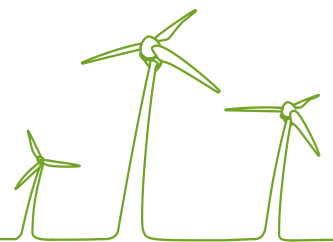


MUURAMEN KUNTA

Kauppakeskuksen asemakaavan muutos

Kaavaselostus



Tuomo Järvinen

28.1.2015

28.1.2015

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Alueen nimi

Muuramen kunta, Muuramen kylä

1.1.2 Kaavan nimi

Kauppakeskuksen asemakaavan muutos

1.1.3 Laatija

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä
Arkkitehti Tuomo Järvinen
040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi

1.1.4 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

Kaavoituskatsaus 10.12.2013

Kuulutus lehdessä 16.6.2014

1.1.5 Hyväksymispäivämäärät

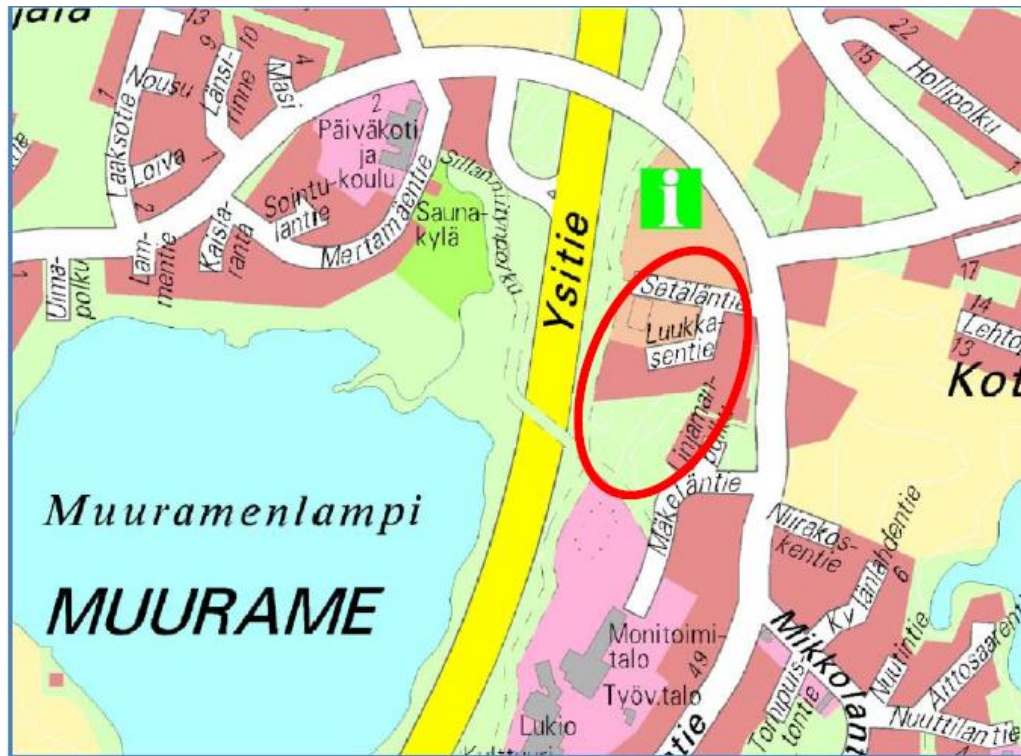
kh 2.2.2015 § 25

kv 2.2.2015 § 15

28.1.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muuramen keskustan pohjoisosassa valtatie 9 ja Muuramentien risteyksessä. Kaavasta käytetään nimitystä Kauppakeskuksen asemakaavan muutos. Kaavan vaikutusalueena voidaan pitää koko keskusta-aluetta. Suunnittelualan rajausta tarkentuu suunnittelutyön yhteydessä.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kauppakeskuksen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueen kehittyminen kaupallisiin tarkoituksiin.

28.1.2015

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	23
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	31
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	31
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	31
4.4	Asemakaavan tavoitteet	33
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	33
5	Asemakaavan kuvaus	35
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	35
5.2	Kaavan vaikutukset	36
5.3	Ympäristön häiriötekijät	45
5.4	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	45
5.5	Kaavan suhde maakuntakaavaan	47
6	Asemakaavan toteutus	48
6.1	Mainosvalot	50
6.2	Liikenne	50
6.3	Tekninen infrastruktuuri	50

28.1.2015

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Asemakaavakartta
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kaupallinen selvitys, FCG 15.12.2014
- 4 Luontoselvitys, FCG 1.11.2014
- 5 Liikenteen toimivuustarkastelu, FCG 2014
- 6 Massoittelevaihtoehtot (= havainnekuvat), FCG 2014
- 7 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet
- 8 Seurantalomake
- 9 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- [9-tien kehityskäytävän kehittämissuunnitelma](http://www.keskisuomi.fi/filebank/1462-posteri_ysitie.pdf)
http://www.keskisuomi.fi/filebank/1462-posteri_ysitie.pdf
- Keski-Suomen kaupallinen selvitys 26.4.2010
[http://www.keskisuomi.fi/filebank/11712-Keski-Suomen kaupallinen selvitys osa1.pdf](http://www.keskisuomi.fi/filebank/11712-Keski-Suomen_kaupallinen_selvitys_osa1.pdf)
- Muuramentien kiertoliittymä, luonnos 25.11.2011, Destia Oy
- Muuramen modernin rakennusperinnön inventointi 2012; Virpi Myllykoski
- Kaupallisten selvitysten täydentämien 1.6.2012, Suositukset kaupan sijoitus- ja mitoitusratkaisuista
http://www.keskisuomi.fi/filebank/22750-Kaupalliset_selvitykset_jayhteen_veto_01062012.pdf
- Keskustaajaman osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset
<http://www.muurame.fi/fi/keskustaajama/>
- Kaupan taustamuistio 18.4.2013
http://www.keskisuomi.fi/filebank/22891-Kaupan_tautamuistio.pdf
- Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä JYSELI 2025
<http://www.jyvaskyla.fi/kadut/suunnittelu/liikennejarjestelma>
- Muuramen keskustan kehittämistyöpaja 19.12.2013
- Keskustan kehittämissuunnitelma 2014
- [Valtakunnallinen tieliikenne-ennuste 2030](#), Liikennevirasto

28.1.2015

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet



2.2 Asemakaava

Tavoitteena on alueen kaupallisten palvelujen kehittämisen mahdollistaminen liikenteen toimivuus ja turvallisuus sekä yhdyskuntarakenne huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

28.1.2015

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueella sijaitsee 80-luvulla rakennettu liikerakennus (1016 kem²), käytöstä poistettu lämpökeskus ja Muuramentietä vasten vanha maatilan talouskeskus. Suunnittelualue rajautuu korttelialueeseen, jolla sijaitsee Shellin huoltamo (827 kem²) ravintoloiheen ja vuonna 2012 valmistunut liikekeskus (3661 kem²).

Suunnittelualueen vanhassa liikerakennuksessa toimii kuntokeskus Kuntorihi. Paikka on suosittu ja paikoitustilasta on ollut pulaa.

Suunnittelualueen pohjoispuolisessa uudessa liikekeskuksessa on vaateliike, apteekki, Alko, ruokakauppa, kelloseppä, lemmikki- ja silmälasiliike sekä kahvila. Liikekeskuksessa on n. 80 työntekijää ja se on menestynyt hyvin.

Alueen eteläpuolella on Muuramen koulukeskus sekä muutamia rakentuneita AP / AO – tontteja. Alueen eteläreunalla on kevyen liikenteen väylä, joka ylittää valtatien 9 siltaa pitkin.



Kuva 2: Ilmakuva 2004



Kuva 3: Ilmakuva 2013.

28.1.2015

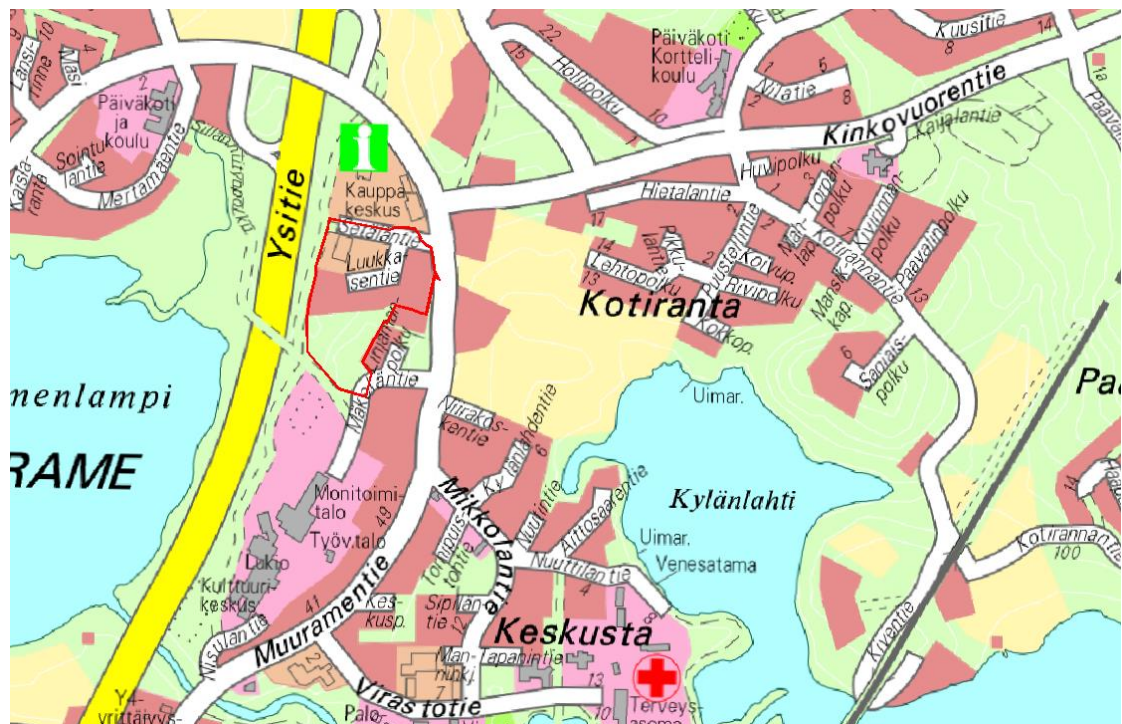
28.1.2015

3.1.2 Liikenne

Suunnittelualueen olevia katuja ovat Setäläntie ja Luukkasentie. Suunnittelualueen eteläpuolella ovat Linjamaanpolku ja Mäkeläntie. Idässä suunnittelualue rajautuu Muuramentiehen. Muuramentie (pt 16619) on toiminnallisen luokituksen mukaisesti yhdystie. Muuramentie johtaa valtatie 9:n länteen ja muuttuu Isolahdentieksi (pt 16615). Alue on hyvin saavutettavissa sekä valtatieltä 9 että Muuramen keskustasta.

Suunnittelualueen koillisnurkalla on Muuramentien ja Kinkovuorentien liittymä. Kinkovuorentien (yt 6090) kautta on yhteys Säynätsaloon. Kinkovuorentiellä liikennemäärät ovat noin 2 200 ajon./vrk.

Suunnittelualueen länsipuolella on valtatie 9. Yhdysteiden merkitys on lähinnä haja-asutusalueiden yhteyksiä palveleva. Lisäksi ne linkittävät Muuramen keskustan niihin ilmansuuntiin, joita valtatie 9 ei palvele. Teiden merkitys pitkänmatkaiselle liikenteelle on vähäinen.



Kuva 4: Ote Opaskartasta.

Kevyt liikenne

Keskusta-alueen halkova yhtenäinen kevyen liikenteen väylä alkaa Isolahdentien varrelta Rajalan asuinalueen takaa ja jatkuu valtatie 9:n yli Muuramentielle ja edelleen keskustan ohi Teollisuustielle lähes valtatie 9:n tasoliittymään saakka.

