Yleiskaavat

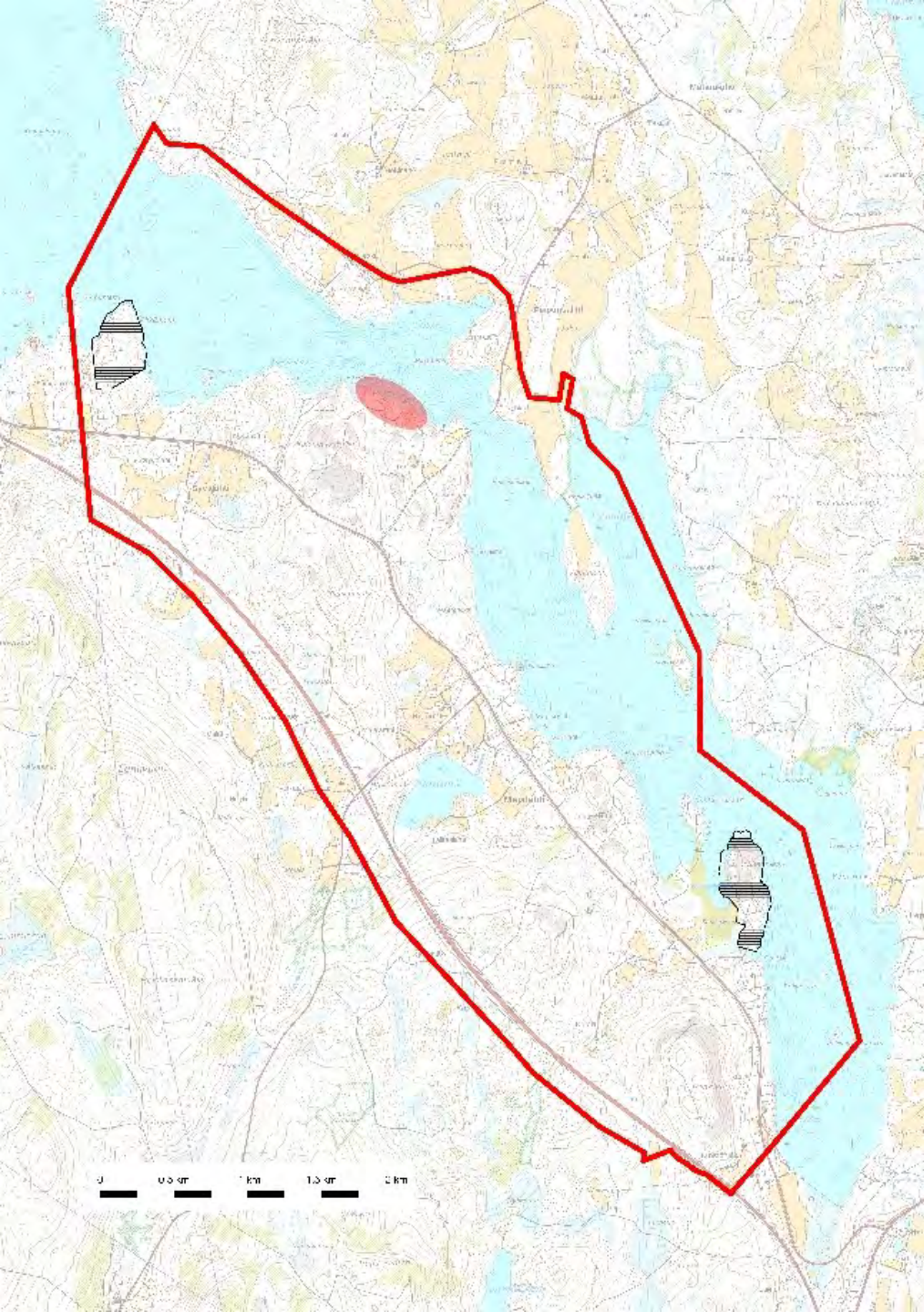


- Leppäveden rantavyöhykkeillä Leppäveden rantaosayleiskaava vuodelta 2009
- Majalammella rantavyöhykkeineen Toivakan läntisen alueen rantaosayleiskaavaa vuodelta 2009
- Muilta osin oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa vuodelta 1992.



# Asemakaavat

- Jylhänniemen ranta-asemakaava 1987
- Pitkäniemen ranta-asemakaava 1997
- Rajakallion ranta-asemakaava 2020 (vireillä)







# Aiempi kaavoitusyritys 2007 - 2012

## 2007

- ▶ 7.5.2007 päätös kaavan laatimisesta (kv § 134) valtatie 4 varren osayleiskaavoituksen aloittamisesta.
- ▶ [11.9.2007 viranomaisneuvottelu](#)

## 2008

- ▶ 23.1.2008 kuulutus vireille tulosta
- ▶ 23.1.2008 - 13.2.2008 OAS nähtävillä
- ▶ OAS:sta 7 kirjallista mielipidettä
- ▶ 7.2.2008 yleisötilaisuus
- ▶ 17.12.2008 yleisötilaisuus

## 2009

- ▶ 21.2. - 23.3.2009 osayleiskaavaluonnos I nähtävillä
- ▶ Palautteena 4 viranomaiskommenttia ja 6 yksityistä mielipidettä
- ▶ [17.6.2009 työneuvottelu ympäristökeskuksessa](#)
- ▶ 2.10. - 13.10.2009 luontoselvitysten täydennys

## 2010

- ▶ 11.12.2009 - 29.1.2010 maanomistajien kuuleminen kirjeitse
- ▶ 11.1.2010 kaavan laatijan vastaanotto kunnanvirastolla

- ▶ 28.1.2010 yleisötilaisuus
- ▶ 4.10.2010 osayleiskaavaluonnos II:n esittely kunnanhallitukselle
- ▶ 09.11.2010 -09.12.2010 kaavaluonnos II nähtävillä
- ▶ - 5 lausuntoa ja 16 mielipidettä

## 2011

- ▶ [10.2.2011 työneuvottelu ELY:ssä](#)
- ▶ 29.6.2011 luontoselvityksen täydennys
- ▶ 1.8.2011 maisemaselvitys
- ▶ 29.8.2011 yleiskaavaehdotus hallituksessa
- ▶ 28.11.2011 yleiskaavaehdotus hallituksessa
- ▶ 14.12.2011 kantatilaselvitystaulukko
- ▶ 15.12.2011 mitoituskartta

## 2012

- ▶ 16.1.2012 yleiskaavaehdotus hallituksessa
- ▶ Yleiskaavaehdotus nähtävillä 15.2.2012 - 21.3.2012
- ▶ Lausuntoja 4, muistutuksia 26
- ▶ [19.6.2012 työneuvottelu ELY](#)

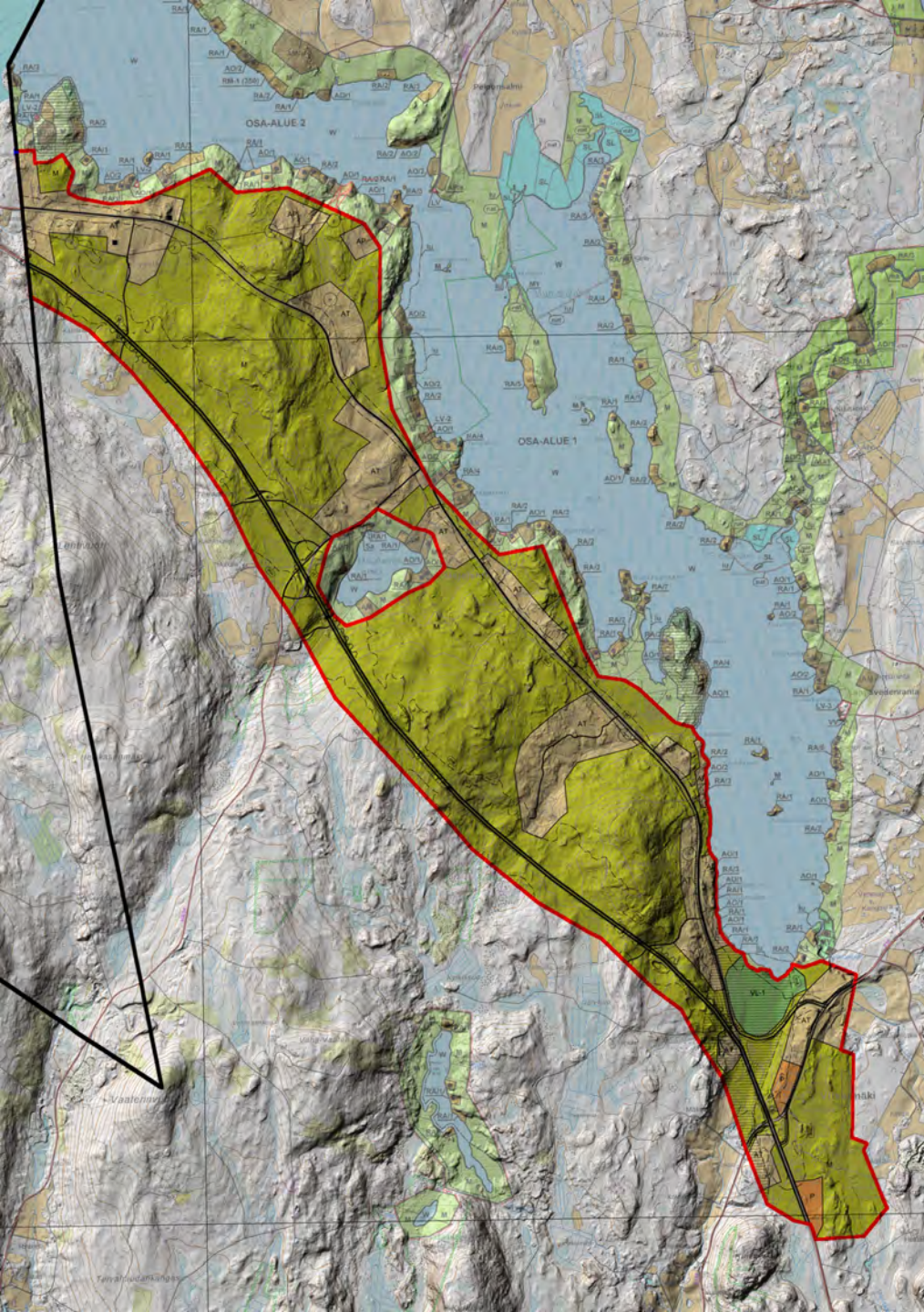




## LÄHTÖTILANNE 2007

- Leppäveden oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava lopulta lainvoimaiseksi 2009
- Läntistä rantaosayleiskaavaa (Majalahki)
- VT4 uusi linjaus
- Vapautuvan alueen kaavoitus
- Jylhänniemi

