

JÄMSÄN KAUPUNKI

SÄRKIJÄRVI II ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

204-C7833



27.10.2008



Finnish Consulting Group
Infra ja ympäristö

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Liitteet	1
1.4	Erilliset liitteet.....	1
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava ja sen toteuttaminen	2
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Liikenne.....	3
3.1.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	4
3.1.5	Vesihuolto.....	4
3.1.6	Maanomistus.....	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	4
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	4
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	4
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	5
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	5
4.3.1	Osalliset	5
4.3.2	Vireille tulo	5
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	5
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet	6
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	6
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	7
4.4.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	9
4.4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	9
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	12
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	12
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet.....	15
5.4	Ympäristön häiriötekijät	15

5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	15
5.6	Nimistö	15
6	ALUEEN KAAVOITUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI.....	16
6.1	Vaikutukset vahvistettuun seutukaavaan/ maakuntakaavaehdotukseen sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	16
6.2	Vaikutus voimassa olevaan taajamayleiskaavaan.....	16
6.3	Vaikutukset maisemarakenteeseen ja -kuvaan	16
6.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	16
6.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	17
6.6	Vaikutukset luontoon ja ympäristövaikutukset.....	17
6.7	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	18
6.8	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
6.9	Vaikutukset rakennuskulttuuriin ja kulttuurimaisemaan	18
6.10	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	18
6.11	Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset.....	18
6.12	Vaikutukset palveluihin	18
6.13	Muut vaikutukset.....	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
7.3	Toteutuksen seuranta	19

27.10.2008

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Särkijärvi II Asemakaava

Asemakaava koskee tiloja 3:73, 3:75, 3:76, 3:77, 3:85, 3:86, 3:101, 3:102, 3:157, 11:3, 11:32, 12:0, 38:1, 46:0 ja 5:180 Moiskalan kylässä, tilaa 1:355 Vitikkalan kylässä sekä niihin liittyvää yleistä vesialuetta ja entistä yleisen tien aluetta Jämsän kaupungissa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 250–263 sekä niihin liittyvät katu-, vesi- ja virkistysalueet 4. kaupunginosassa Jämsän kaupungissa.

Asemakaavan selostus koskee 21.10.2008 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaava-alueen sijainti: Särkijärvi II:n asemakaava sijoittuu Jämsän keskustan pohjoispuolelle rajoittuen lännessä Särkijärveen ja idässä Moiskalan tien varrelle.

Kaavan tunnus: 182-01-151

Kaavan päiväys: 21.10.2008 (luonnos 22.11.2007, ehdotukset 31.1.2008 ja 10.4.2008)

Kaavan laatija: FCG Planeko Oy, puh: 010 409 6500, Puistokatu 2 A, PL 383, 40100 JYVÄSKYLÄ

Kaavan vireille tulo: 27.11.2007

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 07.12.2006 - 10.01.2007

Kaavaluonnos MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä: 05.12.2007 - 19.12.2007

Kaavaehdotus MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä: 27.02.2008 - 27.03.2008
ja 05.05.2008 - 03.06.2008

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä: 27.10.2008 § 294

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 01.12.2008 § 41

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Särkijärvi II:n asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa yhtenäisen ja vetovoimaisen, n. 45 omakotitalotonttia käsittävän asuinalueen toteuttaminen.

1.3 Liitteet

- Asemakaavakartta 1:2000 merkintöjen selityksineen

1.4 Erilliset liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Muistio viranomaisneuvottelusta 27.3.2007
- Luonto- ja maisemaselvitys 2006 ja 2007 (FCG Suunnittelukeskus Oy)
- Havainnekuva
- Asemakaavan seurantalomake

27.10.2008

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keski-Suomen maakuntakaava (maakuntavaltuuston hyväksytty 16.5.2007)
- Keski-Suomen seutukaava, 5. VK (ymp. min. 2.8.1999)
- Rakennusinventointi v.2006 (K-S museo)
- Himoksen YVA: risteysalueen liikennetarkastelu v. 2006 (SITO)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

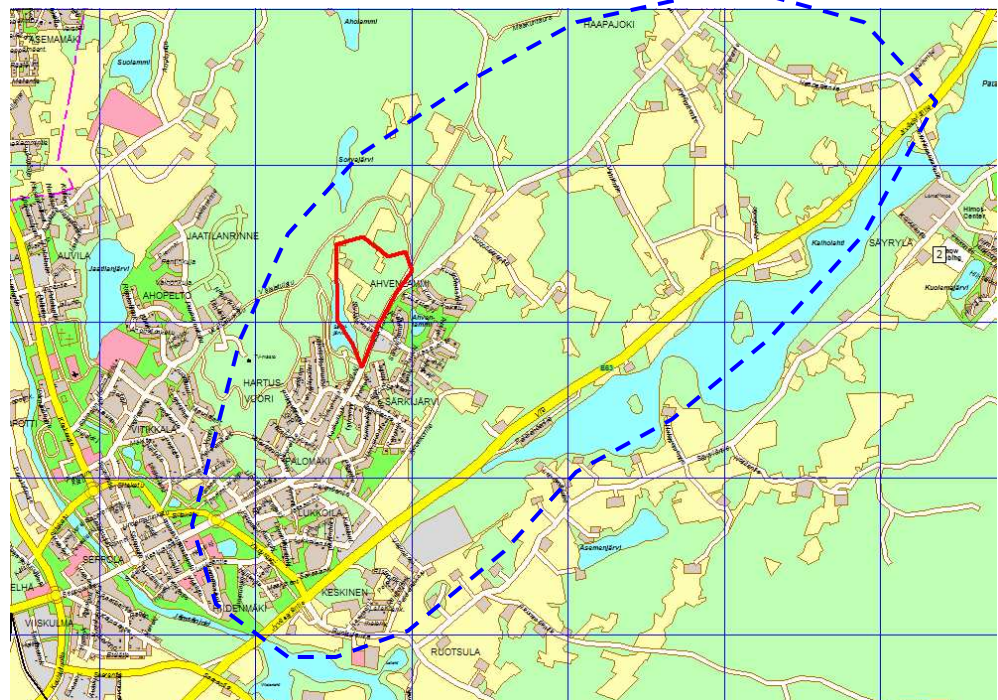
Kaavan laatijaksi valittiin Jämsän kaupungin järjestämällä tarjouskilpailulla FCG Suunnittelukeskus Oy (nyt FCG Planeko Oy) syksyllä 2006.

Kaavahankkeesta pidettiin MRL 66 § ja MRA 26 § mukainen aloitusvaiheen viiranomaisneuvottelu 27.3.2007. Kaavaluonnos on kehitetty Jämsän kaupungin luonnoksen pohjalta. Työtä on ohjannut ja valvonut Jämsän kaupunginarkkitehti Kari Vaara.

5.12.2007 päivätty kaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 5.-19.12.2007. 31.1.2008 päivätty kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 27.2.2008 – 27.3.2008. 10.4.2008 päivätty kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 5.5.2008 – 3.6.2008.

2.2 Asemakaava ja sen toteuttaminen

Asemakaavoitettava alue on pääosin Jämsän kaupungin omistamaa aluetta. Alueen koko on n. 25 ha ja se käsittää 48 omakotitalotonttia, joista 42 on uusia ja 6 olevia tontteja. Uusia omakotitalotontteja on 4 kpl. Lisäksi asemakaavaan kuuluvat tarpeelliset kadut sekä suhteellisen runsaasti viheraluetta. Asemakaava pyritään toteuttamaan mahdollisimman ripeästi. Asemakaavoitettavan alueen kunnallistekniikka tehdään yhdellä kertaa. Toteuttamista voidaan ohjata asemakaavan lisäksi aluekohtaisilla rakennustapaohjeilla.



Suunnittelualue (punainen) ja arvioitu vaikutusalue (sininen katkoviiva) rajattuna opaskartalle. Rajaus voi tarkentua työn aikana.

27.10.2008

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Särkijärvi II:n asemakaava sijoittuu Jämsän keskustan koillispuolelle rajoittuen lännessä Särkijärveen, etelässä pientaloasutukseen ja idässä Moiskalantiehen. Suunnittelualueen koko on n. 25 ha ja etäisyys Jämsän keskustasta n. 2,5 km.

3.1.2 Luonnonympäristö

Särkijärven alueen maisema on kumpareista, kallioisten mäkien ja alavien soistumien muodostamaa vaihtelevaa metsämaisemaa. Metsät ovat vaihtelevasti mänty- tai kuusivaltaisia. Hakkuuaukkoja ja taimikoita on selvitysalueen keskiosissa. Maiseman merkittäviä tekijöitä ovat kallioiset metsäkumpareet sekä Särkijärven vesimaisemat.



Suuri osa alueesta on mänty- ja kuusivaltaista metsää

Alueen eläimistöstä linnustoon kuuluu pääosin yleisiä havu- ja lehtimetsien lajeja kuten peippo, pajulintu, talitiainen, sinitäinen ja rastaat. Nisäkäslajistoon kuuluvat mm. jänis ja orava. Lisäksi selvitysalueella on liito-oravan elinalueita.

Liito-orava on uhanalaisuusluokituksessa määritetty vaarantuneeksi lajiksi (VU) ja sen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulain 49. pykälä ja luontodirektiivin liite IV a).

3.1.3 Liikenne

Suunnittelualueen itäpuolitse kulkee Moiskalantie (maantie 16581). Moiskalantien itäpuolella, noin 1 km:n etäisyydellä kulkee vt 9 (E63). Moiskalantien varressa on erillinen kevyen liikenteen väylä. Itse suunnittelualueella kulkee Särkijärventie sekä pari pientä metsätietä ja polkuja.

27.10.2008

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavoitettava alue rajautuu lännessä ja etelässä virkistysalueisiin ja idässä Moiskalantiehen. Moiskalantien itäpuolella sijaitsee paikallisesti arvokas Suonsaaren kulttuurimaisema-alue.

Alueen lähiympäristössä sijaitsee yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja pääosin 1990- ja 2000-luvuilta. Suunnittelualue on nykytilassaan suurimmaksi osaksi rakentamaton, lukuun ottamatta alueen eteläosissa sijaitsevia, pääosin noin 1950-luvulla rakennettuja pientaloja. Asemakaavan toteuttaminen tulevaisuudessa lisää alueen rakennettua ympäristöä merkittävästi.



Moiskalantien rakennettua ympäristöä

Särkijärven rantamaisemaa

Museoviraston mukaan muinaisjäänteitä ei ole löydetty suunnittelualueelta.

3.1.5 Vesihuolto

Alueelle on Jämsän kaupungin toimesta laadittu vesihuollon yleissuunnitelma kaavaluonnoksen pohjalta. Kaavoitettavan alueen kunnallistekniikka tehdään yhdellä kertaa.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Maakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007)
- Keski-Suomen seutukaava 5.vk (Ympäristöministeriön vahvistama 2.8.1999)
- Luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus 2006 ja 2007)
- Jämsän taajamayleiskaava 26.10.1989

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Jämsä on yksi Keski-Suomen kasvavista ja kehittyvistä kaupungeista. Seudun väestönkasvua pyritään hyödyntämään tarjoamalla perheille tasokkaita palveluita sekä luonnonläheinen, turvallinen asuinympäristö. Strategian mukaisesti pyritään varmistamaan riittävä asuntotonttitarjonta kaavoituksella ja kunnallistekniikan rakentamisella.

27.10.2008

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän tekninen lautakunta päätti asemakaavan vireille tulon kuuluttamisesta 27.11.2007 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laitosta 14.12.2006. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tekninen lautakunta päätti 22.11.2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Kaava-alueen maanomistajien lisäksi osallisia ovat henkilöt, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaavalla saattaa olla huomattavia vaikutuksia. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Osallisia ovat mm.:

- Naapuritonttien asukkaat ja maanomistajat
- Jämsän kaupungin hallintokunnat
- Keski-Suomen Ympäristökeskus
- Keski-Suomen museo
- Museovirasto
- Tiehallinto

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla sekä Koillis-Häme- lehdessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut virallisesti nähtävillä Jämsän kaupungin teknisessä toimistossa 7.12.2006- 10.1.2007. Osalliset ja kuntalaiset ovat voineet jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä kaavoittajalle nähtävillä oloajan kuluessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan. Suunnitelmaa on saatavissa kaupungin maankäyttöosastolta.

Asemakaavan eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla ja Koillis-Häme -lehdessä.

Kaavaluonnos oli nähtävillä Jämsän teknisessä toimistossa. Osalliset ja kuntalaiset ovat voineet kaavaluonnoksesta kirjallisen mielipiteen kaavan laatijalle tai kaupungin maankäyttöosastolle nähtävillä oloajan kuluessa.

Kaavoittaja on ollut osallisten ja kaavahankkeesta kiinnostuneiden tavattavissa tarvittaessa sopimuksen mukaan.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä Jämsän kaupungin teknisessä toimistossa 30 päivän ajan. Kaavaehdotuksen nähtäville laitosta on kuulutettu edellä selostetun mukaisesti. Osalliset ja kuntalaiset ovat voineet jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen kaavoittajalle nähtävillä oloajan kuluessa.

Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan Koillis-Häme-lehdessä, kaupungin kotisivuilla (internet) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

27.10.2008

Muutosta kaavan hyväksymispäätökseen voidaan hakea valittamalla Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollista valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan voimaantulosta kuulutetaan Koillis-Häme-lehdessä, kaupungin kotisivuilla (internet) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pidettiin MRL 66 § ja MRA 26 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen Ympäristökeskuksessa 27.3.2007. Neuvottelussa korostettiin liito-oravien riittävää huomioimista sekä kokonaisvaltaisten perusselvitysten tekemistä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Tiehallinto

Kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa alueelle omakotitalotontteja, joista osa olisi omarantaisia. Asuinalueesta halutaan yhtenäinen ja vetovoimainen.

Niin ikään kaavan laatimisen rinnalla työstetään alueen kunnallistekniset ja katusuunnitelmat sekä mahdollisesti laaditaan rakennustapaohjeet.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa *oikeusvaikutteista* yleiskaavaa, esitetään MRA 25 §:n mukaisesti esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne: Asemakaavan tavoitteena on luoda toimivaa aluerakennetta olemassa olevia rakenteita hyödyntämällä asumiselle edullinen sijainti keskustan palveluiden läheisyydessä järven rannalla hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: Toteutuessaan asemakaava vahvistaa Jämsän keskustaajaman rakentumista. Maastonmuodot suojaavat aluetta liikenteen aiheuttamalta häiriöltä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat: Alueen luonnon ja maiseman erityispiirteet on kartoitettu ja niiden parhaat puolet pyritään kaavalla säilyttämään ja hyödyntämään mahdollisimman hyvin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto: Kaavaa laadittaessa kiinnitetään erityistä huomiota turvalliseen liikennöintiin. Alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma.

27.10.2008

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

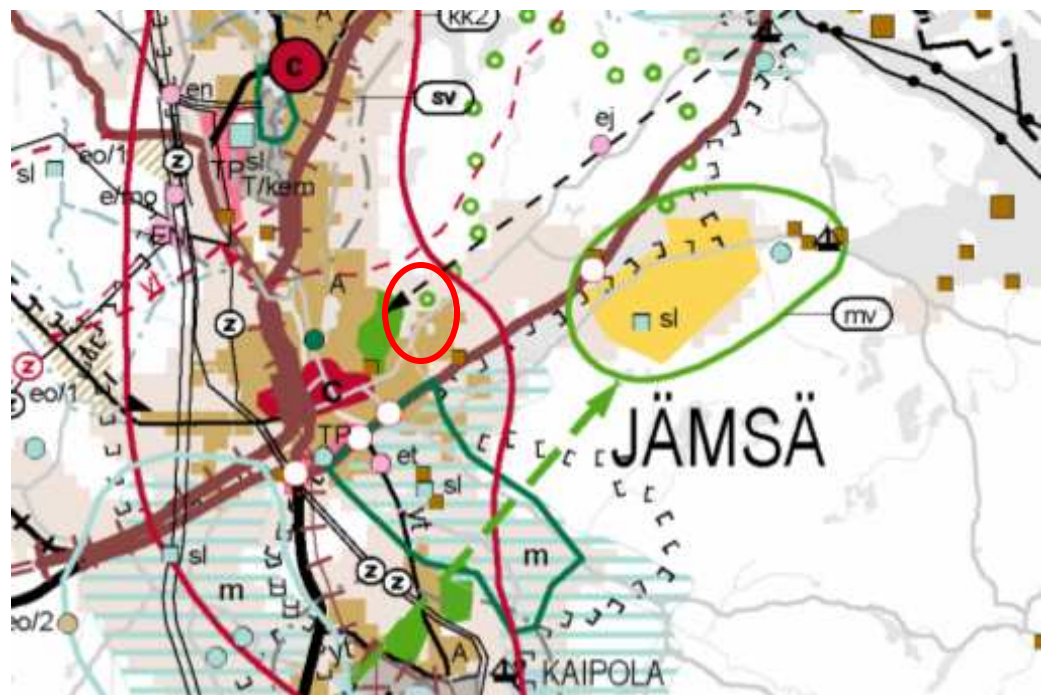
Kaavan tavoitteet ovat linjassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa ja edistävät niiden toteutumista.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupunki pyrkii toteuttamaan kehitysstrategiaansa ja haluaa luoda alueesta halutun ja edustavan asuinalueen.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta, suunnittelukohde merkitty punaisella ympyrällä..

Keski-Suomen maakuntakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin 30.1. – 17.3.2006. Maakuntakaavaehdotus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.5.2007. Kaava on parhaillaan Ympäristöministeriössä vahvistuskäsittelyssä.

Maakuntakaavaehdotuksessa suunnittelualueella on taajamatoimintojen aluetta (A) sekä virkistysaluetta V. Suunnittelualueella kulkee ulkoilureitti.

27.10.2008

Seutukaava

Ote seutukaavasta, suunnittelukohde merkitty punaisella.

Ympäristöministeriön 2.8.1999 vahvistamassa Keski-Suomen 5. seutukaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta A. Maakuntakaava tulee korvaamaan seutukaavan.

Yleiskaava

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt taajamayleiskaavan 26.10.1989. Oikeusvaikutuksettomassa kaavassa alueella ovat seuraavat kaavamerkinnot: pientalovaltainen asuntalue (AP), lähivirkistysalue (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).



Ote taajamayleiskaavasta, suunnittelukohde merkitty punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Särkijärvi II:n Alue rajoittuu etelässä Särkijärven alueen asemakaavaan ja idässä Ahvenlammin asemakaava-alueeseen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

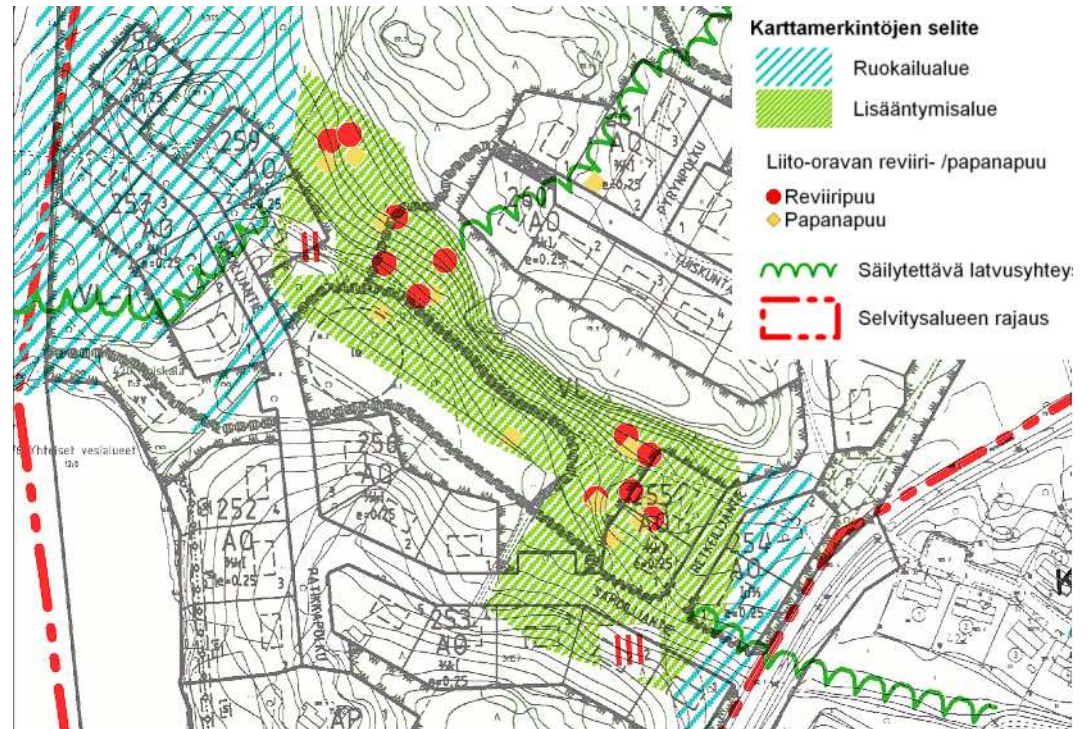
Suunnittelualue sijoittuu Särkijärven rannalle jo rakennetun asuinalueen tuntumaan. Sijainti tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet viihtyisän, luonnonläheisen ja laadukkaan asuinalueen toteuttamiseen. Alueella on luonnonkauneuden lisäksi hyvät liikenneyhteydet Jämsän keskusta, sekä valtatie 9:n välityksellä Jyväskylän, Lahden ja Tampereen suuntiin.

Luontoselvityksen yhteydessä löytyneiden liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyminen turvataan kaavassa.

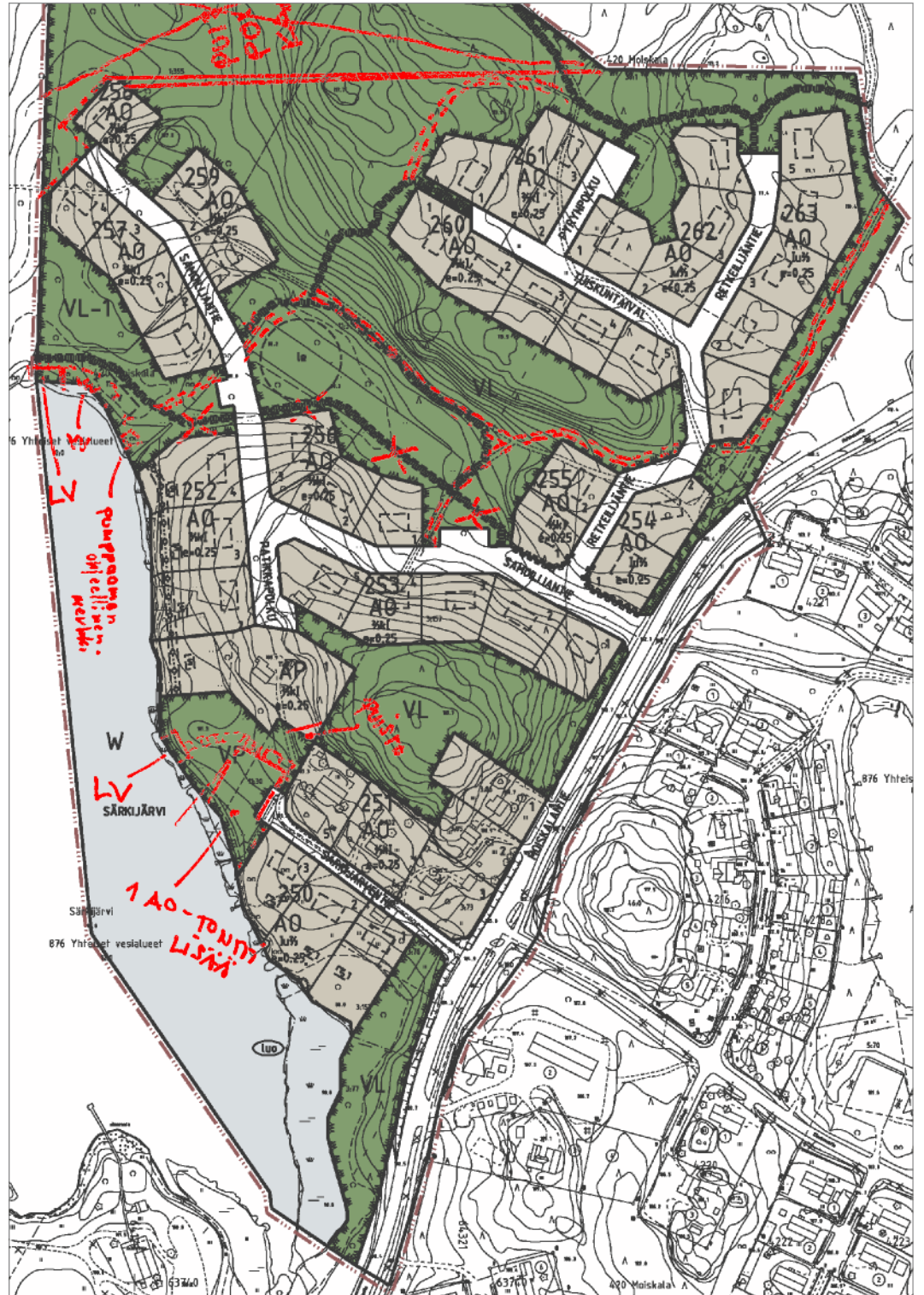
4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana on pyritty selkeyttämään liikenneratkaisuja sekä tonttien si-
joittelua maastonmuodoista ja alueen luontoarvoista johtuen.

27.10.2008



Liito-oravan esiintymisalueen suhde kaavaehdotukseen tarkentui vielä nähtävillä olon jälkeen. Liito-oravien huomioimiseksi korttelin 255 tontin 1 paikkaa vaihdettiin, ja korttelin käyttötarkoituserkintään lisättiin määräyksiä alueen rakentamisesta.



Kaavaehdotukseen tehtiin myös muutoksia koskien ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Rannalle lisättiin kaksi venesatama/venevalkama-aluetta ja yksi rantatontti lisää. Pohjoisosasta poistettiin viheraluetta.

Muutosten johdosta kaava oli vielä toisen kerran ehdotuksena nähtävillä 5.5. – 3.6.2008 välisen ajan.

27.10.2008

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Särkijärven alueesta on tehty ensimmäiset luonnokset nähtävillä ollutta kaavaluonnosta laajemmalla alueella.

Kaavoitettavaa aluetta pienennettiin Jämsän kaupungin aloitteesta; luonnossuunnitelmat isommalta alueelta ovat laadittavan asemakaavan taustaineistona.



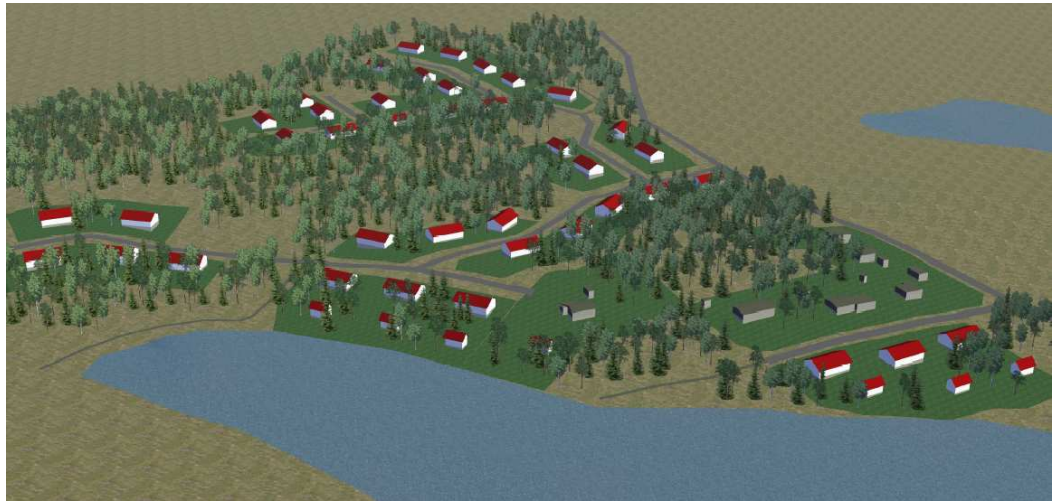
Ensimmäisillä luonnosvaihtoehdoilla haettiin alueen mitoituskohtalleen sekä pystyttiin arvioimaan luontoselvityksen tulosten vaikutusta rakentamiseen.

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavaratkaisua työstettiin luonnosten pohjalta. Kaavaluonnosten mukainen ratkaisu täytti kaupungin asettamat tavoitteet tonttien kokonaismäärän ja rantatonttien suhteen. Luontoselvityksien tulokset olivat käytettävissä, ja säilytettäväksi suositellut alueet oli huomioitu luonnoksissa.

Alustavissa luonnoksissa kaavan alue oli laajempi ulottuen pohjoisen suunnassa Sorvajärvelle saakka. Nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen aluetta pienennettiin Jämsän kaupungin aloitteesta.

27.10.2008

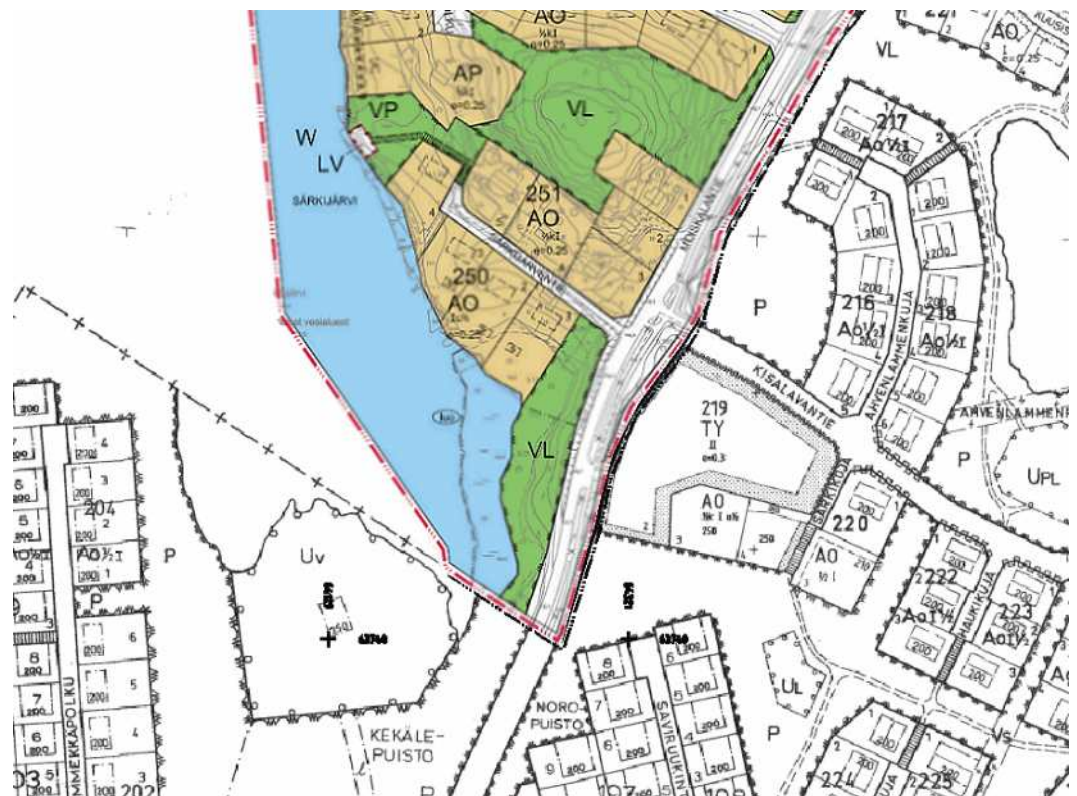


Luonnosta testattiin pohjakartan perusteella tehtyyn numeeriseen maastomalliin ja havainnekuvaan.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Työn kuluessa vaihtoehtojen kautta muovautunut ratkaisu on tavoitteiden mukainen ja jättää riittävästi alueita virkistyskäyttöön. Luontoselvityksien tulokset ovat rajanneet rakentamiselle käytettävät alueen osat.

Kaavaratkaisussa kahdeksalta tontilta on välitön näkymä Särkijärvelle ja loput sijoittuvat kumpuilevaan metsäiseen maastoon lähelle olemassa olevia ulkoilureittejä. Kaava-alueelle on osoitettu myös lähileikkipaikka ja uimaranta sekä aluetta yhdistävät ohjeelliset kevyenliikenteen reitit.



Särkijärvi II:n asemakaava-alueen liittyminen voimassa olevaan asemakaavaan.

27.10.2008

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavaluonnos oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti julkisesti nähtävillä kolmeen otteeseen.

Kaavaluonnoksen ja ehdotusten nähtävilläolon aikana saapuneisiin mielipiteisiin ja muistutuksiin on Jämsän kaupunki antanut vastineet. Yhden muistutuksen johdosta Särkijärven rannan kaislikkoalueen luo-alueerajausta muutettiin vielä nähtävillä olon jälkeen. Muutoksen suuruuden määrittivät alueen inventoinnista vastanneet biologit eivätkä kohteen luontoarvot sen johdosta heikentyneet.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Aloitussaiheen viranomaisneuvottelu 27.3.2007
- Jämsän tekninen lautakunta päätti asemakaavan vireille tulon kuuluttamisesta 27.11.2007 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laistosta 14.12.2006. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta tekninen lautakunta päätti 22.11.2007.
- kh:n päätös 19.2.2008 asemakaavaehdotuksen nähtäville panosta
- kh:n päätös 21.4.2008 asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville panosta.
- Kaupunginhallituksen päätös asemakaavan hyväksymisestä 27.10.2008 § 294.
- Kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä 01.12.2008 § 41.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on n. 25 ha. Virkistysalueeksi jää n.11 ha (42 %). Liikennealueita (katualueita ja kevyelle liikenteelle varattuja alueita) on 3 ha (12 %).

Alueella on 14 kortteliksi jaettuna 48 tonttia, joista 8 on omarantaisia. Tonttien koko vaihtelee 1200 – 2500 m²:iin. Keskimääräinen tontin koko on 1500 m². Asuinomakotitalotonteiksi varattu alue peittää 32 % koko maa-alasta.

Asemakaavaehdotuksessa rakennustehokkuusluvaksi annetulla $e=0,25$:lla sallituksi rakennusoikeudeksi muodostuu keskimäärin 400 k-m²/tontti.

5.1.2 Palvelut

Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän keskustaan on n. 2500 m. Alueen välittömässä lähiympäristössä on viheralueita, jotka soveltuvat lähivirkistykseen ja lähiliikuntapaikoiksi.

Särkijärven etelärannalla sijaitsee yksi kaupungin uimarannoista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle jää runsaasti alueita virkistäytymistä varten. Liikenneyhteys Moiskalantielle on suora, etäisyys keskustaan vähäinen. Särkijärven vesi on uima- ja kalastuskelpoista. Maastonmuodot suojaavat aluetta Moiskalantien liikennemelulta, Valtatieltä 9 tuleva liikennemelu ei kantaudu alueelle.

27.10.2008

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Suunnittelualueen 11 korttelialuetta ovat yhtä asuinpientalojen korttelialuetta (AP) lukuun ottamatta kaikki erillispientalojen korttelialueita (AO). Tehokkuusluku on kaikissa kortteleissa 0,25. Kerroslukumääräys vaihtelee 2/3 k I - I u 2/3.

Asemakaavan tonttijako on sitova, alueelle ei tarvitse laatia erillistä tonttijaako.

5.3.2 Muut alueet

Muut alueet ovat katuja ja virkistysalueita. Katu- ja virkistysalueilla on osaluuevarauksia yhdyskuntateknistä huoltoa, uimarantaa sekä luonnon monimuotoisuuden ja liito-oravan elinympäristön turvaamista varten.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävimmät häiriötekijät ovat Moiskalantien aiheuttamat meluvaikutukset. Käytännössä melu voi olla jonkin verran häiritsevää vain lähimpänä tietä sijaitsevilla tonteilla.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaikkien kaavamerkintöjen selitykset ja annetut kaavamääräykset ovat kaavakartalla. Tavallista erikoisempia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ovat asemakaavassa seuraavat:

Tonttien rakentamiseen sekä kulkuväyliin käytettävän alueen ulkopuolisella alueella on säilytettävä liito-oravan kannalta riittävästi puustoa.

Määräyksellä pyritään turvaamaan liito-oravan kannalta riittävän puuston säilyminen kaikilla virkistysalueilla.

Rakentamista ohjaamaan voidaan laatia aluekohtaiset rakentamistapaohjeet. Kaavassa rakentamista ohjataan merkintöjen lisäksi seuraavilla määräyksillä:

Rakennukset tulee pyrkiä porrastamaan maaston muodon mukaisesti.

Määräyksellä halutaan ehkäistä tasaiselle maalle suunniteltujen talomallien väkinäinen istuttaminen jyrkkiin maastonkohtiin, jolloin seurauksena on maisemassa luonnottomilta näyttäviä sekä kalliita ja turhia maan täyttöjä ja leikkauksia.

Erilliset saunat on liitettävä kunnalliseen viemäriin.

Määräyksellä varmistetaan erillisten saunarakennusten jätevesien johtaminen kunnalliseen viemäriin.

5.6 Nimistö

Alueelle tulee kuusi katuja, joiden nimet ovat: Särkijärventie, Samoilijantie, Patikkapolku, Retkeilijäntie, Tuiskuntaival ja Pyrynpolku.

27.10.2008

6 ALUEEN KAAVOITUKSEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN JA ARVIOINTI

Vaikutuksia on arvioitu saatujen asiantuntijaselvitysten ja lausuntojen perusteella. Arviot perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja lähtötietomateriaaliin. Myös osalliset ovat voineet arvioida vaikutuksia.

6.1 Vaikutukset vahvistettuun seutukaavaan/ maakuntakaavaehdotukseen sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavassa huomioidaan toimivan aluerakenteen periaatteita:

Hyödynnetään olemassa olevia seutukaavan/ maakuntakaavan rakenteita, verkostoja ja alueiden omia vahvuuksia, hyödynnetään olemassa olevia yhdyskuntarakenteita, huomioidaan maaston muodot ja luonnon monimuotoisuus ja omaleimaisuus kaavamääräyksillä ja suosituksilla.

6.2 Vaikutus voimassa olevaan taajamayleiskaavaan

Suunniteltu maankäyttö kohdistuu osittain voimassa olevan osayleiskaavan asuinalueelle. Suunniteltavassa asemakaavassa asuin- ja virkistysalueet sijoittuvat pääosin osayleiskaavan aluevarausten mukaisesti ja tukevat osayleiskaavan maankäyttöratkaisuja.

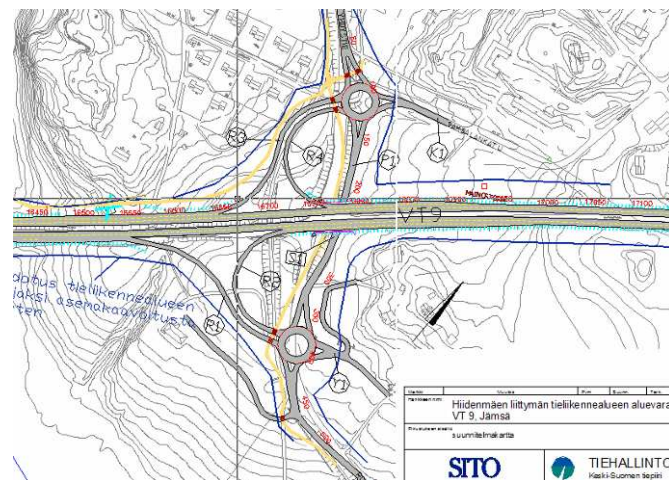
6.3 Vaikutukset maisemarakenteeseen ja -kuvaan

Kaava-alueelta laaditussa luonto- ja maisemaselvityksessä arvioidaan rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja maisemakuvaan. Kaavan toteuttamisen vaikutusta Särkijärven maisemakuvaan on tutkittu havainnekuvilla. Rakentaminen muuttaa maisemakuvaa katsottaessa aluetta Särkijärven suunnasta. Viheralueiden sijoittamisella sekä kaavamääräyksillä on kuitenkin pyritty alueen olevan kasvillisuuden säilyttämiseen mahdollisuuksien mukaan.

6.4 Liikenteelliset vaikutukset

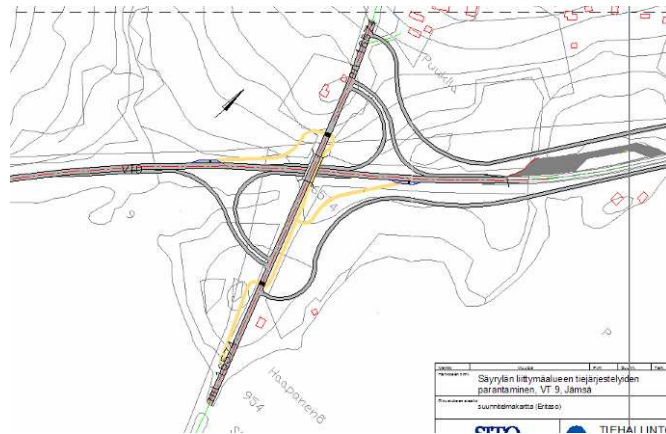
Kaavasuunnittelun yhteydessä on selvitetty korttelien ajoneuvoliittymä- ja pysäköintiratkaisujen toiminnallisuutta ja turvallisuutta, sekä liittymistä keskustan ja vt 9:n liikenneverkkoon.

Liittymäsuunnitelmia liikennesuunnitelman v.2006 mukaan (Sito Oy):



Hiidenmäen liittymän suunnitelma

27.10.2008



Säyrylän liittymän suunnitelma

Liittymäsuunnitelmien mukaisten ratkaisujen toteutuessa yhteys myös kaavoitettavalta Särkijärvi II:n alueelta vt 9:lle selkeytyy. Uudet, kasvavaan liikennemäärän vaatimuksiin vastaavat liittymäjärjestelyt tekevät liikkumisen selkeämmäksi ja turvallisemmaksi 9-tielle Jämsän keskustan alueelta, myös Moiskalantien kautta

6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan sosiaalisia vaikutuksia ovat mm. viihtyisyyden, turvallisuuden ja saavutettavuuden kokeminen. Vaikutuksia tarkastellaan yleispiirteisesti alueella ja sen lähiympäristössä asuvien, majoittuvien ja asioivien kannalta. Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta turvallisuuden heikkenemistä alueella. Viihtyisyys ja esteettisyys muodostuvat asuinympäristön viimeistelystä, mihin kaavan määräyksillä ja suosituksilla pyritään vaikuttamaan. Saavutettavuus alueelle on hyvä, keskustan palvelut sijaitsevat noin 2,5 km:n päässä.

6.6 Vaikutukset luontoon ja ympäristövaikutukset

Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset on selvitetty luonto- ja maisemaselvityksen perusteella. Alueella on tehty lokakuussa 2006 luontoinventointi. Alustava liito-oravaselvitys on tehty lokakuussa 2006 ja sitä on täydennetty keväällä 2007. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennettavien tonttien alta kaatuu metsää erityisesti alueen pohjoisosassa. Luontoselvityksen yhteydessä löydetty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sijoittuvat kaavassa pääosin virkistysalueelle. Virkistysalueen kaavamääräyksellä VL-1 veloitetaan säilyttämään tonttien ja kulkuväylien ulkopuolisilla osilla riittävästi puustoa liito-oravaa varten. Rantatonteilla ja liito-oravareviiriin rajoittuvilla tonttien osilla säilytetään liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto.

Alueen kosteikon arvokkain osa säilytetään, säilytettävä osa on rajattu kaavaan "luo" -aluemerkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue). Kosteikolla on tärkeä merkitys Särkijärven rehevöitymisen estäjänä. Lisäksi se tarjoaa pesimämahdollisuuksia lintulajeille. Kosteikko suojaa osaltaan liito-oravan reviiriä.

Alueen asukkaiden virkistyskäytön kannalta viheralueet tarjoavat mahdollisuuden ulkoilureitin rakentamiseen, mikä on merkitty kaavaan ohjeellisenä. Reitillä voidaan ohjata alueella liikkumista, mikä vähentää siitä luonnolle aiheutuvaa rasitusta.

27.10.2008

6.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella suhteellisen lähellä Jämsän keskustaa ja tukeutuu olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä vähentää etäälle kaupunkikeskustasta suuntautuvan palvelujen tarvetta. Alueelle suunnitellaan yhtenäinen kunnallistekniikan verkosto ja alue pyritään rakentamaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, mikä osaltaan pyrkii kuljetusmatkojen määrän vähentämiseen alueen toteutuksen aikana.

6.8 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutukset olevaan rakennettuun ympäristöön eivät ole merkittävät, koska ympäröivän rakennetun ympäristön ja uusien rakennusten väliin jää sen verran viheraluetta, ettei suoraa näköyhteyttä juuri synny.

6.9 Vaikutukset rakennuskulttuuriin ja kulttuurimaisemaan

Kaavan alue ei vaikuta paikallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, joka rajoittuu Moiskalantien itäpuolelle. Kaavan alueen rakennukset ovat monimuotoisia, yhtenäistä havaittavaa rakennuskulttuuria ei kaavoitettavan alueen olemassa olevilla rakennuksilla ole.



Paikallisesti arvokasta Moiskalantien ympäristön maisemaa Kaava-alueen itäpuolella

6.10 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisu noudattelee vahvistetun osayleiskaavan aluevarauksia. Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja viheralueverkostoon.

6.11 Yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Alueen kunnallistekniikka toteutetaan keskitetysti kaavaluonnoksen mukaan laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman pohjalta ja yhdellä kertaa, mikä nopeuttaa ja selkeyttää alueen rakentumista.

6.12 Vaikutukset palveluihin

Kaavan toteutumisen myötä alueen julkiseen ja yksityiseen palvelutarjontaan kohdistuvan kysynnän määrä lisääntyy. Alue tukeutuu olemassa oleviin Jämsän keskustan ja lähiympäristön palveluihin.

6.13 Muut vaikutukset

Kaavan myötä Jämsän tonttitarjonta lisääntyy ja monipuolistuu. Uusi alue vahvistaa keskustajamaa.

27.10.2008

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat alueesta laaditut havainnekuvat (virtuaalimalli, kuva selostuksessa) sekä kaavan hyväksymisen jälkeen tarvittaessa laadittavat, kaavaa ja selostusta täydentävät rakennustapaohjeet.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kunnanvaltuuston hyväksymää asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa sen tultua lainvoimaiseksi.

7.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista valvoo Jämsän rakennusvalvontatoimi.

FCG Planeko Oy

Hyväksynyt:

Markku Kuokkanen
Aluepäälikkö, Insinööri SNIL

Laatinut:

Tuomo Järvinen
Projektipäälikkö, Arkkitehti YKS-321