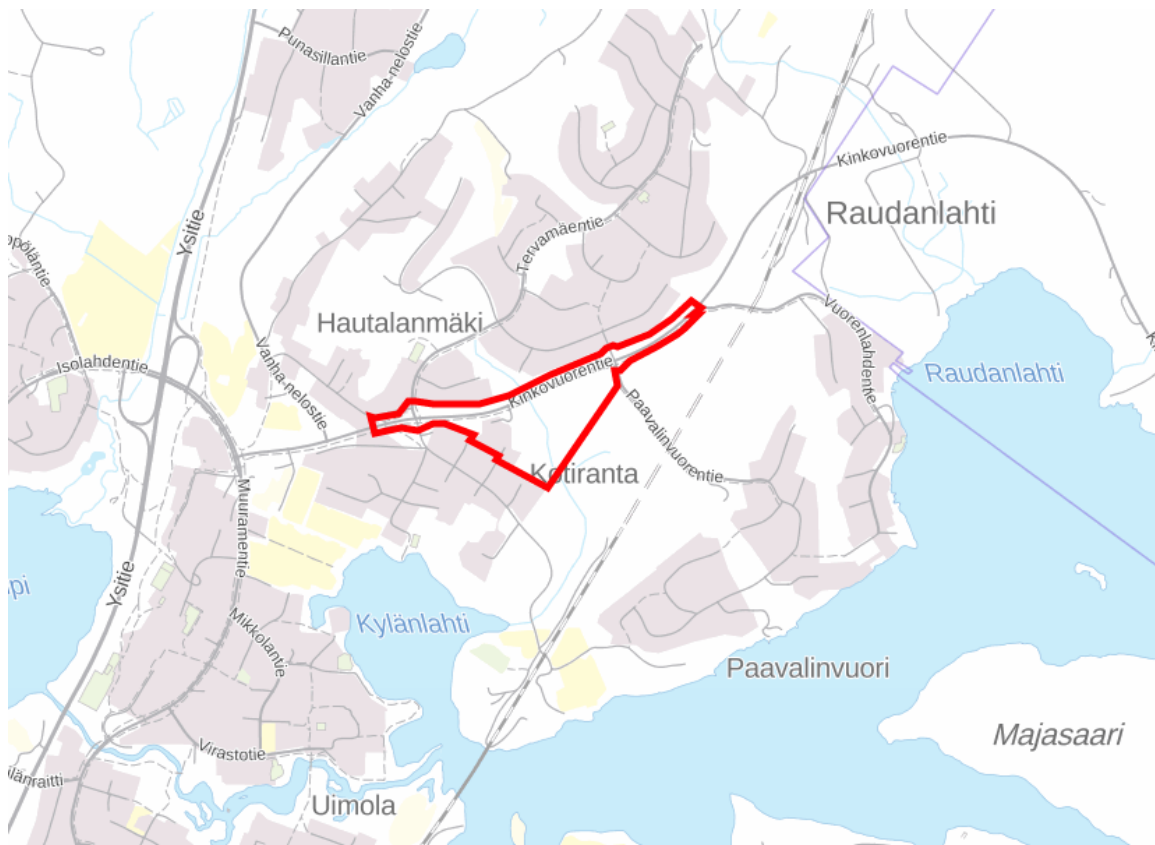


MUURAMEN KUNTA

Kaijalantien asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus



Kaava hyväksyttiin valtuustossa 20.6.2022 § 30
Voimaantulokuulutus 10.8.2022

17.5.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Muuramen kunta

1.1.2 Kunnanosa

Kotiranta

1.1.3 Kaavan nimi

Kaijalantien asemakaavan muutos ja laajennus

1.1.4 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 824 – 827, niihin liittyviä viheralueita sekä Kinkomaantien tiealuetta. Tilat, joita asemakaavan muutos koskee, ovat:

- 500-402-42-15
- 500-402-64-31
- 500-402-64-62
- 500-895-0-6090

1.1.5 Asemakaavan laajennus

Asemakaavan laajennus koskee tiloja

- 500-402-42-17
- 500-402-42-20
- 500-402-42-22
- 500-402-42-3
- 500-402-42-44

1.1.6 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 127, 128 ja 824 sekä niihin liittyvät viheralueet ja Kinkovuorentien katualue.

1.1.7 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä
arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen
tuomo.jarvinen@fcg.fi
040 753 1524

1.1.8 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

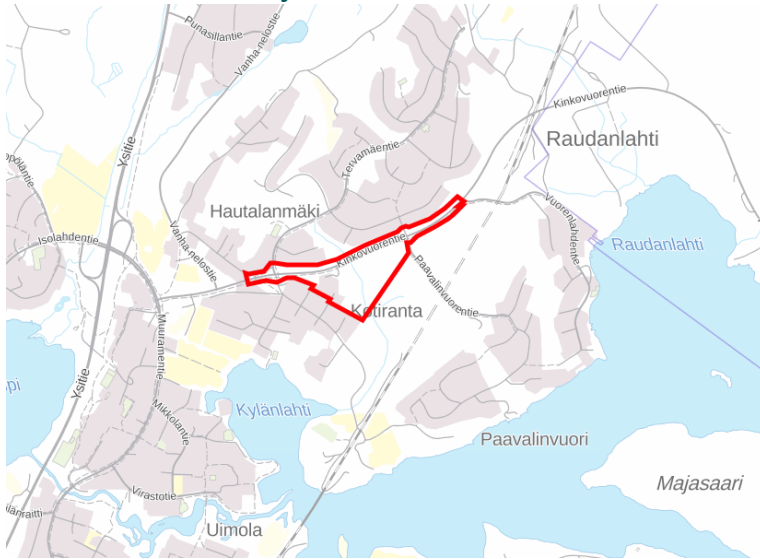
29.10.2020

1.1.9 Käsittelypäivämääriä

- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta 6.10.2020 § 96
- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (15.3.2022 § 27)
- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta 17.5.2022
- Kunnanvaltuusto 20.6.2022 § 30

17.5.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu keskustasta koilliseen tien 6090 Kinkovuorentien (Google: Säynätsalontie) varrelle. Alue rajautuu Kotirannan asuntoalueeseen. Suunnittelualue on saavutettavissa Kinkovuorentieltä Kaijalan-tien sekä Paavalinvuorentien kautta.

1.3 Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutusalueella on suunnittelualueen lähiympäristö, Kinkovuorentien ja Paavalinvuorentien liikennealueet sekä Kotirannan asuinalue.

17.5.2022

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Vaikutusalue	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	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.3	Yleiskaava	20
3.4	Asemakaava.....	21
3.5	Rakennusjärjestys.....	21
3.6	Muut suunnitelmat.....	21
3.7	Pohjakartta ja raja-aineisto	21
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24
4.6	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	29
4.7	Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)	30
4.8	Toimenpiteet palautteen johdosta, muutokset kaavaluonnokseen	31
4.9	Ehdotusvaiheen kuuleminen	32
5	Asemakaavan kuvaus	33
5.2	Ympäristöön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3	Aluevaraukset.....	34
5.4	Kaavan vaikutukset.....	35

17.5.2022

5.5	Ympäristön häiriötekijät	36
5.6	Nimistö	36
5.7	Kaavan suhde suunnittelutilanteeseen	36
6	Asemakaavan toteutus.....	36
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.2	Vesihuoltoverkosto.....	36
6.3	Kinkovuorentien liittymät.....	36
6.4	Toteutuksen seuranta	36
6.5	Puistosuunnitelma.....	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys
3. Puistosuunnitelma
4. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Yleiskaava
- Kunnan pöytäkirjat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 29.10.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 29.10. – 11.11.2020
- Kaavaluonnos (päiväys 14.12.2021) nähtävillä 13.1.-26.2.2022
- Kaavaehdotus 15.3.2022
- Hyväksymiskäsittelyyn esitettävän kaavan päiväys 17.5.2022
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 20.6.2022 § 30
- Kaavan voimaantulo kuulutettiin 10.8.2022

2.2 Asemakaava

Länsiosan käyttötarkoituksimerkintä (AR) on päivitetty vastaamaan toteutumaa (päiväkoti, YL). Korttelialueen rajausta on muutettu. Alueen keskiosaan sijoittuvat luontoarvot on selvitysten mukaisesti rajattu ja otettu huomioon suojelumerkinnoin. Itäosan käyttötarkoitus (AK) on muutettu puistoalueeksi VP.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

17.5.2022

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin asemakaavoitettua mutta rakentamatonta metsämaata, korkeuserot ovat suurehkot. Alueen länsiosassa on päiväkotia ja kaksi yksityisten omistamaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä, joille on rakennettu pientalot. Rakennuslupien myöntäminen näille suunnittelutarvealueelle sijoittuville kiinteistöille on edellyttänyt maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettujen erityisten edellytysten täyttymistä sen lisäksi mitä rakennuslupan edellytyksistä muutoin on säädetty.



Kuva 2: Ortoilmakuva (MML), johon suunnittelualue on rajattu punaisella.



Kuva 3: Suunnittelualue koillisesta Paavalinvuorentien - Säynätsalontien risteyksestä.

17.5.2022

3.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuudeltaan rehevä alue sijoittuu ympäristöään matalammalle. Alueella ei ole erityisiä maisemallisia maamerkkejä.

Luontoselvitys

Biologi teki alueella maastokäynnin 18.5.2021. Luontoselvitysraportti on kokonaisuudessaan kaava-asiakirjojen liitteenä.



Kuva 4: Luontoselvityskartta

Liito-orava

Maastokäynnin havaintojen perusteella alueelle on määritelty liito-oravan ydin- ja elinympäristöalueet, vaikka täysin varmaa pesäpuuta ei löytynytäkään (*ydinaluerajaus* suositetaan tehtäväksi myös silloin, kun pesän olemassaolosta on voimakkaita merkkejä, vaikka itse pesää ei havaita). Rajaus on tehty papanahavaintojen ja puuston laadun mukaan noin hehtaarin suuruiseksi (minimilaaajuus 1 ha). Erityisesti alueen eteläosa on lajille hyvin soveltuvaa (järeitä haapoja, lehtipuuta, järeitä kuusia suojaapuina).

Ydinaluetta laajempi *elinympäristörajaus* sisältää liito-oravalle soveltuvan alueen, jossa on ruokailuun, lepoon, liikkumiseen ja pesimiseen soveltuvaa puustoa. Elinympäristörajauksen koko suunnittelualueella on noin 3 ha, tavoiteltava minimikoko on 5-10 ha. Lajille sovelias alue jatkuu selvitysalueesta kaakkoon, josta on aiempia liito-oravahavaintoja.

17.5.2022

Noro

Alueella on luonnontilaisia puroja, noroja ja puronvarsimetsiä, joiden varrella on lehtokasvillisuutta. Kohteen edustavuutta heikentää paikoin kuluneisuus. Alueella on virkistysarvoa, polkuja on runsaasti. Noro on vesilain 2. luvun 11 § mukainen suojeltava luontotyyppi ja sen välitön lähiympäristö lukeutuu metsälain 10 § mukaiseksi metsäluonnon erityisen tärkeäksi elinympäristöksi.

Luontoselvityksen suositukset

Liito-oravan ydinaluerajaus tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle. Jonkin verran maankäyttöä on osoitettavissa elinympäristörajan reunaosiin, jossa laji liikkuu, mutta pesäpuita ei todettu. Noro suositellaan säilytettäväksi ja sen läheisyyteen sijoittuva uusi maankäyttö suositellaan toteutettavaksi siten, ettei noron vesitalous häiriinny.

Pinnanmuodostus

Alueen korkeuserot ovat suuret, 11,9 ha:n alueella korkeus vaihtelee 41 metriä välillä +128,1 - +87,4, keski-
korkeus on +106,6 mpy.



Kuva 5: Topografia, rakennuskanta, vesistöt ja kosteikot

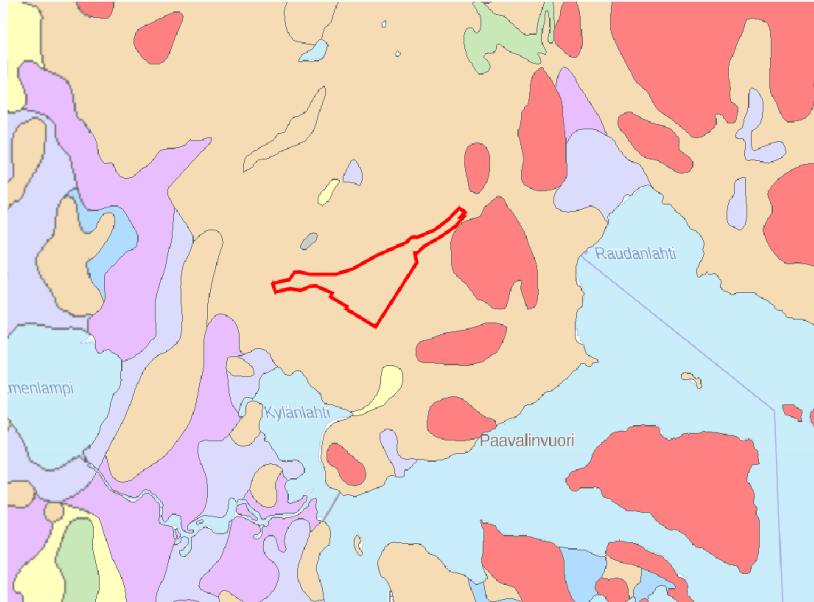
17.5.2022

Maaperä

Alueen maaperä on hiekkamoreenia.

Maaperä 1:20 000

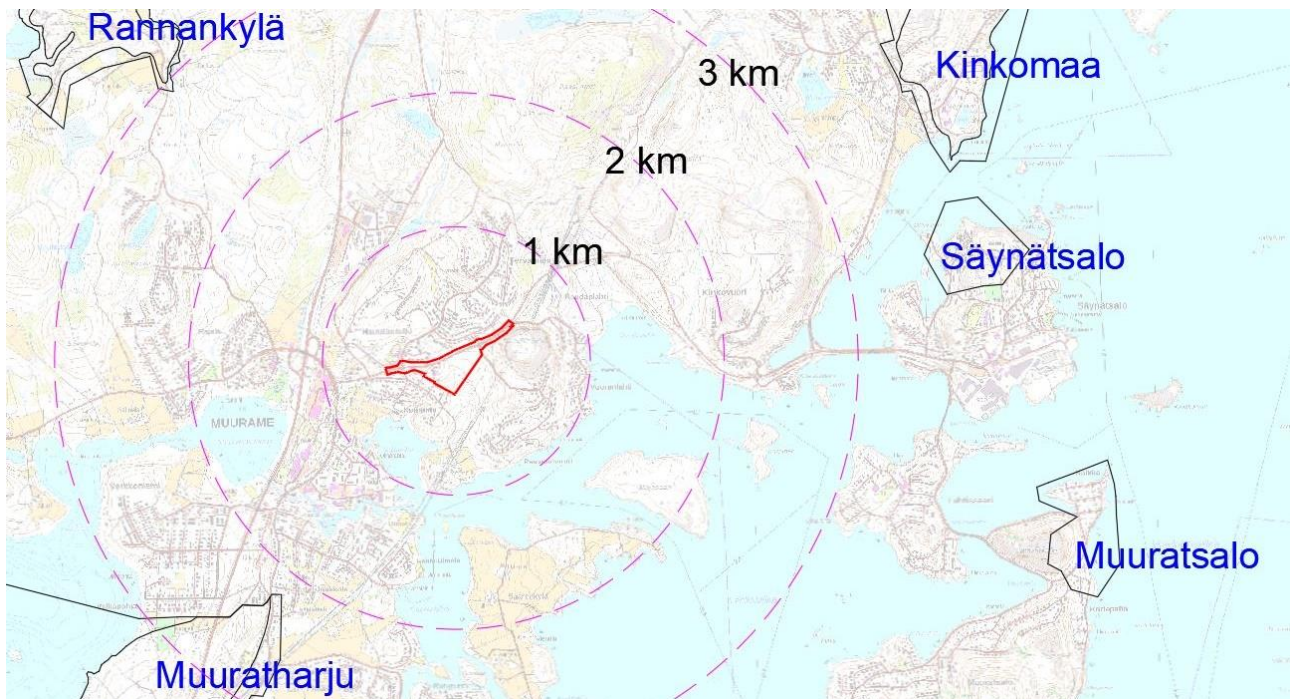
- Kalliomaa, maaperite enintään 1 m (yleensä moreenia) (Ka)
- Rapakallio (RpKa)
- Rakka (RaKa)
- Lohkareita (Lo)
- Kiviä (Ki)
- Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
- Hienoainesmoreeni (HMr)
- Sora (Sr)
- Hiekka (Hk)
- liejuinen hiekka, humuspitoisuus 2-6 % (LjHk)
- karkea hietä (KHt)
- liejuinen hietä (karkea), humuspitoisuus 2-6 % (LjHt)
- hieno hietä (HHt)
- liejuinen hieno hietä, humuspitoisuus 2-6 % (LjHHt)
- Hiesu (Hs)
- liejuhiesu, humuspitoisuus 2-6 % (LjHs)
- Savi (Sa)
- liejusavi, humuspitoisuus 2-6 % (LjSa)
- Lieju, humuspitoisuus yli 6 % (Lj)
- Rakkaturve (St)
- Saraturve (Ct)
- Turvetuotantoalue (Tu)
- Täytemaa (Ta)
- Karttottomat (O)
- Vesi (Ve)



Kuva 6: Maaperä (GTK). Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen halki luoteesta kaakkoon laskee notkossa luonnontilainen puro/noro. Alueelle tai sen läheisyydessä ei ole pohjavettä. Lähin luokiteltu pohjavesialue on 2 kilometrin päässä lounaassa.

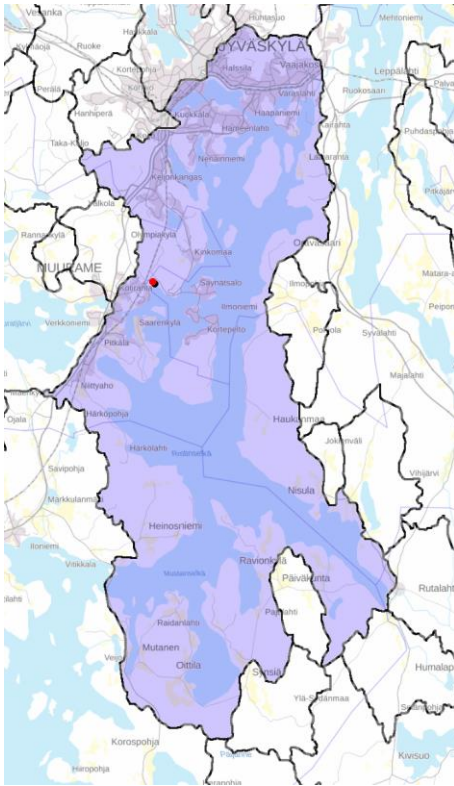


Kuva 7: Pohjavesialueet

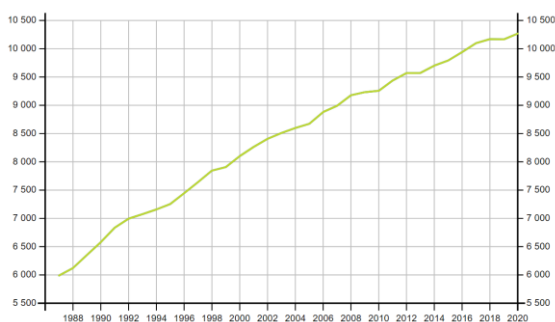
17.5.2022

Valuma-alue

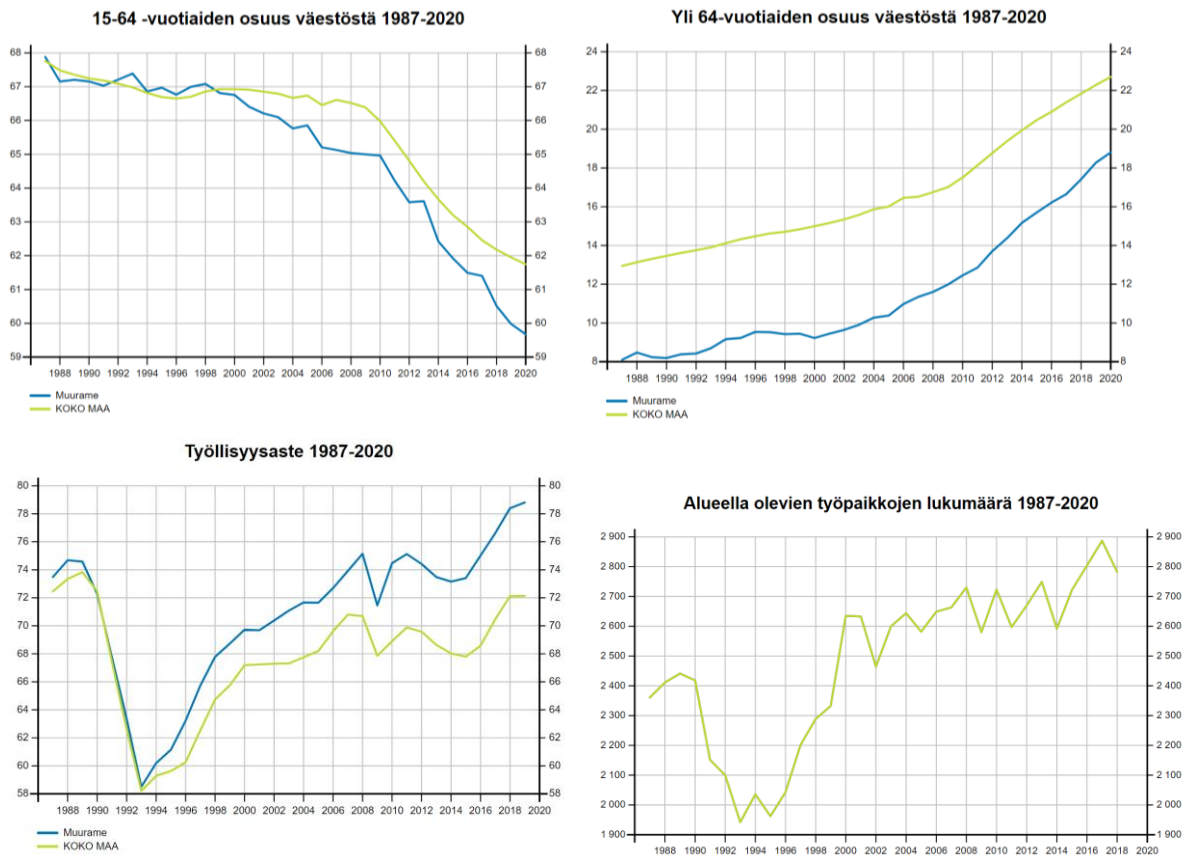
Alue kuuluu Ristiselän-Murtoselän valuma-alueeseen.

**3.1.3 Rakennettu ympäristö****Väestön rakenne ja kehitys**

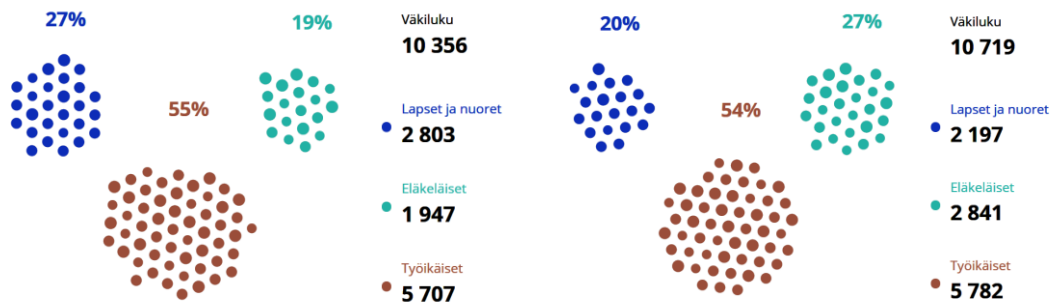
Muuramen väkiluku on kasvanut tasaisesti ja kasvun ennustetaan edelleen jatkuvan. Koko maan tilanteeseen verrattuna Muuramen ikärakenne on keskiarvoa nuorekkaampi. Kehitys myötäilee kuitenkin yleistä kehitystä ja yli 65 - vuotiaiden osuus kasvaa. Vuoteen 2040 mennessä eläkeläisten osuuden arvioidaan lisääntyvän 8 %:lla ja lasten sekä nuorten osuuden laskevan 7 %. Työikäisten osuus pysyy samana.

Väkiluku 1987-2020

17.5.2022



Kuva 8: Tilastotietoja Muuramesta (Tilastokeskus)

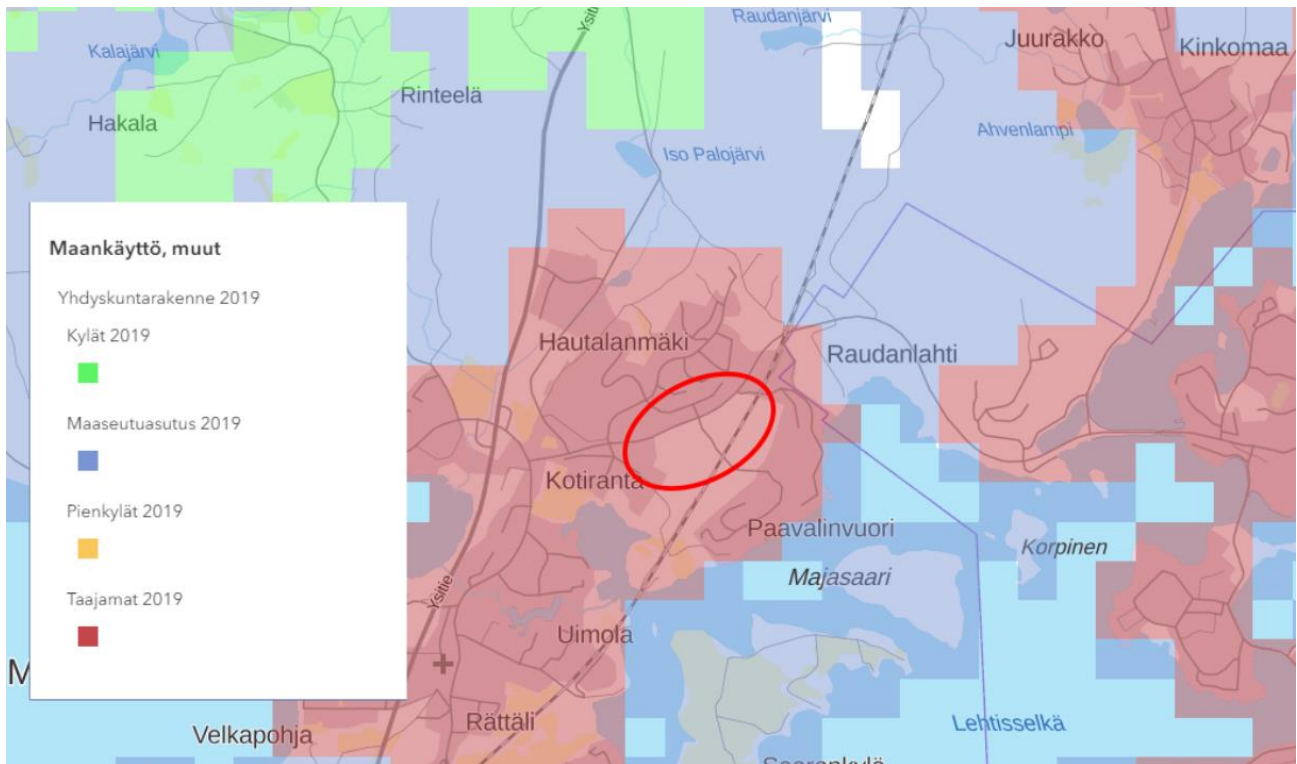
Kuva 9: Muuramen väkiluvun kehitysarvio 2020 - 2040 (YLE:n väestökone¹, pohjautuu Tilastokeskuksen kunnittaisiin väestöennusteeseen)

Yhdyskuntarakenne

Alue on Muuramen keskustaajaman reuna-aluetta. Ympäröivä asutus on pientalovoittoista, tiivistä mutta hyvin asettunutta ja mittakaavaltaan sopusuhtaista sekä taloudellista.

