

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**Kaavan nimi: 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 540
ASEMAKAAVAN MUUTOS (Pajamäenkatu)**

**Asemakaavan muutos koskee osaa 5. kaupunginosan
korttelista 540**

Kunnan kaavatunnus: 236

Päiväys 23.3.2017

23.3.2017

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	5. kaupunginosan korttelin 540 asemakaavan muutos (Pajamäenkatu)	
Kunnan kaavatunnus:	236.	
Kaavan päiväys:	19.8.2016	
Kunta:	Jämsä	
Kunnanosa:	Auvila	
Kaavan laatija:	Rainer Nyholm / Henna Koskinen Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi	
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 88. Vireilletulosta kuulutettiin 10.6.2015.	
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta	21.4.2016 § 62
	Kaupunginhallitus	6.2.2017 § 22
	Kaupunginvaltuusto	13.2.2017 § 2

23.3.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman pohjoisosassa, Jaatilanjärven pohjoisrannalla.



Kartta 1. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä. (Maanmittauslaitoksen aineistot 04/2015).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

5. kaupunginosan korttelin 540 asemakaavan muutos (Pajamäenkatu).
Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa rivitalorakentamisen mahdollistavaksi.

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
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS	6
2.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2. LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	7
3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	12
3.1.4. MAANOMISTUS	13
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	14
4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	15
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1. OSALLISET	16
4.3.2. VIREILLETULO	17
4.3.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	17
4.3.4. VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	17
4.4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET.....	17
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1. ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	17
4.5.2. VALITUN VAIHTOEHDON VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	18
4.5.3. YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	18
4.5.4. SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	19
4.5.5. MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	19
5. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	20
5.1 KAAVAN RAKENNE	20
5.1.1. MITOITUS	20
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	20
5.3 ALUEVARAUKSET.....	20
5.3.1. KORTTELIALUEET	20
5.3.2. MUUT ALUEET	21
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	21
5.4.1. VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	21
5.4.2. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	21
5.4.3. VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	21
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	21
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	21
5.7 NIMISTÖ.....	22

23.3.2017

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	23
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	23
7.	LÄHTEET	23
8.	LIITTEET	23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.
- Liite 2. Otteet suunnittelualueita koskevista kaavoista.
- Liite 3. Liitekartta, jossa esitetään mikä kaava tällä kaavamuutoksella osittain kumotaan.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta käsitteli kaavamuutoshakemuksen ja teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 88.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 10.6. - 26.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty yhtään mielipidettä nähtävilläaikaana.

Kaavamuutosluonnos pidettiin nähtävillä 6.11.-23.11.2015. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen liitolta.

Keski-Suomen ELY-keskuksen pyynnöstä alueen luontoarvot selvittäneen henkilön tiedot lisättiin selvityksen yhteyteen selostuksen kohtaan 3.1.2. ELY-keskus esitti myös, että pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuvan vanhan tiilirakennuksen purkamisen tai säilyttämisen edellytykset sekä historia tutkittaisiin kaavamuutoksen yhteydessä. Keski-Suomen museo oli lausunnossaan samoilla linjoilla ELY-keskuksen kanssa historian selvittämisessä. Muuta huomautettavaa museolla ei ollut. Historia- ja kuntoselvitys lisättiin osaksi selostusta.

Keski-Suomen liitto totesi kaavamuutoksen olevan maakuntakaavan mukainen, eikä nähnyt muutoksessa huomautettavaa.

Kaavaluonnokseen muutettiin korttelin 540 tontin numero 6 numeroksi 7.

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 § 118 asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Ehdotus pidettiin nähtävillä 27.5.-28.6.2016.

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 § 22 esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyisi asemakaavan muutoksen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.2.2017 § 2 ja se on tullut voimaan 27.3.2017 julkisella kuulutuksella.

23.3.2017

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella esitetään korttelin 540 tontin 6 käyttötarkoituksen muutosta Erillispientalojen korttelialueesta (AO) **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)**.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä ja tarvittavat liikenneyhteydet ovat olemassa.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän kaupungin Auvilan alueella Jaatilanjärven pohjoisrannalla.



23.3.2017

Kuva 1. Viistoilmakuva suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä. Suunnittelualue rajattuna likimääräisesti punaisella katkoviivalla. (Kuva: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto, kuvaus Lentokuva Vallas Oy 2008.)

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Jaatilanjärvi, jonka rantaviivan etäisyys vaihtelee 10 - 50 metrin välillä suunnittelualueen reunasta. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee Jaatilanjärveen laskeva Kuoreoja (kuva 2). Virran etäisyys suunnittelualueesta vaihtelee 5 -50 metrin välillä. Osin Kuoreoja kulkee suunnittelualueen itä- ja eteläpuolelle jäävän, asemakaavoitetun alueen reunaan rajoittuvan puistokaistaleen (VP-aluevaraus) alueella.

Sekä Kuoreojan ympäristö, että Jaatilanjärven ranta ovat pitkälti luonnontilaisia. Puustoltaan ympäristö koostuu harmaalepän ja muiden tavanomaisten lajien lisäksi paikoin järeistäkin haavoista. Osa haavoista on koostaan johtuen potentiaalisia kolopesijöiden pesäpaikoille. Suurimpien haapojen ympäristö (sijainti merkittynä karttaan 2) tutkittiin 28.4.2015 liito-oravan (*Pteromys volans*) jätösten varalta. Tarkastelussa ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Joitakin haapoja ja leppiä havaittiin kaadetun alueelta (kuvat 5 ja 6). Tarkasteluissa ei päästy varmuuteen siitä, olivatko kaadot tehty ihmisen vai majavan, vai molempien toimesta. (Luontoarviointi: Jämsän kaupungin kaavasuunnittelija Henna Koskinen. Majavan osalta puhelimitse tilannetta arvioi myös luontoasiantuntija Hannu Alén).

23.3.2017



Kuva 2. Kaavamuutoksen vaikutusalueeseen kuuluva Kuoreoja suunnittelualan itä- ja eteläpuolella.

23.3.2017



Kuva 3. Kuva suunnittelualan luonnonympäristöstä. Vasemmalla karttaan 2 merkitty haavikko suunnittelualan ulkopuolella, mutta kuitenkin kaavamuutoksen vaikutusalueella. Taustalla Jaatilanjärvi. Vasemmassa reunassa puuston takana peltoalue.

