

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Länkipohjan teollisuusalue.

Asemakaavalla muodostuu Jämsän kaupungin 55. kaupunginosassa korttelit 51 ja 52 sekä niihin liittyvät katu- ja puistoalueet sekä maantien aluetta.

Kaavatunnus 209.

Päiväys 6.3.2013

6.3.2013

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Läkipohjan teollisuusalue
Kunnan kaavatunnus:	209.
Kaavan päiväys:	6.3.2013
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Läkipohja
Kaavan laatija:	Eino Ruhanen / Rainer Nyholm Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Seppolantie 10, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä 26.1.2012, vireilletulosta on kuulutettu 22.2.2012.
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

6.3.2013

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsässä, Länkipohjan taajaman reuna-alueella.



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Länkipohjan teollisuusalueen asemakaava.

Tarkoituksena kaavoittaa teollisuusrakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja hyvien liikenneyhteysien ääreen Länkipohjan taajamaan.

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	7
3.2 SUUNNITTELUTILANNE.....	7
3.2.1. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET.....	7
MAAKUNTAKAAVA.....	7
RAKENNUSJÄRJESTYS.....	7
POHJAKARTTA.....	7
TEHDYT SELVITYKSET	7
TEHTÄVÄT SELVITYKSET.....	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	8
4.3.1. OSALLISET	8
4.3.2. VIREILLETULO.....	9
4.3.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	9
4.3.4. VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	9
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.5 ASEMAKAARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	9
4.5.1. ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	9
4.5.2. VALITTUJEN VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	10
4.5.3. YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	10
4.5.4. YLEISKAAVALLINEN KARTTATARKASTELU.....	11
4.5.5. SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	12
4.5.6. MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 KAAVAN RAKENNE	15
5.1.1. MITOITUS.....	15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	16
5.3 ALUEVARAUKSET	16
5.3.1. KORTTELIALUEET.....	16
5.3.2. MUUT ALUEET.....	16

6.3.2013

5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
5.4.1.	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	16
5.4.2.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	16
5.4.3.	VAIKUTUKSET POHJAVETEEN JA MAAPERÄÄN	16
5.4.4.	VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN.....	17
5.4.5.	SOSIAALISET VAIKUTUKSET	17
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	17
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET.....	18
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. Ote maakuntakaavasta.
- Liite 3. Kartta suunnittelualueen sijainnista suhteessa pohjavesialueeseen.
- Liite 4. Yleiskaavallinen karttatarkastelu suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.
- Liite 5. Suunnittelualueen sijainti suhteessa Länkipohjan asemakaavoitettuun alueeseen.
- Liite 6. Melualueet päiväaikaan 7-22.
- Liite 7. Melualueet yöaikaan 22-7.
- Liite 8. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja vastineet näihin.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Jämsän vesihuollon kehittämissuunnitelma (2010)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville laittamisesta 26.1.2012.

Vireilletulosta on ilmoitettu julkisella kuulutuksella 22.2.2012, samalla kun asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.2. – 6.3.2012.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.9.–16.9.2012.

2.2 Asemakaava

6.3.2013

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)** sekä **Puistoa (VP)**.

Suunnittelualueen läpi, Hirsikankaantien kautta kulkee katualue, toinen katualuevaraus kulkee suunnittelualueen läpi itä-länsi suunnassa. Suunnittelualueen kohdalla on Längelmäentie osoitettu maantien alueeksi ja siihen on osoitettu yhden liittymän paikka uudelle kadulle nimeltä Lapinrinne.

Puistoalueelle on varattu kahdelle muuntamolle rakennusalat.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa ja se on tällä hetkellä metsätalousmaana. Alueen toteuttaminen vaatii näin ollen tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisen. Asemakaavan toteuttamisen aikataulusta ja kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin yksityisen maanomistajan kanssa tehtävässä maankäytösopimuksessa.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Länkipohjan taajamakeskustan pohjoispuolella rajautuen Jyväskylä – Tampere –valtatiehen sekä Längelmäentiehen. Alueen läpi kulkee yksityistie (Hirsikankaantie). Alueen itäpuolella on olemassa olevaa teollisuusaluetta ja eteläpuolella alkaa omakotitaloalue.

Itäosa suunnittelualueesta on kohtalaisen jyrkkää maastoa, nousua tulee pohjakartan mukaan n. 20 metriä 150 metrin matkalla suunnittelualueen keskivaiheilla. Osalla aluetta on avokalliota, joten sen perusteella näyttäisi että alueen rakennettavuusedellytykset ovat hyvät, tosin rakentamisen kustannukset voi nousta korkeiksi, jos joudutaan louhintaa suorittamaan.

Alue on tällä hetkellä metsätalousmaana, osalla aluetta on suoritettu päätehakkuu vuonna 2011. Alueella ei sijaitse rakennuksia.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alue metsätaloustaloudessa, osalla aluetta suoritettu päätehakkuu 2011. Hirsikankaantien ja valtatie 9 väliin jäävällä alueella kasvaa sekapuustoa.

Liitteessä 3 esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa pohjavesialueeseen, kaava-alue jää pohjavesialueen ulkopuolelle.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

6.3.2013

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia, lähimmät rakennukset ovat alueen eteläpuolella sijaitsevat muutamat -50-60 –luvuilla valmistuneet omakotitalot sekä pohjoispuolella sijaitseva teollisuusrakennus.

Alueen läpi kulkee sorapäälysteinen yksityistie (Hirsikankaankantie), idässä ja lännessä alue rajautuu asfalttipäälysteisiin Längelmäentiehen sekä valtatie 9.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu Jämsän kaupungin omistamasta kiinteistöstä KT 182-463-1-198 (Halli) sekä yksityisten omistamista kiinteistöistä KT 182-463-1-178 (Lapinrinne) ja osasta kiinteistöä KT 182-463-1-206 (Peltola).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Jämsän kaupungin entisen Längelmäen kunnan alueella on voimassa valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistama Pirkanmaan maakuntakaava. Keski-Suomen liitolla on parhaillaan työn alla 4. vaihemaakuntakaava, jonka yhteydessä muutetaan Pirkanmaan maakuntakaava Längelmäen kunnasta Jämsän kaupunkiin siirtyneillä alueilla 4. vaihemaakuntakaavan teemojen osalta.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Keväällä 2011 on Länkipohjan taajamassa suoritettu ilmakehuvaus, jonka pohjalta laadittu uusi kaavan pohjakartta. Pohjakartta on valmistunut talvella 2012.