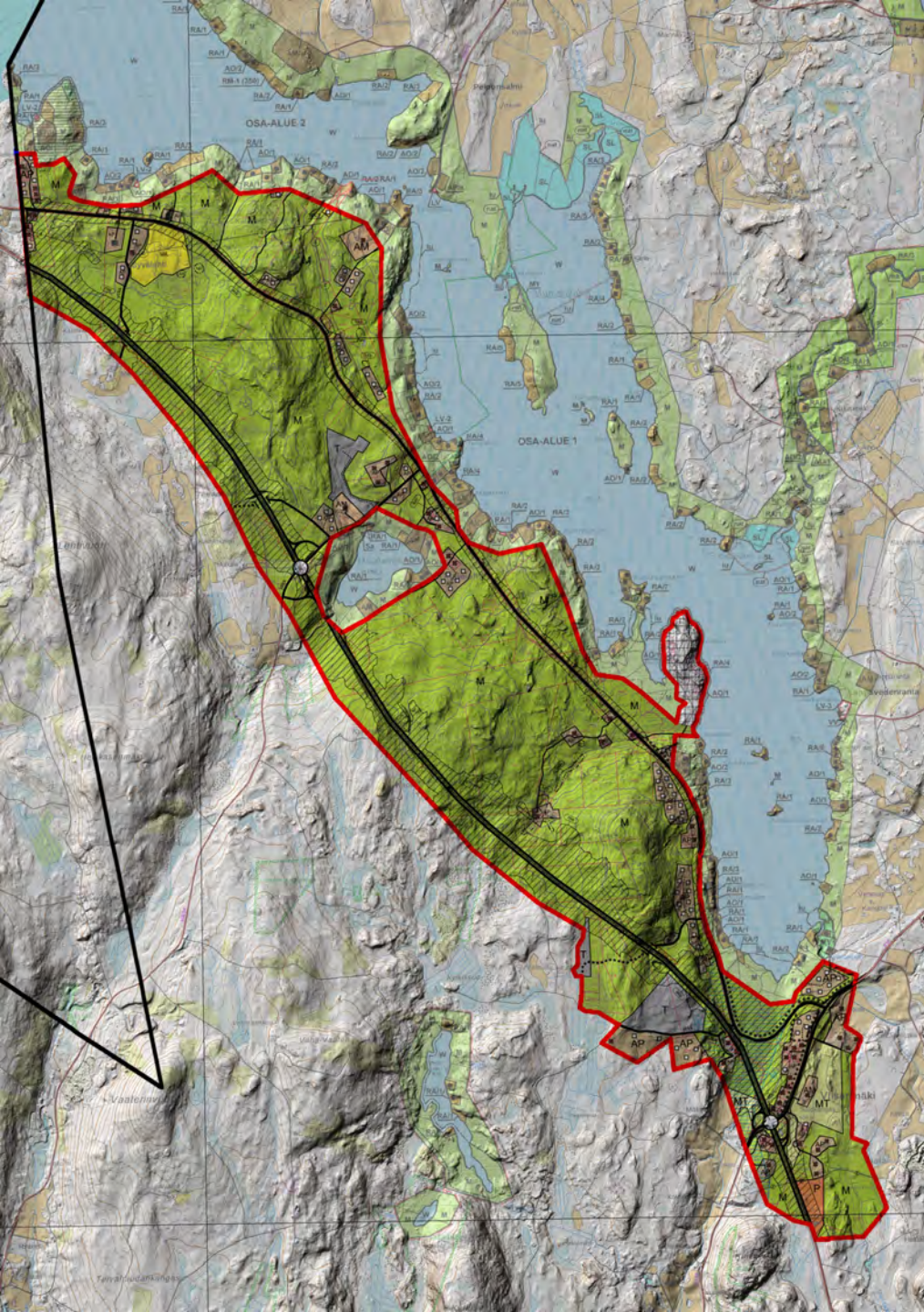




# 1. KAAVALUONNOS 2009

- Yleispiirteinen
- Ylimitoitettu
- Luontoselvitykset puutteelliset

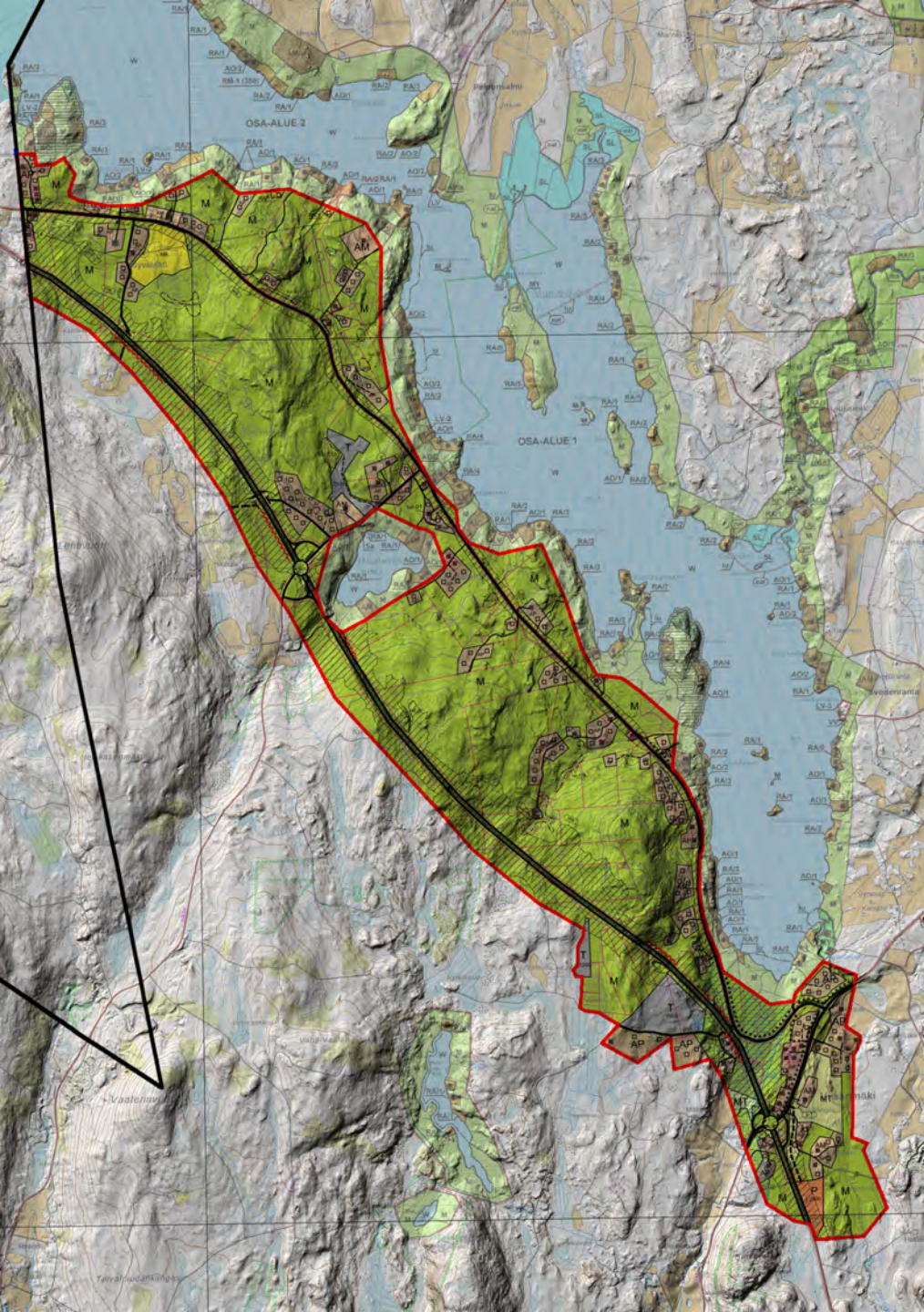




## 2. KAAVALUONNOS 2010

- Osallisia kuultu kirjeitse rakennuspaikkatoiveista
- 1. luonnosta huomattavasti kevyempi
- Luontoselvitykset rajattu rakentamisalueille
- maisemaselvitykset puutteelliset
- → Laadittavaksi ns. kuivan maan mitoitus





## KAVAEHDOTUS 2012

- Rakennuspaikkoja lisää mitoituksen myötä  
→ kaikki merkittiin
- Mukana alueita vailla luontoselvitystä
- Mukana liian tehokkaita alueita rakennuslupakaavaksi
- Palautteiden myötä osa paikoista vähenemässä
- Korjaus- ja selvitystarpeita (luonto, maisema, liikenne)
- → Kaava jäähyllä

Kaavaehdotusaineisto edelleen netissä:

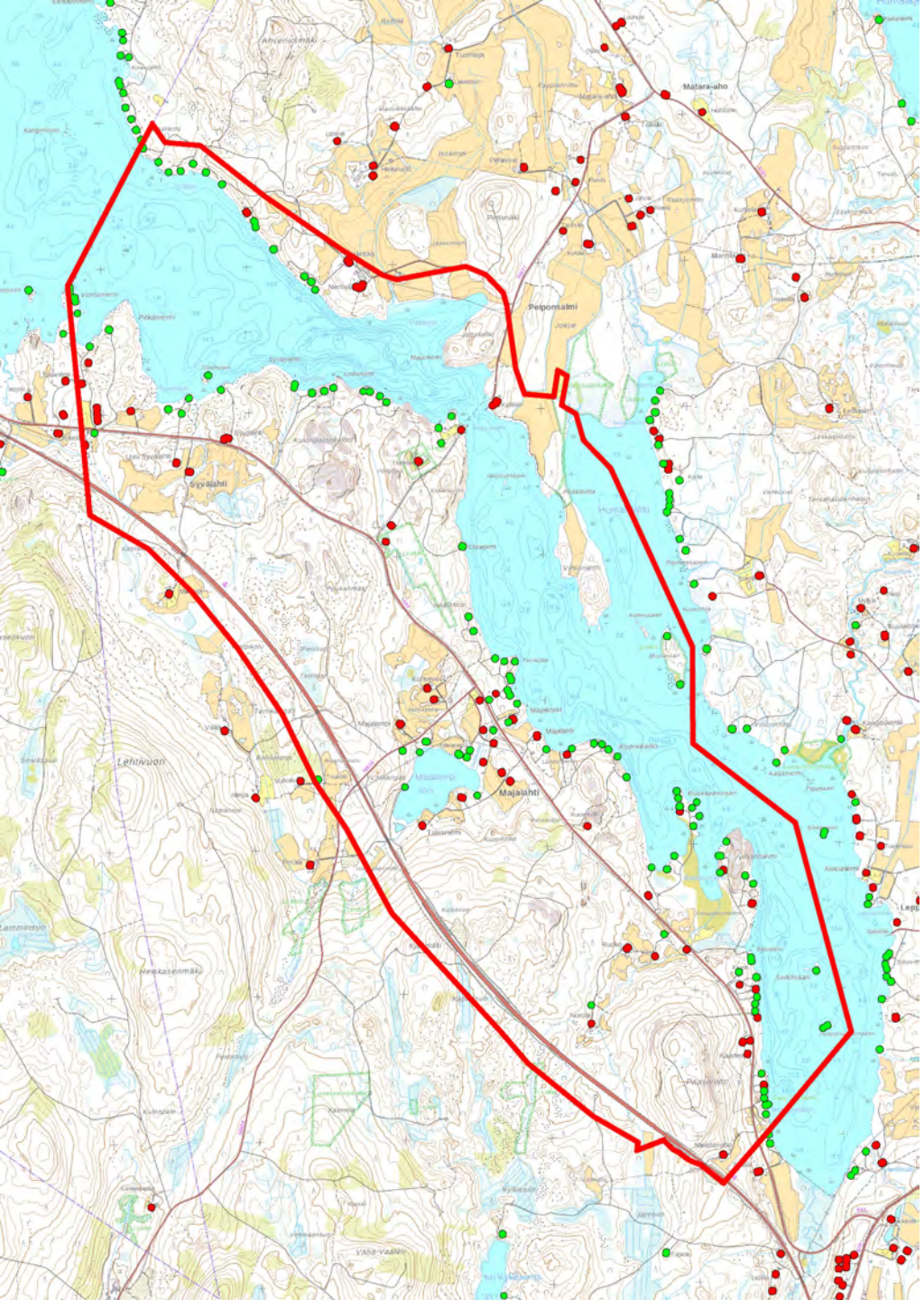
[http://www.skjkl.fi/Toivakka/oyk\\_vt4/](http://www.skjkl.fi/Toivakka/oyk_vt4/)





Lähtökohtia





## Suunnittelualueeseen 2020 mukaan myös Leppäveden rannat

- $8 \times 2,5 \text{ km} = 18,4 \text{ km}^2$
  - 217 kiinteistöä
  - 53 asuinrakennusta
  - 105 lomarakennusta
- 
- **Asuinrakennukset**
  - **Lomarakennukset**



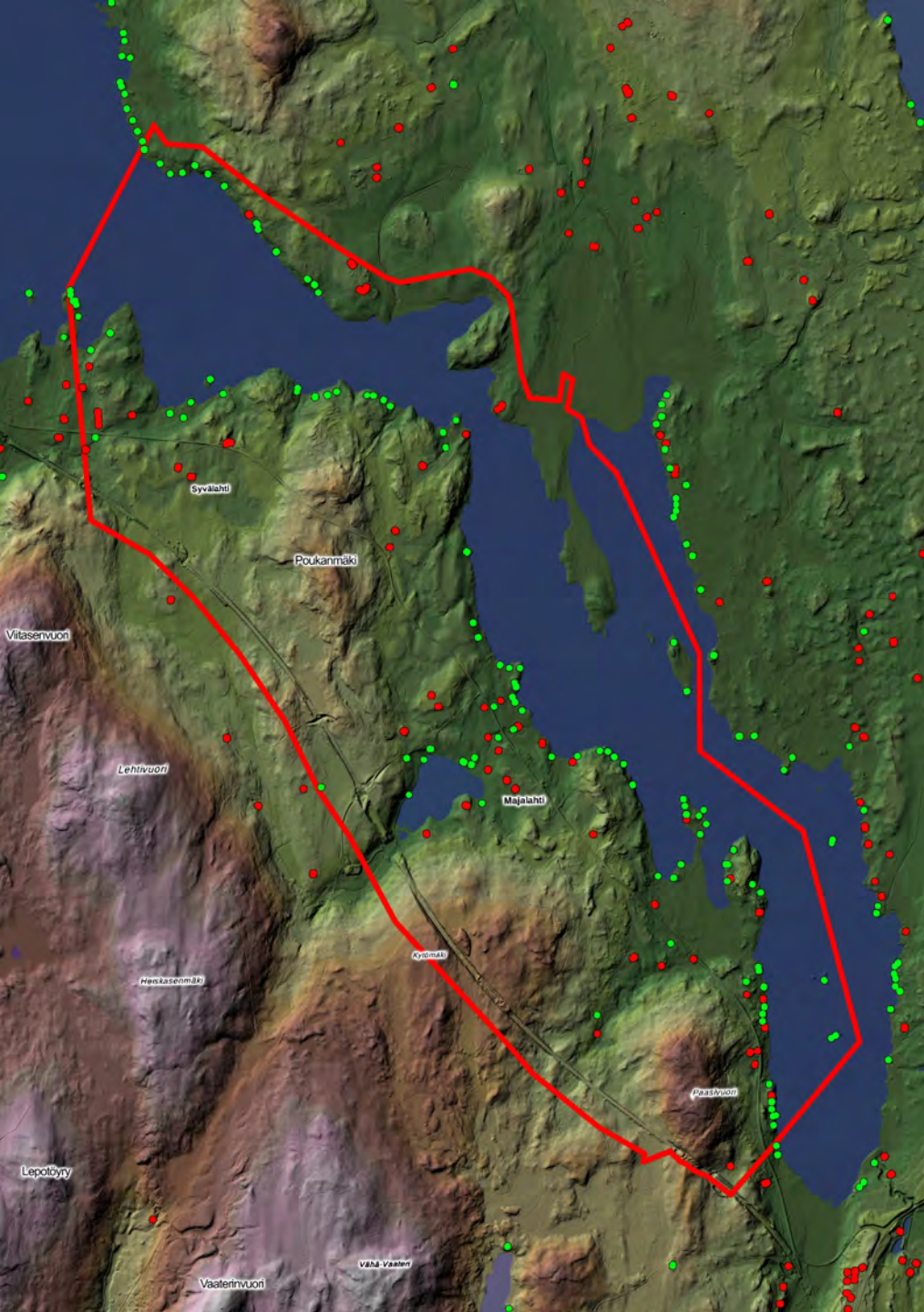
# Topografia

Kaava-alueella:

- Paasivuori
- Kytömäki
- Poukanmäki

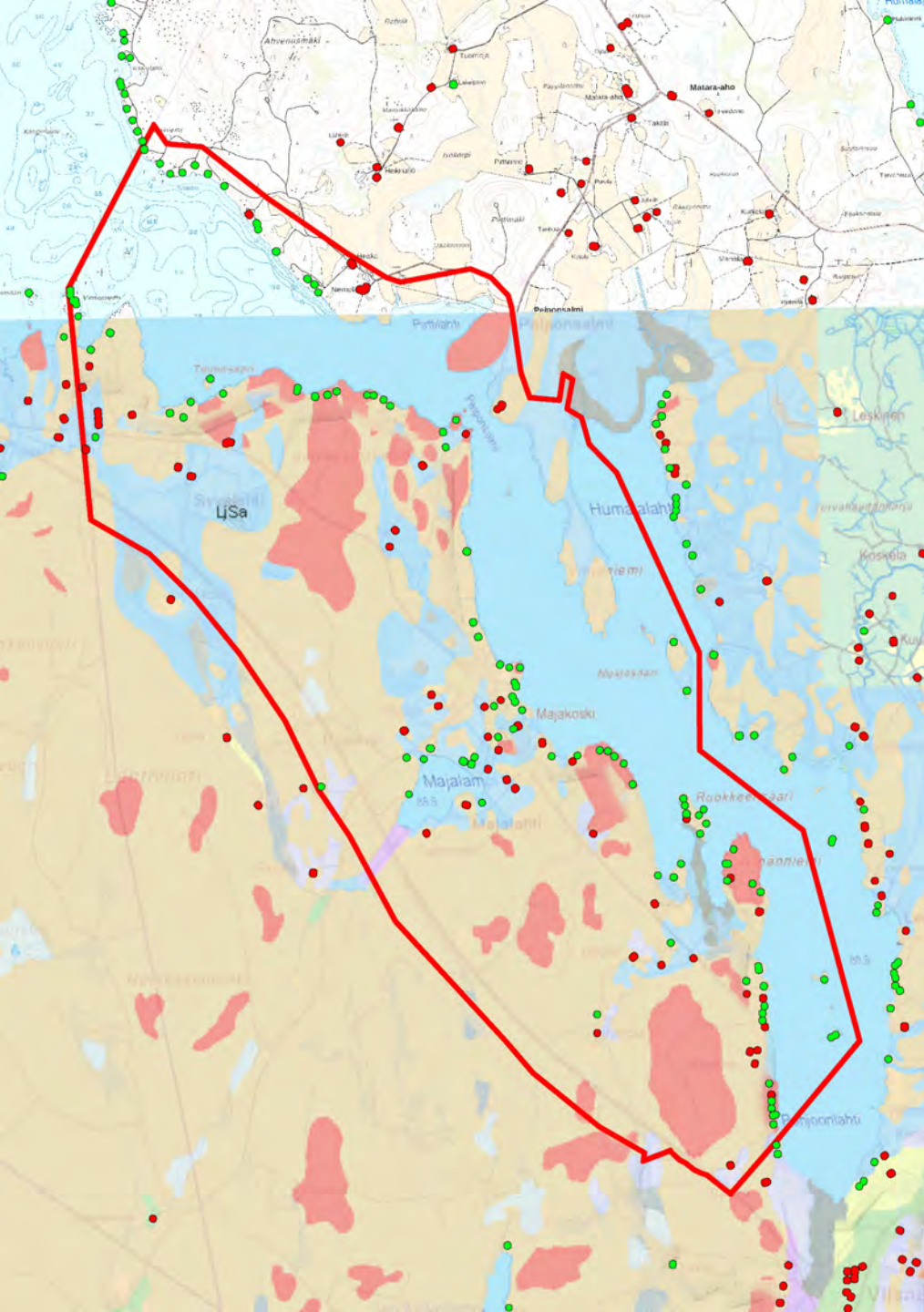
Taustalla:



