

Kaipola Green Port Oy

Maa-ainoslupahakemus

Jämsä

Kylä: Kaipola

Tila: RN:o 182-20-30-6

Suunnitelmaselostus

25.8.2026

Työnro: 2617595

**Ym-Suunnittelu Oy
Teerikorventie 74
35820 Mänttä**

puhelin: 050 327 6927

Sisällysluettelo

1 Yleistä	3
2 Alueen sijainti	3
3 Hallintaoikeus ottamispaikkaan	4
4 Lupatilanne.....	4
5 Lupahakemuksen määrät ja aika.....	4
6 Aiempi ottamistoiminta.....	4
7 Alueen nykytila ja lähiympäristö	4
8 Alueeseen rajoittuvat kiinteistöt ja asutus alueen läheisyydessä.....	8
9 Kaavoitus	8
10 Pohjavesialueet	9
11 Maastomittaukset ja -tutkimukset	11
12 Ottamissuunnitelma ja ottamistaso.....	11
13 Ottamistoiminta.....	12
14 Maisemointi ja alueen jälkihoito.....	13
15 Ympäristöön ja luonnonolosuhteisiin vaikuttavien tekijöiden arviointi ja vaikutusten vähentäminen	14
15.1 Pohja- ja pintavedet.....	14
15.2 Maisema ja luonto	14
15.3 Työstä aiheutuva pöly, melu ja värinä	14
15.4 Ihmisten elinolosuhteet.....	15
16 Pohja- ja pintavesien seuranta.....	15

1 Yleistä

Tämä maa-aineslupahakemus koskee Jämsän kaupungin Kaipolan kylässä sijaitsevalla tilalla RN:o 182-20-30-6 tapahtuvaa maa-ainesten ottamistoimintaa. Tilan omistaa Kaipola Green Port Oy. Maa-ainesten ottolupaa hakee Kaipola Green Port Oy. Lupaa haetaan 10 vuodeksi.

Suunnitelma-alueelta on tulevaa rakentamistoiminta varten louhittu kalliota ja samassa yhteydessä louhe on murskattu erikokoisiin lajikkeisiin. Murskeet soveltuvat kunnallistekniseen rakentamiseen ja muuhun rakentamistoimintaan. Kiviainesten toimitukset tapahtuvat pääasiallisesti eri rakentamis- ja kunnossapitokohteille Jämsän kaupungin alueella.

Suunnitelma-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,38 ha, josta ottamisalueen pinta-ala noin 1,03 ha. Alueella murskattiin kiviainesta noin 147 340 t, joka vastaa kuutiona noin 54 600 m³tr määrää.

Tällä suunnitelmalla haetaan lupaa 54 600 m³tr määrälle kymmenen (10) vuoden ajaksi lupapäätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta lukien.

Tämä suunnitelmaselostus liitetään lupahakemukseen:

- Lupahakemuksen liite 1: Suunnitelmaselostus

Hakija ja suunnitelman teettäjä

Kaipola Green Port Oy
Kivilevontie 35
33420 TAMPERE

Suunnittelija

Ym-Suunnittelu Oy
Teerikorventie 74
35820 Mänttä

Yhteyshenkilö:
Juha Uotila, puh. 050 327 6927

2 Alueen sijainti

Ottamisalue sijaitsee Jämsän kaupungin Kaipolan kylässä, tilalla RN:o 182-20-30-6. Ottamisalue on linnuntietä n. 6 km:n etäisyydellä Jämsän keskustasta etelän suuntaan.

Reitti Jämsän keskustasta alueelle kulkee seuraavia teitä pitkin: kantatietä 56 (Pääskysmäentie) noin 0,5 km etelän suuntaan. Tämän jälkeen jatketaan Saarentietä – Kaipolanväylää (tie 16563) noin 6,5 km etelän suuntaan, jonka jälkeen käännytään Olkkolantielle (tie 16565), jota jatketaan idän suuntaan noin 0,8 km. Lopuksi käännytään Tiirinniementielle ja noin 100 m päästä saavutaan oikealla olevalle alueen portille.

Sijainti on esitetty liitteenä olevalla kartalla:

- Lupahakemuksen liite 2: Sijaintikartta 1:50 000 / piir. nro Y1

3 Hallintaoikeus ottamispaikkaan

Kiinteistön RN:o 182-20-30-6 omistaa Kaipola Green Port Oy.

- Lupahakemuksen liite 7: Lainhuutotodistus / Kaipola Green Port Oy

4 Lupatilanne

Alueella ei voimassa olevaa maa-aineslupaa eikä maa-ainestointaan liittyvää ympäristölupaa.

Alueen louhinnat on suoritettu rakennusluvan puitteissa. Murskaustöitä varten oli tehty meluilmotus. Louhinta ja murskaus suoritettiin 25.8.-5.11.2025.

5 Lupahakemuksen määrät ja aika

Kaipola Green Port Oy hakee maa-ainesten ottolupaa **10 vuodeksi 54 600 m³ktr** kokonaismäärälle, arvio **vuosittaiselle otolle on 10 000 m³ktr**.

6 Aiempi ottamistoiminta

Suunnittelualueella ei ole ollut aiemmin maa-ainesluvan alaista ottamistoimintaa.

7 Alueen nykytila ja lähiympäristö

Suunnitelma-alue

Suunnitelma-alue, jonka pinta-ala noin 4,38 hehtaaria, sijaitsee Kaipolan vanhalla tehdasalueella. Murskatut kiviainekset ovat varastoituna tehdasalueen koillisosassa paikalla, joka on nykyistä piha-aluetta ja varastokenttää. Varastoalueet on perustettu murske- ja asfalttipintaisille alueille. Pohjamaa on maaperäkartan mukaan kalliota ja hiekkamoreenia.



Kuva 1. Isompi varastoalue suunnitelma-alueen eteläosassa sekä pienempi varastoalue radan pohjoispuolella.



Kuva 2. Varastoalue ottamisalueen länsipuolella. Varastokasan vasemmalla puolella näkyy vanha louhintaluiska ja kuvan oikeassa reunassa uutta leikkausta.

Suunnitelma-alue on pääosin tasaista teollisuusalueen piha-aluetta. Ottamisalueella sijaitti vanha louhittu lähes pystysuora kallioleikkaus, joka oli suurimmillaan noin 10 m korkea. Kallion korkein kohta oli noin 40 m etäisyydellä louhitun alueen reunasta pohjoiseen ja noin 14...15 m aiemmin louhittua pohjaa ylempänä.

Ottaminen tapahtui vanhasta rintaudesta pohjoisen ja idän suuntaan aluetta laajentaen. Suoritetun louhinnan jälkeen uuden rintausten korkeus vaihtelee 5...10 metriin, ollen suurimmillaan noin 12 metriä. Rintausten reuna kulkee kallion lakialueen läpi. Kallion laelta maasto viettää jyrkästi pohjoisen ja idän suuntaan.



Kuva 3. Ottamisalueen rintausten louhinnan jälkeen, kuvattuna idästä lännen suuntaan.

Ottamisen jälkeen ottamisalueen pohjalle on pengerretty murskepintainen rakennuspohja tulevaa rakennustoimintaa varten ja alueelle on jo asennettu betoniperustuksia.

Louhinnan yhteydessä kallion päälle on tasattu rakennussuunnitelmien mukainen alue ja sinne on rakennettu tie louhitulta pohjalta. Tie kulkee alueen itäreunan kautta.

Suunnitelma-alueen yli kulkee voimalinja ja alue rajautuu lännestä tehdasrakennuksiin.

Tehdasalue on ympäriinsä aidattu. Suunnitelma-alueelle kuljetaan sähköisestä portista, Tiirinniementien kautta. Portti toimii auton rekisterinumeron tunnistuksella. Alueen kulkuväylät ovat asfalttipintaisia.



Kuva 4. Louhitun alueen itäreunassa kulkee tie kallion laelle tasatulle alueelle.

Suunnitelma-alueen lähiympäristö

Tehdaskiinteistö sijaitsee Jämsän kaupungin Kaipolan taajaman välittömässä läheisyydessä Päijänteen Tiirinselän Lokalahden rannalla. Etäisyys suunnitelma-alueelta idän suuntaan Päijänteeseen on lyhimmillään noin 330 m. Samalla suunnalla sijaitsee myös Hulkkionlahden satama. Päijänteen vedenkorkeudeksi on merkitty peruskarttaan +78,8 (N₂₀₀₀).

Tehdasaluetta ympäröi suunnitelma-alueen kohdalla pohjoisen suunnassa yleinen tie (yhdystie 16565) ja kevyen liikenteen väylä, ja niiden takana metsäinen alue. Idän suunnassa aluetta ympäröi vastaavasti katu ja kevyen liikenteen väylä, sekä niiden takana metsäinen alue. Suunnitelma-alue rajautuu lännen suunnassa tehdasalueeseen ja sen rakennuksiin, sekä etelän suunnassa tehdasalueen piha-alueeseen ja varastokenttiin.

Lähin peltoalue sijaitsee noin 100 m etäisyydellä idän suuntaan. Isoimmat asutuskeskittymät sijaitsevat tehdasalueen pohjoispuolella, noin 0,5...1,0 km etäisyydellä sekä eteläpuolella Tiirinniemessä, noin 0,8 km etäisyydellä suunnitelma-alueesta.

Ympäröivä maasto laskee pääosin loivasti idän suuntaan, poispäin suunnitelma-alueesta.

8 Alueeseen rajoittuvat kiinteistöt ja asutus alueen läheisyydessä

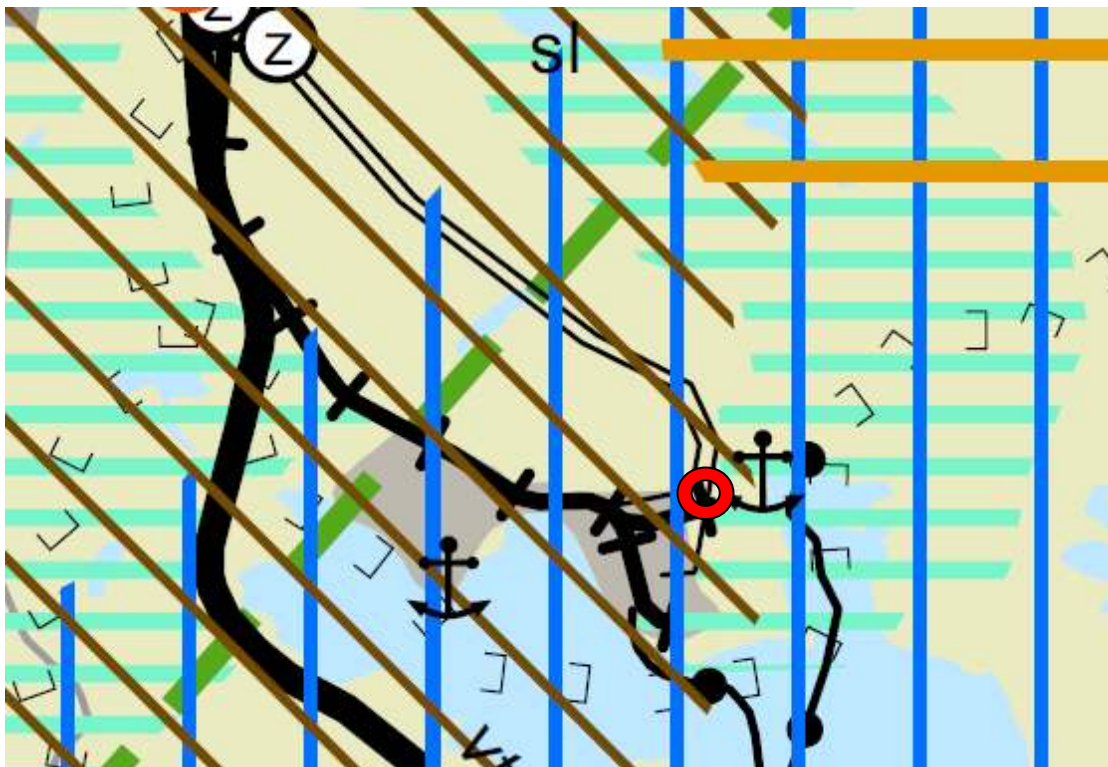
Lähin vakituisesti asuinkäytössä oleva rakennus sijaitsee noin 180 m etäisyydellä suunnitelma-alueen rajalta kaakon suuntaan. Lähin loma-asumiseen käytettävä kiinteistö sijaitsee Päijänteen rannalla, noin 580 m etäisyydellä suunnitelma-alueesta koillisen suuntaan.

Kiinteistöön RN:o 182-20-30-6 rajoittuvat kiinteistöt on lueteltu liitteessä 8.

- Lupahakemuksen liite 8: Ottamisalueeseen rajoittuvat ja sen läheisyydessä oleva kiinteistöt

9 Kaavoitus

Voimassa olevassa Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 suunnitelma-alue sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle, jolla on/jolle saa sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Lisäksi suunnitelma-alueen kohdalla kaavassa on aluemerkinnyt matkailun ja virkistysvetovoima-alueesta ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueesta. Suunnitelma-alueen läheisyydessä on merkinnät rautatiestä ja voimalinjoista.

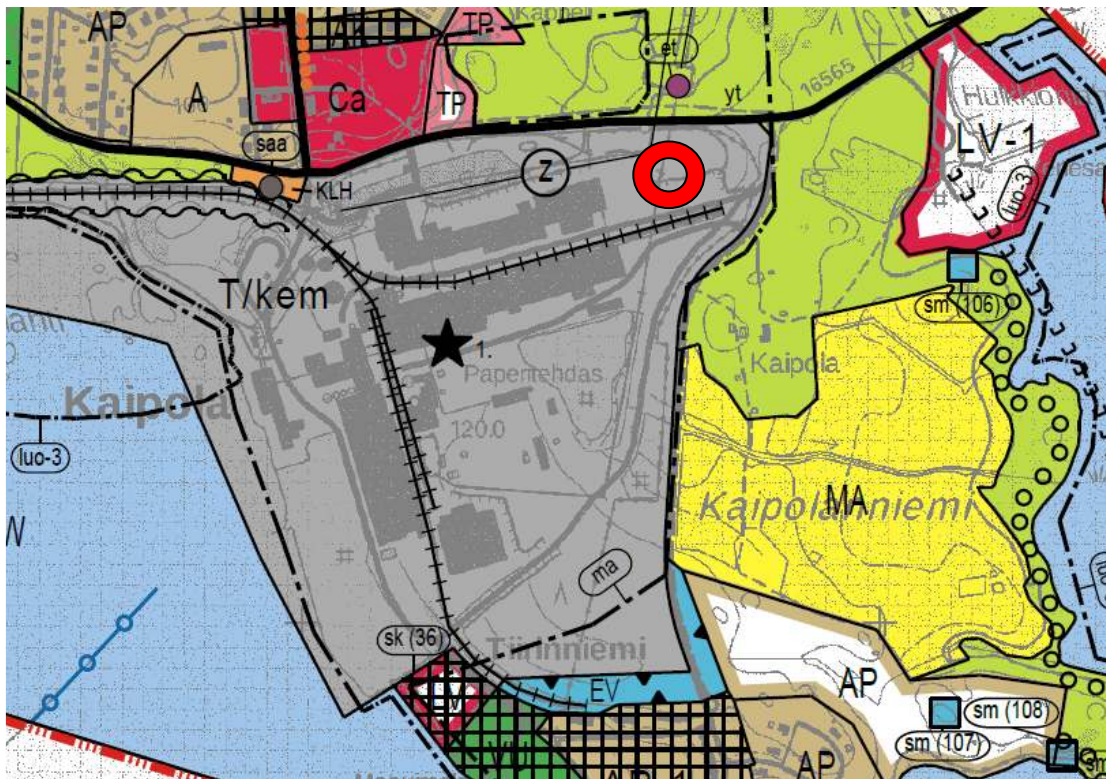


Kuva 5. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta 2040, ottamisalueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä karttaan (tulostettu Keski-Suomen Liiton www-sivuilta):

<https://keskisuomi.fi/alueiden-kaytto-ja-saavutettavuus/maakuntakaavoitus/maakuntakaava-2040/>

Jämsän taajamaosayleiskaavassa 2030 suunnitelma-alueella on merkintä T/kem. Merkintä tarkoittaa teollisuus- ja varastoaluetta, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitos, ja että alue on tarkoitettu puunjalostustoimintaan.

Taajamaosayleiskaavassa on suunnitelma-alueen kohdalla lisäksi merkintä sivuradasta ja suunnitelma-alueen läheisyydessä merkintä johtolinjasta.



Kuva 6. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta 2030, suunnitelma-alueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä karttaan (tulostettu Jämsän kaupungin www-sivuilta):

<https://jamsa.fi/wp-content/uploads/sites/2/2022/06/18.pdf>

Suunnitelma-alue sijoittuu Jämsän kaupungin asemakaavan muutoksessa (60. Kaipola, korttelit 24 ja 26–31) merkinnän TT-alueelle, joka tarkoittaa teollisuusrakennusten korttelialuetta.



Kuva 7. Ote asemakaavasta, suunnitelma-alueen sijainti merkitty punaisella ympyrällä karttaan (tulostettu Jämsän kaupungin www-sivuilta):

<https://jamsa.fi/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/60.pdf>

10 Pohja- ja pintavesiolosuhteet

Suunnitelma-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle, eikä sillä ole merkitystä yksityisen vedenottamisen kannalta. Kaikki lähialueen asuinkiinteistöt on liitetty vesijohtoverkkoon.

Pohjaveden taso UPM:n entisen paperitehtaan puhdistamon läheisyydessä olevassa pohjaputkessa on ollut vuonna 2021 +81,34 eli noin 7 m alinta ottamistasoa alempana. Putki sijaitsee ottamisalueelta noin 1,6 km lännen suuntaan.

Maaperä on heikosti vettäjohtavaa, eikä pohjavedestä ole tehty alueella havaintoja. Suunnitelma-alueelle ei keräänny pintavesiä alueen ulkopuolelta, koska kentät on kallistettu ulospäin alueen reunaosia kohti. Pohjoisen suunnassa ottamisalueen ja ympäristön välissä on kalliomäki. Lisäksi suunnitelma-alueen pohjois- ja itäpuolella ympäröivien alueiden vedet kerääntyvät teiden, katujen ja kevyen liikenteen väylien sivuojiin.

Suunnitelma-alueen ulkopuolella pintavedet valuvat pääosin idän suuntaan kohti Päijännettä. Veden virtausmatka suunnitelma-alueelta Päijänteeseen on karttatarkastelun perusteella noin 500 m. Päijänteen vedenkorkeudeksi on merkitty peruskarttaan +78,8 m (N₂₀₀₀).

11 Maastomittaukset ja -tutkimukset

Ottamisalueella on tehty maastomittauksia elokuussa 2026. Mittaukset on tehty koordinaatti- ja korkeusjärjestelmässä ETRS-GK25 / N₂₀₀₀. Mittaustuloksiin liitettiin MML:n laserkeilausaineistoa ottamisalueen ympäristöstä ja näiden avulla alueesta laadittiin maastomalli sekä kartta nykytilanteesta, piir. nro S2.

12 Ottamissuunnitelma ja ottamistaso

Ottaminen on jo suoritettu rakentamishankkeen yhteydessä. Uutta ottamista ei suoriteta.

Ottamisalue on noin 1,03 hehtaaria. Ottamistasoksi (irtilouhintataso) on merkitty alueen rakennussuunnitelmiin +88,8 (N₂₀₀₀). Kallioleikkausluiskan kaltevuudeksi rakennussuunnitelmiin on merkitty 5:1.

Ottaminen tapahtui vanhaa kallioleikkausta jatkaen. Alue laajentui pohjoisen ja idän suuntaan. Louhitulle alueelle on tämän jälkeen pengerrytty rakennuspohja ja rakennettu tie pohjan eteläosasta ottamisalueen pohjoispuolelle. Kallion päälle on tasattu alue rakennussuunnitelmien mukaan.

Louhittu kiviaines murskattiin ottamisen yhteydessä. Kiviainesta murskattiin yhteensä noin 147 340 t. Murskatut kiviainekset on varastoitu kolmeen paikkaan: suunnitelma-alueen eteläosaan tehdasalueen rautatien eteläpuolelle, rautatien varteen sekä ottamisalueen länsipuolelle.

Liikennöinti Tiirinniementieltä suunnitelma-alueen itäpuolelle tapahtuu nykyisen tehdasalueen tieliittymän ja portin kautta. Myös kiviainesten kuljetukset tehdään tätä kautta.

Ottamisalueen pohjalle on rakennettu murskepintainen alue tulevaa rakennustoimintaa varten. Alueen kuivatusjärjestelyt toteutetaan rakennussuunnitelmien mukaan. Sade- ja sulamisvedet eivät muodosta lammikoita ottamisalueelle. Varastoalueiden kohdalla kuivatus tapahtuu pinnankallistuksin sekä tehdasalueen nykyisin kuivatusjärjestelyin.

Kallion päällä ollut vähäinen kivennäis- ja pintamaakerros on käytetty suunnitelma-alueen pohjoisosaan rakennetun alueen pohjan tasaukseen sekä luiskien verhoiluun.

Kymmenen vuoden lupahakemus on määrältään 54 600 m³ltr.



Kuva 8. Alueelle johtava tie, joka on varustettu sähköisellä portilla ja auton rekisterinumeron tunnistuksella.

- Lupahakemuksen liite 3: Lähtötilannekartta 1:2000, piir. nro S1
- Lupahakemuksen liite 4: Nykytilannekartta 1:2000, piir. nro S2
- Lupahakemuksen liite 5: Lopputilannekartta 1:2000, piir. nro S3
- Lupahakemuksen liite 6: Leikkaukset A-A, B-B, C-C, D-D 1:1000/1:1000, Lopputilanneleikkaus E-E 1:1000/1:1000, piir. nro L1

13 Ottamistoiminta

Suunnitelma-alueelle asennetaan taulu, josta ilmenee maa-ainesluvan haltijan ja urakoitsijan yhteystiedot sekä luvan voimassaoloaika.

Ottamisalueelta poistettiin ennen louhintaa puusto, risukko, kannot, aluskasvillisuus sekä pintamaat. Kallion päällä ollut vähäinen kivennäis- ja pintamaakerros on käytetty suunnitelma-alueen pohjoisosaan rakennetun alueen pohjan tasaukseen sekä luiskien verhoiluun.

Alueella toimitaan ympäri vuoden. Kiviainesten toimitusten määrä vaihtelee huomattavasti vuoden ajasta ja kysynnästä riippuen. Kiviainesten kuormausta ja kuljetusta suoritetaan maanantaista perjantaihin klo 6-22 välisenä aikana, erityisistä syistä myös lauantaisin klo 7-18 välisenä aikana.

Työkoneiden polttoaineiden säiliö (15 m³) sijaitsee ulkona kestopäällystetyllä alueella, erillään muusta toiminnasta. Säiliö on kaksivaippainen ja se on sijoitettu tiiviiksi rakennetulla alustalla, jossa on hälyttävä öljynerotuskaivo.

Pyöräkoneiden tankkauspiste ja säiliöauton purkupiste on rakennettu siten, että mahdolliset valumat ohjataan erilliseen varoaltaaseen.

Öljyvahingon varalta alueelle tuodaan riittävästi öljyntorjuntaan soveltuvaa turvetta tai muuta öljyn imeytykseen soveltuvaa ainetta. Työkoneita ei huolleta alueella, ainoastaan pienimuotoiset huoltotoimenpiteet tehdään paikan päällä.

- Lupahakemuksen liite 9: Kaivannaisjätteen jätehuoltosuunnitelma maa-ainesten ottamistoiminnalle

14 Maisemointi ja alueen jälkihoito

Ottamistoiminnan loputtua varastoalueiden pohjat tasataan, alue siistitään ja sieltä poistetaan kaikki mahdolliset työnaikaiset rakennelmat. Varastoalueet palautuvat takaisin tehdasalueen piha-alueeksi ja varastokentiksi.

Louhitun alueen pohja toimii jatkossa rakennuspohjana tulevalle rakentamiselle. Alue on jo alkanut rakentumaan.



Kuva 9. Louhitun alueen pohjalle asennettuja betonirakenteita.

- Lupahakemuksen liite 5: Lopputilannekartta 1:2000, piir. nro S3
- Lupahakemuksen liite 6: Leikkaukset A-A, B-B, C-C, D-D 1:1000/1:1000, Lopputilanneleikkaus E-E 1:1000/1:1000, piir. nro L1

15 Ympäristöön ja luonnonolosuhteisiin vaikuttavien tekijöiden arviointi ja vaikutusten vähentäminen

15.1 Pohja- ja pintavedet

Suunnitelma-alueen pohjamaa on huonosti vettä läpäisevää. Ympäröivä maasto viettää pääosin suunnitelma-alueelta poispäin. Pintavesien valuminen suunnitelma-alueelle on estetty ympäröivillä ojilla ja varastoalueen kallistuksilla. Hulevesien tai muiden vesien kertymistä ei ole odotettavissa. Tehdasalueella on lisäksi käytössä nykyiset kuivatusjärjestelyt. Suunnitelma-alueella ei suoriteta pohjaveden pintaa muuttavaa kaivua.

Normaalista toiminnasta ei pitäisi olla mitään vaikutuksia pohja- ja pintavesiin. Ennalta arvaamattomien konerikkojen tai onnettomuuksien yhteydessä on aina olemassa riski öljyjen pääsystä maahan. Riskiä pyritään minimoimaan varaamalla öljyntorjuntaan riittävästi imeytykseen soveltuvaa materiaalia ja käyttämällä sitä tehokkaasti ja huolellisesti. Riskejä voidaan lisäksi vähentää käyttämällä hyväkuntoisia työkoneita sekä estämällä öljyvuodot ja pitämällä alue siistinä.

15.2 Maisema ja luonto

Suunnitelma-alue sijaitsee teollisuusalueella. Maisemallisesti suunnitelma-alue ei merkittävästi erotu ympäristöstä. Louhittu pohja tulee toimimaan rakennuspohjana tulevalle teollisuusrakentamiselle.

Ottamistoiminnan päätyttyä varastoalueet palautuvat takaisin tehdasalueen pihalueeksi ja varastokentiksi.

Suunnitelma-alue sijaitsee aidatun alueen sisällä. Eläimiin ja luontoon ei toiminnalla odoteta olevan suurta vaikutusta. Tärkeitä, harvinaisia tai uhanalaisia eläimiä tai kasveja ei alueella tiedetä olevan. Varsinaista luontoselvitystä alueella ei tämän suunnittelutyön yhteydessä ole tehty.

Ottamisalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura-alueita tai muita luonnonsuojelualueita.

15.3 Työstä aiheutuva pöly, melu ja värinä

Työssä käytettävät työkoneet aiheuttavat hieman pölyä, melua ja värinää. Ajoneuvoliikenne saattaa aiheuttaa hieman myös pölyämistä.

Pölyämistä esiintyy pääasiassa kesällä kuivana ajankohtana. Pölyämistä voidaan vähentää kastelulla sekä ajoväylien harjauksella. Käytettävät ajoväylät ovat asfalttipäällysteisiä.

Kuormauksesta ja kuljetuksesta aiheutuva melu on vähäistä. Melun määrä ja leviämistä voidaan vähentää esimerkiksi lajikkeiden varastokasojen sijoittelulla.

Ottamistoiminnan värinävaikutus on hyvin vähäistä.

15.4 Ihmisten elinolosuhteet

Suunnitelma-alue sijaitsee suljetulla ja aidatulla teollisuusalueella, jonne pääsy ulkopuolisilta on estetty. Suunnitelmanmukainen toiminta ei aiheuta olennaista haittaa ympäröivien tilojen elinolosuhteisiin. Alueen tiestö pidetään kunnossa suunnitellun toiminnan aikana.

16 Pohja- ja pintavesien seuranta

Alueen pintavesien laatua seurataan aistinvaraisesti lähialueen ojista.

Jämsässä 25. päivänä elokuuta 2026

Ym-Suunnittelu Oy

Juha Uotila
dipl. ins.