

30.3.2007

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MUURAMEN KUNTA

RIIHINIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaava muutos koskee Niemelän ranta-asemakaavan korttelia 3 sekä Riihiniemen asemakaavan lähivirkistysaluetta Muuramen kunnan Muuramen kylässä.

Asemakaavan laajennus koskee osia tiloista 8:33, 8:203 ja 8:450.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuvat korttelialueet 636-638 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet.

Kaava-alueen sijainti: Alus sijaitsee Muuramen Riihiniemen alueella noin 2,5 km Muuramen keskustasta kaakkoon. Kaava-alueen laajuus on noin 4,5 hehtaaria.

Kaavan tunnus: 500 07 AK 07 – 006

Kaavan päiväys: 1.12.2006 luonnos / 30.3.2007 ehdotus

Kaavan laatija: Maanmittausinsinööri Ora Nuurinen, Pöyry Environment Oy
ja kaavoitusarkkitehti Julia Virtanen, Muuramen kunta

Kaavan vireille tulo: 23.8.2006

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 25.1.-9.2.2007

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 26.4.-31.5.2007

Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä: 29.10.2007

Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 29.10.2007 95§

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on laajentaa Riihiniemen asuntoaluetta ja lisätä siten kunnan tonttitarjontaa lähellä Päijänteen rantaa.

30.3.2007

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteutuminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset.....	18
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
5.7	Nimistö	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.3	Toteutuksen seuranta.....	19

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1a. Ote voimassa olevasta asemakaavasta mk 1:5 000
- 1b. Ote voimassa olevasta asemakaavasta mk 1:2 000
- 2. Ote Niemelän rantakaavasta / pienennös
- 3. Luontoselvitys
- 4. Asemakaavan seurantalomake

ASEMAKAAVAEHDOTUS MK 1:2 000 JA MERKINTÖJEN SELITYKSET

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ym

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Riihiniemen asemakaava
- Niemelän rantakaava
- Päijänteen rantayleiskaava 1996

30.3.2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maanomistaja esitti kunnalle Riihiniemen puoleisen rantakaavan muuttamista pysyvää asutusta varten. Asiasta pidettiin neuvottelu kunnassa 15.5.2006 ja tekninen lautakunta teki päätöksen 6.6.2006 kaavoituksen käynnistämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli elo-syyskuussa 2006 nähtävillä.

Riihiniemen puoleinen osa on Niemelän rantakaavassa kaavoitettu yhdeksää loma-asuntoa varten. Alueelle on ollut suunnitelmissa rakentaa lomakylä, mutta mökkejä on kuitenkin toteutettu vain kaksi kappaletta ja niiden varustus alkaa olla jo vanhentunut. Riihiniemen puoleinen osa kuuluu kiinteästi Riihiniemen asuntoalueeseen, joten sen muuttaminen pysyvää asutusta varten on perusteltua. Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan tarkastella myös Riihijärven puolella olevan kunnan omistaman alueen muuttamista pysyvää asutusta varten. Rantatonteista on kysyntää.

Luonnos asemakaavaksi valmistui 1.12.2006 ja se oli nähtävillä 25.1.-9.2.2007. Asemakaavasta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Kaavasta saatujen lausuntojen sekä koepaalutuksen johdosta kaavaan tehtiin vähäisiä tarkistuksia (laitureiden pituudet, katualueen leveys). Kaavaehdotus valmistui päiväyksellä 30.3.2007 ja se oli julkisesti nähtävillä 26.4.-31.5.2007. Kaavasta ei annettu enää lausuntoja. Kaavasta jätettiin yksi muistutus, mutta se ei aiheuttanut muutostarvetta. Kaavan hyväksynee Muuramen kunnanvaltuusto syksyn 2007 aikana.

2.2 Asemakaava

Luontoselvitys tehtiin alueella 10.10.2006 ja sen mukaisesti alueen maankäytölle ei ole erityisiä rajoituksia. Suunnittelualueen tieratkaisuja ja pientalotonttien määrää tutkittiin erilaisilla vaihtoehdoilla.

Kaavaluonnoksen mukaisesti rantatontteja tulee Niemelän lomakylä-alueelle 5 kpl ja kuivan maan tontteja 3 kpl. Kaavamuuotosalueelle eli kunnan puolelle Riihijärven rannalle tulee kaksi rantatonttia. Omakotitalotontteja on 10 kpl.

Saarenkyläntie muodostaa alueen kokoojatien, joka välittää liikenteen Muuramen keskustan suuntaan. Lomakylän vanha tie linjataan uudelle paikalle. Riihiniemen olevaa asutusta vasten jätetään viheralueet ja etelärajalla kulkeva latuyhteys säilytetään kaavassa. Saarenkyläntien varteen osoitetaan venevalkama-alue. Kaavamerkinnot ja rakennusoikeudet ovat rakennetun Riihiniemen asuntoalueen mukaiset (laitureiden pituudet ovat lyhyemmät).

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Yli puolet suunnittelualueesta on yksityisessä maanomistuksessa. Asemakaavasta tullaan laatimaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Sopimuksen mukaisesti kaavan toteuttaminen alkaa vuonna 2008.

Rakentaminen toteutetaan erikseen laadittavien rakentamistapaohjeiden mukaan Riihiniemen asuntoalueen mallin mukaisesti.

