

MUURAMEN KUNTA

RIIHIVUOREN ASEMAKAAVA



Sato-Yhtymä Oyj

3.6.2002

SELOSTUS

Muuramen kunta
RIIHIVUOREN ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

**MUURAMEN KUNTA
RIIHIVUOREN ASEMAKAAVA
Korttelit 1001-1005**

Kaava-alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Riihivuoren laella.

Kaavan tunnus:

Kaavan päiväys: 3.6.2002

Kaavan laatija: SUUNNITTELUKESKUS OY, puh: 014 - 4499670, Puistokatu 2 A, 40100 JYVÄSKYLÄ. Suunnittelusta ovat vastanneet projektipäällikkö Julia Virtanen ja arkkitehti Tuomo Järvinen.

Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä: 15.11.2001

Kaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä: 6.3.-20.3.2002

Kaavaluonnos MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä: 4.9.-4.10.2002

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä: 12.11.2002

Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä: 18.11.2002

Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 20.12.2002 83§

1.2 Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle asemakaava ohjaamaan maankäyttöä. Kohde on kokonaan yksityisessä omistuksessa ja kaavoituksen toteuttamisesta tullaan laatimaan kaavoitussopimus maanomistajan kanssa.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaavan tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.5	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.3.1	Osalliset.....	10
4.3.2	Vireille tulo	10
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.6	Asemakaavan tavoitteet	11
4.7	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valinta.....	12
4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	14
5.1.1	Mitoitus	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4	Kaavan vaikutukset.....	16
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3	Muut vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	17
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	17
5.7	Nimistö.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Havainnepiirros
- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavaehdotus mk 1:2000 ja merkintöjen selitys

**1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde-
materiaalista**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Keski-Suomen seutukaava
- Muuramen keskustaajaman osayleiskaava 1997
- Päijänteen rantayleiskaava 1996
- Riihivuoren osayleiskaavan 1985
- Riihivuoren kehittämisseminaari 23.5.2000

3.6.2002

SELOSTUS

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Riihivuoren alueen kaavoittamisesta tiedotettiin marraskuussa 2000. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä työhön liittyvä valmisteluaineisto oli nähtävillä kunnassa 22.11.-7.12.2001. Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.9.2001.

Luonnosvaiheessa laadittiin vaihtoehtoja ja luonnosratkaisu esiteltiin ensimmäisen kerran tekniselle lautakunnalle 15.1.2002. Kaavaluonnosta tarkistettiin päiväyksellä 18.1.2001 ja se oli luonnoksena nähtävillä 6.3.-20.3.2002. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Toukokuussa 2002 tarkisteltiin vielä alueen pohjakarttaa maastossa.

Maanomistajien kanssa 3.5.2002 käytyjen neuvottelujen jälkeen on valmisteltu kaavaehdotus päiväyksellä 3.6.2002. Kaavaehdotus laitettiin virallisesti nähtävillä 4.9.-4.10.2002 ja pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavasta ei jätetty yhtään muistutusta. Saaduissa lausunnoissa kaavan tehokkuutta pidettiin korkeana ja aluetta tiiviinä. Maastolliset olosuhteet huomioiden vain tiiviillä rakentamisella päästään sellaiseen taloudelliseen lopputulokseen, että kaava voi toteutua. Riihivuoren kehittämiseen kaava vaikuttaa merkittävästi.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on osoitettu tavoitteiden mukaisesti loma-asutuskäyttöön. Alueen rakennettua tiestöä on täydennetty toisella tielenkillä. Alueelle ei ole esitetty erityisiä virkistysalueita, sillä läheisyydessä sijaitsee laajat rakentamattomat metsäalueet sekä laskettelukeskus palveluineen. Jyrkkä ja paikoitellen vaikea maasto edellyttävät huolellista rakentamista, jotta alueen ympäristö säilyy viihtyisänä ja mahdollisimman luonnontilaisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan tultua lainvoimaiseksi, sitä voidaan toteuttaa eli myöntää kaavan mukaisia rakennuslupia sekä rakentaa kunnallistekniikkaa.

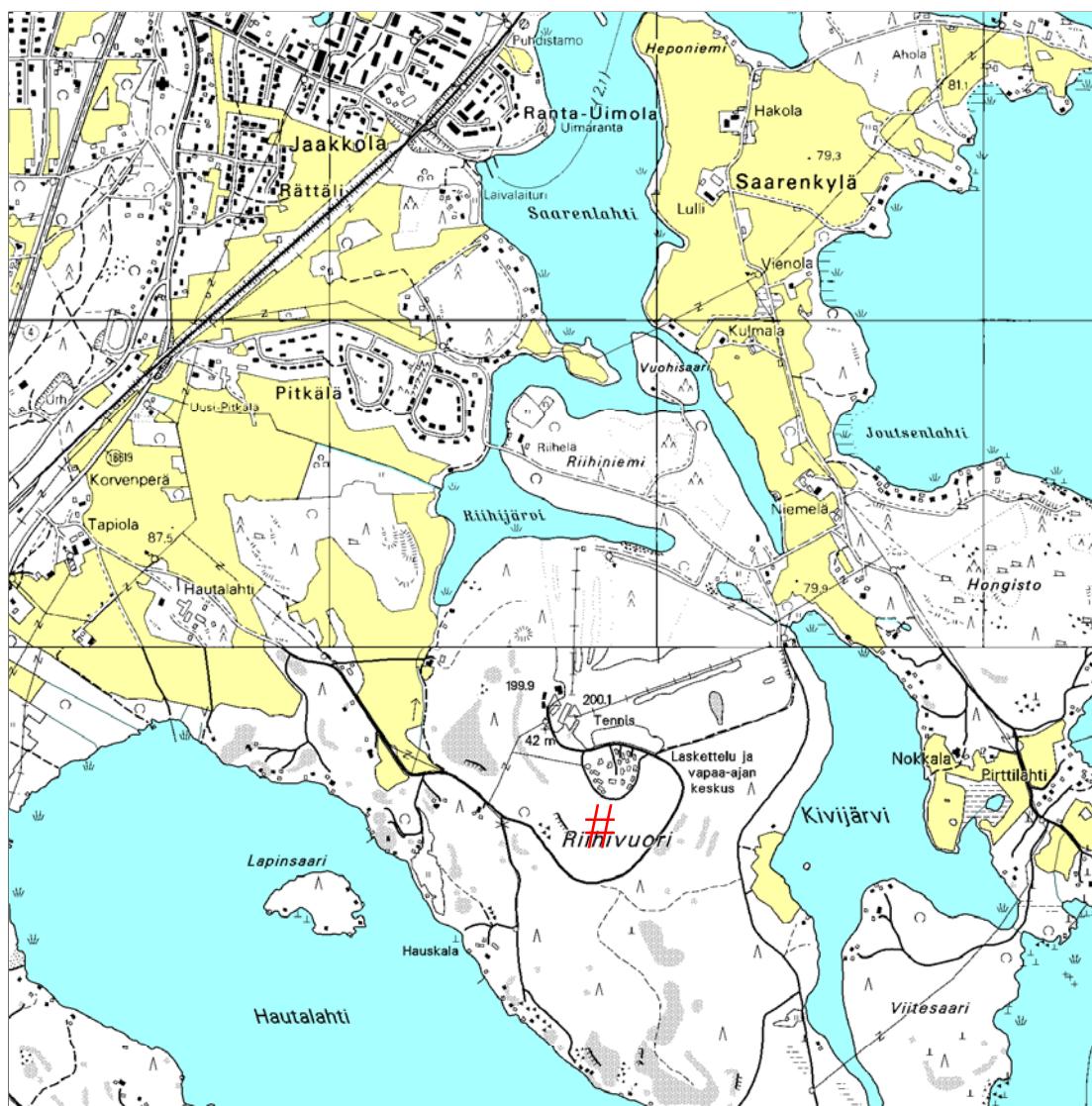
Kaavan toteutumista laaditaan kaavoitussopimus kunnan ja maanomistajan Sato-Yhtymä Oy:n kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Riihivuoren matkailukeskus sijaitsee Päijänteen rannalla Muuramen keskustan läheisyydessä. Pääosin laskettelukeskuksena toimiva alue tarjoaa nykyaikaiset puitteet lasketteluun ja lautailuun. Rinnealueita on viime vuosina kehitetty runsaasti ja kävijämäärät ovat nousseet viimeisten viiden vuoden aikana noin 35 % ja vastaavasti majoitusmyynnit samana aikaa 100 %. Riihivuoren laella sijaitsevat lomamajat, ravintola/kahvila ym. rakennukset on pääosin rakennettu 80-luvulla.



Suunnitteluala sijaitsee aivan Riihivuoren laella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Päijänteen rantayleiskaavan 1996 yhteydessä on laadittu laajempi luonto- ja maisemaselvitys. Suunnittelukohteella on FM Jari Kärkkäinen tehnyt erillisen maastokatselmuksen kesällä 2001.

Kaava-alueen vallitseva kasvillisuus on mäntyvaltainen tuore tai kuivahko kangas. Puusto on suuremmaksi osaksi varttunutta tai uudistuskypsää. Nuorempaa puustoa on alueen pohjoisosassa. Alue rajautuu kaakkoisosassa nuoreen männikköön. Lahopuuta on kaikkiaan hyvin niukasti tai vähän (alle 3 m³/ha).

Alueen yläosalle on ominaista tuoreen ja kuivahkon kankaan mäntyvaltainen kangasmetsä. Paikoitellen alue on varsin rehevää. Kenttäkerroksen kasvillisuutta leimaa heinäisyys. Koivun osuus on noin 5-20% ja kuusen osuus jää alle 10%.

Rinnettä alaspäin mentäessä maapohja muuttuu kivikkoiseksi ja puusto on selvemmin mäntyvaltaista. Kasvillisuus on tyyppillistä kuivahkon kankaan kasvillisuutta. Kalliopaljastimia on siellä täällä. Nuorta haapaa kasvaa paikoittain kohtalaisesti.

Alueella ei ole luonnonsuojelullisesti merkittäviä kohteita.

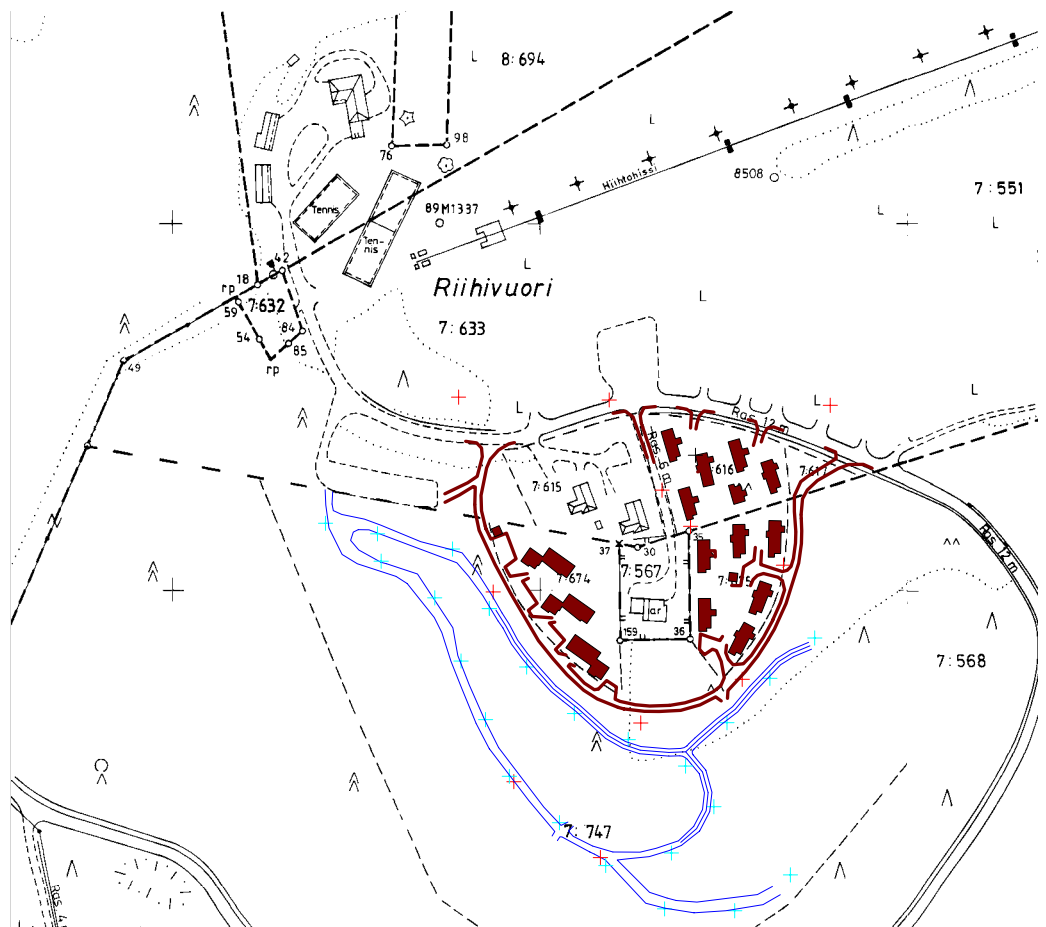


3.1.3 Rakennettu ympäristö

Riihivuoren laella sijaitsevat lomamajat, ravinto/kahvila ym. rakennukset on pääosin rakennettu 80-luvulla. Kelohonkaiset rakennukset antavat alueelle oma-leimaisen ilmeen. Loma-asuntoalue levittäytyy laen eteläpuolelle ja laskettelurinteet pohjoispuolelle. Loma-asuntoalueen eteläpuolelle on rakennettu latu valaistuksineen. Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.



Lomarakennuksia Riihivuoren lomakylästä.



Vanha pohjakartta tarksitettiin ajantasalle. Ruskeat rakennukset ovat uudempia lomarakennuksia, kartalla näkyy myös rakennettu valaistu latu.

3.1.4 Maanomistus

Rakentamattoman alueen omistaa Sato-Yhtymä Oyj, rakennetut alueen ovat kiinteistöyhtiöiden omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Seutukaavoitus;

Vahvistuneen seutukaavan mukaisesti Riihivuorelle sijoittuvat matkailupalvelujen alue RM ja lähivirkistysalue VL.

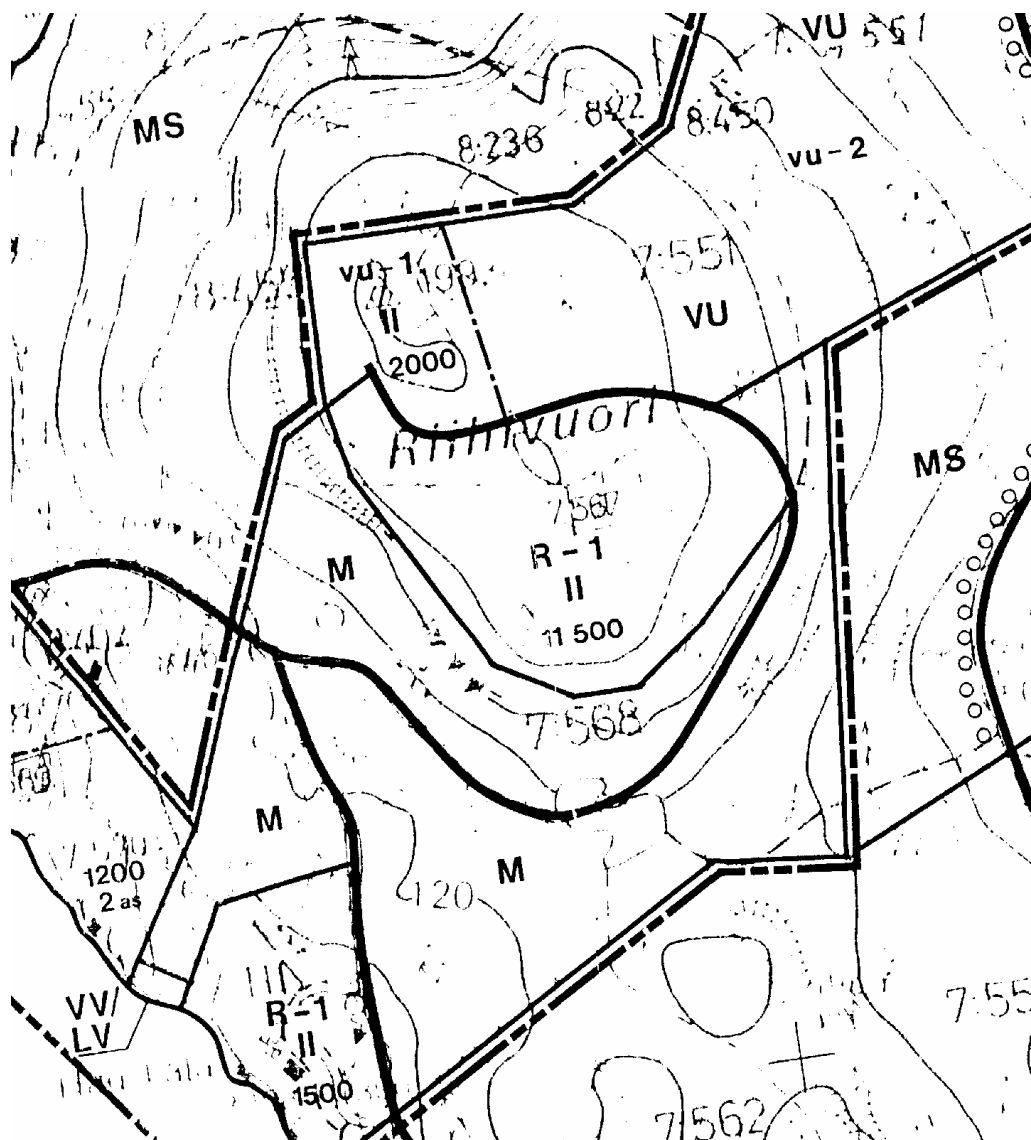
Yleiskaavoitus;

Muuramen keskustaajaman osayleiskaava 1997 rajautuu Riihivuoren alueeseen ja jää suunnittelualueen ulkopuolelle.

Päijänteen rantayleiskaava 1996 sijoittuu suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta käsittelee laskettelukeskuksen rinnealueita sekä rantavyöhykkeen.

Riihivuoren osayleiskaavan mukaisesti 1985 laella on loma- ja matkailutoiminnalle R-1 varattuna rakennusoikeutta 11 500 m² ja urheilu- ja virkistyspalvelu-

toiminnalle VU varattuna rakennusoikeutta 2000 m². Nykyisellään kaavan rakennusoikeutta on käytetty noin 3000 m² eli kaavoituksellista reserviä alueella on runsaasti.



Ote Riihivuoren osayleiskaavasta 1985.

Muut suunnitelmat;

Laskettelutoimintaa harjoittavan Lumexi Oy:n toimesta laadittiin keväällä 2000 alustava kehittämissuunnitelma ja sen johdosta järjestettiin keskustelutilaisuus 23.5.2000. Tilaisuudessa oli mukana Muuramen kunta, viranomaistahot, maanomistajat ja paikalliset yrittäjät.

Pohjakartoitus;

Suunnittelualueen osalta on pohjakartta (v. 1985) täydennetty ajantasalle. Kartan on hyväksynyt maanmittausteknikko Martti Halonen .

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Riihivuorta on aikaisemmin rakennettu alueellisilla poikkeusluvilla, jotka olivat viisi vuotta kerrallaan voimassa. Uuden rakennuslain mukaisesti alueelle tulee laatia asemakaava tai tehdä erikseen jokaista hanketta koskeva suunnittelutarveratkaisu. Alueen toteuttaminen ja kehittäminen edellyttää asemakaavan laatimista.

4.5 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sato-Yhtymä Oyj on pyytänyt laatia yhteistyössä asemakaavaa Muuramen kunnan kanssa kirjeellään 20.9.2001. Tekninen lautakunta on hyväksynyt tehdyn esityksen 15.10.2001 ja päättänyt samalla aloittaa neuvottelut kaavan toteutuksesta, josta laaditaan kaavoitussopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yrittäjät, työntekijät ja elinkeinonharjoittajat
- Loma-asukkaat

B. Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat ;
 - Tekninen lautakunta
 - Ympäristölautakunta
- Korpilahden - Muuraimen Kansanterveystyön kuntayhtymä
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto

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

Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu 15.11.2001 Muuramelaisessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä työhön liittyvä valmisteluaineisto on samalla ilmoitettu julkisesti nähtäville 22.11.-7.12.2001 väliseksi ajaksi mielipiteiden antamista varten.

3.6.2002

SELOSTUS

Kaavoituksen käynnistyessä on neuvoteltu viranomaisten kanssa (MRA 26§) 17.9.2001.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Nähtävillä oloista ja kaavoitusvaiheista tiedotetaan Muuramelaisessa.

Maanomistajat, jotka asuvat vieraspaikkakunnilla saavat tiedotteet postitse. Työn aikana on neuvoteltu maanomistajien kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on järjestetty kaupungin ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66§ 2 mom.) 17.9.2001. Neuvottelusta on laadittu muistio, josta ilmenevät keskeiset esillä olleet asiat ja kannanotot.

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

Viranomaiset, joilta pyydetään lausunnot :

- Kunta; ympäristölautakunta
- Korpilahden - Muuraimen Kansanterveysystön kuntayhtymä
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Tiehallinto, Keski-Suomen tiepiiri.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on jatkoa keväällä 2000 laaditulle kehittämissuunnitelmalle. Tavoitteena on kaavoittaa alue loma-asutuskäyttöön ja lisätä siten alueen palvelutarjontaa.

Eryitystavoitteena on huomioida laelta avautuvat huikeat näköalat sekä alueen ympäristön luonnonmukaisuuden säilyttäminen.

Alueen asemakaava tulee saada joustavaksi, sillä alueen toteutuminen voi olla pitkällä tähtäyksellä. Vaiheittain rakentaminen tulee huomioida myös suunnittelussa.

Loma-asutuksen kehittämisen osalta tarkastellaan ja otetaan kantaa myös seuraaviin seikkoihin:

- Kaavoitusta ohjaava tarkempi suunnitelma lomamökkien sijoittamiseksi / esim kaavan havainnekuva, kaavamääräyksiä
- Vaiheittainen toteuttaminen selvitetään , vaihtoehdot
- Toteuttamispolitiikka / myynti-vuokraus-rakentaminen .



Kuvitteellinen näkymä alueelta Päijänteelle.

4.7 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja valinta

Alustavissa luonnosvaihtoehdoissa (3 kpl) on tutkittu rakentamisen määrää ja etenkin tieyhteyksiä. Osayleiskaavan ja poikkeuslupahakemusten mukaisesti Saton kiinteistöillä olisi rakennusoikeutta jäljellä noin 8 700 krs-m². Luonnosvaihtoehtojen mukaisesti rakennusoikeuden sopivaa määrää (6000 – 8000 krs-m²) on voitu arvioida. Rakennusoikeus osoitetaan kuitenkin tehokkaana, jotta alueelle voidaan toteuttaa suuriakin mökkejä. Käytännössä kuitenkin käytetty rakennusoikeus tonttia kohden on noin 100 – 150 krs-m². Suunnittelun alussa tutkittiin mahdollisuutta osoittaa pysyvää asutusta, mutta siitä luovuttiin.

Alueelle on rakennettu valaistu latu, joka halutaan säilyttää. Latu tulee kuitenkin siirrettäväksi, sillä rajalle rakennettua tietä kannattaa ehdottomasti hyödyntää myös toiselle puolelle tonttiliittymän (latu on rakennettu liian lähelle tietä). Asemakaavaan osoitetaan latuyhteys sisäisenä rasiitteena korttelin sisälle.

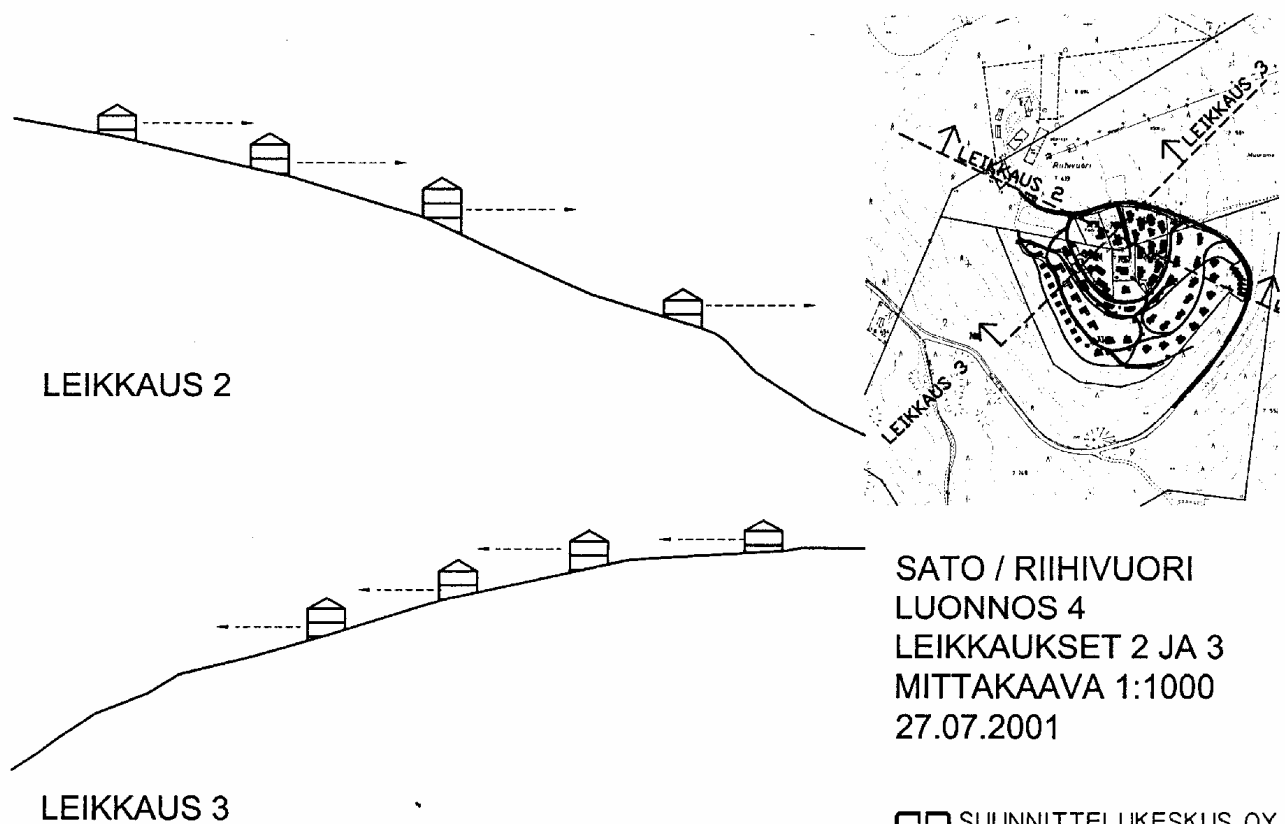
Ennen luonnosvaihetta tehtiin teiden osalta koepaaluutusta ja tielinjauksia tutkitiin maastossa.

Kerrosluku voidaan alueella nostaa ainakin II-kerrokseen, jotta näkymät Päijänteelle olisivat mahdolliset. Kaksikerroksiset eivät myöskään riko mäen mais-

maa, paikoitellen voisi harkita korkeampiakin. Asemakaavaan on sovittu kerros-
oikeudeksi 2/3 I 2/3.

Ongelmana oli ratkaista asemakaavan rakenne. Mikäli alueelta halutaan myydä
yksittäisiä tontteja, tulee lain mukaisesti jokaisen tontin liittyä katuun. Toisena
vaihtoehtona on muodostaa rakennuspaikat suuriksi ja mökkien välinen tiestö
osoittaa sisäisenä rasitteena. Kaavanrakenteesta oli esitetty em tapaukset. Ase-
makaavaan on päätetty osoittaa tieyhteydet katuna, jotta tontit voidaan joustavas-
ti muodostaa.

Erillisiä viheralueita ei osoiteta, jyrkkä rinnemaasto osoitetaan korttelin sisälle,
joka säilytetään luonnontilaisena.



Luonnosvaiheen tarkasteluja näkymien ja kerroskorkeuksien osalta.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Viranomaisneuvottelu 17.9.2001

Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 15.10.2001

Kaavoituksen vireille tulo 15.11.2001

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.11.-7.12.2001

Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot (3 kpl) 19.7.2001 ja koepaalutus muutamasta kohdin tielinjausta syksyllä 2001.

Kaavaluonnosvaihtoehtoja on käsitelty kunnan ja maanomistajan kanssa. Alustava kaavaluonnos valmistui 27.11.2001, jonka jälkeen sitä tarkennettiin päiväyksellä 18.1.2002.

Tekninen lautakunta on käsitellyt kaavaluonnosta 15.1.2002 / 12.2.2002.

Kaavaluonnos nähtäville MRA 30 § mukaisesti 6.3.-20.3.2002

Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi mielipide koskien alueella sijaitsevaa pientalon rakennuspaikkaa. Maanomistajien kanssa neuvoteltiin 3.5.2002. Kaavaehdotukseen lisättiin rakentamisraja koskemaan AO:n vastapäistä rakennuspaikkaa sekä aitaaminen sallittiin omakotitalotontille.

Kunnanhallituksen käsittely 19.18.2002

Kaavaehdotus nähtäville MRA 27 § mukaisesti 4.9.-4.10.2002

Kaavoitussopimuksen käsittely kv 28.10.2002 71§

Kunnanhallituksen käsittely 18.11.2002

Kunnanvaltuuston hyväksyminen 20.12.2002 83§

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Tavoitteena oli laatia joustava asemakaava, sillä alueen toteutuminen voi olla pitkällä tähtäyksellä. Kaavaratkaisu on yleiskaavan ja seutukaavan mukainen.

Asemakaava sisältää 4 suurta uutta kortteliä. Vanha rakennuskanta sisältyy yhteen kortteliin 1001. Uusiin kortteleihin on esitetty jokaiselle lomamökille oma tontti, mutta tonttijako on ohjeellinen ja mahdollistaa myös isompien tonttien muodostamisen. Uusiin kortteleihin on osoitettu 45 tonttia ja yksi rakentamaton tontti sijaitsee nykyisten lomarakennusten yhteydessä. Laella sijaitsee yksi omakotitalo ja se on osoitettu omakotitalon tontiksi.

Kerrosoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,20$. Kerrosluku on osoitettu rinnealueelle $2/3$ I $2/3$ -kerroksiseksi, joka tarkoittaa mahdollisuutta rakentaa yhdistetty rinne- ja parviratkaisu.

Alueen sisäinen liikenne muodostaa rinteiden suuntaisen lenkin. Maasto-olosuhteet huomioiden alueen sisällä pitää pystyä joustavasti liikkumaan. Alueen keskelle on osoitettu yksi pysäköintialue. Uutta katulinjausta tutkittiin koepaalutuksin. Kortteleihin on lisäksi osoitettu alueen osat autopaikoille, jotka voidaan rakentaa katualueeseen ja naapuritontteihin kiinni.

Alueelle ei sisälly erityisiä luonnonarvoja maisemallisia arvoja lukuun ottamatta. Kortteleihin on huomioitu alueen puustoa ja maaperää säilyttäviä kaavamerkin-
töjä. Luonnollisesti tavoitteena on säilyttää alueen erämaisuus ja luonnontilai-
suus.

Kaavamääräykset sisältävät alueen toteuttamista koskevia määräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle on osoitettu kerrosoikeutta yhteensä 10 631 krs-m², tästä oikeudesta ra-
kentamattomalle alueelle sijoittuu yhteensä 9 488 krs-m².

Korttelien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Kortteli	merkintä	p-ala ha	rak.oik. krs-m ² k	tontit Kpl
1001	RA	1,6641	3 328	5
-”-	AO	0,2043	409	1
1002	RA	1,0926	2 185	14
1003	RA	1,0078	2 016	11
1004	RA	1,3021	2 604	10
1005	R	1,3417	2 683	9
Yhteensä		6,6126 ha	13 225 krs-m²	

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue sijaitsee Riihivuoren laella laskettelukeskukseen tukeutuen, joten sen näky-
vyys- ja laatutekijöihin tulee siten kiinnittää erityistä huomiota sekä suunnittelu-
että toteutusvaiheessa.

Kaavakartalle on osoitettu alueen osat, joilla puusto tulee säilyttää ja maaperä pi-
tää luonnontilaisena. Kaavamääräyksiin on huomioitu lisäksi seuraavaa:

- Kortteleissa tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa.

- Rakennus- ja piha-alue tulee suunnitella siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapurirakennustenpaikkojen korkeusasemat otetaan huomioon.
- Kortteleissa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista. Olemassa olevaa puustoa tulee täydentää istuttamalla vähintään 1 puu/20 krs-m²:ä alueelle tyypillisiä lajikkeita ensisijaisesti kortteleihin osoitetulle paikalle.
- Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta erillispientalokorttelia AO.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava laajentaa luontaisesti nykyistä lomamökkialuetta. Uusi tiestö liittyy nykyiseen tiestöön joustavasti myötäillen maaston muotoja.

Nykyinen alueella sijaitseva latu tulee siirrettäväksi. Lomakortteleiden keskelle on jätetty latuyhteys rasitteeksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Riihivuori on jo osittain muuttunut ja kaava-alueen osalta tulee edelleenkin muuttumaan rakennetuksi ympäristöksi. Aivan lakialue on jo rakennettu ja uusi alue tulee sijoittumaan aivan lakialueen eteläpuolelle. Lomakortteleiden osalta puuston määrä tulee selvästi vähentymään ja kaavaan on otettu mukaan istutusmääräyksiä. Alue näkyy hyvin kaukaa, joten sillä ei ole vaikutusta lähimaiseen.

Tiestön ja autopaikkojen toteuttaminen on tehtävä alueelle huolellisesti, jotta alueen luonne saadaan säilymään mahdollisimman paljon luonnontilaisena. Kaavaan on otettu mukaan määräyksiä leikkauksien ja pengertämisten välttämiseksi. Tontteja ei saa myöskään alueella aidata lukuun ottamatta pientalotonttia korttelissa 1001.

Alueelle ei sijoitu erityisiä luonnonarvoja. Laskettelurinteiden puolelta on aikaisemmin todettu esiintyvän uhanalaista kotilolajia, mutta tältä puolen rinnealueita niitä ei ole löytynyt.

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavan toteutumisen myötä liikennemäärät lisääntyvät sekä alueella että Riihivuoreen johtavilla teillä.

Riihivuoren loma-asutusalue laajenee ja kehittää siten alueen palvelutarjontaa. Alue on yksi tärkeä kehittämiskohde kunnassa Muuramessa niin matkailun kuin kuntalaistenkin virkistysten osalta.



Kuvitteellinen näkymä alueelta. Tavoitteena on mahdollisimman paljon säilyttää alue luonnontilaisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä kasvavan liikenteen lisäksi.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Uusia kadunnimiä alueella ovat Rihipolku ja Riihilenkki.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen tonttien tarkempi suunnittelu ja toteuttaminen tulee tehdä huolellisesti alueen sijainnista, näkyvyydestä ja maasto-olosuhteista johtuen. Rakennusvalvonnalla on tärkeä rooli toteutuksen valvonnassa.

Kaavan toteuttamista varten on laadittu havainnekuva. Kaavakartalla olevat tonttien rajat ovat ohjeelliset.

Aluetta voidaan toteuttaa 'lohkoittain' esim korttelinumerojärjestyksessä. Ensivaiheessa voidaan hyödyntää jo rakennettua kunnallistekniikkaa ja sen jälkeen alkaa rakentaa uutta. Maasto-olosuhteista johtuen kaavamerkinnöissä on määräys, että padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Asemakaavaa toteutetaan kunnan ja maanomistajan välisen kaavoitussopimuksen mukaisesti (kv 28.10.2002 71§).



Riihivuoren lomakylän havainnekuva.