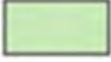
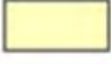



- Viitasenvuori
- Lehtivuori
- Heiskasenmäki
- Lepotöyry
- Vaaterinvuori
- Vähä-Vaateri





# Maaperä

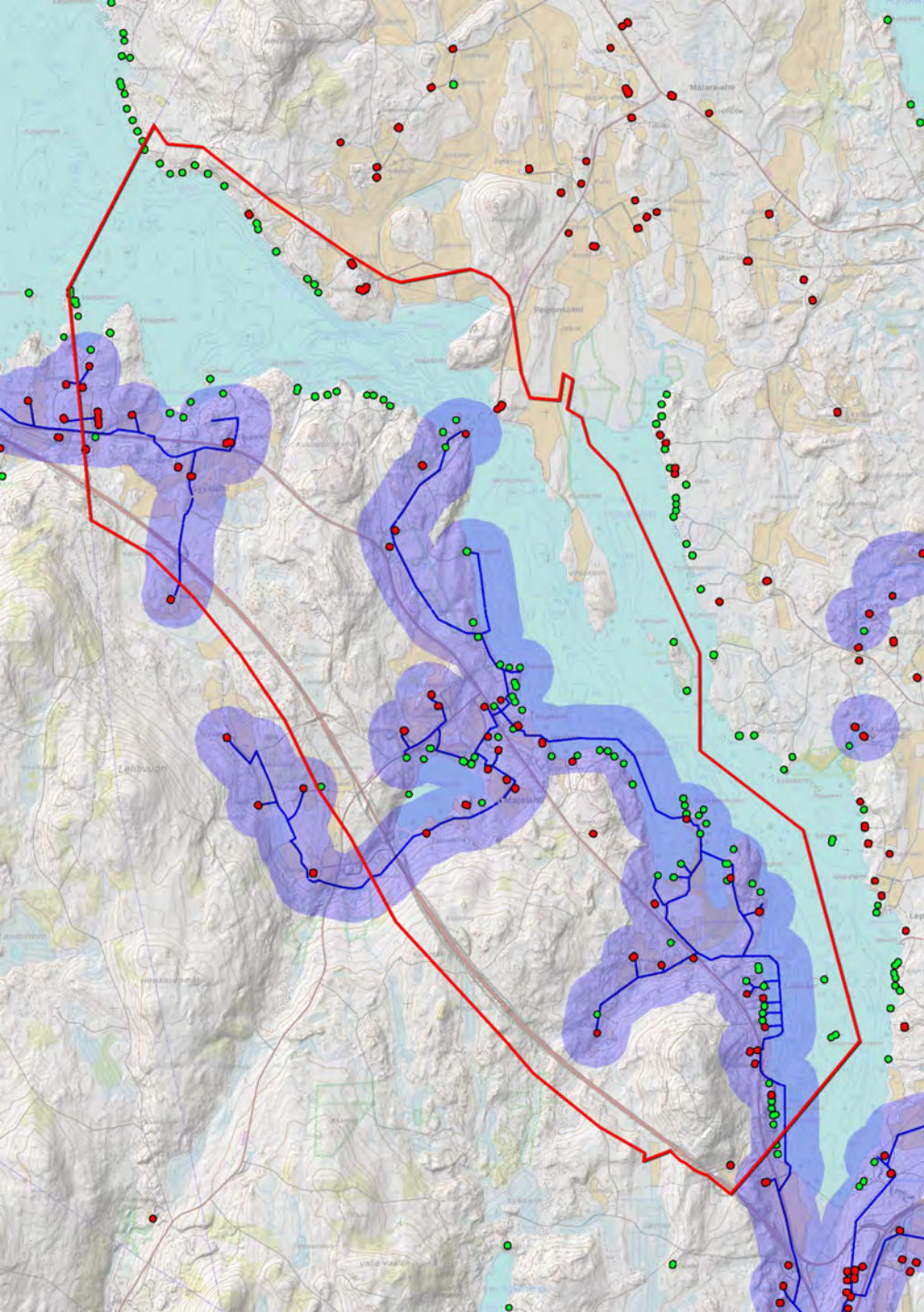


-  Kalliomaa, maanpeite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
-  Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
-  Hiekka (Hk)
-  karkea Hieta (KHt)
-  Hiesu (Hs)
-  Savi (Sa)
-  Saraturve (Ct)



# Vesihuolto

Asuinrakennukset  
Lomarakennukset  
Vesihuolto

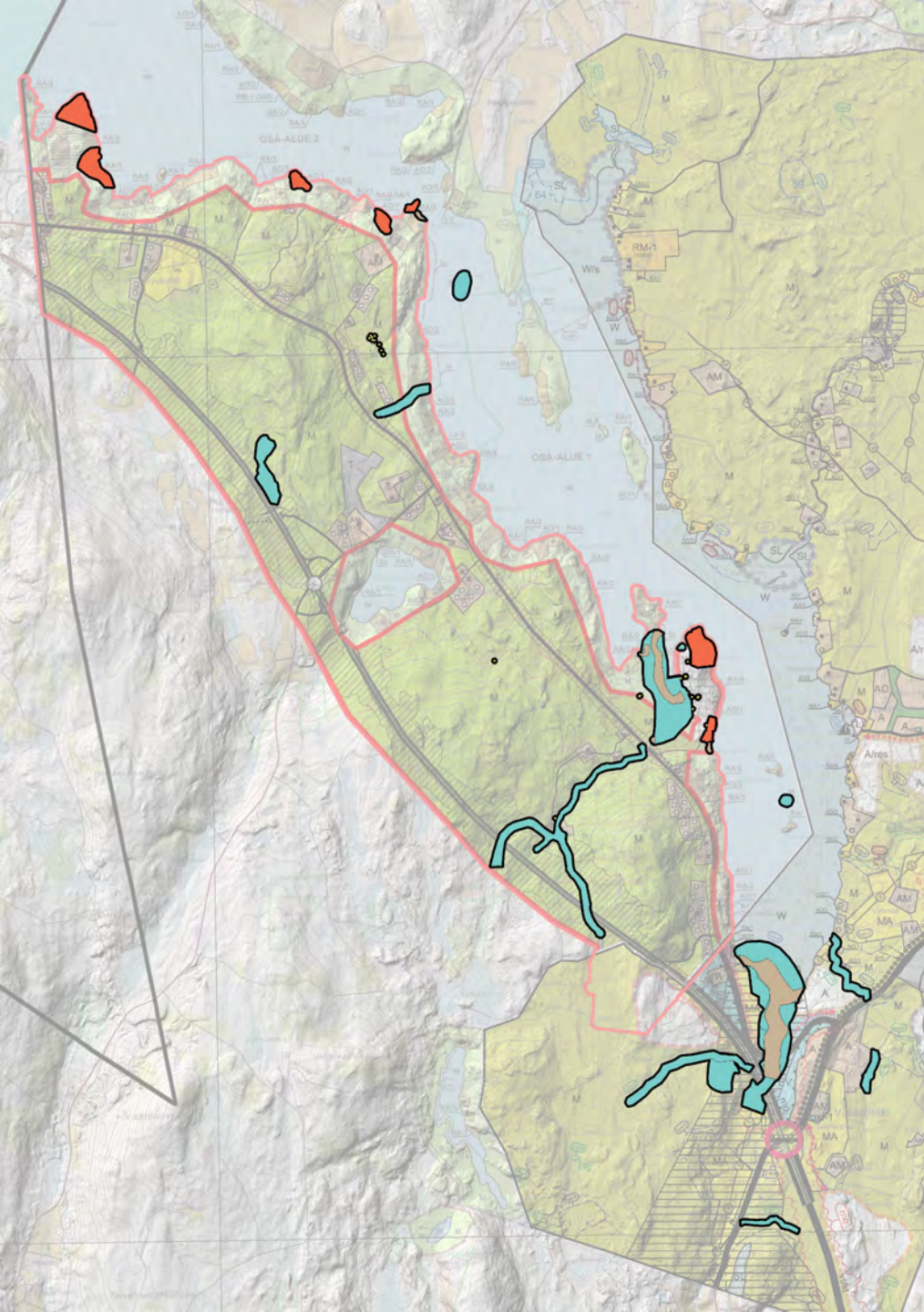




# 2017 Rantavyöhykkeen luontoselvitys

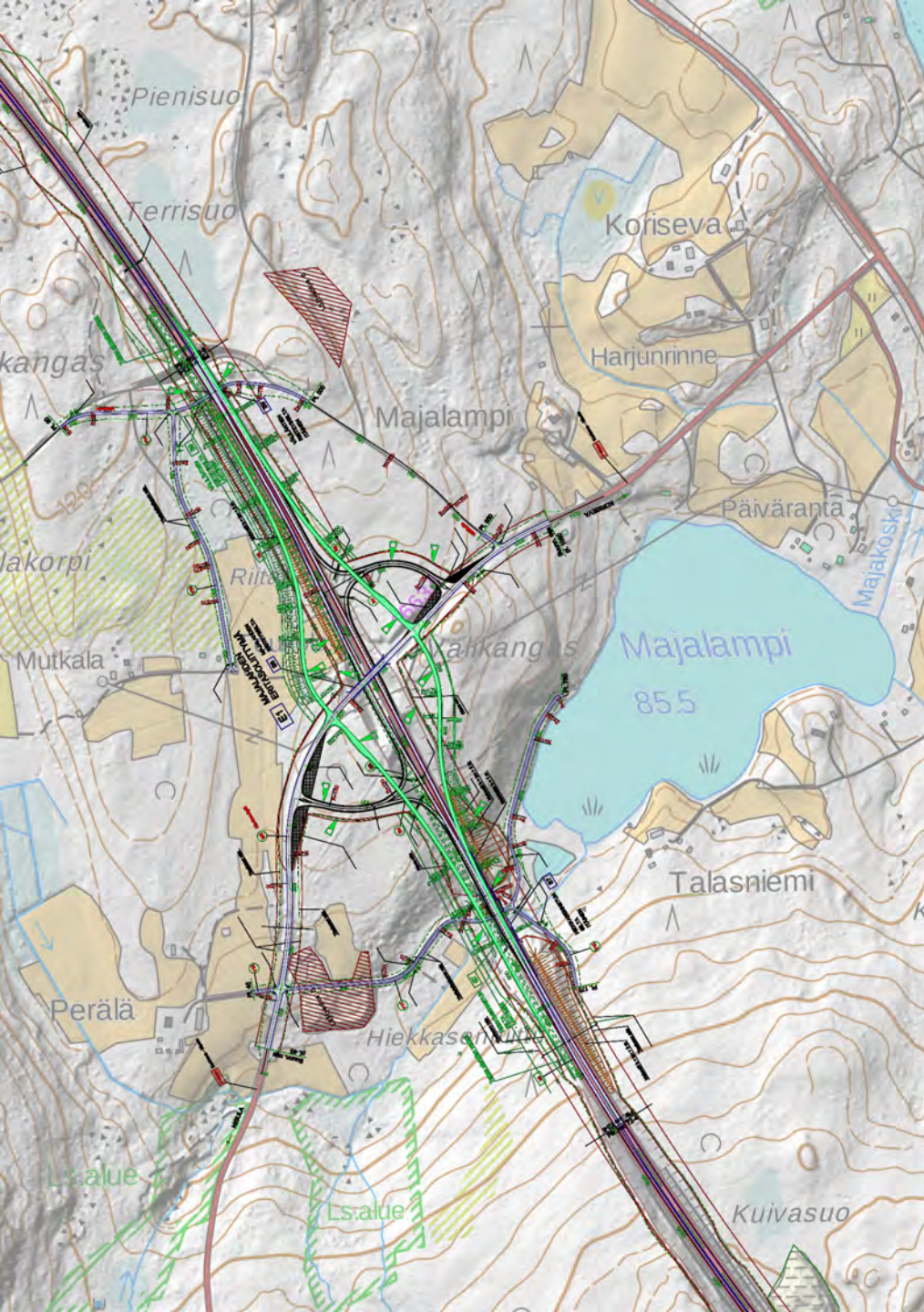
Huomionarvoiset kohteet;

- Liito-orava-alueet
  - Papanapuut
  - Luonto-alueet
  - Maisema-alueet
  - Viitasammakot
- 
- Aiemmat selvitykset
  - Uudet selvitykset; liikenne ja maisema





# Liikenne



Valtatielle on suunniteltu eritasoliittymää Majalammen kohdalle.

