

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Hallovantien asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 30 kaupunginosan korttelia 11.

Kaavatunnus 257.

Päiväys 22.8.2019

22.8.2019

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Hallovantien asemakaavan muutos
Kunnan kaavatunnus:	257.
Kaavan päiväys:	22.8.2019
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Kaipola
Kaavan laatija:	vs.kaupunkisuunnittelupäällikkö Rainer Nyholm Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus Keskuskatu 8, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 27.9.2018 § 103. Vireilletulosta kuulutettiin 12.10.2018.
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta 24.1.2019 § 4 Kaupunginhallitus 10.6.2019 § 163

22.8.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaipolan taajamassa Olkkolan alueella Olkkolantien pohjoispuolella.

Kaavamuutos koskee kiinteistöjä: 182-427-2-241 ja 182-435-9-17.



Kartta 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella neliöllä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hallovantien asemakaavan muutos.

Kaavahankkeen tarkoituksena on päivittää asemakaava vastaamaan alueen nykyistä käyttöä. Alueen maanomistaja on tehnyt kaavamuutoksesta hakemuksen.

Tavoitteena on laatia kaava, jolla mahdollistetaan puistossa sijaitsevan pientalon rakennuspaikan muuttaminen pientalotontiksi. Lisäksi kiinteistöjen rajalla sijaitseva ulkorakennus pyritään siirtämään osaksi idänpuoleista rakennuspaikkaa.

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	5
2.3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1.	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2.	LUONNONYMPÄRISTÖ	6
3.1.3.	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	6
3.1.4.	MAANOMISTUS	7
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	7
3.2.1.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	7
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	12
4.3.1.	OSALLISET	12
4.3.2.	VIREILLETULO	12
4.3.3.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	13
4.3.4.	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	13
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	13
4.5.1.	ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	13
4.5.2.	VALITTUJEN VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	13
4.5.3.	YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	14
4.5.4.	SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	15
4.5.5.	MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN.....	15
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1	KAAVAN RAKENNE	16
5.1.1.	MITOITUS	16
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3	ALUEVARAUKSET.....	17
5.3.1.	KORTTELIALUEET	17
5.3.2.	MUUT ALUEET	17
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.4.1.	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	17
5.4.2.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	17
5.4.3.	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	17
5.4.4.	VAIKUTUKSET MAISEMAAN.....	17
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	17
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	18

22.8.2019

5.7	NIMISTÖ.....	20
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. Kumottava asemakaava-alue.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 27.9.2018 § 103.

Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 12.10.-26.10.2018. Osalliset eivät esittäneet mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläoloikana.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 22.11.2018 § 127 ja päätti asettaa sen nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 7.-21.12.2018.

Kaupunginhallitus päätti 4.2.2019 § 28 asettaa kaavanmuutosehdotuksen nähtäville. Kaavanmuutosehdotus on ollut nähtävillä 22.3.-26.4.2019.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 10.6.2019 § 163 ja se on tullut voimaan julkisella kuulutuksella 9.8.2019.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella päivitetään alueen käyttötarkoituserkinnät sekä korttelialueiden rajat vastaamaan nykyistä käyttöä.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Alue on pääpiirteissään jo toteutunut. Alueella on olemassa oleva katu- sekä vesi- ja viemäriverkosto ja tontit ovat pääosin rakennettuja.

22.8.2019

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kaipolan Olkkolan alueella. Suunnittelualueen ympäristö pientalovaltaista asuinalueita, joka on pääosin rakentunut 50-70-luvuilla. Alueen läheisyydessä on myös peltoa ja metsää. Valtatie 24 kulkee noin kilometrin päässä lännessä ja Kaipolan UPM:n paperitehdas kaakossa noin kilometrin päässä.



Kuva 2. Ote kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella neliöllä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu rakennetuista pihapiireistä. Puustoltaan alue on tavanomaista, käsittäen muun muassa koivuja, mäntyjä ja kuusia.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole erityisiä luonnon arvoja. Maaperä suunnittelualueella on hiekkamoreenia.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

22.8.2019

Suunnittelualueen rakennuskanta koostuu 50- ja 2000-luvuilla rakennetuista pientaloista sekä muutamista ulkorakennuksista. Kaavan mukaiseen puistoon rakennettu pientaloon on Keski-Suomen ELY-keskuksen 5.12.2002 myöntämä poikkeamislupa.

Suunnittelualueen lähiympäristö on myös pientaloaluetta. Pääosa rakennuksista on rakentunut 50-, 60- ja 70-luvuilla, mutta seassa on myös uudempiakin rakennuksia, kuten toinen suunnittelualueen pientaloista. Johtuen rakentumisen pitkästä aikavälistä alueella ei ole yhtenäistä rakennuskantaa. Olkkolantien varressa on myös kerrostaloja.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee Kaipolan paperitehdas, joka on Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) mukainen laitos. Laitoksen konsultointivyöhyke on 1,5 km (Kemikaalilaitosten konsultointivyöhykkeet 28.2.2018 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto). Vyöhyke on huomioitava kaavoituksessa.

3.1.4. Maanomistus

Kaavamuuotos kohdistuu kiinteistöihin 182-427-2-241 ja 182-435-9-17. Kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

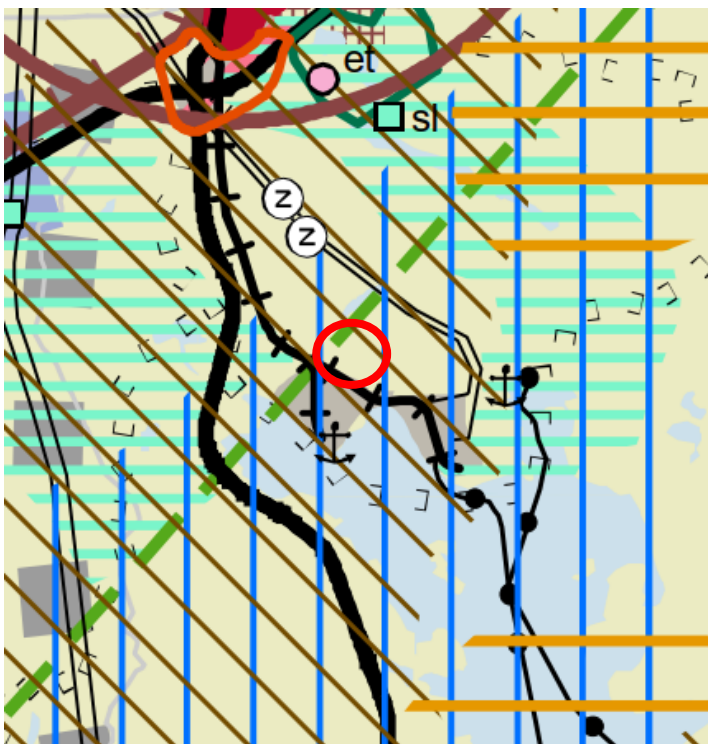
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto 1.12.2017 hyväksynyt Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan. Maakuntakaavan tarkistuksesta suunnittelualue on matkailun ja virkistystyksen vetovoima-aluetta.

22.8.2019

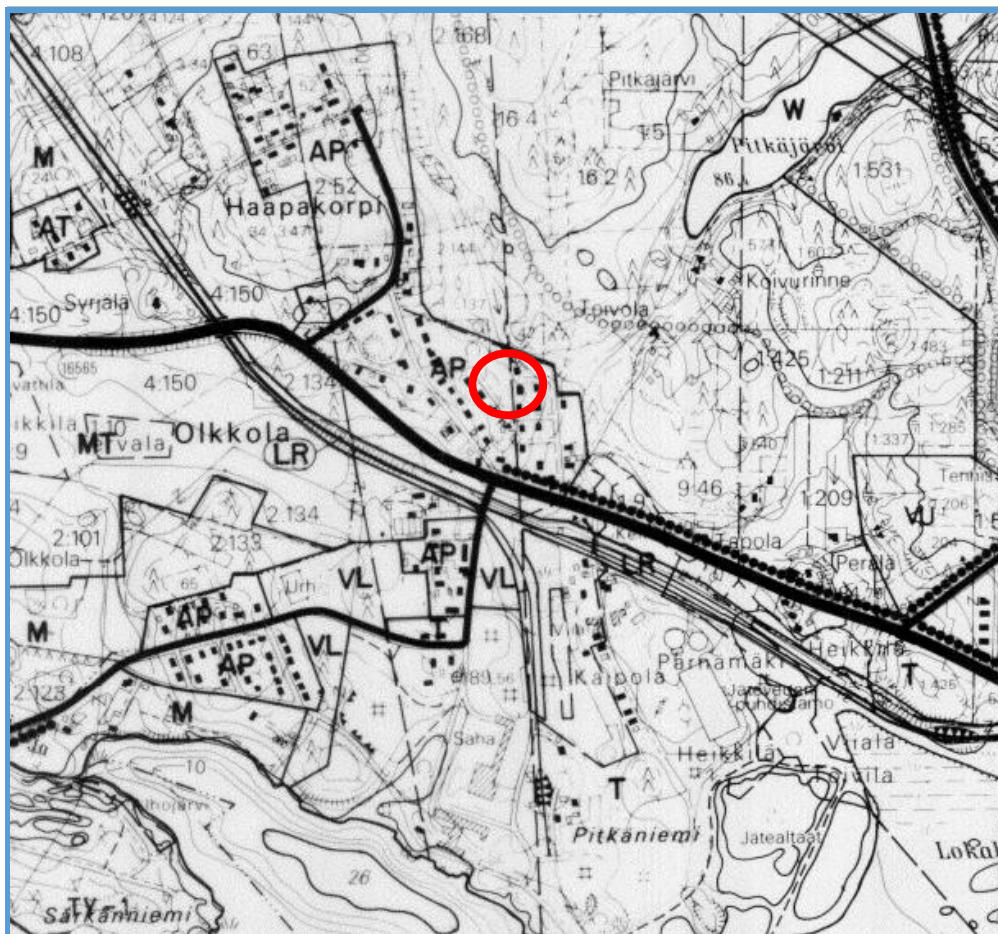


Kuva 3. Ote Keski-Suomen tarkistetusta maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

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

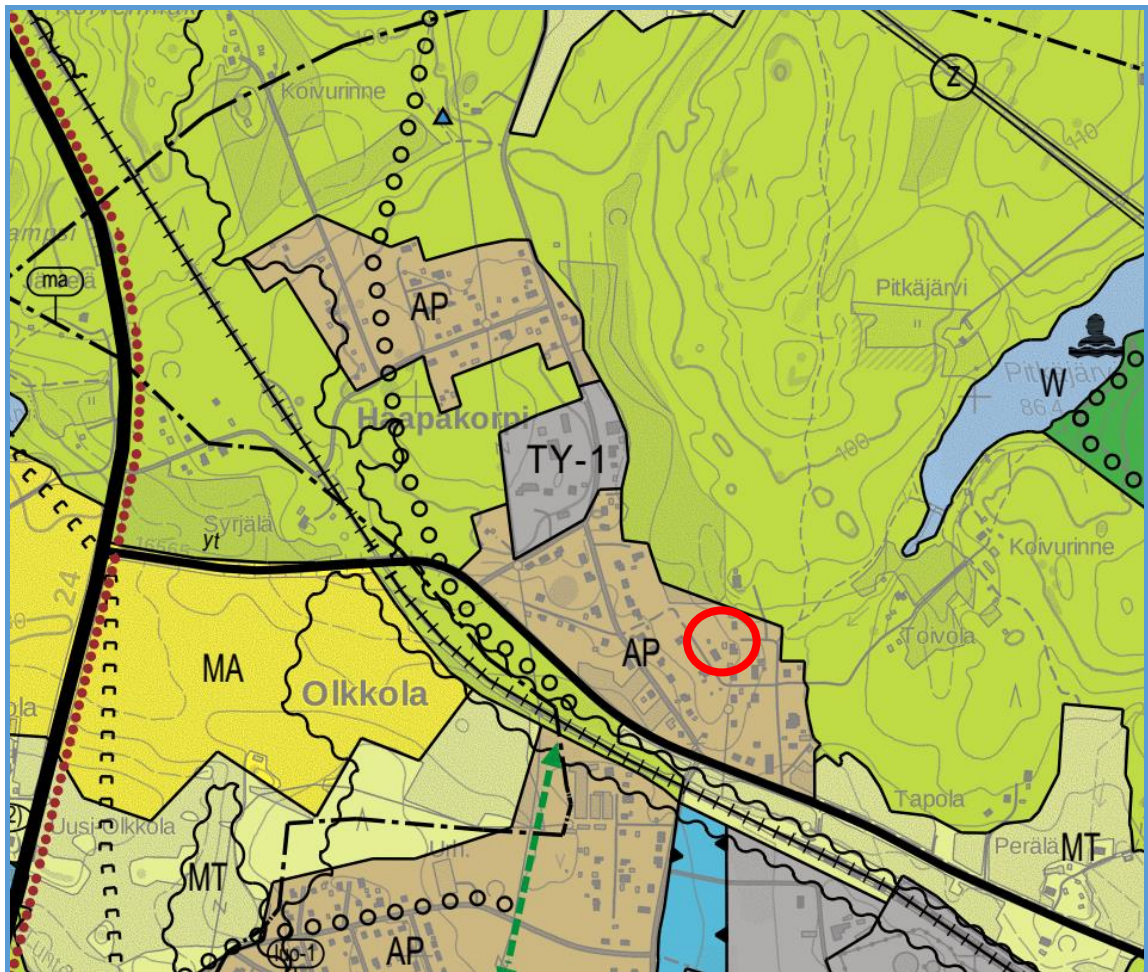
22.8.2019



Kuva 4. Ote Jämsän taajamayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti punaisella ympyrällä.

Jämsän kaupungin taajamaosayleiskaavan 2030 laatiminen on aloitettu keväällä 2015. Kaavaehdotus II on ollut nähtävillä 16.1.-22.2.2019. Suunnittelualue on taajamaosayleiskaavassa **pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)**, lisäksi aluetta koskee Kaipolan paperitehtaan **suojavaöhyke (sv)**-merkintä.

22.8.2019



Kuva 5. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavaehdotuksesta II. Suunnittelualue rajattu suurpiirteisesti punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 50-luvulla laadittu **Olkkolan rakennuskaava**. Alue on kaavassa asuin- ja liiketontteja sekä puistoaluetta.

22.8.2019



Kuva 6. Ote Olkkolan rakennuskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu suurpiirteisesti punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Selvitykset ja aineistot

- Jämsän taajamaosayleiskaavaa varten laaditut selvitykset siltä osin, kuin ne koskevat suunnittelualueita.

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Alueen maanomistaja teki aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Toiveena on päivittää kaava vastaamaan nykyistä maankäyttöä sekä mahdollistaa uusi tonttijako, jossa tilan 182-427-2-241 takaosassa sijaitseva ulkorakennus siirretään osaksi tilaa 182-435-9-17.

Alue on rakentunut osittain kaavan vastaisesti rakennuspaikkojen osalta. Suunnitteluilleen kiinteistöistä 182-427-2-241 sijaitsee kaavan mukaisessa puistossa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

22.8.2019

Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 27.9.2018 § 103. Vireilletulosta kuulutettiin 12.10.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. 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

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tekninen lautakunta teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 27.9.2018 § 103. Vireilletulosta kuulutettiin 12.10.2018.

22.8.2019

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen **osallistumis- ja arviointisuunnitelma** pidettiin nähtävillä 12.10. - 26.10.2018 Jämsän kaupungin kotisivuilla (www.jamsa.fi), sekä Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Keskuskatu 17. Kaavamuutoksen vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisesta tiedotettiin *Jämsän seutu* -sanomalehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Luonnos asemakaavan muutokseksi pidettiin nähtävillä 7.12.–21.12.2018 Jämsän kaupungin kotisivuilla (www.jamsa.fi), sekä Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimen tiloissa.

Nähtävilläolosta kuulutettiin *Jämsän seutu* –sanomalehdessä, sekä tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi pidettiin nähtävillä Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimen tiloissa 22.3.- 26.4.2019.

Nähtävilläolosta kuulutettiin *Jämsän seutu* –sanomalehdessä, sekä tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoitushankkeeseen liittyen ei pidetty viranomaisneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hankkeen tarkoitus on muuttaa kaavan aluevarauksia siten, että ne vastaavat toteutunutta tilannetta rakennuspaikkojen osalta. Myös kaavan merkintöjä ja määräyksiä päivitetään nykyohjeistuksen mukaisiksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen toteutukselle on esitetty vain yksi vaihtoehto, jossa kaavan vastaisesti rakentuneet rakennuspaikat päivitetään toteutuneen mukaisiksi.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

22.8.2019

Kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu, kuuluu kaavamuutoksen tarkasteluun myös yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisen arviointi (MRL 54 § 4 mom.).

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

Suunnittelualue sijaitsee taajama-alueella hyvien liikenneyhteyksien varrella Kaipolan taajamassa, josta julkiset ja kaupalliset palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kaavamuutoksella todetaan rakentunut tilanne; sillä ei tuoda muutoksia nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksella osoitettavat nykytilanteen mukaiset katualueet ja päivitykset aluevarauksissa tukeutuvat ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Lähimmät palvelut sijaitsevat Kaipolan keskustassa noin 1 km:n, ja Seppolan keskustassa noin 5 km:n etäisyydellä suunnittelualueelta.

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

Suunnittelualue sijaitsee Olkkolantien läheisyydessä, josta kulkee kevyen liikenteen väylät sekä Kaipolan, että Seppolan keskustoihin. Kaipolan keskustassa on mahdollista hyödyntää linja-autoliikennettä. Alue on liittynyt ympäröivään energia-, vesi-, ja jätehuoltoon.

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

Nykytilanteen toteavan kaavamuutoksen ei arvioida tuovan tullessaan muutoksia alueen turvallisuuteen, terveellisyys tai tasapainoon eri väestöryhmien kannalta.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

22.8.2019

Kaavamuutos ei tuo muutoksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei sijaitse ympäristöhaittoja aiheuttavia tekijöitä, eikä kaavamuutoksen toteutuminen muuta tilannetta sen osalta.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonto- tai maisema-arvoihin.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden osoittamisen mahdollisuuksia. Kiinteistö 182-427-2-241 on voimassa olevassa kaavassa osoitettu puistoalueeksi. Paikalle on kuitenkin rakentunut omakotitalo, joten paikka ei ole ollut virkistyskäytössä ennen kaavamuutostakaan.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	27.9.2018 § 103	Päätös kaavoitushankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.
Tekninen lautakunta	22.11.2018 § 127	Päätös kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.
Tekninen lautakunta	24.1.2019 § 4	Hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen ja päätti esittää kaupunginhallitukselle että se asettaisi sen julkisesti nähtäville.
Kaupunginhallitus	4.2.2019 § 28	Päätti asettaa kaavanmuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.
Kaupunginhallitus	10.6.2019 § 163	Hyväksyi asemakaavan muutoksen

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaihe

Yhtään mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei osallisten taholta esitetty nähtävilläoloikana.

Luonnosvaihe

22.8.2019

Luonnosvaiheesta ei jätetty yhtään suullista- tai kirjallista mielipidettä. Kaavaluonnoksesta lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto ja Jämsän kaupungin rakennusvalvonta. Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolla sekä rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Keski-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että sillä ei ole varsinaista huomauttamista kaavaluonnoksesta. Korttelin 11 tontin 1 muotoa voisi tosin tarkastella myös korttelin jatkorakentamisen näkökulmasta. Voisi myös olla perusteltua tarkistaa kaava-alueen rajausta ottaen huomioon alueen muut kiinteistöjaotukseen sekä rakentamiseen liittyvät muutostarpeet. Korttelin eteläpuolella sijaitsevaa asemakaavan mukaista katualuetta näyttäisi kuuluvan yksityisille kiinteistöille.

Kommenttina ELY-keskuksen lausuntoon todettakoon, että kaavahankkeen aloitusvaiheessa on suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajilta kysytty halukkuutta lähteä kaavahankkeeseen mukaan, jolloin voimassa olevaa asemakaavaa olisi voitu ajantasaistaa laajemmalla alueella. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ollut kiinnostusta/tarvetta osallistua kaavahankkeeseen.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Tukes toteaa lausunnossaan, että alue on jo pientaloaluetta ja se sijaitsee UPM Kaipolan tehtaista pohjoiseen. Yhtiön vaarallisten kemikaalien varastointi tapahtuu pääasiassa tehtaan toisessa päässä. Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavan suhteen.

Ehdotusvaiheessa ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan kokonaispinta-ala on 0,44 hehtaaria.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 0,44 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu **Erillispientalojen korttelialueesta (AO)** (0,44 ha).

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 870 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

22.8.2019

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta ympäristöönsä, koska se ei mahdollista merkittävien muutosta toteuttamista. Kaava on laadittu nykyisten käyttötarkoitusten mukaan eli se mahdollistaa nykyisen käytön jatkamisen sekä kehittämisen. Kaavoituksen seurauksena mm. rakennuslupien saaminen alueella helpottuu, koska kaavan käyttötarkoitus vastaa oikeaa käyttötarkoitusta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

5.3.2. Muut alueet

Kaavassa ei ole osoitettu muita aluevarauksia, kuin kohdassa 5.3.1. mainittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön, koska alue on jo rakentunut. Kaavamuutoksella päivitetään käyttötarkoituserkinnät vastaamaan toteutunutta rakentamista eikä muutoksella synny uutta merkittävää rakentamista.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia alueen luontoon tai luonnonympäristöön.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikennemäärissä ei arvioida tapahtuvan muutoksia kaavamuutoksen myötä. Kaavalla ei muodosteta lisää rakennuspaikkoja tai lisätä asuntojen määrää nykyisestä, jolloin alueelle ei synny lisää liikennettä.

5.4.4. Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia maisemaan. Kaavamuutoksella päivitetään alueen käyttötarkoituserkinnät, eikä alueelle synny maisemaa muuttavia tekijöitä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

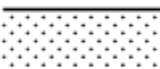
Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan ympäristön häiriötekijöitä.

22.8.2019

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

22.8.2019

AO	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
11	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
lu$\frac{1}{2}$	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
lu$\frac{1}{2}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
$\frac{1}{2}$kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
Yleiset määräykset	
Alue sijaitsee Seveso III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä. Lupaviranomaisen tulee ennen rakennusluvan myöntämistä varata Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle sekä palo- ja pelastusviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen rakennuslupahakemuksesta. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää huomiota rakentamisen sovittamiseksi lähiympäristöön katonmuodon, värityksen ja materiaalien osalta. Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako. Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	

Kuva 7. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

22.8.2019

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 22.8.2019

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
vs. kaupunkisuunnittelupäällikkö

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	08.10.2019
Kaavan nimi	Hallovantien asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	10.06.2019	Ehdotuspvm	04.02.2019
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2018
Hyväksymispykälä	163	Kunnan kaavatunnus	257
Generoitu kaavatunnus	182H100619A163		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4352	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4352

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	0,4352	100,0	870	0,20	0,0000	648
A yhteensä	0,4352	100,0	870	0,20	0,2923	648
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2923	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

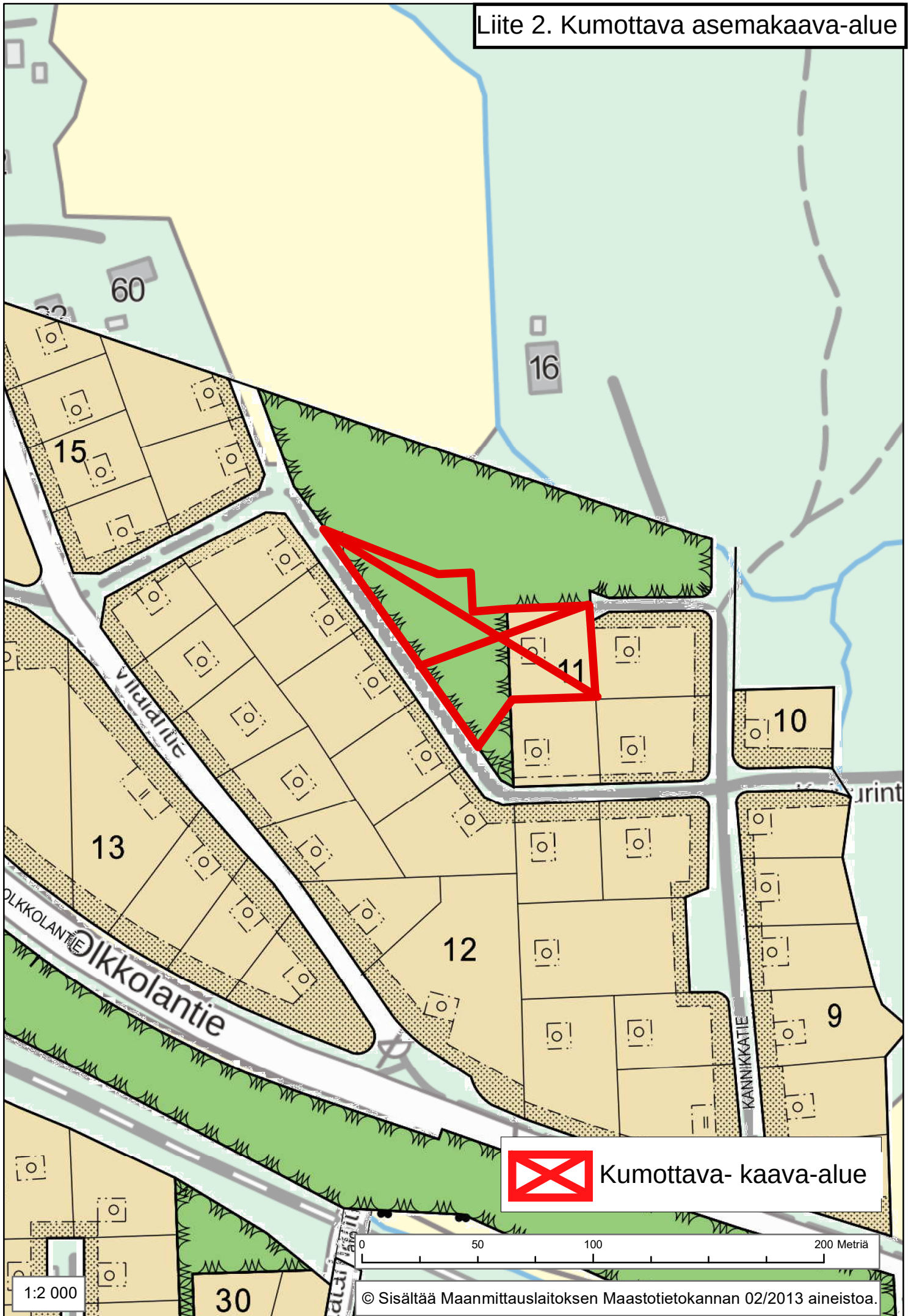
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,4352	100,0	870	0,20	0,0000	648
A yhteensä	0,4352	100,0	870	0,20	0,2923	648
AO	0,4352	100,0	870	0,20	0,2923	648
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2923	0
VP	0,0000		0		-0,2923	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Kumottava asemakaava-alue



Kumottava- kaava-alue