

JÄMSÄNKOSKEN KAUPUNKI

MYLLYMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1016, 1017 ja 1019 -1027 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 1:332, 1:353, 1:374, 1: 665, 1: 837, 1: 929, osia niistä tai niistä muodostettuja tiloja.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1017, 1019 - 1022, 1024- 1028 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.



Kuva: Jari Hietaranta

1	LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
1.1.1	Rakennettu ympäristö	2
1.1.2	Luontoympäristö	3
1.1.3	Maanomistus	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	4
2.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	4
2.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö	4
2.3.1	Osalliset	4
2.3.2	Vireilletulo	5
2.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	5
2.3.4	Viranomaisyhteistyö	5
2.4	Asemakaavan tavoitteet	5
2.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	6
2.6	Tehdyt selvitykset	6
2.6.1	Aiemmat suunnitelmat	7
3	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
3.1	Kaavan rakenne	8
3.1.1	Mitoitus	8
3.1.2	Palvelut	8
3.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
3.3	Aluevaraukset	8
3.3.1	Korttelialueet	8
3.3.2	Muut alueet	9
3.4	Kaavan vaikutukset	9
3.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
3.4.2	Vaikutukset maaperään ja pohjaveteen	10
3.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
3.4.4	Sosiaaliset vaikutukset	10
3.4.5	Vaikutukset liikenteeseen	10
3.4.6	Muut vaikutukset	10
3.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
3.6	Nimistö	11
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
4.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
4.2	Toteuttaminen ja ajoitus	11
4.3	Toteutuksen seuranta	11

LIITEAINEISTO

1. Yleissilmäyskartta
2. Ote seutukaavasta
3. Ote Osayleiskaavasta
4. Ote voimassa olevasta asemakaavasta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Luontoselvitys
7. Tilastolomake
8. a, b ja c Sammontien ja Myllyrinteentien tielinjaukset
9. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet (pima-kohteet)

Jämsänkosken kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös

Jämsänkosken kaupunki MYLLYMÄEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus, joka koskee 7.12.2005 laadittua ja 14.8.2006 tarkistettua asemakaavakarttaa.

ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1016-1017 ja 1019-1027 sekä niihin liittyviä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja 1:332, 1:353, 1:374, 1: 665, 1: 837, 1: 929, osia niistä tai niistä muodostettuja tiloja.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1017, 1019-1022, 1024-1028 sekä niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

ALUEEN SIJAINTI

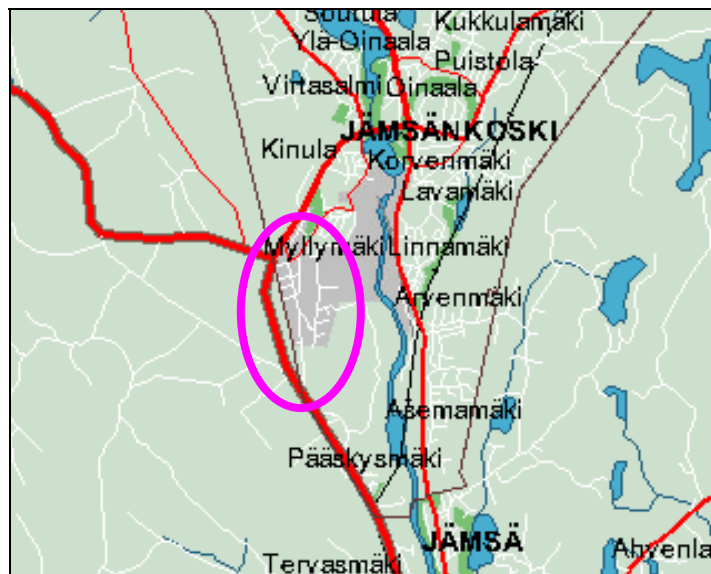
Alue sijaitsee Jämsänkosken keskustan lounaispuolella Myllymäen teollisuusalueella.

Alueen yleissijainti ja raja-alue on esitetty liitteessä 1.

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sijaitsee Jämsänkosken kaupungin ja Jämsän kaupungin rajalla ja käsittää osan Myllymäen teollisuusalueesta. Kaavan vaikutusalue on laajempi, käsittäen koko Jämsänkosken keskustan alueen.



1.1.1 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisosa on pääosin rakennettua teollisuusalueympäristöä; alueen eteläosat ovat rakentamatonta metsää ja peltoalueita. Kaava-alueelle sijoittuu Keski-Suomen ympäristökeskuksen tietojen mukaan neljä mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta (183-16, 183-20, 183-23 ja 183-36).

Alue rajoittuu lännessä Jämsän kaupungin rajaan sekä pohjoisessa Teollisuustiehen.



Näkymä Myllyharjuntieltä. Kuva:Jari Hietaranta

1.1.2 Luontoympäristö

Suurin osa alueesta on luonnontilaista metsää tai peltoa. Alueella sijaitsevat osittain myös merkittävät maisemamuodostumat, raviinit (ryönit). Luonnonympäristöllä on maisemallisten arvojen ja suojeltavan ympäristön lisäksi suoja- ja virkistysarvoa.



Ilmakuva suunnittelualueelta

1.1.3 Maanomistus

Valtaosa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa alueella virkistys- ja katualueet.

1.2 Suunnittelutilanne

Jämsänkoski kuuluu Keski-Suomen liiton toimialueeseen. Keski-Suomen 5. Vaihekaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.8.1999. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueeksi. Ote seutukaavakartasta on liitteenä 2.

Jämsänkosken kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskustan yleiskaavan 19.12.1994. Yleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi. Ote yleiskaavasta liitteenä 3.

Osalla alueesta on voimassa vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T-1). Kaavan käyttötarkoitukset ovat pääasiassa nykyisen maankäytön mukaiset, mutta aluevaraukset ja tonttijako poikkeavat nykyisestä. Liite 4.

Jämsänkosken rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2002.

Jämsänkosken kaupungin tekninen johtaja Eino Ruhanen on hyväksynyt kaavan pohjakartan asemakaava-alueen osalta 19.8.2003.

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoituksen tarve on syntynyt teollisuusalueen eteläosan laajennustarpeesta sekä maanomistus- ja hallintarajojen muutoksista sekä poikkeusluvilla tapahtuneesta rakentamisesta johtuvista tarkistuksista. Lisäksi asemakaavan yhteydessä suunnitellaan Sammontien uusi jatkolinjaus kantatielle Jämsä – Mänttä, Miekkainpetäjän kohdalle sekä Myllyharjuntien liittyminen siihen. Asemakaavalla toteutetaan myös kompostointilaitoksen tontin kaavallinen suunnittelu ja kaavamääräysten määrittäminen sekä luontoarvoiltaan merkittävien Ryönien (raviinien) ja muiden ympäristökohteiden suojelu.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsänkosken tekninen lautakunta teki alueen kaavoitusta koskevan päätöksen 10.3.2003. Kaavan laatijaksi valittiin Maa ja Vesi Oy.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

2.3.1 Osalliset

Yleisesti

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:”

Osalliset voidaan ryhmitellä seuraavasti :

Maanomistajat ja asukkaat:

- Kaava-alueen maanomistajat ja oikeuden haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat
- Lähialueiden maanomistajat ja asukkaat

Viranomaiset

- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen tiepiiri

Kaupungin hallinto

- kaupunginvaltuusto
- kaupunginhallitus
- lautakunnat

Muut tahot

- energiayhtiöt
- viestintäyhtiöt
- muut yhtiöt
- yhteisöt

2.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö käynnistyi keväällä 2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 10.03.2003.

2.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja kaavoituksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä teknisessä palvelukeskuksessa 27.10.2003- 9.11.2003.

2.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on neuvoteltu valmisteluvaiheessa Keski-Suomen ympäristökeskuksen ja Keski-Suomen tiepiirin kanssa.

Ehdotusvaiheessa lausunnot pyydetään osallisluettelon mukaisilta viranomaisilta, kunnan hallinnolta ja lautakunnilta kuten yleensä asemakaava-asioissa, sekä etujärjestöiltä ja muilta tahoilta harkinnan mukaan.

2.4 Asemakaavan tavoitteet

- Kaavan saattaminen alueella olevaa maankäyttöä ja rakentamista vastaavaksi.
- Teollisuusalueen kehittäminen.
- Liikenneympäristön parantaminen.
- Taajamarakenteen tiivistäminen, rakennetun infrastruktuurin hyödyntäminen.

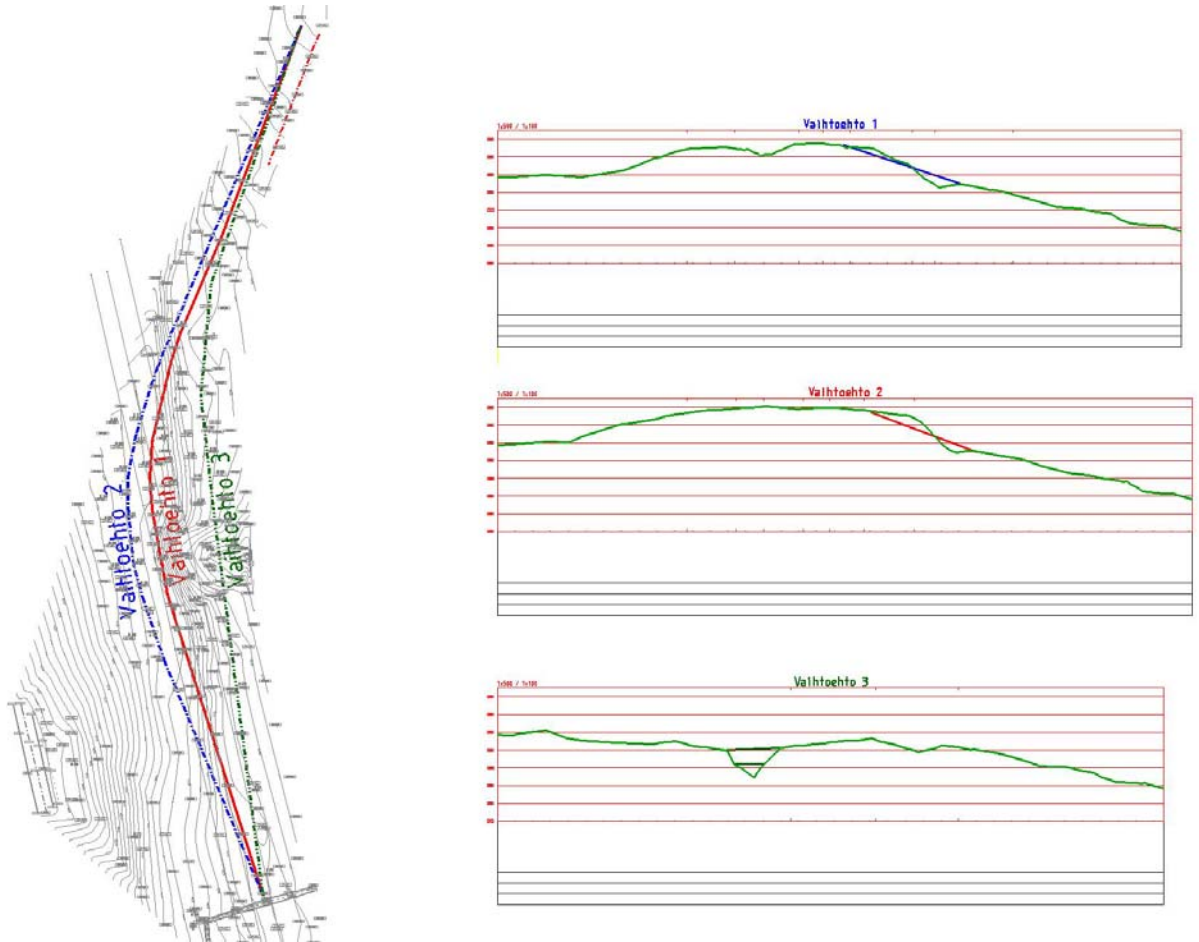
- Luontoympäristön kannalta arvokkaiden alueiden suojelun turvaaminen.

2.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu alustavia kaavaluonnoksia, joissa on tarkasteltu lähinnä maisemallisesti merkittävien raviinien (ryönien) ja niiden lähiympäristön viheralueiden kaavamerkintää ja määräyksiä sekä maisemamuodostelmien vaikutusta alueen kortteleiden kokoon ja kaavamerkintöihin. Sammontien linjausvaihtoehtoja on tutkittu erillisessä selvityksessä (Maa ja Vesi Oy 2004).

2.6 Tehdyt selvitykset

- Jämsänjokilaakson kokonaismeluselvitys v. 1993
- Jämsänjokilaakson ilmanlaadun perusselvitys v.1989
- Pohjavesitutkimus Jämsänkosken Myllymäen teollisuusalueella. Maaperätutkimus v. 1993
- Suunnittelualan luonto – ja maisemaselvitys, sisältäen alueen maankäyttösuositukset (Maa ja Vesi Oy 2003) Asemakaavatyön yhteydessä alueelta on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (fil. lis. Jari Hietaranta). Luontoselvityksessä alue on käyty läpi osa-alueittain, ja laadittu luontohavaintojen pohjalta maankäyttösuositus. Asemakaavavaihtoehtoja laadittaessa on huomioitu luontoselvityksen osa-alueiden mukainen maankäyttö ja suojelualueet.
- Sammontien linjausvaihtoehdot (Maa ja Vesi Oy 2004)
- Sammontien ja Myllyrinteentien linjaukset (Maa ja Vesi Oy 2005)



Sammontien kolmea eri linjausvaihtoehtoa tutkittiin ryönän kohdalla ja taloudellisesti edullisimmaksi todettiin vaihtoehto 3 toteutettuna pengerryksellä ja rummulla.

2.6.1 Aiemmat suunnitelmat

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa oleva asemakaavoja vuosilta 1984 ja 1987, joissa alue on pääosin teollisuusaluetta (T-1). Alueen eteläosassa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Laaditussa asemakaavaehdotuksessa voimassa olevan asemakaavan alueet on säilytetty lähes ennallaan; aluevarauksia sekä tielinjauksia on tarkistettu ja kaavamerkintöjä on muutettu maankäyttö- ja rakennuslain v. 2000 mukaisiksi.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu on seutukaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaavalla muodostuu teollisuus- ja jätteenkäsittelylaitoksen korttelialueita, jotka täydentyessään tiivistävät koko keskustan taajamarakennetta ja lisäävät alueen palvelutarjontaa. Luontoympäristöltään arvokkaimpien raviinimuodostelmien (ryönien) säilyminen on huomioitu kaavassa luonnonsuojelumerkinnällä SL. Lisäksi korttelialueiden väliin on muodostettu lähivirkistysalueita (VL ja VL/s). Uudet teollisuusrakennusten korttelialueet sijoittuvat alueen eteläpäähän rakennettavan Sammontien jatkeen sekä Pääskysmäentien tuntumaan.

3.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on n. 53 ha. Alueelle on osoitettu kaikkiaan 10 korttelia, joiden rakennusoikeus on yhteensä n.155 000 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu näin 0,30. Uusien liike- ja teollisuuskortteleiden korttelitehokkuusluku $e = 0.6$.

3.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa Myllymäen teollisuusalueen kehittymisen ja palvelujen lisääntymisen alueella. Muut palvelut sijaitsevat kaava-alueen koillis- itäpuolella Jämsänkosken keskustassa.

3.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat kaavaratkaisussa. Toteutuessaan kaava-alue muodostaa tiiviin ja yhtenäisen teollisuusalueen, joka on erillään varsinaisesta asuinrakenteesta. Viheryhdydet sekä arvokkaat maisema- ja luontokohteet säilyvät kaavaratkaisussa. Mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet (ns. pima-kohteet) huomioidaan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Osa kaava-alueesta kuuluu I lk:n pohjavesialueeseen ja tällä alueella kaavamääräyksellä erikseen kielletään maaperää ja pohjavettä pilaava toiminta.

3.3 Aluevaraukset

3.3.1 Korttelialueet

Kaava-alueelle on muodostettu 10 korttelia.

Asuinpientalojen korttelialueelle(AO-1) voidaan sijoittaa myös rakennuksia ympäristöhäiriötä tuottamatonta versta- tai työpajatoimintaa varten. Suurin sallittu kerrosluku on II ja korttelitehokkuus $e=0,3$.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (**T-2**) voidaan rakentaa teollisuuden tarvitsemia tuotanto- ja varastotiloja tehokkuudella $e = 0.6$. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kullekin tontille voidaan rakentaa yksi, enintään 150 k-m² asunto.

Nykyinen Ekokemin jätteenkäsittelyasema sekä Erkki Salminen Oy:n tontti on kaavassa osoitettu **EJ-1**-merkinnällä. Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaivutöitä suunniteltaessa tulee mahdollinen maaperän pilaantuminen ja sen laajuus selvittää maaperätutkimuksilla sekä tarvittaessa tehdä ympäristölupaviranomaiselle ympäristösuojelulain 78§:n mukaisesti ympäristölupahakemus tai ilmoitus pilaantuneen maan kaivamisesta ja käsittelystä asianmukaisella tavalla.

Ympäristökeskuksen luettelossa mahdollisesti pilaantuneina maa-alueina (kaavaraportin liite 9) luetellut alueet on asemakaavassa merkitty /**saa**-kaavamerkinnällä. Alueella kaivutöitä suunniteltaessa tulee mahdollinen maaperän pilaantuminen ja sen laajuus selvittää maaperätutkimuksilla sekä tarvittaessa tehdä ympäristöviranomaiselle ympäristösuojelulain 78§:n mukaisesti ympäristölupahakemus tai ilmoitus pilaantuneen maan kaivamisesta ja käsittelystä asianmukaisella tavalla.

3.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysaluetta (**VL** ja **VL/s**) on osoitettu Sammontien ja Myllyharjuntien väliselle alueelle. Luontoarvoiltaan merkittävät raviinien alueet on kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueiksi (**SL**).

Tärkeä veden hankintaan soveltuva pohjavesialue alueen länsipuoliskolla on merkitty **pV**-osa-aluemerkinnällä. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennukset tulee perustaa niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden korkeuteen. Korttelialueilla ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Suunnittelualueen lounaiskulmassa viheralueella sijaitsee nk. miekkainpetäjä, joka on kaavassa huomioitu merkinnällä **sm-1**: alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaisjäänös.

3.4 Kaavan vaikutukset

3.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on nykytilassaan osittain rakennettua teollisuusympäristöä. Rakennetun ympäristön määrä lisääntyy kaavan myötä. Ympäristön laatu paranee kaavan toteutumisen myötä, sillä hyvin suunniteltuna ja toteutettuna lisärakentaminen lisää alueen viihtyisyyttä.

3.4.2 Vaikutukset maaperään ja pohjaveteen

Osa suunnittelualueesta kuuluu I lk:n pohjavesialueeseen ja tällä alueella kaavamääräyksellä kielletään maaperää ja pohjavettä mahdollisesti pilaava toiminta. Ympäristökeskuksen tietojen mukaan suunnittelualueelle sijoittuu neljä mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta, jotka huomioidaan kaavassa kaavamerkinnöin ja –määräyksin. Jos kyseisissä kohteissa suunnitellaan kaivutöitä, tulee mahdollinen maaperän pilaantuminen ja sen laajuus selvittää maaperätutkimuksilla sekä tarvittaessa tehdä ympäristöviranomaiselle YSL § 78:n mukaisesti ympäristölupahakemus tai ilmoitus pilaantuneen maan kaivamisesta ja käsittelystä asianmukaisella tavalla.

3.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutuessaan kaavaratkaisu muuttaa suunnittelualueen luonnonympäristöä osittain rakennetuksi ympäristöksi. Korttelialueet sijaitsevat maisemallisesti arvokkaiden alueiden tuntumassa, ja rakennusten ja niiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon luonnonsuojelualueet ja niiden merkitys maisemakuvassa.

3.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat myönteiset. Kaava mahdollistaa alueen palveluvarustuksen kohentumisen ja lisää alueen työpaikkoja. Sosiaalinen vuorovaikutus alueella lisääntyy alueen täydennysrakentamisen myötä. Alueen saavutettavuus, turvallisuus ja viihtyisyys paranevat tiejärjestelyjen selkeytyessä ja raskaan liikenteen yhteyksien sijoittuessa erilleen kevyestä liikenteestä.

3.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Uudet tiejärjestelyt parantavat alueen saavutettavuutta. Tielinjaukset on pyritty suunnittelemaan siten, että ne mahdollistavat joustavan liikkumisen myös alueen sisällä.

Raskaan liikenteen yhteydet mm. Genecorille, jätteenkäsittelylaitokselle ja UPM:lle on järjestetty erilleen kevyenliikenteen käyttämästä kulkuyhteydestä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta kaava-alueella. Raskaan liikenteen reittien sijoittuminen kauemmaksi kaava-alueen mahdollisten asuintonttien läheisyydestä vaikuttaa myös päästöhaittojen lieventymiseen, mikä osaltaan vaikuttaa alueen viihtyvyyteen.

3.4.6 Muut vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ovat pitkällä tähtäimellä myönteiset rakennetun infrastruktuurin tullessa paremmin käyttöön.

3.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset pohjautuvat voimassa oleviin asemakaavoihin ja ovat asetuksen ja ministeriön ohjeiden mukaiset.

3.6 Nimistö

Annetut kadunnimet pohjautuvat alueen aiempaan nimistöhistoriaan.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelta on luontoselvityksen yhteydessä laadittu maisema-analyysi, jossa ohjeistetaan alueella tapahtuvaa teollisuus- ja rakennustoimintaa sekä uusien rakennusten sijoittumista alueelle. Alueen tielinjauksista on tehty Sammontien yleissuunnitelma, jossa on havainnollistettu uusien teiden sijoittumista maaston korkeusolosuhteisiin.

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on korttelialueilla mahdollista heti kaavan voimaantulon jälkeen.

4.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurantavastuu on kaupungin teknisellä palvelukeskuksella sekä rakennusvalvontatoimistolla. Mahdollisesti pilaantuneiden kohteiden osalta toteutuksen seurantavastuu on kaupungin ympäristöviranomaisella sekä Keski-Suomen ympäristökeskuksella.

Jyväskylässä 7.12.2005 / 14.8.2006

Pöyry Environment Oy

Ora Nuutinen
Dipl.ins.

Nana Pentti
Arkkite. SAFA