

Jyväskylän kaupunki

KUOHUN OSAYLEISKAAVA

KAAVASELOSTUS



KAAVATUNNUS y104
1.11.2018 / 27.3.2019 /
12.4.2019

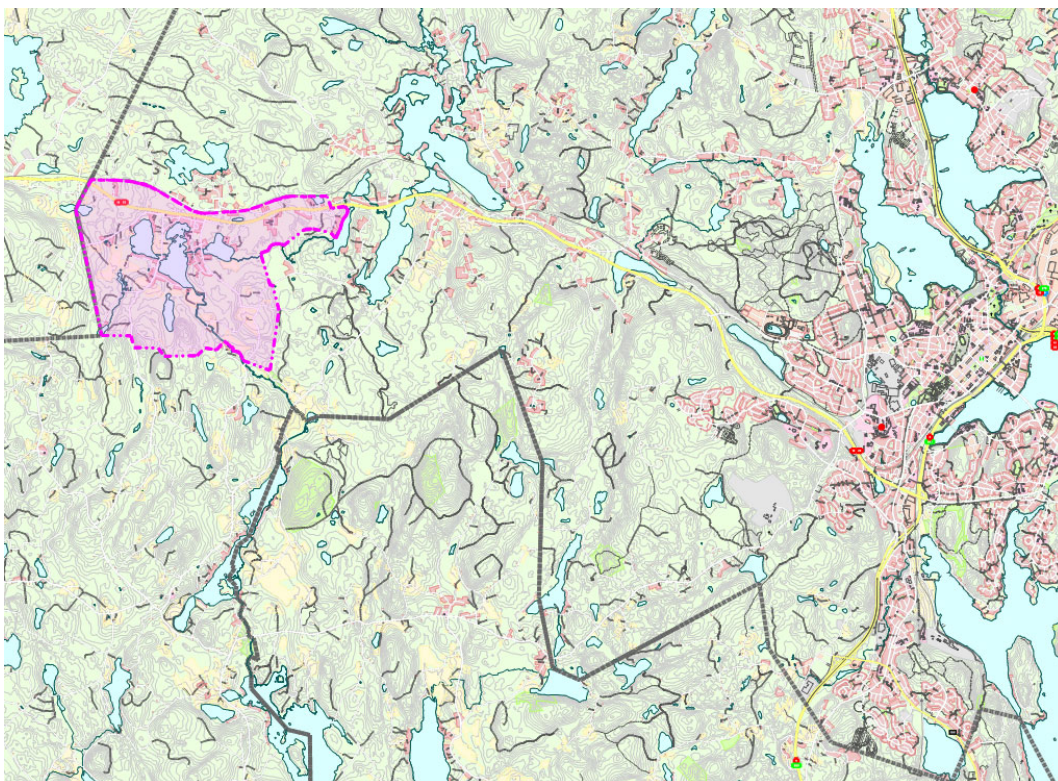
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi	Kuohun osayleiskaava
Kaavan tunnus	y104
Kaavan päiväys	01.11.2018 / 27.03.2019 / 12.4.2019
Kaavan laatija	Vesa Rajaniemi Jyväskylän kaupunki Yhdyskuntasuunnittelu ja paikkatieto Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 (tilapäisesti Kiväärитеhtaankatu 6) Puh. 014 - 266 5048 email: etunimi.sukunimi@jkl.fi
Kaava vireille	Keskisuomalainen 13.01.2017
Hyväksymis- päivämäärät	Ltk. 7.5.2019 Kh. 20.5.2019 Kv. 10.6.2019

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaamaan maankäyttöä Kuohun taajamaan ja sen lähiympäristöön Jyväskylä-Haapamäki rautatien eteläpuolelle.

Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualueen läpi itä-länsi suunnassa kulkee valtatie 18 ja 23 (Keuruuntie). Etäisyys Jyväskylän keskustaan on noin 18 km. Alue rajautuu lännestä Petäjäveden kuntaan.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällys

1	TIIVISTELMÄ.....	5
1.1	OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ	5
1.2	KAAVOITUSPROSESSI	5
2	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
2.1	ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS.....	6
2.2	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
2.2.1	Topografia, maisema ja luonnonympäristö	6
2.2.2	Liikenneväylät.....	8
2.2.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.2.4	Muinaisjäännökset ja muut historiallista arvoa omaavat kohteet	11
2.2.5	Muu kulttuuriympäristö.....	11
2.2.6	Kaupungin maanomistus	15
2.2.7	Väestö	15
2.2.8	Ranta-alueiden mitoitus	15
2.2.9	Ympäristön häiriötekijät	17
2.3	SUUNNITTELUTILANNE	18
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
2.3.2	Maakuntakaava	19
2.3.3	Jyväskylän kaupungin yleiskaava	19
2.3.4	Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava	22
3	SUUNNITTELUN VAIHEET	25
3.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN	25
3.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	25
3.2.1	Osalliset.....	25
3.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	26
3.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	26
3.2.5	Luonnosvaiheen palaute.....	26
3.2.6	Ehdotusvaiheen palaute ja sen pohjalta tehdyt tarkistukset kaavaan	26
4	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	28
4.1	KAAVAKARTTA	28
4.2	KAAVAN KOKONAISRAKENNE	28
4.3	ALUEVARAUKSET	28
4.3.1	Yleiset lähtökohdat asuin- ja lomarakennuspaikkojen osoittamiselle (AO3, AO4, AO5, AO6, AM, AR, AL ja RA).....	28
4.3.2	Työpaikka-alueet (T, TY1 ja TY2)	31

4.3.3 Matkailupalvelujen alue (RM1).....	32
4.3.4 Julkisten palvelujen ja yleisten rakennusten alue (PY)	32
4.3.5 Maatalousalueet (MT)	32
4.3.6 Lähivirkistysalueet (VL).....	32
4.3.7 Maa- ja metsätalousalueet (M) sekä tälle sijoittuvat erityiskohteet	32
4.3.8 Yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET)	33
4.3.9 Vesialueet (W)	33
4.3.10 Rakennettu veden peittämä alue (W2)	33
4.4 RAKENTAMISSYMBOLIT, LIIKENNEVÄYLÄT JA SUOJELU	33
4.5 MUUT MERKINNÄT	34
4.6 MITOITUS JA OSOITETTujen RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄT	35
5 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	37
5.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	37
5.2 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA RAKENNETTUUN	37
YMPÄRISTÖÖN.....	37
5.3 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN.....	40
5.4 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN	41
5.5 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	41
5.6 SOSIAALISET VAIKUTUKSET	42
5.7 VAIKUTUKSET ELINKEINOIHIN JA YHDYSKUNTATALOUTEEN	43
5.8 VAIKUTUKSET VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN.....	43
TOTEUTUMISEEN.....	43
6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. OAS
2. Ranta-alueen emätilatarkastelu (Mitoitus ja rantaviivan muuntamisen periaate on esitetty tämän selostuksen sivulla 16)

KAAVAN POHJAKSI LAADITUT SELVITYKSET / ERILLISET LIITEASIAKIRJAT

1. Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaavan luontoselvitys, Täydennysosa (Tiina Lappalainen, Jyväskylän maalaiskunta, Kaavoitus- ja ympäristöosasto 2003)
2. Kuohun luontoselvityksen täydennys (Timo Pylvänäinen, Jyväskylän kaupunki 2015)
3. Kuohun liito-oravaselvitykset (Anne Laita, Jyväskylän kaupunki 2016 ja 2019)
4. Kuohu – Sarvenperä, Kyläselvitys Jyväskylän kaupunki, yhdyskuntasuunnittelu ja paikkatieto 2016
5. Vesangan koskireitin kunnostus, Jyväskylä ja Muurame (Anssi Eloranta ja Pasi Perämäki, K-S ELY-keskus 30.12.2015)
6. Jyväskylän kaupungin meluselvitys 2017 – raportti kansallisista tunnusluvuista
7. Valtateiden 18 ja 23 kehittämisselvitys, K-S ELY-keskus 14 /2018
8. Kuohun osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys (Anni Mäkelä, Jyväskylän kaupunki 2018)
9. Hautalan perinnebiotooppi, inventointi (Marjaana Hassani, K-S ELY-keskus, 2018)

1 TIIVISTELMÄ

1.1 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava Kuohun taajamaan ja tämän lähiympäristöön Jyväskylä-Haapamäki rautatien eteläpuolelle. Suunnittelualueen rajausta hahmottui kaavoitusprosessia edeltäneessä kyläselvityksessä. Osayleiskaavassa rakentaminen esitetään rakennuspaikkatarkkuudella. Kaavaa ei kuitenkaan laadita sellaiseksi MRL 44 §:n mukaiseksi kyläkaavaksi, joka oikeuttaisi koko suunnittelualueella suoraan rakennuslupa.

Kaavan tullessa lainvoimaiseksi rakentaminen vesistön ranta-alueelle ei vaadi enää pohjakseen MRL 72 §:n mukaista poikkeamislupaa rannan rakennusoikeudesta. Tälle alueelle voidaan kaavan tultua lainvoimaiseksi myöntää ns. suorat rakennusluvut. Edellä esitetty perustuu siihen, että rannan rakennusoikeus koko kaava-alueella on selvitetty ja määritetty rakennuspaikkatarkkuudella emätilaselvitykseen (1958) ja muunnetun rantaviivan periaatteeseen perustuen. Emätilatarkastelu löytyy kaavan liiteasiakirjoista. Ranta-alueen ulkopuolella laadittava kaava ohjaa suunnittelutarvepäätöksiin toteutettavaa rakentamista ja sen sijoittumista.

Kaavaratkaisu pohjautuu moniin selvityksiin, joita on tarvittavilta osin täydennetty hankkeen kuluessa. Lähtökohtana ovat myös maakuntakaava (maak.valt.1.12.2017) ja Jyväskylän kaupungin yleiskaava (kaup.valt.10.11.2014). Osayleiskaavoituksessa tarkennetaan edellä mainittujen yleispiirteisempien kaavojen sisältöä ja lopputuloksena on suoraan toteuttamiseen tähtäävä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen ratkaisu.

Rakentamisen osoittamisen ohella kaava tarkastelee luonnollisesti myös suunnittelualueen muuta maankäyttöä. Tähän ei kuitenkaan ole tulossa yhdyskuntarakenteellisesti tai muulla tavoin merkittäviä muutoksia. Kaupungin omistama virkistyskäytössä oleva muutaman hehtaarin alue koulun ympäristössä kylän keskellä jätetään jo tavoiteasettelussa rakentamattomaksi. Kylän rakenne tulee edelleenkin tukeutumaan nykyiseen olemassa olevaan tiestöön. Kaavassa ei myöskään kajota kaupungin omistuksessa olevaan vanhaan sahan alueeseen valtatie pohjoispuolella eli sen käytön tarkempi suunnittelu siirtyy tulevaisuuteen.

Valtatien (18 ja 23) lähiympäristöä koskien kaava pohjautuu joltain osin myös tuoreeseen ELY-keskuksen teettämään selvitykseen (14 / 2018). Kyseinen selvitys lähtökohtana tehdyt merkinnät (hahmotellut liittymien siirrot ym.) on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Tien parannushankkeen lopullinen toteuttaminen vaatii selvästi tarkempaa suunnittelua sekä edelleen maantielain (503/2005) mukaisen tiesuunnitelman laatimista nähtäville asettamisineen ja osallisten kuulemisineen.

1.2 KAAVOITUSPROSESSI

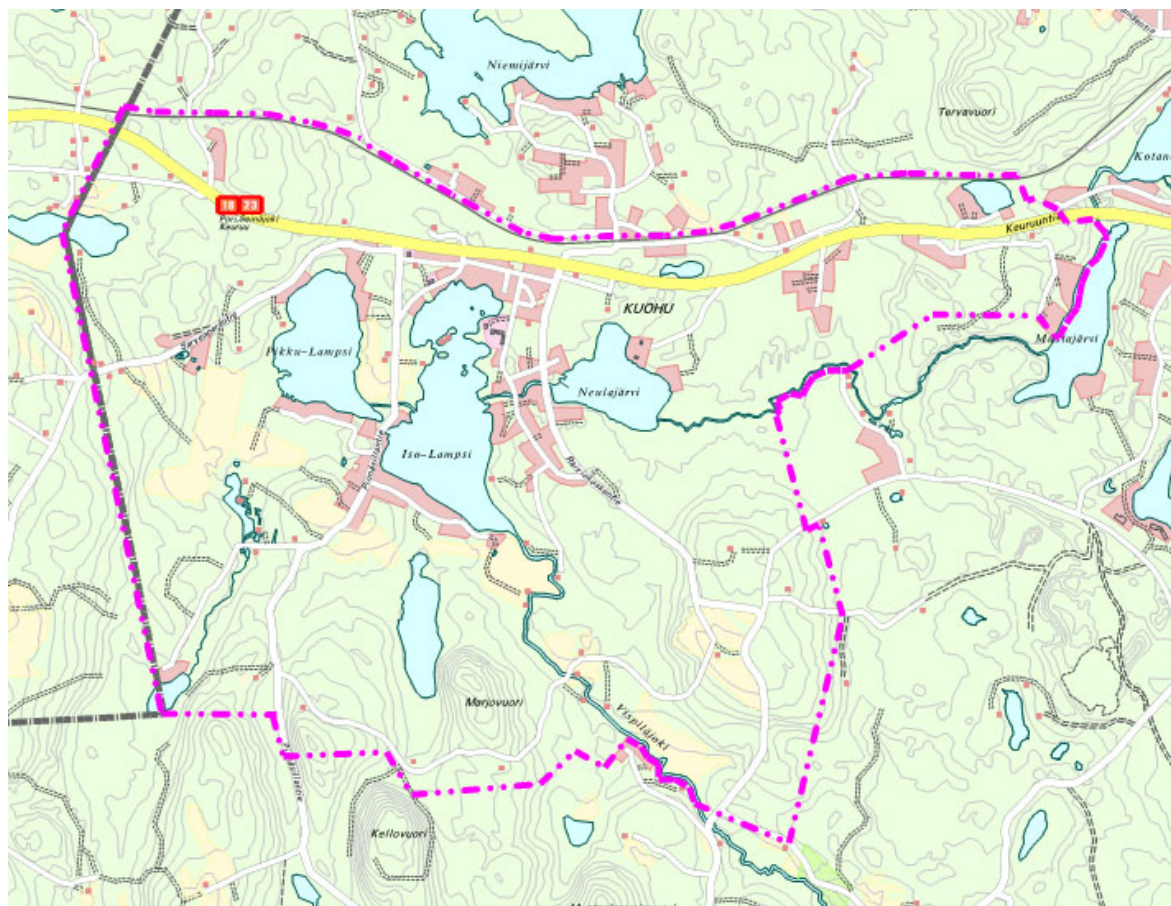
- Kaavan laatiminen pantiin vireille Jyväskylän kaavoitusohjelmassa vuosille 2017 - 2019 (kaupunkirakennelautakunta 1.11.2016). Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehti Keski-Suomalaisessa 13.1.2017.
- Jyväskylän kaavoituksen sisäinen aloituskokous (SILLI) 17.11.2016
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 29.11.2016.
- OAS valmistui 30.11.2016 ja asetettiin samalla nähtäville kaupungin internet-sivuille. OAS:ia päivitetään prosessin kuluessa.
- Kaupunkirakennelautakunnan käsittely 12.12.2017.
- Osayleiskaava oli luonnoksena nähtävillä 26.1. – 16.3.2018 (MRL 62 §).
- Hankkeesta käytiin työneuvottelu ELY-keskuksen edustajien kanssa 27.9.2018.
- Kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 27.11.2018.
- Kaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 28.2.2018 - 31.1.2019.
- Nähtävillä olleen ehdotuksen jälkeen kaavaan tehtyjen tarkistusten vuoksi järjestettiin vielä ylimääräinen asianosaisten maanomistajien kuuleminen (MRA 32 §).
- Kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 7.5.2019.
- Kaupunginhallituksen käsittelyssä 20.5.2019.
- Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 10.6.2019.

2 LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1 ALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

Kuohun kylä sijaitsee Petäjaveden kunnan rajan tuntumassa Jyväskylän kaupungin länsiosassa valtatie 23 ja 18 (Keuruuntie) varrella. Tie-etäisyys Jyväskylän keskustaan on noin 18 km. Yleis-sijainti käy ilmi tämän selostuksen sivulla 2 olevasta kartasta.

Suunnittelualue sisältää Kuohun taajaman sekä tämän ympärillä olevaa maaseutua. Taajama rakentuu kolmen matalahkon pikkujärven Pikku-Lampsi, Iso-Lampsi ja Neulajärvi ympäristöön.



Alueen rajaus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 11 km², josta vesialueen osuus on noin 1 km².

2.2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.2.1 Topografia, maisema ja luonnonympäristö

Suunnittelualueeseen ei sisälly valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kvalt.10.11.2014) esitettyjä arvokkaita maisemaselänteitä.

Suunnittelualueen pohjoisosa järvien tuntumassa on maastonmuodoiltaan varsin tasainen kohoten kuitenkin selkeästi edettäessä kohti Petäjaveden rajaa lännessä. Kaavarajauksen etelälaidassa erottuvat noin 40 metriä kylän kolmen järven pinnan yläpuolelle kohoavat laakeahko Lampsinmäki ja terävähuippuisempi Marjovuori.

Keskeisenä luonnonympäristö- ja maisemaelementtinä voidaan pitää alueen läpi kulkevaa virtavesistöä järvioltaiseen. Järvien rannat ovat monin paikoin matalia ja luhtaisia. Kylän kohdalla suuri osa rannoista on nyttemmin rakennettu. Joet on aikanaan perattu tukkien uiton tarpeisiin. Kylän läpi kulkevalle virtavesijaksolle on kuitenkin laadittu ennallistamissuunnitelma (K-S ELY-keskus 30.12.2015), jossa muun muassa rannalle nostetut kivet tullaan palauttamaan uomaan. Tähän hankkeeseen on saatu myös rahoitus. Kyseessä on koko laajan vesistöjakson kunnostus ja ennallistaminen alkaen yläjuoksulta Vesangan järvistä päätyen etelään Muuratjärveen. Ennallistamissuunnitelma sisältää myös kalaston elvyttämistoimet.

Vedet virtaavat suunnittelualueelle idästä Neulajokea pitkin päätyen Neulajärveen. Tästä virtaus etenee järven luusuassa olevan pohjapadon yli lyhyen välijoen kautta Iso-Lampsiin, johon lisäksi johtaa lyhyt pikkujoki lännestä Pikku-Lampsista. Kaksi viimeksi mainittua järveä ovat pinnaltaan lähes samalla tasolla. Iso-Lampsista lähtee Vispiläjoki kohti etelää ja Kuusijärveä, josta Myllyjoki vie vedet lopulta Muuratjärveen.

Pellot ovat monin paikoin viljelemättömänä kesantona mutta kuitenkin lähes kaikkialla vielä avoimia. Metsät ovat lähes kauttaaltaan eri ikävaiheissa olevia talousmetsiä.



Maaston pinnanmuodot, vesistöt, pellot ja muu maankäyttö Kuohun kylän ympäristössä

Edellä esitettyjen virtavesijaksoon liittyvien järvien lisäksi kaava-alueeseen kuuluu joitakin pienempiä järviä ja lampia. Aivan kaavarajauksen itäpäässä radan ja valtatie välissä on noin 3 ha suurinen Tervalampi, jonka rantaan on rakennettu neljä omakotitaloa. Kuohun taajaman itäpuolella myös radan ja valtatie välissä on matala suorantainen noin 1 ha suuruinen Neulalampi, josta johtaa laskuoja etelään Neulajärveen. Alueen luoteiskulmassa on Lauttalampi, joka on puoliksi Petäjäveden kunnan puolella. Tämä laskee Pikku-Lampsiin. Lounaisnurkan kunnan rajalla on samaan järveen vetensä laskeva pieni Mustalampi, jonka rannalla on kolme lomarakennusta. Laskupuron varrella on asutusta ja kalanviljelyaltaita. Iso-Lampsin eteläpuolella on kapea 10 ha suuruinen metsärantainen Marjojärvi, josta vedet virtaavat itään suoraan Vispiläjokeen.

Kaava-alueen ulkopuolella radan takana sijaitseva Niemijärvi kuuluu lisäksi paikalliseen pienten järvien muodostamaan kokonaisuuteen. Vedet tästä laskevat etelään radan ja valtatie alittaen Pikku-Lampsiin.

Kuohun alueesta laadittiin varsin kattava luontoselvitys 2003 Jyväskylän maalaiskunnan aikaisen Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Tässä selvityksessä inventoitiin taajaman eteläpuolelta Raivioskentien varresta sararäme ja radan eteläpuolelta Niemijärvestä Pikku-Lampsiin laskevan puron varresta vanha metsä. Näitä esitettiin luonnontilaisena säilytettäväksi. Muita yleiskaavoituksessa kiinnostavia luontokohteita ei tällöin löytynyt.

Luontoselvitystä täydennettiin kesällä 2015. Tässä säilytettäväksi kohteiksi inventoitiin vanha kuusikko Piimäsillan tien itäpuolella suunnittelualueen eteläosassa, kostea saniaisia kasvavaa tihkupintalaikku Lampsinmäen länsirinteessä sekä Vispiläjoen vanha rantametsä aivan suunnittelualueen eteläkärjessä. Aiemmassa 2003 selvityksessä inventoidut kohteet (sararäme ja vanha metsä) olivat myös säilyttäneet suojeluarvonsa. Luontoselvityksiin tehtiin edelleen vielä täydentäviä tarkistuksia kesällä 2018. Tässä yhteydessä löytyi pienehkö puron varteen sijoittuva lehtokuvio Piimäsillan tien ja Konttimyllyntien risteyksen läheisyydessä. Tämä myös merkittiin kaavaan asianmukaisena kasviston puolesta arvokkaana **luo1** -alueena.



Luontoarvoja omaava Vispiläjoen rantametsä. Näkymä Vispiläjoelta suunnittelualueen eteläpäästä (kuva Timo Pylvänäinen)

Kuohun taajamaan tehtiin liito-oravainventointi 2016, jolloin löytyi yksi kaavamerkintää vaativa kohde Neulajärven pohjoispuoliselta alueelta. Talvella 2019 kaavan nähtävillä olon jälkeen täydentävässä inventoinnissa löydettiin kaava-alueen kaakkoiskulmasta toinen vastaavanlainen kaavamerkintää vaativa reviiri. Erityisesti tässä tulee huomata, että kaupungin tekemät inventoinnit kohdistettiin paikoille, joille kaavaratkaisua laadittaessa oli ajateltu maankäytön muutoksia. Koko laajaa kaava-aluetta ei ole selvitetty.

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin mukainen laji, jonka suojelu on toteutettu luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin nojalla. Lain mukaan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

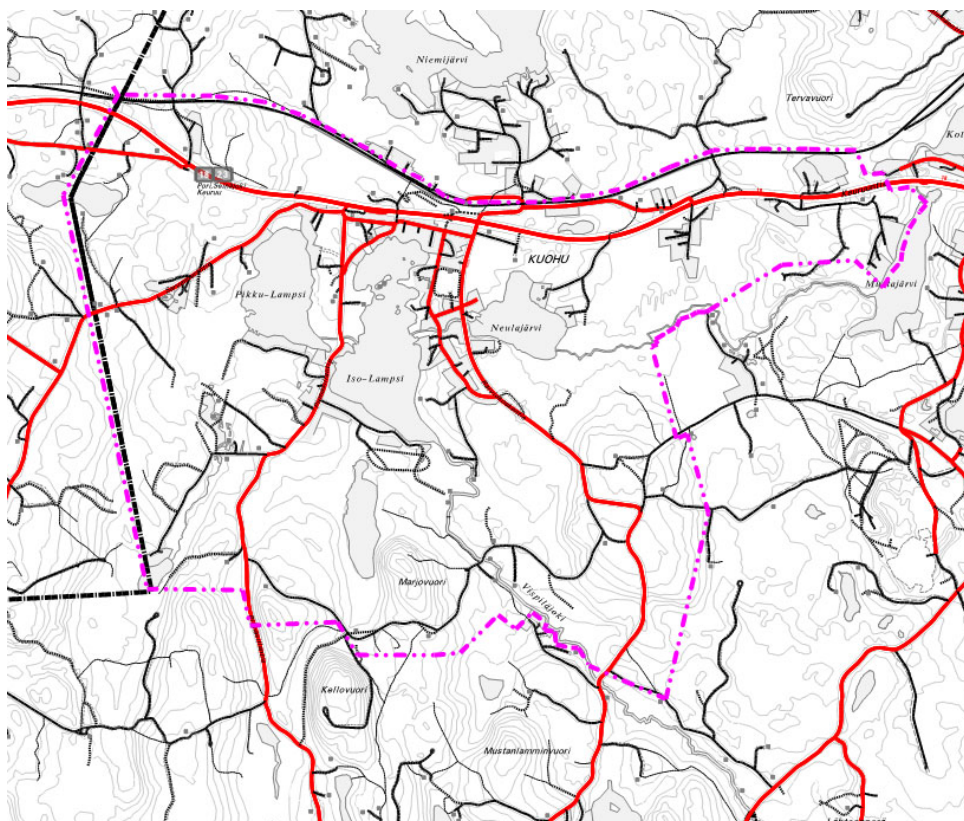
2.2.2 Liikenneväylät

Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Jyväskylä - Haapamäki rataan. Kuohun seisake on kuitenkin lakkautettu jo 1984.

