

Asemakaavan selostus

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OSAA 2. KAUPUNGINOSAN KORTTELISTA 55 JA SIIHEN LIITTYVÄSTÄ PUISTOALUEESTA.

Kunnan kaavatunnus: 267

Kaavan nimi:

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie)

Päiväys 18.04.2023, päivitys 30.05.2023 (lisätty kaavan käsittelyvaiheet), päivitys 11.10.2023 (lisätty luonnosvaiheen tiedot)



Ote viistoilmakuvasta, Viiskulmasta keskustan suuntaan, koilliseen (Röni-Kuva Oy, 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty oranssilla soikiolla.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

2. kaupunginosa, Seppola.
Kunnan kaavatunnus: 267.

1.1.3 Kaavan nimi

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie)

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaava koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 55 tonttia 4 (AO) sekä osaa viereisestä puistoalueesta (P).

Tila:

- 182-429-16-231 (Ainola)

Yleinen alue:

- osa 182-2-9903-0 (2. kaupunginosan puistot)

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu 2. kaupunginosan korttelin 55 tontti 8.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm

Jämsän kaupunki

Elinvoimatoimi / kaavoitus

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

puh. 020 638 2000

sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

1.1.7 Vireille tulo

Hankkeen vireilletulosta päätettiin 22.09.2022 ja siitä kuulutettiin 11.11.2022.

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

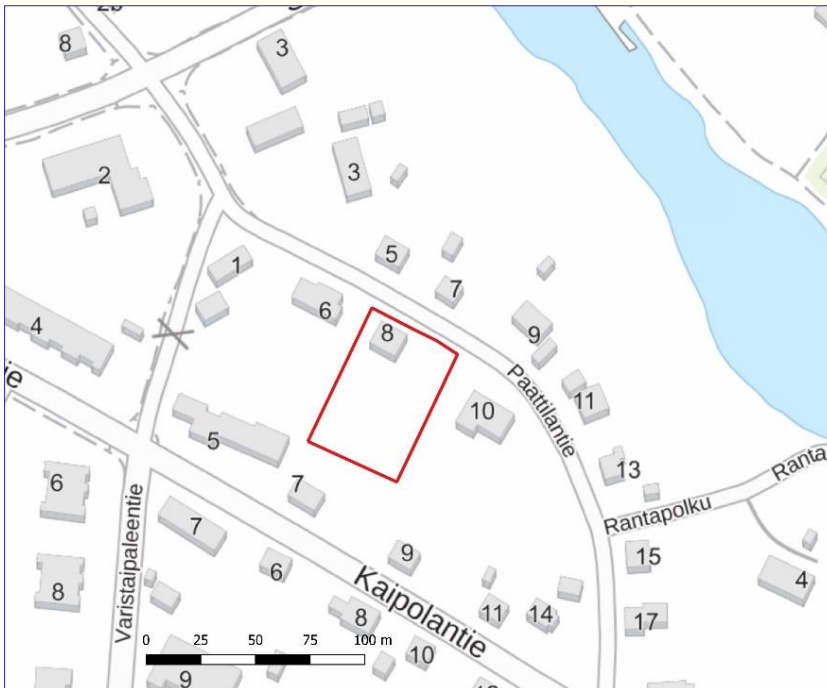
- Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.02.2023 (§ 21) ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.
- Elinvoimalautakunta hyväksyi 25.5.2023 (§ 67) asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (14 vrk) valmisteluvaiheen kuulemista varten.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajamassa, Seppolassa, Jämsänjoen länsipuolella, Viiskulman alueen läheisyydessä.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja- ja orto-kuva-aineistoa rajapinnasta 12/2022.



Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa rajapinnasta 12/2022.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, miten tontin jäljellä oleva rakennusoikeus (100 m²) olisi käytettävissä ja olisiko AO-tonttiin mahdollista liittää lisäalueeksi aikoinaan kyseisestä kiinteistöstä puistoksi lunastettu alue sekä miten mahdollinen täydennysrakentaminen järjestettäisiin.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

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	5
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. Tiivistelmä.....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2 Asemakaava	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.3 Maanomistus	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	15
Maakuntakaava.....	16
Yleiskaava	17
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	21
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	21
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat	21
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	21
4.3.1. Osalliset	21
4.3.2 Vireilletulo	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	22
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	23
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	23
4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	23
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	24
4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	24
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1. Mitoitus	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset.....	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.4 Kaavan vaikutukset.....	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.5.1 Liikenteen aiheuttama melu	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	26
6. Asemakaavan toteutus	26
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	26
6.2 Toteutuksen seuranta	27
7. Liitteet	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kumoutuva asemakaava

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 18.04.2023

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 laadinnan yhteydessä laaditut selvitykset.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti 22.9.2022 § 123 käynnistää Paattilantien asemakaavan muutoksen. Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 11.11.2022.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.2.2023 § 21 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.-31.3.2023.

Elinvoimalautakunta hyväksyi 25.5.2023 (§ 67) asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (14 vrk) valmisteluvaiheen kuulemista varten. Muutosluonnos oli nähtävillä 4.8.-18.8.2023.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2950 m² (AO-tonttia 1823 m² ja puistoaluetta 1120 m²). Asemakaavassa on esitetty muutettavien alueiden käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialuetta (AO-2).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajamassa, Seppolassa, Jämsänjoen länsipuolella, Viiskulman alueen läheisyydessä. Kaavamuutosalueen lähiympäristö on luonteeltaan väljästi rakennettua pientaloaluetta.

Kaavamuutosalue rajautuu länsipuolella pientalotonttiin osoitteessa Paattilantie 6, pohjoispuolella Paattilantiehen, itäpuolella puistoalueeseen (182-429-16-331) sekä eteläpuolella Kaipolantie 7 sijaitsevaan pientalotonttiin.



Kuva 3. Näkymä Paattilantieltä kaakon suuntaan, vasemmalla Paattilantie 5 ja oikealla Paattilantie 6 (tammikuu 2023)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on topografialtaan melko tasaista maastoa, entistä viljelyaluetta, joka muodostui pientaloalueeksi 1940-luvulta lähtien. Alueen luonnonympäristö on ollut ihmistoiminnan vaikutuksen alasta kauan. Kasvillisuus on lähinnä pihapuustoa ja puutarhalajikkeita. Paattilantien pohjoispuolen tontit rajautuvat Jämsänjoen jokirannan viheralueeseen. Kortteleiden sisäosassa on rakentamatonta aluetta, joka on asemakaavassa merkitty puistoalueeksi, osa Palmunpuistoa. Aluetta ei ole hoidettu puistona, eikä kaavaan merkittyä pelikenttää eikä jalankulkuyhteyttä ole rakennettu. Puusto on lähinnä tonttien rajoille istutettua puustoa ja pensasaitoja. Puiston alueella kasvaa muutamia koivuja ja pajuja (tai raitoja).



Kuva 4. Ortokuva, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 12/2022.



Kuva 5. Valokuva alueen sisäosasta pohjoiseen, kaavamuutosalueen eteläreunalta. Vasemmalla Paattilantie 6, keskellä Paattilantie 8. (tammikuu 2023)

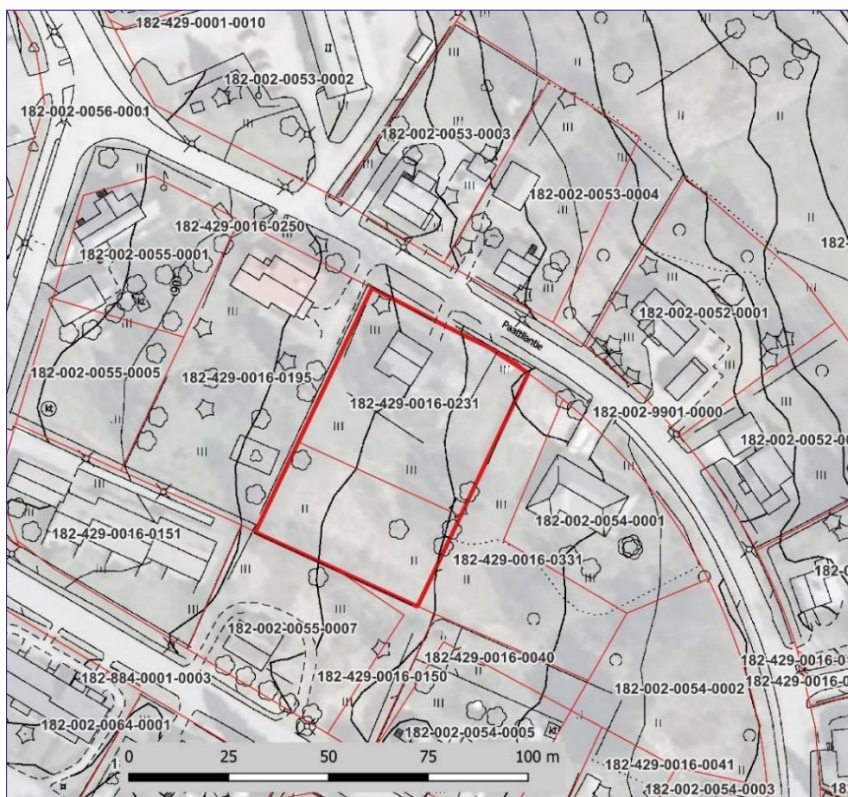
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta

Paattilantien ja Kaipolantien alue on rakentunut väljäksi pientaloalueeksi 1940-luvulta alkaen. Rakennusten pääjulkisivut ovat katulinjan suuntaisia. Suurin osa alueen rakennuksista on 1940 - 1960-luvun puurakenteisia puolitoistakerroksisia, tyyliltään jälleenrakennuskauden omakotitaloja. Seassa on muutama tiilirakenteinen pientalo 1970- ja 1990-luvuilta sekä yksi rivitalo 1980-luvun puolivälistä (Varistaipaleentien varrella). Varistaipaleentien länsipuolella alue on luonteeltaan tehokkaammin rakennettua, kerrostaloja ja toimitilarakennuksia.



Kuva 6. Näkymä Kaipolantieltä luoteeseen, kohti Seppolantietä. Oikealla Kaipolantie 7 (tammikuu 2023)



Kuva 7. Ote Jämsän kaupungin kantakartasta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kiinteistörajat näkyvät ohuina punaisina viivoina. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 3/2023.

Kaavamuutosalue		
	Paattilantie 8	182-429-16-231 AINOLA
	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1963. Pysyvä rakennustunnus: 4599 Käyttötarkoitus: Muut erilliset talot Kerroksia: 2 Kokonaisala: 150 m ² Kerrosala: 150 m ² Rakennusaine: puu	
Kaavamuutosalueen rajanaapurit (ja viereiseen puistokaistaleeseen rajoittuvat naapuritontit)		
	Paattilantie 6	182-429-16-195 ALHO
	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1958. Pysyvä rak.tunnus: 4576 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 1 Kokonaisala: 195 m ² Kerrosala: 195 m ² Rakennusaine: puu [?] Julkisivut ovat rapatut.	
	Paattilantie 10	182-2-54-1
	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1979. Pysyvä rak.tunnus: 2305 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 1 Kokonaisala: 210 m ² Kerrosala: 210 m ² Rakennusaine: puu Julkisivun materiaali: tiili	
	Kaipolantie 7	182-2-55-7
	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1950 (mutta näkyy valmiina ilmakuvassa vuodelta 1949). Pysyvä rak.tunnus: 4560 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 2 Kokonaisala: 120 m ² Kerrosala: 120 m ² Rakennusaine: puu Julkisivun materiaali: puu	

	<table> <tr> <td>Kaipolantie 9</td><td>182-2-54-5</td></tr> </table>	Kaipolantie 9	182-2-54-5
Kaipolantie 9	182-2-54-5		
<i>Kaipolantie 7 kaakon suunnasta (tammikuu 2023).</i>	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1948. Pysyvä rak.tunnus: 2307 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 2 Kokonaisala: 100 m² Kerrosala: 100 m² Rakennusaine: puu		
Kaavamuutosalueen vastapäiset naapuritontit Paattilantien pohjoispuolella (kortteli 53)			
	<table> <tr> <td>Paattilantie 5</td><td>182-2-53-3</td></tr> </table>	Paattilantie 5	182-2-53-3
Paattilantie 5	182-2-53-3		
<i>Kaipolantie 5 lounaan suunnasta (tammikuu 2023).</i>	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1957. Pysyvä rak.tunnus: 22088 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 1 Kokonaisala: 90 m² Kerrosala: 90 m² Rakennusaine: puu		
	<table> <tr> <td>Paattilantie 7</td><td>182-2-53-4</td></tr> </table>	Paattilantie 7	182-2-53-4
Paattilantie 7	182-2-53-4		
<i>Kaipolantie 7 lounaan suunnasta (tammikuu 2023).</i>	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1957. Pysyvä rak.tunnus: 2303 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 1 Kokonaisala: 64 m² Kerrosala: 64 m² Rakennusaine: puu Talousrakennus valmistunut v. 2002		
	<table> <tr> <td>Paattilantie 9</td><td>182-2-52-1</td></tr> </table>	Paattilantie 9	182-2-52-1
Paattilantie 9	182-2-52-1		
<i>Kaipolantie 7 lännen suunnasta (tammikuu 2023).</i>	Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1995. Pysyvä rak.tunnus: 2296 Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot Kerroksia: 2 Kokonaisala: 208 m² Kerrosala: 208 m² Rakennusaine: puu Julkisivun materiaali: tiili Talousrakennukset: 1995 ja 2010		

Korttelin 55 länsipää, Varistaipaleentiehen rajoittuvat tontit



Kaipolantie 5 kaakon suunnasta Kaipolantieltä (tammikuu 2023).

Kaipolantie 9

182-429-16-151

Rivitalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1985.

Pysyvä rak.tunnus: 4561

Käyttötarkoitus: Rivitalot

Kerroksia: 1

Kokonaisala: 428 m²

Kerrosala: 428 m²

Rakennusaine: puu

Julkisivun materiaali: tiili



*Varistaipaleentie 1 pohjoisen suunnasta (1/2023).
Taajamaosayleiskaavassa suojeltu rakennus, sk(43)
Pikku-Paattila "Talo on rakennettu 1800-luvun lopulla,
mutta muutettu klassisen tyylin mukaiseksi
omakotitaloksi vuonna 1929."*

Varistaipaleentie 1

182-2-55-1

Pientalo on valmistunut rakennusrekisterin mukaan vuonna 1929.

Pysyvä rak.tunnus: 2308

Käyttötarkoitus: Yhden asunnon talot

Kerroksia: 2

Kokonaisala: 180 m²

Kerrosala: 180 m²

Rakennusaine: puu

Talousrakennus valmistunut v. 1952 (mutta näkyy valmiina ilmakuvassa vuodelta 1949).

Alueen rakentuminen

Nykyinen pientaloalue oli viljelymaata 1940-luvulle asti. Peltoalueet olivat Könkkölän perintötilan maita. Tilojen lohkomisia tehtiin 1920-luvun lopulla ja 1930-luvun alussa, sen jälkeen, kun Könkkölän perintötilasta oli lohkottu Uus-Könkkölän rälssitalo. Uus-Könkkölän tilasta halottiin Partamäen tila vuonna 1932.

Tilojen selitelmä Uus-Könkkölän rälssitalon halkomiskartassa (kuva 8):

16:4 Uus-Könkkölä

16:5 Paattila

16:6 Vuorenmäki (Reino Jokinen)

16:7 Partamäki (Aune Mikkola)

16:8 Teerineva (Helmi Lähteenmäki)

16:12 Pikku-Paattila (Antti ja Vilja Lehtinen)

Partamäen tilasta lohkottiin Ainolan tila (kaavamuutosalue) vuonna 1963.

Ilmakuvassa vuodelta 1949 näkyy, että tuolloin rakennuskantaa oli vain Paattilantien alkupäässä ja Seppolantien risteyksessä sekä muutamia pientaloja Kaipolantien varrella. Pikku-Paattilan tilan itäpuolelta johti tie Jämsänjoen rantaan, missä sijaitisi joitakin rakennuksia ja venetalaita.



Kuva 8: Ote toimituskartasta

"II-osainen Kartta Uus-Könnkölän rälssitalon RNo16³ kaikista tiluksista Seppolan kylässä Jämsän kunnassa Hämeen lääniä. Isojako päättynyt 15 maaliskuuta 1802, tilukset halkomista varten uudelleen mitannut, halkomisen toimittanut, jakorajat maalle paaluttanut ja pyykittänyt v. 1929 - 31 maanmittausinsinööri J A Härmälä. I:n karttaosa. Tarkastettu ja maarekisteriin merkitty, todistaa Hämeen Maanmittauskonttorissa 12.8.1932 Toivo Borgenström" Lähde: <https://kiinteistotietopalvelu.maanmittauslaitos.fi/> Kaavamuutosalue sijaitsee kartalla tilan 16⁷ alueella.

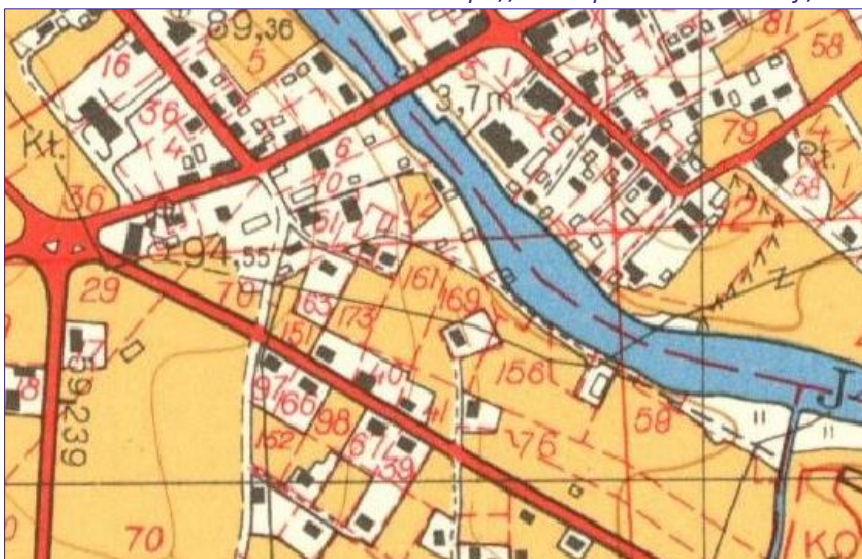
Alueen rakennuskanta täydentyi pientaloilla 1940 -1960-luvuilla. Pikku-Paattilan tilan itäpuolella sijainneen tien alkupäähän rakennettiin muutamia pientaloja 1950-luvulla ja tien linjaus siirtyi etelämmäksi. Rantaan johtava tie muuttui ilmeisesti epäviralliseksi. Nykyisen Paattilantien alku- ja loppupää näkyvät jo peruskartassa vuodelta 1963, vaikka välissä onkin peltoa.

Alueelle laadittiin rakentamista ohjaava asemakaava 1970-luvun puolivälissä, Jämsän kauppalan II kauppalanosan asemakaava, korttelit 52-78 (Viiskulman alue). Asemakaava oli laadittu Jämsän kauppalan kaavoitustoimistossa. Kaavakartan allekirjoittajana oli kaavoitusinsinööri Ahti Vielma vuonna 1975.

Asemakaavassa kortteleiden sisään on merkitty kapeita puistokaistaleita ja kevyen liikenteen yhteyksiä. Kaavassa on otettu osittain huomioon silloinen rakennuskanta kortteleissa 55 ja 54. Kerrosalaa on merkitty kunkin erillispientalon kohdalle reilusti, kullekin tontille 250 kerrosalaneliötä. Rakennusalan rajat on merkitty useimpien silloin olemassa olleiden rakennusten kohdalle, mutta esimerkiksi joitakin vanhimpia rakennuksia on ajateltu korvattaviksi uudemmilla ja rajattu rakennusalojen ulkopuolelle. Pikku-Paattilan päärakennus, jonka suuntaisuus poikkeaa Paattilantien ja Varistaipaleentien suunnista, on jätetty huomioimatta. Kaipolantien varrelle on merkitty rivitalotontti Kaipolantie 7:ssä sijaitsevan 1940-luvulla rakennetun pientalon kohdalle.



Kuva 9. Ilmakuva vuodelta 1949. Lähde: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>



Kuva10. Ote peruskartasta vuodelta 1963. Kaavamuutosalue sijaitsee kohdassa 173.



Kuva 11. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Jämsän kauppala II kauppalaosan asemakaava, korttelit 52-78 (Viiskulman alue, vahvistettu vuonna 1978).

3.1.3 Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen korttelin 55 tontti 4 (AO) on yksityisomistuksessa, kiinteistötunnus 182-429-16-231 (Ainola). Viereinen puistoalue (P) on osa yleisestä alueesta, 2. kaupunginosan puistot (182-2-9903-0), jonka omistaa Jämsän kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta 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.

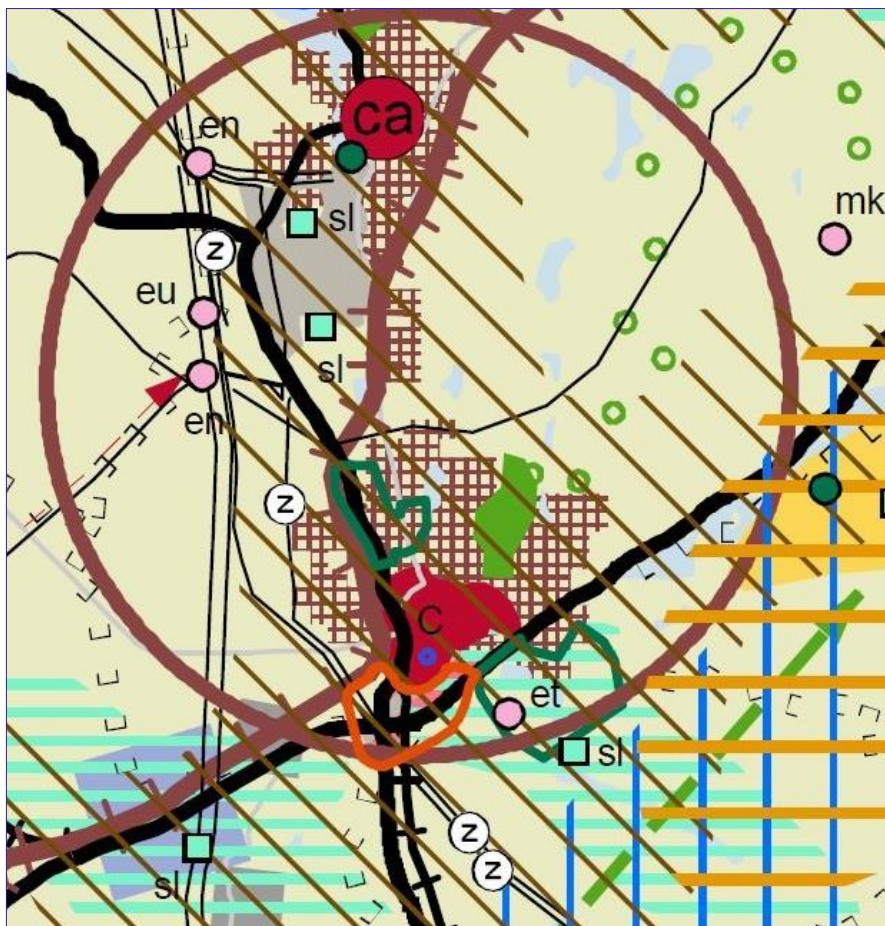
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 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 Läkipohjan 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 **keskustatoimintojen alueella**.



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Merkintä C (punainen alue) on Keskustatoimintojen alue (Jämsän keskusta).

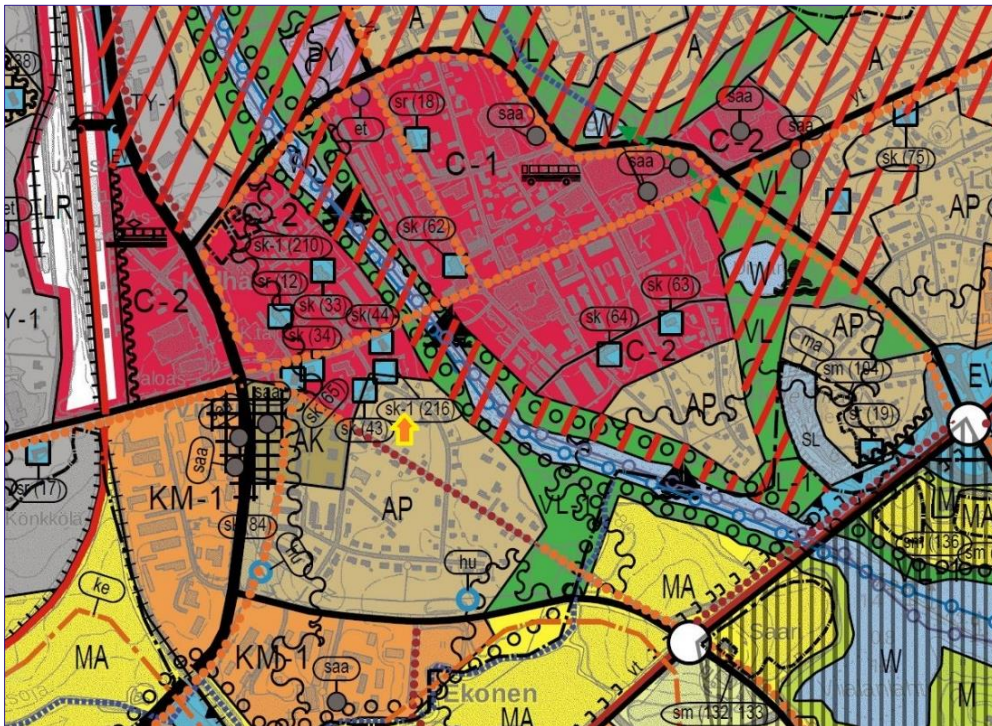
Meneillään on maakuntakaavan päivitystyö. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Muutoksia ei Jämsään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

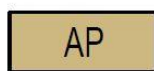
Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se astui voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**.



Kuva 13. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti keltaoranssilla nuolella.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Pientalovaltainen asuntoalue.

Taajamaosayleiskaavan tavoitteena on tiivistää ja kehittää nykyistä taajama-aluetta. Taajamaosayleiskaavassa on annettu koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä, mm.:

- tarkemmassa suunnittelussa ja asemakaavamuutosten laadinnassa on pyrittävä eheyttämään kaupunki-, taajama- ja kyläkuva
- asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota elinympäristöjen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Asemakaava

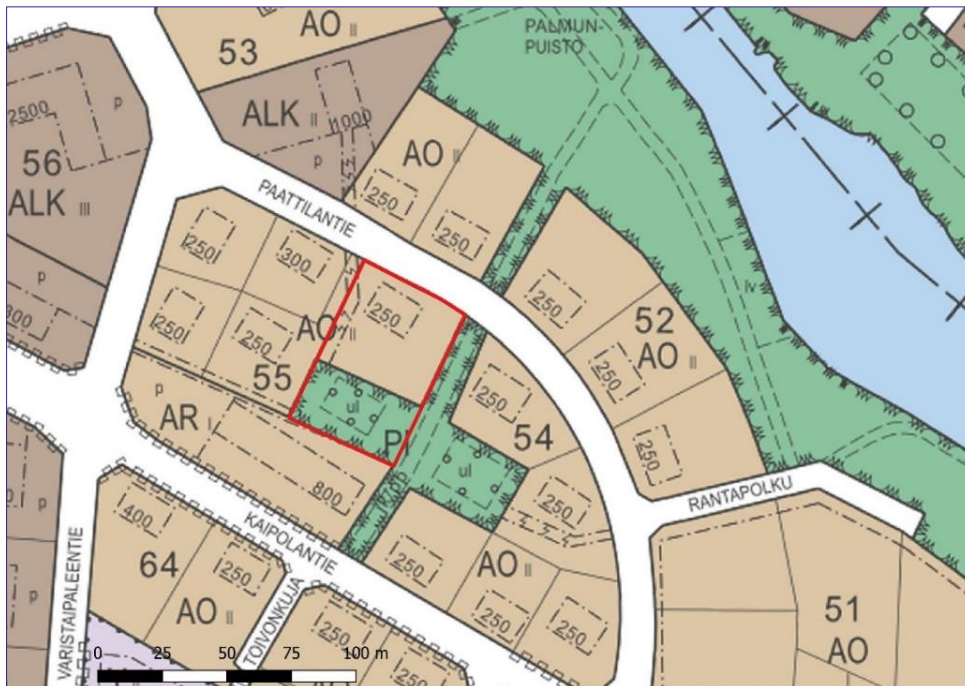
Alueella on voimassa 2. kaupunginosan asemakaava, Jämsän kauppalan II kauppalanosan asemakaava, korttelit 52-78 (Viiskulman alue), kaavanumero 34. Asemakaava on Läninhallituksen vahvistama 22.6.1978 ja kaava tuli voimaan 7.8.1978.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa **yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialuetta (AO) ja istutettavaa puistoaluetta (P I)**, johon on merkitty ohjeellinen leikkikenttä (ul).

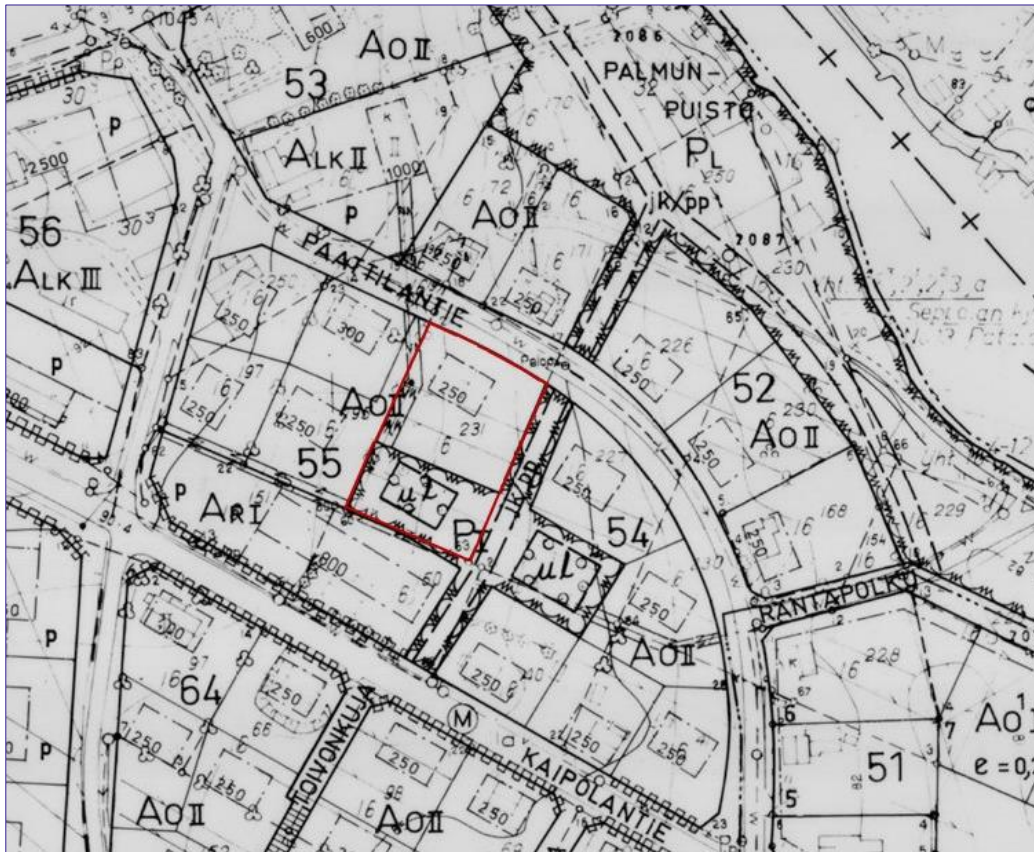
AO-korttelialueen tontille 4 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m². Rakennusalan raja on kaavassa merkitty olemassa olevan rakennuksen kohdalle. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asemakaavamääräys AO:

Yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialue. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m² yhtenäistä lasten leikkitilaa sekä kaksi autopaikkaa. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä leikkialueina tai autopaikkoina, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

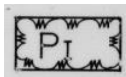


Kuva 15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Alustava kaavamutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

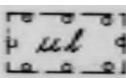
Voimassa olevassa kaavassa suunnittelualueelle osuvat merkinnät ja niiden selitykset:

Ao YKSIASUNTOISTEN ERILLISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE. ASUNTOA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 m² YHTENÄISTÄ LASTEN LEIKKITILAA SEKÄ KAKSI AUTOPAIKKAA. RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ LEIKKIALUEINA TAI AUTOPAIKKOKINA, ON ISTUTETTAVA JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.

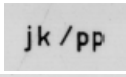
II ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN



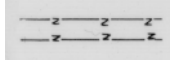
istutettava puistoalue



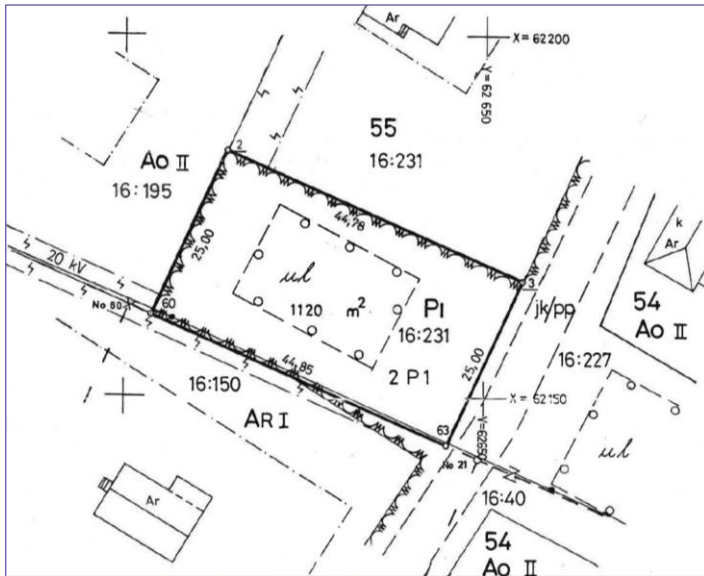
ohjeellinen leikkikenttä



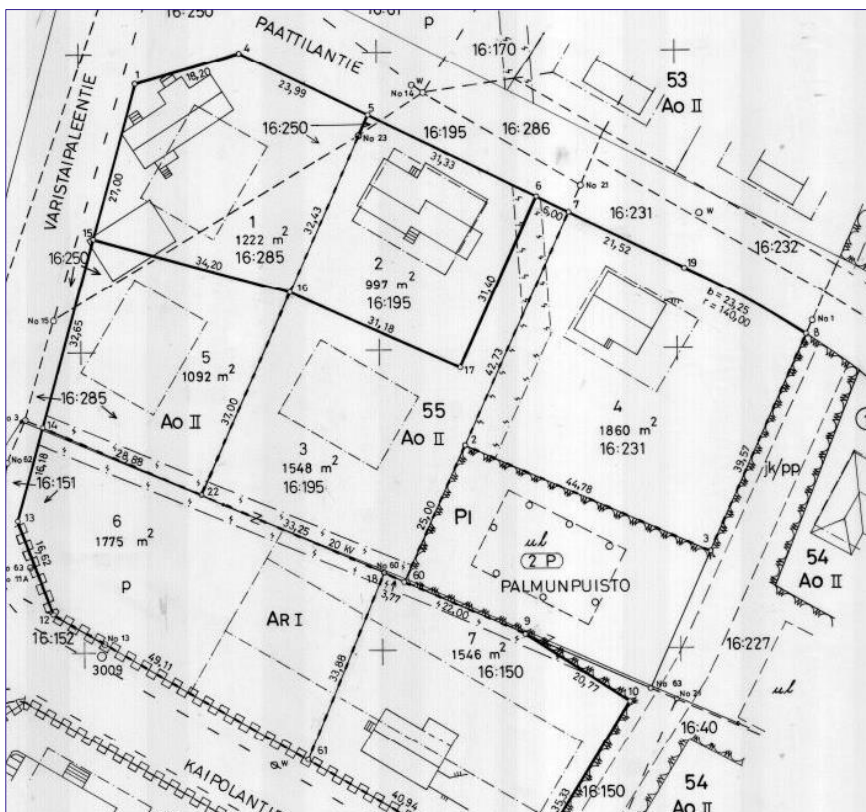
jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa



voimansiirtoaluetta varten varattava alue



Kuva 16. Ote yleisen alueen kartasta vuodelta 1982. Palmunpuiston puistoalue, 2 P (osa 182-2-9903-0, 2. kaupunginosan puistot) muodostettiin vuonna 1982 vaihtokirjalla tilasta 16:231.



Kuva 17. Ote tontinjakokartasta vuodelta 1983 (kaupunginhallitus hyväksynyt 7.2.1984). Kaavayksikkö kiinteistölle 182-429-16-231 on tunnus 182-2-55-4 sitovan tonttijaon mukainen tontti (AO), jonka pinta-ala on 1823 m² ja rakennusoikeus on 250 m².

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

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

Tällä hetkellä alueella tai sen lähiympäristössä ei ole vireillä kaava- tai suunnitteluhankeita.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavamutoksen laatimisesta teki alueen maanomistaja, kiinteistön 182-429-16-231 omistaja, Asunto Oy Jämsän Palmupuisto 8.8.2022 päivätyllä esityksellä.

Hakijan omistaman kiinteistön eteläpuolella sijaitsee Jämsän kaupungin omistama 1 120 m²:n suuruinen yleiseksi alueeksi muodostettu puistoalue. Hakija olisi kiinnostunut ostamaan kyseisen alueen ja liittämään sen omistamaansa kiinteistöön.

Asemakaavan muutoshankkeessa selvitetään miten käyttämättä olevaa rakennusoikeutta (100 m²) olisi mahdollista osoittaa kiinteistölle, voimassa olevan kaavan pientalotontille no 4, sekä olisiko puistoalue mahdollista liittää osaksi rakennuskorttelia.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 22.09.2022 (§ 123).

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.2.2023 (§ 21) ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. 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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 22.09.2022 (§ 123).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 17.- 31.3.2023 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 17.3.2023 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 4.8.-18.8.2023 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa karta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 4.8.2023 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarvetta järjestää.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutos koskee kiinteistöä 182-429-16-231 (Ainola) ja osaa kiinteistöstä 182-2-9903-0 (2. kaupunginosan puistot). Kiinteistö osoitteessa Paattilantie 8 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksella AO, yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialue. Kiinteistön eteläpuolella sijaitsee Jämsän kaupungin omistama n. 1 100 m²:n suuruinen yleiseksi alueeksi muodostettu puistoalue.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, miten tontin jäljellä oleva rakennusoikeus (100 m²) olisi käytettävissä ja olisiko AO-tonttiin mahdollista liittää lisäalueeksi aikoinaan kyseisestä kiinteistöstä puistoksi lunastettu alue sekä miten mahdollinen täydennysrakentaminen järjestettäisiin.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

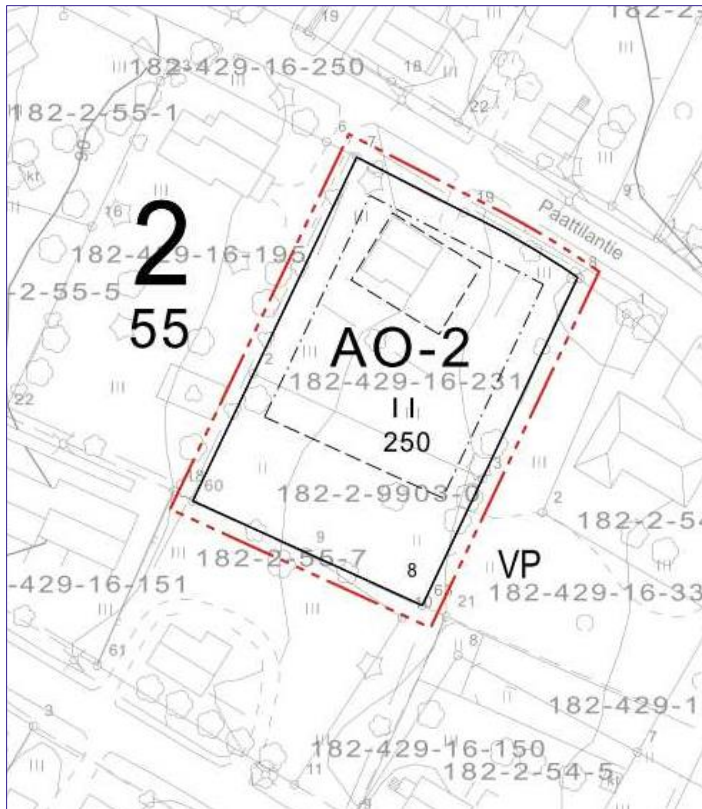
Asemakaavamuutoksen eri luonnosvaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia, koska kaavamuutosalue on pienialainen eikä kaava toteutuessaan aiheuta olennaisia muutoksia ympäristöönsä.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Alue on väljästi rakennettua pientaloaluetta, missä rakennukset ovat enimmäkseen katulinjan suuntaisia.

Kaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen kapealla tontilla myös korttelin sisempään osaan sekä kerrosalan jakamisen kahteen erilliseen asuinrakennukseen ja talousrakennukseen. Kaavamääräys AO-2: Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.



Kuva 18. Kaavaluonnos, ote kaavakartasta (ilman käyttötarkoituseriä). Tontille osoitettu rakennusalan raja = musta pistekatkoviiva.

4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Jämsän taajamaosayleiskaava 2030. Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Elinvoimalautakunta	23.2.2023 § 21	Päättyi asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Elinvoimalautakunta	25.5.2023 § 67	Hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (14 vrk) valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausuntoa Jämsän kaupungin valvontatoimelta. Valvontatoimi ilmoitti, että rakennusvalvonnalla tai ympäristönsuojelulla ei ole tarvetta lausua kaavamuuosluonnoksesta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuosalueen pinta-ala on noin 2950 m² ja se on merkitty kokonaan pientalo-rakentamiseen varatuksi korttelialueeksi (AO-2). Korttelialueen osuus kaavamuuosalueen pinta-alasta on siis 100 %.

5.1.1. Mitoitus

Tontin rakennusoikeuden kokonaismäärää ei nosteta kaavamuuoksella. Kerrosalaa on osoitettu muodostettavalle tontille no 8 saman verran kuin voimassa olevassa asemakaavassa eli 250 m². Kerrosala on mahdollista käyttää tontilla olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi erillisen pienemmän asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiseen. Suurin sallittu kerrosaluku on kaksi. Korttelitehokkuus on 0,08.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen sekä alueen kehittymisen väljänä ja viihtyisänä asuinalueena. Keskiosa korttelista jää edelleenkin rakentamattomaksi alueeksi. Rakennusten sijoittamista ohjaa sitova rakennusalan raja.

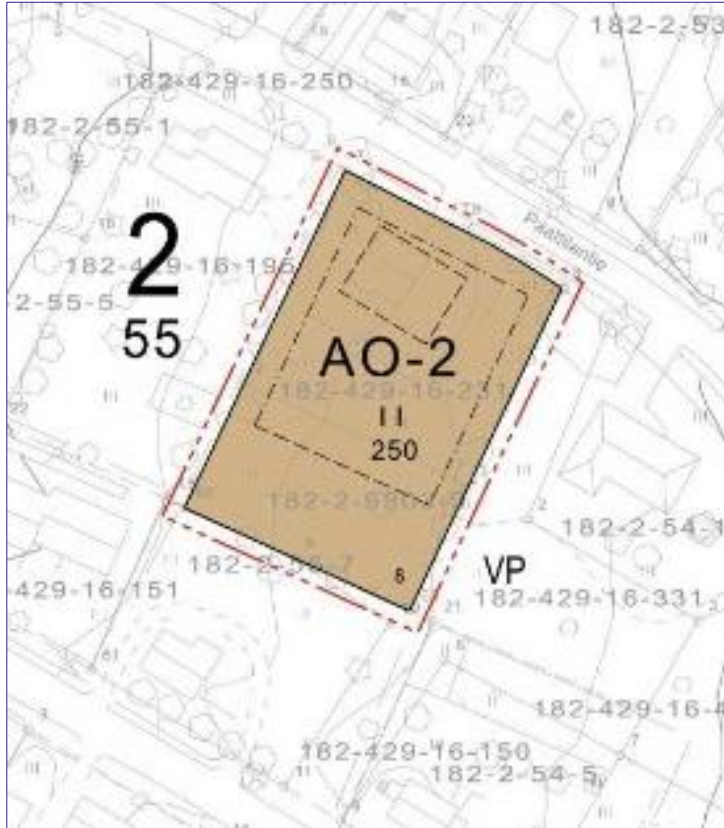
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-2

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta. Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.



Kuva 19. Kaavaluonnos, ote asemakaavamuutoksen kaavakartasta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö. Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset alueen rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

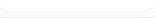
Asemakaavan toteuttamisella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön. Alueen luonnonympäristö on ollut kauan aikaa ihmistoiminnan vaikutuksen alaisista.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärien kasvu on hyvin vähäinen.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.

Kuva 20. Asemakaavamuutoksen luonnoksen kaavamerkinnät.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja kunnallistekniikkaan.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Jämsässä 6.11.2023

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm

maankäyttöinsinööri

Jämsän kaupunki

Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

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

kirjaamo@jamsa.fi

Internet:

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

<https://kartta.jamsa.fi>

7. Liitteet

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kumoutuva asemakaava

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 6.11.2023

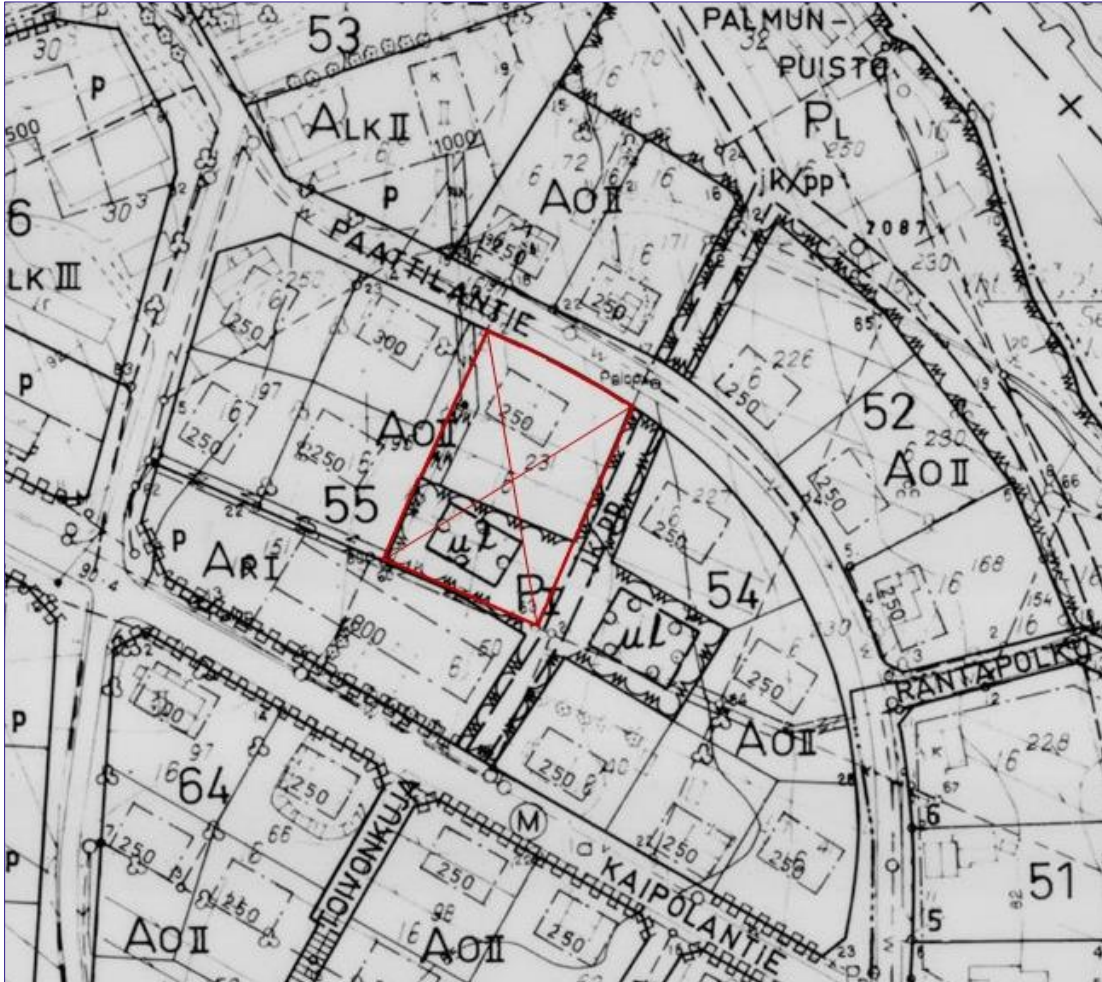
LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie)									
	Pinta- ala	Pinta- ala	Pinta- ala	Kerros- ala	Kortteli- tehokkuus	Pinta- alan muutos	Kerros- alan muutos	Vanha pinta- ala	Vanha kerros- ala
	ha	%	%	k-m2	ek	+/- ha	+/- k-m2	ha	k-m2
AO	0,2980	100		250	0,084	0,1120	0	0,1860	250
A yhteensä	0,2980	100	100	250	0,084	0,1120	0		
VP						-0,1120		-0,1120	
Kaava- alue yht.	0,2980			250	0,084	0,1120	0		

LIITE 2

Kumoutuva asemakaava



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (2. kaupunginosan asemakaava, Jämsän kauppalan II kauppalan-
osan asemakaava, korttelit 52-78, Viiskulman alue) ja siihen merkittynä kaavamuutosalue ja kumoutuva
osa asemakaavasta.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

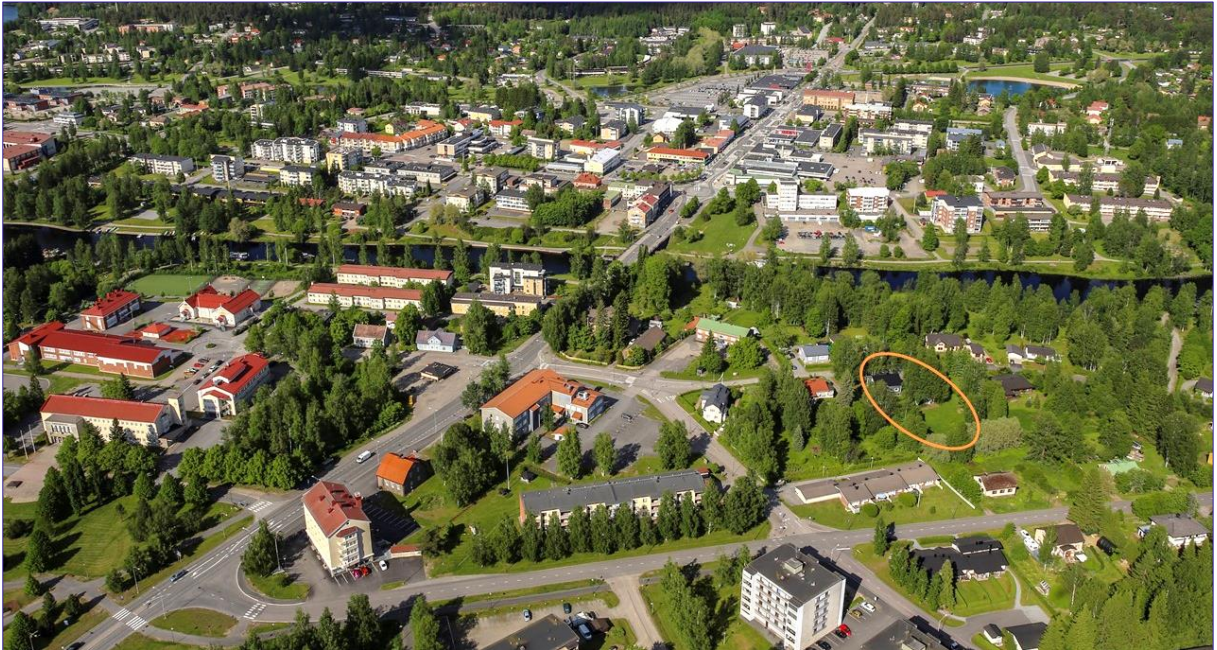
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OSAA 2. KAUPUNGINOSAN
KORTTELISTA 55 JA SIIHEN LIITTYVÄSTÄ PUISTOALUEESTA.

Kunnan kaavatunnus: 267

Kaavan nimi:

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie)

Päiväys 14.02.2023, päivitetty 18.04.2023, päivitetty 6.11.2023



Ote viistoilmakuvasta, Viiskulmasta keskustan suuntaan, koilliseen (Röni-Kuva Oy, 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty oranssilla soikiolla.

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	2
2. Kaava-alueen sijainti.....	3
3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	5
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset.....	5
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaava	6
Asemakaava	7
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat.....	8
5. Maankäyttö- tai muut sopimukset	8
6. Osalliset	8
7. Viranomaisyhteistyö.....	9
8. Vaikutusalue	9
9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi.....	9
10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen	10
Aloituvaihe Joulukuu 2022 - helmikuu 2023	10
Valmisteluvaihe Maaliskuu - toukokuu 2023.....	11
Ehdotusvaihe Toukokuu – elokuu 2023	11
Hyväksymisvaihe Syyskuu – lokakuu 2023	11
11. Yhteystiedot.....	12

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.

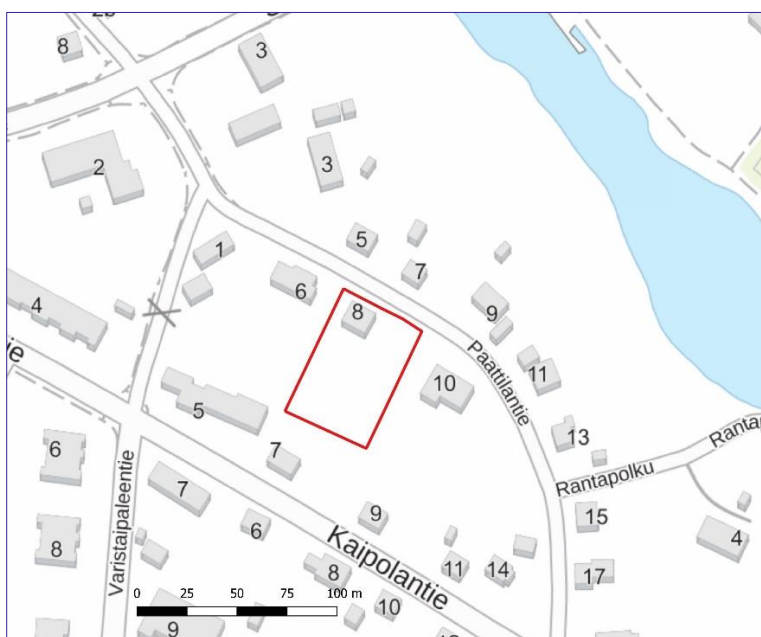
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana ehdotusvaiheeseen asti.

2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajamassa, Seppolassa, Jämsänjoen länsipuolella, Viiskulman alueen läheisyydessä.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja- ja ortokuva-aineistoa rajapinnasta 12/2022.

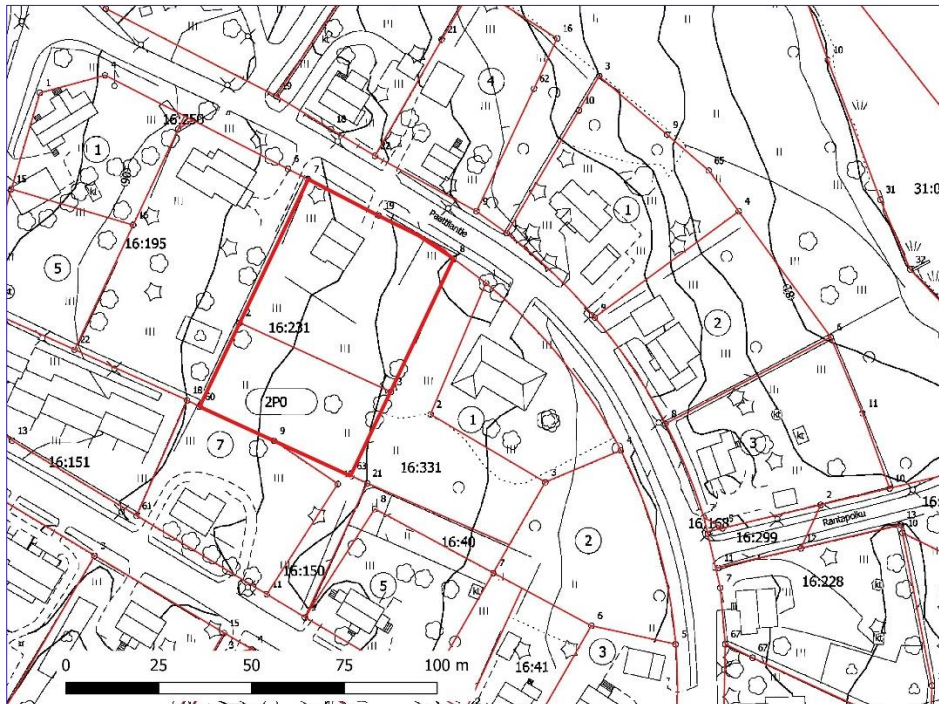


Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa rajapinnasta 12/2022.

Kaavamuutosalue rajautuu länsipuolella pientalotonttiin osoitteessa Paattilantie 6, pohjoispuolella Paattilantiehen, itäpuolella puistoalueeseen (182-429-16-331) sekä eteläpuolella Kaipolantie 7 sijaitsevaan pientalotonttiin.



Kuva 3. Ortokuva, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 12/2022.



Kuva 4. Ote Jämsän kaupungin kantakartasta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kiinteistörajat näkyvät ohuina punaisina viivoina.

3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön 182-429-16-231 maanomistaja, Asunto Oy Jämsän Palmupuisto 8.8.2022 päivätyllä esityksellä.

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 22.09.2022 (§ 123)

Kaavamuutos koskee kiinteistöä 182-429-16-231 (Ainola) ja osaa kiinteistöstä 182-2-9903-0 (2. kaupunginosan puistot).

Kiinteistö osoitteessa Paattilantie 8 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksella AO, yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialue. Kiinteistön eteläpuolella sijaitsee Jämsän kaupungin omistama n. 1 100 m²:n suuruinen yleiseksi alueeksi muodostettu puistoalue.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, miten tontin jäljellä oleva rakennusoikeus (100 m²) olisi käytettävissä ja olisiko AO-tonttiin mahdollista liittää lisäalueeksi aikoinaan kyseisestä kiinteistöstä puistoksi lunastettu alue sekä miten mahdollinen täydennysrakentaminen järjestettäisiin.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2970 m².

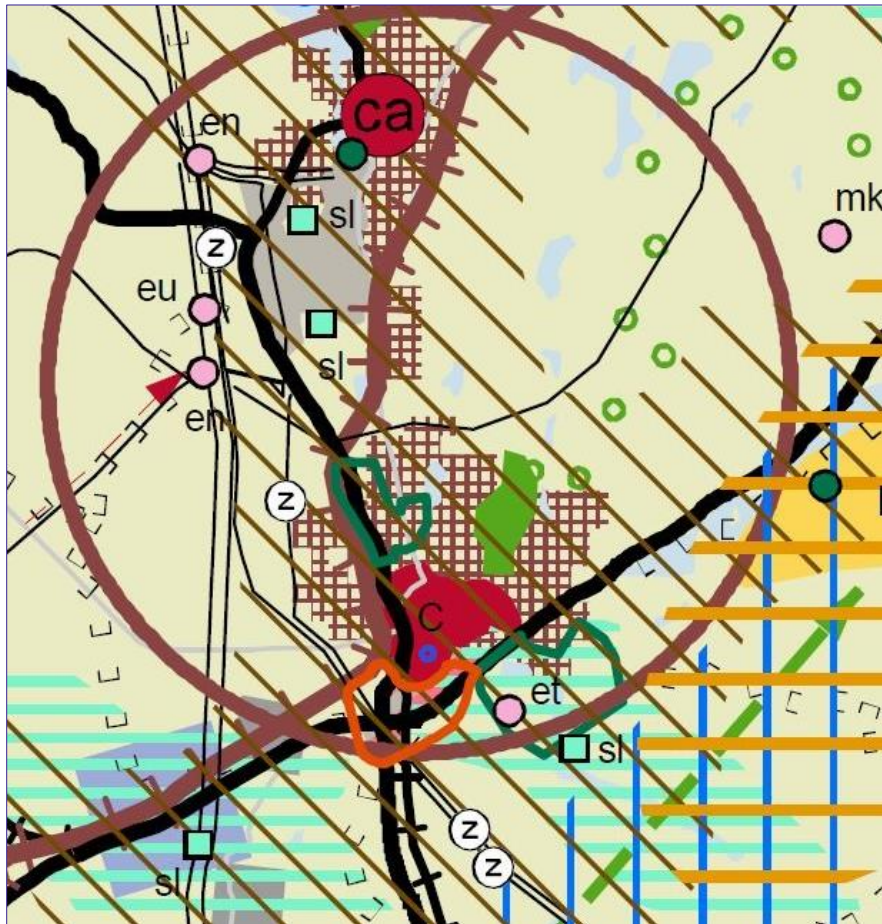
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset

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 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.

Suunnitteluala sijaitsee maakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueella**.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Merkintä C (punainen alue) on Keskustatoimintojen alue (Jämsän keskusta).

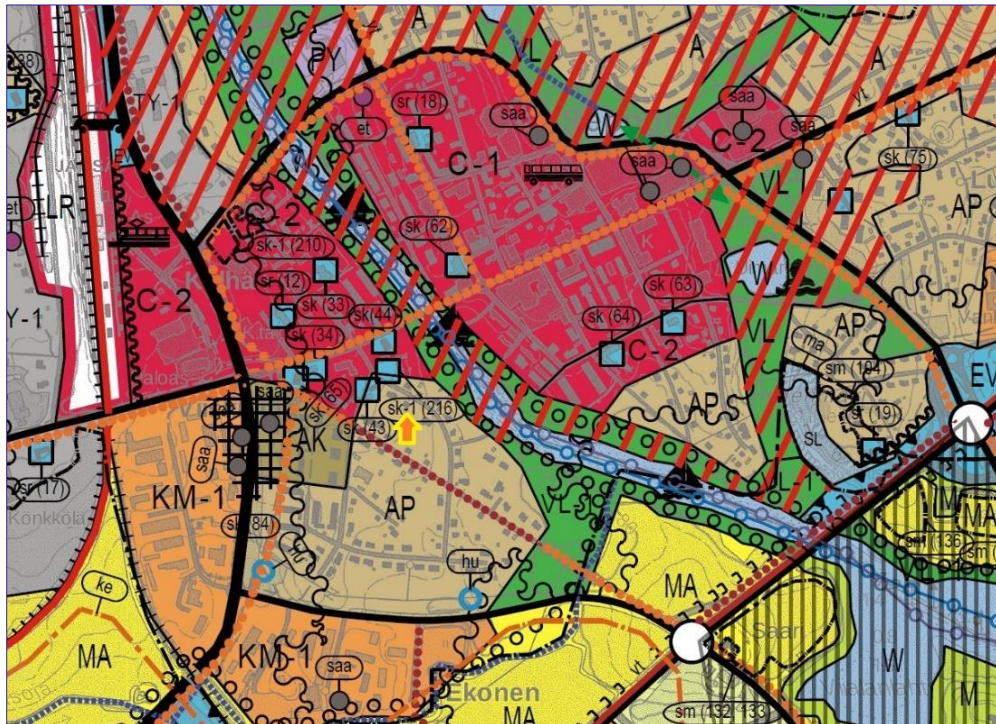
Meneillään on maakuntakaavan päivitystyö. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Muutoksia ei Jämsään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

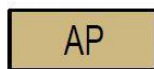
Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se astui voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**.



Kuva 6. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti keltaoranssilla nuolella.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Pientalovaltainen asuutoalue.

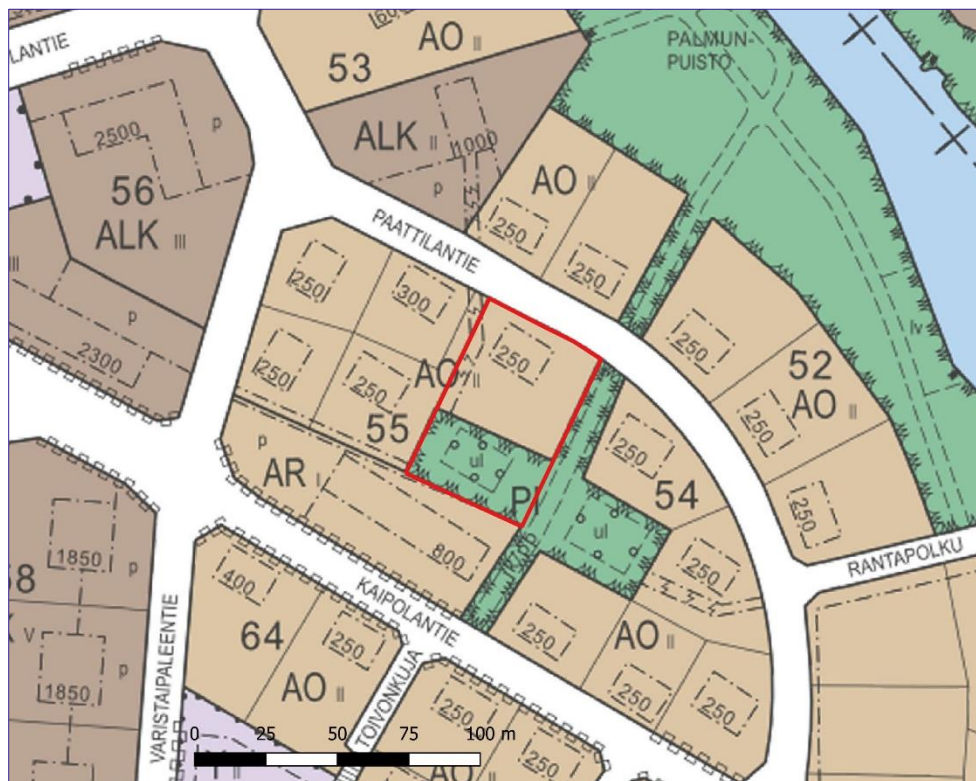
Asemakaava

Alueella on voimassa 2. kaupunginosan asemakaava, Jämsän kauppalan II kauppalanosan asemakaava, korttelit 52-78 (Viiskulman alue). Asemakaava on vahvistettu 22.6.1978 (Lääninhallitus).



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa **yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialuetta (AO)** ja istutettavaa puistoaluetta (P I), johon on merkitty ohjeellinen leikkikenttä (ul).



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030-hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset

5. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Aloitteen asemakaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja. 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

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

7. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja sekä työpälavereita 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

Osallistumismenettelyistä ja tiedottamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lakisääteisenä osallistumismenettelynä ovat kaavan nähtävillä olot. Aineistot laitetaan virallisesti nähtäville vähintään kolmessa eri vaiheessa, tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuttua sekä kaavaluonnos- että ehdotusvaiheessa.

Kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kuulutuksilla Jämsän Seutu- ja/tai Vekkari -lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla [Ilmoitustaulu – Jämsän kaupunki \(jamsa.fi\)](#) ja karttapalvelussa [Jämsän karttapalvelu \(jamsa.fi\)](#).

Mielipiteen tai muistutuksen voi jättää postitse vapaamuotoisella kirjeellä tai sähköpostilla osoitteeseen [tekninen\(at\)jamsa.fi](mailto:tekninen(at)jamsa.fi) tai [kirjaamo\(at\)jamsa.fi](mailto:kirjaamo(at)jamsa.fi) tai käymällä henkilökohtaisesti joko kaupungin infopisteessä tai kaavoituksen henkilökunnan toimipisteessä. Kommentointi sähköisessä muodossa on toivottavaa, koska se helpottaa viestien käsittelyä prosessin eri vaiheissa.

Tarkemmat ohjeet mielipiteiden ja muistutusten jättämisestä ilmoitetaan eri kaavavaiheiden yhteydessä julkaistavissa kuulutuksissa.

Aloituvaihe

Joulukuu 2022 - helmikuu 2023

Kaavahankkeen tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.02.2023 § 21 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.- 31.3.2023 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. OAS:sta pyydetään tarvittaessa lausuntoja ja suunnitelma päivitetään tarvittaessa mahdollisten lausuntojen ja palautteiden johdosta.

Valmisteluvaihe

Maaliskuu - toukokuu 2023

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavaluonnoksen laadinta.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 14 päivän ajan huhti-toukokuussa 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.

Ehdotusvaihe

marraskuu 2023 – tammikuu 2024

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä 30 päivän ajan joulukuussa 2023 – tammikuussa 2024 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 – maaliskuu 2024

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.

Kaavamutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja internetsivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Mahdolliset valitukset osoitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.



	ALOITUSVAIHE	VALMISTELUVAIHE	EHDOTUSVAIHE	HYVÄKSYMIS- VAIHE
TYÖSTÄMINEN	Yleisten tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta.	Vaihtoehtotarkastelu, taustaselvitysten ja kaavaluonnoksen laadinta.	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen luonnos työstetään kaavaehdotukseksi.	Mahdollinen ehdotuksen vähäinen tarkistaminen.
KÄSITTELY	Vireilletulo (kuulutus tai kaavoituskatsaus). OAS käsitellään elinvoimalautakunnassa (Elvoi). OAS on nähtävillä 14-30 päivää.	Kaavaluonnos käsitellään elinvoimalautakunnassa Valmisteluaineisto on nähtävillä 14-30 päivää.	Kaavaehdotusta käsittelee elinvoimalautakunta ja sitten kaupunginhallitus, joka päättää asettaa ehdotuksen nähtävillä Ehdotus on nähtävillä 30 päivää.	Kaupunginhallitus päättää kaavan hyväksymisestä.
OSALLISTUMINEN	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää palautetta ehdotusvaiheeseen asti.	Mielipiteen esittäminen valmisteluaineistosta kirjallisesti ja suullisesti nähtävillä olon aikana.	Mahdolliset muistutukset kirjallisesti nähtävillä olon aikana.	Mahdolliset valitukset Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.
TIEDOTTAMINEN	OAS nähtävillä elinvoiman tiloissa, www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä kaupungin www-sivuilla.	Luonnos nähtävillä elinvoiman tiloissa, www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä kaupungin www-sivuilla.	Ehdotus nähtävillä elinvoiman tiloissa, kaupungin www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä www-sivuilla.	Kuulutus hyväksymispäätöksestä Jämsän Seutu-lehdessä ja virallisilla ilmoitustauluilla.

Kuva 9. Kaavio asemakaavan laatimisen eri vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista.

11. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Jämsän kaupunki

Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi

kirjaamo@jamsa.fi

Internet:

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

- <https://kartta.jamsa.fi>