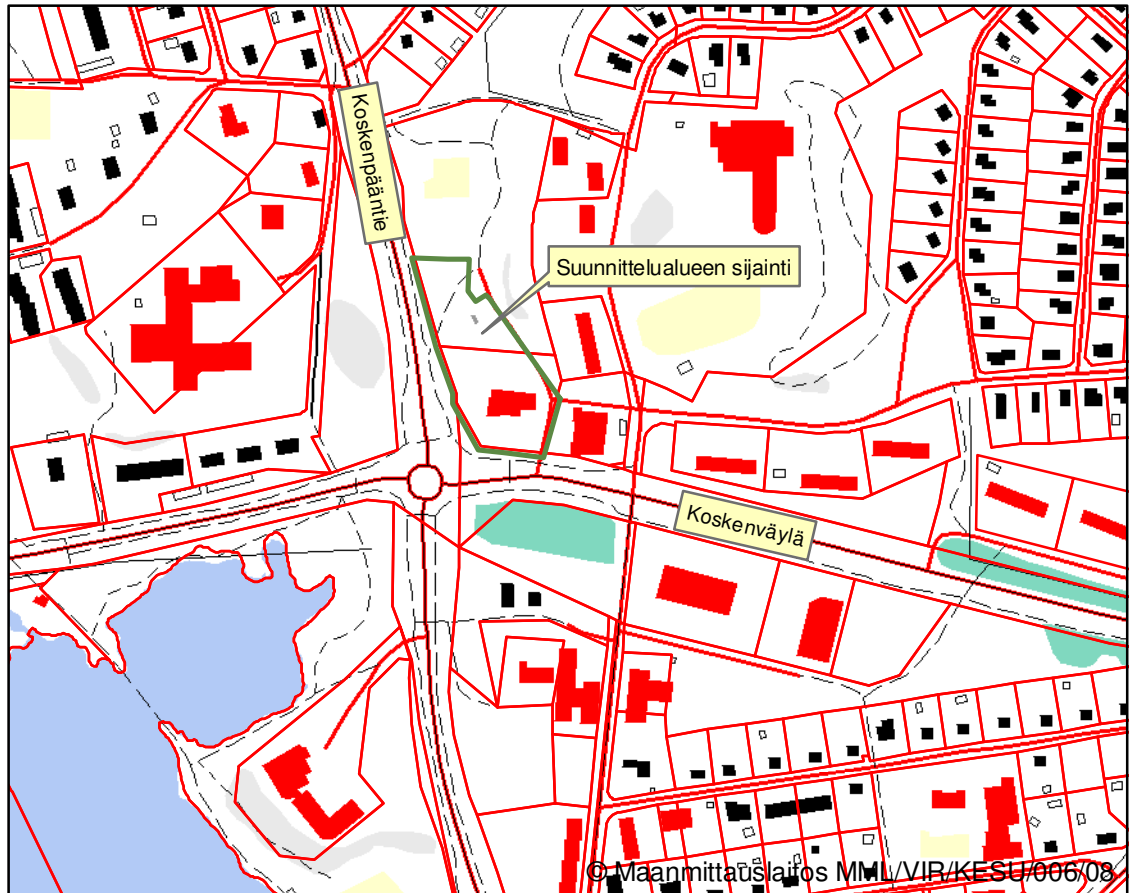


KAAVASELOSTUS 16.2.2011 / 1.4.2011 / 9.5.2011 / 6.6.2011 / 15.6.2011 /
17.6.2011



202.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN 203.
KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 621, OSAN KORTTELIN 602 SEKÄ NIIHIN
LIITTYVIEN PUISTO- JA KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 15.6.2011

17.6.2011

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

203. kaupunginosan korttelin 621, osan korttelin 602 sekä niihin liittyvien puisto- ja katualueiden asemakaavan muutos

Kaavan päiväys 15.6.2011

Kaavan laatija **Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö**

Osoite Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus
Seppolantie 10
42100 Jämsä

Puhelin 0206 38 2000

Kaavan vireilletulo Suunnittelualueella sijaitsevan lämpökeskuksen omistajan (Jämsän aluelämpö oy) edustaja on esittänyt asemakaavan muutosta 9.2.2011 päivätyllä kirjeellä.

Hyväksymispäivämäärät Tekninen lautakunta 16.6.2011 § 85

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsässä, Jämsänkosken taajamassa, Koskenväylän ja Koskenpääntien risteyksen kulmassa.

17.6.2011



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

203. kaupunginosan korttelin 621, osan korttelin 602 sekä niihin liittyvien puisto- ja katualueiden asemakaavan muutos

Tarkoitus muuttaa voimassa olevaa kaavaa siten että se mahdollistaisi uuden tehokkaamman kaukolämpökeskuksen rakentamisen suunnittelualueelle. Samalla tarkistetaan korttelirajoja vastaamaan paremmin toteutunutta kiinteistöjaotusta.

17.6.2011

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	6
3.1.5	Suojelukohteet.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.2.1	Osalliset.....	7
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	Kaavan rakenne.....	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.2	Aluevaraukset.....	10
5.2.1	Korttelialueet.....	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	10
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1	Toteuttaminen ajoitus.....	10
7.	LIITTEET	11

17.6.2011

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote alueen ajantasa-asemakaavasta
Liite 3	Ote suunnitelmasta, joka tehty Kaukalokujan ja siihen liittyvien yritysten kulku- ja pihajärjestelyistä (Tieliikelaitos-Jämsänkosken kaupunki 2003)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päättää kaavoituksen käynnistämisestä 24.2.2011. Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 2.3.-15.3.2011. Asemakaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 11.5.-24.5.2011. Tekninen lautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 16.6.2011 § 85.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalue koostuu puistoalueesta, yleisestä pysäköintialueesta, huoltoaseman korttelialueesta sekä energiahuollon alueesta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo tarvittavat liikenneyhteydet rakennettu ja alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueesta, pysäköintialueesta, huoltoaseman korttelialuetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella kasvaa muutamia puita sekä hoidettua nurmikkoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueella on yksi toiminnassa oleva huoltoasemarakennus sekä sen toimintaan liittyviä mainosrakenteita. Alueella myös yksi kaukolämpökeskus ja siihen liittyvä polttoainesäiliö.

17.6.2011

3.1.4 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualueelle autoliikenteen kulku tapahtuu Koskenväylän kautta. Alueelle pääsee myös kevyen liikenteen väyliä pitkin useasta eri kohdasta. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3.1.5 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009.

Jämsänkosken taajamayleiskaavan on Jämsänkosken kaupunginvaltuusto hyväksynyt 19.12.1994. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 16.2.1994 vahvistama asemakaava.

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

Vuonna 1994 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja asemakaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset.

Muut suunnitelmat

Jämsänkosken kaupunki teki yhteistyössä tieliikelaitoksen kanssa vuonna 2003 suunnitelman Kaukalonkujan ja siihen liittyvien yritysten kulku- ja pihajärjestelyistä.

Suunnitelmista valittiin toteuttavaksi vaihtoehto A (Liite 3.). Suunnitelmasta on toteutettu Koskenväylän liittymän kohdalla olevat saarekkeet. Koska alueen yritykset eivät ole olleet halukkaita osallistumaan suunnitelman toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin, muita pihajärjestelyjä ei ole vielä tehty.

17.6.2011

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut Jämsän aluelämpö oy:ltä 9.2.2011 päivätyllä kirjeellä. Aluelämmön omistama lämpökeskus sijaitsee suunnittelu-alueella.

Tekninen lautakunta päättää hankkeen käynnistämisestä 24.2.2011.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Yleisesti

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Suunnittelun osallisia ovat:

- vaikutusalueen yrittäjät, asukkaat ja maanomistajat
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Jämsän aluelämpö oy
- kaupungin hallintokunnat

4.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta kuulutetaan samalla kun ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisesta.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Tekninen lautakunta päättää hankkeen käynnistämisestä 24.2.2011, samalla se päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemiseksi.

Muutosluonnos pidettiin nähtävillä 2.3.-15.3.2011. Ehdotus asemakaavan muuttamiseksi pidettiin nähtävillä 11.5.-24.5.2011.

Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot

Lausunnot pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristölautakunnalta sekä Jämsän aluelämpö OY:ltä.

Ympäristölautakunta ja Jämsän aluelämpö oy on ilmoittanut kirjeitse ettei niillä ole huomauttamista kaavan muutosluonnoksesta.

17.6.2011

ELY-keskus on toimittanut 4.4.2011 päivätyn lausunnon kaupungille. Lausunnossa ELY-keskus toteaa että alueen liikenteelliset olosuhteet selkeyden ja turvallisuuden näkökulmasta tulisi selvittää paremmin kaavaselostuksessa. Lausunnossa todetaan myös että alueen liikekiinteistöjen piha-alueet ovat jäsentymättömiä ja paikoitus osittain toteutettu suoraan Kaukalonkujalta taskupaikoituksena, joten kaavamuuotosaluetta olisi tältä osin perusteltua laajentaa ja selostusta täydentää ympäristöllisellä tarkastelulla kaupunkikuvan muodostumisen kannalta.

Valmisteluvaiheessa ei ole esitetty yhtään mielipidettä.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Lausuntoa pyydettiin Keski-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskus on toimittanut 8.6.2011 päivätyn lausunnon kaupungille, jossa se toteaa että kaavaehdotusta laadittaessa ei ole riittävästi otettu huomioon ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamaa lausuntoa. Lisäksi todetaan että kaavaehdotus on MRA 37 §:n vastainen siinä esitetyn ajoyhteyden vuoksi ja että ratkaisu on tiehallinnon laatiman liittymäsuunnitelman sekä osittain rahoittaman ja toteutetun liittymän vastainen. ELY-keskus esittää myös että hankkeesta pitäisi järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymistä sen antamien lausuntojen johdosta.

ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunnon johdosta on kaavaehdotusta vielä muokattu ennen hyväksymiskäsittelyä. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty ajoyhteys, joka liittyy Kaukalokujaan on muutettu kaduksi. Muutoksen johdosta on suoritettu erilliskuuleminen, jossa kuultu kiinteistöjen Keskuskonila I (KT 182-423-31-5) ja Keskuskonila II (182-423-31-6) omistajia. Molemmat kiinteistönomistajat ovat suostuneet 8 metriä leveän katualueen perustamiseen.

Muistutuksia ei saapunut nähtävilläoloaikana.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot luonnosvaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvotteluja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Tavoitteena muuttaa kaavaa siten että se sallii tehokkaamman kaukolämpökeskuksen rakentamisen. Tarkistetaan myös huoltoaseman korttelialueen osalta rajoja, jotta ne vastaisi paremmin toteutunutta kiinteistöjaotusta.

17.6.2011

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi nykyisen tilanteen säilyttävä vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto sekä arvioitavaksi täyttääkö asemakaavan muutos yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavan muutos on tarpeen, jotta voidaan nykyinen lämpökeskus korvata tehokkaammalla. Nykyinen lämpökeskus on 4 MW:n tehoinen ja se on tarkoitus vaihtaa 10 MW:n tehoiseen. Uusi keskus toimisi lähinnä huippu- ja varakäytössä ja vuotuinen käyttö on arviolta muutamasta päivästä muutamaan viikkoon.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueella on voimassa vuonna 1994 hyväksytty oikeusvaikutukseton Jämsänkosken taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

Asemakaavan muutos on luonteeltaan sellainen että tarkempaa yleiskaavallista tarkastelua ei ole tarpeeltaan tehdä. Alueen nykyinen käyttö ei oleellisesti muutu, kaavamuutoksella turvataan mahdollisuudet uusia nykyinen kaukolämpökeskus tehokkaammalla. Kaavamuutos ei heikennä asuinympäristöä, koska suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole asuintaloja. Tarvittavat liikenneyhteydet on jo rakennettu. Puistoala pienenee jonkun verran kaavamuutoksen myötä, mutta kyseinen puistoalue ei ole missään merkittävässä virkistyskäytössä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa muutetaan käyttötarkoituksimerkintää lämpökeskuksen rakennuspaikalla toimintaa paremmin vastaavaksi, myös rakennuspaikan pinta-alaa kasvatetaan. Yleisen pysäköintialueen pinta-alaa kasvatetaan ja puistoalueen pinta-alaa pienennetään. Huoltoaseman korttelialueeseen liitetään liikennealuetta.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 8 650 m², joka koostuu puistosta (VP), yleisestä pysäköintialueesta (LP), huoltoaseman korttelialueesta (LH), energiahuollon alueesta (EN) sekä katualueesta. Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 1 434 m², tehokkuusluvaksi muodostu 0,17.

17.6.2011

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

VP	Puisto
LP	Yleinen pysäköintialue
LH	Huoltoaseman korttelialue
EN	Energiahuollon alue

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi rakennettava lämpökeskus muuttaa alueen rakennuskantaa. Alueella on tosin ennestään jo sijainnut vastaavanlainen rakennus, joten uusi rakennus ei tule olemaan mitenkään silmiinpistävää.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uuden kaukolämpökeskuksen tieltä saatetaan joutua muutamia puita kaatamaan.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi lisäpanostuksia kunnallistekniikkaan. Lämpöyhtiö voi aloittaa uuden kaukolämpökeskuksen rakentamisen kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja muut tarpeelliset luvat on myönnetty. Vanhan lämpökeskuksen purku on tarkoitus aloittaa syksyllä 2011.

Jämsässä 17.6.2011

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

17.6.2011

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	17.06.2011
Kaavan nimi	203. kaupunginosan korttelin 621, osan korttelin 602 sekä niihin liittyvien puisto- ja katualueiden asemakaavan muutos (Konilannotkon lämpökeskus)		
Hyväksymispvm	16.06.2011	Ehdotuspvm	01.04.2011
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	02.03.2011
Hyväksymispykälä	85	Kunnan kaavatunnus	182-01-202
Generoitu kaavatunnus	182L160611A85		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8822	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8822

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	0,8822	100,0	1396	0,16	0,0000	214
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0172	-69
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	12,7			-0,0525	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6573	74,5	1113	0,17	0,0086	0
E yhteensä	0,1131	12,8	283	0,25	0,0611	283
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	0,8822	100,0	1396	0,16	0,0000	214
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0172	-69
K					-0,0172	-69
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	12,7			-0,0525	
VP	0,1118	100,0			-0,0525	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6573	74,5	1113	0,17	0,0086	0
Kadut	0,0365	5,6			0,0365	
LT					-0,0294	
LP	0,0643	9,8			0,0013	
LH	0,5565	84,7	1113	0,20	0,0002	0
E yhteensä	0,1131	12,8	283	0,25	0,0611	283
EN	0,1131	100,0	283	0,25	0,1131	283
ET-1					-0,0520	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Jämsänkoski

Kaualokkuja
vaihtoehto A

24.6.2003 Nelikolaitos
Kari Kuva

Liikenneasema
vaihtoehtot 1-3
(erillinen tuonos)

