

Vastaanottaja
Muuramen kunta

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
7.2.2018, tark. 2.5.2018

Työnumero
1510021238

MUURAMEN KUNTA

HAUTALAHDEN ASEMAKAAVA



MUURAMEN KUNTA
HAUTALAHDEN ASEMAKAAVA

Päivämäärä 7.2.2018, tark. 2.5.2018
Laatija Niina Ahlfors
Hyväksyjä Marja Jukkala
Kuvaus Asemakaavan selostus

Viite 1510021238

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavaselostus, joka koskee 22. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä ja 2. päivänä toukokuuta 2018 tarkistettua kaavakarttaa.

Asemakaava koskee:

Muuramen kunnan Muuramen kylän tiloja 7:48, 7:120, 7:179, 7:282, 7:357, 7:360 – 7:362, 7:62, 7:634, 7:699, 7:749, 7:757, 7:802, 7:865, 7:892, 7:893, 7:926, 8:21, 68:5 sekä osaa tiloista 8:880, 8:881 ja 84:660.

Asemakaavalla muodostuvat:

Muuramen kunnan Hautalahden kunnanosan korttelit 900-917 sekä siihen liittyvät katu-, virkistys-, maa- ja metsätalous-, suojaviher- sekä vesialueet.

Vireilletulo

Kaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan toimesta ja alueen kaavoittaminen sisältyy kaavoituskatsaukseen 2015. Teknisten palveluiden lautakunta on päättänyt asemakaavan laatimisen aloittamisesta 12.5.2015 § 50.

Kaava on kuulutettu vireille paikallislehti Muuramelaisessa ja kunnan internet-sivuilla 3.6.2015

Kunnanvaltuuston hyväksyminen

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.5.2018.

Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava sijaitsee Muuramen kunnan keskustasta noin 2,5 km etelään. Alueen pohjoisosan halki kulkee Riihivuorentie, joka johtaa itäpuolella sijaitsevalle Riihivuoren laskettelukeskukselle. Eteläosasta suunnittelualue rajautuu Päijänteen rantaan.

Suunnittelualue on pääosin avointa peltoaluetta. Lisäksi siihen kuuluu joitain asuinrakennuksia suunnittelualueen luoteisreunassa, ratsastuskeskus alueen pohjoisosassa sekä rantaan sijoittuvia loma-asuntoja. Alueen pinta-ala on noin 40,5 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti ja rajausta opaskartalla

Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tutkia kunnan Pajantiin rannalta hankkiman alueen käyttömahdollisuuksia asumisen alueena. Alustavaan kaava-alueerajaukseen on otettu mukaan myös yksityisten maanomistajan omistamia kiinteistöjä. Näiden maanomistajien kanssa kaavoittamisesta neuvotellaan erikseen ja kaavoittaminen heidän mailleen vaatii maankäyttösopimuksen laatimista kiinteistön omistajan kanssa.

SISÄLTÖ

1.	Tiivistelmä	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Asemakaavan sisältö	1
1.3	Toteuttaminen	1
2.	Lähtökohdat	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.2	Luonnonympäristö	3
2.2.1	Topografia	3
2.2.2	Maa- ja kallioperä	4
2.2.3	Luonnon monimuotoisuus	5
2.2.4	Luonnonsuojelu	5
2.2.5	Kasvillisuus ja eläimistö	6
2.2.6	Vesistöt ja vesitalous	6
2.2.7	Maa- ja metsätalous	7
2.2.8	Yleiset maisemanpiirteet	7
2.2.9	Maisemarakenne	7
2.2.10	Maisemakuva	7
2.3	Rakennettu ympäristö	10
2.3.1	Väestön rakenne ja kehitys	10
2.3.2	Yhdyskuntarakenne	10
2.3.3	Asuminen	10
2.3.4	Palvelut	10
2.3.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta	10
2.3.6	Virkistys	10
2.3.7	Liikenne	10
2.3.8	Kulttuurihistoria ja rakennettu kulttuuriympäristö	12
2.3.9	Tekninen huolto	15
2.3.10	Erytystoiminnot	15
2.3.11	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	15
2.3.12	Sosiaalinen ympäristö	16
2.3.13	Maanomistus	16
2.4	Suunnittelutilanne	16
2.4.1	Maakuntakaava	16

2.4.2	Yleiskaava	18
2.4.3	Voimassa oleva asemakaava	19
2.4.4	Rakennusjärjestys	19
2.4.5	Pohjakartta	19
2.4.6	Rakennuskiellot	19
2.4.7	Suojelupäätökset	19
2.4.8	Alueelle laadintavaiheessa tehdyt tai aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit	19
3.	Asemakaavasuunnittelun vaiheet	20
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.4	Kaavan tavoitteet	20
3.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	20
3.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
3.4.3	Kunnan asettamat tavoitteet	20
3.4.4	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	20
3.4.5	Osallisten tavoitteet ja valmisteluvaiheen palaute	20
3.4.6	Laadulliset tavoitteet	22
4.	Asemakaavan kuvaus	23
4.1	Kaavan rakenne	23
4.1.1	Mitoitus	23
4.1.2	Palvelut	24
4.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.1.4	Aluevaraukset	24
4.1.5	Yleiset määräykset	24
4.2	Kaavan vaikutukset	25
4.2.1	Suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin	25
4.2.2	Suhde maakuntakaavaan	25
4.2.3	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	25
4.2.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
4.2.5	Vaikutukset liikenteeseen eri kulkumuodoittain	27
4.2.6	Vaikutukset maisemaan	27
4.2.7	Vaikutukset arkeologiseen perintöön	27
4.2.8	Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen	27
4.2.9	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin sekä vesitalouteen	28
4.2.10	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
4.3	Ympäristön häiriötekijät	28

4.4	Nimistö	28
5.	Asemakaavan toteutus	28
5.1	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.2	Toteutuksen seuranta	28

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2

Kaavoituksen seurantalomake

Liite 3

Hautalahden alueen luontoselvitys, FCG 2014

Liite 4

Luonnosvaiheen 1. nähtävilläolosta saadut lausunnot

Liite 5

Luonnosvaiheen 2. nähtävilläolosta saadut lausunnot

Liite 6

Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta saadut muistutukset

Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Kartat, paikkatietoaineisto ja tilastot:
 - o Suomen ympäristökeskus (Hertta -tietojärjestelmä ja OIVA –ympäristö- ja paikkatietopalvelu)
- Maakuntakaava:
 - o Keski-Suomen maakuntakaava (vahv. 14.4.2009)
- Yleiskaava:
 - o Keskustaajaman osayleiskaava, joka on kunnanvaltuuston vuonna 1997 hyväksymä kaava, mutta sitä ei ole vahvistettu. Asemakaavoitettava alue sisältyy Muuramen Keskustaajaman osayleiskaavaan (eteläosa II vaihe). Osayleiskaavan laadinta on vireillä.
- Maisema, kulttuuriympäristö ja arkeologiset selvitykset:
 - o Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2006
 - o Rakennusperinnön inventointi, Keski-Suomen museo, 1986 ja 2012
 - o Keski-Suomen museon Kioski-sovellus, www.kulttuuriymparisto.fi –sovellusvuokrauspalvelu
 - o Maisemanhoito, Maisema-aluetyöryhmän mietintö I, Mietintö 66 /1992, Ympäristöministeriö 1993
 - o Keski-Suomen maakunnallinen maisemaselvitys, maisemallinen osa-aluejako, Keski-Suomen Ympäristökeskus, Matleena Muhonen 2005
- Luonto
 - o Hautalahden alueen luontoselvitys 2014, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy. Luontoselvityksen täydennyksen maastotyöt suoritettiin 9.5.2017 (FCG 2017).

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Laatimispäätös	12.5.2015 § 50
Vireilletulo	3.6.2015
OAS:n nähtävilläolo	3.6.2015 - 16.6.2015
Luonnoksen I nähtävilläolo	9.2.–10.3.2017
Luonnoksen II nähtävilläolo	8.6.- 21.6.2017
Ehdotuksen nähtävilläolo	8.3.–10.4.2018
Luottamuselinkäsittelyt	

1.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa Päijänteen rantamaisemiin monipuolista asumista, josta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan, Niittyahon koululle sekä Muuratharjulle.

Kaava-aluerajaukseen on otettu mukaan kunnan omistamien maiden lisäksi myös yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

1.3 Toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Muuramen kunnanvaltuusto ja kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Muuramen kunta rakentaa katualueet ja kunnallistekniikan sekä saattaa tontit rakennuskelpoisiksi myöhemmin päätettävässä aikataulussa ja mahdollisesti vaiheittain. Kunta myös päättää missä järjestyksessä kaava-alueen uusien korttelien tontit luovutetaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Päijänteen rannalla noin 2,5 km päässä Muuramen keskusta etelään. Riihivuorentie kulkee suunnittelualueen pohjoisreunassa ja johtaa Riihivuoren laskettelukeskukseen. Riihivuorentien pohjoispuolella sijaitsee ratsastuskeskus ja sitä vastapäätä Hautalahden tila metsäisen saarekkeen keskellä. Rantaan rajautuu muutamia vapaa-ajan asuntoja ja kaava-alueen luoteisreunaan yksi omakotitalon pihapiiri ja teollisuusrakennus. Suurimmaksi osaksi kaava-alue on viljeltyä peltoa.



Rantaan johtava tie peltojen keskellä



Riihivuorentien varteen rajautuvan ratsastuskeskuksen laidunalue ja asuinrakennus

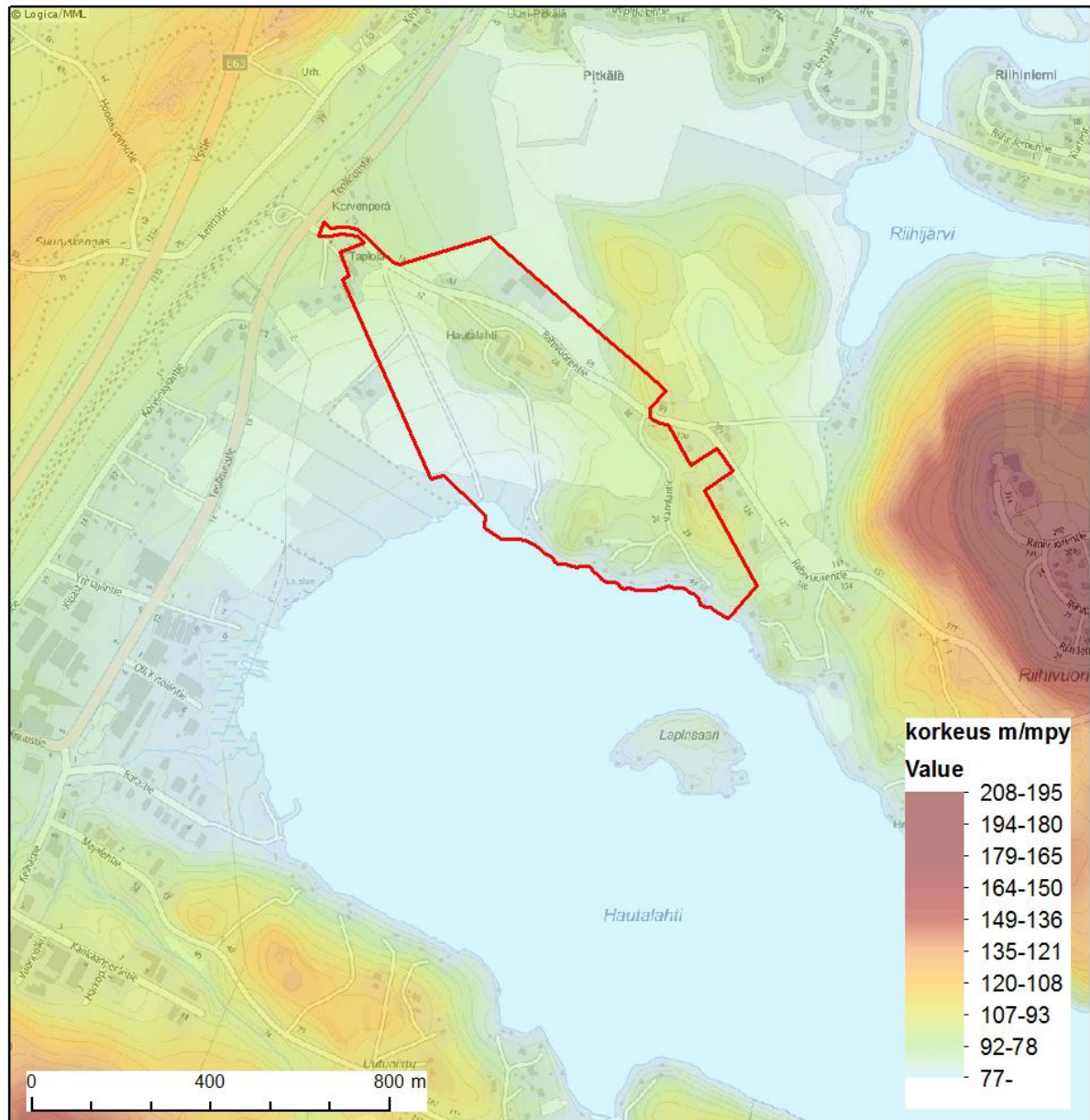


Rannasta avautuva maisema

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Topografia

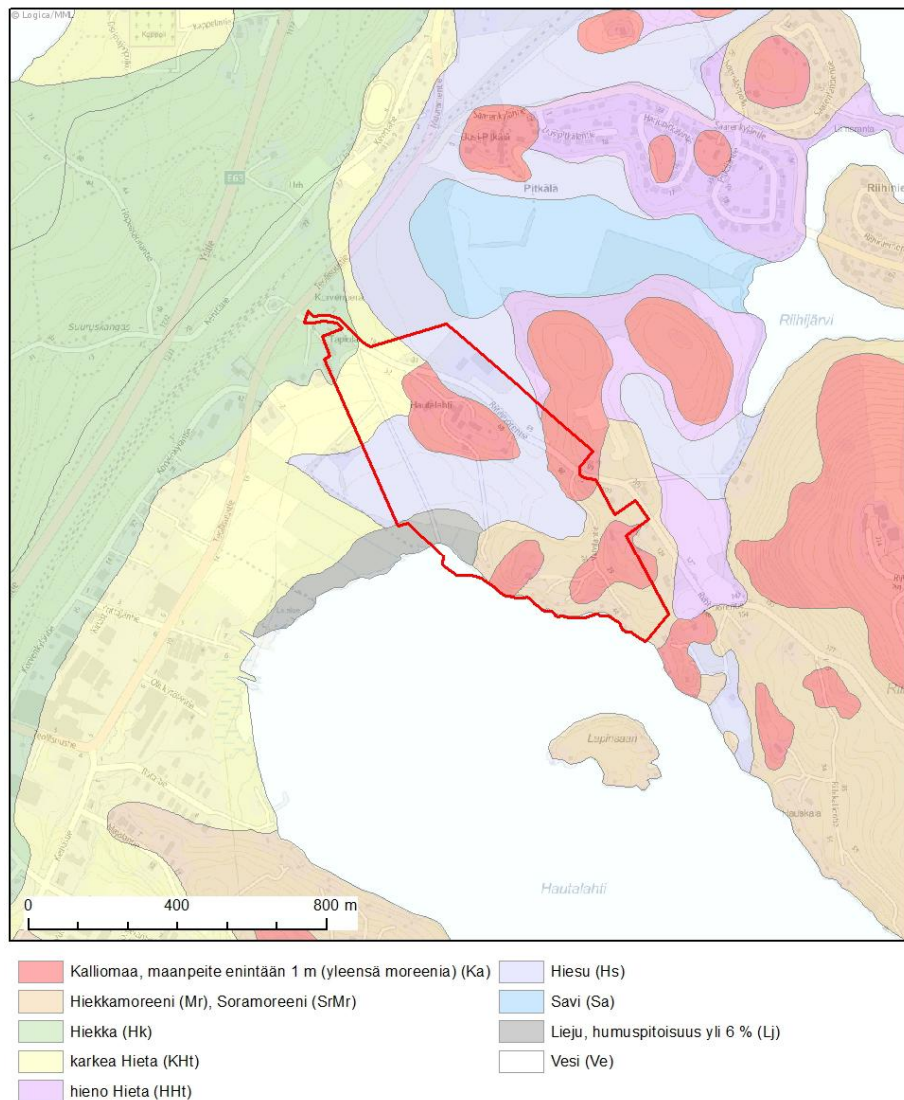
Suunnittelualueen maasto nousee loivasti rannasta kohti koillista ja pohjoista. Korkeimmat alueet sijoittuvat suunnittelualueen koillisreunan mäelle (105 m mpy), Hautalahden tilalle (102 m mpy) ja rannan vapaa-ajan asuntojen länsipuoleiselle metsäalueelle (100 m mpy). Suunnittelualueen matalin kohta on rannassa, jossa maasto jää tasolle 79 m mpy.



Suunnittelualueen topografia

2.2.2 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä korkeimmilla osilla on kalliomaata ja itäosassa kallioiden alueiden ympärillä hiekkamoreenia. Länsiosassa on Muuratharjun rinteiden hiekkaa ja karkeaa hietaa sekä kaava-alueen keskiosassa harjun liepeiden hienoa hietaa. Rannan matalimmalla kohdalla on liejua.

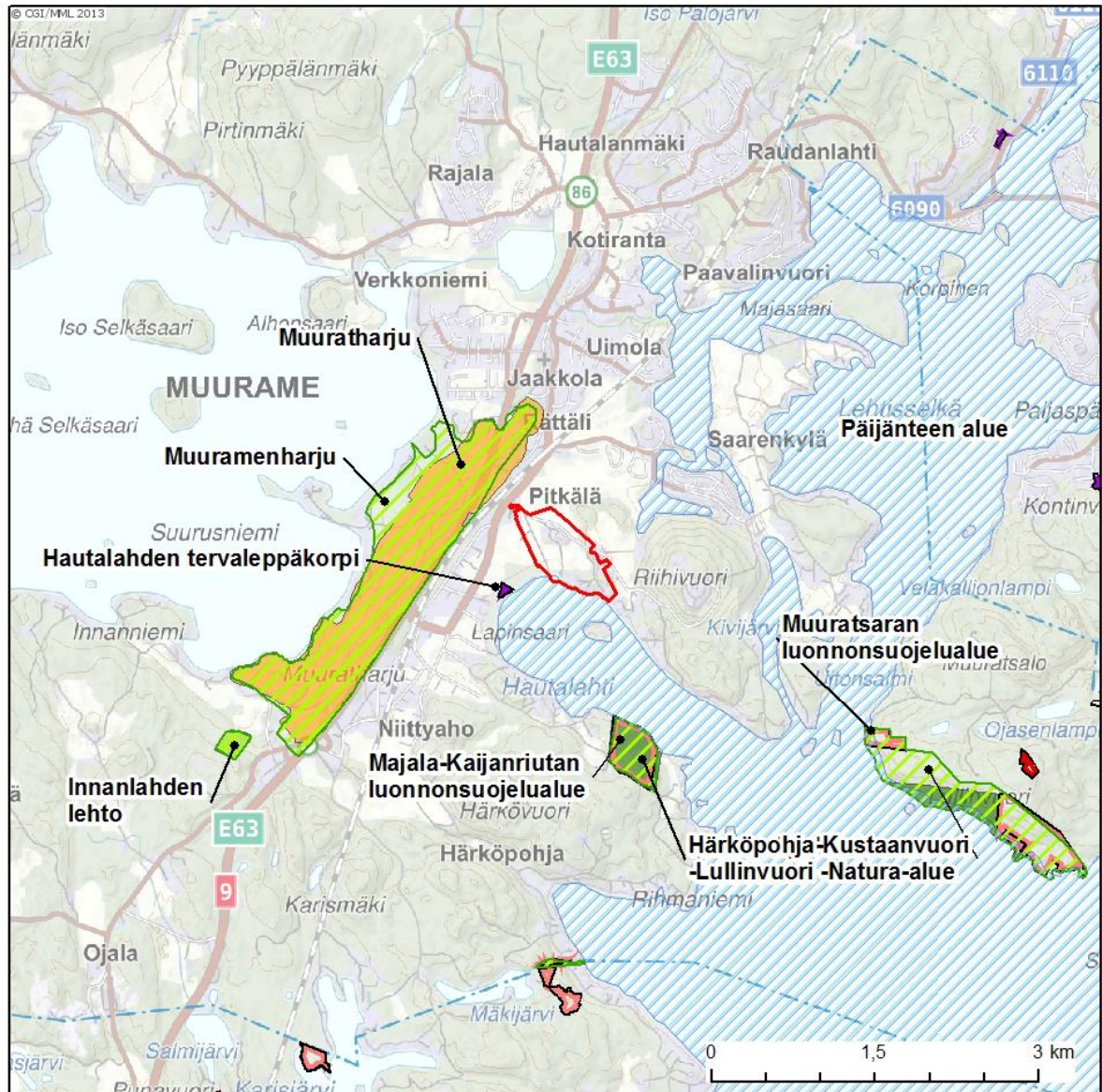


Suunnittelualueen maaperä (GTK)

2.2.3 Luonnon monimuotoisuus

2.2.4 Luonnonsuojelu

Kaava-alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita. Lähimmäs kaava-aluetta sijoittuva luonnonsuojelualue on Muuramenharjun Natura-alue, joka on suojeltu luontodirektiivin perusteella (SAC-alue). Kaava-alueen läheisyyteen Hautalahden pohjukkaan sijoittuu suojelut luontotyyppi, tervaleppäkorpi.



Lähimmät luonnonsuojelualueet

2.2.5 Kasvillisuus ja eläimistö

Osalta kaava-aluetta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2014 aikana (FCG 2014). Luontoselvitys kokonaisuudessaan on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä, ja osana kaavaselostusta kuvataan vain selvityksen keskeisiä tuloksia. Luontoselvityksen täydennyksen maastotyö suoritettiin 9.5.2017 (FCG 2017).

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit

Alueelta on kartoitettu viitasammakoiden ja liito-oravien esiintymistä. Selvitysalueella ei havaittu merkkejä liito-oravista. Viitasammakoista tehtiin havaintoja vain kaava-alueen länsipuolelta Hautalahden pohjukasta, kaava-alueen ranta-alueilla ei tehty havaintoja lajista. Maastokäynnillä 9.5.2017 ei todettu merkkejä liito-oravasta.

Luontotyytit ja kasvillisuus

Selvityksessä ei havaittu uhanalaisia luontotyyppisiä tai huomionarvoista kasvillisuutta. Alueen metsiä on käsitelty talousmetsinä, ja myös vanhan viljelykäytön merkit näkyvät alueen metsissä. Selvitysalueen luontotyyppien ensisijaiset arvot liittyvät lehtoisuuteen ja rannan luhtiin. Kohteet eivät kuitenkaan ole luonnontilaisia, eikä vaatealiasta lehtolajistoa havaittu.

Rantaan ulottuu vesimaisemasta erottuva kalliometsä, jonka laki- ja laita-alueilla on mustikkatyyppin ja kuivahkon kankaan metsää. Kalliolla on varttunut ja varttuva mäntypuuvaltainen puusto. Kalliokuvion pohjoispuolella on tuoretta ja lehtomaista kangasta. Muualla rannassa yksityisten kiinteistöillä alueet ovat tuoretta kangasmetsää. Varvilantien varressa olevalla kiinteistöllä rakentamattomat alueet ovat tuoretta kangasmetsää.

Linnusto

Selvitysalueella havaittiin yhteensä 27 lintulajia, alueen lajisto koostui yleisistä metsälajeista. Vaatealiasta metsälajistoa kuten kanalintuja tai tikkoja ei havaittu. Linnuston kokonaisparimääräksi arvioitiin 71, joka tällä maantieteelliselle alueella on varsin korkea tiheys. Maastokäynnillä 9.5.2017 havaittiin käpytikan pesivän kalliokuvion länsipuolella.

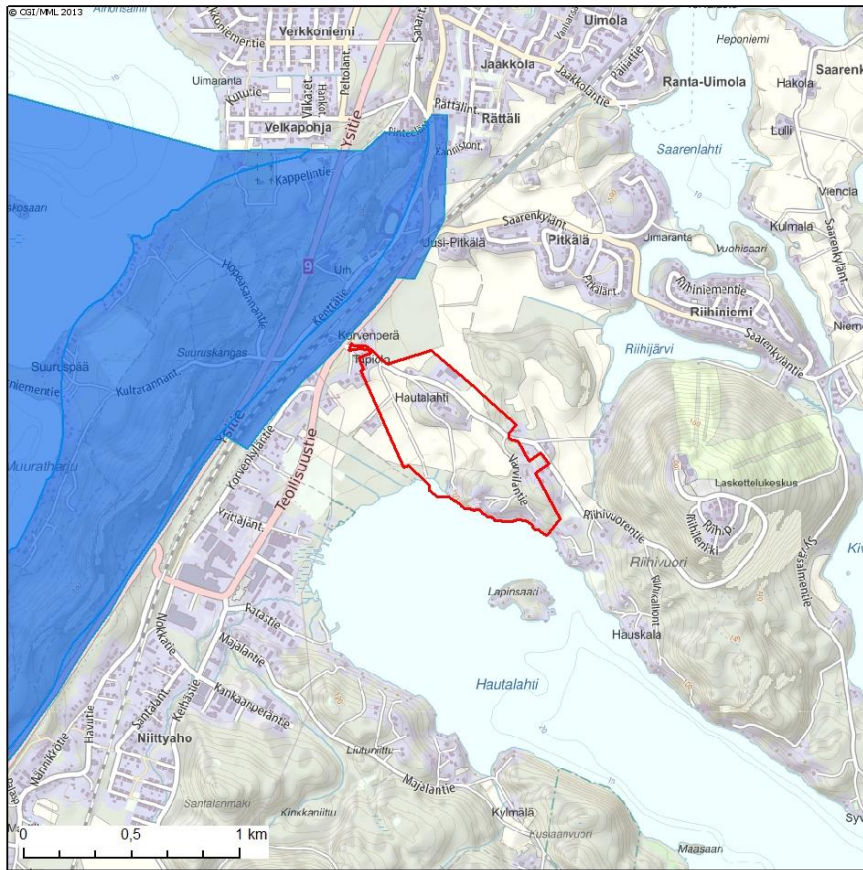
Kaava-alue rajautuu Päijänteen FINIBA-alueeseen. Päijänteen alue kokonaisuudessaan kuuluu Suomen tärkeisiin linnustoalueisiin.

Luontoselvityksessä kartoitetulla alueella ei todettu arvokkaita luontokohteita, vesilain 2 luvun 11 §:ssä tai metsälain 10 §:ssä mainittuja suojeltavia luontotyyppisiä.

2.2.6 Vesistöt ja vesitalous

Muurame kuuluu Suur-Päijänteen alueeseen, joka on 1. jakovaiheen vesistöalue Kymijoki (14) - päävesistössä.

Asemakaavoitettava alue rajautuu Päijänteen rantaan eteläosastaan. Lähin pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä I-luokan Muuratharjun pohjavesialue. Pohjavesialue sijoittuu suunnittelualueen länsi- ja luoteispuolelle.



Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue

2.2.7 Maa- ja metsätalous

Kaava-alue on pääosin maatalouskäytössä. Alueen kaakkoisosaan sijoittuu talousmetsinä hoidettuja alueita.

2.2.8 Yleiset maisemapiirteet

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakunnan Keski-Suomen järviseuutuun. Keski-Suomen järvisuudella metsällä on suuri merkitys maisemakuvassa kaikkialla ja viljelmät sijaitsevat usein rantojen tuntumassa kuten suunnittelualueella. (Ympäristöministeriö 1993). Keski-Suomen maakunnallinen maisemaselvitys (Muhonen 2005) jakaa maakunnan 14 eri maisematyyppiin, joista kaava-alue kuuluu Päijänteen vuorimaat ja lahdemat maisematyyppiin. Viljelykset ja kylät ovat Päijänteen alueella sijoittuneet lahtien poukamiin rantamaille jyrkkärinteisten kalliometsien reunustaessa viljelymaisemaa. Asuinrakennukset ja tilakeskukset sijaitsevat perinteisesti hieman ylempänä peltojen rinteillä kallioilla tai moreenikummuilla, eivät juuri koskaan aivan järven rannassa.

2.2.9 Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu suurmaiseman rakenteelliseen solmukohtaan, jossa kohtaavat kaava-alueen länsipuolinen harjuselänne (Muuratharju), itäpuolen kallioselänne (Riihivuori) sekä etelän ja koillisen järvaltaat (Hautalahti ja Riihijärvi). Kaava-alue on suhteellisen tasainen, mutta metsäiset moreeni- ja kalliokumpareet erottuvat hyvin alavammasta hiesu- ja hietamaista, jotka ovat viljelykäytössä.

2.2.10 Maisemakuva

Maisemakuvaltaan kaava-alue on selkeäpiirteinen viljelyalueiden rajautuessa selkeärajaisiin metsäisiin alueisiin tai puustoiisiin, saarekemaisiin pihapiireihin. Molemmiin puolin Riihivuorentietä aukeaa näkymiä viljelyaukeita pitkin. Pisimmät näkymälinjat suuntautuvat Riihivuorentieltä etelää ja rantaa kohti sekä Varvilantieltä lännen suuntaan. Teiltä tai pelloilta ei avaudu näkymiä järvelle, koska rantavyöhyke on puustoinen. Järven suunnasta katseltuna kaava-alueen kaakkoisosan rakennukset jäävät pääosin puiden taakse katveeseen. Venelaiturin ympäristö on rannassa pusikoitunut ja puustoinen, joten näkymät järveltä eivät kanna peltoaukeille asti.



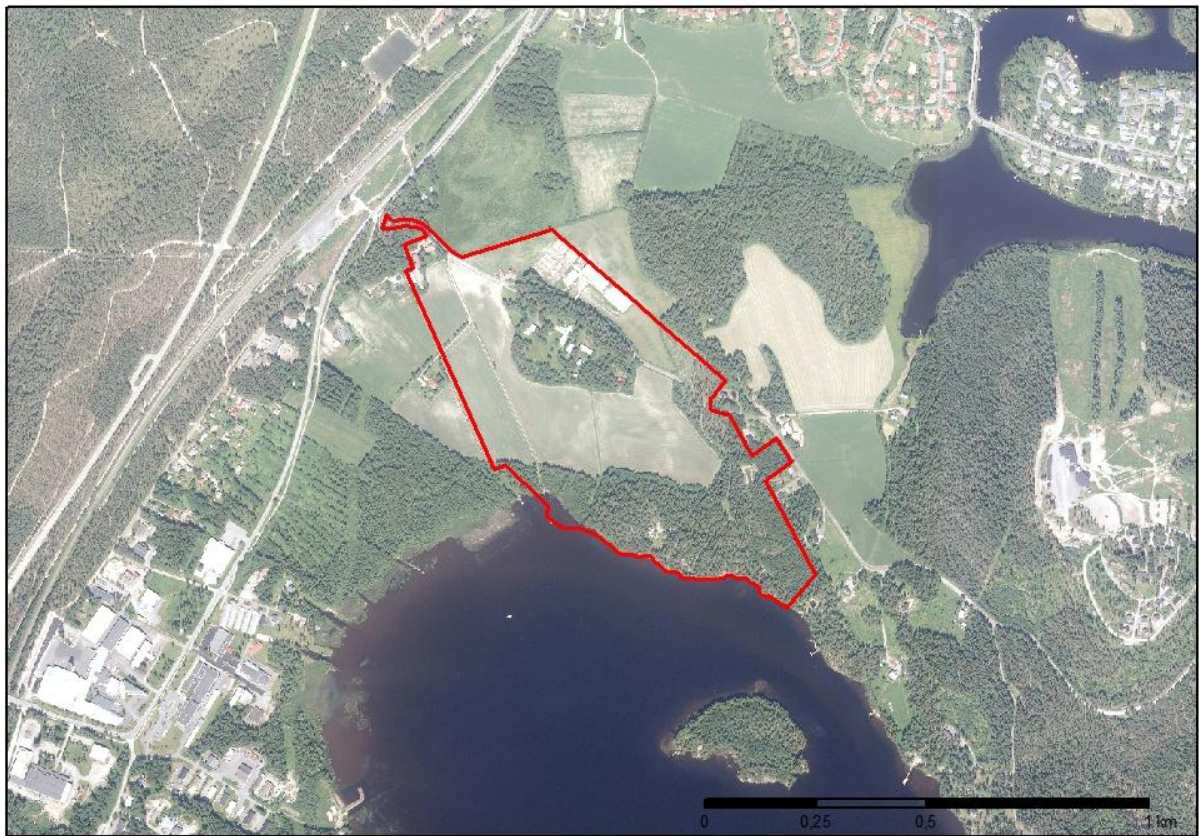
Näkymä Varviantieltä länteen



Näkymä Riihivuorentieltä rannan suuntaan



Kuva rantaan johtavalta tieltä luoteeseen, kohti metsän reunassa sijaitsevia rakennuksia



Ilmakuva kaava-alueesta

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Väestön rakenne ja kehitys

Muuramen asukasmäärä oli vuoden 2016 lopussa 9 895. Väestö on kasvanut 2000-luvulla noin 150 asukasta vuosittain. Kunnan väestösuunnitteen 2012/2025 mukaan vuonna 2025 asukasluku on 12 000.

2.3.2 Yhdyskuntarakenne

Suurin osa Muuramen väestöstä asuu kunnan taajamissa; kirkonkylässä ja Kinkomaalla. Asemakaavoitettavan alueen lounaispuolella, Ysitien varrella sijaitsee Niittyahon asuinalue ja Teollisuustien varteen sijoittuva työpaikka- ja teollisuusalue. Pohjoispuolella sijaitsevat Pitkälän ja Riihiniemen asuinalueet ja Muuramentien varteen tiivistynyt pientaloasuminen. Suunnittelualue sijoittuu näiden alueiden väliin yhdistäen ne nauhamaiseksi taajamaksi Ysitien varteen.

2.3.3 Asuminen

Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu yksi asuinrakennus. Riihivuorentien eteläpuolella olevassa metsäsaarekkeessa on maatilan talouskeskus ja saarekkeen itäreunaan on rakennettu toinen asuinrakennus. Riihivuorentien pohjoispuolella sijaitsee hevostila, jossa myös asutaan. Suunnittelualueen eteläosassa rajautuu rantaan muutamia vapaa-ajan asuntoja.

2.3.4 Palvelut

Niittyahon taajamassa, noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään sijaitsee päiväkotit ja koulu, jossa toimivat luokat 1-6.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Muuramen keskustassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen.

2.3.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät työpaikkakeskittymät ovat lounaispuolella sijaitsevassa Teollisuuskylässä, Riihivuoren laskettelukeskuksessa sekä Muuramen keskustassa.

2.3.6 Virkistys

Riihivuoren laskettelukeskuksessa voi laskettelun lisäksi hiihtää ja lenkkeillä sieltä lähtevillä reitistöillä. Niittyahon koululla 1,5 km hiihtolatu.

Kenttätiellä sijaitsevaan liikuntapuistoon on matkaa suunnittelualueelta noin 1,5 km. Siellä on urheilukenttä ja tekonurmikenttä. Liikuntapuistosta lähtee Muuramenharjun latuverkostosto, jossa on useita reittivaihtoehtoja.

Muuramen keskustassa sijaitsee uimahalli, jonne on n. 2,5 km suunnittelualueelta.

Kaava-alueella sijaitsee ratsastuskeskus Hillside Stable Riihivuorentien pohjoispuolella, jossa voi ottaa ratsastustunteja ja majoittua pidemmille ratsastusleireille.

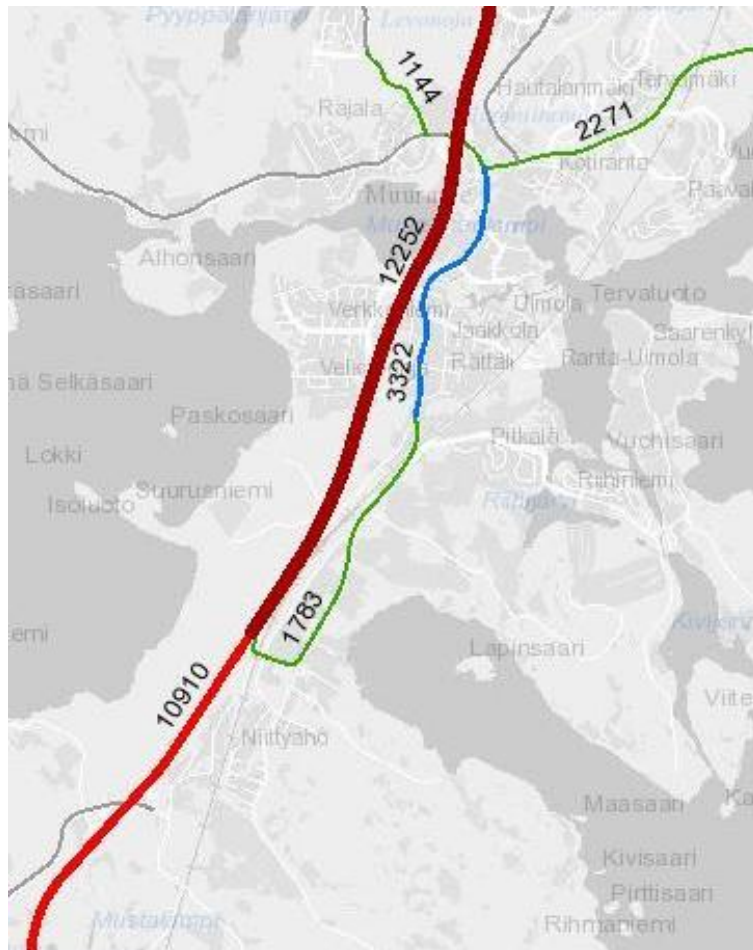
Päijänne tarjoaa runsaasti virkistytymismahdollisuuksia kuten uimista, kalastusta, hiihtoa, luistelua ja veneilyä.

2.3.7 Liikenne

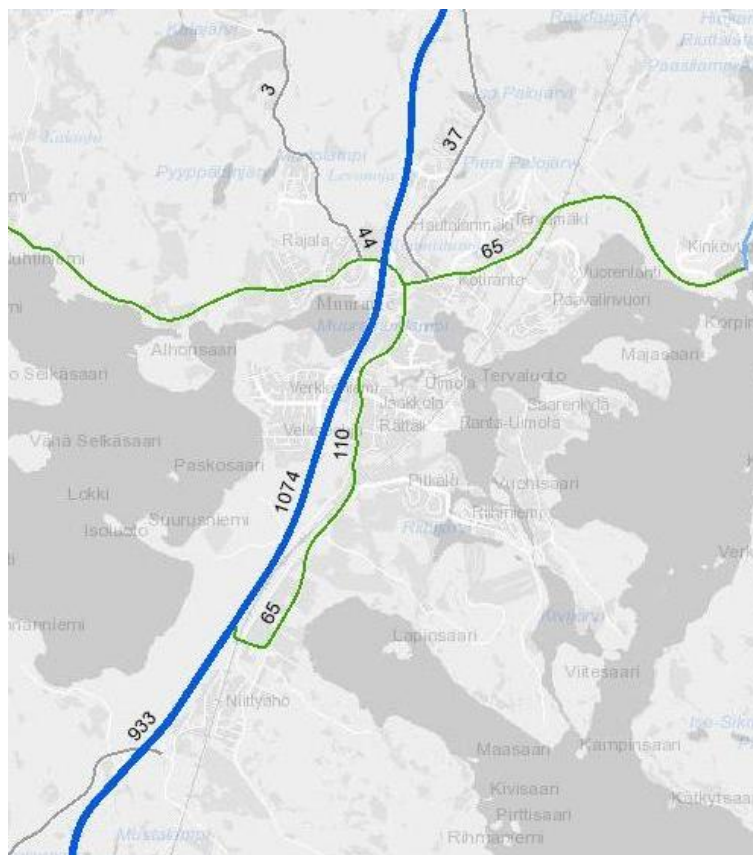
Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee Riihivuorentie, joka johtaa Riihivuoren laskettelukeskukseseen. Länsipuoleisella Teollisuustiellä, johon Riihivuorentie liittyy, liikennettä on keskimäärin 1 783 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Ysitiellä 12 252/vrk. Raskasta liikennettä Teollisuustiellä on keskimäärin 65 ajoneuvoa etelän suuntaan ja 110 ajoneuvoa/vrk pohjoiseen.

Kevyenliikenteen yhteys suunnittelualueen länsiosasta kulkee Muuramen keskusta ja Niittyahon taajamaan.

Teollisuustiellä, Riihivuorentieltä hieman etelään, sijaitsee Jyväskylän seudun joukkoliikenteen pysäkki, josta pääsee Muuramen ja Jyväskylän suuntaan ja Korpilahdelle. Pitkän matkan bussit liikennöivät Ysitiellä Jyväskylän, Tampereen ja Lahden suuntaan.



Keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2014



Raskaan liikenteen keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2014



Kevyen liikenteen verkosto

2.3.8 Kulttuurihistoria ja rakennettu kulttuuriympäristö

Riihivuorentien varteen sijoittuu kaksi pihapiiriä, jotka Keski-Suomen maakuntamuseo on inventoinut vuosina 1986 ja 2012.

Peltoviljelyalueen ympäröimä Hautalahden piha sijaitsee pienellä kumpareella puiden suojassa ja pihapiiriin kuuluu useita rakennuksia. Vuoden 1986 inventoinnissa tilan vanhoista rakennuksista oli säilynyt päärakennus ja riihi. Lisäksi pihapiirissä oli suuri sikala.

Vuoden 1986 kuvaus päärakennuksesta:

Pihapiirin päärakennus koostuu vanhasta hirsisestä osasta, ja siihen 1970-luvulla rakennetusta läisäsiivestä. Sen perustus on tehty harmaakiviloiskoista. Talossa on mansardikatto, jossa ala- ja ylälaite on aumattu. Katteena vuonna 1986 oli punainen peltikate, siipiosassa tasakatto. Rakennus oli vuorattu pystylaudoituksella, mutta katon alusta vaakasuuntaisella laudoituksella. Väriltään rakennus oli valkoinen, ruskea ja punainen. Vuonna 1986 talossa oli alakerrassa tupa, keittiö ja kaksi kamaria sekä läisäsiipi. Yläkerrassa oli neljä pienempää kamaria.

Historia:

Suur-Jämsän historia I:n mukaan (1954, s. 248) Hautalahti on vuonna 1777 erotettu Saaresta eli Penttilästä vieraalle. Muuramen kirjan mukaan Hautalahti-niminen tila on halottu Penttilä-Vilppulasta sisaren miehelle vuonna 1775. Penttilä-Vilppula on halottu Penttilästä pojalle vuonna 1774.

Vuoden 1986 inventointiaineiston mukaan vuonna 1894 tilan osti Herman Pitkälä, joka myi tilan pojalleen Paavo Pitkälälle vuonna 1935. Aili Autio peri tilan isältään vuonna 1940. Aili Aution kuoltua vuonna 1985 tila jäi hänen miehelleen Jaakko Autiolle.

Asuinrakennus on ilmeisesti rakennettu Herman Pitkälän aikana (1894-1935). Siihen on vuonna 1977 tehty peruskorjaus, jonka yhteydessä rakennukseen on lisätty matala, tasakattoinen siipi. Siivessä oli sauna ja työntekijöiden asuintiloja. Peruskorjauksen aikaan purettiin myös kuisti, jonka kautta pääsi yläkertaan. Vanhan osan ikkunat uusittiin korjauksen yhteydessä. Uudet ikkunat olivat leveämmät ja yksiruutuiset. Takafasadiin rakennettiin kaksikerroksinen parveke.

Maastotarkistus 2012:

Hautalahti sijaitsee Riihivuorentiestä erkanevan pihatien päässä. Pihatien varrella on lyhtypylväitä ja risteyksessä Hautalahti-kyltti. Pienellä mäen kumpareella sijaitseva pihapiiri on aidattu puuaidalla, jossa on metallinen portti.

Asuinrakennus on säilynyt. Väriltään se on vaalea ruskein detaljiosin. Katto on luultavasti uusittu, koska se näytti olevan väriltään harmaa.

Arvioinnit:

Vuoden 1986 inventoinnissa kohde on arvioitu historiallisesti merkittäväksi. Asuinrakennuksen vanhin osa on vuosisadan vaihteen tienoilta. Vaikka rakennuksen ulkomuotoa on suuresti muutettu, on sen erikoinen kattomuoto säilynyt.



[Hautalahden tilan rakennukset syksyllä 2015 peltojen reunustamassa metsäsaarekkeessa](#)

Tapiolan pihapiiri sijaitsee Riihivuorentien ja pellon välissä puiden rajaamalla alueella.

Vuoden 1986 kuvaus päärakennuksesta:

Tapiolan asuinrakennus on siirretty nykyiselle paikalleen v. 1928. Vuoden 1986 inventoinnin aikaan yksikerroksinen rakennus toimi osittain toimistotilana. Rakennus on betoniperusteinen ja runko on hirrestä. Satulakatossa oli v. 1986 inventoinnin mukaan punatiilikate. Ulkovuorauksena oli keilapontti vaakalaudoitus ja väritykseltään julkisivut olivat vaalean vihreät, listoitukset tumman vihreät. Takapihan puoleisella ulkokatolla on frontoni. Frontonin molemmin puolin on haukkaikkunat, Etupihan puolella katolla on kolme haukkaikkunaa. Frontonin alapuolella on avokuisti, jossa on aumakatto.

Yksikerroksinen ulkorakennus on rakennettu v. 1959 ja oli alkuperäiseltä käytöltään työpaja. Vuoden 1986 inventoinnin aikaan se toimi varastotilana. Se on betoniperusteinen ja lautarakenteinen. Satulakatossa oli v. 1986 inventoinnin aikaan peltikate. Ulkovuorauksessa oli keilapontti vaakalaudoitus. Yksikerroksinen leikkimökkirakennus on rakennettu ennen vuotta 1959. Perusta ja runko on laudasta. Satulakatossa oli vuoden 1986 inventoinnin aikaan huopakate. Ulkovuorauksena oli keilapontti vaakalaudoitus.

Tapiola sijaitsee kahden taajaman, Teollisuuskylän ja Jaakkolan välimaastossa kaavoittamattomalla alueella. Teollisuustieltä kääntyy Hepolantie, joka kulkee Tapiolan sivuitse Riihivuoren laskettelu- ja vapaa-aikakeskukseen. Tapiolasta etelään n. 600 km sijaitsee Päijänteen Hautalahti.

Historia:

Nimismies Hokkanen on siirtänyt päärakennuksen v. 1928 Korpilahdelta nykyiselle paikalleen Muurameen, jossa se on ollut hänen virka-asuntonaan ja kanslianaan. V. 1959 Eila ja Erkki Nieminen ostivat Tapiolan Hokkaste perikunnalta. Heidän muuttaessa tontilla oli päärakennuksen lisäksi varastorakennus, sauna-lääväarakennus, vinttikaivo, leikkimökki ja maakellari. Näistä rakennuksista leikkimökki ja maakellari ovat päärakennuksen lisäksi säilyneet tontilla. Nykyisin varastorakennuksen paikalla on ulkorakennus, joka on alkuaan ollut työpajana. Puretun sauna-lääväarakennuksen kohdalla kulkee asfaltoitu tie. Saunarakennus on purettu tien paikan siirron vuoksi 1960-luvulla. Entisen vinttikaivon sijaan on rakennettu porakaivo. Yritystoiminnan laajetessa tontille on rakennettu kaksi kovaporateräporien valmistusta varten tarkoitettua tehdassalia. V. 1981 on tehty kiinteistöluovutus, jossa EVN-Kovapala Oy on myynyt kiinteistön Rederiaktiebolag Sallylle. Tehtaan konttoritilat sijaitsevat päärakennuksen huoneissa, muutoin rakennuksessa ei asuta vakituisesti.

Korjaus- ja muutostyöt päärakennuksessa 1960-luvun kuluessa:

- Kaksi erillistä ulkoeteistä on purettu ja sijalle on rakennettu yksi pystylaudoitettu eteinen. Lattia- ja seinäpintoja on uusittu, sekä kattoa madallettu. Konttorin ja kammarin välinen ovi on muurattu umpeen.
- Pystyuuneja on purettu lukuun ottamatta kammarin uunia. Keittiötä on laajennettu purkamalla pois palvelijahuoneen erottava väliseinä ja leivinuuni.

Maastotarkistus 2012:

Tapiolan pihamaalla sijaitsee kaikki kolme vuonna 1986 inventoitua rakennusta. Päärakennus on jälleen asuinkäytössä, ja sitä on remontoitu. Ikkunat on vaihdettu uusiin. Puitejako eroaa alkuperäisestä. Väriykseltään rakennus on siniharmaa valkoisin listoin. Katteena on punainen peltikate.

Ulkorakennus ja leikkimökki ovat säilyneet ennallaan. Leikkimökki hävinnee omistajan mukaan pihapiiristä.

Aikaisemmat arvioinnit:

Vuoden 1986 inventoinnin mukaan kohde on historiallisesti merkittävä rakennus, koska se on ollut nimismiehen virka-asuntona ja kansliana. Rakennustyyllisiä ominaispiirteitä: karoliininen pohjakaava, haukkaikkunat, frontoni ja avokuisti.

Arviointi:

Kohteen rakennustaiteelliset arvot ovat vähentyneet ulkoasumuutoksen myötä. Kohteella on kuitenkin edelleen historiallista merkitystä. Pihamaalla sijaitseva vanha leikkimökki on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Lähteet:

Vuoden 1986 inventointikortti nro 97

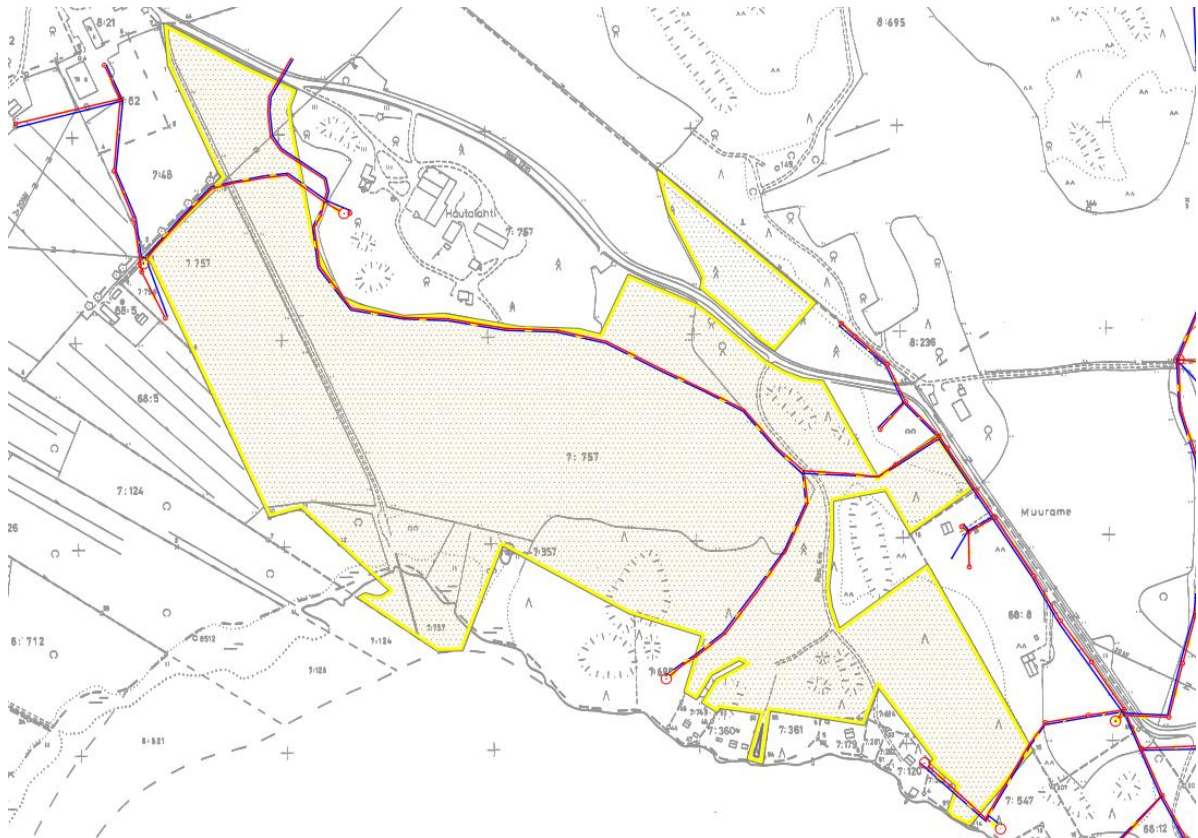


Tapiolan asuinrakennus (Virpi Myllykoski 27.2.2012) Leikkimökki (Virpi Myllykoski 27.2.2012)



Tapiolan asuinrakennus syksyllä 2015

2.3.9 Tekninen huolto



Kunnan maanomistus ja vesihuoltolinjat suunnittelualueella

2.3.10 Erityistoiminnot

Kaava-alueella sijaitsee Elenian sähkölinja.

2.3.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristönsuojelukohteita.

Riihivuoren pohjoispuolella sijaitsevalta ratsastuskeskukselta voi satunnaisesti levitä alueelle tuulen suunnasta riippuen lannan hajua tai pölyä. Hevosista saattaa myös tuulen mukana levitä ympäristöön herkimpiä allergisoivaa hilsettä.

2.3.12 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee muutama asuinrakennus ja vapaa-ajanrakennuksia. Lähin asutuskeskittymä on Pitkälä, noin kilometri suunnittelualueesta pohjoiseen ja Teollisuuskylä, jossa on myös pientaloasutusta teollisuusrakennusten lisäksi. Teollisuuskylä on n. puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta etelään.

2.3.13 Maanomistus

Muuramen kunta omistaa kaavoitettavasta alueesta suurimman osan, mutta kaava-aluerajaukseen kuuluu myös yksityisten maanomistajan omistamia kiinteistöjä.

2.4 Suunnittelutilanne

2.4.1 Maakuntakaava

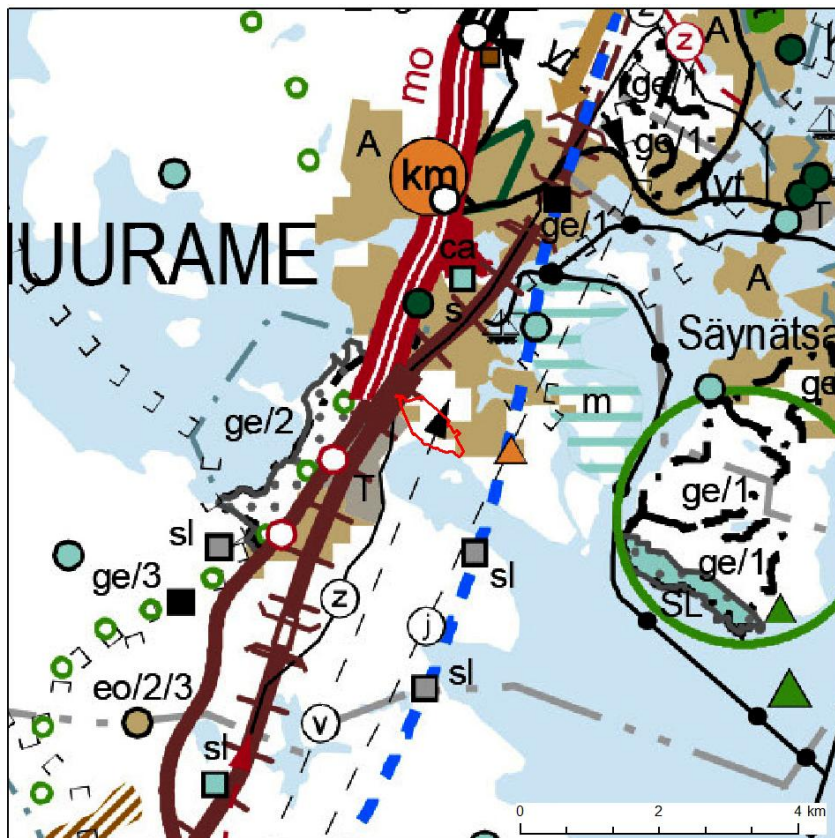
Alueella on voimassa viisi vahvistettua maakuntakaavaa:

- Keski-Suomen maakuntakaava (vahvistus 14.4.2009, lainvoima 10.12.2009). Kaavan sisältö koostuu seuraavista teemoista: asutusrakenne, liikenne, tekninen huolto, luonnonvarat, erityistoiminnot, kulttuuriympäristö, luonnonsuojelu ja virkistys.
- Keski-Suomen 1. vaihemaakuntakaavan, (Jätkä, vahvistus 16.12.2009, lainvoima 4.2.2011), teema on tekninen huolto (Jyväskylän seudun jätteenkäsittelykeskus).
- Keski-Suomen 2. vaihemaakuntakaava (Poski, vahvistus 11.5.2011, lainvoima 20.11.2012). Kaavassa ovat mukana seuraavat teemat: luonnonvarat, pohjavesi ja luonnonsuojelu.
- Keski-Suomen 3. vaihemaakuntakaava (Turva, vahvistus 5.12.2014). Kaavan sisältö koostuu seuraavista teemoista: luonnonvarat, tekninen huolto ja luonnonsuojelu.
- Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaavan (Paikko, vahvistus 24.9.2014, lainvoima 25.10.2014) sisältö päivittää osaa Keski-Suomen maakuntakaavan seuraavien teemojen sisällöstä: asutusrakenne, liikenne, erityistoiminnot ja virkistys. Näiden osalta muutettiin myös Pirkanmaan 1. maakuntakaava Längelmäen alueelta vastaamaan Keski-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntakaavassa suunnittelualueen itäosaan on pohjakarttamerkinnoissa osoitettu kylämäistä asutusta. Länsiosassa on pieneltä osin taajamatoimintojen aluetta (A) ja keskiosa suunnittelualueesta on valkoista aluetta.

Korpilahdelta Muurameen on osoitettu yhteystarve päävesijohdolle (v) suunnittelualueen halki.

Asemakaavoitettavan alueen länsipuolitse kulkeva rata on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi pääradaksi/runkoradaksi jota merkittävästi parannetaan. Uusi aseman paikka on varattu suunnittelualueen länsireunaan. Rataosuudella varaudutaan kaksoisraiteen toteuttamiseen ja tasoristeysten poistamiseen.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on lisätty karttaan punaisella viivalla.

Maakuntahallitus päätti 13.3.2015 aloittaa maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistus koskee kaikkia vahvistettuja maakuntakaavoja. Valmistuttuaan tarkistettu kaava korvaa kaikki voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntakaavan tarkistuksen alustava ehdotus on julkaistu Keski-Suomen liiton nettisivuilla 12.1.2017. Ehdotus, josta pyydetään MRA:n mukaisesti viranomaislausunnot, asetetaan nähtäville keväällä ja varsinainen kaavaehdotus kesällä 2017. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy tarkistetun maakuntakaavaehdotuksen syksyllä 2017. Samalla kun tarkistettu maakuntakaava hyväksytään, kumotaan kaikki aiemmat maakuntakaavat.



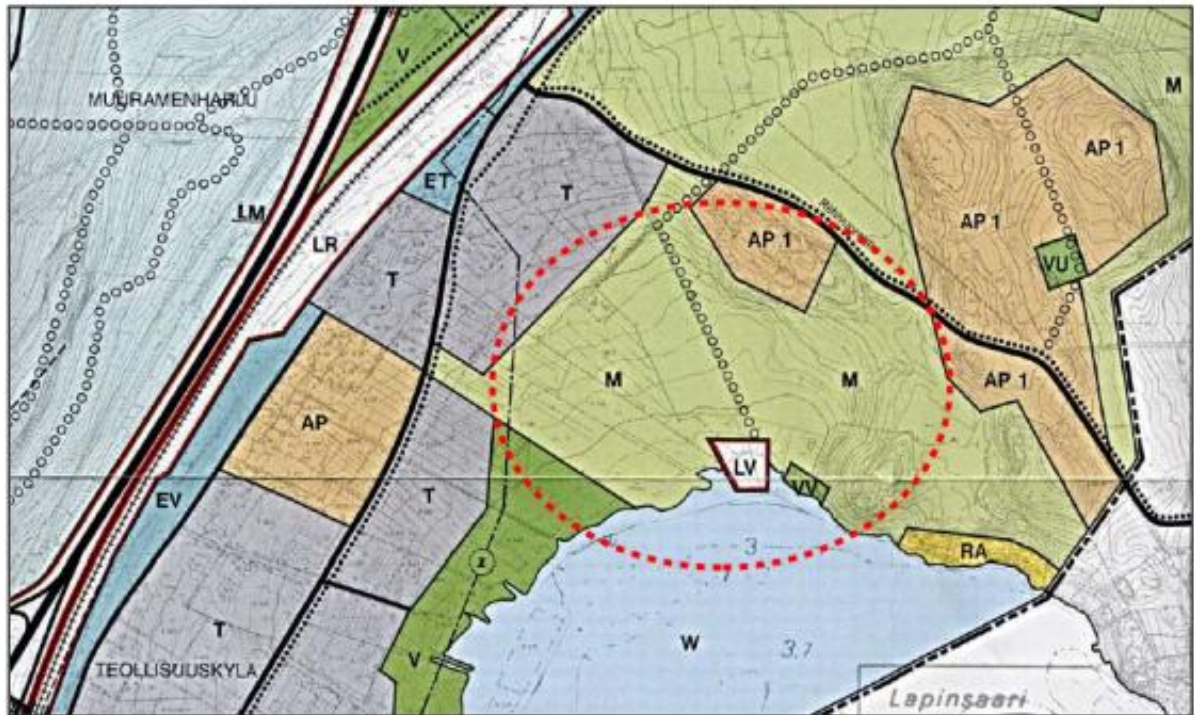
Ote maakuntakaavan tarkistuksen alustavasta ehdotuksesta.

Muutoksena voimassa oleviin maakuntakaavoihin on suunnittelualue osoitettu kokonaisuudessaan biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Pohjoisosa suunnittelualueesta on seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa.

Korpilahdelta Muurameen voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu yhteystarve päävesijohdolle (v) on poistettu.

2.4.2 Yleiskaava

Suunnittelualuetta koskee keskustaajaman osayleiskaava, joka on kunnanvaltuuston vuonna 1997 hyväksymä kaava, mutta sitä ei ole vahvistettu. Vahvistamaton yleiskaava ei perustu nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin, joten se on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on kaavassa pääosin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Länsiosa on varattu teollisuusvarastoalueeksi (T).

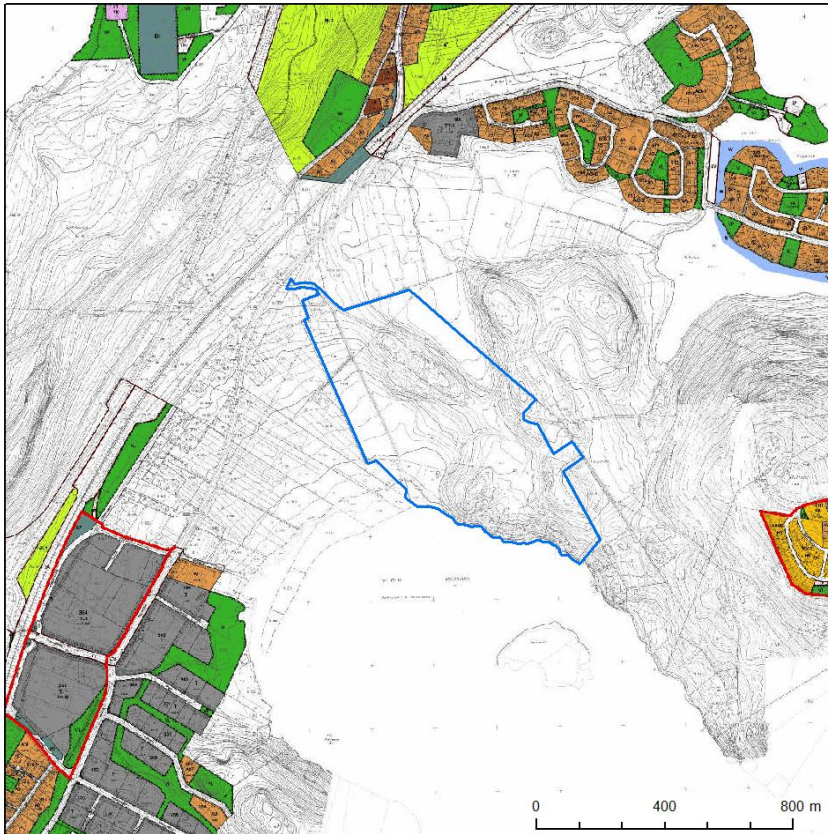


Ote oikeusvaikutuksettomasta Keskustaajaman osayleiskaavasta

Asemakaavoitettava alue sisältyy Muuramen Keskustaajaman osayleiskaavaan (eteläosa II-vaihe). Osayleiskaavan laadinta on vireillä ja se on tarkoitus saada luonnoksena nähtäville keväällä 2017.

2.4.3 Voimassa oleva asemakaava

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole voimassa olevia asemakaavoja.



Ote ajantasa-asemakaavasta johon suunnittelualue on lisätty sinisellä rajauksella

2.4.4 Rakennusjärjestys

Muuramen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.1.2009 23 § ja se on tullut voimaan 2.2.2009.

2.4.5 Pohjakartta

Asemakaavoituksen pohjakartta on laadittu koordinaattijärjestelmään ETRS-89, N 2000. Pohjakartta on MRL 54 a §:n vaatimukset täyttävä. Karttaa on täydennetty, tarkastettu ja hyväksytty JHS 185 mukaisesti.

2.4.6 Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskielloja.

2.4.7 Suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole suojelualueita tai kohteita.

2.4.8 Alueelle laadintavaiheessa tehdyt tai aikaisemmat selvitykset ja inventoinnit

- Hautalahden alueen luontoselvitys, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2014
- Rakennusinventointi, Keski-Suomen museo, 1986 ja 2012
- Keskustaajaman osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy, 2006

3. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Päijänteen rantaan korkealaatuinen asumisen alue, joka täydentää kunnan tonttitarjontaa. Alueelta on tavoitteena saada hyvät kevyenliikenteen yhteydet Niittyahon koulun suuntaan ja Muuratharjun virkistysalueelle. Rannassa olevien vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituisiksi asuinrakennuksiksi tutkitaan tällä asemakaavalla.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Muuramen kunnanhallituksessa 3.6.2015.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavoituksen vaiheista on kerrottu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

3.4 Kaavan tavoitteet

3.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

3.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavalla on edistettävä suunnittelualueella sijaitsevan vanhan Hautalahden tilan säilymistä ja ohjeistettava sen korjaus- ja lisärakentamisessa.

3.4.3 Kunnan asettamat tavoitteet

Muuramen kunnan tavoitteena on saada omakotitontteja Päijänteen rantaan omistamalleen maalle ja tutkia samalla alueeseen liittyvät yksityisten omistamat kiinteistöt, että alueesta saadaan yhtenäinen ja toimiva. Kunnan tavoitteena on tukea alue Niittyahon kunnallisiin päivähoidon- ja koulupalveluihin.

Kunnan tavoitteena on myös maiseman ja ympäristövaikutusten huomioon ottaminen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

3.4.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Keski-Suomen maakuntakaava ohjaavat asemakaavan suunnittelua.

3.4.5 Osallisten tavoitteet ja valmisteluvaiheen palaute

Kaavaluonnos I, nähtävillä 9.2.-10-3-2017

Kaavan valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) 1. kuulemisen yhteydessä saatiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta ja Elenia Oy:ltä. Mielipiteitä jätettiin alueen maanomistajien toimesta yhteensä 4 kpl. Neuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa johti siihen, että länsireunasta kaava-aluetta supistettiin ja kaavaluonnos asetettiin toisen kerran nähtäville. Etelässä sijaitsevien vapaa-ajan asuntojen omistajien kanssa kunta on neuvotellut ja koskien lähinnä tonttien kokoa ja ajoyhteyksiä. Mielipiteet on pyritty huomioimaan, joskaan se ei kaikin paikoin ollut mahdollista alueen kokonaisuuden saamiseksi toimivaksi.

Seuraavassa on kerrottu, kuinka lausunnot ja mielipiteet huomioidaan kaavan 2. luonnosvaiheen kuulemista valmisteltaessa. Alkuperäiset lausunnot on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4.

ELY-keskus

- Täydennetään kaavaselostuksen kohtaa *4.2.2 Suhde maakuntakaavaan*, ja kuvataan kuinka maakuntakaavassa osoitettu merkintä; päävesijohdon (v) pitkän aikavälin yhteystarve, on huomioitu kaavaratkaisussa.
- Lisätään Liikennevirasto kaavan osallisiin viranomaisiin.
- Elenia Oy:tä on kuultu ja yhtiö on esittänyt lausunnossaan uusien muuntamoiden sijainnit kaavakarttaan merkittäväksi.
- Täydennetään kaavaselostusta ja kaavakarttaa pohjakartan tietojen osalta.
- Alueelle laaditaan kunnallistekniikan suunnitelmat, jossa tarkistetaan kunnan teknisten verkostojen kapasiteetti ja täydennystarpeet.
- Kaava-aluetta rajattiin länsiosasta siten, ettei teollisuusalue, jota Teollisuustie entisen kaava-alueen osalta palveli ja joka lausunnossa esitettiin muutettavaksi kaduksi, ole enää mukana kaavoitettavassa alueessa.
- Täydennetään liikenteellisten vaikutusten arviointia Riihivuorentien liittymän toimivuuden osalta kaavan ehdotusvaiheeseen.
- Tarkistetaan Hautalahden tilan rakentamisen laajuutta sen ominaispiirteet huomioiden.
- Tarkistetaan kaavakarttaa RA/AO-korttelien ajoyhteyksien osalta.
- Tarkistetaan kaavan korttelien käyttötarkoitukset talotyyppit tarkemmin määrittäviksi.
- Tarkistetaan bussien kääntöpaikaksi tarkoitetun alueen kaavamerkintä ja –määräys Riihivuorentien varressa.
- Tarkistetaan venesataman/venevalkaman osalta (LV) kaavamerkintää ja –määräystä siten, että se mahdollistaa rakennusten/rakennelmien sijoittamisen.
- Päijänteen ranta-alue, josta luontoselvitystä ei ole tehty rajautuu ulos kaava-aluetta supistettaessa. Muut puuttuvat osat päivitetään ja ne liitetään ehdotusvaiheeseen.
- Laaditaan alueesta havainnekuvia ehdotusvaiheeseen vaikutusten arvioinnin tueksi ja tarkistetaan kaavamääräyksiä rakentamisen sovittamiseksi ympäristöön.
- Lisätään yleismääräys hulevesien käsittelystä kaavakarttaan. Asuinalueen arvioitu vesistökuormitus on vähäisempi kuin nykyisen peltoviljelyn aiheuttama kuormitus.
- Tarkistetaan korttelien käyttötarkoitukset talotyyppit tarkemmin määrittäviksi ja tarkistetaan asemakaavan mitoitus.
- Ympäristöterveysjaostolta pyydettiin lausunto 1. luonnosvaiheessa. Myös kaavan jatkovaiheissa lausunto pyydetään ja se tullaan ottamaan huomioon. Palvelurakennusten korttelialueelta mahdollisesti aiheutuvia ympäristövaikutuksia on kuvattu kaavaselostuksen kappaleeseen *2.3.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt ja 4.3 Ympäristön häiriötekijät*.

Keski-Suomen museo

- Tarkistetaan kaavamääräyksiä ja rakentamisen määrää siten, että Hautalahden ja Tapiolan pihapiirien kulttuurihistorialliset arvot paremmin turvataan.

Keski-Suomen liitto

- Kuvataan kaavaselostukseen Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen alustava ehdotus ja arvioidaan asemakaavan suhde tarkistettavaan maakuntakaavaan.

Elenia Oy

- Lisätään EN-alueet lausunnon mukaisesti kaavakarttaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mahdollistaa 18 erillispientalojen korttelialuetta (AO-1, AO-2) ja kolme asuinpientalojen korttelialueen (AP). Erillispientalojen, asuinpientalojen korttelialueille määrätään vähintään 2 autopaikkaa / asunto.

Nykyisin rantaan johtava tie on osoitettu parannettavaksi kokoojakaduksi, josta erkanee rannan suuntaisina tonttikadut. Ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-2), jonne saa rakentaa venevalkamaa ja uimarantaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia enintään 100 k-m². Alueelle saa sijoittaa leikkipaikkoja, uimarannan, laiturin ja venepaikkoja.

Rannassa sijaitseville mökeille johtava Varviantie on osoitettu myös kaduksi, josta erkanee länteen tonttikatuja. Nykyisin vapaa-ajan käytössä olevat kiinteistöt rannassa on osoitettu kaavassa loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialueeksi (RA/AO) ja kiinteistöjä on laajennettu pohjoisen suuntaan.

Suunnittelualueen keskiosa Riihivuorentieltä rantaan on varattu lähivirkistysalueeksi (VL). Sinne on yhteys kaikilta alueen suuntaan johtavilta tonttikaduilta.

Ratsastuskeskuksen maankäyttö on nykytilan toteava; asuinrakennus on varattu erillispientalojen korttelialueeksi ja maneesin ja tallin alue palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1), joka sallii hevostoimintaa edellyttävien rakennusten sijoittamisen alueelle. Suunnittelumääräys ohjaa alueen pysäköintiä siten, että tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto ja 1 ap/2 työntekijää sekä toiminnan laadun kannalta tarpeellinen määrä asiakaspysäköintipaikkoja autoille ja polkupyörille. Maa- ja metsätalousalueeksi osoitetut alueet (M) ratsastuskeskuksen molemmin puolin mahdollistavat hevosten laiduntamisen alueella (la).

Rakennusalat Hautalahden ja Tapiolan vanhoilla pihapiireillä on osoitettu kaavaan ulkoseinien ulkopinnan mukaisesti ja rakennusoikeudet toteutuneen mukaisena. Uusi rakentaminen Hautalahden tilalla on osoitettu laajempaan kiinteistön itäosaan ja päärakennuksen läheisyyteen mahdollistetaan kaksi pienempää, sen mittakaavaan soveltuvaa rakennusala.

Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Riihivuorentiehen, joka osoitetaan asemakaavassa kaduksi. Katualueelle on toteutettavissa kevyen liikenteen väylä Teollisuustien risteyksestä uuden asuinalueen läntiseen liittymään. Asemakaavan myötä Riihivuorentielle tulee kolme uutta katuliittymää, jotka johtavat uusille korttelialueille.

Kaavoitettavan alueen itäpäähän kunnan maalle on osoitettu suojaviheralue (EV-1), johon on mahdollista toteuttaa bussien kääntöpaikan ja alueen tukeutumisen julkisen liikenteen palveluihin.

4.1.1 Mitoitus

Uudet asumiseen osoitetut korttelialueet mahdollistavat arviolta noin 140 pientalon rakennuspaikkaa ja laskennallisesti se tarkoittaa noin 350 asukkaan sijoittumisen alueelle (2,5 asukasta/asunto). Kaikki AO-2 korttelit tuskin kuitenkaan toteutuvat kaksi asuntoisina, minkä kaavamerkintä mahdollistaa ja minkä mukaan laskenta on tehty. AP-alueiden osalta asuntojen määrä arvioitiin pinta-alaan nähden.

Kaava-alue on kooltaan noin 40,6 ha. Kaava-alueen pinta-alat ovat maankäyttömuodoittain seuraavat:

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus / m ²	Pinta-ala / ha
AO-1	Erillispientalojen korttelialue	21 967	8,7866
AO-2	Erillispientalojen korttelialue	17 743	7,6527
AP	Asuinpientalojen korttelialue	17 650	6,2065
RA/AO	Loma-asuntojen ja erillispientalojen korttelialue	2 800	3,4696
P-1	Palvelurakennusten korttelialue	9 760	1,9520
EV-1	Suojaviheralue		0,3099
VL, VL-1, VL-2	Lähivirkistysalue	125	4,6075
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue		2,1017
W	Vesialueet		0,4654
	Katualueet		5,1005
Yhteensä		70 329	40,6524

Kaavan mitoitustiedot on esitetty tarkemmin kaavoituksen seurantalomakkeessa, joka on selostuksen liitteenä 2.

4.1.2 Palvelut

Asuinalue tukeutuu suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan Niittyahon koulun ja päiväkodin kunnallisiin palveluihin sekä Muuramen keskustassa sijaitseviin kunnallisiin ja kaupallisiin palveluihin, joihin etäisyyttä on noin kolme kilometriä.

4.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön suhteen asemakaavan tavoitteena on, ettei järviveden laatua heikennetä asemakaavan mahdollistamalla uusilla toiminnoilla. Tämän vuoksi kaavassa annetaan määräyksiä, joilla ehkäistään hulevesien joutumista järveen puhdistamattomana.

Historiallisesti arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi on arvotettu Hautalahden ja Tapiolan tilan päärakennukset. Tilojen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden pihapiirien säilyminen turvataan osoittamalla rakennusala-kohtaiset rakennusalat.

Ympäristön kannalta kaavan vaikutukset eivät ole merkittäviä.

4.1.4 Aluevaraukset

Kaava-alueelle on sijoitettu erillispientalojen- (AO-1, AO-2), asuinpientalojen- (AP), loma-asuntojen ja erillispientalojen- (RA/AO) ja palvelurakennusten korttelialue (P-1) sekä lähivirkistysalue (VL-2), suojaviheralueita (EV, EV-1), lähivirkistysalueita (VL, VL-1, VL-2), maa- ja metsätalousalueita (M) ja vesialue (W).

4.1.5 Yleiset määräykset

Rakennuspaikkojen maaperän kantavuus/ rakennettavuus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista on toimitettava rakennuslupa asiakirjojen yhteydessä rakennusvalvontaan.

Rakennusten ja rakennelmien etäisyys naapuritontin rajasta oltava vähintään 4 metriä, ellei kaavakartassa ole toisin määrätty. Rakennusten etäisyys tien puolen rajaan on oltava kuitenkin vähintään 5 metriä, ellei kaavakartassa ole toisin määrätty.

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita.

AO-1, AO-2, AP korttelialueilla on varattava autopaikkoja vähintään 2 autopaikkaa/ asunto.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma ennen alueen kunnallistekniikan rakentamisen aloittamista. Suunnitelmassa esitetään tarpeen mukaan imeytysalueet, kosteikot, ojat, valumavesien reitit, putket ja pumppaamot sekä muut kunnan hulevesijärjestelmään kuuluvat hulevesien hallinnan ratkaisut ja rakenteet. Hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä.

Rakennuspaikkojen hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmassa esitetään mahdolliset imeytysalueet, ojat, valumavesien reitit, putket ja pumppaamot sekä muut hulevesijärjestelmään kuuluvat hulevesien hallinnan ratkaisut ja rakenteet. Hulevesisuunnitelma on laadittava siten, että suunnitelmassa otetaan huomioon asemakaava, katusuunnitelma, asemakaava-alueen hulevesisuunnitelma ja yleisten alueiden suunnitelma ja että se täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset myös sademäärän ja rankkasateiden lisääntyessä.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Suhde valtakunnallisiin alueiden käyttötavoitteisiin

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on mm. esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, mikäli asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 24 §) 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioimisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Kaava edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistäen sitä.

4.2.2 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaava on osin maakuntakaavan mukainen ja osin alueelle ei ole esitetty maankäyttöä.

Päävesijohdon (v) pitkän aikavälin yhteystarve on mahdollista toteuttaa asemakaava-alueen pohjois-etelä suuntaiselle lähivirkistysalueelle (VL) rannasta Riihivuorentielle ja Riihivuorentieltä pohjoisen suuntaan edelleen maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Päävesijohdon yhteystarve on poistettu alustavana ehdotuksena lausunnoilla olevasta maakuntakaavasta.

Asemakaava ei estä maakuntakaavan toteuttamista.

4.2.3 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan on yleiskaavaa laadittaessa huomioitava:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Tällä asemakaavalla mahdollistetaan ennen viljelykäytössä olleen alueen rakentaminen asumiskäyttöön, mikä toiminnoiltaan sopii hyvin Muuramen yhdyskuntarakenteeseen, sen yhdistäessä eteläpuolella sijaitsevan Niittyahon taajama-alueen osaksi Muuramen kunnan nauhataajamaa. Tukee toimivuutta ja taloudellisuutta.

Alueelle on mahdollista tuottaa julkisen liikenteen palvelut. Uusi yhdyskuntarakenne tukeutuu Niittyahon koulun ja päiväkodin palveluihin. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut ovat myös hyvin saavutettavissa uudelta asuinalueelta.

- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Asemakaavan mahdollistamat toiminnot sijoittuvat rakentamattomalle alueelle

Uusi asuinalue liittyy olevaan liikenneverkkoon Riihivuorentien osalta ja kaksi päälystämätöntä ja kapeata tietä parannetaan aluetta palveleviksi tonttikaduiksi. Mutta muutoin asemakaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen rakentamista. Uusi alue on mahdollista liittää alueella olevaan vesihuoltoverkkoon.

- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueelle tulee runsaasti lisää asukkaita asemakaavan mahdollistamiin uusiin pientaloihin. Alueen kunnalliset ja kaupalliset palvelut löytyvät Muuramen keskustasta ja Niittyahon alueelta, jonne on hyvät kevyenliikenteen yhteydet ja myös bussit liikennöivät Teollisuustiellä Muuramen keskustasta Niittyahoon.

Virkistytymismahdollisuudet alueen uusille asukkaille ovat hyvät. Lähietäisyydellä sijaitsevat Päijänne, Muuratharju, Riihivuoren laskettelukeskus sekä ratsastuskeskus.

- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestäytymiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Asemakaava parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä Muuramesta etelänsuuntaan, kun väestöpohja Hautalahden alueella kasvaa. Tulevat toiminnot liittyvät olevaan kevyenliikenteen väylään Teollisuustiellä. Energia-, vesi- ja jätehuollon järjestäminen edellyttää myös uusia verkostoja, mutta yleispiirteisellä tasolla yhdyskuntarakenteen täydentäminen keskustan ja Niittyahon välissä edistää talouden ja ekologian kaksoishyötyä, energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot ovat lähietäisyydellä ja täydennettävissä.

- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Tällä maankäytön muutoksella parannetaan mahdollisuuksia turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.

Asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi alueen nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyyttä. Liikenne alueella lisääntyy, mutta turvalliset kevyenliikenteen yhteydet parantuvat. Alueelle on mahdollista sijoittua eri väestöryhmiä sillä asemakaavassa osoitettava asuntokanta on monipuolista.

- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Esitetyllä maankäytöllä ei ole haitallisia vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Lisääntyvä asukasmäärä tarkoittaa lisää yksityisten palveluiden käyttäjiä, mikä tukee keskustan ja muiden läheisyydessä sijaitsevien yritysten toimintaa.

- ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhaittoja.

- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaaliminen

Tällä kaavamutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonvarojen vaalimiselle. Alueelle sijoittuu historiallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde, joka on huomioitu kaavaratkaisussa. Tällä asemakaavalla on siten myönteisiä vaikutuksia rakennetun ympäristön säilymiselle. Alueella ei ole arvokkaita maisema-alueita eikä arvokkaita luontokohteita.

- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Tällä kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävydelle.

4.2.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää Muuramen yhdyskuntarakenteen yhtenäiseksi pohjois-eteläsuuntaiseksi nauhaksi, kun Hautalahden alue liittyy siihen mukaan. Uusi rakentaminen tukeutuu pääosin kunnan oleviin teknisiin verkostoihin ja liikenneyhteyksiin. Alueelle laaditaan kunnallistekniikan suunnitelmat, jonka yhteydessä verkostojen kapasiteetin riittävyys selvitetään.

4.2.5 Vaikutukset liikenteeseen eri kulkumuodoittain

Kaava-alue sijoittuu lähelle Niittyhöyryä ja Muuramen keskustaa ja alueelta on hyvät edellytykset jalan ja pyöräillen tapahtuvalle liikkumiselle palveluiden läheisyyden vuoksi.

Asemakaavan myötä Riihivuorentielle tulee uusia katuliittymiä; kaksi etelään ja yksi pohjoiseen johtava tonttikatuliittymä. Riihivuorentien varrella ei ole nykyisin jalankulku- ja pyöräilytietä ja sen pientareet ovat kapeat. Jalankulku- ja pyörätie alkaa vasta Teollisuustien varresta johtaen pohjoisen ja etelän suuntaan. Riihivuorentien ylitykset sijaitsevat 60 km/h nopeusrajoitusalueella ja nopeusrajoitus- ja taajamamerkki on syytä sijoittaa Riihivuorentien alkupäähän. 50 km/h yleisrajoitus voi tulla kyseeseen, mikäli ylitykset on toteutettu keskisaarekkeilla tai korotettu. Ilman niitä sopiva nopeusrajoitus on 40 km/h. Asuinalueen tuottama lisäliikenne ja uudet liittymät eivät merkittävästi heikennä Riihivuorentien toimivuutta tai turvallisuutta, mikäli kevyenliikenteen väylä toteutetaan sen varrelle ja nopeusrajoitus alenee.

Uudesta asuinalueesta aiheutuva lisäliikenne ei heikennä Riihivuorentien toimivuutta tai turvallisuutta. Uuden kevyenliikenteen yhteyden myötä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus paranee ja järjestelyt selkeytyvät.

Liikennetarpeen arviointi on tehty Ympäristöministeriön 27/2008 julkaisun mukaan seuraavasti:

*asukasluku * matkatuotos * henkilöauton osuus * vierailumatkakerroin / auton matkustajamäärä*
 $(350 \times 2,53 \times 0,59 \times 1,22) : 1,56 = 409$

Laskelman mukaan alueen keskimääräinen vuorokausiliikenne on 409 ja se suuntautuu Riihivuorentien ja Teollisuustien liittymään. Liittymän parantamisen tarvetta arvioidaan kunnallisteknisten suunnitelmien yhteydessä ja tarvittaessa liittymän tilavarausta laajennetaan asemakaavan ehdotusvaiheeseen.

Kaavoitettavalle alueelle on osoitettu bussien kääntöpaikka suunnittelualueen itäpäähän ja tonttikatuliittymien yhteyteen on osoitettu riittävästi maata bussipysäkkien sijoittamiselle. alue sijoittuu Keskustiellä sijaitsevien bussipysäkkien välittömään läheisyyteen. Asemakaava mahdollistaa joukkoliikenteen järjestämisen alueelle.

4.2.6 Vaikutukset maisemaan

Uudet asuinrakennusten korttelialueet muuttavat kaava-alueen nykyistä maisemakuvaa. Maisemalle tyypillinen avoin peltoalue sekä rakentamaton metsä pienenevät kaavan myötä. Avointa maisematilaa säilyy vain Riihivuorentien pohjoispuolella. Hautalahden tilakeskus jää puustoiseksi saarekkeeksi asuinalueen reunaan. Rannalla sijaitsevan metsäisen kumpareen lakialue säilyy metsäisenä, koska sille on osoitettu nykyisten tonttien lisäksi viheraluetta. Venevalkaman alue voi kehittyä avoimeksi alueeksi, mikä mahdollistaa näkymien avautumisen kohti järvimaisemaa ja järveltä kaava-alueelle.

4.2.7 Vaikutukset arkeologiseen perintöön

Muuramen keskustaaajaman osayleiskaavan laadinnan yhteydessä vuonna 2006 on tehty muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy). Inventoinnissa ei havaittu merkkejä muinaisjäännöksistä. Kaavalla ei ole vaikutusta arkeologiseen perintöön.

4.2.8 Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Kaavalla ei arvioida olevan Natura 2000 verkoston kohteisiin tai luonnonsuojelualueisiin kohdistuvia vaikutuksia.

Kaava-alueelta ei ole tiedossa huomionarvoisia luontokohteita. Luontoselvityksessä kartoitetulla alueella ei todettu arvokkaita luontokohteita, vesilain 2 luvun 11 §:ssä tai metsälain 10 §:ssä mainittuja suojeltavia luontotyyppisiä, joten niihin ei myöskään kohdistu vaikutuksia.

4.2.9 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin sekä vesitalouteen

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Muuratharju, I-luokka) sijaitsee noin 100 m etäisyydellä kaava-alueesta länteen. Kaava-alue sijaitsee pohjaveden virtaussuunnassa pohjavesialueen alapuolella, eikä rakentamisella ole vaikutusta pohjavesialueeseen.

Suunnittelualueella on rantaviivaa Päijänteellä noin 500 m ja alueen pinta- ja pohjavesivalunta suuntautuu Hautalahteen. Tonttien hulevesisuunnitelma edellytetään laadittavaksi kaavan yleisissä määräyksissä rakennuslupavaiheessa. Asuinalueen arvioitu vesistökuormitus on vähäisempi kuin nykyisen peltoviljelyn aiheuttama kuormitus.

Kaavan toteutuminen ei heikennä pohjaveden määrää tai laatua.

4.2.10 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hautalahden maisemallinen asema muuttuu kaavaratkaisussa, kun ennen peltojen ympäröimän metsäisen saarekkeen läheisyyteen sijoittuu uutta rakentamista. Hautalahden tilan kulttuuriympäristön arvot ovat historialliset, eivätkä rakennukset juuri näy pellon tai Riihivuorentien suunnasta.

4.3 Ympäristön häiriötekijät

Riihivuorentien liikennemäärien ja alueella, alennettavien nopeuksien perusteella uudet asuinkorttelit eivät altistu liikennemelulle.

Ratsastustoiminnan sekä hevosten pidon mahdollisesti aiheuttamat haitat asumiselle on minimoitu huolehtimalla asemakaavassa asuinrakennusten ja eläinsuojan sekä laidunalueen välisistä suojaetäisyyksistä.

4.4 Nimistö

Kolme olemassa olevaa tiennimeä osoitetaan katujen nimiksi: Riihivuorentie, Hautalahdentie ja Varvilantien. Muut uudet kadut nimetään ehdotusvaiheessa. Kunnan on tarkoitus pyytää maanomistajilta ajatuksia katunimistöä varten ja tarkistaa tiepankista, ettei esitetä päällekkäisiä nimiä naapurikuntien tiestön kanssa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat pientalotonttien osalta yksityiset maanomistajat. Sataman ja katujen rakentamisesta vastaa Muuramen kunta.

5.2 Toteutuksen seuranta

Muuramen kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupa-menettelyin.

Lahdessa 2. päivänä toukokuuta 2018

Ramboll

Kaavoitusyksikkö



Niina Ahlfors
Yksikön päällikkö

Muuramen kunta

Virastotie 8

40950 MUURAME

Ramboll Finland Oy

Niemenkatu 73

15140 LAHTI

Yhteyshenkilöt:

Kaavoitusarkkitehti

Marja Jukkala

puh. 014 659 661

sähköposti: marja.jukkala@muurame.fi

Yksikön päällikkö

Niina Ahlfors

puh. 040 176 8252

sähköposti: niina.ahlfors@ramboll.fi