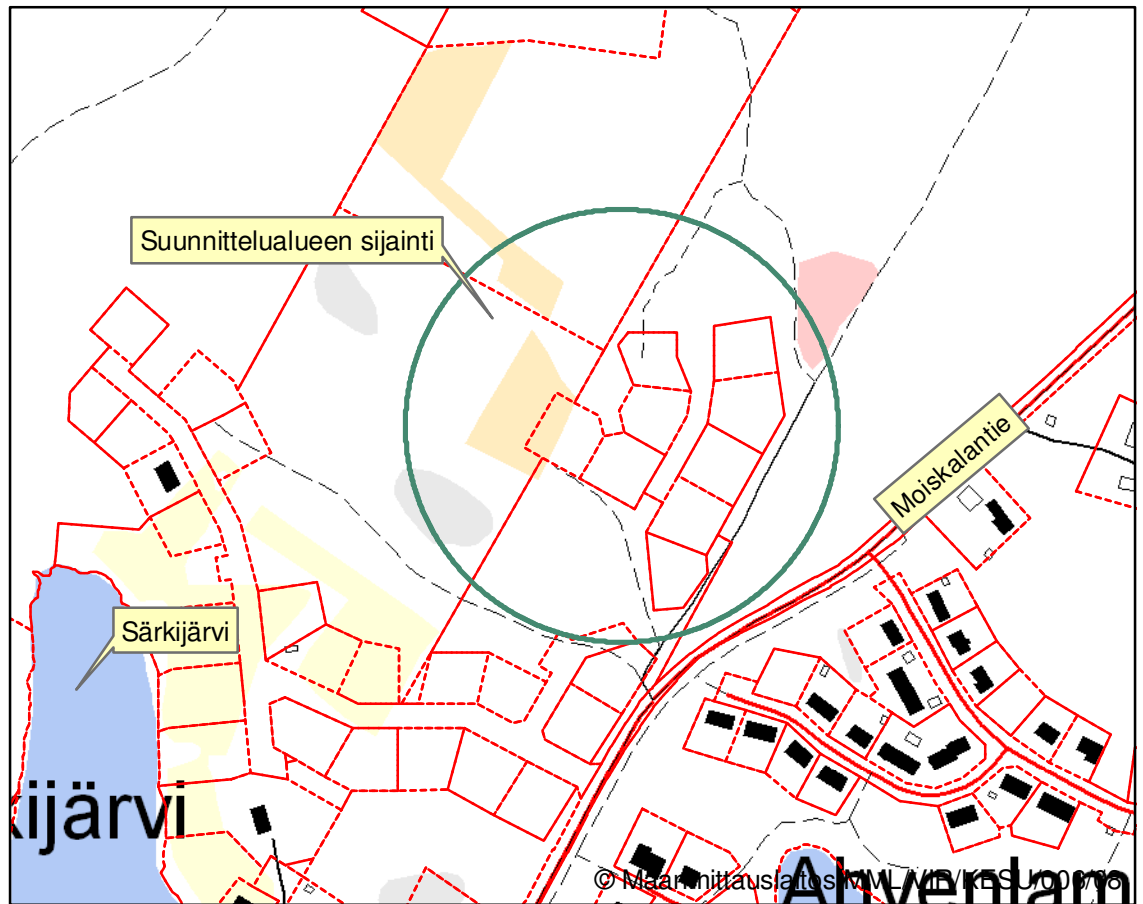




203.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN SÄRKIJÄRVI II
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ASEMAKAAVA-KARTTAA PÄIVÄTTY 22.3.2011

17.6.2011

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Särkijärvi II asemakaavan muutos.

Kaavan päiväys 22.3.2011

Kaavan laatija **Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö**

Osoite Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus
Seppolantie 10
42100 Jämsä

Puhelin 0206 38 2000

Kaavan vireilletulo Aloite kaavan muuttamiseksi on tehnyt Jämsän kaupunki maanomistajan ominaisuudessa.

Hyväksymispäivämäärät Tekninen lautakunta 16.6.2011 § 87

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän keskustasta reilun kahden kilometrin ajomatkan päässä koilliseen. Alueen itäpuolella kulkee Moiskalantie, ja suunnittelualueen läpi kulkee rakenteilla olevat Retkeilijäntie, Tuiskuntaival ja Pyrynpolku. Alue on osa Särkijärven asemakaava-aluetta.

17.6.2011



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Särkijärvi II asemakaavan muutos.

Tarkoituksena edistää alueen tonttikauppaa muuttamalla kaavamerkintöjä vastaamaan paremmin rakentamisen tämän hetken trendejä. Pyritään myös parantamaan liikenneturvallisuutta kaavaan tehtävillä muutoksilla.

17.6.2011

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 suunnittelualan 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
3.1.6	Suojelukohde.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.2.1	Osalliset.....	7
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	7
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
4.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	Kaavan rakenne.....	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.2	Aluevaraukset.....	9
5.2.1	Korttelialueet.....	9
5.3	Kaavan vaikutukset	9
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	10
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1	Toteuttaminen ajoitus.....	10
7.	LIITTEET	10

17.6.2011

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Rakentamistapaohje

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päättää kaavoituksen käynnistämisestä 14.4.2011 § 50. Ehdotus asemakaavan muuttamiseksi pidettiin nähtävillä 11.5.-24.5.2011. Tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 16.6.2011 § 87.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueella on korttelialueille esitetty käyttötarkoituksmerkinnäksi **AO (Erillispientalojen korttelialue)**. Rakennusoikeutta alueelle tulisi yhteensä 5 689 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen myötä ei muutu nykyiset korttelialueiden rajat. Osa tonteista on jo lohkottu ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnissä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Särkijärvi II:n asemakaavan muutos sijoittuu Jämsän keskustan koillispuolelle. Alue sijaitsee noin 300-400 metriä Särkijärven rannasta. Särkijärven kaava-alueen eteläpuoleiselle alueelle on rakentunut ja rakentumassa kymmenkunta uutta omakotitaloa. Suunnittelualan koko on noin 2,5 hehtaaria.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on havupuuvaltaista metsää sekä myös yksi peltoalue. Suunnittelualan eteläosassa on avokalliota. Osalla aluetta on myös kohtalaisen jyrkkiä rinteitä, mikä tuo lisähaasteita tulevan rakentamisen suunnitteluun.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

17.6.2011

Alue rajautuu lähivirkistysalueisiin eikä kaavamuutosalueella sijaitse rakennuksia. Alueen eteläpuolelle on niin kuin kohdassa 3.1.1 aikaisemmin todettu rakennettu ja on rakentumassa uusia omakotitaloja. Muutoin alueen lähiympäristössä pääosin 1990- ja 2000 –luvuilla rakennettuja omakotitaloja.

3.1.4 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Retkeilijäntien kautta, joka liittyy Samoilijäntiehen ja siitä edelleen Moiskalantiehen. Alueelta pääsee myös kevyen liikenteen väyliä myöten kaupungin keskustaan asti. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3.1.6 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita.

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 Jämsän kaupunginvaltuuston 1.12.2008 hyväksymä 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.

- Luonto - ja maisemaselvitys 2006 ja 2007 (FCG Suunnittelukeskus Oy).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

17.6.2011

Tekninen lautaunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 14.4.2011 § 50.

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:

- Jämsän kaupunki
- kaupungin hallintokunnat

Viranomaiset

4.2.2 Vireilletulo

Osallisille on tiedotettu vireilletulosta maaliskuussa 2011.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 11.5.–24.5.2011.

Lausuntoa pyydettiin ympäristölautakunnalta. Johtava rakennustarkastaja ilmoitti 25.5.2011 sähköpostilla että ympäristölautakunnalta ei anna virallista lausuntoa, mutta toteaa että asemakaavaan voisi olla hyvä osoittaa paikka alueen yhteisen jätekatoksen rakentamiseen. Vastineena edelliseen todetaan että asemakaavan muutosalueen läheisyydessä Retkeilijäntielle on tehty yhteen kohtaan katualueen levennys, johon voisi sijoittaa alueen yhteisiä jäteastioita. Näin ollen ei ole tarvetta varata erillistä rakennusala jätekatokselle.

Ehdotusvaiheessa ei ole saapunut yhtään muistutusta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvotteluja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Muuttaa alueen kerroslukuja vastaamaan paremmin nykyisen rakentamisen trendejä, korjataan myös tehokkuuslukuja osalla aluetta. Edistetään alueen liikenneturvallisuutta lisäämällä liittymäkieltomerkintöjä.

17.6.2011

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.

Asemakaavan muutoksella edistetään tulevaa tonttikauppaa ja parannetaan alueen liikenneturvallisuutta, kaavamuutos voidaan katsoa perustelluksi.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty oikeusvaikutukseton 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.

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - Kaava-alue sijaitsee kaupunkikeskustan läheisyydessä ja liittyy kiinteästi keskustarakenteeseen ja katuverkkoon. Hankkeella mahdollistetaan korkealaatuisen asuinalueen toteuttaminen keskustapalvelujen läheisyyteen.
2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - Alueen rakentuminen hyödyntää ja liittyy oleviin keskustarakenteisiin.
3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - Alue sijaitsee ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä. Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat ”kävelymatkan” päässä.
4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.
 - Alueen läheisyydessä kulkee kevyen liikenteen väylät sekä kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, joihin uusi alue on kohtuullisen pienellä vaivalla ja kustannuksilla liittää.
5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.
 - Alue tarjoaa korkeatasoista asuinrakentamista keskustan läheisyydessä hyvien kulku- ja harrastusmahdollisuuksien lähellä.

17.6.2011

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- Alueella ei ole yritystoimintaa. Lisärakentaminen kasvattaa keskustan liikkeiden asiakaskuntaa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

- Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

- Muutosalueella ei sijaitse rakennuksia. Aiemman asemakaavoituksen yhteydessä vuosina 2006 ja 2007 tehdyissä luonto- ja maisemaselvityksissä ei ole löytynyt sellaisia arvoja, joita olisi erityisesti tarpeen säilyttää.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Muutokseen ei sisälly virkistysalueita, muutosaluetta ympäröi lähivirkistysalueet. Lähistöllä sijaitsee kuntotalo sekä hiihtoladut kulkevat aivan alueen viereltä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutetaan kerros- ja tehokkuuslukuja osalla aluetta. Lisätään myös istutettavia alueita sekä liittymäkieltomerkintöjä.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 25 626 m², joka on kokonaisuudessaan AO-korttelialuetta. Rakennusoikeutta tulee 5 689 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

17.6.2011

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään jonkun verran kalliolouhinta sekä muuta maansiirtoa, joka tulee muuttamaan alueen luonnonympäristöä ja maisemakuvaa.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ajoitus

Alueella rakennetaan parhaillaan katuja sekä tarvittavat vesi- ja viemäriyhteydet. Tonttien myynti ja markkinointi aloitetaan keväällä-kesällä 2011.

Jämsässä 17.6.2011

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	17.06.2011
Kaavan nimi	Särkijärvi II asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	16.06.2011	Ehdotuspvm	26.04.2011
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2011
Hyväksymispykälä	87	Kunnan kaavatunnus	182-01-203
Generoitu kaavatunnus	182L160611A87		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5626	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5626

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	2,5626	100,0	5689	0,22		-717
A yhteensä	2,5626	100,0	5689	0,22		-717
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

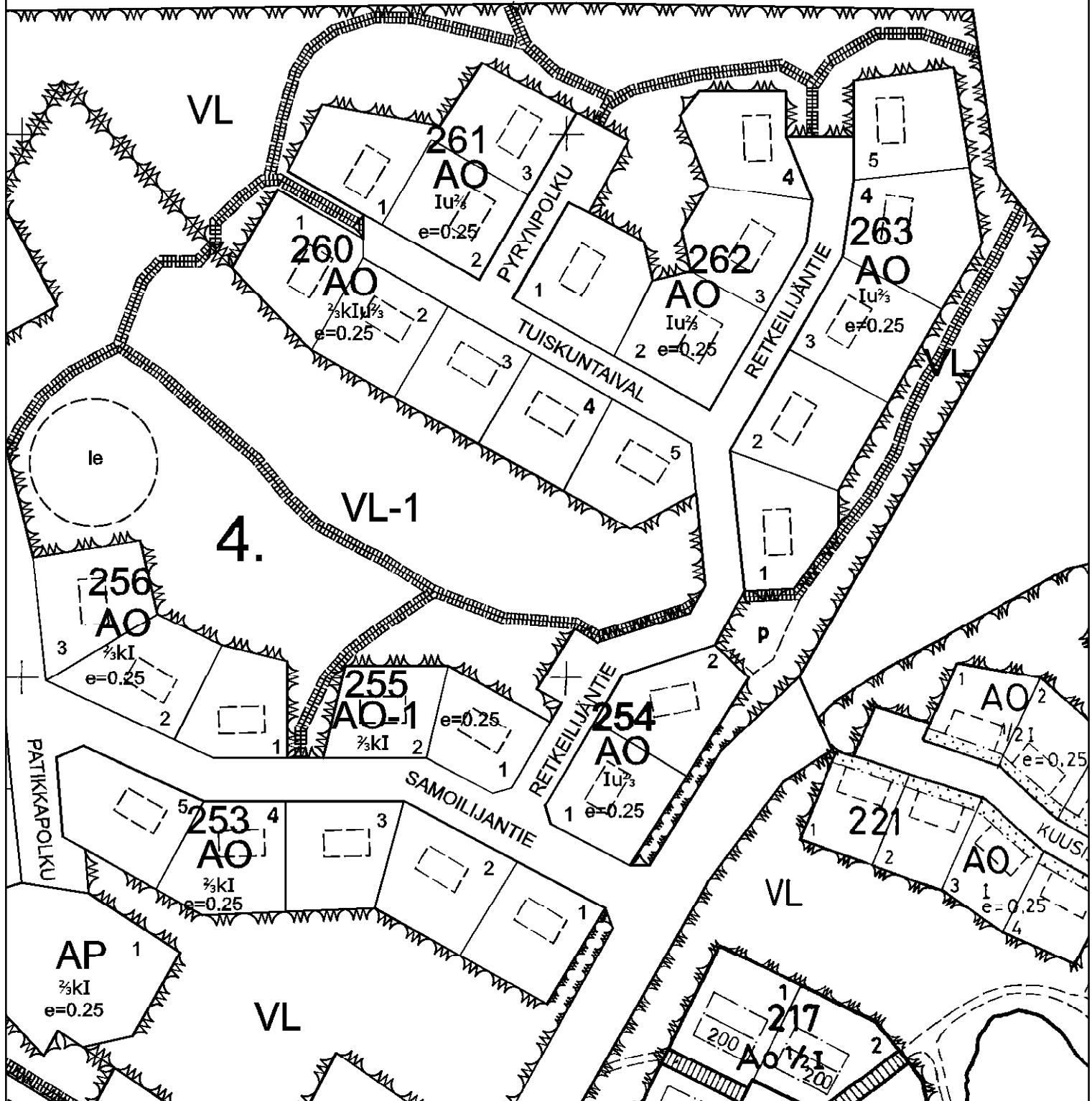
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	2,5626	100,0	5689	0,22		-717
A yhteensä	2,5626	100,0	5689	0,22		-717
AO	2,5626	100,0	5689	0,22		-717
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Ote alueen ajantasa-asetuksesta
Kaavamuutos koskee kortteleita 260-263.





Liite 3.
Havainnekuva Särkijärvi II akn muutos
mk 1:1000



Särkijärven asemakaava-alueen suunnittelu ja rakentamistapaohjeet

Jämsän kaupunki
Yhdyskuntatoimi

25.3.2011

SÄRKIJÄRVEN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISTAPAOHJEET

OHJEITA RAKENNUSMATERIAALEISTA JA –VÄREISTÄ

KORTTELIALUEET

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla maalattu puu, tiili tai rapattu pinta. Väriyksessä tulee pyrkiä huomioimaan korttelikohtainen yhdenmukaisuus.

VESIKATE

Vesikatteen tulee olla perussävyltään tumma. Materiaaliksi käyvät yleisimmät markkinoilla olevat katemallit. Kattokaltevuuden tulee olla kortteli- ja tonttikohtaisten ohjeiden mukainen.

TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT

Räystäslaudoitukset, vuori- ja nurkkalaudat, karmit ja ikkunoiden puitteet, katosten pilarit ja vastaavat rakennusosat tulee maalata koko alueella rakennuksen pääväreihin sopivilla, keventävillä vaaleilla sävyillä.

SOKKELI

Sokkelin väri valitaan julkisivuun sopivaksi. Luontevin on jokin harmaan tai ruskean sävyistä.

MAASTON HUOMIOIMINEN JA MAARAKENNUSTYÖT

Maaston muodot on otettava huomioon siten, että louhintaa tehdään ainoastaan rakennuksen ja autokatoksen alla sekä sisääntulotiellä ja johtokaivantojen kohdalla. Rakennus ja/tai rakennukset tulee sovittaa maastoon rakennuksen sisällä tapahtuvien tasoerojen ja huonekorkeuden vaihteluihin. Jos rakennuspaikan korkeustasoeroista johtuen joudutaan suorittamaan leikkaus- ja täyttötöitä, nämä toimenpiteet on suoritettava hienovaraisesti olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen. Täyttöpaksuus ja mahdollisen tukimuurin korkeus saa olla 800 mm, täyttöluisien enimmäiskaltevuus on 1:3 ja niihin tulee aina istuttaa puita ja/tai pensaita. Tukimuurit tulee olla luonnonmukaisia, mielellään luonnonkivipintaisia.



25.3.2011

SÄRKIJÄRVEN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISTAPAOHJEET, KORTTELI- JA TONTTIKOHTAISET OHJEET**Korttelit 260 tontit 1-5:**

- kerrosluku 2/3k I
- asuinrakennus tulee sijoittaa ohjeelliselle rakennusalueelle (pl. tontti 5)
- muut rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle rajoista
- värit esim. vaaleat sävyt
- katon väri grafiitinharmaa tai musta
- kattokaltevuus 1:2,5
- rakennuksissa tulee olla harjakatot tai kaksisuuntainen pulpettikatto, pulpetti- tai mansardikattoja ei sallita
- hirsitaloissa sallitaan höylä- ja lamellihirsi, lyhyet nurkat
- asuinrakennuksen harjan tulee olla Tuiskuntaipaleen suuntainen

Korttelit 261 tontit 1-3:

- kerrosluku I u2/3
- asuinrakennus tulee sijoittaa ohjeelliselle rakennusalueelle
- muut rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle rajoista
- värit esim. vaaleat sävyt
- hirsitaloissa sallitaan höylä- ja lamellihirsi, lyhyet nurkat
- katon väri grafiitinharmaa tai musta
- kattokaltevuus 1:1,5
- rakennuksissa tulee olla harjakatot tai kaksisuuntainen pulpettikatto, pulpetti- tai mansardikattoja ei sallita
- asuinrakennusten harjojen suunta tulee olla yhdensuuntaiset

kortteli 262 tontit 1-4:

- kerrosluku I
- asuinrakennus tulee sijoittaa ohjeelliselle rakennusalueelle
- muut rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle rajoista
- värit esim. vaaleat sävyt
- katon väri grafiitinharmaa tai musta
- kattokaltevuus 1:2,5
- rakennuksissa tulee olla harjakatot tai kaksisuuntainen pulpettikatto, pulpetti- tai mansardikattoja ei sallita
- asuinrakennusten harjojen suunta tulee olla yhdensuuntaiset

kortteli 263 tontit 1-5:

- kerrosluku I
- asuinrakennus tulee sijoittaa ohjeelliselle rakennusalueelle
- muut rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle rajoista
- värit esim. vaaleat sävyt
- katon väri grafiitinharmaa tai musta



25.3.2011

- kattokaltevuus 1:2,5
- rakennuksissa tulee olla harjakatot tai kaksisuuntainen pulpettikatto, pulpetti- tai mansardikattoja ei sallita
- asuinrakennuksen harjan suunta tulee olla Retkeilijäntien suuntainen