

MUURAMEN KUNTA
KINKOMAA VITAPOLIS
KORTTELEIDEN 1202 JA 1203
ASEMAKAAVAN MUUTOS
KAAVASELOSTUS 11.2.2020

Arkkitehtipalvelu Oy / työnumero 36-010



Valtuusto 27.4.2020 § 8

1.1 Selostuksen sisällysluettelo

1.1	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
2	Perus- ja tunnistetiedot	4
2.1	Tunnistetiedot	4
2.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
2.3	Kaavan tarkoitus	5
2.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	6
3	Tiivistelmä	7
3.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
3.2	Asemakaava	8
3.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
4	Lähtökohdat	8
4.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
4.2	Suunnittelutilanne	24
5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	30
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	31
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
5.4	Asemakaavan tavoitteet	34
5.5	Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos).....	35
5.6	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	36
6	Asemakaavan kuvaus	38
6.1	Asemakaavamerkinnot ja – määräykset	39
6.2	Kulkuyhteydet tonteille.....	45
6.3	Mitoitus	46
6.4	Nimistö	48
6.5	Asemakaavaratkaisun perusteluja.....	48
7	Kaavan vaikutukset	49
7.1	Ympäristölliset vaikutukset	49
7.2	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	49
7.3	Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	50
7.4	Liikenteelliset vaikutukset	56
7.5	Taloudelliset vaikutukset	56
7.6	Sosiaaliset vaikutukset	56
7.7	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	56
7.8	Melu	56
7.9	Yritysvaikutukset	56
7.10	Vaikutukset palveluiden rakenteeseen	56
7.11	Kaupalliset vaikutukset.....	56

7.12	Ympäristön häiriötekijät.....	57
7.13	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	57
7.14	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	58
7.15	Kaavan suhde yleiskaavaan	59
8	Asemakaavan toteutus	59
8.1	Kaapeleiden huomiointi	59

2 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

2.1 Tunnistetiedot

2.1.1 Kunta

Muurame

2.1.2 Kunnan osa

Kinkomaa

2.1.3 Kaavan nimi

Kortteleiden 1202 ja 1203 asemakaavan muutos

2.1.4 Kunnan kaavatunnus

50020-AK17-035

2.1.5 Kaavan päiväys

11.2.2020 (ehdotus 10.06.2019, luonnos 9.10.2018)

2.1.6 Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee Muuramen kunnan Kinkomaan alueen asemakaavan kortteleita 1202 ja 1203 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistys- ja tiealueita.

Asemakaavalla muodostuu Korttelit 1202, 1203 ja 1203b sekä niihin liittyvät katu-, pysäköinti- ja virkistysalueet.

2.1.7 Kaavan laatija

Timo Vainionpää, Arkkitehti SAFA
Arkkitehtipalvelu Oy
Keskussairaanlantie 2, 40600 Jyväskylä
timo.vainionpaa@arkkitehtipalvelu.fi

2.1.8 Kunnan yhteyshenkilöt

Julia Virtanen, kehittämisjohtaja
0400 489 901
julia.virtanen@muurame.fi

Marja Jukkala, kaavoitusarkkitehti
puh. 014 659 661
marja.jukkala@muurame.fi

2.1.9 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

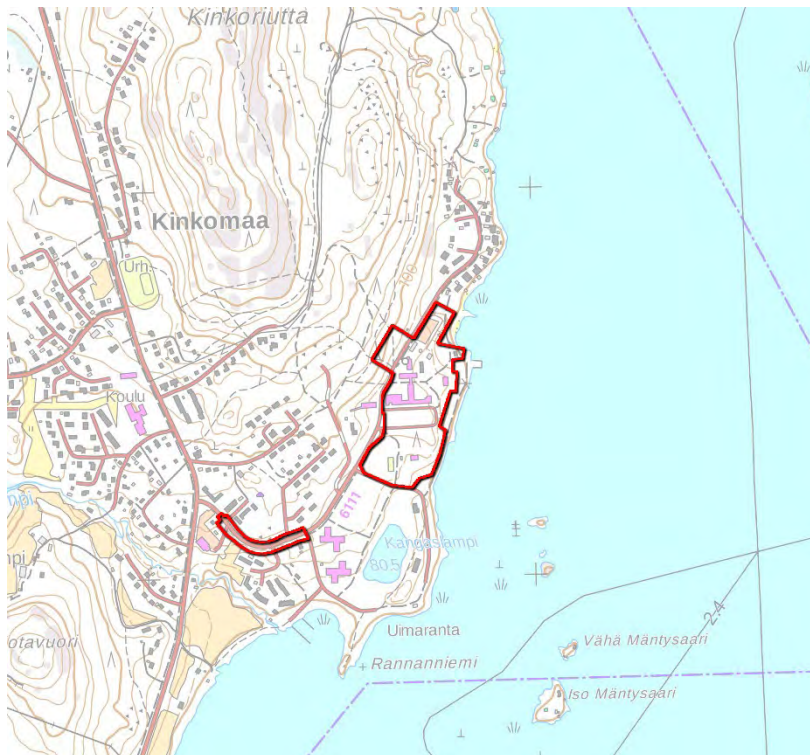
19.4.2018

2.1.10 Hyväksymispäivämäärät

Valtuusto 27.4.2020 § 8

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Muuramen keskustasta koilliseen noin 8 km etäisyydellä, Kinkomaan taajamassa Päijänteen rantamaisemissa. Suunnittelualueen koko on 7,4015 hehtaaria.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti (Kartta: MML peruskartta)

2.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää kortteleiden 1202 ja 1203 käyttötarkoitusta asumispainotteiseksi. Käyttötarkoitukseen sisällytetään hoiva- ja julkisia lähipalveluja sekä liike- ja toimitilarakentamista. Tavoitteena on myös suojelumääräysten tarkistaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeutta vähennetään.

Parantolantien, voimassa olevassa kaavassa vielä LYS (yleinen tie) – alueena oleva osa, muutetaan kaduksi.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Lausunto päärakennuksen kunnosta, Sirate Oy 15.9.2017
- 3 Maisemaselvitys, FCG 2019
- 4 Havainnekuvat
- 5 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
- 6 Viranomaisneuvottelun 18.12.2019 muistio
- 7 Seurantalomake

2.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, FCG (käynnistynyt)	2019
KOY Kinkomaan Vitapolis Kinkomaan sairaala-alueelle sijaitsevan parkkialueen pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma	2019
Keski-Suomen maakuntakaava, 26.1.2018	2018
Museoviraston kohdekäynti Kinkomaan entisen sairaalan alueella ja sen rakennuksissa 23.1.2018 ja sen pohjalta alustava lausunto 27.2.2018	2018
Museoviraston lausunto 31.07.2018	2018
Muuramen varhaiskasvatuksen, esi- ja perusopetuksen palveluverkkoselvitys, FCG 29.8.2018	2018
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2018
Työneuvottelu viranomaisten kanssa 18.12.2018, muistio	2018
Rakenneselvitys ja haitta-ainetutkimus, Sirate Oy 2011, täydennetty 2017.	2017
Itä-Suomen vesioikeuden pohjavesialuetta koskeva päätös ja pohjavesialueelta laadittu hydrogeologinen kuvaus. Pohjavesialueselvitys XII / 2017.	2017
Muuramen kunta, Palveluverkkoselvitys 2017	2017
Lausunto rakennushistoriallisista arvoista, Linja-Arkkitehdit 8.5.2017	2017
Keskustan osayleiskaava 2015	2015
Valtakunnallinen tieliikenne-ennuste 2030, Liikennevirasto 2014	2014
Öljyillä pilaantuneen maan kunnostus ja huokoskaasututkimus, Ramboll 2013	2013
Vitapoliksen alue- ja kehityssuunnittelu, Pöyry Finland Oy, 2012	2012
Keski-Suomen museon modernin rakennusperinnön inventointi 2012	2012
Muuramen modernin rakennusperinnön inventointi, Virpi Myllykoski 2012	2012
Vitapoliksen alue- ja kehityssuunnittelu, Pöyry Finland Oy, 2012	2012
Kuntotutkimus, Inmeco Oy Rakennuskonsultit 2011.	2011
Öljyvahingon kunnostus, kunnostusraportti, Ramboll 4.11.2011	2011
Keski-Suomen kaupallinen selvitys 2010	2010
Kinkomaan asemakaavan muutos ja laajennus 31.05.2010 (voimassa oleva asemakaava)	2010
Keski-Suomen parantola, rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2009	2009
Kinkomaan sairaala-alueen luonto- ja maisemaselvitys, FCG Planeko 2009	2009
Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä JYSELI 2025, 2009	2009
Luontoselvityksen täydennys liito-oravaselvityksellä, FCG 25.3.2009	2009
Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä JYSELI 2025, 2009	2009
Kaatopaikan kunnostusraportti 2008	2008

Vitapolis, kehittämisvisio, FCG 2008	2008
Kinkomaan sairaalan kaatopaikan pilaantuneisuustutkimus ja kunnostussuunnitelma, Ramboll 2007	2007
Kinkomaan sairaala-alueen luonto- ja maisemaselvitys, FCG 2007	2007
Jussi Jäppinen (toim.), Viestejä maisemassa. Keski-suomalaisen kulttuuriympäristö. Jyväskylä 2006.	2006
Kinkomaan sairaala-alueen maankäyttösuunnitelma / Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy, 2006	2006
Kinkomaan alueen kunnallistekniikan kuntoarviointi, FCG 2006	2006
Esitys Muuramen valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämisestä, maisemanhoidosta ja rakennuskulttuurin kunnostamistoimenpiteistä, Keski-Suomen museo 23.3.1998	1998
Kinkomaan sairaala-alue, rakennusinventointi, Päivi Andersson ja Soile Kilpi, Keski-Suomen museo 1997	1997
Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, Museovirasto ja Ympäristöministeriö, Helsinki 1993	1993
Marjo Holma, Jussi Paatelan Keski-Suomen tuberkuloosiparantola 1927–1930. Pro gradu-tutkielma. Jyväskylän yliopisto. Taidehistorian laitos. 1993.	1993
Muuramen muinaisjäännösinventointi, 1992	1992
Pekka Ruuskanen (toim.), Kinkomaan sairaala. Muuramen kirja. 1989	1989
Muuramen rakennusinventointi 1986, Heli-Maija Voutilainen, Keski-Suomen museo	1986
Kinkomaan vedenottamon talousveden määrän turvaamiseen ja lisäämiseen liittyvät selvitykset 1974	1974

3 TIIVISTELMÄ

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 15.08.2017 **Aloite** kaavamuutokseen ELKLT¹
- 18.10.2017 Työneuvottelu Keski-Suomen Museo
- 28.11.2017 Työneuvottelu Museovirasto
- 30.01.2018 **Viranomaisneuvottelu** Keski- Suomen ELY-keskus
- 20.03.2018 OAS
- 21.03.2018 Työneuvottelu ELKLT
- 10.04.2018 Käsittely ELKLT
- 19.04.2018 **Vireille tulo**
- 19.04.2018 - 03.05.2018 Oas nähtävillä
- 09.05.2018 Työneuvottelu Keski- Suomen ELY –keskus
- 06.06.2018 Työneuvottelu Museovirasto
- 23.08.2018 **Asemakaavaluonnos**
- 18.10.2018 Asemakaavaluonnos nähtäville 16.11.2018 asti
- 18.12.2018 Työneuvottelu viranomaisten kanssa
- 24.06.2019 Kaavaehdotus nähtäville 13.08.2019 asti
- 18.12.2019 **Viranomaisneuvottelu**
- Valtuusto 27.4.2020 § 8

¹ ELKLT = Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta

3.2 Asemakaava

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen etelä- ja keskiosa ovat kerrostalovaltaista aluetta jonka sisään jää puisto-mainen virkistysalue. Alueen pohjoisosassa on rivitalotontteja. Pääkäyttötarkoituksena on asuminen, alueelle voi sijoittua myös hoiva- ja julkisia lähipalveluja sekä liike- ja toimitiloja. Päärakennuksen ja rivitalon suojelumääräykset puretaan. Rakennusoikeus vähenee suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Alue on pohjavesialuetta ja siellä sijaitsee pohjavedenotto.

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee n. 8 km:n etäisyydellä Muuramen keskustasta. Asemakaavan muutos koskee Kinkomaan asemakaavan kortteleita 1202 ja 1203, niihin liittyviä virkistysalueita ja katuä Mäkipajanranta sekä tiealuetta Parantolantie.

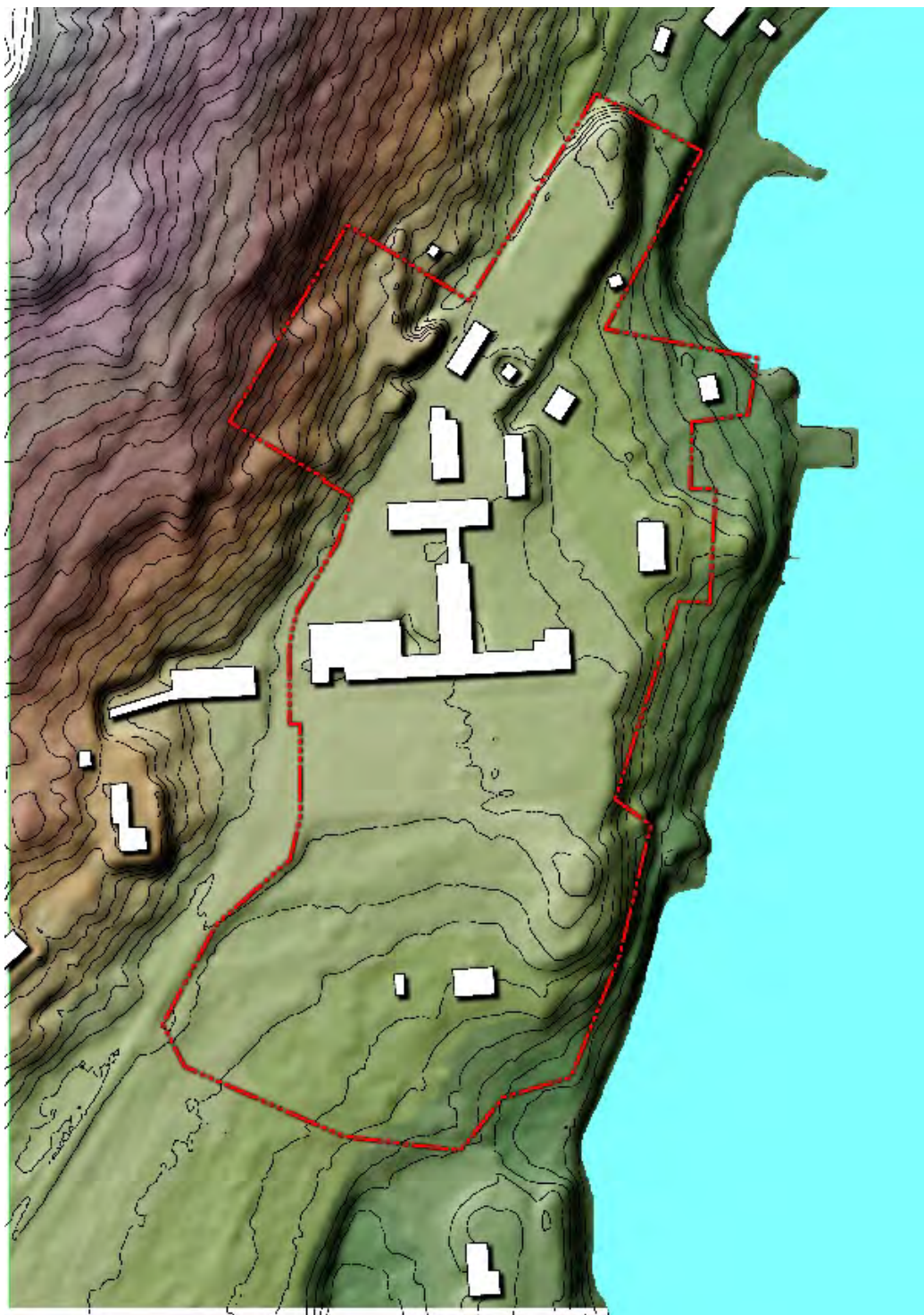
Kinkoranta -nimisen kadun eteläpuolelle on kaavoitettu neljä kerrostaloa. Etelämpänä sijaitsevat Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen hoivakotirakennukset Hannala ja Rantala. Alueen länsiosassa on rakentamatonta metsämaata ja pohjoispuolella olevan luonnontilaisen kapean puistoalueen takana on uusi omakotitaloalue.

Muutosaluetta rajaa etelässä Kinkoranta-niminen katu, lännessä Parantolantie ja idässä Päijänteen ranta ja sen puistoalue. Suunnittelualueen pinta-ala on 7,4 ha.



Kuva 2: Ortoilmakuva (MML)

4.1.2 Topografia

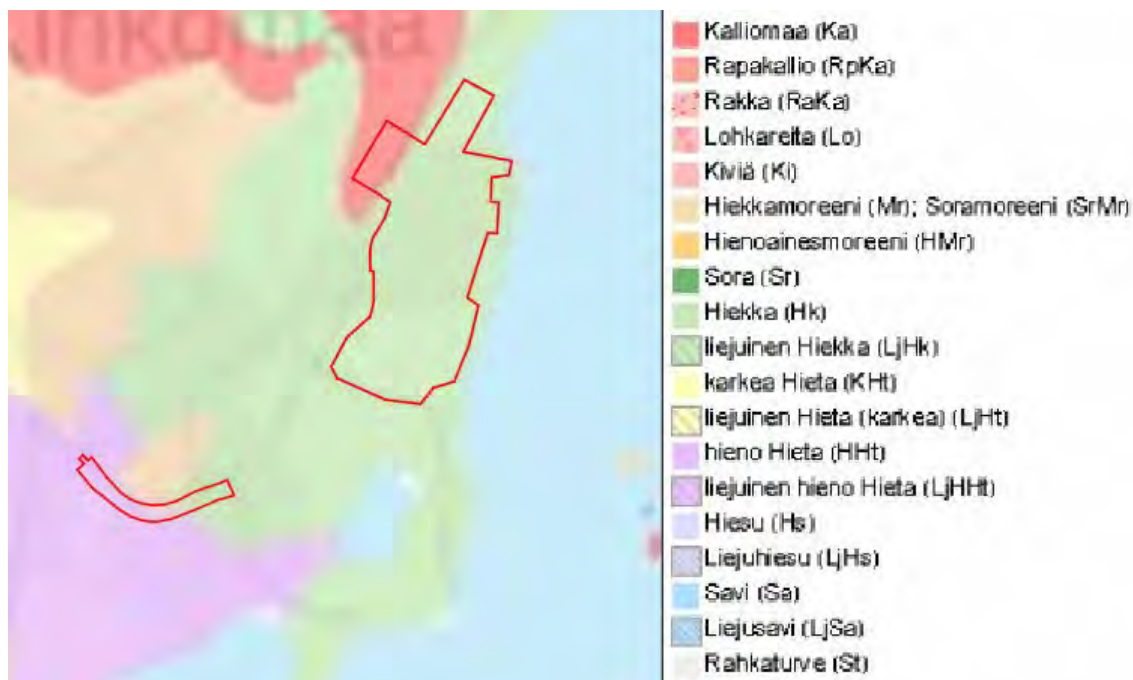


Kuva 3: Alueen maastonmuodot havainnollistettuna.

Suunnittelualueen korkeus vaihtelee +79,4 - +103,8 ja keskikorkeus on + 89,3 mpy. Päijänteen keskimääräinen vedenkorkeus on + 78,16².

² Lähde: Keski-Suomen ELY-keskus <http://www.i3.ymparisto.fi/i3/tilanne/FIN/Vedenkorkeus/image/bigimage/W1404610.txt>

4.1.3 Maaperä ja rakennettavuus



Kuva 4: GTK:n maaperäkartta-aineistoa ja suunnittelualue. Kuvassa vihreä on hiekkaa ja punainen kalliota.

Suunnittelualan maaperä on suurimmaksi osaksi hiekkaa ja osin kalliota. Parantolantie on rakennettu maaperätietojen mukaan pehmeämmälle pohjalle.

Hiekka muodostaa karkearakeisena maalajina rakentamisen kannalta edullisen maapohjan. Se eivät roudi, kantaa hyvin ja painuu vain vähän kasaan. Rakennukset ja maarakenteet voidaan yleensä aina perustaa maavaraisesti ilman erityistoimenpiteitä. Karkearakeisena maalajina hiekka on myös kaivettavuudeltaan hyvä.

Kallio on maarakentamisen kannalta sikäli ongelmaton, että se kantaa eikä roudi. Sen sijaan rakennuspohjaa ja kunnallistekniikkaa perustettaessa kallion louhinta lisää rakennuskustannuksia merkittävästi. Louhittavuuteen vaikuttavat kallion kivilajien porattavuus, räjäytettävyyys sekä seinämien tukemistarve ja louhintajälki.

4.1.4 PIMA

Kaava-alueella on tiedossa kolme kohdetta, joihin voi kohdistua puhdistus- / kunnostustarvetta.



Kuva 5: Kohdat, joissa on havaittu pilaantuneita maita.

Maanpäällinen polttoainesäiliö



Pohjoisempi kohteista on 1970 – luvun alussa rakennettu 500 m³:n raskaan polttoöljyn säiliö. Raskasta polttoöljyä on käytetty sairaalarakennusten lämmittämiseen. Kohteesta tehtiin pilaantuneisuustutkimus v. 2008, jolloin öljysäiliön täyttöpaikan ja tarkistus- ja huoltoluukun kohdalla todettiin pintamaanäytteiden öljypitoisuudet ylittävän ohjearvot.

Maaperä puhdistettiin 19.11.2008. Jäännösnäytteiden perusteella paikalle ei jäänyt tavoitetason ylittäviä pitoisuuksia tutkittuja haitta-aineita.

Lähde: Kinkomaan sairaalan maanpäällisen öljysäiliön ja vanhan kasvihuoneen ympäristö pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 20.2.2008.

Lämpökeskus



Eteläisempi kohde on sairaalan lämpövoimalan yhteydessä. Kohteen maaperää puhdistettiin ensimmäisen kerran 2011 sattuneen öljyvahingon yhteydessä.

Perusteellisempi kunnostus tehtiin 2012. Maaperästä poistettiin neljä vanhaa öljysäiliötä ja pilaantuneiksi luokiteltuja maita n. 430 tonnia. Jäännösnäytteiden perusteella kunnostuskohteena oleva kaivanto saatiin pääosin kunnostettua tavoitepitoisuuksiin. Kunnostustavoitteet mineraaliöljypitoisuuksiltaan ylittäviä maa-aineksia jäi kuitenkin alueen maaperään arviolta vielä noin 300 m³ktr eli noin 600 tonnia.

Jatkotoimenpiteet

Pohjavesien haitta-ainepitoisuuksien tarkkailua suositeltiin jatkettavaksi vuosittain suoritettavalla näytteenotolla pohjavesiputkista.

Lämpökeskuksen piha suositeltiin päällystettäväksi asfaltilla, jotta sadevesi ei pääse imeytymään maaperään ja huuhtomaan pilaantuneeksi jäänyttä aluetta.

Kunnostetun alueen yläpuolella olevan tien kallioleikkaus ja viereinen oja suositeltiin säilyttämään avonaisina, jotta ylärinteen puolelta tulevat pintavalunta- ja pohjavedet saadaan ohjattua pilaantuneeksi jääneen alueen ulkopuolelle.

Mikäli lämpökeskus puretaan tai alueen pohjavedessä havaitaan kohonneita öljyhii-livetypitoisuuksia, tulee maaperän kunnostustarve ja mahdollinen kunnostusmenetelmä arvioida uudelleen.

Lähde: [Öljyllä pilaantuneen maan kunnostus ja huokoskaasututkimus, Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis, Ramboll 2013](#)

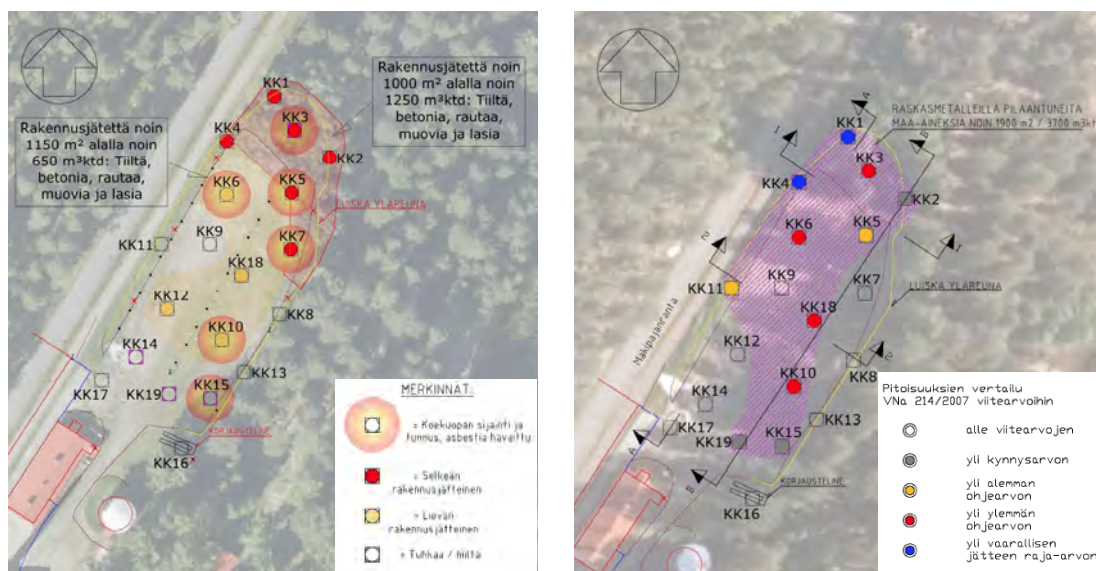
Paikoitusalue

Sairaala-alueen kiinteistön keskiosassa sijaitsevan, sorapäälysteisen paikoitusalueen maaperän jätteisyyttä ja mahdollisia haitta-ainepitoisuuksia selvitettiin maaperän pilaantuneisuustutkimuksella joulukuussa 2018. Paikoitusalueella todettiin kunnostustarve. Kunnostettava alue määriteltiin ja laadittiin kunnostuksen yleissuunnitelma³.

Kunnostustavoitteiden määrittelyssä on huomioitu alueen sijoittuminen 1-luokan pohjavesialueelle. Riskinarvioperusteisiksi tavoitetasoiksi on valittu haitta-ainekohdaisesti alhaisimmat tavoitepitoisuudet sen varmistamiseksi, etteivät kohteeseen kunnostuksen jälkeen mahdollisesti vielä jäävät haitta-ainepitoisuudet vaikuta alueen pohjaveden käyttöön talousvetenä.

Kunnostamisesta laaditaan Ympäristönsuojelulain 136 § ja Ympäristösuojeluasetuksen 24-25 § mukainen ilmoitus viranomaisille (ELY, AVI). Viranomaiset tarkistavat ja päättävät suunnitelman hyväksymisestä sekä antavat tarvittaessa lisämääräyksiä työn suorittamisesta.

Kunnostusalueen läheisyydessä asuville ihmisille järjestetään tiedotustilaisuus, jossa esitellään alueella tehtävät toimet ja niiden aikataulutus sekä vaikutukset alueen liikennejärjestelyihin. Informaatiotilaisuudesta ja työmaasta tiedotetaan alueen asukkaita ja toimijoita postitse.



Kuva 6: Koekuopat Ramboll 2018

Kunnostuksen toteutus

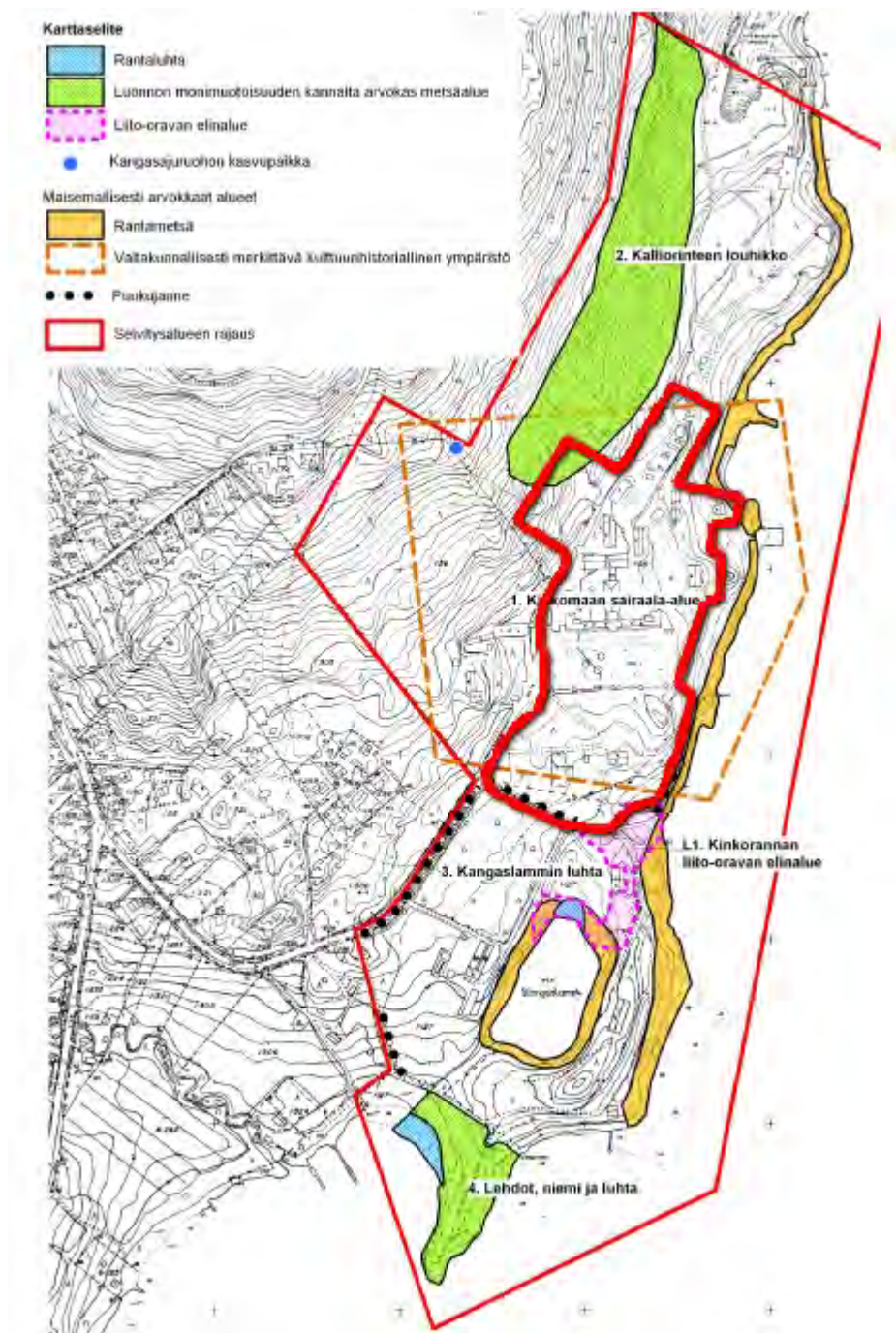
Alueen kunnostusmenetelmäksi suositellaan massanvaihtoa. Massanvaihdossa alueen haitta-ainepitoiset ja jätteitä sisältävät täyttömaat poistetaan. Kunnostus massanvaihdolla mahdollistaa alueen maankäytön muuttamisen tavoitteiden mukaisesti asuinkäyttöön ja poistaa haitta-aineiden ja jätteiden aiheuttaman riskin pohjavedelle.

Kunnostus on suunniteltu toteutettavan kaksivaiheisena kahden vuoden aikajaksoilla. Itse kohdealueen kunnostus toteutetaan vaiheessa 1 ja jätteiksi osoittautuvat massat käsitellään vaiheessa 2.

³ Koy Kinkomaan Vitapolis – Kinkomaan sairaala-alueella sijaitsevan parkkialueen Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ramboll 27.3.2019

4.1.5 Luonto

Alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys 2009⁴. Suunnittelualueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita (kasvi- tai eläinlajeja).



Kuva 7: Karttaote Kinkomaan luonto- ja maisemaselvityksestä 2009. Kulttuuriympäristöalueen raja on sittemmin laajentunut, kuvassa raja 1993.

⁴ FCG Planeko Oy

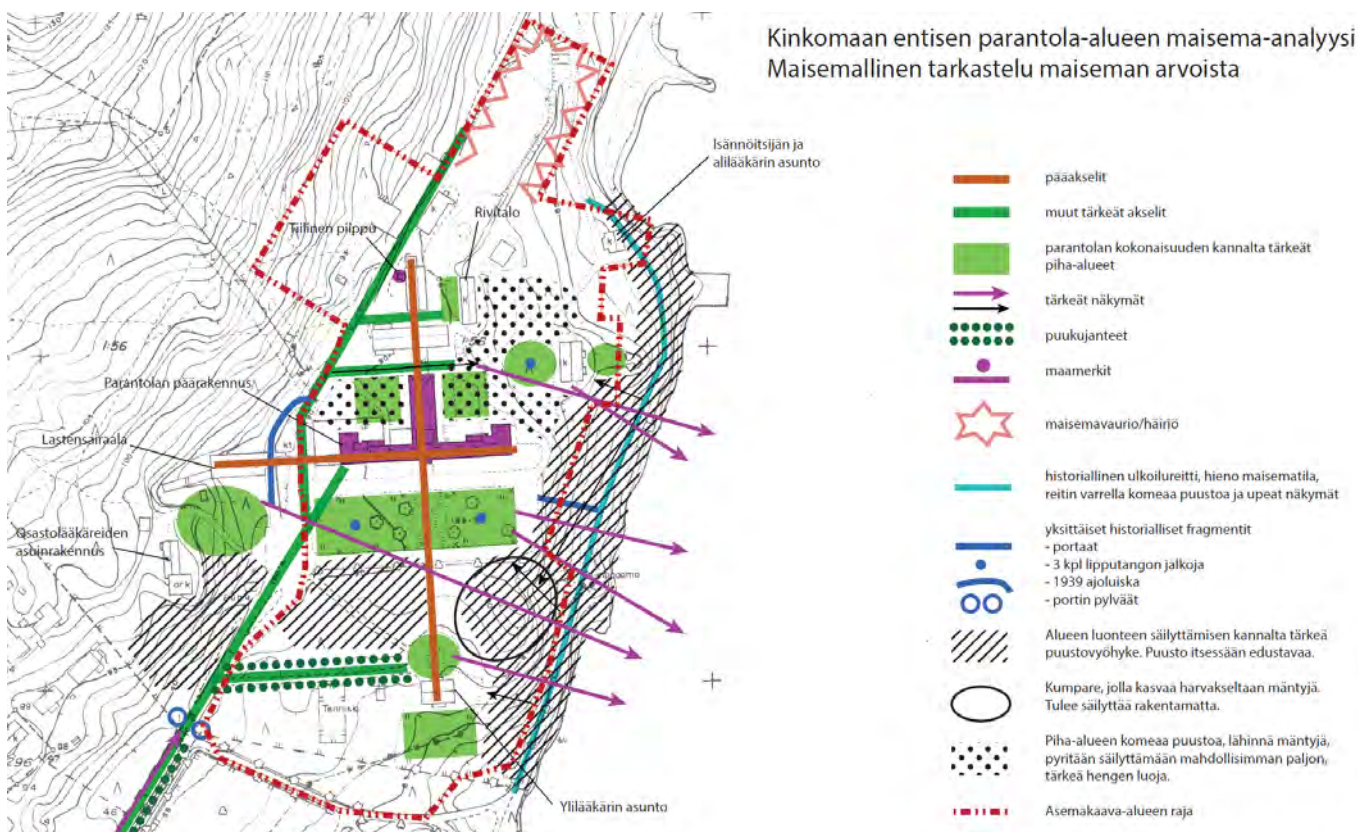
4.1.6 Maisema

Suunnittelualue kuuluu itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja Keski-Suomen järvisuuteen. Kinkomaa on alue Päijänteen rannalla. Päijänne on hallitseva maisemaelementti, jonka vesimaisemaan avautuu näkymiä alueelta. Alue on valtaosin rakennettua ympäristöä. Rakennettujen alueiden väliin jää metsäkaistaleita.

Metsät ovat mäntyvaltaisia, puustoltaan varttuneita ja uudistuskypsiä. Etenkin ranta-alueella on järeitä, kilpikaarnaisia mäntyjä. Alueen luonnonmaisemalliset arvot liittyvät ranta- ja vesimaisemaan. Maisemallista arvoa on rantametsillä sekä teitä reunustavilla puukujanteilla, jotka lisäävät alueen viihtyisyyttä. Kinkomaan sairaala-alue on muodostanut valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön.

Maisema-analyysi 2019

Kaavaa varten teetettiin alueen nykytilasta maisema-analyysi maaliskuussa 2019.



Kuva 8: Maisema-analyysin karttaliite

Yhteenvetona maisema-asiantuntija suosittelee, että *olennaista on säilyttää alueen henki, joka muodostuu valoisasta piha- ja rinnehongikosta upeissa maisemissa Päijänteen rannalla. Hieno sijainti ja alueen luonne ovat olleet tärkeitä lähtökohtia parantola-alueen perustamiselle nimenomaiseen paikkaan. Näin ollen sekä mäntypuuston lomasta avautuvia, pitkiä näkymiä että komeaa puustoa itsessään tulee vaalia. Historiallisen rantaraitin säilyttäminen on erittäin tärkeää, samoin rinnepuuston. Myös piha-alueiden komeaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. "Metsä"-järviluonnon ja historiallisten rakennusten sekä niihin kiinteästi liittyvien muotopuutarha-aiheiden ja aksiaalisommitelmien synnyttämää kontrastia tulee myös vaalia. Toisin sanoin parantolakokonaisuuden kannalta tietyt pihatilat ja akselit on myös olennaista säilyttää.*

Maisema-analyysi on selostuksen liitteenä 4. Jäljempänä on ote maisema-analyysikartasta verrattuna kaavaehdotukseen.

4.1.7 Pohja- ja pintavedet

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan pohjavesialueelle, Kinkomaa (ID 0950002).

Pohjavesialueen pinta-ala on 1,68 km² (muodostumisalue 1,08 km²) ja muodostuvan pohjaveden määräksi on arvioitu 650 m³/d. Pohjavesialue sijoittuu pohjois-eteläsuuntaiselle pitkittäisharjujaksolle, joka kulkee Säynätsalosta Keljonkankaalle.

Harju on kasautunut kalliomoreenimäen itä- ja kaakkoisrinteille. Pohjavesi virrannee harjussa lännestä itään kohti Päijännettä. Osa pohjavedestä purkautuu rinteessä sijaitsevista lähteistä. Lähteet sijaitsevat suunnittelualueen pohjoispuolella.

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle⁵ ja vedenottoalue (putkikaivo) on voimassa olevan kaavan PKY – korttelialueella.

Asemakaavan muutosehdotuksessa vedenotto on sijoittumassa virkistysalueelle VL-2 alueelle.



Kuva 9: Vedenotto ja ehdotus sen suoja-alueeksi (vihreä viiva, kaava-alue rajoitettu punaisella).

Voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaan alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä (Ympäristösuojelulaki § 8) tai alentaa pohjavettä (Vesilaki § 18.1). Asemakaavassa on osoitettu nykyinen vedenotto ja vesihuoltolinjat. Asemakaavassa on osoitettu myös uusia toimintoja aivan nykyisen vedenottamon viereen ja lähialueille. Nykyisin suositellaan, että mitään uusia toimintoja ei tulisi kaavoittaa pohjaveden virtaussuunnassa ylöspäin alle 500 metrin päähän vedenottamolta.

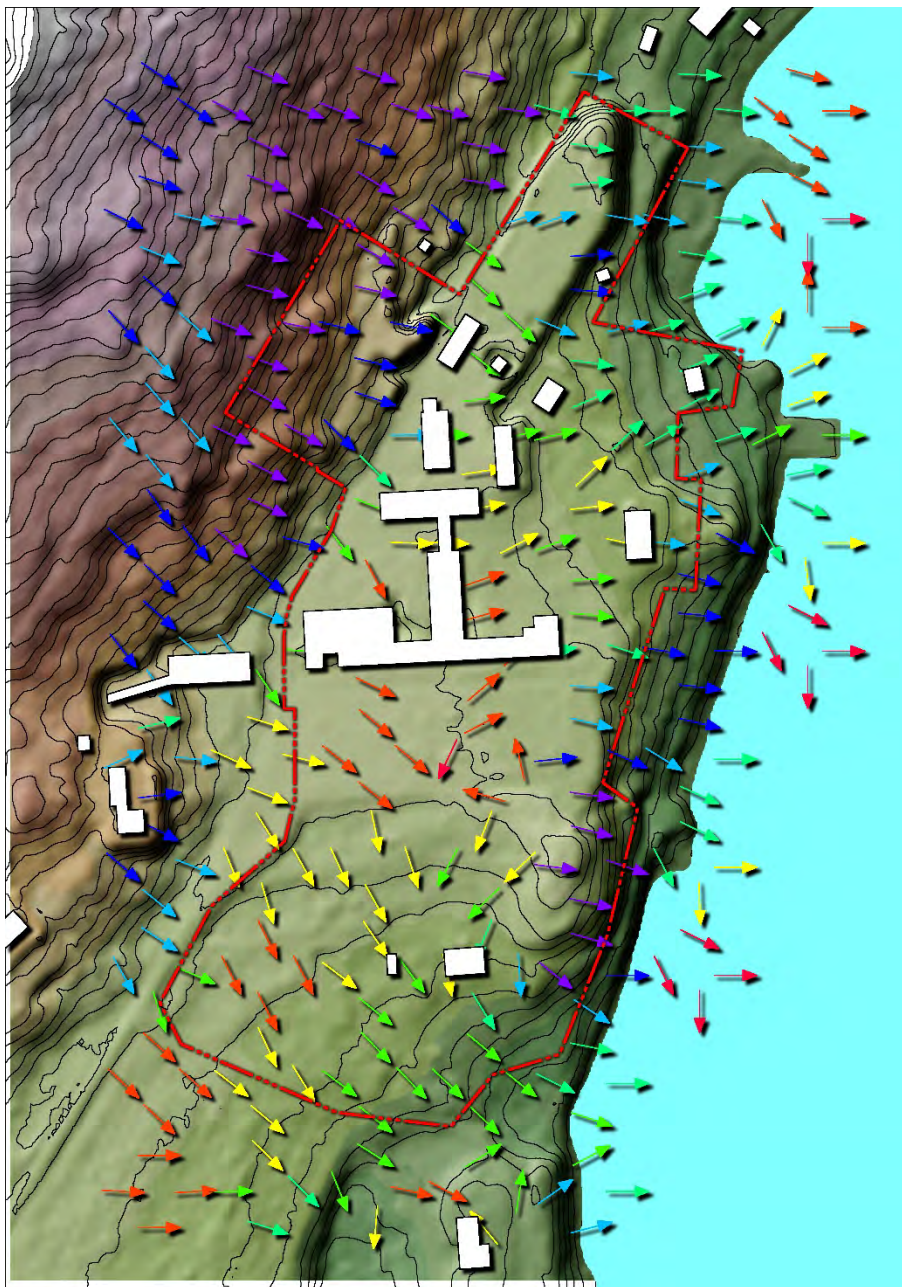
Kinkomalle ostetaan vettä lisää Jyväskylän Energialta (JE) Erkontieltä taajaman pohjoisosasta, sillä nykyisestä kaivosta ei saada vettä riittävästi. Ostettava määrä

⁵ Vesilain 4. luvun 11 §:n tarkoittamaa vedenottamon suoja-aluetta ei ole vielä virallisesti vahvistettu. Kaavassa esitetty raja on alueen osa, jota on ehdotettu vedenottamon suoja-alueeksi. Kunta on laatinut esiselvityksen Kinkomaan vedenottamon talousveden määrän turvaamisesta ja lisäämisestä 13.12.2017 (Pöyry Finland Oy), jonka mukaisesti aluetta pyritään kehittämään. Vaatimuksen tai hakemuksen suoja-alueen määrittämisestä voi lupaviranomaiselle (aluehallintovirasto AVI) tehdä hankkeesta vastaava, valvontaviranomainen tai asianosainen.

on noin kolmasosa taajaman tarpeesta. Kinkomaan oman vedenottamon veden laatu täyttää STM:n asetuksen 1352/2015 mukaiset talousveden laatuvaatimukset, joten nykyinen vedensaanti on perusteltua säilyttää ja kehittää edelleen.

4.1.8 Hulevedet

Lähtötilanteessa väljästi rakennetulla alueella on runsaasti vettä imeviä pintoja. Rankkasateilla mahdolliset imeytymättömät hulevedet ohjautuvat maaston mukaisesti itään kohti Päijännettä. Veden kululle ei ole erityisiä esteitä.



Kuva 10: Pintavesien virtaussuunnat maanpinnan muotojen perusteella

4.1.9 Suojelualueet

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole suojelualueita.

4.1.10 Muinaisjäännökset

Alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä asemakaavoitettava alue ole arkeologisesti potentiaali.

4.1.11 Maanomistus

- 500-402-1-627 Hoivakoti Paatela
Vitapolis Asunnot Oy
- 500-402-1-56 KESKI-SUOMEN PARANTOLA
Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis
- 500-402-1-127 KASVITARHA- JA KÄVELYALUE
Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis

Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen omistaa Keski-Suomen Sairaanhoidopiiri (40%), Jyväskylä Oy (40%) ja Muuramen kunta (20%). Yhtiö on perustettu vuonna 2008.

Katualue (Mäkipajanranta) on kunnan hallinnassa.

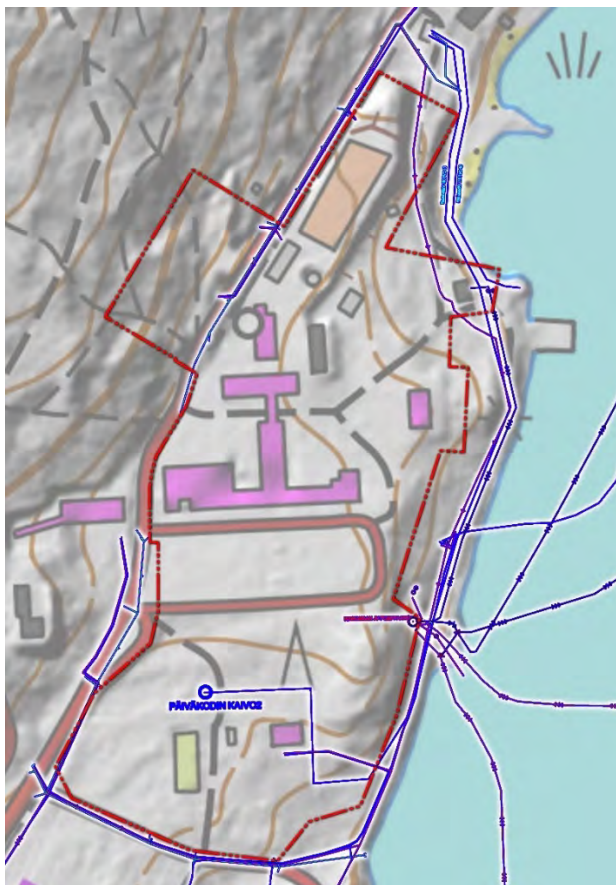
4.1.12 Kunnallistekniikka

Alueella on oleva kunnallistekninen verkosto.

Sähkö

Sairaala-alueelle syötetään sähköä lännestä mäkeä alas tulevalla 20 kV:n ilmajohdolla (Vattenfall). Johto on rakennettu v. 2001. Sairaalan päärakennuksen vierellä on 50 kVA:n muuntaja. Muuntajalta haaroittuu rannansuuntainen ilmajohtolinja koilliseen.

Vesihuolto



Kuva 11: Alueen oleva vesihuoltoverkko.

Alueella on yksi toimiva ja kaksi käytöstä poistettua vedenottamoa. Alueella on olevia vesijohtoja, viemäreitä ja paineviemäreitä. Alueella on varavesiyhteys Jyväskylän Energia Oy:n vesijohtoon.

4.1.13 Liikenne

Liikenneverkko

Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivulta katuihin. Kinkomaan sairaalan alueelle päätyvä tieyhteys (Parantolantie) on lähtötilanteessa valtion maantieverkkoon kuuluva yhdystie 6111 (Kinkomaan sairaalantie). Etelässä aluetta rajaa Kinkoranta – niminen katu.

Kinkomaa kuuluu Jyväskylän seudun joukkoliikenteen piiriin.

Liikennemäärät

Liikenneviraston [liikennemääräkartan](#) 2018 mukaan Parantolantien liikennemäärä on 626 ajoneuvoa vuorokaudessa.

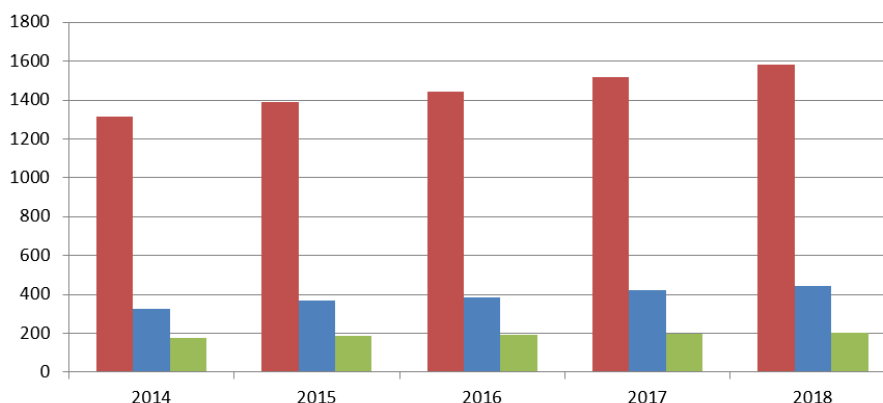
4.1.14 Väestö

Muuramen asukasluku ylitti 10 000 kesällä 2017, väestönkasvu ollut 2000-luvulla keskimäärin 100–150 asukasta/vuosi (5 %). Muurame on Keski-Suomen 5. suurin kunta asukasluvun perusteella. Väestön ikärakenne on Keski-Suomen maakunnan nuorekkain. Perheiden lukumäärä n. 2800⁶.

Kinkomaan väestönkehitys ja ikärakenne

Vuosi	Väestö	kasvu henkeä	kasvu %	Alle 14 v	Yli 65 v	Alle 14v osuus%	Yli 65v osuus%
2013	1250	42	3 %	285	161	23 %	13 %
2014	1315	65	5 %	326	176	25 %	13 %
2015	1392	77	6 %	369	184	27 %	13 %
2016	1443	51	4 %	384	194	27 %	13 %
2017	1520	77	5 %	420	196	28 %	13 %
2018	1584	64	4 %	441	201	28 %	13 %

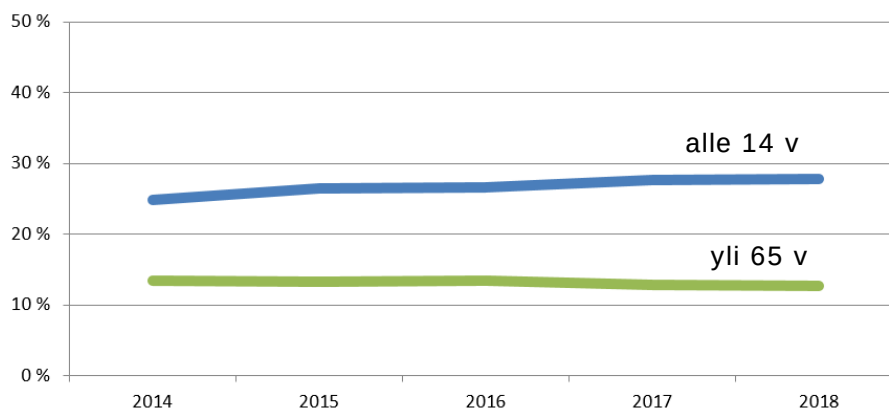
Kinkomaan väestönkehitys



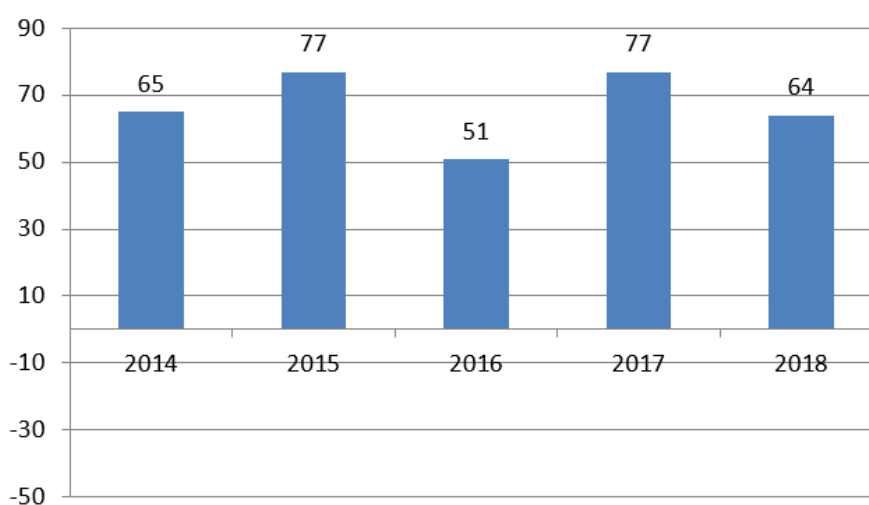
Kuva 12: Palkeissa punainen kuvaa koko väestöä, sininen alle 14-vuotiaita ja vihreä yli 65 - vuotiaita.

⁶ [Muuramen www-sivut](#)

Kinkomaa osuus% väestöstä



Kinkomaan väestön kasvu



Kinkomaa on Muuramen kunnan nopeimmin kasvava taajama, jossa oli asukkaita vuonna 2017 1520 henkeä. Kasvua on ollut vuosittain 5 %.

Oletettavaa on, että Kinkomaalla lapsiperheet hankkivat omakotitalotontteja ja uusi alue houkuttelee aikuisia ja iäkkäämpiä.

4.1.15 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläpuolella korttelin 1209 tontilla 2 sijaitsee Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapoliksen hoivakotirakennus Hannala ja tontilla 3 hoivakotirakennus Rantala. Hannala on Jyväskylän kaupungin käytössä oleva hoivakoti. Kortteliin 1209 on kaavoitettu lisäksi neljä kerrostaloa v. 2018, jotka eivät ole vielä rakennetut.

Korttelin 1203 länsipuolella on suojeltuja rakennuksia; lasten sairaala, joka edustaa funktionalismia, sekä lääkäreiden asuinrakennus.

Korttelin 1203 pohjoispuolella on uusien (2010-) omakotirakennusten alue.

4.1.16 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kinkomaan sairaala-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009).



Sairaala on rakennettu Keski-Suomen tuberkuloosipiirin keskusparantolaksi 1930-luvulla, jolloin koko Suomessa oli käynnistynyt keuhkotautiparantoloitten rakentaminen.

Alueeseen kuuluvat 1930 valmistuneet rakennukset: viisikerroksinen parantolarakennus, yllilääkärin, alilääkärin ja taloudenhoitajan asuintalot ja talousrakennus, lastensairaala 1938, konehenkilökunnan rivitalo vuodelta 1939 ja kahdelle osastolääkärille tarkoitettu asuinrakennus vuodelta 1939 sekä 1956 valmistuneet asuinrakennukset, ns. Ankkalinnat ja Impilinnat. Rakennusten arkkitehtuurissa näkyy tyyli-murros klassismista funktionalismiin.

Kinkomaan vaaleat, rapatut sairaalarakennukset ja henkilökunnan asuinrakennukset muodostavat arkkitehtonisesti korkeatasoisen miljöö- keuhkotautiparantolalle ihanteellisessa, rantaan rajautuvassa, havupuuvaltaisessa metsämaisemassa⁷.

Kuva 13: Suunnittelualue on kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Kuvassa suunnittelualan sijoittuminen suhteessa kulttuuriympäristöalueen rajaukseen (violetti) on havainnollistettu punaisella.

Rakennushistoriallinen selvitys

Sairaala-alueesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys⁸.

Selvityksen yhteydessä käytiin läpi mm. piirustusarkistot, lainhuudot ja kauppakirjat. Niin ikään tutkittiin myös alueen puistosuunnitelmia ja niiden toteutumista, alueen kaavavaiheet sekä rakennusten rakentamis- ja korjaushistoriat.

Sairaalarakennuksen käyttöhistoria on selvityksen mukaan seuraava:

- 1930–1971 Keuhkotautiparantola
- 1939–1944 Sotasairaala
- 1971–2008 Yleissairaala
- 2008 → Vanhusten laitosasumista ja kuntoutusta. Rakennuksessa toimii myös hengityshalvauspotilaiden hoito-osasto ja kehitysvammaisten poliklinikka.

Aluetta hallinneet instituutiot

- 1930–1950 Keski-Suomen parantola
- 1950–1971 Keski-Suomen keskusparantola
- 1971–2008 Kinkomaan sairaala (Keski-Suomen sairaanhoitopiiri)
- 2008 → Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis

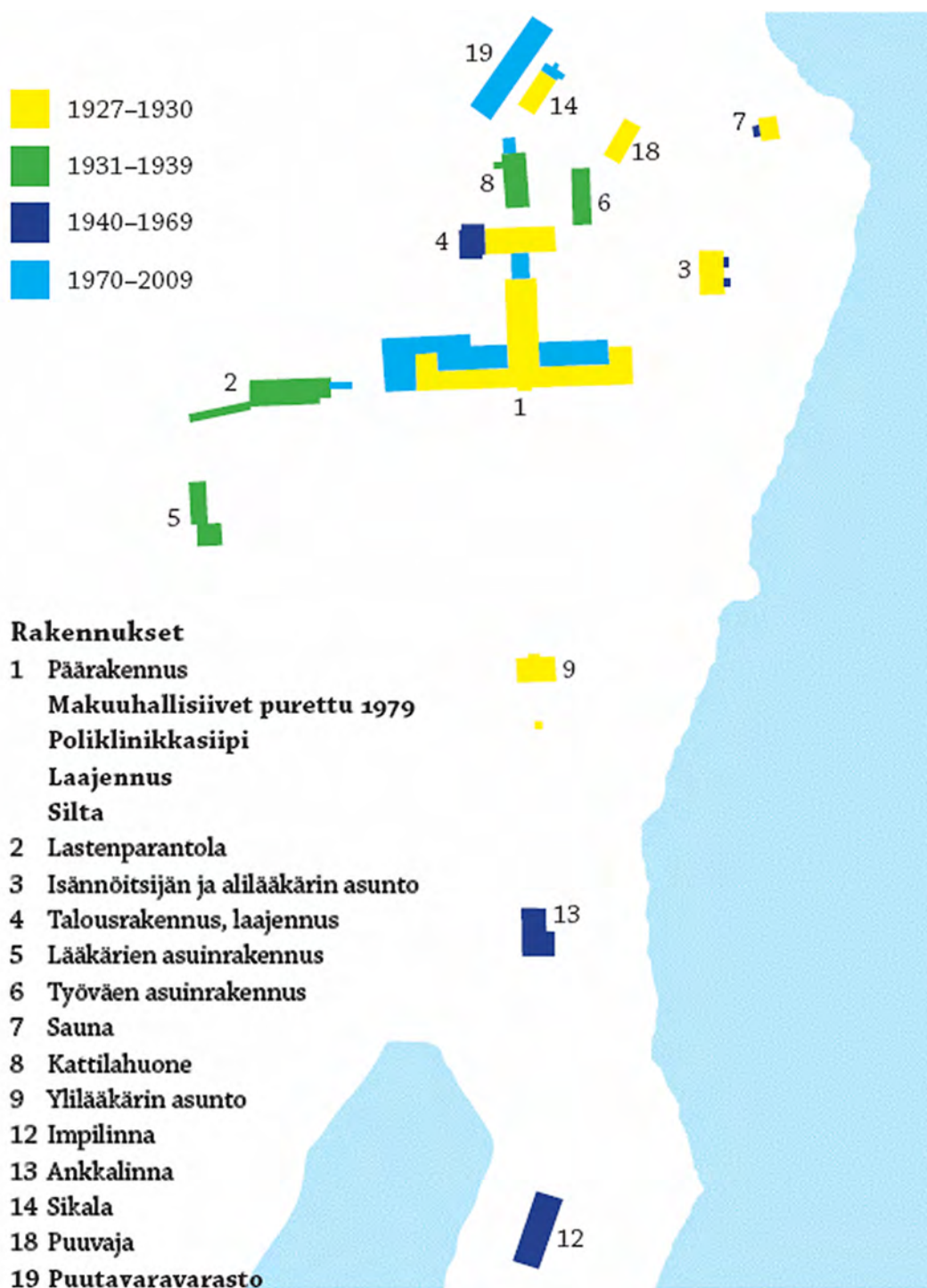
Suurimmat muutokset päärakennuksessa:

- Täydennysrakentamista 1940–1950-luvuilla.
- Päärakennuksen makuuhallien purku 1979 ja uuden poliklinikkasiiven rakentaminen. Laajennuksia tehty myös 1990-luvulla. Makuuhallin lasittaminen. Julkisivun lämpörappaus.

Alue on vuosina 1927 - 2009 rakentunut seuraavan kuvan mukaisesti:

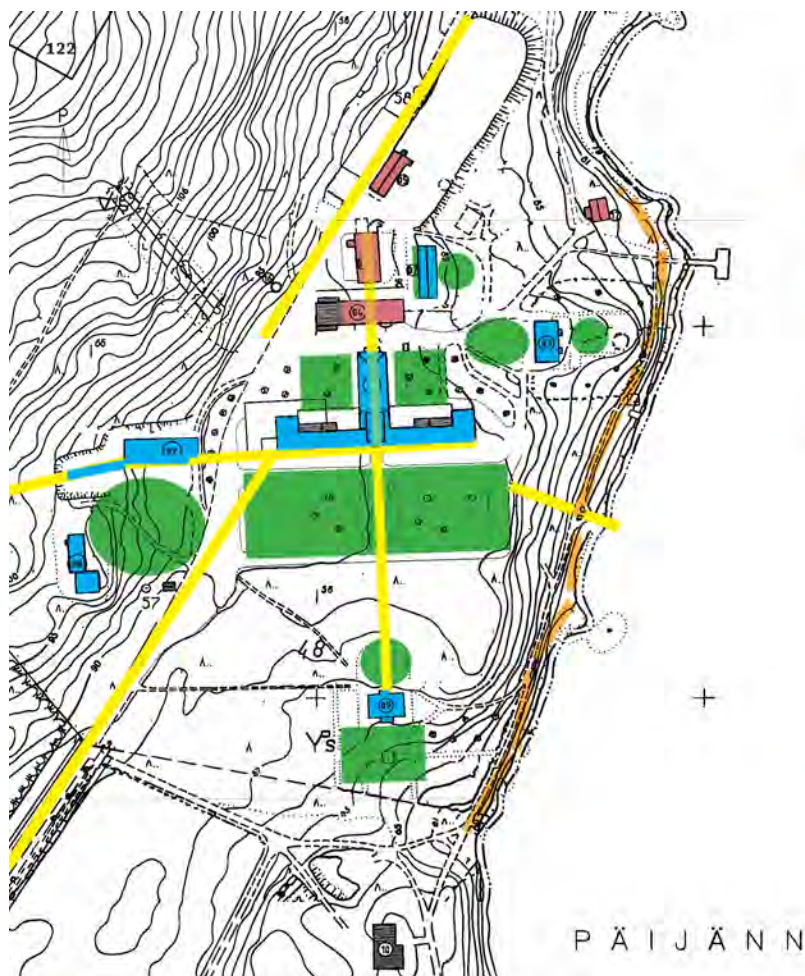
⁷ Lähde: Museovirasto http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=219

⁸ Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo Oy



Rakennushistoriaselvityksessä on tarkasteltu rakennushistoriallisia, historiallisia ja ympäristöarvoja säilyneisyyden, harvinaisuuden, tyypillisyyden, ajallisen kerroksellisuuden ja kertovuuden näkökulmista.

Rakennuksia, pihvoja ja ympäristöjä on arvioitu seuraavan kuvan mukaisesti:



Rakennusten ja pihojen arvottaminen

- Arkkitehtonisesti ja historiallisesti tärkeä rakennus, jolla on parantolakokonaisuuden kannalta merkittävä rooli.
- Rakennus itsessään ei ole arkkitehtonisesti merkittävä. Sen arvo perustuu sen rooliin osana 1930-luvun parantolan toiminnallista ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta.
- Parantolakokonaisuuden kannalta oleellinen piha.

Ympäristön arvottaminen

- Parantolakokonaisuuden kannalta oleellinen sommitelman akseli tai näkymä. Näiden abstraktien linjojen lisäksi ympäristössä on kulttuurihistoriallisista vaiheista kertovia fragmentteja, kuten portaat, portti, lipputangon jalat ja päälaiturin paikka, jotka on syytä kunnostaa ja säilyttää.
- Merkittävä maisematila.

Alue on esimerkki 1920-luvun klassismia ja 1930-luvun funktionalismia kuvastavasta sairaala-arkkitehtuurista ja kulttuuriympäristöstä.

Järvimaisemassakin tärkeänä maisemaelementtinä näkyvä kookkaan puuston suojaama piha on visuaalisesti miellyttävä ja kokonaisuutena arvokas.

Nykyisin vajaakäytössä olevia sairaalarakennuksia on kunnostettu ja mm. pääarakennuksen arkkitehtuuri on muuttunut ulkopuolelle tehdyn lisäeristykseen vuoksi. Museovirasto on antanut lausunnon pääarakennuksen osalta 31.07.2018.

Pääarakennuksen kunto

AVI asetti Kinkomaan sairaalan osaston 27 v. 2012 käyttökieltoon. Perusteluna oli havaittu vakava sisäilmaongelma.

Pääarakennuksen nykyistä kuntoa kuvaa Sirate Oy:n 15.9.2017 päivätty kuntoselvitys, "Lausunto pääarakennuksen kunnosta", joka on selostuksen liitteenä. Selvityksen yhteenvedossa kuvataan rakennuksen kuntoa mm. seuraavasti:

Rakennuksen korjaaminen nykyisten teknisten vaatimusten mukaiseksi sekä terveellisyyteen ja turvallisuuteen asetettujen tavoitteiden mukaiseksi vaatii erittäin mittavia korjauksia.

Rakennusterveyden ja toiminnallisuuden kannalta purkaminen ja uudisrakentaminen on peruskorjausta ja -parannusta turvallisempi vaihtoehto.

4.1.17 Ympäristönsuojelu- ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on laadittu Kinkomaan sairaalan kaatopaikan pilaantuneisuustutkimus ja kunnostussuunnitelma vuonna 2007 sekä Kinkomaan entisen sairaalan kaatopaikan kunnostusraportti vuonna 2008.

Kunnostusraportissa esitellään sairaalan entisen jätetäyttöalueen maaperän kunnostus sekä samassa yhteydessä toteutettu sairaala-alueella olevan öljysäiliön ras-kaalla polttoöljyllä pilaantuneen maan kunnostus. Jäännösnäytteiden perusteella kunnostettujen alueiden maaperään ei jäänyt tavoitetason ylittäviä pitoisuuksia tut-kittuja haitta-aineita. Kunnostettujen alueiden maaperään ei tehtyjen havaintojen perusteella jäänyt myöskään jätteitä.

Myös kasvitarha-alueen maaperän pintamaata sekä veneidensäilytysaluetta tutkit-tiin, mitään ei löytynyt.

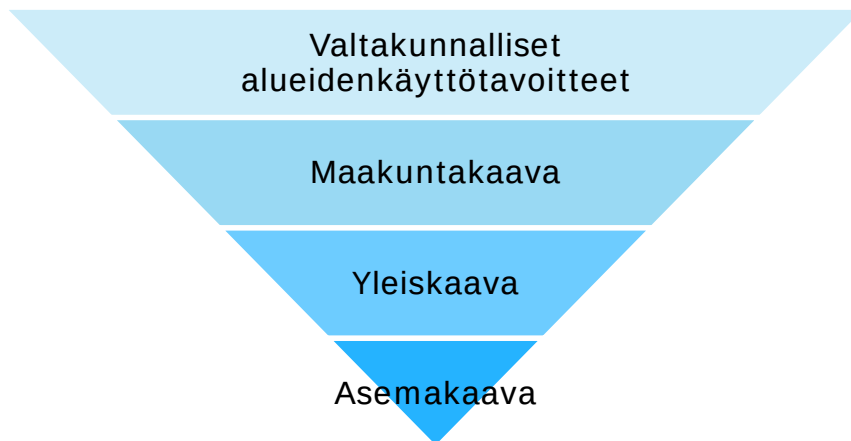
Sairaala-alueen kiinteistön keskiosassa sijaitsevan, sorapäällysteisen paikoitusalu-een maaperän jätteisyyttä ja mahdollisia haitta-ainepitoisuuksia selvitettiin maa-perän pilaantuneisuustutkimuksella joulukuussa 2018. Paikoitusalueella todettiin kunnostustarve. Kunnostettava alue määriteltiin ja laadittiin kunnostuksen yleis-suunnitelma⁹.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Suunnitteluhierarkia

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

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

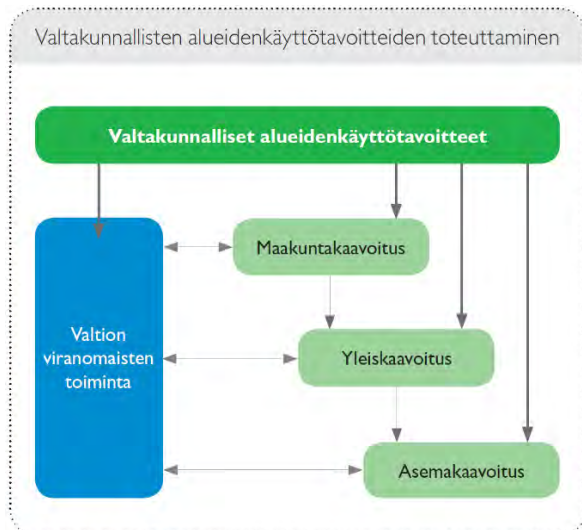


Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaava-taso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista. Poikkeuksena tästä on vanhentunut yleiskaava, joka ei ole ohjeena asemakaavan laadinnassa (MRL 42.4§).

Suunnittelualueella alueella on voimassa oikeusvaikutukseton, vanhentunut yleis-kaava vuodelta 1996.

⁹ Koy Kinkomaan Vitapolis – Kinkomaan sairaala-alueella sijaitsevan parkkialueen Pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, Ramboll 27.3.2019

4.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne 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.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittävät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa yleiskaavassa:

- 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.

4.2.3 Maakuntakaavoitus

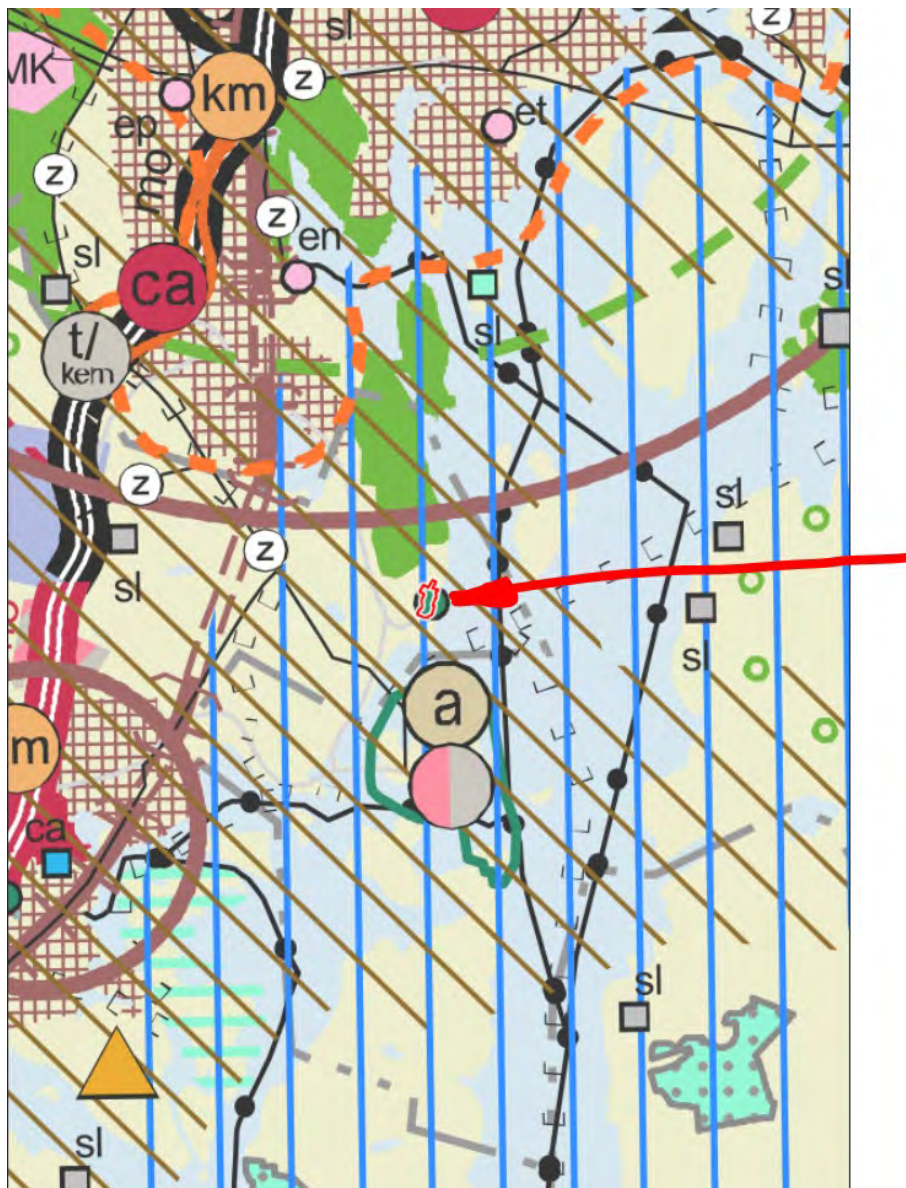
Keski-Suomen strategia 2040

Keski-Suomen strategia 2040 sisältää pitkän tähtäimen maakuntasuunnitelman ja maakuntaohjelman. Uuden vision mukaan Keski-Suomi on vuonna 2040 osaava ja hyvinvoiva bio- ja digitalouden kansainvälinen maakunta.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen strategian 6.6.2014.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 1.12.2017 ja Keski-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 26.1.2018 (§ 6) maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrätä sen tulemaan voimaan.



Kuva 14: Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta. Suunnittelualue on kuvan keskellä merkittynä punaisella nuolella.

Tarkistetussa maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu "Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö" – kohdemerkinnän kohdalle.

Maakuntakaavamerkinnot

● Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.

/// Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskitymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

||| Matkailun ja virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta
- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat:

Uusiutuva energia

Uusia asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava museoviranomaiselta ajantasainen tietotunnetuista muinaisjäännöksistä sekä maakunnallisesti arvokkaista rakennetun ympäristön kohteista.

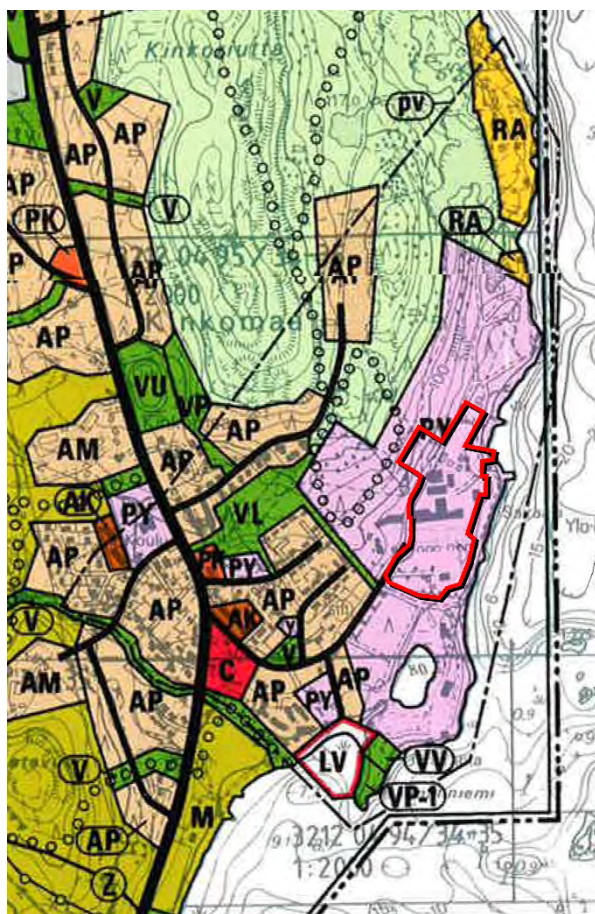
4.2.4 Yleiskaava

Kinkomaan alueella on voimassa Muurame-Sääksvuori osayleiskaava vuodelta 1996, joka on oikeusvaikutukseton ja osittain vanhentunut. Näin ollen maakunta-kaava on asemakaavoituksen ohjeena.

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään¹⁰:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.



Kuva 4: Ote yleiskaavasta 1996. Suunnittelualue (rajattu punaisella) on yleiskaavassa PY – aluetta.

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa kuntien ja valtion palveluille ja hallinnolle sekä virastoille ja laitoksille.

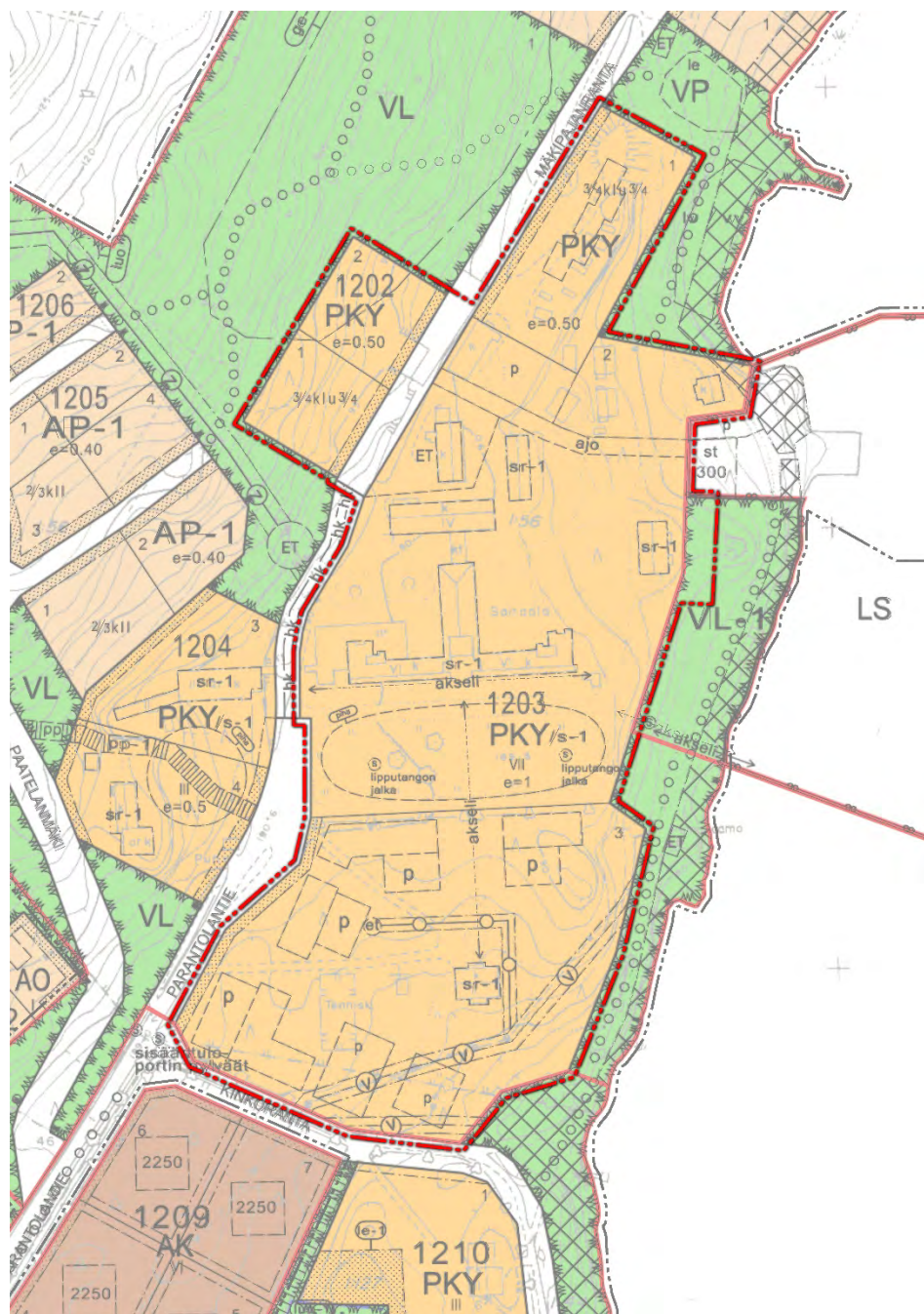
¹⁰ MRL 39§

4.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 31.05.2010 hyväksytty asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueet on merkitty palvelurakennusten korttelialueiksi PKY, joka sallii myös päätarkoituksen mukaista asumista ja julkisia palveluja. Päärakennuksen lisäksi kolme muuta kulttuurihistoriallisesti tärkeää rakennusta on osoitettu suojeltavaksi sr-1 –merkinnällä. Korttelin 1202 sekä korttelin 1203 pohjoisosan rakennustehokkuus on $e=0,50$ ja kerrosluku $\frac{3}{4}$ k l u $\frac{3}{4}$. Korttelin 1203 rakennustehokkuus $e=1$ ja kerrosluku VII.

Voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 59 836 kem².

Korttelia 1203 koskee myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä suojeleva yleismerkintä s-1 ja päärakennuksen pihan alkuperäistä ilmettä suojeleva piha-aluemerkintä.



Kuva 15: Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

4.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Muuramen kunnanvaltuusto hyväksyi 25.9.2017 § 79 Muuramen kunnan [rakennusjärjestyksen](#). Uusi rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2018.

4.2.7 Pohjakartta

Kaavan luonnosvaiheessa käytössä ollut vuoden 1999 vanhentunut pohjakartta on uudistettu ehdotusvaiheeseen. Pohjakartan hyväksyy Muuramen kunnan mittauspäälikkö Martti Halonen.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

5.1.1 Hankesuunnitelman 2006 toteutumattomuus

Jo ennen yhtiön¹¹ perustamista 2008 on vuodesta 2006 lähtien tehty hankesuunnitelma alueen kehittämisestä. Toiminta-ajatuksena oli rakentaa Vitapoliksesta ikääntyvän väestön hoitamiseen, palvelemiseen ja asumiseen erikoistunut laadukas palvelu- ja asumiskeskittymä. Jo tuolloin todettiin tavoitteen toteutumisen vaativan julkisten toimijoiden sitoutumista ja sijoittumista alueelle. Julkista hoiva-alan ydinosaamista, jota alueelle tavoiteltiin, olivat seudullinen *hoivasairaala*, sairaanhoitopiiriin *kuntoutus- ja apuvälinetoiminnot* sekä *tutkimus- ja kehittämiskeskus* Gero-center. Tavoiteltuja toimintoja riittävässä laajuudessa ei alueelle kuitenkaan ole saatu.

Kinkomaalle on rakennettu kolme hoivakotia vuosina 2011-2014 (Rantala, Hannala ja Paatela; yht. n. 150 asukaspaikkaa). Voimassa olevassa kaavassa myös kortteli 1203 on osoitettu palvelurakentamiselle. Nykykaavan mukaiselle määrälle palvelurakentamista ei ole enää tarvetta nyt eikä tulevaisuudessa. Merkittävän hoivakeskittymän syntyminen alueelle on paitsi erittäin epätodennäköistä, niin myös ei-toivottavaa, alueen muun kehittymisen kannalta. Käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja siihen liittyvään palvelu/liikerakentamiseen sopivaksi on alueen kehittymisen ja rakentumisen kannalta tarkoituksenmukaisempaa.

5.1.2 Korkeat kulut, alhainen käyttöaste

Vuonna 2017 päärakennuksen käyttöaste oli alle 20 %. Tilanne ei ole muuttunut parempaan. Jyväskylän uuden sairaalan valmistuttua päärakennuksen käyttöaste putoaa edelleen, arviolta noin 10 %:iin.

Päärakennuksen huonolla 10-20% käyttöasteella yhtiön rahoitustilanne muuttuu lähivuosina kestävämmäksi. Tämä aiheuttaa voimakkaita säästöpaineita alueen ylläpidossa. Rakennusten osalta se merkitsisi alasajoa. Rivi- ja päärakennuksen lämmitys, sähkö- ja sprinklausjärjestelmien ylläpito sekä kaikki rakennusten kunnossapitotyöt jouduttaisiin lopettamaan.

Säästöpaineita syntyisi myös koko alueen ylläpidossa, mikä tarkoittaisi yleisten alueiden hoitotason ja ylläpidon selkeää huonontamista.

Päärakennuksen ja alueen kehittämissuunnitelmiin on käytetty yhtiön varoja vuosina 2008-2016 jo noin 1 900 000 euroa. Päärakennuksen osalta on tutkittu useita

¹¹ Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolis

vaihtoehtoisia kehittämissuunnitelmia, mm. hoivaan tukeutuva yritystoimintaa ja asumista, spa- ja kylpylätoimintaa, asumista eri muotoisena. Päärakennuksen kehittämisestä ja kunnostamisesta on neuvoteltu useiden toimijoiden kanssa tuloksetta.

5.1.3 Suojeltujen rakennusten heikko kunto

Päärakennuksen korjaaminen nykyisten vaatimusten ja määräysten mukaisesti edellyttäisi vuokratason nostamista kolminkertaiseksi¹², mikä ylittäisi selkeästi käyvän vuokratason.

Päärakennuksen *muuttaminen* asuinkäyttöön edellyttäisi laajoja muutoksia mm. parvekkeiden rakentamisen ja runkosyvyyden muuttamisen. *Muutos- ja korjauskustannukset ylittävät uudisrakennuksen rakentamiskustannukset.*

Tehtyjen kunto- ja haitta-ainekartoitusten perusteella päärakennuksen kunnostaminen turvallisesti ja terveelliseksi on haastavaa. Useiden toimijoiden kanssa käydyissä neuvotteluissa on tullut ilmi, että mikään taho ei ota asuntokauppaan liittyvää kymmenen vuoden vastuuta päärakennuksen piilevistä virheistä.

Päärakennuksen korjauskustannukset ylittävät uudisrakentamisen kustannukset. Haitta-ainekartoituksen löydökset jättävät epäilyn korjaustoimenpiteiden riittävyydestä, vaikka kohde peruskorjattaisiinkin (maineriski).

Alueella sijaitseva rivitalo on lähes alkuperäisessä kunnossa eikä täytä miltään osin asumisen vaatimuksia. Rakennuksessa ei ole peseytymistiloja ja kaikki tekniikka on käyttöikänsä päässä. Kunnostaminen nykyaikaisen asumisen vaatimuksia vastaavaksi ylittää uudisrakentamisen kustannukset.

Rakennuksiin kohdistuvat välttämättömät muutostyöt muuttaisivat rakennuksia niin merkittävästi, ettei niiden suojelulle jäisi enää perusteita.

5.1.4 Kestämätön kulurakenne

Nykyisellä toimintamallilla jatkaminen tuottaa yhtiölle pelkästään päärakennuksen osalta vuosittain noin 200 000 euroa tappiota. Yhtiön talous ei tule enää kestämaan jatkamista nykymallilla. Yhtiö ajautuu tulevana vuosina selvitystilaan, ellei yhtiölle löydy omistajaa, joka pystyy rahoittamaan yhtiötä. Nykyiset omistajat eivät tähän pysty.

Heikko käyttöaste ja alueen ylläpitokustannukset tuottavat yhtiölle merkittävää tappiota vuosittain. Kaavamuutoksella haetaan ratkaisua, joka mahdollistaa tulojen ja menojen tasapainon ilman merkittävää alueen ylläpidon heikentämistä.

Tavoitteena on muuttaa kortteleiden käyttötarkoitus kannattavaksi; asumiseen sekä siihen liittyvään palvelu- ja liikerakentamiseen.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kinkomaan Vitapolis Oy:n aloite asemakaavan muutoksesta käsiteltiin 15.8.2017 Muuramen elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunnassa.

Lautakunta päätti, että kaavamuutoshanke voidaan käynnistää seuraavin ehdoin:

1) Hakija vastaa kaavoitustyön kaikista kustannuksista (ulkopuolisen kaavoittajan kustannukset, selvitykset, kartat, asiakirjat tms. kustannukset kuluineen). Kaavan käsittelyyn kuuluvat käytännön toimet, kuten nähtäville laitot ja kuulemiset ym. kunta voi hoitaa ja/tai avustaa.

2) Hakija vastaa asemakaavan toteuttamiseen liittyvän mahdollisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja kustannuksista. Kunnallistekninen suunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia viimeistään kaavaehdotusvaiheessa. Kunta jatkaa ja vastaa

¹² Kustannusarvio 2 500 €/m²

kuitenkin Kinkomaan vedenottoon liittyvistä selvityksistä, suunnitelmista ja niiden kustannuksista.

3) Nykyinen pohjaveden laatu ja saanti turvataan asemakaavassa ja alueen rakentamista ohjataan tarkemmilla kaavamääräyksillä.

4) Asemakaavan toteutusta määrittelevä tarkempi maankäyttösopimus tulee olla laadittu viimeistään kaavaehdotusvaiheessa, muutoin kaavaa ei viedä hyväksymiskäsittelyyn.

5) Kunta ei vastaa mistään kustannuksista, mikäli kaavoitusprosessi keskeytyy jossakin vaiheessa tai jos kaava ei toteudu hakijoiden tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksesta voi antaa muistutuksen tai tehdä valituksen kuka tahansa osallinen tai kuntalainen.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§). Osallisia ovat mm.:

Viranomaiset:

- Muuramen kunta
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto
- Keski-Suomen liitto
- Jyväskylän kaupungin ympäristöterveysjaosto
- Jyväskylän kaupungin joukkoliikennejaosto

Yhteisöt:

- Muuramen yrittäjät ry
- Kinkomaan kyläyhdistys
- Muuramen-Säynätsalon ympäristöyhdistys
- Suomen luonnonsuojeluliiton Jyväskylän seudun yhdistys ry
- Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys ry
- Elenia Oy ja Elenia Lämpö Oy

Luetteloa voidaan täydentää tarvittaessa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun ja lausua kaavasta mielipiteensä.

5.3.2 Ennakoiva yleisötilaisuus

Jo ennen virallisen kaavaproessin käynnistämistä on alueen asukkaille järjestetty yleisötilaisuus Vitapoliksen alueelle liittyvistä uusista suunnitelmista syksyllä 2017.

5.3.3 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on laitettu vireille 19.04.2018. Kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Muuramelainen -lehdessä sekä kunnan verkkosivuilla www.muurame.fi.

5.3.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut erikseen nähtävillä 19.4.2018 – 3.5.2018. Oas:iin voi tutustua koko

kaavaprosessin ajan kunnan [nettisivuilla](#)¹³ ja kunnanvirastolla. OAS:ia päivitetään tarpeen mukaan prosessin kuluessa.

5.3.5 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Keski-Suomen ELY-keskuksen tehtävät¹⁴:

- yritysten neuvonta-, rahoitus- ja kehittämispalvelut
- maaseutuyrittäjyys ja maaseudun elinvoimaisuus, kalatalous
- elinkeinoelämän ja innovaatioympäristön kehittäminen
- työmarkkinoiden toiminta ja työllisyys
- teiden kunnossapito
- tiehankkeet
- liikenteen lupa-asiat
- joukkoliikenne
- liikenneturvallisuus
- ympäristönsuojelu
- alueidenkäyttö, yhdyskuntarakenne ja rakentamisen ohjaus
- kulttuuriympäristön hoito
- luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö
- vesivarojen käyttö ja hoito
- ympäristötiedon tuottaminen ja -tietoisuuden edistäminen
- osaaminen ja kulttuuri
- maahanmuutto, maahanmuuttajien kotouttaminen ja työllistyminen yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa

5.3.6 Neuvottelut

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu¹⁵ on pidetty Keski-Suomen ELY-keskuksessa 31.1.2018. Neuvottelusta on laadittu [muistio](#), josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

Hankkeeseen liittyen on järjestetty viranomaisten kanssa myös työneuvotteluja:

- 18.10.2017 Työneuvottelu Keski-Suomen Museo
- 28.11.2017 Työneuvottelu Museovirasto
- 09.05.2018 Työneuvottelu Keski - Suomen ELY –keskus
- 06.06.2018 Työneuvottelu Museovirasto
- 18.12.2018 Työneuvottelu viranomaisten kanssa valmisteluvaiheen jälkeen

Prosessin aikana neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa.

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa vielä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

5.3.7 Lausunnot

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Keski-Suomen ELY-keskukselta. Valmisteluvaiheen luonnos saatetaan tiedoksi myös muille asianosaisille viranomaisille, tarvittaessa kommentoitavaksi.

¹³ <http://www.muurame.fi/vireilla-olevat-kaavat>

¹⁴ <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/ely-keski-suomi-tehtavat-ja-toiminta#.WWUJWk0Uk5k>, päivitetty 17.11.2016

¹⁵ [MRL 66.2 §](#), [MRA 26 §](#)

Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Museovirastolta ja Keski-Suomen liitolta sekä muilta asemakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä (MRA 28 §).

Asemakaavaselostukseen / erilliseen vastineraporttiin kirjataan lausuntojen sisältö sekä miten ne on kaavan laadinnassa huomioitu.

5.4 Asemakaavan tavoitteet

5.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanne ja niiden mukaiset tavoitteet (valtakunnalliset alueidenkäyttötaavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava) on kuvattu edellä kohdassa 4.2 Suunnittelutilanne, sivu 24.

Koska alueen yleiskaava on oikeusvaikutukseton ja vanha, asemakaavan laadintaa ohjaa ensisijaisesti maakuntakaava.

Kunnan asettamat tavoitteet

Nykyisen asemakaavan maankäyttöratkaisua tulisi kehittää kaavamuutoksen yhteydessä siten, että vedenotto alueella turvataan. Vedenottamon yläpuoliselta alueelta tulisi rakentaminen ohjata rannan puolelle ja kaavamääräyksiä tulisi tarkentaa paremmin turvaamaan pohjavesi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot pyritään säilyttämään.

5.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osalliset voivat osallistua kaavaprosessiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatun mukaisesti ja ilmaista omia tavoitteitaan.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadinnassa pyritään tehokkaaseen ja sitä kautta taloudelliseen mutta samalla laadukkaan elinympäristön muodostavaan ratkaisuun.

5.5 Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos)



MRL 62 §:ssa tarkoitettu tilaisuus osallisille mielenpäänteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa varattiin asettamalla valmisteluaineisto (kaavaluonnos ja – selostus liitteineen) nähtäville 18.10-16.11.2018 väliseksi ajaksi.

Kuva 16: Asemakaavaluonnos

5.5.1 Palaute kaavaluonnoksesta

- Jyväskylän ympäristöterveysjaosto
- Elenia Oy
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Keski-Suomen Museo
- Kinkomaan asukkaat (useita allekirjoittajia)
- Kinkomaan Kyläyhdistys (useita allekirjoittajia)
- Museovirasto
- Yksityinen henkilö

Keskeisimpiä aiheita olivat RKY suojelumerkintöjen purkamisen perusteleminen, lisärakentamisen vaikutukset ja pohjaveden suojelu.

5.5.2 Neuvottelu viranomaisten kanssa

Kaavaluonnoksesta saatua palautetta ja niiden johdosta kaavaan tehtäviä toimenpiteitä käsiteltiin viranomaisten kanssa järjestetyssä neuvottelussa Keski-Suomen ELY-keskuksessa 18.12.2018. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä. Kokoukseen osallistuivat:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Museoviranomaiset
- Keski-Suomen Liitto
- Muuramen kunta
- Vitapolis Oy
- kaavan laatija

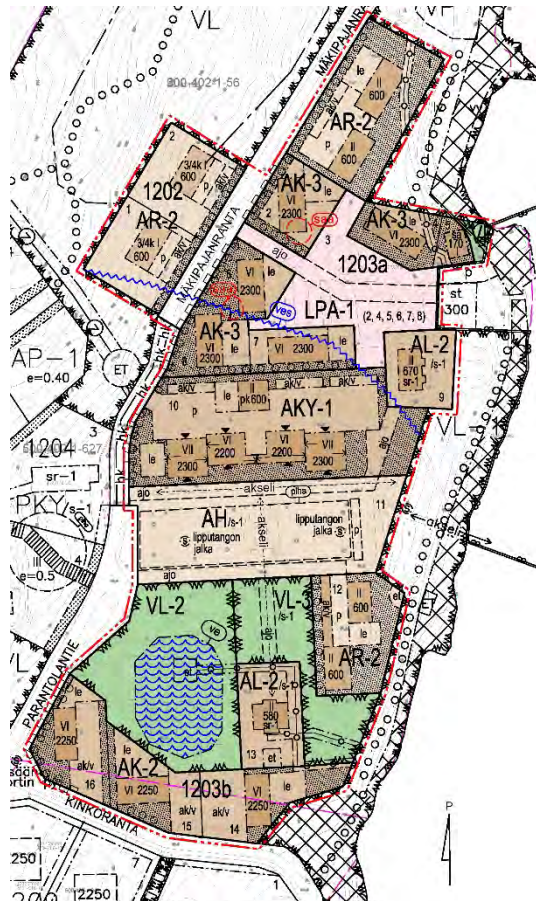
5.5.3 Keskeisimmät muutokset ja täydennykset kaava-asiakirjoihin

- suojelun purkamisen perustelut
- maisemaselvitys
- rakentaminen kauemmas vedenottamolta
- rakennusten suuntaukset
- volyymin sijoittuminen
- havainnekuvien päivitys
- Parantolantie kaduksi

Merkittävä muutos luonnokseen nähden koski päärakennuksen korttelialueen määräyksen täydentämistä siten, että asemakaava salli kolme vaihtoehtoista toteutus-

mallia; a) Vanha sairaala voidaan säilyttää ja kunnostaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tai b) alue toteutetaan esitetyn kaavamuutoksen mukaisesti tai c) alue voidaan rakentaa koko korttelin käsittävään suunnitelmaan perustuen kerrolla, mikä mahdollistaisi RKY- ympäristöön soveltuvan ja arvoisen kokonaisratkaisun.

5.6 Ehdotusvaiheen kuuleminen



Kuva 17: Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen keskeinen osa

5.6.1 Palaute kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta annettiin 7 lausuntoa ja yksi muistutus;

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Suomen Museo
- Keski-Suomen Liitto
- Elisa Oyj
- Jyväskylän Energia Oy
- Muistutus
- Jyväskylän ympäristöterveysjaosto

5.6.2 Palautteen sisältö

Palautteen pääkohdat olivat seuraavat:

- Pelkästään taloudelliset syyt ei riittävä peruste suojelun purkamiselle
- AKY-1 – korttelin toteutusvaihtoehto C MRL:n vastainen
- Ristiriitoja maisema-arvojen kanssa (näköymien katkeaminen)
- Parantolantien katualue jatkettava Kinkomaantielle asti
- Vedenottamon suoja-aluetta ei vielä virallisesti vahvistettu

- RKY - vaikutusarviointia täydennettävä
- Koko alueen kuuluminen RKY – alueeseen tuotava paremmin esille
- Tietoliikennekaapeleiden huomiointi
- Suojaetäisyys rannan jätevedenpumppaamoon
- Vähemmän rakennuksia, enemmän yhteiskäyttötiloja ja virkistysalueita
- Vedenottamon raakaveden laadun turvaaminen
- Viranomaisneuvottelu tarpeen

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen raportti, jossa palaute ja vastineet käsitellään tarkemmin.

5.6.3 Toimenpiteet ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaan liittyen järjestettiin MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa 18.12.2019.

Neuvottelussa keskusteltiin palautteesta ja sen johdosta tehtävistä toimenpiteistä. Neuvottelusta on laadittu MRA 26.6 muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot. Muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

5.6.4 Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

AKY-1 – korttelialueelta poistettiin ehdotusvaiheen käyttötarkoituusvaihtoehto C. Vaihtoehtoon sisältyneet laatutavoitemääritykset sisällytettiin vaihtoehtoon B.

Rantaan päärakennuksen ja ylläkkärin asunnon väliin sijoittuneesta AR-2 – korttelista luovuttiin ja alue liitettiin lähivirkistysalueeseen (VL-3). Ylläkkärin rakennuksen korttelialuetta AL-2 (tontti 13) laajennettiin siten, että tontti laajenee rannan puistomaiselle lähivirkistysalueelle ja ohjeelliselle ulkoilureitille asti. Laajennus mahdollistaa ylläkkärin rakennuksen piha-alueen käsittelyn puistomaisesti rakennuksen arvon mukaisesti järvinäkymän suuntaan. Tontin rakennusoikeutta ei lisätty.

Poistuva rakennusoikeus siirrettiin kortteleihin 1202 ja 1203a. Rakennusaloille tuli rakennusoikeutta 900 kem²/ rakennusala aiemman 600 kem²/rakennusala sijaan.

Parantolantien katualue ulotettiin Kinkomaantien liittymään saakka.

Koska Vesilain 14. luvun 11 §:n tarkoittamaa vedenottamon suoja-aluetta ei ole vielä virallisesti määriteltä, täsmennettiin kaavamääräykseen ja kaavaselostukseen, että kaavassa esitetty raja on vasta ehdotus vedenottamon suoja-alueeksi.

Kaavaehdotuksen korttelin 1203b tontin 14 (tontin numero muuttuu 13:ksi, koska kaavaehdotuksen tontti nro 12 poistetaan) rakennusta siirrettiin länteen, pois maisemallisesti arvokkaan näkymälinjan jatkeelta.

Kaavaselostusta koskien vaikutuksia alueen RKY – statukseen täydennettiin.

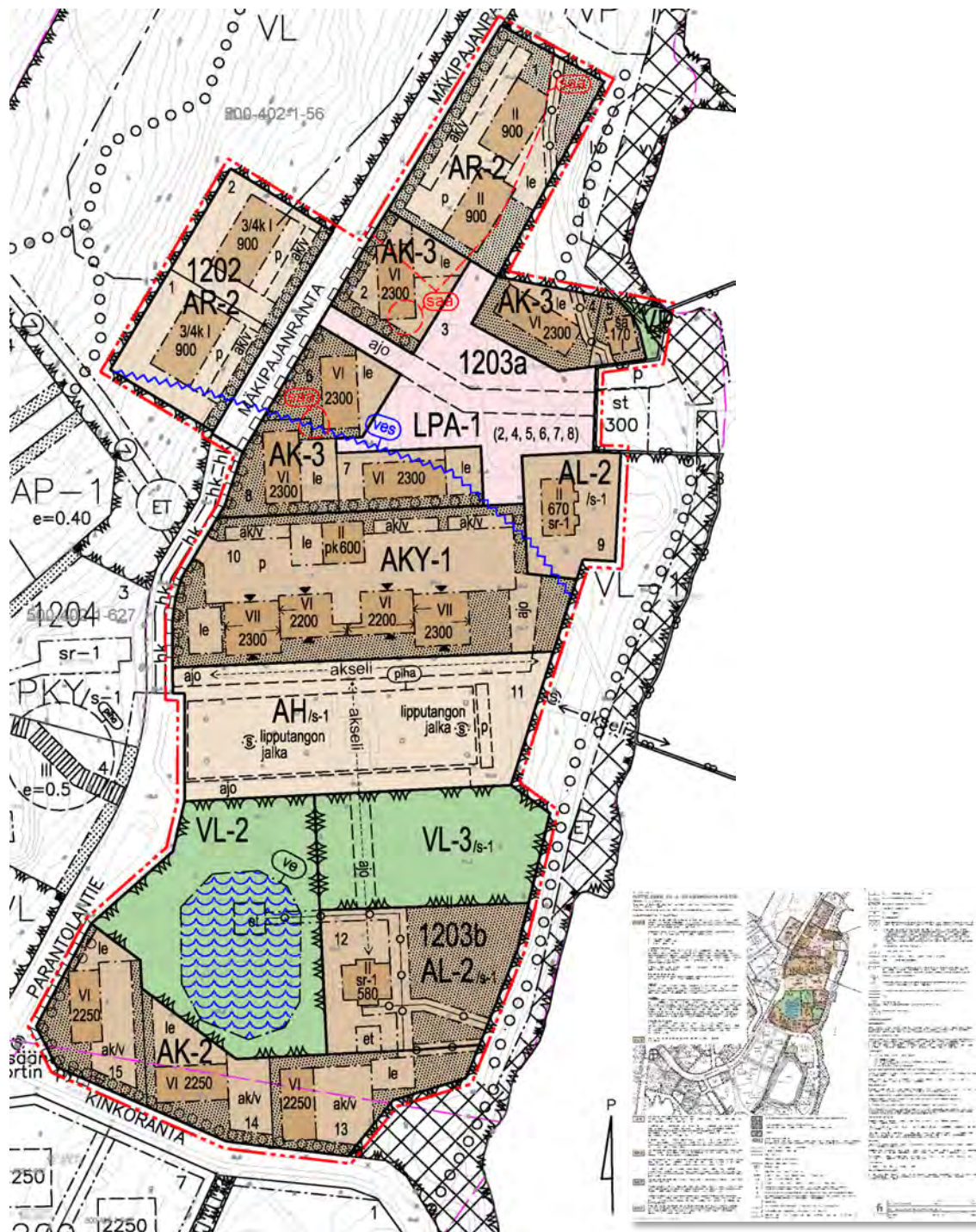
Yritystilojen sallittu määrä AKY-1 – korttelialueen rakennuksissa nostettiin 30%:iin.

5.6.5 Nähtävillä olon jälkeen tehtyjen muutosten merkittävyys

Kaavaan nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset koskevat oleellisilta osiltaan asianosaisia viranomaisia, kiinteistöyhtiötä ja kuntaa. Palautteeseen ja muutoksiin liittyen järjestettiin MRA 26 §:n mukainen ehdotusvaiheen jälkeinen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ELY-keskuksessa 18.12.2019. Neuvotteluun osallistuivat asianosaiset viranomaiset, kunta ja kiinteistöyhtiö. Kokouksen jälkeen viimeistellyt kaava-asiakirjat toimitettiin vielä asianosaisille tiedoksi ennen hyväksymiskäsittelyä (MRA 32§).

Muiden osallisten osalta toimenpiteet vähensivät kaavan vaikutuksia, eikä kaavaa siksi ollut tarpeen asettaa enää uudestaan julkisesti ehdotuksena nähtäville.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 18: Asemakaava 11.2.2020

Kaavan pääkäyttötarkoituksena on asuminen. Alueelle voi sijoittua myös hoivapalveluja, julkisia lähipalveluja sekä liike- ja toimitiloja. Suojelumerkinnät poistuvat päärakennuksen ja rivitalon osalta.

Kaava-alueen etelä- ja keskiosassa on VI-VII kerroksisia kerrostaloja sekä virkistys- ja puutarhamaista yhteiskäyttöaluetta. Pohjoisosassa on II – kerroksisia rivitaloja. Ylilääkärin talo ja saunarakennus säilyvät suojeltuina.

Rakennusoikeus lähes puolittuu suhteessa voimassa olevaan kaavaan (voimassa olevassa kaavassa 59 836 kem², uudessa 33 952 kem²).

6.1 Asemakaavamerkinnot ja – määräykset

Asemakaava-alue on tärkeä osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Piha-alueiden toteutuksen tulee soveltua kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

6.1.1 AKY-1



Asuinkerrostalojen sekä yleisten rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa seniori- ja palveluasuntoja, päiväkodin, liike-, toimisto- ja yhteistiloja. Liiketilaa saa olla enintään 30 % kokonaisrakennusoikeudesta. Osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa lasitettuja kattoterasseja ja kattopuutarhoja. Piharakennuksia saa rakentaa 150 kem² merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueen rakennuskantaa on mahdollista kehittää kahdella tavalla:

- A. Säilyttäen ja korjaten**
- B. Vaiheittain uudisrakentaen**

A Säilyttäen ja korjaten

Korttelialueella sijaitsevaa historiallisesti arvokasta ja miljöön säilymisen kannalta tärkeää parantolan vanhaa päärakennusta saa muuttaa ja laajentaa olevan kerros- ja rakennusalan puitteissa, kunhan rakennuksen valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kannalta oleellinen identiteetti ja ominaispiirteet säilyvät. Korjaus- ja muutostöiden luonnossuunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen niiden viimeistelyä ja rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

B Vaiheittain uudisrakentaen

Vanhan päärakennuksen saa purkaa ja korttelialueen uudisrakentaa vaiheittain kaavaan merkittyjä rakennus- ja kerrosaloja, merkintöjä ja määräyksiä noudattaen. Kokonaisuuden tulee perustua ensin laadittavaan, koko korttelialueen käsittävään, RKY – ympäristön arvoihin sopivaan yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmasta on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa ennen sen viimeistelyä ja pääpiirustuksista on varattava museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen ennen purku- ja rakennuslupien myöntämistä.

Yleisilme:

Arkkitehtonisen ilmeen tulee olla ympäristöön sopiva ja samalla korkeatasoinen sekä keveä. Julkisivujen tulee olla yhtenäistä ruiskurappauspintaa ja pääosin vaaleita. Näkyviä elementin saumoja ei sallita. Rakennuksissa tulee olla tasakatto. Kattojen ja räystäiden tulee olla tummanharmaita. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

Parvekkeet:

Parvekkeiden rakennusmassan päädyissä sekä eteläsivulla tulee olla julkisivupinnasta sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa kirkkaalla lasilla. Parvekekaiteiden tulee olla puolet korkeudesta umpinaista rapattua pintaa muun seinän tasossa ja yläosan tulee olla metallinen lattapinnakaide. Noin puolet parvekeseinän pituudesta tulee olla rapattua umpiosaa siten, että rakennuksen seinän kokonaisilme on muuri, jossa on aukotusta. Aukotus tehdään ikkunoiden kohdalle. Pohjoissivulla parvekkeet tehdään ripustettuina ulokeparvekkeina tai sisäänvedettyinä. Parveketorneja ei sallita lukuun ottamatta kahden keskimmäisen rakennusmassan välisiä parvekkeita, jotka tulee rakentaa yhteen. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinä voi olla harmaa ja kaiteen metalliosassa saa olla tumma tehostesävy. Parvekkeissa tulee olla sisäpuolinen vedenpoisto.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen kannalta olennaisen tärkeä piha-alue, joka on säilytettävä avoimena ja puutarhamaisena.

Alueelle saa nurmipinnan lisäksi toteuttaa matalia puutarhamaisia istutuksia ja puutarhaan sopivia rakenteita kuten huvimajoja, vesialtaita ja taideteoksia sekä pienimuotoisia leikki- ja oleskelualueita penkkeineen, telineineen ja kevyine varjostuskatoksineen. Rakenteet eivät saa katkaista tai peittää parantolokokonaisuuden kannalta oleellisia aksiaalisia sommitelmia ja näkymiä. Puustoa tulee hoitaa; huonokuntoisen puun tilalle tulee istuttaa uusi.

Korttelialueen kautta sallitaan ajo korttelin 1203a tonteille 9 ja 10 sekä korttelin 1203b tontille 12 korttelialueen reunoille merkittyjen ajoyhteyksien kautta. Ajoyhteyksien varrelle ja alueen reunoille voidaan osoittaa autopaikkoja vieraspaikoitusta varten. Alueelle ei saa rakentaa auto- tai jätekatoksia. Alueen reunoille saa rakentaa polkupyöräkatoksia.

AK-2

Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten on sopeuduttava toisiinsa ja arkkitehtonisen ilmeen on oltava kortteleittain yhtenäinen. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa yhden enintään 150 m²:n kokoisin piharakennuksen ja lisäksi autojen säilytyspaikat.

Rakentamatta jäävä korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. Olemassa olevan puun saa kaataa ja uudistaa vain, mikäli se on välttämätöntä rakentamisen, turvallisuuden tai maisema-arvojen ylläpidon kannalta, muutoin puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleaa ruiskurappauspintaa ja elementtien saumat tulee häivyttää. Rakennuksissa tulee olla tumman harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2,5. IV- konehuoneen tulee sijaita ullakkotilassa tai kerroksessa. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

AK-3

Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten on sopeuduttava toisiinsa ja arkkitehtonisen ilmeen on oltava kortteleittain yhtenäinen.

Rakentamatta jäävä korttelialue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja puustoisena. Olemassa olevan puun saa kaataa ja uudistaa vain, mikäli se on välttämätöntä rakentamisen, turvallisuuden tai maisema-arvojen ylläpidon kannalta, muutoin puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.

Rakennusten julkisivujen on oltava vaaleaa ruiskurappauspintaa ja elementtien saumat tulee häivyttää. Rakennuksissa tulee olla tumman harmaa harjakatto, jonka kaltevuus on vähintään 1:2,5. IV- konehuoneen tulee sijaita ullakkotilassa tai kerroksessa. Piharakennusten julkisivumateriaalina tulee olla valkoinen rappaus ja kattona viherkatto.

AL-2

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia. Tontille saa sijoittaa säilytys-/pysäköintipaikan kahdelle autolle. Katoksen / tallin tulee olla irti päärakennuksesta, koko saa olla enintään 50 m² ja ilmeen tulee sopia päärakennuksen arkkitehtuuriin.

AR-2

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa yhden enintään 12 % kokonaiskerrosalasta kokoisin piharakennuksen ja lisäksi autojen säilytyspaikat. Rakennuksissa tulee olla punainen harjakatto vähintään 1:2,5. Ulkoseinien tulee olla vaaleita. Yksi tehosteväri / rakennus on sallittu.

VL-2

Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella sijaitsee pohjavedenottamo.

VL-3

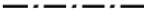
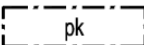
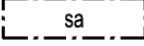
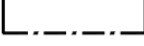
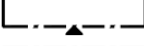
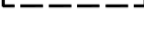
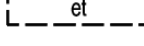
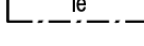
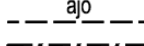
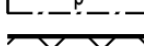
Lähivirkistysalue. Alue tulee säilyttää puistomaisena. Alueella sallitaan alueen käyttötarkoitusta palvelevat pienimuotoiset rakennelmat.

VP

Puisto.

LPA-1
(2, 4, 5, 6, 7, 8)**Autopaikkojen korttelialue.**

Sulkeissa olevat numerot määrittelevät tontit, joiden autopaikoille alue on varattu. Korttelialueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa kaavan istutuksia, kasvillisuutta ja autopaikkoja koskevia yleismääräyksiä.

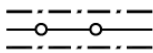
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
1203	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
MÄKIPA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1650	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennuslalle saa rakentaa lasten päivähoitotilaa ja/tai yhteistiloja tai kerhohuoneistoa.
	Rakennuslalle saa rakentaa saunan ja siihen liittyviä tiloja kuten kerhohuoneen tai kuntosalin. Rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 164.1 nojalla määrätä tontin yhteiskäytöstä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
3/4k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan/ pihavaraston rakennusala. Rakennus on rakennettava kiinni istutettavan alueen reunaan.
	Ohjeellinen yhdyskuntatekniselle huollolle varattu alueen osa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa.
○○○○○○	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Maisemallisesti tärkeä rantapuusto. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena ja puustoisena (väh. 400 runkoa / ha). Alueelle ei saa istuttaa ympäristölle vieraita puulajeja. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.

/s-1

Alue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristökohdetta. Uusien rakennusten julkisivujen tulee sopeutua yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen osalta. Rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettävä Keski-Suomen museolta lausunto ennen rakennuslupien myöntämistä alueelle. Piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennustavan sopeuttamiseen ympäristöönsä. Istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.



Puhdistettava / kunnostettava maa-alue.



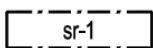
Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



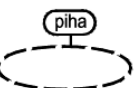
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



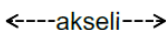
Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas ja miljööön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka identiteetti ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava Keski-Suomen museon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.



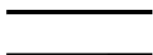
Suojeltava yksityiskohta ja seliteteksti.



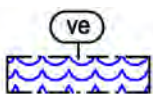
Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön oleellisesti kuuluva piha-alue, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää. Aluerajaus on ohjeellinen.



Aluekokonaisuuden ja maiseman kannalta oleellinen näkymä. Näkymää ei saa katkaista.



Katu.



Vedenottamoalue.

Vesilain 4. luvun 11 §:n tarkoittamaksi vedenottamon suoja-alueeksi ehdotettuun alueeseen kuuluva vedenottamoalue. Alueella on sallittu ainoastaan pohjavedenottoon liittyvä toiminta.



Vedenottamon suoja-alueeksi ehdotettu alueen osa.

Vesilain 4. luvun 11 §:n tarkoittamaksi vedenottamon suoja-alueeksi ehdotettu alueen osa.

Suoja-alueen määrittämisestä päättävä lupaviranomainen on aluehallintovirasto (AVI).

Suoja-aluepäätös sisältää erilliset suoja-aluemääräykset ja sen rajaus voi poiketa kaavakartalla esitetystä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennustapa

Rakennusten sopivuuteen maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa korttelissaan yhtenäinen ilme ja kokonaisuus. Rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettävä suunnitelmista lausunto Keski-Suomen museolta ennen rakennuslupien ja maisematyölupien myöntämistä alueelle.

Istutukset ja kasvillisuus

Vihertöissä tulee säilyttää alueen henki, joka muodostuu valoisasta piha- ja rinnehongikosta Päijänteen rantamaisemassa. Mäntypuuston lomasta avautuvia pitkiä näkymiä ja puustoa tulee vaalia. Piha-alueiden hyväkuntoisia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. "Metsä"-järvi-luonnon ja historiallisten rakennusten sekä niihin kiinteästi liittyvien muotopuutarha-aiheiden ja aksiaalisommitelmien synnyttämää kontrastia tulee vaalia. Parantolakokonaisuuden kannalta

merkittävät pihatilat ja akselit, muutkin kuin kaavamerkinnällä erikseen suojatut, tulee pyrkiä säilyttämään.

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AR - tonteilla 1ap/ asunto
- AKY- tontilla 1ap/ 85 asunto-kem², 1ap/ 150 palveluasunto-kem² ja 1ap/ 150 liiketila-kem²
- AK - tonteille 1ap/ 85 kem²
- AL - tontilla 1ap/ asunto ja 1ap/ 50 liiketila-kem²

Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 1000 m² kohti.

Autopaikkojen väliin on istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti. Tonteilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden väliin jäävä osa tontista tulee istuttaa tai säilyttää puustoisena. Oleva harjuluontokasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Pohjavesialue

Kaavoitettava alue sijoittuu Kinkomaan I-luokan pohjavesialueelle. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä (Ympäristönsuojelulaki 527/2014 § 17) tai alentaa pohjavettä (Vesilaki 587/2011 3. luvun § 2).

Alueella tehtäviin tasauksiin ja täyttöihin saa käyttää vain puhtaita kivennäismaalajeja, paitsi ei savea.

Pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 2 m:n paksuinen suojakerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Muiden kuin lyönti- ja porapaalutusrakenteiden ulottaminen pohjaveden pinnan alapuolelle on kielletty.

Öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maanpäälle. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä. Säiliöt on varustettava ylitäytönestimillä.

Hulevedet

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta.

Tontilla tulevista hulevesistä puhtaat kattovedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Muista tontilla tulevista hulevesistä tulee erottaa hiekka ja öljy ennen hulevesijärjestelmään johtamista tai ennen johtamista pois pohjavesialueelta.

Pysäköintialueet ja työkoneiden säilytysalueet on rakennettava tiivispohjaisiksi ja varustettava vedenjohtamisjärjestelyillä, jotka estävät hulevesien imeytymisen näiltä alueilta suoraan maaperään.

Jätehuolto

Jätehuolto voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmällä.

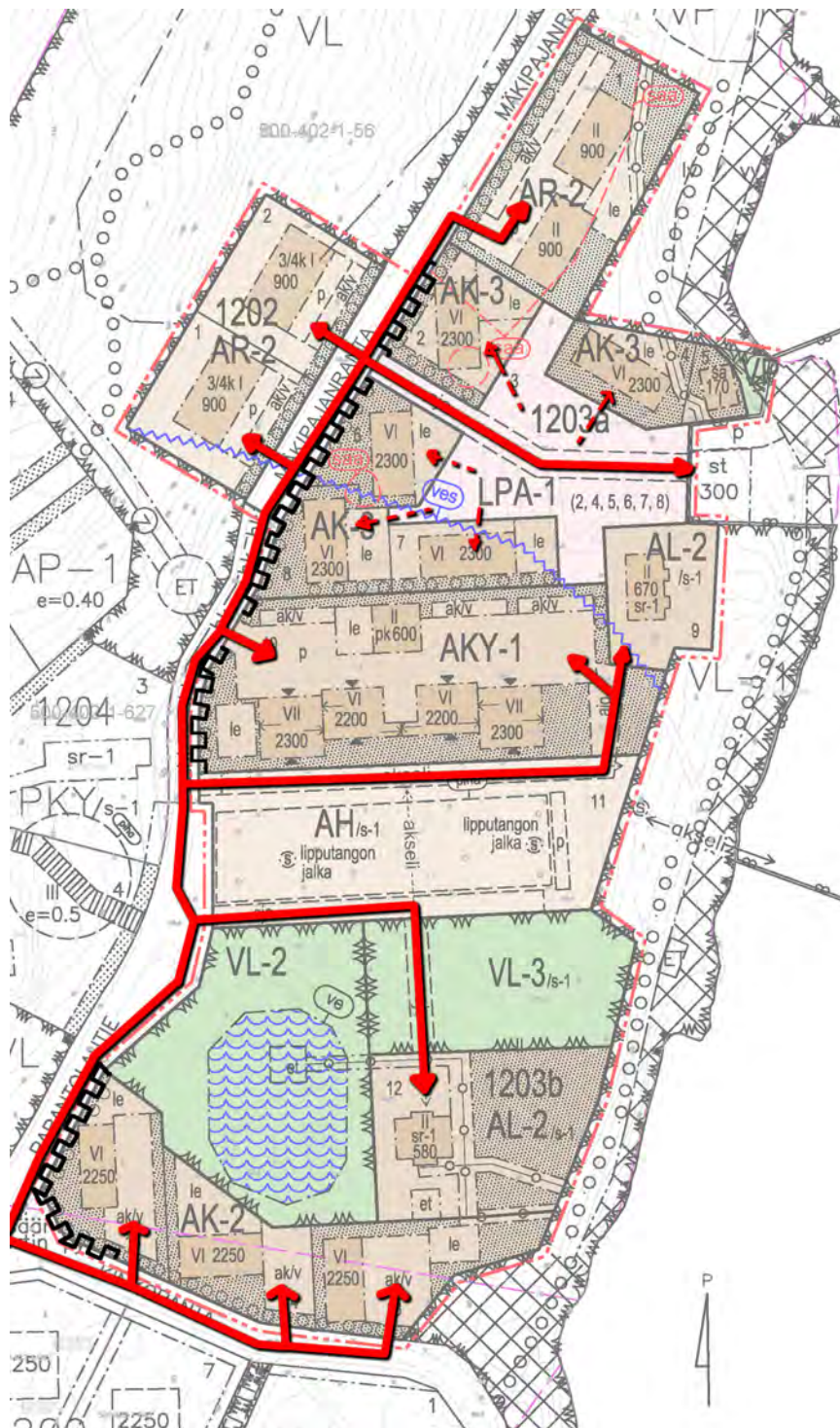
Pilaantuneet maa-alueet

Pilaantuneet maa-alueet tulee poistaa ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa. Rakennusluvan hakijan on tarvittaessa esitettävä selvitys tontin maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjojen mukaan.

6.2 Kulkuyhteydet tonteille

Kaavassa ei esitetä uusia katuja, lukuun ottamatta Parantolantien tiealuetta, joka muuttuu yleisestä tiestä kaduksi.

Kulkuyhteydet sisemmille tonteille ovat toteutettavissa alla esitetyn mukaisesti olevien katujen sekä perustettavien yhteisalueiden AH ja LPA-1 sekä ajorasitteiden kautta.



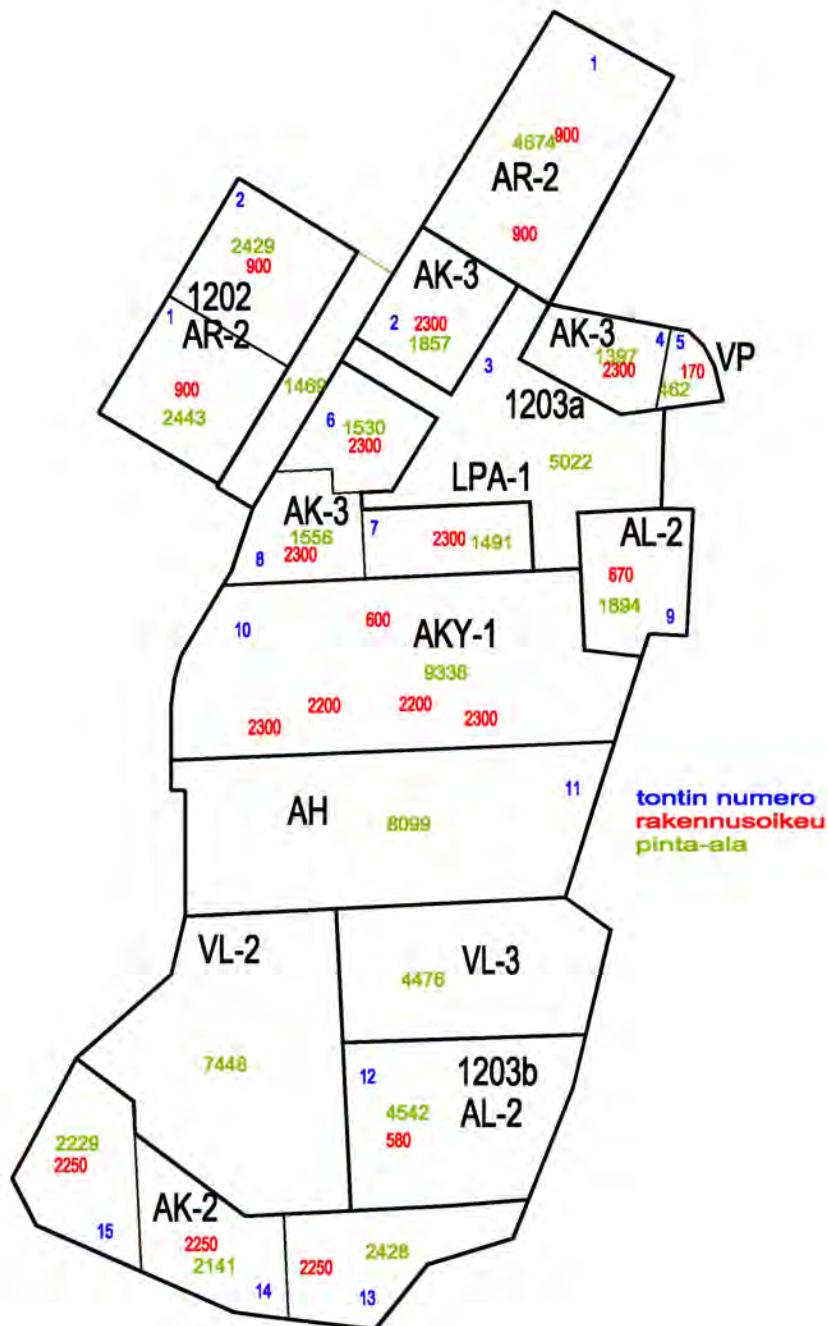
Kuva 19: Ajoneuvoliikenne tonteille

6.3 Mitoitus

6.3.1 Tontit

Kaava-alueen pohjoisosassa on kolme rivitalotonttia ja keski-eteläosassa yhdeksän kerrostalotonttia.

6.3.2 Rakennusoikeus



Kuva 20: Korttelit, tontit, pinta-ala ja rakennusoikeudet

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	pinta-ala	kem2	ulko-rak.	Käyttötarkoitus	Summa / pinta-ala	Summa / kem2
1202	1	AR-2	2443	900	108	AH	8099	
1202	2	AR-2	2429	900	108	AK-2	6798	6750
1203a	1	AR-2	4674	1800	216	AK-3	8293	11670
1203a	2	AK-3	1857	2300		AKY-1	9502	9600
1203a	3	LPA-1	5022			AL-2	6270	1250
1203a	4	AK-3	1397	2300		AR-2	9546	3600
1203a	5	AK-3	462	170		Katu	9406	
1203a	6	AK-3	1530	2300		LPA-1	5022	
1203a	7	AK-3	1491	2300		VL-2	7448	
1203a	8	AK-3	1556	2300		VL-3	4476	
1203a	9	AL-2	1728	670		Kaikki yhteensä	74860	32870
1203a	10	AKY-1	9502	9600	150			
1203a	11	AH	8099					
1203b	12	AL-2	4542	580	50			
1203b	13	AK-2	2428	2250	150			
1203b	14	AK-2	2141	2250	150			
1203b	15	AK-2	2229	2250	150			
		VL-2	7448					
		VL-3	4476					
		Katu	9406					
YHTEENSÄ			74860	32870	1082			

Alueen rakennusoikeudet on annettu suoraan kerrosalaneliömetreinä. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus n. 60 000 kem² pienenee lähes puoleen; 33 952 kem²:iin.

6.3.3 Autopaikat

Uudisrakentamisen yhteydessä on huolehdittava tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaavien autopaikkojen järjestämisestä kaavan mukaan seuraavasti:

- AR - tonteilla 1ap/ asunto
- AKY- tontilla 1ap/ 85 asunto-kem², 1ap/ 150 palveluasunto-kem² ja 1ap/ 150 liiketila-kem²
- AK - tonteille 1ap/ 85 kem²
- AL - tontilla 1ap/ asunto ja 1ap/ 50 liiketila-kem²

Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin 1000 kem² kohti.

Autopaikkojen väliin tonteilla on istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti. Tonteilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

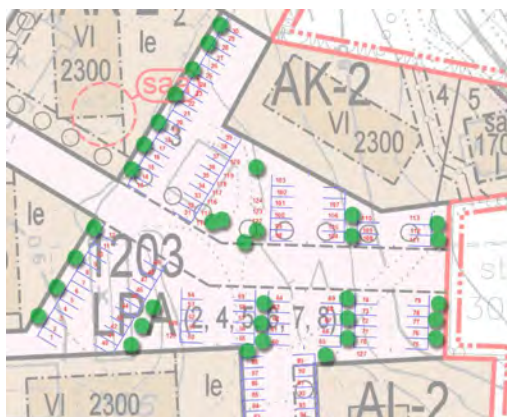
Rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden väliin jäävä osa tontista tulee istuttaa tai säilyttää puustoisena. Oleva harjuluontokasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Autopaikkoja tarvitaan alueella siten esim. seuraavasti (1 ap / 85 kem²):

- AR- tontit $4 \times 900 = 3600 \text{ kem}^2 \rightarrow 3600/60 = 60 \text{ ap}$
- AK- tontit $(3 \times 2250) + (5 \times 2300) = 6750 + 11500 = 18250 \rightarrow 215 \text{ ap}$
- Päiväkotikatu 12 ap
- AKY-1 – tontti 9000 $\rightarrow 106 \text{ ap}$

Yht. 393 ap

LPA – korttelialueen autopaikkalaskelma ja alustava suunnitelma



Tonttien 2, 4, 5, 6, 7 ja 8 pysäköinti on keskitetty uudelle LPA- korttelialueelle, koska autopaikat (136 kpl) eivät mahtuisi tonteille. Korttelialueen toteutuksessa pyritään huomioimaan maisemaselvityksessä esille tuotujen arvojen säilyminen.

Kuva 21: LPA - korttelialueen alustava suunnitelma

LPA – korttelialueen kokonaispinta-ala on n. 3800 m². Mitoituksella $2,7 \times 5 + 2,7 \times 3,5 = 22,95 \text{ m}^2 / \text{ap}$ alueelle mahtuu laskennallisesti 166 autopaikkaa. Kuvassa esitetyssä alustavassa suunnitelmassa on esitetty 125 autopaikkaa. Loput tarvittavat autopaikat mahtuvat tonteille.

6.4 Nimistö

Asemakaavan muutoksen johdosta ei nimetä uusia katuja tai alueita.

6.5 Asemakaavaratkaisun perusteluja

Kinkomaalle on rakennettu jo kolme hoivakotia vuosina 2011-2014 (Rantala, Hannala ja Paatela; yht. n. 150 asukaspaikkaa). Voimassa olevassa kaavassa kortteli 1203 on osoitettu palvelurakentamiselle. Alueen kehittymisen ja rakentumisen kannalta käyttötarkoituksen muutos asumiseen ja siihen liittyvään palvelu/liikerakentamiseen sopivaksi on välttämätöntä. Nykykaavan mukaiselle määrälle palvelurakentamista ei ole tarvetta nyt eikä tulevaisuudessa. Merkittävän hoivakeskittymän syntyminen alueelle on paitsi erittäin epätodennäköistä, niin myös ei-toivottavaa alueen muun kehittymisen kannalta.

Päärakennuksen ja rivitalon terveyden ja turvallisuuden varmistamiseksi asuinkäyttöön välttämättömät korjaustoimenpiteet edellyttävät niin mittavia toimenpiteitä, että ne ominaispiirteet, jotka ovat olleet rakennusten suojelun perusteina, menetetään.

Monipuolisen asuntorakentamisen ja siihen liittyvän palvelu/liikerakentamisen salliminen turvaa Vitapoliksen ja Kinkomaan alueen kestävä kehityksen kaikkien alueen asukkaiden eduksi. Kaavamuutos ja rivitalon sekä päärakennuksen suojelumerkintöjen poistuminen parantavat mahdollisuutta löytää alueelle uusi sitoutunut omistaja, joka turvaa alueen suotuisan kehittymisen huomioiden säilytettävät erityispiirteet.

Suojelun purkamisesta huolimatta kaavamuutos on kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu. Ilman kaavamuutosta alueen kehittyminen on vaarassa. Merkittävien taloudellisten tappioiden myötä rakennukset ja koko alue ovat vaarassa ränsistyä.

6.5.1 Suojelun purkamisen perusteluja

Päärakennuksen osalta suojelun purkamistarvetta on kuvattu ja perusteltu luvussa 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, sivu 30.

Tiivistetysti merkittävin perustelu suojelun purkamisille on uhka rakennusten autioitumisesta ja ränsistymisestä, sillä yhtiö ei tule kestämään nykymallin 20-10 % käyttöastetta ja suuria käyttökustannusmenoja.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Ympäristölliset vaikutukset

7.1.1 Maa- ja kallioperä, vesi, ilmasto

Luonto osalla korttelialueita muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Osa on jo aiemmin rakennettua aluetta, josta poistuu vanhaa rakennuskantaa. Korttelialueisiin on sisällytetty myös säilytettäviä ja istutettavia alueen osia.

Asfaltoidut pinnat ja katot tuottavat hulevesiä, jotka ohjataan maaperään. Ohjeet hulevesien käsittelystä ja johtamisesta ovat kaavamääräyksissä.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan I-luokan pohjavesialueelle. Ympäristönsuojelu- ja vesilaki kieltävät sellaisen toiminnan harjoittamisen, joka voisi pilata pohjavettä. Kiellot ja ohjeet on lisätty kaavamääräyksiin.

Puiston vieressä oleva vedenottoalue rauhoitetaan rakentamiselta, joka voimassa olevan kaavan mukaan olisi mahdollista. Vedenottoalueella säilytetään havupuut, jolloin myös maisema-arvot pystytään paremmin säilyttämään.

Alueen rakentaminen tuottaa kertaluonteisesti kasvihuonekaasupäästöjä. Uudet rakennukset ja lisääntyvä liikenne ovat jatkuvia, uusia kasvihuonekaasun lähteitä.

EU:n tavoite vuoteen 2020 mennessä on vähentää 20 % kasvihuonekaasupäästöjä, parantaa energiatehokkuutta 20 % ja nostaa biopolttoaineiden osuus liikenteessä 10 %:iin. Suomen tavoitteena on hiilineutraalius vuonna 2035.

Vitapoliksen tavoite pitkäkaarisesta asumisympäristöstä vähentää tarvetta muuttoihin. Ihmiset voivat asua tehokkaasti samalla alueella pitkän aikaa. Vitapoliksen alue on kytkettävissä kaukolämpöverkkoon. Laadukas asuinympäristö ja lähelle sijoittuvat palvelut tyydyttävät asukkaiden tarpeita ja vähentävät liikennöintitarvetta.

7.1.2 Luonto ja eläimistö

Alueella on tehty luonto- ja maisema- sekä liito-oravaselvitykset. Alueella ei ole liito-oravia eikä merkittäviä luonnonsuojelukohteita. Alue on suurelta osaltaan jo rakennettua.

7.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen sen hyödyntämistä.

7.3 Vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

7.3.1 Suojelumerkintöjen poistamisen vaikutukset

Voimassa olevan asemakaavan 2010 suojelumerkinnät päärakennuksen ja rivitalon osalta poistuvat.

Suojelun tausta

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisesti merkittäviksi arvotetut kohteet on valittu perustuen koko maan kattaneisiin inventointeihin (RKY). Museoviraston laatima RKY antaa alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Kinkomaan sairaala-alue oli RKY 1993 – kohteena ja on **RKY 2009** – kohde.

Sairaala-alue oli huomioitu **maakuntakaavassa** 2009 ja on huomioitu voimassa olevassa maakuntakaavassa 2018 *"valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristökohteena, jonka suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä"*. Alueella ei ole voimassa olevaa, oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan muutoksen laatimista ohjaa siten maakuntakaavan määräys.

Päärakennus oli suojeltu edeltävässä **asemakaavassa 1985**; *"Rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas luonne säilyy"*.

Voimassa olevassa asemakaavassa 2010 päärakennus ja rivitalo on suojeltu merkinnällä sr-1: *"Historiallisesti arvokas ja miljöön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka identiteetti ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava Keski-Suomen museon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista"*.

Voimassa olevan asemakaavan 2010 suojelumerkinnät perustuvat kohteen valtakunnallisesti arvokkaaseen statukseen (VAT, RKY, maakuntakaava), asemakaavamuutoksen valmisteluun liittyen laadittuun rakennushistorialliseen selvitykseen 2009¹⁶, viranomaisten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja museoviranomaisten lausuntoihin.

Alueen rakennushistoriallisia arvoja on kuvattu myös edellä luvussa 4.1.16 Rakennettu kulttuuriympäristö, sivu 20.

Lausunnot rakennushistoriallisista arvoista

Vuoden 2009 rakennushistoriallisessa selvityksessä päärakennus kuvattiin *"arkkitehtonisesti ja historiallisesti tärkeänä rakennuksena, jolla on parantolakokonaisuuden kannalta merkittävä rooli"*. Lisäksi arvioitiin, että *"Päärakennus edustaa erittäin kiinnostavalla tavalla siirtymää klassismista moderniin ilmaisuun saman arkkitehdin toteuttamana. Monet detaljit ovat hyvin säilyneitä. Arkkitehtoniset arvot ovat valtakunnallisesti merkittäviä. Historialliset arvot ovat kansallisesti merkittäviä"*.

Päärakennuksen rakennushistoriallista arvoa on arvioitu myös 2017¹⁷. Raportissa kerrataan rakennuksen muuttuminen alkuperäisestä;

- *Rakennuksen alkuperäiseen ulkoasuun tehdyt muutokset ovat merkittäviä*
- *Etelä- ja itäjulkisivujen luonne on muuttunut lämpörappauksen myötä*

¹⁶ Ark-byroo 30.9.2009

¹⁷ Linja-Arkkitehdit: Kinkomaan Vitapolis (Keski-Suomen parantola) Lausunto rakennushistoriallisista arvoista 8.5.2017

- Poliklinikkasiipi on muuttanut rakennuksen ulkonäköä ja toiminnallisuutta
- Pääsiiven makuuhalli on paketoitu uusien rakenteiden sisälle
- Kattomaisema on muuttunut teknisten tilojen seurauksena
- Pohjoissiiven terassit on purettu
- Päädyissä olleet paviljonkimaiset makuuhallit on purettu
- Sivukäytävän pohjoissivulle sijoitetut hissi- ja pesuhuonetornit ovat heikentäneet rakennuksen perushahmoa
- Lähiympäristö aksiaalisine muotopuistoineen oli suunniteltu alun perin osaksi rakennustaiteellista kokonaisuutta. Lähiympäristö on arkipäiväistynyt eikä muotopuistosta ole paljoa jäljellä.

Edellä luetellut, rakennuksen rakennushistorialliseen arvoon vaikuttaneet toimenpiteet, oli jo tehty edellisen arvioinnin 2009 aikaan. Vuoden 2017 lausunnossa¹⁸ rakennushistoriallista arvoa kuvattiin seuraavasti: ”päärakennuksen esteettiset arvot liittyvät nykyään enemmän yleisilmeeseen sekä rakennuspaikan ja maiseman ainutlaatuisuuteen kuin esim. julkisivujen säilyneeseen detaljikkaan”.

Suojelun purkamisen tarve

Asemakaavan muutoksen tarpeeseen johtaneita syitä on kuvattu edellä luvussa 5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, sivu 30. Päärakennuksen suojelumerkintöjen purkamistarpeeseen ovat johtaneet erityisesti seuraavat syyt:

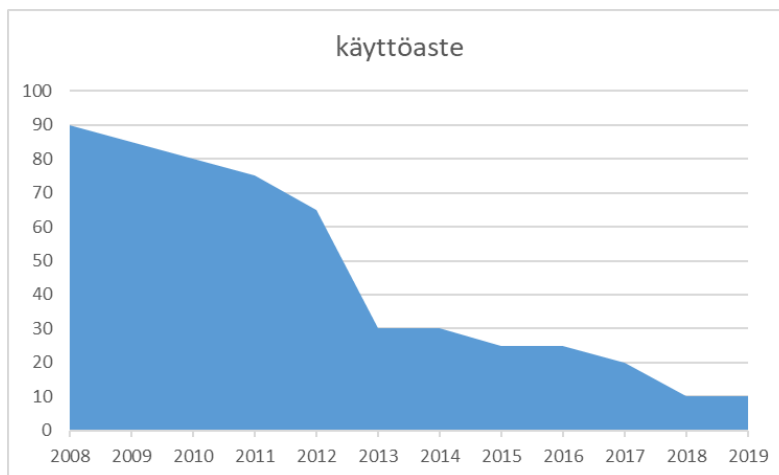
Käyttöasteen hiipuminen

Suojelun purkamistarpeen taustalla on Kinkomaan toimintaympäristössä tapahtunut muutos. Rakennusta ei enää tarvita alkuperäiseen tarkoitukseensa, eikä sille ole löydetty korvaavaa käyttöä tai käyttäjää lukuisista yrityksistä huolimatta. Rakennusta on käytetty seuraavasti:

- 1930-1971 Keuhkotautiparantola
- 1939-1944 Sotasairaala
- 1971-2008 Yleissairaala
- 2008-2012 KSSHHP sairaalatoiminta ja JKL:n Hannala –vuodeosastot
- 2013-2014 KSSHHP ja Kuurosokeat Ry
- 2015-2017 KSSHHP ja Norlandian (entinen Tenava) päiväkot

Toiminnan hiipumisen myötä rakennuksen **käyttöaste** on pudonnut jatkuvasti vuodesta 2008. Alhainen käyttöaste yhdistettynä rakennuksen heikentyvään kuntoon merkitsee rahoitustilanteen ajautumista lähivuosina kestävämmäksi. Tilannetta on kuvattu myös edellä kohdassa ”Asemakaavan suunnittelun tarve” (sivu 30).

¹⁸ Lausunto rakennushistoriallisista arvoista, Linja-Arkkitehdit 8.5.2017



Kuva 22: Rakennuksen käyttöaste 2008 - 2019

Kunnan heikkeneminen

Päärakennuksessa on tehty useita **kunto-, rakenne- ja haitta-ainetutkimuksia** vuosina 2011 – 2017:

- Sisäilmaan liittyvät tutkimukset 4. ja 5. kerros, Sirate Oy 18.4.2011
- Rakenneselvitys ja haitta-ainetutkimus osana kuntotutkimusta, Sirate Oy 29.6.2011
- Kuntotutkimus sähkö, Sähkösuunnittelu J. Nenonen Oy 30.6.2011
- Kuntotutkimus, Finmacon KS, 30.6.2011
- LVIA-kuntoselvitys, Insinööritoimisto Mittatyö Timo Holopainen Oy, 2.8.2011, täydennetty 24.11.2011
- Sisäilmaan liittyvät tutkimukset, itäpääty 1. ja -1. kerrokset, Sirate Oy 8.10.2012
- Korjausten jälkeiset sisäilman seurantanäytteet, itäpääty 1. ja -1. kerrokset, Sirate Oy 26.3.2014
- Useita kosteuskartoitusraportteja (Sirate Oy) vuosilta 2011 – 2015

Tutkimusten pohjalta arvioitiin lausunnossa 2017 (Liite 2 Lausunto päärakennuksen kunnosta, Sirate Oy 15.9.2017), että *päärakennuksen korjaaminen nykyisten tekniisten vaatimusten mukaiseksi sekä terveellisyyteen ja turvallisuuteen asetettujen tavoitteiden mukaiseksi vaatii erittäin mittavia korjauksia*. Rakennusterveyden ja toiminnallisuuden kannalta purkaminen ja uudisrakentaminen arvioitiin peruskorjauksista ja -parannuksista turvallisemmaksi vaihtoehdoksi.

Käyttöarvon väheneminen

Rakennuksen **käyttöarvosta** on Siraten lausuntoon 2017 (Liite 2) kirjattu seuraavaa;

- Vähentynyt huomattavasti; käyttöaste 2017 enää 20 % ja arvio sen jälkeen n. 10-15 %
- Runkomitoitus haasteellinen; ei tehokkaasti muunnettavissa esim. asuinkäyttöön
- Heikko tehokkuus nostaa asuntojen hintaa sekä käyttö- ja elinkaarikustannuksia
- Asunnoista vaikea saada viihtyisiä ja valoisia → vaikea myytävyyttä
- Parvekkeettomuus huono ominaisuus
- Vuokratuotto ei kata ylläpitokustannuksia
- Korjaaminen haastavaa laajasti levinneiden mikrobikasvustojen vuoksi¹⁹

¹⁹ Inmeco Oy kuntotutkimusraportti 2.8.2011

- Kasvustojen poistaminen hankalaa, jo tieto vaikuttaa tilojen haluttavuuteen
- Ei enää tarvetta alkuperäiseen käyttöön
- Alueelle jo rakennettu uusia hoivakoteja, parantolan tilat eivät sovellu ko. toimintaan

Suojelun purkamisen perustelut

Keskeisessä roolissa kaavan tavoitteiden asettelussa ovat olleet alueen kehittymättömyyteen liittyvien syiden selvittäminen ja Museoviraston kanssa käydyt neuvottelut.

Nykyiselle käyttötarkoitukselle ei ole enää käyttöä eikä käyttäjää. Päärakennuksen ehdoton suojelu *ainoana vaihtoehtona* vaikeuttaa oleellisesti uuden omistajan ja käytön löytymistä. Ilman uutta toimijaa taloudellinen tilanne käy kestävämmäksi ja vaarana on, että hyvistä pyrkimyksistä huolimatta alueen ylläpidosta vastaava yhtiö ajautuu selvitystilaan, jolloin ylläpito vaikeutuu entisestään. Käyttötarkoituksen muuttaminen on välttämätöntä.

Vuoden 2009 jälkeen tehdyt kuntotutkimukset todistavat rakennuksen teknisen kunnan heikkenemisestä ja ongelmista. Rakennus olisi Museoviraston näkemyksen²⁰ mukaan kuntoraporteista huolimatta edelleen korjattavissa *alkuperäiseen* käyttötarkoitukseensa. *Alkuperäiselle käyttötarkoitukselle ei kuitenkaan ole enää käyttöä eikä käyttäjää.*

Vuoden 2017 kuntoarvio, jossa purkaminen ja uudisrakentaminen arvioitiin peruskorjausta ja -parannusta turvallisemmaksi vaihtoehdoksi, oli tehty ajatellen rakennuksen kunnostamista nykyiseen käyttöön. Terveys- ja turvallisuusvaatimukset asuinkäyttöä varten ovat vieläkin tiukemmat. Ulkoseinät joudutaan mikrobikasvustojen takia purkamaan eristeineen.

Päärakennuksen kunnostaminen asuinkäyttöön edellyttää siihen niin suuria toimenpiteitä, että se niiden myötä menettää kulttuurihistorialliset arvonsa. Rakennuksen terveyden ja turvallisuuden varmistamiseksi asuinkäyttöön välttämättömät korjaustoimenpiteet edellyttävät niin mittavia toimenpiteitä, että ne ominaispiirteet, jotka ovat olleet rakennuksen suojelun perusteina, menetetään.

31.7.2018 Museovirasto lausui, että *"Päärakennuksen suojelumerkintää voidaan muuttaa niin, että se sallii uusien käyttöjen vaatimat muutokset. Mikäli päädytään päärakennuksen purkamiseen, niin luonnollisesti suojelumerkintä poistuu".*

Myös rivitalon osalta saattaminen nykyvaatimusten mukaiseen asumiskäyttöön muuttaisi rakennusta niin paljon, ettei sen suojelulle enää olisi perusteita.

Suojelun purkamisen seuraukset

Suojelumerkintöjen poistaminen ei automaattisesti tarkoita rakennusten purkamista. Edelleen on mahdollista, että löytyy toimija, jolla on varaa rakennusten kunnostamiseen. Mikäli näin ei kuitenkaan tapahdu, seuraavaksi paras vaihtoehto on mahdollistaa myös parantolamiljöön historiaa kunnioittavan uuden ajallisen kerrostuman rakentaminen.

Kaava huomioi rakennetun ympäristön erityispiirteet niin hyvin kuin se päärakennuksen ja rivitalon ehdotonta säilyttämistä lukuun ottamatta on mahdollista. Päärakennuksen edessä oleva puistomainen alue on kaavassa määrätty käsiteltäväksi säilyttävästi. Puistoalue on tarkoitettu kunnostaa. Puisto on merkittävä osa entisen sairaala-alueen identiteettiä. Kunnostamalla puisto koko alueen asukkaiden ja toimijoiden virkistyskäyttöön huomioidaan myös alueen maisema-arvot.

²⁰ Lausunto 27.2.2018

Alueen eteläosaan on kaavassa osoitettu suhteellisen korkeata rakentamista mutta sen pohjoispuoli jää lähivirkistysalueeksi.

Uudisrakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että rannan virkistyskäyttö voi edelleen jatkua. Uudisrakentamista ohjataan kaavamääräyksiin siten, että kulttuurimaiseman henki ja arvo säilyvät Museoviraston lausunnon ja ohjeiden mukaan.

Lausunnon perusteella merkittävimmit arvioidut rakennukset ja maisemaelementit suojellaan. Kaava sallii uusien rakennusten rakentamisen ja piha-alueiden suunnittelun olevaan ympäristöön sovittaen.

7.3.2 RKY – vaikutukset

Rakennuskanta

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden suojellun rakennuksen purkamisen ja siten alueen kulttuuriympäristöarvojen muuttumisen.

Purkamisen mahdollistaminen on nähty välttämättömäksi taloudellisten uhkien takia. Asemakaava *ei kuitenkaan edellytä päärakennuksen purkamista* vaan mahdollistaa myös sen säilyttämisen ja korjaamisen. *Kaavamuutos turvaa alueen ylläpito- ja kehittämismahdollisuuksia ja siten auttaa sen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriperinnön vaalimisessa.*

Kaavamuutoksessa rakennusalat on rajattu uudelleen siten, että alueen *tärkeät maisemaelementit ja näkymät säilyvät* paremmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa (kts. Kuva 23). *Mahdollisesti purettavan päärakennuksen massa korvautuu asemakaavan ohjaamana vastaavan kokoisella ja vastaavalla tavalla maisematilaa rajaavalla elementillä.* Uudisrakentamisen arkkitehtuuria koskien on annettu tarkkoja määräyksiä ja laatuvaatimuksia.

Voimassa oleva kaava mahdollistaisi päärakennuksen haastavat 7-kerroksiset uudisrakennukset suoraan sitä vastapäätä ja Yliääkärin asunnon peittyisi lähes umpikorttelin sisään. *Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden täysimittainen toteutuminen muuttaisi alueen luonnetta merkittävästi huolimatta vanhojen rakennusten ja keskeisen piha-alueen suojelusta.* Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrää puolittuu, mikä kohtuullistaa uudisrakentamisen kaikkia vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Piha-alueet, ympäristö ja maisema

RKY – kokonaisuuteen kuuluvat rakennusten lisäksi myös maisema-arvot. Suojeltaviin arvoihin kuuluvat mm. havupuuvaltaisuus, piha-alueet ja puutarhat, kävelyreitit ja puukujanteet sekä näkymät. Alueen kulttuurihistoriallisten arvojen jatkuvuuden turvaaminen edellyttää maisema-arvojen tunnistamista ja huomioimista.

Kaavan yhteydessä on tehty alueen maisema-analyysi (Liite 3 Maisemaselvitys, FCG 2019), jossa on selvitetty alueen maisema-arvot ja ominaispiirteet ja jossa on annettu suosituksia niiden huomioimiseksi alueen suunnittelussa (kts. kohta 4.1.6, sivu 15).

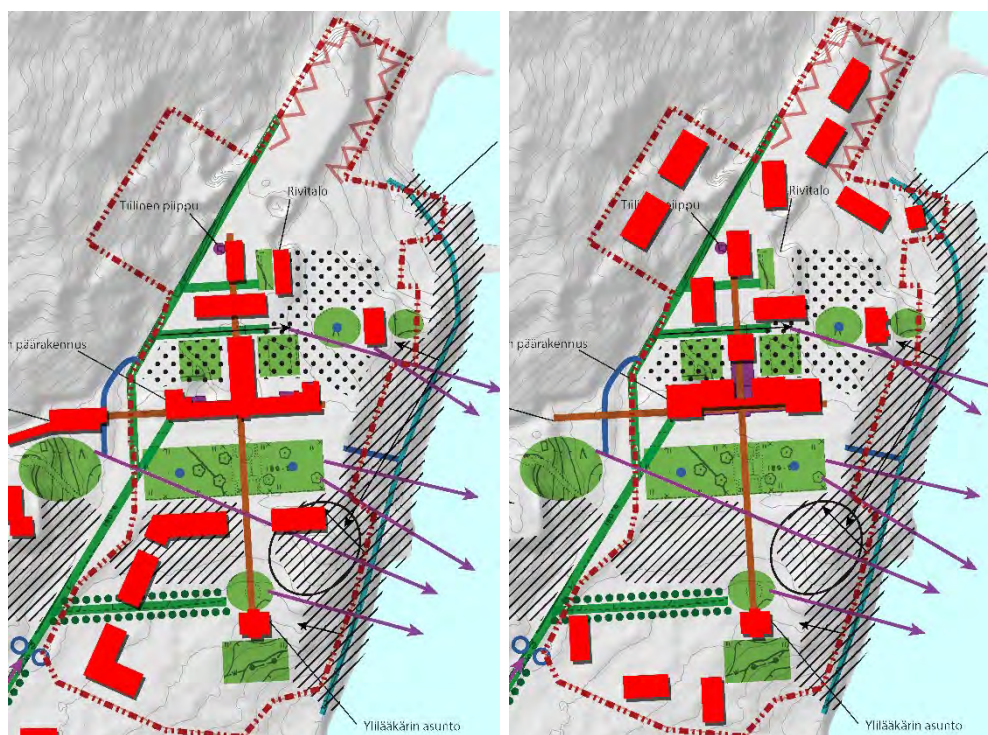
Kaavaehdotuksen rakennusmassat ja puistoalueet sijoittuvat siten, että maisema-analyysissä havaitut tärkeät maisemaelementit säilyvät. Mm. näkymät Lastenparantolan ja Lääkärien asuinrakennuksen sekä järven välillä säilyvät nykyisellään.

Alueen puukannan säilyminen on haaste, mutta ikänsä takia sen uusiutuminen on joka tapauksessa lähitulevaisuudessa väistämättä edessä. Uudistaminen voidaan toteuttaa uudisrakentamisen yhteydessä siihen sulauttaen. Alueella ei ole yksittäisiä suojeltuja puita.

RKY – arvojen säilyminen

Valtakunnallisesti merkittäviksi arvotetut kohteet on valittu perustuen koko maan kattaneisiin inventointeihin (RKY). Museoviraston laatimat inventoinnit antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyyppittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Kinkomaan sairaala-alue oli jo RKY 1993 – kohteena ja on **RKY 2009** – kohde. Jos alueen keskeiset rakennukset puretaan, voi se johtaa valtakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristöstatuksen menetykseen seuraavan päivityksen yhteydessä

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvot ja ajallinen kerroksisuus turvataan kuntien kaavoituksessa. Kinkomaan suunnittelualueen kulttuuriympäristöarvot on kaavaa laadittaessa tiedostettu ja pyritty huomioimaan parhaalla mahdollisella tavalla siten, että välttämättömiksi koetut muutokset voidaan samalla mahdollistaa.



Kuva 23: Maisema-analyysikartta, johon on lisätty punaisella voimassa olevan kaavan (vas.) ja kaavamuutoksen (oik.) mukaiset rakennusmassat. Voimassa olevan kaavan uudisrakennusalat ovat ohjeelliset, joten ne voivat toteutua myös kuvasta poikkeavasti.



7.4 Liikenteelliset vaikutukset

Asumisen kasvu lisää liikennemääriä kaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä. Liikenteessä syntyy ajoittaisia ruuhkia aamulla ja iltapäivällä työmatkaliikenteestä johtuen. Myös kevyen liikenteen määrä lisääntyy mm. kouluihin ja päiväkoteihin. Kysyntää tulee myös lähialueiden venepaikoille.

Asemakaavan liikennetuotos ympäristöministeriön [Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa](#) -oppaan mukaan tulisi täysin toteutuneena olemaan n. 900 ajoneuvoa / vrk.

7.5 Taloudelliset vaikutukset

7.5.1 Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaavamuutoksen johdosta ei rakenneta uutta asemakaavakatua. Parantolantien osa muuttuu tiealueesta kaduksi. Tulevat rakennukset liitetään olevaan vesihuolto-verkkoon. Rakenne on suhteellisen tiivis eikä etäisyys oleviin verkostoihin ole pitkä.

7.5.2 Yhteiskuntatalous

Suunnittelualueen sijainti mahdollistaa sen kytkemisen kaukolämpöverkkoon sekä esim. Päijänteen hyödyntämisen ekologisena lämmönlähteenä.

Suunnittelualueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja, joten se ei aiheuta kunnalle kuluja.

7.6 Sosiaaliset vaikutukset

Lähiympäristön asukkaiden elinpiiri vilkastuu lisärakentamisen ja alueen asukasmäärän kasvun myötä. Alueelle sijoittuva rakentaminen houkuttelee alueelle palveluita ja yritystoimintaa, mitkä tulevat myös olevien asukkaiden käyttöön.

Kaavassa on huomioitu julkisten ja yksityisten tilojen muodostuminen. Suunnittelualueen luonnonympäristö tarjoaa hyvän lähtökohdan korkealaatuiselle arkkitehtuurille, mikä lisää alueen houkuttelevuutta.

7.7 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Toteutuessaan alue muodostaa seudullisesti huomattavan asuin ympäristön. Kinkomaan merkitys alue- ja yhdyskuntarakenteessa kasvaa nykyisestä.

Arvion mukaan kaavamuutosalueelle voisi täysin toteutuneena tulla asukkaita noin 880- 960 henkilöä.

7.8 Melu

Ajonopeudet alueella pysyvät pieninä, liikennemelua ei synny merkittävästi.

7.9 Yritysvaikutukset

Alueen kaupalliset palvelut lisääntyvät ja monipuolistuvat. Asemakaavalla ei ole suoraa vaikutusta julkisten palvelujen tarjontaan, mutta asemakaavan toteutuminen vilkastuttaa Muuramen yritystoimintaa. Kasvu luo resursseja keskustan ja palvelujen yleiselle kehittämiselle.

7.10 Vaikutukset palveluiden rakenteeseen

Alue tukee ympäristön palvelutarjontaa lisäämällä kysyntää.

7.11 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan kaupalliset vaikutukset ovat myönteiset; alueelle asettuvien asukkaiden ostovoima tukee lähialueen kauppoja. Alue on myös paikallisjoukkoliikenteen piirissä ja siten ympäristön kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa monipuolisesti.

7.11.1 Toimivan kilpailun edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että elinkeinoille osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille.

Vitapoliksen alue tarjoaa seniori- ja hoivapalvelujen tuottajille tiloja ja asiakaskuntaa. Asemakaava edistää myös toimivan kilpailun toteutumista ja yleisemmin elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.

7.12 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

7.13 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

7.13.1 Toimiva aluerakenne:

Kaavan muutos tiivistää olevaa ja rakennettua ympäristöä.

7.13.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Toteutuessaan muutos eheyttää rakennettua ympäristöä. Kaava tähtää laadukkaaseen elinympäristön muodostumiseen ja ylimitoitettu rakennusoikeus kohtuullistuu.

7.13.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kulttuuriperintö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden suojellun rakennuksen purkamisen ja siten alueen kulttuuriympäristöarvojen muuttumisen.

Purkamisen mahdollistaminen on nähty välttämättömäksi taloudellisten uhkien takia. Asemakaava *ei kuitenkaan edellytä päärakennuksen purkamista* vaan mahdollistaa myös sen säilyttämisen ja korjaamisen. *Kaavamuutos turvaa alueen ylläpito- ja kehittämismahdollisuuksia ja siten auttaa sen valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriperinnön vaalimisessa.*

Kaavamuutoksessa rakennusmassat ja viheralueet on rajattu uudelleen siten, että alueen tärkeät maisemaelementit ja erityisesti näkymät²¹ säilyvät paremmin kuin voimassa olevassa asemakaavassa. *Mahdollisesti* purettavan päärakennuksen massa korvautuu asemakaavan ohjaamana vastaavan kokoisella ja vastaavalla tavalla maisematilaa rajaavalla elementillä. Näkymät Lastenparantolan ja Lääkärien asuinrakennuksen sekä järven välillä säilyvät nykyisellään (kts. Kuva 24).

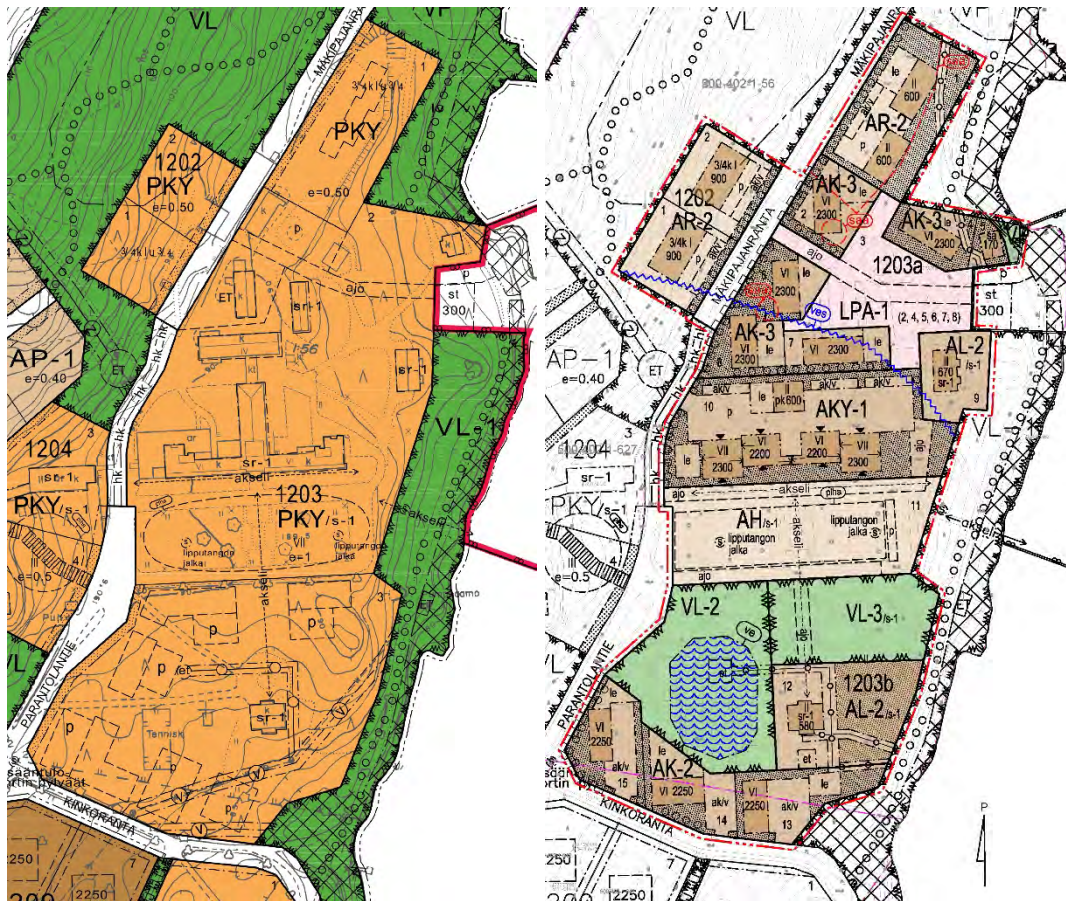
Voimassa oleva kaava mahdollistaisi päärakennuksen haastavat 7-kerroksiset uudisrakennukset suoraan sitä vastapäätä ja Ylilääkärin asunnon peittyisi lähes umpikorttelin sisään. *Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden täysimittainen toteutuminen muuttaisi alueen luonnetta merkittävästi huolimatta vanhojen rakennusten ja keskeisen piha-alueen suojelusta.* Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrää puolittuu, mikä kohtuullistaa uudisrakentamisen kaikkia vaikutuksia valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

²¹ Asemakaavan liite; Maisemaselvitys

Virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueen metsiä voi käyttää entiseen tapaan virkistyskäytössä ja muutoksen myötä viheraluetta säilyy jatkossa enemmän kuin voimassa olevan kaavan mukaisesti kehitettäessä.

Pohjavesialue ja vedenottamo on huomioitu aluerajauksin ja määräyksin.



Kuva 24: Vasemmalla vanha, oikealla uusi kaava

7.13.4 Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Kaavan rakenne hyödyntää ja vahvistaa olevia yhteysverkostoja. Tiivis rakenne mahdollistaa energiahuollon tehokkaan toteuttamisen. Toteutuessaan suunnittelukohte edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Alue on joukkoliikennevälinein saavutettavissa ja pyörämatkan päässä kuntakeskuksista. Lämmönjako voidaan toteuttaa kaukolämmöllä. Pohjaveden suojeluun on kiinnitetty erityistä huomiota.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista. Kaava mahdollistaa alueen kehittämisen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

7.14 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Kaavaa laadittaessa on tiedostettu alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvot. Kokonaistarkastelun myötä on koettu välttämättömäksi kahden rakennuksen osalta niiden ehdottomien suojelumääräysten poistaminen ja myös uudisrakentamisen mahdollistaminen. Rakennusten purkaminen voi johtaa alueen arvojen muuttumiseen. Uudisrakentamisessa ohjataan huomioimaan parantalomiljöön historia.

Kokonaisuutena kaava huomioi monet alueen kulttuuriympäristöarvoista voimassa olevaa kaavaa paremmin.

Reitistöt ja virkistysalueet sekä niiden maisema- ja ympäristöarvot on kaavassa turvattu.

Viereinen vesistö on huomioitu mahdollisena geoenergian lähteenä. Museoviranomaisen kanssa on neuvoteltu tiiviisti kohteen arvoista ja toimenpiteistä niiden suhteen.

7.15 Kaavan suhde yleiskaavaan

Voimassa oleva yleiskaava on vanhentunut ja oikeusvaikutukseton.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

30 000 kem²:n rakennusoikeuden toteutuminen nykyisellä rakennusvauhdilla ja Kinkomaan asukasluvun kasvuvauhdilla kestää n. 40 vuotta. Yksi kerrostalo kahden vuoden välein on arvioitu realistiseksi toteutumisvauhdiksi.

Asemakaava toteutetaan maanomistajan ja kunnan kesken laadittavan maankäytösopimuksen mukaisesti. Toteutuksen kaavanmukaisuuden seurannasta vastaa Muuramen kunnan rakennusvalvonta.

Aluetta rakennettaessa sekä rakentamisen aikaisissa liikennejärjestelyissä tulee huomioida lähiympäristön asukkaiden hyvinvointi ja asumisrauha.

Teknisen infrastruktuurin suunnittelussa tulee huomioida vesijohtoverkostojen ohijuoksu- ja palopostit, jotka palvelevat vesijohtoverkostojen ylläpitoa ja puhdistamista sekä normaali- että erityistilanteissa.



Suojellun ns. yllääärin asunnon eteläpuolella on kaavassa et-aluevaraus. Ko. paikalla on kaivo, jota ei kuitenkaan jatkossa todennäköisesti enää tarvita. Aluevaraus voi käydä tarpeettomaksi kaivon poistumisen myötä.

Uudisrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota radonin torjuntaan radonturvallisella rakentamisella.

Kaavassa annettuja rakentamista ohjaavia määräyksiä on mahdollista täydentää erikseen laadittavilla rakennustapaohjeilla. Rakennustapaohjeilla ei voida ohittaa kaavassa annettuja määräyksiä.

Alueen kohteet, joihin voi kohdistua puhdistus- / kunnostustarvetta (PIMA), sijoittuvat kaavaehdotuksen korttelin 1203 tonteille 3 ja 5. Kohteet on merkitty kaavakarttaan. Asemakaavamääräyksen mukaisesti saastuneet maa-alueet tulee poistaa ympäristöviranomaisen vaatimassa laajuudessa. Rakennuslupan hakijan on tarvittaessa esitettävä selvitys tontin maaperän ja pohjaveden mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja liitettävä tämä selvitys rakennuslupa-asiakirjojen mukaan. Kohteisiin on tehty selvityksiä ja toimenpiteitä vuosina 2008, 2009 ja 2013.

8.1 Kaapeleiden huomiointi

Alueella on Elisa Oyj: n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§). Lisätietoja asiasta antaa: verkontuki@elisa.fi