

BILAGA TILL ZONPLANERING

Sida 26

Dimensioneringsgrunder på s.k. torrmark

Beteckningar

- 200 m strandområde: Strandområden dimensioneras enligt stamfastighetsprincipen. Bygglov på strandområden beräknas utgående från stamfastighetens strandlinje.
- Dimensioneringszon: 500 m utmed Saukkolahdentie och övriga vägar 250 m.
- Stranddetaljplaneområde: Tas inte med i dimensioneringszonen.
- 3 km:s radie från skola. Utanför beaktas $\frac{3}{4}$ av dimensioneringsarealen.
- Avgränsning av delgeneralplaneområde
- AT-avgränsning av byområde

Vid dimensioneringen av byggnadsplatser på strandområde följs stamfastighetsprincipen (stomhemmanprincipen). Exaktare dimensioneringsgrunder i utredningen och bilaga 6. Dimensioneringsgrunder på strand.

Vid angivande av byggnadsrätt på s.k. torrmark utanför strandområde (över 200 m) beaktas gårdsarealer från år 2006. Vid undersökning av arealer beaktas Saukkolavägens kant på 500 meters avstånd, övriga vägar på 250 m avstånd. Av gårdar på över 3 kilometers avstånd beaktas $\frac{3}{4}$ (skolavstånd). I arealerna tas inte med försumpade områden och av åkrarna beaktas endast hälften. I dimensioneringszonen beaktas endast områden på fastlandet.

Vid undersökning av s.k. torrmarker beaktas stamfastighetens områden för strandbyggande om strandområdena är med i beräkningarna. I annat fall undersöks byggnadslov enligt situationen år 2006.

På kartan i bilaga 7 B visas byggrätt som anvisats gårdarna. I bilaga 7 har gårdar och byggnadsrätter presenterats i tabellform.

Dimensionering på byområde kan höjas (separat AT-område i delgeneralplan).

Sida 27

Jyväskylä

DELGENERALPLAN FÖR TIKKALA

Bycentrumområdet

MED RÄTTSVERKAN

Förslag 15.5.2009/12.10.2009

Karta 2/2

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I GENERALPLAN

Bycentrumområde

Enligt 44 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att bygglov för denna bostadsbyggnad med högst två bostäder kan beviljas i enlighet med denna generalplan direkt med stöd av generalplanen på AP- och AO- områden med separata utarbetade tomtkartor mk 1:2000 med vägarangemang och om byggnadsplatserna är avstyckade eller utmärkta i terrängen och de ansluts till vatten- och avlopps nätet.

I annat fall följs separata beteckningar och bestämmelser i generalplan.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE

MA

Med stöd av 43 § i MBL bestäms att endast byggnader och konstruktioner som betjänar jord- och skogsbruk får byggas på området och dessa får inte placeras närmare än 200 m från strand.

Området är avsett främst för idkande av jordbruk.

I mån av möjlighet bör de viktigaste delarna av området bevaras öppna och i odlingsbruk.

Eventuell annan byggnadsrätt på området har enligt gård överförts till områden där byggande tillåts (AT-, AM-, AP-, AP-1, AO, RA- och RM-områden)

APx BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS

/s.k. TORRMARKSTOMTER

Området är avsett främst för småhusbyggande.

AP-1x

På byggnadsplatsen får byggas en bostadsbyggnad med en bostad och högst två våningar, en separat bastubyggnad samt ekonomibygnader. Våningsytan i byggnaderna som byggs på byggnadsplatsen får vara sammanlagt höst 10 % av byggnadsplatsens yta dock högst 600 kem². Byggnadsrätten på byggnadsplatsen är emellertid minst 350 kem² om byggnadsplatsens storlek är minst 2000 m².

Minsta storlek på ny byggnadsplats är 2000 m² om byggnaderna ansluts till det allmänna vatten- och avlopps nätet. I annat fall är byggnadsplatsens minsta storlek 5000 m² och byggnaderna bör anslutas

till det allmänna vatten- och avloppsnätet om man på byggnadsplatsen placerar icke miljöstörande småföretagarverksamhet.

Man bör se till att avloppsvatten inte förorenar grundvatten eller sjöar och vattendrag.

Talet x anger största antalet byggnadsplatser på området.

Sida 47

Tabell: *Linjedragningen som beredarna valt har skrivit med blått*

RAMMENINGARNA I GENERALPLANEN: BYPÄRLOR

Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
<i>Byarnas pärlor märks ut i generalplanen och nytt stadigvarande landsbygdsboende riktas huvudsakligen till dessa. Kriterierna är landskapliga faktorer med dragningskraft, goda trafikförbindelser till service, vattenförsörjning och bybornas positiva utvecklingsvilja. Dimensioneringen av byggandet och dess placering undersöks från byarnas särpräglade utgångspunkter i samband med planeringen av markanvändningen i byarna</i>	<i>I Jyväskylä måste man få bygga lika mycket överallt på landsbygden</i>	<i>Byggande tillåts endast i byarnas pärlor. I byarnas korridorer och på kärnlandsbygden får man bygga endast på befintliga gårdar och byggnader som är nödvändiga för landsbygdsnäringsar.</i>

RAMMENINGARNA I GENERALPLANEN: BYARNAS KORRIDORER

Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
<i>Byarnas korridorer märks ut i generalplanen, dimensioneringen av nya byggplatser är emellertid avsevärt lägre än i bypärlorna. Kriterierna är goda trafikförbindelser, smidiga skolskjutsar och vattenförsörjning.</i>		<i>På landsbygden riktas nytt byggande längsmed kollektivtrafikrutter på grund av smidiga och säkra skolskjutsar.</i>

RAMMENINGARNA I GENERALPLANEN: KÄRNLANDSBYGD

Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
<i>Samhällsstrukturen på landsbygden enhetligas. I generalplanen är områden utanför bypärlorna är områden där landsbygdsnäringsarna dominerar. Boende hör samman med idkande av en näring och riktas i första hand till befintliga byggplatser. Åkerområden som är viktiga för landsbygdsnäringsarna tryggas. Platser för nya fritidsbostäder kan anvisas utgående från stranddimensionering enligt stömlägenhet.</i>	<i>Man måste få bygga lika mycket överallt på landsbygden</i>	<i>Man bör få bygga så lite som möjligt egnahems- och fritidshus på landsbygden eftersom nytt oplanerat boende vållar problem för traditionella landsbygdsnäringsar.</i>

Sidor 49-50

Tätort med kollektivtrafik

Allmän bestämmelse: Allt mer koncentrerat kollektivtrafikbaserat tätortsområde med mångsidiga funktioner.

Planbestämmelse: Kulturmiljö-, natur- och landskapsobjekt som visas på generalplanens temakartor bör beaktas som utgångspunkt vid mera detaljerad planering. Eftersträvad markanvändningseffektivitet är minst 20 invånare / hektar.

På områden som ännu inte stadsplanerats bör bildandet av nya byggnadsplatser basera sig på stadplanering och planmässig effektivisering av kollektivtrafik och andra trafikförbindelser samt på genomförande av samhällsteknik. En exaktare placering av boende, tjänster, arbetsplatser, trafik, samhällsteknisk service samt grönområden och –förbindelser bör utredas i en mera detaljerad planering. Före stadsplanering kan man på området tillåta utveckling av befintliga byggnadsplatser efter typiska drag i miljön på ett sätt som inte förhindrar senare planläggning.

Reservtätort

Allmän bestämmelse Reservområde för utbredning av tätortsstruktur. Området är inte primär utbredningsriktning för tätortsstruktur i fråga om samhällsstrukturens lönsamhet och ordandet av kollektivtrafiken.

Planbestämmelse Exaktare placering av stadigvarande boende, arbetsplatser, trafik, samhällsteknisk service samt grönområden och –förbindelser bör utredas genom en separat generalplanemässig utredning. Bildandet av nya byggnadsplatser är möjligt endast i samband med att trafikförbindelser förbättras planmässigt och samhällsteknik verkställs. Före stadsplanering kan man på området tillåta utveckling av befintliga byggnadsplatser efter typiska drag i miljön på ett sätt som inte förhindrar senare planläggning.

Kulturmiljö-, natur- och landskapsobjekt som visas på generalplanens temakartor bör beaktas som utgångspunkt vid mera detaljerad planering.

Bypärla

Allmän bestämmelse Bycentrum där man beräknar att offentliga, sociala och / eller kommersiella bastjänster kommer att bevaras eller utvecklas. By är en del av stadens eller närområdets tjänstenätverk.

Planeringsbestämmelse Det tätare byaområdets utbredning visas med AT-områdesreservering.

Byområde

Allmän bestämmelse Byområde med tätare landsbygdsliknande boende och stödande tjänste- och arbetsplatsfunktioner.

Planeringsbestämmelse Som stöd för utvecklingen av byområdet och för att styra byggandet bör en delgeneralplan eller stadsplan utarbetas. Nybyggande ska anslutas till koncentrerat vatten- och avloppsnät. Nybyggande och reparationsbyggnad bör noggrant anpassas till bymiljö, befintliga byggnader och landskap. På området kan även andra funktioner placeras som med tanke på skala och miljökonsekvenser passar bland landsbygdsboende.

Kulturmiljö-, natur- och landskapsobjekt som visas på generalplanens temakartor bör beaktas som utgångspunkt vid mera detaljerad planering.

På områden som ännu inte har en noggrannare planläggning kan nybyggande tillåtas som kompletterar befintliga byggnadsplatser och som passar in i bymiljön och inte förhindrar senare planläggning.

Korridor för landsbygdsboende

Allmän bestämmelse Zon för by eller område med byliknande karaktär med boende, tjänster och arbetsplatsfunktioner som stöder byarnas service- och bebyggelsestruktur.

Planeringsbestämmelse För att stödja bevarandet av byn och utveckla landsbygdsliknande boende, säkerställa att markägare behandlas rättvist samt för att styra byggandet på området behöver man utarbeta en delgeneralplan eller en byutredning som uppfyller generalplanens krav på innehåll. Nybyggande och reparationsbyggnad ska anpassas noggrant så att det kompletterar strukturen i omgivningen på så vis att bymiljö, omgivande byggnadsbestånd, förbindelser till tjänster och anslutande till befintligt vatten- och avloppsnät beaktas. På området kan även andra funktioner placeras som med tanke på skala och sina miljökonsekvenser passar bland boendet. På stora åkerområden på generalplanens temakartor kan i regel placeras endast produktionsbyggande som betjänar jordbruk. Kulturmiljö-, natur- och landskapsobjekt som visas på generalplanens temakartor bör beaktas som utgångspunkt vid mera detaljerad planering.

På områden som ännu inte har planerats eller utretts noggrannare kan byggande som passar in i bymiljön och inte förhindrar senare planläggning tillåtas om byggandet kan anslutas till koncentrerat vatten-

och avloppsnät och om det är möjligt med beaktande av rättvis behandling av markägare.

Område för landsbygdsnäringsar

Allmän bestämmelse

Jord- och skogsbruksdominerat område

Planeringsbestämmelse

På området kan placeras jord- och skogsbruk eller med detta jämförbar näringsverksamhet samt stadigvarande boende som betjänar dessa. Dessutom kan fritidsboende samt även andra näringsfunktioner placera sig på området, likaså stadigvarande boende som betjänar dessa och som med tanke på sin skala och sina miljökonsekvenser passar på landsbygden.

Kulturmiljö-, natur- och landskapsobjekt som visas på generalplanens temakartor bör beaktas som utgångspunkt vid mera detaljerad planering.

På området kan tillåtas nybyggande på befintliga byggnadsplatser samt byggande för ovan nämnda ändamål.

Annat byggande såsom enbart bostadsbyggande anses försvåra genomförande av generalplan. (MBL 43.2)