

MUURAMEN KUNTA

KORTTELEIDEN 1202 JA 1203 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Mittakaava 1:2000

Asemakaavan muutos koskee Muuramen kunnan Kinkomaan alueen asemakaavan kortteleita 1202 ja 1203 sekä niihin liittyviä katu-, virkistys- ja tiealueita.

Asemakaavalla muodostuu Korttelit 1202, 1203a ja 1203b sekä niihin liittyvät katu-, pysäköinti- ja virkistysalueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaava-alue on tärkeä osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.
Piha-alueiden toteutuksen tulee soveltaa kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

AKY-1

Asuinkerrostalojen sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja, päiväkodin, liike-, toimisto- ja yhteistiloja. Liiketilaa saa olla enintään 30 % kokonaisrakennusosuudesta. Osoitettun kerrosalan lisäksi saa rakentaa lasitetuttja kattoterasseja ja kattopuutarhoja. Piharakennuksia saa rakentaa 150 kem² merkityn rakennusosuuden lisäksi.

Alueen rakennuskantaa on mahdollista kehittää kahdella tavalla:

A. Säilyttäen ja korjaten
B. Vaiheittain uudisrakentaen

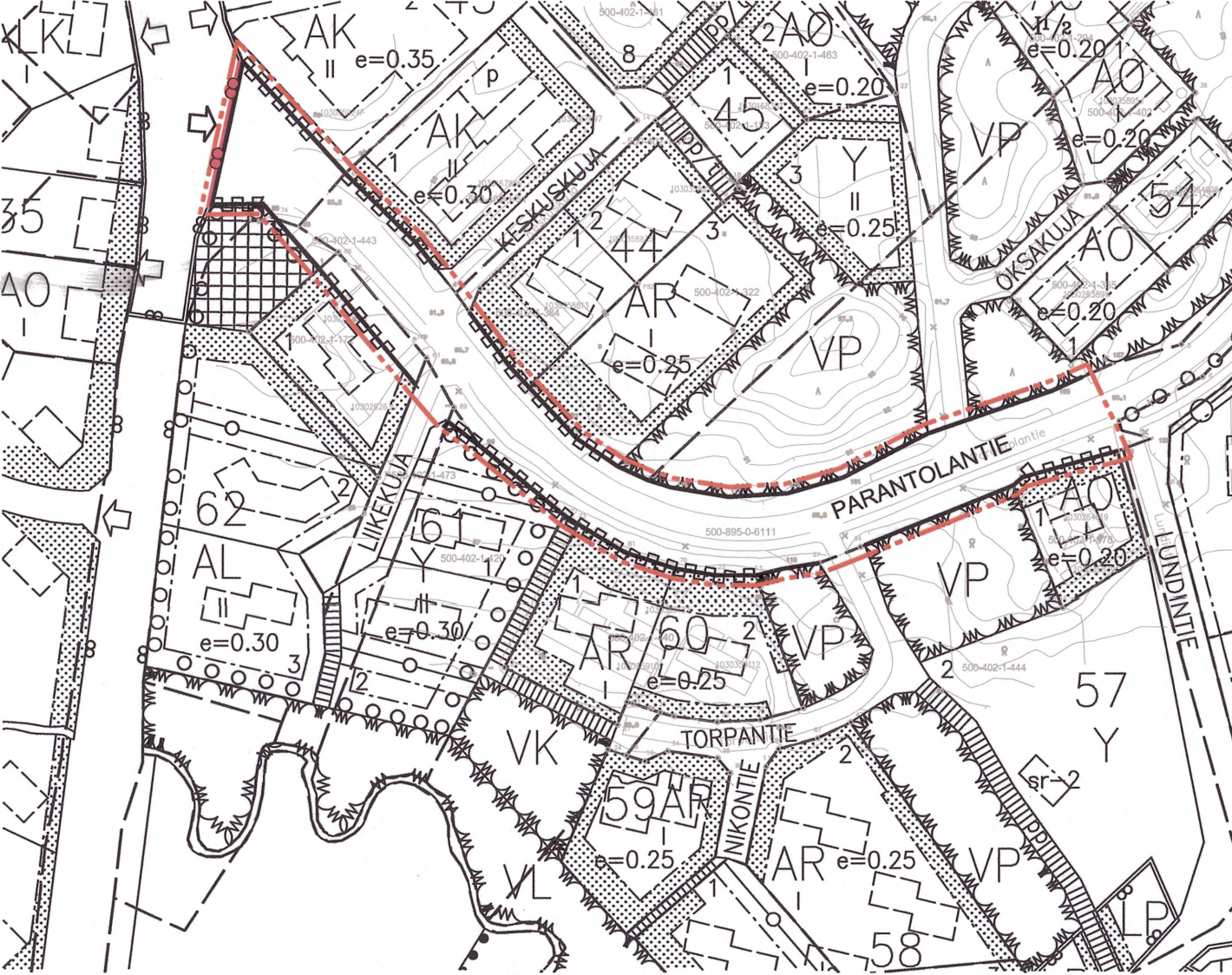
A Säilyttäen ja korjaten
Korttelialueella sijaitsevaan historiallisesti arvokasta ja miljööön säilymisen kannalta tärkeää parantolan vanhaa päärakennusta saa muuttaa ja laajentaa olevan kerros- ja rakennusalan puitteissa, kunhan rakennuksen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kannalta oleellinen identiteetti ja ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden luonnossuunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen niiden viimeistelyä ja rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

B Vaiheittain uudisrakentaen
Vanhan päärakennuksen saa purkaa ja korttelialueen uudisrakentaa vaiheittain kaavaan merkittyjä rakennus- ja kerrosaloja, merkintöjä ja määräyksiä noudattaen. Kokonaisuuden tulee perustua ensin laadittavaan, koko korttelialueen käsittävään, RKY – ympäristön arvoihin sopivaan yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen sen viimeistelyä ja pääpiirustuksista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen ennen purku- ja rakennuslupien myöntämistä.

Yleisilme:
Arkkitehtonisen ilmeen tulee olla ympäristöön sopiva ja samalla korkeatasoinen sekä keveä. Julkisivujen tulee olla yhtenäistä ruiskurappauspintaa ja pääosin vaaleita. Näkyviä elementin saumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla tasakatto. Kattojen ja räystäiden tulee olla tummanharmaita. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

Parvekkeet:
Parvekkeiden rakennusmassan päädyissä sekä eteläisillä tulee olla julkisivupinnasta sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa kirkkaalla lasilla. Parvekekaiteiden tulee olla puolet korkeudestaan umpinaista rapattua pintaa muun seinän tasossa ja yläosan tulee olla metallinen lattapinnakaide. Noin puolet parvekeseinän pituudesta tulee olla rapattua umpiosaa siten, että rakennuksen seinän kokonaisilme on muuri, jossa on aukostusta. Aukotus tehdään ikkunoiden kohdalle. Pohjoisilla parvekkeet tehdään ripustettuina ulokeparvekkeina tai sisäänvedettyinä. Parveketorneja ei sallita lukuun ottamatta kahden keskimmäisen rakennusmassan välisiä parvekkeita, jotka tulee rakentaa yhteen. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinä voi olla harmaa ja kaiteen metalliosassa saa olla tumma tehostesävy. Parvekkeissa tulee olla sisäpuolinen vedenpoisto.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia. Kahdelle autolle saa tontilla rakentaa katoksen / tallin. Katoksen / tallin tulee sijaita irti päärakennuksesta, koko saa olla enintään 50 m² ja ilmeen tulee sopia päärakennuksen arkkitehtuuriin.



AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen kannalta olennaisen tärkeä piha-alue, joka on säilytettävä avoimena ja puutarhamaisena.

Alueelle saa nurmipinnan lisäksi toteuttaa matalia puutarhamaisia istutuksia ja puutarhaan sopivia rakenteita kuten huvimajoja, vesialtaita ja taideteoksia sekä pienimuotoisia leikki- ja oleskelualueita penkkeineen, telineineen ja kevyine varjostuskatoksineen. Rakenteet eivät saa katkaista tai peittää parantolakokonaisuuden kannalta oleellisia aksiaalisia sommittelmia ja näkyviä. Puustoa tulee hoitaa; huonokuntoisen puun tilalle tulee istuttaa uusi.

Korttelialueen kautta sallitaan ajo korttelin 1203a tonteille 9 ja 10 sekä korttelin 1203b tontille 12 korttelialueen reunoille merkittyjen ajoyhteyksien kautta. Ajoyhteyksien varrelle ja alueen reunoille voidaan osoittaa autopaikkoja vieraspaikoitusta varten. Alueelle ei saa rakentaa auto- tai jätekatoksia. Alueen reunoille saa rakentaa polkupyöräkatoksia.

Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten on sopeuduttava toisiinsa ja arkkitehtonisen ilmeen on oltava kortteleittain yhtenäinen. Merkityn rakennusosuuden lisäksi saa tontille rakentaa yhden enintään 150 m²:n kokoisin piharakennuksen ja lisäksi autojen säilytyspaikat.

Rakentamatta jäävä korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. Olemassa olevan puun saa kaataa ja uudistaa vain, mikäli se on välttämätöntä rakentamisen, turvallisuuden tai maisema-arvojen ylläpidon kannalta, muutoin puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleaa ruiskurappauspintaa ja elementtien saumat tulee häivyttää. Rakennuksissa tulee olla tumman harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2,5. IV- konehuoneen tulee sijaita ullakottilassa tai kerroksessa. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

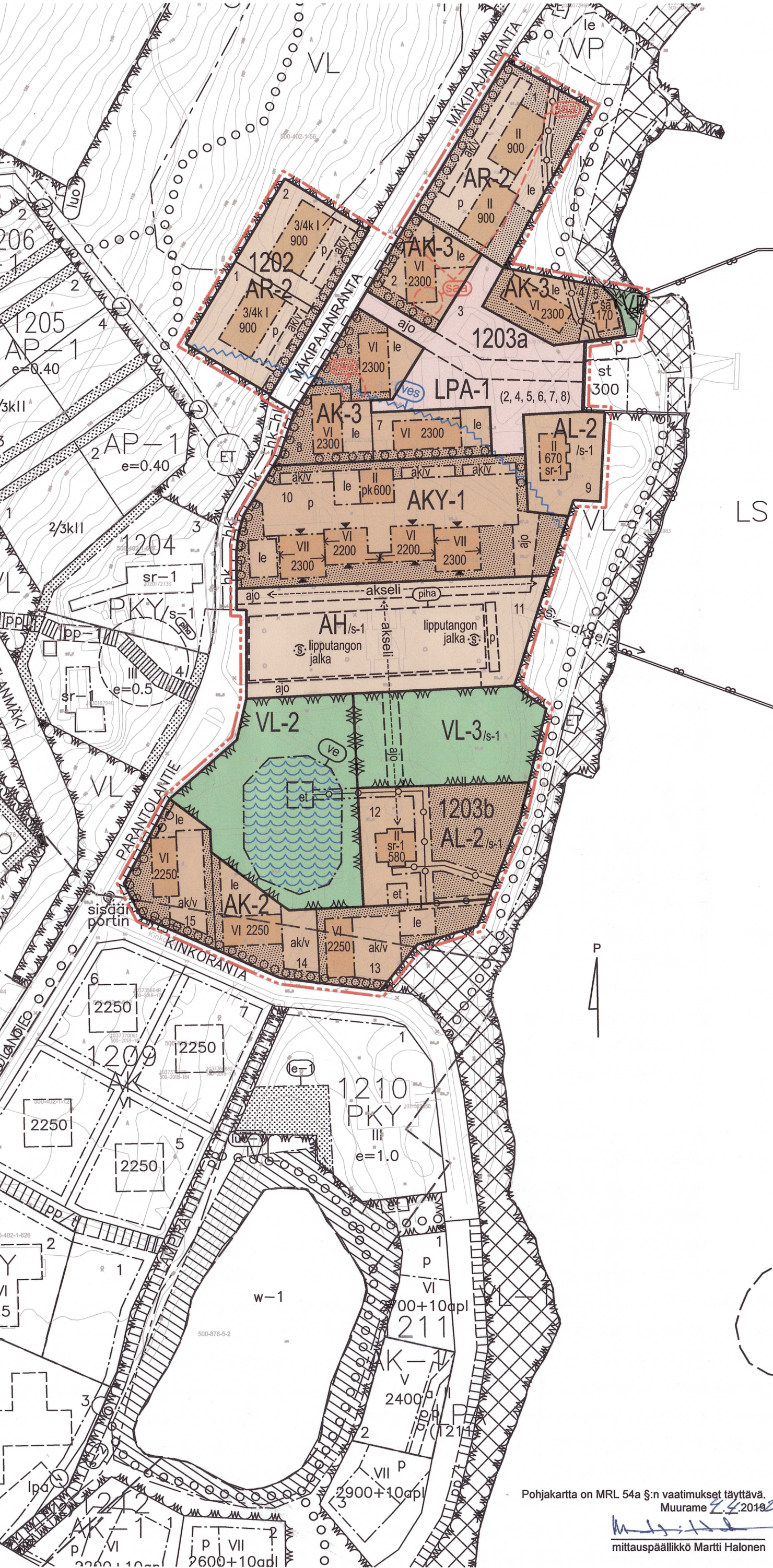
Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten on sopeuduttava toisiinsa ja arkkitehtonisen ilmeen on oltava kortteleittain yhtenäinen.

Rakentamatta jäävä korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. Olemassa olevan puun saa kaataa ja uudistaa vain, mikäli se on välttämätöntä rakentamisen, turvallisuuden tai maisema-arvojen ylläpidon kannalta, muutoin puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleaa ruiskurappauspintaa ja elementtien saumat tulee häivyttää. Rakennuksissa tulee olla tumman harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2,5. IV- konehuoneen tulee sijaita ullakottilassa tai kerroksessa. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Merkityn rakennusosuuden lisäksi saa tontille rakentaa yhden enintään 12 % kokonaiskerrosalasta kokoisin piharakennuksen ja lisäksi autojen säilytyspaikat. Rakennuksissa tulee olla punainen harjakatto vähintään 1:2,5. Ulkoseinien tulee olla vaaleita. Yksi tehosteväri / rakennus on sallittu.

AR-2



VL-2

VL-3

VP

LPA-1
(2, 4, 5, 6, 7, 8)

- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
- Korttelin numero.
- Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennusosuus kerrosalaneliömetreinä.
- Rakennusalalle saa rakentaa lasten päivähoitotilaa ja/tai yhteistiloja tai kerhohuoneistoa.
- Rakennusalalle saa rakentaa saunan ja siihen liittyviä tiloja kuten kerhohuoneen tai kuntosalin. Rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 164.1 nojalla määrätä tontin yhteiskäytöstä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostaluvun.
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- Rakennusala.
- Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- Ohjeellinen auton säilytyspaikan/ pihavaraston rakennusala. Rakennus on rakennettava kiinni istutettava alueen reunaan.

- Ohjeellinen yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa.
- Säilytettävä / istutettava puurivi.
- Ohjeellinen ajoyhteys.
- Pysäköimispaikka.
- Maisemallisesti tärkeä rantapuusto.** Alue on säilytettävä luonnonmukaisena ja puustoisena (väh. 400 runkoa / ha). Alueelle ei saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.
- Alue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään.** Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristökohtetta. Uusien rakennusten julkisivujen tulee sopeutua yhteen kohdamerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja väriyksen osalta. Rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettävä Keski-Suomen museolta lausunto ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle. Piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennustavan sopeuttamiseen ympäristönsä. Istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.
- Puhdistettava / kunnostettava maa-alue.**
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja miljööön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka identiteetti ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava Keski-Suomen museon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.
- Suojeltava yksityiskohta ja seliteteksti.
- Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön oleellisesti kuuluva piha-alue,** jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluerajaus on ohjeellinen.
- Aluekokonaisuuden ja maiseman kannalta oleellinen näkymä.** Näkymää ei saa katkaista.
- Katu.
- Vedenottomaoalue.** Vesilain 4, luvun 11 §:n tarkoittamaksi vedenottamon suojaa-alueeksi ehdotettu alueeseen kuuluva vedenottamoalue. Alueella on sallittu ainoastaan pohjavedenottoon liittyvä toiminta.
- Vedenottamon suojaa-alueeksi ehdotettu alueen osa.** Vesilain 4, luvun 11 §:n tarkoittamaksi vedenottamon suojaa-alueeksi ehdotettu alueen osa.
- Suoja-alueen määraamisestä päättävä lupaviranomainen on aluehallintovirasto (AVI). Suoja-aluepäätös sisältää erilliset suojaa-alueääräykset ja sen rajaus voi poiketa kaavakartalla esitetyistä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennustapa
Rakennusten sopivuuteen maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa korttelissaan yhtenäinen ilme ja kokonaisuus. Rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettävä suunnitelmista lausunto Keski-Suomen museolta ennen rakennuslupien ja maisematyölupien myöntämistä alueelle.

Istutukset ja kasvillisuus
Vihertöissä tulee säilyttää alueen henki, joka muodostuu valoista piha- ja rinnehongikosta Päijänteen rantamaisemassa. Mäntypuuston lomasta avautuvia pitkiä näkymiä ja puustoa tulee vaalia. Piha-alueiden hyväkuntoisia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. "Metsä"-järviluonnon ja historiallisten rakennusten sekä niihin kiinteästi liittyvien muotoputaria-aiheiden ja aksiaalisomittelien synnyttämää kontrastia tulee vaalia. Parantolakokonaisuuden kannalta merkittävät pihatilat ja akselit, muutkin kuin kaavamerkinnällä erikseen suojatut, tulee pyrkiä säilyttämään.

Autopaikat
Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AR - tonteilla 1ap/ asunto
- AKY- tontilla 1ap/ 85 asunto-kem², 1ap/ 150 palveluasunto-kem² ja 1ap/ 150 liiketila-kem²
- AK - tontille 1ap/ 85 kem²
- AL - tontilla 1ap/ asunto ja 1ap/ 50 liiketila-kem²

Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 1000 m² kohti.

Autopaikkojen väliin on istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti. Tonteilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden väliin jäävä osa tontista tulee istuttaa tai säilyttää puustoisena. Oleva harjuuntuokasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Pohjavesialue
Kaavoitettava alue sijoittuu Kinkomaan I-luokan pohjavesialueelle. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä (Ympäristönsuojelulaki 527/2014 § 17) tai alentaa pohjavettä (Vesilaki 587/2011 3. luvun § 2).

Alueella tehtäviin tasauksiin ja täyttöihin saa käyttää vain puhtaata kivennäismaalajeja, paitsi ei savea.

Pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 2 m:n paksuinen suojakerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Muiden kuin lyönti- ja porapaalutusrakenteiden ulottaminen pohjaveden pinnan alapuolelle on kielletty.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maanpäälle. Säiliöiden on oltava kaivosvaippasäiliöitä tai suojaa-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä. Säiliöt on varustettava ylitäytönestimillä.

Hulevedet
Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Tontilla tulevista hulevesistä puhtaata kattovedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Muista tontilla tulevista hulevesistä tulee erottaa hiekka ja öljy ennen hulevesijärjestelmään johtamista tai ennen johtamista pois pohjavesialueelta.

Pysäköintialueet ja työkoideiden säilytysalueet on rakennettava tiivispihajaiksi ja varustettava vedenjohtamisjärjestelyillä, jotka estävät hulevesien imeytymisen näiltä alueilta suoraan maaperään.

Jätehuolto
Jätehuolto voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmällä.

Pilaantuneet maa-alueet
Pilaantuneet maa-alueet tulee poistaa ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa. Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa esitettävä selvitys tontin maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjojen mukaan.

Valtuusto 27.4.2020 § 8 hyväksymä.	
Todistaa: Muuramessa 6.5.2020 <i>Anneli Ekberg</i> Anneli Ekberg Tietopalvelusihteeri	
Valtuusto 27.4.2020 § 8 Kaavaehdotus nähtävillä 24.6.–13.8.2019 Kaavaluonnos nähtävillä 18.10-16.11.2018 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 19.4.–3.5.2018 Vireilletulo 19.4.2018	
Korttelin nimi	Pilaantuneet maa-alueet
KORTTELEIDEN 1202 JA 1203 ASEMAKAAVAN MUUTOS	Mittakaava 1:2000
Päiväys	Suunnitelma
11.2.2020	36-010 36-010_Vitapolis_Kaavakartta_GK26_050
T. Vainionpää	ARK