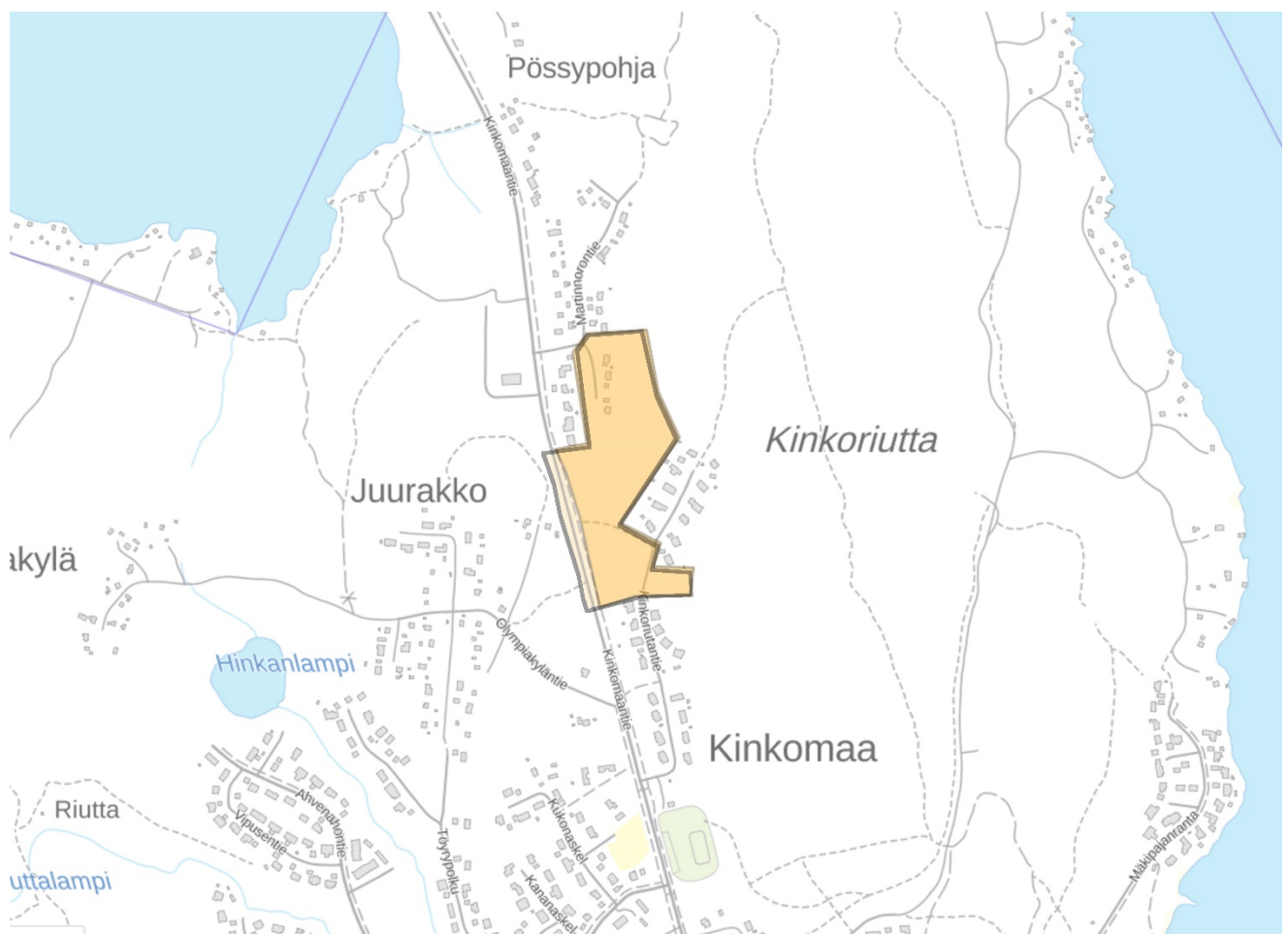


MUURAMEN KUNTA

Kinkoriutantien asemakaavan muutos ja laajennus

Kaavaselostus

Kunnanvaltuuston hyväksymä 15.11.2021 § 116
Hyväksymisestä kuulutettu 25.11.2021



12.10.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Muuramen kunta

1.1.2 Kunnanosa

Kinkomaa

1.1.3 Kaavan nimi

Kinkoriutantien asemakaavan muutos ja laajennus

1.1.4 Asemakaava koskee

Kaavamuutos koskee voimassa olevan kaavan kortteleita 68, 70 ja 72 sekä niihin liittyviä lähivirkistys- ja katualueita Rinnetie, Martinnorontie ja Kinkoriutantie sekä maantietä Kinkomaantie.

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 10, 68 ja 72 sekä niihin liittyvät lähivirkistysalueet, katualueet Martinnorontie ja Kinkoriutantie, uusi katu Riutanpolku sekä Kinkomaantie.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

28.11.2019

1.1.8 Käsittelypäivämääriä

–12.11.2019 § 109 Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta

–20.04.2021 § 41 Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta

–08.06.2021 § 64 Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta

–14.6.2021 § 217 Kunnanhallitus

–15.11.2021 § 116 Kunnanvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaalla noin 8 km Muuramen keskustasta, Kinkomaantien varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on 6,4 hehtaaria.

Asemakaavamuutosalueeseen sisältyvät kiinteistöt 500-3-9901-1, 500-3-9903-1, 500-402-71-129, 500-402-71-134, 500-402-71-135 ja 500-402-71-136 sekä osa Kinkomaantie - maantiestä.

1.3 Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen vaikutus rajoittuu suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön.

12.10.2021

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Vaikutusalue	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.3	Maakuntakaava 2040	11
3.4	Yleiskaava	12
3.5	Asemakaava.....	13
3.6	Rakennusjärjestys.....	13
3.7	Pohjakartta ja raja-aineisto	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	16
4.6	Valmisteluvaiheen kuuleminen	17
4.7	Ehdotusvaiheen kuuleminen	21
5	Asemakaavan kuvaus	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Asemakaavamerkinnot	24
5.4	Asemakaavamääräykset.....	25
5.5	Kaavan vaikutukset.....	26
5.6	Ympäristön häiriötekijät	33

12.10.2021

5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
5.8	Nimistö	33
6	Asemakaavan toteutus.....	34
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.2	Vesihuoltoverkosto.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Alustava katusuunnitelma
3. Tontitussuunnitelma 14.1.2021
4. Virtuaalimalli (osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Muurame/Kinkoriutta>)
5. Luontoselvitys 6.6.2021
6. Hulevesiselvitys 3.9.2021
7. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa olevat asemakaavat
- Kunnan pöytäkirjat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 28.11.2019
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.11. – 11.12.2019
- Kaavaluonnos nähtävillä 29.4.-12.5.2021
- Kaavaehdotus nähtävillä 24.6.–20.8.2021
- Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 15.11.2021 § 116

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella osoitetaan Rinnetie- kadun uusi linjaus (nimi muuttuu Riutanpoluksi) ja liikennejärjestely, omakotitalotontteja, rivitalotontti sekä niihin liittyvät viheralueet.

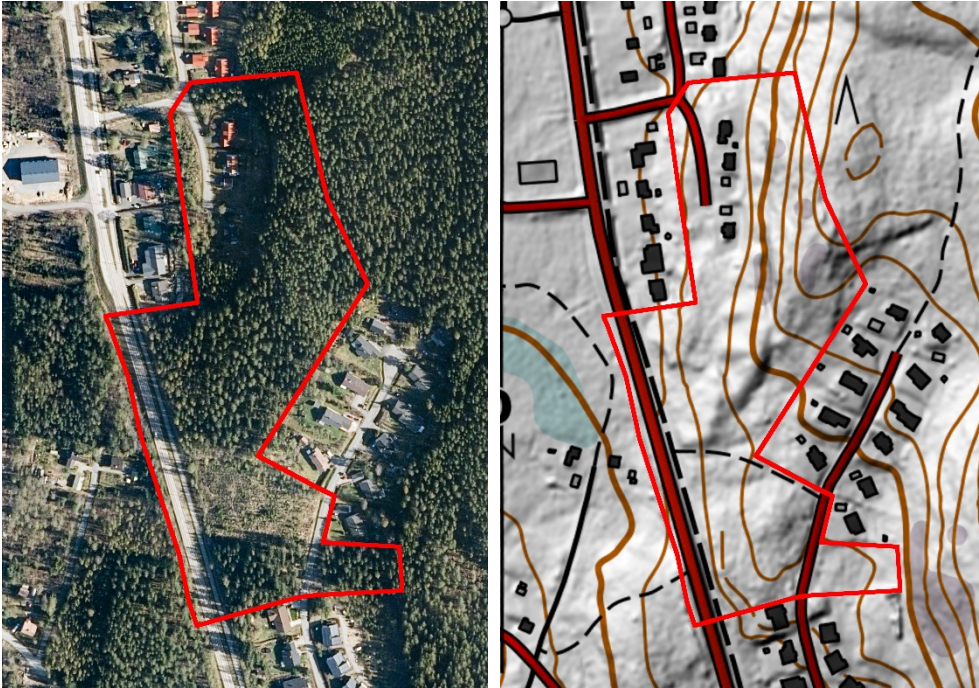
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

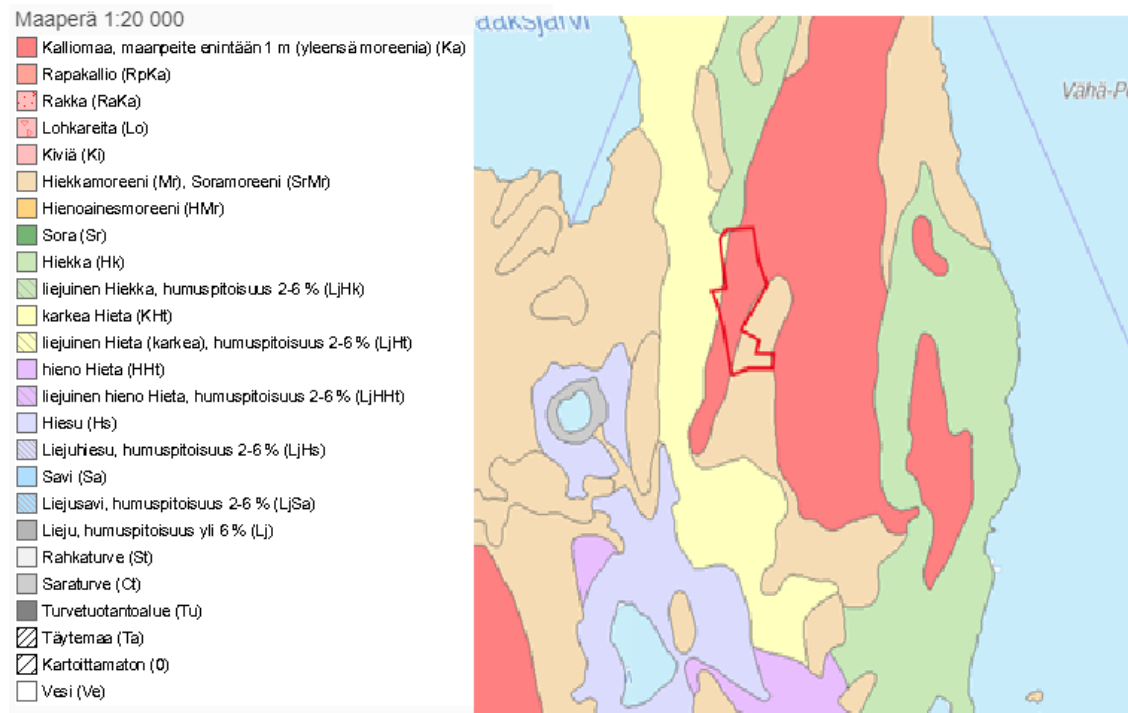
12.10.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

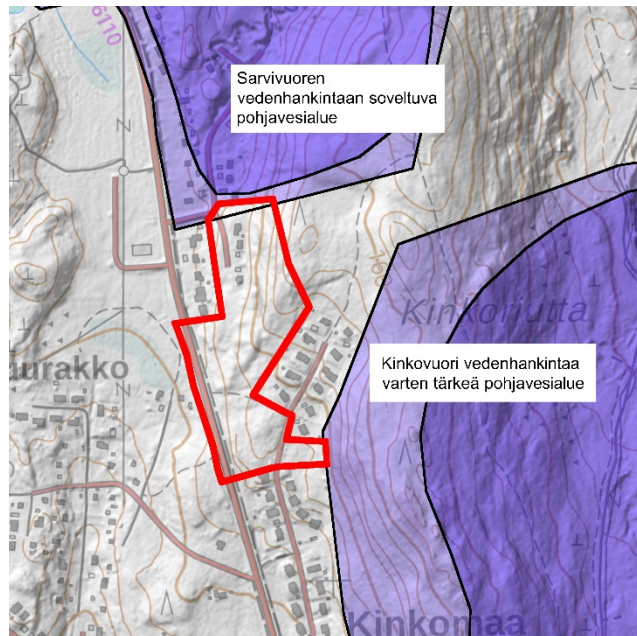


12.10.2021



Alueen maaperä on kalliota ja hiekkamoreenia.

3.1.1 Pohjavesi



Alue sijoittuu kahden pohjavesialueen väliin; Sarvivuoren vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue pohjoispuolella ja Kinkovuoren vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue idässä.

12.10.2021

3.1.2 Luonto

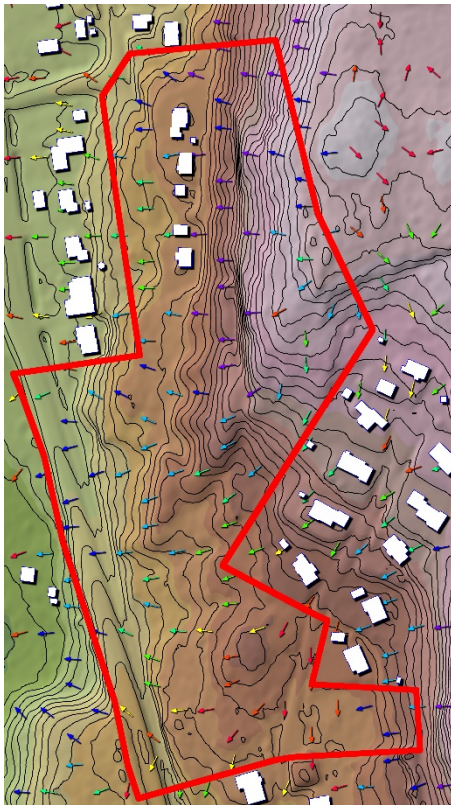
Alueeseen sisältyy rakentamaton metsäaluetta. Alueen eteläosassa on tehty aukkohakkuu. Pohjoisosassa on rinteen yläosia harvennettu, maasto on siellä harvennuksen jäljiltä vaikeakulkuista. Alue on osa suosittua Kinkoriutan suunnistusmaastoa.

Alueella ei ole tiedossa olevia luonnon arvokohteita eikä uhanalaisia tai luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja. Biologi teki alueella maastokäynnin 18.5.2021. Alueelta tarkistettiin liito-oravat, luontotyytit ja kasvillisuus.

Alle kilometrin päässä pohjoiseen Pössypohjan metsissä tiedetään olevan liito-oravia. Suunnittelualueella ei kuitenkaan havaittu liito-oravaa, yksi töyhtötiaisen (uhanalainen, vaarantunut) reviiri. Luontoarvojen puolesta estettä esitetylle maankäytölle ei ole. Luontoselvitys on liitteenä.

3.1.3 Topografia

Maanpinnan korkeus vaihtelee suunnittelualueella (5,6 ha) 32 m (124 – 156 mpy). Keskikorkeus on + 137,5 mpy (N2000). Kaltevuus vaihtelee 0,05 – 163,8 %, keski kaltevuuden ollen 18,59 %. Maasto on siten paikoitellen hyvinkin jyrkkää. Suunnistuskartalla näkyy alueen pohjoisosassa jyrkänkeitä. Alueella on muutamia polkuja ja paikoitellen isoja kiviä.



12.10.2021

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisosassa on kolme rakentunutta tonttia. Rakennukset ovat uudehkoja harjakattoisia omakotitaloja 90 – luvulta.



Kinkoriutantien rakennukset ovat suurehkoja omakotitaloja. Katot ovat harmaita, harjakattoisia ja niissä on sama kattokaltevuus (~1:2,5). Julkisivujen yleisin väri on vaalean keltainen, vuorilaudat ovat valkoisia. Rakennukset ovat julkisivuiltaan pääosin lautavuorattuja, joukossa yksi tiili- ja kadun yläpäässä kaksi hirsipintaista rakennusta.

12.10.2021

3.1.5 Maanomistus

Alue on pääosin kunnan omistuksessa Martinnorontien tontteja lukuun ottamatta. Kinkomaantie on valtion tie.

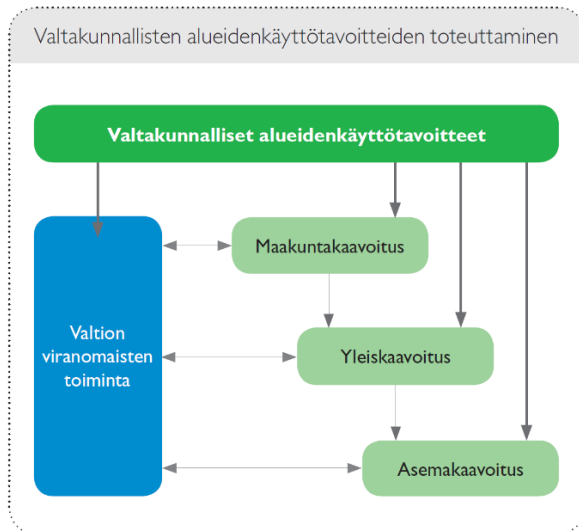


3.1.6 Kunnallistekniikka

Martinnorontie ja Kinkoriutantie ovat kunnan vesihuollon piirissä. Viemärin runkolinja on Kinkomaantien varrella. Kinkoriutantien ja Kinkomaantien välillä on vesijohto.

12.10.2021

3.2 Suunnittelutilanne



3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

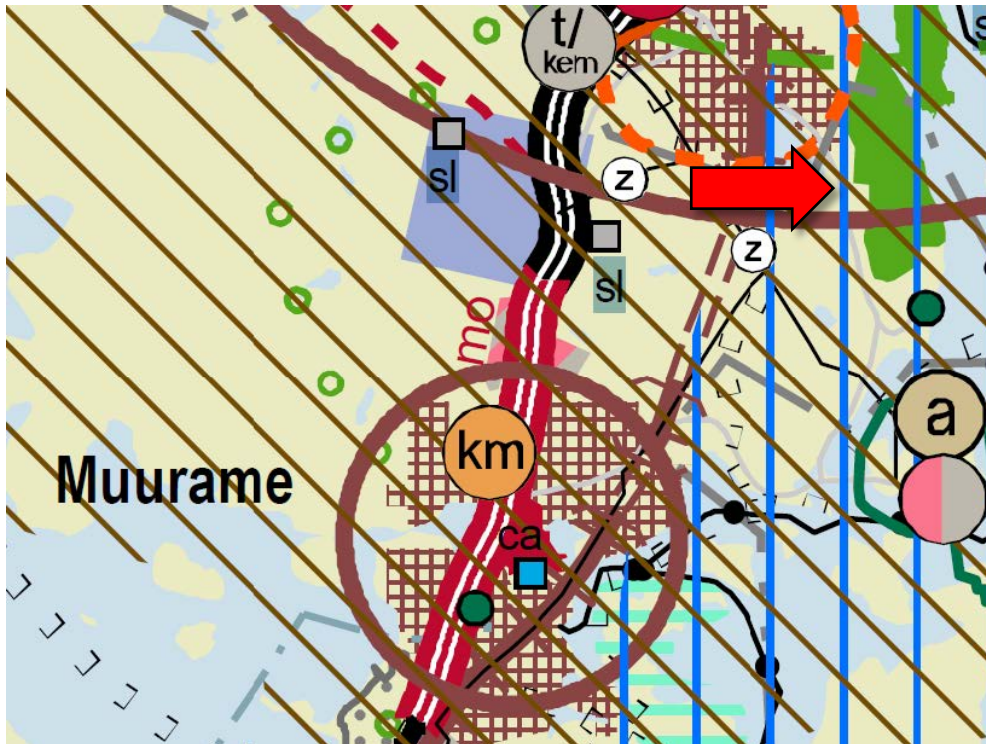
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

12.10.2021

3.2.2 Maakuntakaavoitus

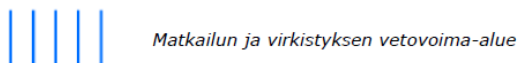
Keski-Suomen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020. Koska suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ohjaa asemakaavan muutosta maakuntakaava.

Lainvoimaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu biotalouteen tukeutuvalle alueelle, matkailun ja virkistysalueen sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueille. Lisäksi kaava-alue rajautuu maakuntakaavassa osoitettuun seudullisesti merkittävään *Iso-Urtti-Haapavuori* -virkistysalueeseen.



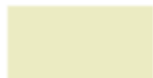
Kuva 8: Ote on Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

Alueeseen kohdistuvat merkinnät ja suunnittelumääräykset:



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

12.10.2021

*Biotalousalueen tukeutuva alue*

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita.

*Virkistysalue, kohde; laajenemissuunta*

Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä virkistysalue. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Nuolella osoitetaan Jyväskylän kaupunkiseudulla virkistysalueiden laajenemissuunnat.

*Kulttuuriympäristön vetovoima-alue*

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

3.2.3 Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

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

Suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskettaa lähinnä uusiutuvaan energiaan liittyvä määräys:

Uusiutuva energia

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

3.3 Maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on aloittanut maakuntakaavan uudistamisen.

Päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040.

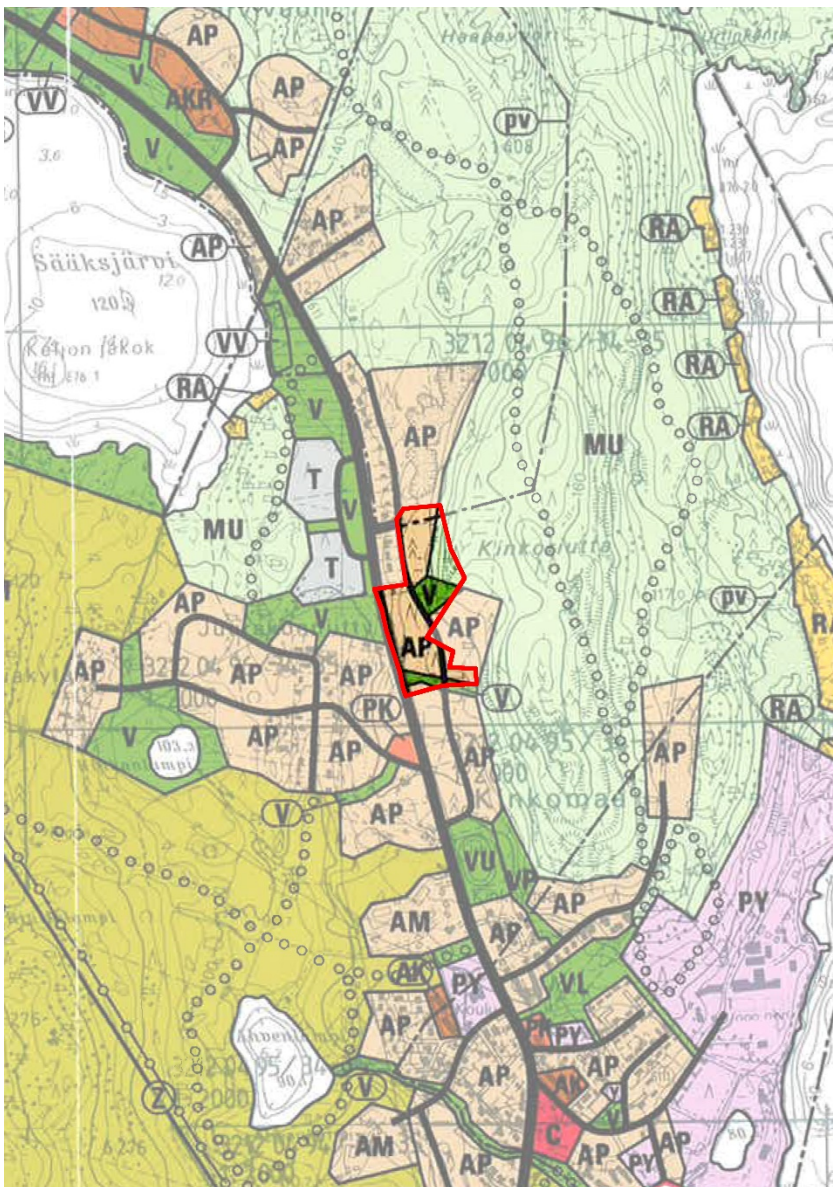
12.10.2021

Maakuntakaava päivitetään ns. rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Alkuvaiheessa muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen.

Lisätiedot ja maakuntakaava 2040:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma: <https://keskisuomi.fi/alueiden-kaytto-ja-saavutettavuus/maakuntakaavoitus/maakuntakaava-2040/>

3.4 Yleiskaava

Aluetta koskee oikeusvaikutukseton Muurame - Sääksvuori osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1996.



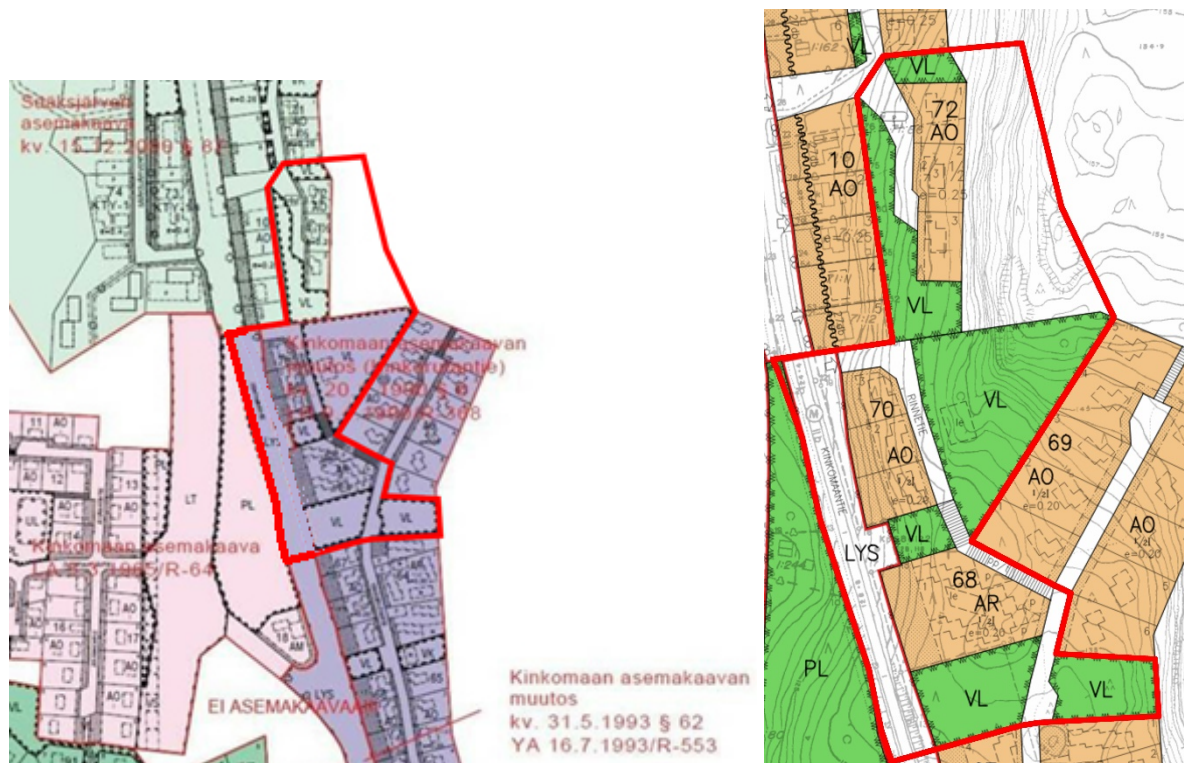
12.10.2021

Suunnittelualue on vuoden 1996 yleiskaavassa pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Koska voimassa oleva yleiskaava on oikeusvaikutuksen, ohjaa asemakaavan laadintaa maakuntakaava. Asemakaavan laadinnassa otetaan lisäksi huomioon soveltuvin osin MRL:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

3.5 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1990 ja 2000.



Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on kuusi erillispientalojen tonttia (AO), rivitalokortteli (AR), virkistysaluetta (VL9, katualuetta, tiealuetta sekä jalankulkua ja pyöräilyä varten varattu katu. Koillisosa on asemakaavoittamatonta aluetta. Rinnetie liittyy suoraan Kinkomaantiehen.

3.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

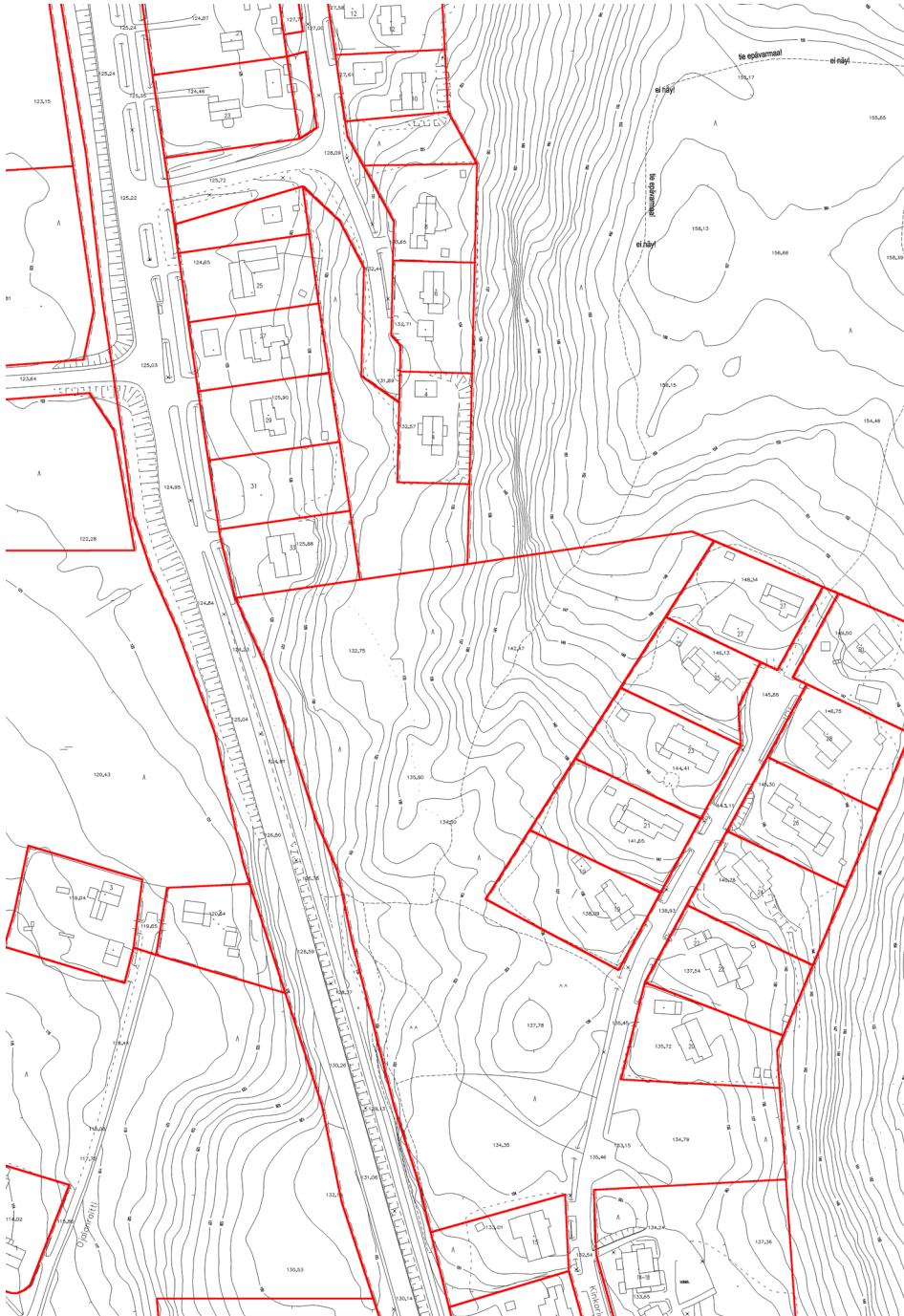
Muuramen voimassa oleva rakennusjärjestys¹ on hyväksytty valtuustossa 25.9.2017 § 79.

¹ https://www.muurame.fi/library/files/5a586e9ac9105895870001d4/Rakennusj_rjestys_1.1.2018.pdf

12.10.2021

3.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

Muuramen taajaman pohjakartta on uudistettu numeeriseksi 2020. Koordinaattijärjestelmä on ETRS89-GK26 (ilman I-koordinaatin kaistalukua 26) ja korkeusjärjestelmä N2000. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistöjakoa (KTJ).

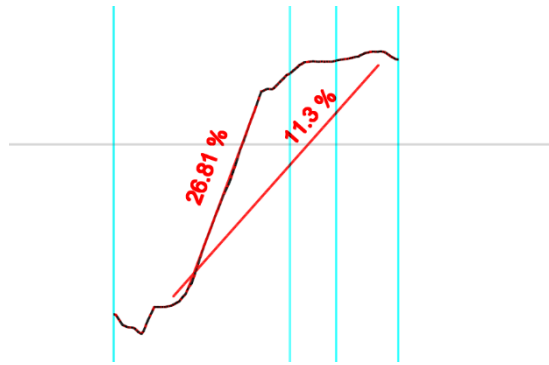


12.10.2021

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavam muutoksen taustalla on tarve parantaa alueen rakentamattomien tonttien kulkuyhteyksiä, tarkistaa tonttiratkaisua kokonaisuudessaan sekä liittyvän lähivirkistysalueen (VL) maankäyttöä. Voimassa olevan kaavan katuratkaisu, nousu Kinkomaantieltä suoraan ylös Rinnetielle, on huomattavan jyrkkä.



Kaavam muutoksella tutkitaan liikennöitävämmän kulkuyhteyden osoittamista Kinkoriutantien kautta. Samalla vältetään uusi liittymä Kinkomaantielle, mikä parantaa liikenneturvallisuutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on päätetty 12.11.2019 § 109 Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnassa. Asemakaavan muutos on laitettu vireille kunnan omasta aloitteesta. Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 28.11.2019 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.11. – 11.12.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset:

- Kunnan viranomaiset
- ELY – keskus

12.10.2021

Ylikunnalliset toimijat, joissa on Muuramen edustus

- Rakennus- ja ympäristölautakunta ympäristöterveysjaosto
- Pelastuslaitos

Muut asianosaiset:

- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat toimijat

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 28.11.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus toteutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan kaavaselostuksessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos lähetetään ELY – keskukselle tiedoksi. MRL 66 § 2 momentin mukaiselle viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. Ehdotusvaiheessa pyydetään ELY -keskuksen virallinen lausunto.

Neuvottelut

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella rakentamattoman Rinnetien omakotitalotonttien kulkuyhteyksiä sekä Rinnetiehen rajoittuvan lähivirkistysalueen (VL) maankäyttöä. Muutoksen tavoitteena on saada kulkuyhteydet paremmin liikennöitäviksi ja turvallisemmiksi. Tavoitteena on myös tonttimäärän lisääminen.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maaston jyrkkyys loi tarpeen katuratkaisun muuttamiselle ja tonttien rakennettavuuden varmistamiselle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön pohjaksi laadittiin alustava katusuunnitelma sekä siihen perustuva tontitus (kaavarunko). Kuulemisvaiheiden aikana osallisilta saatava palaute kirjataan selostukseen ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Nollavaihtoehdossa (kaava jäisi nykyiselleen) Kinkomaantielle tulisi uusi liittymä ja uusi katu olisi hankalakäyttöinen. Liittymä kasvattaisi onnettomuusriskiä ja ylijyrkkä katu kuluttaisi kunnan huoltoresursseja erityisesti talvisin. Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava katu- ja kaavarunkosuunnitelma, joka mahdollistaa paremman käytettävyyden ja turvallisuuden.

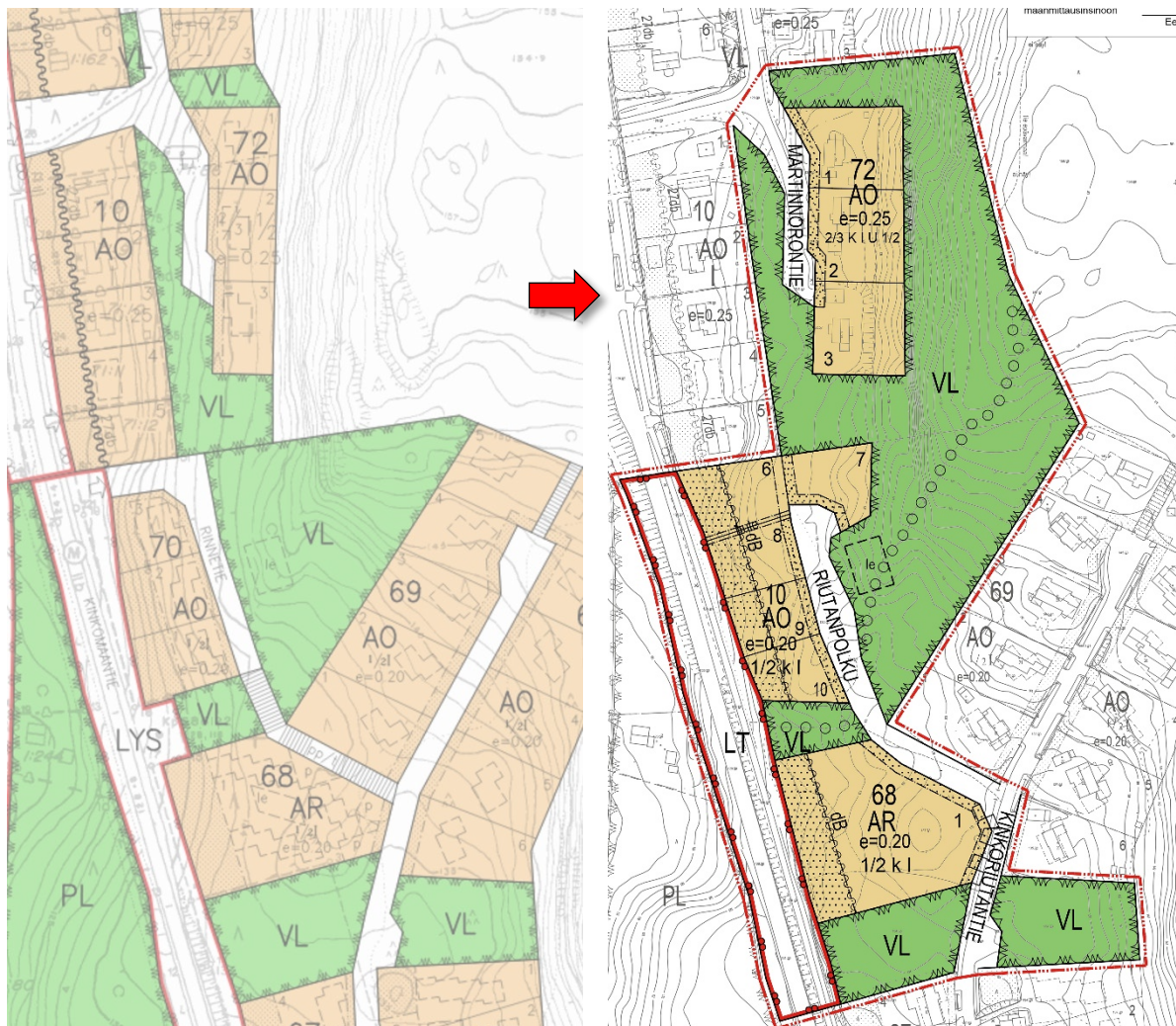
Ratkaisu ja perustelut

Kaavaluonnos perustui laadittuihin, alustaviin katu- ja kaavarunkosuunnitelmiin.

12.10.2021

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos nähtävillä) oli 29.4.-12.5.2021. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi mielipidettä.



Kuva 12: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavaluonnos

4.6.1 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta antoivat lausunnon Keski-Suomen **ELY-keskus** ja Keski-Suomen **Liitto**. Maakuntakaavoituksen näkökulmasta Liitolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

ELY-keskus kiinnitti huomiota viiteen seikkaan:

Kinkomaantie katualueeksi

Yhdystien 6110 eli Kinkomaantien ei voida enää katsoa olevan MRL 83§:n mukainen pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä palveleva tie, jolle voitaisiin osoittaa asemakaavoissa liikennealuetta. Näin ollen Kinkomaantie tulee ottaa asemakaavassa mukaan katualueena ja täydentää liittymäkieltomerkinä niille kohdin missä liittymää ei sallita. Jatkossa on hyvä ottaa Kinkomaantie mukaan asemakaavoihin ja -muutoksiin mahdollisimman laajalti ja päivittää merkinnät katualueeksi.

12.10.2021

Hulevesien käsittely

Kaavaluonnoksessa on esitetty alue hulevesien johtamista varten. Kaava-aineistoa tulee täydentää hulevesisuunnitelmalla ja mahdollisilla kaavamääräyksillä. Lähtökohtaisesti hulevedet tulee käsitellä kiinteistöillä. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojiin.

Meluntorjunta

Kaavamääräysten mukaan tonttien piha- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta meluaidalla tai muulla melua estävällä rakenteella siten, että melutaso ei ylitä ohjearvoja. Kaava-asiakirjoista ei saa tarkkaa käsitystä siitä, minne meluaita tai muu melua estävä rakenne tulee sijoittaa ja minkälaisia ympäristövaikutuksia niiden rakentaminen mm. tienvarsimaisemaan aiheuttaa. Tältä osin kaavamääräyksiä ja vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää.

Pohjavesialueet

Kaavaselostuksen kohtaan 3. Lähtökohdat tulisi lisätä tiedot lähiympäristöön sijoittuvista pohjavesialueista.

Tiedot kiinteistöistä

Myös tiedot kiinteistöistä (kiinteistötunnukset), joita kaavamuuotos ja -laajennus koskettaa tulisi esittää selostuksessa.

4.6.2 Toimenpiteet ehdotukseen valmisteluvaiheen lausuntojen johdosta

Kinkomaantie osoitetaan katualueena. Kinkomaantiehen rajoittuvien tonttien kadun puoleisille sivuille asetetaan liittymäkielto.

Hulevesien määrä arvioidaan vähäiseksi. Hulevesien määrää ja käsittelyä kuvaavaa tekstiä ja määräyksiä tarkennetaan.

Meluntorjuntamääräyksiä täsmennetään. Rakennusten ulkoseinärakenteille asetetaan ääneneristävyysvaatimus siten, että äänitaso sisällä ei ylitä sallittua. Rakennusten pihoille muodostuu melulta suojattuja alueita erityisesti rakennusten itäpuolelle. Kinkomaantien puolella riittävä melusuojaus voidaan saavuttaa ulkorakennusten, aitojen ja istutusten sijoittelulla.

Tiedot lähiympäristön pohjavesialueista lisätään kaavan lähtökohtatietoihin.

Suunnittelualueeseen kuuluvien kiinteistöjen tunnuksia luetellaan lähtötiedoissa.

12.10.2021

4.6.4 Mielenpito

Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi mielenpidettä.

Mielenpito 1

- Kevyenliikenteen väylän muuttuminen kaduksi aiheuttaa melu-, turvallisuus- ja saastehaittoja.
- Miksei kulkua voisi järjestää suoraan Martinnorontieltä?
- Ajo rivitalotontille olisi parempi suoraan Kinkoriutantieltä.

Mielenpito 2

- Liikenteen lisääntymisen myötä viihtyvyyden väheneminen, turvattomuus.
- Kaava nykyisellään tai Martinnorontien jatkaminen ja uusien tonttien liikenne sitä kautta.

4.6.5 Yhteisvastine ja toimenpiteet ehdotukseen valmisteluvaiheen mielenpitojen johdosta

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Rinnetien linjaus ja liittymä suoraan Kinkomaantielle johtaisi kohtuuttoman jyrkkään kadun pituuskaltevuuteen. Asemakaavassa on Rinnetien ja Kinkoriutantien välille osoitettu myös jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla *tontille ajo on sallittu* (pp/t). Todennäköisesti sen takia, että talven liukkaolosuhteissa Rinnetien nousu Kinkomaantieltä olisi kulkukelvoton. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa läpiajon Kinkomaa – Rinnetie – Kinkoriutantie.

Asemakaavamuutoksella Rinnetie (→ Riutanpolku) muuttuu umpikujaksi, jolloin ei synny läpikulkuliikennettä. Asemakaavan erillispientalotonttien tuottama liikennetuotos ei ole kohtuuton, ja Riutanpolku-Kinkoriutantien risteykseen voidaan laittaa väistämiskolmio Riutanpolulta tuleville. Tämä on luontevaa, koska Kinkoriutantien jatkuu suoraan. Kolmio hidastaa ajonopeuksia väistämisvelvollisuuden myötä. Uusi liittymä voi osaltaan rauhoittaa Kinkoriutantien liikennettä, mikäli siellä on esiintynyt ylinopeuksia.

Asemakaavaluonnokseen nähden asemakaavaehdotuksessa on yksi erillispientalotontti vähemmän, mikä vähentää vaikutuksia.

Korttelin 68 AR – korttelin tontin liittymä on tarpeen osoittaa yleisten liikenneturvallisuusperiaatteiden mukaisesti Riutanpolulle. Suora liittymä Kinkoriutantielle tulisi hyvin lähelle Riutanpolun liittymää, mikä ei olisi turvallista. Liittymien välin tulisi yleensä olla vähintään 50 m. Riutanpolulla tämä etäisyys on mahdollista saavuttaa.

Riutanpolun katualue ja alustava katusuunnitelma on tehty siten, että Riutanpolun ja viereisen rakennetun tontin välillä oleva puusto ja kasvillisuus on mahdollista säilyttää, vaikka se sijoittuisikin katualueen puolelle. Riutanpolku todennäköisimmin asfaltoidaan, jolloin pölyvaikutukset ovat vähäiset. Riutanpolun katusuunnitelma tulee aikanaan nähtäville, jolloin suunnitelman voi siltä osin tarkistaa ja tarvittaessa antaa asiasta huomautus.

Martinnorontien jatkaminen etelään Riutanpolun rakentamisen sijasta aiheuttaisi haittaa Kinkomaantien varren jo oleville kiinteistöille. Ne jäisivät sekä maantien että kadun väliin.

12.10.2021

4.6.6 Muut asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Tontti 7 poistettiin. Tontin viemäröinnin järjestäminen olisi tullut suhteettoman kalliiksi jyrkän rinnemaaston ja tontin sijainnin takia. Tontin poiston jälkeen tonttia 6 oli mahdollista kasvattaa itään niin, että rakennukselle on osoitettavissa mahdollisimman tasainen paikka. Tontin vähennys vähentää samalla kaavan liikennevaikutuksia.

Ohjeellinen leikkipaikka – varaus poistettiin. Lähistöllä on hyviä yleisiä leikkipuistoja riittävästi ja luontaisia leikkipaikkoja tarjoaa viereinen harjuluonto. Yleiselle leikkipaikalle ei ole tarvetta tällä kohtaa.

Ulkoilureitit merkittiin ohjeellisiksi ja niiden linjauksia, vaikkakin nekin ovat ohjeellisia, tarkistettiin mm. suunnistuskarttoihin merkittyjen polkujen mukaisiksi.

Kinkoriutantien varteen merkittiin n. 10 autolle mitoitettu pysäköimispaikka. Katualueen osana merkitty pysäköintipaikka palvelee sekä Kinkoriutan ulkoilijoita että asuntoalueen vieraspaikoituksena.

Riutanpolun katualueen rajausta suoristettiin. Riutanpolkua rakennettaessa leikkaus ylärinteen puolella voi vähäisessä määrin ulottua virkistysalueen puolelle. Ko. alue on kunnan omistuksessa eikä vähäisellä leikkautumisella ole merkitystä alueen virkistyskäytölle.

12.10.2021

4.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.6.–20.8.2021. Palautteena saatiin kaksi lausuntoa (ELY ja Keski-Suomen Liitto) sekä yksi muistutus.

4.7.1 Keski-Suomen Liitto

Ei huomauttamista kaavaehdotuksesta. *Lainvoimaisessa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu biotalouteen tukeutuvalle alueelle, matkailun ja virkistykseen sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueille. Lisäksi kaava-alue rajautuu maakuntakaavassa osoitettuun seudullisesti merkittävään Iso-Urtti-Haapavuori- virkistysalueeseen.*

Vastine: Kirjataan tiedoksi, ei toimepiteitä.

4.7.2 Keski-Suomen ELY-keskus

Keski-Suomen ELY-keskus on antanut aluetta koskevasta asemakaavaluonnoksesta 4.5.2021 päivätyn lausunnon. Lausunto on pääosin otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa, eikä ELY-keskuksella ole enää erityistä uutta lausuttavaa asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen osalta.

Asiakirjat eivät sisällä hulevesien hallintasuunnitelmaa, eikä hulevesien hallinnan järjestämisen tarkemmasta toteutustavasta saa vielä käsitystä. Hulevesien määrän on arvioitu olevan kuitenkin vähäinen. Kaavaselostuksen mukaan (sivu 25) asemakaavaratkaisun myötä esim. Riutanpolku-nimisen kadun ja sen yläpuolisen rinteen hulevesiä johdettaisiin ainakin osittain Kinkomaantien avo-ojaan. Kinkomaantie on kaavassa esitetty asianmukaisesti katuna, mutta säilyy hallinnollisesti vielä pitkään maantienä. ELY-keskus ei tienpidosta vastaavana hyväksy ratkaisua, jossa vedet johdetaan käsittelemättä suoraan maantieojaan. Kaavaselostuksessa on todettu, että painanteen vesiä voidaan imeyttää tonteilla ja myös painanteen hoito ja ylläpito on kiinteistön omistajien vastuulla. Kaavaratkaisua ja -määräyksiä tulee täydentää niin, että hulevesiä imeytetään tai viivytetään ennen niiden johtamista Kinkomaantien ojaan. Ratkaisun pohjaksi tulee myös muodostaa arvio syntyvistä vesimääristä.

Yleisten alueiden (katu+VL) hulevesien johtamista omakotitalotonttien alueille imeytettäväksi (korttelissa nro 10), ei ELY-keskus lähtökohtaisesti pidä hyvänä ratkaisuna ja kyseisen kohdan hulevesiratkaisua olisi hyvä vielä tarkastella.

Ehdotusvaiheeseen valmistuneen luontoselvityksen osalta ei ELY-keskuksella ole huomautettavaa.

Vastine: Asemakaavan liitteeksi 6 laadittiin hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma. Selvitys osoitti syntyvät hulevesimäärät niin vähäisiksi, että Kinkomaantien alittavan rummun ja Kinkomaantien varren ojien kapasiteetti riittää varmasti. Toisaalta selvityksen yhteydessä todettiin, että maaston kovuuden (kallio) vuoksi hulevesien imeytysmääräys AO - tonteilla olisi kohtuuton. Hiekkamoreenialueella (AR-korttelialue) huleveden imeyttäminen on mahdollista ja AR-tontin osalta huleveden imeyttämistä suositellaan.

Rinteessä sijaitsevien katujen ja tonttien rajoille suositellaan selvityksessä rakennettavaksi raja-/niskaojat. Riutanpolun reunaajat estävät vesien suoran valumisen uusille tonteille. Katujen reunaajat toimivat myös hulevesiä viivyttävinä rakenteina. Jyrkkiin osuuksiin voidaan tehdä patoja (esim. kivikynnyksiä) hidastamaan hulevesien virtausta ja edistämään hulevesien viivytystä.

Asemakaavamääräyksiä muokataan niin, että hulevesiselvityksen tulokset ja suositukset otetaan huomioon.

12.10.2021

4.7.3 Yksityinen muistutus

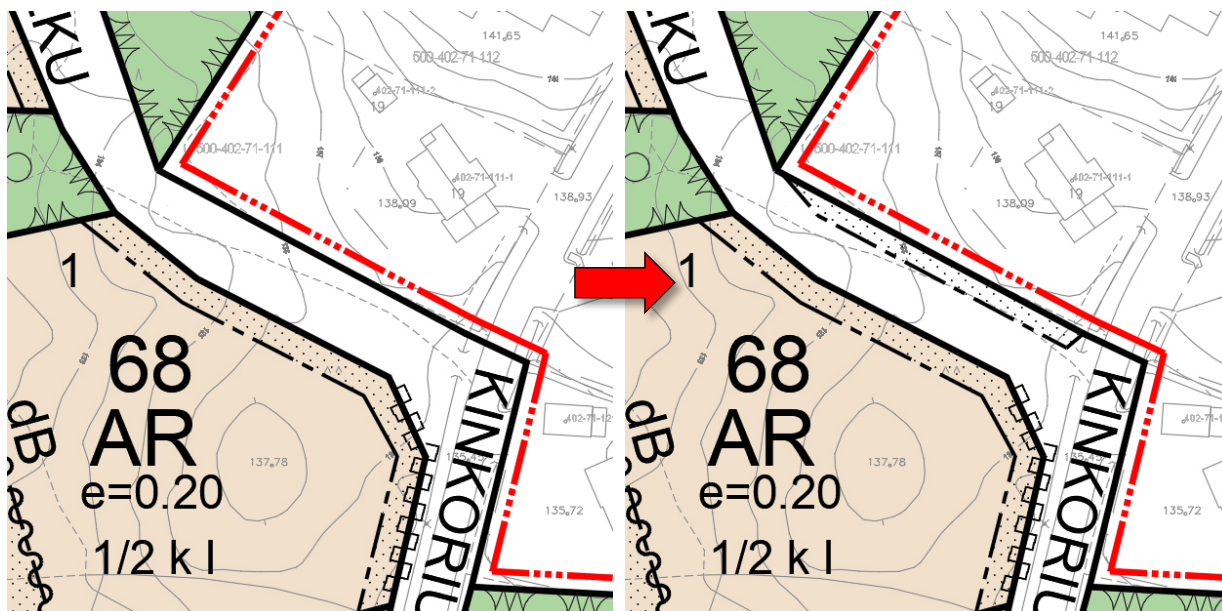
Yksityisessä muistutuksessa viitattiin kaavaehdotuksen selostukseen, jossa oli todettu:

”Riutanpolun katualue ja alustava katusuunnitelma on tehty siten, että Riutanpolun ja viereisen rakennetun tontin välillä oleva puusto ja kasvillisuus on mahdollista säilyttää, vaikka se sijoittuisikin katualueen puolelle.

Riutanpolku todennäköisimmin asfaltoidaan, jolloin pölyvaikutukset ovat vähäiset. Riutanpolun katusuunnitelma tulee aikanaan nähtäville, jolloin suunnitelman voi siltä osin tarkistaa ja tarvittaessa antaa asiasta huomautus”.

Muistutuksessa tuotiin esille, että kaavassa esitetyn Riutanpolku – nimisen kadun varrelle sijoittuvan muistuttajan tontin rajalle sijoittuvan puuston ja kasvillisuuden säilyminen on tontin asumismukavuuden kannalta erityisen tärkeää. Paikalla olevan kuusiaita muodostaa olennaisen näkö- ja pölysuojan ko. tontille. Kadun rakentamisen pelättiin vaarantavan kuusiaidan juuriston. Puuston ja kasvillisuuden elinvoimaisuus toivottiin turvattavaksi.

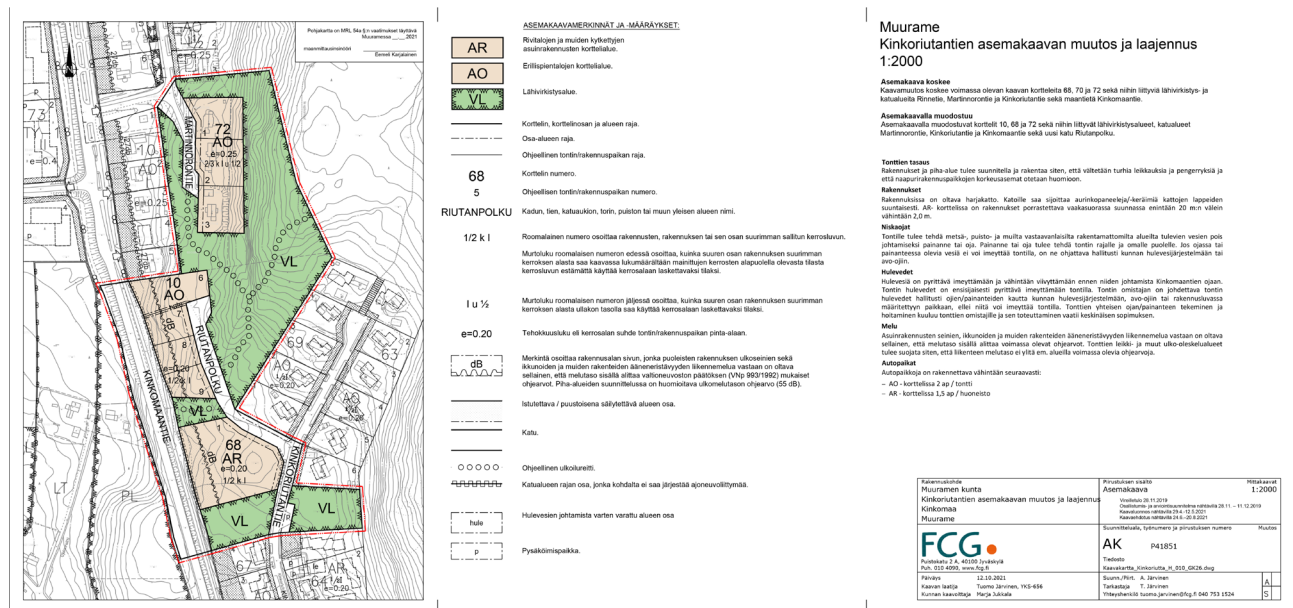
Vastine: Kaavan katualueelle lisätään tontin puoleiselle sivulle *istettava / puustoisena säilytettävä alueen osa* – aluemerkinä.



Kuva 13: Vasemmalla nähtävillä ollut kaavaehdotus, oikealla katualueelle tehty lisäys. Merkinä ohjaa katusuunnittelua.

12.10.2021

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Rinnetien linjausta muutetaan siten, että liittymä Kinkomaantielle poistuu ja katu yhdistetään Kinkoriutantielle. Rinnetie – nimi on jo varattu muualla, mistä syystä kadulle annetaan uusi nimi Riutanpolku.

Korttelin 72 osalta tontteja kasvatetaan itään. Virkistysaluetta on lisätty. Kortteli 70 yhtyy voimassa olevan kaavan kortteliin 10. Riutanpolku – kadun varrelle osoitetaan neljä tonttia, yksi enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennustehokkuus Riutanpolku – kadun tonteilla on sama kuin Kinkoriutantiella ja voimassa olevassa kaavassa, e=0,20. Korttelin 68 (AR) kasvatetaan etelään.

Kinkomaantien LYS -aluerajaus päivitetään olevan tiealueen mukaiseksi ja merkitään kaduksi. Kinkomaantien puoleisille rakennusalojen sivuille on merkitty melusuojausmerkintä ja -määräys dB.

Korttelin 68 osalta asemakaavan muutos tuo tontille lisää tilaa. Suora liittyminen Kinkoriutantielle kielletään. Rakennusten sijoittelua ei myöskään ohjata niin paljon kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennusmassat tulee kuitenkin polveutella kaavamääräyksen mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Kaava sisältää 7 AO – tonttia, joista neljä uutta. Yhden AR – tontin lisäksi alueeseen kuuluu neljä erillistä lähivirkistysaluetta ja neljä eri katu.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	1,2110	2733	0,23
AR	0,6293	1259	0,20
Katu	1,4657	0	0
VL	3,1398	0	0
	6,4458	3991	0,11

12.10.2021

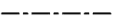
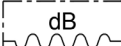
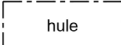
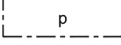
5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu ainoastaan asumista, virkistys- ja katu- sekä maantiealuetta. Lähimmät julkiset (koulu, päiväkoti) ja kaupalliset palvelut ovat n. kilometrin päässä Kinkomaan keskustassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kulkuyhteys Kinkoriutantien kautta on turvallisempi ja liikennöitävämpi kuin voimassa olevan kaavan ratkaisu. Tontit kadun varrella ovat rakennettavissa, osa rinneratkaisuina. Katutilasta saadaan miellyttävä.

5.3 Asemakaavamerkinnot

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispienalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
68	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
RIUTANPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1/2 k l	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaiset ohjearvot. Piha-alueiden suunnittelussa on huomioitava ulkomelutason ohjearvo (55 dB).
	Istutettava / puustoisena säilytettävä alueen osa.
	Katu.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Hulevesien johtamista varten varattu alueen osa
	Pysäköimispaikka.

12.10.2021

5.4 Asemakaavamääräykset

Tonttien tasaus

Rakennukset ja piha-alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapurirakennuspaikkojen korkeusasemat otetaan huomioon.

Rakennukset

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja/-keräimiä kattojen lappeiden suuntaisesti. AR- korttelissa on rakennukset porrastettava vaakasuorassa suunnassa enintään 20 m:n välein vähintään 2,0 m.

Niskaojat

Tontille tulee tehdä metsä-, puisto- ja muilta vastaavanlaisilta rakentamattomilta alueilta tulevien vesien pois johtamiseksi painanne tai oja. Painanne tai oja tulee tehdä tontin rajalle ja omalle puolelle. Jos ojassa tai painanteessa olevia vesiä ei voi imeyttää tontilla, on ne ohjattava hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojiin.

Hulevedet

Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään ja vähintään viivyttämään ennen niiden johtamista Kinkomaantien ojaan. Tontin hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään tontilla. Tontin omistajan on johdettava tontin hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kunnan hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan, ellei niitä voi imeyttää tontilla. Tonttien yhteisen ojan/painanteen tekeminen ja hoitaminen kuuluu tonttien omistajille ja sen toteuttaminen vaatii keskinäisen sopimuksen.

Melu

Asuinrakennusten seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa voimassa olevat ohjearvot. Tonttien leikki- ja muut ulko-oleskelualueet tulee suojata siten, että liikenteen melutaso ei ylitä em. alueilla voimassa olevia ohjearvoja.

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO - korttelissa 2 ap / tontti
- AR - korttelissa 1,5 ap / huoneisto

12.10.2021

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Kaava mahdollistaa viiden erillispientalon ja rivitalon rakentamisen. Rakentamisen myötä osa virkistykseen käytettävissä olleesta metsästä muuttuu pihapiireiksi. Tontit sijoittuvat kuitenkin Kinkomaantien läheisyyteen, joten alueella ei ole ollut merkittävää roolia virkistysalueena. Kinkomaantieltä Kinkoriutalle vievä polkuyhteys säilyy. Riutanpolku – kadun rakennukset eivät juuri tule näkymään naapurustoon ympäristön puuston ja maaston jyrkkyyden takia.

5.5.2 Maa- ja kallioperä

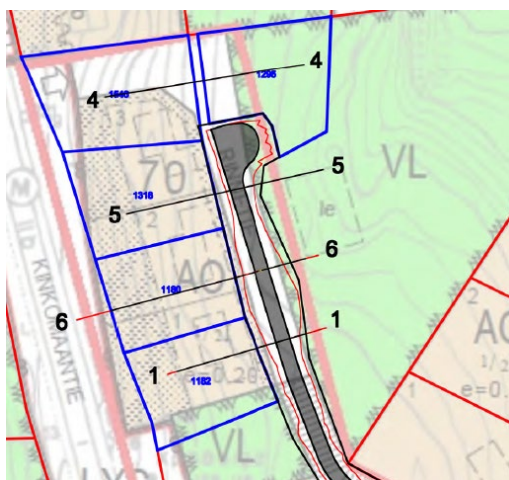
Riutanpolku-kadun ja talojen rakentaminen edellyttää maa- ja kallioperän muokkausta katua tasattaessa ja rakennuksia tonteille sovitettaessa.

Katu pääosin myötäilee maaston muotoja, leikkaukset ja täytöt pysyvät sen osalta suhteellisen vähäisinä.

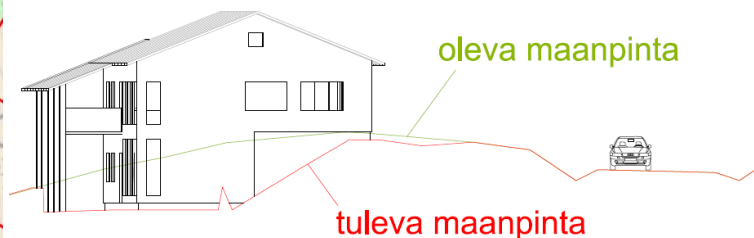
Tonttien osalta kaavamääräyksen mukaisesti *rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapurirakennuspaikkojen korkeusasemat otetaan huomioon*. Annettu kerrosluku $\frac{1}{2}$ k l mahdollistaa maaston muotoja säästävän rinneratkaisun toteuttamisen. Kerroslukua ei kuitenkaan ole alleviivattu eli sitä ei ole pakko noudattaa. Rinneratkaisu sopisi pääosalle tonteista. Tonttien osalta vaikutukset maa- ja kallioperään riippuvat valittavasta rakennustyyppistä.



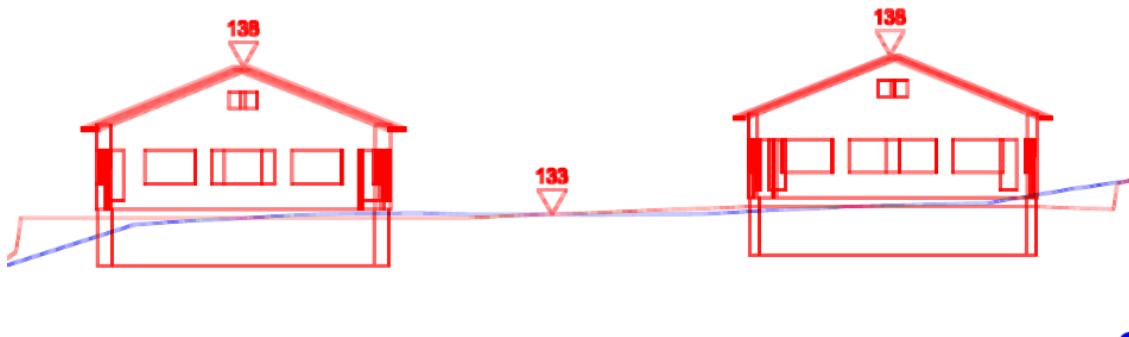
Kuva 15: Katu ja uudisrakennukset sovitettuna maastomalliin



Kuva 16: Leikkaus 1



12.10.2021



Kuva 17: Leikkaus 4



Kuva 18: Leikkaus 5



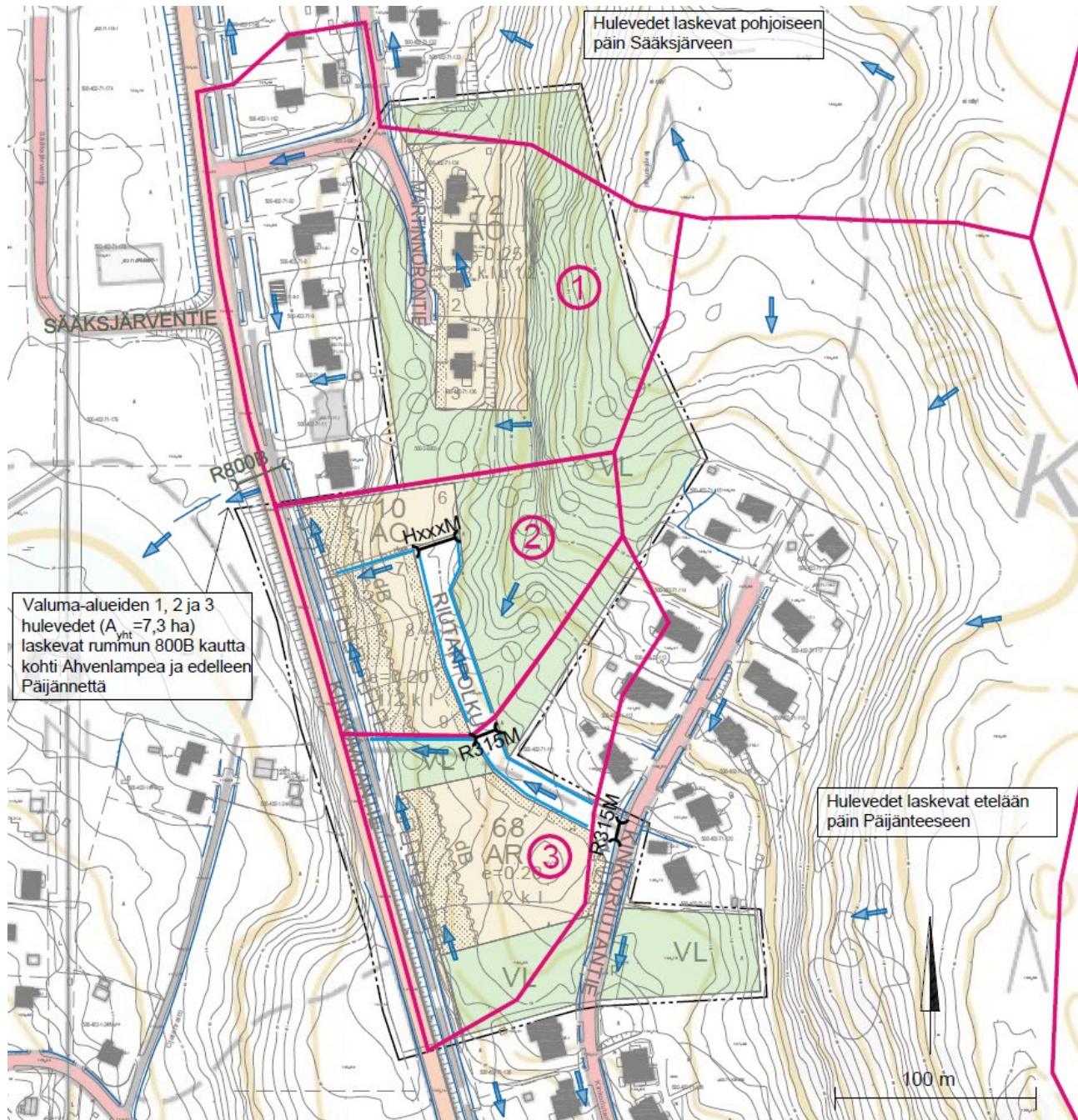
Kuva 19: Leikkaus 6

12.10.2021

5.5.3 Vesi

Hulevedet

Rakennettavat vettä imevättömät pinnat (katot, tiiviit pihapinnat) synnyttävät vähäisessä määrin hulevesiä. Hulevesien valuma-alueet, määrät ja reitit sekä käsittelytarpeet on selvitetty erillisessä suunnitelmassa (Liite 6).



Hulevesimäärät muuttuvat valuma-alueilla 2 ja 3, joihin uutena maankäyttönä on esitetty vielä rakentumattomat AO- ja AR-alueet. Jo rakennettujen alueiden vaikutus on otettu huomioon nykytilanteen hulevesilaskekelmissa.

12.10.2021

Suunnittelualueen hulevedet laskevat Kinkomaantien alittavan olevan rummun 800B kautta tien länsipuolella olevaan notkoon, sieltä Ahvenlampeen ja edelleen Päijänteeseen. 800B rummun kautta johdettavan valuma-alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan 7,3 ha.

Suurin hulevesivirtaama aiheutuu yleisesti sateella, jonka kesto on valuma-alueen etäisimmästä pisteestä purkupisteeseen kuluva virtausajan pituinen. Kinkoriutantien suunnittelualueen valuma-alueilla kesto on siten n. 15 min. Hulevesilaskelmissa on käytetty 1/5 a 15 min sadetta, minkä rankkuus on 122 l/s*ha ja sademäärä 11 mm.

Hulevesien kulkureitit on esitetty hulevesi – liitteessä 6.

Koska alueella on suuria korkeuseroja, on huolehdittava siitä, että hulevedet eivät laske yläpuolisilta rinne-alueilta hallitsemattomasti alapuolisille tonteille. Tätä varten rinteessä sijaitsevien katujen ja tonttien rajoille tulee tehdä raja-/niskaojat. Riutanpolun reunaajat estävät vesien suoran valumisen uusille tonteille.

Katujen reunaajat toimivat jo itsessään hulevesiä viivyttävinä rakenteina. Jyrkkiin osuuksiin voidaan tehdä erilaisia patoja (esim. kivitynnyksiä) hidastamaan hulevesien virtausta ja edistämään hulevesien viivytystä.

Uusien suunniteltujen AO-tonttien kohdalla kallionpinta on lähellä maanpintaa tai alueella on avokalliota, joten alueella ei ole mahdollisuuksia huleveden imeyttämiseksi. Suunnittelun AR-tontin kohdalla maaperä on osittain hiekkamoreenia ja osittain kalliota. Hiekkamoreenialueella huleveden imeyttäminen on mahdollista ja AR-tontin osalta huleveden imeyttämistä suositellaan.

Selvitys osoitti, että suunnittelun maankäytön myötä hulevesivirtaamat kasvavat hyvin vähäisesti ja Kinkomaantien alittavan rummun 800B kapasiteetti on siihen nähden riittävä. Myös Kinkomaantien reunaojien osalta muutos hulevesimäärissä on hyvin vähäinen.

12.10.2021

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu kahden pohjavesialueen väliin ja virtaamat ovat pohjavesialueista poispäin. Ei vaikutuksia.

5.5.4 Ilma ja ilmasto

Alue tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin, alueelle rakentaminen on jo olevan rakenteen tiivistämistä ja siten resurssitehokasta sekä ympäristöä säästävää. Alueelle jää suhteellisen paljon kasvillisuusalueita (hii-
linielua).

5.5.5 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueella ei ole tiedossa erityisiä kasvi- tai eläinlajeja, joiden väheneminen merkittävästi vaikuttaisi luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Alueelle tehdyssä luontoselvityksessä keväällä 2021 ei löydetty luontoarvoja, jotka voisivat olla esteenä kaavan mukaisen ratkaisun toteuttamiselle.

5.5.6 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Pienialasilla muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

5.5.7 Yhdyskuntatalous

Uuden asuinalueen toteuttaminen pääosin rakentamattomaan ympäristöön edellyttää merkittäviä ja etupai-
notteisia investointeja perusinfrastruktuuriin. Kaava-alueen toteuttamisen kustannukset ajoittuvat aikaisin-
taan vuodelle 2023. Laskennassa huomioituja alueen toteuttamisen edellytysinvestointeja ovat kadun raken-
taminen, vesijohdon ja jäteveden tonttiliittymien rakentaminen sekä jäteveden runkolinjaan liitoskaivot. Seu-
raavassa kuvassa on esitetty alustavat Riutanpolun kadunrakentamisen sekä vesihuollon järjestämisen kus-
tannukset.

	Määrä		Yks.hinta		Yhteensä
Ab16/m2	908		10,6		9624,8
Kantava (m3)	212		23,4		4960,8
Jakava (m3)	361		19,7		7111,7
Suodatin (m3)	591		12,4		7328,4
Suodatinkangas/m2	2290		1,4		3206
Pintamaa/m2	2290		0,9		2061
Maaleikkaus (m3)	2297		2,4		5512,8
salaojaputket (m)	344		7,7		2648,8
Salaoja tarkastusputket (kpl)	10		260		2600
Nurmetus (m2)	1076		2,8		3012,8
	Määrä/m				
Rumpu 315	19		65		1235
	Määrä/m				
Jv110	20		6,4		128
	Määrä/m				
Vj40	20		10,4		208
Kaivot					
	Määrä/kpl				
JVTP	4		221		884
Jv400	2		687		1374

51896

Työmaa ja tilaajatehtävät

14531

Kokonaiskustannukset**66427**

Kuva 20 Riutanpolun alustava katu- ja kunnallistekniikan toteuttamisen kustannusarvio

12.10.2021

Työmaa- ja tilaajatehtäviksi arvioidaan 14 531 euroa, jolloin kokonaiskustannukset ovat laskelmien mukaan 66 427 euroa. Kustannukset ovat esitetty vuoden 2020 hintatasossa ja ovat verottomia.

Kunnat saavat tuloja kaavoituksen aikaansaaman maan arvon nousun johdosta maan myynnin ja vuokrauksen kautta, sekä maankäyttömaksuina. Maankäytön tulojen lisäksi kunnat saavat tuloja kunnallisveroista, kiinteistöveroista, yhteisöveroista ja valtionosuuksista. Kinkoriutantien asemakaavan muutoksen ja laajenuksen alueen kunnallisverotulojen määrä tulee riippumaan siitä, kuinka paljon ja sosioekonomiselta profiililtaan millaista väestöä alueelle asettuu. Uusien tonttien lukumäärä huomioiden, ei edellä esitetyllä ole kuitenkaan merkittävää vaikutusta Muuramen kuntatalouteen.

Kaava-alueen maankäytöstä saataviksi tuloiksi arvioidaan 200 000 € perustuen vuoden 2022 tontinhintoihin. Tonttimyynnistä saatavilla tuloilla kyetään alustavien laskelmien mukaan kattamaan edellytysinvestoinnit.

5.5.8 Energiatalous

Alueen rinne viettää aurinkoenergian talteenoton suhteen edulliseen ilmansuuntaan. Kaavassa sallitaan erikseen aurinkopaneelien ja aurinkolämpökeräimien asentaminen katolle.

5.5.9 Liikenne

Uudet tontit lisäävät (pääosin henkilöauto-)liikennettä. Liikenne uudelta Riutanpolulta tulee kulkemaan Kinkoriutantien kautta. Liikennemäärällä 3 ajoa / vrk / talous liikennemäärä on n. 20 - 80 ajoneuvoa /vrk kaavan rakennusoikeuden toteutumisasteesta riippuen.

5.5.10 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää kulttuuriperintöä tai rakennettua ympäristöä. Oleva rakennuskanta on suhteellisen tuoretta ja uudisrakennukset tulevat siihen sopeutumaan. Rakentaminen ei tule näkymään maisemassa merkittävästi, vaikka rinteeseen sijoittuukin.

Kaavaa varten laadittiin kaavarunkosuunnitelma ja virtuaalimalli, jolla tutkittiin rakennusten sovittamista rinne- ja maastoon suunnitellun Riutanpolku-kadun varrelle. Malli on tutkittavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Muurame/Kinkoriutta>.



Kuva 21: Suunniteltu Riutanpolku. Kuva virtuaalimallista.

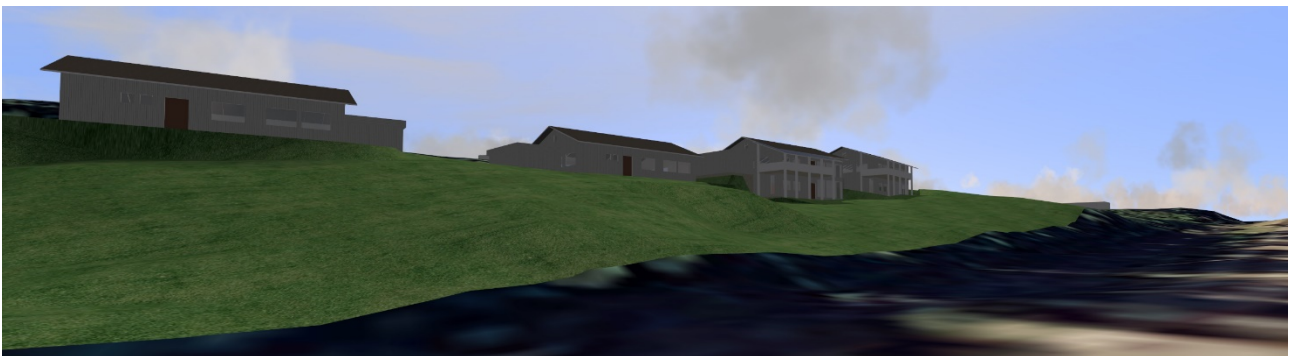
12.10.2021



Kuva 22: Riutanpolku - kadun pää ja kääntöpaikka

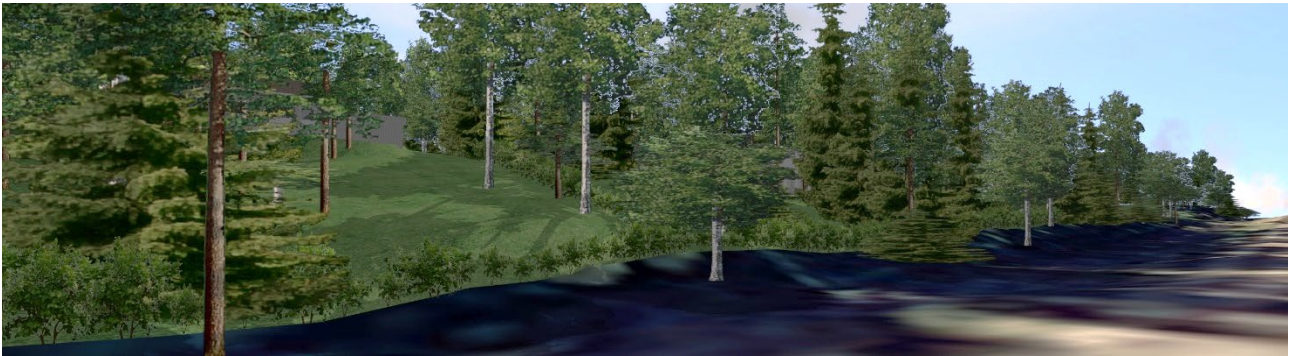


Kuva 23: Näkymä Riutanpolku - kadun päästä etelään.



Kuva 24: Virtuaalimallinäkymä Kinkomaantieltä ilman kasvillisuutta.

12.10.2021



Kuva 25: Virtuaalimallinäkömä Kinkomaantieltä kasvillisuuden kanssa. Kasvillisuusvyöhykkeellä on voimakas peittovai-
kut.



Kuva 26: Näkymä nykytilanteesta (@Google)

5.5.11 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämisen kannalta asemakaavamuutos tarjoaa rakentuessaan kilpailumahdollisuuksia rakennusurakoitsijoille. Toteuduttuaan kaava lisää osaltaan asiakaskuntaa eri toimijoiden kilpailla.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kinkomaantien liikennemelu voi aiheuttaa häiriötä. Siksi tonttien länsipuolisella istutusvyöhykkeellä on suuri merkitys häiriön hillinnässä. Rakennusten maantien puoleisten seinä rakenteiden osalta on annettu määräys riittävästä ääneneristävyydestä. Piha-alueiden osalta tulee esim. rakennusten sijoittelulla huolehtia siitä, että riittävän rauhallisia piha-alueita muodostuu.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Merkittävimmät kortteli- ja muut aluevaraukset on kuvattu edellä.

5.8 Nimistö

Asemakaavamuutoksella syntyy uusi katu, joka nimetään Riutanpoluksi. Voimassa olevan asemakaavan rakentumattoman kadun ”Rinnetie” – nimi on varattuna muualle.

12.10.2021

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Toteutusaikataulu riippuu tonttien kysynnästä.

6.2 Vesihuoltoverkosto

Asemakaavan tontit sijoittuvat jyrkkään rinteeseen. Jyrkkä viemäri aiheuttaa kiintoaineen ja nesteen erottumisen. Avuksi voidaan tehdä ns. porraskaivoja, joissa tuloputki on ylempänä ja lähtöputki kaivon pohjalla. Kaivoja pitää tehdä useampia. Myös putkikoko voi olla pienempi, esim. 110.

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

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuolosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot paikalliselle pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy