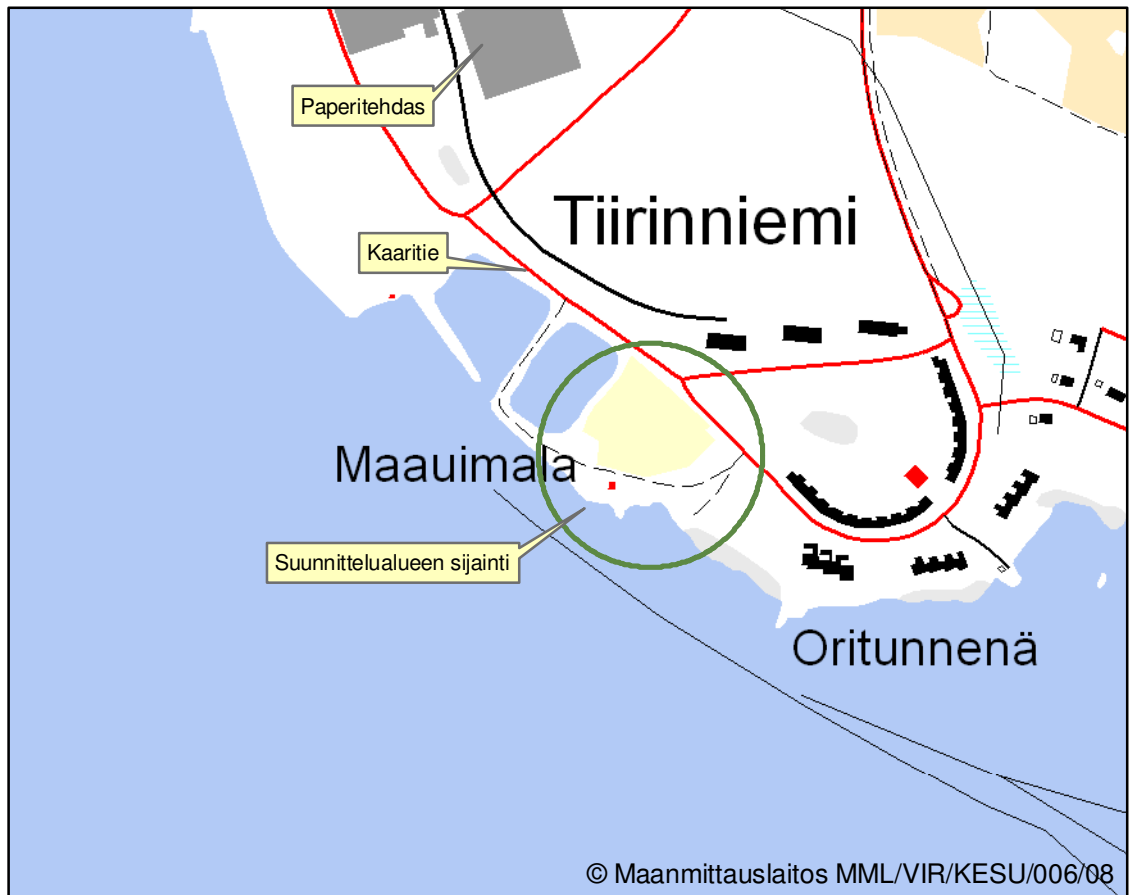


KAAVASELOSTUS 9.9.2010 / 28.9.2010 / 7.12.2010 / 1.4.2011



192.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN 20.
KAUPUNGINOSAN URHEILU JA VIRKISTYSPALVELUALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 28.9.2010

1.4.2011

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

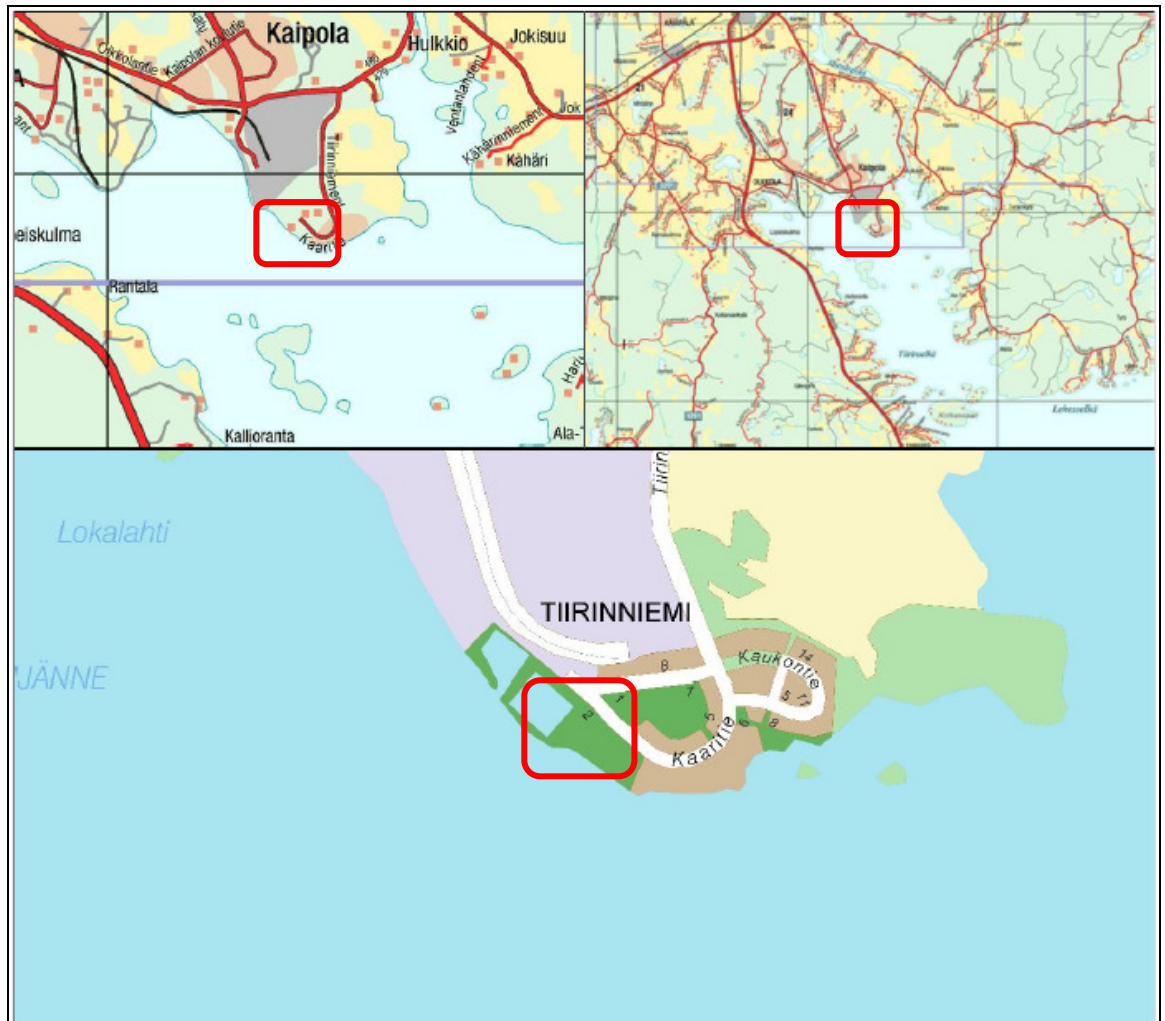
20. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueetta koskeva asemakaavan muutos.

Kaavan päiväys	28.9.2010
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö
Osoite	Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus Seppolantie 10 42100 Jämsä
Puhelin	0206 38 2000
Kaavan vireilletulo	Aloite maanomistajalta, vireilletulo kuulutettu 1.9.2010.
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta 27.1.2011 § 8

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaipolan Tiirinniemessä noin 10 kilometrin ajomatkan päässä Jämsän keskustasta. Suunnittelualue rajautuu Päijänteeseen sekä Kaaritiehen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee UPM-Kymmene Oyn Kaipolan paperitehdas.

1.4.2011



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

20. kaupunginosan urheilu- ja virkistyspalvelualueetta koskeva asemakaavan muutos.

Asemakaavaa tarkoitus muuttaa siten että se sallii suunnitteilla olevan raakavesipumppaamon rakentamisen suunnittelualueelle.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	6
3.1.5	Suojelukohdeet.....	6
3.1.6	Ympäristön häiriötekijät	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.2.1	Osalliset.....	7
4.2.2	Vireilletulo	8
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	Kaavan rakenne.....	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Aluevaraukset.....	11
5.2.1	Korttelialueet.....	11
5.3	Kaavan vaikutukset	11
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.3.3	Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön	11
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteuttaminen ajoitus.....	12
7.	LIITTEET	12

1.4.2011

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote muuttuvasta kaavasta
Liite 3	Viistoilmaukuva
Liite 4	Alustava asemapiirros uuden pumppaamorakennuksen sijainnista
Liite 5	UPM-Kymmene Oy:n antamat lisäperustelut poikkeuslupahakemukseen
Liite 6	Tulokset järven luotauksesta 17.11.2010

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 1.9.2010 samalla kun on tiedotettu valmisteluvaiheen kuulemisesta. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 1.9.-14.9.2010. Kaavamuutosehdotus pidettiin nähtävillä 13.10.-11.11.2010. Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 23.3.2011.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi **Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU)** sekä **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET)**. ET-alueelle sallitaan enintään 180 kerrosalaneliömetrin rakentamisen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi lisäpanostuksia kunnallistekniikkaan. UPM-Kymmene on hakenut poikkeuslupaa uuden raakavesipumppaamon rakentamisen, lupaprosessi on käynnissä samanaikaisesti kaavamuutoshankkeen kanssa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on vanha pumppaamorakennus, joka tarkoitus uusaa. Alue on muuten virkistyskäytössä, mm. sieltä löytyy tenniskenttä ja lentopallokenttä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue pääosin nurmikenttää, reunamilla on jonkun verran puustoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

1.4.2011

Suunnittelualueella sijaitsee pumppaamorakennus.

3.1.4 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Kaaritien kautta.

3.1.5 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.6 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä on viereisen paperitehtaan aiheuttama melu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009.

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 10.7.1985 vahvistama asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

Vuonna 1989 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja asemakaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset.

Suunnitelmat

Alustava asemapiirros uuden pumppaamorakennuksen sijainnista (liite 4).

Poikkeuslupa

1.4.2011

UPM-Kymmene on hakenut 12.7.2010 päivätyllä hakemuksella poikkeamista 130 k-m² kokoisen pumppaamorakennuksen rakentamiseksi.

Jämsän kaupunki on antanut poikkeamisesta oman lausuntonsa, jossa todetaan seuraavasti:

”Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen ei tuota huomattavaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueen käytön muullekaan järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta vähäistä enemmän luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamista puolletaan.”

Poikkeamishakemus on saapunut Keski-Suomen ELY-keskukseen 14.10.2010. Hakemuksen käsittely on vielä kesken ja ELY-keskus on 8.11.2010 päivätyllä kirjeellä pyytänyt hakijalta lisäselvityksen siitä miksi uusi pumppaamorakennus on sijoitettava Jämsän kaupungin rakennusjärjestyksen vastaisesti alle 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Pumppausmatka pidentyisi noin 25 metriä, mikäli rakennus sijoitettaisiin määräysten mukaisesti. Selvityksen määräaika oli 3.12.2010.

UPM-Kymmene Oyj on 2.12 päivätyssä kirjeessä antanut lisäperusteluja pumppaamon sijoittamiseen rannan läheisyyteen (liite 5.).

Pohjatutkimus

17.11.2010 suoritettu järven luotaus. Tulokset esitetty liitteessä 6, kartalle sijoitettu myös suunnitellun pumppaamorakennuksen paikka.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päätti asemakaavan muutoksen tekemisestä kokouksessaan 25.8.2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Yleisesti

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Suunnittelun osallisia ovat:

- vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- vaikutusalueen yrittäjät
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto

1.4.2011

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- kaupungin hallintokunnat

4.2.2 Vireilletulo

Aloite asemakaavan muuttamiseen on tullut maanomistajalta (UPM-Kymmene). Vireilletulosta kuulutettu 1.9.2010.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulosta kuulutettiin 1.9.2010 kaupungin verkkosivuilla, ilmoitustaululla sekä Jämsän Seutu –sanomalehdessä, samalla tiedotettiin valmisteluvaiheen kuulemisesta.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisena 1.9.–14.9.2010.

Lausunnot pyydettiin Ympäristölautakunnalta sekä Keski-Suomen ELY –keskukselta.

Ympäristölautakunta ei katsonut aiheelliseksi antaa lausuntoa esitetystä luonnoksesta asemakaavan muuttamiseksi.

ELY-keskus esittää että varattu rakennusoikeus pitäisi sijaita ET-korttelialueella, eikä rakennusallalla. Lisäksi pitäisi perustella rakennusalan sijoittuminen maauimalan sekä vesistön läheisyyteen. Hankkeen ympäristöön sopeutumista ja vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön tulisi myös arvioida ja tutkia olisiko tarpeellista lisät kaavan merkintöihin ja määräyksiin ohjeita rakennuksen maisemoinnista (esim. istutuksia).

Kaavamutosehdotus pidettiin nähtävillä 13.10.-11.11.2010.

Lausunto pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, joka onkin antanut lausunnon 5.11.2010 päivätyllä kirjeellä, jossa se vaatii lisätäydennyksiä selostusasiakirjoihin.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot luonnosvaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvotteluja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten että se mahdollistaisi raakavesipumppaamon rakentamisen suunnittelualueelle, samalla varataan kulkuoikeus pumppaamo-rakennukselle.

1.4.2011

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi nykyisen tilanteen säilyttävä vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto sekä arvioitavaksi täyttääkö asemakaavan muutos yleiskaavan sisältövaatimukset.

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista uuden raakavesipumppaamon rakentamisen, joka on kuitenkin tarpeen paperitehtaan riittävän vedensaannin turvaamiseen, sikäli asemakaavan muuttaminen on perusteltua.

Uusi esitetty ET-korttelialue, jolle uusi pumppaamorakennus tehtäisiin on sijoitettu rantaviivan tuntumaan. UPM-Kymmene on ELY-keskuksen pyynnöstä antanut lisäperusteluja pumppaamorakennuksen sijoittamisesta rannan läheisyyteen (kts. liite 5). Perusteluissa sanotaan mm. seuraavaa: Pumppaamorakennuksen sijainnin määrää sen käyttötarkoitus, maaperän laatu, rakentamiskustannukset sekä olemassa olevat rakenteet ja järjestelmät. Pumppaamon sijoittaminen kauemmaksi rannasta tarkoittaisi rakennuksen sijoittamista tehtaan nykyisen raakavesijohdon paikalle. Nykyisen tehtaan raakavesijohdon katkaiseminen ja siirto toiseen paikkaan tarkoittaisi tehtaan pysäyttämistä. Tehtaan pysäyttämisen aiheuttamat taloudelliset menetykset ja sijoituspaikan sen lisäksi edellyttämät louhinta- ja muut lisäkustannukset tulee välttää sijoittamalla pumppaamo suunnitellulle paikalle. Jos pumppaamo rakennettaisiin rakennusjärjestyksen määräystä noudattaen (vähintään 30 metriä rannasta), vesijohtoa varten jouduttaisiin louhimaan noin 25 m pidempi ura, minkä lisäksi pumppaamo jouduttaisiin sijoittamaan syvemmälle ja vesijohdon linjaus tulisi tehdä noin 1 km matkalla uudestaan. Tällä hetkellä käytössä oleva pumppaamo sijaitsee lähempänä rantaa kuin suunnitteilla oleva. Uuden pumppaamon valmistuttua nykyinen pumppaamo puretaan.

Mikäli pumppaamo sijoitetaan suunniteltuun paikkaan, ranta-alueen käyttö virkistystarkoituksiin voi jatkua. Alueella on maauimala, jonka ympärillä oleva peli- ja nurmikenttä pyritään säilyttämään nykyisessä käytössä. Pumppaamon sijoittaminen kauemmaksi rannasta pienentäisi nykyistä virkistystarkoituksiin käytettävää aluetta.

Ympäristölautakunnalta on pyydetty lausunto luonnosvaiheessa, eikä niillä ollut huomauttamista ET-alueen sijoittamiseen. Ilmakuvassa näkyvä suunnittelualueen viereinen allas ei ole virallinen uimapaikka vaan sitä on aikanaan käytetty puun uittamisen yhteydessä.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty oikeusvaikutuksen Jämsän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

1.4.2011

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Nykytilanne ei huomattavasti muutu kaavamutoksen myötä, alueella on jo nyt pumppaamorakennus, joka on tarkoitus uusia.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavassa ei osoiteta alueita asumiseen.

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

Tarvittavat katuyhteydet on rakennettu. Virkistysalueen sisäinen liikenne rakennusalueelle toteutetaan ajoyhteyksillä olemassa olevien teiden kautta. Alue on sähköverkon piirissä.

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

Kaavamuuotos ei muuta merkittävästi nykyistä elinympäristöä.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamutoksella varmistetaan että paperitehtaan vaatiman uuden raakavesipumppaamo voidaan rakentaa. Paperitehdas on merkittävä työnantaja kunnassa, ja sen toimintaedellytykset on syytä varmistaa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamutoksessa varataan rakennusoikeutta jonkun verran enemmän kuin mitä suunnittelualueella on nyt rakennettu. Toteutuessa uudet rakennusmassat tulevat muuttamaan alueen maisemaa, esim. peittämään näkymää järvelle. Merkittäviä luontoarvoja alueella ei ole, joita olisi tarvetta erityisesti suojella.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

1.4.2011

Suurin osa suunnittelualueesta jää kaavamuutoksen jälkeenkin virkistyskäyttöön.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueen käyttötarkoituksiksi on esitetty VU ja ET. ET-alueelle on kulku hoidettu ajoyhteyden avulla VU-alueen kautta.

5.1.1. Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on 14 315 m², josta 12 635 m² VU –aluetta ja 1 680 m² on ET-aluetta. Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 180 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, täydentää olemassa olevaa tehdasmaisemaa.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uuden pumppaamorakennuksen alta joudutaan muutamia puita kaatamaan, mutta niitä säilyy alueella riittävästi. Suunnittelualue voidaan katsoa olevan nykyistä teollisuusaluetta, jossa sijaitsee paperitehdas ja muita sen toimintaan liittyviä rakennuksia rantaviivan läheisyydessä. Uusi pumppaamorakennus ei tule erityisesti erottumaan nykyisestä maisemasta.

5.3.3 Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön

Kaavan toteutuminen pienentää nykyistä virkistysalueeksi varattua aluetta n 1 700 m². Virkistysaluetta jää kuitenkin yli 1,2 hehtaaria ja olemassa olevat tennis- ja lentopallokentät sekä jalkapallomaali eivät ole kaavaehdotuksessa esitetyllä ET-alueella. Suurin osa nurmikentästäkin säilyy ennallaan. Mahdollisuudet alueen virkistyskäyttöön säilyy siis lähes ennallaan.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

1.4.2011

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ajoitus

Alueen toteutus voidaan aloittaa kun asemakaavan muutos saa lainvoiman arviolta talvella 2010.

Jämsässä 1.4.2011

JÄMSÄN KAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET