

MUURAME, KORTTELI 105

ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

26.10.2010

Muuramen keskustan asemakaavan muutos, joka koskee korttelia 105 sekä puisto- ja katualuetta.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muuramen keskustassa. Se käsittää korttelin 105, viereisen puiston ja Sipiläntien alueen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan 12 540 m².



Kuva 1. Suunnittelualue

1.2 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoshankkeen tarkoituksena on päivittää korttelin 105 kaavamerkinnät tulevaan rakennushankkeeseen soveltuvaksi, sillä nykyinen asuin- ja liikerakentamisen AL -merkintä ei sisällä palveluasumista.

Yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osalta kaavatilanne säilyy nykyisellään, vain tontin kaakkoisrajaa korjataan vallitsevien kiinteistörajojen mukaiseksi. Leikkikenttäalue VK muutetaan puistoksi VP.

1.3 SISÄLLYS

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	1
1.3	Sisälyys	2
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaavamuutos	3
2.3	Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	4
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3	Viranomaisyhteistyö	6
4.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	6
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	7
5.	AEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.2	Mitoitus	8
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
5.4	Aluevaraukset	8
5.5	Kaavamuutoksen vaikutukset	9
5.6	Kaavamerkinntät ja määräykset	9
6.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	10

LIITTEET:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2 Asemakaavakartta, kaavamerkinntät ja -määräykset
- Liite 3 Havainnekuva

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavanmuutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.6.2010.
- Teknisten palveluiden lautakunta käsitteli asian 8.6.2010.
- OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu 16.6.2010.
- OAS on ollut nähtävillä 16. - 30.6.2010. OAS:stä ei annettu tänä aikana mielipiteitä.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen pitää.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 18.8. – 31.8.2010, jona aikana siitä pyydetään ja myös saatiin lausunnot ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 6.10. – 19.10.2010, jona aikana saatiin muistutus Muuramen nuorisoseura ry:ltä ja lausunto ELY-keskukselta.
- Vastineet annettiin 26.10.2010.
- Kaavaehdotus käsitellään teknisten palveluiden lautakunnassa 9.11.2010.

2.2 Asemakaavan muutoksen toteutuminen

Kaavamuuotosalueen toteuttaminen on suunniteltu tuleville vuosille. Toteutusta ohjaa asemakaava ja rakennuslupamenettely.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Asemakaavamuutos on tullut vireille NCC Rakennus Oy:n aloitteesta, jolla on varaus tontista korttelissa 105.

Alueen yleiskuvaus

Luonnonympäristö

Alue on loivasti kaakkoon viettävä nurmikenttä. Nuorisoseurantalon ympärillä kasvaa koivuja ja tuomia.

Rakennettu ympäristö

AL-korttelialue on rakentamaton eikä siellä ole väestöä. Kunnan keskustan tarjoamat palvelut ja työpaikat sijaitsevat välittömässä läheisyydessä.

Y-korttelialueella sijaitsee museon luetteloima nuorisoseurantalo piharakennuksineen vuodelta 1909. Se edustaa kansallisromanttista tyyliä ja sillä on kulttuurihistoriallista merkitystä seurantalona. Se on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr. Sen pihapiiriin kuuluu myös talousrakennus. VK-alueelle ei ole rakennettu leikkikenttää. Kuva nurmikentästä kansisivulla.

Yhdyskuntarakenne

Lukuun ottamatta korttelia 105 ja viereistä leikkikenttäaluetta ympäristö on kaavanmukaisesti rakentunut. Suunnittelualaue on osa Muuramen keskustaa.

Virkistys

Ei ole. Nykyinen puistoalue ja AL-korttelialue kasvaa heinää, joka niitetään heinäkuussa.

Liikenne

Ympäröivä tiestö on valmiiksi rakennettu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistoja. Kansallisromanttinen nuorisoseurantalo on suojeltu asemakaavalla.

Tekninen huolto

Suunnittelualue liitetään viereisiin vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin. Tiestö alueella on valmiina.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristömelun aiheuttaja keskusta-alueella on vähäinen paikallisliikenne. Ei aiheuta erityismerkintöjä kaavakarttaan.

Maanomistus

Alueen omistaa Muuramen kunta. Nuorisoseurantalons tontin omistaa Muuramen Nuorisoseura ry.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

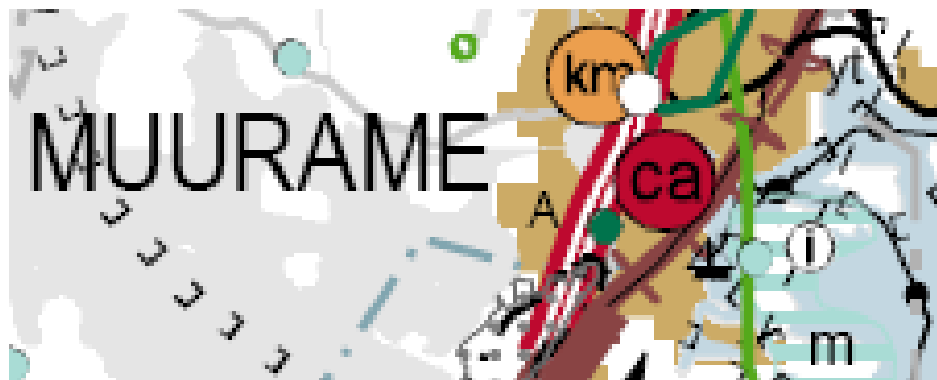
Keski-Suomen maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 14.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alakeskukseksi (ca). Merkinnän selitys alla.



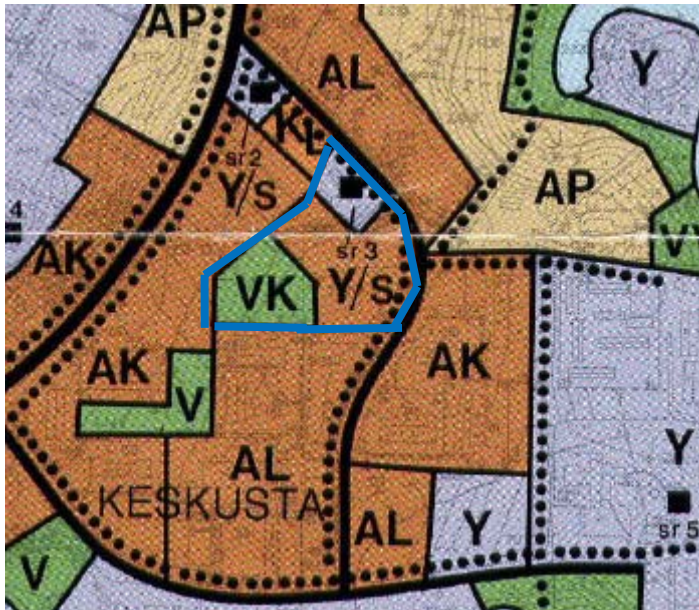
Keskustatoimintojen alakeskus (ca)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävä keskustatoimintojen alakeskus.

Suunnittelumääräys: Alakeskuksen kehittämisessä tulee kiinnittää erityistä huomiota keskustan ja muun taajaman selkeään rajaukseen sekä keskusta-alueen kaupunkikuvaan. Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelu- ja suojelukohteet.



Kuva 2. Ote maakuntakaavasta.



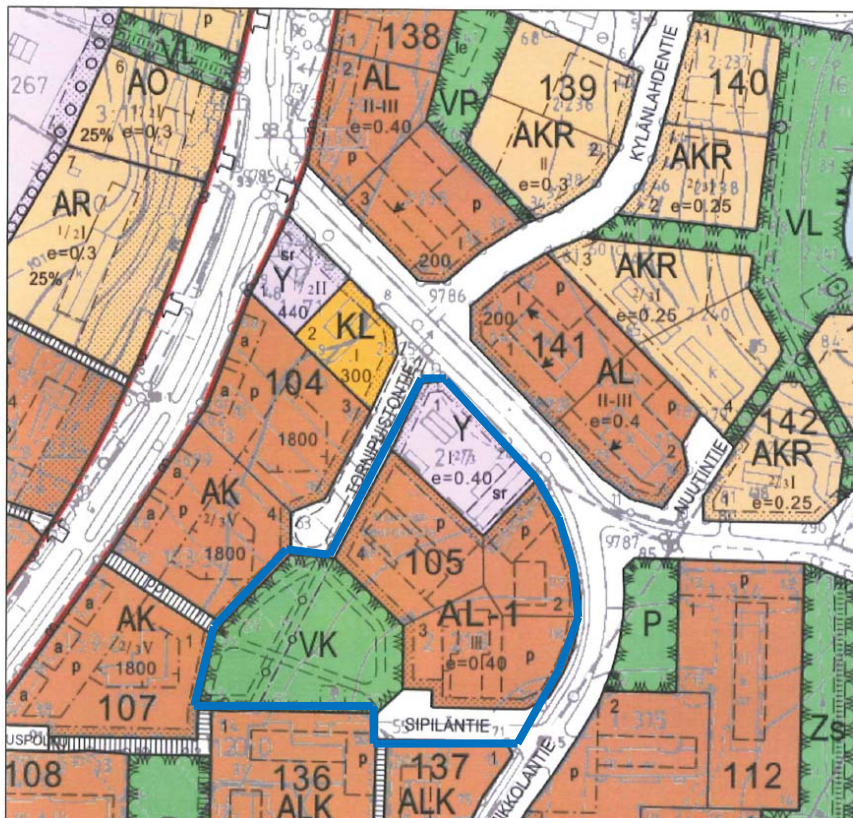
Yleiskaava

Muuramen yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkintä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue AL ja yleisten rakennusten alue Y/s, jolla ympäristö on säilytettävä. Lisäksi nuorisoseurantalo on suojeltu merkinnällä sr.

Kuva 3. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.2.1994 vahvistettu asemakaava. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-1) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueet. Y-alueella on sr -merkinnällä suojeltu nuorisoseurantalo. Korttelin rakennustehokkuus on $e=0,40$ ja kerrosluku III, Y-alueella I 2/3. Leikkikenttäalue on merkinnällä VK.



Kuva 4. Ote asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys

Muuramen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 26.1.2009.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on mittakaavassa 1:2000. Se on Muuramen kunnan mittauspäällikkö Martti Halosen hyväksymä.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille NCC Rakennus Oy:n aloitteesta, jolla on varaus tontista korttelissa 105. Kaavamuutoshankkeen tarkoituksena on päivittää korttelin 105 kaavamerkinnot tulevaan rakennushankkeeseen soveltuvaksi, sillä nykyinen asuin- ja liikerakentamisen AL -merkintä ei sisällä palveluasumista.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) on otettu mukaan, jotta voidaan samalla korjata tontin kaakkoisrajaa vallitsevien kiinteistörajojen mukaiseksi.

Kunnan aloitteesta on otettu mukaan katualue ja rakentamattomaksi jäänyt leikkikenttäalue VK, joka muutetaan puistoksi VP samassa yhteydessä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.6.2010 siten kuin edellä kohdassa 2.1 (Kaavaprosessin vaiheet) ja liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 16. – 30.6.2010.

Vuorovaikutus järjestetään kuten OAS:ssa on ilmoitettu.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä elokuussa 2010, jolloin siitä pyydettiin lausunnot.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä lokakuussa 2010, jolloin siitä pyydettiin myös lausunnot.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Ennen kaavaprosessin alkua kysyttiin Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta tarvetta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pitämiseen. Sitä ei katsottu tarpeelliseksi, jos heiltä pyydetään lausunto nähtävilläoloaikana.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää alueen maankäyttöä keskusta-alueella. Tavoitteena on myös suunnitella keskustan yleisilmeeseen ja

läheiseen nuorisoseurantaloon sopiva kerrostalokokonaisuus pihapiireineen ja autopaikkoineen. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaluonnosta laadittaessa tutkittiin vain yhtä vaihtoehtoa.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset palveluihin

Viimeaikaisen kysynnän mukaisesti kunnassa on tarvetta esteettömälle kerrostaloasumiselle kunnan keskusta-alueella. Kortteli 105 vastaa hyvin kysyntää, sillä sekä kunnalliset, kaupalliset että terveyspalvelut sijaitsevat lähellä. Lisäksi tontti on tasainen, joten se soveltuu myös liikuntaesteisille.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Muuramen keskustassa on kaavoitettu, mutta rakentamaton ja avoin korttelialue yleisen puistoalueen vierellä. Voimassa olevan kaavan mukaan puiston ympärille on suunniteltu kerrostaloista kehä, joka ei ole täysin toteutunut. Kaavamuutos mahdollistaa tämän toteutumisen.

Vaikutukset liikenteeseen

Henkilöautoliikenne tulee lisääntymään ympäröivillä tiealueilla noin 36-40 auton verran. Tontille 2 ajetaan Sipiläntieltä ja tontille 3 Tornipuistontieltä.

Vaikutukset energiatalouteen

Lisääntyvän rakennuskannan myötä myös energiankulutus kasvaa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kasvu on 1015 kem².

Vaikutukset luontoon

Nykyinen nurmikenttä vaihtuu hoidetuksi piha-alueeksi ja leikkialueeksi. Nuorisoseurantaloon alueella tilanne pysyy nykyisellään. Sen ympärillä oleva kookas puusto säilyy pihapiirin suojana. Puistoalueen rakentamisesta päättää kunta. Tällä hetkellä puistossa on ainoastaan kolme koivua sen eteläreunalla.



Kuva 5. Nuorisoseurantaloon puusto.



Kuva 6. Puistoalueen puut.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Uudisrakennukset on sovitettava ympäristöönsä parhaalla mahdollisella

tavalla. Korttelissa sijaitsee suojeltava rakennus, jonka vuoksi uudisrakennusten sijoittelulla on keskeinen merkitys ympäristön kokonaisuuden muodostumisen kannalta. Kerrosluku on valittu samaksi kuin uudemmilla naapuritonteilla. Julkisivuväritys on määrätty vaalean neutraaliksi. Suojeltavan nuorisoseuran-talon pääjulkisivun edusta pidetään vapaana rakentamiselta, katso kuva 5. Rakennuksen päädyn suuntaan esitetään 24 metriä etäisyyttä uudisrakennuksen rakennusalan rajaan. Talousrakennuksen rakennusala sijaitsee AKY -tontin n:o 3 pohjoiskulmassa vierekkäin nuorisoseurantalon talousrakennuksen kanssa. Tontteja ympäröi istutettavan alueen vyöhyke. Näillä toimenpiteillä pyritään vanha kulttuuriympäristö säilyttämään omana arvokkaana kokonaisuutenaan ja liittämään uudet kerrostalot korttelin 105 muiden rakennusten kehään.

Vaikutukset virkistysalueiden riittävyteen

Virkistysalueen pinta-ala ei muutu, ainoastaan sen luonne nykyisestä (rakentamattomasta) leikkikenttäalueesta VK muuttuu rakennetuksi puistoksi VP. Kerrostalot ovat huolehtineet leikkialueiden rakentamisesta tonttikohtaisesti.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Noudatetaan nykyisen asemakaavan mukaisia periaatteita. Entisen kolmen rakennusalan sijaan niitä on nyt kaksi ja kerrosluku on vastaavasti korkeampi.

5.2 Mitoitus

Pinta-ala / rakennusoikeus

AKY-1: 5963 m² / 3400 kem², vastaa tehokkuutta e=0,57
muutos entiseen: -214 m²/+1015 kem² entinen e=0,40
lisäksi yht. 300 kem² auton säilytyspaikan rakennusoikeutta

Y: 2033 m² / 813 kem², tehokkuus on entinen e=0,40
muutos entiseen +214 m²/+86 kem²

VP: 3641 m² (ei muutosta)
katualue 903 m² (ei muutosta)

Kaava-alueen pinta-ala yhteensä 12 540 m².

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen selvitykset on tehty vuosina 2005 ja 2006 yleiskaavatyön yhteydessä. Suunnittelualueella ei ole uhanalaisia kasveja tai eläimiä eikä muinaismuistoja. Kansallisromanttinen nuorisoseurantalo on suojeltu asemakaavalla.

5.4 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialue **AKY-1** sijaitsee entisen AL-1 korttelialueen kohdalla. Sen kolme tonttia on yhdistetty kahdeksi ja kerrosluku nostettu III:sta V:een. Rakennustehokkuus on nostettu e=0,40:stä e=0,57:een ja ilmoitettu rakennusalaakohtaisesti á 1700 asuinrakennuksille +

á 150 kem² auton säilytyspaikan ja talousrakennusten kerrosalaa. Pinta-ala entiseen kaavaan verrattuna on pienentynyt 214 m². Autopaikkoja on rakennettava 1ap/85 kem², kuitenkin vähintään yksi asuntoa kohti, sekä palvelu- ja hoiva-asumiseen 1 ap/150 kem². On mahdollista rakentaa myös autokatokset tai -tallit.

Koska rakennukset sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan nuorisoseurantalon kanssa samassa korttelissa, on kaavamääräyksiin lisätty merkintä: *Uudisrakennusten ja piha-alueiden suunnittelulla sekä rakennusten sijoittelulla on erityistä merkitystä uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä.*

Yleisten rakennusten korttelialueella **Y** tilanne säilyy entisellään. Se on otettu mukaan kaavamuutokseen tontin kiinteistörajoiden tarkistuksen vuoksi. Nuorisoseurantalo on suojeltu merkinnällä **sr**: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus, jossa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista ja historiallista arvoa. - Korttelia kiertää istutettava alueen osa.

Muut alueet

Puistoalueen **VP** merkintä sisältää rakennetun puiston kevytliikenteen väylineen. Puistossa sijaitsee myös muuntamorakennus, merkitty **et**.

5.5 Kaavamuutoksen vaikutukset

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Keskustatoimintojen alue tiivistyy ja uusi suunnitelma on hyvin paljon voimassa olevan asemakaavan periaatteiden mukainen kooten kerrostalot ympyräksi yhteisen puistoalueen ympärille. Uudisrakennukset täydentävät nykyistä rakennetta, joka keskittyy kerrostaloasumiseen. Määräyksellä julkisivujen materiaalista ja väreistä pyritään luomaan yhtenäinen ilme nykyisten kerrostalojen kanssa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nuorisoseurantalon alueella tilanne pysyy nykyisellään. Sen ympärillä oleva kookas puusto säilyy pihapiirin suojana. AKY-1 -alue peittyy osaksi rakennuksiin ja paikoitusalueeseen. Nykyinen nurmikenttä muuttuu hoidetuksi piha-alueeksi ja leikkialueeksi. Kasvivalikoima vaihtuu luonnonlajeista istutetuiksi lajeiksi. Korttelialueen ulointa kehää kiertää istutettava alueen osa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

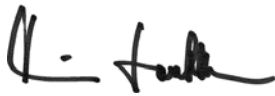
Kaavamuutuskartan merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset seuraavat selostuksen erillisenä liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutusta ohjaa rakennusvalvonta.

Asemakaavan laati Muuramen kunnan toimeksiannosta konsulttityönä
Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä.

Muurame 10.8.2010, täydennetty 26.10.2010



Tommi Luukkonen
Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä
tommi.luukkonen@arkkitehtipalvelu.fi
Hannikaisenkatu 10
40100 JYVÄSKYLÄ
p. 040 579 5633

Marja Jukkala
kaavoitusarkkitehti
Muuramen kunta
p. 014 659 661