

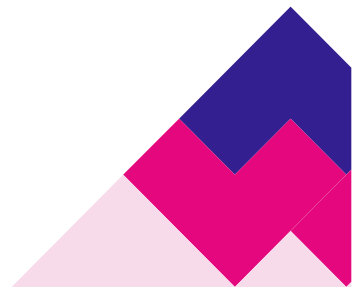
Asemakaavan selostus

Manulan alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Jämsän kaupungin 11.kaupunginosassa korttelia 1101

Kaavatunnus 235.

Päiväys 14.10.2021



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Manulan alueen asemakaavan muutos
Kunnan kaavatunnus:	235.
Kaavan päiväys:	14.10.2021
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Manula
Kaavan laatija:	Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm Jämsän kaupunki Elinvoimatoimi / kaavoitus Keskuskatu 17, 42100 Jämsä puh. 0206 38 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti käynnistää kaavahankkeen 23.4.2015 § 62. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 11.5.2015.
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Manulan yritysalueella, Jyväskylätien, Kaipolanväylän ja Manulankadun kulmauksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä rajauksella. Kartta-aineisto: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja 1:5000 (04/2015).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Manulan alueen asemakaavan muutos.

Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa polttoaineen jakeluasema voimassa olevan kaavan sallivan liikerakentamisen lisäksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	<i>Perus- ja tunnistetiedot</i>	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2.	<i>Tiivistelmä</i>	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3.	<i>Lähtökohdat</i>	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2.	Luonnonympäristö	9
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4.	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.2.	Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat	11
4.	<i>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</i>	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1.	Osalliset	13
4.3.2.	Vireilletulo	13
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14

4.5.2.	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	14
4.5.3.	Yleiskaavallinen tarkastelu	14
4.5.4.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	15
4.5.5.	Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen	15
5.	Asemakaavan kuvaus	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
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3.	Vaikutukset liikenteeseen	16
5.4.4.	Kaupalliset vaikutukset	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.5.1.	Liikenteen aiheuttama melu	18
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset	18
5.7	Nimistö	19
6.	Asemakaavan toteutus	19
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. Ote yleiskaavasta.

Liite 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Liite 5. Kartta, josta näkyy suunnittelualueen sijainti suhteessa maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Liite 6. Kartta, josta näkyy suunnittelualueen sijainti suhteessa valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen.

Liite 7. VT9 Saarentien eritasoliittymä, Jämsä. Aluevaraussuunnitelma (2017)

Liite 8. Yhteenvedo luonnosvaiheen lausunnoista sekä vastineet lausuntoihin.

Liite 9. Kartta, jossa esitetty vuonna valmistuneen aluevarausuunnitelman mukainen alustava aluevaraus suhteessa kaavaehdotukseen

Liite 10. Kartta, jossa esitetty maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitettu kaupallinen vyöhyke sekä sen sisällä olevissa asemakaavoissa osoitettu rakennusoikeus liikerakentamiseen

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Valtatie 9 Jyväskylä-Jämsä – Kehittämisselvitys (Keski-Suomen ELY-keskus 2013)
- Aluevarausuunnitelma VT9 Saarentien eritasoliittymä, Jämsä (Destia, 2017).
Jatkosuunnittelun valittu vaihtoehto.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta käsitteli kaavamuutoshakemuksen 23.4.2015 § 62 ja päätti käynnistää kaavamuutoshankkeen. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 11.5.2015

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 11.5.–29.5.2015.

Asemakaavan muutosluonnos pidettiin nähtävillä 11.12.–18.12.2015 jatkuen 7.1.–15.1.2016.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoitukseksi Liike- ja toimistorakennusten ja huoltoaseman korttelialuetta (KLH).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen ei vaadi lisäpanostusta kunnallistekniikkaan. Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä ja tarvittavat liikenneyhteydet ovat olemassa.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Jämsän Seppolan taajaman keskustan eteläpuolella Manulan yritysalueella. Suunnittelualue rajoittuu yhdeltä sivulta Jyväskylätiehen (vt 9).



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella katkoviivalla. Kuva: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto, kuvaus Lentokuva Vallas Oy 2008.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella kasvaa jonkun verran nuorehkoa puustoa, vallitseva puulaji on koivu.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (Jämsänjoki) (kts. liite 5.).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueen tavoitettavuus on hyvä, suunnittelualue rajoittuu olemassa olevaan katuverkostoon sekä Jyväskylätiehen (kts. kuva 1). Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Manulankadulta, joka liittyy pohjoisessa Kaipolanväylään. Kaipolanväylältä

päästään Jyväskylälle tai vaihtoehtoisesti Saarentielle, josta on yhteys Jämsän keskustaan.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetulla kulttuuriympäristöalueella. Alueen laajuus on tarkistettu museoviraston aineistosta, eikä suunnittelualue sen mukaan sijaitse viimeisimmän museon tekemään rajauksen jälkeen valtakunnallisesti arvokkaalla rakennetulla kulttuuriympäristöalueella (kts. liite 6.).

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue koostuu yhdestä yksityisen omistamasta kiinteistöstä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan VATit on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Liitteessä 2. on ote tarkistetusta maakuntakaavasta sekä kaava-aluetta ja koko maakuntaa koskevista merkinnöistä ja määräyksistä.

Yleiskaava

Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi Jämsän taajamaosayleiskaavan 2.12.2019 § 57. Hyväksymispäätöksestä jätettiin viisi valitusta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus antoi päätöksensä 6.7.2021. Hallinto-oikeus hyväksyi osittain neljän kiinteistön osalta valitukset ja kumosi näiden osalta kaupunginvaltuuston päätöksen.

Taajamaosayleiskaava on kuulutettu voimaan 3.9.2021 lukuun ottamatta niiden kiinteistöjen osien osalta, joiden osalta Hallinto-oikeus hyväksyi valitukset.

Ote taajamaosayleiskaavasta sekä suunnittelualueeseen kohdistuvista merkinnöistä on selostuksen liitteessä 3.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 26.8.1987 vahvistama asemakaava (Liite 4.).

Rakennusjärjestys

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

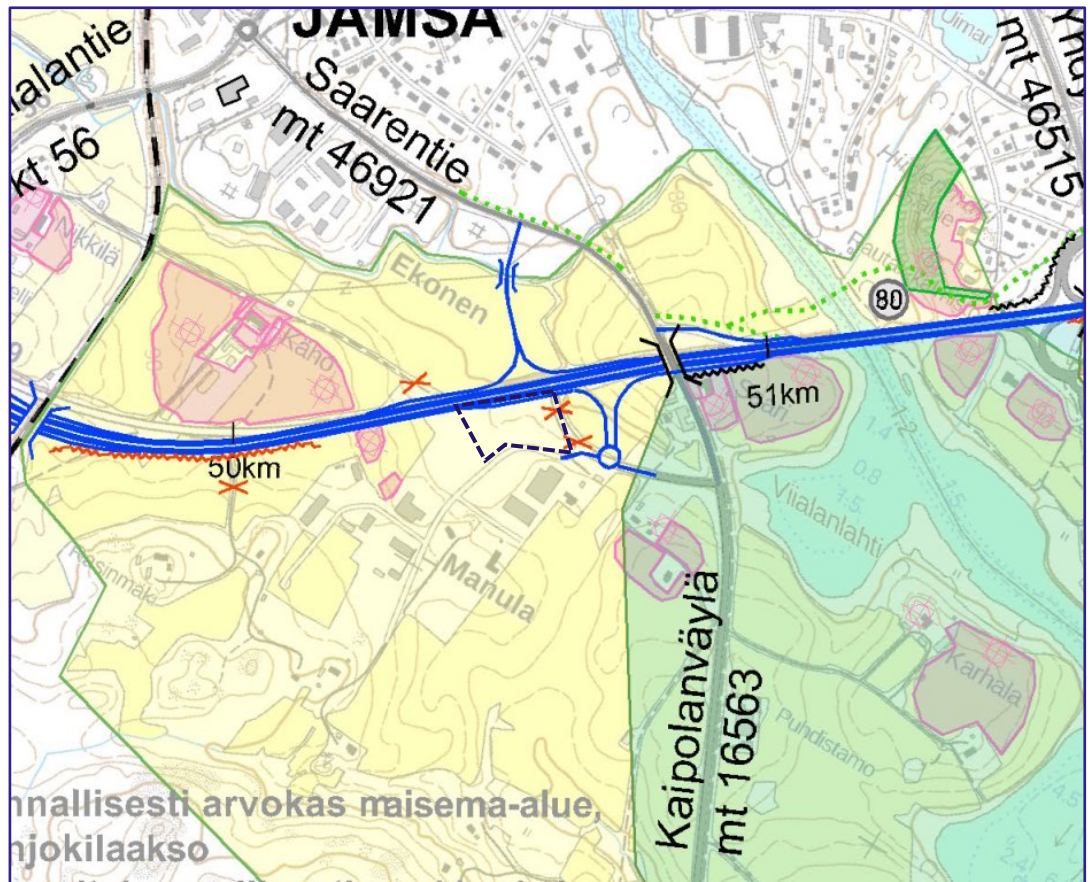
Tehdyt selvitykset

- VT9 Saarentien eritasoliittymän aluevaraussuunnitelma (Destia 2017)
- Valtatien 9 aluevaraussuunnitelma Jämsän kohdalla (Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Jämsän kaupungin yhteistyönä. Suunnitelman laati Plaana Oy. 2015)
- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 yhteydessä tehdyt selvitykset.

3.2.2. Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat

- Valtatie 9 Orivesi-Jyväskylä välin kehittämiseen liittyvän toimenpideselvityksen laatiminen:

Keski-Suomen ELY-keskus ja Pirkanmaan ELY-keskus ovat laatimassa vuoteen 2050 tähtäävää selvitystä valtatie 9 Orivesi – Jyväskylä välin kehittämisestä. Toimenpideselvityksen tavoitteena on määritellä noin 103 kilometrin pituiselle tiejaksolle kehittämistoimenpiteet, joilla turvataan valtatie liikenteen sujuvuus ja turvallisuus sekä maankäytön kehittämistarpeet pitkälle tulevaisuuteen. Toimenpideselvityksessä tarkastellaan kehittämistoimenpiteiden vaiheittaista toteuttamista sekä arvioidaan toimenpiteiden kustannuksia, liikennetaloutta ja ympäristövaikutuksia.



Kuva 3. Ote VT9 Orivesi-Jyväskylä toimenpideselvityksen 5.10.2021 päivätystä suunnitelmaluonnoksesta. Suunnittelualue rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosta hakeneen suunnittelualueen maanomistajalla on tarvetta muuttaa kaavaa, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa hänen tulevaisuuden tarpeita. Voimassa oleva kaava ei salli huoltoaseman rakentamista, joka on mahdollisesti tulossa alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutosta on hakenut suunnittelualueen maanomistaja. Tekninen lautakunta käsitteli hakemuksen 23.4.2015 § 62 ja päätti käynnistää hankkeen.

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

- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2. Vireilletulo

Tekninen lautakunta käsitteli kaavamuutoshakemuksen 23.4.2015 § 62 ja päätti käynnistää asemakaavan muutoksen. Vireilletulosta on kuulutettu 11.5.2015 samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.5.–29.5.2015 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 11.5.2015 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella

ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijalle sekä suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 11.12.–18.12.2015 jatkuen 7.1.–15.1.2016 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Seppolantie 10 sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta on kuulutettu paikallislehdessä (Jämsän seutu) 11.12.2015 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse kaavamuutoksen hakijalle sekä suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole pidetty.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoshankkeen aikana on tarkoitus selvittää, onko alueelle mahdollista sijoittaa huoltoasema liikerakentamisen lisäksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Luonnosvaiheessa työstettiin vain yhtä vaihtoehtoa.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että arvioidaan alueen nykytilan mukaista vaihtoehtoa sekä asemakaavan muutoksen mukaista vaihtoehtoa.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan, että maanomistajat voivat hyödyntää omistamansa alueet haluamallaan tavalla tulevaisuudessa. Huoltoaseman toteutuminen täydentäisi yritysalueen palvelutarjontaa luontevalla tavalla.

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Jämsän taajamaosayleiskaava 2030. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkinnällä KL (Liikerakennusten alue) ja alue sisältyy yleiskaavassa osoitettuun kehittämisalueeseen. Ote yleiskaavasta on selostuksen liitteenä 3.

Asemakaava mahdollistaisi liike- ja toimistorakentamisen lisäksi huoltoasematilojen rakentamisen. Vaikka yleiskaavassa osoitetun aluevarausmerkinnän mukaan alue ei mahdollistaisi huoltoasemarakentamista voidaan katsoa että asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaavassa osoitettu

käyttötarkoituksimerkintä suunnittelualueelle ei poikkea niin merkittävästi yleiskaavasta että se voitaisiin katsoa olevan yleiskaavan vastainen.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	23.4.2015 § 62	Päätää laittaa vireille Manulan alueen asemakaavan muutoksen sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Tekninen lautakunta	23.6.2015 § 102	Hyväksyy laaditun asemakaavan muutosluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville.
Tekninen lautakunta		
Kaupunginhallitus		
Kaupunginhallitus		

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, Ympäristölautakunnalta sekä Elenia Oy:ltä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo sekä Elenia. Yhteenveto lausunnoista sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 8.

Luonnosvaiheessa ei esitetty yhtään kirjallista tai suullista mielipidettä.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan kokonaispinta-ala on n. 1,191 hehtaaria, pinta-ala koostuu kokonaisuudessaan rakentamiseen varatuista alueista.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1,191 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu kokonaisuudessa Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoaseman korttelialueesta.

Rakennusoikeutta muodostuu 3 573 k-m², tehokkuuslukuna on käytetty 0,3.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

KLH Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoaseman korttelialue

5.3.2. Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, esim. tarvittavat liikenneyhteydet ovat jo olemassa. Kaavamuutoksessa säilyy rakennusoikeus ja korkein sallittu kerrosluku ennallaan. Suunnittelualue sijaitse osittain toteutuneella yritysalueella, kaavan toteutuessa alueen palvelut täydentyisi luontevalla tavalla.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Kaava-alueen rakentamisen myötä on alueelta kaadettava puustoa.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärät Manulan yritysalueella tulisivat jonkin verran kasvamaan, alueen liikenneyhteydet ovat tosin hyvässä kunnossa, eikä näin ollen kasvava liikennemäärä tuota ongelmia.

Muutettavassa asemakaavassa suunnittelualueen käsittävä tontti on osoitettu käyttötarkoituksella KL (Liikerakennusten korttelialue). Tässä kaavamuutoshankkeessa on tavoitteena muuttaa käyttötarkoituksella niin että se sallisi liikerakentamisen lisäksi myös toimisto- ja huoltoasematilojen rakentamisen (KLH). Ympäristöministeriön julkaisun *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (27/2008)* mukaan pääteiden varsilla huoltoaseman liittymän liikennemäärän on havaittu olevan palveluasemilla 15-40 % päätien liikennemäärästä. Palveluasema sisältää huoltoasematoimintojen lisäksi muita palveluita, kaavamuutosehdotuksessa osoitettu KLH-merkintä voidaan katsoa mahdollistavan

tällaisen palveluaseman. Väyläviraston liikennemääräkartan mukaan VT9:llä suunnittelualueen kohdalla keskimääräinen vuorokausiliikenne oli vuonna 2020 n. 6 200 ajoneuvoa, näin ollen voisi rakentamisen toteutuessa suunnittelualueen KLH-tontille vuorokauden matkatuotokset olla 930 - 2 480 ajoneuvoa. Ottaen huomioon, että VT9 varrella Jämsän kohdalla on jo ennestään kolme huoltoasemaa sekä myös päivittäis- ja erikoistavarakauppoja voidaan arvioida että matkatuotosten määrä suunnittelualueelle olisi todennäköisesti em. vaihteluvälin alarajan tuntumassa tai peräti sen alle.

Suunnittelualueen sijainti on sellainen, että sinne kuljetaan pääsääntöisesti henkilöautolla eikä kävellen tai pyöräillen. Suunnittelualueen itäpuolella n. 300 metrin etäisyydellä kulkee Saarentie, jonka yhteydessä on kevyen liikenteen väylä, jota kautta pääsee Seppolan ja Kaipolan taajamien keskustoihin. Suunnittelualueen saavutettavuus kevyen liikenteen väylien kautta on kohtalainen.

Vuonna 2017 on Destian toimesta laadittu aluevaraussuunnitelma, jossa on selvitetty sellaista liittymäjärjestelyjen toteutusvaihtoehtoa, jolla voitaisiin säilyttää liittymäyhteys Saarentien eritasoliittymän rampista Manulan alueelle. Jatkosuunnitteluun valitussa vaihtoehdossa (kts. selostuksen liite 7.) liittyminen Manulan alueelle tapahtuisi edelleen suoraan VT9:ltä, mutta liittymä rampilta teollisuus- ja liikealueelle tapahtuisi kiertoliittymän kautta.

5.4.4. Kaupalliset vaikutukset

Jämsän taajamaosayleiskaavassa on osoitettu valtateiden 9 ja 24 risteysalueelle sekä osittain Manulan alueelle kehittämisaluerajaus (ke). Aluerajaukseen liittyy määräys, jonka mukaan alueen vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala saa olla enintään 40 000 k-m².

Voimassa olevat asemakaavat em. alueen sisällä mahdollistavat tällä hetkellä liikerakentamisen kerrosalaa n. 42 000 m² (kts. taulukko 1 sekä selostuksen liite 10.), joka ylittää maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetun enimmäismäärän n. 5,5 %:lla. Tilanne ei tule muuttumaan tämän kaavamuutoshankkeen myötä, jos se esitetyllä tavalla tulee voimaan.

On hyvin epätodennäköistä, että alueelle toteutuisi niin paljon liikerakentamista nykyisten voimassa olevien asemakaavojen pohjalta että 40 000 k-m²:n raja ylittyisi. Kaupunki kuitenkin seuraa tilannetta ja voi tarvittaessa laittaa esim. alueita rakennuskieltoon asemakaavojen muuttamista varten, näin voidaan varmistaa, että raja ei ylity.

Kaavan numero	Käyttötarkoitus	Liikerak. k-m ²
126	KL	15 420
	LH-1	931
228	KM	2 900
162	KLH	2 000

	KL	7 268
148	KLT-2	5 149
244	TY-1	1 188
67	KL	6 241
246	KL	1 197
		42 294

Taulukko 1. Voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu kerrosala liikerakentamiseen.

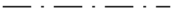
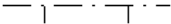
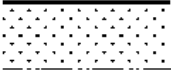
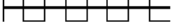
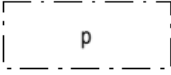
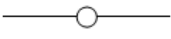
5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1. Liikenteen aiheuttama melu

Suunnittelualue ei sijaitse asuinalueella, joten kaavan salliva toimintaa ei tule aiheuttamaan häiriötä lähialuille. Suunnittelualueella sallitaan liike- ja huoltoasemarakennuksia, joten valtatie 9 kantautuva liikennemelukaan ei ole ongelma.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

KLH	Liike- ja toimistorakennusten sekä huoltoaseman korttelialue. Tontille on varattava yksi autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.3$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
1101	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
	Rakennusala.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 4. Asemakaavan merkinnät ja määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse uusia nimettäviä kohteita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen mahdollistava rakentaminen voidaan aloittaa kun kaava on saanut lainvoiman ja muut tarpeelliset luvat ovat myönnetty.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 14.10.2021

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
maankäyttöinsinööri

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	08.06.2015
Kaavan nimi	Manulan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	182-01-235
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1910	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1910

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	1,1910	100,0	3573	0,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1910	100,0	3573	0,30	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,1910	100,0	3573	0,30	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1910	100,0	3573	0,30	0,0000	0
KL					-1,1910	-3573
KLH	1,1910	100,0	3573	0,30	1,1910	3573
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Biotalouteen tukeutuva alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.

Kaupallinen vyöhyke (km-1)



Merkinnällä osoitetulla alueella on tai sinne voi sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muuten sovellu keskustatoimintojen alueelle.

Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeen hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle voidaan osoittaa sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu ja palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muuhun taajamarakenteen ja liikennejärjestelyiden toteuttamiseen.

Vähittäiskaupan yhteenlasketut enimmäiskerrosalat:

Jyväskylä	Keljokeskus-Eteläportti	50 000 k-m ² . Mitoitus ei sisällä kohdemerkinnän mitoitusta.
	Palokankeskus-Kirri	60 000 k-m ² . Mitoitus ei sisällä kohdemerkinnän mitoitusta.
Jämsä	Jämsän risteys	40 000 k-m ²
Karstula	Humppi	10 000 k-m ²
Keuruu	Yliaho	20 000 k-m ²
Äänekoski	Kotakennäs-Äänekoskentie (pohjoinen)	40 000 k-m ²

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

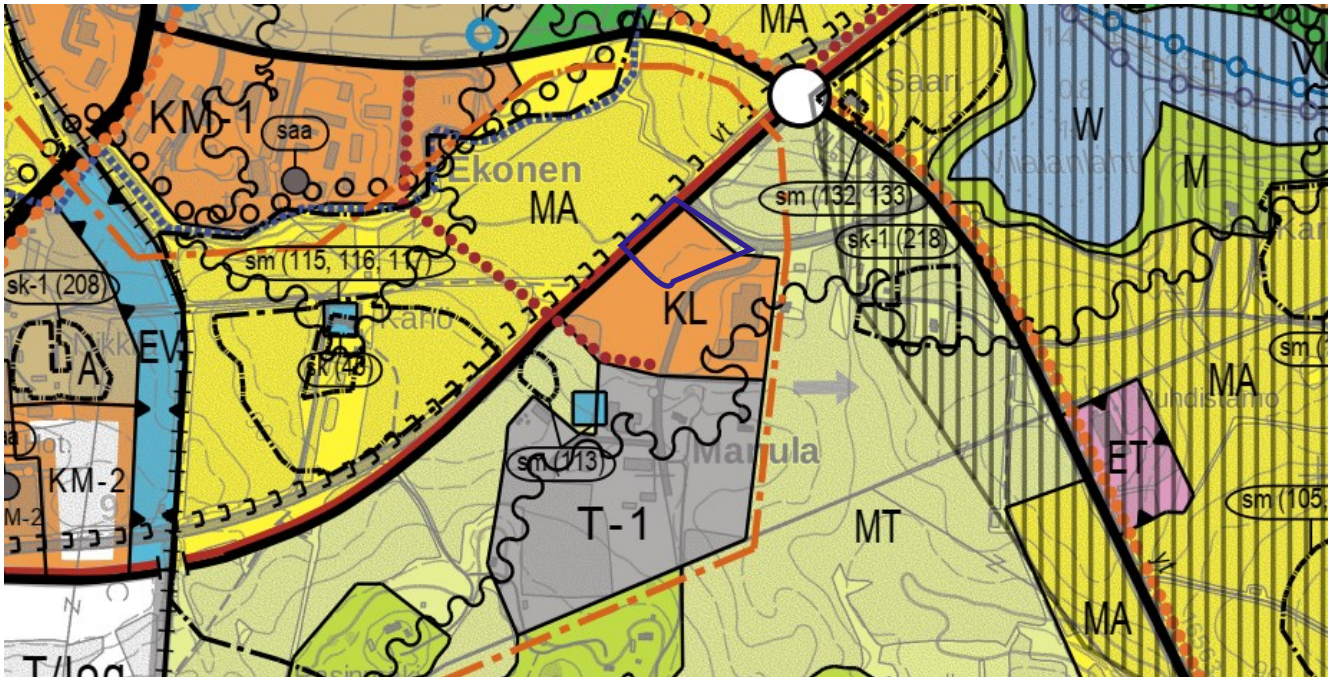
Valtakunnallisesti (v) ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue



Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen mukainen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Suunnittelumääräys: Alueella tulee edistää kestävä maatalouden harjoittamista. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Liite 2. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta sekä suunnittelualuetta koskevista merkinnöistä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.



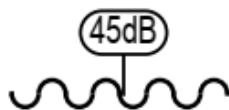
Liikerakennusten alue.

Alue on tarkoitettu liikennehakuille työpaikka- ja palvelutoiminnoille, ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksiköille.



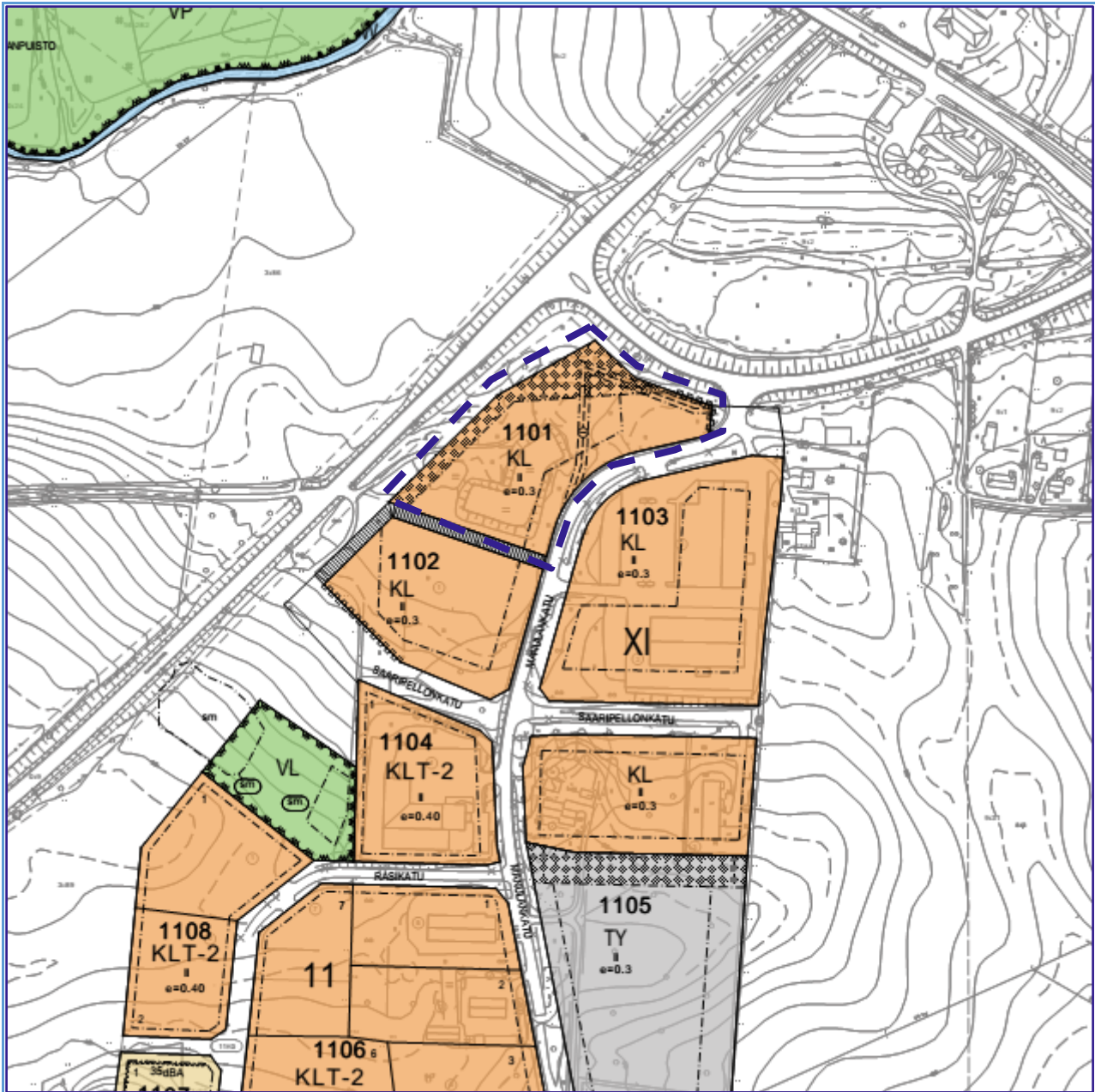
Kehittämisaalue.

Manulan ja valtatie 9 ja 24 risteyksen alueella maakuntakaavan tarkistuksen osoittama vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 40 000 k-m² ja vähittäiskaupan kerrosala on sijoitettava osayleiskaavan KL-, KLH- ja KM-2-alueille. Alueella voidaan sijoittaa yhteensä enintään 4000 k-m²:ä päivittäistavarakauppaa. Yksittäisen päivittäistavarakaupan koko saa olla enintään 2000 k-m². Vt 9 ja 24 sekä kt 56 liittymäalueen liikennejärjestelmiä ja maankäyttöä tulee kehittää yhtäaikaaisesti. Alue on tarkoitettu tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle sekä liikennehakuille työpaikka- ja palvelutoiminnoille.



Liikenteen melutaso ylittää yöajan ohjearvon ja se on otettava huomioon mikäli alueelle suunnitellaan uusia melulle herkkiä toimintoja.

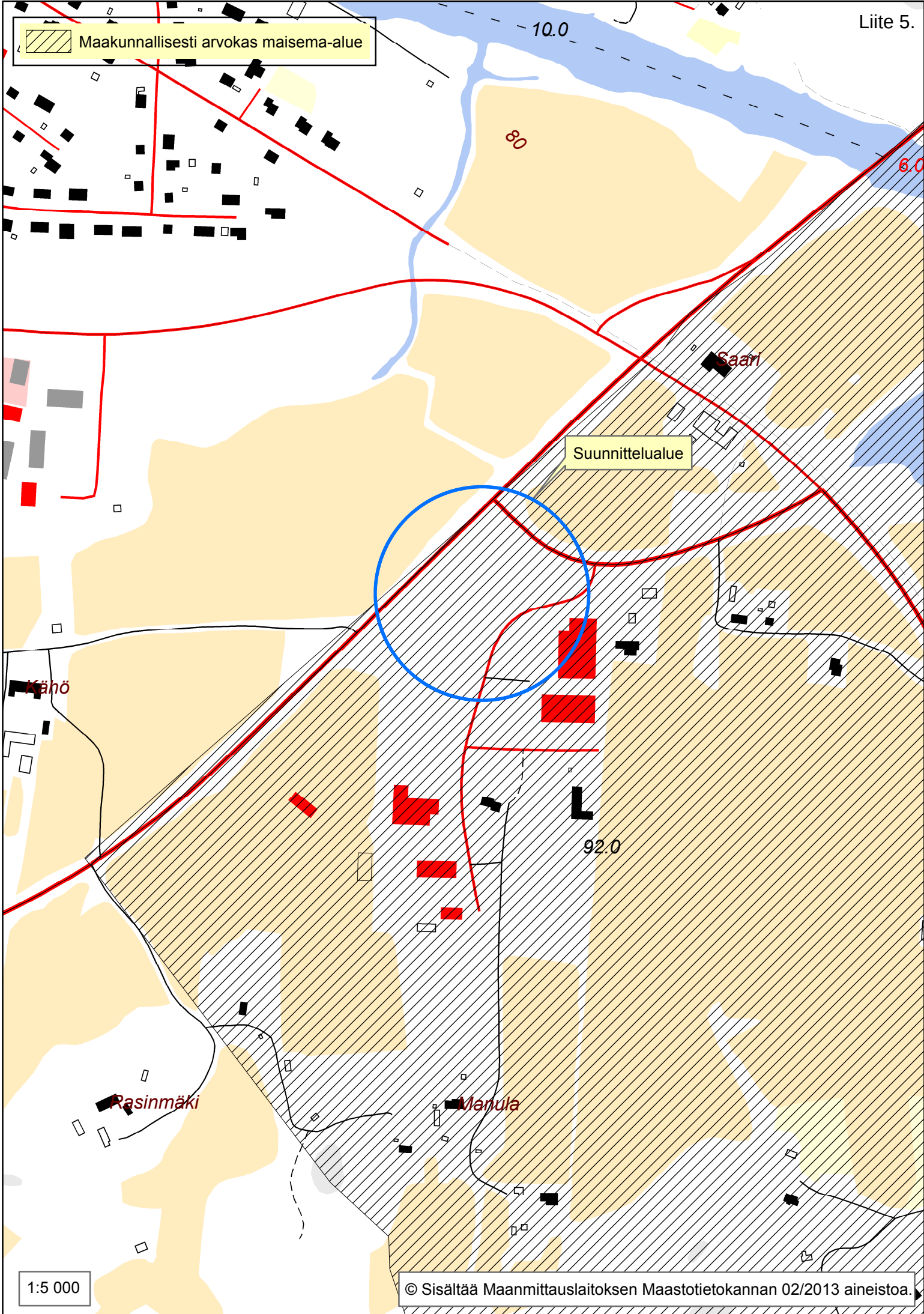
Liite 3. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta 2030 sekä suunnittelualuetta koskevista merkinnöistä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille on varattava yksi autopaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Tontille voidaan sijoittaa kiinteistönhoidon kannalta välttämättömät asunnot.

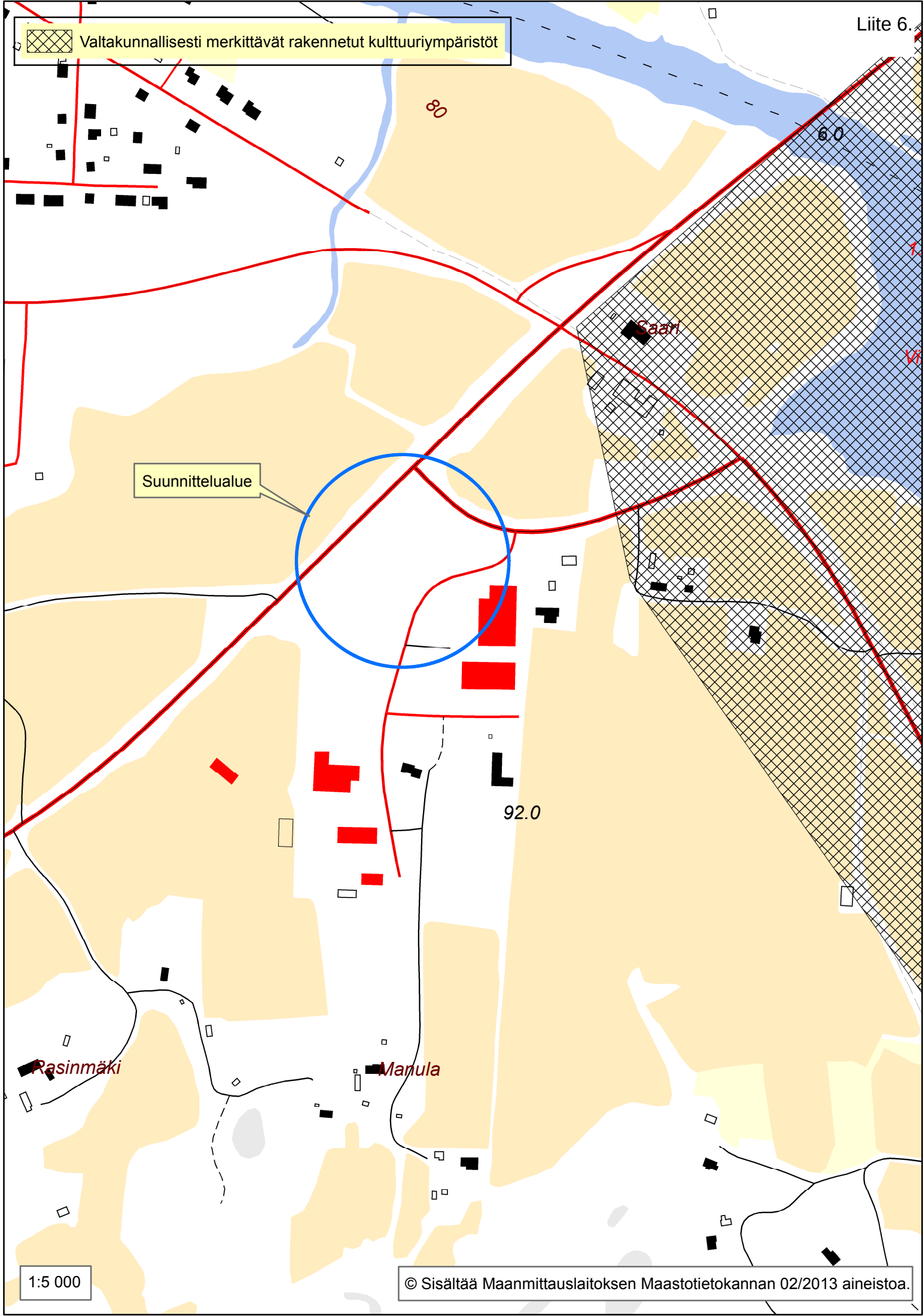
Liite 4. Ote ajantasa-asemakaavasta sekä suunnittelualueutta koskevasta asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituserkinnästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty sinisellä katkoviivalla.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue





Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt



Suunnittelualue

Saari

Rasinmäki

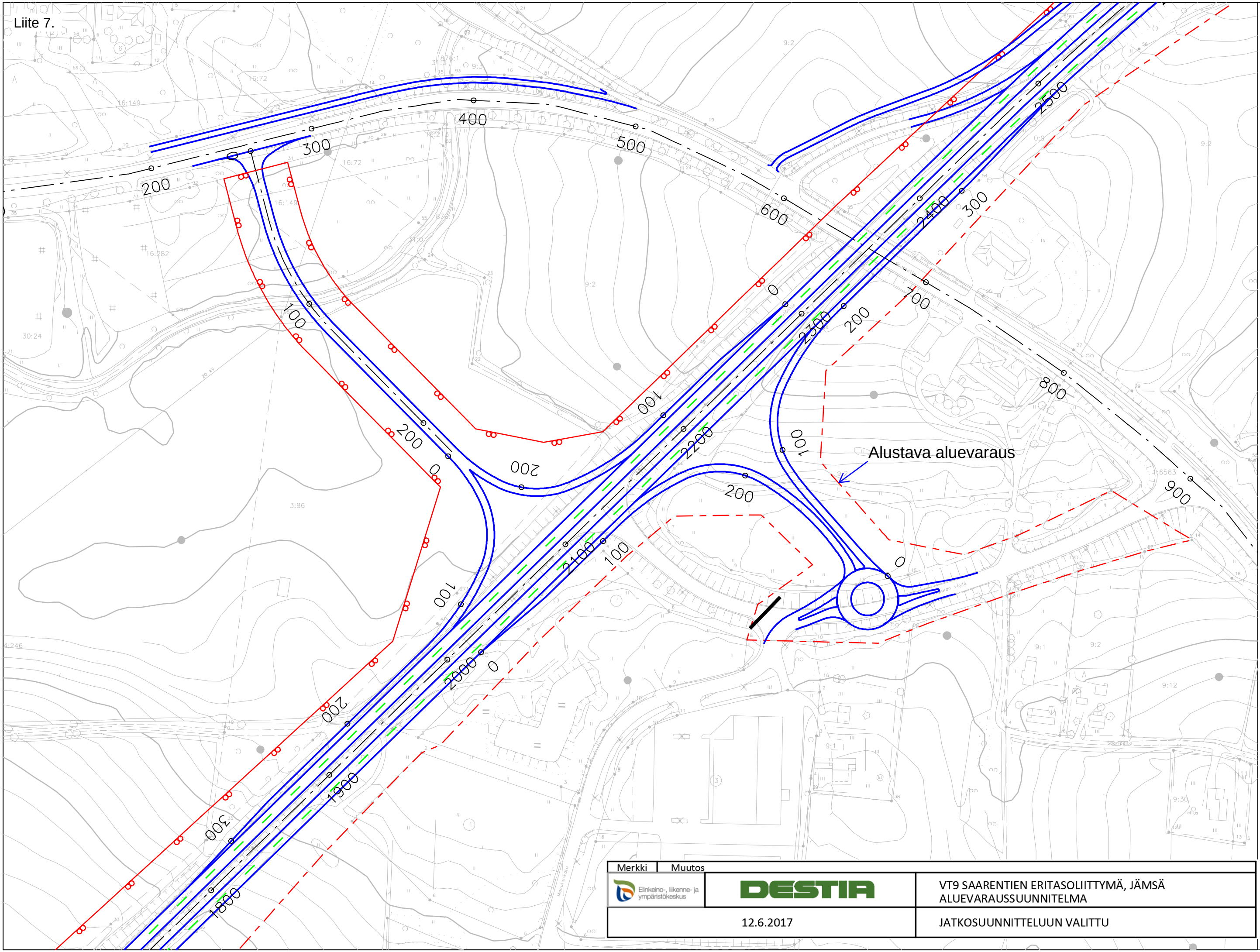
Manula

80

60

92.0

1:5 000



Merkki	Muutos	 Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	VT9 SAARENTIEN ERITASOLIITTYMÄ, JÄMSÄ ALUEVARAUSSUUNNITELMA
			JATKOSUUNNITTELUUN VALITTU

12.6.2017

Liite 8. Vastine

Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin
14.10.2021

Lausunnon antaja	Yhteenvedo lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen ELY-keskus 5.1.2016	- Esittävät ja on jo aikaisemminkin esittänyt, että kaavamuutoksen laatiminen olisi parempi siirtää, kunnes alueen liikennejärjestelyt on vireillä olevan Jämsän keskustaajaman yleiskaavan yhteydessä ratkaistu. Lausuntopyyntöä kohteena olevan kaavamuutosalueen suppeuden vuoksi liikennejärjestelyjä ja niiden toimivuutta ei voida tässä yhteydessä ratkaista, vaan ratkaisut tehdään vireillä olevan taajamayleiskaavan pohjalta, kun se tulee voimaan. Kaava-alue rajautuu valtatiehen 9 sekä Saarentien eritasoliittymän ramppiin. Elokuussa 2015 on valmistunut Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Jämsän kaupungin yhteistyönä VT9 aluevarausuunnitelma Jämsän kohdalla. Suunnitelmassa on esitetty myös Saarentien eritasoliittymän täydennystarpeet sekä Manulan alueen tulevat liikennejärjestelyt. Eritasoliittymää parannettaessa ramppiin sivuilta liittyvät katuliittymät katkaistaan ja kulku Manulan alueelle järjestyy Kaipoanväylältä uudella katuyhteydellä. Liikennejärjestelyn tulevat muutokset tulee huomioida	- Ei aiheuta toimenpiteitä. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt taajamaosayleiskaavan 2.12.2019 § 57, kaava on tullut voimaan 3.9.2021, lukuun ottamatta niitä alueita, joiden osalta hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen. Yleiskaavassa on osoitettu eritasoliittymä Saarentien ja valtatie 9 risteykseen. Vuonna 2017 on Destian toimesta laadittu aluevaraus-suunnitelma, jossa on selvitetty sellaista liittymäjärjestelyjen toteutusvaihtoehtoa, jolla voitaisiin säilyttää liittymäyhteys Saarentien eritasoliittymän rampista Manulan alueelle. Jatkosuunnitteluun valitussa vaihtoehdossa (kts. selostuksen liite 7.) liittyminen Manulan alueelle tapahtuisi edelleen suoraan VT9:ltä, mutta liittymä rampilta teollisuus- ja liikealueelle tapahtuisi kiertoliittymän kautta.

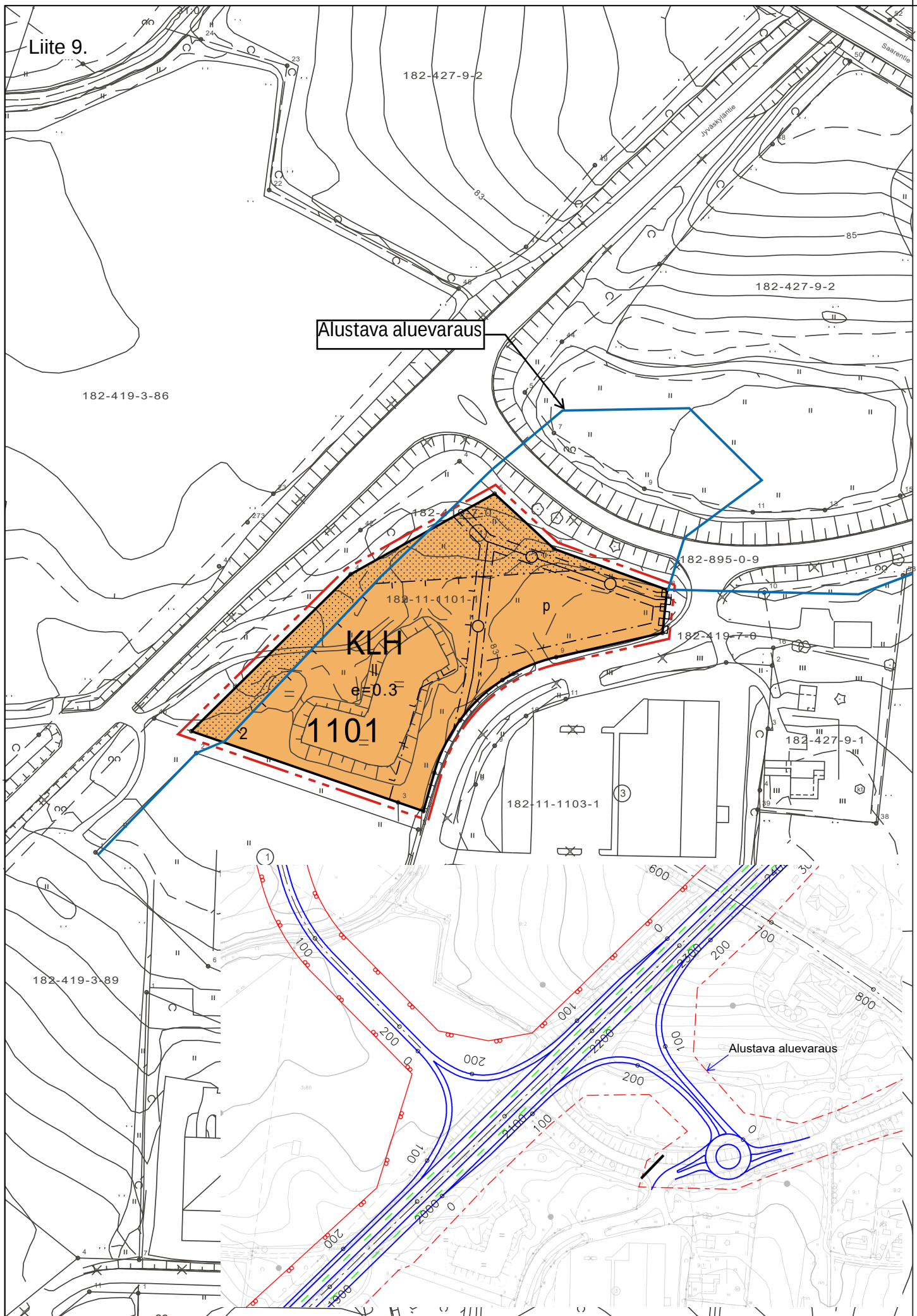
	kaavan valmistelussa sekä esittää selvästi kaavaselostuksessa. - Em. suunnitelmassa on myös esitetty tarvittavat liikennealuevaraukset eritasoliittymän parantamista varten. Kaavarajaus tulee tarkistaa suunnitelman liikennealuerajauksen mukaiseksi. - Selostukseen tulee lisätä kaavan liikenteellisten vaikutusten tarkastelu kaikille kulkumuodoille (ml. kevyt liikenne). Eritasoliittymän parantamisen aikataulu ei ole tiedossa, minkä vuoksi korttelialueen toteutumisen liikenteelliset vaikutukset ja liittymien toimivuus on tutkittava niin nykyisillä kuin suunniteluilla liikenne- ja ratkaisulla. Samalla tulee selvittää ja arvioida vaihtoehtojen vaikutukset kaavan mahdollistamaan liiketoimintaan.	- Ei aiheuta toimenpiteitä. Vuonna 2017 valmistuneessa aluevaraussuunnitelmassa on esitetty liittymäjärjestelyjen alustava aluetarve. Kaavaehdotuksessa on VT9 puoleisen tontin osalle osoitettu istutettava alueen osa, alueen rajaus on tehty aluevaraussuunnitelmassa osoitetun aluetarverajauksen mukaan, kaava on tältä osin mahdollista muuttaa, jos liittymäjärjestelyjen toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi. Selostuksen liitteenä 9 on kartta, jossa on havainnollistettu kaavaehdotuksen sijainti suhteessa aluevaraussuunnitelmassa osoitettuun aluetarverajaukseen. - Selostuksen kohtaa 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen on täydennetty.
--	---	---

	- Kaavamääräyksiä tulee täydentää hulevesien käsittelyn osalta. Hulevedet tulee käsitellä niiden syntypaikalla esim. imeyttämällä tai viivyttämällä eikä niitä saa johtaa maantien ojiin ja rumpuihin. Hulevesien johtaminen maantien kuivatusjärjestelmään vaatii aina luvan tienpitoviranomaiselta. - ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri-vastuualuetta tulee kuulla naapurina rakennuslupaa haettaessa. - Hanke sijoittuu maakuntakaavan valtateiden risteysalueen kaupalliselle vyöhykkeelle, jolle on osoitettu vähittäiskaupan yhteenlaskettu 40 000 krs.m2:n enimmäis-kerrosala. Kaavaselostukseen tulee liittää yleiskaavatasoinen selvitys hankkeen vaikutuksista alueen kerrosalan muodostumiseen. Selvityksessä tulee ottaa myös huomioon, että Vt 9 ja Kt 56 risteysalueen asemakaavaa varten laaditussa selvityksessä voimassa olevissa kaavoissa olevat kerrosalat oli laskettu osittain väärin sekä em. kaavaa koskevassa viranomaisneuvottelussa sovitut rakennuskieltoalueet, joista toista koskeva	- Kaavaehdotuksen lisätty määräys hulevesien käsittelystä. Määräys on seuraavanlainen: Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla siten, että jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden on vähintään yksi kuutiometri viivytys- tai imeytystilavuutta. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään tai niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma. - Ei aiheuta toimenpiteitä. Rakennuslupavaiheessa kuullaan tarvittavat naapurit. - Selostusta täydennetty kaupallisten vaikutusten arvioinnilla selostuksen kohdassa 5.4.4.
--	---	---

	kunnanhallituksen päätös on ilmeisesti edelleen tekemättä. - Asemakaavaa varten laadittavat taustaselvitykset tulee laatia yleiskaavatasoisina em. syistä ja koska alueelta puuttuu oikeusvaikutteinen yleiskaava (MRL 54 § 4 mom.) Valtatien 9 aluevaraussuunnitelma tulee lisätä kaava-asiakirjoihin. Aluetta koskevien maisemaselvitysten sisällöt ja arvioinnit hankeen vaikutuksista niissä esitettyihin arvoihin puuttuvat. Maisema-alueiden nykyiset rajaukset on esitetty, mutta niiden vireillä olevat muutokset ja arvotukset puuttuvat kaavaselistuksesta. ELY-keskus ei tässä vaiheessa ota enempää kantaa monilta osin keskeneräiseen kaavaselistukseen ja sen sisältöön. - Alue tulisi kokonaisuutena tutkia vireillä olevan yleiskaavoituksen yhteydessä ennen tämän kaavamuutoksen hyväksymistä. Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä tulee järjestää viranomaisneuvottelu.	- Ei aiheuta toimenpiteitä. Oikeusvaikutteinen Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on tullut voimaan 3.9.2021, kaava on voimassa suunnittelu-alueella. - Ei aiheuta toimenpiteitä. Oikeusvaikutteinen Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on tullut voimaan 3.9.2021, kaava on voimassa suunnittelu-alueella.
Keski-Suomen museo 18.12.2015	- Keski-Suomen museon mielestä alueelle rakentamisessa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen lähtökohdat ja turvata maisema-arvot kaikin tavoin. Uudisrakentamista varten tulee asemakaavaan kirjata huoltoasemarakennuksen ja pihaympäristön suunnitteluohjeet, joiden avulla maisemaan	- Ei aiheuta toimenpiteitä. Suunnittelualue sijaitsee Manulan kaava-alueella, joka sijaitsee kokonaisuudessaan kyseisellä maisema-alueella. Merkittävä osa kaava-alueesta on jo rakentunut, joten maisema-alueen arvojen huomioonottaminen yhden tontin käsittävässä

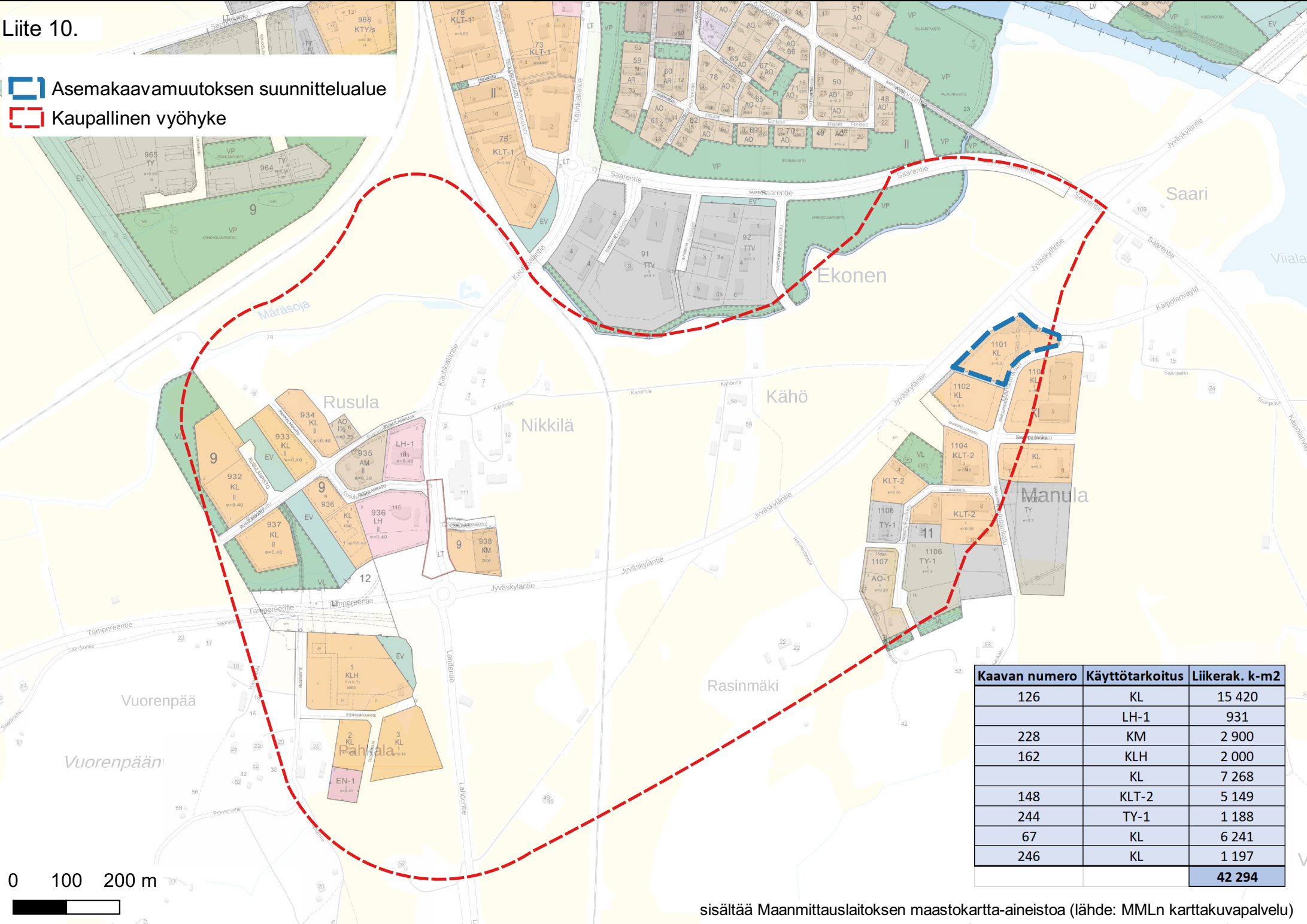
	sovittaminen tapahtuu ja tavoitteet rakennus-lupatoteutukselle asetetaan. Asemakaavan yleismääräyksissä voidaan tarvittaessa myös täsmentää alueen maisemakuvan ja liikenneympäristön kokonaisuutta turvaavia toimia. - Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Keski-Suomen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.	kaavamuutoshankkeessa ei erityisesti turvaa maisema-alueen arvojen säilymistä. Samaisella kaava-alueella tuli 13.8.2018 voimaan Manulan eteläosan asemakaavan muutos, jossa ei myöskään osoitettu erityisiä kaavamääräyksiä maisema-alueen arvojen turvaamiseksi. - Ei aiheuta toimenpiteitä.
Elenia Oy 8.1.2016	- Asemakaavan alueella sijaitsee Elenia Oy:n omistama pienjännitekaapeleita. Mahdolliset linjan siirrot laskutetaan työn tilaajalta.	- Ei aiheuta toimenpiteitä.

Liite 9.



Liite 10.

-  Asemakaavamuutoksen suunnittelualue
-  Kaupallinen vyöhyke



Kaavan numero	Käyttötarkoitus	Liikerak. k-m2
126	KL	15 420
	LH-1	931
228	KM	2 900
162	KLH	2 000
	KL	7 268
148	KLT-2	5 149
244	TY-1	1 188
67	KL	6 241
246	KL	1 197
		42 294

sisältää Maanmittauslaitoksen maastokartta-aineistoa (lähde: MMLn karttakuvapalvelu)