

Muuramen kunta
Olympiakylän asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6.10.2020/tarkistettu 22.9.2022 (valmisteluvaihe)/tarkistettu 25.9.2023 (valmisteluvaihe)

Sisällysluettelo

Johdanto.....	1
1. Suunnitelman nimi ja suunnittelualue	2
2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	3
3. Osalliset.....	7
4. Tiedottaminen.....	7
5. Viranomaisyhteistyö	7
6. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointi	7
7. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	8
8. Yhteystiedot	9

Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 63 §) edellyttää, että

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kertoo mitä ollaan tekemässä ja miten. Tarkoitus on jo työn käynnistysvaiheessa selvittää

- miksi kaavoitustyöhön ryhdytään,
- mitä alueita se tulee koskemaan,
- mitä työvaiheita kaavan laatiminen käsittää,
- keitä kaavoitus tulee koskemaan,
- miten osallistuminen kaavoituksen aikana tullaan järjestämään sekä mitä kaavan vaikutuksia työn yhteydessä tullaan selvittämään

OAS auttaa asukkaita, kunnan hallintokuntia, viranomaisia, yhdistyksiä ja luottamusmiehiä seuraamaan kaavaprosessia ja osallistumaan siihen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun aikana tarpeen mukaisesti. Tarvittavista muutoksista tiedotetaan osallisia.

1. Suunnitelman nimi ja suunnittelualue

Olympiakylän asemakaava

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

Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu Ahvenlammen asemakaavoitettu asuntoalue sekä osittain myös pohjoispuolelle sijoittuva vuonna 1965 asemakaavoitettu asuinalue. Suunnittelualue on suurilta osin asemakaavoittamatonta aluetta.

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 rajaan 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.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti on punaisella viivalla.

2. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Kinkomaa on kunnan yksi nopeimmin kasvavista alueista. Asukkaita alueella on noin 1 700 ja palveluita alueella on mm. koulu, päiväkotiki ja kauppa. Vuoden 2023 jälkeen kunnalla ei ole tarjolla enää pientalotontteja alueelta.

Asemakaava laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Kunta on hankkinut vuosina 2016 ja 2019 alueelta lisää maata tavoitteena laajentaa Ahvenlammen asuntoaluetta Olympiakylän suuntaan.

Ahvenlammen asuntoalueelle on aikoinaan laadittu kaavarunko, jonka mukaisesti on aloitettu Hinkanlammen alueen kaavoitus vuonna 2017. Tarkoituksena on, että Hinkanlammen alueen suunnittelua jatketaan yhdessä Olympiakylän asemakaavoituksen kanssa.

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 puuttuu mm. rakennusoikeusmerkinnät, jotka on tarkoitus päivittää tämä kaavoituksen yhteydessä. Alueen rakennusoikeus on määräytynyt rakennusjärjestyksen mukaan (73 § Asemakaavaoja täydentävät määräykset).

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

Kaavoituksessa tulee huomioida uusiutuvan energian mahdollisuudet mm. tonttien sekä ohjeellisten rakennusmassojen sijoittelun suhteen.

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

Maankäyttösopimukset

Suunnittelualueeseen sisältyy kunnan omistamien maiden lisäksi myös yksityisten maanomistajien alueita, joiden kaavoittamisesta neuvotellaan erikseen kaavoituksen edetessä.

Mikäli yksityisen rakentamattomia maita kaavoitetaan, niin menettelyistä sovitaan kunnan ja maanomistajien välisillä maankäyttösopimuksilla.

Maankäyttösopimuksilla on lainsäädännöllinen tausta ja niiden keskeisenä sisältönä on maanomistajien osallistuminen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Vatakunnalliset 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

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Siinä esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Keski-Suomen maakuntakaavan laatija on Keski-Suomen liitto ja kaavan hyväksyy maakuntavaltuusto. Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 1.12.2017 hyväksymä Keski-Suomen maakuntakaava. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle sekä matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alueelle. Alueeseen kohdistuvat merkinnät ja suunnittelumääräykset:



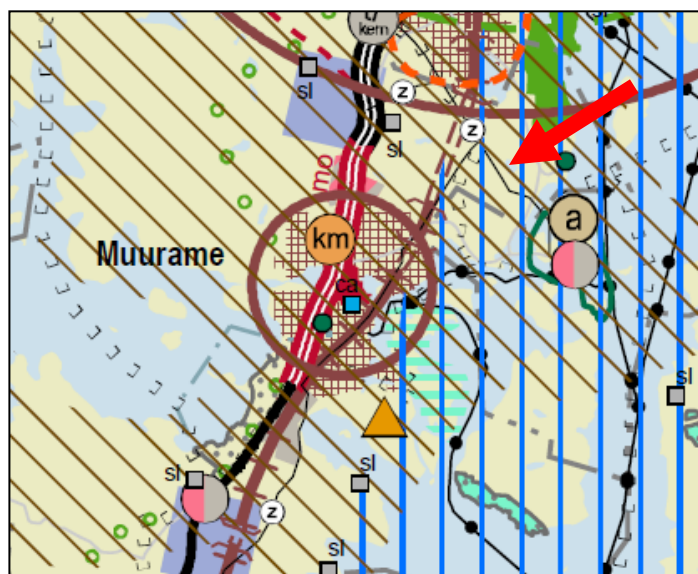
Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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



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.



Kuva 2. Ote on Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

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

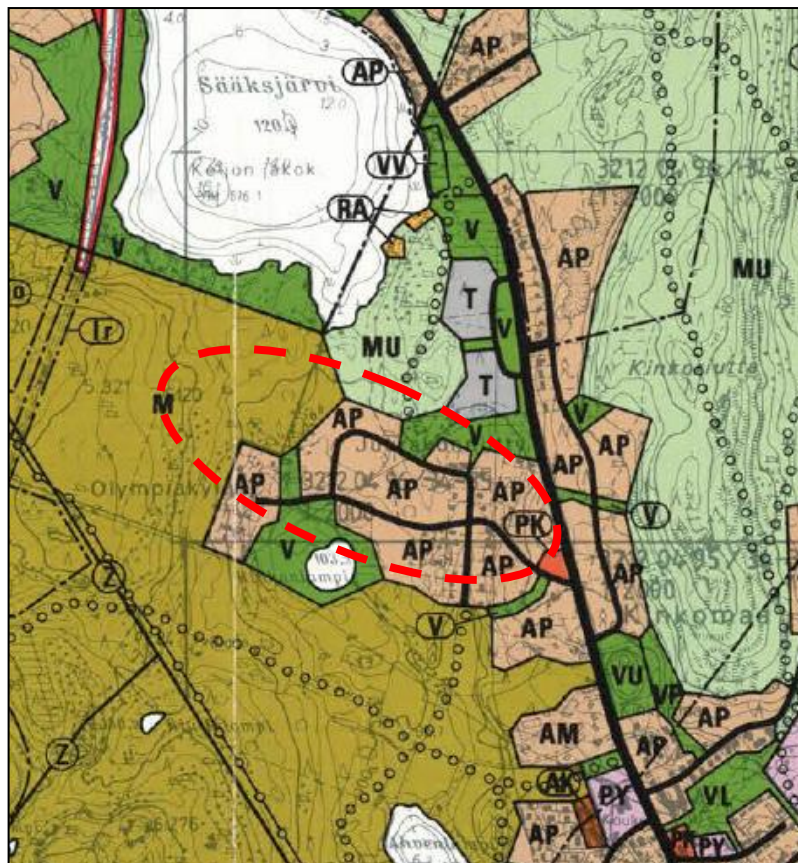
Lisätietoja osoitteesta: <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaava>

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.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.



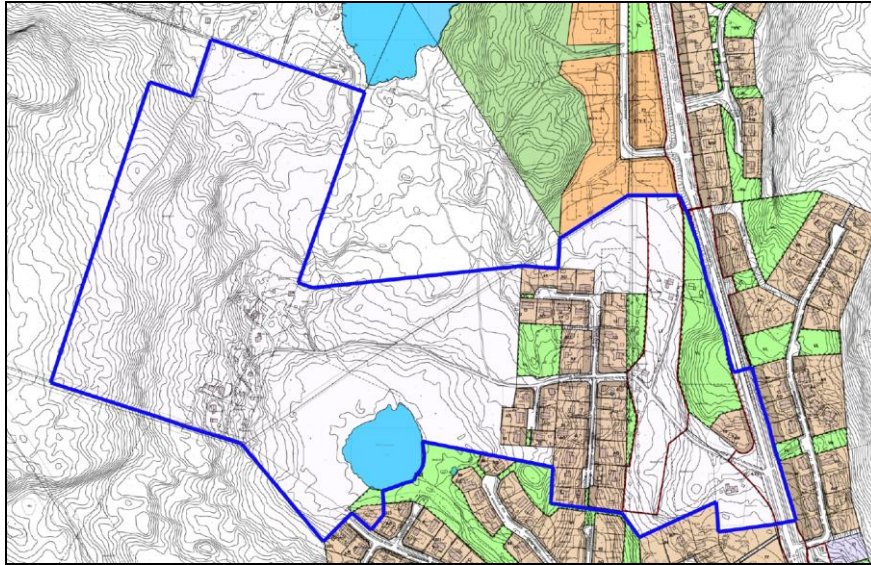
Kuva 3. Ote on Muurame-Sääksvuori osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu likimääräisesti punaisella katkoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueen kaavoitetulla osalla on voimassa:

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

Kaava-alue on esitetty alustavana rajauksena kuvassa 2. Aluerajaus voi muuttua vähäisesti kaavamuuotosprosessin edetessä.



Kuva 4. Suunnittelualan raja (sininen viiva).

- Kinkomaan asemakaavassa koskien kortteleita 11–18, suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO), huoltoaseman korttelialue (AM), lähivirkistysalueita (VL), katualueita sekä vanha ohitustien tienosa (LT).
- Kinkomaantien asemakaavamuuotoksessa yleisentien alue (LYS) on pieneltä matkalta otettu mukaan kaava muutokseen.
- Ahvenlammen asemakaavan laajennuksen osalta rajaukseen on otettu mukaa AO-tontti korttelista 1222 sekä puistoaluetta.

Pohjakartta ja rakennusjärjestys

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).

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

Muut suunnitelmat ja selvitykset sekä suunnittelualan nykytilanne

Kaavan laadinnassa ja sen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia, alueeseen liittyviä tai sitä sivuavia selvityksiä ja suunnitelmia.

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvityksiä:

- Olympiakylän asemakaava-alueen luontoselvitys, 2020
- Hinkanlammen lähdeselvitys, 2017
- Ahvenlammen asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, 2005

Luontoselvitystä päivitetään, koska suunnittelualaue on laajentunut vireilletulovaiheen jälkeen.

Suunnittelualueelta tehtäviä muita selvityksiä:

- Hulevesiselvitys
- Liikenneselvitys sisältäen liikenteen toimivuustarkastelun sekä pyöräilyn ja jalankulun liikenneturvallisuuden
- Kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelma

3. 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 kuuluvat ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kinkomaan kyläyhdistys
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset

Viranomaiset:

- kunnan hallintokunnat
- ELY – keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Jyväskylän kaupunki
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Ylikunnalliset toimijat, joissa on Muuramen edustus

- Ympäristöterveyslautakunta (JKL)

Muut asianosaiset:

- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat toimijat

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

4. Tiedottaminen

Asemakaavan käynnistämisestä ja vireille tulosta sekä kaavan voimaantulosta tiedotetaan Muuramelainen -lehdessä ja netissä. Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan internetissä ja tarpeen mukaan Muuramelaisessa.

5. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos lähetetään ELY – keskukselle tiedoksi ja MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Valmisteluvaiheessa pyydetään viranomiasilta alustavat lausunnot. Ehdotusvaiheessa pyydetään viranomaisten viralliset lausunnot.

6. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointi

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin huomioon myös mitä MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Selostuksessa esitetään lisäksi selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan tarvittaessa seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset (luonto ja eläimistö, maisema)
- taloudelliset vaikutukset (kunnallistekniikan rakentaminen, palvelut, yhteiskuntataloudelliset)
- liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)
- sosiaaliset vaikutukset (viihtyisyys, palvelujen saatavuus)
- kulttuuri- ja muut vaikutukset (taajamakuulliset)
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelun kuluessa pääosin asiantuntija-arviona. Alueelle liittyviä selvityksiä tarkistetaan tarvittaessa.

7. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko

Työvaihe	Suoritus - tiedottaminen - osallistuminen	Ajankohta	Viranomaisen päätös
<p>Kaavoituksen käynnistäminen</p> <p>Valmisteluvaihe (luonnos)</p>	<p>OAS: n laadinta MRL 63§ ja 64§. Virelletulon kuulutus</p> <p>OAS nähtävillä.</p> <p>Laaditaan kaavaluonnos (kartta ja selostus). Kaavaluonnos laitetaan nähtäville. Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi (alustavat lausunnot) Osalliset voivat jättää mielipiteensä luonnoksesta MRL 62§, MRA 30§ Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.</p>	<p>10/2020</p> <p>9/2022–10/2023</p>	<p>Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta (Elkltk)</p> <p>Tarvittaessa viranomais-neuvottelu MRA 26 §</p>
<p>Kaavaehdotus</p>	<p>Kaava tarkistetaan ja täydennetään ehdotukseksi.</p> <p>Kaavaehdotus laitetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27§ ja pyydetään lausunnot MRA 28 §. Osalliset voivat jättää muistutuksen. Laaditaan perustellut vastineet muistuttajille MRL 65 §. Muistutusten ja lausuntojen käsittely Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.</p>	<p>11–12/2023</p>	<p>Elkltk Kunnanhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomais-neuvottelu MRA 26 §</p>
<p>Hyväksyminen</p> <p>Voimaantulo</p>	<p>Kaava tarkistetaan ja täydennetään hyväksymiskäsittelyyn</p> <p>Kaavan hyväksymisestä sekä voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67§</p>	<p>2024</p>	<p>Elkltk Kunnanhallitus Valtuusto MRA 52 §</p>

8. Yhteystiedot

Tiedustelut Muuramen kunnasta:

Marja Jukkala, kaavoitusarkkitehti
puh. 040 566 3101, marja.jukkala@muurame.fi

Muuramen kunta, PL 1 (Virastotie 8) 40951 MUURAME

Kaavan laatija:

Finnish Consulting Group (FCG)

Palautteen tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osoittaa Muuramen kuntaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja tarkistaa suunnittelun kuluessa, merkittävistä muutoksista tiedotetaan.

22.9.2022



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueelta (2022). Etualalla Ahvenlammen asuntoaluetta ja Hinkanlampi.