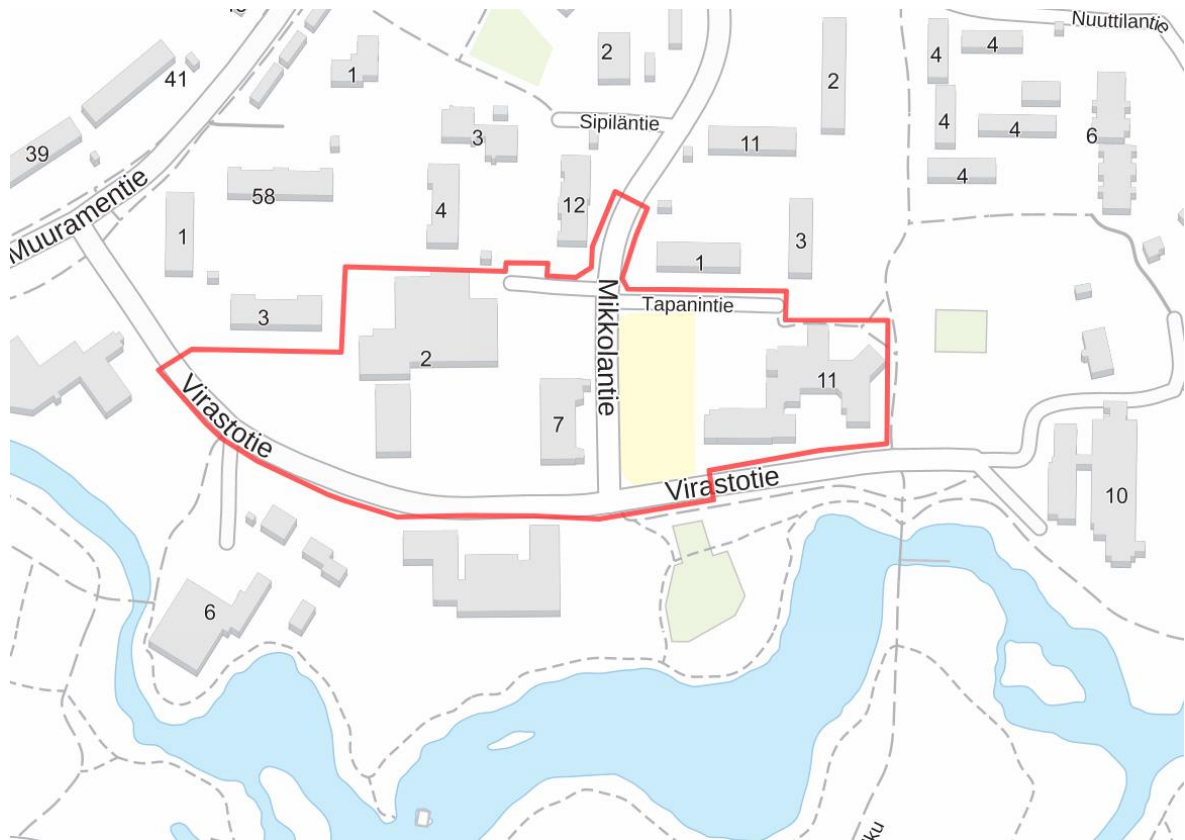


MUURAMEN KUNTA

Keskustan asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Muuramen kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 25.9.2023 § 96



22.8.2023

Perus- ja tunnistetiedot

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Muuramen kunta

1.1.2 Kunnanosa

Keskusta

1.1.3 Kaavan nimi

Keskustan asemakaavamuutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 109 ja 113, katualueita Manninkuja, Mikkolantie, Tapanintie ja Virastotie sekä yleistä paikoitusalueita.

Kiinteistöt:

–500-402-162-1	–500-402-4-181
–500-402-162-11	–500-402-4-212
–500-402-162-9	–500-402-88-1
–500-402-2-243	–500-402-88-2
–500-402-2-243	–500-402-89-0

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 109 ja 113, katualueet Manninkuja, Mikkolantie, Tapanintie ja Virastotie sekä yleinen paikoitusalue ja puisto.

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

14.12.2022

1.1.8 Käsittelypäivämääriä

- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (3.10.2022 § 107)
- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (18.4.2023 § 50)
- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (13.6.2023 § 77)
- Kunnanhallitus (19.6.2023 § 200)
- Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (22.8.2023 § 93)
- Kunnanhallitus (4.9.2023 § 243)
- Kunnavaltuusto (25.9.2023 § 96)

1.2 Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue

Suunnittelukohteena on 3,3 ha kokoinen alue Muuramen ydinkeskustassa. Alueen maanomistajia ovat Muuramen kunta, Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus, Osuuskauppa Keskimaa ja Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie. Kaavamuutoksen vaikutusalueita on Muuramen keskustaajama.

22.8.2023

Perus- ja tunnistetiedot

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	40
6	Kaavan vaikutukset.....	45
7	Asemakaavan toteutus.....	51

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaupallinen selvitys 2021
3. Hulevesien hallintasuunnitelma 2022
4. PIMA – tiedot 2023
5. Katuyleissuunnitelma
6. Seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Yleiskaava selvityksineen
- Voimassa olevat asemakaavat

Ydinkeskustan kehittämissuunnitelmat:

- 90 – luku; kehittämisohjelma (Jykes)
- 1996 Keskustan kehittämisprojekti (kunta, yrittäjät, asukkaat ja kiinteistönomistajat)
- 1998 Kehittämissuunnitelma (Keskustakehitys, Turtiainen, LT)
- Kehittämistyöpaja 2013 (FCG)
- Kehittämissuunnitelma 2014 (WSP)
- Ydinkeskustan suunnittelu 2019 (FCG)

Selvityksiä

- Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä JYSELI 2025, Jyväskylän kaupunki 2009
- PALKKI - palveluverkkoselvitys, 2014
- Varhaiskasvatuksen, esi- ja perusopetuksen palveluverkko 2018
- Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointi 2012
- Muuramen kunnan rakennuskulttuurin inventointiaineistot vuosilta 1981 ja 1986

Tietolähteitä

- Kiinteistötietojärjestelmä KTJ
- Maanmittauslaitoksen avoimet tietolähteet
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma
- Maankamara – karttapalvelu, GTK
- Kunnan pöytäkirjat
- Tilastokeskus

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 03.10.2022 Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta hyväksyi kaavan käynnistämissopimuksen ja OAS:n
- 17.11.2022 Kaavan käynnistämissopimuksen valitusaika loppui
- 12.12.2022 Lausuntopyyntö OAS: sta viranomaisille
- 14.12.2022 Vireille tulon kuulutus Muuramelaisessa
- 14.12.2022 – 28.12.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä
- 26.04.2023 – 09.05.2023 Luonnos nähtävillä
- 22.06.2023 –11.08.2023 Ehdotus nähtävillä
- 22.08.2023 Käsittely Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnassa

2.2 Asemakaava

Asemakaava muuttaa Mikkolantien katulinjausta kasvattaen korttelia 109 ja mahdollistaen sinne kaupallista lisärakentamista. Korttelin käyttötarkoitus muuttuu asuin–liike – korttelista (AL) puhtaasti liikekortteliksi (KL). Korttelissa 113 asemakaava päivittyy toteutuneen tilanteen mukaiseksi rakennusalan, rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen suhteen (Yleisten rakennusten korttelialue Y).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Mikkolantien rakentaminen edellyttää myös asemakaavan mukaista katusuunnitelmaa.

22.8.2023

Lähtökohdat

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Muuramen keskustan kehittymisen historiaa

1782



- Tie Jyväskylään, silta Muuramejoen yli
- Asutus on tiiviisti rakennettu kylätonteilla
- Syrjempänä on yksittäisiä taloja tai torppia

Kuvalähde:
www.vanhakartta.fi

1840 – luku

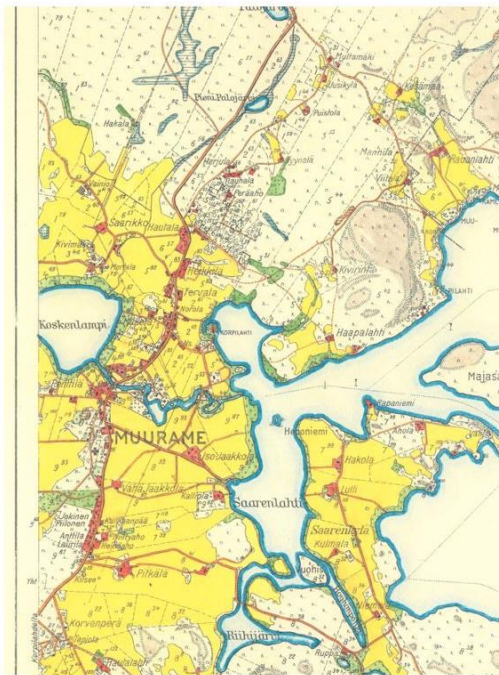


- Tie Jyväskylään, silta Muuramejoen yli
- Asutus on hajaantunut kylätonteilta peltojen keskelle
- Asutus keskittyy kuitenkin Jyväskylätien varteen

Kuvalähde:
www.vanhakartta.fi

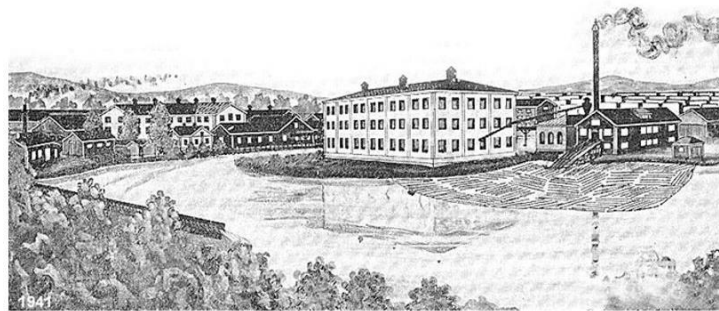
22.8.2023

Lähtökohdat

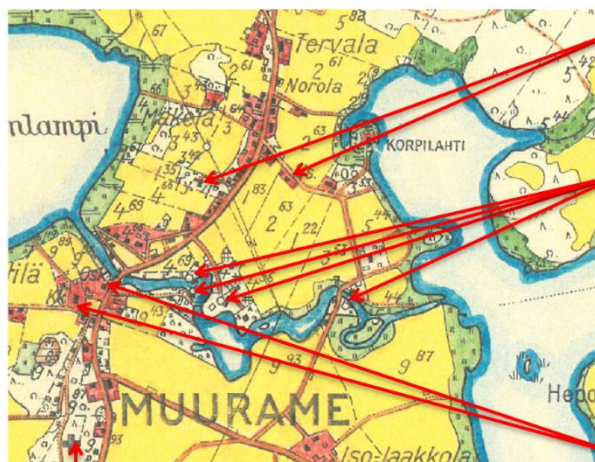
1938

Peruskartta 1:20 000

- Tie Jyväskylään vt4, vt9
- Muuramejoen yli 2 (3?) siltaa
- Asutus pääasiassa Jyväskylän tien varrella sekä muutaman poikkikadun varrella
- Palvelut Muuramejoen eteläpuolella (kirkko, koulu, kauppa)

Kuvälähde: www.porssitieto.fi

Karttalähde:

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

Joen pohjoispuoli:

- Työväentalo ja nuorisoseurantalo

Jokivarsi:

- Joen molemmilla rannoilla teollisuutta

Joen eteläpuoli:

- Koulu ja osuuskauppa valtatievarrella

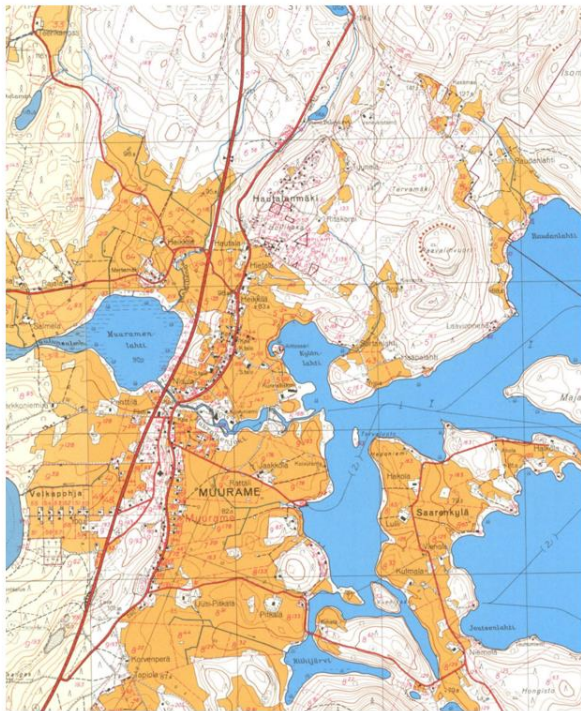
Kirkko
(1929)

Karttalähde:

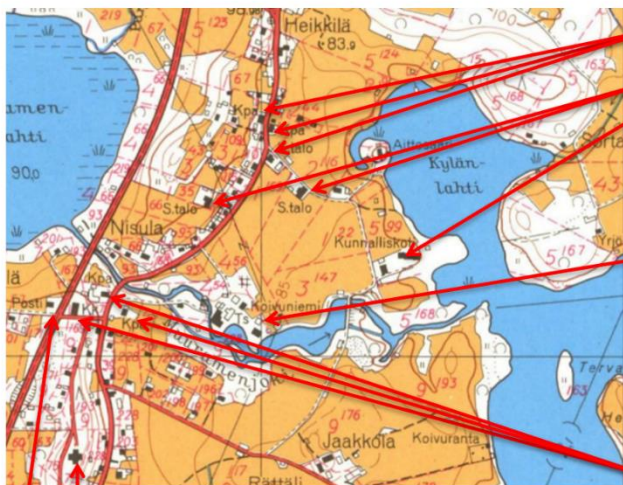
<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

22.8.2023

Lähtökohdat

1960 - luku**Peruskartta (1963) 1:20 000**

- Valtatien uudelleen rakennus 1956-1963, tie siirretään nykyiselle paikalleen
- Muuramejoen yli 3 (4?) siltaa
- Uusi asutus sijoittuu pääasiassa vanhan valtatie varrelle
- Velkapohjaan ja Hautalanmäelle uutta asutusta
- Palvelut ovat alkaneet siirtyä joen pohjoispuolelle
- Muurame alkaa teollistua uudelleen
- Luotiin edellytykset kasvulle: yhdyskuntatekniikan rakentaminen

1963**Joen pohjoispuoli:**

- Kunnantalo ja 2 kauppaa vanhan valtatie varressa
- Työväentalo ja nuorisoseuratalo
- Kunnalliskoti

Jokivarsi:

- Teollisuutta joen pohjoisrannalla

Joen eteläpuoli:

- koulu sekä 2 kauppaa vanhan valtatie varressa

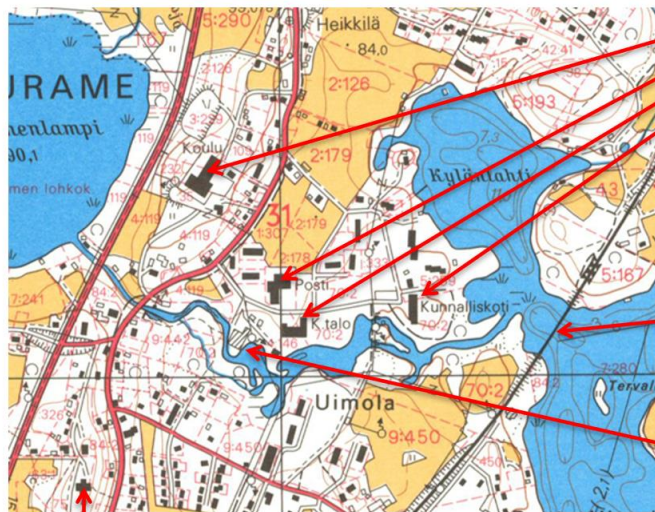
Posti
Kirkko

Karttalähde:

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

22.8.2023

Lähtökohdat

1983

Kirkko

Joens pohjoispuoli:

- Koulu
- Posti & kauppa
- Kunnantalo
- Kunnalliskoti

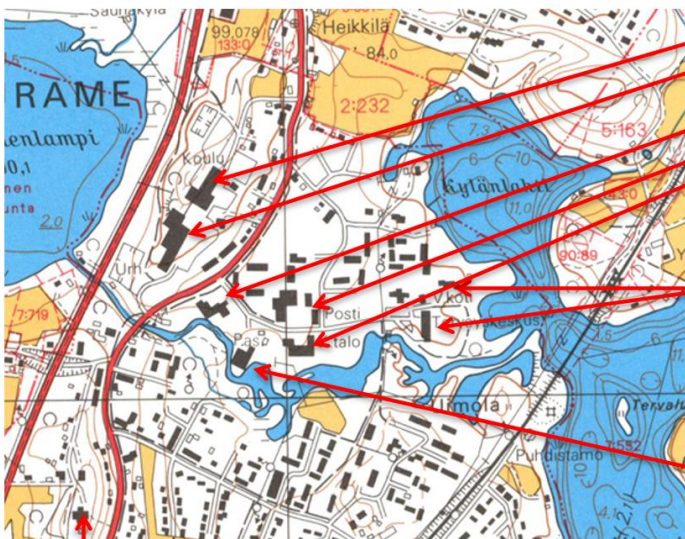
Rata

- Jyväskylä – Jämsä –rata valmistui 1977

Jokivarssi:

- Teollisuutta joen pohjoisrannalla

Karttalähde:

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>
1992

Kirkko

Joens pohjoispuoli:

- Koulu
- Koulun laajennus, kulttuurikeskus, uimahalli
- Muuramen portti
- Kauppakeskus laajentunut
- Kunnantalo

- Vanhainkoti ja terveyskeskus

Jokivarssi:

- Paloasema

Karttalähde:

<http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/>

22.8.2023

Lähtökohdat

1995

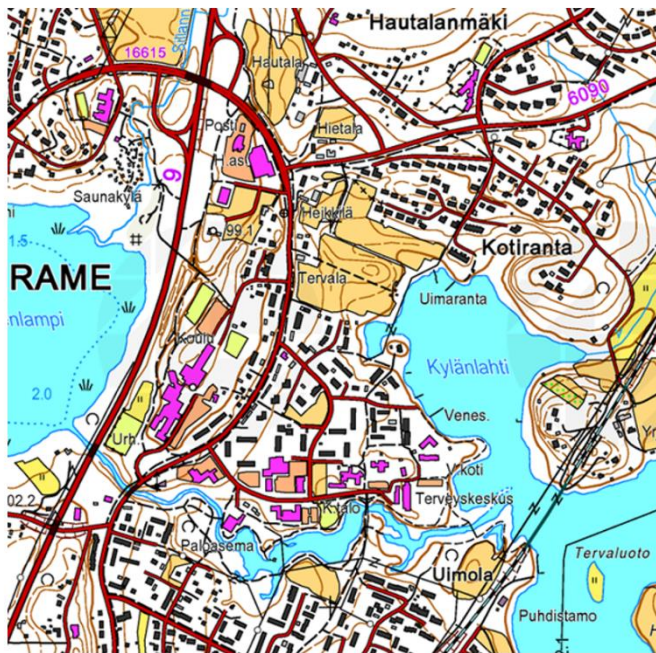


1997



22.8.2023

Lähtökohdat

Muuramen keskusta 2000- ja 2010 - luvuilla

- Muuramentien ja valtatieen risteykseen eritasoliittymä
- Risteyksessä huoltoasema, posti ja uusi kauppa
- Keskustan pellot on rakennettu

2007

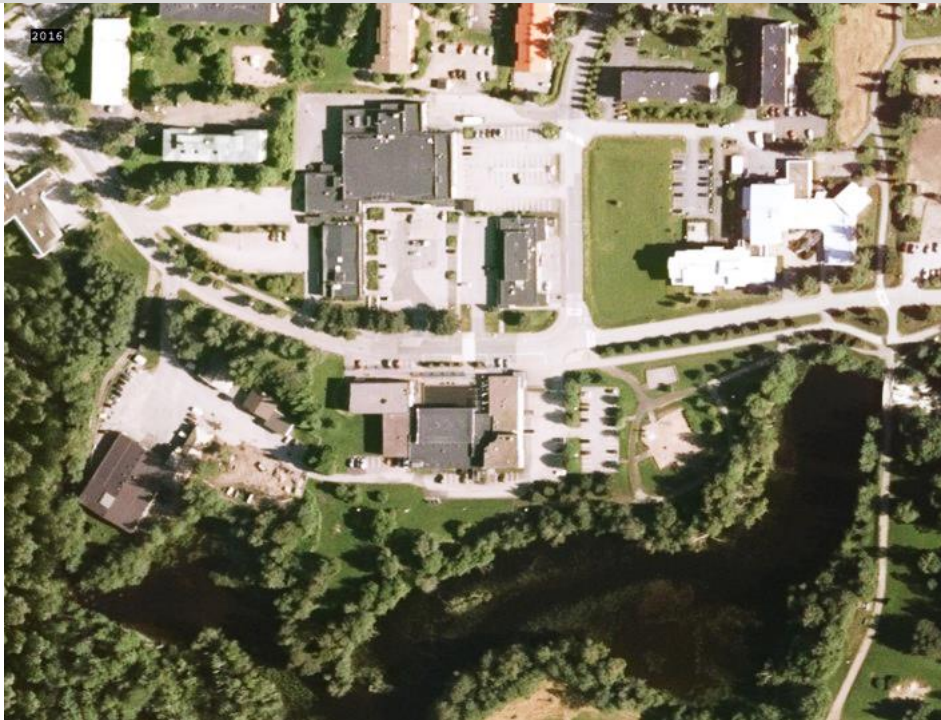
22.8.2023

Lähtökohdat

2012



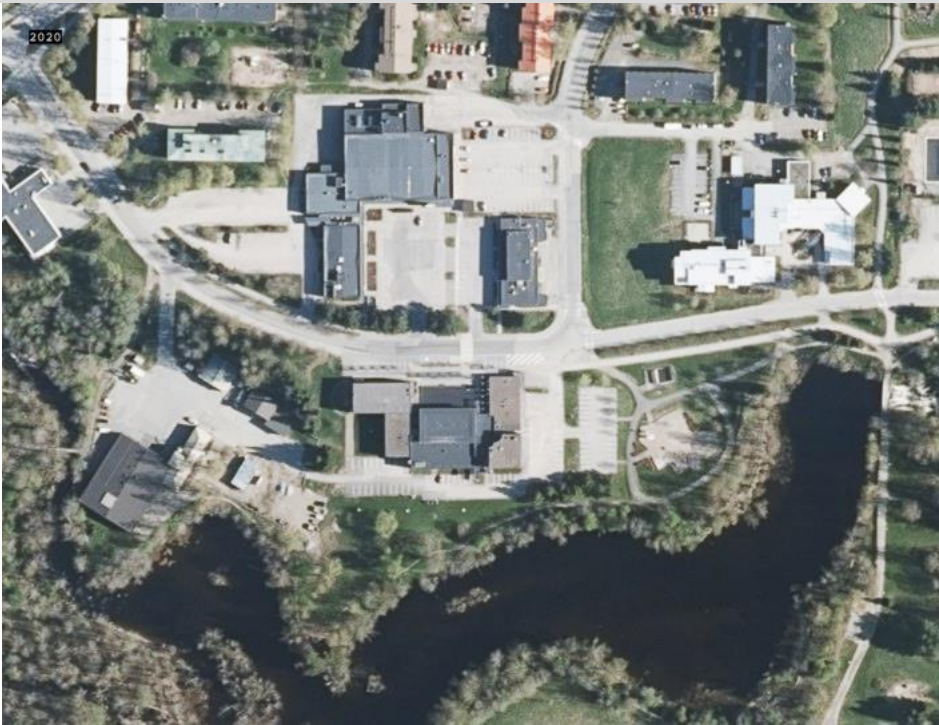
2016



22.8.2023

Lähtökohdat

2020



2021



3.2 Keskustan kehittämissuunnitelmat 1990 – 2019

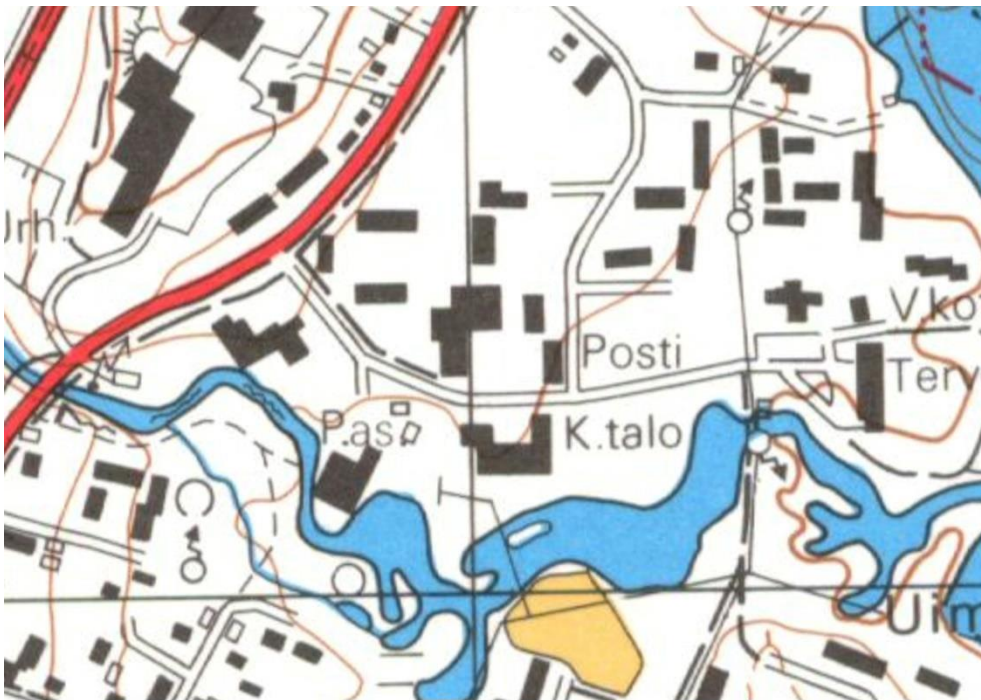
Muuramen kunta on panostanut vuosia ydinkeskustan kehittämiseen projektein, suunnitelmin, työpajoin ja kuntalaiskyselyin:

- 90 – luku; kehittämisohjelma (Jykes)
- 1996 Keskustan kehittämisprojekti (kunta, yrittäjät, asukkaat ja kiinteistönomistajat)
- 1998 Kehittämissuunnitelma (Keskustakehitys, Turtiainen, LT)
- Kehittämistyöpaja 2013 (FCG)
- Kehittämissuunnitelma 2014 (WSP)
- Keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2015 (FCG)
- Ydinkeskustan suunnittelu 2019 (FCG)

3.3 Jyväskylän seudun Kehittämisyrityksen kehittämisohjelma

90 – luvulla Jyväskylän Seudun Kehittämisyrityksen (Jykes) toimesta laaditun kehittämisohjelman tavoitteita olivat:

- virastotalon ja liikekeskusten ja niiden välisen katualueen toiminnallisuuden ja visuaalisuuden kehittäminen
- liikekeskuksen läntinen pysäköintialue kävelykujaksi
- pinnoitteiden ja katukalustuksen parantaminen
- vanhan liikekeskuksen myymälöiden sisäänkäyntien parantaminen
- kunnanviraston sisäaukion sekä pysäköintialueiden kehittäminen



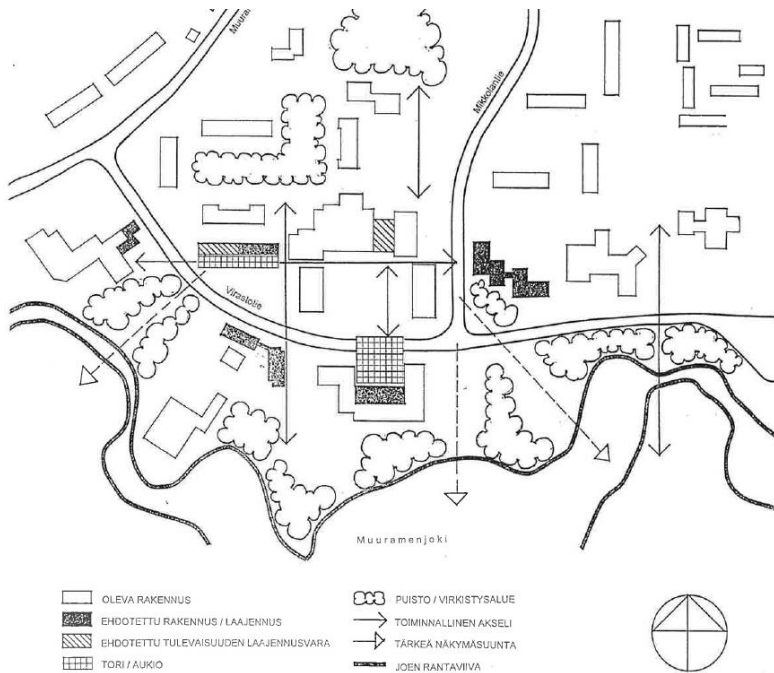
Kuva 1: Muuramen keskus 1992 (MML)

22.8.2023

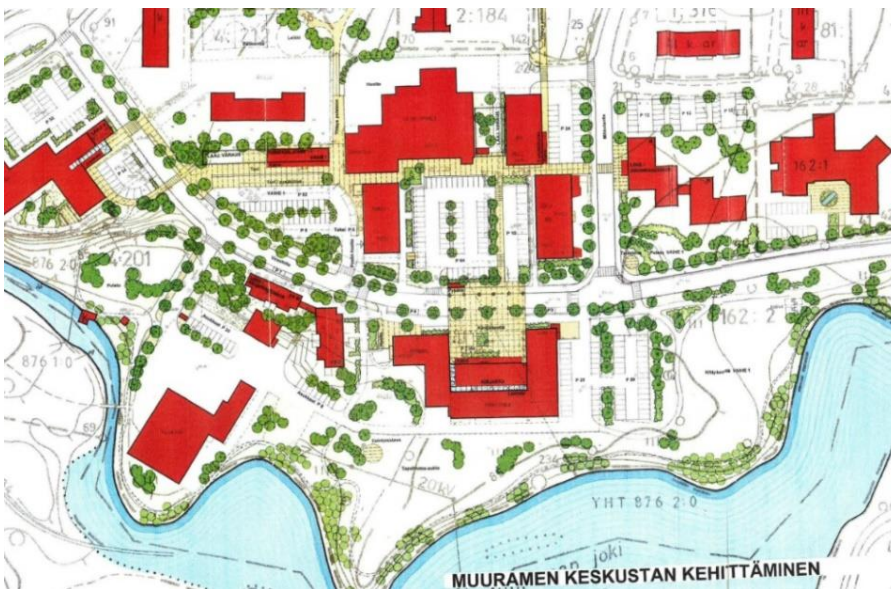
Lähtökohdat

3.4 Muuramen keskustan kehittämissuunnitelma 1998

1996 Keskustan kehittämisprojektin tuloksena syntyneessä kehittämissuunnitelmassa 1998 hahmoteltiin keskustan toiminnallista sisältöä, kaupan mitoittamista, toiminnallisia akseleita, lisärakentamisen määrää ja sijaintia, torin/aukioiden sijaintia, puistoja sekä tärkeitä näkymiä. Suunnitelmassa esitettiin Muuramenportin yhdistämistä liikekeskukseen länsi-itäsuuntaisella (tori-)akselilla, virastotalon edusta-aukiota sekä yhteyksien luomista jokirantaan.



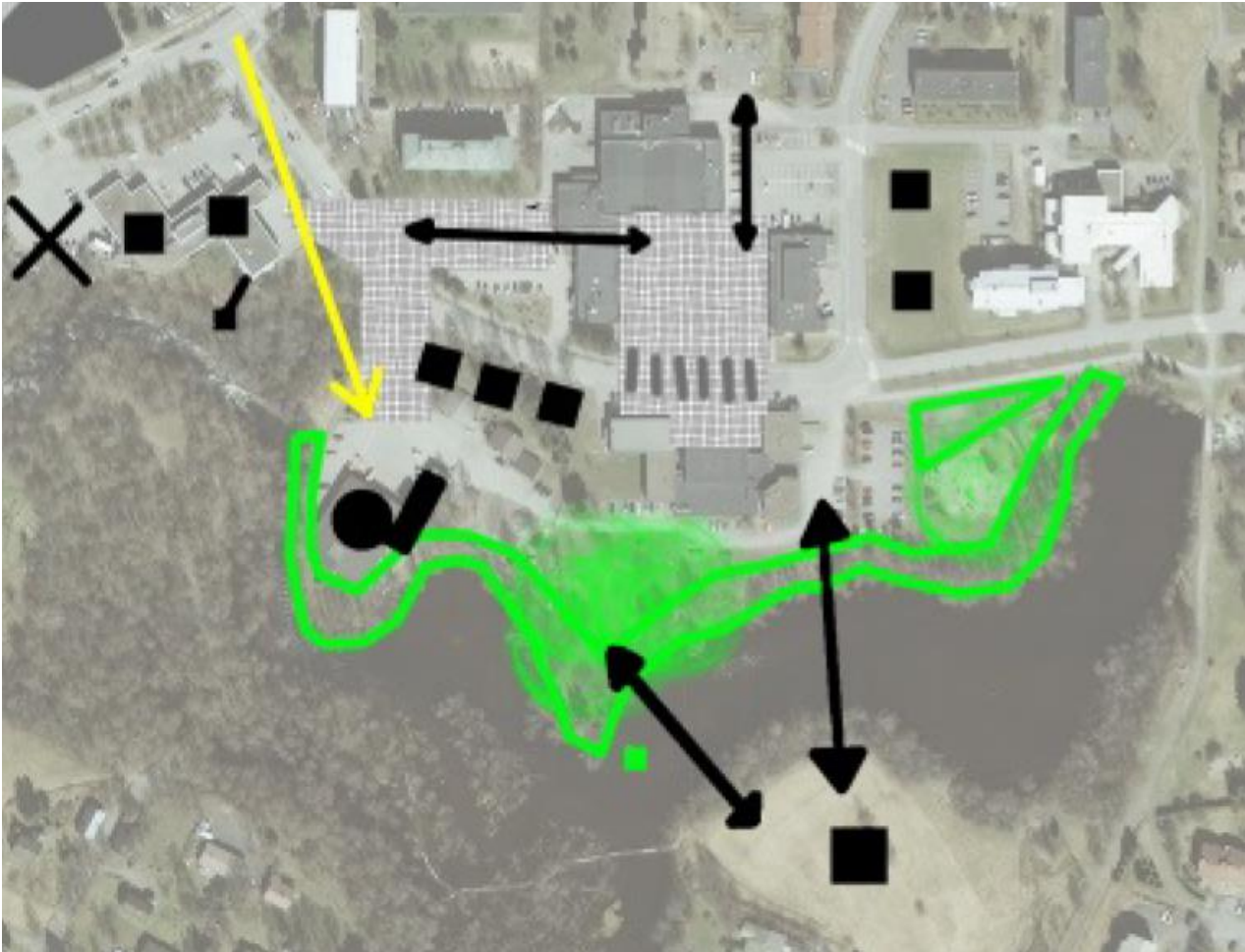
Suunnitelman ansioiksi katsotaan mm. kirjaston sijoittuminen nykyiselle paikalleen kunnantalon yhteyteen.