Valtatiellä on alueen kohdalla 21 km:n matka ilman liittymiä, mikä muodostaa jo riskin häiriönhallinnan kannalta. Liittymä on tarpeellinen.

Liittymätyypin suhteen arvioidaan vielä kahta eri vaihtoehtoa, joista **rombinen** on todennäköisempi.

Yleiskaavaehdotuskartassa 2012 on esitetty vanhempi ramppi-tyyppinen ratkaisu.

Yleiskaavassa liittymä esitetään riittävänä tilavarauksena ottamatta tarkempaa kantaa liittymätyyppiin.

Liittymän yhteyteen on tavoitteellista osoittaa siitä hyötyviä toimintoja.





# Kaavamuoto

Yleiskaava voi olla muodoltaan

1. *yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava*, joka ohjaa suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä (käy suoraan rakennusluvan pohjaksi)
2. *yleispiirteinen / yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava* (ei käy suoraan rakennusluvan pohjaksi, mutta voi olla suunnittelutarveratkaisua tukeva)
3. *strateginen / yleispiirteinen*

...tai yhdistelmä



# Yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava

- ▶ Yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava soveltuu käytettäväksi rantavyöhykkeellä. Kaavamuoto edellyttää maanomistajakohontaista rakennusoikeuden mitoitusta (emätilaselvitykseen pohjautuen) ja kaavamääräyksiin tulee olla varmistettu rakentamisesta vapaiden rantojen säilyminen rakentamattomina. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan kaavan osan käyttäminen suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.
- ▶ Toivakan rantaosayleiskaavoissa siirrytään yleisesti emätilamitoituksen perusteena käyttämään vuoden 1959 sijasta vuotta 1969. Pysyvän asutuksen osuutta ja tonttikohontaista rakennusoikeutta pyritään kasvattamaan. VT4:n ranta-alueella toteutetaan samaa periaatetta.
- ▶ Vireillä olevissa rantaosayleiskaavan muutoksissa rantarakentamisoikeuden mitoitusta on nostettu n. 1:llä / km. Samaa periaatetta noudatetaan myös VT4:n ranta-alueella.
- ▶ Muutamia lomarakennuksia on alueella muutettu poikkeusluvin ympärivuotiseen käyttöön.

# Yleispiirteinen aluevarausyleiskaava

- ▶ Alueet, jotka ovat rakentamiselle soveltuvia ja joihin voi kohdistua rakentamistavoitteita. Tarkoituksenmukainen yleiskaavamuoto näillä alueilla on yleispiirteinen / yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava (ei käy suoraan rakennusluvan pohjaksi mutta voi olla suunnittelutarveratkaisua tukeva).
- ▶ Alueet, joihin kohdistuu merkittäviä rakennuspaineita, osoitetaan asemakaavoitettaviksi alueiksi. Tällainen alue voisi olla Majalammen tulevan liittymän ympäristö (taaja-asutusmainen keskittymä).



# MRL 16 § Suunnittelutarvealue

- ▶ Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärien rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.
- ▶ Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.
- ▶ Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.
- ▶ Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

# MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarveasialla muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)



Eväitä kaavoitukseen?

# Kysymyksiä

- ▶ Miten koette alueen asuinpaikkana?
- ▶ Mikä alueella on parasta?
- ▶ Mitä paikkoja erityisesti haluaisitte huomioitavan ja miten?
- ▶ Mitä parannettavaa alueella on?
- ▶ Mikä asia erityisesti tarvitsisi toimenpiteitä?



# Paikallistietoa ja suosituksia?

- ▶ Maisemallisesti arvokkaimmat alueet?
- ▶ Arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä?
- ▶ Erityisiä luontokohteita?
- ▶ Merkittäviä reitistöjä (latuja, polkuja)?

# Mielipiteitä ja ehdotuksia?

- ▶ Mikä on täydennysrakentamisen sopiva määrä?
- ▶ Missä rakentamiselle parhaat alueet sijaitsevat?
- ▶ Minne erityisesti ei tulisi rakentaa?
- ▶ Millaisia yrityksiä alueelle kannattaa houkutelaa?
- ▶ Mihin yritystoiminta voisi sijoittua?



# Kehittämissideoita?

- ▶ Ideoita uusien toimintojen sijoittumisesta tai nykyisten toimintojen vahvistamisesta?
- ▶ Ideat voivat koskea esimerkiksi asumisen tai työpaikkojen sijoittumista, ympäristöhäiriöiden vähentämistä, liikkumisreitistön parantamista tai muita kehittämisaiheita.

# Jatkoaikataulu

- ▶ Toukokuu 2020
- ▶ Kaavaluonnoksen laadinta
- ▶ Kesäkuu 2020
- ▶ Kaavaluonnos nähtävillä
- ▶ Heinäkuu 2020
- ▶ Palautteen käsittely
- ▶ Elokuu 2020
- ▶ Kaavaehdotuksen laadinta
  
- ▶ Syyskuu 2020
- ▶ Kaavaehdotus nähtävillä 30 pv
- ▶ maanomistajille tiedotteet kahta viikkoa ennen
- ▶ Lokakuu 2020
- ▶ Viranomaisneuvottelu tarvittaessa
- ▶ Marraskuu 2020
- ▶ Hyväksymiskäsittely
- ▶ Joulukuu 2020
- ▶ Voimaantulo



# Seuraa

- ▶ Kuulutukset, tiedotteet, kunnan www-sivut
- ▶ Kaavasivu: <http://www.skjkl.fi/Toivakka/VT4>

# Osallistu

## Toivakan kunta

014 267 4000

Iltauskontie 2, 41660 Toivakka

[kirjaamo@toivakka.fi](mailto:kirjaamo@toivakka.fi)

## Tekninen johtaja

Jukka Paalanen

040 640 2034

[jukka.paalanen@toivakka.fi](mailto:jukka.paalanen@toivakka.fi)

## FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

## Kaavan laatija

Tuomo Järvinen, arkkitehti YKS-656

040 753 1524

[tuomo.jarvinen@fcg.fi](mailto:tuomo.jarvinen@fcg.fi)



