



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

PISPALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan kortteleita 508, 509 ja 513 sekä niihin liittyvää maantie-, katu- ja puistoaluetta.

Kaavatunnus 229.

Päiväys 31.1.2017

31.1.2017

1. Perus- ja tunnistetiedot

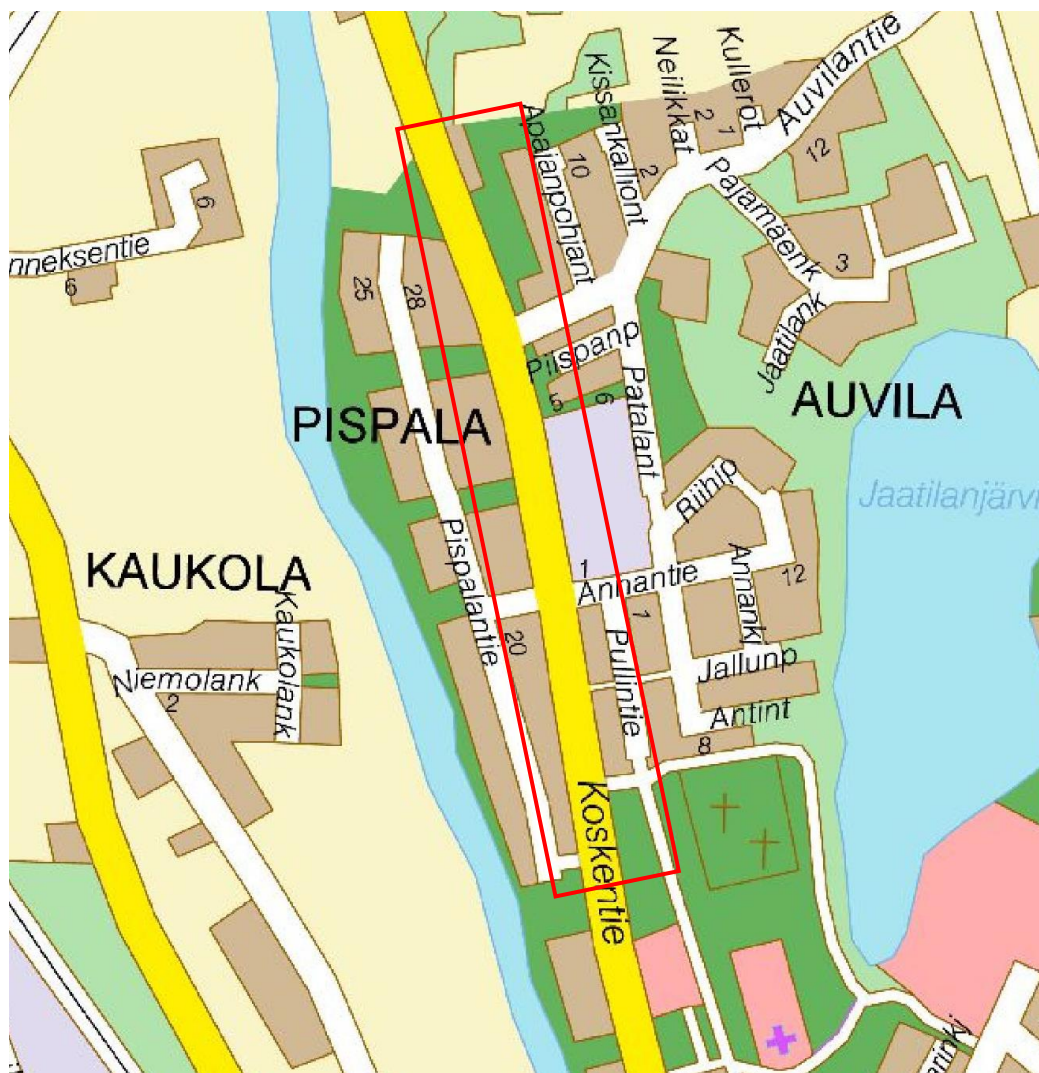
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Pispalan asemakaavan muutos
Kunnan kaavatunnus:	229.
Kaavan päiväys:	11.11.2016
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Pispala
Kaavan laatija:	Kari Stenlund / Tea Jylhä Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 27.3.2014 § 49. Vireilletulosta kuulutettiin 26.5.2014.
Hyväksymispäivämäärät:	Kaupunginhallitus 21.11.2016 § 288 Kaupunginvaltuusto 13.12.2016 § 72

31.1.2017

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän kaupungin Pispalan alueella.



Kuva 1. Ote opaskartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pispalan asemakaavan muutos.

Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden kioskirakennuksen rakentaminen tulipalossa tuhoutuneen tilalle Koskentien varrelle. Kioskin tontilta on tarkoitus saada liittymä Koskentielle, mikä vaatii Koskentien muuttamisen kaavassa maantiealueesta katualueeksi. Muutokseen liittyy myös tulevan katualueen rajojen tarkistaminen, minkä vuoksi muutos koskee myös osaa katualueeseen rajautuvista korttelialueista.

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 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	10
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	10
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	10
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	10
4.3.1. OSALLISET	10
4.3.2. VIREILLETULO	11
4.3.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	11
4.3.4. VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	11
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	12
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
4.5.1. ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	12
4.5.2. VAIHTOEHDON VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	12
4.5.3. YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	12
4.5.4. SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	14
4.5.5. MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE	15
5.1.1. MITOITUS	15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3 ALUEVARAUKSET.....	16
5.3.1. KORTTELIALUEET	16
5.3.2. MUUT ALUEET	16
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.4.1. VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	16
5.4.2. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	17
5.4.3. VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	17
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	18
5.6 NIMISTÖ.....	18
5.7 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	18

31.1.2017

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	20
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	20
7.	LIITTEET	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.
- Liite 2. Otteet suunnittelualuetta koskevista kaavoista.
- Liite 3. Yhteenveto ensimmäisen luonnosvaiheen lausunnoista ja niiden vastineista.
- Liite 4. Yhteenveto ensimmäisen ehdotusvaiheen lausunnoista ja niiden vastineista.
- Liite 5. Yhteenveto toisen luonnosvaiheen lausunnoista ja niiden vastineista.
- Liite 6. Meluselvitys 8/2016
- Liite 7. Jämsän täydennysinventointi 2009. Alueraportti. Pispalan asuinalue.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 27.3.2014 § 49.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.5.-9.6.2014.

Tekninen lautakunta päätti 25.9.2014 § 108 kaavamuutosluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä 10.10.- 24.10.2014. Yhteenveto saaduista lausunnoista, sekä niiden vastineista ovat esitettyinä liitteessä 3.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 20.11.2014 § 137. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.12.2014 § 292 kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavamuutosehdotus pidettiin nähtävillä 12.1.-10.2.2015. ELY-keskus totesi lausunnossaan, ettei kaavamuutosehdotus salli liittymää kioskille Koskentieltä. Lausunnon perusteella päätettiin kaavamuutosaluetta laajentaa koskemaan maantien aluetta, jota tuli liittymän sallimiseksi muuttaa katualueeksi. Muutokseen liittyi myös tulevan katualueen rajojen tarkistaminen, jolloin muutos laajeni koskemaan myös osaa katualueeseen rajautuvista korttelialueista. Muutoksen merkittävyyden vuoksi nähtiin tarpeelliseksi saattaa kaavamuutos uudestaan luonnoksena nähtäville.

Tekninen lautakunta päätti 24.11.2015 § 162 hyväksyä uuden kaavaluonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 22.1.-5.2.2016. Yhteenveto saaduista lausunnoista, sekä niiden vastineista ovat esitettyinä liitteessä 5.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen 25.8.2016 § 121 ja esitti kaupunginhallitukselle sen asettamista julkisesti nähtäville. Kaupunginhallitus päätti 5.9.2016 § 210 asettaa ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 23.9.- 24.10.2016.

Kaavaan ei tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

31.1.2017

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee erillisten pientalojen korttelialuetta (AO¹), puistoaluetta (P), yleiselle jalankululle varattua katualuetta sekä maantiealuetta (LT). Kaavalla muodostetaan AO¹-alueesta kiinteistörajojen mukaan **erillispientalojen korttelialuetta (AO)**, puistoalueesta **lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL)**, maantiealueesta **katualuetta** ja pienestä osasta maantiealueesta **puistoaluetta (VP)**.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

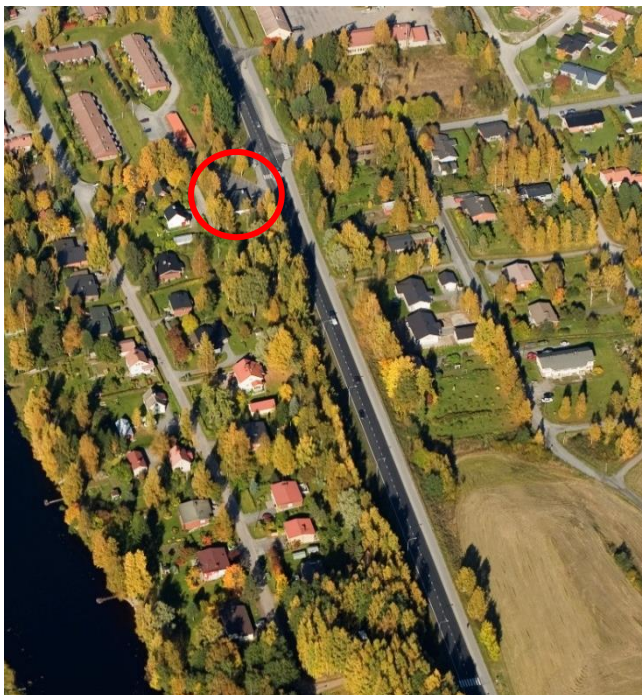
Kaavan toteuttaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä ja tarvittavat liikenne yhteydet ovat olemassa. Kaupungin on tehtävä kadunpitopäätös kaavan hyväksymisen jälkeen, jotta Koskentie muuttuu myös hallinnollisesti kaduksi. Ennen tonteille rakentamista on laadittava erillinen tonttijako ja tontit on muodostettava ja rekisteröitävä sen mukaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän kaupungin Pispalan alueella. Jämsänjoki sijaitsee noin 100 metrin päässä suunnittelualueen länsipuolella.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueen eteläosista. Suunnitteilla olevan kioskin sijainti merkittynä punaisella ympyrällä. (Kuva: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto. Kuvaus: Lentokuva Vallas Oy 2008.)

31.1.2017

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu lähinnä rakennetuista pihapiireistä. Puusto on alueella varttunutta, koostuen sekä havu- että lehtipuista. (Kuvat 2 ja 3).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen Koskentien varrella. Koskentie on yksi Jämsän pääväylästä; se yhdistää Jämsänkosken ja Seppolan taajamat. Liikenneviraston ylläpitämän aineiston mukaan tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on vuonna 2015 ollut 5486 ajoneuvoa vuorokaudessa. Määrä on hieman laskenut vuosista 2012-2014, jolloin se on ollut noin 5600 ajon/vrk. Aineisto koskee Pispalantien risteyksen pohjoispuolista Koskentien osuutta.

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön tehty meluselvitys (Liite 6) näyttää, kuinka Koskentien liikennemelu leviää suunnittelualueelle. Asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Yöaikaan melutason ohjearvot ylittyvät vain hyvin pienellä alueella Koskentien varren tonteilla, mutta päivällä ohjearvon ylittävä melu ulottuu pidemmälle. Kuitenkin jokaisella tontilla vähintään puolet pinta-alasta on aluetta, jolla ohjearvo ei ylity, eli pihojen oleskelualueet on mahdollista toteuttaa ohjearvoja noudattaen.

Suunnittelualueella sijaitsee omakotitaloja, jotka ovat rakennusrekisterin mukaan valmistuneet vuosina 1942 - 2009. Omakotitalojen yhteydessä on myös talousrakennuksia. (Kuva 2). Nämä kiinteistöt kuuluvat Pispalan asuinalueeseen, jonka Keski-Suomen museo on inventoinnissaan arvioinut paikallisesti maisemallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi (Liite 7). Erityistä alueella on Jämsänjoen vesistömaisema ja siihen sovitettu rakennuskanta ja infrastruktuuri. Alueen rakennuskanta on monen ikäistä ja rakennettu ympäristö on ajallisesti ja tyylillisesti kerroksellista.

Koskentien ja Pispalantien risteyksessä on sijainnut vuonna 1979 valmistunut kioskirakennus. Kioskirakennus on purettu sen tuhouduttua käyttökelvottomaksi tulipalossa talvella 2014.

31.1.2017



Kuva 3. Kuva palaneen kioskin paikasta.

3.1.4. Maanomistus

Koskentie on suunnittelualan kohdalta valtion omistuksessa. Koskentien varren kiinteistöt ovat osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut **Keski-Suomen maakuntakaavan** 14.4.2009 Suunnitteluala on maakuntakaavassa osoitettu **taajamatoimintojen alueeksi (A)** ja se kuuluu myös **kaupunkikehittämisen kohdealueisiin (kk2)**. (Liite 2). Myös ympäristöministeriön 24.8.2014 vahvistamassa 4. vaihemaakuntakaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta.

Muut voimassa olevat maakuntakaavat, joissa ei ole suunnittelualaeseen kohdistuvia aluevarauksia tai määräyksiä:

- 1. vaihemaakuntakaava YM 16.12.2009
- 2. vaihemaakuntakaava YM 11.5.2011
- 3. vaihemaakuntakaava YM 5.12.2014

Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus on käynnistetty 13.3.2015. Tarkistus tulee korvaamaan voimassa olevat Keski-Suomen maakuntakaavat. Maakuntavaltuuston tavoite on hyväksyä kaava kevätkokouksessaan 2017.

31.1.2017

Yleiskaava

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

Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa (Tekninen lautakunta 26.2.2015 § 36). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.-29.5.2015. Tavoiteaikataulun mukaan kaava asetetaan luonnoksena nähtäville syksyllä 2016.

Asemakaava

Alueella on voimassa **lääninhallituksen 11.2.1975 hyväksymä asemakaava**. Alue on asemakaavassa **erillisten pientalojen korttelialuetta (AO¹)**, **puistoaluetta (P)**, **yleiselle jalankululle varattua katualuetta sekä tiealuetta (LT)**. Puistoaluetta koskee määräys ”Kioskipuistoon saa rakentaa kioskin. (Liite 2).

Rakennusjärjestys

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

RKY-inventointi

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 1.3.2009.

Suunnittelualueen eteläosassa pieni osa LT-aluetta kuuluu RKY- inventoinnin perusteella valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tämä Vanhan Jämsän alue on Jämsänjoen molemmin puolin kirkon kohdalle sijoittuva alue. Museoviraston arvioinnin perusteella kirkon ympäristö ja Jämsänjoen länsirannan vanha asutus peltoineen luovat tärkeän maisemallisen painopisteen tiiviiseen ja uuteen keskustarakentamiseen.

Muut selvitykset ja aineistot

- Alueraportti: Pispalan asuinalue, Jämsän täydennysinventointi 2009, Keski-Suomen museo
- Ympäristöhallinnon paikkatietopalvelu OIVA:n mukaan suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueelle ole merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita (8.10.2015).

31.1.2017

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pispalan kioskin kiinteistön omistaja teki aloitteen kaavan muuttamiseksi. Kioski tuhoutui tulipalossa ja uuden rakentamiseen halutulla tavalla ei saanut rakennus- eikä poikkeamislupaa. Tuhoutunut kioski sijaitsi asemakaavan mukaisella puistoalueella ja osittain pientalorakentamiseen varatulla alueella. Kiinteistön omistaja vaihtui keväällä 2016, mutta tavoitteena on edelleen uuden kioskin rakentaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta käsitteli kioskin kiinteistön omistajan kaavamuutoshakemuksen 27.3.2014 § 49 ja päätti käynnistää hankkeen.

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, elinkeinonharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

31.1.2017

Muut tahot

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2. Vireilletulo

Tekninen lautakunta päätti asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 27.3.2014 § 49. Vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 26.5.2014.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.5.–9.6.2014 Jämsän kaupungintalolla yhdyskuntatoimen tiloissa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) 26.5.2014, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijoille sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä 10.10.–24.10.2014 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimen tiloissa, sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) 10.10.2014, kaupungin verkkosivuilla, sekä virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijoille sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavamuutoksen ehdotus pidettiin nähtävillä 12.1.–10.2.2015 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimen tiloissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) 12.1.2015, kaupungin verkkosivuilla, sekä virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijoille sekä suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Suunnittelualueen laajentamisen vuoksi asemakaavamuutos asetettiin uudelleen luonnoksena nähtäville 23.1.–5.2.2016. Uusi luonnos oli nähtävillä Jämsän kaupungintalolla yhdyskuntatoimen tiloissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin 22.1.2016 paikallislehdessä (Jämsän seutu), kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurimaanomistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Ensimmäisen luonnosvaiheen viranomaislausunnot pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta.

31.1.2017

Ensimmäisen ehdotusvaiheen viranomaislausunnot pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta.

Toisessa luonnosvaiheessa lausuntoja pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta.

Toisessa ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto vain Keski-Suomen ELY-keskukselta.

Kaavahankkeesta on käyty lukuisia keskusteluja ELY-keskuksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että se sallii uuden kioskin rakentamisen tulipalossa tuhoutuneen tilalle ja olemassa olevan liittymän säilyttämisen kioskilta suoraan Koskentielle. Samalla tarkistetaan Koskentien alueen rajat ja kortteleiden 508, 509 ja 513 rajaukset ja määräykset.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen toteutukselle on esitetty vain yksi vaihtoehto.

4.5.2. Vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kioskitoiminnalle on Pispalan asuinalueella ollut selvästi tilausta. Kaupunki haluaa osaltaan edistää yritystoimintaa. Kaavan muuttaminen yritystoiminnan jatkamisen mahdollistamiseksi voidaan katsoa perustelluksi.

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

Kaavamuutosalue sijaitsee taajama-alueella ja hyödyntää olemassa olevaa katuverkostoa ja kevyen liikenteen väyliä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

31.1.2017

Sen lisäksi, että alue rajoittuu olemassa olevaan katuverkostoon, on alue myös kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavamuutosalue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä sekä julkisista että kaupallisista palveluista. Kaavalla mahdollistetaan lähipalveluiden paraneminen.

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

Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Koskentien yhteydessä on kevyen liikenteen väylä, joka ulottuu sekä Jämsänkosken että Seppolan taajamien keskustoihin asti. Koskentien varressa on paikallisliikenteen linja-autopysäkkejä.

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

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

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kioskitoiminnan harjoittaminen alueella.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kioskin rakentamisen myötä voidaan melun paikallisesti arvioida lisääntyvän liikenteen ja kioskillä asioivien asiakkaiden myötä. Vaikutukset ovat kuitenkin hyvin paikallisia, eikä niiden voida arvioida merkittävästi muuttavan tilannetta alueen ympäristöhaittojen osalta. Kaavassa on huomioitu liikennemelu.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja. Kaavamuutos ei vaaranna inventoidun Pispalan asuinalueen maisemallisia arvoja tai valtakunnallisesti merkittävän Vanhan Jämsän alueen arvoja.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksen myötä Koskentien ja Pispalantien kulmauksessa sijainnut puiston aluevaraus häviää. Poistuva aluevaraus koskee kuitenkin hyvin pieni, eikä vilkasliikenteisestä Koskentiestä johtuen virkistysalueeksi paras mahdollinen. Lähistöllä sijaitsee useita virkistykseen soveltuvia alueita. Lähin niistä sijaitsee Jämsänjoen rannassa joenvartta mukaillen, lähimmillään noin 100

31.1.2017

metrin päässä suunnittelualueelta. Kaavamuutoksen ei arvioida olevan merkityksellinen virkistysalueiden kokonaistilanteen kannalta.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	27.3.2014 § 49	Asemakaavamuutoksen vireilletulo
Tekninen lautakunta	25.9.2014 § 108	Ensimmäisen kaavamuutosluonnoksen nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	20.11.2014 § 137	Esittää kaupunginhallitukselle ensimmäisen kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamista.
Kaupunginhallitus	15.12.2014 § 292	Ensimmäisen kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	24.11.2015 § 162	Toisen kaavaluonnoksen hyväksyminen ja nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	25.8.2016 § 121	Esittää kaupunginhallitukselle toisen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.
Kaupunginhallitus	5.9.2016 § 210	Toisen kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.
Kaupunginhallitus	21.11.2016 § 288	Esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavamuutoksen hyväksymistä.
Kaupunginvaltuusto	13.12.2016 § 72	Hyväksyy asemakaavamuutoksen.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe I

Luonnosvaiheessa ei esitetty kirjallisia eikä suullisia mielipiteitä.

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Elenia Oy:ltä, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Yhteenveto saaduista lausunnoista, sekä niiden vastineista ovat esitettyinä liitteessä 3.

Ehdotusvaihe I

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta. Yhteenveto saaduista lausunnoista, sekä niiden vastineista ovat esitettyinä liitteessä 4. ELY-keskuksen lausunnon perusteella tehtyjen muutosten vuoksi kaava päätettiin asettaa uudestaan luonnoksena nähtäville.

Luonnosvaihe II

Toisesta luonnoksesta pyydettiin lausuntoa Keski-Suomen ELY-keskukselta, Elenia Oy:ltä, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen museolta, Keski-

31.1.2017

Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta. Yhteenveto saaduista lausunnoista, sekä niiden vastineista ovat esitettyinä liitteessä 5.

Lausuntojen perusteella osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselistusta on päivitetty.

Ehdotusvaihe II

Toisesta ehdotuksesta pyydettiin lausunto Keski-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskuksen ympäristö- ja liikennejärjestelmäyksikkö totesivat antamassaan lausunnossa, että aiemmassa lausunnossa edellytetty sopimus kadunpito päätöksestä on laadinnassa ja että ELY-keskus ei vastusta kaavaratkaisua, jos Koskentie kaava-alueen kohdalta muuttuu hallinnollisesti kaduksi heti kaavan hyväksymisen jälkeen. ELY-keskus totesi myös aiemmin lausunnoissaan tuoneensa esiin näkemyksensä liikennejärjestelyjen turvallisuudesta Koskentien liittymien osalta. ELY-keskus lisäksi totesi, että kaduksi muuttamisen jälkeen vastuu Koskentien järjestelyistä siirtyy Jämsän kaupungille, mikä koskee myös mahdollista melusuojausta niiltä osin kuin sen toteuttamista ei ole esitetty kaavaehdotuksessa.

Ehdotuksesta ei saatu kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotukseen ei nähtävilläolon jälkeen ollut tarvetta tehdä muutoksia.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenne noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa ja toteutunutta tilannetta. Kaavamutoksen seurauksena Koskentien alue muuttuu maantiestä katualueeksi ja sen rajausta päivitetään. Samalla päivitetään asuinkorttelialueiden rajauksia toteutuneiden tonttien mukaan ja muutetaan korttelialueita koskevia määräyksiä nykyisin käytössä olevien kaltaisiksi. Kioskipuisto muutetaan puistosta lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, mikä on myös luonteeltaan nykytilanteen toteava muutos.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 6,16 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu **erillispientalojen korttelialueesta (AO)** (2,51 ha), **lähipalvelurakennusten korttelialueesta (PL)** (0,13 ha), **puistoalueesta (VP)** (0,03 ha), sekä katualueesta (3,50 ha). Rakennusoikeutta muodostuu kaava-alueella yhteensä 5210 k-m², josta lähipalvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu 200 k-m² ja loput erillispientalojen korttelialueille. Tehokkuusluku on erillispientalojen korttelialueilla käytetty 0,20.

31.1.2017

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan lähipalveluiden saatavuus alueella ja Koskentien hallinnollinen muutos kaduksi. Muuten kaavamuutos vain esittää toteutuneet tilanteen, joten se ei suoraan aiheuta muutoksia ympäristössä. Kaavassa on esitetty määräykset rakenteiden ääneneristävyydestä ja pihan oleskelualueiden suojaamisesta liikennemelulta, joten mahdollisessa uudisrakentamisessa melulta suojautuminen tulee huomioitua.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueet 508, 509 ja 513 muodostetaan pääasiassa toteutuneiden kiinteistörajojen mukaan. Korttelissa 508 suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja kortteleissa 509 ja 513 yksi. Tehokkuusluku on 0,20 kaikissa kortteleissa. Rakennusala on rajattu pääosin viiden metrin päähän katualueiden rajoista. Koskentien puolella istutettavat alueen osat rajaavat rakennusala. Korttelissa 508 istutettavan alueen rajausta noudattaa edellisessä asemakaavassa ollut rajausta, korttelissa 509 sen leveys on 5 m ja korttelissa 513 istutettavaa aluetta ei ole yhtään johtoa varten varattuna alueen vuoksi. Korttelialueiden Koskentien puoleisella reunalla on liittymäkielto.

PL Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Lähipalvelurakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeutta on 200 k-m². Rakennusalan raja on viiden metrin päässä katualueesta. Pispalantien ja Koskentien risteyksen kulmassa on liittymäkielto. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/ 20 k-m².

Korttelialueilla Koskentien puoleisella rakennusalan rajalla on määräys rakenteiden ääneneristävyydestä. Eristävyyden on oltava vähintään 25 dBA, jotta valtioneuvoston antamat melutason ohjeavrot asuin- ja liikehuoneiden sisätiloissa eivät ylitä. Lisäksi korttelialueita koskee yleinen määräys, että pihojen oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta niin, että melutaso on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.

5.3.2. Muut alueet

Kohdassa 5.3.1. mainittujen lisäksi suunnittelualue koostuu puistoalueesta (VP) ja katualueesta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan kioskirakennuksen uudelleenrakentaminen. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, sillä kaava ei mahdollista merkittävien muutosten tekemistä ja alue on

31.1.2017

jo pääosin toteutettu. Kaavalla ei ole vaikutusta inventoidun Pispalan asuinalueen maisemallisiin tai historiallisiin arvoihin.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä luonnonympäristön kohteita, joten sillä ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Koskentien muuttamisella maantiestä kaduksi tai alueen rajauksen muutoksilla ei ole käytännön vaikutusta liikenteeseen, koska liikennejärjestelyt on jo toteutettu. Myöskään Kioskipuiston muuttamisella palvelurakennusten korttelialueeksi ei ole merkittävää vaikutusta, koska puistoon oli asemakaavassa jo sallittu kioskin rakentaminen.

Koskentie on suunnittelualueen eteläpuolella koko pituudeltaan asemakaavassa katualuetta. Kaupunki on hoitanut Koskentien kunnossapidon vanhan TVL:n varikon liittymään asti jo vuodesta 1991. Kaavamutoksen seurauksena tehtävän kadunpitopäätöksen vuoksi kaupungille tulee noin 500 m matkalta lisää kunnossapidettavaa katua, millä on taloudellisia vaikutuksia kaupungille.

Kioskin uudelleen rakentamisen jälkeen alueen käyttö palautuu tilanteeseen ennen kioskirakennuksen palamista. Tiedossa ei ole kioskin risteysalueella sattuneita onnettomuuksia, liikenneturvallisuutta ei ole koettu riskiksi. Kuvassa 4 on esitettyä alueen liikennejärjestelyt aikaisemman, ja suunnitteilla olevan kioskin aikana.



Kuva 4. Kioskin liikennejärjestelyt ennen (vasemmalla) ja tulevaisuudessa (oikealla).

31.1.2017

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kioskihankkeen toteutuessa voidaan kioskillä asioivien asiakkaiden arvioida lisäävän paikallisesti melua alueella. Melua arvioidaan syntyvän moottoriajoneuvojen lisäksi sosiaalisesta kanssakäymisestä. Hankkeessa on kuitenkin kyse palaamisesta aikaisempaan tilanteeseen kioskitoiminnan ja sen aiheuttaman melun suhteen, joten uusia melunlähteitä ei arvioida syntyvän. Kioskin toiminnan aiheuttama melu on kuitenkin erittäin vähäistä verrattuna vilkasliikenteisen Koskentien aiheuttamaan liikennemeluun. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikennemeluun, sillä muutos ei kasvata liikennemääriä eikä muuten muuta kadun olosuhteita.

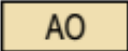
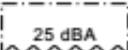
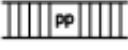
5.6 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse uusia nimettäviä kohteita.

5.7 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on laadittu ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

31.1.2017

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
5	Kaupunginosan numero.
508	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
KOSKEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.20$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25 dBA.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. (Kirjainlyhennemerkintä sijaitsee alueen ulkopuolella.)
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Yleiset määräykset:	
Autopaikkoja on PL-alueilla varattava vähintään 1 ap/20 k-m ² .	
Kortteleiden 508, 509 ja 513 pihojen oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta niin, että melutaso on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.	
Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako.	

Kuva 5. Asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset.

31.1.2017

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueella voidaan aloittaa rakennushankkeita kaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen, kun erillinen tonttijako on hyväksytty ja tontti on rekisteröity tonttijaon mukaisesti. Kaavan hyväksymisen jälkeen kaupunki tekee kadunpitopäätöksen, jotta Koskentie muuttuu suunnittelualueella myös hallinnollisesti kaduksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle ja katujen osalta kunnallisteknisille palveluille.

Jämsässä 31.1.2017

Kari Stenlund
kaavoitusarkkitehti

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	25.08.2016
Kaavan nimi	Pispalan asemakaavan muutos (Pispalan kioski)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.05.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	182-01-229
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,1607	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,1607

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

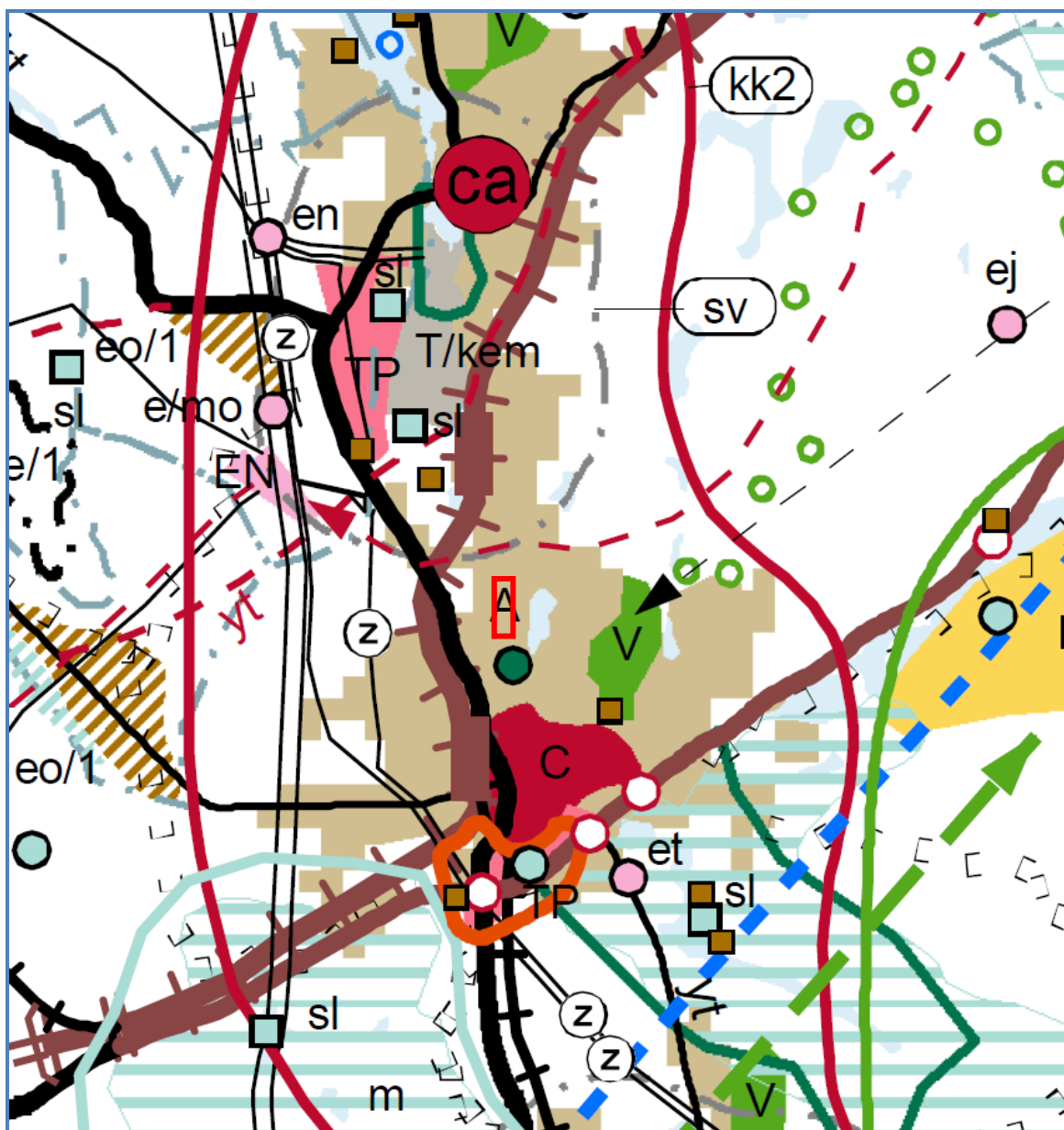
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,1607	100,0	5210	0,08	0,0000	480
A yhteensä	2,5048	40,7	5010	0,20	0,1398	280
P yhteensä	0,1348	2,2	200	0,15	0,1348	200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0251	0,4			-0,0403	
R yhteensä						
L yhteensä	3,4960	56,7			-0,2343	
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	6,1607	100,0	5210	0,08	0,0000	480
A yhteensä	2,5048	40,7	5010	0,20	0,1398	280
AO	2,5048	100,0	5010	0,20	0,1398	280
P yhteensä	0,1348	2,2	200	0,15	0,1348	200
PL	0,1348	100,0	200	0,15	0,1348	200
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0251	0,4			-0,0403	
VP	0,0251	100,0			-0,0403	
R yhteensä						
L yhteensä	3,4960	56,7			-0,2343	
Kadut	3,3549	96,0			3,3549	
Kev.liik.kadut	0,1411	4,0			0,0000	
LT					-3,5892	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



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 luonnon-suojelun kohteet.

Jämsä, Keskusta:

Alueen suunnittelussa on varmistettava maiseman avoimuuden säilyminen. (Jämsänjoen maakunnallisesti arvokas maisema-alue).



Kaupunkikehittämisen kohdealue (kk2)

Merkinnän kuvaus:

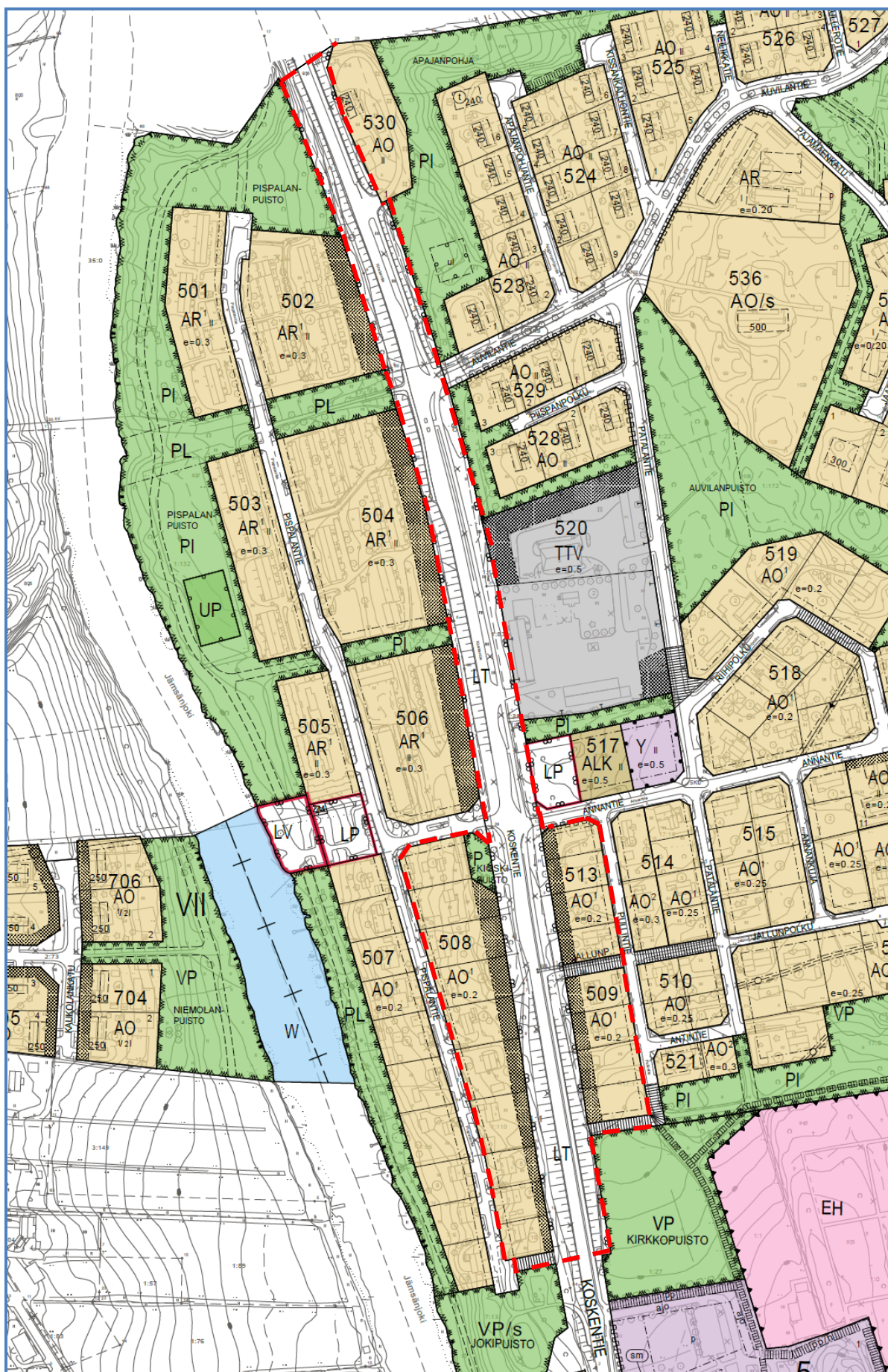
Merkinnällä osoitetaan Jämsänjokilaakson ja Ääneseudun kaupunkialueet.

Suunnittelumääräys:

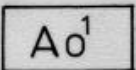
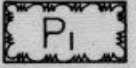
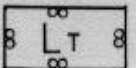
Alueen tulevassa kehityksessä on kiinnitettävä erityistä huomiota taajamarakenteen tiivistämiseen ja suurteollisuuden liikenteellisten olosuhteiden sujuvuuteen. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt sekä turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonsuojelu- ja suojelukohteet.

Kuva 1. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä sekä suunnittelualueita koskevista aluevarausmerkinnöistä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella nelikulmiolla.

Jämsän kaupunki, Seppolantie 10, 42100 Jämsä, puhelinvaihde 020 638 2000 www.jamsa.fi



24.9.2015

	YKSIASUNTOISTEN JA YKSIKERROKSISTEN ERILLISTEN PIENTALOJEN KORTTELIALUE. ASUNTOA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 M ² YH- TENÄISTÄ LASTEN LEIKKITILAA SEKÄ KAKSI AUTOPAIKKAA. RAKEN- TAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ LEIKKIALUEINA TAI AUTOPAIKKOINA, ON ISTUTETTAVA JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA
	ISTUTETTAVA PUISTOALUE. KIOSKIPUISTOON SAA RAKENTAA KIOSKIN.
	KAUTTAKULKU-, SISÄÄNTULO- JA OHITUSTIE TIE-, VIERI-, SUOJA- JA NÄKEMÄÄ- LUEINEEN

Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualuetta koskevista käyttötarkoituserkinnöistä. Suunnittelualan sijainti merkittynä punaisella.

24.9.2015

Pispalan asemakaavan muutos

Luonnos pidettiin nähtävillä 10.10.- 24.10.2014.

Lausunnot luonnoksesta pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Elenia Oy:ltä, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta.

Lausunnon antaja	Yhteenveto lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen liitto (21.10.2014)	- Toteavat että kaavamuutosluonnos on maakuntakaavan mukainen, eikä liitolla ole siihen huomautettavaa.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen museo (23.10.2014)	- Keski-Suomen museo on 18.3.2010 antanut lausunnon Pispalan omakotialueen rakennetun ympäristön ominaispiirteiden säilyttämistarpeesta ja alueen maisemallisesta luonteesta Pispalan alueen asukkaille. Kioskin maankäytön ohjauksessa ja rakentamisessa tulee huomioida Pispalan alueen rakentamisen pienipiirteisyys ja rakennusten maisemallinen sijoittuminen raittimaiseen ympäristöön. Kioskitontin pysäköinnin järjestämisessä tulee ympäristövaikutukset ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa ja pientaloalueen maisemakuvaa vaaliessa. - Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asema-kaavan muutosluonnokseen.	- Uusi suunnitteilla oleva kioskirakennus on samankokoinen (135 k-m2) kuin tulipalossa korjauskelvottomaksi tuhoutunut rakennus. Myös rakennuksen kerroskorkeus säilyy yhtenä. Kioskin sijainti tulee muuttumaan siirtyen entiseltä paikaltaan n.10 metriä etelään, näin saadaan kioskin yhteyteen helpommin suunniteltua toimivat pysäköintialueet. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen voidaan todeta ettei uuden kioskirakennuksen toteutuessa vaaranneta Pispalan pientaloalueen ominaispiirteitä tai arvoja. Selostuksen liitteessä 7. on alustava asemapiirros, jossa esitetty suunnitteilla olevan kioskirakennuksen sijainti. - Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen ELY-keskus (31.10.2014)	- Toteavat että Koskentie on jätetty kaavaluonnoksen ulkopuolelle. - Kaavaselostuksesta ei selviä kuinka kulku AO- ja PL – korttelialueelle on aikaisemmin tapahtunut ja kuinka se muutoksen jälkeen on tarkoitus järjestää, mutta luonnoksen mukaan se tapahtunee Pispalantieltä.	- Ei olla katsottu tarpeelliseksi ottaa mukaan Koskentietä kaava-alueeseen. - Selostuksen kohtaan 5.4.3. lisätty kaksi karttaa, jossa esitetään miten liikennöinti on tapahtunut ennen ja miten se olisi tarkoitus jatkossa järjestää kioskille.

24.9.2015

	- PL-korttelin vinoon koilliskulmaan olisi syytä lisätä liittymäkieltomerkintä.	- Lisätään liittymäkieltomerkintä.
Keski-Suomen pelastuslaitos (30.10.2014)	- Ilmoittavat että asemakaavan muutokselle ei ole henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta esteitä.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.

24.9.2015

Pispalan asemakaavan muutos

Ehdotus pidettiin nähtävillä 12.1.–10.2.2015.

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

Lausunnon antaja	Yhteenveto lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen museo (15.1.2015)	- Keski-Suomen museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen ELY-keskus (27.1.2015)	- Kaavaselostuksessa on osoitettu nykyinen luvaton liittymä PL-korttelialueelta Koskentielle. Koskentie ei sisälly kaavamuutoksen alueeseen eikä voimassa olevassa kaavassa maantien alueelta ole liittymää osoittavaa nuolta PL-korttelialueelle, joten voimassa oleva kaava ja kaavamuutosehdotus eivät salli kyseistä liittymää. - Kulkuyhteys PL-korttelialueelta tulee järjestää Pispalantien kautta eikä suoraa tonttiliittymää Koskentielle PL-korttelialueelta sallita.	- Kaavamuutosalue laajennetaan koskemaan Koskentien maantiekseksi kaavoitettua aluetta sekä siihen rajautuvia kortteleita 508, 509 ja 513. - Koskentie muutetaan katualueeksi, jolloin liittymistä päättää kaupunki. Kaupunki sallii olemassa olevan liittymän käytön.

16.8.2016

Pispalan asemakaavan muutos

Toinen luonnos pidettiin nähtävillä 22.1.-5.2.2016.

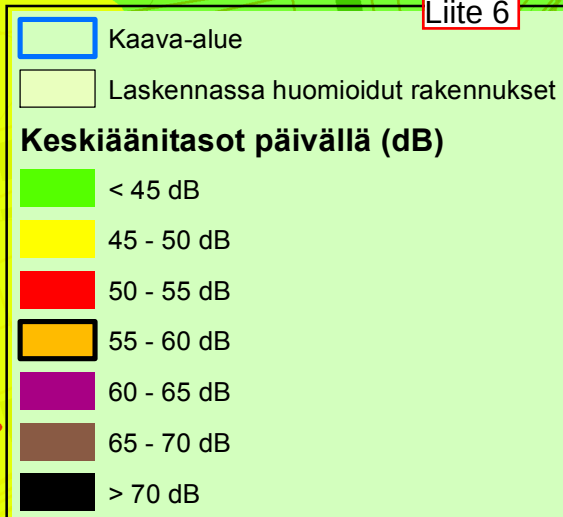
Lausunnot luonnoksesta pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Elenia Oy:ltä, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta sekä Keski-Suomen pelastuslaitokselta.

Lausunnon antaja	- Yhteenveto lausunnon sisällöstä	- Vastine
Rakennusvalvonta, 28.1.2016	- Ei tarvetta lausunnon antamiseen.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen liitto, 29.1.2016	- Kaavamuutosluonnos on maakuntakaavan mukainen. Ei huomautettavaa.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen museo, 15.1.2015	- Ei huomautettavaa.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen pelastuslaitos, 26.2.2016	- Kaavamuutokselle ei ole henkilö- ja paloturvallisuuden kannalta esteitä.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.
Keski-Suomen ELY-keskus, 27.1.2015	- Kaavaselistusta tulee selkeyttää ja päivittää vastaamaan laajentunutta kaava-aluetta. - Oas tulee päivittää. - Kaava-alue rajautuu Vanhan Jämsän valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä tulee huomioida. - Kaavaselistuksen kohdasta 3.1.3 ei selviä alueen rakennuskannan ikä tai kunto, mutta korttelit näyttävät kuuluvan selostuksen liitteenä olevan rakennusinventoinnin mukaiseen Pispalan asuinalueeseen. Selostusta tulee täydentää ja ottaa tarvittaessa MRL 54§ 2 mom. säädökset huomioon. - Koska kaava-alueella sijaitsee asuinkortteleita vilkasliikenteisen Koskentien varrella, kaavaselistusta tulee täydentää meluselvityksellä sekä tarvittaessa kaavamääräyksillä. - Koskentie on hallinnollisesti katua noin 215 m matkalta Siltakadun liittymästä pohjoiseen. Tulee varmistaa, että myös Koskentien alkupää on asemakaavoissa osoitettu katuna. Selostuksesta ei	- Kaavaselistusta päivitetään. - Oas päivitetään. - Vanhan Jämsän alue on merkitty kaavakartalle RKY-rajauksella. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueeseen. - Selostusta täydennetään alueen perustietojen osalta. Korttelit ovat osa inventoitua Pispalan asuinalueen. Kaavamuutoksella ei muuteta kortteleiden luonnetta, joten muutos ei vaikuta negatiivisesti rakennettuun ympäristöön liittyviin erityisiin arvoihin. - Kaava-alueelta tehdään meluselvitys ja tulokset raportoidaan selostuksessa. Kaavaan lisätään määräykset rakenteiden ääneneristävydestä ja oleskelupihojen suojaamisesta. - Selostusta päivitetään. Suunnittelualueen eteläpuolella Koskentie on jo kokonaan kaavassa katualuetta.

16.8.2016

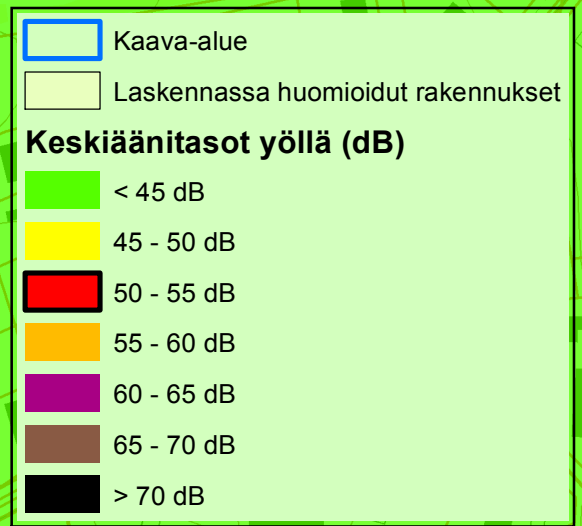
selviä, millä kohti Koskentie tällä hetkellä muuttuu LT-alueesta kaduksi.

- ELY-keskus ei hyväksynyt liittymän osoittamista PL-kortteliin suoraan maantieltä, vaan edellyttänyt kulun tapahtuvan katuverkon kautta. ELY ei vastusta esitettyä kaavaratkaisua, mutta tuo esiin, ettei suora liittymä Koskentieltä PL-kortteliin ole liikenneturvallisuuden näkökulmasta suositeltava ratkaisu.
- Kaava-alueeseen on otettu mukaan yhdystietä 6040 noin 800 m matkalta. Se on osoitettu katuna MRL 83.4 §:n mukaisesti. Hallinnollinen muutos tapahtuu kuitenkin vasta MRL 86 a §:n mukaisesti kunnan tekemällä kadunpitopäätöksellä. Kaupungin tulee tehdä kadunpitopäätös Koskentielle heti asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Ennen asemakaavan ehdotusvaiheen asettamista nähtäville tulee tienpitoviranomaisen ja Jämsän kaupungin kesken tehdä sopimus, jossa sovitaan tarkemmin kadunpitopäätöksestä.
- Liikenneturvallisuuden on koettu olevan riittävällä tasolla liittymässä. Nopeusrajoitus ei ole suuri ja näkyvyys on hyvä. Liittymä on tärkeä PL-korttelin toimivuuden kannalta, esimerkiksi raskaalle liikenteelle Pispalantien puolelta kulkeminen on jyrkkyyden vuoksi hankalaa.
- Kaavaselostukseen on kirjattu, että kaupungin on tehtävä kadunpitopäätös, kun Koskentie on kaavassa muutettu kaduksi. Kun kaupunki päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville, päätöksessä sitoudutaan myös tekemään kadunpitopäätös, kun kaava on lainvoimainen. Sopimuksesta sovitaan myöhemmin.



Pispalankal

Pispala



Pispalankal

Pispala

alueraportti

Keski-Suomen museo

Jämsän täydennysinventointi 2009

JÄMSÄ

AUVILA

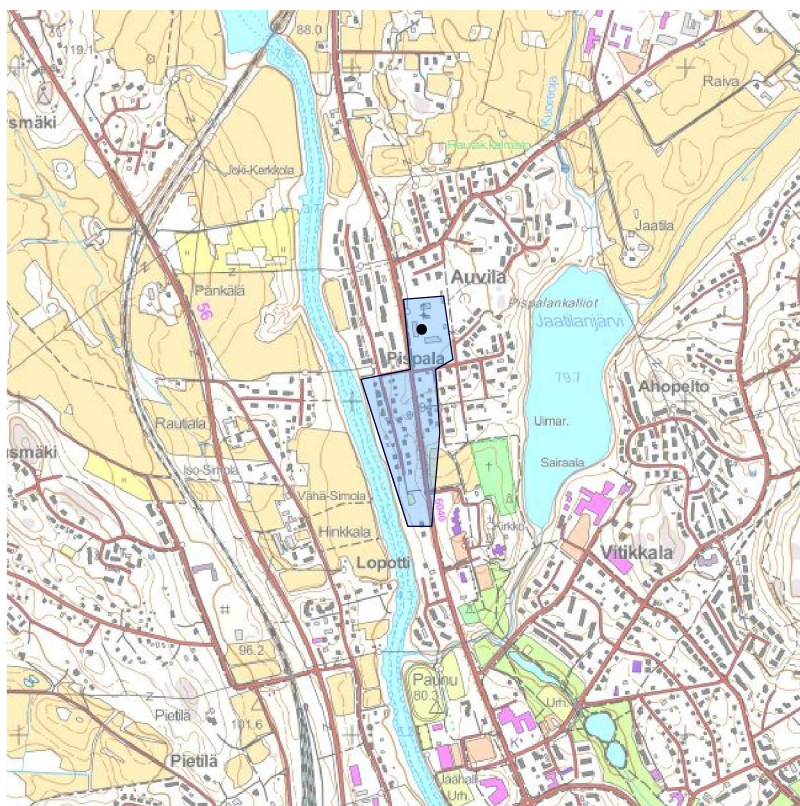
PISPALAN ASUINALUE



Pispalan pientaloalueen katumaisemaa. (Saija Silén 20.11.2009)



1900-luvun puolivälin molemmin puolin rakennetut pientalot ovat vanhinta kerrostumaa ajallisesti moni-ilmeisellä alueella. (Saija Silén 20.11.2009)



0 500 m

pohjakartta © Maanmittauslaitos
lupanro 001/HTA/08

id: 100051

pääas. kunta: Jämsä

pääas. kylä:	Auvila
laji:	arvoalue
tyyppi:	taajamaympäristö
arvotus:	paikallisesti arvokas

alueen sisältämät kohteet:

Entinen TVH:n varikko *

kuvaus:

Jämsänjoen varteen, lähelle Jämsän kirkkoa ja pappilaa, sijoittuu jo 1900-luvun taitteessa osin rakentunut pientalojen alue. Jämsänjoen rannat olivat aikanaan osin pappilan maita ja myös Auvilan suurtila oli laajalle levinnyt maaomaisuuksineen. Jämsänjokivarsi on kuitenkin ollut historiallisesti aina taajaan asuttua, sen tarjotessa talousvesi- ja kulkumahdollisuudet. Pispalan alue rajautuuikin vanhalla kuntarajalla Patalan virkataloon, jonka historia sotilasvirkatalona tunnetaan pitkälle.

Pispalassa rakennuskanta on sijoittunut Jämsänjoen ja Koskentien väliselle vyöhykkeelle, seuraten Jämsänjoen rantaviivaa. Jämsän puoleleinen pää on pientalovaltaista, kun taas Patalan suuntaan on noussut uudempaa rivitalorakentamista. Tonteilta avautuvat hienot maisemat sekä joelle että Pääskysmäen suunnan vanhoille, historiallisille kanta- ja viljelystiloille (ns. vanhan Jämsän tilat). Alueen pihapiirit ovat hyvin hoidettuja ja vehmaita, jokirantaa seuraava Pispalantie on idyllinen monella tavoin. Osa Pispalan jälleenrakennuskauden asuinrakennuksista sijoittuu Koskentien toiselle puolelle, aluekokonaisuuteen liittyy myös merkittävin alueen julkinen rakennus, entinen TVL:n varikko 1950-luvulta. Se on osaltaan alueen historiaa, ja osa historiallista maisemakokonaisuutta.

Ensimmäiset talot valmistuivat vuonna 1928 kunnan mallipiirustuksin, tosin vanhempaakin rakennuskantaa on alueella varmasti ollut, mutta se on ajan mittaan poistunut maisemasta uudisrakentamisen tieltä. Tontit olivat pääosin kunnan tonttipulaan tarjoamia vuokratontteja. Lähimpänä rantaa olevat tontit ovat muodostuneet siten, että asuinrakennuksen pääfasadi ja sisäänkäynnit ovat ylärinteen suuntaan, kun taas rakennuksen takaosa on Jämsänjoelle päin. Piha-alue jää joen ja talon väliin, siellä ovat sijainneet rantarinteessä perunamaat ja marjapensaat. Talousrakennuksia on yleensä tontilla ollut vain yksi. Sauna on saatettu sijoittaa talousrakennuksen pätyyn. Vanhojen hirsitalojen rinnalle nousi sittemmin muutama sodanjälkeinen puutalo, standardityyppinä sekä edustava metsänhoitajan suuri asuin- ja toimistotalo, joka selkeästi erottuu ympäristöstään. Sittemmin maisemakokonaisuutta alkoivat hallitsemaan 1960-1970-lukujen matalamassaiset tiilirakennukset, joista osa oli tyyppiirustuksin tehtyjä. Nuorempi rakennuskanta on sijoittunut kadun päähän, edustaen modernin ajan pientalorakentamista ja tiiliteollisuuden kasvua.

Pispalan rakennuskannasta vanhin osa on hirsirunkoista, puolitoistakerroksista asuinrakentamista Jämsänjoen rannassa. Rakennuksissa on T-karmin ikkunat ja satulakatto. Vanhimmissa ratkaisuihin on sisäänkäyntinä ollut avokuisti, uudemmissa, yleensä jälleenrakennuskauden ajan puutaloissa alueella on käytetty toiseen kulmaan sijoitettua ikkunallista umpikuistia, jota on saatettu myöhemmin laajentaakin. Hirsirunko on vuorattu pystyrimavuorauksella, joissakin kohteissa ulkovuorauksia ja ikkunoita on myöhemmin muutettu. Parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneissä rakennuksissa on edelleen mm. päätykolmio erotettu poikkilistalla. Kolme säilyneistä rantaa reunustavista taloista on peräisin sotia edeltäneeltä ajalta, pääosin 1930-luvulta.

Jämsänjoen rantoja mukaillen muodostunut alue edustaa eri aikakausien rakentamista ja suunnittelutraditioita. Sijainniltaan alue on keskeinen ja erityisesti jokimaiseman avautuminen vastarannalle antaa erityistä ulottuvuutta aluekohteelle. Asuinalueen keskellä kulkeminen antaa idyllisen maisemakokonaisuuden, vaikkakin rakennuskanta on kerroksellista ja pääosin uudehkoa.

historia:

Alue tunnettiin aikaisemmin Piispalana, mutta nykyisin se on merkitty karttaankin sen perinteisellä kansanomaisella nimellä eli Pispalana. Alue oli aikanaan ollut keskeinen osa Auvilan kartanon maita ja myös Jämsän pappilan alueet olivat tulleet Piispalan yhteyteen. Sittemmin maan omistus muuttui ja Yhtyneet Paperitehtaat olivat ostaneet Jämsänjoen varren maita 1900-luvun alkupuolella. 1920-luvulla podettiin tonttipulaa ja asunnotkin olivat kiven alla Seppolan alueella. Jämsän kunnalla oli tavoitteena tukea asuntorakentamista ja vuoden 1927 aikana se päätti vuokrata, Piispalan eli Pispalan alueelta. Ala-Pispalan tila oli ostettu Yhtyneiltä Paperitehtailta kunnanlääkäriin asunnoksi, joten alueelta oli helppo saada tonttimaata sillä hetkellä. Ongelmia aiheutti kuitenkin yhtäaikaisten suunnitelmien Talvialan maiden tulevaisuudesta, eikä kunnan olemassa oleva kaavoituskaan tukenut Pispalan rakentamista toivotulla tavalla. 1930-luvulla Pispalan alueelle oli rakentunut joitakin pientaloja, mutta aluekokonaisuudeksi sitä ei

voinut kutsua. Seurakunta myi osia Pärnämäen virkatalosta eli pappilan maista omakotitalotonteiksi Pispalan naapurustoon, Jämsän puoleisille alueille. (Jämsän historia I -vuodesta 1925 lähtien- s. 131)

arviointi:

Pispalan asuinalue on paikallisesti maisemallisesti merkittävä aluekokonaisuus, joka arvopohja perustuu erityisesti Jämsänjoen vesistömaisemaan ja siihen sovitettuun rakennuskantaan ja infrastruktuuriin. Aluekokonaisuuden edustavin maisemakokonaisuus ja rakennuskanta sijoittuu Koskentien Jämsänjoen puoleiselle osalle Pispalantietä. Aluekokonaisuudella on paikallista historiallista merkitystä Auvilan kantatilan maina, jonka myötä oli jo syntynyt alueella edelleen nähtävissä oleva rakennuskannan vanhin kerrostuma. Alue liittyy paikallisesti historiallisesti myös yleisemminkin Jämsänjokivarren historiaan ja siellä tapahtuneeseen päivittäiseen elämään, kuvaten aluerakenteellista kehitystä 1800-luvun lopulta näihin päiviin saakka. Alueen rakennuskanta on monen ikäistä ja sen myötä rakennettu ympäristö on ajallisesti ja tyylillisesti kerroksellista. Rakennushistoriallisesti kohteen kautta voidaan seurata eri aikojen tyylillistä ja rakennusteknistä kehitystä yhden asuinalueen kautta. Vanhinta rakennuskantaa edustavat hirsirunkoiset pienasujainten entiset talot, jälleenrakennuskauden taloilla on maisemassa erityinen arvo ja ne ovat hyvin säilyneitä. Myöhempää modernin ajan rakentamista alueella edustavat matalamassaiset tiilitalot, jotka sijoittuvat Pispalantien päähän. Ne ovat aikansa tyypillisiä edustajia, ja säilyneet alkuperäisessä asussaan. Yksittäiskohteena alueelta nousee esiin TVH:n varikkoalue, joka on maisemallisesti keskeisellä paikalla sekä hyvin alkuperäisessä asussaan säilynyt julkinen rakennus.

lähteet:

Katselmus Pispalan asukasyhdistyksen jäsenien kanssa yhdessä amanuenssi Päivi Anderssonin kanssa, Jämsässä syksyllä 2009. Katselmusmuistio rakennustutkimusarkistossa, toimitettu yhdistyksen puolesta.

Seppo Kuusisto: Jämsän Historia I, 1926-1952. S. 131