



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Arvenmäen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 201 kaupunginosan kortteleita
701, 709, 714, 715 ja 716.
Kaavatunnus 237.

Päiväys 23.11.2016

Jämsän kaupunki
Yhdyskuntatoimi

23.11.2016

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Arvenmäen asemakaavan muutos	
Kunnan kaavatunnus:	237.	
Kaavan päiväys:	1.3.2016	
Kunta:	Jämsä	
Kunnanosa:	Jämsänkoski	
Kaavan laatija:	Kari Stenlund / Henna Koskinen Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi	
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 89. Vireilletulosta kuulutettiin 10.6.2015.	
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta	24.11.2015 § 161
	Kaupunginhallitus	5.9.2016 § 208
	Kaupunginvaltuusto	26.9.2016 § 45

23.11.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Jämsänkosken Arvenmäessä.



Kartta 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella neliöllä.

23.11.2016



Kuva 2. Ote kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella neliöllä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Arvenmäen asemakaavan muutos.

Hankkeen tarkoitus on muuttaa kaavan aluevarauksia siten, että ne vastaavat toteutunutta tilannetta katujen ja rakennuspaikkojen osalta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT.....	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
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	7
2.3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1.	ALUEEN YLEISKUVAUS	8
3.1.2.	LUONNONYMPÄRISTÖ	8
3.1.3.	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	8
3.1.4.	MAANOMISTUS	9
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	9
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1.	OSALLISET	11
4.3.2.	VIREILLETULO	12
4.3.3.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	12
4.3.4.	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	12
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1.	ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	13
4.5.2.	VALITTUJEN VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	13
4.5.3.	YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	13
4.5.4.	SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	14
4.5.5.	MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1.	MITOITUS	16
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3	ALUEVARAUKSET.....	16
5.3.1.	KORTTELIALUEET	16
5.3.2.	MUUT ALUEET	16
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.4.1.	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	17
5.4.2.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	17
5.4.3.	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	17
5.4.4.	VAIKUTUKSET MAISEMAAN.....	17
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	17

23.11.2016

5.7	NIMISTÖ.....	19
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	19
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	19
7.	LÄHTEET	19
8.	LIITTEET	19

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.

Liite 2. Ote aluetta koskevista kaavoista.

Liite 3. Keski-Suomen museon inventointiraportti: Arvenmäen puutalojen kokonaisuus.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 28.5.2015 § 89.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 10.6. - 26.6.2015. Yhtään mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei osallisten taholta esitetty nähtävilläoloikana.

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 27.08.2015 § 124 kaavaluonnoksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavamuutoslunnos pidettiin nähtävillä 11.9.–25.9.2015. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Elenia Oy:tä, sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta ja kunnallistekniikalta.

Elenia Oy totesi lausunnossaan, että mahdollisista johdonsiirto-/muutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Keski-Suomen ELY-keskus vaati lausunnossaan alueelle tehtäväksi rakennuskannan arvottamisen Keski-Suomen museon inventointiraporttiin (liite 3) perustuen. Mikäli alueen rakennuskanta ja/tai muu ympäristö osoittautuisi säilyttämisen arvoiseksi, tulisi kaavamääräyksiä täydentää niiden säilymisen turvaavilla merkinnöillä ja määräyksillä. Keski-Suomen museo puolestaan totesi lausunnossaan alueen rakennushistoriallisen ja maisemallisen rakennusperinnön arvojen heikentyneen asuinrakennusten muuttavien peruskorjausten ja laajennusten, sekä piharakennusten uudistusten vuoksi, eikä tästä syystä lähtenyt esittämään rakennuksille suojelumerkintää. Museo kuitenkin ohjeisti, että tulevien kaavahankkeiden yhteydessä Arvenmäen aluetta tulisi tarkastella arvoalueena, jonka historiallisesti merkittävän rakennusperinnön ja maiseman arvot tulisi turvata. Lausunnon

23.11.2016

perusteella ja ELY-keskuksen kanssa asiasta neuvoteltua ei alueen rakennuskantaa lähdetty inventoimaan uudelleen, vaan siirrettiin alueen arvottaminen osaksi vireillä olevaa yleiskaavatyötä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ollut huomautettavaa.

Keski-Suomen liitto totesi kaavamuutoksen olevan maakuntakaavan mukainen ja ilmoitti ettei lausuttavaa ollut.

Tukes piti UPM-Kymmene Oyj:n Jokilaakson tehtaiden ja etenkin vaarallisten kemikaalien varastointipaikkojen sijaintia turvallisuuden kannalta riittävän etäisenä kaavamuutosalueesta, eikä sillä ollut huomautettavaa kaavamuutoksen suhteen.

Jämsän kaupungin ympäristölautakunta ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta lausunnon antamiseen.

Yhtään mielipidettä kaavamuutoksesta ei osallisten taholta esitetty nähtävilläoloaikana.

Kaavamuutosalueen rajausta tarkennettiin koskemaan myös korttelin 715 tonttia 2, jolloin kaavakartassa voitiin määrätä istutettava alueen osa Urheilutien ja Tapiontien kulmaukseen.

Kaavamuutosehdotus pidettiin nähtävillä 22.1.-22.2.2016. Yhtään muistutusta ei jätetty nähtävilläoloaikana.

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunnossaan ELY-keskus totesi, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Kaavamuutosehdotukseen tehtiin teknisenä korjauksena korttelin 709 suurimman sallitun kerrosluvun muuttaminen luvusta I lukuun II. Näin ollen suurin sallittu kerrosluku on sama muun korttelin kanssa. Teknisenä korjauksena päivitettiin myös merkintöjen selityksiä niissä esiintyneiden puutosten osalta.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella esitetään korttelin 709 tonttien 8 ja 9 aluevarauksen AOT (omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue), sekä korttelin 714 tontin 5 aluevarauksen AL (liikerakennusten korttelialue) muuttamista **erillispientalojen korttelialueeksi (AO)**. Korttelin 716 AP-alue (autopaikkojen korttelialue) muuttuu **katualueeksi**. Voimansiirtoalueen aluevaraus (VS) poistetaan, ja merkitään kaavaan nykyohjeistuksen mukaisesti **johdolle varattuna alueena**. Korttelin 714 tonttien 3 ja 4, korttelin 715 tontin 2, sekä korttelin 701 tontin 17 aluevarausten rajoja tarkistetaan toteutuneiden katualueiden mukaisiksi.

23.11.2016

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen laatimisen perusteena on katusaneeraushanke, jonka käynnistäminen mahdollistuu kaavan tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jämsänkosken Arvenmäessä, Jämsäntien läheisyydessä. Alueen kadut ovat sorapäällysteisiä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu rakennetuista pihapiireistä. Puustoltaan alue on tavanomaista, käsittäen muun muassa koivuja, mäntyjä ja kuusia. (Kuva 2).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu omakotitaloista. Valtaosa taloista on 50-luvulla valmistuneita. Alue kuuluu vuoden 2009 Jämsän täydennysinventoinnin mukaiseen paikallisesti arvokkaaseen Arvenmäen puutalojen kokonaisuuteen (liite 3). Alueen rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot ovat osittain heikentyneet asuinrakennusten muuttavien peruskorjausten ja laajennusten, sekä piharakennusten uudistamisen vuoksi.

23.11.2016



Kuva 3. Kuva suunnittelualueelta vuodelta 2015. Edessä Mulikontie.

3.1.4. Maanomistus

Kaavamuuotos kohdistuu kiinteistöihin 182-423-18-43, 182-423-18-2, 182-423-18-10, 182-423-18-3, 182-423-18-1, 182-423-23-3, 182-423-1-129, 182-423-878-3, 182-423-3-664 ja 182-423-3-63.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu **taajamatoimintojen alueeksi (A)**. Suunnittelualue kuuluu myös **suojavaöhykealueeseen (sv)**, sekä **kaupunkikehittämisen kohdealueisiin (kk2)**. (liite 2).

23.11.2016

Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus on Keski-Suomen maakuntahallituksen toimesta käynnistetty 13.3.2015. Tarkistus tulee korvaamaan voimassa olevat Keski-Suomen maakuntakaavat. Tavoiteaikataulu on, että kaavaluonnos ja -ehdotus ovat nähtävillä vuonna 2016. Maakuntavaltuuston tavoite on hyväksyä kaava kevätkokouksessaan 2017.

Vaihemaakuntakaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut 1.vaihemaakuntakaavan 16.12.2009, 2.vaihemaakuntakaavan 11.5.2011, 3.vaihemaakuntakaavan 5.12.2014 sekä 4.vaihemaakuntakaavan 24.9.2014 (liite 2).

Yleiskaava

Jämsänkosken kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **Jämsänkosken keskustaajaman osayleiskaavan** 19.12.1994. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on osayleiskaavassa **pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)** (liite 2).

Asemakaava

Alueella on voimassa **läninhallituksen 11.11.1976 ja 27.4.1979 vahvistamat rakennuskaavat**. Alue on asemakaavassa **omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO)**, **liikerakennusten korttelialuetta (AL)**, **omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AOT)**, **autopaikkojen korttelialuetta (AP)** ja **voimansiirtoaluetta (VS)**. (Liite 2).

Rakennusjärjestys

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

Selvitykset ja aineistot

- Jämsän täydennysinventointi 2009
(Alueella sijaitsee kohde: Arvenmäen puutalojen kokonaisuus)
- Ympäristöhallinnon paikkatietopalvelu OIVA:n mukaan suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueelle ole merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita (8.10.2015).

23.11.2016

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Alue on rakentunut osittain kaavan vastaisesti katujen ja rakennuspaikkojen osalta. Suunnitteilla oleva katusaneeraus edellyttää kaavan päivittämistä toteutunutta tilannetta vastaavaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 89. Vireilletulosta kuulutettiin 10.6.2015.

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

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

23.11.2016

Muut osalliset

- Verkk- ja energiayhtiöt
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Jämsän kaupungin aloitteesta.

Tekninen lautakunta teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 89. Vireilletulosta kuulutettiin 10.6.2015.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** pidettiin nähtävillä 10.6. - 26.6.2015 Jämsän kaupungin kotisivuilla (www.jamsa.fi), sekä kaupungintalolla osoitteessa Seppolantie 10. Kaavamuutoksen vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta tiedotettiin *Jämsän seutu* - sanomalehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Luonnos asemakaavan muutokseksi pidettiin nähtävillä 11.9.–25.9.2015 Jämsän kaupungin kotisivuilla (www.jamsa.fi), sekä kaupungintalolla yhdyskuntatoimen tiloissa.

Nähtävilläolosta kuulutettiin *Jämsän seutu* –sanomalehdessä, sekä tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi pidettiin nähtävillä Jämsän kaupungintalolla yhdyskuntatoimen tiloissa 22.1.- 22.2.2016.

Nähtävilläolosta kuulutettiin *Jämsän seutu* –sanomalehdessä, sekä tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoitushankkeeseen liittyen ei pidetty viranomaisneuvotteluja.

23.11.2016

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hankkeen tarkoitus on muuttaa kaavan aluevarauksia siten, että ne vastaavat toteutunutta tilannetta katujen ja rakennuspaikkojen osalta. Myös kaavan merkintöjä ja määräyksiä päivitetään nykyohjeistuksen mukaisiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen toteutukselle on esitetty vain yksi vaihtoehto, jossa kaavan vastaisesti rakentuneet katualueet ja rakennuspaikat päivitetään toteutuneen mukaisiksi.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu, kuuluu kaavamuutoksen tarkasteluun myös yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen arviointi (MRL 54 § 4 mom.).

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella Jämsän ja Jämsänkosken keskustaajamat yhdistävän pääväylän läheisyydessä, josta julkiset ja kaupalliset palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kaavamuutoksella todetaan rakentunut tilanne; sillä ei tuoda muutoksia nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksella osoitettavat nykytilanteen mukaiset katualueet ja päivitykset aluevarauksissa tukeutuvat ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Lähimmät palvelut sijaitsevat Jämsänkosken keskustassa noin 2 km:n, ja Jämsän keskustassa noin 4 km:n etäisyydellä suunnittelualueelta.

23.11.2016

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Suunnittelualue sijaitsee Jämsäntien läheisyydessä, jonka kevyen liikenteen väylä saavuttaa sekä Jämsänkosken, että Jämsän keskustat. Suunnittelualueelta liikuttaessa on mahdollista hyödyntää paikallisliikennettä. Alue on liittynyt ympäröivään energia-, vesi-, ja jätehuoltoon.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Nykytilanteen toteavan kaavamuutoksen ei arvioida tuovan tullessaan muutoksia alueen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai tasapainoon eri väestöryhmien kannalta.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos ei tuo muutoksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei sijaitse ympäristöhaittoja aiheuttavia tekijöitä, eikä kaavamuutoksen toteutuminen muuta tilannetta sen osalta.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonto- tai maisema-arvoihin. Kaavamuutoksen myötä mahdollistuva katusaneeraus tulee vaikuttamaan positiivisesti alueen rakennettuun ympäristöön lisäämällä käytännöllisyyttä, yleistä siisteyttä ja viihtyvyyttä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden osoittamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, eikä niitä siten kaavamuutoksella myöskään vähennetä.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	28.5.2015 § 89	Päätös kaavoitushankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.
Tekninen lautakunta	27.08.2015	Kaavaluonnoksen hyväksyminen ja

23.11.2016

	§ 124	nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	24.11.2015 § 161	Kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen.
Kaupunginhallitus	7.12.2015 § 331	Kaavaehdotuksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen.
Kaupunginhallitus	5.9.2016 § 208	Esittää kaupunginvaltuustolle että se hyväksyisi asemakaavan muutoksen.
Kaupunginvaltuusto	26.9.2016 § 45	Hyväksyy asemakaavan muutoksen

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaihe

Yhtään mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei osallisten taholta esitetty nähtävilläoloikana.

Luonnosvaihe

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Elenia Oy:tä, sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta ja kunnallistekniikalta.

Elenia Oy totesi lausunnossaan, että mahdollisista johdonsiirto-/muutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

ELY-keskus vaati lausunnossaan alueelle tehtäväksi rakennuskannan arvottamisen Keski-Suomen museon inventointiraporttiin (liite 3) perustuen. Mikäli alueen rakennuskanta ja/tai muu ympäristö osoittautuisi säilyttämisen arvoiseksi, tulisi kaavamääräyksiä täydentää niiden säilymisen turvaavilla merkinnöillä ja määräyksillä. Keski-Suomen museo puolestaan totesi lausunnossaan alueen rakennushistoriallisen ja maisemallisen rakennusperinnön arvojen heikentyneen asuinrakennusten muuttavien peruskorjausten ja laajennusten, sekä piharakennusten uudistusten vuoksi, eikä tästä syystä lähtenyt esittämään rakennuksille suojelumerkintää. Museo kuitenkin ohjeisti, että tulevien kaavahankkeiden yhteydessä Arvenmäen aluetta tulisi tarkastella arvoalueena, jonka historiallisesti merkittävän rakennusperinnön ja maiseman arvot tulisi turvata. Lausunnon perusteella ja ELY-keskuksen kanssa asiasta neuvoteltua ei alueen rakennuskantaa lähdetty inventoimaan uudelleen, vaan siirrettiin alueen arvottaminen osaksi vireillä olevaa yleiskaavatyötä.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Keski-Suomen liitto totesi kaavamuutoksen olevan maakuntakaavan mukainen ja ilmoitti ettei lausuttavaa ollut.

23.11.2016

Tukes piti UPM-Kymmene Oyj:n Jokilaakson tehtaiden ja etenkin vaarallisten kemikaalien varastointipaikkojen sijaintia turvallisuuden kannalta riittävän etäisenä kaavamuuotosalueesta, eikä sillä ollut huomautettavaa kaavamuuotoksen suhteen.

Jämsän kaupungin ympäristölautakunta ilmoitti, ettei sillä ole tarvetta lausunnon antamiseen.

Yhtään mielipidettä kaavamuuotuksesta ei osallisten taholta esitetty nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Kaavamuuotosehdotus pidettiin nähtävillä 22.1.-22.2.2016. Yhtään muistutusta ei jätetty nähtävilläoloaikana.

Kaavamuuotosehdotuksesta pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunnossaan ELY-keskus totesi, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuuotosehdotuksesta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan kokonaispinta-ala on 1,83 hehtaaria.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1,83 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu **Erillispienitalojen korttelialueesta (AO)** (1,37 ha) ja katualueesta (0,45 ha).

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 2748 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AO Erillispienitalojen korttelialue.

5.3.2. Muut alueet

23.11.2016

Kaavassa ei ole osoitettu muita aluevarauksia, kuin kohdassa 5.3.1. mainittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä mahdollistuva katusaneeraus tulee vaikuttamaan positiivisesti alueen rakennettuun ympäristöön lisäämällä käytännöllisyyttä, yleistä siisteyttä ja viihtyvyyttä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikennemäärissä ei arvioida tapahtuvan muutoksia kaavamuutoksen myötä.

5.4.4. Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksen mahdollistaman katusaneerauksen myötä alueen yleinen siisteys lisääntyy.

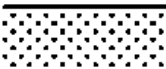
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Katusaneerauksen aikaista melua lukuun ottamatta kaavan muutoksen ei arvioida aiheuttavan ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

23.11.2016

AO	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
714	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
URHEIL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET: Alue sijaitsee Seveso II-direktiivin 96/82/EY mukaisella konsultointivöhykkeellä. Suunniteltaessa suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivöhykkeen sisälle, on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen, sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.	

Kuva 4. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

23.11.2016

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella sijaitsevat Mulikontie ja Urheilutie. Kaavamuutosalueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan muuttamisen perusteena ollut katusaneeraus voidaan aloittaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 23.11.2016

Kaavoittaja:

Kari Stenlund
kuvankäsittelypäälikkö

7. Lähteet

Kartta 1.
Jämsän kaupungin kartta-aineistot.
2015.

Kuva 1.
Jämsän kaupungin kartta-aineistot.
2015

Kuva 2.
Jämsän kaupunki.
2015.

8. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	29.11.2016
Kaavan nimi	Arvenmäen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	26.09.2016	Ehdotuspvm	07.12.2015
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.06.2015
Hyväksymispykälä	45	Kunnan kaavatunnus	182-01-237
Generoitu kaavatunnus	182V260916A45		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8289	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,8289
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

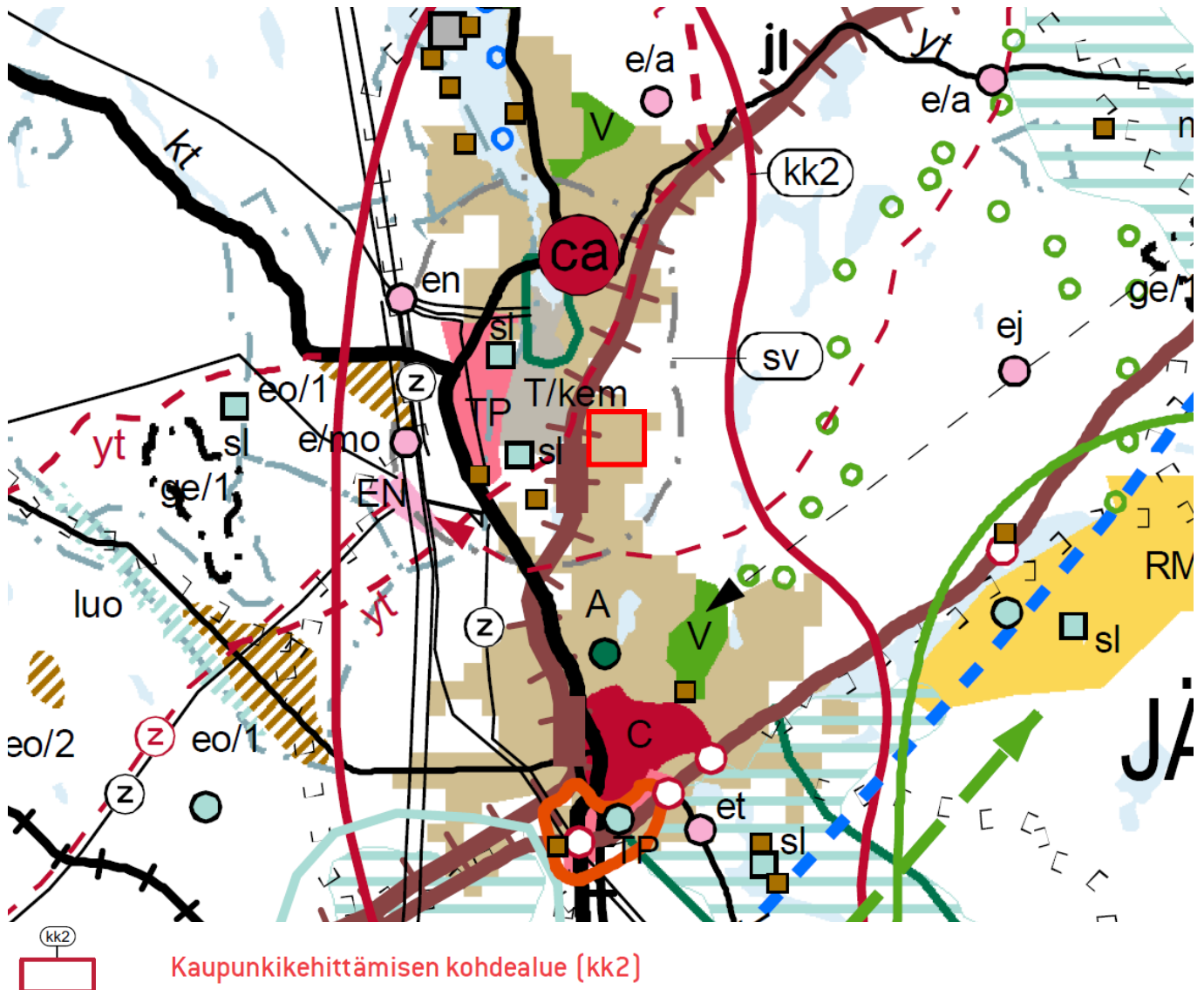
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8289	100,0	2748	0,15	0,0008	-125
A yhteensä	1,3741	75,1	2748	0,20	0,0982	-125
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4548	24,9			-0,0974	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,8289	100,0	2748	0,15	0,0008	-125
A yhteensä	1,3741	75,1	2748	0,20	0,0982	-125
AO	1,3741	100,0	2748	0,20	0,7310	1461
AL	0,0000		0		-0,2135	-747
AOT	0,0000		0		-0,4193	-839
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4548	24,9			-0,0974	
Kadut	0,4548	100,0			-0,0272	
LP	0,0000				-0,0702	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


Merkinnän kuvaus:

Merkinnällä osoitetaan Jämsänjokilaakson ja Ääneseudun kaupunkialueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen tulevassa kehityksessä on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamarakenteen tiivistämiseen ja suurteollisuuden liikenteellisten olosuhteiden sujuvuuteen. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonsuojelu- ja suojelukohteet.

**Suojavyöhyke (sv)****Merkinnän kuvaus:**

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava.

Suunnittelumääräys:

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen sisälle on pyydetty kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa turvatekniikan keskuksen lausunto. Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa meluherkkiä toimintoja tai esterajoituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia. Alueen maankäytön suunnittelussa on vaurduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydetty puolustusvoimien lausunto.

A

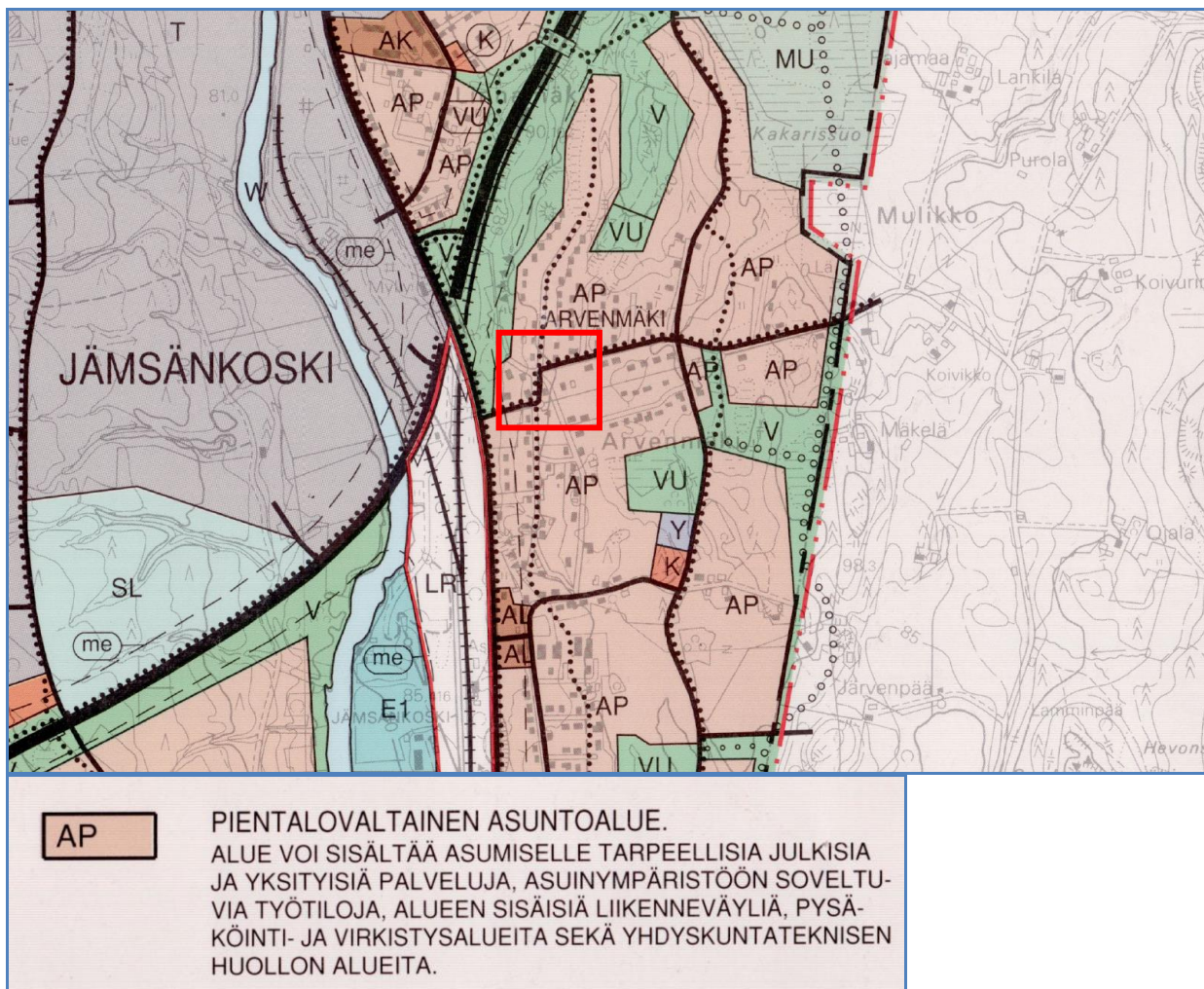
Taajamatoimintojen alue (A)**Merkinnän kuvaus:**

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumisen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita. Osa-alueista sisältyy aluekohtainen suunnittelumääräys.

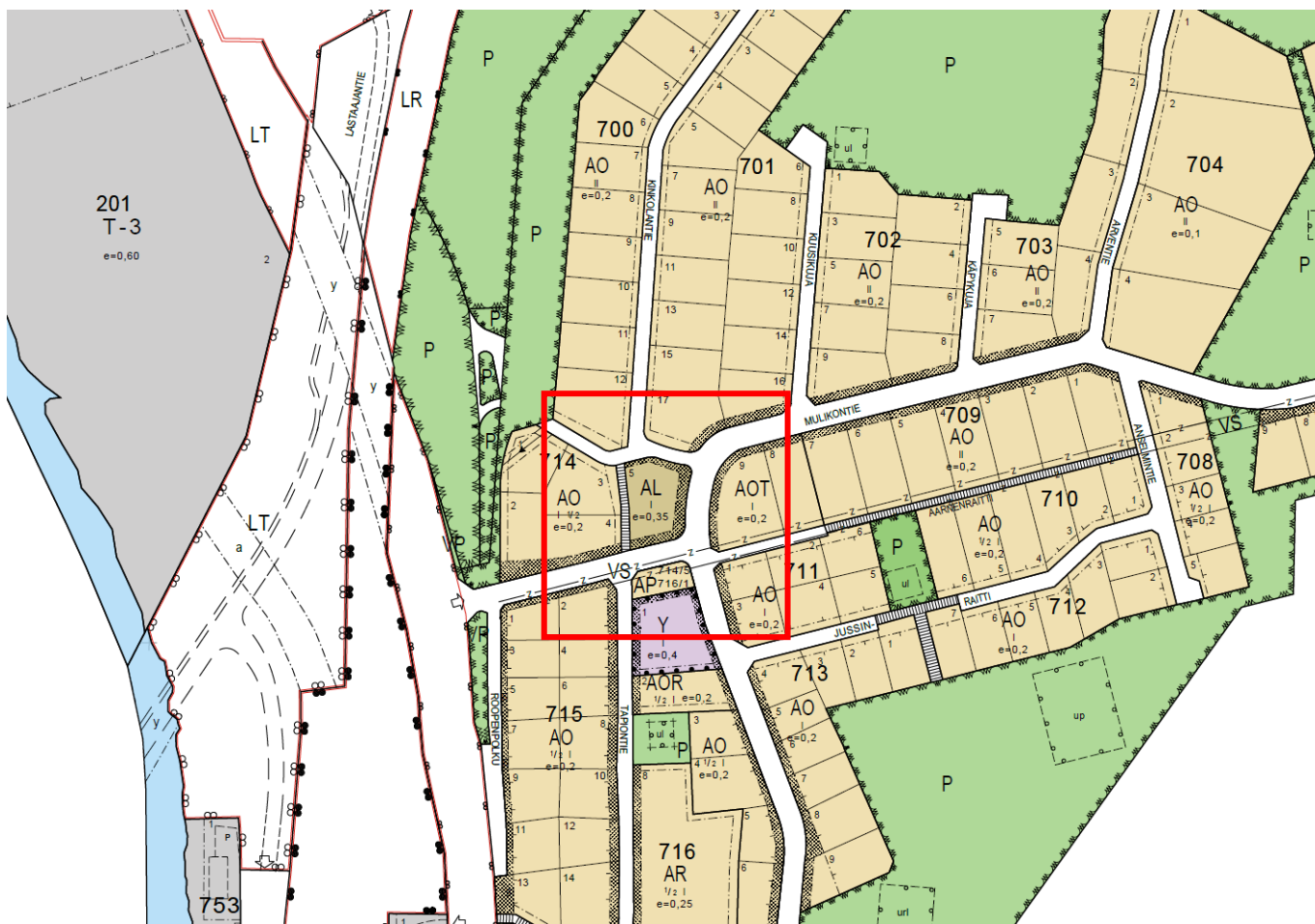
Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskukseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnon-suojelun kohteet.

KUVA 1. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä sekä suunnittelualueita koskevista aluevarausmerkinnöistä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella neliöllä.



KUVA 2. Ote Jämsänkosken keskustaajaman osayleiskaavasta sekä suunnittelualuetta koskevasta aluevarausmerkinnästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella.



AP 714/5	Autopaikkojen korttelialue, jolle indeksin osoittaman korttelin, rakennuspaikkojen autopaikat tulee sijoittaa. Korttelialueelle saa rakentaa yhtenäisen autokatoksen tai autotallin sekä yhteisen pesupaikan sisätiloihin.
VS	Voimansiirtoalue.
AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.
AL	Liikerakennusten korttelialue.
AOT	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Korttelialueella sallitaan vähäisessä määrin pienteollisuustiloja. Pienteollisuus ei saa aiheuttaa ympäristölle melu-, haju-, tms. haittoja.
A0	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.

KUVA 3. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueutta koskevistä aluevarausmerkinnöistä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkittynä punaisella.

alueraportti

Keski-Suomen museo

Jämsän täydennysinventointi 2009

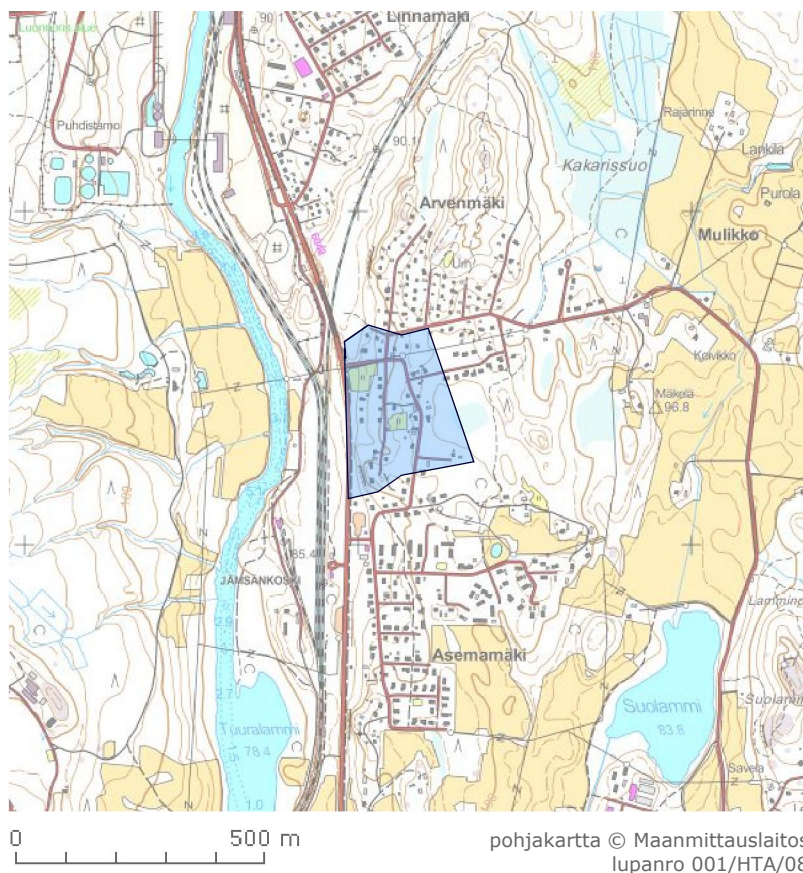
JÄMSÄ

PATALA (JÄMSÄNKOSKI)

ARVENMÄEN PUUTALOJEN KOKONAISUUS



Arvenmäen pienasujaintila ja yleismaisemaa. (Saija Silen 1.12. 2009)



id: 100057
pääas. kunta: Jämsä
pääas. kylä: Patala (Jämsänkoski)
laji: arvoalue

tyyppi: taajamaympäristö
arvotus: paikallisesti arvokas

alueen sisältämät kohteet:

Alueeseen ei ole liitetty kohteita.

kuvaus:

Arvenmäen puutalojen kokonaisuus sijoittuu maisemallisesti keskeiselle paikalle, Jämsä-Jämsänkoski väliselle tieosuudelle, rinnemaastoon. Alueen vanhin rakennuskanta on 1900-luvun alkukymmenyksiltä ja aluekokonaisuus muodostuukin edelleen pääosin puutaloista, jotka ovat rakennettu 1950-lukuun mennessä. Historiallisesti Arvenmäki oli aikanaan osa Skepparila eli Patalan virkatalon maita, jonka alueella oli joitakin torppari- ja mäkitupalaistiloja. Patalasta lohkottiin mm. torpparilain ja muiden maanomistussuhteita vapauttavien lakien ja asetusten mahdollistaessa useita viljelytiloja vuosien 1926-1953 välisenä aikana. Näitä lohkomisia oli mm. Arvenmäen viljelyspalstat. Lisäksi maanhankintalain nojalla alueelle syntyi myös yksittäisiä tontteja sekä asutustiloja. (Jämsänkosken ja Koskenpää historia, s.94)

Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti mielenkiintoisin alue sijoittuu Koskentien varteen, rinnemaastoon. Siinä on laaja edustus 1900-luvun ensimmäisen puolikkaan puurakennuskantaa. Alueella on muutama jugendin henkeen ulkoasunsa saanut kohde mansardikattoineen, joissa peruskorjauksienkin jälkeen on nähtävissä alkuperäiset piirteet. Lisäksi rinnemaastoon sijoittuu perinteisempään klassistiseen perinteesen liittyviä vähäeleisiä, punamultamaalilla maalattuja ja peiterimavuorattuja pienehköjä pienasujainteen asuinrakennuksia 1910-1930-luvuilta. Osaa kohteista on myöhemmin laajennettu. Pääosa aluerajauksen sisälle jäävistä kohteista edustaa kuitenkin jälleenrakennuskauden rakennuskantaa. Se on edustavaa ja hyvin säilynttä, niillä on erityinen maisemallinen merkitys Koskentien maisemassa. Puurakennuskannasta pääosin koostuva alue on muodostunut aikanaan ilman rakentamisen ohjausta tai kaavoitusta, poikkeuksellisen jyrkkään rinnemaastoon, suuren kallion reunamille. Alueen rakennuskanta on kokenut osin muutoksia ja erityisesti Arvenmäen "sisäosissa" rakennuskanta on pääosin 1960-lukua nuorempaa, matalamassaista omakotitaloasutusta.

arviointi:

Arvenmäen asuinalueella on paikallista maisemallista merkitystä erityisesti niiltä osin, jossa Arvenmäen puutaloalue näyttäytyy rinnerakentamisena Jämsä-Jämsänkoski paikallistielle. Aluekokonaisuuden puurakennukset muodostavat maisemallisesti miellyttävän kokonaisuuden vehmaine tontteineen pitkän ja mielenkiinnottoman tiesuoran päässä. Lisäksi alueen rakennuskanta edustaa monipuolisesti 1900-luvun alkupuoliskon puurakentamista ja siinä vallinneita tyylikäusia. Alueen rakennuksissa on tosin tehty voimakkaitakin peruskorjaustoimenpiteitä, jotka ovat osaltaan vaikuttaneet rakennuskannan historiallisiin arvoihin, mutta olleet sellaisia, joista alueen yleisilme ei ole heikentynyt. Osa pienpihapiireistä on tosin autioina ja niiden tulevaisuus on heikko. Alueella on paikallista rakennushistoriallista arvoa 1900-luvun alkupuoliskon puurakentamista edustavana asuinalueena.

lähteet:

Timo Räsänen: Jämsänkosken ja Koskenpään historia vuodesta 1925 lähtien. 1986, s.94.
