

Muuramen kunta

KINKOMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavaselostus

4647-D2618



24.3.2010

24.3.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.1.1	Kunta	1
1.1.2	Kylä	1
1.1.3	Suunnittelualue	1
1.1.4	Kaavan nimi	1
1.1.5	Kaavalla muodostuu	1
1.1.6	Kaavan laatija	1
1.1.7	Vireille tulo	1
1.1.8	Käsittelypäivämäärät	1
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	2
3	Lähtökohdat	2
3.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset	2
3.2	Suunnittelualan ominaisuudet	3
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.2.2	Luonnonympäristö	4
3.2.3	Väestö, palvelut ja työpaikat	7
3.2.4	Yhdyskuntarakenne	7
3.2.5	Virkistys	7
3.2.6	Liikenne	7
3.2.7	Pohjavesialueet	8
3.2.8	Rakennettu kulttuuriympäristö	8
3.2.9	Muinaisjäännökset	12
3.2.10	Muu rakennettu ympäristö	12
3.2.11	Tekninen huolto	13
3.2.12	Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt	13
3.2.13	Maanomistus	13
3.3	Suunnittelutilanne	13
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.3.2	Maakuntakaava	14
3.3.3	Seutukaava	14
3.3.4	Muurame – Sääksvuori osayleiskaava	15
3.3.5	Voimassa oleva asemakaava	15
3.3.6	Rakennusjärjestys	17
3.3.7	Pohjakartta	17
4	Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1	Osalliset	17
4.2.2	Vireille tulo	17
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3	Viranomaisyhteistyö	18
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	18
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19

24.3.2010

4.4.4	Osallisten tavoitteet, mielipiteet ja lausunnot	20
4.4.5	Kaavaehdotuksesta saatu palaute	26
4.4.6	Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt täydennykset	27
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus	30
5.1	Kaavan rakenne	30
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Autopaikotus	31
5.2	Kaavamuutoksen vaikutukset	32
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	33
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	34
5.2.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	35
5.2.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	36
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	39
6	Asemakaavan toteutus	39
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40
7	Liitteet	40

KIINTEISTÖ OY KINKOMAA VITAPOLIS KINKOMAA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

MUURAME

1.1.2 Kylä

Muurame

1.1.3 Suunnitteluala

Asemakaavan muutos koskee Kinkomaan asemakaavan kortteleita 48, 52 ja 56 sekä niihin liittyviä virkistys- ja vesialueita sekä liikenneväyliä Parantolantie, Valkamantie (nyk. Lyytintie) ja Uimarannantie (nyk. Lundintie).

1.1.4 Kaavan nimi

Kinkomaan asemakaavan muutos

1.1.5 Kaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1200 - 1212 sekä niihin liittyvät virkistys- ja liikennealueet.

1.1.6 Kaavan laatija

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A, PL 383
40100 JYVÄSKYLÄ
puh: 010 409 6500

1.1.7 Vireille tulo

Kaavoituskatsaus 2009, kh 15.12.2008

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

Teknisten palveluiden lautakunta

Kunnanhallitus

Kunnanvaltuusto 31.5.2010 § 26

2 Tiivistelmä

Kaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ikääntyvän väestön kuntouttamiseen, hoitamiseen, palvelemiseen ja asumiseen erikoistuneen laadukkaan hyvinvointi- ja osaamiskeskus Vitapoliksen toteuttaminen. Lisäksi alueen pohjoisosaan kaavoitetaan pientalotontteja.

Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen ja Muuramen kunnan kesken on tarkoitus laatia alueen kaavoittamista ja toteuttamista koskeva maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksella sovitaan kaavan laatimisesta ja yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä¹.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletuloilmoitus kaavoituskatsauksessa 2009.
- 26.2.2009 MRL 66§:n ja MRA 26§:n mukainen asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
- 18.3.2009 – 1.4.2009 OAS² nähtävillä
- 20.5. – 2.6.2009 asemakaavaluonnos (päiv. 12.5.2009) nähtävillä
- 10.9.2009 työneuvottelu viranomaisten kanssa
- 30.9.2009 rakennushistoriallinen selvitys
- 5.11.2009 yleisötilaisuus
- 24.11.2009 työneuvottelu viranomaisten kanssa
- 4.1. – 2.2.2010 kaavaehdotus nähtävillä
- 3.2.2010 työneuvottelu viranomaisten kanssa
- 24.3.2010 viimeistelty kaavaehdotus
- 31.5.2010 § 26 kunnanvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen

2.2 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa, kun se on saanut lain voiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset, selvitykset

1980 - 1990

- Kinkomaan asemakaavan muutos ja laajennus 29.5.1985 (voimassa oleva asemakaava)
- Muuramen rakennusinventointi 1986, Heli-Maija Voutilainen, Keski-Suomen museo
- Pekka Ruuskanen (toim.), Kinkomaan sairaala. Muuramen kirja. 1989

1990 - 2000

- Muuramen muinaisjäännösinventointi, 1992
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museovirasto ja Ympäristöministeriö, Helsinki 1993

¹ MRL 91b §

² Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, MRL 63§

P:\PLAN\JKI\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asebakaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

- Marjo Holma, Jussi Paatelan Keski-Suomen tuberkuloosiparantola 1927-1930. Pro gradu-tutkielma. Jyväskylän yliopisto. Taidehistorian laitos. 1993.
- Kinkomaan sairaala-alue, rakennusinventointi, Päivi Andersson ja Soile Kilpi, Keski-Suomen museo 1997
- Esitys Muuramen valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämisestä, maisemanhoidosta ja rakennuskulttuurin kunnostamistöidenpiteistä, Keski-Suomen museo 23.3.1998
- Keski-Suomen seutukaava, 5 VK, 1999

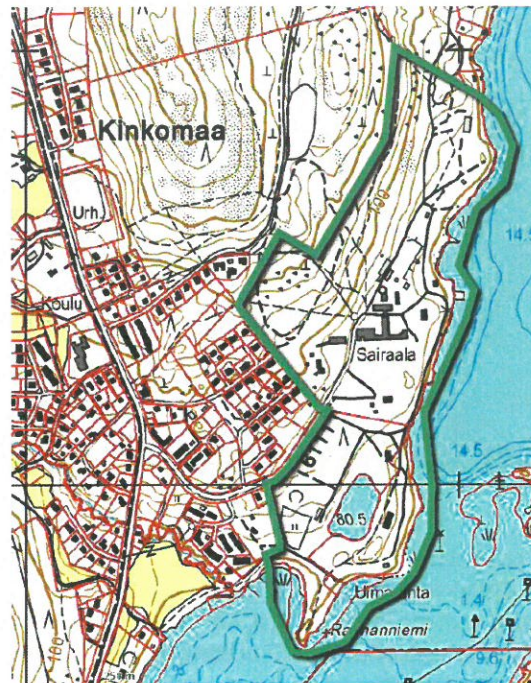
2000 - 2010

- Jussi Jäppinen (toim.), Viestejä maisemassa. Keskisuomalainen kulttuuriympäristö. Jyväskylä 2006.
- Kinkomaan sairaala-alueen maankäyttösuunnitelma / Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy, 2006
- Kinkomaan alueen kunnallistekniikan kuntoarviointi, FCG 2006
- Kinkomaan sairaala-alueen luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2007
- Kinkomaan sairaalan kaatopaikan pilaantuneisuustutkimus ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2007
- Kaatopaikan kunnostusraportti 2008
- Vitapolis, kehittämisvisio, FCG 2008
- Luontoselvityksen täydennys liito-oravaselvityksellä, FCG 25.3.2009
- Keski-Suomen maakuntakaava, (YM 14.4.2009)
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet uudistus 2009
- Keski-Suomen parantola, Rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo 30.9.2009

3.2 Suunnittelalueen ominaisuudet

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 7 km:n etäisyydellä Muuramen keskustasta. Asemakaavan muutos koskee Kinkomaan asemakaavan kortteleita 48, 52 ja 56 sekä niihin liittyviä virkistys- ja vesialueita sekä liikenneväyliä Parantolantie, Valkamantie (nyk. Lyytintie) ja Uimarannantie (nyk. Lundintie). Suunnittelualan pinta-ala on n. 40,6 ha (vesialueet mukaan lukien). Alueen omistaa pääosin Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis (35 ha), osa on Muuramen kunnan omistuksessa ja osa yhteisomistuksessa.



Likimääräinen suunnittelualue on rajattu oheiseen karttaan vihreällä.

3.2.2 Luonnonympäristö

FCG Planeko Oy on laatinut suunnittelualueelle Kinkomaan sairaala-alueen luonto- ja maisemaselvityksen 2007.

Selvitysalue kuuluu itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja Keski-Suomen järvisuutuun. 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. Yhtenäisiä metsäalueita on alueen pohjoisosissa.

Metsät ovat mäntyvaltaisia, puustoltaan varttuneita ja uudistuskypsiä. Etenkin ranta-alueella ja pohjoisosan kalliorinteellä on järeitä, kilpikaarnaisia mäntyjä. Sairaala-alueen eteläpuolella sijaitsevan entisen kasvitarhan alue on metsittyä, puustoltaan nuorta, paikoin joutomaaluonteista.

Alueen luonnonmaisemalliset arvot liittyvät ranta- ja vesimaisemaan sekä pohjoisosan kalliorinteiden louhikkoon, joka on muinaisrantaa. Maisemallista arvoa on rantametsillä sekä teitä reunustavilla puukujanteilla, jotka lisäävät alueen viihtyisyyttä. Kinkomaan sairaala-alue muodostaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön.



Kangaslampi

Selvitysalue rajautuu etelässä ja idässä Päijänteeseen, lännessä pientaloasutukseen ja mäntykankaisiin, pohjoisessa loma-asutukseen. Keskiosissa sijaitsee Kinkomaan sairaala-alue, johon kuuluvat sairaala-, palvelu- ja asuinrakennukset sekä puistoalueet. Eteläosassa on yleinen uimaranta ja pitkin itärantaa on venerantoja³.

Luontoselvitystä täydennettiin liito-oravaselvityksellä 25.3.2009. Liito-oravien elinalue löytyi Kangaslammen koillispuolelta. Liito-oravan ruokailualue kattaa lammen ympäryksen ja niemen kärjen.

³ Lähde: Kinkomaan sairaala-alueen luoto- ja maisemaselvitys

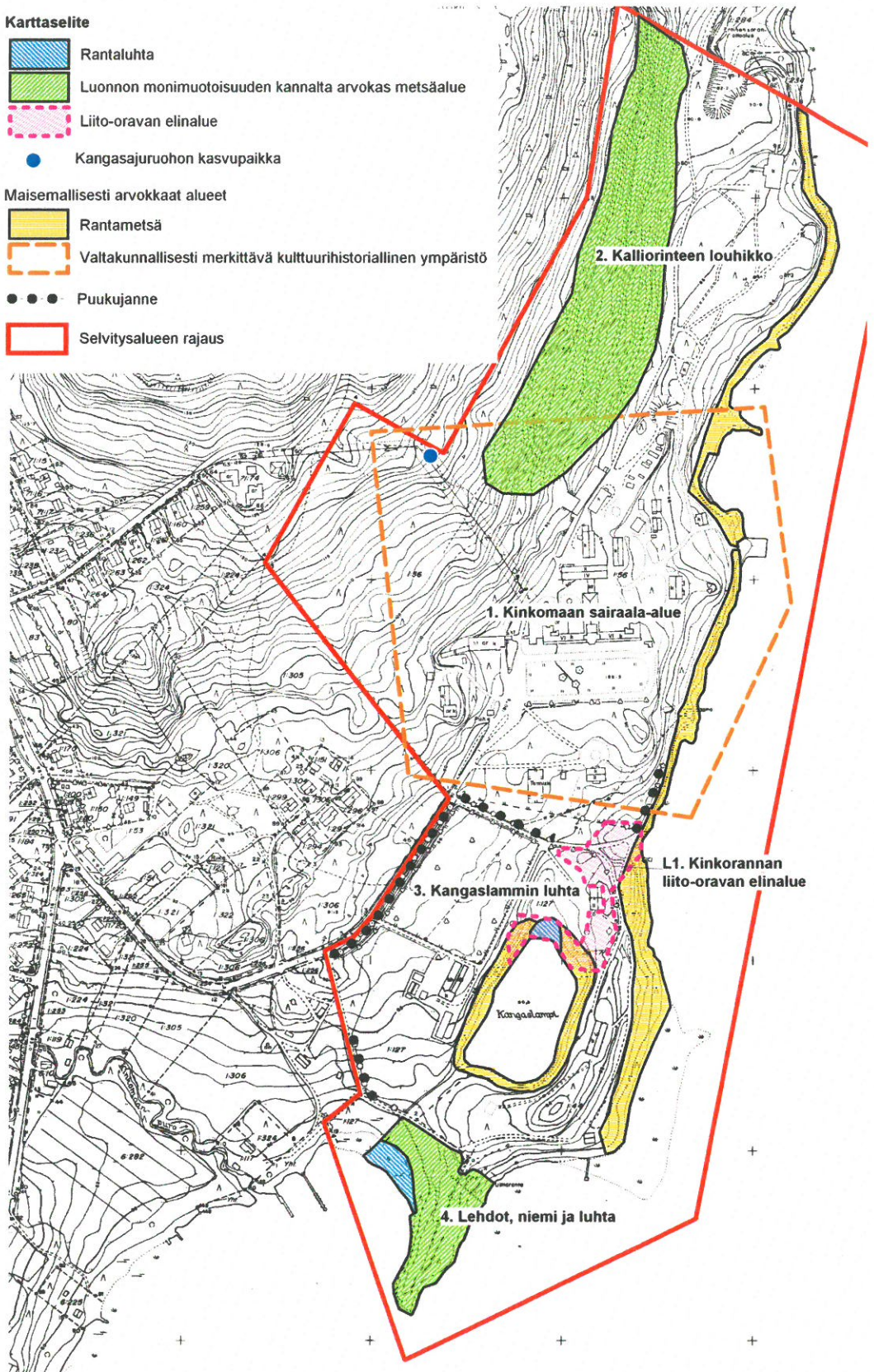
P:\PLAN\Jki\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asekaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

Karttaselite

-  Rantaluhta
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas metsäalue
-  Liito-oravan elinalue
-  Kangasajuruohon kasvupaikka

Maisemallisesti arvokkaat alueet

-  Rantametsä
-  Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö
-  Puukujanne
-  Selvitysalueen raja



Karttaote Kinkomaan luonto- ja maisemaselvityksestä 25.3.2009. Karttaotteeseen on merkitty myös valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristöalueen raja (RKY 1993).



Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan **pohjavesialueelle**⁴ (kuva yllä).

3.2.3 Väestö, palvelut ja työpaikat

Palvelut ja työpaikat löytyvät Muuramen keskustan taajama-alueelta sekä Jyväskylältä.

Muuramessa asuu 9000 asukasta, joista Kinkomaalla ja sen lähialueilla n. 1000. Väkiluku on tasaisessa kasvussa ja ikärakenne on Keski-Suomen nuorekkain, keski-ikä 36 vuotta. Arvion mukaan Muuramen asukasluku vuonna 2015 on jo 10 000.

3.2.4 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupunginosan tai muun taajaman rakennetta. Käsite sisältää asunto-, työpaikka-, asiointi- ja virkistysalueiden ja niitä yhdistävän liikenteen ja teknisen huollon järjestelmien muodostaman fyysisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaan taajamassa.

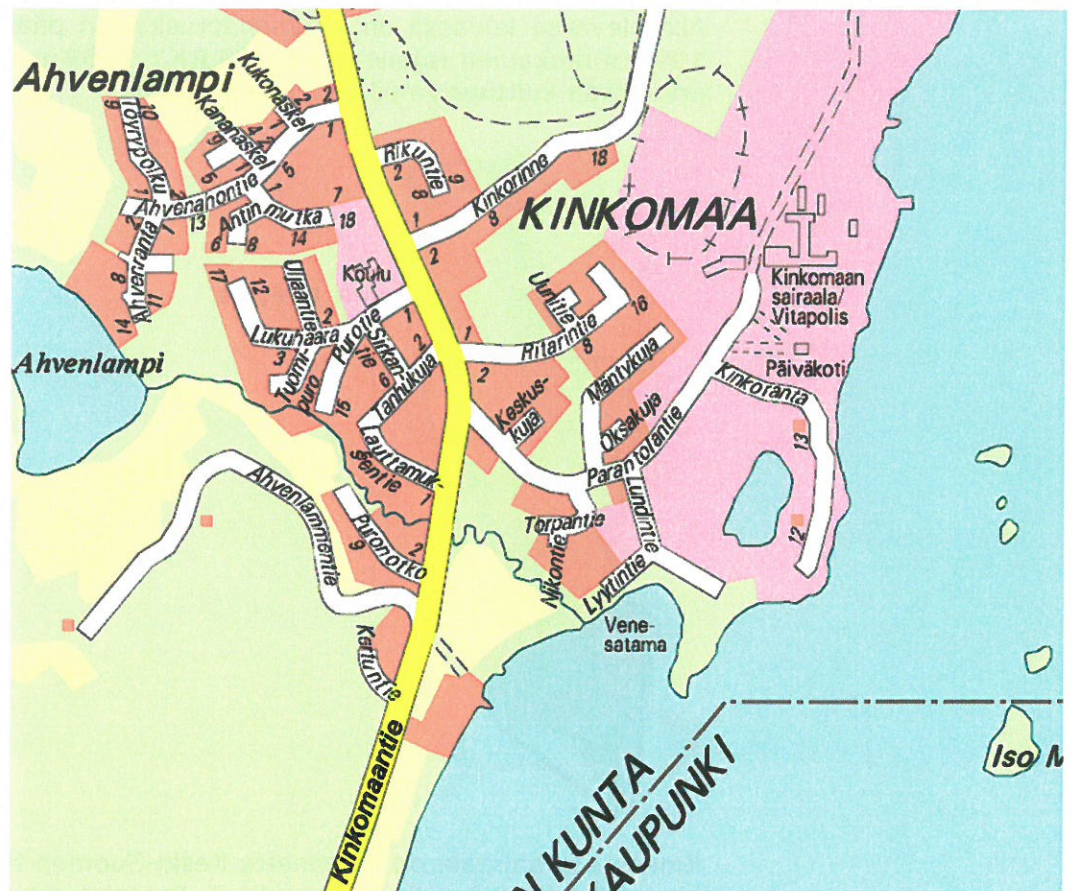
3.2.5 Virkistys

Virkistykseen käytettävissä ovat lähialueen metsät ja Päijänne. Alueella ja sen läheisyydessä kulkee virkistyskäyttöön soveltuvia polkuja.

3.2.6 Liikenne

Kinkomaan sairaalan alueelle päättyvä tieyhteys (Parantolantie) on vielä tällä hetkellä valtion maantieverkkoon kuuluva yhdystie 6111 (Kinkomaan sairaalantie). Sairaalantie erkanee yhdystieltä 6110 Keljonkangas – Sänätsalo (Kinkomaantie). Suunnittelualueen olevia katuja ovat Lundintie (voimassa olevassa asemakaavassa aiemmalla nimellä Uimarannantie), Lyytintie (voimassa nimellä Valkamantie) ja Kinkoranta.

⁴ Hertta-järjestelmä



3.2.7 Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaan I-luokan pohjavesialueella (ID 0950002). Pohjavesialueen pinta-ala on 1,68 km² (muodostumisalue 1,08 km²) ja muodostuvan pohjaveden määräksi on arvioitu 650 m³/d. Pohjavesialue sijoittuu pohjois-eteläsuuntaiselle pitkittäisharjujaksolle, joka kulkee Säynätsalosta Keljonkankaalle. Harju on kasautunut kalliomerenimäen itä- ja kaakkoisrinteille. Pohjavesi virranee harjussa lännessä itään kohti Päijännettä. Osa pohjavedestä purkautuu rinteessä sijaitsevista lähteistä. Lähteet sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella.⁵

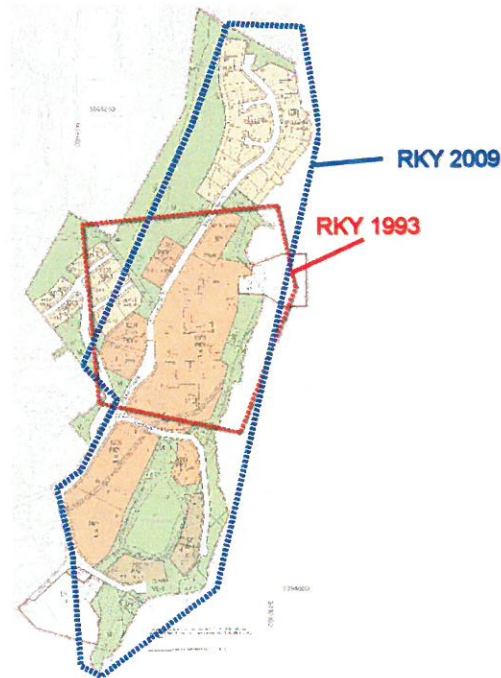
3.2.8 Rakennettu kulttuuriympäristö

Joulun alla 2009 tiedotettiin Valtioneuvoston 22.12.2009 tekemästä päätöksestä, jonka mukaisesti Museoviraston laatima inventointi *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* korvaa Valtakunnallisessa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vastaavan vuoden 1993 inventoinnin. Päätöksen piti tulla voimaan 1.1.2010. Päätös ei kuitenkaan saanut lainvoimaa, koska siihen liittyi yksi valitus. Ennen VN:n lainvoimaiseksi tuloa voidaan Kinkomaan asemakaavamuutos hyväksyä vuoden 1993 inventoinnin sisältöä noudattaen.

⁵ Oiva, ympäristö- ja paikkatietopalvelu

P:\PLAN\Jk\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asekaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

Alle olevassa kuvassa on kaavaehdotuskartan päällä esitetty punaisella **RKY 1993**:n mukainen rajausta ja sinisellä **RKY 2009**:n mukainen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöalueen rajausta.



Kinkomaan sairaala on rakennettu Keski-Suomen tuberkuloosipiirin keskusparantolaksi 1920-luvulla (J. Paatela, T. Paatela). Sairaala valmistui 1930. Funktionalistiset sairaalarakennukset ja asuintalot muodostavat arkkitehtonisesti korkeatasoisen miljöö Pääjärven rannamaisemassa.



Alue on esimerkki 1920-luvun klassismista ja 1930-luvun funktionalismista kuvastavasta sairaala-arkkitehtuurista ja kulttuuriympäristöstä. Alueella on pääasiassa arkkitehti Jussi Paatelan suunnittelema 1930-luvulla rakennettuja sairaalarakennuksia, huoltorakennuksia ja eri-ikäisiä hoitohenkilökunnan asuntoja, jotka sijoittuvat maisemallisesti edustavalle, keuhkotautisairaalalle luonteenomaiselle rakennuspaikalle Pääjärven rannalle männikkömetsikköön. Varsinaista päärakennusta lukuun ottamatta alueen kokonaisuus on säilynyt poikkeuksellisen hyvin aikansa esimerkkinä osana Kinkomaan taajamaa.

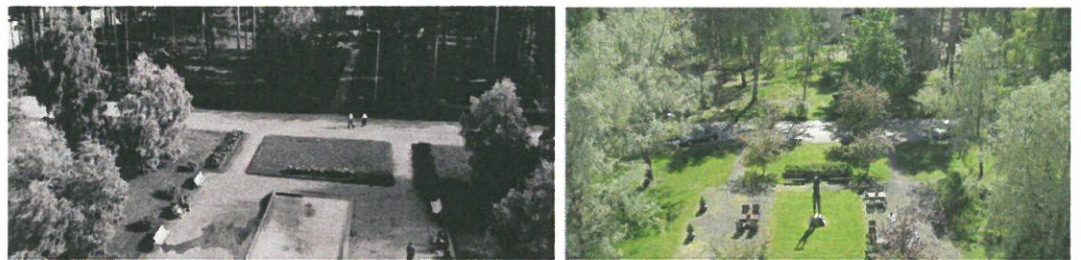
Tehokkaassa käytössä olevia sairaalarakennuksia on kunnostettu, mutta käytöstä poistuvissa talousrakennuksissa ja tilapäistä asumista palvelevissa asuinrakennuksissa on kohennustarvetta. Järvimaisemassakin tärkeänä mai-

semaelementtinä näkyvä kookkaan puuston suojaama piha on visuaalisesti miellyttävä ja kokonaisuutena arvokas⁶.

Keski-Suomen ympäristökeskus on myöntänyt vuoden 2009 avustuksina rakennusperinnön hoitoon parantolan alueella sijaitsevan apuvälinekeskuksen ja entisen asuinrakennuksen julkisivukorjaukseen 7 500 euroa. Avustuksilla tuetaan ensisijaisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyttäviä kunnostuksia.⁷

Rakennushistoriallinen selvitys

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kesällä 2009 sairaala-alueesta tehtiin rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehtitoimisto ark-byroo).



Päärakennuksen edusta vuonna 1940 (vas.) ja 2009 (oik.).

Selvityksen yhteydessä käytiin läpi mm. piirustusarkistot, lainhuudot ja kaupakirjat. Niin ikään tutkittiin myös alueen puistosuunnitelmia ja niiden toteutumista, alueen kaavavaiheet sekä rakennusten rakentamis- ja korjaushistoriat.

Sairaalarakennuksen käyttöhistoria on selvityksen mukaan seuraava:

- 1930–1971 Keuhkotautiparantola
- 1939–1944 Sotasairaala
- 1971–2008 Yleissairaala
- 2008 → Vanhusten laitosasumista ja kuntoutusta. Rakennuksessa toimii myös hengityshalvauspotilaiden hoito-osasto ja kehitysvammaisten poliklinikka.

Aluetta hallinneet instituutiot

- 1930–1950 Keski-Suomen parantola
- 1950–1971 Keski-Suomen keskusparantola
- 1971–2008 Kinkomaan sairaala (Keski-Suomen sairaanhoitopiiri)
- 2008 → Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis

Suurimmat muutokset päärakennuksessa:

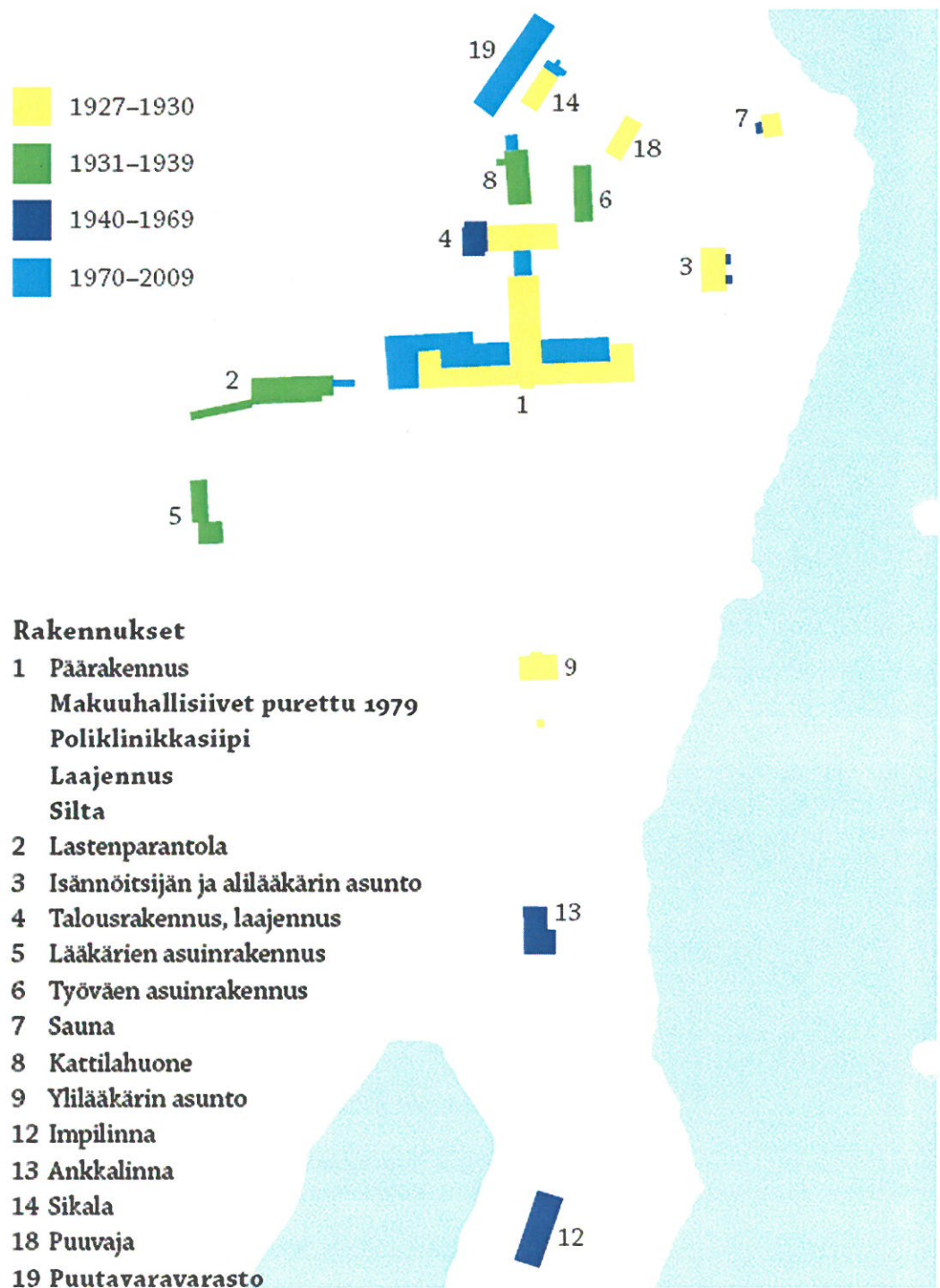
- Täydennysrakentamista 1940–1950-luvuilla.
- Päärakennuksen makuuhallien purku 1979 ja uuden poliklinikkasiiven rakentaminen. Laajennuksia tehty myös 1990-luvulla. Makuuhallin lasittaminen. Julkisivun lämpörappaus.

Alue on vuosina 1927 - 2009 rakentunut seuraavan kuvan mukaisesti:

⁶ Museon esitys Muuramen kunnalle valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämisestä, maisemanhoidosta ja rakennuskulttuurin kunnostamistoimenpiteistä, Keski-Suomen museo 23.3.1998

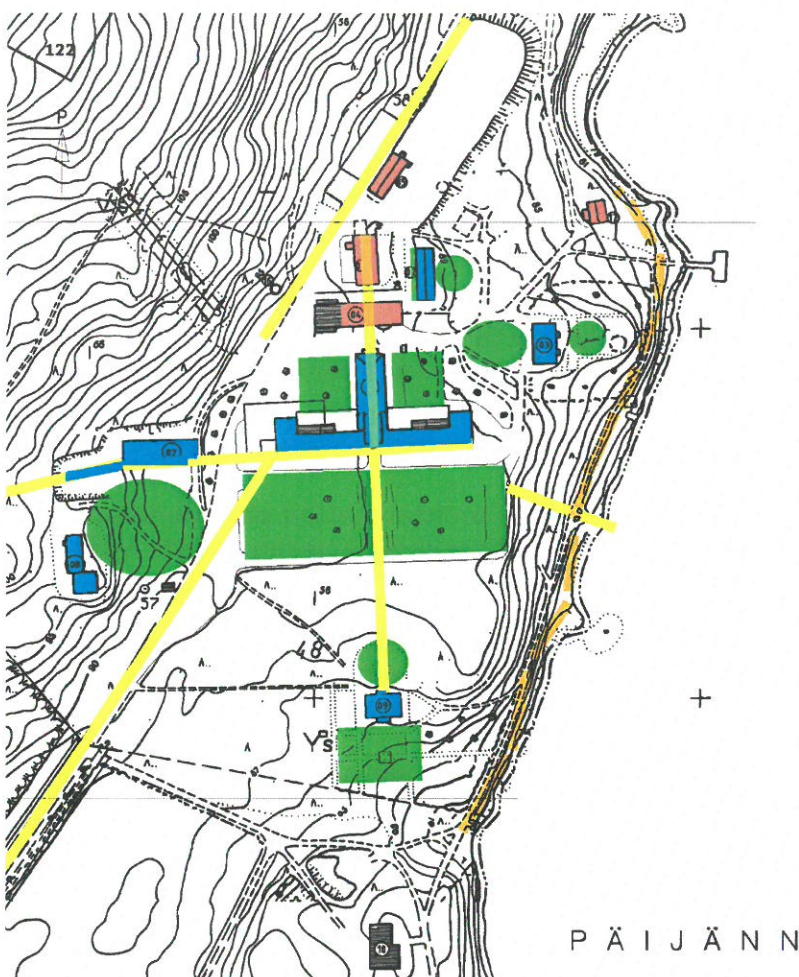
⁷ <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=323269&lan=fi>

P:\PLAN\JKI\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asekaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc



Rakennushistoriaselvityksessä on tarkasteltu rakennushistoriallisia, historiallisia ja ympäristöarvoja säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyyppillisyyden, ajallisen kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmista.

Rakennuksia, pihvoja ja ympäristöjä on arvotettu seuraavan kuvan mukaisesti:



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

3.2.9 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistoja.

3.2.10 Muu rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Kinkomaan kylän omakotitalo-asutusta. Suunnittelualue rajautuu luoteessa rakentamattomaan metsämaahan, koillisessa loma-asutukseen ja idässä Päijänteeseen.



Näkymä Mäntykujalta.

Yllä olevassa kuvassa on näkymä Mäntykujan päästä. Suunnittelualue alkaa tästä eteenpäin. Koko suunnittelualueelle leimaa antavaa on luonnon läheisyys.

3.2.11 Tekninen huolto

Sähkö

Sairaala-alueelle syötetään sähköä lännestä mäkeä alas tulevalla 20 kV:n ilmajohdolla (Vattenfall). Johto on rakennettu v. 2001. Sairaalan päärakennuksen vierellä on 50 kVA:n muuntaja. Muuntajalta haaroittuu rannansuuntainen ilmajohtolinja koilliseen.

Vesihuolto

Alueella on yksi toimiva ja kaksi käytöstä poistettua vedenottamoa. Vesi voidaan tarvittaessa ottaa Päijänteellä kulkevasta runkolinjasta, liittymä on valmiina.

3.2.12 Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on laadittu Kinkomaan sairaalan kaatopaikan pilaantuneisuustutkimus ja kunnostussuunnitelma vuonna 2007 sekä Kinkomaan entisen sairaalan kaatopaikan kunnostusraportti vuonna 2008.

Kunnostusraportissa esitellään sairaalan entisen jätetäyttöalueen maaperän kunnostus sekä samassa yhteydessä toteutettu sairaala-alueella olevan öljysäiliön raskaalla polttoöljyllä pilaantuneen maan kunnostus.

Jäännösnäytteiden perusteella kunnostettujen alueiden maaperään ei jäänyt tavoitetasoa⁸ ylittäviä pitoisuuksia tutkittuja haitta-aineita. Kunnostettujen alueiden maaperään ei tehtyjen havaintojen perusteella jäänyt myöskään jätteitä.⁹ Myös kasvitarha-alueen maaperän pintamaata sekä veneidensäilytysaluetta tutkittiin, mitään ei löytynyt.

3.2.13 Maanomistus

Kinkomaan sairaala-alueen kiinteistöt siirtyivät 30.5.2008 allekirjoitetulla sopimuksella Keski-Suomen sairaanhoitopiiriltä Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen omistukseen. Perustetun kiinteistöyhtiön omistavat Jykes Kiinteistöt Oy (40 %), Keski-Suomen sairaanhoitopiiri (40 %) ja Muuramen kunta (20 %). Kaupan myötä kiinteistöyhtiölle siirtyi 35 hehtaarin suuruinen Kinkomaan sairaalan maa-alue kiinteistöineen. Alueella on kaikkiaan 13 varsinaista rakennusta (yht. n. 40 rakennelmaa katokset mukaan lukien), joista suurin on vuonna 1930 tuberkuloosiparantolaksi valmistunut Kinkomaan sairaala.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

- Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat:
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

⁸ Keski-Suomen ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti alueella sovellettiin VnA 214/8.2007 mukaisia alempia ohjearvopituuksia. Lähde: Kinkomaan sairaalan entisen kaatopaikan kunnostus / Ramboll 2008

⁹ Lähde: Kinkomaan sairaalan entisen kaatopaikan kunnostus / Ramboll 2007

P:\PLAN\JKI\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asekaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

"Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistuksen kohteena oli valtioneuvoston vuonna 2000 tekemä päätös. Päätöstä on tarkistettu tavoitteiden sisällön (luvut 4.2-4.7), voimaantulon ja toimeenpanon (luku 8) sekä muutoksenhaun (luku 9) osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jää voimaan.

Tarkistuksen pääteemana on ollut ilmastonmuutoksen haasteisiin vastaaminen. Lisäksi tavoitteiden vaikuttavuutta on lisätty täsmentämällä tavoitemuotoiluja sekä vahvistamalla niiden velvoittavuutta. Suurin osa tavoitteista kuitenkin säilyy ennallaan. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009."¹⁰

3.3.2 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 14.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A). Alueelle on osoitettu myös valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä.



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista¹¹.

3.3.3 Seutukaava

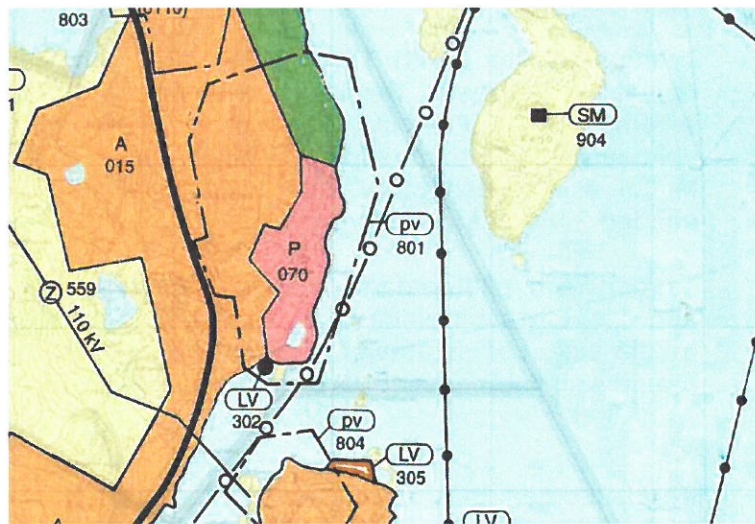
Ennen maakuntakaavan voimaan tuloa alueella oli voimassa seutukaava. Seutukaavassa suunnittelualueelle oli osoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P). Alueluettelossa numerosarjalla 070 osoitettiin alueelle varaus olemassa olevalle sairaalalle. Suunnittelualue sijaitsi myös seutukaavassa pohjavesialueella (pv). Alueen eteläpäässä oli pienvenesatama LV. Merkinnällä osoitettiin alue

¹⁰ <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=1112&lan=fi#a1> (Ympäristöhallinnon www-sivut, 1.12.2008)

¹¹ MRL 32 §

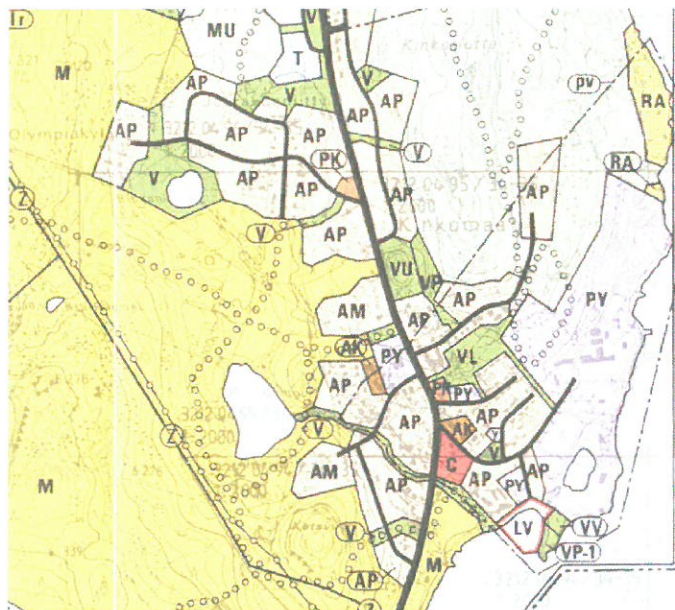
P:\PLAN\JKI\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_ase-
makaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

olemassa olevalle satamalle ja laskuluiskalle. Alla olevassa kuvassa on ote Keski-Suomen maakuntakaavan myötä kumotusta seutukaavasta.



Ote Keski-Suomen seutukaavasta (ei enää voimassa)

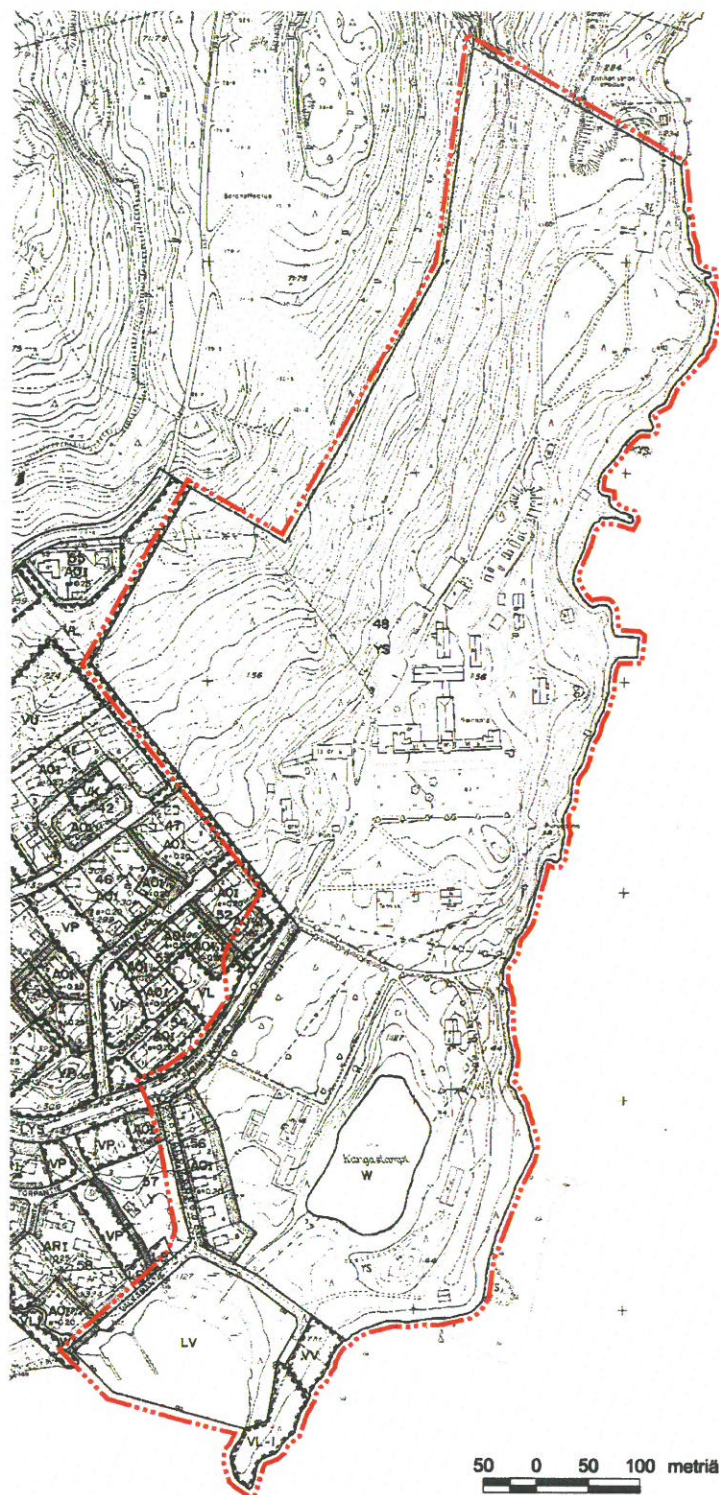
3.3.4 Muurame – Sääksvuori osayleiskaava



Muurame-Sääksvuori osayleiskaavan Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.11.1996. Kaava on tehty yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa. Kaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY. Alue on tarkoitettu pääasiassa kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle sekä virastoille ja laitoksille. Alueelle on osoitettu myös pientalovaltaista asuinalue (AP), uimaranta-alue (VV), luonnontilaisesti hoidettava puistoalue (VP-1) sekä venesatama/ venevalkama (LV). Yllä olevassa kuvassa on ote osayleiskaavasta.

3.3.5 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue kuuluu 1985 vahvistettuun Kinkomaan asemakaava-alueeseen.



Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu YS -alue (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue), VV -alue (Uimaranta) sekä LV-alue (Venevalkama). Kinkomaan sairaalarakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 (*Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas luonne säilyy*).

3.3.6 Rakennusjärjestys

Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen 26.1.2009 § 23.

3.3.7 Pohjakartta

Alueen voimassa olevan asemakaavan pohjakarttaa on täydennetty uudemmilla mittatiedoilla (sairaala-alueen rakennukset ja kuoppa pohjoisessa), erityisesti kaavaa varten tehdyillä tarkemmittauksilla. Kartalta myös poistettiin purettuja kohteita. Pohjakartan hyväksyy Martti Halonen / Muuramen kunta.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa ikääntyvän väestön kuntouttamiseen, hoitamiseen, palvelemiseen ja asumiseen erikoistuneen laadukkaan hyvinvointi- ja osaamiskeskus Vitapoliksen rakentaminen. Kaava tarjoaa hoiva- ja palvelualoihin liittyvän liiketoiminnan harjoittamis- ja kehittämismahdollisuuksia innovatiivisessa ja luonnonkauniissa ympäristössä.

Vitapoliksen yhtenä tarkoituksena on yhdistää Keski-Suomessa olevaa gerontologian tutkimusta ja osaamista. Alueella on valmiina peruskorjattua tilaa mm. hoiva- ja palvelualan yrityksille. Hankkeella on merkittävä työllistävä vaikutus sekä alueen rakentamisen yhteydessä että jälkeinpäin palvelujen tuottajana.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

4.2.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2009 (15.12.2008).

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.3.2009 – 1.4.2009. Vuorovaikutus järjestetään, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on ilmoitettu.

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
15.12.2008, Kaavoituskatsaus 2009	Kuulutus vireilletulosta
18.3.2009 - 1.4.2009	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävänä
20.5. - 2.6.2009	Kaavaluonnos nähtävänä, osalliset ovat voineet jättää mielipiteitä
5.11.2009	Yleisötilaisuus Kinkomaan koululla
4.1. - 2.2.2010	Kaavaehdotus nähtävänä, osalliset ovat voineet jättää muistutuksia

4.3 Viranomaisyhteistyö

AJANKOHTA	SUUNNITTELUVAIHE
26.2.2009	MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kohdittain sekä sovittiin jatkotoimenpiteistä. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Keski-Suomen ympäristökeskuksesta, Muuramen kunnasta, Keski-Suomen museosta, kaavan laatija (konsultti) sekä maanomistaja (= kaavamuutoksen aloitteen tekijä). Neuvottelusta on laadittu muistio.
20.5. – 2.6.2009	Viranomaisilta pyydettiin ja he antoivat kirjalliset lausuntonsa kaavaluonnoksesta sen nähtävillä olon aikana.
10.9.2009	Työneuvottelu viranomaisten kanssa
24.11.2009	Työneuvottelu viranomaisten kanssa alustavasta kaavaehdotuksesta
4.1. – 2.2.2010	Viranomaisilta pyydettiin ja he antoivat kirjalliset lausuntonsa kaavaehdotuksesta sen nähtävillä olon aikana.
3.2.2010	MRA 26.1 § viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.
22.2.2010	Viimeistelty kaavaehdotus lähetettiin vielä viranomaisille kommentoitavaksi ennen hyväksymiskäsittelyä.
26.2.2010	ELY-keskuksen kommentti
9.3.2010	Museon kommentti

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5 § mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Seutukaava

Seutukaavassa suunnittelualueelle oli osoitettu palvelujen ja hallinnon alue. Suunnittelualue sijaitsi myös pohjavesialueella. Alueen eteläpäähän oli osoitettu pienvenesatama. Seutukaava on kumottu maakuntakaavan myötä.

Yleiskaava

Muurame- Sääksvuoren oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa alueelle on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, pientalovaltaista asuin- aluetta, uimaranta-alue, luonnontilaisesta hoidettava puistoalue sekä venesatama/ venevalkama.

Asemakaava

Suunnittelualue on pääosin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue YS. Kinkomaan sairaalarakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Luontoselvitys

Selvityksessä suunnittelualueelta löydettiin arvokkaita luontokohteita, jotka on kaavassa huomioitu.

4.4.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne: Yleiskaavan muutos tiivistää olevaa rakennettua ympäristöä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: Toteutuessaan yleiskaavan muutos eheyttää rakennettua ympäristöä. Uusi omakotitaloalue sijoittuu olemassa olevan rakennetun alueen yhteyteen. Kaava tähtää laadukkaan elinympäristön muodostumiseen.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat: Voimassa olevaan asemakaavaan vuodelta 1985 verraten (suojelumerkintöjä ja alue- sekä ympäristöarvoja turvaavia määräyksiä on vähän) asemakaavan muutosehdotus turvaa kulttuuri- ja luonnonperintöä sekä sairaala-alueen kulttuuriympäristöä aiempaa paremmin. Alueen metsiä voi käyttää entiseen tapaan virkistyskäytössä.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto: Kaavan rakenne hyödyntää ja vahvistaa olevia yhteysverkostoja. Tiivis rakenne mahdollistaa energiahuollon tehokkaan toteuttamisen.

Suhde 1.3.2009 voimaan tulleisiin muutoksiin

Toteutuessaan suunnittelukohde edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Alue on joukkoliikennevälinein saavutettavissa ja pyörämatkan päässä kuntakeskuksista. Lämmönjako voidaan toteuttaa kaukolämmöllä. Lämmönlähteenä on mahdollista käyttää myös Päijännettä. Pohjaveden suojeiluun on kiinnitetty huomiota.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Kaavan tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaiset.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Suunnitteluratkaisu on tarkentunut prosessin edetessä alustavien luonnosten ja vaihtoehtotarkastelujen kautta sekä osallisilta saatu palaute huomioiden.



Yllä muutamia alueen pohjoisosan asuntoalueesta laadittuja vaihtoehtoisia rakennemalleja.

4.4.4 Osallisten tavoitteet, mielipiteet ja lausunnot

Keski-Suomen Liitto

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa Keski-Suomen Liitto kiinnitti huomioita rantavyöhykkeelle osoitetun saunarakennukseen liitetyn käyttötarkoituserkinnän epämääräisyyteen. Puutteita nähtiin myös liito-oravien huomiointissa ja kaavaselostuksen sisällössä.

Keski-Suomen Ympäristökeskus

Ympäristökeskus lausui kaavaluonnoksesta tiivistetysti seuraavaa:

- Alueen rakennushistoria sekä kulttuuriympäristön ominaisluonne ja erityispiirteet on selvitettävä.
- Selvitysten sekä kaavaa varten laaditun luonto- ja maisemaselvityksen pohjalta on laadittava kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot yhteen sovittava analyysi täydennysrakentamisen ratkaisemiseksi.
- Kangaslammen ympäristöön osoitettua rakentamista tulee keventää.
- PKY – kortteleissa rakentamisen ohjausta tulee tarkentaa huomattavasti.

- Liito-oravia ei ole huomioitu riittävästi.
- Luonto- ja maisemaselvityksen maankäyttösuosituksia ei ole noudatettu.

Keski-Suomen museo

Keski-Suomen museo toi **viranomaisneuvottelussa** esille Muuramen kunnalle 23.3.1998 tekemänsä esityksen: *"Esitys Muuramen valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämisestä, maisemanhoidosta ja rakennuskulttuurin kunnostamistoimenpiteistä"*:

"...rakennuskokonaisuuden säilymiseksi alueelle tulisi laatia parantolakokonaisuutta arvostava ja säilyttävä asemakaavan muutos, sillä voimassa olevassa kaavassa on suojelumerkintöjä ainoastaan jo korjauksissa muutetun päärakennuksen kohdalla. Muu sairaalamiljöö on museon näkemyksen mukaan kuitenkin aivan yhtä tärkeä. Alueen suunnitelman mukaan toteutettua pihakokonaisuutta ja reitistöä alueella tulee kunnioittaa ja suunnitella ajoneuvoliikenne sekä muu liikkuminen alueen ehdoilla vastaisuudessaakin, vaikka sairaalankäytöstä vapautuisi esim. lisää asuinrakennuksia sairaalan ulkopuolisille asukkaille. Sairaala-alueen rakennuksista ainakin tuberkuloottisten lasten sairaala, apuvälinekeskus, Vasaari, Ankkalinnna, Impilinnna, konehenkilökunnan asuinrakennus, ylilääkärin asuintalo ja päärakennus tulee merkitä säilytettäväksi rakennuksiksi ja koko alue varustaa /s- merkinnällä maisemanhoitosuosituksin. Rakennusten säilyttävät kunnostusvaihtoehdot tulee selvittää alueen rakennuskantaa peruskorjattaessa tai uudistettaessa. Korjaussuunnitelmista tulee pyytää Keski-Suomen museon lausunto, joka informoi asiasta myös Museovirastoa".

Kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa museo esitti seuraavia täydennyksiä:

- Rakennushistoria on selvitettävä ja maisemahistoria (sis. puistohistoriallinen tutkimus) inventoitava.
- Selvitysten pohjalta tehtävät suojeluarvioinnit on huomioitava.
- Kulttuurihistorialliset ympäristöarvot ja niiden vaikutus kiinteistöjen suojeluun sekä korjaus- ja uudisrakentamiseen tulee tarkentaa.
- Suojeltava:
 - päärakennus
 - ylilääkärin asunto
 - alilääkärin ja taloudenhoitajan asunnot
 - vanha sauna
 - lastensairaala
 - osastolääkärin asuintalo
 - lämpökeskus piippuineen
 - asuinrakennus Ankkalinnna
 - Impilinnna - kerrostalo
- Suojelumääräysten sisältö on arvioitava lisätutkimuksin mm. sisätiloja koskien.
- Tutkittava ennen päätöksiä:
 - leipomo - pesularakennus
 - konehenkilökunnan asuinrakennus
- Suojeltavan kulttuuriympäristön alueella on selvitettävä lisärakentamismvaihtoehdot ja merkittävä rakennusalat.
- Kangaslammen ympäristön rakentaminen on luonnoksessa ylimitoitettu.
- Uudisrakentamista on ohjattava soveltumaan olemassa olevaan kulttuurihistoriallisesti merkittävään rakennuskantaan.

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen alueelle teetettiin rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen tuloksista oli tarkoitus keskustella jo työneuvottelussa 10.9.2009, mutta sairastapauksen vuoksi selvitys oli tuolloin vielä kesken-eräinen eikä siihen siten voitu ottaa kantaa. Museo suhtautui kuitenkin positiivisesti siihen, että selvitys oli aloitettu ja vaikutti perusteelliselta.

