



MUURAMEN KUNTA

Kinkomaan alue

Korttelin 1209 asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Kaavaluonnos nähtävillä: 26.10.–8.11.2017

Kaavaehdotus nähtävillä: 23.11.2017–2.1.2018

Kunnanhallitus: 22.1.2018 § 14

Valtuusto: 29.1.2018 § 3

16.1.2018

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Liitteet	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan tarkoitus	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys alueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonolot	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	5
3.1.5	Palvelut	5
3.1.6	Liikenne	5
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö	6
3.1.8	Suunnittelualue osana kulttuuriympäristökohdetta	10
3.1.9	Muinaisjäänneökset	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.2.2	Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava	11
3.2.3	Keski-Suomen maakuntakaava	11
3.2.4	Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 1	12
3.2.5	Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 2	12
3.2.6	Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 3	13
3.2.7	Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 4	13
3.2.8	Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus	14
3.2.9	Yleiskaava	17
3.2.10	Asemakaava	17
3.2.11	Rakennusjärjestys	19
3.2.12	Pohjakartta	19
3.2.13	Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.2	Osalliset	20

16.1.2018

4.2.1	Maanomistajat ja asukkaat.....	20
4.2.2	Viranomaiset	20
4.2.3	Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään	20
4.3	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	21
4.4	Luonnosvaihe	22
4.4.1	Keski-Suomen liitto	22
4.4.2	Keski-Suomen Museo	23
4.4.3	Keski-Suomen ELY-keskus	23
4.4.4	Mielipide, useita allekirjoittajia.....	23
4.5	Kaavaehdotus	25
4.5.1	Palaute kaavaehdotuksesta	26
5	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.2	Mitoitus	27
5.3	Hulevedet	27
5.4	Kaavamerkinnot ja - määräykset	28
6	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	30
6.1	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.....	30
6.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
6.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
6.1.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	34
6.1.4	Kaavan suhde MRL:n mukaisiin sisältövaatimuksiin	34
6.1.5	Asemakaavan sisältövaatimukset	36
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36

16.1.2018

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Korttelin 1209 asemakaavamuutos
Kaavan päiväys:	16.1.2018 (ehdotus 14.11.2017)
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Muuramen kunnan Kinkomaan alueen korttelin 1209 tontteja 1-3.
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Susanna Paananen, Ins. AMK YKS-585
Osoite:	Puistokatu 2A, 40100 Jyväskylä
Sähköposti:	susanna.paananen@fcg.fi
Projektinnumero:	P33770
Vireilletulo:	26.10.2017
Luonnos nähtävillä:	26.10-8.11.2017
Ehdotus nähtävillä:	23.11.2017-2.1.2018
Valtuusto hyväksynyt:	29.1.2018 § 3

1.2 Kaava-alueen sijainti

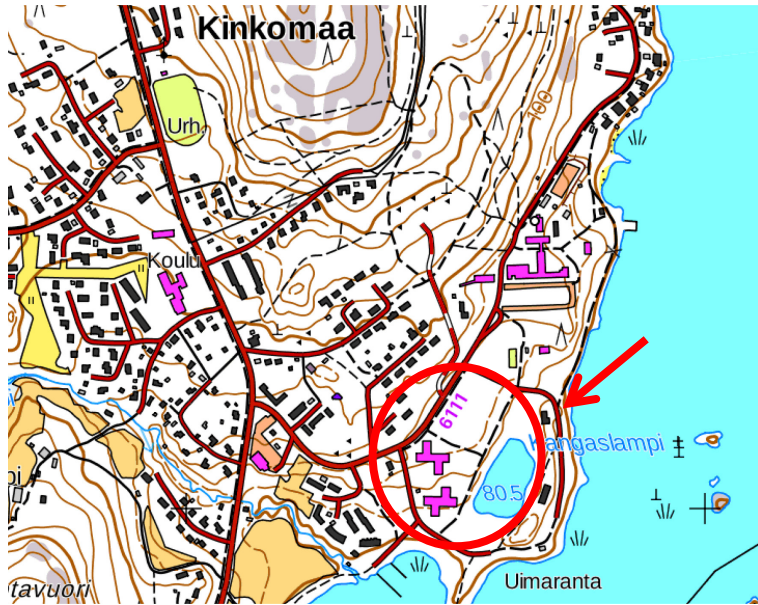
Suunnittelualue sijaitsee Muuramen keskustasta koilliseen noin 7 km etäisyydellä, Kinkomaan taajamassa Päijänteen rantamaisemissa.

Suunnittelualue koskee korttelia 1209 ns. Vitapoliksen alueella. Tonteilla 2 ja 3 sijaitsee Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen hoivakotirakennukset Hannala ja Rantala.

1.3 Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

16.1.2018



Kuva 1. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan ohjeellisesti nuolella ja punaisella rajauksella. (Kartta MML, 2017)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovai-
kutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Kaavaprosessi	Ajankohta
Vireilletulon kuulutus	26.10.2017
Valmisteluvaiheen kuuleminen Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	26.10.2017–8.11.2017
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	23.11.2017–2.1.2018
Asemakaavan hyväksyminen	01/2018

Asemakaavoituksen toteutunut aikataulu.

16.1.2018

2.2 Asemakaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa asuinkerrostalojen korttelialue, korttelin 1209 pohjoisosaan. Korttelin eteläosassa säilyy nykyinen maankäyttötarkoitus, PKY (palvelurakennusten korttelialue). Tavoitteena on sijoittaa kerrostalot AK-korttelin tonteille siten, että jokaisesta talosta syntyy näkymä Päijänteelle.



Kuva 2. Ote muutettavasta asemakaavasta. Uusi muutosalue osoitettu kaavakartalle punaisella katkoviivalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

16.1.2018

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 1209 Lundintien varrella, sijaitsee Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen hoivakotirakennukset Hannala ja Rantala. Pohjoisosa on rakentamatonta metsämaata.

Muutosaluetta rajaa pohjoisessa Kinkoranta-niminen tie, lännessä Parantolantie ja etelässä Lundintie. Kaava-alue rajautuu itäosasta Kangaslampeen ja lampea ympäröivään puistoalueeseen.

3.1.2 Luonnonolot

Suunnittelualue kuuluu itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja Keski-Suomen järvisuuteen. Kinkomaa on luonnonkaunis alue Päijänteen rannalla. Päijänne on hallitseva maisemaelementti, jonka vesimaisemaan avautuu näkymiä alueen rannoilta. Alue on valtaosin rakennettua ympäristöä. Rakennettujen alueiden väliin jää metsäkaistaleita.

Metsät ovat mäntyvaltaisia, puustoltaan varttuneita ja uudistuskypsiä. Etenkin ranta-alueella on järeitä, kilpikaarnaisia mäntyjä. Alueen luonnonmaisemalliset arvot liittyvät ranta- ja vesimaisemaan. Maisemallista arvoa on rantametsillä sekä teitä reunustavilla puukujanteilla, jotka lisäävät alueen viihtyisyyttä. Kinkomaan sairaala-alue muodostaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan pohjavesialueelle, Kinkomaa (ID 0950002).

Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle.

Luontoselvityksiä on laadittu alueelle lainvoimaisten kaavojen yhteydessä. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita (kasvi tai eläinlajeja).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 1209 tontilla 2 sijaitsee Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen hoivakotirakennus Hannala ja tontilla 3 hoivakotirakennus Rantala. Hannala on Jyväskylän kaupungin käytössä oleva hoivakoti.

16.1.2018



Kuva 3. Hoivakoti Hannala (kuva Muuramen kunnan nettisivut)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen ja Vitapolis Asunnot Oy:n omistuksessa.

3.1.5 Palvelut

Kinkomaalla sijaitsee koulu, päiväkoti ja kauppa. Muutoin palvelut löytyvät Muuramen keskustasta sekä Jyväskylästä.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu kolmelta sivulta katuihin. Kinkomaan sairaalan alueelle päättyvä tieyhteys (Parantolantie) on vielä tällä hetkellä valtion maantieverkkoon kuuluva yhdystie 6111 (Kinkomaan sairaalantie). Muut aluetta rajaavat kadut ovat Lundintie ja Kinkoranta.

Kinkomaa kuuluu Jyväskylän seudun joukkoliikenteen piiriin.

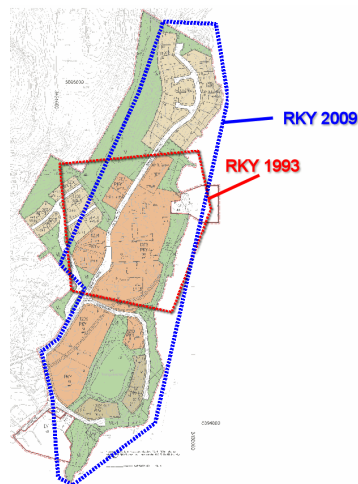
16.1.2018

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Kinkomaan sairaala-alueen valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY 2009). Aiemmassa RKY 1993:ssa rajausta oli tiukempi rajoittuen keskeiselle sairaala-alueelle. Sairaala-alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys¹.



Kuva 4. RKY 2009 –kohde, Kinkomaan sairaala-alue.



Kuva 5: Kuvassa on esitetty punaisella RKY 1993:n mukainen rajausta ja sinisellä RKY 2009:n mukainen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöalueen rajausta.

¹ arkkitehtitoimisto ark-byroo 2009

16.1.2018

Sairaala on rakennettu Keski-Suomen tuberkuloosipiirin keskusparantolaksi 1930. Rapatut sairaalarakennukset ja henkilökunnan asuinrakennukset muodostavat arkkitehtonisesti korkeatasoisen miljööön keuhkotautiparantolalle ihanteellisessa, rantaan rajautuvassa, havupuuvaltaisessa metsämaisemassa.

Sairaala-alueeseen kuuluvat 1930 valmistuneet rakennukset: viisikerroksinen parantolarakennus, ylilääkärin, alilääkärin ja taloudenhoitajan asuintalot ja talousrakennus, lastensairaala 1938, konehenkilökunnan rivitalo vuodelta 1939 ja kahdelle osastolääkärille tarkoitettu asuinrakennus vuodelta 1939 sekä 1956 valmistuneet asuinrakennukset, ns. Ankkalinnat ja Impilinnat. Rakennusten arkkitehtuurissa näkyy tyyli murros klassismista funktionalismiin. Alue on esimerkki 1920-luvun klassismista ja 1930-luvun funktionalismista kuvastavasta sairaala-arkkitehtuurista ja kulttuuriympäristöstä.



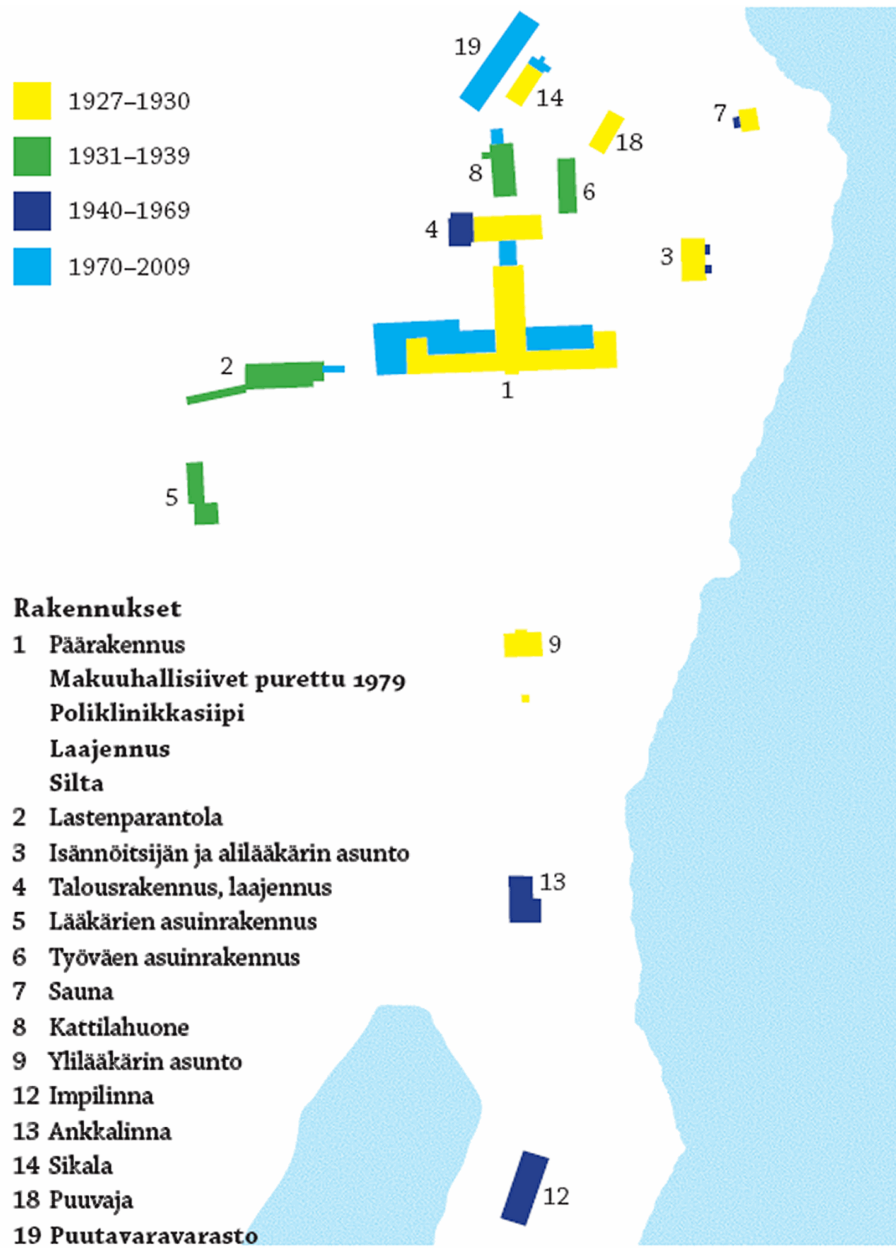
Tehokkaassa käytössä olevia sairaalarakennuksia on kunnostettu. Järvimaisemasakin tärkeänä maisemaelementtinä näkyvä kookkaan puuston suojaama piha on visuaalisesti miellyttävä ja kokonaisuutena arvokas².



Kuva 6: Ilmakuva vuodelta 2008

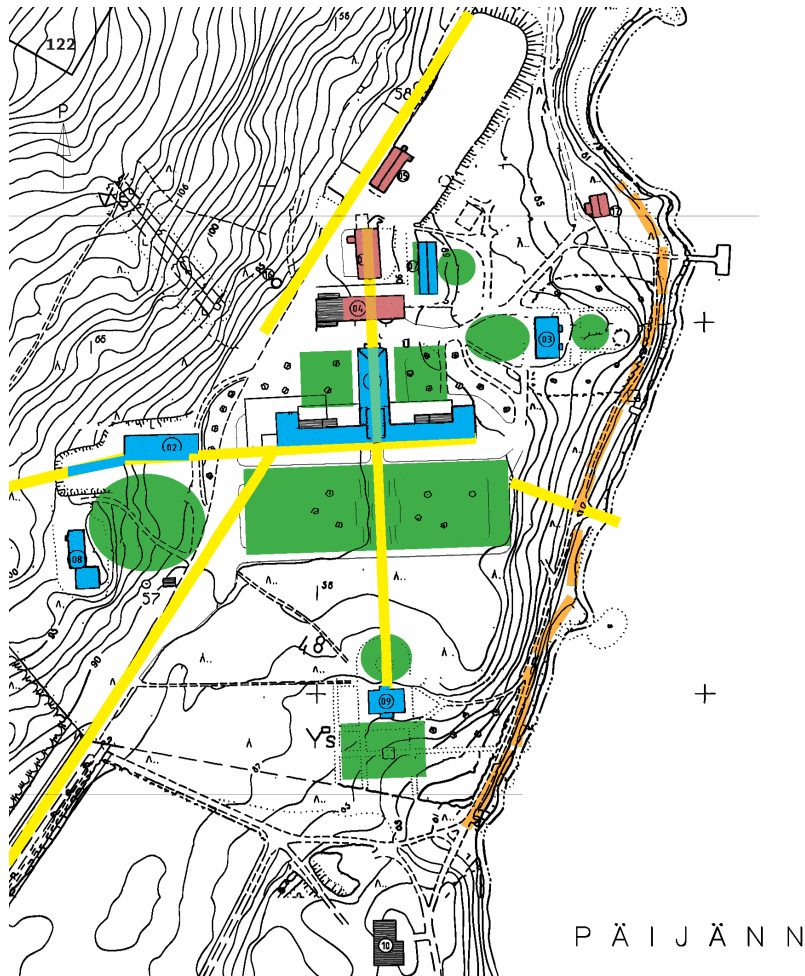
² Museon esitys Muuramen kunnalle valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämisestä, maisemanhoidosta ja rakennuskulttuurin kunnostamistoimenpiteistä, Keski-Suomen museo 23.3.1998

16.1.2018



Kuva 7: Alueen rakentuminen 1927 – 2009

16.1.2018



Rakennusten ja pihojen arvottaminen

- Arkkitehtonisesti ja historiallisesti tärkeä rakennus, jolla on parantolakokonaisuuden kannalta merkittävä rooli.
- Rakennus itsessään ei ole arkkitehtonisesti merkittävä. Sen arvo perustuu sen rooliin osana 1930-luvun parantolan toiminnallista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta.
- Parantolakokonaisuuden kannalta oleellinen piha.

Ympäristön arvottaminen

- Parantolakokonaisuuden kannalta oleellinen somitelman akseli tai näkymä. Näiden abstraktien linjojen lisäksi ympäristössä on kulttuurihistoriallisista vaiheista kertovia fragmentteja, kuten portaajat, portti, lipputangon jalat ja päälaiturin paikka, jotka on syytä kunnostaa ja säilyttää.
- Merkittävä maisematila.

Kuva 8: Rakennusten, pihojen ja ympäristön arvotus

16.1.2018

3.1.8 Suunnittelualue osana kulttuuriympäristökohdetta

Suunnittelualue sijoittuu sairaala-alueen sisääntulotien (Parantolantie) varrelle. Pitkän suoran katuosuuden päässä näkyy päärakennus. Kadun reunassa on näytävä puurivistö ja erillinen kevyen liikenteen väylä. Rannan puolella on parantolan entinen, pensakoituva ja hoitamatta jäänyt puutarha-alue.



Kuva 9: Parantolantie, uudet rakennukset sijoittuisivat kuvassa oikealle



Kuva 10: Virtuaalimallinäköymä olevasta tilanteesta

Suunnittelualueen ja sairaala-alue-kokonaisuuden väliin jää puustoinen alue. Sairaala-alueen rakennushistoriallisessa selvityksessä 2009 on Parantolantie huomioitu kokonaisuuden kannalta oleelliseksi näkymäksi.

3.1.9 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

16.1.2018

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

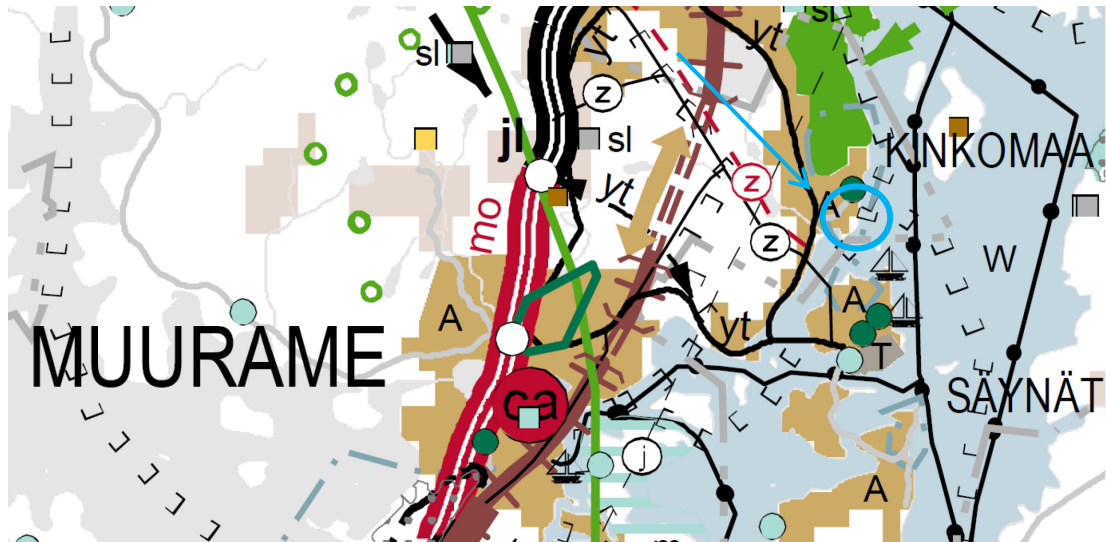
Valtioneuvosto päätti Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Erityistavoitteisiin sovelletaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu vain tiettyyn kaavatasoon.

3.2.2 Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan 1.12.2017. Tarkistettu maakuntakaava korvaa kaikki aikaisemmat maakuntakaavat eli seuraavassa kuvatut Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3., ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella. Uuden maakuntakaavan myötä kumoutuvat maakuntakaavat olivat voimassa asemakaavan muutoksen valmistelun aikana.

3.2.3 Keski-Suomen maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu Keski-Suomen maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle (A). Lähistölle sijoittuu maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Kinkomaan sairaala-alue. Alue sijoittuu maakuntakaavassa pohjavesialueelle.



Kuva 11. Ote maakuntakaavasta ja suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä.

16.1.2018

A

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumisen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskukseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelu- ja suojelukohteet.

Kinkomaata koskee seuraava aluekohtainen suunnittelumääräys:

Kinkomaa (Muurame):

Alueella tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen järjestämiseen.

**Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö**

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

**Pohjavesialue (pv)**

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ei niiden vaikutuksesta heikkene. Maa-ainesten oton on tarkoitus perustua yleissuunnitelmiin, joissa sovitetaan yhteen pohjaveden suojelu ja maa-ainesten otto.

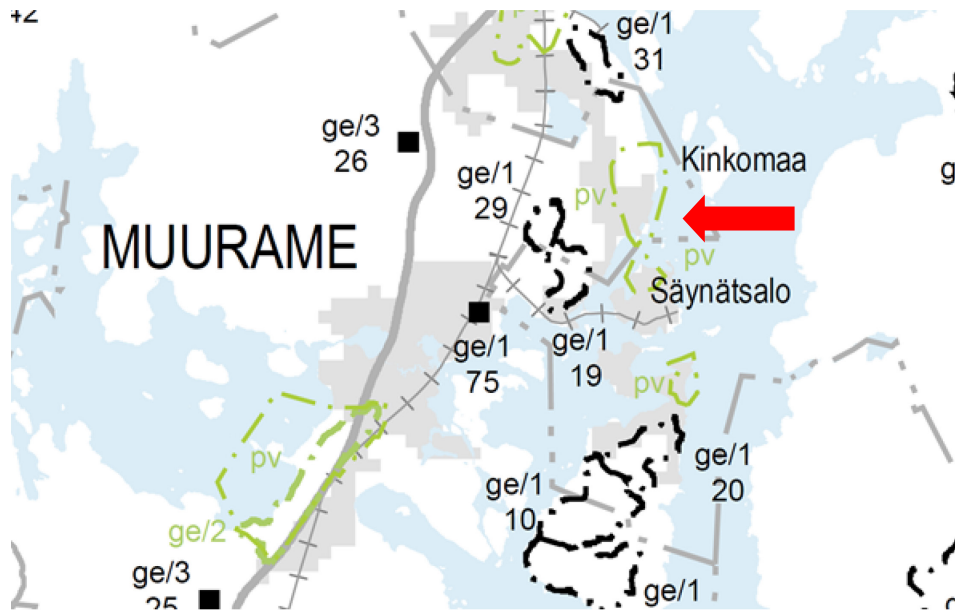
3.2.4 Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 1

1.vaihemaakuntakaavan on Ympäristöministeriö vahvistanut 16.12.2009. Kaavassa jätteenkäsittelykeskuksen alueeksi osoitetaan Laukaan Lievestuoreen Mörkökorpi. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei osoiteta aluevarauksia suunnittelualueelle.

3.2.5 Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 2

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan maakuntavaltuuston hyväksymässä muodossa 11.5.2011. Kaava sai lainvoiman 20.11.2012 KHO:n hylättyä kaavasta tehdyn valituksen. Kaavassa käsitellään maa-aineshuoltoon ja luon-toarvoihin liittyviä asioita. Suunnittelualue sijoittuu ympäristöministeriön 14.4.2009 vahvistaman maakuntakaavan aineisto pohjavesialueelle.

16.1.2018



Kuva 12. Ote vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualueen sijainti osoitettu nuolella.

3.2.6 Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 3

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 5.12.2014. Vahvistamatta jäi 4 tuulivoimapuiston aluetta ja 42 turvetuotantoon soveltuvaa suota. Keski-Suomen liitto valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen vahvistamatta jätettyjen tuulivoimapuistojen ja 39 turvetuotantoon soveltuvan suon osalta. Kaavassa osoitetaan alueita turvetuotannolle ja suojellaan arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

3.2.7 Keski-Suomen maakuntakaava, vaihekaava 4

Ympäristöministeriö on vahvistanut 4 vaihemaakuntakaavan 24.9.2014. Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue sijoittuu kaavassa Päijänteen kehittämisalueeseen.

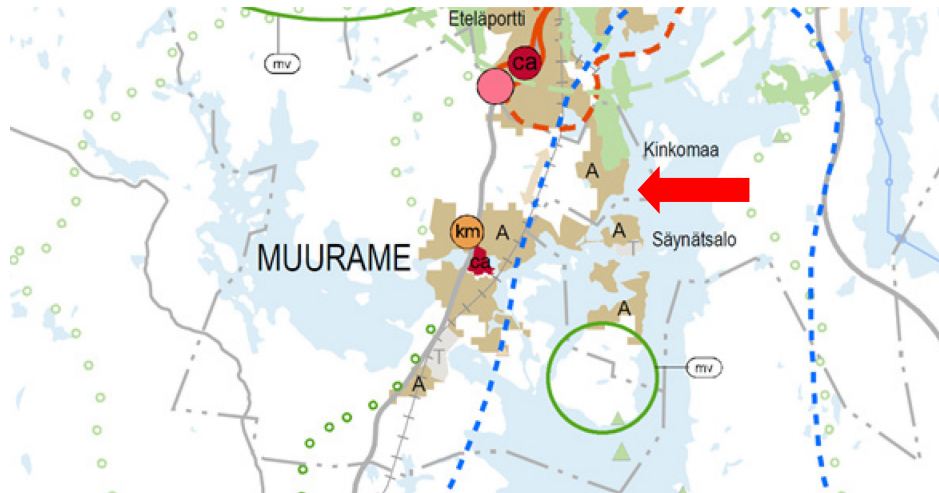


Päijänteen kehittämisalue

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan Päijänteen kehittämisalue.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä sen asukkaiden ja elinkeinotoimijoiden kanssa kestävän kehityksen hengessä ottaen huomioon paikallisten ihmisten asuin- ja elinolot ja niiden kehittäminen sekä luonnon monimuotoisuus.

