

Muuramen kunta



PUNASILLAN ASEMAKAAVA Korttelit 854 – 859

31.12.2004

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MUURAMEN KUNTA PUNASILLAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee Muuramen kunnan Muuramen kylän tiloja RN:o 1:6620, 2:95, 5:349, 5:384, 5:213, 5:242, 6:134, 6:135, 6:186, 6:187, 6:229, 6:290, 6:340, 6:6359 ja 6:361.

Asemakaavalla muodostuvat korttelialueet 854 - 859 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katu-alueet.

Kaava-alueen sijainti:

Alue sijaitsee valtatie E63/E9 varrella noin 1,5 km keskustasta pohjoiseen.

Kaavan tunnus: 500 03 AK 04 – 002

Kaavan päiväys: Ehdotus 29.9.2004 / 31.12.2004

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Julia Virtanen, Muuramen kunta

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: Kuulutus 21.4.2004

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 15.- 28.9.2004

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä: 12.10.2004

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 3.11.-3.12.2004

Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä: 25.01.2005

Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 31.01.2005 26§

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa Autotalon yritysalueen läheisyyteen vetovoimainen liike- ja teollisuusaluekokonaisuus.

29.9.2004 / 31.12.2004

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	0
1.1	Tunnistetiedot	0
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	0
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	1
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteutuminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Suunnittelutilanne	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset	14
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.7	Nimistö	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	18
6.3	Toteutuksen seuranta	18

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Seurantalomake (tilastot)
- Havainnepiirros
- Asemakaavaehdotus mk 1:2 000 ja merkintöjen selitykset

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Keskustaajaman osayleiskaava 1997
- Valtatien tiesuunnitelmat / Keski-Suomen tiepiiri

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Punasillan kaava-alue sijaitsee ns. Autotalon alueen ympäristössä. Kunta hankki alueelta maata teollisuus- ja yritystoimintaa varten. Tällä hetkellä kunnalla on vapaita teollisuustontteja Teollisuuskylän alueella ja muutama liiketontti Setälän alueella. Reserviä ja vaihtoehtoja on vähän. Tavoitteena on muodostaa Autotalon yritysalueen läheisyyteen vetovoimainen liike- ja teollisuusaluekokonaisuus. Si-jainnista johtuen alueen toteuttamisessa huomioidaan näkyvyys valtatielle.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin keväällä 2004, jolloin se oli myös nähtävillä 2 viikon ajan. Kaavaluonnosta varten laadittiin vaihtoehtoja, joissa tarkasteltiin lähinnä alueen liikenne- ja ratkaisuja. Luonnosvaihtoehtoja neuvoteltiin alueen yrittäjien ja maanomistajien kanssa. Ennen valittua kaavaluonnosta neuvoteltiin vielä tiehallinnon ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavaluonnos valmistui päiväyksellä 18.8.2004/7.9.2004 ja se oli luonnoksena nähtävillä 15.-28.9.2004. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 3 kpl ja niiden johdosta luonnokseen tehtiin muutamia tarkistuksia.

Kaavaehdotus valmistui 29.9.2004 ja se oli virallisesti nähtävillä 3.11.-3.12.2004. Kaavasta pyydettiin lausunnot Tiehallinnolta ja ympäristökeskukselta. Kaavasta ei jätetty muistutuksia. Lausuntojen perusteella tehtiin muutamia vähäisiä korjauksia sekä Vanha nelostien tiealue jätettiin kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaa ei laitettu enää nähtäville. Korjatun kaavaehdotuksen hyväksyi Muuramen kunnanvaltuusto 31.1.2005.

2.2 Asemakaava

Punasillan alue on osoitettu liikerakentamisen ja teollisuustoimintojen tarpeisiin. Valtatien varrella painottuu liike- ja myymälätoiminnot ja näiden takana ympäristöhäiriötä tuottamattomat pienteollisuusyritykset toimistotiloineen.

Punasillantie on linjattu uudelleen ja se muodostaa alueen kokoojatien. Punasillantie on osa laajempaa tiesuunnitelmaa, joka aikanaan tulee kulkemaan myös moottoritien alitse nykyisen valtatieen jäädessä rinnakkaistieksi.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Alueen toteuttaminen jakaantuu kahteen osaan. Pohjoispuolen eli pääosin kunnan omistaman alueen toteuttaminen edellyttää Punasillantien uuden tielinjauksen sekä vesi- ja viemäriverkoston rakentamista, joka alkanee v. 2005.

Alueen eteläosan toteuttaminen, joka on yksityisten omistuksessa, riippuu Autotalontien rakentamisesta. Vesi- ja viemäriverkosto on alueen eteläosassa valmiina. Autotalontien toteuttamisesta kunta ja maanomistajat sopivat erikseen.

Kaavamerkinnot ovat joustavat, mutta alueen laadullista ilmettä halutaan valvoa ja ohjata. Tontin rajat ovat ohjeelliset, joka mahdollistaa erikokoisten tonttien joustavan lohkomisen /laajennukset yrittäjien tarpeisiin.

29.9.2004 / 31.12.2004

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee valtatie E63/E9 ja vanhan Nelostien välissä.



Alueen yleissijainti.

Ns. Autotalon yritysalue on vanha huoltamo- ja liikepaikka valtatievarrella. Toiminta on laajentunut viime vuosina ja alueen ympärille on poikkeusluvalla sijoittunut muutama teollisuusrakennus.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Valtatien varteen sijoittuu ns. Autotalo, jossa toimii useampi yrittäjä. Rakennukseen on tehty useita laajennuksia ja tontin eteläosaan on rakennettu kokonaan uusi hallirakennus. Tontin eteläosaan on valtatieltä oma yksisuuntainen liittymä, muutoin liikennöinti koko alueella on Punasillan tien kautta. Autotalon taakse sijoittuu alueen oma lämpökeskus.

Valtatien varteen Punasillan tien toiselle puolelle sijoittuu betoniasema (Lujabetoni Oy). Betonialueen lähiympäristö on hakattua metsämaata.

Autotalon taakse näkyvälle paikalle rinteeseen sijoittuu kaksi muuta teollisuusrakennusta. Vanhan Nelostien puolelle sijoittuu lisäksi yksi teollisuusrakennus, jossa sijaitsee myös asunto.

29.9.2004 / 31.12.2004

Vanhan Nelostien varrella on kolme hyväkuntoista rintamiestyyppistä omakotitaloa. Punasillantien varteen sijoittuu lisäksi yksi rivitalo.

Työpaikat ja palvelut

Alueella sijaitsee sekä työpaikkoja että palveluja. Yrityksiä on kaikkiaan yli 10 kpl ja työpaikkoja on noin 45-50 kpl.

Alueella toimivat yritykset (2004):

- LUJABETONI OY
 - MATEKO OY
 - INSINÖÖRITOIMISTO LINDBERG ISMO OY
 - JH-CHANGEMAN KY /ANTIK /AUTOTALO MUURAME
 - MUURAMEN AUTOTALON KAHVIO / PITOPALVELU
 - MUURAMEN TEHDASMYYMÄLÄT / AUTOTALO
 - MUURAMEN VARASTOMARKET
 - MÄKISEN AUTOHUOLTO JA KORJAAMO KY
 - PH-ERÄ /MUURAMEN AUTOTALO
 - RETEKO OY
 - ALE-SALE OY
 - KALUSTETUKKU KESKI-SUOMI
- Lisäksi alueella on bensiinin myyntiä.



Ilmakuva suunnittelualueelta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen teollisuusrakennukset kuuluvat kunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen läpi kulkee myös Rajahongan vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriinlinjat.

29.9.2004 / 31.12.2004

3.1.3 Luonnonympäristö

Alue on puoliksi rakennettua ympäristöä ja puoliksi hakattua metsämaata. Pie-
nestä Palojärvestä (kaava-alueen ulkopuolella) laskeva puro on vesilain 17a §:n
mukainen luonnontilainen uoma, jonka luonnontilaa ei saa vaarantaa. Puron ran-
nassa kasvaa lehtotähtimöä ja kevättähtimöä (vaarantunut laji).

Autotalon, entisen purkamon alueella on puhdistettu maaperä.

3.1.4 Maanomistus

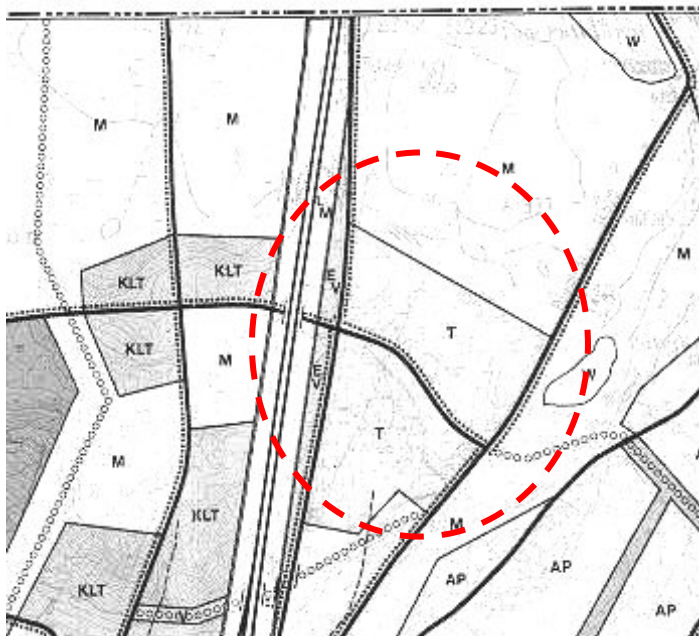
Alueen pohjoisosa on pääosin kunnan omistuksessa ja eteläosa yksityisten.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaavoitus; Keski-Suomen seutukaavan (5.vaihekaava) mukaisesti alue on
teollisuustoimintojen aluetta T 081. Moottoritieliikennevarauksen itäpuolella
kulkee rinnalla yhdystievaraus yt 353.

Parhailleen laaditaan maakuntakaavaa, joka tulee korvaamaan seutukaavan.

Yleiskaavoitus: Muuramen keskustaajaman osayleiskaavan kunnanvaltuusto on
hyväksynyt 19.12.1997. Suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu teolli-
suusalueeksi T. Moottoriliikennetien rinnalla kulkee yhdystie Jyväskylän suun-
taan. Teiden varsilla on varaukset kevytliikenneväylille. Teollisuusalueen ympä-
ristö on maa- ja metsätalousaluetta M.



Ote keskustaajaman yleiskaavasta.

Asemakaavoitus: Alueella ei ole asemakaavaa, mutta se on kunnallistekniikan
piirissä (kts. seuraava sivu).

Rakennusjärjestys; Muuramen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kun-
nanvaltuustossa 13.11.2000 ja se on tullut voimaan 2.1.2001.

29.9.2004 / 31.12.2004

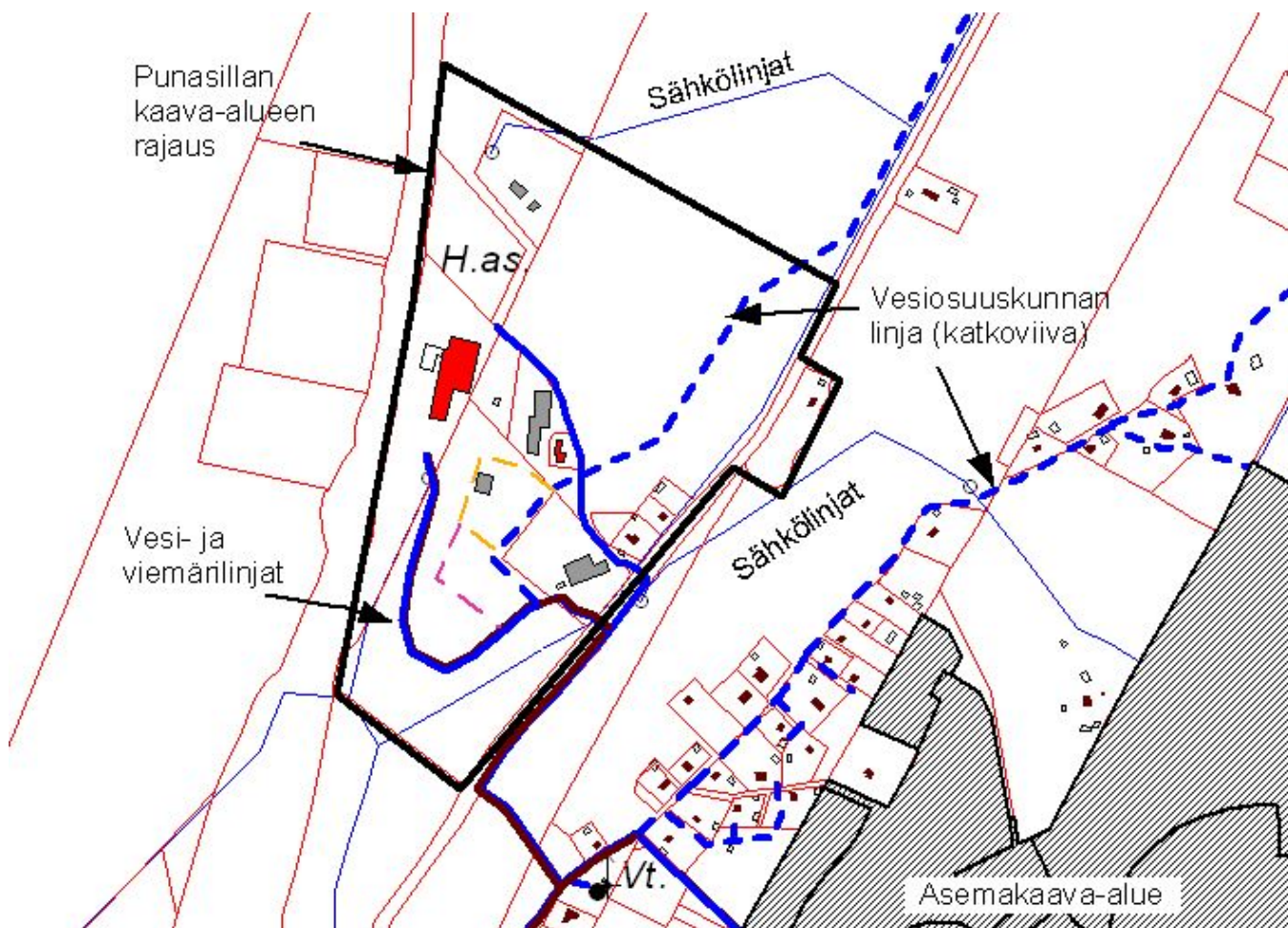
Pohjakartta; Kaava laaditaan numeerisesti skannatulle pohjakartalle. Kaavan pohjakartta tarkistetaan työaikana.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet; 1) Toimiva aluerakenne, 2) Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, 3) Kulttuuri- ja luonnonympäristö ja 4) toimivat yhteysverkot ja energiahuolto.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Muita aluetta koskevia käsittelyjä ja päätöksiä sekä suunnitelmia:

- Maa-alueen ostaminen, kh 3.11.2003 209§
- Valtatietä koskevat tiesuunnitelmat / Tiehallinto



Alueen suunnittelutilanne.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunta on hankkinut alueelta maata yritystoimintaa varten. Tällä hetkellä kunnalla on vapaita teollisuustontteja Teollisuuskylän alueella ja muutama liiketontti Setälän alueella. Reserviä ja vaihtoehtoja on vähän.

Autotalon yritysalue on rakentunut poikkeusluvilla. Alueen kehittäminen edellyttää jatkossa asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunta osti maata alueelta syksyllä 2003. Suunnittelutyö aloitettiin keväällä 2004.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät

B. Viranomaiset:

- Kunnan hallintokunnat
tekninen lautakunta, ympäristölautakunta
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto

C. Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Muuramen yrittäjät ry / Merja Immonen , Kivirinnanpolku 2, Muurame
merja.immonen@keskisuomentoimistomaailma.fi
- Jyväskylän seudun kehittämissyhtiö JYKES OY
- Pelastuslaitos
- Vattenfall Verkko Oy, Jyväskylän toimisto, PL 390, 40101 Jyväskylä
- Paikallinen ympäristöyhdistys / Muuramen-Säynätsalon
ympäristöyhdistys , Merja Nousiainen , Pyöppämäentie 48, MUURAME
- Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys ry / Tomi Hakkari, Järvilinnantie 15, 41330 Vihtavuori
- Jyväskylän seudun luonnonsuojeluyhdistys / Silja Parri, Terttumäentie 32, 40270 Palokka

Osallisten luetteloa voidaan tarvittaessa täydentää. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

4.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on ilmoitettu erikseen kuuluttamalla 21.4.2004.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Muuramen kunnan kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan ilmoitustaululla ja Muuramelaisessa. Kaavoituksen eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan myös edellä mainitun tavoin. Maanomistajat, jotka asuvat vieraspaikkakunnilla saavat tiedotteet postitse. Kaava-aineisto on nähtävillä myös internetissä osoitteessa www.muurame.fi.

Kunta on neuvotellut ja neuvottelee tarvittaessa erikseen alueen maanomistajien kanssa ja muiden osallisten kanssa. Luonnosvaihtoehdoista neuvoteltiin alueen yrittäjien kanssa 1.7.2004.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on ollut nähtävillä keväällä 2004, se lähetettiin postitse maanomistajille. Osalliset voivat antaa palautetta suunnitelman sisällöstä ja riittävytydestä koko suunnittelutyön ajan.

Kaavaluonnoksesta voi antaa kirjallisesti mielipiteitä kaavan nähtävilläolon aikana sekä ehdotusvaiheessa voidaan antaa tarvittaessa muistutus. Luonnos- ja ehdotusvaiheen kaavakartat lähetetään maanomistajille tiedoksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Työn alussa lähetettiin ympäristökeskukseen ja tiehallintoon osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja kommentoitavaksi. Alustavasta kaavaluonnoksesta on neuvoteltu tiehallinnon kanssa 16.8.2004 ja ympäristökeskuksen kanssa 30.8.2004. Ehdotusvaiheessa pyydettiin viralliset lausunnot.

Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Viranomaiset, joilta pyydetään lausunnot :

- Ympäristölautakunta
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto, Keski-Suomen tiepiiri

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa Autotalon yritysalueen läheisyyteen vetovoimainen liike- ja teollisuusaluekokonaisuus.

Alueen sijainnista johtuen alueen toteuttamisessa tulee huomioida näkyvyys valtielle.

29.9.2004 / 31.12.2004

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Viime aikoina alueen eteläosasta on myyty erikokoisia ja –muotoisia määräaloja. Nämä rakennuspaikat ja niiden tieyhteydet pyritään järjestämään kaavallisesti mahdollisimman järkevästi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**Osallisten tavoitteet**

Alueen yrittäjien ja maanomistajien kanssa pidetyssä neuvottelussa 1.7.2004 pidettiin Autotalon taakse sijoittuvan uuden tien tarpeellisuutta tärkeänä tavoitteena alueen eteläosan kehittämiseksi.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen tarpeelliseksi tuli selvittää ns. talonmiesasunnon salliminen kaava-alueella.



Maanomistustilanne vuoden 2004 alussa. Tilasta 6:187 on myyty kaksi määräalaa.

29.9.2004 / 31.12.2004

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Luonnosvaihtoehtoja laadittiin 4 kpl (A – D). Vaihtoehtoissa tarkasteltiin lähinnä alueen sisäisen liikenteen järjestelyjä. Alueen eteläosassa on yksityisen omistamia määräaloja, joiden liikenneyhteydet pitää kaavalla ratkaista. Kunnan omistaman maa-alueen osalta tarkasteltiin lähinnä tehokkuutta ja tonttijärjestelyjä.



Alueen yrittäjät pitivät parhaana vaihtoehtona ratkaisua C, jossa Autotalon taakse rakennetaan uusi katuyhteys suoraan Punasillantieltä huolimatta liittymäkohdan korkeuseroista ja alueen ahtaudesta (lämpökeskus). Suora yhteys on liikenteellisesti järkevin. Vaihtoehdot A, B ja D esittävät mahdolliset tielinjausratkaisut, mikäli C:n mukaista tietä Autotalon takaa ei voida toteuttaa. Alustavien

29.9.2004 / 31.12.2004

maastotarkastelujen perusteella tien rakentamista pidetään kuitenkin mahdollisena ja suunnittelua jatketaan sen mukaisesti.

Punasillan tien linjaus yleiskaavan mukaan on esitetty vaihtoehdossa C. Liittymäkohta Vanhaan Nelostiehen on kuitenkin näkemien johdosta huono, joten liittymä tulee siirtää pohjoisemmaksi, kuten muissa vaihtoehdoissa on esitetty.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tutkituista vaihtoehdoista pidettiin parhaimpana ratkaisuja C ja D yhdistelmää, jossa Autotalon takaa rakennetaan uusi tieyhteys ja Punasillan tietä linjataan pohjoisemmaksi parempaan liittymäpaikkaan. Vanha Punasillantie välittää alueen sisäistä liikennettä. Alueen luonteesta johtuen (liike- ja teollisuusrakentaminen) on tärkeää huomioida liikennöitävyys.

Luonnosvaiheen ratkaisua (tielinjaukset, kunnallistekniikka) tutkittiin vielä syksyn 2004 aikana maastossa.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihtoehtojen tarkastelu on tehty yhdessä alueen yrittäjien kanssa.

Luonnoksesta jätettiin 3 kirjallista mielipidettä. Keskimaa esitti ohjeellista rakennusala poistettavaksi ja polttoainemyynnin sallimista tontilla. Seppo Kärnä esitti tontille sallittavaksi asunnon rakentamista (talonmiesasunto). Raimo Lohikoski esitti valtatie liittymiin muutoksia siten, että Rannankylän risteyksen liittymäkaista tulisi jatkaa Autotalon ohi, jolloin ko alueelle kulkevien ei tarvitsi ajaa valtatie ollenkaan.

Kaavaluonnosta korjattiin siten, että polttoainemyynti sallitaan myös Keskimään tontilla valtatie varrella ja ko teollisuustontille sallittiin ns. talonmiesasunnon rakentaminen. Ohjeellista rakennusala ei poisteta, sillä merkitä ei ole sitova ja se kuitenkin havainnollistaa kaavan rakennetta. Valtatie liittymäasiat eivät kuulu kaava-alueeseen eikä suunnittelun piiriin, mielipide välitettiin tiedoksi Tiehallintoon.

Punasillan asemakaavaehdotukseen tehtiin lisäksi vähäisiä teknisiä tarkistuksia. Autotalolle meneville sähkölinjoille ja muuntamolle on osoitettu uusi parempi paikka ja kaikkien teollisuustonttien merkintöjä on tarkistettu (talonmiesasunto sallitaan kaikille teollisuustonteille).

Kaavaehdotusvaihe ja tehdyt korjaukset

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Tiehallinto ilmoitti lausuntoon, että Punasillan uuden tieliittymän lisäksi, myös vanhan liittymän paikalla (muuttuu kevytliikenneväyläksi, jolla tontilla ajo sallittu) on huomioitava näkemien tilatarve. Ko tiellä tulee varmistaa, ettei sitä käytetä läpikulkuun. Hautalanmäen tielle on varmistettava riittävä tilatarve kevytliikenneväylälle. Edelleen lausunnon mukaan Hautalanmäentie (Vanha nelostie) kuuluu niiden yleisten teiden joukkoon, jotka tulisi jatkossa kaavoittaa kaduiksi. Ko paikallistien muuttaminen kaduksi tulee kysymykseen viimeistään silloin, kun valtatie 9 tiesuunnitelmien mukaiset järjestelyt toteutuvat ja nykyinen valtatie jää rinnakkaistieksi.

29.9.2004 / 31.12.2004

Keski-Suomen ympäristökeskus ilmoittaa lausuntonaan, että kaava-alueen eteläosan virkistysalueen puron varrella esiintyy myös kevättähtimöä ja että V-alueelle tulee antaa lisämääräys, että ko alueella luonnon ominaispiirteet on säilytettävä.

Vastineena ilmoitetaan tiehallinnolle, että kaavaehdotukseen lisätään näkemäalueen merkintä myös Punasillantien vanhan liittymän kohdalle. Merkintä sijoittuu johtolinjan varauksen alle. Uuden Punasillantien parempi liittymäpaikka ja sujuvampi linjaus varmistanee käytännössä sen, ettei vanhaa kapeaa linjausta käytetä läpikulkuun. Hautalanmäentien eli Vanhan nelostien osalta katsotaan kuitenkin, että tieyhteys ei ole paikallinen vaan seudullinen. Tie on tällä hetkellä valtatie rinnakkaistie ja sen merkitys ei poistu kokonaan myös uusien suunnitelmienkaan myötä. Keski-Suomen tiepiirin laatimasta luokittelusuunnitelmasta ei olla samaa mieltä. Koska tiejärjestelyt ja luokitusta koskevia asiat eivät ratkea ja toteudu lähiaikoina, niin katsotaan tässä vaiheessa parhaaksi jättää tiealue kokonaan kaava-alueen ulkopuolelle. Asia ratkaistaan tulevaisuudessa. Tien toiselle puolelle jäävä rakennuspaikka on oleva ja se jätetään hyväksyttävään kaava-alueeseen mukaan. Vanha nelostien varteen on huomioitu lausunnon mukaisesti kevyen liikenteen tilantarve.

Vastineena ilmoitetaan ympäristökeskukselle, että kaavaehdotukseen V-alueelle lisätään halutun mukaisesti lisämerkintä (puron varrella on säilytettävä luonnon ominaispiirteet). Muutoksesta on lähetetty kirje maanomistajalle. Muutoin kaavaehdotukseen tehtävät korjaukset ovat lähinnä vähäisiä ja teknisiä, joten uudelleen nähtäville laittoa ei tarvita (MRA 32§).

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekla	13.4.2004;
Vireille tulo	21.4.2004
OAS nähtäville MRL 62§	26.4.-7.5.2004
Neuvottelu maanomistajien/yrityksien kanssa	1.7.2004
Neuvottelu tiehallinnon kanssa	16.8.2004
Neuvottelu ympäristökeskuksen kanssa	30.8.2004

- Kesällä 2004 mittauksia, paalutuksia.
- Kaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin useita luonnoksia, joiden pohjalta viimeisteltiin kaavaluonnos päiväyksellä 18.8.2004.

Tekla	7.9.2004
Kaavaluonnos nähtäville MRA 30§	15. – 28.9.2004.

Kaavaehdotus	29.9.2004
Tekla	12.10.2004
Kunnanhallitus	18.10.2004
Kaavaehdotus nähtäville MRA 27§	3.11.-3.12.2004
Korjattu kaavaehdotus	31.12.2004
Tekla	11.01.2005
Kunnanhallitus	25.01.1005
Kunnanvaltuusto	31.01.2005

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava on osoitettu tavoitteiden mukaisesti liike- ja teollisuusalueeksi. Punasillantietä on linjattu uudelleen ja se muodostaa alueen kokoojatie. Kaavaratkaisu huomioi valtatielle laaditut tiesuunnitelmat.

Kaavamerkinnot on laadittu joustavasti siten, että se mahdollistaa monipuolista pienyritystoimintaa alueella. Tontin rajat ovat myös ohjeelliset.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu seuraavia aluevarauksia :

Kaavamerkintä	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²
KL – T	5,31	26 573
TY – 1	8,18	40 905
TY – 2	3,19	15 960
T	0,88	4 390
V	3,58	-
Kadut ja tiealueet	2,20	-
Yhteensä	23,35	87 828

Ohjeelliset tontit :

Kaavamerkintä	Olevat	Uudet
KL – T	1	4
TY – 1	1	11
TY – 2	6	-
T	1	-
Yhteensä	9	15

5.1.2 Palvelut

Alueella on erilaisia yksityisiä palveluja ja kaavan toteutuminen edelleen lisää niitä. Muuramen keskustan palvelut ovat lisäksi noin 1,5 km:n etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on rakentunut poikkeusluvoin turvin ilman kokonaisvaltaisempaa suunnittelua, joten asemakaava liikennejärjestelyineen ja kaavamääräyksineen parantaa alueen kehittämistä laadukkaaksi liike- ja teollisuusympäristöksi.

Alueelle sijoittuu yksi teollisuustontti T, jolle sijoittuu betoniasema. Muutoin kaavamerkinnot sallivat vain teollisuusrakentamisen TY, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Koko alueelle halutaan sijoittaa myös myymälä- ja toimistotiloja.

Alueen sijainnista johtuen kaava sisältää toteuttamista ohjaavia määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KL-T ; Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,50$.

Autotalon (859/1) ja Keskimaan (854/1) tonteilla sallitaan myös polttoaineiden jakeluasemat (pj-alueen osa).

Liike- ja toimistotilojen rakenteet on tehtävä niin, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa 45 dB (me-1;määräys).

Korttelissa 859 tontilla 1 ja 2 sijaitsee sähkölinja, jolle on esitetty uusi parempi sijoituspaikka tonttien 2 ja 3 rajalle, uusi sijoituspaikka on esitetty myös muuntamolle Autotalontien päähän (et). Sähkölinjan siirrosta tulee maanomistajan sopia sähkölaitoksen kanssa (Vattenfall Oy).

TY-1 ; Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämätön asunto sallitaan rakentaa teollisuusrakennuksen yhteyteen. Palo- ja räjähdysvaarallisia tiloja sisältäviin rakennuksiin ei asuintiloja kuitenkaan sallita eikä erillisiä pientaloja saa rakentaa.

Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,50$.

Asemakaavamääräys: TY-1 ja TY-2-korttelialueilla tulee asunnon ja niiden piha- ja oleskelualueet suojata siten, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston ohjearvoja.

TY-2 ; Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa toimintaan liittyviä myymälä- ja toimistotiloja. Kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömät asunnot sallitaan erikseen osoitetulla ao-alueella.

Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,50$.

Asemakaavamääräys: TY-1 ja TY-2-korttelialueilla tulee asunnon ja niiden piha- ja oleskelualueet suojata siten, ettei melutaso ylitä valtioneuvoston ohjearvoja.

Korttelissa 858 on puron varren puoleinen osa osoitettu **s-1**; alueen osa, jolla ei saa suorittaa luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Puro on vesilain 17a §:n mukainen luonnontilainen uoma, jonka luonnontilaa ei saa vaarantaa. Puron rannassa kasvaa lehto- ja kevättähtimöä.

T ; Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,50$.

Korttelissa sijaitsee betoniasema.

Seuraavat asemakaavamääräykset koskevat koko kaava-aluetta:

Rakennukset tulee korttelittain noudattaa julkisivun ja kattomuodon suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Valtatien puoleisissa julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristökuvallisiin seikkoihin.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä varastointiin tai liikenteeseen on istutettava pensaita tai puita.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto tai niiden yhdistelmä. Pelkästään yhteensuuntaan kallistuvia kattoja ei sallita.

Ulkovarastointiin käytettävät tontit osat on aidattava valtatielle näkyviltä osilta riittävän korkealla aidalla.

Jätehuoltoalueet on aidattava muusta ympäristöstä vähintään 150 cm korkealla aidalla.

Jätevesien pumpppaus on järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muutoin mahdollista.

Autopaikkamääräykset:

KL-T korttelialueilla 1 autopaikka / 50 krs-m².

TY-1 ja TY-2 korttelialueilla 1 autopaikka / 50 krs-m² (teollisuus- ja liiketila) sekä 1 autopaikka / asunto.

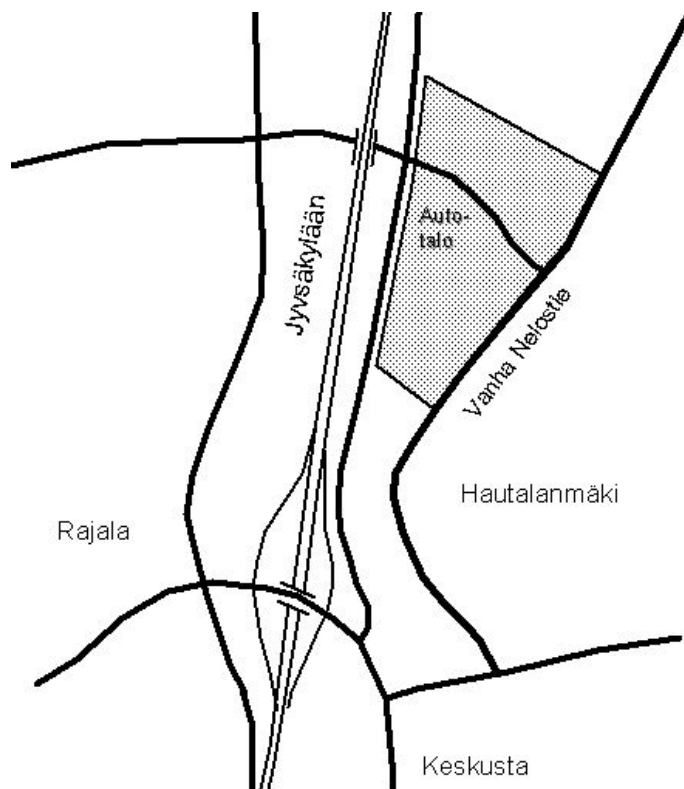
Korttelialueiden sisällä on lisäksi varauksia sähköjohdoille ja kunnallistekniselle verkostolle sekä huoltoyhteydelle (h). Vaarallisiin tonttiliittymän kohtiin on osoitettu myös liittymäkieltoja. Tontin rajat ovat ohjeellisia, jotta kiinteistöjen muodostaminen voidaan toteuttaa joustavasti pienyrittäjien tarpeisiin.

5.3.2 Muut alueet

Punasillantie muodostaa alueen kokoojatien yhdistäen valtatie ja Vanhan Nelostien. Tulevaisuudessa Punasillantie tulee alittamaan moottoritien ja nykyinen valtatie jää rinnakkaistieksi. Alueen kevytliikenne tullaan ohjaamaan Muuramen keskustaan suuntaan lähinnä Vanhaa Nelostien vartta.

Kaavaehdotuksesta saadun lausunnon jälkeen Vanha nelostien tiealue (LT) poistettiin kaava-alueesta. Tiehallinto edellyttää tien muuttamista katualueeksi ja kunta on asiassa toistaiseksi eri mieltä. Asia ratkaistaan tulevaisuudessa.

29.9.2004 / 31.12.2004



Alueen eteläosan rinteet ja puron ympäristö on osoitettu virkistysalueeksi V. Pohjoisosassa on kaksi pientä virkistyskaistaa lähinnä tieyhteyksien reservinä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava sallii ja tukee alueen kehittämistä laadukkaaksi yritysalueeksi.

Kaavamääräykset ohjaavat yhtenäiseen rakentamistapaan ja valtatie varren näkymiin kiinnitetään jatkossa huomiota.

Alueella olevat pientalot säilyvät, vaikkakin alueen luonne muuttuu lähiympäristössä. Pientalot sijoittuvat maastollisesti edullisiin paikkoihin melun ja näkyvyyden suhteen. Pienteollisuustonteilla, joilla voi asua, on myös kysyntää. Ko tonteille on huomioitu myös laajennustarpeet. Muille TY-1 teollisuustonteille voidaan rakentaa ns. talonmiesasunto, mutta erillisiä pientaloja ei näille voida sijoittaa.

Alueen liikennemäärät ja etenkin raskas liikenne kasvaa alueella. Alueen sijainnista johtuen liikennemäärien kasvu ei aiheuttaa haittaa läheisille asuntoalueille Hautalanmäellä. Liikenne ohjautuu luonnollisesti valtatielle päin. Alueen kevytliikenne tullaan tulevaisuudessa ohjaamaan pääasiassa Vanhaa Nelostietä pitkin Muuramen keskusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue muuttuu lähes kokonaisuudessaan rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole mitään erityisiä luonnon- tai virkistysarvoja lukuun ottamatta Pieni

Palojärven puron vartta. Puronvarsi on korttelialueen osalta osoitettu säilytettäväksi (s-1). Eteläosan rinnealue puroineen jää rakentamisen ulkopuolelle.

Kaava-alueen ja Hautalanmäen asuntoalueen väliin (kaavan ulkopuolelle) jää yleiskaavan mukainen rakentamaton alue hyväksi suoja-alueeksi. Metsäinen rinnealue rajaa alueen myös maisemallisesti.

5.4.3 Sosiaaliset ja muut vaikutukset

Alueen kehittyminen lisää Muuramen kunnan näkyvyyttä valtatievarrella. Alue tuo laadukkaita tontteja elinkeinoelämän tarpeisiin, joten sillä on erittäin positiiviset vaikutukset yhdyskuntatalouteen.

Alue vahvistaa ja monipuolistaa myös taajamarakennetta. Vanha Autotalon alue liittyy kiinteämmin Muuramen kunnan palvelurakenteeseen.

Alueella asuvien elinympäristö muuttuu. Alue tukee yrittäjäperheitä. Nykyiset asunnot sijaitsevat lähinnä Vanhan Nelostien puolella, joka maastollisesti on edullista. Punasillan tien uusi linjaus vähentää liikennettä nykyisten pientalojen kohdalta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien ja alueen kasvava liikenne aiheuttaa melua. Tiesuunnitelmien mukaiset moottoritieratkaisut siirtävät tulevaisuudessa melua kuitenkin alueelta pois päin ja nykyinen valtatie jää rinnakkaistieksi.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Vanha Punasillantie linjataan uudelleen, nimi säilytetään kokoojatieksi. Uutena kadunnimenä on Autotalontie. Aluetta kehitetään jatkossa **Punasillan yritysalueena** vanhan Autotalon -nimen sijaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Punasillan kaava sisältää alueen toteuttamisesta havainnekuvan.

Kaavamerkinnot on pyritty tekemään joustavaksi, mutta alueen laadullista ilmettä halutaan valvoa ja ohjata. Tontin rajat ovat ohjeelliset, joka mahdollistaa erikokoisten tonttien joustavan lohkomisen /laajennukset yrittäjien tarpeisiin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Punasillantien uusi tielinjaus ja kunnallistekniikka tulee ensi vaiheessa toteutettavaksi, jotta uusia tontteja päästään toteuttamaan. Alustavan aikataulun mukaisesti tien rakentaminen aloitetaan vuonna 2005.

Autotalontien toteuttamisesta neuvotellaan ja sovitaan erikseen alueen maanomistajien kanssa. Tontit ovat kaikki yksityisten omistuksessa. Alueella olevan sähkölinjan siirrosta tulee maanomistajan sopia sähkölaitoksen kanssa. Sähkölinja rajoittaa tällä hetkellä tontin käyttöä, joten linjalle ja muuntamolle on osoitettu uusi parempi paikka.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnalla on tärkeä rooli toteutuksen valvonnassa. Alueen laadukkaan ilmeen ja siten myös Muuramen julkisivun säilyttäminen on vaativa tehtävä.

TILASTOLOMAKE	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Aluevälj. luku	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2
KL-T II	5.255	100		26275	0.50	1.50	5.255	26275
K YHTEENSÄ	5.255	100	23	26275	0.50	1.00	5.255	26275
TY-2 II	3.227	26		16135	0.50	1.50	3.227	16135
TY-1 II	8.150	66		40750	0.50	1.50	8.150	40750
T II	0.926	8		4630	0.50	1.50	0.926	4630
T YHTEENSÄ	12.303	100	53	61515	0.50	1.00	12.303	61515
YHTEENSÄ	17.558		74	87790			17.558	87790
							0.000	0
V	3.579	100					3.579	0
V YHTEENSÄ	3.579	100	15				3.579	0
							0.000	0
LT	0.000						0.000	0
L YHTEENSÄ	0.000	100	0				0.000	0
							0.000	0
pp/t	0.184	9	100				0.184	0
YHTEENSÄ	0.184	100	1				0.184	0
							0.000	0
Kadut	2.032	100					2.032	0
KADUT, TIET	2.032	100	9				2.032	0
KAAVA-ALUE YHT	23.353		100	87790	0.38	1.66	23.353	87790