

Muuramen kunta

Olympiakylän asemakaava

Kaavaselostus 27.10.2025

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2025 § 135.
Lainvoimaisuus kuulutettu 21.1.2026



27.10.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kaavan nimi

Olympiakylän asemakaava

Asemakaava muuttaa ja laajentaa alueella voimassa olevia asemakaavoja:

- Kinkomaan asemakaava (lh 5.3.1965)
- Maantien osalta Kinkomaantien asemakaavamuutos (kv. 31.5.1993 § 62)
- Pieneltä osin Sääksjärven asemakaava (kv 15.12.2000)
- Pieneltä osin Ahvenlammen asemakaavan laajennus (kv. 31.8.2009)
- Pieneltä osin Kinkoriutantien asemakaavan muutosta ja laajennusta (2021)

1.1.2 Kaavan päiväys

27.10.2025 (ehdotus 6.5.2025, luonnos 25.9.2023)

1.1.3 Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevien asemakaavojen kortteleita 11–18 ja 74, katualueita Hinkankuja, Juurakontie, Olympiakyläntie ja Sääksjärventie sekä niihin liittyviä liikenne-, puisto- ja ulkoilualueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 500-402-1-244, 500-402-1-245, 500-402-147-0, 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, 500-402-5-469, 500-402-71-129, 500-402-71-205, 500-402-71-248, 500-402-71-280, 500-402-71-3, 500-402-71-316, 500-402-71-79 ja 500-402-71-84.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu korttelit 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 74, 94, 1223, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245 ja 1246, katualueet HINKANKUJA, JUURAKONTIE, KINKOMAANTIE, KULTAKUJA, KUVISKATU, LONKERO-KUJA, MELONTAKUJA, MITALITIE, NYRKKEILIJÄNTIE, OJALANRAITTI, OLYMPIAKYLÄNTIE, PAINIPOLKU, SATU-PEKANPOLKU, SOIHTUKUJA, STADIONINKAARI, VOITTAJANTIE sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialueet.

1.1.4 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Rakennettu Ympäristö 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

27.10.2025

1.1.6 Käsittelypäivämääriä

Toimielin: Kokous Kokousaika	§
Kunnanhallitus: 7/2025 12.5.2025	119
Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta: 5/2025 6.5.2025	68
Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta: 9/2023 10.10.2023 17:01	129
Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta 27.10.2025	144
Kunnanhallitus 3.11.2025	
Kunnanvaltuusto 10.11.2025	135

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1: Suunnittelualue rajattuna opaskartalle punaisella viivalla.

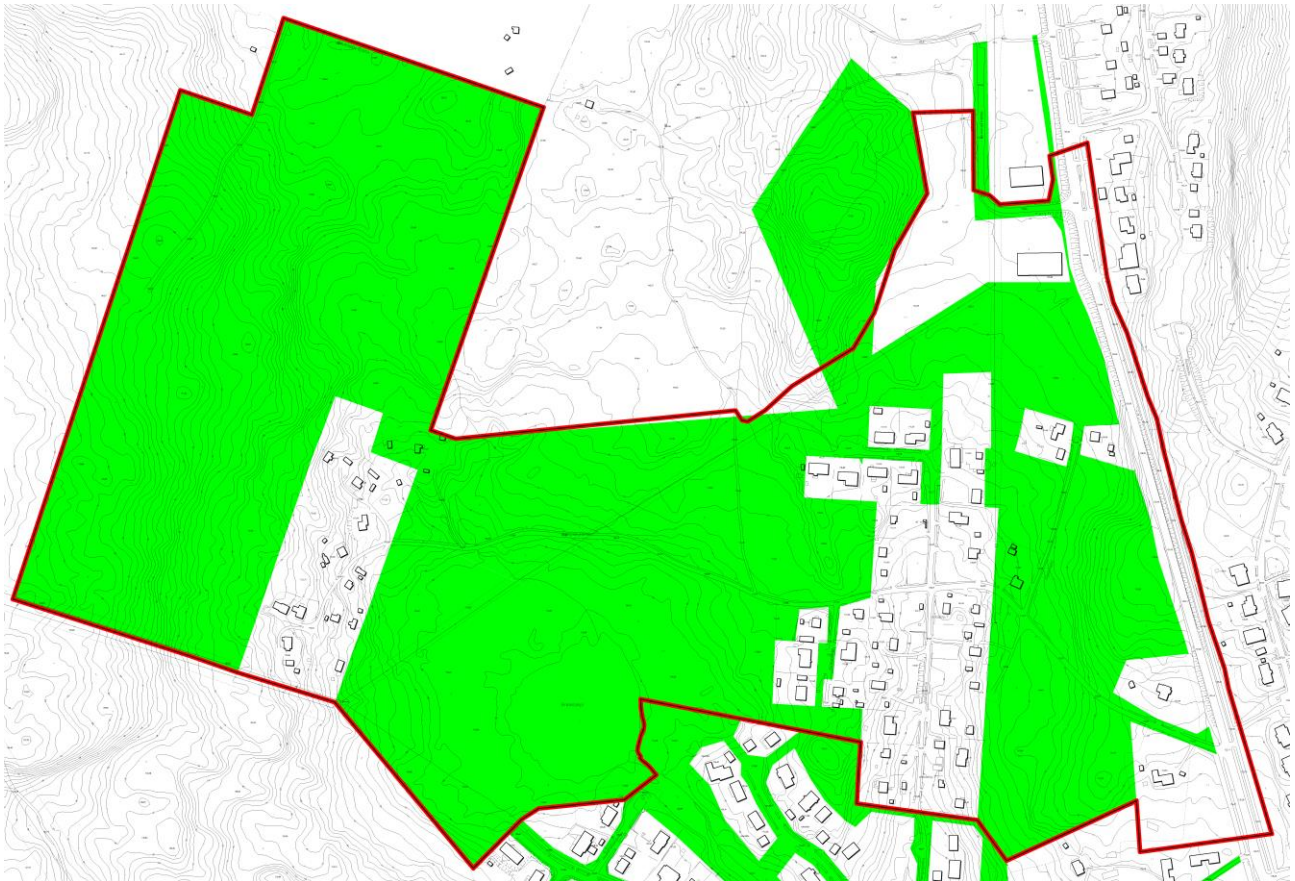
27.10.2025

Suunnittelualueeseen sisältyy vuonna 1965 asemakaavoitettu Juurakon asuinalue sekä kaavoittamaton Olympiakylä. Suurimmaksi osaksi alue on asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen rajautuu eteläpuolelta Ahvenlammen asuinalueeseen ja pohjoispuolelta Sääksjärventien varren yritysalueeseen.

Suunnittelualue on saavutettavissa Kinkomaantieltä Olympiakyläntien kautta, Hinkanlammen osalta Ahvenahontien kautta sekä Sääksjärventien kautta avattavan uuden yhteyden kautta.

Kunta on hankkinut alueelta aktiivisesti kiinteistöjä vuosina 2016, 2019, 2024 ja vuonna 2025. Kunta omistaa pääasiassa rakentamattomat alueet.

Kaavan pinta-ala on noin 55,6 ha, josta kunnan maanomistus on noin 41,3 ha (74 %).



Kuva 2: Kunnan maanomistus 2025 osoitettu vihreällä.

1.3 Vaikutusalue

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

27.10.2025

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Vaikutusalue	5
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	6
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	7
2	Tiivistelmä	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.2	Suunnittelutilanne	29
3.3	Rakennusjärjestys.....	34
3.4	Pohjakartta ja raja-aineisto	34
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	35
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	35
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	35
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	35
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	36
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	46
5	Ehdotusvaiheen kuuleminen, palaute ja toimenpiteet.....	51
5.1	ELY-keskus	51
5.2	Keski-Suomen liitto.....	51
5.3	Keski-Suomen museo	52
5.4	Muistutukset	52
5.5	Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehtyjen muutosten ja lisäysten merkittävyys.....	52
6	Asemakaavan kuvaus	53
6.1	Kaavan kuvaus	53
6.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	54
6.3	Kaavamerkinnot.....	55
6.4	Kaavamääräykset.....	57
7	Kaavan vaikutukset.....	58
7.2	Ympäristön häiriötekijät	69
7.3	Nimistö	69

27.10.2025

8	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	70
8.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	70
8.2	Tehokas liikennejärjestelmä	70
8.3	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	70
8.4	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	70
8.5	Uusiutumiskykyinen energiahuolto.....	70
9	Kaavan suhde maakuntakaavaan	70
10	Asemakaavan toteutus.....	71
10.1	Toteuttaminen ja ajoitus	71
10.2	Tonttivarannon suunnittelu	71
10.3	Kuviskatu –aloite	71
10.4	Liikenneturvallisuus	71
10.5	Sammutusvesihuolto	71
10.6	Hulevesien purkaminen.....	71
10.7	Pintakasvillisuuden säästäminen ja uusiokäyttö	72
10.8	Katualueiden lohkominen kunnalle.....	72
10.9	Toteutuksen seuranta	73
10.10	Rakennustapaohjeet.....	73

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
2. Luonnoksen palaute ja vastineet 2025
3. Luontoselvitys 2020
4. Luontoselvitys 2023
5. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2025
6. Hulevesiselvitys 2025
7. Liikenneselvitys 27.10.2025
8. Ympäristösuunnitelmaluonnos 2023
9. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 2025
10. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Varhaiskasvatuspalveluiden palveluverkkoselvitys 2024
- Perusopetuspalveluiden palveluverkkoselvitys 2024
- Muuramen kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2019
- Väyläviraston tieliikenteen liikennemääräkartat
- Hinkanlammen lähdeselvitys 2017
- Ahvenlammen asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys 2005

27.10.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vireilletulo 29.10.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 6.10.2020) nähtävillä 29.10. – 11.11.2020.
- Kaavaluonnoksesta (2.10.2023) oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoa 1.11. – 1.12.2023
- Yleisötilaisuus 21.11.2023
- Kaavaehdotus (päiväys 6.5.2025) nähtävillä 21.5.2025 – 31.7.2025
- Kunnanhallitus käsitteli kaavan 3.11.2025
- **Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 10.11.2025 § 135**

2.2 Asemakaava

Asemakaava laajentaa Kinkomaan taajamaa Hinkanlammen pohjoispuoliselle alueelle ulottuen osittain Jyväskylän kaupungin rajaan. Jo rakentuneet alueet on kaavoitettu toteutuman mukaisesti. Alueelle osoitetaan uusi turvallinen katuyhteys Säöksjärventien kautta. Olympiakyläntien liittymän kautta sallitaan jatkossa vain kevyen liikenteen yhteys muutaman tonttiliittymän lisäksi. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on merkitty kaavakartalle (luo-alueet).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

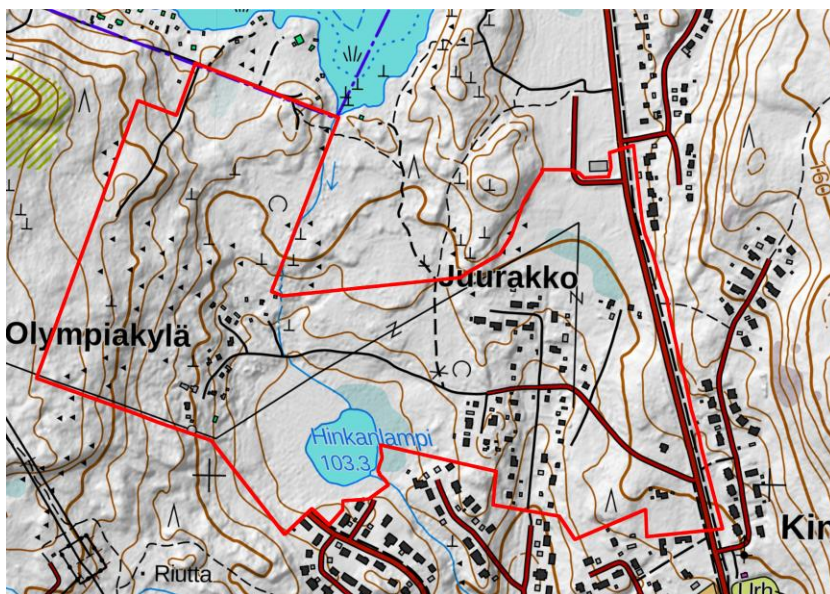
Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman. Uusia alueita ja katuyhteyksiä tullaan toteuttamaan vaiheittain. Rakentamaton alue on pääosin kunnan omistuksessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

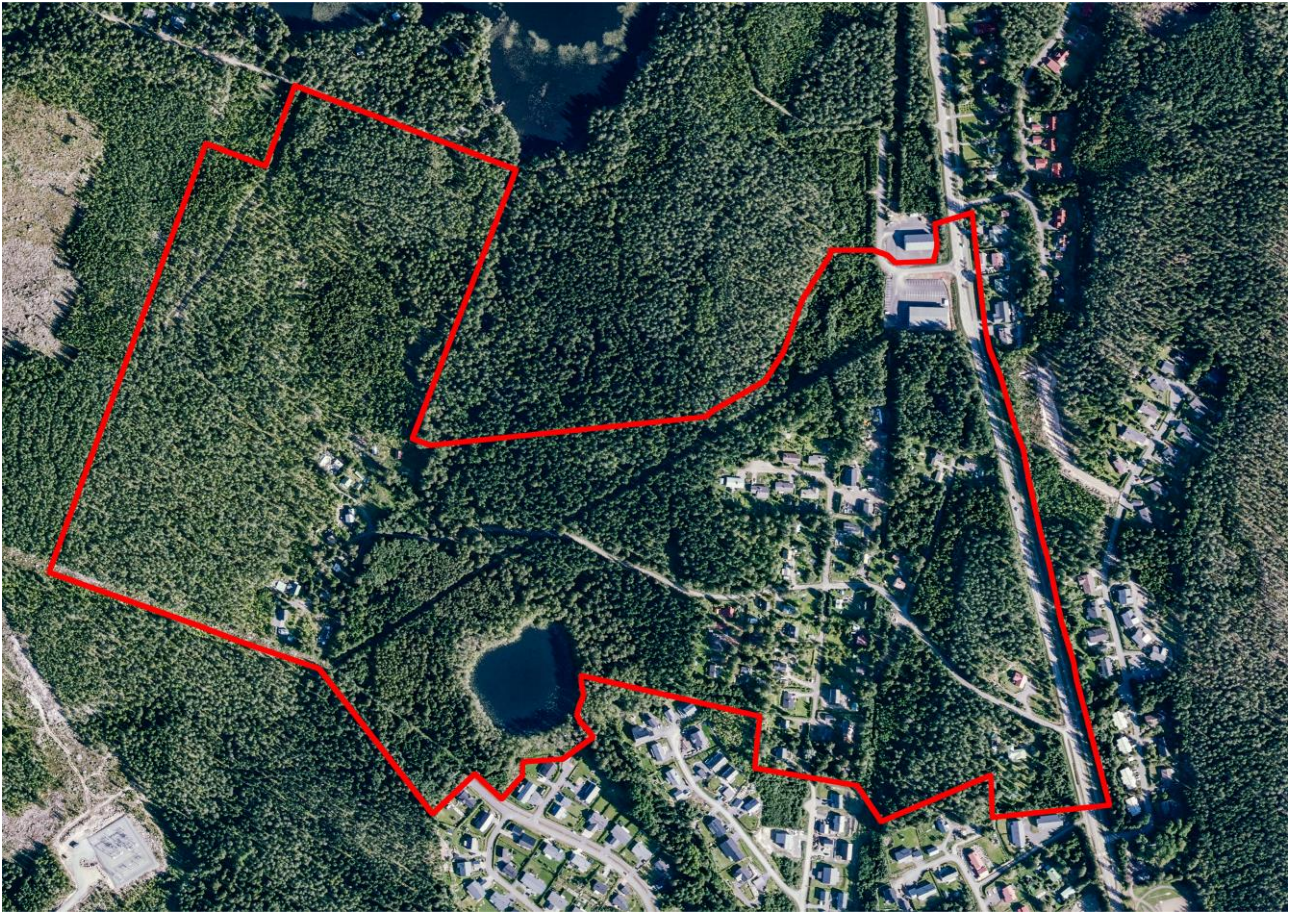
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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. Säöksjärvestä Hinkanlampeen laskevan puron varsi on kivikkoinen.



Kuva 3: Vinovalovarjostettu peruskartta (MML)

27.10.2025



Kuva 4: Ortoilmakuva 2023 (MML)

3.1.2 Luonnonympäristö

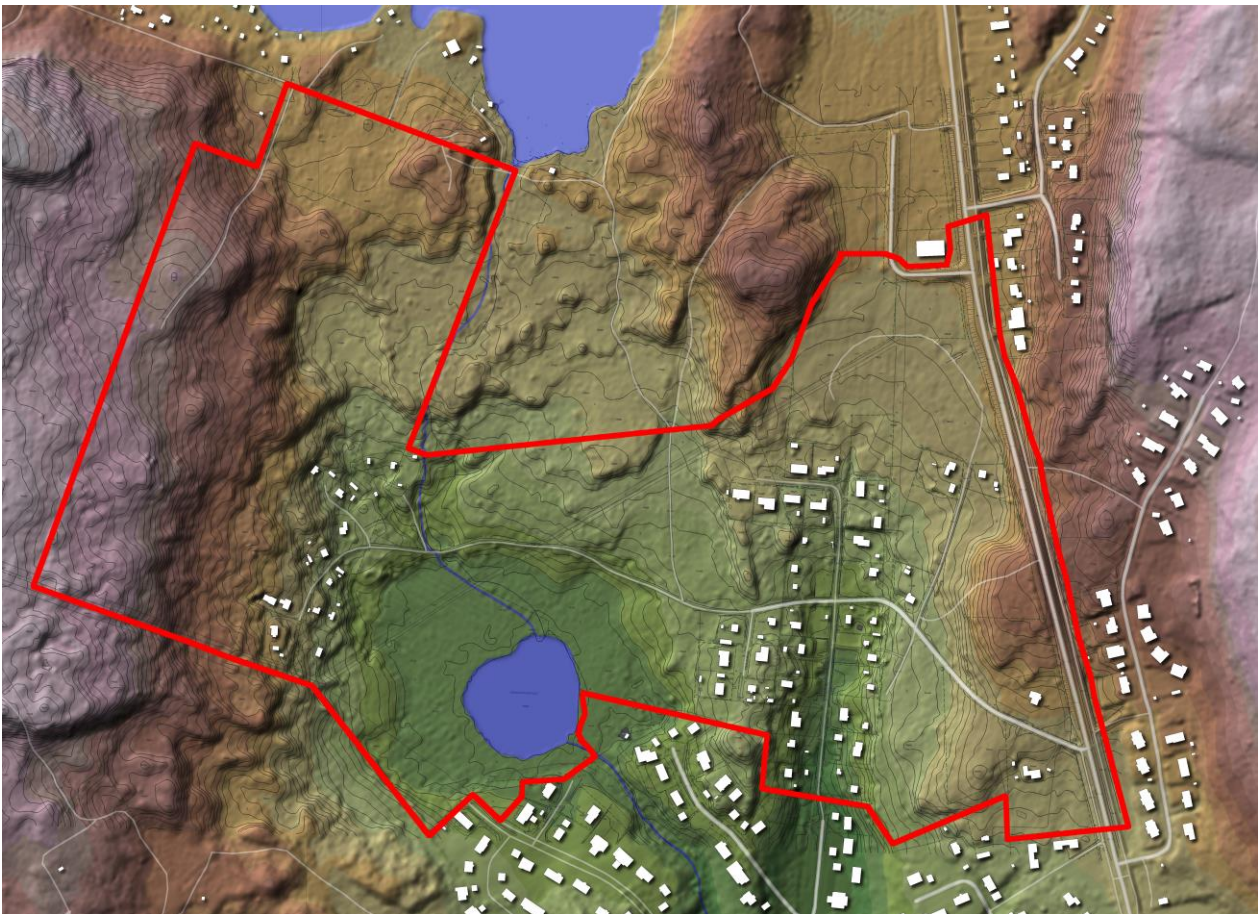
Alueesta laadittu luontoselvitys 2020 (FCG/ Kärkkäinen & Eskelinen) on selostuksen liitteenä 3. Alueella on tehty lisäksi täydentävä maastokäynti 2023 (FCG/Makkonen), liite 4.

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.

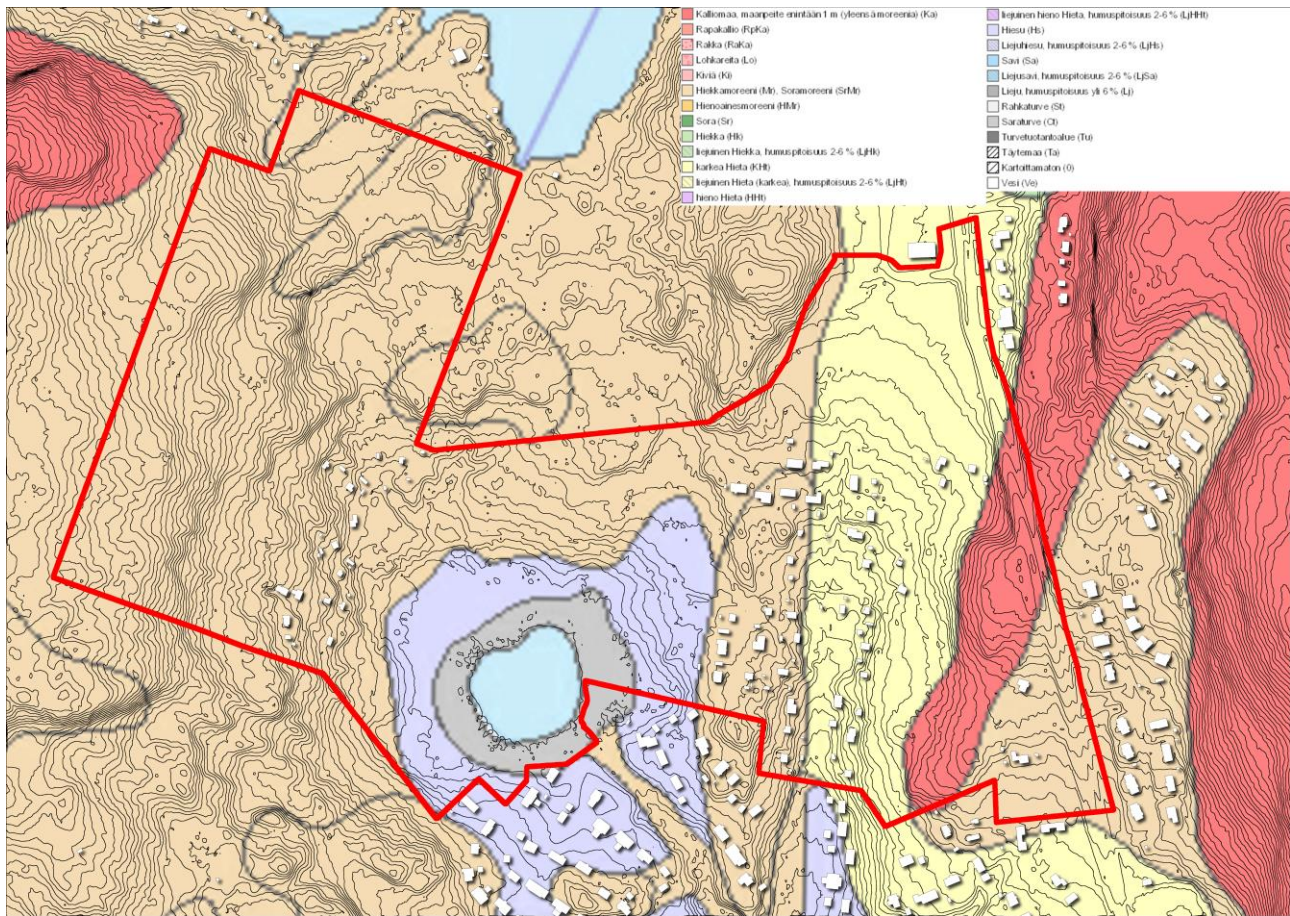
27.10.2025



Kuva 5: Topografia ja rakennuskanta, alla länsiosan kivikkoista rinnettä



27.10.2025



Kuva 6: Maaperä

Maaperä on valtaosin hiekkamoreenia. Hinkanlampea ympäröivät turvemaat ja hienoista maa-aineksista koostuvat hiesukerrostumat. Kalliomaata on kielekkeenä selvitysalueen itäosassa sekä alueen länsipuolella. Kallion päällä oleva maanpeite on enintään metrin paksuinen. Kalliomaan ja Olympiakylän asuinalueen välissä esiintyy karkeaa hietaa.

Rakennettavuus

Hinkanlammen ympäristö soveltuu maaperäominaisuuksiensa takia rakentamiselle huonosti.

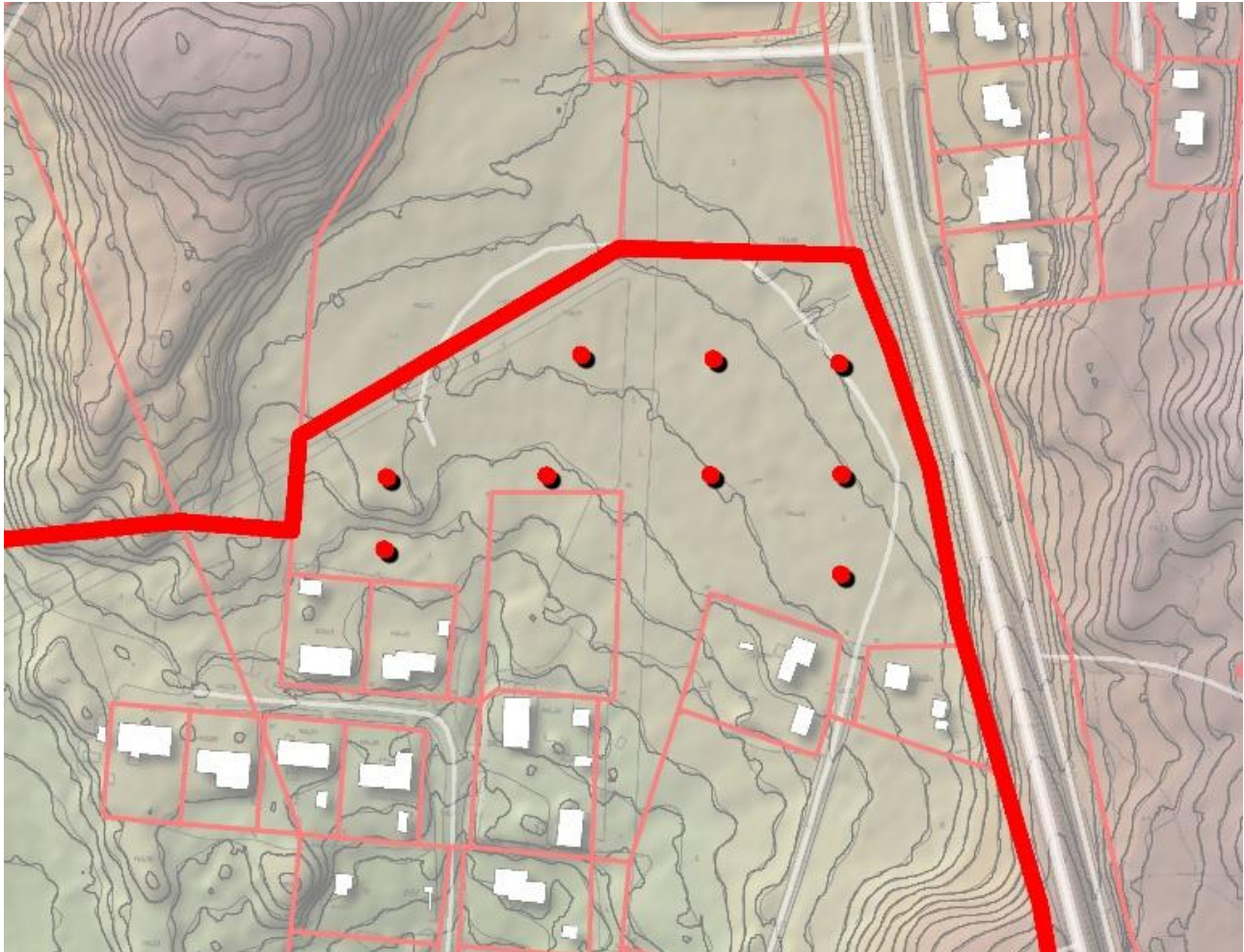
Alueen koillisosassa karkean hiedan alueella tehtiin (kts. Kuva 3 ja Kuva 8) maapohjan rakennettavuuden (kantavuuden) arvioimiseksi koekairauksia talvella 2023.



Kuva 7: Koillisosan kosteita kohtia

27.10.2025

Tulosten perusteella esim. pientaloja olisi mahdollista perustaa alueelle maanvaraisten anturoiden välityksellä tiiviiden hiekkakerrosten/massanvaihdon varaan. Alueelle liittyvien luontoarvojen johdosta alueelle ei kuitenkaan sijoiteta rakentamista.



Kuva 8: Kairausohjelman pisteet

Pinta- ja pohjavedet

Alue sijoittuu Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueelle, Suur-Päijänteen suunnittelualueelle Ristiselän – Murtoselän vesistöalueelle (14.231).

Suunnitellulla asemakaava-alueella ei sijaitse luokiteltuja vesimuodostumia, mutta alueen pohjoisin osa sivuaa ekologiselta tilaltaan hyväksi luokitellun Sääksjärven (14.231.1.027_001) luusuaa. Vesienhoidossa tavoitteena on saattaa kaikki pintavedet vähintään hyvään ekologiseen tilaan vuoteen 2027 mennessä eikä tila saa myöskään heikentyä.

Suunnittelualueen sisälle jää kokonaan luokittelematon pienvedeksi luettava Hinkanlampi (n. 1,25 ha). Lampi (1,3 ha) on alavarantainen ja tummavetinen. Lampi on aikoinaan todennäköisesti laskettu peltomaan lisäämiseksi. Lammen länsi- ja pohjoispuolella on havaittu lähteitä ja lähteikköjä.



Kuva 9: Hinkanlampi. Kuva: M. Eskelinen 2020

Hinkanlammen valuma-alueen pinta-ala on 688 ha ja se ulottuu Olympiakylän lisäksi aina Jyväskylän Sääksvuoren ja Sarvivuoren sekä osin myös Kaijanlammen asuma-alueille sisältäen myös koko Sääksjärven.

Sääksjärvestä Hinkanlampeen laskeva arvokkaaksi pienvedeksi luokiteltu puro jää pääosin suunnitellun asemakaava-alueen sisälle. 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. Sääksjärven laskupurolla on todettu olevan myös kalataloudellista arvoa, ja kalastoon kuuluvat mm. ahven, särki, pikkunahkiainen ja rapu. Hinkanlammesta vedet kulkeutuvat edelleen Ahvenlammen kautta Päijänteeseen Kinkomaan venesataman kohdalla.

27.10.2025



Kuva 10: Puro Sääksjärveltä. Kuva: T. Järvinen 2023

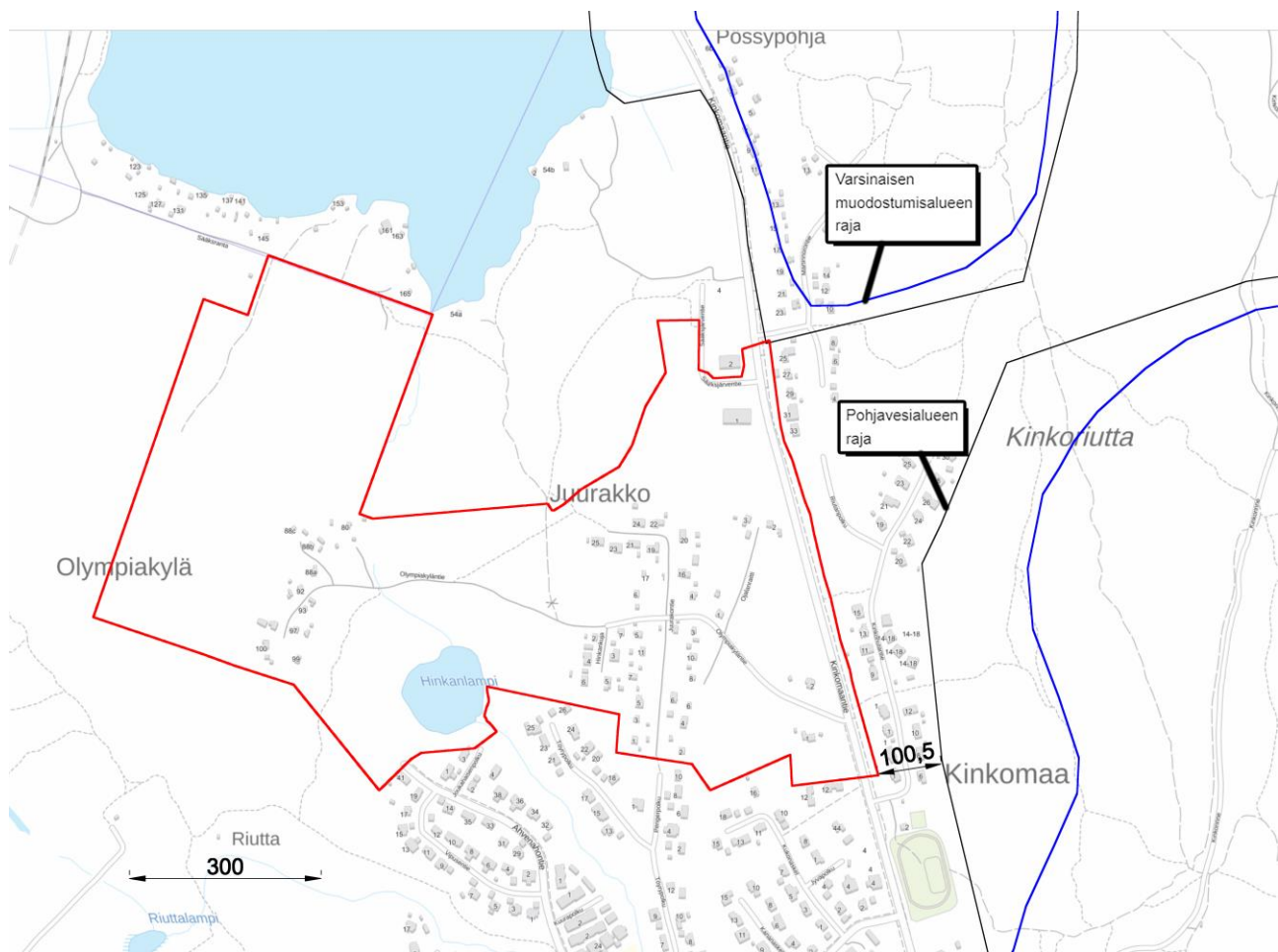
Suunnitellun asemakaava-alueen maaperä muodostuu pääosin hiekkamoreenista lukuun ottamatta Hinkanlammen ympärillä olevia hiesuja saraturvekerrostumia. Hinkanlammen vedenlaadusta ei ole tiedossa mittauksiin perustuvaa tietoa, mutta yläpuolisen vähähumuksisen Sääksjärven ja alapuolisen Ahvenlammin vedenlaatutulosten (Herttatietokanta) perusteella myös Hinkanlammen vesi lienee suhteellisen vähähumuksista ja vähä- tai keskiravinteista. Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ole tiedossa, että Hinkanlammella esiintyisi toistuvasti esim. sinilevien muodostamia kukintoja eivätkä olemassa olevat vedenlaatutiedot siihen viittaa.

Suunniteltu asemakaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä pohjaveden muodostumisalueella. Suunnitellun asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä on kaksi luokiteltua pohjavesialuetta: Kinkomaan pohjavesialue (0950002), joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, ja Sarvivuoren pohjavesialue (0917952), joka on luokiteltu pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.



Kuva 11: Pohjavesialueet suhteessa suunnittelualueeseen (Paikkatietoikkuna)

27.10.2025



Kuva 12: Lähimmät pohjavesialueet

Suojelualueet

Alueella ei ole Natura 2000 -ohjelman kohteita, valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita eikä luonnonsuojelualueita.

Lähin Natura-alue on 1,4 km päässä oleva Partastenmäet (FI0900014, SAC), jonka suojelun perusteena on kuusi luontotyyppiä sekä lajeista liito-orava. Kohde kuuluu myös vanhojen metsien suojeluohjelmaan (AMO090490).

Maisema

Asemakaava-alue sijoittuu vaihtelevaan metsäiseen maastoon, jonka maisemarakennetta jäsentävät Hinkanlampi, Sääksjärvestä laskeva puro ja useat pienipiirteiset, osin louhikkoiset rinteet. Alue kuuluu Keski-Suomen järvisuudun maisemamaakuntaan ja muodostaa paikallisesti merkittävän maisemakokonaisuuden, jossa vesi, metsä ja maastonmuodot luovat monimuotoisen ja osin sulkeutuneenkin maisematilan.

Maiseman yleisilmettä hallitsevat vaihtelevat metsät ja luonnonmuotoiset puro- ja lähdeympäristöt. Hinkanlampi reunametsineen muodostaa maisemallisesti herkin keskiön, jonka alavat rannat ovat luhtaisia ja rehevää kasvustoisia. Lampi sijaitsee osittain painanteessa, ja sitä ympäröivät rantametsät nousevat paikoitellen loivasti ylöspäin, mikä luo lampimaisemaan suojaavan vaikutelman. Lammen pohjois- ja länsipuolella maisemaa leimaavat myös lähteiköt ja purojen uurteet.

Alueen läntisissä osissa esiintyy karuja, louhikkoisia mäntykankaita, joissa maisemaa hallitsevat kivisyys, vähäpuustoisuus ja niukkaravintainen maaperä. Idempänä maasto viettää loivemmin länteen, ja kasvillisuus

27.10.2025

muuttuu vaihteittain kuusivaltaisemmaksi. Purojen varsilla ja alavilla reunavyöhykkeillä maisemassa korostuvat rehevä lehtipuusto ja suuret, maata myötäilevät kosteat painanteet, jotka tuovat maisemaan pienipiirteisyyttä ja vaihtelua.

Rakennettu ympäristö liittyy maisemaan hajanaisesti ja paikoin sulautuen: Juurakon alueella runsas kasvillisuus, kapeat kadut ja tonttien rinteisyys tekevät rakennuksista kesäaikaan lähes näkymättömiä. Olympiakyläntien varsi on maastollisesti ja rakenteellisesti vaikeas, siirtyen rakennetuista alueista vähitellen metsittyneisiin rinnemaisemiin. Tien päässä avautuvat näkymät yksittäisille pientaloille kumpuilevassa metsämaisemassa.

Maisemarakennetta leimaa paikoin sulkeutuneisuus ja metsäisyys, mutta myös pienet avautuvat näkymät rinteiltä ja teiden reunoilta Hinkanlammen suuntaan. Puronvarsimetsät ja luonnontilaiset vesiuomat ovat paitsi ekologisesti, myös maisemallisesti arvoja luovia kokonaisuuksia, joiden säilyminen tukee alueen identiteettiä ja viihtyisyyttä

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 punavarpuen¹.

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

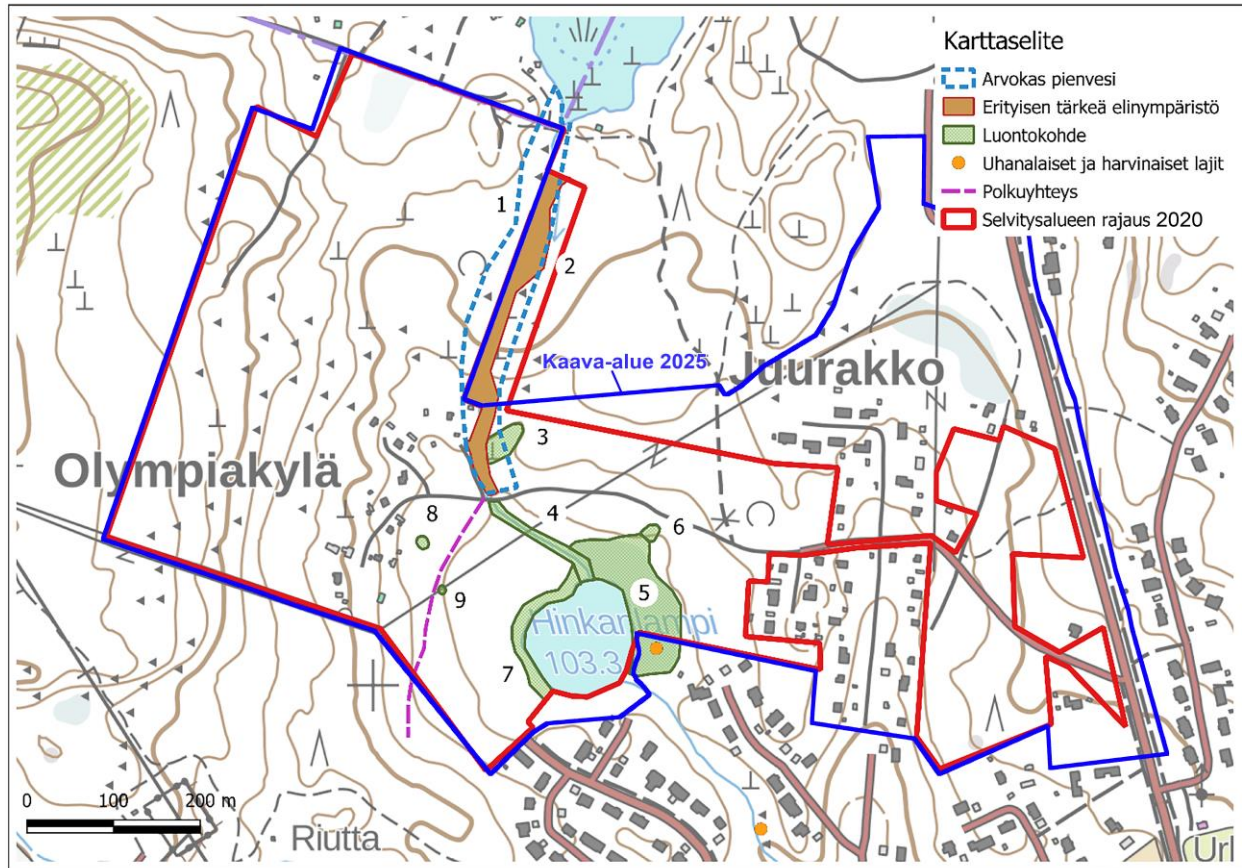
Lähin tiedossa oleva liito-oravan elinalue on Hinkanlammen kaakkoispuolen puronvarsimetsä, josta on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka 2013. Liito-oravalle soveliaita vanhoja kuusivaltaisia metsiä on Hinkanlammen ympäristössä sekä Olympiakyläntien pohjoispuolella erityisesti Sääksjärven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

Valtakunnallisesti silmälläpidettävistä lajeista (NT) Hinkanlammen rantametsien linnustoon kuuluu punavarpuen (*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). Kaavaehdotuksen 2025 raja on merkitty sinisellä.

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Sääksjärven laskupuro | 6. Lähteikkö |
| 2. Sääksjärven 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. Sääksjärven lasku-uoma lähimetsineen sekä Hinkanlammen läheisyydessä sijaitsevat lähdeympäristöt suositellaan jätettäväksi rakentamistoimien ulkopuolelle. Hinkanlampeen ympäröivät maisemallisesti herät, 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 selvitetiin liito-oravan esiintymistä alueella. Hinkanlammen luhtaiset rannat soveltuvat viitasammakon kutualueiksi. Mikäli rantaan ohjataan rakentamista tai suunnitellaan muita rantaa 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

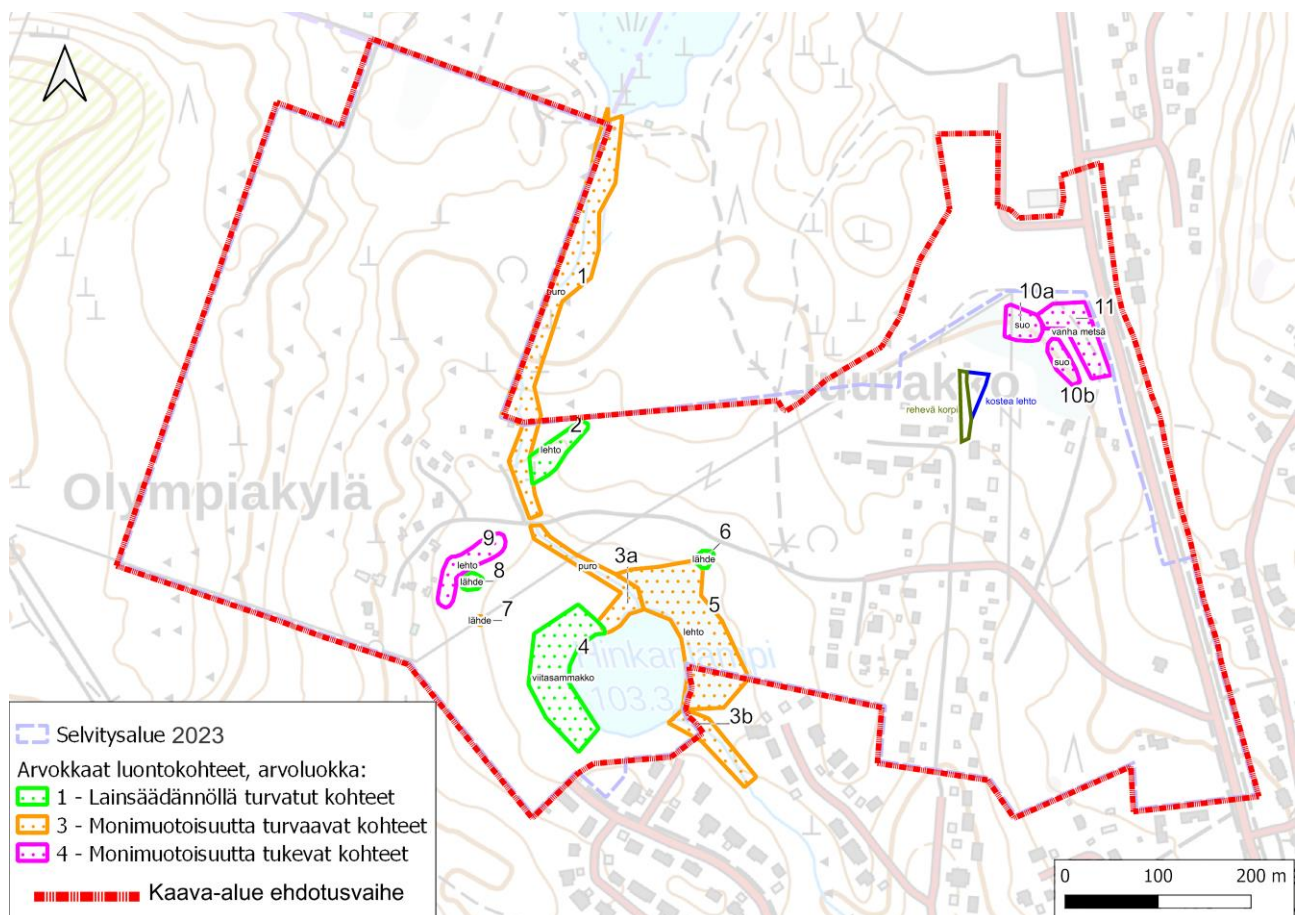
Kaava-alue on laajempi kuin 2020 tehdyn luontoselvityksen selvitysalue. Kaava-alue laajeni 2023 erityisesti pohjoiseen. Vuonna 2023 tehtiin tällä alueella lisäselvitys.

Uudet löydökset ja tarkennukset:

- Lehtoalue (2) laajeni hieman
- Lähteen (8) paikka tarkentui ja lähteen länsipuolella todettiin lehto
- Hinkanlammen rannalla todettiin viitasammakkoreviiri
- Uudella laajennusalueella koillisosassa todettiin vanhan metsän kohde ja kaksi suota (luokka 4, ei suoje-lustatusta)

Juurakon noro ja korpi

Kaavaluonnoksen kuulemisen yhteydessä saatujen katselmuksmuistioiden pohjalta kävi vielä ilmi, että Juurakon alueella sijaitsee Vesilain mukainen noro sekä sen varressa luonnonsuojelullisesti arvokas rehevä korpi ja kostea lehto. Noro on pääosin luonnontilainen lukuun ottamatta eteläosan tilan rajalla olevaa kohtaa. Rehevä korpi ja kostea lehto ovat Metsäkeskuksen maastokatselmuksessa todetut Metsälain 10 §:n mukaisiksi kohteiksi. Kohteet sijoittuivat kaavaluonnosvaihtoehdoissa katualueelle ja tonteille. Kaavaehdotuksessa alue sijoittuu suojaviheralueeksi ja rajataan alueen osaksi, jonka luonnontilaa ei saa muuttaa.

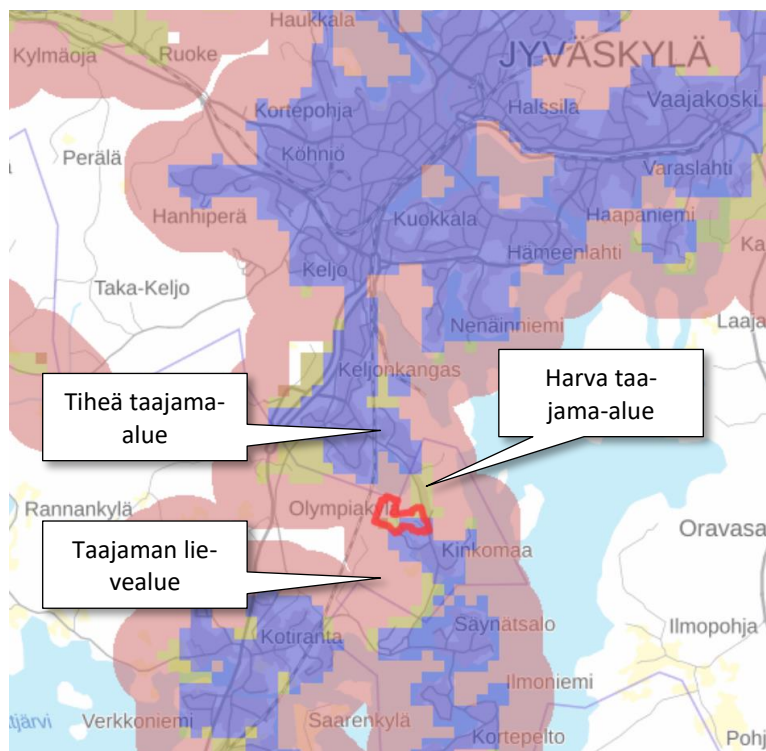
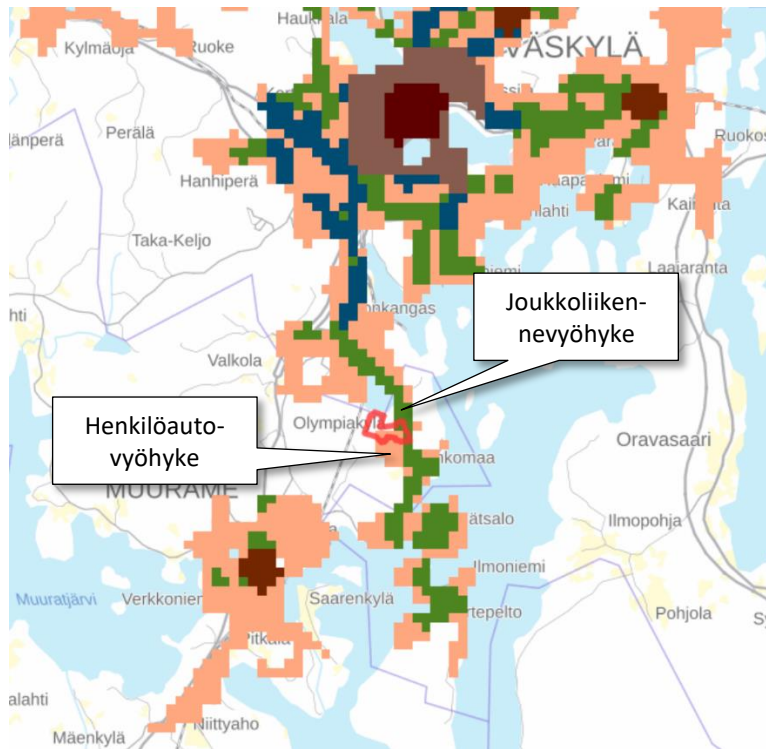


Kuva 13: Luontoselvityksen 2023 löydökset. Punaisella on esitetty kaavan ehdotusvaiheen raja-
aus. Kuvaan on lisätty myös valmisteluvaiheen kuulemisen myötä esiin nostettu Juurakon noro ja korpi – alueet.

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, peittyy puuston taakse. Näkyvämmän 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*

27.10.2025

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.*

27.10.2025



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



Kuva 28: Juurakontien rakennuskantaa ja puutarhamaisia pihoja.



Kuva 29: Rinnetontti Juurakontien länsipuolella.



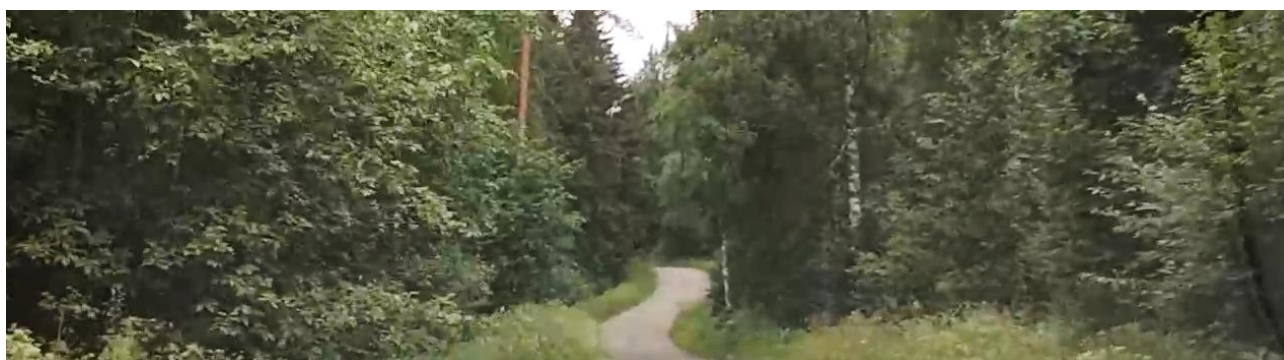
Kuva 30: Juurakontien eteläosan länsipuolen rakennuksia.

Juurakontien pohjoisosan rakennuskantaa

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



27.10.2025

Hinkankujan rakennuskantaa

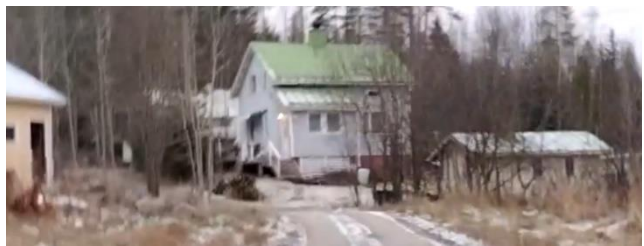
Kuva 32: Juurakon alueen jälkeen Olympiakyläntie jatkuu kapeana ja sorapintaisena



Kuva 33: Olympiakyläntieltä kääntyy Sääksjärven 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.

Sääksjärventien rakennuskanta

Kaavan ehdotusvaiheessa on suunnittelualueetta laajennettu pohjoiseen, jotta mahdollistetaan liittymä Kinkomaantielle Sääksjärventien kautta. Alue kuuluu Sääksjärven asemakaavaan (2000) ja siellä *Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue* – alueilla on kaksi uudehkoa rakennusta:



Kuva 35: Teollisuusrakennus (Ommellinen) Sääksjärventien - Kinkomaantien kulmauksessa



Kuva 36: Teollisuusrakennus Ommellista vastapäätä (ei kuulu suunnittelualueeseen)

Muinaisjäännökset

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä. Eteläpuoliselle Ahvenlammen asemakaava-alueelle on laadittu muinaisjäännösinventointi vuonna 2006 (Mikroliitti), alueelta ei löytynyt muinaisjäännöksiä.

Keski-Suomen museo totesi 27.11.2023 antamassaan lausunnossa 2.10.2023 päivätystä kaavaluonnoksesta:

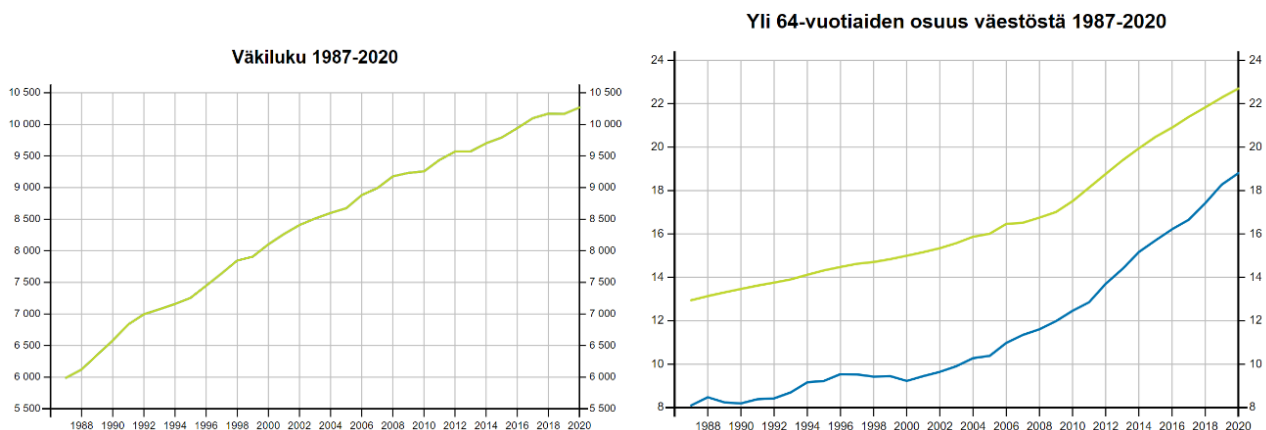
”Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaava-alue ei ole arkeologisesti potentiaali ja alueelta ei tunneta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan luonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

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.

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

Kinkomaan väestön kasvu on ollut suhteellisen voimakasta 2000-luvulla. Viime vuosina kasvu on hidastunut, johtuen ehkä vähäisestä tonttitarjonnasta sekä yleisestä kehityksestä. Alle 14-vuotiaiden lasten määrä on laskenut huolestuttavasti. Keväällä 2025 tontteja on myynnissä 6 kpl; Ahvenlammen asuntoalueella on vapaana 1 tontti, Peltolammen alueella 3 ja Kinkoriutan alueella 2.

Kinkomaan väestönkehitys

Ikäluokat	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- 14	372	384	424	441	447	465	491	495	496
15 - 64	841	865	908	942	961	1017	1056	1099	1119
65 - 74	119	121	125	127	135	152	164	162	171
75 -	65	73	71	74	76	83	89	92	98
Ikäluokat yhteensä	1 397	1 443	1 528	1 584	1 619	1 717	1 800	1 848	1 884

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
kasvu ed.vuosi	46	85	56	35	98	83	48	36
%	3,3 %	5,9 %	3,7 %	2,2 %	6,1 %	4,8 %	2,7 %	1,9 %



Palvelut

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

Palveluverkkoselvitys 2024

Kinkomaan koulurakennus on otettu käyttöön vuonna 2016, minkä jälkeen tiloja on vielä laajennettu vuonna 2021. Tilojen käyttöaste on selvityksen mukaan 75 %. Perusopetuspalveluiden tarve vähenee selvästi tulevina vuosina lasten määrän laskiessa Muuramen kunnassa. Seuraavan viiden vuoden aikana muutos Kinkomaan koulussa tulee olemaan -31 % (-79 oppilasta).



Kuva 38: Kinkomaan koulu (@Google)

Kinkomaan alueella kunnallinen päiväkoti (54 paikkaa) ja yksityinen Myrskylähty (60 lasta) sekä perhepäivähoito (8 paikkaa) tarjoavat alueen perheille riittävät palvelut. Kinkomaan alueella vapautuu koulun tiloista mahdollisesti lisää tiloja varhaiskasvatuksen käyttöön, jos on tarvetta laajentaa. Koulussa on tällä hetkellä oppilaita noin 250 (kuusi ikäluokkaa) ja tällä hetkellä alle kouluikäisiä lapsia (kuusi ikäluokkaa) on noin 150.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Kinkomaalla on hyvät ulkoilumaastot ja runsas polkuverkosto. Kinkomaantien varressa koulun läheisyydessä on urheilukenttä ja jääkiekkokaukalo. Kinkoriutalla järjestetään usein kuntorastitapahtumia.

Liikenne

Alue kytkeytyy liikenneverkkoon Kinkomaantielle lähtötilanteessa 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 Hinkankuja, Juurakkotie ja Ojalanraitti. Olympiakyläntie toimii paikallisena kokoojakatuna ja siihen liittyvät edellä mainitut Hinkankuja, Juurakkotie ja Ojalanraitti. Olympiakyläntie on loppuosastaan lännessä yksityistie.



Kinkomaantiella 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 39: Oikealla Olympiatien liittymä Kinkomaantielle pohjoisesta päin tultaessa, 40 km/h nopeusrajoitusmerkki

Liikennemäärät

Kinkomaantiella keskimääräinen vuorokausiliikenne on suunnittelualueen kohdalla 4 813 ajoneuvoa vuorokaudessa (v.2023). Raskaan liikenteen määrä on 212 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.

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 40: Kinkomaantietä Jyväskylän suunnasta tultaessa, Olympiakyläntien liittymä on mäen takana



Kuva 41: Ahvenahontien pää

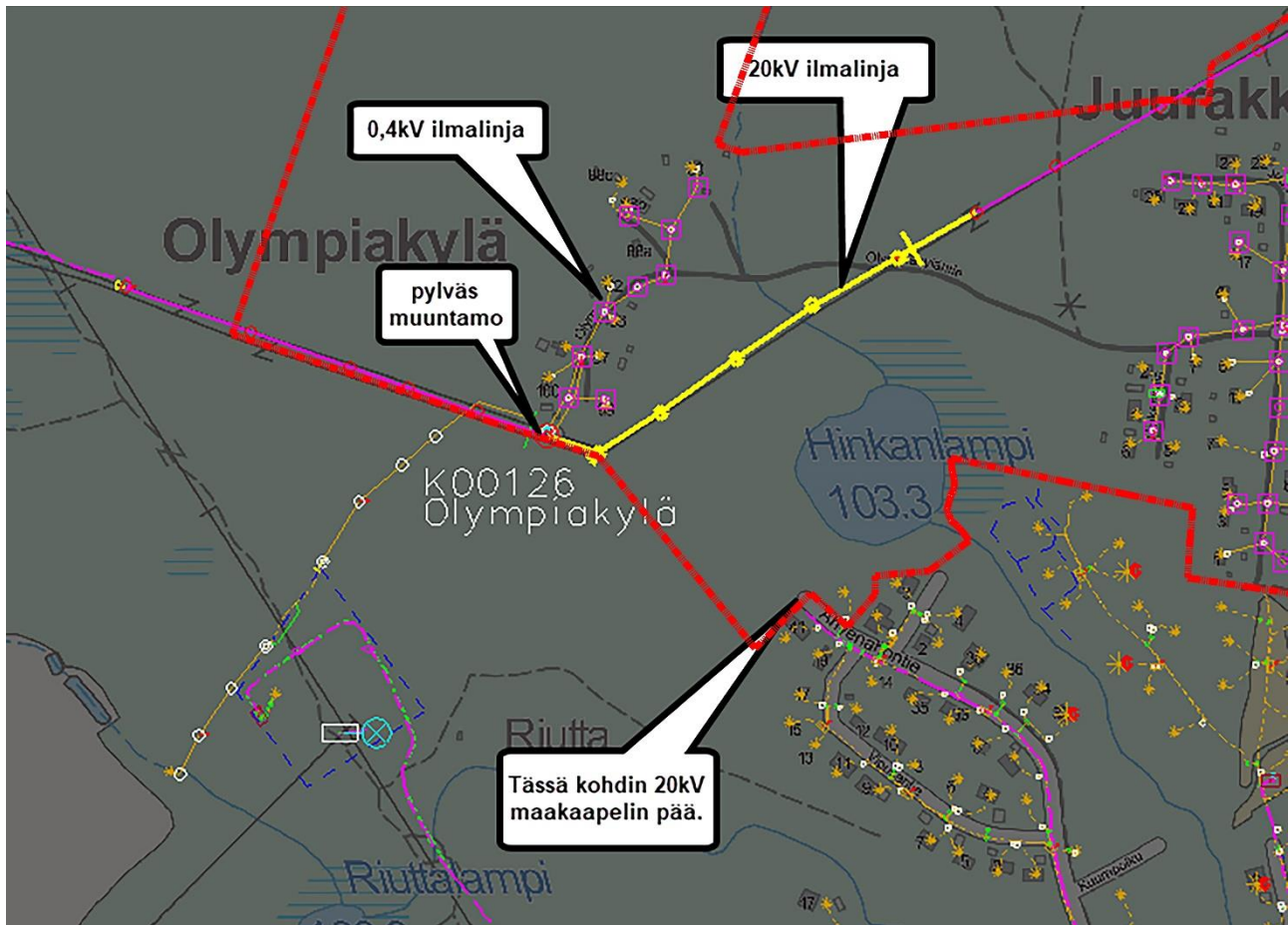
27.10.2025

Tekninen huolto**Vesihuolto**

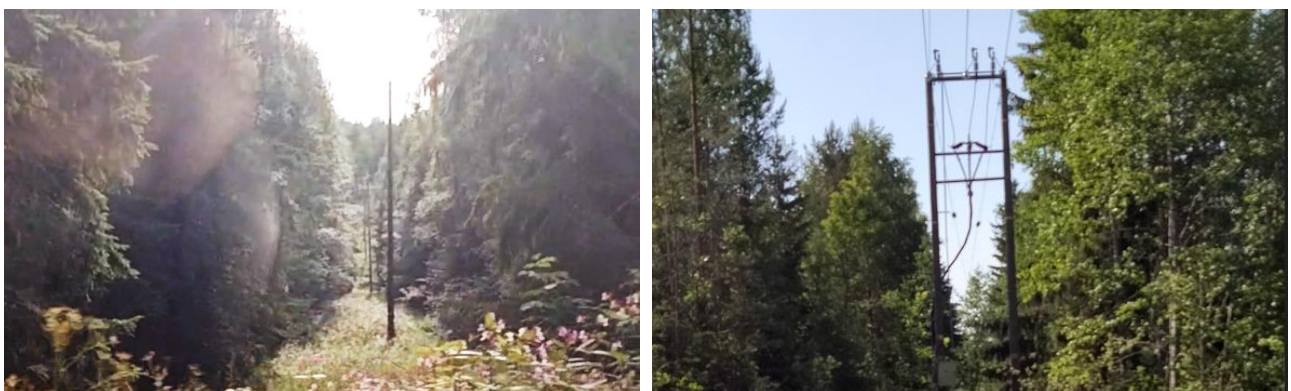
Juurakon alue on vesihuollon piirissä. Veden ja viemärin runkoputket kulkevat Juurakontiellä ja Kinkomaantien suuntaisesti.

Sähköverkko

Olympiakylän ja Juurakon alueet ovat sähköverkon piirissä. Aluetta halkoo 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.



Kuva 42: Suuntaa-antava verkkokarttakuva; 0,4kV ja 20kV linjat (Elenia). Kaava-alueen raja on lisätty kuvaan punaisella.

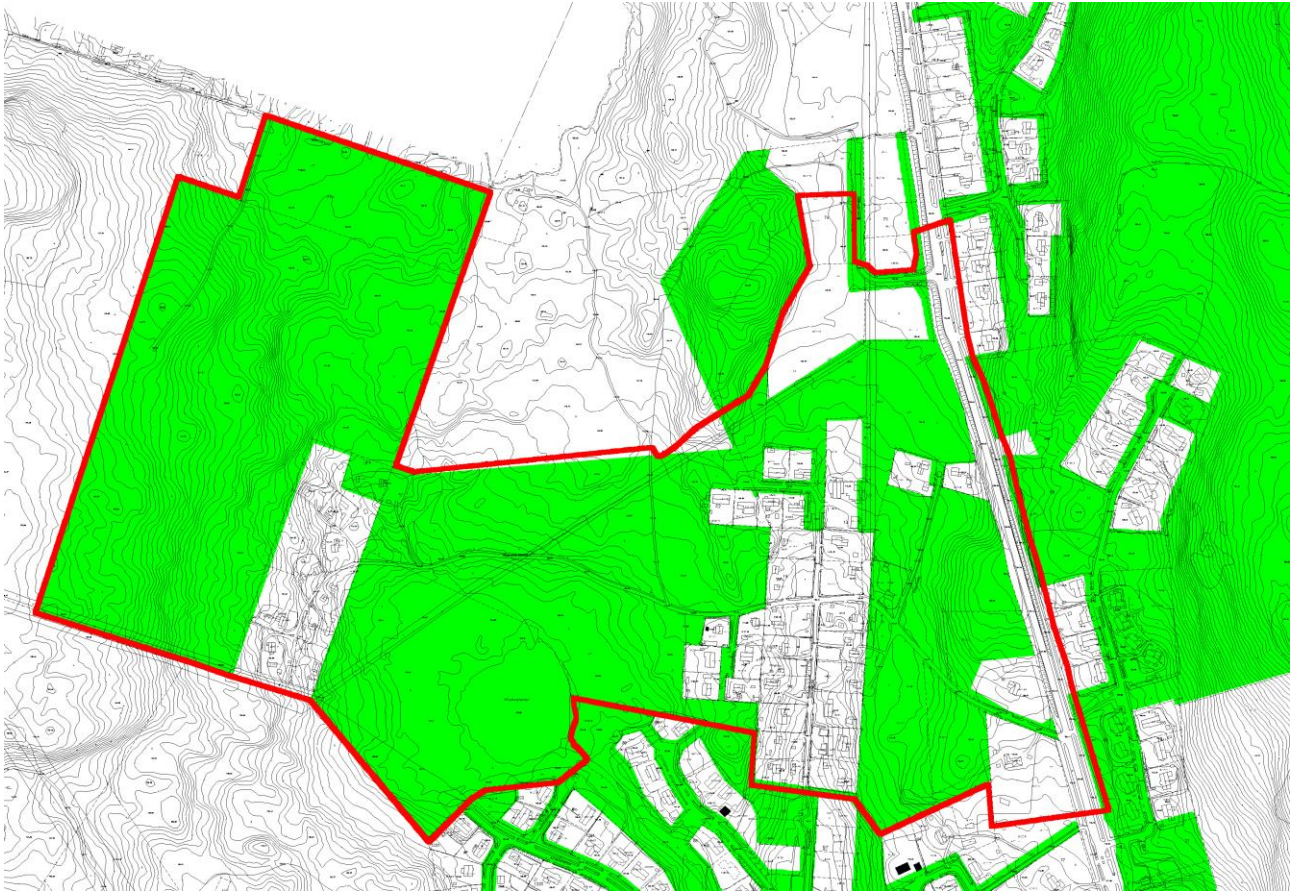


Kuva 43: Vas.: Elenian 20 kV:n ilmalinja ja johtokäytävä, oik.: Juurakontien suuntainen ilmajohto

27.10.2025

3.1.5 Maanomistus

Rakentamaton alue on pääosin kunnan omistuksessa. Rakennetut tontit ovat pääosin yksityisten omistuksessa.



Kuva 44: Kunnan maanomistus 25.4.2025 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 38.

3.2.2 Maakuntakaavoitus

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Suomen maakunnan alueella. Suunnittelualueella on voimassa kaksi maakuntakaavaa: Keski-Suomen maakuntakaava (lainvoimainen 28.1.2020) ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040 (ei lainvoimainen).

Sisällöt on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 38.

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 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 38.

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

27.10.2025

Viheralue

Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, jolle voi sijoittaa virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryttydet. Myös maanlajitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksyttyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien palvelujen saavutettavuus sekä vihaverkon ja virkistysreittien jatkuvuus alueelta toiselle.

Kuva 47: Jyväskylän voimassa olevan yleiskaavan (2016) määräys

Virkistysalue (V)

Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Merkinnällä on osoitettu asemakaavoitettujen tai asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen alueiden sekä niiden läheiset merkittävimmät viher- ja virkistysalueet sekä niitä yhdistävät osat. Alueelle voidaan sijoittaa virkistystä, ulkoilua ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Olemassa olevien rakennuspaikkojen uudistaminen on mahdollista nykyiseen käyttötarkoitukseen. Alueiden virkistys- ja ulkoilukäytön suunnittelussa, rakentamisessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet ja ekologiset yhteydet. Maanlajitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu hyväksyttyyn suunnitelmaan eikä toimet aiheuta pysyvää haittaa virkistyskäytölle tai ympäristön erityispiirteille. Asemakaavoitettaessa virkistysalueita tulee ottaa huomioon siniviherrakenteen kytkeytyneisyys, virkistysalueiden riittävyys ja saavutettavuus sekä tärkeät ekologiset viheryttydet.

Kuva 48: Jyväskylän vireillä olevan yleiskaava 2050 luonnoksen määräys

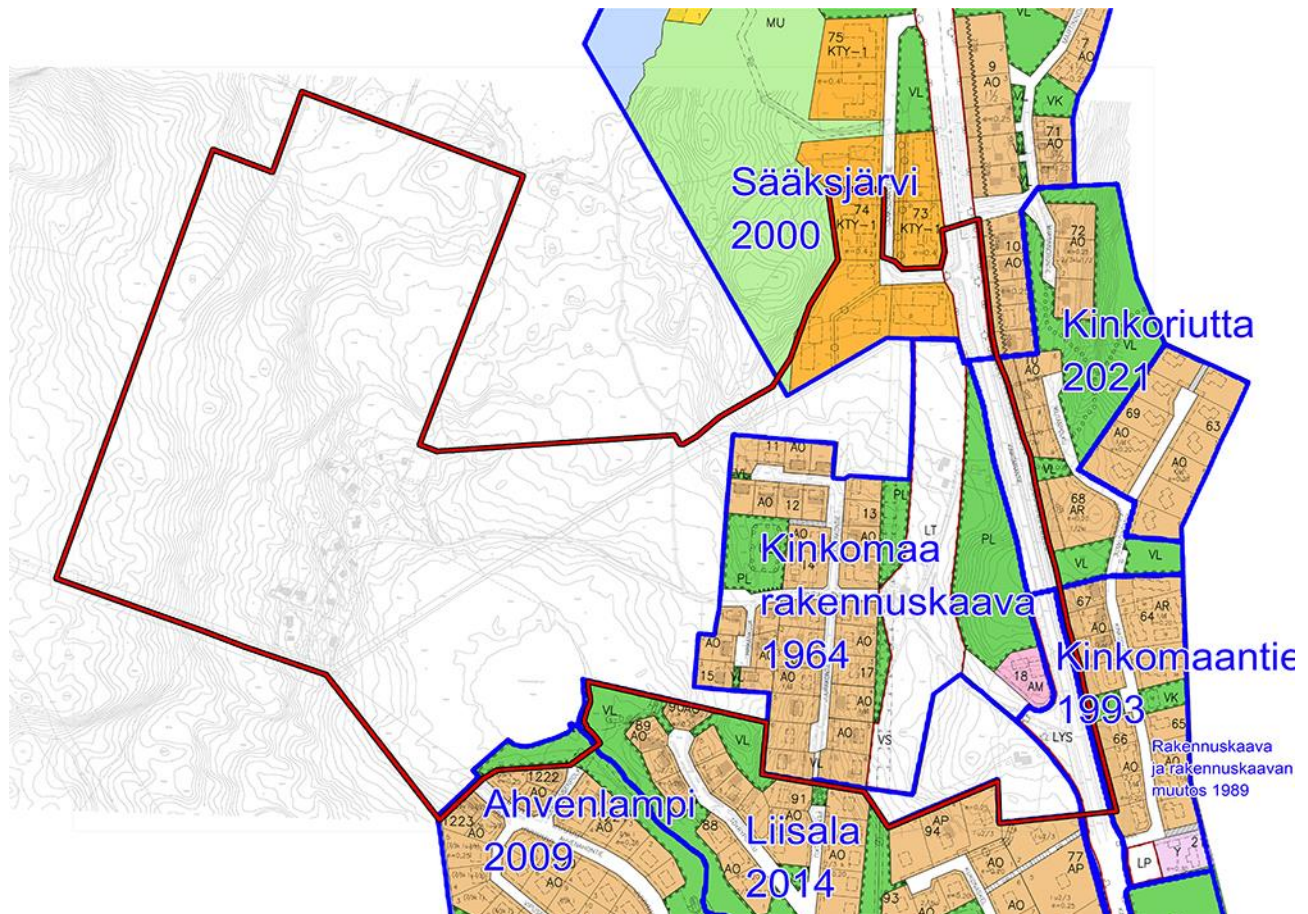


Kuva 49: Maastokuva 2023 (T. Makkonen)

3.2.5 Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

27.10.2025



- Kinkomaan asemakaava (1964)
- Maantien osalta Kinkomaantien asemakaavamuuos (1993)
- Sääksjärven asemakaava (2000)
- Ahvenlammen asemakaavan laajennus (2009)

Suurimmalta osin alue on asemakaavoittamatonta. Asemakaavojen sisällöt on kuvattu kohdassa 4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, sivu 38.

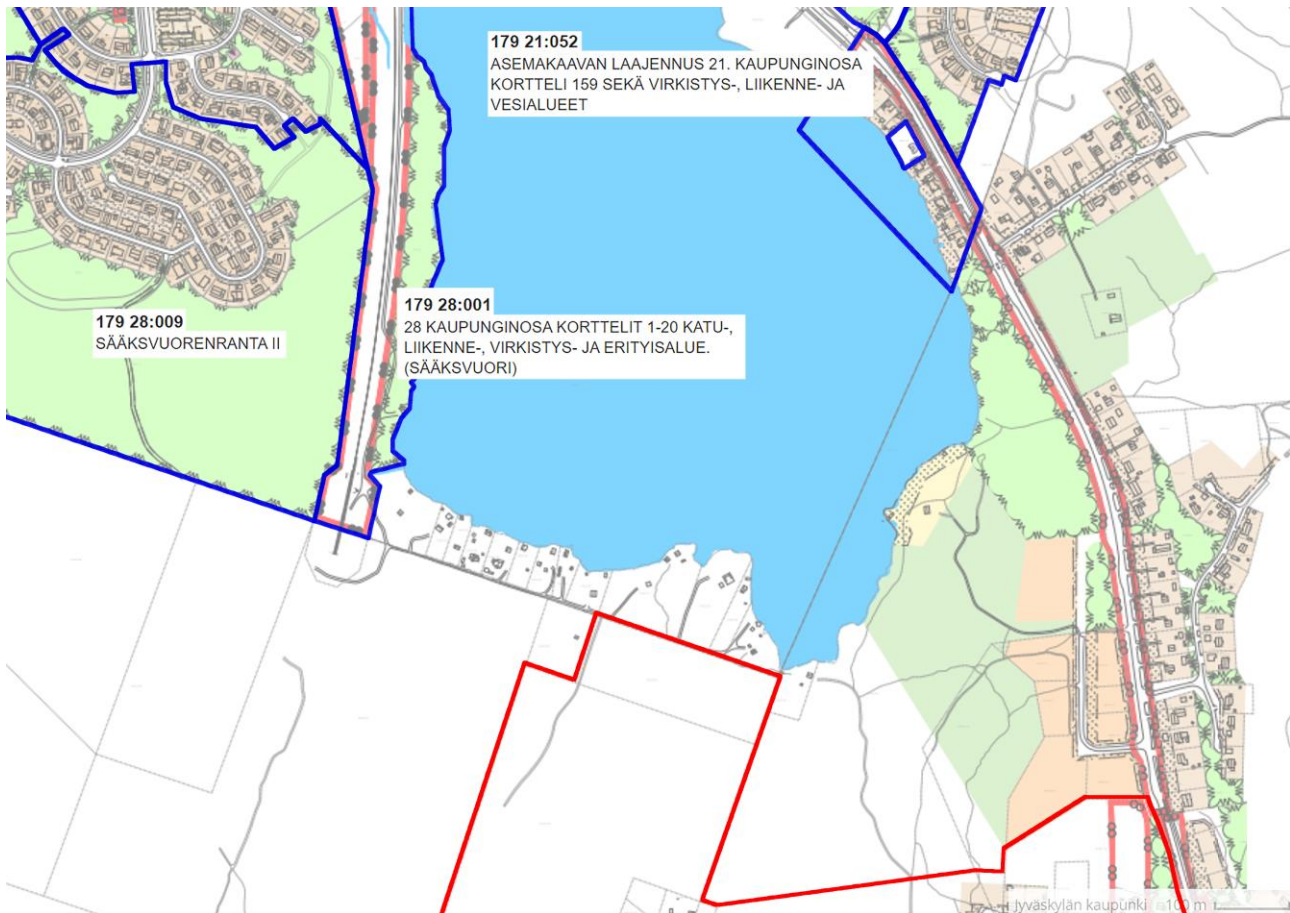
Kaava-alue sivuaa asemakaavoja:

- **Kinkoriutan** asemakaavan muutosta ja laajennusta (2021)
- **Liisalan** asemakaava (2014)
- **Rakennuskaava** ja **rakennuskaavan** muutos (1989)

27.10.2025

Jyväskylän puoli

Kaava-alue rajautuu Jyväskylän kaupunginajaan ja Jyväskylän kaupunginosaan numero 28. Sääksvuori. Kaupunginosa on Säynätsalontien varressa sijaitseva kaavoitettu pientaloalue. Itäosassa sijaitsee suuri Sääksjärvi. Alue on saanut nimensä muinaisista hämäläisistä, Sääksmäeltä kotoisin olleista eränkävijöistä.



Kuva 50: Jyväskylän lähimmät asemakaavat (Jyväskylän karttapalvelu 2024)

27.10.2025

3.2.6 Muut suunnitelmat

Kaavarunko 2006

Ahvenlammen asuntoalueelle on laadittu kaavarunko vuonna 2006 (Virtanen). Suunnitelmassa Ahvenahontietä on jatkettu Hinkanlammen länsipuolitse Olympiakyläntielle.

Alustava kaavaluonnos 2017

Kaavarungon mukaisesti hahmoteltiin 2017 kaavaluonnosta Hinkanlammen länsipuolelle. Kaava ei edennyt pidemmälle johtuen alueelle liittyvistä luonnonarvoista.



Kuva 51: Kaavarunko ja kaavaluonnos.

Maa-ainesten otto



Tilalle Haapalahti (500-402-90-119) kohdistuu suunnitelma ja hakemus, jolla haetaan uutta maa-aines- ja ympäristölupaa (yhteislupa). Suunnitelman ja hakemuksen mukainen ottamisalue, eli alue, jonka sisäpuolelle kaikki toiminnot sijoittuvat, on pinta-alaltaan 8,8 ha. Varsinainen louhittava alue on pinta-alaltaan 5,5 ha. Kyseiseltä ottamisalueelta on etäisyyttä lausunnolla olevalle asemakaava-alueelle noin 400 metriä. Ympäristölupahakemuksen 2024 mukaan etäisyyden perusteella arvioidaan, että Olympiakylän kaava-alueen tuleva asutus ei ole vaarassa.

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 (AKL 14 § 4 mom).

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

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 maankäyttöinsinööri. 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 (AKL 20). Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkaalleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

Kunta on hankkinut aktiivisesti alueelta maata vuosina 2016, 2019, 2024 ja 2025 tavoitteena laajentaa Ahvenlammen asuntoaluetta Olympiakylän suuntaan. Kinkomaan taajamassa oli vuoden 2025 alussa tontteja myynnissä yksittäin enää 6 kpl vanhoilta alueilta.

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, työnteekoon 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
- Elenia

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 päivitetään prosessin mukana.

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

27.10.2025

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Neuvottelut

AKL 66 § ja MRA 26 § mukainen asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen. Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen on 29.10.2024 pidetty ELY-keskuksen kanssa työneuvottelu. 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 lisäämällä tonttitarjontaa ja turvata alueella olevien palveluiden säilyminen. Kunta on aktiivisesti ostanut kiinteistöjä alueelta.

Olympiakylän alueeseen kuuluu asemakaavoittamaton pientalojen alue, joka tulee saada vesihuoltoverkoston piiriin.

Suunnittelualueeseen sisältyy 60- luvulla asemakaavoitettu Juurakon asuntoalue. Pientalotontteja Juurakon alueella on 33 kpl. Vuonna 1964 laadittu asemakaava on tarkoitus päivittää tämän kaavoituksen yhteydessä.

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

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

Kaavoituksessa pyritään ottamaan huomioon uusiutuvan energian mahdollisuudet.

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

4.4.2 Lain mukaiset tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet AKL 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 AKL 54 §:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

27.10.2025

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.

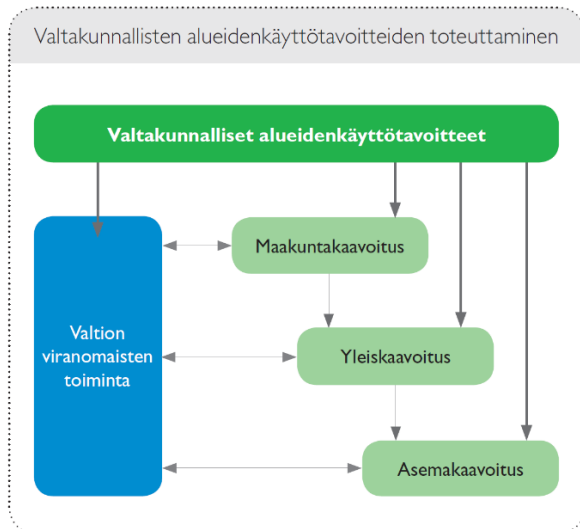
27.10.2025

4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta ja laajennusta ohjaa yleensä ensisijaisesti voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava. Tässä tapauksessa alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa voi olla suoraan asemakaavoissa huomioitavia seikkoja. Pääosin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaikutus välittyy asemakaavaan maakunta- ja yleiskaavoituksen kautta.



Kuva 52: 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 vähähiiliseen 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.

Terveellinen ja turvallinen ympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

27.10.2025

- 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.

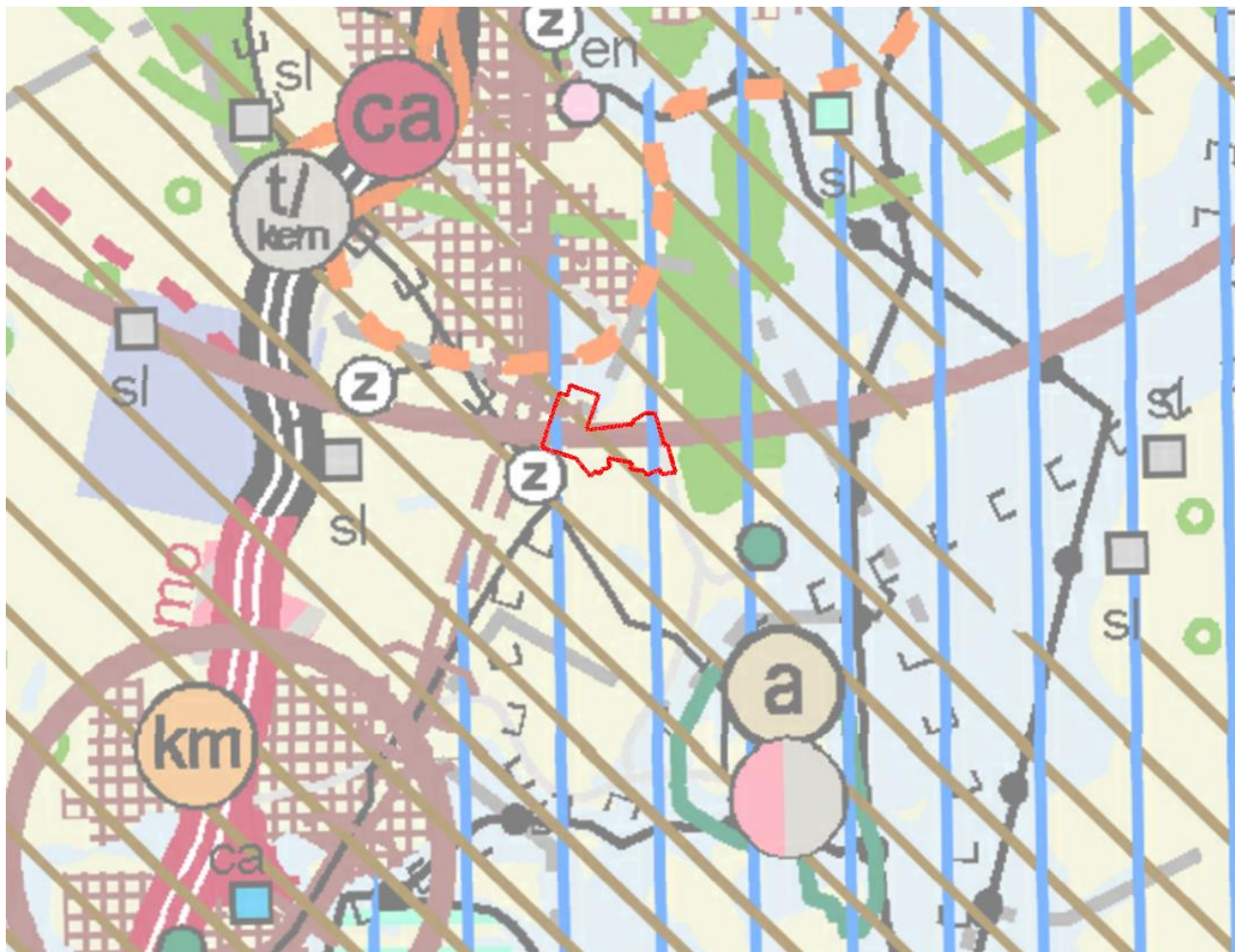


Kuva 53: Alueen pohjoisosan maastoa 27.4.2025

27.10.2025

Maakuntakaavan tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Keski-Suomen maakunnan alueella. Suunnittelualueella on voimassa kaksi maakuntakaavaa: Keski-Suomen maakuntakaava (lainvoimainen 28.1.2020) ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040 (ei lainvoimainen).



Kuva 54: Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella

Alue on maakuntakaavassa **Kulttuuriympäristön vetovoima-alue** (ruskea vinoviivoitus) ja **Matkailun ja virkistysalue** (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. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

27.10.2025

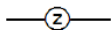
Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue



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.

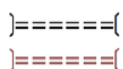
Valtakunnallisesti merkittävä kaksiraiteinen päärata



Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät pääradat, joiden parantamiseen sisältyy kaksoisraiteen toteuttaminen. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

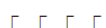
Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava tasoristeysten poistamiseen.

Liikennetunneli



Merkinnällä osoitetaan rataverkon nykyiset ja suunnitellut liikennetunnelit.

Moottorikelkkailureitti



Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena.

27.10.2025

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 energia³

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.

³ *Maakuntakaava 2040:ssä uusiutuvaa energiaa koskevaa määräystä on täydennetty*

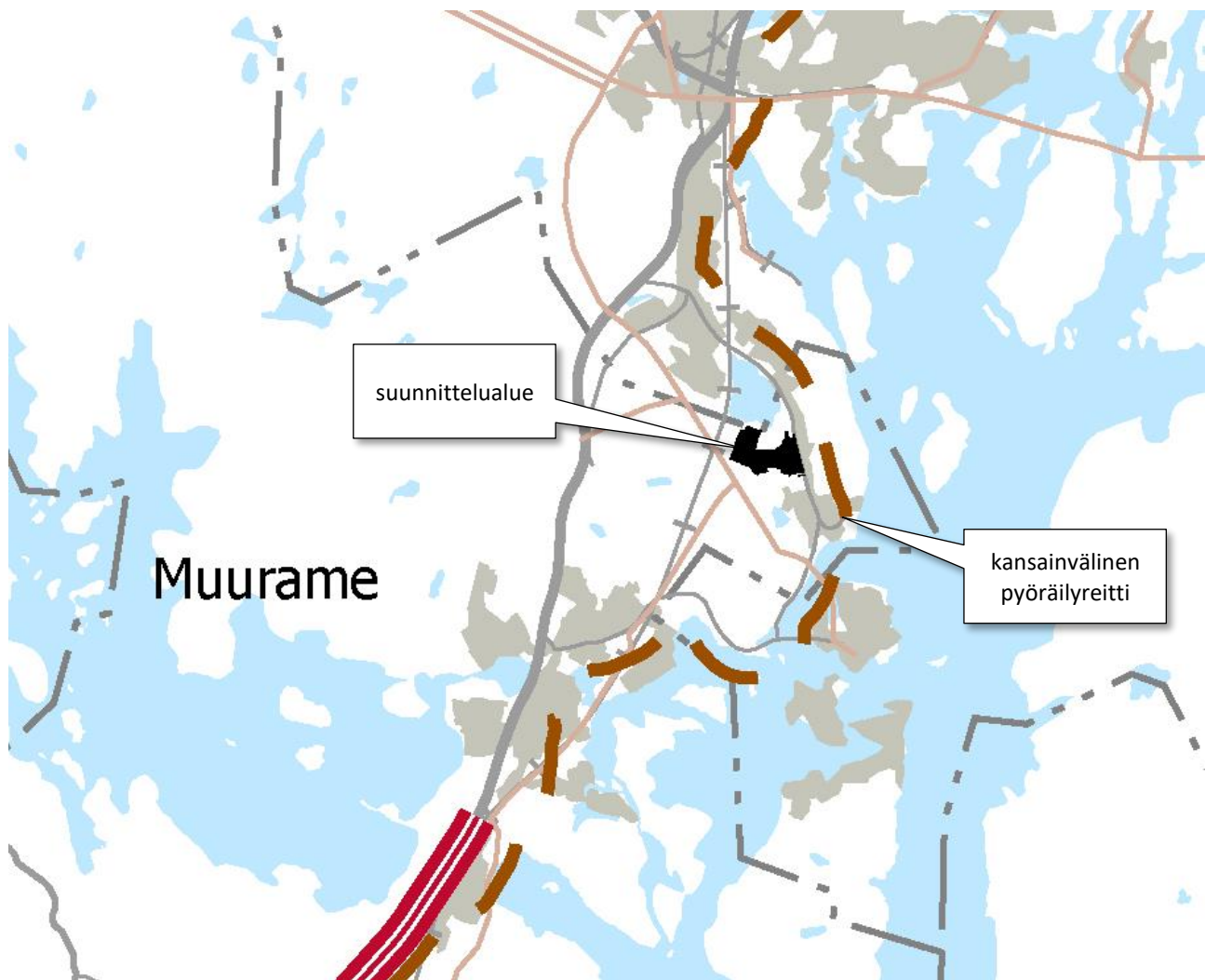
27.10.2025

Maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntakaava 2040⁴ muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän tuulivoimatuotannon ja liikenteen osalta. Lisäksi kaava- prosessin aikana on tarkasteltu hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 8.12.2023.

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2024 (§ 11) määrätä maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Tällä hetkellä maakuntakaava 2040 on siis voimassa oleva, mutta ei lainvoimainen kaava.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu yhteystarvemerkeinillä kansainvälinen pyöräilyreitti (EuroVelo 11).



Kuva 55: Ote maakuntakaava 2040:stä.

Maakuntakaava 2040:ssä on annettu koko maakuntaa koskeva, uusiutuvaan energiaa liittyvä suunnittelu määräys. Määräyksen loppuosa⁵ koskee myös Olympiakylän asemakaavaa:

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

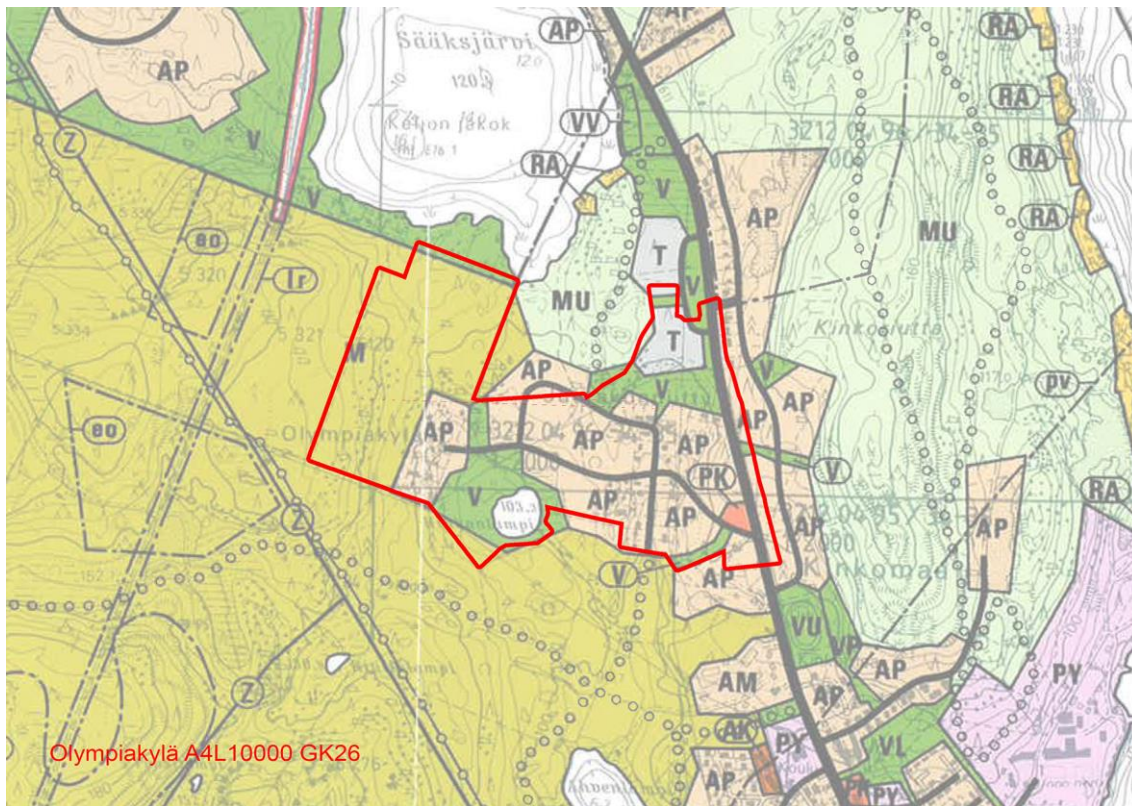
⁴ <https://keskisuomi.fi/alueiden-kaytto-ja-saavutettavuus/maakuntakaavoitus/maakuntakaava-2040/>

⁵ Uusiutuvaa energiaa koskevan määräyksen loppuosa on samanlainen kuin Keski-Suomen maakuntakaavassa

27.10.2025

Yleiskaavan tavoitteet

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



Kuva 56: Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kinkomaantien varrella on yksityisten palvelujen ja hallinnon alue (PK) sekä teollisuusaluetta (T). 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****TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE**

Alue on tarkoitettu pääasiassa teollisuus- ja varastokäyttöön. Alue voi sisältää myös näitä toimintoja palvelevia myymälä-, toimisto- ja terminaalitylöjä.

27.10.2025

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

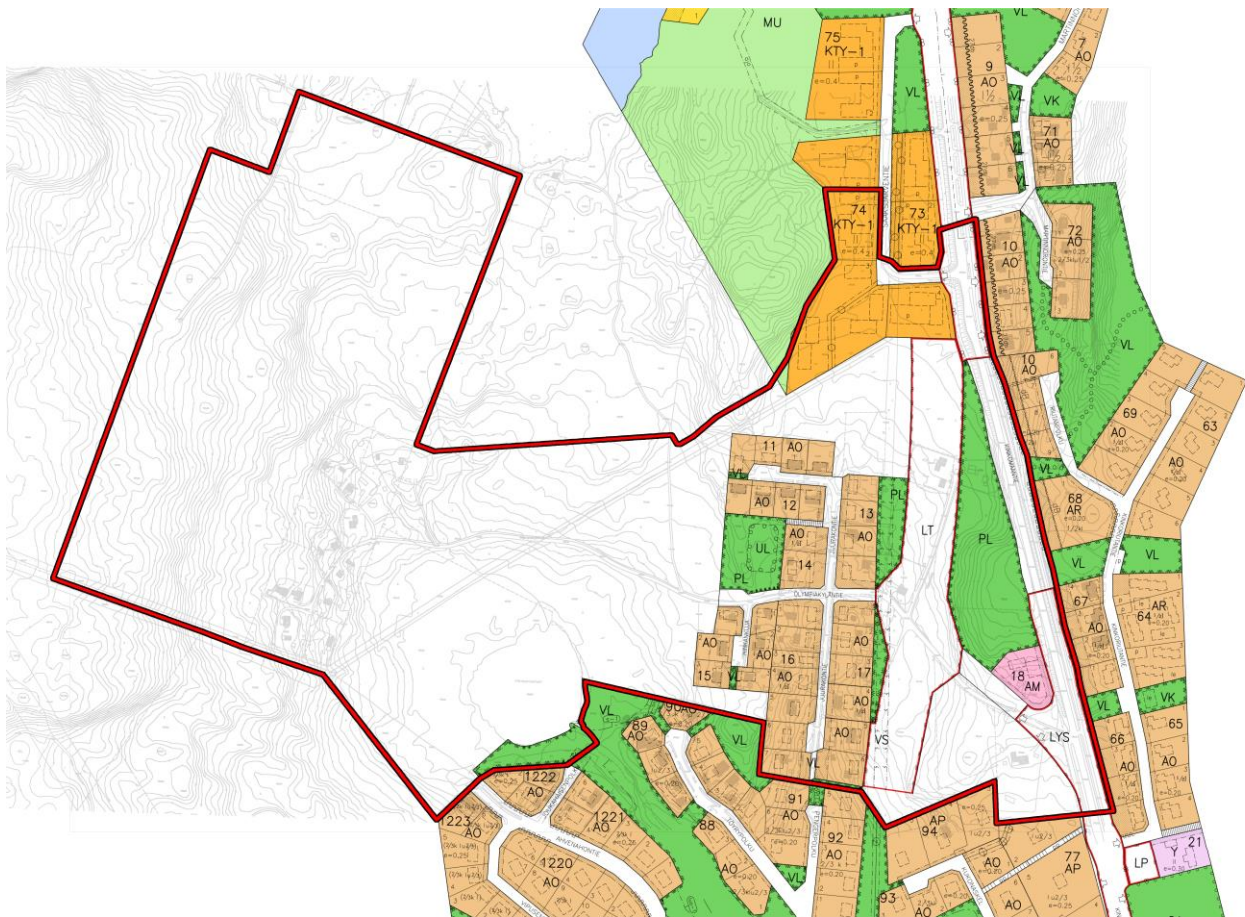
Alueella on neljä voimassa olevaa asemakaavaa, sivu 31. Suuri osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Olympiakylän alue on rakentunut ilman asemakaavaa.

Kinkomaan asemakaavassa (Juurakon alue) alue on erillispientalojen asuinaluetta (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 huoltoasemien korttelialue (AM). Paikalle on rakennettu omakotitalo.

Ahvenlammen asemakaavan laajennus -alueesta on kaavamuutosalueeseen otettu mukaan pieni pala lähivirkistysaluetta (VL).

Alueeseen kuuluu osa Sääksjärven asemakaavan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta 74 (KTY-1).

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ovat ohjeina maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Rakentuneen asemakaava-alueen osalta on kiinteistörajojen, asemakaavan kortteli- ja tonttirajausten sekä kaavamerkintöjen suhteen päivitys- ja täsmäytystarvetta.



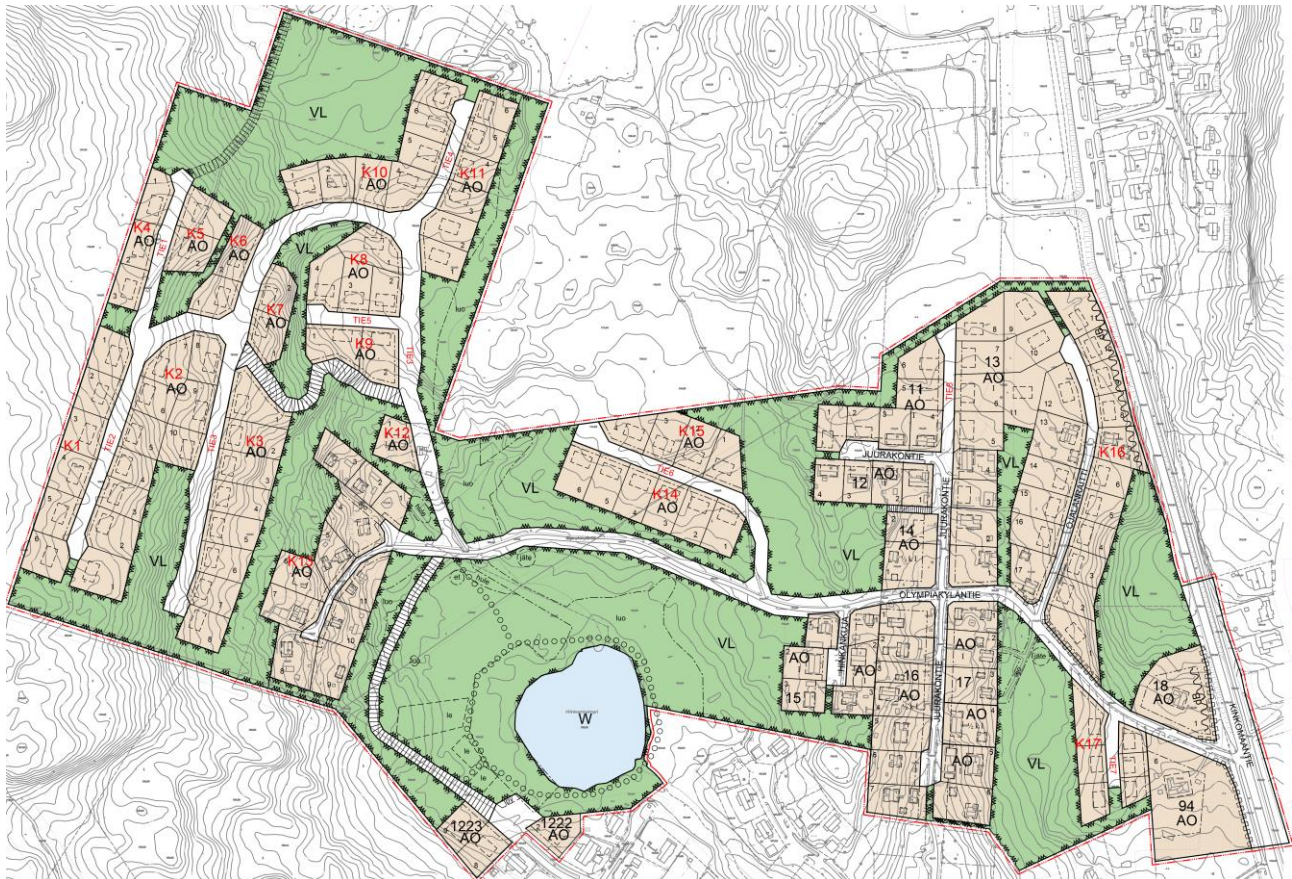
Kuva 57: Ote asemakaavayhdistelmästä.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tutkittiin alueen liikennejärjestelyjä uudelleen Olympiakyläntien kapeudesta ja Kinkovuorentien risteykseen liittyvistä haasteista johtuen. Uusi tieyhteys alueelle esitetään Sääksvuorentien kautta, jolloin Olympiakyläntien kautta ohjattaisiin vain kevyen liikenteen yhteys sekä muutama yksittäinen tonttiliittymä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueesta laadittiin ensi vaiheessa **kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta**.



Kuva 58: Ve1



Kuva 59: Ve2

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 teollisuusalueen vasten on osoitettu suojaviheraluetta EV.

Taulukko 1: 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

4.5.1 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos kaksine vaihtoehtoineen oli nähtävillä **1.11-1.12.2023**. Kaavaluonnoksista pyydettiin viranomaisilta **lausuntoja** ja kaikilla osallisilla oli mahdollisuus esittää luonnoksista **mielipiteitä**. Nähtävilläolon aikana pidettiin 21.11.2023 Kinkomaan koululla myös **yleisötilaisuus**.

Yleisötilaisuus kokosi noin 30 osallistujaa, ja tilaisuudessa käytiin vilkasta keskustelua Olympiakylän kaavaluonnoksesta. Palaute keskittyi erityisesti alueen luontoarvoihin, kuten suojeltuihin lehtoihin, puroihin ja kos-teikkoihin, sekä näiden huomioimiseen suunnittelussa. Huolta herättivät myös rakentamisen soveltuvuus haastavaan maastoon, infrastruktuurin toteutus sekä kunnallistekniikan vaikutukset ympäristöön ja rakennuksiin. Lisäksi keskusteltiin palveluiden riittävydestä ja toivottiin rakentamisen keskittämistä olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tilaisuudessa tunnistettiin alueen kehittämisen tuomat mahdollisuudet, mutta painotettiin tarvetta varovaisuuteen ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen kaavoituksessa.



Kuva 60: Yleisötilaisuus Kinkomaan koululla 21.11.2023

4.5.2 Palaute kaavaluonnoksista

Kaavaluonnoksista saatiin nähtävilläoloaikana **3 lausuntoa ja 23 mielipidettä**. Palautteesta ja vastineista niihin on laadittu **erillinen liite** (Liite 2).

Keskeinen viranomaispalaute

(Keski-Suomen ELY, muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa tai ei lausuttavaa)

Yleiskaavan puuttuminen

- Asemakaavassa tulee huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset, koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole.

Osalliset

- Jyväskylän kaupunki ja Elenia lisättävä osallisiin

Palvelut ja tonttivaranto:

- Palveluvaikutusten arviointia täydennettävä kunnan ja hyvinvointialueen näkökulmasta.
- Tonttivarannon aikajänne selkeytettävä.

Kaavakartan sisältö

- Ehdotusvaiheessa esitettävä nimistö, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja numerointi.

Liikenne:

- Liikenneselvitys puuttui luonnosvaiheesta; turvallisuus kaikilla kulkumuodoilla selvitettävä.

27.10.2025

- Olympiakyläntien liittymä on ongelmallinen; suojatien sijainti vaarallinen.

Julkinen liikenne ja liityntäpysäköinti:

- Pyöräpysäköintitarve huomioitava liityntäliikenteessä.
- Ahvenahontielle varauduttava kääntöpaikkaan ja pysäkkiin.

Kinkomaantien status

- Tulisi osoittaa katuna, ei maantienä.

Melu:

- Meluarviointi tehtävä, jos rakentamista katujen lähelle.
- Suojaviheralueita voidaan käyttää melusuojauksessa.

Luontoarvot

- Luo-merkintöihin indeksit ja määräykset käsittelytavoista.
- Tontit liian lähellä Sääksjärven puron luo-aluetta; siirrettävä 30–40 m päähän.

Luontokohteet ja katuverkko

- Jalankulkuväylä ei saa sijoittua lähteen päälle; reittiä muutettava.
- Lähde, rinnelehto ja viitasammakko kierrettävä.

Koillisosan alue

- Tontteja ei tule osoittaa luontoarvojen ja huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi.
- Vesilain mukainen noro ja arvokas korpi estävät rakentamisen.
- Noro ja korpi huomioitava

Maisema

- Maisemakuvausta pidettiin niukkana

Hulevedet

- Hallinta perustuttava luonnonmukaisiin ratkaisuihin (imeytys, suodatus).

Ilmastovaikutukset

- Arviointi lisättävä selostukseen omana osionaan.
- Tavoitteet, vaikutukset ja sopeutumiskeinot esitettävä.

Yksityishenkilöiden mielipiteiden pääkohdat:***Luontoarvot ja virkistyskäyttö:***

- Alue on merkittävä luonto- ja virkistysalue sekä Sääksjärven että Kanavuoren suuntaan.
- Alueella on retkeilijöiden polkuja, laavu ja suosittu uintipaikka.
- Metsän käyttö virkistykseen ja lasten luontokasvatukseen nähtiin tärkeänä.

Luontokohteiden säilyminen:

- Alueella on lähteitä ja puroja, joiden säilyminen halutaan varmistaa.
- Huolta rakennuspaikkojen sijoittumisesta liian lähelle puroja ja lähteitä.

Yleinen rakentamisen määrä:

- Rakentamista pidettiin liiallisena ja liian hajautettuna.
- Rakentaminen nähtiin uhkana luonnon monimuotoisuudelle ja rauhalle.

Maisemavaikutukset:

- Rakentamisen vaikutusta maisemaan ja alueen luonteeseen kritisoitiin.

Meluhaitat ja liikenne:

- Lisääntyvää liikennettä ja siitä aiheutuvaa melua pidettiin ongelmana.
- Kulkuyhteyksien lisäämisen nähtiin tuovan ei-toivottua läpikulkuliikennettä.

Hulevedet:

- Huolta siitä, että rakentaminen aiheuttaa valumia puroihin ja heikentää vesistöjen tilaa.

Yhdistysten ja muiden yhteisöjen kannanottojen pääkohdat:*Luonnonsuojelu ja ekologiset yhteydet:*

- Esitettiin huoli ekologisten yhteyksien katkeamisesta rakentamisen vuoksi.
- Painotettiin alueen metsien merkitystä hiilinieluinä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäjinä.
- Toivottiin rakentamisen rajaamista ja metsien säilyttämistä yhtenäisinä.

Maisema ja kulttuuriympäristö:

- Maisemavaikutuksia pidettiin liian vähäisesti arvioituina.
- Toivottiin herkkien alueiden, kuten Kanavuoren ja Sääksjärven ympäristön, parempaa suojelua.

Virkistyskäyttö ja luontoarvot:

- Alueen käyttö ulkoiluun, retkeilyyn ja luonnossa liikkumiseen nähtiin tärkeänä koko Jyväskylän seudulle.
- Ehdotettiin alueen kaavoittamista virkistysalueeksi tai suojelualueeksi.

4.5.3 Valmisteluvaiheen palautteen huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksesta saatu palaute on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa seuraavasti:

- **Osalliset:** Osallisuusluetteloa täydennetty (Jyväskylän kaupunki ja Elenia lisätty) ja asiakirjojen yhtenevyys varmistettu.
- **Vaikutusten arviointi:**
 - Täydennetty vaikutusten arviointia palveluihin, ilmastoon, luontoon, maisemaan ja Natura-alueeseen.
 - Lisätty uutta tietoa esim. palveluverkkoselvityksistä, ilmastovaikutuksista ja luontoselvityksistä.
- **Liikenne:**
 - Liikenneselvitys laadittu liitteeksi ja osoitettu uusi liittymä Kinkomaantielle Sääksjärventien kautta.
 - Suunniteltu turvalliset yhteydet ja liityntäpysäköintiratkaisuja sekä parannuksia Olympiakyläntien liittymään.
- **Luonto ja viheralueet:**
 - Koillisosan rakentaminen peruttu luontoarvojen vuoksi.
 - Tontteja siirretty etäämmäksi puron varrelta ja suojaetäisyyksiä lisätty.
 - Lisätty luontoselvityksiin perustuvia luo-merkintöjä ja kaavamääräyksiä.
- **Kaavakartta ja merkinnät:**
 - Ehdotuksessa esitetään yksi tarkennettu kaavakartta, ja merkintöjen yhtenevyys on tarkistettu.
- **Rakentaminen ja tontit:**
 - Rakentamisohjeistusta täsmennetty ja tonttikokoja paikoin kasvatettu.

27.10.2025

5 EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN, PALAUTE JA TOIMENPITEET

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 21.5.-31.7.2025. Nähtävillä olon aikana oli mahdollista esittää kirjallinen muistutus kunnanhallitukselle, viranomaisilta pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta annettiin **3 lausuntoa ja 8 muistutusta**. Palautteista ja vastineista on erillinen raportti **liitteenä 9**. Seuraavassa keskeinen palaute ja niiden huomioon ottaminen tiivistetysti.

5.1 ELY-keskus

Luo-1-määräyksessä oli korjattavaa. Direktiivilajien suojelua koskeva osa oli oikea, mutta jatko antoi virheelisen kuvan suojan ehdottomuudesta. Määräyksessä jatko-osassa viitattiin virheellisesti vesilain uhanalaisiin luontotyypeihin, joita ei vesilaissa ole. Luo-3 ja luo-4 – määräyksiin kaivattiin täsmennyksiä. **Luo-määräyksiä tarkennettiin.**

KTY-korttelimerkintöihin kaivattiin rajauksia myymälä- ja liiketilojen osalta. Korttelit kuuluvat jo aiemmin kaavoitettuun yritysalueeseen ja asemakaavaratkaisulla halutaan tukea yritystoiminnan kehittymistä joustavasti, **merkintöjä ei muutettu.**

Asemakaavamerkintöjen **selitteiden puutteet korjattiin.**

Hinkanlammen rannan ohjeellinen **ulkoilureitti siirrettiin luo-1 – alueen ulkopuolelle.**

Ehdotuksen liikennetarkistusta pidettiin hyvänä, kaavaselostuksesta **poistettiin maininta keskisaarekkeellisesta suojatieyhteydestä** Olympiakyläntien liittymän kohdalla. Kaava ei määrittele suojatietarkistuksia.

Liikenteen **suuntautumista ja väistötilan tarvetta** Sääksjärventien liittymässä ei ollut arvioitu. Liikenneselvitystä päivitettiin ja yhteenvedo kirjattiin kaavaselostukseen.

Melumääräysten riittävyys todettiin vaikeaksi arvioitavaksi, koska melun leviämisen tarkastelut eivät käyneet ilmi aineistosta. Rakennusten sijoitteluohje melusuojan parantamiseksi ei myöskään käynyt ilmi kaavakartan ohjeellisista rakennusaloista. Mikäli suojaus perustuisi meluaitaan, katsottiin sen toteutus tarpeelliseksi varmistaa kaavamääräyksellä. Kaavaan lisättiin määräys, jolla mahdollisesti tarvittavan aidan rakentaminen osoitettiin maanomistajan vastuulle.

Hinkanlammen sekä siihen laskevan ja siitä lähtevän puron osalta tuotiin esille, että niiden luonnontila, vedenlaatu ja vesieliöiden kulku ei heikkenisi. Kaavakarttaa varten tarkistettiin vielä purojen kulku pohjakartasta ja laajennettiin puroja varten suojavyöhykeitä (luo-3 / s-1 -merkinnöillä) 20 – 30 m:iin. Hulevesien viivytysallas – varauksia siirrettiin samalla kauemmas.

Ilmastovaikutuksiin liittyen toivottiin määräyksiin määrävämpiä muotoja. Tonttien tasausmääräystä täsmennettiin, selostukseen lisättiin ohje kuntan säästämisestä sekä todettiin, että uusi rakentamislaki tekee uusiutuvan energian määräyksen riittäväksi ilman eri lisäyksiäkin.

Maiseman suhteen tuotiin esille, että Hinkanlammen ja Sääksjärven laskupuron herkän maisema-alueen rakentamista tarkistetaan ja mahdollisesti siirretään kauemmas lammesta, vaikutusten arviointia täydennetään kokonaiskestävyyden ja maisemavaikutusten osalta sekä puuston säilyminen varmistetaan sitovammin kaavamääräyksiin. Kaavaselostusta täydennettiin sosiaalisten vaikutusten osalta. Puuston ja maiseman säilymistä ohjataan vielä myöhemmin laadittavin rakennustapaohjein.

Haapalahden tilalle kerrottiin haetun **maa-aines- ja ympäristölupaa** 8,8 hehtaarin ottamisalueelle noin 400 metrin päähän asemakaava-alueesta. Asia lisättiin tiedoksi kaavaselostukseen. Ympäristölupahakemuksen 2024 mukaan etäisyyden perusteella arvioidaan, että Olympiakylän kaava-alueen tuleva asutus ei ole vaarassa.

5.2 Keski-Suomen liitto

Liiton lausunnon johdosta kaavaselostusta täydennettiin tiedolla maakuntakaavassa kaava-alueen lähelle linjatuista valtakunnallisesti merkittävän kaksiraiteisen pääradan ja liikennetunnelin merkinnöistä sekä moottorikelkkailun runkoreitistön ohjeellisena osoittavasta reittimerkinnästä.

27.10.2025

5.3 Keski-Suomen museo

Lausunnon johdosta selostuksessa päivitettiin viittaus vanhentuneesta inventoinnista uudempaan.

5.4 Muistutukset

5.4.1 Muistutusten pääkohdat

Kaavaehdotukseen jätetyt muistutukset keskittyivät voimakkaasti kaavoituksen ympäristövaikutuksiin, luontoarvojen turvaamiseen ja uuden rakentamisen vaikutukseen olemassa olevan asutuksen laatuun. Keskeisin huoli oli Sääksjärven vapaa-ajanasuntoalueeseen kohdistuvat haitalliset vaikutukset, erityisesti melun, yksityisyyden heikkenemisen ja maiseman muuttumisen kautta, koska omakotitontit sijoitettiin liian lähelle rajaa ilman riittävää suojavyöhykettä (vähintään 30–40 m). Lisäksi vaadittiin erillisiä selvityksiä ja tiukempia toimenpiteitä hulevesien hallintaan, sillä pelättiin rakentamisen aiheuttavan kuormitusta pienelle ja ekologisesti hyvän tilan Sääksjärvelle ja sen lasku-uomaan. Muistutuksissa korostettiin myös Sääksjärvestä Hinkanlampeen laskevan puron luontoarvojen (esim. uhanalaiset lajit, luonnonsuojelulain suojaamat kohteet) riittämätöntä suojelua, ja luontokadon torjumiseksi vaadittiin luontopositiivista kaavoitusta. Liikenteen ja infran osalta muistutettiin kääntöpaikan tarpeellisuudesta Juurakonttiellä, raskaan liikenteen turvallisuusriskeistä Ojalanraitilla. Lisäksi kritisoitiin kaavan massiivista kokoa, jonka koettiin heikentävän Kinkomaan rauhallista luonnonläheisyyttä, sekä uuden rakentamisen negatiivisia ilmastovaikutuksia.

5.4.2 Vastineiden keskeinen sisältö

Vastineissa todetaan kaavan pyrkivän tasapainottamaan yhdyskuntarakenteelliset, taloudelliset ja ympäristölliset tavoitteet, ja että se on laadittu Alueidenkäyttölain (AKL) ja asetusten mukaisesti. Luontoarvoihin liittyen vastineissa todetaan tehtyjen selvitysten olevan riittäviä (mukaan lukien useat maastokäynnit) ja luontoarvoiltaan merkittävimpien alueiden, kuten puronvarsilehtojen, olevan rajattu rakentamisen ulkopuolelle luo- ja s-1 -merkinnöin. Hulevesien hallintaan on esitetty kattava suunnitelma, jossa tonttikohtainen imeytys ja viivytykset sekä viivytyksrakenteet hidastavat virtaamaa ja laskeuttavat kiintoainesta ennen vesistöön päätymistä, minimoiden näin Sääksjärveen kohdistuvat riskit. Asumisen laatu turvataan Jyväskylän puolen rajan tuntumassa 20 metrin suojavyöhykkeellä (viheralue + istutusalue), joka vastaa lähimmän rakennuksen etäisyyttä rajaan Jyväskylän puolella, ja maastonmuotojen todetaan pehmentävän maisemavaikutusta. Liikennejärjestelyjen osalta todetaan, että t päättyvä katu tarvitsee kääntöpaikan pelastusajoneuvoja, jäte- ja huoltoajoneuvoja varten.

5.4.3 Hinkanlammen laskupuron ympäristön suojelu

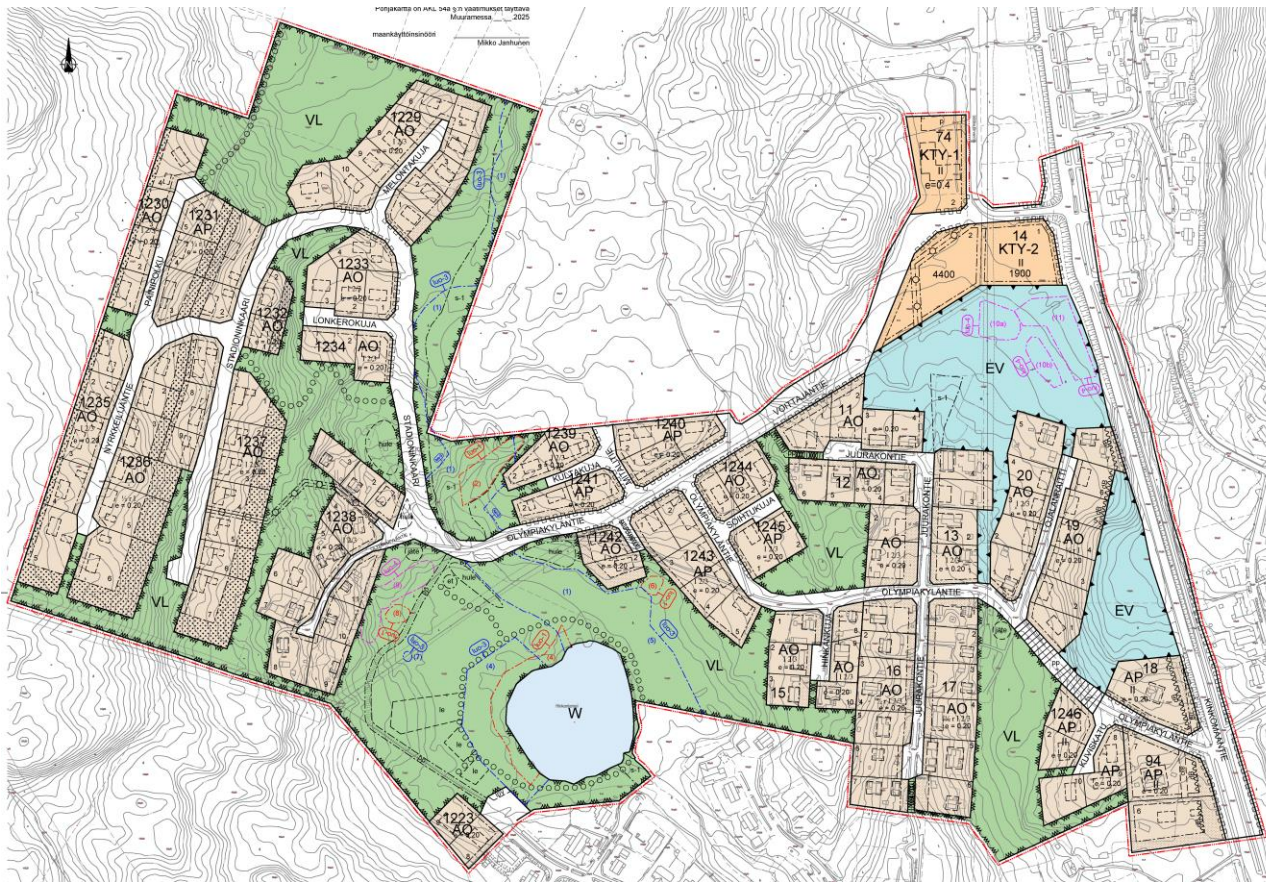
Kaavakartalle lisättiin ehdotusvaiheen jälkeen vielä s-1 – merkintä Hinkanlammen laskupuron ympärille sen luonnonarvojen suojelemiseksi. Kaavamerkintöjen kerroslukua koskevaa merkintää muotoiltiin sanallisesti rakennusvalvonnan pyynnöstä siten, että rinnerakentaminen voidaan paremmin huomioida ja sujuvammin luvittaa.

5.5 Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan tehtyjen muutosten ja lisäysten merkittävyys

Juurakonttien pohjoisosassa laajennettiin muistuksen johdosta korttelialuetta 13 ja supistettiin puolestaan korttelialuetta 20, tältä osin suoritettiin vielä erillinen kuuleminen (MRA 32§). Muilta osin tehty muutokset eivät muuta kaavan sisältöä sillä tavalla, että sitä olisi tarpeen asettaa enää uudelleen julkisesti ehdotuksena nähtäville. Kaavaselostukseen on huomioitu saatu palaute.

27.10.2025

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 61: Kaavakartta

6.1 Kaavan kuvaus

Asemakaava laajentaa Kinkomaan taajamaa Hinkanlammen pohjoispuoliselle alueelle ulottuen osittain Jyväskylän kaupungin raja. Jo rakentuneet Juurakon ja Olympiakylän kaavoitetaan toteutuman mukaisesti. Juurakon alueella on jo aiemmin asemakaava (Kinkomaa rakennuskaava 1964), Olympiakylän alue on rakentunut ilman asemakaavaa.

Alueelta osoitetaan uusi katuyhteys Kinkomaantielle Sääksjärventien kautta. Kadun (Voittajantie) mitoituksessa on varauduttu myös jalankulku- pyörätiehen. Olympiakyläntien liittymän kautta sallitaan jatkossa vain kevyen liikenteen yhteys muutaman tonttiliittymän lisäksi. Ahvenahontien päähän on varattu tila linja-auton kääntöpaikalle ja liittytäväsäköinnille.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on selvitetty ja merkitty kaavakartalle. Arvokkaat luontokohteet – erityisesti Sääksjärvestä Hinkanlampeen laskeva puro ja sen ympäristö – on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Tonttien reunoille on osoitettu istutettavia tai puustoisena säilytettäviä suojavyöhykkeitä. Noin 41 % alueesta säilyy viher-/vesialueina.

Hulevesien hallinta on suunniteltu hajautettuihin imeytys- ja viivytysratkaisuihin, ja rakentamisen yhteydessä edellytetään hulevesisuunnitelmaa.

6.1.1 Mitoitus

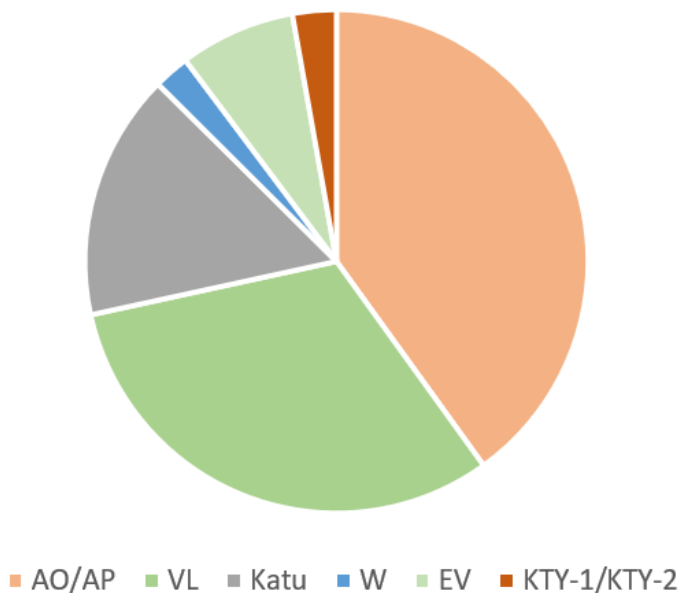
Asemakaavassa on 3 KTY – tonttia ja 134 pientalotonttia (AO, AP), joista 87 on uusia, kunnan omistamalle maalle sijoitettavia tontteja. Tontit ovat väljätköjä (keskimäärin n. 1 500 m²). Suunnittelualan pinta-ala on 55,6 ha, josta kunnan omistuksessa 2025 on 74 % (n. 41 ha).

- Kaava-alueen kokonaispinta-ala 55,5589 ha
- Voimassa olevan asemakaavan tonteista on rakennettuja 33 kpl
- Voimassa olevan asemakaavan tonteista rakentamatta 2 kpl
- Ilman asemakaavaa rakentuneita kiinteistöjä 13 kpl

Taulukko 2: Pinta-alat

Käyttötarkoitus	pinta-ala	osuus
AO/AP	222 539 m ²	40 %
VL	175 206 m ²	32 %
Katu	88 068 m ²	16 %
W	12 812 m ²	2 %
EV	41 329 m ²	7 %
KTY-1/KTY-2	15 635 m ²	3 %
	555 589 m²	100 %

pinta-ala



6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

27.10.2025

6.3 Kaavamerkinnot



Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.



Toimitilarakennusten alue.
Kiinteistön toiminnan kannalta välttämätön asunto sallitaan rakentaa liike- tai teollisuusrakennuksen yhteyteen. Palo- ja räjähdysvaarallisia tiloja sisältäviin rakennuksiin ei asuintiloja kuitenkaan sallita rakentaa.



Erillispientalojen korttelialue.



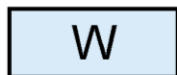
Asuinpientalojen alue.



Lähivirkistysalue.



Suojaviheralue.



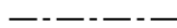
Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



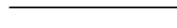
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

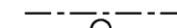


18

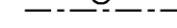
Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.

27.10.2025

JUURAKONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

I

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

 $1/2 r I$

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta toisen kerroksen tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



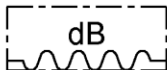
Ohjeellinen rakennusala.

1900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0.20

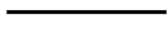
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



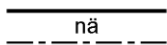
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen (VNp 993/1992) mukaiset ohjearvot. Piha-alueiden suunnittelussa on huomioitava ulkomelutason ohjearvo (55 dB). Jos melusuojausten toteutuminen edellyttää meluitaita, aita on toteutettava tontin puolelle ennen tonttien käyttöönottoa maanomistajan toimesta.



Istutettava / puustoisena säilytettävä alueen osa.

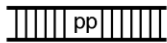
Puustoisena säilytettävä tontin osa, jossa olemassa olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään. Alueelle on mahdollista rakentaa pieni enintään 10 m² kokoinen rakennus tai rakennelma kuten grillikatos, huvimaja tai leikkimökki rakennuspaikkaa kohti. Rakennusten tai rakennelmien tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapurin rajasta.

Katu.



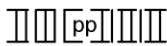
nä

Näkemäalueeksi varattu alueen osa.



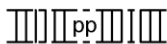
pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie.



pp

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



pp

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

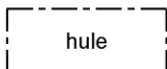


O O O O O

Ohjeellinen ulkoilureitti.

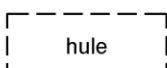


Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



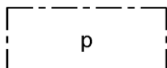
hule

Hulevesien johtamista varten varattu alueen osa



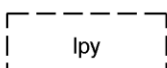
hule

Ohjeellinen hulevesien johtamista varten varattu alueen osa



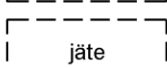
p

Pysäköimispaikka.



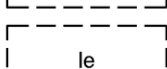
lpy

Ohjeellinen rakennusala, jolle voi sijoittaa lukittavan pyöräsuojan liityntäpysäköintiä varten.



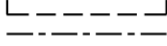
jäte

Ohjeellinen jätteiden syväkeräysastioita varten varattu alueen osa, joka on maisemoitava aidalla tai istutuksin.



le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



ajo

Ajoyhteys.

27.10.2025

6.4 Kaavamääräykset

Tonttijako

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

Tonttien tasaus

Rakennukset tulee rinnetonteilla sopeuttaa olemassa oleviin maastonmuotoihin rakentamalla osittainen kellarikerros tai porrastamalla riittävästi rakennuksen pääkerrosta. Rakennusten näkyvä sokkeliosuus ei saa ulottua yhtä metriä korkeammalle maanpinnasta.

Niskaajat

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 oijen/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 sopusuhtaisuuden vaatimukset. Päärakennuksessa tulee olla harjakatto. Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakentamisessa on käytettävä pääasiallisena materiaalina puuta siten, että merkittävä osa rakennuksen kantavista ja näkyvistä rakenteista on puuta.

Rakennusoikeus on vähintään 300 kerrosneliötä kaavan mukaista ohjeellista tonttia kohti sen lisäksi, että rakennusoikeus on osoitettu myös tehokkuuslukuna.

Viemäröinti

Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumpppaamoin.

Uusiutuva energia

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

Melu

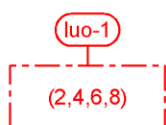
Rakennusten seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 mukaiset ohjearvot. Tonttien leikki- ja muut ulko-oleskelualueet tulee suojata tai sijoittaa siten, että liikenteen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

Autopaikat

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- AO - ja AP - kortteleissa 2 ap / tontti

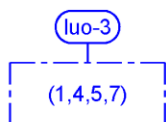
luo-merkinnät. Sulkeissa olevat numerot viittaavat luontoselvityksen 2023 kohdekuvauksiin.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee lainsäädännöllä turvattu kohde.

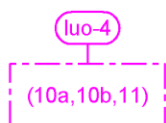
(4): Luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla kielletty. Mahdollinen poikkeus voidaan myöntää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisesti Lupa- ja valvontaviraston (tai ELY-keskuksen, mikäli toimivalta on sillä) päätöksellä.

(2, 6 ja 8): Vesilain (587/2011) 2 luvun 11 §:n mukainen luonnontilainen pienvesi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty ilman vesilain mukaista lupaa.



Luonnon monimuotoisuutta turvaava kohde.

Kohteen luontoarvot ja sen muodostamat ekologiset yhteydet on suositeltavaa säilyttää. Suunnittelussa ja alueen käytössä tulee välttää toimenpiteitä, jotka heikentävät kohteen merkitystä lajien tai luontotyyppien säilymiselle.



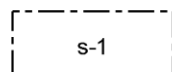
Luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde.

Kohteen luontoarvot on suositeltavaa ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja käytössä siten, että kohteen paikallista merkitystä monimuotoisuudelle ja ekologisille yhteyksille ei tarpeettomasti heikennetä.

27.10.2025

Luo-kohdeluettelo

Nro	Kohde	Arvoluokka (LUOPAS 2023)
1	Sääksjärven laskupuro	3
2	Lehtujuotti ja noro	1
3	Hinkanlammen puronvarsilehto	3
4	Luhtaiset rantakoivikot, viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka	1
5	Hinkanlammen rantametsät	3
6	Lähteikkö	1
7	Avolähde	3
8	Tihkupintainen lähde louhikossa	1
9	Kulttuurivaikutteinen rinnelehto	4
10	Juurakon piensuot	4
11	Juurakon metsä	4



Alueen osa, jonka luonnontilaa ei saa muuttaa.
Alueelle ei saa tuoda haravointijätteitä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1.1 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.

Erityisesti 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 6.

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 rakentamiskokemuksen 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 lisäännä vastaanottavassa vesistössä.

Tulevassa tilanteessa hulevedet johdetaan suunnittelualueelta kolmeen valuma-aluekartassa merkattuun hulevesipainanteeseen. Painanteissa hulevesien virtaus hidastuu ja kiintoaines laskeutuu. Suositellaan myös kiinteistöille hulevesien laadullisessa hallinnassa kiintoainetta erottelevia kaivoja ja suodatuspainanteita. Myös uusilla rakennettavilla alueilla suositellaan tonttikohtaisessa hulevesien hallinnassa käytettävän menetelmiä, joissa hulevesiä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäiseviä päällysteitä sekä biopidätysalueita. Toteutus suunnittelun 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.*

27.10.2025

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 jätelasteille 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.

Puuston raivaamisen johdosta alueen hiilinielu ja -varasto tulevat pienenemään. Haitallista vaikutusta voidaan lieventää säästämällä olevaa puustoa ja alkuperäistä kuntaa mahdollisimman paljon.

7.1.2 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 luontoarvot on selvitetty maastokäynnein ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet on luontoselvityksen suositusten mukaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

Alueen pinta-alasta 59 % muuttuu rakennetuksi tontti- tai katualueeksi. Lähivirkistys-, suojaviher- tai vesialueeksi jää 41 %.

Vaikutukset Natura-alueeseen

Partastenmäkien (FI0900013, SAC) Natura-alueen suojelun perusteena on kuusi luontotyyppiä sekä lajeista liito-orava. Kaava-alueen ja Natura-alueen välinen etäisyys on lähimmillään 1,4 km. Erilaisten maankäyttö-hankkeiden vaikutukset Natura-luontotyypeihin ulottuvat enimmillään muutamien satojen metrien päähän hankealueesta. Vaikutuksia liito-oravaan ei synny, sillä kaava-alueelle ei sijoitu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä kaavoitettavan alueen rakentaminen vaikuta vähäistä enempää lajin kulkuyhteyksiin Natura-alueen ympäristössä.

27.10.2025

7.1.3 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 Kinkomaan palveluille (koulu, päiväkoti, kauppa) vahvistaen niiden toimintaedellytyksiä.

Muurameen on tyypillisesti muuttanut lapsiperheitä, joka näkyy vastaavasti kouluikäisten lasten suurempina ikäluokkina. Toisaalta uusille asuinalueille on viime vuosina muuttanut perheitä, joissa on vanhempia lapsia.

Yhdyskunta- ja energiatalous

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.

Tarvittavan kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu kunnallistekninen yleissuunnitelmaluonnos – liitteessä 5.

Kuten palveluverkkoselvityksessä on esitetty, lapsimäärät vähenevät Muuramessa, joskin Kinkomaalla se on vielä ollut vähän kasvussa. Perusopetuksen tarve on kuitenkin arvioitu vähenevän seuraavan viiden vuoden aikana -31 %. Kinkomaan varhaiskasvatuspaikkojen tarve säilyy selvityksen mukaan ennallaan tai kasvaa lasten kokonaismäärän vähentyessä. Kinkomaan päiväkoti on koulun yhteydessä, joka tuo joustomahdollisuuksia ko. palveluiden järjestämiseen tulevaisuudessa.

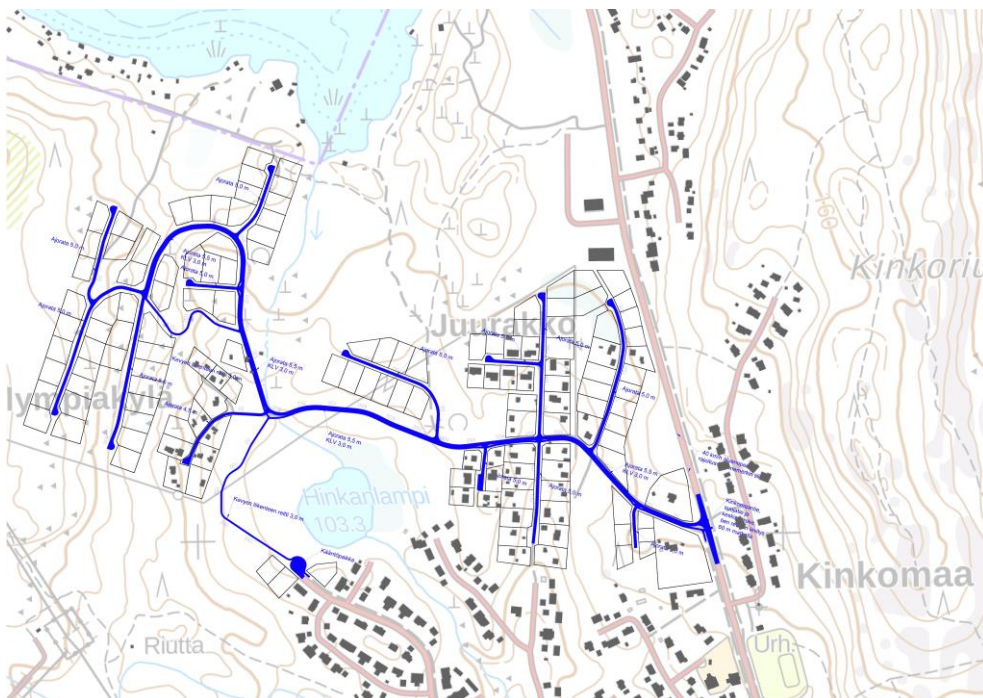
Uusi asuntoalue tuo rakentuessaan kuntaan lisää asukkaita ja heiltä myynti- ja verotuloja, mikä taas tukee julkisen talouden kestävyyttä ja mahdollistaa investoinnit infrastruktuuriin ja palveluihin.

Liikenne

Kaavan liitteenä 7 on erillinen liikenneselvitys.

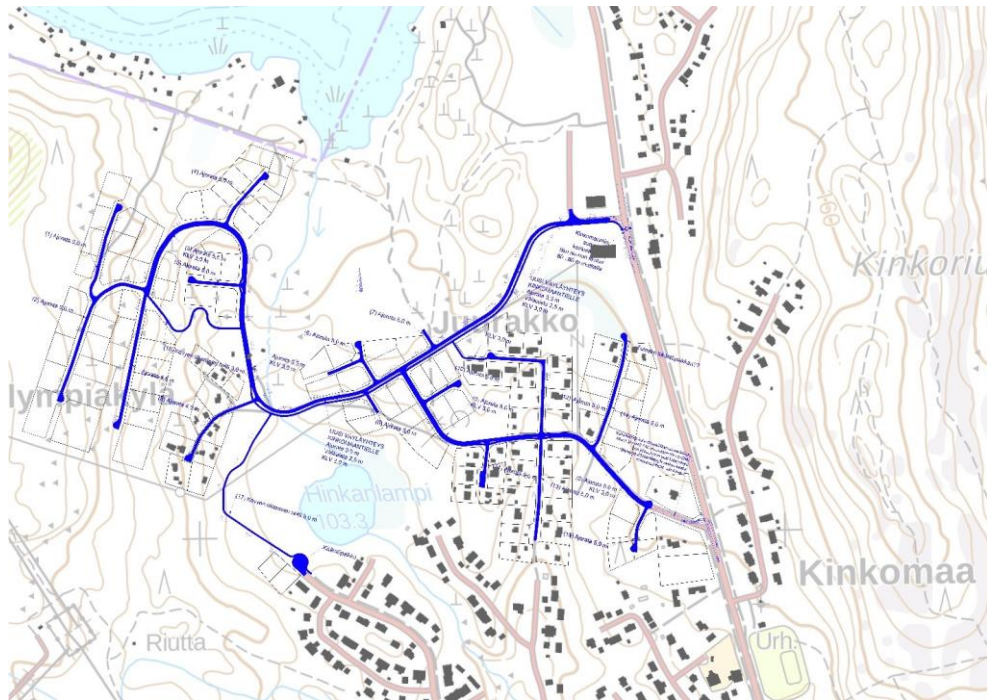
Liikennejärjestelmä ja liikenteen suuntautumien

Kaava-alueen liikennemäärä tulee toteutumisen myötä kasvamaan. Kaikki uuden maankäytön ajoneuvoliikenteen liikennetuotos suuntautui luonnosvaiheessa Kinkomaantielle Olympiakyläntien liittymän kautta. Ehdotusversiossa pääosa liikenteestä ohjataan Kinkomaantielle Säöksjärventien liittymän kautta. Alueen pääkokoojakaduksi muodostuu Voittajankatu.



27.10.2025

Kuva 62: Luonnosvaiheen ratkaisu (VE1)



Kuva 63: Ehdotusvaiheen ratkaisu

Liikenteen sujuvuus ja toimivuus

Liikenteen sujuvuuden ja toimivuuden kannalta suurimmat haasteet kohdistuvat Kinkomaantien liittymiin. Olympiakyläntien liittymän oikaisu parantaa näkyvyyttä ja helpottaa liittymistä erityisesti Olympiakyläntieltä pohjoisen suuntaan Kinkomaantietä. Kaavaehdotuksessa Olympiakylän liittymä rajataan vain 7 lähimmän tontin käyttöön. Jalankulkijat ja pyöräilijät pääsevät Olympiakyläntietä pitkin Kinkomaantielle entiseen tapaan.

Liikenneturvallisuus

Kasvat liikennemäärät heikentävät yleensä liikenneturvallisuutta ja koettua liikenneturvallisuuden tunnetta. Olympiakyläntien parannus ja uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän rakentaminen kuitenkin myös parantavat erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta Olympiakyläntiellä. Uuden Voittajankatu – kadun kautta avattava kulkuyhteys Sääksjärventielle ja sieltä Kinkomaantielle vähentävät merkittävästi Olympiakylän Kinkomaantien liittymän kuormitusta. Uusi liikennetarkaisu edesauttaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Voittajantien kautta kulku erityisesti Jyväskylän suuntaan nopeutuu ja helpottuu.

Liikennejärjestelmä ja liikenteen toimivuus

Kaava-alueen liikenne ohjautuu pääosin Olympiakyläntieltä Voittajantielle ja edelleen Sääksjärventien liittymään. Vain muutama tontti käyttää jatkossakin Olympiakyläntien liittymää, jonka liikennemäärät vähenevät huomattavasti nykyisestä. Uutta ajoneuvoliikennettä arvioidaan syntyvän yhteensä noin 790 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikäli alueen kaikki rakennusoikeus toteutuu. Liikennemäärät kasvavat kuitenkin vaihteittain ja todennäköisesti maltillisesti.

Sääksjärventien liittymä on liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta hyvässä sijainnissa. Liittymän käyttö lisääntyy kaavan toteutuessa, ja mikäli liikennemäärät nousevat ennakoituihin enimmäismääriin, voi Kinkomaantieltä vasemmalle Sääksjärventielle kääntyvälle liikenteelle olla tarpeen järjestää väistötila. Nykyisten liikennemäärien perusteella väistötilan tarve ei ole välitön. Kinkomaantien katualueella on tilaa väistötilan toteuttamiseen.

27.10.2025



Kuva 64: Sääksjärventien liittymä 2025

Kävely- ja pyöräily

Kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkko Kinkomaan alueella laajenee Olympiakyläntiellä, mikä palvelee erityisesti suunnittelualan nykyistä ja tulevaa asukaskantaa. Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kinkomaantiellä ovat jo nykytilassa hyvät. Asemakaavassa on mitoitettu katualueet siten, että kunnallisteknisessä yleissuunnitelma esitetyt katuratkaisut voidaan toteuttaa.

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

Joukkoliikenne

Kaava-alueen asukasmäärän kasvaessa myös joukkoliikenteen asiakaspotentiaali kasvaa. Maankäytön kehittyminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja luo uutta kysyntää Kinkomaan taajamassa.

Kaava-alueen länsiosasta matka lähimmille oleville joukkoliikenteen pysäkeille venyy yli kilometrin mittaiseksi, jolloin joukkoliikenteen käyttö ei olisi enää kovin sujuvaa. Kaavakartalla varataan Ahvenahontien päähän tilaa linja-auton kääntöpaikalle ja pysäkille. Samaan yhteyteen on varattu liityntäpysäköintialue polkupyörille.

Asiakaspotentiaalin kasvaessa Olympiakyläntien – Voittajantien - Ahvenahontien reittiä kiertävä joukkoliikenteen linja voi muodostua tarpeelliseksi tulevaisuudessa.

7.1.4 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

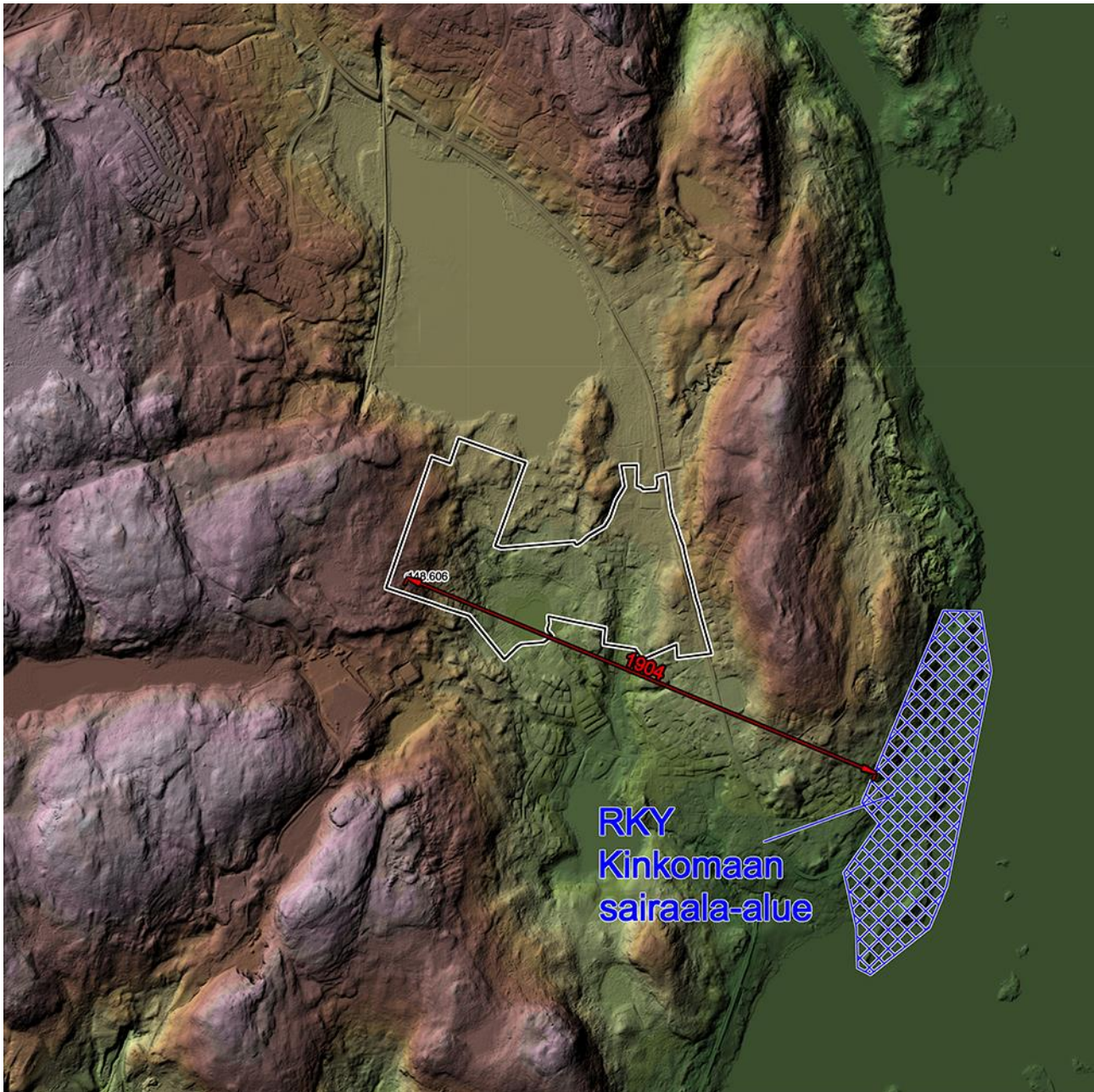
Alueella on osin jo rakentunutta pientaloaluetta. Uusien kaavatonttien keskikoko on olevien luokkaa, n. 1500 m², ja asuinkorttelien väleihin jää runsaasti viheralueita. Kaupunkikuva muuttuu väistämättä rakentuneemmaksi, mutta tiheydeltään ja katunäkymiltään alue laajenee samanhenkisenä kuin oleva rakenne.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

Maisema

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

Kinkomaan sairaala-alue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Etäisyys Olympiakylän korkeimmalta kohdalta on 1,9 km. Välissä oleva Kinkoriutan harju ja kasvillisuus peittävät näköyhteyden. Olympiakylän korkeimmalla olevan länsiosan näkyvyyttä maisemassa on tarkasteltu laskennallisesti Autodesk Civil3D:n Zone of Visual Influence – toiminnolla. Alla olevassa kuvassa on esitetty MML:n 2 m:n maastomallista tuotettu ja rinnevarjostuksella elävöitetty topografiakuva.

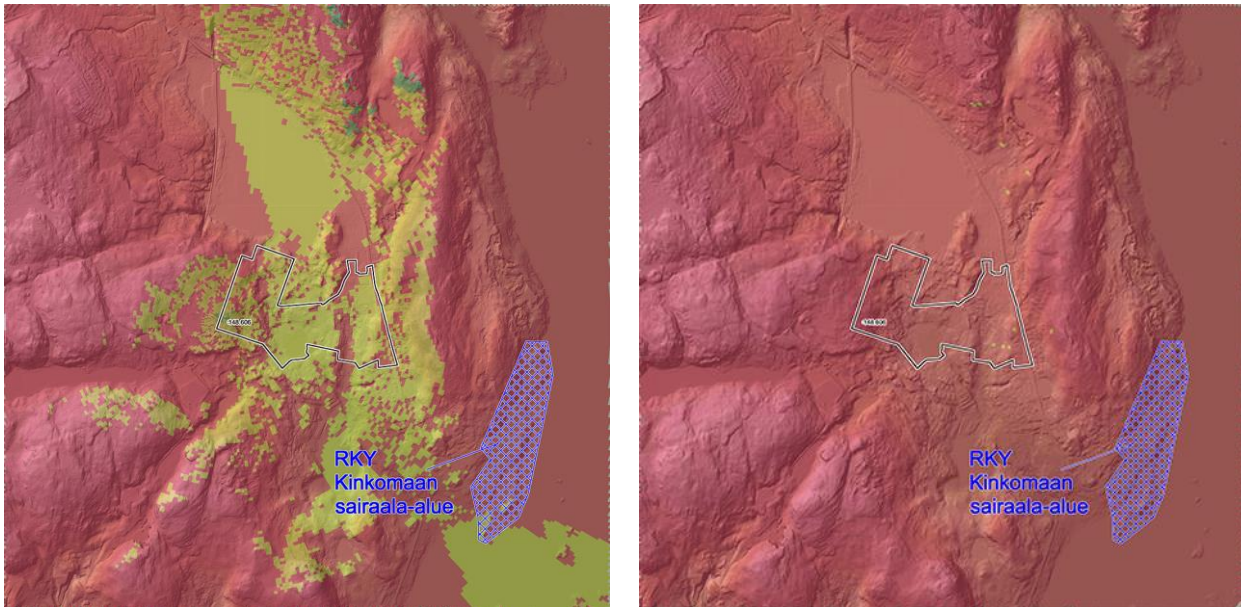
27.10.2025



Kuva 65: Olympiakylän kaava-alue ja maaston topografiaa havainnollistava kuva, etäisyys Kinkomaan RKY-alueeseen.

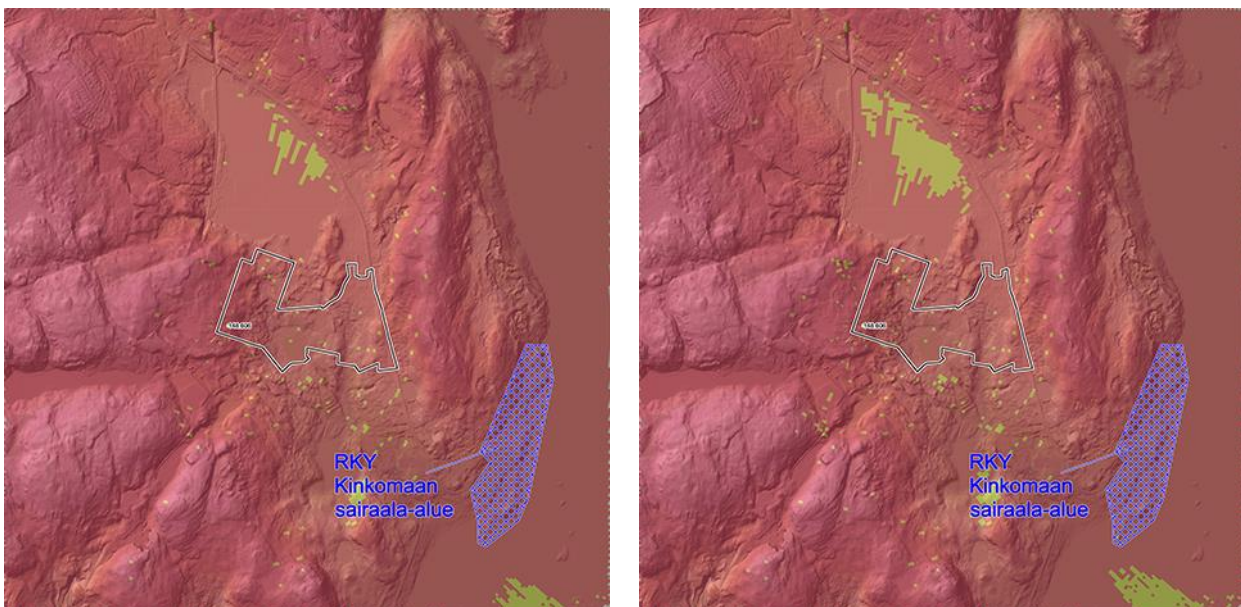
27.10.2025

Alueen korkeimmalle kohdalle on merkitty tarkastelupiste ja annettu sille 10 m:n korkeus maanpinnasta. Ohjelma laskee ympäristön alueet, joihin ko. pisteestä on näköyhteys ja esittää ne keltaisella värillä.



Kuva 66: Vasemmalla näkyvyysmallinnus ilman puustoa, oikealla puuston kanssa. Molemmissa tarkastelupiste on nostettu 10 m:n korkeuteen maanpinnasta.

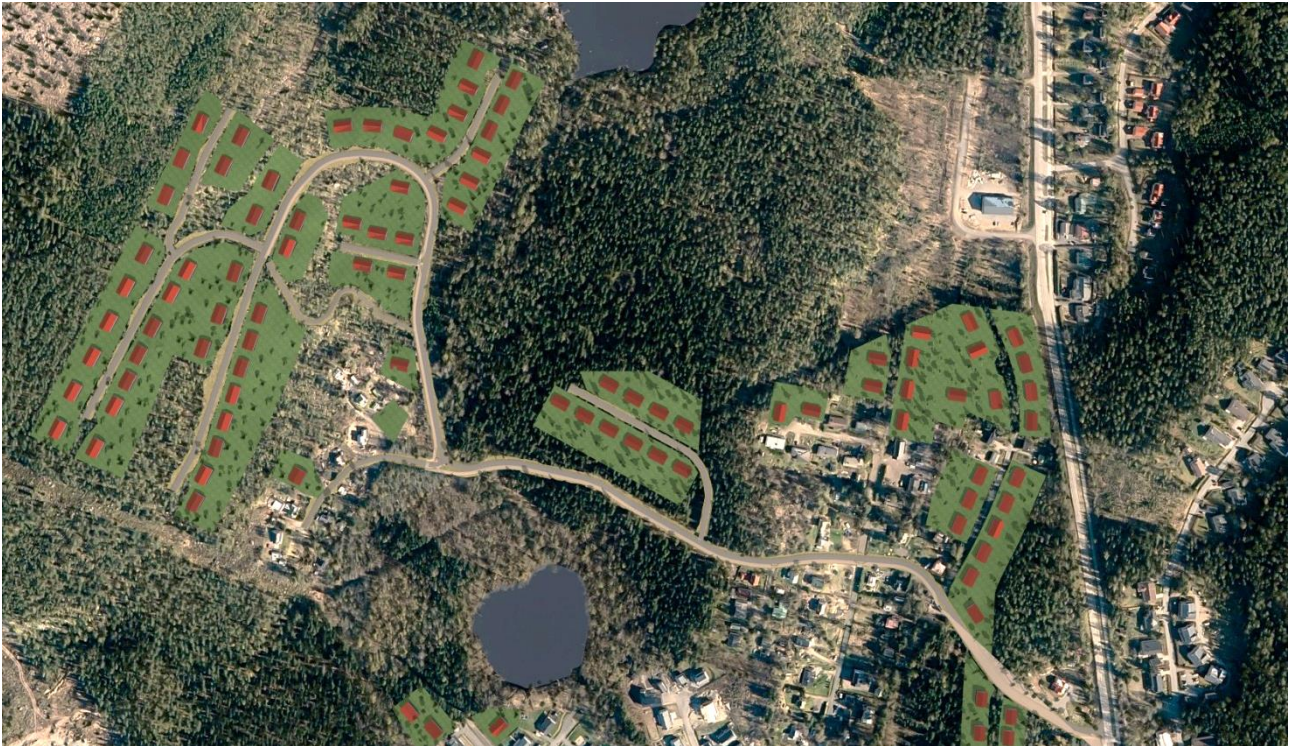
Jos metsän vaikutusta ei oteta huomioon, näkyisivät Olympiakylän korkeimmalla sijaitsevat rakennukset laajasti ympäristöön (yllä vas.). Kun mallinnukseen otetaan puuston mukaan, näkyvät länsiosan rakennukset korkeasta sijainnistaan huolimatta vain satunnaisesti ympäröivässä maisemassa (yllä oik.).



Kuva 67: Vasemmalla tarkastelupistettä on nostettu 20:n ja oikealla 30 m:n korkeuteen maanpinnasta puusto huomioiden. Näin korkealla oleva kohde näkyisi erityisesti Sääksjärven pohjoisrannalle.

27.10.2025

Kaavaluonnosvaihtoehdoista oli laadittu virtuaalimallit, jotka antoivat käsityksen rakentamisen mittakaavasta ja katunäkymistä. Kaavaehdotus on pitkälti luonnosvaihtoehto VE1:n mukainen, erityisesti länsiosan rinteiden osalta.

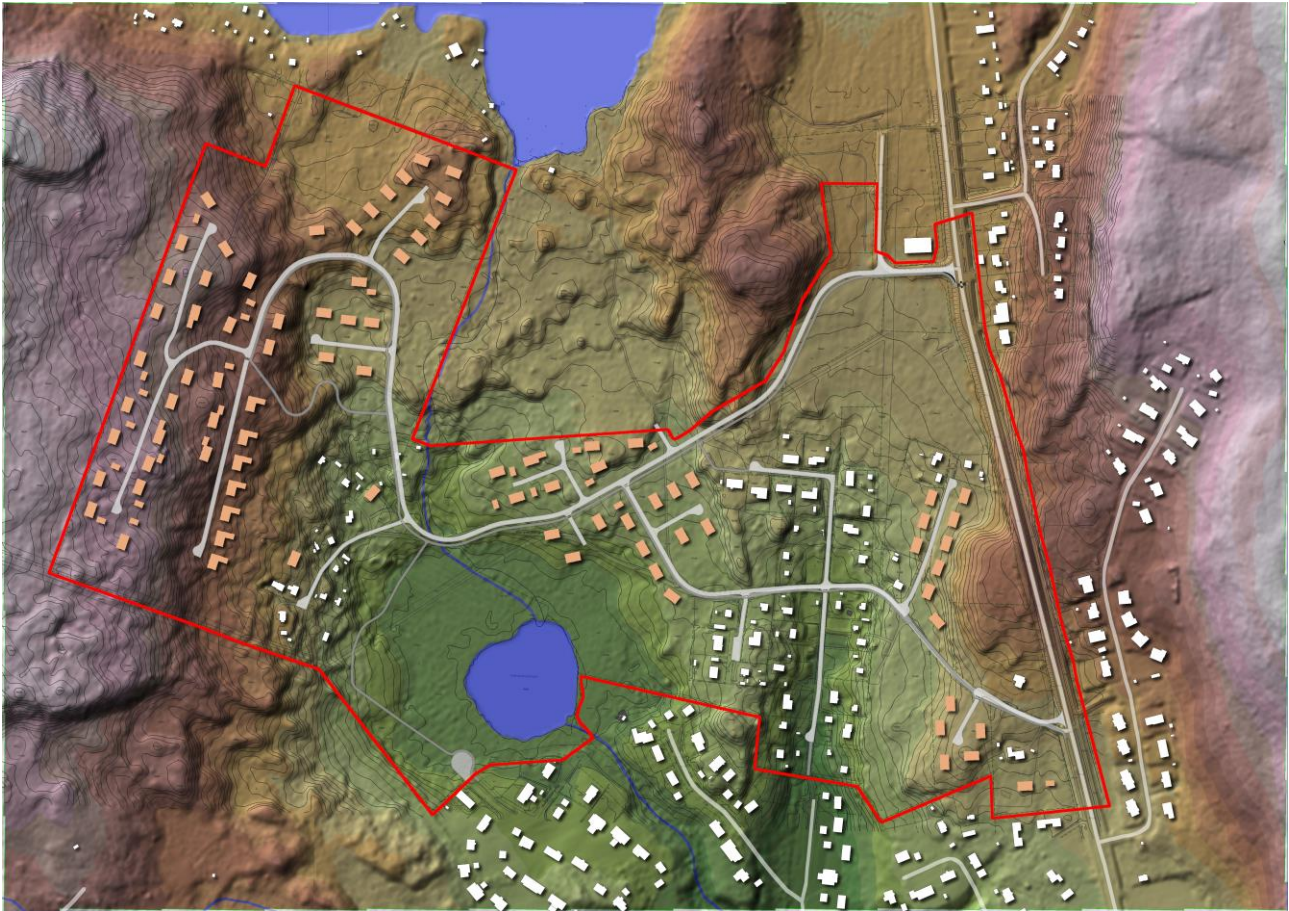


Kuva 68: Virtuaalimallinäkymät kaavaluonnosvaihtoehdosta 1



Kaavaluonnosvaihtoehdosta VE1 (kuviissa yllä) on laadittu video, joka havainnollistaa länsiosan rinteeseen nousevaa katuja ja rakennusten sijoittumista suhteessa siihen sekä rinnemaastoon. Video on katsottavissa linkistä: <https://www.skjkl.fi/Muurame/Olympiakyla/Video.mp4>.

27.10.2025



Kuva 69: Havainnekuva kaavaehdotuksen mukaisesti ratkaisusta.

Asemakaavan myötä alueelle osoitetaan uutta asuinrakentamista erityisesti Olympiakyläntien länsipään ympäristöön sekä alueen pohjoisosiin. Uudisrakentamisen vaikutukset maisemaan kohdentuvat pääosin aiemmin rakentamattomille metsäalueille, joiden maisemarakennetta hallitsevat vaihteleva topografia, sulkeutunut metsäisyys ja luonnonmukaiset vesielementit.

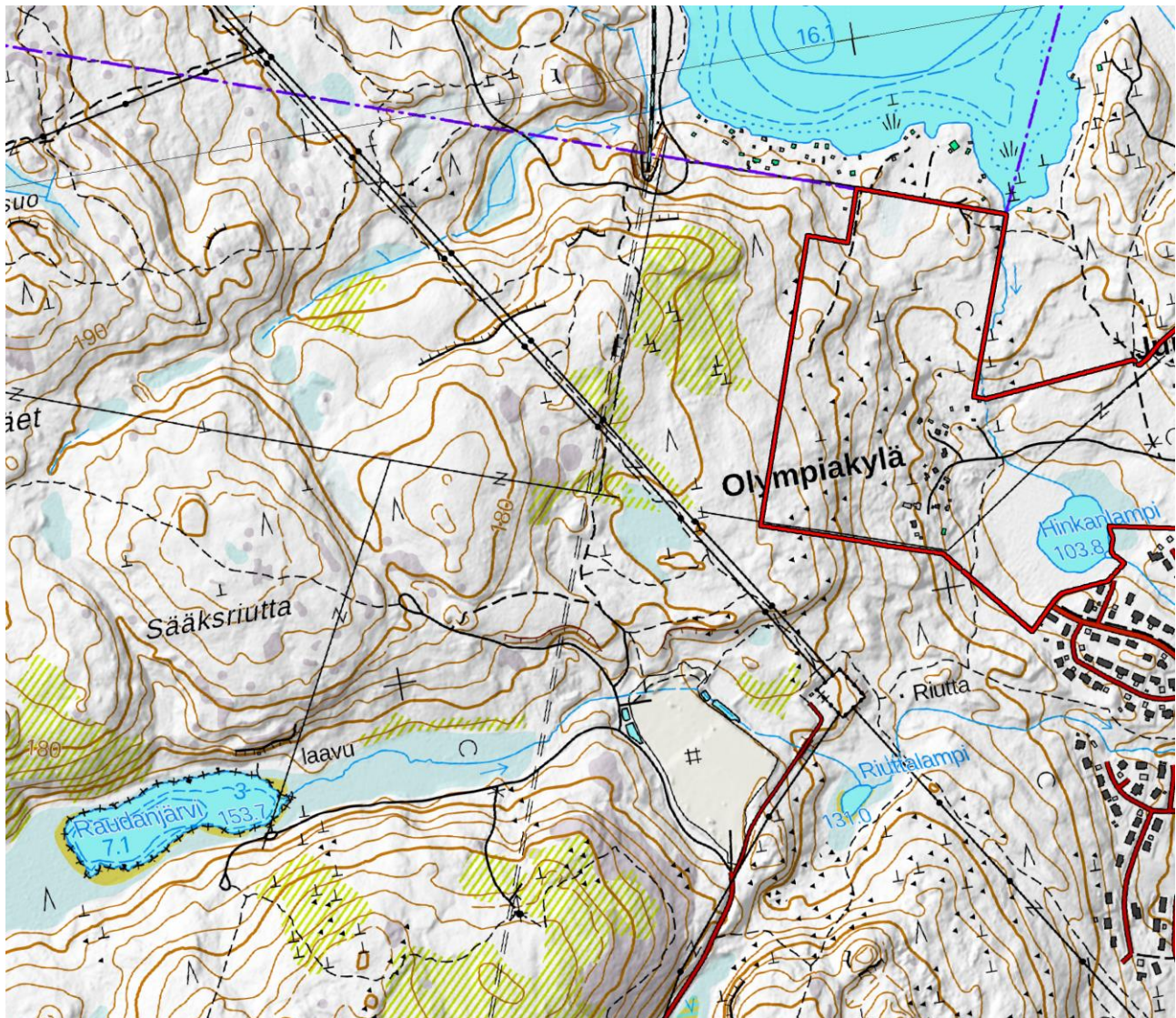
Rakentaminen muuttaa paikallisesti metsän peittävyyttä ja avaa näkymiä erityisesti rinteisiin sijoittuvilla tonteilla. Vaikka osa näkymistä sulautuu rakennettuun ympäristöön jo olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen (esim. Juurakon ja Olympiakylän jatkeena), on osa alueesta, erityisesti Hinkanlammen läheisyys, maisemallisesti herkkää. Näillä alueilla rakentaminen voi muuttaa maisematilaa merkittävästi, jos rakentaminen sijoittuu näkyvästi ranta-alueiden tuntumaan tai avoimien painanteiden läheisyyteen.

Kaavaratkaisussa on kuitenkin pyritty säilyttämään maiseman eheyden kannalta keskeiset rakenteet: Hinkanlampea ympäröivät rantametsät, puronvarsilehdot sekä lähdeympäristöt on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaina alueina (luo). Tämä tukee paitsi luonnon- myös maisema-arvojen säilymistä.

Uudisrakentamisen vaikutus maisemaan on hallittavissa tonttien huolellisella sijoittelulla, rakennusten mitataavalla sekä kasvillisuuden ja korkeuserojen hyödyntämisellä. Paikoin rakentaminen tulee muuttamaan metsän rajaamia näkymälinjoja ja suljettua tilavaikutelmaa, mutta laajemmat, kaukomaisemaan ulottuvat näkymämuutokset jäävät vähäisiksi alueen topografian ja kasvillisuuden johdosta. Rinnemaaston hyödyntäminen ja kasvillisuuden osittainen säilyttäminen tukevat rakennusten sulautumista maisemakuvaan.

Maisemavaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti paikallistasolle ja ovat lieviä tai kohtalaisia, kun rakentaminen toteutetaan kaavan ja alueelle laadittavien rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Maisemarakenteen kannalta keskeiset luontokohteet ja näkyvyyden kannalta herkkimmät alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.

27.10.2025



Kuva 71: Alueen ulkopuolinen ulkoilumaasto (Kartta: MML Peruskarttarasteri 2025)

Koettu ympäristö

Kaava ohjaa uudisrakentamista maisemaan soveltuvaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, mikä lisää alueen viihtyisyyttä. Luonnon- ja kulttuuriympäristö säilyvät varsin vihreinä, ja puronvarsimetsät sekä Hinkanlammen rantavyöhykkeet säilyvät osittain luonnontilaisina, mikä tukee alueen ekologista arvoa ja maisemallista ilmettä. Turvallisuus paranee rakennetun ympäristön myötä, kun kadut, jalankulku- ja pyöräilyväylät sekä selkeämpi liikennejärjestely toteutuvat, vähentäen nykyisiä liikenne- ja liikkumisriskejä.

Terveys

Melu alueella lisääntyy ajoneuvoliikenteen ja asukkaiden aktiivisuuden, kuten lasten ulkoilun ja leikin, myötä. Ilmanlaatu voi paikallisesti heikentyä, kun alueelta poistuu puustoa ja rakennettu ympäristö tiivistyy. Pinta- ja pohjavesien laatuun rakentaminen ja hulevesien lisääntyminen voivat aiheuttaa riskejä, mutta kaavassa on varauduttu hulevesien hallintaan ja ohjaukseen, mikä vähentää vedenlaadun heikkenemisen riskiä.

Vaikutukset kuntarajan toiselle puolelle

Alue rajautuu pohjoisessa Jyväskylän kaupunkiin (Kuva 70 ja Kuva 71). Sääksjärven rannalla on loma-asutusta ja yksityistie ”Sääksranta”, joka tarjoaa oikotien jalankulkijoille ja pyöräilijöille Jyväskylän suuntaan Sääksjärven länsipuolta. Olympiakylän asemakaavassa on osoitettu *ohjeellinen ulkoilureitti* Sääksranta – tielle. Kaavan toteutumisen myötä on todennäköistä, että jalankulku ja pyöräily lisääntyy tällä reitillä.

27.10.2025

7.1.6 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. Uuden katuyhteyden takia kaavaan otettu liiketontti pienenee, mutta rakennusoikeutta ei ole vähennetty. Tontin muodon vuoksi kadun aiheuttama vaikutus on vähäinen, uusi katuyhteys mahdollistaa paremmin tontin liittymismahdollisuuksia ja siten käytettävyyttä.

7.2 Ympäristön häiriötekijät

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

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



Kuva 72: Kinkomaantie, suunnittelualue vasemmalla

7.3 Nimistö

Kaavassa osoitetaan uusia katuja. Kinkomaan kyläyhdistykseltä on saatu kaduille olympialaisiin viittaavia nimehdotukset. Nimissä on huomioitu mm. lajit, joissa Suomi sai vuonna 1952 kultamitaleita.

8 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

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

8.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava edistää osaltaan koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kts. maakuntakaavan tavoitteet, sivu 40.

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.

27.10.2025

10ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

10.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Uusia alueita ja katuyhteyksiä tullaan toteuttamaan vaiheittain. Rakentamaton alue on pääosin kunnan omistuksessa.

10.2 Tonttivarannon suunnittelu

Kunnan tavoitteena on elinvoiman edistämiseksi varmistaa Kinkomaan taajaman tonttivaranto. Kunta on hankkinut aktiivisesti Kinkomaalta maata asuinrakentamista varten, sillä taajaman tonttivaranto on loppumassa. Keväällä 2025 tontteja on myynnissä 6 kpl; Ahvenlammen asuntoalueella on vapaana 1 tontti, Peltolammen alueella 3 ja Kinkoriutan alueella 2. Kunnan tavoitteena on luovuttaa tontteja Kinkomaalta 5-10 tonttia vuodessa. Olympiakylän alueella kunnan tonttivaranto on 85 kpl.

10.3 Kuviskatu –aloite

Muuramen kuvataidekoulun 10-vuotiaiden kuvataideryhmä ja opettaja Arja Reiman jättivät kuntalaisaloitteen Kuviskatu, jossa esitetään, että Muurameen kaavoitetaan puutarhamainen Kuviskatu, jonka varrelle saisi rakentaa monivärisiä ja -muotoisia taloja. Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2025, että Kuviskadun toteuttaminen huomioidaan Olympiakylän asemakaavahankkeessa. Olympiakyläntien varteen on osoitettu Kuviskatu, jonka varteen sijoittuu 5 tonttia. Näiden tonttien osalta huomioidaan lasten tekemä aloite.

10.4 Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuutta on parannettu luomalla uusi kokoojakatuyhteys Kinkomaantielle Sääksjärventien liittymän kautta. Uuden kadun (Voittajantie) varrelle on suunniteltu erillinen jalankulku-pyörätie. Olympiakyläntien läpiajo katkaistaan tulevaisuudessa.

Kaavan liitteenä on kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa on esitetty katuratkaisut liittymineen ja jalankulku-pyöräteineen. Yleissuunnitelma toimii katusuunnittelun pohjana. Suunnitelma sisältää myös Olympiakyläntien nykyisen liittymän Kinkomaantielle parantamisehdotuksen.

10.5 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, vikaikälytyksiä tai paineiskuja sammutusveden ostopaikoista johtuen. Vanhoissa putkilinjoissa on riski, että paineiskut irrottavat pintasakat vesikiertoon. Kokemusta on myös vanhojen rautaputkien hajoamisista paineiskuista, mutta sellaisia ei ole Muuramessa.

10.6 Hulevesien purkaminen

Ohjaamalla hulevedet purkautumaan useampaa eri reittiä voidaan välttää erityisesti rankkasadetilanteissa kiintoaineshuutoumia ja hulevesivirtaamapiikkien aiheuttamaa erosioivaa vaikutusta Levonojaan. Kaavan liitteenä on erillinen hulevesiselvitys – suunnitelma. Kaavakartalla on hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä ja varattu alueita hulevesien viivytystä varten.

10.7 Pintakasvillisuuden säästäminen ja uusiokäyttö



Kuva 73: Kunttaa

Kuntta tarkoittaa metsämaasta siirrettävää pintakasvillisuutta eli metsän "pohjamattoa". Se koostuu yleensä:

- varpu- ja sammalpeitteestä (esim. puolukka, variksenmarja, kanerva, metsäsammalet)
- ohuesta humus- ja pintamaakerroksesta, jossa nämä kasvit kasvavat

Kunttaa voidaan säilyttää paikallaan tai siirtää rakennustyömaan jälkeen takaisin. Sen säilyttäminen auttaa:

- turvaamaan **alueen hiilinielua ja -varastoa** (koska kasvillisuus ja pintamaa sitovat hiiltä)
- ylläpitämään luonnon monimuotoisuutta
- vähentämään **eroosiota** ja nopeuttamaan maiseman palautumista

10.8 Katualueiden lohkominen kunnalle

Alueella on katualueita (mm. Juurakontie, Olympiakyläntie), jotka on osoitettu ensimmäisessä asemakaavassa vuonna 1965. Asemakaavan voimaantulon myötä kunnalle on syntynyt katualueiden hallinnanotto-oikeus. Koska katualueiden muodostamista koskevaa kiinteistötoimitusta ei ole aikanaan tehty, osa katualueista on edelleen kiinteistörekisterissä yksityisessä omistuksessa.



Kuva 74: Kiinteistörajojen päivitystarve; kiinteistörajat esitetty punaisella, tonttijaotus mustalla --> tulisi olla samat.

Kunta voi ottaa katualueet virallisesti haltuunsa, kun yleisen alueen muodostamista koskeva kiinteistötoimitus pannaan vireille. Toimituksessa katualue kirjataan kiinteistörekisteriin kunnan omistukseen, ja alueeseen kohdistuvat aiemmat oikeudet (kuten kiinnitykset) raukeavat.

Koska katualueet on osoitettu jo ensimmäisessä asemakaavassa, kunnalla ei ole velvollisuutta maksaa niistä korvausta, ellei luovutettavan alueen pinta-ala ylitä 20 prosenttia maanomistajan asemakaava-alueella omistamasta maasta tai ellei korvauksetta luovuttaminen olisi poikkeuksellisesti ilmeisen kohtuutonta.

Kunnan on ilmoitettava katualueen haltuunotosta ja mahdollisesta katselmuksesta alueen omistajille ja haltijoille viimeistään 14 päivää ennen katselmusta ja haltuunottoa.

27.10.2025

10.9 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakentamislupien kautta.

10.10 Rakennustapaohjeet

Alueelle laaditaan erilliset rakennustapaohjeet.

FCG Rakennettu Ympäristö Oy