



Muuramen kunta

PELTOLAMMEN ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

Kaavaluonnos nähtävillä: 24.8.–22.9.2017

Kaavaehdotus nähtävillä: 11.1.–9.2.2018

Kunnanhallitus: 21.5.2018

Kunnanvaltuusto: 28.5.2018

Kaavatunnus: 50020-AK17-033

8.5.2018

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys alueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Muinaisjäännökset	9
3.1.5	Maanomistus	10
3.1.6	Palvelut	10
3.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Keski-Suomen maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	12
3.2.5	Pohjakartta	13
3.2.6	Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	13
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	13
4.3	Asemakaavan valmisteluvaihe	13
4.4	Asemakaavan ehdotusvaihe	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Mitoitus	17
5.3	Hulevedet	17
5.4	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	18
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
6.1	Kaavan vaikutukset	19
6.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
6.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20

8.5.2018

6.1.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	21
6.1.4	Kaavan suhde MRL :n mukaisiin sisältövaatimukseen	21
6.1.5	Asemakaavan sisältövaatimukset	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet niihin
4. Peltolammen alueen luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2015

8.5.2018

PELTOLAMMEN ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Peltolammen asemakaava
Kaavan päiväys:	8.5.2018
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee kiinteistöä RN:o 501- 402-71-249 Muuramen kunnassa Kinkomaalla. Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet 1224 -1228 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osoite:	Puistokatu 2A, 40100 Jyväskylä
Projektinnumero:	P32199
Kunnan yhteyshenkilö:	Marja Jukkala, kaavoitusarkkitehti p. 014 659 661 marja.jukkala@muurame.fi



8.5.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kinkomaan taajamaan, joka on noin 7 kilometrin etäisyydellä Muuramen keskustasta. Alue rajautuu Ahvenlampeen. Kaavoitettava alue on pääosin viljelyksessä olevaa peltoa. Alueen pohjois- ja itäpuolelle sijoittuu omakotitaloasutusta. Alue on saavutettavissa Kinkomaantieltä Ahvenahontien kautta Lemminkäisentielle ja sieltä edelleen Untamonpolulle tai Vellamonpolulle.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 8 ha.



Kuva 1 Suunnittelualan likimääräinen sijainti suhteessa Kinkomaan keskusta (Kartta: ©Maanmittauslaitos)

8.5.2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Kaavaprosessi	Ajankohta
Vireilletulokuulutus	27.4.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä	27.4.–12.5.2017
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	24.8.–22.9.2017
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	11.1.–9.2.2018
Asemakaavan hyväksyminen	5/2018
Lainvoimainen kaava	8/ 2018

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Peltolammen asemakaava on Muuramen kunnan kaavoitusohjelman mukainen hanke ja sen alustava tavoiteaikataulu on vuosi 2018.

Kaavan tavoitteena on laajentaa Ahvenlammen asuntoaluetta. Aluetta on tarkoitus kehittää viihtyisenä omakotitaloalueena alueen luonto- ja virkistysarvot huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava toteutuu vaiheittain kunnan tonttitarjonnan ja sen jälkeen eri maanomistajien toisistaan riippumattomien hankkeiden edetessä.

Katujen suunnittelua ohjaavat erikseen laadittavat katusuunnitelmat.

8.5.2018

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on asutuksen pohjoisesta reunustama vanha maatalousalue, jossa pelto ja metsä-alueet vuorottelevat. Korkeus erot alueella ovat tuntuvia. Maisemaa hallitsevat Ahvenlammen rantametsien kookkaat lehtipuut. Luoteisosassa on hoidettua kangasmetsää.

Suunnittelualueen luoteisosaan sijoittuu siirtolohkareita, joiden sijainti ohjaa tonttien sijoittumista alueella.



Kuva 2 Suunnittelualueen luoteisosan siirtolohkareita. Kuva: ©Kari Saari, Muuramen kunta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2015. Luontoselvitys koostuu seuraavista kartoituksista: liito-orava-, viitasammakko-, lintu- ja luontotyyppikartoitus. Luontoselvityksen kokosi FM, biologi Tuomo Pihlaja FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n Jyväskylän toimistosta. Maastotoista vastasivat FT, biologi Marjo Pihlaja ja FM, biologi Tuomo Pihlaja FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n Jyväskylän toimistosta. Maastotyöt tehtiin alueen koosta johtuen yhden päivän aikana, 11.6.2014.

Suunnittelualue on Ahvenlammen länsipuolella sijaitseva Ahvenlampeen voimakkaasti viettävä rinnealue. Alueella on peltoa, pellonreunusmetsiä ja kangasmetsää. Lounaassa aluetta rajaa sähkölinja. Pohjoisessa alue rajautuu vastikään rakennettuun asuinalueeseen.

8.5.2018



Kuva 3 Näkymä peltoalueen eteläosaan

Selvitysalueella havaittu lajisto koostuu pääosin tyypillistä rehevien lehtimetsien ja tavallista kangasmetsien lintulajeista. Selvitysalueen kokonaisparimääräksi saatiin 51, mikä on alueen koon huomioon ottaen huomattavan korkea. Linnuston suurta parimäärää selittävät metsäpohjan rehevyys ja toisaalta räkättirastaiden suuri määrä. Metsäsaa- rekkeet muodostavat lajille tyypillisesti pieniä pesimäyhdyskuntia hyvien ruokailupeltojen vierelle. Lahopuun kohtalainen runsaus lisää myös kolopesijöiden parimäärää alueella. Alueen linnustossa ei havaittu erityisen merkittäviä lajeja tai uhanalaisia lajeja.

Alueella uhanalaisimmat luontotyytit ovat tuoreet runsasravinteiset lehdot ja kuivat runsasravinteiset lehdot. Myös alueen lähteet ovat uhanalaisia. Etelä-Suomessa lähteiköt ovat erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi. Koko Suomessa lähteet on arvioitu olevan vaarantunut (VU) luontotyyppi.

Uhanalaiset luontotyytit:

Ahvenlammen alempi lehto edustaa reheviä tuoreita lehtoja, joiden levinneisyys on voimakkaasti vähentynyt maassamme viimeisten 50 vuoden aikana. Tuoreet runsasravinteiset lehdot sijaitsevat yleensä kalliojyrkänteiden tai harjurinteiden juurilla sekä hiekvien, saven- tai hiekansekaisten moreenimäkien rinteillä, usein vesistöjen rannoilla. Tuoreet runsasravinteiset lehdot ovat koko Suomessa äärimmäisen uhanalaisia (CR).

Ahvenlammen ylempi lehto on kuiva runsasravinteinen lehto. Kuivat runsasravinteiset lehdot ovat koko Suomessa erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi.

Alueen puron varressa on myös tuoretta, keskiravinteista lehtoa ja purouoman partailla saniaislehtoa. Tuoreet keskiravinteiset lehdot ovat vaarantunut luontotyyppi. Saniaislehto (kosteat keskiravinteiset lehdot) on silmälläpidettävä luontotyyppi.

Lisäksi alueella oleva metsäluhta kuuluu uhanalaisiin luontotyypeihin. Metsäluhdat ovat luokassa vaarantunut.

8.5.2018

Viitasammakko:

Viitasammakoista saatiin havaintoja Ahvenlammen rantaluhdalta, missä lajille sopivaa elinympäristöä. Sammakot ääntelivät ojan suussa alueella sijaitsevan uimarannan itäpuolella, Ahvenlammen pohjoisrannalla. Yksilöitä arvioitiin olevan äänessä noin viisi.

Esiintymä sijaitsee selvitysalueen rajauksen ulkopuolella. Itse selvitysalueen rantaosuuksilla ei havaittu viitasammakoita. Kasvillisuus on tässä osassa rantaa niukempi ja kaapeampi ja siten lajin lisääntymisalueeksi huomattavasti sopivaa.

Liito-orava:

Lähes koko selvitysalue todettiin liito-oravan elinpiiriksi, jolta havaittiin hyvin runsaasti papanapuita. Papanamäärät yksittäisten puiden juurella olivat myös korkeita.

Suojelualueet:

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000- verkoston kohteita, jotka tulisi tämän hankkeen yhteydessä huomioida.

Arvokkaat luontokohteet:

Ahvenlammen lehdot
Pinta-ala: 2,0 ha
Arvoluokka: Kansallisesti arvokas kohde

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit: Tuoreet runsasravinteiset lehdot (CR), kuivat runsasravinteiset lehdot (EN), lähteiköt (VU), tuoreet keskirasvinteiset lehdot (VU), metsäluhdet (VU) ja kosteat keskirasvinteiset lehdot (NT)

Uhanalaiset lajit: liito-orava (VU)

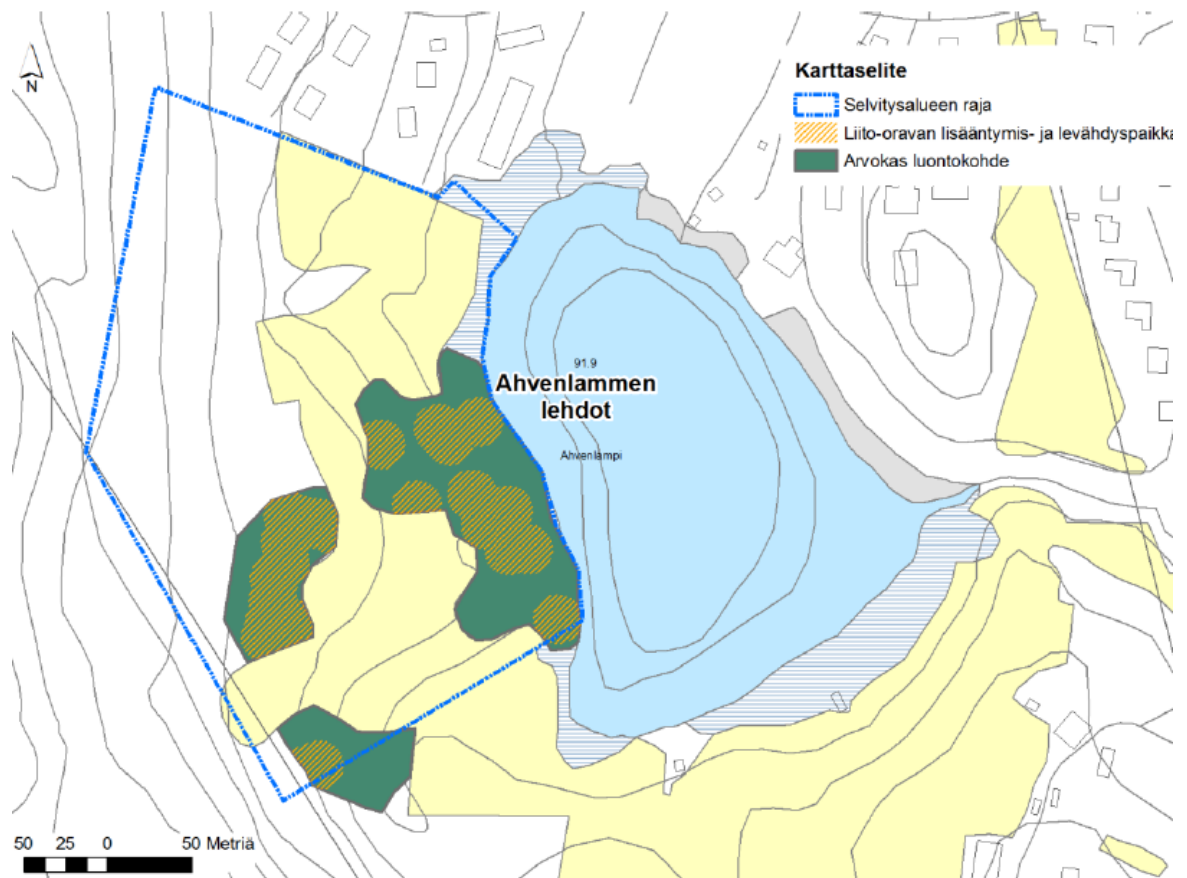
Kohde koostuu kolmesta osasta. Luontokohteen kasvillisuus on edustavaa. Lehtokasvillisuus on pitkälti luonteeltaan Keski-Suomessa varsin harvinaista kuivaa lehtoa ja rehevää tuoretta lehtoa. Lehtokasvistoon kuuluu seitsemän vaateliasta lehtolajia: lehtokuusama, koiranheisi, näsiä, mustakonnanmarja, lehto-orvokki, kevätlinnunherne ja kevättähtimö. Mikäli kohdetta arvioitaisiin lehtojensuojeluohjelman kriteerein, kohde olisi kasvillisuuden perusteella vähintään seudullisesti arvokas. Lehtokasvillisuuden lisäksi alueella on puro ja metsäluhtaa. Kohteen luonnonsuojeluarvoa nostaa kaksi luonnontilaista lähteikköä. Kaikilla kolmella osa-kuviolla todettiin liito-orava.

Kohteella on seuraavat metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt: lähteiden ja purojen välittömät lähiympäristöt, rehevät lehtolaikut, joiden ominaispiirteitä ovat lehtomulta, vaateliakas kasvillisuus sekä luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen puusto ja pensaskasvillisuus sekä luhdet, joiden ominaispiirteitä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus.

Alueen lähteet on suojeltu vesilain nojalla. Vesilain mukaan (11 § Eräiden vesiluontotyyppien suojelu) luonnontilaisen lähteen luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Luontokohteella on useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joka käsittää pesäpuut ja papanapuut sekä niiden välittömässä läheisyydessä olevat suojaa ja ravintoa tarjoavat puut (noin 15 metrin säteellä). Lisääntymis- ja levähdyspaikat kattaa huomattavan osan kohteesta. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen heikentämis- ja hävittämis-kielto koskee lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

8.5.2018



Kuva 4 Arvokkaat luontokohteet suunnittelualueella

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu suojeltuja tai arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu Ahvenlammen omakotitalonalue. Alue on parhaillaan rakentumassa.



Kuva 5 Näkymä Untamonpolulta kohti suunnittelualuetta (Kuva©Googlemaps)

3.1.4 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

8.5.2018

3.1.5 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

3.1.6 Palvelut

Kinkomaan taajaman palvelut (koulu, päiväkoti ja kauppa) sijaitsevat noin 1 km etäisyydellä.

Kinkomaan taajama on seudullisen joukkoliikenteen piirissä.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa nykyisellään suunnittelualueen ympäristön. Suunnittelualue on helposti liitettävissä nykyiseen kunnallistekniseen verkostoon.

Kaavoitettava alue on helposti saavutettavissa Kinkomaantieltä. Keskimääräinen vuorokausiliikenne Kinkomaantiellä Ahvenahontien kohdalla on noin 5138 ajoneuvoa (Liikennevirasto 2016)

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kanalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteilla pyritään vastaamaan alueidenkäytön tulevaisuuden haasteisiin ja edistämään kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

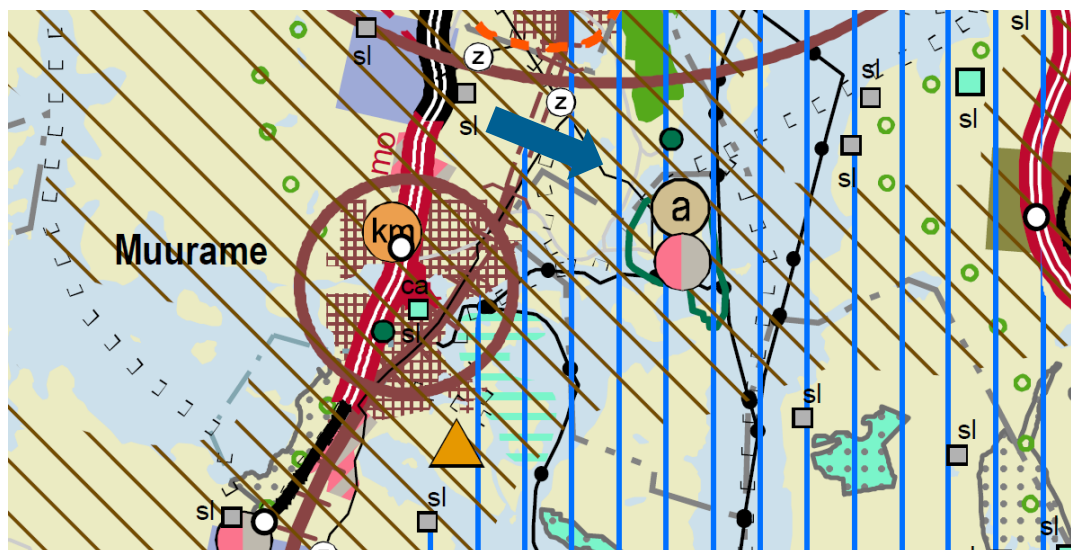
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

3.2.2 Keski-Suomen maakuntakaava

Maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi 1.12.2017 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistettu maakuntakaava korvaa kaikki aikaisemmat maakuntakaavat eli Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3., ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella.

8.5.2018



Kuva 6 Ote maakuntakaavan tarkistuksesta.

Maakuntakaavan tarkistuksessa suunnittelualue sijoittuu matkailun vetovoima-alueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle sekä koko Keski-Suomen tavoin biotalouden tukeutuvalle alueelle.

Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Biotalouden tukeutuva alue



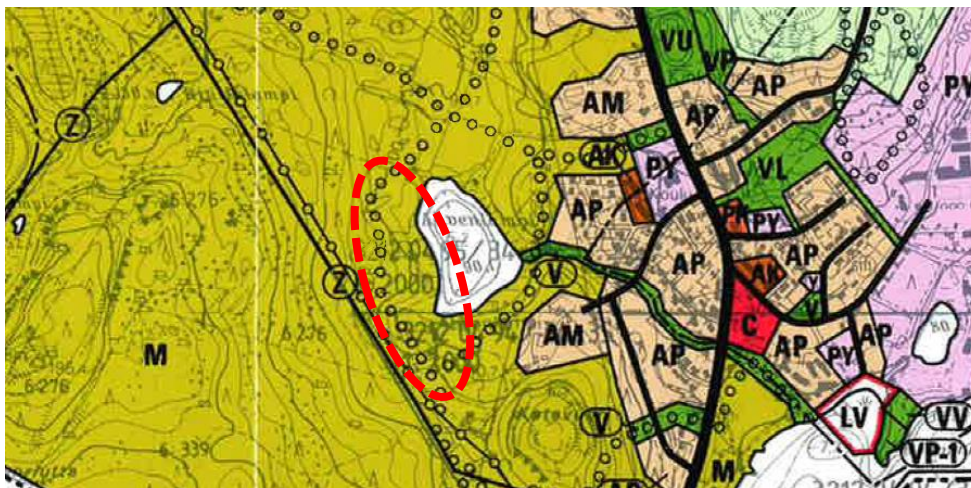
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

8.5.2018

3.2.3 Yleiskaava

Aluetta koskee oikeusvaikutukseton Muurame-Sääksivuori osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1996.



Kuva 7. Ote Muurame-Sääksivuori osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti.

Suunnittelualue sijoittuu oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan alueella maa- ja metsätalousalueelle (M). Länsipuolelle on osoitettu osayleiskaavassa maatilojen talouskeskusten aluetta (AM) sekä pientaloaluetta (AP). Yleiskaava on jo osittain vanhentunut.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Alue liittyy Ahvenlammen asemakaavoitettuun pientaloalueeseen (Ahvenlammen asemakaava, lainvoimainen 23.10.2009). Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu voimassa olevissa asemakaavoissa lähivirkistysalueita (VL) sekä erillispientalojen korttelialueita (AO).



Kuva 8. Suunnittelualueen raja

8.5.2018

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

3.2.6 Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavan lähtötietoina käytetään seuraavia laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia:

- *Peltolammen alueen luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2015*

Täydentävien selvityksiä laaditaan tarpeen vaatiessa. Lisäselvitysten tarve ratkaistaan kaavaprosessin aikana.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

OAS nähtävillä: 27.4.2017- 12.5.2017
Kaavaluonnos nähtävillä: 24.8.-22.9.2017
Kaavaehdotus nähtävillä: 11.1.-9.2.2018
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan:

4.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely kuvataan kaava koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.3 Asemakaavan valmisteluvaihe

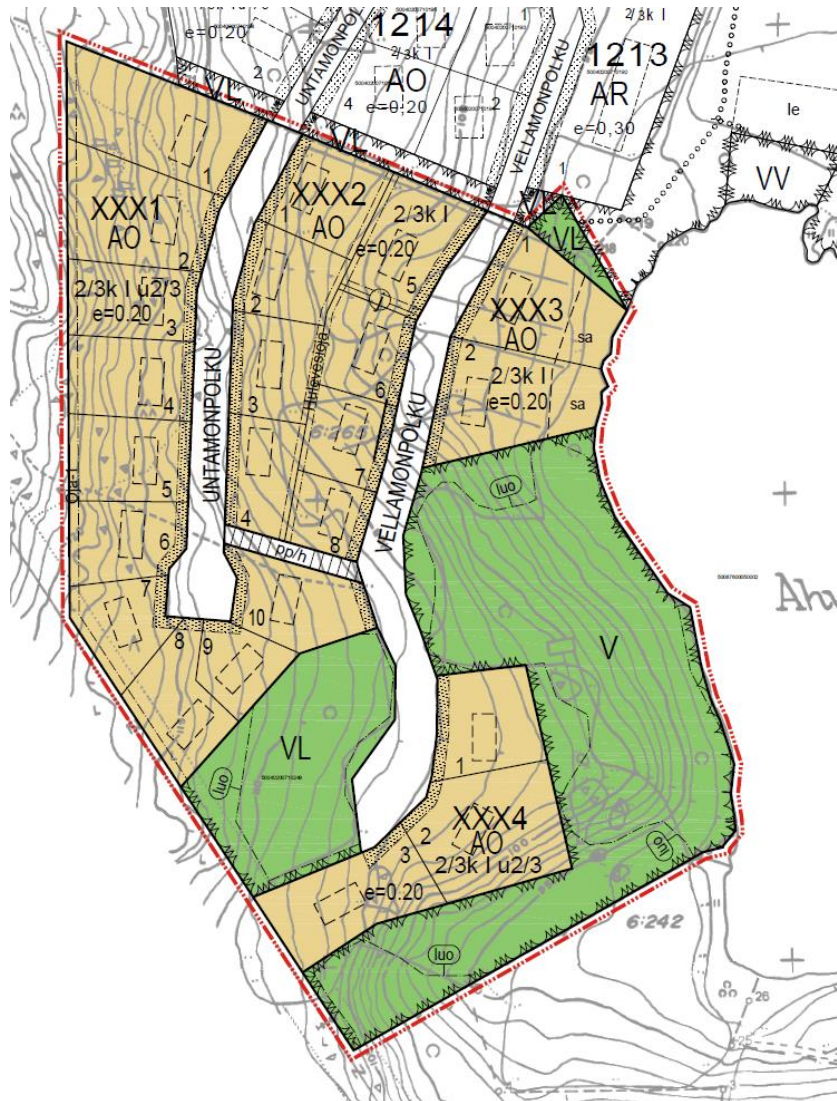
Kaavatyötä varten laadittiin vaihtoehtoisia suunnitelmia joiden pohjalta kaavaluonnos muovautui. Maaston muodot asettivat mm. teiden kaltevuuden suhteen haasteita, jolloin alustavissa vaihtoehtoisissa mukana olleet eteläisimmät tontit jäivät itse kaavaluonnoksesta pois.



Kuva 9. Alustavia kaavarunkoja kaavaluonnoksen laatimisen tueksi

8.5.2018

Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.8.–22.9.2017 välisen ajan.



Kuva 10. Ote kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunto Keski-Suomen ELY -keskukselta. Mielenpitoja ei luonnoksesta saatu.

Alla on esitetty Keski-Suomen ELY -keskuksen lausunnon (dnro:KESELY/1293/2017) pääkohdat sekä vastineet niihin.

Lausunnon pääkohdat sekä vastineet:

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsee olemassa oleva ja maakuntakaavassakin osoitettu voimalinja (z). Maakuntakaavan mukainen, alustavasti suunniteltu voimalinjavarauus (voimalinja, ohjeellinen), sijoittuu lisäksi ko. alueen läheisyyteen. Suunnittelutyön edetessä on hyvä vielä varmistaa, onko em. voimalinjoilla vaikutusta kaavaratkaisuun. Voimalinjan haltijan/omistajan sekä Keski-Suomen liiton lausuntoon on siten syytä kiinnittää huomiota.

8.5.2018

Vastine:

Kaavakarttaan osoitetaan 110 kV:n voimajohto sekä johtoaukea. Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunto voimalinjan haltijalta/omistajalta.

Kaavaluonnoksessa on erillispientalojen korttelialueille osoitettu hulevesiä varten varattu alueen osa (Hulevesioja) ja lumen sulamisvesiä sekä sadevesiä varten varattu alueen osa (Oja-1). Asiakirjoista ei saa käsitystä siitä, kenen toimesta alueet toteutetaan/kuinka toteutus tapahtuu/minne hulevedet johdetaan. Tältä osin asiakirjoja on syytä täydentää.

Vastine:

Kaavaselostuksen kohtaa 5.3 täydennetään lausunnon edellyttämällä tavalla.

Asemakaavamerkinnot -osiosta löytyy selitys ja määräys ns. sitovalle rakennusalueelle, jolle saa sijoittaa yhden enintään 25 kem² kokoisen saunarakennuksen. Kaavakartalta tällaista merkintää ei löydy. Kaavakartalla on käytetty em. rakennusalan osalta ohjeellista merkintää. Mikäli saunan rakennusala osoitetaan sitovasti, tulee samalla ratkaista saunan sijoittuminen rantaviivaan nähden.

Vastine:

Kaavakartan merkintä muutetaan vastaamaan määräystä. Merkintää täydennetään myös seuraavasti: "Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä."

Asemakaavamääräyksiä tulee koskettaa vain kaava-alue. Laitureita koskeva kaavamääräys ulottuu kaava-alueeseen kuulumattomalle vesialueelle, joten sen tarpeellisuutta/kaava-alueen rajausta on siten syytä vielä harkita.

Vastine:

Kaava-alueen rajausta ei ole tarpeen laajentaa. Laitureita koskeva kaavamääräys jätetään yleismääräyksiin informatiivisena.

Liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta korttelin XXX3 kaksi omarantaista tonttia ovat kaavaluonnoksen mukaisesti esitettyinä hankalia. Tontit katkaisisivat kulkuyhteydet Ahvenlammen pohjoispäähän ja sitä kautta jo rakennetun asemakaava-alueen virkistysalueille ja niiltä lähimetsiin. EL Y-keskus esittää, että ongelman poistamiseksi kyseisten tonttien ranta-alueille merkittäisiin kaistale, joka tulee säilyttää puustoisena. Käytännössä liito-oravan kulkuyhteyden säilyttämiseksi tonteilla ei tarvitsisi säilyttää montakaan rantapuuta.

Vastine:

Liito-oravan mahdollinen kulkuyhteys kaavaehdotuksessa turvataan seuraavalla yleismääräyksellä: "Korttelin XXX3 ranta-alueella puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään."

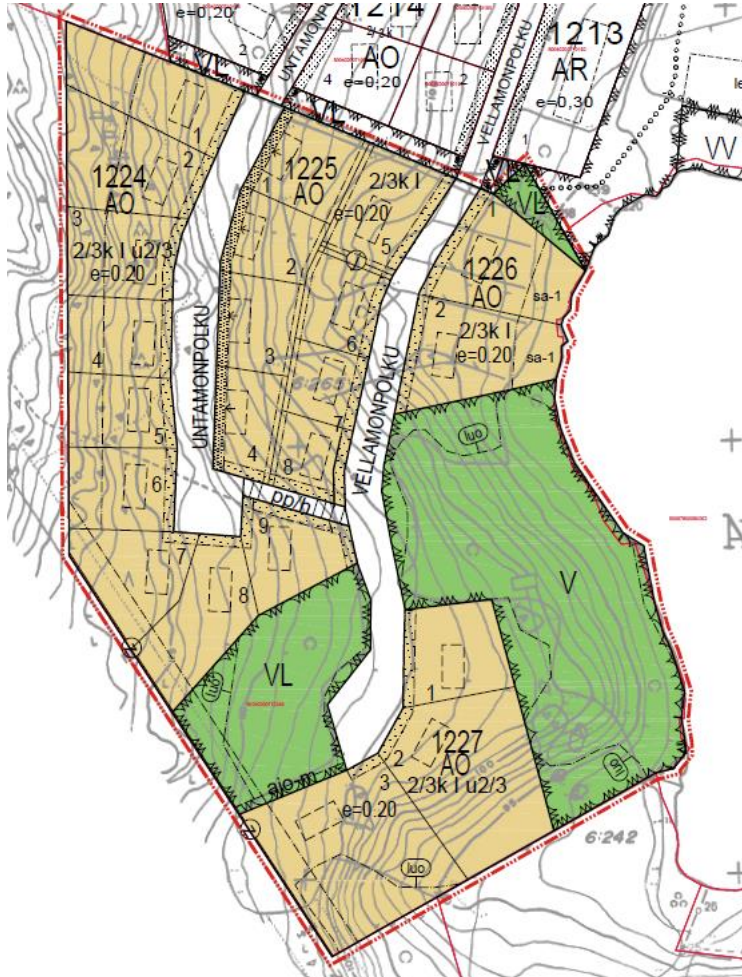
4.4 Asemakaavan ehdotusvaihe

Kaavaehdotusta on täydennetty seuraavin uusien merkinnöin: Korttelissa 1225 rakennusten sijoittelua ohjataan Untamonpolun varrella nuolimerkinnällä, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaavoitettavan alueen lounaisosaan on osoitettu 110 kV:n voimajohto sekä 13m rakentamisrajoitus johtoaukealle (johtoaukan leveys 110kV:n voimajohdoille on 26 m).

Korttelin 1227 tontteja laajennetaan etelään.

8.5.2018

Kaavakartan merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on päivitetty annettu lausunto sekä kaavakartan muutokset huomioiden.



Kuva 13. Ote kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1.–9.2.2018 välisen ajan. Aineisto lähetettiin viranomaisille ja kunnan hallintokunnille tiedoksi sekä lausuntoja varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot ELY-keskukselta ja Elenia Oy:ltä sekä 1 muistutus. Tiivistelmä lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin ovat erillisenä selostuksen liitteenä. Kaava-asiakirjoihin on tehty palautteen johdosta vastineiden mukaisia muutoksia ja tarkennuksia koskien lähinnä voimalinjaa ja puistomuuntamon paikkaa. Muutokset eivät ole niin merkittäviä, että kaavaa olisi tarpeen laittaa uudestaan ehdotuksena nähtäville ja muutokset eivät koske yksityistä etua.

8.5.2018

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alue on osoitettu erillispientalojen (AO) eli omakotitalojen rakentamiselle. Rakennuspaikkoja on yhteensä 20 kpl, joista kaksi ovat omarantaisia. Kerrosluku kortteleissa on 2/3k I u2/3 tai 2/3k I. Tehokkuuslukuna tonteilla käytetään $e=0.20$. Yleismääräyksen mukaan rakennusoikeus on kuitenkin vähintään 300 kerrosneliötä kaavan mukaista ohjeellista tonttia kohti sen lisäksi, että rakennusoikeus on osoitettu myös tehokkuuslukuna.

Kahdelle vesistöön rajautuvalle tontille osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden enintään 25 kem² kokoisen saunarakennuksen sekä enintään 10 metriä pitkän laiturin.

Kaavalla osoitetaan lisäksi aluetta palvelevat virkistys- ja lähivirkistysalueet, joille ei osoiteta rakentamista sekä aluevarauksiin liittyvät katualueet. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle ja ne on osoitettu kaavakartalle myös erillisellä merkinnällä (luo).

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 8 hehtaaria. Rakennusoikeutta pientalotontteilla on yhteensä 8893 kem². Aluetehokkuus on siten 0,11.

Käyttötarkoitus	Summa / rakennusoikeus	Summa / pinta-ala	Määrä / tontti
AO	8893	44465	20
katu	0	9323	
V	0	15841	
VL	0	10603	
Kaikki yhteensä	8893	80232	20

Omakotitalon rakennuspaikkoja on yhteensä 20 kpl. Muuramessa käytetyn mitoituksen mukaan (3,5 henkeä/omakotitalo) alueelle tulee asukkaita noin 70 henkeä.

5.3 Hulevedet

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien, lumen sulamisvesien ja sadevesien käsittelyä ohjataan kaavassa seuraavasti:

Niskaojat:

Rakennuspaikalle tulee tehdä metsä-, puisto- ja muilta vastaavanlaisilta rakentamattomilta alueilta tulevien vesien pois johtamiseksi painanne tai oja. Painanne tai oja tulee tehdä rakennuspaikan rajalle ja omalle puolelle. Jos ojassa tai painanteessa olevia vesiä ei voi imeyttää rakennuspaikalla, on ne ohjattava hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojiin.

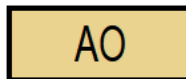
8.5.2018

Hulevesiojat :

Rakennuspaikan omistajan on johdettava rakennuspaikan hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kunnan hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan, ellei niitä voi imeyttää rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen yhteisen ojan/painanteen tekeminen ja hoitaminen kuuluu rakennuspaikkojen omistajille ja sen toteuttaminen vaatii keskinäisen sopimuksen.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

Seuraavassa on kuvattu perustelut merkittävimmille asemakaavassa käytetyille merkinnoille.

Asuinrakennusten korttelialueet:

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueina osoitetaan omakotitaloasumiseen tarkoitettut alueet. Alueelle sijoittuu kaksi omarantaista AO -tonttia. Rantatonteille on mahdollista rakentaa rantasauna. Saunarakennuksen etäisyyden tulee olla keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta vähintään 15 metriä.

Rantaan rajoittuvilla korttelialueilla saa jokaista rakennuspaikkaa kohti rakentaa yhden laiturin, jonka pituus on enintään 10 m ja leveys enintään 1.5 m. Laiturin tulee olla kelpu ja kannen puuta. Laiturin rakentaminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

Ranta-alueen korttelissa puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

AO -korttelialueet jatkavat luonnollisesti Untamonpolun sekä Vellamonpolun varteen sijoittunutta rakentamista.

Virkistysalueet:

Virkistysalue



Lähivirkistysalue.

Virkistysalueina on osoitettu ne kortteleiden osat, joille ei osoiteta varsinaista rakentamista. Lähivirkistysalueelle osoitetaan maa- ja metsätalouden mahdollistava ajoyhteys tilan RN:o 6-365 tarpeisiin,

8.5.2018

ajo-m

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen mahdollistava ajoyhteys tilalle
RN:o 500-402-6-365.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi sisältyy kaavaan koko laatimisprosessin ajan. Arvioinnissa kuvataan, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

6.1 Kaavan vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Uuden kaava-alueen asukasmäärä tulee kasvamaan noin 70 asukkaalla Muuramessa käytetyn mitoituksen (3,5 henkeä / omakotitalo) mukaisesti. Vaikutus on aluetta tukeva.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Alue on osa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue sijaitsee noin kilometrin päässä Kinkomaan alueen palveluista, minkä vuoksi kaava-alueen toteuttaminen tuo lisää asiakkaita alueen palveluihin kuten kouluun ja päiväkotiin. Kaavan toteuttaminen tukee Kinkomaan toimintaedellytyksiä ja hyvien liikenneyhteyksien yhteyteen sijoittuvaa rakentamista. Kaavan toteutuminen on osa Kinkomaan luonnollista kasvua ja kehitystä
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Asemakaavan toteuttaminen on tontin omistajien vastuulla. Kunta vastaa kunnallistekniikan ja katujen rakentamisesta. Kunta vastaa asemakaavan toteuttamisen jälkeen mm. katujen ja virkistysalueiden ylläpidosta.
<i>Taajamakuva</i>	Alue on nykyisin rakentamaton ja siten vaikutukset alueen maisemaan ovat kaavan toteutuessa merkittäviä. Alueen luonne muuttuu nykyisestä peltoalueesta tiiviiksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka liittyy kiinteästi jo toteutettuun Ahvenlammen asuntoalueeseen. Taajamakuvan kannalta uusi alue noudattelee nykyisen Ahvenlammen alueen ilmettä. Alueen rakentumisella on vaikutusta myös alueen rantamaisemaan, vaikka rakennettavia rantatontteja on vain kaksi.
<i>Asuminen</i>	Kaava mahdollistaa pysyvän asumisen alueella ja tuo toivottuja rantarakennuspaikkoja.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Asemakaava parantaa suunnittelualueen asukkaiden käytössä olevaa palvelutarjontaa välillisesti kasvattamalla Kinkomaan palvelukeskittymän asiakaspohjaa, mikä tukee ko. palveluiden kannattavuutta ja säilymistä ja toisaalta uusien palveluiden syntymistä keskukseen.
<i>Liikenne</i>	Kaavaratkaisu ei edellytä uusien liittymien toteuttamista olemassa olevaan pääkatu-verkoon, sillä ajoneuvoliikenne ohjataan alueelle nykyisten Untamonpolun ja Vellamonpolun

8.5.2018

	liittymien kautta. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää em. katujen jatkeen rakentamista. Kaavan toteuttaminen lisää läpiajoa myös Ahvenahontien nykyisellä katuosuudella. Ahvenahontie on asuntoalueen kokoojatie ja sen varrelle sijoittuu erillinen kevyen liikenteen väylä. Kaava-alueen toteutus tuo alueelle 20 tonttia eli mitoituksellisesti 20 perhettä, jolloin vuorokausiliikenteeksi arvioidaan noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa (noin 2 matkaa vuorokaudessa/perhe). Nykytilanteen liikenteen kasvu on määrällisesti kohtuullinen verrattuna vastaaviin muihin uusiin asuntoalueisiin. Koska Untamonpolulta ja Vellamonpolulta ei ole läpiajoliikennettä, tulee alueen liikenne jakautumaan aamun ja illan huipputunneille, muutoin sen ollessa varsin rauhallista. Liikenteen määrän kehittyminen alueella riippuu paljon rakentamisaikataulusta.
<i>Rakennettu kulttuuri-ympäristö ja muinaismuistot</i>	Kaava-alueelle ei sijoitu muinaisjäänneksiä eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.
<i>Tekninen huolto</i>	Suunnitelma edistää olemassa olevien teknistenverkostojen hyödyntämistä sijoittumalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön, johon mm. johtoliittymät ovat helposti toteutettavissa.
<i>Virkistys</i>	Alueen rakentamatonta osaa on mahdollista käyttää virkistykseen. Asuntoaluetta ympäröivät laajat metsäalueet, jotka ovat käytettävissä jokamiehenoikeudella.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Kaava-alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriöitä. Kaava-alueen länsirajalle sijoittuu 110 kV:n voimajohto, jonka vaatimat linja- ja aluevaraukset on huomioitu kaavassa.

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Alue on nykyisellään asutuksen pohjoisesta reunustama vanha maatalousalue, jossa pelto ja metsä-alueet vuorottelevat. Maisema muuttuu rakentamattomasta alueesta rakennetuksi. Kaavassa osoitetaan alueelle mm. uutta asumista sekä uusia katuja, joiden rakentaminen kuluuttaa luonnonvaroja. Toisaalta uusi rakentaminen tukeutuu osin olemassa olevaan palveluverkkoon ja infrastruktuuriin.
<i>Ilmasto</i>	Kaava-alue on rakentamismäärältä kohtuullinen ja liittyy osaksi suurempaa kokonaisuutta. Ei olennaisia vaikutuksia pienilmastoon.
<i>Pohjavedet</i>	Kaavoitettava alue ei sijoitu pohjavesialueelle.
<i>Luonnonsuojelu</i>	Kaava-alue ei ole luonnontilainen. Alueelle on laadittu kattavat luontoselvitykset, joiden perusteella nyt laadittavaan asemakaavaan on osoitettu säilytettävät ja suojeltavat kohteet luo -merkinnällä.

8.5.2018

6.1.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN	
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Lisääntyvä liikenteen ei arvioida aiheuttavan ongelmia liikenteen toimivuudelle tai sujuvuudelle eikä tätä kautta myöskään liikenneturvallisuudelle.
<i>Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus</i>	Alueella on edellytykset rakentua osaksi viihtyisää ja terveellistä asuin ympäristöä. Lyhyet välimatkat ja kevyen liikenteen suosiminen ovat omiaan säästämään luonnon ympäristöä. Olemassa olevien rakennuspaikkojen välittömään läheisyyteen osoitetaan virkistysaluetta. Näin olemassa olevien tonttien asumisviihtyvyys ei merkittävästi heikkene uusien rakennusten myötä.

6.1.4 Kaavan suhde MRL :n mukaisiin sisältövaatimuksiin

Jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetty yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhde yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

ASEMAKAAVAN SUHDE KAAVOJEN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN		
Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §	Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §	Otettu kaavassa huomioon
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	<i>Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavaehdotuksen tavoitteita ja merkintöjä.</i> <i>Ei oikeusvaikutteista yleiskaavaa.</i>
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys		<i>Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyyttä. Kaava ei heikennä yhdyskuntarakenteen toimivuutta.</i>
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.		<i>Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja verkostoihin.</i>
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Palvelujen alueellinen saatavuus.	<i>Ei juuri vaikutusta. Kaavoitus lisää asukkaita alueella, joka auttaa turvaamaan alueen jo olemassa olevat palvelut sekä mahdollistetaan vähäisessä määrin uusien syntyminen.</i>
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Edellytykset liikenteen järjestämiselle.	<i>Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa oleviin rakenteisiin.</i>

8.5.2018

Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.	<i>Uudisrakentaminen sovitetaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.</i>
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.		<i>Asukasmäärän lisääntyminen alueella luo mahdollisuudet kinkomaan alueen kehittämiselle.</i>
Ympäristöhaittojen vähentäminen.		<i>Alueella ei ole odotettavissa erityisiä ympäristöhaittoja.</i>
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.	<i>Alueen luontoarvot on huomioitu asemakaavassa asianmukaisin merkinnöin. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä. Lisärakentaminen kaavoitettavalle alueelle ei heikennä alueen maisema-arvoja.</i>
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.	<i>Alueen läheisyyteen jää paljon rakentamatonta aluetta, jota voidaan hyödyntää virkistyskäytössä jokamiehen oikeudella.</i>
Kaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.	<i>Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa.</i>
	Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.	<i>Kaavoitus ei heikennä elinympäristön laatua. Kaavoituksella jatketaan olemassa olevaa asuntoaluetta Ahvenlammen alueella.</i>

6.1.5 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 54 §:n mukaisesti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

8.5.2018

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Peltolammen asemakaavassa on otettu huomioon MRL 54§:n mukaiset sisältövaatimukset.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Kaavamääräykset huomioidaan rakennus ym. lupamenettelyjen yhteydessä.

8.5.2018

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy