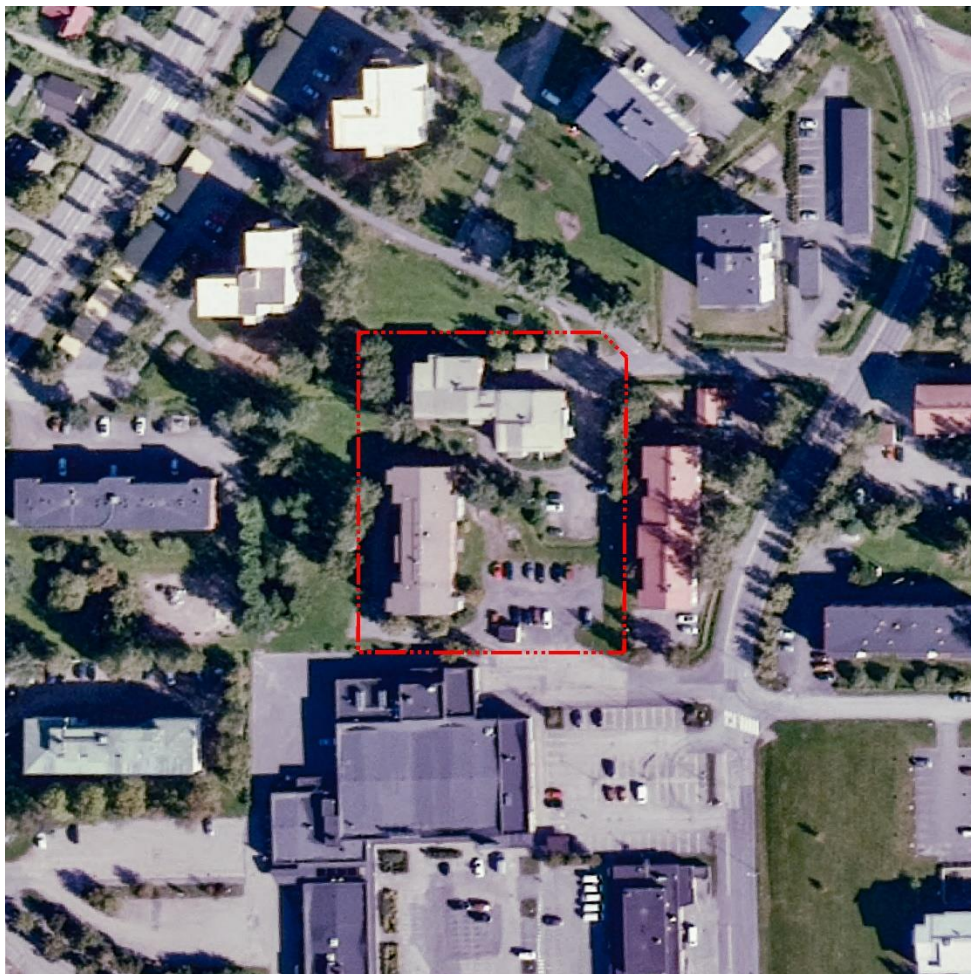


MUURAMEN KUNTA

## Korttelin 136 asemakaavamuutos, Sipiläntie 3

Kaavaselostus



## 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

### 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: Suunnittelualueen 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 .....	36
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	37
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	38
6	Kaavan vaikutukset.....	39
6.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	39
6.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	39
6.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	39
6.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	39
6.5	Ympäristön häiriötekijät.....	40
6.6	Nimistö .....	40

6.7	Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan .....	40
7	Asemakaavan toteutus.....	41
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus .....	41
7.2	Yhdyskuntarakentamisen kustannukset.....	41
7.3	Pyöräpaikoitus .....	41
7.4	Vesihuoltoverkosto.....	41
7.5	Toteutuksen seuranta .....	41

## 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; kehittämissuunnitelma (Jykes)
- 1996 Keskustan kehittämissuunnitelma (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.

### 2.2 Asemakaava

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

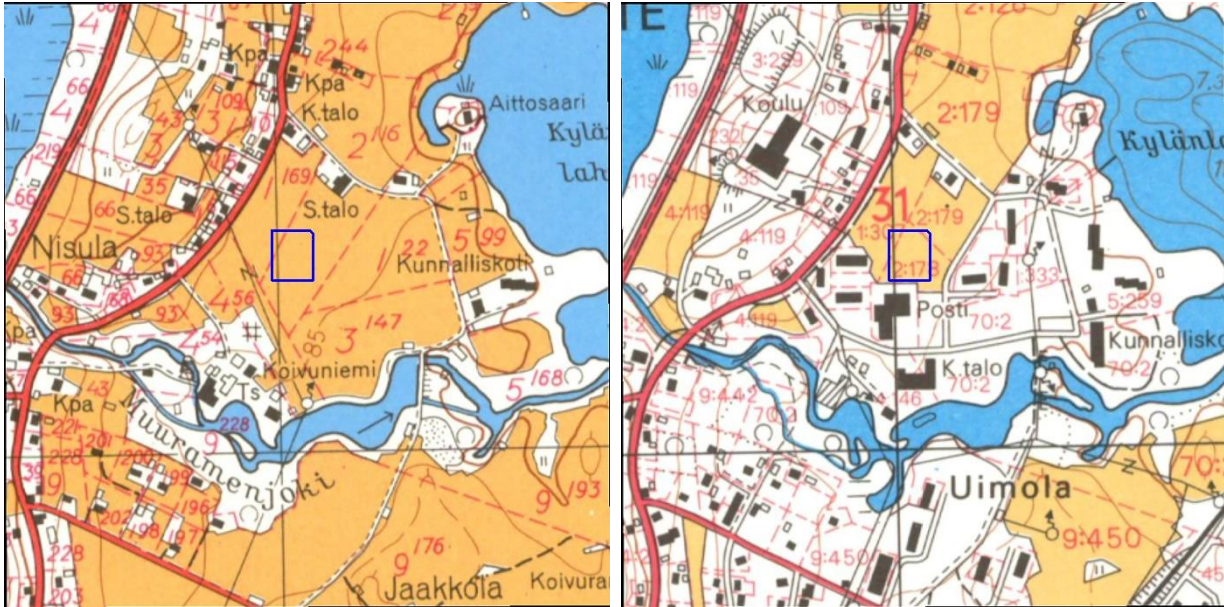
### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

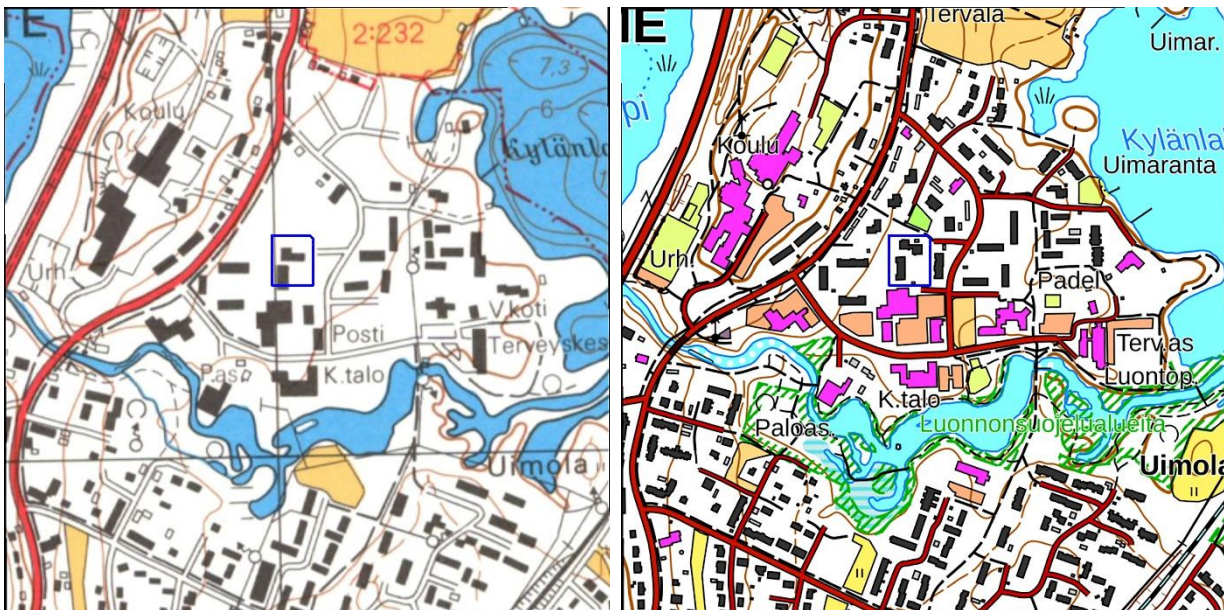
### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 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



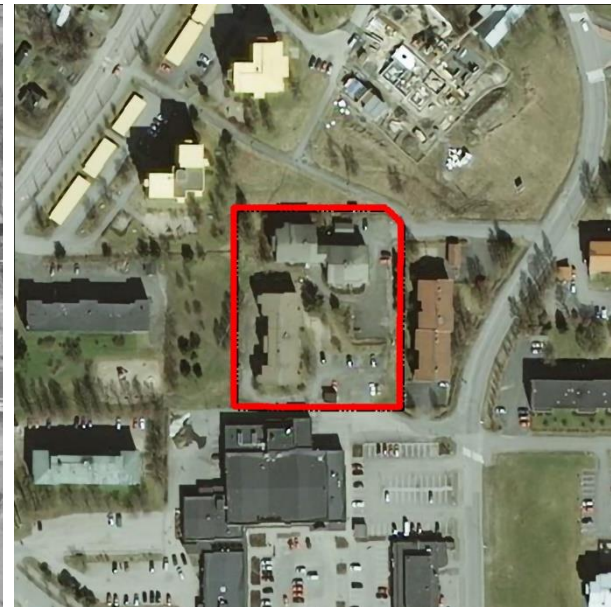
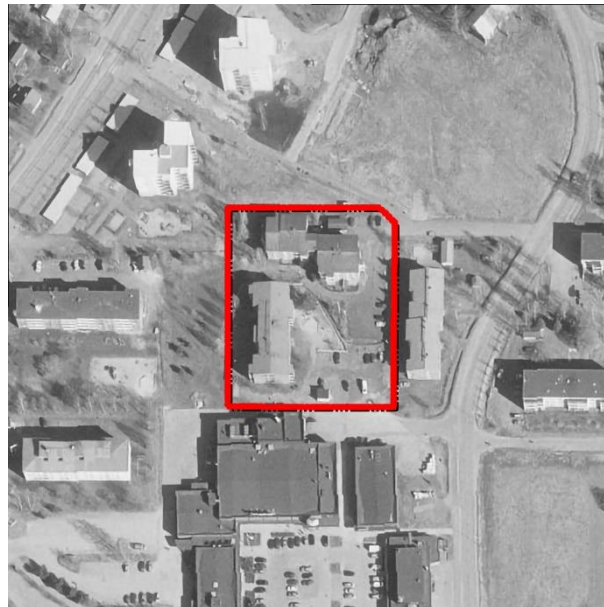
Kuva 3: Vasemmalla 1990 näkyvät ja korttelin nykyiset rakennukset. 2023 rakennusten hahmot on ovat karttaesityksessä tarkentuneet. Korttelin pohjois- ja itäpuoli ovat rakentuneet.

**Alue ortoilmakuvissa vuodesta 1995**

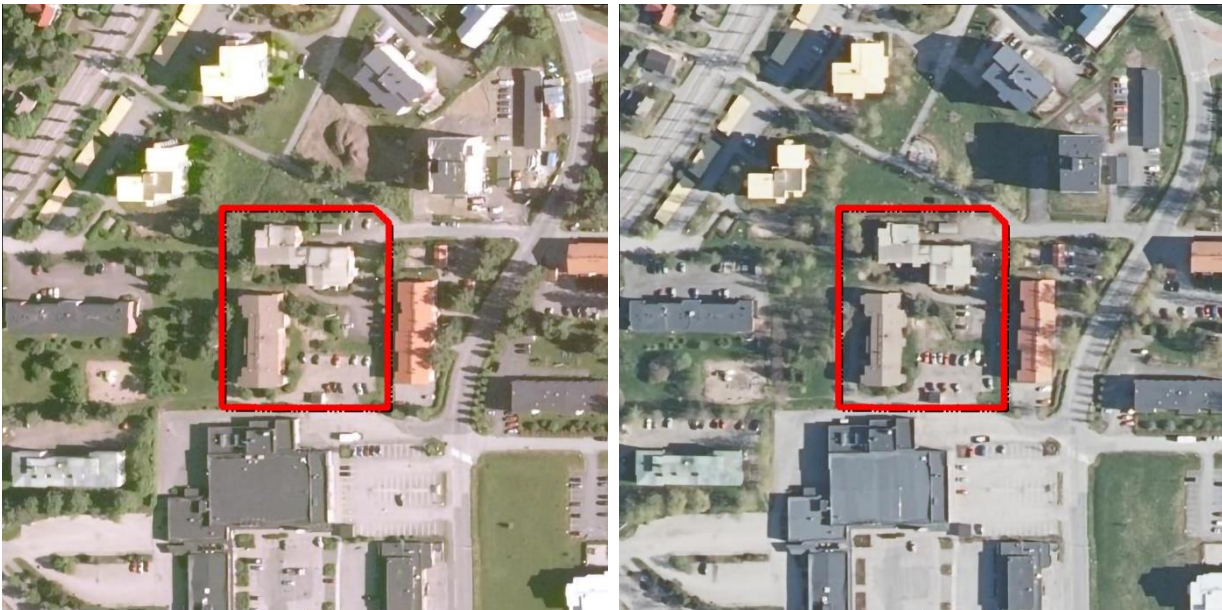
Kuva-aineisto: Maanmittauslaitos.



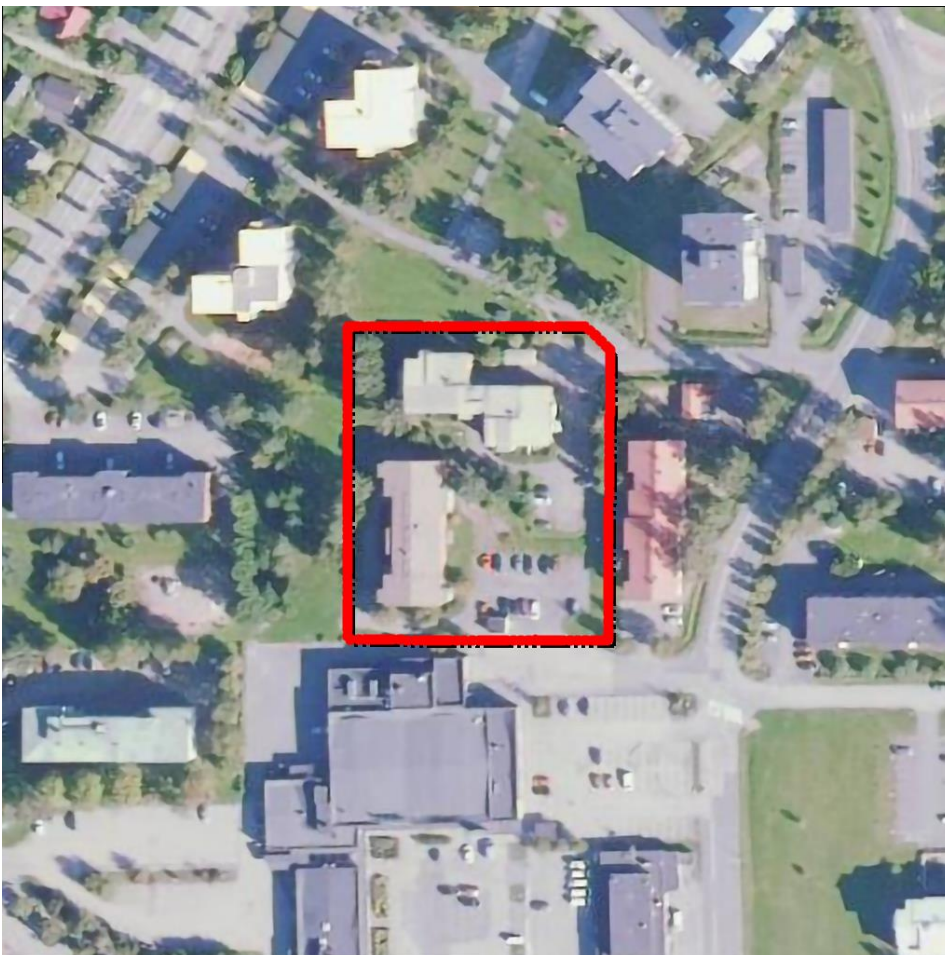
Kuva 4: Vasemmalla 1995, oikealla 1997



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

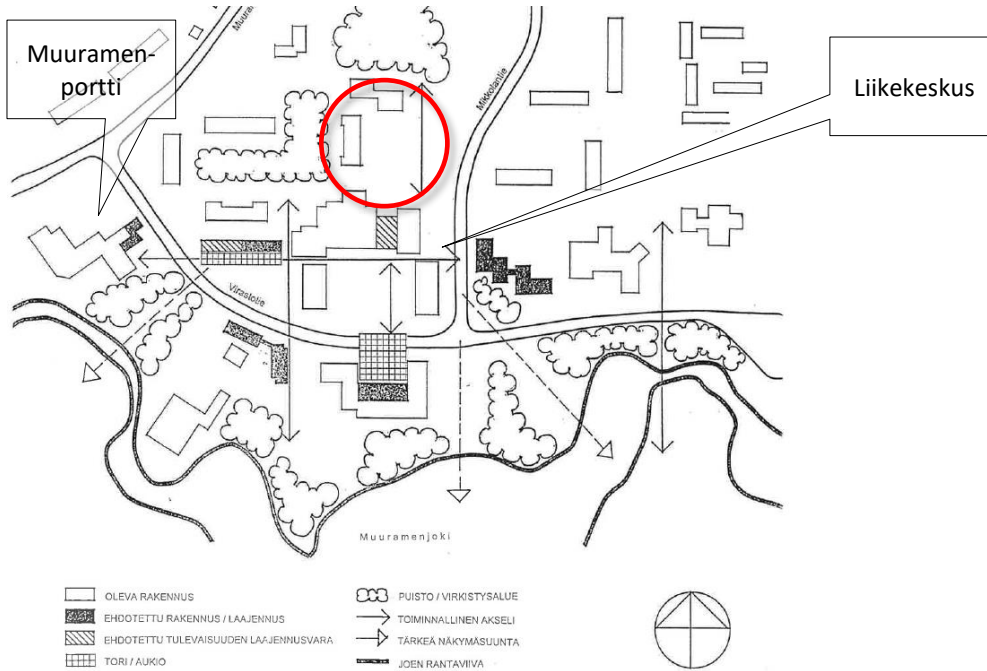
90 – luvulla Jyväskylän Seudun Kehittämissyhtiön (Jykes) toimesta laaditun kehittämisohjelman tavoitteita olivat:

- 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

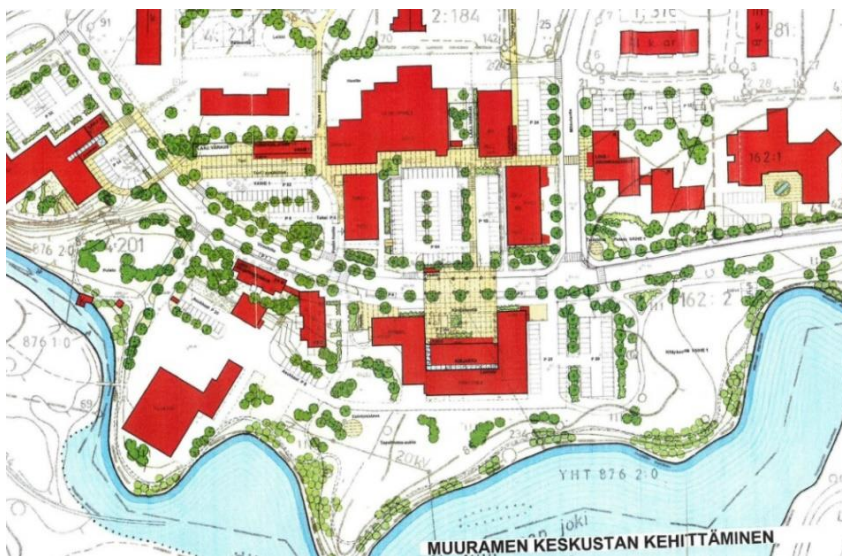
### 3.2.2 Muuramen keskustan kehittämissuunnitelma 1998

1996 Keskustan kehittämissuunnitelman tuloksena syntyneessä kehittämissuunnitelmassa 1998 hahmoteltiin keskustan toiminnallista sisältöä, kaupan mitoittamista, toiminnallisia akselleja, 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 korttelin 136:n osalta kehittämissuunnitelmassa on huomioitu toiminnallinen akseli korttelin itäreunassa pohjois-eteläsuunnassa.



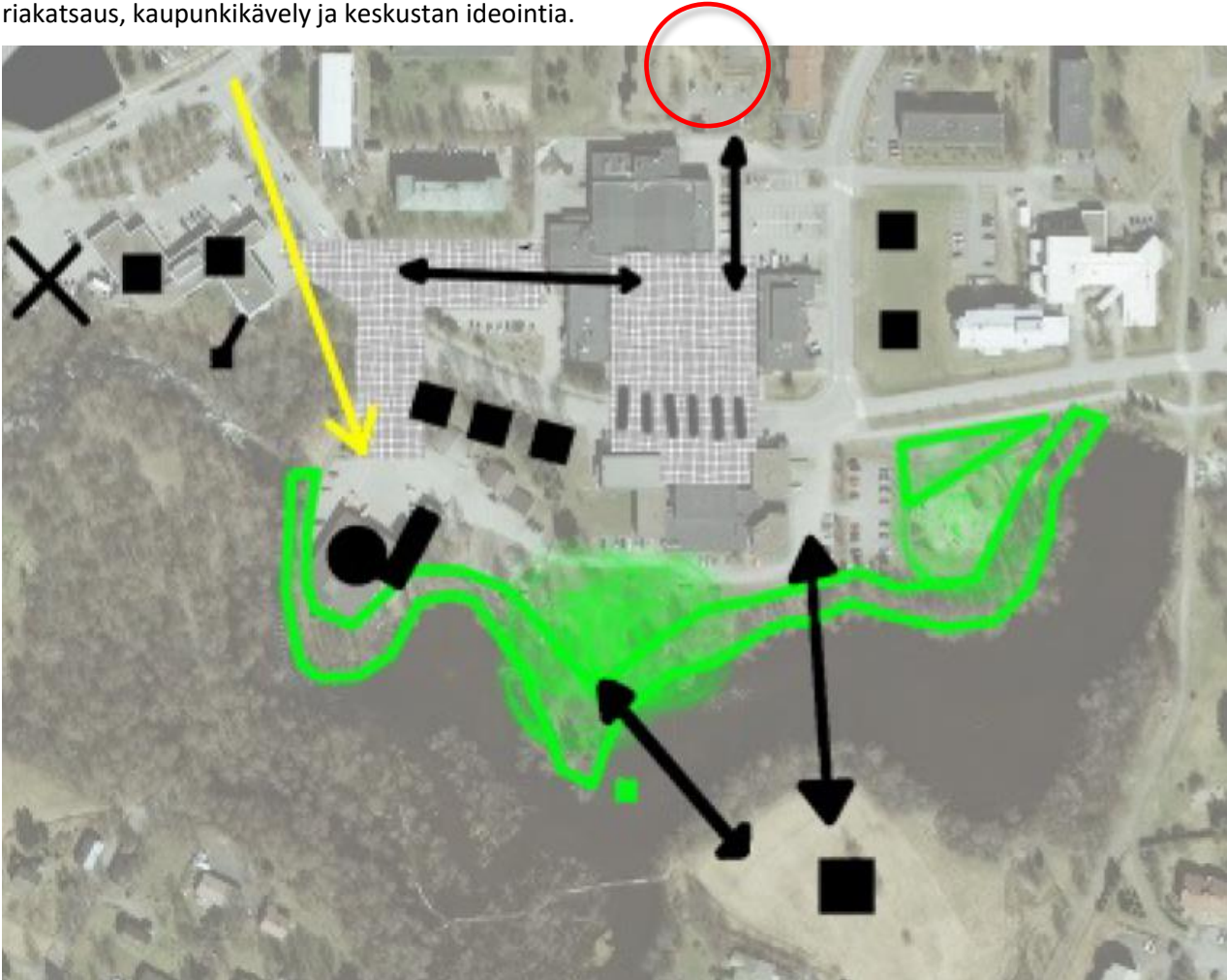
Kuva 8: Kehittämissuunnitelma 1998, suunnittelualue rengastettu punaisella.



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.



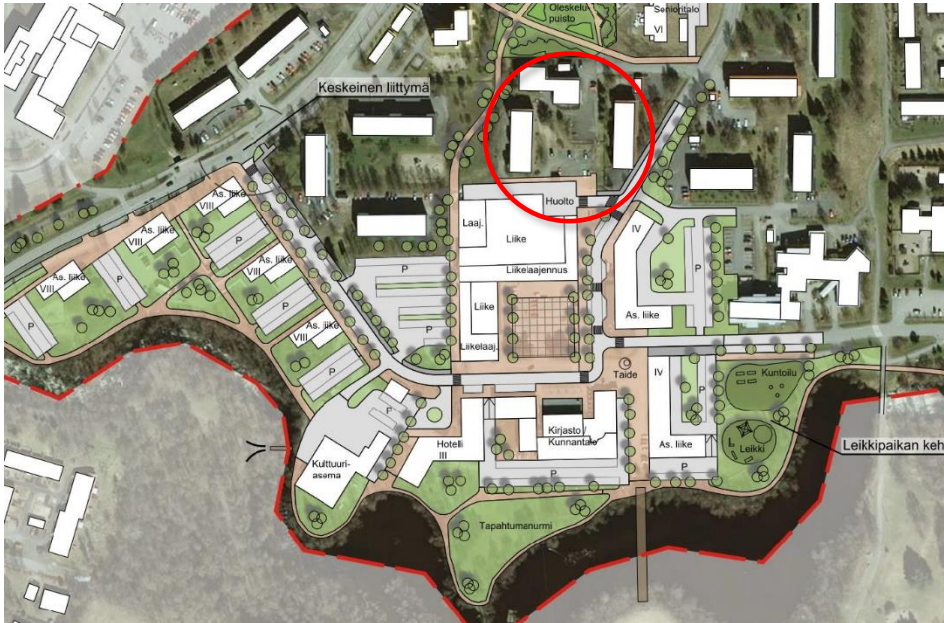
Kuva 10: Kehittämistyöpajaluonnos 2013, suunnittelualue rengastettu punaisella.

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)



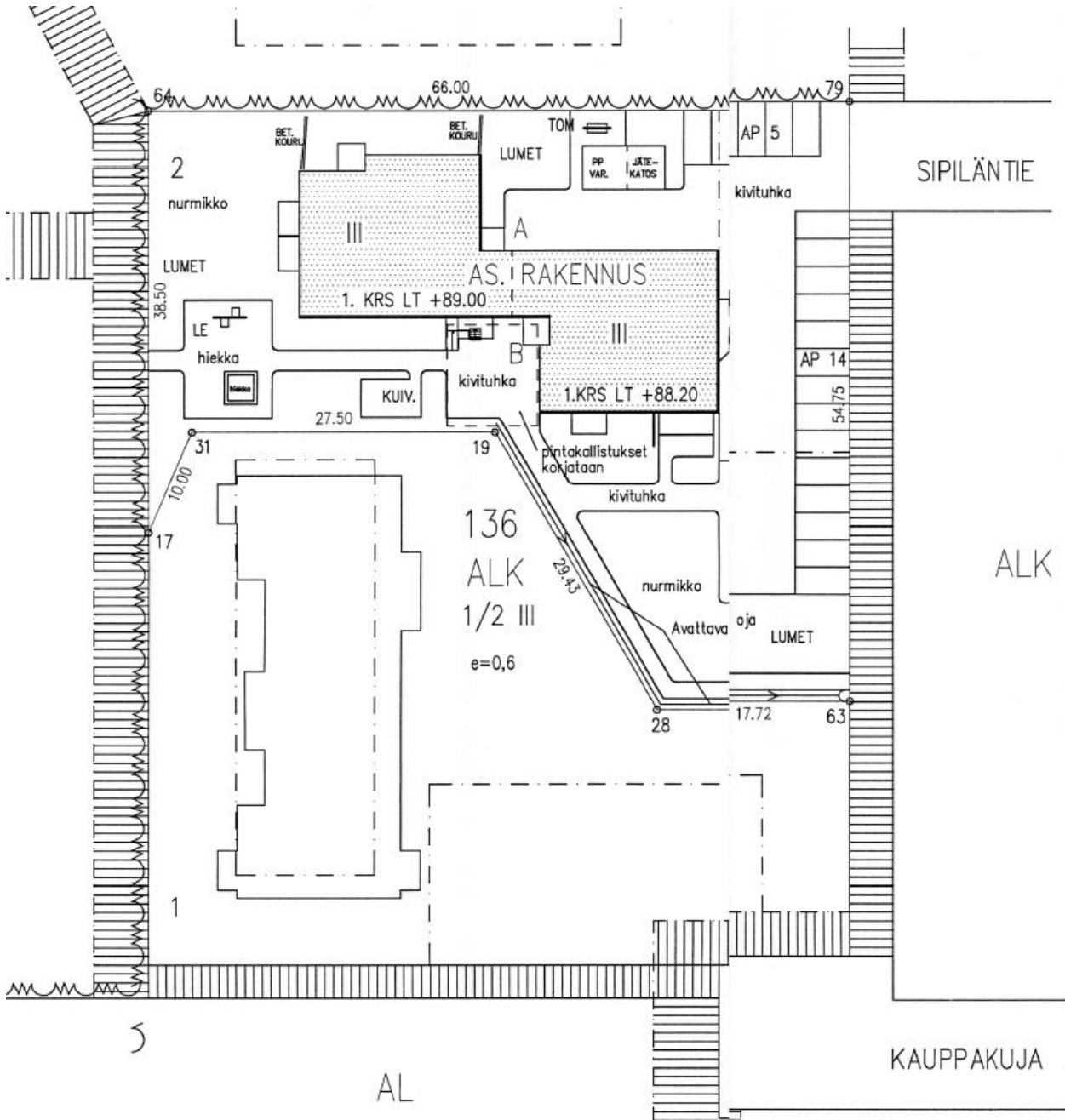
Kuva 15: Näkymä etelästä, rakennus vasemmalla om. Asunto Oy Muuramen Riksa (©Google 2009)



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 soluasuntoja 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>

## 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

## 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> 19kpl

YHTEENSÄ 1028,0 m<sup>2</sup> 31kpl

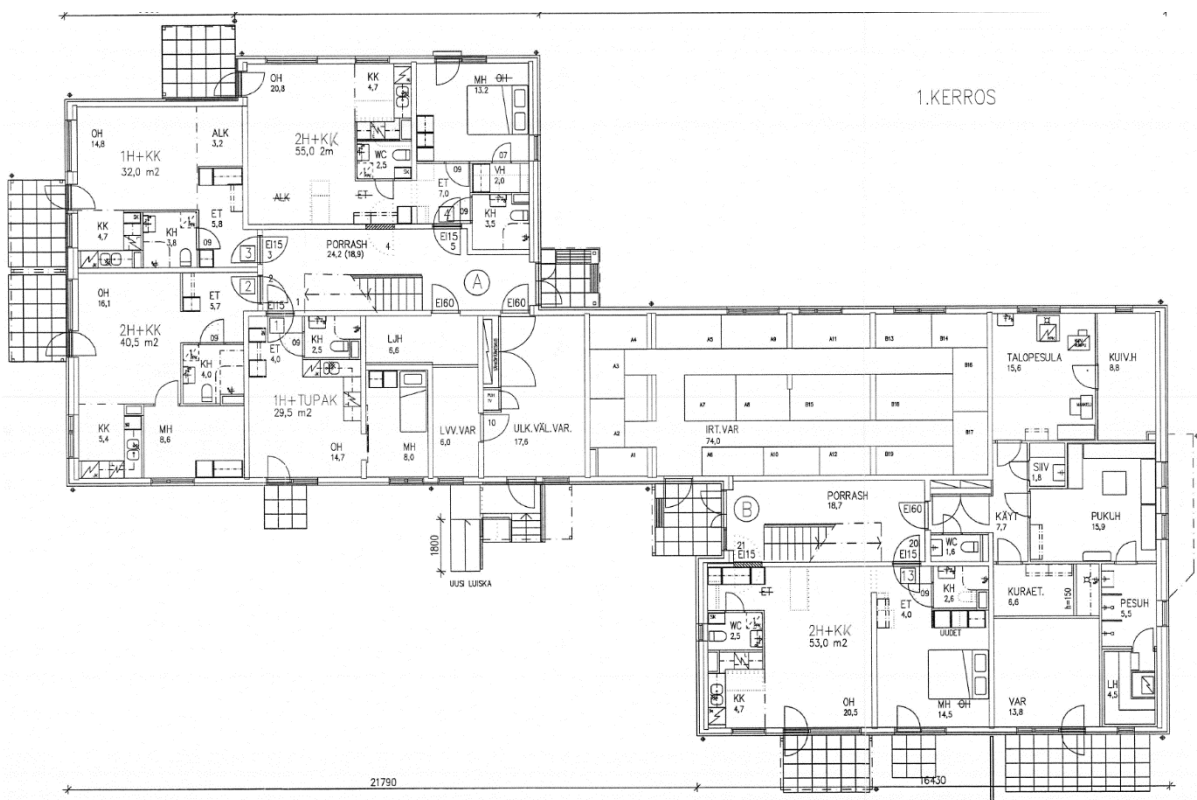
VARASTOT JA TEKN.TILAT HUON.ALA YHT. 121,5 m<sup>2</sup>  
 PP-VAR./JÄTEKATOS; TILAVUUS 75 m<sup>3</sup>

## AUTOPAIKKALASKELMA:

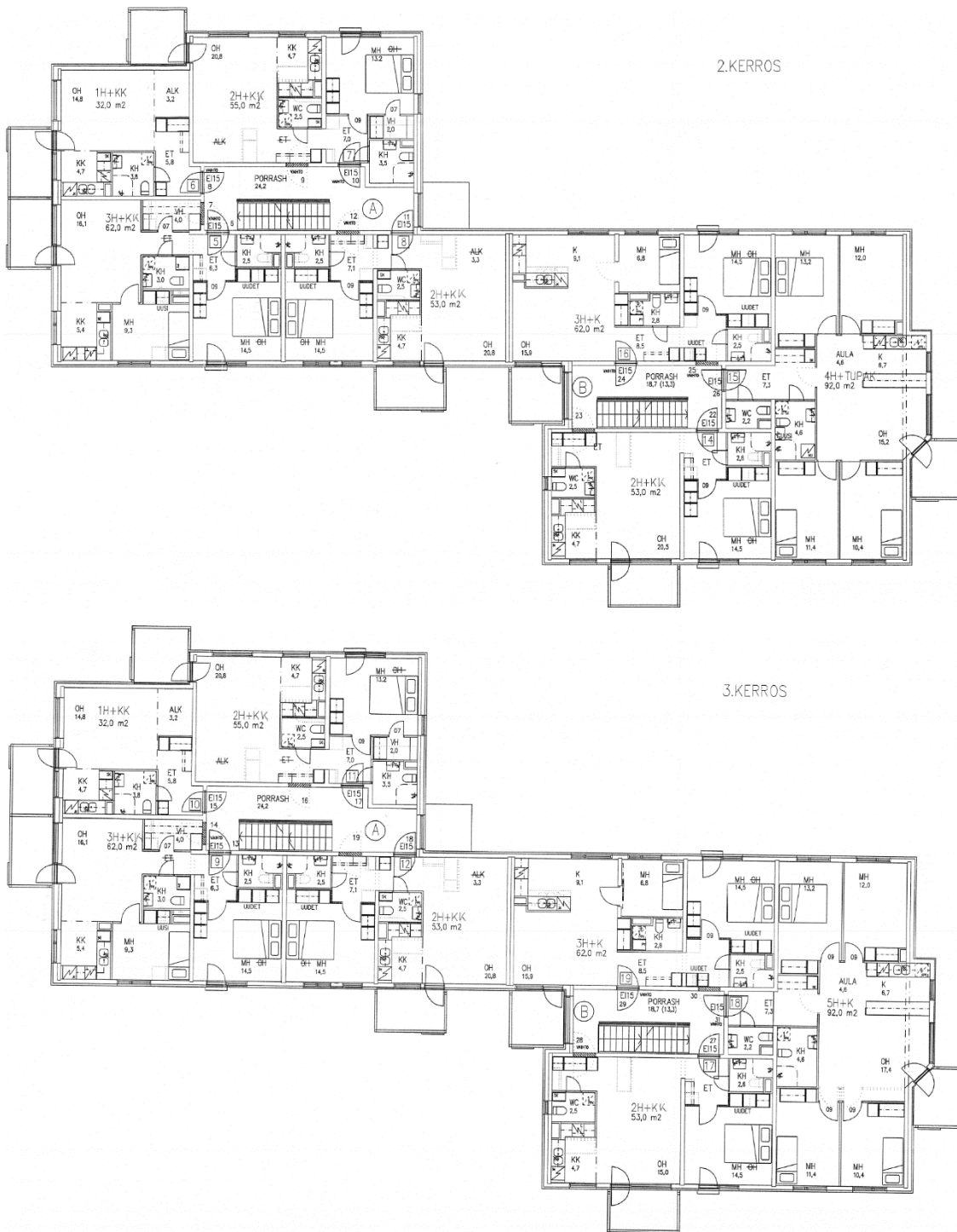
1AP/AS => YHT. 19 ap, RAKENNETAAN 19 kpl (nyk. 31)

EI VÄETÖNSUOJAN RAKENTAMISVELVOITETTA

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 Mäkelämmän 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. Kukkämäki, 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 pyöristetetyt 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).



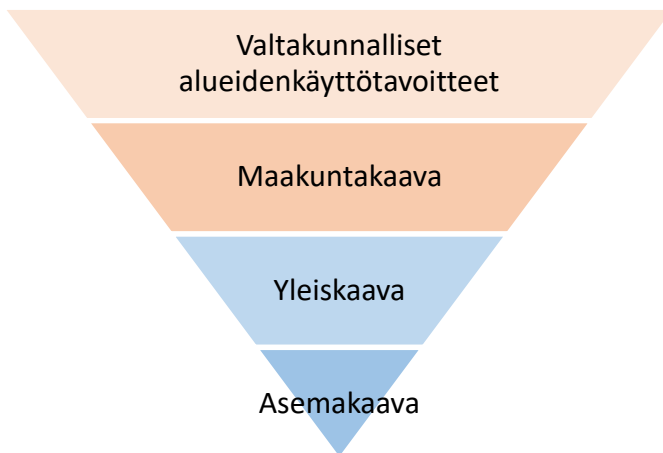
Kuva 26: Nuorisoseurantalo, © Myllykoski 2012

### 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:

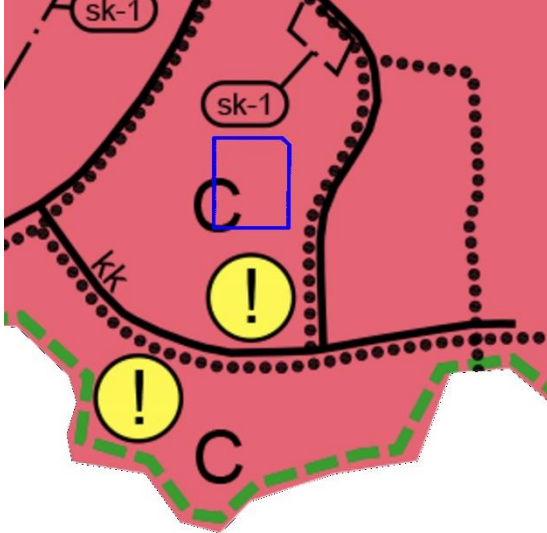
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- Tehokas liikennejärjestelmä*
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

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, 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.
- 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



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*.

- ca 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 geoenergian 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.*

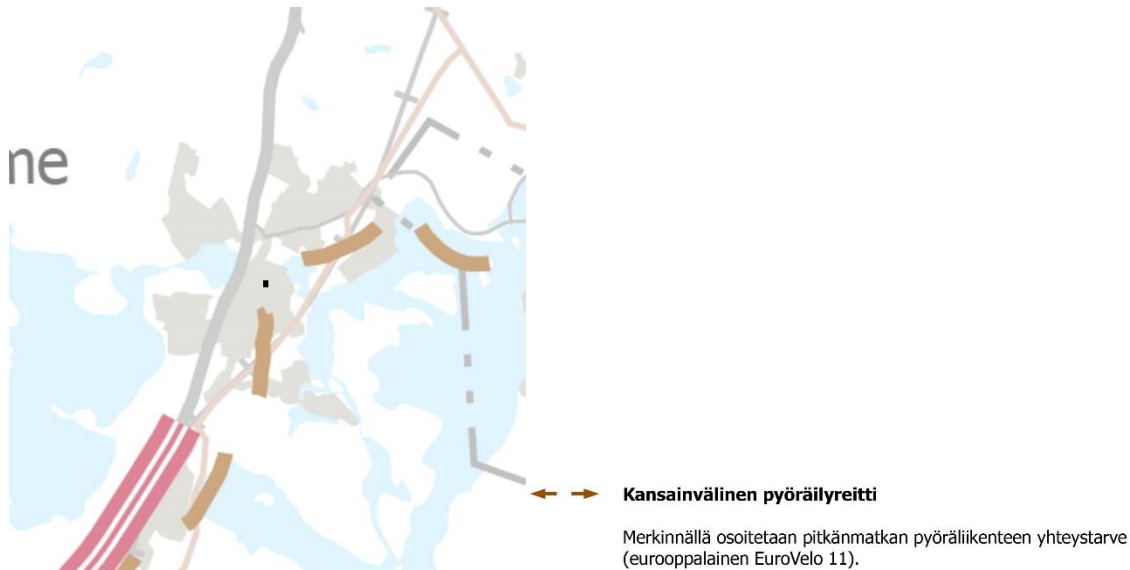
<sup>2</sup> <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>



### 3.5.5 Maakuntakaava 2040

Maakuntakaavaa *seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen sekä hyvinvoinnin aluerakenteen osalta* muuttava ja täydentävä **maakuntakaava 2040** hyväksyttiin Keski-Suomen maakuntavaltuustossa **8.12.2023**. Ilman valituksia päätös saa lainvoiman 26.1.2024. Voimaantulosta kuulutetaan.

Suunnittelukohtetta sivuaa maakuntakaavassa "kansainvälinen pyöräilyreitti" – merkintä.



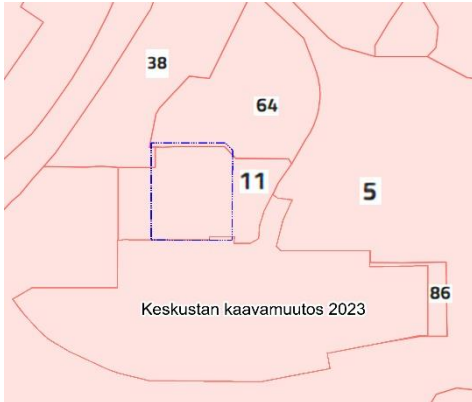
Kuva 29: Ote maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelukohteen merkitty mustalla pisteellä.

Suunnittelukohtetta 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.

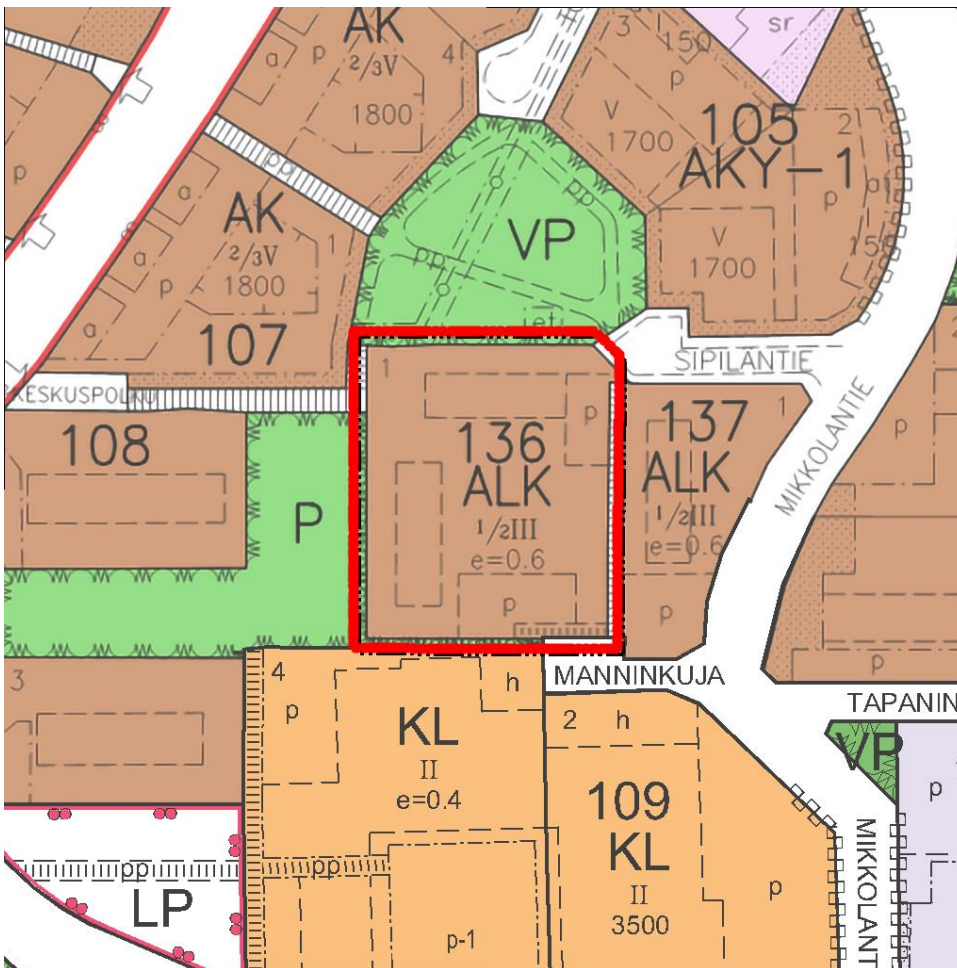
### 3.5.6 Voimassa oleva asemakaava

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.

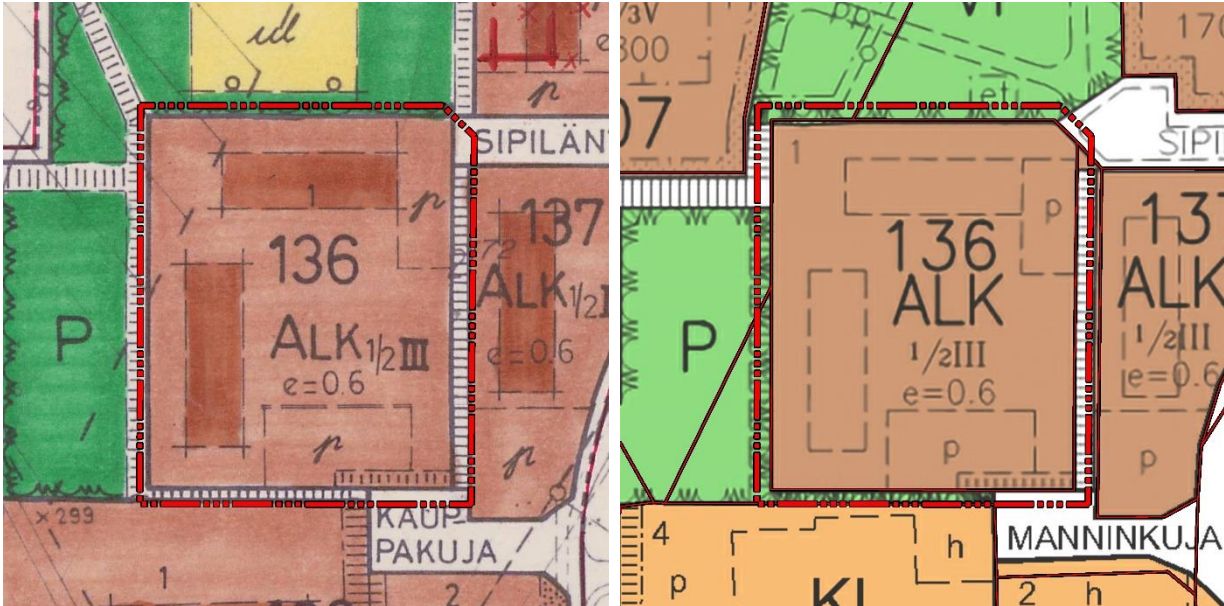


Kuva 31: Ote asemakaavayhdistelmästä, johon on lisätty myös suunnittelualueen eteläpuolelle 2023 voimaan tullut keskustan asemakaavamuutos

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.

Rakennustilaa 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 kestävällä 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

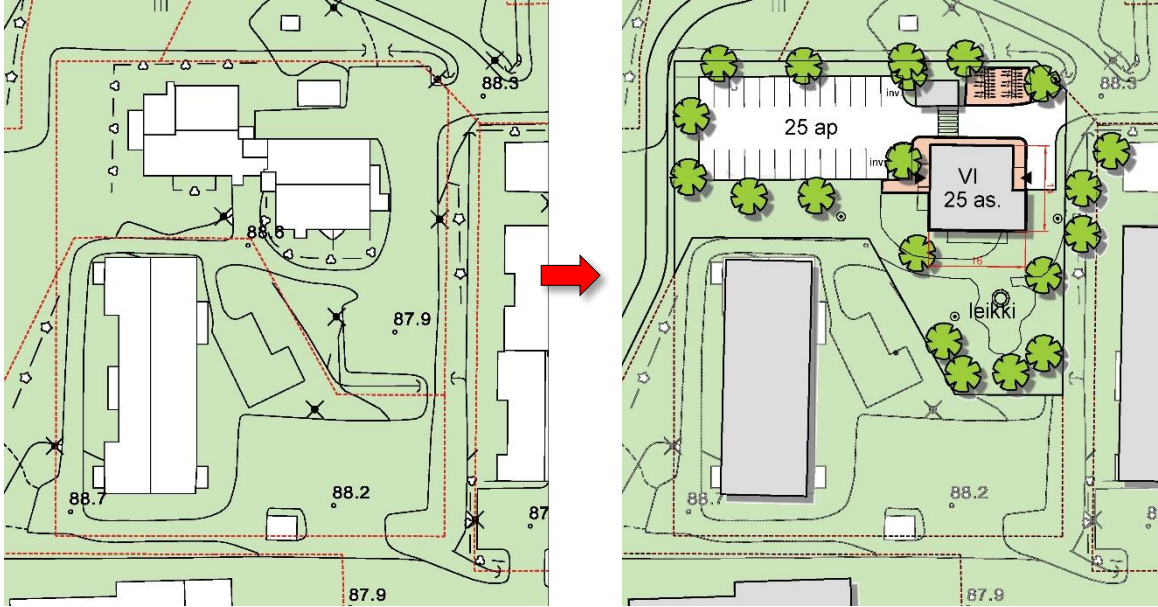
Laadulliset tavoitteet kaavamuutoksen osalta liittyvät alueen keskeiseen sijaintiin. Kunnan keskusta-alueelle sijoittuvan uudisrakennuksen on julkisivultaan oltava edustava sekä taajamakuullisesti ympäristöönsä sopiva. Myös asukkaiden ja muiden sidosryhmien mielipiteillä on merkitystä.

### 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 – asuntoinen uudisrakennus. Paikoitus sijoittuisi tontin luoteisnurkkaan. Leikki ja oleskelualue oli suunniteltu korttelin sisäpihalle.



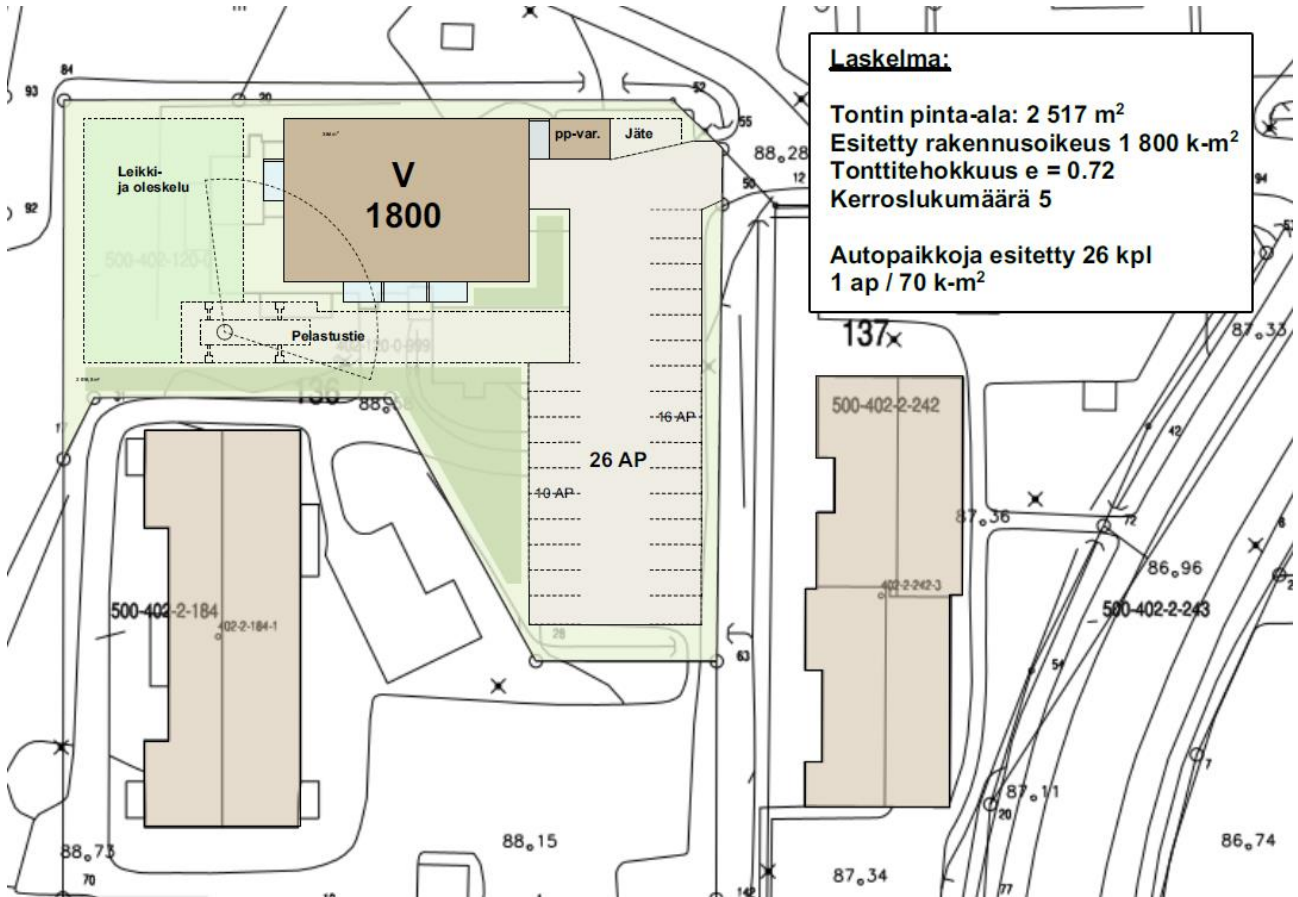
Tontin pinta-ala	2517
Rakennuksen pohjan ala	208
Kerrosluk	6
Kerrosala	1248
tontin tehokkuus	0.5

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

Rakennuksen päämitat 14x16

Kuva 34: Tontinkäyttösuunnitelma tammi-helmikuu 2023 (FCG)

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.

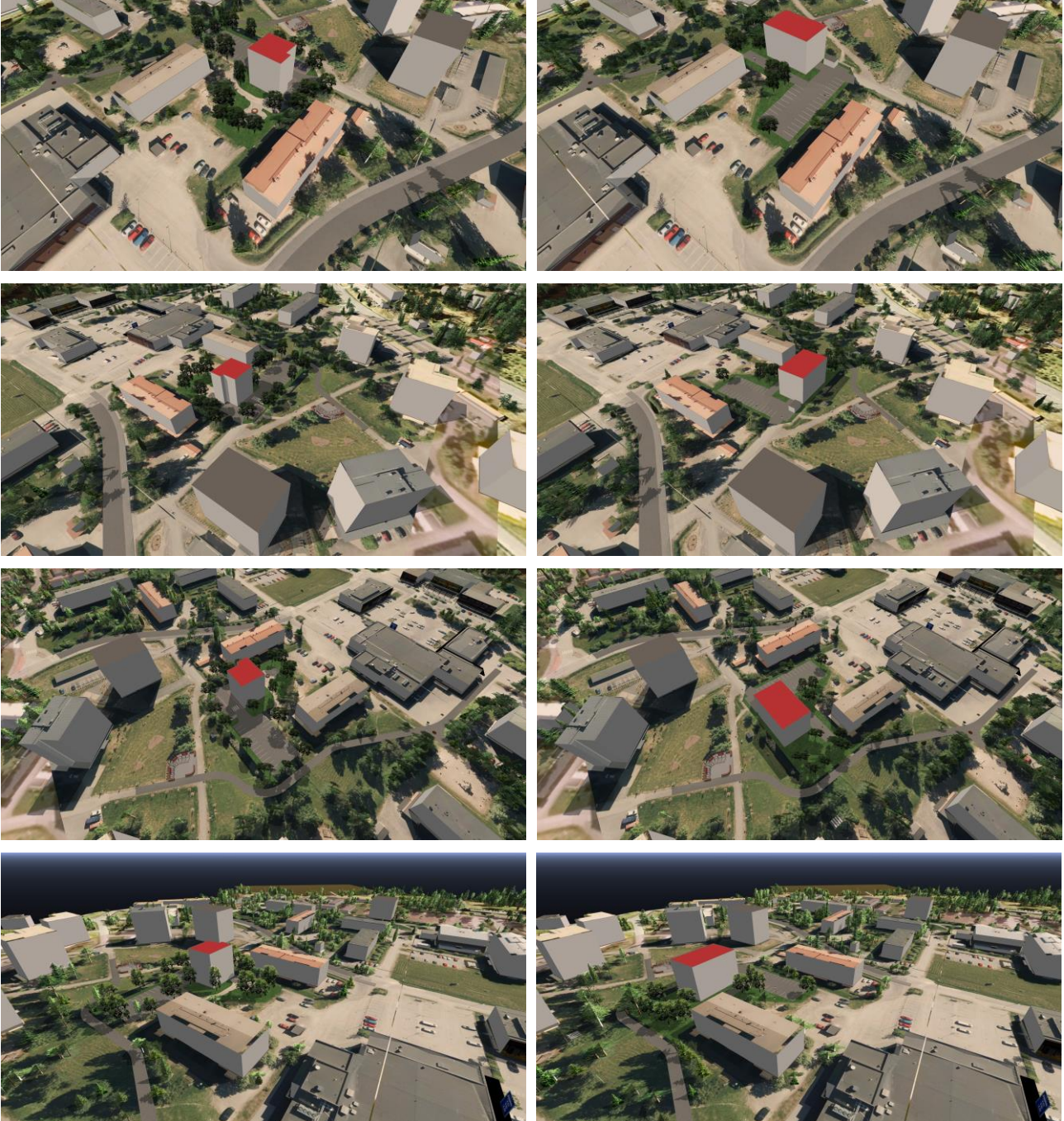


Kuva 35: Tontinkäyttösuunnitelma syyskuu 2023 (Arkkitehtipalvelu)



#### 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>



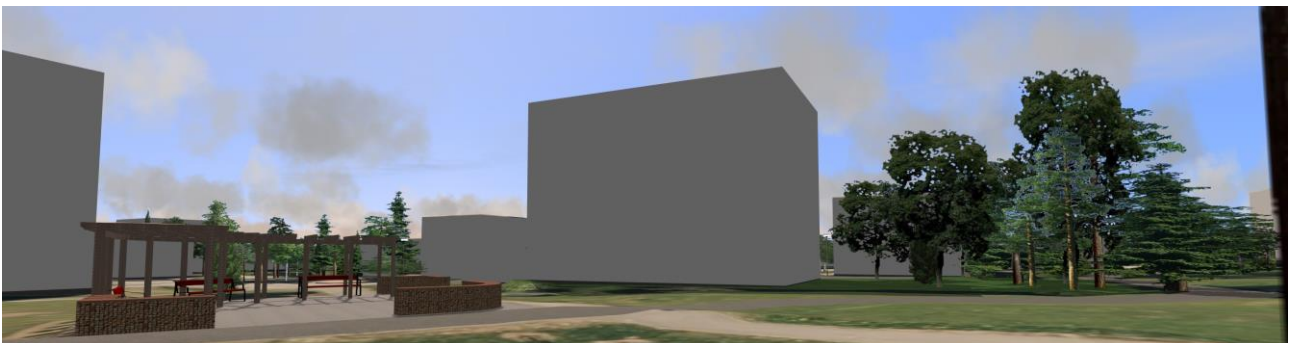
Kuva 40: Maantasonäkymä idästä Mikkolantieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 1



Kuva 41: Maantasonäkymä idästä Mikkonlantieltä, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 2



Kuva 42: Maantasonäkymä pohjoisesta puiston suunnasta, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 1



Kuva 43: Maantasonäkymä pohjoisesta puiston suunnasta, tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehto 2



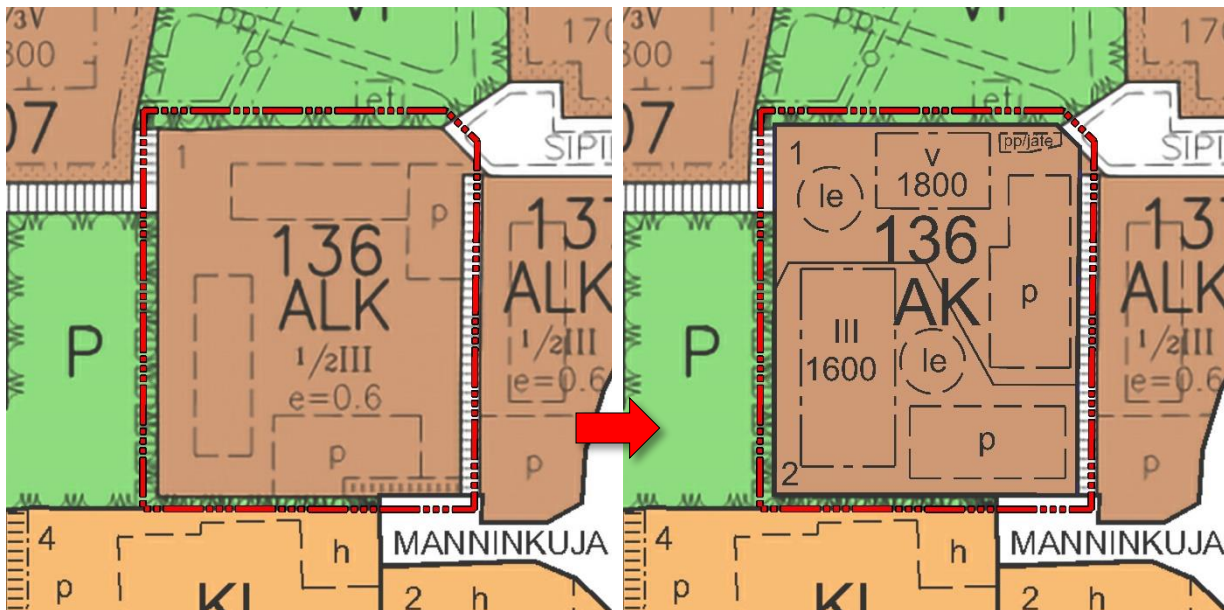
Kuva 44: Lintuperspektiivinäkymä luoteesta, yllä VE1, alla VE2. Uudisrakennuksen katto on merkitty punaisella.

**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.

## 5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 45: 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 jätepestettä 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.

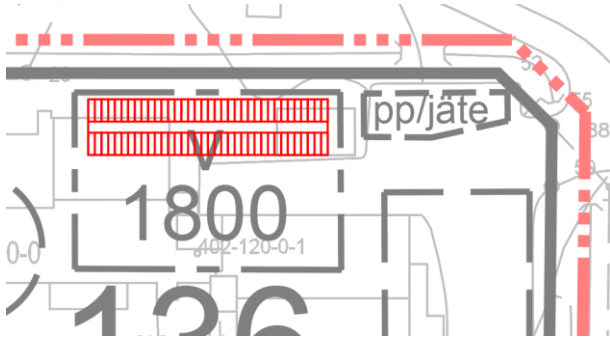
- Rakennusoikeuden mukaisesti laskettuna tontille 1 tulee osoittaa autopaikkoja 21 kpl. Tontin 1 suunnitelmassa autopaikkoja on osoitettu 26 kpl.
- Tontilla 2 on ilmakuvan perusteella olevia autopaikkoja n. 18 kpl. Mitoitusvaatimuksella 1 ap/85 kem<sup>2</sup> autopaikkoja tulee olla 19 kpl.

### Pyöräpaikat

Kaavamääräyksen mukaisesti kiinteistöillä tulee olla katettuja pyöräpaikkoja 1 kpl / 30 kem<sup>2</sup> asuinpinta-ala.

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

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



Kuva 46: Kuva havainnollistaa tarvittavan katetun polkupyörätilan (punainen) 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 Kaavamerkinnyt ja -määräykset



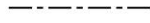
Asuinkerrostalojen korttelialue.



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

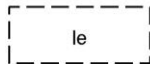
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1800

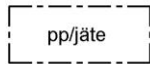
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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



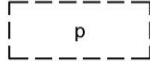
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen alueen osa polkupyörien pysäköintiä ja jätelistettä 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 1 kpl / 30 kem<sup>2</sup> asuinpinta-ala.

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 läpäisemätöntä pintaa kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (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 ratkaisulla, 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

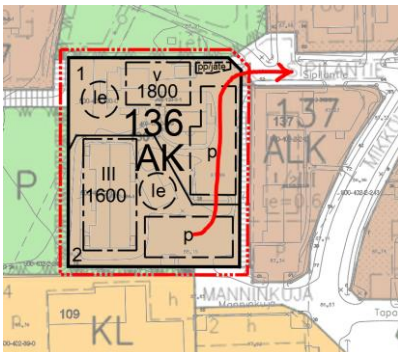
Ei muutosta jo olevaan tilanteeseen.

#### 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 maankäyttösopimus. 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

Vesihuoltoverkosta 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**