

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 4. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 148 ja siihen liittyvää puistoaluetta.

Kunnan kaavatunnus: 265

Kaavan nimi: 4. kaupunginosan korttelin 148 asemakaavan muutos (Vuorihartus)

Päiväys 24.5.2022



Ote viistoilmakuvasta, Jyväskylätien suunnasta luoteeseen (Röni-Kuva Oy, 2016). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	2
2. Kaava-alueen sijainti.....	3
3. Suunnittelutehtävän tavoitteet.....	4
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset.....	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaava	5
Asemakaava.....	7
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	7
5. Maankäyttö- tai muut sopimukset	7
6. Osalliset	7
7. Viranomaisyhteistyö.....	8
8. Vaikutusalue	8
9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi.....	8
10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen	9
Aloitusvaihe	9
Valmisteluvaihe	9
Ehdotusvaihe	9
Hyväksymisvaihe	10
11. Yhteystiedot.....	10

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

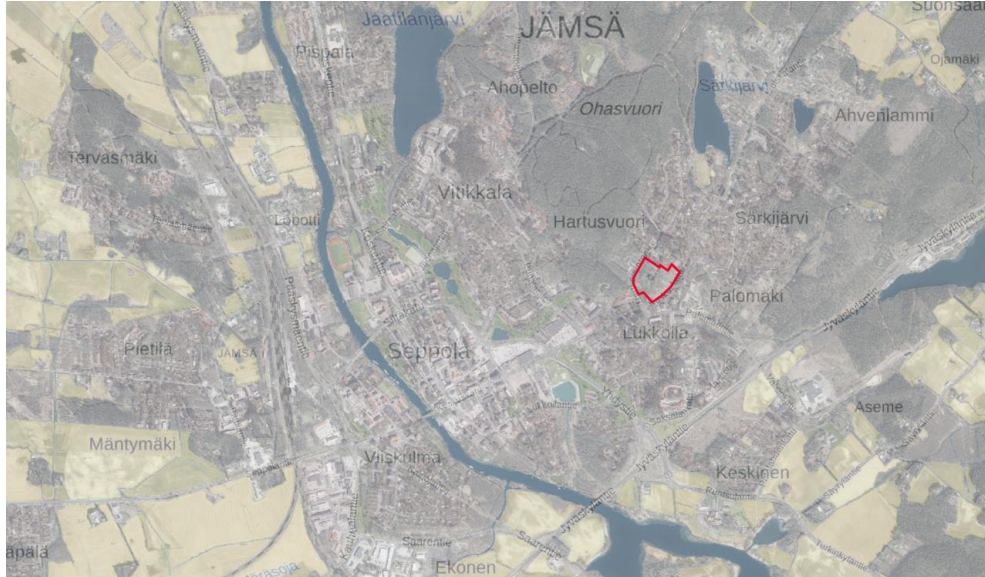
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. OAS kertoo mitä suunnitellaan, mitkä ovat suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, ketkä ovat osallisia sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana ehdotusvaiheeseen asti.

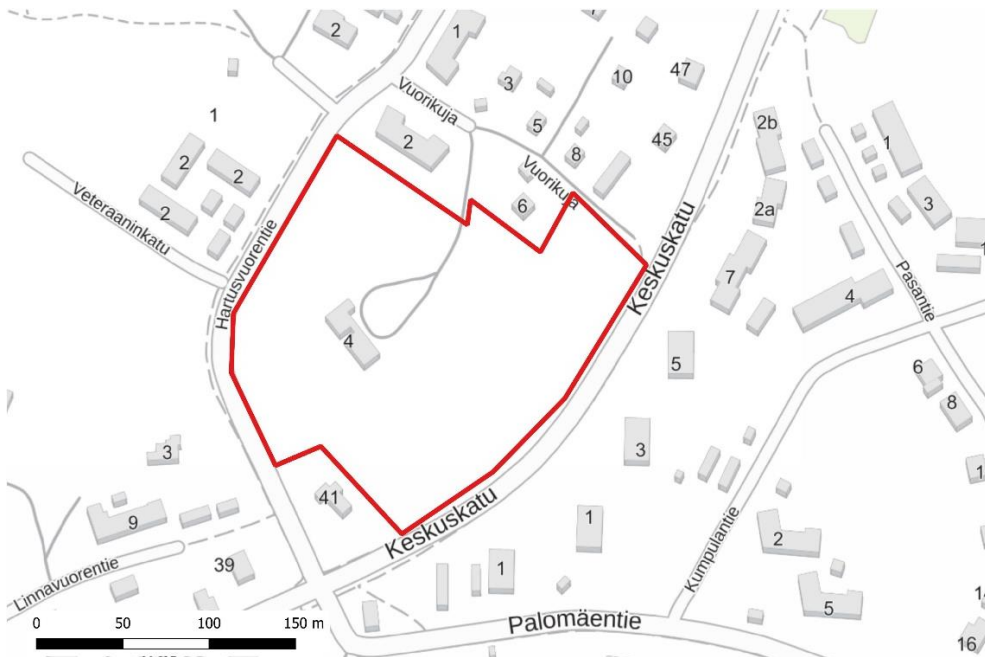
2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jämsän kaupungissa, keskusta-alueen läheisyydessä, Seppolan taajaman itäpuolella. Alueen luoteispuolella sijaitsee Pukinvuori ja Hartusvuoren-Ohasvuoren ulkoilualue.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja- ja ortokuva-aineistoa rajapinnasta 04/2022.

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuolella Keskuskatuun, eteläpuolella Keskuskatu 41 sijaitsevaan liikerakennustonttiin, länsipuolella Hartusvuorentiehen sekä pohjoispuolella asuinkerrostalotonttiin (Vuorikuja 2) ja pientalotonttiin (Vuorikuja 6).



Kuva 2. Kartta, johon on merkitty alustava suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa rajapinnasta 04/2022.



Kuva 3. Ortokuva, johon on merkitty alustava suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 04/2022.

3. Suunnittelutehtävän tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavaa suunnittelualan osalta vastaamaan toteutunutta tilannetta ja selvittää missä määrin alueelle on mahdollista osoittaa erillispientalotontteja. Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

Voimassa olevassa asemakaavassa yleisen rakennuksen korttelialueella sijaitseva, aiemmin kunnanjohtajan virka-asuntona ja myöhemmin nuorisotalona toiminut rakennus ei ole ollut julkisessa käytössä vuoden 1990-luvun puolivälin jälkeen. Jämsän kaupunki myi rakennuksen ja määrälän Hartusvuori -nimisestä tilasta (3:138) vuonna 1996 asumiskäyttöön. Tuolloin tavoitteeksi asetettiin muuttaa asemakaavaa siten, että mäen päälle kaavoitettaisiin useampia asuinpientalotontteja. Yleisen rakennuksen korttelille ei ole enää tarvetta suunnittelualueella.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,2 ha.

4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa **seudullisesti merkittävällä tiivistettävällä taajama-alueella** ja **kulttuuriympäristön vetovoima-alueella**.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Merkintä C (punainen alue) on Keskustatoimintojen alue (Jämsän keskusta).

Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama



Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



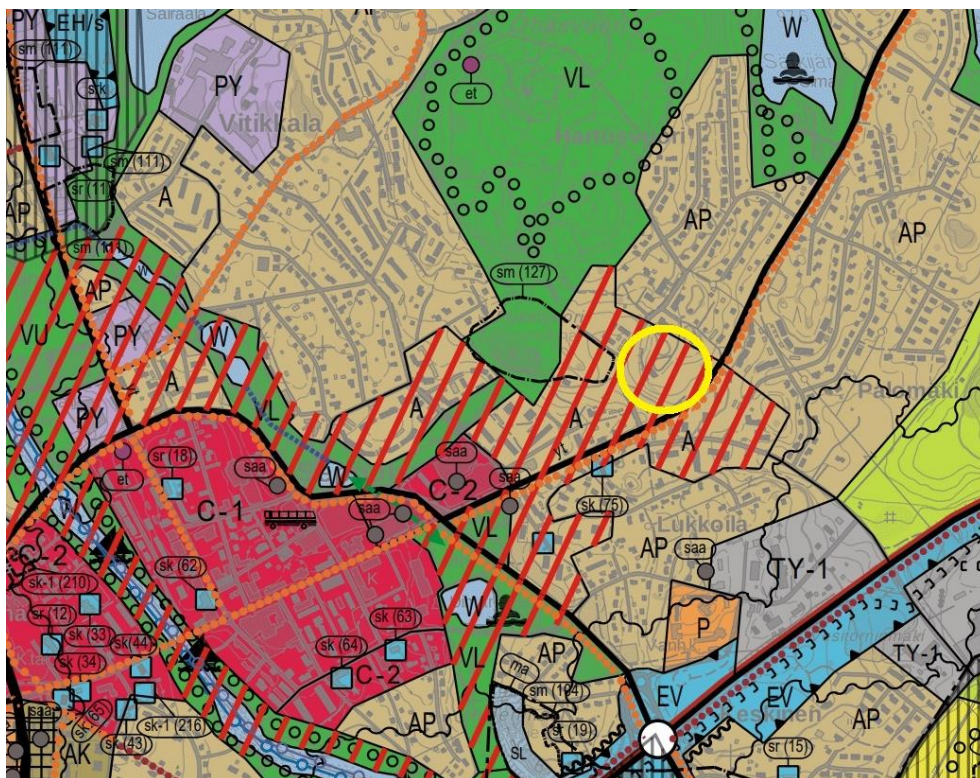
Meneillään on maakuntakaavan päivitystyö. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Muutoksia ei Jämsään ole tulossa.

Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

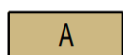
Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se astui voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa **asuntoalueeksi (A)** sekä **kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alueeksi** (punainen vinoviivoitus).



Kuva 5. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti keltaisella ympyrällä.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuntoalue.

Alue on tarkoitettu asuntoalueeksi, jonka asuntotyyppi tai tyypit ratkaistaan asemakaavavaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon asuntotyyppien keskinäinen suhde ja muodostaa hallittua taajamakuua.

A = Asuntoalue.

Alue on tarkoitettu asuntoalueeksi, jonka asuntotyyppi tai tyypit ratkaistaan asemakaavavaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon asuntotyyppien keskinäinen suhde ja muodostaa hallittua taajamakuua.

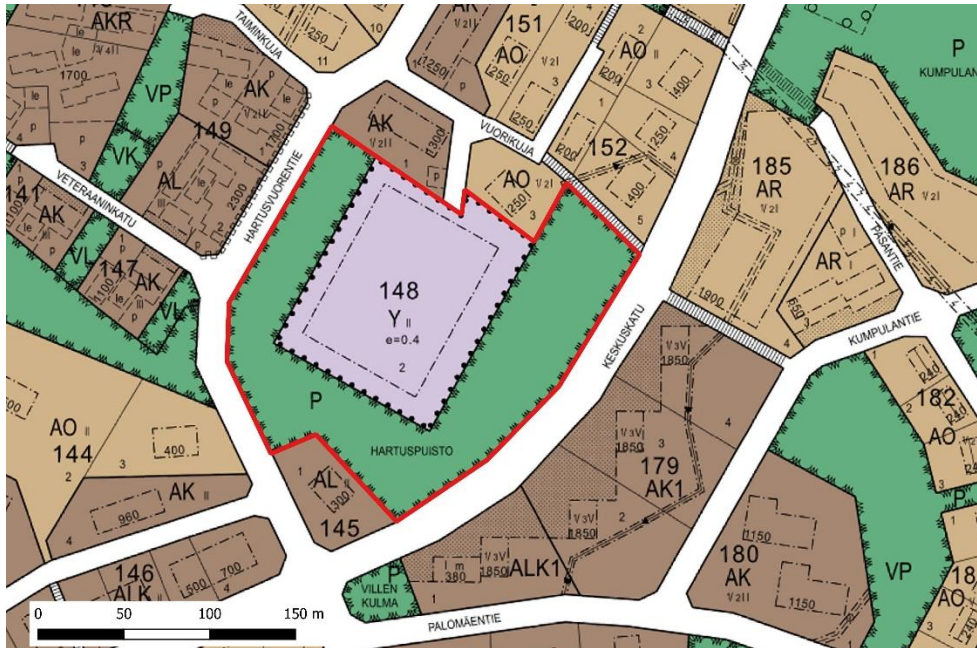
[punainen vinoviivoitus]

Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alue. Alueelle voidaan sijoittaa monipuolisia keskustan toimintoja, kuten palveluita, asumista, elinkeinotoimintoja ja virkistysalueita. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 4. kaupunginosan asemakaava (Jämsän kauppalan IV kauppalanosan asemakaava), joka on vahvistettu 4.2.1972.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa **yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja puistoaluetta (P)**.



Kuva 6. Ote ajantasa-aseamakaavasta. Alustava kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 –hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset
- Jämsän täydennysinventointi 2009, Keski-Suomen Museo

Hartus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi Keski-Suomen Museon inventoinnissa (Jämsän täydennysinventointi 2009).

5. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavoitettava alue on määräälaa lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa, joten maankäyttö- tai muita sopimuksia ei ole tarpeen tehdä.

6. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan ”kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen),

on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinoharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt

7. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja sekä työpalavereita viranomaisten ja muiden osallisten kanssa.

Luonnosvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja muilta osallisilta lausuntoa. Ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittaessa viranomaisilta sekä muilta osallisilta lausuntoa.

8. Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö.

9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään suunnitelman toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 9:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, yhdyskuntarakenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman merkittävät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on arvioida ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Aloitusvaihe

Touko-kesäkuu 2022

Kaavahankkeen tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen ja OAS:n laadinta.

Elinvoimalautakunta käsittelee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kesäkuun kokouksessaan ja se pidetään nähtävillä 14 päivän ajan kesäkuussa 2022 Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Keskuskatu 17. Suunnitelmaan voi myös tutustua kaupungin karttapalvelun kautta (kartta.jamsa.fi).

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittaessa lausuntoja ja suunnitelma päivitetään tarvittaessa mahdollisten lausuntojen ja palautteiden johdosta.

Valmisteluvaihe

Elo-lokakuu 2022

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavaluonnoksen laadinta.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan syys-lokakuussa 2022 Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Luonnokseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen tai suullinen mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Luonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään elinvoimalautakunnassa.

Ehdotusvaihe

Marras 2022 – joulukuu 2022

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä 30 päivän ajan marras-joulukuussa 2022 Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Ehdotukseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

Hyväksymisvaihe

Tammi-helmikuu 2023

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginhallitus. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

Mahdolliset valitukset osoitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

11. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Posti- ja käyntiosoite:

- Keskuskatu 17, 42100 Jämsä (30.6.2022 asti)
- Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski (1.7.2022 alkaen)

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi)

Internet:

- <http://www.jamsa.fi/fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus>
- kartta.jamsa.fi