

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

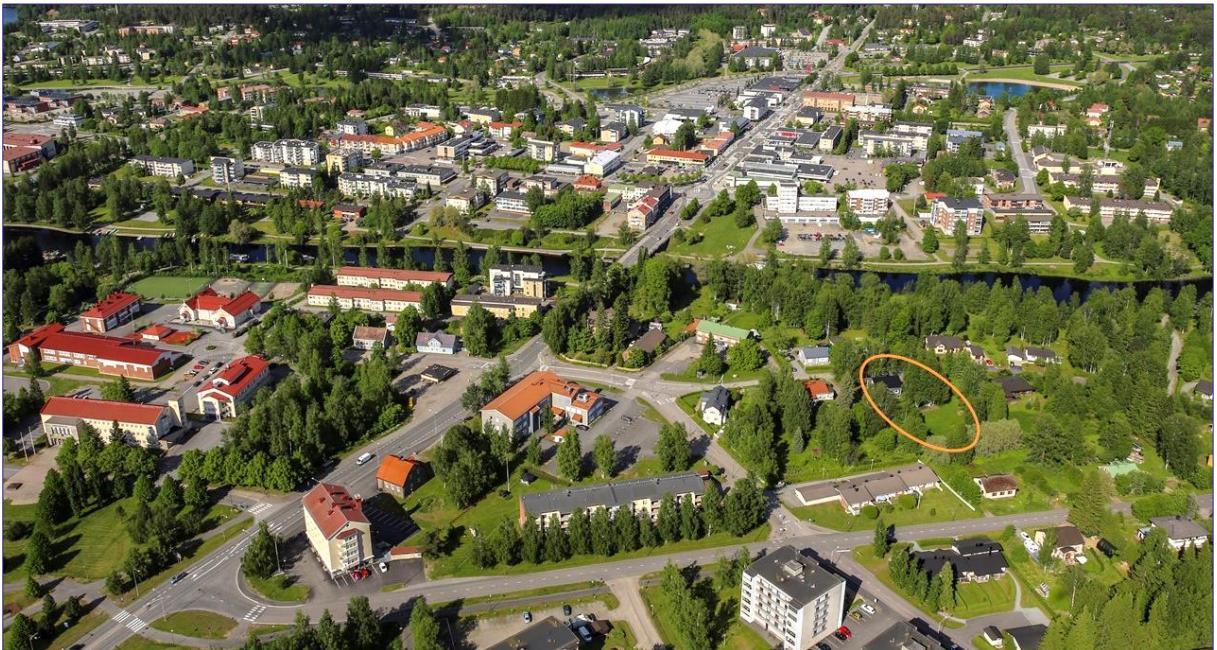
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE OSAA 2. KAUPUNGINOSAN
KORTTELISTA 55 JA SIIHEN LIITTYVÄSTÄ PUISTOALUEESTA.

Kunnan kaavatunnus: 267

Kaavan nimi:

2. kaupunginosan korttelin 55 asemakaavan muutos (Paattilantie)

Päiväys 14.02.2023, päivitetty 18.04.2023



Ote viistoilmakuvasta, Viiskulmasta keskustan suuntaan, koilliseen (Röni-Kuva Oy, 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty oranssilla soikiolla.

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	2
2. Kaava-alueen sijainti.....	3
3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	5
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset.....	5
Maakuntakaava.....	5
Yleiskaava	6
Asemakaava	7
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat.....	8
5. Maankäyttö- tai muut sopimukset	8
6. Osalliset	8
7. Viranomaisyhteistyö.....	9
8. Vaikutusalue	9
9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi.....	9
10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen	10
Aloituvaihe Joulukuu 2022 - helmikuu 2023	10
Valmisteluvaihe Maaliskuu - toukokuu 2023.....	11
Ehdotusvaihe Toukokuu – elokuu 2023	11
Hyväksymisvaihe Syyskuu – lokakuu 2023	11
11. Yhteystiedot.....	12

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

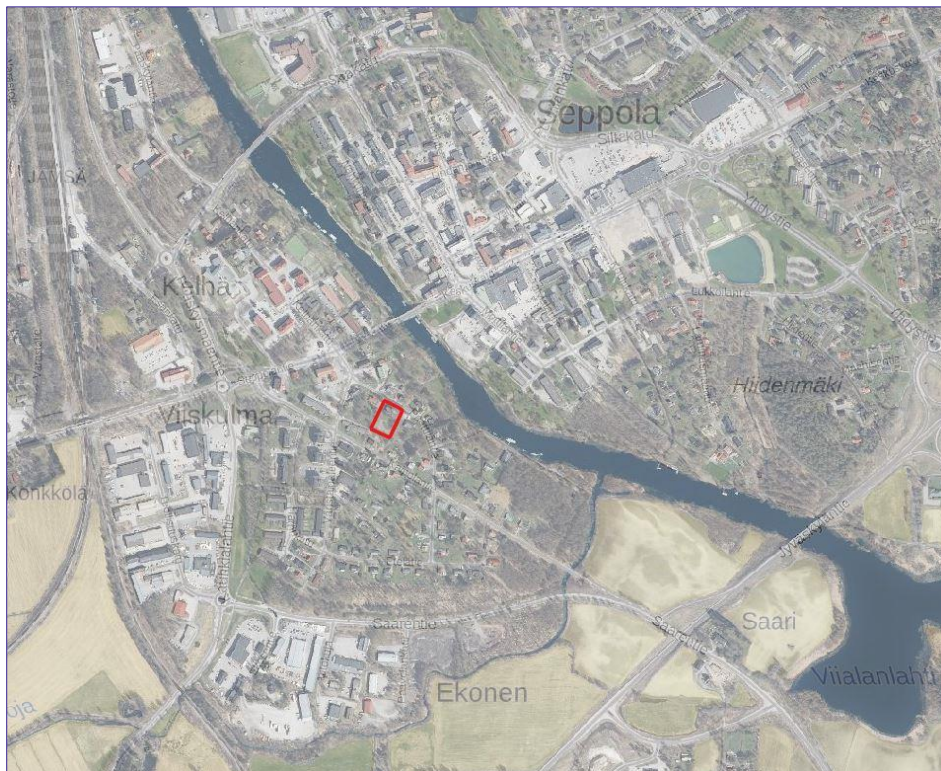
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. OAS kertoo mitä suunnitellaan, mitkä ovat suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, ketkä ovat osallisia sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa.

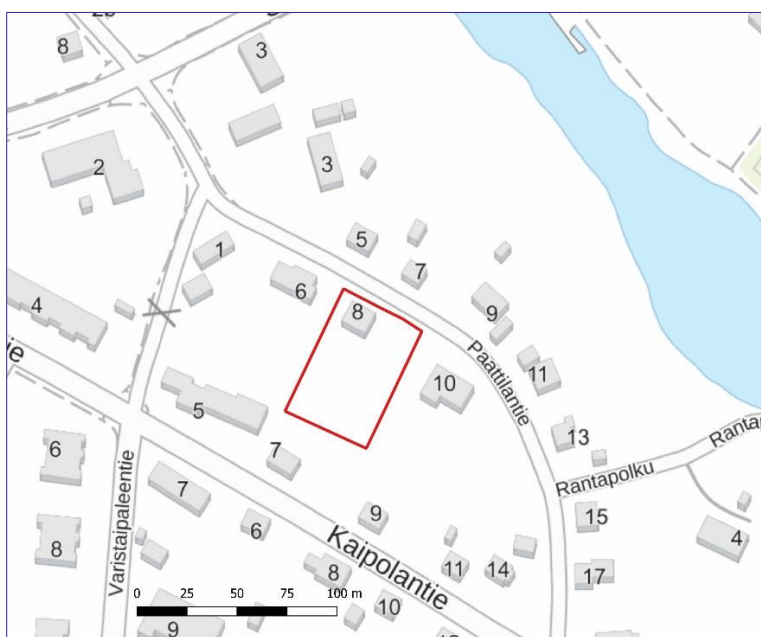
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavoitushankkeen aikana ehdotusvaiheeseen asti.

2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajamassa, Seppolassa, Jämsänjoen länsipuolella, Viiskulman alueen läheisyydessä.



Kuva 1. Ilmakuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja- ja ortokuva-aineistoa rajapinnasta 12/2022.

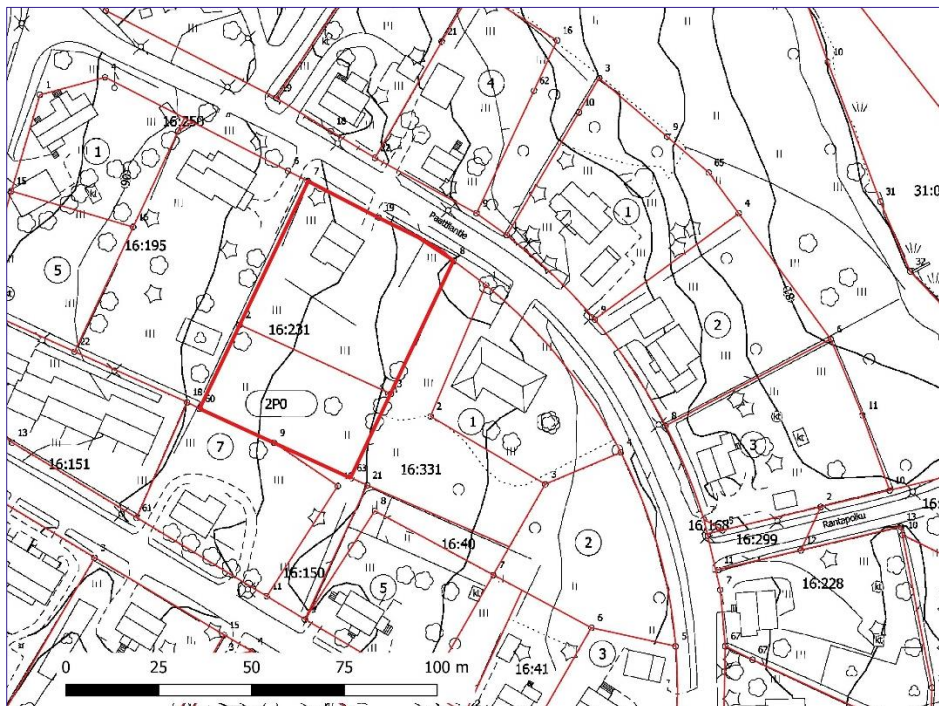


Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa rajapinnasta 12/2022.

Kaavamuutosalue rajautuu länsipuolella pientalotonttiin osoitteessa Paattilantie 6, pohjoispuolella Paattilantiehen, itäpuolella puistoalueeseen (182-429-16-331) sekä eteläpuolella Kaipolantie 7 sijaitsevaan pientalotonttiin.



Kuva 3. Ortokuva, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva- ja taustakartta-aineistoa rajapinnasta 12/2022.



Kuva 4. Ote Jämsän kaupungin kantakartasta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella rajauksella. Kiinteistörajat näkyvät ohuina punaisina viivoina.

3. Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön 182-429-16-231 maanomistaja, Asunto Oy Jämsän Palmupuisto 8.8.2022 päivätyllä esityksellä.

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 22.09.2022 (§ 123)

Kaavamuuotos koskee kiinteistöä 182-429-16-231 (Ainola) ja osaa kiinteistöstä 182-2-9903-0 (2. kaupunginosan puistot).

Kiinteistö osoitteessa Paattilantie 8 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksella AO, yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialue. Kiinteistön eteläpuolella sijaitsee Jämsän kaupungin omistama n. 1 100 m²:n suuruinen yleiseksi alueeksi muodostettu puistoalue.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, miten tontin jäljellä oleva rakennusoikeus (100 m²) olisi käytettävissä ja olisiko AO-tonttiin mahdollista liittää lisäalueeksi aikoinaan kyseisestä kiinteistöstä puistoksi lunastettu alue sekä miten mahdollinen täydennysrakentaminen järjestettäisiin.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 2970 m².

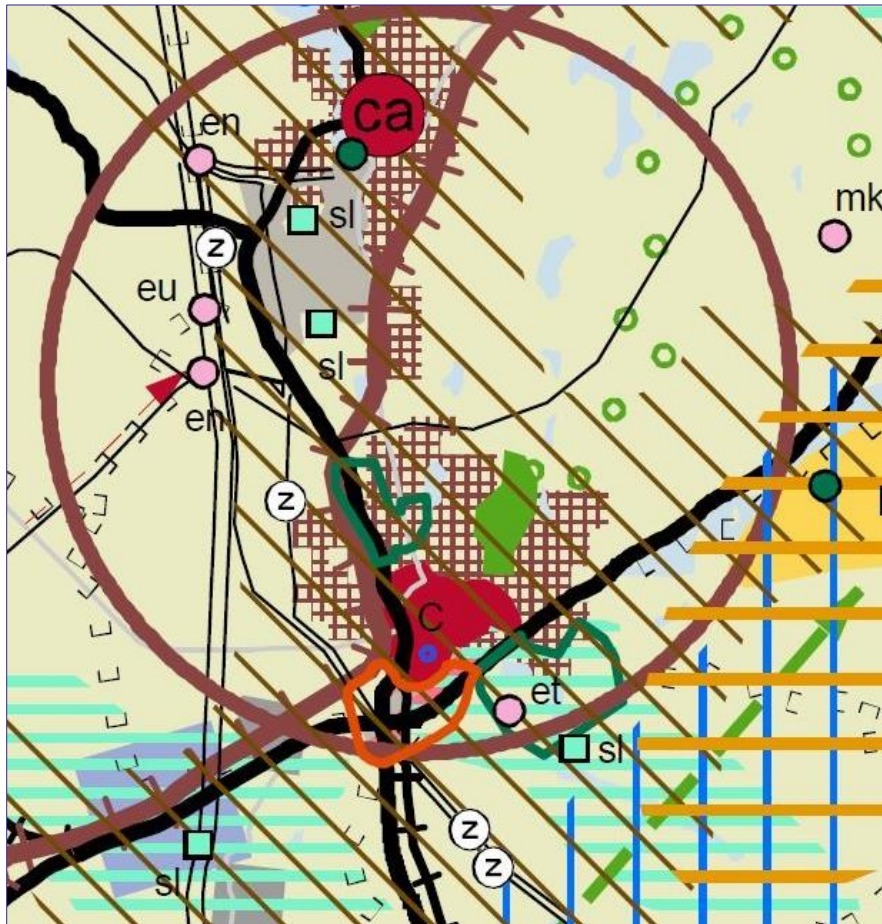
4. Suunnittelun lähtökohdat, kaavoitustilanne ja tehdyt selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa **Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava**, joka tuli lainvoimaiseksi 28.1.2020. Maakuntakaavan tarkistus koski aikaisempaa Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Tarkistuksen yhteydessä käsiteltiin asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä. Lopputuloksena saatiin kaikki aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava.

Suunnitteluala sijaitsee maakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueella**.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä. Merkintä C (punainen alue) on Keskustatoimintojen alue (Jämsän keskusta).

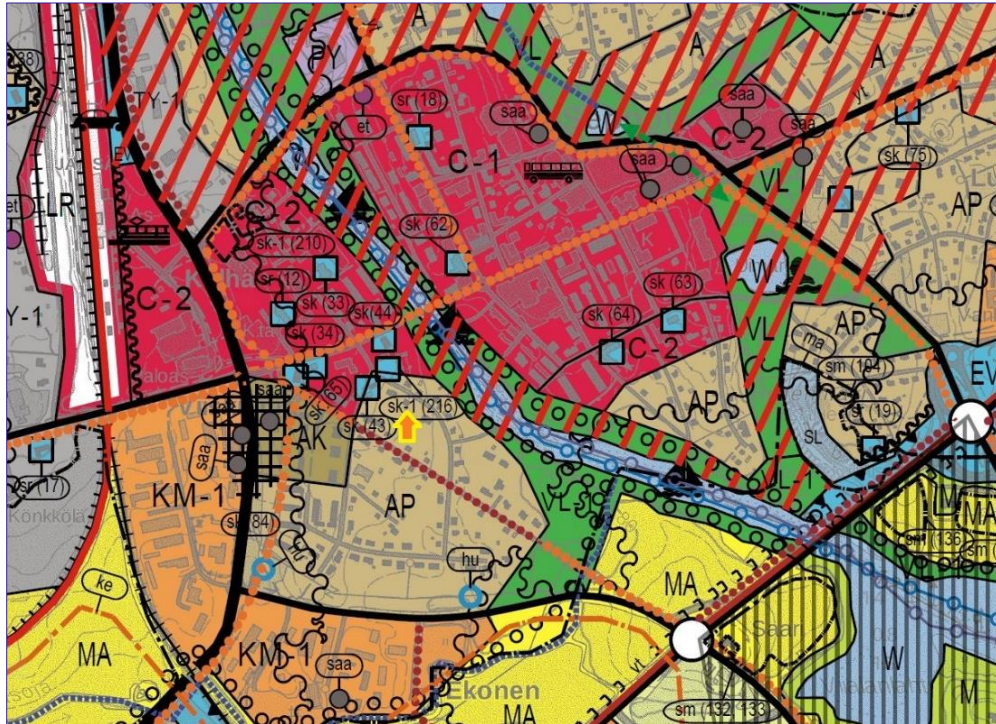
Meneillään on maakuntakaavan päivitystyö. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040 muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Muutoksia ei Jämsään ole tulossa.

Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se astui voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)**.



Kuva 6. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti keltaoranssilla nuolella.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Pientalovaltainen asuinalue.

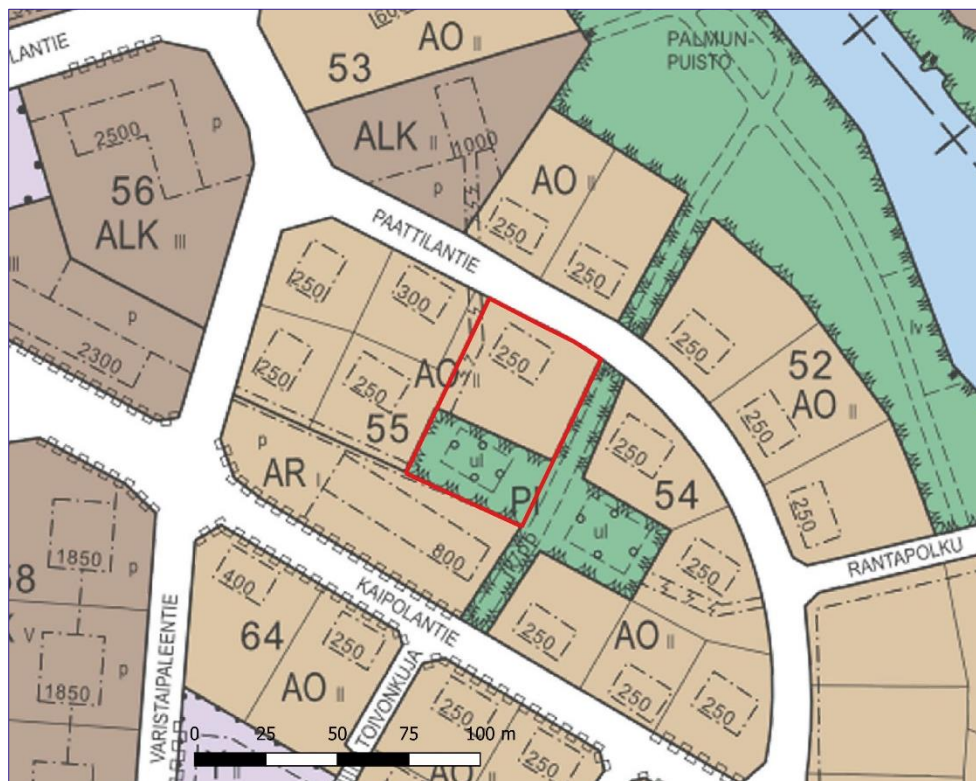
Asemakaava

Alueella on voimassa 2. kaupunginosan asemakaava, Jämsän kauppalan II kauppalanosan asemakaava, korttelit 52-78 (Viiskulman alue). Asemakaava on vahvistettu 22.6.1978 (Lääninhallitus).



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa **yksiasuntoisten erillisten pientalojen korttelialuetta (AO)** ja **istutettavaa puistoaluetta (P I)**, johon on merkitty ohjeellinen leikkikenttä (ul).



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava kaavamuutosalue on osoitettu punaisella rajauksella.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030-hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset

5. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Aloitteen asemakaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja. Maankäyttö- tai muita sopimuksia ei ole tarpeen tehdä.

6. 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
- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinoharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

7. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja sekä työpälävereita viranomaisten ja muiden osallisten kanssa.

Luonnosvaiheessa pyydetään viranomaisilta ja muilta osallisilta lausuntoa. Ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittaessa viranomaisilta sekä muilta osallisilta lausuntoa.

8. Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö.

9. Selvitettävät vaikutukset, tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään suunnitelman toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, yhdyskuntarakenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman merkittävät ja välilliset vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on arvioida ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

10. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumismenettelyistä ja tiedottamisesta on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lakisääteisenä osallistumismenettelynä ovat kaavan nähtävillä olot. Aineistot laitetaan virallisesti nähtäville vähintään kolmessa eri vaiheessa, tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistuttua sekä kaavaluonnos- että ehdotusvaiheessa.

Kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kuulutuksilla Jämsän Seutu- ja/tai Vekkari -lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla [Ilmoitustaulu – Jämsän kaupunki \(jamsa.fi\)](https://www.jamsa.fi/Ilmoitustaulu-Jamsan-kaupunki) ja karttapalvelussa [Jämsän karttapalvelu \(jamsa.fi\)](https://www.jamsa.fi/Karttapalvelu).

Mielipiteen tai muistutuksen voi jättää postitse vapaamuotoisella kirjeellä tai sähköpostilla osoitteeseen [tekninen\(at\)jamsa.fi](mailto:tekninen(at)jamsa.fi) tai [kirjaamo\(at\)jamsa.fi](mailto:kirjaamo(at)jamsa.fi) tai käymällä henkilökohtaisesti joko kaupungin infopisteessä tai kaavoituksen henkilökunnan toimipisteessä. Kommentointi sähköisessä muodossa on toivottavaa, koska se helpottaa viestien käsittelyä prosessin eri vaiheissa.

Tarkemmat ohjeet mielipiteiden ja muistutusten jättämisestä ilmoitetaan eri kaavavaiheiden yhteydessä julkaistavissa kuulutuksissa.

Aloitusvaihe

Joulukuu 2022 - helmikuu 2023

Kaavahankkeen tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.02.2023 § 21 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.- 31.3.2023 Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Suunnitelmaan voi myös tutustua kaupungin karttapalvelun kautta ([kartta.jamsa.fi](https://www.jamsa.fi/kartta)).

Nähtävilläolosta kuulutettiin Jämsän Seutu -sanomalehdessä ja tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä. OAS:sta pyydetään tarvittaessa lausuntoja ja suunnitelma päivitetään tarvittaessa mahdollisten lausuntojen ja palautteiden johdosta.

Valmisteluvaihe

Maaliskuu - toukokuu 2023

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavaluonnoksen laadinta.

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä 14 päivän ajan huhti-toukokuussa 2023 Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Luonnokseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän Seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen tai suullinen mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Luonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään elinvoimalautakunnassa.

Ehdotusvaihe

Toukokuu – elokuu 2023

Kaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä 30 päivän ajan elokuussa 2023 Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, Jämsänkoski. Ehdotukseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän Seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

Hyväksymisvaihe

Syyskuu – lokakuu 2023

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja internetsivuilla. Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Mahdolliset valitukset osoitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.



	ALOITUSVAIHE	VALMISTELUVAIHE	EHDOTUSVAIHE	HYVÄKSYMIS- VAIHE
TYÖSTÄMINEN	Yleisten tavoitteiden asettelu, lähtötietojen kokoaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta.	Vaihtoehtotarkastelu, taustaselvitysten ja kaavaluonnoksen laadinta.	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen luonnos työstetään kaavaehdotukseksi.	Mahdollinen ehdotuksen vähäinen tarkistaminen.
KÄSITTELY	Vireilletulo (kuulutus tai kaavoituskatsaus). OAS käsitellään elinvoimalautakunnassa (Elvoi). OAS on nähtävillä 14-30 päivää.	Kaavaluonnos käsitellään elinvoimalautakunnassa Valmisteluaineisto on nähtävillä 14-30 päivää.	Kaavaehdotusta käsittelee elinvoimalautakunta ja sitten kaupunginhallitus, joka päättää asettaa ehdotuksen nähtävillä Ehdotus on nähtävillä 30 päivää.	Kaupunginhallitus päättää kaavan hyväksymisestä.
OSALLISTUMINEN	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi jättää palautetta ehdotusvaiheeseen asti.	Mielipiteen esittäminen valmisteluaineistosta kirjallisesti ja suullisesti nähtävillä olon aikana.	Mahdolliset muistutukset kirjallisesti nähtävillä olon aikana.	Mahdolliset valitukset Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.
TIEDOTTAMINEN	OAS nähtävillä elinvoiman tiloissa, www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä kaupungin www-sivuilla.	Luonnos nähtävillä elinvoiman tiloissa, www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä kaupungin www-sivuilla.	Ehdotus nähtävillä elinvoiman tiloissa, kaupungin www-sivuilla ja karttapalvelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan Jämsän Seutu-lehdessä, virallisilla ilmoitustauluilla sekä www-sivuilla.	Kuulutus hyväksymispäätöksestä Jämsän Seutu-lehdessä ja virallisilla ilmoitustauluilla.

Kuva 9. Kaavio asemakaavan laatimisen eri vaiheista ja osallistumismahdollisuuksista.

11. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Jämsän kaupunki

Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi

kirjamo@jamsa.fi

Internet:

- <https://www.jamsa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/rakentaminen-ja-tontit/kaavoitus/>
- <https://kartta.jamsa.fi>