30.3.2007

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Päijänteen lahden ja Riihijärven pohjukan välisen alueen Riihiniemen pientaloalueen itäpuolella. Suunnittelutyössä on kyse Riihiniemen asuntoalueen laajentamisesta. Kaava-alueen itäosa on Niemelän rantakaavan matkailupalvelualue (Niemelän lomakylä), jolle on rakennettu kaksi lomarakennusta.



Suunnittelualue sijoittuu Riihiniemen asuntoalueen jatkeeksi (kuvassa vasemmalle)



Niemelän lomakylä.

30.3.2007

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on topografialtaan vaihtelevaa. Sekä Päijänteen että Riihijärven rantaan laskevat rinteet ovat melko jyrkkiä.

Alueelle kaavaa varten laadittu luonto- ja maisemaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 3. Selvityksessä alueelta ei tavattu mitään merkittäviä luontokohteita.



Riihijärven pohjukka.



Saarenkyläntie asemakaava-alueen keskivaiheilla.

30.3.2007

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Mökit ovat tällä hetkellä vuokrauskäytössä.

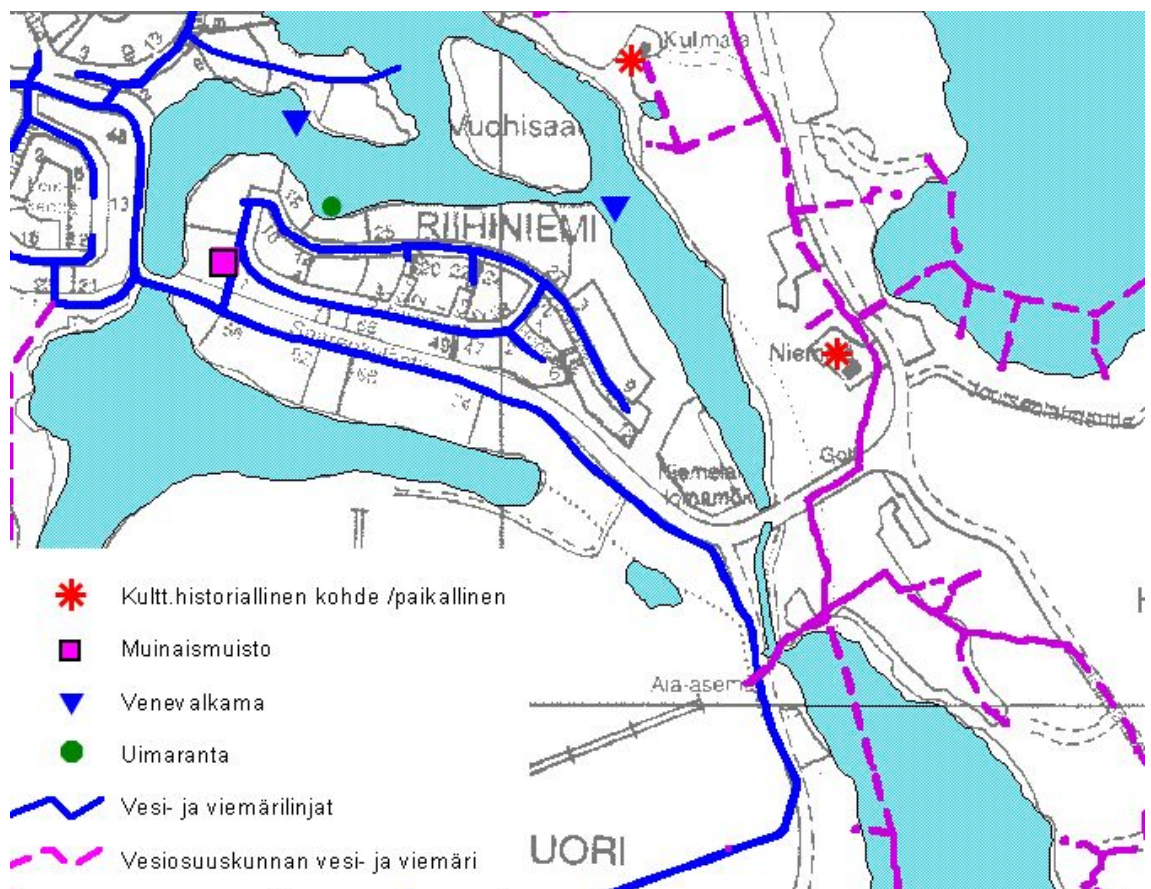
Muuramen keskustan palvelut sijaitsevat noin 3,5 km päässä (2,5 km linnuntietä).

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Riihiniemen alue on 1990-luvun loppupuolelta lähtien rakentunutta pientalo- aluetta. Suurehkot rakennusoikeudet sekä väljät ja osin omarantaiset tontit leimaavat alueen korkeatasoiseksi asuinalueeksi.

Päijänteen lahden vastarannalta alkava Saarenkylä on kulttuurimaisemallisesti merkittävää maatalousaluetta Asemakaava-alue on maatalousaluetta ja taajama- aluetta erottavaa reunavyöhykettä.

Riihiniemen alueen mukaan lukien kaava-alue halkaisee Saarenkyläntie, joka on sorapintainen kylätie. Tiehen on useaan otteeseen ajettu rakennekerroksia ja sitä on levennetty. Tiellä on melko runsaasti ajoneuvo- ja kevyttä liikennettä.



30.3.2007

Suojeluarvot

Alueella tai sen ympäristössä ei sijaitse erityisen arvokasta rakennuskantaa. Saarenkylän maakunnallisesti arvokas alue sijaitsee Päijänteen lahden toisella puolella ja se ei liity maisemallisesti Riihiniemen niemeen.

Ympäristöhäiriöt

Läheisyydessä sijaitsevan Riihivuoren rinteiden hoidosta, lähinnä lumetuksesta aiheutuu melua. Muita ympäristöhäiriöitä alueella ei ole.

3.1.4 Maanomistus

Rantakaavan mukaisen alueen omistaa yksityinen maanomistaja. Kaavamuutoskohde on kunnan omistuksessa.



Maanomistuskartta.

3.1.5 Suunnittelutilanne

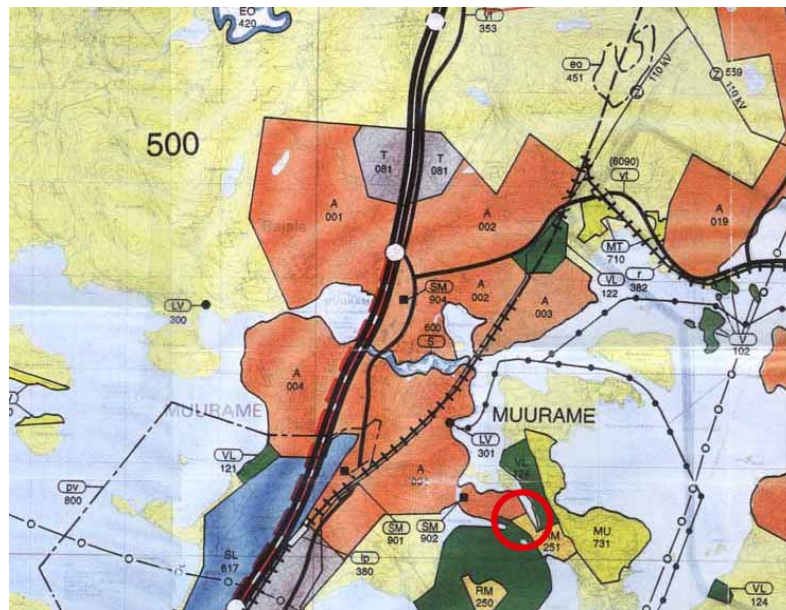
3.1.6 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Seutukaava / maakuntakaava

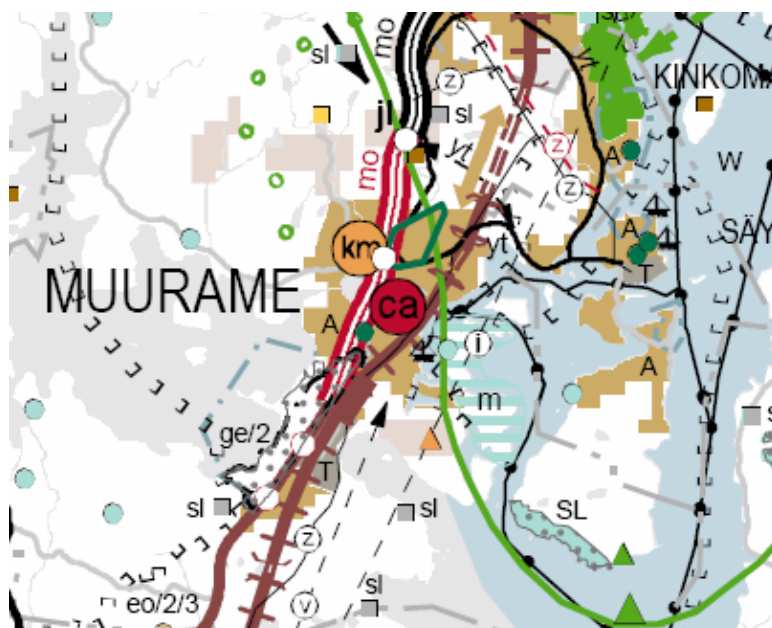
Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat seutukaavamerkinnot:

A 004 Muurame, eteläinen. Muuramenjoen ja teollisuusalueen välinen pientalovaltainen Muuramen keskustan osa, jossa on taajaman laajennus- ja lisärakennusmahdollisuuksia.

RM 251 Kivijärvi. Matkailukeskus.



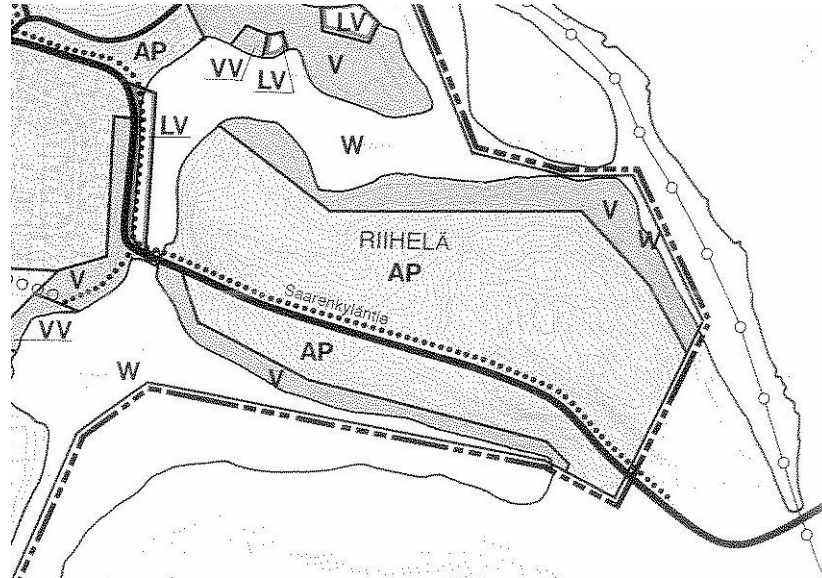
- Keski-Suomen maakuntakaavaehdotus. Hyväksytty 16.5.2007.



30.3.2007

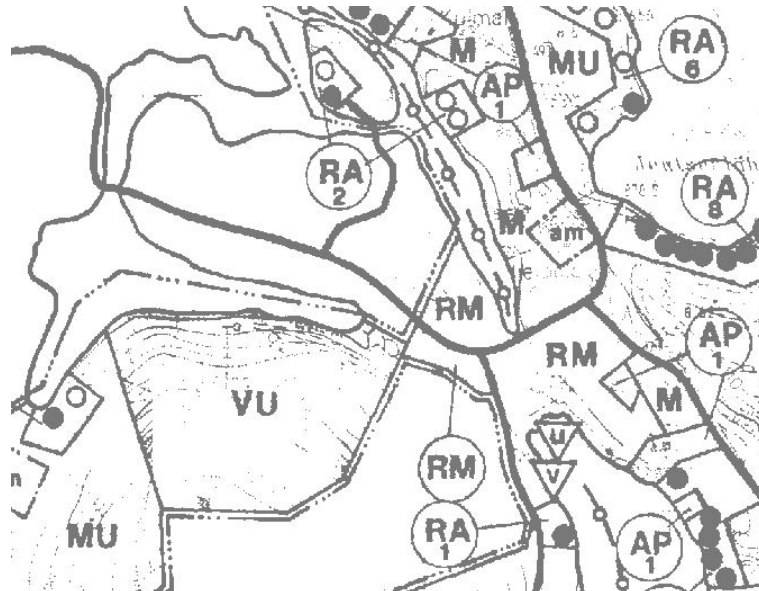
Yleiskaava

Muuramen osayleiskaavan 1997 mukaisesti Riihiniemen asuntoalue on kaa-voitettu pientaloalueeksi AP ja rannat virkistysalueeksi V. Yleiskaavaan kuu-luu alueesta vain pieni osa.



Rantayleiskaava

Päijänteen rantayleiskaavan 1996 mukaisesti Riihiniemi eteläosa on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi RM. Kaava-asiakirjassa on lisäksi maininta, että Saarenkylän matkailun lähialueita voidaan tutkia käytettäväksi pysyvään asutukseen yksityiskohtaisemman kaavoituksen avulla.



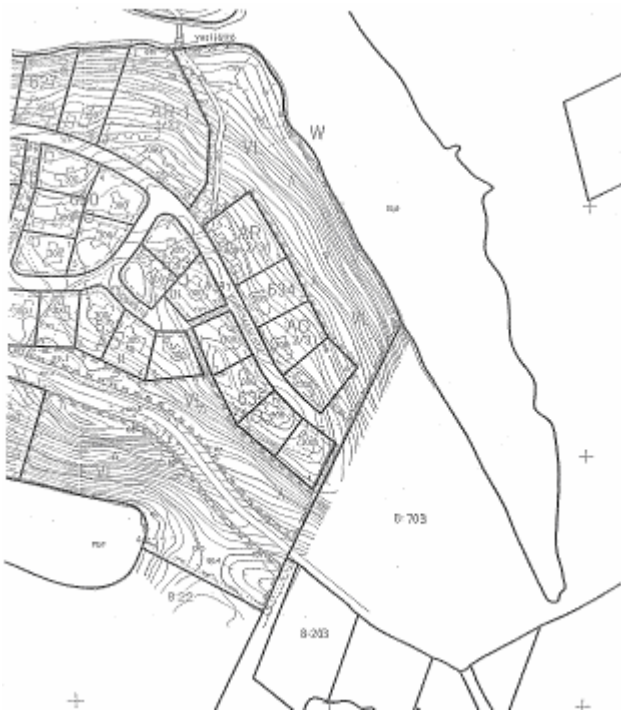
30.3.2007

Voimassa oleva asemakaava

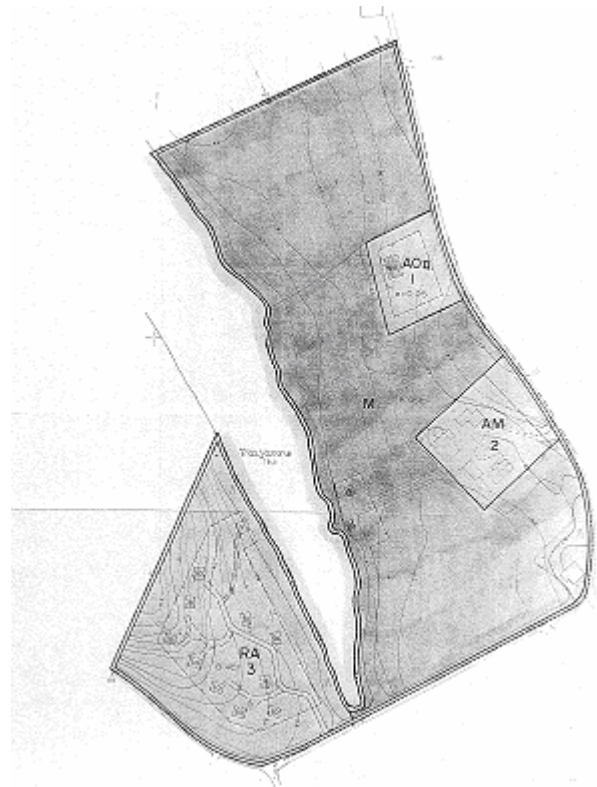
Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suunnittelualueeseen kuuluva osa on lähivirkistysaluetta VL. Kaavaote erikseen liitteenä 1a ja b.

Rantakaava

Suunnittelualueeseen kuuluva osa on kortteli 3, joka on osoitettu lomakylä-alueeksi 9:lle mökille, RA. Kaavaote erikseen liitteenä 2.



Ote asemakaavasta.



Ote ranta-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Muuramen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 30.6.2005.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta 1:2000 on hyväksytty --- / Pentti Hoppu. Kaava on laadittu numeerisesti skannatulle pohjakartalle. Asemakaava-alueen osalta kartta on tarkastettu ja hyväksytty kaavoitus- ja mittausasetuksen 1284/99 mukaisesti 23.3.2007 / maanmittausteknikko Martti Halonen.

30.3.2007

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Rantakaavan muuttaminen pysyvää asutusta varten vaatii asemakaavan laatimisen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja esitti kunnalle Riihiniemen puoleisen rantakaavan muuttamista pysyvää asutusta varten. Asiasta pidettiin neuvottelu kunnassa 15.5.2006 ja tekninen lautakunta teki päätöksen 6.6.2006 kaavoituksen käynnistämiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli elo-syyskuussa 2006 nähtävillä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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, sosiaalilautakunta,
koulutuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen museo ja museovirasto

C. Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Vattenfall Oy
- Paikallinen ympäristöyhdistys / Muuramen-Säynätsalon ympäristöyhdistys
- Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys ry
- Jyväskylän seudun luonnonsuojeluyhdistys

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksesta on ilmoitettu Muuramelaisessa ja kunnanviraston ilmoitustaululla 23.8.2006.

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

30.3.2007

asuvat vieraspaikkakunnilla saavat tiedotteet postitse. Kaava-aineisto on nähtävillä myös internetissä osoitteessa www.muurame.fi/kaavoitus.

Kunta neuvottelee tarvittaessa erikseen alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on ollut nähtävillä syksyllä 2006. Osalliset voivat antaa palautetta suunnitelman sisällöstä ja riittävydestä koko suunnittelutyön ajan.

Kaavaluonnoksesta on voinut antaa kirjallisesti mielipiteen kaavan nähtävilläolon aikana sekä ehdotusvaiheessa voi antaa tarvittaessa muistutuksen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on sovittu, että kaavan käynnistämisen yhteydessä ei ole tarpeellista pitää MRL 66§:n mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mahdollista kommentointia varten.

Kaavaluonnosvaiheessa on pyydetty viranomaisilta alustavat kommentit ja ehdotusvaiheessa tarvittaessa vielä lausunto.

Tarvittaessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Viranomaiset, joilta pyydetään lausunnot:

- Kunnan hallintokunnat
- Keski-Suomen ympäristökeskus

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

- Uusien pientalotonttien osoittaminen Päijänteen rantamaisemaan
- Viihtyisän, toimivan ja turvallisen asuinympäristön muodostuminen
- Toteutumattoman matkailualuevarauksen tarkistaminen
- Virkistysyhteyksien ja mahdollisten luontoarvojen säilyttäminen

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet kirjataan tarvittaessa tähän.

30.3.2007

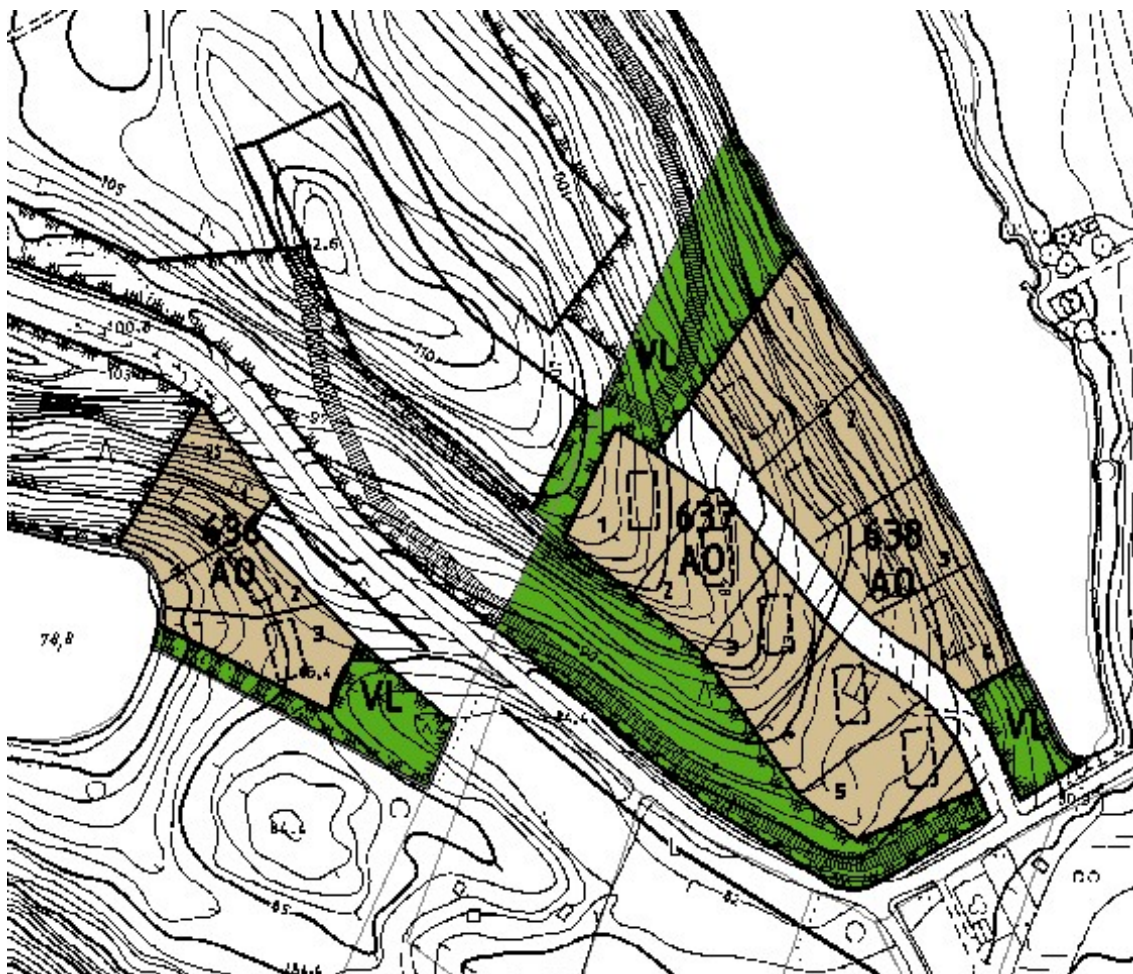
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan katulinjauksen ja tonttimäärän osalta.



Vaihtoehdossa 1 Riihijärven rantaan oli osoitettu kaksi AO-tonttia ja Niemen puoleisen tonttikadun linjaus Saarenkyläntieltä kaarevana. Tonttimäärät olivat 6 omarantaista ja 4 kuivan maan tonttia, yht. 10. Kadun ja liittymän paikkaa tutkittiin karttatarkastelulla ja maastossa ja havaittiin se teknisesti mahdolliseksi toteuttaa, mikäli näkemät eteläpuoleiseseen risteykseen saadaan kuntoon. Pituusleikkaus muodostuu jyrkähköksi (8%).

30.3.2007



Vaihtoehdossa 2 Riihijärven rantaan oli sijoitettu 3 omarantaista tonttia, Päijänteen rantaan 4 omarantaista ja mäelle 5 kuivan maan tonttia. Niemelän puolen tonttikatu linjattiin suurempana kuin vaihtoehto 1:ssä ja liittymän paikka koettiin ehkä parempana, mutta karkea pituusleikkaus ei ollut sen edullisempi kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa.

Selvitysten ja neuvottelujen perusteella päädyttiin kehittämään kaavaluonnokseksi vaihtoehdon 1 pohjalta työstettävää ratkaisua.

Mielipiteet, alustavat lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Vastineista on laadittu erillinen muistio 30.3.2007. Tämä kappale sisältää tiivistelmän asiasta.

Keski-Suomen ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa ja heiltä ei ole tarpeen pyytää lausuntoa enää ehdotusvaiheessa.

Ympäristölautakunnan mukaan asemakaavamääräyksen mukaiset laiturit ovat liian pitkät kapeikon kohdalta ja ehdottaa niitä rajoitettavaksi lyhyemmäksi. Koulutuslautakunnalla ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun, mutta lautakunta ehdottaa, että Saarenkyläntien varrella olevaa kevytliikenneväylää jatketaan kaavoitettavalle alueelle koulumatkojen turvallisuuden lisäämiseksi. Sosiaalilautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaratkaisuun, sillä kaavalla ei ole oleellisia sosiaalisia vaikutuksia. Vapaa-ajan lautakunnal-

30.3.2007

la ei myöskään ollut huomauttamista kaavaratkaisuun, mutta kehottavat kiinnittämään huomiota laitureihin.

Vastineen hallintokuntien lausuntoihin todetaan, että laiturimerkinnot korjataan siten, ettei estetä Kivijärven ja Saarenlahden välistä veneliikennettä. Saarenkyläntien varteen varaudutaan kevytliikenneväylän rakentamiseen. Rakentamisesta päätetään vuosittain erikseen.

Yksityinen maanomistaja anoo mielipiteessään n. 2000 m² tontin mukaan ottamista kaavaan. Vastineena todetaan, että mielipiteen mukaisen n. 2000 m² erillisen tilan osan ottaminen kaavaan vaatisi laajemman maankäytöllisen tarkastelun Saarenkyläntien eteläpuolella. Alueella sijaitsee useita yksityisiä maanomistajia. Mielipiteen esittäjien tilalla 0,575 ha sijaitsee jo lomarakennuspaikka. Mielipiteen johdosta ei esitetä kaava-alueen laajentamista.

Maastoon on tehty lisäksi koepaaluutus, jonka mukaisesti uutta katulinjausta levennetään. Muita muutos/korjaustarpeita ei kaavaluonnokseen ole.

Muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnot saatiin jo luonnosvaiheessa, joten viranomaisia tiedotettiin mahdollisuudesta antaa ehdotuksesta tarvittaessa uusi lausunto. Lausuntoja ei enää annettu.

Kaavasta jätettiin yksi muistutus, jossa ehdotettiin viherkaistan leventämistä sekä kysyttiin mm. kenen käytettävissä alueen viheralueet ovat, muistuttajan mahdollisuutta rakentaa omalle tilalle uudisrakennus ja tien päällystämisestä.

Muistutus ei aiheuta muutostarvetta, sillä asuntoalueen viherkaista on riittävä suoja Saarenkyläntien toisella puolella sijaitsevaa muistuttajan omaa loma-asuntoa vasten. Alueelle sijoittuvat viherkaistat ovat yleistä käyttöä varten ja siirtyvät maankäytösopimuksella kunnan omistukseen. Muistuttajan tilalle voidaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti, rakennusjärjestys on muuttunut kesällä 2005. Tien päällystämistä on suunniteltu. Päällystys-, valaistus- tms toteuttamistoimenpiteet ratkaistaan talousarviossa vuosittain.

Kaavaehdotukseen ei tehty korjauksia. Kaavaselistusta on täydennetty ainoastaan käsittelyjen osalta.

30.3.2007

4.5.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekla 6.6.2006; kaavoitus käynnistetään

OAS nähtäville 23.8.-8.9.2006

Luonnosvaihtojen jälkeen valmisteltiin asemakaavaluonnos 1.12.2006.

Tekla 12.12.2006; kaavaluonnos hyväksytään

Kaavaluonnos nähtäville 25.1.-9.2.2007, MRA 30§

Tekla 10.4.2007 ; Vastineet, korjattu kaavaehdotus

Kaavaehdotus nähtäville 26.4.-31.5.2007, MRA 27§

Kunnanvaltuuston hyväksyminen 29.10.2007 95§.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on n. 3,8 ha, josta korttelialuetta on 1,9 ha, lähivirkistysaluetta 1,0 ha ja katualuetta 0,9 ha. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 3350 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu näin 0,09.

Tontteja on osoitettu kaikkiaan 10 kpl, joista 7 kpl on rantatontteja. Kunnan maalle sijoittuu 2 rantatonttia.

Asemakaavan väestömäärä on 40 – 50 henkeä.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei sijoitu palveluja ja alue ei tarvitse erityisiä julkisen palvelujen lisäämistä (koulu – päiväkot). Muuramen keskustan palvelut sijaitsevat noin 3,5 km päässä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontit ovat isoja, keskikoko on 1955 m². Kuivan maan tonteille (3 kpl) on osoitettu venevalkama-alue rantaan. Saarenkyläntien puoleinen viherkaistale kauniine mäntyineen rajaa ja suojaa alueen pohjoisosaa.

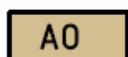
Alueen toteuttamista varten laaditaan rakennustapaohjeet Riihiniemen asuntoalueen mallin mukaisesti. Ne ohjaavat alueen toteuttamista. Muuramelaiseen tapaan ne ovat melko joustavia, jotta yksilöllisiä ratkaisuja voidaan toteuttaa. Yhtenäisyyttä ja harmoniaa luodaan yhtenäisillä julkisivujen sävyillä ja kattokaltevuuksilla.

5.3 Aluevaraukset

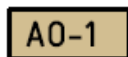
Tavoitteen mukaisesti alue on pääosin osoitettu väljälle ja viihtyisälle pientaloasutukselle.

30.3.2007

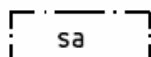
5.3.1 Korttelialueet



Erillispientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.
Korttelin kerrosalasta saa 30 k-m² sijoittaa rantasaunan rakentamiseen.
Rantasaunan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on osoitettu lukuina, rantatonteilla 350 kem² ja kuivan maan tonteilla 300 kem². Kerrosluvut vaihtelevat 2/3 k I – II.

RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

Korttelialueilla olevien rakennuspaikkojen viemäroinnin järjestämiseksi on jäteveden pumpppaus järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muutoin mahdollista. Kaikki jätevedet, myös saunojen pesuvedet, on johdettava kunnan viemäriin.

Kerrosluvun 2/3 I estämättä saa AO- ja AO-1 korttelialueilla rakentaa enintään 30 k-m² rakennuspaikan kerrosalaan laskettavasta tilasta kaavassa osoitetun kerrosluvun yläpuoliseen tilaan.

Rantaan ulottuvilla kortteleilla saa jokaista rakennuspaikkaa kohti rakentaa yhden laiturin, jonka pituus on korttelissa 638 enintään 15 m ja leveys on enintään 2 m,
korttelissa 637 tonteilla 1-3 enintään 10 m ja leveys on enintään 2 m sekä
korttelissa 637 tonteilla 4-5 enintään 3 m ja leveys on enintään 2 m.

Virkistysalueen venevalkama-alueella lv voidaan rakentaa ainoastaan rannan suuntainen laituri ja veneiden kiinnitys tulee järjestää siten, ettei veneet kiinnityskoysineen ym ulotu 5 metriä etäämmäksi rannasta.

Laiturin tulee olla kelluva ja sen kannen tulee olla puuta. laiturin rakentaminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

Korttelia 638 koskeva lisämääräys: rakennettavien asuntojen ulkovaipan rakenteet tulee toteuttaa siten, ettei Riihivuoren laskettelukeskuksen toiminnasta aiheutuva melutaso asuntojen sisällä ylitä terveydensuojelulain mukaista 35 dB ohjearvoa.

AO-korttelialueilla on rakennettava vähintään 2 autopaikkaa tonttia kohti.

Alueelle tullaan laatimaan erilliset rakennustapaohjeet.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Muu osa alueesta on lähivirkistysaluetta VL. Alueen eteläosaan on osoitettu ohjeellinen polku/latuyhteys sekä lahden pohjaan venevalkama-alue lv.

30.3.2007

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Saarenkyläntie on osoitettu kaavassa nykyiseen paikkaansa nykyisellä poikileikkauksella.

Niemelän alueelle on vedetty Saarenkyläntieltä yksi tonttikatu. Kadun pituusleikkaus on jyrkähkö (n. 8%).

Kaavoitettava alue liitetään kunnallistekniikan verkostoihin. Alue vaatii ainakin yhden uuden jäteveden pumppaamon sekä lisäksi osalle omarantaisia tontteja kiinteistökohtaisen pumppauksen.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan koko kaavatyön ajan. Osallisilta saadaan palautettu suullisesti sekä kirjallisesti mielipiteiden ja muistutusten muodossa. Sosiaalilautakunnan lausunnon mukaisesti, kaavalla ei ole oleellisia sosiaalisia vaikutuksia.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen jatkaa korkeatasoista Riihiniemen asuntoaluetta kaakkoon aluerakenteellisesti yhtenäisenä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelialueille jäänyt luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Viheraluetta jää kuitenkin 26 % kaava-alueesta eli 0,9 ha. Koska luonto- ja maisemaselvityksessä alueelta ei löytynyt mitään erityisen huomionarvoista, ei vaikutuksia voi pitää kovin haitallisina.

Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuessaan voidaan katsoa täydentävän Riihiniemen asuinalueen ominaispiirteitä ja aiheuttavan myönteisiä sosiaalisia ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Koska kaavoitettava alue on kuitenkin melko pieni ja rakentaminen vähäistä, ei vaikutuksia voi pitää kovin merkittävinä.

Laajentuminen liittyy kiinteästi Muuramen yhdyskuntarakenteeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rinteiden hoidosta, lähinnä lumetuksesta aiheutuu melua, mikä kohdistuu lähinnä Riihijärven rannan tontteihin. Lisäksi rinnevalaistuksesta aiheutuu laajemmalti "sky glow"-ilmiötä. Vaikutukset ovat sesonkiluonteisia eikä niitä voi pitää kovin merkittävinä. Riihijärven puoleisia tontteja (kortteli 638) koskee melua vähentävä lisämääräys.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset ovat kaavakartalla. Merkinnot ovat aikaisemmin rakennetun Riihiniemen asuntoalueen mukaiset.

5.7 Nimistö

Saarenkyläntie jatkuu alueen läpi. Uutena katuna alueella on Ristonranta.

30.3.2007

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle laaditaan kunnallistekniikan suunnitelmat kustannusarvioineen maanomistajan ja kunnan välillä tehtävää maankäyttösopimusta varten.

Asemakaavasta laaditaan rakennustapaohjeet ohjaamaan alueen toteutumista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttamisesta ja ajoituksesta päätetään maanomistajien ja kunnan kesken laadittavalla maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimus käsitellään ja hyväksytään ennen asemakaavan hyväksymistä.

Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta omien tonttien osalta ja kunta omiensa. Kaavoituksen ja kunnallisteknisen suunnittelun osalta kustannukset jaetaan tonttien suhteessa (80/20).

Maankäyttösopimuksen mukaisesti kunta vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta siten, että yksityisen tonteille voidaan rakentaa vuonna 2008, muilta osin toteuttaminen valmistuu vuonna 2009. Saarenkyläntien varteen on suunniteltu kevyen liikenteen väylä, mutta sen toteuttamisesta päätetään erikseen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn kautta. Toteutuksen seurata kaikilta kaava-alueilta (vapaiden tonttien määrä) tehdään myös joka syksy ennen kunnan uusien tonttien luovutusta. Viime aikoina kunnan kaikki rakennettavaksi annetut tontit ovat rakentuneet.