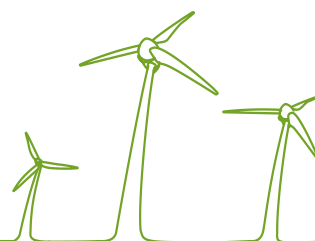


JÄMSÄN KAUPUNKI

Valtatien 9 ja kantatien 56 risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaselostus



9.3.2015

Valtatien 9 ja kantatien 56 risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

9. kaupunginosa

1.1.3 Kaavan nimi

Valtatien 9 ja kantatien 56 risteysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaava koskee kiinteistöjä 182-414-37-0 ja 182-414-6-67 sekä Kauhkialantietä ja Jyväskylätietä (Valtatie 9).

Asemakaavan muutos koskee vähäiseltä osin korttelia 936.

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu kortteli 938 sekä siihen liittyvä yleisen tien alue ja katualue.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

ins. AMK Susanna Paananen
arkkitehti Tuomo Järvinen

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

13.1.2014

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

KH 9.3.2015 § 93

KVALT 16.3.2015 § 20

Lainvoimainen 22.5.2015

9.3.2015

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1: Suunnittelualan likimääräinen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee valtatie 9 ja kantatie 56 risteysalueen tuntumassa. Etäisyys Jämsän keskusta on 1,5 km.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Valtatie 9 ja kantatie 56 risteysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää valtatie 9 ja kantatie 56 risteysalueen liiketoimintamahdollisuuksia siten, että alueesta voi kehittyä omaleimainen, viihtyisä työpaikka-alue ja seudullisen vähittäiskaupan keskittymä.

Suunnittelualan koko on 1,6 ha ja rakennusoikeustavoite 2900 kem².

9.3.2015

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
5	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3	Kaavan vaikutukset	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät	30
5.5	Kaavamerkinnot ja - määräykset	30
5.6	Nimistö	30
6	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin	30
6.1	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	30
6.2	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	31
7	Asemakaavan toteutus	33
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	33
7.2	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
7.3	Toteutuksen seuranta	33

9.3.2015

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta 8.1.2015
2. [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.11.2014](#)
3. Vastineet luonnosvaihe
4. Vastineet ehdotusvaihe
5. Viranomaisneuvottelun 19.2.2015 muistio
6. Rakennusoikeuden vähentämistarpeet
7. Liikenteen toimivuustarkastelu

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- [Valtatien 9 ja kantatien 56 risteysalueen yleiskaavaluonnos](#) selvityksineen:
 - [Luontoselvitys](#)
 - [Maisemaselvitys](#)
 - [Rakennemalli](#)
 - [VT 9 ja KT 56 risteysalueen aluevaraussuunnitelma](#)
- Jämsän VT9 / VT24 risteysalueen kaupallinen, arkkitehtoninen ja toiminnallinen suunnitelma, Infonia Oy 2014
- ABC-liikennemyymälä kaupalliset vaikutukset, Regionet & Pöyry 2008

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 17.12.2013 päätös asemakaavan laatimisesta, tekla § 165
- 13.01.2014 vireille tulon kuulutus MRL 63.2§
- 10.09.2014 viranomaisneuvottelu MRL 66.2§
- 05.12.2014 – 19.12.2014 luonnos nähtävillä MRA 30§
- 19.01.2015 – 17.02.2015 ehdotus nähtävillä MRA 27§
- 19.02.2015 viranomaisneuvottelu MRA 26§
- 09.03.2015 kaupunginhallitus

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla ohjataan alueelle sijoittuvaa uutta rakentamista (vähittäiskaupan suuryksikkö) sekä ohjataan alueen liikennettä sekä pysäköintiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, aluetta käytetään rekka-autojen tankkaus- ja paikoitusalueena. Paikalla on aiemmin sijainnut kartingrata. Alue on näkyvällä paikalla valtatien risteysalueen tuntumassa.

9.3.2015



Kuva 2: Näkymä kiertoliittymästä.



Kuva 3: Alue on suurelta osalta asfaltoitu ja toimii rekkaparkkina.

3.1.2 Luonnonympäristö

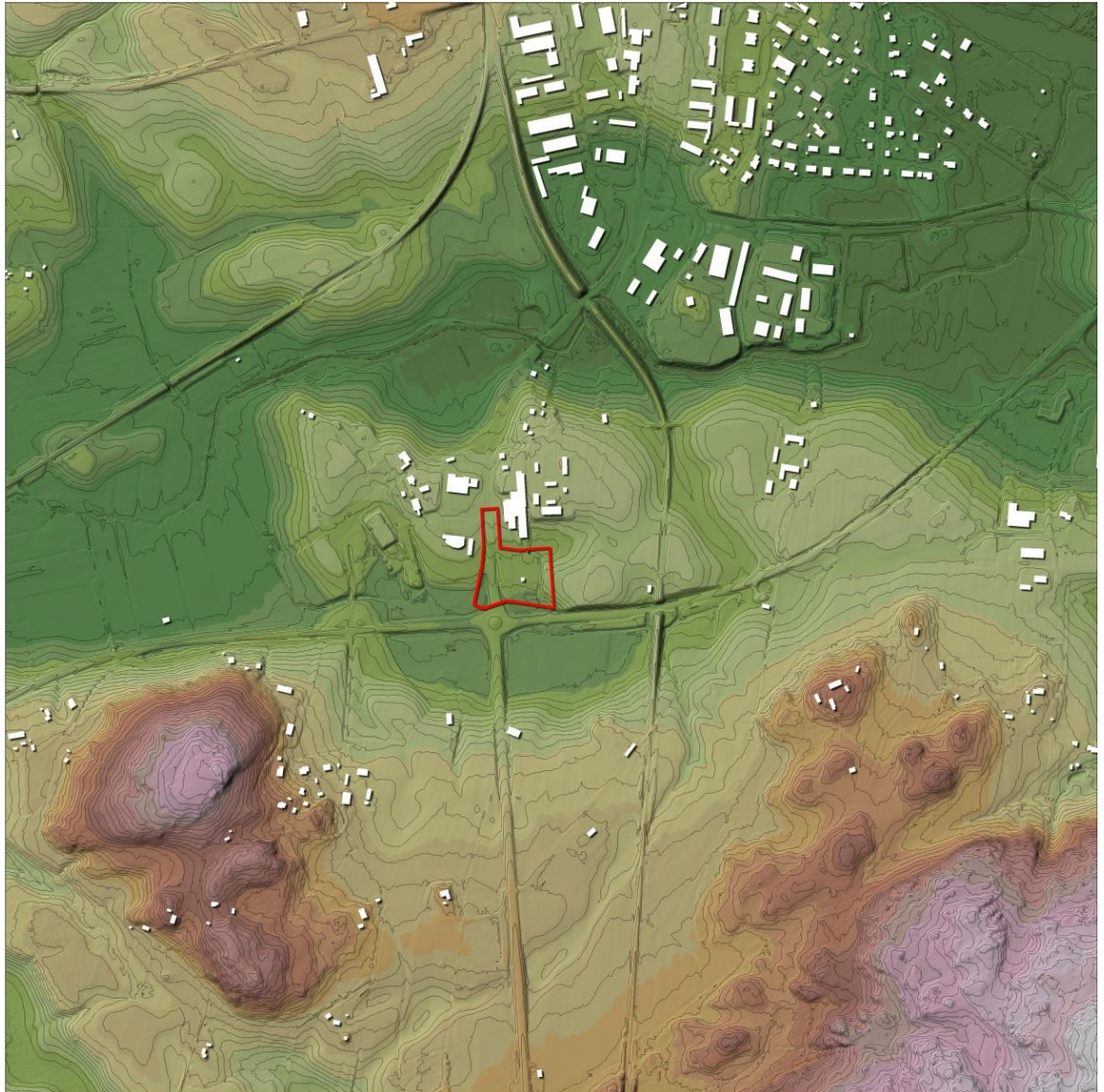
Kaavoitettava alue ei ole luonnontilainen. Ympäristöä on voimakkaasti muokattu.

9.3.2015



Kuva 4: Ortokuva suunnittelualueesta (Maanmittauslaitos).

9.3.2015

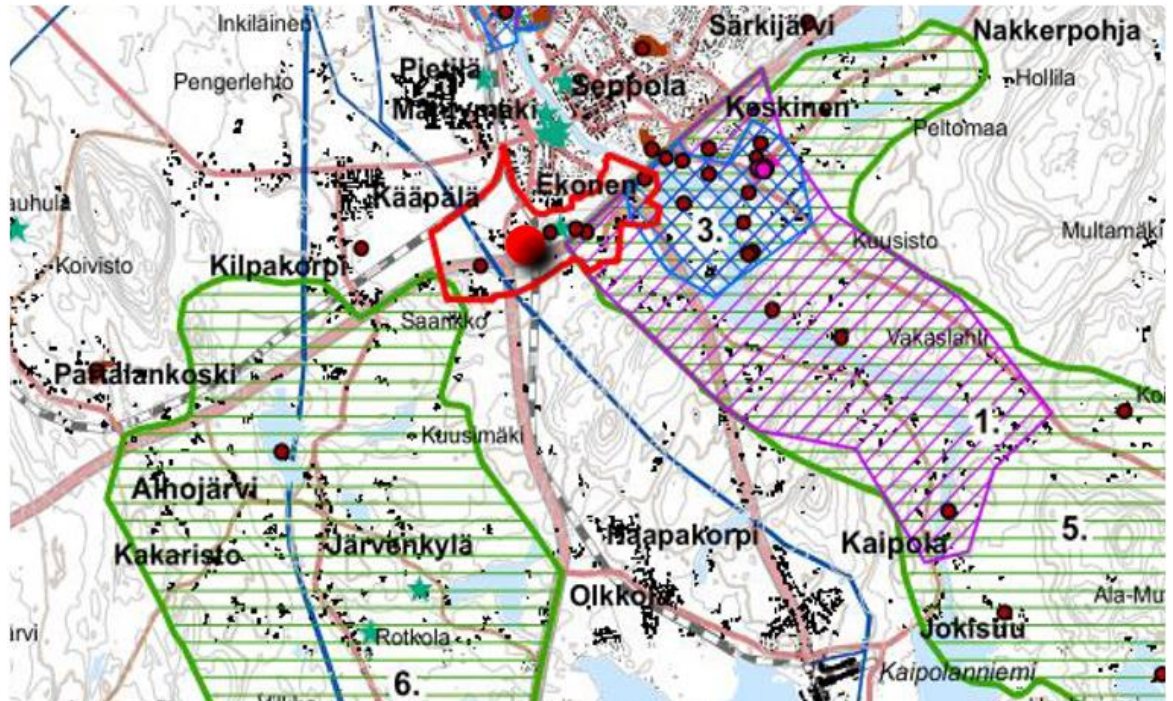
Maastonmuodot

Kuva 5: Alueen topografiaa ja olevaa rakennuskantaa havainnollistava kuva. Sivun pituus on 2 km, suunnittelualue on rajattu punaisella.

9.3.2015

Maisema

Yleiskaavan yhteydessä on alueesta laadittu maisemaselvitys (Ramboll 5.11.2014), joka on asemakaavan erillisenä liitteenä.



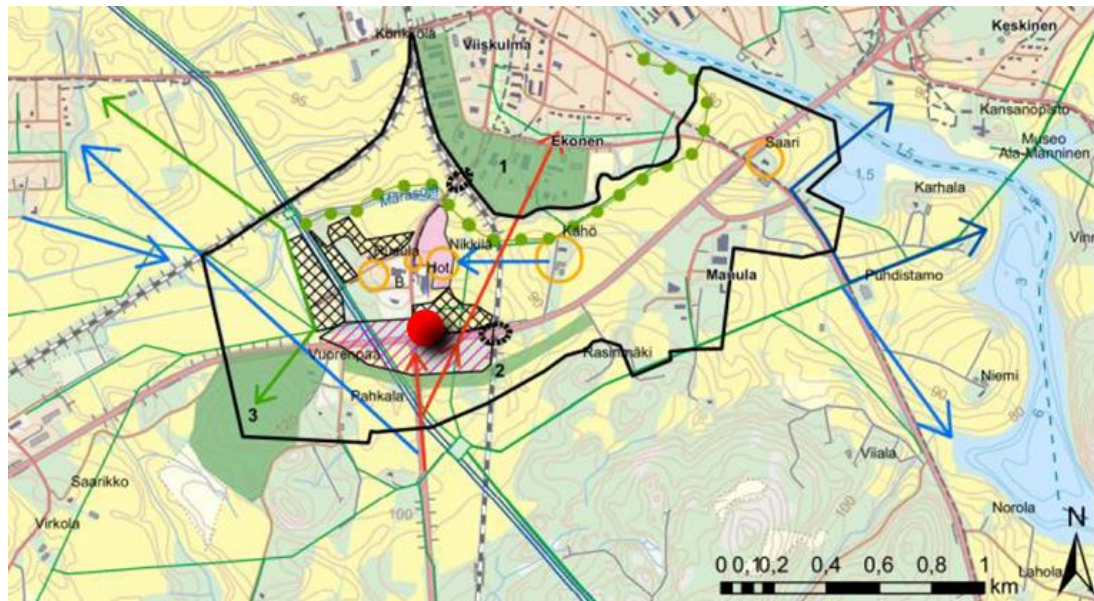
MAISEMA- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖKOKONAISUUDET:

1. Jämsänjoen agraarimaisema (RKY 1993)
2. Vanha Jämsä (RKY 1993)
3. Jämsänjoen kulttuurimaisema (RKY 2009) - aluetta pienennetty vrt. RKY 1993
4. Vanha Jämsä (RKY 2009) - aluetta laajennettu vrt. RKY 1993
5. Jämsänjoki (m)
6. Alhojärvi (m)
7. Vanha Jämsä (m)

Kuva 6: Maiseman valtakunnalliset ja maakunnalliset arvokohteet (maisemaselvitys, Ramboll 2014). Asemakaavan sijainti on merkitty punaisella pallolla.

Kaavoitettavalla alueella ei sijoitu muinaisjäännoiksi. Lähimmät muinaisjäännökset sijoittuvat noin 300 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Jämsänjoen agraarimaisema (RKY) sijoittuu kaavoitettavan alueen itäpuolelle, lähimmillään noin 1 km:n etäisyydelle.

9.3.2015

**MERKKIEN SELITYS:**

- Kaava-alue
- Taajamakuvaan kannalta potentiaalinen mahdollisesti kehitettävä näkymäsuunta
- Tärkeä näkymäsuunta
- Tärkeä näkymäsektori
- Potentiaalinen viheryhteys
- Maisemallisesti merkittävä näkymäsektori
- Maisemallisesti merkittävä rakennusryhmä
- Ajoneuvoliikenteen alikulku, maisematilaa jakava porttiaihe
- Laaksotila. Rakentaminen maisemallisesti perusteltua liikenteelliseen solmukohtaan perustuen
- "Tasanne". Rakentaminen maisemallisesti perusteltua liikenteelliseen solmukohtaan perustuen
- Pienipiirteinen rakennettu ympäristö
- Maisemarakenteellisesti merkittävä alue
 - 1. Terassimaisesti rakennettu vyöhyke, taajamakuvallisesti merkittävä alue
 - 2. Maastonmuodollisesti maisemakuvasta erottuva vyöhyke, maisematilallisesti merkittävä alue
 - 3. Korkea metsäinen selänne, maisemakuvallisesti merkittävä luonnonalue

Kuva 7: Maankäytönsuunnittelussa huomioitavia ja hyödynnettäviä maisemaelementtejä (maisemaselvitys, Ramboll 2014). Asemakaava-alue on merkitty punaisella pallolla.

9.3.2015

Luonto

Kaavoitettavaa aluetta on muokattu eikä se ole enää luonnontilainen.



Kuva 8: Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta päin tultaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse rakennuksia. Lähimmät rakennukset ovat kaksi huoltoasemaa ja hotelli. Läheisyydessä, mutta ei näkyvillä, sijaitsee myös muutamia omakotitaloja.



Kuva 9: Kauhkialantien länsipuolella on kaksi huoltoasemaa.



Kuva 10: Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuva hotelli.

3.1.4 Maanomistus

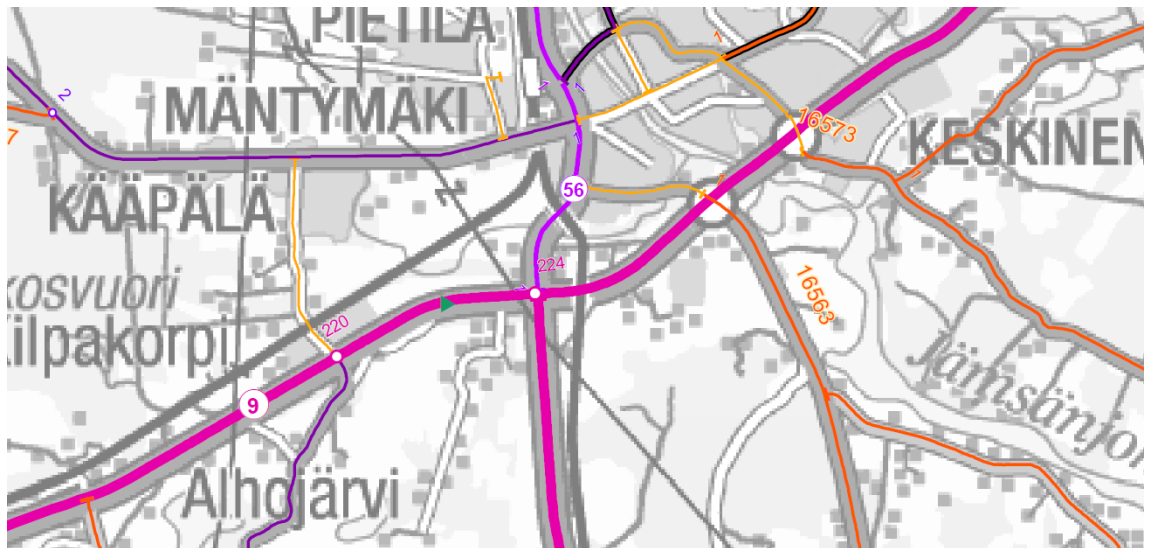
Kaavoitettava alue on yksityisessä ja valtion (tiealue) omistuksessa.

3.1.5 Palvelut:

Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskusta on noin 2 km. Siellä sijaitsevat Jämsän tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut.

9.3.2015

3.1.6 Liikenne



Kuva 11: Suunnittelalueen sijainti suhteessa liikenneverkkoon (Liikennevirasto)

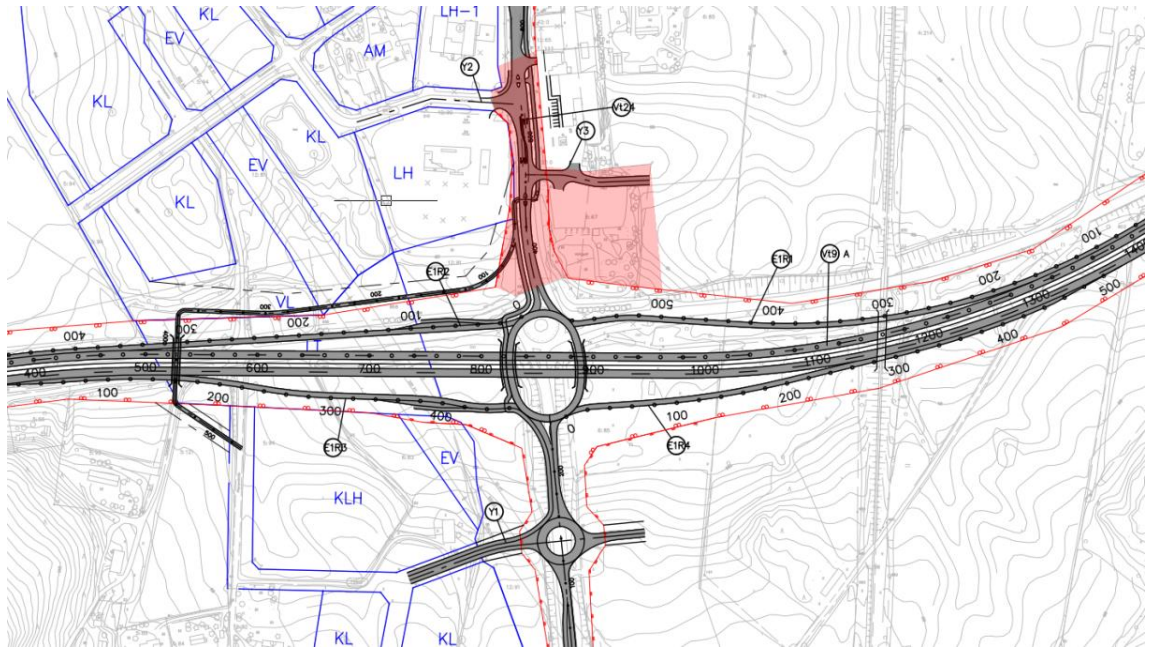
Valtatiellä 9 vuorokauden keskimääräinen ajoneuvoliikenne suunnittelalueen läheisyydessä on vuorokaudessa noin 5800 ajoneuvoa. Kantatiellä 56 vuorokauden keskimääräinen ajoneuvoliikenne on noin 3300 ajoneuvoa (Liikennevirasto 2012). Raskaan ajoneuvoliikenteen määrä valtatiellä 9 suunnittelalueen läheisyydessä on noin 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kantatiellä 56, noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikennesuunnitelmat:

Vuonna 2013 on valmistunut Valtatie 9 Jyväskylä-Jämsä kehittämisselvitys, jonka on laatinut Keski-Suomen ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualue. Selvityksen mukaan valtatie 9 ja kantatie 56 risteykseen sijoitetaan uusi eritasokiertoliittymä.

Valtatielle 9 on laadittu aluevarausuunnitelma 29.10.2014 (ELY, Jämsän kaupunki ja Plaana Oy). Aluevarausuunnitelmassa osoitetaan mm. tarvittavat tilavaraukset valtatie 9 ja kantatie 56 eritasoliittymän mahdollistamiseksi.

9.3.2015



Kuva 12: Ote valtatie 9 aluevaraussuunnitelmasta. Kaava-alue on merkitty punaisella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

- [Keski-Suomen maakuntakaava 10.12.2009](#)
- 1. [vaihemaakuntakaava: Jyväskylän seudun jätteenkäsittelykeskus 4.2.2011](#)
- 2. [vaihemaakuntakaava: Maa-aineshuolto ja luontoarvot 20.11.2012](#)
- 3. [vaihemaakuntakaava: Turvetuotanto, suoluonto ja tuulivoima 5.12.2014](#)
- 4. [vaihemaakuntakaava: Kaupallinen palveluverkko ym. 24.9.2014](#)

Yleiskaava

Valtatie 24:n ja Valtatie 9:n lähialueiden maankäytön ja liikenteen osayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Suunnittelualue on yleiskaavassa Liikerakennusten aluetta (KL) ja Teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T-3).

Asemakaava

- Valtateiden risteysalueen asemakaava 17.6.2002 (sivuaa hieman)
- Valtateiden 9 ja 24 risteysalueen asemakaava (12. kaup. osa) 23.6.2009 (valtatie vastakkaisella puolella)

Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Jämsän kaupungissa noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa,

9.3.2015

asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom). Rakennusjärjestys on päivätty 1.1.2009.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään parhaillaan laadittavana olevan valtateiden 9 ja 24 risteysalueen osayleiskaavan selvitysaineistoa.

- Jämsän VT 9 /VT 24 risteysalueen kaupallinen, arkkitehtoninen ja toiminnallinen suunnitelma (Infonia Oy, 2014)
- Valtatie 9 aluevarausuunnitelma Jämsän kohdalla, Plaana 2014 (luonnos)
- Vt 9 ja 24 risteysalueiden osayleiskaava, maisemarakenneselvitys, Ramboll 2014
- Vt 9 ja 24 risteysalueiden osayleiskaava, luontoselvitys, Ramboll 2014
- Eritasoliittymätarkastelu VT 9 ja VT 24, Plaana Oy 2014
- Kt 56 Liikennejärjestelmäluonnos, Plaana Oy 2014
- Vt 9 ja 24 risteysalueiden osayleiskaava, maisematarkastelu, Ramboll 2014

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistö Oy Jämsän Kaukiala on jättänyt hakemuksen asemakaavan laatimisesta tiloille Rastila, kt 182-414-37-0 ja Rastila 4, kt 182-414-6-67. Kaavoitus koskisi Hotelli Jämsän ja valtatie 9:n välistä aluetta. Alueelle suunnitellaan noin 2500 k-m²:n suuruista liikerakennusta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän teknisen lautakunnan johtosäännön 7 §:n mukaan kaavan laatimisesta päättäminen kuuluu lautakunnalle. Lautakunta teki kaavoituspäätöksen 17.12.2013 § 165.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaan liittyen on laadittu MRL:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu suunniteltu osallistuminen ja yhteistyö. OAS on kaavaselostuksen liitteenä 2.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt kuten mm. asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset, sekä viranomais tahot.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 13.1.2014.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.10.2014. Neuvottelusta on laadittu [muistio](#). Kaavaluonnoksesta on pyydetty viranomaisilta lausunnot. Lausunnon antoivat Keski-Suomen Museo ja ELY-keskus. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

MRA 26§ mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen pidettiin 19.2.2015. Neuvottelusta laadittu muistio on kaavan liitteenä.

9.3.2015

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää valtatie 9 ja kantatien 56 risteysalueen liiketoimintamahdollisuuksia siten, että alueesta voi kehittyä omaleimainen, viihtyisä työpaikka-alue ja seudullisen vähittäiskaupan keskittymä.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumista tulee edistää maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

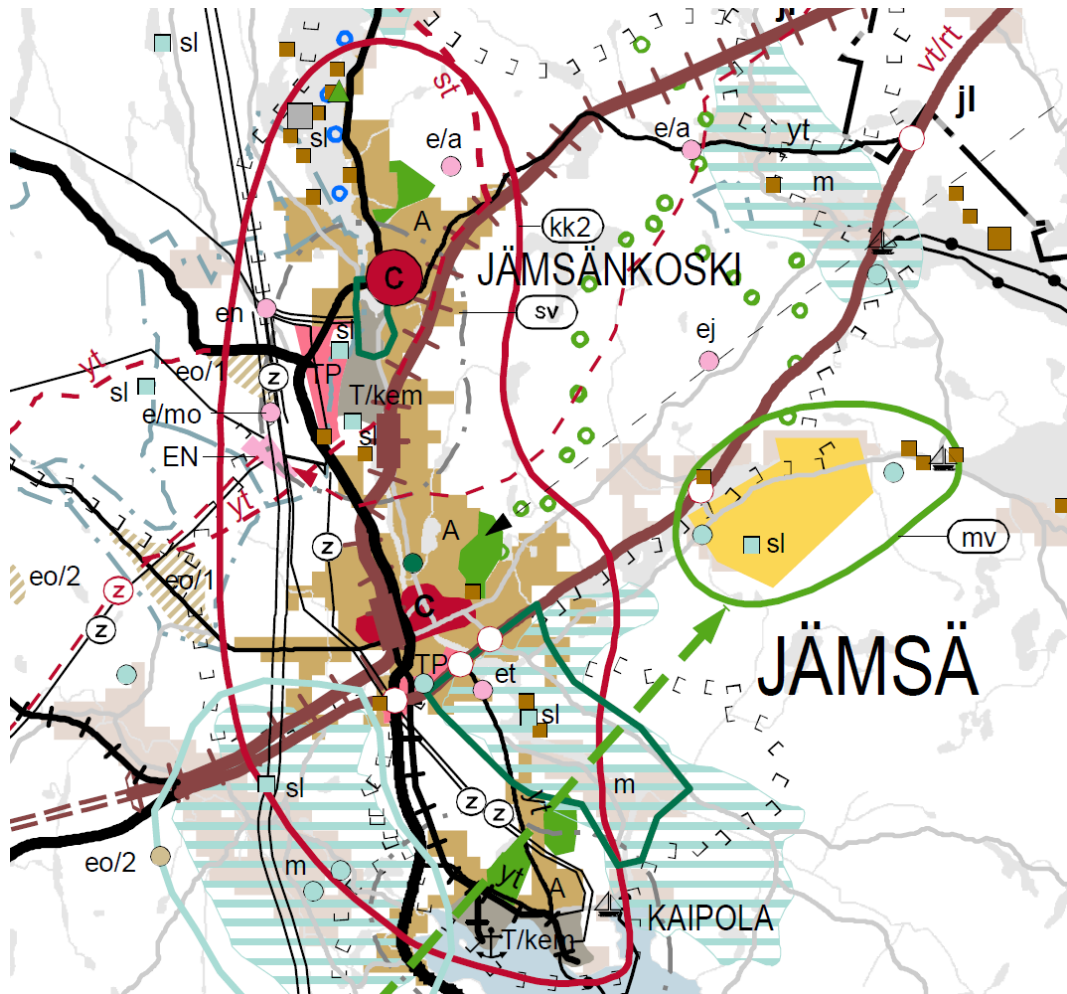
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- 1) toimiva aluerakenne
- 2) eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- 3) kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- 4) toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- 5) Helsingin seudun erityiskysymykset
- 6) luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

4.4.3 Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu valtateiden risteyskohtaan. Kaavoitettava alue on osoitettu maakuntakaavassa työpaikka-alueeksi.

9.3.2015

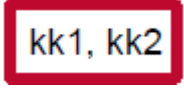
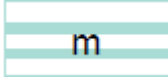


Kuva 13: Ote maakuntakaavasta

Suunnittelualuetta koskevat tai sivuavat seuraavat maakuntakaavan merkinnät ja määräykset:

	Työpaikka-alue (TP) Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan monipuolinen työpaikka-alue.
	Valtatie/runkotie, merkittävä parantaminen (vt/rt) Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittäviä korkealuokkaisia valtateitä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Suunnittelumääräys: Tiejaksoilla tulee varautua liittymien vähentämiseen ja tapauskohtaisesti joko maanteinä, katuina tai yksityisteinä toteutettavaan rinnakkaistieverkkoon, eritaso- ja kevytvyölyjärjestelyihin taajamien ja kylämaisen asutuksen kohdalla sekä meluhaittojen torjumiseen.

9.3.2015

	Rautatie Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan rautatie. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.
	Kaupunkikehittämisen kohdealue (kk1, kk2) Merkinnän kuvaus kk2: Merkinillä 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 luonnonsuojelu- ja suojelukohdet.
	Valtakunnallisesti (v) ja maakunnallisesti (m) arvokas maisema-alue Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen mukainen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.
	Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.
	Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.
	Eritasoliittymä, nykyinen ja uusi Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan moottoriteiden, runkoteiden ja valtateiden nykyisiä ja suunniteltuja eritasoliittymiä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.
	Kulttuuriympäristön kehittämisen kohdealue (kuk) Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan alueita, joilla on kulttuu-

9.3.2015

	riympäristön näkökulmasta erityistä kehittämispotentiaalia. Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään kulttuuriympäristön kannalta arvokkaana kokonaisuutena. Alueella edistetään kulttuuriympäristöön liittyvää elinkeinotoimintaa ja asumista.
--	--

4.4.4 Vaihemaakuntakaava 1

Kaavassa jätteenkäsittely-keskuksen alueeksi osoitetaan Laukaan Lievestuoreen Mörkökorpi. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei osoiteta aluevarauksia suunnittelualueelle.

4.4.5 Vaihemaakuntakaava 2

Kaavassa käsitellään maa-aineshuoltoon ja luontoarvoihin liittyviä asioita. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

4.4.6 Vaihemaakuntakaava 3

Kaavassa osoitetaan alueita turvetuotannolle ja suojellaan arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

4.4.7 Vaihemaakuntakaava 4

Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta.

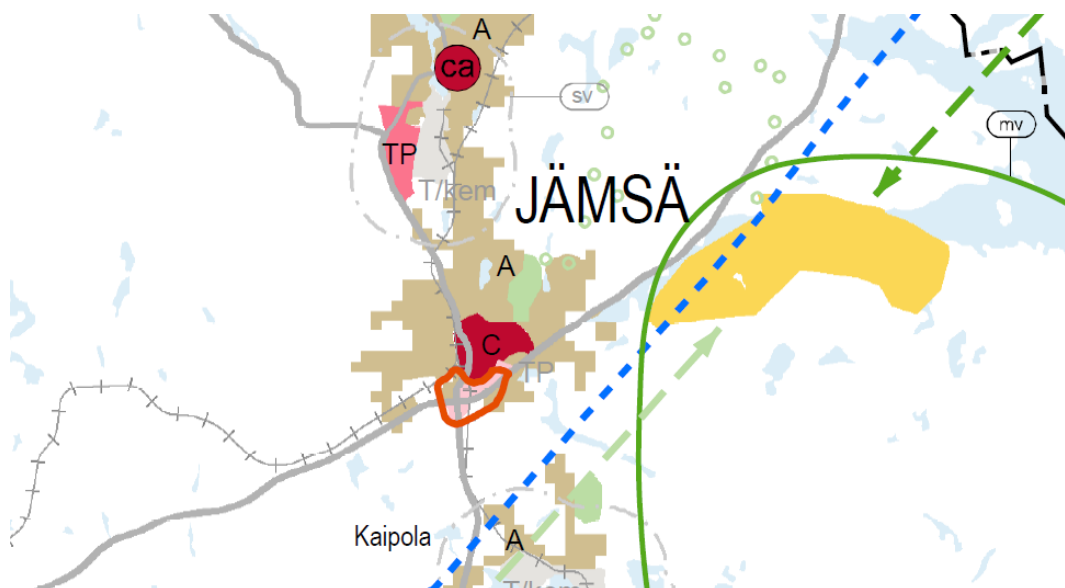
4. vaihemaakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskeva suunnittelumääräys, jolla on vaikutusta kaavoitettavalla alueella seuraavasti:

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta:

- päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 3000 k-m²
- erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja Jämsän, Karstulan, Keuruun, Laukaan, Muuramen, Saarijärven, Viitasaaren ja Äänekosken kuntakeskustaajamien yhtenäisellä asemakaava-alueella on 5 000 k-m²
- muualla erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 3 000 k-m²
- Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.

9.3.2015

	Kaupallinen vyöhyke (km-1) Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetulla alueella on tai sinne voi sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen. Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat: Jämsän risteys, Jämsä: 40 000 k-m²
--	--



Kuva 14: Ote 4. vaihemaakuntakaavasta

Asemakaavaehdotus on pääosin maakuntakaavojen mukainen. Vähittäiskaupan yhteenlaskettu, 4. VMK:ssa määritelty enimmäiskerrosala Jämsän kaupallisella vyöhykkeellä (km-1), ei ylity vielä tämän ja rakentuneiden asemakaavojen myötä.

9.3.2015

Vielä toteutumattomien, mutta jo voimassa olevien, asemakaavojen sallima kerrosala mukaan lukien maakuntakaavan kaupallisen vyöhykkeen suurin sallittu enimmäiskerrosala saattaa kuitenkin rakentumisen myötä ylittyä. Tämän välttämiseksi tarpeellisia toimenpiteitä on käsitelty jäljempänä luvussa 5.3.4 Kaupalliset vaikutukset.



Kuva 15: 4. vaihemaakuntakaavassa määritelty KM-1 - alueen raja (4. VMK:n apukartta, kaavaselostuksen sivu 45)

4.4.8 Yleiskaavatavoitteet

Asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Tämän vuoksi on huomioitava MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

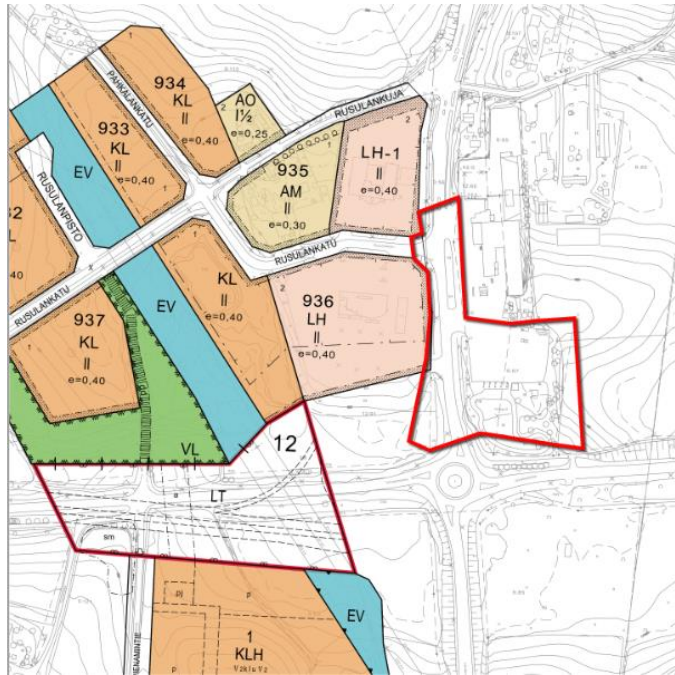
Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin kaavan ohjaustavoite ja tarkkuus edellyttävät.

4.4.9 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Suurimmaksi osaksi suunnittelualuetta ei ole asemakaavaa. Kaavoitettava alue rajoittuu asemakaavoitettuun alueeseen. Kantatien tiealuetta joudutaan suunnitelman mu-

9.3.2015

kaan hieman laajentamaan länteen voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle → kaavan muutos.



Kuva 16 Ote ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella varjostetulla viivalla.

Korttelin 936 aluerajausta muutetaan vähäisessä määrässä, liittyen valtatie 9 eritasokiertoliittymän tiejärjestelyjen tilatarpeeseen.

4.4.10 Vireillä oleva Valtateiden 9 ja 24 risteysalueen osayleiskaava

Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on laadittavana yleiskaava. Ensin vireille tulleen liiketontin asemakaavoituksen yhteydessä kävi selväksi, että suunnittelu vaatii alueen yleiskaavallisen tarkastelun sekä liikenneverkkosuunnitelmien päivittämisen. Osayleiskaavoitus tehdään asemakaavoituksen rinnalla.

Suunnittelualue käsittää valtateiden 9 ja 24 risteysalueen lisäksi valtatie 9 vartta idän ja lännen suuntaan. Kaava-alue on laajuudeltaan n. 55 hehtaaria.

9.3.2015



Kuva 17: Valtateiden 9 ja 24 risteysalueen osayleiskaava; kaavoitettavan alueen raja (punainen) ja selvitysalueen raja (sininen).

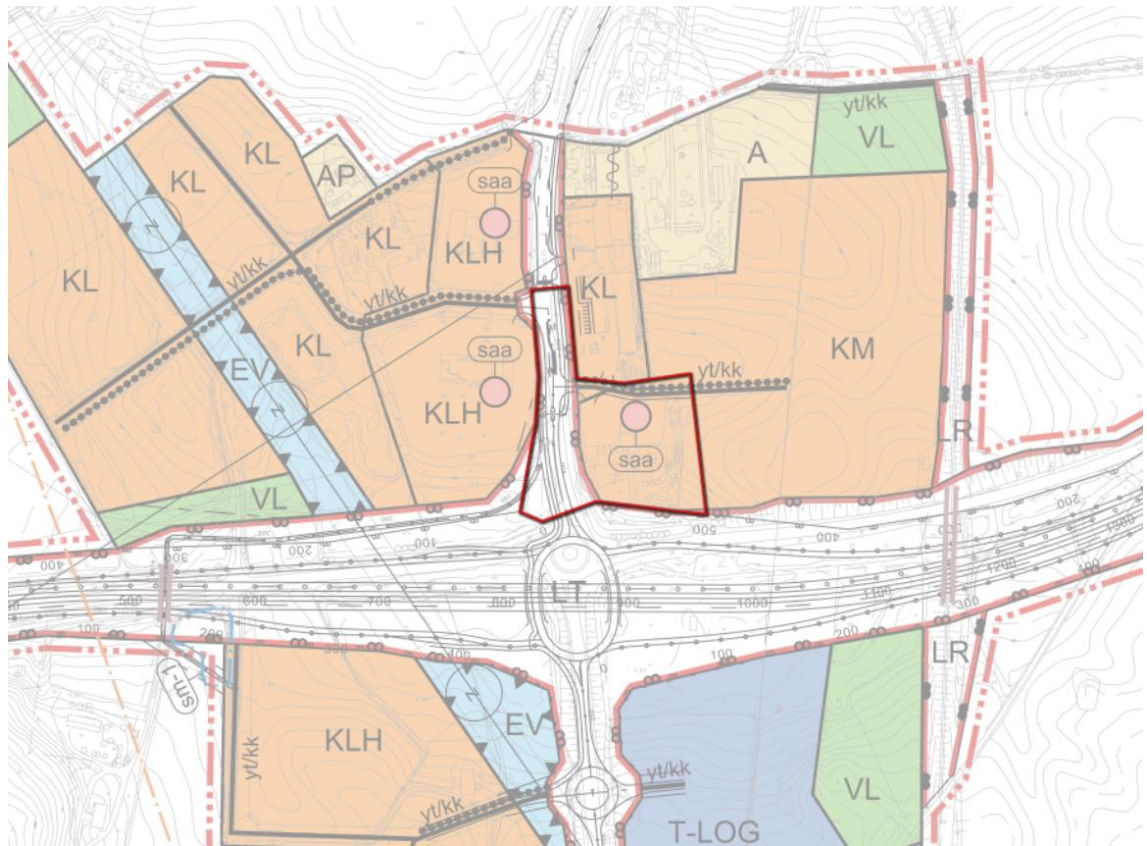
Osayleiskaavan tavoitteena on lisätä valtatieliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Kaavoituksen yhteydessä tavoitellaan myös ratkaisua, jonka perusteella liikenteen sujuvuus toimii välikaudenkin aikana ennen liikennesuunnitelmien konkreettista toteutusta. Yksi tavoitteista on tarkastella risteysaluetta kokonaisuutena ja sen liittymistä valtatie 9 linjaa idän suuntaan. Valtatie 9 varren laajempi tutkiminen alueen kehittämisen kannalta ohjasi kaavan laadintaa. Tärkeä tavoite on myös laatia kaava, jonka pohjalta valtatiesuunnitelmat voidaan hallitusti toteuttaa. Jämsän kaupungilla on tavoitteena kehittää risteysaluetta Jämsän käyntikorttialueena, jolle voidaan ohjata ohiajavaa liikennettä palvelevaa erikoiskauppaa, outlet tyyppisiä liikkeitä sekä ravintolapalveluita. Merkittävien valtateiden solmukohtana risteysalue on sijainnillisesti hyvä alue logistisia yhteyksiä hakeville yrityksille.

Käsittelyvaiheet:

- Kaavoitushankkeen käynnistäminen tekla 27.3.2014 § 45
- Luonnos nähtävillä 05.12.2014 - 19.12.2014
- Ehdotus nähtävillä 19.01.2015 -17.02.2015

Osayleiskaava-aluetta päätettiin laajentaa ehdotusvaiheen jälkeen. Osayleiskaava laitetan uudestaan luonnoksena nähtäville.

9.3.2015



Kuva 18: Osayleiskaavaehdotus 8.1.2015, asemakaava-alue on rajattu punaisella.

Osayleiskaavaehdotuksessa 8.1.2015 suunnittelualue on KM – ja LT - aluetta ja sille on merkitty saa – kohdemerkintä.



PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAKAUPAN ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikkö). Yhden vähittäiskaupan yksikkökoko ei saa ylittää 3 000 krs-m² eikä alueella yksiköiden yhteenlaskettu vähittäiskauppaa muodostava kerrosala saa ylittää 15 000 krs-m².

Alueen sallittu kokonaisrakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0.40.

Kaupungin sisääntuloväylien varrella vaalitaan maiseman ominaispiirteitä ja arvoja.

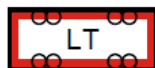


PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Massojen kaivu ja käsittely vaatii ympäristönsuojelulain 78 §:n mukaisen luvan tai ilmoituksen.

Kohteen sijainti on likimääräinen.



MAANTIE ALUE.

Valtatien 9 nykyinen aluevaraus sekä valtateiden 9 ja 24 risteysalueen parantamiseen varattu vaikutusalueen osa.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.



KEVYEN LIIKENTEN REITTI.

9.3.2015

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Tällä yleiskaavalla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:ssä mainitut oikeusvaikutukset. Maisema-arvot tulee huomioida kaikessa maankäytön suunnittelussa.

Koko Jämsän risteysalueella 4. vaihemaakuntakaavan osoittama vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 40 000 krs-m². Tästä 35 000 krs-m² on käytettävä tämän osayleiskaavan alueella. Jäljelle jäävä 5 000 krs-m² on osoitettu Manulan asemakaava-alueella.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Uusia asuinrakennuksia tehtäessä ja nykyisiä rakennuksia korjattaessa on huolehdittava siitä, että tie- ja raideyhteyksien tärinä- ja meluntorjuntatarpeeseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tärinä- ja melusuojaus on tehtävä kiinteistön omalla kustannuksella. Rakentajan on huolehdittava siitä, että valta- ja kantateiden läheisyyteen rakennettaessa on meluolosuhteet selvitetty tarkemmin ja etteivät sallitut melutason ohjearvot ylity. Rakentajan on huolehdittava siitä, että rautatien läheisyyteen rakennettaessa on sekä tärinä- että meluolosuhteet selvitetty tarkemmin ja etteivät sallitut ohjearvot ylity ja aiheuta rakenteille vaurioita.

Yleiskaavaa tarkemmassa suunnittelussa on osoitettava suojeltavat kohteet ja annettava niistä tarpeelliset määräykset. Valtatie 24 varteen tukeutuvat korttelit on kytkettävä valtatiehen yhden liittymän kautta. Ennen valtatie 24 parantamista on liittymäjärjestelyt väliaikaisia ja ne tulee poistaa käytöstä valtatie parantamisen toteututtua.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtona on lähinnä tilanteen pitäminen ennallaan. Asemakaava-alueella on voimassa Valtatie 24:n ja Valtatie 9:n lähialueiden maankäytön ja liikenteen oikeusvaikutukseton osayleiskaava. (Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989). Suunnittelualue on yleiskaavassa Liikerakennusten aluetta (KL) ja Teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T-3). Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia eikä se ole toteutunut.

Asemakaavan laatiminen on tarpeen alueen kehittämiseksi.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavasta ei jätetty mielipiteitä. Asemakaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa, joiden sisältö ja vastineet on esitetty liitteessä 3.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä. Palautteen johdosta

1. Liittymä korttelin 938 tontille 1 ohjattiin 45 metrin päähän kantatien liittymästä liisäämällä tontin kadunpuoleiselle sivulle liittymäkieltomerkin. Tontin Sirkankadun vastaista istutettavaa vyöhykettä kasvatettiin vastaavasti.
2. Liittymäkieltä lisättiin myös Sirkankadun pohjoisreunalle siten, että liittyminen tontille on mahdollista vasta 45 metrin päässä kantatien liittymästä.
3. Laadittiin liikenteen toimivuustarkastelu.
4. Hulevesimääräystä täydennettiin.
5. Kaupallisten vaikutusten arviointia kaavaselostuksessa täydennettiin.

9.3.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on maantien aluetta LT jolle on osoitettu ajoneuvoliittymien likimääräiset sijainnit (2 kpl). Kaavassa on yksi maantiehen liittyvä katu ja sen varressa liikera-kennusten korttelialue KM. Rakennusala on osoitettu sitovasti, osa tontista on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Kaavaan on merkitty myös puhdistettavan / kunnostetta-van maa-alueen likimääräinen raja-
aus, sekä varaukset yhdyskuntateknistä huoltoa var-
ten (muuntamo ja voimalinja).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 16 410 m². KM – korttelin 938 tontille 1 myönnetään 2 900 kem²:n rakennusoikeus.

5.1.2 Palvelut

Alueelle voi sijoittua kaupallisia palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseksi asemakaavaan on annettu to-teutussuunnittelun laatua ohjaavia määräyksiä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Risteysalueelle on muodostunut jo aikaisempien vuosikymmenten aikana liikenteellinen solmukohta, jota nyt suunniteltu lisärakentaminen edelleen vahvistaa. Risteysalueen kehittyminen luo tietoista vuoropuhelua Jämsän keskusta-alueiden kanssa.

Tekninen huolto

Alueelle on rakennettava katu. Alue on olevan kunnallisteknisen verkoston yhteydessä, joten kunnallistekniset kustannukset ovat kohtuulliset.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaava mahdollistaa laaditun liikennesuunnitelman toteuttamisen ja parantaa si-ten liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta. Katualue on mitoitettu siten, että se mahdol-listaa laadukkaan katusuunnittelun.

Liikennratkaisun toimivuus on selvitetty toimivuustarkastelulla, joka on selostuksen liitteenä.

Rakennettu ympäristö

Asemakaava täydentää olemassa olevaa risteysalueen rakennettua ympäristöä. Kaa-vamääräyksiin määrätään rakentamisen tavassa huomioimaan ympäristön arvot.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

Väestö

Kaavoitettavan alueen rakentaminen ei lisää väestöä alueella. Suunnittelualue täyden-tää jo olemassa olevaa kaupan ja palvelujen aluetta.

9.3.2015

Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen läheisyyteen tehostaen sen hyödyntämistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden kadun rakentamista. Alueen käyttöönotto on taloudellisesti kohtuullisen edullista, koska alue rajautuu olevaan liikerakentamiseen ja kunnallistekniikan läheisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

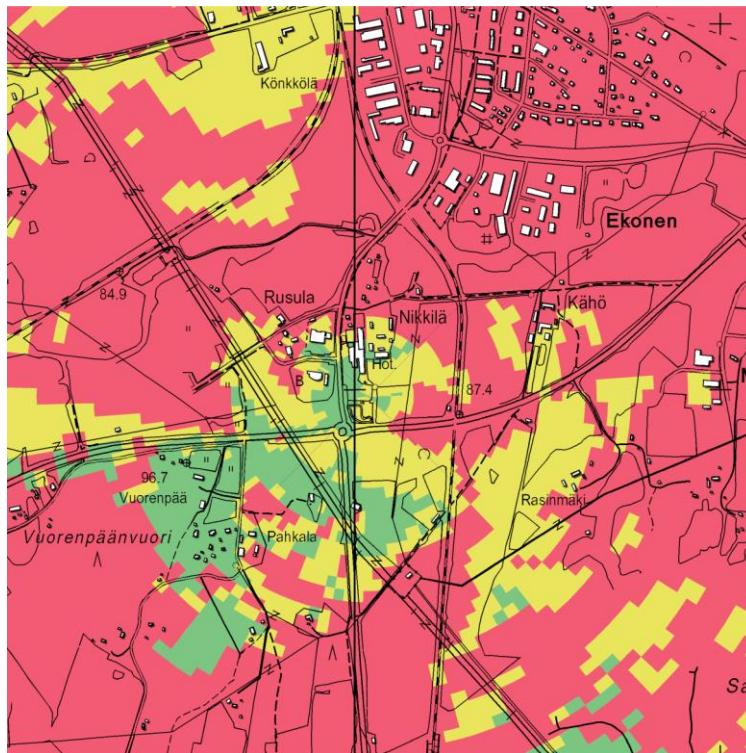
Asemakaava mahdollistaa kaupallista liiketoimintaa ja edesauttaa siten työpaikkojen syntymistä ja kaupallisten palvelujen tarjontaa.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavoitettavalla alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, suurin osa rakennettavasta alueesta on ollut mikroautoratana. Rakentaminen sijoittuu pellon reunaan ja sen myötä muutama sillä kohtaa sijaitseva puu poistuu. Tontin reunavyöhykkeitä on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi.

Maisema

Kaavan mahdollistama rakentaminen näkyy maisemassa eniten länteen ja etelään. Rakennusalan sijoittuminen tontin itäreunaan säilyttää näkymän kiertoliittymästä hotellille ollen yhtenäisessä linjassa sen pääjulkisivun kanssa. Samalla rakennusmassa säilyttää pellon rajauksen entisellään.



Kuva 19: Kuva havainnollistaa suunnittelualueelle sijoitetun 6 metriä korkean kohteen näkymistä lähiympäristössä. Punainen = ei näy, Keltainen = näkyy osittain, Vihreä = näkyy kokonaan. Laskenta ei huomioi puuston vaikutusta.

9.3.2015

Rautatiepenger katkaisee maisemallisen yhteyden Jämsänjokivarteen ja Jämsän rakennettuun keskustaan. Rakentamisella ei ole vaikutusta Jämsänjokivarren maisema-alueeseen.



Kuva 20: Näkymä pohjoisesta päin tultaessa - ratapenger peittää näköyhteyden.

Hulevedet

Kaavamääräyksellä määrätään esittämään hulevesien käsittelystä viranomaisten hyväksyttäväksi suunnitelma rakennuslupavaiheessa. Lisäksi muistutetaan, että MRL 103c §:n mukaisesti hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla.

Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Alue ei ole asuinalueutta eikä kaavan toteuttamisella ole suurta vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai asumisen olosuhteisiin.

Pohjavedet

Ei vaikutuksia.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Ei vaikutuksia.

Maa- ja kallioperä

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.3.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Ei merkittäviä suoria vaikutuksia. Välillisiä myönteisiä vaikutuksia elinkeinotoiminnan vilkastumisen myötä.

5.3.4 Kaupalliset vaikutukset

Yleiset lähtökohdat

Arvioitaessa valtatie 9 ja kantatie 56 risteysalueen asemakaavan kaupallisia vaikutuksia korostuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslain maakunta-, yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimukset sekä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavoille. Lisäksi on tarpeen ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslakiin tulossa oleva kilpailun toimivuuden edistämistä koskeva lakimuutos.

9.3.2015

Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin (MRL 71 b §) sisältyvät tavoitteet keskusta-alueiden kaupan toimintaedellytysten turvaamisesta, kaupallisten palvelujen saavutettavuuden turvaamisesta sekä kestävän palveluverkon kehityksestä ja sitä kautta kohtuullisista asiointimatkoista. Kilpailunäkökulmasta keskeistä on kaupan sijaintipaikkojen riittävyys ja kaavaratkaisujen joustavuus.

Keskeisiä kysymyksiä arvioitaessa asemakaavan kaupallisia vaikutuksia ovat seuraavat:

- edistääkö kaava alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä?
- miten kaava vaikuttaa Jämsän keskustan kauppaan ja sen kehittymiseen?
- toteutuvatko toimivan kilpailun edellytykset ja alalle tulon mahdollisuudet?

Keskeinen lähtökohta vaikutusten arvioinnissa on myös Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava, jossa on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan sijainti ja mitoitus. Maakuntakaavassa määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Jämsän alueella päivittäistavarakaupassa 3 000 kem². Erikoiskaupassa seudullisuuden alaraja on Jämsän kuntakeskustaajaman yhtenäisellä asemakaava-alueella 5 000 kem² ja muualla Jämsässä 3 000 kem².

Jämsään on maakuntakaavassa osoitettu kaksi merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan aluetta: keskustatoimintojen alue (C) ja kaupallinen vyöhyke ”Jämsän risteys” (km-1). Keskustatoimintojen alueen vähittäiskaupan suuryksiköiden (yli 2 000 kem²) enimmäismitoitus on 50 000 kem² ja kaupallisen vyöhykkeen vähittäiskaupan enimmäismitoitus 40 000 kem². Vyöhykkeelle voidaan osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. Vyöhykkeille ei saa sijoittaa uutta, merkitykseltään seudullista päivittäistavarakauppaa.

Palveluverkon kehitys

Jämsä muodostaa yhdessä Kuhmoisen kanssa noin 25 000 asukkaan markkina- ja asiointialueen (Suomen ympäristökeskus: Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet). Jämsän keskusta-alueella on vahva asema vaikutusalueensa kaupallisena keskuksena. Jämsän risteysalueen kaupallisen kehittämisen myötä syntyy uusi tilaa vaativan kaupan alue keskustan läheisyyteen osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Maakuntakaavan mukaisesti toteutettuna uudella kaupan alueella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Jämsän ja sen vaikutusalueen kaupan palveluverkkoon.

Risteysalueen vähittäiskaupan enimmäismitoitus on maakuntakaavassa määritelty Jämsän vaikutusalueen kysynnän kehitykseen perustuen. Mitoituksessa on otettu huomioon myös Jämsän olemassa oleva vähittäiskaupan kerrosala ja risteysalueen kerrosalan suhde Jämsän keskustan vähittäiskaupan kerrosalaan. Maakuntakaavan kaupallisten selvitysten mukaan risteysalueen enimmäismitoituksesta voisi olla tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa noin 30 000 kem² ja muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen kerrosalaa noin 10 000 kem². Asemakaava-alue on osa risteysalueen kaupan vyöhykettä. Asemakaavan rakennusoikeus on 2 900 kem², joten toteutuessaan kaava käyttää noin 30 % Jämsän risteysalueen muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksista ja alle 10 % alueen kokonaismitoituksesta.

Jämsän risteysalueen rooli Jämsän kaupallisessa palveluverkossa vahvistuu. Risteysalueesta muodostuu vetovoimainen tilaa vaativan kaupan alue, joka sijoittuu näkyvälle ja

9.3.2015

kaikilla liikennemuodoilla hyvin saavutettavissa olevalle paikalle. Risteysalueen toteutuminen parantaa Jämsän palvelutarjontaa, mikä puolestaan vahvistaa Jämsän kaupallista vetovoimaa ja vähentää asiointitarvetta esimerkiksi Jyväskylässä. Palvelutarjonnan lisääntyminen parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta ja vahvistaa seututasolla alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehittymistä.

Jämsän keskustan kehitys

Jämsän keskusta on vaikutusalueensa kaupan pääkeskus. Keskustan kaupallinen tarjonta on monipuolinen ja myös päivittäistavarakaupan suuret yksiköt sijoittuvat keskusta-alueelle. Jämsän risteysalueella on tällä hetkellä kaksi liikenneasemaa ja hotelli. Tavoitteena on kehittää risteysaluetta tilaa vaativan kaupan alueena, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueen toteuttamisella ei näin ollen ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Jämsän keskustan kaupalliseen asemaan eikä keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Asemakaava mahdollistaa 2 900 kem²:n suuruisen tavaratalon toteuttamisen Jämsän risteysalueen kaupan vyöhykkeelle. Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen on noin 10 % Jämsän vuoden 2012 päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja erikoiskaupan kerrosalasta, joka on sijoittunut pääosin Jämsän keskustaan. Koska asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen suhteessa keskustaan on varsin pieni, ei asemakaavan toteuttaminen ole uhka Jämsän keskustan kaupalliselle vetovoimalle, vaikka tavaratalokauppa onkin pääsääntöisesti ns. keskustahakuista erikoiskauppaa.

Jämsän ydinkeskustaa on tarkoitus jatkossakin kehittää monipuolisena ja vetovoimaisena keskustahakuisen kaupan sijaintipaikkana, joten kaupan laatu huomioon ottaen ei ole tarkoituksenmukaista, että keskustaan huonosti soveltuvat kaupan toimialat sijoituisivat keskusta-alueelle. Jämsän risteysalueen kaupan vyöhyke tarjoaa keskustaan soveltumattomalle kaupalle hyviä sijaintipaikkoja keskustan ulkopuolella olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten kannalta on oleellista, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen sekä laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäimellä. Maakuntakaavassa osoitettu Jämsän risteysalueen enimmäismitoitus on määritelty Jämsän vaikutusalueen kysynnän kehitykseen perustuen. Risteysalueen toteuttaminen enimmäismitoituksen mukaisena mahdollistaa uuden vetovoimaisen kaupan alueen toteutumisen, mutta turvaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä myös Jämsän keskustassa ja muualla Jämsän vaikutusalueella.

Toimivan kilpailun edellytykset

Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Kaavoituksella voidaan joko rajoittaa tai mahdollistaa kilpailun toimivuutta. Sijoittumispaikkojen runsaus ja monipuolisuus sekä kaavamääräysten joustavuus luo edellytykset toimivan kilpailun toteutumiselle.

Jämsän risteysalue tarjoaa tilaa vaativalle kaupalle runsaasti uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja edistää sitä kautta toimivan kilpailun edellytyksiä. Uusien kaupan alueiden osoittamisen lisäksi on huolehdittava, että myös keskusta-alue on kilpailukykyinen kaupan sijaintipaikka ja tarjoaa kaupalle hyvät toiminta- ja kehitysedellytykset. Keskeistä

9.3.2015

on liikepaikkojen tarjonta erityyppisille yksiköille sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen toimivuus.

Maakuntakaavalla ja yleiskaavalla luodaan lähtökohdat ja puitteet toimivalle kilpailulle, mutta käytännössä kilpailun edistäminen korostuu erityisesti asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen yhteydessä.

Johtopäätökset

- Jämsän keskusta on vaikutusalueensa kaupallinen pääkeskus. Keskustan kaupallinen tarjonta on monipuolinen ja myös päivittäistavarakaupan suuret yksiköt ovat sijoittuneet keskusta-alueelle. Jämsän risteysalueen kaupallisen kehittämisen myötä syntyy uusi tilaa vaativan kaupan vyöhyke keskustan läheisyyteen. Maakuntakaavan periaatteiden mukaisesti toteutettuna uudella kaupan vyöhykkeellä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon kehitykseen.
- Risteysalueen toteutuminen tilaa vaativan kaupan alueena parantaa ja monipuolistaa Jämsän palvelutarjontaa, mikä puolestaan vahvistaa alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehittymistä, parantaa kaupan palvelujen saavutettavuutta ja vähentää asiointitarvetta esim. Jyväskylässä.
- Asemakaava mahdollistaa 2 900 kem²:n suuruisen tavaratalon toteuttamisen Jämsän risteysalueen kaupan vyöhykkeelle. Asemakaavan mukainen liikerakentaminen on toteutuessaan noin 10 % päivittäistavarakaupan, tavaratalokaupan ja erikoiskaupan kerrosalasta, joten asemakaavan toteuttaminen ei uhkaa Jämsän keskustan asemaa vaikutusalueensa kaupallisena pääkeskuksena eikä asemakaavan toteutuksella ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Jämsän keskustan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin.
- Risteysalueen toteuttaminen maakuntakaavan enimmäismitoituksen mukaisena mahdollistaa uuden vetovoimaisen kaupan alueen toteutumisen, mutta turvaa kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiä myös muualla Jämsässä ja sen vaikutusalueella.
- Asemakaavan mahdollistama liikerakentaminen yhdessä maakuntakaavan kaupallisella vyöhykkeellä voimassa olevien asemakaavojen salliman liikerakentamisen kanssa saattaa johtaa maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen ylittymiseen.
- Mitoituksen ylittymisellä ei lyhyellä aikavälillä ole haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin, koska asemakaavat eivät ole kokonaisuudessaan vielä toteutuneet. Kaupallisen vyöhykkeen asemakaavojen muutokset tulisi kuitenkin laittaa vireille ja asettaa alueet toistaiseksi rakennuskieltoon ennen tämän asemakaavan hyväksymistä, jotta voidaan varmistua, että asemakaavoitus ei johda jatkossa maakuntakaavan enimmäismitoituksen ylittymiseen.
- Maakuntakaava ohjaa vireille pantavien asemakaavojen muutosta / yleiskaavan laadintaa.
- Toimivan kilpailun edistämisessä keskeistä on alalle tulon mahdollisuuksien turvaaminen. Uusilla toimijoilla tulee olla riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Sijoittumispaikkojen runsaus ja monipuolisuus sekä kaavamääräysten

9.3.2015

joustavuus luo edellytykset toimivalle kilpailulle. Jämsän risteysalue tarjoaa erityisesti tilaa vaativalle kaupalle runsaasti uusia vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja, mikä luo edellytykset toimivalle kilpailulle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Valtatie altistaa alueen melulle, mutta toiminta ei ole melulle herkkää. Alueella oleva mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

5.6 Nimistö

Kauhkialantieltä itään syntyvä uusi katu on nimetty Sirkankaduksi.

6 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTAVOITTEISIIN

Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54.4 §).

6.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhde yleiskaavojen sisältövaatimuksiin:

<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavaehdotuksen tavoitteita ja merkintöjä. Ei oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyyttä.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja verkostoihin.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Kaavalla osoitetaan KM-alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa oleviin rakenteisiin.
Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Uudisrakentaminen sovitetaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

9.3.2015

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Tukee kunnan elinkeinoelämää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	saa-merkinnällä osoitetaan puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen sijainti.

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

6.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Suhde
Toimiva aluerakenne	
Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyynvahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä.	<i>Uudisrakentaminen tukee vt 9:n ja kt 56 risteysalueen liikerakentamisen kehittämistä.</i>
Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	<i>Mitä lähempänä nykyrakennetta laajentuminen saadaan pysymään sen kestävämpi aluerakenne on. Suunnittelualue täydentää jo olemassa olevaa liikealuetta.</i>
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.	<i>Täydennysrakentaminen tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.</i>
Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.	<i>Kaavan mukainen rakentaminen tukee vt 9:n ja kt 56 risteysalueen liikerakentamisen kehittämistä.</i>
Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.	<i>Kaavalla laajennetaan olemassa olevaa liikealuetta. Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan.</i>

9.3.2015

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.</i> <i>Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittäviä alueita.</i>
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	<i>Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.</i>
Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto	
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	<i>Kaavan toteutuminen vaatii uusien ka-tualueiden rakentamista. Olemassa olevan asemakaavan laajennus on kustannustehokas pääliikenneyhteyksien ja verkostojen kannalta.</i>
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet	
Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina.	<i>Ei tätä kaavaa koskevia tavoitteita.</i>

Asemakaava on laadittu siten, että se tukee 1.3.2009 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

9.3.2015

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

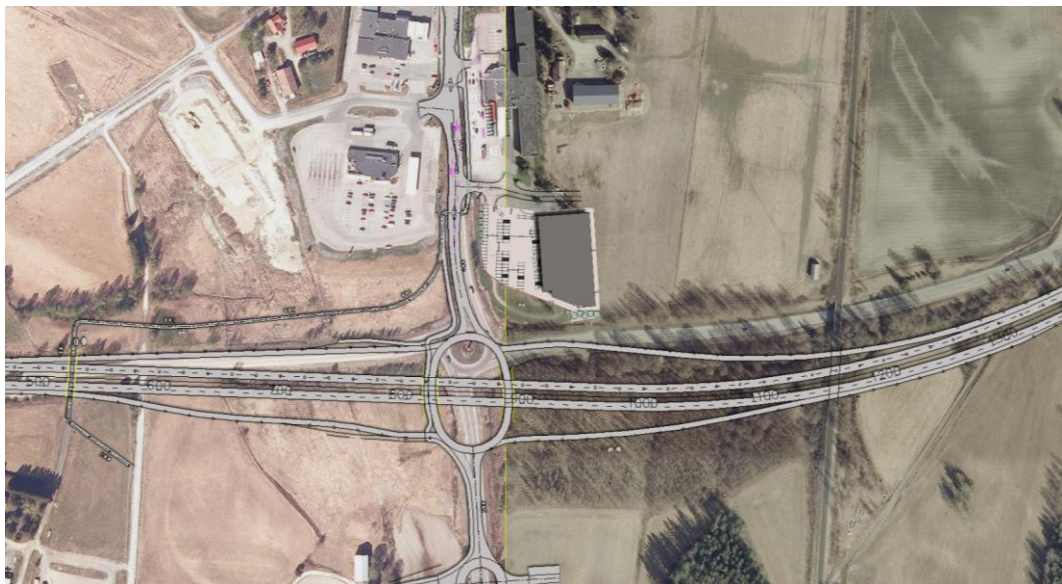
Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavakartalle on merkitty et - ja johtoalueet muuntamoa sekä voimajohtoa varten. Energiayhtiö on ilmoittanut, että mahdollisista johdonsiirto - / muutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vesihuoltoverkostoa uudistettaessa tulee ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot Keski-Suomen pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

7.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Kuva 21: Visiokuva asemakaavan tontista rakentuneena. Kuvaan on havainnollistettu myös liikennesuunnitelmaa.

7.3 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy