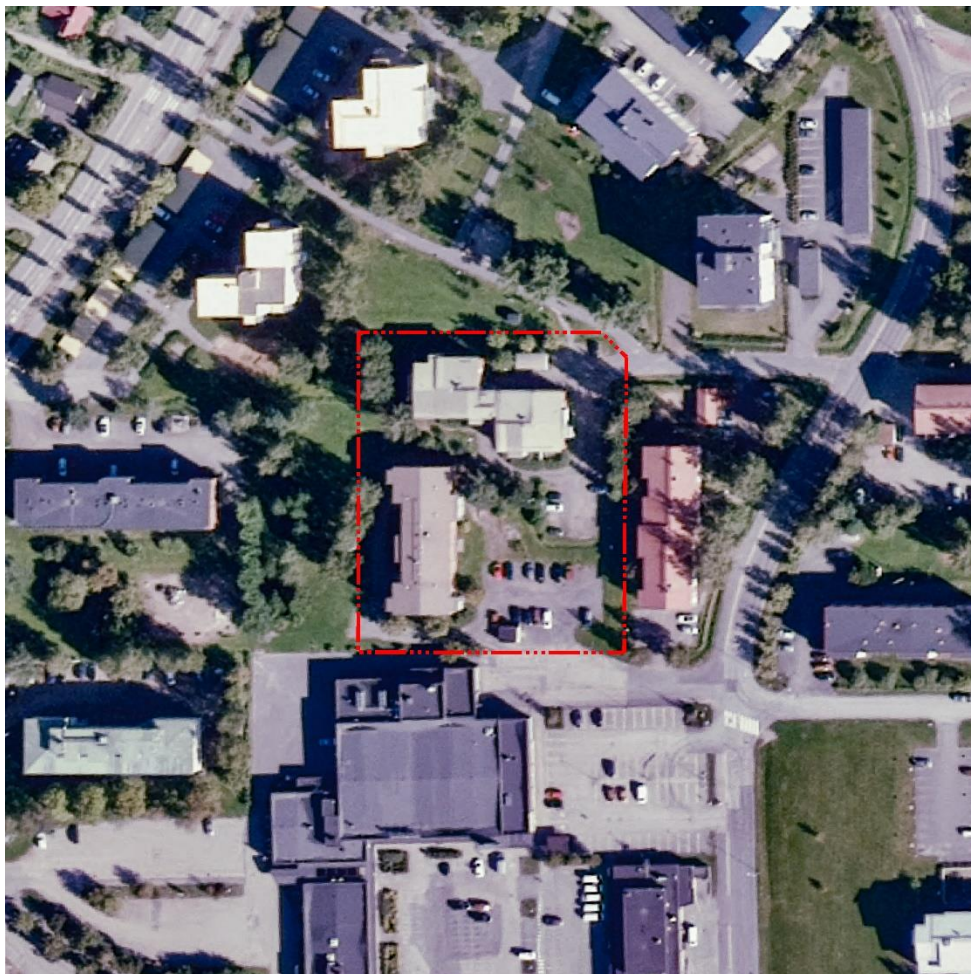


MUURAMEN KUNTA

## Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3

Kaavaselostus  
EHDOTUSVAIHE



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### 1.1.1 Kunta

Muuramen kunta

#### 1.1.2 Kunnanosa

Keskusta

#### 1.1.3 Kaavan nimi

Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3

#### 1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee korttelin 136 tontteja 1 ja 2, kiinteistöt 500-402-120-0 ja 500-402-2-184.

#### 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 136.

#### 1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

[tuomo.jarvinen@fcg.fi](mailto:tuomo.jarvinen@fcg.fi)

040 753 1524

#### 1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

9.8.2023

#### 1.1.8 Käsittelypäivämääriä

–Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta 18.4.2023 § 52

–Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta 13.6.2023 § 79

–Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (20.2.2024 §23)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelukohteena on 0,5 ha:n kokoinen kortteli 136 Muuramen ydinkeskustassa. Korttelissa on kaksi kiinteistöä, jotka omistavat Kiinteistö Oy Muuramen Sipi (500-402-120-0) ja Asunto Oy Muuramen Riksa (500-402-2-184).



Kuva 1: Suunnittelualan yleissijainti MML:n taustakartalla

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
1.6	Viittaukset.....	3
2	Tiivistelmä .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	Lähtökohdat .....	5
3.1	Alueen kehittymisen historiaa.....	5
3.2	Keskustan kehittämissuunnitelmat 1990 – 2019 .....	8
3.3	Viimeisin muutos 2023 – keskustan asemakaavamuutos .....	12
3.4	Alueen nykytilan kuvaus.....	13
3.5	Suunnittelutilanne .....	21
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	28
4.3	Vireilletulon kuulutus .....	28
4.4	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	28
4.5	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	29
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	30
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus .....	37
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	38
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	39
6	Kaavan vaikutukset.....	40
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	40
6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	40
6.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	40
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	40
6.5	Ympäristön häiriötekijät .....	41

6.6	Nimistö .....	41
6.7	Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan .....	41
7	Asemakaavan toteutus .....	42
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	42
7.2	Yhdyskuntarakentamisen kustannukset .....	42
7.3	Pyöräpaikoitus .....	42
7.4	Vesihuoltoverkosto .....	42
7.5	Toteutuksen seuranta .....	42

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

#### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa olevat ympäröivät asemakaavat selvityksineen
- Voimassa oleva yleiskaava selvityksineen
- Muuramen keskustaaajaman eteläosan yleiskaavaehdotus selvityksineen

#### Ydinkeskustan kehittämissuunnitelmat

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

#### Selvityksiä

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

#### Tietolähteitä

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

#### 1.6 Viittaukset

- FCG. (2015). Yleiskaavaselostus. *Muuramen keskustan osayleiskaava*.
- Kaasinen, A. (2001). Rakennuslupakuvat.
- Muuramen kunta. (2023). *Asemakaavan muuttamisen käynnistämistä koskeva sopimus*.
- Muuramen kunta. (2023). *Asunto- ja maapoliittinen ohjelma*.
- Myllykoski, V. (2012). *Muuramen Modernin Rakennusperinnön Inventointi*. Keski-Suomen Museo.

Ubigu. (2023). *Muuramen asunto- ja maapoliittinen ohjelma*.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Muuramen Sipi (500-402-120-0). Yhtiöllä on tarve kehittää kiinteistöään.

–Kunta teki myönteisen päätöksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä ja rajasi mukaan myös korttelin tontin 2 (kiinteistö 500-402-2-184, om. Asunto Oy Muuramen Riksa), tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostamiseksi.

–Vireilletulo kuulutettiin 9.8.2023 ja OAS oli nähtävillä 9.8.-22.8.2023. OAS:sta ei jätetty mielipiteitä.

–Kaavaluonnos (päivätty 22.1.2024) oli nähtävillä 28.2.-28.3.2024

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella korttelin suurinta sallittua kerroslukua kasvatetaan, rakennusoikeutta nostetaan ja rakennusalan paikkaa tontilla 1 muutetaan. Alueen pääkäyttötarkoituksena säilyy asuinkerrostalojen korttelialue.

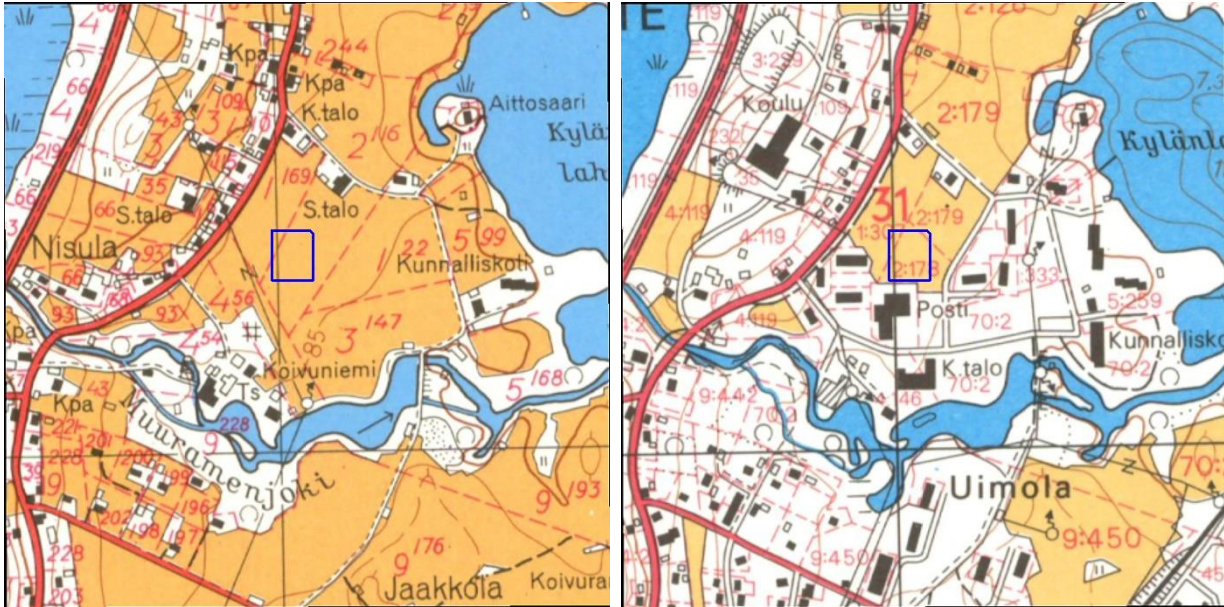
### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

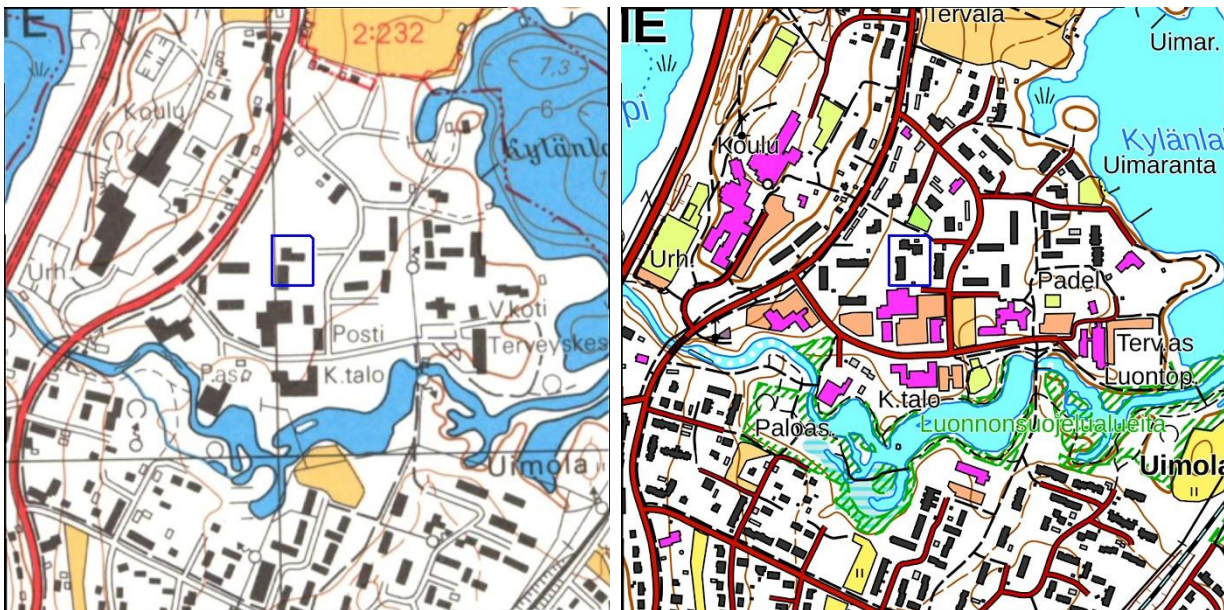
### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Alueen kehittymisen historiaa

Vanhat peruskartat (MML) kertovat alueen ja sen ympäristön kehittymisestä. Suunnittelualue on rajattu kuviin sinisellä.



Kuva 2: Vasemmalla 1963 ja oikealla 1983; suunnittelualue on vielä peltoa, liikekeskus etelässä on rakentunut 80-luvulla



Kuva 3: Vasemmalla 1990 näkyvät ja korttelin nykyiset rakennukset. 2023 rakennusten hahmot on ovat karttaesityksessä tarkentuneet. Korttelin pohjois- ja itäpuoli ovat rakentuneet.

**Alue ortoilmakuvissa vuodesta 1995**

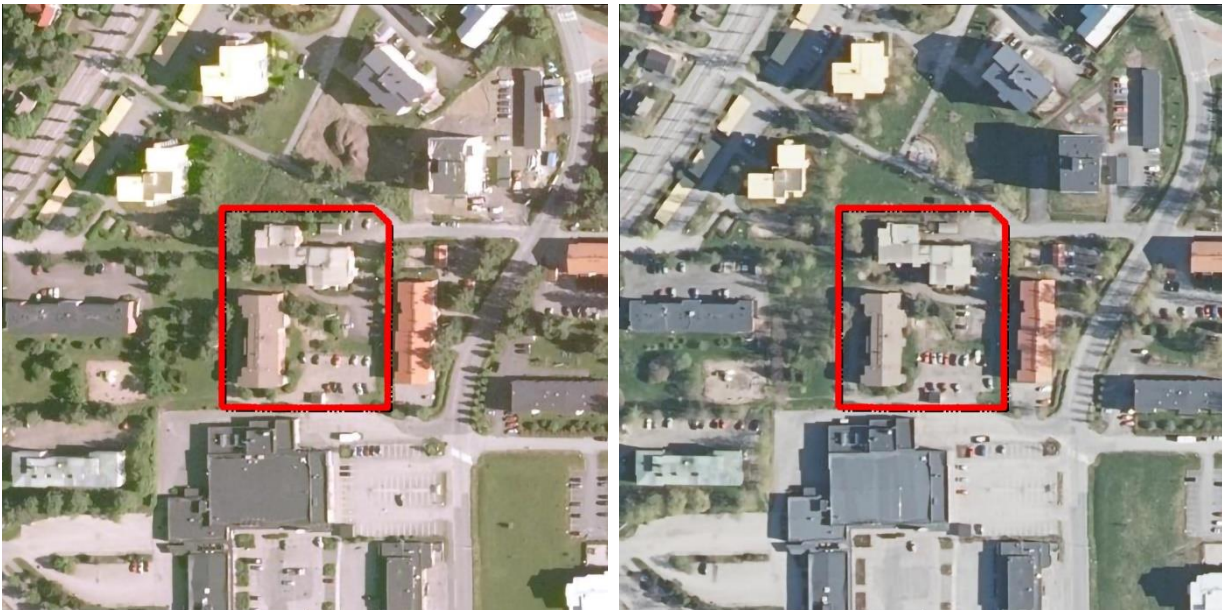
Kuva-aineisto: Maanmittauslaitos.



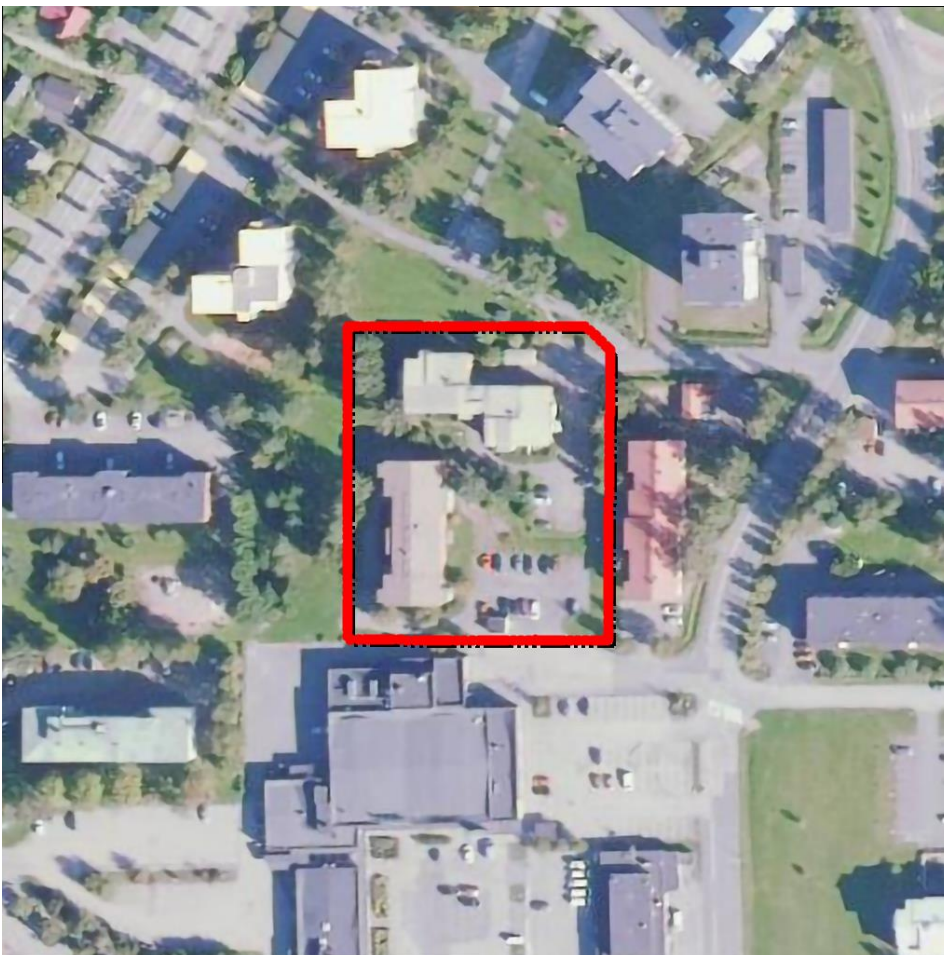
Kuva 4: Vasemmalla 1995, oikealla 1997



Kuva 5: Vasemmalla 2007, oikealla 2012



Kuva 6: Vasemmalla 2016, oikealla 2020



Kuva 7: Ortoilmakuva 2023



### 3.2 Keskustan kehittämissuunnitelmat 1990 – 2019

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

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

#### 3.2.1 Jyväskylän seudun Kehittämissyhtiön kehittämisohjelma

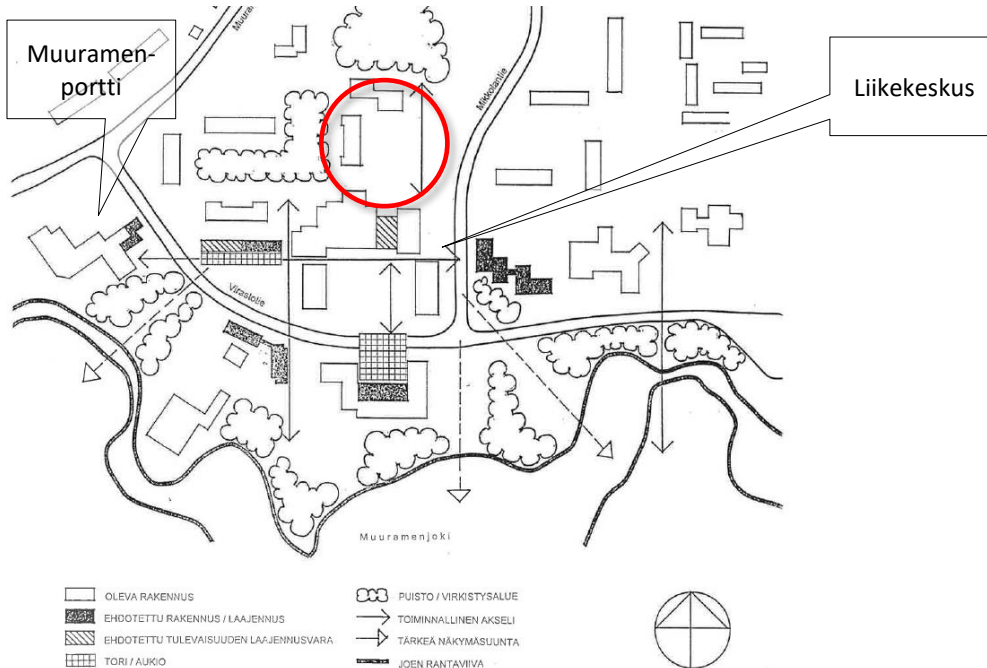
90 – luvulla Jyväskylän Seudun Kehittämissyhtiön (Jykes) toimesta laaditun kehittämisohjelman tavoitteita olivat:

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

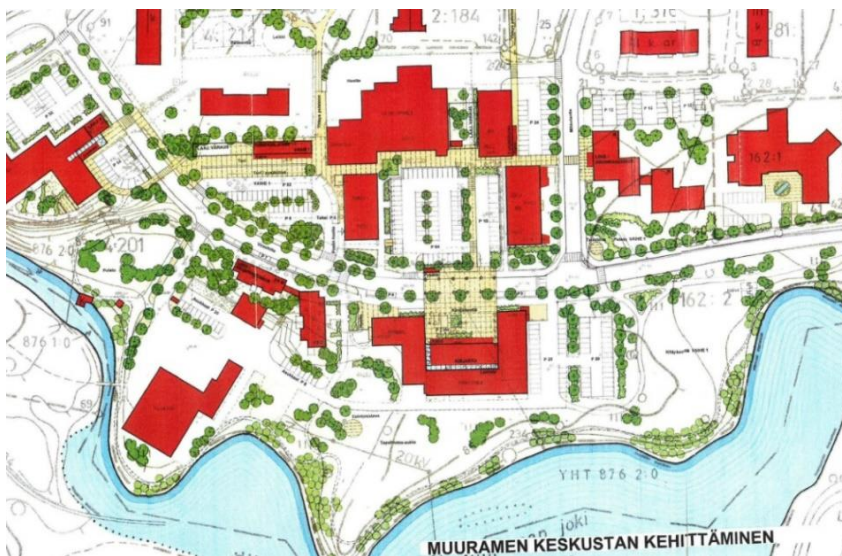
### 3.2.2 Muuramen keskustan kehittämissuunnitelma 1998

1996 Keskustan kehittämissuunnitelman tuloksena syntyneessä kehittämissuunnitelmassa 1998 hahmoteltiin keskustan toiminnallista sisältöä, kaupan mitoittamista, toiminnallisia aksleita, lisärakentamisen määrää ja sijaintia, torin/aukioiden sijaintia, puistoja sekä tärkeitä näkymiä. Suunnitelmassa esitettiin Muuramenportin yhdistämistä liikekeskukseen länsi-itäsuuntaisella (tori-)jakselilla, virastotalon edusta-aukiota sekä yhteyksien luomista jokirantaan. Suunnitelman ansioiksi katsotaan mm. kirjaston sijoittuminen nykyiselle paikalleen kunnantalon yhteyteen.

Suunnittelukohteena olevan kortteli 136:n osalta kehittämissuunnitelmassa on huomioitu toiminnallinen akseli korttelin itäreunassa pohjois-eteläsuunnassa.



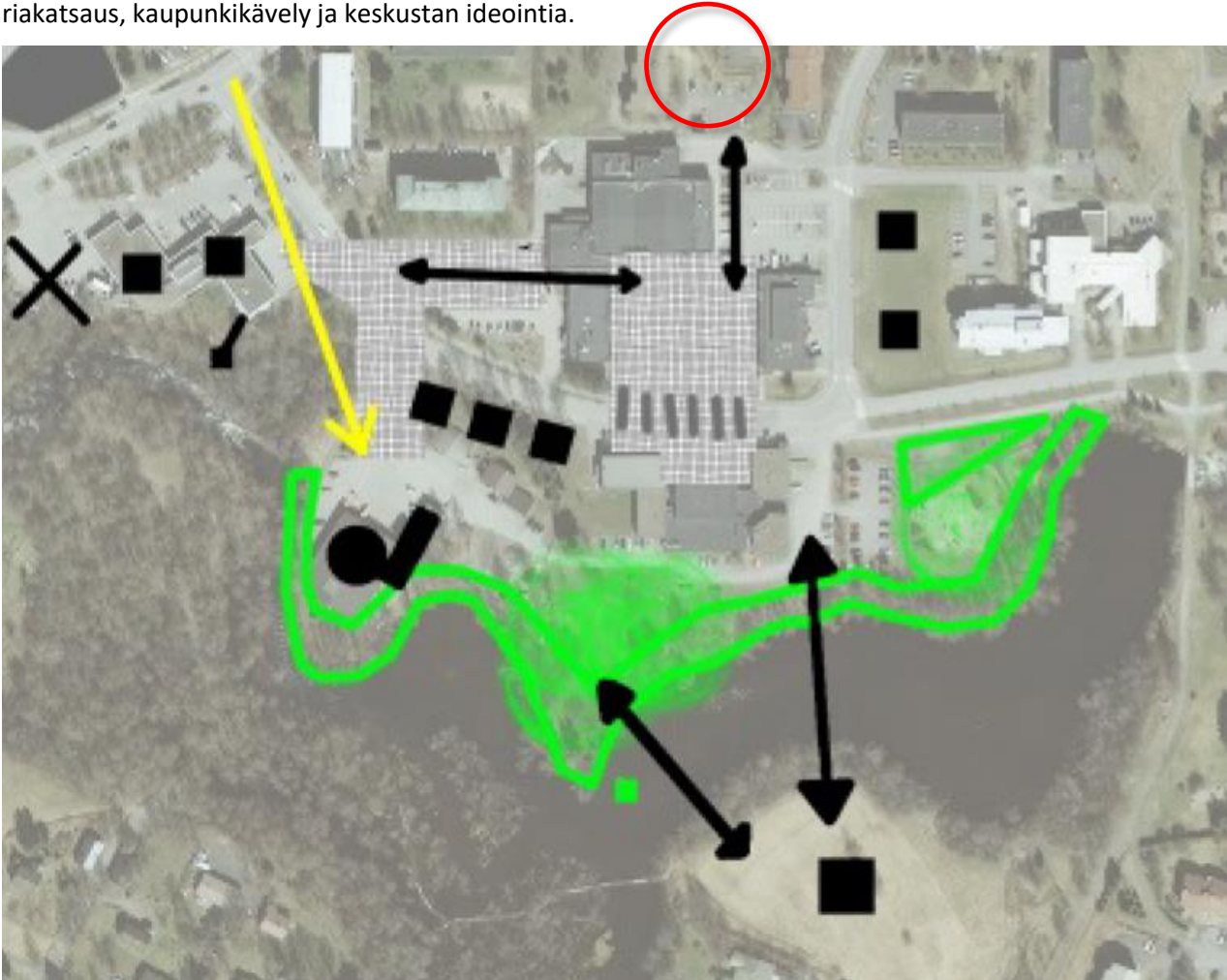
Kuva 8: Kehittämissuunnitelma 1998, suunnittelualue rengastettu punaisella.



Kuva 9: Yleissuunnitelma

### 3.2.3 Keskustan kehittämistyöpaja 2013

Vuonna 2013 pidettiin keskustan kehittämistyöpaja (FCG), johon osallistui mm. suunnitteluhortonomi, kuva-  
taidekoulun opettaja, mainossuunnittelija ja paikallisia arkkitehteja sekä kaavoittajia. Työhön sisältyi histo-  
riakatsaus, kaupunkikävely ja keskustan ideointia.



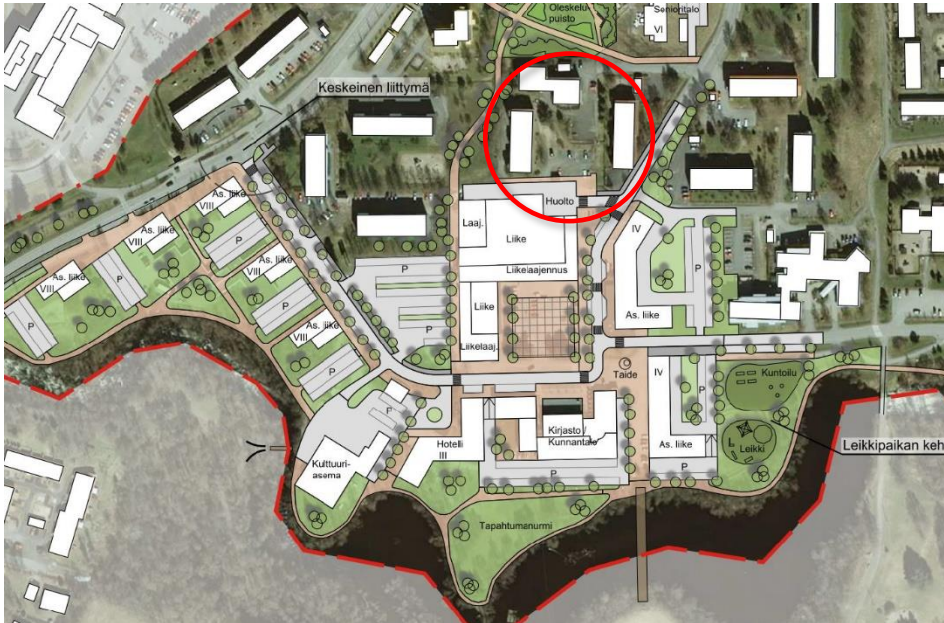
Kuva 10: Kehittämistyöpajaluonnos 2013, suunnittelualue rengastettu punaisella.

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

Suunnittelukohteena olevan kortteli 136:n osalta työpajassa 2013 on huomioitu toiminnallinen akseli korttelin itäreunassa pohjois-eteläsuunnassa.

### 3.2.4 Keskustan kehittämissuunnitelma 2014

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



Kuva 11: Kehittämissuositus 2014, suunnittelualue rengastettu punaisella.



Kuva 12: Havainnekuva, suunnittelualue rengastettu punaisella.

Kehittämissuosituksessa 2014 suunnittelukohteena oleva kortteli 136 on todettu sellaisenaan.

### 3.2.5 Ydinkeskustan suunnittelu 2018 - 2019

2018 – 2019 suunniteltiin Virastokadun – Mikkolantien linjausta, paikallisbussipysäkin sijoittumista ja mitoitusta sekä pyöräpaikoitusta sen yhteyteen, liikekeskuksen paikoituksen jäsentelyä ja kävely- sekä pyöräilyreittejä. Korttelin 136 osalle ei esitetty muutoksia. Useissa suunnitelmavaihtoehdoissa on tuotu esille kulkuyhteystarve korttelin sivuitse.

### 3.3 Viimeisin muutos 2023 – keskustan asemakaavamuutos

2023 tehtiin suunnittelualueen eteläpuolella asemakaavamuutos, jossa Mikkolantien linjattiin uudelleen ja kortteliin 109 mahdollistettiin uuden liikerakennuksen toteuttaminen.



Kuva 13: Ylhäällä: Asemakaavayhdistelmä 2022, Alla: Ajantasainen asemakaavayhdistelmä

### 3.4 Alueen nykytilan kuvaus

Alue on Muuramen ydinkeskustaa. Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä vehreät puistoalueet. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Muuramen liikekeskus. Itäpuolella korttelin pihapiiriä rajaa kerrostalo, joka edustaa arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan samaa aikakautta kuin muut pihapiirin asuinkerrostalot.

Suunnittelualan pohjoispuolen korkeat kerrostalot ovat hallitseva elementti lähiympäristön maisemassa.



Kuva 14 Sipiläntie 3, om. Muuramen Vuokra-Asunnot Oy (©Google 2009)



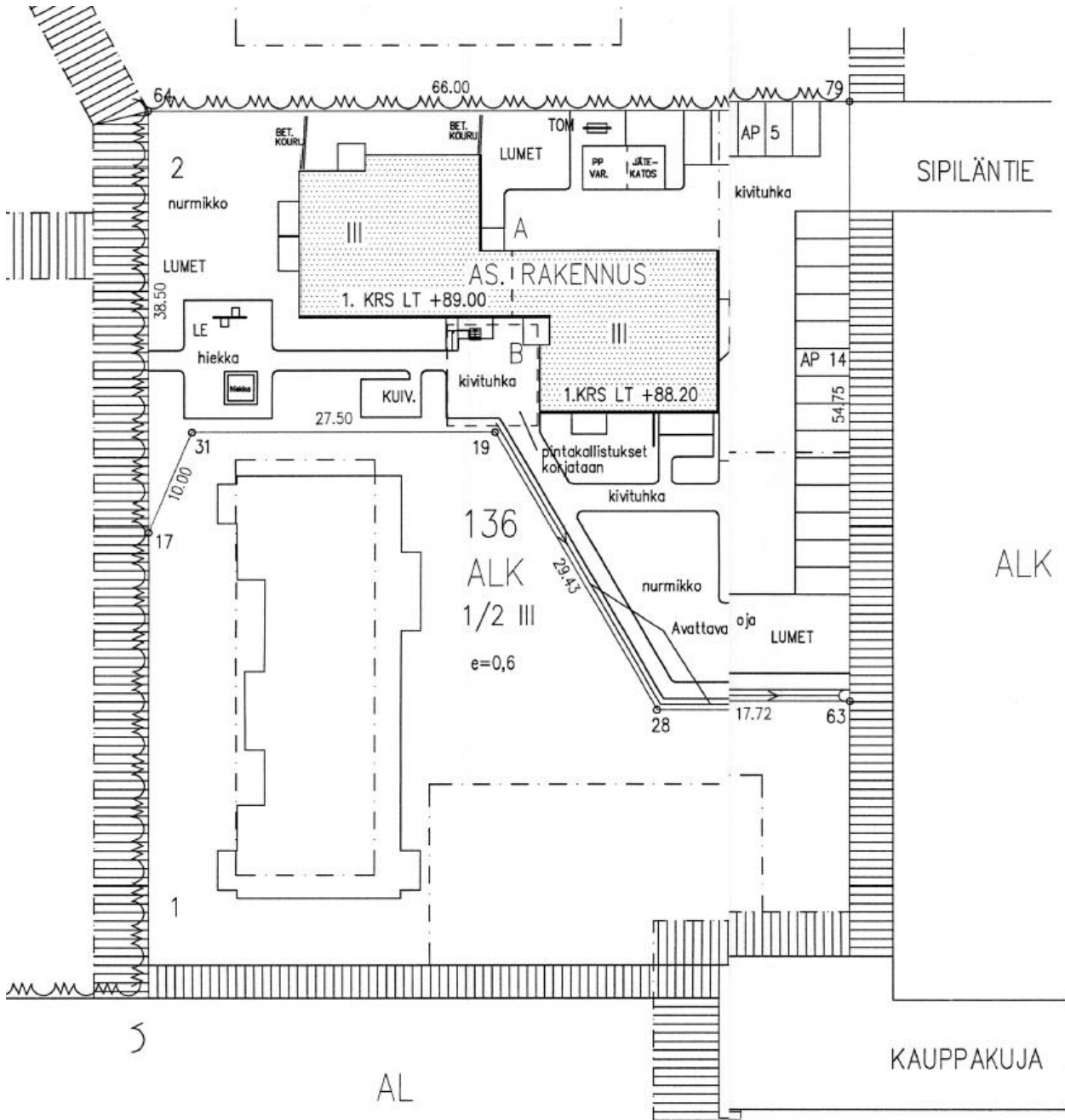
Kuva 15: Näkymä etelästä, rakennus vasemmalla om. Asunto Oy Muuramen Riksa (©Google 2009)



Kuva 16: Näkymä pohjoisesta puistoalueelta (©Google 2023)

### 3.4.1 Rakennuskanta

Sipiläntie 3 on rakennettu kokeilukerrostaloksi nuorten asunnonsaannin helpottamiseksi 1989, 31 asuntoa. Talosta sai vuokra-asuntoja matalalla kynnyksellä, minkä seurauksena eläminen oli toisinaan levotonta. Rakennusta perusparannettiin osittain vuonna 2002, alkuperäisiä solu-asuntoja yhdisteltiin. Asuinhuoneistoja muodostui 19. Pohjaratkaisut eivät ole houkuttelevia, talo vaatisi kalliin ja täydellisen perusparannuksen. Keskustan läheisyydestä huolimatta rakennuksen käyttöaste on vain 50 %.



Kuva 17: Asemapiirros vuodelta 2001 (Arkkitehtuuritoimisto Kaasinen)

## RAKENNUSOIKEUSLASKELMA:

Tontin pinta-ala 2503 m<sup>2</sup>  
 Rakennusoikeus 0,6x2503 m<sup>2</sup> => 1501,8 m<sup>2</sup>  
 Rakennettu 1361,5 m<sup>2</sup>

Jää 140,5 m<sup>2</sup>

## TILASTOT

HUONEISTOALA 1028,0 m<sup>2</sup> (as. huoneistot)  
 KERROSALA 1361,5 m<sup>2</sup>  
 KOKONAISALA 1361,5 m<sup>2</sup>  
 TILAVUUS 4550 m<sup>3</sup>

## HUONEISTOTYYPIT (vanhat)

1H + KT	21,5 m <sup>2</sup>	9kpl
1H + KT	23,5 m <sup>2</sup>	3kpl
1H + KT	29,5 m <sup>2</sup>	1kpl
1H + KK	31,5 m <sup>2</sup>	8kpl
1H + KK	32,0 m <sup>2</sup>	3kpl
2H + KK	40,5 m <sup>2</sup>	5kpl
4H + K	92,0 m <sup>2</sup>	2kpl (soluas.)

YHTEENSÄ 1028,0 m<sup>2</sup> 31kpl

## UUDET HUONEISTOTYYPIT

1H + TUPAK	29,5 m <sup>2</sup>	1kpl
1H + KK	32,0 m <sup>2</sup>	3kpl
2H + KK	40,5 m <sup>2</sup>	1kpl
2H + KK	53,0 m <sup>2</sup>	5kpl
2H + KK	55,0 m <sup>2</sup>	3kpl
3H + KK	62,0 m <sup>2</sup>	2kpl
3H + K	62,0 m <sup>2</sup>	2kpl
4H + TUPAK	92,0 m <sup>2</sup>	2kpl

YHTEENSÄ 1028,0 m<sup>2</sup> 19kpl

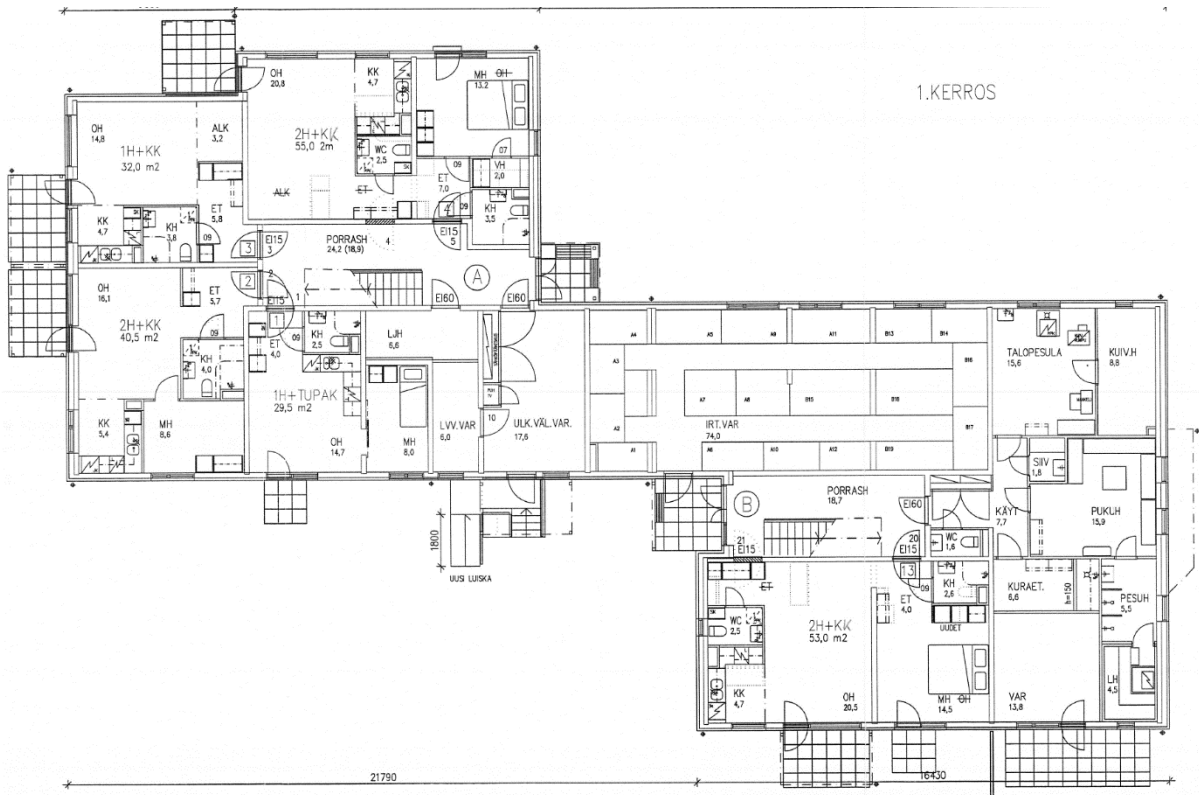
VARASTOT JA TEKN.TILAT HUON.ALA YHT. 121,5 m<sup>2</sup>  
 PP-VAR./JÄTEKATOS; TILAVUUS 75 m<sup>3</sup>

EI VÄETÖNSUOJAN RAKENTAMISVELVOITETTA

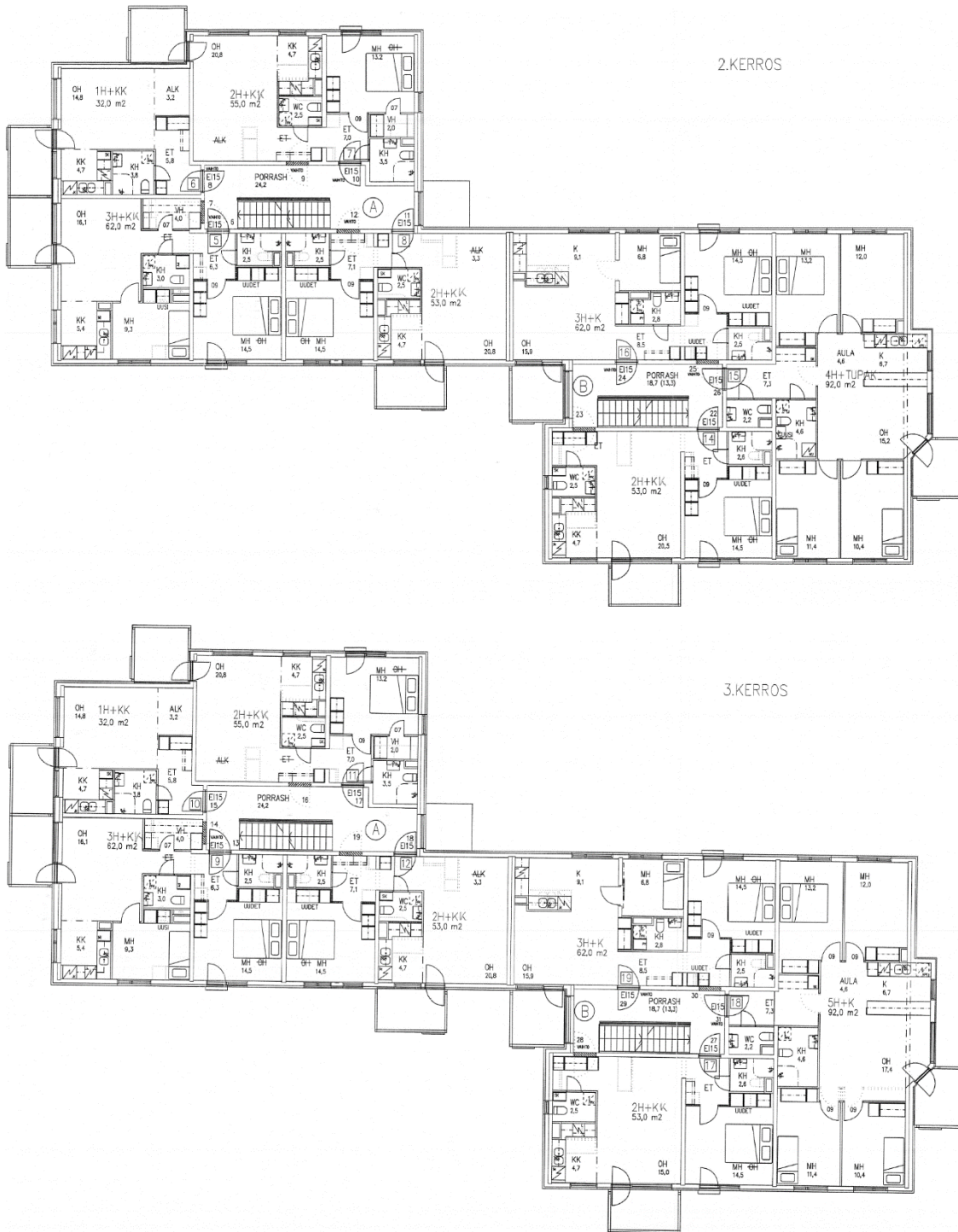
## AUTOPAIKKALASKELMA:

1AP/AS => YHT. 19 ap, RAKENNETAAN 19 kpl (nyk. 31)

SADEVESIEN JOHTAMINEN ESITETTY LVI-SUUNNITELMASSA







Kuva 18: Vuoden 2001 pohjapiirroksia

Viereiset rakennukset ovat samanhenkisiä ja -ikäisiä, kolmikerroksisia, punatiilisiä kerrostaloja valkoisin parvekkein. Korttelien 136 ja 137 rakennukset muodostavat korttelipihan, jota etelässä rajaa Manninkuja, Muuramen Kauppakeskuksen huoltopiha ja paikoitusalue. Kortteleiden välissä on asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatiealue. Reittiä ei ole rakennettu, sillä kasvaa puita ja pensaita.



Kuva 19: Kortteleiden 136 ja 137 välissä on asemakaavassa yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatiealue. Reittiä ei ole rakennettu, sillä kasvaa puita ja pensaita.

### 3.4.2 Lähiympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on Muuramen ydintaajamaa, jossa sijaitsee julkisen rakentamisen alueita, liiketiläalueita ja asuinalueita. Asuinrakennukset keskittyvät Muuramentien ja Mikkolantien varteen sekä keskustan pohjoisosiin.

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



Kuva 20 Korttelin pohjoispuolelle rakentuneita kerrostaloja 2023

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

### 3.4.3 Merkittävä rakennusperintö alueen ympäristössä

Muuramen kunnan modernia rakennusperintöä on inventoitu. Muuramen osalta 2012 tehty tutkimus kattaa 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennetut ympäristöt. Inventointityön teki Keski-Suomen museon projektitutkija Virpi Myllykoski kolmen kuukauden aikana vuoden 2012 alussa.

Nyt kyseessä olevaan suunnittelualueeseen ei sisälly inventointuja kohteita.

Lähimmät inventoidut kohteet ovat Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus (3) ja Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie (4), Muuramentien varren keltaiset kerrostalot (15) ja Nuorisoseurantalo (23).



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

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

Kuva 21: Ote rakennusperinnön inventointiraportista, suunnittelukohte on merkitty sinisellä ympyrällä.

### Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus



Kuva 22: © Myllykoski 2012

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

### Kiinteistö Oy Muuramen Virastotie



Kuva 23: © Myllykoski 2012

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

Kiinteistö aiotaan purkaa ja sen tilalle aiotaan 2023 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen mukaisesti rakentaa liikerakennus.



Kuva 24: Visiokuva tulevasta liikerakennuksesta

**Muuramentien varren keltaiset kerrostalot**

Keskustan alueelle on rakennettu pääosin lamellirunkoisia kerrostaloja joka vuosikymmenellä 1960- ja 1970-luvun vaihteesta lähtien. Vain Muuramentien varren keltaiset kerrostalot ovat pistetaloja ja muodostavat maisemallisesti merkittävän kokonaisuuden (Myllykoski, 2012).



Kuva 25: Muuramentien varren keltaiset kerrostalot (kohde 15, ©Google)

**Nuorisoseurantalo**

Vuosina 1908–09 rakennettu Nuorisoseurantalo sijaitsee Mikkolantien varressa Franssilan takana. Vanhan inventoinnin mukaan kohteella on kulttuurihistoriallista arvoa seurantalona. Maakuntakaavassa kohde on nostettu myös maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Arkkitehtuuriltaan jugendtyylinen hirsirakennus on Mesipellon ohella toinen laatuaan Muuramen keskustan tuntumassa. Lisäksi kohde muodostaa vanhojen rakennusten ryhmän Muuramen keskustaan yhdessä Franssilan ja Mikkolan kanssa. Kohde on suojeltu asemakaavalla (Myllykoski, 2012).



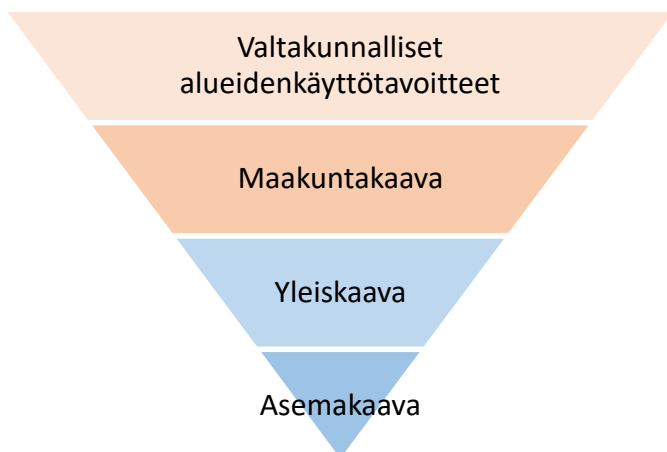
Kuva 26: Nuorisoseurantalo, © Myllykoski 2012

### 3.5 Suunnittelutilanne

#### 3.5.1 Kaavahierarkia

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

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- Yleiskaavoilla** esitetään kunnan alueiden käytön pääpiirteet<sup>1</sup>
- Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



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

#### 3.5.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

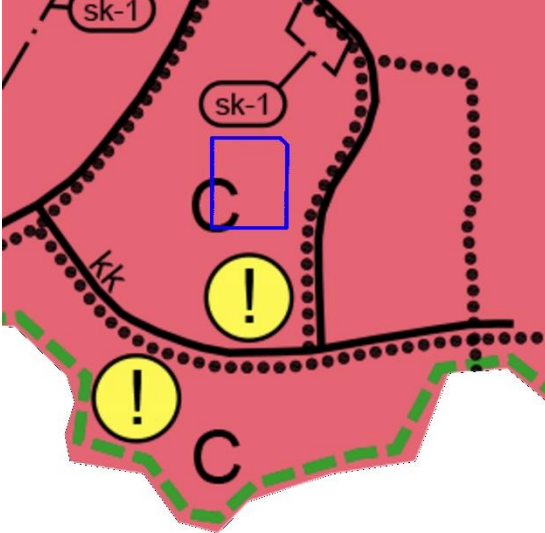
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- Tehokas liikennejärjestelmä*
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

<sup>1</sup> Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

### 3.5.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Suunnittelualue on osa oikeusvaikutteista Keskustaajaman osayleiskaavaa (I-vaihe, pohjoisosa 2015). Joen eteläpuoli on oikeusvaikutuksetonta Keskustaajaman osayleiskaavaa vuodelta 1997.



Kuva 27: Karttaote yleiskaavayhdistelmästä, voimassa oleva yleiskaavatilanne. Suunnittelualueen rajaus merkitty sinisellä.

#### Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset:




- C** KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.  
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.  
Keskusta-alueen pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-asumisen mahdollisuuden lisäämiseen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Asemakaavoituksella tulee kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.
- Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä yhteensä enintään 15 000 k-m<sup>2</sup>.
- !** MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT MAA-ALUE.  
Kohde tai alue, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
- yt/kk** YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.  
Merkinnällä on osoitettu myös merkittävimmät yksityistiet.
- ..... KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
- Asemakaavoitusvaiheessa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä on turvattava erityiset paikalliset kulttuuriympäristön arvot, kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja luonne. Samalla tulee selvittää riittävällä tarkkuudella kohteiden ja alueiden tarkemmat suojelutavoitteet.
  - Rakentamisessa sekä yhdyskuntateknisessä huollossa on mahdollistettava energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten järjestelmien sekä uusiutuvien teknologioiden käyttöönotto.

### 3.5.4 Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa **Keski-Suomen maakuntakaava** sekä sitä seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta muuttava ja täydentävä **Maakuntakaava 2040**.



Keski-Suomen maakuntakaava<sup>2</sup> sai lainvoiman 28.1.2020. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa *Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle* (ruskea vinoviivitus) ja *Keskustatoimintojen alakeskuksen* (punainen, ca) alueelle. Alueen eteläpuolella on *Suojelualue*.

	Keskustatoimintojen alakeskus (ca)
	Kulttuuriympäristön vetovoima-alue
	Suojelualue

Kuva 28: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue on (musta piste) keskellä ca-alueita.

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

#### Uusiutuva energia

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

#### Kulttuuriympäristö

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

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



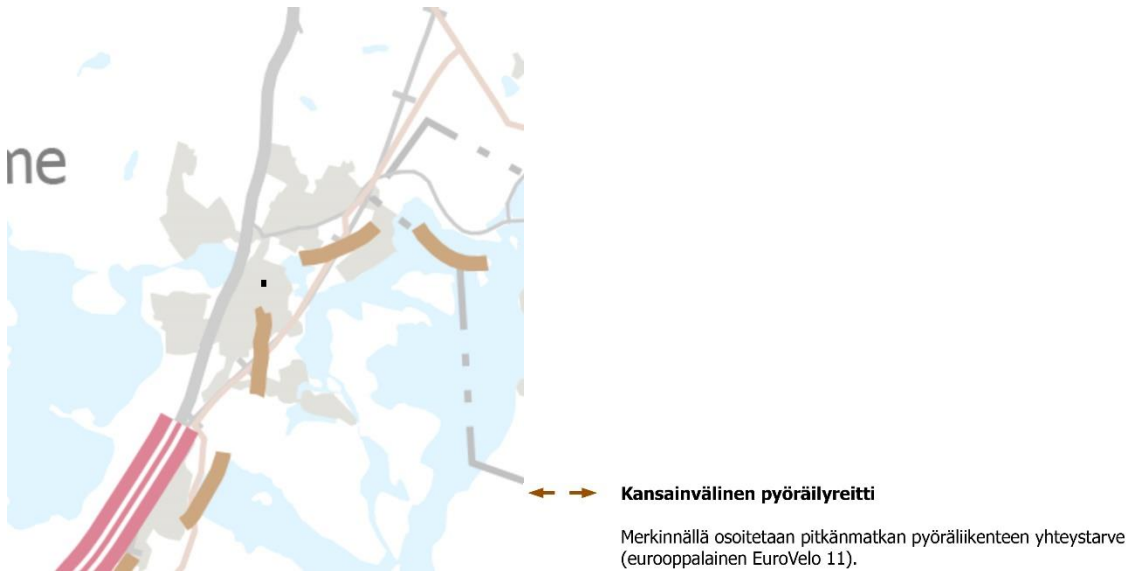
### 3.5.5 Maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Maakuntakaava 2040:n 8.12.2023 § 21. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus määräsi 23.2.2024 § 11 maakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 on tullut voimaan kuulutuksella 19.3.2024. Päätös ei vaikuta valitusten käsittelyyn.

Liitto on ilmoittanut voimaantulomääräyksestä muutoksenhakuviranomaiselle (Hämeenlinnan hallinto-oikeus), eikä se ole kieltänyt päätöksen täytäntöönpanoa. Maakuntakaavan täytäntöönpanolla varmistetaan sen ohjausvaikutus jo ennen lainvoimaisuutta, mikä on yleinen käytäntö maakuntakaavaprosesseissa.

Maakuntahallitus käsittelee valitukseen annettavan lausunnon toukokuun 2024 kokouksessaan, minkä jälkeen lausunto toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä voi olla mahdollista valittaa vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Keski-Suomen maakuntakaava 2040:n lainvoimaisuus ratkeaa oikeuskäsittelyssä.

Suunnittelukohdetta sivuaa maakuntakaava 2040:ssä "kansainvälinen pyöräilyreitti" – merkintä.



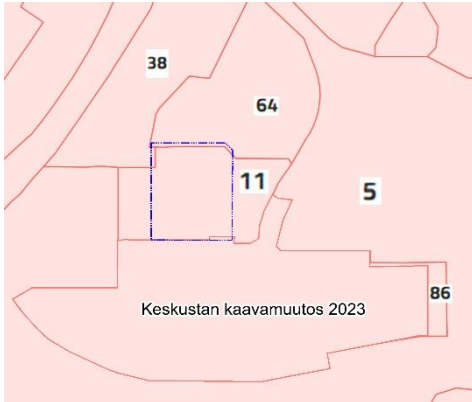
Kuva 29: Ote maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelukohde merkitty mustalla pisteellä.

Suunnittelukohdetta koskee myös maakuntakaavan *uusiutuvaa energiaa* koskevan yleismääräyksen kappale:

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

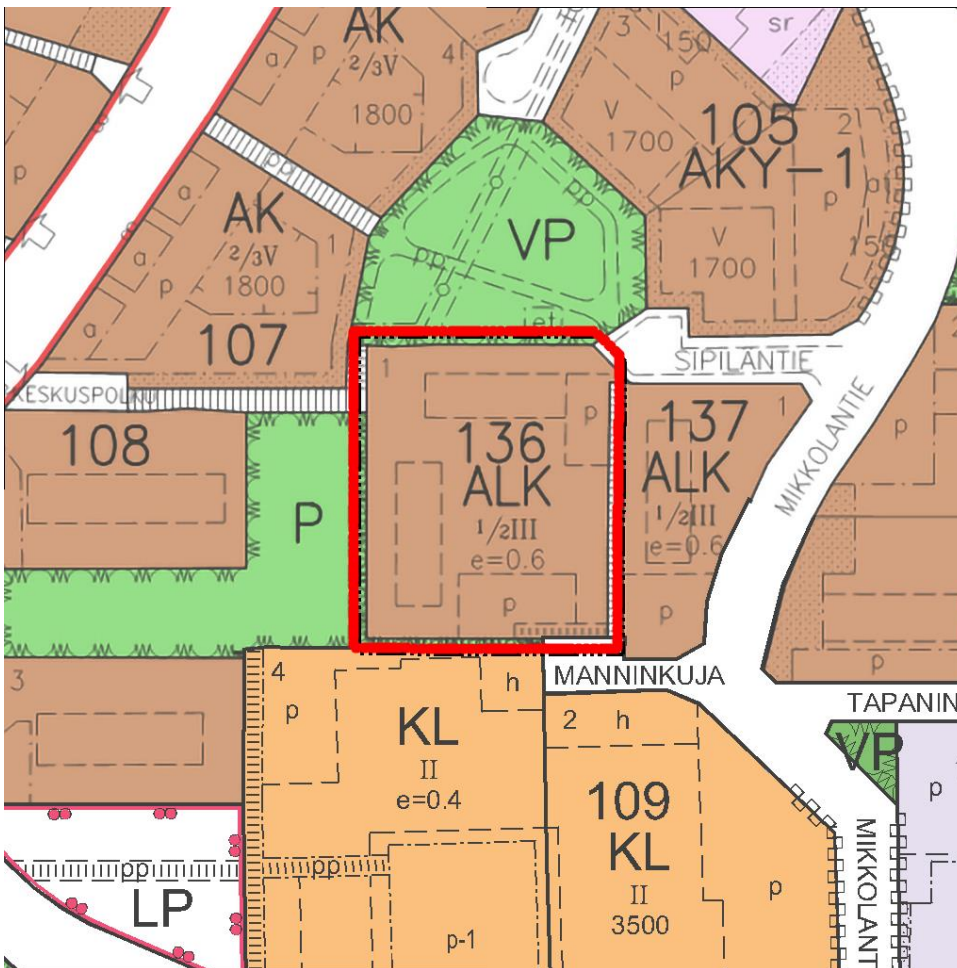
### 3.5.6 Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 136 voimassa oleva asemakaava on karttapalvelun mukaan hyväksytty 29.8.1979. Lähiympäristön muita asemakaavoja ovat:



- Keskustan kaavamuutos (2023)
- 64 Keskustan muutos (2000)
- 38 Kirkonseutu (1994)
- 11 Kirkonseutu (1978)
- 5 Keskustan rakennuskaava (1975)

Kuva 30: Ympäristön asemakaavojen rajaukset (Muuramen karttapalvelu), johon on lisätty tuore asemakaavamuutos 2023), suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

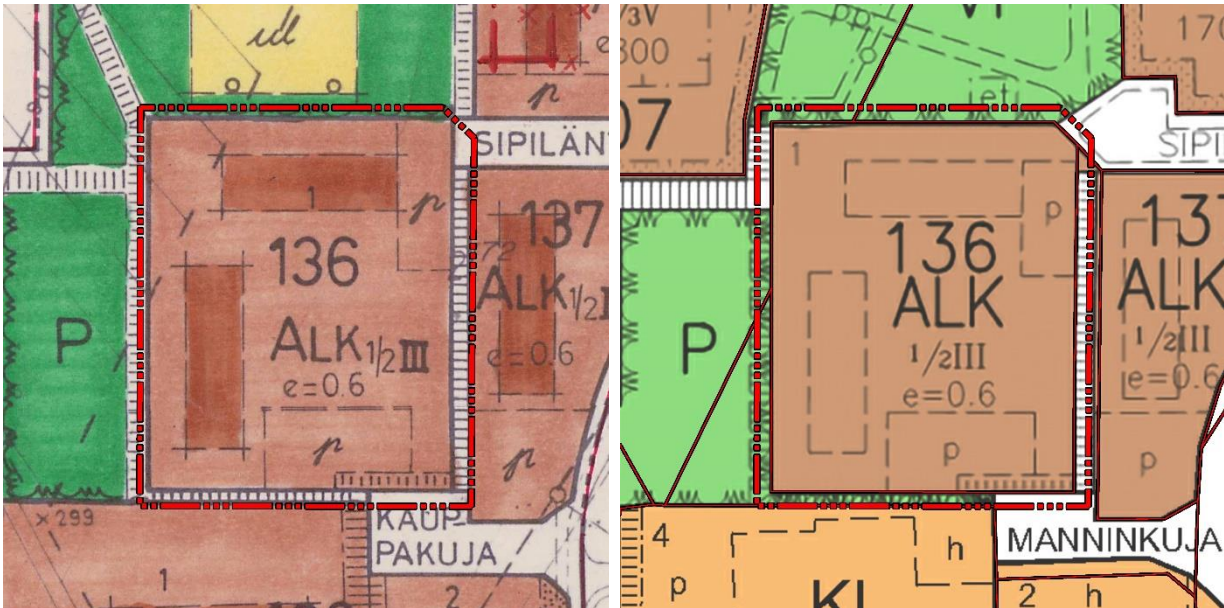


Kuva 31: Ote asemakaavayhdistelmästä, johon on lisätty myös suunnittelualueen eteläpuolelle 2023 voimaan tullut keskustan asemakaavamuutos

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa (nro 11 vuodelta 1979 *Keskustan, osa-alue 1, kortteleita 106, 109, 136 ja 137 koskevan rakennuskaavan ja rakennuskaavan muutoksen*) korttelin 136 käyttötarkoitusmerkintä on **Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue. (ALK), kerrosluku ½ III ja tehokkuusluku e=0,6.**

Alueen etelä- ja koillisosassa on *ohjeelliset pysäköimispaikat* (p). Alueen etelärajalla kaakkoisreunassa on *ohjeellinen jalankululle varattu korttelin tai alueen osa*.

Eteläpuolella oleva Manninkuja on aiemmin ollut nimeltään Kauppakuja. Alueen itäpuolella korttelin 136 ja 137 välissä on yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatiealue.



Kuva 32: Vasemmalla ote asemakaavasta 1979, oikealla ote asemakaavayhdistelmästä. Kuvissa näkyy myös kiinteistöjaotus ja suunnittelualueen raja.

Rakennuslupaa haettaessa on rakennuspaikoille osoitettava seuraavat määrät autopaikkoja:

- AL-rakennuspaikoille 1 autopaikka kutakin liikehuoneistotilan kerrosalan 50 m<sup>2</sup> kohti.
- AK-rakennuspaikoille 1 autopaikka yhteenlasketun huoneistokerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuinhuoneistoa kohti.

Asuntokerrostalojen korttelialueilla on osoitettava vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtenäistä leikkiä ja muuhun oleskeluun soveltuvaa tilaa kutakin rakennuspaikalle rakennettavaa huoneistoa tai jokaista sataa asuinkerrosneliometriä kohti.

Kuva 33: Voimassa olevan asemakaavan yleismääräykset

### 3.5.7 Rakennusjärjestys

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

### 3.5.8 Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5 a§)

Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma<sup>3</sup> on laadittu kevään 2023 aikana ja se on hyväksytty valtuustossa 12.6.2023.

Kerrostaloonttien osalta ohjelmassa on kirjattu tavoitteeksi, että keskipitkällä aikavälillä tonttitarjontaan tulisi uusi kerrostalontti noin joka toinen vuosi, riippuen edellisvuosien myyntitilanteesta. Tämä asemakaavamuutos ei sinänsä lisää uutta kerrostalonttia, mutta uusi kerrostalo olisi suurempi.

### 3.5.9 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

---

<sup>3</sup> <https://www.muurame.fi/maapolitiikka/>

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen kaavamuutoksen laatimiseksi on tehnyt Muuramen Vuokra-Asunnot Oy koskien omistamaansa kiinteistöä RN:o 500-402-120-0. Yhtiöllä on tarve kehittää kiinteistöä rakentamalla tontille uusi rakennus vanhan tilalle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päätti 18.4.2023 § 52 kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä. Kaavamuutokseen otetaan mukaan myös viereinen kiinteistö RN:o 500-402-2-184 samassa korttelissa 136. Lautakunta hyväksyi myös kaavoituksen käynnistämistä ja yhteistyötä koskevan sopimuksen.

Yksityisten tahojen hakemien kaavahankkeiden osalta on kunta laatinut maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksilla on lainsäädännöllinen tausta ja niiden keskeisenä sisältönä on maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 b § mukaisesti maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

### 4.3 Vireilletulon kuulutus

Asemakaavamuutoksen vireille tulo kuulutettiin paikallislehti Muuramelaisessa 9.8.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin samalla nähtäville 9.8.-22.8.2023 väliseksi ajaksi.

### 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Lakisääteinen OAS on kaavan liitteenä. OAS:ssa on kuvattu:



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

#### 4.4.1 Palaute Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS: ista ei jätetty sen nähtävilläolon aikana palautetta.

## 4.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 4.5.1 Aloitteen tekijän tavoitteet

Aloitteen tehneen Muuramen Vuokra-Asunnot Oy:n tavoitteena on purkaa kiinteistöllään RN:o 500-402-120-0 oleva kerrostalo ja rakentaa tilalle korkeampi, nykyaikainen rakennus.

Kerroslukua nostetaan nykyisestä ½ III - kerrosluvusta kerrosluukuun V. Ennen MRL:ää (2000) voimassa olleessa Rakennuslaissa sallittiin maanpäällinen, sekä kellarinluonteista että pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaan laskettavaa tilaa sisältävä sekakerros.

### 4.5.2 Kunnan tavoitteet

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20).

Kunnan velvollisuuksiin kuuluvat asemakaavan laatiminen ja ajan tasalla pitäminen sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (MRL 51).

Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Elinvoiman ja kestäväen kasvun lautakunta on arvioinut hankkeen edistävän keskustan kehittämistä ja asuntotuotannon lisäämistä. Keskustassa sijaitseva alue on kunnan vetovoiman kannalta tärkeä valmiine palveluineen ja liikenneyhteyksineen.

Kunnan tavoitteena on, että asemakaavamuutos mahdollistaa hankkeen toteuttamisen. Muutosalueelle tulee laatia riittävät selvitykset (Muuramen kunta, 2023).

### 4.5.3 Muiden osallisten tavoitteet

Kunta on määrittänyt kaavamuutosalueen rajauksen. Aluerajaus sisältää kunnan ja aloitteen tehneen yhtiön kiinteistön lisäksi myös muun osapuolen omistuksessa olevaa maa-aluetta, jonka kanssa harkitaan erikseen sopimusten tarve. Osalliset voivat tuoda tavoitteensa esille kaavaprosessin kuulemisvaiheiden yhteydessä.

### 4.5.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

### 4.5.5 Laadulliset tavoitteet

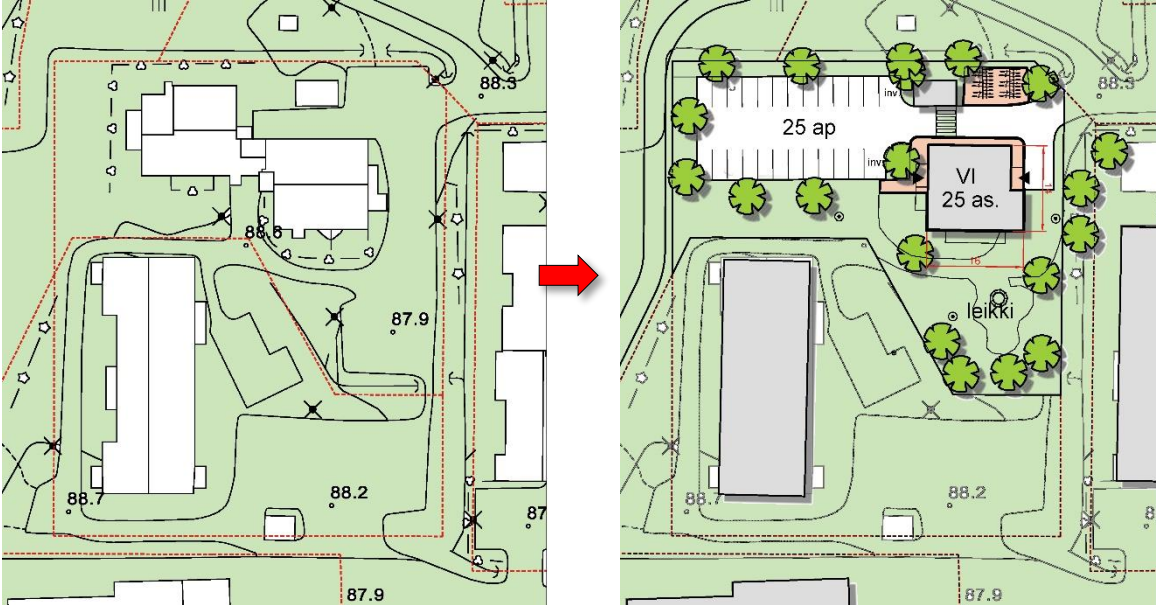
Laadulliset tavoitteet kaavamuutoksen osalta liittyvät alueen keskeiseen sijaintiin. Kunnan keskusta-alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen on julkisivultaan oltava edustava sekä taajamakuvallisesti ympäristöönsä sopiva. Myös asukkaiden ja muiden sidosryhmien mielipiteillä on merkitystä.

### 4.5.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana syntyvät tavoitteet ja/tai tavoitteiden tarkentuminen kirjataan tähän kaavaselostukseen.

#### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Muuramen Vuokra-Asunnot Oy teetätti ennen kaava-aloitetta 2022 tontinkäyttösuunnitelman. Suunnitelmassa tontilla 1 sijaitsevan rakennuksen tilalle tulisi 6-kerroksinen, 25 – asuuntoinen uudisrakennus. Paikoitus sijoittuisi tontin luoteisnurkkaan. Leikki ja oleskelualue oli suunniteltu korttelin sisäpihalle.



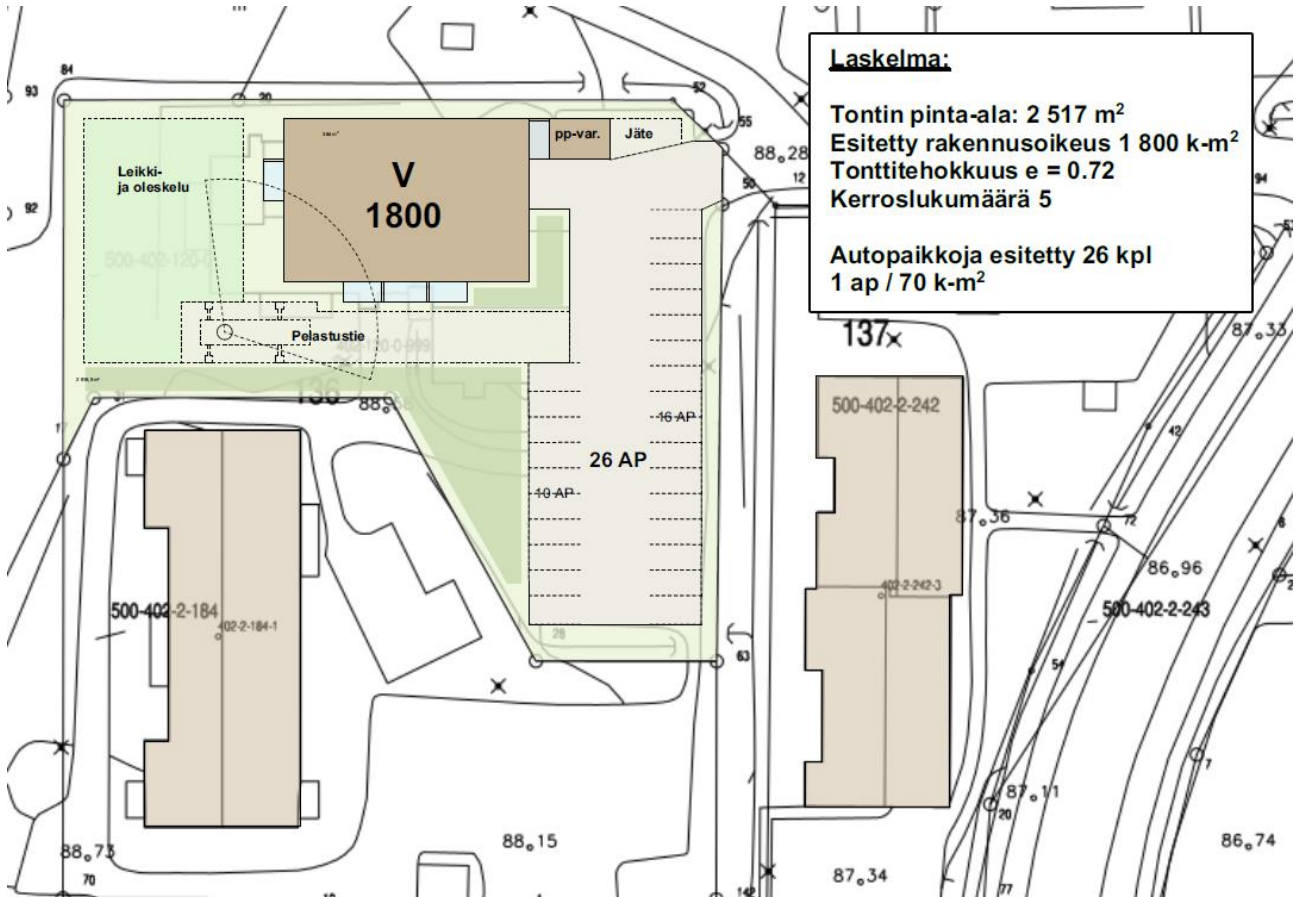
Kuva 34: Tontinkäyttösuunnitelma tammi-helmikuu 2023 (FCG)

Tontin pinta-ala	2517
Rakennuksen pohjan ala	208
Kerrosluk	6
Kerrosala	1248
tontin tehokkuus	0.5

Huoneistoja	25
Asuinkerroksia	5
Maantasokerros:	
• VSS	
• Varastot	
• Yht. tilat	

Rakennuksen päämitat 14x16

Syyskuussa 2023 Muuramen Vuokra-Asunnot Oy teetätti vielä toisen tontinkäyttösuunnitelman, jossa rakennuksen kerrosluku oli laskettu viiteen ja paikoitus sijoitettu uudisrakennuksen itä-kaakkoispuolelle sisääntulon yhteyteen. Leikki- ja oleskelualue oli sijoitettu uudisrakennuksen länsipuolelle puiston yhteyteen.

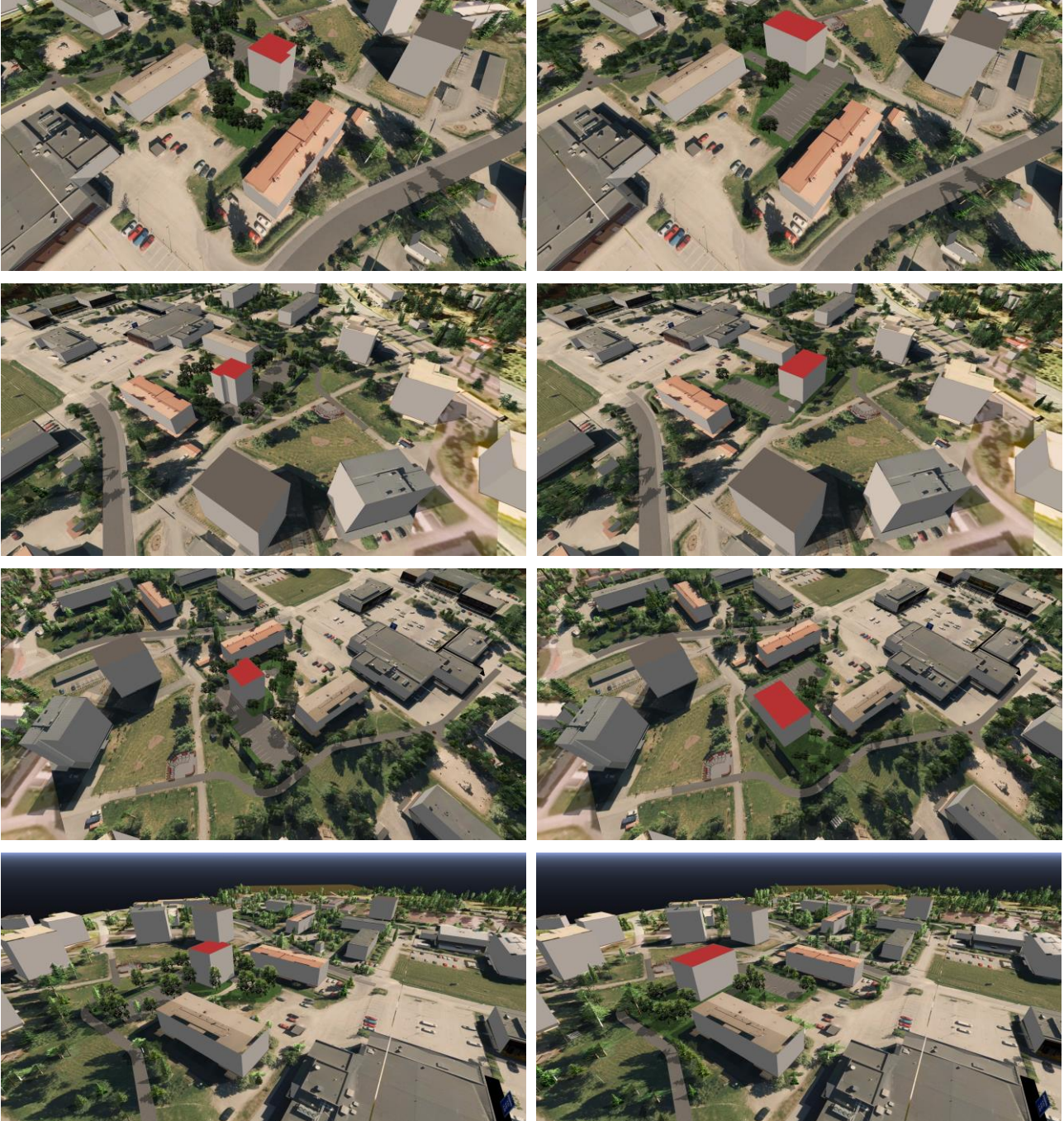


Kuva 35: Tontinkäyttösuunnitelma syyskuu 2023 (Arkkitehtipalvelu)



#### 4.6.1 Vaihtoehtojen vertailu, asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelun avuksi on alueesta laadittu 3d-virtuaalimalli ja siihen istutettu tontinkäyttösuunnitelmien mukaiset rakennusmassat. Virtuaalimalli perustuu Maanmittauslaitoksen korkeustietoon, ortokuvaan (myös kunnan omaan ortokuvaan), maastotietokantaan ja laserkeilausaineistoon. Seuraavassa kuvasarjassa on malliin istutettuna vasemmalla tontinkäyttösuunnitelma 1 ja oikealla tontinkäyttösuunnitelma 2. Uudisrakennuksen katto on merkitty punaisella.



Kuva 36: Virtuaalimallikuvissa vasemmalla tontinkäyttösuunnitelma 1:n mukainen massoittelu, oikealla tontinkäyttösuunnitelman 2 mukainen ratkaisu.



Kuva 37: Näkymä etelästä Mannintieltä, nykytila (@Google 2009)



Kuva 38: Virtuaalimallin maantasonäkymä etelästä Mannintieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 1



Kuva 39: Maantasonäkymä etelästä Mannintieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 2

Vaihtoehtoja vertaileva video on katsottavissa osoitteessa

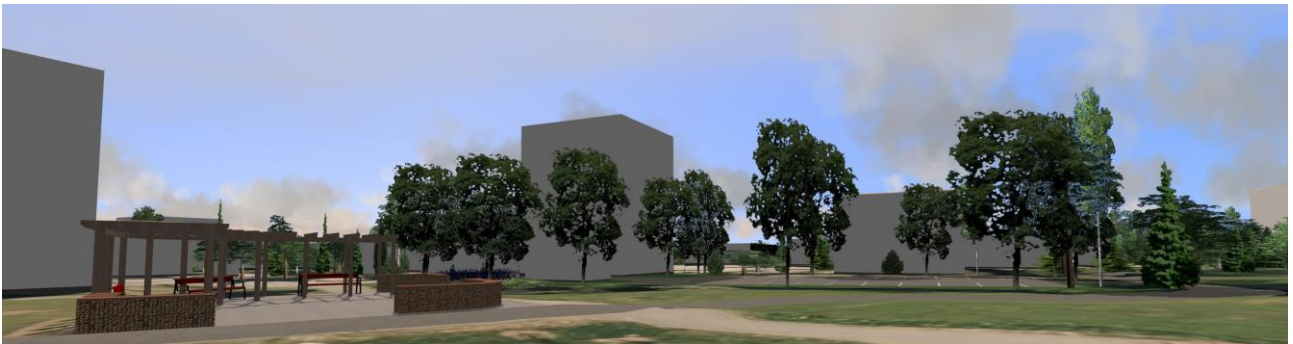
<http://www.skjkl.fi/Muurame/Sipilantie/Vertailu.mp4>



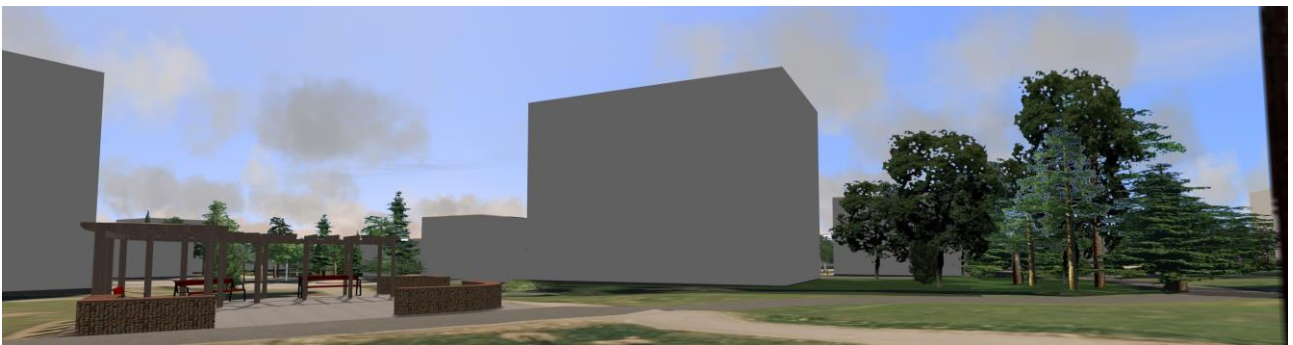
Kuva 40: Maantasonäkymä idästä Mikkolantieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 1



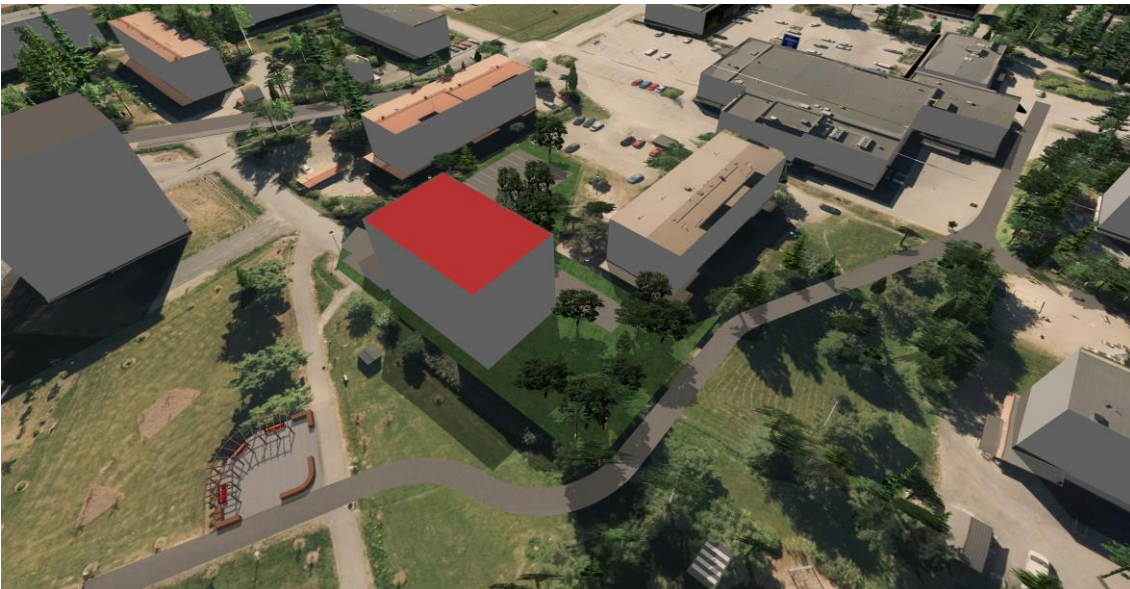
Kuva 41: Maantasonäkymä idästä Mikkonlantieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 2



Kuva 42: Maantasonäkymä pohjoisesta puiston suunnasta, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 1



Kuva 43: Maantasonäkymä pohjoisesta puiston suunnasta, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 2



Kuva 44: Lintuperspektiivinäkymä luoteesta, yllä VE1, alla VE2. Uudisrakennuksen katto on merkitty punaisella.

**Vaihtoehto 2** arvioitiin tehokkaammaksi, toimivammaksi ja turvallisemmaksi:

- Leikki- ja oleskelualue sijoittuu turvallisemmin liikennealueista erilleen ja luontevasti puiston yhteyteen.
- Rakennukselle jää reilummin rakennusala ja suunnitteluvaraa.
- Uudisrakennus rajaa sekä korttelia että pohjoispuolista puistoa selkeästi.
- Paikoitusta saadaan enemmän ja pelastustie on otettu huomioon. Jätehuolto sijoittuu turvallisesti ja vaivattomasti sisääntulon yhteyteen.
- Paikoituksen sijoittelu mahdollistaa läpiajon sallimisen eteläosan kiinteistöltä Sipiläntielle. Tarve tähän voisi syntyä tilanteessa, jossa Manninkujalla esiintyisi kaupan huoltoliikenteeseen liittyen ruuhkaa.

Vaihtoehto 2 valittiin kaavaluonnoksen pohjaksi.

#### 4.6.2 Kaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.2.-28.3.2024.

##### Keski-Suomen Museon lausunto kaavaluonnoksesta

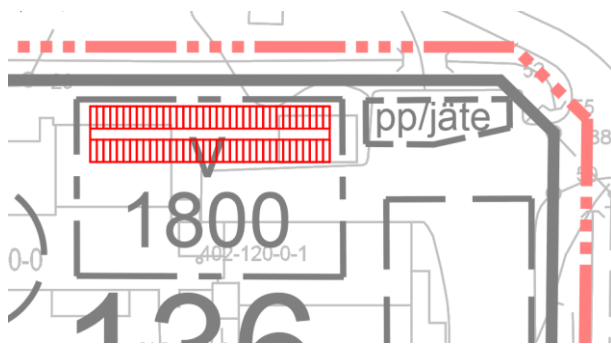
*Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaksi kiinteistöä, jotka ovat rakennettu vuonna 1989 nuorisoasumisprojektin myötä. Muuramen modernin rakennusperinnön inventoinnin yhteydessä rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisiä, huomioonotettavia arvoja rakennetun kulttuuriympäristön lähtökohdista.*

*Keski-Suomen museo pitää yleisesti ottaen valitettavana rakennuskannan elinkaarien kestoa ja peruskunnossapidon tasoa Suomalaisen rakennuskannan osalta kestävää kehitystä painottavassa tilanteessa. Samaan aikaan on katsottu tiivistämisen ja rakennustehokkuuden kasvattamisen olevan yhdistettynä energiaa säästäviin nykyisiin materiaaleihin ja rakennustapaan liittyen olevan myös ympäristövaikutuksiltaan positiivista. Asemakaavan muutos ei tässä tapauksessa heikennä eikä tuhoa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja kulttuurihistoriallisista lähtökohdista. Uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöönsä modernin rakennuskannan keskellä, eikä sillä ole erityistä kaupunkikuvallista vaikutusta Muuramen keskusta-alueella sijoittuviin maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviin kokonaisuuksiin.*

*Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen rakennetun kulttuuriympäristön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.*

Lausunnon johdosta ei kaavamuutokseen ollut tarvetta tehdä muutoksia.

##### Aloitteen tekijän mielipide kaavaluonnoksesta



Kaavaluonnoksessa oli annettu mitoitussääräys koskien katetun pyöräpaikoituksen määrää. Määräyksen mukaisesti kiinteistöillä tulisi olla katettuja pyöräpaikkoja 1 kpl / 30 kem<sup>2</sup> asuinpinta-ala.

–Tontilla yksi rakennusoikeuden 1800 kem<sup>2</sup> perusteella katettuja pyöräpaikkoja tulisi olla 60 kpl. Määrä edellyttäisi yksitasoisesti toteuttuna n. 108 m<sup>2</sup> kokoisen tilan.

–Tontilla kaksi rakennusoikeuden 1600 kem<sup>2</sup> perusteella katettuja pyöräpaikkoja tulee olla 53 kpl. Määrä edellyttäisi yksitasoisena n. 96 m<sup>2</sup> kokoisen tilan.

*Kuva 45: Kuva havainnollistaa tarvittavan katetun polkupyörätilan (punainen) kokoa. Tontin 1 käyttösuunnitelmassa oli osoitettu ohjeellisesti erillinen polkupyörävarasto sisääntulon ja -käynnin yhteyteen.*

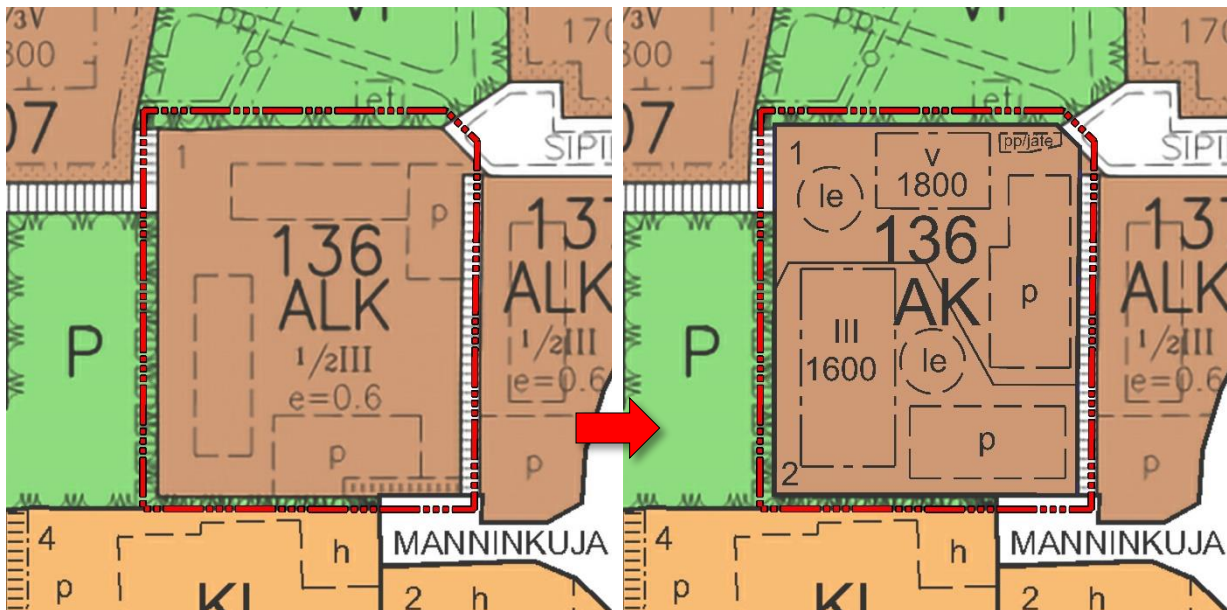
Pyöräpaikkamitoitus koettiin kohtuuttomaksi. Pyöriä on taipumus kertyä yli käyttötarpeen ja käyttämättömiä pyöriä siivotaan vuosittain.

**Vastine:** Katettujen pyöräpaikkojen mitoitus kohtuullistetaan 2 pyöräpaikkaan / asunto. Pyöriä on mahdollista säilyttää myös kahdessa tasossa. Asuntoja viisikerroksiseen kerrostaloon on arvioitu tulevan n. 26 → pyöräpaikkoja tulisi olla 52. Kaksitasoisena toteutuksena tämä voitaisiin toteuttaa 47 m<sup>2</sup>:n tilassa.



*Kuva 46: Esimerkki kaksitasoisesta pyöräsäilytysratkaisusta*

## 5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 47: Vasemmalla ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä, oikealla kaavaluonnos.

Asemakaavamuutoksessa kortteli 136:n käyttötarkoitus osoitetaan asuin- ja liikennealueksi (AK). Kortteli jaetaan olevan kiinteistöjaon mukaisesti kahdeksi tontiksi.

Pohjoisemmalle tontille on rajattu rakennusala, jolle saa rakentaa viisikerroksisen (V) asuin- ja liikennealuston. Ohjeellisesti on osoitettu alueet paikoitukselle ja leikki- sekä oleskelualueelle. Tontti rajautuu Sipiläntiehen. Liittymän yhteyteen on ohjeellisesti varattu alue polkupyörien pysäköintiä ja jätepidettä varten.

Eteläisemmälle tontille 2 on määritelty rakennusala olevan rakennuksen paikalle. Kerrosluvuksi on määritelty asemakaavayhdistelmän mukaisesti kolme (III). Rakennusoikeus on 1600 kem<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelu- sekä paikoitusalueet on osoitettu ohjeellisesti olevan tilanteen mukaisesti.

### 5.1.1 Mitoitus

Korttelin pinta-ala on 5006 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0,6$ . Korttelin oleva rakennusoikeus on (pinta-ala 5006 m<sup>2</sup> \* 0,6) **3004 kem<sup>2</sup>**.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusala-kohtaiset rakennusoikeudet suoraan kerrosalaneliömetreinä, tontti 1 = 1800 kem<sup>2</sup> ja tontti 2 = 1600 kem<sup>2</sup>, Yhteensä **3400 kem<sup>2</sup>**. Rakennusoikeus kasvaa 13 %. Korttelin aluetehokkuus  $e$  nousee 0,68:aan.

### Autopaikat

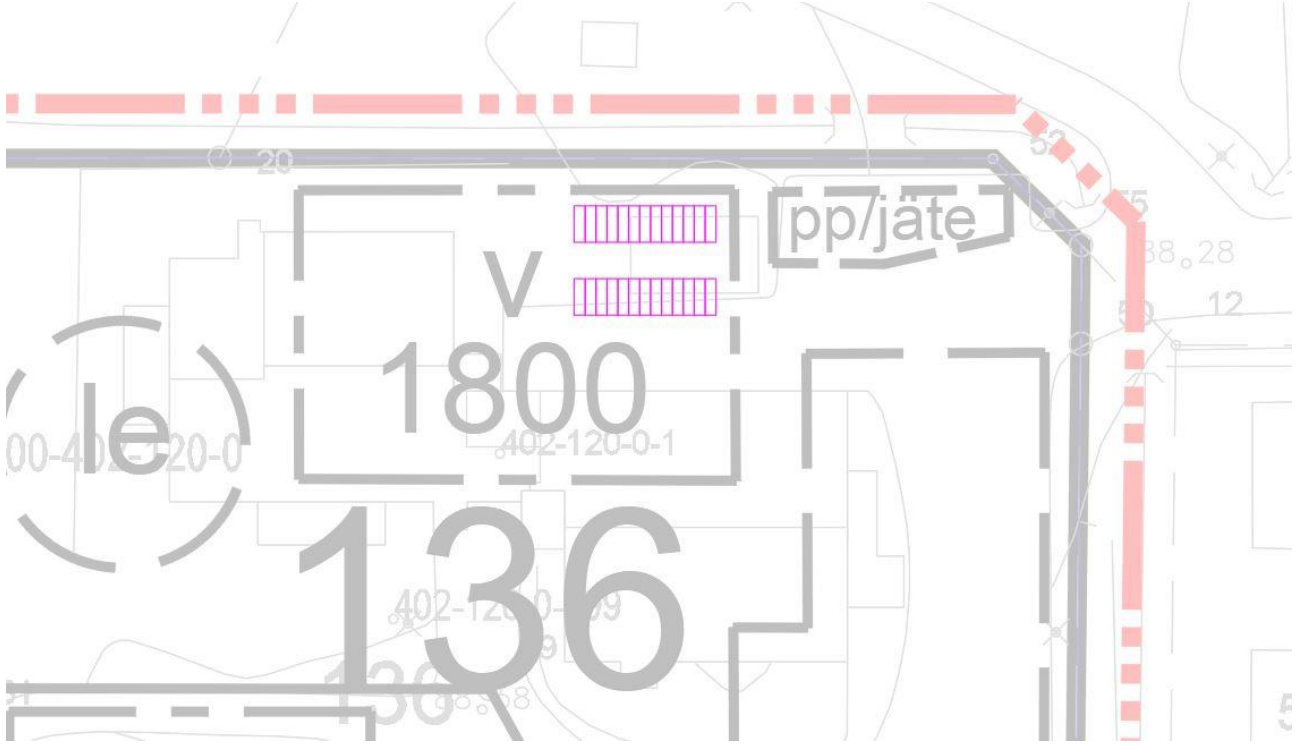
Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / 85 kem<sup>2</sup> ja vähintään 1 autopaikka / asunto. Pysäköintipaikat tulee rajata ja elävöittää istutuksin sekä aluetta palvelevin rakennelmin.

- Rakennusoikeuden mukaisesti laskettuna tontille 1 tulee osoittaa autopaikkoja 21 kpl. Tontin 1 suunnitelmasuunnitelmassa autopaikkoja on osoitettu 26 kpl.
- Tontilla 2 on ilmakuvan perusteella olevia autopaikkoja n. 18 kpl. Mitoitusvaatimuksella 1 ap/85 kem<sup>2</sup> autopaikkoja tulee olla 19 kpl.

### Pyöräpaikat

Kaavamääräyksen mukaisesti kiinteistöillä tulee olla katettuja pyöräpaikkoja 2 kpl / asunto.

Uudisrakennukseen tulee arviolta 26 huoneistoa, eli katettuja pyöräpaikkoja tulisi olla 52 kpl. Määrä edellyttää n. 47 m<sup>2</sup> kokoisen tilan.



Kuva 48: Kuva havainnollistaa tarvittavan katetun polkupyörätilan (purppura) kokoa. Tontin 1 käyttösuunnitelmassa on osoitettu ohjeellisesti erillinen polkupyörävarasto sisääntulon ja -käynnin yhteyteen.

#### 5.1.2 Palvelut

Kortteliin sijoittuu puhtaasti asumista. Kaupallisia ja julkisia palveluita on välittömästi lähietäisyydellä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kunnan tavoitteena on, että kokonaisuudesta muodostuu ulkonäöltään edustava ja laadukas, koska on kyse kunnan ydintaajamasta. Kaavaluonnos perustuu tontinkäyttösuunnitelmaan rakennuksesta piha-alueineen. Rakennusoikeus ja kerrosluku on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan. Kaava ohjaa rakentamista suunnitellun ratkaisun mukaiseksi.

### 5.3 Kaavamerkinntät ja -määräykset



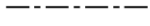
Asuinkerrostalojen korttelialue.



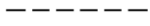
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.

136

Korttelin numero.

1

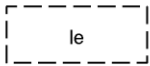
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1800

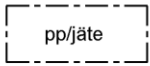
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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



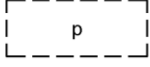
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen osa polkupyörien pysäköintiä ja jätepestettä varten



Rakennusala.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

#### ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Korttelialueella tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka / 85 kem<sup>2</sup> ja vähintään 1 autopaikka /asunto. Pysäköintipaikat tulee rajata ja elävöittää istutuksin sekä aluetta palvelevin rakennelmin.

Kiinteistöillä tulee olla katettuja pyöräpaikkoja 2 kpl / asunto.

Rakennuksiin saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Laitteet ja varusteet eivät saa aiheuttaa häiritseviä heijastuksia tai häikäisyä lähiympäristöön.

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemärointi tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

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

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

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



## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen asuinrakentamisen rakennusoikeus nousee korttelissa 13 % suhteessa nykyiseen. Virkistysalueet eivät vähene nykyisestä. Uusi rakennus tulee olemaan kaksi kerrosta korkeampi kuin nykyinen.

### 6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Toteuttamisen yhteydessä maaperää muokataan uudisrakennuksen ja piharakenteiden perustamista sekä kunnallisteknikstä huoltoa varten. Kallioperään ei todennäköisesti tarvitse puuttua.

Hulevesien määrä voi lisääntyä erityisesti kasvaneen paikoitustarpeen myötä, mikäli paikoitusalue toteutetaan vettä imemättömällä pintarakenteella. Kaavamääräyksellä veloitetaan viivyttämään hulevedet tontilla ennen niiden johtamista eteenpäin.

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

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

### 6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

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

#### Alue- ja yhdyskuntarakenne

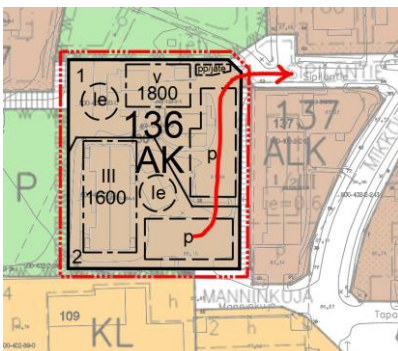
Ei muutosta jo olevaan tilanteeseen.

#### Yhdyskunta- ja energiatalous

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

#### Liikenne

Kaavamuutoksella korttelin rakennusoikeus kasvaa 13 %. Liikennetuotos kasvaa vastaavasti rakennusoikeuden suhteessa. Kasvulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia nykytilanteeseen nähden.



Kaavamuutoksessa esitetään tontin 1 paikoitus sijoitettavaksi tontin 2 paikoitusalueen läheisyyteen. Ratkaisu mahdollistaa ajoyhteysrasitteen perustamisen tontilta 2 ja Sipiläntielle. Tälle voisi teoreettisesti olla käyttöä tilanteessa, jossa liikennöinti Manninkujalla olisi ahtautunut kauppohen huoltoliikennöinnin yhteydessä. Vaikka ajoyhteyttä ei osoiteta asemakaavaluonnoksessa, on sellainen mahdollista perustaa.

#### 6.4.1 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kortteli 136 sijoittuu taajamarakenteessa Muuramen-, Mikkolan- ja Virastoteiden kehystämään korttelikokonaisuuteen, jonka keskellä on viheralueita. Kortteli 136 on tämän isomman rakenteen sisällä Sipiläntie-pistokadun päässä.

Uudisrakennus sijoittuu olevaa rakennusta pohjoisemmaksi lähemmäs korttelin rajaa puistoalueen reunaan. Rakennus selkeyttää korttelin rakennetta ja avartaa samalla sen sisäpihaa. Uudisrakennus rajaa pohjoispuolista puistoaluetta aiempaa selkeämmin. Kerrosluku vastaa korttelin pohjoispuolisten kerrostalojen korkeutta, jolloin ne yhdessä muodostavat puistoaluetta kehystävän kokonaisuuden.

Uudisrakennuksesta tulee korttelin 136 muita olevia rakennuksia kaksi kerrosta korkeampi. Rakennuksen siirtyminen pohjoisemmaksi tasaa eron vaikutusta. Uudisrakentaminen säilyttää ja vahvistaa kaupunkirakennetta. Maisemallisesti muutos on hillitty.

Muutoksen vaikutusten arvioimiseksi on alueesta laadittu 3d-virtuaalimalli ja siihen istutettu alustavan tontinkäyttösuunnitelman mukainen rakennusmassa. Virtuaalimalli perustuu Maanmittauslaitoksen korkeustietoon, ortokuvaan (myös kunnan omiin ortokuvaan), maastotietokantaan ja laserkeilausaineistoon. Kuvia mallista on edellä kohdassa 4.6.1, sivu 32.

Havainnekuvien perusteella uudisrakennus istuu hyvin ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Sisääntulo rakennukseen on luontevasti suoraan Sipiläntien suunnasta. Maisemavaikutuksia on mahdollista edelleen pehmentää istutuksin ja arkkitehtonisin ratkaisuin.

#### 6.4.2 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen eli kaupalliset vaikutukset

Asemakaavamuutos mahdollistaa hieman lisää asukkaita keskusta-alueelle. Asukkaat käyttävät lähiympäristön kaupallisia palveluita ja siten tukevat elinkeinoelämän kehittymistä.

#### 6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön merkittävin häiriötekijä voi olla eteläpuolisen iikekorttelin kasvava huoltoliikenne. Kauppojen huoltopuoli suuntautuu kortteliin 136 päin. Huoltoliikennettä on ollut jo nykytilanteessa. Kaavamuutos mahdollistaa tontille 2 kulkuyhteyden perustamisen myös Sipiläntielle, mikäli liikennöinti Manninkujalla osoittautuisi ajoittain ahtaaksi.

#### 6.6 Nimistö

Ei uusia nimiä.

#### 6.7 Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan

Alue on Keski-Suomen maakuntakaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alakeskuksen (ca) ja Muuramen keskustaaajaman osayleiskaavassa osoitetulla keskustatoimintojen alueella (C). Ristiriitoja yleis tai maakuntakaavan kanssa ei ole.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

### 7.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Alue on olevan kunnallisteknisen verkoston piirissä. Mikäli uudisrakentamisen johdosta joudutaan yleistä verkkoa muokkaamaan, pyritään toteuttamisvastuusta laatimaan maankäytösopimus. Ilman sopimusta kunta voi periä muutoksen aiheuttaman tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista eli kehittämiskorvauksen (MRL 91 c§-p§). Yleensä maanomistajan osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin noin 50 %:n maanarvonnousua vastaavalla määrällä tai kaava-alueen tarvitseman kunnallistekniikan kustannusten osalta (Ubigu, 2023).

#### 7.2.1 Rakentamiskehotus

Rakennuksia purettaessa voi kunta edistää valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien rakentamattomien tonttien käyttöönottoa rakentamiskehotusmenettelyllä. Rakentamiskehotus voidaan antaa, kun asemakaava on ollut voimassa 2 vuotta. Rakentamiselle kehotuksen jälkeen varattu aika on 3 vuotta. Tämän jälkeen kunnalle tulee rakentamattomien tonttien osalta lunastusoikeus (MRL 97 §).

### 7.3 Pyöräpaikoitus

Pyöräpaikat on kaavassa esitetty uudisrakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan ja niille on varattu rakennusala.

### 7.4 Vesihuoltoverkosto

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

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

### 7.5 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

**FCG Finnish Consulting Group Oy**

# Korttelin 136 asemakaava- muutos, Sipiläntie 3

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Muuramen kunta**

FCG Finnish Consulting Group Oy

5.6.2023

P48104

## Sisällys

Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3 .....	2
1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	2
2 Suunnittelukohte .....	3
3 Tavoitteet.....	3
4 Lähtökohdat.....	5
5 Selvitykset ja vaikutustenarviointi.....	11
6 Osalliset.....	13
7 Viranomaisyhteistyö .....	14
8 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen.....	14
9 Lisätiedot .....	17

# Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3

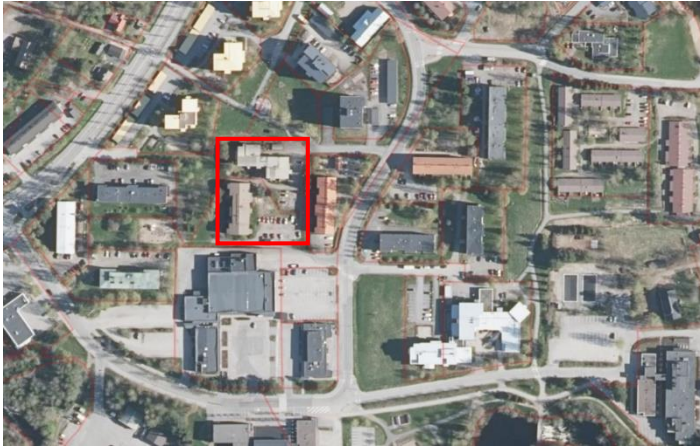
## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63.1 § edellyttämä, kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen, suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



*Kuva 1 Ote ortoilmakuvasta, MML. Suunnittelualueen sijainti keltaisen ympyrän sisällä*

## 2 Suunnittelukohde



Suunnittelukohteena on noin 0,5 ha kokoinen alue Muuramen keskustassa, korttelissa 136. Asemakaavan muutos koskee kerrostalo- ja liikerakennusten tontteja 500-402-2-184 ja 500-402-120-0. Alueen maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Muuramen Sipilänkulma, Asunto Oy Muuramen Riksa ja Kiinteistö Oy Muuramen Liikekeskus. Kaavan vaikutus-alueetta on keskustan lähiympäristö.

*Kuva 2: Ote ortoilmakuvasta, MML. Suunnittelualueen raja-  
aus merkitty likimääräisesti punaisella.*

## 3 Tavoitteet

### 3.1 Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on sen tehtäviin kuuluvat asemakaavan ajantasaisuudesta, toimivuudesta ja ympäristön laadusta huolehtiminen sekä kunnan elinkeinotoiminnan tukeminen ja edistäminen.

### 3.2 MRL tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §):

- *Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.*
- *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*
- *Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.*

- *Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.*

### 3.3 Muuramen Vuokra-Asunnot Oy:n tavoitteet

Korttelin 136 kiinteistöllä 500-402-120-0 sijaitsevan Kiinteistö Oy Muuramen Sipiläntien omistajan Muuramen Vuokra-Asunnot Oy:n tavoitteena on purkaa kiinteistöllä oleva kerrostalo ja rakentaa tilalle korkeampi, nykyaikainen rakennus.

Tavoitteena on nostaa asemakaavan korkeinta sallittua kerroslukua nykyisestä ½ III -kerrosluvusta kerroslukuun 2/3 V. Laadullisena tavoitteena on rakentaa uusi, uusia ja vanhoja asukkaita paremmin palveleva asuinrakennus, joka istuu rakennettuun ympäristöönsä entistä paremmin eheyttäen aluetta samalla kaupunkikuvallisesti.



*Kuva 3: Sipiläntie Mikkolantieltä 2018*



*Kuva 4: Näkymä kortteliin Mikkolantieltä 2018*

## 4 Lähtökohdat

### 4.1 Alueen ominaisuuksia

Alue on Muuramen ydinkeskustaa. Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä vehreät puistoalueet. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Muuramen liikekeskus. Itäpuolella pihapiiriä rajaa kerrostalo, joka edustaa arkkitehtonisilta ominaisuuksiltaan samaa aikakautta kuin muut pihapiirin asuinkerrostalot.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat korkeat kerrostalot ovat hallitsevassa asemassa lähiympäristön maisemassa.



*Kuva 5 Sipiläntie 3, purettava rakennus. (@Google 2009)*



*Kuva 6: Näkymä etelästä (@Google 2009)*

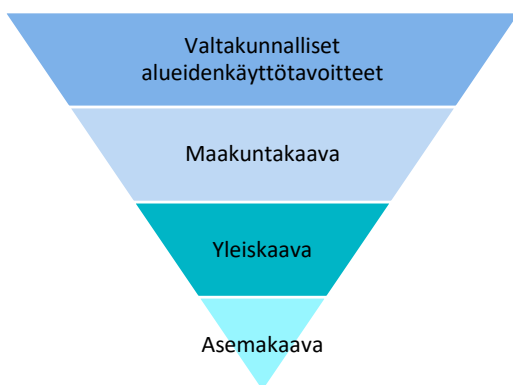


## 4.2 Suunnittelutilanne

### Kaavahierarkia

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

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



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

## 4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

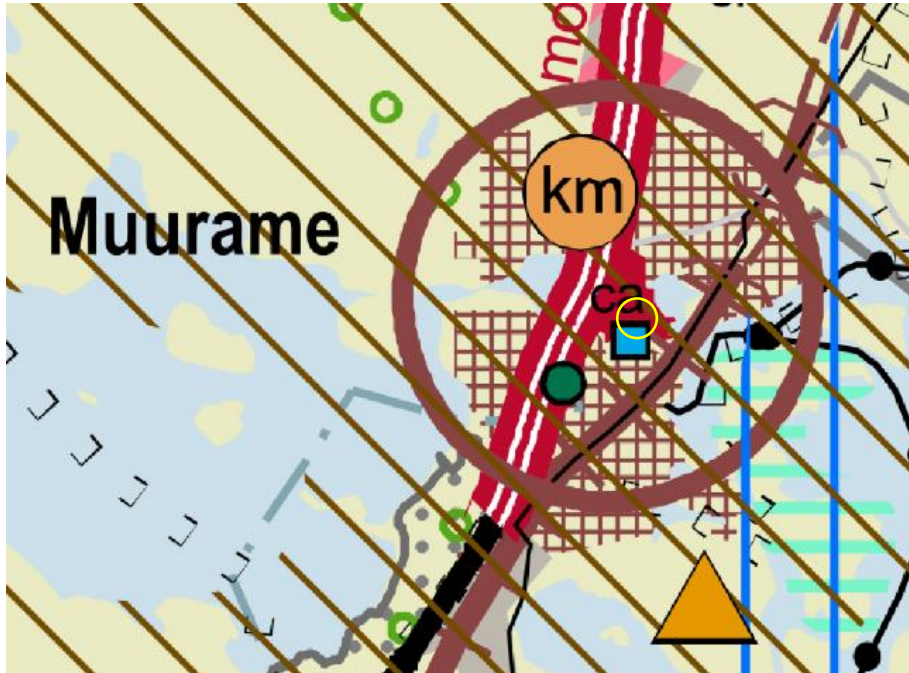
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:




- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

## 4.4 Maakuntakaava



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

-  Kulttuuriympäristön vetovoima-alue
-  Keskustatoimintojen alakeskus [ca]
-  Suojelualue

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

### Uusiutuva energia

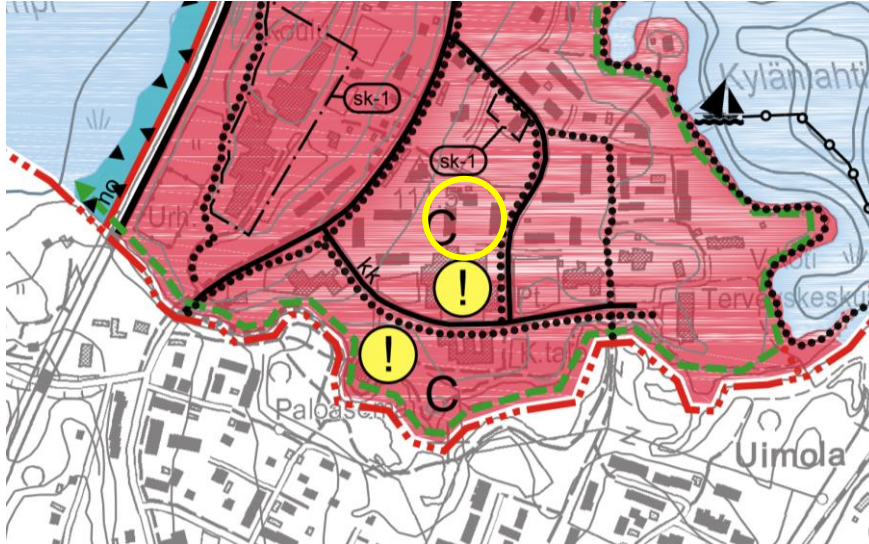
*Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.*

### Kulttuuriympäristö

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

## 4.5 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Suunnittelualue on osa oikeusvaikutteista Keskustaajaman osayleiskaavaa (I-vaihe, pohjoisosa 2015). Joen eteläpuoli on oikeusvaikutuksetonta Keskustaajaman osayleiskaavaa vuodelta 1997.



Kuva 7 Karttaote yleiskaavayhdistelmästä, voimassa oleva yleiskaavatilanne. Suunnittelualueen rajausta merkitty likimääräisesti keltaisella ympyrällä.

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:



### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

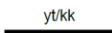
Keskusta-alueen pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskusta-alueeseen soveltuva asuminen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnat sekä näihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenne- ja virkistysalueet. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusta-asumisen mahdollisuuden lisäämiseen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen. Asemakaavoituksella tulee kehittää nykyistä kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä yhteensä enintään 15 000 k-m<sup>2</sup>.



### MAHDOLLISESTI PILAANTUNUT MAA-ALUE.

Kohde tai alue, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.



### YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

Merkinnällä on osoitettu myös merkittävimmät yksityistiet.

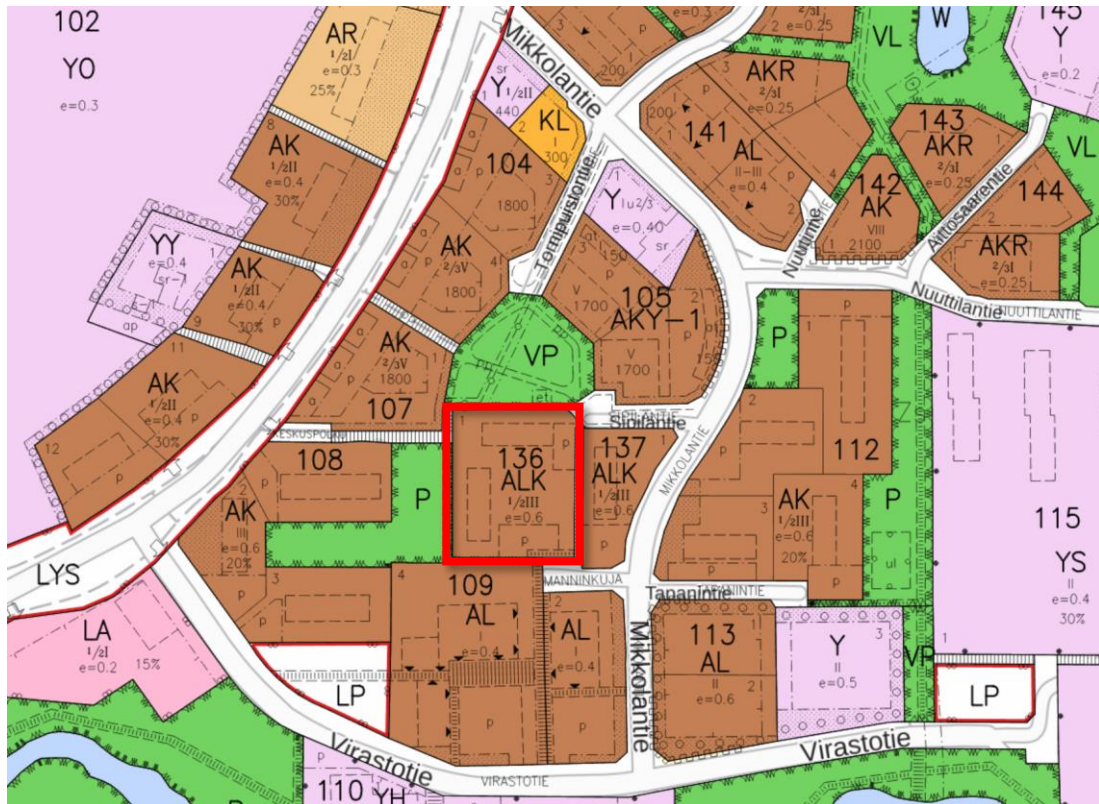


### KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

- Asemakaavoitusvaiheessa tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä on turvattava erityiset paikalliset kulttuuriympäristön arvot, kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja luonne. Samalla tulee selvittää riittävällä tarkkuudella kohteiden ja alueiden tarkemmat suojelutavoitteet.
- Rakentamisessa sekä yhdyskuntateknisessä huollossa on mahdollistettava energiatehokkaiden ja ympäristöystävällisten järjestelmien sekä uusiutuvien teknologioiden käyttöönotto.

## 4.6 Voimassa oleva asemakaava

Korttelissa 136 voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 29.8.1979.



Kuva 8 Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä, Muuramen karttapalvelu. Suunnittelualue merkitty likimääräisesti punaisella

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa alue on *asuntokerrostalojen ja liikerakennusten* yhdistettyä korttelialuetta (ALK). Alueen länsi- ja pohjoisrajoilla sijaitsee *puistoalueet* (VP, P). Alueella etelälaidassa ja koillisnurkassa sijaitsevat *ohjeelliset pysäköimispaikat* (p). Tonttien tehokkuusluku  $e = 0.6$ , ja suurin sallittu kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  III. Alueen itälaitaan on osoitettu yleiselle jalankululle varattu rakennuskaavatiealue, ja ohjeellinen jalankululle varattu korttelin tai alueen osa.

## 4.7 Rakennusjärjestys

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

## 4.8 Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma

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

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

Muuramen kunnan maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.11.2019.

#### 4.9 Muita suunnitelmia ja lähtötietoja

Kaavan laadinnassa hyödynnetään olevia suunnitelmia, selvityksiä ja tietolähteitä, kuten:

##### **Tontinkäyttösuunnitelma, 2022 Sipiläntie 3 (FCG Finnish Consulting Group Oy):**



*Kuva 9 Ote FCG:n tontinkäyttösuunnitelmasta 2022*

##### **Ydinkeskustan kehittämissuunnitelmat**

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

##### **Selvityksiä**

- Jyväskylän seudun liikennejärjestelmä JYSELI 2025, Jyväskylän kaupunki 2009
- Yleiskaavoja varten tehdyt luontoselvitykset
- PALKKI - palveluverkkoselvitys, 2014
- Varhaiskasvatuksen, esi- ja perusopetuksen palveluverkko 2018
- Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointi
- Muuramen maakunnallisen modernin rakennusperinnön inventointi 2012

## Tietolähteitä

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

## Pohjakartta ja raja-aineisto

Muuramen taajaman pohjakartta on uudistettu numeeriseksi 2020. Koordinaattijärjestelmä on ETRS89-GK26 (ilman I-koordinaatin kaistalukua 26) ja korkeusjärjestelmä N2000. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistöjakoa (KTJ).

## 5 Selvitykset ja vaikutustenarviointi

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä vaikutuksia siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Tässä asema-kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkikuvallisia maisema-arvoja ja tonttien yksityisyyttä sekä yhdenvertaisuutta koskevien vaikutusten arviointiin. Aluetta halutaan tehostaa ja nykyaikaistaa kaupunkirakenteen arvojen mukaisesti.



Kuva 10 Kuva etelän suunnasta (T. Järvinen 2022)

### 5.1 MRL ja MRA vaatimukset

#### Vaikutusten selvittäminen

**MRL 9 §:**n mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

*Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.*

#### Vaikutusten arviointi

**MRA 1 §:**n mukaisesti MRL 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

#### Kaavaselostuksessa esitettävät selvitykset

**MRA 25** mukaisesti kaavaselostuksessa esitetään:

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia; (19.5.2005/348)
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;

9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa, sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuoro-vaikutukseen kaavan valmistelussa.

#### Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

#### Erilliselvitykset

Vaikutuksia kaupunkikuvaan tutkitaan tontinkäyttösuunnitelman 2022 yhteydessä tehdyllä 3d-mallilla.

## 6 Osalliset

**MRL 62:** *Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.*

Osallisia ovat mm. seuraavat tahot:

#### Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat

#### Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Muuramen kunnan hallintokunnat
- Keski-Suomen Museo

Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

#### Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- muut paikallisella tasolla toimivat yhteisöt
- maakunnan tasolla toimivat yhteisöt



- laajakaistayhtiöt
- sähköyhtiöt

*Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.*

## 7 Viranomaisyhteistyö

### Neuvottelut

MRL 66.1 mukaan valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

MRL 66.2 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan järjestää työneuvotteluja.

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

### Lausunnot

- Hankkeen OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi ja mahdollista kommentointia varten
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot
- Kaavaselostukseen / erilliseen vastineraporttiin kirjataan lausuntojen sisältö sekä miten ne on kaavan laadinnassa huomioitu.
- Lausuntoihin laaditaan kirjalliset vastineet.

## 8 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Kaavoituksen eri vaiheissa esitetyt mielipiteet ja muistutukset kirjataan kaavaselostukseen / erilliseen raporttiin, jossa esitetään kirjalliset vastineet mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Osallisten viralliset kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

### Palaute OAS:sta

- Osallinen voi antaa vapaamuotoisesta palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

### Mielipide kaavan valmisteluvaiheessa

- Kaavaluonnoksesta osallinen voi esittää mielipiteen. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen kuulutuksen yhteydessä.

- Muistutus kaavaehdotuksesta
- Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa.
- Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen vastine.
- Mikäli haluaa henkilökohtaisen erillisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, sen voi mainita muistutuksen yhteydessä.

#### Valitus kaavan hyväksymisestä

- Kaavan hyväksymistä koskevasta valtuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Koska vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, on kaavan sisältöön liittyvät seikat suositeltavaa tuoda esille mahdollisimman varhain kaavan kuulemisvaiheiden yhteydessä.



*Kuva 11 Korttelin pohjoispuolen uutta kerrostalokantaa (T. Järvinen, 2022)*

## 8.1 Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu & päätöksenteko

Työvaihe	Suoritus - tiedottaminen - osallistuminen	Ajankohta	Viranomaisen päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	Aloite kaavan laatimiseksi, Virelletulon kuultus ja OAS (MRL 63) nähtäville	06/2023	Elinvoiman ja kestävä kasvun lautakunta (Elkltk)
Valmisteluvaihe	Laaditaan kaavaluonnos (kartta ja selostus)	06/2022	Viranomaisneuvottelu MRA 26 § ei tarpeen
	Valmisteluvaiheen aineiston hyväksyminen nähtäville pantavaksi	08/2023	Elkltk
	OAS ja kaavaluonnos laitetaan nähtäville	08/2023	
	Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi (alustavat lausunnot)	08/2023	
	Osalliset voivat jättää mielipiteensä luonnoksesta MRL 62§, MRA 30§	08/2023	
	Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	08/2023	
Kaavaehdotus	Kaava tarkistetaan ja täydennetään ehdotukseksi.	10/2023	
	Kaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville pantavaksi	10/2023	Elkltk
	Laitetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27§ ja pyydetään lausunnot MRA 28 §.	10/2023	Kunnanhallitus
	Osalliset voivat jättää muistutuksen.	10/2023	Viranomaisten lausunnot
	Laaditaan perustellut vastineet muistuttajille MRL 65 §.	11/2023	Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26 §
	Muistutusten ja lausuntojen käsittely	11/2023	
	Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	11/2023	
Hyväksyminen	Kaava tarkistetaan ja täydennetään hyväksymiskäsittelyyn	12/2023	Elkltk

Kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67§

12/2023

Kunnanhallitus Valtuusto

Voimaantulo

01/2024

## 8.2 Tiedotustavat

Asemakaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan kunnan verkkosivuilla ja tarvittaessa Muuramelainen-lehdessä.

## 9 Lisätiedot

### **Muuramen kunta**

PL 1 / Virastotie 8

40950 MUURAME

### **Marja Jukkala**

*kaavoitusarkkitehti*

040 566 3101

[marja.jukkala@muurame.fi](mailto:marja.jukkala@muurame.fi)Lisää Muuramen kaavoituksesta: [Kaavoitus](#)

### **Kaavan laativa konsultti**

FCG Finnish Consulting Group Oy

### **Tuomo Järvinen**

*arkkitehti YKS-656*

040 753 1524

[tuomo.jarvinen@fcg.fi](mailto:tuomo.jarvinen@fcg.fi)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	500 Muurame	Täyttämispvm	21.05.2024
Kaavan nimi	Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.08.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5006	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5006

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,0012	200,0	3400	0,34	0,0000	396
A yhteensä	1,0012	100,0	3400	0,34	0,0000	396
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0012</b>	<b>200,0</b>	<b>3400</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>396</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0012	100,0	3400	0,34	0,0000	396
ALK	0,5006	50,0	0		-0,5006	-3004
AK	0,5006	50,0	3400	0,68	0,5006	3400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						