



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Hallin teollisuusalueen asemakaavan muutos.

**Asemakaava koskee Jämsän kaupungin 50.
kaupunginosassa korttelia 224.**

Kaavatunnus 224.

Päiväys 18.11.2014

18.11.2014

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hallin teollisuusalueen asemakaavan muutos
Kunnan kaavatunnus:	224.
Kaavan päiväys:	5.8.2014
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Halli
Kaavan laatija:	Eino Ruhanen / Rainer Nyholm Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä 29.8.2013 § 108, vireilletulosta on kuulutettu 9.9.2013.
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta 27.3.2014 § 46 Kaupunginhallitus 15.9.2014 § 210 Kaupunginvaltuusto 6.10.2014 § 50

18.11.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsässä, Hallin taajaman lounaisosassa. Alue rajoittuu etelässä Peräläntiehen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hallin teollisuusalueen asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella toimivalla metsäkonealan yrityksellä on suunnitteilla toimitilojensa laajentaminen. Kaavamutoksella luodaan maankäytölliset edellytykset laajennuksen toteuttamiselle, samalla yhtenäistetään koko suunnittelualueen osalta kaavamerkintöjä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 TUNNISTETIEDOT.....	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	5
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA.....	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2. LUONNONYMPÄRISTÖ.....	7
3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	7
3.1.4. MAANOMISTUS	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	8
3.2.1. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
4.3.1. OSALLISET	9
4.3.2. VIREILLETULO.....	9
4.3.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	9
4.3.4. VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	10
4.5.1. ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	10
4.5.2. VALITTUJEN VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	10
4.5.3. YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	11
4.5.4. SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	12
4.5.5. MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.1.1. MITOITUS.....	13
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3 ALUEVARAUKSET.....	13
5.3.1. KORTTELIALUEET.....	13
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
5.4.1. VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	13
5.4.2. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	13
5.4.3. VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN.....	14
5.4.4. SOSIAALISET VAIKUTUKSET	14
5.4.5. VAIKUTUKSET POHJAVETEEN JA MAAPERÄÄN	14
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	14

18.11.2014

5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	14
5.7	NIMISTÖ	16
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	16
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	16
7.	LIITTEET	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.
- Liite 2. Ote maakuntakaavasta.
- Liite 3. Ote 2. vaihemaakuntakaavasta.
- Liite 4. Ote 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta.
- Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta.
- Liite 6. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa pohjavesialueeseen.
- Liite 7. Kartta, jossa esitetty alueen liittyminen vesi- ja viemäriverkostoihin.
- Liite 8. Suunnittelualueen tarkempi sijainti suhteessa maakuntakaavan aluevarauksiin.
- Liite 9. Yhteenvedo luonnosvaiheen lausunnoista sekä vastineet niihin.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

• -

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä 29.8.2013 § 108 samalla kun se päätti asettaa nähtäville hankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Vireilletulosta on ilmoitettu julkisella kuulutuksella 9.9.2013, samalla kun asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.9. – 22.9.2013.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 28.11.2013 § 157 ja se on ollut julkisesti nähtävillä 14.2.–28.2.2014.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 15.4.2014 § 106 ja se on ollut julkisesti nähtävillä 16.5.-15.6.2014.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 6.10.2014 § 50.

Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 17.11.2014.

18.11.2014

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoitukseksi **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T)**. Lisäksi kaavan suunnittelualueella sijaitsee katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Varasto-, Korjaamo- ja Pajakujan kautta, jotka liittyvät etelässä Peräläntiehen. Peräläntie liittyy idässä Haukilahdentiehen, jonka yhteydessä kulkee myös erillinen kevyen liikenteen väylä.

Alue on kunnallisen vesi- ja viemärijohtojen piirissä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Jämsän Hallin taajaman lounaiskulmassa. Alueen itäpuolella sijaitsee Järvensivun asuinalue, asuinalueen ja teollisuusalueen välissä kulkee Haukilahdentie ja alueita erottaa vielä pieni puistoalue. Haukilahdentien kautta pääsee Hallin taajaman keskusta, matkaa tulee n. 1,5 km. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Hallin lentoasema. Teollisuusalue on aika tehokkaasti rakentunut, ainoastaan alueen lounaiskulmassa on pari tontti rakentumatta.

Alueella toimii konepaja, jätehuoltoyritys, maanrakennusalan yritys sekä metsäkonealan yritys. Lisäksi alueella on Jämsän kaupungin varastotiloja.

18.11.2014



Kuva 2. Vuonna 2011 otettu ortokuva suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakennettua teollisuusympäristöä, alueen länsiosassa yhtenäisempi metsäalue, jossa kasvaa pääasiallisesti mäntyä (kts. kuva 2.)

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kymmenkunta erikokoista hallimaista rakennusta, joista vanhimmat on valmistunut 1970-luvun loppupuolella. Rakennusten koko vaihtelee n. 200 k-m²:n ja n. 1 500 k-m²:n välillä.

18.11.2014

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu Jämsän kaupungin ja yksityisten omistamista kiinteistöistä ja osista kiinteistöistä 182-449-2- 62—73 sekä 182-449-2-98.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009 (liite 2).

Vaihemaakuntakaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut 1.vaihemaakuntakaavan 16.12.2009 sekä 2.vaihemaakuntakaavan 11.5.2011 (liite 3). Edellä mainittujen lisäksi valmistelun alla on vaihemaakuntakaavat 3. ja 4 (liite 4).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuoreveden kunnanvaltuuston 22.5.1991 hyväksymä ja lääninhallituksen 24.1.1992 vahvistama asemakaava (liite 5.).

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

Tehtävät selvitykset

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella toimivalla metsäkonealayrityksellä on tarvetta laajentaa toimitilojaan, voimassa oleva asemakaava ei salli kovin suurimittakaavaisia laajennuksia, joten kaavaa on tarpeen muuttaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

18.11.2014

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt alueella toimiva metsäkonealan yritys maanomistajan ominaisuudessa. Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 29.8.2013 § 108.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan ” kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon ja 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.”

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinoharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen Pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Etujärjestöt ja muut tahot

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2. Vireilletulo

Vireilletulosta on kuulutettu 9.9.2013 paikallislehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

18.11.2014

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.9.–22.9.2013 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 9.9.2013 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 14.2.–28.2.2014 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 14.2.2014 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 16.5.–15.6.2014 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 16.5.2014 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole pidetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena muuttaa voimassa olevaa asemakaava siten, että se sallisi alueella toimivan yrityksen toimitilojen laajentamisen, samalla yhtenäistetään koko kaava-alue käyttötarkoituksmerkinnän ja rakennustehokkuuden osalta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa työstettiin vain yhtä vaihtoehtoa. Luonnos on tehty pitkälti kaavamutoshakijoiden toiveiden mukaisesti.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin että arvioidaan alueen nykytilan mukaista vaihtoehtoa sekä asemakaavan muutoksen mukaista vaihtoehtoa.

Voimassa olevassa asemakaavassa on sen verran alhainen tehokkuusluku ($e=0.20$), ettei se ei salli kovin laajamittaista teollisuusrakentamista, näin ollen on perusteltua tutkia mahdollisuutta nostaa rakennustehokkuutta kaavamutoksella.

18.11.2014

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaava-alue sijaitsee taajaman reuna-alueella olemassa olevan katuverkoston sisällä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Hyödyntää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, alue rajoittuu olemassa oleviin katuihin. Alue on myös vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavalla ei varata alueita asumiseen.

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

Alue on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Haukilahdentien varressa kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä, jonne matkaa suunnittelualueen lähimmästä kulmasta on. 30 metriä.

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

Kaavalla ei varata alueita pysyvään asumiseen. Suunnittelualue ei sijaitse ihan asutusalueen vieressä, jolle alueella tapahtuvan toiminnan johdosta aiheutuva melu aiheuttaisi häiriöitä.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Asemakaavan muutoksella varmistetaan alueella toimivien yritysten laajentamismahdollisuudet.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Suunnittelualue ei rajoitu asuinalueeseen, joten siellä tapahtuva teollinen toiminta ei aiheuta merkittäviä häiriötä lähiympäristössä asuville.

18.11.2014

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole sellaisia maisema-arvoja, joita pitäisi kaavaa laadittaessa erityisesti huomioida. Koska alue sijaitsee veden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella on pohjaveden sekä maaperän pilaaminen kaavamääräyksellä kielletty.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole virkistysalueita eikä niitä ole tarkoituksenmukaista osoittaa kaavamuutoksessa.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	29.8.2013 § 108	Päätää kaavoitushankkeen käynnistämisestä sekä päättää asetta hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Tekninen lautakunta	28.11.2013 § 157	Päätää asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.
Tekninen lautakunta	27.3.2014 § 46	Esittää kaupunginhallitukselle että se asettaisi kaavaehdotuksen nähtäville.
Kaupunginhallitus	15.4.2014 § 106	Päätää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.
Kaupunginhallitus	15.9.2014 § 210	Esittää kaupunginhallitukselle että se hyväksyisi asemakaavan muutoksen.
Kaupunginvaltuusto	6.10.2014 § 50	Hyväksyy asemakaavan muutoksen.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa on pyydetty lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Elenia Oy:ltä sekä Finavia Oy:ltä.

Lausunnon ovat antaneet Keski-Suomen museo, Keski-Suomen ELY-keskus sekä Finavia Oyj. Keski-Suomen liitto sekä Jämsän kaupungin johtava rakennustarkastaja Ympäristölautakunnan puolesta ovat ilmoittaneet että lausunnon antaminen ei ole tarpeen.

Yhteenveto lausuntojen sisällöstä sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 9.

Ehdotusvaihe

18.11.2014

Ehdotusvaiheessa on pyydetty lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta sekä Finavia Oyj:ltä.

Keski-Suomen ELY-keskus on lausunnossaan päivätty 4.7.2014 ilmoittanut että sen luonnosvaiheessa esittämät kommentit on huomioitu, eikä sillä ole huomauttamista kaavaehdotuksesta. Finavia Oyj:ltä ei ole saapunut lausuntoa määräaikaan mennessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan kokonaispinta-ala on n. 5,31 hehtaaria, josta 4,90 hehtaaria on varattu rakentamisen tarpeisiin.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 5,31 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T)** (4,90ha) sekä katualueesta (0,41).

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 29 424 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella kasvatetaan alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä kolminkertaiseksi nykyiseen verrattuna. Alue on olemassa olevaa teollisuusaluetta eikä näin ollen alueen luonne tule muuttumaan. Tarvittavat katuyhteydet ovat jo olemassa.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella tapahtuvan lisärakentamisen yhteydessä joudutaan puustoa kaatamaan.

18.11.2014

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alueella mahdollisesti tapahtuvan lisärakentamisen myötä liikennemäärät saattavat kasvaa jonkun verran riippuen toiminnan laadusta. Kasvu olisi kuitenkin oletettavasti aika maltillista eikä aiheuttaisi merkittävästi lisää meluhäiriöitä. Olemassa oleva tiestökin on hyvässä kunnossa ja kestäisi varmaan pienen liikennemäärän kasvun.

Kevyen liikenteen väylien osalta suunnittelualueen tavoitettavuus on hyvä, alueen toisesta reunasta pääsee kevyen liikenteen väyliä pitkin Hallin taajaman keskustaan.

5.4.4. Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan myönteiset, kaava mahdollistaa teollisuusalueella lisärakentamisen ja näin ollen mahdollisesti uusien työpaikkojen luomisen.

5.4.5. Vaikutukset pohjaveteen ja maaperään

Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (luokka 1). Kaavamääräyksillä on kielletty toiminta, joka aiheuttaisi maaperän ja pohjaveden pilaantumisen. Myös rakentaminen on toteutettava niin että se ei vaikuta pohjaveden korkeuteen. Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä (kts. liite 7.), jätevedet johdetaan Hallin taajaman keskustassa sijaitsevalle jätevedenpuhdistamolle.

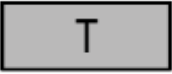
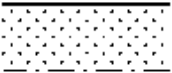
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Alue on teollisuusaluetta, jossa toimintaa aiheuttaa jonkun verran meluhäiriötä, alue ei tosin ole ihan asuinalueen läheisyydessä. Liikennemäärät saattavat kasvaa jonkun verran, riippuen siitä minkälaista toimintaa alueelle tulevaisuudessa tulisi.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

18.11.2014

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
224	Korttelin numero.
12	Ohjeellisen tontin numero.
PAJAKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Yleiset kaavamääräykset:	
Asemakaava sijaitsee tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumista (ympäristönsuojelulaki 7§ ja 8§) tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennukset tulee perustaa niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden korkeuteen. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Jäteveden imeyttäminen maaperään on kiellettyä. Asemakaava-alue sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alueella harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua savua, kaasuja, pölyä, höyryjä tai irtoaineita sisältäviä päästöjä tai muita ilmiöitä, jotka saattavat vaarantaa lentoturvallisuutta. Alueen valaistuksesta ei saa aiheutua vaaraa lentoturvallisuudelle.	
Rakennuskortteliin laaditaan erillinen sitova tonttijako.	

Kuva 3. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

18.11.2014

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella ei sijaitsee uusia nimettäviä kohteita. Alueella sijaitsee ennestään Pajakujaksi, Korjaamokujaksi sekä Varastokujaksi nimetyt katualueet.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoshakija voi aloittaa toimitilojensa laajentamisen kun kaava on saanut lainvoiman ja tarvittavat rakennusluvut on myönnetty arviolta syksyllä 2014.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 18.11.2014

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	08.10.2014
Kaavan nimi	Hallin teollisuusalueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	06.10.2014	Ehdotuspvm	15.04.2014
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2013
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	182-01-224
Generoitu kaavatunnus	182V061014A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3171	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,3171

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

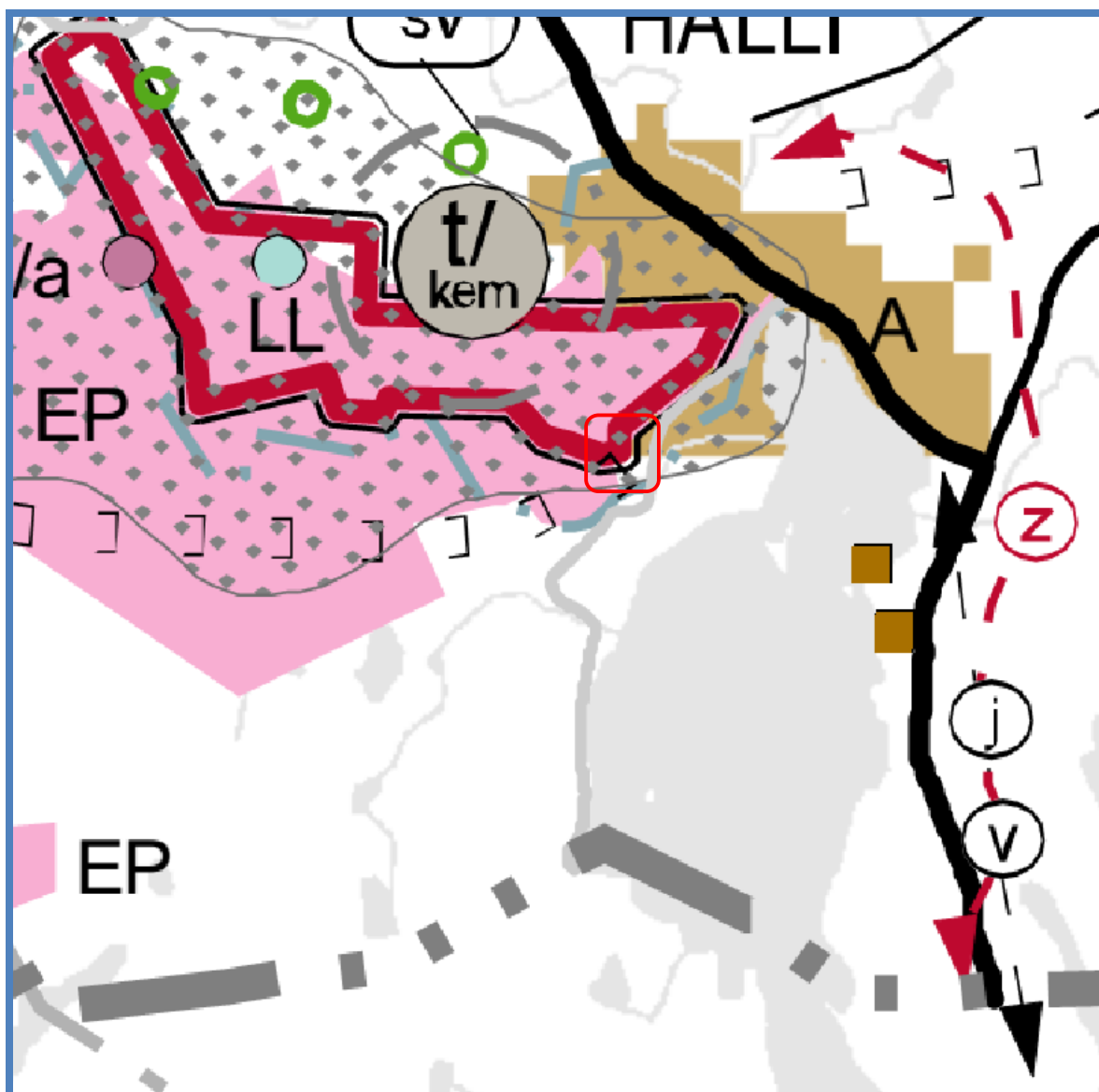
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3171	100,0	29424	0,55		19616
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9040	92,2	29424	0,60		19616
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4131	7,8				
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3171	100,0	29424	0,55		19616
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	4,9040	92,2	29424	0,60		19616
T	4,9040	100,0	29424	0,60		19616
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4131	7,8				
Kadut	0,4131	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



A

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumisen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuullisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskuiseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelu- ja suojelukohteet.

EP

◆ ep

Puolustusvoimien alue (EP, ep)

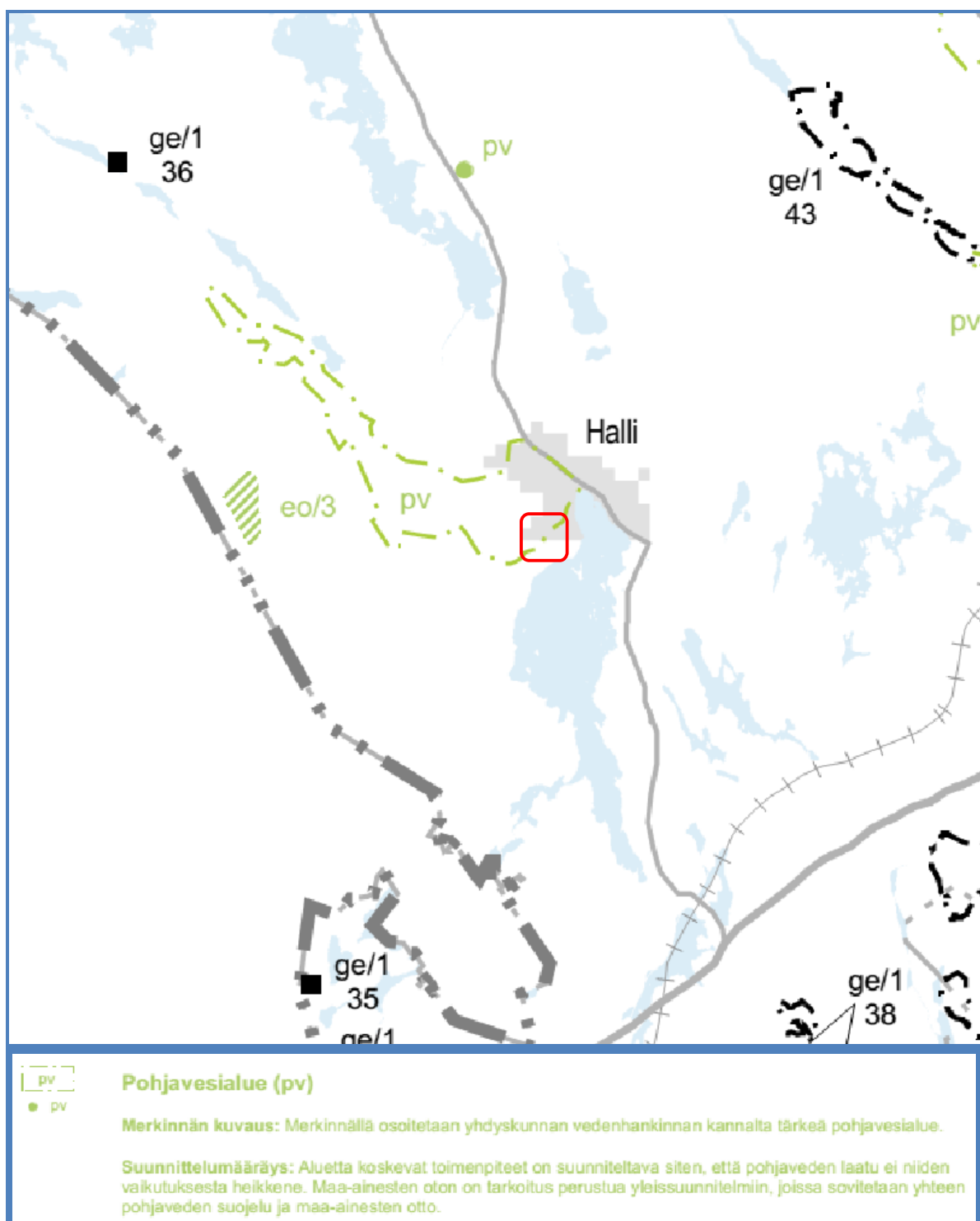
Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan puolustusvoimain käytössä oleva varuskunta-, harjoitus- tai vastaava alue.

Suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava riittävät alueelliset edellytykset varuskunnille, ampuma- ja harjoitusalueille, varikkotoiminnoille sekä muille maanpuolustuksen toimintamahdollisuuksille.

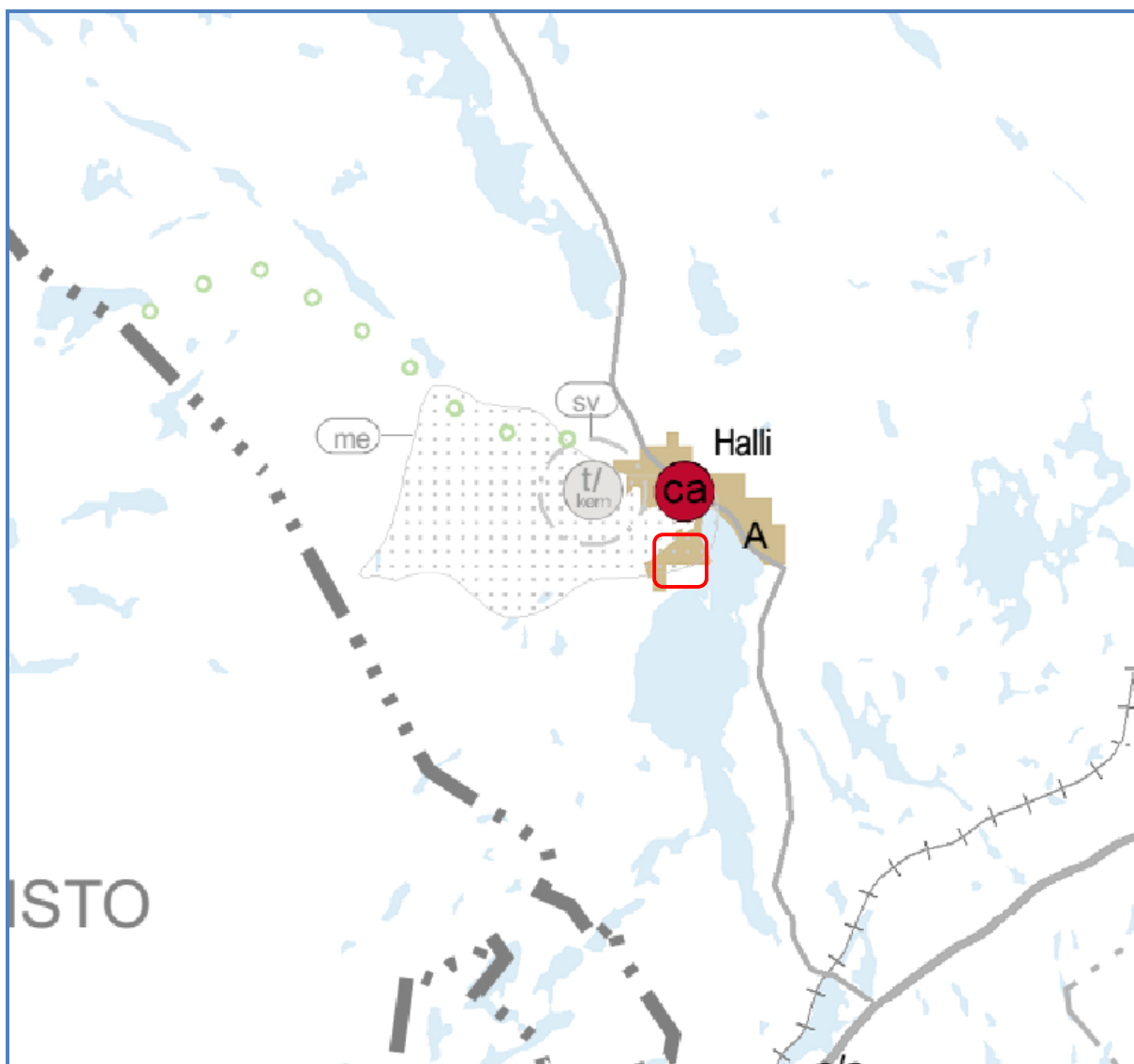
**Lentoliikenteen alue (LL)**

Merkinnän kuvaus: Merkinällä osoitetaan siviili-ilmailua ja sotilaslentotoimintaa palvelevia lentoliikenteen alueita. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Liite 2. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta sekä suunnittelualueelle kohdistuvasta käyttötarkoituksmerkinnästä ja sen selityksestä.. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



Liite 3. Ote Keski-Suomen 2. vaihemaakuntakaavasta sekä suunnittelualueelle kohdistuvasta merkinnästä ja sen selityksestä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



A

Taajamatoimintojen alue (A)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan pääasiassa nykyisiä asumisen ja muiden taajamatoimintojen rakentamisalueita. Osaan alueista sisältyy aluekohtainen suunnittelumääräys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Taajaman ydinaluetta tulee kehittää taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti selkeäksi keskukseksi. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen tarpeet sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonsuojelun kohteet.

me



Melualue (me)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan alueita, joille ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksellä annetut melutason ohjearvot.

sv



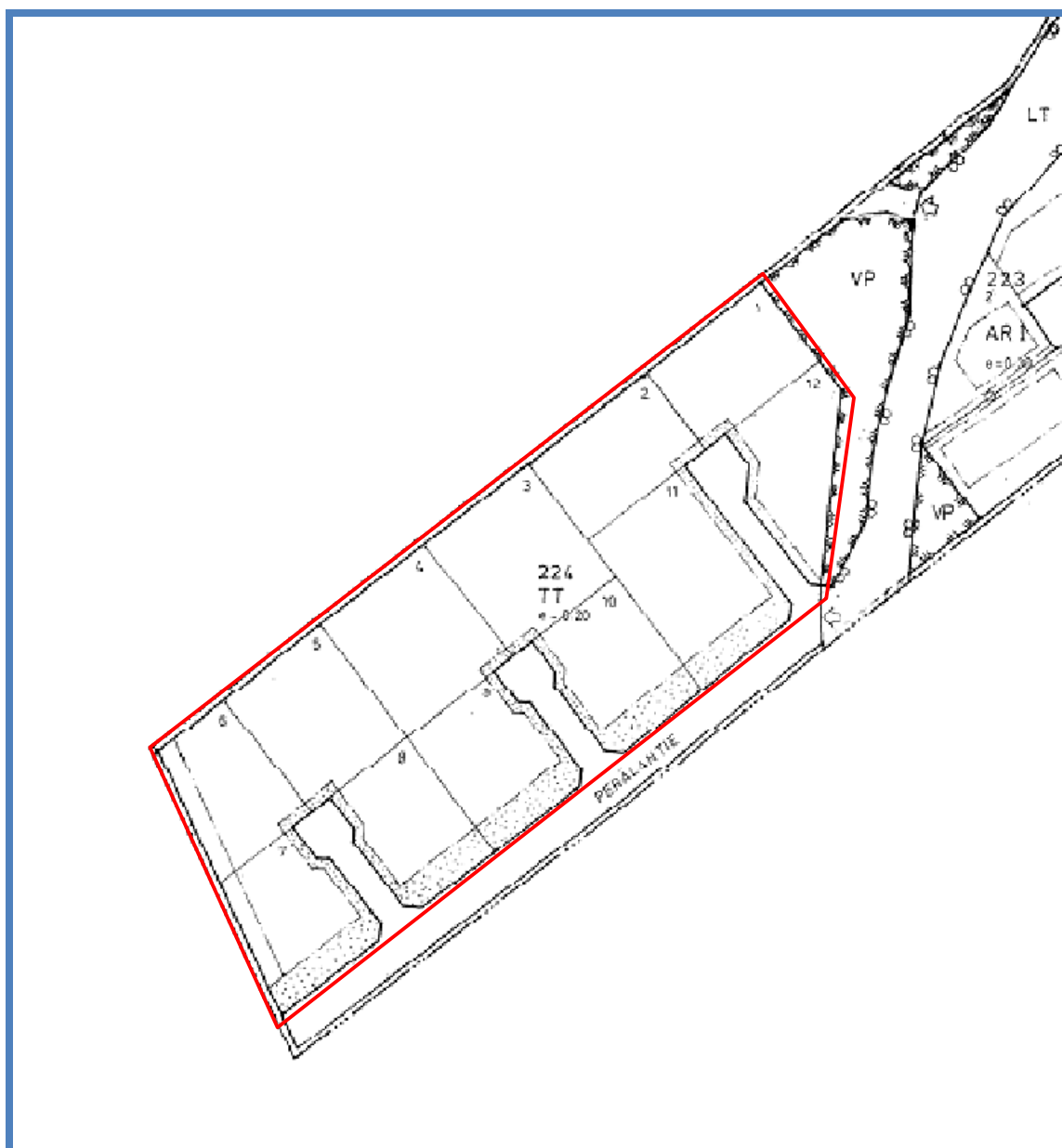
Suojavyöhyke (sv)

T/kem



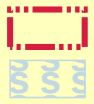
Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän
vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem, t/kem)

Liite 4. Ote Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaavasta sekä suunnittelualueelle kohdistuvista merkinnöistä ja niiden selityksistä (sv- ja t/kem –merkinnät eivät kohdistu suunnittelualueeseen, mutta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnon johdosta lisätty listaukseen). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.



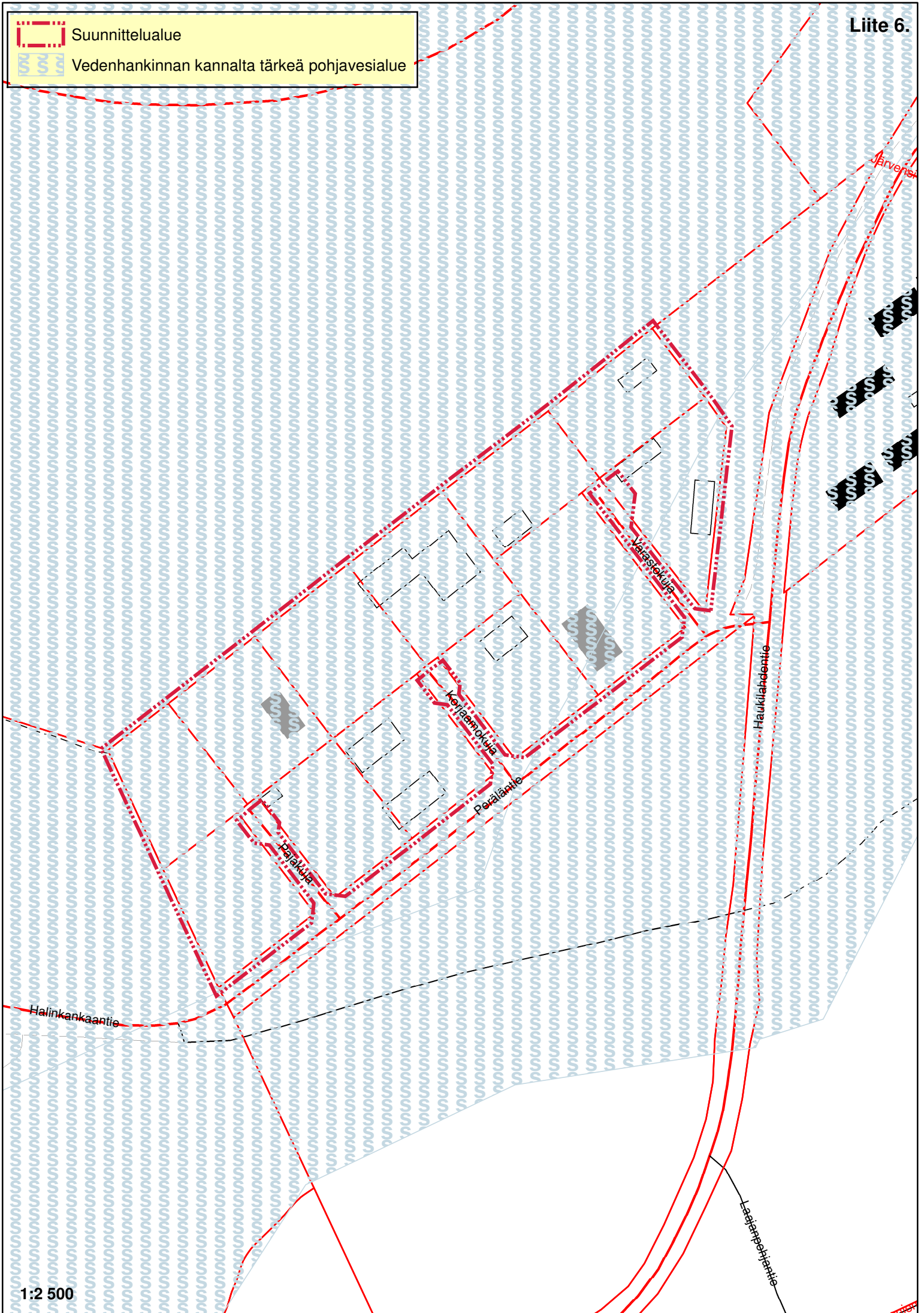
TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Liite 5. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä selitys suunnittelualueelle kohdistuvasta käyttötarkoituserkinnästä. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella.



Suunnittelualue

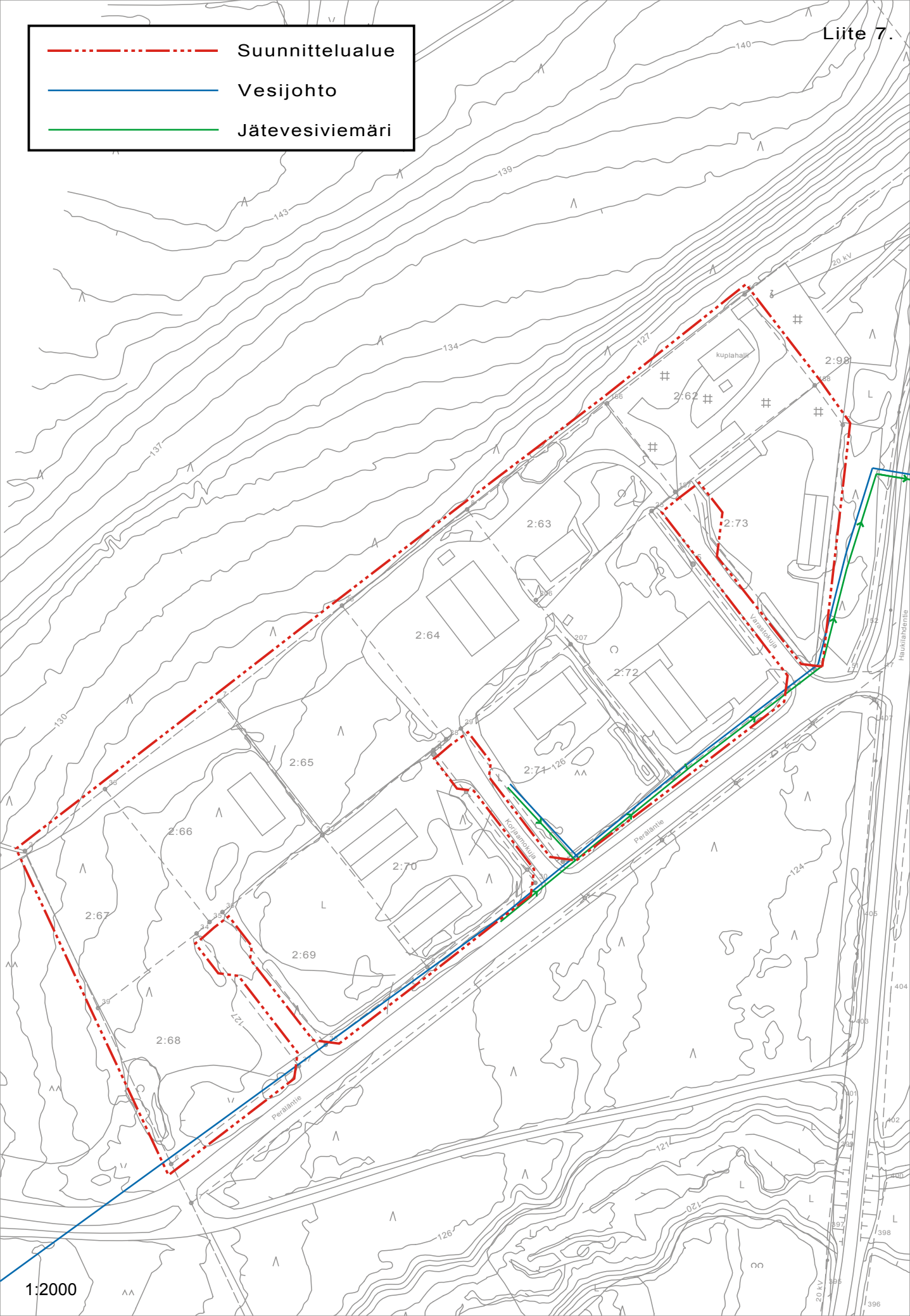
Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue



Suunnittelualue

Vesijohto

Jätevesiviemäri



Lentoliikenteen alue

Puolustusvoimien alue

Taajamatoimintojen alue

Halinkankaantie

Puolustusvoimien alue

1:5 000

Vehko-oja

Pajarua

Korjaamokuja

Peläntie

Varastokuja

Haukklantie

Heikinkuja

Järvensivuntie

Rinttie

Järven

 Suunnittelualue

Maakuntakaavan mukaiset aluevarausmerkinnät
Poimittu ympäristöhallinnon OIVA-palvelusta 3.5.2012

 Lentoliikenteen alue

 Puolustusvoimien alue

 Taajamatoimintojen alue

Lausunnon antaja	Yhteenvedon lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen museo (23.1.2014)	- Museo katsoo ettei alueen rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa tarvitse selvittää. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen ELY-keskus (31.1.2014)	- Kaavaselostuksen yleiskaavallista tarkastelua tulisi täydentää selostuksella alueelle sijoittuvien maakuntavarausten merkityksestä sekä siinä osoitettujen puolustusvoimien ja lentoliikenteen alueen tilanteesta ja kehitysnäkymistä, sekä onko näillä vaikutusta kaavoitettavana olevaan alueeseen. 4. maakuntakaavaan sisältyvät sv- ja t/kem merkinnät tulee lisätä aluetta koskeviin maakuntakaavamääräyksiin sekä selvittää kaavaselostuksessa sisältykö kaavamuutoksen kohteena oleva alue sv-kaavamääräyksen tarkoittamaan ”konsultointiväyhykkeeseen”. Tarvittaessa tulee kaavaluonnoksesta pyytää kaavamääräyksessä mainituilta tahoilta lausunto ja lisätä nämä kaavan osallisiksi. Annetuista lausunnoista riippuen kaavaehdotuksesta voi olla syytä järjestää viranomaisneuvottelu ennen sen hyväksymistä, mikä tulee huomioida myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. - Asemakaavan vaikutusten tarkastelua tulee täydentää pohjavesialueen yritystoiminnalle aiheuttamien rajoitusten vaikutuksilla ottaen myös nykyinen toiminta huomioon ja alueella voimassa oleva YSL:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Pohjavesialueen rajausta tulee osoittaa myös kaavakartalla.	- Asemakaavaselostuksen liiteasiakirjoihin lisätty liite numero 8, jossa tarkemmin esitetty miten suunnittelualue sijoittuu suhteessa maakuntakaavan aluevarauksiin. Kartasta näkyy että suunnittelualue sijaitsee vain pieniltä osin Lentoliikenteen alueelle (LL) sekä Puolustusvoimien alueelle (EP). Lisätään 4. vaihemaakuntakaavan sv- ja t/kem – merkinnät aluetta koskeviin maakuntakaavamääräyksiin (liite 4.), merkinnät eivät tosin kohdistu suunnittelualueeseen. Hallin varuskunta on lakkautettu, varusmieskoulutus loppui kesällä 2013 ja alueella toiminut Ilmavoimien teknillinen koulu lopetti toimintansa vuoden 2013 lopussa. Keski-Suomen liitolta pyydetty lausuntoa luonnosvaiheessa, joka ilmoittanut että hankkeella ei ole maakuntakaavallista merkitystä. - Yleisissä kaavamääräyksissä määräys, jolla estetään pohjaveden tai maaperän pilaantuminen. Selostuksen osiossa 5.4.5. on arvioitu hankkeen vaikutuksia pohjaveteen ja maaperään. Lisätään kaavakarttaan pohjavesialueen raja.

4.3.2014

	- Olisi myös selkeämpää mikäli korttelin katualueet sisältyisivät kaavamuuotosalueeseen.	- Otetaan mukaan katualueet suunnittelualueeseen.
Ympäristölautakunta (13.2.2014)	- Johtava rakennustarkastaja on ilmoittanut ettei lausunnon antaminen ole tarpeen.	- ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen liitto (22.1.2014)	- Keski-Suomen liitto ilmoitti, että se ei anna lausuntoa Hallin teollisuusalueen asemakaavan muutoksesta, koska asialla ei ole maakuntakaavallista merkitystä.	- ei aiheuta toimenpiteitä.
Finavia Oyj (28.2.2014)	- Kaavoitettava alue sijaitsee Hallin lentoaseman lähiliikenne- vyöhykkeellä lentokoneiden laskukierrosalueen alapuolella sekä varsin lähellä kiitotietä, sijoittuen 560-900 metrin etäisyydelle kiitotiestä. Kaavoitettavalla teollisuus- ja varastotoimintojen alueella harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua lentoliikenteelle vaaraa. Finavia ehdottaa, että kaavan yleismääräykseksi kirjataan: "Asemakaava-alue sijaitsee lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alueella harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua savua, kaasuja, pölyä, höyryjä tai irtoaineksia sisältäviä päästöjä tai muita ilmiöitä, jotka saattavat vaarantaa lentoturvallisuutta. Alueen valaistuksesta ei saa aiheutua vaaraa lentoturvallisuudelle".	- Lisätään esitetty yleinen kaavamääräys.