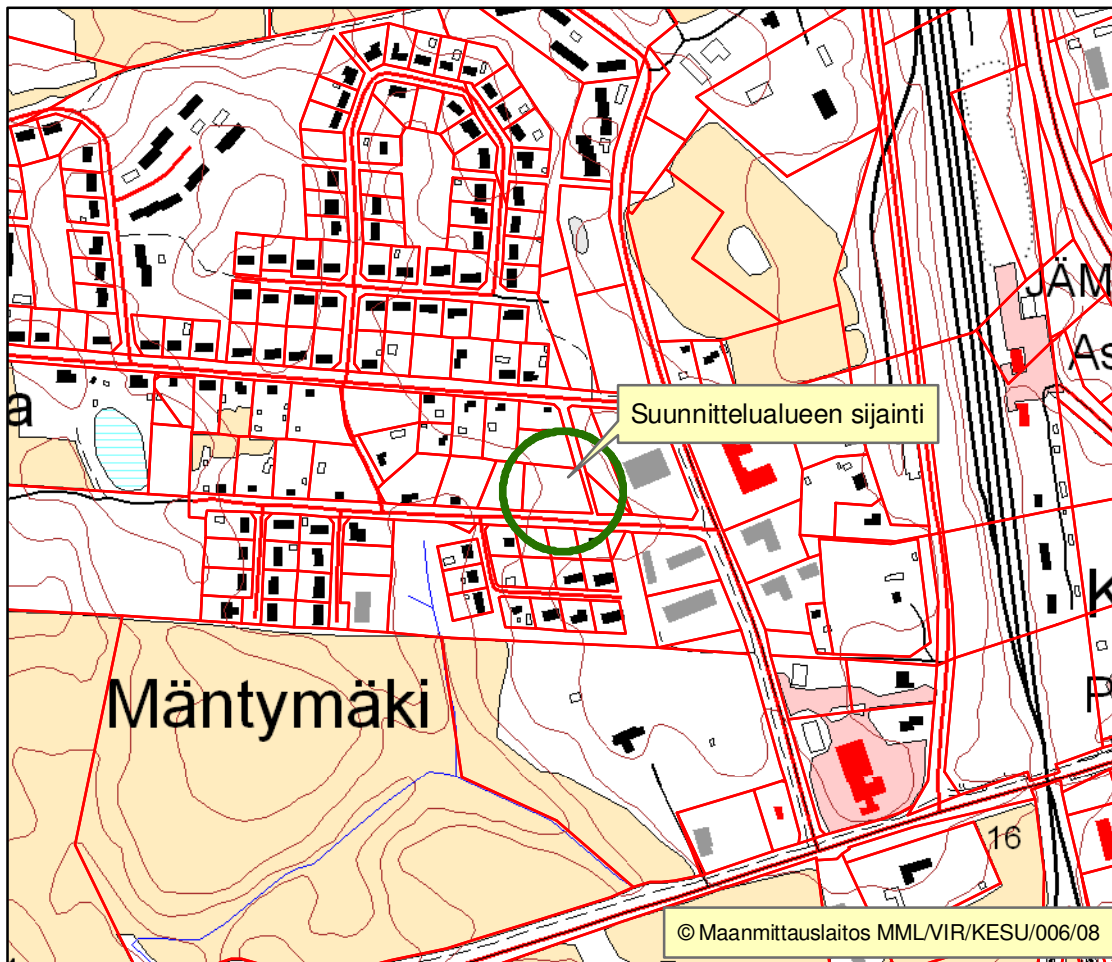




JÄMSÄN KAUPUNKI
Mäntymäki

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN MÄNTYMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 12.3.2009.

8. KAUPUNGINOSAN, SEPPOLAN KYLÄN, KORTTELIN 816 JA SIIHEN LIITTYVIEN KATU-
JA VIRKISTYSALUEITTEN ASEMAKAAVAN MUUTOS.



23.11.2009

1. LÄHTÖKOHDAT

Alueen asemakaavoitus / asemakaavan muutostyö on käynnistetty keväällä 2006 teknisessä palvelukeskuksessa, josta aloite asemakaavan muuttamiseksi tuli tontin tultua pääosin kaupungin omistukseen.

Alueen asemakaava nro 12 on vahvistettu 10.12.1974 sisäasiain-ministeriössä. Alueen asemakaavan mukaan kaavamuutosalue käsittää ALK- eli asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tontin sekä siihen liittyviä virkistys- ja katualueita. ALK-tontille on mahdollista rakentaa II-kerroksinen, yhteiseltä kerrosalaltaan 1500 m²:n suuruinen liikerakennus. Asemakaavaa voidaan pitää vanhentuneena sekä muutoinakin toteutuskelvottomana tämän päivän tarpeisiin verrattuna. Kaavoituksen tarkoituksena on muuttaa voimassa oleva asemakaavan mukainen korttelin 816 ALK-tontti kahdeksi omakotitontiksi (AO).

2. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty samalle päivälle muiden kaava-asiakirjojen kanssa eli 18.5.2006. Muutoksen vähäisyyden takia (MRA 27 § 1 mom.) asemakaavan muutos voidaan asettaa suoraan kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen ehdotuksena julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi.

Viranomaisneuvottelua (MRA 26 §) Keski-Suomen ympäristökeskuksen tai muiden mahdollisten viranomaisten kanssa ei ole tarpeen kaavamuutoksen luonteen vuoksi pitää. Samoin rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on sovittu, ettei asemakaavan muutoksesta ole tarpeen pyytää viranomaislausuntoja.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.-16.8.2006. Kaavaehdotuksesta on jätetty yksi kirjallinen muistutus.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen 8.10.2009 ja se sai lainvoiman julkisella kuulutuksella 2.12.2009.

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Muutosalueen ALK-tontti muutetaan AO- eli erillispientalojen kortteli-alueeksi eli kahdeksi omakotitontiksi.

Suunnittelualue on pieni ja sen pinta-ala on vajaat 4000 m²:ä. Asemakaavan muutoksella osoitetaan AO- eli erillispientalojen korttelialuetta 3028 m² eli tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$ ilmaistuna kahden AO-tontin yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 606 k-m²:ä. Kerrosluvuksi esitetään lu3/4 eli



23.11.2009

ullakkokerroksen kerrosala saa olla enintään 75% ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

Alueen rakennusoikeuden määrä pienenee käyttötarkoituksen muutoksen ja tehokkuusluvun pienenemisen myötä 894 k-m²:llä. Virkistysaluetta asemakaavan muutosalueelle osoitetaan hieman vajaat 1000 m².

Kaavamuutosalue osoitetaan vastaamaan alueen muuta rakennuskantaa eli pientalovaltaista asuinalueetta. Tontin itäpuolella olevat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (TKPV) erotetaan jo olevalla noin 35 metriä leveällä puistovyöhykkeellä.

4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan tai alue-rakenteeseen.

Alueen palvelut ovat hyvällä lähietäisyydellä Seppolan keskustaajamassa ja lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät alle kilometrin etäisyydellä. Samoin kunnalliset peruspalvelut (Viiskulman päiväkot, Jokivarren koulu) ovat noin kilometrin etäisyydellä Mäntymäen alueelta.

5. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia alueella oleviin kunnallis-tekniisiin verkostoihin. Asemakaavan lainvoimaistuttua tontit ovat varattavissa ja tonttien lohkomisen jälkeen tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Jämsä, joulukuun 2. päivänä 2009

Kaavan laatija

Kari Vaara
Yhdyskuntatoimen johtaja



23.11.2009

6. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta 1:2000
Liite 3	Ote muutettavasta asemakaavasta
Liite 4	Asemakaavan määräykset ja merkintöjen selitys
Liite 4.1	Asemakaavan määräykset ja merkintöjen selitys jatkoa
Liite 5	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	09.10.2009
Kaavan nimi	Mäntymäen asemakaavan muutos. Muutos koskee osaa Kelhän kylän tilasta 10:4 ja osaa Seppolan kylän tilasta 2:8 sekä yleistä aluetta 8-9901		
Hyväksymispvm	08.10.2009	Ehdotuspvm	05.06.2006
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	23.05.2006
Hyväksymispykälä	105	Kunnan kaavatunnus	182-01-136
Generoitu kaavatunnus	182L081009A105		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3971	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3971

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	0,3971	100,0	606	0,15	0,0000	-894
A yhteensä	0,3028	76,3	606	0,20	0,0227	-894
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0943	23,7			0,0044	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0271	
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					

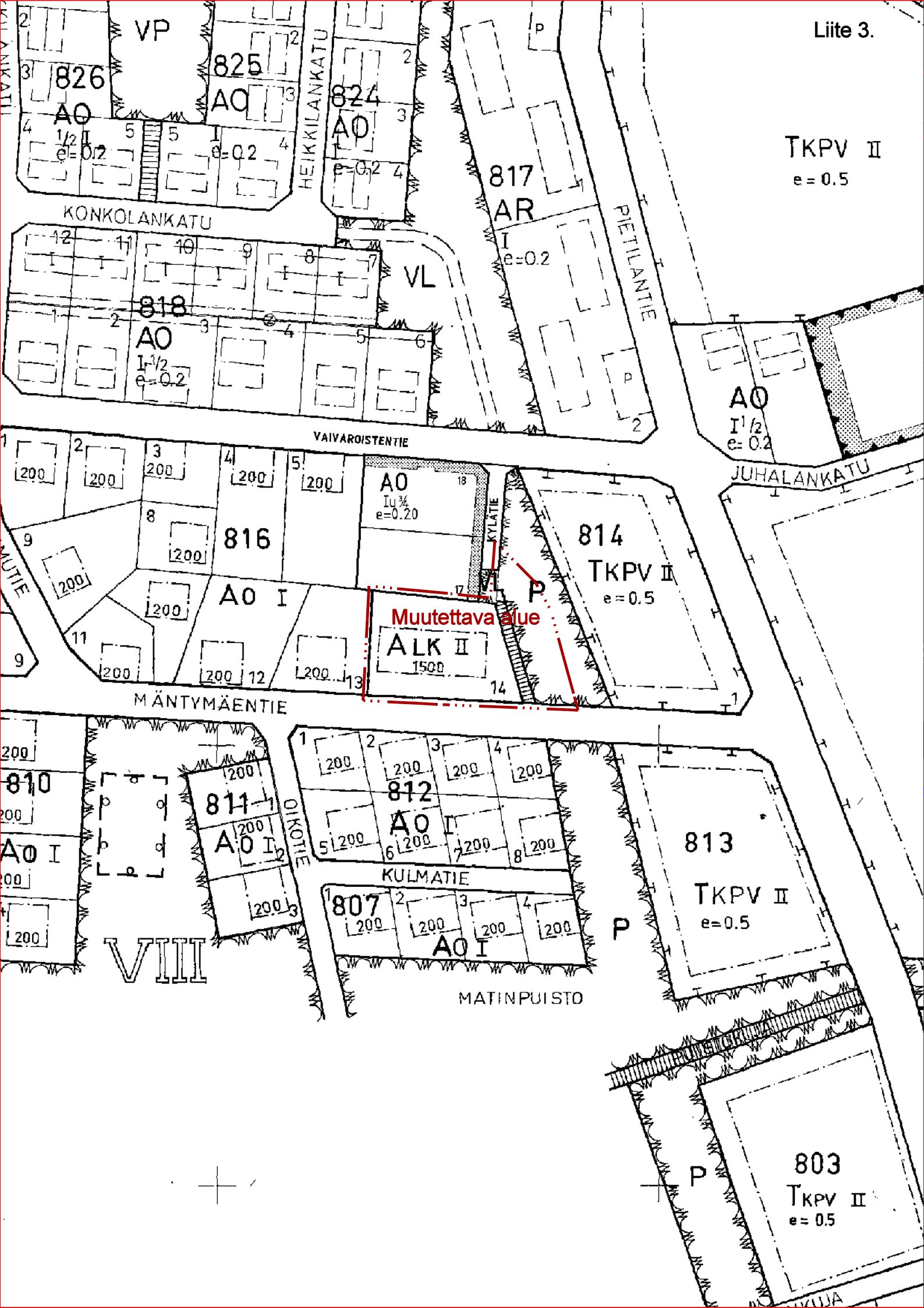
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3971	100,0	606	0,15	0,0000	-894
A yhteensä	0,3028	76,3	606	0,20	0,0227	-894
AO	0,3028	100,0	606	0,20	0,3028	606
AL					-0,2801	-1500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0943	23,7			0,0044	
VL	0,0943	100,0			0,0044	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0271	
Kadut					-0,0271	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TKPV II
e = 0.5



Muutettava alue

ALK II
1500

VIII

JÄMSÄN KAUPUNKI

MÄNTYMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Muutos koskee osaa Kelhän kylän tilasta 10:4 ja osaa Seppolan kylän tilasta 2:8 sekä yleistä aluetta 8-9901

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa 8. kaupunginosan korttelista 816 ja siihen liittyvää virkistysaluetta.

Mittakaava 1:2000

Merkkien selitykset ja asemakaavamääräykset.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja

15

Ohjeellinen tontin numero

816

Korttelin numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu ¾

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Istutettava alueen osa

e=0.20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusalan raja

===== Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Asemakaavassa on sitova tonttijako

Rakennusten julkisivut on selvästi jaoteltava erkkerein, parvekkein, terassein, sisäänvedoin tai vastaavalla tavalla. Julkisivujen suurin sallittu yhtenäinen pituus saa olla 25 m.

Rakennus ja piha-alue tulee suunnitella ja rakentaa siten, että vältetään turhia leikkauksia ja pengerryksiä ja että naapuritontin korkeus-asetat otetaan huomioon.

Pääosin maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Yli 1000 mm korkeata maanpäällistä sokkelia ei saa rakentaa.

Istutettavalle alueen osalle katujen varrella on istutettava puita, pensaita ja/tai pensasaitoja.

Autopaikkamääräykset: AO-korttelialueella kaksi (2) autopaikkaa tonttia kohti.

Jämsässä 18.5.2006 / 12.3.2009

Kari Vaara
Yhdyskuntatoimenjohtaja

Pohjakartta on asetuksen 1284/1999 mukainen ja se on tarkistettu ja hyväksytty asemakaavanmuutoksen osalta.

Jämsässä

Lasse Kivinen
Kiinteistöinsinööri

Kaavan numero: 182-01-136

Käsittelyt: Tekla 23.5.2006 § 57
Kaup.hallitus 5.6.2006 § 198
Nähtävänä (MRA 27 §) 3.-16.8.2006
Teklan hyväksymispäätös 8.10.2009 § 105



JÄMSÄN KAUPUNKI, 8. KAUPUNGINOSA

MÄNTYMÄEN OSA KORTTELIN 816 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

18.5.2006 / 24.9.2009

1. SUUNNITTELUN SISÄLTÖ
 - 1.1 Suunnittelualue
 - 1.2 Lähtökohdat
 - 1.3 Aiemmat kaavasuunnitelmat ja tehdyt selvitykset
2. ALUEEN RAKENTAMISEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN
 - 2.1 Vaikutukset maisemarakenteeseen ja -kuvaan
 - 2.2 Liikenteelliset vaikutukset
 - 2.3 Muut ympäristövaikutukset
3. OSALLISET
4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKTUksen JÄRJESTÄMINEN
5. AIKATAULU JA YHTEYSTIEDOT

24.9.2009

TEHTÄVÄN KUVAUS

Alueen asemakaavoitus / asemakaavan muutostyö on käynnistetty keväällä 2006. Kaavoituksen tarkoituksena on muuttaa voimassa oleva asemakaavan mukainen korttelin 816 ALK- eli yhdistettyjen asunto- ja liikerakennusten tontti kahdeksi omakotitontiksi.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut teknisestä palvelukeskuksesta tontin tultua pääosin kaupungin omistukseen.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, erityisesti avoimuutta painottaen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia erityinen suunnitelma kaavan laadinnan osallistumis- ja arviointimenettelystä. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhdessä muiden asemakaavan muutosta koskevien asiakirjojen kanssa kaupungin teknisen palvelukeskuksen ilmoitustaululle ja tiedotetaan Koillis-Hämeessä.

Kaavoitustyö tehdään yhteistyössä naapurialueiden maanomistajien, sekä muiden mahdollisten viranomaisten kanssa.

Jämsässä 24. päivänä syyskuuta 2009

Yhdyskuntatoimi

Kari Vaara
Kaupunginarkkitehti
0206 38 2378
kari.vaara@jamsa.fi

24.9.2009

1. SUUNNITTELUN SISÄLTÖ

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue on verrattain pieni ja se käsittää osan korttelista 816 (ALK-tontti) 8. kaupunginosassa ja siihen kuuluu hiukan katualuetta (Kylätie), ja alueeseen liittyvää virkistysaluetta (P).

Vaikutusalue, jolle hankkeella on vaikutuksia, käsittää lähinnä Mäntymäentien varren ja siltä ohjautuvien Oiko- ja Kulmatien pientalovaltaisen asuinalueen eli ns. Mäntymäen alueen.

1.2 Lähtökohdat

Alueen asemakaava on po. tontin osalta vanhentunut. Se on vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.12.1974 eli reilut 30 vuotta sitten. Tarvetta asemakaavassa osoitetun liiketalon rakentamiseksi ei ole.

1.3 Aiemmat kaavasuunnitelmat ja tehdyt selvitykset

Keski-Suomen maakuntakaava on ympäristöministeriö vahvistanut 14.4.2009.

Alueen asemakaava nro 12 on vahvistettu 10.12.1974 Sisäasiain-ministeriössä.

Alueen asemakaavan mukaan kaavamuutosalue käsittää ALK- eli asuin- ja liikerakennusten korttelialueen tontin, jolle on mahdollista rakentaa II-kerrokseen yhteiseltä kerrosalaltaan 1500 m²:n suuruinen asuin- ja liikerakennus. Asemakaavaa voidaan pitää vanhentuneena sekä muutoinkin toteutuskelvottomana tämän päivän tarpeisiin verrattuna.

1.4 Tehtävät selvitykset

Kaavoitettavalla alueella ei ole erityiskohteita tai muita luontoarvoja, jotka tulisi selvittää asemakaavan muuttamisen takia.

1.5 Vaikutusalue

Vaikutusalue tulee olemaan Mäntymäentien ja siitä erkaantuvien katujen varren asutus.

2. ALUEEN RAKENTAMISEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN

2.1 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan vaikutus kaupunkikuvaan ei ole merkittävä. Kaavamuutosalue osoitetaan vastaamaan alueen muuta rakennuskantaa eli pientalovaltaista asuinalueita. Tontin

24.9.2009

itäpuolella oleva TKPV- eli teollisuuskorttelialueet erotetaan jo olevalla noin 30-40 metriä leveällä puistovyöhykkeellä.

2.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia alueen katuverkkoon tai liikenneturvallisuuteen.

2.3 Muut ympäristövaikutukset

Ympäristövaikutukset ovat vähäiset nykytilanteeseen nähden. Vaikutukset ovat merkittävimmät maiseman kannalta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

3. OSALLISET

Yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa mukaan "kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajille ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta."

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueen maanomistaja (Jämsän kaupunki)
- Kaava-alueeseen rajoittuvien ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus

Kaupungin hallinto

- kaupunginvaltuusto
- kaupunginhallitus
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta

24.9.2009

4. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Alueen suunniteluun osallistuminen ja vuorovaikutus tapahtuu seuraavasti:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa suunnitteluprosessissa, neuvotteluissa eri osapuolten ja viranomaisten kanssa, viranomaisilta mahdollisesti pyydettävillä lausunnoilla, tiedotuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivustoilla ja postitse ulkopaikkakuntalaisille asianosaisille

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kesäkuussa 2006 yhdessä asemakaavan muutosta koskevien asiakirjojen kanssa. Mahdollisten mielipiteiden tai muistutusten sekä muutos- ja tarkistustarpeiden pohjalta kaavaluonnos viimeistellään asemakaavaehdotukseksi.

5. AIKATAULUJA YHTEYSTIEDOT

Asemakaavaehdotus on tarkoitus saada laadituksi mahdollisimman pikaisesti ja niin, että asemakaavalla muodostettavat uudet ok-tontit ovat varattavissa ja luovutuskelpoisia vuoden 2009 aikana.

YHTEYSTIEDOT:

JÄMSÄN KAUPUNKI
Yhdyskuntatoimi
Seppolantie 10
42100 JÄMSÄ

Kaupunginarkkitehti Kari Vaara
puh 0206 38 2378
kari.vaara@jamsa.fi