23.3.2017

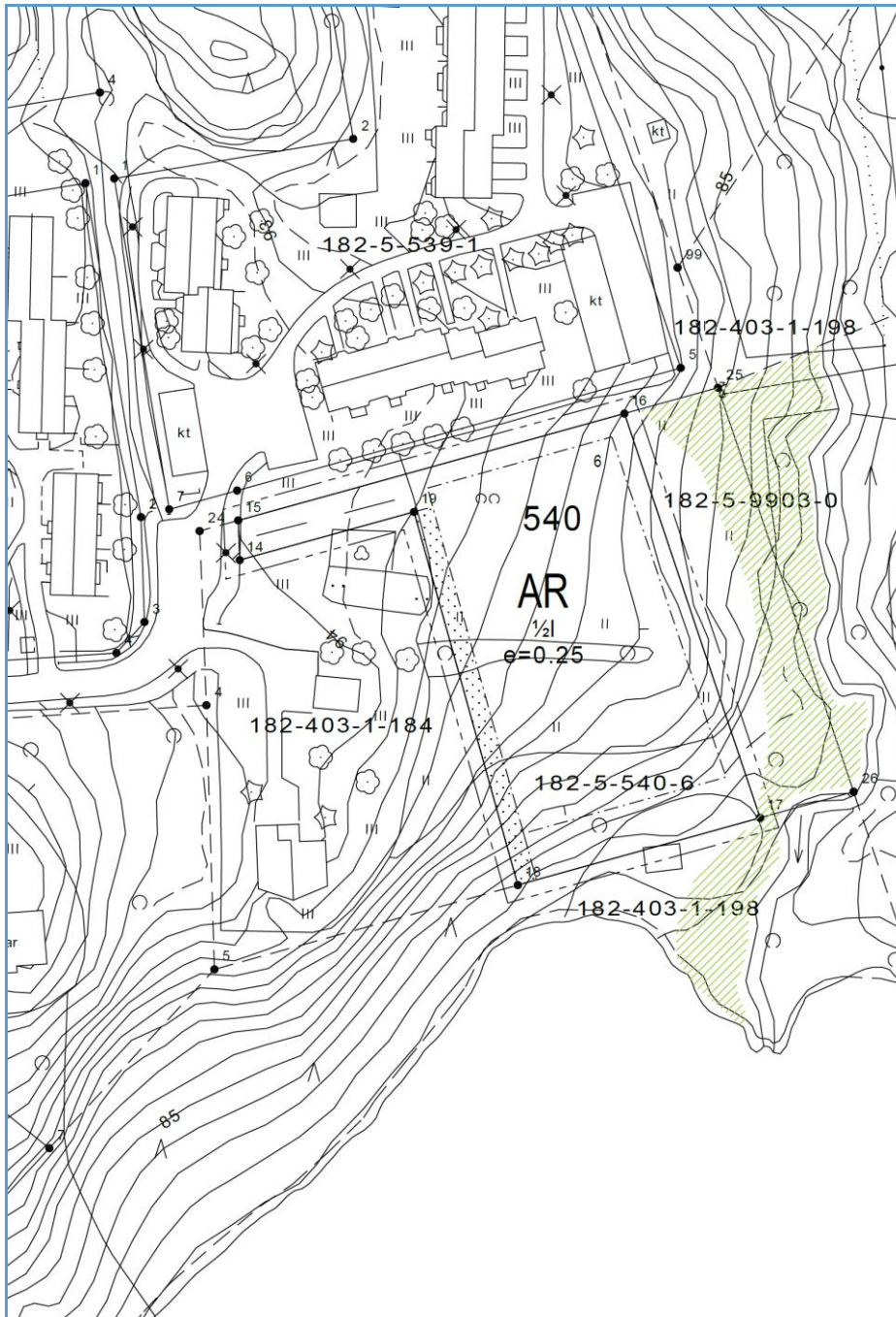


Kuva 4. Kaavamuutoksen vaikutusalueeseen kuuluvat haavat ovat paikoin järeitä.



Kuvat 5 ja 6. Alueelta kaadettuja haapoja.

23.3.2017



Kartta 2. Haavikon sijainti merkittynä vihreällä rasterilla.

Suunnittelualueen itäpuolella, Kuoreojan toisella puolella avautuu laajahko peltoalue. Peltonäkymää ei suunnittelualueelta kuitenkaan ole Kuoreojaa ympäröivästä metsäkaistaleesta johtuen. Myös näkymä Jaatilanjärvelle on vähäinen (kuvat 3 ja 4).

23.3.2017

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Auvilan alueella. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Pajamäenkadun kautta, joka liittyy pohjoisessa Auvilantiehen. Lähin kevyen liikenteen väylä sijaitsee Auvilantiellä.

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu omakoti- ja rivitaloista (kuvat 1 ja 7).



Kuva 7. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskantaa.

Alueelta ei löydy Museoviraston rekisteriportaaliin merkittyjä kohteita (23.6.2015).

Lähellä Jaatilanjärven rantaa, suunnittelualueen etelärajan tuntumassa, sijaitsee vanha tiilirakennus (kuvat 8-10). Saatujen tietojen mukaan (Anja Sääntti, Auvilan kartano) rakennus on entinen Auvilan tilan sähkölaitos, jossa tuotettiin sähkö tilan tarpeisiin. Rakennuksen valmistumisvuodesta ei löydetty tietoja. Rakennus on purkukuntoinen.

23.3.2017



Kuva 8. Vanha tiilirakennus suunnittelualueen eteläisen rajan tuntumassa.



Kuva 9. Tiilirakennus on paikoin sortunut.



Kuva 10. Kuva sisätiloista.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue kohdistuu yksityisen maanomistajan omistamaan kiinteistöön (kiinteistötunnus 182-5-540-6). Kaavan yhteydessä on laadittu maankäyttösopimus.

23.3.2017

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on Keski-Suomen osalta vahvistanut **maakuntakaavan** 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu **taajamatoimintojen alueeksi (A)**. Suunnittelualue kuuluu myös **Kaupunkikehittämisen kohdealueisiin (kk2)**. (Liite 2).

Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus on Keski-Suomen maakuntahallituksen toimesta käynnistetty 13.3.2015. Tarkistus tulee korvaamaan voimassa olevat Keski-Suomen maakuntakaavat. Tavoiteaikataulu on, että kaavaluonnos ja -ehdotus ovat nähtävillä vuonna 2016. Maakuntavaltuuston tavoite on hyväksyä kaava kevätkokouksessaan 2017.

Vaihemaakuntakaavat

1. vaihemaakuntakaavassa käsitellään maa-alueen varaamista Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskukselle. Kaavassa jätteenkäsittelykeskuksen alueeksi osoitetaan Laukaan Liestuoreen Mörkökorpi. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 11.6.2008. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 16.12.2009. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki kaavasta tehdyt valitukset 4.2.2011.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt **2. vaihemaakuntakaavan** 15.11.2010. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 11.5.2011 ja se sai lainvoiman 20.11.2012. Kaavassa käsitellään maa-aineshuoltoon ja luontoarvoihin liittyviä asioita. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

Maakuntavaltuusto on 14.11.2012 hyväksynyt **3. vaihemaakuntakaavan**. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 5.12.2014. Kaavassa osoitetaan alueita turvetuotannolle ja suojellaan arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi **4. vaihemaakuntakaavan** 3.5.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 24.9.2014 ja se sai lainvoiman 25.10.2014. Kaava keskittyy lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoimintojen

23.3.2017

päivittämiseen. Suunnittelualue on kaavassa osoitettu **Taajamatoimintojen alueeksi (A)**. (Liite 2).

Yleiskaava

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt **Jämsän taajamayleiskaavan** 13.11.1989. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on yleiskaavassa **Pientalovaltaista asuinalueetta (AP)**. (Liite 2).

Jämsän taajamayleiskaavan 2030 vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa (teknisen lautakunnan hyväksymispäätös 26.2.2015 § 36). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.-29.5.2015.

Asemakaava

Alueella on voimassa **lääninhallituksen 13.6.1984 vahvistama asemakaava**. Alue on asemakaavassa **erillispientalojen korttelialueetta (AO)**. (Liite 2).

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset ja olemassa olevat aineistot

Ympäristöhallinnon paikkatietopalvelu OIVA:n mukaan suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueelle ole merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita (15.5.2015).

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutoksesta tehtiin maanomistajan toimesta. Maanomistajan toiveena olisi mahdollistaa rivitalorakentaminen kiinteistönsä alueelle kaavassa osoitetun omakotitalorakentamisen sijaan. Näin ollen asemakaavamuutoksella esitetään korttelin 540 tontin 6 käyttötarkoituksen muutosta *Erillispientalojen korttelialueesta (AO) Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)*.

23.3.2017

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutosta on hakenut suunnittelualueen maanomistaja. Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 88.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan *kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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
- Kaavamuutoksen hakijat
- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinonharjoittajat 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

23.3.2017

4.3.2. Vireilletulo

Tekninen lautakunta päätti kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 28.5.2015 § 88. Vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 10.6.2015.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 10.6.–26.6.2015 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Seppolantie 10) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) 10.6.2015 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijalle sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Kaavamuutosluonnos pidettiin nähtävillä 6.11.-23.11.2015 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Seppolantie 10) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijalle sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille. Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä nähtävilläoloaikana.

Kaavamuutosehdotus pidettiin nähtävillä 27.5.-28.6.2016 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Seppolantie 10) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijalle sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta nähtävilläoloaikana.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena muuttaa kaavaa siten, että se sallii rivitalorakentamisen alueella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen toteutukselle on esitetty vain yksi vaihtoehto.

23.3.2017

4.5.2. Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Hankkeessa vertailu tapahtuu kaavan nykytilan ja muutoksen mukaisen vaihtoehdon välillä.

Voimassa oleva asemakaava ei salli rivitalorakentamista. Rakentaminen mahdollistetaan ainoastaan kaavaa muuttamalla. Suunnitteilla oleva rivitalorakentaminen tukeutuu ympäröivään rivi- ja omakotitalojen rakennuskantaan.

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 soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen arvioidaan tuovan lisää hyödyntäjiä olemassa olevalle katu-, sekä vesi- ja viemäriverkostolle.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnittelualue sijaitsee Auvilassa, noin kahden kilometrin päässä sekä julkisista että kaupallisista palveluista.

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

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan energia-, vesi-, ja jätehuoltoon. Suunnittelualueelle johtava Pajamäenkatu liittyy Auvilantiehen, jolla kulkee kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä ulottuu keskustaan asti. Suunnittelualueelta liikuttaessa on mahdollista hyödyntää paikallisliikennettä.

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

23.3.2017

Kaavamuutoksen ei arvioida tuovan merkittäviä muutoksia alueen turvallisuuteen, terveellisyteen tai tasapainoon eri väestöryhmien kannalta.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos ei tuo muutoksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan ympäristöhaittoja merkittävästi lisääviä vaikutuksia.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutoksen ei arvioida tuovan merkittäviä muutoksia alueen rakennettuun ympäristöön, taikka luonto- tai maisema-arvoihin.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden osoittamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, eikä niitä siten kaavamuutoksella myöskään vähennetä.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	28.5.2015 § 88	Asemakaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	22.10.2015 § 149	Kaavamuutosluonnoksen nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	21.4.2016 § 62	Hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle että se asettaisi sen nähtäville.
Kaupunginhallitus	2.5.2016 § 118	Päätää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
Kaupunginhallitus	6.2.2017 § 22	Päätää esittää kaupunginvaltuustolle että se hyväksyisi asemakaavan muutoksen.
Kaupunginvaltuusto	13.2.2017 § 2	Hyväksyy asemakaavan muutoksen

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

23.3.2017

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta.

Keski-Suomen ELY-keskuksen pyynnöstä alueen luontoarvot selvittäneen henkilön tiedot lisättiin selvityksen yhteyteen selostuksen kohtaan 3.1.2. ELY-keskus esitti myös, että pääosin kaavamuutosalueen ulkopuolelle sijoittuvan vanhan tiilirakennuksen purkamisen tai säilyttämisen edellytykset sekä historia tutkittaisiin kaavamuutoksen yhteydessä. Keski-Suomen museo oli lausunnossaan samoilla linjoilla ELY-keskuksen kanssa historian selvittämisessä. Muuta huomautettavaa museolla ei ollut. Historia- ja kuntoselvitys lisättiin osaksi selostusta.

Keski-Suomen liitto totesi kaavamuutoksen olevan maakuntakaavan mukainen, eikä nähnyt muutoksessa huomautettavaa.

Ehdotusvaihe

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen museolta sekä Keski-Suomen ELY-keskukselta.

Museo totesi lausunnossaan, ettei sillä ollut enää huomautettavaa kaavaehdotuksesta. ELY-keskus esitti lausunnossaan, että selostukseen liitettäisiin kartta, josta ilmenee mikä asemakaava kumoutuu (liite 3.)

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 0,47 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu kokonaisuudessaan **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR)**.

Rakennusoikeutta muodostuu 1163 k-m². Tehokkuuslukuna (e) on 0,25.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

23.3.2017

5.3.2. Muut alueet

Suunnittelualueella ei ole muita aluevarauksia kuin kohdassa 5.3.1. mainitut.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan paikallista merkittävämpiä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan ulkopuolelle jäävä, mutta kuitenkin vaikutusalueeseen kuuluva Kuoreojan ympäristö, sekä Jaatilanjärven ranta ovat voimassa olevassa kaavassa lähivirkistysaluetta (VP). Kaavan mukainen rakentaminen jättää ranta-alueet nykyiselleen, mutta niiden virkistyskäytön arvioidaan kaavan mukaisen rakentamisen myötä lisääntyvän.

Tavanomaisen puuston lisäksi VP-alueella kasvaa paikoin järeitkin haapoja (kuva 4). Kuoreojan ja Jaatilanjärven läheisyyden lisäksi se voidaan katsoa alueen luontoarvoja nostavaksi tekijäksi. Haavikon sijainti on merkitty karttaan 2. Koska kaavamuutos kuitenkin jättää haavikon alueen, sekä Kuoreojan ja Jaatilanjärven rannan sisällään pitävän VP-alueen nykyiselleen, ei kaavan toteuttamisella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen myötä alueen liikennemäärät todennäköisesti paikallisesti hieman lisääntyvät. Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen koskee erityisesti Pajamäenkatua ja Auvilantietä, sekä näihin liittyviä liittymiä.

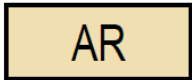
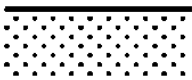
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella ei arvioida aiheutettavan merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

23.3.2017

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
540	Korttelin numero.
6	Ohjeellisen tontin numero.
1/2 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap/asunto.

Kuva 11. Asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

23.3.2017

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 23.3.2017

Kaavoittaja:

Kari Stenlund
kaupunkisuunnittelupäällikkö

7. Lähteet

Kuva 1.
*Keski-Suomen liiton kuva-arkisto. Kuvaus Lentokuva Vallas Oy.
2008.*

Kuvat 2 – 11.
*Jämsän kaupunki.
2015.*

Kartta 1.
*Maanmittauslaitoksen aineistot.
04/2015.*

Kartta 2.
*Jämsän kaupunki.
2015.*

8. Liitteet