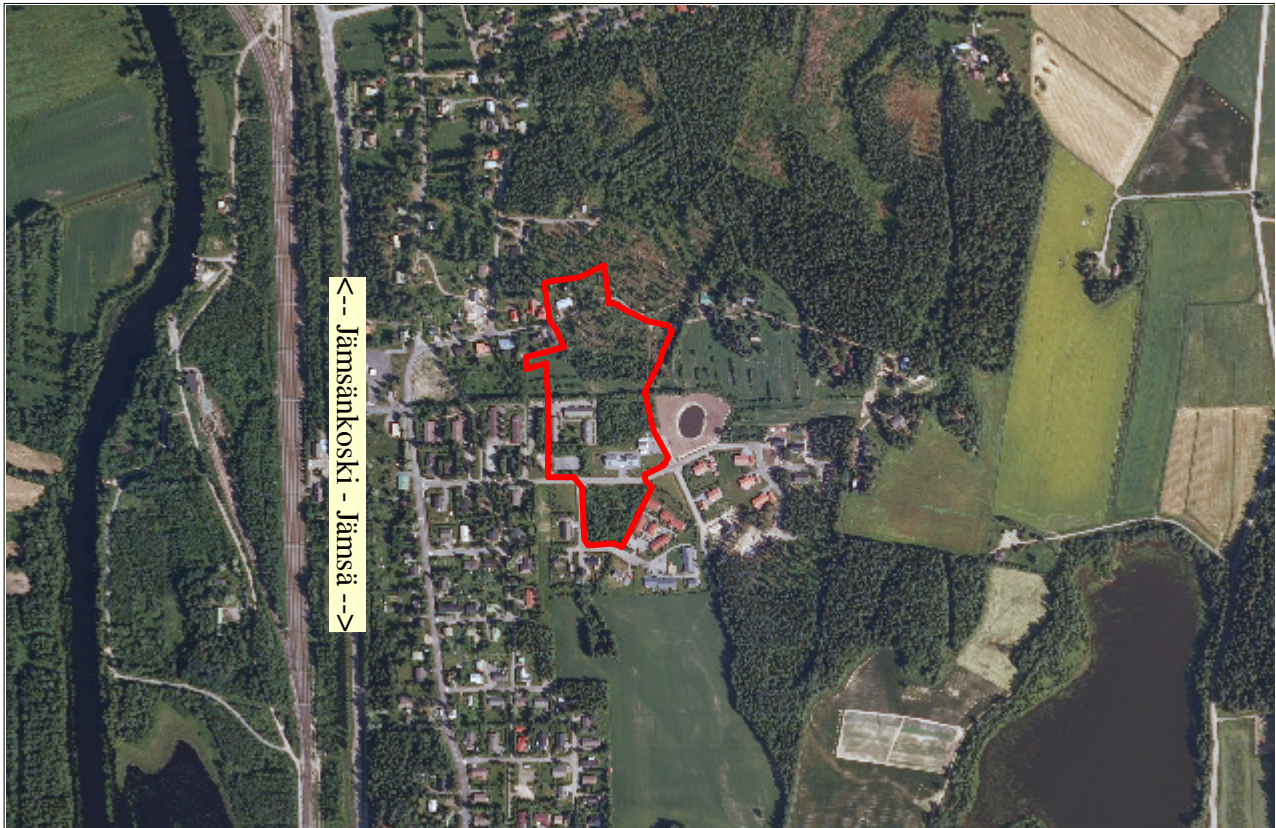




KAAVASELOSTUS 12.3.2008/24.4.2008/10.6.2008



JÄMSÄNKOSKEN KAUPUNKI ASEMAMÄKI

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN ASEMAMÄEN ASEMAKAAVAN
MUUTOKSEN ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 24.4.2008**

**1. KAUPUNGINOSAN, PATALAN KYLÄN, KORTTELEIDEN 722, 741, 742 JA OSIA
KORTTELista 746 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT KATU- JA LÄHIVIRKISTYSALUEET**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1. kaupunginosan, kortteleiden 722, 741, 742 ja osa korttelista 746 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaava

Kaava-alue	Asemamäki	
Kaavan päiväys	24.4.2008	
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, tekninen johtaja Rainer Nyholm, maanmittausinsinööri	
Osoite	Jämsänkosken kaupunki / Tekninen osasto Kenraalintie 12 42300 Jämsänkoski	
Puhelin	0206 38 2500	
Kaavan vireilletulo	2.4.2007	
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus	27.3.2008 § 52 17.6.2008 § 147

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Asemamäen asuinalueella. Alue sijaitsee Jämsän ja Jämsänkosken taajamien puolella välissä Jämsäntien itäpuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemamäen asemakaavan muutos.

Tarkoituksena kasvattaa Asemamäen alueen pientalotonttivarantoa pilkkomalla rakentamattomia rivitalotontteja.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan sisältö	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Palvelut ja työpaikat.....	5
3.1.5	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	5
3.1.7	Suojelukohteet.....	5
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	5
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.2.1	Osalliset.....	6
4.2.2	Vireilletulo	6
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	6
4.2.4	Viraomaisyhteistyö	6
4.3	Asemakaavan tavoitteet	7
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	7
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	7
5.1	Kaavan rakenne.....	7
5.1.1	Mitoitus	7
5.2	Aluevaraukset.....	7
5.2.1	Korttelialueet.....	7
5.2.2	Muut alueet	7
5.2.3	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	8
5.3	Kaavan vaikutukset.....	8
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	8
5.4	Ympäristön häiriötekijät	8
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	8
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	8
6.2	Toteuttaminen ajoitus.....	8
7.	LIITTEET.....	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta 1:2000
Liite 3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu Jämsänkosken kaupungin vuoden 2007 kaavoituskatsauksen yhteydessä, joka on ollut nähtävillä 2.4. – 2.5.2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 3.12.2007.

Asemakaavaluonnos on päivätty 3.12.2007.

Asemakaavaehdotus on päivätty 24.4.2008.

2.2 Asemakaavan sisältö

Suunnittelualan rakennuskanta koostuu rivi-, omakoti- ja paritaloista. Alueella on puolen tusinaa vapaata pientalotonttia sekä neljä vapaata AR-tonttia. Kaavamuutoksessa tutkitaan kolmen AR-tontin muuttamista pientalotonteiksi.

Suunnittelualueella sijaitsevilla lähivirkistysalueella kulkee sähkölinja.

Alueelle on pääsy valmiin katuverkoston kautta, Jämsäntieltä, Viinikantien ja Vihtorintien kautta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on valmiina kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Myös tarvittava katuverkosto on pääosin valmis, ainoastaan nykyistä Latovainontietä joudutaan jatkamaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemamäen kaava-alueen pientalotontit on melkein rakentunut täyteen, mikä kertoo alueen vetovoimasta, kun taas kaavoitetut rivitalojen rakennuspaikat ovat jääneet rakentamatta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee pienehkö lähivirkistysalue. Alueen etelä- ja koillispuolelta löytyy laajoja metsä- ja peltoalueita sekä itäpuolelta pieni lampi. Rakennuspaikat sijaitsevat vanhalla peltoalueella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu 1990- ja 2000-luvulla rakennetusta rivi- ja paritaloista, sekä yhdestä 1970-luvulla valmistuneesta omakotitaloista. Pientalojen rakennuspaikkojen koot vaihtelee n. 1500m² – n. 2000m².

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat Jämsän ja Jämsänkosken taajamissa 3-4 kilometrin päässä. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja tarjoavia yrityksiä, vaan töissä käydään muualla.

3.1.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa oleva katuverkosto, jonka kautta pääsee Jämsäntielle ja sieltä jatkamaan joko Jämsän tai Jämsänkosken suuntaan.

Kaavoitettavan alueen läpi kulkee kunnallinen vesi- ja viemäri.

3.1.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole tiedossa olemassa olevia suojelukohteita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä liikenteen eikä melun osalta. Alue on rakentunut pientalovaltaiseksi alueeksi ja pääsääntöisesti liikenne on normaalia omakotitaloasutus liikennettä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Jämsänkosken kaupungin aloitteesta. Asemamäen asemakaavamuutos on ilmoitettu v. 2007 kaavoitusohjelmassa ja kaavoitusohjelma on hyväksytty Jämsänkosken kaupunginhallituksessa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Yleisesti

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen osallisia ovat

- asukkaat
- suunnittelualueen maanomistajat
- vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Museovirasto
- Keski-Suomen museo
- kaupungin hallintokunnat (Ympäristölautakunta)

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu Jämsänkosken kaupungin vuoden 2007 kaavoituskatsauksen yhteydessä 2.4.2007.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut esillä tutustumista varten Jämsänkosken kaupungin teknisellä osastolla sekä kaupungin nettisivuilla 3.3. – 17.3.2008.

Laatimisvaiheessa on pyydetty viranomaisilta lausunnot sekä muille osallisille varattu tilaisuus esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä Jämsänkosken kaupungin teknisellä osastolla sekä kaupungin nettisivuilla 7.4. – 21.4.2008.

Ehdotusvaiheessa on pyydetty viranomaisilta lausunnot sekä muille osallisille varattu tilaisuus jättää mahdollisen muistutuksen nähtävilläoloaikana.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnosvaiheessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

- Pientalotonttivarannon kasvattaminen suunnittelualueella

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi nykyisen tilanteen säilyttävä vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto.

Kaavamuutoksen vaikutukset Asemamäen alueeseen voidaan arvioida myönteisiksi. Lisääntyvää pientalorakentaminen tiivistää entisestään aluetta. Kunnallistekniikkaan tarvittavat investoinnit ovat myös vähäiset.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Poistuvassa kaavassa kortteleissa 742 ja 746 olevat 3 rivitalotontit muutetaan AO-tonteiksi (tontit 746 – 4-6 sekä tontit 742 – 9-12). Korttelissa 722 sijaitseva, ei rakentunut kevyen liikenteen väylän varaus liitetään tonttiin 722-1.

5.1.1. Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on 3,87 ha. AO-aluetta on 2,66 ha, AR-aluetta 0,76 ha, VL- aluetta 0,21 ha ja katuja 0,24 ha. Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 7210 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO	Erillispientalojen korttelialue. Omakotitalotontteja, joiden suurin sallittu kerrosluku on I tai I 1/2, tehokkuusluku 0,20.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Suurin sallittu kerrosluku on I, tehokkuusluku 0,25.

5.2.2 Muut alueet

VL	Lähivirkistysalue.
----	--------------------

5.2.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Alueella olemassa olevaa katuverkostoa, Latovainiontietä jatketaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen lisärakentaminen ei aiheuta merkittävää lisähäiriötä alueella.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä ympäristöstä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tarkemmin esitelty liitteessä 3. Merkinnot on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueella on jo kaavan toteuttamisen kannalta tarvittavat liikenneyhteydet ja vesi- ja viemäriverkostot.

6.2 Toteuttaminen ajoitus

Alueen toteutus aloitetaan kun asemakaava on vahvistunut.

Jämsänkoskella 24.6.2008

JÄMSÄNKOSKEN KAUPUNKI

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
maanmittausinsinööri
(vs. kaavoittaja, TEKLA 15.6.2006 § 111)

7. LIITTEET