

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE HALLIN ASEMAKAAVAN  
LAAJENNUSTA JA ASEMAKAAVAOSIA KIINTEISTÖSTÄ 182-893-1-5, 182-  
454-7-117 JA 182-454-793

Kunnan kaavatunnus: 277

Kaavan nimi: Vehkaojantien asemakaavan muutos ja laajennus

Päiväys 3.4.2025, päivitetty 14.5.2025

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

#### 1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

#### 1.1.2 Kunnanosa

50. kaupunginosa, Halli.

#### 1.1.3 Kaavatunnus

Kunnan kaavatunnus: 277.

#### 1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee osaa Hallin kaupunginosan 50. korttelia. Asemakaava koskee osia kiinteistöstä 182-893-1-5 , 182-454-7-117 ja 182-454-793.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

- 182-454-7-93
- 182-454-7-117
- 182-893-1-5

#### 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu 50. kaupunginosan korttelin 1 tontti 2.

#### 1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm  
Jämsän kaupunki elinvoimatoimi / kaavoitus  
Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä  
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

#### 1.1.7 Vireilletulo

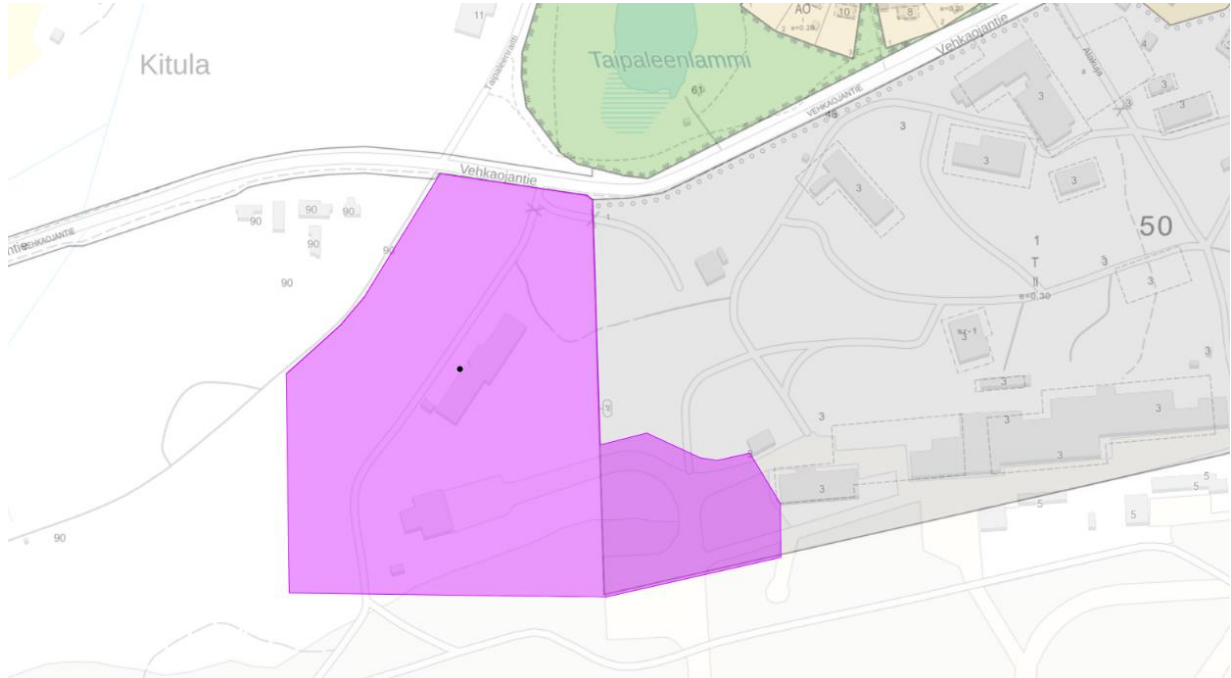
Hankkeen vireilletulosta päätettiin 23.1.2025 § 24 ja siitä kuulutettiin 14.2.2025.

#### 1.1.8 Käsittelypäivämäärät

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 27.2.2025 § 49 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Hallissa Vehkaojalla. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä Patrian alueeseen, etelässä Hallin lentoasemaan ja lännessä Jämsän aluelämmön vuokraamaan alueeseen.



Kuva 1. Suunnittelualue näkyy violetilla suhteessa muuhun ajantasa-asemakaavaan nähden. Kuva Louhi-karttapalvelusta 12.5.25.

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimenä on Vehkaojantien asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa alue, johon voidaan tehdä uudisrakennuksia teollisuusalueella.

### 1.4. Selostuksen sisällysluettelo

## Sisällys

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>1.1 Tunnistetiedot .....</b>           | <b>2</b> |
| 1.1.1 Kunta .....                         | 2        |
| 1.1.2 Kunnanosa .....                     | 2        |
| 1.1.3 Kaavatunnus .....                   | 2        |
| 1.1.4 Asemakaava koskee .....             | 2        |
| 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu .....       | 2        |
| 1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot ..... | 2        |
| 1.1.7 Vireilletulo .....                  | 2        |
| 1.1.8 Käsitteleväpäivät .....             | 2        |
| <b>1.2 Kaava-alueen sijainti .....</b>    | <b>2</b> |

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.3.Kaavan nimi ja tarkoitus.....                                                         | 3  |
| 1.4. Selostuksen sisällysluettelo .....                                                   | 3  |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                          | 5  |
| 2. Tiivistelmä .....                                                                      | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....                                                           | 5  |
| 2.2 Asemakaava .....                                                                      | 5  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                                       | 6  |
| 3. Lähtökohdat .....                                                                      | 6  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                               | 6  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                            | 6  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....                                                              | 6  |
| 3.1.3 Suojelualueet .....                                                                 | 6  |
| 3.1.4 Rakennettu ympäristö.....                                                           | 7  |
| 3.1.5 Maanomistus .....                                                                   | 7  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                              | 7  |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                 | 7  |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....                                      | 7  |
| Yleiskaava .....                                                                          | 9  |
| Asemakaava .....                                                                          | 9  |
| Rakennusjärjestys .....                                                                   | 9  |
| Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat .....                                                  | 10 |
| 3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat ..... | 10 |
| 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                                 | 10 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                  | 10 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....                           | 10 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                     | 10 |
| 4.3.1. Osalliset .....                                                                    | 10 |
| 4.3.2 Vireilletulo .....                                                                  | 10 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                     | 11 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....                                                           | 11 |
| 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....                                                  | 11 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....                            | 11 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....                                    | 11 |
| 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....      | 11 |
| 4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu .....                                                   | 11 |
| 4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....                                  | 13 |
| 4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....                       | 13 |
| 5. Asemakaavan kuvaus .....                                                               | 13 |
| 5.1 Kaavan rakenne.....                                                                   | 13 |
| 5.1.1. Mitoitus .....                                                                     | 13 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                            | 13 |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.3 Aluevaraukset .....</b>                         | <b>13</b> |
| 5.3.1 Korttelialueet .....                             | 13        |
| <b>5.4 Kaavan vaikutukset .....</b>                    | <b>14</b> |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....       | 14        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... | 14        |
| 5.4.3. Vaikutukset pohjaveteen ja maaperään .....      | 14        |
| 5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen .....                  | 14        |
| <b>5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset .....</b>        | <b>14</b> |
| <b>6. Asemakaavan toteutus .....</b>                   | <b>14</b> |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....                     | 14        |
| 6.2 Toteutuksen seuranta .....                         | 14        |
| <b>7. Liitteet .....</b>                               | <b>15</b> |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Ajantasa-asemakaavaote
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti 23.1.2025 123 § käynnistää Vehkaojantien asemakaavan laajennuksen. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 14.2.2025.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 27.2.2025 § 21 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.- 28.2.2025.

### 2.2 Asemakaava

Kaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,9 hehtaaria. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 41700 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoitukseksi TY eli teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Viereisellä asemakaavalla (Hallin asemakaavan laajennus) on istutettava puurivi Vehkaojantien varressa, joten tähän kaavaan on lisätty puurivi Vehkaojantien varteen, jotta kaavasta tulisi yhtenäinen.

Olemassa olevat rakennukset liittyvät teollisuuteen ja on luokiteltu mm. teollisuusvarastoiksi, talousrakennuksiksi ja tietoliikenteeseen liittyviksi. Kaava on pohjavesialueella, joten tämä huomioidaan kaavamääräyksissä.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

## 3. Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Hallin taajamassa Vehkaojantien alueella. Kaava-alueen lähiympäristössä on Hallin lentoasema, teollisuusaluetta, Vehkaojantien katualue ja metsikköä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on vähäisesti merkittäviä luontoarvoja, sillä alue on suurimmalta osin rakennettua ympäristöä ja on jo ennestään teollisuusaluetta. Rakentamattomilla alueilla kasvaa jonkin verran isohkoa puustoa, jonka päälaji on mänty.

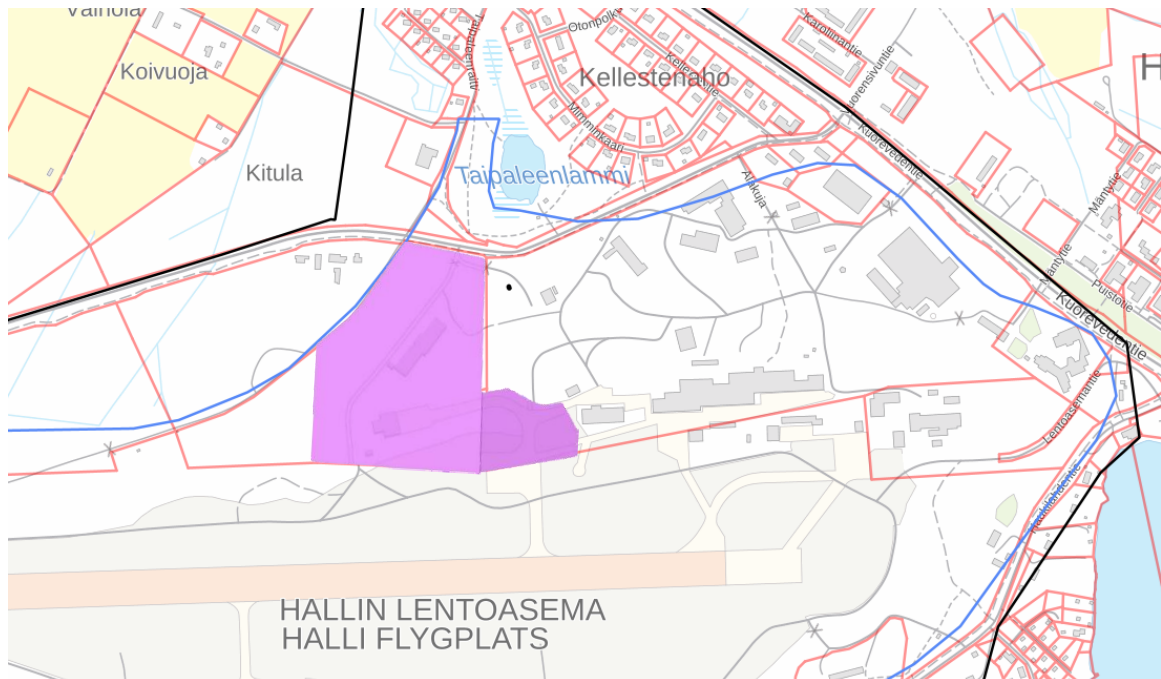
#### 3.1.3 Suojelualueet

Kaavan suunnittelualue sijaitsee kokonaan Halinkankaan pohjavesialueella, joten pohjaveden aluerajaus on kaavan ulkopuolella. Erityistä huomiota on kiinnitettävä riittäviin pohjaveden suojaustoimenpiteisiin.

Kaavamääräyksissä on huomioitu seuraavaa:

Asemakaava sijaitsee tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumista (ympäristönsuojelulaki 16 § ja 17 §) tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Kaikessa rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseksi. Rakennukset tulee perustaa niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden korkeuteen. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Jäteveden imeyttäminen maaperään on kiellettyä.



Kuva 2. Sinisellä pohjavesialueen raja, punaisella kiinteistörajat. Kaavan suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan pohjavesialueeseen.

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksi isompaa teollisuusrakennusta, useita käyttötarkoitukseltaan tuntemattomia pienempiä todennäköisesti talousrakennuksia ja rakennelmia. Uusimmat rakennukset ovat 2000-luvun alusta. Pohjoisosassa suunnittelualue rajoittuu Vehkaojantiehen, itäpuolella on Patrian rakennuksia ja etelässä on Finavian lentokenttärakenteet, länsipuolella sijaitsee Jämsän Aluelämmön omistama kaukolämpölaitos.

### 3.1.5 Maanomistus

Asemakaavan suunnittelualueen kiinteistö 182-454-7-93 kuuluu Partia Aviation Oy:lle, kiinteistö 182-893-1-5 kuuluu Suomen valtiolle sekä kiinteistö 182-454-7-117 kuuluu Finavia Oy:lle.

## 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. Alueidenkäyttölain (AKL) 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

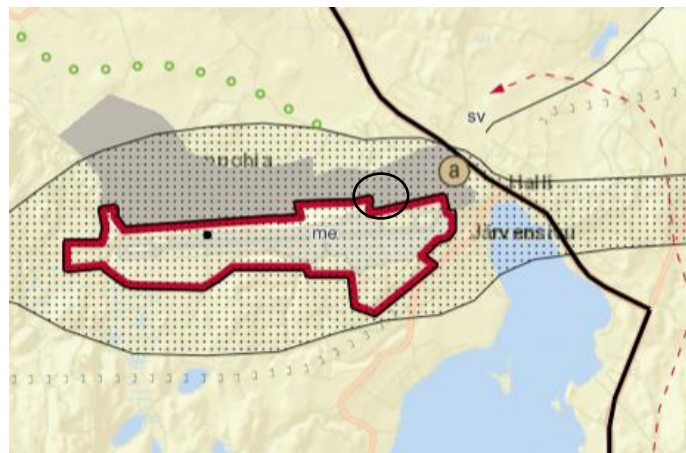
## Maakuntakaava

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 Läntipohjan 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 **teollisuus- ja varastoalueella, jolla on/ jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen**.

**Keski-Suomen maakuntakaavan 2040** hyväksyi maakunnanvaltuusto 8.12.2023 ja maakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 19.3.2024. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävien tuulivoiman tuotantoalueiden, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa teollisuus- ja varastoalueella, jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan rakennuksen. Alue kuuluu lisäksi melualueeseen ja on lentoliikenteen alueen rajalla.



Kuva 3. Maakuntakaava, johon merkitty mustalla likimääräisesti kaavan suunnittelualue.



Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/ jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen



Melualue



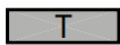
Lentoliikenteen alue

## 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. Kaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

## Asemakaava

Kaava-alueella on osittain voimassa Hallin asemakaavan laajennus, joka on tullut voimaan 21.6.2004. Kaavan suunnittelualue on siltä osin kuin osuu em. asemakaavan alueelle osoitettu teollisuus-, ja varastorakennusten korttelialueksi (T).



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelta aiheutuva melu ei saa sen viereisillä korttelialueilla ylittää valtioneuvoston mukaisia ohjearvoja.

Ajotiet, pysäköinti- ja muut liikennealueet on asfaltoitava tai päällystettävä muulla tiiviillä ja kulutusta kestäväällä pinnoitteella. Alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle.

Alueella ei saa säilyttää tai varastoida pohjavedelle vahingollisia aineita ilman riittäviä suojarakenteita tai -rakennelmia.



Kuva 4. Ota Hallin asemakaavan laajennuksesta, joka on voimassa osalla suunnittelualueetta.

## Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

Ei tehtyjä selvityksiä.

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

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

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Puolustuskiinteistöillä on tarve rakentaa alueelle uusi puolustusteollisuutta palveleva uudisrakennus. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista suunniteltua rakentamista.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 153 § 23.1.2025. Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 27.2.2025 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville § 21.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1. Osalliset

Alueidenkäyttölain 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 tai 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
- **Viranomaiset:** Keski-Suomen ELY-keskus
- **Kaupungin hallintokunnat:** Elinvoimalautakunta, valvontajaosto
- **Muut osalliset:** verkko- ja energiayhtiöt, Puolustuskiinteistöt

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 23.1.2025 (§ 153).

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 14.-28.3.2025 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski ja kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.jamsa.fi](http://www.jamsa.fi). Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 14.3.2025 ja kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajille.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarvetta järjestää.

### 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella mahdollistetaan Puolustuskiinteistöjen suunniteltu uudisrakentaminen.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan eri luonnosvaihtoehtoja ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia, koska kaavan suunnittelualue 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.

#### 4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. AkL 54 § mukaan: Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:  
*Asemakaavalla muutetaan osittain voimassa olevaa asemakaavaa ja laajennetaan kaava-aluetta lännen suuntaan. Alue on jo osittain rakentunut, kaavalla todetaan toteutunut maankäyttö. Suunnittelualue rajoittuu olemassa olevaan tieverkostoon.*
2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:  
*Alue rajoittuu olemassa olevaan tieverkostoon. Alueen läpi kulkee*

sähköverkko. Alue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:  
*Asemakaavalla ei varata alueita pysyvään asumiseen.*
4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla:
  - *Alue rajoittuu Vehkaojantiehen, jonka yhteydessä kulkee kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylän kautta pääsee Hallin taajaman keskusta.*
  - *Halliin sekä Hallista poispäin suuntautuu kohtalaisen hyvin joukkoliikennevuoroja. Kaupunki ostaa joukkoliikennepalveluja yhteysvälille Jämsä-Halli-Länkipohja ja lisäksi ELY-keskuksen hallinnoimaa joukkoliikennepalveluita on tarjolla.*
  - *Hallin taajamassa on kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, johon alue on liitettävissä.*
  - *Suunnittelualueen itäpuolella Patrian omistamalla kiinteistöllä sijaitsee kaukolämpölaitos.*
5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:  
*Kaavalla ei varata alueita asumiseen. Kaavan suunnittelualue rajoittuu n. 45 ha:n kokoiseen teollisuusalueeksi kaavoitettuun alueeseen, kaavoituksen myötä teollisuusaluevarauksen koko kasvaa n. 13 ha:lla (n.29 % lisäys). Suunnittelualueen koillispuolella, lähimmillään n. 350 m etäisyydellä sijaitsee nk. Kellestenahon asuinalue. Kyseisen asuinalueen elinolosuhteet eivät asemakaavoituksen myötä merkittävästi muutu, koska vakiintunutta teollista toimintaa on jo pidemmän aika ollut asuinalueen eteläpuolella (Patria).*
6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:  
*Kaavalla mahdollistetaan puolustusteollisuuden tarvitsemien uusien tilojen rakentaminen. Rakentaminen saattaa mahdollistaa työtilaisuuksia myös paikallisille yrityksille rakentamisen aikana ja tulevaisuudessa myös vakituksia työpaikkoja.*
7. Ympäristöhaittojen vähentäminen:  
*Ympäristöhaittoja alueella voi olla mahdolliset lisääntyvän teollisuustoiminnan aiheuttamat meluhaitat sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttama melu. Vakituksien asumisen aluetta on lähimmillään n. 350 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja nykyinen Patrian alue sijaitsee lähimmillään n. 100 metrin etäisyydellä samaisesta asuinalueesta, joten mahdolliset haitalliset meluvaikutukset tuskin lisääntyvät nykyiseltään. Huomioitavaa on myös, että suunnittelualue rajoittuu lentokenttäalueeseen, josta aika ajoin kantautuu lentoliikenteestä aiheutuvaa melua lähialueelle.*
8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:  
*Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella. Kaavamääräyksillä turvataan pohjavesialueen säilyminen hyväkuntoisena. Alueella ei ole merkittäviä maisema-arvoja, alue rajoittuu lentokenttäalueeseen, olemassa*

*olevaan teollisuusalueeseen ja metsäalueisiin.*

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

*Alue on ennestäänkin varattu teollisuusalueeksi ja lähiympäristö on täynnä virkistykseen soveltuvia alueita myös jatkossa, vaikka kaava astuisi voimaan.*

#### 4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin: Elinvoimalautakunta, pvm: 23.1.2025, päätös: kaavan käynnistäminen ja kuulutus vireille.

Toimielin: Elinvoimalautakunta, pvm: 27.2.2025, päätös: asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtäville.

#### 4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Lausuntoja ei ole annettu kyseessä olevasta kaavamuutoksesta.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 13,9 hehtaaria. Kaava-alue on kokonaisuudessaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

#### 5.1.1. Mitoitus

Rakennusoikeuden kokonaismäärää nostetaan kaavamuutoksella. Voimassa olevassa asemakaavassa on kaavamuutosalueella rakennusoikeutta 842 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 41700 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelitehokkuus on TY-alueella 0.30.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa alueen käytön. 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

|    |                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TY | Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5.4 Kaavan vaikutukset

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

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen. Alue on tähänkin asti ollut kokonaisuudessaan teollisuusrakentamiseen varattua aluetta. Uusia katuyhteyksiä ei ole tarve rakentaa ja uudisrakentaminen on liitettävissä olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin. Kyseessä on muodostuneen maankäytön toteaminen asemakaavalla.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella on vähäinen vaikutus luonnonympäristöön. Kaavamuutoksen ja laajennuksen yhteydessä alueen käyttötarkoitus ei muutu. Uudisrakentamisen yhteydessä tullaan alueen puustoa kaatamaan, joten alue toteutuessaan muuttuu nykyistä tehokkaammin rakennetuksi teollisuusalueeksi.

### 5.4.3. Vaikutukset pohjaveteen ja maaperään

Kaava-alue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (Halinkangas, 0429901). Kaavamääräyksiin on kielletty toiminta, joka aiheuttaisi maaperän ja pohjaveden pilaantumisen. Myös rakentaminen on toteutettava niin että se ei vaikuta pohjaveden korkeuteen.

### 5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärä saattaa hieman kasvaa aikaisemmasta tilanteesta.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen muuttaminen 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 14.5.2025

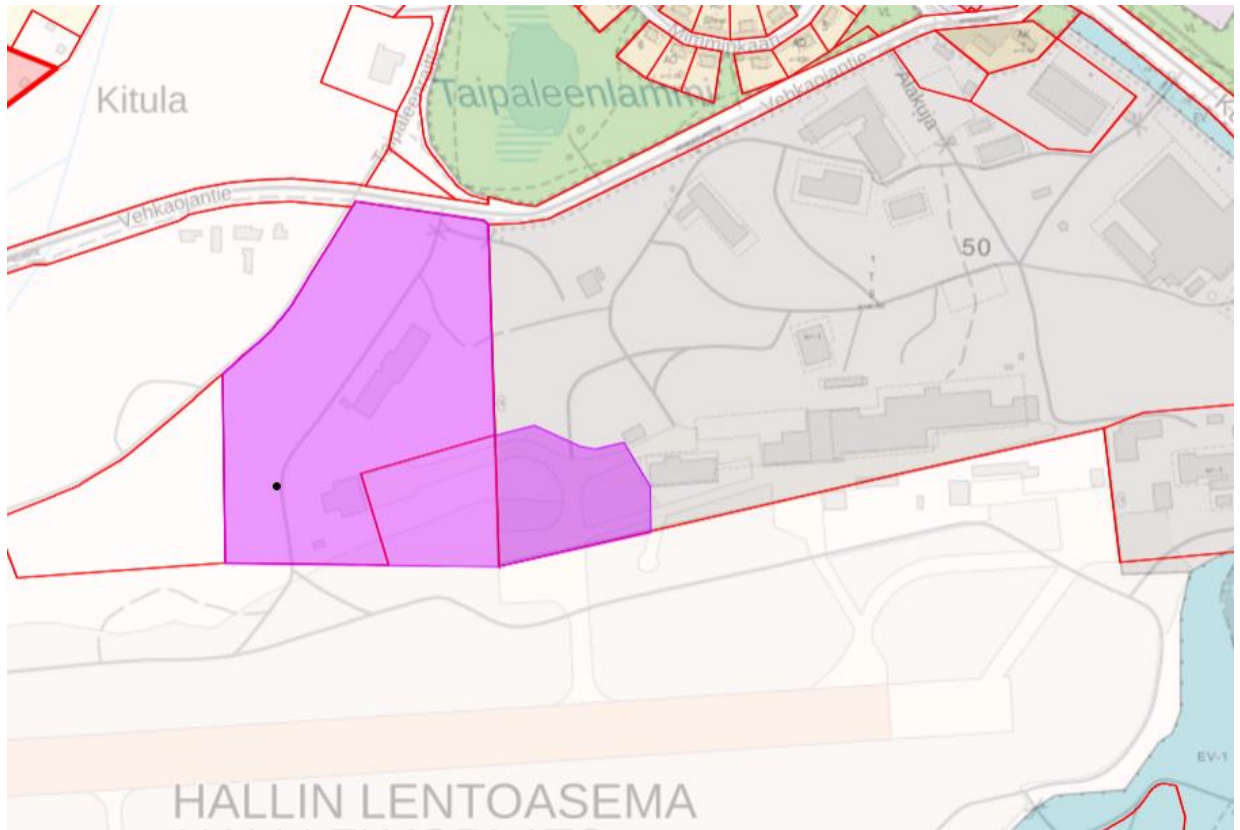
Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm  
Jämsän kaupunki, Paattilantie 2, 42100 Jämsä  
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

## 7. Liitteet

- Liite 1. Kumottava asemakaava
- Liite 2. Ajantasa-asetus
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## LIITE 1

### Kumottava asemakaava



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (Hallin asemakaavan laajennus harmaalla) ja siihen merkittynä violetilla kaavamuutosalue ja laajentuva osa asemakaavasta.

## LIITE 2

## Ajantasa-asemakaavaote



Kuva 6. Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta.

## ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 63 §:n MUKAINEN

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVA KOSKEE HALLIN ASEMAKAAVAN MUUTOSTA JA LAAJENNUSTA  
SEKÄ VEHKAOJANTIENTEN KATUALUETTA

Kunnan kaavatunnus: 277

Kaavan nimi: Vehkaojantien asemakaavan muutos ja laajennus

Päiväys 14.2.2025, päivitetty 18.2.2025

### 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on alueidenkäyttölain (AKL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana ehdotusvaiheeseen asti.

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.

## 2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen suunnittelualue sijaitsee Hallin taajamassa Vehkaojalla. Alue rajautuu pohjoisessa Taipaleenlammen eteläpuolelle, idässä Patrian alueeseen, etelässä Hallin lentoasemaan ja lännessä osittain Taipaleenraittiin.



Kuva 1. Suunnittelualue merkitty keltaisella. Karttaote Louhi-karttapalvelusta.



Kuva 2. Suunnittelualue merkitty keltaisella. Karttaote Louhi-karttapalvelusta.

## 3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

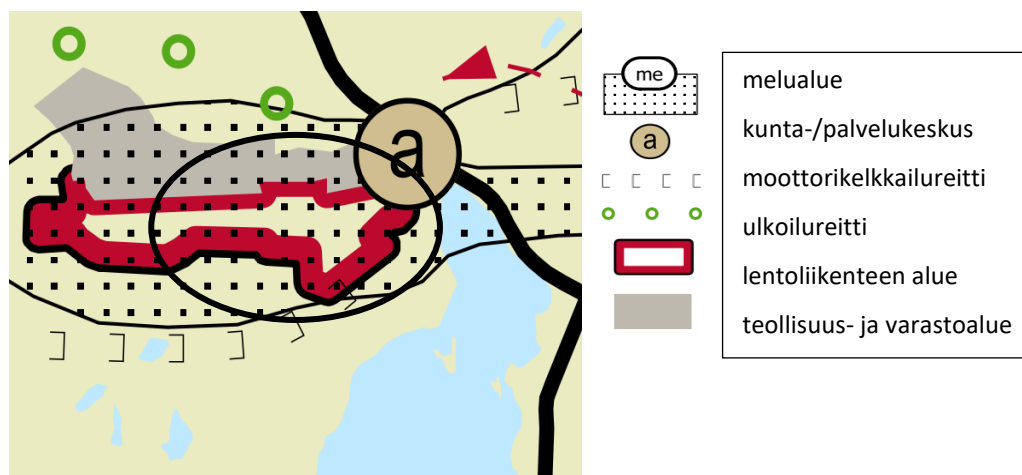
Puolustuskiinteistöt suunnittelee Halliin uudisrakentamista omistamalleen alueelle, jota täydennetään Patrialta ja Finavialta hankittavilla maa-alueilla. Suunnittelualueen muodostavat kiinteistöt ja kiinteistöjen osat muodostetaan yhdeksi kiinteistöksi. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen keväällä 2026. Asemakaavan muutos ja laajennus tehdään, jotta rakentaminen voidaan mahdollistaa alueella.

## 4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset

**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 aiempaa 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.

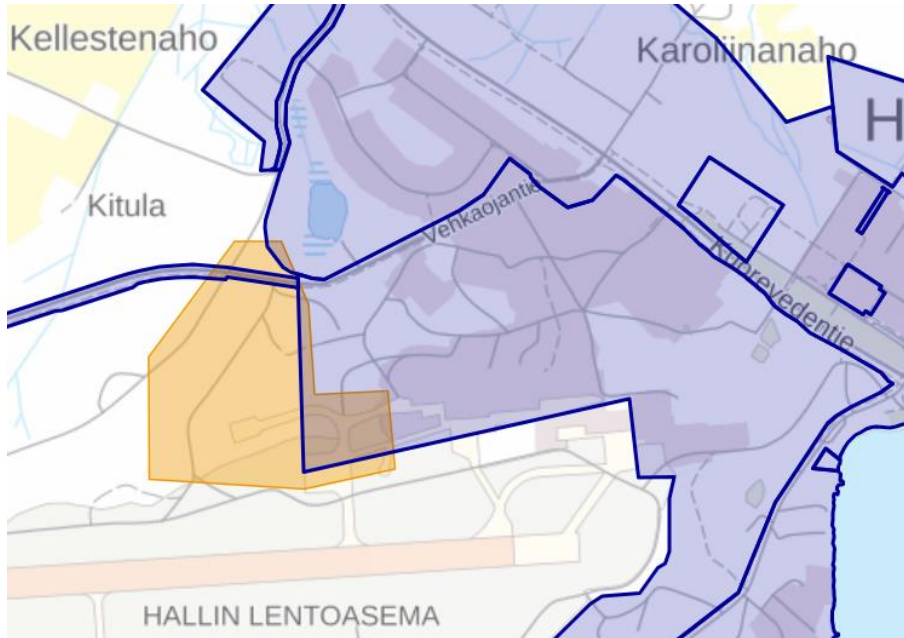
**Keski-Suomen maakuntakaava 2040** tuli lainvoimaiseksi 19.3.2024. Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukainen voimaantulo kuulutettiin 19.3.2024. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.



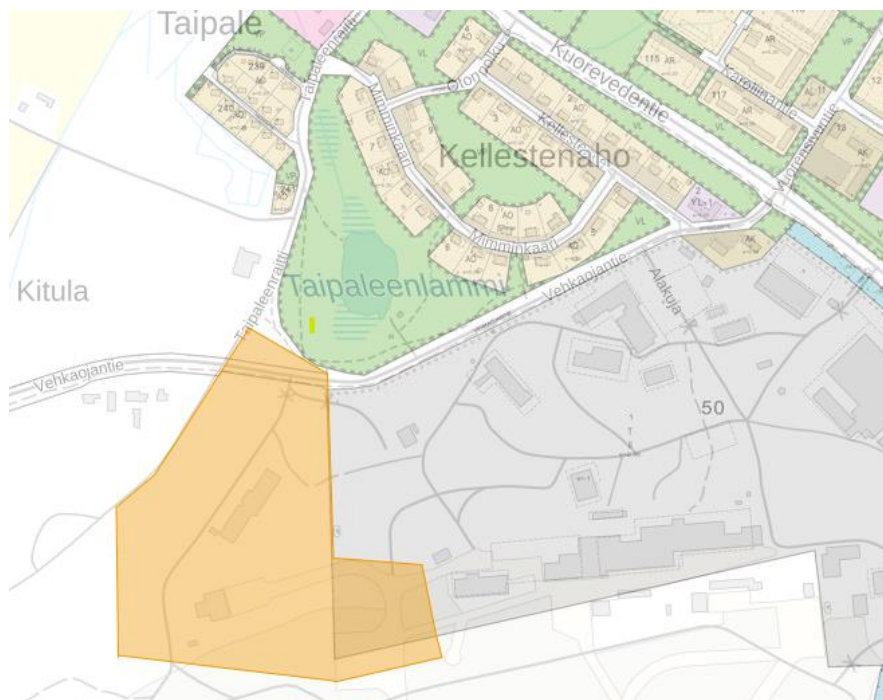
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue merkitty likimääräisesti mustalla.

**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. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

**Asemakaavana** alustavalla suunnittelualueella on osittain voimassa Hallin asemakaava ja sen laajennusosa. Asemakaavan suunnittelualueen osa on käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).



Kuva 5. Suunnittelualue merkitty likimääräisesti keltaisella ja Hallin asemakaava-alue sinisellä.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualue merkitty likimääräisesti keltaisella.

## Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Suunnittelualueelta ei ole laadittuja selvityksiä, joita voisi kaavan laadinnassa hyödyntää.

## 5. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Puolustuskiinteistöjen kanssa solmitaan kaavoituksen käynnistämissopimus. Maankäyttösopimusta ei ole tarpeen tehdä.

## 6. Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan ”kaavoitusmenettely tulee järjestää 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

- **Viranomaiset:** Keski-Suomen ELY-keskus

- **Kaupungin hallintokunnat:** elinvoimalautakunta, valvontajaosto

- **Muut osalliset:** verkko- ja energiayhtiöt, Patria, Finavia, Puolustuskiinteistöt

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

## 7. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja sekä työpalavereita viranomaisten ja muiden osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittaessa viranomaisilta ja muilta osallisilta lausuntoa. Ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittaessa viranomaisilta sekä muilta osallisilta lausuntoa.

## 8. Selvitettävät vaikutukset ja niiden arviointi, vaikutusalue sekä tehtävät selvitykset

AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia

vaikutuksia. Kaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö.

Hankkeen kuluessa arvioidaan myös, täyttääkö asemakaavan muutos yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 54 § 4 mom.). Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön kuluessa asiantuntija-arviona.

## 9. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

### Nähtävilläolo ja osallisuus

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

Aineistot ovat nähtävillä Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa, osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa [kartta.jamsa.fi](http://kartta.jamsa.fi). Kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kuulutuksilla Jämsän Seutu- ja/tai Vekari -lehdissä, kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ja karttapalvelussa [Jämsän karttapalvelu \(kartta.jamsa.fi\)](http://jamsan.karttapalvelu(kartta.jamsa.fi)).

Mielipiteet ja muistutukset toimitetaan kirjallisesti osoitteeseen: Paattilantie 2, 42100 Jämsä tai sähköpostilla osoitteeseen: [tekninen@jamsa.fi](mailto:tekninen@jamsa.fi) tai [kirjaamo@jamsa.fi](mailto:kirjaamo@jamsa.fi) tai käymällä kaavoituksen henkilökunnan toimipisteessä. Tarkemmat ohjeet mielipiteiden ja muistutusten jättämisestä ilmoitetaan eri kaavavaiheiden yhteydessä julkaistavissa kuulutuksissa.

### Kaavoituksen alustava aikataulu

| Suunnitteluvaihe                                           | Ajankohta           |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Vireilletulo                                               | tammikuu 2025       |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 päivää | maaliskuu 2025      |
| Kaavaluonnos, nähtävillä 14 päivää                         | touko-kesäkuu 2025  |
| Kaavaehdotus, nähtävillä 30 päivää                         | loka-marraskuu 2025 |
| Kaavan hyväksyminen                                        | joulukuu 2025       |

### Aloituvaihe

Kaavahankkeen tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta. Elinvoimalautakunta käsittelee asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa arviolta helmikuussa 2025. Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä ja OAS:sta pyydetään tarvittaessa lausuntoja sekä suunnitelma päivitetään tarvittaessa.

### Valmisteluvaihe

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavaluonnoksen laadinta. Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 14 päivän ajan arviolta huhti-toukokuussa 2025. Osalliset voivat jättää kirjallisen/suullisen mielipiteen luonnoksesta nähtävilläolon aikana ja luonnoksesta

pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Mielenpitoet ja lausunnot käsitellään elinvoimalautakunnassa.

### Ehdotusvaihe

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi saatujen mielenpitoet ja lausuntojen jälkeen. Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä 30 päivän ajan arviolta kesä-heinäkuussa 2025. Osalliset voivat jättää ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävilläolon aikana ja ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Ehdotuksesta saadut lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

### Hyväksymisvaihe

Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu, kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu. Kirjalliset vastineet laaditaan niille, jotka ovat muistutuksen jättämisen yhteydessä ilmoittaneet osoitteensa. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, asetetaan se uudestaan ehdotuksena nähtävillä, mutta muutoin kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus ja siitä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja kotisivuilla sekä hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto osoitteensa ilmoittaneille niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet. Mahdolliset valitukset osoitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

## 10. Yhteystiedot

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Maankäytön suunnittelija Sarianna Sillanpää, puh. 0449010998.

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi tai kirjaamo@jamsa.fi

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