Valtatie 18 ja 23 (Keuruuntie) rakennettiin 1960-luvun lopulla. Tämän myötä liikkuminen autolla Jyväskylän keskustaan suuntaan muuttui varsin sujuvaksi. Toisaalta tien rakentaminen synnytti kylälle myös ilmiselvän häiriötekijän.

Valtatieltä lähtee etelään kaksi maantielain mukaista yhdystietä. Raiviokoskentie kulkee kylän itä-laitaa Neulajärven ja Iso-Lampsin välitse kohti etelää. Sarvenperäntie taas lähtee kylän länsi-laidalta ja kulkee Pikku-Lampsin länsipuolitse johtaen lopulta Petäjäveden kunnan rajalle. Iso-Lampsin ja Pikku-Lampsin välitse kohti etelää kulkee Piimäsillantien yksityistie. Kylätaajama rakentuu näiden kolmen tien ja niitä valtatie suuntaisena pohjoisessa yhdistävän Kuohunraitin (yksityistie) ympärille. Kaikki kolme mainittua etelään johtavaa tietä kohtaavat lopulta noin 8 kilometrin etäisyydellä etelässä Saukkolan kylässä.

Suunnittelualueella on myös useita muita yksityistieitä, joiden varsille sijoittuu asutusta. Alueen eteläosan läpi kulkee pitkäkö Konttimyllyntien yksityistie lännestä Piimäsillantieltä itään Raiviokoskentielle muodostaen näin kylän eteläpuolisen lenkin.



Suunnittelualueen liikenneväylät. Maantielain mukaiset yleiset tiet ja tärkeimmät yksityistielain mukaiset tiet on kuvattu kartalle punaisella

2.2.3 Rakennettu ympäristö

Valtaosa yleiskaava-alueesta edustaa perinteistä maaseutumaista rakennettua ympäristöä, jossa vanhojen maatilojen talouskeskusten ohella on myös uudempaa rakennuskantaa. Järvien ja jokien rannoilla on jonkin verran loma-asutusta. Osa vanhoista maatilojen talouskeskuksista on vakituksina asuintoimintaa mutta osa pelkästään vapaa-ajan käytössä.

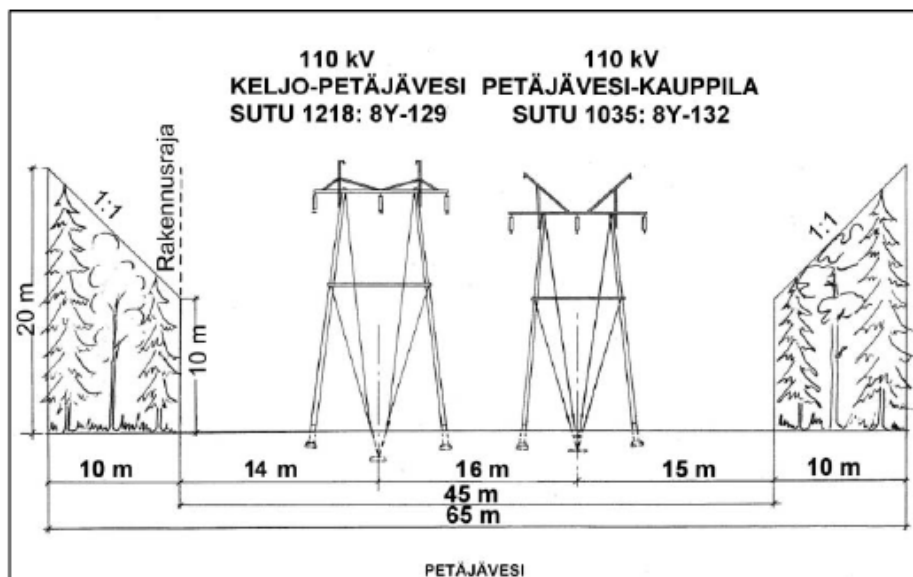
Kuohun kylä poikkeaa kuitenkin edellä kuvatusta muodostaen tiiviin lähes asemakaavamaisen taajaman, jonka vaihteleva rakennuskanta on kehittynyt vähitellen aikojen kuluessa. Kylällä on vanhoja mökkejä mutta toisaalta myös aivan uusia erillispientaloja. Osa vanhoista rakennuspaikoista on myös uudistettu entisöimällä vanhat rakennukset viehättävästi. Rantaan sijoittuvista kiinteistöistä monet ovat tällä hetkellä lomarakennuspaikkoina.

Kylällä Kuohunkoskentie varrella on koulu ja päiväkotikoulu. Koulun eteläpuolella kaupungin vuokra-alueella on kaksi rivitaloa. Valtatie varrella on autokorjaamo/paja ja paloasema. Kyläkaupan pito valtatie varrella lopetettiin kesäkuussa 2017. Lisäksi kylään sijoittuu vilkkaassa käytössä oleva kylätalo (nuorisoseurantalo).

Kaupungin omistamalla maalla kylän keskustassa on pallokenttä ja jääkiekkokaukalo. Samalla kiinteistöllä Neulajärven rannassa on uimaranta laitureineen.

Kuohun taajaman keskeisimmät osat on liitetty Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkkoon.

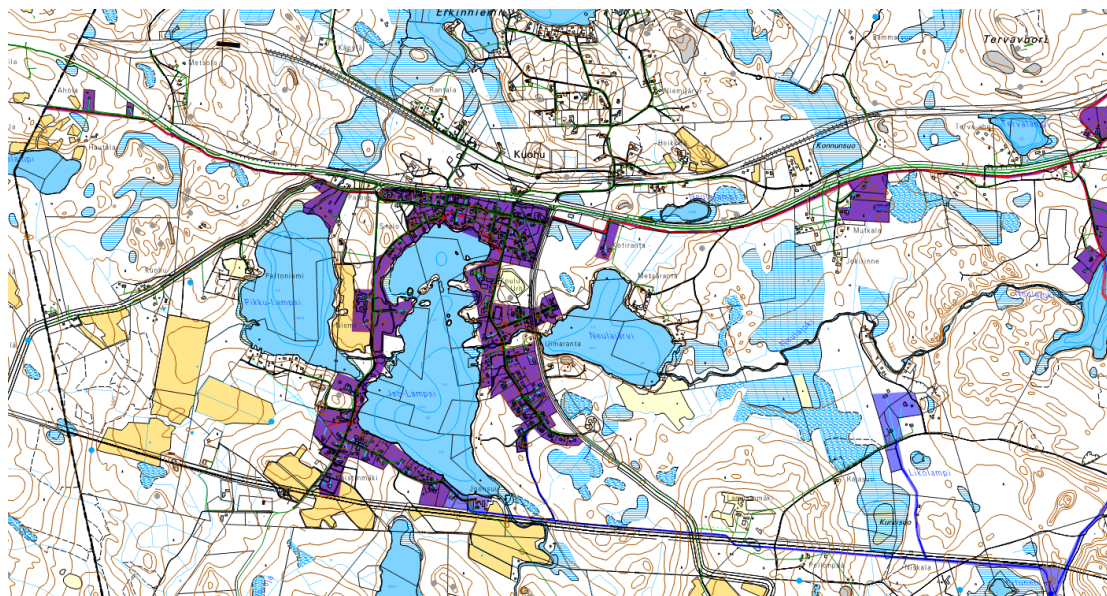
Kaava-alueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkee samassa johtokadussa kaksi Fingrid Oyj:n 110 kV voimalinjaa. Johtokadun leveys kokonaisuudessaan on 65 metriä.



Fingridin 110 kV voimajohtojen poikkileikkaus suunnittelualueella

Keuruuntien varressa kylän itäpuolella Neulalammen rannan tuntumassa on matkapuhelinliikenteen (Elisa Oyj) tukiasema mastoineen.

Neulajärven itärannalla toimii matkailu- ja pitopalveluyritys. Kiinteistöllä on myös majoitustiloja. Kohde ei kuulu vesihuoltoverkon piiriin.



Johtokartta, josta käy ilmi Jyväskylän Energia Oy:n vesihuollon toiminta-alueet.

Runkolinjat (vesijohto ja jätevesi) kulkevat Keuruuntien suuntaisesti tämän eteläpuolella. Valtatien pohjoispuoli ei ole vesihuollon piirissä. Kuohun alueelle tulee myös toinen vesijohto idästä Vesalan pohjavesialueelta Fingrid Oyj:n 110 kV voimalinjan johtokadua myöten.

2.2.4 Muinaisjäännökset ja muut historiallista arvoa omaavat kohteet

Kuohun taajamassa Neulajärvestä Iso-Lampsiin johtavan joen pohjoisrannalle sijoittui 1800-luvun lopulla Kuohunkosken manufaktuurilaitos (eli kyseessä oli rautaruukki). Alueelle sijoittuvan sauna-rakennuksen ympäristöstä nykyisen Kuohunkoskentien sillan länsipuolelta erottuu vanhan rakennuksen kivijalka, jonka ympäriltä on löydetty kaivettaessa pajakuonaa.

Kaava-alueella tehtiin 2006 selvitys kiinteistä muinaisjäännöksistä Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alueelta ei tuolloin löytynyt yhtään tällaista kohdetta.

2.2.5 Muu kulttuuriympäristö

Kuohun kylän asutushistoria ulottuu 1800-luvun lopulle, jolloin alueella oli myllytoimintaa. Taajaman nopea kehitys sijoittuu 1920-luvulle ja liittyy sahalaitoksen perustamiseen. Taajamasta muodostui tiivis asemakaavamainen yhdyskunta. Rakennuspaikkojen kokokin jäi yleisesti noin 1500 neliömetriin.

Yhteydet Kuohulta ulkopuoliseen maailmaan ovat aina olleet hyvät. Viime vuosisadan alkupuoliskolla yhteystarpeen täytti rata. Henkilöautoliikenteen voimakas vilkastuminen sijoittuu 1960-luvulle. Tällöin rakennettiin kylän läpi kulkeva valtatie 18 ja 23 (Keuruuntie). Tie aiheutti samalla kuitenkin myös vanhan kylämiljöön häiriytymisen.

Saha lopetti toimintansa 1980-luvun alussa, ja tämä aiheutti asukasluvun laskemisen suunnittelu-alueella noin 600 hengestä 400:an. Osa rakennuksista jäi tyhjilleen. Samoihin aikoihin (1984) myös Kuohun seisake poistettiin käytöstä. Jossain määrin taantuva kylä alkoi kuitenkin elpyä 2000-luvulle mentäessä. Lopulta jopa lakkautusuhan alla vuosituhannen vaihteessa ollut koulu saneerattiin.

Kuohun kylätaajaman ulkopuolella on tapahtunut viime vuosikymmenien aikana samanlainen maankäytöllinen muutos kuin monella muullakin seudulla Jyväskylän ympäristössä. Maanviljely on väistynyt tai keskittynyt entistä suurempiin yksiköihin. Peltoja on metsittynyt tai metsitetty. Asia käy selkeästi ilmi tarkasteltaessa 1960-luvulla painettua peruskarttaa.



Kuohun ympäristössä oli selvästi nykyistä enemmän viljeltyä peltoa 1960-luvulla. Ote vanhasta peruskartasta

Ainoa suunnittelualueella edelleen aktiivisesti tuotannossa toimiva maataloustila on Lampsinjärvien väliin nykyisen Kuohun kylätaajaman laidalle sijoittuva Niemi. Tämän avoimet pellot ovat viljeltynä ja laitumena.

Osa nykyisistä pelloista on muuallakin vielä viljeltynä, mutta monin paikoin viljelemättömyyden aiheuttama "pusikoituminen" on myös käynnistynyt. Osa edellä esitetyllä vanhalla peruskartalla näkyvistä pelloista on tosin metsitetty jo niin kauan sitten, että niillä kasvaa vankka puusto.

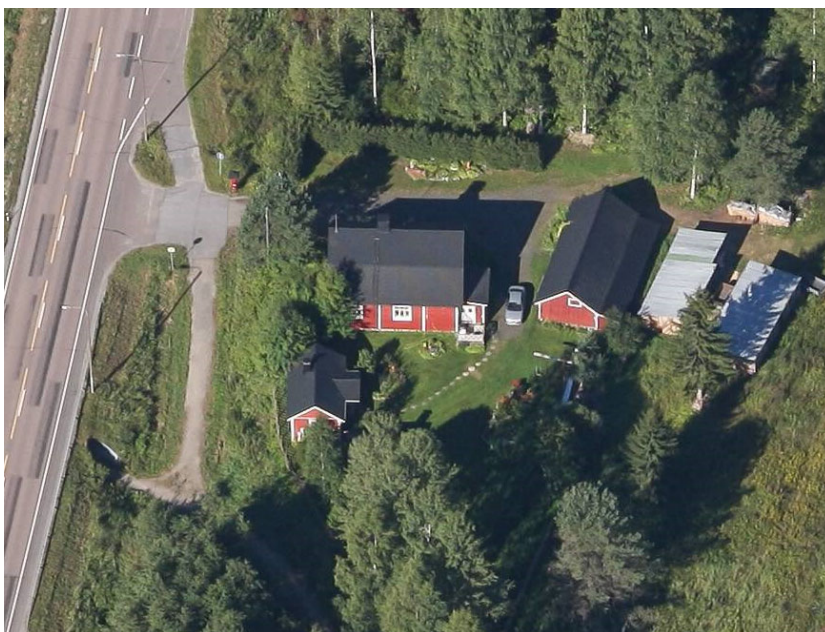


Neulajärven kaakkoiskulman vanha peltoalue pohjoisen suunnasta kuvattuna

Yksittäiset suojelurakennuskohteet

Keski-Suomen museo teki Jyväskylän maalaiskunnan alueelta rakennusinventoinnin 1990 -luvulla. Seuraavassa esitetyt numerot vastaavat selvityksen inventointikohdenumerointia. Tiedot on lainattu tähän Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan kaavaselistuksesta. Nyt laadittavan Kuohun osayleiskaavan alueelle sijoittuvat kulttuuriympäristökohteet ovat:

024. Kyläkauppa Koivuranta. Entinen kauppa; kauppa, asunto, varastoja, liiteri, sauna (1900-1924). Rakennukset ilmentävät kaupan historian monia toimintoja. Paikallisesti merkittävä historiallinen, rakennushistoriallinen ja maisemallinen perustein (Kiinteistö on asutuskäytössä).



Asuinrakennukseksi saneerattu vanha kauppa (Kyläkauppa Koivuranta). Kuvan alakulmassa näkyy valtatie alikulkutunneli

025. Koivukuja, Sarvenperäntie 18. Asuintalo; asuinrakennus (1929). Rakennuksen alkuvaiheet liittyvät Kuohun teollisuushistoriaan. Paikallisesti merkittävä historiallinen ja rakennushistoriallinen perustein.

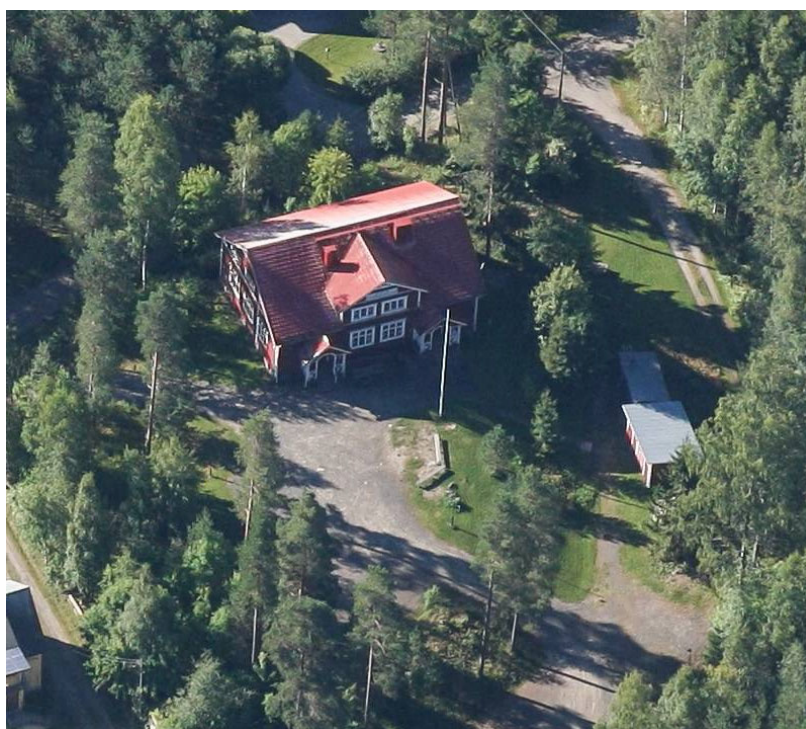
026. Konttikosken mylly. Mylly; mylly, asuinrakennus (1930). Edustaa harvinaistuvia myllyjä ja niihin liittyviä asuinrakennuksia. Paikallisesti merkittävä historiallinen, rakennushistoriallinen ja maisemallinen perustein.

027. Niemi, Piimäsillantie. Maatila; asuinrakennus (1911). Vuosisadan alun maatalon päärakennus. Paikallisesti merkittävä rakennushistoriallinen perustein.

029. Koivuniemi, Kuohunkoskentie 55. Asuintalo (1800-luvun loppu); Kohde liittyy Kuohun historiaan ja on osa Kuohun omakotiasutusta. Alun perin huvilaksi rakennettu talo sijaitsee entisen Kuohun manufaktuuri-pajan lähistöllä. Paikallisesti merkittävä historiallinen ja maisemallinen perustein.

030. Kuohun koulu, Kuohunkoskentie 33. Koulu; koulurakennus (1929), asuinrakennus (1954), sauna (1929). Kuohun koulun tontilla on 1919-luvulta lähtien toiminut kyläkoulu. vanha koulurakennus edustaa 1900-luvun alun koulurakentamista. samassa pihapiirissä on uudempi koulurakennus (1986). Paikallisesti merkittävä historiallinen ja rakennushistoriallinen perustein.

031. Kuohun nuorisoseurantalot, Suvitie 7. Seuraintalo; nuorisoseurantalot (1927). Lähes alkupeäinen 20-luvun seuraintalo. Paikallisesti merkittävä historiallinen ja rakennushistoriallinen perustein.



Nuorisoseurantalot

032. Kuohun omakotialue. Omakotialue; asuinalue, aluekokonaisuus (1930-1950). Kuohun teollisen toiminnan myötä syntynyt varsin yhtenäinen asuinalue. Vanhimmat rakennukset sijaitsevat Kuohunraitin varrella ja uusi asutus on sijoittunut pääasiassa alueen itä- ja kaakkoisreunaan. Rakentamista ohjasi aikanaan vuonna 1929 laadittu "asemakaava". Paikallisesti merkittävä historiallinen rakennushistoriallinen ja maisemallinen perustein.

Sittemmin Kuohun taajaman vanhoja korjauskelvottomaksi lahonneita taloja on myös korvattu uusilla. Uudisrakentamisessa on kuitenkin pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään vanha miljö.

033. Entinen Kuohun sahan alue.

Inventointikohde poistettiin suojeltavien rakennusten listalta Keski-Suomen museon Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavaehdotuksesta antaman lausunnon 13.7.2006 perusteella.

035. Lampsila, Raiviokoskentie 275. Maatila; asuinrakennus ja aitta (1927). Kyseessä on 1770-luvulla perustettu tila ja aitta on tyypillinen vuosisadan vaihteen ulkorakennus. Mansardikattoinen asuinrakennus on maaseudulle erikoinen. Paikallisesti merkittävä historiallinen, rakennushistoriallinen ja maisemallisin perustein.

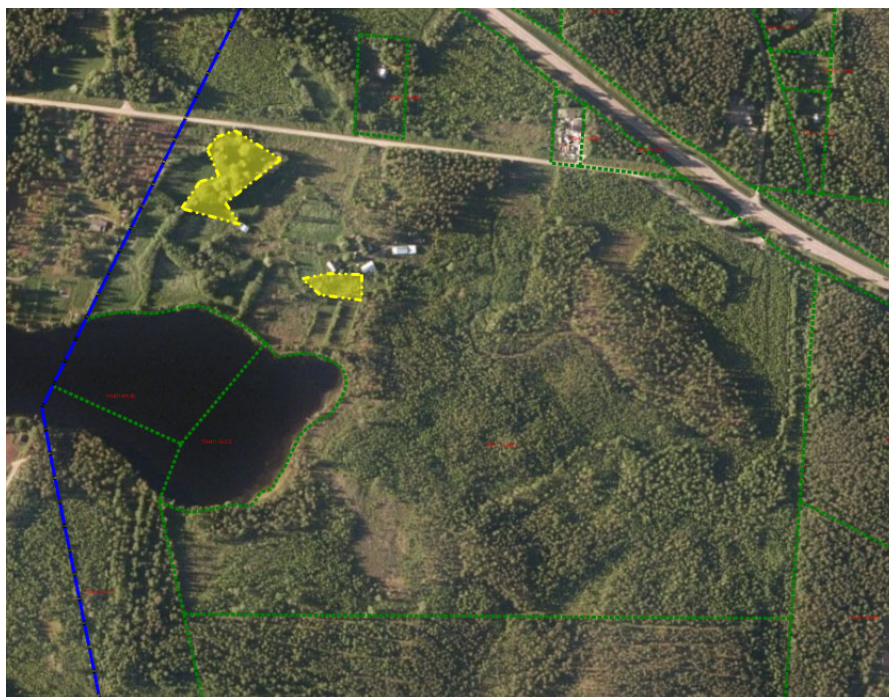
036. Myllylä. Maatila; aitta ja paja (1800 -1899). Myllylä on lohkottu aikanaan Lampsilan talosta. Aitta ja paja ovat alkuperäisinä säilyneitä, 1800-luvun ja 1900-luvun alun talonpoikaista rakentamista edustavia maatilarakennuksia. Paikallisesti merkittävä rakennushistoriallinen perustein.

037. Pellonpää. maatila; asuinrakennus (1900), vilja-aitta (1900-1924), sauna (1941), navetta (1935) ja riihi (1930-1939). Pellonpää on torpaksi perustettu pientila. rakennukset ovat pientiloille tyypillisiä, vaatimattomia ja vaihteittain rakennettuja. Paikallisesti merkittävä historiallinen ja rakennushistoriallinen perustein.

Perinnemaisema-alue

Yksittäisten suojeluarvoa omaavien rakennusten ohella Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava sisältää Petäjäveden rajan tuntumassa Lauttalammen ympäristössä aluevarauksen, jonka merkintöjen selitys kuuluu: **luo-3** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue / perinnemaisema. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa tulee turvata alueen luonnon- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Maanomistajan aloitteesta perinnemaisema-alue inventoitiin uudelleen kesällä 2018



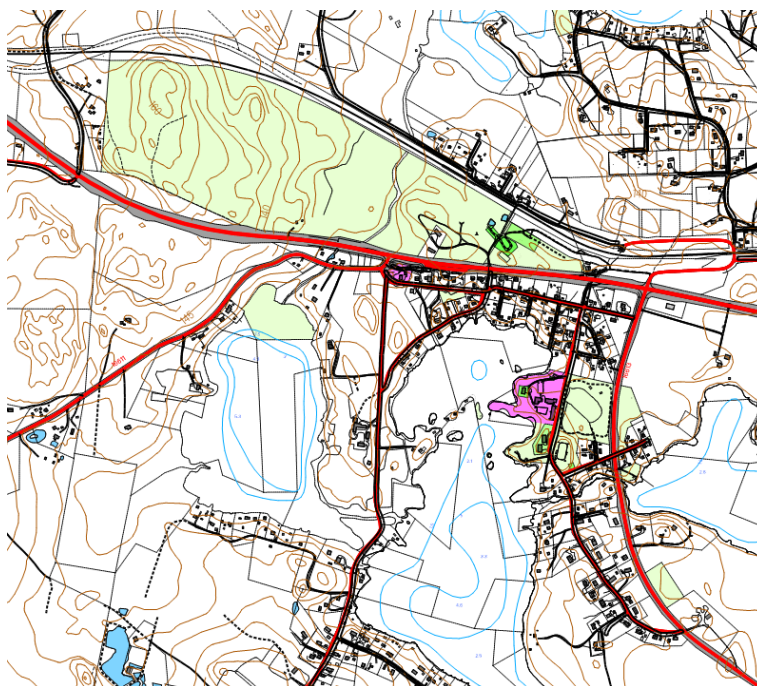
Kesällä 2018 suoritetun inventoinnin tuloksena määritetty Hautalan perinnemaisema-alue (keltainen raja) Lauttalammen ympäristössä Petäjäveden rajan tuntumassa

Suuri osa alkuperäisestä aluerajauksesta oli tehdyn inventoinnin (2018) mukaan menettänyt vanhan arvonsa. Rajauksen koko pienentyi aiemmasta 4,3 hehtaaria 0,5 hehtaariin. Perinnemaisema-alue merkitään laadittavaan kaavaan tehdyn uuden inventoinnin osoittamalla tavalla.

2.2.6 Kaupungin maanomistus

Kaupunki omistaa laajahkon alueen, joka sijoittuu radan ja valtatie väliin kylän pohjoispuolelle. Kyseessä on yhteensä pinta-alaltaan noin 47 ha suuruinen maa-alue, josta osa (11 ha) on vanhaa sahan teollisuustonttia. Muu osa on metsätalouskäytössä. Vanhan sahan kiinteistön käyttöönotto vaatii maapohjan kunnostamistoimia. Entisen teollisuuskiinteistön maapohja ei ole suoraan rakennettavissa. Alueella on syviä vetisiä kuoppia, vanhoja rakennusten pohjia, erilaista purkujätettä, puustoa ym. Pilaantuneet maat on kuitenkin käsitelty asian vaatimalla tavalla. Tällä valtatie pohjoispuolelle sijoittuvalla alueella ei myöskään ole vesihuoltoverkkoa.

Kaupunki omistaa myös noin 8 ha suuruisen alueen koulun ympäristössä. Tälle sijoittuu koulu/päiväkodin ohella asuinrakennuksia (vuokramaalla), liikuntapaikkoja sekä uimaranta. Lisäksi kaupungin omistuksessa on noin 0,8 ha suuruinen kiinteistö (vanha kaatopaikka) Raiviokoskentie itä-laidassa. Kylän keskustan länsipäässä kaupungin omistuksessa on paloaseman tontti (3880 m²) sekä pieni (3020 m²) rakentamaton kiinteistö Kuohunraitin varressa. Maa-alueiden ohella kaupunki omistaa Pikku-Lampsin pohjoispään vesialueen.



Kaupungin maanomistus Kuohun kylätaajamassa

Maanomistuskartassa violettina kuvautuvat koulun ja paloaseman tontit ovat tilapalvelun hallinnoimia. Kirkkaanvihreät kohteet on vuokrattu edelleen.

2.2.7 Väestö

Suunnittelualueen asukasluku on noin 440 henkeä. Heistä noin 320 asuu Kuohun tiiviissä kylätaajamassa.

2.2.8 Ranta-alueiden mitoitus

Ranta-alueilla rakennuspaikkojen kaavoitus pohjautuu valtakunnallisesti vakiintuneeseen käytäntöön rannan rakennusoikeuden määrittämisestä. Määrittäminen perustuu mitoitusluokitukseen, emätilaperiaatteeseen ja rantaviivan muuntamiseen. Rantarakennusoikeuden määrittämisen keskeisenä lähtökohtana on tavoite kiinteistöjen ja edelleen maanomistajien yhdenvertaisesta kohte- lusta.

Mitoitusluokitus

Jyväskylän kaupungin yleiskaava (2014) lähti rantojen rakentamisen mitoituksessa siitä, että kylä-alueille olisi mahdollista osoittaa jonkin verran ympäröivää maaseutua tehokkaampaa maankäyttöä. Kyseessä oli nimenomaan lisäys tavanomaiseen vakiintuneeseen rantarakennusoikeuden määrään. Tässä nyt laadittavassa osayleiskaavassa mitoitusluokituksiksi on valittu:

- Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kylä- ja kylänauha-alueet 7,0 rantarakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri
- Jyväskylän kaupungin yleiskaavan maaseutuelinkeinojen alue 5,0 rantarakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri

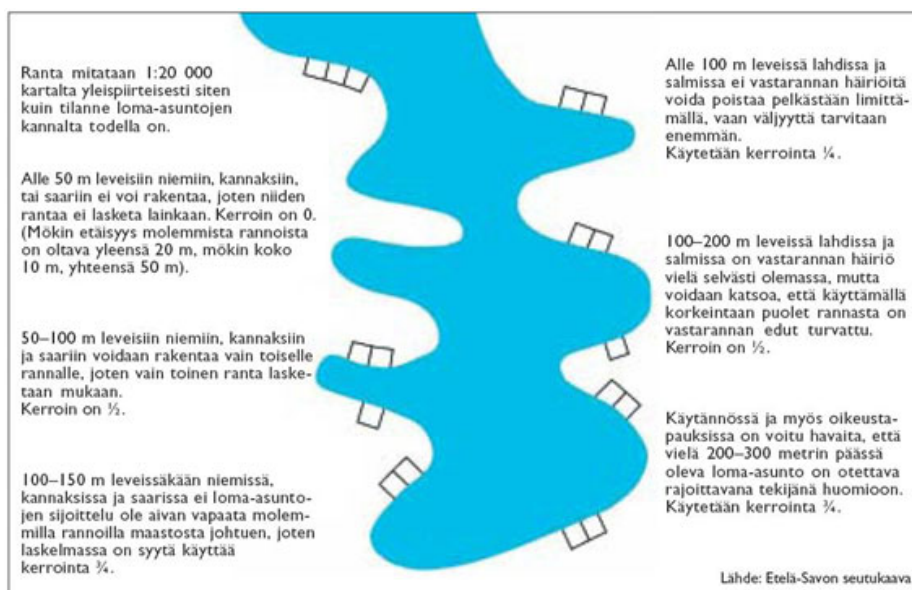
Suurempi mitoitusluvuista (7,0) kohdistuu näin ollen Pikku-Lampsiin, Iso-Lampsiin ja Neulajärveen sekä jokien rantoihin kyläalueella. Muulla osalla kaava-alueesta käytetään maassamme maaseudulla yleisesti käytössä olevaa pienempää (5,0) mitoitusta.

Pienimpien järvien ja lampien kohdalla asiaan kuuluu lisäksi vakiintuneen käytännön mukaisesti vesialueen pinta-alan pohjautuva tarkastelu. Myös tämä on yleisesti käytössä maassamme rantojen rakennusoikeutta tarkasteltaessa. Alle 1 ha lammilla ei katsota olevan lainkaan mitoittavaa rakennusoikeutta.

Rantaviivan muuntaminen

Rannan pituus on mitattu Jyväskylän kaupungin paikkatietojärjestelmän (WebMap) rekisterikartasta maastotietokantaa apuna käyttäen. Rakennusoikeuden laskemiseksi mitattu todellinen rantaviiva korjataan ns. muunnetuksi rantaviivaksi vähentäen kapeikkojen (myös jokien), kapeiden niemiä, kannasten ja lahtien todellista rantaviivaa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty rantaviivan muuntamisessa käytetyt kertoimet. Muunnetusta rantaviivasta saadaan rakennusoikeus (rakennuspaikkojen määrä) kertomalla tämän pituus aiemmin tässä ilmaistulla mitoitusluvulla.



Rantaviivan muuntamisen periaate. Esitetty ns. Etelä-Savon malli on ollut jo vuosikymmeniä käytössä koko Suomessa.

Emätilaperiaate ja tilakohtaisen rakennusoikeuden määrittäminen

Rantarakennusoikeuden tasapuolisessa määrittämisessä käytetään (kuten kaikkialla Suomessa) ns. emätilaperiaatetta. Emätilan määrittämisajankohtana käytetään vanhan rakennuslain (370/1958) antamisen ajankohtaa 16.8.1958. Tarkastelussa selvitetään aluksi ne alkuperäiset tilat (emätilat), jotka sijoittuivat rantaan kyseisenä ajankohtana. Periaatetta noudatettaessa selvitetään tämän jälkeen

rannan rakennusoikeus kunkin kyseessä olevan emätilan rantaviivan pituuden ja mitoitusluokituksen perusteella. Rakennuspaikkojen määrä lasketaan kertomalla mitoitusluku muunnetulla rantaviivan pituudella.

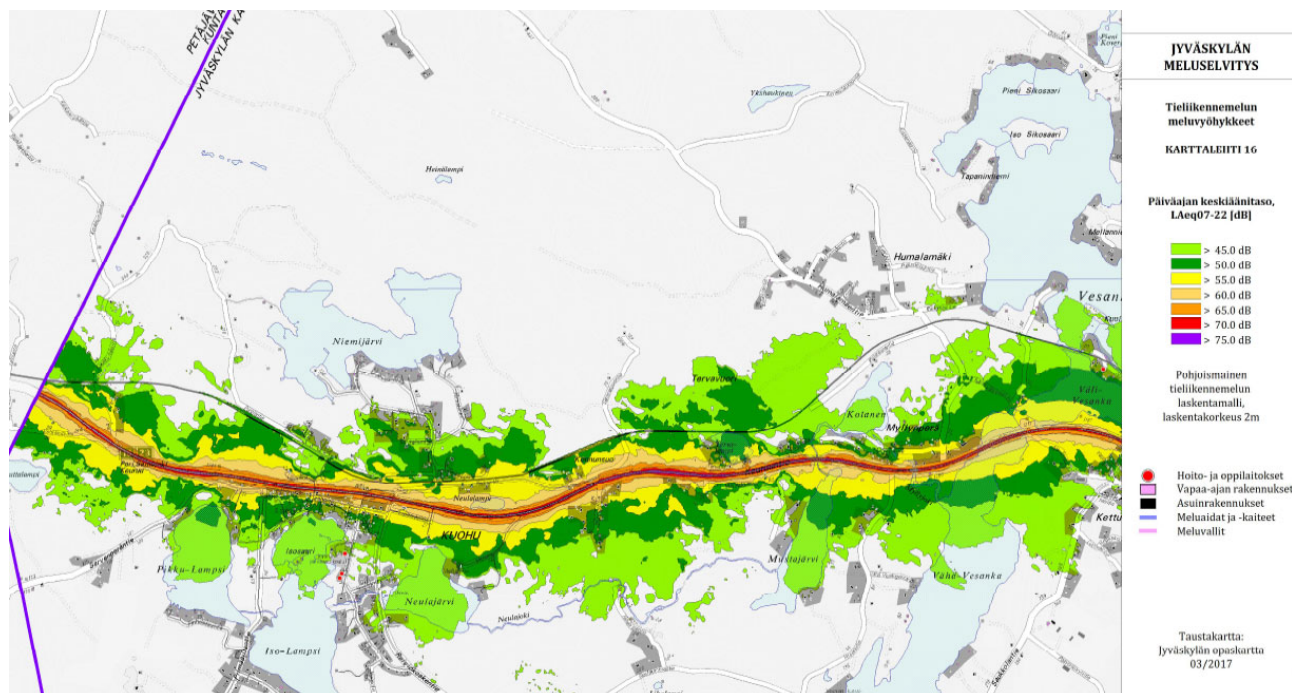
Jokainen emätila muodostaa kuitenkin riippumatta rantaviivan pituudesta vähintään yhden laskennallisen rakennuspaikan.

Alkuperäisen emätilan jäljellä oleva rakennusoikeus (rakennuspaikkojen määrä) selviää vähentämällä tilan laskennallisesta rakennusoikeudesta (rakennuspaikkojen määrästä) jo rakennetut, lohkotut ja rakennusluvan saaneet rakennuspaikat. Jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään näin ollen aluksi emätilalle. Tästä edelleen jäljellä oleva rakennusoikeus jakautuu myöhemmin lohkoille tiloille niiden rantaviivan pituuksien suhteessa. Mikäli samalla maanomistajalla on useampia kuin yksi lohkotila rannassa, nämä käsitellään yhtenä kokonaisuutena.

2.2.9 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien melualueelle (55 dB) kohdistuvassa uudisrakentamisessa asiaan varaudutaan tukeutumalla rakennusteknisiin keinoihin. On varsin selvää, että tien varteen ei tulla ainakaan aivan lähivuosina toteuttamaan riittäviä meluesteitä teknistaloudellisiin syihin vedoten. Valtatien tiesuunnitelma on aikanaan hyväksytty, tietoimitus lainvoimaisine haitankorvauksineen loppuun saatettu ja tie rakennettu tämän mukaisesti.

Kalliin korkean meluidan rakentamista eivät myöskään puolla visuaaliseen maisemalliseen ympäristöön liittyvät syyt. Jonkinlainen rengasmelua estävä matala aita saattaisi sen sijaan tulla kysymykseen tien etelälaitaan kylätaajaman kohdalle, kunhan hankkeelle löytyisi rahoitus. Osayleiskaavassa varaudutaan joka tapauksessa siihen, että kylämiljöön kannalta haitallisen lähelle sitä aikanaan sijoitettu valtatie säilyy nykyisen kaltaisena nykyisellä paikallaan. Kaavassa varaudutaan rakennusmääräyksiin olemassa olevaan tilanteeseen, jossa liikennemelua leviää rakennetulle alueelle.



Tieliikenteen aiheuttama melun leviäminen (2017)

Mahdollinen meluesteiden rakentaminen vaatii asianmukaisen maantielain mukaiseen hyväksymiskäsittelyyn vietävän tiesuunnitelman. Kuohun osayleiskaava laaditaan tämän vuoksi myös sel-laiseksi, että se ei aseta esteitä tällaiselle myöhemmälle tiesuunnittelulle. Asia on tärkeä sen vuoksi, että maantielain mukaisen tiesuunnitelman tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista kaavaa.

Uuden asuinrakentamisen sijoittaminen 55 dB melualueelle nähdään maanomistajien tasapuolisuus ja muut tämänkaltaiset syyt huomioon ottaen jossain määrin mahdollisena, kunhan asiaan valmistaudutaan rakennusten äänieristystä ja pihojen sijoittelua koskevin rakennusteknisin kaavamääräyksin.

Osa vanhoista asuintaloista on kuitenkin nykyisine rakenteineen valmiiksi 55 dB melualueella. Tämän asian korjaamiseen osayleiskaavassa ei pystytä määräämään toteuttamiskelpoista ratkaisua.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 5.2.1999/132 määrittää maankäytön kehykseksi ja lähtökohdaksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Nämä voidaan jakaa kahteen ryhmään. Osa tavoitteista on sellaisia (MRL 22 §), että niitä ei ole mahdollista käyttää yksityiskohtaisten kaavojen oikeudelliseen arviointiin niiden yleisohjeellisuuden vuoksi. Osa tavoitteista taas on sellaisia, että ne toimivat suorina reunaehtoina kaavojen laadinnassa. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaisissa suoje-luohjelmissa osoitetut alueet tai vaikkapa maakuntakaavassa ja edelleen Jyväskylän yleiskaavassa osoitetut valtion päätieverkkoon kuuluvat liikenneväylät. Nämä ovat aluevarauksia, joiden oikeellisuutta tai sijoittumista ei edes pohdita enää osayleiskaavavaiheessa.

Uusin valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista annettiin julkisanon jälkeen 14.12.2017. Se määrättiin tulemaan voimaan 1.4.2018. Uudella päätöksellä korvattiin aiemmat vastaavat päätökset 30.11.2000 ja 13.11.2008.

Yleisohjeellisena ilmaistut tavoitteet on jaoteltu huhtikuun 2018 alussa voimaan tullessa päätöksessä seuraavasti:

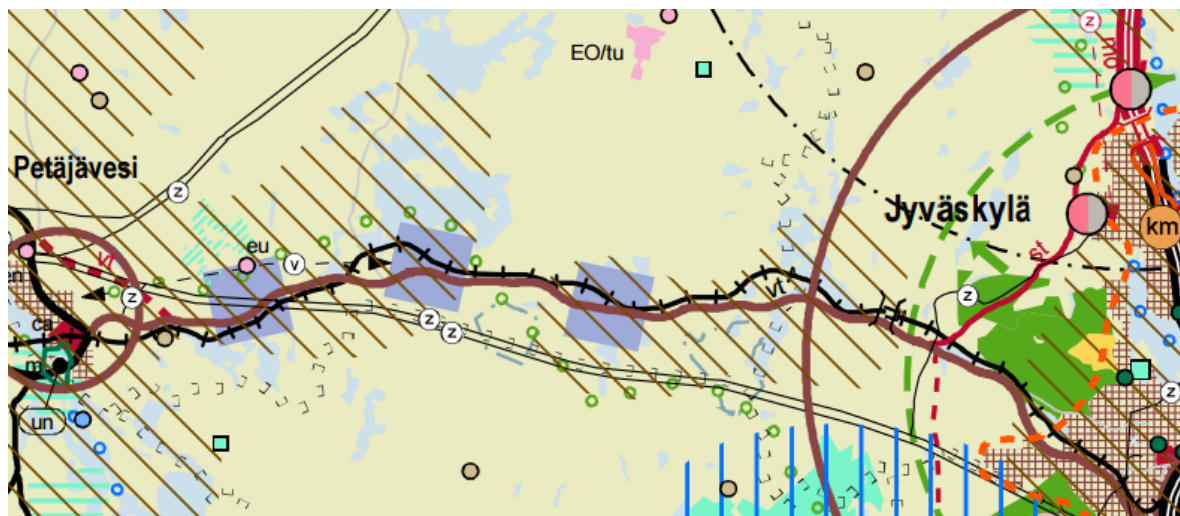
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto



Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttaminen (teoksessa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa, Ympäristöministeriö 2003)

Yleisohjeellisina ilmaistut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat maankäytön suunnittelun lähtökohdiksi lähinnä maakuntakaavan välityksellä. Jyväskylässä kyseistä MRL:n mukaiseen kaavahierarkiaan pohjautuvaa järjestelmää täydentää myös koko kaupungin alueella ope-roiva Jyväskylän kaupungin yleiskaava. Siihen sisältyvät usein varsin yleispiirteisinä ilmaistut käyt-tötavoitteet esitetään yksityiskohtaisemmin osayleiskaavoituksessa. Näin tavoitteet etenevät sel-keiksi lähtökohdiksi tässä tarkasteltavalle asemakaavan ulkopuolisen maaseutualueen rakentami-selle ja muulle maankäytölle.

2.3.2 Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta

Keski-Suomi on merkitty maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymässä maakuntakaavassa kokonaisuudessaan biotalouteen tukeutuvana alueena (kartan vihreä pohjaväri).

Suunnittelualueelle sijoittuu kaavaehdotuksessa valtatie, rautatie, kaksi voimalinjaa, moottorikelkka-reitti (hakaset linjan alla) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi osayleiskaavan alue sijoittuu vinorasteroidulle maakuntakaavavaraukselle, jolla tarkoitetaan kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Siniset neliöt valtatie ja radan päällä kuvaavat valta/rautatien kehittämisakselia. Akselien merkintä perustuu maakuntastrategiaan. Painopistealueet pohjautuvat liikenteen palveluihin, asutukseen, työpaikkoihin, matkailuun sekä maastoon ja ympäristöolosuhteisiin. Kehittämisakseleita kehitetään kansainvälisinä kehitys- ja liikennekäytävinä. Niiden maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota yritystoiminnan edistämiseen, liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä liikenteen ja matkailun palveluihin. Valtateiden kehittämisakselit ovat myös joukkoliikenteen laatukäytäviä.

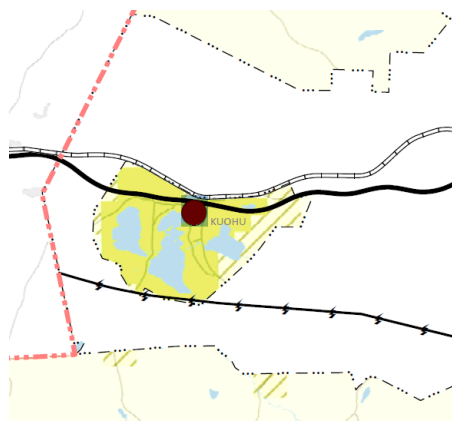
2.3.3 Jyväskylän kaupungin yleiskaava

Kaava koostuu seitsemästä (7) erillisestä kartasta määräyksineen, joista yhdessä esitettiin pelkästään voimaan jätettävät maakuntakaavan merkinnät. Yleiskaava on laadittu kaupunkikeskuksen lähialueen ulkopuolella mittakaavassa 1:100 000. Pieni graafinen esitysmittakaava aiheuttaa yleisen laajapohjaisten strategisten tavoitteiden ohella sen, että kaava laadittiin käyttäen varsin "leveää pensseliä". Yksi senttimetri kartalla tarkoittaa kilometriä maastossa. Alkuperäisenä tavoitteena olikin, että Jyväskylän kaupungin yleiskaavaa tarkennetaan tarvittavilta osin osayleiskaavoin.

Jyväskylän yleiskaavan pääkartta 1/7 ("yhdyskuntarakenteen ohjaus") sisältää aluevaraukset 250 metrin ruutuina ja esitystapa on muiltakin osin varsin yleispiirteinen. Tärkeä syy ruudutuksen käyttöön ottoon oli, että Tilastokeskus käyttää samaa menettelyä. Laajan koko kaupungin alueella opeoivan strategisen kaavan vaikutusten seuranta saadaan näin ollen helpottumaan.

Pääkartan apuna on viisi oikeusvaikutteista temaattista apukarttaa, jotka ovat 2/7 "luontoarvojen verkottuminen", 3/7 "maisema ja virkistys", 4/7 "vesitalouden suojelu", 5/7 "kulttuuriympäristön vaaliminen" ja 6/7 "täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen". Seitsemäntenä oikeusvaikutteisena karttana 7/7 on, kuten sanottu, maakuntakaavan voimaan jätettävät merkinnät.

Kartta 1/7 Yhdyskuntarakenteen ohjaus (pääkartta)



Ote Jyväskylän yleiskaavan kartasta 1/7

Kuohun kylä merkittiin Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa kylähelmäksi ja valtaosa siitä kyläalueeksi, jonka maankäyttö tulee ratkaista joko asemakaavalla tai osayleiskaavalla (vaaleanvihreä väri).

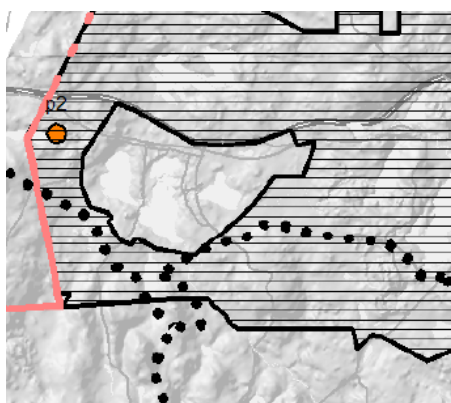
Vanha Jyväskylän maalaiskunnan aikainen Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava jätettiin oikeusvaikutteisilta osin voimaan eli siitä vain aikanaan oikeusvaikutuksettomaksi jätetty kyläkeskus lähiympäristöineen otettiin laajassa uudessa Jyväskylän kaavassa tarkasteluun. Maalaiskunnan ajalta voimaan jätetyn kaavan alueelta (valkoiseksi jätetty osa) kartalle (1/7) kuvattiin kuitenkin graafisen selkeyden vuoksi läpi kulkevat elementit eli rata, valtatie ja voimalinja.

Vanhan osayleiskaavan ulkopuolelle jäävä yleiskaavakartalla kellertävällä värillä kuvattu alue on osoitettu Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa maaseutuelinkeinojen alueeksi. Nyt laadittava osayleiskaava ulottuu tälle etelässä vanhan Korpilahden kunnan alueella. Täällä samoin kuin myös kyläkeskusalueen itäpuolella Jyväskylän kaupungin yleiskaava sisältää myös hieman kylänauha-alueita (vihreä vinorasteri). Myös tässä maankäyttö esitetään ratkaistavaksi yksityiskohtaisemmalla kaavalla tai vähintään kyläselvityksellä.

Kartta 2/7 Luontoarvojen verkottuminen

Kartta 2/7 ei sisällä lainkaan merkintöjä nyt tarkasteltavalla osayleiskaava-alueella.

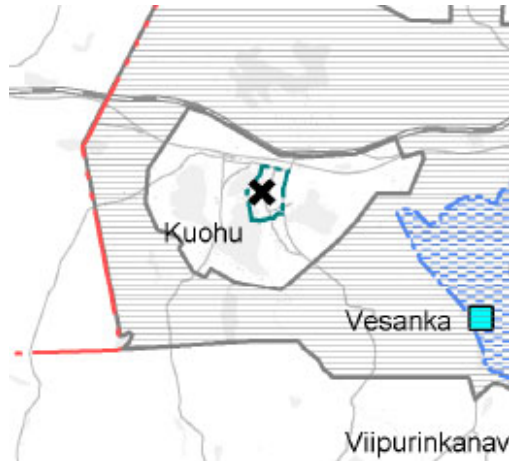
Kartta 3/7 Maisema ja virkistys



Ote Jyväskylän yleiskaavan kartasta 3/7

Maisemaa ja virkistystä kuvaavalla kartalla 3/7 näkyy idästä Vesalan suunnasta sekä etelästä Tikkamäen ja Kuusimäen vanhojen metsien alueiden suunnasta tulevat ohjeelliset virkistysreitit. Reitti jatkaa edelleen länteen kohti Petäjävettä. Aivan alueen länsipäässä valtatie eteläpuolella on merkintä **p2**, joka kuuluu: "Maakunnallisesti arvokas perinnemaisema, jonka säilyminen on turvattava alueen suunnittelussa". Viimeksi mainitussa kyseessä on aiemmin tässä (s.14) esillä ollut Hautalan perinnemaisema.

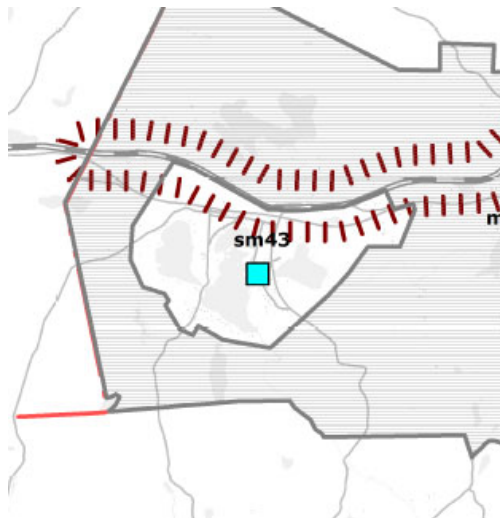
Kartta 4/7 Vesitalouden suojele



Ote Jyväskylän yleiskaavan kartasta 4/7

Kartalla ristinä merkityn Kuohun vanhan vedenottamon kaavamerkintä kuuluu: "Käytöstä poistettu tai poistuva pohjaveden ottopaikka".

Kartta 5/7 Kulttuuriympäristön vaaliminen



Ote Jyväskylän yleiskaavan kartasta 5/7

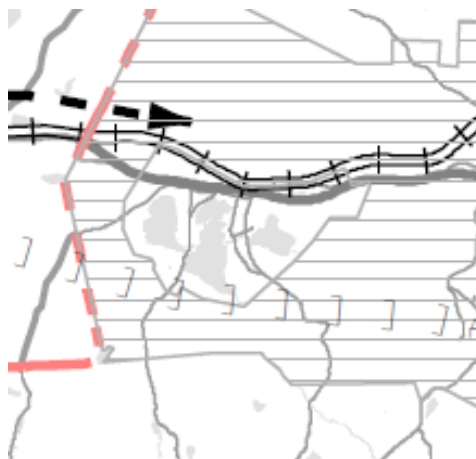
Yleiskaavan kulttuuriympäristökartta sisältää nyt tarkasteltavalla osayleiskaava-alueella kaksi merkintää. Rautatien varsialueelle sijoittuva merkintä (viivoitus) kuvaa kulttuuriympäristön kehittämisen kohdealuetta. Merkintä kohdistuu radan varren eri aikakausien rakennusperinteeseen koskien asematyyppejä, taajamia ja teollisuusmiljöitä. Eriksessä tässä yhteydessä voidaan kuitenkin todeta, että nyt tarkasteltavalle osayleiskaava-alueelle ei sijoitu merkinnän tarkoittamia kohteita. Kuohulla kaikki tällaiset rakennukset sijoittuvat radan pohjoispuolelle, eli ne eivät sisälly nyt käsittelyssä olevaan kaavaan.

Merkintä **sm43** kuuluu: Muinaismuistokohde. Kyseessä on Kuohunkosken manufaktuurilaitos, jonka tarkka sijoittumisaikaka ei ole selvillä (ks. kohta 2.2.4).

Kartta 6/7 Täydennysrakentaminen ja kestävä liikkuminen

Jyväskylän yleiskaavan kartta 6/7 ei sisällä lainkaan merkintöjä nyt tarkasteltavalla osayleiskaava-alueella.

Kartta 7/7 Lainvoimaisista maakuntakaavoista siirtyvät merkinnät ja määräykset



Ote Jyväskylän yleiskaavan kartasta 7/7

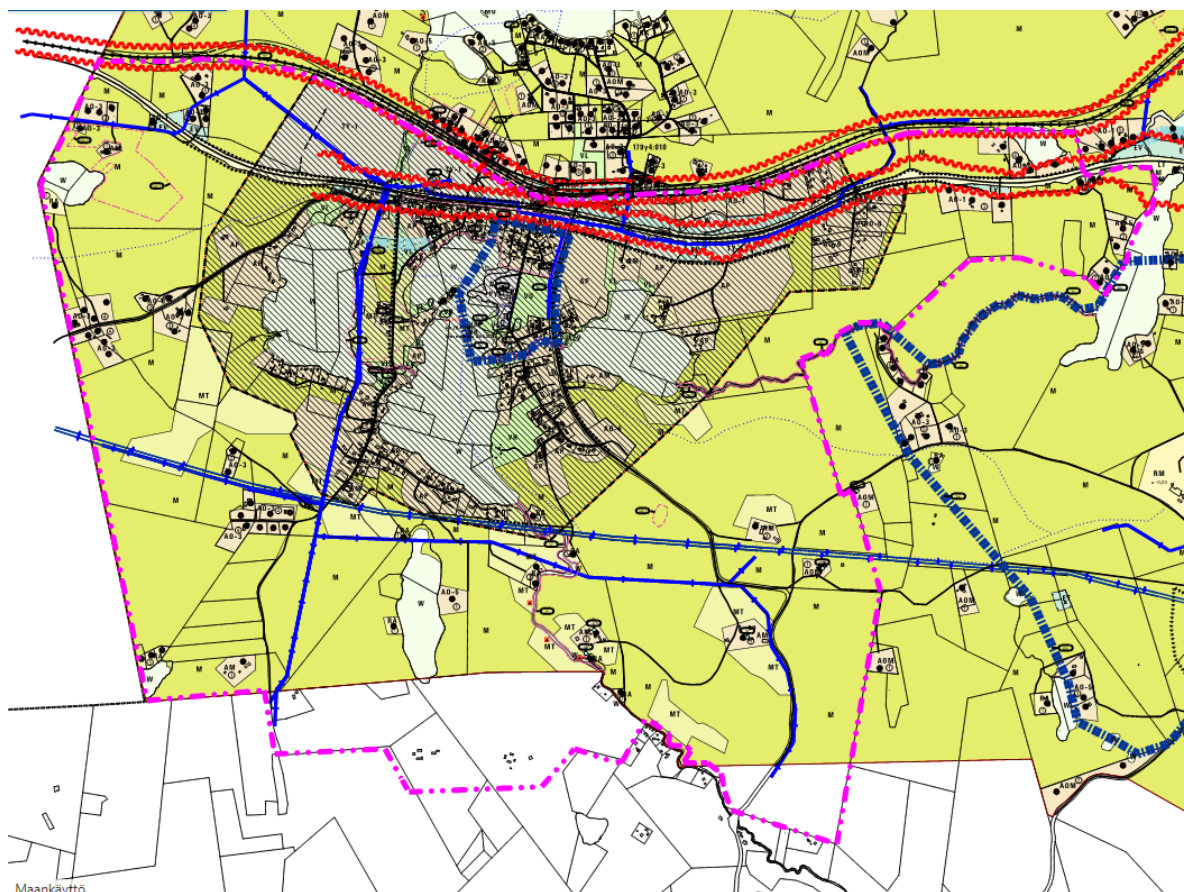
Kartalla lännestä tuleva nuoli kuvaa siirtoviemärin ja päävesijohdon pitkän aikavälin yhteystarvetta. Lisäksi voimaan jätettävänä kohteena on itä-länsi suuntainen moottorikelkkareitti ("hakaset"). Rata ja valtatie, jotka on merkitty myös kartalle 1/7 näkyvät selvyiden vuoksi myös tällä kartalla.

2.3.4 Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava

Jyväskylän maalaiskunnan aikainen oikeusvaikutteinen Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava jä-tettiin valtaosiltaan voimaan Jyväskylän kaupungin yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kuohun alueella ainoastaan vanhan osayleiskaavan kartalle vinorasteroitu kyläkeskus otettiin laajaan Jy-väskylän yleiskaavaan uutena alueena. Tämä oli vanhassa maalaiskunnan aikaisessa osayleis-kaavassa merkitty oikeusvaikutuksettomaksi myöhemmin asemakaavoitettavaksi alueeksi.

Edellä mainittu oikeusvaikutukseton kyläkeskusalue kuvattiin Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaa-vassa yleispiirteinä ohjeellisina aluerajauksina taajamayleiskaavoituksen periaatteiden tapaan. Kaavaan sisältyi tällä kohdalla myös myöhemmin rekistereistä poistettu pohjavesialue. Ajatuksena oli Jyväskylän maalaiskunnan aikaan nimenomaan asemakaavan laatiminen puistoineen, katu-suunnitelmineen, vesihuoltosuunnitelmineen sekä MRL 91 §:n mukaisine maankäyttösopimuksi-neen.

Kyläkeskuksen ulkopuolinen oikeusvaikutteinen kaava-alue merkittiin kaavakartalle sen sijaan ra-kennuspaikkatarkkuudella.



Nyt laadittava Kuohun osayleiskaava sisältää oheiselle vanhalle Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavakartalle violetilla rajatun alueen. Viole rasteri osoittaa alueen, jolle vanhaa Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavaa ei laadittu oikeusvaikutteiseksi. Kyse oli siten vain ohjeellisesta maankäyttösuunnitelmasta myöhemmän suunnittelun pohjaksi.

Vanhan kaavan oikeusvaikutteinen osa sisältää lähinnä maa- ja metsätalousaluetta (M). Avonaiset pellot on merkitty siihen maatalousalueena (MT). Maatilojen talouskeskukset (AM) ja maaseutumaiset pientalojen alueet (AOM) ovat kaavassa omalla merkinnällään, mikä mahdollistaa kahden asuinrakennuksen sijoittamisen samalle kiinteistölle. Lisäksi kaava sisältää erillispientaloasutusta (AO-3), josta osa on ollut kaavaa laadittaessa rakennettuna ja osa vastaavasti uusina rakennuspaikkoina. Lomarakennukset ovat kaavassa omalla merkinnällään (RA). Merkintätapa on maaseutuyleiskaavoitukselle tavanomainen. Kohteet on merkitty symbolein ilman eksakteja ohjeellisia tontin rajoja.

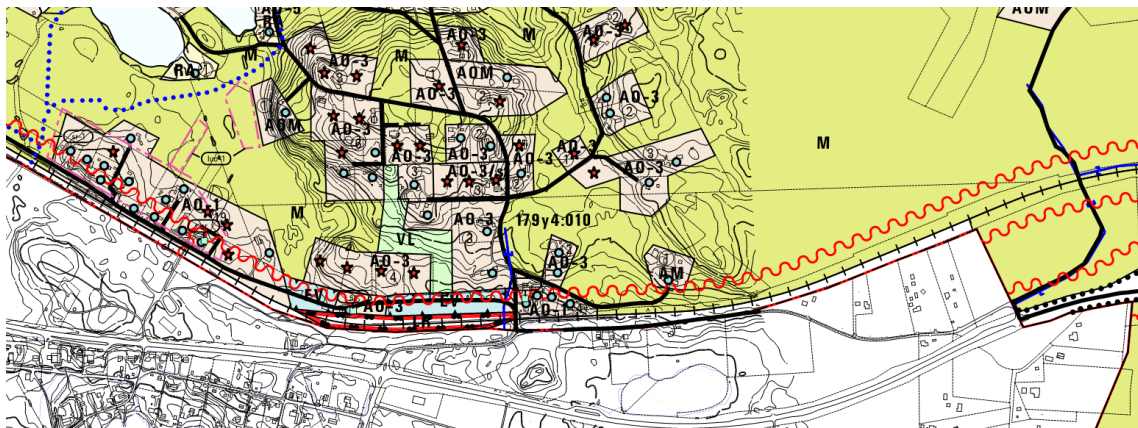
Lisäksi kaavakartalle on merkitty rata, tärkeimmät tiet, voimalinja ja muita sähkölinjoja, valtatien melualue ja radan melusuojaustarve sekä ulkoilureitti. Neulajoen ja Vispiläjoen varret on varattu kaavassa suojavyöhykkeeksi (sv), jolla puusto ja muu kasvillisuus sekä maapohja tulee pitää mahdollisimman luonnontilaisena.

Aivan alueen länsipäähän Petäjäveden rajan tuntumaan sijoittuu jo aiemmin tässä esillä ollut Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa ja maakuntakaavassa osoitettu ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue / perinnemaisema” (luo-3).

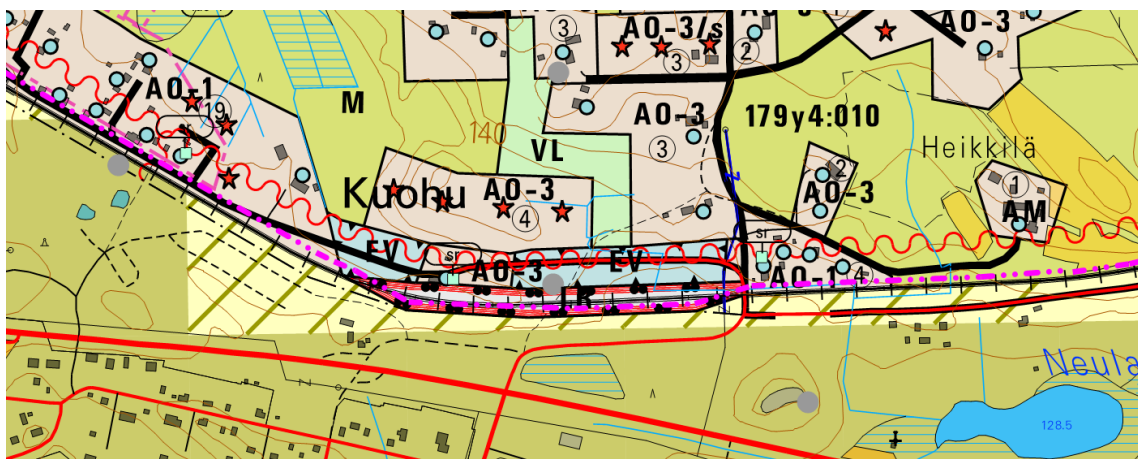
Idässä valtatien eteläpuolella suunnittelualue rajautuu Mustajärveen. Valtatien pohjoispuolella nyt laadittavan kaavan itäraja on valittu sellaiseksi, että asutus, jonne kuljetaan idästä Humalamäentien kautta, jätetään osayleiskaavan ulkopuolelle. Kyseinen alue tukeutuu Kuohua selkeämmin Vesankaan.

Etelässä kaavarajaus on sellainen, että itä-länsi-suunnassa Piimäsillantieltä Raiviokoskentielle kulkeva kylän eteläpuolelle lenkin muodostava Konttimyllyntien yksityistie ympäristöineen sisältyy kaavaan. Osa tästä alueesta kuului ennen 2009 kuntaliitoksia Korpilahteen.

Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava jätetään edelleen voimaan rautatien pohjoispuoliselle alueelle. Graafisen selvyyden vuoksi nyt laadittava Kuohun osayleiskaava laaditaan rajautumaan itse rataan (siten, että rata kuuluu kaavaan). Aivan Kuohun vanhan aseman kohdalla kuitenkin kaavarajaus sijoitetaan (niin ikään graafisen selkeyden vaatimuksesta) vanhan Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan mukaisen rautatiealueen (LR) etelärajaan.



Ote oikeusvaikutteisesta Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavasta



Ote oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta Kuohun aseman kohdalla. Vanhan Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan mukainen rautatiealue (LR) jää kokonaisuudessaan voimaan. Nyt laadittava Kuohun osayleiskaava kumoaa lainvoimaiseksi tullessaan ainoastaan yleispiirteisen Jyväskylän yleiskaavan (vihreä kyläalue ja vinorasteroitu maaseutuasumisen nauha-alue) tällä kohdalla. Kaavarajaus näkyy kartalla violettina viivana.

3 SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN

Kuohun kylän keskeisimmät osat oli jätetty (kuten tässä aiemmin on käynyt ilmi) vanhassa Jyväskylän maalaiskunnan aikaisessa Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavassa oikeusvaikutuksettomaksi alueeksi, jolle oli tarkoitus laatia myöhemmin asemakaava. Kylätaajamaa ympäröivällä maa-seutualueella rakentaminen sen sijaan osoitettiin oikeusvaikutteisena rakennuspaikkatarkkuudella.

Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (Kvalt. 10.11.2014) esitettiin yksityiskohtaisemman kaavan laatimisesta Kuohulle ja sen lähiympäristöön merkitsemällä se kylähelmeiksi, jonka keskeiset osat ovat kyläaluetta. Kyläalueen kaavamerkinnän mukaan alueelle tulee laatia osayleiskaava tai asemakaava.

Kaavan laatimisasia oli tärkeänä esillä myös keskusteluissa, kyläilloissa ja muussa vuorovaikutuksessa laadittaessa Kuohun kyläsuunnitelmaa vuosina 2014 - 2016. Kaavan laatiminen oli kyläläisten toiveissa lähes yksimielisesti.

Asiaa tutkittaessa selvisi varsin nopeasti, että asemakaava olisi liian järeä ja toteuttamiskustannuksiltaan kallis menetelmä nyt käsiteltävän alueen maankäytön järjestämiseksi. Asemakaavoituksen sujuva toteuttaminen vaatii lisäksi lähtökohdakseen tilanteen, jossa valtaosa käytettävissä olevasta maa-alueesta on kaupungin omistuksessa. Päätökseen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimiseen ryhtymisestä vaikutti myös se, että tämän kaltaisista maaseutukyliin suunnitelluista osayleiskaavoista on saatu hyviä kokemuksia.

Osayleiskaavan laatiminen Kuohulle otettiin Jyväskylän kaavoitusohjelmaan 2017 - 2019. Kaavoitusohjelma hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 1.11.2016.

Kaava kuulutettiin virallisesti vireille sanomalehti Keskisuomalaisessa 13.1.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisten luettelo on esitetty myös tämän kaavan liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Alueen ja lähiympäristön asukkaat

Maanomistajat
Kylän asukkaat

Hallintokunnat ja vastaavat

Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
Liikenne ja viheralueet
Rakentaminen ja ympäristö
Sosiaali- ja terveyspalvelut
Kulttuuri- ja liikuntapalvelut
Kasvun ja oppimisen palvelut
Jyväskylän Tilapalvelu
Jyväskylän Energia Oy / vesiliiketoiminta
Keski-Suomen pelastuslaitos
Jyväskylä, ympäristöterveydenhuolto

Viranomaiset

Keski-Suomen ELY-keskus
Keski-Suomen liitto

Liikennevirasto
Keski-Suomen museo
Petäjäveden kunta

Muut asianosaiset

Fingrid Oyj
Elenia Oy

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistaminen tapahtuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin kaavoituksen internetsivuilla ja saatavilla myös palvelupiste Hannikaisessa (**TÄLLÄ HETKELLÄ** Kiväärитеhtaankatu 6). Kaavan laatijaan on mahdollista olla yhteydessä koko prosessin ajan.

Luonnosvaihe

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä (MRL 62 §) Jyväskylän rakentajatalon palvelupiste Hannikaisessa 26.1-16.3.2018.

Kaavaluonnoksesta järjestettiin Kuohun kylätalolla esittelytilaisuus 14.2.2018. Tilaisuuteen osallistui yhteensä noin 30 kyläläistä ja muuta asianosaista.

Ehdotusvaihe

Osayleiskaavaehdotus oli MRL 65 §:n mukaisesti nähtävillä 28.12.2018 - 31.1.2019.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitustilaisuuden viranomaisneuvottelu pidettiin 29.11.2016 Jyväskylän rakentajatalolla.

Hankkeesta käytiin työneuvottelu ELY-keskuksen edustajien kanssa 27.9.2018. Neuvottelussa käsiteltiin muun muassa luonnoksesta annetussa lausunnossa esiin tulleita rantarakentamismääräyksiä.

3.2.5 Luonnosvaiheen palaute

Lausuntonsa kaavaluonnoksesta antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Liikennevirasto, Fingrid Oyj, Keski-Suomen museo sekä Jyväskylän Energia Oy.

Huomautuksia kaavaluonnoksesta jätettiin yhteensä 23 kpl.

Kaavaratkaisuun tehtiin tarkistuksia ELY-keskukselta saadun palautteen pohjalta (lausunto 24.2.2018 ja työneuvottelu 27.9.2018). Kaavan sisältöä tarkistettiin myös Jyväskylän Energia Oy:n luonnoksesta antaman lausunnon esittämällä tavalla. Liikenneviraston lausunto johti rautatieliikenteen mahdollisten vaikutusten huomioon ottamiseen kaavan rakentamista koskevissa määräyksissä. Samaten osa osallisten antamasta palautteesta johti kaavaratkaisuun tehtyihin tarkistuksiin ja täydennyksiin.

Annetuista lausunnoista ja tehdyistä huomautuksista kaavan laatijan näistä antamine vastineineen laadittiin yhteenveto.

3.2.6 Ehdotusvaiheen palaute ja sen pohjalta tehdyt tarkistukset kaavaan

Lausuntonsa kaavaehdotuksesta antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Fingrid Oyj sekä Jyväskylän Energia Oy. Muistutuksia kaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä kuusi (6) kappaletta.

Kaavaratkaisua päätettiin korjata jätettyjen muistutusten pohjalta lisäämällä siihen kaksi (2) vesihuoltoverkon ulkopuolelle sijoittuvaa omakotitalon rakennuspaikkaa (**AO3**), yksi (1) omakotitalon rakennuspaikka vesihuollon toiminta-alueelle (**AO4**) sekä yksi (1) vesihuoltoverkon ulkopuolinen teollisuustontti, jolle on mahdollista sijoittaa myös yrittäjän asunto (**TY2**).

Lisäksi kaavaan lisättiin Keski-Suomen ELY-keskuksen esityksestä liito-oravareviiri merkinnällä **luo2**. Kyseinen reviiri käytiin tarkistamassa maastossa (4.4.2019) ja tämän seurauksena rajausta sai lopullisen kaavakartalle merkityn muotonsa.

Edellä esitettyjen pienehköjen muutosten ja tarkistusten vuoksi hankkeessa järjestettiin erillinen MRA 32 §:n mukainen asianosaisten maanomistajien ylimääräinen kuuleminen.

Kuulemisen seurauksena kaavaan tehtiin vielä tarkistus, jossa kaksi Neulajärven itärantaan sijoittuvaa lomarakennuspaikkaa muutettiin ympäröivän alueen mukaisesti omakotitonteiksi (**AO5**)

4 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

4.1 KAAVAKARTTA

Kyseessä on oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka kartan mittakaava on 1: 5 000. Kaava sisältää yhden karttalehden merkintöjen selityksineen ja kaavamääräyksineen.

4.2 KAAVAN KOKONAISRAKENNE

Kaavan tarkoituksena on tukea Kuohun kehittämistä viihtyisänä ja elinvoimaisena maaseutukylänä.

Keskeisintä vesihuoltoverkon piirissä olevaa kyläaluetta täydennetään tiiviinä kompaktina alueena. Ympäröivää maaseutumaista aluetta pyritään kehittämään ohjaamalla rakentamista siihen parhaiten soveltuville paikoille.

Eräänä lähtökohtana rakennusoikeuden osoittamisessa edellä esitetylle haja-asutusmaiselle alueelle on maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Kyseisen taajamaa ympäröivän kaavaan mukaan otetun maaseutumaisen alueen ulottuvuus on määritetty sellaiseksi, että tie-etäisyys kaikkialta kylän keskusta koululle jää noin neljään (4) kilometriin.

Kuohun kyläkeskuksen rakentamisessa lähtökohtana on pidetty sopiviin kohtiin suunnattua tiivistämistä sekä tiiviin kyläalueen järkevää maltillista laajentamista tähän parhaiten soveltuville paikoille. Asiaa tarkasteltaessa kytketyminen Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkkoon on eräs olennainen lähtökohta. Kaupungin omistamalle maalle ei kuitenkaan osoiteta uutta asuinrakentamista. Edellä mainittu alue kylän keskellä päätettiin jättää asukkaiden tarpeisiin yleiseksi virkistysalueeksi kuntoratoineen, pallokenttineen ja ranta-alueen kehittämismahdollisuuksineen.

Rantaan sijoittuvan asuin- ja lomarakentamisen sijoittamisessa lähtökohtana koko kaava-alueella on maassamme omaksutun vakiintuneen käytännön mukainen emätilamitoitusperiaate.

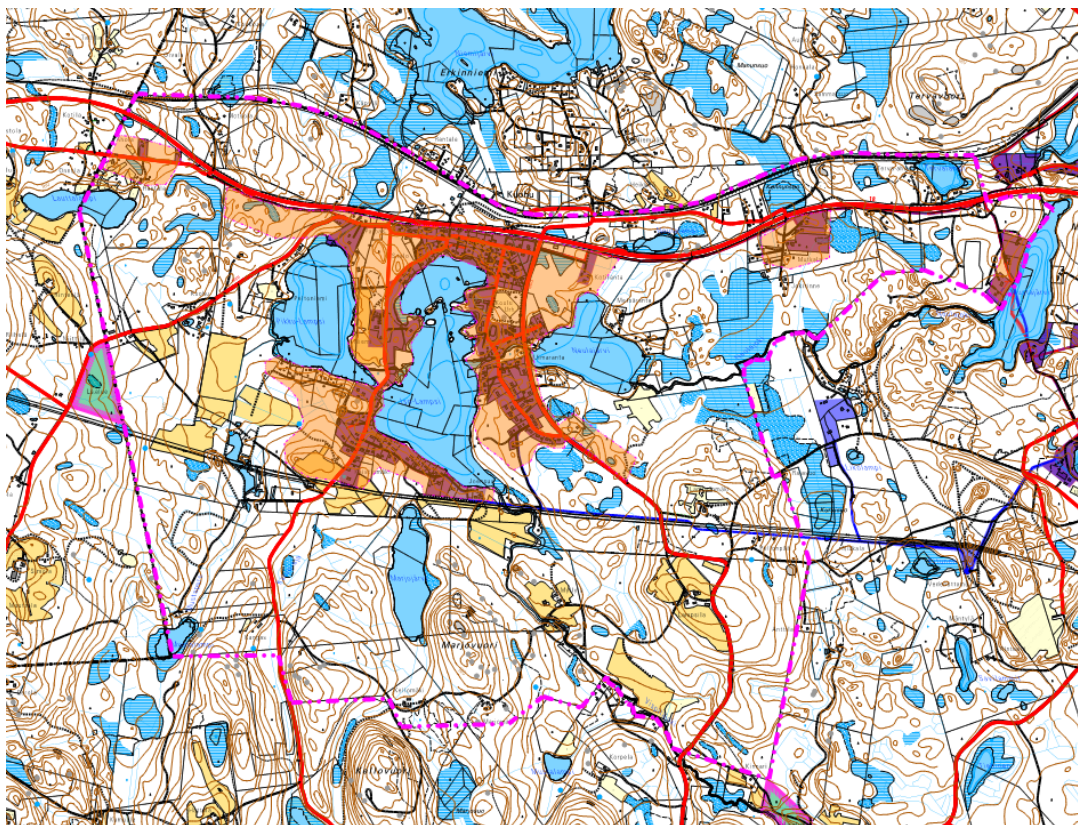
4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Yleiset lähtökohdat asuin- ja lomarakennuspaikkojen osoittamiselle (AO3, AO4, AO5, AO6, AM, AR, AL ja RA)

Tärkeä lähtökohta asetettujen tavoitteiden mukaisessa rakennusoikeuden lisäämisessä on olemassa oleva vesihuoltoverkko. Vesihuoltoverkko mahdollistaa kaavan määräysten mukaisesti pienemmän tonttikoon, kuin sen ulkopuolelle suuntautuva asuinrakentaminen.

Kaavaratkaisussa on pitäydytty kuitenkin laatimasta rakennusoikeuden määrittämiselle ranta-alueen ulkopuolelle minkäänlaista ”kuivan maan” emätilamitoitusta. Rakennuspaikkoja on osoitettu tähän parhaiten soveltuville paikoille ottaen samalla huomioon vaatimus maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelun periaatteesta. Rakentaminen ohjataan siihen parhaiten soveltuville paikoille siten, että lopullisen kaavaratkaisun voidaan katsoa olevan alueen kaikkien maanomistajien edun mukainen. Eräs olennainen lähtökohta ratkaisussa on, että kyläkeskukseen ja sen läheisyyteen vesihuoltoverkon piiriin voidaan osoittaa tehokkaammin rakentamista kuin tämän verkon ulkopuolelle.

Erityisesti tulee vielä kiinnittää huomiota siihen, että ratkaisuun on päädytty maanomistajia kuullen.



Yleispiirteinen hahmotelma alueesta, jolle osayleiskaavassa esitetään ehdotonta velvoittavaa määrystä liittymisestä vesihuoltoverkkoon uudisrakentamishankkeissa. Ajatellun toiminta-alueen (vaaleanruskea) alla näkyy tummempina nykyinen toiminta-alue (jo verkkoon kytketty rakentaminen). Laajentamisalueen hahmottamisessa on otettu huomioon Jyväskylän Energia Oy:ltä kaavan luonnosvaiheessa saatu palaute. Osayleiskaavan rajaus näkyy kartalla violetina viivana.

Kaavassa nykyiset ja uudet rakennuspaikat osoitetaan symbolein kartalle. Ratkaisusta käy ilmi rakennuspaikkojen määrä sekä likimääräisen sijainti laadintahetken kiinteistöjaotuksen mukaisesti. Rakennusoikeus kuuluu siten sille kiinteistölle, jolle symboli on merkitty. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia.

Erillispientalot (AO3, AO4, AO5 ja AO6)

Vesihuoltoverkon ulkopuolelle sijoittuvan uuden erillispientalon rakennuspaikan (kuivan maan rakentaminen **AO3** ja rantarakentaminen **AO5**) pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennukset kuitenkin liitetään vesihuoltoverkkoon (viemäriin), riittää pinta-alaksi 2000 m².

Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkon toiminta-alueelle tai tämän välittömään läheisyyteen potentiaaliselle verkon laajennusalueelle sijoittuva uudisrakentaminen veloitetaan kytkemään vesihuoltoverkkoon. Kyseiset rakennuspaikat on merkitty kaavaan omalla merkinnällään ("kuivan maan" kohde **AO4** rantarakentamiskohde **AO6**). Näissä uuden rakennuspaikan minimipinta-ala on 2000 m².

Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus erillispientalotonteilla koko kaava-alueella on 350 k-m². Rakennusoikeuden määrittelyssä ei kuitenkaan voida ylittää tehokkuuslukua $e=0,2$. Näin ollen pienillä vanhoilla rakennuspaikoilla taajaman keskustassa rakennusoikeus määrittyy siten, että se voi olla kerrosneliömetreinä enintään 20 % kiinteistön pinta-alasta.

Lomarakennuspaikat (RA)

Uuden lomarakennuspaikan minimipinta-ala on 3 000 m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 200 k-m². Rakennusoikeus ei voi kuitenkaan ylittää tehokkuuslukua $e=0,10$ eli kerrosneliömetreinä tämä voi olla enintään 10 % kyseessä olevan tontin pinta-alasta. Lisämääräys on tärkeä, koska pienimmät vanhoista lomarakennuspaikoista jäävät kooltaan reiluun 1 000 neliömetriin.

Maatilojen talouskeskusten ja maaseutumaisen yritystoiminnan alue (AM)

Alue on tarkoitettu maatilojen talouskeskusten, tämän liitännäiselinkeinojen sekä myös muun tuotannollisen toiminnan tarvitsemien rakennusten rakentamiseen. Rakentaminen voi siten sisältää asuinrakennusten ja maatalousrakennusten ohella myös muunlaisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta yritystoimintaa tarpeellisine työtiloineen.

Alueella sallitaan myös kotieläinten pito, mitä säätelee maassamme asianmukainen lainsäädäntö. Näin ollen tässä maankäyttö- ja rakennuslain säädösten mukaisesti laaditussa kaavassa ei edes yritetä antaa tätä kyseistä asiaa koskevia määräyksiä.

Taloukeskukseen on mahdollista sijoittaa yhteensä kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Rakennuspaikan asuin- ja majoituskerrosala saa olla enintään 600 k-m². Muuhun rakentamisen määrään kaavassa ei oteta kantaa. Enimmäiskerrosalan sitominen asumiseen ja majoitustiloihin on perusteltua sen vuoksi, että olemassa olevat vanhat kivinavetat tai muut suuret maatalousrakennukset kerrosneliömetrimäärään sisällytettynä nostaisivat hetkessä rakennuspaikkakohtaisen kerrosneliömetrimäärän järkevän säädeltävän tason yläpuolelle.

Rivitalojen alue (AR)

Koulun eteläpuolelle sijoittuva rakennuspaikka, jossa on kaksi rakennettua rivitaloa, on merkitty kaavaan asianmukaisella merkinnällään. Sallittu rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä (500 k-m²) ja kaava ei oikeuta tässä merkittävään lisärakentamiseen. Kaava ei sisällä muita rivitalotontteja.

Asuin- ja liikerakennusten alue (AL)

Äskettäin lakkautetun kaupan kiinteistö valtatievarressa on merkitty kaavaan asuin- ja liikerakennusten alueena. Rakennusoikeus määrittyy samalla tavoin kuin tavallisessa omakotirakentamisessa. Menettelyn avulla kiinteistö on tarvittaessa mahdollista palauttaa sujuvasti entiseen käyttöönsä. Toisaalta kaava sallii paikalla pelkästään asumiskäytön.

Rakentaminen ranta-alueelle (AO5, AO6 ja RA)

Rantaan sijoittuva erillispientalo- ja lomarakentaminen koko kaava-alueella pohjautuu emätilatarkasteluun ja Jyväskylän yleiskaavassa esitettyyn koko kaupungin aluetta ohjaavaan mitoitusluokitukseen. Nyt laadittavassa Kuohun osayleiskaavassa määrätään erityisesti: ”Kaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana, jota voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla **AO5, AO6 ja RA** -alueilla suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).”

Rakentaminen rannalle ei näin ollen edellytä kaavan tultua lainvoimaiseksi enää MRL 72 §:n mukaista poikkeamislupaa.

Rakentaminen ranta-alueelle kylätaajamassa (rantaan sijoittuvat AO6 -rakennuspaikat)

Kylän keskustaan vesihuollon toiminta-alueelle sijoittuva rantaan sijoittuva omakotirakentaminen (**AO6**) velvoitetaan kytkemään vesihuoltoverkkoon.

Rantarakentamisen kaavamääräykset

Rakentamisen rantaetäisyyksistä määrätään, että lomarakennus tai enintään 200 k-m² suuruinen asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Tätä suurempien asuinrakennusten tulee sijoittua vähintään 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Enintään 60 k-m² suuruinen talousrakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle ja enintään 25 k-m² suuruinen sauna vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Olemassa olevia luvallisia rakennuksia on mahdollista korjata ja kunnostaa kaavamääräyksen estämättä nykyisillä paikoillaan, mutta mahdollinen vähäinen laajentava lisärakentaminen tulee toteuttaa rantaviivasta poispäin.



Omakotitaloja rantatonteilla Pikku-Lampsin luoteiskulmassa

Edellä mainittu Jyväskylän rakennusjärjestyksestä sallivampaan suuntaan poikkeava kaavamääräys päärakennuksen rantaetäisyydestä perustuu siihen, että valtaosa Kuohun taajaman pienistä rantarakennuspaikoista on rakennettu jo valmiiksi juuri tällä tavoin.

Uudisrakennettavien rakennusten lattiatason tulee olla vähintään 1,7 metrin korkeudella keskimääräisen veden pinnan korkeuden yläpuolella.

Suunnittelualueella olevat pihapiirin ulkopuolelle sijoittuvat luvalliset saunat on merkitty osayleiskaavakartalle asianmukaisella symbolimerkinnällään. Nämä on otettu huomioon myös laaditussa emätilamitoitustarkastelussa.

4.3.2 Työpaikka-alueet (T, TY1 ja TY2)

Vanha Kuohun sahan alue, joka on lähes kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, on merkitty kaavaan työpaikka-alueena (**T**). Tämän tehokas käyttöönotto vaatii pohjakeseen jatkosuunnittelun, mikä sisältää myös vesihuoltoverkon laajentamisen alueelle.

Työpaikka-alueella on lisäksi kaavassa myös valtatie etelälaidalla yksityisomistuksessa olevalla maalla Raiviokoskentie risteysalueen itäpuolella (**TY1**). Yksi tällainen tontti on jo rakennettu. Lisäksi samanlaisena työpaikka-alueena kaavaan on merkitty valtatie varressa oleva autohuoltamo/paja.

Nyt tarkasteltavan merkinnällä **TY1** varatun alueen rakennusoikeus osoitetaan rakennuspaikkakohdaisena tehokkuuslukuna, joka on $e=0,20$. Uusia liittymiä valtatielle ei osoiteta, vaan kaikki liikkuminen näille työpaikka-alueille tapahtuu nykyisiä olemassa olevia liittymiä käyttäen.

Keski-Suomen ELY-keskuksen teettämän valtateiden 18 ja 23 kehittämisselvityksen mukaan valtatiellä on olemassa tarvetta myös nykyisten liittymien karsimiselle. Tämä asia tullaan kuitenkin ratkaisemaan lopullisesti aikanaan maantielain mukaisella tiesuunnitelmalla.

Raiviokoskentie varteen vanhan kunnostetun kaatopaikan viereen kylän laidalle, Konnuntien varteen rautatie ylikäytävän läheisyyteen sekä Metsärannantien varteen Neulajärven itäpuolelle on merkitty sellaiset työpaikka-alueen rakennuspaikat, joille on mahdollista sijoittaa myös yrittäjän asunto (**TY2**). Rakentamisen sallittu kerrosala kyseisillä suurehkoilla tonteilla on osoitettu kerrosneliömetreinä (700 k-m^2), josta asuinrakennuksen kerrosala voi olla enintään 250 k-m^2 . Kaikkien näiden rakennuspaikkojen koko on noin hehtaari.

Kaupungin omistama laaja noin 35 ha suuruinen alue radan ja valtatie välissä suunnittelualueen luoteiskulmassa on merkitty tähän kaavaan maa- ja metsätalousalueena (**M**). Kiinteistö on aikanaan hankittu kaupungille sellaisen tilanteen varalle, että jokin tärkeä toimija tarvitsisi nimenomaan tällaista laajaa aluetta. Tässä tapauksessa etuna on lisäksi ison tien ja radan läheisyys. Koska alueen käytöstä ei kuitenkaan ole tällä hetkellä minkäänlaista käsitystä, se on merkitty osayleiskaavaan maa- ja metsätalousmaana. Alueen tehokas käyttöönotto esimerkiksi työpaikka-alueena vaatii joka tapauksessa pohjakseen tarkemman jatkosuunnittelun.

4.3.3 Matkailupalvelujen alue (RM1)

Neulajärven itärannalla toimii matkailupalveluyritys, jonka kiinteistö on osoitettu kaavassa merkinnällään (**RM1**). Kiinteistö ei kuulu vesihuoltoverkon piiriin. Sille on rakennettu tällä hetkellä yhteensä noin 280 k-m² erilaisia majoitus- ja matkailupalvelurakennuksia.

Pinta-alaltaan 1,36 ha suuruinen kiinteistö on emätilamitoituksen (1958) mukainen emätila. Näin ollen sille katsottiin mahdolliseksi sijoittaa omistajan toivomalla tavalla myös yrittäjän asunto.

Kiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi kaavaan määrättiin 600 k-m², mikä mahdollistaa asunnon ohella myös muun maltillisen lisärakentamisen. Rakentamistehokkuus tontilla suhteutettuna sen pinta-alaan jää siten alle 5 prosenttiin ($e=0,041$).

Rakentamisen rantaetäisyyksistä pätevät samat ehdot kuin muuallakin kaava-alueella. Saunan voi sijoittaa 15 metriin ja muun rakentamisen 30 metriin rantaviivasta. Olemassa olevia rakennuksia voidaan kuitenkin muiden määräysten estämättä kunnostaa nykyisillä paikoillaan.

Tässä kaavassa esitettyä tehokkaampi mahdollinen rakentaminen jatkossa vaatii pohjakseen ranta-asemakaavan sekä kytkennän vesihuoltoverkkoon.

4.3.4 Julkisten palvelujen ja yleisten rakennusten alue (PY)

Koulun ja paloaseman tontit samoin kuin kylätalon tontti on osoitettu kaavassa julkisten palvelujen ja yleisten rakennusten alueeksi (**PY**).

4.3.5 Maatalousalueet (MT)

Kaikki toistaiseksi vielä avoimina säilyneet pellot on merkitty kaavaan maatalousalueena (**MT**).

4.3.6 Lähivirkistysalueet (VL)

Kylän keskustaan sijoittuva kaupungin omistuksessa oleva maa pois lukien alueella oleva rivitalotontti ja koulun tontti on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi (**VL**). Tätä aluetta on mahdollista kehittää kyläläisten tarpeisiin. Yksityismaalle ei kaavassa ole osoitettu lainkaan virkistysaluetta. Yksityismaalle sijoittuva rakentamattomaksi jäävä viheralue on kaavassa maa- ja metsätalousaluetta ja liikkuminen tällä perustuu jokamiehenoikeuteen.

4.3.7 Maa- ja metsätalousalueet (M) sekä tälle sijoittuvat erityiskohteet

Sellainen yksityisomistuksessa oleva maa peltoaukioiden ulkopuolella, jota ei ole osoitettu rakentamiseen, on merkitty kaavaan maa- ja metsätalousalueena (**M**). Tämän alueen käyttöä säätelee metsälaki. Mitään lisämääräyksiä tai ohjeita metsän käsittelystä ei ole annettu lukuun ottamatta muutamaa pientä erityisiä luontoarvoja omaavaa kohdetta. Nämä on varustettu kaavassa omalla arvokasta kasvillisuutta kuvaavalla lisämerkinnällään (**luo1**) tai liito-oravareviirimerkinnällä (**luo2**).

Aivan kaavan luoteiskulmassa Lauttalammen ympäristössä oleva uudelleen 2018 inventoitu perinnemaisema-alue osoitetaan merkinnällä (**luo3**). Esitetyistä luo -alueista on annettu kaavassa omat lisämääräyksensä.

Kaava sisältää tehtyihin havaintoihin perustuen kaksi liito-oravareviiriä (**luo2**). Toinen näistä sijoittuu kylän keskustan tuntumaan Neulajärven pohjoispuolelle, ja se on voitu ottaa huomioon rakentamisen sijoittelussa. Toinen reviiri suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on selvästi rakennetun kyläalueen ulkopuolella.

Suunnittelualueen pohjoispuolelta Niemijärvestä Pikku-Lampsiin laskevan puron varressa kaupungin maalle sijoittuva vanhaa metsää kasvava inventoitu metsäkuvio on merkitty kaavaan (**luo1**). Kaavaan on osoitettu samalla merkinnällä myös jo aikanaan Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavaan merkityt sararäme ja pienialainen saniaisias kasvava tihkupinta Lampsinmäen ja kyläalueen välissä. Lisäksi Piimäsillantien itäpuolella oleva vanha metsä sekä Piimäsillantien ja Konttimyllyn tien risteuksen lounaispuolelle puron varteen sijoittuva pieni lehtokuvio ovat kaavassa **luo1** -rajauksina.

Vispiläjoen rantaan sijoittuva inventoitu erityisiä ympäristöarvoja omaava kohde jää hakkaamattomaksi jo suoraan metsälain perusteella (rantavyöhyke). Lain mukaan hakkuista ei voi ulottaa rantaviivaan saakka. Kyseinen alue sisältyy lisäksi samalla myös laajaan virtavesijakson kunnostushankkeeseen, jonka johdosta kaavaan on tehty joen suojelemiseksi erityinen määräys. Virtavesijakson Neulajoen ja Vispiläjoen rannat on merkitty kaavaan suojavyöhykkeenä (**sv**). Tässä joen ja rannan maapohja, puusto ja muu kasvillisuus tulee pitää mahdollisimman luonnontilaisena. Kyseistä suojelumerkintää voidaan pitää erityisen tarpeellisenä sen vuoksi, että joen ja sen rantojen ennallistamishanke on käynnistetty. Edelleen on huomattava, että merkintä oli lähes samanlaisena jo Jyväskylän maalaiskunnan aikaisessa Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavassa.

4.3.8 Yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET)

Pikku-Lampsin eteläpuolelle 110 kV voimalinjan viereen sijoittuvan Fingrid Oyj:n muuntajan 1870 m² suuruinen tontti on merkitty kaavaan yhdyskuntateknisen huollon alueiksi.

4.3.9 Vesialueet (W)

Vesialueet on osoitettu kaavassa omalla merkinnällään (**W**)

4.3.10 Rakennettu veden peittämä alue (W2)

Mustalammesta Pikku-Lampsiin johtavan puron varteen kaivetut kalankasvatusaltaat on osoitettu kaavassa omalla **W2** -merkinnällään.

4.4 RAKENTAMISSYMBOLIT, LIIKENNEVÄYLÄT JA SUOJELU

Rakentaminen

Rakennetut ja rakentamattomat rakennuspaikat on kuvattu kaavassa omilla symbolimerkinnöillään. Rakennusoikeus kuuluu sille kiinteistölle, jolle symboli on merkitty. Kaavassa ei siten esitetä minikäänlaista ohjeellista "tonttijakoa".

Luvalliset olemassa olevat rakennusmaan ulkopuolelle sijoittuvat rantasaunat on merkitty kaavaan omalla symbolimerkinnällään. Nämä on otettu huomioon myös kaavan pohjaksi laaditussa emätilatarkastelussa.

Liikenneväylät

Valtatiet esitetään kaavassa omalla merkinnällään (**vt**). Muut yleiset tiet alueella ovat maantielain mukaisia yhdystietoja. Kuohulta etelään johtavat Sarvenperäntie ja Raivioskentie on osoitettu kaavassa yhdystiimerkinnällä (**yt**). Olemassa olevat yksityistiet on merkitty kaavaan yhtenäisellä viivalla ja taajaman uudet yksityistieväylät ohjeellisina mustalla katkoviivalla.

Erityisenä uutena tielinjauksena kaavaan on lisäksi merkitty laaditun selvityksen (K-S ELY-keskus 14 / 2018) mukaiset uudet liittymät valtatie turvallisuuksien parantamiseksi samoin kuin kevyen liikenteen rinnakkaistien vaatimat täysin uudet yhteydet. Nämä näkyvät kaavakartalla punaisena katkoviivana (ohjeellinen uusi yksityistielinjaus). Liittymien siirtojen toteuttaminen vaatii maantielain

mukaisen tiesuunnittelun sekä suunnitelman vuorovaikutteisen hyväksymisprosessin nähtäville asettamisineen.

Kaava-alueen pohjoislaidassa kulkeva rautatie on varattu kaavaan omalla merkinnällään.

Valtatien varrelle kylän itäpuolelle on merkitty ohjeellisena aluevarauksena laaditun kehittämisselvityksen (K-S ELY-keskus 14 / 2018) mukainen raskaan liikenteen valvontapaikka (**LP2**). Sarvenperäntien risteyksen viereen linja-autopysäkillä johtavan samassa selvityksessä osoitetun uuden alikulkukäytävän yhteyteen on merkitty niin ikään ohjeellisena aluevarauksena liityntäpysäköintialue (**LP1**).

Suojelu (luonnonympäristö)

Maa- ja metsätalousalueelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä kohteina kaksi liito-oravareviiriä (**luo2**), yksi perinnemaisema-alue (**luo3**) ja neljä pientä kasvillisuuden vuoksi arvokasta aluetta (**luo1**).

Neulajoen ja Vispiläjoen varret, kuten tässä aiemmin on selvitetty, on merkitty kaavassa suojavyöhykealueeksi (**sv**). Alueella maapohja, puusto ja muu kasvillisuus tulee pitää mahdollisimman luonnontilaisena. Määräys ohjaa siten myös joen pohjan ennallistamiseen sellaiseen tilaan, joka oli vallinnut ennen tukkien uittoa varten suoritettuja perkauksia.

Suojelu (rakennettu ympäristö)

Kaava sisältää kymmenen rakennusinventointiin pohjautuvaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta (**sr**). Kyseiset arvokkaat rakennuskohteet käyvät ilmi tämän selostuksen kohdassa **2.2.5** esitetystä luettelosta. Asia on esitetty kaavakartalla asianmukaisin symbolimerkinnoin.

Arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi aikanaan inventoitu Kuohun omakotialue on kuitenkin jätetty merkitsemättä suojeltuna ympäristönä kaavaan. Kylälle on rakennettu erilaisia ja -kokoisia uusia taloja siinä määrin, ettei erityinen miljöön säilyttämismerkintä puolusta enää paikkaansa. Kyseinen pois jättäminen perustuu nimenomaan K-S museolta saatuun informaatioon.

Laajan yleispiirteisen Jyväskylän kaupungin yleiskaavan kartalle symbolilla merkitty Kuohun manufaktuurilaitos on merkitty myös tähän yleiskaavaan. Merkintä perustuu Keski-Suomen museolta saatuun ohjeistukseen.

4.5 MUUT MERKINNÄT

Itä-länsi suunnassa kaava-alueen läpi samassa johtokadussa kulkevat kaksi 110 kV voimalinjaa on merkitty kaavaan omalla merkinnällään.

Edellä mainittujen voimalinjojen alle maakuntakaavassa ja Jyväskylän yleiskaavassa sijoittuva ohjeellinen moottorikelkkareitti on otettu huomioon myös tässä kaavassa. Luonnosvaiheessa saadun perustellun palautteen pohjalta reitille etsittiin kuitenkin uusi (edelleen ohjeellinen) kulku Lampsinmäen ja Petäjäveden rajan välille. Reitti väistää nyt laadittavassa kaavassa olemassa olevan hevostilan sekä asutuksen. Erikseen on edelleen vielä syytä todeta, että reitin rakentaminen vaatii pohjakeseen maastoliikennelain (1995/1710) mukaisen suunnittelun ja maanmittaustoimituksen.

Valtatien varteen sijoittuvan Elenia Oyj:n matkapuhelinmasto ja tukiasema on esitetty kaavassa pistemerkintänä (**emt**).

Ohjeelliset ulkoilureitit etelästä Tikkamäen ja Kuusimäen vanhojen metsien alueelta sekä idästä Vesalan suunnasta Kuohun taajaman eteläpuolelle ja tästä edelleen länteen kohti Petäjävettä on merkitty kaavaan ohjeellisina. Reittien tarkka sijoittuminen maastoon on toistaiseksi epäselvä. Kyseiset ulkoilureitit ovat sijainniltaan tätäkin yleispiirteisempinä myös maakuntakaavaehdotuksessa ja Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa.

Valtatien aiheuttama mallinnettu 55 dB melualue näkyy kaavakartalla. Tiemelualueelle on annettu myös asianmukainen rakentamista koskeva kaavamääräys. Radan melualue on sen sijaan kuvattu vanhan Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavan tavoin pelkkänä radan varren melunsuojaustarve-merkintänä.

Kaava osoittaa myös kevyen liikenteen yhteyden Kuohulta kohti Jyväskylää. Tämä yhteys sijoittuu laaditun valtatie 18 ja 23 kehittämisselvityksen (K-S ELY-keskus, raportteja 14 / 2018) mukaisesti valtatie pohjoispuolelle yksityistielain mukaiseen olemassa olevaan ja suunniteltuun tiestöön. (Kaavaan ei ole kuitenkaan tehty näiden yksityisteiden varteen erityistä kevytväylämerkintää).

Kylän kohdalla oleva alikulkutunneli sekä tältä kohti rautatien ylikäytävää lähtevän lyhyt valaistu polkumainen yhteys samoin kuin suunniteltu valtatiealue Sarvenperäntien risteyksessä on kuvattu kaavakartalle kevytväylämerkinnällä.

Kaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteyksien järjesteleminen ja toteuttaminen vaatii pohjakseen maantielain mukaisen tiesuunnittelun.

Pienempien yleisten teiden (Sarvenperäntie ja Raiviokoskentie) varsille kevyen liikenteen väylät katsottiin kustannukset huomioon ottaen epärealistisiksi.

4.6 MITOITUS JA OSOITETTujen RAKENNUSPAIKKOJEN MÄÄRÄT

Rantarakentamisen mitoitus perustuu mitoitusluokitukseen ja emätilaselvitykseen (kohta 2.2.8). Emätilaselvitys on tämän osayleiskaavaselostuksen liitteenä.

Rannan ulkopuolelle osoitettavan rakentamisen ohjaus pohjautuu olemassa olevaan vesihuolto-verkkoon, taajamarakenteen täydentämiseen, maasto-olosuhteiden huomioon ottamiseen sekä koko kaava-aluetta koskien maanomistajien oikeudenmukaiseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Kuten tässä jo aiemmin on esitetty, rannan ulkopuolisen rakentamisen pohjaksi ei kuitenkaan ole katsottu järkeväksi laatia ratkaisua tarpeettomasti sitovaa emätilaselvitystä.

Kaava tähtää lopputulokseen, jossa rakennusoikeus osoitetaan tähän parhaiten soveltuville paikoille. Kaavassa on tähdätty lopputulokseen, jossa ratkaisu edustaa yleiset maankäytölliset syyt huomioon ottaen mahdollisimman tasapuolisesti kaikkien maanomistajien etuja. Kaava ei missään tapauksessa ole kenenkään maanomistajan etujen vastainen. Ratkaisu on laadittu myös nimenomaan maanomistajia kuullen.

Kylätaajamaan vesihuollon toiminta-alueelle tai aivan tämän välittömään lähistöön sijoittuvat tällä hetkellä lomarakennuspaikkoina rakennetut pysyväään asumiseen soveliaat tontit on merkitty kaavaan uusina erillispientalon rakennuspaikkoina. Näitä on yhteensä seitsemäntoista (17) kappaletta. Rantaan sijoittuvat tontit voidaan siten muuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi vakinaiseen asumiseen suoraan rakennusluvalla ilman MRL:n mukaista poikkeamislupaa rannan suunnittelutarpeesta. Kaava ei kuitenkaan velvoita maanomistajia merkinnän johdosta minkäänlaisiin toimiin. Kiinteistöt voivat maanomistajien niin halutessa toimia edelleen lomarakennuspaikkoina.

Rakennuspaikkojen määrät

Asuinrakennuspaikat:

	AO3	AO4	AO5	AO6	AL	AM	AR	yht.
Olevat	32	87	18	32	1	11	1	182
Uudet	48	74	5	20	-	-	-	147
Yhteensä	80	161	23	52	1	11	1	329

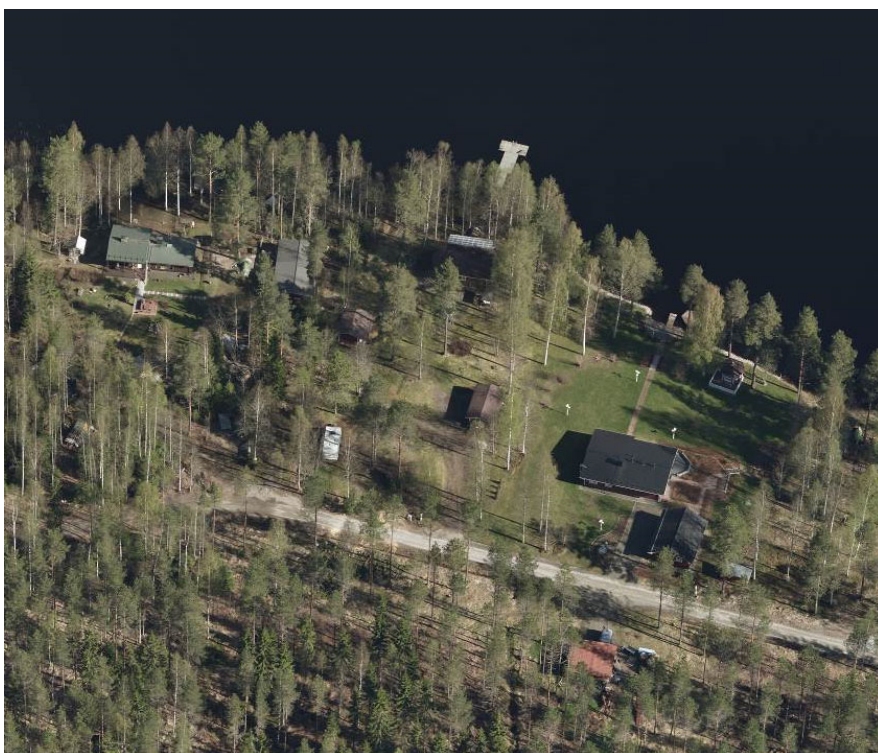
Edellä esitetystä taulukosta käy ilmi, että vesihuoltoon liittymisen vaativien rakennuspaikkojen (AO4 ja AO6) määrä kaavassa on noin 65 % kokonaismäärästä. Myös uusien rakennuspaikkojen osalta vastaava luku on lähes sama (64 %).

Lomarakennuspaikat (RA):

Olevat	16
Uudet	3
Yhteensä	19

Iso-Lampsin eteläosan rannalle vesihuollon toiminta-alueelle sijoittuu kolme (3) lomarakennusta niin pienille ja alaville tonteille, ettei niitä rakennusjärjestyksen tai tämän yleiskaavan osoittamien rantarakentamisetäisyyksien puitteissa katsota mahdolliseksi muuttaa pysyväksi asutukselle. Sama pätee Iso-Lampsin saariin sijoittuviin kahteen vanhaan lomarakennuspaikkaan.

Pikku-Lampsin etelärannassa kylän lounaisosassa on useita toistaiseksi vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolelle jääneitä lomarakennuksia. Nämä on merkitty kaavaan erillispientalojen rakennuspaikkoina (**AO6**). Menettelyyn päädyttiin pitkälti maanomistajien yhteisen esityksen pohjalta. Erityisesti tässä tulee huomata myös, että viereisen Iso-Lampsin eteläranta on nykyään vastaavalla tavalla vesihuoltoverkkoon kytkettyä erillispientaloaluetta.



Pikku-Lampsin etelärantaa

Lupa omakotitalon rakentamiseen (tai loma-asunnon muuttamiseen pysyväksi) edellä mainitulle Pikku-Lampsin etelärannan alueelle vaatii pohjakseen liittymisen vesihuoltoverkkoon. Verkon rakentamisesta ja sen kustannuksista tulee neuvotella Jyväskylän Energia Oy:n kanssa.

5 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arviointi on jatkuva prosessi, joka sisältyy osanaan kaikkiin kaavan laatimisen vaiheisiin. Suunnittelun edetessä kehittyvä kaavaratkaisu on siten kritiikin alaisena koko prosessin ajan luonnosvaiheesta eteenpäin. Valmis kaava sisältää lopulta tietysti myös lopullisen arviointiosion, jossa pyritään mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja seikkaperäisesti selvittämään laaditun hyväksymismenettelyyn edenneen ratkaisun vaikutukset.

Kaavoitusprosessin kuluessa toteutettavassa vaikutusten arvioinnissa olennaista on hahmottaa erillisten sektorikohtaisten vaikutusten yhteensovittaminen. Usein joidenkin kielteisten vaikutusten eliminointi tietyllä suunnittelusektorilla johtaa tilanteeseen, jossa jonkin toisen sektorin kielteiset vaikutukset alkavat lisääntyä. Nyt laadittavan maaseuturakentamista ohjaavan osayleiskaavan kielteiset vaikutukset voidaan kuitenkin arvioida kaikilta osin melko vähäisiksi. Tämän tyyppinen maaseutukaava ei johda missään suhteessa alueiden käytössä erityisen rajuihin ympäristöllisiin muutoksiin.

5.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

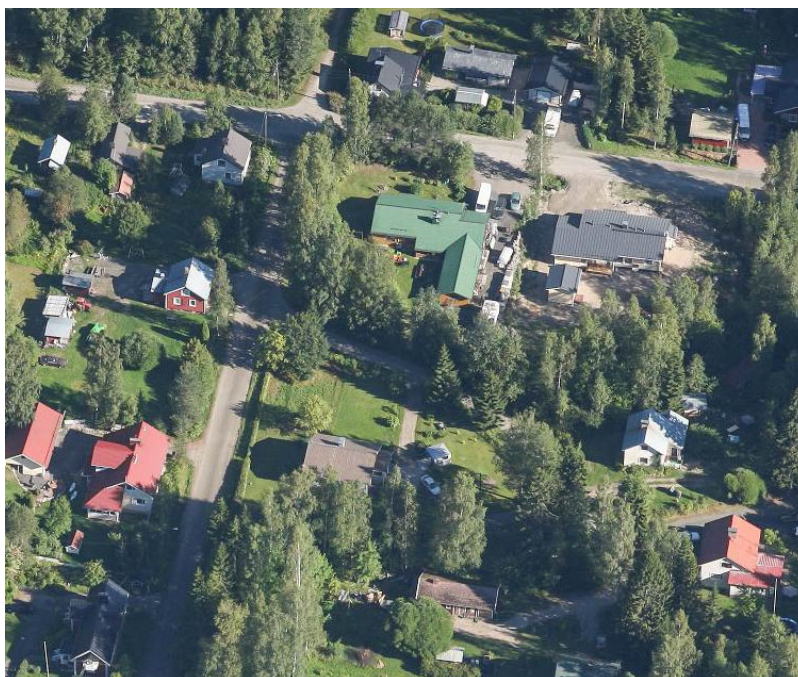
Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona perustuen olemassa oleviin lähtötietoihin ja tehtyihin selvityksiin. Arviointi pohjautuu joidenkin asioiden kohdalla osittain myös kyläläisiltä ja muilta osallisilta saatuun palautteeseen. Kuten tässä aiemmin on esitetty, tärkeää vaikutusten arvioinnissa on työn jatkuvuus koko kaavaprosessin ajan.

Nyt laadittavan osayleiskaavan vaikutusten arvioinnin selkein epävarmuustekijä liittyy rakentamisen toteuttamiseen. Kaikki potentiaalinen uudisrakentaminen lukuun ottamatta Jyväskylän kaupungin omistamaa vanhan Kuohun sahan aluetta koskee yksityisomistuksessa olevaa maata. Tämän vuoksi kaupungilla on vain rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen sykliin. Yksittäisten rakennuspaikkojen rakentaminen on riippuvainen kysynnästä mutta samalla myös maanomistajien halukkuudesta myydä tontteja. Kysyntä taas (riippumatta tonttien myyjien aktiivisista toimista) on riippuvainen myös yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä. Mahdollinen taantuma näkyy aina myös pientalorakentamisessa.

5.2 VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Osayleiskaava eheyttää toteutuessaan Kuohun kylätaajamaa. Muutamat toistaiseksi asumattomina huonoon kuntoon ajautuneet rakennukset tulevat kaavaa toteutettaessa korjatuiksi tai korvatuiksi uusilla. Kaava mahdollistaa samaten nykyisin loma-asuntona rakennettujen yhteensä noin viiden-toista (15) rakennuksen muuttamisen pysyväälle asutukselle kylän ydinkeskustassa ja Lampsinjärvien etelärannassa. Tällainen muutos vaatii tosin uudisrakentamisen kytkemisen vesihuoltoverkkoon. Kylän länsi-, etelä- ja itälaidalle on osoitettu tiivistä uutta omakotiasutusta. Haettu lopputulos on kaavan tullessa lainvoimaiseksi selvillä, mutta rakentamisen aikataulu on suurelta osin riippuvainen maanomistajien tarpeista ja tahdosta.

Kylän kehityksen kannalta edulliseksi voidaan katsoa tilanne, jossa edellä esitetty uudisrakentaminen toteutuisi vähitellen ja maltillisesti. Näin tapahtuessa esimerkiksi koulun kapasiteetti ei joutuisi missään tilanteessa hetkellisesti liian suurelle koetukselle, mutta toisaalta jatkuvuus olisi turvattu. Kylän kehittämisen tärkeäksi tavoitteeksi voidaan nimenomaan asettaa nykyisen julkisen palvelutason säilyttäminen peruskoulun ala-asteineen ja päiväkoteineen.



Kuohun taajaman moni-ilmeistä rakennuskantaa. Kuvan yläreunassa Kuohunkoskentien ja Kuohunraitin risteys.

Kaavaa toteutettaessa kylä tulee säilymään myös tulevaisuudessa nykyisen kaltaisena moni-ilmeisenä yhdyskuntana eri-ikäisine ja -kokoisine asuinrakennuksineen. Kaava ei missään suhteessa asemakaavan tapaan määrää tai edes ohjaa rakennusten ulkonäköä. Katto- ja julkisivumateriaalit ovat rakentajan päätettävissä. Jyväskylän rakennusvalvonta valvoo tietysti lupaprosessissa yleisellä tasolla rakentamisen laatua. Aikojen kuluessa vähitellen rakennetussa kylätaajamassa katsotaan täysin riittäväksi, että uudisrakentaminen täyttää yleiset hyvälle rakentamiselle asetetut normit ja lopputulos kytketään vesihuoltoverkkoon.

Osa osoitetusta uudisrakentamisesta sijoittuu kaavassa tiiviin kylätaajaman ulkopuolelle. Tämä alue ei kuulu Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkon toiminta-alueeseen, eikä toiminta-alueen merkittävä laajentaminenkaan ole näköpiirissä. Kaavamääräysten mukaan tonttikoon kyseisellä alueella tulee olla vähintään 5000 m², mutta tapauksessa, jossa rakentaminen kytketään vesihuoltoverkkoon, kooksi riittää 2000 m². Rakentaminen kylätaajaman ulkopuolella on ohjattu sopiviin ryhmiin maastollisesti parhaille paikoille. Rakentamiseen soveltuva maapohja, sopivat maan pinnan muodot sekä olemassa oleva tiestö muodostavat tässä tapauksessa lähtökohdan uudisrakentamisen sijoittumiselle. Tärkeässä roolissa uudisrakentamiskohteiden sijoittelussa olivat myös alueen maanomistajat mielipiteineen. Heidän näkemyksensä pyrittiin ottamaan huomioon vuorovaikutteisessa prosessissa niin hyvin, kuin tämä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja muiden omistajien perustellut näkemykset huomioon ottaen oli mahdollista.

Rakennettaessa tiivistä kylää ympäröivälle maaseutualueelle suuri tonttikoko ja osoitettavan rakentamisen väljyys tekevät mahdolliseksi erilaisen ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan myös itse rakennuspaikalla. Vähäinen kotieläinten pito voidaan samaten katsoa Jyväskylän rakennusjärjestyksen määrittämin ehdoin mahdolliseksi, kunhan samalla otetaan huomioon eläinsuojelulain (247/1996) ja -asetuksen (396/1996) säädökset. Esimerkiksi hevosen pito vaatii Jyväskylän rakennusjärjestyksen mukaan hehtaarin suuruisen maa-alan. Asiaa ei kuitenkaan avata millään tavoin tämän osayleiskaavan määräyksissä.

Olemassa olevat vanhat maatilojen talouskeskukset on merkitty kaavaan omalla merkinnällään. Tämä mahdollistaa erilaiseen yritystoimintaan liittyen myös ammattimaisen kotieläinten pidon. Alueelle on mahdollista sijoittaa kaksi asuinrakennusta, mikä usein on tärkeää maaseutumaisen yritystoiminnan jatkumon (sukupolvenvaihdos) kannalta.



Niemen tilan talouskeskus kylän laidalla Pikku-Lampsin rannan tuntumassa. Talouskeskusta ympäröivät pellot ovat viljeltynä tai laitumena.

Osa vanhoista talouskeskuksista on jäänyt tyhjiilleen tai pelkästään vapaa-ajan käyttöön. Tähän asiaan nyt laadittavalla MRL:n mukaisella osayleiskaavalla ei ole mahdollista vaikuttaa. Ongelmana asiassa on se, että tällaiset vanhat usein vähitellen huonoon kuntoon ajautuvat tilat ovat perikuntien omistuksessa. Yksimielisyyttä jatkotoimista ei löydy. Tällöin myös kiinteistöjen myynti mahdollisille potentiaalisille kehittäjille saattaa muodostua ongelmalliseksi.

Yksityisomistuksessa olevalle maalle sijoittuva työpaikkarakentaminen valtatievarressa kyläkeskuksessa ja sen itäpuolella (**TP1**) on merkitty kaavaan laajoina aluerajauksina eikä asuinrakentamisen tapaan symbolein. Kaavassa ei siten määritetä millään tavoin rakennuspaikkojen kokoa, vaan tämä voidaan päättää yrittäjien tarpeiden mukaiseksi. Rakentamistehokkuus on määritetty kaavaratkaisussa Raiviokoskentie alkupään kohdalle sijoittuvan jo rakennetun tontin pohjalta. Tällä 5100 m² suuruisella tontilla on tällä hetkellä 504 m² suuruinen rakennus. Kyseinen rakennuspaikka on toteutettu varsin väljästi ja kaavaratkaisussa on päädytty mahdollisuuteen tuplata toteutunut tehokkuus, eli sallituksi rakennusoikeudeksi tulee näin ollen 20 % tontin pinta-alasta. Myös Kuohunraitin länsipäähän sijoittuva pajan tontti nykyisine rakennuksineen on rakennettu lähes täsmälleen viimeksi mainitulla tehokkuudella. Tällä paikalla kaava mahdollistaa vain pienen lisärakentamisen. Työpaikkarakennuspaikkojen rakennusoikeus ilmaistaan kaavassa siten tehokkuusluku (e = 0,20). Tämä vesihuoltolinjan varteen sijoittuva työpaikkarakentaminen veloitetaan kaavassa liittämään vesihuoltoverkkoon. Myös tässä tapauksessa kaavan toteuttaminen on maanomistajien ja mahdollisten tonttien ostajien välinen asia.

Raiviokoskentie varteen Kuohunkoskentie risteyksen tuntumaan sekä Konnuntien varrelle rautatie ylikäytävän läheisyyteen sijoittuvien kolmen työpaikkarakennuspaikan (**TP2**) rakennusoikeus on kaavassa kerrosneliömetreinä (700 k-m²). Kerrosneliömetrein osoitettuun rakennusoikeuteen voi sisältyä myös yrittäjän asunto, joka voi olla kooltaan enintään 250 k-m². Rakennuspaikan liittäminen vesihuoltoverkkoon Raiviokoskentie varrella on mahdollista, mutta kaava ei velvoita tähän. Kaksi muuta tässä tarkasteltavaa rakennuspaikkaa (Konnuntie ja Metsärannantie) sijoittuvat sen sijaan selkeästi vesihuoltoverkon ulkopuolelle.

Kaupungin omistaman Kuohun sahan vanha teollisuusalue (T) on tällä hetkellä rakentamattomana. Tämä kylältä katsoen valtatie taakse jäävä kohde on vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella. Tehokas käyttöön ottaminen vaatisi vesihuoltoverkon ulottamisen ohella myös suhteellisen mittavia maapohjan kunnostustoimia. Alue toimii tällä hetkellä muun muassa metsäyhtiön puuvarastopaikana. Mikään asia ei viittaa sen käytön pikaiseen tehostamiseen. Etuna voidaan kuitenkin pitää alueen suurta kokoa (11 ha) sekä valtatie ja rautatie läheisyyttä. Kaavassa ei ole katsottu järkeväksi määrittää tällä kohdalla minkäänlaista rakentamistehokkuutta osoittavaa kriteeriä. Käyttöön ottaminen vaatii joka tapauksessa tarkempaa jatkosuunnittelua.

5.3 VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN

Kaavalla ei ole sanottavaa merkitystä maisemakuvaan. Suhteellisen maltillinen uudisrakentaminen sijoittuu Kuohun tiiviiseen kylään ja tämän ulkopuolella metsää kasvavaan maastonosaan. Avoimet pellot on merkitty myös kaavaan maatalousalueena. Toisaalta MRL:n mukaisella osayleiskaavalla ei voida velvoittaa maanomistajia avoimien peltoalueiden säilyttämiseen. Täysin uusia rantarakennuspaikkoja on yhteensä vain kuusi (6) kappaletta, joten tälläkään seikalla ei ole erityistä merkitystä maisemakuvaan. Nämä uudet paikat sijoittuvat lisäksi peitteiseen maastoon.

Suunnittelualan metsät ovat lähes kokonaisuudessaan kuusivaltaisia laakeita mäenrinteitä eri aikoina tehtyine aukkohakkuineen. Aukot ja niitä seuraavat taimikot näkyvät monin paikoin myös maisemakuvassa. Kaava sallii metsän käsittelyn jatkuvan metsälain mukaisesti, joten aukkoja syntyy myös tulevaisuudessa.



Näkymä lännestä Lampsinmäen suuntaan. Voimakas metsän käsittely näkyy. Osa vanhoista pelloista on edelleen avoimina. Kuvan keskeltä (itä-länsi suunnassa) kulkeva pitkä selkeä aukko on 110 kV voimalinja.

Kulttuuriperintöarvot (arvokkaan rakennukset ym.) on lainattu suoraan aikaisemmista kaavoista. Arvokkaat rakennuskohteet (10 kpl) oli esitetty jo Jyväskylän maalaiskunnan aikaisessa Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavassa.

Neulajärvestä Iso-Lampsiin johtavan joen rannan vanha manufaktuurilaitos noteerattiin ensimmäistä kertaa MRL:n säätämässä järjestyksessä Jyväskylän yleiskaavassa (Kvalt. 10.11.2014). Tämä osayleiskaava antaa tarkan ohjeistuksen historiallisesti arvokkaan kohteen huomioon ottamisesta alueeseen kohdistuvien mahdollisten hankkeiden yhteydessä.

Perinnemaisema-aluearjaus (**luo3**) suunnittelualan luoteiskulmassa pieneni selvästi kesällä 2018 tehdyn inventoinnin perusteella aikaisemmasta muun muassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa (2014) osoitetusta. Vanha hakamaa rakenteineen oli tehdyn selvityksen mukaan ajan myötä metsittynyt suurelta osin umpeen ja menettänyt arvonsa.

5.4 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Luontoselvityksissä havaitut erityisarvoja omaavat kohteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Erityisenä kaavassa osoitettuna suojelukohteena on Neulajoen ja Vispiläjoen vesialue rantoineen. Joki on merkitty ranta-alueineen (**sv**) suojavyöhykealueeksi, jossa puusto, muu kasvillisuus ja maapohja tulee pitää mahdollisimman luonnontilaisena. Hanke joen ennallistamiseksi aikanaan uittoa varten toteutettuja perkauksia edeltävään tilaan on käynnistynyt. Kaavamääräys täydentää vanhaa Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavassa annettua määräystä nimenomaan siltä osin, että suojelu koskee ranta-alueen ohella myös joen vesialuetta pohjineen.

5.5 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Kuohun asukasluku tulee todennäköisesti lisääntymään maltillisesti. Kaavalla on vain hyvin vähäinen merkitys valtatie kokonaisliikennemäärään. Valtatie (18 ja 23) nykyisellään täyttää täysin sen välityskyvyn kannalta marginaalisesti lisääntyvän alueelta ulos suuntautuvan ajoneuvoliikenteen tarpeet.

Kylään suuntautuvan liikenteen lisääntyminen lisää kuitenkin jo tällä hetkellä olemassa olevaa tarvetta valtatie ryhmittymiskaistoihin Raiviokoskentie ja Sarvenperäntien liittymiin. Tällaiset kaistat, joiden rakentaminen vaatii pohjakseen maantielain mukaisen tiesuunnitelman, ovat tosin tarpeen myös huomattavasti vilkkaammissa saman valtatie liittymissä Vesangassa ja Ruokkeella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella osayleiskaavalla ei kuitenkaan voida mitenkään kiirehtiä tällaisten kaistojen rakentamista. Kaava voidaan vain laatia sellaiseksi, että se ei aseta estettä ryhmittymiskaistojen rakentamisen mahdollistavalle jatkosuunnittelulle.

Mikään ei viittaa etelän suuntaan johtavien pienten yleisten teiden (Raiviokoskentie ja Sarvenperäntie) liikennemäärien olennaiseen kasvuun Kuohun taajaman eteläpuolella. Näiden liikenne ja kunnossapito jatkunee entisen kaltaisena.

Valtatie suuntaisen kevyen liikenteen yhteyden rakentaminen kohti Jyväskylää ei ainakaan tällä hetkellä vaikuta ajankohtaiselta. Tämä hanke ei ole kiireisimpien joukossa yleisten teiden varsille tehtävien kevytvyöhylien rakentamisessa seudulla. Valtiolla on useita tämän tyyppisiä toteuttamattomia kevyen liikenteen hankkeita myös Jyväskylän suurimpien taajamien vilkailla lähialueilla.

Laadittu valtatie (18 ja 23) kehittämisselvitys (K-S ELY-keskus 18 /2018) osoittaa kevyen liikenteen yhteyden Kuohulta itään tien pohjoispuolelle osittain valmiille ja osittain rakennettaville yksityistielain mukaisille väylille. Sama selvitys käsittelee myös parin vilkkaimman yksityistieristeyksen muuttamista porrastetuiksi. Uudet liittymät ja yksityistielinjaukset on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Niiden lopullinen toteuttaminen vaatii kuitenkin ensin pohjakseen maantielain mukaisen tiesuunnitelman hyväksymiskäsittelyineen sekä lopuksi saman lain mukaisen tietöimituksen.

Joukkoliikenteen edellytykset paranevat jossain määrin lisääntyvän asutuksen myötä. Potentiaalisimpia linja-automatkustajia ovat ikääntyneet henkilöt ja nuoriso. Kuohu on moneen muuhun maaseutukylään verrattuna edullisessa asemassa joukkoliikenteen järjestämisen kannalta, koska se sijoittuu ohi kulkevan valtatie varteen. Valtatie on merkitty myös uuteen maakuntakaavaehdotukseen joukkoliikenteen laatuikäytävänä. Tällä hetkellä Jyväskylän seudulla on toteutuneisiin matkustajamäärien lisäykseen pohjautuvia odotuksia siitä, että joukkoliikenne tulisi edelleen vähitellen elpymään ja lisääntymään. Joukkoliikenteen järjestämisessä pyritään koko ajan löytämään perinteisen bussiliikenteen ohelle uusia innovaatioita. Ohi kulkevan rautatien palauttaminen joukkoliikenneväyläksi vaikuttaa kuitenkin ainakin toistaiseksi varsin utopistiselta.

Kylän sisäisen liikenteen kohdalla monessa yhteydessä on tullut esille etenkin Kuohunraitin sekä Kuohunkoskentien alkupään huono kunto. Teiden korjaamisesta ja hoidosta sekä muista tienpidon aiheuttamista kustannuksista ei kuitenkaan ole toistaiseksi päästy yksimielisyyteen. Ratkaisemattomana kyseinen ongelma saattaa lisärakentamisen myötä pahentua entisestään.



Kuohunraitti

Yleiskaavan hyväksyminen ei velvoita Jyväskylän kaupunkia tässä yksityisteiden korjaamisasiassa minkäänlaisiin toimiin. Kaupunki ainoastaan osallistuu kustannuksiin yksityistielain (358/1962) sääntämässä järjestyksessä tieyksikköjensä mukaisesti. Tien osakaskunnan kokous, jossa näistä asioista päätetään, saadaan käynnistetyksi tarvittaessa.

Uusien osakkaiden liittäminen tiekuntaan vaatii osakaskunnan hyväksynnän tai yksityistietoimituksen. Tässä yhteydessä kyseisille kiinteistöille määritetään tieyksiköt. Yksityistietoimituksessa puolueeton valtion maanmittari uskottuine miehineen pystyy tarvittaessa käynnistämään myös prosessin tien parantamiseksi. Päätökset kunnostustoimien laajuudesta ja tätä kautta kustannusten kokonaismäärästä tehdään kuitenkin tiekunnan kokouksessa. Kustannusten jako tapahtuu tieyksiköiden suhteessa.

5.6 SOSIAALISET VAIKUTUKSET

On selvää, että kaava lisää jonkin verran rakentamista ja kasvattaa näin ollen kylän asukaslukua. Lisärakentaminen parantaa parhaassa tapauksessa kylää myös sosiaalisena ympäristönä. Tämä edellyttää kuitenkin, että uudet muuttajat integroituvat mukaan kylän toimintoihin. Muusta yhteisöstä sivuun jättäytyvät ihmiset eivät sanottavasti kehitä kylää sosiaalisena ympäristönä. Tällaisessa tapauksessa lisärakentamisen ainoa mahdollinen myönteinen vaikutus on lasten sijoittuminen kouluun ja tätä kautta vaikutus koulun toimintaedellytysten jatkumiseen.

Edellä esitetystä hieman negatiivissävyisestä pohdinnasta huolimatta voidaan olettaa, että potentiaaliset Kuohun kaltaiseen maaseutukylään muuttajat ovat nimenomaan sellaisia henkilöitä, jotka haluavat käyttää kylän julkisia ja pieniä yksityisiä palveluja sekä osallistua myös muulla tavoin kylän toimintaan. Voidaan olettaa, että nykyinen yhteisöllisyys säilyy ja jopa kehittyy myös tulevaisuudessa, kun kylää rakennetaan.

Kaava mahdollistaa erilaisten uusien toimintojen kehittämisen koulun ympäristöön kaupungin omistamalle lähivirkistysalueelle. Kehittäminen vaatii kuitenkin kyläläisten omia ideoita ja näiden toteuttamiseksi yhteydenpitoa kaupungin viranomaisiin. Kaupunki ei ole tällaisissa asioissa aloitteellinen.

Ainakin toistaiseksi lakkautettu oma kauppa vahvisti selkeästi Kuohua sosiaalisena ympäristönä. Kaavassa osoitettu kyläalueeseen kohdistettu lisärakentaminen parantaa edellytyksiä kaupan tai tätä korvaavan muun toiminnan käynnistämiseksi. Tämän enempää asiaan ei kuitenkaan ole mahdollista vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain keinoin.

5.7 VAIKUTUKSET ELINKEINOIHIN JA YHDYSKUNTATALOUTEEN

Osayleiskaava mahdollistaa maaseutuelinkeinojen kehittämisen. Kaava sallii ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman yritystoiminnan asumisen ohella kaikilla asuinrakennuspaikoilla

Asutuksen lisääntyminen parantaa tietynlaisen yritystoiminnan edellytyksiä. Pienimuotoinen palveluyrittäjyys hyötyy uusista alueelle muuttajista.

Perinteinen maanviljely on lähes täysin loppunut suunnittelualueella. Alueella on ainoastaan yksi aktiivisessa viljelyksessä oleva tila. Kaava kannustaa kuitenkin tuotantotoiminnasta poistuneiden vanhojen talouskeskusten hyödyntämiseen. Toistaiseksi avoimena olevat pellot on merkitty tällaisina myös kaavaan ja talouskeskuksiin on mahdollista rakentaa kaksi asuinrakennusta. Erilaiset uudet maaseutuelinkeinot ovat mahdollisia.

Kaavassa ei ole yleisellä tasolla määräyksiä metsän käsittelystä, vaan tämä voi jatkua entisellään metsälain säätämässä järjestyksessä.

5.8 VAIKUTUKSET VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN TOTEUTUMISEEN

Osayleiskaavan voidaan katsoa toteuttavan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asettamia periaatteita.

Toimivan aluerakenteen osalta nyt laadittava kaava tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Läpi kulkeva valtatie kuuluu yhtenä pääväylistä joitakin vuosia sitten laadittuun Jyväskylän seudun rakennemalliin. Tie on myös maakuntakaavaehdotuksen mukainen joukkoliikenteen laatukäytävä.

Eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoite on myös ollut keskeisenä esillä kaavaa laadittaessa. Asumisen osoittamisessa päähuomio on kiinnitetty nykyisen kylärakenteen kehittämiseen. Asutusta on osoitettu suhteellisen tiiviinä nykyisen vesihuoltoverkon potentiaalisille laajennusalueille. Kylää ympäröivän maaseutualueiden uudisrakentaminen on pyritty keskittämään tähän parhaiten soveltuville paikoille olemassa olevien teiden läheisyyteen. Koko kaava-alueen alueellista ulottuvuutta ratkaistaessa päädyttiin rajaukseen, jossa kaikkialta rakennettavilta alueilta tie-etäisyys kylän keskeisiin palveluihin jää noin neljään (4) kilometriin. Esitetyllä nykyistä kylärakennetta täydentävällä rakentamisella katsotaan olevan myönteistä vaikutusta myös kylän kehittymiselle entisestään sosiaalisena ympäristönä.

Kulttuuriperintö on otettu kaavassa asianmukaisella tavalla huomioon merkitsemällä erityistä arvoa omaavat inventoidut kohteet kaavaan. Myös luonnonympäristön osalta inventoidut arvokohteet ovat asianmukaisesti kaavassa. Tässä suhteessa erityisesti huomio keskittyy Neulajoen ja Vispiläjoen virtavesijaksojen kunnostushankkeeseen. Kaava täsmentää asian suhteen aikaisemman Jyväskylän maalaiskunnan aikaisen kaavan määräystä.

Kaava sisältää hyvän pohjan myös virkistystoimintojen kehittämiseen. Kaupungin omistama useiden hehtaarien suuruinen virkistysalue koulun ympäristössä jätettiin edelleen rakentamattomaksi. Ympäröivällä maaseudulla virkistyskäyttö tukeutuu edelleen jokamiehenoikeuteen.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Valtaosa osayleiskaava-alueesta on yksityisomistuksessa olevaa maata. Osoitettu uudisrakentaminen (asuintontit ja yksityismaahan kohdistuva työpaikkarakentaminen) toteutuu näin ollen omistajien maanmyynnin ja tätä seuraavan uusien rakennuspaikkojen rakentamisen syklissä. Jyväskylän kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaava on laadittu ns. oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Uudisrakentaminen ranta-alueelta luokun ottamatta vaatii kuitenkin edelleen pohjakeseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen suunnittelutarveratkaisun (**AO4** ja **AO3** -alueet). Tämä menettely on nimenomaan niiden maanomistajien, joille kaavassa on osoitettu uusia rakennuspaikkoja, etujen mukainen. Symbolimerkinnällä osoitettujen uusien rakennuspaikkojen alueellinen ulottuvuus voidaan määrittää vasta akuutissa rakentamistilanteessa. Nämä muuttuvat verotustekniseksi tonttimaaksi vasta kun ne on muodostettu omiksi kiinteistöikseen.

Kaavassa osoitetut asumisen mahdollistavat kolme työpaikkojen rakennuspaikkaa (**TY2**) vaativat myös pohjakeseen suunnittelutarveratkaisun. Valtatien varteen sijoittuva vesihuoltoverkkoon kytketty työpaikkarakentaminen (**TY1**) vaatii samaten pohjakeseen suunnittelutarvapäätöksen

Rantaan sijoittuvat tontit (**AO5**, **AO6** ja **RA**) voidaan rakentaa suoraan rakennusluvalla, koska oikeutus rantarakentamiseen on tarkasteltu ja ratkaistu jo itse kaavassa emätilaperiaatetta soveltaen. Tällaisten tonttien alueellinen ulottuvuus käy ilmi kaavaratkaisusta ja valtaosalla niistä on kyse uudisrakentamisen osalta tällä hetkellä lomarakennuspaikkana olevan kiinteistön muuttamisesta pysyväälle asutukselle.

Kaavaan merkityt ohjeelliset tonttitiet voidaan toteuttaa yksityistielain (358/1962) säätämässä järjestyksessä joko muodostamalla uusi tiekunta tai liittämällä hanke olemassa olevaan yksityistiehen.

Erityisesti liikenneväylien kunnostukseen ja kunnossapitoon liittyvänä seikkana tässä on lisäksi syytä erityisesti tuoda esille, että Jyväskylän kaupunki vastaa alueellaan ainoastaan asemakaavotetuista kaduista. Yleisten teiden (tässä tapauksessa Valtatie 18, Raiviokoskentie ja Sarvenperäntie) kunnossapidosta huolehtii Suomen valtio eli paikallinen tienpitoviranomainen (Keski-Suomen ELY-keskus). Kaupunki ei myöskään yksityistielain säädökset huomioon ottaen ylläpidä yksityisteitä. Kuohulla Jyväskylän kaupunki on tosin tieyksikköjensä myötä muiden maanomistajien joukossa yksi kunnossapidon maksajista.

Kaikki valtatie parantamiseen liittyvät tulevaisuuteen toimenpiteet, joita myös tässä kaavassa on käsitelty (alikulutunneli ja liittymäjärsäköinti Sarvenperäntien risteukseen, raskaan liikenteen valvontapaikka kylän itäpuolelle, liittymäjärsätelyt ja kevytvyälyä kohti Jyväskylää ym.), vaativat pohjakeseen maantielain (503/2005) mukaisen tiesuunnitelman ja tietoiituksen.

Samaten sellaiset muut laaditussa kehittämisselvityksessä (ELY-keskus 14 / 2018) esitetyt tietä koskevat toimenpiteet, jotka eivät näy kaavakartalla (mahdolliset yksityistieläiittymien poistot, liittymäkaistat ym.), käsitellään maantielain mukaisessa tiesuunnitelmassa ja tietoiituksessa ennen niiden toteuttamista.

Jyväskylässä 1.11.2018 / 27.3.2019 / 12.4.2019

Leena Rossi
yleiskaavapäällikkö

Vesa Rajaniemi
kaavoitusinsinööri
050 466 7468
vesa.rajaniemi@jkl.fi

Jyväskylän kaupunki

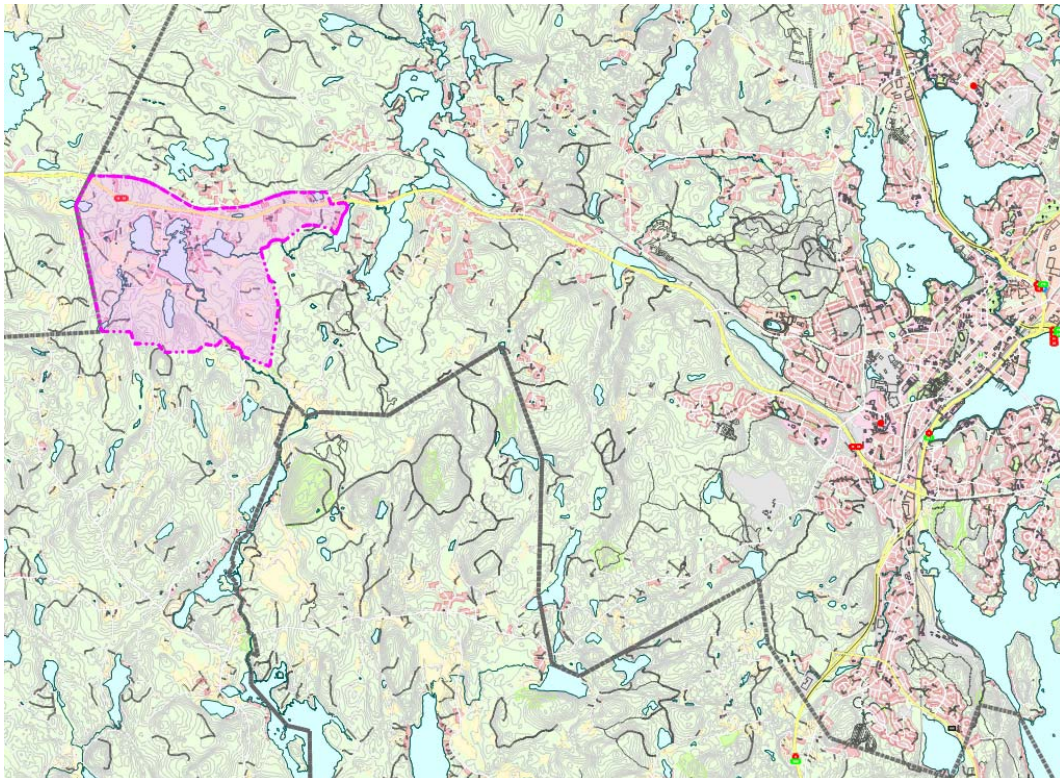
KUOHUN OSAYLEISKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OIKEUSVAIKUTTEINEN

Kaavatunnus: y104

1.11.2018

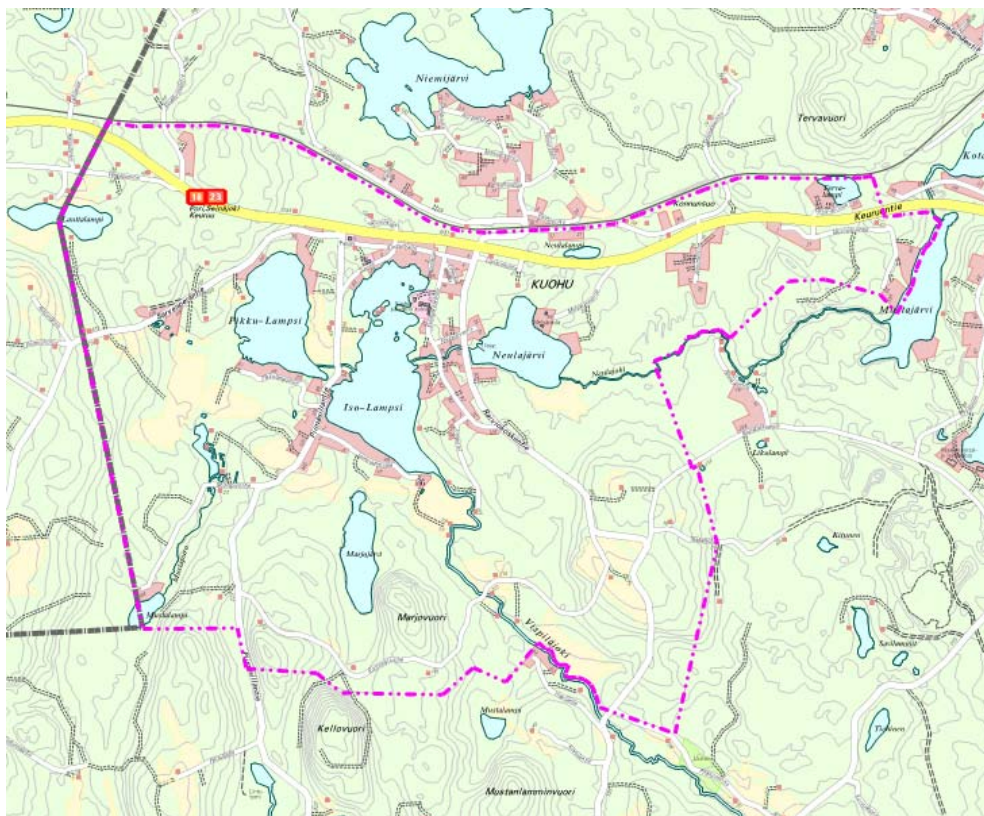


Alueen yleissijainti (etäisyys Jyväskylän keskustaan on noin 18 km.)

1. Suunnittelualueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän länsirajalla. Etäisyys Jyväskylän keskustaan on noin 18 km. Alueen pohjoisosan läpi kulkee itä - länsi suunnassa valtatie 23 ja 18 (Keuruuntie). Alue sisältää Kuohun kylätaajaman radan eteläpuolisen osan ympäristöineen. Radan pohjoispuolinen osa kylästä jätettiin jo tavoiteasettelussa suunnittelualueen ulkopuolelle. Tällä kyseisellä alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava, jossa rakennusoikeus on käsitelty kiinteistökohtaisesti ja suuri osa osoitetuista rakennuspaikoista on edelleen rakentamattomina.

Kuohun taajaman radan eteläpuoliset osat oli sen sijaan merkitty edellä mainitussa Maalaiskunnan aikaisessa osayleiskaavassa oikeusvaikutuksettomaksi kyläalueeksi, jonka maankäyttö ratkaistaan asemakaavoittamalla. Myöhemmin on käynyt selväksi, että asemakaava olisi liian järeä ja kallis ratkaisu Kuohun maankäytön järjestämiseksi. Tämän vuoksi päädyttiin maankäytön järjestämisessä oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan.



Suunnittelualan rajaus

Kaavarajaus hahmottui Kuohun kyläsuunnitelman laatimisen yhteydessä. Taajaman eteläpuolelta suunnittelualueeseen sisällytettiin Piimäsilantien ja Raiviokoskentie yhdistävän Konttimyllyntien (yksityistie) ympäristö. Tie-etäisyys kylän keskusta ja kouluun on koko suunnittelualueella alle neljä kilometriä.

2. Suunnittelun tavoitteet

Tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa rakennusoikeus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusluvan edellytykset tutkitaan ranta-alueiden ulkopuolella myös tulevaisuudessa aina erikseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella suunnittelutarveratkaisulla. Menettelyä voidaan pitää tällaisessa lähes pelkästään yksityismaata sisältävässä kaavassa nimenomaan maanomistajien edun mukaisena. Kaavan mukainen rakennuspaikka muuttuu viralliseksi verotettavaksi tonttimaaksi vasta sen rakentamisen yhteydessä.

Ranta-alueilla laadittava kaavaratkaisu pohjautuu Jyväskylän kaupungin yleiskaavan osoittamaan mitoitusluokitukseen, muunnetun rantaviivan periaatteeseen sekä emätilamitoitukseen (16.8.1958). Tämän vuoksi kaavan osoittamille rantarakennuspaikoille voidaan myöntää kaavan saatua lainvoiman suoraan rakennusluvat. Rannan rakennusoikeus määritetään kaavassa kiinteistökohtaisesti. Valtaosa rantaan sijoittuvista rakennuspaikoista on jo rakennettu. Osalla nykyisistä rannan rakennuspaikoista mahdollistetaan lomarakennuksen korvaamisen pysyvällä asunnolla.

Osayleiskaava tarkoittaa "varsin paksulla siveltimellä" laaditun Jyväskylän yleiskaavan (Kvalt.10.11.2014) sisältöä. Tällaisen tiheähkosti rakennetun taajaman ja sen lähialueen maankäyttöä lähestytään rakennuspaikkakohtaisesti merkityn rakennusmaan ohella myös muilta osin laajan yleiskaavan tavoitteita tarkentaen.

Erityisenä asiana laadittava kaava konkretisoi valtatie (18 ja 23) kehittämisselvityksessä (K-S ELY-keskus, raportteja 14/2018) esitettyjä tavoitteita. Nämä selvityksen osoittamat muutokset ja täydennykset merkitään kuitenkin kaavaan ohjeellisina, sillä niiden toteuttaminen vaatii pohjakeseen maantielain mukaisen tarkemman tiesuunnittelun.

3. Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

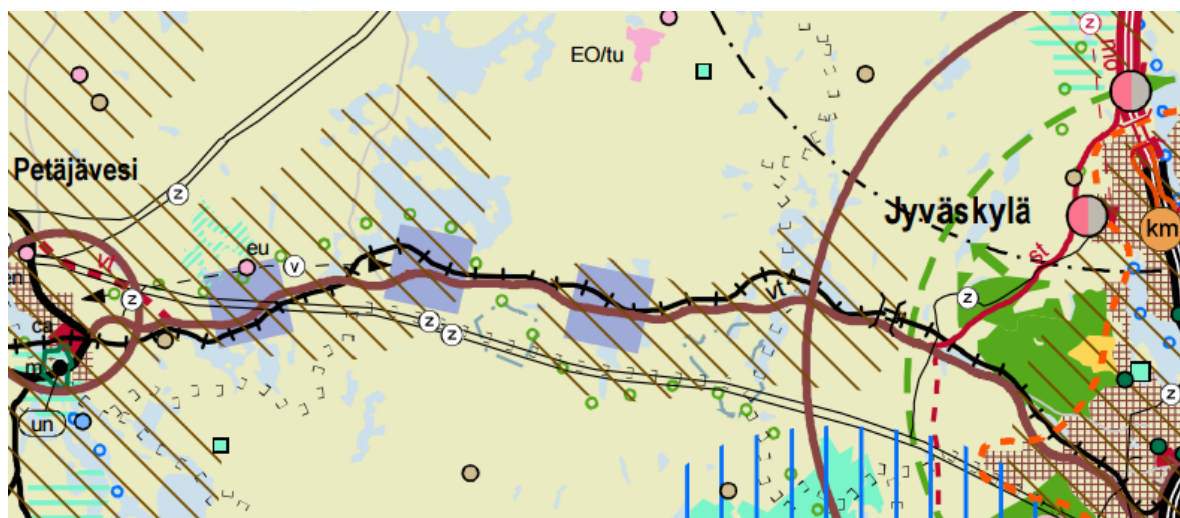
Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 5.2.1999/132 määrittää maankäytön kehikseksi ja lähtökohdaksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Nämä voidaan jakaa kahteen ryhmään. Osa tavoitteista on sellaisia (MRL 22 §), että niitä ei ole mahdollista käyttää yksityiskohtaisten kaavojen oikeudelliseen arviointiin niiden yleisohjeellisuuden vuoksi. Osa tavoitteista taas on sellaisia, että ne toimivat suorina reunaehtoina kaavojen laadinnassa. Tällaisia ovat esimerkiksi erilaisissa suojeluohjelmissa osoitetut alueet tai vaikkapa maakuntakaavassa osoitetut valtion päätieverkkoon kuuluvat liikenneväylät. Nämä ovat aluevarauksia, joiden oikeellisuutta tai sijoittumista ei edes pohdita enää kuntakaavoituksessa.

Viimeksi mainittuun ryhmään kuuluviksi elementeiksi voidaan lukea valtatie 18 ja 23 (Keuruuntie), kaava-alueen pohjoisesta rajaava rata sekä myös kaksi vierekkäistä alueen eteläosan läpi kulkevaa 110 kV voimalinjaa. Suojeluohjelmiin kuuluvia alueita kaava ei sisällä. Tarkistettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Huomioon otettavia yleisohjeellisia ilmaistuja tavoitteita ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Yleisohjeellisia ilmaistut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat maankäytön suunnittelun lähtökohdiksi ensisijaisesti maakuntakaavan välityksellä. Jyväskylässä kyseistä MRL:n mukaiseen kaavahierarkiaan pohjautuvaa järjestelmää täydentää edelleen koko kaupungin alueella operoiva äskettäin 11.11.2016 lainvoiman saanut Jyväskylän yleiskaava. Siihen sisältyvät usein varsin yleispiirteisinä ilmaistut alueidenkäyttötavoitteet esitetään yksityiskohtaisemmin osayleiskaavoituksessa. Näin tavoitteet etenevät suoriksi lähtökohdiksi asemakaavan ulkopuolisten Kuohun kaltaisten alueiden maankäytön suunnitteluun.

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä maakuntakaava.



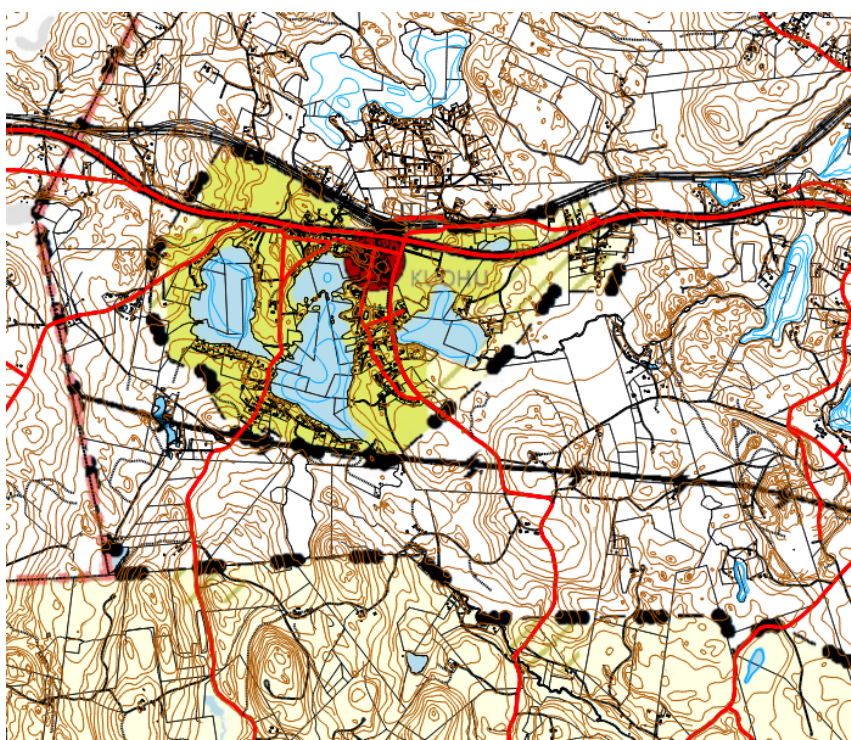
Ote maakuntakaavasta

Keski-Suomi on merkitty maakuntakaavassa kokonaisuudessaan biotalouteen tukeutuvana alueena (kartan vihreä pohjaväri).

Suunnittelualueelle sijoittuu valtatie, rautatie, kaksi voimalinjaa, moottorikelkkareitti (voimalinjan alla) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi osayleiskaavan alue sijoittuu vinorasteroidulle maakuntakaavavarakseksi, jolla tarkoitetaan kulttuuriympäristön vetovoima-alueita.

Siniset neliöt valtatie ja radan päällä kuvaavat valta/rautatien kehittämisakselia. Akselien merkintä perustuu maakuntastrategiaan. Painopistealueet pohjautuvat liikenteen palveluihin, asutukseen, työpaikkoihin, matkailuun sekä maastoon ja ympäristöolosuhteisiin. Kehittämisakselleita kehitetään kansainvälisinä kehitys- ja liikennekäytävinä. Niiden maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota yritystoiminnan edistämiseen, liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä liikenteen ja matkailun palveluihin. Valtateiden kehittämisakselit ovat myös joukkoliikenteen laatukäytäviä.

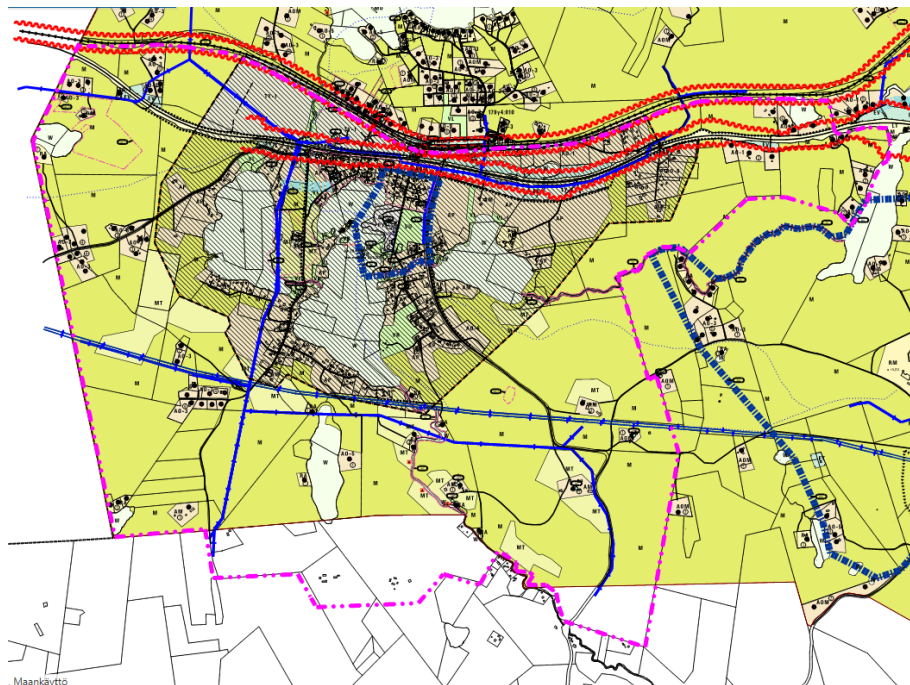
Jyväskylän yleiskaava ja Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava



Ote Jyväskylän yleiskaavan pääkartasta 1/7

Kuohun taajama on merkitty Jyväskylän yleiskaavassa kylähelmäksi (punainen piste kartalla). Tällä tarkoitetaan "maaseudun asutuskeskittymää, jossa arvioidaan säilyvän ja kehittyvän julkisia, yksityisiä sekä yhteisöllisiä palveluita". Ympäristöään tiiviimmän kyläalueen laajuus on osoitettu yleiskaavassa asianmukaisella kyläaluemerkinnällä (vaalea vihreä). Tämä merkintä sisältää määräyksen, jonka mukaan "alueelle tulee laatia osayleiskaava tai asema-kaava". Edellisen lisäksi rakentaminen tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoverkkoon. Jyväskylän yleiskaava sisältää taajaman itäpuolella myös hieman maaseutumaisesta kyläalueesta (vihreä vino viivarasteri), jonka maankäyttöä samaten ohjataan osayleiskaavoitettavaksi. Nyt laadittavan osayleiskaavan entiseen Korpilahden kuntaan kuulunut eteläosa (kartalla harmaanvihreä väri) on yleiskaavan maaseutuelinkeinojen aluetta lukuun ottamatta Raiviokoskentie ja Piimäsilantien varsille osoitettuja pieniä maaseutumaisen kyläasutuksen alueita (vihreä viivarasteri). Osa suunnittelualueesta on kartalla osoitetun mukaisesti sellaista, jolle Jyväskylän yleiskaavaa laadittaessa jätettiin voimaan vanha Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava (kartalla vaaleaksi jätetty alue).

Jyväskylän yleiskaavaa laadittaessa voimaan jätetty Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavaratkaisu asemakaavoitettavaksi esitetyn Kuohun taajaman (harmaa vinorasteri) ulkopuolelta käy ilmi seuraavasta kartasta. Nyt laadittavan osayleiskaavan rajausta on osoitettu kartalle violetilla viivalla. Laadittava uusi Kuohun osayleiskaava korvaa kyseisellä alueella edellä mainitun Jyväskylän maalaiskunnan aikaisen osayleiskaavan.



Ote Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaavasta ja nyt laadittavan Kuohun osayleiskaavan rajausta violetilla.

4. Hankkeen lähtökohdat

Alueen rakenne

Alue rakentuu Kuohun taajaman ympäristöön. Pohjoisosan läpi kulkee valtatie 23 ja 18 (Keuruuntie). Tältä etelään lähtee kaksi maantielain mukaista yhdystietä (Raiviokoskentie ja Sarvenperäntie). Pohjoisesta suunnittelualue rajautuu rautatiehen. Suunnittelualueen tämänhetkinen asukasluku on noin 440 henkeä ja heistä noin 320 asuu Kuohun taajaman tiiviissä osassa.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 11 km² ja tästä vesialuetta on noin 1 km².

Vesistöt ja muu luonnonympäristö

Kuohun taajama sijoittuu kolmen matalahkon pikkujärven (Pikku-Lampsi, Iso-Lampsi ja Neulajärvi) ympäristöön. Alueelle johtaa idästä Neulajärveen päätyvä Neulajoki, josta vedet jatkavat lyhyen välijoen kautta Iso-Lampsiin. Vesistö virtaa edelleen etelään Vispiläjokeen päätyen lopulta noin kymmenen kilometrin vesistöjakson jälkeen Muuratjärveen. Kyseiselle virtavesijaksolle on käynnistynyt kunnostushanke, jossa muun muassa tukinuittoa varten perattuja uoman osia ennallistetaan. Tavoitteena on saavuttaa joelle luonnontilaisuus. Kunnostustyössä otetaan huomioon myös mahdolliset arvokkaat säilyneet kulttuuriperintökohteet.

Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyy kolme pikkujärveä (Tervalampi, Neulalampi ja Marjorjärvi) sekä osittain kaksi pikkujärveä (Mustalampi ja Lauttalampi).

Suunnittelualue taajaman ympäristössä on lähes kauttaaltaan eri ikävaiheissa olevaa talousmetsää. Osa avoimista pelloista on vielä maatalouskäytössä ja osa kesantona. Alueesta on

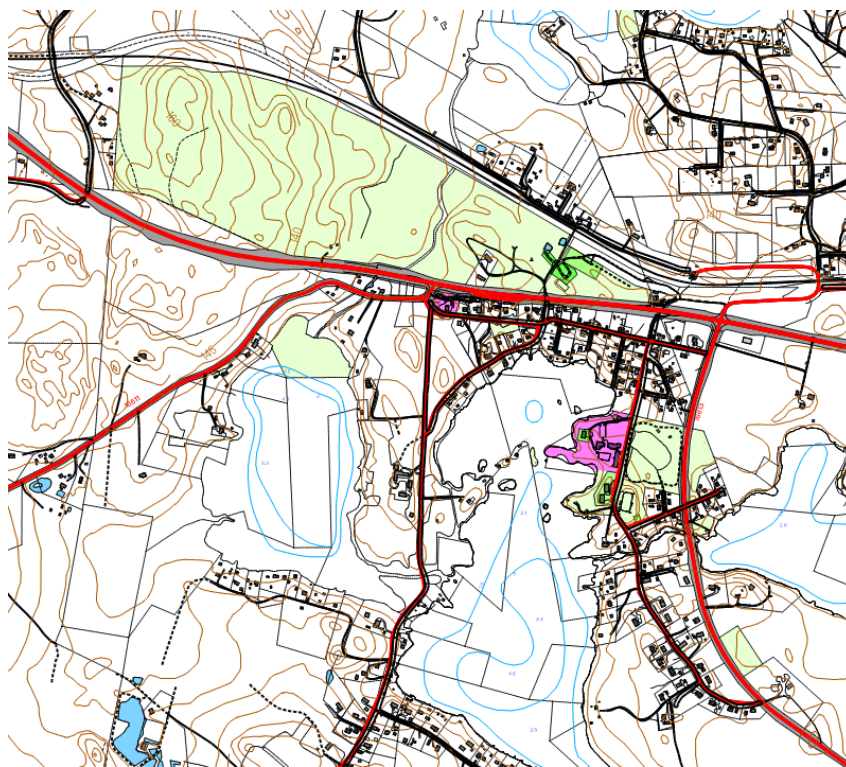
tehty viime vuosien kuluessa erilaisia luontoselvityksiä. Tärkeimmät luontoarvot liittyvät vesistöihin ja etenkin virtavesiosuuksiin.

Rakennettu ympäristö

Sahalaitoksen vaikutuksesta aikanaan syntynyt Kuohun taajama lähiympäristöineen sisältää eri aikoina rakennettua vaihtelevaa rakennuskantaa. Suurin osa tästä on pysyvää asutusta mutta osa on pelkästään loma-asutuskäytössä. Kylällä on ala-asteen koulu ja päiväkotikoti sekä kauppa. Viikkaassa käytössä ympäri vuoden oleva Kylätalo mahdollistaa erilaisia kerhoja ja muita yhteisiä tapahtumia. Neulajärven rannassa on uimaranta. Valtatien varteen sijoittuu autokorjaamo/paja ja paloasema. Valtatien ja radan väliin jäävä kaupungin omistama vanhan sahan alue on toistaiseksi lähes käyttämättömänä joutomaana.

Maanomistus

Kaupunki omistaa koulun ympäristössä ja Neulajärven rannassa yhteensä noin 8 ha suuruisen alueen. Lisäksi kaupunki omistaa lähes kokonaisuudessaan valtatie ja radan välisen alueen, jonka koko on noin 47 ha sekä paloaseman tontin. Lisäksi kaupungin omistuksessa on pieni kiinteistö Raiviokoskentie varressa, jolla paikalla oli ennen kaatopaikka. Muu osa suunnittelualueen maapinta-alasta (noin 10 km²) on yksityisomistuksessa.



Kaupungin maanomistus. Tummanvihreät kohteet on vuokrattu edelleen. Koulun ja paloaseman tontit kuvautuvat violetilla.

5. Tehdyt selvitykset

Jyväskylän yleiskaavan laatimisen ja muiden hankkeiden yhteydessä on aikojen kuluessa tehty lukuisia selvityksiä, jotka koskevat myös nyt tässä tarkasteltavaa aluetta. Lisäksi pelkästään tämän yleiskaavatyön pohjaksi on tehty tarvittavia selvityksiä.

Mainittuja tätäkin kaavaa koskevia yleispiirteisiä selvityksiä:

- KymppiR -OHJELMA(2016)
KymppiR -ohjelma on Jyväskylän maankäytön toteuttamisohjelma seuraavalle kymmenelle vuodelle. Tässä tapauksessa keskiössä on palveluverkkojen tarkastelu nimenomaan koskien lasten koulunkäyntiä ja päiväkotikapasiteettia.

- JYVÄSKYLÄN RAKENNEMALLI 20X0 (2011)
Pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä visio, jossa kuvataan Jyväskylän sekä lähikuntien tulevaa yhdyskuntarakennetta.
- JYVÄSKYLÄN MAALAISKUNNAN RAKENNUSINVENTOINTIKOhteet 1995-1998
Keski-Suomen museon tekemä inventointi
- KUOHU-VESANKA-RUOKE OSAYLEISKAAVAN LAATIMISTYÖSSÄ TEHTY SELVITYS KIIINTEISTÄ MUINAISJÄÄNNÖKSISTÄ (MIKROLIITTI OY) (Selvityksen yhteydessä alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.)
- VESANGAN KOSKIREITIN KUNNOSTUS, Jyväskylä ja Muurame (Anssi Eloranta ja Pasi Perämäki, Keski-Suomen ELY-keskus).
- VALTATEIDEN 18 JA 23 KEHITTÄMISSELVITYS, (Keski-Suomen ELY-keskus 14/2018).
- JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN MELUSELVITYS 2017.

Nimenomaan tämän osayleiskaavan pohjana olevat selvitykset:

- KUOHUN LIITO-ORAVASELVITYS (Elina Lehtinen - Jyväskylän kaupunki 2016)
- KUOHU-VESANKA-RUOKE OSAYLEISKAAVAN LUONTOSSELVITYS TÄYDENNYSOSA (Tiina Lappalainen Jyväskylän maalaiskunta, kaavoitus- ja ympäristöosasto 2003)
- KUOHUN ALUEEN LUONTOSSELVITYKSEN TÄYDENNYS (Timo Pylvänäinen, Jyväskylä 2015)
- KUOHUN OSAYLEISKAAVAN LUONTOSSELVITYKSEN TÄYDENNYS (Anni Mäkelä, Jyväskylän kaupunki 2018)

HAUTALAN PERINNEBIOTOOPPI, INVENTOINTI (Marjaana Hassani, Keski-Suomen ELY-keskus 2018)

6. Suunnittelutyön aikana tehtävä vaikutusten arviointi

Yleiskaavan laadintaan kuuluu erottamattomana osana kaavan vaikutusten arviointi. Tätä tehdään lopullisen raportoinnin ohella myös prosessin kuluessa. arvioidut vaikutukset ohjaavat suunnittelua ja laadittavan kaavaratkaisun sisältöä. Arvioitavia vaikutuksia ovat:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenteeseen
- Sosiaaliset vaikutukset
- Vaikutukset elinkeinoihin ja yhdyskuntatalouteen
- Vaikutukset valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumiseen

7. Osalliset

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

Osallisia ovat:

- **Alueen ja ympäristön asukkaat**
- **Maanomistajat**
- **Kaupungin hallintokunnat ja vastaavat:**
 - kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
 - liikenne ja viheralueet
 - rakentaminen ja ympäristö
 - kulttuuri- ja liikuntapalvelut
 - kasvun ja oppimisen palvelut
 - Jyväskylän tilapalvelu
 - Jyväskylän Energia Oy / vesiliiketoiminta
 - Keski-Suomen pelastuslaitos)
- **Viranomaistahot:**
 - Keski-Suomen Ely-keskus
 - Liikennevirasto (rata)
 - Keski-Suomen liitto
 - Keski-Suomen museo
 - Petäjäveden kunta
- **Muut asianosaiset:**
 - Elenia Oy
 - Fingrid Oyj

8. Alustava suunnittelu aikataulu, työstäminen, käsittely, osallistuminen ja tiedottaminen

VAIHE	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Marras-joulukuu 2016 Kaavoitusprosessin käynnistäminen	OAS:n laadinta Tehtyjen selvitysten ja muiden lähtötietojen kokoaminen	Vireille tulo (kaava sisältyy kaavoitusohjelmaan 2017-2019) hyväksyttiin kaupunkirakennelautakunnassa 1.11.2016 § 251	Hanke esiteltiin kaupungin hallintokuntien sisäisessä palaverissa (SILLI) ja viranomaisneuvottelussa 17.11.2016.	Vireille tulosta tiedotettiin sanomalehti Keski-suomalaisessa 13.1.2017 OAS kaupungin nettisivuille
2017-2018 Selvitykset ja alustava kaavaratkaisu	Lähtötiedot ja niiden analysointi Kaavaluonnoksen laadinta	Kaupunkirakennelautakunta asetti luonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § 6.1-16.3.2018.	Luonnosvaiheen yleisötilaisuus 14.2.2018. Mielenpitoilmaisu suullisesti yleisötilaisuudessa tai kirjallisesti.	Nähtäville asettamisesta ja vuorovaikutuksesta tiedottaminen sanomalehti Keski-suomalaisessa ja kaupungin nettisivuilla
2018	Kaavaehdotuksen laadinta	Kaupunkirakennelautakunta esittää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville (MRL 65 §) Lausuntopyynnöt	Työneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksen edustajien kanssa 27.9.2018. Muistutukset ja lausunnot osoitetaan kaupunginhallitukselle.	Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta mielipiteen ilmaisemiseen ilmoitetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa, ilmoitustaululla ja kaupungin nettisivuilla.
2019	Kaavaratkaisuun tehdään saadun palautteen (muistutukset ja lausunnot) pohjalta mahdolliset tarvittavat tarkistukset ja korjaukset.	Kaavan laatijan vastineet annettuihin lausuntoihin ja jätettyihin muistutuksiin (Vastineet toimitetaan niille osallisille, jotka ovat muistutuksissaan ilmoittaneet myös osoitteensa.)		
2019 kaavan hyväksymisvaihe	Päätöksentekoprosessin vaatimat valmistelut	Hyväksymiskäsittely, jossa kaavaehdotus viedään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi	Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätös kuulutetaan sanomalehti Keski-suomalaisessa. Kaava lähetetään tiedoksi viranomaisille.

Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa saadun palautteen pohjalta tai mahdollisten aikatauluihin tulevien muutosten johdosta. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan osallisille.

Kaavan nettisivut löytyvät osoitteesta: www.jyvaskyla.fi/kaavoitus

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri **Vesa Rajaniemi**

014-266 5048

vesa.rajanieni@jkl.fi

Yleiskaavapäällikkö **Leena Rossi**

leena.rossi@jkl.fi

Käyntiosoite: Hannikaisenkatu 17 (Rakentajan talo)

Postiosoite: PL 233, 40101 Jyväskylä

**TILAPÄISESTI KÄYNTIOSOITE SYYSKUUHUN 2019 SAAKKA:
KIVÄÄRITEHTAANKATU 6, JYVÄSKYLÄ**