¹ <https://yle.fi/uutiset/3-10981368>

17.5.2022



Kuva 10: Yhdyskuntarakenne (Latauspalvelu LAPIO)

Kaupunki-/taajamakuva

Alue on Muuramen taajama-alueen reuna-aluetta.



Kuva 11: Päiväkoti



Kuva 12: Suunnittelualueen rakennuksia Kivirinnanpolun päässä.

Asuminen

Alueella on kaksi omakotitaloa Kivirinnanpolku - kadun päässä.

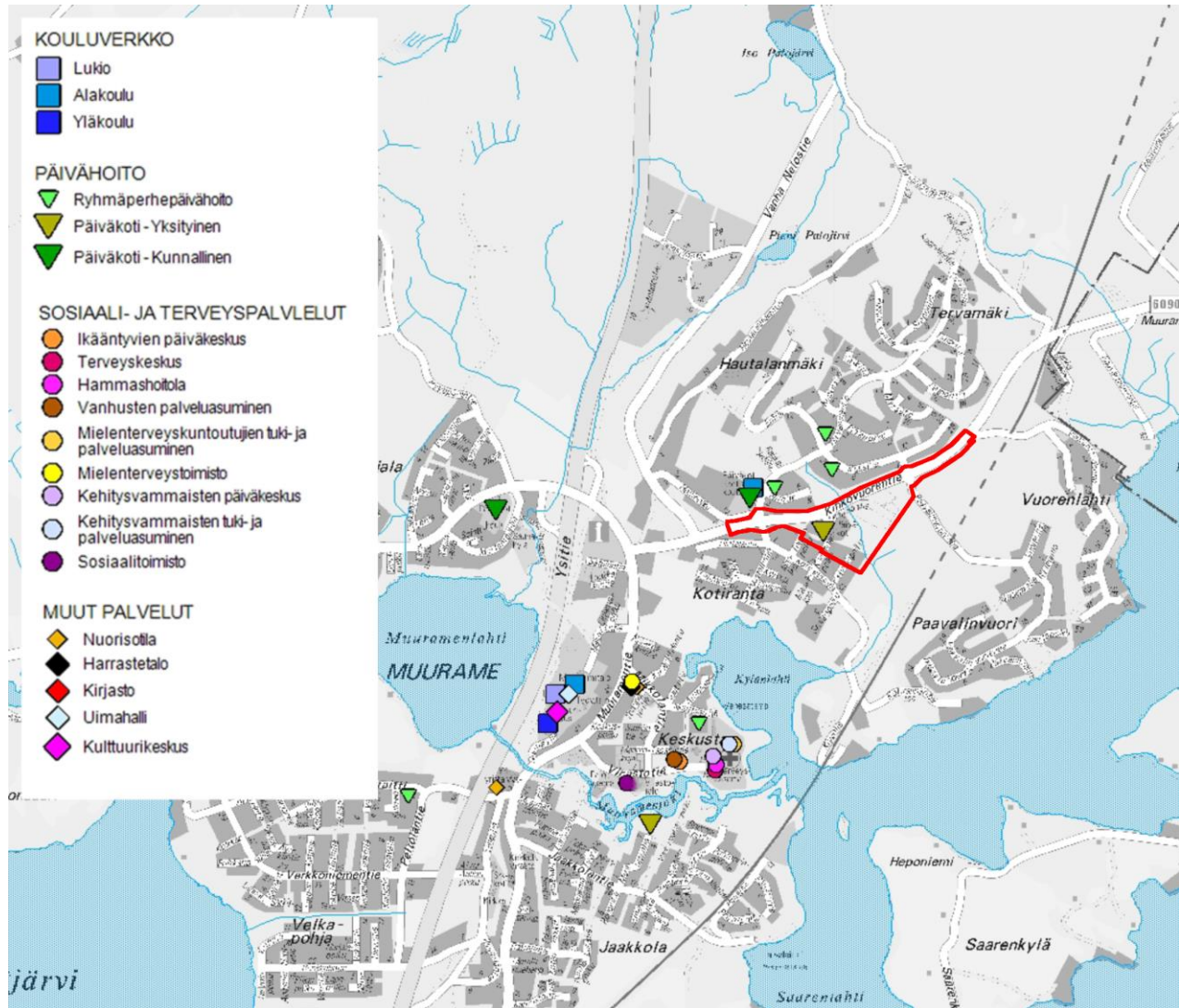
17.5.2022

Palvelut

Alueen välittömässä läheisyydessä Tervämäentien varrella on päiväkoti (Leikari).

Suunnittelualueella Kinkomaantien varrella oleva, yksityiseen päiväkotiketju Touhulaan kuulunut päiväkoti Löytöretki ilmoitettiin keväällä 2020 suljettavan yt-neuvottelujen seurauksena. Muuramen kunta neuvotteli päiväkodin toiminnan ja työntekijöiden siirtymisestä kunnalle syksyllä 2020².

Suunnittelualueella ei ole päiväkodin lisäksi muita palveluja. Etäisyys Muuramen keskustan palveluihin on vajaa kaksi kilometriä, kaupallisia palveluja löytyy kilometrin etäisyydellä.



Kuva 13: Muuramen palveluverkko

² <https://yle.fi/uutiset/3-11408883>

17.5.2022

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Merkittävimmät muutokset Muuramen elinkeinorakenteessa viime vuosina ovat olleet teollisuudessa toimivien osuuden jatkunut lasku ja kaupan sekä rakentamisalan nousu. Teollistenkin työpaikkojen määrä on silti lukumääräisesti kasvanut.

Virkistys

Suunnittelualueella on runsaasti polkuja ja se on mm. koiranulkoiluttajien suosiossa. Läheinen Paavalinvuoren maasto on jyrkkää ja paikoitellen hankalakulkuista, mutta tarjoaa kävelyreittejä ja maisemaelämyksiä. Aluetta käytetään kuntosuunnistukseen. Päiväkodin leikkialue on aidattu ja varattu yksityiseen käyttöön.



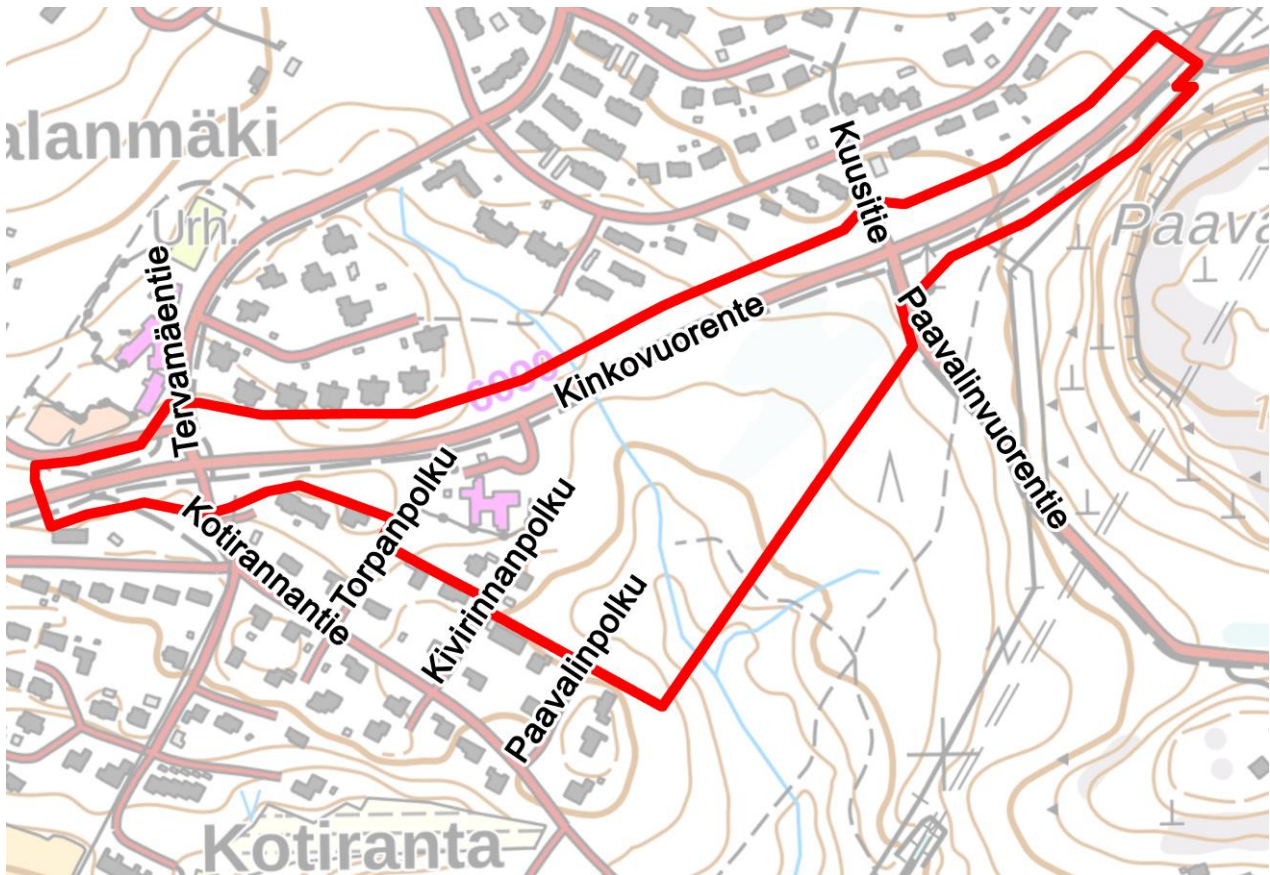
Kuva 14: Suunnistuskartta

Liikenne

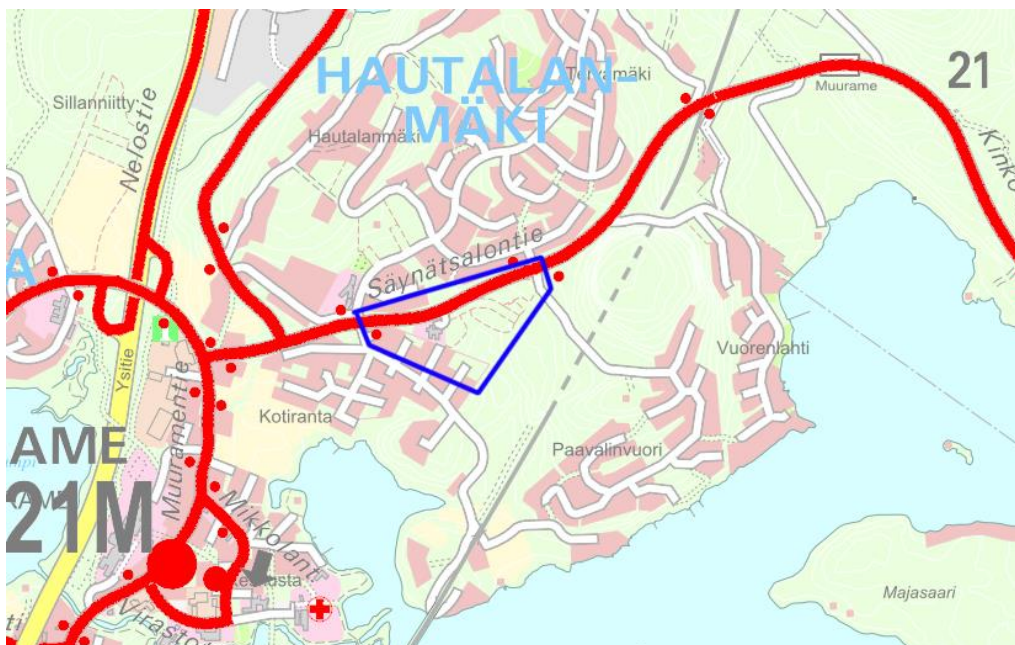
Liikenneverkon muodostavat Kinkovuorentie (joissakin aineistoissa Säynätsalontie), Kotirannantie ja Paavalinvuorentie. Suunnittelualueelle johtaa myös Kivirinnanpolku. Pohjoiseen Kinkovuorentieltä liittyvät Tervämäentie ja Kuusitie. Risteykset ovat nelihaaraliittymiä. Kinkovuorentien liikennemäärä on ollut 2812 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2021.³ Länneestä tultaessa nopeakäyttö on 40 km/h. Päiväkodin jälkeen sallittu nopeus nousee 50 km/h:iin. Paikallisbussit kulkevat Kinkovuorentietä (linja 21). Pysäkit ovat Kotirannantien ja Paavalinvuorentien risteyksissä.

³ <https://julkinen.vayla.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>

17.5.2022



Kuva 15: Katuverkko

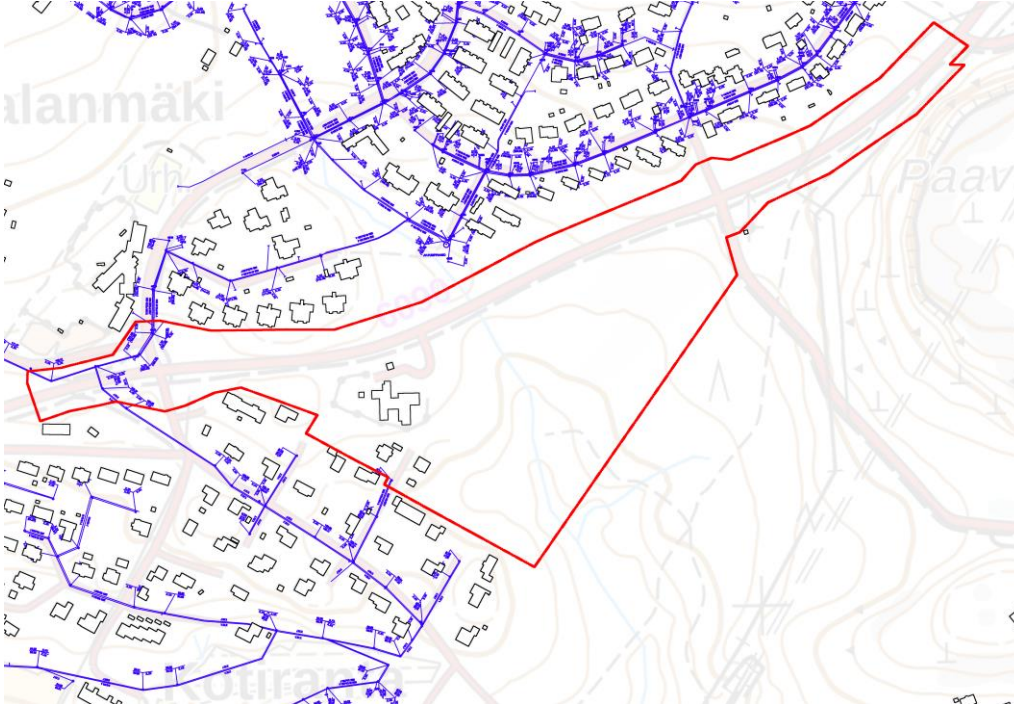


Kuva 16: Paikallisbussit

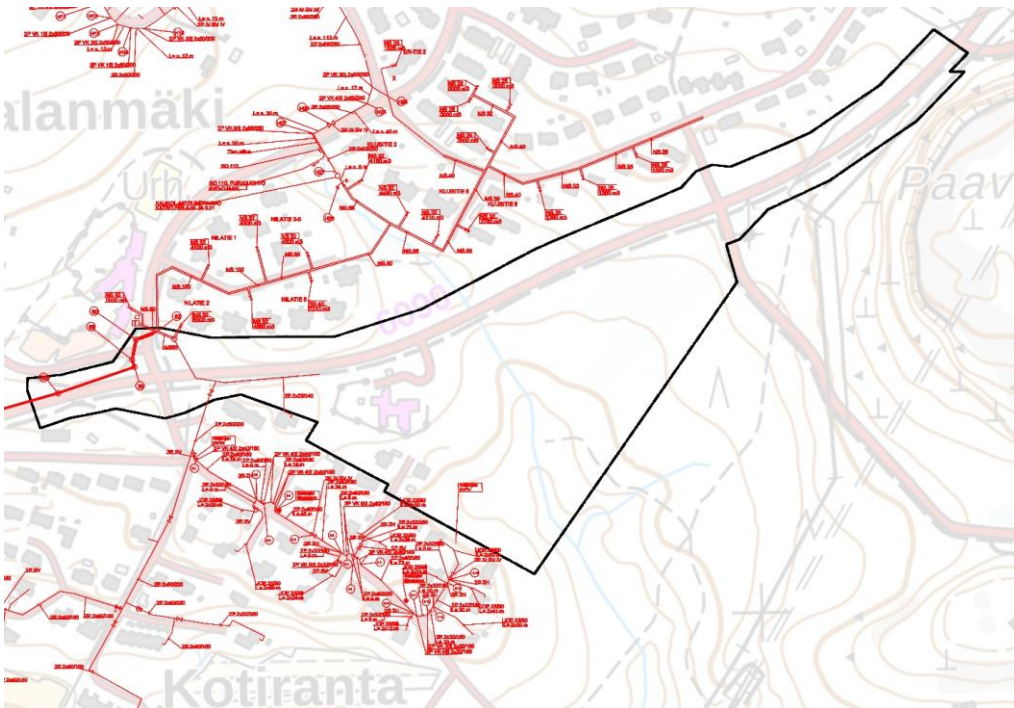
17.5.2022

Tekninen huolto

Kotiranta eteläpuolella ja Hautalanmäki Kinkovuorentien (Säynätsalontien) pohjoispuolella ovat vesihuollon piirissä. Alueella on myös kaukolämpöverkko.



Kuva 17: Vesihuoltoverkosto



Kuva 18: Kaukolämpöverkosto

17.5.2022

Kinkovuorentien – Paavalinvuorentien risteyksessä on jätteenkeräyspiste ja linkkimasto (Elisa).



Kuva 19: Jätteenkeräyspiste ja linkkimasto Paavalinvuoren- ja Säynätsalontien risteyksessä.

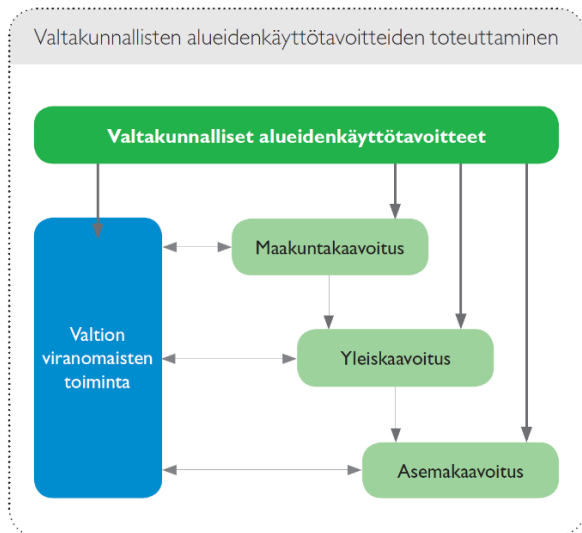
3.1.4 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

17.5.2022

3.2 Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutosta ja laajennusta ohjaa ensisijaisesti voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa voi olla suoraan asemakaavoissa huomioitavia seikkoja. Pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus välittyy asemakaavaan maakunta- ja yleiskaavoituksen kautta.



Kuva 20: Kaavahierarkia

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

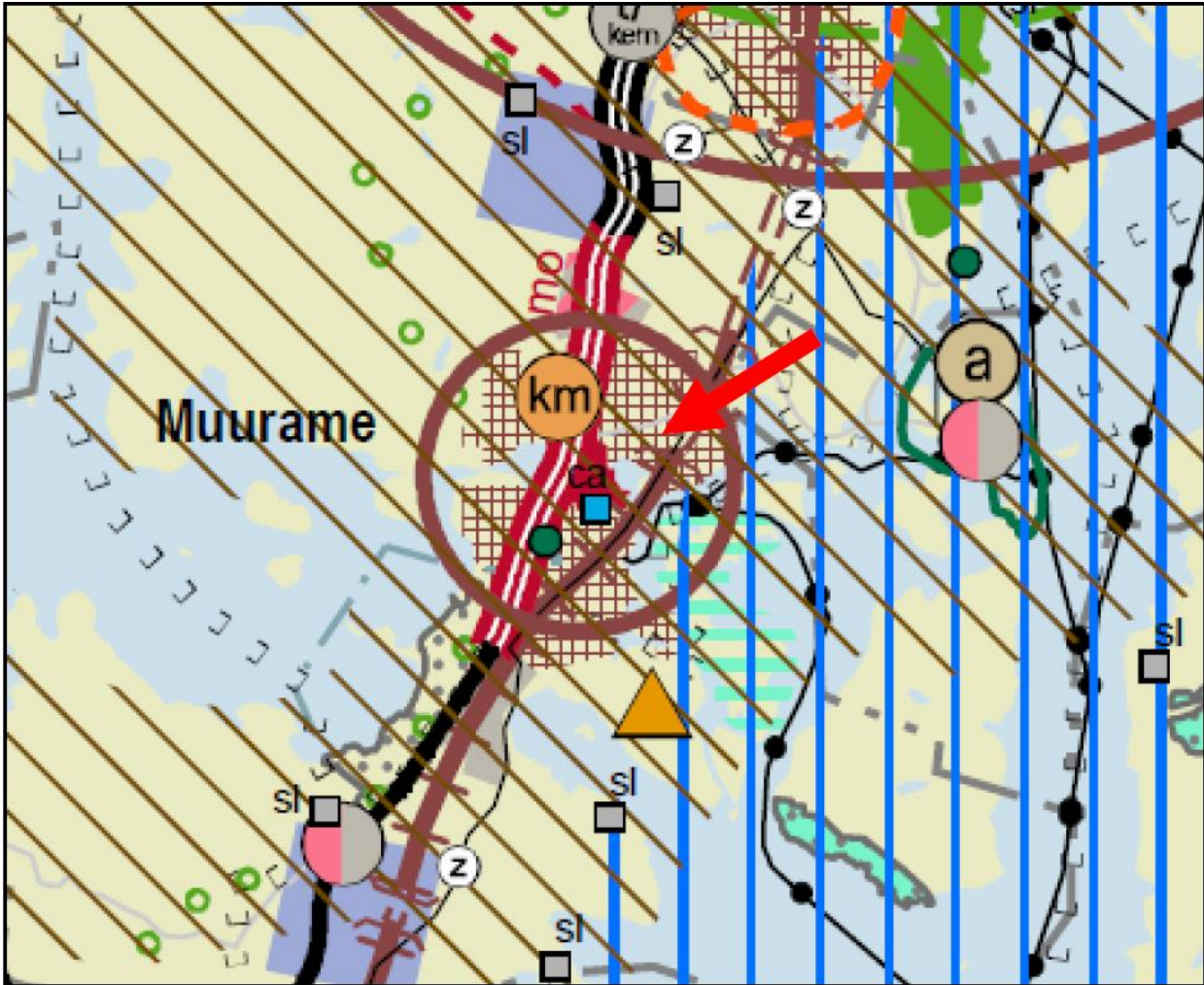
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

17.5.2022

3.2.2 Maakuntakaavoitus

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.

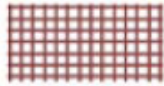


Kuva 21: Ote on Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

17.5.2022

Alueeseen kohdistuvat merkinnät ja suunnittelumääräykset:

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman alueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.



Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama



Merkinnällä osoitetaan kehitettävä ja palvelut säilyttävä taajama.

Suunnittelumääräys: Taajamaa ylläpidetään ja kehitetään seudullisesti kattavien palvelujen keskuksena. Kehittämisessä hyödynnetään olemassa olevaa rakennetta kiinnittäen huomiota viihtyisyyteen ja esteettömyyteen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.



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.

3.2.3 Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu yleisiä suunnittelumääräyksiä koskien biotaloutta, turvetuotantoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä, uusiutuvaa energiaa, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä ja luonnonvaroja.

Suunnittelukohdetta koskevat erityisesti uusiutuvaan energiaan liittyvä määräys:

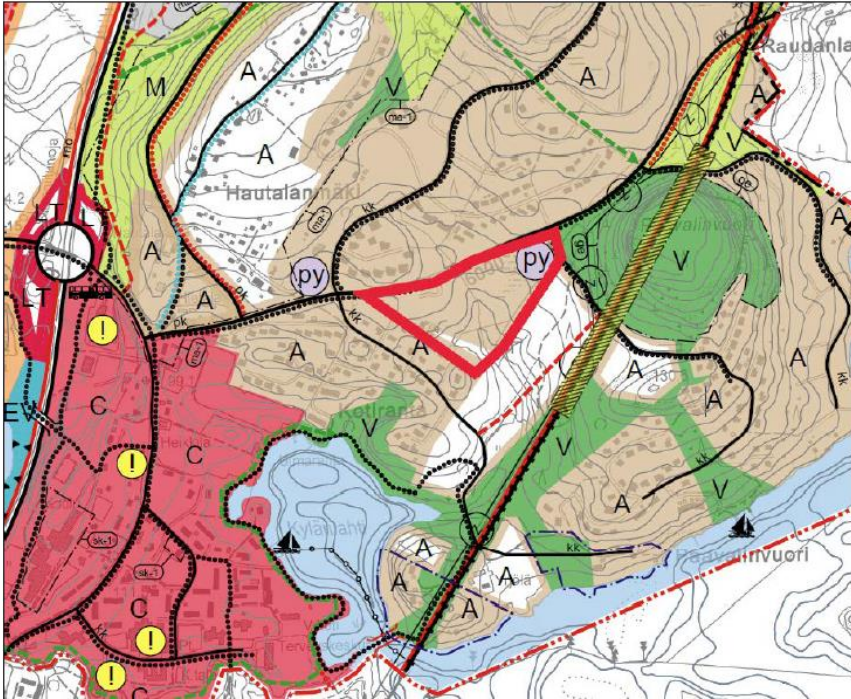
Uusiutuva energia

Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

17.5.2022

3.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty valtuustossa 19.10.2015.



Kuva 22: Ote on Keskustaajaman osayleiskaavan pohjoisosasta. Suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava vuodelta 2015. Suunnittelualue on yleiskaavassa asuinalueita.

A ASUNTOALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja. Asemakaavaa luo-1 ja luo-2 -merkinnällä rajatuille alueille laadittaessa on otettava erityisesti huomioon uhanalaisten lajien elinolojen turvaaminen.

py JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

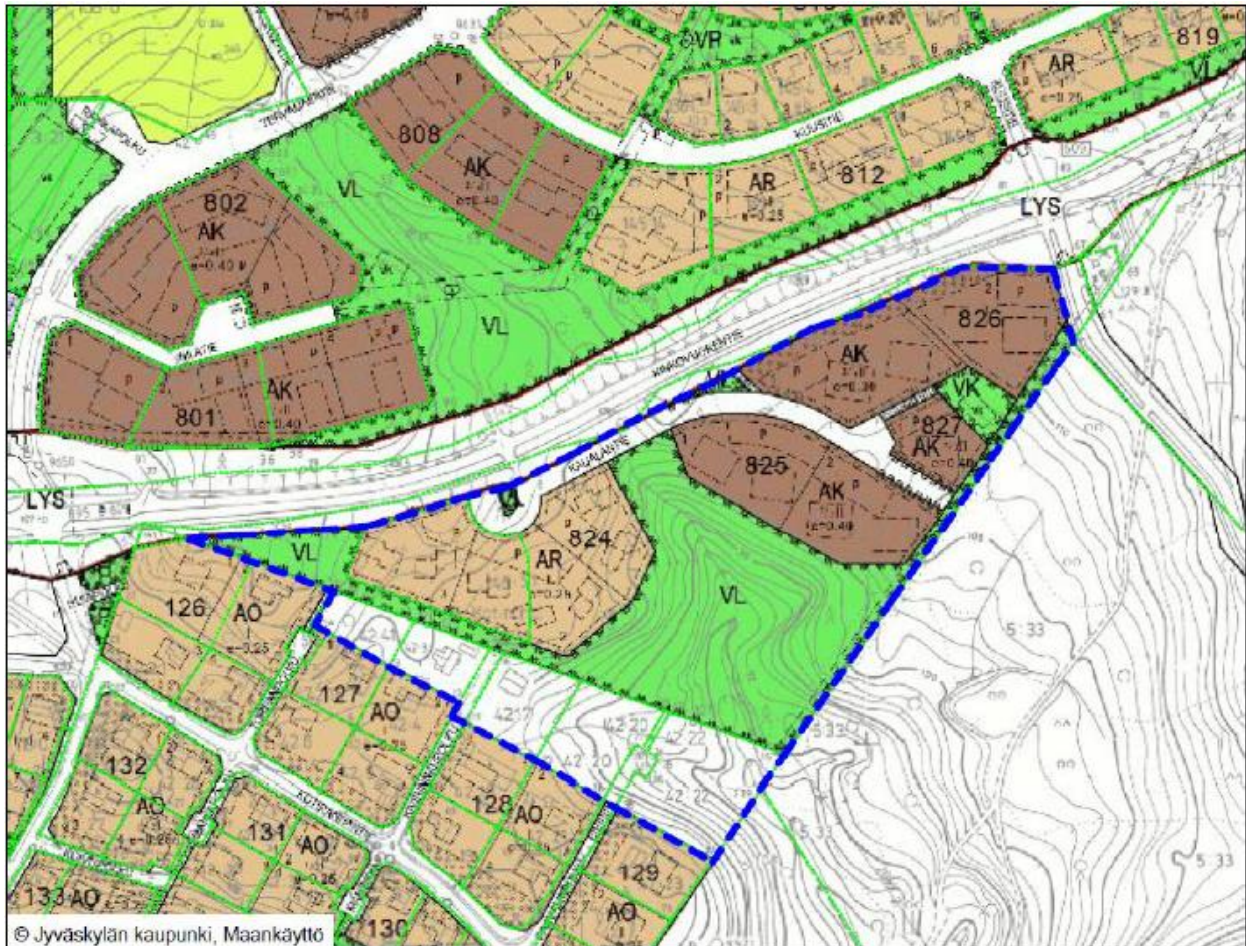
Alueilla varataan tilaa julkisille palveluille ja hallinnolle, kuten päiväkodille ja koululle.

V VIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.

17.5.2022

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hautalanmäen asemakaava III (kv.23.6.1997 § 77).



Kuva 4. Ote on voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavaraja on esitetty sinisellä katkoviivalla.

3.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom). Muuramen voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 25.9.2017 § 79. Uusi rakennusjärjestys astuu voimaan 1.5.2022 alkaen.

3.6 Muut suunnitelmat

Proessin aikana on alueelle laadittu puistosuunnitelma.

3.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

Muuramen pohjakartta on uudistettu numeeriseksi 2019. Aineiston koordinaattijärjestelmä on ETRS89-GK26 (ilman I-koordinaatin kaistalukua 26) ja korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakartan hyväksymisestä vastaa kunnan maanmittausinsinööri. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistöjakoa (KTJ).

17.5.2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta, ja alue on pääosin kunnan omistamaa maata. Yhtenä syynä kaavamutokselle on ollut tarve löytää kunnan tekniselle varikolle uusi paikka, johon voisi rakentaa uudet ja ajanmukaiset varikkotilat. Kunnan tekninen varikko on toiminut nykyisissä tiloissaan Muuramenjoen varressa noin 30 vuotta. Nykyisissä tiloissa sijaitsee noin 20 työntekijän sosiaalitilat, jotka on tällä hetkellä siirretty varikon pihassa oleviin siirtotiloihin varikkotilojen sisäilmaongelmien vuoksi. Uudeksi sijaintipaikaksi oli yhtenä vaihtoehtona esitetty Kinkovuorentien vartta, sen hyvän saavutettavuuden vuoksi.

Toisena syynä kaavan suunnittelulle oli asemakaavan ajantasaistaminen toteutuneen tilanteen mukaiseksi, voimassa olevan asemakaavan asuinrivitalojen korttelialueelle on rakentunut päiväkotit ja alueella on myös asemakaavoittamatonta aluetta, jolla on kaksi rakentunutta erillispientaloa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

–Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päätettiin Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnassa 6.10.2020 § 96. Kaavoitus käynnistettiin kunnan omasta aloitteesta.

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

Ylikunnalliset toimijat, joissa on Muuramen edustus

- Rakennus- ja ympäristölautakunta ympäristöterveysjaosto
- Pelastuslaitos

Muut asianosaiset:

- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat toimijat

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

4.3.2 Vireilletulo

- Vireilletulo kuulutettiin 29.10.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS on ollut erikseen kuulutettuna nähtävillä 29.10. – 11.11.2020.

17.5.2022

Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan kaavaselostuksessa jäljempänä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos lähetettiin ELY – keskukselle tiedoksi. MRL 66 § 2 momentin mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ollut tarvetta. Ehdotusvaiheessa pyydettiin viranomaisilta lausuntoja. Ehdotusvaiheen jälkeiselle viranomaisneuvottelulle ei ollut tarvetta.

4.3.5 Neuvottelut

Prosessin aikana ei ollut tarvetta neuvotteluille, lausuntomenettely riitti vuorovaikutukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on selvittää, voidaanko määriteltyihin tarpeisiin löytää ratkaisut (kts. kohta 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve).

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavallisesti (yleiskaava) lähtötilanne oli tavoitteet salliva, mutta alueen maasto-olosuhteet todettiin haasteelliseksi.

17.5.2022

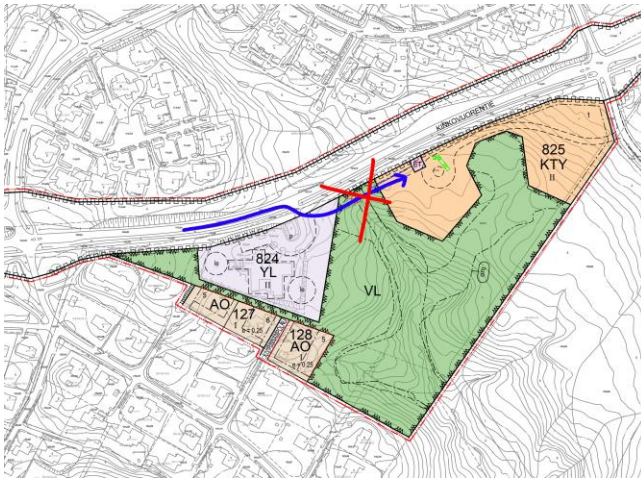
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Päiväkodille oli lähtötilanteessa suunniteltuna uusi pihajärjestely, jonka yhteydessä oli esitetty liittymän siirtämistä itään ja sitä kautta katuyhteyttä myös alueen itäosaan. Luontoselvityksen yhteydessä löytyi noro- ja liito-orava-alueita, jotka sijoittuvat alueen keskiosaan.

Kaavaratkaisusta laadittiin kaksi vaihtoehtoa.

4.5.1 Luonnosvaihtoehto 1

Molemmissa vaihtoehdoissa keskiosa jätettiin viheralueeksi. Kinkovuorentien varrella todettiin todennäköinen liito-oravan pesäpuu, joka esti alueen sisäisen katuyhteyden päiväkodin liittymästä alueen itäosaan. Tällainen katuyhteys oli esitetty voimassa olevassa asemakaavassa.



Kuva 23: Alustava luonnos VE1

4.5.2 Luonnosvaihtoehto 2

Luonnosvaihtoehdossa 2 itäosan rakennuskorttelit liittyvät katuverkkoon Paavalinvuorentien kautta. Päiväkodille varattiin enemmän laajentumisvaraa. Luontoarvojen ulkopuolelle jäävä maa-alue pyrittiin hyödyntämään niin tehokkaasti kuin mahdollista.



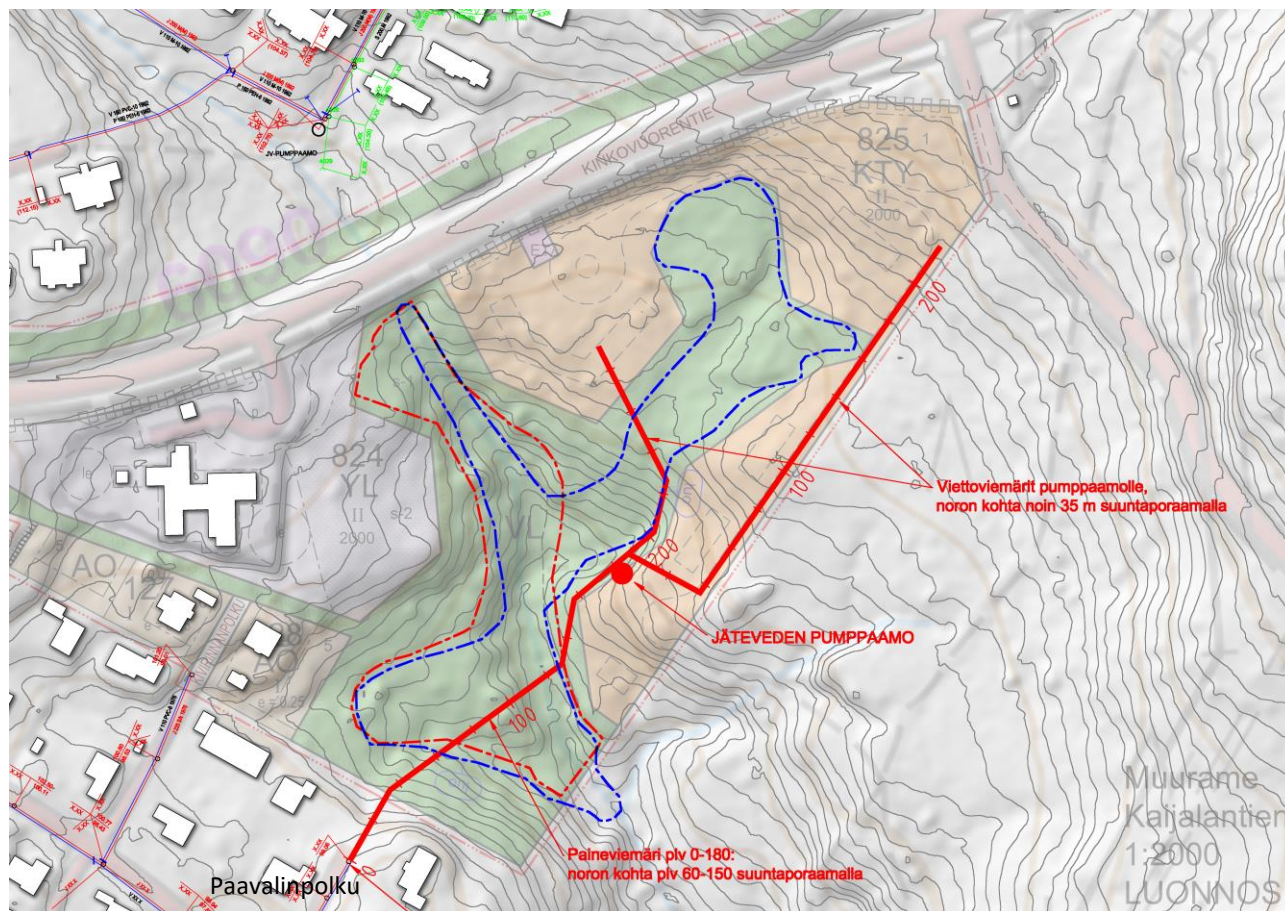
Kuva 24: Alustava luonnos VE2

17.5.2022

4.5.3 Vesihuollon vaihtoehdot

Ve1

Vaihtoehdossa 1 itäosan jätevedet johdettaisiin vietoilla yhdelle jäteveden pumpaamolle, josta ne pumpattaisiin Paavalinpolku – kadun päässä olevaan linjaan.



Viemäri risteäisi sekä noro- että liito-orava-alueita. Koillispuolen noron ylitys sijoittuisi arvokkaaseen luontotyyppiin (kosteaa suurruoholehto) ja tuhoaisi todennäköisesti liito-oravan papanapuita. Etelässä vesihuoltolinja katkaisisi luonnontilaisen purouoman (ylempänä piilopurona ja norona) sekä liito-oravan ydinalueen. Vesilaki suojaa puroja ja noroja. Puro on vesilain mukainen vesistö, jonka luonnontilan vaarantaminen edellyttää vesilaissa tarkoitettua lupaa. Norot ovat vesilain (VL 2 luku 11§) suojeltu luontotyyppi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Ratkaisun toteuttaminen vaatisi luvan aluehallintovirastolta (AVI), joka taas edellyttäisi lupaedellytysten selvittämiseksi laajemmalle alueelle tehtävää noroselvitystä (kustannus 3000 – 5000 € alv 0 %). Selvityksen tulisi osoittaa, että alueen kokonaisnoromäärään suhteutettuna heikennys ei olisi merkittävä. Norot ovat teoriassa mahdollista alittaa suuntaporaamalla / tunkkaamalla / juntaamalla viemäri niiden ali, mutta maaston muodot huomioon ottaen tekninen toteutus olisi käytännössä erittäin haastava. Mikäli tämä vaihtoehto toteutettaisiin, tulisi vielä tarkistaa liito-oravatilanne linjalta kaadettavien puiden osalta, koska vuosittaiset vaihtelut lajin esiintymisessä voivat olla isoja.

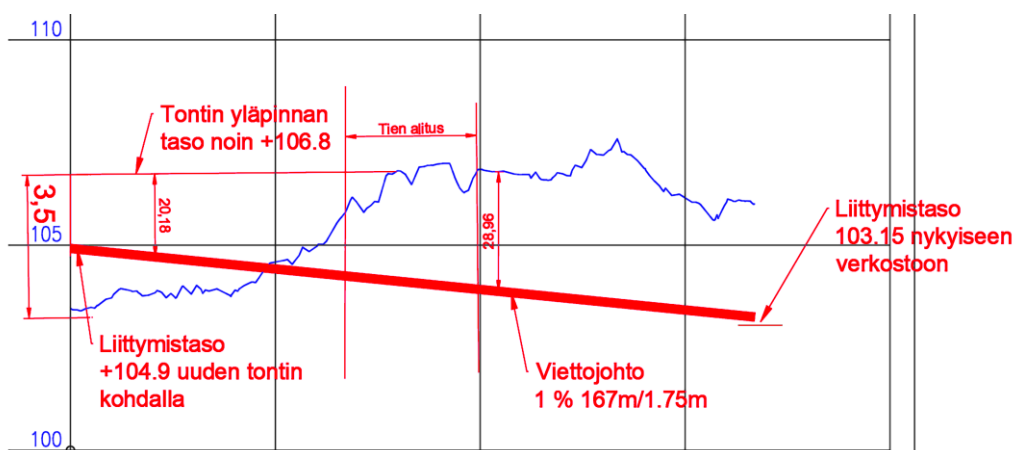
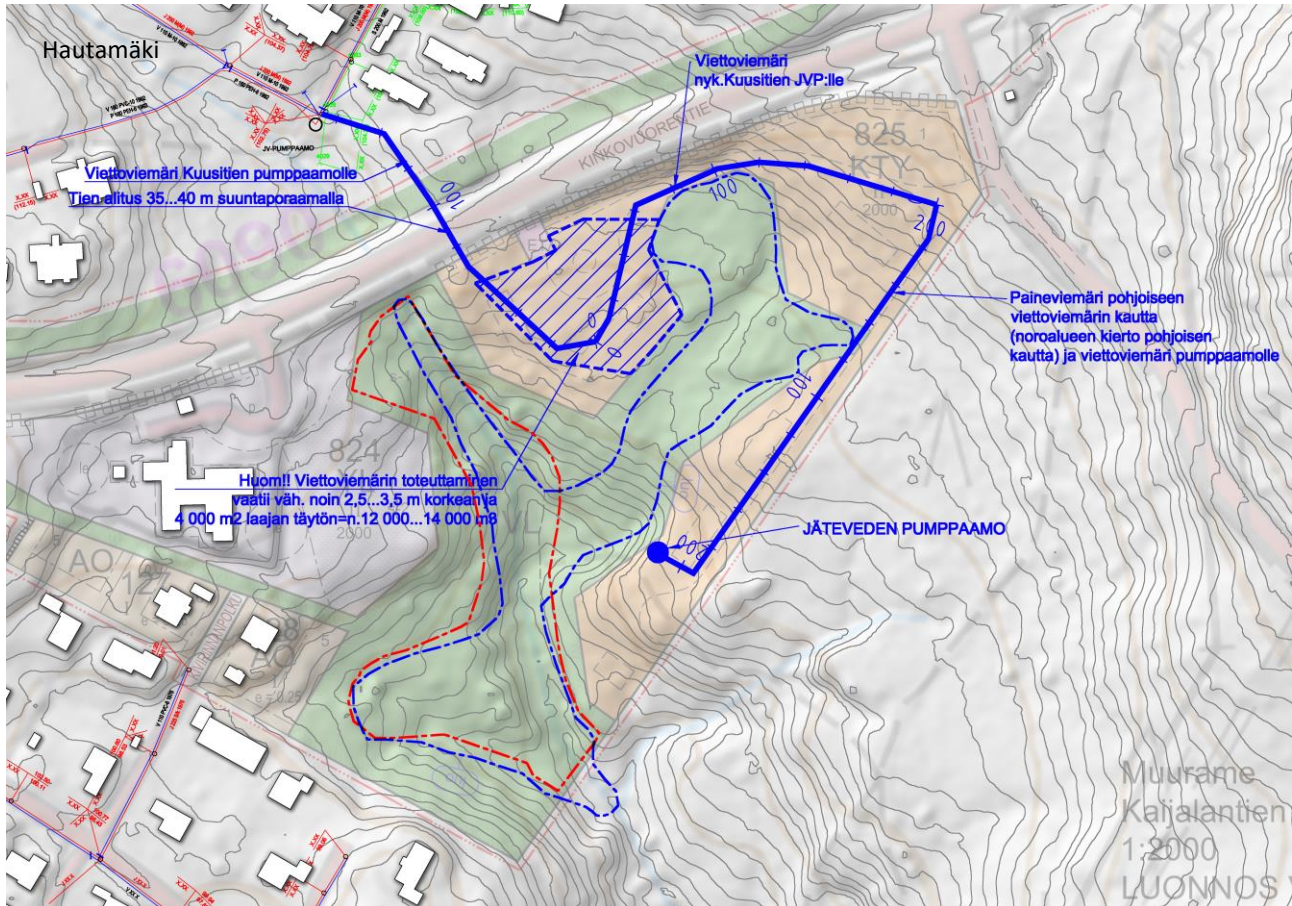
Kustannusarvio suuntaporaamalla ilman noro- ja liito-oravatarkistusta 323 100 € (alv 0 %).

Noro- ja luontoselvitykset huomioiden kokonaiskustannusarvio oli 328 100 € (alv 0 %).

17.5.2022

Ve2

Vaihtoehdossa 2 jätevedet johdettaisiin vietolla alueen eteläosaan, josta ne pumpattaisiin itäkautta kiertäen noroalueen pohjoispuolelle. Kinkovuorentien varren tonttia korottamalla jätevedet voitaisiin johtaa vietolla Kinkovuorentien ali Hautalanmäen puolen olevaan linjaan. Tarvittava täyttö olisi suhteellisen mittava.



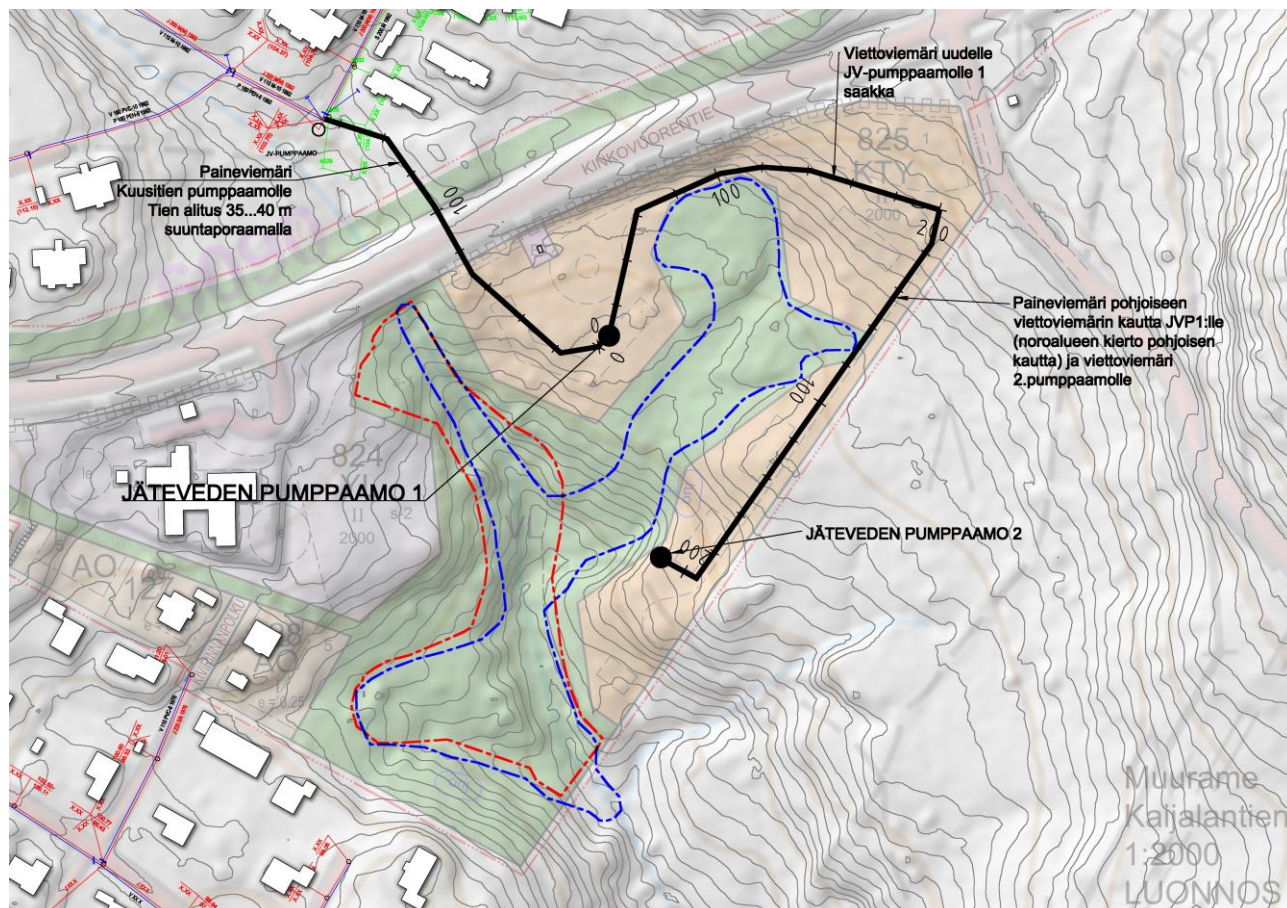
Kuva 25: Leikkaus Kinkovuorentien alituksesta

Kustannusarvio tontin täyttötarve huomioiden 427 300 € (alv 0 %).

17.5.2022

Ve3

Vaihtoehdossa 3 alueelle sijoitettaisiin kaksi pumpppaamoa. Toinen pumpppaisi jätevedet eteläosasta Paavalinvuorentien suuntaan, josta ne laskeutuisivat viettolla noroalueen pohjoispuolelle. Pohjoispuolen toinen pumpppaamo pumpppaisi jätevedet edelleen Kinkovuorentien ali porattavan paineviemärin kautta Hautalanmäen puolelle.



Kustannusarvio 351 100 € (alv 0 %).

Hulevedet

Hulevesien mukana noroon on vaarana kulkeutua kiintoainetta, ravinteita ja muita haitta-aineita (esim. raskasmetalleja ja mikromuoveja). Rankkasateiden yhteydessä hulevesien aiheuttama voimakas virtaama voi lisätä uomaeroosiota. Hulevesiä ei saa johtaa noroon suoraan vaan niitä on vähintään viivytettävä, ellei mahdollista kokonaan imeytettävä tontilla. Tonteilla tulee varata tilaa hulevesien viivytys- ja hallintarakenteille.

Hulevesiviemäreinä toteutettavan järjestelmän (kaksi erillistä johtolinjastoa sekä viivytys- ja suodatusrakennetta noroalueen molemmin puolin) kustannusarvio oli **154 700 € (alv 0 %).**

17.5.2022

4.5.4 Norojen ja liito-oravien huomioimisesta

Norojen ja (lähteiden) sekä liito-oravan suojelun poikkeamiseen vaaditaan poikkeusta.

–Liito-oravien suhteen poikkeuslupan myöntää ELY, valituskelpoinen päätös

–Norojen suhteen poikkeuslupan myöntää AVI, valituskelpoinen päätös

Norojen/lähteiden poikkeuslupa vaatii selvitystä siitä, onko vastaavan kaltaisia noroja lähiseudulla tai ympäristössä. Pelkästään tieto siitä, että kuinka paljon noroja tai lähteitä ei lähiseudulla ei riitä. Tästä syystä kaava-alueen norojen tarkka luonne tulee selvittää sekä selvittää norotilanne lähialueelta, että voidaan todistaa, että vastaavia kohteita on olemassa muualla. Norot ovat luonteeltaan erityyppisiä. Niiden ravinteisuus vaihtelee ja osa on lähdevaikutteisia. Miten laajalta alueella noroselvitys on tehtävä, määräytyy luonnonolojen perusteella, ts. se voi koskea Muuramen kuntaa kokonaisuudessaan tai vain kunnan tiettyä osaa.

Selvityksen perustella AVI määrittää vaarantuuko norojen suojelu alueellisesti tai paikallisesti. Ilman kunnan selvitystä AVI toteaa nopeasti, että koska ei ole varmuutta vaarantuuko norojen tai lähteiden suojelu, poikkeuslupaa ei voida myöntää.

Jotta poikkeuslupa voidaan myöntää, tulee pystyä osoittamaan, että norojen suojelu ei huomattavasti vaarannu. Selvityksen tulee osoittaa, että ympäristössä tai lähiseutukunnalla on useita kymmeniä vastaavan kaltaisia noroja.

Vesil 11 §:2

"Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Jos 1 momentissa tarkoitettu seuraus aiheutuisi hankkeesta, johon on haettu tämän lain mukaista lupaa, lupa-asian yhteydessä on viran puolesta tutkittava kysymys poikkeuksen myöntämisestä. Poikkeuksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä lupaviranomaisen luvasta säädetään."

Poikkeuslupahakemuksessa määritellään vaikutukset suojelun kansalliseen, seudulliseen ja paikalliseen tasoon.

Jotta AVI voisi myöntää poikkeuslupan, tarvitaan noroselvitys. Selvitys edellyttää noin 3-4 maastopäivää, 3-4 toimistopäivää ja poikkeuslupahakemuksen laatimisen (2 työpäivää). Poikkeuslupahakemusta varten pyydetään tietoja noroista myös Metsäkeskukselta, Metsähallitukselta ja mahdollisesti Jyväskylän kaupungilta (kansallinen, seudullinen ja alueellinen levinneisyys). Kokonaiskustannus on n. 5 000 euroa. AVI:n päätöksen odotteluun pitää varata vuosi aikaa. Päätöksestä on mahdollista valittaa.

Liito-oravat

Liito-oravien levähdyspaikkojen hävittämiseen tarvitaan poikkeuslupa ELY:ltä. Jotta ELY voi myöntää poikkeuslupan, tulee varmistua, että liito-oraville jää riittävästi elinmahdollisuuksia lähiympäristössä. Luontodirektiivin mukaisten kriteerien tulee täytyä. Direktiivissä on määritelty tarkasti ne edellytykset, joiden perusteella poikkeuslupa voidaan myöntää.

Poikkeuksen voi myöntää, jos:

1. Muuta tyydyttävää ratkaisua ei ole, ja
2. poikkeus ei häiritse kyseisten lajien kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä niiden luontaisella levinneisyysalueella, ja
3. poikkeamisen perusteena on jokin seuraavista syistä

17.5.2022

- a) luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojeleminen ja luontotyyppin säilyttäminen;
- b) erityisen merkittävien vahinkojen ehkäiseminen, joka koskee viljelmiä, karjankasvatusta, metsiä, kalataloutta sekä vesistöjä ja muuta omaisuutta;
- c) kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskeva tai muu erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottava syy, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle;
- d) näiden lajien tutkimus- ja koulutus, uudelleensijoittamis- ja uudelleenistuttamistarkoitus ja näiden tarkoitusten kannalta tarvittavat lisääntymistoimenpiteet, mukaan lukien kasvien keinotekoinen lisääminen;
- e) tarkoin valvotuissa oloissa tapahtuva valikoitu ja rajoitettu kyseisten lajien yksilöiden ottaminen ja hallussapito kansallisten toimivaltaisten viranomaisten määrittelemissä rajoissa

Tietoa liito-oravista Muuramessa on olemassa jo valmiina. Selvitykseen kootaan tiedossa olevat alueen esiintymät. Selvityksessä käydään läpi vaikutukset paikalliselle populaatiolle sekä seudulliselle ja kansalliselle tasolle. Tarvittavan selvityksen ja poikkeuslupahakemuksen kustannus on 2 500 – 3 500 euroa.

Selvityksiä pitäisi siis tehdä vielä 7 000 – 10 000 eurolla ja silti on mahdollista, että lupaa rakentamiseen ei heltä.

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaa valmisteltaessa todettiin alueen haasteellinen topografia, erityisesti ajatellen sen käyttöä varikkoalueena, jolla olisi tarvetta liikennöimiseen myös isolla kalustolla.

Alueen luontoselvityksen yhteydessä todettiin alueella olevan merkittäviä arvoja, joiden suojelemiseksi tarvittavat maa-alueet oleellisesti supistivat rakentamiseen käytettäväksi jäävää maa-alaa.

Kustannusarviot eri teknisistä toteutuvaihtoehdoista osoittivat, että alueen itäosan rakentaminen olisi kallista ja tehotonta.

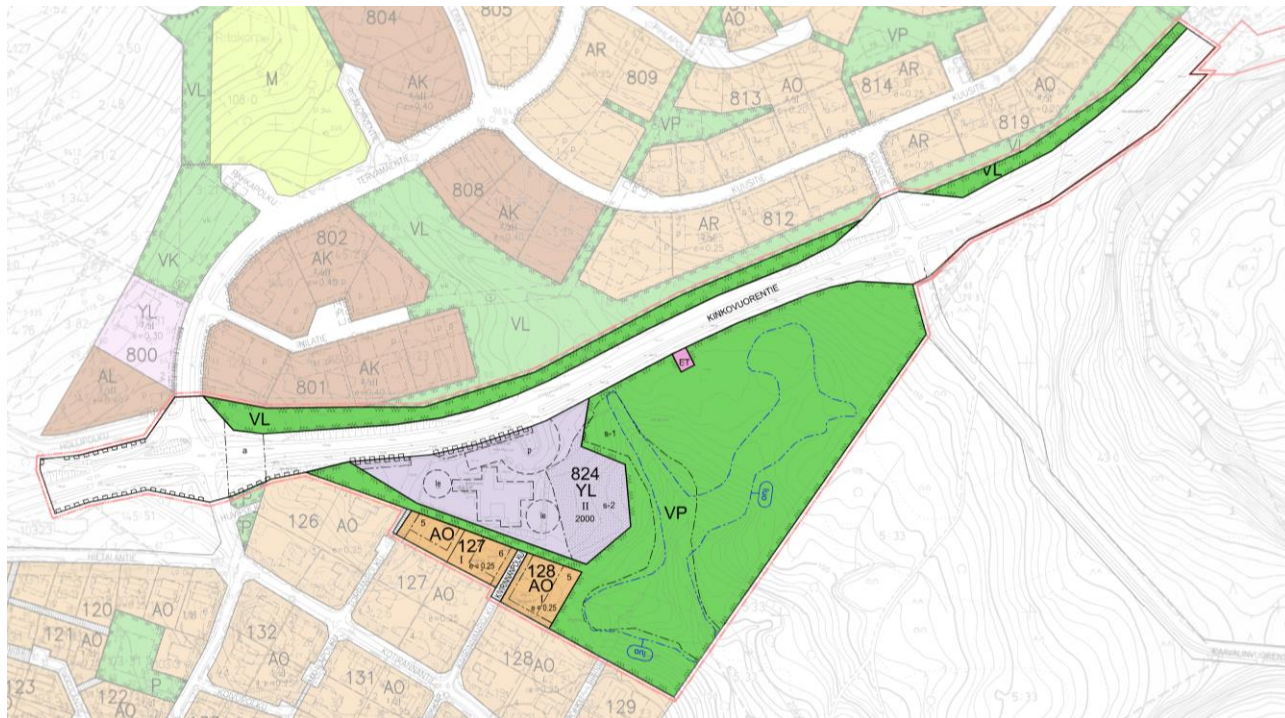
Näin ollen päädyttiin siihen, että alue on tarkoituksenmukaisinta osoittaa viheralueena ja poistaa myös siellä voimassa olevassa kaavassa olleet varaukset kerrostalokortteleille.

Länsiosalla saadaan asemakaava päivitettyä toteutuneen tilanteen mukaiseksi (päiväkotit, rakentuneet ja lohkotut kiinteistöt).

17.5.2022

4.7 Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)

Valmisteluvaiheen kuuleminen toteutettiin asettamalla kaavaluonnos nähtäville ja pyytämällä siitä viranomaistahoilta kommentit.



Kuva 26: Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

4.7.1 Keski-Suomen Liiton lausunto

Ei huomauttamista.

4.7.2 Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto

Julkisten lähialvelurakennusten korttelialueen osalta (YL) tulee harkita, onko korttelialueelle osoitetun rakennusoikeuden sijoittumista tarpeen ohjata kaavamerkinnoin ja -määräyksin tarkemmin/selkeämmin (esim. sitova rakennusala). Myös kaavakartalla käytettyjen merkintöjen ja kaavamerkinnot ja -määräykset osiossa esitettyjen merkintöjen yhtenevyys tulee tarkistaa (mm. ohjeellinen rakennusala).

Liikenneasiat:

On erittäin hyvä, että Kinkovuorentie on otettu asemakaavaan mukaan laajalta alueelta ja osoitettu katualueena. ELY-keskus katsoo, ettei Kinkovuorentie enää täytä MRL 83§:n mukaista määritelmää tiestä, joka välittää pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä, joten se tulee osoittaa asemakaavoissa katuna. Jatkosakin tie on hyvä ottaa kaavoihin mukaan mahdollisimman pitkiltä osuuksilta, jotta tie on aikanaan muutettavissa järkevänä kokonaisuutena hallinnollisesti kaduksi kadunpitopäätöksellä.

Kinkovuorentien ollessa hallinnollisesti edelleen maantietä, tulee huomioida, että uudet liittymät tarvitsevat liittymäluvan tai asemakaavaliittymän rakentamisohjeen ja työt tiealueella edellyttävät työ lupaa ELY-keskukselta.

17.5.2022

Katualueen reunasta on jätetty liittymäkieltomerkintä pois kahdessa kohdassa YL-alueella sekä ET-alueen kohdalla. Lähtökohtaisesti ja erityisesti jalankulku- ja pyöräilyväylän turvallisuuden näkökulmasta olisi parempi, että kulkuyhteys YL-alueelle järjestettäisiin edelleen yhdestä liittymästä.

Luontoarvot:

Puistoalueelle (VP) merkityn s-1 (liito-orava) sekä luo (noro) -alueen sijainnin luettavuutta kaavakartalla tulee vähintäänkin parantaa (joissain kohdissa viivamerkinnyt risteävät ja sijaitsevat hyvin lähekkäin, joka vaikeuttaa aluerajausten luettavuutta).

Liito-oravan osalta turvallisempaa olisi käyttää luontoselvityksen kuvassa 14 olevaa liito-oravan elinympäristörajausta elinympäristön turvaavan kaavamerkinnyt pohjana. Tällöin em. liito-orava-alue ja noro- /puro-alue menisivät niin lähelle toisiaan, että ELY-keskus suosittelee niillä käytettävän vain yhtä kaavamerkintää, joka kattaisi molemmat asiat.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) sijoittuu kokonaisuudessaan kaavakartalle merkitylle puistoalueelle (VP), joten tulee harkita, onko kaavamääräyksissä ylipäättään erityistä tarvetta tuoda esiin teknisiä ratkaisuja noron luonnontilan turvaamiseksi.

4.7.3 Keski-Suomen museon lausunto

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta alueelle ei sijoitu Keski-Suomen museon rakennusinventointikohteita, eikä huomioon otettavia modernin rakennusperinnön kohteita. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavamuuotosalueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä alue ole arkeologisesti potentiaali. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen **arkeologisen kulttuuriperinnön** osalta.

4.7.4 Yksityinen mielipide

Jätetyssä mielipiteessä luonnoksessa esitettyä ratkaisua pidettiin hyvänä.

4.8 Toimenpiteet palautteen johdosta, muutokset kaavaluonnokseen

Kinkovuorentien varrelle lisättiin liittymäkieltomerkintöjä siten, että kulku YL – korttelialueelle keskittyy yhteen kohtaan. Olevaa liittymäkohtaa on mahdollista siirtää laaditun asemapiirroksen mukaisesti itään.

ET-alueelle ei sallita suoraa liittymää Kinkomaantielle. Huoltoajo tulee toteuttaa varovaisuutta noudattaen jalkakäytävä - pyörätien kautta.

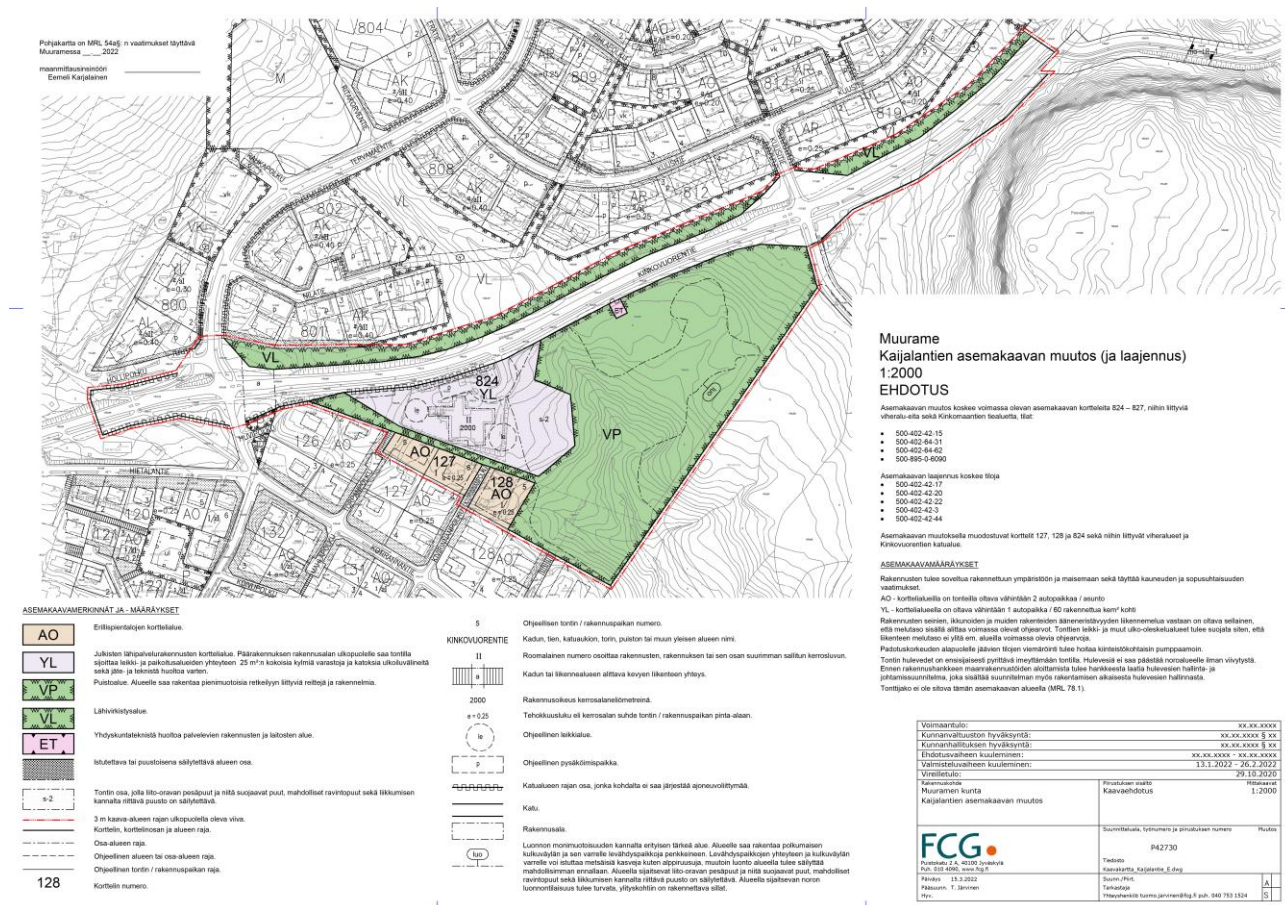
Kaavaselostuksen kohtaan *kaavan toteuttaminen* kirjattiin, että Kinkovuorentien ollessa hallinnollisesti edelleen maantietä, tulee huomioida, että uudet liittymät tarvitsevat liittymäluvan tai asemakaavaliittymän rakentamissuhteen ja työt tiealueella edellyttävät työlupaa ELY-keskukselta.

Rakennusala YL – korttelialueella muutettiin pistekatkoviivaksi (ehdoton) ja rakennusoikeutta osoittava kerrosalaneliömetriluku sijoitettiin rakennusalan kohdalle. Merkintöjen selitys päivitettiin.

Kaavaluonnoksen luo - ja s-1 – aluerajaukset yhdistettiin yhdeksi luo-aluerajaukseksi. Merkinnyt selitykseen sisällytettiin luontoarvojen huomioimiseksi tarpeelliset määräykset.

17.5.2022

4.9 Ehdotusvaiheen kuuleminen



Kuva 27: Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.4.-5.5.2022.

4.9.1 Palaute kaavaehdotuksesta

Keski-Suomen **ELY**-keskus ilmoitti, *ettei sillä ole lausuttavaa Kaajalantien asemakaavan muutos- ja laajennus-ehdotuksesta. Luonnosvaiheen lausunto on otettu huomioon riittävällä tavalla ehdotusta laadittaessa.*

Keski-Suomen **Liitto** lausui, että *maakuntakaava on asianmukaisesti huomioitu kaavaselostuksessa. Keski-Suomen maakuntakaavan päivitys, Maakuntakaava 2040, on edennyt luonnosvaiheeseen. Valmisteluaineisto on nähtävillä 4.5.2022 saakka. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet on huolellisesti selvitetty. Keski-Suomen liitolla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.*

Ehdotuksesta jätettiin **yksi muistutus**, jossa esitettiin, että kaavaehdotuksen korttelin 127 tontti 5 liitettäisiin puistoalueeseen. Aluetta voisi raivata ja käyttää päiväkodin "retkialueena" kaikkein pienimmille asiakkaille.

4.9.2 Vastineet palautteeseen, toimenpiteet kaavaehdotukseen

Korttelin 127 tontti 5 on kunnan omistuksessa oleva, valmiiksi lohkottu kiinteistö. Alue on yleiskaavassa asuinaluetta A. Päiväkodilla on käytettävissään runsaasti puistoaluetta retkeilyyn päiväkodin itäpuolella. Leikkitoiminta alueella voisi aiheuttaa häiriötä naapurustolle. Kunnan resurssit puistoalueiden hoitoon ovat rajalliset. Alue säilytetään kaavaehdotuksen ja yleiskaavan mukaisesti asuintonttina.

17.5.2022

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 28: Ainut muutos kaavakartalle ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on Kaijalanpuisto – nimen lisäys

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella alueen länsiosan käyttötarkoituksimerkintä (AR) on päivitetty vastaamaan toteutumaa (päiväkoti, YL). Korttelialueen rajausta on muutettu. Alueen keskiosaan sijoittuvat luontoarvot on selvitysten mukaisesti rajattu. Itäosan käyttötarkoitus (AK) on muutettu puistoalueeksi VP.

Laajennusalueella kaksi jo rakentunutta ja yksi lohokettu mutta vielä rakentamaton kiinteistö on osoitettu erillispientalotontteina (AO). Tontit liittyvät voimassa olevan kaavan kortteleihin 127 ja 128.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 11,8601 ha. Alueeseen sisältyy:

- 3 erillispientalotonttia AO, 0,4939 ha, joille on määritelty rakennusoikeus ympäröivän asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvulla $e=0,25$.
- Yhden YL – korttelin 1,4322 ha, jolle on määritelty 2 000 km^2 :n rakennusoikeus.
- Yhden ET – korttelialueen 0,0194 ha, jolla on oleva muuntamo. Alueelle ei ole erikseen määritelty rakennusoikeutta.
- Puistoaluetta VP 5,1454 ha.
- Lähivirkistysaluetta VL 1,0044 ha.
- Loput kaava-alueesta on katualuetta (Kinkovuorentie), 3,7648

5.1.2 Palvelut

YL- korttelissa on päiväkoti. Muutosalue kuuluu keskustaajaman palveluiden piiriin.

5.2 Ympäristöön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaa laadittaessa on tunnistettu erityisesti alueen luontoarvot ja otettu ne säilyttävästi huomioon.

17.5.2022

5.3 Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Merkittävimmät kortteli- ja muut aluevaraukset ovat seuraavat:



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Päärakennuksen rakennusalan ulkopuolelle saa tontilla sijoittaa leikki- ja paikoitusalueiden yhteyteen 25 m²:n kokoisia kylmiä varastoja ja katoksia ulkoiluvälineitä sekä jäte- ja teknistä huoltoa varten.

Alueelle voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat mm. terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, lasten päiväkoti sekä kirjasto- ja kokoontumistilat.



Erillispientalojen korttelialue.

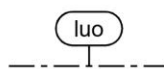
Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.



Puistoalue. Alueelle saa rakentaa pienimuotoisia retkeilyyn liittyviä reittejä ja rakennelmia.

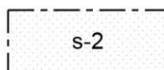
VP - merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistysalueet, jotka on rakennettu tai on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Alueella on paljon jo olevia, käytöstä syntyneitä polkuja.

Luontoselvityksen perusteella alueelle on rajattu luonnon kannalta arvokas alue:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueelle saa rakentaa polkumaisen kulkuväylän ja sen varrelle levähdyspaikkoja penkkeineen. Levähdyspaikkojen yhteyteen ja kulkuväylän varrelle voi istuttaa metsäisiä kasveja kuten alppiruusuja, muutoin luonto alueella tulee säilyttää mahdollisimman ennallaan. Alueella sijaitsevat liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto on säilytettävä. Alueella sijaitsevan noron luonnontilaisuus tulee turvata, ylityskohtiin on rakennettava sillat.

Osa alueesta sijoittu YL – korttelialueelle, jolla se on merkitty seuraavasti:



Tontin osa, jolla liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto on säilytettävä.



Lähivirkistysalue.

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Merkinnällä osoitetaan yleisesti tietoliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten kuten voimaloiden, vedenottamoiden, vedenpuhdistamoiden ja niihin liittyvien jätteidenkäsittelylaitosten alueet. Ko. alueella on tässä tapauksessa muuntamo.

17.5.2022

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa alueen säilymisen nykyisen käytön mukaisesti ulkoilu- ja retkeilyalueena. Kaava muuttaa olevaa tilannetta hyvin vähän. Asukkaiden mahdollinen huoli voimassa olevaan asemakaavaan merkitystä kerrostaloalueesta ja sen vaikutuksista poistuu. Kaavamuutos tukee yleisten palvelujen (päiväkotia) säilymistä alueella jatkossakin.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavamuutos poistaa voimassa olevan asemakaavan kerrostalokorttelit alueen itäosasta. Alue osoitetaan puistoalueeksi VP. Asemakaavan laajennuksella alueelle muodostuu yksi uusi rakentamaton asemakaavatontti erillispientalolle. Kaksi muuta asemakaavan laajennusalueelle merkittyä AO – tonttia ovat jo rakentuneet. Voimassa olevan asemakaavan AR - korttelialueen käyttötarkoitus päivitetään Y- korttelialueeksi. Tontin itäosalla ei sallita rakentamista.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella on hyvin vähäinen vaikutus hulevesien määrään. Ainoan uuden AO – tontin etäisyys norosta on 200 metriä. Hulevedet imeytyvät pehmeään maaperään ennen noroon kulkeutumista.

Vastaavasti vaikutukset maa- ja kallioperään sekä ilmaan ja ilmastoon ovat vähäiset. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan asemakaavan muutos ja laajennus ehkäisee vaikutuksia merkittävästi.



Kuva 29: Vasemmalla voimassa oleva asemakaava, oikealla kaavaehdotus.

5.4.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavaa varten tehtiin alueelle luontoselvitys. Selvityksen perusteella kaavakartalle on rajattu liito-orava- sekä noroalueet ja suljettu ko. alueet rakentamistoimenpiteiden ulkopuolelle. Asemakaava suojelee alueen luontoarvoja. Asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoarvojen säilymiseen ovat positiiviset.

5.4.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan kaavamuutos ja – laajennus vähentää lisäenergian tarvetta tulevaisuudessa sekä liikennemäärien kasvua.

5.4.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu säilyttää alueen nykyisen tilanteen pääosin täysin ennallaan, ei merkittäviä vaikutuksia.

5.4.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutos ja - laajennus päivittää asemakaavan alueen nykyisen toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Ei merkittäviä vaikutuksia.

17.5.2022

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kinkovuorentien liikennemelu on merkittävin ympäristön häiriötekijä. Kaavamuutos ei muuta olevaa tilannetta.

5.6 Nimistö

Voimassa olleessa asemakaavassa ollut Kaijalantie – nimellä ollut katualue poistuu. Korttelille 824, jolla sijaitsee päiväkotia, liittyy muutoksen myötä suoraan kaduksi muuttuvaan Kinkovuorentiehen. Päiväkodin postiosoitteena on ollut Kaijalantie 2. Puistoalueelle annetaan kaavassa nimi **Kaijalanpuisto**.

5.7 Kaavan suhde suunnittelutilanteeseen

Asemakaavan muutoksen sisältö ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Poikkeamiselle on hyvät perusteet, perustuen tarkentuneeseen tietoon alueen luontoarvoista ja ominaisuuksista. Asemakaavan muutoksen vaikutukset ympäristöön ovat vähäisemmät kuin yleiskaavan mukaisen ratkaisun. Alueelle sisältyy puistoalueen lisäksi edelleen yleiskaavan mukaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon sekä asumisen aluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Asemakaava mahdollistaa päiväkodin suunniteltujen uusien järjestelyjen toteuttamisen. Alue tukeutuu olemassa olevaan infraan ja voi toteutua aikataulullisesti tarpeen mukaisesti.

6.2 Vesihuoltoverkosto

Vesihuoltoverkostoa tarkasteltaessa tulee rakennuslupavaiheessa muistaa ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapalo-posteja ja/tai sammutusvesiasemia (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot paikalliselle pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutus- vesisuunnitelmaan.

6.3 Kinkovuorentien liittymät

Niin kauan kuin Kinkovuorentie on hallinnollisesti vielä maantietä, tulee huomioida, että uudet liittymät tarvitsevat liittymäluvan tai asemakaavaliittymän rakentamisohjeen ja työt tiealueella edellyttävät työlupaa ELY-keskukselta.

6.4 Toteutuksen seuranta

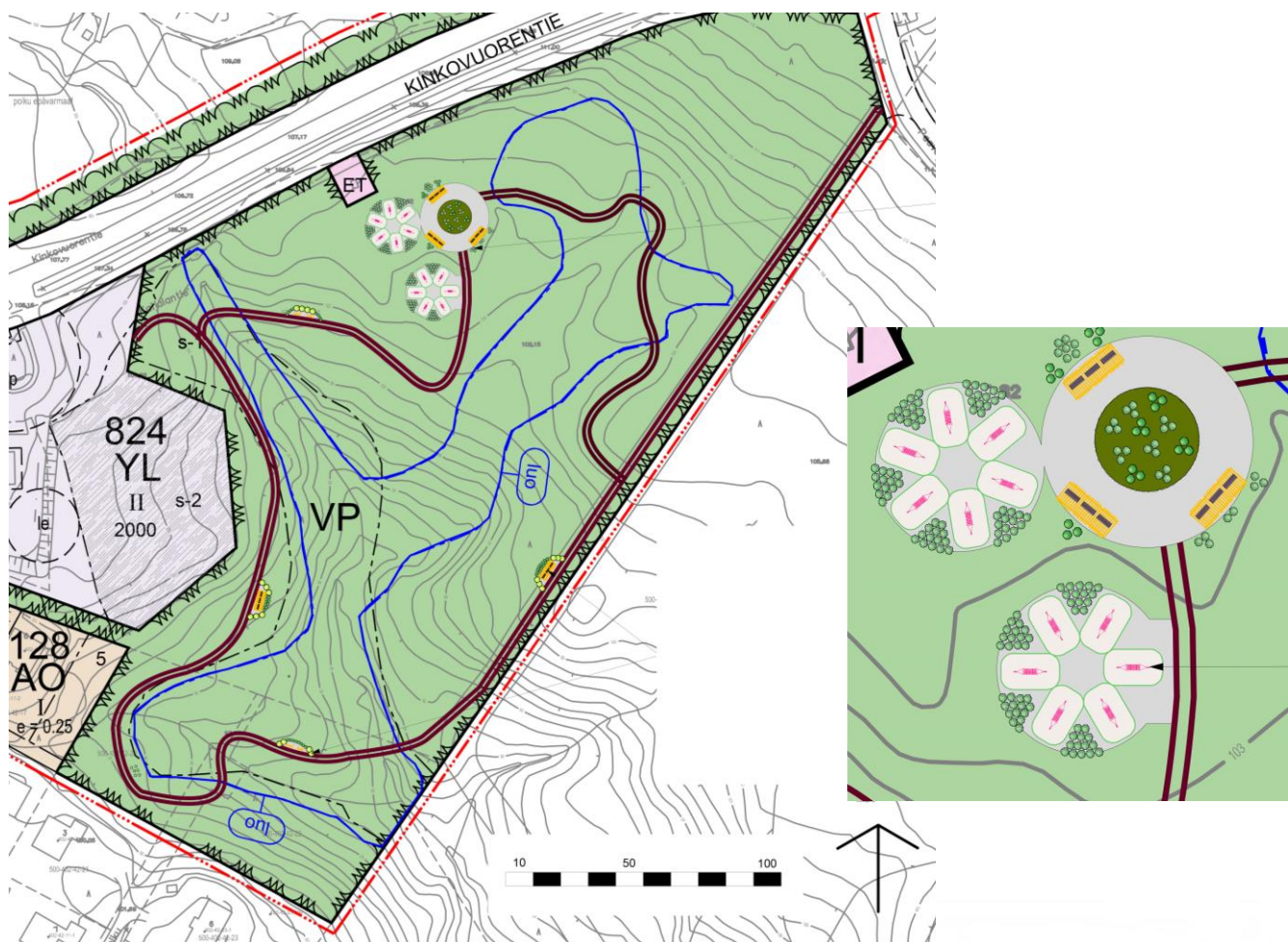
Kunta valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

17.5.2022

6.5 Puistosuunnitelma

Alueelle laadittiin prosessin aikana puistosuunnitelmaluonnos (Hortonomi AKM Minna Hiekkola 16.12.2021). Suunnitelmassa esitetään alueelle rakennettavaksi olemassa olevan polkuverkoston lisäksi yksi leveämpi kulkuväylä, jonka varrelle levähdys-/istuskelupaikkoja. Jokiuoma esitetään suunnitelmassa siistittäväksi kaatuneista puista ja ylityskohtiin sillat. Levähdyspaikkojen yhteyteen sekä kulkuväylän varrelle esitetään istutettavaksi metsäisiä kasveja, esim alppiruusuja. Muutoin luonto esitetään säilytettäväksi mahdollisimman ennallaan. Luonnon monimuotoisuuden kannalta on parempi, että kaatuneet puut jätetään paikoilleen.

Suunnitelmaan sisältyy yksi isompi alue, jossa olisi kolme pergolaa ja penkkejä, keskellä pensas-/kasvillisuus-alue. Viereen toteutettaisiin kaksi pienempää aluetta, joihin sijoiteltaisiin riipumattoja.



Kuva 30: Puistosuunnitelmaluonnos, M. Hiekkola 16.12.2021



Kuva 31: Osa levähdyspaikoista katettaisiin pergolalla ja osalla levähdyspaikoista esitetään penkit korvattaviksi keinuilla.

