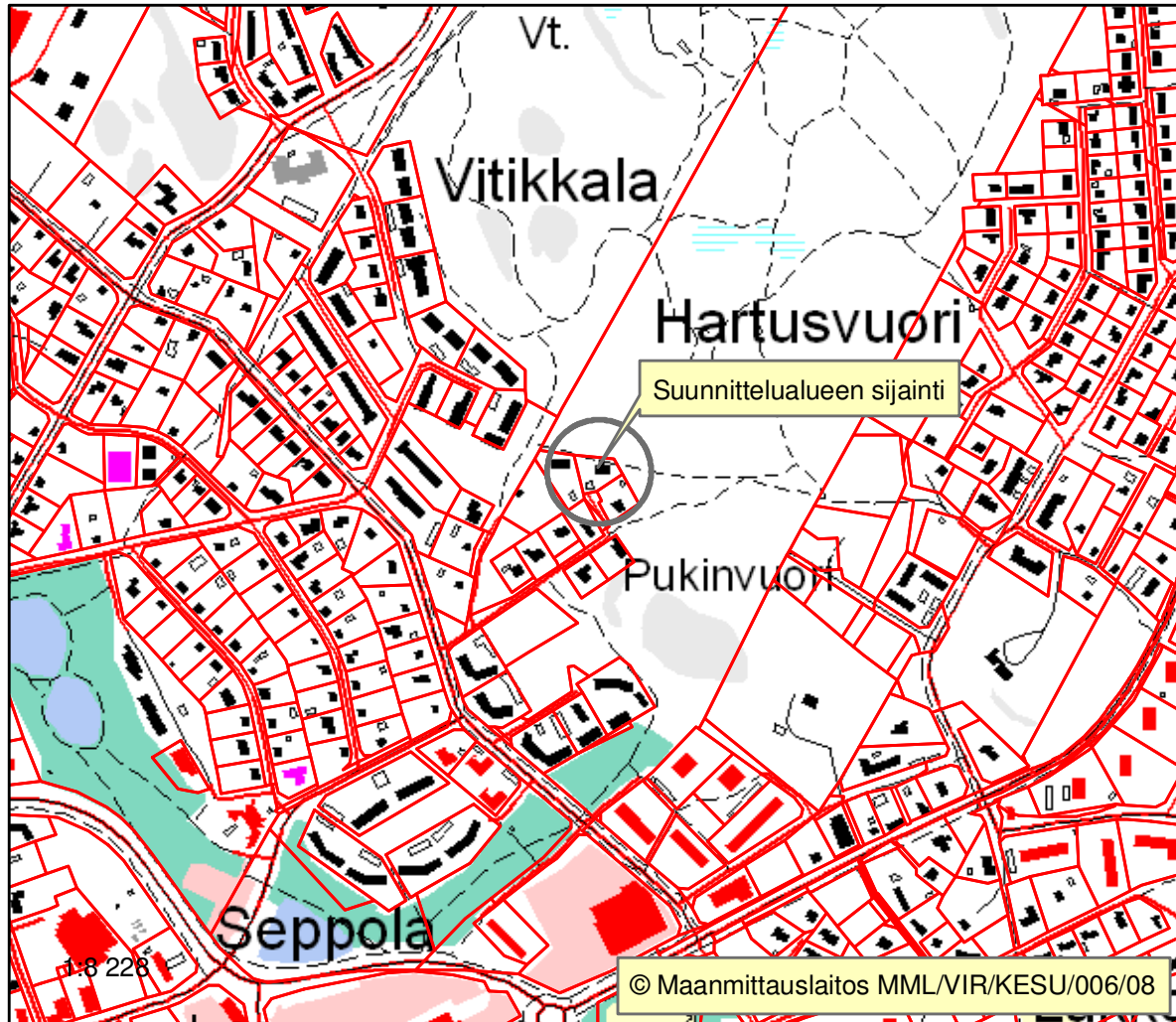




KAAVASELOSTUS 15.4.2009 / 2.7.2009 / 28.8.2009 / 7.10.2009



JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN KATAJAMÄENTIEN ASEMAKAAVAN
MUUTOKSEN ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 4.12.2008

3. KAUPUNGINOSAN, VITIKKALAN KYLÄN, KORTTELIN 112 TONTTIA 9 JA OSAA
TILAA 1:476 ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. **PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

1.1 Tunnistetiedot

3.kaupunginosan, Vitikkalan kylän, korttelin 112 tonttia 9 ja osaa tilaa 1:476 koskeva asemakaavan muutos

Kaava-alue	Jämsän keskusta
Kaavan päiväys	4.12.2008
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö
Osoite	Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi Seppolantie 10 42100 Jämsä
Puhelin	0206 38 2000
Kaavan vireilletulo	11.3.2009
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta 27.8.2009 § 84

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän keskustasta reilun kilometrin ajomatkan päässä Hartusvuoren juurella Katajamäentien varressa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Katajamäentien asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen suunnittelualueella.

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	Suojelukohdeet.....	5
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
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	Viranomaisyhteistyö	7
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.....	8
5.2.1	Korttelialueet.....	8
5.2.2	Muut alueet	8
5.2.3	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	8
5.3	Kaavan vaikutukset	8
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	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.....	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2	Toteuttaminen ajoitus.....	9
7.	LIITTEET	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartan pienennös
Liite 3	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
Liite 4	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävilläolosta 11.3.2009.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 4.12.2008. OAS on ollut nähtävillä 13. – 26.3.2009.

Asemakaavaluonnos on päivätty 4.12.2008. Luonnos on käsitelty teknisessä lautakunnassa 19.2.2009. Kaavaluonnos oli nähtävillä 13. – 26.3.2009.

Asemakaavaehdotus on päivätty 4.12.2008. Ehdotus on käsitelty teknisessä lautakunnassa 7.5.2009 sekä kaupunginhallituksessa 25.5.2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 4. – 17.6.2009.

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan 27.8.2009.

Asemakaavan muutos sai laivoiman 7.10.2009 julkisella kuulutuksella.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaava-alue koostuu erillispientalojen korttelialueesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi kuin tonttijaon muutosta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu pientalotontista sekä osasta puistoa. Alueen etelä- ja länsipuolella on pientaloasutusta ja pohjoispuolella aukea Hartusvuoren maastot.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueella on pieni ala puistoa ja alueen pohjoispuolella alkaa Hartusvuoren maisemat.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella sijaitsee yksi pientalo sekä siihen liittyvä talousrakennus.

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat reilun kilometrin päässä Jämsän keskustassa.

3.1.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueelle kulku tapahtuu Katajamäentien kautta. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3.1.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen ainut häiriötekijä ympäristöstä on liikenteen aiheuttama melu, mikä on tosin aika pientä, koska alue sijaitsee kadun päässä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Keski-Suomen seutukaava, viides vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 2.8.1999. Seutukaavaa ollaan parhaillaan uusimassa maakuntakaavaksi. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 14.4.2009.

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 27.7.1972 vahvistama asemakaava.

Rakennusjäjestys

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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan muuttamiseksi on tullut tontin omistajalta.

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

- vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- vaikutusalueen yrittäjät ja teollisuuslaitokset
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- kaupungin hallintokunnat

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtävilläolosta 11.3.2009.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa 13. – 26.3.2009.

Kirjalliset ja suulliset mielipiteet, lausunnot

Luonnosvaiheessa ei annettu yhtään kirjallista tai suullista mielipidettä eikä myöskään yhtään lausuntoa.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4. – 17.6.2009 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Kirjalliset muistutukset ja lausunnot

Ehdotusvaiheessa ei annettu yhtään kirjallista muistutusta. Keski-Suomen ympäristökeskus toteaa 22.6 päivätyssä lausunnossaan ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on

- Järjestää alueen maankäyttö vastaamaan paremmin jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin että kaavamuutos ei edellytä erityisten selvitysten ja arviointien tekemistä, koska kaavamuutos on merkitykseltään vähäinen ja koskee lähinnä suunnittelualueetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Käyttätarkoituksmerkintä säilyy ennallaan. Pientalotontin pinta-alaa, kerroslukua ja rakennusoikeutta kasvatetaan

5.1.1. Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on 0,1686 ha, joka koostuu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueesta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

5.2.2 Muut alueet

Ei muita alueita.

5.2.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Ei muutoksia nykyisiin liikennejärjestelyihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Ei vaikutuksia liikenteeseen, kulku tapahtuu niin kuin ennenkin Katajamäentien kautta.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä ympäristöstä.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tarkemmin esitelty liitteessä 3. Merkinnät on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ei muita suunnitelmia.

6.2 Toteuttaminen ajoitus

Tontin omistaja voi aloittaa lisärakentamisen kun kaavamuutos saa lainvoiman.

Jämsässä 7.10.2009

JÄMSÄN KAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
Maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	31.08.2009
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, joka koskee 3.kaupunginosan korttelin 112 tonttia 9 ja osaa Vitikkalan kylän tilasta 1:476		
Hyväksymispvm	27.08.2009	Ehdotuspvm	25.05.2009
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2009
Hyväksymispykälä	84	Kunnan kaavatunnus	182-01-164
Generoitu kaavatunnus	182L270809A84		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1686	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1686

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

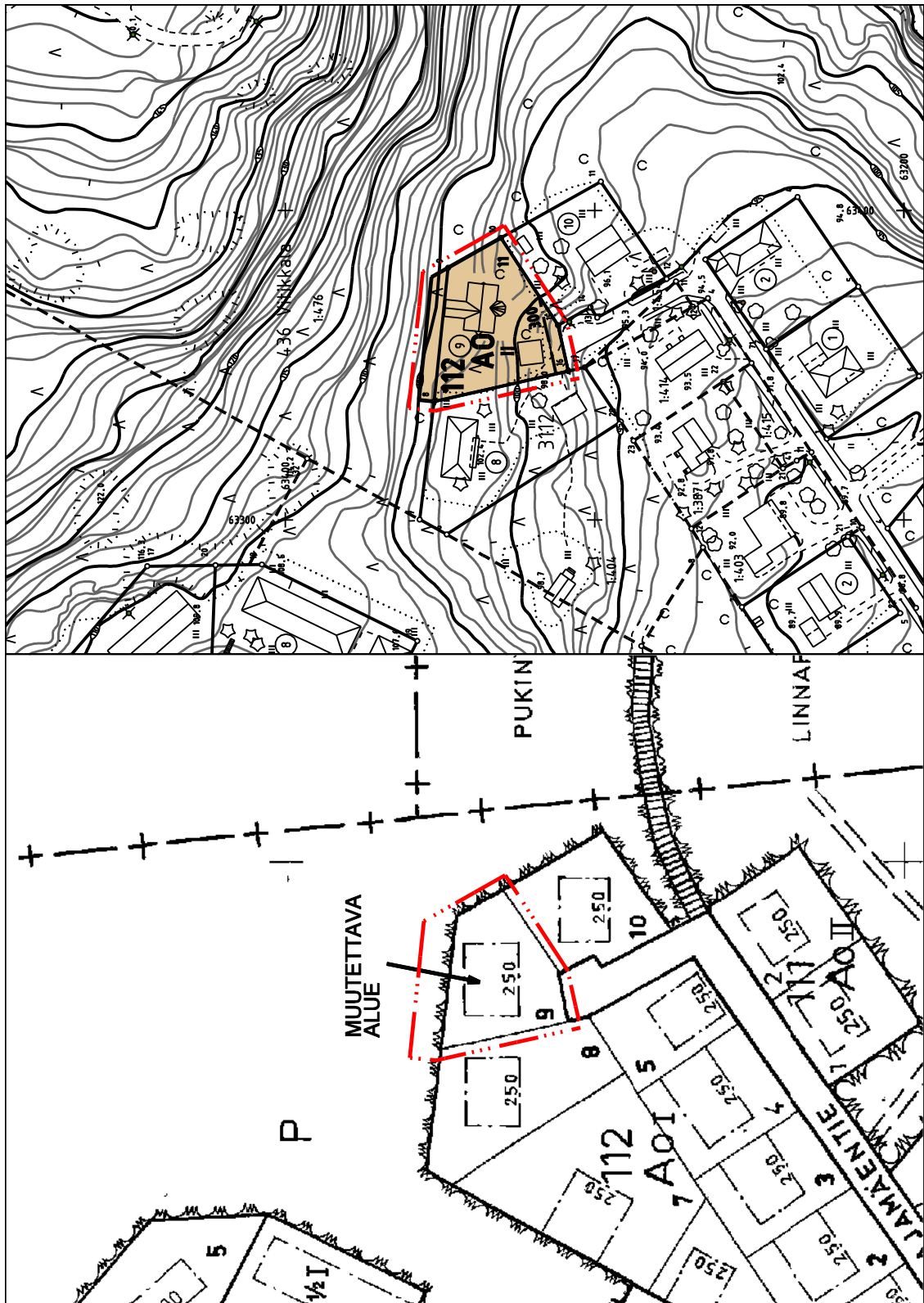
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1686	100,0	300	0,18	0,0000	50
A yhteensä	0,1686	100,0	300	0,18	0,0208	50
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0208	
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		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	0,1686	100,0	300	0,18	0,0000	50
A yhteensä	0,1686	100,0	300	0,18	0,0208	50
AO	0,1686	100,0	300	0,18	0,0208	50
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0208	
VP					-0,0208	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 3. kaupunginosan korttelin 112 tonttia 9 ja osaa Vrtikkalan kylän tilasta 1:476

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU Jämsän kaupungin 3. kaupungin-osan korttelin 112 tontti 11

Mittakaava 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja

112
Korttelin numero

11
Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero

300
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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



Asemakaavassa on sitova tonttijako

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

Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.

Tontilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 100 m2 tonttia kohti.

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

Jämsässä 4.12.2008

Eino Ruhanen
Maankäyttöpäällikkö

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

Jämsässä 4.12.2008

Lasse Kivinen
Kiinteistöinsinööri

Kaavan numero: 182-01-164

Käsitteilyt:
Tekia 30.8.2007 § 96
Tekia 19.2.2009 § 7
Nähtävänä 13.-26.3. 2009
Tekia 7.5.2009 § 55
Kaup.hallitus 25.5.2009 § 197
Nähtävänä MRA 27 § 4.-17.6. 2009
Teklan hyväksymispäätös 27.8.2009 § 84

JÄMSÄN KAUPUNKI

YHDYSKUNTATOIMI

ASEMAKAAVAN MUUTOS, 3. KAUPUNGINOSASSA, KATAJAMÄENTIE, OSA KORTTELIA 112

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

4.12.2008

Asemakaavaa muutetaan 3. kaupunginosassa Jämsän kaupunkia. Muutosalueen rajaus oheisella yleiskartalla.



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Alue on nykyisessä asemakaavassa AO I -korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin, joka sijaitsee korttelissa 112 ja osaa viereistä P-aluetta, käyttötarkoitus asemakaavamerkinnäksi AO II ja lisätään rakennusoikeutta siten, että mahdollistetaan talousrakennuksen uudisrakentaminen. Tontin rakennusoikeus lisääntyy 50 k-m² ollen muutoksen jälkeen 300 k-m². Kaavamuutoksen laatimisesta on tehty hakijoiden kanssa sopimus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Maankäyttö- ja rakennuslain 204 §:n mukaan, mitä laissa säädetään kaavan ja rakennusjärjestyksen laatimisesta, sovelletaan vastaavasti myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Erityistä vaikutusten arviointia ei muutoksen laatuun nähden ole tarpeellista tehdä.

MITEN JA MILLOIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LAATIMISEEN VOI OSALLISTUA ?

TYÖN KÄYNNISTYMINEN, MITÄ ON JO TEHTY ?

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta käsitteli asiaa 30.8.2008 ja 19.2.2009. Muutoksen laatijaksi määrättiin kiinteistöinsinööri Lasse Kivinen.

Vireille tulosta kuulutetaan asianmukaisesti siten, että ilmoitetaan, milloin ja missä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä. Muutosluonnos liitteenä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEEN VOIVAT OSALLISTUA (OSALLISET)

- Asukkaat ja maanomistajat
- Yhdyskuntatekniikka

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus (maankäyttö)
- Kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat

TYÖN JATKAMINEN

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN

Laatimisvaiheen kuuleminen sisältää aineiston nähtävänä olon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan sanomalehden välityksellä. Ilmoituksessa kerrotaan nähtävillä oloaika ja -paikka.

Kaikilla osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja vaikutusten arvioinnista kirjallisesti tai suullisesti. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja viranomaisilta ja yhteistyökumppaneilta. Laatimisvaiheen kuulemisen päätyttyä kaavoittaja laatii vastineet mahdollisiin huomautuksiin ja lausuntoihin. Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät tarvittaessa luonnoksesta annetut huomautukset ja lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kuulemisesta ilmoitetaan asukkaille ja maanomistajille samoin kuten edellä. Kaikilla osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kuulemisen päätyttyä kaavoittaja laatii vastineet huomautuksiin ja lausuntoihin.

Koska kysymyksessä olevassa asemakaavan muutoksessa, rakennusoikeus lisääntyy, asemakaavan muutoksen käsittelee ja hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SUUNNITTELIJAT, JOILTA VOI KYSYÄ LISÄTIETOA

Asemakaavan muutoksen laatii Jämsän kaupunki. Kaavaa koskeviin tiedusteluihin vastaa kiinteistöinsinööri Lasse Kivinen, puhelin 020 638 2380, sähköposti lasse.kivinen@jamsa.fi.