Tiehallinto

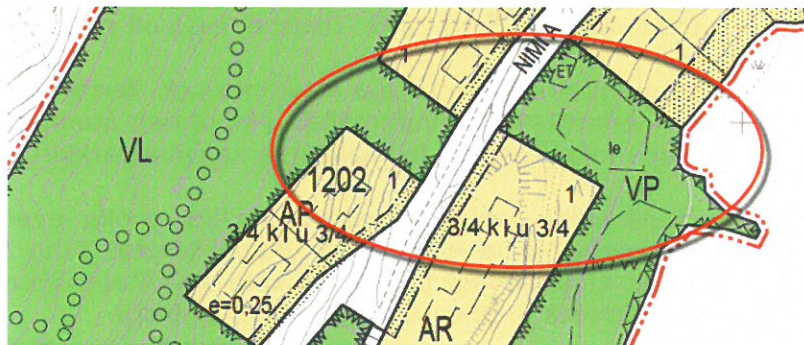
Tiehallinnon Keski-Suomen tiepiiri esitti jo **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** nähtävillä olon aikana lausuntonaan seuraavaa:

Kinkomaan sairaalan alueelle päättyvä tieyhteys (Sairaalantie) on vielä tällä hetkellä valtion maantieverkkoon kuuluva yhdystie 6111 Kinkomaan sairaalantie. Sairaalantie erkanee yhdystieltä 6110 Keljonkangas – Säynätsalo (Säynätsalontie). Tiepiiri esitti, että asemakaavan muutoksen rajausta tarkennettaisiin siten, että sairaalalle johtavan maantien liikennealue sisällytettäisiin kokonaisuudessaan aina Säynätsalontien liittymää myöten kaavan muutosalueeseen. Tiepiirin käsityksen mukaan ao. maantielle ei ole perusteita osoittaa asemakaava-alueella liikennealuemerkintää (Maantieverkon laajuus asemakaava-alueella MRL 83.4 §)¹².

Tiepiiri toisti tavoitteensa lausunnossaan kaavaluonnoksesta.

Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupunki esitti kaavaluonnoksesta antamassaan ennakolausunnossa 25.6.2009, että Kinkoriutan harjun ulkoilureitit, jotka pääasiassa suuntautuvat Säynätsalontien ja Kinkomaantien länsipuolen ulkoilu- ja luontoalueille, ohjautuisivat asemakaavassa myös Päijänteen suuntaan tukien seudullisesti merkittävää ulkoilu- ja viherverkostoa.



Kaavaluonnoksen yhtä tonttia esitettiin siirrettäväksi tai vaihtoehtoisesti rivitalokorttelia lyhennettäväksi, jotta viheryhteys rantaan ei sulkeutuisi.

Kunnan ympäristösihteeri

Muuramen kunnan ympäristösihteeri lausui kaavaluonnoksesta seuraavaa:

- Ohjeellinen kevytväylä saunan rantaan ja uimarantaan
- Luonnosvaiheen kaavaselostuksen sivun 9 kuvan vedenottamo on vanha sairaalan pohjoispuolella oleva, eikä toiminnassa. Käytössä oleva päiväkodin kaivo on päiväkodin pihassa. Kuva on muutettava ja päiväkodin kaivo merkittävä kaavaan merkinnällä et.

¹² MRL 83.4 §: Maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Maantiehen kuuluvalla kevyen liikenteen väylällä voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisista olosuhteista johtuen perusteltua. (30.12.2008/1129)
P:\PLAN\Jkl\AAK\MMA\Jykes Kiinteistöt Oy_4647\D2618_Kinkomaan asemakaava\C Suunnitelmat\Kaavaselostus\Kinkomaa_asekaava_SELOSTUS_kv-hyv_31-5-2010.doc

- Sairaalan ympäristöluvan varaisesta lämpökeskuksesta ja 500 m³ maanpäällisestä polttoainesäiliöstä on mainittava tekstissä. Ympäristölupa nykyiselle lämpökeskuksesta ja polttoainesäiliölle on myönnetty 19.8.2008.
- Nykyisen valaistun ulkoilureitin ja hiihtoladun poistumisesta rakentamisen myötä on mainittava. Pitäisikö merkitä karttaan nykyisellään?
- kelpaakohan tie Mäntykujan asukkaille?
- saunoja on kovin paljon ja yhteensä 500 m²!!

Yksityisten mielipiteet

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi yksityistä mielipidettä.

Toisessa rakentamisen tehokkuutta ja korkeutta pidettiin liiallisena sekä katu-
linjauksissa nähtiin tarkistuksen tarvetta. Kaavan vaikutusten arvioimiseksi
kaivattiin havainnekuvaa / - kuvia.

Toisessa mielipiteessä kysyttiin, säilyvätkö saarelaisten mantereenpuoleiset
venepaikat kaavan muuttuessa.

Yleisötilaisuus Kinkomaan koululla 5.11.2009



Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis järjesti avoimen yleisötilaisuuden Kinkomaan koululla 5.11.2009. Tilaisuudessa oli runsas osanotto.

Muuramen kunnanjohtaja Ari Ranta-aho kertoi lyhyesti Vitapoliksen taustasta ja merkityksestä Muuramelle. Muuramen kunnasta olivat paikalla myös tekninen johtaja Tapio Jauhiainen ja kaavoitusarkkitehti Marja Jukkala.

Osallistujille tarjottiin palautelomake, jonka avulla oli mahdollisuus antaa kommentteja ja ehdotuksia Vitapoliksesta. Juha Takala pohjusti kertomalla Jykes Kiinteistöjen ja KOY Kinkomaan Vitapoliksen taustoista sekä Vitapoliksen visiosta ja tulevaisuudensuunnitelmista.

Kaavaa laativa konsultti Tuomo Järvinen FCG:stä kertoi kaavasta, sen sisällöstä, tavoitteista ja prosessista. Suunnitelmaa havainnollistettiin virtuaalimallin avulla. Havainnekuva Juurikkasaaren suunnasta näytettiin, ja se oli myös seinällä.

Tilaisuudessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

Osallistuja: Niemen korkeat kerrostalot pilaavat maiseman. Voitaisiinko rakennuksia siirtää etäämmälle?

Vastaus: Rakentamista ohjataan arkkitehtonisesti ja huolehditaan siitä, että rakennukset uppoavat hyvin maisemaan. Rakentamisen voi toteuttaa monella tavalla ja näkemyksiä kuunnellaan.

Osallistuja: Mikä on Muuramen tavoite asukasmäärän suhteen? Onko odotettavissa, että asunnot menevät kaupaksi?

Vastaus: Kunnan asukasmäärän kasvu merkitsee haasteita myös kuntataloudelle. Asukasmäärä lisääntyy usean vuoden ajalla eikä kerralla ja tämä otetaan huomioon kunnan suunnittelussa. Tavoitetta ei sinänsä voi määritellä, ennemminkin on kyseessä tasapainoilu eri asioiden kanssa. Kasvu pyritään pitämään hallittuna.

Osallistuja: Onko esitetty havainnekuvien väritys tuleva totuus? Kiitos lammen ympäröivästä kävelytiestä ja Päijänteen rannan kävelyreitistä.

Vastaus: Väreistä on keskusteltu. Kaavasuunnitteluun ei kuulu rakennusten suunnittelu eikä kaavassa ole määritelty rakennusten värejä.

Osallistuja: Kävelyreitit ja liikennejärjestelyt?

Vastaus: Esteettömyys pyritään huomioimaan. Tavoitteena on rantaraitin säilyminen alusta saakka.

Osallistuja: Kinkomaalaisilla on tullut toiveita Vitapoliksen suhteen. Toiveet ja haaveet perustuvat palveluihin. Onko Vitapolikseen tulossa palveluita, jotka olisivat tärkeitä Vitapoliksen kyläläisille, esim. apteekki ja pieni kauppa?

Vastaus: Kuluttajapalvelut tulevat sitten, kun on tarpeeksi asukkaita. Mitään ei voi luvata varmasti, mutta töitä tehdään, jotta saisimme asukkaita ja palveluita alueelle. Esim. kuntouttava kylpylälaitos on suunnitelmassa. Uskomme, että apteekki ja pieni lähikauppa ovat tulevaisuudessa alueella.

Osallistuja: Pulmana on autottomuus ja toive asua kylällä viime vaiheeseen. Ennen on saanut käydä terveyskeskuksessa. Nyt Muurameen on matkaa ja terveyskeskukseen on hankala päästä. Toivomus, että sairaalan yhteydessä olisi neuvola- yms. palveluita.

Vastaus: Terveyskeskusasioita on hahmoteltu ja myös yksityisten toimijoiden kanssa käydään neuvotteluita. Kokemukset ovat osoittaneet, että jos palvelutoiminta saadaan pystyyn, palvelut tulevat perässä. Kinkomaata ei unohdeta palvelujen järjestämisessä. Liikenneyhteydet ovat tärkeitä ja niitä pyritään parantamaan. Tavoitteena, että Vitapolis on kyläkeskus ja palvelut tulevat asukkaille.

Osallistuja: Kiitos kunnanjohtajalle olemassa olevista kuljetuspalveluista. Kysymys venepaikoista; milloin venepaikka-asia tulee ajankohtaiseksi ja kenen puoleen voi kääntyä? Poronselkä on käynyt tuulisemmaksi ja Venepaikan sijainti on tärkeä. Myös käyttäjien autopaikat liittyvät oleellisena osana asiaan.

Vastaus: Ainakin ensi kesän venepaikat ovat turvatut. Kysymyksiin tarkemmin voi vastata Vitapolis-alueen asiakaspalvelupäällikkö Ulla-Maija Valtonen.

Osallistuja: Alue on hienolla paikalla mäntymetsän keskellä. Suunnitelma on terve ja "valkoisin" tunnetuista suunnitelmista vastaavissa paikoissa. Kaava-suunnitelma mahdollistaa tuleviin suunnitelmiin ja muutoksiin.

Osallistuja: Onko nykyiselle päiväkodille mitään suunnitelmia?

Vastaus: Päiväkotitoiminta poistuu. Alueella on suojeltavia rakennuksia. Rakennus tulee säilymään nykyisellään ja saneerataan, kun löytyy sopiva käyttäjä.

Osallistuja: Mihin sijoitetaan parkkipaikat?

Vastaus: Kaavaluonnoksessa ei ole haluttu linjata pysäköintilaitoksen paikkaa. Autopaikka-alueet on mitoitettu rakennusmassojen viereen. Alueen kehittämisessä otetaan huomioon autopaikkojen sijoittaminen sekä alueen rakennushistorialliset arvot. Asuntoalueella 1 ap/asunto ja tontteja mitoitettaessa on sijoitettu ko. kokoinen autopaikka. Keskusalueella on määritetty 1 ap/150 kem². Autopaikka-alueet on ripoteltu useampaan osaan.

Osallistuja: Edellinen selostus tarkoittaa, että viheralueita ei jää ollenkaan. Muuramen kunta on ollut kasvukunta. Jos kaava toteutuu innovaatioiden mukaan, kaava-alueet loppuvat. Epäili, että kunnan palvelut eivät pysy kasvun mukana.

Vastaus: Tämä ei torppaa muuta kehitystä ja kasvua. Kaavoitettavaa aluetta löytyy Muuramesta.

Osallistuja: Kysyi liikennemääristä, lämmitysmuodosta ja kunnallisteknisten palveluiden tuottamisesta.

Vastaus: Päätöksiä ei ole vielä tehty. Vaihtoehtoja on. Tämän vuoden aikana tehdään linjauksia yhteistyössä Muuramen kunnan kanssa.

Liikenteen osalta kaavatyössä on tehty katulinjaustarkasteluja. Seuraavaksi liikennesuunnittelija arvioi liikennemäärät ja tieto lisätään selostukseen. Senioreiden autoliikenne ei välttämättä ole mitoitusten mukainen, vaan pienempi. Joukkoliikenteen kehittäminen on siten tärkeää.

Osallistuja: Esitti, että esim. energiaratkaisussa harkitaan innovatiivisia toimintamalleja.

Vastaus: Rakennuttajien edustajat ja muut kumppanit haastetaan ekologiseen ajatteluun.

Osallistuja: Säilyykö sairaala Kanerva edelleen?

Vastaus: Tottakai. Yksityissairaalaan voi olla halutessaan yhteydessä.

Osallistuja: Kuuluuko uimaranta kunnan hoidettaviin vai Vitapolikselle? Nykyinen uimaranta jää liian pieneksi, mikäli kasvu toteutuu.

Vastaus: Alueesta on tarkoitus tehdä kyläkeskus ja uimaranta säilyy kyläläisten käytössä. Uimarannan koon riittävyys tarkistetaan.

Osallistuja: Kyseli energiahuollosta alueella. Lämpöarvo on suuri Päijänteessä tällä alueella. Pyysi otettavaksi huomioon lämpöenergian pumppaamisen Päijänteestä.

Osallistuja: Tuleva ikääntyvä sukupolvi on vaativampi. Onko suunnitelmissa esim. kulttuuripalveluita? Kirjastoa tms.

Vastaus: Vitapolis ei voi perustaa kirjastoa mutta voi tarjota kirjastolle tilat. Tavoitteena on lisätä lähipalveluita ja esim. kirjasto sopisi hyvin. Tavoitteena saada lisää elinvoimaa ja palveluja lisätään jos on käyttäjiä. Kirjaston sivupisteitä voidaan lisätä jos on tarvetta.

Osallistuja: On ollut myös mukana kehittämistyössä. Totesi, että alue ja kaava ovat kunnalle mahdollisuus vrt. lisääntyvät työpaikat.

Osallistuja: Tehokkuusluvulta äärimmäisen raskas. Toivoi esim. etelän puolelta lisää keveyttä.

Osallistuja: Kysyi, että pysyykö Kinkorinteentiellä oleva puomi paikallaan.

Vastaus: Kyllä pysyy.

Osallistuja: Venepaikkoja ei ole tarpeeksi ja asukasmäärä lisääntyy. Pienveneistä tulee olemaan paineet, jotta paikkoja olisi riittävästi. Miten venepaikat toteutetaan? Paljonko venepaikkoja on?

Vastaus: Kaavassa on osoitettu kaksi venesatamaa. Ketään nykyistä venepaikan haltijaa ei hädetä pois. Ainakin 100 venepaikkaa on tällä hetkellä suunnitteilla.

Osallistuja jatkoi: Ko. paikassa on kova tuuli ja se voi viedä veneet mennesseen.

Osallistuja: Ovatko asunnot vuokra vai omistusasuntoja?

Vastaus: Alueen idea on, että on monentyyppistä asumista: vuokra- ja omistusasuntoja, palvelu- ja senioriasuntoja sekä hoitokotityyppisiä, joissa puhutaan enemmän potilaista. Ajatuksena, että asumisen mahdollisuus olisi portaaton. Vaihtoehtoja löytyy ja uudentyyppisiä hallintomuotoja on kehitteillä.

Osallistuja: Kaipasi pankkiautomaattia vuosi sitten menetetyn tilalle.

Osallistuja: Voisiko Vitapolis olla uuden tulevaisuuden ympäristötekniikan toteuttamispaikka?

Vastaus: Alueen vahvuus on terveellinen ympäristö ja rakentaminen pyritään toteuttamaan niin, että se rasittaa mahdollisimman vähän ympäristöä.



4.4.5 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.1.2010 – 2.2.2010. Kaavasta saatiin 3 lausuntoa ja 2 muistutusta.

Välittömästi kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidettiin MRA 26.1 § mukainen nähtävillä olon jälkeinen viranomaisneuvottelu, jossa kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista keskusteltiin.

Keski-Suomen Liitto ja Keski-Suomen museo olivat tyytyväisiä kaavaehdotukseen.

ELY-keskuksen mielestä kaavaehdotus oli kokonaisuutena hyvä ja hyvin valmisteltu kaava. Tarkistettavaksi esitettiin kuitenkin vielä muutamia kohtia:

1. Koska osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennetun ympäristön alueeseen, tulisi rakentamisen ohjausta tällä alueella kaavassa tarkentaa. Rakennushistoriallisessa selvityksessä osoitettujen arvojen, kuten päärakennuksen ja lastensairaalan edustojen piha-alueiden säilyminen viheralueina tulee turvata kaavamääräyksin. Korttelin 1204 halkaiseva kevyen liikenteen raitti tulisi määräyksellä ohjata olevan kulkuväylän yhteyteen siten, että se ei muuta pihan rakennetta.
2. Kangaslammen eteläpuolelle suunnitellun rakentamisen vaikutuksia liito-oravan elinoloihin, maisemaan sekä alueen virkistyskäyttöön tulisi pehmentää. Kortteleiden 1212 ja 1211 väliin toivottiin laajempaa v herkaistaa. Leveämpää vyöhykettä liito-orava voisi paremmin hyödyntää elinpiirinsä osana. Alueen puuston suojelua koskevia määräyksiä, myös rakentamisen aikaista suojelua, tulisi kaavassa tiukentaa.
3. Korttelin 1200 tontti 1 on vaikeasti rakennettavassa rinteessä ja suurimmaksi osaksi arvokkaaksi kallioalueeksi merkityllä alueella. ELY-keskuksen mielestä kys. korttelin tontteja tulisi tiivistää pohjoisemmaksi siten, ettei tälle paikalle rakennettaisi. Ohjeellisen ulkoilureitin linjausta voisi samalla muotoilla paremmin maaston mukaan.

Kaavaehdotuksesta oli kaavan laatijan erehdyksestä johtuen jäänyt esittämättä kaavaluonnoksessa ollut rantasaunavaraus eteläosan uimarannan läheisyyteen. Neuvottelussa sovittiin, että sauna voitaisiin esittää olevan rantasaunan läheisyyteen kys. olevaa rantasaunaa koskevaa määräystä rs-1 muuttamalla siten, että alueelle voidaan rakentaa kaksi rantasaunaa. Saunojen yhteinen rakennusoikeus ei saa ylittää kaavaehdotuksessa esitettyä 300 kem2:ä.

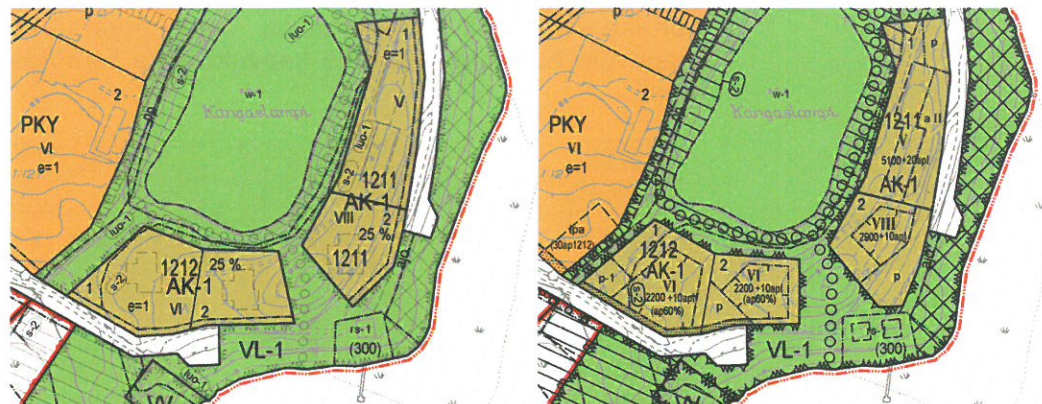
Yksityisten muistutuksissa (2 kpl) oli kiinnitetty huomiota rakentamisen alle jäävään valaistuun latuun, jätevesihuollon ja peruspalveluiden järjestämiseen. Kangaslammen eteläpuolen rakentamisen mitoittamiseen sekä Kangaslammen kalastusoikeuden haltijoiden kulkuyhteyksiin. Muistutuksiin laadittiin kirjalliset vastineet.

4.4.6 Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt täydennykset

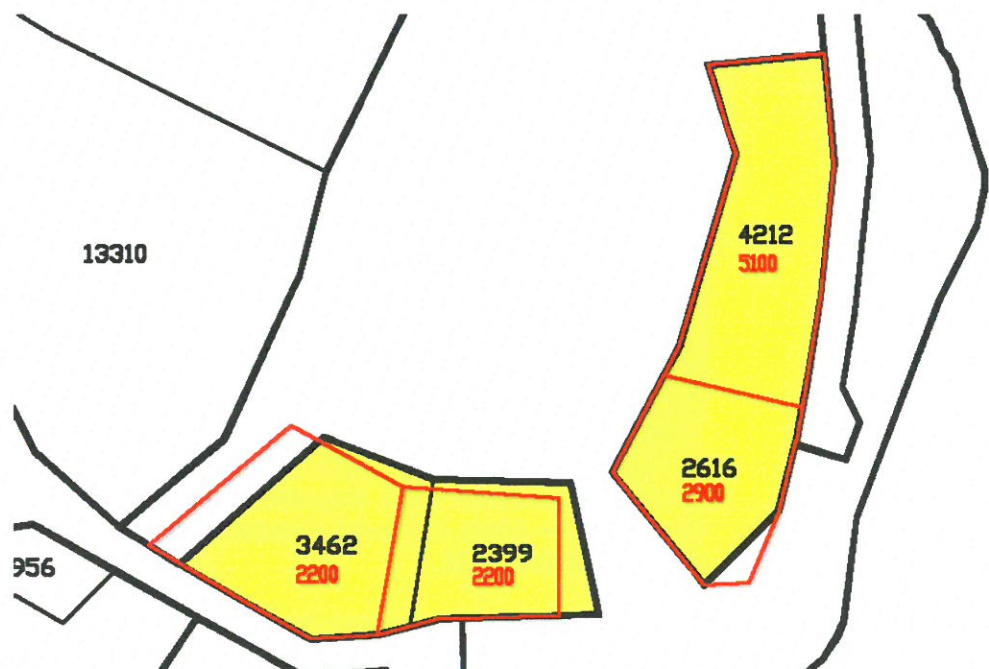
Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa käydyn vuoropuhelun johdosta kaavakartalle tehtiin tiivistetysti vielä seuraavia muutoksia:

Kangaslammen eteläpuolen rakennusoikeuden merkintätapaa muutettiin, rakentamisen sijoitusta siirrettiin ja paikoitusratkaisuja tarkennettiin:

24.3.2010

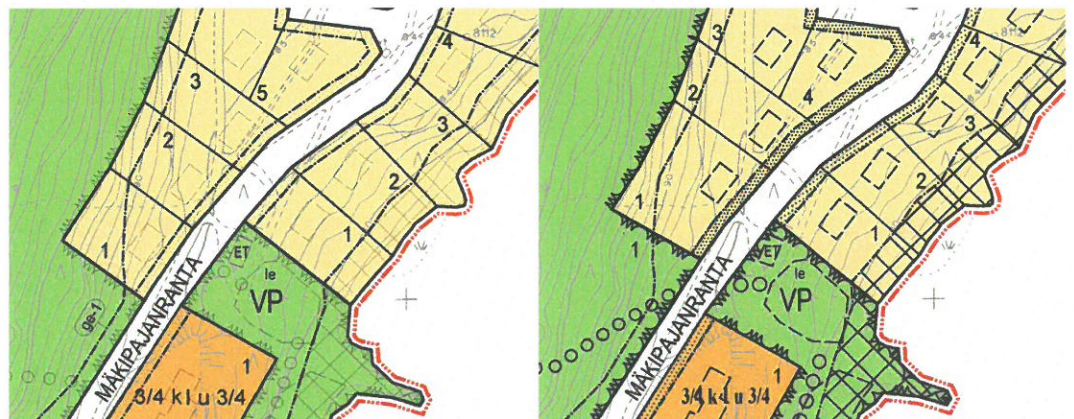


Vasemmalla kaavaehdotus, oikealla nähtävillä olon jälkeen täydennettynä.



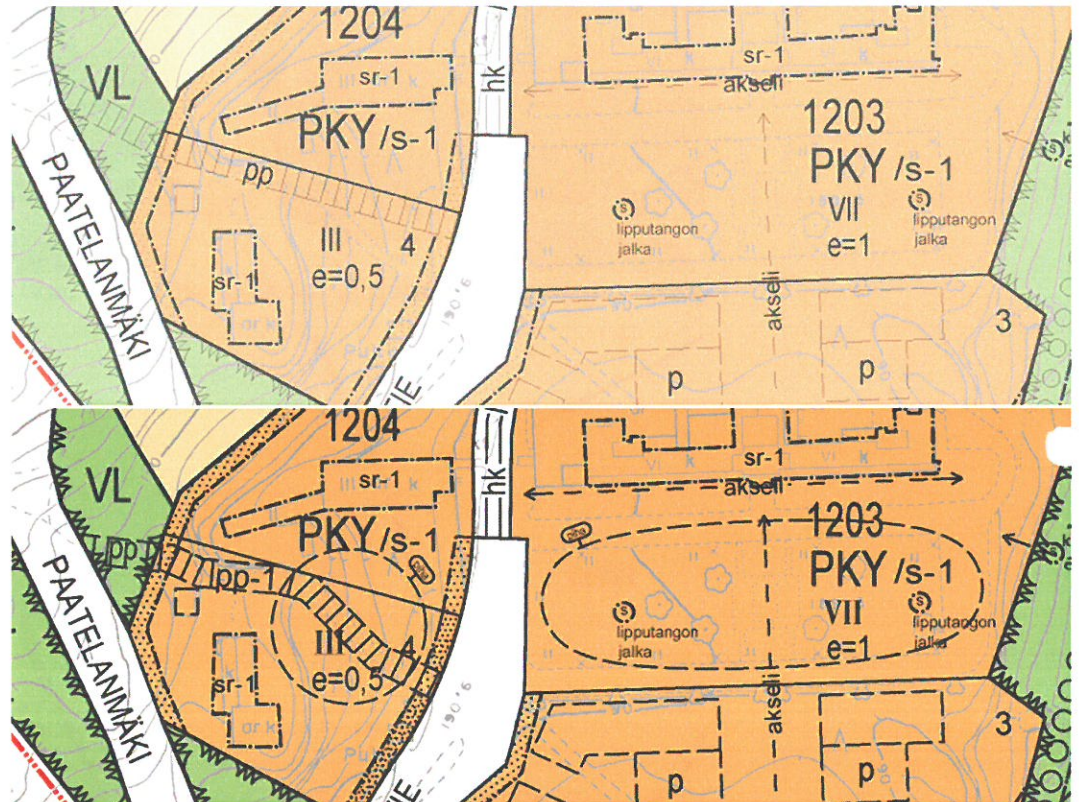
Keltaisella kaavaehdotuksen mukaiset korttelirajaukset (1211 ja 1212) sekä rakennusoikeudet ($e=1$). Punaisella kortteleiden rajauksiin tehtyt muutokset sekä rakennusoikeudet kerrosneliömetreinä (punaisella).

Korttelista 1200 vähennettiin yksi tontti ja korttelien rajausta muutettiin.



Vasemmalla kaavaehdotus, oikealla palautteen johdosta tehty korttelin 1200 eteläkärjen muutos.

Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön kuuluvia piha-alueet merkittiin erityismerkinnällä kaavakartalla "ominaispiirteet säilytettäväksi alueiksi".



Ylhäällä nähtävillä ollut kaavaehdotus, alla palautteen johdosta tehdyt täydennykset – klv:n linjausta muutettu korttelissa 1204 sekä lisätty suojeltavat piha-aluemerkinnät.

Tehdyt muutokset yhdessä kaavan teknisten korjausten lisäksi eivät olleet luonteeltaan niin merkittäviä, että kaavaa olisi niiden takia ollut tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne



Kaava-alue on Päijänteen rannalla, puolitoista kilometriä pitkä ja n. 300 metriä leveä. Eteläosassa sekä puolivälissä ovat satama-alueet. Ranta, länsireuna sekä osin alueen sisäosat ovat virkistysaluetta, jossa on ulkoilureittejä. Alueen pohjoisosassa on erillispientalotontteja, joista 10 omakantaisia. Länsirinne on kivikkoista muinaisrantaa. Mäen päällä ja siitä länteen alkaa valaistu ulkoiluverkosto.

Sairaalan yläpuolisella rinteellä on tiivis pientaloalue. Kaavamerkintä mahdollistaa sekä toisiinsa kytketyt pientalot että rivitalot.

Kangaslammen ja Päijänteen väliselle harjanteelle on sijoitettu kerrostaloja; kolme pistetaloa ja olevan Impilinna - kerrostalon yhteyteen vastaavan kokoinen ja - muotoinen kerrostalo.

Alueen ytimessä, Parantolantien varrelle sijoittuvat palvelukorttelit. Alueet on tarkoitettu terveys- ja hoitopalveluita, tutkimustoimintaa, palvelu- ja tavan-

omaiseen rinnastettavaa asumista sekä niitä palvelevia että julkisia lähipalveluja varten. Palveluvyöhyke on n. 800 metriä pitkä ja 150 m leveä.

Vanha sairaala-alue on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pohjoisosan asuntoalueella on 23 pientalotonttia, joista 10 on omarantaisia. Muille tonteille on varattu yhteisiä rantaosuuksia.

Rinnealueella on 12 AP-tonttia viidessä korttelissa.

Alueen rakennusoikeudet on ilmoitettu tehokkuusluvun sekä kortteleissa 1211 ja 1212 suoraan kerrosalaneliömetreinä. Yhteenvedo rakennusoikeuksista on seurantalomakkeella (liite).

5.1.2 Autopaikoitus

Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava tontin ja sille tulevien rakerakennusten käyttötarkoitusta vastaavien autopaikkojen järjestämisestä kaavan mukaan seuraavasti:

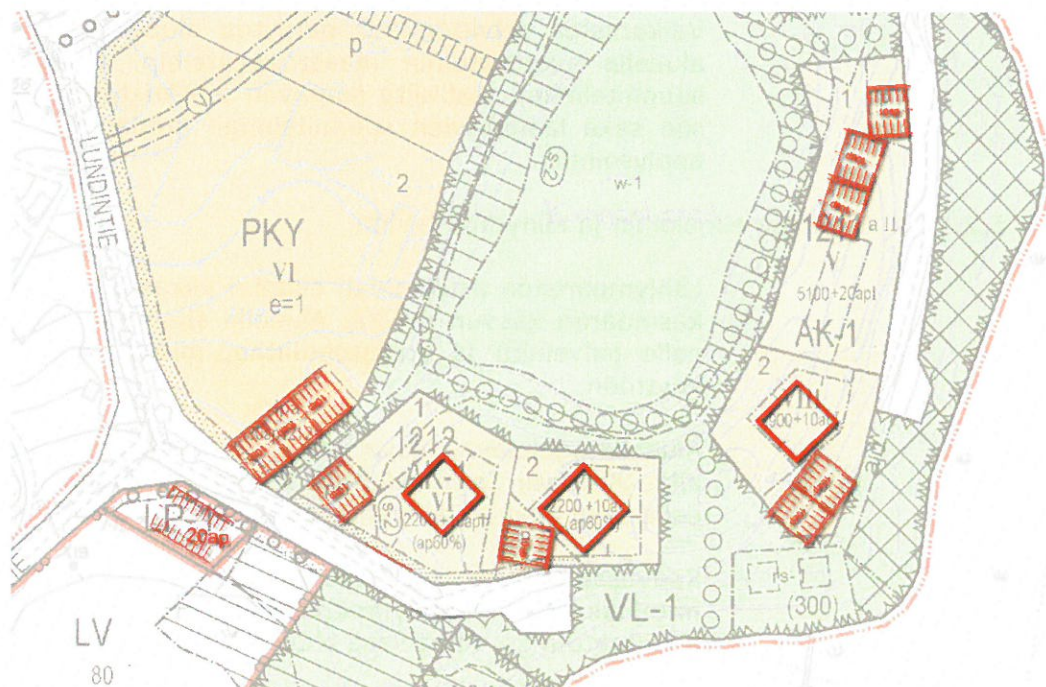
- PKY- korttelit 1 ap / 150 kem²
- AO- ja AP -korttelit 1 ap / asunto
- AK-1 - kortteleissa 1 ap / 80 kem²

Erityisen haasteellista on ollut Kangaslammen eteläpuolelle kaavoitettujen kerrostalojen autopaikkojen sijoittaminen. Korttelit 1211 ja 1212 sijaitsevat maisemallisesti herkällä paikalla, jonka puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon.

Autopaikkoja tarvitaan alueella seuraavasti:

Rakennusoikeus		1 ap / 80 kem²
2 200 kem ²	→	28 ap
2 200 kem ²	→	28 ap
2 900 kem ²	→	36 ap
5 100 kem ²	→	64 ap

Yksi autopaikka vaatii n. 25 m² pinta-alan. Kaavamerkinnällä +10apI sallitaan 10 autopaikan sijoittaminen rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen alimpaan kerrokseen. Merkinnällä (ap60%) estetään kaikkien vaadittavien autopaikkojen sijoittaminen tontille. Loput autopaikat sijoitetaan kauemmas kortteliin 1209 ja sataman LP-1 - paikoitusalueelle. Määräyksillä pyritään säilyttämään alue mahdollisimman vihreänä.



Kuva esittää autopaikoituksen suunniteltua sijoittumista kortteleissa 1211 ja 1212. Osa autopaikoista tulee sijoittaa kortteliin 1209. Osa voidaan osoittaa myös sataman paikoitusalueelle LP-1.



Impilinna-rakennuksen olevaa paikoitusta Kinkorannantien varrella.

Kortteleissa, joissa autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole kaavassa osoitettu, ratkaistaan niiden sijoituksen tarkoituksenmukaisuus asemapiirroksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

5.2 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähiympäristön asukkaiden elinpiiri vilkastuu lisärakentamisen ja alueen asukasmäärän kasvun myötä. Alueelle sijoittuva rakentaminen houkuttelee alueelle palveluita ja yritystoimintaa, mitkä tulevat myös olevien asukkaiden käyttöön.

Alueella sijaitseva, oleva valaistu latu jää rinteeseen sijoittuvan AP-korttelin alle. Uusi latu on mahdollista linjata ja rakentaa kaavaan merkitylle viheralueelle sekä kaavan lähiympäristöön asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavassa on huomioitu julkisten ja yksityisten tilojen muodostuminen. Suur nittelualueen luonnonympäristö tarjoaa hyvän lähtökohdan korkealaatuiselle arkkitehtuurille, mikä lisää alueen houkuttelevuutta.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Luonto kortteli- ja katualueilla muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kortteli-alueisiin on sisällytetty myös säilytettäviä / istutettavia alueen osia. Asfaltoidut pinnat ja katot tuottavat hulevesiä, jotka ohjataan maaperään.

Alueen pohjoisosan AO – korttelialueesta osa ulottuu luoteisrinteen kivikkoselle muinaisranta - alueelle. Aluetta ilmaiseva merkintä on ulotettu tonttien puolelle n. 10 metriä leveänä kaistaleena. Pieni osa kivikkoalueen alaosaan sijoittuu tonttien rakennettavalle osalle. Maisemallisesti merkittävin osa rinteestä sijoittuu virkistysalueelle ja sen luonnonarvoja vaarantavat toimenpiteet on kielletty. Kivikkoalueelle saa rakentaa ohjeellisen ulkoilureitin. Ulkoilureitin rakentaminen kanavoi alueella liikkumista ja vähentää siten siihen kohdistuvaa rasitusta.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan pohjavesialueelle. Ympäristönsuojelu- ja vesilaki kieltävät sellaisen toiminnan harjoittamisen, joka voisi pilata pohjavettä. Kielto on lisätty myös kaavakartalle.

Ilmasto

Alueen rakentaminen tuottaa kertaluonteisesti kasvihuonekaasupäästöjä. Uudet rakennukset ja lisääntyvä liikenne ovat jatkuvia, uusia kasvihuonekaasun lähteitä.

EU:n tavoite vuoteen 2020 mennessä on vähentää 20 % kasvihuonekaasupäästöjä, parantaa energiatehokkuutta 20 % ja nostaa biopolttoaineiden osuus liikenteessä 10 %:iin. Vitapoliksen tavoite pitkäkaarisesta asumisympäristöstä vähentää tarvetta muuttoihin. Ihmiset voivat asua tehokkaasti samalla alueella pitkän aikaa. Vitapoliksen alue on kytkettävissä kaukolämpöverkoon ja lämmönlähteenä voidaan hyödyntää myös viereistä Päijännettä. Laadukas asuinympäristö ja lähelle sijoittuvat palvelut tyydyttävät asukkaiden tarpeita ja vähentävät liikennöintitarvetta.

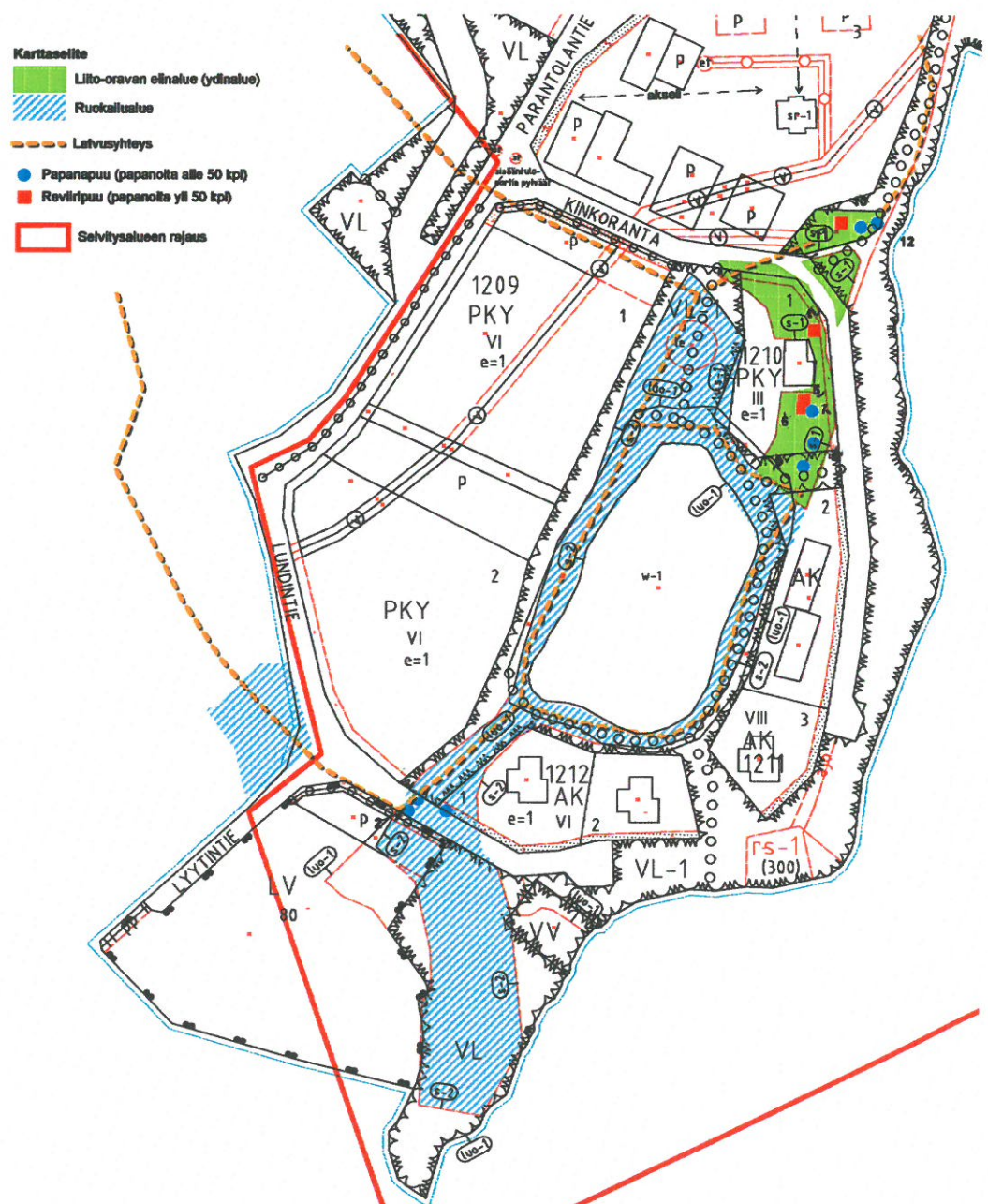
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueella on tehty luonto- ja maisemaselvitys sekä liito-oravaselvitys. Selvityksen perusteella kaavakartalle on rajattu arvokkaat luontokohteet. Rakentamista näillä alueilla on rajattu kaavamääräyksiin.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty (LSL 49§). Liito-oravan elinalueet on huomioitu siten, että alueet on jätetty ensisijaisesti rakentamisen ulkopuolelle.

Liito-oravan elinalueet koostuvat lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueista. Kaavaan on eritelty ruokailualueet s-2 – merkinnällä, keskeisin elinalue on merkitty s-1 – rajauksella.

Liito-oravan keskeisen elinalueen halkaiseva katualue (Kinkkoranta) on oleva tieyhteys, joten sen merkitseminen kaavaan ei muuta liito-oravan elinolosuhteita nykyisestä.



Kuvassa edellä liito-oravaselvitys ja kaavaehdotus päällekkäin.

Liito-orava tarvitsee lisääntyäkseen noin 3-4 ha suuruisen yhtenäisen metsä-alueen. Rakentamiselta säästettäviin metsäalueisiin sisältyvät keskeisen elin-alueen lisäksi ruokailualueet Kangaslammien ympärillä ja rantavyöhykkeellä.

Riittävän suuria yhtenäisiä metsäalueita muodostuu, kun mukaan lasketaan lajin liikkumisen mahdollistamiseksi säästettävät kulkuväylät sekä selvitysalueen ulkopuolella sijaitsevat lehtipuuvaltaiset ruokailualueet.

Liito-oravan kulkuyhteystarpeet on huomioitu kaavassa mm. istutettavin puu-rivein. Ne mahdollistavat latvusyhteydet, joita pitkin yhteys elinalueiden välil-lä ja ulkopuolelle säilyy. Liito-oravan kulkuväyliksi soveltuvat esimerkiksi ran-ta-, tienvarsi- ja ojanreunusmetsät (mm. Kangaslammien rantametsät). Mer-kittävin säilytettävä liikkumissuunta muodostuu Kangaslammien rantametsien, ojanreunusmetsän ja uimarannan tienreunuspuuston muodostamasta lat-vusyhteydestä. Kulkuyhteystarpeet käyvät ilmi luontoselvityksestä.

5.2.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liiken- teeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Toteutuessaan Vitapolis muodostaa seudullisesti huomattavan, erikoistuneen palvelukeskittymän ja asuin ympäristön. Kinkomaan merkitys alue- ja yhdys-kuntarakenteessa kasvaa nykyisestä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Suunnittelun alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja, joten se ei aiheuta kunnalle kuluja.

Vitapolis -hankesuunnitelman mukaan Kinkomaalle voisi syntyä n. 250 työ-paikkaa. Alueen kaavoitus mahdollistaa noin 300 asukkaan muuton alueen pientalovaltaiselle uudiskohteelle. Lisäksi suunnitelmissa on 160 paikan hoiva-sairaala.

Hankkeen kustannusarvio on yhteensä 15 miljoonaa euroa ja alueen rea-lisoinnista arvioidut tulot yhteensä 4,3 miljoonaa euroa. Kustannusarvioon on sisällytetty hankkeen kustannuksina kunnallistekniikan kustannukset (arvio n. 1,7- 1,9 M€).

Hoito- ja työpaikkojen sekä asukasmäärän kehitystä on tässä vaiheessa arvi-oitu seuraavasti:

	nyt	arvio 2015
Hoitopaikkoja	190	yli 400
Työntekijöitä	230	yli 400
Asukkaita	130	yli 600

Alueen olevan sähkömuuntamon koko ei riitä suunnitellun rakentamisen säh-könsyöttöön, vaan se pitää uusia. Alueen rakentamisen yhteydessä ilmajohtot on tarkoituksenmukaista muuttaa maakaapeleiksi ja upottaa katualueille n. 70 cm:n syvyyteen. Sähkökaapelit pyritään sijoittamaan yleensä kadun toiselle puolelle kuin vesi- ja viemärijohdot.

Eteläosaan suunniteltujen rakennusten sähköhuoltoa varten tarvitaan toinen muuntamo. Muuntamo toteutetaan ns. puistomuuntamona virkistysalueelle.

Muuntajalle tarvitaan n. 14 x 14 m:n kokoinen alue, jotta rakennuksen ympärille saadaan vähintään 5 metrin suojavyöhyke.

Kaapelointi ja muuntamoiden rakentaminen ei todennäköisesti tuo kustannuksia kunnalle tai kiinteistöyhtiölle, koska alustavan, suullisen lausunnon mukaan sähköyhtiö toteuttaa muutokset itse ja kattaa kustannukset liittymismaksuilla. Ilmajohtoon verrattuna maakaapeli on huoltokustannuksiltaan edullisempi ja toimintavarmuudeltaan parempi ratkaisu.

Suunnittelualueen sijainti mahdollistaa sen kytkemisen kaukolämpöverkkoon sekä Päijänteen hyödyntämisen ekologisenä lämmönlähteenä.

Liikenne

Liikenne lisääntyy suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Sairaala-alueen läpikulkuliikenne lisääntyy. Liikenteessä esiintyy tavanomaisia asuntoalueen ruuhkahuippuja aamulla ja iltapäivällä töiden päätyttyä. Liikennettä on ruuhka-aikoina samanaikaisesti molempiin suuntiin.

Autoliikenteen kasvu alueen sisäänajotiellä on n. KVL +450 ajon/vrk. Arvio perustuu oletukseen 3 asukasta per asuintalo. Liikenteen CO₂ - päästöt kasvavat yhteensä noin 20.5 - 31.3 tonnia vuodessa. Liikenteen päästöt per asukas ovat n. 0.9 - 1.4 tonnia per vuosi v. 2020 autokalustolla. Vertailun vuoksi pääkaupunkiseudun liikenteen päästöt (CO₂) ovat nykyisin 1.5 tonnia per asukas per vuosi.

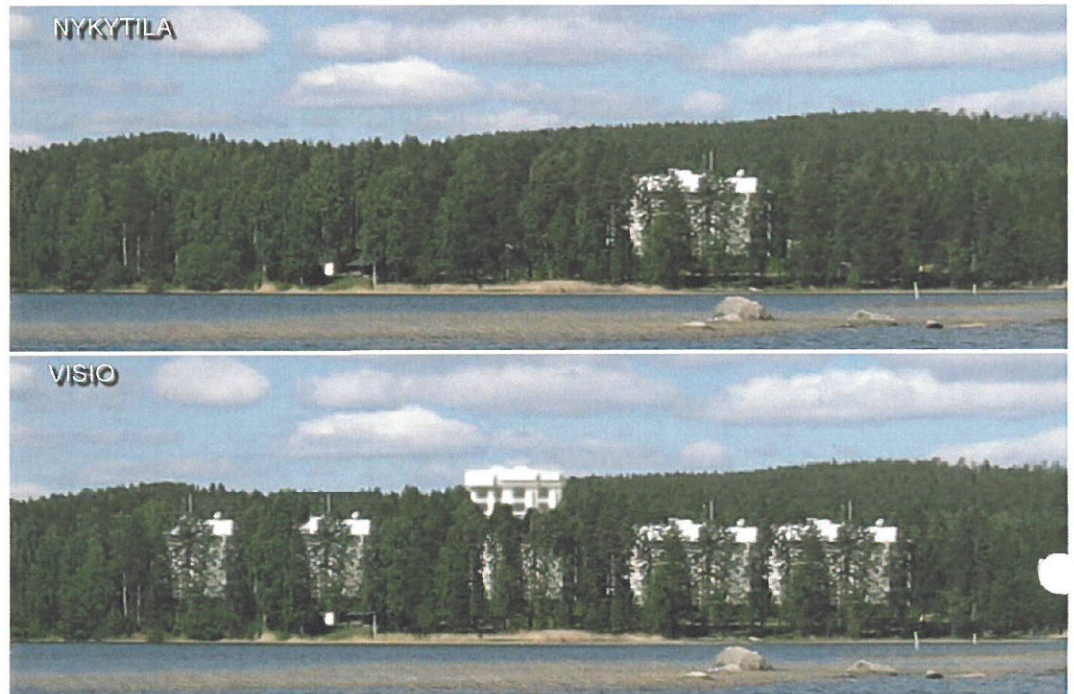
Autoliikenteen lisäksi lisääntyy myös kevyt liikenne.

Alueen satamien rakentaminen tukee vesiliikenteen kehittämistä.

5.2.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisemaan suuresti vaikuttava rantavyöhyke on kaavassa määrätty käsiteltäväksi säilyttävästi. Samoin kaavan länsireunan rinne (kivikkoinen muinaisrinne) jää näkyvimältä osaltaan luonnontilaan. Alueen korkein osa jää virkistyskäyttöön ja vihreäksi, mikä merkittävästi pehmentää maisemavaikutuksia. Alueen sisällä rakennettua vaikutelmaa keventävät Kangaslammen ympäristön sekä pohjoisen asuntoalueen ja palvelukorttelin väliset vihervyöhykkeet.

Alueen eteläosaan on kaavassa osoitettu suhteellisen korkeata rakentamista aiemmin virkistysalueena tunnetulle alueelle. Rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rannan virkistyskäyttö voisi edelleen jatkua. Vaikutusta masiemaan on arvioitu laatimalla kuvasovite Juurikkasaaren sataman suunnalta.

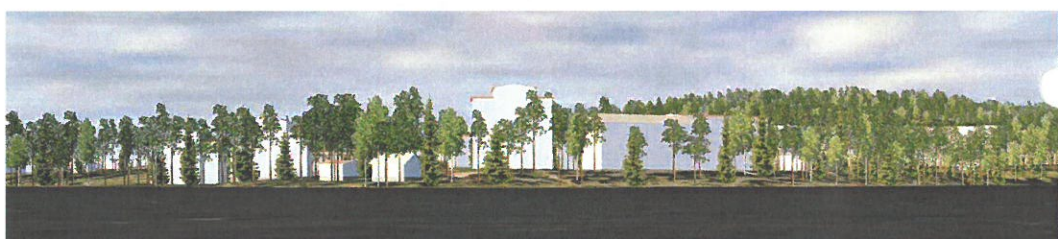


Eteläosan rakentumisen vaikutus maisemaan vastarannalta. Yläkuvassa Impi-linna vuonna 2009, alakuvassa visio samasta kuvakulmasta (Juurikkasaaren venesatamasta) kaavan toteuduttua. Rantaan jäävä vihervyöhyke pehmentää maisemavaikutuksia.

Rakentamisen sijoittelua ja mitoittamista on arvioitu myös virtuaalimallilla, josta alla kuvaotteita. Punakattoiset rakennukset ovat kaavan mukaista uudisra-kentamista. Massoittelu erityisesti korttelissa 1209 voi toteutuessaan poiketa esitetystä.







Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Rakennushistoriallisen selvityksen yhteydessä on arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sairaalamiljöön säilytettävät kohteet ja ominaispiirteet. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin siten, että kulttuurimaiseman henki ja arvo säilyvät. Selvityksen perusteella merkittävimmiksi arvioidut rakennukset ja maisemaelementit suojellaan. Kaava sallii rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä uusien rakennusten rakentamisen ja piha-alueiden suunnittelun olevaan ympäristöön sovittaen.

Kaava mahdollistaa rakennusten kehittämisen uusiin käyttötarkoituksiin. Riittävä muokkausmahdollisuus on välttämätön edellytys toiminnan mahdollistamiseksi kohtuullisin kustannuksin.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkintöjen selitykset sekä kaavamääräykset ovat kaavakartan yhteydessä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen toteutusta ohjaa asemakaavan lisäksi Muuramen kunnan rakennusjärjestys.

Yleisötilaisuudessa nostettiin esille Parantolantien mutkan turvattomuus jo nykyisellään, saatikka sitten liikennemäärien kasvaessa. Kaavan toteutusvaiheessa autojen ajonopeuksia voi säätää esim. saareke- ja kavennusratkaisuilla. Parantolantiessa saattaa olla kaventamisen varaa. Mutkan jatkeena oleva saareke vähentää ajonopeuksia.



Lundintien liittymä vihreän Vitapoliksen kyltin kohdalla, näkymä Parantolantietä lännestä päin lähestyttäessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavassa annettuja rakentamista ohjaavia määräyksiä on mahdollista täydentää erikseen laadittavilla rakennustapaohjeilla. Rakentajat voidaan sitouttaa ohjeiden noudattamiseen kauppakirjaan sisällytettävällä ehdolla. Rakennustapaohjeilla ei voida ohittaa kaavassa annettuja määräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset.

Rantarakennuspaikoilla on arvioitava ja huomioitava tulvan vaaraa. Päijänteen rannalla alin suositeltava rakennuskorkeus on 80,20m¹³.

Siellä, missä autopaikkojen sijaintia tontilla ei ole kaavassa osoitettu, niiden sijoituksen tarkoituksenmukaisuus ratkaistaan asemapiirroksen perusteella rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

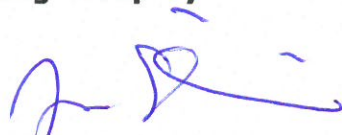
Asemakaava toteutetaan maanomistajan ja kunnan kesken laadittavan maankäyttösopimuksen mukaisesti. Toteutuksen kaavanmukaisuuden seurannasta vastaa Muuramen kunnan rakennusvalvonta.

7 Liitteet

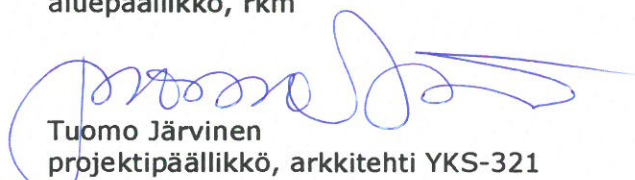
- Kaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:


Jarmo Silvennoinen
aluepäällikkö, rkm

Laatinut:


Tuomo Järvinen
projektipäällikkö, arkkitehti YKS-321

¹³ Keski-Suomen ympäristökeskus, N60-korkeusjärjestelmä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	500 Muurame	Täyttämispvm	11.08.2010
Kaavan nimi	Kinkomaan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	31.05.2010	Ehdotuspvm	01.12.2009
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2008
Hyväksymispykälä	26	Kunnan kaavatunnus	50020-AK10-16
Generoitu kaavatunnus	500V310510A26		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,6342	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	40,6342

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	40,6342	100,0	131155	0,32	0,0000	98657
A yhteensä	7,2142	17,8	30054	0,42	6,3649	28356
P yhteensä	11,1106	27,3	100801	0,91	11,1106	100801
Y yhteensä	0,0000		0		-35,5984	-30500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	15,5044	38,2	300	0,00	14,0286	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8050	16,7			4,0943	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	40,6342	100,0	131155	0,32	0,0000	98657
A yhteensä	7,2142	17,8	30054	0,42	6,3649	28356
AK	1,2803	17,7	12400	0,97	1,2803	12400
AP	4,1814	58,0	13273	0,32	4,1814	13273
AO	1,7525	24,3	4381	0,25	0,9032	2683
P yhteensä	11,1106	27,3	100801	0,91	11,1106	100801
PKY	11,1106	100,0	100801	0,91	11,1106	100801
Y yhteensä	0,0000		0		-35,5984	-30500
YS	0,0000		0		-35,5984	-30500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	15,5044	38,2	300	0,00	14,0286	
VP	0,7182	4,6				
VL	14,6695	94,6	300	0,00	14,1236	
VV	0,1167	0,8			-0,0950	
R yhteensä						
L yhteensä	6,8050	16,7			4,0943	
Kadut	3,7921	55,7			3,3180	
Hidaskadut	0,1250	1,8			0,1250	
LV	2,7923	41,0			0,6513	
LP	0,0956	1,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						