

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 50. KAUPUNGINOSASSA SIJAITSEVIA
OSIA PUISTOALUEESTA JA YLEISEN TIEN ALUEESTA

Kunnan kaavatunnus: 275

Kaavan nimi: Kuorevedentien asemakaavan muutos

Päiväys 13.10.2025



Kuva: Hallin minitalohankkeiden viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2025.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

50. kaupunginosa, Halli.

1.1.3 Kaavatunnus

Kunnan kaavatunnus: 275.

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee Hallin 50. kaupunginosan puistoalueen osaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa seuraavasta kiinteistöstä:

- 182-449-1-233 (Kuusela)

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu 50. kaupunginosan korttelin 77 tontti 1.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm

Jämsän kaupunki, maankäyttö ja yrityspalvelut / kaavoitus

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä

Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski

Sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

1.1.7 Vireilletulo

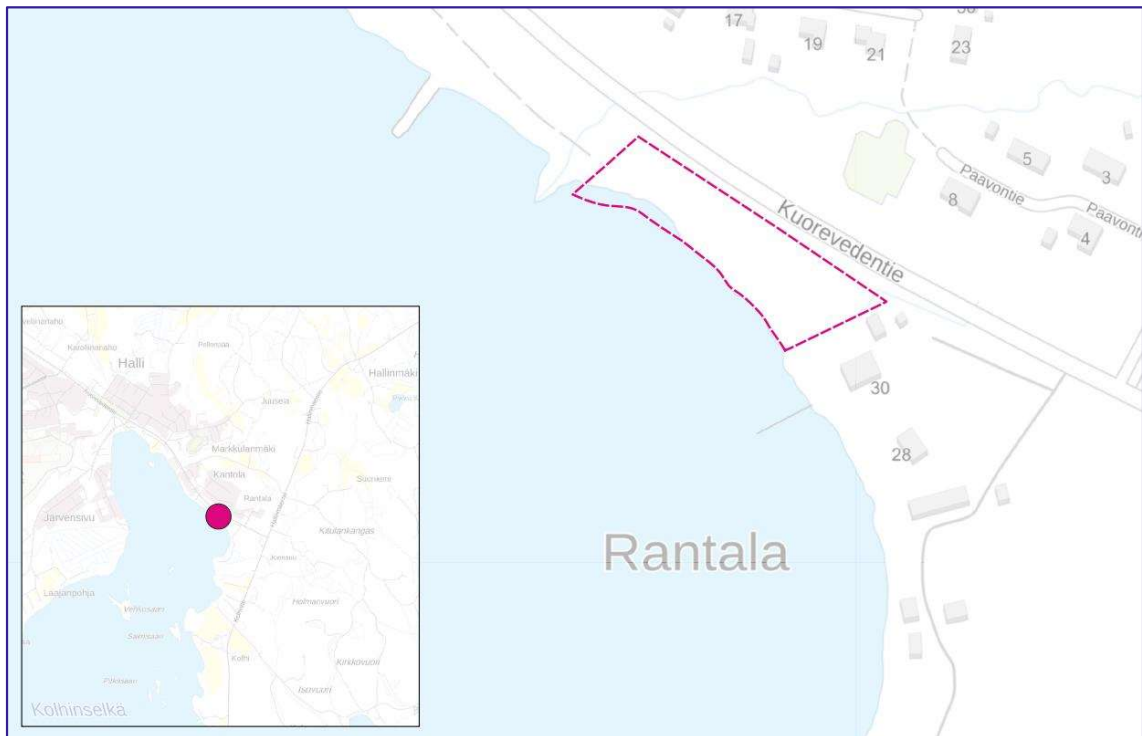
Hankkeen vireilletulosta Elinvoimalautakunta päätti 31.10.2024 § 118 ja siitä
kuulutettiin 15.11.2024.

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja
kaavamutoksen vireilletuloa 31.10.2024 § 118, lautakunta päätti laittaa asemakaavan
muutoksen vireille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti
nähtäville.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Hallin
taajamassa Kuorevedentien varrella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Eväjärveen.



Kuva 1. Kartta, johon suunnittelualan sijainti on merkitty punaisella. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 9/2025).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kuorevedentien asemakaavan muutos.

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa vakituiseen asumiseen alue, johon voidaan sijoittaa minikokoisia pientaloja sekä yhteistiloja, kuten rantasauna.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.1.1 Kunta	2
1.1.2 Kunnanosa.....	2
1.1.3 Kaavatunnus.....	2
1.1.4 Asemakaava koskee	2
1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot	2
1.1.7 Vireilletulo	2
1.1.8 Käsittelypäivämäärät.....	2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.3 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	8
Yleiskaava	10
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	12
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	12
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat	12
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1. Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo	13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14

4.4 Asemakaavamuutoksen 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	16
4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	17
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	18
4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen	18
Vireilletulovaihe	18
5. Asemakaavan kuvaus	19
5.1 Kaavan rakenne.....	19
5.1.1. Mitoitus	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3 Vaikutukset maisemaan	21
Kaavamuutoksella on toteutuessaan vaikutuksia maisemaan järven (Eväjärvi) suunnalta katsottuna, mutta myös Kuorevedentien, Kuorevedentien pohjoispuolella sijaitsevan Kantolan sekä suunnittelualueen idän puolella sijaitsevien pientalojen suunnalta katsottuna.	21
Kaavassa on määräyksiä, jotka koskevat uudisrakentamisen rakentamistapaa ja puuston käsittelyä. Määräyksillä varmistetaan, että mm. maisemavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.	21
Maisemavaikutuksia on tutkittu viitesuunnittelun yhteydessä laadituilla havainnekuvilla. Kuvissa 9. ja 10. on esitetty kaksi laadittua havainnekuvaa, viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.	21
5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset	22
5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen	22
5.4.6 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	24
6. Asemakaavan toteutus.....	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.2 Toteutuksen seuranta	24
7. Liitteet	24
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
Liite 1. Kumoutuva asemakaava	
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake	
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
Liite 4. Hallin minitalohankkeet – viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 3.6.2025)	
Liite 5. Luontoselvitys (Miljösuunnittelu Henna Koskinen, 25.6.2025)	

Liite 6. Liikenteen meluselvitys, melualueet päiväaikaan klo 7-22

Liite 7. Liikenteen meluselvitys, melualueet päiväaikaan klo 7-22 suunniteltu rakentaminen huomioitu

Liite 8. Liikenteen meluselvitys, melualueet yöaikaan klo 22-7

Liite 9. Liikenteen meluselvitys, melualueet yöaikaan 22-7 suunniteltu rakentaminen huomioitu

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti 31.10.2024 § 118 käynnistää Kuorevedentien asemakaavan muutoksen. Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 15.11.2024.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 31.10.2024 § 118 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.11.- 1.12.2025.

2.2 Asemakaava

Kaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 8 250 m². Pinta-alasta n. 6 150 m² on osoitettu rakennuskortteliksi ja loppuosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Rakennusoikeutta on kaavamuutosalueella osoitettu yhteensä 665 k-m². Rakennusoikeudesta 440 k-m² on osoitettu erillispientalojen rakentamista varten ja yhteensä 225 k-m² talous- ja saunarakennuksille.

Lähivirkistysalueille on osoitettu pysäköimispaikkoja ja yhteiskäyttöalue.

Asemakaavassa on esitetty muutettavan alueen käyttötarkoituksiksi:

AO	erillispientalojen korttelialue
VL	lähivirkistysalue

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

3. Lähtökohdat

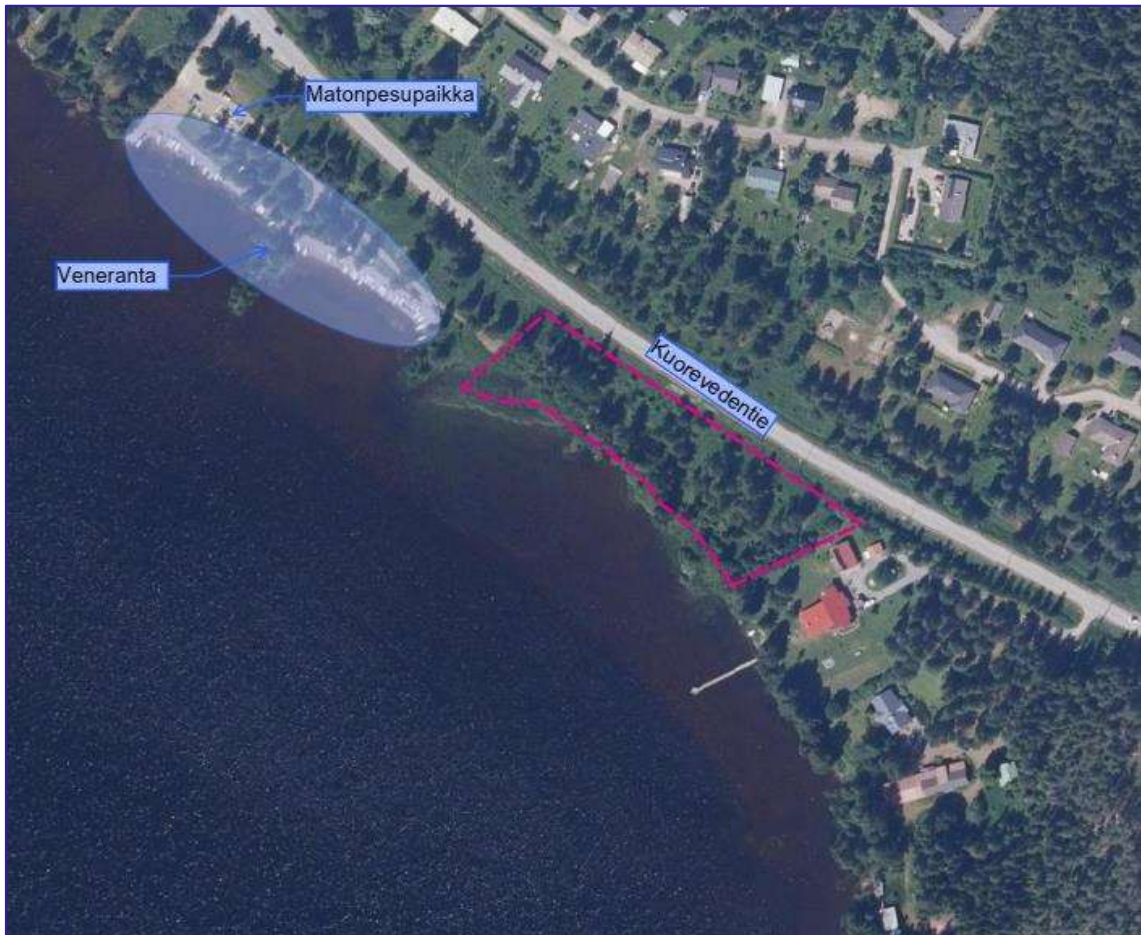
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Hallin taajaman keskustaan johtavan Kuorevedentien varrella. Suunnittelualue rajoittuu Eväjärvi-nimiseen vesistöön.

Eväjärvi on pinta-alaltaan n. 900 ha:n kokoinen pitkänmallinen vesistö, jolla on pituutta n. 8 km ja leveys vaihtelee 300 - 2 000 metrin välissä. Eväjärvi on tärkeä osa Hallin taajaman identiteettiä Hallin lentoaseman ja Patrian tehdasalueen lisäksi.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pientaloaluetta sekä yleistä tie- ja puistoaluetta ja lisäksi suunnittelualueen länsipuolella on kaupungin ylläpitämä veneranta sekä matonpesupaikka.



Kuva 2. Ortokuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä, kaavamuutoksen suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 9/2025).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella kasvaa jonkun verran suhteellisen kookasta puustoa, vallitsevina puulajeina koivu ja mänty.

Suunnittelualueesta on kesällä 2025 tehty luontoselvitys (liite 5). Luontoselvityksessä on kuvattu tarkemmin alueen luontoa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennettua ympäristöä.

Suunnittelualueelta katsottuna Kuorevedentien pohjoispuolella sijaitsee Kantolan pientaloalue. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee kaksi toteutunutta erillispientalon rakennuspaikkaa ja länsipuolella puistoalue, jossa sijaitsee mm. kaupungin ylläpitämät veneranta ja matonpesupaikka.

3.1.3 Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen kiinteistö 182-449-1-233 (Kuusela) on kaupungin omistama.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan VAT 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

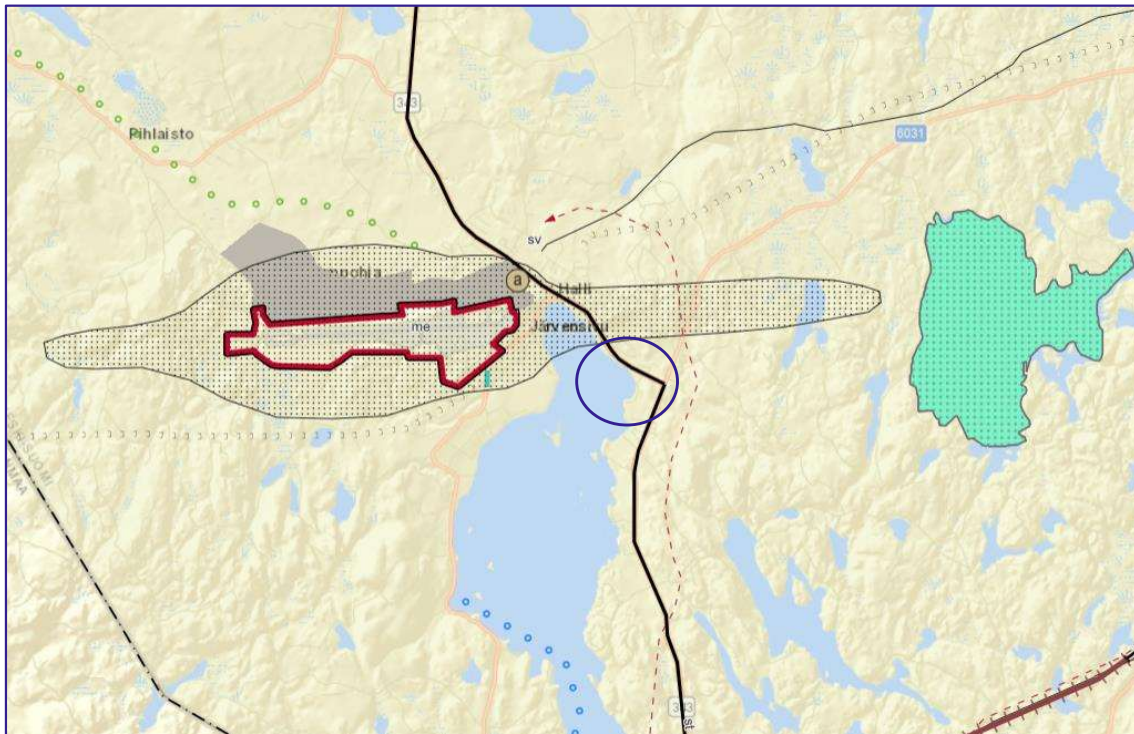
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Suunnittelualueella on voimassa **Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava**, joka tuli lainvoimaiseksi 28.1.2020. Maakuntakaavan tarkistus koski aikaisempaa Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Tarkistuksen yhteydessä käsiteltiin asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä. Lopputuloksena saatiin kaikki aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava.

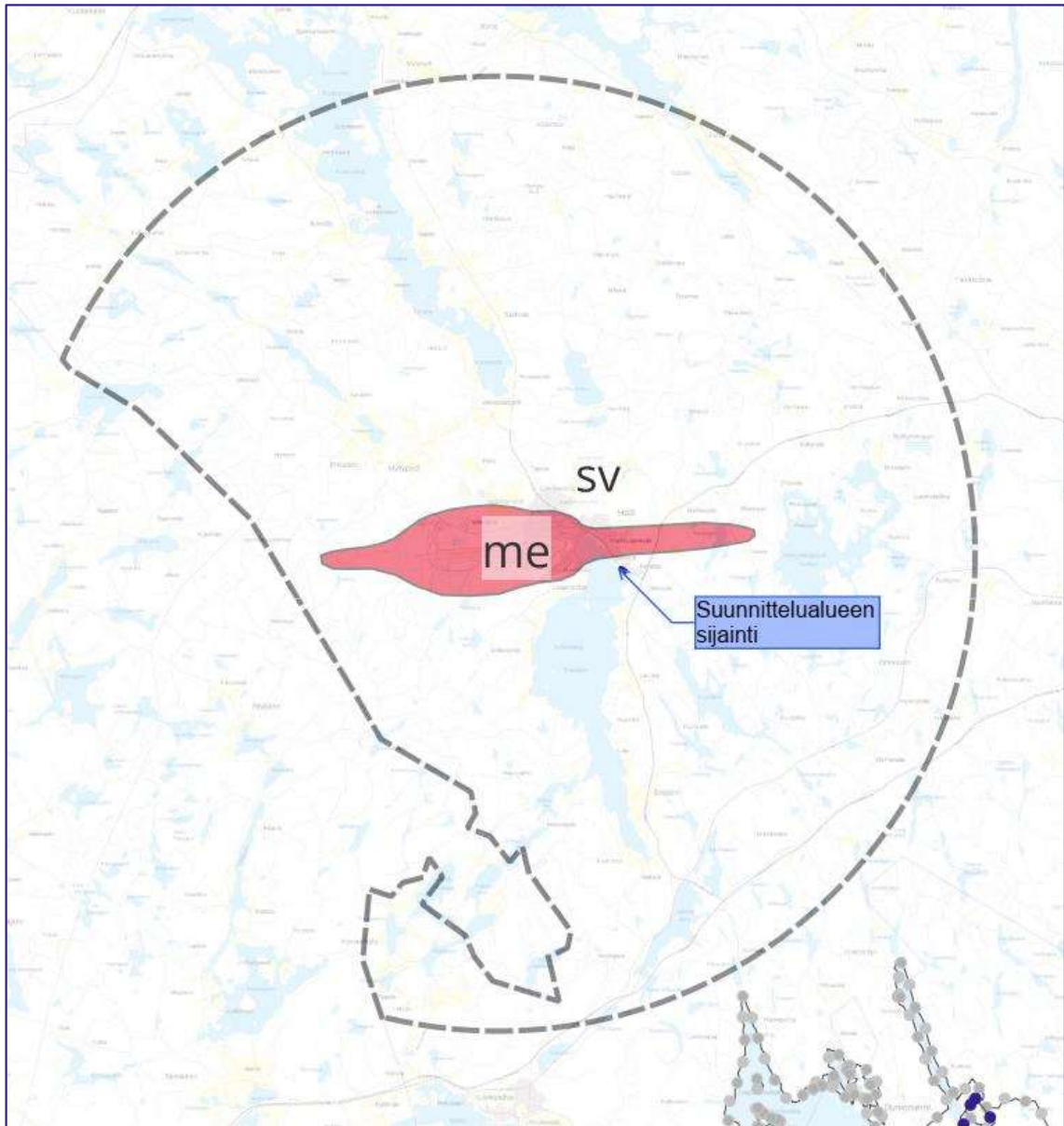
Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 tuli lainvoimaiseksi 19.3.2024. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävien tuulivoiman tuotantoalueiden, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa biotalouteen tukeutuvalla alueella. Hallin lentokenttään liittyvä **suojavaöhyke (sv)** ulottuu myös kaavamuutosalueelle. Maakuntakaavassa on Hallin lentokenttä rajattu Lentoliikenteen alueeksi ja siihen liittyy lentokenttää laajempi Melualue merkintä. Suunnittelualue jää lentokentän melualueen ulkopuolelle.

-  Biotallouteen tukeutuva alue
-  Melualue
-  Lentoliikenteen alue



Kuva 3. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu ympyrällä.



Suojavyöhyke (sv)



Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden käyttöä on lähellä sijaitsevan vaaraa tai huomattavaa häiriötä aiheuttavan toiminnan vuoksi rajoitettava.

Suunnittelumääräys: Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen ja nousuteiden suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa asumista tai muita meluherkkiä toimintoja. Alueen maankäytön suunnittelussa on varauduttava kattavan rinnakaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.

Kuva 4. Kartta, jossa näkyy suunnittelualueen sijainti suhteessa Hallin lentokenttään liittyviin maakuntakaavassa osoitettuihin suojavyöhyke- ja melualuerajauksiin. Ote myös suojavyöhykerajaukseen liittyvästä merkintöjen selityksestä ja suunnittelumääräyksestä.

Yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Kaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. . Koska oikeusvaikutteista yleiskaavaa ei ole voimassa niin maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa.

Suunnittelualueen eteläpuolella lähimmillään n. 600 metrin etäisyydellä on voimassa 13.6.2014 voimaan tullut Kuoreveden rantaosayleiskaava.

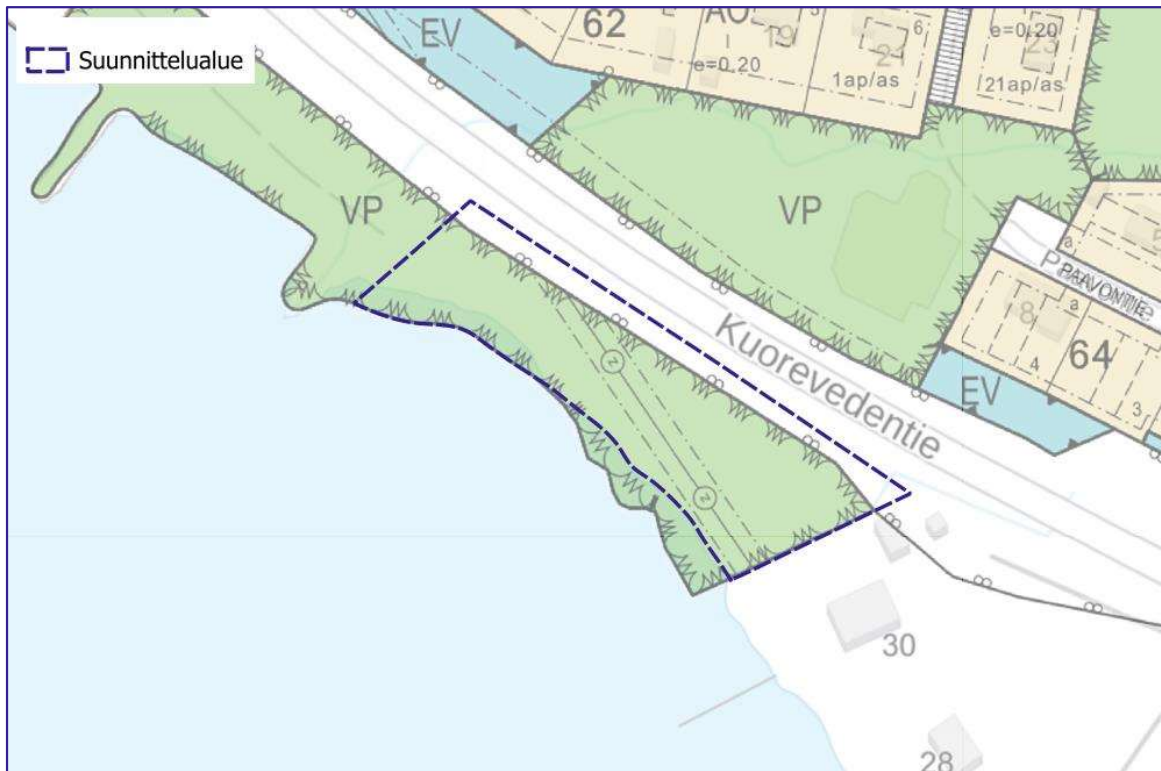


Kuva 5. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpään voimassa olevan yleiskaavan rajaukseen. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 10/2025).

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hallin rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan 13.3.1988.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu **puistoalueeksi (VP)** ja **yleiseksi tieksi vierialueineen (LYT)**.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 10/2025).

Rakennusjärjestys

Jämsän kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 4.6.2025 lukuun ottamatta valituksen alaisia kohtia.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Hallin minitalohankkeiden viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 3.6.2025)
- Luontoselvitys (Miljösuunnittelu Henna Koskinen, 17.6.2025)
- Liikennemeluselvitys (9/2025)

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

Kuorevedentien asemakaavan muutoksen lähiympäristössä on vireillä Rantatien asemakaavan muutos. Rantatien kaavamuutoksella tutkitaan samalla tavalla kuin tämän kaavamuutoshankkeen yhteydessä mm. mahdollisuutta sijoittaa vakituista

asumista Eväjärven rannan läheisyyteen. Rantatien kaavamuutos sijaitsee Eväjärven vastarannalla suunnittelualueelta katsottuna.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen hankkeen taustalla on meneillään oleva F-35 -hanke. Hankkeen johdosta on Hallissa toimivalle Patrian-yksikölle avautumassa uusia työpaikkoja. Uusille työntekijöille pitäisi olla tarjolla laadukkaita asumisvaihtoehtoja Hallin taajamassa.

Esim. perinteisen rivitalon rakentamisen sijaan on kaupunki päätenyt selvittämään, olisiko minitaloalue houkuttelevampi vaihtoehto, jolla saataisiin työntekijöitä asettumaan Halliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää, voidaanko alueelle rakentaa vakituiseen asumiseen tarkoitettuja minikoisia pientaloja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 31.10.2024 § 118. Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 31.10.2024 § 118 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Alueidenkäyttölain 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 tai 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, yritykset, yhdistykset ja muut käyttäjät
- **Viranomaiset:** Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen pelastuslaitos, puolustusvoimat
- **Kaupungin hallintokunnat:** Elinvoimalautakunta, valvontajaosto
- **Muut osalliset:** verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 31.10.2024 § 118.

Vireilletulosta on kuulutettu samalla kun hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville 15.11.2024. Kuulutus on julkaistu paikallislehdessä (Jämsän Seutu), kaupungin verkkosivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 15.11.-1.12.2024 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski ja kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 15.11.2024 ja kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajille.

Kaava- ja minitalohankkeista järjestettiin kaikille avoin keskustelutilaisuus Hallissa Kuoreveden koululla 26.11.2024. Tilaisuudessa esiteltiin sekä Rantatien että Kuorevedentien vireillä oleviin kaavamutoksiin liittyvää aineistoa, mm. alustavia ajatuksia kaavojen sisällöstä ja aikataulusta sekä alueille tulevista ja säilyvistä toiminnoista. Tilaisuuteen osallistui runsaslukuinen joukko aiheesta kiinnostuneita.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi järjestää.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa vakituiseen asumiseen tarkoitettujen minikokoisten erillispientalojen rakentaminen alueelle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hahmoteltiin kuvassa 6. näkyvä alustava hahmotelma kaavamutosluonnoksesta. Kun huomioidaan suunnittelualueen laajuus ja muoto, niin kovin monta erilaista luonnosvaihtoehtoa ei ole tarpeen tai mahdollista laatia.

Kaavan vireilletulovaiheen jälkeen käynnistettiin suunnittelualueen viitesuunnitelman laadinta (liite 4.), suunnitelma valmistui kesäkuun 2025 alussa. Viitesuunnitelman pohjalta jatkojalostettiin alustava hahmotelma valmiiksi kaavaluonnokseksi.





Kuva 8. Viitesuunnitelman mukainen yleissuunnitelma suunnittelualueesta, jonka pohjalta kaavaluonnos on laadittu (6/2025).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä alueen luonne muuttuisi vajaakäytöllä olevasta puistoalueesta rakennetuksi ympäristöksi.

4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. AKL 54 § mukaan: Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pientaloalueen toteuttaminen olemassa olevan infran läheisyyteen.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Suunnittelualue sijaitsee toteutuneen pientaloalueen sisällä, kaavamuutoksella mahdollistetaan toteutuneen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Hallin taajamassa sijaitsee hyvä valikoima julkisia ja kaupallisia palveluita; mm. yhtenäiskoulu (1.-9.lk), päiväkot, terveysasema, palvelutalo, paloasema, apteekki ja ruokakauppa.

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

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Hallin taajamassa, taajaman keskustaan saapuvan pääväylän Kuorevedentien varrella. Suunnittelualueen pohjoispuolella n. 100 metrin etäisyydellä kulkee kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto, johon alue on liitettävissä kohtuullisilla kustannuksilla.

Kuorevedentien varrella n. 230 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta alkaa em. tien yhteydessä kulkeva erillinen kevyen liikenteen väylä, kyseinen kevyen liikenteen väylä on turvallisesti saavutettavissa suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan puistoalueen kautta.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön:

Alue tarjoaa turvallisen ja terveellisen sekä kaikille väestöryhmille soveltuvan asuinalueen viihtyisässä ympäristössä.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kaavalla mahdollistetaan uusi asuintuotanto, joka mahdollistaa uusien

asukkaiden saamisen alueelle. Rakentaminen saattaa mahdollistaa työtilaisuuksia myös paikallisille yrityksille rakentamisen aikana.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen:

Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja, joita olisi tarpeen torjua tai pyrkiä vähentämään joillain keinoilla.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, joiden säilyminen kaavalla pitäisi ratkaista.

Suunnittelualue sijaitsee ranta-alueella. Alueen luonne muuttuisi nykyisestä puistomaisesta alueesta suunnitelmallisesti toteutuneeksi rakennetuksi ympäristöksi. Järven (Eväjärvi) suunnalta katsottuna maisema muuttuisi nykyisestä jonkun verran. Asemakaavassa on rakentamista ja ympäristön hoitoa ohjaavia määräyksiä, joilla turvataan, että kaavamuutoksella ei aiheuteta haitallisia maisemavaikutuksia.

Suunnittelualueesta on laadittu luontoselvitys (liite 5). Luontoselvityksessä on arvioitu, että rantaluhdan alueella, pääosin suunnittelualueen ulkopuolella on viitasammakolle ja sudenkorennolle potentiaalinen elinympäristö. Rantaluhdan alueelle ei kaavamuutoksessa olla osoittamassa uutta rakentamista, joten alue säilyy ennallaan.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Alue on ennestään kokonaan asemakaavassa osoitettua puistoaluetta ja osa alueesta jätetään yhteiskäyttöalueeksi. Suunnittelualue ei ole ollut aktiivisessa virkistyskäytössä, vaan virkistyskäyttö on painottunut suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevalle puistoalueelle, joka jää ennalleen. Lähiympäristössä on jatkossakin virkistykseen sopivia alueita, vaikka kaavamuutos tulisi voimaan.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin: Elinvoimalautakunta, pvm: 31.10.2024 § 118, päätös: kaavan käynnistäminen, ja vireille kuuluttaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen julkisesti nähtäville.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin 4 kpl palautteita. Palautteissa otettiin kantaa kaavahankkeen sijaintiin, tarkoituksenmukaisuuteen ja tarpeeseen. Palautteista ei katsottu tarpeelliseksi tehdä yhteenvetoa ja laatia niihin

vastineita. Palautteen antajilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä, kun kaavamutoksen luonnosaineisto asetetaan nähtäville.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue koostuu yhdestä erillispientalotontista (AO) sekä lähivirkistysalueesta (VL). AO-alueella rakennusten sijoittelua ohjataan sekä sitovilla että ohjeellisilla rakennusaloilla. AO-aluetta reunustaa kahdelta sivulta istutettava alue. VL-alueelle on osoitettu pysäköintialue sekä pienimuotoista rakentamista mahdollistava yhteiskäyttöalue (yk).

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,82 hehtaaria ja rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 665 k-m².

Rakennusoikeudesta 440 k-m² on osoitettu enintään kahdeksalle erillispientalolle, yksittäisen pientalon kerrosala saa olla enintään 55 k-m². Rakennusoikeudesta 200 k-m² on osoitettu talousrakennukselle ja 25 k-m² saunalle. Kaavamuutosalueen aluetehokkuusluvaksi muodostuu n. 0.08.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen käytön asuinalueena. Rakennusten sijoittamista ohjaa sitova rakennusalan raja. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO	erillispientalojen korttelialue
VL	lähivirkistysalue

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö. Kaavamutoksella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan sekä liikenteeseen. Muutoksella arvioidaan olevan myös sosiaalisia vaikutuksia.

Alueen yleisilme muuttuisi kaavan toteutuessa vajaakäytössä olevasta puistoalueesta enemmän suunnitelmallisesti rakennetuksi ympäristöksi, johon virkistyskäytön lisäksi tuodaan asumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa vaikutus rakennettuun ympäristöön paikallisesti olisi merkittävä. Suunnittelualue on nykyisellään vajaakäytöllä olevaa puistoaluetta ja kaavan toteutuessa voidaan arvioida, että alue lähes kokonaisuudessaan muuttuisi rakennetuksi ympäristöksi.

Noin 75 % suunnittelualueen pinta-alasta on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle sallitaan enintään 8 erillispientalojen rakentaminen, yksittäisen pientalon kerrosala saa olla enintään 55 k-m². Rakentaminen edellyttää maansiirtotöiden suorittamista ja puuston poistoa alueella rakennusten, piha-alueiden, pysäköintialueiden ja kulkuväylien toteuttamista varten.

Vaikka alueen maankäyttö nykytilanteesta tehostuisi nykytilanteeseen verrattuna ja muuttuisi puistomaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi voidaan muutosta pitää hyvänä asiana. Alue toteutuessaan kaavan mukaan muodostaa laadukkaan rakennetun ympäristön ”käyntikortin” Hallin taajamaan saavuttaessa Kuorevedentien kautta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia luonnonympäristöön. Niin kuin kohdassa 5.4.1 todettiin niin suunnittelualue kokonaisuudessaan muuttuisi rakennetuksi ympäristöksi kaavan toteutuessa.

Kaavan tavoitteena on, että alueesta muodostuisi laadukkaasti toteutettu ja viihtyisä kokonaisuus, jossa olisi myös viherympäristöä. Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan toteutusta niin, että alueella säilyisi puustoa, jolloin pystytään minimoimaan vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Kesällä 2025 laaditun luontoselvityksen mukaan selvitysalueen rannassa sijaitsevan avoluhdan on arvioitu olevan viitasammakolle ja sudenkorennoille potentiaalista elinympäristöä. Potentiaaliset elinympäristöt sijoittuvat suurimmalta osin suunnittelualueen ulkopuolelle, joten kaavalla ei ole niihin suoranaisia vaikutuksia, mutta viitasammakon ja sudenkorentojen esiintyminen alueella on syytä tarkemmin selvittää, jos rannan alueelle suunnitellaan toimenpiteitä.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella on toteutuessaan vaikutuksia maisemaan järven (Eväjärvi) suunnalta katsottuna, mutta myös Kuorevedentien, Kuorevedentien pohjoispuolella sijaitsevan Kantolan sekä suunnittelualueen idän puolella sijaitsevien pientalojen suunnalta katsottuna.

Kaavassa on määräyksiä, jotka koskevat uudisrakentamisen rakentamistapaa ja puuston käsittelyä. Määräyksillä varmistetaan, että mm. maisemavaikutukset jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Maisemavaikutuksia on tutkittu viitesuunnittelun yhteydessä laadituilla havainnekuvilla. Kuvissa 9. ja 10. on esitetty kaksi laadittua havainnekuvaa, viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.



5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisia vaikutuksia voidaan arvioida olevan sekä myönteisiä että kielteisiä.

Kaavalla mahdollistetaan vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuinrakennusten rakentaminen alueelle. Alue toteutuessaan voisi parhaimmillaan tuoda uusia vakituksia asukkaita Hallin taajamaan arviolta 10-15 kpl, jotka todennäköisesti käyttäisivät taajamassa olemassa olevia kaupallisia ja julkisia palveluita ja näin ollen ainakin pienimuotoisesti edesauttaisi, että palvelut säilyisivät jatkossakin Hallissa.

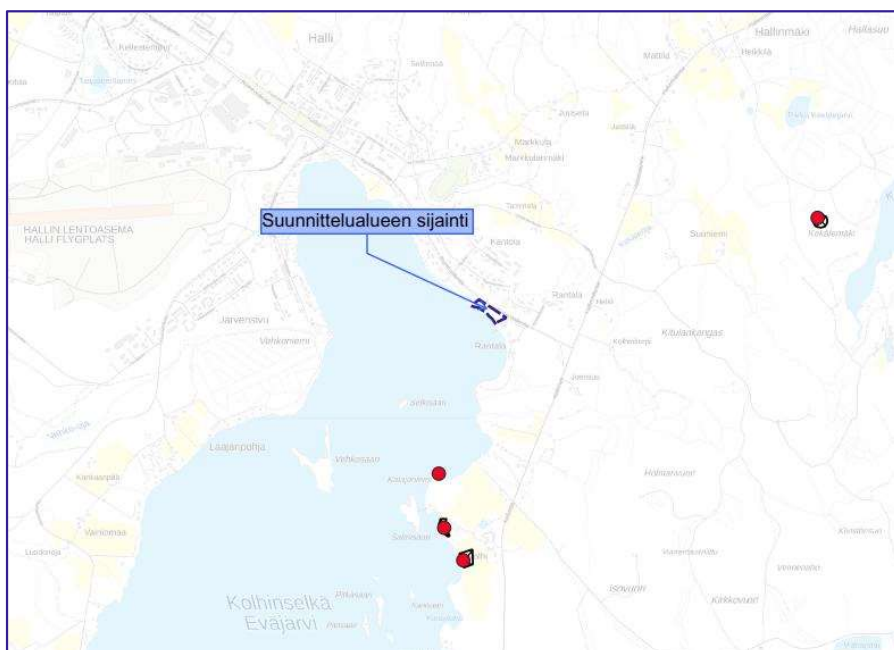
Lähialueen asukkaat voivat kokea muutoksen nykytilanteeseen verrattuna kielteiseksi, kun näkymät Eväjärven suuntaan voivat osittain peittyä rakentamisen myötä ja alueella on jatkossa aktiivista elämä, joka voi tuoda mukanaan tietynlaista rauhattomuutta.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärät kasvaisivat hieman. Kaava mahdollistaa enintään 8 kpl vakituiseen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakentamisen sekä yhteiseen käyttöön tarkoitetun saunan rakentamisen virkistysalueelle. Rakentaminen voidaan katsoa olevan suhteellisen pienimuotoista, joten liikennemäärän kasvu on maltillista eikä uusia liikennejärjestelyjä ole tarve suunnitella tai toteuttaa lukuun ottamatta uuden liittymän rakentamista Kuorevedentielle.

5.4.6 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Kaavaa valmisteltaessa ei ole tunnistettu tarvetta tehdä erillistä muinaisjäännösinventointia.



Kuva 9. Kartta, josta ilmenee suunnittelun alueen sijainti suhteessa tiedossa oleviin muinaisjäännöskohteisiin (punaiset kohteet).

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alue on pääosin tavanomaista asuinalueetta, jolla ei sijaitse häiriötä aiheuttavaa toimintaa.

Kuorevedentien liikenteen aiheuttamat melutasot on selvitetty ympäristömelumallinnuksen avulla suunnittelualueen kohdalla. Mallinnuksessa huomioitiin myös osuudet Halinmäentiestä ja Kolhintiestä. Melulaskennat on suoritettu SoundPlan -laskentaohjelmalla.

Lähtöaineistona on maaston korkeusmallin osalta käytetty maanmittauslaitoksen laserkeilaisaineistoa (0,5 p) ja mallinnuksessa huomioidut rakennukset on poimittu kaupungin pohjakartasta.

Liikennemäärät on poimittu väyläviraston ylläpitämästä Suomen väylät -karttapalvelusta (suomevaylat.vayla.fi), josta yhtenä teemana löytyy tieliikenteen liikennemäärät. Keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä on Kuorevedentiellä 1 665 ajoneuvoa/vrk, Halinmäentiellä 1 036 ajoneuvoa/vrk ja Kolhontiellä 432 ajoneuvoa/vrk. Raskaiden ajoneuvojen osuus keskimääräisestä vuorokautisesta liikennemäärästä on n. 4 %.

Yleensä tieliikenteen aiheuttamaa melua mallintaessa tehdään myös mallinnus tavoitevuodelle, jossa on arvioitu liikennemäärät valitulle tavoitevuodelle. Oletus on, että Hallissa ei tule esim. asukkaiden määrä tai teollinen toiminta kasvamaan niin merkittävästä tulevien 10-20 vuoden aikana, että liikennemäärät oleellisesti kasvaisivat nykytilanteesta, näin ollen ei katsottu tarpeelliseksi tehdä mallinnusta jollekin tavoitevuodelle.

Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 6-9. Mallinnus tehtiin nykyisen maankäytön tilanteessa sekä huomioiden asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen.

Melutasot näyttäisivät pääsääntöisesti pysyvän alle sovellettavia melutason ohjearvoja (Vnp 993/1992) suunnittelualueella. Ohjearvot ulkona ovat asumiseen varatuilla alueilla sekä virkistysalueilla taajamissa päiväaikaan 55 dB ja yöaikaan 50 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan asuinhuoneistojen sisätilojen melutasojen ohjearvot ovat päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Liikenneviraston vuonna 2014 valmistuneen selvityksen (Ikkunoiden ääneneristävyysominaisuudet ja niiden vaikutus julkisivujen äänieristävyyteen, Liikennevirasto 52/2014) mukaan suosituimpien ikkunamallien äänieristävyys on vähintään 34 dB:n luokka ja yksinkertaisimmissa seinärakenteissa 37 dB (sisäpuoli kipsilevyä ja ulkoverhous laattaa), joten sisämelukaan ei tule muodostumaan ongelmaksi lähimpänä uusien asuinrakennusten osalta.

Melumallinnuksen tulosten perusteella voidaan vetää johtopäätös, että kaavassa ei ole tarvetta osoittaa merkintöjä tai määräyksiä liittyen liikenteen meluntorjuntaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan taajamarakenteen sisällä. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan asuinrakennusten uudistuotanto. Kaavan hyväksyminen olisi mahdollisesti keväällä 2025, jolloin asemakaavan voimaantulon jälkeen alueen toteutus on mahdollinen.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Jämsässä 13.10.2025

Kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm
Jämsän kaupunki, Paattilantie 2, 42100 Jämsä
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski
Sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi
Internet: [Kaavoitus – Jämsän kaupunki](#)

7. Liitteet