16.1.2018



Kuva 13. Ote vaihemaakuntakaavasta 4. Suunnittelualueen sijainti osoitettu nuolella.

A

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumisen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita. Osaan alueista sisältyy aluekohtainen suunnittelumääräys.

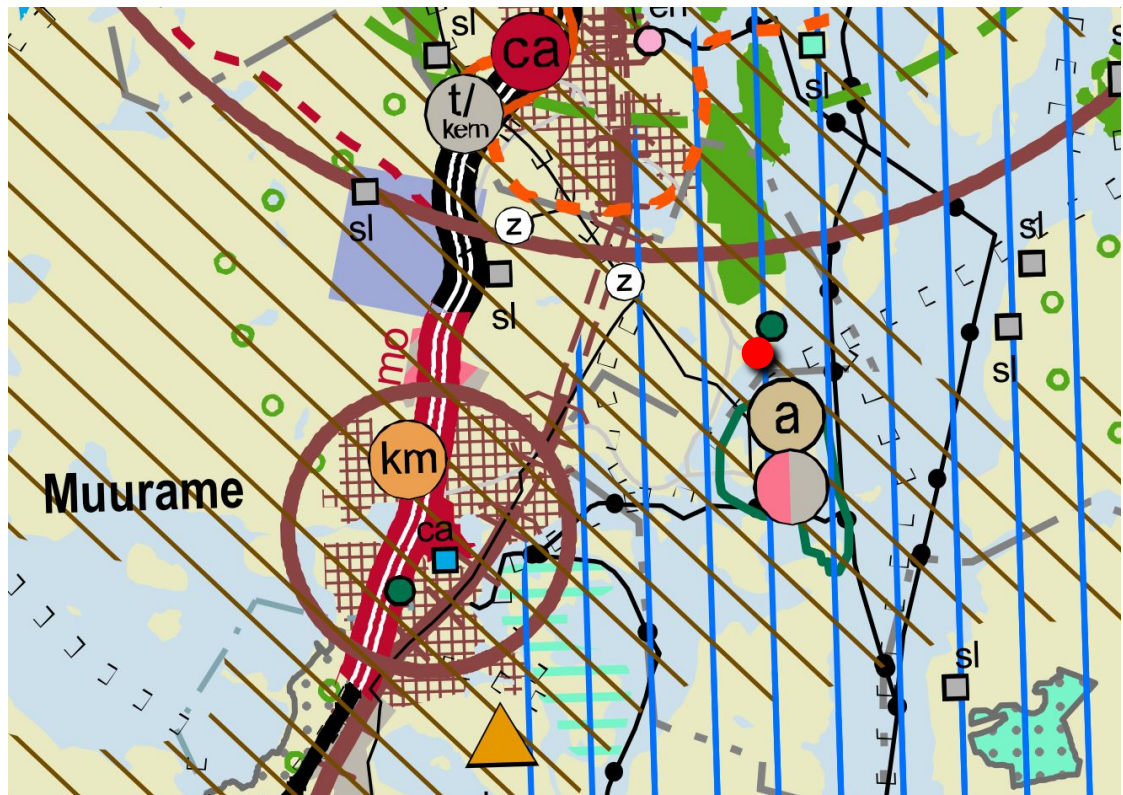
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuullisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskukseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattu maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

3.2.8 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntahallitus käynnisti 13.3.2015 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistus koskee Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Kaavoitusprosessin yhteydessä arvioidaan voimassa olevia kaavoja. Tarkistus koskee kaikkia maakuntakaavan teemoja: asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä.

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan 1.12.2017. Tarkistettu maakuntakaava korvaa kaikki aikaisemmat maakuntakaavat eli edellä kuvatut Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3., ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella. Uuden maakuntakaavan myötä kumoutuvat maakuntakaavat olivat voimassa asemakaavan muutoksen valmistelun aikana.

16.1.2018



Kuva 14 Ote Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksesta, kohde merkitty varjostetulla punaisella pisteellä.

Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus oli ehdotuksena nähtävillä 1.9. – 2.10.2017. Maakuntahallitus hyväksyi ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin annetut vastineet kokouksessaan 27.10.2017. Maakuntavaltuusto hyväksyi tarkistetun maakuntakaavan kokouksessaan 1.12.2017.

Kinkomaan alueelle on osoitettu seuraavat merkinnät: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, matkailun ja virkistysten vetovoima-alue sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alue.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö



Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.

16.1.2018

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue

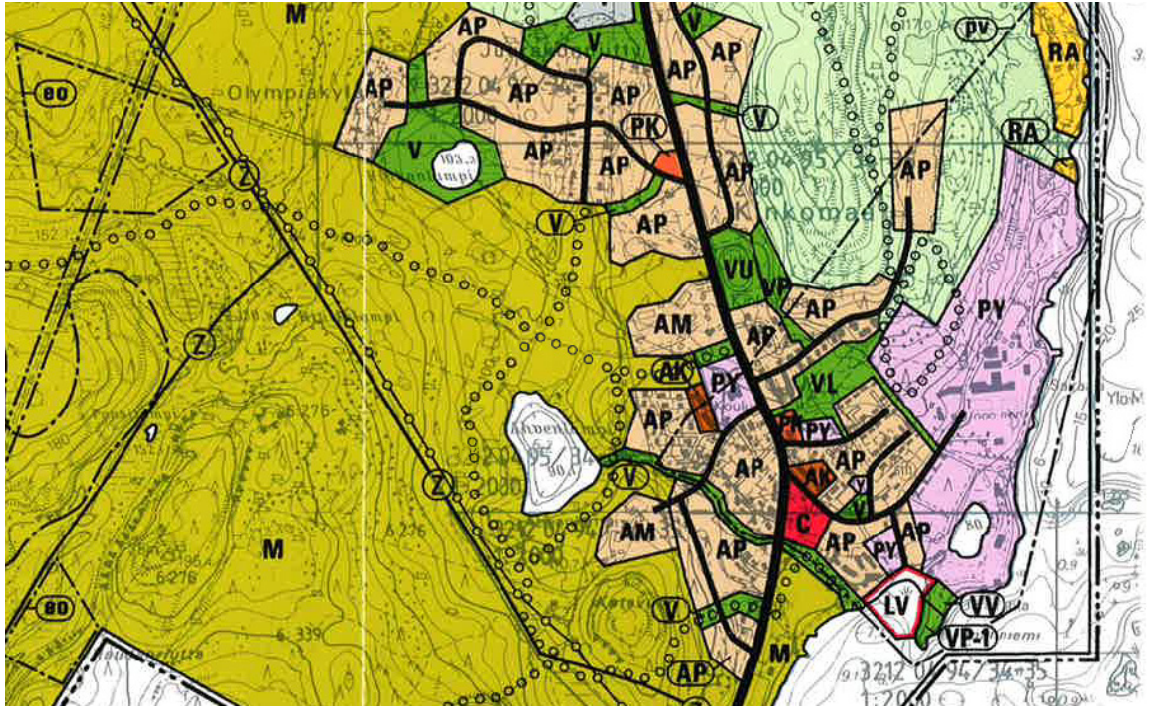
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Matkailun vetovoima-aluetta koskeva suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

16.1.2018

3.2.9 Yleiskaava

Kinkomaan alueelle on tehty Muurame-Sääksvuori osayleiskaava vuonna 1996 yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa. Osayleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä kaava ja osittain vanhentunut. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle PY.



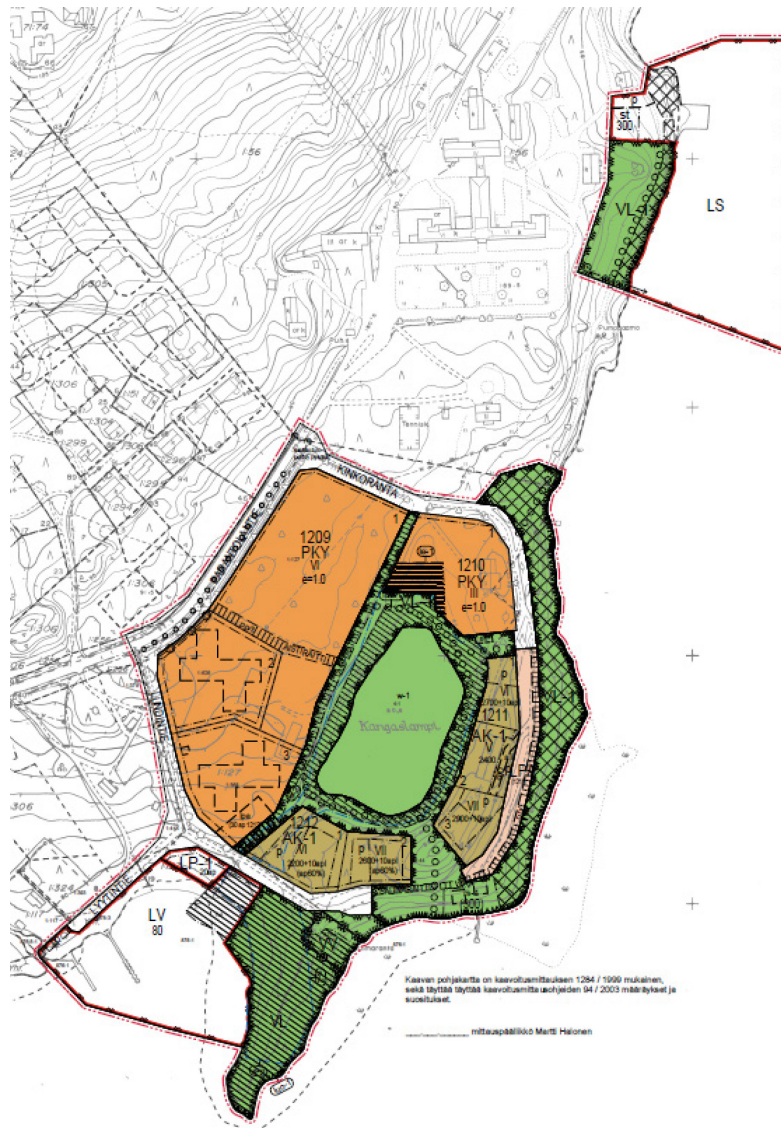
Kuva 15 Ote Muurame- Sääksvuori osayleiskaavasta

3.2.10 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kinkomaan Vitapolis-alueen asemakaavan muutos -alueella. Kaava on hyväksytty 30.9.2013 (KV) ja tullut voimaan 2.12.2013.

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue sijaitsee palvelurakennusten kortteli-alueella PKY. Korttelissa 1209 on kolme tonttia. Alue on tarkoitettu terveys- ja hoitopalveluita, tutkimustoimintaa, palvelu- ja tavanomaiseen rinnastettavaa asumista sekä niitä palvelevia, että julkisia lähipalveluja varten. Tonttien pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla enintään 24 autopaikan ryhmiin. Autopaikkariivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita. Tonttien 1 ja 2 rajalle kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Tie on nimetty Aistiraitiksi.

16.1.2018

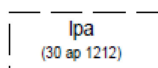


Kuva 16. Kinkomaan Vitapolis-alueen asemakaavan muutos, hyväksytty 30.9.2013.

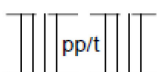
Suunnittelualueelle kohdistuvat kaavamerkinnot:



Palvelurakennusten korttelialue.
Palvelurakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu terveys- ja hoitopalveluita, tutkimustoimintaa, palvelu- ja tavanomaiseen rinnastettavaa asumista sekä niitä palvelevia että julkisia lähipalveluja varten. Tonttien pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla enintään 24 autopaikan ryhmiin. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.



Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu autopaikoille.
Alueelle on varattava 30 autopaikkaa korttelin 1212 käyttöön.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

16.1.2018

3.2.11 Rakennusjärjestys

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

Rakennusjärjestystä on uudistettu ja ajantasaistettu lainsäädännön osalta ja se on samassa linjassa valtakunnallisiin suosituksiin. Uusi rakennusjärjestys tulee voimaan 1.1.2018 (valtuuston päätös 25.9.2017).

3.2.12 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille MRL 54 § mukaan asetetut vaatimukset.

3.2.13 Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset

- Vitapoliksen alue- ja kehityssuunnittelu, Pöyry Finland Oy, 2012
- Keski-Suomen parantola, rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2009
- Vitapolis, kehittämisvisio, 2008
- Kinkomaan sairaalan kaatopaikan pilaantuneisuustutkimus ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2007
- Kinkomaan sairaalan entisen kaatopaikan kunnostusraportti, Ramboll 2008
- Muuramen muinaisjäännösinventointi, 1992
- Keski-Suomen museon rakennusinventointi, 1997
- Keski-Suomen museon modernin rakennusperinnön inventointi 2012
- Muuramen kunnan rakennusinventointi 1986, Heli-Maija Voutilainen
- Kinkomaan sairaala-alueen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Planeko 2009

16.1.2018

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Asemakaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolo: 26.10-8.11.2017
- Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 23.11.2017-2.1.2018
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan:

Osiota täydennetään kaavaprosessin aikana.

4.2 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§).

4.2.1 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

4.2.2 Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Keski-Suomen Museo
- Muuramen kunnan hallintokunnat
- Palo- ja pelastustoimi
- Jyväskylän ympäristöterveydenhuollon palveluyksikkö
- Maanmittauslaitos

4.2.3 Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Muuramen Yrittäjät ry
- Muuramen Lämpö Oy
- asukasyhdistykset ja kylätoimikunnat
- laajakaistayhtiöt
- sähköyhtiö (Elenia)
- muut paikallisella tasolla toimivat yhteisöt
- maakunnan tasolla toimivat yhteisöt

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

16.1.2018

4.3 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Asemakaavamuutos:

- vähentää rakennusoikeutta huomattavasti suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.
- ohjaa rakentamista voimassa olevaa asemakaavaa tarkemmin.
- huomioi alueen kulttuuriympäristö- ja muut arvot paremmin kuin voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavamuutos vähentää vaikutuksia suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamiin vaikutuksiin, sekä rakennetun kulttuuriympäristön että muiden seikkojen suhteen. Asemakaavamuutos ei siten ole vaikutuksiltaan merkittävä vaan vaikutuksia vähentävä.

Kaavan vireilletulosta ja kaavatyön etenemisestä kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, Internet-sivuilla ja lehdessä.

Kaava-asiakirjat asetetaan julkisesti nähtäville kunnan virastotalolle ja Internetsivuille www.muurame.fi.

Asemakaavaluonnos (kaavan valmisteluaineisto) oli nähtävillä 14 päivää ja luonnoksesta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus lausua mielipiteensä nähtävilläolon aikana. Luonnos tarkistettiin ehdotukseksi saadun palautteen perusteella.

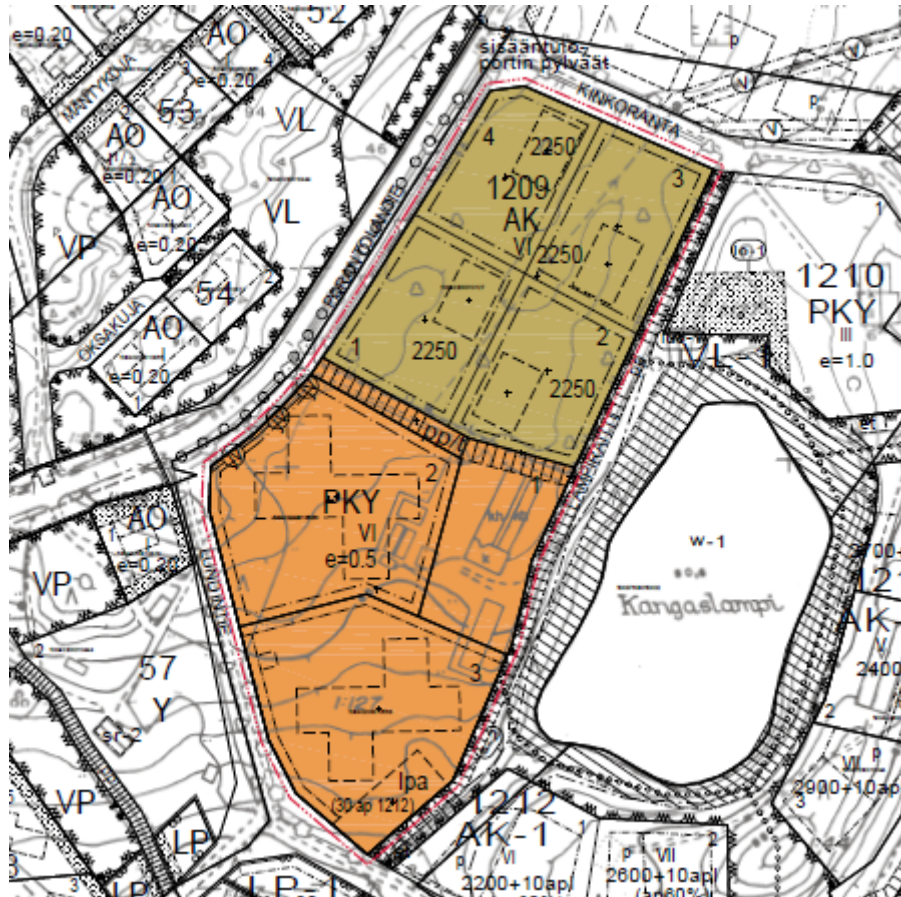
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.11.2017-2.1.2018 ja ehdotuksesta pyydettiin lausuntoja viranomaisilta. Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana.

Kaavan luonnosvaiheessa KOy Kinkomaan Vitapolis järjesti yleisötilaisuuden. Kutsut lähetettiin Vitapolis-alueen asukkaille, kaupalle ja asukasyhdistykselle. Tilaisuuteen osallistui noin 40 henkeä.

16.1.2018

4.4 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.10–8.11.2017 välisen ajan.



Kuva 17 Ote kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa ja yksi usean osallisen allekirjoittama mielipide. Lausunnot antoivat Keski-Suomen Museo, Keski-Suomen Liitto ja Keski-Suomen ELY-keskus. Seuraavassa on esitetty lausuntojen ja mielipiteen pääkohdat sekä vastineet niihin.

4.4.1 Keski-Suomen liitto

Asemakaavan muutosluonnos ei ole maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavojen tai maakuntakaavan tarkistuksen ehdotuksen vastainen.

Aluetta koskevien, voimassa olevien maakuntakaavojen ja maakuntakaavan tarkistuksen ehdotuksen merkintöihin liittyvät määräykset on syytä lisätä kaavaseloitukseen ja varmistaa niiden ohjausvaikutus asemakaavan muutoksessa.

Vastine: Kaavaseloitusta täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

16.1.2018

4.4.2 Keski-Suomen Museo

Museo esitti lausunnossaan täydennysehdotuksen asemakaavan yleismääräyksen sekä AK – korttelimerkintään lisättäväksi uudisrakentamisen arkkitehtonisten tavoitteiden määrittelyä, koska rakentaminen sijoittuu jo asemakaavalla suojellun arvoympäristön reunaan. Kokonaisuuden arvoja ei tule asemakaavoituksella heikentää.

Vastine: Yleismääräystä täydennettiin museon esittämän mukaisesti ja AK – korttelialueen käyttötarkoituksmerkinnän selitykseen lisättiin uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä.

4.4.3 Keski-Suomen ELY-keskus

ELY – keskuksen lausunnossa esitettiin alueen nykytilannekuvauksen täydentämistä, kaavamuutoksen merkittävyyden arvioinnin perustelua sekä alueen maankäytön historiasta kertovien piirteiden säilyttämisen mahdollisuuksien tutkimista.

Vastine: Kaavaselostukseen täydennettiin alueen nykytilanteen kuvausta. Arvio kaavamuutoksen merkittävyydestä perusteltiin. Tarkennetut kaavamääräykset antavat paremmat mahdollisuudet alueen maankäytön historiasta kertovien piirteiden säilyttämiseen.

4.4.4 Mielipide, useita allekirjoittajia

Avainasumisoikeus Oy:n korkotukilainahakemuksen perusteella suunnitelmissa on rakentaa pieniä yksioita ja kaksioita 1209 taloihin. Naiden perusteella esitämme seuraavat mielipiteet ja kommentit hanketta koskien.

Näemme että nämä suunnitellut kerrostalot kilpailevat pääarakennuksen hankkeen kanssa, jonka tulisi olla prioriteetti. Alueen kehittämisen tärkein tavoite pitäisi olla pääarakennuksen käyttöasteen nostaminen. Viitaten korkolainahakemukseen, mikäli tarkoitus on luoda edullisia asumismuotoja, tulisi pääarakennuksen mahdollisuudet ottaa ensin käyttöön. (esim. rakentamalla asumisoikeusasuntoja sinne)

Jo olemassa olevassa kaavassa on suunniteltu lisää kerrostaloja Päijänteen rantaan, Impilinnan viereen. Jos korttelin 1209 suunnitelmat toteutettaisiin, mihin suhtaudumme hyvin kriittisesti, niin vastaavasti rantavyöhyke tulisi säästää mahdollisimman koskemattomana.

Info-tilaisuudessa Seija Takanen mainitsi 7-kerroksisten asuntojen rakentamisen. Mielestämme talojen korkeutta pitäisi rajoittaa.

Vitapolis on kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Uusien kerrostalojen rakentaminen alueelle ei ole järkevää edellä mainituista syistä. Valtavalla asukasmäärän lisääntymisellä olisi vaikutusta sekä luontoon, että alueen rauhallisuuteen. Vaikutusta tällä olisi myös paikallisiin palveluihin, kuten koulun resursseihin. Kerrostalojen rakentamisen kortteliin 1209 sijaan tulisi kaavoittaa lisää omakotitaloasumista perheille. Tämä asumismuoto ei kilpailisi pääarakennuksen hankkeen kanssa.

Ehdotamme että korttelia 1209 koskeva kaavamuutosprosessi keskeytetään, kunnes on selvitetty miten korttelia 1202 ja 1203 tullaan kehittämään ja minkälainen kysyntä alueella on.

16.1.2018

Vastine: Nykyinen lainvoimainen kaava sallii PKY-kortteliin (1209) 6-kerroksisten rakennusten rakentamisen sekä huomattavasti suuremmat rakennusmassat kuin mitä kaavamuutos sallisi. Lainvoimainen kaava mahdollistaa siten myös mitoitusltaan alueelle suuremman asukasmäärän kuin nyt laadittavana oleva kaavamuutos.

Kaavamuutoksella ei oteta kantaa tai ratkaista Kinkomaan alueen kehittämistä kokonaisuutena, vaan sitä tarkastellaan päärakennusta koskevan suunnittelun yhteydessä. Tämän yhteydessä on esillä ollut myös pientalorakentaminen. Alueen rakentuminen ja kehittäminen tapahtuu vaiheittain. Nyt suunniteltu rakentaminen soveltuu osoitetulle alueelle, jatkaen Lundintien varren korkeaa rakennuskantaa aina Parantolantien varteen. Suunniteltu rakentaminen ei vaaranna luontoarvoja tai heikennä RKY-kohteen arvoa.

16.1.2018

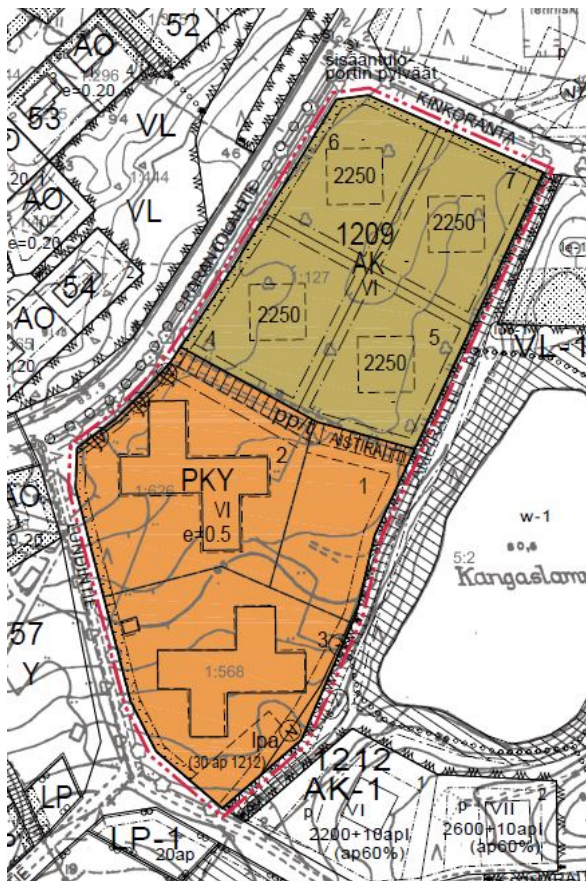
4.5 Kaavaehdotus

Kaavaehdotusmateriaali laadittiin kunnassa käytyjen keskustelujen perusteella sekä saatu palaute huomioiden.

Kaavaehdotukseen lisättiin kortteleihin istutettavaa aluetta katujen varsille. AK-korttelin tonttien numerointi päivitettiin.

AK – korttelin ohjeelliset rakennusalat esitettiin toisella tapaa ja AK – korttelialueen merkinnän määräykseen lisättiin rakentamista koskevaa ohjeistusta. Ohjeelliset rakennusalat kuvaavat määräykset täyttävää rakennusten asetteluesimerkkiä.

PKY korttelin tontille numero kolme lisättiin maanalaista johtoa varten alueen osa. Kaavaselostusta päivitettiin ehdotusvaiheeseen vaikutustenarvioinnin sekä kuva-materiaalin osalta.



Kuva 18 Ote kaavaehdotuksesta

16.1.2018

4.5.1 Palaute kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.11.2017-2.1.2018. Aineisto lähetettiin viiranomaisille ja kunnan hallintokunnille tiedoksi sekä lausuntoja varten.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot:

- Keski-Suomen museolta
- Keski-Suomen ELY-keskukselta
- Keski-Suomen liitolta
- Jyväskylän seudun ympäristöterveydenjaostolta

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Keski-Suomen museolla ja Keski-Suomen liitolla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Keski-Suomen Ely-keskuksella ei ollut erityistä huomautettavaa, mutta muistutti asemakaavan seurantalomakkeen liittämistä kaavaselostukseen.

Ympäristöterveydenjaoston lausunnossa todettiin, että suunnittelualue ulottuu Kinkomaan pohjaveden suoja-alueelle ja että maanmuokkaus sekä rakentaminen alueella aiheuttaa riskin talousveden laadulle. Kaavaehdotuksessa oli annettu pohjaveden suojelua koskevia yleismääräyksiä. Näiden lisäksi tulisi rakentamisen eri vaiheissa kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei raakaveden/talousveden laatu heikkene.

Vastine lausuntoihin ja toimenpiteet:

Kaavamääräyksiä täydennetään siten, että rakennusluvan yhteydessä edellytetään esitettäväksi suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Muutoin rakentamista ohjaa riittävästi Muuramen kunnan rakennusjärjestys, kaavamääräysten lisäksi.

Asemakaavan seurantalomake lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotusta täydennettiin edellisen mukaisesti päiväyksellä 16.1.2018. Tehdyn kaavamääräyksen täydennyksen osalta erikseen kuultu maanomistajaa hyväksyi muutoksen.

16.1.2018

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualan pinta-ala on 3 hehtaaria.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja palvelurakennusten korttelialuetta PKY. PKY-korttelissa on 3 ja AK-korttelissa 4 ohjeellista rakennuspaikkaa. AK-korttelissa rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä tonteittain ja suurin sallittu kerrosluku on kuusi. PKY-korttelissa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0.5 ja kerrosluku on samoin kuusi. Rakentamista on ohjattu ohjeellisin rakennusaloin. Tavoitteena on sijoittaa uudet kerrostalot tonteille siten, että jokaisesta talosta syntyy näkymä Päijänteelle.

PKY-korttelin alueelle sijoittuu myös ohjeellinen alueen osa, joka on varattu autopaikoille. Alueelle on varattava 30 autopaikkaa korttelin 1212 käyttöön.

5.2 Mitoitus

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AK	1,3542	9000	0,66
PKY	1,7360	8680	0,50
Kaikki:	3,0902	17680	0,57

alan muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan:

Lainvoimaisessa kaavassa tehokkuusluku on 1.0, joka sallisi alueelle 30902 kem² suuruisen rakentamisen. Kerrosneliömetrimäärä vähenee alueella 13 222 kem². Alueelle on rakentunut hoivakodit; Lundintielle 1, 3427 kem² ja Lundintielle 3, 3050 kem².

5.3 Hulevedet

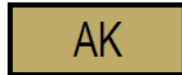
AK-kortteli sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle.

Hulevesiin liittyen on annettu yleismääräyksiä koskien mm. alueella sallittua toimintaa, maakerroksia, säiliöiden varusteita ja suojarakenteita, hulevesien käsittelyä, hallintaa ja johtamista sekä imeyttämistä.

16.1.2018

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Keskeisimmät merkinnot ja määräykset ovat:



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten sopivuuteen maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Yhdellä rakennuspaikalla sallitaan asuinrakentamiseen käytettäväksi enintään 2100 kem² ja ulkorakennuksiin enintään 150 kem².

Rakennukset tulee sijoittaa korttelin jo olevien rakennusten suhteen samansuuntaisesti ja keskenään lomittain siten että rakennusten ikkunaseinät eivät ole välittömästi vastakkain. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita / valkoisia. Alisteisena värinä ja materiaalina sallitaan tiilenpunainen / punatiili. Rakennusten arkkitehtuurin yleisilmeen tulee olla keveä ja sisältää funktionalistisia piirteitä kuten tasaisia rappauspintoja. Rakennuksissa voi olla kaarevia osia esim. parvekkeissa. Katon värin tulee olla harmaa.

Tonttien vapaaksi jäävät osat tulee nurmettaa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhmiin siten että pihoilta jää myös avointa tilaa.



Palvelurakennusten korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu terveys- ja hoitopalveluita, tutkimustoimintaa, palvelu- ja tavanomaiseen rinnastettavaa asumista sekä niitä palvelevia että julkisia lähipalveluja varten. Tonttien pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla enintään 24 autopaikan ryhmiin. Autopaikkareivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

Palvelurakennusten korttelialueena osoitetaan tähän käyttötarkoitukseen jo rakennut alue.

Rakentamista ohjataan yleismääräyksiin molemmilla korttelialueilla seuraavasti:

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Uudisrakentamisen sopeuttamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja sen asemakaavatasoiset suojelutavoitteet.

Korttelialueilla olevien rakennuspaikkojen viemäröinnin järjestämiseksi on jäteveden pumppaus järjestettävä kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnanviemäriin muutoin ole mahdollista.

Kaavoitettava alue sijoittuu Kinkomaan I-luokan pohjavesialueelle sekä osittain Kinkomaan vedenottamon suojal-alueelle. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä (ympäristönsuojelulaki 427 / 2014 § 17) tai alentaa pohjavettä (vesilaki 587/2011, 3 luvun 2 §).

Pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 5 m:n paksuinen suojakerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Öljy-, polttoaine-, ja muut vaaralliset kemikaalisäiliöt on varustettava ylitäytön estimillä. Suojaltaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

Pohjavesialueella öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt

16.1.2018

ja varastot tulee sijoittaa maan päälle. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä.

AK-kortteli sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Tontilla tulevista hulevesistä puhtaat kattovedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Muista tontilla tulevista hulevesistä tulee erottaa öljy ja hiekka, etenkin AK-korttelissa, ennen hulevesijärjestelmään johtamista.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- PKY- korttelit 1 ap / 150 kem²
- AK- kortteleissa 1 ap / asunto



Kuva 19: Näkymä virtuaalimallista suoraan ylhäältä, uudet rakennusmassat punaisella

16.1.2018

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 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kinkomaan sairaala-alueen valtakunnallisesti merkittävälle rakennetulle kulttuuriympäristöalueelle (RKY 2009). Sairaala-alueelta ei maantasossa muodostu merkittävää näköyhteyttä kerrostaloille, mikä vähentää arvokohteelle aiheutuvaa vaikutusta.

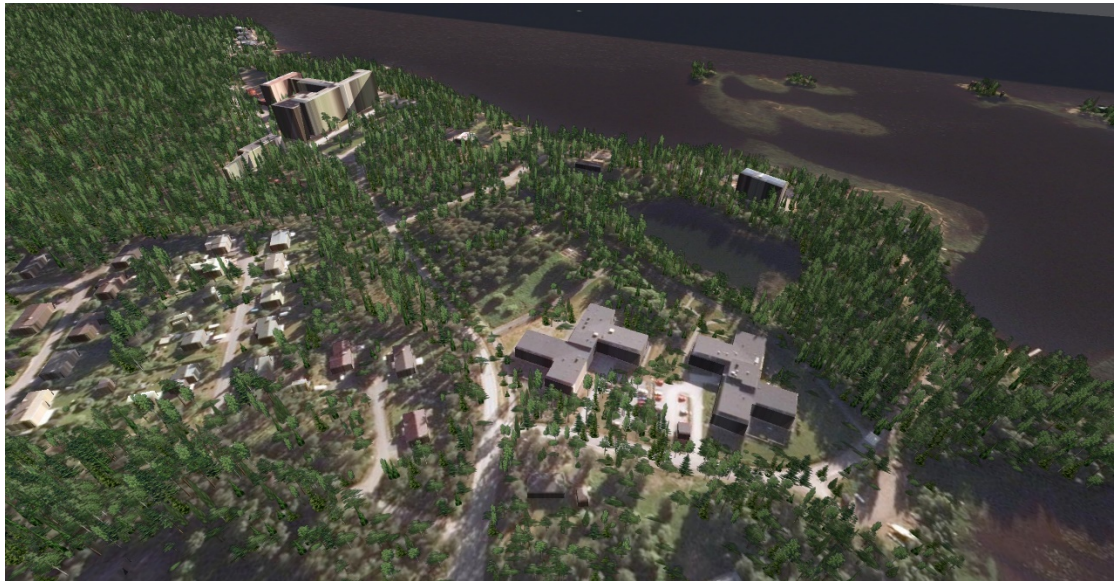
Rakennusten suunnittelulla ja käytettävillä materiaaleilla sovitetaan uudisrakentaminen arvokkaaseen maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Suuri merkitys on rakennettavien alueiden pihojen toteutuksella. Pitämällä alue puustoisena, voidaan vaikutusta maisemaan vähentää.

Sairaala-alueen rakennushistoriallisessa selvityksessä 2009 on Parantolantie huomioitu kokonaisuuden kannalta oleelliseksi näkymäksi.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi huomattavan 6 – kerroksisen rakennusoikeuden korttelin 1209 tontille 1. Kaava ei pakota toteuttamaan rakentamista kuusikerroksisena, joten alue voisi kaavan mukaisesti toteutua myös korttelin täyttävänä matalampana massana joka voisi myös muodostaa yhtenäisen julkisivun Parantolantielle päin.

Asemakaavamuutos rajoittaa korttelin rakennusoikeutta ja ohjaa rakentamista tarkemmin neljäksi erilliseksi kerrostaloksi. Kaava määrää sijoittamaan rakennukset lomittain ja keskenään samansuuntaisiksi siten, että ikkunaseinät eivät sijoitu vastakkain. Kaavakartalle on merkitty ohjeelliset rakennusalat siten kuin kokonaisuutta on ajateltu.

16.1.2018

*Kuva 20: Lähtötilanne**Kuva 21: Tuleva tilanne*

Kaavamääräyksellä määrätään myös, että tonttien vapaaksi jäävät osat tulee nurmettaa ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita ryhmiin siten että pihoilta jää myös avointa tilaa.

Rakentamisen keskittäminen erillisiksi kerrostaloiksi ja niiden lomittaminen mahdollistaa paitsi miellyttävämmät näkymät huoneistojen ikkunoista niin myös säilyttämään Parantolantien varren näkymän rannan suuntaan avoimena. Pihojen avoimuus ja istutukset jatkavat muistumaa alueen puutarhamaisuudesta. Ratkaisun myötä myös ylärinteen puolen asutuksen näkymät järvelle säilyvät paremmin.

AK – korttelialueen merkintätekstin muotoilu ohjaa rakennusten arkkitehtuuria funktionalistiseen suuntaan siten että kokonaisuudesta muotoutuisi nykyaikainen

16.1.2018

jatkumo Kinkomaan sairaala-alueen muotokielelle ja kokonaisuudesta siten yhtenäinen. Rakennusmassojen muodostamaa näkymää Parantolantielle on arvioitu virtuaalimallilla.



Kuva 22: Virtuaalimallinäkö Parantolantielle sairaalalta päin.

6.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Asuntojen täydennysrakentaminen julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Lähiympäristön asukkaiden elinpiiri vilkastuu lisärakentamisen ja alueen asukasmäärän kasvun myötä. Alueelle sijoittuva rakentaminen houkuttelee alueelle palveluita ja yritystoimintaa, mitkä tulevat myös olevien asukkaiden käyttöön. Vaikutus on aluetta tukeva. Väestö lisääntyy alueella noin 240 asukkaalla uudisrakentamisen myötä. Mitoituksena on käytetty Muuramessa kerrostalon keskimääräistä asuntokokoa 65 m² ja asukkaita 2/asunto.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	Alue on osa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alue sijaitsee noin 0,5 kilometrin päässä Kinkomaan alueen palveluista, minkä vuoksi kaava-alueen toteuttaminen tuo lisää asiakkaita alueen palveluihin kuten kouluun ja päiväkotiiin. Kaavan toteuttaminen tukee Kinkomaan toimintaedellytyksiä ja hyvien liikenneyhteyksien yhteyteen sijoittuvaa rakentamista. Kaavan toteutuminen on osa Kinkomaan luonnollista kasvua ja kehitytystä
<i>Yhdyskuntatalous</i>	Asemakaavan toteuttaminen on tontin omistajien vastuulla.
<i>Taajamakuva</i>	Alue on nykyisin rakentamaton ja siten vaikutukset alueen maisemaan ovat kaavan toteutuksessa merkittäviä. Alueen luonne muuttuu nykyisestä metsäalueesta kerrostaloalueeksi ja se liittyy kiinteästi jo toteutettuun Vitapoliksen alueeseen. Taajamakuvan kannalta uusi alue noudattelee uudisrakennetun alueen ilmettä.
<i>Asuminen</i>	Kaava mahdollistaa pysyvän asumisen osalla alueesta.
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Asemakaava parantaa suunnittelualueen asukkaiden käytössä olevaa palvelutarjontaa välillisesti kasvattamalla Kinkomaan palvelukeskittymän asiakaspohjaa, mikä tukee ko.

16.1.2018

	palveluiden kannattavuutta ja säilymistä ja toisaalta uusien palveluiden syntymistä keskukseen.
<i>Liikenne</i>	Ajoneuvoliikenne ohjataan alueelle Parantolantieltä pääosin olevien liittymien (Lundintie ja Kinkoranta) kautta. Aistiraitinkin kohdalla on vanha liittymä ja tiepohja. Liikenteen määrän kehittyminen alueella riippuu paljon rakentamisaikataulusta.
<i>muinaismuistot</i>	Kaava-alueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä.
<i>Tekninen huolto</i>	Suunnitelma edistää olemassa olevien teknistenverkostojen hyödyntämistä sijoittumalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön, johon mm. johtoliittymät ovat helposti toteutettavissa.
<i>Virkistys</i>	Aluetta ympäröivät laajat metsäalueet, jotka ovat käytettävissä jokamiehenoikeudella.
<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	Kaava-alueelle ei ole odotettavissa ympäristöhäiriöitä.

6.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Suunnittelualueen pohjoisosa on rakentamatonta metsätalousmaata. Maisema muuttuu rakentamattomasta alueesta rakennetuksi. Kaavassa osoitetaan alueelle mm. uutta asu- mista, jonka rakentaminen kuluttaa 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>	Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan pohjavesialueelle. Ympäristönsuojelu- ja vesilaki kieltävät sellaisen toiminnan harjoittamisen, joka voisi pilata pohjavettä. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityisesti AK-alueella huomiota, koska alue sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle. Asemakaavamuutoksessa on huomioitu määräyksiin pohjavesien suojelu paremmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa.
<i>Luonnonsuojelu</i>	Alueelle on laadittu luontoselvitykset lainvoimaisten kaavojen yhteydessä. Suunnittelu- alueelle ei sijoitu sellaisia arvokkaita kasvi- tai eläinlajeja, jotka tulisi huomioida kaavatyös- sä tai rakentamisessa.

16.1.2018

6.1.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

VAIKUTUKSET TERVEELLISYYTEEN JA TURVALLISUUTEEN	
<i>Liikenneturvallisuus</i>	Lisääntyvä liikenteen ei arvioida aiheuttavan ongelmia liikenteen toimivuudelle tai sujuvuudelle eikä tätä kautta myöskään liikenneturvallisuudelle. Vitapoliksen alueelle on toteutettu hyvä kevyenliikenteen verkko.
<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 sijoittuu virkistysaluetta.

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 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 tarkoituksenmukaiseen 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>
Turvallinen, terveellinen ja eri väestö-	Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä	<i>Uudisrakentaminen sovitetaan</i>

16.1.2018

ryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	elinympäristö.	<i>maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.</i>
Kunnan elinkeinoelämän toimintatavoitteet.		<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>Lisärakentaminen kaavoitettavalle alueelle ei heikennä merkittävästi RKY-kohteen arvoa. Rakennusten julkisivumateriaaleilla ja tasokkaalla suunnittelulla uudisrakennukset voidaan sovittaa olevaan rakennuskantaan.</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 jokamiehenoikeudella.</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 yksityisessä 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 täydennetään yhdyskuntarakennetta.</i>

16.1.2018

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.

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.

Korttelin 1209 asemakaavana muutoksessa otettu huomioon MRL 54§:n mukaiset sisältövaatimukset.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

16.1.2018

Susanna Paananen
suunnittelija, ins.AMK FISE YKS-585

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	500 Muurame	Täyttämispvm	07.02.2018
Kaavan nimi	Kinkomaan asemakaavamuutos korttelissa 1209		
Hyväksymispvm	29.01.2018	Ehdotuspvm	14.11.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	26.10.2017
Hyväksymispykälä	3	Kunnan kaavatunnus	50020-AK17-032
Generoitu kaavatunnus	500V290118A3		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0902	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0902

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,0902	100,0	17680	0,57	0,0000	-13222
A yhteensä	1,3542	43,8	9000	0,66	1,3542	-4542
P yhteensä	1,7360	56,2	8680	0,50	-1,3542	-8680
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	3,0902	100,0	17680	0,57	0,0000	-13222
A yhteensä	1,3542	43,8	9000	0,66	1,3542	-4542
AK	1,3542	100,0	9000	0,66	1,3542	-4542
P yhteensä	1,7360	56,2	8680	0,50	-1,3542	-8680
PKY	1,7360	100,0	8680	0,50	-1,3542	-8680
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						