

KAAVASELOSTUS 13.1.2011 / 21.3.2011 / 14.6.2011 / 11.10.2011



191.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN PIETILÄN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 7.1.2011.

11.10.2011

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pietilän alueen asemakaavan muutos

Kaavan päiväys 7.1.2011

Kaavan laatija **Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö**

Osoite Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus
Seppolantie 10
42100 Jämsä

Puhelin 0206 38 2000

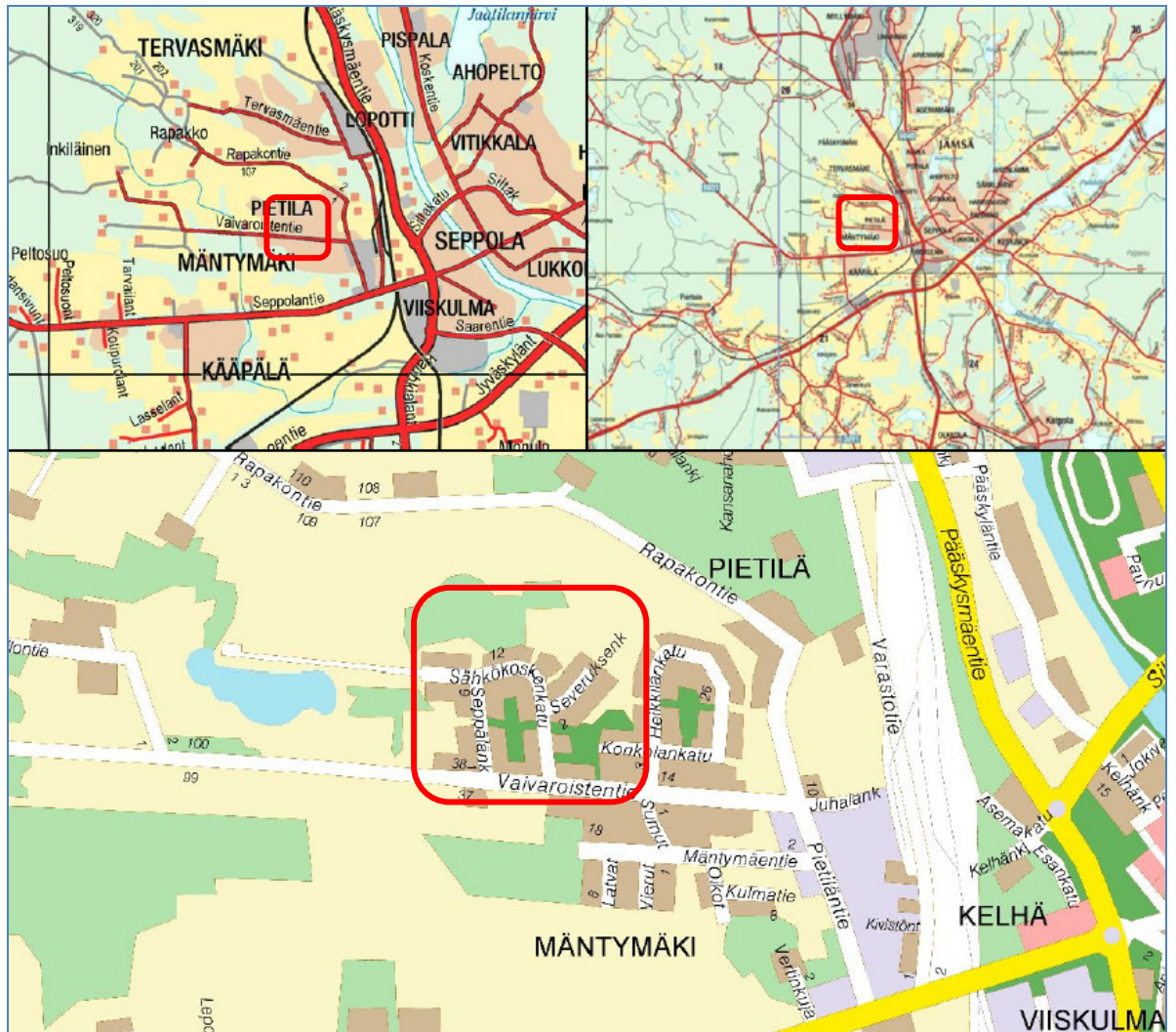
Kaavan vireilletulo Aloitteen tehnyt Jämsän kaupunki

Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta	14.4.2011 § 49
	Kaupunginhallitus	3.10.2011 § 278
	Kaupunginvaltuusto	10.10.2011 § 53

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän keskustan länsipuolella, Pietilän asuinalueella. Suunnittelualueen läpi kulkee Seppälänkatu, Sähkökoskenkatu ja Severuksenkatu.