Kuva 2: Yleissuunnitelma

3.5 Keskustan kehittämistyöpaja 2013

Vuonna 2013 pidettiin keskustan kehittämistyöpaja (FCG), johon osallistui mm. suunnitteluhortonomi, kuvataidekoulun opettaja, mainossuunnittelija ja paikallisia arkkitehteja sekä kaavoittajia. Työhön sisältyi historiakatsaus, kaupunkikävely ja keskustan ideointia.



Ydinkeskustan osalta vuoden 1998 suunnitelmassa esitetyt periaatteet saivat edelleen kannatusta; yhteyden luominen Muuramenportin ja liikekeskuksen välille, palvelutalon viereisen tyhjän tontin ja Virastotien varren lisärakentaminen, paikoitus-torialueen jäsentäminen, Virastotien liikenteen hiljentäminen kunnantalon kohdalla, rannan hyötykäyttö ja yhteydet joen yli. Kauppatilat keskitettiin ydinalueelle ja Muuramenportin tilalle esitettiin asumista. **Virheellinen lähde on määritetty.**

22.8.2023

Lähtökohdat

3.6 Keskustan kehittämissuunnitelma 2014

2014 kehittämissuunnitelmassa (WSP) laadittiin vaihtoehtojen kautta suositus keskustan rakenteeksi. Muuramenportin ja Virastotien alkupään joen puoleista osaa esitettiin muutettavaksi asumispainotteiseksi. Liikekeskukseen ehdotettiin täydennysrakentamista. Paikoitusta tehostettaisiin liikekeskuksen länsipuolella ja torialuetta kehitettäisiin kunnantalon – liikekeskustan väliin. Mikkolantie tuotaisiin torin yhteyteen. Ranta otettaisiin kulttuuri- ja tapahtumien käyttöön ja joen yli rakennettaisiin uusi silta. Palvelutalon viereiselle rakentumattomalle tontille ja leikkipuiston rakennettaisiin asuinliikerakennuksia.



Kuva 3: Kehittämissuositus 2014



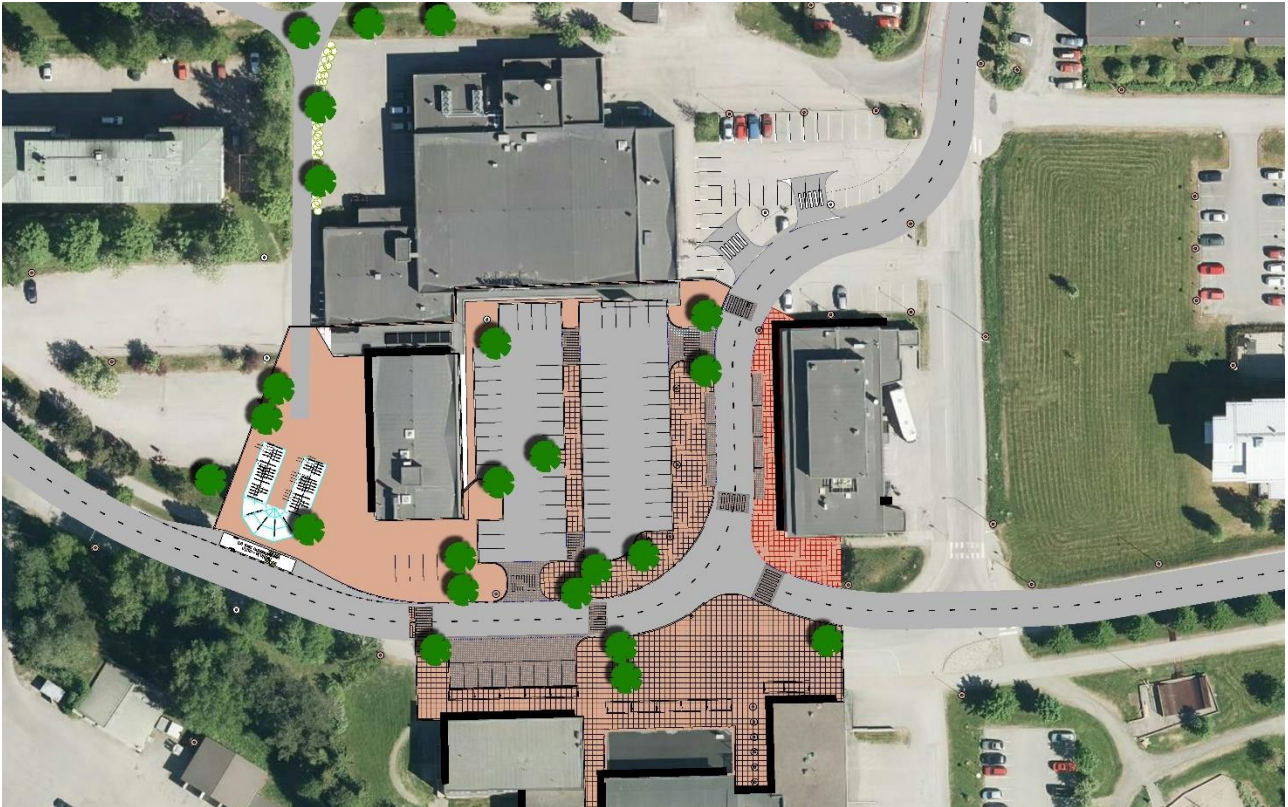
Kuva 4: Havainnekuva

22.8.2023

Lähtökohdat

3.7 Ydinkeskustan suunnittelu 2018 - 2019

2018 – 2019 jatkosuunniteltiin Virastokadun – Mikkolantien linjausta, paikallisbussipysäkin sijoittumista ja mitoitusta sekä pyöräpaikoitusta sen yhteyteen, liikekeskuksen paikoituksen jäsentelyä ja kävely- sekä pyöräilyreittejä. ”Jykes” – talon oletettiin toistaiseksi säilyvän, Mikkolantien varren tyhjän tontin tilanne oli ratkaisematta.



Kuva 5: Keskustasuunnitelma 2019



22.8.2023

Lähtökohdat



Linja-autopysäkillä ja polkupyörien liityntäpysäköinnille sen yhteyteen löytyi luonteva paikka nykyisen taksiaseman vierestä. Virastotien kääntäminen ”Jykes” – talon eteen luo tilaa kirjasto - kunnantalon eteen ja katkaisee Virastotien suoran linjan terveyskeskukselle.

Mikkolantien muutos johtaa ongelmiin koillis sektorissa. Katuun muodostuu erikoinen mutkainen linjaus, johon turvallisten paikoitusliittymien toteuttaminen on haastavaa.

3.8 Yhteisiä piirteitä kehittämissuunnitelmissa

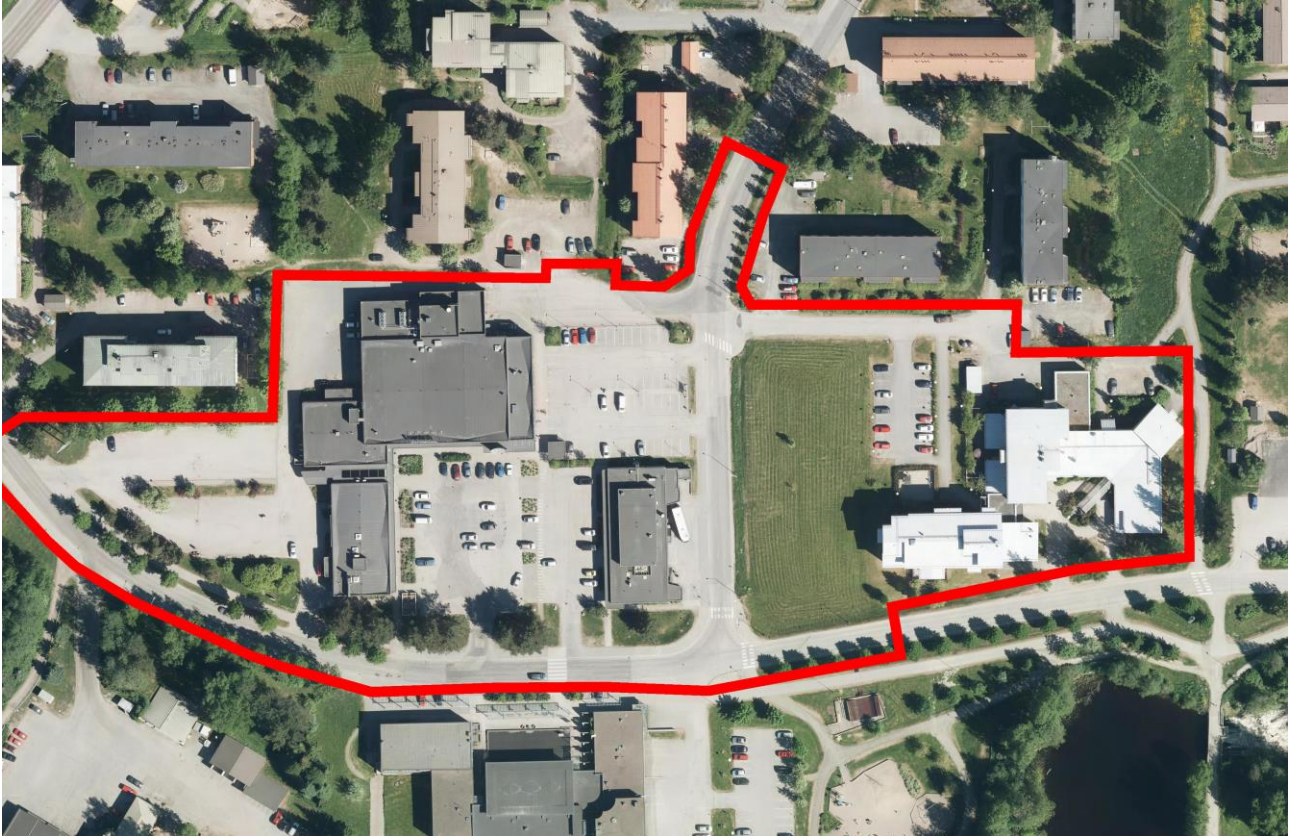
- Virastotien suoran linjan katkaisutarve (kiertoliittymä / porrastus / kääntö Mikkolantieksi ja terveyskeskukselle johtava tie alisteiseksi
- Toriaukion muodostaminen (virastotalon eteen / Muuramenportin – Liikekeskuksen väliselle paikoitusalueelle
- Rannan hyötykäyttö kulttuuritapahtumille
- Silta Muuramejoen yli
- ”Jykesin” talon purkaminen ja lisärakentaminen palvelutalon viereiselle tyhjälle tontille
- Rannan käsittely Muuramenportille asti

22.8.2023

Lähtökohdat

3.9 Tilanne 2023

Alue on Muuramen ydinkeskustaa ja sillä sijaitsee liikerakennuksia, paikoitusaluetta sekä katualueita. Alueen itäosassa on vanhainkoti. Alueen eteläpuolella on kunnanvirasto ja kirjasto sekä puistoalueita. Alueen pohjoispuolella on asuinrakennuksia. Alueen itäpuolella on terveyskeskus. Liikekeskuksen ja palvelukoti Koskikodin välissä on rakentumatonta korttelialuetta. Alueella on muutama puu, ei luonnontilaista ympäristöä.



Kuva 6: Ortoilmakuva (@Muuramen kunta)



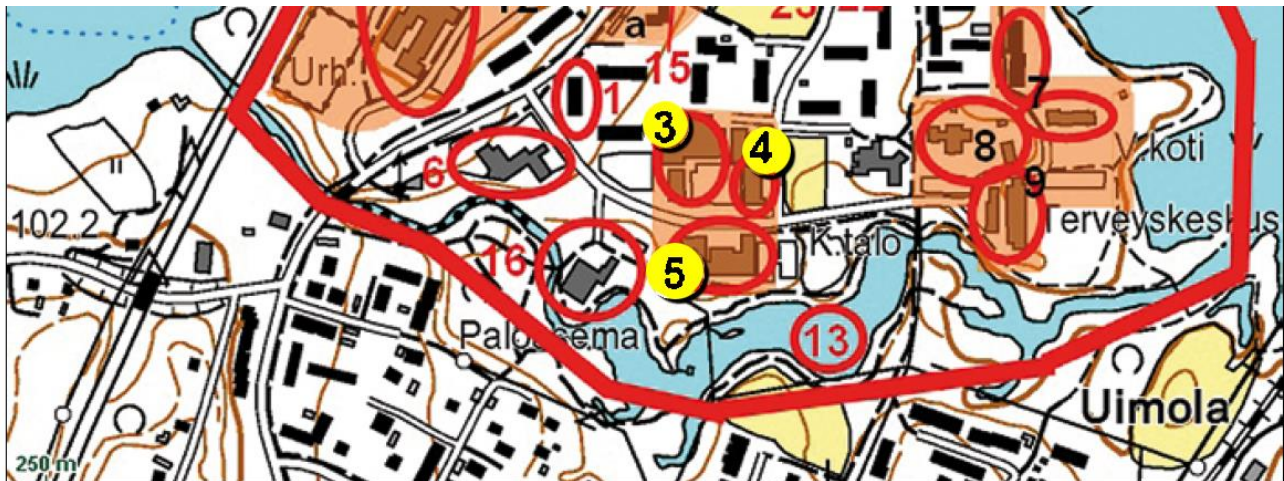
Kuva 7: Näkymä kunnanviraston ovelta 2019

22.8.2023

Lähtökohdat

3.9.1 Rakennuskanta suunnittelualueella

Muuramen kunnan modernia rakennusperintöä on inventoitu. Muuramen osalta 2012 tehty tutkimus kattaa 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennetut ympäristöt. Inventointityön teki Keski-Suomen museon projektitutkija Virpi Myllykoski kolmen kuukauden aikana vuoden 2012 alussa. Nyt kyseessä olevaan suunnittelualueeseen sisältyy kaksi v. 2012 inventoitua kohdetta. Lisäksi on inventoitu suunnittelualueeseen keskeisesti liittyvä kunnan virastotalo välittömästi suunnittelualueen eteläpuolella (5).



Vuonna 2012 inventoidut kohteet: 1. As Oy Muuramenpengeri, 2. Hammaslääkäri Linnun vastaanotto- ja asuinrakennus, 3. Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus, 4. Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie, 5. Muuramen Virastotalo, 6. Kiinteistö Oy Muuramenportti, 7. Kylänkartano ja vanhusten rivitalo, 8. Kylänlahden päiväkotia ja Nuuttila, 9. Terveyskeskus, 10. Monitoimitalo eli Mäkelänmäen koulu, 11. Kulttuurikeskus eli Nisulan koulu ja Muuramen lukio, 12. Työväentalo, 13. Muuramenjoki ja sitä reunustavat puistoalueet, 14. Muuramen Shell, 15. Muuramentien varren keltaiset kerrostalot (a. As Oy Muuramen Hautalanmäki, b. As Oy Muuramen Muurattorni, c. As Oy Muuramen Torinpuistontie 6), 16. Paloasema

Vuonna 1986 inventoidut kohteet: 17. Aittosaari, 18. Franssila, 19. Kaupparmäki, 20. Kukkamäki, 21. Mattila, 22. Mikkola, 23. Nuorisoseurantalo, 24. Peltola, 25. Tervala

Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus



Kuva 8: © Myllykoski 2012

Kuvaus inventointiraportista 2012: Osana liikekeskittymää Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus ympäristöineen kuvastaa Muuramen kasvua ja kaupan alan kehitystä. Vuonna 1979 valmistunut rakennusarkkitehti Mikko Lintulan suunnittelema rakennus edustaa rationalismia, jota pehmentävät rakennuksen katon ja lipan pyöristetyt kulmat. Rakennuksessa on käytetty elementtitekniikkaa. Maanvarainen laatta ja hallimainen rakenneratkaisu kaupan tiloissa edustavat 1970-luvun tyyppillistä rakentamista (Myllykoski, 2012).

Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie

Kuva 9: © Myllykoski 2012

Kuvaus inventointiraportista 2012: *Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie on paikallisesti merkittävä rakennus osana Muuramen kasvua ja kaupan alan kehitystä kuvastavaa liikekeskittymää Virastotien varrella. Vuonna 1987 valmistuneen ja rakennusarkkitehti Mikko Lintulan suunnitteleman liikerakennuksen rakentamisen taustalla lieenee vaikuttanut 1980-luvun lopun noususuhdanne, jolloin kaupan ala kasvoi voimakkaasti. Rakennus on arkkitehtuuriltaan samankaltainen Liikekeskuksen kanssa. Rakennusteknisesti rakennus edustaa hallimaista liikerakentamista, ja siinä on käytetty 1980-luvun tyyppillisesti ontelolaattoja ja seinäelementtejä (Myllykoski, 2012).*

Tavoitteena on kiinteistön purkaminen ja uuden market – rakennuksen rakentaminen sen paikalle.

Koskikoti

Suunnittelualueen itäosan korttelissa 113 on ikäihmisten tehostetun palveluasumisen yhteisöllinen palvelutalo Muuramen Koskikoti. Palvelutalossa on 42 asuntoa joista 26 on palveluasuntoa ja kaksi 8 asunnon ryhmäkotia. Rakennusta on 2007 laajennettu Ympäristökeskuksen myöntämällä poikkeusluvalla voimassa olevan asemakaavan Y – korttelialueen länsipuoliselle AL – korttelialueelle.



Kuva 10: Koskikoti (©Google)

22.8.2023

Lähtökohdat

Muuramen virastotalo

Suunnittelualueen eteläpuolella on Muuramen virastotalo.



Kuva 11: © Myllykoski 2012 (Näkymä virastotalon itäpuolelta)

Kuvaus inventointiraportista 2012: Muuramen Virastotalo on paikallisesti merkittävä rakennus kunnan virastotalona. Vuonna 1968 valmistunut arkkitehti Raimo Halosen suunnittelema rakennus kuvastaa kunnan kasvamista ja sen kokemia muutoksia sekä valtion viranomaistoimintaa. Virastotalo rakennettiin ja sitä laajennettiin, kun kunnan virkamiehille tarvittiin lisää toimitiloja. Valtion virastot poistuivat rakennuksesta kunnan lisätilatarpeen vuoksi, mutta myös valtiollisten palveluiden keskittämisen vuoksi. Virastotalon 1960-luvun alkuperäinen arkkitehtuuri on muuttunut 1980- ja 2000-luvun laajennusten myötä. Ensimmäisen laajennuksen suunnitteli Raimo Halonen, ja 2000-luvun muutoksen on suunnitellut jyvaskyläläinen arkkitehtitoimisto Jukka Tikkanen Oy. Laajennukset on toteutettu kuitenkin laadukkaasti ja sopeutuvat hyvin rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Itä- ja länsijulkisivu sekä 1980-luvun laajennusosa ovat rakennuksen parhaiten alkuperäisinä säilyneet osat (Myllykoski, 2012).

Virastotalon yhteyteen Virastotien puolelle rakennettiin 1995 lasiseinäinen Muuramen kunnankirjasto. Kirjaston suunnittelivat arkkitehti Jukka Tikkanen ja sisustusarkkitehti Kaisa Blomstedt.



Kuva 12: Virastotalon yhteyteen rakennettu kirjasto (© Google)

22.8.2023

Lähtökohdat

3.9.2 Lähiympäristö

Suunnittelualan ympäristö on Muuramen ydintaajamaa, jossa sijaitsee julkisen rakentamisen alueita, liike-elämän alueita ja asuinalueita. Asuinrakennukset keskittyvät Muuramentien ja Mikkolantien varteen sekä keskustan pohjoisosiin.

Suurin osa ydinkeskustan asuinrakentamisesta on pääosin 3 – kerroksisia, 1960- ja 1970-luvusta lähtien rakennettuja pienkerrostaloja. Muuramentien varren keltaiset kerrostalot ovat uusimpia, suurimpia ja korkeampia pistetaloja muodostaen maisemallisesti näkyvän kokonaisuuden. Omakotitaloja ydintaajamassa sijaitsee enimmäkseen vain Muuramentien varressa, mikä on jäänne raittikylän luonteesta. 1970-luvun jälkeen keskustaan ei ole rakennettu yksittäisiä omakotitaloja keskeisille paikoille.

Virastotien varteen on keskittynyt keskustan julkinen virasto- ja liikerakentaminen. Tien alkupäässä on kaksi liikerakennusta ja kunnantalo. Tien päässä Kylänlahden rannalla on sosiaalisten rakennusten keskittymä (terveyskeskus ja palvelutalo).



Kuva 13: Näkymä lännestä yleiselle paikoitusalueelle (© Google)



Kuva 14: Näkymä etelästä Mikkolantien nykyiselle linjaukselle, purettava rakennus vasemmalla, oikealla näkyy rakentamatonta korttelialuetta ja poikkeusluvalla rakennettu palvelutalon osa (©Google)

22.8.2023

Lähtökohdat



Kuva 15: Näkymä v. 2009 Manninkujalle Mikkolantieltä idästä. Olevan liikekeskuksen huoltopiha näkyy rakennusvaiheessa olevan paikoitusalueen taustalla (©Google)



Kuva 16: Näkymä Virastotieltä pohjoiseen kauppakeskuksen länsisivulle, etuvasemmalla näkyy yleinen paikoitusalue. Tälle paikalle on 2019 ideoitu linja-autopysäkkiä ja liityntäpysäköintiä (©Google).



Kuva 17: Näkymä suunnittelualueelta kaakkoon, jossa on kunnanviraston paikoitusalue ja leikkipuisto.

22.8.2023

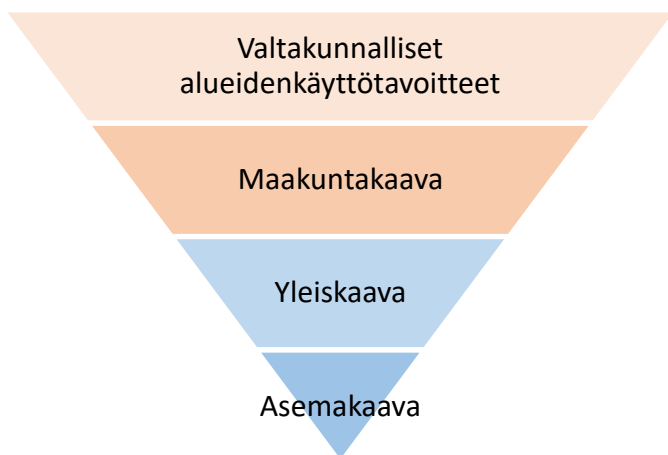
Lähtökohdat

3.10 Suunnittelutilanne

3.10.1 Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua säätelee Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Kaavojen välinen hierarkia on tiivistetysti seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- **Yleiskaavoilla** esitetään kunnan alueiden käytön pääpiirteet¹
- **Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

3.10.2 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.

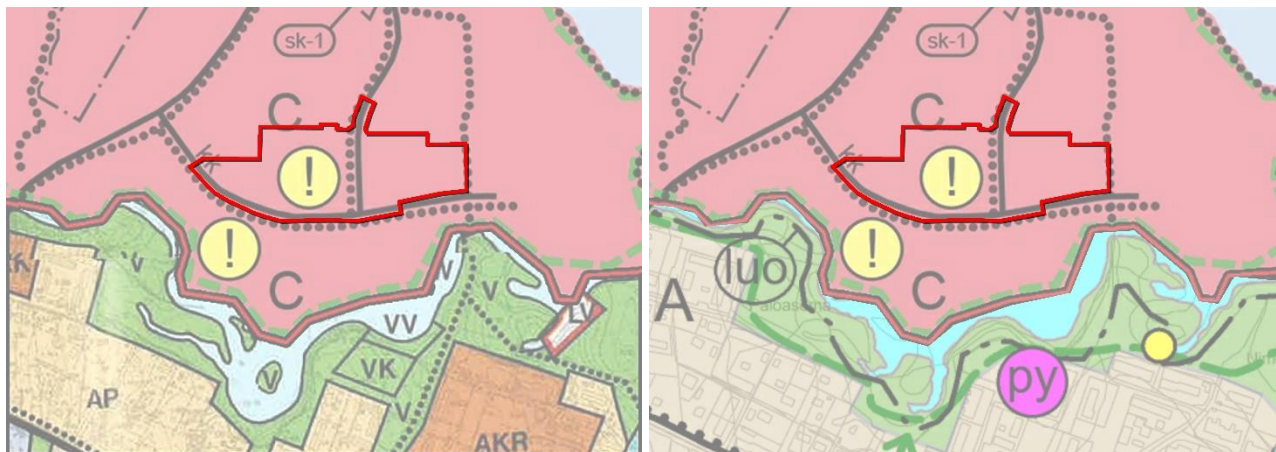
¹ Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

22.8.2023

Lähtökohdat

3.10.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Suunnittelualue on osa oikeusvaikutteista **Keskustaajaman osayleiskaavaa** (I-vaihe, pohjoisosa 2015). Joen eteläpuoli on oikeusvaikutuksetonta Keskustaajaman osayleiskaavaa vuodelta 1997. Eteläpuolen vireillä olevan uuden yleiskaavan luonnos oli nähtävillä 2020.

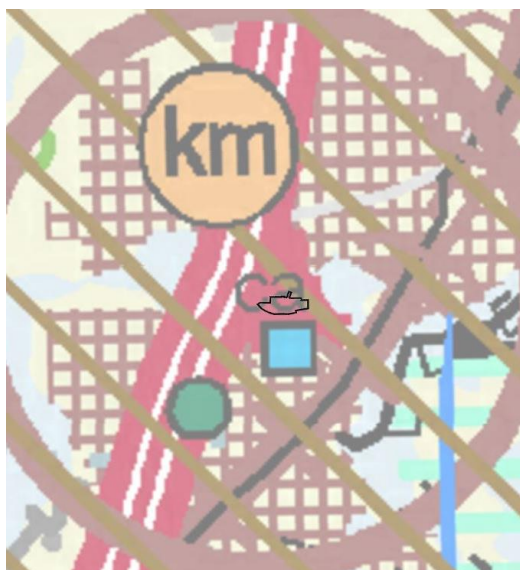


Kuva 18: Yleiskaavayhdistelmät: vasemmalla voimassa oleva yleiskaavatilanne, oikealla Muuramejoen eteläpuolelle vaihdettu eteläosan yleiskaavaluonnos 2020.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:

	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Keskusta-alueen pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta-alueeseen soveltuva asuminen ja ympäristöhaijioita aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-asumisen mahdollisuuden lisäämiseen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Asemakaavoituksella tulee kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 15 000 k-m².
	MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT MAA-ALUE. Kohde tai alue, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU. Merkinällä on osoitettu myös merkittävimmät yksityistiet.
	KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
	- Asemakaavoitusvaiheessa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä on turvattava erityiset paikalliset kulttuuriympäristön arvot, kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja luonne. Samalla tulee selvittää riittävällä tarkkuudella kohteiden ja alueiden tarkemmat suojelutavoitteet. - Rakentamisessa sekä yhdyskuntateknisessä huollossa on mahdollistettava energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten järjestelmien sekä uusiutuvien teknologioiden käyttöönotto.

3.10.4 Maakuntakaava



Keski-Suomen maakuntakaava² sai lainvoiman 28.1.2020. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa *Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle* (ruskea vinoviivoitus) ja *Keskustatoimintojen alakeskuksen* (punainen, ca) alueelle. Alueen eteläpuolella on *Suojelualue*.

ca	Keskustatoimintojen alakeskus (ca)
	Kulttuuriympäristön vetovoima-alue
	Suojelualue

Kuva 19: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue on rajattu mustalla.

Maakuntakaavassa on annettu **koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä** koskien biotaloutta, turvetuotantoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä, uusiutuvaa energiaa, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä ja luonnonvaroja. Suunnittelualueita koskevat:

Vähittäiskaupan suuryksikkö

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta:

- päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4 000 k-m²*
- erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja [---] Muuramen [--] kuntakeskustaajamien yhtenäisellä asemakaava-alueella on 5 000 k-m²*
- Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakunta kaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.*

Uusiutuva energia

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

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

² <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>

22.8.2023

Lähtökohdat

3.10.5 Vireillä oleva maakuntakaava 2040

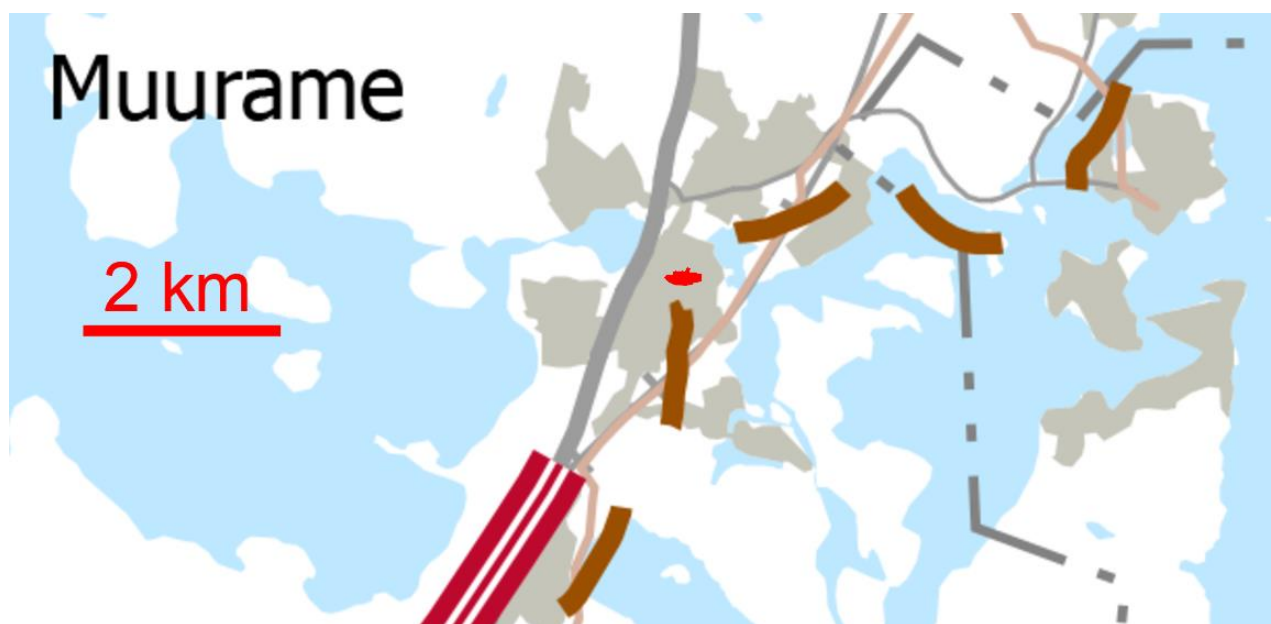
Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Kaavan keskeisenä lähtökohtana ja tavoitteena on kokonaiskestävyys.

Maakuntakaavan mittakaava on 1:250 000. Mittakaava korostaa maakuntakaavan yleispiirteisyyttä ja pitkä aikajänne korostaa maakuntakaavan strategisuutta. Maakuntakaava jättää yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle riittävän suunnitteluvaran. Yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan kuntien yleis- ja asemakaavoilla.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on edennyt ehdotusvaiheeseen. Maakuntahallitus hyväksyi 24.3.2023 (23§) ns. *viranomaisehdotuksen*, josta pyydetään MRL 13 §:n mukaisesti lausunnot viranomaisilta. Lausunnot käsitellään viranomaisneuvottelussa kesällä 2023, jonka jälkeen valmistellaan varsinainen ehdotus.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville syyskuussa 2023. Nähtävilläolon aikana kaavasta voi tehdä muistutuksen. Muistutukset ja niihin laaditut vastineet julkaistaan. Tavoitteena on, että maakuntakaava 2040 esitetään maakuntavaltuustolle hyväksyttäväksi vuoden 2023 lopussa.

Viranomaisehdotuksessa suunnittelukohteen kautta kulkee kansainvälinen pyöräilyreitti – merkintä:



Kuva 20: Ota maakuntakaava 2040: n viranomaisehdotuksesta. Suunnittelukohde on lisätty punaisella.



Kansainvälinen pyöräilyreitti

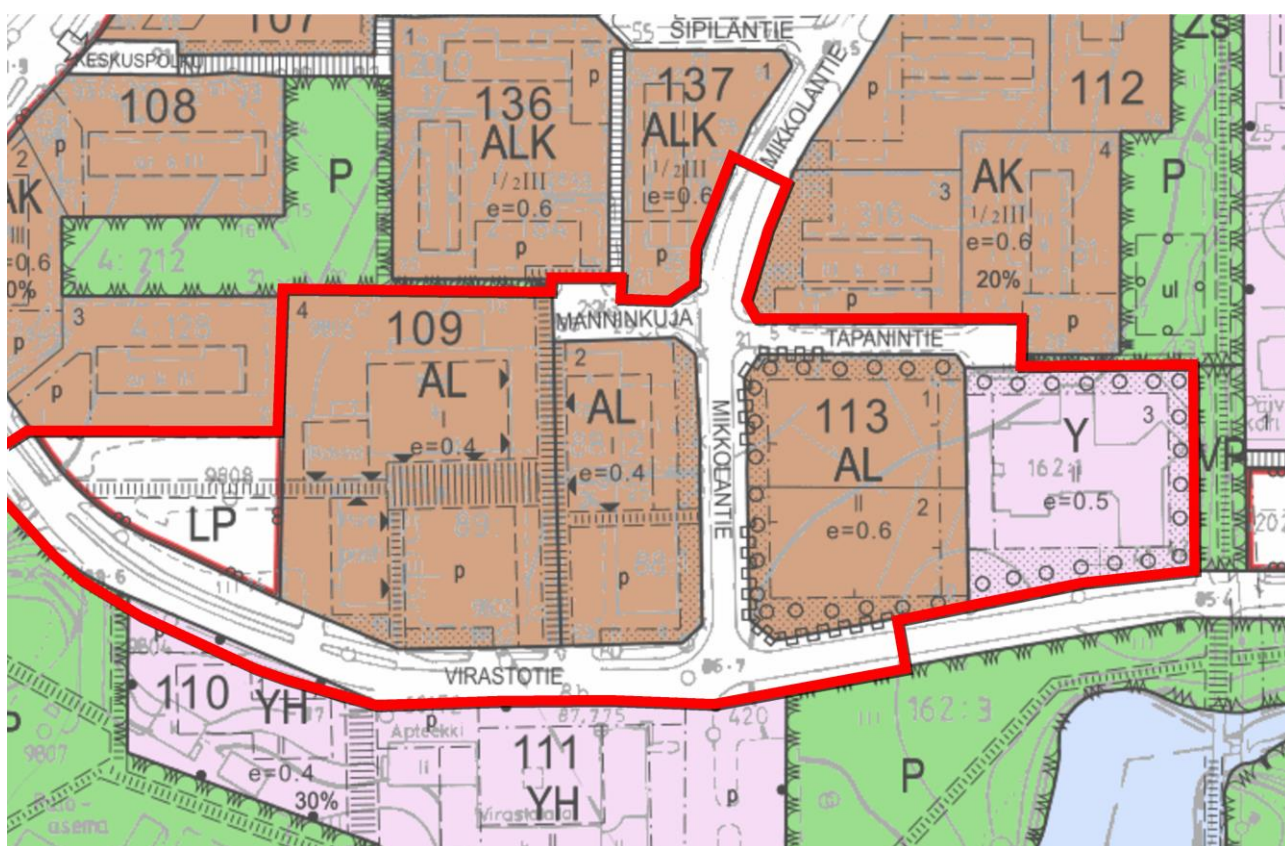
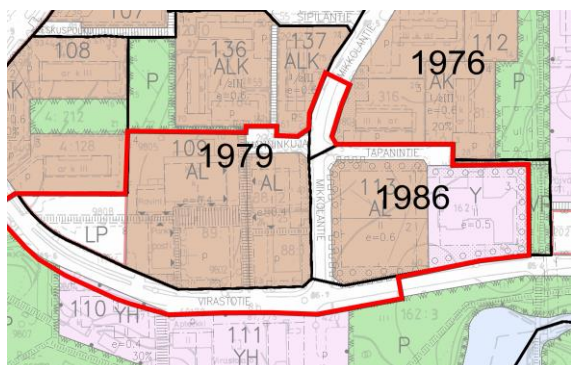
Merkinnällä osoitetaan pitkänmatkan pyöräliikenteen yhteys ohjeellisena (eurooppalainen EuroVelo 11).

22.8.2023

Lähtökohdat

3.10.6 Voimassa oleva asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1976, 1979 ja 1986.



Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on katualueita Virastotie, Mikkolantie, Manninkuja ja Tapanintie sekä yleinen pysäköintialue LP. Kortteliesissa 109 ja 113 on asuin- ja liikerakentamista AL sekä yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Rakennusoikeuden määrittävä tehokkuusluku e vaihtelee 0,4 – 0,6.

22.8.2023

Lähtökohdat

3.10.7 Rakennusjärjestys

Muuramen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 24.2.2022 § 9 ja se on tullut voimaan 1.5.2022 alkaen. Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaava menevät rakennusjärjestyksen edelle.

3.10.8 Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Tavoitteita ovat muun muassa:

- hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen
- kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen
- yhdenvertaisuusperiaatteen toteuttaminen.

Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2019.

3.10.9 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta on tehty vuonna 2018 ilmakuvauksen pohjalta. Kartta on uudistettu numeeriseksi 2020. Koordinaattijärjestelmä on ETRS89-GK26 (ilman I-koordinaatin kaistalukua 26) ja korkeusjärjestelmä N2000. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistöjakoa (KTJ).



Kuva 21: Kiinteistö Oy Muuramen Virastotien pääty 2019

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelia 109 koskien on aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi tehnyt Osuuskauppa Keskimaa. Korttelia 113 koskien on kunnalla oma tarve päivittää asemakaavaa toteutuneen mukaiseksi. Muutostarpeisiin liittyen otetaan mukaan ympäröiviä katualueita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osuuskauppa Keskimaan aloitteesta Muuramen Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päätti **3.10.2022**:

1. Tilalle RN: o 500-402-88-2, koskien myös vieressä sijaitsevaa Muuramen kunnan omistamaa kiinteistöä sekä kaavarajaukseen merkittyä muuta aluetta, voidaan käynnistää asemakaavamuutoshanke.
2. Lautakunta hyväksyy kaavoituksen käynnistämistä ja yhteistyötä koskevan sopimuksen ja sopimuksen periaatteet, joissa tarkemmin sovitaan hankkeeseen liittyvistä vastuista ja tavoitteista.
3. Lisäksi elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta hyväksyi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksella on sovittu Keskimaan kanssa kaavoitustyön käynnistämisestä, kaavatyölle asetettavista tavoitteista ja kaavan laadinnan kustannusvastuista. Sopimuksella ei voida sitovasti ratkaista tulevan kaavan sisältöä (kuten käyttötarkoitus tai rakennusoikeus). Kaavan sisältö ja lopullinen aluerajaus tarkentuvat vuorovaikutteisen kaavaprosessin myötä.

4.3 Vireilletulon kuulutus

Asemakaavamuutoksen vireille tulo kuulutettiin paikallislehti Muuramelaisessa 14.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin samalla nähtäville 14.12.2022 – 28.12.2022 väliseksi ajaksi.

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaselostuksen liitteenä on lakisääteinen (MRL 63 §) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu:



- Missä ja mitä on suunnitteilla
- Mitkä ovat suunnittelun tavoitteet
- Mitä aiempia suunnitelmia ja selvityksiä on taustalla
- Mitä ja miten vaikutuksia arvioidaan
- Ketkä ovat osallisia suunnitteluun
- Mikä on suunnittelun aikataulu
- Miten ja milloin voi osallistua ja miten suunnittelusta tiedotetaan
- Kuka suunnittelutyötä valmistelee

OAS: n nähtäville panosta tiedotettiin kaavan vireille tulon kuulutuksen yhteydessä. OAS oli kuulutettuna nähtävillä 14.12.2022 – 28.12.2022. OAS: iin on mahdollista tutustua ja sitä voi kommentoida edelleen kaavaprosessin aikana. OAS: ia päivitetään tarvittaessa.

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.4.1 Palaute Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS: ista jätettiin sen nähtävilläolon aikana kolme lausuntoa:

Keski-Suomen liitto

Maakuntaliitto toi esille, että *maakuntakaavamerkinnän keskustatoimintojen alakeskus (ca) ja kulttuuriympäristön vetovoima-alue liittyvät suunnittelumääräykset voi tarkistaa Keski-Suomen liiton verkkosivuilta.*

Merkinnän selitys on poimittu kaavaselostukseen.

Keski-Suomen museo

–*Selvityksissä sekä sisällössä huomioitava moderni rakennusperintö, selvitettävä sen mahdolliset vaikutukset kaavasisältöön*

–*Lähtötietolistaan Keski-Suomen museon Muuramen kuntaa koskeva aikaisempi rakennusinventointiaineisto vuodelta 1986*

–*Vaikka alueen rakennuskanta edustaa modernia rakennusperintöä, se on hyvä huomioida ja tarkastaa myös aikaisemmat selvitykset alueelta erityisesti lähialueen vaikutusten arvioinnin apuna*

Ympäristöterveys

(ei tässä vaiheessa lausuttavaa)

4.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Osuuskauppa Keskimaa on tehnyt kaavoitusaloitteen koskien omistamaansa kiinteistöä 500-402-88-2 ympäristöineen sekä vieressä sijaitsevaa, Muuramen kunnan omistamaa kiinteistöä. Tarkoituksena on tehdä kunnan omistamasta kiinteistöstä erotettavasta määräalasta kiinteistökaupan esisopimus ja sopia kiinteistön myynnistä kiinteistösijoittajalle, jolle Osuuskauppa Keskimaa tekee tiloista vuokrasopimuksen.

Hankkeen edetessä osapuolten välillä tulee tehtäväksi Maankäyttö- ja rakennuslain 12 A-luvun mukainen maankäyttösopimus.

Keskimaan tavoitteena on mahdollistaa liikepaikka nykyistä suuremmalle päivittäistavaramyymälälle, sekä että nykyisen kaupparakennuksen edessä sijaitseva pysäköintialue säilyy pysäköintialueena.

Kunnan tavoitteet kaavamutoksen osalta liittyvät kaavamutosalueen keskeiseen sijaintiin. Kunnan tavoitteena on, että kunnan keskusta-alueelle sijoittuva kaavamutoksen mahdollistama uudisrakennus on julkisivultaan mahdollisimman edustava sekä taajamakuvallisesti sopii ympäristöönsä. Kunnalla on myös tarve päivittää asemakaava korttelin 113 osalta toteutuneen mukaiseksi.

Muiden osapuolten tavoitteet

Kunta on määrittänyt kaavamutosalueen rajauksen. Aluerajaus sisältää kunnan ja Keskimaan maanomistuksen lisäksi myös muiden osapuolten omistuksessa olevaa maa-alueita, joiden kanssa harkitaan erikseen sopimusten tarve. Näiltä maanomistajilta ei ole tullut voimassa olevaan kaavaan vielä muutostarpeita.

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Taajaman ydinkeskustassa korostuivat kaavan tavoitteissa lopputuloksen edustavuus, turvallisuus ja toimivuus.

4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

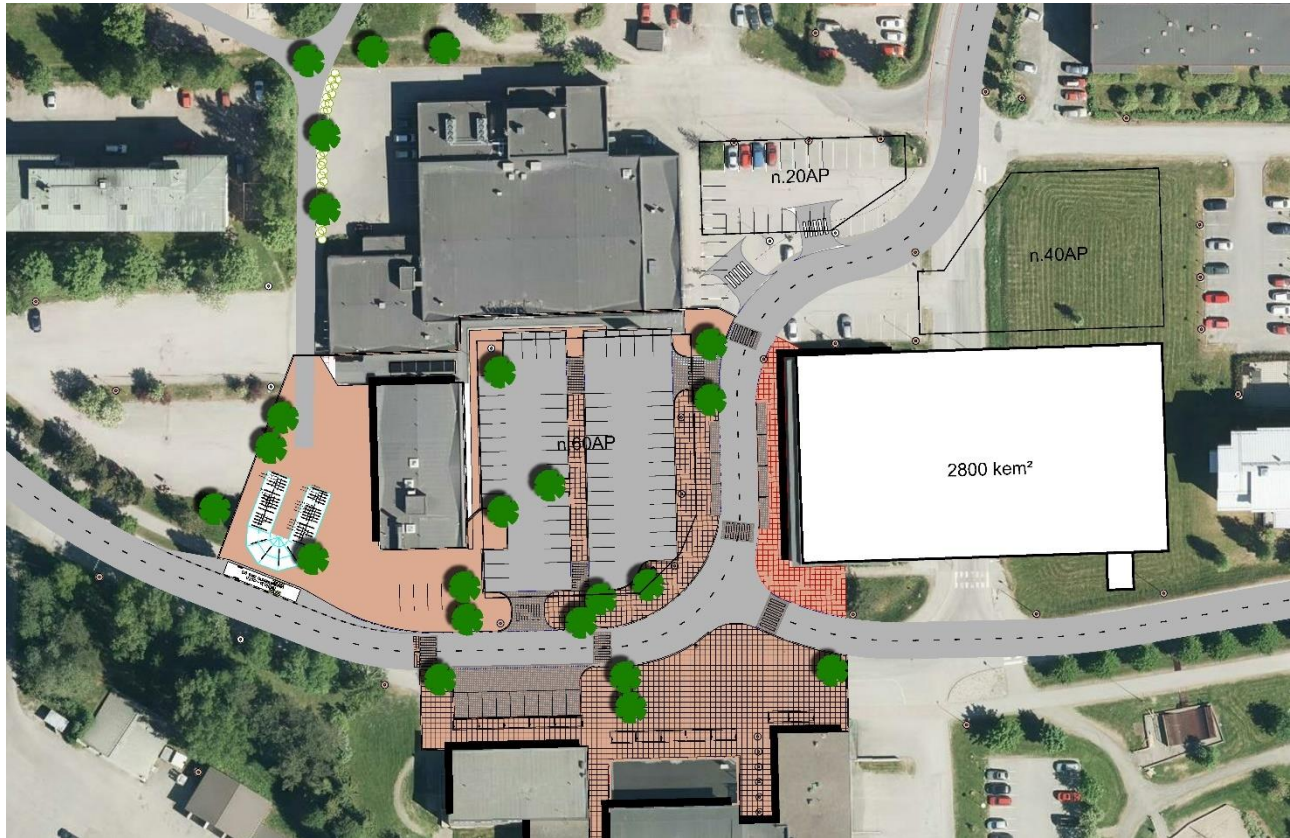
Liikenteen suhteen on todettu haasteita erityisesti alueen pohjoisosassa, missä huoltoliikenne risteää jalan kulun, pyöräilyn ja henkilöautoliikenteen kanssa. Kaavan tavoitteissa nostivat merkitystään sen johdosta erityisesti liikenteen turvallisuus ja toimivuus.

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutoksen vireille tuloa pohjusti toukokuussa 2021 esitetty ajatus n. 3000 kem²:n kokoisen uudisrakennuksen sijoittamisesta Palvelutalon viereiselle rakentumattomalle tontille, Virastotien suuntaisesti. Rakennukseen sijoittuisi kaupallista toimintaa. Lisää paikoitustilaa rakennettaisiin rakennuksen pohjoispuolelle.



Kuva 22: Esitys uudisrakennuksesta 2021

Uudisrakennuksella arvioitiin olevan suuri vaikutus ydinkeskustan rakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmeeseen.

Mikkolantien linjaus rakennuksen ja paikoitusalueiden välistä vaikutti liikenneturvallisuuden kannalta riskialttiilta. Turvallisten liittymien ja tehokkaan paikoituksen järjestäminen olisi haasteellista. Toisenlaisen Mikkolantien linjauksen arvioitiin mahdollistavan paremmin ja turvallisempaa paikoitustilaa uudisrakennuksen käyttäjille koilliselle sektorille ja vähentävän jalankulun tarvetta Mikkolantien yli.

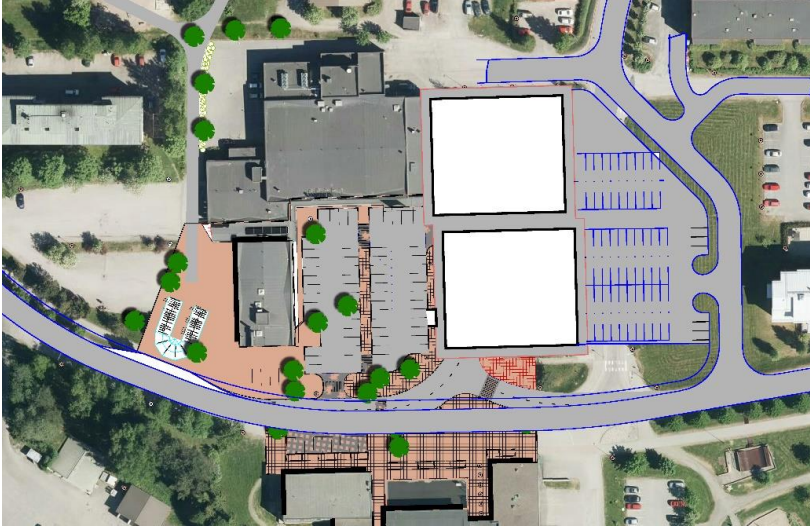


Kuva 23: Toritapahtuma länsipuolen LP -alueella 2019

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

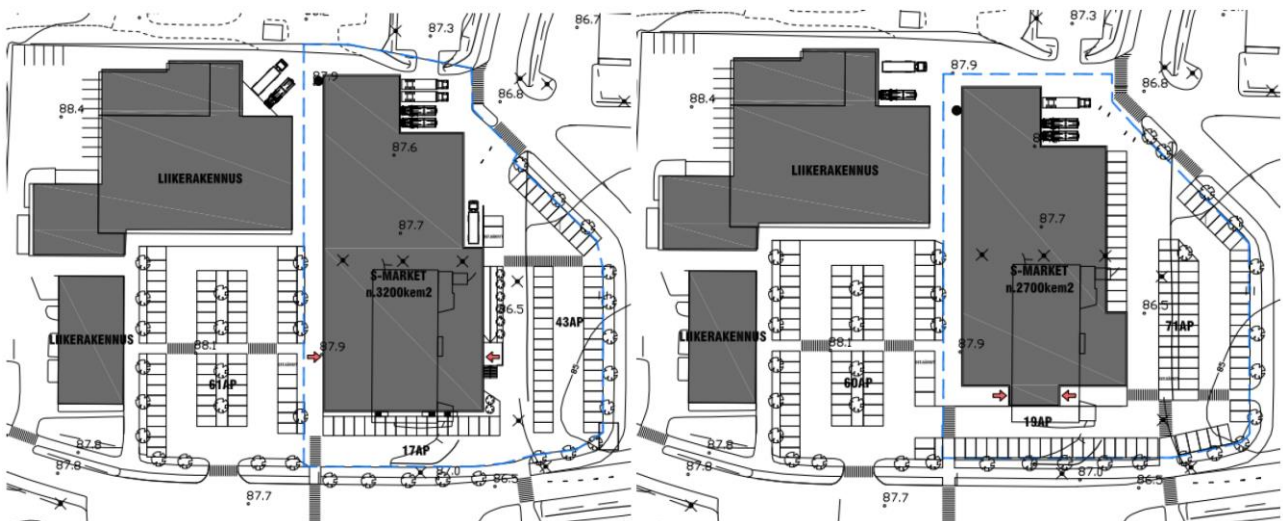
Vaihtoehtona tutkittiin uudisrakennuksen sijoittamista lähemmäs olevaa liikekeskustaa, jolloin voitaisiin vähentää ajoneuvo- ja kevyen liikenteen risteämistä sekä vesihuoltolinjan muokkaustarvetta. Samalla mahdollistettaisiin kauppatalojen yhdistäminen sekä kaupallisten toimintojen selvempi erottaminen asuinkortteleista.



Kuva 24: Tutkielma 2021: Lisärakentamisen sijoittaminen lähemmäs liikekeskusta ja Mikkolantien siirto itään.

Asemakaavamuutosta varten on Osuuskauppa Keskimaa teettänyt arkkitehtitoimisto Vähäniitty Oy: llä asemapiirrosluonnoksia. Suunnitelmassa uudisrakennus on sijoitettu purettavan Kiinteistö Oy Muuramen Virastotien tilalle, samansuuntaisesti. Uudisrakennus rajaa kunnanvirastoa vastapäätä sijaitsevaa liikekeskuksen paikoitusalueita tilallisesti nykyiseen tapaan. Paikoitusalueita on käytetty ajoittain myös torinkaltaisena tilana.

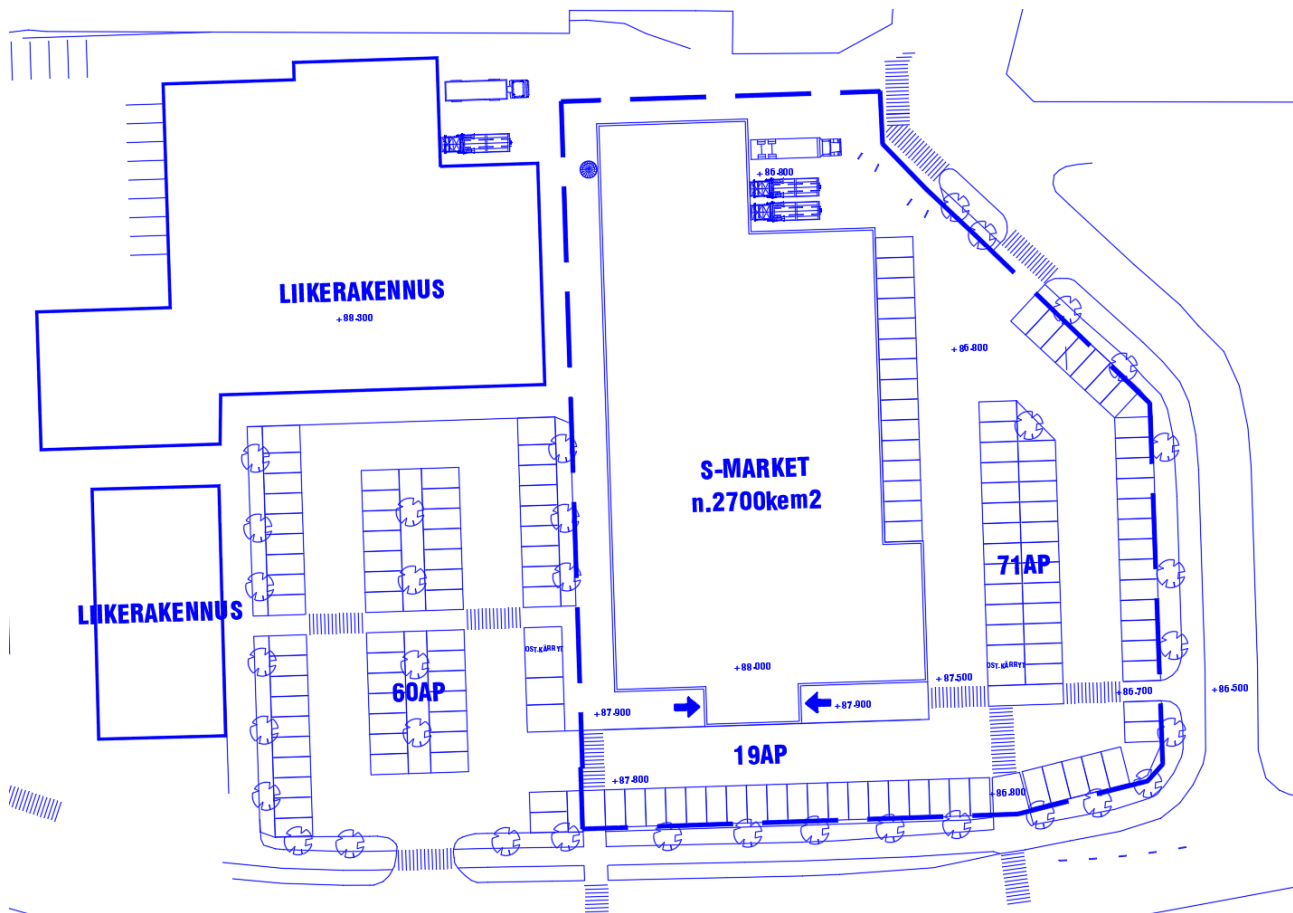
Suunnitelmassa Mikkolantietä esitetään siirrettäväksi itään, niin että kaupalle saadaan paikoitusalueita sen Mikkolantien puoleiselle sivulle.



Kuva 25: Asemapiirrosluonnoksia 2021

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kuva 26: Asemapiirrosluonnos 2023

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

2021 tehtyjen tarkastelujen ja edeltävien kehittämissuunnitelmien pohjalta arvioitiin viimeisimmän suunnitelman vastaavan useisiin keskustan kehittämisestä hahmottuneisiin ajatuksiin. Suunnitelma valittiin asemakaavaluonnoksen pohjaksi.

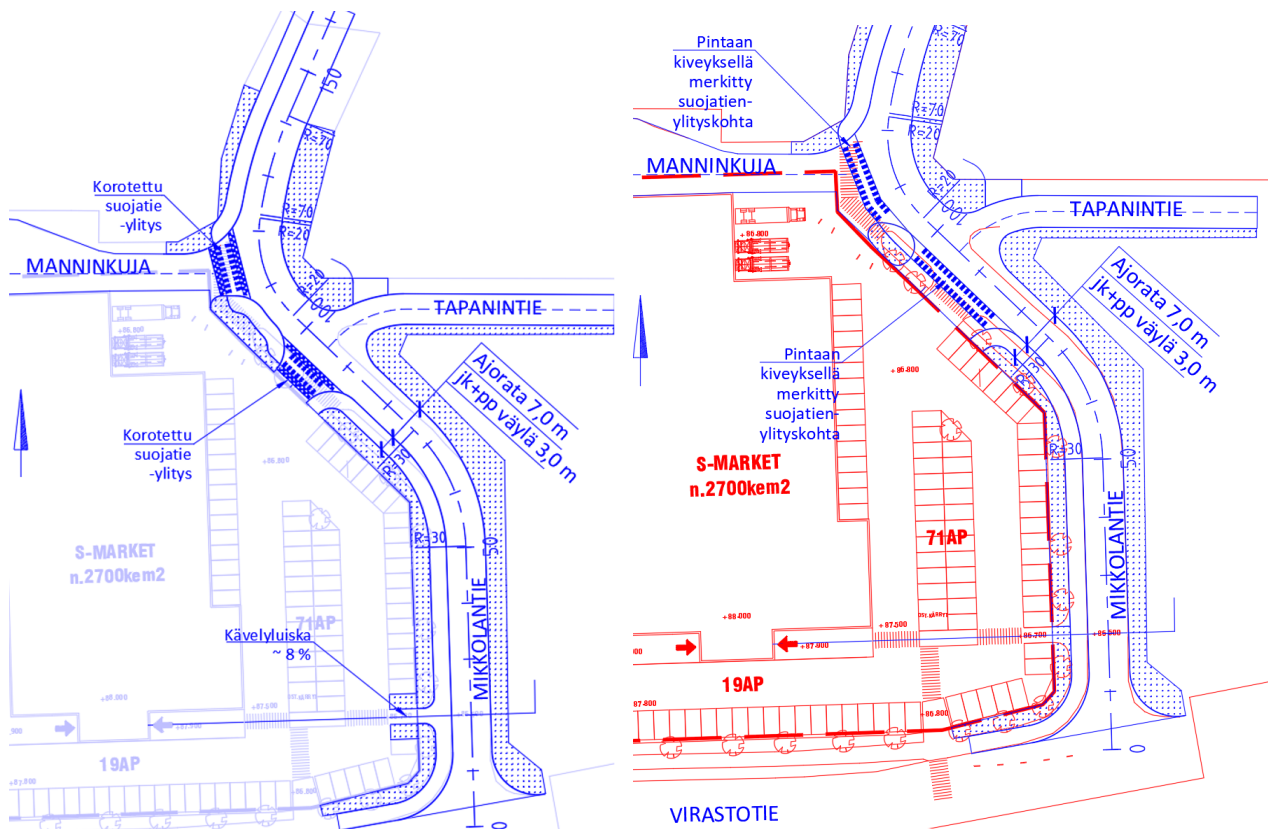
Kaavaluonnosta valmisteltaessa on FCG Finnish Consulting Group Oy: llä tehty alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua, jotta voidaan varmistua alueen rakennettavuudesta kaavan mukaisesti. Suunnittelua vaatii erityisesti Mikkolantien siirto, sen katuliittymät sekä liittyminen tonteille ja olevaan katuverkkoon korkomaailma huomioon ottaen.



Kuva 27: Manninkuja 2018

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kuva 28: Mikkolantien liittyminen uudisrakennuksen tontille, vaihtoehtoja



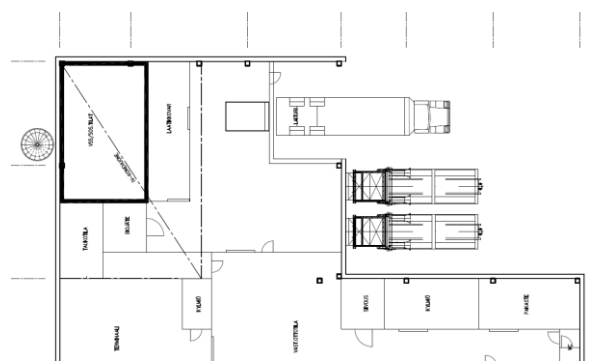
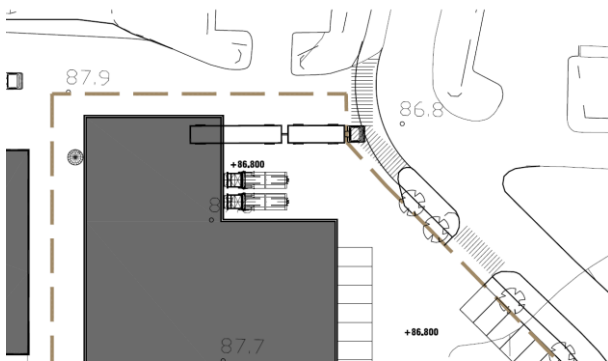
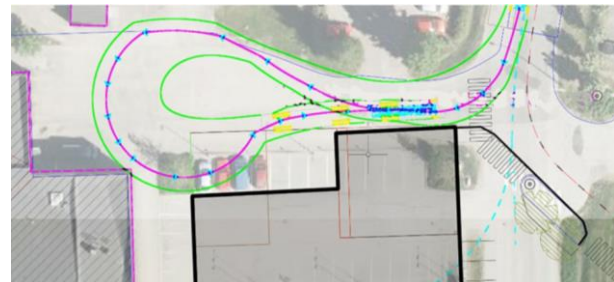
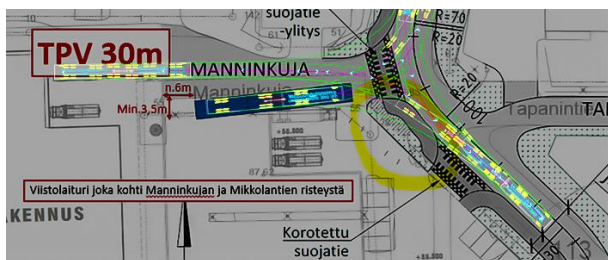
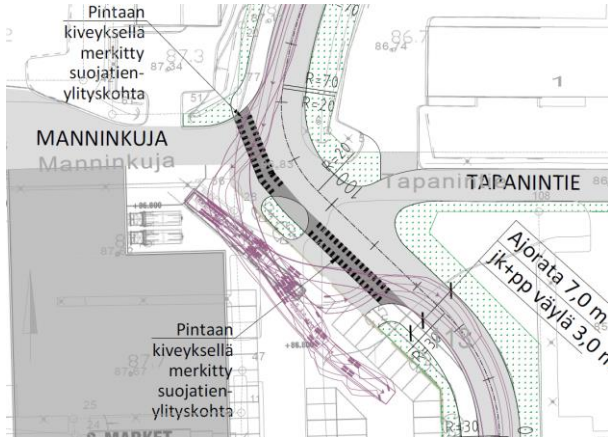
Kuva 29: Olevan liikekeskuksen pohjoispuolinen ajoväylä 2019

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Huoltoliikenneratkaisu

Liikerakennuksen huolto- ja tavaraliikennettä on suunniteltu rakennuksen pohjoispäähän. Tavoitteena on löytää mahdollisimman turvallinen ja toimiva ratkaisu. Kaavaluonnos sallii huoltoliikenteen toteuttamisen esim. näillä alustavasti suunnitelluilla vaihtoehdoilla:



Huoltoalue tulee mitoittaa siten, että tavaraa voidaan tuoda 30 m pitkällä täysperävaunu-kuorma-autolla. Tämä suurin ajoneuvo toisi tavaraa kaupalle yöaikaan, jolloin haitta muulle liikenteelle on vähäisempi.

Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin vaihtoehto, jossa esitetään jalankulku-pyörätien siirtämistä uudisrakennuksen huolto- ja ajoneuvoliittymän kohdalla Mikkolantien itäpuolelle. Ratkaisussa jalankulkijat ja pyöräilijät ylittävät Mikkolantien kahdessa ja Tapanintien yhdessä kohtaa suojatietä pitkin. Tämä on kuitenkin turvallisempi vaihtoehto kuin ylipitkä suojatie Mikkolantien länsipuolella, huolto- ja asiakasajoneuvoliikenteen seassa. Kts. sivu 46.

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.7 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutos oli luonnoksena nähtävillä 26.4.-9.5.2023. Valmisteluaineistosta annettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide.

4.7.1 Keski-Suomen ELY-keskus 3.5.2023:

Lausunto: Kaavamuutoksen mukainen kaupallinen toiminta sijoittuu yleiskaavan ja lainsäädännön tavoitteiden mukaisesti, eikä ELY - keskuksella ole asemakaavan muutosluonnoksesta erityistä lausuttavaa.

Seuraavat kohdat on kuitenkin hyvä vielä tarkastaa ja tarpeen mukaan korjata/täydentää:

Kaavamuutosalueelle sijoittuu maaperän tilan tietojärjestelmän kohde (100310795); entinen Shellin jakelupiste, Virastotie 5-7. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kohde olisi tarpeen esittää kaavaselostuksen lisäksi kaavakartalla/-määräyksissä siten, että tarvittaessa mahdollinen pilaantuneisuus selvitetään ja kunnostetaan, sekä otetaan yhteyttä valvontaviranomaiseen.

Vastine:

Yleiskaava 2015

Yleiskaavan 2015 selostuksen sivulla 57 on kuvattu yleiskaava-alueen kohteet, joissa on mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita. Kohteita on yleiskaava-alueella kaikkiaan kahdeksan. Tiedot ovat ELY-keskukselta 2013. Shell – polttoaineen jakelupisteestä osoitteessa Virastotie 5-7 on kirjattu, että se on kunnostettu 1997 ja että sen toiminta on loppunut. Yleiskaavakartan merkintä kohdistuu nykyiselle paikoitusalueelle liikeyeskuksen edustalle (kuva alla).



Kuva 30: vas.: PIMA - kohteet yleiskaavaselostuksen 2015 mukaan, oik.: yleiskaavan PIMA - merkinnän sijoittuminen

Kohderaportti 30.5.2023

Kohteen tila on varmistettu valvontaviranomaiselta 30.5.2023. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportin mukaan *kohteella ei ole puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa kehoitetaan ottamaan yhteys valvontaviranomaiseen. Valvontaviranomaisena toimii paikallisen ELY-keskuksen ympäristövalvonta.*

Pilaantuneisuustutkimus 2021

Alueella on tehty Muuramen kunnan toimeksiannosta maaperän pilaantuneisuustutkimus³ joulukuussa 2021. Tutkimuksessa todettiin VN: n 214/2007 alemman ohjearvon ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen C21-C40 pitoisuus yhdessä tutkimuspisteessä sekä viitteitä öljyn hajusta kolmessa tutkimuspisteessä.

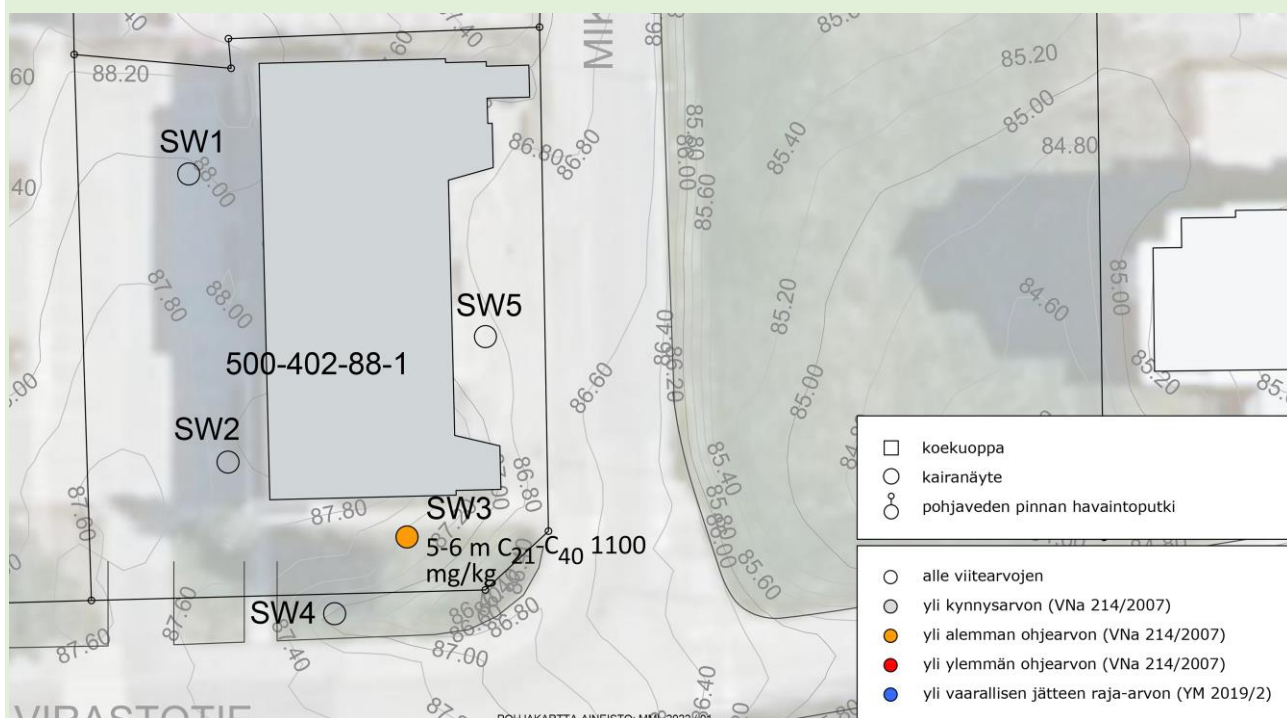
³ Liite 4 PIMA – tiedot 2023

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Tutkitulla alueella ei nykyisessä käytössä arvioida esiintyvän maaperän haitta-aineista aiheutuvaa kulkeutumis-, terveys- tai ekologista riskiä. Alueella ei esiinny riskinarvioperusteista puhdistustarvetta tai rajoitteita nykyisessä käytössä. VNa: n 214/2007 kynnysarvojen ylittävistä pitoisuuksista jää maa-alueelle kuitenkin *toimenpidetarvehuomio*.

Mikäli rakennus puretaan, suositellaan lisätutkimuksia tutkimuspisteen SW3 läheisyyteen. Lisäksi tutkimuspisteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon kohteen länsipuolella sijainnut jakeluasema. *Pohjaveden virtaussuunnan perusteella suositellaan tutkimuspistettä kiinteistön itäpuolella sijaitsevalle viheralueelle kiinteistölle 500-402-162-11, jotta voidaan rajata öljyhiilivetyjen leviäminen itää kohti. Tutkimuspisteistä analysoidaan öljyhiilivedyt C10-C40 ja osasta tutkimuspisteistä C5-C10 ja BTEX-yhdisteet ja oksygenaatit. Lisätutkimusten jälkeen ja alueen käytön jatkosuunnitelmien perusteella tulee tarvittaessa arvioida sisäilmariski.*



Kuva 31: Ote pilaantuneisuustutkimuksen 2021 kartasta; tutkimuspisteiden sijainti ©Sitowise

Toimenpiteet: Merkitään kaavakartalle tutkimuspiste SW3:n kohdalle **saa** – merkintä ja merkinnälle määräys: *Kohde, jolla on todettu VNa: n 214/2007 alemman ohjearvon ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen C21-C40 pitoisuus. Suunniteltaessa maarakentamistoimenpiteitä kohteessa tai sen läheisyydessä on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen.*

Lausunto: Kaavakartalla käytettyjen merkintöjen ja asemakaavamerkinnät –osiossa esitettyjen merkintöjen yhtenevyys tulee tarkastaa (onko kaavakartalla esitetty rakennusala korttelissa nro 109 sitova vai ohjeellinen).

Vastine: Merkintä on ohjeellinen, kun se on esitetty katkoviivalla. Lisätään selvyys vuoksi **oma merkintä ohjeelliselle rakennusalueelle:**

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet



4.7.2 Keski-Suomen liitto 8.5.2023:

Ei huomautettavaa.

4.7.3 Keski-Suomen museo 25.4.2023:

Lausunto: Kaavaselostusaineisto on kattava ja esittelee muutosalueen suunnittelun taustat, arvot ja nykytilanteen kattavasti. Myös rakennusinventoinnit ja alueen historiallinen kehitys on huomioitu. Keski-Suomen museo katsoo, ettei asemakaavassa ole tarvetta suojella modernin rakennusperinnön inventoinnin yhteydessä tutkittuja rakennuksia niiden kulttuurihistoriallisten arvojen tai arkkitehtuurin erityisluonteen vuoksi.

Kaavamääräyksissä on hyvä tuoda esiin uudisrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan, punatiiliseen ja tietyntilaista massoitteiluperaatetta noudattaneeseen kokonaisuuteen, jota uudisrakentaminen tulee täydentämään. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta.

Vastine: Kaavaan merkityt rakennusalat ohjaavat rakentamista samaan suorakulmaiseen koordinaatistoon olevan ympäristön kanssa. Uudisrakennus tulee korvaamaan olemassa olevan rakennuksen kortteliaukiota entiseen tapaan rajaavasti. Uudisrakennus tulee mittasuhteiltaan olemaan alueen suurin, mutta muotokieltään ja korkeudeltaan, varsinkin havainnekuvien mukaisesti toteutettuna, ympäristöön hyvin sopeutuva. Kaava ei ohjaa rakentamista tiukasti juuri havainnekuvan mukaiseksi, mutta rakentamisen tapaa koskevaa määräästä täydennetään seuraavasti:

Rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuuhuhtaisuuden vaatimukset. **Uudisrakentamisen tulee täydentää alueen olemassa olevaa värimaailmaa ja muotokieltä.**

Lausunto: Kaavamuutosalue ei ole rakentuneisuuden vuoksi arkeologisesti potentiaali. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Kirjataan tiedoksi.

4.7.4 Yksityinen mielipide 9.5.2023

Mielipide: Kaavassa tulee edellyttää pyöräasioinnin ja pyörällä liikkumisen tukemista selvästi nykyistä vahvemmin. Kaavaan tulisi kirjata pyöräpysäköinnin osalta sama vaatimustaso kuin Jyväskylässä on käytössä, seuraavasti:

Pyöräparkkeja täytyy järjestää alle 2000 kerrosneliömetrin tiloissa normina 1 paikka 100 kerrosneliömetriä kohden, yli 2000 kerrosneliömetrin tiloissa 1 paikka per 150 kerrosneliömetriä.

–Pyöräpaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan siten että kaupoilla asiointi on tästä näkökulmasta pyörällä vähintään yhtä sujuvaa kuin autolla asiointi.

–Pyöräpaikoista vähintään 50 %: ssa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

–Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan

Vastine: Täydennetään mielipiteen johdosta kaavan pysäköintipaikkojen mitoitussuosituksia.

Pysäköintipaikkojen mitoitussuosituks:

22.8.2023

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

–KL - korttelialueella 1 ap / 50 kem² ja 1 pyöräpaikka / 200 kem², joista vähintään puoleessa runkolukitusmahdollisuus

–Y - korttelialueella 1 ap / 145 kem²

KL – tonteilla on n. 3 500 kem²: n rakennusoikeudet, jolloin asetetulla mitoitusosuudella pyöräpaikkojen lukumääräksi tulee n. 18 kpl / KL - tontti. Mielenpitoon esitykset pyöräpaikkojen sijoittelusta ja kattamisesta lisätään tiedoksi kaavaselostuksen kohtaan "Asemakaavan toteutus".

4.8 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 22.6.-11.8.2023.

4.8.1 Muistutukset

Kaavasta oli nähtävilläolon aikana mahdollista jättää kirjallinen muistutus osoitteella Kunnanhallitus, PL 1, 40951 Muurame tai sähköpostiin info@muurame.fi.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

4.8.2 Lausunnot

Asianosaisilta viranomaisilta pyydettiin lausunnot.

Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ollut lausuttavaa Muuramen keskustan asemakaavan muutosehdotuksesta. Keski-Suomen museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

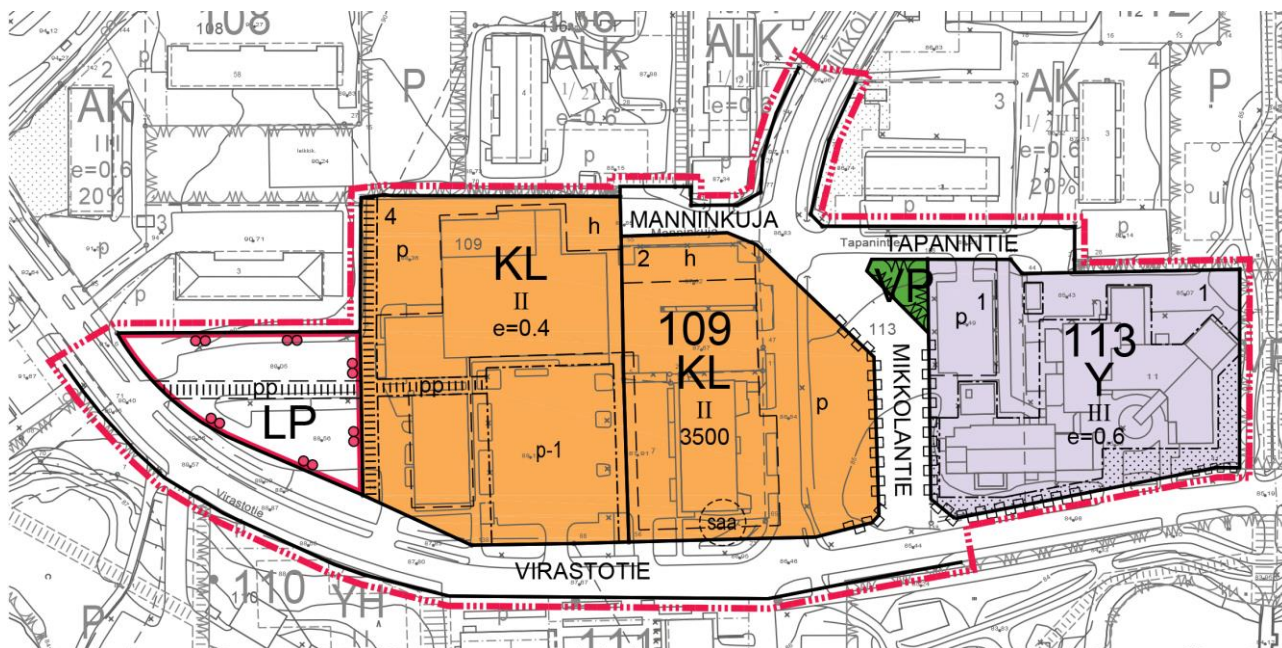
4.9 Toimenpiteet ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen

Kaavakartta ja kaavaselostus päivättiin 22.8.2023. Selostusta päivitettiin kuvauksella ehdotusvaiheen kuulemisesta. Kaavakartalta poistettiin sana "ehdotus".

22.8.2023

Asemakaavamuutoksen kuvaus

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Mikkolantien katulinjausta on muutettu itään kasvattaen korttelia 109 ja mahdollistaen kaupallista lisärakentamista. Korttelin 109 käyttötarkoitus on muutettu puhtaasti liikekortteliksi (KL). Korttelissa 113 asemakaava on päivitetty toteutuneen tilanteen mukaiseksi rakennusalan, rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen suhteen. Tapanintien ja Mikkolantien kulmaukseen on osoitettu pieni puisto.

Ajoneuvoliittymien sijaintia Mikkolantien ja Virastotien suhteen on rajoitettu. Korttelissa 109 rakennusalat ja alueen osat eri käyttötarkoituksiin on rajattu ohjeellisesti. Sallittu kerrosluku on II. Korttelin 113 tontilla 1 jo toteutuneet rakennusalat on osoitettu sitovasti.

5.1.1 Mitoitus

Korttelin 109 tontilla 4 on rakennusoikeus määritelty tehokkuusluvulla $e=0,40$. Tehokkuusluku on sama kuin voimassa olleessa asemakaavassa. Tontin pinta-ala on $8\,267\text{ m}^2$. Tehokkuusluvulla $e=0,40$ rakennusoikeudeksi muodostuu $3\,307\text{ kem}^2$. Tontilla on olevia yksikerroksisia rakennuksia, joiden pohjapinta-ala on yhteensä n. $2\,940\text{ m}^2$. Kaavamuutos ei käytännössä salli enää lisää rakennusoikeutta korttelin 109 tontille 4 (vain n. 300 kem^2).

Korttelin 109 tontilla 2 on rakennusoikeus määritelty suoraan kerrosneliömetriluvulla $3\,500$. Luku perustuu alueelle laadittuun alustavaan rakennussuunnitelmaan sekä ennakoituun laajennusvaraan. Korttelin 109 tontin 2 pinta-ala on $6\,334\text{ m}^2$, jolloin tehokkuudeksi muodostuu $e=0,55$.

Korttelin 113 tontin 1 rakennettu kerrosala on $3\,917\text{ kem}^2$ (Koskikoti $2\,017\text{ kem}^2$ + laajennusosa länteen $1\,900\text{ kem}^2$). Korttelin 113 Y – tontin 1 pinta-ala on $6\,481\text{ m}^2$. Rakennettu kerrosala vastaa kaavaan merkittyä tehokkuuslukua $e=0,60$. Kaavamuutos ei tuo kortteliin 113 enää lisää rakennusoikeutta.

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on **$10\,696\text{ kem}^2$** . Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on $32\,867\text{ m}^2$, jolloin sen aluetehtokkuudeksi muodostuu $0,33$.

Autopaikat

Autopaikkamitoitus on **KL – korttelissa** esitetty suosituksena $1\text{ ap} / 50\text{ kem}^2$. Mitoitussuositus perustuu alueelle tehtyyn alustavaan suunnitelmaan. Korttelin 109 länsiosan tontille 4 mahtuu n. 72 autopaikkaa ja

22.8.2023

Asemakaavamuutoksen kuvaus

itäosan uudisrakennuksen tontille n. 86 autopaikkaa. Mikäli uudisrakennuksen laajennusvara eteläpäätyyn toteutuu, mahtuu tontille n. 66 autopaikkaa.

Y-korttelin autopaikkamitoitus suositus on 1 ap / 145 kem². Mitoitus perustuu tontilla olevien autopaikkojen lukumäärään.

Pyöräpaikat

Pysäköintimitoitukseen on lisätty myös suositus 1 pyöräpaikka / 200 kem², joista vähintään puolessa runkolukitusmahdollisuus.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava sisältää kaupallisia palveluja (KL) ja julkisia palveluja (Y).

KL – korttelialueelle voi rakentaa myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia. Toimistotiloja saa sijoittaa asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten.

Y – korttelialueelle voi rakentaa julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen rakennuksia. Toimintoja voidaan toteuttaa myös yksityisesti, kun toiminnan luonne on julkinen. Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan asumisen ominaisuuksia ovat muun muassa hoivapalveluja edellyttävä, pääasiallinen vastuu muilla kuin asukkailla, pysyvä henkilökunta, ympärivuorokautinen päivystys tai palvelujen tarjoaminen myös ulkopuolisille. Y-merkinnän käyttö varmistaa palvelujen toteutumisen alueella. Korttelialueella toimii ikäihmisten tehostetun palveluasumisen yhteisöllinen palvelutalo Muuramen Koskikoti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunnan tavoitteena on, että kokonaisuudesta muodostuu ulkonäöltään edustava ja laadukas, koska on kyse kunnan ydintaajamasta. Kaavaluonnos on suhteellisen joustava rakentamisen ohjauksen suhteen, mutta perustuu rakennussuunnittelutasoiseen hahmotelmaan tulevasta rakennuksesta piha-alueineen. Rakennusoikeus ja kerrosluku on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan. Rakennusalat ohjaavat rakentamista suunnitellun ratkaisun mukaiseksi.

Kaavamuutosalueelle sijoittuva maaperän tilan tietojärjestelmän kohde (100310795); entinen Shellin jakelupiste, Virastotie 5-7, on käsitelty selostuksessa ja pilaantuneisuustutkimuksen 2021 yhteydessä todettu mahdollinen selvitystarve on otettu huomioon kaavamerkinnällä ja -määräyksellä.

22.8.2023

Asemakaavamuutoksen kuvaus



Kuva 32: Mikkolantien - Viraastotien risteys 2019

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Liikerakennusten korttelialue.



Puisto.



Yleisten rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

109

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

VIRASTOTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e=0.4

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

3500

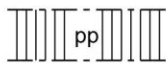
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



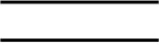
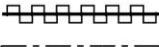
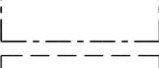
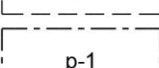
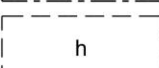
Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

22.8.2023

Asemakaavamuutoksen kuvaus

	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Yleinen pysäköintialue.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Pysäköimispaikka, jolle on istutettava pysäköintirivejä jakavia puu- ja pensasistutuksia.
	Ohjeellinen huoltoalue.
	Kohde, jolla on todettu VNa: n 214/2007 alemman ohjearvon ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen C21-C40 pitoisuus. Suunniteltaessa maarakentamistoimenpiteitä kohteessa tai sen läheisyydessä on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen.

Kaavamerkinnot määräyksineen ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

5.3.1 Kaavamääräykset

Rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Uudisrakentamisen tulee täydentää alueen olemassa olevaa värimaailmaa ja muotokieltä.

Pysäköintipaikkojen mitoitusvaatimukset:

–KL - korttelialueella 1 ap / 50 kem² ja 1 pyöräpaikka / 200 kem², joista vähintään puolessa runkolukitusmahdollisuus

–Y - korttelialueella 1 ap / 145 kem²

Rakennuksiin ja tontille saa asentaa maalämmön, aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Laitteet ja varusteet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistölle, luonnolle tai häiritseviä heijastuksia ympäristöön.

Rungon sisään rakennetut ilmastointikonehuoneet tai muut vastaavat voidaan rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Hulevedet on viivytettävä korttelialueilla siten, että viivytystilavuutta on 1 kuutiometri 100 neliometriä läpäisemättömää pintaa kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytettävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestäään (Mitoitussade 160 l/s/ha, 10 min kesto).

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

Tonttijako ei ole sitova tämän asemakaavan alueella (MRL 78.1).

22.8.2023

Kaavan vaikutukset

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava lisää alueen kaupallisia palveluita. Virkistysalueet eivät vähene nykyisestä. Kaavan toteutumisen myötä, ja jos myös olevat liiketilat pysyvät käytössä, liikenteen määrä kasvaa.

6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisen myötä maaperää muokataan jonkin verran, liikerakennuksen paikoitusalueella maanpinnan tasausta nostetaan liikennöimisen helpottamiseksi. Kallioperään ei todennäköisesti tarvitse puuttua.

Hulevesien määrä ei laaditun hulevesien hallintasuunnitelman mukaan merkittävästi kasva nykyisestä. Kaavamääräyksellä hulevedet veloitetaan viivyttämään tontilla ennen niiden johtamista eteenpäin.

Kaavamääräyksillä sallitaan erikseen maalämmön, aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämiseen perustuvien rakenteiden ja laitteiden asentaminen rakennuksiin ja tonteille. Rakentamisvaiheesta aiheutuu haitallisia ilmastopäästöjä. Uusiutuvaan energiaan perustuvilla ratkaisuilla, lämmön talteenotolla ja oikeilla rakenneratkaisuilla voidaan merkittävästi vaikuttaa toiminnan aikaisiin ilmastovaihteluihin.

Sijoittuminen olevan taajaman ydinkeskustaan asutuksen keskelle vähentää ajoneuvoliikenteen tarvetta ja siten ilmastovaikutuksia.

6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on jo rakennettua ympäristöä, joten kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin muuten kuin välillisesti rakentamiseen muualta tarvittavien resurssien kautta.

6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue- ja yhdyskuntarakenne pysyy pääosin ennallaan. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 109 on ollut mahdollista myös asuminen, mutta se ei ole toteutunut. Alue jatkaa ja kehittyy keskustan kaupallisena keskittymänä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Muutosalue sijoittuu taajaman ydinkeskustaan olevan kunnallisteknisen verkoston yhteyteen, rakentaminen ei edellytä poikkeuksellisen suuria uusia satsauksia esim. liikenneväylien rakentamiseen. Sijoittuminen ydinkeskustaan vähentää tarvetta ajoneuvoliikenteelle. Kaavassa sallitaan erityisesti uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettujen laitteiden ja varusteiden asentaminen. Uudisrakennuksen suuri kattopinta on yksi luonteva kohde esim. aurinkoenergiaratkaisuille.

Liikenne

Uuden market - rakennuksen huoltoliikenne on suunniteltu rakennuksen pohjoispäähän, Manninkujan – Mikkolantien suunnalta. Tavaraa on tarvetta tuoda myös pitkällä täysperävaunuyhdistelmillä. Nämä yhdistelmät tarvitsevat laajan kääntösäteen luoden haasteita turvallisuudelle, koska liikenne Mikkolantiella risteää henkilöautoliikenteen lisäksi jalankulun ja pyöräilyn kanssa.

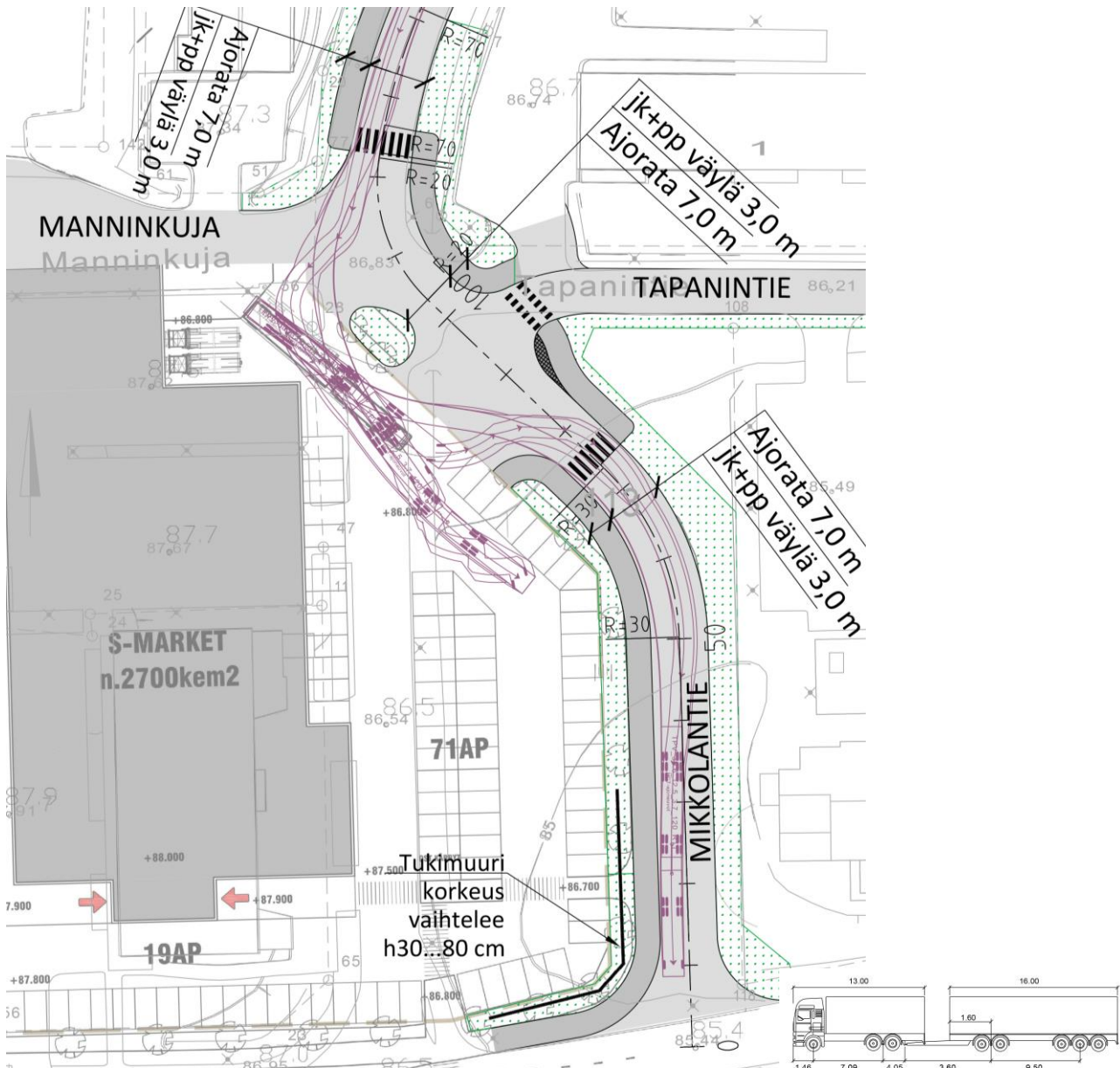
Isoilla autoilla tapahtuva tavaraliikenne pyritään toteuttamaan vuorokauden aikana, jolloin muu liikenne on vähäisempää. Kaavaan ei kuitenkaan sisälly tätä koskevia määräyksiä.

22.8.2023

Kaavan vaikutukset

Kaavaluonnosta suunniteltaessa on tutkittu erilaisia huoltoliikennratkaisuja ja liittymiä Mikkolantielle. Kaavaluonnoksessa on merkitty osalle Mikkolan- ja Virastotien vartta ajoneuvoliittymän kieltävä merkintä. Kaavaluonnos mahdollistaa huoltoliikenteen toteuttamisen Manninkujan – Mikkolantien liittymän yhteydessä usealla eri tavalla. Vaihtoehtoja on kuvattu edellä kohdassa Huoltoliikennratkaisu, sivu 36.

Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin vaihtoehto, jossa esitetään jalankulku-pyörätien siirtämistä uudisrakennuksen huolto- ja ajoneuvoliittymän kohdalla Mikkolantien itäpuolelle. Ratkaisussa jalankulkijat ja pyöräilijät ylittävät Mikkolantien kahdessa ja Tapanintien yhdessä kohtaa suojatietä pitkin. Tämä on kuitenkin turvallisempi vaihtoehto kuin ylipitkä suojatie Mikkolantien länsipuolella, huolto- ja asiakasajoneuvoliikenteen seassa.



Kuva 33: Katusuunnitelmaluonnos 23.5.2023, mitoitusajoneuvo TPV 30,6 m

TPV_30_6_12.5_3_7_120_R11

22.8.2023

Kaavan vaikutukset

6.4.1 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennuksen on ajateltu sijoittuvan olevan, purettavan rakennuksen paikalle. Toisinaan torialueenakin käytetyn, olevan paikoitusalueen kaupunkikuvallinen aukio – luonne säilyy. Aukio on vastapäätä kunnan virastotaloa ja kirjastoa ja muodostaa yhdessä sen kanssa merkityksellisen tilakokonaisuuden. Kaavaratkaisu mahdollistaa tämän tilakokonaisuuden säilymisen.

Maisemassa uudisrakentaminen vaikuttaa paikallisesti. Korkeudeltaan uudisrakentaminen ei kohoa ympäröivää rakentamista korkeammalle. Uudisrakentaminen säilyttää ja vahvistaa ydinkorttelin rakennetta.

Kaupunkikuvavaikutusten arvioimiseksi on alueesta laadittu 3d-virtuaalimalli ja siihen istutettu alustavan rakennussuunnitelman mukainen rakennus sekä pihajärjestely. Virtuaalimalli perustuu Maanmittauslaitoksen korkeustietoon, ortokuvaan (myös kunnan omiin ortokuvaiin), maastotietokantaan ja laserkeilausaineistoon. Maanpinta on tasattu karkeasti alustavan asemapiirroksen ja katusuunnitelmaluonnoksen korkojen mukaisesti.

Havainnekuvien perusteella uudisrakennus istuu suhteellisen hyvin ympäröivään rakennettuun ympäristöön tuoden siihen uuden ajallisen kerrostuman, joka ei kuitenkaan häiritsevästi poikkea olevasta kokonaisuudesta. Havainnekuvin esitetty julkisivuratkaisu on alustava luonnos, joka voi vielä muuttua.



Kuva 34: Virtuaalimallinäköymä Virastotien varrelta uudisrakennukseen päin

Alustavasti suunnitellut rakennuksen massoittelu ja julkisivusommittelu sopeutuvat onnistuneesti ympäröivään kaupunkikuvaan. Sisääntulo rakennukseen on luontevasti saavutettavissa joka suunnasta.

Kaupunkikuvallinen ongelma on rakennuksen pohjoispään huoltopiha, joka tulee suuntautumaan asuinrakennuksiin päin. Siitä on laadittu ja laaditaan vielä prosessin kuluessa erilaisia variaatioita. Maisema- ja meluvaikutuksia on mahdollista pehmentää istutuksin, arkkitehtonisin ratkaisuin tai aidoilla.

22.8.2023

Kaavan vaikutukset



Kuva 35: Virtuaalimallinäkymä samasta suunnasta kuin edellinen kuva, mutta kauempaa Virastotien vastakkaiselta puolelta, kirjaston edestä.



Kuva 36: Vertailuksi edelliseen kuvaan valokuva alueelta 2018



Kuva 37: Kirjasto liikekeskuksen paikoitusalueelta nähtynä 2019

22.8.2023

Kaavan vaikutukset



Kuva 38: Virtuaalimallinäköymä Palvelutalon nurkalta Virastotieltä idän suunnasta.



Kuva 39: Vastaava katunäkymä nykytilanteesta (©Google)

Uuden kaupparakennuksen idänpuoleisen paikoitusalueen tasoa nostetaan nykyisestä maanpinnasta, jotta se saadaan sopivaan korkoon ja kaltevuuteen kaupan asiakkaita varten. Mikkolantien – Virastotien tulevan risteyksen ja paikoitusalueen kaakkoisnurkan kohdalle syntyy korkeusero, joka tasataan kadun varrelle rakennettavan jalankulku – pyörätien ja paikoitusalueen välisen viherkaistan osalla. Korkeimmalla kohdalla ai-
van risteyksen kohdalla tämä korkeusero ei ole enää mielekkäästi käsiteltävissä istutusalueena, vaan paikalle tulee todennäköisesti rakentaa jonkin verran tukimuuria. Kaupunkikuvallisesti korkeusero on eduksi, rajaten paikoitusaluetta luontevasti. Hyvin toteutettuna tukimuuri tuo ryhtiä liittymäkohtaan.



Kuva 40: Paikoitusalueen korkeusero Mikkolantien-Virastotien risteyksessä

22.8.2023

Kaavan vaikutukset



Kuva 41: Esimerkki kohtaan sopivasta ratkaisusta, matalan muurin ja pensasistutusten yhdistelmästä.

6.4.2 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen eli kaupalliset vaikutukset

Kaavamutosta on pohjustettu kaupallisella selvityksellä 2021 (liite 2). Sen yhteenvedossa todetaan kaupallisista vaikutuksista seuraavaa:

Uuden S-marketin rakentaminen Muuramen ydinkeskustaan edistää Keski-Suomen maakuntakaavan ja Muuramen keskustaajaman osayleiskaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista.

Uusi pinta-alaltaan laajempi S-market parantaa kaupan toimijan mahdollisuuksia palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Uudenaikaisissa ja suuremmissa myymälätiloissa on mahdollisuus ottaa nykyistä paremmin huomioon eri asiakasryhmien muuttuvat odotukset ja ostotottumukset

Uusi S-market -rakennus olisi pinta-alaltaan 2 700 k-m² tai 3 200 k-m². S-marketin pinta-ala on molemmissa mitoituksissa 2 700 k-m². Suurempaan mitoitukseen sisältyy S-marketin lisäksi vuokratiloja etumyymälöille 500 k-m². Nykyisen S-marketin kerrosala on noin 2 200 k-m², joten päivittäistavarakaupan kerrosalan nettolisäys on noin 500 k-m². Muuramen oman väestön kysyntä mahdollistaa päivittäistavarakaupan kerrosalan nettolisäyksen ja vuokratilojen myötä lisääntyvän muun kerrosalan lisäyksen. Hankkeella ei näin ollen ole haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Uusi S-market etumyymälöineen vahvistaa Muuramen ydinkeskustan kaupallista vetovoimaa ja asemaa Jyväskylän seudun eteläosien kaupan palveluverkossa. Uusi S-market etumyymälöineen lisää ydinkeskustan asiakasvirtoja, mikä tuo asiakkaita ja lisäkysyntää myös muille keskustan palveluyrityksille. Ydinkeskustan kaupallisen vetovoiman vahvistuminen voi houkutella myös uusia palveluyrityksiä sijoittumaan ydinkeskustan alueelle.

Uusi S-market sijoittuu Muuramen keskustaajaman osayleiskaavassa osoitetulle keskustatoimintojen alueelle ja keskeisesti suhteessa olemassa oleviin asunto- ja työpaikka-alueisiin, joten myymälällä ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Muuramen keskustaan sijoittuvat palvelut ovat hyvin kaikilla kulkumuodoilla.

S-marketin rakentaminen lisää työllisyyttä sekä rakentamisen että toiminnan aikana. Työllisyyden kasvu vaikuttaa myönteisesti kaupungin verotuloihin.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei erityisiä häiriötekijöitä.

6.6 Nimistö

Ei uusia nimiä.

6.7 Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan

Alue on Keski-Suomen maakuntakaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alakeskuksen (ca) ja Muuramen keskustaajaman osayleiskaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C). Maakuntakaavan ja osayleiskaavan kaavamerkinnät ja kaavamääräykset mahdollistavat kaupallisen toiminnan. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on vahvistaa keskustoja kaupan sijaintipaikkana, joten uuden kaupan sijoittuminen

22.8.2023

Asemakaavan toteutus

Muuramen keskusta tukee paitsi maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteita myös maankäyttö- ja rakennuslain kaupan sijoittumista koskevia tavoitteita.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamutoksen saatua lainvoiman. Mikkolantien uuden linjauksen rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan mukaista katusuunnitelmaa.

7.2 Haitta-ainepitoisen maan kaivaminen

Haitta-ainepitoisen maan kaivaminen on luvanvaraista toimintaa. Mikäli kohteelta tutkimuspisteen SW3 alueelta öljyhiilivetyjä sisältävistä maakerroksista poistetaan maa-ainesta, kaivutöille haetaan lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tekemällä ympäristönsuojeluasetuksen (713/2014) 24 - 25 §:n mukainen ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Ennen maa-aineksen poistamista tulee haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja varmistaa, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti vastaanottoaikaan, jolla on lupa ottaa vastaan haitta-ainepitoista maata.

7.3 Pyöräpaikotus

Pyöräpaikat on tarkoituksenmukaista sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja niille on suositeltavaa varata myös katettua tilaa.

7.4 Vesihuoltoverkosto

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

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

7.5 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.



Kuva 42: Virtuaalimallinäköymä lintuperspektiivistä

FCG Finnish Consulting Group Oy