

30.10.2006/20.2.2007



MUURAMEN KUNTA

RAJALANTIEN JATKON ASEMAKAAVA

KORTTELIT 501 (osa) ja 502 (osa) SEKÄ
NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS- JA KATUALUEET

1	TIIVISTELMÄ	2
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
1.2	Asemakaava	2
1.3	Asemakaavan toteuttaminen	2
2	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	2
2.1.3	Rakennettu ympäristö	3
2.2	Suunnittelutilanne	3
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	7
3.2.1	Osalliset	7
3.2.2	Vireilletulo	7
3.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
3.2.4	Viranomaisyhteistyö	8
3.3	Asemakaavan tavoitteet	8
3.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
4.1	Kaavan rakenne	8
4.1.1	Mitoitus	8
4.1.2	Palvelut	8
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
4.3	Aluevaraukset	9
4.3.1	Korttelialueet	9
4.3.2	Muut alueet	9
4.4	Kaavan vaikutukset	9
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
4.4.3	Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	9
4.5	Ympäristön häiriötekijät	10
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	10
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	10
5.3	Toteutuksen seuranta	10

LIITEAINEISTO

1. Luonto- ja maisemaselvitys
2. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma
3. Havainnekuva
4. Tilastolomake

Muuramen kunta RAJALANTIEN JATKON ASEMAKAAVA

Asemakaavan selostus, joka koskee 30.10.2006 päivättyä kaavakarttaa.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

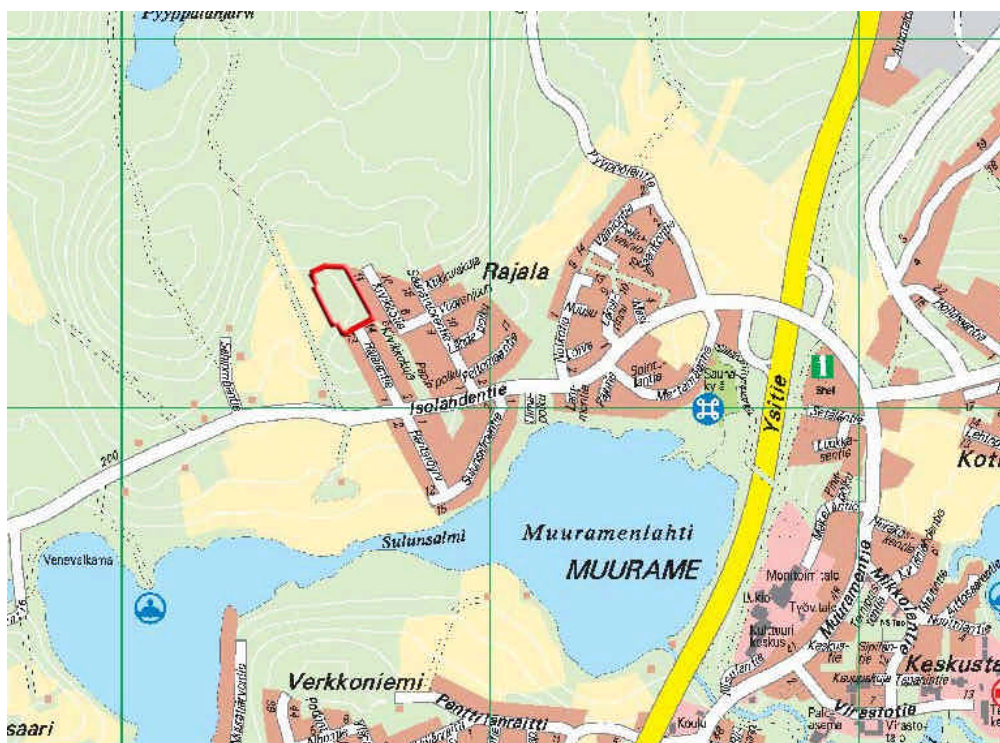
Asemakaava koskee tiloja Kaivomäki 3:329, Aaltola 3:328 ja Lehtilehto 3:344 Muuramen kunnan Muuramen kylässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat osat kortteleita 501 ja 502 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

ALUEEN SIJAINTI

Alus sijaitsee Muuramen Rajalan alueella noin 1,5 km Muuramen keskustasta luoteeseen.

Kaava-alueen koko on noin 2,5 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Muuramen tekninen lautakunta teki alueen kaavoitusta koskevan päätöksen maanomistajan aloitteesta 8.11.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.2.2006.

Alueelle laadittiin vaihtoehtoisia asemakaavaluonnoksia maaliskuukuuussa 2006. Ympäristöselvityksen tulosten selvittyä päädyttiin vaihtoehtoista väljempään kaavaratkaisuun, joka asetettiin kesällä 2006 muun valmisteluaineiston kanssa nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 30§:n mukaisesti ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot.

Kaavaehdotus valmistui 30.10.2006 ja se oli nähtävillä 8.12.2006-12.1.2007. Ehdotuksesta ei nähtävilläoloaikana jätetty muistutuksia.

1.2 Asemakaava

Kaava-alueelle sijoitetaan pientalotontteja, joista kaksi on jo poikkeusluvilla rakennettuja.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Tarkkaa toteutusaikataulua ei ole suunniteltu. Asemakaavasta tullaan laatimaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää nykyisen Rajalantien pään ympäristön. Alue rajautuu Rajala I:n pientaloalueeseen. Kaava-alueelle on voimassa olevan kaavan kylkeen on jo poikkeusluvilla rakennettu kaksi omakotitaloa.

2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alueen eteläosa on rakennettua ympäristöä. Keskiosa on entistä peltoa, joka kasvaa nuorta lehtipuustoa. Alueen pohjoisosa on kuusivalaista metsää.

Alueelle kaavaa varten laadittu luonto- ja maisemaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Selvitystä varten tehdyssä inventoinnissa havaittiin liito-oravien jätöksiä alueen pohjoiskulman sekä luoteisosan kuusien juurelta. Alue on ilmeisesti Seunavuoren eteläosan liito-oravareviirin reuna-aluetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaava-alueella asuu kaksi perhettä.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Rajalan alue on melko väljästi rakentunutta omakotiasutusta. Tien alkupään talot on rakennettu 1970-luvulla ja loppupään talot 1990-luvulla. Talot edustavat tyylillisesti eri vuosikymmeniä ja siitä sekä melko suurista tonteista johtuen yleisilme on jonkin verran sekava

Rajalantie on pitkä, kapea ja suora katu, jonka visuaalisesti katkaisee melko terävä mäenkumpare.

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle liikkuminen tapahtuu Rajalantietä pitkin. Katualue on poikkileikkaukseltaan kahpeahko (alle 10 m) ja pituusleikkaukseltaan jyrkähkö, mutta mitoitukseltaan ja geometrialtaan päätyväksi asuntokaduksi riittävä.

Suojeluarvot

Alueella tai sen ympäristössä ei sijaitse erityisen arvokasta rakennuskantaa.

Ympäristöhäiriöt

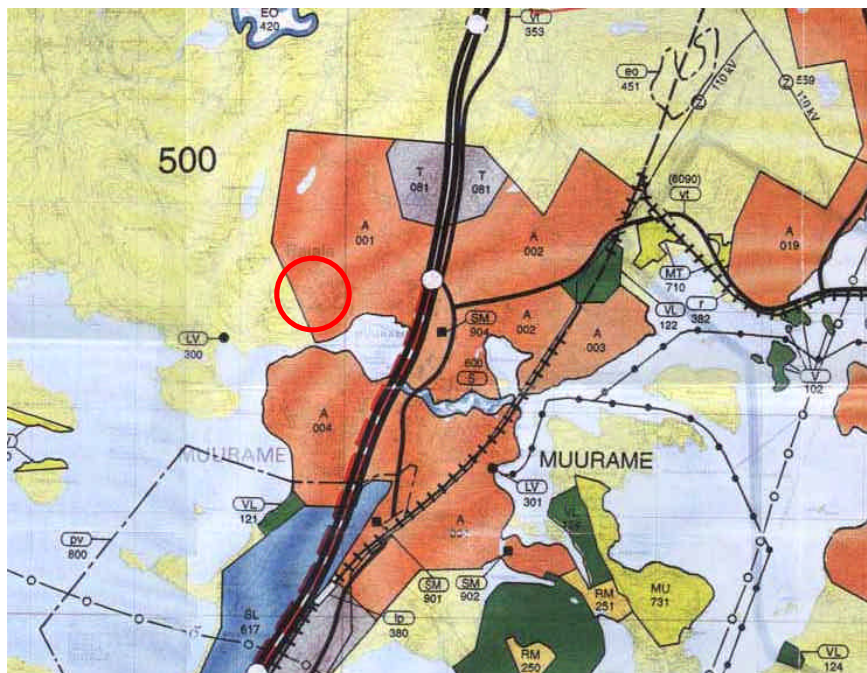
Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

2.2 Suunnittelutilanne

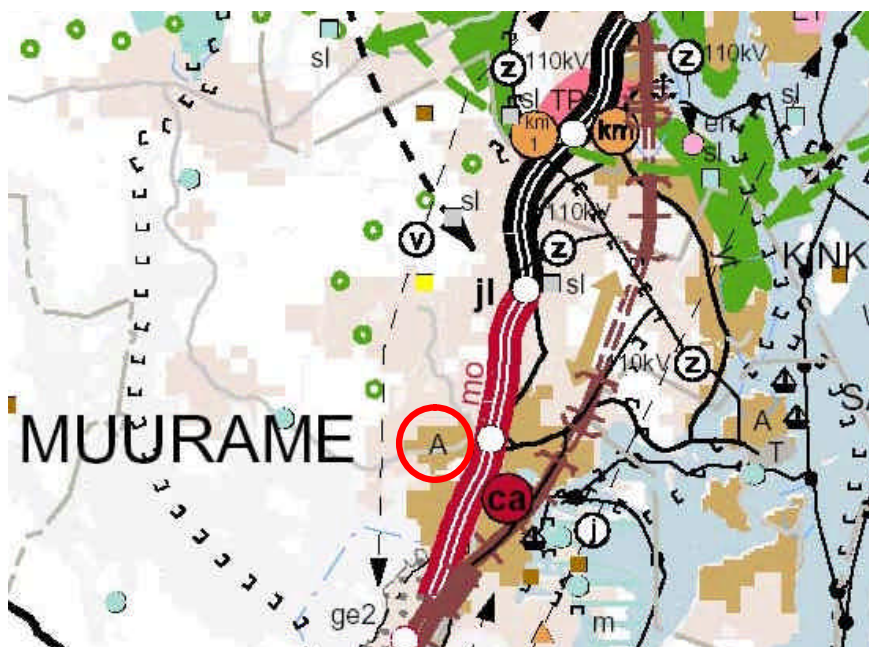
- Keski-Suomen seutukaavan 5. vaihekaava. 2.8.1999.
Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat seutukaavamerkinnot:

A 001

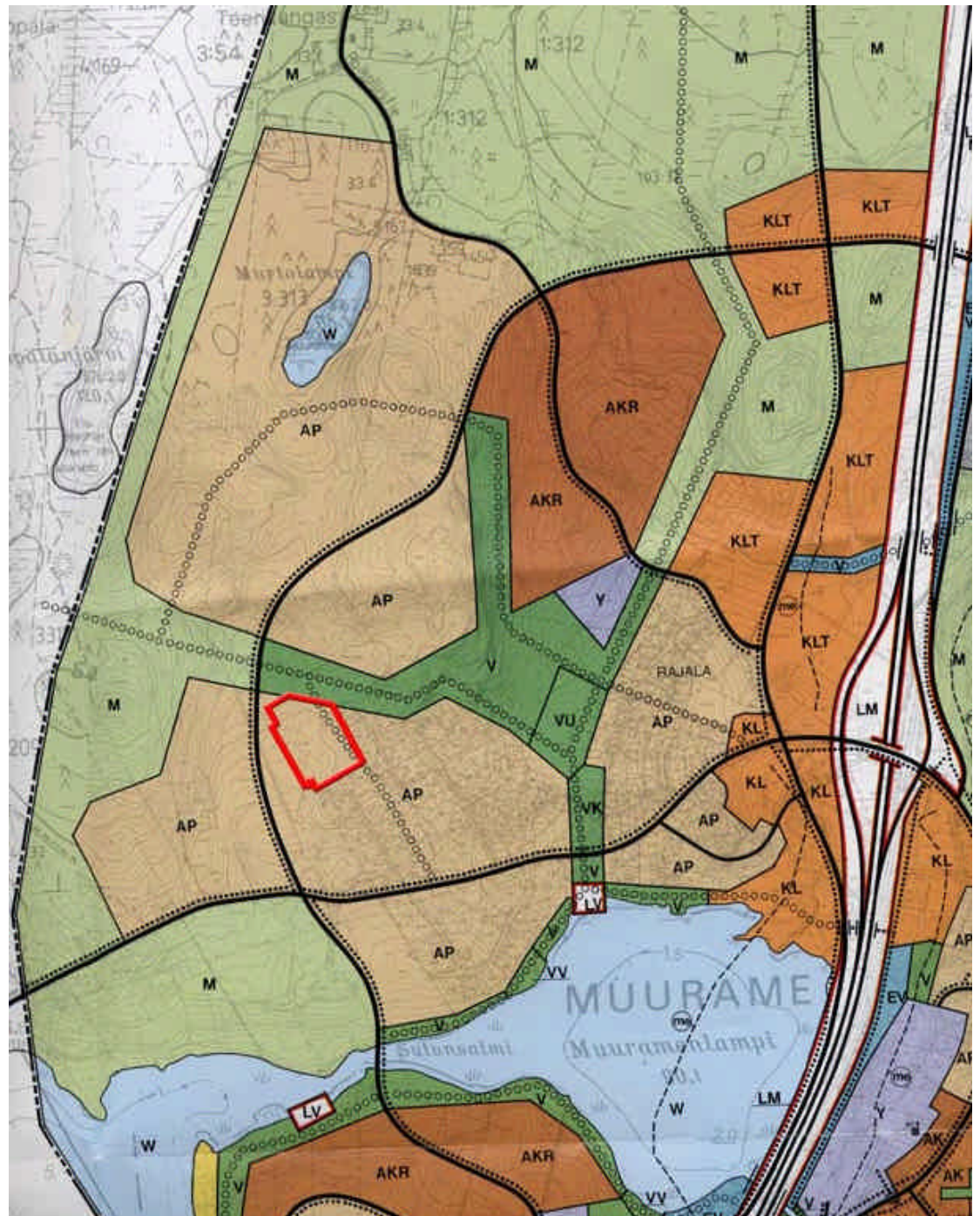
Rajala. Osaksi rakennuskaavoitettu, huomattavia
lisärakennusmahdollisuuksia tarjoava taajaman kasvusuunta.



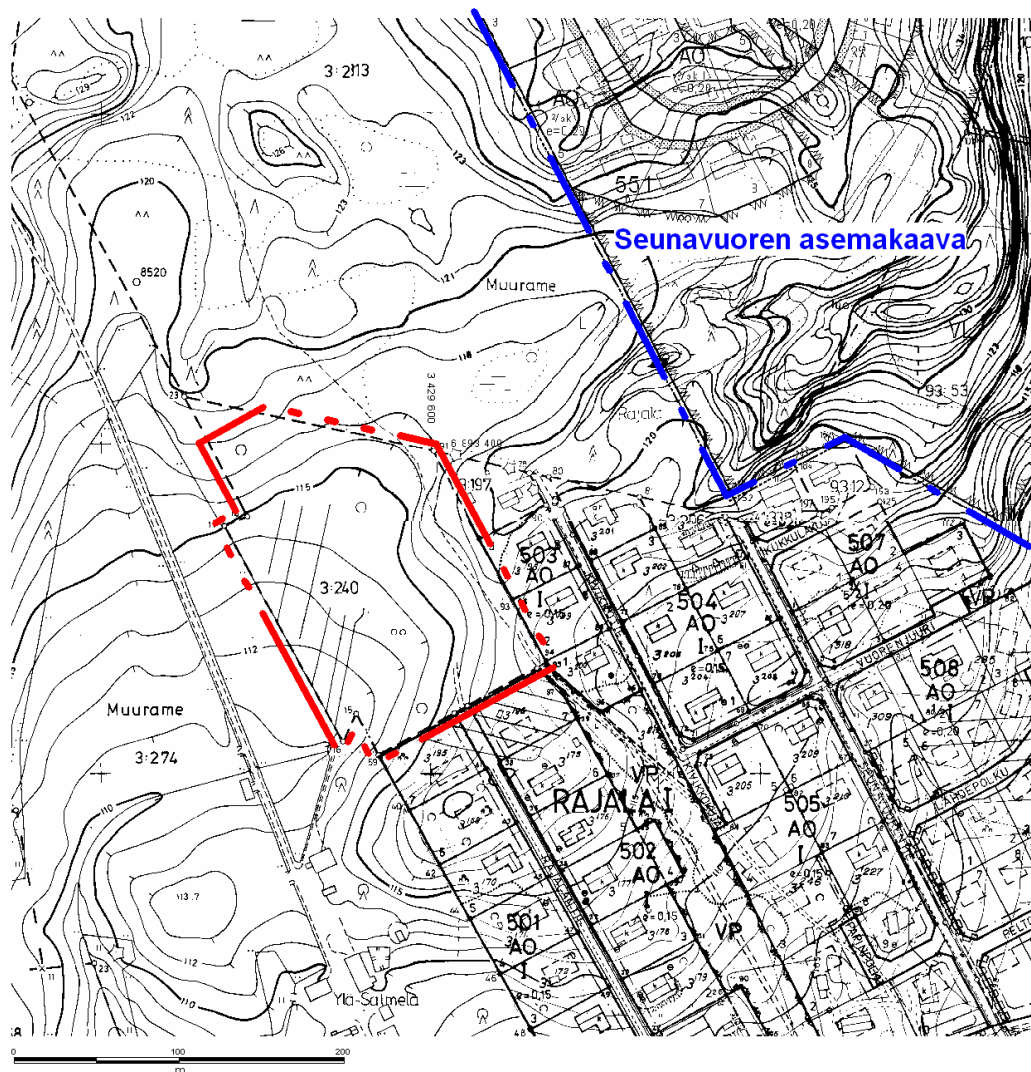
- Keski-Suomen maakuntakaavaluonnos 20.1.2006



- Muuramen osayleiskaava, kunnanvaltuuston hyväksymä



- Voimassa oleva asemakaava



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Muuramen tekninen lautakunta teki kaavoitusta koskevan päätöksen kokouksessaan 8.11.2005.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Yleisesti

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset voidaan ryhmitellä seuraavasti:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat.

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Museovirasto

Kunnan hallinto

- kunnanvaltuusto
- kunnanhallitus
- lautakunnat

Etujärjestöt ja muut tahot

- asukas- ja kyläyhdistykset
- energia- ja teleyhtiöt
- luonnonsuojelupiiri

3.2.2 Vireilletulo

Muuramen tekninen lautakunta teki alueen kaavoitusta koskevan päätöksen 14.2.2006. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.2.2006 ja lautakunta asetti sen ja kaavan vireilletulopäätöksen 14.2.2006 yleisesti nähtäville 23.2.-2.3.2006 Muuramen kunnan tekniselle osastolle.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavoituksen valmisteluaineistoa ja kaavaluonnoksia on esitelty kaavan valmistelun aikana kunnan teknisellä osastolla sekä Muuramen internet-kotisivuilla www.muurame.fi. Kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 22.6.-18.8.2006 ja siitä saatiin 2 lausuntoa sekä 1 mielipide, joiden johdosta kaavaratkaisuun ei tehty

tarkistuksia. Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.12.2006-12.1.2007 eikä siitä jätetty muistutuksia.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on neuvoteltu sen laadinnan aikana Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteina on

- Taajamarakenteen tiivistäminen
- Uusien pientalotonttien osoittaminen
- Viihtyisän, toimivan ja turvallisen asuinympäristön muodostuminen
- Olevan infrastruktuurin hyödyntäminen ja tulevien ratkaisujen ennakointi
- Virkistysyhteyksien ja mahdollisten luontoarvojen säilyttäminen

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan tonttimäärän osalta. Ympäristöselvityksen perusteella päädyttiin esittämään vaihtoehdoista väljempää, jossa koko pohjoisosa on lähivirkistysaluetta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuvat laajennukset voimassa olevan kaavan kortteleihin 501 ja 502.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on n. 2,5 ha., josta korttelialuetta on 1,2 ha, lähivirkistysaluetta 1,2 ha ja katualuetta 0,1 ha. Alueen rakennusoikeus on yhteensä n. 1435 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu näin 0,06.

4.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole osoitettu uusia julkisia tai yksityisiä palveluja. Palvelut sijaitsevat pääasiassa Muuramen keskustassa.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat kaavaratkaisussa. Liito-oravien ruokailupaikat ja kulkureitit säilyvät kaavassa. Rajalantien päätteen ympäristö jäsentyy kaavaratkaisun mukaisten uusien tonttien rakentamisen toteutuessa.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue. Omakotitalotontteja, joiden suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}k$ I u $\frac{1}{2}$, tai I tehokkuus $e=0,15$.

AP Asuinpientalojen korttelialue. Kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,07$.

4.3.2 Muut alueet

VL Kaava-alueen pohjoisosassa on lähivirkistysalue, jolle on osoitettu liito-oravahavaintojen perusteella s-1- ja luo-1-osa-alueet sekä lisääntymis- ja levähdyspaikkoina käytetyt puut suojeltavina.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tiivistää Rajalan asuntoaluetta. Samalla poikkeusluvin rakennetut omakotitalot tulevat asemakaavoituksen piiriin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Havaittu liito-oravareviiri huomioidaan kaavaratkaisussa siten, että lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä niiden välisen kulkureitti jäävät lähivirkistysalueelle erityisiksi s-1- ja luo-1-osa-alueiksi.

4.4.3 Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen tapahtuu rakennetun infrastruktuurin piirissä. Koska kaavoitettava alue on pieni ja rakentaminen vähäistä, ei siitä synny merkittäviä sosiaalisia tai yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

4.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat asetuksen ja ministeriön ohjeiden mukaiset.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan ehdotusvaiheessa alueen katu- ja kunnallistekniikan ratkaisuihin laadittiin yleissuunnitelma. Maanomistaja on kaavan ehdotusvaiheessa laatinut kunnallistekniikan rakennussuunnitelmat ja tarkemman kustannusarvion kunnan kanssa tehtävää maankäyttösopimusta varten.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavasta on laadittu maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Alue toteutuu sopimuksen allekirjoituksen ja kaavan hyväksymisen jälkeen tontikohtaisesti. Tarkkaa toteutusaikataulua ei ole suunniteltu.

5.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta on kunnan teknisellä- ja rakennusvalvontaosastolla. Kaavan toteutus perustuu laadittuun maankäyttösopimukseen kunnan ja maanomistajien kesken

Jyväskylässä 30.10.2006/20.2.2007

Pöyry Environment Oy

Ilkka Jalkanen
dipl.ins. SNIL

Ora Nuutinen
dipl.ins