

6.6.2017

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE 1. KAUPUNGINOSAN OSAA KORTTELIA 14

Kunnan kaavatunnus: 250

Kaavan nimi: 1. kaupunginosan osan korttelin 14 asemakaavan muutos (Siltakatu-Lindemaninkatu)

1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman keskustassa Lindemaninkadun ja Siltakadun risteyksen kulmassa.

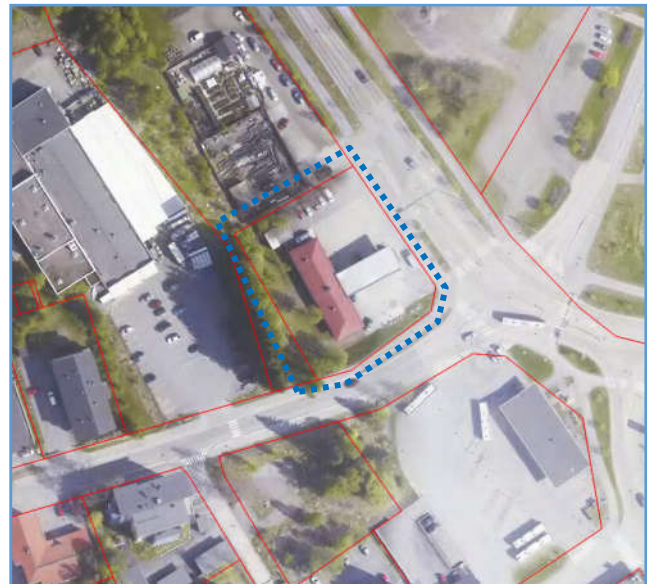


Kuva 1. Ote MML:n taustakarttasarjasta, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivalla. Kartta-aineisto: MML:n paikkatiedon testipalvelu.



Kuva 2. Viistoilmakuva, johon kaavamutoksen

suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.



Kuva 3. Ote vuonna 2011 otetusta ortokuvasta, suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Kaavamuutosta on hakenut suunnittelualueen yksityinen maanomistaja.

Tavoitteena on muuttaa kaava siten että se sallii asuinkerrostalo- ja liikerakentamista.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**.

1.vaihemaakuntakaavan on Ympäristöministeriö vahvistanut 16.12.2009. Kaavassa jätteenkäsittelykeskuksen alueeksi osoitetaan Laukaan Lievestuoreen Mörkökorpi.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 11.5.2011 ja se sai lainvoiman 20.11.2012. Kaavassa käsitellään maa-aineshuoltoon ja luontoarvoihin liittyviä asioita. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 3. vaihemaakuntakaavan 14.11.2012 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 5.12.2014. Kaavassa osoitetaan alueita turvetuotannolle ja suojellaan arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 3.5.2013 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 24.9.2014, kaava sai lainvoiman 25.10.2014. Suunnittelualue on kaavassa osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**.



Kuva 4. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

Maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntahallitus käynnisti 13.3.2015 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistus koskee Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Kaavoitusprosessin yhteydessä arvioidaan voimassa olevia kaavoja. Tarkistus koskee kaikkia maakuntakaavan teemoja: asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä.

Lopputuloksena saadaan kaikki voimassa olevat maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava. Kaavaprosessin aikana ratkaistaan miltä osin voimassa olevien kaavojen merkintöjä jätetään voimaan ja mitä uusia asioita otetaan mukaan. Samalla kun tarkistettu maakuntakaava hyväksytään, kumotaan kaikki aiemmat maakuntakaavat.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 9.6.2016-16.9.2016 ja ehdotusluonnos on julkaistu Keski-Suomen liiton kotisivuilla 17.3.2017. Maakuntavaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaava syksyllä 2017. Suunnittelualue on ehdotusluonnoksessa osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**. Alue sijaitsee myös **Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella (ruskea vinoviivitus)**.



6.6.2017

Kuva 5. Ote maakuntakaavan tarkistuksen ehdotusluonnoksesta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

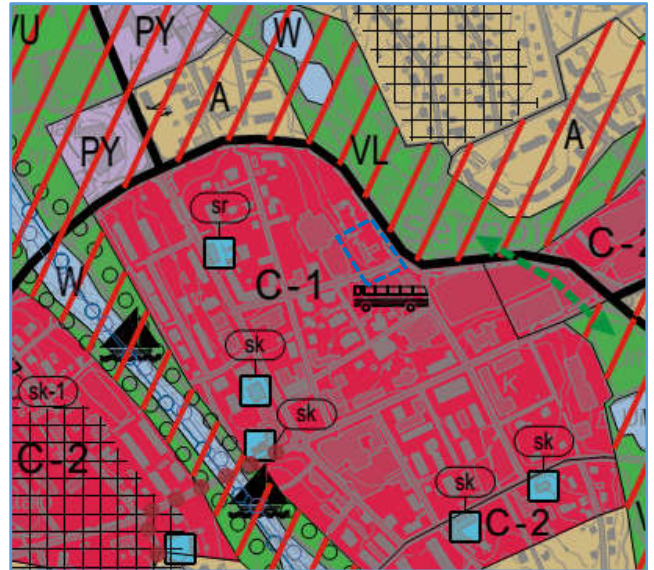
Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Suunnittelualue on yleiskaavassa **Keskustatoimintojen aluetta (C).**



Kuva 6. Ote Jämsän taajamayleiskaavasta, suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

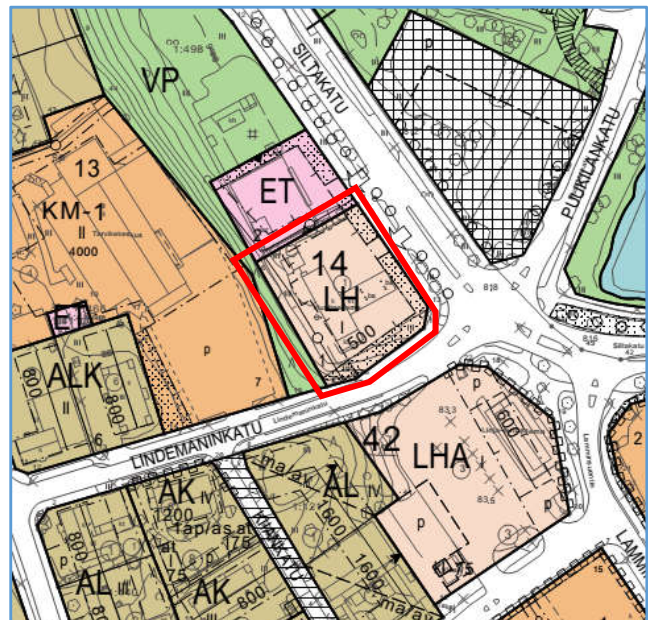
Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 laadinta on aloitettu alkuvuodesta 2015, kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.2.-13.3.2017. Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia osayleiskaava Jämsänkosken taajaman, Seppolan taajaman ja Himoksen väliselle alueelle sekä näitä ympäröiville lähialueille. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue sijaitsee taajamaosayleiskaavaluonnoksessa **Keskustatoimintojen ydinalueella (C-1).**



Kuva 7. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavan luonnoksesta. Suunnittelualue rajattu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa **lääninhallituksen 31.12.1986 vahvistama asemakaava**. Suunnittelualue on asemakaavassa **Huoltoasemarakennusten korttelialuetta (LH).**



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamutoksen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella viivalla.

6.6.2017

Nykytilanne:

Suunnittelualueella sijaitsee entinen, nyt tyhjiällä oleva huoltoasemarakennus. Rakennus on valmistunut kaupungin rakennusrekisterin mukaan 1965 ja sen kerrosala on 280 k-m². Entinen huoltoasemarakennus näkyy kuvassa 2.

Alueen saavutettavuus on hyvä, koska se rajoittuu olemassa olevaan katu- ja kevyen liikenteen –verkostoon.

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella, jossa tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä.

4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavamuutosta on hakenut yksityinen maanomistaja, hakemuksella hän on sitoutunut maksamaan kaavamuutoksesta aiheutuvat kulut.

Hankkeesta tullaan laatimaan maankäyttösopimus, joka hyväksytään samalla kun kaavaehdotus hyväksytään kaupunginhallituksessa. Maankäyttö-sopimuksella sovitaan kuinka ison osan kaavamuutoksen aiheuttamasta arvonnoususta kaupunki leikkaa itselleen.

5. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan ”kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

- Vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinoharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Muut osalliset

- Verko- ja energiayhtiöt

6. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeesta pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.6.2017. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Keski-Suomen ELY-keskuksesta, Keski-Suomen museolta sekä Jämsän kaupungilta.

Ehdotusvaiheessa pidetään myös tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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

7. Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö

8. Selvitettävät vaikutukset, tehdyt ja tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään suunnitelman toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä

6.6.2017

tavalla. MRL 9:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

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

Arvioitavia vaihtoehtoja ovat: alueen nykytilan mukainen vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto.

Työn kuluessa arvioidaan myös täyttääkö asemakaavan muutos yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 54 § 4 mom.).

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön kuluessa asiantuntija-arvioina.

Tehdyt selvitykset

- Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005–2006
- Jämsän täydennysinventointi (Keski-Suomen museo, 2009)
- Jämsän modernin rakennusperinnön inventointihanke 2014
- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 – hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset, siltä osin kuin ne koskevat suunnittelualueita

Tehtävät selvitykset

- Kaupunkikuvallinen tarkastelu
- Rakennetun ympäristön selvitys
- Maisematarkastelu

9. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Elokuu 2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan Jämsän seutu –sanomalehdessä, kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin

ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä Jämsän kaupungin kotisivuilla sekä yhdyskuntatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 tutustumista varten loppukesästä 2017. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä ja vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavatyön kuluessa.

Kaavaluonnos

Joulukuu 2017

Luonnos asemakaavan muutokseksi on nähtävillä yhdyskuntatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 14 päivän ajan talvella 2017. Luonnokseen voi myös tutustua kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu – sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Luonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja.

Osalliset voivat luonnoksesta esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti. Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.

Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Kaavaehdotus

Huhtikuu 2018

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä yhdyskuntatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 30 päivän ajan keväällä 2018. Ehdotukseen voi myös tutustua kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu – sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja.



6.6.2017

Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla.

Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

Tarvittaessa käydään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Kaavan hyväksyminen

Syksy 2018

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto syksyllä 2018. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

10. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

Kari Stenlund, kaupunkisuunnittelupäällikkö,
puh. 050 344 3904 tai Rainer Nyholm,
maankäyttöinsinööri, puh. 040 838 0122.

Postiosoite: Keskuskatu 8, 42100 Jämsä
Sähköp.: etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Internet: <http://www.jamsa.fi/fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus>