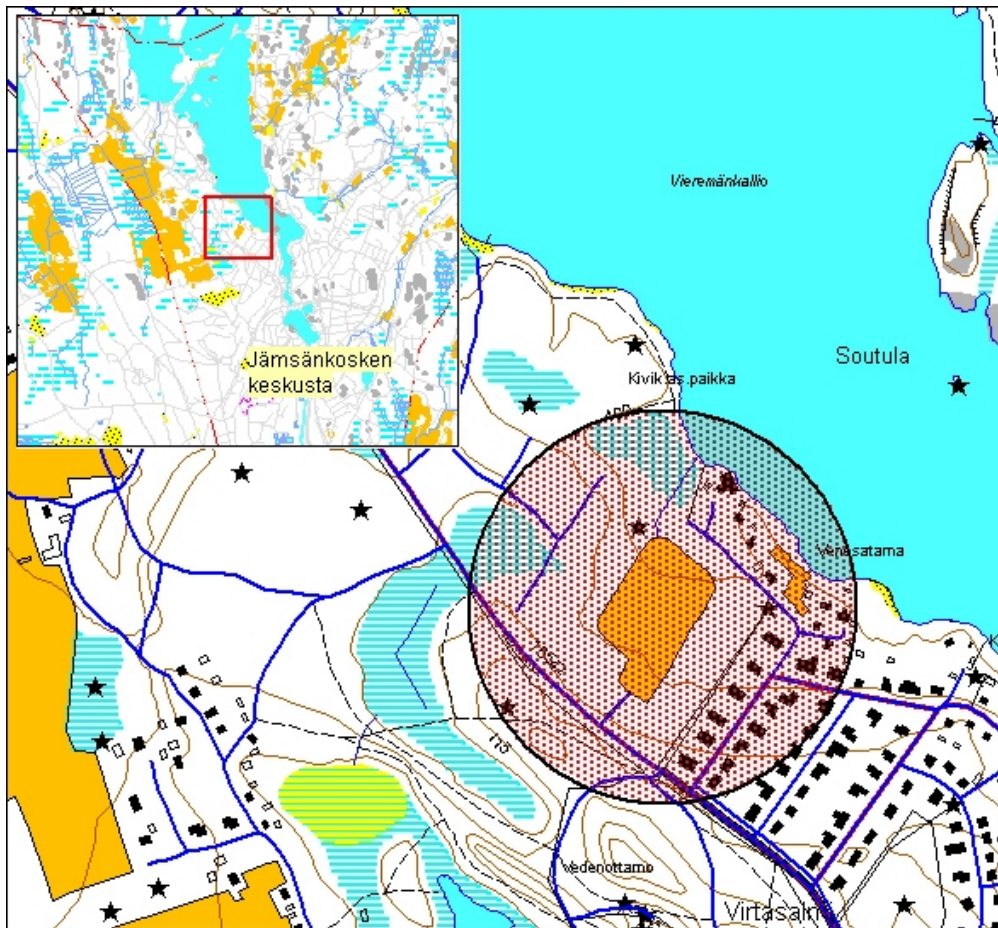




KAAVASELOSTUS 14.5.2007 / 27.8.2007



JÄMSÄNKOSKEN KAUPUNKI VIRTASALMI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN VIRTASALMEN ASEMAKAAVAN
LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 3.5.2007

5. KAUPUNGINOSAN, KERKKOLAN KYLÄN, KORTTELEIDEN 15-18 SEKÄ KATU- JA
LÄHIVIRKISTYSALUEIDEN ASEMAKAAVA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

5. kaupunginosan kortteleiden 15-18 sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaava.

Kaava-alue	Virtasalmi
Kaavan päiväys	3.5.2007
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, tekninen johtaja Rainer Nyholm, maanmittausinsinööri
Osoite	Jämsänkosken kaupunki / Tekninen osasto Kenraalintie 12 42300 Jämsänkoski
Puhelin	0207 76 2500
Kaavan vireilletulo	5.2.2007
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta 24.5.2007 § 73 Kaupunginhallitus 13.8.2007 § 193 Kaupunginvaltuusto 20.8.2007 § 45

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan laajennusalue sijaitsee Virtasalmella, nykyisten Virtasalmen ja Toijalanrannan asuinalueitten välillä. Lounaassa kaava-alue rajoittuu Riihijärven tiehen ja koillisessa Kankarisveteen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Virtasalmen asemakaavan laajennus.

Tarkoituksena mahdollistaa pientalorakentaminen suunnittelualueelle.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3

2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan sisältö	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Palvelut ja työpaikat	5
3.1.5	Virkistys	5
3.1.6	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	5
3.1.7	Suojelukohdeet	6
3.1.8	Ympäristön häiriötekijät	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.2.1	Osalliset	6
4.2.2	Vireilletulo	6
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.3	Asemakaavan tavoitteet	7
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.1.1	Mitoitus	8
5.2	Aluevaraukset	8
5.2.1	Korttelialueet	8
5.2.2	Muut alueet	8
5.2.3	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	8
5.3	Kaavan vaikutukset	9
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.4	Ympäristön häiriötekijät	9
5.5	Kaavamerkinnät ja -määräykset	9
5.6	Nimistö	9
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	9
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	9
6.2	Toteuttaminen ajoitus	10
7.	LIITTEET	10

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta 1:2000
Liite 3	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Kasvillisuusvyöhykkeet
Liite 6	Ympäristömeluselvitys

Liite 7	Liito-oravakarttoitus
Liite 8	Rakennettavuusselvitys
Liite 9	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin helmikuussa 2007.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.12.2006 ja sitä on täydennetty 15.3.2007.

Asemakaavaluonnos on päivätty 15.12.2006. Luonnos on ollut nähtävillä 7.2. – 9.3.2007.

Asemakaavaehdotus on päivätty 3.5.2007. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.6. – 16.7.2007.

2.2 Asemakaavan sisältö

Alue on rakentamaton ja sille sijoitetaan uusia omakotitalotontteja. Tontit sijoitetaan Riihijärventien puoleiselle alueelle ja rannan puoleinen alue osoitetaan virkistyskäyttöön. Kulkuyhteys alueelle tulee kahden liittymän kautta, joista toinen on tarkoitettu kevyelle liikenteelle. Kaava-alueen kautta ohjataan Toijalanrannan asuinalueen kevyt liikenne pois Riihijärventien varresta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa ja alueen toteuttamisesta tullaan laatimaan maankäytösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti kun asemakaava valmistuu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelalue on kaavoittamaton ja koostuu viljellystä peltoalueesta sekä sitä ympäröivästä metsiköstä. Alue sijaitsee nykyisten Virtasalmen ja Toijalanrannan asuinalueitten välissä, jotka ovat Toijalanrannassa muutamaa tonttia lukuunottamatta rakentuneet täyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue viettää kevyesti Riihijärventieltä kohti Kankarisveden rantaa, korkeuseroa tulee yhteensä n. 12 metriä. Rakennuspaikoille otollisimmat olosuhteet löytyvät Riihijärven tien varresta, rantaan päin mentäessä maaperä muuttuu pehmeämmäksi ja ihan Kankarisveden rannassa on alue, joka on soistunutta.

Peltoaluetta ympäröivä metsikkö koostuu suurimmaksi osaksi sekapuustosta lukuunottamatta Riihijärventien varresta sijaitsevaa männikkökaistaletta ja sitä seuraavaa koivutaimikon aluetta.

Alue sijaitsee Kerkkolankankaan- ja Rasuanniemen pohjavesialueilla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueeseen rajoittuva Virtasalmen asuntoalue on pääosin rakentunut 60- ja 70-luvulla. Alue onkin tiiviisti rakennettu, n. 22 ha kokoisella alueella on satakunta rakennuspaikkaa, joiden koko pääsääntöisesti vaihtelee 1000 – 1500 m² välissä.

Luoteispuolella sijaitseva Toijalanrannan asuinalueen kaava on valmistunut 2000-luvun alussa ja siellä on uudisrakentaminen parhaillaan käynnissä.

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat reilun 2 kilometrin päässä Jämsänkosken keskustassa. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitsee työpaikkoja.

3.1.5 Virkistys

Suunnittelualueen lähivirkistysalue liittyy luontevasti Kankarsiveden rantavyöhykkeellä sijaitsevaan laajempaan virkistysalueeseen. Alueelle on ajan myötä muodostunut polkuverkosto ja valaistu latu, jota käyttää myös muut kuin lähialueen asukkaat.

3.1.6 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue rajoittuu Riihijärventiehen, josta autoliikenne ohjataan alueelle uuden liittymän kautta. Jämsänkosken keskustasta tulee kevyen liikenteen väylä, joka ulottuu suunnittelualueen rajalle saakka. Kevyt liikenteelle tehdään oma liittymä Riihijärventiestä ja kaava-alueen kautta pääsee kulkemaan Toijalanrannan alueelle. Samanaikaisesti kaavoituksen kanssa tehdään tarvittavat katusuunnitelmat.

Kaavoitettavan alueen läpi kulkee kunnallinen vesi- ja viemäri.

3.1.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole tiedossa olemassa olevia suojelukohteita.

3.1.8 Ympäristön häiriötekijät

Riihijärventien liikenteen aiheuttama melu on oleellisin ympäristön häiriötekijä alueella. Tiellä on jonkun verran raskasta liikennettä, lähinnä sora-ajoa, joka aiheuttaa melua ja tärinää.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Jämsänkosken kaupungin aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Yleisesti

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen osallisia ovat

- o asukkaat
- o suunnittelualueen maanomistajat
- o Kerkkolan lohkokunta (Kankarisvesi)
- o vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- o Tiehallinto
- o Keski-Suomen liitto
- o Keski-Suomen ympäristökeskus
- o Keski-Suomen museo
- o Museovirasto
- o kaupungin hallintokunnat

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu samalla kun osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävilläolosta kuulutettiin helmikuussa 2007.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.2. – 9.3.2007 teknisen osaston palvelupisteessä sekä kaupungin nettisivuilla. Nähtävilläolosta on kuulutettu Koillis-Häme lehdessä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen tiepiiriltä, Keski-Suomen liitolta, Museovirastolta, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Soneralta ja Jämsänkosken kaupungin ympäristölautakunnalta.

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.6. – 16.7.2007 teknisen osaston palvelupisteessä sekä kaupungin nettisivuilla. Nähtävilläolosta on kuulutettu Koillis-Häme lehdessä.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ympäristökeskukselta, Keski-Suomen tiepiiriltä, Keski-Suomen liitolta, Museovirastolta, Keski-Suomen museolta ja Jämsänkosken kaupungin ympäristölautakunnalta.

Kirjalliset ja suulliset mielipiteet, muistutukset, lausunnot

Kaavaluonnoksesta jätti Keski-Suomen tiepiiri, Keski-Suomen liitto, Museovirasto, Vattenfall Verkko Oy ja Ympäristölautakunta lausunnon. Kirjallisen mielipiteen jättivät viisi kiinteistönomistajaa, joiden tilat rajoittuvat suunnittelualueeseen. Annetut lausunnot ja mielipiteet on huomioitu kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Kaavaehdotuksesta jätti Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen tiepiiri, Keski-Suomen liitto, Museovirasto ja Ympäristölautakunta lausunnon. Annetut lausunnot eivät aiheuttaneet muutostarvetta kaavaehdotukseen.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Keski-Suomen ympäristökeskuksessa on pidetty MRL 64§:n mukainen viranomaisneuvottelu 19.12.2006 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on

- o Uusien pientalotonttien osoittaminen Kankarisveden läheisyyteen.
- o Nykyisen asemakaavarakenteen eheyttäminen.
- o Rannan virkistyskäytön ja luontoarvojen säilyttäminen.
- o Liikenneyhteyksien ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi nykyisen tilanteen säilyttävä vaihtoehto ja alueen rakennuspaikkoja lisäävä vaihtoehto.

Kaavoituksen yhteydessä tehdyssä pohjatutkimuksessa selvisi että rannan puoleinen alue suunnittelualueesta ei sovellu rakentamiseen, joten kaavoituksen aloitusvaiheessa tehdyissä luonnoksissa rakentaminen oli kaikissa vaihtoehdoissa tarkoituksenmukaista sijoittaa Riihijärventien puolelle aluetta.

Kaava-alueen reunoille on jätetty tarpeeksi leveä lähivirkistysalue antamaan suojaa jo samassa ympäristössä asuville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueelle muodostuu Riihijärven tien varteen tiivis pientaloalue ja Kankarisveden puoleinen metsä-/peltoalue jää virkistyskäyttöön. Virkistysalue on osa laajempaa lähivirkistysaluetta joku ulottuu Rasuanniemen Natura-alueelle asti.

5.1.1. Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on 5,76 ha. AO-aluetta on 2,12 ha, VL-aluetta 3,08 ha ja katuja 0,56 ha. Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 4 246 k-m². Rakennuspaikkoja on yhteensä 12 kpl.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AO	Erillispientalojen korttelialue. Omakotitalotontteja, joiden suurin sallittu kerrosluku on I ja II välillä, tehokkuusluku 0,20.
----	---

5.2.2 Muut alueet

VL	Lähivirkistysalue. Alueen pohjoisosaan sijoitettu ohjeellinen polkuyhteys sekä johdoille varattu sijoituspaikka. Alueen koillisnurkaan varattu paikka olemassa olevalle muuntamolle.
----	--

5.2.3 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Riihijärventielle osoitetaan kaksi uutta liittymän paikka, joista toinen on keveylle liikenteelle. Toijalanrannan kaava-alueelle tehdään yhteys kevyen liikenteen väylällä.

Kaava-alueen tontit liitetään kunnallistekniikkaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uudisrakentaminen täydentää ja yhtenäistää jo ennestään rakennettuja alueita uuden kaava-alueen ympäristössä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Reilut puolet kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Tehdysissä kasvillisuus- ja liito-oravakartoituksissa ei löytynyt mitään erikoisia suojeluarvoja, joten kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei voida pitää merkittävinä.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ramboll Finland Oy on laatinut alueesta ympäristömeluselvityksen. Laskentojen mukaan tarkastelualueella melutasot ovat alle ohjearvojen. Päiväajan melu on suurimmalla osalla aluetta alle 45 dB, kun ohjearvo on 55 dB. Yöaikana 45 dB:n melutason ohjearvon raja ei ulotu tonttien alueelle.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tarkemmin esitelty liitteessä 3. Merkinnät on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan, paitsi pohjavesialueeseen liittyen on lisätty määräysteksti ”Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa maaperän eikä pohjaveden pilaantumista (ympäristönsuojelulaki 7§ ja 8§) tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennukset tulee perustaa niin, että rakentaminen ei vaikuta pohjaveden korkeuteen. Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.”.

5.6 Nimistö

Alueelle tulee yksi uusi katu, joka on nimetty Veikonpoluksi. Nimi tulee aikoinaan alueella toimineen sahan omistajan mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavoituksen kanssa samanaikaisesti alueelle laaditaan tarvittavat kunnallistekniikan suunnitelmat.

Alueesta on tehty havainnekuva, jolla on tutkittu rakennusten sijoittamista. Tarkoitus on vielä laatia rakentamistapaohje tulevaa rakentamista varten.

Kaavoituksen yhteydessä tehtiin kaavoitettavalla alueella rakennettavuusselvitys.

Kunnan ja maanomistajan kanssa tehdään kaavoitussopimus, jossa sovitaan tarkemmin toteutusaikataulusta ja -tavasta.

6.2 Toteuttaminen ajoitus

Alueen toteutus aloitetaan kun kaava on vahvistunut ja tarvittavat suunnitelmat ja sopimukset on tehty. Tarkkaa aikataulua ei ole vielä tehty.

Jämsänkoskella 27.8.2007
JÄMSÄNKOSKEN KAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
Tekninen johtaja

Jämsänkosken kaupunki

7. LIITTEET