Tehdyt selvitykset

- Jämsän vesihuollon kehittämissuunnitelma
- Ympäristömeluselvitys

Tehtävät selvitykset

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

6.3.2013

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Länpohjan taajamassa teollisuustonttien tarjonta on tällä hetkellä heikkoa, ilmeisesti jonkun verran halukkuutta olisi kuitenkin perustaa yritystoimintaa seudulle. Kaavoitushankkeella pyritään vastaamaan tähän kysyntään.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteen kaavan laatimisesta on tehnyt yksityinen maanomistaja. Tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 26.1.2012 § 9 samalla kun se päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

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

6.3.2013

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2. Vireilletulo

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä 26.1.2012 § 9. Vireilletulosta on kuulutettu 22.2.2012 paikallislehdessä, kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.2.–6.3.2012 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 22.2.2012 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.9.–16.9.2012 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 29.8.2012 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole pidetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia teollisuusrakentamista mahdollistava asemakaava. Suunnittelualan liikennejärjestelytkin on ratkaistava kaavoituksen yhteydessä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa työstettiin useita eri vaihtoehtoja, mutta työn kuluessa todettiin että vaihtoehtoisia ratkaisuja ei ole järkevä tehdä tälle alueelle ja päädyttiin viemään vain yhtä luonnosta eteenpäin käsiteltäväksi. Ratkaisuun vaikutti maastomuodot, alueen itäosa on melko jyrkkää rinnettä, johon ei ole välttämättä järkevää tai edes mahdollista rakentaa katuyhteyksiä. Valittu ratkaisu hyödyntää myös olemassa olevia liikenneyhteyksiä.

Sittemmin on kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä palattu alustaviin luonnoksiin ja valmistunut ehdotus muistuttaa lähinnä kuvan oikeanpuoleista alustavaa kaavaluonnosta. Syy tähän on liikennejärjestelyt, valitulla vaihtoehdolla on

6.3.2013

mahdollista ohjata liikenne yhden liittymän kautta Längelmäentieltä kaikille suunnittelualueen tonteille.



Kuva 3. Otteita alustavista luonnoksista.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin että valmisteluvaiheessa laaditaan kaksi vaihtoehtoista kaavaratkaisua, mutta niin kuin edellisessä otsikossa todettiin päädyttiin vaan tekemään yksi.

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa eikä 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

Alue rajoittuu olemassa oleviin liikenneverkostoihin sekä osittain olemassa olevaan teollisuusalueeseen. Maaperä vaikuttaisi olevan ainakin osittain kalliota, joten rakennettavuus on hyvä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue rajoittuu olemassa olevaan liikenneverkkoon, jota voidaan hyödyntää aluetta toteuttaessa. Alue on myös olemassa olevan sähköverkon piirissä.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavalla ei varata alueita pysyvään asumiseen.

6.3.2013

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

Suunnittelualueen itäreunassa on linja-autopysäkki. Suurin haaste alueen toteuttamisessa on kunnallistekniikan rakentaminen. Jämsän Vesi liikelaitos on 2010 teettänyt kaupungille vesihuollon kehittämissuunnitelman. Siinä on kaava-alue määritelty osaksi kehittämisaluetta, alue tulisi vesilaitoksen toiminta-alueen piiriin aikavälillä 2015-2020.

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

Kaavalla ei varata alueita asumiseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on muutama omakotitalo, kaava-alueen eteläreunaan on varattu 20 metriä leveä puistokaistale peittämään näkyvyyttä ja torjumaan myös mahdollisia meluhaittoja.

Alueen toteutumisen myötä liikenne tulisi jonkun verran lisääntymään, mutta ei varmaan mitenkään merkittävästi. Liikenneväylät ovat pääosin hyväkuntoisia eikä kulje omakotialueen halki, jossa lisääntyvä liikenne saattaisi olla häiriöksi.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla luodaan edellytyksiä uusille yrityksille aloittaa toimintaa Jämsän Läkipohjan taajamassa.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Ympäristöhaittoja alueella voi olla mahdolliset teollisuustoiminnan aiheuttamat meluhaitat sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttama melu. Kaava-alueen reunamille on jätetty puistokaistaleet ja istutettavaksi määrätty alueet, jotka osaltaan vaimentavat melua.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueen rakentuminen tulee vaikuttamaan maisemakuvaan sekä valtatie 9 että Längelmäentien suunnasta. Korttelialueiden reunoille on varattu istutettavat alueet, jotka peittävät näkyvyyttä, myös rakennusten suunnittelussa tulisi huomioida rakennusten sopeutuminen maisemaan ja ympäristöön.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alue on varattu teollisuusrakentamiseen, jossa ei ole tarpeen varata alueita virkistyskäyttöön suuremmin. Alueen eteläreunaan on varattu puistokaistale, joka toimii lähinnä näkö- ja meluesteenä.

4.5.4. Yleiskaavallinen karttatarkastelu

6.3.2013

Edellisen otsikon tekstimuotoisen yleiskaavallisen tarkastelun lisäksi on tehty tarkastelu karttamuodossa (liite 4.). Kartalla on esitetty suunnittelualueen lähiympäristön nykyinen maankäyttö yleiskaavan merkinnöillä. Kartalla on myös esitetty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät sekä julkisen liikenteen pysäkit.

Karttatarkastelu osoittaa että suunnittelualue muodostaa sen vieressä sijaitsevan teollisen toiminnan kanssa yhtenäisen teollisuusalueen. Mahdollisuudet käyttää julkista liikennettä on hyvä (linja-autoliikenne), koska suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee neljä olemassa olevaa pysäkkiä.

Kevyen liikenteen väyläverkosto alkaa suunnittelualueelta katsottuna n. 700–800 metrin matkan päässä Länkipohjan keskustan suuntaan. Suunnittelualue on kooltaan pieni eikä mahdollista mitään kovin massiivista teollisuusrakentamista, joten kasvava liikennemääräkin tulee olemaan maltillinen. Nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 50 km/h, mikä myös osaltaan turvaa turvallisen liikkumisympäristön jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	26.1.2012 § 9	Päätää kaavoitushankeen käynnistämisestä sekä päättää asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Tekninen lautakunta	27.6.2012 § 89	Hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville.
Tekninen lautakunta	21.3.2013 § 41	Päätää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi kaavaehdotuksen ja asettaisi sen julkisesti nähtäville.
Kaupunginhallitus	8.4.2013 § 99	Päätää, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten.
Tekninen lautakunta	25.4.2013 § 78	Päätää esittää kaupunginhallitukselle kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperiaatteista yksityisen maanomistajan kanssa tehtävässä maankäyttösopimuksessa.
Kaupunginhallitus	6.5.2013	Hyväksyy lautakunnan esittämät alueen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten jakoperiaatteet ja päättää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
Kaupunginvaltuusto		

4.5.6. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

6.3.2013

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Teliasonera Finland Oy:ltä sekä Elenia Verkko Oy:ltä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, ympäristölautakunta ja Elenia Verkko Oy.

Yhtään mielipidettä ei jätetty luonnosvaiheessa.

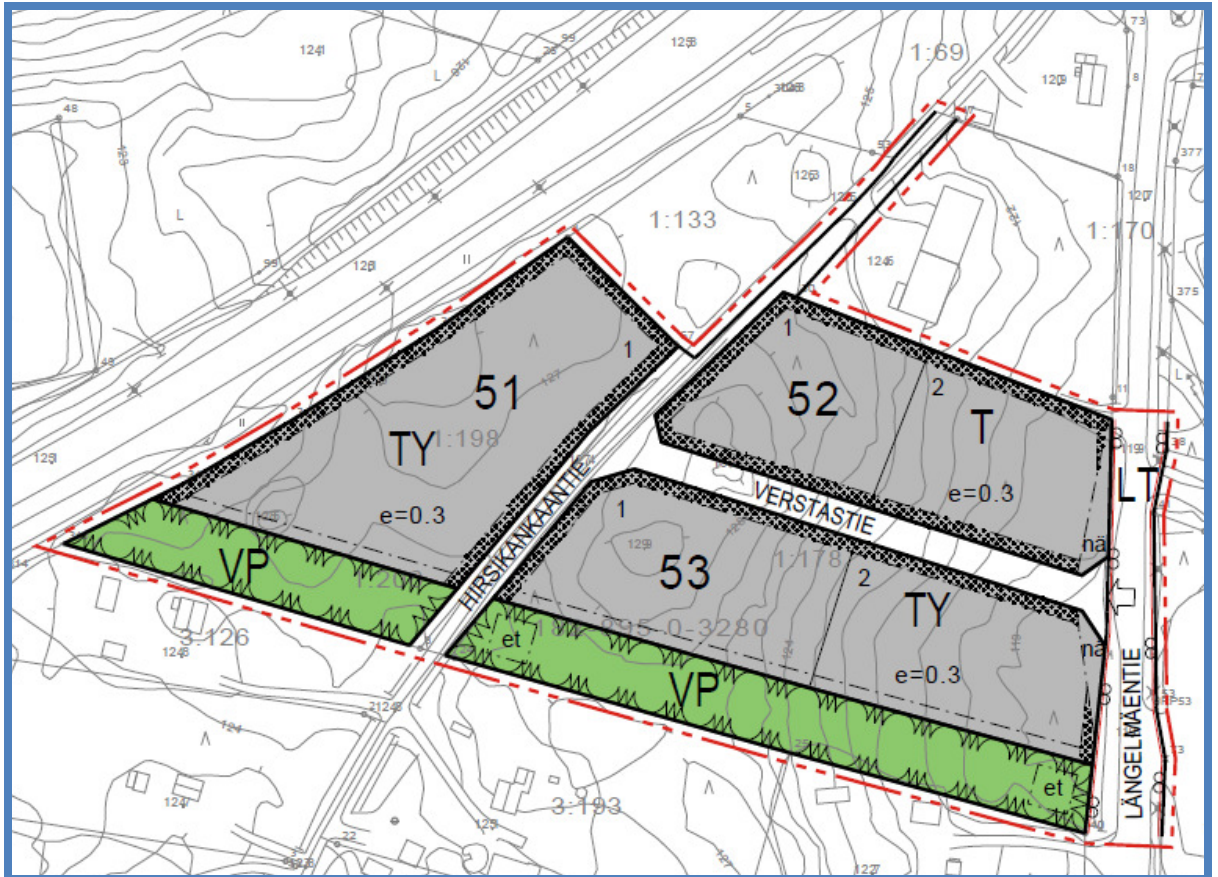
Yhteenvedo saapuneista lausunnoista sekä vastineet näihin on esitetty liitteessä 8.

Ehdotuksen valmisteluvaihe

Keski-Suomen ELY-keskus esitti luonnosvaiheen lausunnossaan että kaavaehdotusta valmisteltaessa olisi syytä olla yhteydessä ELY-keskukseen johtuen siitä että suunnittelualueen tiejärjestelyt vaativat tienpitäjän suostumuksen.

Esitys kaavaehdotukseksi lähetettiin Keski-Suomen ELY-keskukseen sähköpostitse 16.1.2013. Kommentit kaavaehdotuksesta saatiin sähköpostitse ELY-keskuksen asiantuntijoilta 22.1. sekä 25.1. Kommenteissa mainitaan että Längelmäentiellä ei saisi liittymätiheys kasvaa, nyt esitetyssä ehdotuksessa jää auki miten kulku suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle kiinteistölle 1:170 on tarkoitus järjestää jatkossa jos kaavassa esitetty uusi katu rakennetaan (Verstastie), kulku tällä hetkellä on useammasta liittymästä kyseiselle kiinteistölle. Asemakaavassa olisi syytä myös tutkia uuden kadun toteuttamismahdollisuudet, eli millaiset pituuskaltevuudet kadulle tulisi ja olisiko kadun linjaus mahdollista toteuttaa eri tavalla kuin nyt on esitetty. Myös laajempi kaava-alue voisi auttaa tässä.

6.3.2013



Kuva 2. Ote alustavasta kaavaehdotuksesta, joka lähetettiin ELY-keskukseen kommentoitavaksi 16.1.2013.

Vastine ehdotuksen valmisteluvaiheen kommentteihin

ELY-keskukselta saatujen kommenttien johdosta sekä kaavanhakijan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen on päädytty siirtämään uusi katualue suunnittelualan pohjoisreunaan, jossa maastoon korkeuserot ovat pienemmät kuin suunnittelualan keskivaiheilla. Kaavaehdotuksessa esitetyn uuden kadun nimeltä Lapinrinne toteutuessa olisi mahdollista ohjata liikenne sitä kautta suunnittelualan kaikille 5 tontille, sekä myös tarvittaessa suunnittelualan naapurikiinteistöille (kts. kuva 2.). Längelmäentien rajoittuvalle korttelialueen reunalle on lisätty liittymäkieltomerkintä.

6.3.2013



Kuva 3. Kuvassa on esitetty mahdollinen kulku suunnittelualan tonteille ja sen lähiympäristössä kaavan toteutuessa.

Kaava-aluetta ei ole katsottu tarpeen laajentaa nykyisestään, jonkun verran on naapurikiinteistöiltä kysytty halukkuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on suoritettu yleiskaavallinen karttatarkastelu, jolla on tutkittu suunnittelualan sopivuus teollisuusalueeksi suhteessa olemassa olevaan maankäyttöön suunnittelualan ympäristössä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan kokonaispinta-ala on n. 3,2 hehtaaria, josta n. 2,1 hehtaaria on varattu teollisuusrakentamiseen. Loput alasta on puisto- ja katualuetta sekä maantien aluetta. Alueen läpi kulkee kaksi katualuevarausta, joista toinen seuraa pitkälti olemassa olevaa Hirsikankaantietä, toinen katualuevaraus menee suunnittelualan halki itä-länsi suunnassa (Lapinrinne).

5.1.1. Mitoitus

6.3.2013

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu teollisuusrakennusten korttelialueesta (2,1 ha), puistoista (0,6 ha), maantien alueesta (0,2 ha) sekä katualueista (0,3 ha).

Rakennusoikeutta muodostuu 6 257 k-m² ja tehokkuuslukuna on käytetty 0,3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
----	---

5.3.2. Muut alueet

VP	Puisto.
LT	Maantien alue.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on nykyisellään metsätalouskäytössä, joten alueen luonne tulee muuttumaan toteutuessaan. Alue rajautuu osittain olemassa olevaan teollisuusalueeseen, joten se täydentää jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Hirsikankaantien osalta joudutaan varmaan miettimään, onko sitä tarvetta saneerata joltain osin, jotta se kestäisi lisääntyvän liikenteen. Vaihtoehtoisesti voidaan liikenne alueelle toteuttaa Lapinrinteen kautta, jossa näkemäalueet Längelmäentien ja Lapinrinteen risteyksessä ovat paremmat.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Toteutuessaan alue tulee muuttumaan metsätalouskäytössä olevasta alueesta teollisuusalueeksi. Alueella ei ole tosin mitään sellaisia luontoarvoja tiedossa, joita tulisi erityisesti suojella. Luontoselvitystä ei ole kaavahankkeen yhteydessä katsottu tarpeelliseksi tehdä, koska suurella osalla aluetta on vuonna 2011 suoritettu päätehakkuu. Kaava-alue on myös pieni ja sijaitsee keskellä kohtalaisen vilkkaasti liikennöityjä teitä, joten siellä tuskin asustaa pysyvästi mitään eläinlajeja.

Alue on metsätyypeiltään mustikkatyyppiä (MT) ja puolukkatyyppiä (VT). Karkeasti voidaan jakaa alue siten että kortteli 51 sekä korttelin 52 tontit 2 ja 4 ovat mustikkatyyppiä ja korttelin 52 tontit 1 ja 3 ovat puolukkatyyppiä.

5.4.3. Vaikutukset pohjaveteen ja maaperään

6.3.2013

Kaava-alue sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin päässä pohjavesialueesta, joten sillä ei pitäisi olla vaikutuksia pohjaveden laatuun. Asemakaavaan on lisätty määräys, joka estää mahdollisesti saastuneiden hulevesien joutumista suoraan maastoon ilman käsittelyä.

Rakentaminen vaatisi pienimuotoista kallion louhimista kahden tontin osalta, määrät ovat tosin niin pieniä ettei niillä ole merkittäviä vaikutuksia.

5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen

Liikennöinti tulee lisääntymään sitä mukaa kun alue rakentuu, liikenneyhteydet ovat kuitenkin pääosin hyvässä kunnossa eivätkä kulje asuttujen alueitten läpi, joten lisääntyvästä liikenteestä ei ole merkittävää haittaa. Hirsikankaantien osalta joudutaan varmaan tarkastelemaan onko tarvetta sen saneeraamiseen joltain osin. Kaavaehdotusvaiheessa on lisätty toinen mahdollinen katuyhteys suunnittelualueen läpi, joten kulku voidaan tätäkin kautta tarvittaessa toteuttaa.

5.4.5. Sosiaaliset vaikutukset

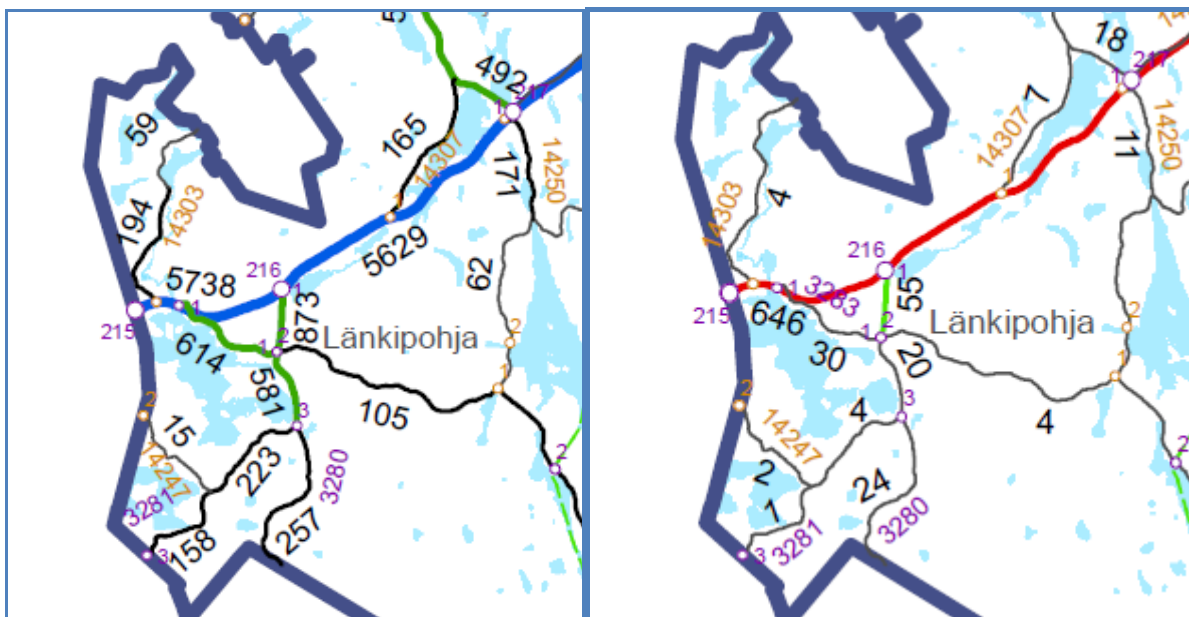
Sosiaaliset vaikutukset ovat myönteiset, kaava mahdollistaa uusien yritysten perustamisen kuntaan. Uudet yritykset luovat uusia työpaikkoja, uudet yritykset ja työpaikat vaikuttavat myönteisesti myös kuntatalouteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Häiriötekijöitä ovat alueen rakentamisaikaiset meluhäiriöt sekä alueen toteutumisen myötä lisääntyvä liikenne sekä sen aiheuttama melu. Myös alueelle tuleva yritystoiminta saattaa aiheuttaa häiriöitä riippuen toiminnan laadusta.

Valtatien 9:n ja Längelmäentien osalta on selvitetty liikenteen aiheuttamat melutasot suunnittelualueen kohdalla. Melulaskennat on suoritettu SoundPlan 7.1-laskentaohjelmalla. Lähtöaineistona on maastomallin osalta käytetty kaupungin kaavan pohjakarttaa. Liikennemäärät on poimittu liikenneviraston teettämistä liikennemääräkartoista vuodelta 2011 (kts kuva 2).

6.3.2013



Kuva 4. Ote liikenneviraston tekemistä liikennemääräkartoista, vasemmalla esitetty kokonaisliikennemäärä ja oikealla raskaan liikenteen määrä (ajoneuvoja / vrk).

Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 6 ja 7. Yöaikaisella melutasolla ei ole tällä suunnittelualueella merkitystä, koska ei ole tiedossa että alueelle tulisi sellaista toimintaa, joka toimisi myös yöaikaan.

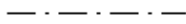
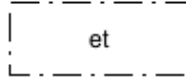
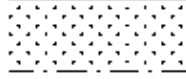
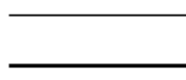
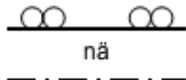
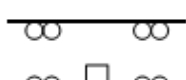
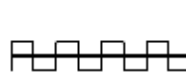
Päiväajan melutasot nousevat mallinnuksen tulosteen mukaan suurella osalla aluetta yli 50 dB, valtatie 9 reunalla sijaitsevalla tontilla melutaso on osalla tonttia korkeimmillaan 60-65 dB mallinnustulosten perusteella.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) ei ole annettu ohjeita siitä mikä keskiäänitaso enintään saa olla teollisuusalueella sisällä tai ulkona. Valtioneuvoston päätöksen 1 § 3 mom. sanotaan että päätöstä ei sovelleta teollisuusalueilla, joten kaavassa ei ole tarvetta huomioida meluselvityksen tuloksia erityisin määräyksin tai merkintöin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6.3.2013

	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Maantien alue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
52	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
LÄNGEL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
e=0.3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Muuntamon rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 5. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

6.3.2013

5.7 Nimistö

Kaava-alueella kaksi katua, Hirsikankaantie ja uutena katuna Lapinrinne. Hirsikankaantie on jo olemassa ja nimetty aikaisemmin, tarkempaa tietoa mihin nimi perustuu ei ole tiedossa. Lapinrinne on sama kuin yksi suunnittelualueella sijaitsevan kiinteistön nimi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa mahdollisen kadun saneerauksen osalta (Hirsikankaantie), uuden Lapinrinteen ja muun kunnallistekniikan rakentamisen osalta kun kaava on saanut lainvoiman ja muut tarvittavat toteuttamissuunnitelmat on tehty.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle. Kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakennusaikaisesta valvonnasta huolehtii katujen osalta Jämsän kaupungin kunnallistekniset palvelut ja vesi- ja viemäroinnin osalta Jämsän vesi liikelaitos.

Jämsässä 6.3.2013

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	08.03.2013
Kaavan nimi	Länpohjan teollisuusalueen asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	182-01-209
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2196	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,2196
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

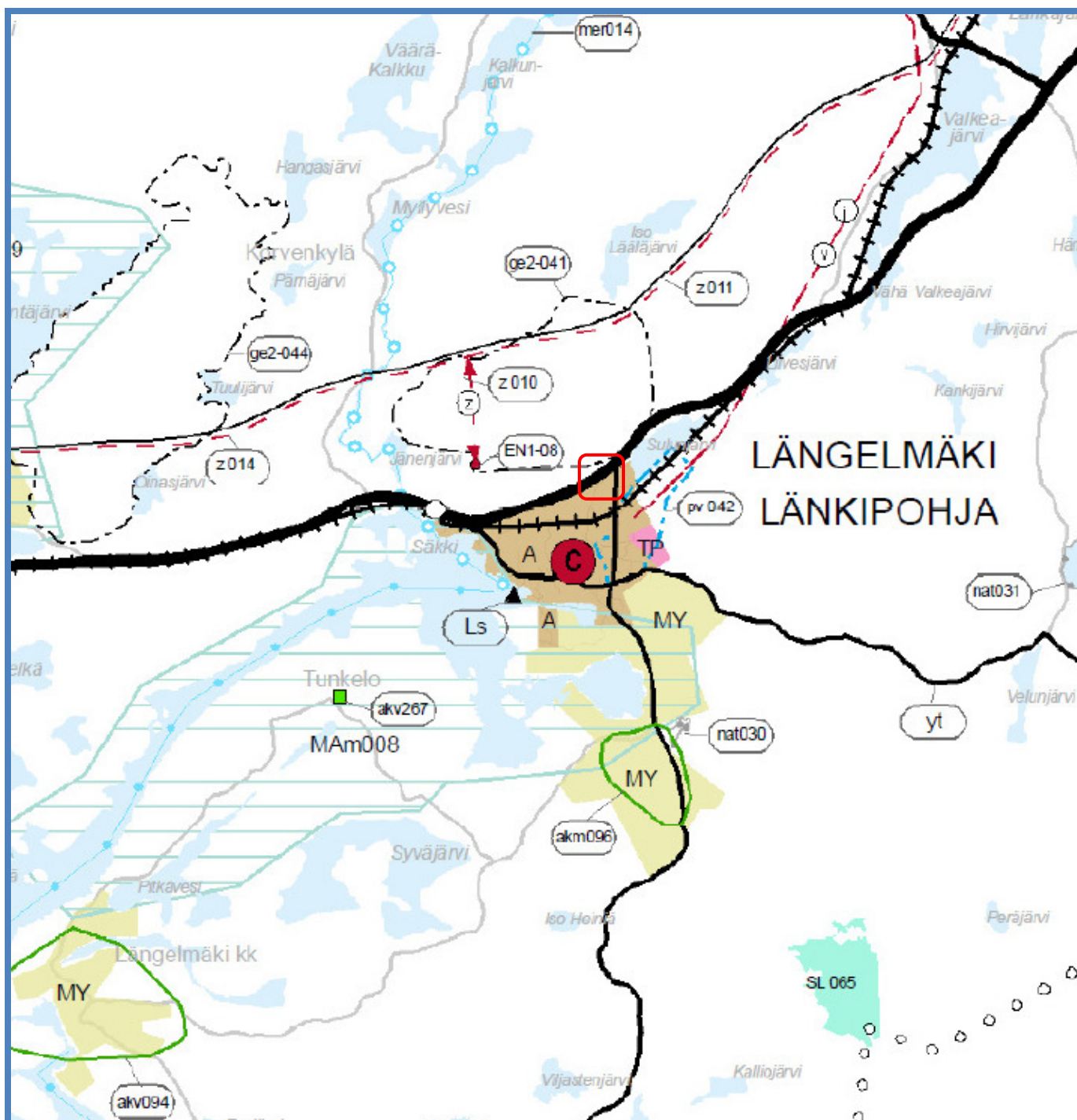
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2196	100,0	6257	0,19	3,2196	6257
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0856	64,8	6257	0,30	2,0856	6257
V yhteensä	0,5748	17,9			0,5748	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5592	17,4			0,5592	
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 [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [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	3,2196	100,0	6257	0,19	3,2196	6257
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,0856	64,8	6257	0,30	2,0856	6257
TY	2,0856	100,0	6257	0,30	2,0856	6257
V yhteensä	0,5748	17,9			0,5748	
VP	0,5748	100,0			0,5748	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5592	17,4			0,5592	
Kadut	0,3426	61,3			0,3426	
LT	0,2166	38,7			0,2166	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Liite 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

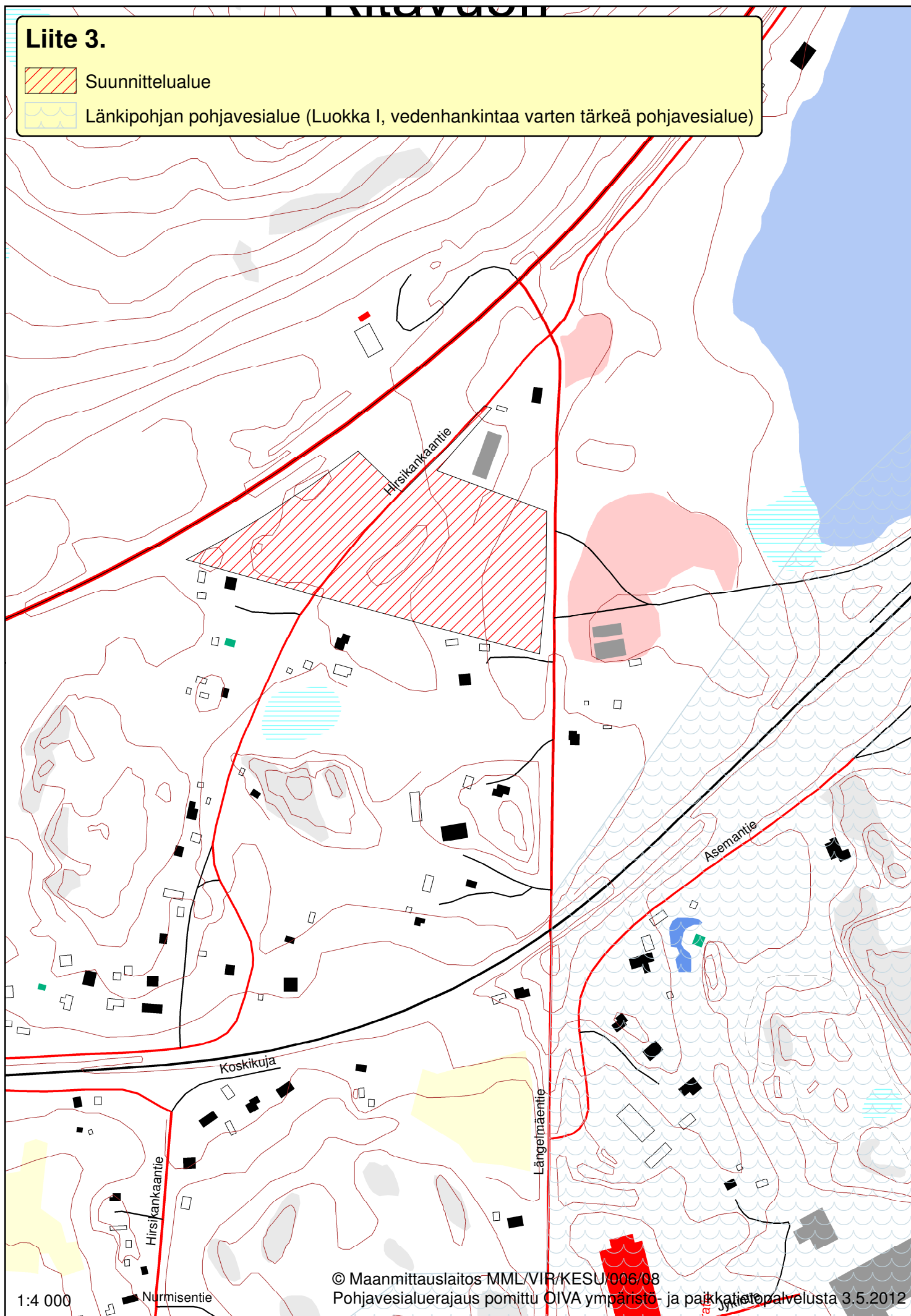
Liite 3.



Suunnittelualue



Länkipohjan pohjavesialue (Luokka I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue)



Selite

Alueiden käyttötarkoitukset

- A - Asuntoalue
- T - Teollisuus- ja varastoalue
- C - Keskustatoimintojen alue
- VU - Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
- V - Virkistysalue
- MT - Maatalousalue
- M - Maa- ja metsätalousvaltainen alue
- W - Vesialue
- LS - Satama-alue

Liikenneväylät

- ● kevyen liikenteen reitti
- vt/kt
- rautatie

Kohdemerkinnät

-  Pysäkki



Selite

Asemakaavoitettu alue

Liite 5.

Ritavuori

Sulunjärvi
113.4

Suunnittelualueen sijainti

Valtatie 9

Sammalsuo

Jylhänvuori

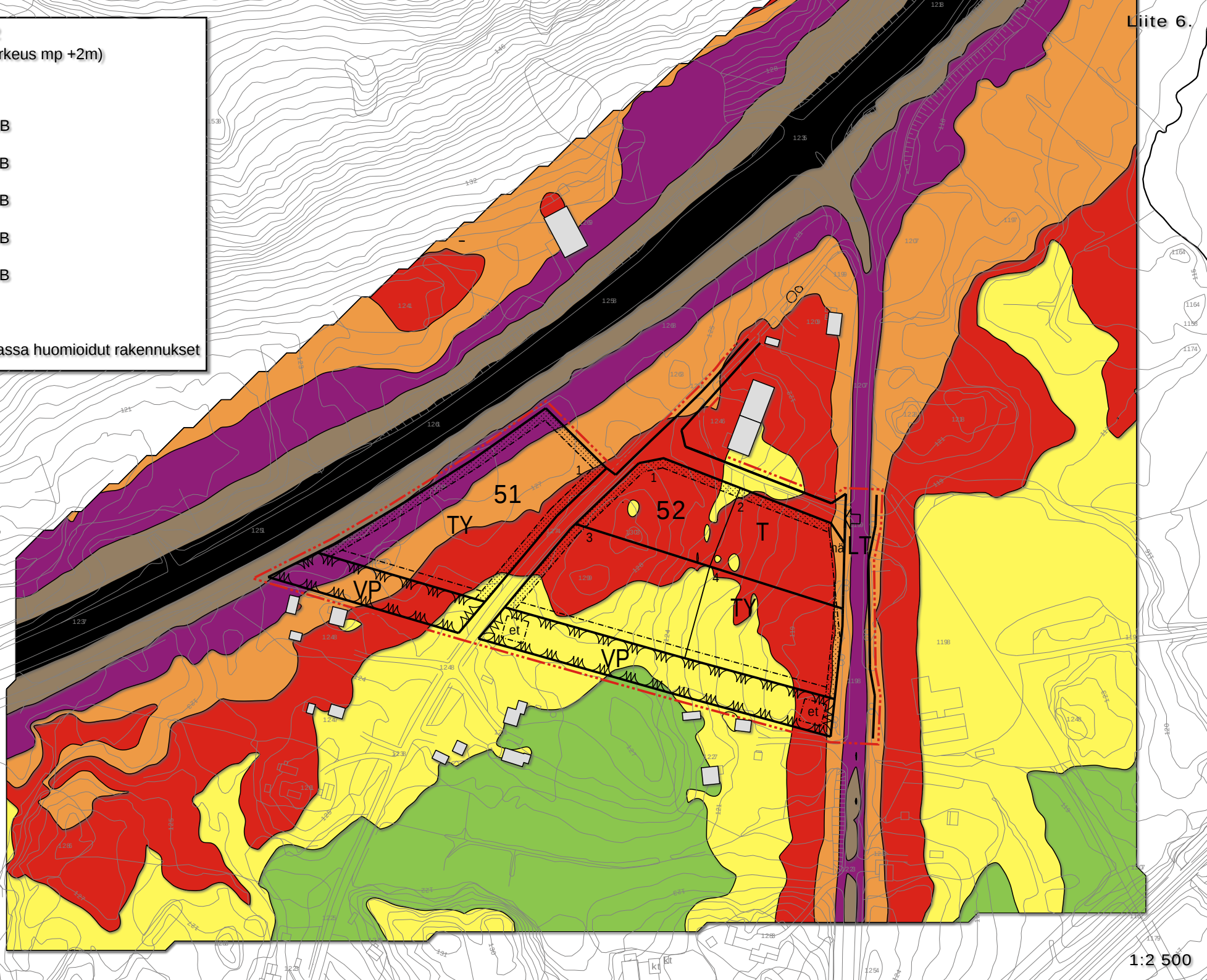
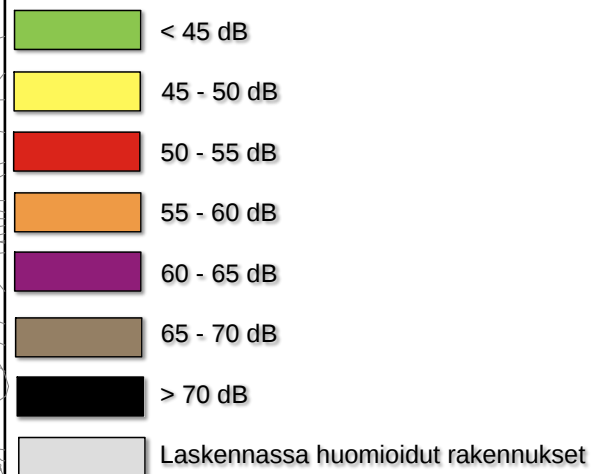
Länkipohjan keskusta

Oinaspohja

Länkipohjanlahti

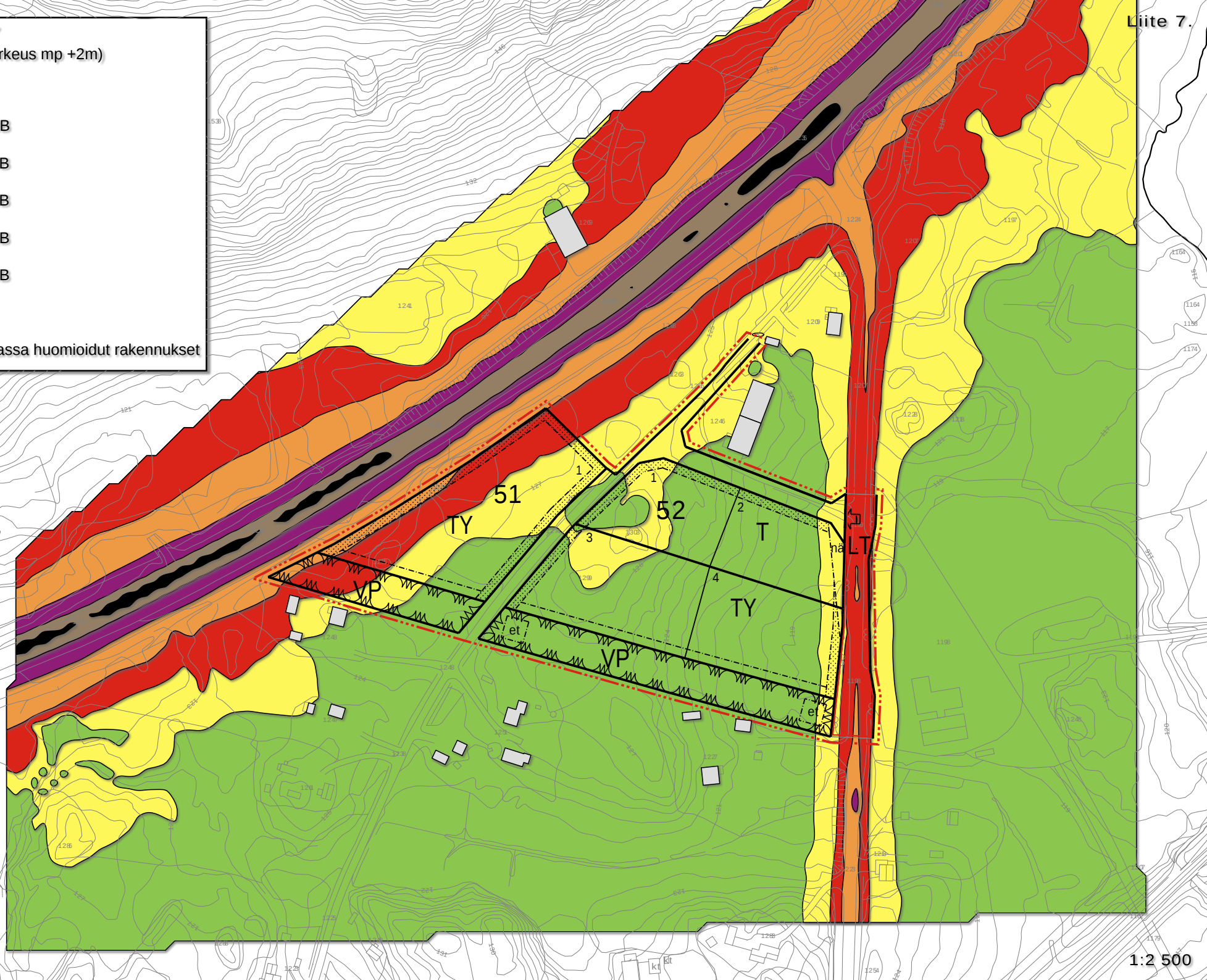
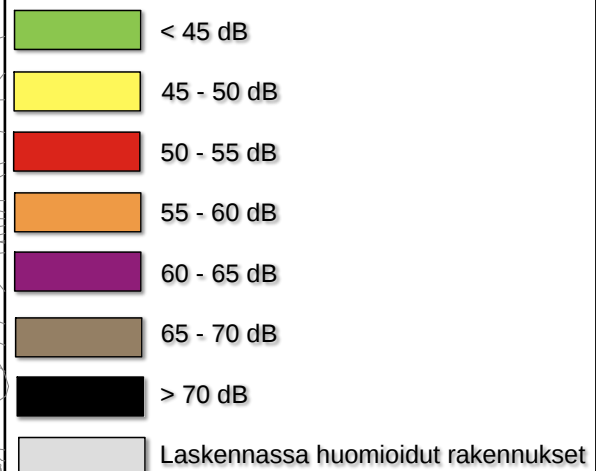
Melualueet LAeq 7-22

Äänitaso (Laskentakorkeus mp +2m)



Melualueet LAeq 22-7

Äänitaso (Laskentakorkeus mp +2m)



7.1.2013

Lausunnon antaja	Yhteenveto lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen liitto (14.9.2012)	- Keski-Suomen liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.	- Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä
Keski-Suomen museo	- Keski-Suomen museon edustajat ilmoittaneet sähköpostitse 20.9 (Päivi Andersson) ja 21.9 (Miikka Kumpulainen) ettei ole huomautettavaa luonnokseen.	- Ei aiheuta toimenpiteitä
Keski-Suomen ELY-keskus (12.9.2012)	- Kaavan suunnittelualue on suppea ottaen huomioon alueelle muodostunut rakentaminen sekä liikenteen järjestämistarpeet. Tulisi tutkia myös alueen koillispuolinen alue vt 9:ään saakka siten että myös yhdystie 3280 sekä sen ja vt 9:n risteysalue otetaan mukaan kaavaan. Kaavassa ratkaistaan myös liittymien paikkoja vaikka Hirsikankaantien liittymä on jätetty kaavasta pois. Myös kevyen liikenteen yhteyksien tarkastelu ja yhteydet joukkoliikenteeseen tulisi suorittaa ottamalla maantie-alue mukaan kaavaan. - Yhteys kaava-alueelle osoitettu Hirsikankaantien kautta, jossa näkemä Längelmäen suuntaan kuitenkin heikko ja liittymän uudelleenmuotoilu hankalaa läheisen omakotitalon takia. Olisi syytä vielä tutkia olisiko mahdollista järjestää kulku alueen itäpuolelta esim. olemassa olevan liittymän kautta - Kaavassa selvitettävä miten hulevesien käsittely järjestetään, niitä ei saa johtaa suoraan maantien rumpuihin tai ojiin ja niiden johtuminen pohjavesialueelle tulisi myös estää.	- Aloite kaavan tekemisestä on tehnyt yksittäinen yksityinen maanomistaja, mukaan on otettu myös yksi kaupungin omistama kiinteistö. Ei olla katsottu tarkoituksenmukaiseksi laajentaa suunnittelualueutta isommaksi. Tehdään laajemmän alueen yleiskaavallinen tarkastelu karttamuodossa (liite 4.), johon myös merkitään olemassa olevat kevyen liikenteen väylät sekä linja-autopysäkit. Suunnittelualueen itäreunassa otetaan mukaan Längelmäentietä ja osoitetaan se maantien alueeksi (LT) sekä osoitetaan yksi liittymän paikka. - Osoitetaan myös uusi katuyhteys, joka liittyy Längelmäentiehen. Näin voidaan järjestää kulku myös tätä kautta suunnittelualueelle halutessa. - Kaavaan lisätään määräys hulevesien käsittelystä, joka on muotoa "Mahdollisesti saastuneet hulevedet (sade- ja sulamisvedet) tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti (kiintoainekset ja öljynerotus) ennen maastoon johtamista.

7.1.2013

	- Käyttötarkoituksmerkintä T sallii myös ympäristöhäiriötä aiheuttavan teollisuuden sijoittamisen myös sen eteläreunalla oleville rakennuspaikalle. Näiden ja asutuksen välillä on vain n. 20 metriä leveä puistokaistale, joka on käytännössä osoittautunut liian pieneksi suojaetäisyydeksi. Asutusta lähinnä olevat rakennuspaikat tulisi merkitä TY-merkinnällä ja/tai vähintään melua koskevin lisämääräyksin. Myös rakennusmassojen sijoittelua sekä pihajärjestelyjä ohjaavilla lisämääräyksillä voidaan ehkäistä melu- ja muita haittoja. - Esittävät että tehtäisiin joku tarkempi yleiskaavallinen karttatarkastelu, ainakin liikennejärjestelyjen osalta lähialueella sekä vt 9:n että rautatien osalta. Molemmilla on melu- ja tärinävaikutusten osalta jatkorakentamisen kannalta rajoittava vaikutus. - Kaavassa esitettävä valtatie 9:n melu-alue ja sen mahdollisesti vaatimat suojaustoimenpiteet. - Koska alueen tiejärjestelyt vaativat myös tienpitäjän suostumuksen tulisi ennen kaavaehdotuksen nähtävillepanoa olla yhteydessä ELY-keskukseen.	- Muutetaan käyttötarkoituksmerkintää kolmen eteläisen tontin osalta muotoon TY (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). - Tehdään yleiskaavallinen karttatarkastelu, jonka avulla tutkitaan toteutunut maankäyttö sekä olemassa olevat kevyen liikenteen väylät ja julkisen liikenteen pysäkkien sijainnit (liite 4.). Pyydetään ehdotusvaiheessa liikennevirastolta lausuntoa läheisen junaradan johdosta. - Selvitetään valtatie 9:n ja Längelmäentien melualueet ja arvioidaan sen vaikutuksia kaavaratkaisuun. - Ollaan yhteyksissä ELY-keskukseen ennen ehdotusvaiheen nähtävillepanoa.
Elenia Verkko Oy (8.8.2012)	- Pyytävät varamaan kaavaan 12x12 metriä suuruiset et-alueet (2 kpl) muuntamoja varten.	- Varataan esitetyt alueet kaavassa.
Ympäristölautakunta (16.8.2012)	- Suosittelevat että Hirsikankaantie tulisi muuttaa kaduksi Längelmäentielle kaava-alueen eteläreunaan saakka.	- Ei katsota tarpeelliseksi laajentaa kaava-aluetta pohjoisosasta Längelmäentielle asti. Alueen pohjoisosaan varattu uusi katualue (Verstastie), jota kautta liikenneyhteydet on

7.1.2013

- Kaavan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön ei tarkemmin selvitetty, selostukseen tulisi liittää tiedot laaditusta luontoselvityksestä.	myös mahdollista toteuttaa - Ei olla katsottu tarpeelliseksi teettää suunnittelualueesta luontoselvitystä koska suurimmalla osalla aluetta on vuonna 2011 tehty päätehakkuu. Alue on myös pinta-alaltaan pieni ja keskellä kohtalaisen vilkkaasti liikennöityä tieverkostoa, joten sieltä tuskin asustaa eläinlajeja pysyvästi. Alue on metsätyypeiltään mustikkatyyppiä (MT) ja puolukkatyyppiä (VT).
---	---