11.10.2011



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pietilän alueen asemakaavan muutos

Tarkoitus muuttaa asemakaavaa siten että se paremmin vastaa toteutunutta rakentamista sekä poistetaan tontteja rakentamiskelvottomiksi osoittautuneilta alueilta.

11.10.2011

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys 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	7
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	8
5.1	Kaavan rakenne.....	8
5.1.1	Mitoitus	8
5.2	Aluevaraukset.....	8
5.2.1	Korttelialueet.....	9
5.2.2	Muut alueet.....	9
5.3	Kaavan vaikutukset	9
5.3.1	Vaikutukset maisemarakenteeseen ja –kuvaan	9
5.3.2	Liikenteelliset vaikutukset	9
5.3.3	Sosiaaliset vaikutukset	9
5.3.4	Ympäristövaikutukset	9
5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset	9
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9
6.1	Toteuttaminen ajoitus.....	9
7.	LIITTEET	10

11.10.2011

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote muuttuvasta kaavasta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä 14.4.-27.4.2010. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 16.2.-1.3.2011. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 11.5.-10.6.2011.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi **Erillispientalojen korttelialuetta (AO), Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), Lähivirkistysaluetta (VL) sekä Puistoa (VP)**. Lisäksi alueella on katualueita sekä jalankululle varattuja katuja / teitä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi lisäpanostuksia kunnallistekniikkaan ja katuyhteydetkin on rakennettu. Kaavamutoksessa tarkistetaan vain alueen käyttötarkoituksimerkintöjä sekä joiltain osin korttelirajoja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosiltaan jo toteutunut pientalovaltaisena asuinalueena. Alueelle on poikkeusluvoin muodostunut muutamia rivitalotontteja erillispientalojen tonttialueille. Kaava-alueen läntisin osa Seppälänkadun varrella on osoittautunut kantavuudeltaan heikoksi pehmeikköalueeksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella kasvaa viheralueilla sekä toistaiseksi rakentamattomaksi jääneillä tonteilla sekametsää. Alueen pohjoisosassa on myös pieni peltoalue. Muuten rakennusten ympärillä on rakennettuja pihapiirejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella kymmenkunta uudehkoa rivitaloa sekä muutama omakotitalo.

11.10.2011

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Palvelut ja työpaikat sijaitsevat Jämsän keskustassa, jonne on ajomatkaa n. 2 kilometriä.

3.1.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueen läpi kulkee Sepänkatu, Sähkökoskenkatu sekä Severuksenkatu. Alue liittyy Vaivaroistentiehen, jonka varrella kulkee myös kevyen liikenteen väylä. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3.1.6 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009.

Jämsän taajamayleiskaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 13.6.1984 vahvistama asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

Vuonna 1989 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja asemakaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset.

11.10.2011

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshankkeen käynnistämisestä päätti tekninen lautakunta 25.3.2010 § 32.

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
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY-keskus
- kaupungin hallintokunnat
- Jämsän Vesi liikelaitos
- Pietilän kyläyhdistys

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutos tullut vireille Jämsän kaupungin toimesta. Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 25.3.2010. Vireilletulosta kuulutettiin samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 14.4.2010.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta hyväksyi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asetettavaksi 25.3.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4.-27.4.2010. Suunnitelmasta ei ole saapunut mielipiteitä.

Luonnos asemakaavan muuttamiseksi pidettiin nähtävillä 16.2.-1.3.2011. Lausunnot pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta ja kaupungin ympäristölautakunnalta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan ettei sillä ole huomautettavaa luonnoksesta ja ympäristölautakunta ei ole katsonut tarpeelliseksi antaa lausuntoa luonnoksesta.

Muistutuksia ei ole saapunut luonnosvaiheessa.

Ehdotus asemakaavan muuttamiseksi pidettiin nähtävillä 11.5.-10.6.2011.

11.10.2011

Lausuntoja ei katsottu tarpeelliseksi pyytää ehdotusvaiheessa, muistutuksia ei saapunut nähtävilläoloaikana.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Tavoitteena muuttaa kaavaa siten että se paremmin vastaa toteutunutta rakentamista sekä poistetaan tontteja rakennuskelvottomista kohdista.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole esitetty arvioitavaksi erilaisia kaavavaihtoehtoja.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty oikeusvaikutukseton Jämsän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavan muutos on luonteeltaan sellainen että voidaan katsoa ettei syvällisempää yleiskaavallista tarkastelua ole tarpeen tehdä. Todettakoon että kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueet lisääntyvät.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Käyttötarkoituksimerkintöjä muutetaan vastaamaan toteutunutta rakentamista sekä muutetaan tonttialueita puistoalueiksi.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on 40 142 m², josta AR-korttelialuetta on 22 533 m², AO-korttelialuetta on 10 574 m², VP-alueita 3 937 m², VL-alueita 1 350 m² sekä katuja ja kevyen liikenteen katualueita yhteensä 1 748 m². Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 7 748 k-m².

5.2 Aluevaraukset

11.10.2011

5.2.1 Korttelialueet

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

5.2.2 Muut alueet

VL	Lähivirkistysalue
VP	Puisto

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset maisemarakenteeseen ja –kuvaan

Kaavamutoksen vaikutus maisemarakenteeseen ei ole merkittävä nykytilanteeseen nähden. Valtaosa alueesta on jo toteutettu ja kaavamutoksella tullaan osa korttelialueista osoittamaan lähivirkistysalueiksi, joten virkistysalueiden määrä tulee kasvamaan nykytilanteeseen nähden.

5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vähäisyyden vuoksi ei ole tarpeen tehdä erillisiä liikenteellisiä selvityksiä. Asemakaavan muutos ei aiheuta tarpeita uusien katujen tai muiden liikenneyhteyksien toteuttamiseksi. Mm. kevyen liikenteen liikenneturvallisuuden voidaan arvioida olevan hyvällä tasolla ja yhteyksien esim. lähikouluna toimivaan Jokivarren alakouluun olevan hyvät.

5.3.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamutoksen mukanaan tuomien sosiaalisten vaikutusten voidaan arvioida olevan vähäiset. Alueella ei ole välittömiä lähipalveluita.

5.3.4 Ympäristövaikutukset

Ympäristövaikutukset ovat vähäiset nykytilanteeseen nähden. Kaavamuutos mahdollistaa pientalojen toteuttamisen uusille tonteille. Virkistysalueiden määrä lisääntyy nykyisen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ajoitus

Alue on jo suurimmalta osalta toteutunut.

11.10.2011

Jämsässä 11.10.2011

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	11.10.2011
Kaavan nimi	Pietilän alueen asemakaavan muutos.		
Hyväksymispvm	10.10.2011	Ehdotuspvm	26.04.2011
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	14.04.2010
Hyväksymispykälä	53	Kunnan kaavatunnus	182-01-191
Generoitu kaavatunnus	182V101011A53		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,0142	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0142

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	4,0142	100,0	7748	0,19	0,0000	413
A yhteensä	3,3107	82,5	7748	0,23	-0,3565	413
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5287	13,2			0,4311	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1748	4,4			-0,0746	
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	4,0142	100,0	7748	0,19	0,0000	413
A yhteensä	3,3107	82,5	7748	0,23	-0,3565	413
AR	2,2533	68,1	5633	0,25	2,2533	5633
AO	1,0574	31,9	2115	0,20	-2,6098	-5220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5287	13,2			0,4311	
VP	0,3937	74,5			0,3937	
VL	0,1350	25,5			0,0374	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1748	4,4			-0,0746	
Kadut	0,1422	81,4			-0,0319	
Kev.liik.kadut	0,0326	18,6			-0,0427	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

