

Muuramen kunta



Kinkomaa AHVENLAMMEN ASEMAKAAVA

19.9.2006

19.9.2006

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

MUURAMEN KUNTA

AHVENLAMMEN ASEMAKAAVA / I – vaihe

Asemakaava laajennus koskee Muuramen kylän tilaa RN:o 71:130.

Asemakaavan muutos koskee Kinkomaan asemakaavan kortteleita 29 ja 30 sekä tiealuetta.

Asemakaavan laajennuksella ja muutoksella muodostuvat korttelialueet 30, 77-87 sekä niihin liittyvät virkistys-, katu- ja tiealueet.

Kaava-alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kinkomaan taajamassa Kinkomaantien varrella. Matkaa Muuramen keskusta on noin 7 km.

Kaavan tunnus: 500 20 AK 06 – 004

Kaavan päiväys: 6.6.2006/19.9.2006

Kaavan laatija: Kaavoitusarkkitehti Julia Virtanen, Muuramen kunta

Kaavan vireille tulo: 1.12.2004 / kaavoituskatsaus 2005

Kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä: 30.1.- 24.2.2006

Kaavaehdotus MRA 27§:n mukaisesti nähtävillä: 22.6.-18.8.2006
(kunnan sulku aika 3-23.7.2006).

Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä: 16.10.2006

Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 23.10.2006 66§

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ahvenlammen asemakaavan tavoitteena on muodostaa viihtyisä uusi asunto-alue ja monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa Kinkomaan taajamassa.

Kaavaan huomioidaan uuden päiväkodin sijoittaminen sekä vanha ohitustieva-raus poistetaan tarpeettomana suunnittelualueen kohdalta.

Ensivaiheessa laaditaan kaavarunko kunnan maanomistuksessa olevalle alueelle. Tämän jälkeen tarkennetaan alue, johon laaditaan asemakaava. Tämä kaava-asiakirja käsittää I-vaiheen asemakaava-alueen.

19.9.2006

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Kaavarunko	3
2.3	Asemakaava	3
2.4	Asemakaavan toteutuminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Kaavarungon ja asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3	Aluevaraukset	21
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät	28
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.7	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3	Toteutuksen seuranta	29

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Voimassa oleva asemakaava mk 1:2 000
2. Luontoselvitys – arvokkaat luontokohteet
3. Luontoselvitys – maankäyttösuositukset
4. Kaavarunko
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Havainnekuva

ASEMAKAAVAEHDOTUS MK 1:2 000 JA MERKINTÖJEN SELITYKSET

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ym

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Luontoselvitys 2005 / Suunnittelukeskus Oy
Ahvenlammen alueen muinaisjäännösinventointi 2006/ Mikroliitti Oy
Muurame-Sääksvuori osayleiskaava 1996

19.9.2006

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ahvenlammen kaavoitus käynnistyi vuoden 2005 alussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2005, jolloin tehtiin myös luontoselvitys. Suunnittelutyön alussa laadittiin kaavarunko koko kunnan maanomistuksessa olevalle alueelle. Tämän jälkeen tarkennettiin alue, johon laadittiin asemakaava.

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa viihtyisä uusi asuntoalue ja monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa Kinkomaan taajamassa. Kaavaan huomioidaan myös uuden päiväkodin sijoittaminen.

Kesän ja syksyn 2005 aikana laadittiin kaavarungon ja I-vaiheen asemakaavasta luonnosvaihtoehtoja. Vaihtoehtoisissa tarkasteltiin liikennetarkoituksia ja aluetehokkuutta. Asemakaavaluonnos valmistui päiväyksellä 4.12.2005 ja se oli luonnoksena nähtävillä 30.1.-24.2.2006. Yleisötilaisuus järjestettiin Kinkomaan koululla 30.1.2006. Viranomaisilta saatiin lausuntoja 8 kpl, yhteisöiltä 2 kpl ja yksityisiltä 6 kpl. Arkeologinen inventointi tehtiin keväällä 2006.

Lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvottelujen pohjalta valmistui kaavaehdotus päiväyksellä 6.6.2006 ja se oli nähtävillä 22.6.-18.8.2006. Lausuntoja pyydettiin vielä 6 kpl ja muistutuksia saatiin 2 kpl. Kaavaehdotukseen tehtiin vähäisiä, lähinnä teknisiä korjauksia päiväyksellä 19.9.2006. Kaava tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2006.

2.2 Kaavarunko

Ensivaiheessa laadittu kaavarunko on osa asemakaavan selvityksiä, sillä ei ole mitään juridisia vaikutuksia. Kaavarunkoa ei käsitellä eikä hyväksytä siten kuin asemakaavaa.

Kaavarunkoalue käsittää kokonaan ns. Salosten peltojen alueen. Kaavarungon mukaisesti koko alueen läpi kulkee uusi kokoojatie Olympiakyläntielle saakka. Rakennuspaikkoja sijoittuu kunnan maalle kaikkiaan 117 kpl, joista 3 ovat omarantaisia. Koulun korttelia on laajennettu pohjoiseen päin uutta päiväkotia varten. Viheralueet ja ulkoilu-reitit muodostavat yhtenäisen verkoston alueella. Luonnonympäristön kannalta arvokkaat alueet on huomioitu kaavarunkoon. Kaavarunkoon on lisäksi osoitettu varaukset asuinkortteleille, joiden rakennettavuus on erikseen selvitettävä. Ensimmäinen asemakaavavaihe voidaan kuitenkin tehdä ennen näitä selvityksiä.

2.3 Asemakaava

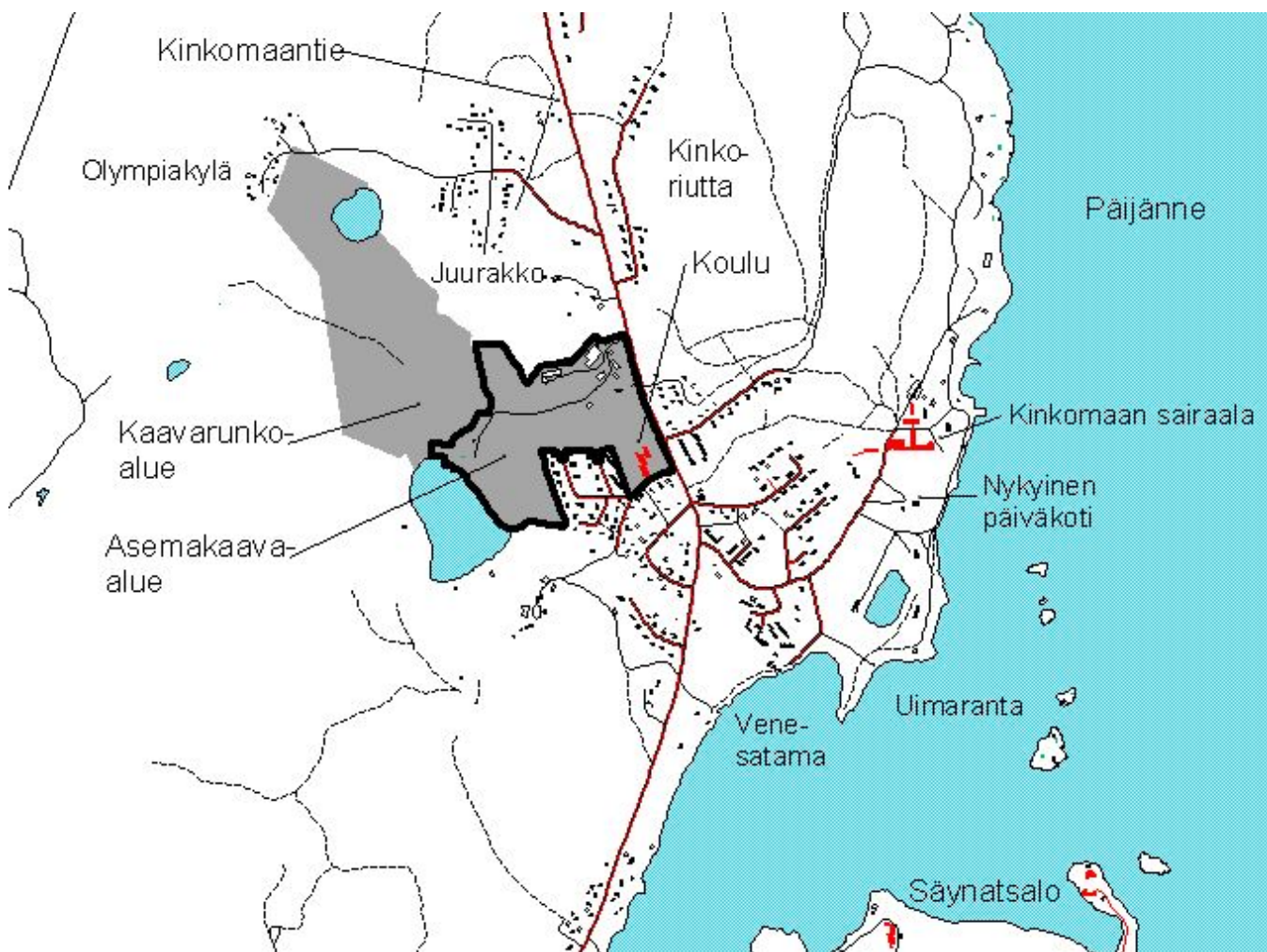
Osasta kaavarunkoa on laadittu asemakaava (I vaihe). Asemakaava-alue sijoittuu koulun alueelta Ahvenlampeen laskevaan puroon. Kaavassa on osoitettu pientalotontteja kunnalle kaikkiaan 43 kpl, lisäksi yksityiselle 5 kpl, joista 2 on olevia rakennuspaikkoja. Uudet asuinkorttelit on erotettu vanhasta asuinalueesta viheraluein. Ahvenlam-

19.9.2006

men rantaan sijoittuu omarantaisia tontteja 4 kpl (kunnan 3 kpl). Tonttien koot ovat muuramelaiseen tapaan melko suuria, keskikoko noin 1400 m². Koulu-päiväkotialueelta on osoitettu viheryhteys laajalle viheralueelle, jota voidaan käyttää erityisesti lasten virkistystarpeisiin. Ahvenlammen rannalle on osoitettu lisäksi uimaranta-alue.

2.4 Asemakaavan toteutuminen

Rakentamisajankohta riippuu kaavoituksen jälkeen kunnallistekniikan toteuttamisesta. Tavoitteena on avata osa alueesta jo vuonna 2007. Vuosittainen jaettava määrä on noin 10 tonttia. Tonttien jakaminen päätetään vuosittain erikseen ja tarkastelussa huomioidaan kunnan koko tonttivarasto. Rakentaminen toteutetaan erikseen laadittavien rakentamistapaohjeiden mukaan.



Ahvenlammen alue (kaavarunkoalue) sijoittuu keskeisesti Kinkomaan taajamaan. Ensivaiheessa laadittiin kaavarunko kunnan maanomistuksessa olevalle alueelle. Tämän jälkeen tarkennettiin alue, johon laadittiin asemakaava. Alustavan tavoitteen mukaisesti koko alue asemakaavoitetaan 2-3 vaiheessa.

19.9.2006

3 LÄHTÖKOHDAT

Tämä raportti sisältää asemakaava-alueen lisäksi selvityksiä myös laajemmasta alueesta eli ns. kaavarunkoalueesta.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ahvenlammen alue, jolle koko kaavarunko on laadittu, on vanhaa ns. Salosten peltoaluetta. Alueeseen kuuluu kaksi lampea; Ahvenlampi ja Hinkanlampi. Vanha maatila talousrakennuksineen on poistunut maatalouskäytöstä, mutta tilalla asutaan. Ahvenlammen rannalla sijaitsee maatilan lomamökki. Alue rajautuu Kinkomaan koulun ja vanhan 70-luvun asutusalueen taakse.

Asemakaavan I-vaihe sijoittuu koulun taakse rajautuen Ahvenlampeen laskevaan puroon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöstä laadittu selvitys on raportoituna erikseen sisältäen valokuva-aineistoa. Tämä asiakirja sisältää tiivistelmän.

Arvokkaat luontokohteet on esitetty liitekartassa 2 ja maankäyttösuositukset liitteessä 3.

Maisema

Muurame kuuluu Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan ja Keski-Suomen järvisuutuun. Selvitysalue on pääosin kulttuurimaisemaa, johon kuuluvat viljellyt pellot, peltojen polveilevat metsäsaarekkeet ja reunusmetsät sekä maatilan (entinen kanala) talouskeskus piha-alueineen. Yhtenäisen peltoalueen katkaisevat peltotie sekä ojanvarsisipensastot. Loivasti kumpuilevan maaston pelloilta avautuu näkymiä Ahvenlammen vesimaisemaan.

Lehtipuuvaltaiset metsämaat sijoittuvat selvitysalueen reunamille. Metsämaisemassa vuorottelevat peltojen kumpareiset metsäsaarekkeet, purovarsien jyrkkyydeltään vaihtelevat rinnemetsät sekä peltojen reunusmetsät. Lehtipuuvaltaiset metsät luovat alueesta rehevän vaikutelman. Alueen metsillä on merkitystä lähivirkistysalueena. Kapeita lenkkipolkuja risteilee mm. Ahvenlammen pohjoisrannassa sekä itä-länsisuunnassa peltoteiden jatkeena. Selvitysalue rajoittuu lännessä ja pohjoisessa metsämaihin, etelässä Ahvenlampeen ja idässä tiehen ja pientaloasutukseen. Ahvenlammen rannassa on loma-asunto ja lampeen laskevan puron varrella saunarakennus.

Luonnonympäristö

Muurame sijaitsee eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella. Muuramen kunta kuuluu Pohjois-Hämeen eliömaakuntaan.

19.9.2006

Selvitysalueen biotooppityypit on esitetty erillisen luontoselvityksen liitteen IV(a) lajeja, lintudirektiivin lajeja tai uhanalaisia lajeja. Maastoinventoinnin yhteydessä alueelta löydettiin alueellisesti uhanalainen laji. Lisäksi harvinaisemmista lajeista tavattiin haisukurjenpolvi ja lehtopalsami Hinkanlammesta laskevan puron rantakivikoista sekä soikkokakkikko selvitysalueen länsiosan haapaa ja koivua kasvavasta pellonreunusmetsästä.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Selvitysalueelta ei ole tiedossa eikä todettu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, lintudirektiivin lajeja tai uhanalaisia lajeja. Maastoinventoinnin yhteydessä alueelta löydettiin alueellisesti uhanalainen laji. Lisäksi harvinaisemmista lajeista tavattiin haisukurjenpolvi ja lehtopalsami Hinkanlammesta laskevan puron rantakivikoista sekä soikkokakkikko selvitysalueen länsiosan haapaa ja koivua kasvavasta pellonreunusmetsästä.

Pussikämmekkä (Coeloglossum viride)

Alueellisesti uhanalainen laji (RT)

Pussikämmekkä kasvaa lehdoissa, lehtomaisissa metsissä, tuoreilla niityillä, lettosoilla ja –niityillä. Laji on harvinaistunut etelässä. Pussikämmekkää löydettiin Ahvenlammen rehevästä, lehtipuuvaltaisesta rantametsästä. Kaikkiaan havaittiin 14 fertiiliä yksilöä 2 m² alalla (Eskelinen, M. 2005).

Luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kohteet:

1. Hinkanlammen puro ja purovarsilehto

Pinta-ala: 1,3 ha

Uhanalaiset ja harvinaiset lajit: haisukurjenpolvi, lehtopalsami

Maankäyttösuositus: S ja VL

2. Ahvenlammen puro ja purovarsilehto

Pinta-ala: 1,1 ha

Maankäyttösuositus: VL ja luo

3. Ahvenlammen lehto

Pinta-ala: 0,4 ha

Uhanalaiset ja harvinaiset lajit: pussikämmekkä (RT)

Maankäyttösuositus: VL ja luo

4. Ahvenlammen rantaluhdat

Pinta-ala: 0,5 ha

Maankäyttösuositus: VL /luo

VL = Lähivirkistysalue

S = suojeltava alueen osa, jonka luontoarvot turvataan vain kaavoituksella

luo = Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

19.9.2006

Maankäyttösuosituks:

Hinkanlammesta laskevan puron ja puronvarsilehdon luonnontilaisiin osa esitetään merkittäväksi kaavaan merkinnällä S. Muut puronvarsi-en metsäalueet ja niiden muodostamat ekologiset käytävät, lehdot sekä rantametsät osittain suositetaan merkittäväksi lähivirkistysalueiksi (VL). Lisäksi metsälain ja vesilain mukaiset arvokkaat luontotyy-pit, uhanalaisten lajien esiintymisalueet sekä muut merkittävät luon-toalueet voidaan merkitä kaavaan luo-merkinnällä.

Salosen peltujen alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiseen. Tiiviin rakentamisen seurauksena kaunis peltomaisema häviää. Ahvenlam-men ranta-alueet kestävät lievää rakentamista. Hinkanlammen ympä-ristössä rakentamista vaikeuttaa maaston alavuus ja kosteus. Ranta-metsät ovat pääosin ojitettua entistä peltoa.

Rakentamisen ulkopuolelle suositellaan jätettäväksi luonnon moni-muotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet ja aluekokonaisuudet (liite 2). Arvokkaat luontokohteet huomioidaan maankäytössä siten, että kohde ja kohteen lähiympäristö jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamista ei suositeta kulutuskestävyydeltään heikkoihin puron-varsi- ja rantalehtoihin eikä kosteikkoalueille. Puron reunoille suosite-taan jätettäväksi suojavyöhyke, jolla voidaan turvata puronvarren pienilmaston ja välittömän lähiympäristön säilyminen ennallaan ym-pärillä tehtävistä toimenpiteistä huolimatta. Käytännössä suoja-vyöhykkeen raja kulkee pellon reunassa.

Ahvenlampeen laskevat purot ja ojat reunusmetsineen sekä Ahven-lammen rantametsät muodostavat ekologisia käytäviä (ns. viher-käytävät), joiden kautta lajien yksilöt voivat liikkua alueelta toiselle. Taajama-alueilla ne ovat etenkin eläimille tärkeitä kulkureittejä laa-jempien viheralueiden välillä sekä taajama-alueen ulkopuolisiin met-siin. Joillekin lajeille ne ovat myös sopivia pesimäpaikkoja. Nämä jo olemassa olevat viherkäytävät suositetaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.

Selvitysalueen metsillä on virkistysarvoa lähialueen asukkaille. Ahven-lammen itärannalla sekä itä-länsisuuntaisen peltotien jatkeena län-teen on jo valmiita polkuja, joiden sijainti ilmenee liitekartasta (liite 3). Polkujen lähiympäristö suositetaan merkittäväksi lähivirkistysalu-eiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Koko kaavarunkoalue on pääosin vanhaa kulttuurimaisemaa, avointa peltomaisemaa. Maatilan vanha talouskeskus sijaitsee alueella, sekä tilan kesämökki on Ahvenlammen rannassa. Tilan pellot ovat viime vuodet olleet vuokrattuna viljelyskäytössä.

Alue rajautuu Kinkomaantiehen, joka on Kinkomaan taajaman pää-väylä ja joka välittää Säynätsalon kaupunginosan liikenteen Jyväsky-län kaupunkiin. Asemakaava-alue rajautuu eteläosastaan tiiviiseen 70-luvun pientaloalueeseen ja itäpuolelta Ahvenlampeen laskevaan

19.9.2006

puroon. Koko kaavarunkoalue rajautuu pohjoispuolelta vanhoihin kaa-voittamattomiin Olympiakylän ja Juurakon pientaloalueisiin.

Maisemallisesti alue muodostaa oman kokonaisuuden Kinkomaan taajaman sisällä. Katso kartta sivulta 4.

Väestö, työpaikat ja palvelut

Kinkomaan taajamassa asuu tällä hetkellä 977 henkeä (2005), joista 0-14 vuotiaita 19 %, 15-64 vuotiaita 69 % ja yli 64 vuotiaita 12 %.

Väestön jakaantuminen Muuramessa:

	2000	2004	2010
Kirkonkylä	5959	6389	7000
Kinkomaa	964	956	1100
Haja-asutus	1178	1252	1400
Yhteensä	8101	8597	9500

Vuoden 2005 mukaisesti väki on kasvanut Kinkomaalla 977 henkeen. Yksityiset ovat myyneet jonkun verran tontteja, kunnalla ei ole ollut tontteja muutamaan vuoteen.

Kinkomaan taajama käyttää omien ja Muuramen keskustan palvelujen lisäksi Jyväskylän palveluita. Päiväkodin ja koulun osalta tehdään yhteistyötä Jyväskylän kaupungin kanssa.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitse ala-aste, kirjasto, nuorisotilat, Kinkomaan sairaala ja 32-paikkainen päiväkot. Päiväkodin lisäksi Kinkomaalla toimii perhepäivähoitajia. Alueen päivähoidon tarve on kaikkiaan noin 30-40 lasta. Vuonna 2004-2005 oppilaita oli koulussa 78.

Kinkomaalla ei ole enää omaa kauppaa tai elintarvikekioskia. Säynät-salossa noin 4 km etäisyydellä sijaitsevat lähimmät päivittäistavara-kaupat, Keljon kauppakeskukseen on matkaa noin 7 km. Muuramen keskustan palvelut sijaitsevat noin 7 km etäisyydellä.

Virkistys

Kaavarunkoalueella on polkuja ulkoilukäytössä. Koulun takana pelto-alueella on talvisin koulun latu.

Kinkoriutalla sijaitsee hyvät ulkoilumaastot ja ladut. Aivan Kinkomaantien toisella puolella on urheilukenttä ja leikkikenttä. Lähietäisyydellä Päijänteen rannalla on venevalkama ja uimaranta. Kts sivu 4.

Liikenne

Kinkomaan taajaman läpi kulkevan Kinkomaantien (6110 Keljonkangas-Säynätsalo) keskivuorokausiliikenne (KVL 2004) on 4900 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä on 220 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus tiejaksolla on 40 km/h. Tien molemmin puolin on kevyen liikenteen väylät.

19.9.2006

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen läpi kulkee vesi- ja viemäriinjat, joten alue on helposti liitetävissä nykyiseen verkkoon. Peltoalueen poikki menee useita sähkölinjoja, jotka tulevat osittain siirrettäväksi.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjäännökset

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde on Kinkomaan vanha koulu vuodelta 1936 (Museoviraston inv.nro 41). Paikallisesti merkittävä kohde edustaa 1930-luvun klassista koulurakentamista (tyyppipiirustuksin toteutettuna). Kinkomaan koulupiiri on aloittanut toimintansa jo vuonna 1935 ja seuraava vuonna Jalmari Kurosen suunnittelema koulu on otettu käyttöön. Vuonna 1959 koulua on laajennettu ja vuonna 1983 koulu on peruskorjattu. Vuonna 1998 koulua on laajennettu liikuntasalilla. Keski-Suomen museo on inventoinut kohteen 1.9.1986. Alueella sijainnut vanha piharakennus on purettu.

Kinkomaan tila (Museoviraston inv.nro 42) on vuonna 1763 erotettu Mikkolasta. Salosten suvulla tila on ollut vuodesta 1893. Muistitiedon mukaan päärakennus on tehty vuosina 1903-06 ja lisäsiipi 1935-36. Kohde edustaa vuosisadan alun talonpoikaista rakennusperinnettä Muuramessa. Kohde on hyvin hoidettu.

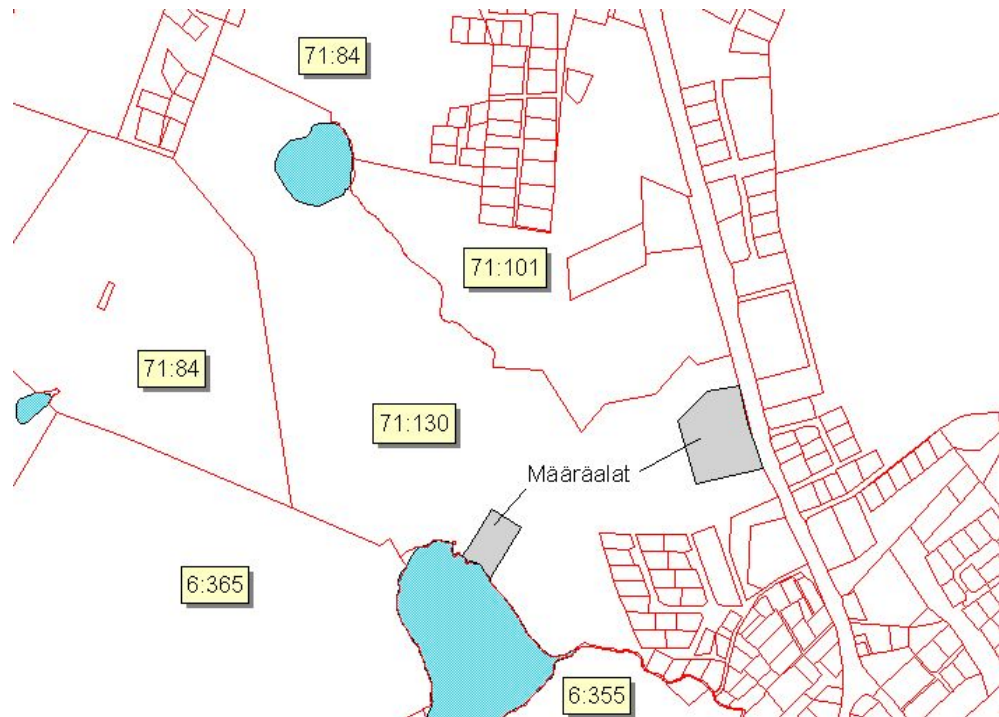
Suunnittelualueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. V. 1895 on Ahvenlammen talon pellosta löytynyt kivikirves (KM 3259), mutta löytöpaikasta ei ole tarkemmin tietoa. Ahvenlammen talo sijaitsee suunnittelualueen eteläpuolella. Alueella tehtiin inventointi kahden arkeologin voimin 9.5.2006 (Timo Jussila ja Timo Sepänmaa/Mikroliitti Oy). Alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tehty inventointityö on tämän raportin erillisenä liitteenä ja toimitettu Museovirastoon.

Muinaismuistot ovat rauhoitettu suoraan lailla. Lain suojaamia muinaisjäännöksiä ovat mm. muinaiset hautaröykkiöt, kalmistot, asuinpaikat, kalliomaalaukset, uhrikivet ja muut palvontapaikat, linnavuoret ja huomattavien rakennusten rauniot. Niiden rauhoitusta valvoo museovirasto. Virastolla on oikeus tutkia, merkitä sekä suorittaa suojelun kannalta tarpeellisia toimenpiteitä. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Muinaismuistolaki koskee kaikkia eli myös tuntemattomia kohteita. Mikäli rakennustöiden tai muun maankäytön yhteydessä löytyy muinaisjäännos, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ heti keskeytettävä ja otettava yhteyttä Museovirastoon tai maakuntamuseoon (muinaismuistolaki 14 §).

19.9.2006

3.1.4 Maanomistus

Muuramen kunta osti noin 35 ha Kinkomaan tilasta RN:o 71:130, josta myyjä jätti itselleen vanhan päärakennuksen noin 1,5 ha sekä kesämökin 0,5 ha. Asemakaavan I-vaiheeseen kuuluu myyjän jättämät määräalat, muutoin asemakaava-alue on kunnan omistuksessa.



Tila 71:130 on kunnan omistuksessa.



Ilmakuva suunnittelualueelta, I-vaiheen asemakaava.

19.9.2006

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

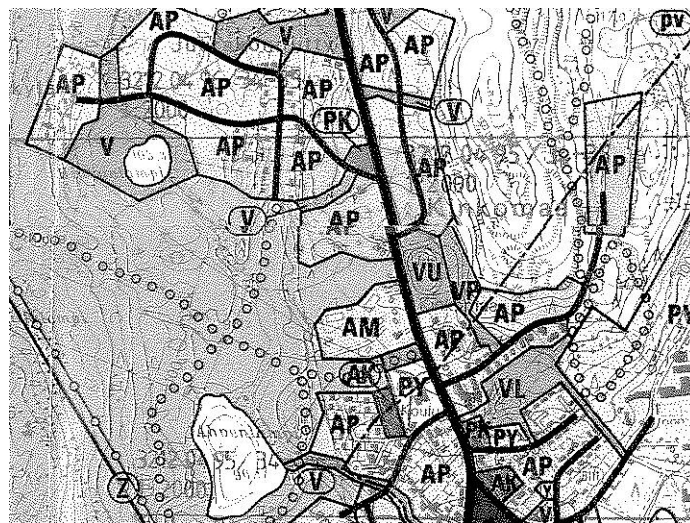
Seutukaava

Keski-Suomen seutukaavan (5.vaihekaava) mukaisesti alue on taa-jamatoimintojen aluetta A 015. Parhaillaan laaditaan maakuntakaavaa, joka tulee korvaamaan seutukaavan.

Yleiskaava

Muurame-Sääksvuori osayleiskaavan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 11.11.1996. Kaavarunkoalue on pääosin osoitettu maa- ja metsätalousoalueeksi M, sillä alue on aikaisemmin ollutkin maatalouskäytössä. Salosen maatilan talouskeskus on kaavan mukaisesti AM eli maatilojen talouskeskuksen aluetta, koulu on PY eli julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, Hinkanlampi on V eli virkistysaluetta. Lisäksi alueelle on osoitettu ulkoilureitistöä.

Yleiskaava on osittain vanhentunut, sillä Salosen tilalla on lopetettu maanviljely ja kanalan toiminta.

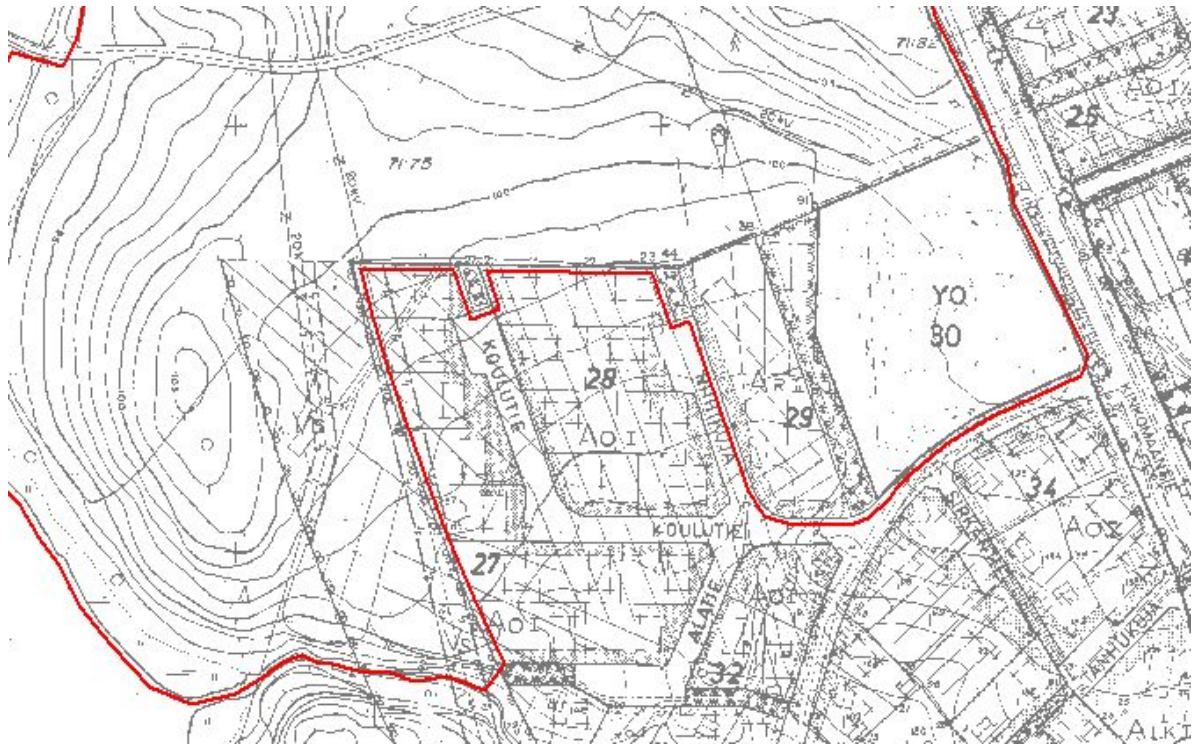


Ote Muurame-Sääksvuori osa yleiskaavasta.

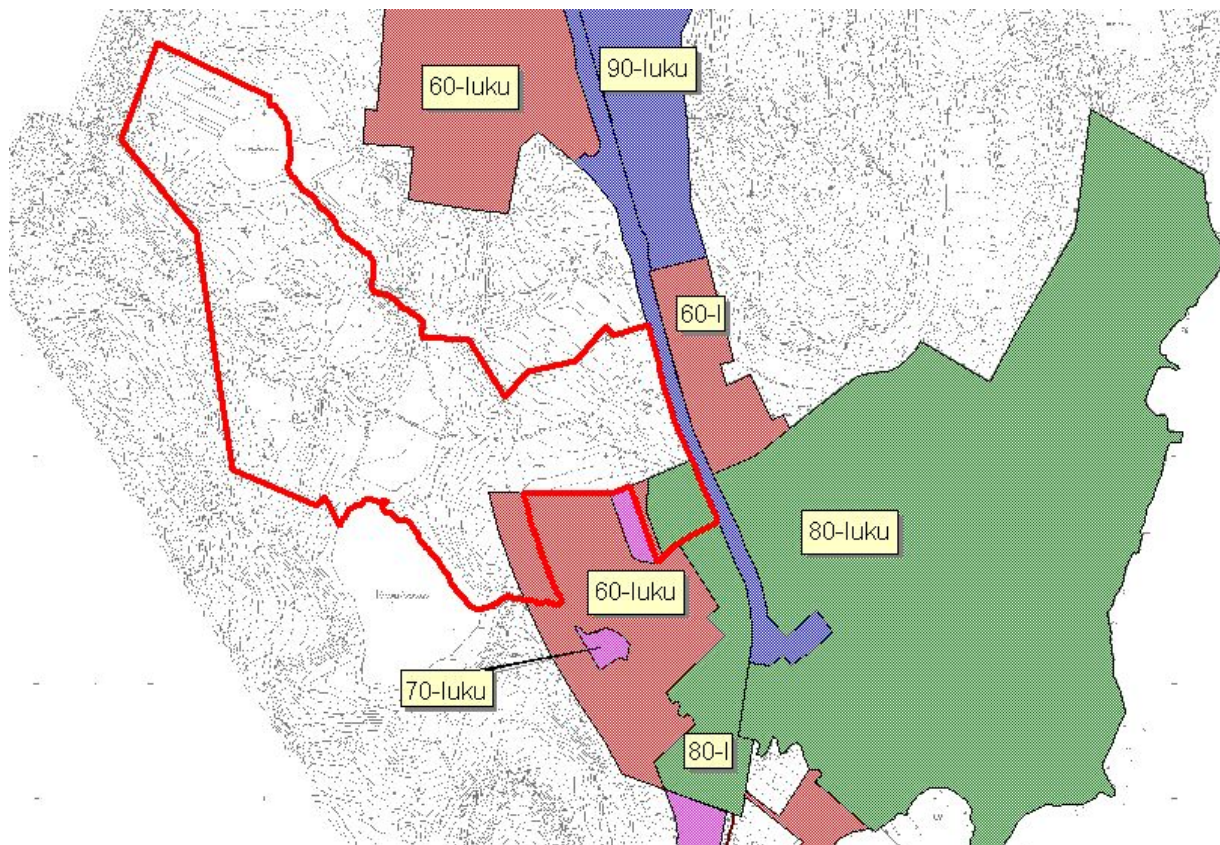
Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualue rajautuu vanhaan Kinkomaan rakennuskaavaan, joka on vahvistettu 5.3.1965. Suunnittelualueeseen otetaan mukaan vanhan kaavan mukainen tiealue sekä koulun korttelialue nro 30 ja rivitalokortteli 29. Voimassa oleva asemakaava on tarkemmin liitteenä 1.

19.9.2006



Kaavamuutoksella laajennetaan koulun korttelia 30 sekä vasemmalla sijaitseva ohikulkutievaraus poistetaan tarpeettomana. Luonnosvaiheen jälkeen kaavaan otettiin mukaan myös korttelin 29 rivitalotontti AR. Muutoin asemakaava on laajennusta.



Asemakaavoitustilanne Kinkomaalla .

19.9.2006

Rakennusjärjestys

Muuramen kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 30.6.2005.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta 1:2000 on hyväksytty 9.1.1985 / Pentti Hoppu. Kaava on laadittu numeerisesti skannatulle pohjakartalle. Asemakaava-alueen osalta kartta on tarkastettu ja hyväksytty kaavoitus- ja mittausasetuksen 1284/99 mukaisesti 6.6.2006 / maanmittausteknikko Martti Halonen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Muuramen kunta osti vuonna 2002 maata Kinkomaalta pientalo-asutusta varten (kh 20.5.2002 102 §). Omakotitonteista on Muuramessa vilkas kysyntä ja Kinkomaalla ei kunnalla ole ollut tontteja tarjolla pitkään aikaan. Kinkomaalle suuntautuva tonttitarjonta tasaisi myös keskustan palvelujen riittävyyttä (ala-aste, päiväkot).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavoittamisen aloittamisesta on tiedotettu 1.12.2004 Muuramen kunnan kaavoituskatsauksessa 2005. Varsinainen kaavoitustyö aloitettiin keväällä v. 2005.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

A. Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät

B. Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat
 tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, sosiaalilautakunta, koulutuslautakunta, vapaa-ajan lautakunta
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto
- Keski-Suomen museo ja museovirasto
- Jyväskylän kaupunki
- Korpilahden – Muuramen terveydenhuollon kuntayhtymä
- Keski-Suomen sairaanhoitopiiri

19.9.2006

C. Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Vattenfall Oy
- Paikallinen ympäristöyhdistys / Muuramen-Säynätsalon ympäristöyhdistys
- Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys ry
- Jyväskylän seudun luonnonsuojeluyhdistys

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksesta on ilmoitettu Muuramelaisessa ja kunnanviraston ilmoitustaululla vuoden 2005 kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Muuramen kunnan kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan ilmoitustaululla ja Muuramelaisessa. Kaavoituksen eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan myös edellä mainitun tavoin. Maanomistajat, jotka asuvat vieraspaikkakunnilla saavat tiedotteet postitse. Kaava-aineisto on nähtävillä myös internetissä osoitteessa www.muurame.fi/kaavoitus.

Kunta neuvottelee tarvittaessa erikseen alueen maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on ollut nähtävillä kesällä 2005. Osalliset ovat voineet antaa palautetta suunnitelman sisällöstä ja riittävyydestä koko suunnittelutyön ajan.

Kaavaluonnoksesta on voinut antaa kirjallisesti mielipiteen kaavan nähtävilläolon aikana sekä ehdotusvaiheessa voi antaa tarvittaessa muistutuksen.

Kinkomaan vanhempainyhdistyksen kanssa järjestettiin yleisötilaisuus Kinkomaan koululla 30.1.2006. Läsnä oli yli 50 henkeä. Vanhempainyhdistys huolehti myös, että kaavaluonnos oli nähtävillä koulun tiloissa Kinkomaalla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Keski-Suomen ympäristökeskuksen kanssa on sovittu, että kaavan käynnistämisen yhteydessä ei ole tarpeellista pitää MRL 66§:n mukaista viranomaisneuvottelua. Viranomaisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma mahdollista kommentointia varten.

19.9.2006

Kaavaluonnosvaiheessa pyydettiin viranomaisilta alustavat kommentit ja ehdotusvaiheessa tarvittaessa vielä lausunto.

Tarvittaessa voidaan järjestää viranomaisneuvottelu, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Viranomaiset, joilta pyydetään lausunnot:

- Kunnan hallintokunnat
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Tiehallinto, Keski-Suomen tiepiiri
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto
- Korpilahden-Muuramen terveydenhuollon kuntayhtymä

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa viihtyisä asuntoalue ja monipuolistaa kunnan tonttitarjontaa. Ensivaiheessa laaditaan kaavarunko kunnan maanomistuksessa olevalle alueelle. Tämän jälkeen tarkennetaan alue, johon laaditaan asemakaava. Alustavan tavoitteen mukaisesti alue asemakaavoitetaan 2-3 vaiheessa. Mitoituksellisesti on kyse yli 100 pientalotontin alueesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa vanha tarpeeton tiealueen varaus Ahvenlammen läheisyydestä. Koulun korttelin osalta tullaan tutkimaan sen laajennustarvetta sekä uuden päiväkodin sijoituspaikkaa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavoituksen aikana alueelta löytyi lehto ja uhanalaista lajistoa. Purojen varret olivat oletetusti arvokkaita ympäristöjä, mutta Hinkalanlammen puronvarsi osoittautui suojelemisen arvoiseksi.

Osallisten tavoitteet

Kaavoituksen alkuvaiheessa osalliset antoivat suullista palautetta, että alueen ulkoilureitistöt ja ladut tulisi säilyttää. Alueeseen rajoittuvan asuntoalueen asukkaat toivoivat uuden alueen sijoittuvan etäämmäksi. Vanha 70-luvun alue on perusteltua taajamakuvallisesti erottaakin uudesta alueesta.

Koulun viereiseltä rivitalokorttelilta tuli ehdotus laajentaa rivitalon tonttia siten, että sinne voitaisiin sijoittaa pysäköintialue. Koulun ja rivitalokorttelin välissä on sähkölinjaa varten kapea viherkaistale, jota voitaisiin hyödyntää. Viherkaistaleta ei muutoin käytetä. Rivitalokorttelin laajentaminen edellyttää kaavamuutosta ko kohdassa. Asemakaavaa päätettiin laajentaa kortteliin 29.

19.9.2006

4.5 Kaavarungon ja asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavarungosta laadittiin vaihtoehtoja, joissa tutkittiin pääasiassa asumisen määrää ja laatua sekä alueen liikennejärjestelyjä. Vaihtoehtojen arvioinnissa kiinnitettiin huomiota mm. maaston muotojen ja luonnonarvojen huomioonottamiseen, katujen ja kunnallistekniikan rakentamisen helppouteen ja maankäytön tehokkuuteen. Kts seuraa-va sivu.

Alusta alkaen parhaana päiväkodin sijoituspaikkana pidettiin koulun pohjoispuolista aluetta ja vaihtoehtoista erillistä sijoituspaikkaa alueen sisältä ei katsottu tarpeelliseksi tutkia.

4.5.1 Kaavarungon ja asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

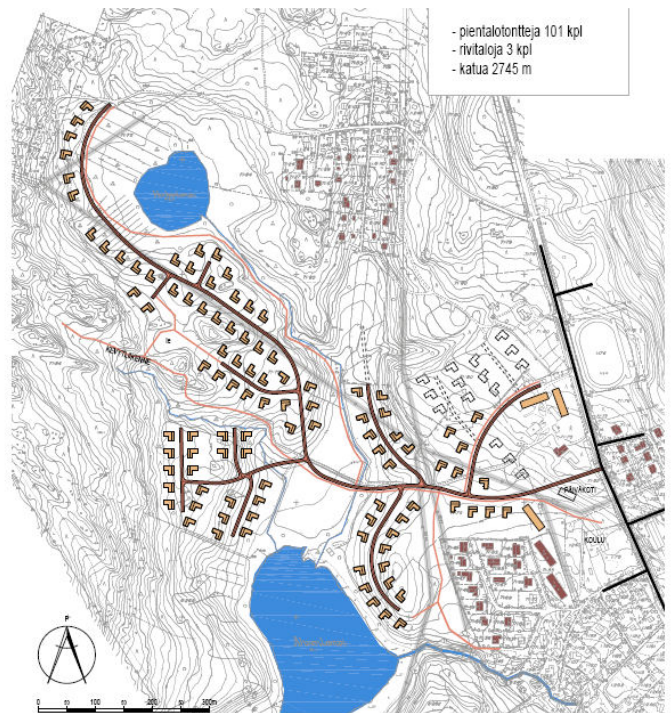
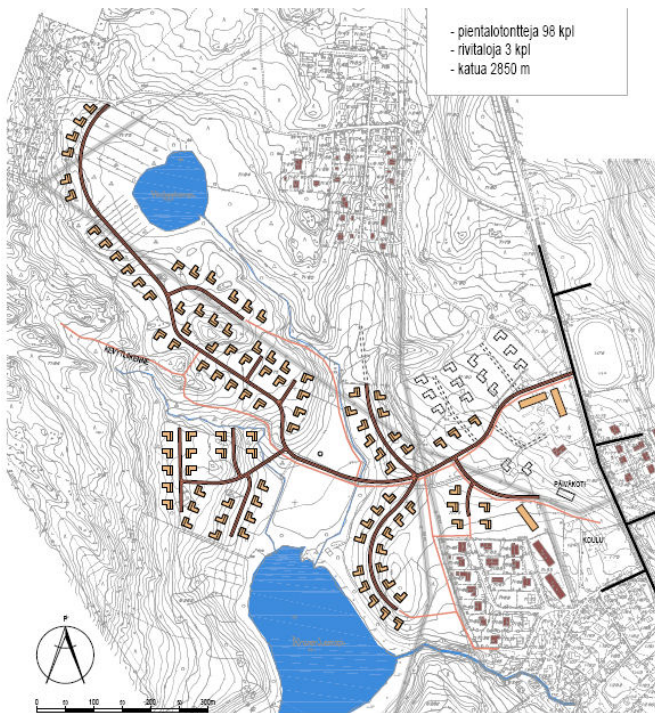
Alueen läpi kulkevan kokoojatien liittymäpaikaksi ei ollut montaa vaihtoehtoa. Koulun läheisyyteen sitä ei voitu liikenneturvallisuus ja näkyvyyssytä sijoittaa, vaikka koulun pohjoispuolella oleva paikka olisi ollut toiminnallisesti perusteltua päiväkodin sijoittamisen takia. Vanha talousrakennuksen pihapiiri rajoitti osaa aluetta. Valitussa ratkaisussa päiväkodin lapset joudutaan nyt tuomaan vähän 'takaperoisesti'.

Alueen läpi kulkevan kokoojatien alussa (Kinkomaantien puoli) pyrittiin siihen, ettei siihen olisi suoria tonttiliittymiä. Loppuosalla liikennemäärät ovat pienemmät ja suorat liittymät siten mahdollisia. Alkuosalla liikennettä lisäävät päivähoitoon tuovien lasten vanhemmat. Asemakaavaan on osoitettu tarpeellisin osin myös liittymäkiellot.

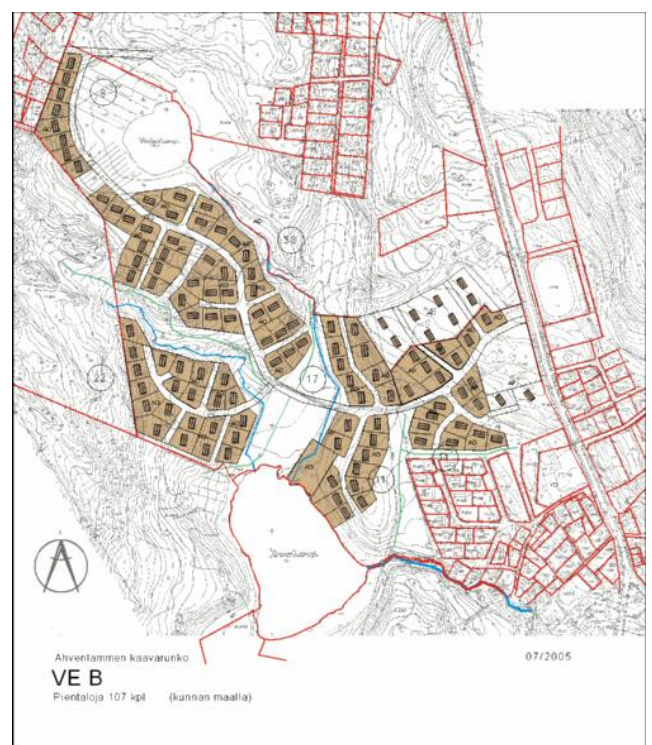
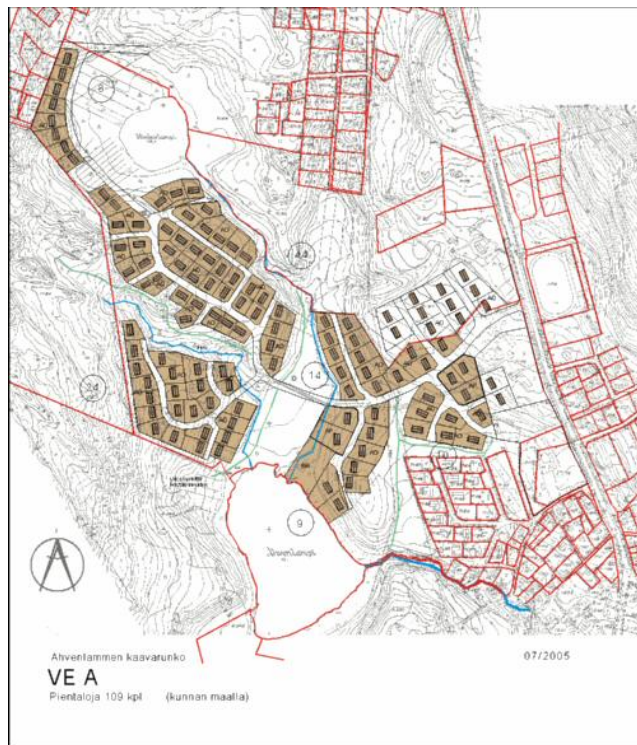
Rakenteellisesti alue haluttiin muodostaa melko tiiviiksi. Pieniä alueen sisäisiä puistokaistaleita (ulkoilureittikaistoja lukuun ottamatta) ei pidetty suotavana, sillä ne käytännössä jäivät hoitamattomiksi. Parhaimpana ratkaisuna pidettiin muutaman laajemman virkistysalueen osoittamista. Ulkoilureitit yhdistävät virkistysalueet hyvin toisiinsa. Alueen väljyys säilytetään osoittamalla kohtalaisen suuria tontteja.

Kaavarunko on osa asemakaavan selvityksiä, sillä ei ole mitään juridisia vaikutuksia. Asemakaavoitusvaiheessa runkokaavan sisältöä voidaan tarkistaa uudelleen. Tavoitteena on vastata mahdollisimman hyvin ajan tarpeisiin. Runkokaavaan on kunnan maalle osoitettu kaikkiaan 117 tonttia tässä vaiheessa.

19.9.2006



Kaavarunkovaihtoehdoilla tutkittiin liikennejärjestelyitä ja aluetehokkuutta.



19.9.2006

Mielipiteet, alustavat lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnokseen on huomioitu osallisten mielipiteet ulkoilureitistöjen ja latujen säilymisestä. Vanha asuinalue on erotettu uudesta alueesta viherkaistalla.

Alustavia lausuntoja antoivat Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen museo, Tiehallinto, Jyväskylän kaupunki, Korpilahden-Muuramen terveydenhuollon kuntayhtymä, ympäristölautakunta, vapaa-ajan lautakunta ja sosiaalilautakunta. Näiden lisäksi mielipiteen antoivat Keski-Suomen lintutieteellinen yhdistys ry ja Kinkomaan vanhempainyhdistys sekä 6 yksityistä henkilöä. Vastineet ja muutosehdotukset 25.5.2006 ovat erillistä liiteaineistoa.

Lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen neuvottelujen pohjalta kaavaluonnos ja selostus täydennettiin/korjattiin viralliseksi kaavaehdotukseksi. Tehdyt muutokset ovat lähinnä teknisiä, kaavan varsinaista sisältöä ei muutettu. Oleellisia muutoksia ovat seuraavat: Ahvenlammen rantaan jätetään rantatontit ja tonttien rannassa oleva luomerkintä poistetaan. Ko arvojen ei katsota olevan säilyttämisen arvoisia. Ahvenlammen rantaan jää riittävästi säilytettävää aluetta. Uuden kokoojatien risteykseen huomioidaan liikenneympyrän aluevaraus. Rivitalon tonttia laajennetaan, joten ko kortteli 29 otetaan uutena laajenuksena kaavaan. Muilta osin muutokset ovat teknisiä (muutamoiden paikat, tiealuevaraukset, sähkölinjat ym) tai koskevat merkintöjen tarkentamista (luo-1, YL-1 ym).

Muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta annettiin 6 lausuntoa ja yksi muistutus. Vastineet ja muutosehdotukset ovat erillistä liiteaineistoa.

Kaavaehdotukseen on Tiehallinnosta saadun luonnosvaiheen lausunnon mukaisesti tehty varaus kiertoliittymää varten. Kinkomaantien itäpuolelle (urheilukentän puoli) ei ole liikennejärjestelyjä kuitenkaan laajennettu Tiehallinnon pyynnöstä huolimatta, koska ko alue on asemakaavan mukaisesti jo rakennettu ja järjestelyt vaatisivat siellä kaavamuuksia. Mikäli näin päätetään myöhemmin tehdä esim liikenneturvallisuuden takia tai esim kiertoliittymän suunnittelun yhteydessä, niin ko kaavamuuksot tehdään erillisenä hankkeena. Tämän kaavan laatimisen yhteydessä on voitu huomioida vain kiertoliittymän tilavarauus.

Korttelin 30 tontille 1 tontille oli ehdotuksessa esitetty nykytilanteen mukainen liittymä suoraan Kinkomaantieltä. Mikäli alueelle sijoitetaan uutta rakentamista, niin niiden liittyminen tulee luonnollisesti uuden kokoojatien kautta. Tontille on pääsy kahdesta suunnasta. Tiehallinnon lausunnon mukaisesti Kinkomaantien liittymä voidaan poistaa, jolloin se tulee aikanaan poistumaan esim risteysjärjestelyiden yhteydessä tai edellä mainitun tontin lisärakentamisen myötä.

Keski-Suomen ympäristökeskuksen lausunnon mukaisesti melumääräyksen väärä viittaus (valtioneuvoston päätös) korjataan oikeaksi ja

19.9.2006

Museoviraston esittämä täydennys kaavaselostukseen lisätään. Muis-
tuttajien esityksen mukaisesti Ahvenlammen tilan puolella eli kaava-
alueen ulkopuolella olevat merkinnät poistetaan ja katujen nimistöä
muutetaan. Lisäksi poikittainen sähkölinjavaraus merkitään puistoon.

Tiehallinnon lausunnon mukaisen liittymän poiston osalta kuultiin asi-
anomaista erikseen (MRA 32§). Maanomistaja vastustaa muutosta.
Liittymän paikkamerkin poistaminen kaavasta ei poista kulkuyhteyttä
eikä mahdollisuutta käyttää nykyistä liittymää. Tavoitteena on kuiten-
kin tulevaisuudessa järjestellä tiejärjestelyjä uudelleen mahdollisen
esim. kiertoliittymän yhteydessä ja parantaa liikenneturvallisuutta
Kinkomaantiellä. Ja mikäli pihapiiriin rakennetaan lisää, tulee se edel-
lyttämään liittymän siirtoa uuden kokoojatien Ahvenahontien kautta.

Tehdyt muutokset ovat vähäisiä, lähinnä teknisiä, joten kaavaehdo-
tusta ei aseta uudelleen nähtäville.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tekla 14.06.2005; OAS:in käsittely

OAS nähtäville 22.6. – 29.7.2005 (sulkuaika 4.7.-22.7.2005)

Kaavarungon ja asemakaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin useita
luonnoksia, joiden pohjalta viimeisteltiin kaavarunko ja asemakaava-
luonnos päiväyksellä 4.12.2005

Tekla 13.12.2005; kaavaluonnos hyväksytään

Kaavaluonnos nähtäville 30.1. – 24.2.2006, MRA 30§ ja alustavien
lausuntojen pyytäminen. Vastineet 25.5.2006.

Yleisötilaisuus 30.1.2006 Kinkomaan koululla

Tekla 6.6.2006 ; vastineet ja korjausedotukset sekä
kaavaehdotus päiväyksellä 6.6.2006 hyväksytään.

Kunnanhallitus 12.6.2006; kaavaehdotus nähtäville

Kaavaehdotus nähtäville 22.6.-18.8.2006, MRA 27§ ja tarvittavien-
lausuntojen pyytäminen MRA 28§. (Kunnan sulkuaika 3.7.-23.7.2006)

Tekla 10.10.2006; korjattu kaavaehdotus 19.9.2006

Kunnanhallitus 16.10.2006

Kunnanvaltuusto 23.10.2006 66§ ; kaava hyväksytty.

19.9.2006

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**5.1 Kaavan rakenne****5.1.1 Mitoitus**

Asemakaavalla muodostuu asuin- virkistys- ja katualueita:

ASEMAKAAVAN maankäyttö	Pinta-ala ha	%	Kpl
Erillispientalot / Omakotitalot AO	5,79	36 %	39
Pientalot / AP ja AR (Omakotitalot tai rivitalot)	2,77	17 %	9
Julkiset lähipalvelut YL / Koulu-päiväkoti	1,83	11 %	1
Viheralueet (Puistot VL, uimaranta VV)	3,84	24 %	
Kadut, tiet	2,02	12 %	
Yhteensä	16,26 ha	100 %	48 kpl

Kaavarungolla muodostuu asuin- virkistys- ja katualueita:

KAAVARUNGON maankäyttö	Pinta-ala ha	%	Kunta/Yksityinen kpl
Erillispientalot / Omakotitalot AO	15,3	40 %	107 / 1
Pientalot / AP (Omakotitalot tai rivitalot)	3,3	8 %	10 / 3
Julkiset lähipalvelut YL / Koulu-päiväkoti	1,8	5 %	1
Viheralueet (Puistot VL, uimaranta VV)	11,9	31 %	
Suojelualueet S	0,5	1 %	
Vesialueet / Hinkalanlampi	1,3	3 %	
Kadut, tiet	4,6	12 %	
Yhteensä	38,8 ha	100 %	117 / 4 kpl

19.9.2006

Kaavarungossa kunnan maalle on ohjeellisesti osoitettu uusia tontteja 117 kpl. Asemakaavassa kunnalla on uusia tontteja 43 kpl. Yksityisellä on 5 kpl, joista 2 ovat olevia rakennuspaikkoja. Kaavarungon asukasmäärä on noin 400 – 450 henkeä ja I-vaiheen asemakaavan väestömäärä on 160 – 180 henkeä.

5.1.2 Palvelut

Koulun korttelialuetta on laajennettu noin 0,5 ha, eli korttelin pinta-ala on nyt 1,83 ha, kerrosoikeutta yhteensä noin 7300 kem². Aikaisempi YO – merkintä eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue muutettiin merkinnäksi YL eli julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Merkintä sallii joustavasti uuden päiväkodin sekä tarvittaessa muiden lähipalvelujen toteuttamisen ko alueella. Koulun rakennuksessa toimii tällä hetkellä myös kirjasto.

Alustavien arvioiden mukaisesti Kinkomaan alueen päivähoidon järjestämiseksi tulisi rakentaa uusi noin 40-100 paikkainen päiväkot.

Kuten aikaisemmin on todettu, niin Kinkomaan taajama käyttää omien ja Muuramen keskustan palvelujen lisäksi Jyväskylän palveluita. Päiväkodin ja koulun osalta tehdään yhteistyötä Jyväskylän kaupungin kanssa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuinalueen viihtyisyyttä tukee hyvä viher- ja ulkoiluverkosto. Samoin koulun ja päiväkodin korttelialueen läheisyydessä on laaja viheralue ja hyvä yhteys Ahvenlammen rantaan saakka. Rantaan on lisäksi osoitettu oma uimaranta, joka palvelee myös läheisiä vanhempia asuntoalueita.

Tontit ovat isoja, keskimäärin noin 1400 m². Ahvenkammen rantaan on osoitettu toivottuja rantatontteja ja osa rannasta on jätetty yleiseen käyttöön. Osa rannasta on osoitettu myös luonnonarvoiltaan säilytettäväksi.

Alueen toteuttamista varten laaditaan rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat alueen toteuttamista. Muuramelaiseen tapaan ne ovat melko joustavia, jotta yksilöllisiä ratkaisuja voidaan toteuttaa. Yhtenäisyyttä ja harmoniaa luodaan yhtenäisillä julkisivujen sävyillä ja kattokaltevuuksilla.

Alueen paikallisuutta ja historiaa säilytetään. Koulurakennus on esitetty suojeltavaksi ja Kinkomaan tilan rakennukset pyritään säilyttämään.

5.3 Aluevaraukset

Tavoitteen mukaisesti alue on pääosin osoitettu väljälle pientaloasutukselle. Koulun korttelia on laajennettu huomioiden uuden päiväkodin sijoittaminen.

19.9.2006

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueelle sijoittuu 48 kpl pientalon rakennuspaikkaa (AO 39 kpl ja AP 9 kpl). Kunnan osuus AO 38 kpl ja AP 5 kpl.

AO; Erillispientalojen korttelialueet ovat normaaleja omakotitalon rakennusalueita, mutta **AP: Pientalojen korttelialueille** voidaan rakentaa joko omakotitaloja tai rivitaloja. AP- merkintä sallii tarvittaessa joustoa toteutuksen suhteen.

Rakennuspaikkojen tehokkuusluku $e = 0.20$. Asemakaavamääräyksellä on lisäksi erikseen osoitettu, että rakennusoikeutta on vähintään 300 m² jokaista tonttia kohti. Kerrosluku on tasaiseen maastoon sijoittuvilla tonteilla I ja rinnetonteilla 2/3 k I, osalle tonteista voidaan rakentaa asuinkerroksen päälle vielä 2/3-kerrosta eli ullakkokerros. Kerrosluvut vaihtelevat maastosta riippuen 2/3 k I – 2/3k I u2/3. Pääosin alue on tasamaatontteja.

Korttelialueille sijoittuvat rakennusalat ja istutettavat tontin osat. Autopaikkoja on osoitettava vähintään 2 tonttia/asuntoa kohti (esim toinen paikoista pihalla ja toinen tallissa).

Ahvenlammen rantaan sijoittuva yksityinen lomamökki on asemakaavassa osoitettu erillispientaloksi. Tontin katsotaan tulevaisuudessa muuttuvan pysyvän asumisen rakennuspaikaksi.

Korttelissa 30 tontilla 1 sijaitsee Kinkomaan tilan vanha päärakennus, jonka toivotaan säilyvän alueella. Nykyinen tontti on jaettu kaavassa kahteen osaan. Tontille on nykyinen liittymä Kinkomaantieltä, mutta se tulee korvautumaan jatkossa uuden kokoojatien eli Ahvenahontien kautta.

sr-1; Suojeltava rakennus, jota on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä lisä- ja uudisrakentaminen tontilla on suoritettava siten, että rakennuksen ja pihapiirin kulttuurihistoriallinen luonne säilyy.

Kortteleissa 30 ja 77 rakennusten seinä-, ikkuna ja muiden rakenteiden äänieristävyyden tulee olla sellaiset, ettei melutaso sisällä ylitä valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 ohjearvoja. Samoin tonttien piha- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä ohjearvoja.

AR; Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Tehokkuusluku $e = 0.30$. ja kerrosluku on muutettu nykytilanteen mukaisesti II. Tonttia laajennettiin koulun alueelle päin noin 430 m².

YL; Julkisten lähipalvelujen korttelialueille voidaan rakentaa lähinnä päivittäisessä käytössä olevia ja asuntojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevia palvelurakennuksia. Näitä ovat esimerkiksi terveysasema, neuvola, peruskoulun ala-aste, päiväkotit sekä kirjasto ja kokoontumistilat. Tässä kaavassa korttelialueella sijaitsee jo ala-aste

19.9.2006

ja kirjasto. Tavoitteena on sijoittaa uusi päiväkotitalo alueelle, sillä nykyinen päiväkotitalo on vanha ja vuokratiloissa Kinkomaan sairaalan alueella. Tontin tehokkuusluku $e = 0.40$ ja kerrosluku II. Vanha koulurakennus on esitetty lisäksi suojeltavaksi. Merkintä sr; suojeltava rakennus.

Rakentamismääräyksissä on huomioitu, että kaikki jätevedet, myös saunojen pesuvedet, on johdettava kunnan viemäriin. Viemärointi on tarvittaessa järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muutoin mahdollista. Edelleen rantaan rajoittuvilla korttelialueilla saa jokaista rakennuspaikkaa kohti rakentaa yhden laiturin, jonka pituus on enintään 10 m ja leveys enintään 1.5 m. Laiturin tulee olla kelluva ja kannen puuta. Laiturin rakentaminen vaatii rakennusvalvontaviranomaisen luvan.

Alueelle tullaan laatimaan erilliset rakennustapaohjeet.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Kaavarunkoalueella virkistysaluetta VL on kaikkiaan osoitettu noin 12 ha (31%) sekä lisäksi Hinkanlammesta laskevan puron suojelualue on noin 0,5 ha. Ahvenlammen rantaan muodostuu keskeisin virkistysalue uimarantoineen ja leikkipaikkoineen. Hinkanlampi on virkistysarvoltaan heikompi. Ulkoilureitit purovarsineen muodostavat hyvän ja mielenkiintoisen verkoston alueella. Kaavarunko on osa asemakaavan selvityksiä, sillä ei ole mitään juridisia vaikutuksia.

Asemakaava-alue rajoittuu Hinkanlammesta Ahvenlampeen laskevaan puroon. Virkistysaluetta asemakaavassa on osoitettu lähes 4 ha (24%). Ahvenlammen metsäkumpare peltoaukkoineen muodostaa keskeisen virkistysalueen koulun läheisyydessä. Alueelle ei ole osoitettu erillistä leikkipaikkaa, sillä koulun piha ja urheilukentän kentän pohjoispuolella oleva leikkikenttä palvelevat tätä I-vaiheen asemakaavaa. Ahvenlammen rantaan on kaavalla osoitettu lisäksi erillinen uimaranta-alue. Tämän läheisyyteen tutkitaan seuraavassa asemakaavoitusvaiheessa erillisen leikkipaikan sijoitus.

Virkistysalueiden yhteydet ja polut on osoitettu ohjeellisena, jotta ne voivat sijoittua joustavasti rinnemaastoon. Suurin osa poluista on jo olemassa. Pelloilla voidaan pitää latuja lapsia varten.

Kaakkoiskulmaan sijoittuu luonnonympäristön kannalta arvokkaat kohteet erillisin luo-1-merkinnöin. **Luo-1**; Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee rantalehto, rantaluhdat ja -koivikot. Alueen ominaispiirteitä ei saa olennaisesti muuttaa. Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilureitti (latu) tai polku.

Katualueet

Kaavarunkoalueen läpi kulkee kokoojatie Ahvenahontie. Suurin osa liikenteestä välittyy uuden kokoojatien kautta Kinkomaantielle, sillä

19.9.2006

ko suunnassa ovat lähipalvelut (koulu, päiväkoti, kirjasto). Pohjoisosasta liikennettä jakaantuu myös Olympiakyläntien kautta Jyväskylän suuntaan. Osa kaavarungossa esitetyistä tonttikaduista voidaan jatkaa asuntoalueen mahdollisesti laajentuessa (esitetty katkoviivoilla kaavarunkoon). Kaavarunko on osa asemakaavan selvityksiä, sillä ei ole mitään juridisia vaikutuksia.

Asemakaavan liikenne välittyy Ahvenahontien välityksellä Kinkomaan tielle. Risteyskohtaan on huomioitu varaus mahdolliselle kierto liittymälle. Kadulle on osoitettu liittymäkieltoja turvallisuussyistä. Päiväkodin liikennöinti Antinmutkan kautta on johdettu vähän takaperoisesti, mutta kokoojakadun liittymää ei voitu näkyväsyyssyistä osoittaa koulun pohjoispuolelle.

Korttelin 30 tontilla 1 on olemassa liittymä Kinkomaantieltä. Liittymää ei ole osoitettu enää kaavaan, joten se tulee aikanaan poistumaan.

Koulu-päiväkotialueen suunnittelussa tulee huomioida, ettei alueen kautta muodostu läpiajoliikennettä. **YL-1**; Julkisten lähipalvelujen korttelialue. Alue on tarkoitettu pääasiassa koulua ja lasten päiväkotia varten. Korttelialueen rakennusten sijoittamisessa ja sisäisen liikenteen järjestämisessä on otettava erityisesti huomioon liikenneturvallisuus

19.9.2006

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan koko kaavatyön ajan ja niitä on arvioitu myös koko kaavarunkoalueelta. Tähän raporttiin on kirjattu ainoastaan asemakaavaa koskevat vaikutukset ellei muuta ole mainittu. Osallisilta on palautettu suullisesti sekä kirjallisesti mielipiteiden ja muistutusten muodossa. Kinkomaan koulun yleisötilaisuudessa oli läsnä yli 50 henkeä. Sosiaalisten arvioinnin osalta on käytetty apuna Jouni Mäkräinen julkaisua "Askel kohti ihmistä", Jyväskylän sosiaali- ja terveystalvelujen julkaisuja 1/2003.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
<i>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</i>	Alue on kokonaisuudessaan uusi asuntoalue. Asukasmäärä tulee olemaan I-asemakaavavaiheessa noin 160-180 henkeä, koko kaavarunkoalueella noin 400-450. Aluetta toteutetaan vaiheittain, noin 10 tontin eli 30-40 asukkaan vuosivauhtia.
<i>Yhdyskuntarakenne</i>	- Alue tiivistää Kinkomaan taajamarakennetta - Alue liittyy kiinteästi Kinkomaan palvelurakenteeseen - Alue mahdollistaa taajaman kehittymisen ja kasvun tulevaisuudessa
<i>Yhdyskuntatalous</i>	- Alueen käyttöönotto on taloudellisesti kohtuullisen edullista, koska alue rajautuu asuntoalueeseen ja kunnallistekniikan läheisyyteen. - Uuden päiväkodin rakentaminen tuo kustannuksia. Toisaalta vanha päiväkoti on saneeraustarpeessa, joten nyt on hyvä tilaisuus selvittää uuden päiväkodin sijoittaminen. Vanha on vuokralla. Alustavasti on arvioitu tarvittavan 40-100 -paikkainen uusi päiväkoti. - Koulu on peruskorjattu -83, laajennettu -98. Tilat ovat riittävät
<i>Taajamakuva</i>	- Alue on ollut pääasiassa viljelyskäytössä, joten alueen luonne muuttuu lähes kokonaan. - Alueen vaihteelta rakentumisesta pitkällä aikavälillä johtuen muutokset taajamakuvasa tapahtuvat vähitellen. - Alue rajautuu omaksi alueeksi. Nykyisiä asuntoalueita vasten on osoitettu suojavyöhykkeeksi virkistysalueet. - Kinkomaan koulu säilyy taajamakuvasa (sr-merkintä) ja Kinkomaan tila pyritään säilyttämään (sr-1).
<i>Palvelut</i>	- Alueella on koulu ja kirjasto. Uusi päiväkoti sijoittuu koulun viereen - Koulun ja päiväkodin kanssa tehdään yhteistyötä Jyväskylän kaupungin kanssa. - Muuramen kuntapalvelut ovat noin 7 km etäisyydellä - Säynätsalon palvelut (kaupat) ovat noin 4 km etäisyydellä - Keljon kauppakeskus noin 7 km etäisyydellä - Alueen rakentuminen tukee ja säilyttää nykyisiä palveluja
<i>Työpaikat, elinkei-not ym</i>	- Alue on kokonaisuudessaan asuntoaluetta, joten uusia työpaikkoja ei varsinaisesti tule. Uusi päiväkoti voi tuoda uusia työpaikkoja, kyse on kuitenkin vanhan päiväkodin siirtymisestä. - Alue tukee kuitenkin nykyisten työpaikkojen ja yritysten kehittymistä
<i>Virkistys</i>	- Ahvenlammen ranta uimarantoineen muodostuu uudeksi virkistysalueeksi Kinkomaalle - Koko kaavarunkoalueella puronvarret ja lammet polkuineen muodostavat hyvän ja viihtyisän verkoston alueella - Ahvenlammen alue tukee koulun ja päiväkodin ympäristöä (latu) - Alueen polut vakiintuvat virkistyskäyttöön. - Alueella on virkistyskäyttöä myös muille kinkomalaisille

19.9.2006

<i>Liikenne</i>	• Alueen liikenteellinen saavutettavuus on hyvä • Kiertoliittymän tilavaraus Ahvenahontien risteykseen • Lasten vienti päiväkodille on vähän takaperoinen, joten se voi houkuttaa korttelin läpiliikenteeseen. Se on estettävä (YH-1). • Kokoojatien varressa tarvittavin osin liittymäkieltoja • Kokoojatien varteen on varauduttava kevytliikenneväylään • Kinkomaantien varressa on olemassa erillinen kevytliikenneväylä • Kinkomaantieltä poistuu aikanaan yksi liittymä (kortt.30/1) • Koululle on turvalliset kevytliikenneyhteydet, tai ne voidaan toteuttaa
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset</i>	• Vanha Kinkomaan koulu on osoitettu suojeltavaksi (sr) • Vanha Kinkomaan tila pyritään säilyttämään (sr-1) • Vanha maatalousmaisema muuttuu kokonaan • Vanha talouskeskus jää yksityiseen omistukseen ja asuinkäyttöön • Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä
<i>Tekninen huolto</i>	• Alue on liitettävissä Kinkomaan kunnallisteknisiin verkostoihin, joten kunnallistekniset kynnyskustannukset ovat kohtuulliset • Kaavarunkoalueella on kohtia, joiden rakennettavuus selvitetään erikseen. Näitä alueita ei kuulu kuitenkaan asemakaavan I-vaiheeseen. Runkokaavaan ko alueet on merkitty katkoviivalla. • Alueelle on rakennettava kaikki kadut, kustannuksia voidaan pitää kohtuullisina (vrt mäkiset keskustan alueet) • Alueella sijaitseva sähkölinjaverkosto tulee siirrettäväksi. Se tuo kustannuksia, mutta toisaalta verkkoyhtiölle myös asiakkaita
Vaikutukset luonnonympäristöön	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus</i>	• Alueen maisema muuttuu avoimesta peltoalueesta rakennetuksi asuntoalueeksi. • Arvokkaat luonnonympäristön kohteet säilytetään. Ko alueet on osoitettu kaavaan erillisin luo-1 -merkinnöin • Ahvenlammen luhtarannat on osoitettu osittain omarantaisiksi tontteiksi, sillä niiden ei katsottu olevan säilyttämisen arvoisia koko lammen alueella. Omarantaisia tontteja on haluttu osoittaa.
<i>Pienilmasto</i>	• Pääosa alueesta viettää loivasti lounaaseen, joten tontit ja rakennukset voidaan suunnata edulliseen ilmansuuntaan.
<i>Vesistö</i>	• Ahvenlammen rantaan on osoitettu asumista ja alueen virkistyskäyttöä kohdistuu rannalle (uimaranta) • Osa Ahvenlammen rannasta säilytetään luonnonmaisena • Ahvenlammen virkistyskäyttöä voisi nostaa ruoppaamalla
<i>Maaperä</i>	• Koko kaavarunkoalue on osittain alavaa, joten sen rakennettavuutta selvitetään vielä erikseen (ei kuitenkaan asemakaavan I-vaiheessa) • Tiestö on linjattu maaston mukaisesti. Linjaukset eivät aiheuttane erityisiä leikkauksia ja pengerryksiä. • Rakennukset porrastetaan tarvittaessa maastoon. Laaditaan erilliset rakennustapaohjeet ohjaamaan rinteeseen rakentamista
<i>Luonnonsuojelu</i>	• Kaavarunkoalueelle sijoittuvan Hinkanlammesta laskevan puron varsi on esitetty luonnonympäristön inventoinnissa suojeltavaksi (ei kuulu I-vaiheen asemakaavaan).

19.9.2006

Sosiaaliset vaikutukset			
Arvioitavat vaikutukset	Vaikutus ja sen kohdistaminen		HUOM!
	Suunnittelualueelle	Vaikutusalueelle	
Palveluihin kohdistuvien vaikutusten sosiaaliset ulottuvuudet - Lähipalvelujen saatavuus ja kysyntä - Muiden merkittävien palveluiden saatavuus - Joukkoliikenteen saatavuus - Palvelujen saatavuuden tasa-arvoisuus	• Koulun läheisyyteen sijoittuva uusi päiväkotiki parantaa alueen asukkaiden palveluja • Kinkomaan taajamassa ei ole kaupallisia palveluja, eikä tämä uusi alue tee niitä vielä kannattavaksi. Alue tukee kuitenkin nykyisiä muita palveluja	• Koulun läheisyyteen sijoittuva uusi päiväkotiki parantaa kinkomaalaisten palveluja • Kinkomaan joukkoliikenne on hyvä, pysäkit ovat Kinkomaantiellä lähellä koko aluetta • Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Säynätsalossa 4 km päässä, mutta asiointisuunnassa 7 km päässä (Muurame, Keljo)	Kinkomaalla ei ole ollut kunnan tontteja tarjolla pitkään aikaan Kinkomaan tonttitarjontaa tasaa Muuramen keskustan palveluja
Kaavan vaikutus sosiaalisiin oloihin - Väestön monipuolisuus - Ikä- ja erityisryhmät - Sosiaalisten vuorovaikutuksen mahdollisuus ja yhteisöllisyys - Nykyiset sosiaaliset ongelmat - Alueimago ja eri toimintojen ja elämäntapojen mahdollistaminen - Aluetasapaino.	• alue rajautuu omaksi alueeksi, vanhaa asuntoaluetta vasten on virkistysalue suoja- vyöhykkeenä (asukkaiden toive) • alueella on hyvät ulkoilureitit purojen varsilla ja uusi uimaranta	• kaava tukee Kinkomaan kehittymistä • kaava ei monipuolista asumismuotoja, sillä alue on kokonaisuudessaan pientaloaluetta ja pääosin omakotitontteja AO • kaava lisää myös lähialueiden virkistyspalveluja ja liittää siten alueen muuhun taajamaan	Kinkomaan sairaala-alueelle on vireillä ns. Vitapolis-hanke, joka sisältää erilaisia ikääntyvän väestön hoivapalveluja, kuntoutustoimintaa, muita erilaisia oheispalveluita sekä asumista.
Muiden vaikutusten sosiaaliset ulottuvuudet ja vaikutukset viihtyisyyteen - Liikenteen turvallisuus ja toimivuus - Virkistysmahdollisuuksiin kohdistuvien vaikutusten sosiaaliset ulottuvuudet - Melun, saasteiden ja ympäristövaikutusten sosiaaliset ulottuvuudet - Maiseman ja taajamakuva sosiaaliset ulottuvuudet	• alue muuttuu vähitellen, muutokset eivät ole nopeita • Kinkomaantien liikenne ja melu jäävät etäälle lukuun ottamatta muutamaa tonttia. Tien varren tonteilla on huomioitava mahdollinen melun suojaus (kts. kaavamääräys)	• lisää liikennettä ja melua Kinkomaantiellä • kevytliikenneyhteydet tai mahdollisuus niiden toteuttamiseen ovat hyvät	Vireillä olevassa Muuramen keskustajaman osayleiskaavan muutoksessa selvitetään Säynätsalosta uutta tieyhteyttä valtatielle, tämä siirtäisi suuren osan liikennettä pois Kinkomaantieltä. Tiehallinto on käynnistänyt alustavan suunnittelun. Tilavaraus kiertoliittymälle Ahvenlammen ja Kinkomaantien risteykseen

19.9.2006

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä Kinkomaatien liikenteen lisäksi. Kaavamääräys : Kortteleissa 30 ja 77 rakennusten seinä-, ikkuna ja muiden rakenteiden äänieristävyys tulee olla sellaiset, ettei melutaso sisällä ylitä valtioneuvoston päätöksen 29.10.1992/993 ohjearvoja. Samoin tonttien piha- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä ohjearvoja.

Vireillä olevassa Muuramen keskustaaajan osayleiskaavan muutoksessa selvitetään Säynäsalosta uutta tieyhteyttä valtatielle, tämä siirtäisi suuren osan liikennettä pois Kinkomaantieltä. Tiehallinto on käynnistänyt alustavan suunnittelun keväällä 2006.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot- ja määräykset ovat kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen katunimienä on käytetty paikallisia lähteitä. Töyrypolku kuvaa vanhaa töyrypelto, Kukonaskel, Kananaskel ja Antinmutka muistuttanee vanhasta elinkeinosta ja omistajasta alueella sekä Ahvenahontie ja Ahvenranta liittyvät Ahvenlampeen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan selvityksiä varten laadittiin koko kunnan omistamalta alueelta kaavarunko, jota tarkennetaan asemakaavaksi I-III vaiheessa. Kaavarunkoa voidaan asemakaavoitusvaiheissa tarkentaa uudelleen. Kaavarunkoa ei hyväksytä siten kuin virallista asemakaavaa, sillä ei ole mitään juridisia vaikutuksia.

Asemakaavasta laaditaan havainnepiirros ja rakennustapaohjeet ohjaamaan alueen toteutumista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttamisesta ja ajoituksesta päätetään erikseen, alustavasti on suunniteltu alue avattavaksi vuonna 2007.

19.9.2006

Alustava suunnitelma kunnan tonttitarjonnasta 2006 – 2012

Vuosi	Seunavuori	Tervämäki	Kinkomaa	Yhteensä
2006	22	-	-	22
2007	9	-	10	19
2008	7	11	10	28
2009	7	12	10	29
2010	5	8	10	23
Jäljellä	50	0	yli 60	yli 110
2011	10		10	20
2012	10		10	20
Jäljellä 2013	30	0	yli 40	yli 70

Kynnyskustannukset (normaalin alueen sisäisen kunnallistekniikan lisäksi tulevat kustannukset kuten pumppaamot, runkojohdot ym) on huomioitu suunnitelmassa siten, että vuonna 2006 kynnyskustannuksia on Seunavuoren alueella, vuonna 2007 Kinkomaalla ja 2008 Tervämäessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn kautta. Toteutuksen seurata (vapaiden tonttien määrä) tehdään myös joka syksy ennen uusien tonttien luovutusta. Muuramen ja Kinkomaan väestön kasvua seurataan, jotta kunta pystyy vastaamaan palveluiden tarjontaan.

Alueen kunnallistekniikkaa rakennetaan toteutumisen myötä.