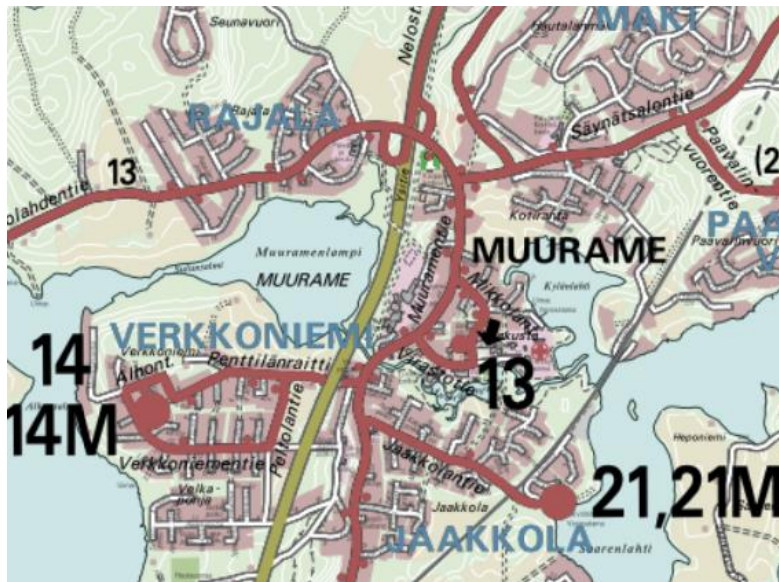
Kinkovuorentien (yt 6090) varrella on kevyen liikenteen väylä tien alkuosalla ja loppuosalla. Vanhalla nelostiellä (yt 6113) ei ole kevyen liikenteen väylää.

28.1.2015

Suunnittelualueen länsipuolella on valtatie suuntainen kevyen liikenteen yhteys Punasillan teollisuusalueelle pohjoisessa. Suunnittelualueen eteläpuolella on myös valtatie ylittävä kevyen liikenteen silta.

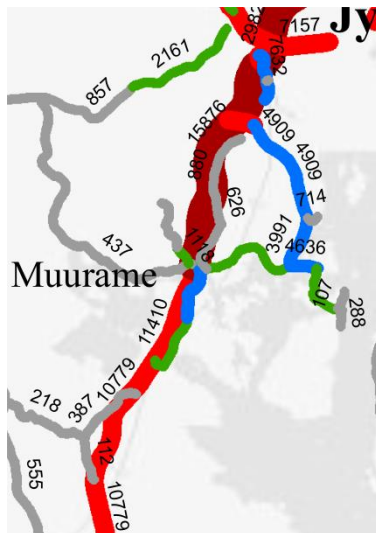
Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen osalta Muurame kuuluu Jyväskylän paikallisliikenteen piiriin. Kauppakeskukselle pääsee linjoilla 13, 14 ja 21.



Kuva 5: Ote paikallisliikenteen reittikartasta

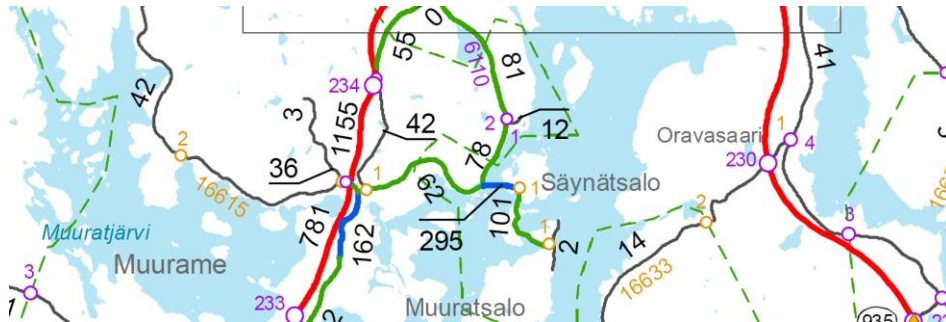
Liikennemäärät



Kuva 6: Liikennemäärä 2013 / [Liikennevirasto](#). Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL), ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi.

28.1.2015

Jyväskylän seudun liikennemallin (JYSELI 2025) ennuste vuodelle 2040 Muuramasta Jyväskylän suuntaan on **21 200 – 21 700** ajoneuvoa vuorokaudessa tie- ja katuverkon vaiheesta riippuen, jolloin kasvua vuoden 2012 tilanteeseen on noin 30 %.



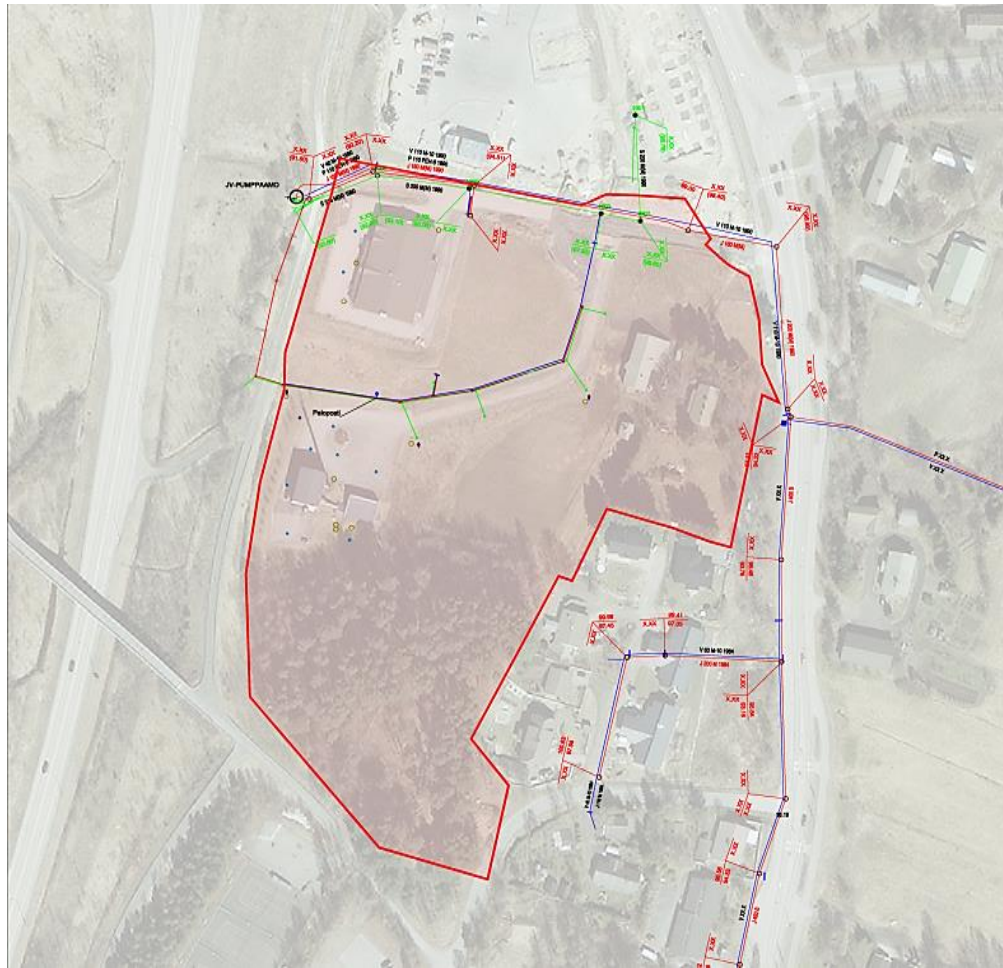
Kuva 7: Raskas liikenne suunnittelualueen läheisyydessä 2012/ Liikennevirasto

Keski-Suomen maakuntastrategian luonnokseen sisältyy vuosille 2014 – 2017 yleissuunnitelman tekeminen suunnittelualueen pohjoispuolisen Punasillan teollisuusalueen valtatie tasoliittymän korvaaminen alikululla. Jyväskylä – Jämsä – välillä kyseessä on merkittävin väli, jolla voidaan vaikuttaa liikenneturvallisuuteen.

3.1.3 Kunnallistekniikka

Oleva kunnallistekninen verkosto on Muuramentien varressa ja ulottuu Kuntokeskuksen rakennukselle asti. Vesi- ja viemärijohto kulkee suunnittelualueen pohjoisrajaa pitkin. Alueen luoteisnurkassa, suunnittelualueen ulkopuolella, on jätevedenpumpapaamo.

28.1.2015



Kuva 8: Oleva vesihuoltoverkosto.

Setälän- ja Luukkasentien varteen on rakennettu vesi- ja viemäriinja. Luukkasentien varressa on lisäksi kaukolämpölinja. Lämpökeskus ei ole enää toiminnassa.

28.1.2015

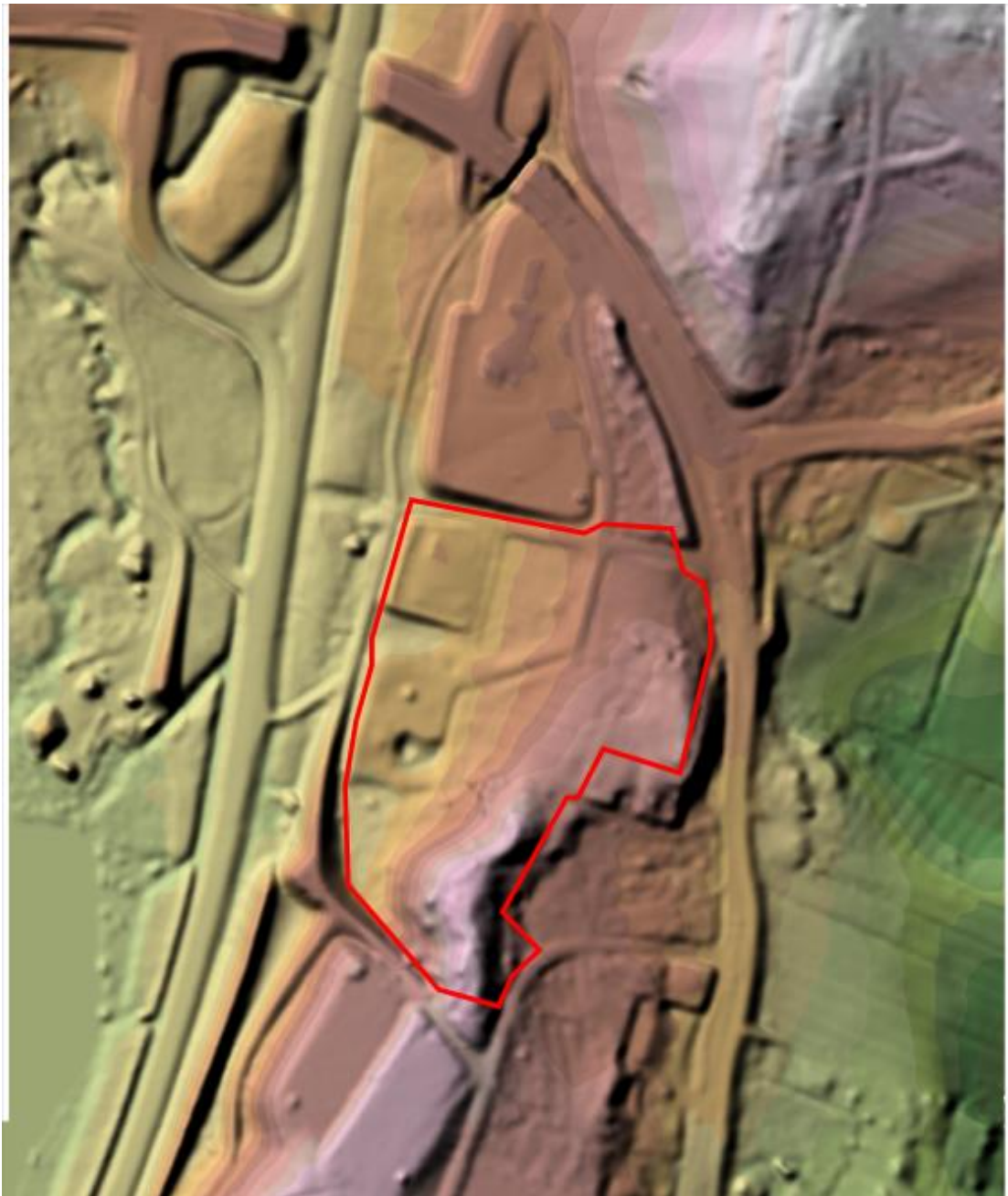


Kuva 9: Lämpölaitos valtatieltä päin

3.1.4 Topografia

Alue viettää valtatielle päin. Kuntokeskuksen ja lämpölaitoksen maapohjat on tasattu ja korotettu. Alueen eteläkärjen metsikkö sijoittuu selkeälle kukkulalle, jonka huippu on + 110 m:ssä. Suunnittelualan länsireuna on +93 m:ssä, joten korkeuseroa on yhteensä 17 metriä.

28.1.2015



Kuva 10: Alueen maanpinnan topografia havainnollistettuna

3.1.5 Luonto

Suunnittelualue koostuu pääosin ihmisen muokkaamista elinympäristöistä. Luonnontilaisen kaltaisin osa on eteläosan metsikkö, mutta sielläkin pitkäaikainen ihmisvaikutus on selvästi nähtävissä alueen kasvilajistossa. Kohteella esiintyy pienialaisesti lehtoa, mutta vaateliaita lehtojen tyyppilajeja ei havaittu. Sen sijaan

28.1.2015

runsaina pohjakerroksessa esiintyi ihmisvaikutteisille alueille tyypillistä lajistoa, jotka yleensä puuttuvat luonnontilaisista lehdoista.



Kuva 11: Eteläosan metsikköä

Selvitysalueen eteläosan metsikön puusto on paikoin poikkeuksellisen iäkästä mäntyä. Tällä puustolla on maisemallista merkitystä. Lisäksi alueella esiintyy jonkun verran monimuotoisuutta lisäävää lahoppuuta, mutta kokonaisuudessa sen määrä on kohtalaisen vähäinen.

Suunnittelualueella ei havaittu uhanalaisten eläin- tai kasvilajien esiintymiä. Alueen linnusto oli maantieteelliselle alueelle tyypillistä. Suunnittelualueen eteläosan metsikkö on lintujen suosima pesimäalue, mutta havaittu lajisto ei ollut ympäröivistä alueista poikkeavaa.



Kuva 12: Eteläosan metsikköä

28.1.2015



Kuva 13: Ortokuva vuodelta 2012.

Ortokuvassa pohjoispuolinen liikekeskus on vasta rakenteilla, alla olevassa kuvas-
sa ortokuvaan on lisätty kauppakeskuksen asemapiirros.



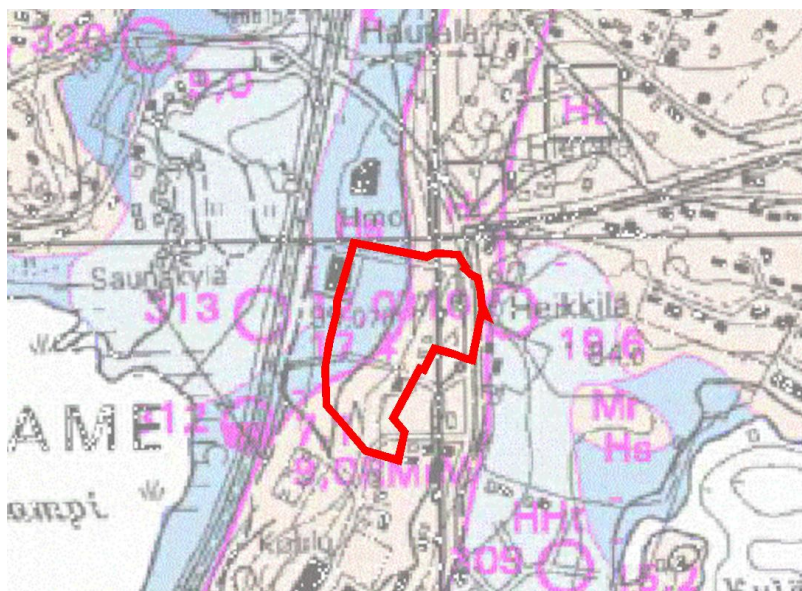
Kuva 14: Uuden kauppakeskuksen asemapiirros ortokuvan päällä

28.1.2015

3.1.6 Pinta- ja pohjavedet

Alue ei ole pohjavesialuetta. Alue kuuluu Ristiselän - Murtoselän Päijänteen valuma-alueelle, sen reunavyöhykkeelle.

3.1.7 Maaperä



Kuva 15: Ote maaperäkartasta (<http://geomaps2.gtk.fi/geo/>)

3.1.8 Suojelualueet

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojelualueita.

28.1.2015

3.1.9 Väestö

Muuramessa oli 31.12.2013 **9572** asukasta. Väkiluku on kasvanut tasaisesti viime vuosina, tänä vuonna (2014) n. 100 hengellä.

3.1.10 Rakennettu kulttuuriympäristö



Kuva 16: Ortokuva suunnittelualueesta

28.1.2015

28.1.2015

Huoltoasema

Suunnittelualueen pohjoispuolella on huoltoasema, joka on inventoitu Keski-Suomen museon Muuramen modernin rakennusperinnön inventoinnin 2012 yhteydessä. [Kohdekortissa](#) huoltoasemaa kuvataan seuraavasti:



Kuva 17: Huoltoaseman julkisivu valtatielle

(Shellin) huoltoasema on valmistunut vuonna 1990 ja edustaa tyypillistä 1980- ja 1990-luvun vaihteen jo matkailuravintoloiksi kehittyneitä ja arkkitehtien suunnittelemaa suurempikokoisia huoltoasemia. Arkkitehtuurissa on viitteitä postmodernismiin ja 1990-luvun arkkitehtuuriin, jossa on enemmän käytetty juuri metallisia julkisivulevyjä.



Kuva 18: Huoltoasema valtatie ylittävältä sillalta päin

Myymälätilat huoltamossa ovat vielä varsin pienet, koska kioskiasetusta ei ollut vielä muutettu. Rakennuksella on rakennushistoriallisesti merkitystä sen alkupe-
räisyyden vuoksi, sekä maisemallista merkitystä osana valtatie näkymää.

Hautalanmäen alue

Vahvistetussa maakuntakaavassa on suunnittelualueen läheisyyteen osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä on maakuntakaavassa osoitettu [Hautalanmäen](#) alue kirkonkylällä.

Maakuntakaavan vahvistamisen jälkeen on vahvistettu (valtioneuvosto 22.12.2009) uudet valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), joissa Hautalanmäki ei ole enää mainittuna. Keski-Suomen maakun-

28.1.2015

tamuseon Kioski -sovelluksessa on erikseen mainittu Hautala maakunnallisesti arvokkaana kohteena.

Hautalanmäen alue on selvityksissä todettu muodostavan omaleimaisen, pienipiirteisen ja perinteisestä mäkikyläasutuksesta kertovan kokonaisuuden Muuratharjun rinteelle. Eteläosassa aluetta on Hautalan rakennusryhmä 1800-luvun alkupuolelta. Uudet liikennejärjestelyt ovat osittain heikentäneet ympäristökokonaisuutta.

Hautalanmäen alue sijaitsee valtatie 9 pohjoisen eritasoliittymän läheisyydessä. Se ulottuu aina Rauvanlahdentielle, ja toisaalta keskustan asutuksen läheisyyteen. Rajauksessa on huomioitu tilojen läheisyydessä olevat peltoalueet, koska ne luovat osaltaan vanhaa kylämaisemaa ja toimivat samalla suojavyöhykkeinä vanhalle asutukselle. Alueen ympärillä on uutta taajama-asutusta.

Hautalanmäen eteläosa, jossa sijaitsevat Hautalan, Santamäen, Hietalan ja Heikkilän tilojen 1800-luvulla rakennetut pihapiirit, on osa vanhaa Muuramen kylän keskustaa, jonka juuret ovat jo 1500-luvulla. Muuramen kirjan mukaan tämä alue on eniten säilyttänyt muistoja entisestä Muuramesta. Nykyisin alue on teiden saartama. Kinkovuorentie kulkee kokonaisuuden lävitse. Tilojen maat ovat jääneet laajenevan keskustan alle, mutta pihapiirit rakennuksineen ovat kuitenkin säilyneet alueella kertomassa Muuramen kylän entisaikaisesta vauraasta talonpoikaisasutuksesta. Tervala on ollut osa tätä kokonaisuutta, mutta sotien jälkeen se on muuttunut paljon. Tilan päärakennus purettiin jo 1970-luvulla kevyen liikenteenväylän tieltä.

1980- ja 1990-luvuilla Hautalanmäen miljöö on muuttunut uusien tielinjauksien ja eritasoliittymien myötä. Vuoden 1997 osayleiskaavassa Heikkilän ja keskustan välissä olevat pellot on merkitty ARK-alueeksi. Toteutuessaan taajama-asutus tulee kiinni vanhoihin tilakeskusten rakennuksiin. Maakuntakaavassa 2009 alueen raja-
us on melko summittainen.

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta sen reunoilla on keskustan, Kotirannan, Hautalanmäen ja Punasillan asemakaava-alueet. Hautalanmäen asemakaavoitettu alue työntyy hieman Hautalanmäen kulttuuriympäristön aluerajauksen sisälle. Muuten raja-
us noudattelee pitkälti asemakaavoittamatonta aluetta.

Vuonna 2012 on todettu, että tärkeitä taajamakuvalaisia elementtejä alueella ovat korkeusvaihteluiden lisäksi avoimet viljelysmaisemat peltoineen ja pihapiireineen erityisesti Hautalanmäen lähistöllä. Tärkeä elementti on myös alueen mittasuhteet. Vanhat maatilojen pihapiirit ovat edelleen kiintopisteitä maisemassa, ja muu asutus on alisteista niille. Vanhat maatilojen pihapiirit luovat myös yhtenäisen maisemalinjan Muuramentien varteen valtatie 9 eritasoliittymästä Peltolantiehen asti. Uudet tielinjaukset rikkovat hieman kokonaisuutta. Myös Hautalanmäentien asutuksen yleiskuva on säilynyt pienipiirteisenä.

28.1.2015

*Kuva 19: Hautala*

Hautala sijaitsee mäen rinteessä näkyvällä paikalla valtatie 9, Muuramentien ja Vanhan Nelostien välisessä maastossa. Pihapiiri koostuu useammasta rakennuksesta, joista tärkeimmät ovat ryhmittyneet neliön ympärille muodostaen umpipiin (vaikutteita läntisestä rakennuskulttuurista). Hautalan rakennukset edustavat talonpoikaisempireä.

Hietalan pihapiiri sijaitsee Hautalan ja Heikkilän välissä, Kinkovuorentien ja Muuramentien risteyksessä. Sen ympäristössä on peltomaata; uusi taajama-asutus on tullut lähelle. Pihapiiriin kuului vuonna 1981 viisi rakennusta: päärakennus, alapytinki, aittarivi, navetta ja riihi. Nykyään pihapiirissä sijaitsee myös Tervalasta siirretyt aitta ja sauna. Vuoden 1997 inventoinnin mukaan Hietalan talon on tehty Hautalan talon tyyliin talonpoikaisempireä noudattaen.

*Kuva 20: Heikkilä 2012*

28.1.2015



Kuva 21: Hautalanmäen likimääräinen raja-
aus sekä Hautalan ja Hietalan talot (Keski-Suomen mu-
seon Kioski-sovellus, 2013).



Kuva 22: Hietala

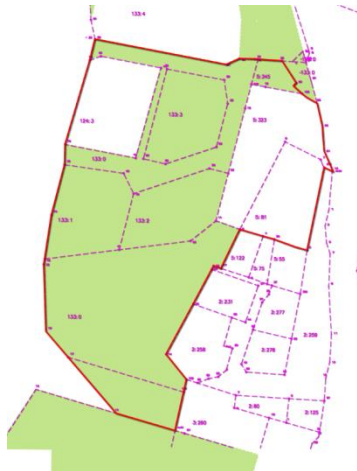
3.1.11 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

28.1.2015

3.1.12 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi kunnan omistuksessa. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 10.11.2014 lisäksi Rehtipalsta-tilan 124:3 ostamisen kunnalle.

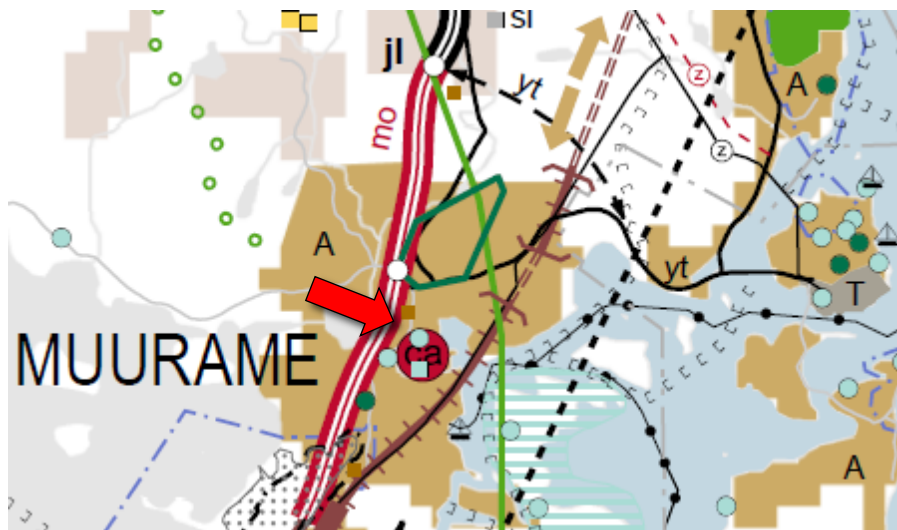


Kuva 23: Kunnan maanomistus merkitty kuvaan vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualue rajoittuu taajamatoimintojen alueeseen (A) ja keskusta-alueelle (ca).



28.1.2015

Kuva 2. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu keskusta-alueeseen (ca) uuden moottoritien (punainen tiemerkinä) varteen.

Maakuntakaavaa on täydennetty vaihemaakuntakaavoilla.

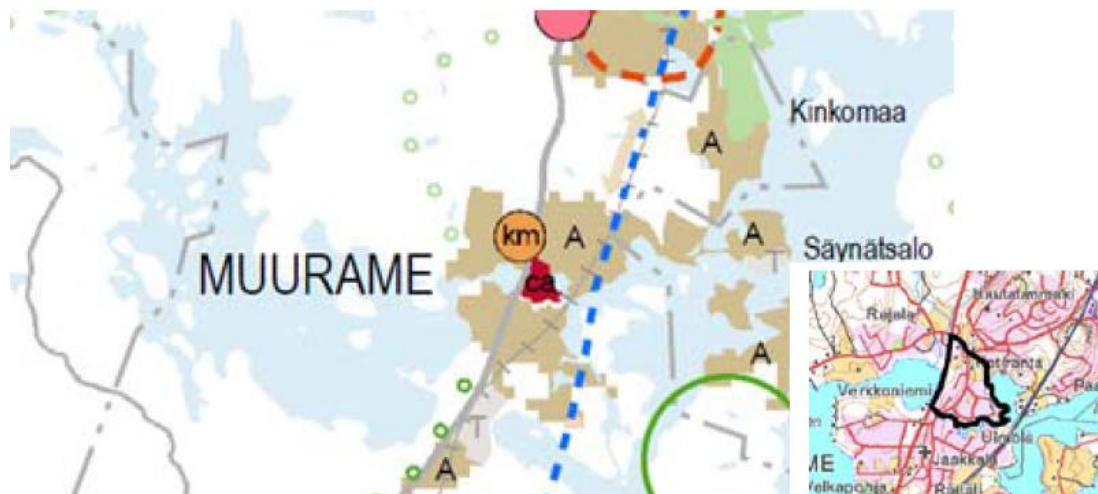
- 1. vaihemaakuntakaava: Jyväskylän seudun jätteenkäsittelykeskus
- 2. vaihemaakuntakaava: Maa-aineshuolto ja luontoarvot
- 3. vaihemaakuntakaava: Turvetuotanto, suoluonto ja tuulivoima
- 4. vaihemaakuntakaava: Kaupallinen palveluverkko

Vaihemaakuntakaavoissa 1-3 ei suunnittelualueelle osoiteta aluevarauksia.

3.2.2 4. vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuuston 3.5.2013 hyväksymä 4. vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Vaihemaakuntakaavan mukaisesti keskusta-alueella (ca) vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala voi olla enintään Muuramessa 15 000 k-m².

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaavan 24.9.2014. Kaava tulee voimaan kuulutuksella (MRL 93 §).

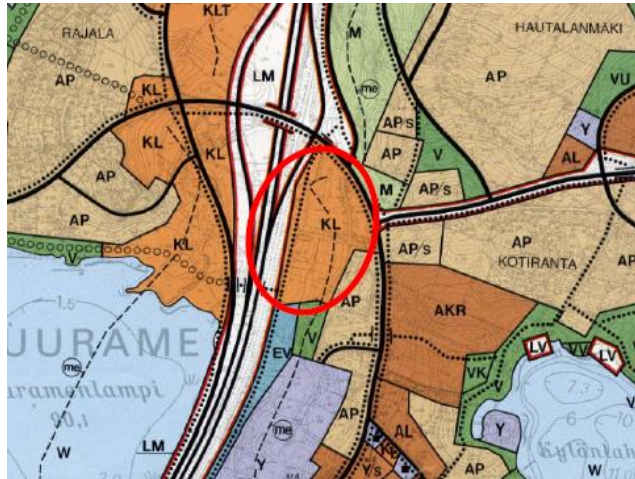


Kuva 24: Ote 4. vaihemaakuntakaavasta, johon keskusta-alue (ca) on rajattu.

28.1.2015

3.2.3 Yleiskaava

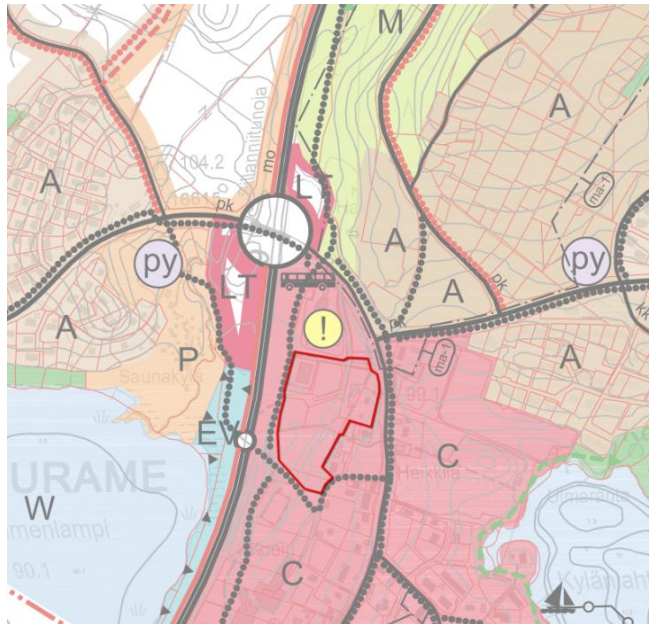
Suunnittelualue on osa kunnanvaltuuston vuonna 1997 hyväksymää oikeusvaikutuksetonta Keskustaajaman osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu liikarakennusten korttelialueeksi (KL).



Kuva 25: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta (1997).

Keskustaajaman osayleiskaavaa ollaan uudistamassa. Osayleiskaavan pääpainona ovat kunnan strategiset pitkän aikavälin linjaukset erityisesti asumisen, kaupan ja liikenteen suunnittelun osalta. Keskustaajaman osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 6.2.–22.3.2013. Tavoitteena on saada ehdotusvaihe käsittelyyn alkuvuonna 2015. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteiseksi.

28.1.2015

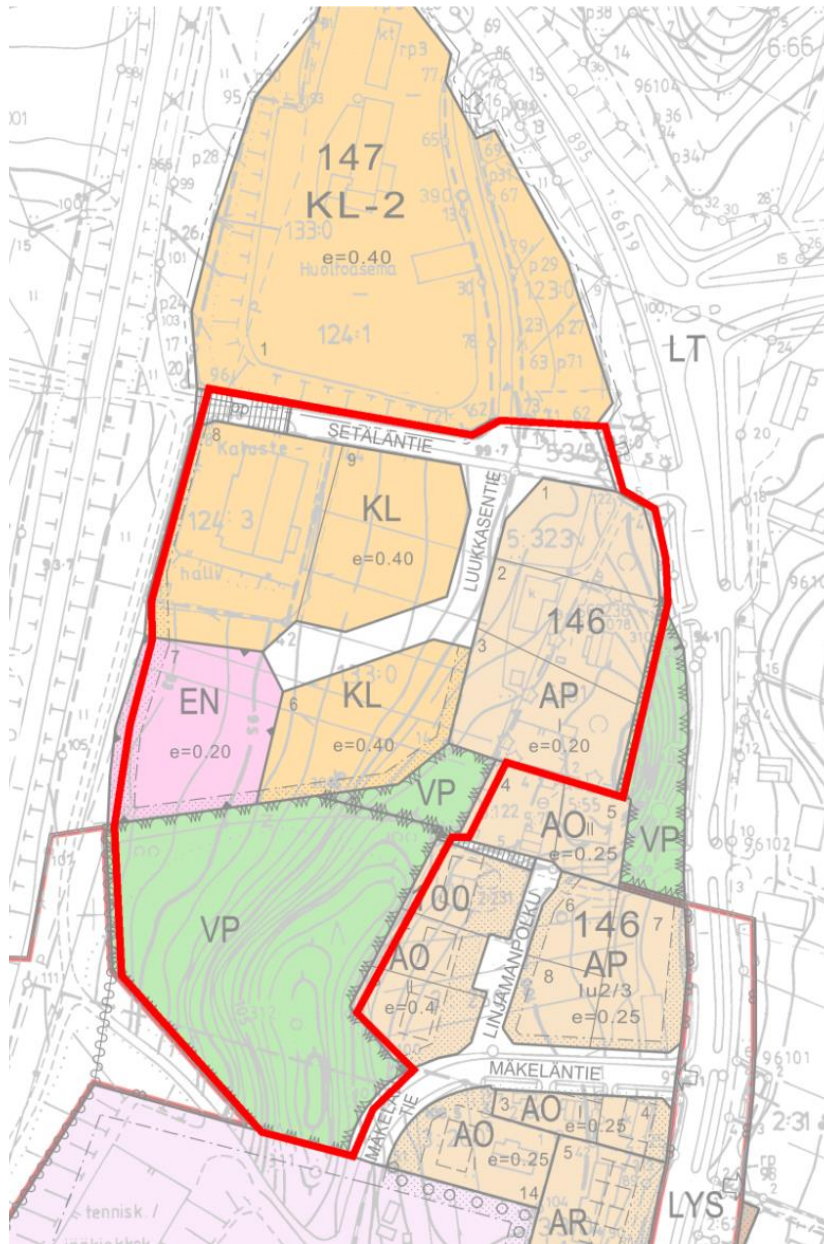


Kuva 26: Ote Keskustaajaman osayleiskaavan muutoksesta, luonnos 15.1.2013. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.9.2002 hyväksytty Setäläntien asemakaava. Setäläntien pohjoispuolen korttelialueelle on laadittu kaavamuuotos 23.2.2004. Alue on osoitettu liikerakentamiselle (KL), pientaloille (AP), yhdyskuntahuoltoa palvelevalle rakentamiselle (ET) sekä puistoalueelle (VP).

28.1.2015



Kuva 27: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavamuutoksen raja on esitetty punaisella viivalla.

28.1.2015

3.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Muuramen rakennusjärjestys on hyväksytty kv 26.1.2009 § 23.

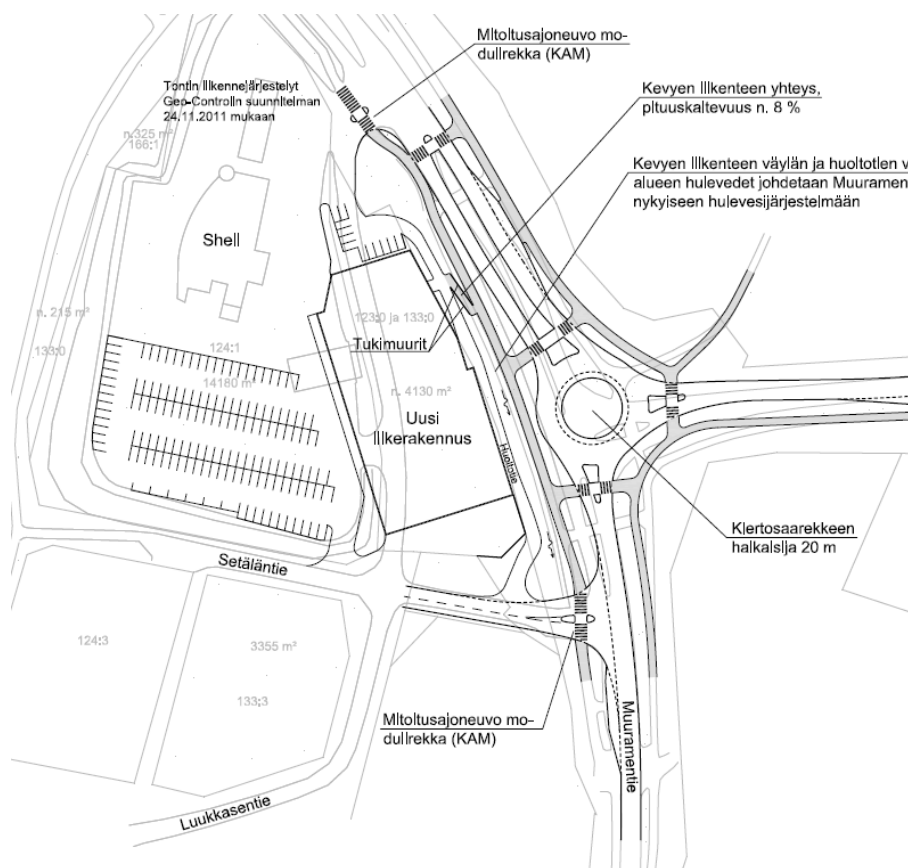
3.2.6 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta tarkistetaan ja hyväksytään kaavaprosessin aikana hyväksymiskäsittelyyn mennessä.

3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Kiertoliittymäsuunnitelma Muuramentielle 2011.

Muuramentien – Kinkovuorentien risteyskseen on tehty kiertoliittymäsuunnitelma 2011.



Kuva 28: Muuramentien kiertoliittymä, luonnos 25.11.2011, Destia Oy

28.1.2015

Keskustan kehittämistyöpaja 2013

Muuramen keskustan kehittämiseksi järjestettiin 19.12.2013 kehittämistyöpaja.

Kehittämistyöpajan tarkoituksena oli pohjustaa varsinaista keskustan kehittämissuunnittelua. Työpajaan kutsuttiin suunnittelun ammattilaisia. Maastokävelyn jälkeen ideoitiin vapaasti keskustan kehittämisen vaihtoehtoja.

Kauppakeskuksen alueen nähtiin kehittyvän ja vahvistuvan kaupallisten palvelun suhteen. Erityisen tärkeäksi koettiin myös kevyen liikenteen yhteyksien vahvistaminen kauppakeskuksen alueelta keskustan liikekeskusta.



1. Paloasema Kinkovuorentien varteen
2. Vt:lle ramppi Tampereen suunnasta Muurameen
3. Vt:n päälle kansi "Jyväskylän eteläportti"
4. Shell – K-kauppa – lämpövoimala: liike- ja toimistorakentamista, kauppakeskus, pysäköinti alla, minuuttihotelli
5. Kevyenliikenteen reittien erottaminen Muuramentiestä:
 - Kinkovuorentieltä yhteys uuden kauppakeskuskusalueen ja koulun kautta keskustaan
 - Kinkovuorentieltä yhteys keskustaan rannan / maisemapellon kautta
6. Kinkovuorentien eteläpuoliselle pellolle tiiviihköä asuinluetta
7. Muuramentieltä säilytetään avoin näkymä kylälahdelle esim. Heikkilän pellon kohdalla. Pelto voisi olla maisemapelto, jolla auringonkukkaa yms.
8. Muuramentieltä avataan näkymiä koululle ja työväenopistolle
9. Koulun eteläpuolelle, Muuramentien varteen maanalainen pysäköintilaitos

Kuva 29: Työpajan 2013 ideoita keskustan kehittämisestä.

Keskustan kehittämissuunnitelma 2014

Keskustan kehittämissuunnitelman laatiminen aloitettiin keväällä 2014 ja se valmistuu vuoden loppuun mennessä. Suunnittelualue käsittää Muuramen keskustan alueen (maakuntakaavan mukainen raja).

Tavoitteena on tuottaa uusia ja raikkaita ideoita Muuramen keskustan kehittämisen lähtökohdiksi ja myöhemmin jalostettavaksi. Tavoitteena on Muuramen keskustan vetovoimaisuuden lisääminen, alueen viihtyvyys ja toimivuus sekä palvelujen säilyminen. Keskustan alueen kehittämissuunnitelman laaditaan yhteistyössä kiinteistönomistajien, yrittäjien ja yhdistysten sekä asukkaiden kanssa.

Merkittävimmät uudistuskohdeet:

- Vanha ja uusi liikekeskus: näiden välinen yhteys, pääpaino vanhan liikekeskuksen kehittämisessä

28.1.2015

- Asumisen tehostaminen/tiivistäminen
- Tiejärjestelyt ja kevyenliikenteenväylät
- Muuramejoki ja Kylänlahti, rannan hyödyntämismahdollisuudet

Suunnittelutyön aikana tutkittiin erityisesti keskusta-alueella liikerakentamisen ja asumisen suhdetta ja määrää sekä kevyen liikenteen yhteyksiä uuden kauppakeskuksen ja vanhan liikekeskuksen välillä. Lähtökohtana oli ja joka myös työn aikana selkiytyi, että uuden kauppakeskuksen alueelle sijoitetaan ja ohjataan kaupan suuryksiköitä. Vanhan liikekeskustan kehittämiseksi laadittiin 4 erilaista vaihtoehtoa, joista vaihtoehto 4 valittiin kehittämissuosituksiksi. Vanhaa liikekeskustaa tuetaan asumisella sekä nykyistä rakennetta kehittämällä (esim katulinjat, sillat, rannat). Muuramentien ja Virastotien risteysaluetta eli ns. Muuramenporttia kehitetään enemmän asumiselle, liikerakentaminen ohjataan ns. vanhaan liikekeskukseen. Kehittämissuunnitelma sisältää vanhan liikekeskustan osalta maankäyttökaaviot kerrosaloineen, toimenpideohjelmineen ja vaiheistuksineen (selostuksen erillinen liiteaineisto).



Kehittämissuunnitelmassa on esitetty visio myös ns Tervalan peltojen toteuttamiseksi. Alue kytkeytyy uuteen kauppakeskuksen alueeseen puistobulevardin kautta, josta edelleen välittyvät kevytväyläyhteydet vanhaan liikekeskustaan, Päijän-

28.1.2015

teen rannalle sekä pohjoisosan asuntoalueille. Uutta asumista on kehittämisalueella kaikkiaan noin 1500 hengelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle sijoitettu lämpökeskus tulee poistumaan alueelta ja ko. korttelialue voidaan hyödyntää liiketoimintaa varten.

Keski-Suomen kaupallisten palveluverkkoselvityksen 2012 mukaan Muuramen ostovoiman kasvun pohjalta arvioitu vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on 17 300 kem2.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittyminen kaupallisiin tarkoituksiin.

Asemakaavan rakennetta tarkastellaan kokonaisuutena uudelleen. Alueella huomioidaan paremmin myös kevyen liikenteen yhteystarpeet Koulunmäelle ja siitä edelleen keskusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan toimesta ja esitetty [kaavoituskatsauksessa](#) 2014, vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Keskisuomalaisessa 16.6.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset:

- Kunnan viranomaiset
- ELY – keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Perusturvalautakunnan ympäristöterveysjaosto
- Pelastuslaitos

Muut asianosaiset:

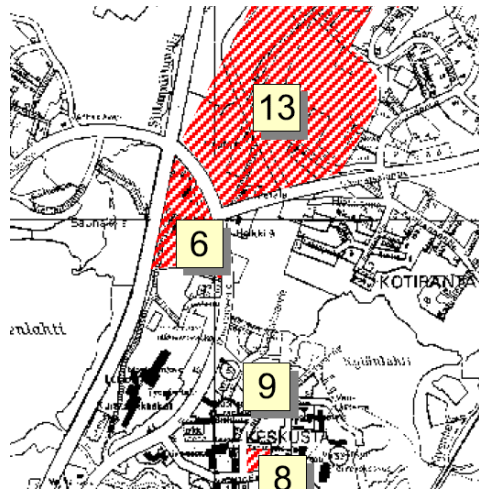
- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat yhteisöt

28.1.2015

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on mainittu [kaavoituskatsauksen 2014](#) yhteydessä s. 4, "Setäläntien asemakaavan muutos/kauppakeskus". Kaavoituskatsaus on käsitelty teknisten palveluiden lautakunnassa 10.12.2013.



Kuva 30: Kaavoituskatsauksessa määritelty suunnittelualueen sijainti (nro 6).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu kaavaseloſtuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.6. - 29.6.2014. Oas:iin voi tutustua koko kaavaprosessin ajan kunnan nettisivuilla <http://www.muurame.fi/fi/liikekeskuksen-ase-makaavan-muutos/> ja kunnanvirastolla. OAS:ia päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.5.2014. Toisen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja sitä koskevat lausunnot ja muistutukset on saatu. Tarvetta ei ollut.

Viranomaisneuvotteluun on kutsuttu / pyydetty lausunnot seuraavilta viranomais-tahoilta:

- ELY - keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo

28.1.2015

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on Muuramen kaupallisten palvelujen kehittäminen liikenteen toimivuus ja turvallisuus sekä koko keskustan rakenne huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanne (valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja voimassa oleva asemakaava) ja niiden sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa Suunnittelutilanne.

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan kuvattu jäljempänä vielä erikseen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen näkyvän sijainnin johdosta asemakaavan tavoitteisiin kuuluu alueen ja rakennusten ulkoasun riittävän laatutason varmistaminen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osalliset ovat voineet osallistua kaavaprosessiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatun mukaisesti ja ilmaista omia tavoitteitaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadinnassa pyritään tehokkaaseen ja sitä kautta taloudelliseen mutta samalla laadukkaan elinympäristön muodostavaan ratkaisuun.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Nollavaihtoehto

Nollavaihtoehdossa voimassa oleva asemakaava säilyy nykyisellään.

Osa suunnittelualueesta on tarpeettomasti EN – aluetta, asemakaava on tältä osin vanhentunut. Voimassa oleva kaava rajoittaa korttelirakennetta katuvarauksillaan ja asuinkäyttöön varatuille korttelin osilla. Voimassa oleva kaava rajoittaa alueen kehittämistä liikerakentamiseen painottuen.

4.5.2 Kaksi isompaa tonttia

Voimassa olevan asemakaavan pienten tonttien yhdistäminen siten, että alueelle muodostuisi kaksi isompaa liikerakentamisen tonttia.

Ratkaisu on ongelmallinen, koska alueelle ei ole olemassa valmiita suunnitelmia rakennerratkaisuista. Kaksi tonttia voi rajoittaa ja ohjata toteutumista kaupalliselta kannalta ja liikenteellisesti toimimattomaan ratkaisuun.

4.5.3 Yksi iso tontti

28.1.2015

Yhden tontin ratkaisussa koko kaupalliselle toiminnalle vapautuva alue osoitetaan asemakaavalla yhdeksi isoksi tontiksi, jonka jakamista asemakaava ei sinänsä estä. Ratkaisu antaa vapaat kädet liikerakenneratkaisulle ja aluetta voidaan käsitellä kokonaisuutena.

4.5.4 Mielenpitoet ja lausunnot sekä niiden huomioonottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavasta saatiin 3 lausuntoa ja jätettiin 4 mielenpidettä. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana kaavasta saatiin 3 lausuntoa ja jätettiin 2 muistutusta. Asemakaavaselostuksen liitteenä ovat vastineraportit molemmista kuulemisvaiheista.

Valmisteluvaiheen jälkeen kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

- Liikekorttelin ja asuinpientalokorttelin väliin esitettiin istutuskaistamerkintää ja täydennettiin aitaamisvelvoitetta erityisesti pientaloalueen suunnalle.
- Setäläntielle lisättiin tarvittavat liittymäkiellot.
- Valtatien puoleiselle rajalle merkittiin rakentamisalueen raja.
- Kaavaselostusta täydennettiin kaupallisten palveluiden ja sosiaalisten vaikutusten osalta sekä laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu ja selvitetään hulevesivirtaamat.
- Kaavaselostukseen lisättiin Shellin kiinteistö kulttuuriympäristön kuvaukseen.
- Kaavamääräyksiin lisättiin uudisrakentamista koskeva kaavamääräys kulttuuriympäristön huomioimisesta.
- AL-kortteli muutettiin maanomistajan toiveesta nykyistä maankäyttöä vastaavaksi.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat merkitykseltään vähäiset muutokset:

- Hulevesiä koskevaa selvitystä täydennettiin ja lisättiin hulevesien käsittelyä koskeva määräys.
- Kaavaselostusta täydennettiin / korjattiin AP-korttelin visiointiin liittyvien havainnekuvien osalta.
- Korvattiin aitaamista koskeva määräys:

"Liiketoimintojen asiakas- / huoltoliikennettä, lastauslaitureita tai jätelavoja ei saa sijoittaa AO-korttelin tontteja vasten ilman riittävää melu- ja näköesteitä tai muuta suoran näköyhteyden ja häiriön estävää rakennetta."

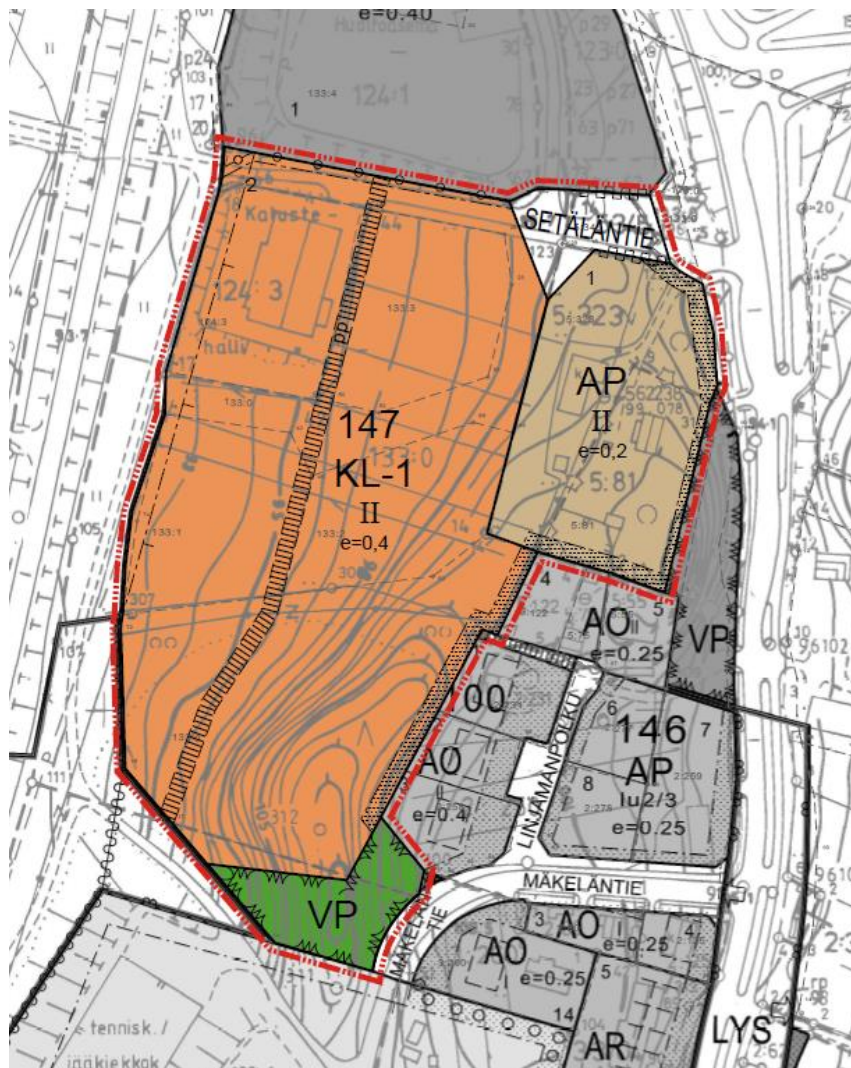
...määräyksillä:

KL-1 korttelin AO-kortteleita vasten sijoittuvalle istutettavalle tai säilytettävälle alueen osalle on istutettava tai säilytettävä puita ja pensaita niin, että ne muodostavat tiiviin suojavyöhykkeen. Suojavyöhykkeelle on tarvittaessa estettävä häiriötä aiheuttava pääsy istutuksiin tai aidoin.

KL-1 korttelin AO-kortteleita vasten tulee muodostaa yhtenevä melu- ja näköestettä tai muu suoran näköyhteyden ja häiriön estävä rakenne, mikäli maanmuoto ei tarjoa riittävää suojaa (yli puolet liikerakennuksesta maanmuodon takana).

28.1.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 31: Asemakaava osana voimassa olevaa asemakaavaa

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1 Mitoitus

- Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 4,5 ha (40 467 m²).
- KL- 1 – tontin pinta-ala on 30 032 m². Rakennustehokkuudeksi on annettu $e = 0,4$.
- Korttelin 146 AP – tontin rakennustehokkuus $e = 0,2$. AP – korttelin pinta-ala on 7 138 m².
- Puistoalueen VP pinta-ala on 1 949 m².
- Katualuetta (Setäläntie) on 1 347 m².

Lisäksi liikerakennusten korttelialueelle voi rakentaa:

28.1.2015

- Yleistä jalankulkua varten katettua ja lämmitettyä tilaa.
- Jalankulkualueelle saadaan sijoittaa yleistä viihtyvyyttä lisääviä rakennelmia ja laitteita.
- 2500 m² terveys-, koulutus- ja liikuntapalveluja varten.
- Pysäköintitiloja osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolelle.

5.1.2 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ovat Ympäristöministeriön oppaan 12 mukaiset. Merkintöjen selitykset sekä kaavamääräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

5.1.3 Nimistö

Kaava-alueelle jää katualue Setäläntie.

5.2 Kaavan vaikutukset

MRL:n 9:n mukaisesti kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.2.1 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen sen hyödyntämistä.

5.2.2 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä kulttuurisia vaikutuksia suhteessa voimassa olevan kaavan sallimaan maankäyttöön. Alueelle on jo rakentunut liikera kentamista.

28.1.2015

5.2.3 Kaupalliset vaikutukset (palveluverkko)

Asemakaavan kaupallisista vaikutuksista on tehty erillinen selvitys (liitteenä). Selvityksen johtopäätökset ovat seuraavat:

- *Muuramen palvelutarjonta suhteessa väestöpohjaan on parantunut vuoden 2013 alussa avatun liikekeskuksen myötä, mutta tarjonta on edelleen varsin heikko. Muuramesta asioidaan pääosin Jyväskylässä. Ostovoimaa virtaa kunnan ulkopuolelle päivittäistavarakaupassa -32 %, erikoiskaupassa -89 % ja autokaupassa ja huoltamotoinnassa -85 %.*
- *Liikekeskuksen alue on osa olemassa olevaa Muuramen yhdyskuntarakennetta ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa, joten liikekeskuksen toteutuksella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Asutusrakenteen laajentuessa edelleen pohjoisen suuntaan liikekeskuksen lähiväestön määrä tulee lisääntymään merkittävästi.*
- *Muuramen oman väestön ostovoiman ja ostovoiman siirtymien pohjalta arvioitu vähittäiskaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on noin 26 000 k-m², mikäli tavoitteeksi asetetaan kysynnän ja tarjonnan tasapaino. Muuramen ostovoiman kasvu ja ostovoiman vuodon vähentäminen sekä niiden pohjalta arvioitu liiketilan lisätarve mahdollistavat liikekeskuksen toteuttamisen Muurameen.*
- *Liikekeskus tarjoaa kilpailukykyisiä sijaintipaikkoja ja mahdollistaa uusien yksiköiden sijoittumisen Muurameen ja luo sitä kautta edellytykset toimivalle kilpailulle. Mikäli alueen mitoitus määrittää Muuramen kysynnän mukaan, ei alueen toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toimintaedellytyksiin pitkällä tähtäimellä. Lyhyellä tähtäimellä uuden liikekeskuksen rakentaminen muuttaa kilpailutilannetta.*
- *Liikekeskuksen toteuttaminen mahdollistaa vähittäiskaupan tarjonnan monipuolistumisen ja sitä kautta Muuramen kaupallisen vetovoiman vahvistumisen. Palvelutarjonnan paraneminen omassa kunnassa vähentää tarvetta asioida Jyväskylässä ja luo edellytykset alueellisesti tasapainoisen palveluverkon kehitykselle seututasolla.*
- *Liikekeskus vahvistaa Muuramen keskustan pohjoisosan kaupallista vetovoimaa ja siirtää kaupallista painopistettä ydinkeskustasta pohjoisen suuntaan. Liikekeskuksen kaupallinen rooli ja työnjako ydinkeskustan kanssa on tarpeen määritellä niin, että alueet tukevat toistensa kehitystä. Muuramen kunnan tavoitteena on ohjata uuteen liikekeskukseen vähittäiskaupan suuret yksiköt ja kehittää ydinkeskustan alueella nykyisiä kiinteistöjä ja mahdollistaa pienten vähittäiskaupan yksiköiden ja kivijalkamyymälöiden sijoittuminen ydinkeskustaan. Asemakaava mahdollistaa liikerakentamista noin 12 000 k-m², joka on 80 % Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaavassa määrittelystä Muuramen keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksesta.*
- *Päivittäistavarakaupan palvelut tulisi pyrkiä säilyttämään myös ydinkeskustassa. Alustavien suunnitelmien mukaan liikekeskukseen sijoittuu pääosin erikoiskauppaa, joten liikekeskuksen toteutuksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ydinkeskustan päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiin. Myös erikoiskaupan toiminta-*

28.1.2015

edellytykset keskustassa tulee turvata. Ydinkeskustan alueella on tarkoitus kehittää nykyisiä kiinteistöjä ja mahdollistaa pienten erikoisliikkeiden sijoittuminen ydinkeskustaan. Käytännössä uusi liikekeskus voi kaupan näkökulmasta olla ainoa varteenotettava uusien erikoiskaupan yksiköiden sijaintipaikka Muuramessa.

- *Liikekeskus on hyvin saavutettavissa henkilöautolla eri puolilta kuntaa. Muuramen alue- ja yhdyskuntarakenne huomioon ottaen asiointimatkat liikekeskukseen ovat valtaosalle kunnan asukkaista kohtuulliset. Myös joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä asiointi on mahdollista. Käytännössä valtaosa asioinneista tehdään kuitenkin henkilöautolla, jolloin saavutettavuuden kannalta on tärkeää huolehtia alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuudesta.*

Keskustan kehittämissuunnitelmassa tavoitteena oli erityisesti tarkastella liikerakentamista sekä uuden kauppakeskuksen ja vanhan liikekeskuksen suhdetta/työnjakoa. Uuteen kauppakeskukseen ohjataan kaupan suuryksiköt ja vanhan liikekeskustan alueella kehitetään nykyisiä kiinteistöjä. Uusien kerrostalojen yhteyteen varataan tiloja ns. kivijalkaliikkeitä varten. Vanhan liikekeskustan alueella lisätään asumista turvaamaan päivittäistavarakaupan säilyminen alueella. Alueella on jo vireillä senioritalo ja kerrostalon kaavamuutos (Mikkolan asemakaavamuutos). Kehittämissuunnitelma toimenpideohjelmiseen on selostuksen erillisenä liitteenä.

5.2.4 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaava vaikuttaa toteutuessaan taajamakuvaan myönteisesti. Lämpölaitos poistuu ja tilalle rakentuu ilmeeltään yhtenäinen kaupallinen alue.

5.2.5 Vaikutukset maisemaan

Alue näkyy maisemassa lähinnä valtatie suuntaan. Vajaassa käytössä oleva väylä, avoin maisema muuttuu rakennetuksi.

5.2.6 Vaikutukset lähiympäristön maisemaan

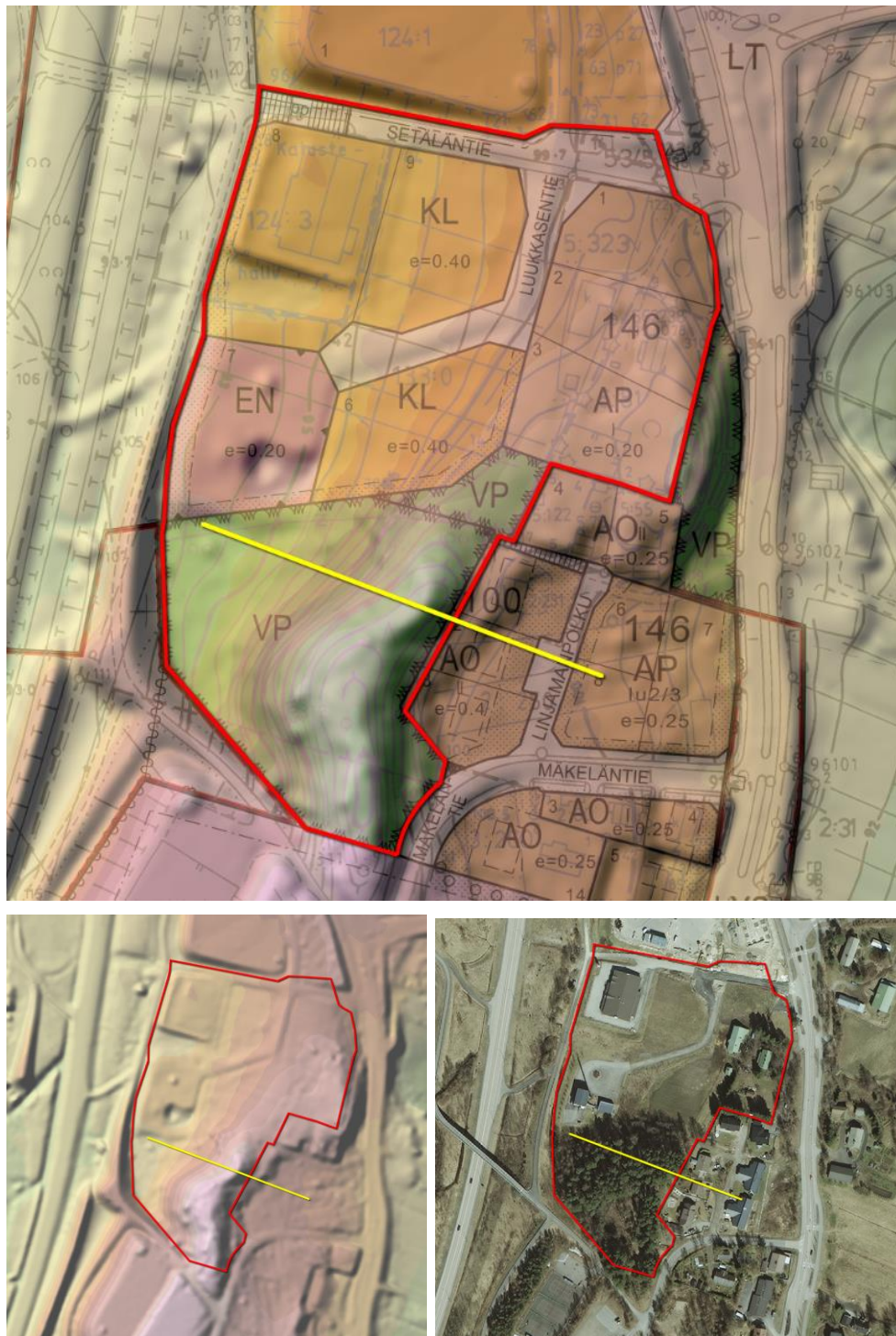
Lähiympäristön maisemamuutokset kohdistuvat lähinnä Linjamaanpolun pientaloasutukseen, sillä lämpökeskuksen ja asutuksen välinen puistoalue muuttuu liikerakentamiselle.

Asemakaava mahdollistaa tontille kaksikerroksisen liikerakentamisen. Tontti rajoittuu kaakossa AO – kortteliin. Tontin eteläosassa on Muuramen harjuun kuuluva osa. Kukkulan harja on n. +109m:ssä.

Tontille tullaan Setäläntien kautta. Setäläntien päässä maanpinnan korkeusasema on n. +100m, josta se laskee alas valtatieä päin n. 6 metriä.

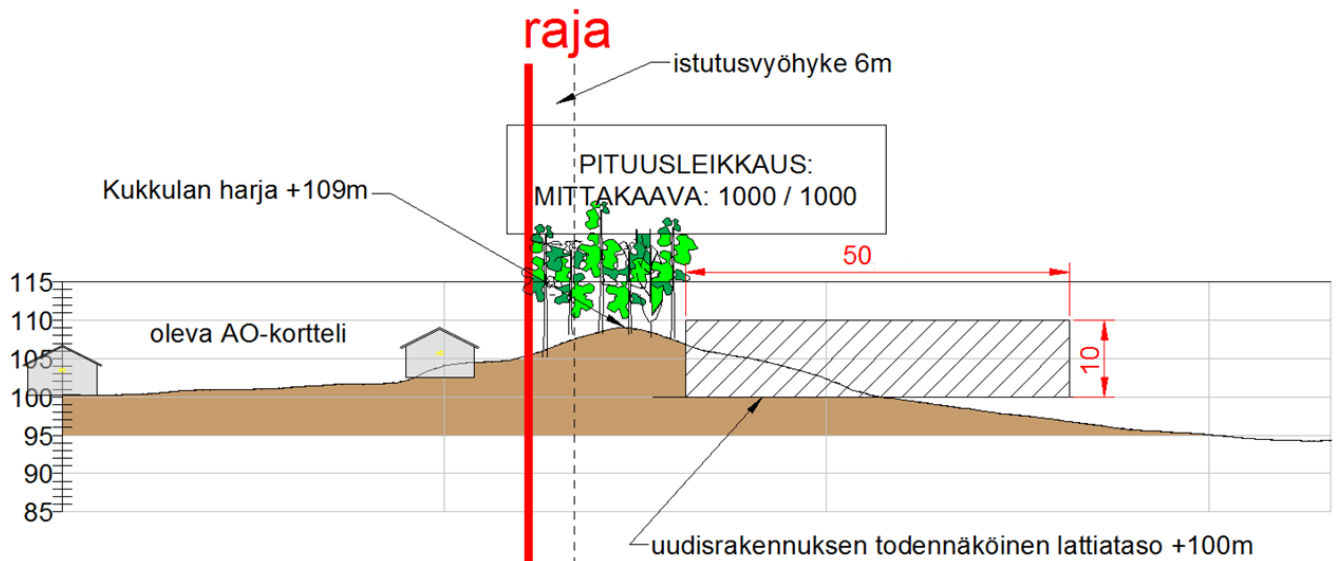
Liikerakentamisen lähtökorko asettunee todennäköisesti n. +100m:iin, jotta ei jouduttaisi mittaviin täyttöihin. Kaksikerroksisena rakennuksen harja ulottunee n. +110m:iin.

28.1.2015



Kuva 32: Olevassa oleva kaava (yllä) ja maanmittauslaitoksen 2m korkeusaineistosta tehty topografiaa havainnollistava väritys-varjostus sekä ortokuva. Kuviin on merkitty leikkauslinja (seuraava kuva).

28.1.2015



Kuva 33: Leikkaus

Kaavaan on merkitty AO – kortteliä vasten 6 metrin levyinen istutettava tai säilytettävä tontin osa. Alueella on olevaa vanhaa puustoa. Vähintään istutettavaksi / säilytettäväksi määrätty vyöhyke harjanteesta tulee säilymään.

Uudisrakentaminen ei tule merkittävästi näkymään Linjalanpolun suuntaan, lukuun ottamatta korttelin 146 tonttia 4, joka ei ole enää harjanteen takana. Sen osalta kaavaan on lisätty määräykset riittävän suojan muodostavasta aitaamisesta. Aita ja uudisrakentaminen suojaavat Linjalanpolkua valtatien melulta.



Kuva 34: Korttelin 146 tontin 4 rakennus.

5.2.7 Tekninen huolto

Alue kytketään olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

5.2.8 Liikenteelliset vaikutukset

Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa oppaan mukaan uuden maankäytön tuottama liikenne on minimissään noin 6 500 ajoneuvoa vuorokaudessa, jos sitä tarkasteltaisiin vain uusien kerrosneliöiden mukaan. Käytännössä uuden maankäytön liikennetuotos jää tätä pienemmäksi. Alueella on jo nyt päivittäistavarakauppa, apteekki ja Alko sekä erikoistavarakauppaa. Uusi

28.1.2015

maankäyttö täydentää nykyistä erikoiskaupan tarjontaa ja voidaan olettaa, että alueen nykyiset asiakkaat hyödyntävät myös uusia kaupallisia palveluita.

Pääosa asiakkaista on joko muuramelaisia tai lähiympäristön asukkaita sekä ohikulkijoita. Tarkasteltava alue on lähellä Jyväskylän Keljonkeskuksen kaupallista aluetta, joten Jyväskylän suunnasta alueelle ei todennäköisesti saavuta vain kaupallisten palveluiden takia.

Uuden alueen liikennetuotos on nykyisen lisäksi arviolta noin 2 500 – 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa kun alue on täysin rakentunut.

Liikenteen vaikutuksista on laadittu ehdotusvaiheessa erillinen toimivuustarkastelu, joka on selostuksen liitteenä.

Toimivuustarkastelun johtopäätökset olivat seuraavat:

Liittymäparin liikenne toimii vuoden 2015 nykytilanteessa illan mitoittavalla liikennemäärällä hyvin/erinomaisesti

- Uuden maankäytön rakentuessa Setäläntien eteläpuolelle, erityisesti Setäläntien liikennemäärät kasvavat.
- Lisäämällä Setäläntien tulosuunnalle vasemmalle kääntyville kääntymiskaista, liittymäparin vuoden 2015 liikenne uuden maankäytön toteuduttua toimisi illan mitoittavalla liikennemäärällä hyvin.
- Ilman kääntyvien kaistaa liikenne toimisi nykytilanteessa pääosin, mutta tulevaisuutta ajatellen se on tarpeen ja on suositeltavaa rakentaa jo nyt.
- Tulevaisuudessa vuoden 2040 arvioiduilla liikennemäärillä liittymäparin liikenne toimii simulointien perusteella riittävän hyvin.
- Kaistalisäykset ovat suositeltavia.

Liikenteen suuntautuminen

Uusi maankäyttö muuttaa myös liikenteen suuntautumista Muuramen taajaman alueella jonkin verran. Liikenne lisääntyy Muuramentiellä keskustan kaupallisten palveluiden siirtyessä hieman pohjoisemmaksi. Muuramentiellä kasvaa myös valtatien 9 ja kaupallisen alueen välinen liikenne.

Liikenneturvallisuus

Asemakaavan toteutuminen lisää liikennemääriä ja erityisesti Setäläntien liittymän liikennettä. Liikenteen lisääntyminen on maltillista ja jakautuu useille vuosille. Setäläntien liittymän toimivuuteen on kiinnitettävä huomiota. Tarvittaessa mahdollisille ongelmakohtille tehdään parantamistoimenpiteitä. Näitä ovat mm. tien ylittäminen vaihteittain ja liikenteen rauhoittaminen.

Kevyt liikenne

Kaavassa on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa ja se voidaan toteuttaa kaavassa myös katettuna. Ratkaisu tukee kaupallisen toiminnan edellytyksiä.

Alue kytkeytyy olemassa olevaan kevyen liikenteen verkkoon ja keskustan kehittämissuunnitelma sisältää yhteydet vanhaan liikekeskustaan, Päijänteen rantaan sekä läheisille asuntoalueille.

28.1.2015

Liittymät

Kaava ei muuta olevien liittymien määrää Muuramentielle.

Melu

KL – korttelin rakennusmassat ja aitaamiset suojaavat tausta-alueita valtatie melulta.

5.2.9 Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnallistekniikan toteuttaminen on suhteellisen edullista pehmeän maapohjan ja olevan kunnallistekniikan läheisyyden johdosta.

Palvelut

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät ja monipuolistuvat. Kaavan toteutuminen tukee lähialueen palvelujen ylläpitoa ja kehittämistä.

Yhteiskuntatalous

Alue on osoittautunut sijainniltaan kaupallista toimintaa suosivaksi. Valtatie läheisyys luo edellytykset ostovoiman hakeutumisen alueelle myös laajemmalti. Kauppakeskus on hyvin tavoitettavissa myös joukkoliikenteen keinoin. Alueen taloudellinen menestyminen tuottaa myönteisiä kerrannaisvaikutuksia koko kunnan talouteen.

5.2.10 Sosiaaliset vaikutukset

Viereisen AO - korttelin asukkaat ovat hankkineet kiinteistönsä puistoalueeseen rajoittuvina, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rakennusten piha- ja oleskelualueet on tehty tästä lähtökohdasta. Puistoalueen vaihtuminen rakennetuksi liikealueeksi muuttaa lähiympäristön luonnetta. Ajoneuvoliikenne ja alueella liikkuvien ihmisten määrä lisääntyy.

KL - korttelin rakennusmassojen sijoittelulla ja toteutustasolla on suuri merkitys kokonaisuuden toimivuuteen ja viihtyisyyteen. Kaavaan on lisätty tätä koskevia määräyksiä haitallisten vaikutusten vähentämiseksi.

Kauppakeskuksesta voi menestyessään muodostua positiivinen sosiaalinen kohtaamispaikka.

5.2.11 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava vahvistaa alueen olevaa luonnetta liikenteen solmukohtaan sijoittuvana kaupallisena keskittymänä. Aluetta laajennetaan keskustan suuntaan. Kunnan strategiana on (Keskusta kehittämissuunnitelma) luoda edellytykset sekä suunnittelualueen kaupallisen että keskustan liiketoimintojen yhteydelle ja kehittymiselle.

5.2.12 Ympäristölliset vaikutukset

Maa- ja kallioperä

28.1.2015

Maa- ja mahdollisesti kallioperää joudutaan todennäköisesti muokkaamaan. Vaikutukset riippuvat paljolti rakennusteknisistä ratkaisuista.

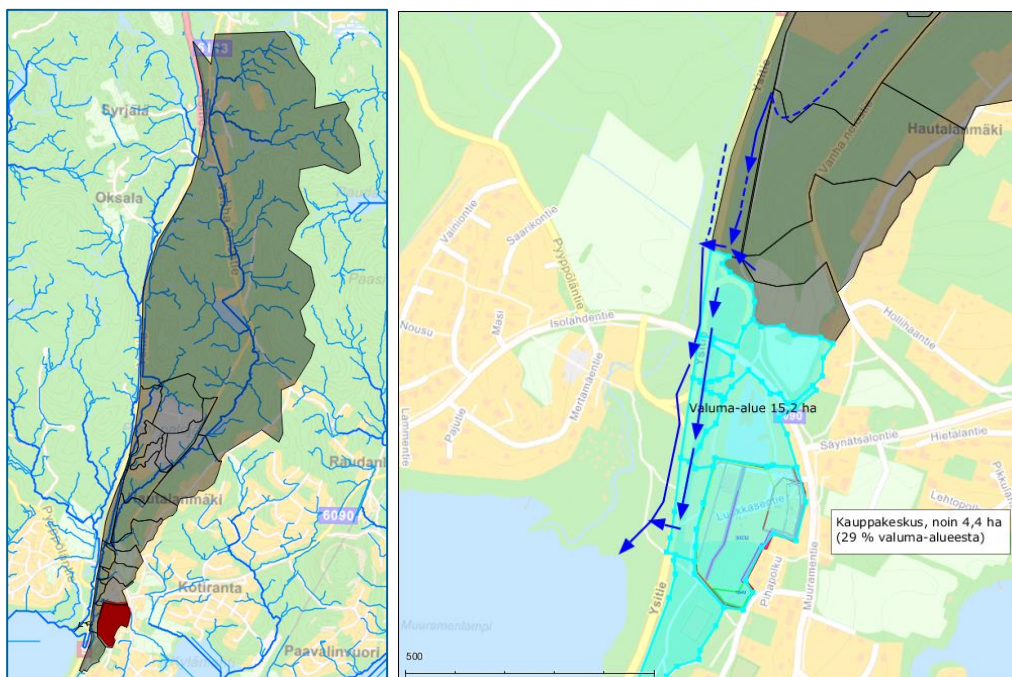
Hulevedet

Katto- ja paikoituskentät tuottavat hulevesiä. Hulevesien purkautumissuunta on valtatielle päin. Välittömästi kaava-alueen länsireunassa on kevyen liikenteen väylä ja laaja, 30 – 50 m leveä, painanne ennen valtatieta. Valtatie 4:n alittava rumpuputki sijaitsee kevyen liikenteen sillan kohdalla ja sen halkaisija on 1 m.



Kuva 35: Valtatien itäpuolella oleva, 30 – 50 m leveä painanne ja valtatie alittava putki.

Valuma-alueet ja virtausreitit ovat seuraavat:



Kuva 36: Vasemmalla on esitetty koko valuma-alue, johon kaava-alue merkitty punaisella. Oikealla VT9:n alittavan rummun valuma-alue ja virtausreitit.

Kauppakeskuksen alueelta tulee 20 min (kerran 10 vuodessa mitoitussade) saateella noin 500 m³ vettä, mikä on noin 45 % koko valuma-alueelta (15,2 ha) Muuratjärveen kulkeutuvasta hulevesimäärästä. Valuma-alueen vesimäärään on laskettu mukaan noin 25 % (300 m³) pohjoiseen ulottuvan valuma-alueen vesis-

28.1.2015

tä, oletuksena ettei aivan kaikki vesi kulkeudu VT 9 eritasoliittymän pohjoispuolella sijaitsevien rumpujen kautta tien länsipuolelle. Lyhytkestoisilla rankkasateilla rakennetun alueen vettä läpäisemättömien pintojen vaikutus korostuu.



Kuva 37: VT9:n alittavan rummun virtaama käytetyllä mitoitusateella.

Koska Kauppakeskuksen kaavoitettava alueen sijainti on lähellä VT9:n alittavaa rumpua, tulee kauppakeskuksesta sateen tuottama hulevesivirtaus rummun läpi kohtalaisen nopeasti sateen myötä. Muualta valuma-alueelta vettä tulee hitaammin, koska virtausreitti on pidempi ja näin saman sateen aiheuttama kokonaisvirtaama rummun läpi jää merkittävästi yhteenlaskettua lähes 600 l/s maksimissaan olevaa virtaamaa pienemmäksi.

Maksimivirtaaman rummussa aiheuttaa uusi Kauppakeskus, mutta sekin on vain 16 % VT9:n alittava rummun laskennallisesta kapasiteetista. Muualta valuma-alueelta tulevan virtaaman maksimi on edellisestä kuvaajasta nähtävissä reilun tunti sateen alkamisen jälkeen (1:20).

Tarkastelussa ei ole otettu huomioon mahdollista veden viivytystä Kauppakeskuksen alueella, koska viivytys siirtäisi Kauppakeskuksen virtaamapiikin kulkeutumista VT9:n alittavalle rummulle ajanhetkeen, missä muun valuma-alueen virtaamapiikki on saavuttanut rummun kohdan.

Kun valuma-alueen hulevesiä tarkastellaan kokonaisuutena, on toisaalla viivytettävä, mikä tällä tarkastelualueella tapahtuu luonnostaan ja toisaalla viivyttäminen ei ole tarpeellista. Maaperään imeyttäminen ei Kauppakeskuksen alueella oletettavasti tuottaisi toivottua tulosta, vaan imeytettävä vesi kulkeutuisi samaan kohtaan kuin pintavalunta, VT9:n alittavan rummun kohdalle maastopainanteeseen valtatie itäpuolelle.

Kauppakeskuksen alueella tulee järjestää hulevesien johtamisen järjestelyt siten ettei kiintoainetta kulkeudu (hiekoitushiekka ym.) putkien ja ojien kautta niin pitkälle, että kiintoaine joskus tukkisi sekä kevyenliikenteenväylän rummut että VT9:n alittavan rumpuputken.

28.1.2015

Pohjavedet

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Luonto ja eläimistö

Suunnittelualueen luontoselvityksessä ei havaittu sellaisia luontoarvoja, joilla olisi merkittäviä vaikutuksia kaavoituksen kannalta. Yhtenäisistä metsäalueista eristyneenä ja ihmisvaikutteisena alueena suunnittelualueen merkitys luonnon monimuotoisuudelle on kohtalaisen vähäinen.

Kaavan toteutumisen myötä alueen metsikkö pienenee. Luontoselvityksen mukaisesti sen mukana ei menetetä merkittäviä luontoarvoja.

Ilmasto

Lämpökeskuksen poistuminen alueelta vaikuttaa ilmanlaatuun positiivisesti.

5.2.13 Yritysvaikutukset

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät ja monipuolistuvat. Asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta julkisten palvelujen tarjontaan, mutta asemakaavan toteutuminen vilkastuttaa Muuramen yritystoimintaa. Kasvu luo resursseja keskustan ja palvelujen yleiselle kehittämiselle.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Meluhäiriötä tuottaa läheinen valtatie 9, mutta alueelle sijoittuvat toiminnot eivät ole melusta häiriintyviä.

5.4 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Näitä ovat:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne
- elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonympäristö
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Tavoite:	Otettu huomioon kaavassa:
Toimiva aluerakenne	
Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää	Uudisrakentaminen alueen kehittämistä ja vahvistaa näin alueen asemaa. Asemakaava täydentää jo olemassa olevaa kaupallista aluetta ja tukee siten aluerakennetta. Alueen sijainti on alueellisesti kaupallisten

28.1.2015

Tavoite:	Otettu huomioon kaavassa:
hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	toimintojen suhteen erinomainen.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.	Täydennysrakentaminen tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.
Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.	Kaavan mukainen rakentaminen tukee alueen kehittymistä kaupallisena alueena.
Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.	Kaavalla laajennetaan olemassa olevaa kaupallista aluetta. Täydennysrakentaminen toteutetaan laatutavoitteet huomioiden.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä. Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittäviä alueita.
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja sovel-	Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

28.1.2015

Tavoite:	Otettu huomioon kaavassa:
tuvat vedenhankintaan.	
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	Ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kevyelle liikenteelle tarjotaan reitti alueen poikki.
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet	
Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina.	Ei tätä kaavaa koskevia tavoitteita.

5.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan tavoitteet ovat maakuntakaavan ja 4. vaihemaakuntakaavan mukaiset. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen (ca) alueelle.

28.1.2015

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan toteuttaa, kun se on kuulutuksella saanut lain voiman. Toimeuttamista ohjaa ja valvoo kunnan rakennusvalvonta. Kaavan tavoitteena on antaa liiketoiminnan kehittämiselle joustavat lähtökohdat. Kaava mahdollistaa tontin toteuttamisen monella eri tavalla.

Havainnekuvat on laadittu kaavan valmisteluvaiheessa, jossa Muuramentien varren kortteli oli osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Kaavaehdotuksessa ko. kortteli palautettiin AP – kortteliksi ja tilanne sen osalta säilyy siten nykyisellään. Havainnekuviin on tästä syystä ko. korttelin valmisteluvaiheessa laadittu visiointi ruksattu punaisella.

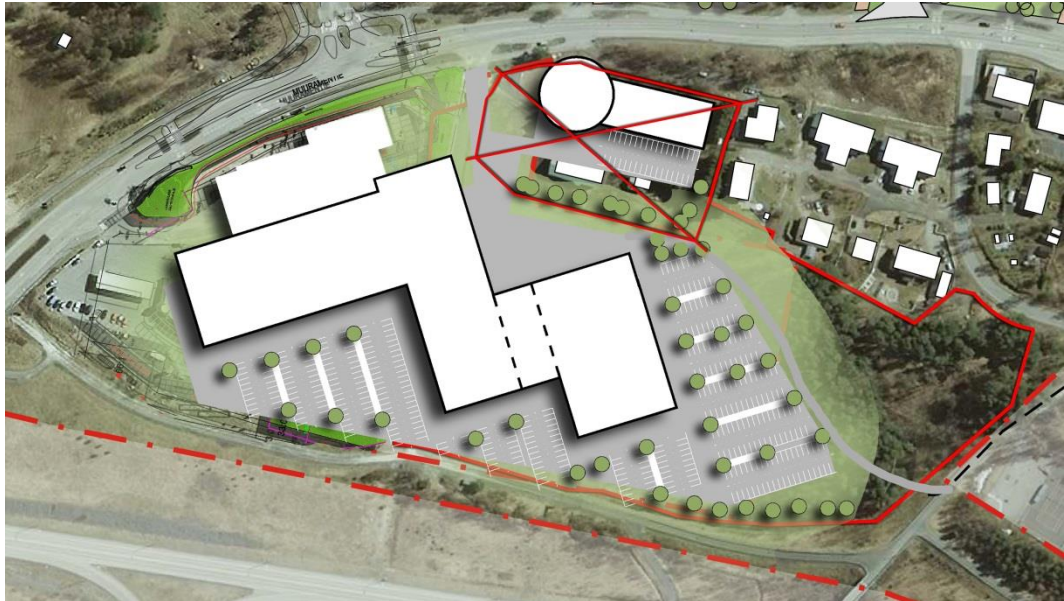
Vaihtoehto A



Kuva 38: Massoitteluvaihtoehto A

A – vaihtoehdossa rakennusoikeus toteutetaan yhtenä massana, joka sijoitetaan tontin valtatie puoleiseen reunaan.

28.1.2015

Vaihtoehto B*Kuva 39: Massoitteluvaihtoehto B*

Kaava mahdollistaa alueen toteutumisen myös yhtenäisenä kokonaisuutena pohjoisen tontin kanssa. Kuvan massoitteluvaihtoehto B ottaa pääsuuntansa Muuramentiestä.

Vaihtoehto C*Kuva 40: Massoitteluvaihtoehto C*

28.1.2015

Niin ikään kaava mahdollistaa rakennusoikeuden toteutumisen esim. kahtena erillisenä rakennuksena. Kuvan ehdotuksessa kokonaisuus muodostuu olevaa liikennekeskusta vastaavista rakennuksista. Ratkaisussa alueen pinnan muotoa muokataan voimakkaasti tasaamalla (täyttömaat harjusta).

6.1 Mainosvalot

Valomainokset tulee sijoittaa ja suunnata siten, että niistä ei aiheudu häiriötä lähiasutukselle. Tietoja lupamenettelystä ja ulkomainosten sijoittamisperiaatteista saa kunnan rakennustarkastajalta. Maankäyttö- ja rakennuslain määräykset on otettava huomioon erityisesti rakennuslupaa edellyttävien mainostornien osalta.

6.2 Liikenne

Alueen rakentuminen lisää ympäröivään liikenneverkkoon kohdistuvia parannuspaineita.

6.3 Tekninen infrastruktuuri

Teknisen infrastruktuurin suunnittelussa tulee huomioida vesijohtoverkostojen ohijuoksutuspaikat (palopostit), jotka palvelevat vesijohtoverkostojen ylläpitoa ja puhdistamista sekä normaali- että erityistilanteissa.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy