

MUURAMEN KUNTA

Olympiakylän asemakaava

Kaavaselostus



Kuva 1: Kaava-alue rajattuna punaisella MML:n taustakartalle

LUONNOSVAIHE

2.10.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kaavan nimi

Olympiakylän asemakaava

Asemakaava muuttaa ja laajentaa alueella voimassa olevia asemakaavoja:

- Kinkomaan asemakaava (1965)
- Maantien osalta Kinkomaantien asemakaavamuutos (kv. 31.5.1993 § 62)
- Pieneltä osin Ahvenlammen asemakaavan laajennus (kv. 31.8.2009)

1.1.2 Kaavan päiväys

2.10.2023

1.1.3 Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 11–18 ja 1222, katualueita Olympiakyläntie, Juurakontie, Hinkankuja ja Kinkomaantie sekä niihin liittyviä puisto-, lähivirkistys- ja liikennealueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja

- 500-402-5-109
- 500-402-5-110
- 500-402-5-112
- 500-402-5-113
- 500-402-5-114
- 500-402-5-115
- 500-402-5-120
- 500-402-5-173
- 500-402-5-175
- 500-402-5-462
- 500-402-5-468
- 500-402-5-468
- 500-402-5-469
- 500-402-71-129
- 500-402-71-205
- 500-402-71-249
- 500-402-71-3
- 500-402-71-316
- 500-402-71-79
- 500-402-71-84

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 11–18, 94, 1222 ja 1223 sekä katualueet Olympiakyläntie, Juurakontie, Hinkankuja ja Kinkomaantie. Uusia kortteleita ovat korttelit K1-K17, katualueet TIE1 – TIE8 sekä niihin liittyvät lähivirkistysalueet ja vesialue.

2.10.2023

Olympiakylän asemakaava

Kaava-alueen sijainti

1.1.4 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.5 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

29.10.2020

1.1.6 Käsittelypäivämäärät

– Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (6.10.2020 § 98)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaan taajamassa noin 8 km etäisyydellä Muuramen keskustasta, Jyväskylän keskustaan on matkaa noin 12 km.



Kuva 2: Suunnittelualue rajattuna opaskartalle punaisella viivalla.

Suunnittelualueeseen sisältyy 1965 asemakaavoitettu Juurakon asuinalue. Suurimmaksi osaksi alue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Ahvenlammen asemakaavoitettu asuntoalue.

2.10.2023

Suunnittelualue on saavutettavissa Kinkomaantieltä Olympiakyläntien kautta sekä Hinkanlammen osalta Ahvenahontien kautta.

Kunnan omistama maa-alue käsittää alavarantaisen Hinkanlammen alueen sekä vuonna 2016 ja 2019 ostetut kiinteistöt, jotka ovat rakentamatonta metsämaata. Kunnan omistamat kiinteistöt rajoittuvat pohjoisosaltaan Jyväskylän kaupungin raja- ja Olympiakylän vanhaan 1940–50 - luvulla rakentuneeseen omakotialueeseen, jossa ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 54 ha, josta kunnan maanomistus on noin 23 ha. Kaava-alueen pinta-ala tarkentuu suunnittelun edetessä.

1.3 Vaikutusalue

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaikutukset keskittyvät Kinkomaan asuinalueelle ja Kinkomaantien liikenteeseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Vaikutusalue	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	16
3.3	Rakennusjärjestys.....	18
3.4	Pohjakartta ja raja-aineisto	18
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	19
5	Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset.....	30

5.4	Kaavamääräykset.....	31
5.5	Kaavan vaikutukset.....	32
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	38
5.7	Nimistö.....	38
6	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	39
6.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	39
6.2	Tehokas liikennejärjestelmä.....	39
6.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.....	39
6.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat.....	39
6.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	39
7	Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	39
8	Asemakaavan toteutus.....	40
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
8.2	Liikenneturvallisuus.....	40
8.3	Sammutusvesihuolto.....	40
8.4	Hulevesien purkaminen.....	40
8.5	Toteutuksen seuranta.....	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys 2020
3. Rakennettavuusselvitys
4. Hulevesiselvitys
5. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos
6. Ympäristösuunnitelmaluonnos

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kunnan pöytäkirjat
- Väyläviraston tieliikenteen liikennemääräkartat
- Olympiakylän asemakaava-alueen luontoselvitys, 2020
- Hinkanlammen lähdeselvitys, 2017
- Ahvenlammen asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, 2005

2.10.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 29.10.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 6.10.2020) nähtävillä 29.10. – 11.11.2020.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan valmisteluvaiheen aineistona esitetään kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa.

Alue on esitetty molemmissa vaihtoehdoissa erillispientaloalueena. Kokoojakatuna ja alueen liikenteellisenä runkona toimii Olympiakyläntie, josta haarautuu tonttikatuja. Hinkanlampi on osoitettu vesialueena W. Kortteleiden väleissä on runsaasti lähivirkistysaluetta (VL). Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on merkitty luo-alueina. Jo rakentuneet alueet on kaavoitettu toteutuman mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 on Kinkomaantien varrelle varattu lisäksi suojaviheraluetta (EV) ja koillisosaan yleisten rakennusten korttelialue Y.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

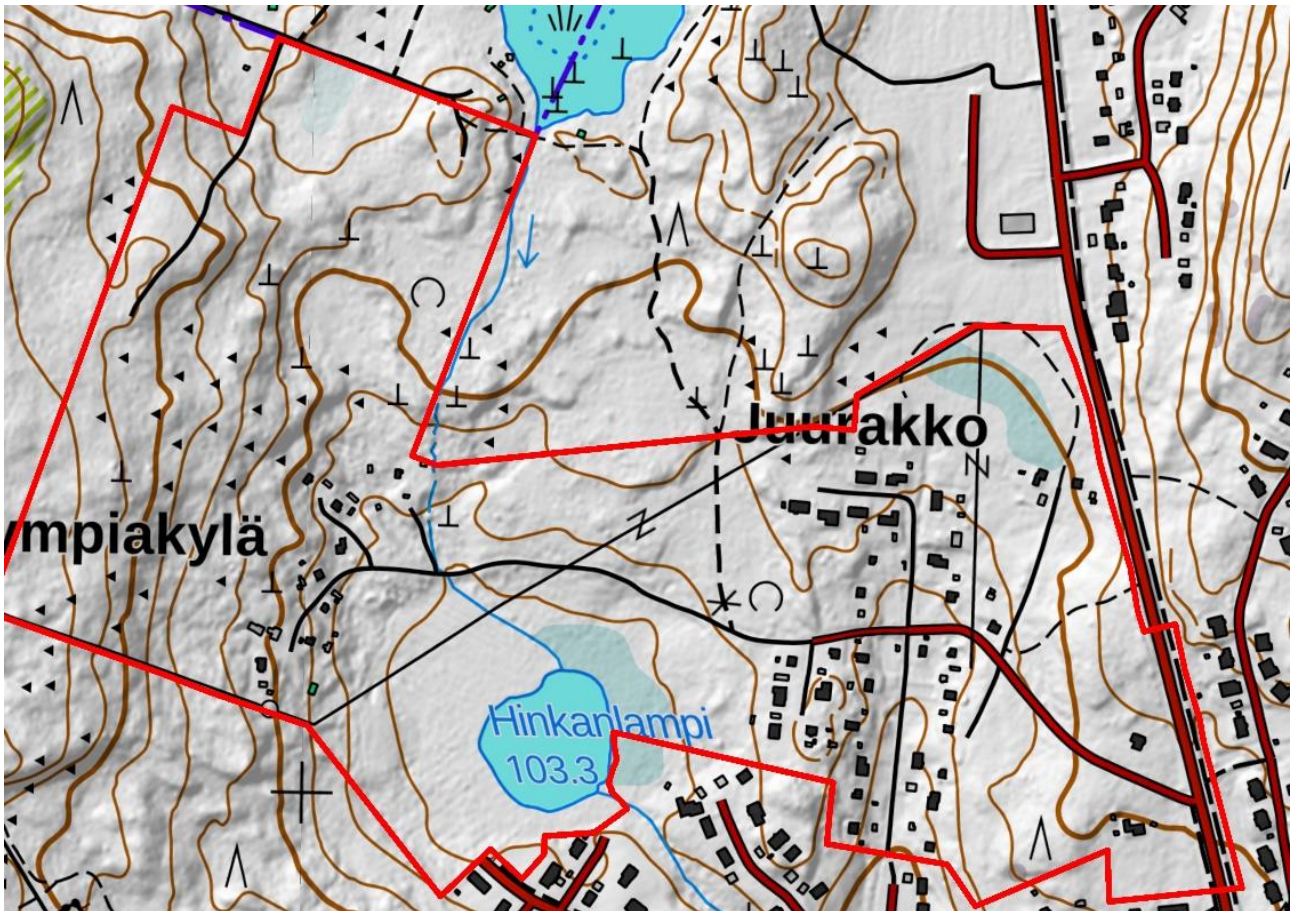
Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman. Alue on pääosin kunnan omistuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueelle saavutaan Kinkomaantieltä kapeahkon Olympiakylän kautta. Metsäisen kumpareen jälkeen laskeudutaan Juurakon pientaloalueelle. Rakennuskanta on moninaista ja moni-ikäistä, kadut kapeita. Kasvillisuus on runsasta. Asuinalueen jälkeen tie laskeutuu edelleen metsäiselle osuudelle, itäpuolella on kuusivaltaista tiheää metsää, länsipuolella lehtipuuvaltaisempi Hinkanlammen ympäristö. Putkitetun ojan ylityksen jälkeen tie muuttuu yksityistieksi ja nousee rinteeseen rakentuneiden pientalojen ryhmään. Maasto jatkaa nousua länteen huomattavan kiviselle rinteelle. Pohjoiseen päin maasto on tasaisempaa. Sääksjärvestä Hinkanlampeen laskevan puron varsi on kivikkoinen.



Kuva 3: Vinovalvarjostettu peruskartta (MML)



Kuva 4: Ortoilmakuva 2022 (MML)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueesta laadittu luontoselvitys 2020 (FCG/ Kärkkäinen & Eskelinen) on selostuksen liitteenä 2. Alueella on tehty lisäksi täydentävä maastokäynti 2023 (FCG/Makkonen).

Kallioperä, maaperä sekä topografia

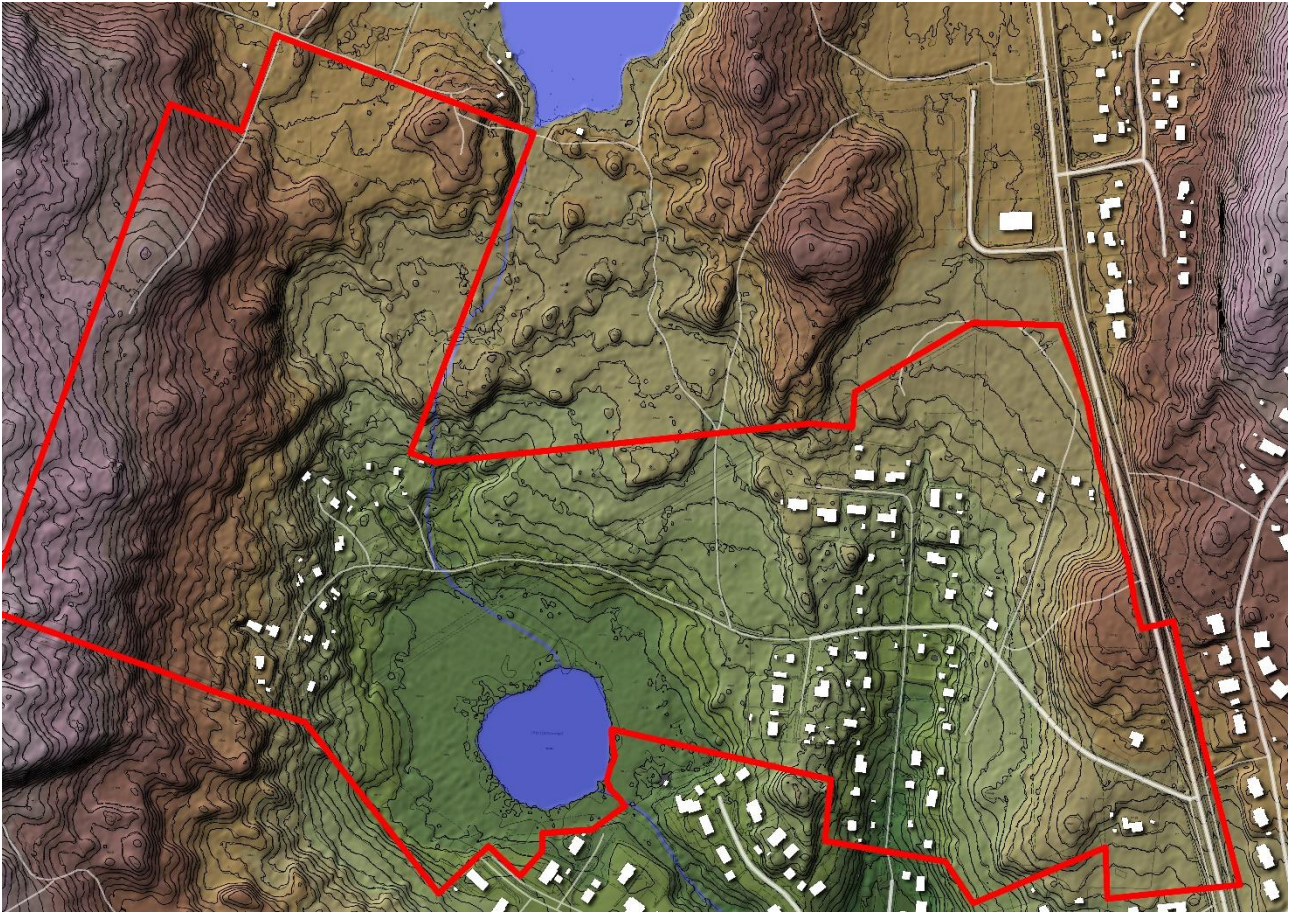
Alue kuuluu Keski-Suomen granitoidimassiiviin, syväkivikompleksiin. Kallioperä on pääosin graniittia.

Pinnanmuodoiltaan alue on vaihtelevaa. Selvitysalueen itäosa on länteen viettävää rinnettä. Hinkanlampea ympäröivät alueet ovat tasaisia ja alavia. Sääksjärven laskupuroa reunustavat paikoin jyrkät rinteet. Alueen läntiset osat ovat karuja, itään viettäviä louhikkorinteitä.

2.10.2023

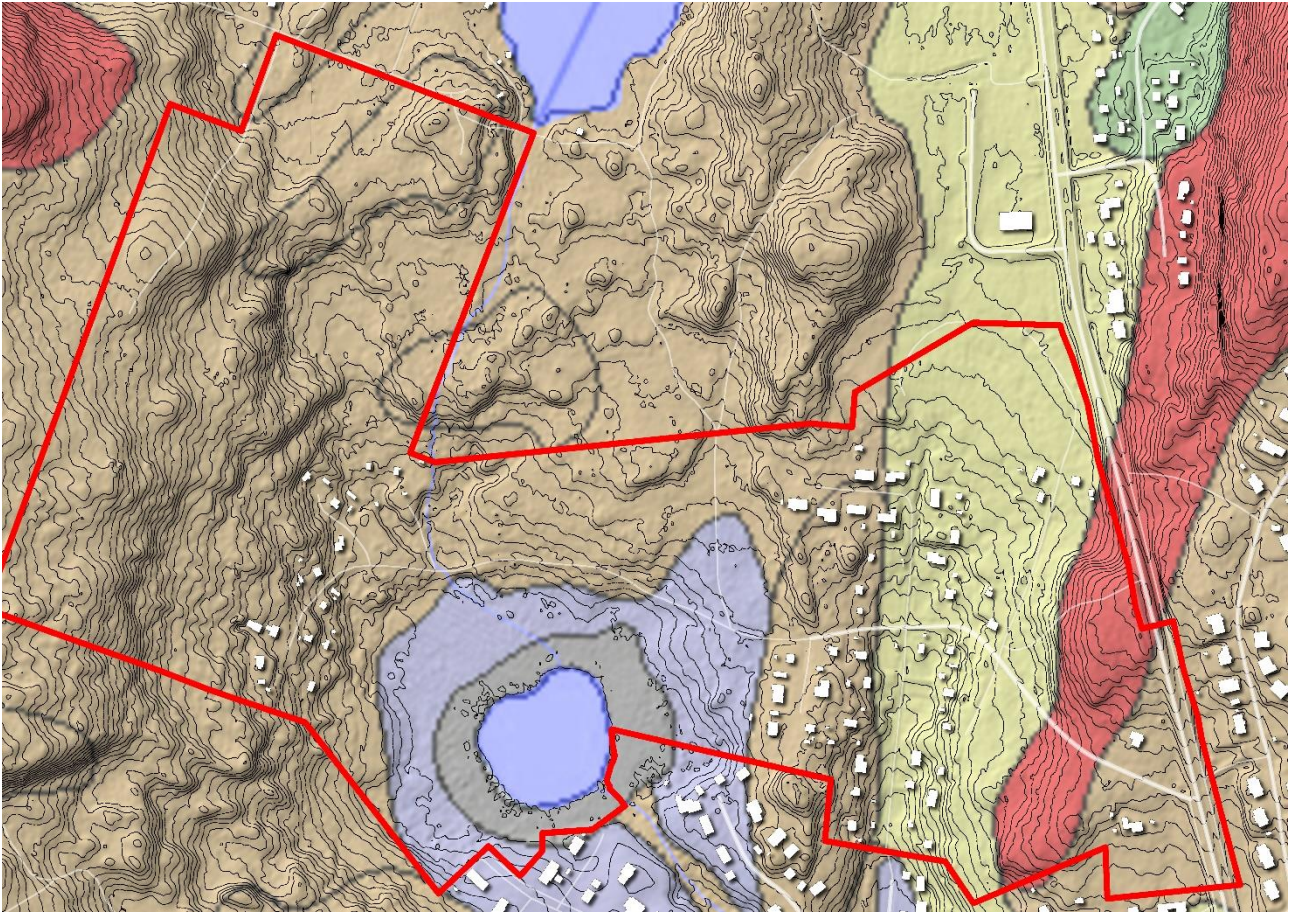
Olympiakylän asemakaava

Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 5: Topografia ja rakennuskanta, alla länsiosan kivikkoista rinnettä





Kuva 6: Maaperä

Maaperä on valtaosin hiekkamoreenia. Hinkanlampea ympäröivät turvemaat ja hienoista maa-aineksista koostuvat hiesukerrostumat. Kalliomaata on kielekkeenä selvitysalueen itäosassa Kinkomaantiehen rajoit-tuen sekä alueesta länteen. Kallion päällä oleva maanpeite on enintään metrin paksuinen. Kalliomaan ja Olympiakylän asuinalueen välissä esiintyy karkeaa hietää.

Rakennettavuus

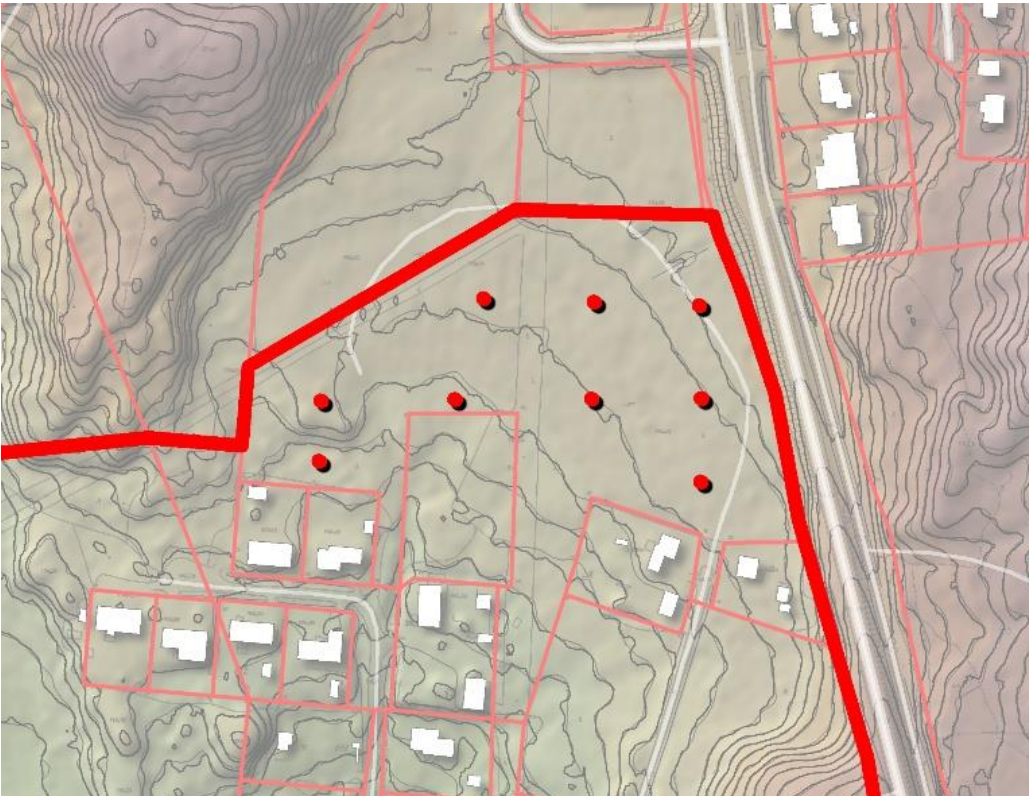
Hinkanlammen ympäristö soveltuu maaperäominaisuuksiensa takia rakentamiselle huonosti.

Alueen koillisosassa karkean hiedan alueella tehtiin (kts. Kuva 3 ja Kuva 8) maapohjan rakennettavuuden (kantavuuden) arvioimiseksi koekairauksia talvella 2023. Raportti on liitteenä 3.



Kuva 7: Koillisosan kosteita kohtia

Tulosten perusteella esim. pientaloja voi perustaa alueelle maanvaraisten anturoiden välityksellä tiiviiden hiekkakerrosten/massanvaihdon varaan. Tarkemmat tonttikohtaiset pohjatutkimukset tulee kuitenkin tehdä vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 8: Kairausohjelman pisteet

Pinta- ja pohjavedet

Alueella sijaitsee Hinkanlampi (1,3 ha), joka on alavarantainen ja tummavetinen. Lampi on aikoinaan todennäköisesti laskettu peltomaan lisäämiseksi. Lammen pohjoispuolella kangasmetsän ja alavien rantametsien välisellä alueella on lähdeympäristöä.

Hinkanlampeen virtaa puro pohjoisesta, Sääksjärvestä. Olympiakyläntien pohjoispuolella puro virtaa osin piilopurona louhikkoisessa, pienipiirteisesti vaihtelevassa, paikoin jyrkänteisessä metsämaisemassa. Olympiakyläntien eteläpuolella puro on hiekkapohjainen ja sitä reunustavat rehevät lehtipuusekametsät. Lammen läheisyydessä puroa on perattu. Puro on luokiteltu arvokkaaksi pienvedeksi.

Lammesta etelään lähtevä puro laskee Ahvenlammen kautta Päijänteeseen.

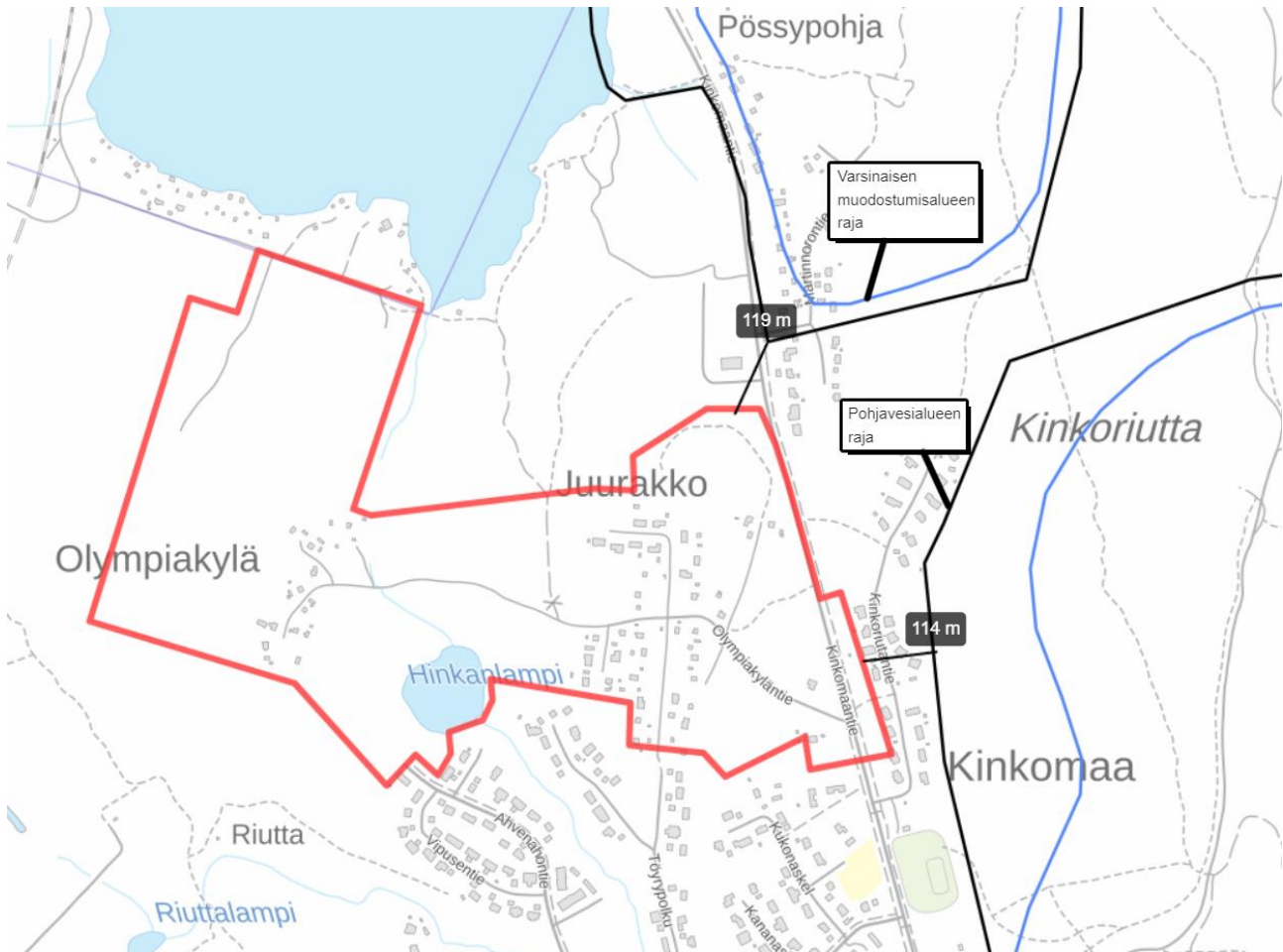


Kuva 9: Puro Sääksjärveltä. Kuva: T. Järvinen 2023



Kuva 10: Hinkanlampi. Kuva: M. Eskelinen 2020

Alue ei ole pohjavesialuetta, lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat pohjois- ja itäpuolella.



Kuva 11: Lähimmät pohjavesialueet

Suojelualueet

Alueella ei ole Natura 2000 -ohjelman kohteita, valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita eikä luonnonsuojelualueita. Lähin Natura-alue on Partastenmäet (FI0900014, SAC), joka sijaitsee 1,4 km länteen. Kohde kuuluu vanhojen metsien suojeluohjelmaan (AMO090490).

Maisema

Alue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen Keski-Suomen järvisetuun. Maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden muodostavat Hinkanlampi sekä siihen laskeva puro ja puronvarsimetsät.

Kasvillisuus

Alue on pääosin tasaikäistä ja -rakenteista metsämaata. Itäisen osan metsät ovat mäntyvaltaisia, tuoreita mäntykankaita. Keskiosassa vallitsevat kuusikankaat. Hinkanlammen pohjoispuolella on varttunutta kuusimetsää, länsipuolella metsitetyn pellon ojitettuja koivikoita. Alavat rannat ovat luhtaisia. Länsiosa on pääosin karua ja louhikkoista mäntymetsää, kuivahkoa mäntykangasta.

Vieraslaji

Alueella esiintyvä jättipalsami kuuluu EU:n haitallisten vieraslajien luetteloon. Jättipalsamia kasvaa etenkin Olympiakyläntien pientareilla ja ojissa, josta se on levinnyt tien eteläpuolisiin reheviin metsien muodostaen yhtenäisiä kasvustoja. Haitalliset vieraslajit ovat uhka luonnon monimuotoisuudelle.

Eläimistö

Alueen pesimälinnustoon kuuluu pääosin yleisiä havu- ja lehtisekametsien lintulajeja. Monimuotoisimpia alueita ovat kasvillisuudeltaan rehevät lehdot, lehtomaiset kankaat, puronvarsimetsät ja Hinkanlammen rantametsät. Rantametsien huomionarvoisimpia lajeja ovat pikkutikka ja punavarpunen¹.

Alueella esiintyy Keski-Suomen alueelle tyypillistä havu- ja sekametsien eläinlajistoa. Maastoinventoinneissa havaittiin orava ja rusakko. Muusta eläimistöstä havaittiin lehtokotilo Hinkanlammen pohjoisrannan metsästä. Laji viihtyy lehtomaisissa ympäristöissä, jossa on runsas kasvillisuus. Laji on haitallinen puutarhoissa.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit, lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Alueelta ei ole tiedossa eikä alueelta todettu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, lintudirektiivin liitteen I lajeja tai valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja (Ympäristöhallinnon Eliölajit -tietojärjestelmä 13.5.2020).

Lajeja, joista on esiintymistietoja selvitysalueen läheisyydestä sekä lajeja, joiden esiintyminen alueella arvioitiin mahdolliseksi tai todennäköiseksi

Lähin tiedossa oleva liito-oravan elinalue on Hinkanlammen kaakkoispuolen puronvarsimetsä, josta on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka 2013. Liito-oravalle soveliaita vanhoja kuusivaltaisia metsiä on Hinkanlammen ympäristössä sekä Olympiakyläntien pohjoispuolella erityisesti Sääksjärven laskupuron ympäristössä. Liito-oravan ruokailualueiksi soveltuvia lehtipuusekametsiä on Hinkanlammen ympäristössä.

Viitasammakon lisääntymisalueeksi soveltuvia alueita on Hinkanlammen luhtaisilla rannoilla. Viitasammakon lähin tiedossa oleva kutualue on Hinkanlammesta 700 m etelään, Ahvenlammen pohjoisrannalla.

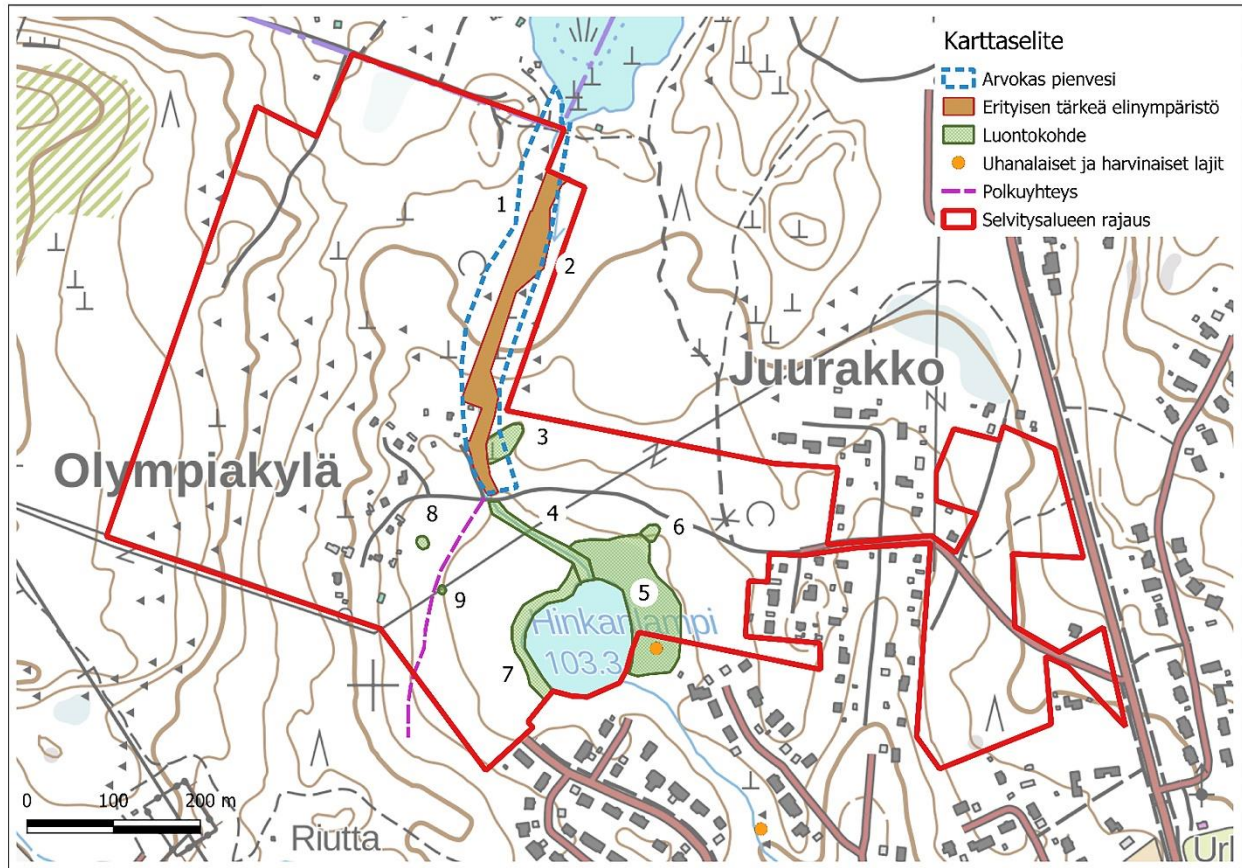


Kuva 12: Punavarpunen

Valtakunnallisesti silmälläpidettävistä lajeista (NT) Hinkanlammen rantametsien linnustoon kuuluu punavarpunen (*Erythrina erythrina*). Lajin havaintopaikka on alueen ulkopuolella (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013), mutta myös selvitysalueella on lajin elinympäristöksi soveltuvia pensaikkoisia metsiä.

¹ FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013

Huomionarvoiset luontokohteet



Kuva 12. Olympiakylän alueen luonnon arvokohteet (2020).

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Säaksjärven laskupuro | 6. Lähteikkö |
| 2. Säaksjärven laskupuron puronvarsimetsät | 7. Luhtaiset rantakoivikot |
| 3. Lehtujuotti | 8. Tihkupintainen lähde louhikossa |
| 4. Hinkanlammen puronvarsilehto | 9. Avolähde |
| 5. Hinkanlammen rantametsät | |

Luontoselvityksen 2020 suositukset

Selvitysalueen itäinen osa-alue, pohjoisosa sekä Olympiakyläntiehen rajoittuvat alueet soveltuvat pääosin hyvin rakentamiseen. Alueen karut ja louhikkoiset länsirinteet kestävät lievää rakentamista.

Luonnonarvokohteille ei suositeta rakentamista. Säaksjärven lasku-uoma lähimetsineen sekä Hinkanlammen läheisyydessä sijaitsevat lähdeympäristöt suositellaan jätettäväksi rakentamistoimien ulkopuolelle. Hinkanlampea ympäröivät maisemallisesti herkäät, kasvillisuudeltaan rehevät ja alavat rantametsät, suositellaan säästämään mahdollisuuksien mukaan rakentamiselta tai muulta luonnon nykytilaa voimakkaasti muuttavilta toimilta. Kaavaan luonnonarvokohteet suositetaan rajaamaan yhtenäisenä aluekokonaisuutena ja merkittäväksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo).

Selvitysalueelta ei havaittu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, joista tarkemmin selvitettiin liito-oravan esiintymistä alueella. Hinkanlammen luhtaiset rannat soveltuvat viitasammakon kutualueiksi. Mikäli rantaan

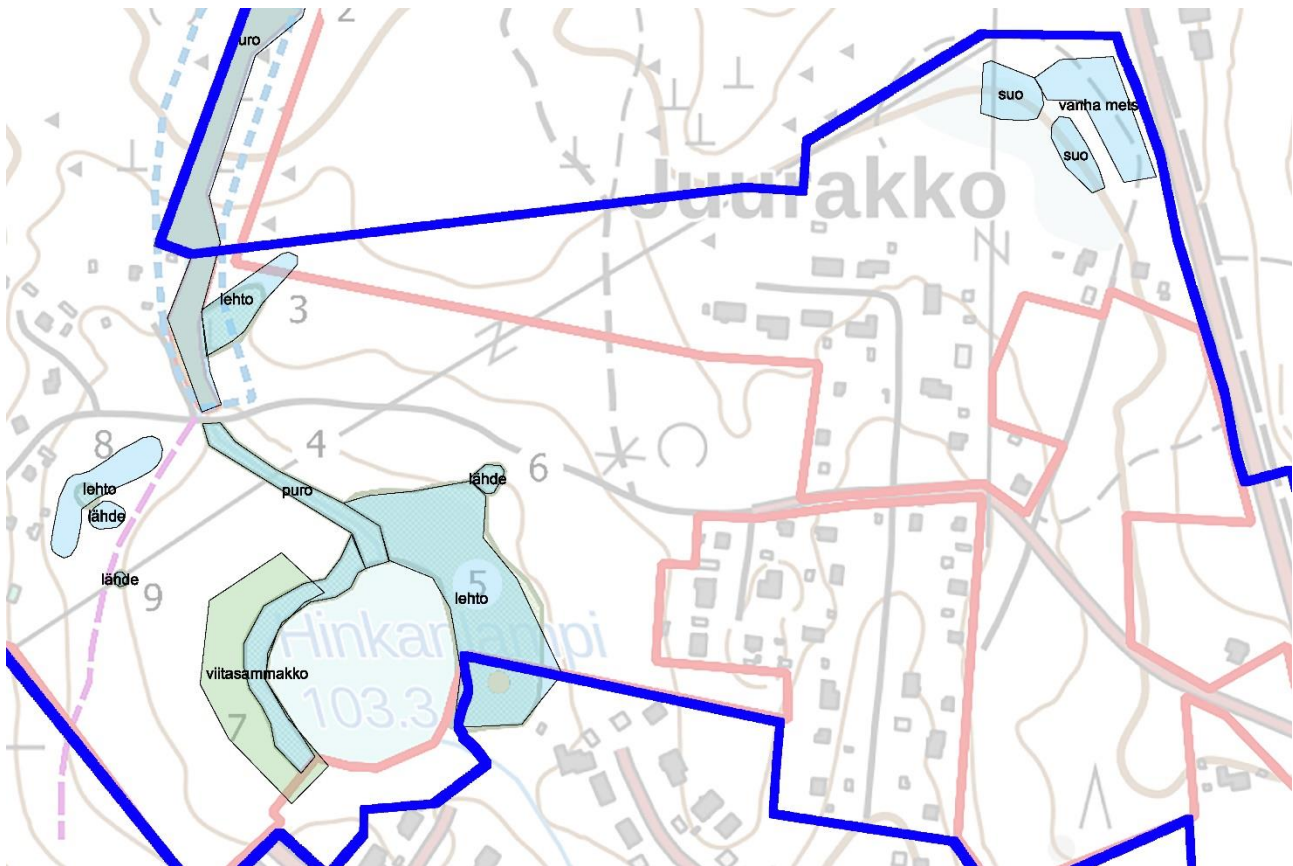
ohjataan rakentamista tai suunnitellaan muita ranta-alueita muuttavia toimia (mm. ruoppaukset), suositetaan selvittämään sen merkitys viitasammakon lisääntymispaikkana. Selvitys tulee tehdä viitasammakon kutuaikana keväällä. Rantaan ei osoiteta rakentamista tai suunnitella ruoppauksia.

3.1.3 Luontoselvitys 2023

Kaava-alue on laajempi kuin 2020 tehdyn luontoselvityksen selvitysalue. Kaava-alue laajeni erityisesti pohjoiseen. Vuonna 2023 tehtiin alueella lisäselvitys.

Uudet löydökset ja tarkennukset:

- Lehtoalue (3) laajeni hieman
- Lähteen (8) paikka tarkentui ja lähteen länsipuolella todettiin lehto
- Hinkanlammen rannalta (7) todettiin viitasammakkoreviiri
- Koillisosassa todettiin vanhan metsän kohde ja kaksi suota (luokka 4, ei suojelustatusta)



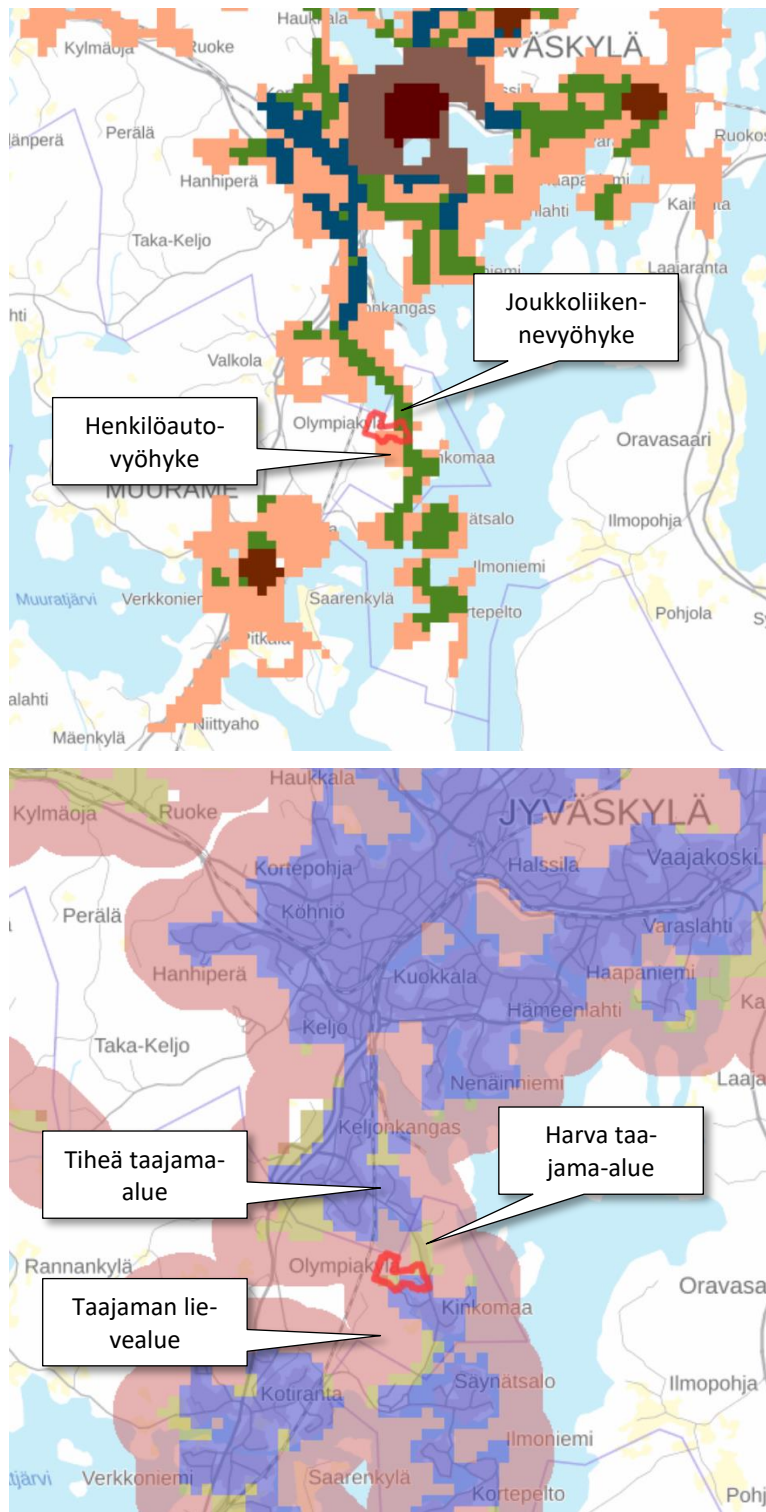
Kuva 13: Luontoselvityksen 2023 löydökset vs. 2020 luontoarvokartta. Sinisellä esitetty kaava-alueen rajaus.

Kaavaluonnoksissa 2023 on esitetty jalankulku-pyörätie vuonna 2020 inventoidun lähteen itäpuolella. Lähteen sijainti tarkentui 2023 tarkemman gps-aineiston perusteella. Jalankulku-pyörätien linjausta muutetaan viimeistään kaavan ehdotusvaiheeseen siten, että se kiertää lähteen ala (itä-) puolelta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Jyväskylän ja Muuramen keskustaajamien välimaastossa aivan kuntien rajalla.



Kuva 14. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet ja taajama-alueet (Suomen Ympäristökeskus)

Rakennuskanta

Kinkomaantien varsi ja sisääntulo

Kinkomaantien varrella Olympiakyläntien alkupäässä on kaksi omakotitaloa. Vanhempi, tiiliverhoiltu ja aumakattoinen, peittyi puuston taakse. Näkyvämmiin sijaitseva rakennus on uudehko, yksikerroksinen ja harjakattoinen. Seinät ovat sinertävän harmaat ja katto punainen. Tontin terassoinnissa on hyödynnetty alueen kivisyyttä.



Kuva 15: Talot Kinkomaantien varressa



Kuva 16: Olympiakyläntie alkuosa

Olympiakyläntien alkuosa on sorapintainen ja kapea. Metsäisen osuuden jälkeen laskeudutaan Juurakon asuinalueelle. Tien poikki menee sähkölinja, tien varrella on muuntamo. Näkyvällä paikalla rinteessä ovat ensimmäisenä vastassa levypintaiset, harjakattoiset omakotitalot.



Kuva 17: Vas.: Ensimmäinen liittymä oikealle on Ojalanraitti, oik.: Olympiakyläntien ja Juurakontien risteys

Alue on rakentunut 60-luvulla, kasvillisuus on runsasta ja pitkälti peittää rakennukset kesäaikaan. Rakennusten julkisivumateriaalit ovat vaihtelevat, yleisin kattomuoto on harjakatto.



Kuva 18: Juurakontien alkuosan etelään; katu on kapea, talot peittyvät vehreyden taakse.

Ojalanraitti*Kuva 19: Ojalanraitti on kapea ja sorapintainen**Kuva 20: Ojalanraitin pää**Kuva 21: Ojalanraitin päässä oleva talo nähtynä Kinkomaantieltä**Kuva 22: Ojalanraittia suojaa Kinkomaantien melulta metsäinen kumpare*

Juurakontien eteläosan rakennuskantaa

Kuva 23: Juurakontien eteläistä osaa; osa taloista on tontin itäosissa.



Kuva 24: Osalle tonteista kulkukin on itäpuolelta. Seassa on myös uutta rakennuskantaa.



Kuva 25: Juurakontien eteläisintä osaa; rakennuksia on istutettu rinnemaastoon



Kuva 26: Juurakontien päästä on jalkakäytävä-pyörätieyhteys Ahvenlammen asuinalueelle.



Kuva 27: Talot ovat suurehkoja ja monella tontilla on useita piharakennuksia



Kuva 28: Juurakontien rakennuskantaa ja puutarhamaisia pihvoja.



Kuva 29: Rinnetontti Juurakontien länsipuolella.



Kuva 30: Juurakontien eteläosan länsipuolen rakennuksia.

Juurakontien pohjoisosan rakennuskantaa

Kuva 31: Myös Juurakontien pohjoisosan rakennuskanta on moni-ikäistä ja moni-ilmeistä



Hinkankujan rakennuskantaa

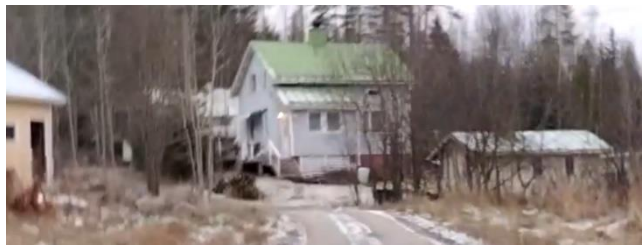
Kuva 32: Juurakon alueen jälkeen Olympiakyläntie jatkuu kapeana ja sorapintaisena



Kuva 33: Olympiakyläntieltä kääntyy Säöksjärven rannalle pohjoiseen johtava yksityistie

Olympiakyläntien pään asuinalue

Olympiakyläntie muuttuu länsipäässä yksityistieksi, johtaen Olympiakylän pientaloalueelle.



Kuva 34: Olympiakylän alue on rakentunut rinnemaastoon. Rakennuskanta on 60–70 luvulta.

Muinaisjännökset

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjännöksiä. Eteläpuoliselle Ahvenlammen asemakaava-alueelle on laadittu muinaisjännösinventointi vuonna 2006 (Mikroliitti).

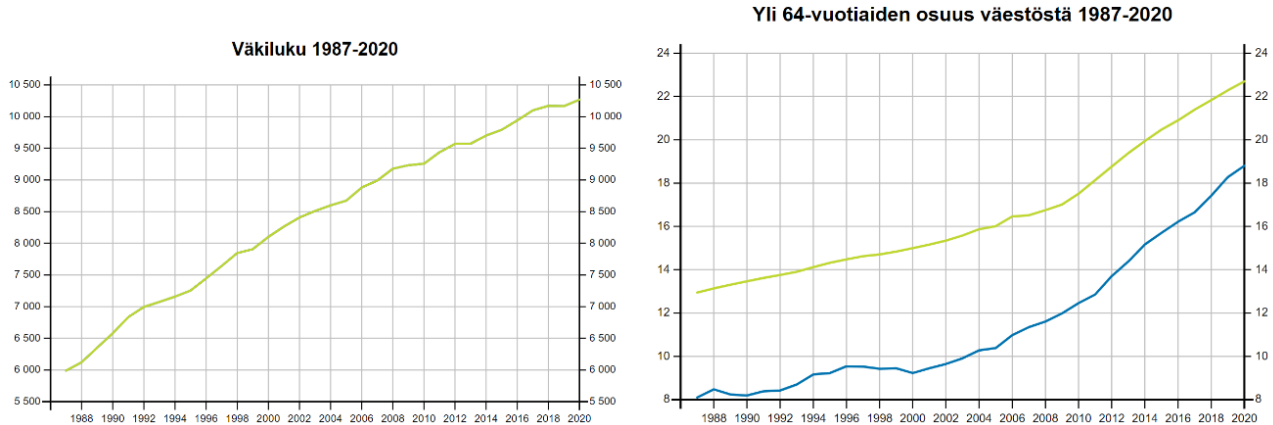
Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennettuja kulttuuriympäristökohteita tai -alueita (RKY). Kilometri kaakkoon on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde, Kinkomaan sairaala-alue². Alueilla ei ole näköyhteyttä keskenään.

² https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=219

Väestön rakenne ja kehitys

Muuramen väkiluku on kasvanut tasaisesti ja kasvun ennustetaan edelleen jatkuvan. Koko maan tilanteeseen verrattuna Muuramen ikärakenne on keskiarvoa nuorekkaampi. Kehitys myötäilee kuitenkin yleistä kehitystä ja yli 65 - vuotiaiden osuus kasvaa. Vuoteen 2040 mennessä eläkeläisten osuuden arvioidaan lisääntyvän 8 %:lla ja lasten sekä nuorten osuuden laskevan 7 %. Työikäisten osuus pysyy samana.



Kuva 35: Tilastotietoja Muuramesta (Tilastokeskus). Vihreä viiva osoittaa koko maan kehityksen, sininen kehitystä Muuramessa.

Palvelut

Kinkomaan kylällä n. kilometri etelään on ala-aste 1–6 lk sekä päiväkodit. Muuramen keskustaan on n. 7,7 km/10 min, Jkl keskustaan n. 12 km/15 min.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on pääosin asuinalueita sekä rakentamatonta metsätalousaluetta. Alueella voi olla pientä yritystoimintaa. Alue rajautuu pohjoisessa KTY – korttelialueeseen (toimitilarakennusten korttelialue), lähimpänä vaateyritys Ommellisen myynti- ja tuotantotilat.

Virkistys

Alueella on hyvät ulkoilumaastot ja runsas polkuverkosto. Kinkomaantien varressa koulun läheisyydessä on urheilukenttä ja jääkiekkokaukalo.

Liikenne

Alue kytkeytyy liikenneverkkoon Kinkomaantielle Olympiakyläntien kautta. Ahvenlammen suunnasta etelästä alueelle suuntautuvat Ahvenahontie ja Pengerpolku.

Liikenneverkko

Suunnittelualueen itärajalla kulkee yhdystie 6110 (Kinkomaantie). Suunnittelualueen läpi kulkee itä-länsi-suunnassa Olympiakyläntie ja siihen liittyvät Hinkakuja, Juurakkotie ja Ojalanraitti. Olympiakyläntie toimii paikallisena kokoojaketuna ja siihen liittyvät edellä mainitut Hinkakuja, Juurakkotie ja Ojalanraitti. Olympiakyläntien on loppuosastaan lännessä yksityistie.



Väylien toiminnallinen luokka

- Valtatie
- Yhdystie tai kokoojaku
- Liityntäkatu tai tärkeä yksityistie
- Muu yksityistie

Kinkomaantiellä nopeusrajoitukset vaihtelevat 40–60 km/h välillä. Olympiakyläntien liittymän pohjoispuolella tien nopeusrajoitus 60 km/h vaihtuu 40 km/h ollen liittymän kohdalla 40 km/h.



Kuva 36: Oikealla Olympiatien liittymä Kinkomaantielle pohjoisesta päin tultaessa, 40 km/h nopeusrajoitusmerkki

Liikennemäärät

Kinkomaantiellä keskimääräinen vuorokausiliikenne on suunnittelualueen kohdalla noin 4 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä on noin 210 ajoneuvoa (4 %).

Toimivuus

Suunnittelualueen liikenteen toimivuuden haasteena on Olympiakyläntien suunnasta Kinkomaantielle liittyminen. Erityisesti vasemmalle pohjoiseen kääntyminen on haasteellista suurten liikennemäärien, liittymän muodon aiheuttaman tiukan käännöksen sekä ylämäen vuoksi.

Rakentamisen myötä kasvavat liikennemäärät niin Olympiakyläntiellä, kuin Kinkomaan alueella laajemminkin heikentävät tulevaisuudessa liittymän toimivuutta entisestään.

Liikenneturvallisuus ja liikenneonnettomuudet

Kinkomaantien suora geometria altistaa ajonopeuksien kasvulle. Suunnittelualan läheisyydessä Kinkomaantiellä on tapahtunut vuosina 2017–2021 muutamia poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia. Liikenneonnettomuudet ovat olleet pääosin lieviä, eikä niissä ole aiheutunut henkilövahinkoja. Olympiakyläntien liittymän eteläpuolella on tapahtunut kaksi yksittäisonnettomuutta, joissa on tapahtunut suistuminen suoralla oikealle.

Kävely ja pyöräily

Kinkomaantie rinnalla kulkee yhdistetty kävelyn ja pyöräilyn väylä koko sen matkalta. Olympiakyläntien liittymän eteläpuolella kulkevat kävelyn ja pyöräilyn väylät molemmin puolin Kinkomaantietä ja Olympiakyläntien liittymän pohjoispuolella kävelyn ja pyöräilyn väylä kulkee tien itäpuolella.

Kävelyn ja pyöräilyn verkko alueen yhteydessä on varsin kattava ja soveltuu myös pitkämatkaiseen liikkumiseen.

Joukkoliikenne

Kinkomaantiellä liikennöivät Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linjat 16 (Kauppatori-Muuratsalo) ja 21 (Kauppatori-Muurame). Lähimmät pysäkit ovat 100–200 m Olympiakyläntien liittymän eteläpuolella. Pysäkeille on jalankulkuyhteydet molemmin puolin Kinkomaantietä. Pysäkkien yhteydessä on keskisaarekkeellinen suojatie. Joukkoliikenneyhteydet ovat varsin hyvät, tosin Olympiakyläntien länsiosista lähimmille pysäkeille kävelymatka kasvaa jo varsin pitkäksi. Arkiliikenteessä vuorovälit ovat puolen tunnin luokkaa.



Kuva 37: Kinkomaantietä Jyväskylän suunnasta tultaessa, Olympiakyläntien liittymä on mäen takana

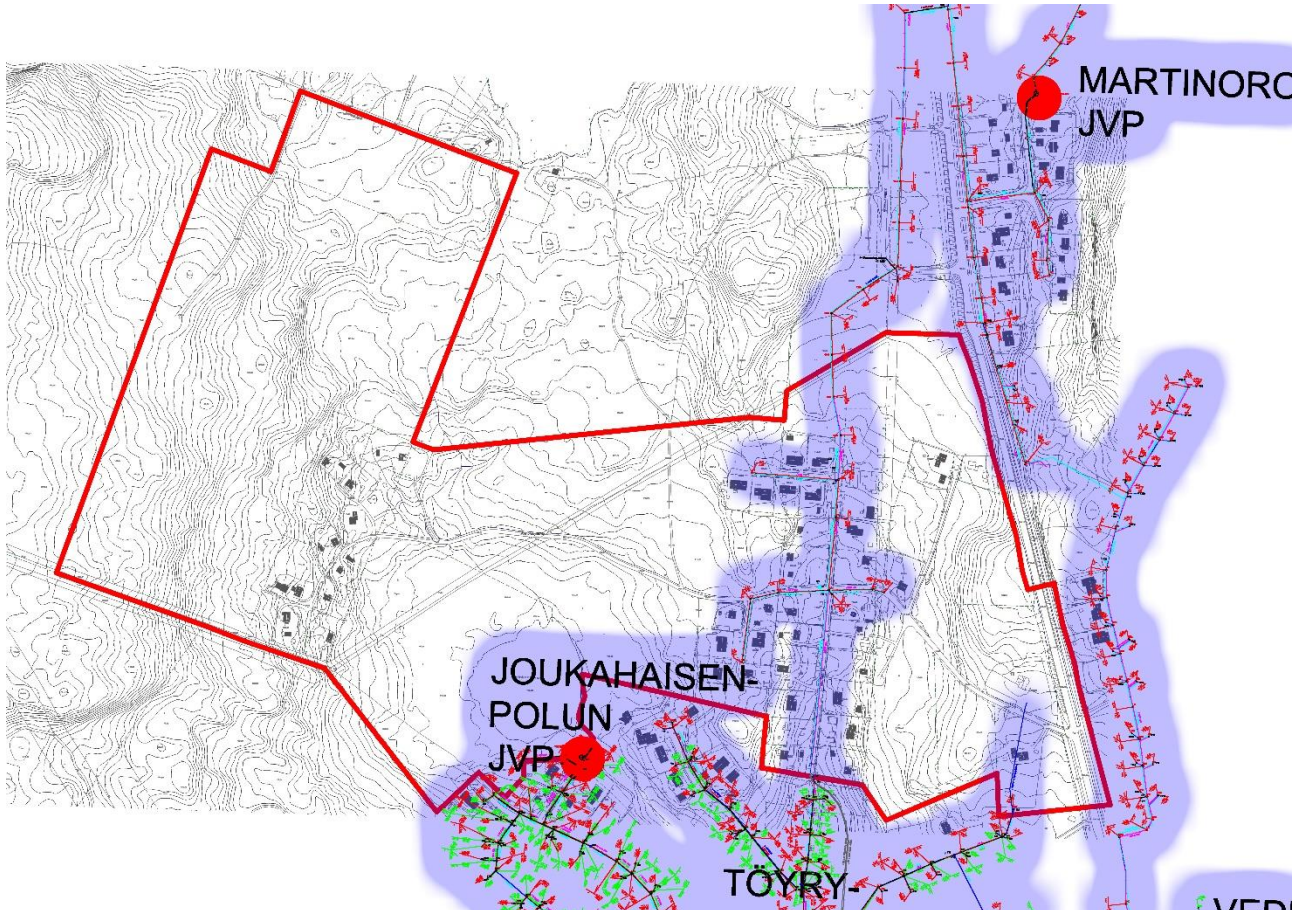


Kuva 38: Ahvenahontien pää

Tekninen huolto

Vesihuolto

Juurakon alue on vesihuollon piirissä. Veden ja viemärin runkoputket kulkevat Juurakontiellä ja Kinkomaantien suuntaisesti. Lähimmät pumppaamot ovat Joukahaisenpolku, Törypolku ja Martinnorontie. Joukahaisenpolun pumppaamon mitoitus ei riitä suunnittelualueen tarpeisiin, mutta Ahvenlammen alueen putkikoot ovat riittävät suunnittelualueen varten.



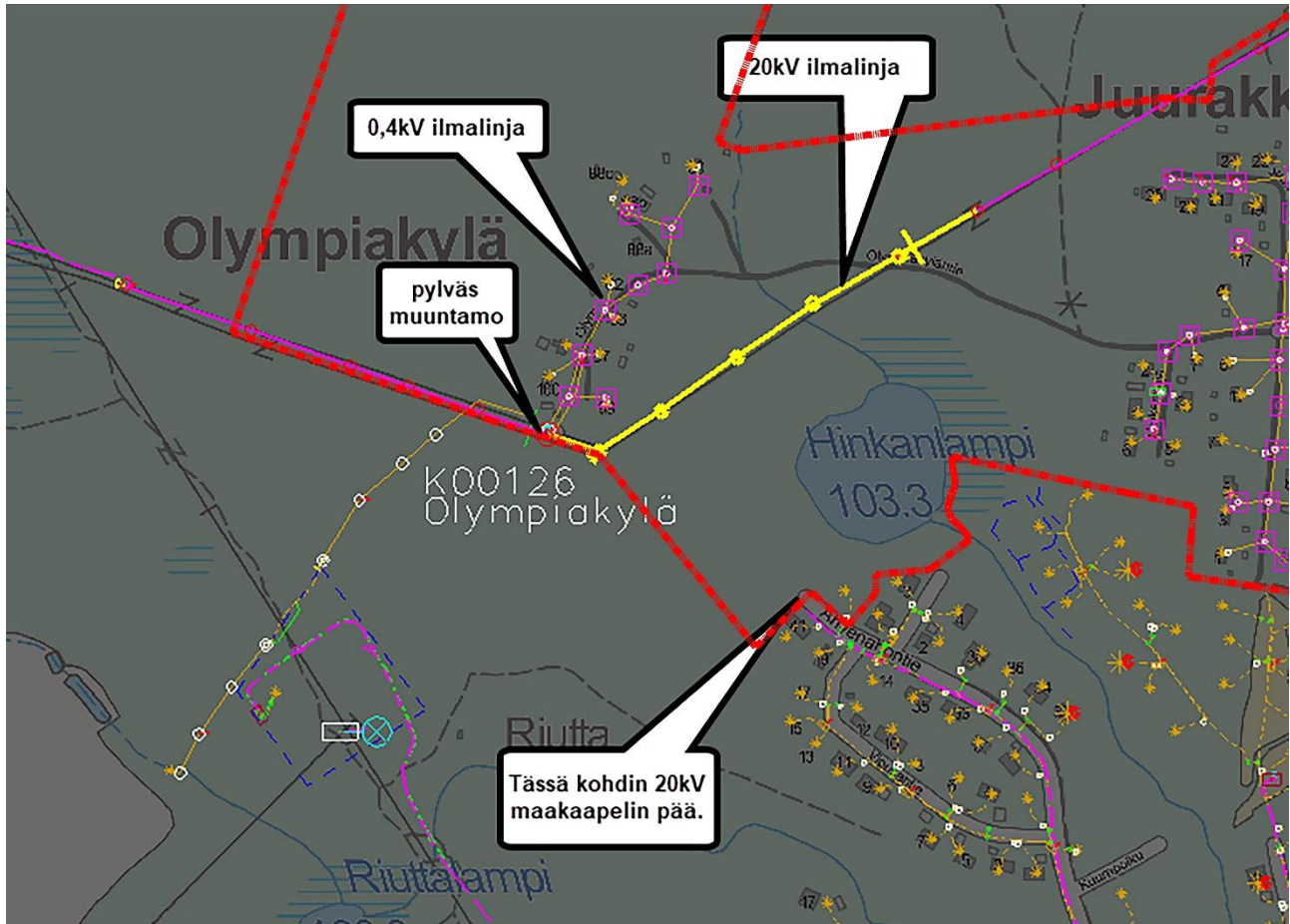
Kuva 39: Oleva vesihuolto (tiedot vuodelta 2021)



Kuva 40: Joukahaisenpolun jätevedenpumppaamo

Sähköverkko

Olympiakylän ja Juurakon alueet ovat sähköverkon piirissä. Alueen poikki kulkee Elenian 20 kV:n ilmalinja. Linja on kaapeloitavissa teiden varsille. Lähimpään 110 kV:n voimajohtoon lännessä on etäisyyttä 250 m. Olympiakyläntien – Ojalanraitin liittymän yhteydessä on muuntamokoppi (**Virhe. Viitteen lähde ei löydyt.**).



Kuva 41: Suuntaa-antava verkkokarttakuva; 0,4kV ja 20kV linjat (Elenia). Kaava-alueen raja on lisätty kuvaan punaisella.

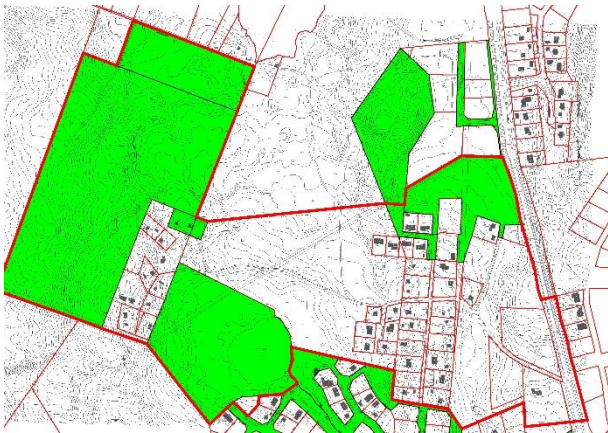


Kuva 42: Vas.: Elenian 20 kV:n ilmalinja ja johtokäytävä, oik.: Juurakontien suuntainen ilmajohto

2.10.2023

3.1.5 Maanomistus

Alue on osin kunnan, osin yksityisomistuksessa. Kunnan maanomistus keskittyy länsi- ja koillisiin.



Kuva 43: Kunnan maanomistus esitetty kuvassa vihreällä

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) astuivat voimaan 1.4.2018. Sisältö on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 21.

3.2.2 Maakuntakaavoitus

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020. Maakuntakaavan tarkistus, Keski-Suomen maakuntakaava 2040, on edennyt ehdotusvaiheeseen. Sisällöt on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 21.

3.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, sillä ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Muuramen kunnassa on tavoitteena, että yksi yleiskaava on tekeillä aina kerrallaan. Yleiskaavan hyväksyy valtuusto.

Kinkomaan alueelle on kaavoitettu Muurame - Sääksvuori osayleiskaava vuonna 1996 yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa. Osayleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä ja osittain vanhentunut.

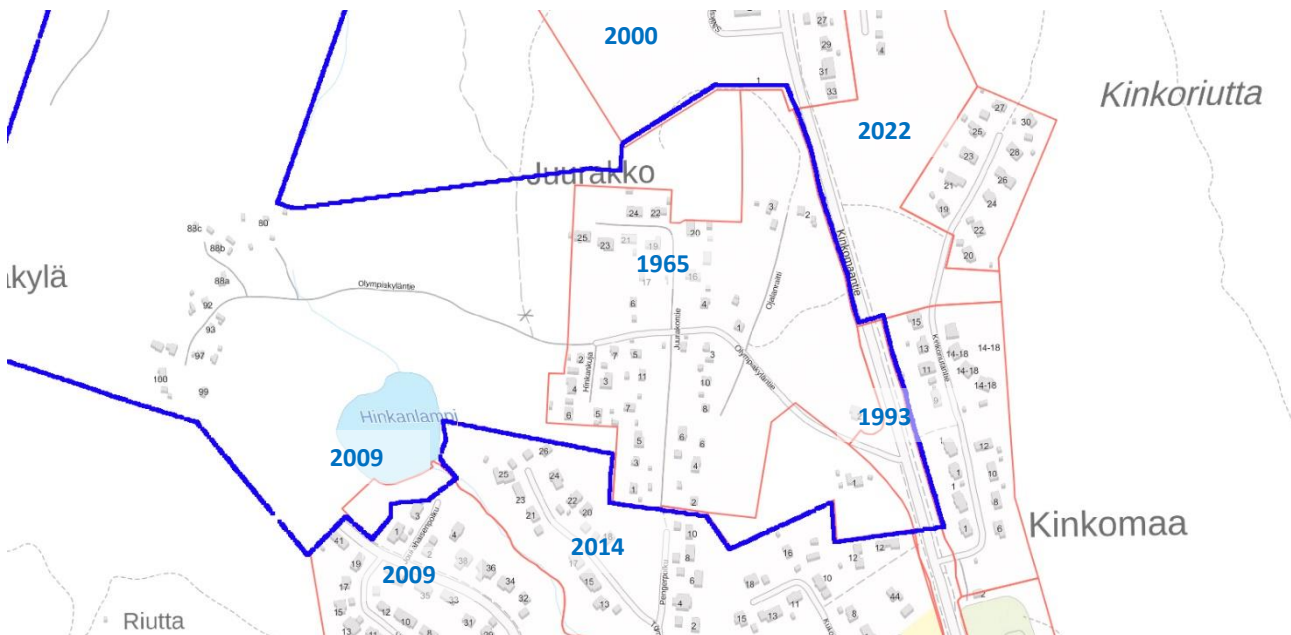
Sisältö on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 21.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

2.10.2023

3.2.4 Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:



- Kinkomaan asemakaava (1965)
- Maantien osalta Kinkomaantien asemakaavamuutos (kv. 31.5.1993 § 62)
- Pieneltä osin Ahvenlammen asemakaavan laajennus (kv. 31.8.2009)

Osin alue on asemakaavoittamatonta. Asemakaavojen sisällöt on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 21.

3.2.5 Muut suunnitelmat

Ahvenlammen asuntoalueelle on laadittu kaavarunko vuonna 2006 (Virtanen). Suunnitelmassa Ahvenahontietä on jatkettu Hinkanlammen länsipuolitse Olympiakyläntielle. Kaavarungon mukaisesti hahmoteltiin 2017 kaavuluonnosta Hinkanlammen länsipuolelle. Kaava ei edennyt pidemmälle.



Kuva 44: Kaavarunko ja kaavuluonnos.

2.10.2023

3.3 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom).

Muuramen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa valtuusto 24.2.2022 § 9 ja se on ollut voimassa 1.5.2022 lähtien.

3.4 Pohjakartta ja raja-aineisto

Muuramen pohjakartta on uudistettu numeeriseksi 2019. Aineiston koordinaattijärjestelmä on ETRS89-GK26 (ilman I-koordinaatin kaistalukua 26) ja korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakartan hyväksymisestä vastaa kunnan maanmittausinsinööri. Raja-aineistona käytetään viimeisintä kiinteistöjakoa (KTJ).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20). Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kinkomaa on Muuramen nopeimmin kasvavia alueita. Asukkaita alueella on noin 1 700 ja palveluita alueella on mm. koulu, päiväkotia ja kauppa. Vuoden 2023 jälkeen kunnalla ei ole tarjolla enää pientalotontteja alueelta.

Kunta on hankkinut vuosina 2016 ja 2019 alueelta lisää maata tavoitteena laajentaa Ahvenlammen asuntoaluetta Olympiakylän suuntaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Elinvoiman ja kestävä kasvun lautakunta päätti käynnistää Olympiakylän asemakaavan laatimisen 6.10.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

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

Viranomaiset:

- Kunnan viranomaiset
- ELY – keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto

2.10.2023

Ylikunnalliset toimijat, joissa on Muuramen edustus

- Rakennus- ja ympäristölautakunta ympäristöterveysjaosto
- Keski-Suomen Pelastuslaitos

Muut asianosaiset:

- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat toimijat

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo on kuulutettu 29.10.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaselostuksen liitteenä on erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. OAS:ia tarvittaessa päivitetään prosessin aikana.

Kaavaprosessin aikana toteutunut vuorovaikutus ja palaute kuvataan prosessin etenemisen myötä kaavaselostuksessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö**Neuvottelut**

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet**4.4.1 Kunnan tavoitteet**

Tavoitteena on laajentaa Kinkomaan taajamaa. Kinkomaa on kunnan yksi nopeimmin kasvavista alueista. Laajentamisella pyritään varmistamaan kysyntää vastaava, riittävä tonttitarjonta.

Ahvenlammen asuntoalueelle on 2006 laadittu kaavarunko, jonka mukaisesti on aloitettu Hinkanlammen alueen kaavoitus vuonna 2017. Hinkanlammen alueen suunnittelua jatketaan tämän asemakaavan yhteydessä.

Olympiakylän alueeseen kuuluu asemakaavoittamaton pientalojen alue sekä kunnan omistama raakamaa-alue, johon on tarkoitus kaavoittaa asuinpientaloja.

Suunnittelualueeseen sisältyy 60- luvulla asemakaavoitettu Juurakon asuntoalue. Pientalotontteja Juurakon alueella on 33. Alueelle vuonna 1964 laaditusta Kinkomaan asemakaavan merkinnöistä puuttuvat rakennus-oikeusmerkinnät. Alueen rakennusoikeus on määräytynyt rakennusjärjestyksen mukaan (73 § Asemakaavoja täydentävät määräykset). Merkinnät on tarkoitus päivittää tämä kaavoituksen yhteydessä.

Kinkovuorentie, joka on yleinen tie, muutetaan suunnittelualueen kohdalta kaduksi.

Kaavoituksessa pyritään ottamaan huomioon uusiutuvan energian mahdollisuudet mm. tonttien sekä ohjeellisten rakennusmassojen sijoittelun suhteen.

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

2.10.2023

4.4.2 Lain mukaiset tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet MRL 5 §:

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;*
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;*
 - 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)*
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;*
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;*
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;*
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;*
- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;*
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; (6.3.2015/204)*
- 10) palvelujen saatavuutta; sekä*
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.*

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamudon osalta jäljempänä tässä laissa.

Asemakaavan yleiset 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.

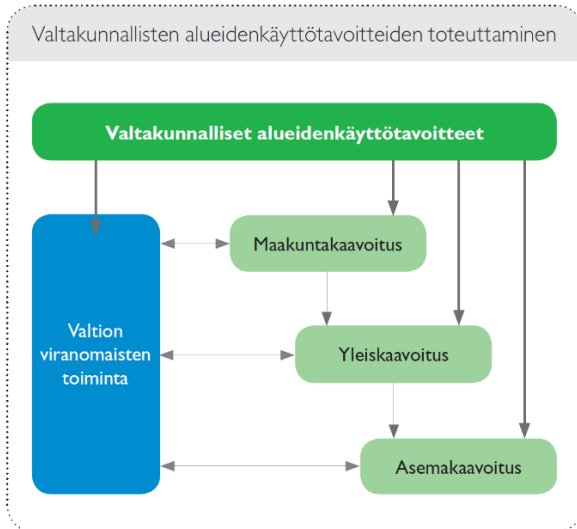
Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

2.10.2023

4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta ja laajennusta ohjaa ensisijaisesti voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa voi olla suoraan asemakaavoissa huomioitavia seikkoja. Pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus välittyy asemakaavaan maakunta- ja yleiskaavoituksen kautta.



Kuva 45: Kaavahierarkia

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.
- Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

2.10.2023

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja raja-valvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.
- Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

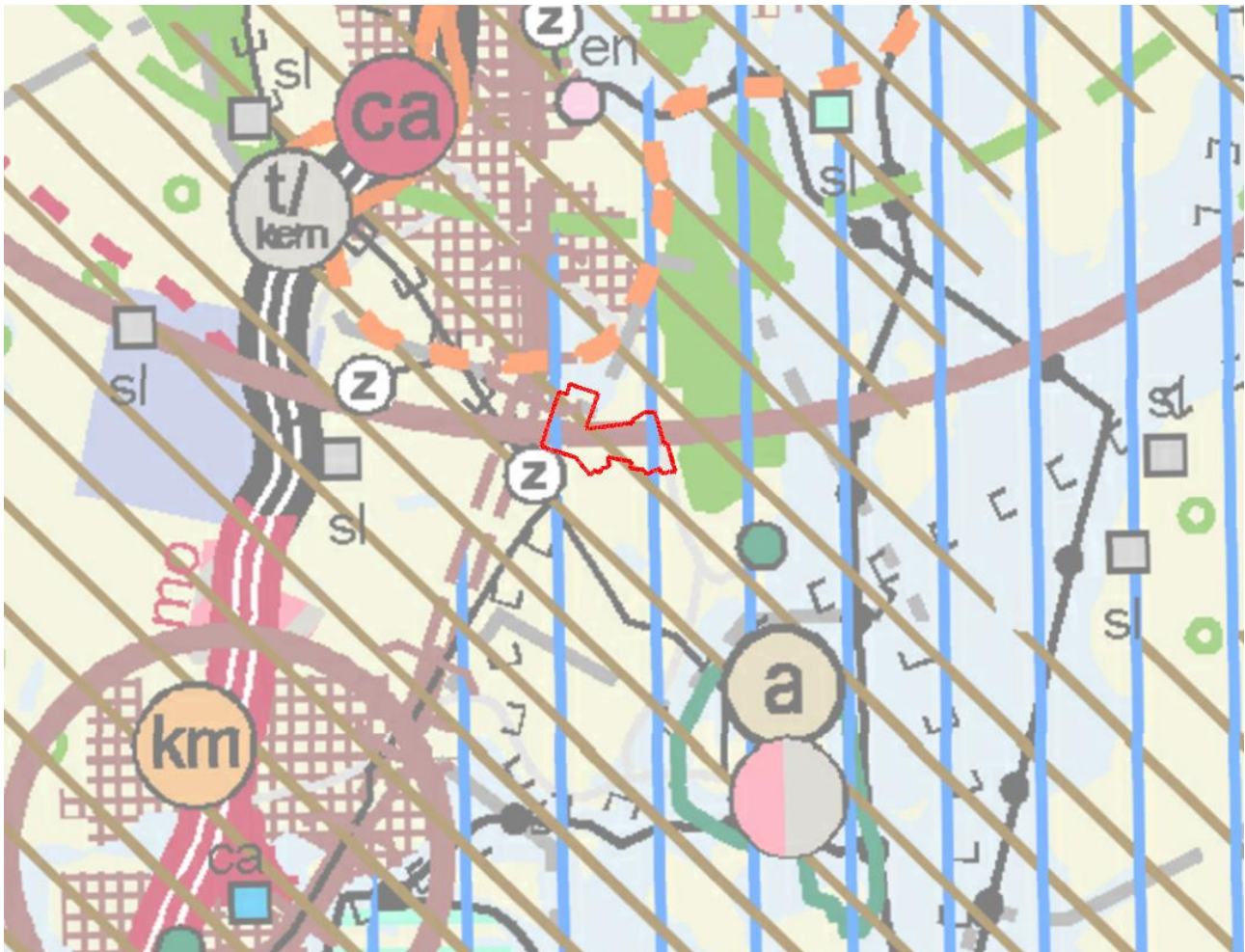
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

- Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Tuulivoimalat sijoitetaan ensisijaisesti keskitetysti usean voimalan yksiköihin.
- Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.
- Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

Maakuntakaavan tavoitteet

Keski-Suomen maakuntakaava sai lainvoiman 28.1.2020.



Kuva 46: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella

Alue on maakuntakaavassa **Kulttuuriympäristön vetovoima-alue** (ruskea vinoviivoitus) ja **Matkailun ja virkistyksen vetovoima-alue** (sininen pystyviivoitus). Alueen lounaispuolella on **Voimalinja** (z) ja itäpuolella **Virkistysalue** (vihreä alue). Alue on lähellä **Seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa** (ruskea ruudutus, Jyväskylän puolella).

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

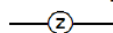
Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue



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

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

Voimalinja (z)



Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat sekä suunnitelmiltaan riittävän valmiit (voimajohtohankkeelle tehty YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely tai sähkömarkkinalain mukainen ympäristöselvitys) 110 kV, 220 kV ja 400 kV voimalinjat. Linjalla on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Virkistysalue, kohde; laajenemissuunta



Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävä virkistysalue. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Nuolella osoitetaan Jyväskylän kaupunkiseudulla virkistysalueiden laajenemissuunnat.

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan virkistys- ja retkeilykäyttöä palveleva rakentaminen. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Kaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien biotaloutta, turvetuotantoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä, uusiutuvaa energiaa, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä ja luonnonvaroja.

Näistä suunnittelualueita koskevat lähinnä seuraavat:

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.

Maakuntakaavan päivitys

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on vireillä ja käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa, hyvinvoinnin aluerakennetta ja liikennettä. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

Maakuntahallitus hyväksyi 1.9.2023 (66 §) maakuntakaavan ehdotusvaiheen aineiston ja asetti lausuntojen ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun myötä tarkentuneen maakuntakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 12 §) 8.9.–9.10.2023 väliseksi ajaksi.

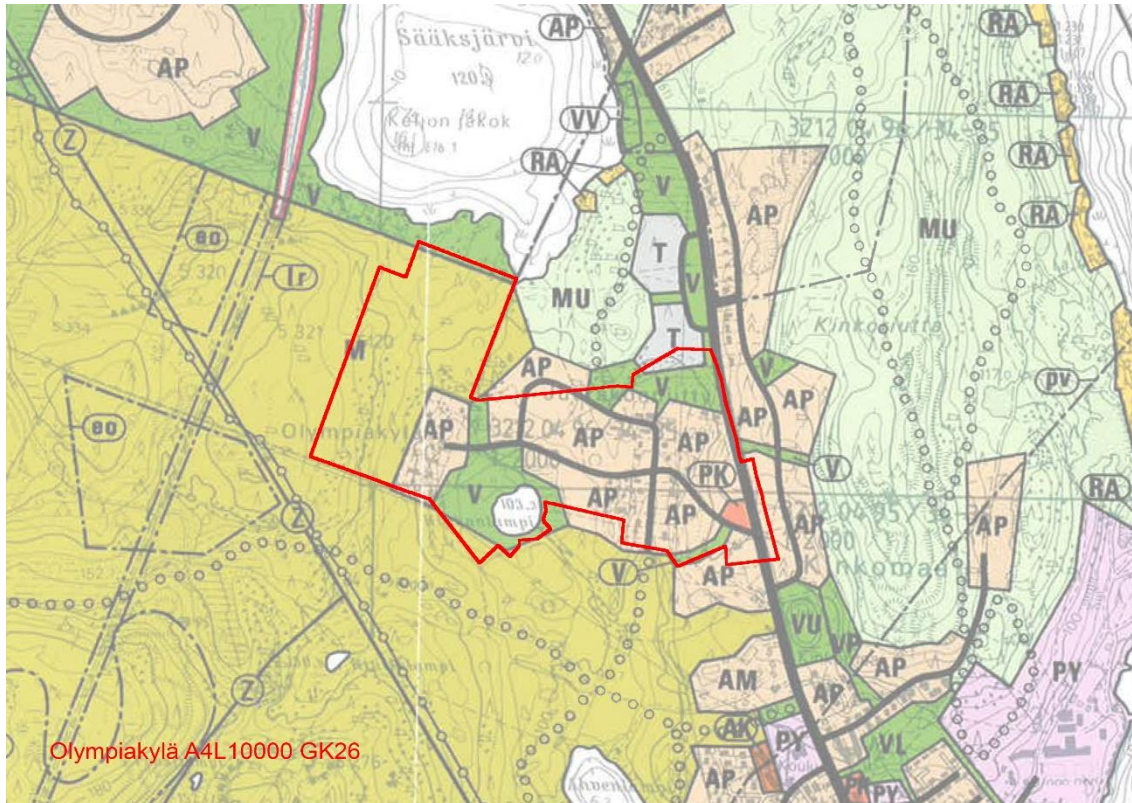
Suunnittelualueita koskien ei maakuntakaava 2040: n viranomaisehdotuksessa varsinaisesti ole merkintöjä. Kinkomaantie on maakuntakaavaehdotuksessa *Kansainvälinen pyöräilyreitti*.



Kuva 47: Ote maakuntakaavan luonnoksesta

Yleiskaavan tavoitteet

Alue sisältyy Muurame - Sääksvuoren osayleiskaavaa, joka on laadittu vuonna 1996 yhteistyössä Jyväskylän kaupungin kanssa. Osayleiskaava on kunnanvaltuuston hyväksymä ja osittain vanhentunut. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.



Kuva 48: Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kinkomaantien varrella on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK). Loppuosa on maa- ja metsätalousaluetta (M) ja virkistysaluetta (V).



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa 1–2 –kerroksiseen pientalovaltaiseen asumiseen.



YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa liiketiloja, toimistoja ja niihin liittyviä varastotiloja sekä yksityistä hallintotoimintaa kuten toimistoja, pääkonttoreita ja yhteisöjen toimi-, kokoontumis-, koulutus- ja majoitus-tiloja varten.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE



VIRKISTYSALUE

2.10.2023

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

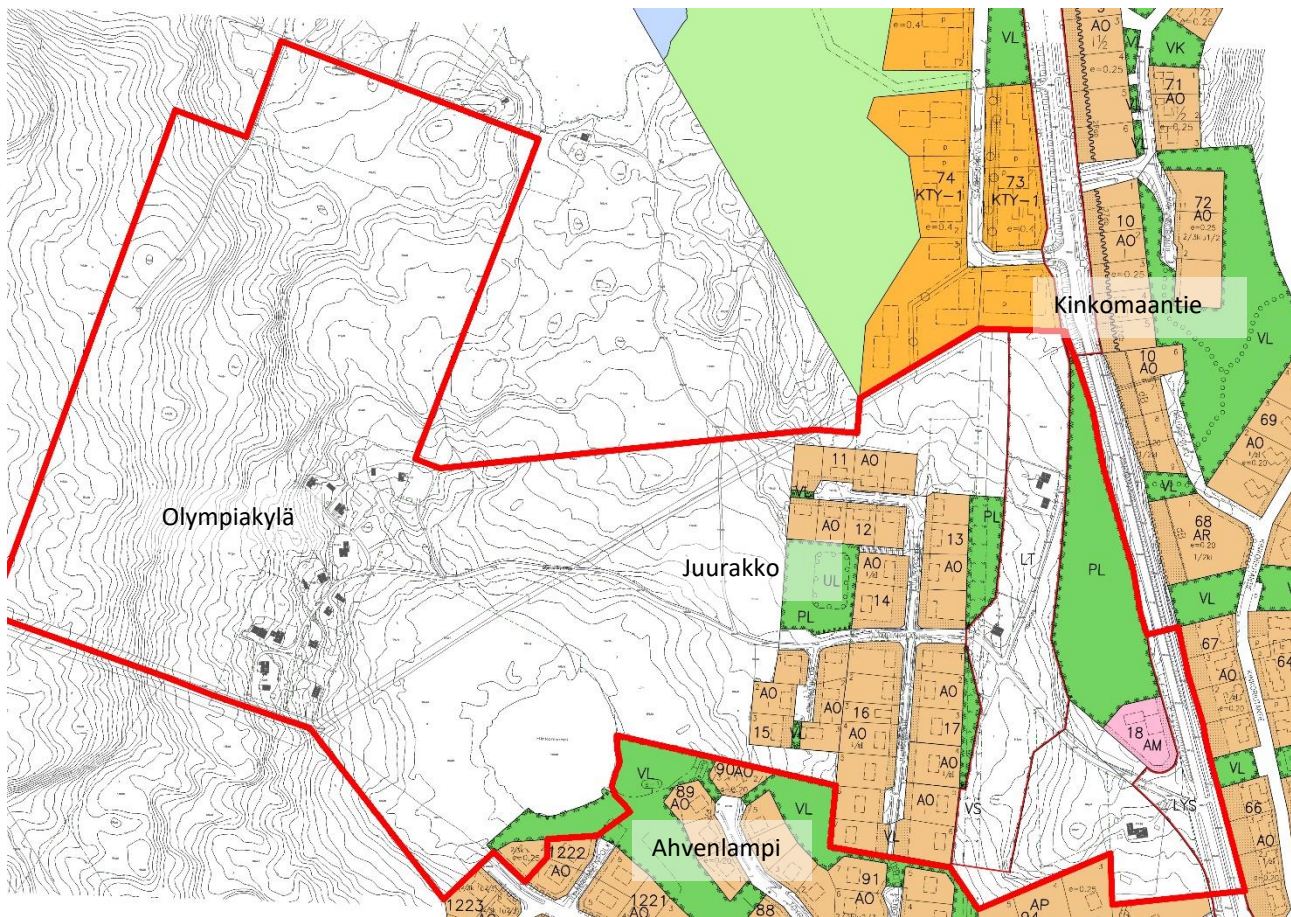
Alueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa, sivu 17. Suuri osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Olympiakylän alue on rakentunut ilman asemakaavaa.

Kinkomaan asemakaavassa (Juurakon alue) alue on erillispientalojen asuinalue (AO), asuinkortteleiden yhteydessä on puistoja (PL). Juurakon ja Kinkomaantien välillä on leveä yleisen tien varaus (LT). Tältä osin asemakaava on vanhentunut. Kinkomaantien–Olympiakyläntien liittymässä on moottoriajoneuvojen huoltasemien korttelialue (AM). Ko. paikalle on rakentunut asuinomakotitalo.

Ahvenlammen asemakaavan laajennus -alueesta on kaavamuutosalueeseen otettu mukaan yksi tontti ja pieni pala lähivirkistysaluetta VL.

Alue rajautuu pohjoisessa Sääksjärven asemakaavaan (2000). Korttelialueen **KTY-1** käyttötarkoitusmerkinnän selitys on *Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue*.

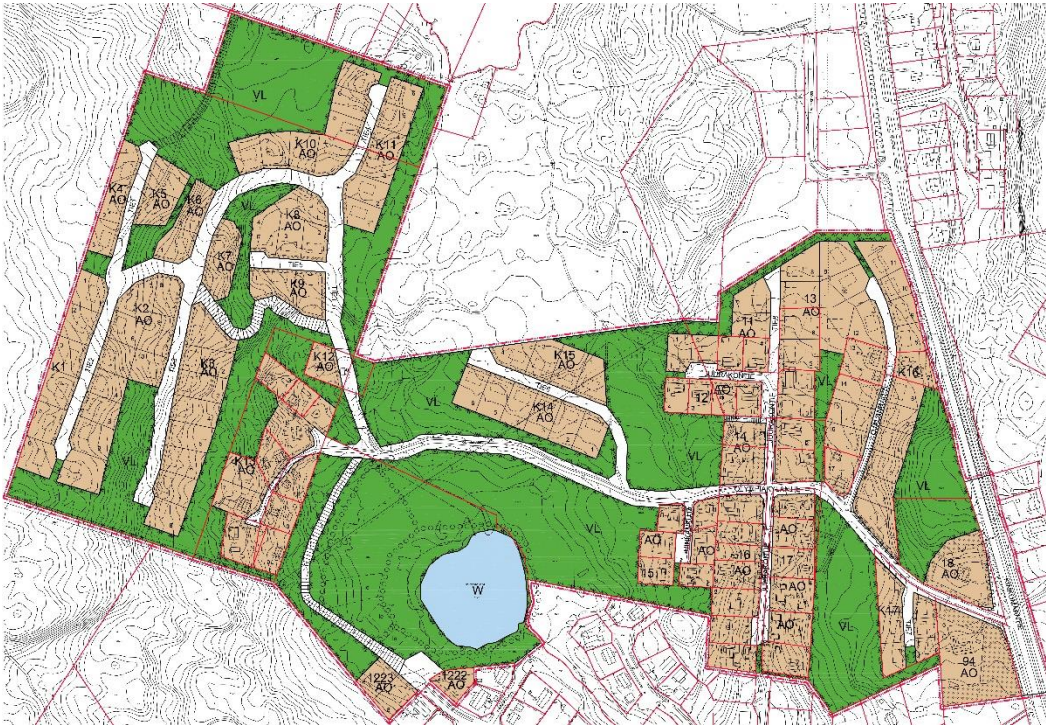
Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ovat ohjeina maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Jo rakentuneen asemakaava-alueen osalta asemakaavaa päivitetään toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Kiinteistörajojen ja asemakaavan kortteli- ja tonttirajausten suhteen on täsmästarvetta.



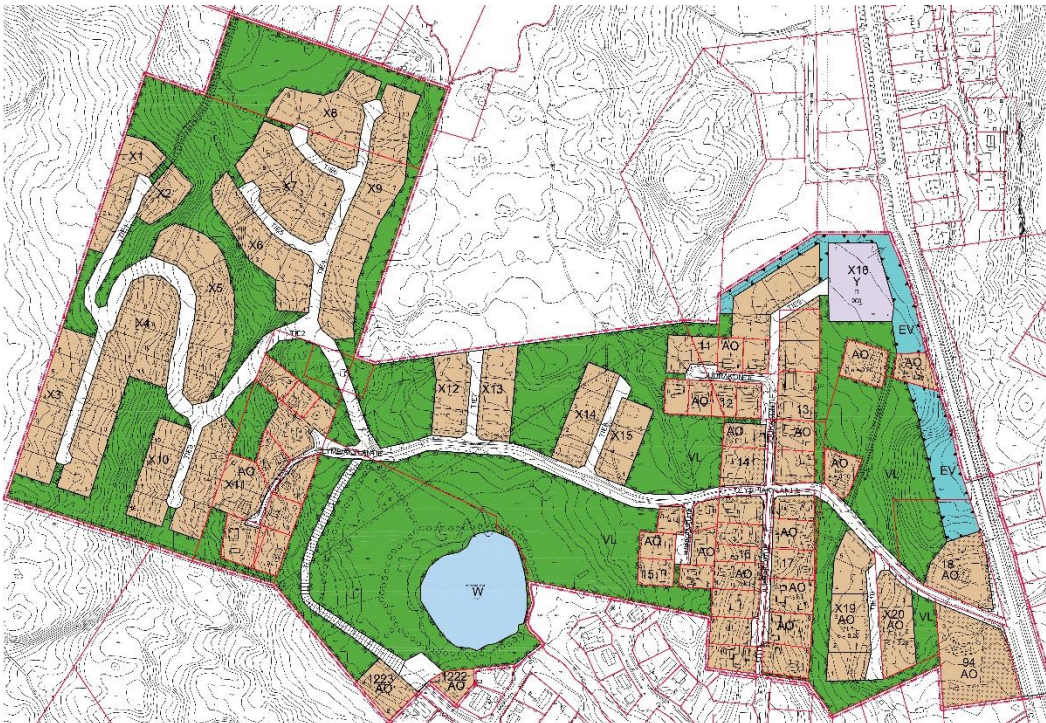
Kuva 49: Ote asemakaavayhdistelmästä.

5 ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

Valmisteluvaiheessa on esillä kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua.



Kuva 50: Ve1



Kuva 51: Ve2

2.10.2023

Vaihtoehtojen yhtäläisyydet:

- Jo rakentuneet alueet on kaavoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.
- Olympiakyläntie muodostaa alueen rungon kokoojakatuna.
- Hinkanlampi on esitetty vesialueena W.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet on rajattu luontoselvitysten mukaisesti.

Vaihtoehtojen eroavaisuudet

Ve1	Ve2
Ojalanraitti on kaavoitettu kaduksi ja sen varrelle on osoitettu uusia tontteja.	Ojalanraitti on esitetty ajoyhteys – merkinnällä, ei katuna. Raitin varrelle ei osoiteta uusia tontteja.
Olympiakyläntien alkuosan eteläpuolen uusi kortteli on kaavoitettu rinteessä ylemmäs, kiinni Kinkomaantien varren tonttiin.	Olympiakyläntien alkuosan eteläpuolen uusi kortteli on kaavoitettu alemmas erilliseksi ja sitä ympäröi lähivirkistysalue.
Hinkanlammen pohjoispuolen korttelit liittyvät Olympiakyläntiehen yhden kadun kautta.	Hinkanlammen pohjoispuolella on kaksi erillistä tonttikatua.
Läntisellä osalla runkotie kiertää pohjoisen kautta ylös rinteeseen.	Läntisellä osalla runkotie nousee tiukoin kaartein suoraan ylös rinteeseen.
	Juurakontien uuden jatkeen päätteenä on yleisten rakennusten korttelialue Y.
	Kinkomaantien varrelle ja pohjoispuolen teollisuusaluetta vasten on osoitettu suojaviheraluetta EV.

5.1.1 Mitoitus

- Kaava-alueen kokonaispinta-ala 521 354 m²
- Voimassa olevan asemakaavan tonteista rakennettu 32 kpl
- Voimassa olevan asemakaavan tonteista rakentamatta 2 kpl
- Ilman asemakaavaa rakentuneita kiinteistöjä 15 kpl

Taulukko 1: Pinta-alat

Käyttötarkoitus	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
AO	220 839	218 043
VL	215 943	210 448
Katu	71 760	61 040
W	12 812	12 812
EV	-	12 723
Y	-	6 288
Kaikki yhteensä	521 354	521 354

Taulukko 2: Vaihtoehtojen vertailu

Vertailuaihe	Ve1	Ve2	Ero
Rakennusoikeus yhteensä	44 168 kem ²	43 609 kem ²	559 kem ²
Uutta katua	3 695 m	3 450 m	245 m
Tontin keskikoko	1 534 m ²	1 483 m ²	51 m ²
Keskimääräinen rakennusoikeus	307 kem ²	297 kem ²	10 kem ²
Tonttien lukumäärä	144 kpl	146 kpl	2 kpl

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vaihtoehdossa on otettu huomioon alueen jo rakentuneet osat ja pystytty kiertämään luontoselvitysten yhteydessä todetut merkittävimmät luontoarvoalueet. Tontit ovat kooltaan riittäviä ja lähes jokaiselta suora pääsy lähivirkistysalueelle.

5.3 Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakarttojen yhteydessä.

5.4 Kaavamääräykset

Tonttijako

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

Tonttien tasaus

Rakennukset ja piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja viereisten tonttien korkeusasemat otetaan huomioon.

Niskaojat

Tontille tulee tehdä metsä-, puisto- ja muilta vastaavanlaisilta rakentamattomilta alueilta tulevien vesien pois johtamiseksi painanne tai oja. Painanne tai oja tulee tehdä tontin rajalle ja omalle puolelle. Jos ojassa tai painanteessa olevia vesiä ei voi imeyttää tontilla, on ne ohjattava hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojiin.

Hulevedet

Tontin hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään tontilla. Ellei hulevesiä voi imeyttää tontilla, on tontin omistajan johdettava hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kunnan hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan. Tonttien yhteisen ojan/painanteen tekeminen ja hoitaminen kuuluu tonttien omistajille ja sen toteuttaminen vaatii keskinäisen sopimuksen.

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

Rakennukset

Rakennusten tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtauuden vaatimukset (MRL 117.1). Päärakennuksessa tulee olla harjakatto. Merkittävän osan rakentamisessa käytettävästä materiaalista on oltava puuta.

Viemäröinti

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin.

Uusiutuva energia

Rakennuksiin saa asentaa lämpö- ja sähköakkuja, ilma-, maa- ja aurinkoenergian hyödyntämiseen sekä pois-toilman lämmön talteenottoon tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Laitteet ja varusteet eivät saa aiheuttaa meluhaittaa, häiritseviä heijastuksia tai riskiä ympäristön pilaantumiselle.

Melu

Rakennusten seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 mukaiset ohjearvot. Tonttien leikki- ja muut ulko-oleskelualueet tulee suojata tai sijoittaa siten, että liikenteen melutaso ei ylitä em. alueilla valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 mukaisia ohjearvoja.

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO - kortteleissa 2 ap / tontti
- Y – kortteleissa 1 ap / työntekijä + 1 vieraspaikka / 60 kem²

2.10.2023

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen luontoarvot on selvitetty maastotutkimuksin ja ne on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Rakentaminen vähentää kuitenkin muuta luonnonympäristöä ja muuttaa siten elinympäristöä enemmän rakennettuun suuntaan.

5.5.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Maa- ja kallioperä

Rakentaminen muokkaa maa- ja kallioperää kunnallistekniikan (katujen, viemäröinnin) rakentamisen, tonttien tasauksen ja rakennusten perustamisen myötä. Rakentaminen rinteeseen edellyttää maastoon leikkauksia ja täyttöjä erityisesti kadunrakentamisen yhteydessä, jotta katuprofiilit saadaan liikennöitäville kaltevuuksille. Katulinjaukset on suunniteltu maaston muodot huomioon ottaen siten, että leikkausten ja täyttöjen tarve olisi mahdollisimman pieni.

Eryteisesti läntinen rinnealue on varsin kivikkoista ja rakentamisen yhteydessä jouduttaneen kiviä osin hajotamaan. Kiviä on Ahvenlammen alueella ansiokkaasti hyödynnetty tonttien terassoinnissa.

Vesi

Vesistövaikutusten, erityisesti hulevesien, arvioimiseksi laadittu hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Maankäytön muutosten myötä alueen hulevesivirtaamat kasvavat merkittävästi ja varsinkin rakennusvaiheessa vaikutuksia on myös alueelta purkautuvien hulevesien laatuun. Rakentamisen aikana vapautuva kiintoaines voi kulkeutua Hinkanlampeen ja siitä edelleen Päijänteeseen aiheuttaen tilapäistä samentumista. Haitta poistuu rakentamisvaiheen jälkeen ja on estettävissä rakentamisen aikaisella hulevesien käsittelyllä.



Hulevedet suunnittelualueelta purkautuvat Olympiakyläntien alittavaan rumpuun ja siitä edelleen Hinkanlampeen. Rakentamisen aikana pitää ottaa huomioon, ettei kiintoainekuormitus lisäänty vastaanotavassa vesistöissä.

Kuva 52: Olympiakyläntien alittava rumpu (kuva: M.Gull)

Tulevassa tilanteessa hulevedet johdetaan suunnittelualueelta uuteen valuma-aluekartassa merkattuun hulevesipainanteeseen. Painanteessa hulevesien virtaus hidastuu ja kiintoaines laskeutuu. Suositellaan myös kiinteistölle hulevesien laadullisessa hallinnassa kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita. Myös uusilla rakennettavilla alueilla suositellaan tonttikohtaisessa hulevesien hallinnassa käytettävien menetelmiä, joissa hulevesiä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäiseviä päällysteitä sekä biopidätysalueita. Toteutussuunnittelun yhteydessä pitää vielä tarkentaa hulevesienhallintamenetelmiä.

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

2.10.2023

Ilma ja Ilmasto

Alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeena mahdollistaa alueen toteuttamisen ilmasto-kestävästi. Tiivis kuntarakenne vaatii hajautunutta mallia vähemmän materiaaleja ja toimii resurssitehokkaammin.

Suunnittelualue on helposti saavutettavissa joukkoliikenneverkon varrella. Joukkoliikenne vähentää päästöjä käyttäen vähemmän polttoainetta suhteessa kuljetettuun henkilömäärään.

Rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja. Jo alumiinin, teräksen, muovien ja hiili-intensiivisen sementin tehokkaammalla kiertotalouden mukaisella uudelleenkäytöllä voitaisiin vähentää päästöjä merkittävästi. Asemakaavassa ohjataan kaavamääräyksellä panostamaan rakennusten rakennusmateriaaleissa puuhun, joka hiiltä sitovana auttaa ilmastotavoitteiden saavuttamisessa.

Alueen kivisyyttä on mahdollista hyödyntää alueen terassoinnissa ja pohjarakenteissa, mikä vähentää kalliolouheen tuontitarvetta muualta. Valta-osa kaava-alueesta on kovapohjaista ja perustamisolosuhteiltaan hyvää. Pehmeimpien alueen osien rakennettavuutta on tarkasteltu maastotutkimuksin, joiden perusteella voidaan varautua lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisimpaan perustamistapaan.

Resurssitehokkuuden kannalta on olennaista, millaiset välimatkat jätehuollon verkostolle muodostuu. Kaavassa on osoitettu keskitetyille jättepisteille soveltuvia paikkoja.

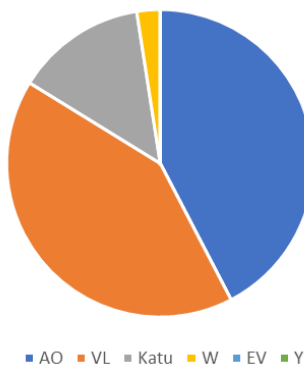
Asemakaava voi osaltaan tukea siirtymistä uusiutuviin energianmuotoihin. Kaavamääräyksissä on tuotu esille uusiutuvia energiantuotantoratkaisuja. Rakennusvalvonta voi tarkemmin ohjata rakentajia pohtimaan rakennusten muuntautuvuutta erilaisiin käyttötarkoituksiin. Rakennusmateriaalien käytössä voidaan ohjata huomioimaan resurssitehokkuus. Alueella on mahdollista edesauttaa vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä.

5.5.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan rakentumisella on vaikutuksia alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Rakentamisen aikana välillisesti myös laajemmalti rakentamiseen muualta tarvittavien resurssien kautta. Osin alue on jo rakennettua aluetta. Alueen luontorvot on selvitetty maastokäynnein ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet on luontoseelvityksen suositusten mukaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen pinta-alasta 57 % (29,3 ha) muuttuu rakennetuksi tontti- tai katualueeksi. Lähivirkistys- tai vesialueeksi jää 43 %.

Kuva 53: Alueidenkäytön suhteet suunnittelualueella.



5.5.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Kaavan rakentuminen muuttaa alueen taajaman lievealueesta osaksi tiheää taajama-aluetta. Uudet asukkaat tuovat lisää käyttäjiä alueen palveluille vahvistaen niiden toimintaedellytyksiä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Tarvittavan kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu liitteessä 5 Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaluonnos. Vaihtoehdon 1 rakentamiskustannuksiksi arvioidaan 4,7 miljoonaa euroa ja vaihtoehdon 2 rakentamiskustannuksiksi 4,6 miljoonaa euroa.

Kustannusarvioihin ei ole sisällytetty tarvittavan uuden jätevesipumppaamon hintaa (lähimmän pumppaamon teho ei riitä uusille taloille) eikä alueelle mahdollisesti tarvittavaa paineenkorotusasemaa (alueen länsiosan talot sijoittuvat jo varsin korkealle, kustannus n. 15 000 €). Oleva viemäri- ja vesijohtoverkko Ahvenlamella sen sijaan on mitoitettu riittävän suureksi myös uutta aluetta varten.

Kuntien pakollisia palveluja uusille asukkaille ovat esimerkiksi päivähoito, perusopetus, terveydenhuolto, sosiaalihuolto ja vanhustenhuolto. Lisäksi kirjasto- ja tietopalvelut, lastensuojelu, vammaisten- ja päihdehuolto sekä toimeentulotuki kuuluvat kuntien tehtäviin. Teknisellä puolella kunnan tulee huolehtia paloturvallisuudesta, teiden ja katujen ylläpidosta, väestönsuojelusta ja kaavoituksesta. Vesi-, jäte- ja energiahuolto ovat perinteisesti olleet kuntien omia palveluita.

Uusi asuntoalue tuo rakentuessaan kuntaan lisää asukkaita ja heiltä myynti- ja verotuloja, mikä taas tukee julkisen talouden kestävyyttä ja mahdollistaa investoinnit infrastruktuuriin ja palveluihin.

Liikenne

Liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu kaavan yhteydessä. Liikenneselvitys viimeistellään ehdotusvaiheessa valitun vaihtoehdon mukaan ja lisätään asemakaavaselostuksen liitteisiin.

Liikennejärjestelmä ja liikenteen suuntautumien

Kaava-alueella liikennemäärät tulevat toteutumisen myötä kasvamaan merkittävästi. Kaikki uuden maankäytön ajoneuvoliikenteen liikennetuotos suuntautuu Kinkomaantielle Olympiakyläntien liittymän kautta.

Liikenteen sujuvuus ja toimivuus

Liikenteen sujuvuuden ja toimivuuden kannalta suurimmat haasteet kohdistuvat Olympiakyläntien ja Kinkomaantien liittymään. Liittymän oikaisu parantaa näkyvyyttä ja helpottaa liittymistä erityisesti Olympiakyläntieltä pohjoisen suuntaan Kinkomaantietä. Liikenteen huipputunteina aamula ja iltapäivällä voivat odotusajat Olympiakyläntien suunasta kasvaa nykytilaan verrattuna liikennemäärien kasvaessa.

Liikenneturvallisuus

Kasvat liikennemäärät suunnittelualueella heikentävät liikenneturvallisuutta ja koettua liikenneturvallisuuden tunnetta. Olympiakyläntien parannus ja uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen kuitenkin parantavat erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta Olympiakyläntiellä. Olympiakyläntien liittymän uudelleenlinjaus edesauttaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta suunnittelualueen läheisyydessä.

Kävely- ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkko Kinkomaan alueella laajenee Olympiakyläntielle, mikä palvelee erityisesti suunnittelualueen nykyistä ja tulevaa asukaskantaa. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kinkomaantiellä ovat jo nykytilassa hyvät ja uusi keskisaarekkeellinen suojatieylitys Olympiakyläntien liittymän kohdalla parantaa yhteyksiä erityisesti pohjoisen suuntaan.

2.10.2023

Olympiakyläntien korkeuserot ovat melko suuret, mikä todennäköisesti vähentää pyöräilyn kulkutapaosuutta alueella, erityisesti kaava-alueen länsiosissa.

Joukkoliikenne

Tulevaisuudessa Olympiakyläntien kaava-alueen asukasmäärän kasvaessa myös joukkoliikenteen asiakaspotentiaali kasvaa. Maankäytön kehittyminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja luo uutta kysyntää.

Kaava-alueen länsiosasta matka lähimmille oleville joukkoliikenteen pysäkeille venyy yli kilometrin mittaiseksi, jolloin joukkoliikenteen käyttö ei olisi enää kovin sujuvaa. Kaavaluonnoksissa esitetään siksi Ahvenahontien päähän linja-auton kääntöpaikkaa ja pysäkkiä. Samaan yhteyteen on varattu liityntäpysäköinti-alue polkupyörille.

Asiakaspotentiaalin kasvaessa Olympiakyläntien ja Ahvenahontien varsilla myös alueita kiertävä joukkoliikenteen linja voi muodostua tarpeelliseksi.

5.5.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Alueella on jo rakentunutta pientaloaluetta. Uusien kaavatonttien keskikoko on olevien luokkaa, n. 1500 m², ja asuinkorttelien väleihin jää runsaasti viheralueita. Kaupunkikuva muuttuu väistämättä rakentuneemmaksi, mutta tiheydeltään ja katunäkymiltään alue laajenee samanhenkisenä kuin oleva rakenne. Rakennuskanta ja arkkitehtuuri ovat luonnollisesti nykyaikaisempaa. Uudisrakennetun alueen vihertymiseen ja menee aikansa.

Maisema

Läntinen osa alueesta sijoittuu suhteellisen korkealle ja tulee näkymään sieltä maisemassa kauaksi. Muilta osin vaikutukset maisemaan rajoittuvat maantasonäkymiin. Runsaat viheralueet peittävät laajemmat maisemavaikutukset. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisemakohteita.

2.10.2023

Kaavaluonnosvaihtoehdoista on laadittu virtuaalimallit, jotka antavat käsityksen rakentamisen mittakaavasta ja katunäkymistä.



Kuva 54: Näkymä ylhäältä; ylh. Ve1, alh.: Ve2

2.10.2023



2.10.2023

Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Alueella ei ole merkittäviä kulttuuriperintökohteita tai alueita, joihin kaavalla olisi vaikutusta.

Rakennettu ympäristö lisääntyy merkittävästi, kts. Kuva 53: Alueidenkäytön suhteet suunnittelualueella.

5.5.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Alueelle osoitetaan kaavalla pääasiassa asumista. Toteutumisen ja lisääntyvän asujaimiston myötä elinkeinoelämän asiakaskunta kasvaa, millä todennäköisesti on positiivinen vaikutus toimivan kilpailun kehittymiselle. Vaihtoehdossa 2 alueelle osoitetaan myös yleisten rakennusten korttelialua (Y), mikä mahdollistaa mm. päiväkodin sijoittamisen.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä alueella on Kinkomaantien liikennemelu. Kinkomaantietä lähinnä olevilla tonteilla on tarpeen varmistaa riittävä rakenteiden ääneneristävyys, jotta sisämelutason ohjearvot eivät ylitä. Ulkomelutason osalta on rakennukset tontilla sijoitettava siten, että ne muodostavat riittävästi riittävän suojaisia ulko-oleskelutiloja pihaille. Tarvittaessa on varauduttava myös meluaitojen rakentamiseen.

Kinkomaantien muuttuminen kaduksi mahdollistaa kunnalle sen haltuunoton ja melusuojauksen toteuttamisen, esim. meluidan muodossa, omalla päätöksellään.



Kuva 55: Kinkomaantie, suunnittelualue vasemmalla

5.7 Nimistö

Kaavassa osoitetaan uusia katuja. Uudet kadut ovat luonnosvaiheessa nimetyt kartalle punaisin **TIE1**, **TIE2** merkinnöin. Kaduille annetaan paremmat nimiehdotukset ehdotusvaiheessa. Myös osalliset voivat antaa kaduille nimiehdotuksia.

6 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on seuraava:

6.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava edistää osaltaan koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tukee eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

Kaava luo osaltaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaavassa ei osoiteta erityisesti elinkeino- ja yritystoiminnalle alueita, mutta asuntotuotannon kautta tukee niitä.

Alue tukeutuu ensisijaisesti jo olemassa olevaan rakenteeseen ja tukee siten edellytyksiä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle.

6.2 Tehokas liikennejärjestelmä

Kaava kehittää jo olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja edistäen valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta. Kaava mahdollistaa eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuvia matka- ja kuljetusketjuja, erityisesti henkilöliikenteen solmukohtien toimivuutta huomioimalla.

6.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavassa on varauduttu sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin hulevesien osalta. Rakentaminen ei sijoitu tulvavaara-alueille. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan meluhaitat. Alueella tai sen läheisyydessä ei ole onnettomuusriskejä aiheuttavia toimintoja.

6.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai luonnonperintöarvoja. Alueen luontoarvot on selvitetty ja niiden säilyminen on otettu huomioon. Alueella on riittävästi virkistyskäyttöön soveltuvia alueita ja viheralueverkosto. Alueella on mahdollista toteuttaa bio- ja kiertotaloutta sekä edistää luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Alueelle jää myös yhtenäistä metsäaluetta.

6.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueella on väljyyttä uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

7 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kts. maakuntakaavan tavoitteet, sivu 23.

Kaavassa on otettu huomioon alueen oleva kulttuuriympäristö. Kaava ei heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön. Alueen suunnittelussa on turvattu olevat reitistöt ja virkistysalueet sekä niiden maisema- ja ympäristöarvot. Alue on lähellä maakuntakaavan seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajama-aluetta.

Kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

2.10.2023

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

8.2 Liikenneturvallisuus

Kaavan liitteenä on kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on esitetty katuratkaisut liittymiseen ja jalankulku-pyöräteineen. Yleissuunnitelma toimii katusuunnittelun pohjana.

8.3 Sammutusvesihuolto

Vesihuoltoverkoston osalta tulee ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia tai luonnon sammutusvedenottoaikoja (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot Keski-Suomen pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

Vesiputkiston toteutustavassa tulee ottaa huomioon kiinteistöjen normaali vedenkäyttö ja alueella mahdollisesti olevat sprinklatut kohteet, jotta painemuutokset eivät aiheuta kohtuutonta painealemaa, vika-hälytyksiä tai paineiskuja sammutusveden otosta johtuen. Vanhoissa putkilinjoissa on riski, että paineiskut irrottavat pintasakat vesikiertoon. Kokemusta on myös vanhojen rautaputkien hajoamisista paineiskuista, mutta sellaisia ei ole Muuramessa.

8.4 Hulevesien purkaminen

Ohjaamalla hulevedet purkautumaan useampaa eri reittiä voidaan välttää erityisesti rankkasadetilanteissa kiintoaineshuhtoumia ja hulevesivirtaamapiikkien aiheuttamaa erosioivaa vaikutusta Levonojaan.

8.5 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy