

MUURAMEN KUNTA

Sääksjärven asemakaavan muutos ja laajennus, Villerimäki

Kaavaselostus 27.10.2025

Hyväksytty valtuustossa 10.11.2025 § 134

Voimaantulo 21.1.2026



Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2	Rakennettu ympäristö	3
3.3	Luonnonympäristö	4
3.4	Maanomistus	4
4	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	5
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
4.2	Maakuntakaava	5
4.3	Yleiskaava	6
4.4	Asemakaava	6
4.5	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	7
4.6	Muuramen kunnan asunto- ja maapoliittinen ohjelma	7
4.7	Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	7
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
5.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
5.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	7
5.3	Asemakaavan tavoitteet	8
5.4	Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe.....	8
5.5	Asemakaavan ehdotusvaihe.....	8
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
6.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	8
6.2	Kaavamerkinnot ja - määräykset	9
7	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	9
7.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	9
7.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	10
7.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	10
7.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	10
7.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	10
7.6	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	11
7.7	Kaavan suhde alueidenkäyttölain mukaisiin sisältövaatimuksiin	11
7.8	Asemakaavan sisältövaatimukset	11
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	12

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Luontoselvitys 2025
3. Seurantalomake

SÄÄKSJÄRVEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, VILLERIMÄKI

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: Sääksjärven asemakaavan muutos ja laajennus, Villerimäki

Kaavan tunnus: 50016-AK25-064

Kaavan päiväys: Vireille tulo 19.3.2025, luonnos 11.3.2025, ehdotus 25.8.2025/27.10.2025, hyväksytty valtuustossa 10.11.2025, voimaantulo 21.1.2026.

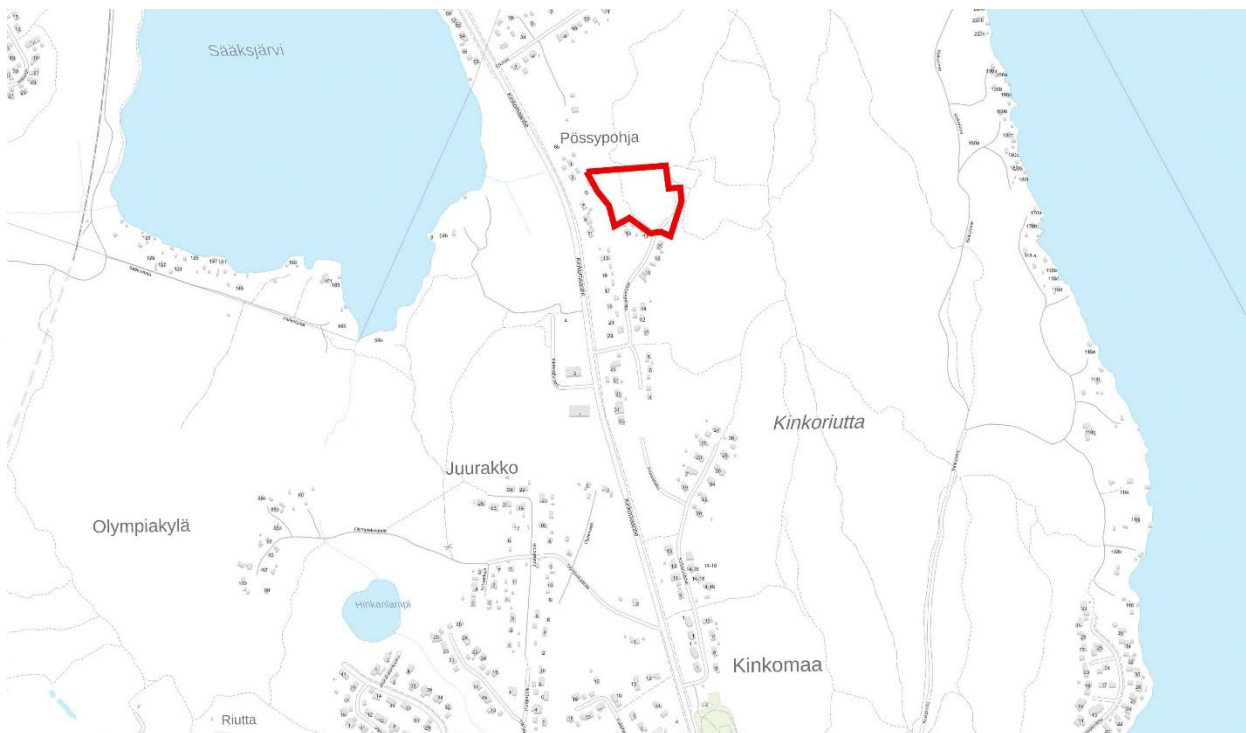
Yhteyshenkilöt:

Julia Virtanen, kaavoitusjohtaja julia.virtanen@muurame.fi

Joonas Leppänen, kaavoitusassistentti joonas.leppanen@muurame.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaan taajamassa, Martinnorontien päässä. Suunnittelualue on noin 2 ha ja koskee kiinteistöjä 500-402-71-29, 500-402-71-204 ja 500-402-71-97.



Kuva 1. Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti merkitty punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa nykyistä asemakaavaa lisäten tonttitarjontaa Kinkomaalle sekä tarkastella uudelleen korttelin 6 kaavaratkaisua.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan alueidenkäyttölain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

- Vireilletulo 19.3.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä 19.3.-21.4.2025
- Kaavaluonnos nähtävillä 19.3.-21.4.2025
- Kaavaehdotus nähtävillä 9.9.- 10.10.2025
- Asemakaavan hyväksyminen valtuustossa 10.11.2025 § 134
- Asemakaava lainvoimainen 21.1.2026

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 6, 6a ja 6b sekä katualue Martinnorontie, yleinen pysäköintialue ja lähivirkistysalue. Kaava-alue sisältää 6 erillispientalotonttia.

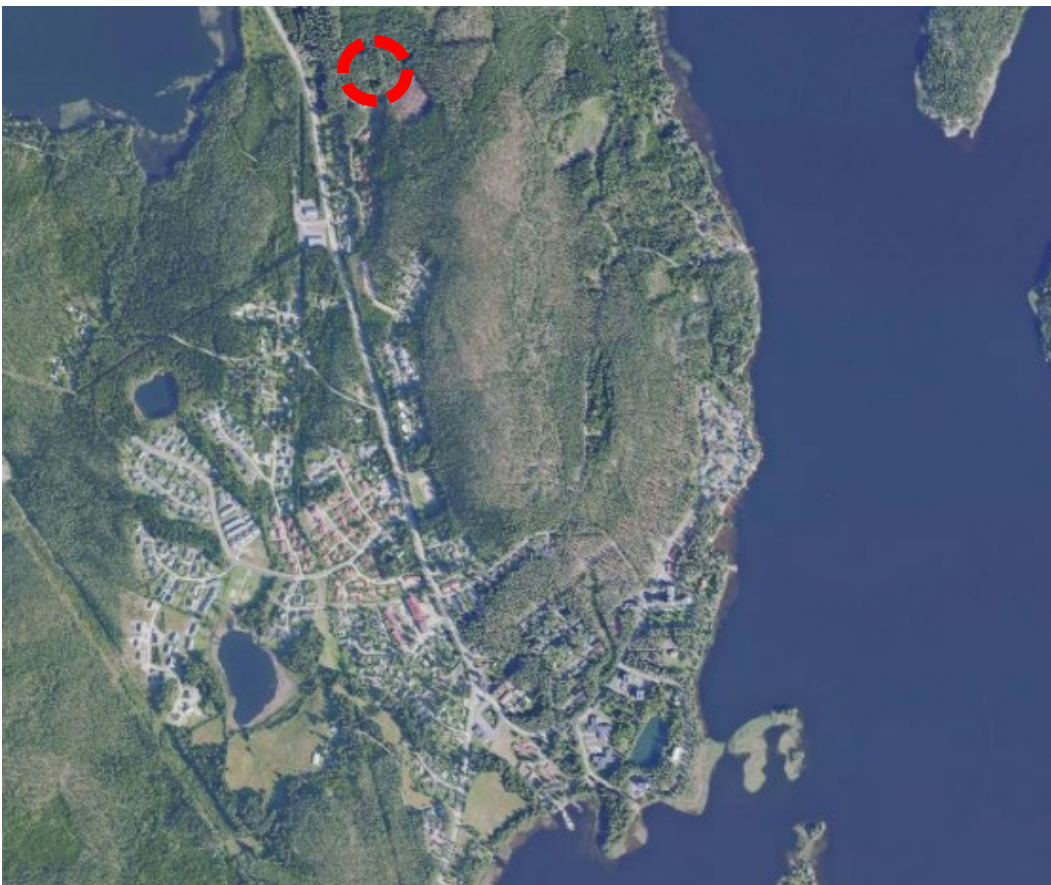
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kinkomaan taajamassa, Martinnorontien pohjoispäässä. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsämaata. Alueen lähistöllä kulkee länsipuolella Kinkomaantie ja itäpuolella sijaitsee Kinkoriutan virkistysalue.



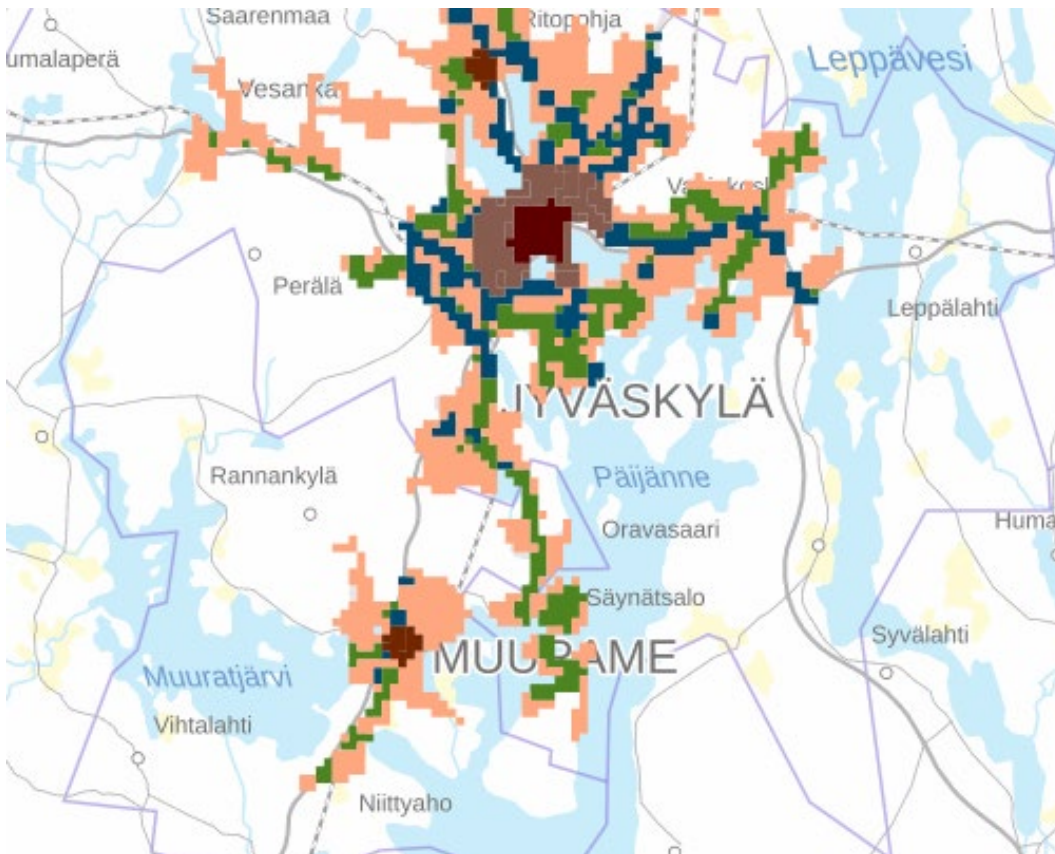
Kuva 2 Koululle on matkaa noin 1,5 km

3.2 Rakennettu ympäristö

Martinnorontien varsi ja lähiympäristö on pientaloaluetta lukuun ottamatta suunnittelualuetta. Suunnittelualueella eikä sen lähiympäristössä sijaitse merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita/alueita. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Kinkomaan sairaala sijoittuu Kinkoriutan toiselle puolelle Päijänteen rannalle noin 1,5 km:n päähän.

Yhdyskuntarakenne (YKR)

Suomen ympäristökeskuksen yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmässä (YKR) yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet on alueluokittelu. Kaupunkiseutujen taajama-alueet jaetaan jalankulku-, joukkoliikenne ja autovyöhykkeisiin muun muassa keskustaetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella. Suunnittelualue sijoittuu joukkoliikenne- ja autovyöhykkeelle.



Kuva 3 SYKE; Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä

Palvelut ja työpaikat

Lähimmät palvelut kuten kauppa, ala-aste (luokat 1–6) ja päiväkoti sijaitsevat alle kahden kilometrin päässä etelässä, Kinkomaan taajamassa. Muuramen keskustan palveluihin on matkaa suunnittelualueelta noin 9 km. Jyväskylän keskustaan matkaa on noin 12 km.

Martinnorontien ja Kinkomaantien risteysalueen länsipuolella on asemakaavassa osoitettu Kinkomaan yritysalue, jossa toimii mm. Ommellisen myynti- ja tuotantotilat.

Yhdyskuntatekninen huolto ja liikenne

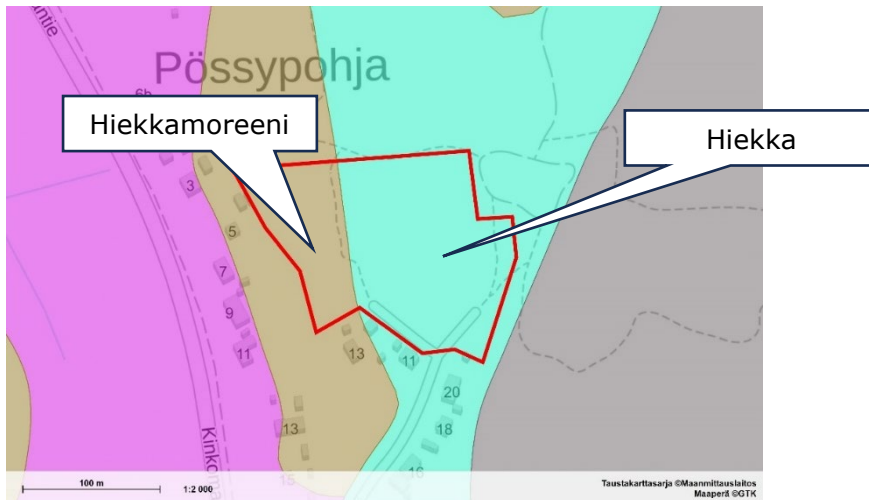
Vesijohto- ja viemäriverkosto kattaa nykyisellään suunnittelualueen ympäristön. Suunnittelualue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Alue kytkeytyy liikenneverkkoon Kinkomaantielle (mt 6110) Martinnorontien kautta. Martinnorontien nopeusrajoitus on 40 km/h.

Kinkomaantiellä liikennöivät Jyväskylän seudun joukkoliikenteen linjat 16 ja 21. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat noin 50–100 m Martinnorontien liittymän eteläpuolella.

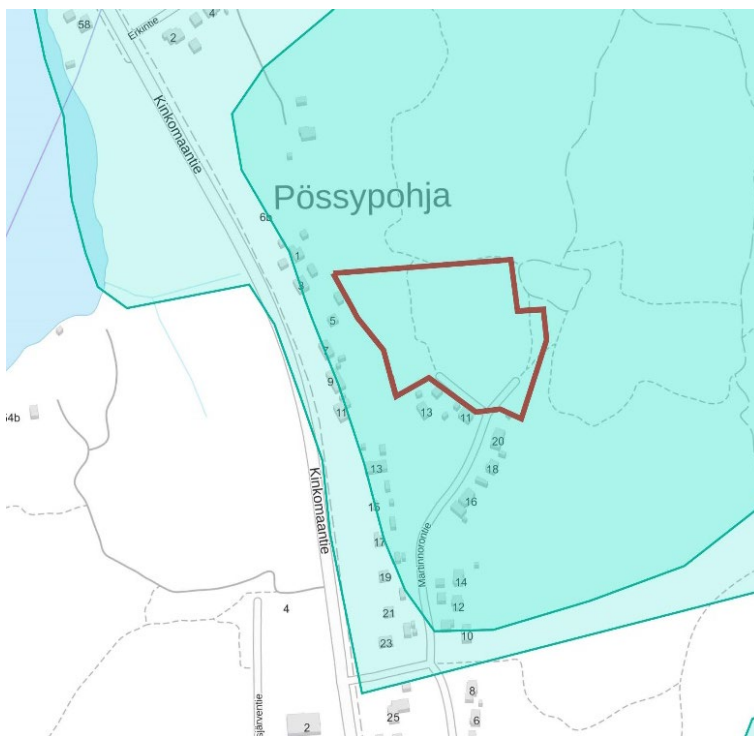
3.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta metsämaata. Länsiosa on havupuuvaltaista metsämaata ja itäosa metsittynyttä vanhaa maa-aineksen ottoaluetta. Kasvupaikoissa vallitsevat kivi- ja hiekkakangas (VT) ja tuore kangas (MT). Mänty on puulajeista runsain. Luontoselvityksen mukaan alueelta ei tunnistettu erityisiä lajistoon tai luontotyyppisiin liittyviä kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Luonnonympäristö on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa luontoselvityksessä.



Kuva 4 Maaperä suunnittelualueella

Suunnittelualue sijaitsee Sarvivuoren pohjavesialueella (0917952, E-luokka). Sarvivuoren pohjavesialueella ei ole vedenottoa eikä pohjaveden laatua ole alueella selvitetty. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää aluetta.



Kuva 5 Ote pohjavesialueen rajauksesta suunnittelualueen kanssa

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kiinteistöä 500-402-71-204 lukuun ottamatta kunnan omistuksessa.

4 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä.

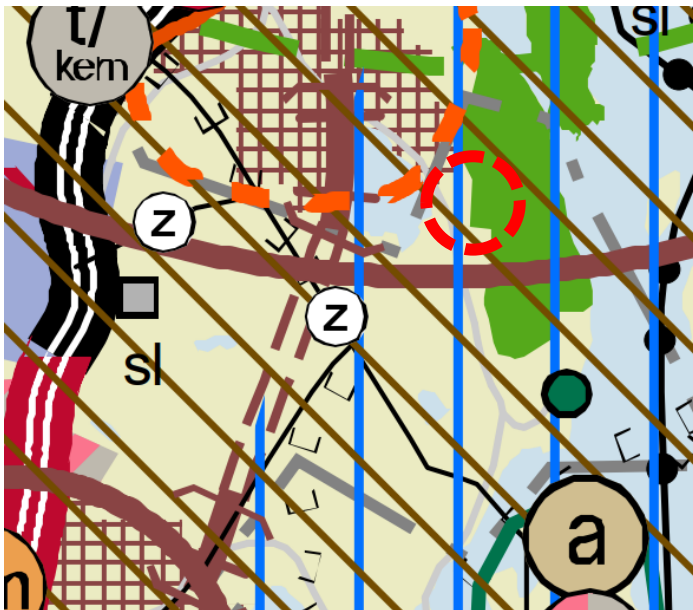
Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 28.1.2020. Maakuntakaavassa painottuvat Keski-Suomen strategian aluerakenteen painotukset seuraavien teemojen kautta: biotalous, toiminnallisesti merkittävät liikennekäytävät ja kansainväliset yhteydet, asutusrakenne sekä matkailu ja virkistys. Muut kaavan teemat ovat tekninen huolto, luonnonvarat, erityistoiminnot, kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelu.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu biotalouteen tukeutuvalle alueelle, matkailun ja virkistysvetovoima-alueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle. Maakuntakaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu laaja virkistysalue.



Kuva 6 Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta ja maakuntakaavasta 2040.

Maakuntakaava 2040

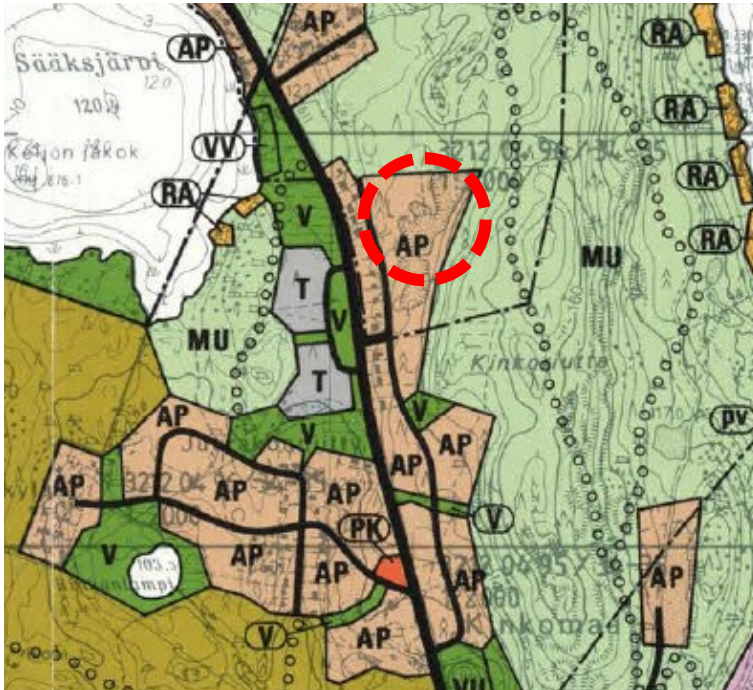
Keski-Suomen maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa suunnitelmallisesti merkittävän tuulivoimatuotannon ja liikenteen osalta. Lisäksi kaava-prosessin aikana on tarkasteltu hyvinvoinnin aluerakennetta. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on tullut lainvoimaiseksi 1.10.2025.

Maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualue sijoittuu kansainvälinen pyöräilyreitti (EuroVelo 11). Suunnittelukohtaa koskee myös maakuntakaavan uusiutuvaa energiaa koskeva yleismääräyksen kappale: *Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.*

4.3 Yleiskaava

Alueella on 1996 hyväksytty oikeusvaikutukseton Muurame - Sääksvuori osayleiskaava, jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Osayleiskaava on laadittu yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa.

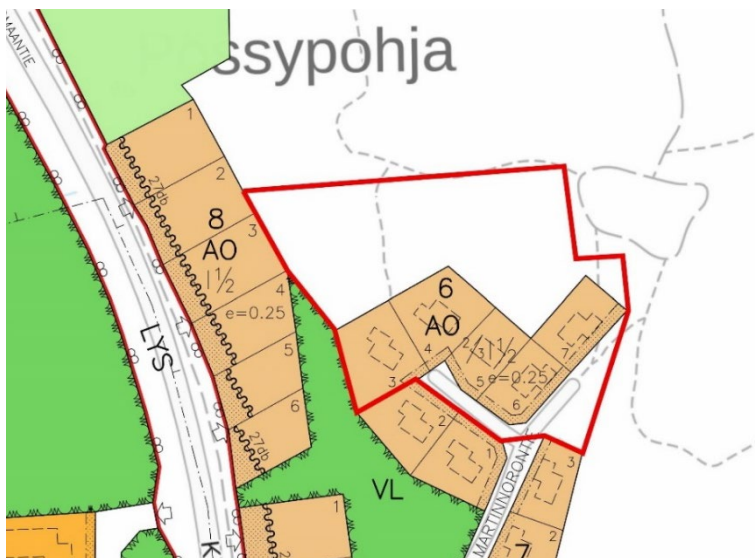
Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRA 25 §:n mukaisesti esitetään selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.



Kuva 7 Ote Muurame-Sääksvuori osayleiskaavasta 1996

4.4 Asemakaava

Osalla suunnittelualueutta on voimassa Sääksjärven asemakaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sisältää tontit 3, 4, 5, 6 ja 7 korttelista 6. Kaava on hyväksytty 15.12.2000.



Kuva 8 Alustava kaavarajaus asemakaavayhdistelmässä

4.5 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2022. Muuramen kunta on ryhtynyt uudistamaan rakennusjärjestystä uuden rakentamislain voimaantulon johdosta. Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2024.

4.6 Muuramen kunnan asunto- ja maapoliittinen ohjelma

Maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (AKL 5 a §). Muuramen kunnan asunto- ja maapoliittinen ohjelma on hyväksytty valtuustossa 12.6.2023.

Pientalotonttien osalta tavoitteena on, että keskipitkällä aikavälillä tonttitarjontaan tulee vuosittain noin 25–30 uutta tonttia, riippuen edellisvuoden tonttimyyntitilanteesta.

4.7 Selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaava alueelle toteutetaan luontoselvitys kevään ja kesän 2025 aikana.

Kunnan palveluverkkoselvitys koskien perusopetusta ja varhaiskasvatusta on laadittu 2024.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan toimesta. Muuramen kunnanhallitus on 13.1.2025 päättänyt käyttää etuosto-oikeutta Villerimäki (500–402–71–97) nimisen kiinteistön kauppaan.

Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päätti kaavahankkeen käynnistämisestä 11.3.2025. Viiretulo on kuulutettu 19.3.2025.

5.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Osalliset sekä osallistumista koskeva menettely kuvataan kaavaa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS:ia päivitetään tarvittaessa prosessin aikana.

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

Maanomistajat ja asukkaat:

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

Viranomaiset:

- ELY – keskus
- Hyvinvoinnin ja palveluiden lautakunta (Muurame)
- Jyväskylän seudun ympäristöterveys

Muut asianosaiset:

- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat toimijat
- Kinkomaan kyläyhdistys

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

5.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavahankkeen tavoitteena on laajentaa nykyistä asemakaavaa lisäten tonttitarjontaa Kinkomaalle sekä tarkastella uudelleen korttelin 6 kaavaratkaisua.

Muuramen kunnanhallitus päätti 13.1.2025 käyttää etuosto-oikeutta Villerimäki (500-402-71-97) nimisen kiinteistön kauppaan. Kinkomaan tonttivaranto on tällä hetkellä vähäinen (tontteja myynnissä 1.5.2025 6 kpl).

5.4 Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaava on vaikutukseltaan vähäinen, joten kaavaluonnos asetetaan nähtäville vireilletulon yhteydessä (MRA 30 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.3.-21.4.2025. Kaavasta ei annettu lausuntoja valmisteluvaiheessa.

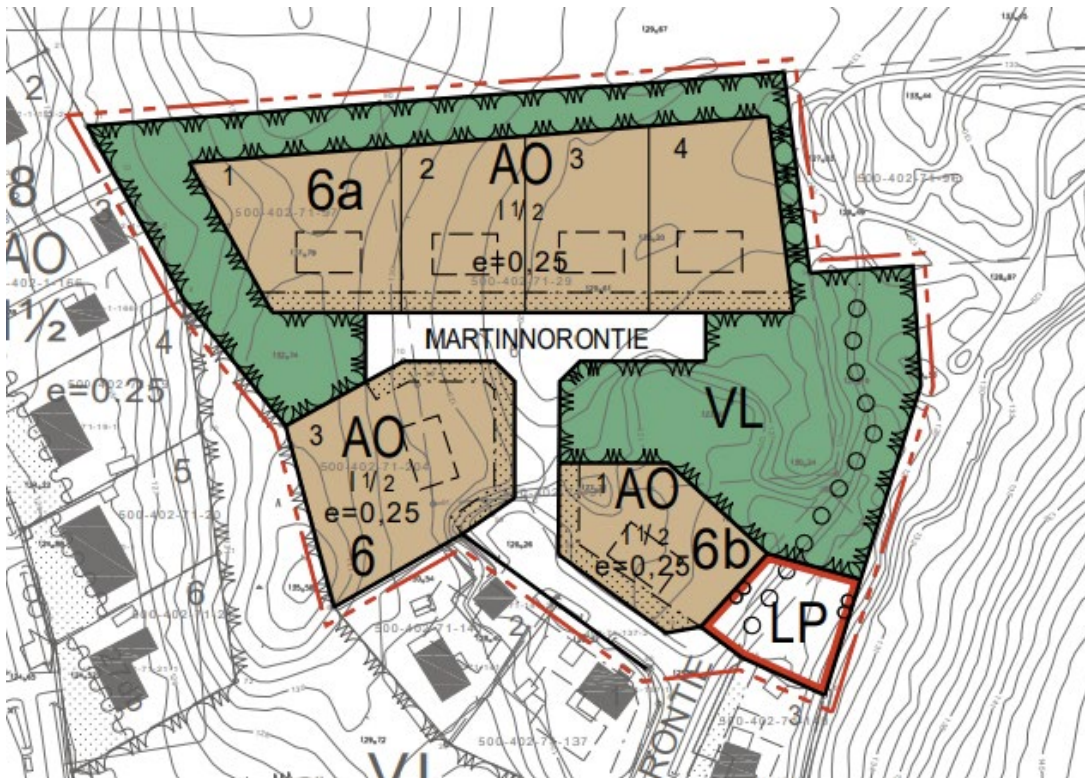
5.5 Asemakaavan ehdotusvaihe

Sääksjärven asemakaavan muutos ja laajennus oli ehdotuksena nähtävillä 9.9.-10.10.2025. Keski-Suomen ELY-keskus ilmoitti, ettei anna lausuntoa, mutta antoi teknisen huomion kaavamerkinnän tarkistamisesta. Kaavasta jätettiin muistutus koskien lisämaata. Muistutuksen mukaisesti palautettiin luonnosvaiheen ratkaisu korjattuun kaavaehdotukseen (kortteliin 6 muodostetaan vain yksi ohjeellinen tontti).

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 2 hehtaaria. Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), viheraluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta. Asemakaavassa on kuusi asuintonttia. Rakennusoikeus on määritelty voimassaolevan kaavan mukaisesti tehokkuusluvulla $e=0,25$.



Kuva 9 Tarkistettu kaavaehdotus 27.10.2025

Käyttötarkoitus	pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (kem ²)
AO	0,9656	2414
VL	0,7636	-
LP	0,0803	-
Katu	0,2228	-
Yhteensä	2,0323	2414

Taulukko 1 Pinta-alat ja rakennusoikeus

6.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §, MRA 1 §). Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

Voimassa olevaan kaavaan nähden kyse on kahden tontin lisäämisestä, joten vaikutukset kokonaisuutena ovat vähäiset.

7.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan toteutumisen myötä alueelle tulee uusia asukkaita 6 tontille. Aikaisempaan kaavaan nähden tontteja on yksi enemmän. Kaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueen nykyisten asukkaiden elinympäristöä. Maakuntakaavan mukainen laaja virkistysalue reitistöineen välittömässä läheisyydessä luo terveellistä ja viihtyisää elinympäristöä.

7.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Pientalojen rakentaminen nykyisen Martinnorontien päähän tulee olemaan kokonaisuutena vähäistä, jolla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia nykytilanteeseen nähden.

Lähtökohtaisesti uuden rakentaminen aiheuttaa päästöjä. Alue sijaitsee olevien verkostojen ja yhteyksien välittömässä läheisyydessä, joten ilmastovaikutukset jäävät pienemmiksi kuin alueella, joka sijaitisi etäämpänä.

7.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon-varoihin

Alueella ei ole kaavoituksessa huomioitavia luontoarvoja. Rakentaminen pienentää metsäaluetta paikallisesti ja muuttaa elinympäristöä enemmän rakennettuun suuntaan.

Lähimmät luonnonsuojelualueet sijoittuvat noin 1 km päähän ja Natura-alueet noin 2.5 kilometrin päähän.

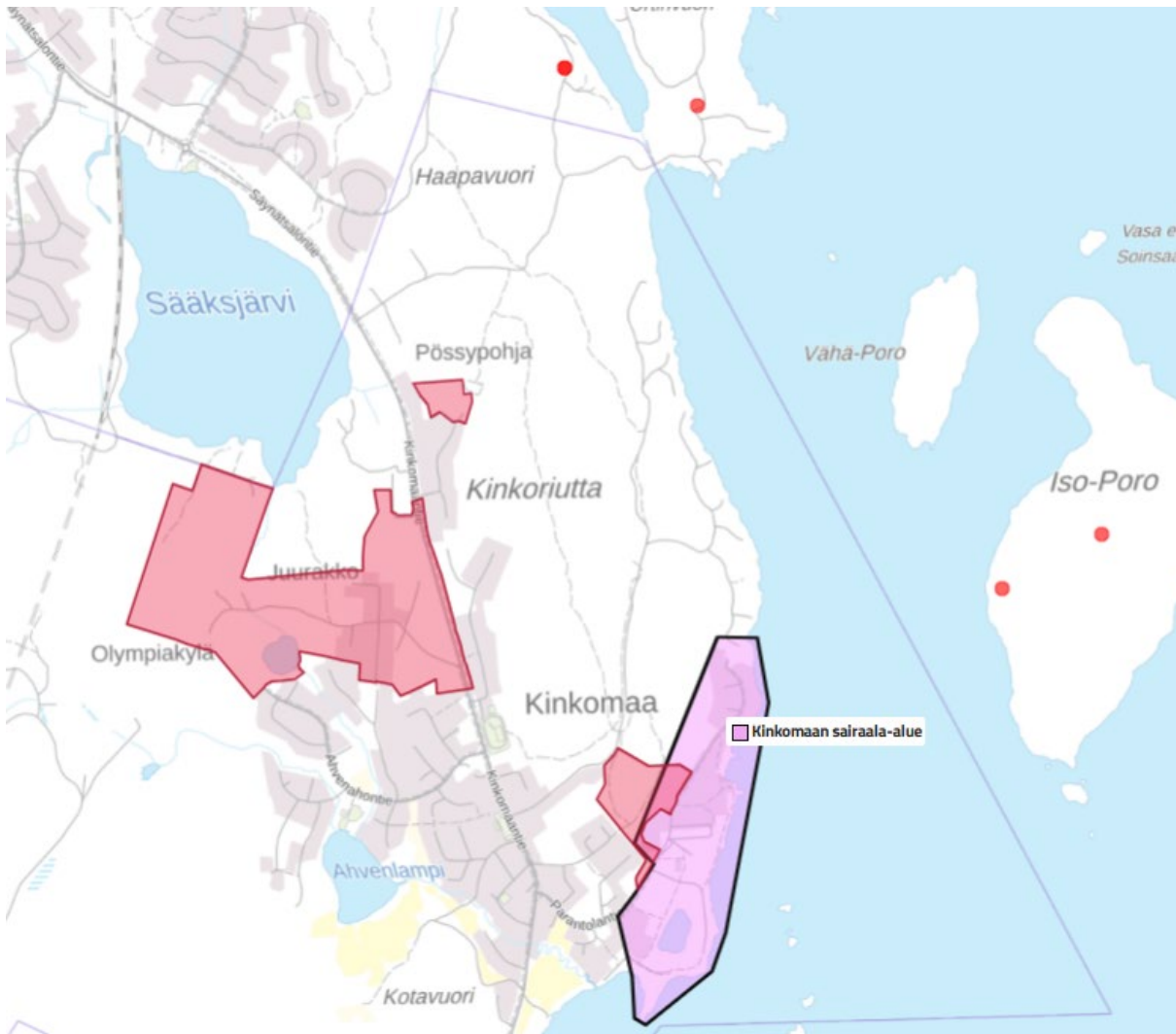
7.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouden sekä liikenteeseen

Alue rajautuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja on olemassa olevien liikenne- ja teknisen huollon verkoston läheisyydessä. Alue tukee Kinkomaan joukkoliikenteen ja palvelujen kannattavuutta.

7.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueella ei ole erityisiä taajamakuvallisia tai maisemallisia arvoja.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö (RKY; Kinkomaan sairaalan alue) sijaitsee Kinkoriutan itäpuolella noin 1,5 km etäisyydellä siten, että kaava-alueella ei ole heikentäviä vaikutuksia. Alueelta ei myöskään tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen perinnön suojelukohteita.



Kuva 10 Kartalla näkyvissä vireillä olevat asemakaavahankkeet Kinkomaalla, RKY-aluerajaus (Kinkomaan sairaala-alue) ja muinaismuistot (punaiset ympyrät).

7.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Ei ole vaikutuksia.

7.7 Kaavan suhde alueidenkäyttölain mukaisiin sisältövaatimuksiin

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

Alue tukeutuu ensisijaisesti jo olemassa olevaan rakenteeseen ja tukee siten edellytyksiä vähähii-
liselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Kaava tukee Kinkomaan elinvoiman säily-
mistä. Alue sijoittuu virkistysalueen läheisyyteen ja alueen luontoarvot on otettu huomioon.
Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

7.8 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä alueidenkäyttölaissa (AKL) 54 §:ssä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua

ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

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

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

AKL 39§;

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §) ja asemakaavan sisältövaatimukset (AKL 54 §).

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on saada alueelta tontteja myyntiin jo vuonna 2026. Kinkomaan alueella tonttitarjonta on ollut viime vuosina vähäistä, keväällä 2025 tontteja oli myynnissä ainoastaan 6 kpl.

Kunta valvoo alueen toteuttamista asemakaavan mukaisesti rakentamislupien kautta.

Kaavakartta on tarkoituksena siirtää valtakunnalliseen tietojärjestelmään (RYHTI) tietomallimuotoisena liittyen vireillä olevaan hankkeeseen, johon kunta on saanut avustuksen ympäristöministeriöltä (*Ryhti-yhteentoimivuuden ja -kyvykkyyksien kehittäminen kaavahakemisto- ja kaava-aineistojen laadinnalle ja hallinnalle (va-ym-2024-8-10)*). Työssä hyödynnetään ja testataan Ubigu Oy:n kehittämää Ubihub Kaava -järjestelmää. Kaavakartan lopullinen paperituloste ja sen kuvaustekniikka voi poiketa jonkin verran kaavaehdotuksesta, mutta sisällöllisesti kaavaratkaisu ei muutu.

11.3.2025/25.8.2025/27.10.2025