

23.10.2017

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

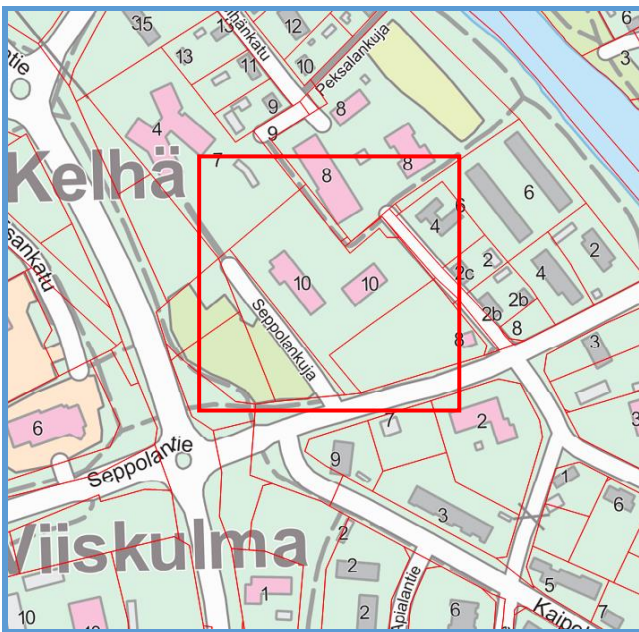
ASEMKAAVAN MUUTOS KOSKEE 2. KAUPUNGINOSAN OSAA KORTTELIA 83

Kunnan kaavatunnus: 252

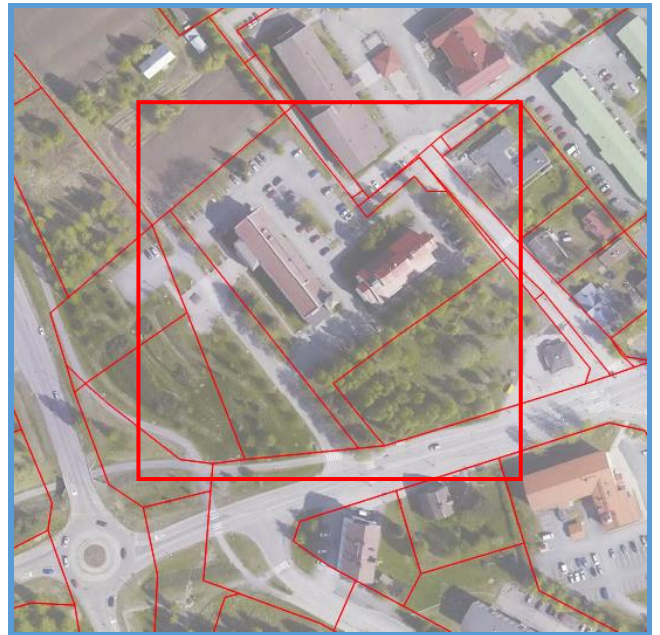
Kaavan nimi: Seppolankujan asemakaavan muutos (ent. kaupungintalo ja lähiympäristö)

1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman keskustassa. Suunnittelualue rajoittuu osittain Seppolankujaan ja Kelhänkatuun.



Kuva 1. Ote opaskartasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella rajauksella.



Kuva 2. Ote vuonna 2011 otetusta ortokuvasta, suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella rajauksella.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Jämsän kaupungintalossa ilmeni sisäilmaongelmia vuoden 2015 aikana. Rakennuksesta tehtiin 2016 kuntotutkimus ISS Proko Oyn toimesta ja työterveys teetti oirekyselyn henkilöstölle. Tämän jälkeen kaupungintalolla työskennellyt henkilökunta siirrettiin asteittain muihin tiloihin. Viimeiset työntekijät kaupungintalolta siirtyivät väistötiloihin alkuvuodesta 2017.

Ent. kaupungintalo on tarkoitus myydä, myyminen vaatii, että voimassa oleva kaava muutetaan. Kaavamutoksessa osoitetaan omat tontit ent. kaupungintalolle sekä samalla alueella sijaitsevalle Kelhänkadun virastotalolle, jossa tulee säilymään kaupungin toimintoja.

23.10.2017

Hankkeessa osoitetaan myös riittävät pysäköintialueet tonteille sekä tutkitaan kulkuyhteyksiä.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

Maakuntakaavan on Keski-Suomen osalta Ympäristöministeriö vahvistanut 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**.

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

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

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

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



Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

Maakuntakaavan tarkistus

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

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

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.9.2017-2.10.2017. Maakuntavaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaava kokouksessaan 1.12.2017. Suunnittelualue on ehdotusluonnoksessa osoitettu **Keskustatoimintojen alueeksi (C)**.

Alue sijaitsee myös **Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella (ruskea vinoviivoitus).**



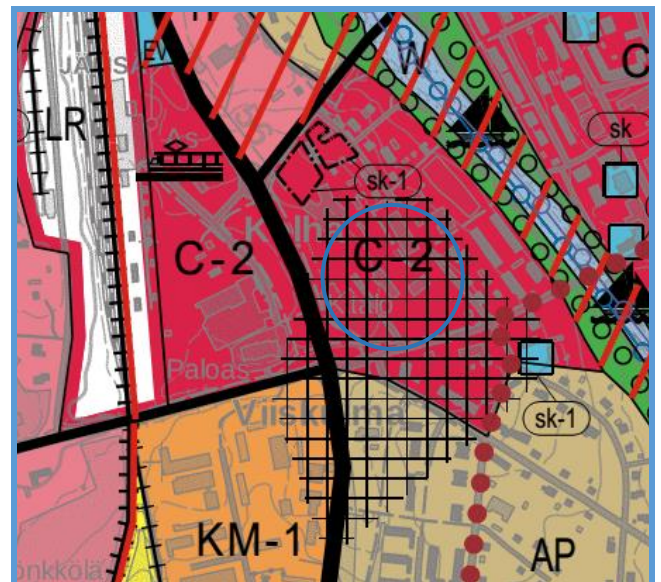
Kuva 4. Ote maakuntakaavan tarkistuksen ehdotuksesta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Suunnittelualue on yleiskaavassa **Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY).**



Kuva 5. Ote Jämsän taajamayleiskaavasta, suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

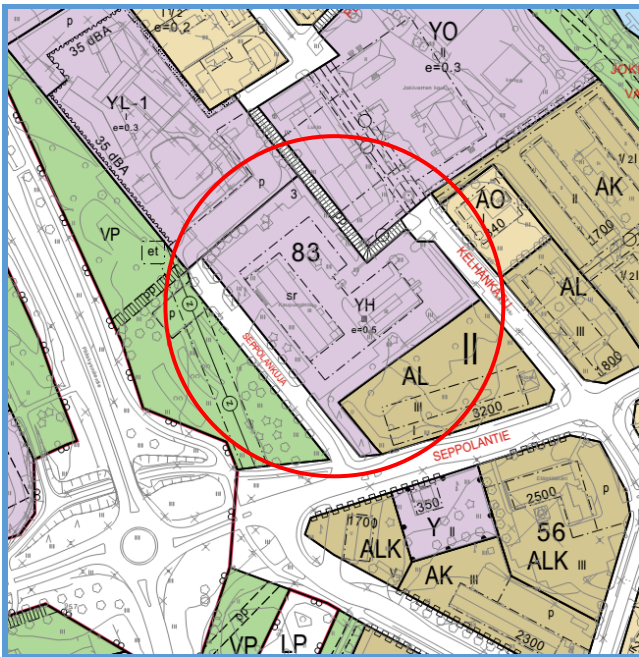
Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 laadinta on aloitettu alkuvuodesta 2015, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.5.–29.5.2015 ja luonnos 10.2.-13.3.2017. Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia osayleiskaava Jämsänkosken taajaman, Seppolan taajaman ja Himoksen väliselle alueelle sekä näitä ympäröiville lähialueille. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta. Suunnittelualue on taajamaosayleiskaavaluonnoksessa osoitettu **Keskustatomintojen alueeksi (C-2).** Alue on myös osa **Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (musta ruudukko).**



Kuva 6. Ote taajamaosayleiskaavan luonnoksesta. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa **Jämsän kaupunginvaltuuston 16.12.2013 § 93 hyväksymä asemakaava.** Alue on asemakaavassa **Hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).**

Entinen kaupungintalo on voimassa olevassa asemakaavassa varustettu suojelumerkinnällä (sr, suojeltava rakennus).



Kuva 7. Ote ajantasa-asetuksesta. Kaavamuutoksen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella rajauksella.

Nykytilanne:

Suunnittelualueella sijaitsee Jämsän entinen, tällä hetkellä tyhjiään oleva kaupungintalo sekä nk. Kelhänkadun virastotalo. Niin kuin kohdassa 2. on mainittu, niin kaupungintalo on tyhjennetty henkilökunnasta siellä ilmenneiden sisäilmaongelmien takia. Myös suunnittelualueella sijaitsevassa Kelhänkadun virastotalossa on ilmennyt sisäilmaongelmia ja henkilökunta tullaan siirtämään väistötiloihin. Kaupunki on kuitenkin päättänyt korjata virastotalon ja sinne tulee jatkossakin sijoittumaan kaupungin toimintoja.

Kaupungintalo on valmistunut 1953 ja sen kerrosala on 2 800 k-m², Kelhänkadun virastotalo on valmistunut 1976 ja sen kerrosala on 1 500 k-m² (lähde: kaupungin rakennusrekisteri). Molemmat rakennukset ovat III-kerroksisia.

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu kahden kadun kautta, Seppolankujan ja Kelhänkadun kautta. Em. kadut yhtyvät etelässä Seppolantiehen, joka on yksi Seppolan taajaman pääkaduista. Alueen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä hyödyntäen on hyvä.

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöverkoston piirissä.

4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa, maankäyttösopimuksia tai muita sopimuksia ei ole tarpeen tehdä.

5. Osalliset

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

Osallisia ovat:

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

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

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Muut osalliset

- Verkko- ja energiyhtiöt

23.10.2017

6. Viranomaisyhteistyö

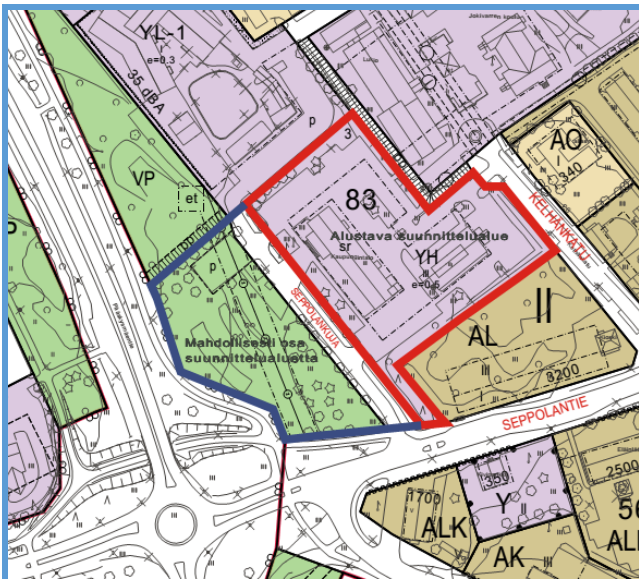
Hankkeen alkuvaiheessa pidetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Ehdotusvaiheessa pidetään myös tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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

7. Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on suunnittelualue ja sen välitön lähiympäristö.

Kuvassa 8 on esitetty alustava suunnittelualueen raja (punainen raja). Kaavahankkeessa olisi ehkä tarpeen myös tutkia viereisen puistoalueen funktiota suhteessa kaupungintaloon, jolloin se olisi otettava mukaan suunnittelualueeseen.



Kuva 8. Punaisella on rajattu kaavamuutoksen alustava suunnittelualue, sinisellä rajattu puistoalue, joka otetaan tarvittaessa mukaan suunnittelualueeseen.

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

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään

suunnitelman toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. MRL 9:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

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

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

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

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön kuluessa asiantuntija-arvioina.

Tehdyt selvitykset

- Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005–2006
- Jämsän täydennysinventointi (Keski-Suomen museo, 2009)
- Jämsän modernin rakennusperinnön inventointihanke 2014
- Kaupungintalon sisäilmatutkimus (ISS Proko Oy, 2016)
- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 – hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset, siltä osin kuin ne koskevat suunnittelualueita
- Meluselvitys Pääskysmäentien ja Siltakadun liikenteen aiheuttamasta melusta (Jämsän kaupunki, 2013)

Tehtävät selvitykset

- Kaupunkikuvallinen tarkastelu
- Kaupungintalon kuntoarvio

9. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.10.2017

Marraskuussa 2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä tutustumista varten 14 päivän ajan **marraskuussa 2017** Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa osoitteessa Keskuskatu 17 sekä kaupungin kotisivuilla.

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

Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä ja vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täydentää kaavatyön kuluessa.

Kaavaluonnos**xxxkuu 2018**

Kaavahankkeen aikataulu tarkentuu, kun kaupungintalolle on tiedossa ostaja, jonka tarpeet on huomioitava kaavaa laadittaessa.

Luonnos asemakaavan muutokseksi on nähtävillä yhdyskuntatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 30 päivän XXXX 2018. Luonnokseen voi myös tutustua kaupungin verkkosivuilla.

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

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

Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

Kaavaehdotus**xxxkuu 2018**

Kaavahankkeen aikataulu tarkentuu, kun kaupungintalolle on tiedossa ostaja, jonka tarpeet on huomioitava kaavaa laadittaessa.

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

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

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

Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

Tarvittaessa käydään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Kaavan hyväksyminen**xxxkuu 2018**

Kaavahankkeen aikataulu tarkentuu, kun kaupungintalolle on tiedossa ostaja, jonka tarpeet on huomioitava kaavaa laadittaessa.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus XXXX 2018.

10. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

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

Postiosoite: Keskuskatu 8, 42100 Jämsä

Sähköp.: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

Internet: <http://www.jamsa.fi/fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus>