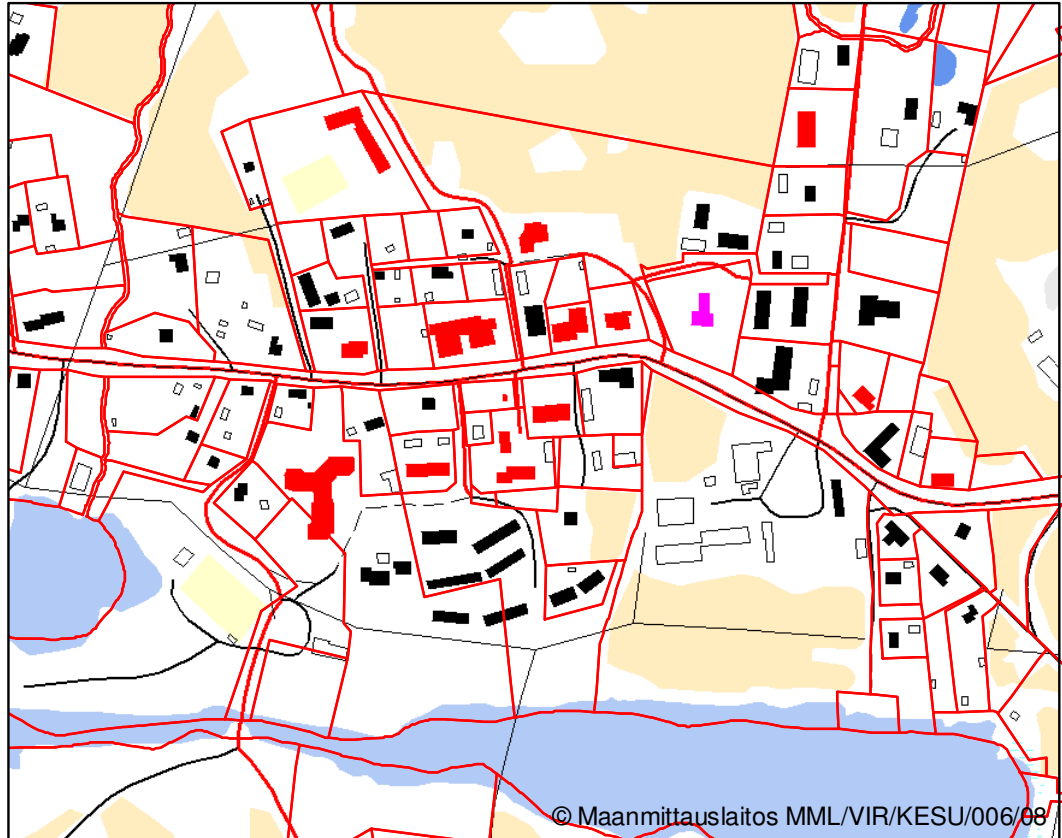


KAAVASELOSTUS 7.1.2013

173.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN 55.
KAUPUNGINOSAN KORTTELEISTA JA OSIA KORTTELEISTA 9, 11, 12, 13, JA
15 SEKÄ NIIHIN LIITTYVISTÄ KATU-, PUISTO- JA LÄHIVIRKISTYSALUEISTA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ASEMA-KAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY
15.11.2012.

7.1.2013

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

55. kaupunginosan, kortteleita ja osia kortteleiden 9, 11, 12, 13 ja 15 sekä niihin liittyvien katu-, puisto- ja lähivirkistysalueitten koskeva asemakaavan muutos.

Kaava-alue	Länpohja	
Kaavan päiväys	15.11.2012	
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö Rainer Nyholm, maanmittausinsinööri	
Osoite	Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus Seppolantie 10 42100 Jämsä	
Puhelin	0206 38 2000	
Kaavan vireilletulo	4.11.2009	
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta	24.11.2011 § 149
	Kaupunginhallitus	5.11.2012 § 312
	Kaupunginvaltuusto	12.11.2012 § 68

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Länpohjan taajaman keskustassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

55. kaupunginosan, kortteleita ja osia kortteleiden 9, 11, 12, 13 ja 15 sekä niihin liittyvien katu-, puisto ja lähivirkistysalueitten asemakaavan muutos.

Tarkoitus on muuttaa kaavaa siten että se vastaa paremmin toteutunutta rakentamista alueella. Kaikki kaavassa varatut katualueet ei ole toteutunut eikä niitä ole tarpeen toteuttaa, joten ne voidaan liittää viereisiin tontteihin. Samalla pyritään järjestämään turvalliset liikenne yhteydet suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle koulurakennukselle. Koulun tarpeisiin varataan myös pysäköimispaikka. Alueen tonttitarjontaa monipuolistetaan muuttamalla rakentamattomia rivitalotontteja asuinpienalojen tonteiksi. Länpohjan keskustaan suunnitteilla olevalle lämpökeskukselle varataan rakennuspaikka.

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
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
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	Palvelut ja työpaikat	6
3.1.5	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto.....	6
3.1.6	Suojelukohteet.....	6
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	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.....	7
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	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	8
4.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus.....	10
5.2	Aluevaraukset.....	10
5.2.1	Korttelialueet.....	10
5.2.2	Muut alueet	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	11
5.3.2	Vaikutukset pohjavesialueeseen.....	11
5.3.3	Taloudelliset vaikutukset	11
5.3.4	Sosiaaliset vaikutukset.....	11
5.3.5	Ekologiset vaikutukset.....	11
5.3.6	Metsänhoidolliset vaikutukset.....	11

7.1.2013

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1 Toteuttamisen ajoitus.....	12
7. LIITTEET	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta
Liite 3	Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 4	Viistoilmakuva suunnittelualueelta
Liite 5	Arvio lämpökeskuksen polttoaineen kulutuksesta kuukausittain (Veli-Pekka Kauppinen, Metsäkeskus)
Liite 6	Maisemaselvitys
Liite 7	Kartta suunnittelualueen sijainnista suhteessa pohjavesi-alueeseen.
Liite 8	Kartta suunnittelualueen rakennuksista valmistusvuosiin.
Liite 9	Tiivistelmä ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laadituista vastineista
Liite 10	Keski-Suomen museon lausunto päivätty 3.5.2012

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- **Puusta lämpöä –esitys (Jussi Somerpalo, metsäkeskus Lounais-Suomi, Kiinteän bioenergian edistämishanke Varsinais-Suomessa)**

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 4.11.2009.

OAS on ollut nähtävillä 11. – 24.11.2009.

Asemakaavaluonnos on päivätty 8.5.2009. Luonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa 8.10.2009. Kaavaluonnos oli nähtävillä 11. – 24.11.2009.

Asemakaavaehdotusta on käsitelty teknisessä lautakunnassa 28.1.2010, 16.12.2010 ja 14.4.2011, mutta kaikilla kerroilla palautettu uudelleen valmisteluun. Ongelmana oli lämpökeskustontin sijainti.

Teknisessä lautakunnassa 29.9.2011 käsiteltiin neljää eri vaihtoehtoa sijoituspaikkaa lämpökeskustontille. Näistä vaihtoehtoista lautakunta valitsi sopivimman, josta työstettiin kaavaehdotus.

7.1.2013

Kaavaehdotus on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 24.11.2011. Kaavaehdotus hyväksyttiin sillä ehdolla että alueella sijaitsevan koulun tarpeisiin varataan pysäköimispaikka.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 16.1.-14.2.2012.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 5.11.2012 § 312 ja kaupunginvaltuusto 12.11.2012 § 68.

Asemakaavan muutos tuli lainvoimaiseksi 7.1.2013.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi Asuinpientalojen (AP), Erillispientalojen (AO), Rivitalojen (AR), Asuin-, liike- ja toimistotakennusten (AL), Julkisten lähipalvelurakennusten (YL), Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) sekä Energiahuollon korttelialueita (EN). Lisäksi alueella on jalankulululle ja polkupyöräilylle varattu katualueita, jolla toisella tontilla ajo sallittu. Suunnittelualueella on myös lähivirkistysaluetta (VL).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Lämpökeskuksen toteutuessa joudutaan nykyistä Murrontietä saneeraamaan sekä mahdollisesti jatkamaan Kirjastontietä, riippuen siitä mitä kautta liikennöinti lämpökeskukselle järjestetään. Murrontien saneeraus palvelee myös liikennettä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalle koululle.

Kaukolämpöverkoston rakentamisesta vastaa Jämsän Aluelämpö oy.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Länkipohjan taajamassa. Alueella toimii pankki, kauppa, kirjasto ja lisäksi alueella on omakoti-, rivi- ja kerrostaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen rakennusten ympärillä rakennettuja pihapiirejä. Lisäksi peltoalueita ja pieniä metsälämpäreitä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu useasta asuin-, liike-, ja toimistorakennuksista, kirjastorakennuksesta, omakotitaloista, rivitaloista, koulurakennuksesta sekä talousrakennuksista.

7.1.2013

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat osittain suunnittelualueella sekä sen välittömässä läheisyydessä. Työpaikkoja sijaitsee suunnittelualueen sisällä toimivissa pankeissa, ruokatavarakaupassa, koulussa sekä kirjastossa.

3.1.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Murrontien, Kirjastontien ja Kalliomäentien kautta, tiet liittyvät etelässä Länkipohjantiehen. Länkipohjantie on yleinen maantie numero 3283, muut edellä mainitut tiet ovat katuja.

3.1.6 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita. Suunnittelualueen itäpuolella noin 250 metrin päässä alkaa Länkipohjan pohjavesialue, joka on arvotettu luokkaan I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttama melu on oleellisin ympäristön häiriötekijä alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Valtioneuvosto on vahvistanut Pirkanmaan maakuntakaavan 29.3.2007. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on varustettu Keskustatoimintojen alueen kohdemerkinnällä (C).

Suunnittelualueella on voimassa 7.7.1976, 11.3.1983, 8.10.1991 ja 17.12.1997 vahvistetut asemakaavat.

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

Tehdyt selvitykset

- Arvio lämpökeskuksen polttoaineen kulutuksesta kuukausittain (Veli-Pekka Kauppinen, Metsäkeskus)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1.2013

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä kokouksessaan 8.10.2009.

Vireilletulosta kuulutettiin 4.11.2009.

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävilläolosta 4.11.2009.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa 11. – 24.11.2009.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11. – 24.11.2009.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 16.1.-14.2.2012.

Saapuneet mielipiteet ja lausunnot

Luonnoksesta ei annettu yhtään kirjallista eikä suullista mielipidettä.

Jämsän kaupungin sivistyslautakunta on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta, asia käsiteltiin sivistyslautakunnan kokouksessa 23.2.2010 § 17. Sivistyslautakunta ottaa lausunnossaan esille liikennejärjestelyt ala-asteelle sekä niukat paikoitusalueet.

Saapuneet muistutukset ja lausunnot

7.1.2013

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Jämsän aluelämmöltä, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, ympäristölautakunnalta ja sivistyslautakunnalta.

Lausunnon ovat antaneet Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen liitto. Ehdotusvaiheessa on jätetty kaksi muistutusta.

Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten keskeinen sisältö sekä niihin laaditut vastineet on esitetty liitteessä 9.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Muuttaa asemakaavaa siten että se paremmin vastaa alueen toteutunutta rakentamista ja samalla tutkitaan liikennejärjestelyjä sekä varataan rakennuspaikka lämpökeskukselle. Muutetaan rivitalotontteja, jotta ne sallii sekä rivitalo- että pientalorakentamisen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto mahdollistaa alueen kehittämisen ja lisärakentamisen maanomistajien toivomalla tavalla. Kaavamutoksella varataan myös riittävät katualueet ala-asteelle liikennöintiä varten sekä pysäköintialueet koulun käyttöön. Lämpökeskuksen toteutuminen vähentäisi öljyn käyttämistä lämmityksessä useassa liike- ja kerrostalokiinteistössä keskustan alueella, sillä lämpövoimala käyttäisi ympäristöystävällisempää haketta polttoaineena. Jos nykyinen kaavatilanne säilyisi se vaikeuttaisi alueen tarkoituksenmukaisen kehittämisen.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella 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.

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

7.1.2013

Alue sijaitsee kaupungin keskustassa, jossa kadut ja muu kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Lämpökeskuksen sijoittaminen ydinkeskustaan on perusteltua, koska suurin osa potentiaalisista asiakkaista sijaitsee lähialueella.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen toteutuessa on rakennettava lämmönjakeluverkosto, keskuksen sijoittamisella on pyritty minimoimaan tarvittavan verkoston pituutta.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue sijaitsee kaupungin ydinkeskustan läheisyydessä, kauppa- ja muut palvelut saatavilla kävelymatkan etäisyydellä.

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

Katuyhteydet ovat osittain valmiiksi rakennettu, samoin alue on jo kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Linja-auto –asema sijaitsee suunnittelualueella. Jätteiden keräyspiste sijaitsee suunnittelualueella.

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

Alue ei sijaitse isojen valtateiden eikä teollisuusalueiden välittömässä läheisyydessä. Kulku koululle ei tapahdu samaa kautta kuin tulevalle lämpökeskustontille, jonne raskasta liikennettä tulee olemaan jonkun verran polttoainekuljetusten muodossa. Tulevalta toimijalta saatujen tietojen mukaan kylmimpään aikaan sinne tulee n. 2 kuorma polttoainetta / viikko. Kokonaisuudessaan kuitenkin raskas liikenne ei käytännössä lisäännä kun öljytoimitukset vähenee keskusta-alueelta, sitä myötä kun kiinteistöjä liittyy kaukolämpöverkostoon.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Lämpökeskuksen toteutumisella on työllistävä vaikutus rakennusvaiheessa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Lisärakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

7.1.2013

Lämpökeskus vaatii noin 4000 neliömetrin kokoisen tontin, suunniteltu tontti sijaitsee pellolla. Pellon pinta-ala tulee näin ollen pienenemään, mutta ei mitenkään merkittävästi. Lämpökeskuksen piippu tulee olemaan n. 20-30 metriä korkea ja tulee olemaan tietynlainen kiintopiste maisemassa. Tontin läheisyydessä on kuitenkin metsää jonkun verran ja kerrostaloja, joka peittää näkymä. Kaavassa myös varattu alueita istutettavaksi, istutuksilla voidaan maisemoida tulevan lämpökeskustontin reunamia.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksen myötä poistuu yksi pieni puistoaluevaraus. Puistoalue on sijainnut pellolla eikä ole ollut virkistyskäytössä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Katualueita liitetään viereisiin asuinrakentamiseen varattuihin tontteihin. Muutetaan rivitalotontteja AP-tonteiksi, jotka mahdollistaa myös pientalon rakentamisen. Varataan lämpökeskustoimintaan EN-tontti.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 5,8 hehtaaria. Suunnittelualueesta A-alueita (AR, AP, AO ja AL) on yhteensä 2,56 ha, Y-alueita (YO ja YL) 1,54 ha, VL-aluetta 0,32 ha, EN-aluetta 0,64 ha sekä katualueita 0,72 ha.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä 17 045 k-m², alueen kokonaistehokkuudeksi muodostuu näin 0,29.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AP	Asuinpienalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispienalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
EN	Energiahuollon korttelialue

5.2.2 Muut alueet

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

5.3 Kaavan vaikutukset

7.1.2013

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnitteilla oleva lämpökeskus tulee muuttamaan nykyistä ympäristöä, hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella sekä tehtävillä istutuksilla uusi rakennus voidaan sovittaa nykyiseen rakennusmassaan ja maisemaan. Laitoksen korkeahko piippu (20-30 metriä) tulee erottumaan maisemasta.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Lämpökeskuksen toteutuessa polttoainekuljetuksia tulisi vuodessa arviolta 60 kpl (kts. liite 4.). Nykyisellään polttoöljyä tuodaan arviolta alueelle noin 80 kpl/v. Jos polttoöljyä käyttävät kiinteistöt liittyisivät kaukolämpöön raskas liikenne vähentyisi vuositasolla arviolta 20 kuljetuskerran verran. Kaavamuutoksella olisi siis myönteisiä vaikutuksia liikennemääriin ja polttoainekuljetukset keskittyisi yhteen paikkaan.

5.3.2 Vaikutukset pohjavesialueeseen

Länkipohjan pohjavesialue on lähimmillään noin 250 metrin päässä suunnittelualueelta, joten kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjavesialueeseen.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Lämpölaitos toteutuessaan käyttäisi puuenergiaa polttoaineena, jonka hinta pysyy yleensä aika vakaana. Vaikutukset aluetalouteen ovat myös myönteisiä, koska lämpölaitoksen myötä alueelle syntyisi uusia työpaikkoja. *Lähde: Puusta lämpöä – esitys (Jussi Somerpalo, metsäkeskus Lounais-Suomi, Kiinteän bioenergian edistämishanke Varsinais-Suomessa).*

5.3.4 Sosiaaliset vaikutukset

Lämpökeskuksen toteutuminen loisi uusia työpaikkoja arviolta 1-2 työpaikkaa aluetalouteen / MW ja 1-2 työpaikkaa muualle suomeen / MW, joten parhaimmillaan uusia työpaikkoja tulisi 10-20 kpl. Työpaikat olisivat lähinnä metsätalousyrittäjyyteen liittyviä (korjuu, haketus, kuljetus). *Lähde: Puusta lämpöä – esitys (Jussi Somerpalo, metsäkeskus Lounais-Suomi, Kiinteän bioenergian edistämishanke Varsinais-Suomessa).*

5.3.5 Ekologiset vaikutukset

Kaavamuutoksen ekologiset vaikutukset voidaan katsoa pääosin myönteisiksi, lämpölaitos toteutuessaan käyttäisi uusiutuvaa polttoainetta. Puu on myös hiilidioksidipäästöjen suhteen neutraali polttoaine ja puu hankitaan myös useimmiten läheltä lämpölaitoksen sijaintia. *Lähde: Puusta lämpöä – esitys (Jussi Somerpalo, metsäkeskus Lounais-Suomi, Kiinteän bioenergian edistämishanke Varsinais-Suomessa).*

5.3.6 Metsänhoidolliset vaikutukset

7.1.2013

Kaavamuutosalueen lämpölaitos tarvitsee toteutuessaan puuhaketta polttoaineeksi, polttoaineen tuottaminen edistää metsien hoitoa ja parantaa metsätalouden kannattavuutta. Energiapuun korjuu parantaa myös metsien monikäyttöä ja maisema-arvoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Kaavamuutoksen mahdollistava lisärakentaminen voidaan aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman arviolta talvella 2012-13.

Jämsässä 7.1.2013

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	15.11.2012
Kaavan nimi	55. kaupunginosan, kortteleita ja osia kortteiden 9, 10, 11, 12, 13 ja 15 sekä niihin liittyvien katu-, puisto ja lähivirkistysalueitten asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	12.11.2012	Ehdotuspvm	26.03.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.11.2009
Hyväksymispykälä	68	Kunnan kaavatunnus	182-01-173
Generoitu kaavatunnus	182V121112A68		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7864	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,7864

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

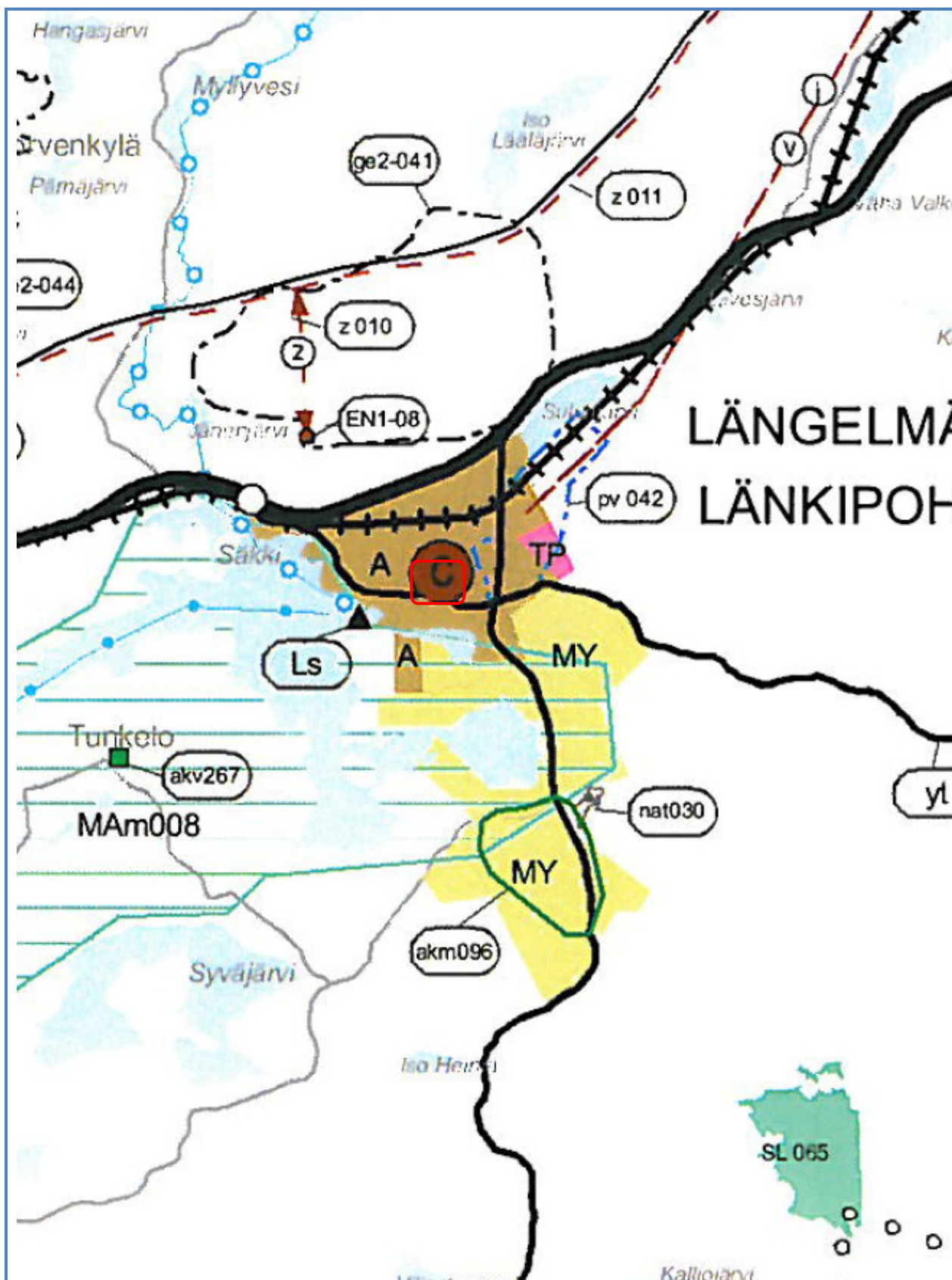
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,7864	100,0	17045	0,29	0,0000	888
A yhteensä	2,5638	44,3	8761	0,34	-0,7740	-2959
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5401	26,6	5075	0,33	0,2047	638
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3245	5,6			-0,1664	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7161	12,4			0,0938	
E yhteensä	0,6419	11,1	3209	0,50	0,6419	3209
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	5,7864	100,0	17045	0,29	0,0000	888
A yhteensä	2,5638	44,3	8761	0,34	-0,7740	-2959
AP	0,5384	21,0	1346	0,25	0,2919	426
AR	0,5052	19,7	1263	0,25	-1,1221	-3527
AO	0,5177	20,2	1139	0,22	0,0441	81
AL	1,0025	39,1	5013	0,50	0,0121	61
P yhteensä						
Y yhteensä	1,5401	26,6	5075	0,33	0,2047	638
YL	0,2486	16,1	1200	0,48	-0,0081	
YO	1,2915	83,9	3875	0,30	0,2128	638
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3245	5,6			-0,1664	
VP					-0,1320	
VL	0,3245	100,0			-0,0344	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7161	12,4			0,0938	
Kadut	0,7161	100,0			0,0938	
E yhteensä	0,6419	11,1	3209	0,50	0,6419	3209
EN	0,6419	100,0	3209	0,50	0,6419	3209
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Liite 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



Liite 3. Ote ajantasa-asemakaavasta.

29.11.2011



Liite 4. Viistoilmakuva suunnittelualueelta. Lähde: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto, kuvaus Lentokuva Vallas Oy.

POLTTOAINEEN KULUTUS KUUKAUSITTAIN				Autokuorma 110 m3
kk	% lämmitys	haketta/kk	kuljetuskertoja/kk	
elo	3 %	170 m3	2 kpl	
syys	5 %	351 m3	3 kpl	
loka	9 %	591 m3	5 kpl	
marras	10 %	652 m3	6 kpl	
joulu	13 %	832 m3	8 kpl	
tamm	14 %	953 m3	9 kpl	
helmi	13 %	893 m3	8 kpl	
maalis	13 %	832 m3	8 kpl	
huhti	9 %	591 m3	5 kpl	
touko	6 %	411 m3	4 kpl	
kesä	3 %	170 m3	2 kpl	
heinä	3 %	170 m3	2 kpl	
Yhteensä	100 %	6 616 m3/v	60 kpl/v	

Lämmitys	91 %	6 022 m3/v	1 471 m3/v
Lämmin vesi	9 %	593 m3/v	145 m3/v
ja lämpöjohdot			

Vastaa lämmityksessä noin 500 000 litraa polttoöljyä vuodessa.

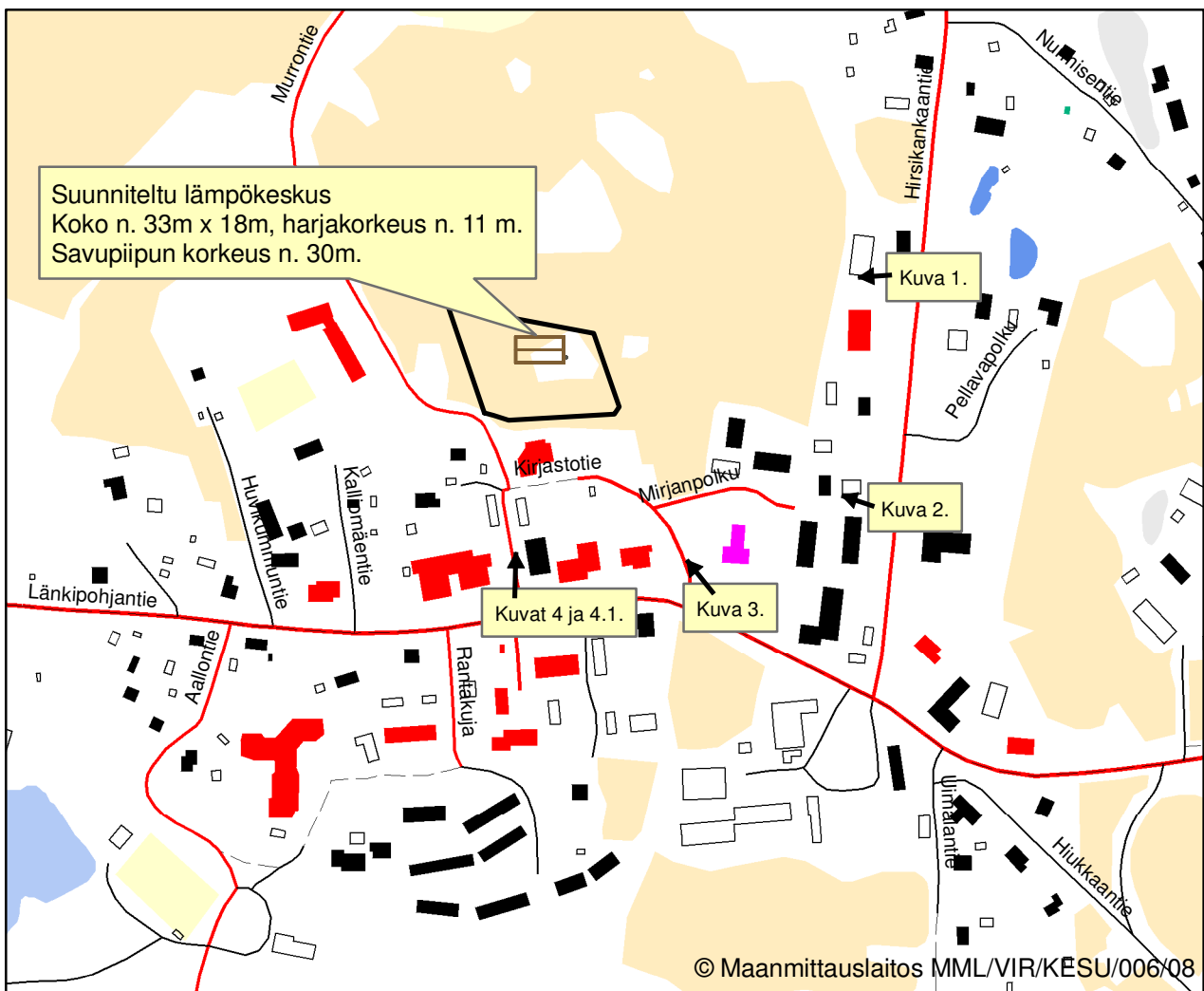
Jos säiliöauto tuo 3000 litraa kerralla ja kahteen säiliöön samalla kertaa, niin autokuljetuksia tulee noin 80 kpl vuodessa.

evergreen team

VERI-PÄÄKÖ KAUPPINEN, MÖNÄ KOSKUS

Maisemaselvitys

Suunnitteilla olevan lämpökeskuksen sopeutumista nykyiseen ympäristöön on tutkittu tekemällä neljä havainnekuvaa, johon on sijoitettu tuleva rakennus. Alueesta on tehty ensin karkea malli AutoCADilla, jossa on voitu tarkastella lämpökeskuksen näkyvyyttä eri suunnista. Tämän jälkeen on lämpökeskusrakennus ympätty eri kuvakulmista otettuihin valokuviin. Havainnekuvien perusteella voidaan todeta ettei lämpökeskusrakennus tule kovinkaan voimakkaasti hallitsemaan Länkipohjan keskustan maisemaa. Kuvan 3 kohdalla on maisemassa sellainen isompi "aukko", josta lämpökeskus on paremmin havaittavissa. Rakennuksen suunnitteluvaiheessa voidaan ottaa huomioon tuleva väritys ja pintamateriaalit, joilla voidaan "häivyttää" rakennus nykyiseen maisemaan. Kaavassa on myös varattu reilut istutusalueet kahdelle tontin reunalle, jotka osaltaan myös peittävät rakennuksen näkyvyyttä.



Kartta. Kartalla osoitettu havainnekuvien katselusijainti ja suunta.

11.9.2012



Kuva 1. Lämpökeskus nähtynä Länkipohjan paloaseman nurkalta.



Kuva 2. Lämpökeskuksen savupiippu pilkottaa omakotitalon yläpuolella.

11.9.2012

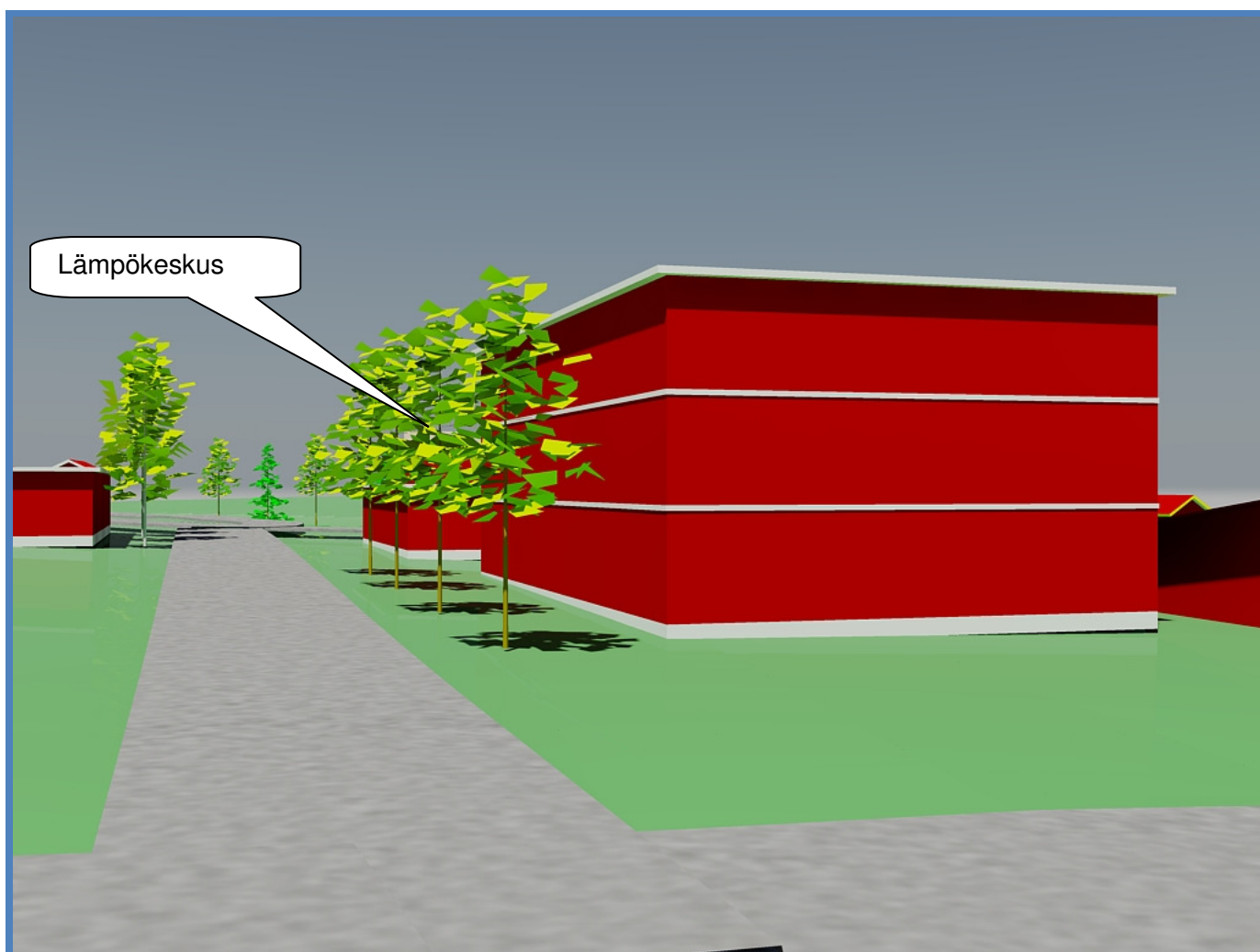


Kuva 3. Tästä kohdasta lämpökeskus erottuu mallinnuksen mukaan parhaiten.



Kuva 4. Tästä kulmasta lämpökeskuksen kattoa vähän pilkottaa kirjaston kohdalla. Savupiippu jää edessä näkyvän kerrostalon taakse.

11.9.2012



Kuva 4.1. Mallista otettu kuva samasta kohdasta kuin kuva 4, lämpökeskuksen nurkka jää Murrontien reunassa olevan puuston taakse.

----- Suunnittelualue

Länkipohjan pohjavesialue (Luokka I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue)

Sammalsuo

vuori

Tampereentie

Alajantie
Lehtorintontie

Koskikuja

Längelmäentie

Asementie

Syrjänvuori

Jyöntie

Veinonpolku

Nurmiantie

Murron tie

Hirsikankaantie

Pellavapolku

Savutie

Haantie

Huvikuntie

Mirjantie

Kauppilantie

Petsamontie

Länkipohjantie

Kauppilantie

Rantakuja

Uimalantie

Hukkaantie

Rostinmäentie

Oinaspohja

emi

Särkäsalmi

Länkipohjanlahti

Teerikalliontie

Mujeenpolku

Hahtipolku

Aallontie

Norssipolku

Simolantie

Hukkaantie

Kylätie

Grönbergintie

Simolantie

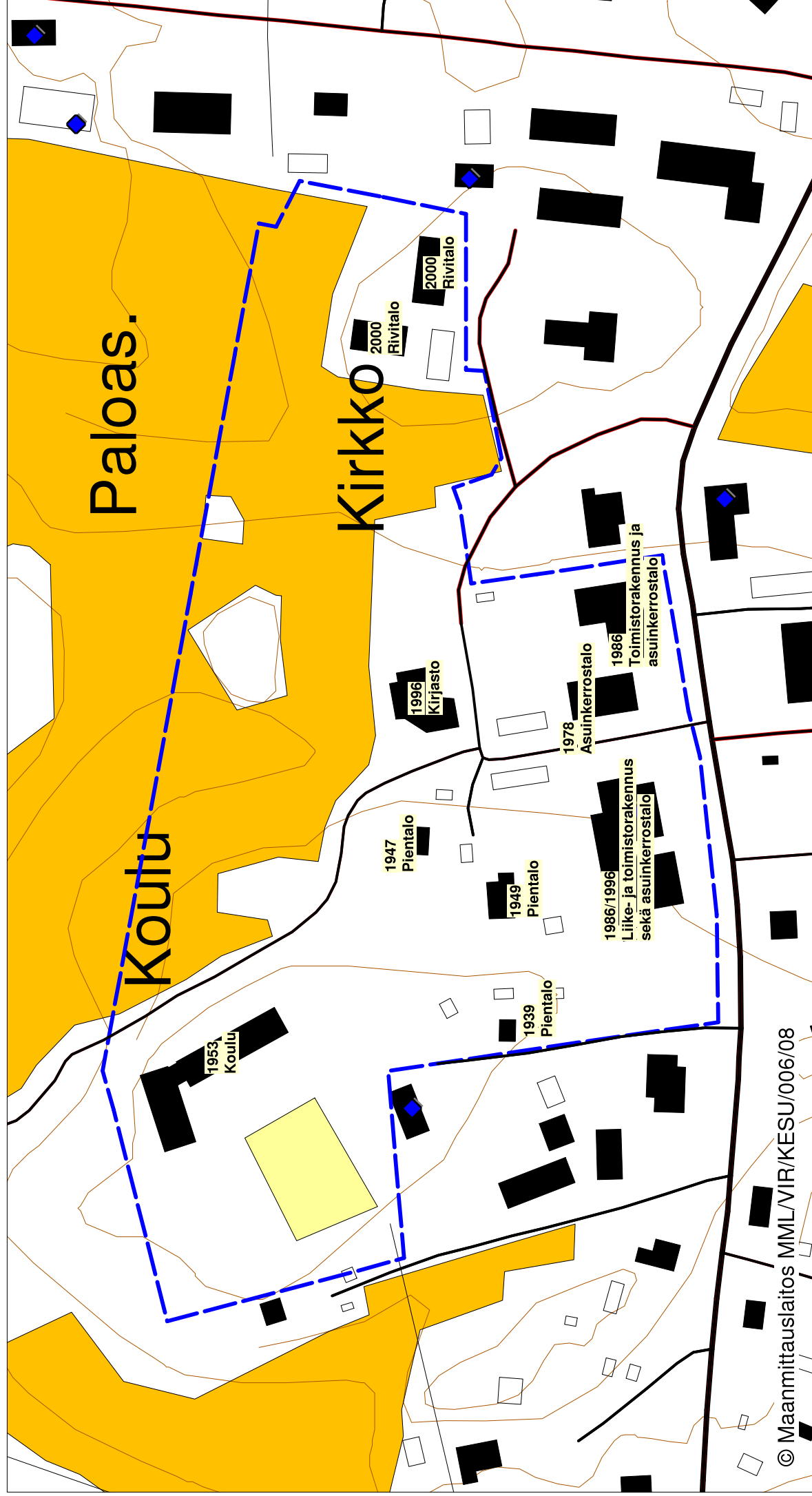
1:7 500



Liite 8.

Kartta suunnittelalueen rakennuksista ja niiden valmistusvuosista.

Mittakaava 1:2000



11.9.2012

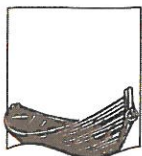
Lausunnon antaja	Yhteenvedon lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen liitto	- asemakaavan muutosehdotus ei ole maakuntakaavan vastainen	- lausunto ei aiheuta toimenpiteitä
Keski-Suomen museo (lausunto päivätty 4.1.2012)	- pitää puutteena ettei ole tehty olemassa olevan rakennuskannan inventointia - museo tutkii Läkipohjaa vuonna 2014 osana maakunnallisen modernin rakennusperinnön inventointihanketta, jonka jälkeen olisi syytä tarkastella Läkipohjan kaava-alueita tarkemmin rakennusperintöarvojen näkökulmasta - arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa	- suunnitteilla olevan laajemman rakennus-inventoinnin 2014 myötä saadaan kokonaiskuva Läkipohjan taajaman rakennuskannasta. Asemakaavan muutoksella ei heikennetä olemassa olevien rakennusten oloja, esim. yhtään rakennusta ei joudu purku-uhan alle. - inventoinnin tuloksia ei ole mahdollista hyödyntää tässä hankkeessa, mutta sitten tulevissa kunhan saadaan inventointihankkeen tuloksia käyttöön. - ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen museo (lausunto päivätty 3.5.2012)	- museolta on vielä pyydetty erillislausunto 11.4.2012, jossa pyydetty selvitystä alueen rakennusten suojelutarpeesta. Museon edustajat ovat suorittaneet maastokatselmuksen alueella 23.4.2012. Katselmuksessa kerättyjen tietojen pohjalta museo ehdottaa että asemakaavan muutokseen tulisi lisätä suojelumerkintöjä Läkipohjan koululle sekä kirjastorakennukselle. Lisäksi museo katsoo että koulun, kirjaston sekä siihen liittyvän toimintapuiston kokonaisuusympäristön säilyminen tulisi turvata. Lausunto kokonaisuudessaan on selostuksen liitteenä (liite 10.)	- kaavaan sijoitetaan sr-merkintä koulurakennuksen kohdalle. Kunta ei katso tarpeelliseksi merkitä kirjastorakennusta suojelumerkinnällä sen vähäisen iän takia.
Keski-Suomen ELY-keskus	- toteaa että ELY-keskuksen luonnosvaiheen sähköpostilla toimitettuja kommentteja ei ole huomioitu. Mm. esittänyt että luonnoksesta pitäisi pyytää	- ehdotusvaiheessa pyydetty Keski-Suomen museon lausunto, yhteenvedon lausunnon sisällöstä yllä (4.1.2012). Keski-Suomen

11.9.2012

	museon lausuntoa ja sen pohjalta arvioida viranomaisneuvottelun tarpeellisuutta.	museo ei ole esittänyt viranomais-neuvottelun pitämistä. ELY-keskuksen lausunnon johdosta on 11.4.2012 päivätyllä kirjeellä pyydetty Keski-Suomen museolta vielä erillislausunto, jossa pyydetään selvitystä erityisesti alueella sijaitsevien rakennusten suojeluarvosta. Yhteenveto museon lausunnosta päivätty 3.5.2012 yllä.
	- kaavamuutosalue sijaitsee liki maakuntakaavassakin esitettyä pohjavesialuetta. Pohjavesialueen rajausta tulee esittää kaavakartalla ja kaavaselostuksen liite-asiakirjoissa. Kaavan lisättävä tarvittaessa ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Myös mahdolliset vaikutukset pohjavesialueeseen tulee esittää kaavaselostuksessa.	- lisätään liitekartta selostukseen, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa pohjavesialueeseen (liite 7.). Kuvataan myös pohjavesialue kaavaselostuksen kohdassa 3.1.6. Pohjavesialue on lähimmillään n. 250 metrin päässä suunnittelualueesta, joten kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia pohjavesialueeseen.
	- lämpölaitoksen soveltuvuus ympäristöön tulee selvittää esim. havainnekuvan avulla.	- tehdään havainnekuva (liite 6.).
	- kaavaselostuksessa mainittava onko yhdystie 3284 maantie vai katu.	- ilmeisesti tarkoitetaan tässä maantietä 3283 (Länki-pohjantie). Täydennetään kaavaselostuksen kohtaa 3.1.5 kyseisellä maininnalla.
	- YO-korttelin kaavamääräyksistä puuttuu kerrosluku ja kaavamerkinnoista ajoneuvoliittymän kieltävän määräyksen selite.	- täydennetään kaavaa näiltä osin.
Muistutuksen antaja	Yhteenveto muistutuksen sisällöstä	Vastine
As Oy Länkipohjan Pentinkulma	- tuovat esiin huolensa suunnitelmat ohjata lämpökeskuksen polttoainekuljetukset kapean, ahtaan ja vilkkaasti liikennöidyn Murrontien kautta. As oy on sitä mieltä että Murrontien	- muistutuksen sisältö liittyy enemmänkin alueen toteuttamiseen, jotka huomioitava tulevassa toteuttamissuunnittelussa, esim. lämpökeskus- ja

11.9.2012

	kautta ei ole mahdollista järjestää turvalliset liikenneyhteydet koululle, jos sitä kautta kulkevat myös polttoainerekat. Esittävät että liikenne lämpökeskustontille tulisi ohjata Kirjastontien-Isovainiontien kautta. - Mikäli liikenne kuitenkin tulevaisuudessa ohjataan Murrontien kautta, tulisi Murrontie perusparantaa, jotta se kestää lisääntyvän raskaan liikenteen. Perusparannuksen yhteydessä tulee myös huomioida sadevesiviemäroinnit alueella. Osassa kiinteistöjä ovat puutteelliset viemäroinnit, joka aiheuttaa sen että sadevedet virtaa hallitsemattomasti Murrontietä pitkin.	kadunsuunnittelussa. Asemakaavan muutoshanke ei estä raskaan liikenteen ohjaamista kulkemaan Kirjastontien kautta.
Eero Kumpulaisen kuolinpesä (Ritva ja Jorma Kumpulainen)	- esittää että lämpökeskustontille kulkeva raskas liikenne tulisi ohjata Kirjastontien kautta, koska Murrontien ja Länkipohjantien risteys on jo ennestään kylän vilkkaain risteys ja Murrontie on muutenkin kapeutensa puolesta epäsovelias, ilman suuria muutostöitä kestävä raskaan liikenteen rasituksia. Myös koululaisten kulku Murrontien ja Kirjastontien kautta koululle voi aiheuttaa vaaratilanteita, jos raskas liikenne lisääntyy samoilla tieyhteyksillä. Ehdottaa että Murrontie katkaistaan auto-liikenteeltä Murrontien 7 ja kirjaston kohdalta, josta se jatkuisi kevyen liikenteen väylänä tien vasenta puolta koululle.	- muistutuksen sisältö liittyy enemmänkin alueen toteuttamiseen, jotka huomioitava tulevassa toteuttamissuunnittelussa, esim. lämpökeskus- ja kadunsuunnittelussa. Asemakaavan muutoshanke ei estä raskaan liikenteen ohjaamista kulkemaan Kirjastontien kautta. Tässä vaiheessa ei katsota tarpeelliseksi katkaista Murrontie autoliikenteeltä kaavassa.



3.5.2012

Jämsän kaupunki
Kaupunginhallitus
Seppolantie 10

42100 JÄMSÄ

Jämsän kaupunki Kaupunginhallitus	
0 7. 05. 2012	
Asianto 1718/10	Luokitus 100203

Lausuntopyyntö 11.4.2012

LAUSUNTO JÄMSÄN LÄNKIPOHJAN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Keski-Suomen museolle on tullut lausuntopyyntö Länkipohjan asemakaavan muutosehdotuksesta, johon on erityisesti pyydetty täsmentämään alueelle jäävien julkista kulttuurirakentamista kuvaavien rakennusten kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja. Arkkitehti Kristiina Kokon Längelmäen rakennusinventointiaineistossa kohteita ei oltu arvioitu, joten aineistoa ei sellaisenaan voida käyttää kaavan lähtötietona. Keski-Suomen museon rakennustutkija Päivi Andersson ja konservaattori Esko Ahola tarkastivat lausuntopyynnössä esitetyt kohteet, Länkipohjan koulun ja kirjaston sekä Länkipohjan rukoushuoneen 23.4.2012. Katselmuksessa koottiin myös lisää historiatietoa edellä mainittujen rakennusten rakennus- ja käyttöhistoriasta. Näiden lisäksi katselmuksessa tunnistettiin muita kaava-alueella sijaitsevia taajamakuullisesti ja rakennushistoriallisesti paikallisesti arvokkaaksi luonnehdittavia pihapiirejä ja rakennuksia. Näistä Keski-Suomen museolla ei ollut aiemmin tietoa. Lisäselvityksiä tarvitaan erityisesti varhaisesta kerrostalorakentamisesta ja liikerakentamisesta. Selvitys voidaan tehdä vuoden 2014 Jämsän Länkipohjan modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa.

Katselmustiedon pohjalta tulisi asemakaavan muutosehdotukseen lisätä rakennusten ja pihapiirien suojelumerkintöjä.

Keski-Suomen museon mielestä Länkipohjan vuonna 1953 rakennettu ja vuosina 2005-2007 peruskorjattu ja osin ulkoasultaan ja sisätiloiltaan hienovaraisesti uudistettu koulu on vähintäänkin paikallisesti rakennushistoriallisesti, sivistyshistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas kohde osana Länkipohjan taajamaa. Koulussa on 55 oppilasta ja ryhmäpäiväkotinä sekä yleisessä käytössä oleva kuntosali siipirakennuksen alakerrassa.

Aikakautensa arkkitehtuuria hyvin kuvastavan koulun on suunnitellut helsinkiläinen arkkitehti L.E. Hanstén, joka on suunnitellut muun muassa Hankasalmen Asemakylän maakunnallisesti arvokkaan koulun sekä useita muita 1950-luvun kivikouluja. Koulutalon 2000-luvun käyttömuutokset sekä ilmastointi- ja talotekniikkaperuskorjaus on tehty hyvin alkuperäistä ulkoasun ja sisätilan ilmettä ja ominaispiirteitä vaalien, mutta modernin talotekniikan ja energiamääräysten mukaisesti. Käytävä- ja luokkatiloissa on huonekohtaiset tulo- ja poistoilmanvaihdon laitteet. Ilmanvaihdon vaikutukset muuhun interiööriin ovat verrattain vähäiset. Pääportaikkoon on asennettu kaidehissi kaikkia luokkakerroksia varten.

Lisäksi vuoden 2007 peruskorjaukseen kuului siipirakennuksessa olleiden WC-tilojen siirtäminen päämassaan ja niiden tilalle rakennettiin moderni kuntosali harrastajien käyttöön. Rakennuksessa on myös tehty nykyaikaista päiväkotikoulusuunnittelua kuvastava esikoulutilojen muutos ryhmäpäiväkodiksi ja esikoulutilojen siirtäminen toiseen kerrokseen. Käytävillä on säilytetty koulun historiaan liittyviä kalusteita ja havaintovitriinejä. Pinnoitteet on kauttaaltaan uusittu huonejaoltaan ja tilahierarkialtaan lähes täysin entisellään säilyneissä luokka- ja käytävätiloissa.

Keski-Suomen museo katsoo, että koulutalo tulisi merkitä kaavaehdotuksessa suojeltavaksi rakennukseksi, joka tulee ominaispiirteiltään säilyttää ja merkittävistä muutos- ja laajennustoimenpiteistä tulisi pyytää museoviranomaisen lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.

Keski-Suomen museon mielestä Länkipohjan kirjasto vuodelta 1996 täydentää hyvin kouluympäristöä paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena, jolla on lisäksi maisemallista ja arkkitehtonista arvoa arkkitehtipariskunta Maarit ja Aarni Holttisen suunnittelukohteena. Holttiset ovat suunnitelleet erityisesti Steiner-kouluja. Liuskekiviaiheisin yksityiskohdin ja monimuotoisine massoineen rakennus edustaa orgaanista modernia suunnittelua. Sisätilat ja ulkoasu ovat säilyneet hyvin alkuperäisessä 1990-luvun asussa. Taajamakuvallisesti rakennus sijoittuu maastollisesti hienopiirteisesti avaraa peltomaisemaa rajaavaksi massaksi Länkipohjan liikekeskustan taakse.

Jyhkeä kivikoulu ja hieman alempana sijaitseva kirjasto sekä vuoden 1997 toimintapuisto kirjastorakennuksen päädyssä muodostavat hyvän kulttuurirakennusten kokonaisuuden laajan peltoaukean reunassa ja toisiinsa väylien yhdistämänä. Kokonaisuudella on

paikallista maisemallista, rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallista arvoa. Kirjasto tulisi myös merkitä kaavaehdotuksessa suojelumerkinnoin sekä turvata kokonaisympäristön julkisen arvomaiseman ilme Länkipohjan keskusta-alueen helmenä.

Nauhamaista arvokkaiden julkisten rakennusten kokonaisuutta täydentää lisäksi Kirjastotien ja Länkipohjantien kulmauksessa pienellä kallionkumpareella sijaitseva Länkipohjan rukoushuone, joka ei sijaitse kaavaehdotuksen alueella.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa.

KESKI-SUOMEN MUSEO



Heli-Maija Voutilainen
museonjohtaja



Päivi Andersson
amanuenssi / rakennustutkimus



Miikka Kumpulainen
amanuenssi / arkeologia



TIEDOKSI

Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu