

31.5.2007

MUURAMEN KUNTA

PIHAPOLUN JATKON ASEMAKAAVANMUUTOS



KORTTELIT 101, 146 (osa) SEKÄ
NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS- JA
KATUALUEET

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

LIITEAINEISTO

1. Voimassa oleva asemakaava
2. Havainnekuva
3. Tilastolomake

Muuramen kunta PIHAPOLUN JATKON ASEMAKAAVA

Asemakaavanmuutoksen selostus, joka koskee 31.5.2007 päivättyä kaavakarttaa.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavanmuutos koskee kortteleita 101 ja 146 (osa) sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 146 sekä siihen liittyvät virkistys- ja katualueet.

ALUEEN SIJAINTI

Alus sijaitsee Muuramen keskustan pohjoisosassa.

Kaava-alueen koko on noin 0,8 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laadinta on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta tammikuussa 2007. Muuramen tekninen lautakunta käsitteli hakemuksen kokouksessaan 13.2.2007 ja päätti käynnistää kaavamuutoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 2.3.2007. Vireilletuloa koskeva neuvottelu pidettiin kunnassa 6.3.2007.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (kaavaluonnos) olivat nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§:n mukaisesti 26.4.-11.5.2007. Asiasta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus valmistui 31.5.2007 ja se oli julkisesti nähtävillä 23.7. – 24.8.2007. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta ja viranomaislausunnoissa ei ollut mitään huomauttamista. Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavaehdotuksen 24.9.2007 82§.

1.2 Asemakaava

Kaavamuutoksessa alueen kulkuyhteydet järjestetään uudelleen jatkamalla Pihapolkua. Korttelin 146 tontin 5 rasiteyhteys tontille 4 poistetaan. Toteutumattoman pientalokorttelin 101 kerroslukua ja ohjeellista tonttijakoa muutetaan. Korttelin vieressä oleva toteutumaton leikkipuisto muutetaan korttelialueeksi. Monitoimitalolle ja pallokentille johtavan Mäkeläntien katualuetta levennetään siten, että mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen kadun varteen.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on yksityisten omistuksessa. Tarkkaa toteutusaikataulua ei ole suunniteltu.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Pihapolun ja Muuramentien välisen alueen. Keskeinen asuinkortteli 101 on rakentamaton.

2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on puoliksi rakennettua ympäristöä ja puoliksi entistä peltoa. Kaavamuutosalueen luoteispuolella on kuusikko.

Kaavaa varten ei ole laadittu erikseen luonto- ja maisemaselvitystä. Osayleiskaavoituksen yhteydessä tehdyissä inventoinneissa alueelta ei ole löytynyt mitään mainitsemisen arvoista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaavamuutosalueella on yksi asuttu omakotitalo. Alueen lähiympäristössä on pientaloasutusta.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavamuutosalue on osin toteutunutta ja osin toteutumaton pientaloaluetta. Lähiympäristön omakotitalot ovat uudehkoja. Taajamakuvallisesti Pihapolun rakentamaton itäpuoli tekee alueen keskeneräisen näköiseksi.

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutosalueelle liikkuminen tapahtuu Muuramentieltä Mäkeläntietä ja Pihapolkua pitkin. Muutama tontti käyttää voimassa olevan kaavan mukaista kevytliikenneväylää, joka nyt kaavamuutoksella poistetaan. Mäkeläntie on kaavamuutosalueen kohdalla poikkileikkaukseltaan kapeampi kuin loppuosaltaan, joten sen pieni levenyttäminen kaavamuutoksen yhteydessä on luontevaa.

Pieni osa liikenteestä on tapahtunut suoraan Muuramentieltä voimassa olevan kaavan kevytväylää pitkin. Kaavassa ei mainittuun kohtaan ole osoitettu ajoneuvoliittymää.

Suojeluarvot

Korttelin 146 tontilla 4 sijainnut Pellonpään paikallishistoriallisesti arvokas asuinrakennus on purettu huonokuntoisena uuden rakentamisen tieltä.

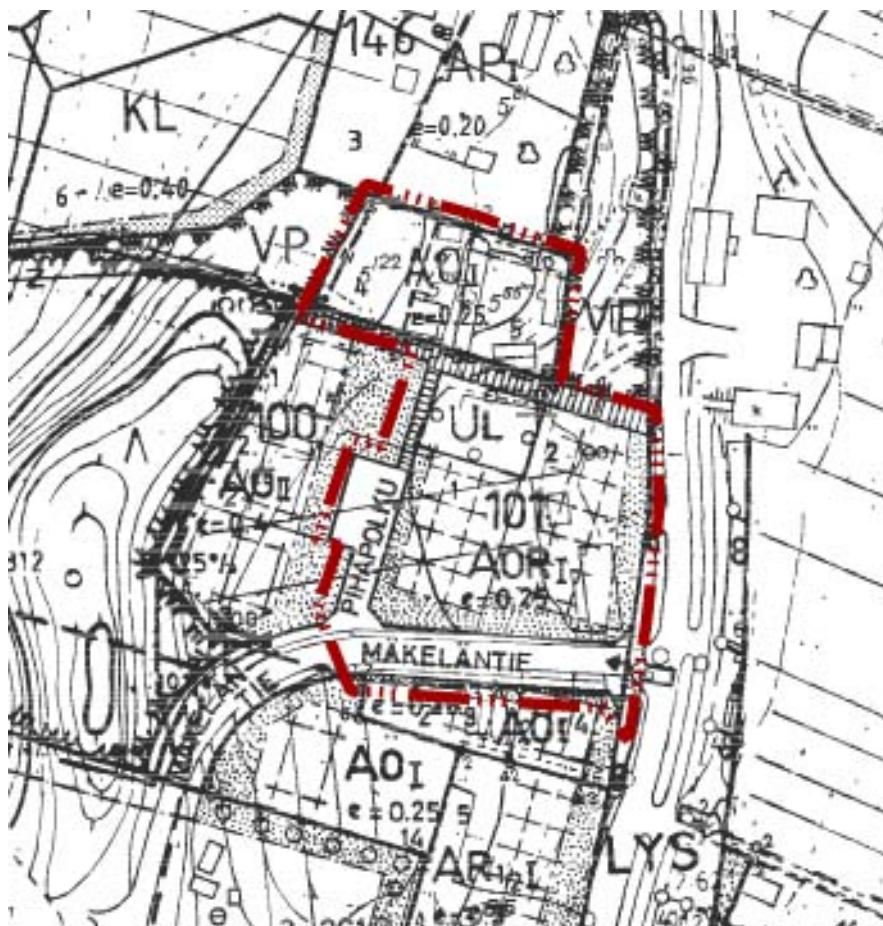
Muinaismuistoinventoinnissa 1975 Mäkeläntien varresta löytynyt kivikautinen asuinpaikka on todettu museoviraston ja 2006 Muuramen keskustan osayleiskaavaa varten tehdyn muinaismuistoinventoinnin tehneen Timo Jussilan mukaan tuhoutuneeksi.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä lukuun ottamatta Muuramentien liikenteestä johtuvaa melua.

2.2 Suunnittelutilanne

- Maakuntakaavaehdotus ja seutukaavan 5. vaihekaava
 - o taajamatoimintojen aluetta A
- Muuramen keskustaajaman osayleiskaava 1997 (oikeusvaikutukseton)
 - o Pientalovaltaista asuin aluetta AP
- Muuramen keskustaajaman osayleiskaavan tarkistaminen (vireillä)
 - o luonto- ja maisemaselvitys 2005
 - o muinaismuistoinventointi 2006
- Voimassa oleva asemakaava



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laadinta on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta tammikuussa 2007. Muuramen tekninen lautakunta käsitteli kokouksessaan 13.2.2007 hakemuksen ja päätti käynnistää kaavam muutoksen. Vireilletuloa koskeva neuvottelu pidettiin kunnassa 6.3.2007.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Yleisesti

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

Osalliset voidaan ryhmitellä seuraavasti:

Maanomistajat ja asukkaat

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

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen museo ja Museovirasto

Kunnan hallinto

- kunnanvaltuusto
- kunnanhallitus
- lautakunnat

Etujärjestöt ja muut tahot

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

3.2.2 Vireilletulo

Muuramen tekninen lautakunta teki alueen kaavoitusta koskevan päätöksen 13.2.2007. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 2.3.2007 ja lautakunta asetti sen ja kaavan valmisteluaineiston yleisesti nähtäville 26.4.-11.5.2007 Muuramen kunnan tekniselle osastolle.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavoituksen valmisteluaineistoa ja kaavaluonnoksia on esitelty kaavan valmistelun aikana kunnan teknisellä osastolla sekä Muuramen internet-kotisivuilla www.muurame.fi. Kaavaluonnos oli muuna valmisteluaineiston kanssa nähtävillä 26.4.-11.5.2007 ja siitä annettiin kaksi lausuntoa (Keski-Suomen museo ja ympäristölautakunta).

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on tiedotettu/pyydetty alustavia lausuntoja viranomaisilta (ympäristökeskus, Keski-Suomen museo, Tiehallinto ja kunnan hallintokunnat). Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot ympäristökeskukselta ja Tiehallinnolta, Keski-Suomen museon lausunto saatiin jo luonnonsvaiheessa.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteina on

- Kulkuyhteyksien järjestäminen uudelleen jatkamalla Pihapolkua kortteleiden 100 ja 101 välistä
- Korttelin 101 maankäytön tarkasteleminen uudelleen (ohjeellinen tonttijako ja kerrosluku)
- Mäkeläntien levenyttäminen korttelin 101 kohdalla

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole esitetty.

Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen mukaisesti tehdyt muutokset parantavat kaikin puolin alueen liikennejärjestelyjä. Muun muassa koululle johtavan Mäkeläntien reunaan saadaan lisää tiealuetta, joka mahdollistaa kevytliikenneväylän rakentamisen. Ratkaisulla eheytetään olemassa olevaa rakennettu ympäristöä ja lisätään asumisviihteyttä.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa alueen kulkuyhteydet järjestetään uudelleen jatkamalla Pihapolkua. Korttelin 146 tontin 5 rasiteyhteys tontille 4 poistetaan. Toteutumattoman pientalokorttelin 101 kerroslukua ja ohjeellista tonttijakoa muutetaan. Korttelin vieressä oleva toteutumaton leikkipuisto muutetaan korttelialueeksi. Monitoimitalolle ja pallokentille johtavan Mäkeläntien katualuetta levennetään siten, että mahdollistetaan kevyen liikenteen väylän rakentaminen kadun varteen.

AP-korttelin kerroslukua on muutettu niin, että se sallii rakentamisen osittain myös toiseen kerrokseen (Iu2/3). Tämä mahdollistaa rakennusalan keventymisen ja siten muun muassa leikki- ja pysäköintialueiden sijoittamisen paremmin, mikäli korttelialueelle sijoittuu rivitaloja (kaavamerkintä AP sallii sekä rivitalot että omakotitalot).

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on n. 0,8 ha, josta korttelialuetta on 0,6 ha ja katualuetta 0,2 ha. Alueen rakennusoikeus on yhteensä n. 1450 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu näin 0,18. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus lisääntyy hieman voimassa olevan kaavan korttelin 101 alueella.

4.1.2 Palvelut

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

Voimassa olevassa kaavassa virkistyspalveluna osoitettu leikkikenttä on jäänyt toteutumatta eikä sille ole esiintynyt tarvetta ko alueella. Leikki- ja pallokentät sijaitsevat lähietäisyydellä Mäkelänmäen koulun ja kulttuurikeskuksen yhteydessä Mäkeläntien päässä.

Edellä mainitun johdosta voimassa olevan kaavan mukainen leikkikenttäalue jätetään uudesta kaavaratkaisusta pois.

4.2 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan kevytväylä poistetaan kortteleiden 101 ja 146 välistä, sen sijaan kortteleiden 100 ja 146 välissä oleva väylä säilyy. Alueen läpi kulkeva yhteys poistetaan tarkoituksella, mutta alueen yhteys länsipuolen virkistysalueelle säilytetään. Kaikki kaava-alueen ajoneuvoliikenne ohjataan kulkemaan Mäkeläntien ja Pihapolun kautta, poikkeuksena korttelin 146 tontin 5 ajoyhteys säilyy pohjoispuolella olevan virkistysalueen kautta.

Mäkeläntien katualuetta levennetään mahdollistamaan turvallinen erillinen kevyen liikenteen väylä Mäkelänmäen koululle ja pallokentille.

Kaavamuutosalue on vesi- ja jätevesihuollon verkostojen piirissä.

4.3 Suojelukohteet

Aikaisemmin inventoitu, mutta nyt tuhoutuneeksi todettu muinaismuisto (Tervalan kivikautinen asuinpaikka) on kaavassa jätetty merkitsemättä museoviraston ohjeen mukaisesti.

Pellonpään pihapiiristä on vanhat rakennukset huonokuntoisina purettu uuden rakentamisen tieltä, joten kaavamuutosalueella ei ole suojeltavaa rakennuskantaa.

4.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat kaavaratkaisussa. Alueen liikennöinti ja ajoyhteydet paranevat. Pihapolun ympäristö jäsentyy kaavaratkaisun mukaisten uusien tonttien rakentamisen toteutuessa.

4.5 Aluevaraukset

4.5.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue (korttelin 146 tontit 4 ja 5). Omakotitalotontteja, joiden suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuus $e=0,25$.

AP Asuinpientalojen korttelialueella (korttelin 146 tontit 6, 7 ja 8) sallitaan erillispientalojen, paritalojen ja rivitalojen rakentaminen.. Kerrosluku on I u ½,I ja tehokkuus e=0,07.

4.6 Kaavan vaikutukset

4.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tiivistää Muuramen keskustaa ja parantaa taajamakuva. Tonttien ajoyhteydet paranevat.

Pientalotontin AP rakennettavuus paranee uuden tonttijaon ja kerrosluvun myötä. AP-korttelin kerrosluku sallii rakentamisen osittain myös toiseen kerrokseen (Iu2/3). Tämä mahdollistaa rakennusalan keventymisen ja siten muun muassa leikki- ja pysäköintialueiden sijoittamisen paremmin, mikäli korttelialueelle sijoittuu rivitaloja (kaavamerkintä AP sallii sekä rivitalot että omakotitalot).

Korttelin 146 tontin 5 rakennettavuus paranee, sillä rasitteena ollut ajoyhteys poistuu. Tontin 4 tonttiliittymä kadulta on myös selkeämpi ja parempi ratkaisu, kuin jos se olisi ollut rasitteena toisen tontin kautta. Korttelin 100 tontin 1 osalta (kaava-alueen ulkopuolella) Pihakadun jatkaminen sallii nykyisen tonttiliittymän pitämisen ennallaan, vaikka käytössä ollut kevytliikenneväylän kautta kulkeminen poistetaankin. Entiseen kaavaan nähden Pihakatu ylettyi ainoastaan tontin eteläkulmaan.

4.6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä. Entinen peltoalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Koska alueella ei sijaitse mitään luonnon tai maiseman kannalta merkittävää, ei vaikutusta voida pitää negatiivisena.

4.6.3 Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

4.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

4.8 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat asetuksen ja ministeriön ohjeiden mukaiset.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisen periaatteet on esitetty liitteenä olevassa havainnekuvassa. Pihapolun jatkoon toteuttaminen edellyttää jonkinlaista ”kevyttä” katusuunnitelmaa.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Muuramen kunnalle kaavamuuos aiheuttaa kustannuksia Pihapolun jatkamisen osalta. Kyse on kuitenkin melko pienen kadunpään kustannuksista ja olevien rakennuspaikkojen järjestämisestä, joten erillistä maankäyttösopimusta ei näistä kustannuksista tehdä. Mikäli alueella ilmenee muita ylimääräisiä kunnalle aiheutuvia kustannuksia, niin niistä laaditaan tarvittaessa sopimus.

Kaavamuuosalue toteutuu kaavan voimaantulon jälkeen tontti- tai korttelinosakohtaisesti. Tarkkaa toteutusaikataulua ei ole suunniteltu.

5.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta on kunnan teknisellä- ja rakennusvalvontaosastolla.

Jyväskylässä 31.5.2007

Pöyry Environment Oy

Ilkka Jalkanen
dipl.ins. SNIL

Ora Nuutinen
dipl.ins

Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavaehdotuksen 24.9.2007 82§.