

Asemakaavan selostus

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OSAA 4. KAUPUNGINOSAN KORTTELISTA 148 ja siihen liittyvää puistoaluetta.

Kunnan kaavatunnus: 265

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

Päiväys 15.03.2023/ kaavaehdotus



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

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

4. kaupunginosa, Moiskala.

Kunnan kaavatunnus: 265.

1.1.3 Kaavan nimi

4. kaupunginosan korttelin 148 asemakaavan muutos (Vuorihartus)

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaava koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 148 tonttia 2 (Y) ja 3 (AO) sekä ympäröivää puistoaluetta (P).

Tilat:

- osa 182-420-3-138 Vuorihartus
- 182-420-46-0
- osa 182-420-3-59
- osa 182-420-3-57
- 182-420-3-138-M501 (erottamaton määräala)
- 182-420-3-84

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu korttelin 241 tontit 1 ja 2 (AO) ja korttelin 242 tontti 1 (AP), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL).

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm
Jämsän kaupunki
Elinvoimatoimi / kaavoitus
Paattilantie 2, 42100 Jämsä
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski
puh. 0206 38 2000
sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

[Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaselostuksen laati Kristiina Kokko, maankäytön suunnittelija, määräaikainen]

1.1.7 Vireille tulo

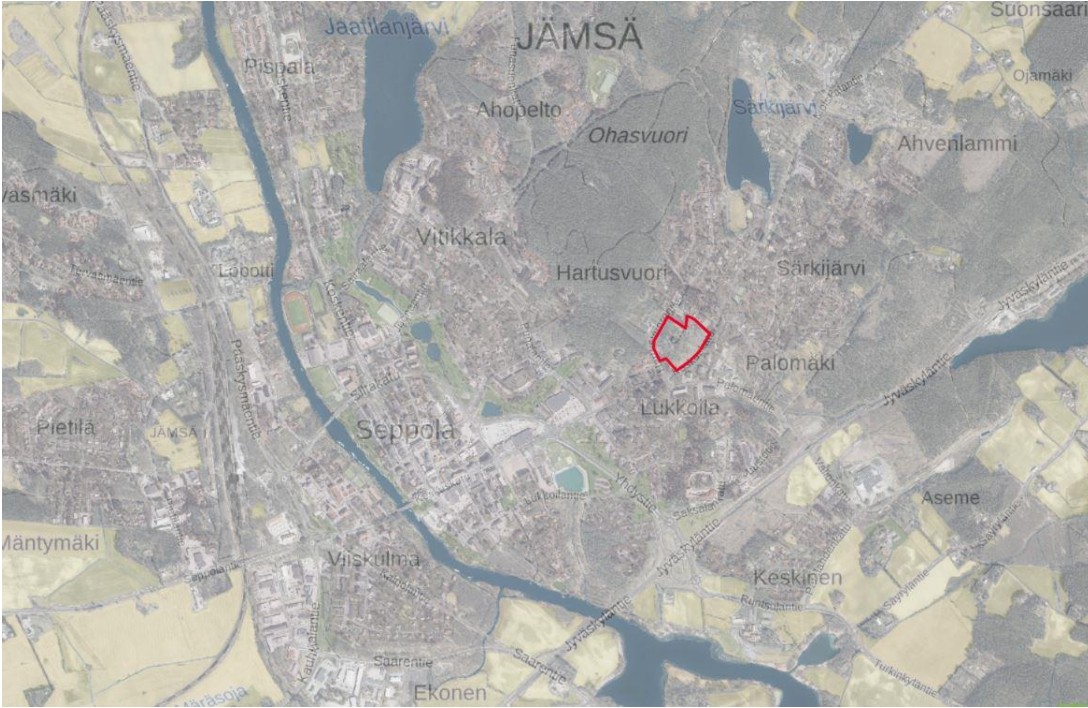
Hankkeen vireilletulosta päätettiin 16.6.2022 ja siitä kuulutettiin 2.9.2022.

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

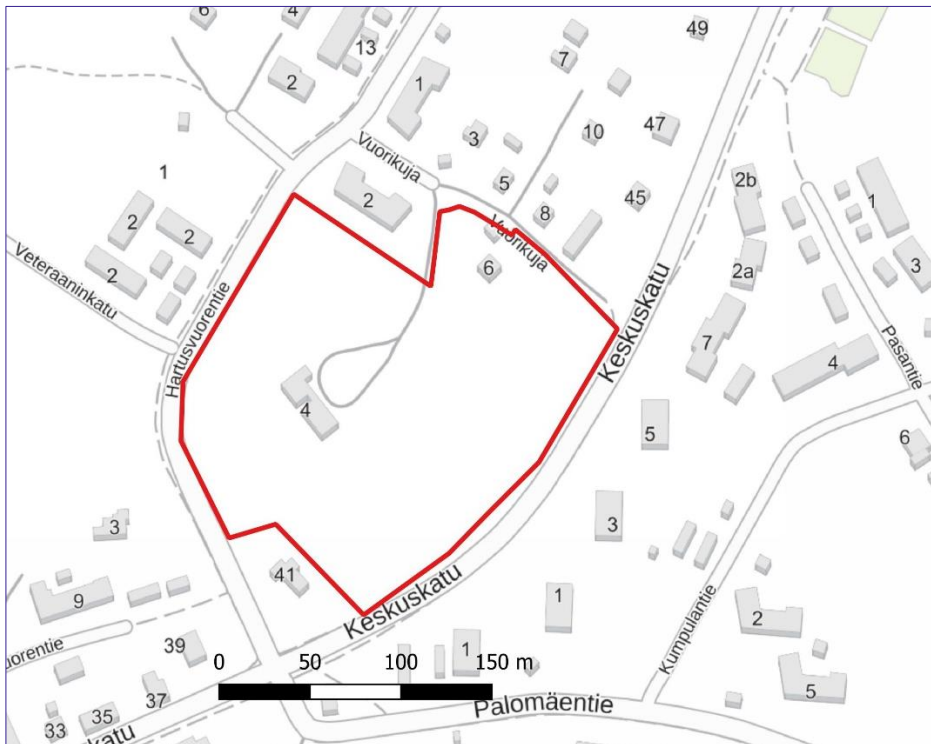
Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 16.6.2022 § 85. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.- 16.9.2022. Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 15.12.2023 § 172. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.1. – 10.2.2023.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajaman, Seppolan itäpuolella, Moiskalassa. Suunnittelualue rajautuu Hartusvuorentiehen, Keskuskatuun ja Vuorikujaan.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja- ja ortokuva-aineistoa rajapinnasta 11/2022.



Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa rajapinnasta 11/2022.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavaa suunnittelualueen osalta vastaamaan toteutunutta tilannetta ja selvittää missä määrin alueelle on mahdollista osoittaa erillispientalontotteja. Yleisen rakennuksen korttelille ei ole enää tarvetta suunnittelualueella.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.1.1 Kunta	2
1.1.2 Kunnanosa	2
1.1.3 Kaavan nimi	2
1.1.4 Asemakaava koskee	2
1.1.5 Asemakaavalla muodostuu	2
1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot	2
1.1.7 Vireille tulo	2
1.1.8 Käsittelypäivämäärät	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.3 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	19
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	19
Maakuntakaava	19
Yleiskaava	20
Asemakaava	22

Rakennusjärjestys.....	23
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	23
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat.....	23
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1. Osalliset	24
4.3.2 Vireilletulo	24
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	24
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	25
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	29
4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	30
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	30
4.5.5. Mielenpitoet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	30
5. Asemakaavan kuvaus.....	31
5.1 Kaavan rakenne.....	31
5.1.1. Mitoitus	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	31
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet.....	32
5.3.2 Muut alueet.....	32
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	32
5.5 Ympäristön häiriötekijät	33
5.5.1 Liikenteen aiheuttama melu	33
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	33
5.7 Nimistö	34
6. Asemakaavan toteutus	34
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.2 Toteutuksen seuranta	34
7. Liitteet.....	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Kumottava asemakaava-alue
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS päivitetty 28.11.2022)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireilletulosta 16.6.2022.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 16.6.2022 § 85 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.- 16.9.2022.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 15.12.2023 § 172 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 27.1. – 10.2.2023.

Kaupunginhallitus päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville x.x.202x § xx. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä x.x.202x.

2.2 Asemakaava

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 3,4 ha (Y-aluetta 1,3 ha, puistoaluetta 1,9 ha ja AO-tonttia 0,2 ha). Asemakaavassa on esitetty muutettavien alueiden käyttötarkoituksiksi **erillispientalojen korttelialuetta (AO)**, **asuinpientalojen korttelialuetta (AP)** ja **lähivirkistysaluetta (VL)**.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnittelualueelle osoitettavien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen vaatii investointipäätöstä katualueen jatkamisesta ja kunnallistekniikan täydentämisestä.



Kuva 3. Hartusvuori kaukomaisemassa. Näkymä Keskuskatu 10 kohdalta itä-koilliseen (2022, lokakuu). Nuolen kohdalla näkyy entisen Hartusvuoren tilan päärakennuksen lounaissivua.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän keskustaajaman, Seppolan itäpuolella, Hartusvuorelle nousevalla mäellä. Ympäröivä maasto kohoaa alueen luoteispuolella Pukinvuorelle ja Hartusvuorelle. Alue on pääasiassa asuinalueita, jonka eri-ikäinen rakennuskanta vaihtelee pientaloista kerrostaloihin.

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuolella Keskuskatuun, eteläpuolella Keskuskatu 41 sijaitsevaan asuinliikerakennustonttiin, länsipuolella Hartusvuorentiehen sekä pohjoispuolella asuinliikerakennustonttiin (Vuorikuja 2) ja Vuorikujaan.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee entisen Hartusvuoren tilan päärakennus. Toinen kaavamuutosalueen rakennettu tontti on alueen pohjoisosassa, osoitteessa Vuorikuja 6. Suunnittelualueen muu osa on kulkutietä ja rakennuksen pihapiirejä lukuun ottamatta metsittynyttä aluetta, asemakaavassa puistoaluetta. Puustoa on harvennettu alueen itä- ja länsilaidoilta.



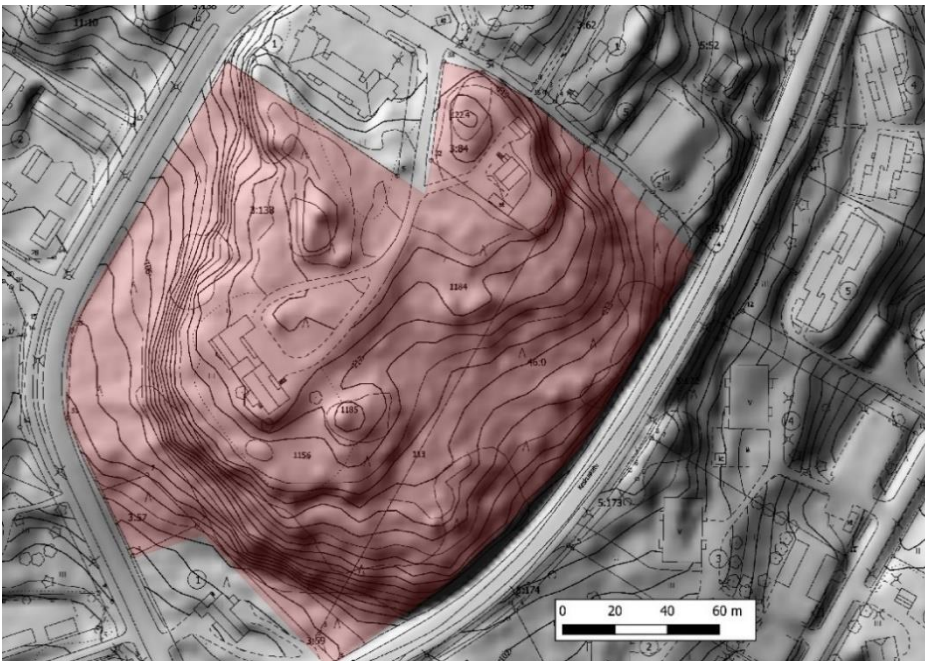
Kuva 4. Ote ilmakuvasta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 11/2022.



Kuva 5. Hartusvuorentien ja Keskuskadun risteys etelän suunnasta, suunnittelualueen eteläosaa kuvan oikeassa laidassa. (lokakuu 2022)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on topografialtaan voimakkaasti kohoavaa, mäkiä ja kalliosta maastoa. Korkeusero suunnittelualueen eteläkulmuksesta mäen päälle on yli 20 metriä. Suunnittelualueen etelä- ja länsirinne on jyrkennettä. Mäen laella tasaista maastoa on lähinnä vain entisen Hartusvuoren tilan päärakennukselle johtavalla kulkutiellä ja rakennuksen edustalla. Maasto laskee mäeltä kaikkiin muihin ilmansuuntiin paitsi pohjoiseen. Mäen lakialueella on useita kalliokohoumia, joten maasto on kumpareista ja kivikkoista. Suunnittelualueen kaakkoisreunalla on kallioleikkaus Keskuskadun vierustalla. Puistoalueet ovat metsittyneet. Keskuskadun ja Hartusvuorentien puoleista puustoa on harvennettu 2010-luvun loppupuolella (n. vuonna 2018). Mäellä oli myös paljon tuulikaatoja. Jäljelle jäänyt puusto on mäntyvaltaista.



Kuva 6. Korkeusmalli Jämsän kaupungin kantakartalla, johon on merkitty suunnittelualue punertavalla värillä. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa rajapinnasta 11/2022.

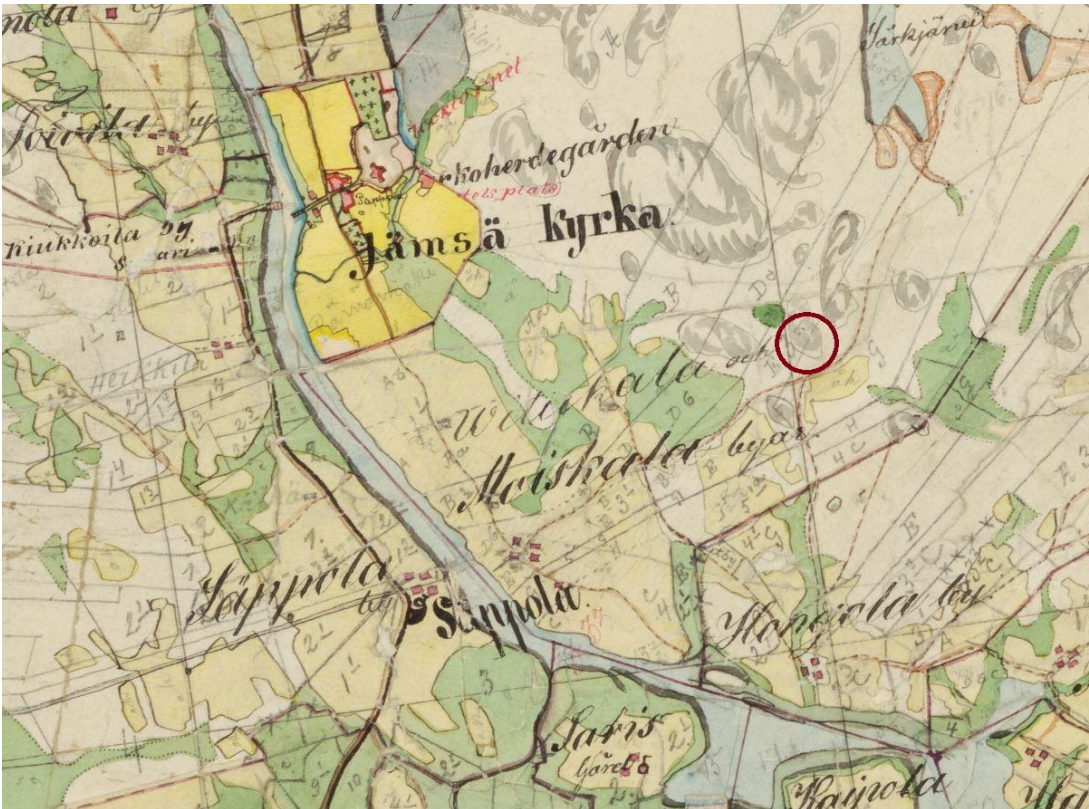


Kuva 7. Näkymä suunnittelualueelle Hartusvuorentieltä, luoteen suunnasta. Mäen päällä sijaitsee entisen Hartusvuoren tilan päärakennus (lokakuu 2022).

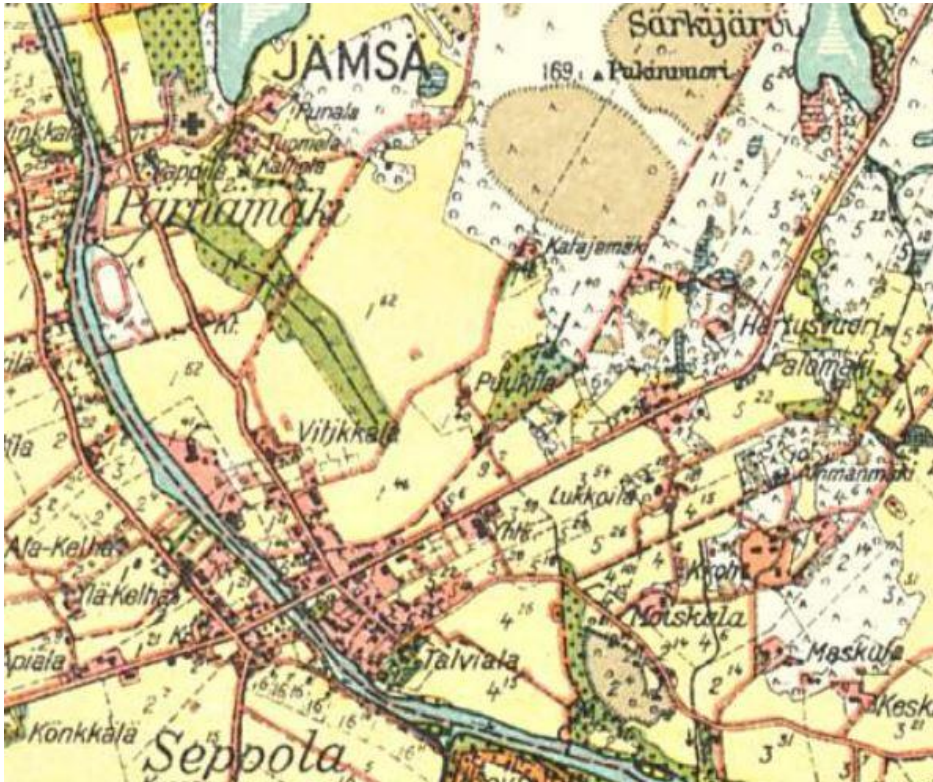
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen historiaa ja rakentumisvaiheita

Moiskala oli vuonna 1539 Jämsän suurin kylä ja käsitti kahdeksan taloa, joista kuusi sijaitsi pääkylässä. Moiskalan pääkylä käsitti vuonna 1730 neljä taloa: Pappilan eli Pärnämäen, Hartuksen eli Haapajoen, Lukkoilan ja Talvialan. Moiskalan kylän talo numero 3, Harduksen perintötalo oli halottu isojaon yhteydessä kahteen osaan. Tiluksia oli mitattu jo vuonna 1788 ja isojako vahvistettu vuonna 1830. Hartusvuoren tila lohkottiin Hartuksen tilasta vuonna 1929 (rekisteröintipäivä, toimituskartassa vuosiluvut 1919-1920 ja 1922-1923).



Kuva 8. Ote Jämsän pitäjän kartasta vuodelta 1842. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Kuva 9. Ote Jämsän pitäjän kartasta vuodelta 1934. Hartusvuoren tilan pihapiiri näkyy Hartusvuori-tekstin vasemmalla puolella, Jämsä-Jyväskylä-maantien pohjoispuolella.



Kuva 10. Ote ilmakuvasta vuodelta 1949 (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>). Kuvan keskellä näkyy Hartusvuoren tilan pihapiiriä rakennuksineen.



Kuva 11. Ote peruskartasta vuodelta 1963. Nuolen alapuolella näkyy Hartusvuoren tilan pihapiiriä rakennuksineen. Liittymät Hartusvuoren tilalle ja Vuorikujalle olivat maantieltä, nykyiseltä Keskuskadulta.

Nykyisen Vuorikujan varrelle rakennettiin lisää pientaloja jälleenrakennuskaudella ja 1950-luvulla. Vuoden 1963 peruskartasta näkyy, että nykyisen Keskuskadun ympäristö oli 1960-luvun alkupuolella vielä melko harvaan rakennettua ja peltoalueet ympäröivät asutusta. Alueen maasto ja jyrkänteet ovat osaltaan vaikuttaneet asutuksen ja tiestön sijoittumiseen.

Jämsän kunta suunnitteli ammattikoulun paikkaa Hartusvuoresta ostamalleen maa-alueelle [3,3 ha peltoalue, joka ostettiin Hartusvuoren tilasta] (Seppo Kuusisto: Jämsän historia II s. 215, 309).

Jämsän kunta osti Hartusvuoren tilan (9 ha) vuonna 1963. Toimituskartta Vuorihartuksen tilasta on vuodelta 1966, siinä tilasta on lohkottu 28 pientä tilaa (ilmeisesti omakotitaloja varten).

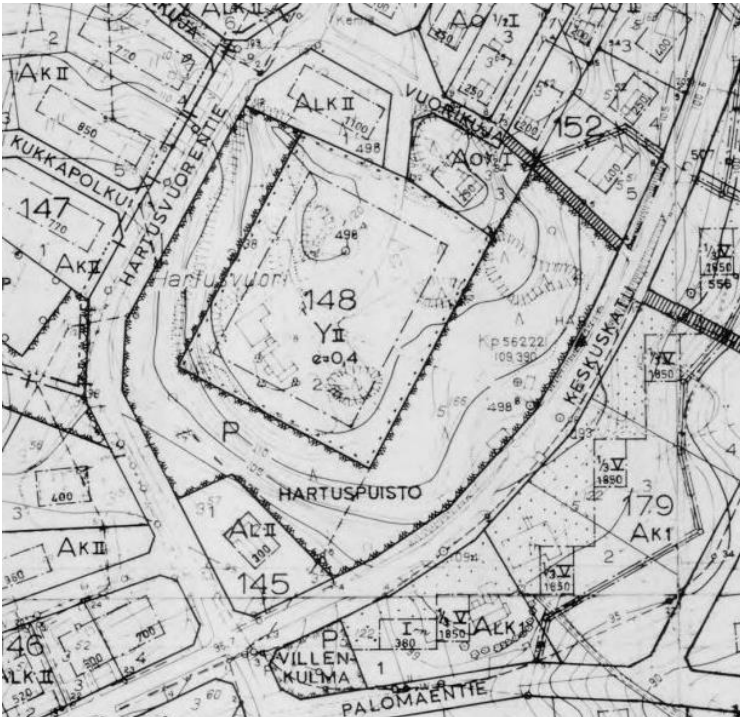
Alueen tulevaan rakentamiseen vaikutti merkittävästi ensimmäinen asemakaava, Jämsän kauppalan IV kauppalanosan asemakaava vuodelta 1971. Hartusvuoren tilakeskuksen alue varattiin asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeksi, jota ympäröi puistoalue (Hartuspuisto).

Hartusvuorentien länsipuolelle oli kaavoitettu 2-kerroksisia asuinkerrostaloja ja yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen kortteleita. Keskuskadun itäpuolelle oli kaavassa merkitty 5-kerroksisia kerrostaloja. Näiden alle jääneet puretut rakennukset näkyvät kaavoituksen pohjakartalla (kuva 12).

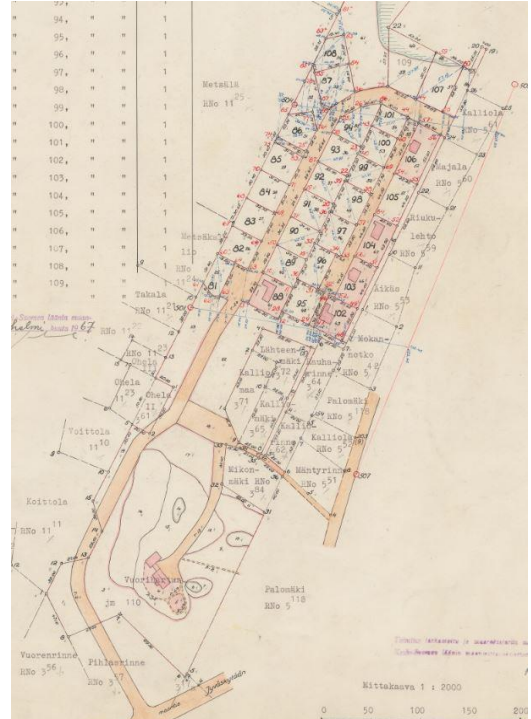
Vuorikujan varrella sijainneet jälleenrakennuskauden pientalot on kaavassa merkitty rakennusalan rajauksen sisäpuolelle, mutta kerrosalaa on osoitettu enemmän.

Vuorikujan liittymä Keskuskadulle poistui ja kulkutie muuttui ns. kevyen liikenteen väyläksi, ”porraskatu tai yleiselle jalankululle varattu katualue”.

Alueen tehokkaampi rakentaminen käynnistyi 1970-luvun alkupuolella, jolloin rakennettiin kerrostalot Keskuskadun itäpuolelle (Palomäentie ja Kumpulantie) ja uusi Hartusvuorentie.



Kuva 12. Ote Jämsän kauppalan IV kauppalanosan asemakaavasta vuodelta 1971 (4. IV kauppalanosa, 4.2.1972)



Kuva 13. Ote toimituskartasta vuodelta 1966. Lähde: <https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi>



Kuva 14. Ote peruskartasta vuodelta 1981. Uudet kadut linjattu kartalle. Nuolen alapuolella sijaitsee entisen Hartusvuoren tilan päärakennus laajennettuna.



Kuva 15. Ote ilmakuvasta vuodelta 2006 (<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>)



Kuva 16. Näkymä Hartusvuorelta Palomäentien ja Kumpulantien suuntaan, kaakkoon (lokakuu 20220).

Alueen rakennuskanta

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee entisen Hartusvuoren tilan päärakennus. Tilan muusta rakennuskannasta on jäljellä päärakennuksen lisäksi ainoastaan maakellari.

Alueen koillisosan pientalotontilla (Vuorikuja 6) sijaitsee vuonna 1954 valmistunut omakotitalo.

Kaavamuuotosalueeseen rajautuvilla tonteilla oleva rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä. Alue rajautuu pohjoispuolella asuinkerrostalotonttiin (Vuorikuja 2), jossa sijaitsee vuonna 1984 rakennettu 3-kerroksinen keltatiilinen kerrostalo.

Alueen eteläpuolella, Hartusvuorentien ja Keskuskadun kulmauksessa, sijaitsevalla AL- tontilla on vuonna 1957 valmistunut yhden asunnon pientalo (Keskuskatu 41).

Vuorikujan rakennuskanta koostuu pääosin jälleenrakennuskauden tyyppisistä pientaloista. Hartusvuorentien länsipuolella sijaitsee pientaloja sekä vuonna 2006 valmistuneita rivitaloja. Keskuskadun itäpuolella sijaitsevat 5-kerroksiset asuinkerrostalot ovat 1970-luvun alkupuolelta.

	Kaavamuuotosalue
 <p><i>Vuorikuja 4, entisen Hartusvuoren tilan päärakennus koillisen suunnasta (lokakuu 2022). Rakennus on ollut yksityisomistuksessa vuodesta 1996 lähtien.</i></p>	<p>Vuorikuja 4 182-420-3-138-M501</p> <p>Hartusvuoren tilan päärakennus on valmistunut arviolta 1800-1900-lukujen vaihteessa. Matalampi puurakenteinen lisäsiipi rakennuksen pätyyn rakennettiin 1960-luvun loppupuolella.</p>
 <p><i>Vuorikuja 6 lounaan suunnasta (lokakuu 2022).</i></p>	<p>Vuorikuja 6 182-420-3-84</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1954. Puurakenteinen 1,5- kerroksinen pientalo on tyyliltään jälleenrakennuskauden omakotitalo, jossa on pulpettikattoinen poikkipääty.</p>
	Kaavamuuotosalueen rajanaapurit
 <p><i>Vuorikuja 2 itä-koillisesta (syyskuu 2022).</i></p>	<p>Vuorikuja 2 182-4-148-1</p> <p>Kalkkihiekkatiilivuorattu 3-kerroksinen asuinkerrostalo on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1984.</p>

	<p>Keskuskatu 41</p> <p style="text-align: right;">182-4-145-1</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1958.</p>
<p><i>Keskuskatu 41 idästä (syyskuu 2022).</i></p>	<p>Vuorikujan pohjoispuoli</p>
	<p>Vuorikuja 1</p> <p style="text-align: right;">182-4-151-1</p> <p>Kalkkihiekkatiilivuorattu 2-kerroksinen asuinkerrostalo on valmistunut 1985.</p>
<p><i>Vuorikuja 2 ja 1, Hartusvuorentien suuntaan (lokakuu 2022).</i></p>	<p>Vuorikuja 3</p> <p style="text-align: right;">182-4-151-2</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1954. Puurakenteinen 1,5- kerroksinen pientalo muistuttaa tyyliltään jälleenrakennuskauden omakotitaloja.</p>
	<p>Vuorikuja 5</p> <p style="text-align: right;">182-420-3-65</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1950. Puurakenteinen 1,5- kerroksinen pientalo muistuttaa tyyliltään jälleenrakennuskauden omakotitaloja.</p>
	<p><i>Vuorikuja 5 luoteen suunnasta (syyskuu 2022).</i></p>

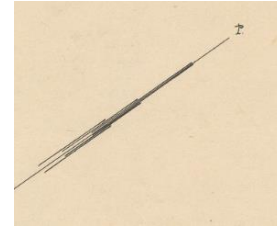
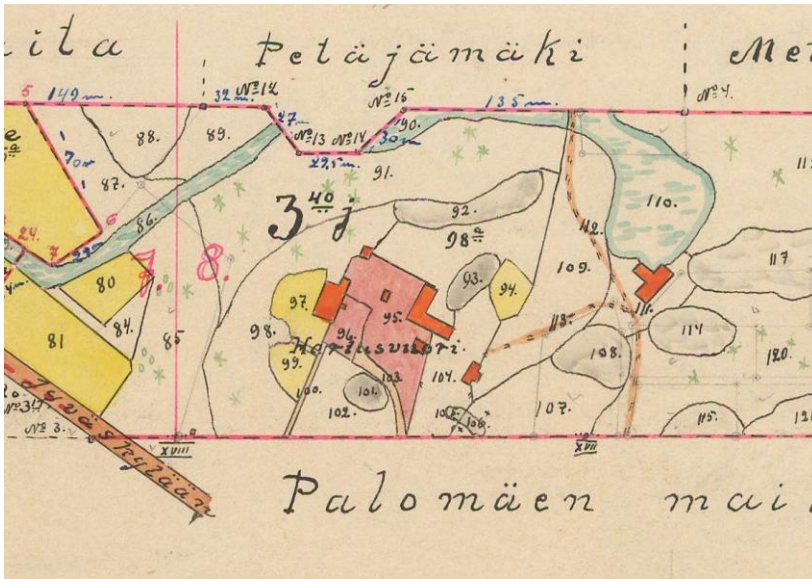
	<p>Vuorikuja 8</p> <p style="text-align: right;">182-4-152-1</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1951, laajennus 2003. Puurakenteinen 1,5- kerroksinen pientalo muistuttaa tyyliltään jälleenrakennuskauden omakotitaloja.</p>
<p><i>Vuorikuja 8 lounaan suunnasta (lokakuu 2022).</i></p>	<p>Hartusvuorentien länsipuoli</p>
	<p>Hartusvuorentie 3</p> <p style="text-align: right;">182-4-144-3</p> <p>Asuinrakennus on valmistunut kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 1961.</p>
<p><i>Hartusvuorelta lounaseen, Hartusvuorentie 3 suuntaan (syyskuu 2022).</i></p>	<p>Veteraaninkatu 2</p> <p style="text-align: right;">182-4-149-2</p> <p>Asunto Oy Jämsän Hartusvuoren Herttua</p> <p>Rivitaloyhtiön kolme asuintaloa on rakennettu kiinteistötietojärjestelmän mukaan vuonna 2006.</p>
	<p>Keskuskadun itäpuoli</p>
	<p>Palomäentie 1</p> <p style="text-align: right;">182-4-179-1</p> <p>Asuinkerrostalo on valmistunut vuonna 1971. (kuvassa vasemmalla)</p> <p>Muut 5-kerroksiset asuinkerrostalot ovat 1970-luvun alkupuolelta (Kumpulantie 1, 3 ja 5).</p>
<p><i>Hartusvuorentien ja Keskuskadun risteys Palomäentien suuntaan, luoteesta (lokakuu 2022).</i></p>	

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Hartusvuoren tila

Hartusvuoren tila on lohkottu Hartuksen tilasta vuonna 1918. *(Hartusvuorella ei näy tilakeskusta vielä toimituskartassa vuodelta 1919-1920)*

Hartuksen tila lohkottiin kahdeksaan osaan vuonna 1926 > Hartus 3:39, Hartusvuori 3:40.



Kuva 17. Ote toimituskartasta, Hartusvuoren tilan RNo 3:40 kaikista tiluksista, lohkominen vuosina 1928 – 1930. (Huom. karttaoteen suunta). Kartassa näkyy Hartusvuoren tilan rakennuskantaa.

Lähde: <https://kiinteistotieto.palvelu.maanmittauslaitos.fi>

Hartus on arvioitu paikallisesti arvokkaaksi rakennetun ympäristön kohteeksi Keski-Suomen Museon inventoinnissa (Jämsän täydennysinventointi 2009) ja Jämsän taajamaosayleiskaavan selostuksessa (Jämsän taajamaosayleiskaava 2030, kaavaselostus 2019).

”Hartuksen tilalla on paikallista maisemallista arvoa keskeisenä Hartusvuoren määrittäjänä.

Jämsän vanhoihin kantatiloihin lukeutuva Hartus on paikallisesti historiallisesti ja paikallisesti kunnallishistorian näkökulmasta merkittävä kohde; siellä on ollut ajan mittaan useita vaikuttavia omistajia-pääosin erilaisia virkamiehiä- sekä erilaista yhteiskunnallista toimintaa aina välillä. Kohteella on paikallista rakennushistoriallista arvoa huolimatta 1960-luvun laajennuksesta; kertaustyylinen vanha osa on säilytetty poikkeuksellisen hyvin uudistamisen rinnalla, vaikka kokonaisuus on kärsinyt laajennusosasta.” (Jämsän taajamaosayleiskaava 2030, voimaantulo 3.9.2021)



Kuva 18. Rakennuspiirustus: kaupunginjohtajan asunto, julkisivu lounaseen (Arkkittehtitoimisto Mikko Vuorio, Jämsänkoski. 1982) Vasemmalla 1960-luvun puolivälin jälkeen rakennettu laajennus.

Päärakennuksen vanhempi osa

Hartusvuoren tilan päärakennuksen valmistumisajasta ei ole varmaa tietoa. Keski-Suomen Museon inventoinnissa ajoitus oli 1800-luvun loppu (Jämsän täydennysinventointi 2009).

Hirsirakenteisessa puolitoistakerroksisessa rakennuksessa on kaksi poikkipäätä molemmilla julkisivuilla. Lisäksi koillissivun kuistin vesikaton lappeella on kaksi pientä poikkipäätä. Koillissivun kuistin pilareissa on kertaustyylin (nikkarityylin) ja kaiteiden koristelussa jugendtyylin piirteitä. Kertaustyylinen ulkokuorauksen jaottelu vyöhykkeisiin on muutettu uusimisen yhteydessä. Rakennuksen korkea sokkeli on kylmämuurattu kiviharkoista.

Päärakennus remontoitiin kunnanjohtajan virka-asunnoksi 1960-luvun loppupuolella, jolloin rakennusta laajennettiin matalammalla siipiosalla. Rakennuksen laajennussuunnitelmat oli laatinut vuonna 1964 Laila Niemioja, arkkitehti SAFA, Helsinki.

[Korjauksena 2009 inventointitietoihin: 1960-luvun laajennusosa ei ole tiili- vaan puurakenteinen].

Kunnanjohtajan virka-asunto muutettiin kokous- ja nuorisotiloiksi vuonna 1985. Rakennusluvan pohjapiirustuksen oli allekirjoittanut Jämsän kaupungin rakennusmestari Reijo Järvinen. Julkisivupiirustukset oli laatinut vuonna 1982 Arkkitehtitoimisto Mikko Vuorio Jämsänkoskelta.

Jämsän kaupunki myi rakennuksen ja siihen liittyvän määräalan vuonna 1996 yksityiselle.

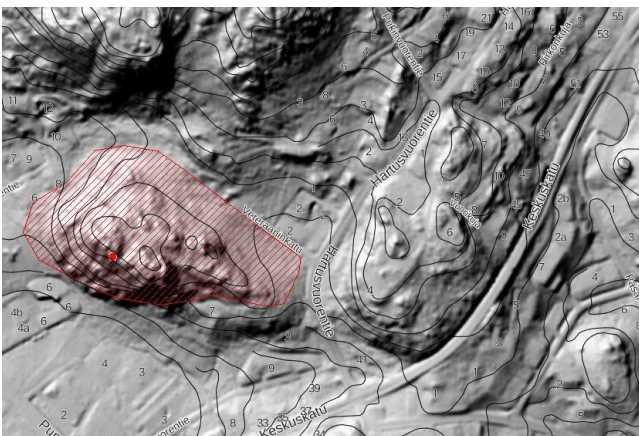
Rakennuksen kertaustyylinen vyöhykejaottelu ulkokuoraus listoituksineen on uusittu ja ikkunat vaihdettu n. vuonna 2019.



Kuva 19. Hartusvuoren tilan päärakennuksen koillissivu (lokakuu 2022).

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee kaavamutosalueen länsipuolella Linnavuorella, Pukinvuoren rautakautinen muinaislinna.



*Kuva 20. Kiinteä muinaisjäännös (punainen piste) ja sen aluerajaus (vinoviivitus).
<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi>
(9.11.2022)*

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on määräalaa 182-420-3-138-M501 ja tilaa 182-420-3-84 lukuun ottamatta Jämsän kaupungin omistuksessa. Määräala on mahdollista lohkoa vasta kaavamuutoksen pohjalta laaditun tonttijaon jälkeen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan VAT:t on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

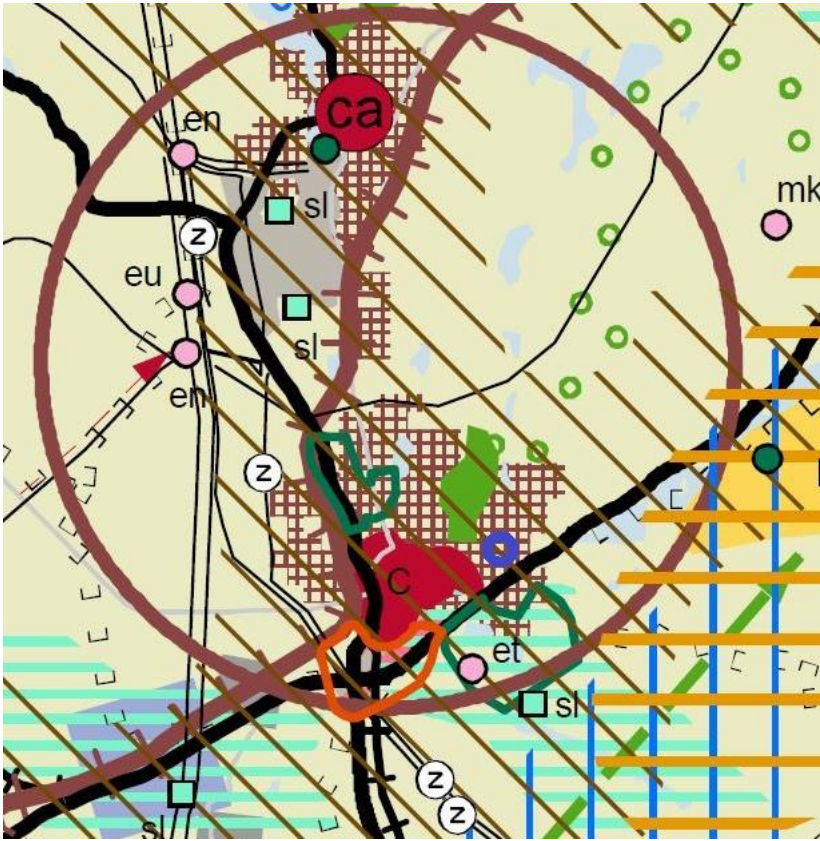
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen 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 tarkistettu maakuntakaava, joka tuli lainvoimaiseksi 28.1.2020. Maakuntakaavan tarkistus koski aikaisempaa Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Tarkistuksen yhteydessä käsiteltiin asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä. Lopputuloksena saatiin kaikki aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava.

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



Seudullisesti merkittävä tiivistettävä taajama



Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Kuva 21. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Merkintä C (punainen alue) on Keskustatoimintojen alue (Jämsän keskusta).

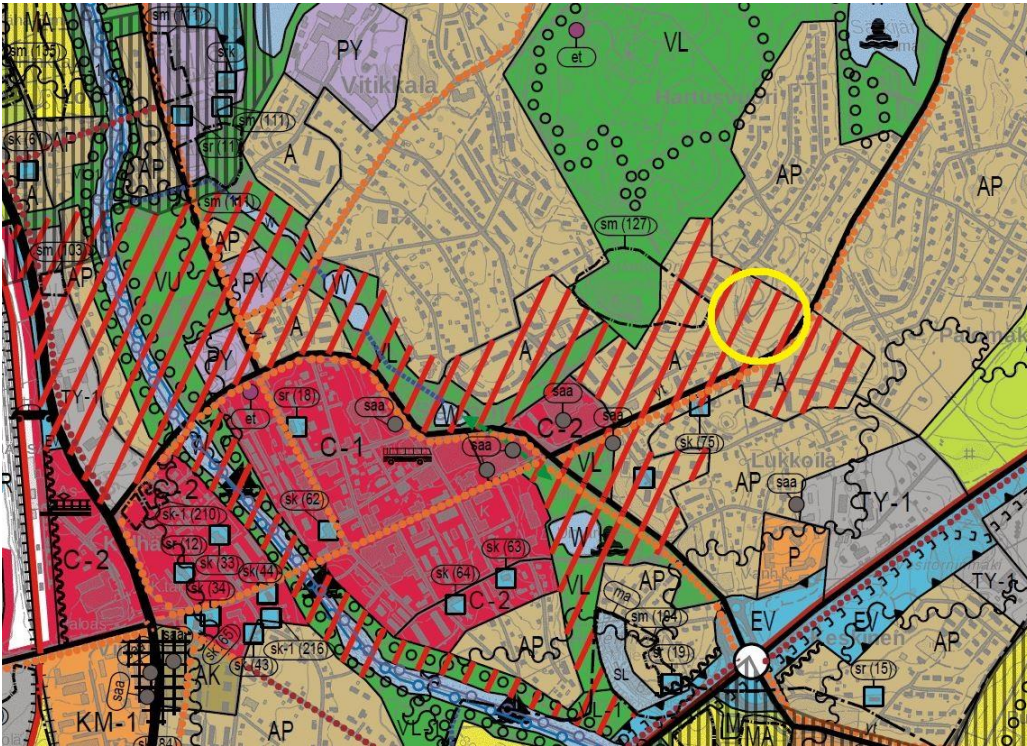
Maakuntakaavan päivitystyö on käynnissä. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Jämsään ei ole tulossa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

Yleiskaava

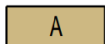
Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

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 vinoviivitus).



Kuva 22. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti keltaisella ympyrällä.



A

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

[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.



Kuva 23. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

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)**, **omakotirakennusten korttelialuetta (AO)** ja **puistoaluetta (P)**.

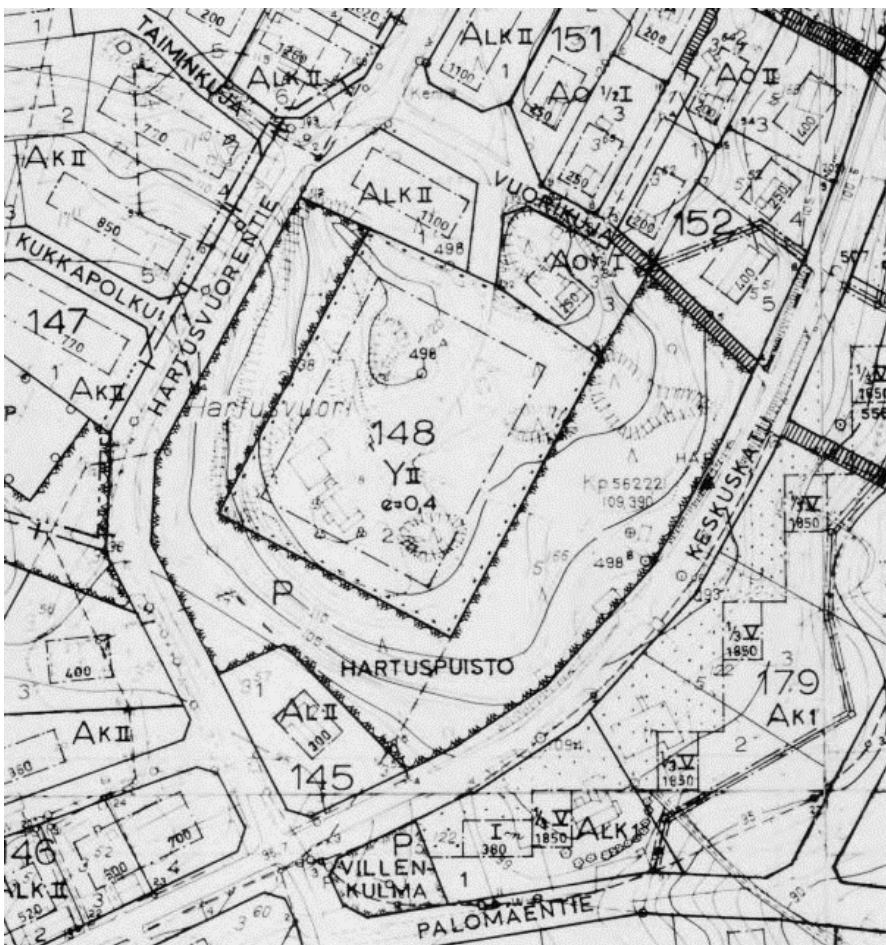
Kaavamerkinnät:

Y II yleisten rakennusten korttelialue (suurin sallittu kerrosluku kaksi)

P puistoalue

e = 0,4 tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

AO omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue



Kuva 24. Ote Jämsän kauppalan IV kauppalanosan asemakaavasta vuodelta 1971, vahvistettu 4.2.1972

Suunnittelualueen pohjoisosaan rajautuvaa osaa asemakaavasta muutettiin vuonna 1982, jolloin korttelin 148 tontin 1 käyttötarkoitusta muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK ½II). Kaavamuutos vahvistettiin 10.8.1983.

Vuonna 1972 vahvistetussa asemakaavassa tontti oli yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK II).



*Kuva 25.
Asemakaavamuutos
1982 (osa korttelista 148
ja siihen liittyvä katu-
alue).
Kaavan pohjakartalla
näkyvät vielä vanha
kulkuyhteys Hartuksen
tilalle.*

Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.1.2009 § 1 ja se on astunut voimaan 1.1.2009.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

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

3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole vireillä kaava- tai suunnitteluhankkeita tällä hetkellä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen suunnittelu käynnistyi jo vuonna 1996, kun kunta myi Hartusvuorella sijaitsevan ns. nuorisotalon rakennuksen ja siihen liittyvän määräalan. ”Nyt kiinteistönluovutuksen yhteydessä joudutaan alueen asemakaavaa ja -määräyksiä muuttamaan. Kaavoitustoimi on laatinut alustavan luonnoksen kaavan muuttamisesta.” (KV pöytäkirja 25.03.1996). Kaavamuutosta ei kuitenkaan laitettu vireille eikä alustavaa kaavaluonnosta asetettu nähtäville, joten prosessi jäi tuolloin kesken.

Vuorihartus-nimisestä tilasta myytyä määräälaa ei voida lohkoa ennen kuin asemakaavan muutos on vahvistettu ja kaavamuutoksen pohjalta laadittu tonttijako.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen asemakaavamuutoksen laatimisesta teki Jämsän kaupunki. Kaavatyön valmistelu aloitettiin Jämsän elinvoimatoimen Maankäyttö ja elinvoimayksikössä keväällä 2022. Elinvoimalautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä panosta 16.6.2022 § 85.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan ”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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

- Verkk- ja energiayhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Elinvoimalautakunta päätti asemakaavamuutoksen vireilletulosta 16.6.2022.

Hankkeen vireilletulosta kuulutettiin 2.9.2022 paikallislehdessä (Jämsän Seutu), kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi ja virallisella ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 1.- 16.9.2022 Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä 2.9.2022, kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 27.1. - 10.2.2023 valmisteluvaiheen kuulemista varten Jämsän kaupungin Elinvoimatoimissa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta kuulutettiin 27.1.2023 paikallislehdessä, kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarvetta järjestää.

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

Luonnosvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja muilta osallisilta lausuntoa.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavaa suunnittelualueen osalta vastaamaan toteutunutta tilannetta ja selvittää missä määrin alueelle on mahdollista osoittaa erillispientalotontteja. Yleisen rakennuksen korttelille ei ole enää tarvetta suunnittelualueella.

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1971 mahdollistaisi lähes 5 000 kerrosalaneliön rakentamisen yleisten rakennusten korttelialueelle (kortteli 148). Yleisen rakennuksen korttelialueella sijaitseva rakennus on entisen Hartusvuoren tilan päärakennus. 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 alueelle kaavoitettaisiin useampia asuinpientalotontteja.

Määrälää ei voida lohkoa ennen kuin asemakaava on muutettu ja kaavamuutoksen pohjalta laadittu tonttijako.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavamuutoksen suunnittelun yhtenä vaihtoehtona käsitellään tässä vuonna 1996 laadittua luonnosta kaavamuutokseksi. Toisena vaihtoehtona on uusi kaavaluonnos.

Vuonna 1996 laaditussa kaavaluonnoksessa oli esitetty kolmea uutta pientalon rakennuspaikkaa.

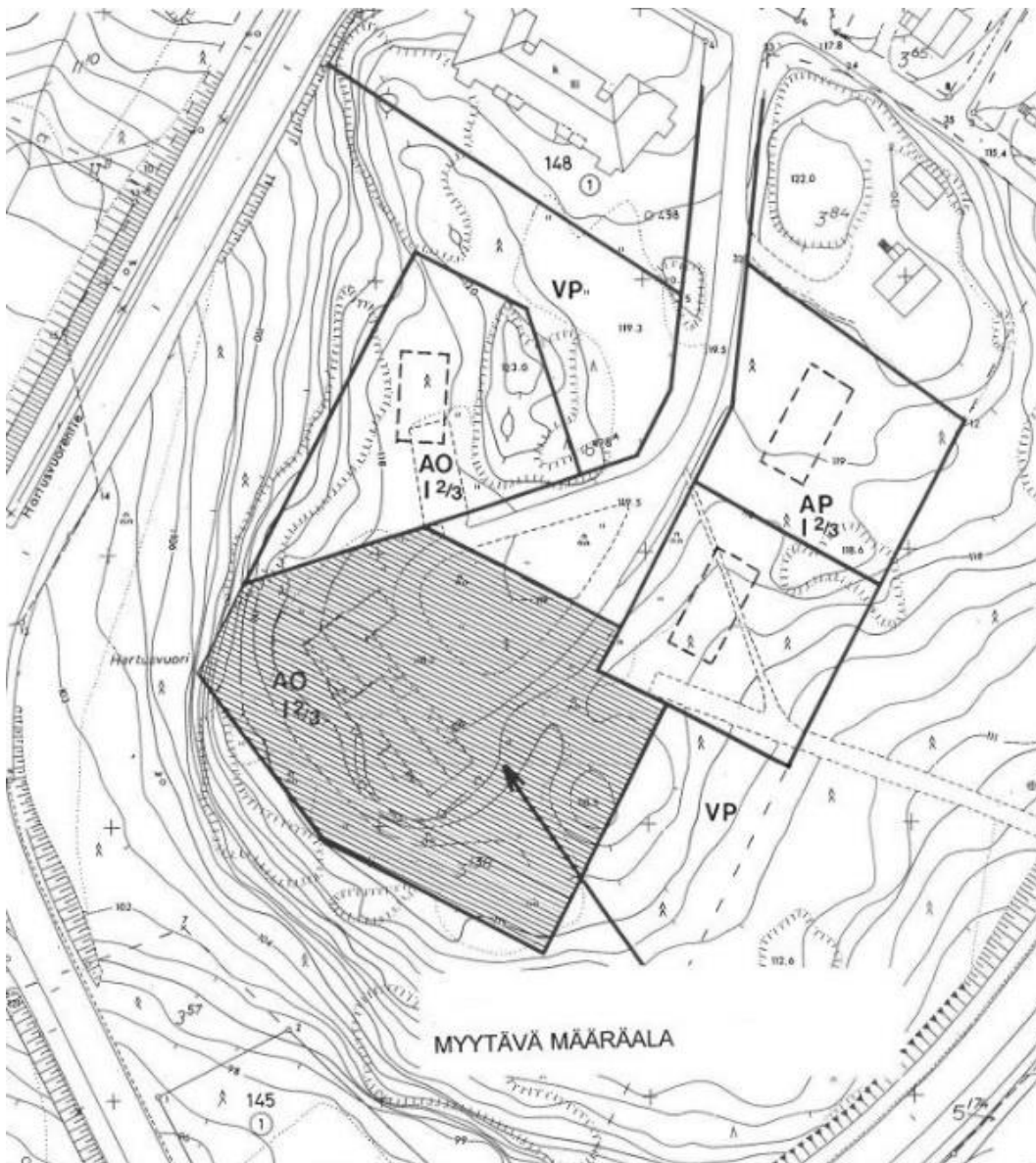
Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty yksi uusi pientalon rakennuspaikka ja määrälään liitettävä lisäalue, johon olisi mahdollista rakentaa uusi talousrakennus.

Maaston lakialueen kalliokohoumat ja korkeuserot vaikuttavat uusien rakennuspaikkojen sijoitteluun.

Vaihtoehto 1. Vuoden 1996 luonnos asemakaavan muuttamisesta

Vuonna 1996 laaditussa kaavaluonnoksessa oli esitetty kolme uutta pientalotonttia ja kunnanjohtajan virkatalon muuttamista omakotitaloksi (Y > AO). Loppuosa Y-korttelista muuttuisi puistoalueeksi (VP).

”Rakennus sijaitsee Moiskalan kylän Hartusvuori 3:138 -nimisellä tilalla. Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennus kuuluu yleisen rakennuksen korttelialueeseen ja tontin rajat ovat piirretty käsittämään koko mäen harjanteen Vuorikujalle rakennetusta kerrostalosta ja omakotitalosta alkaen. Nyt kiinteistönluovutuksen yhteydessä joudutaan alueen asemakaavaa ja –määräyksiä muuttamaan. Kaavoitustoimi on laatinut alustavan luonnoksen kaavan muuttamisesta. Luonnoksessa kyseinen rakennus tulee muuttumaan omakotitontiksi, jonka pinta-ala on n. 4100 m². Tontille johtavan tien varrella olevat tontit ovat kaavaluonnoksen mukaan asuinpientalojen tontteja.” (Ote kaupunginvaltuuston pöytäkirjasta 25.03.1996)



Kuva 26. Vaihtoehto 1. Vuoden 1996 luonnos asemakaavan muuttamisesta. Määräalan kauppakirjan liite (30.4.1996)

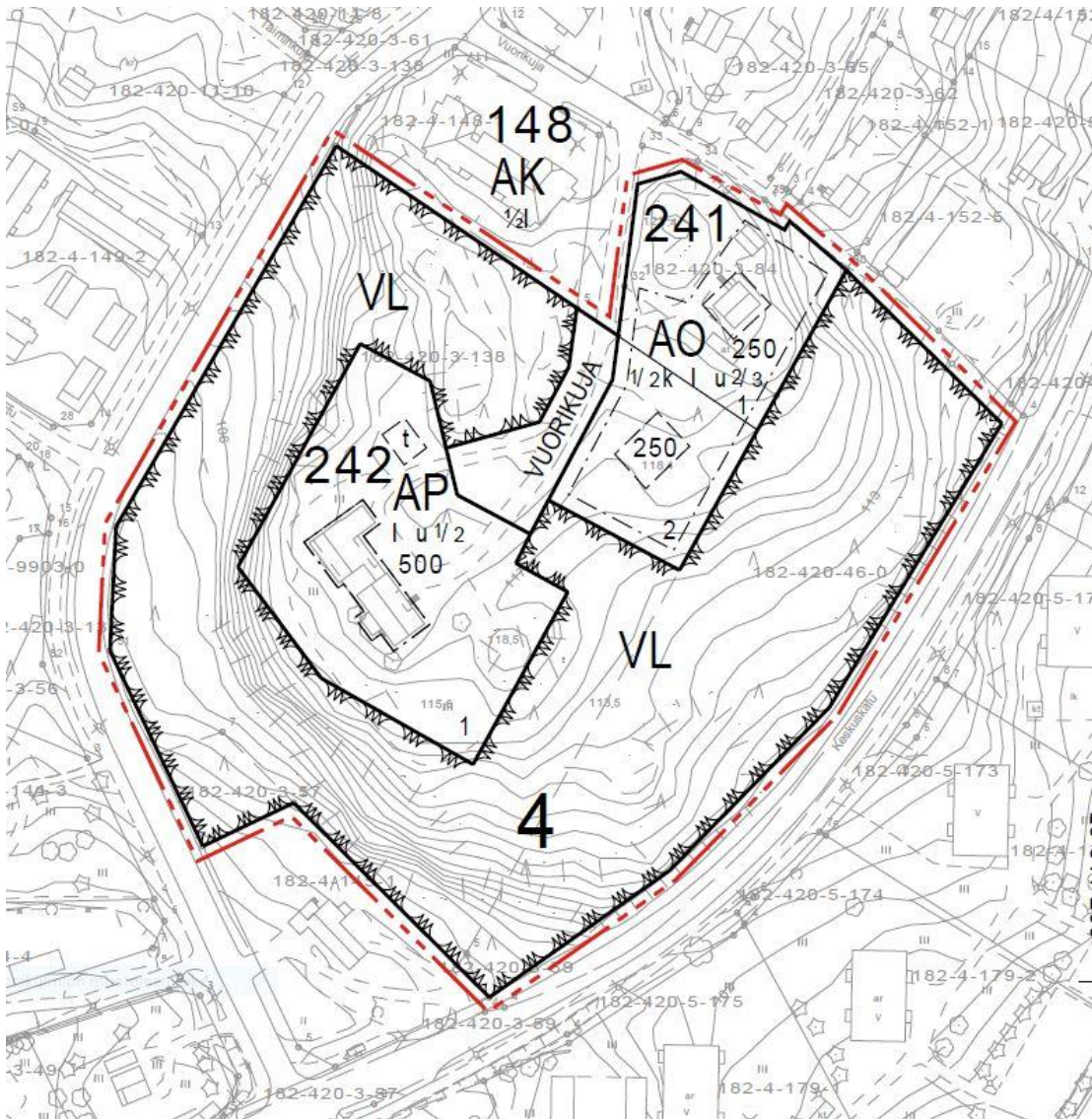
Vaihtoehto 2. Uusi luonnos asemakaavan muuttamisesta

Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa on jätetty pois vuoden 1996 kaavaluonnoksen pohjoisin AO-tontti sen ahtaan rakennettavuuden ja kallioisuuden vuoksi. Sen kohdalle on esitetty pienempää, määräälaan liitettävää lisäaluetta, johon olisi mahdollista rakentaa talousrakennus.

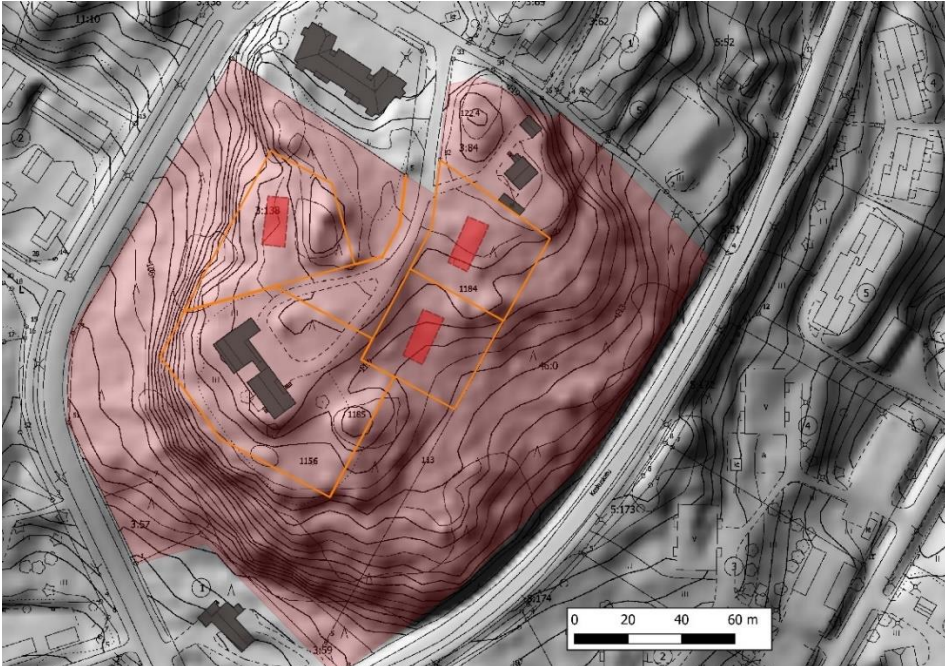
Kaavaluonnoksessa osoitettu yksi uusi AO-tontti kahden AP-pientalotontin tilalle, jotka ovat vuoden 1996 kaavaluonnoksessa.

Kaavamutoksella osoitetaan vuoden 1972 asemakaavan mukaiseen tonttiin (kortteli 148, tontti 3, AO), os. Vuorikuja 6, lisäaluetta Y-alueeksi kaavoitetusta alueesta 510 m². Muodostuu korttelin 241 tontti 1. Uuden tontin rakennusala sijoittuu melko tasaiselle alueelle (korttelin 241 tontti 2).

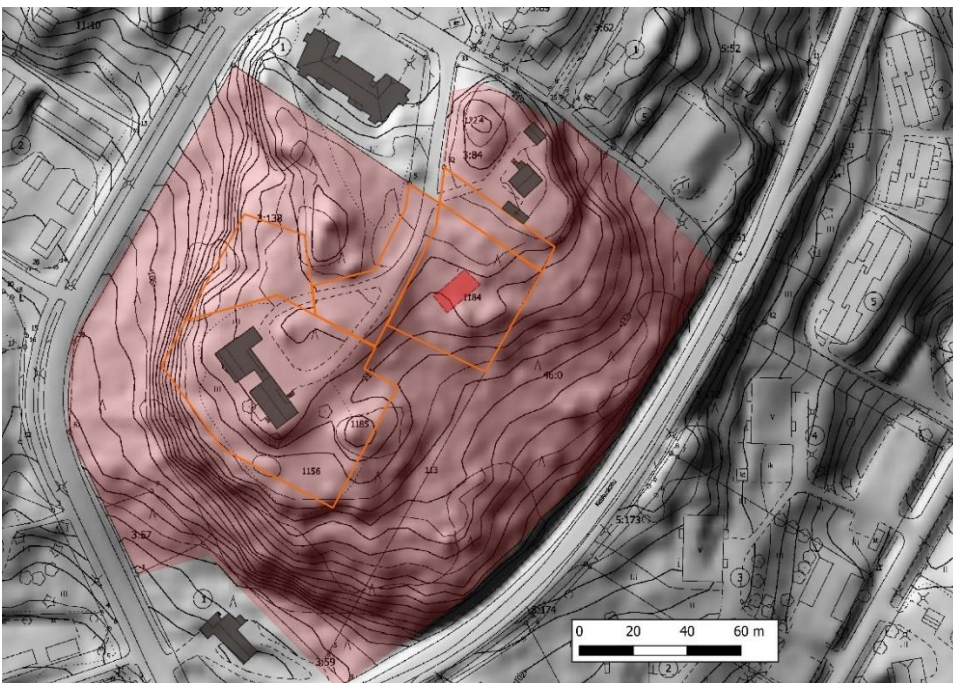
Vuoden 1996 kaavaluonnoksessa alarinteessä sijaitsevan AP-tontin kohdalle jätetään uudessa kaavaluonnoksessa kaistale lähivirkistysaluetta. Siten yhteys VL-alueen eteläpuolelle säilyy Vuorikujalta.



kuva 27. Vaihtoehto 2. Uusi kaavaluonnos (ote kaavakartasta).



Kuva 28. Vaihtoehto 1. Vuoden 1996 alustavan kaavaluonnoksen mukainen hahmotelma kolmen uuden rakennuspaikan sijoittamisesta (ohjeellinen rakennusala punaisella). Korkeusmalli Jämsän kaupungin kantakartalla, johon on merkitty suunnittelualue punertavalla värillä. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa rajapinnasta 11/2022.



Kuva 29. Vaihtoehto 2. Uuden kaavaluonnoksen mukainen hahmotelma yhden uuden rakennuspaikan sijoituksesta (ohjeellinen rakennusala punaisella) sekä määräalaan ja viereiseen tonttiin liitettävät lisäalueet. Korkeusmalli Jämsän kaupungin kantakartalla, johon on merkitty suunnittelualue punertavalla värillä. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa rajapinnasta 11/2022.

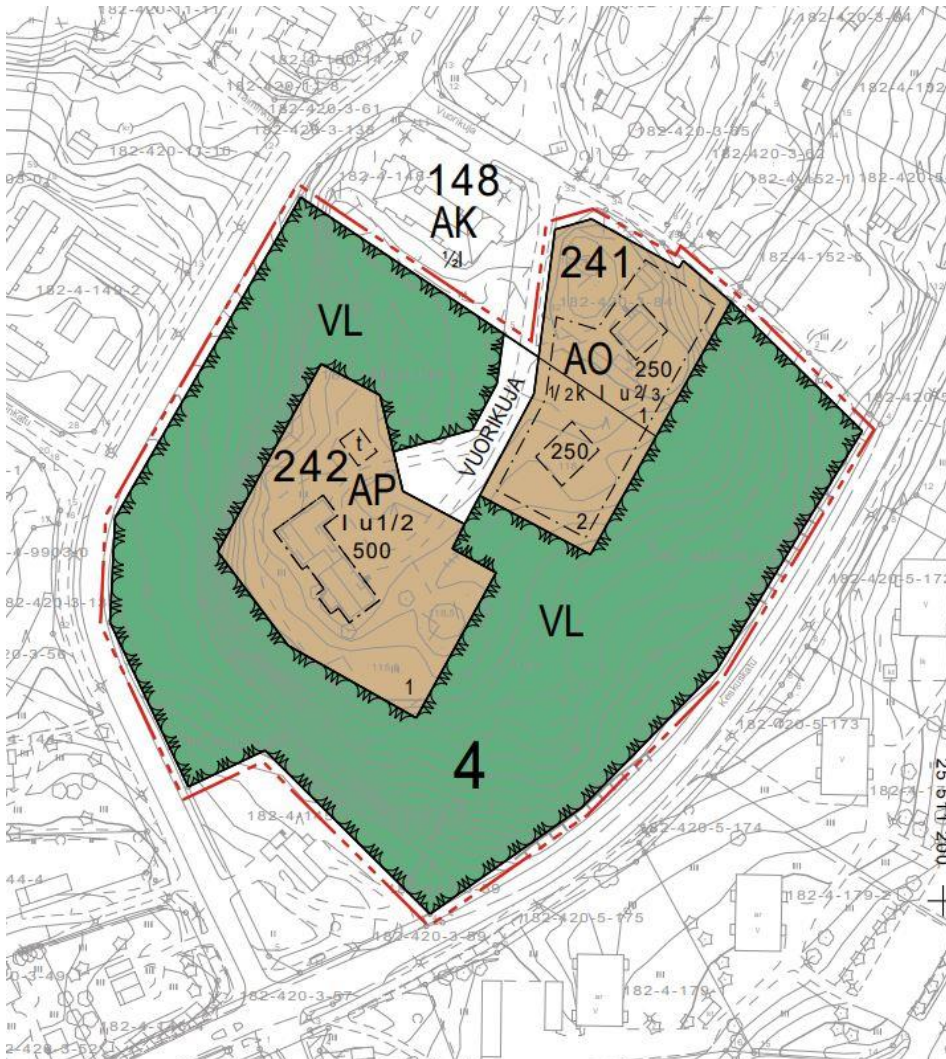
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehdossa 1 oleva pohjoispuoleinen AO-tontti on rakennettavuuden kannalta epäsuotuisa. Kallio-
kumpareiden väliin ei jää ahtaan rakennusalan lisäksi riittävästi tilaa pihalle ja autopaikoitukselle.
Kerrostalon (Vuorikuja 2) ja tontin välinen puistoalue jäisi kapeaksi.

Vaihtoehdossa 1 AP-tonteista eteläinen sijoittuisi Hartusvuoren tilalle johtaneen vanhan kulkutien päälle,
katkaisisi yhteyden puisto-/lähivirkistysalueelle ja rakennuspaikka olisi alarinteessä. AP-tonteista
pohjoispuoleisen rakennuspaikka tulisi melko lähelle olemassa olevaa pientaloa (Vuorikuja 6).

Vaihtoehto 2 ottaa huomioon uuden rakennuspaikan sijoittelussa paremmin maasto-olosuhteet ja
olemassa olevan rakennuskannan kuin vaihtoehto 1. Vaihtoehdossa 2 muodostuu enemmän
lähivirkistysaluetta (VL) kuin vaihtoehdossa 1 (puistoaluetta VP).

Valitaan vaihtoehto 2 jatkotyöstämisen pohjaksi.



Kuva 30. Vaihtoehto 2 mukainen kaavaehdotus (ote kaavakartasta).

4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Jämsän taajamaosayleiskaava 2030. Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa asuntoalueeksi sekä kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alueeksi. Kaavamääräys: Alue on tarkoitettu asuntoalueeksi, jonka asuntotyyppi tai tyytit ratkaistaan asemakaavavaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon asuntotyyppien keskinäinen suhde ja muodostaa hallittua taajamakuva.

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Elinvoimalautakunta	16.6.2022 § 85	Päättyi asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
	15.12.2022 § 172	Päättyi asettaa asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Valvontajaostolta ja Jämsän Vesi liikelaitokselta. (lausuntopyyntö 27.1.2023, lausunnot 24.2.2023 mennessä). Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus ja Keski-Suomen museo.

Luonnosvaiheen lausuntojen sisältö

- Keski-Suomen ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa Vuorihartuksen asemakaavamuutoksen luonnoksesta.
- Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalue ei ole rakentuneisuuden vuoksi enää arkeologisesti potentiaali.
- Keski-Suomen museo ei esittänyt kaavasuojelua entisen Hartusvuoren tilan päärakennukselle. Keski-Suomen museo piti hyvänä ratkaisuna sitä, että kaavaluonnoksessa rakennusalan raja on merkitty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan säilymistä korttelissa 242 tontilla 1 (entisen Hartusvuoren tilan päärakennus).

Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta saapui yksi kirjallinen mielipide, joka koski lähivirkistysaluetta (Hartuspuistoa). ”Mielestämme kaavan puisto/lähivirkistysaluetta koskevassa osassa tulisi olla kunnianhimoisempi tavoite, jotta asuinalueen viihtyvyys toteutuisi. Aikaisemmin puistoksi ja nyt lähivirkistysalueeksi merkitty alue on joitakin vuosia sitten metsää hakattaessa jätetty luvattoman rumaksi. Erityisesti Vuorikujan rintein puoleinen alue on pusikoitunut ja sekava. Siinä on kuitenkin joukossa luonnonvadelmia, jotka ovat iloksi lähiseudun asukkaille, ja hakatulle alueelle jätetyt kelot antavat

ravintoa ja suojaa mm. tikoille, joita ympäristössä näkee usein. Kuten selostuksessakin todetaan, alue ei kuitenkaan ole enää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas.

Ehdotuksemme on, että aluetta ei jätetä joutomaaksi, vaan siitä luodaan luonnonmukaisesti hoidettu viheralue. Toivomme, että siitä tulee todellinen lähivirkistysalue, jonne pääsee kulkemaan ainakin rajoitetusti ja joka on kaunistuksena lähiympäristölle ja ohikulkijoille.”

Vastine mielipiteeseen

Asemakaavalla tai kaavamääräyksillä ei voida ohjeistaa virkistysalueen hoitoluokitusta. Jämsän kaupungin puistotoimi vastaa kaupungin puistojen ja lähivirkistysalueiden suunnittelusta ja hoidosta (Elinvoimatoimi/ Kunnallistekniset palvelut/ puistot ja liikuntapaikat).

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö eli mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla (kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus). Nykyisen puistoalueen käyttötarkoitusmerkinnäksi tulee asemakaavamuutoksella lähivirkistysalue (VL). VL-merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

Virkistysalueen kaavamerkinnän muut vaihtoehdot eivät tässä tapauksessa tule kysymykseen (alue ei ole tyypiltään luonnonmukaista metsää eikä luontosuhteiltaan suojeltavaa aluetta).

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu pientalorakentamiseen varatuista korttelialueista, lähivirkistysalueista ja katualueesta. Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi uutta korttelia (241 ja 242). Voimassa olevan kaavan korttelinumero 148 jää käyttöön tontille 1 (Vuorikuja 2).

Korttelialueiden osuus kaavamuutosalueen pinta-alasta on noin 29 %, lähivirkistysalueen osuus noin 68 % ja katualueen eli Vuorikujan jatkeen osuus noin 3 %.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,4 ha. Pinta-ala muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) 0,45 ha, asuinpientalojen korttelialueesta (AP) 0,53 ha, lähivirkistysalueesta (VL) 2,29 ha ja katualueesta 0,10 ha.

Korttelin 242 tontin 1 rakennusoikeus on 500 k-m².

Korttelin 241 kullekin tontille osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m², eli yhteensä 500 k-m².

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 1 000 k-m² ja kaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu hyvin maltillinen 0,03.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen sekä alueen kehittymisen väljänä ja viihtyisenä asuinalueena.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnöillä ja määräyksillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue. Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.

AP Asuinpientalojen korttelialue. Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Merkinnällä osoitetaan virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettut, lähinnä taajamarakenteen sisäiset tai siihen välittömästi liittyvät alueet, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala on 22 925 m².

Alueelle muodostuu edellä mainittujen lisäksi katualuetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö. Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön. Olemassa olevaan tilanteeseen verrattuna kaavassa osoitetaan vain yksi uusi pientalotontti. Korttelissa 242 tontilla 1 sijaitsee entisen Hartusvuoren tilan päärakennus ja sen laajennus. Korttelissa 241 tontilla 1 sijaitsee omakotitalo ja siihen liittyviä talousrakennuksia.

Olemassa olevaan toteutuneeseen tilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavan verrattuna kaavamuutoksen toteutuessa säilyy suurin osa puistoalueesta edelleen rakentamattomana.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuessa vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Kyseessä on väljä täydennysrakentaminen.

Rakennusalan raja on kaavassa merkitty ohjaamaan olemassa olevan rakennuskannan säilymistä korttelissa 242 tontilla 1 (entisen Hartusvuoren tilan päärakennus) ja korttelissa 241 tontilla 1 (ohjeellinen rakennusala nykyisen asuinrakennuksen kohdalla). Uuden tontin ohjeellisen rakennusalan sijoittelussa on huomioitu olemassa olevan rakennuskannan suunnat.

Alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin keskellä, katuverkon, vesihuollon ja viemäriverkoston piirissä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön. Puistoalueesta rakennuspaikaksi käytettävä maa-ala korvautuu kaavamuutoksessa lähivirkistysalueen lisäyksillä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan (Y > VL).

Voimassa olevassa kaavassa puistoalueeksi merkitty rakentamaton alue säilyy suurimmaksi osaksi rakentamattomana lähivirkistysalueena. Puistoalue on ollut kauan ihmistoiminnan vaikutuksen alaisena, eikä ole luonnon monimuotoisuuden kannalta enää erityisen arvokasta aluetta. Kaavan toteuttaminen ei heikennä olennaisesti luonnon monimuotoisuutta.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärien kasvu on hyvin vähäinen.

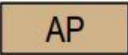
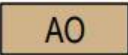






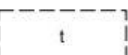
5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Liikenteen aiheuttama melu

Keskuskadun keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä on väyläviraston liikennemääräkartan mukaan 454 ajoneuvoa/vrk (vayla.fi, 2022).

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

MERKINTÖJEN SELITYKSET:	
	Asuinpienalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
4	Kaupunginosan numero.
241	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
VUORIK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1/2k u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
 u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Kuva 31. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

Asemakaavamääräys: Rakennuskortteliin laaditaan erillinen sitova tonttijako.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella sijaitsee Vuorikujan jatkettavaa katualuetta, jota ei nimetä erikseen.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Kaavamuutos ei edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan. Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan sitten kun kaava on tullut voimaan sekä kunnallistekniikan suunnitteluun ja rakentamiseen on myönnetty määrärahat. Alueen toteuttamisen aikataulusta ei ole vielä tehty päätöstä.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta. Katujen osalta suunnittelu ja toteuttaminen kuuluvat Jämsän kaupungin kunnallisteknisille palveluille sekä vesi- ja viemärijohtojen osalta Jämsän Vesi liikelaitokselle.

Jämsässä 15.03.2023

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
maankäyttöinsinööri

7. Liitteet

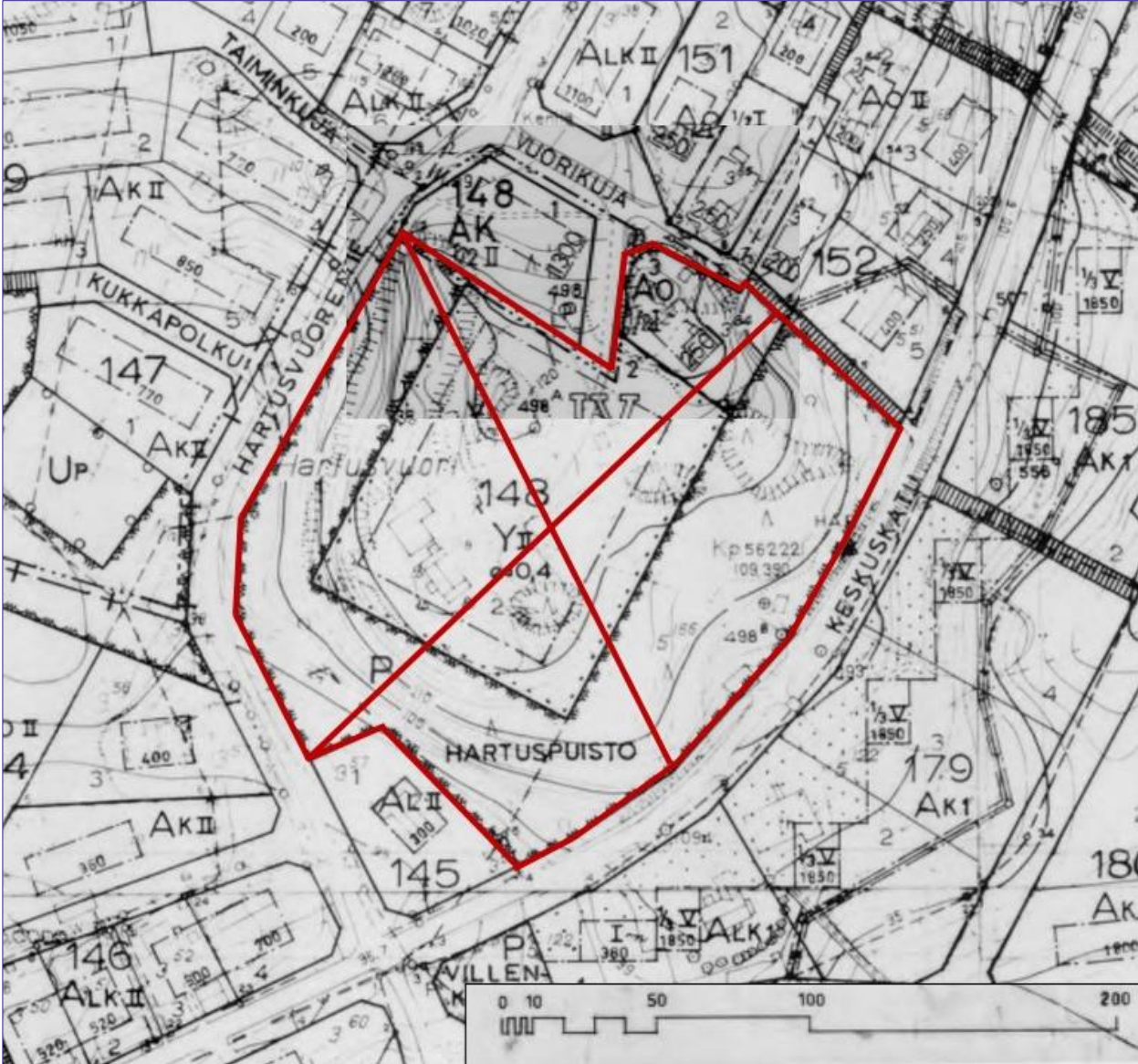
- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Asemakaavan seurantalomake |
| Liite 2 | Kumottava asemakaava-alue |
| Liite 3 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS päivitetty 28.11.2022) |

LIITE 1
Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavamuutos 4. kaupunginosan korttelin 148 asemakaavan muutos (Vuorihartus)									
	Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli-tehokkuus	Pinta-alan muutos	Kerrosalan muutos	Vanha pinta-ala	Vanha kerrosala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
AP	0,531	54,33		500	0,094	0,5306	500		
AO	0,446	45,67		500	0,112	0,4461	250		250
A yhteensä	0,977	100	28,96	1000	0,102	0,9767	750		
VL	2,293	100				2,2926			
V yhteensä	2,293	100	67,98			2,2926			
Kadut	0,103	100				0,1033			
KADUT, TIET	0,103	100	3,06			0,1033			
KAAVA-ALUE yht.	3,373			1000		3,3726	750		

LIITE 2

Kumottava asemakaava-alue



Kumottava asemakaava-alue:

Osa 4. kaupunginosan asemakaavasta (Jämsän kauppalan IV kauppalanosan asemakaava), vahvistettu 4.2.1972.

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, päivitetty 28.11.2022



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 määrittely ja tavoitteet	4
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset.....	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaava	6
Asemakaava.....	7
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	7
5. Maankäyttö- tai muut sopimukset	7
6. Osalliset	8
7. Viranomaisyhteistyö.....	8
8. Vaikutusalue	8
9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi.....	8
10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen	9
Aloitusvaihe Toukokuu - kesäkuu 2022.....	9
Valmisteluvaihe Elokuu - joulukuu 2022.....	9
Ehdotusvaihe Joulukuu 2022 – helmikuu 2023.....	11
Hyväksymisvaihe Helmikuu – huhtikuu 2023	11
11. Yhteystiedot.....	11

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

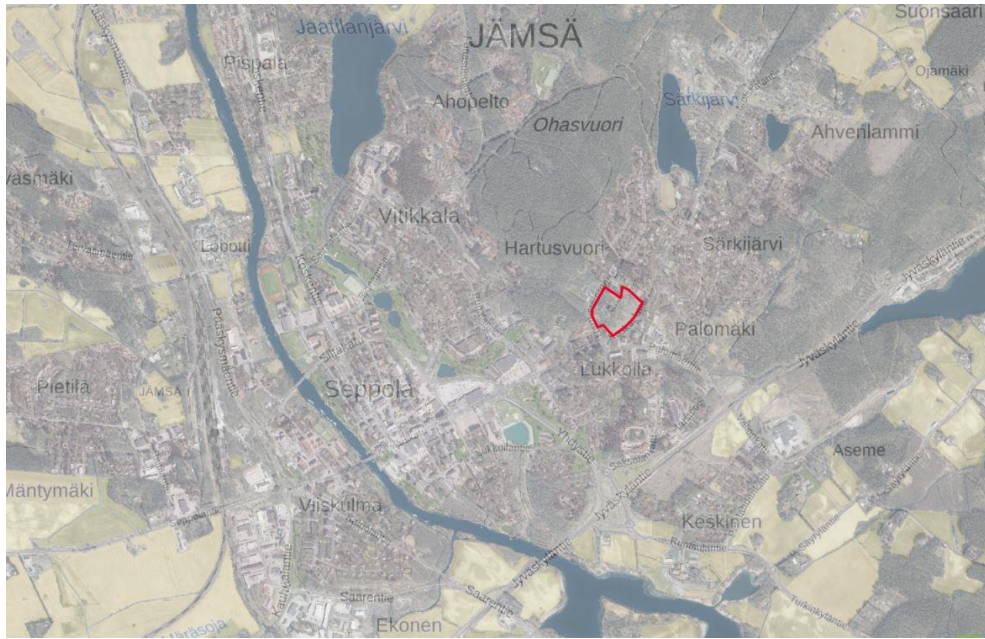
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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.

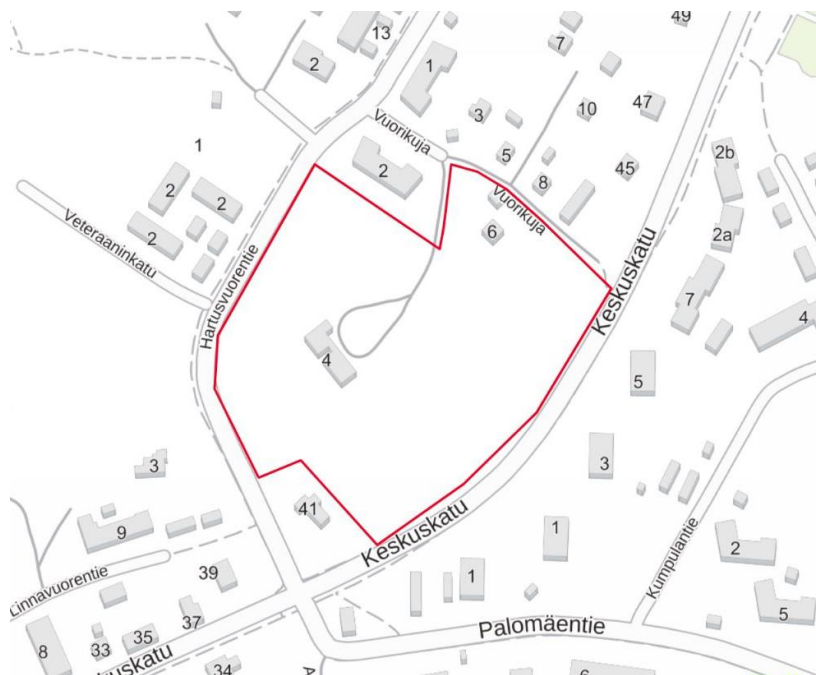
2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaaajaman, Seppolan itäpuolella, Moiskalassa. Alueen luoteispuolella sijaitsee Pukinvuori ja Hartusvuoren-Ohasvuoren ulkoilualue.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttaraja- ja ortokuva-aineistoa rajapinnasta 11/2022.

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



Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttarajan aineistoa rajapinnasta 11/2022.



Kuva 3. Ortokuva, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 11/2022.

3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavaa suunnittelualueen 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 määräalan 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.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha.

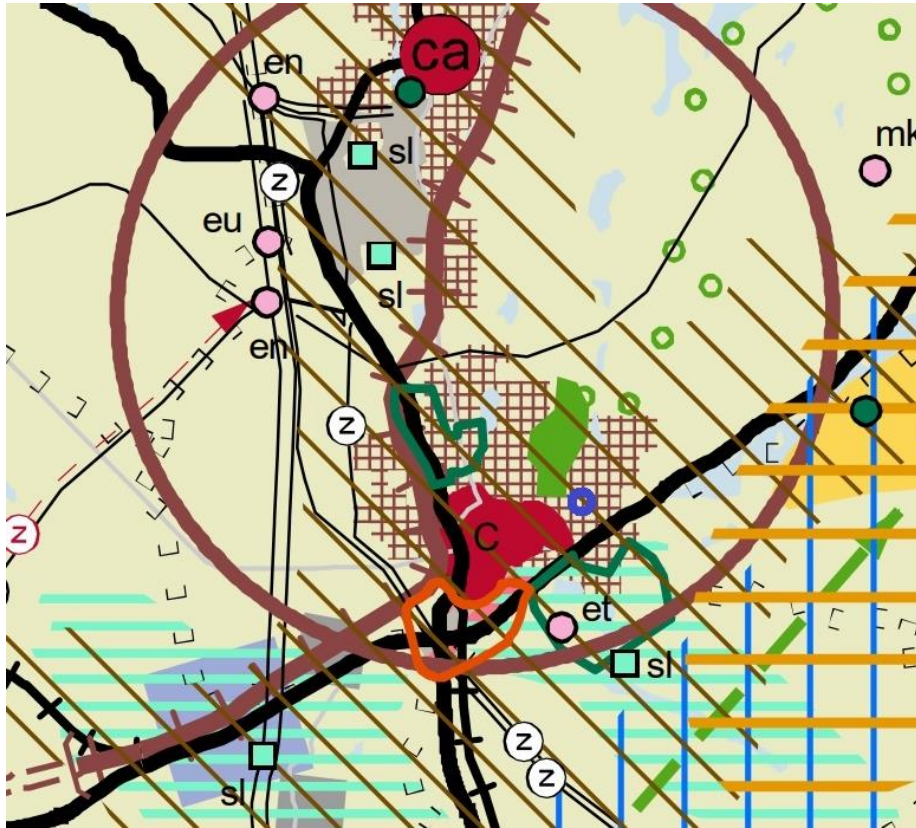
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset

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



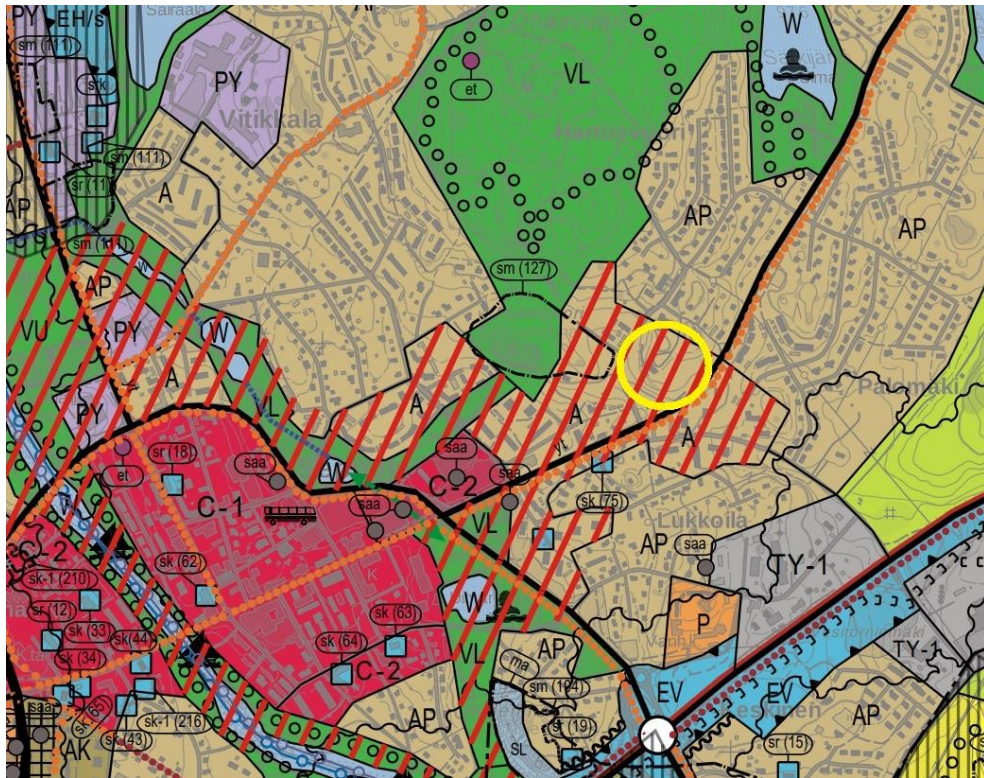
Meneillään on maakuntakaavan päivitystyö. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Muutoksia ei Jämsään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

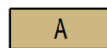
Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se astui voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

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 taajamakuvaa.

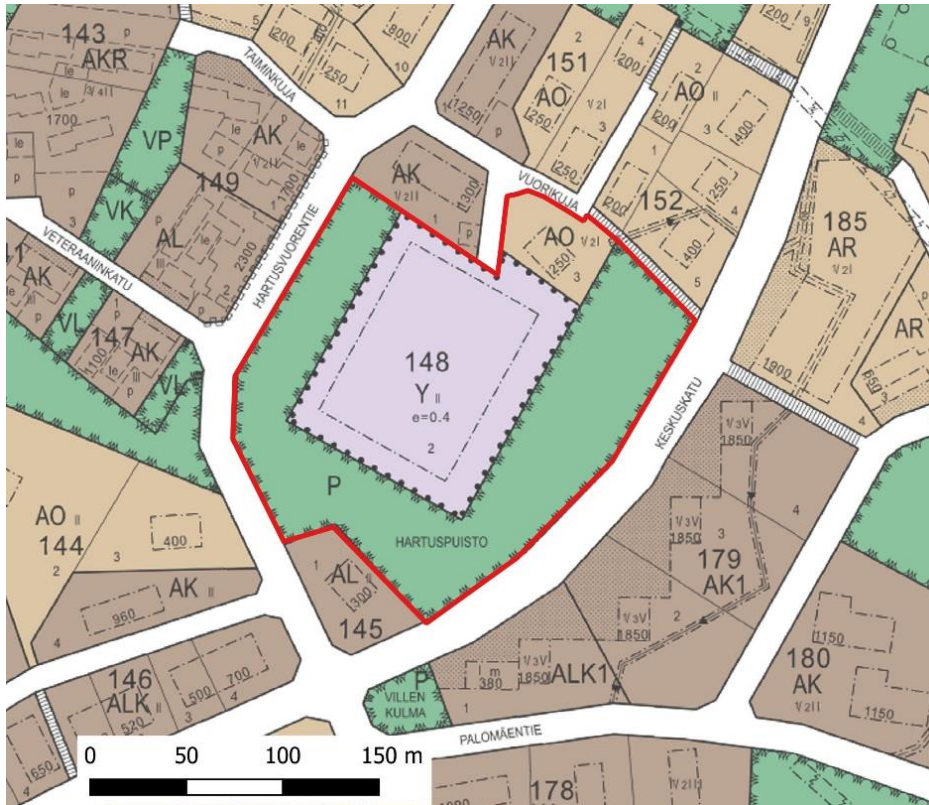
A = Asuntoalue. Alue on tarkoitettu asuntoalueeksi, jonka asuntotyyppi tai tyypit ratkaistaan asemakaavavaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon asuntotyyppien keskinäinen suhde ja muodostaa hallittua taajamakuvaa.

[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)**, **omakotirakennusten korttelialuetta (AO)** ja **puistoaluetta (P)**.



Kuva 6. Ote ajantasa-asetuksesta. 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

Suunnittelualue on määräalaa 182-420-3-138-M501 ja tilaa 182-420-3-84 lukuun ottamatta Jämsän kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimuksia 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

- Verkkö- 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 selvittävä 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

Toukokuu - kesäkuu 2022

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

Elinvoimalautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kesäkuun kokouksessaan ja se pidettiin nähtävillä 14 päivän ajan syyskuussa 2022 Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Suunnitelmaan voi myös tutustua kaupungin karttapalvelun kautta (kartta.jamsa.fi).

Nähtävilläolosta kuulutettiin Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotettiin 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

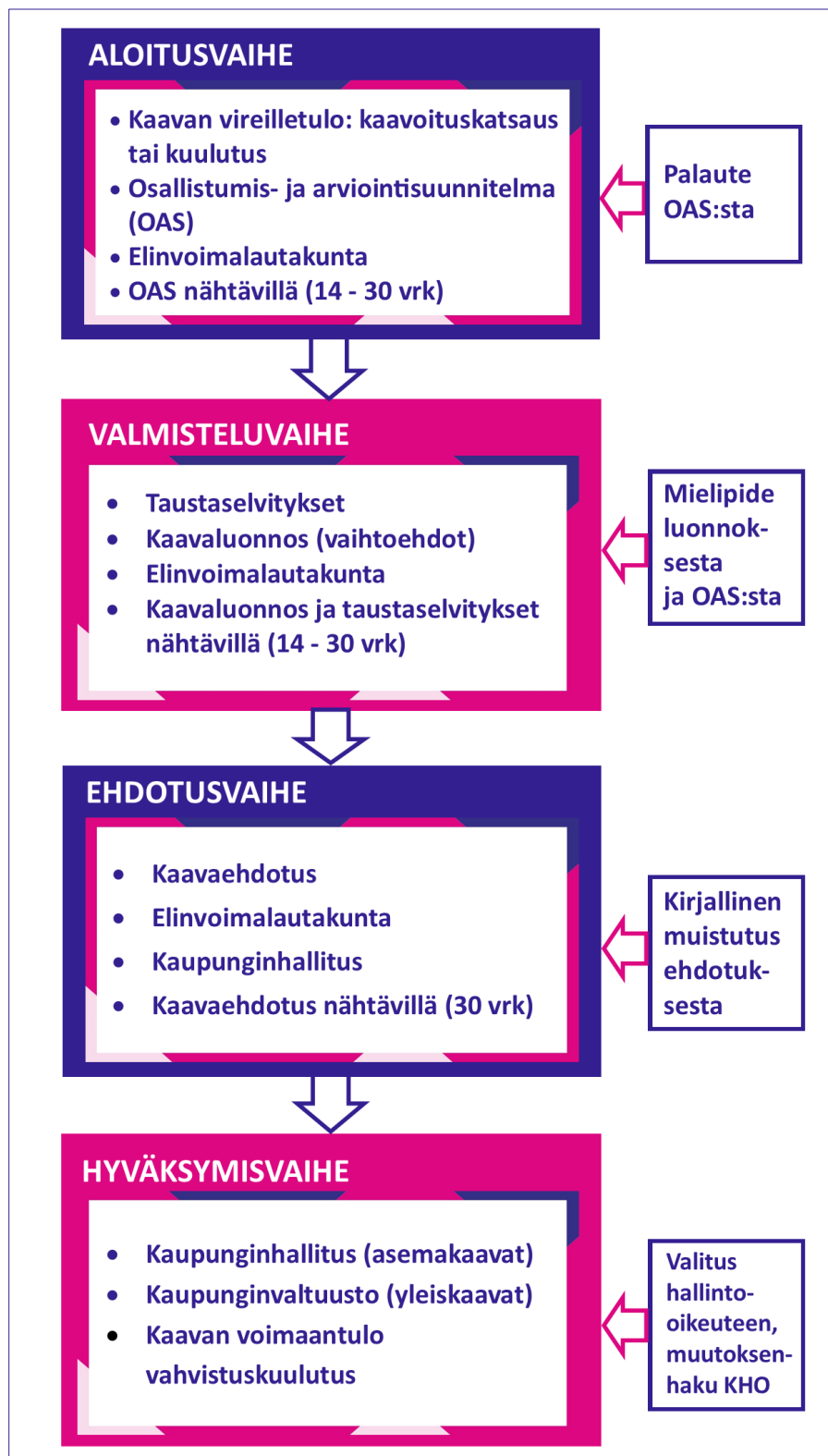
Elokuu - joulukuu 2022

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavaluonnoksen laadinta.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 30 päivän ajan joulukuussa 2022 – tammikuussa 2023 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.



Kuva 7. Kaavio osallistumismahdollisuuksista kaavan eri käsittelyvaiheissa.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2022 – helmikuu 2023

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä 30 päivän ajan tammi-helmikuussa 2023 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

Helmikuu – huhtikuu 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.

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

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

Internet:

- <https://www.jamsa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/rakentaminen-ja-tontit/kaavoitus/>
- <https://kartta.jamsa.fi>