

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Jämsän keskustan satama-alueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee Jämsän kaupungin 1. kaupunginosassa sijaitsevaa osaa korttelista 15 sekä puisto-, katu-, satama- ja vesialueita.

Kaavatunnus 204.

Päiväys 20.11.2013

9.12.2013

1. Perus- ja tunnistetiedot

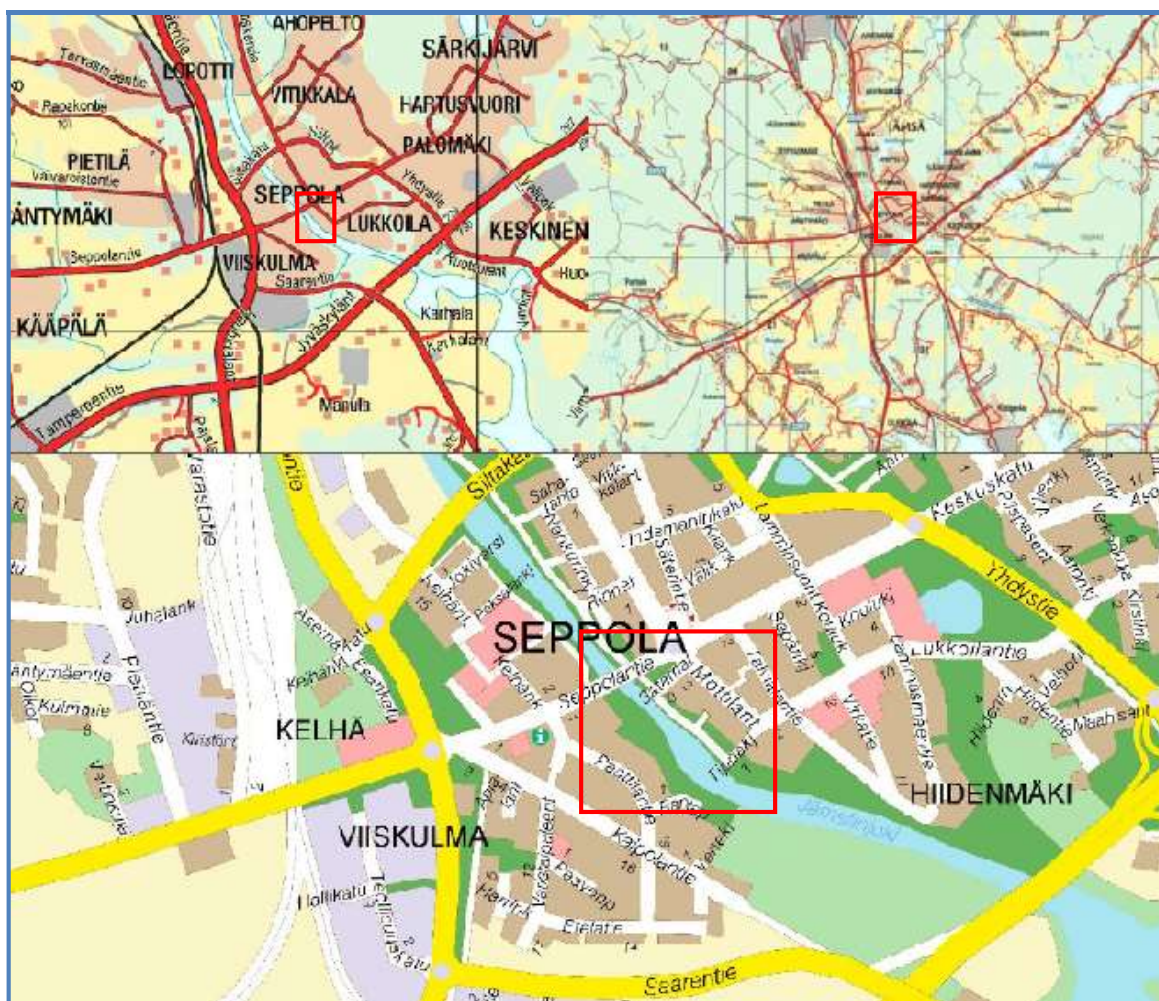
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Jämsän keskustan satama-alueen asemakaavan muutos
Kunnan kaavatunnus:	204.
Kaavan päiväys:	20.11.2013
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Seppolan taajama
Kaavan laatija:	Eino Ruhanen / Rainer Nyholm Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Jämsän kaupungin kaavoituskatsaus 2011, kuulutettu 9.2.2011.
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

9.12.2013

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosaltaan Seppolantiehen ja idässä osittain Mottilantiehen. Alueen läpi virtaa Jämsänjoki, suunnittelualueeseen kuuluu myös Jämsänjoen länsipuolella sijaitsevia puistoalueita.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Jämsän keskustan satama-alueen asemakaavan muutos.

Kaavahankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa palveluiltaan laadukas ja viihtyisä satamakokonaisuus Seppolan taajaman keskusta.

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
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	6
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.....	8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
4.3.1 OSALLISET	9
4.3.2 VIREILLETULO	9
4.3.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT.....	10
4.3.4 VIRANOMAISSYHTEISTYÖ	10
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	10
4.5 ASEMAKAAVATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	10
4.5.1 ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	10
4.5.2 VALITTUJEN VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU.....	10
4.5.3 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	10
4.5.4 SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	12
4.5.5 MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 KAAVAN RAKENNE	12
5.1.1 MITOITUS	13
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	13
5.3 ALUEVARAUKSET.....	13
5.3.1 KORTTELIALUEET	13
5.3.2 MUUT ALUEET	13
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.4.1 VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN.....	13
5.4.2 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	14
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	14
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	15
5.7 NIMISTÖ	17

9.12.2013

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	17
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA.....	17
7.	LIITTEET.....	17

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- ~~Liite 1. Asemakaavan seurantalomake.~~
- Liite 2. Ote maakuntakaavasta.
- Liite 2.1 Ote 4. vaihemaakuntakaavasta
- Liite 3. Ote yleiskaavasta.
- Liite 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.
- Liite 5. Havainnekuva.
- Liite 6. Ote Jämsän keskustan kehittämissuunnitelmasta.
- ~~Liite 7. Havainnekuva, jossa esitetty arvio pysäköinti- ja vierasvenepaikkojen määrästä.~~
- Liite 8. Melualueet LAeq 07-22.
- Liite 9. Melualueet LAeq 22-07.
- Liite 10. Melualueet LAeq 07-22 2040.
- Liite 11. Melualueet LAeq 22-07 2040.
- Liite 12. Melualueet LAeq 07-22 3 metrin melua vaimentavalla seinämällä.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Jämsänjoen syvyyskartoitus 2010

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa, josta kuulutettu 9.2.2011.

Tekninen lautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta lokakuun 2011 kokouksessa. Luonnos on ollut nähtävillä 28.11.–12.12.2011.

Luonnosvaiheen jälkeen on suunnittelualueen laajuus kasvanut merkittävästi johtuen hankkeen aikana esiin tulleiden uusien tarpeiden takia. Edellä mainitun johdosta joudutaan laittamaan kaava uudestaan luonnoksena nähtäville.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi **Liikerakennusten korttelialuetta (KL-1)**, **Satama-alue (LS-1)**, **Yleistä pysäköintialuetta (LP)**, **Venevalkama-alue (LV)**,

9.12.2013

Vesialuetta (W) sekä Puistoa (VP). Suunnittelualueella sijaitsee myös ohjeellisia rakennusaloja, joihin saadaan sijoittaa pallokenttä, leikkikenttä, esiintymislava sekä katsomorakenteita. Vesialueella sijaitsee yksi rakennusala, johon saa sijoittaa venelaitureita. Lisäksi alueella on katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen kulkuyhteydet ovat jo olemassa, mutta katuja sekä pysäköintialueita joudutaan varmaan kunnostamaan ja nykyaikaistamaan, jos alueelle suunnitellut toiminnot toteutuvat kokonaisuudessaan ja sitä myötä liikennemäärät kasvavat. Liikerakennusten tontille haetaan yksityistä yrittäjää, joka toteuttaisi ravintolatoiminnot. Kaavassa esitetyille wl-alueelle paikalliset laivurit ovat aikeissa toteuttaa laitureita. Muu alueen rakentaminen toteutetaan tarpeen mukaan ja määrärahojen puitteissa (leikki- ja pallokenttä, esiintymislava ja katsomot).

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Seppolan taajaman keskustassa Seppolan sillan kupeessa. Suunnittelualueella on ainoastaan yksi rakennus, pienehkö huoltorakennus. Alueella on hoidettuja puistoalueita sekä pallo- ja leikkikenttä. Joen itärannalla kulkee kevyen liikenteen väylä, joka toimii talviaikaan hiihtoladun pohjana. Korkeuseroa on Mottilantieltä joenrantaan n. 10 metriä reilun sadan metrin matkalla, joten rinne on kohtalaisen jyrkkä. Joen länsipuoleinen alue on puistoa.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueella hoidettuja puistoalueita, jossa kasvaa pensaita ja sekapuustoa.

Suunnittelualueen läpi kulkee Jämsänjoki, jota kautta pääsee veneellä Päijänteelle. Syksyllä 2010 Keski-Suomen ELY-keskus suoritti Jämsänjoen syvyyskartoituksen, tulosten mukaan suunnittelualueen kohdalla joen syvyys sen keskikohdalla vaihtelee neljän ja yhdentoista metrin välillä.

Alueella ei tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella yksi pienehkö talousrakennus, joka liittyy nykyiseen satamatoimintaan. Joen itärannalla laiturirakenteita, joita käyttävät kesäaikaan Päijänne-risteilyjä tarjoavat yritykset. Jämsänjoen länsirannalla sijaitsee muutama pienehköille huviveneille tarkoitettuja laitureita.

9.12.2013

Suunnittelualueella ei ole asumiseen tarkoitettuja rakennuksia. Alueen yläpuolella Mottilantien varressa on 5 asuinkerrostaloa, joissa asuu noin 90 henkilöä. Yläpuolisissa rakennuksissa toimii myös useita eri alan liikkeitä

Suunnittelualueen puistot ovat osa isompaa puistokokonaisuutta, joka myötäilee Jämsänjoen rantaa. Jämsänjoen itäpuolisella rannalla kulkee kevyen liikenteen väylä, joka on suosittu kävelyreitti. Väylä toimii talvisaikaan hiihtoladun pohjana.

Alueella on sorapintainen pallokenttä sekä leikkipuisto, jossa lapsille tarkoitettuja leikkivälineitä.

Alue sijaitsee taajaman keskellä, joten sekä kaupalliset että julkiset palvelut sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä

Autoliikenne ohjataan Jämsänjoen itäpuoliselle alueelle Satamatien ja Nikkarinkujan kautta, kevyt liikenne pääsee lisäksi alueelle Tippakujan sekä Seppolan sillan vierestä laskeutuvien rappujen kautta. Jämsänjoen länsipuoleiselle alueelle liikennöinti tapahtuu Paattilantien ja Rantapolun kautta.

Alueella ei ole tiedossa olevia suojelualueita tai – kohteita.

Kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto kulkee alueen läpi.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueen kohdalta, josta näkyy alueen rakennettua ympäristöä. Kuva: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto, kuvaus Lentokuva Vallas Oy 2008.

9.12.2013

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu Jämsän kaupungin sekä yksityisten omistamista kiinteistöistä, yleisistä alueista (kadut, puistot, venevalkama) sekä lunastusyksiköistä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009 (Liite 2). Maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 3.5.2013 (Liite 2.1).

Yleiskaava

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. (Liite 3).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ministeriön 29.10.1971 hyväksymä asemakaava. (Liite 4).

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset

- Jämsän kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma (2005)
- Jämsänjoen syvyyskarttoitus (ELY-keskus 2010)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuonna 2005 valmistuneessa Jämsän kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelmassa todettiin yhdeksi tärkeimmistä kehittämiskohteiksi nykyaikaisen ja laadukkaita palveluja tarjoavan satama-alueen rakentamisen keskusta. Satama-alueen toteuttamisen edellytyksenä on asemakaavan muuttaminen.

9.12.2013

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen kaavamuutoksen laatimisesta on tehnyt Jämsän kaupunki. Hankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa vuodelle 2011. Tekninen lautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen 27.1.2011 § 11 ja siitä kuulutettiin 9.2.2011.

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
- 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

Etujärjestöt ja muut tahot

- Verkko- ja energiayhtiöt
- Jämsän Yrittäjät ry

4.3.2. Vireilletulo

9.12.2013

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2011 kokouksessaan 27.1.2011 § 11, johon hanke sisältyi. Kaavoituskatsauksesta on kuulutettu 9.2.2011.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 28.11.–12.12.2011 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 23.11.2011 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse sekä suunnittelualueen maanomistajille että naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei pidetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena luoda maankäytölliset edellytykset satama-alueen toteuttamiseksi monipuolisilla palveluilla Jämsän keskustaan. Kaavalla varataan alueita laiturirakenteille, ravintolatoiminnalle, leikkikentälle, esiintymislavalle ja siihen liittyville katsomorakenteille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnoksia työstettiin vain yksi vaihtoehto. Pohjana on pääosin käytetty vuonna 2005 valmistuneen Jämsän kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelmassa tuotettuja toteuttamisvaihtoehtoja.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi alueen nykytilan mukainen vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto.

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista satama-alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen. Asemakaavan muutos on perusteltua, jotta voidaan kehittää sataman toimintoja ja palveluita ja luoda alueesta vetovoimainen kokonaisuus monipuolisilla palveluilla, jonne kaikenikäisten ihmisten on helppo tulla viettämään aikaa.

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty oikeusvaikutukseton Jämsän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa

9.12.2013

laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavien perusteiden:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue sijaitsee tiiviisti rakennetussa taajamakeskustassa ja hyödyntää olemassa olevia keskustarakenteita.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa oleviin katu- ja johtoverkostoihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavan muutosalueella ei varata alueita pysyvään asumiseen.

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

Alueen läpi, joen rannassa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka liittyy keskustan muuhun kevyen liikenne väylien -verkostoon Tippakujan kautta. Kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, jossa kulkee paikallis- ja kaukoliikennebussit. Kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto kulkee alueen läpi.

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

Kaava-alueella ei varata alueita asumiseen tai teolliseen toimintaan. Sen sijaan parannetaan läheisten asukkaiden ja keskustassa asioivien palvelutarjontaa sekä virkistysmahdollisuuksia.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueelle haetaan kahvila- / ravintolayrittäjää, joka työllistäisi joitain henkilöitä. Alueen kehittämisen myötä käyttö lisääntyy ja voidaan olettaa että läheisten liikkeiden asiakasmäärät kasvavat.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja kaavan toteutuessa on lähinnä ravintolatoiminnan sekä esiintymisalueella tapahtuvan toiminnan meluhaitat. Meluhaittojen rajoittamiseen ei ole esitetty keinoja kaavan merkinnöissä eikä määräyksissä.

Erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta tulee tehdä ympäristönsuojelulain 60 §:n mukainen meluilmoitus paikalliselle

9.12.2013

ympäristöviranomaiselle. Ympäristöviranomainen arvioi tapauskohtaisesti onko melun tasoa rajoitettava.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei ole tiedossa olevia suojelukohteita, jotka pitäisi kaavaan merkitä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Virkistykseen varattujen puistoalueiden alat pysyvät lähes ennallaan

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	27.10.2011 § 140	Päättyi asettaa OASn ja kaavaluonnoksen nähtäville sekä KL-1 alueen rakentamiseksi suoritetaan koemarkkinointi

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Teliasonera Finland Oyj:ltä, Vattenfall Verkko Oy:ltä, Jämsän Aluelämpö Oy:ltä ja Jämsän yrittäjät ry:ltä.

Lausunnon antoivat ympäristölautakunta, Keski-Suomen museo, Vattenfall Verkko oy sekä Keski-Suomen ELY-keskus. Lisäksi saapui yksi kirjallinen mielipide.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaa on laadittu aika pitkälti Jämsän kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutos koostuu satama-alueesta, johon sallitaan venelaitureiden rakentamisen sekä tarvittavaa huoltoajoa. Satama-alueen yläpuolella on liikerakennusten korttelialue, johon saa rakentaa ravintolatiloja sekä satamatoimintaa ja matkailua palvelevia tiloja sekä terassin. Muutosalueella on lisäksi kaksi puistoaluetta sekä yleinen pysäköintialue. Puistoalueilla on varaukset pallo- ja leikkikentille sekä esiintymis- ja katsomorakenteille. Jämsänjoen länsirannalle varataan mahdollisuus rakentaa laitureita. Alue täydentää nykyistä keskustarakennetta uusilla palvelumuodoilla.

9.12.2013

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 5,45 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu liikerakennusten korttelialueesta (0,24 ha), puistoista (2,18 ha), satama-alueesta (0,95 ha), pysäköintialueesta (0,34 ha), venevalkama-alueesta (0,12 ha), vesialueesta (1,48 ha) sekä katualueista (0,13 ha).

Rakennusoikeutta muodostuu 600 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

KL-1 Liikerakennusten korttelialue.

5.3.2. Muut alueet

VP	Puisto.
LS-1	Satama-alue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LV	Venevalkama.
W	Vesialue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa täysimittaisesti alue tulee muokkaamaan Jämsän keskustan kaupunkikuvaa merkittävästi, varsinkin Seppolan sillalta lännen suunnasta tultaessa alue avautuu jalankulkijoille ja autoilijoille.

Uuden ravintolan / kahvilan rakentaminen täydentäisi keskustan palvelutarjontaa ja sillä olisi myös työllistävä vaikutus.

Alue tarjoaisi uusia virkistysmahdollisuuksia kuntalaisille sekä matkailijoille, alueella sijaitsevien leikki- / pallokentän sekä esiintymisalueen myötä.

Vierasvenesataman toteutuessa se toivon mukaan houkuttelisi Päijänteellä sekä Jämsänjoella veneileviä hyödyntämään satama-alueen ja muun keskustan palvelutarjontaa.

Liikenne alueelle tulee lisääntymään, mikä on kaavassa huomioitu varaamalla riittävästi pysäköintialuetta. Seppolan taajaman keskusta-alueella on varsinkin ilta-aikaan kauppojen sulkeuduttua runsaasti pysäköintitilaa kävelymatkan päässä

9.12.2013

satama-alueelta. Varsinaiselle satama-alueelle johtavaa Satamatietä joudutaan luultavasti saneeraamaan kasvavien liikennemäärien takia.

Myös sosiaaliset vaikutukset ovat myönteiset, alue tarjoa ihmisille uuden kokoontumispaikan sekä virkistysmahdollisuuksia.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan toteuttaminen tulee muokkaamaan alueen maisemakuvaa ja luontoa merkittävästi uusien rakennusten sekä pysäköintialueen myötä. Myös joella liikuttaessa maisema tulee muuttumaan uusien laiturirakenteiden ja ravintola- / kahvilarakennuksen myötä. Alueella ei kumminkaan ole sellaisia erikoisia ominaispiirteitä, joita pitäisi pyrkiä säilyttämään. Alue ei ole nykyisessä kunnossa kovin viihtyisä, joten kaikki parannukset voidaan katsoa positiivisiksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä on suunnittelualueen viereisten katujen liikenteen aiheuttama melu (Mottilantie ja Keskuskatu) sekä myös kaavan sallivan toiminnan mahdollisesti aiheuttamat meluhaitat (mahd. konsertit, teatteriesitykset, ravintolaterassilla tapahtuva toiminta).

Keskuskadun sekä Mottilantien liikenteen aiheuttamat melutasot suunnittelualueen kohdalla on selvitetty ympäristömelumallinnuksen avulla. Melulaskennat on suoritettu SoundPlan 7.1-laskentaohjelmalla. Lähtöaineistona on maastomallin osalta käytetty kaupungin kaavan pohjakartan korkeustietietoja. Liikennemäärät on arvioitu olevan Keskuskadun osalta n. 9000 ajoneuvoa / vrk ja Mottilantien osalta n. 6 500 ajoneuvoa / vrk. Raskaan liikenteen osuus on arvioitu olevan 1 %:n luokkaa. Tavoitevuoden skenaariossa vuodelle 2040 on arvioitu että liikennemäärät tulevat kasvamaan 25 %:lla, eli päiväliikenteen määräksi tulisi 11 250 ajon./vrk ja yöliikenteen määräksi 8 125 ajon./vrk. Lisäksi kokeiltiin ajaa yksi meluskenaario päiväajan melulle tämänhetkisillä liikennemäärillä missä on katsomolle varatulle rakennusalueelle sijoitettu kolme metriä korkea seinämä rakennusalan takareunalle. Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 8-12.

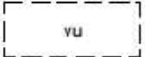
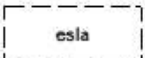
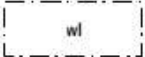
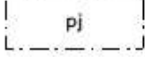
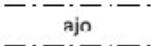
Melumallinnuksen tulokset antavat ymmärtää että liikenteen aiheuttamasta melusta on harmia vain satamapuistossa, johon on esitetty esiintymislavan ja siihen liittyvän katsomon rakennusalat. Liitteessä 12 on esitetty miten katsomon taakse sijoitettu 3 metriä korkea melua vaimentava seinä tehokkaasti poistaa liikenteen aiheuttamia meluhäiriöitä, joten tämänsuuntainen ratkaisu olisi varmaan tarpeen tehdä jos esiintymislava- ja katsomorakenteet aikanaan toteutetaan. Lisäksi voidaan melua vaimentaa istutuksilla puistoalueen reunoille.

9.12.2013

5.6 Kaavamerkinnät ja - määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

9.12.2013

KL-1	Liikerkennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ravintolatiloja sekä satamatoimintaa ja matkailua palvelevia tiloja. Alueelle saa rakentaa myös terassin.
VP	Puisto.
LS-1	Satama-alue. Alueelle sallitaan venelaitureiden rakentaminen. Alueella sallitaan huoltoajot sekä veneiden polttoaineen jakelu.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LV	Venevalkama.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
SATAMA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
600	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen pellokenttäalue.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katsomorakenteita.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa esiintymislavan.
	Vesialueen osa, jolle saa rakentaa venelaitureita.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
Yleiset kaavamääräykset: Alueella tehtävistä toimenpiteistä, jotka vaativat rakennuslupaa on ennen luvan myöntämistä kuultava museoviranomaisia.	
	Katu.
	Ajoyhteys.
	

Kuva 3. Kaavamuutoksen merkinnät ja määräykset.

9.12.2013

5.7 Nimistö

Yksi nimetty katu, Satamatie sekä puistojen nimet, Satamapuisto, Ukkoherranpuisto ja Palmunpuisto. Nimet ovat jo käytössä voimassa olevassa kaavassa, tarkempaa tietoa niiden alkuperästä ei ole.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Suunnittelualueen itäpuoleiseen rannan toimintojen toteuttaminen riippuu paljolti siitä löytyykö kahvila- / ravintolatoiminnalle toteuttajaa. Tämän varmistuttua voidaan alueen muitakin toimintoja toteuttaa. Jämsänjoen länsirannalla sijaitsevalle rakennusalueelle, johon sallitaan venelaitureita voidaan toteutus aloittaa kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja muut tarvittavat luvat on myönnetty arviolta aikaisintaan syksyllä 2014.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupia käsitellessään.

Jämsässä 26.11.2013

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. Liitteet