

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Kuohu - Sarvenperä

KYLÄSELVITYS

JKL

29.3.2016



Kuohun keskustaa valtatie 23:n ja Iso-Lampsin järven välissä

SISÄLLYSLUETTELO

1.	LÄHTÖKOHDAT	2
2.	MAANKÄYTÖN NYKYTILANNE	3
2.1	Kuohun taajama.....	4
2.2	Kuohun lähimaaseutu	5
2.3	Radan pohjoispuoli	6
2.4	Sarvenperä	6
2.5	Yhteenvedo asukasmääristä alueelle	7
2.6	Viime vuosien asuinrakentaminen	7
3.	KESÄLLÄ 2015 SUORITETTU KYSELY / MAANKÄYTTÖ.....	8
3.1	Tärkeimmät säilyttämisen arvoiset kohteet.....	9
3.2	Tärkeimmät korjattavat kohteet.....	10
3.3	Osayleiskaavan laatimistarve ja asukkaiden näkemys alueiden soveltumisesta uudisrakentamiseen	12
4.	KESÄLLÄ 2015 SUORITETTU KYSELY / TOIMINTA KYLÄLLÄ.....	13
5.	KESÄLLÄ 2015 SUORITETUN KYSELY / KYLIEN KEHITTÄMISESSÄ KOETUT VAHVUUDET, MAHDOLLISUUDET, HEIKKOUDET JA UHKAT	14
5.1	Vahvuudet	14
5.2	Heikkoudet.....	16
5.3	Toivottu kehityssuunta ja mahdollisuudet	17
5.4	Uhkat selvittävän alueen myönteiselle kehitykselle	18
5.5	Muita yksittäisiä kyläilloissa ja kyselyissä esille tulleita asioita	19
6.	JATKOTYÖ / MAHDOLLINEN KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN.....	20
6.1	Yleisiä huomioita.....	20
6.2	Yksityisteiden kunnostaminen Kuohulla.....	21
6.2	Lähtökohtia osayleiskaavan alueen määrittämiseksi	23
6.3	Yleiskaavarajauksen perustelut	25
6.4	Kuohun osayleiskaava	27
6.5	Sarvenperän kyläselvitysalue	28
LIITE 1	ERILAISTEN MRL:n MUKAISTEN KAAVOJEN TARKASTELU	29

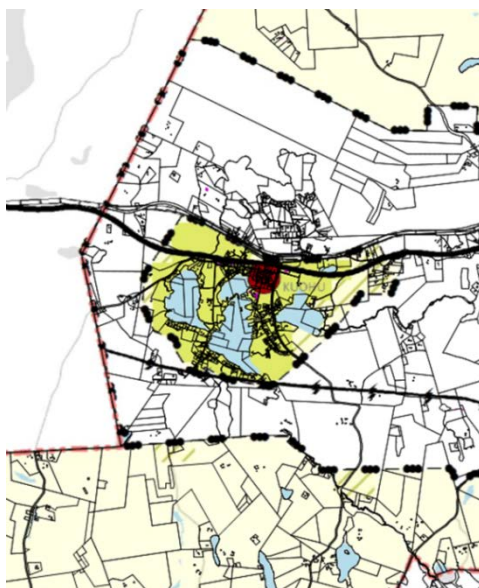
1. LÄHTÖKOHDAT

Jyväskylän strateginen yleiskaava hyväksyttiin 10.11.2014. Kaavan kartografinen esitysmittakaava Jyväskylän keskustan lähialueiden ulkopuolella oli 1:100 000 (yksi senttimetri kartalla vastaa kilometriä maastossa). Esitystekniikka oli näin ollen yleispiirteinen ja maankäyttö kuvattiin varsin ”paksulla siveltimellä”. Yleiskaavan laatimistyön yhteydessä hahmottui kuitenkin tarve eräiden asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvien kylien suunnittelu- ja kehittämistarpeesta. Kuohu valikoitui tällaiseksi kyläalueeksi olemassa olevien julkisten ja yksityisten palvelujen sekä hyvien liikenneyhteyksien pohjalta. Tiedossa oli myös, että alueeseen kohdistuu edellä mainituista syistä ympäröivää maaseutua voimakkaampaa rakentamispainetta.

Työn alkuvaiheessa päätettiin kyläselvitykseen ottaa mukaan myös tiiviisti Kuohuun maantieteellisesti sidoksissa oleva entiseen Korpilahden kuntaan kuulunut Sarvenperä. Liikennöinti Sarvenperälle tapahtuu pääasiassa pohjoisesta Kuohun taajaman kautta.

Eräksi laadittavan selvityksen ja siihen liittyvien tarkastelujen keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin myös mahdollinen osayleiskaavoituksen käynnistäminen. Samalla selvitettäväksi tulee tällaisen mahdollisen yleiskaavan esittämistekniikka ja suunniteltavan alueen rajauksen määrittäminen.

Kuohun kylä on merkitty Jyväskylän strategiseen yleiskaavaan *kylähelmenä* ja sen keskeisimmät osat *kyläalueena*, jolle tulee laatia osayleiskaava tai asemakaava. Pieni alue kyläkeskuksen itäpuolella on yleiskaavassa *maaseutuasumisen nauha-alueita*. Kyläaluerajauksen ulkopuolelle sijoittuvalle entiseen Jyväskylän maalaiskuntaan kuuluneelle alueelle jätettiin strategisen yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisprosessin yhteydessä voimaan Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuuston 28.4.2008 hyväksymä Kuohu - Vesanka - Ruoke osayleiskaava. Harkittavaksi tulee näin ollen myös tämän kyseisen lainvoimaisen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan korvaaminen Kuohun lähiympäristössä uudella osayleiskaavaratkaisulla. Sarvenperä on kauttaaltaan Jyväskylän laajassa yleiskaavassa maaseutuelinkeinojen aluetta.



Ote Jyväskylän strategisesta yleiskaavasta

Nyt laadittavan kyläselvityksen lähtökohta on myös tuottaa tietoa asukkaiden omista tavoitteista kylänsä kehittämiseksi. Hanke on pyritty näin ollen viemään kokonaisuudessaan läpi korostetun vuorovaikutteisesti.

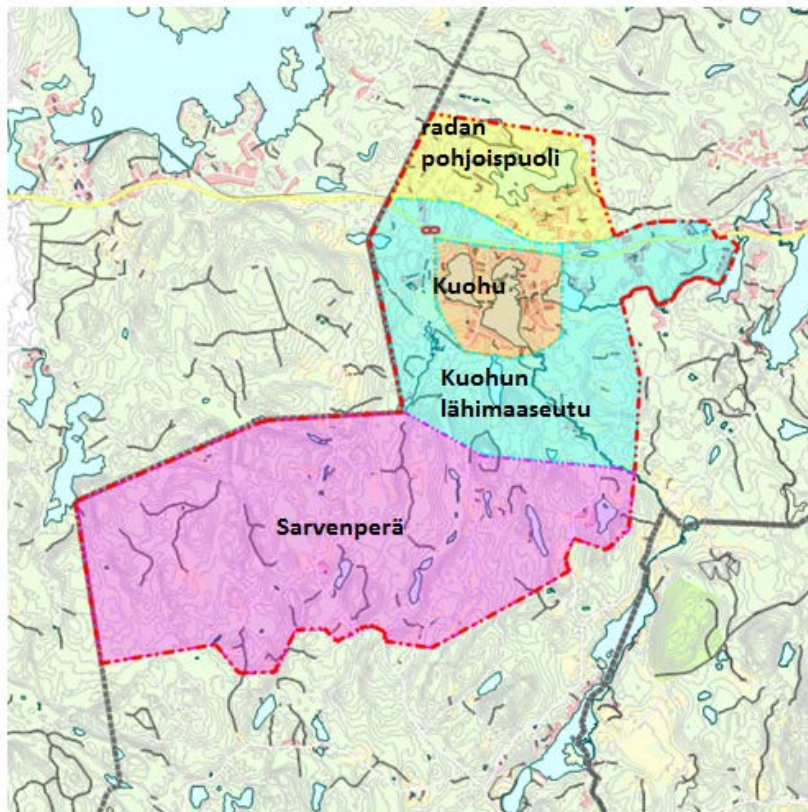
Työn alkuvaiheessa 19.5.2015 järjestettiin kyläilta Kuohun nuorisoseurantalolla. Tilaisuudessa osallistujille pyrittiin esittelemään pääpiirteittäin laadittavan selvityksen tavoitteet ja sisältö. Tämän jälkeen asukkaille suunnattiin kesällä 2015 kysely. Palautetta saatiin varsin runsaasti. Yksittäisiä vastauksia oli yhteensä 95 kpl. Kyselyn tuloksia ja suunnittelun etenemistä esiteltiin toisessa kyläillassa 11.11.2015.

2. MAANKÄYTÖN NYKYTILANNE

Laadittavan selvityksen kohteena on Kuohun taajama lähialueineen ja tämän eteläpuolinen Sarvenperän maaseutukylä.

Tarkastelualue rajautuu lännestä Petäjäveden kuntaan ja se voidaan jakaa neljään erityyppiseen aluekokonaisuuteen:

- Kuohun taajama
- Kuohun lähimaaseutu
- Radan pohjoispuoli
- Sarvenperän maaseutualue



Tarkastelualueetta laajennettiin valtatie suunnassa hieman itään ensimmäisessä asukaskyselyssä kesällä 2015 saadun palautteen pohjalta. Laajennus näkyy jo oheisella kartalla.

2.1 Kuohun taajama

Kuohun asutushistoria ulottuu 1800 -luvun lopulle, jolloin alueella oli myllytoimintaa. Taajaman nopea kehitys sijoittuu 1920 -luvulle ja liittyy sahalaitoksen perustamiseen. Taajaman voidaan katsoa kehittyneen juuri sahan vaikutuksesta. Työntekijät rakensivat talonsa tiiviiksi asemakaavamaiseksi yhdyskunnaksi. Suorien ruutukaa- vamaisesti pikkuteiden varteen sijoittuvien rakennuspaikkojen kokokin jäi monessa tapauksessa noin 1500 neliometriin. Parhaimmillaan saha työllisti vakituisesti noin 70 henkeä. Merkittävänä asiana kylän elinvoimaisuudelle aikaan ennen henkilöau- toliikenteen rajua lisääntymistä voidaan pitää myös sitä, että sen pohjoispuolitse kulki valtion rautatien pääverkkoon kuulunut tärkeä yhteys Haapamäeltä Jyväskylän kautta itään.

Kylämiljöö häiriytyi sittemmin 1960 -luvun puolivälissä, kun taajaman pohjoisosan läpi rakennettiin valtatie (Jyväskylä – Pori). Samalla tosin liikenneyhteydet Jyväskylän suuntaan ja ulkopuoliseen maailmaan paranivat.

Saha lopetti toimintansa 1980 -luvun alussa, ja tämän seurauksena kylän asukaslu- ku putosi 600 hengestä neljäänsataan (luvuissa mukana on myös tiiviin taajaman lähimaaseutu). Samoihin aikoihin otettiin käyttöön oikorata Jyväskylästä Jämsän kautta Tampereelle ja tämä hiljensi rautatieliikenteen murto-osaan aikaisemmasta. Kuohun seisake poistettiin lopulta käytöstä kokonaan vuonna 1984.

Kylä alkoi elpyä 2000 -luvulle mentäessä. Lopulta jopa lakkautusuhan alla vuositu- hannen vaihteessa ollut koulu saneerattiin. Samassa yhteydessä toimii nykyään myös kunnallinen päiväkot. Uutta asutusta on tullut lisää 2000 -luvun kuluessa. Eräänä tavoitteena voidaan tällä hetkellä pitää kylän keskeisimpien alueiden osittain vanhentuneen rakennuskannan saneerausta. Tämä tulee tosin toteuttaa vapaaeh- toisuuteen perustuen.



Kuohun taajaman rakennuskanta on varsin monimuotoista. Asuinrakennukset ovat hyvin eri- ikäistä ja -kokoista.

Kuohun baari ja kauppa toimivat alueella 1970 -luvun taitteesta yrittäjien eläkkeelle siirtymiseen saakka vuoteen 2010. Parin vuoden hiljaisuuden jälkeen toiminnalle löytyi uusi yrittäjä vuonna 2012.

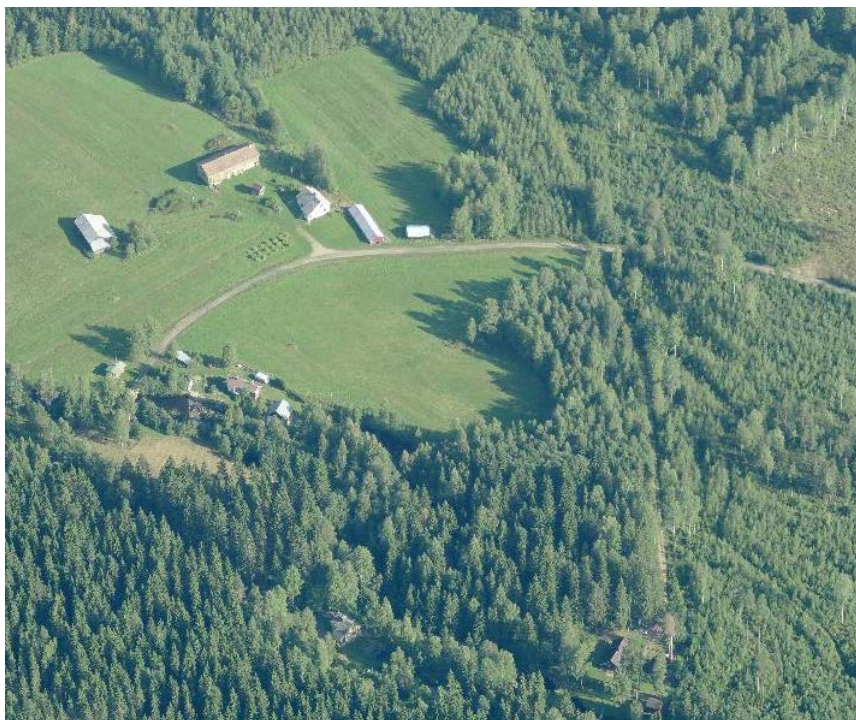
Liikuntapaikoista Kuohulla voidaan mainita koulukeskuksen liikuntasali sekä tämän läheisyyteen sijoittuva pallokenttä ja jääkiekkokaukalo. Neulajärven rannassa on yleinen uimaranta. Peruskoulun ala-asteen (1-4 luokat) ohella samalla alueella toimii myös päiväkoti. Vanhemmat lapset käyvät koulua Vesangassa tai muualla kylän ulkopuolella.

Erityisistä Kuohulle sijoittuvista kohteista voidaan nostaa esille vilkkaassa käytössä olevan kylätalon ohella VPK ja valtatie varteen sijoittuva huoltoasema. Iso-Lampsin ja Pikku-Lampsin järvien välisellä kannaksella toimii Siloman maitotila. Kylällä on myös muuta yritystoimintaa.

Kuohun taajaman (kartalla osoitettu ydinkeskus) väkiluku on tällä hetkellä 317 henkeä. Heistä 27 % on alle 15 -vuotiaita.

2.2 Kuohun lähimaaseutu

Alue on määritetty sillä perusteella, että sillä olevalta asutukselta tieyhteys koululle ja kaupalle on maksimissaan noin 3,5 kilometriä. (Radan pohjoispuolinen alue on kuitenkin erotettu tässä selvityksessä omaksi kokonaisuudekseen.)



Myllylään tilan vanha talouskeskus Vispiläjoen itärannalla noin 1,5 km Kuohun koulusta etelään on ollut viimeisimmät vuodet asumattomana. Viljelemättömät pellot ovat säilyneet ainakin toistaiseksi avonaisina.

Alueella on jonkin verran uudehkoa asutuskantaa. Maatilat eivät ole enää alkuperäisessä tuotannollisessa toiminnassa. Asutus sijoittuu suurimmalta osin Kuohulta etelään johtavien teiden (Raiviokoskentie, Piimäsillantie ja Sarvenperäntie) ympäristöön sekä valtatie 23:n ympäristöön taajaman länsi- ja itäpuolelle.

Lähimaaseudun 124 asukkaasta 14,5% on alle 15 -vuotiaita.

2.3 Radan pohjoispuoli

Radan pohjoispuolisella alueella on omakotiasutusta, josta osa on rakennettu melko äskettäin. Alue ei kuulu vesihuoltoverkon piiriin. Jyväskylän maalaiskunnan aikainen (edelleen voimassa oleva) oikeusvaikutteinen osayleiskaava määräsi tällaiselle verkkoon kuulumattomalle alueelle 5000 m² rakennuspaikkakoon. Alue on Kuohulta ja valtatieltä katsottuna rautatien tasoristeysten takana. Tällä hetkellä junaliikenne on kuitenkin vähäistä ja mikään ei viittaa ainakaan sen vilkastumiseen lähitulevaisuudessa. Eräissä skenaarioissa esillä on jopa koko henkilöliikenteen lopettaminen.



Rautatietasoristeys Kuohun taajaman pohjoispuolella

Rautatien pohjoispuolisen alueen asukasluku on tällä hetkellä 124 henkeä, joista alle 15 -vuotiaita on 25,8 %.

2.4 Sarvenperä

Sarvenperän maaseutukylä kuului ennen kuntaliitoksia Korpilahden kuntaan. Kyseessä on laajahko metsäinen suhteellisen harvaan asuttu maaseutualue.



Vanhan koulun ympäristöä Sarvenperäntien varresta

Nykyinen asutus sijoittuu valtaosiltaan Kuohulta etelään johtavien teiden (Sarvenperäntie, Piimäsillantie-Hallamäentie ja Raiviokoskentie) lähialueille. Asutus on samalla myös keskittynyt ryppäiksi, joista tärkeimmät sijoittuvat Sarvenperän tien varrelle (Eerolanmäki, Torvilampi ja vanhan koulun alue) sekä Raiviokoskentien varrelle suunnitelma-alueen kaakkoiskulmaan (Saarijärven ympäristö). Koko laajalla alueella on useita tuotannollisen toiminnan lopettaneita maatiloja. Metsäalueet kasvavat eri-ikäistä talousmetsää.

Sarvenperän lakkautettu koulu on nykyisin yksityisomistuksessa. Aivan alueen itäpäässä Raiviokoskentien laidassa on tila (Niittylä), jonka pellot ovat edelleen viljeltyssä. Vastaavasti alueen länsiosassa Petäjäveden rajan tuntumassa on Lepomäen marjanviljelytila (puutarhamustikka).

Laajan alueen väestömäärä on 103 henkeä, joista alle 15 -vuotiaita on 19,4 %. Eriytisesti voidaan kuitenkin myös huomata että ikäänntyneiden yli 64 -vuotiaiden henkilöiden osuus väestöstä on varsin korkea (25,8 %).

2.5 Yhteenveto asukasmääristä alueelle

Asukasmäärät selvitysalueella

ASUKKAITA YHTEENSÄ:

- Kuohun taajama	317
- Kuohun lähimaaseutu	124
- Sarvenperä	103
- radan pohjoispuoli	124
- KOKO SUUNNITTELUALUE	668

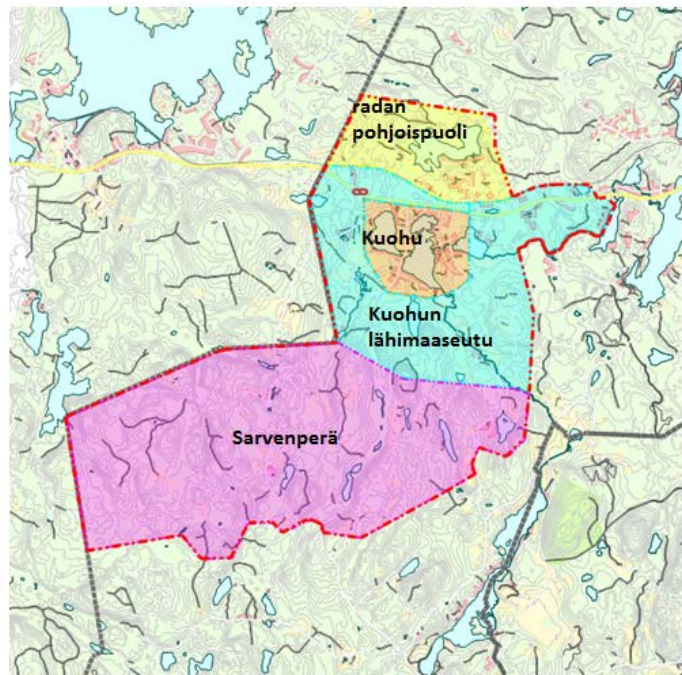
ALLE 15 VUOTIAITA:

- Kuohun taajama	87 (27,4%)
- Kuohun lähimaaseutu	18 (14,5%)
- Sarvenperä	20 (19,4%)
- radan pohjoispuoli	32 (25,8%)
- KOKO SUUNNITTELUALUE	157 (25,2%)

YLI 64 VUOTIAITA

- Kuohun taajama	45 (14,2%)
- Kuohun lähimaaseutu	24 (19,4%)
- Sarvenperä	29 (28,2%)
- Radan pohjoispuoli	23 (18,5%)
- KOKO SUUNNITTELUALUE	121 (18,3%)

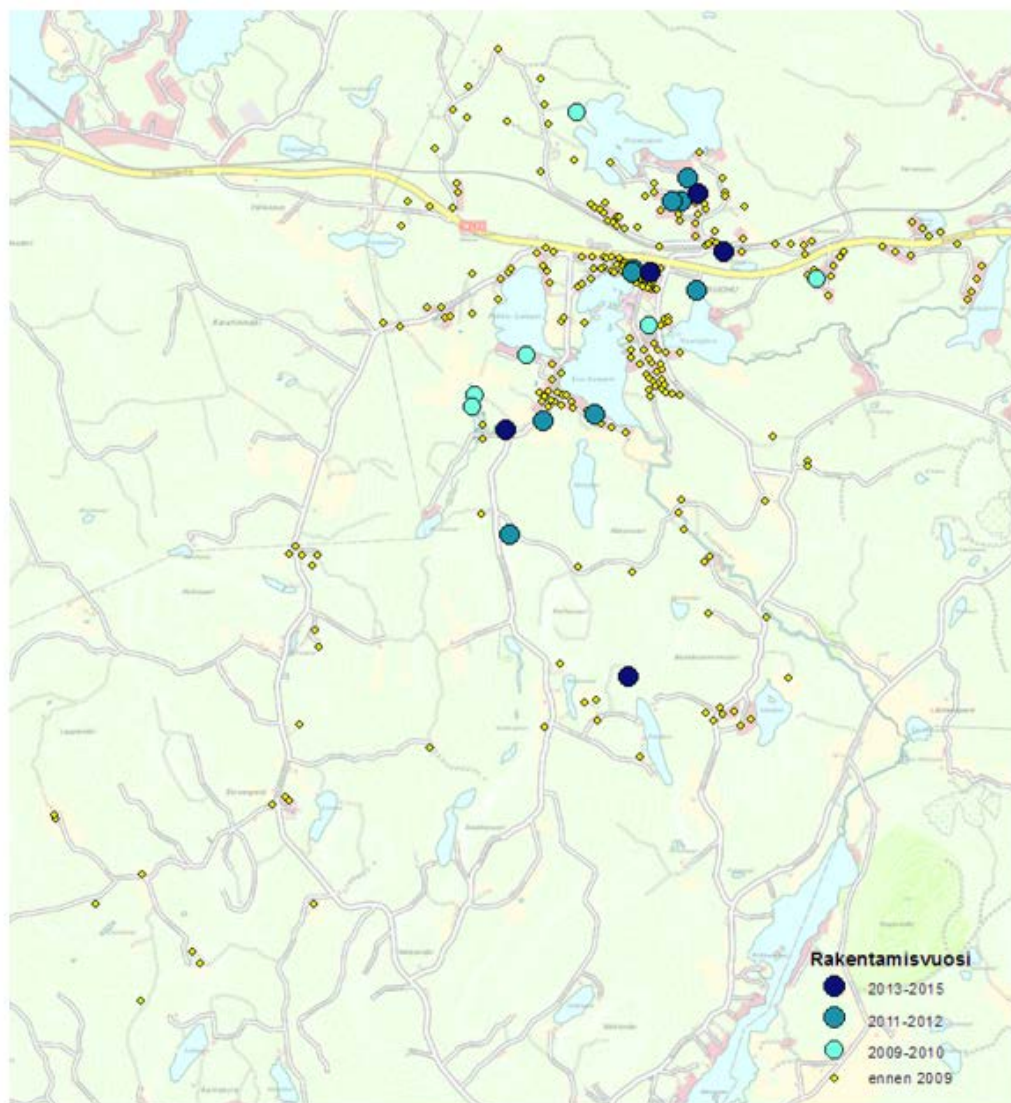
(KOKO JYVÄSKYLÄ asukkaita n. 135 000, joista alle 15 -vuotiaat 16,2 % ja yli 64 -vuotiaat 16,0%)



2.6 Viime vuosien asuinrakentaminen

Valtaosa kuntien yhdistymisen (2009) jälkeisestä asuinrakentamisesta sijoittuu Kuohun taajamaan ja sen lähiympäristöön. Rakentamisen volyyymiä on varsin todennäköisesti jossain määrin hidastanut se, että vanhan Kuohu – Vesanka – Ruokey osayleiskaavan oikeusvaikutuksettomuuteen osaan Kuohun taajaman ydinosassa ei ole ohjattu suunnittelutarvapäätöksin täysin uutta rakentamista. Tälle alueelle rakentaminen on katsottu mahdolliseksi lähinnä tilanteessa, jossa kyseessä on ollut vanhan rakennuspaikan saneeraus.

Jyväskylän maalaiskunnan kunnanvaltuuston 2008 hyväksymän Kuohu - Vesanka - Ruoke osayleiskaavan mukaisille rakennuspaikoille on toteutettu kaavan hyväksymisen jälkeen jonkin verran uudisrakentamista. Näitä paikkoja on muun muassa radan pohjoispuolella sekä Piimäsillantien vaikutuspiirissä Pikku – Lampsin järven eteläpuolella. Sarvenperälle on uuden kunnan aikana rakennettu kaksi täysin uutta asuinrakennusta.



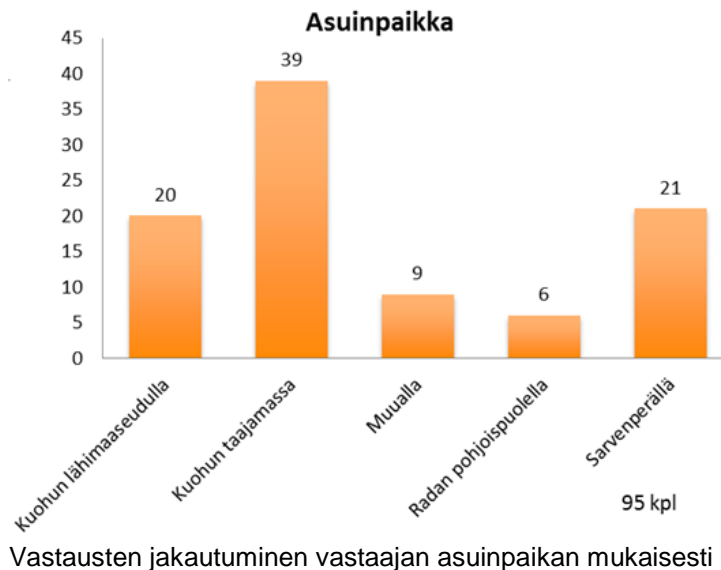
Vakituisten asuinrakennusten rakentaminen suunnitelma-alueella viime vuosina

3. KESÄLLÄ 2015 SUORITETTU KYSELY / MAANKÄYTTÖ

Kesällä 2015 tehtyyn kyselyyn, johon oli mahdollista vastata sähköisesti tai perinteiseen tapaan paperilla, saatiin runsas palaute. Yksittäisiä vastauksia oli yhteensä 95 kappaletta.

Vastaajien taustatekijät (taustamuuttajat) selvitettiin kyselyn aluksi. Mikään yksittäinen ihmisryhmä ei kohonnut muita selvemmin esiin vastanneista. Naisia ja miehiä oli suunnilleen sama määrä. Valtaosa sijoittui ikäryhmiin 35 – 64 vuotta, mikä on

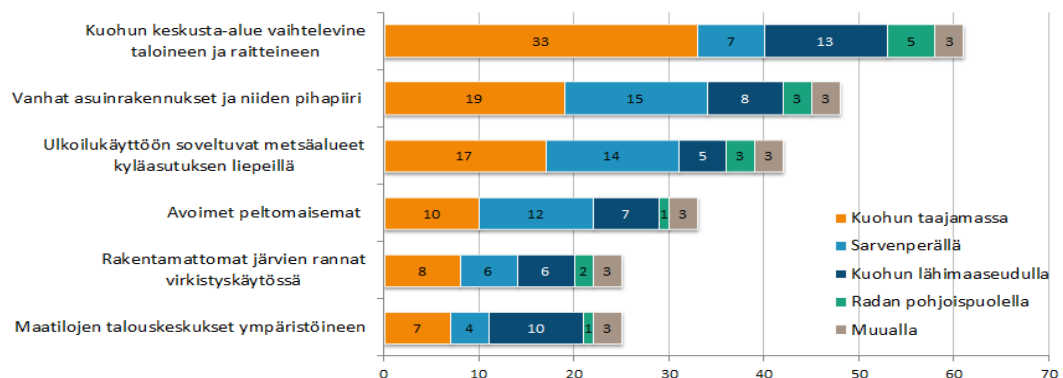
varsin yleinen tulos toteutettaessa tämän tyyppisiä kyselyjä. Vastaajien asuinpaikan mukaan jaoteltuna Kuohun taajaman, lähimaaseudun ja Sarvenperän asukkaiden edustus vastasi hyvinkin tarkasti kyseisten alueiden asukasmääriä suhteutettuna vastanneiden kokonaismäärään. Sen sijaan radan pohjoispuoliselta alueelta vastauksia saatiin vähemmän.



Aluksi vastaajilta tiedusteltiin sitä, mihin kylän kehittämisessä tulisi ensisijaisesti panostaa. Eniten huomiota kiinnitettiin yhdyskuntatekniikan parantamiseen, ympäristön viihtyisyyteen sekä myös paikallisen elinkeinotoiminnan mahdollisuuksien kehittämiseen. Vastauksissa kiinnitettiin runsasta huomiota myös vapaa-aikaan ja virkistysmahdollisuuksiin, luonnon- ja maiseman hoitoon sekä kylien asukkaiden yhteistyöhön.

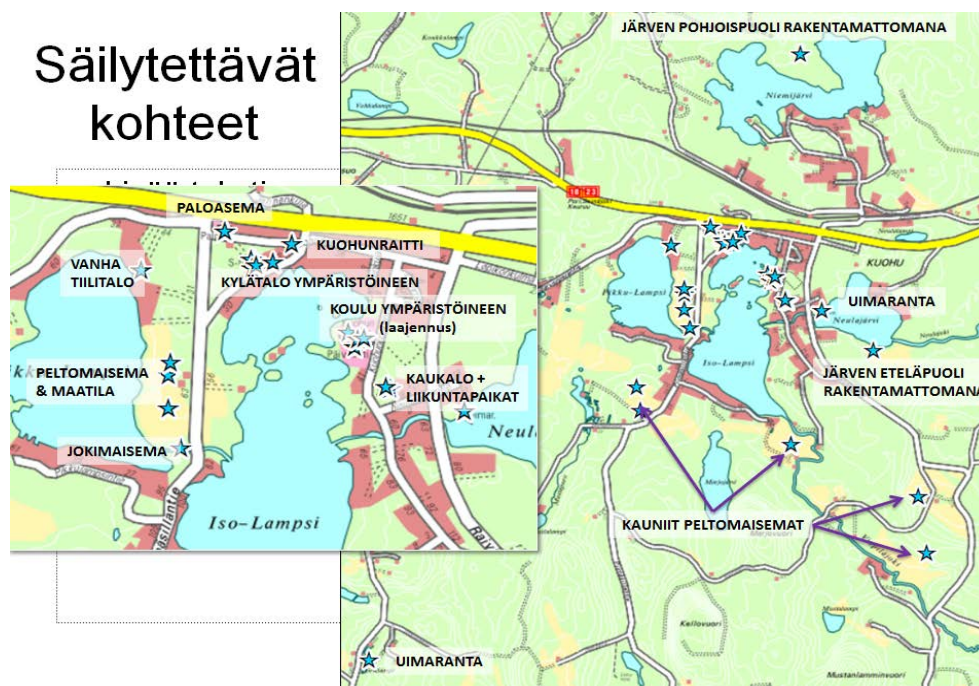
3.1 Tärkeimmät säilyttämisen arvoiset kohteet

Kyselyssä yhtenä kohtana selvitettiin säilyttämisen arvoisia kohteita. Kysymyksellä haluttiin selvittää asukkaiden omaan kyläänsä liittämiä arvoja, ei niinkään yksittäisiä suojelukohteita. Tärkeinä säilytettävänä elementteinä esiin nousi Kuohun taajamassa ja lähimaaseudulla (mukaan lukien radan pohjoispuoli) asuvilla vastaajilla keskusta-alueen monipuolinen ilme viehättävine raitteineen ja keskenään erilaisine taloineen. Sarvenperäläisten vastauksissa huomio kiinnittyi tavoitteisiin vanhojen pihapiirien ja avoimien peltoalueiden säilyttämisestä. Kaikkien vastaajien osalta voidaan esiin nostaa erityisesti ulkoilualueet kyläasutuksen liepeillä. Myös avoimien peltoalueiden säilyttämistä pidettiin tärkeänä.



Tärkeitä säilytettäviä elementtejä vastaajan asuinpaikan mukaisesti eriteltynä

Samaa asiaa tiedusteltiin myös pyytämällä vastaajia osoittamaan säilyttämisen arvoisia kohteita kartalle.



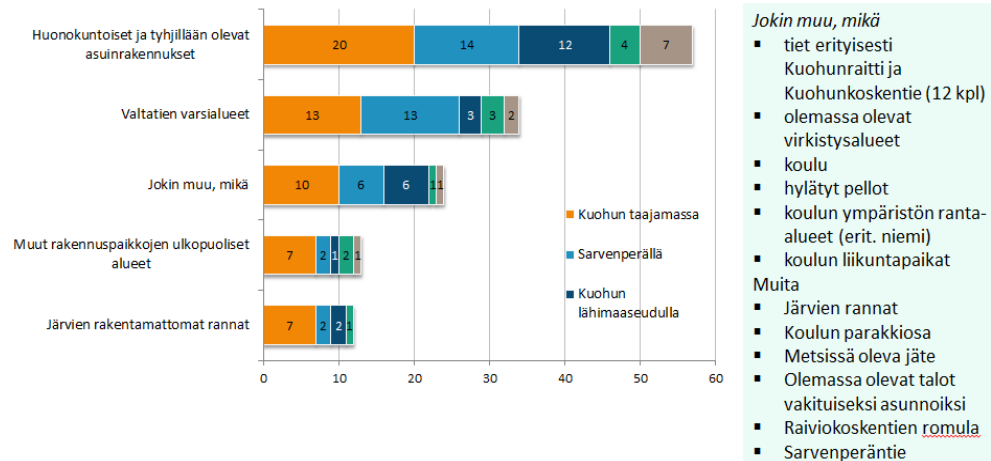
Tärkeimpiä säilytettäväksi haluttuja kohteita/toimintoja Kuohun taajamassa ja lähiympäristössä

Tärkeäksi kohteeksi arvostettiin koulun ympäristö sekä Kuohunraitin alue kylän ydinkeskustassa. Vastauksissa esiin nostettiin myös sekä Kuohun että Sarvenperän uimarannat. Erityisenä yksittäisenä kohteena huomio kiinnittyy myös useissa vastauksissa esiintyneeseen Niemijärven pohjoisrannan niemeen, jota pidetään mukavana retkikohteena. Avoimia peltoaukeita pidettiin myös tärkeinä säilyttämisen arvoisina elementteinä.

Avoimissa vastauksissa sekä karttamerkinnoissä vastaajissa nostivat esille säilytettäviä asioita, joilla on suuri merkitys kylille toiminnallisesti. Tällaisia olivat esimerkiksi erilaiset liikunta- ja virkistytymispaikat, koulun ja päiväkodin toiminta sekä kylätalo ympäristöineen.

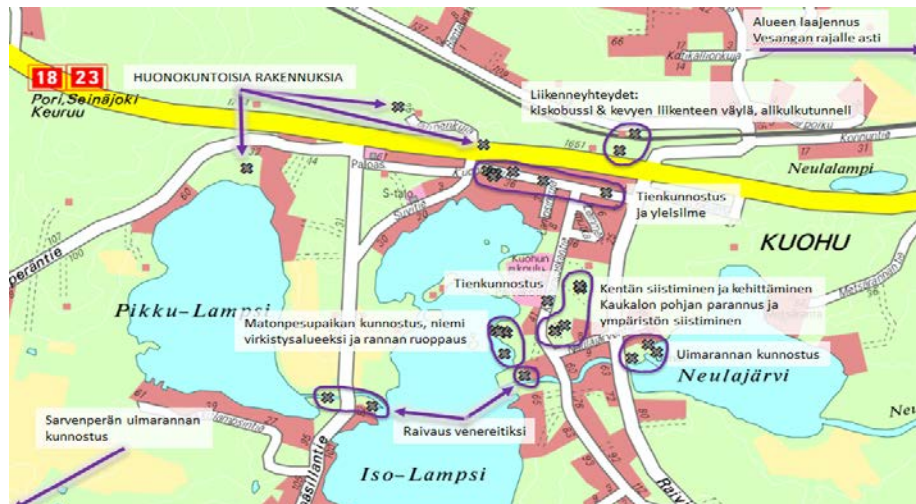
3.2 Tärkeimmät korjattavat kohteet

Kyselyssä selvitettiin myös asukkaiden mielipidettä tärkeimmistä korjattavista kohteista suunnitelma-alueella. Vastauksissa erityistä huomiota saavuttivat huonokuntoiset ja tyhjillään olevat asuinrakennukset sekä myös valtatie varsialueet.



Tärkeitä korjattavia kohteita vastaajan asuinpaikan mukaisesti eriteltyinä

Samaa asiaa lähestyttiin myös pyytämällä vastaajia osoittamaan kartalla kohteita, jotka olisivat jonkinasteisen korjaamisen tarpeessa.



Vastaajien kartalle merkitsemiä ehostettavia kohteita

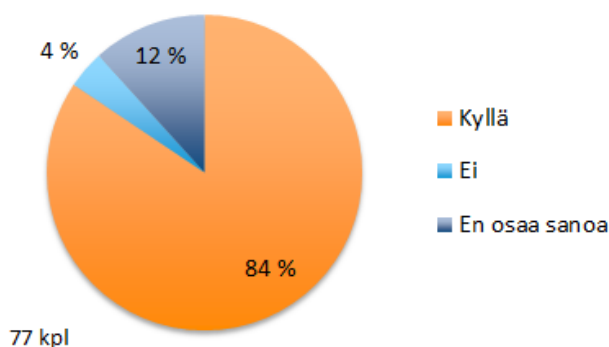
Huomio kiinnittyi ensinnäkin kaupungin omistamaan alueeseen koulukeskuksen ympäristössä. Urheilupaikat (kenttä, kaukalo ja pururata) vaativat kunnostusta. Jonkinlainen toteutettava lähiliikuntapaikkasuunnitelma olisi kenties paikallaan. Samaten Iso-Lampsin rantaa tällä kohdalla voitaisiin kohentaa (matonpesupaikka, nuotiopaikka, virkistys- ja urheilukäytön lisääminen jne.). Myös sekä Kuohun että Sarvenperän uimarannat tulivat esille kunnostettavina kohteina. Kuohun keskustan yleisilmeeseen toivottiin myös parannusta. Useissa vastauksissa kiinnitettiin huomiota taajaman teiden huonoon kuntoon. Esille nostettiin lisäksi eräitä yksittäisiä kohteita (joet Kuohun keskustassa, alikulkutunneli ja kevytväylä valtatie pohjoispuolelle sekä asuinalueen laajentaminen itään Vesangan suuntaan).

Tässä vaiheessa (väestökysely) saadun palautteen tarkastelun jälkeen katsottiin oikeaksi ja tarpeelliseksi liittää vastauksissa esitetyn mukaisesti Mustajärventien ja Terva-ahontien ympäristöt Vesangan suunnassa valtatie molemmin puolin selvitysalueeseen. Alue laajeni näin menetellen noin 0,5 km itään. Aasukkaat mielsivät vastauksissaan itsensä kuohulaisiksi ja tie-etäisyys taajaman keskustaan jää pariin kilometriin.

4. KESÄLLÄ 2015 SUORITETTU KYSELY / TOIMINTA KYLÄLLÄ

Kyselyssä vastaajilta tiedusteltiin sitä, tarjoavatko alueella toimivat yhdistykset riittävästi aktiviteetteja. Saaduista vastauksista kävi ilmi, että kylä on erilaisten yhteisten harrastusten osalta varsin aktiivinen. Toisaalta saadut vastaukset sisälsivät runsaasti näkemyksiä ja uusia mahdollisia vaihtoehtoja asukkaiden yhteisten aktiviteettien kehittämiseksi.

Tarjoavatko alueella toimivat yhdistykset riittävästi aktiviteetteja?



Vastauksista käy ilmi, että kyläläiset ovat varsin tyytyväisiä yhdistysten tarjoamiin harrastusmahdollisuuksiin.

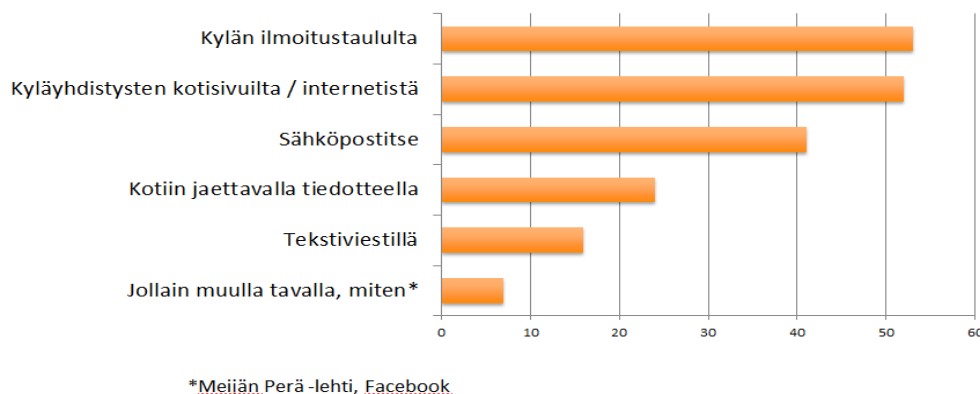
Vaikka vapaa-ajan harrastusmahdollisuuksia pidettiin yleisesti ottaen hyvinä, lapsille ja nuorisolle toivottiin lisää toimintaa. Erityisesti mainittiin nuorisoillat ja konsertit.

Liikunnan harrastusmahdollisuuksissa esille nostettiin kaukalon hyödyntäminen myös kesäkäytössä (käytännössä tarkoittanee muun muassa skeittauksen mahdollistavaa maapohjan asfaltoimista). Myös yleisesti ottaen liikuntapaikkojen hoidossa nähtiin parantamisen varaa. Uusina ideoina esiin nousi parkourpuisto ja frisbeegolfrata. Näistä varsinkin frisbeegolf koulun ympäristön maastoon voisi olla pienimuotoisena toteutettavissa melko pienin ponnistuksin.

Esille tuli myös monenlaisia yksittäisiä tapahtumia, joilla voidaan arvioida olevan merkitystä kylän yhteisöllisyyden kannalta. Tällaisia voisivat olla muun muassa kirpputorit, paikallisia tuotteita markkinoivat yleisötapahtumat, yhteiset pyöräily- tai muut ulkoilutapahtumat jne.

Saatujen vastausten perusteella kiinnostus osallistua yhteistoimintaan koettiin hyväksi (63 % vastaajista). Sen sijaan palvelujen tuottamiseen halusi osallistua vain noin neljännes vastanneista.

Tärkeä tekijä kyläyhteisön aktiivisuuden kannalta on tiedon välittäminen. Mitään ei luonnollisesti voi tapahtua, ellei tieto asioista kulje mutkattomasti. Mielenpiteet käytävistä tiedonvälityskanavista jakautuivat seuraavasti.



Suosituimmat tiedonvälityskanavat kylän asioihin

Kylän yhteisöllisyyttä korostavana ja määrätyllä tavalla kaikki väestöryhmät huomiioon ottavana voidaan pitää sitä, että kaupan pihan ilmoitustaulu kohosi vastauksissa kaikkein tärkeimmäksi tiedonvälityspaikaksi. Se voitti niukasti jopa kylän kotisivut. Aivan suoraan voidaan tiedonvälityksessä lähtökohdaksi valita ilmoitustaulujen ja kyläyhdistyksen kotisivun käyttö ilmoitusvälineenä kaikissa kylää koskevissa hankkeissa.

Tiedusteltaessa nuorisoseurantaloon käyttö- ja kehittämismahdollisuuksista nykyisenkaltaista toimintaa pidettiin hyvänä. Vuokratasoa pidettiin sopivana (tosin vastauksissa oli myös päinvastaisia mielipiteitä). Talo sopii juhliin, tapahtumiin ja kokouksiin. Kyseessä on eräänlainen kylän yhteinen olohuone. Talvikäyttö on tosin haasteellista lämmityksen ja tämän aiheuttamien kulujen vuoksi. Vastauksissa esitettiin myös konkreettisia ajatuksia nuorisoseurantaloon käytön kehittämisestä. Muun muassa lastenkerhot ja nuorten bänditoiminta nähtiin mahdollisina uusina toimintoina. Muut halutut kehittämistoimet suuntautuivat lähinnä yksittäisiin tapahtumiin talolla. Nämä lienevät kuitenkin täysin mahdollisia jo nykytilanteessa. Enemmänkin on puutetta aktiivisista tapahtumien järjestäjistä.

5. KESÄLLÄ 2015 SUORITETUN KYSELY / KYLIEN KEHITTÄMISESSÄ KOETUT VAHVUUDET, MAHDOLLISUUDET, HEIKKOUEDET JA UHKAT

5.1 Vahvuudet

Asukkaat selvitysalueella olivat ilmiselvästi varsin tyytyväisiä asuinalueisiinsa. Vahvuuksien nimeämisessä ei ollut ongelmia.

Maaseutumainen väljyys koettiin erityiseksi vahvuudeksi, mikä on varsin ymmärrettävää. Maaseudulle hakeutuneet ihmiset arvostavat asuinpaikassaan nimenomaan

rauhaa, turvallisuutta, luonnonläheisyyttä ym. vastaavia seikkoja. Jotkut kokevat myös asumisväljyyden suurine tontteineen tärkeäksi asumisviihtyisyyttä edistäväksi tekijäksi.

Etenkin Kuohun keskustan, mutta myös koko alueen vahvuutena pidettiin hyviä liikenneyhteyksiä Jyväskylän keskustan suuntaan. Tähän voi tosin pienenä särönä ottaa esille sen, että ”hyvät yhteydet” perustuvat varsin suurelta osin henkilöautoliikenteeseen. Toisaalta koko kaupunkia ajatellen Kuohu ei ole edes joukkoliikenteen suhteen mitenkään ”motissa”. Valtatie kaikkine kulkevine busseineen tekee Kuohusta moniin muihin maaseutukyliin verrattuna kohtuullisen hyvien yhteyksien paikkakunnan. Sarvenperä alkaa tosin olla jo sivussa kaiken muun kuin henkilöautoliikenteen osalta. Kevyen liikenteen kehittämisen kohdalla (ainakin ajatellen työmatkoja ja suuria massoja) koko suunnittelualue on liian kaukana Jyväskylän keskustasta.

Kolmantena tärkeänä vahvuutena koko suunnitelma-alueessa ja sen kehittämisessä voidaan pitää Kuohun kylän lähes poikkeuksellisen hyvää palvelutilannetta. Harvassa maaseututaajamassa on vastaavaa palvelujen tarjontaa (oma päivittäistavara-kauppa-kahvio, huoltoasema, koulu, päiväkotitoiminta, toimiva kylätalo, parturi sekä muuta yritystoimintaa). Näistä kylätalo (nuorisoseurantalo) on juuri kunnostettu. Koulu ja päiväkotitoiminta ovat hyvässä kunnossa ja minkäänlaista lakkautusuhkaa ei ole tällä hetkellä olemassa.

Kauppan toiminta on jatkossa luonnollisesti kiinni liiketoiminnan kannattavuudesta. Tähän keskeisenä tekijänä vaikuttavat kylän asukkaiden omat ostamistottumukset ja ”oman kaupan” arvostus. Säännöllinen asiointi ulkopuolella suurissa automarketeissa ei millään tavoin edistä kyläyhteisön kannalta tärkeän kaupan toimintaedellytysten turvaamista. Erityisesti voidaan vielä havaita, että kaupan sijainti kylässä on lähes optimaalinen. Asiointi on valtaosalle asukkaista mahdollista jalankulkuetäisyydeltä.



Kauppa ohi kulkevalta valtatie 23:lta nähtynä

Kuten tässä jo aiemminkin on tullut esille, tiedotus kyläyhteisössä toimii hyvin (ilmoitustaulut ja fb-sivut). Myös tätä asiaa voidaan pitää erityisenä kylän vahvuutena ja se tuli myös jätetyissä vastauksissa selkeästi esille.

Kylän yhteishenkeä ja yhteistyötä kiiteltiin. Tähän liittyy olennaisena osana asukkaiden aktiivisuus ja aktiviteettien tarjonta. Tapahtumiin otetaan osaa ja myös niiden järjestäjiä löytyy vielä ainakin toistaiseksi riittävästi.

Monipuolista kylämiljöötä ja ympäröivää luontoa pidettiin odotetusti myös alueen vahvuutena. Kuohun keskustaajaman osalta lisäksi kattava vesihuoltoverkko on ehdoton vetovoimatekijä.



Neulajärvi Raiviokoskentie sillalta, etualalla uimarannan laituri

Erillisenä vahvuustekijänä esitettiin myös mahdollisuus saada uusia asukkaita. Alue on kiinnostava, ja muun muassa palvelujen runsaus asettaa Kuohun etusijalle verrattaessa sitä muihin maaseutukyläin.

5.2 Heikkoudet

Heikkoutena mainittiin julkisten palvelujen supistukset ja ylipäätään resurssien heikkeneminen. Etenkin huolestuneita oltiin koulun jatkamisesta. Yleisellä tasolla kuitenkin ymmärrettiin, että erilaiset saneeraukset kohdistuvat samankaltaisesti yleisesti koko kaupunkiin eikä pelkästään nyt tarkasteltavaan alueeseen.

Koulun suhteen esille nostettiin myös peruskoulun luokkien 5-6. puuttuminen Kuohulta.

Kylän teiden huono kunto tuli esille useissa vastauksissa. Erityisesti tässä esillä olivat Kuohunraitti ja Sarvenperäntie. Näistä jälkimmäinen on valtion ylläpitämä maantielain mukainen yleinen tie. Kuohunraitti taas on yksityistielain mukainen tie. Tässä asiassa tulee huomata, että Kaupunki ei vastaa yleisten teiden kunnossapidosta, vaan tämä on valtion paikallisen tienpitoviranomaisen tehtävä. Kaupunki ei myöskään kunnossapida yksityisteitä. Kuohulla kaupunki tosin on tieyksikköjensä myötä yksi kunnossapidon maksajista. Monet vastaajat esittivät heikkoudeksi suoraan liian korkeat tieyksikkömaksut. Jotkut vastaajista olivat sitä mieltä, että verorahoille ei saada riittävää vastinetta.



Kuohunraitin asfaltti on nähnyt jo parhaat päivänsä

Myös julkisen liikenteen vähäisyys nähtiin puutteena. Tässä suhteessa Kuohu ei kuitenkaan ole verrattuna yleisesti maaseutuun kaikkein heikoimmassa asemassa. Valtatietä kulkeva pitemmän matkan liikenne täydentää ainakin jossain määrin paikallisliikenteen puutteita. Sarvenperä tosin on kokonaisuudessaan julkisen liikenteen ulkopuolella.

Rakentamiselle asetetut rajoitteet koettiin ongelmana kylän kehittämisessä. Uusien asukkaiden saanti on vaikeaa, koska Kuohun taajaman kyläalueelle ei ole viime aikoina ollut mahdollista rakentaa muualle kuin olemassa oleville rakennetuille rakennuspaikoille (saneeraava rakentaminen). Myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatimisen käynnistäminen koettiin epävarmaksi (kaavaa on Kuohulle odotettu jo useita vuosia).

Aktiivisten talkoolaisten ikääntyminen huolestutti. Nuoria on vastausten mukaan vaikea rekrytoida erilaisiin yhteisiin hankkeisiin.

Kevytväylän puuttuminen valtatie 23:n varresta kohti Jyväskylää nähtiin heikkoutena. Samaten vastauksissa esiintyi alikulkutunnelin ja siitä kohti rautatien tasoristeystä kulkevan kevytväylän huono kunto (etenkin talvikunnossapito).

Vesihuoltoverkon puuttuminen vaivasi useita vastaajia ja osa kiinnitti huomiota myös aluerakenteen hajanaisuuteen Kuohun taajaman eteläpuolella.

5.3 Toivottu kehityssuunta ja mahdollisuudet

Yleisesti ottaen kylälle toivottiin uusia palveluja. Esillä olivat muun muassa terveydenhuolto ja vanhuspalvelut. Kylätalon toiminnan kehittämisessä nähtiin mahdollisuuksia uusille kulttuuri- ja liikuntaharrastuksille.

Olemassa olevien palvelujen ja niiden edelleen kehittämisen kannalta tärkeäksi nähtiin rakentamismahdollisuuksien edistäminen. Järkevällä hallitulla tavalla toteuttavalla rakentamisella saataisiin lisää asukkaita. Tätä kautta saataisiin myös kylän julkiset ja yksityiset palvelut tulevaisuudessa säilymään.

Asukkaiden aktiivisuuden säilyttäminen ja samalla myös uusien muuttajien kiinnostuksen herättäminen kylän yhteisiin asioihin nähtiin tärkeäksi.

Tietoliikenneyhteyksien kohentamista (valokuitu tai 4G/5G) pidettiin tarpeellisena tulevaisuuden haasteena. Kouluun ja päiväkotiiin kohdistuva jatkuva panostus niin itse toiminnan kuin rakennusten kunnon ja lähiympäristön suhteen nähtiin kylän

kannalta välttämättömänä. Tässä asiassa keskiössä on tietysti yhteydet kaupungin viranomaisiin.

Teitä ja niiden valaistusta toivottiin parannettavaksi. Valtatien varteen toivottu kevytväylä tuskin kuitenkaan toteutuu tienpitoviranomaisten toimesta vielä pitkään aikaan.

Esille tuli myös maatilamatkailun, lähiruoan myynnin ja ylipäätään maatalaelinkeinojen kehittäminen. Toisaalta maatilataloutta harjoitetaan enää vain muutamassa kohteessa koko suunnittelualueella.



Niittylän tilakeskus ja ympäröivää viljelyä peltoa Raiviokoskentien varrella selvitysalueen kaakkoiskulmassa

Maaseutumaisen rauhan, maisemien ja ylipäätään kauniin ympäristön säilyttämistä pidettiin tulevan kehityksen ohjenuorana. Muutamissa kohteissa tämä tarkoittanee myös miljööön siistimistä.

Vastauksissa esiintyi ajatus valtatie varteen sijoittuvan Toraksen alueen kehittämisestä työpaikka-alueena. Sille sijoittuisi uutta pienyritystoimintaa ja joillekin asukkaille muodostuisi jopa mahdollisuus käydä kylällä töissä. Ensimmäisenä ongelmana on, että alue ei kuulu vesihuoltoverkon piiriin ja myös kaikki yhdyskuntatekninen rakentaminen jouduttaisiin käynnistämään tyhjästä. Yritystoiminnan käynnistämisen kynnyskustannukset olisivat varsin korkeat.

5.4 Uhat selvitettävän alueen myönteiselle kehitykselle

Selvästi tärkeimpänä uhkana kylän kehitykselle nähtiin ne tekijät, jotka rajoittavat alueelle suuntautuvaa mahdollista rakentamista. Pelkona muun muassa on, että rakennusmahdollisuuksiin sidoksissa oleva kaavoitus takkuilee. Uusia rakennuslupia on tällaisessa tilanteessa saatujen kokemusten mukaan vaikea saada ja tämä johtaa siihen, että uusia asukkaita ei saada kylälle. Asukasmäärän jämähtämisessä aluksi paikoilleen ja asteittaisena vähenemisenä myöhemmin nähtiin selvä yhteys sille, että myös kylän tämänhetkiset varsin hyvät julkiset ja yksityiset palvelut katoaisivat.

Myös yleisellä tasolla Jyväskylän kaupungin säästötoimet nähtiin uhkana selvitysalueen kehitykselle. Etenkin tämä liittyi koulun ja päiväkodin toimintaan tulevaisuudessa. Esille tuli myös huoli Vesangan kirjaston lakkauttamisesta.

Vastauksissa oltiin sitä mieltä, että kaupunki ei osoita riittävää mielenkiintoa suurten taajamien ulkopuolisia alueita kohtaan, ja tämä vaikuttaa kylien elinvoimaisuuteen. Kaupungin politiikkaa pidettiin voimakkaasti asutusta ja palvelujen tarjoamista keskittävänä.

Itse kyliin liittyvänä uhkana esitettiin se, että uudet muuttajat eivät useinkaan enää osallistu yhteisiin asioihin aktiivisina jäseninä. Yhteisten toimien pyörittäminen suuntautuu samojen henkilöiden vastuulle. Tämä yhteisiin asioihin osallistumattomuus taas johtaa vähitellen siihen, että kylien omaleimaisuus katoaa.

Osa vastaajista ilmaisi huolensa siitä, että kylä alkaa keskittyä liikaa valtatievarteen. Se muuttuu voimakkaan rakentamisen myötä liikaa kaupunkimaiseksi. Nykyinen rauha kärsii ja maaseutumaisuus häviää. Jopa lähiluonto kärsii uuden asutuksen aiheuttamasta kuormituksesta.

Kuohun kylän eteläpuolisella maaseutualueella oltiin huolestuneita tilojen autioitumisesta ja peltojen vähittäisestä metsittämisestä.

5.5 Muita yksittäisiä kyläilloissa ja kyselyissä esille tulleita asioita

Muutamissa jätetyissä vastauksissa esitettiin selvitysalueen laajentamista länteen Vesangan suuntaan valtatievarteen ja toisaalta etelään Kalliokylään Sarvenperän eteläpuolelle. Tehdyn tarkastelun ja tästä saadun tiedon pohjalta aluetta laajennettiin hiukan länteen. Kalliokylää ei katsottu oikeaksi ottaa tähän selvitykseen mukaan. Selvitysalueen eteläraja määrittyi sillä perusteella, että liikenne sille Jyväskylästä tapahtuu pääasiassa Kuohun kautta. Kalliokylään kuljetaan Jyväskylän keskustasta radiomaston mäen, Muuramen Isolahden ja Saukkolan kautta etelästä. Myöskään Petäjaveden kuntaan kuuluvaa aluetta ei katsottu oikeaksi liittää nyt tehtävään tarkasteluun. Tiedossa toki on, että Petäjaveden puolella aivan kuntarajassa kiinni on jonkin verran asutusta, joka tukeutuu Kuohun palveluihin.

Rakentamisen ”esteitä” toivottiin poistettavaksi ja rakennuspaikkojen myynnille toivottiin nykyistä enemmän vapauksia. Selvityksen laatijan näkemyksen mukaan tulevaa rakentamista on mahdollista tarkastella kokonaisvaltaisesti laatimalla suurinta rakentamispainetta omaavalle alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava (tässä tapauksessa osayleiskaava).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavahierarkia ja erityisesti eri kaavojen vaikutukset yksittäisen alueella maata omistavan henkilön oikeuksiin olivat monelle kyläläiselle epäselviä. Muun muassa osayleiskaavan ja asemakaavan eroa toivottiin selvennettäväksi. Toisaalta yleinen toive oli ylipäätään kaavoituksen käynnistäminen Kuohulla.

Leppäsuontien alueelle Sarvenperälle aivan suunnittelualueen lounaiskolkkaan Petäjaveden rajan tuntumaan toivottiin metsähallituksen maalle nuotiopaikka / kotaa. Vaikka asia ei varsinaisesti liity kaavoituksen toimialaan, se otetaan tilaisuuden tullen esille sopivassa yhteydessä. Eräässä vastauksessa toivottiin junan pysähtymistä Kuohulla, mutta tämä ei liene mahdollista ainakaan lähitulevaisuudessa. (Kaiken lisäksi viimeisin valtionhallinnon visio lopettaa koko henkilöjunaliikenteen välillä Jyväskylä – Haapamäki). Kaupungilla ei ole käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa tähän asiaan.

Viimeisessä yleisötilaisuudessa esitettiin myös tarve valtatievarhennuskäistämistä Raiviokoskentien ja Sarvenperän risteyksissä. Tiehallinnon toimialaan kuuluva asia

luvattiin pitää esillä eri yhteyksissä siten, että liikenneturvallisuuteen liittyvä ongelma pysyy tieviranomaisen tiedossa. Asia tulee seuraavan kerran esille varsin todennäköisesti käynnistyvässä Kuohun osayleiskaavoituksessa. Erityisesti tässä on kuitenkin syytä ottaa huomioon, että tämän kaltaiset yleisten teiden parantamisasiat kuuluvat tienpitoviranomaisen (tiehallinto) toimialaan. Hankkeet suunnitellaan maantielain säätämässä järjestyksessä. Niitä ei ole mahdollista ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavalla.

6. JATKOTYÖ / MAHDOLLINEN KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

6.1 Yleisiä huomioita

Kyläselvityksen eräs tärkeä tavoite oli hahmottaa mahdollisen tulevan kaavoituksen edellytyksiä. Tässä asiassa tarkasteltavaksi tuli mahdollisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavan laatu sekä alueellinen ulottuvuus.

Kuohun taajama on valtatie eteläpuoliselta osaltaan vesihuoltoverkon piiriin kuuluva varsin tehokkaasti rakennettu asemakaavoittamaton maaseutukylä. Kylän monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut, vilkas yhteisöllisyys sekä myös kohtuulliset liikenneyhteydet Jyväskylän suuntaan puoltavat sen edelleen kehittämistä. Lisärakentaminen vaatii kuitenkin maankäyttöön suunnitelmallisuutta.

Kyläselvitystyön alkuvaiheessa saadusta palautteesta kävi ilmi, että kaavoitusta pidettiin tarpeellisena. Erilaisten maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavojen esitystapa, tarkka sisältö ja oikeusvaikutukset olivat kuitenkin monille kyläläisille ja muille asianosaisille varsin epäselvä asia.

Tämän selvityksen liitteessä (Liite1 Erilaisten maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavojen tarkastelu) pyritään avaamaan kaavamuotojen ominaisuuksia ja keskinäisiä eroja. Lähestymistavaksi on valittu tarkastelu, jossa asiaa selvitetään nimenomaan nyt tässä käsiteltävän suunnitelma-alueen perspektiivistä. Vertailussa esillä ovat *asemakaava*, *osayleiskaava*, suoraan rakentamiseen oikeuttava osayleiskaava eli *kyläkaava* sekä lopuksi selvyuden vuoksi laaja yleispiirteinen kaupunginvaltuuston hyväksymä *Jyväskylän yleiskaava*.

Liiteaineistossa esitetystä käy ilmi osayleiskaavan etuisuus Kuohun kohdalla verrattuna muihin tapoihin suunnitella ja ratkaista maankäyttö. Kiteytettynä osayleiskaavaan päädyttiin seuraavista syistä.

Osayleiskaava soveltuu maankäytön suunnitelmalliseen kehittämiseen tilanteessa, jossa pääosa alueesta on maaseutua ja yksityisomistuksessa. Tavanomaisten reunaehtojen ohella suunnittelun keskiöön nousee alueen maanomistajien toiveet ja yhdenvertainen kohtelu. Osayleiskaavan avulla pystytään parhaiten säilyttämään myös asukkaiden kyselyssä yleisesti ilmaiseman näkemyksen mukainen asumisväljyys. Suurehko rakennuspaikkakoko asemakaavaan verrattuna (MRL vaatii vähintään 2000 m²) ja se, että talojen pikkutarkkaa sijaintia tai ulkonäköä ei osoiteta kaavassa, soveltuu juuri tämäntyyppisen alueen suunnitteluun.

Suoraan rakennuslupaan oikeuttava osayleiskaava eli kyläkaava ei tule Kuohun kohdalla kysymykseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 44.2 §:n mukaan tällainen kaava on mahdollinen vain tapauksissa, joissa paineet rakentamiseen ovat vähäiset (...”ei kohdistu merkittäviä rakentamispaineita”...).

Asemakaavoituksen kohdalla taas tulee huomata, että asemakaavoitus ei missään olosuhteissa johda tilanteeseen, jossa kunta rakentaisi ensin yhdyskuntatekniikan (kadut ja johdot) ja maanomistaja myy tontit. Yksityismaan asemakaavoittaminen perustuu Jyväskylän kaupungissa aina MRL 91b §:n mukaiseen maankäyttösopimukseen ja 91f §:n mukaiseen kehittämiskorvaukseen, jossa kunta perii maanomistajalta korvauksen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. (mainittakoon, että myös Jyväskylän maalaiskunta toimi aikanaan tämän mukaisesti.)

Asemakaavoitus johtaisi alkuperäisen maanomistajan kannalta myös negatiivisiin veroteknisiin vaikutuksiin. Tontit muuttuvat automaattisesti rakennusmaana verotettavaksi heti, kun asemakaava tulee hyväksymispäätöksen ja tätä seuraavan valitusajan jälkeen lainvoimaiseksi. Lisäksi myymättömille asemakaavatonteille aiheutuu vielä korotettu kiinteistövero siinä vaiheessa, kun kaupunki on rakentanut valmiiksi yhdyskuntatekniikan. Esitetty tukee myös tältä osin näkemystä, että asemakaava ei instrumenttina sovellu Kuohun taajaman kaltaisen hitaasti ajan kuluessa kehittyvän maaseutukylän tarpeisiin.

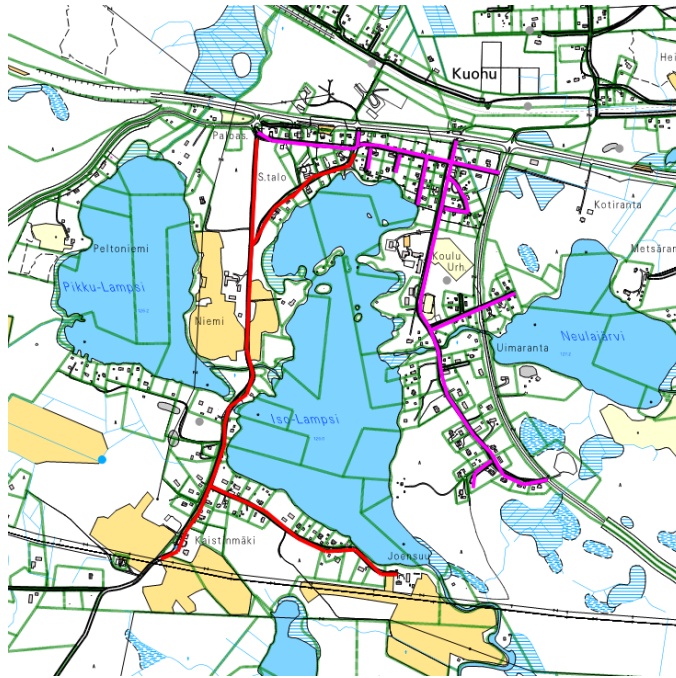
Yleiskaavassa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus ja tonttien likimääräinen sijainti merkitään kaavaan, mutta ne muuttuvat tonttimaaksi verotuksessa vasta lohkomisen ja myönteisen suunnittelutarvapäätöksen myötä. Maankäytön suunnittelu yleiskaavoittamalla ei johda siten maanomistajien kannalta minkäänlaiseen ”pakoon” rakennuspaikkojen nopeasta myynnistä. Tämä on myös yleisen edun mukainen tavoite. Tontinmyynti ja asutuksen lisäys tasaisesti ajan kuluessa ei esimerkiksi aiheuta äkkinäisiä tilapäisiä paineita koulun tai päiväkodin kapasiteetille.

Edellä tässä esitetty ja muu asiasta saatu selvitys huomioon ottaen Kuohulle järkevin maankäytön suunnittelutapa on perinteinen MRL 35.3 §:n mukainen osayleiskaava, jossa rakennuslupa vaatii vielä pohjakseen MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarveratkaisun.

6.2 Yksityisteiden kunnostaminen Kuohulla

Yleiskaavoituksen käynnistäminen vaatii pohjakseen nykyistä suuremman selvyyden yksityisteiden kunnostuksen ja tulevan kunnossapidon järjestämisestä kylätaajaman alueella. Kyläkyselyistä ja yleisötilaisuuksista saadun runsaan palautteen mukaan tiet taajaman keskustassa ovat huonokuntoisia ja parantaminen on monien kyläläisten mielestä välttämätöntä. Teiden korjaamisesta ja hoidosta sekä toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista ei kuitenkaan ole yrityksistä huolimatta päästy yksimielisyyteen. Ratkaisemattomana kyseinen ongelma saattaisi suunniteltavan lisärakentamisen myötä pahentua vielä entisestään.

Asiassa tulee huomata, että Jyväskylän kaupunki ei alueellaan vastaa yksityisteiden kunnossapidosta muulla tavoin, kuin tieosakkaana yksityistielain (358/1962) mukaisesti määritettyjen tieyksikköjensä mukaisesti. Jyväskylä ei tässä suhteessa poikkea millään tavoin koko Suomessa vallalla olevasta tilanteesta. Tienpitojärjestelmän periaatteena maassamme on, että valtio huolehtii maanteistä, kunnat asemakaavoitetuista kaduista ja yksityiset yksityisteistä.



Piimäsillan – Saukkojärven (koskien Kuohun taajama-alue) ja Kuohun keskustan yksityistiet

Kyläselvitystyössä yleisesti esitetty teiden parantaminen vaatii aluksi selvityksen olemassa olevien tieosuuksien kunnostamisen tasosta ja edelleen kustannuksista. Ehkä selvimmin korjauksen tarpeessa olevan Kuohun keskustan yksityistien osan (Kuohunraitti ja Kuohunkoskentien alkupää koululle saakka, joka on merkitty oikeeseen karttaan violetilla) kunnostaminen sorapintaisina kestävään lähes asemakaavamaiseen kuntoon maksaisi laaditun arvion mukaan lähes 400 000 euroa. Vaikuttaa varsin selvältä, että tällaiseen työhön ei ole järkevää tai edes mahdollista ryhtyä kustannussyistä. Tarvitaan edullisempi tien pinnan kunnostamiseen tähtäävä korjaushanke.

Kunnostamishanke tulee käynnistää tiekunnan (Kuohun keskustan yksityistie) kokouksessa, jossa hahmotetaan vaadittavat tarvittavat toimet. Tämän jälkeen voidaan määrittää hankkeen kustannukset. Jonkinlaisella nykyisen asfaltin rouhimisella ja tätä seuraavalla muunlaisella tien pintakäsittelyllä päästäisiin todennäköisesti hankkeen aiheuttamat kustannukset huomioon ottaen toteuttamiskelpoiseen ratkaisuun.

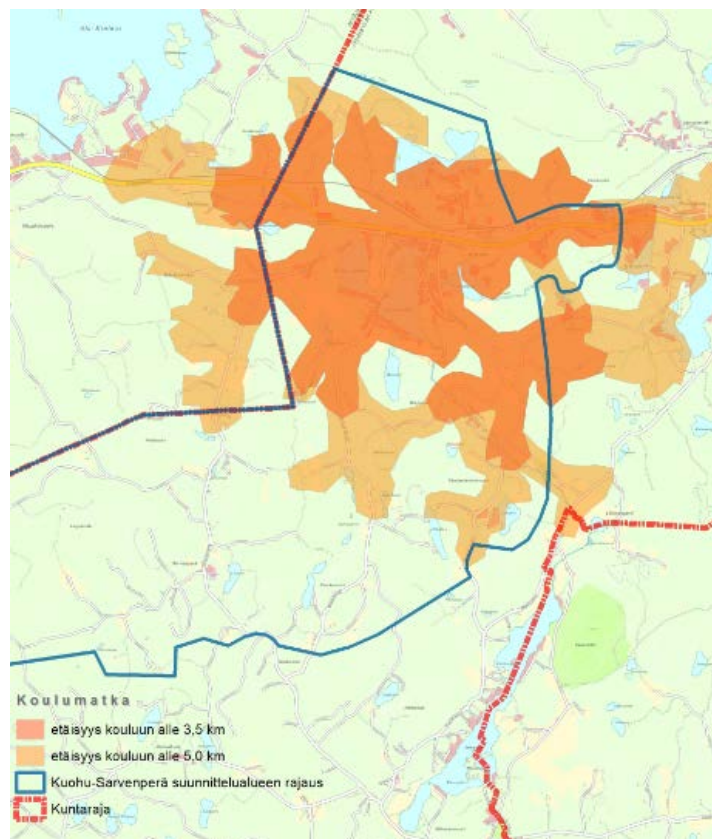
Kustannukset tien pinnan kunnostamisesta voitaisiin jakaa nykyisten tieyksikköjen mukaisesti lisäämällä maksajiksi myös kaavassa osoitetut vielä rakentamattomat korjattavien tieosuuksien vaikutuspiiriin kuuluvat rakennuspaikat. Menettelyllä uudet rakennuspaikat tien varressa johtaisivat siten maksuvelvollisuuteen yhdenvertaisesti nykyisten jo rakennettujen kiinteistöjen ohella. Tällä menettelyllä välttyttäisiin tilanteelta, jossa olemassa olevat tieyksiköjä omaavat kiinteistöt parantaisivat tiet ja uudet tulevaisuudessa muodostettavat kiinteistöt liittyisivät tähän ilman velvollisuutta osallistua kunnostamisen kustannuksiin.

Täysin uusien maastoon avattavien tieosuuksien rakentamiskustannukset tulisivat luonnollisesti niiden varrelle sijoittuvien rakennuspaikkojen omistajien velvollisuudeksi.

Teiden kunnossapitokustannukset (auraus, lanaus ym.) suoritettaisiin normaalisti noudattaen rakennettujen kiinteistöjen tieyksikköjen määrää yksityistielain säättämässä järjestyksessä. Tällä menettelyllä kunnossapidosta vastaisivat vain todelliset käyttäjät, eli teiden varrelle rakennettujen kiinteistöjen asukkaat. Uudet rakentajat liittyisivät tieosakkaiksi kukin vuorollaan yksityistielain säättämässä järjestyksessä.

6.2 Lähtökohtia osayleiskaavan alueen määrittämiseksi

Tärkeäksi osayleiskaavan alueellista ulottuvuutta määrittäväksi kriteeriksi on ajateltu etäisyyttä Kuohun keskusta ja sen palveluihin. Seuraavassa kartassa asiaa on tarkasteltu koulumatkaetäisyyden pohjalta.



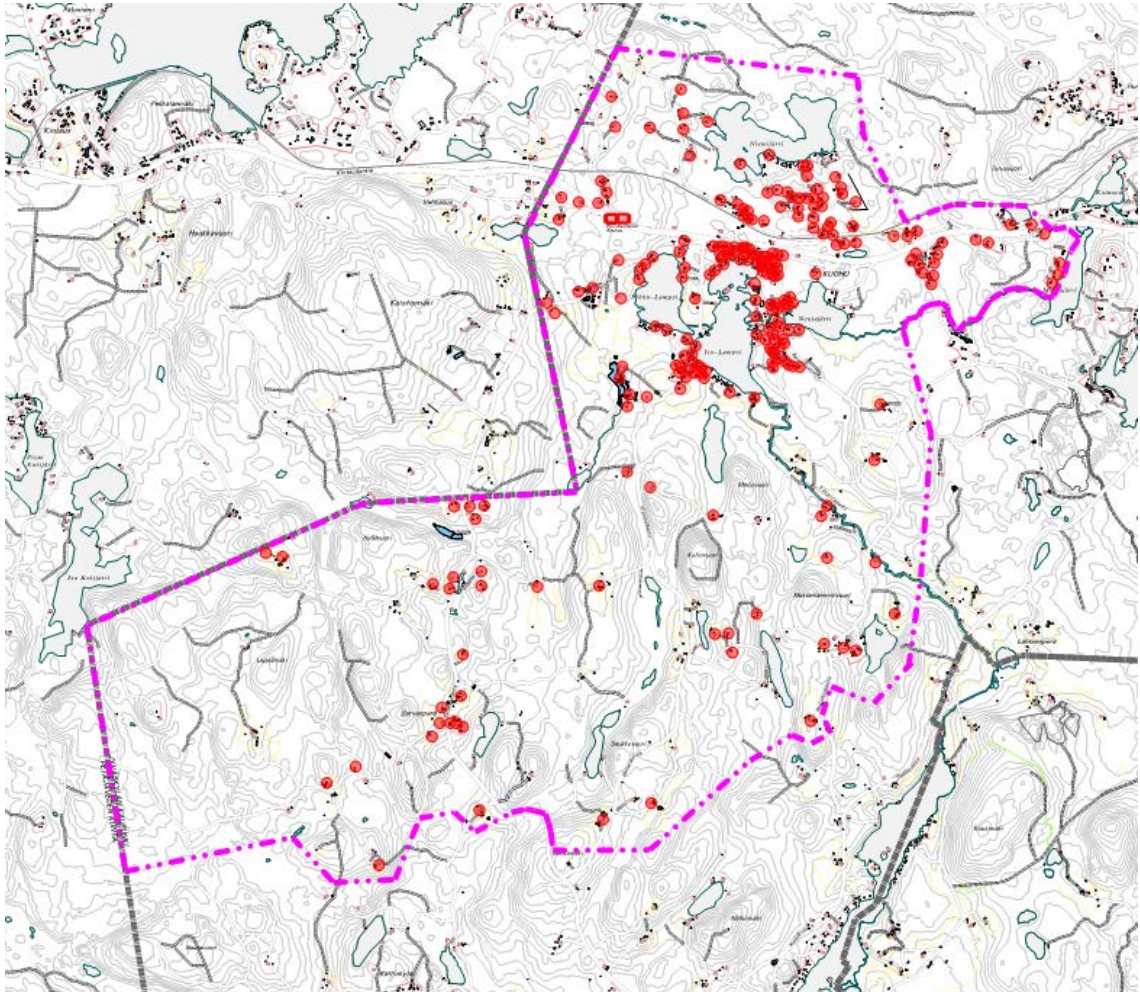
Matkaetäisyydestarkastelu tietä myöten Kuohun kouluun

Kartasta käy ilmi parhaiten julkisten ja yksityisten palvelujen puolesta uudisrakentamiseen soveltuvat alueet. Etäisyys kouluun määrittää muun muassa kaupungin koulukyydityselvöllisyyden rajan selvitysalueen eteläosassa Sarvenperällä.

Erityisesti kuvasta tulee huomata myös läntinen Petäjäveden kunnan raja. Maantieteellisesti Kuohuun sidoksissa oleva Sarvenperäntien varsi kuuluu pitkältä alueeltaan Petäjäveteen. Selvitysalueen itäpuolelle jäävä ”kouluetäisyydelle” Kuohusta sijoittuva alue valtatie läheisyydessä liittyy taas jo Vesankaan. Kulkeminen tälle tapahtuu idästä Humalamäentien risteyksen kautta, eikä alue muutenkaan sanottavasti tukeudu Kuohun palveluihin. Etäisyys itään Vesangan koululle on lähes täsmälleen sama kuin Kuohulle.

Mahdollisen laadittavan osayleiskaavan tärkeänä alueellista ulottuvuutta hahmottavana ja määrittävänä tekijänä voidaan pitää myös nykyisen asutuskannan sijoittu-

mista kyläselvitysalueelle. Seuraavaan karttaotteeseen on kuvattu nykyiset asutut rakennukset selvitysalueella.



Vakituksessa ympärivuotisessa asuinkäytössä olevat kiinteistöt kyläselvitysalueella

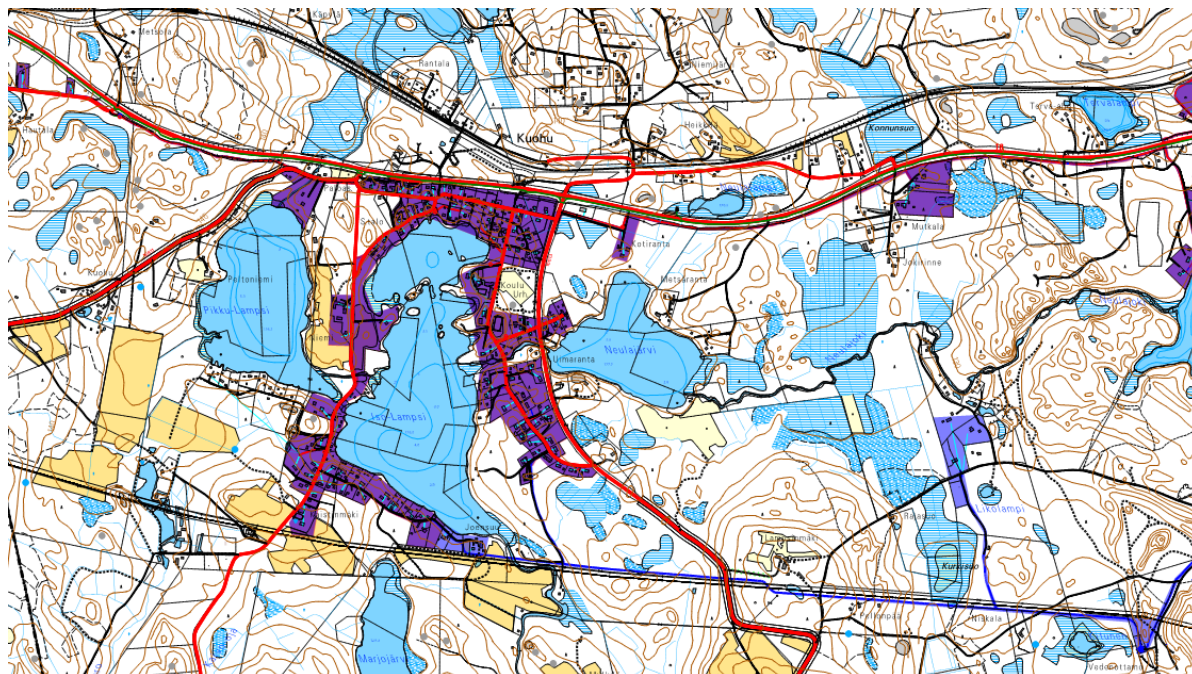
Oheisesta kartasta voidaan havaita nykyisen asutuksen voimakas keskittyminen Kuohun taajamaan. Yhdyskuntarakenteen eheyden ja nimenomaan Kuohun kylän elinvoimaisena säilyttämisen kannalta järkevänä menettelynä voidaan pitää sitä, että kylän ulkopuolelta alueelle suuntautuvaa potentiaalista uudisrakentamista pyritään ohjaamaan nykyisen asutuksen ympäristöön. Menettelyllä voidaan tukea kylän yhteisöllisyyttä sekä sen julkisia ja yksityisiä palveluita.

Radan pohjoispuolelle kyläkeskuksen tuntumaan sijoittuu pienelle alueelle suhteellisen runsaasti asutusta. Kolme asutuista kiinteistöistä Niemijärven etelärannalla on sellaisia, että rakennuslupa on aikanaan myönnetty vapaa-ajan asunnolle. Radan pohjoispuoli kuuluu Jyväskylän maalaiskunnan aikaiseen oikeusvaikutteiseen Kuohu - Vesanka - Ruohe osayleiskaavaan. Tämä jätettiin edelleen voimaan Jyväskylän kaupunginvaltuuston (10.11.2014) hyväksymän koko Jyväskylää koskevan yleiskaavan laatimisen yhteydessä eli uusi yleiskaava ei kumonnut tällä alueella vanhaa oikeusvaikutteista kaavaa (ote Jyväskylän yleiskaavakartasta sivulla 2).

Kuohun taajaman lähiympäristössä on muuallakin edelleen voimassa Maalaiskunnan aikainen osayleiskaava. Rakentamisen suhteen kaava on tällä alueella lähes pelkästään toteava. Kaavassa on osoitettu olemassa olevan asutokannan lisäksi

varsin sattumanvaraisesti maanomistajien toiveisiin pohjautuvaa vähäistä uudisrakentamista.

Tärkeä Kuohun kyläalueen kehittämiseen ja osayleiskaavan laatimisprosessin käynnistämiseen sidoksissa oleva tekijä on olemassa oleva vesihuoltoverkko ja mahdollisuudet kytkeä uudisrakentamista tähän.



Kartalla on osoitettu (violetti) Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkon toiminta-alueet. Viemärin päälinja kulkee valtatie etelälaidassa Petäjaveden suunnasta kylän pohjoisosan läpi kohti itää. Talousveden osalta viemäriin viereen sijoittuvan päälinjan ohella toinen päälinja alueelle tulee kaakosta voimajohtokatu myöten.

6.3 Yleiskaavarajauksen perustelut

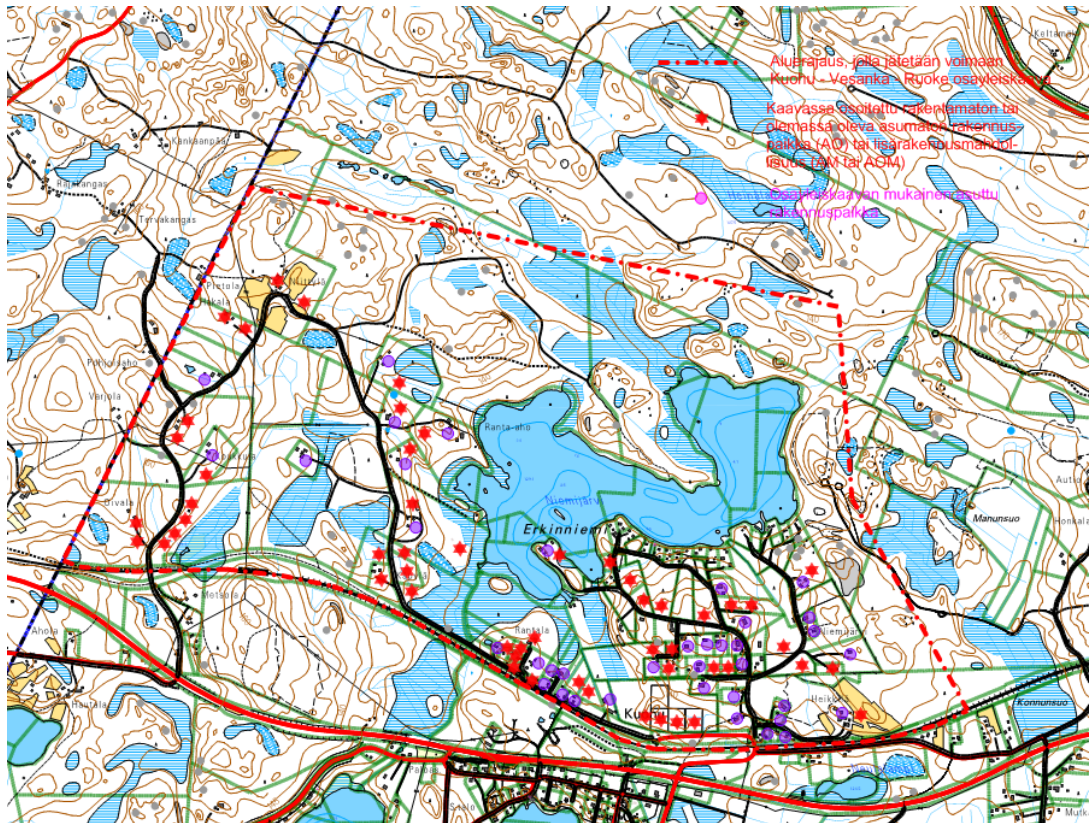
Osayleiskaavoitettavan alueen rajaaminen Kuohun taajaman eteläpuolella valitaan toiminnalliseen tarkasteluun perustuen sellaiseksi, että tieyhteys Kuohun keskusta saadaan jäämään noin 3,5 kilometriin. Vesihuoltoverkon laajentaminen etelä kohti kohtaa kuitenkin jo tässä tapauksessa taloudelliset realiteetit. Lähtökohta on siten sellaisen kaavan laatiminen, jossa verkon piiriin kytkeytyy vain osa osayleiskaavoitettavasta uudisrakentamisesta. Lopulla suunnittelualueesta joudutaan tyytymään kiinteistökohtaisiin jäteveden käsittelyratkaisuihin. Tämä tarkoittaa käytännössä suurempaa rakennuspaikkakokoa ja muutenkin huomattavasti väljempää mitoitus. Verkon piiriin liitettävää kylän ydinaluetta voidaan suunnitella ja rakentaa tehokkaammin.

Sarvenperän alue edellä mainitun noin 3,5 kilometrin tieyhteyden ulkopuolella jätetään laadittavan kaavan ulkopuolelle. Lisärakentaminen alueella pohjautuu siten entiseen tapaan suunnittelutarveratkaisuihin. Kyläsuunnitelmaan liitetään kartta, jolla osoitetaan muun muassa Sarvenperän parhaiten maaseutumaiseen asutukseen soveltuvat alueet.

Radan pohjoispuoli, jolla on edelleen voimassa Jyväskylän maalaiskunnan aikainen oikeusvaikutteinen Kuohu - Vesanka - Ruohe osayleiskaava jätetään nyt laadittavan osayleiskaavan ulkopuolelle. Osa Maalaiskunnan kaavoittamista uudisrakennuspaik-

koista on jo rakennettu, mutta alueella on jäljellä varsin runsaasti kyseisen kaavan mukaista rakennusoikeutta. Tällä alueella on rakentamattomia erillispientalon rakennuspaikkoja (AO), maatilojen talouskeskuksiksi osoitettuja paikkoja (AM) sekä maaseutumaisten pientalojen alueen rakennuspaikkoja (AOM). Kaksi viimeksi mainittua merkintää mahdollistavat nykyisen päärakennuksen lisäksi laajahkolle rakentamiseen osoitetulle alueelle toisen asuinrakennuksen.

Kyseinen alue radan ja pohjoispuolella ei ole Jyväskylän Energia Oy:n vesihuoltoverkon piirissä ja vaikuttaa varsin epätodennäköiseltä, että verkko lähivuosina myöskään taloudelliset realiteetit huomioon ottaen laajenisi tälle. Radan ohella alueen ja nykyisen vesihuoltoverkon välissä on myös valtatie 23.

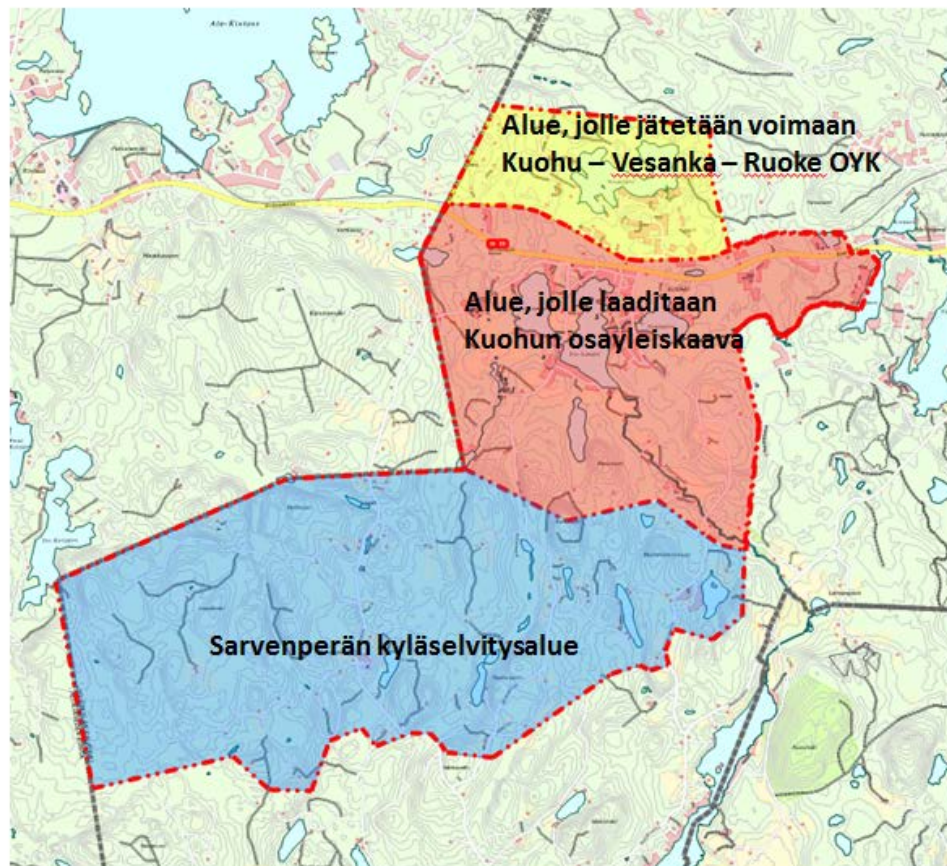


Kuohu – Vesanka – Ruoke osayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus radan pohjoispuolella. Violetit ympyrät kuvaavat nykyisiä kaavan mukaisia asuttuja kiinteistöjä ja punaiset tähdet kohteita, joille kaava mahdollistaa sijoitettavaksi täydentävää erillispientalorakentamista.

Kartta osoittaa, että oikeusvaikutteinen kaava tällä radan pohjoispuolisella alueella mahdollistaa rakentamisen vielä pitkäksi aikaa. Kuohu - Vesanka - Ruoke osayleiskaava hyväksyttiin vuonna 2008. Osa edellä mainitussa kaavassa osoitetuista uusista rakennuspaikoista on jo rakennettu, mutta valtaosa edellä olevan kartan osoittamalla tavalla vielä rakentamatta. Niemijärven rantaan sijoittuvista kiinteistöistä lähes kaikki ovat kaavassa lomarakennuspaikkoina. Nämä rantatontit ovat pieniä ja vesihuoltoverkon rakentamisesta ei ole tietoa. Myös Niemijärven pohjoisrannan kahden suuren tilan rantarakennusoikeus on osoitettu emätilatarkasteluun pohjautuen kaavassa. Kyseessä on loma-asutus. Pohjoisrannan niemen kärkiosaan, jota Kuohun asukkaat käyttävät retkikohteenaan, ei kuitenkaan ole merkitty osayleiskaavassa rakennuspaikkoja.

6.4 Kuohun osayleiskaava

Laadittavan osayleiskaavan länsirajana on Petäjaveden kunnan raja ja itärajana tämän kyläselvityksen vuorovaikutteisen prosessin perusteella määritetty raja. Eteläraja määrittyy noin 3,5 kilometrin tieyhteyden perusteella. Pohjoisrajana on rata.



Kuohun osayleiskaavarajaus, voimaan jäävä osayleiskaava-alue ja Sarvenperän kyläselvitysalue

Rakennusoikeuden osoittaminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella oikeusvaikutteisella kaavalla, jossa rakennusoikeus (rakennuspaikat) määritetään kiinteistökohtaisesti, on perusteltua oheisessa kartassa osoitetulla kaava-alueella. Etäisyydet Kuohun keskusta pysyvät kohtuullisina (koulumatkat) ja rakentamispaineet voidaan arvioida ilmeisiksi. Lisäksi valtatie eteläpuolella kulkeva vesihuollon runkolinja mahdollistaa keskeisimpien osien liittämisen Jyväskylän Energia Oy:n verkkoon. Rakennuspaikkakoko voidaan määrittää kaavassa siten, että vesihuoltoverkkoon kytkeytyvä rakentaminen mahdollistaa tähän kuulumatonta aluetta selvästi pienemmän tonttikoon.

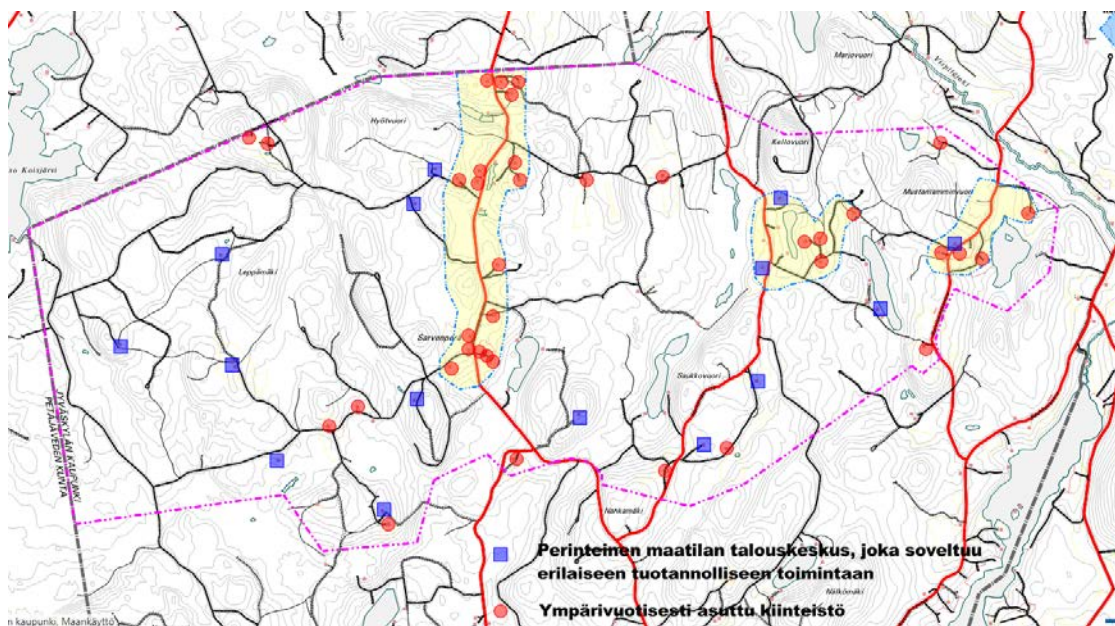
Rantarakentamisen osoittaminen perustuu vallitsevan käytännön mukaisesti emätilaperiaatteeseen ottaen huomioon Jyväskylän yleiskaavan kylärakentamista koskeva täydentävä kaavamääräys. Määräyksen mukaan kyläalueelle sijoittuva rantarakentaminen voi olla jonkin verran tehokkaampaa kuin tavanomainen varsinaiselle maaseudulle toteutettava rantarakentaminen. Emätilamäärityksen ns. leikkausajan-

kohdaksi rannan osalta määrätään Keski-Suomessa (ja myös koko maassa) yleisesti hyväksytyyn käytännön mukaisesti vanhan rakennuslain laatimisajankohta eli vuosi 1958.

Kuten tässä aikaisemmin on jo käynyt ilmi, radan pohjoispuolelle jätetään voimaan oikeusvaikutteinen Kuohu-Vesanka-Ruoke osayleiskaava.

6.5 Sarvenperän kyläselvitysalue

Yleiskaavarajauksen eteläpuolelle jäävän Sarvenperän maaseutukylän uudisrakentamiseen soveliaimmat alueet on osoitettu kartalle nykyisen asutuksen ympäristöön ja teiden varsille. Myös nykyisten osan vuodesta asumattomana olevien tilakeskusten ottaminen tehokkaampaan käyttöön nähdään mahdollisuutena. Toiminta vanhoilla talouskeskuksilla voisi sisältää asumisen ohella myös kohteeseen sopivaa erilaista tuotannollista toimintaa.



Sarvenperän nykyinen pysyvä asutus, vanhat uuteen taloudelliseen toimintaan hyvin soveltuvat talouskeskukset sekä parhaiten täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet

Rakentamista alueelle säätelee Jyväskylän 10.11.2014 hyväksytty yleiskaava (kaava ei ole vielä lainvoimainen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen vuoksi). Yleiskaavamääräys kuuluu, että maaseutualueelle voi sijoittua elinkeinoihin liittyvää asumista, vähäisessä määrin olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajan asumista. Tässä edellä esitetyllä kyläselvityskartalla ei siten ole juridista vaikutusta Sarvenperän rakentamiseen. Selvityksellä pyritään vain ohjaamaan ulkopuolelta alueelle suuntautuvaa mahdollista uudisrakentamista kokonaisuuden kannalta soveliaimmille paikoille.

29.03.2016

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö

Leena Rossi
yleiskaavapäällikkö

Vesa Rajaniemi
kaavoitusinsinööri

Sarita Humppi
erikoissuunnittelija

LIITE 1 ERILAISTEN MRL:n MUKAISTEN KAAVOJEN TARKASTELU

	Asemakaava	Osayleiskaava	Ns. kyläkaava (MRL 44§)	Jyväskylän kaupungin yleiskaava
Kuvaus ja lakiperusta	<p>Asemakaava on virallinen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen yksityiskohdainen kaava. Se on tarkoitettu kaupunkimaisen rakenteen ja taajamien kaavaksi. Asemakaava on yksityiskohtaisin MRL:n mukaisista kaavoista. (MRL 50-61 §)</p>	<p>Maaseudun osayleiskaava on yleinen tapa käsitellä, ratkaista ja tehdä päätöksiä maaseutumaisten, asemakaavoituksen ulkopuolisten alueiden maankäytöstä. Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 35 §:n mukainen oikeusvaikutteinen kaava, joka kuitenkin (taajamayleiskaavasta poiketen) käsittelee rakennusoikeuksia ja muita yksityiskohtaisia asioita sellaisenaan. Mahdollinen uudisrakentaminen vaatii siten pohjakseen myös MRL 137 §:n mukaisen suunnittelutarvepäätöksen.</p>	<p>Kyläkaava on epävirallinen ilmaisu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 44§ mukaisesta yleiskaavasta. Kyläkaavaksi kutsutaan siten sellaista osayleiskaavaa, jonka pohjalta rakennusluvalla voidaan myöntää MRL 44 §:n säätämällä tavalla ilman erillistä suunnittelutarvepäätöstä. Tällainen kaavamääräys voidaan kuitenkin antaa vain 10 vuodeksi kerrallaan.</p>	<p>Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen, strateginen ja hyvin yleispiirteinen oikeusvaikutteinen kaava, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta. Kartan esitysmitakaava maaseudulla on 1:100 000.</p>
Laajuus ja laatu	<p>Kaavan alueellinen rajaus valitaan yleensä sellaiseksi, että sen toteuttamisaikataulu voidaan ainakin jollain tarkkuudella arvioida. Asemakaavaa ei siten kannata laatia pitkällä tähtäimellä epämääräiseksi ajaksi ennakoon (ikään kuin varastoon).</p> <p>Asemakaavaan liittyy se, että kunta ottaa vastuun yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Infrastruktuuria ei kannata kuitenkaan rakentaa ilman, että tiedetään varmuus ainakin valtaosan tonttialueiden rakentamisen ajankohdasta. Putkia ja katuja ei kannata rakentaa seisomaan tyhjän panttina.</p>	<p>Osayleiskaava soveltuu sellaisen maaseutualueen maankäytön suunnitteluun, jolle kohdistuu selkeästi rakentamispaineita. Harvaan asutulle ydinmaaseudulle se on liian järeä ja sitova menettelytapa maankäytön järjestelyyn. Tällaisilla alueilla rakentamista on mahdollista ohjata tarkoituksenmukaisemmalla tavalla.</p> <p>Osayleiskaava-alueen sopiva alueellinen rajaus voidaan löytää kylästä sosiaalisena ympäristönä. Alueelliselta ulottuvuudeltaan osayleiskaava voidaan määrittää sillä perusteella, että kylän vetovoima alkaa selkeästi näkyä kasvavana rakennuspaikkojen kysyntänä ja rakentamisen järjestely vaatii näin ollen suunnitelmallisuutta. Myös se, että asukkaat selkeästi mieltävät itsensä kyläläisiksi, määrittää osayleiskaava-alueen laajuutta.</p>	<p>MRL:n mukaan 44§ kaavaa voidaan käyttää vain sellaisilla kyläalueilla, joilla rakennuspaine on vähäinen. Se sallii kyläkeskuksissa suoran rakennusluvan ilman erillistä suunnittelutarvepäätöstä.</p> <p>44§:n tarkoittamaa kyläkaavaa on Jyväskylässä voitu toistaiseksi käyttää vain Korpilahden Tikkalan kylässä. Kyläkaavassa rakennuspaikan osoittaminen on sitovampaa kuin osayleiskaavassa.</p>	<p>Kaava sisältää koko Jyväskylän kaupungin alueen.</p>

	Asemakaava	Osayleiskaava	Ns. kyläkaava (MRL 44§)	Jyväskylän kaupungin yleiskaava
Mitä asioita kaavalla ratkaistaan?	<p>Kaavassa ratkaistaan asuinrakentaminen rakennuspaikka-tarkkuudella (tarkat rajoiltaan määritetyt tontit), puistot ja muut viheralueet, yleiseen käyttöön varattavat rakentamisaikat kuten koulut ja päiväkodit, työpaikkakorttelit, katualueiden rajaukset jne.</p> <p>Kaavan tarkkuus on sellainen, että kaikki maankäyttö voidaan sen avulla merkitä maastoon. Yleisimminkin käytetty graafinen esitysmittakaava on 1: 1000.</p>	<p>Rakennuspaikat merkitään kartalle melko tarkasti, mutta niiden tarkkoja rajoja ei kuitenkaan yleensä määritetä. Muu maankäyttö osoitetaan myös vastavalla tavoin sopivalla tarkkuudella. Esimerkiksi tiet osoitetaan maastoon paikolleen, mutta niiden leveyteen ei puututa jne.</p> <p>Kiinteistörajat ovat tässä tärkeitä ja rakennuspaikkojen määrä osoitetaan nimenomaan kiinteistö- tai tilakohtaisena.</p> <p>Esitysmittakaava valitaan tilanteen mukaan, ja se on yleisimminkin 1:10 000 tai 1:5000.</p>	<p>Esitystekniikka on muuten hyvin paljon edellisen kaltainen, mutta rakennuspaikkojen osoittamisessa ja merkitsemisessä pyritään mahdollisimman suureen tarkkuuteen, koska kaava oikeuttaa suoraan rakennuslupaan.</p> <p>Suunnittelun ongelmana on kaavassa yleisesti käytettävä varsin pieni mittakaava (1:10 000 tai joskus 1:5000), jolloin rakennuspaikkojen tarkka sijoittelu kaavan laatimisvaiheessa johtaa epävarmuuteen. Tästä kaavamuodosta puuttuu nimenomaan suunnittelutarvepäästösvaiheen mahdollistama yksittäisen rakentamishankkeen käsittelyn joustavuus.</p>	<p>Kaavan avulla on hahmoteltu koko kaupungin strategisia tavoitteita. Se on ikään kuin kaupunki-strategian maankäyttölinen osio.</p> <p>Suunnittelun keinoin kehitettävät kylät osoitettiin kaavassa kylähelminä ja niihin liittyvinä kyläalueina sekä asumiseen muuten soveltuvina kylänauha-alueina.</p>
Miten kaava vaikuttaa rakentamiseen?	<p>Asemakaava määrittää rakentamisen sijainnin, määrän ja laadun, kuten kerrosluvun, sijoittumisen tontille, katto- kaltevuuden ynnä muut kaupunkikuvalliset tekijät. Jos halutaan rakentaa muutoin kuin asemakaavan mukaisesti, tämä johtaa helposti tarpeeseen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta poikkeamislupasta. Mahdollisuus poikkeamiseen ratkaistaan aina virallisena lupaprosessina tapauskohtaisesti.</p> <p>Kun asemakaavaa laaditaan yksityisomistuksessa olevalle maalle, tarvitaan käytännössä aina MRL:n 91b §:n mukaisen maankäyttösopimus. Sopimuksessa määrätään maanomistajan 91a §:n mukaisista velvoitteista osallistua kaavan laatimisesta ja toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin, eli ns. maankäyttösopimusmaksuista.</p>	<p>Lainvoimainen oikeusvaikutteinen MRL:n mukainen yleiskaava määrittää rakentamisen volyymin. Siinä ratkaistaan erillisten rakennuspaikkojen määrä, sijoittelu sekä rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus. Yleisimminkin kaava laaditaan sellaiseksi, että rakentaminen vaatii vielä erillisen MRL:n 137 § mukaisen suunnittelutarveratkaisun.</p> <p>Kaavassa ei yleensä määrätä (asemakaavan tavoin) rakennusten ulkonäöstä ym. yksityiskohtaisista asioista. Sen sijaan vesihuoltoon liittymisestä ym. kokonaisvaltaisista asioista annetaan usein määräyksiä.</p>	<p>Vaikutukset ovat samat kuin edellä yleisessä tapauksessa osayleiskaavassa. MRL:n mukaista suunnittelutarveratkaisua ei kuitenkaan vaadita rakennusluvasta pohjaksi.</p> <p>Edellisen vuoksi ongelmaksi saattaa kuitenkin muodostua kaavamuodon jäykkyys. Rakennuslupaa on haettava täsmällisesti kaavassa osoitetulle paikalle.</p>	<p>Strateginen yleiskaava luo pohjan yksityiskohtaisemmalta suunnittelulle. Se toimii muun maankäytön suunnittelun pohjana. Esitysmittakaava on hyvin pieni ja käytetty "sivellin" on suuri.</p>
	Asemakaava	Osayleiskaava	Ns. kyläkaava (MRL 44§)	Jyväskylän kaupungin yleiskaava
Miten kaava vaikuttaa infrastruktuuriin ja sen rakentamiseen?	<p>Kaupunki (Jyväskylän Energia Oy) rakentaa vesihuoltoverkon. Kaduiksi määritellyt alueet otetaan kaupungin haltuun ja ne rakennetaan katuihin. Myös yleiset tiet suuria valtateitä ja seututeitä lukuun ottamatta muutetaan yleensä kaduiksi. Tämän jälkeen kaupunki vastaa infrastruktuurista, talvihoidosta ja sen muusta kunnossapidosta.</p>	<p>Liikenneväylät jäävät ennalleen yleisinä teinä ja yksityistielain mukaisina teinä. Uudet liikenneväylät ovat yksityisteitä. Vesihuoltoverkosta vastaa jossain tapauksissa Jyväskylän Energia Oy ja joskus taas vesiosuuskunta.</p> <p>Jossain tapauksissa kaavassa voidaan sallia myös kiinteistökohtaiset vesihuoltoratkaisut.</p>	<p>Kyläkaavassa pätevät samat määräykset kuin edellä tavallisessa maaseudun osayleiskaavassa.</p>	<p>Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia asiaan lukuun ottamatta sitä, että se ohjaa maaseudulle toteutettavaa rakentamista ja alueiden muuta kehittämistä olemassa oleviin kyliin.</p>

		Kiinteistökohtaisia ratkaisuja ei voida sallia, jos rakennuspaikkoja on määrällisesti paljon ja ne sijoittuvat lähelle toisiaan. Vesihuoltoverkon toiminta-alueella liittyminen verkkoon määrätään yleisesti pakolliseksi.		
Soveltaminen Kuohun ja Sarvenperän tapauksessa	<p>Lain tarkoittamien kaavatasojen käyttötilanteiden puolesta ollaan edelleen lähellä sitä, että Kuohun aluetta voidaan tulevaisuudessa kehittää vain asemakaavoitukseen ja maankäyttösopimusmaksuihin perustuen. Kyläselvityksessä yritetään kuitenkin löytää keinoja alueen kehittämiseksi muullakin tavalla, sillä asemakaavaa voidaan pitää varsin raskaana ratkaisuna Kuohulle. Asemakaavan mukaisen katuverkoston rakentaminen jälkeensä ilman tontinluovutuksesta saatavia tuloja saattaisi tulla kaupungille kalliiksi. Samoin yksityisille maanomistajille ja nykyisille asukkaille määräytyvä maankäyttösopimus maksuineen saattaisi johtaa koko hankkeen kaatumiseen.</p> <p>Merkittävä yksittäinen hankaluus asiassa on lisäksi olemassa oleva valtatie ja sen varteen sijoittuvat asutut erillispientalot. Nämä ovat melualueella. Sellaista asemakaavaa ei liene edes mahdollista laatia, jossa tätä asiaa ei ole ratkaistu. Meluaita olisi niin kallis, ettei kaupunki tai Keski-Suomen ELY-keskus harkitse ainaakaan tällä hetkellä sen toteuttamista.</p>	<p>Osayleiskaava soveltuu Kuohun kylälle ja sen lähiympäristöön. Rakentamisen määrä / uusien rakennuspaikkojen määrä ei kuitenkaan voi olla kovin suuri. Asemakaavamainen tehokkuus rakentamiseen on mahdollista vain asemakaavalla.</p> <p>Sarvenperän kohdalla potentiaalinen rakentamisen määrä ja tämän sijoittuminen poikkeaa Kuohusta. Siellä riittää kyläselvitys tai muu suunnitelma, jossa rakennusoikeutta ei pyritä tarkastelemaan rakennuspaikka- tai kiinteistökohtaisesti. Kyläselvitykseen on mahdollista liittää osio, jossa myös Sarvenperän kylän potentiaalisimmat rakentamisen laajentamisalueet osoitetaan.</p> <p>Erikseen voidaan todeta, että Kuohun taajaman lähialueilla on voimassa vanha Jyväskylän maalaiskunnan aikainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava.</p>	<p>Ns. kyläkaava ei sovellu Kuohulle, koska MRL:n mukaan kaavaa voidaan käyttää vain sellaisilla alueilla, joilla rakennuspaine on vähäinen. Ongelmana on nykyisen suhteellisen tiiviin kyläalueen tiivistäminen ja aiemmin mainittu valtatie liikennemelun vaikutus. Vaadittava suunnittelutarveratkaisu antaa rakentamisen osoittamisessa vielä pelivaraa varsinaisessa rakentamislupaprosessissa.</p> <p>Tavanomainen perinteinen suunnittelutarveratkaisuun uudisrakentamisessa pohjaava osayleiskaava soveltuu joustavuutensa ansiosta selvästi paremmin Kuohulle. Nykyistä kylää voidaan sopivalla tavalla tiivistää ajan kuluessa ja uusia asuin-kohteita valita laajentamalla kylän asuinalueita maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen.</p>	<p>Kuohu on kaavassa kylähelmenä, jota ympäröi kyläalue. Strategisen yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan rakentaminen tällaiselle alueelle tulisi pohjautua yksityiskohtaiseen kaavoitukseen.</p>