

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 50. KAUPUNGINOSASSA  
SIJAITSEVAA OSAA LÄHIVIRKISTYSALUEESTA

Kunnan kaavatunnus: 276

Kaavan nimi: Rantatien asemaakaavan muutos

Päiväys 27.8.2025



*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: 276.

#### 1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee 50. kaupunginosassa sijaitsevaa lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kiinteistöjä:

- 182-449-2-98 (Kalliokangas)

#### 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu 50. kaupunginosan korttelin 211 tontti 15 sekä siihen liittyviä lähivirkistysalueita.

#### 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

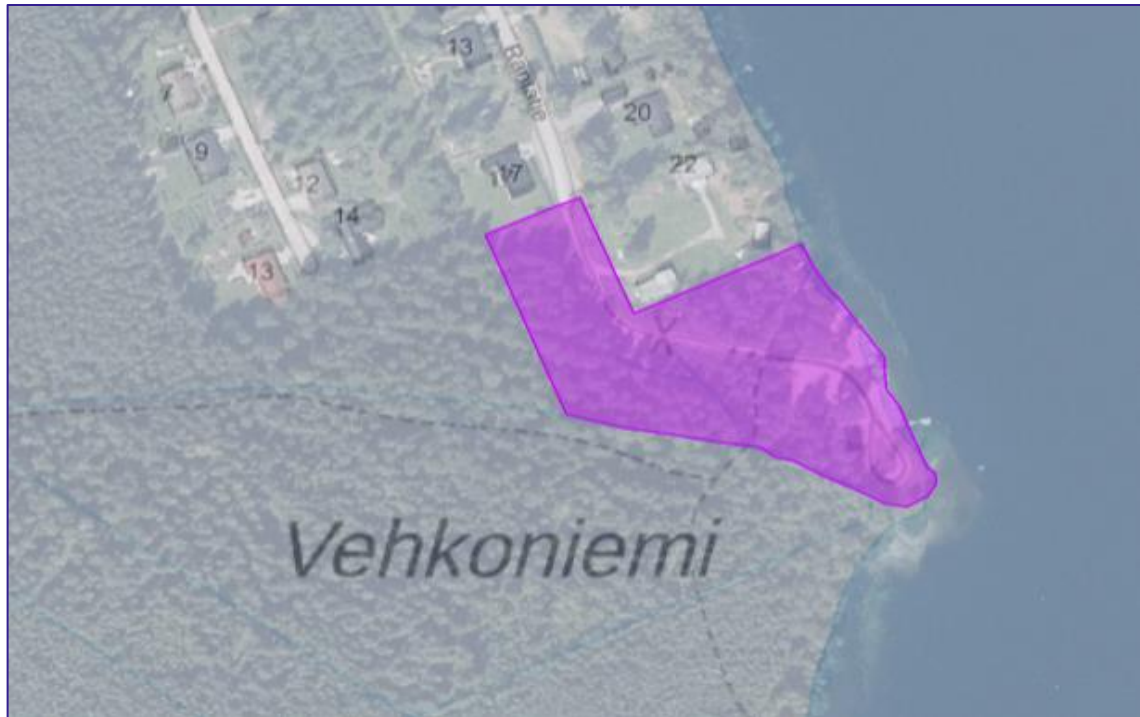
Hankkeen vireilletulosta Elinvoimalautakunta päätti 31.10.2024 § 117 ja siitä kuulutettiin 15.11.2024.

#### 1.1.8 Käsittelypäivämäärät

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavamutoksen vireilletuloa 31.10.2024 § 117, lautakunta päätti laittaa asemakaavan muutoksen vireille, kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijaitsee Hallin taajamassa Vehkoniemessä Rantatien päässä. Alue rajautuu pohjoisessa Rantatien asuinalueeseen, idässä Eväjärveen, etelässä Eväjärveen ja lännessä metsikköön.



Kuva 1. Ilmakuva Louhi-karttapalvelusta. Suunnittelualue näkyy violetilla.

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Rantatien asemakaavan muutos.

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa vakituisen asumisen alue, johon voidaan sijoittaa minikokoisia pientaloja, muilta osin alue osoitetaan lähivirkistysalueiksi.

## 1.4. Selostuksen sisällysluettelo

### Sisällys

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b>                                                  | <b>2</b>  |
| <b>1.1 Tunnistetiedot</b>                                                           | <b>2</b>  |
| 1.1.1 Kunta                                                                         | 2         |
| 1.1.2 Kunnanosa                                                                     | 2         |
| 1.1.3 Kaavatunnus                                                                   | 2         |
| 1.1.4 Asemakaava koskee                                                             | 2         |
| 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu                                                       | 2         |
| 1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot                                                 | 2         |
| 1.1.7 Vireilletulo                                                                  | 2         |
| 1.1.8 Käsittelypäivämäärät                                                          | 2         |
| <b>1.2 Kaava-alueen sijainti</b>                                                    | <b>2</b>  |
| <b>1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>1.4. Selostuksen sisällysluettelo</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>2. Tiivistelmä</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>2.1 Kaavaprosessin vaiheet</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>2.2 Asemakaava</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>2.3 Asemakaavan toteuttaminen</b>                                                | <b>6</b>  |
| <b>3. Lähtökohdat</b>                                                               | <b>6</b>  |
| <b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b>                                       | <b>6</b>  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus                                                            | 6         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö                                                              | 7         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö                                                          | 7         |
| <b>3.1.3 Maanomistus</b>                                                            | <b>7</b>  |
| <b>3.2 Suunnittelutilanne</b>                                                       | <b>8</b>  |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset                 | 8         |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)                                     | 8         |
| Yleiskaava                                                                          | 9         |
| Asemakaava                                                                          | 9         |
| Rakennusjärjestys                                                                   | 10        |
| Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat                                                  | 11        |
| 3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat | 11        |
| <b>4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>                                          | <b>11</b> |
| <b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</b>                   | <b>11</b> |
| <b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö</b>                                              | <b>11</b> |
| 4.3.1. Osalliset                                                                    | 11        |
| 4.3.2 Vireilletulo                                                                  | 12        |

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                 | 12        |
| Vireilletulovaihe .....                                                               | 12        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....                                                       | 12        |
| <b>4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet .....</b>                                       | <b>12</b> |
| <b>4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>                | <b>13</b> |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                               | 13        |
| 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu ..... | 14        |
| 4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu .....                                               | 15        |
| 4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                             | 17        |
| 4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen .....                  | 17        |
| Vireilletulovaihe .....                                                               | 17        |
| <b>5. Asemakaavan kuvaus .....</b>                                                    | <b>18</b> |
| <b>5.1 Kaavan rakenne .....</b>                                                       | <b>18</b> |
| 5.1.1. Mitoitus .....                                                                 | 18        |
| <b>5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>                | <b>18</b> |
| <b>5.3 Aluevaraukset .....</b>                                                        | <b>18</b> |
| 5.3.1 Korttelialueet .....                                                            | 18        |
| <b>5.4 Kaavan vaikutukset .....</b>                                                   | <b>18</b> |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                                      | 19        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....                                | 19        |
| 5.4.2 Vaikutukset maisemaan .....                                                     | 19        |
| 5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset .....                                                   | 21        |
| 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen .....                                                 | 21        |
| 5.4.4 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön .....                              | 21        |
| .....                                                                                 | 21        |
| <b>5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset .....</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>6. Asemakaavan toteutus .....</b>                                                  | <b>22</b> |
| <b>6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>                                             | <b>22</b> |
| <b>6.2 Toteutuksen seuranta .....</b>                                                 | <b>22</b> |
| <b>7. Liitteet .....</b>                                                              | <b>22</b> |

## 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)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta päätti 31.10.2024 § 117 käynnistää Rantatien asemakaavan muutoksen. Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 15.11.2024.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 31.10.2024 § 117 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.11.- 1.12.2024.

## 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Pinta-alasta n. 0,5 ha on osoitettu rakennuskortteliksi ja loppuosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Rakennusoikeutta on kaavamuutosalueella osoitettu yhteensä 665 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 440 k-m<sup>2</sup> on osoitettu erillispientalojen rakentamista varten ja yhteensä 225 k-m<sup>2</sup> talous- ja saunarakennuksille.

Lähivirkistysalueille on osoitettu pysäköimispaikkoja, yhteiskäyttöalue, urheilualue, uimaranta-alue ja venevalkama.

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 muutoksen suunnittelualue sijaitsee Hallin Vehkoniemessä Rantatien päässä. 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.

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu pohjoisesta Rantatien kautta. Alueen lähiympäristö on asuinalueita, metsikköä ja järvenrantaa.

Valtaosa suunnittelualueesta on tällä hetkellä metsäaluetta ja alueella sijaitsevat toiminnot painottuvat ranta-alueelle. Alueella on mm. kaupungin vuokraamia venepaikkoja, laavu, varastorakennus ja saattolaituri. Kesäaikaan alue on suosittu uimapaikka.



Talviaikaan Eväjärvellä on jään salliessa hiihtolatu ja oletettavasti järvellä ajetaan myös moottorikelkoilla. Järvellä liikkuvat voivat käyttää suunnittelualueella sijaitsevaa laavua taukopaikkana.



Kuva 2. Ortokuva, jossa esitetty suunnittelualueen nykytilannetta ja siellä olemassa olevia toimintoja ja kulkuyhteyttä. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 8/2025).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Valtaosa suunnittelualueesta on metsikköä ja pieni osa ranta-alueetta. Metsikkö on pääsääntöisesti sekametsää. Muutoin alueella on tyypillistä taajama-alueen luonnonympäristöä, eli ei täysin luonnontilaista, mutta kuitenkin vehreää.

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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on pientaloja ja katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsee laavu ja varastorakennus sekä laituri. Alueelle johtaa Rantatiestä erkaneva hiekkapintainen tie.

### 3.1.3 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue koostuu osasta kiinteistöä 182-449-2-98, joka on kaupungin omistuksessa.

## 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

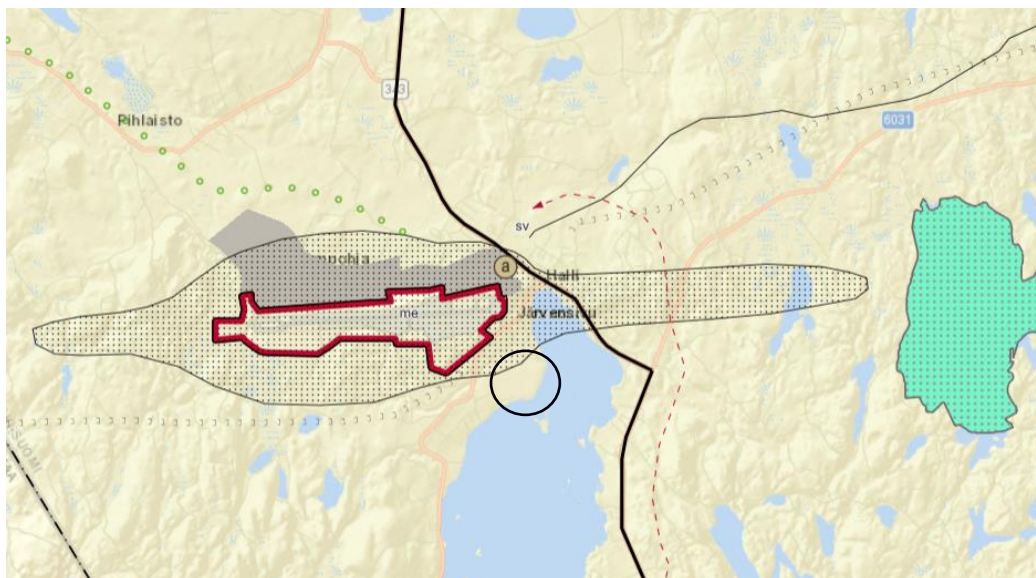
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

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 Läntipohjan 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.**



 Biotalousuuden tukeutuva alue

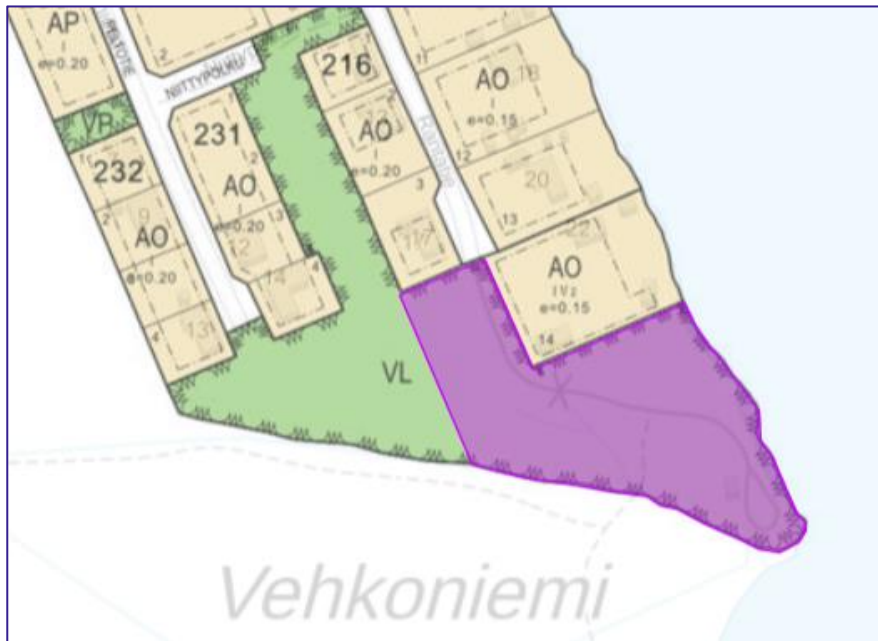
Kuva 4. Maakuntakaava, kaava-alue on merkitty likimääräisesti mustalla.

## 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 asemakaavojen laatimista. Kaavan suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Suunnittelualueesta etelän suuntaan on voimassa 30.9.2016 voimaan tullut Kuoreveden rantaosayleiskaava.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hallin taajaman rakennuskaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen, joka on tullut voimaan 24.1.1992. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 6. Kartta suunnittelualueen sijainnista suhteessa Kuoreveden rantaosayleiskaavaan vihreä raja. Sisältää MML:n taustakarttasarjan aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu).



Kuva 5. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Ote ajantasa-asemakaavasta.

## Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.5.2025 § 28. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, rakennusjärjestys on voimassa lukuun ottamatta valituksen alaisia kohtia.

## Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Hallin minitalohankkeiden viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK OY, 2025)
- Luontoselvitys (Miljöosuunnittelu Henna Koskinen, 2025)

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

Rantatien asemakaavan muutoksen lähiympäristössä on vireillä Kuorevedentien asemakaavan muutos. Tällä kaavamuutoksella tutkitaan myös mahdollisuutta rakentaa minitaloja Eväjärven ranta-alueelle. Kuorevedentien kaavamuutos sijaitsee Eväjärven vastakkaisella rannalla.

## 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 päättänyt 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 § 117. Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 31.10.2024 § 117 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, työnteekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:** vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat, yritykset, yhdistykset ja muut käyttäjät
- **Viranomaiset:** Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos
- **Kaupungin hallintokunnat:** Ympäristölautakunta, Valvontajaosto
- **Muut osalliset:** verkko- ja energiayhtiöt

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille elinvoimalautakunnan päätöksellä 31.10.2024 § 117.

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

##### Vireilletulovaihe

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](http://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 kaavamuutoksiin 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

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi järjestää.

### 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa vakituiseen asumiseen tarkoitettujen minikokoisten erillispientalojen rakentaminen alueelle. Kaavahankkeen aikana tutkitaan myös, onko mahdollista kehittää suunnittelualueen länsiosan metsäalueen maankäyttöä.

Alue on aktiivisessa virkistyskäytössä ja kaavahankkeen aikana on tunnistettu alueen tärkeys varsinkin Hallin taajaman asukkaille. Kaavaa laadittaessa huomioidaan nykyiset alueella olevat toiminnot ja kaavalla pyritään varmistamaan niiden säilyvyys.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen alkuvaiheessa hahmoteltiin kuvassa 7. näkyvä alustava hahmotelma kaavamuuosluonnoksesta. Ottaen huomioon, että tavoitteena on säilyttää mahdollisimman hyvin alueella ennestään olevat toiminnot ja että rakennettavista minitaloista tulisi olla näköyhteys järvelle, niin ei kovin monta erilaista luonnosvaihtoehtoa ole tarpeen tai mahdollista laatia.

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



Kuva 7. Alustava hahmotelma kaavaluonnoksesta (11/2024).





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

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

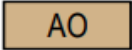
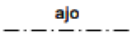
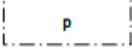
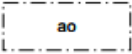
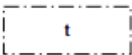
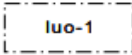
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

Kaavam muutoksen toteutumisen myötä alueen luonne muuttuisi pääasiallisesti virkistyskäyttöön tarkoitetusta alueesta alueeksi, jossa olisi virkistyskäytön lisäksi myös asumista. Ympäristöltään alue olisi enemmän rakennettua ja hoidettua ympäristöä, kun se on tällä hetkellä suurelta osin vajaahoidolla olevaa metsäaluetta.



Kuva 9. Kaavaluonnos alueesta.



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Erillispientalojen korttelialue.                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Lähevirkistysalue.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                                                                                                                                                                             |
|    | Osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.                                                                                                                                                                                                                              |
| 211                                                                                 | Korttelin numero.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15                                                                                  | Ohjeellisen tontin numero.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 200                                                                                 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                                               |
| I                                                                                   | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                                                                                                                                                                    |
|    | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|   | Ohjeellinen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Ajoyhteys.                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Pysäköimispaikka.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Yhteiskäyttöalue.<br>Alueelle sallitaan enintään 25 k-m2:n kokoisen saunarakennuksen rakentamisen sekä enintään 25 m2:n kokoisen grillikatoksen, huvimajan tai grillikodan rakentamisen. Rakennukset on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. |
|  | Erillispientalojen rakennusala.<br>Rakennusosalalle saa rakentaa enintään 8 kpl vakituiseen asumiseen tarkoitettua erillispientaloa, yksittäisen pientalon kerrosala saa olla enintään 55 k-m2.                                                                      |
|  | Talousrakennuksen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | Urheilualueeksi varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Ohjeellinen uimaranta-alueeksi varattu alueen osa.                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Venevalkama.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (havumetsävyöhykkeen puro). Metsälain mukaisen erityisen tärkeän elinympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää.                |

Kuva 10. Asemakaavamääräykset.

#### 4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavalla muutetaan osittain voimassa olevaa asemakaavaa ja kaavoitetaan pientaloalue jo olemassa olevan infrastruktuurin lähelle.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Asemakaavalla varataan mm. uusi alue pysyvään asumiseen. Suunnittelualue rajoittuu Rantatien asuinalueeseen, uusi suunniteltu alue muodostaisi jatkumon tälle alueelle.

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. On taloudellisesti ja luonnonvarojen kannalta järkevää täydennysrakentaa, jolloin olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja on mahdollista hyödynnä.

Alueelle saavutaan olemassa olevan katuyhteyden kautta (Rantatie). Alueen sisäisessä liikennöinnissä voidaan hyödyntää osittain olemassa olevia kulkuväyliä.

Suunnittelualueen rajalla Rantatien päässä on nykyisen vesi- ja viemäriverkoston päätepiste, kaavamuutoksen sallima uudisrakentaminen on lähimmillään alle 100 metrin etäisyydellä nykyisestä verkostosta, joten se on kohtalaisin pienin kustannuksin liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Suunnittelualueelle johtavan Rantatien yhteydessä ei ole kevyen liikenteen väylää. Rantatie liittyy pohjoisessa n. 450 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Haukilahdentiehen, jonka yhteydessä kulkee kevyen liikenteen väylä.

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

Alue tarjoaa turvallisen ja terveellisen sekä kaikille väestöryhmille soveltuvan asuinalueen sekä lähivirkistysalueen.

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.

Liikennemäärät Rantatiellä voivat hieman kasvaa, joka voi kasvattaa liikenteestä aiheutuvaa melua.

#### 8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen:

Suunnittelualueella ei ole arvokkaiksi katsottuja rakennuksia, joiden säilyminen kaavalla pitäisi ratkaista.

Suunnittelualue sijaitsee ranta-alueella. Alueen luonne muuttuisi nykyisestä osittain hoitamattomasta 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 tehty luontoselvitys. Luontoselvityksen perusteella on kaavassa osoitettu yksi metsälakikohde luo-1 -merkinnällä, jolla varmistetaan kohteen säilyminen.

#### 9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys:

Alue on ennestään kokonaan lähivirkistysaluetta ja osa alueesta jätetään sellaiseksi ja vain osa alueesta varataan asuinalueeksi. Olemassa olevien virkistystoimintojen säilyvyys suunnittelualueella on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa. Suunnittelualueella on jatkossakin riittävästi virkistykseen sopivia alueita, vaikka kaava astuisi voimaan.

#### 4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin: Elinvoimalautakunta, pvm: 31.10.2024 § 117, päätös: kaavan käynnistäminen, kuulutus vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen julkisesti nähtäville.

#### 4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

##### Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin n. 10 kpl

palautteita. Palautteissa otettiin kantaa kaavahankkeen tarkoituksenmukaisuuteen ja tarpeeseen sekä asioihin, joita käsitellään ja arvioidaan vasta varsinaista kaavaa laadittaessa. Palautteista ei katsottu tarpeelliseksi tehdä yhteenvetoa ja laatia niihin vastineita.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Asemakaavassa on esitetty muutettavan alueen käyttötarkoitukseksi:

|    |                                 |
|----|---------------------------------|
| AO | erillispientalojen korttelialue |
| VL | lähivirkistysalue               |

#### 5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavamuutosluonnoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 665 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeudesta 440 k-m<sup>2</sup> on osoitettu enintään kahdeksalle erillispientalolle, yksittäisen pientalon kerrosala saa olla enintään 55 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 200 k-m<sup>2</sup> on osoitettu talousrakennukselle ja 25 k-m<sup>2</sup> saunalle. Kaavamuutosalueen aluetehokkuusluvaksi muodostuu n. 0.05.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen käytön vakituisen asumisen alueena ja lähivirkistysalueena. 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. Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan sekä liikenteeseen. Muutoksella arvioidaan olevan myös sosiaalisia vaikutuksia.

Alueen yleisilme muuttuisi kaavan toteutuessa osittain hoitamattomasta pääasiallisesti virkistyskäytössä olevasta alueesta enemmän suunnitelmallisesti rakennetuksi ympäristöksi, johon virkistyskäytön lisäksi tuodaan asumista.

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa vaikutukset rakennettuun ympäristöön olisivat kohtalaisen merkittävät. Noin 1/3 suunnittelualueesta on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>. Rakentamiseen varattu alue on nykyisellään suurimmalta osin metsäaluetta, joten alueen luonne muuttuisi nykyisestä. Kaava mahdollistaa lisäksi pysäköintialueiden, urheilualueen, saunan sekä grillikatoksen, huvimajan tai grillikodan rakentamisen.

Vaikka alueen maankäyttö nykyisestä tehostuu merkittävästi ja muuttuisi nykyisestä enemmän luonnontilaisesta alueesta rakennetuksi ympäristöksi, voidaan muutosta pitää positiivisena. Alueen yleisilme muuttuu nykyisestä osittain hoitamattomasta alueesta hoidetuksi rakennetuksi ympäristöksi.

Kaavan sallima rakennusten koko on suhteellisen pieni ja kaavamääräyksillä ohjataan rakentamistapaa niin, että rakennukset istuisivat mahdollisimman hyvin alueen ympäristöön ja kokonaisuudesta saataisiin laadukas. Urheilualueiden, pysäköimispaikkojen ja muu kaavan sallima rakentaminen muodostaisi alueesta viihtyisän asuinympäristön ja monipuolisen virkistystoimintoja tarjoavan kokonaisuuden, joka jatkossa voisi palvella sekä Hallin taajaman asukkaita, että muitakin hyvällä tavalla.

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin lähistöllä. Vesi- ja viemäriverkoston rakentamiseen on varauduttava.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella on kohtalaiset vaikutukset luonnonympäristöön. Kaavan toteutuessa osa alueen käyttötarkoituksesta muuttuu asuinalueeksi ja osa alueesta jää lähivirkistysalueeksi. Luonnonala hieman pienenee vakituisen asumisen alueella.

Kesällä 2025 laaditun luontoselvityksen perusteella on tunnistettu, että yhden havaitun metsälakikohteen säilyminen on kaavalla turvattava, kohde on merkitty kaavassa luo-1 merkinnällä.

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.

#### 5.4.3 Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella on toteutuessaan vaikutuksia maisemaan järven (Eväjärvi) 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. Kuissa 9. ja 10. on esitetty kaksi laadittua havainnekuva, viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

Niin kuin havainnekuvista ilmenee, tavoitteena on pyrkiä istuttamaan uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön mahdollisimman hyvin ja luoda hyvinkin viihtyisiä viher- ja puustoaalueita sisältävä kokonaisuus. Voidaan arvioida, että maisema nykyisestään kohenee kaavam muutoksen toteutuessa.



Kuva 11. ja 12. Viitesuunnittelun yhteydessä laaditut havainnekuvat.

## 5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset voidaan arvioida myönteisiksi. Suunnittelualue on nykyisellään varsinkin Hallin taajaman asukkaille hyvinkin tärkeä virkistysalue. Kaavamuutoksella varmistetaan olemassa olevien toimintojen säilyminen alueella ja mahdollistetaan lisää virkistykseen tarkoitettujen toimintojen toteuttaminen. Alueen yleisilme ja viihtyisyys kohentuisi merkittävästi kaavan toteutuessa, jolloin toivon mukaan alueen käyttö entisestään lisääntyisi.

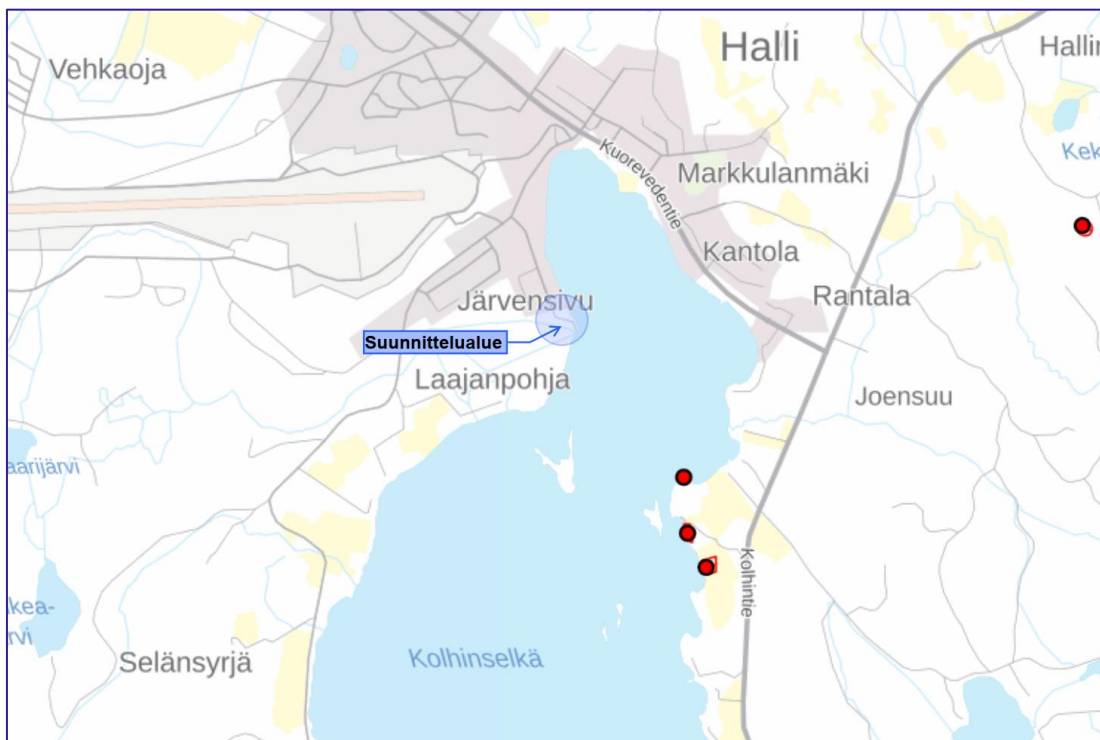
## 5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuessa liikennemäärä saattaa hieman kasvaa aikaisemmasta tilanteesta. Liikennemäärän kasvu on kuitenkin sen verran pieni, että nykyiset alueelle tuleva katuyhteys (Rantatie) on riittävä.

## 5.4.6 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön. Suunnittelualue on osittain ihmistoiminnan takia muokattua ympäristöä eikä erillistä muinaisjäännösselvitystä ole katsottu tarpeelliseksi tehdä.

Lähimmät tiedossa olevat muinaisjäännöskohteet sijaitsevat suunnittelualueelta katsottuna Eväjärven vastarannalla n. kilometrin etäisyydellä (kts. kuva 11).



Kuva 13. Kartta, josta ilmenee suunnittelualueen sijainti suhteessa tiedossa oleviin muinaisjäännös-alueisiin (punaiset kohteet). Lähde: Paikkatietoikkuna, 8/2025.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen muuttaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen vieressä. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan asuinrakennusten uudistuotanto. Kaavan hyväksyminen olisi mahdollisesti loppuvuodesta 2025 aikana, jolloin asemakaavan voimaantulon jälkeen rakentamisen toteutus etenee.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Jämsässä 27.8.2025

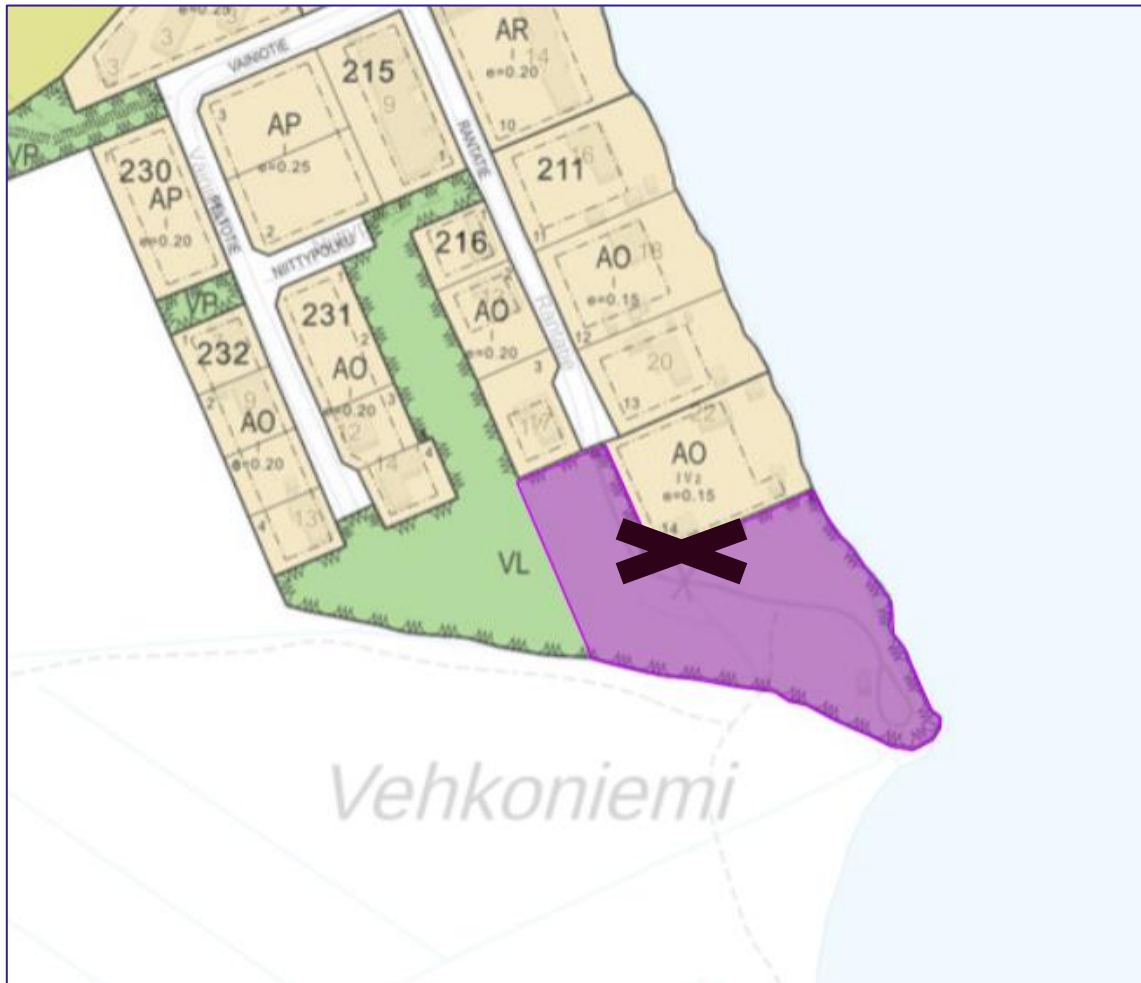
Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm  
Jämsän kaupunki, Paattilantie 2, 42100 Jämsä  
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski  
Sähköposti: [etunimi.sukunimi@jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jamsa.fi)  
Internet: [Kaavoitus – Jämsän kaupunki](#)

## 7. Liitteet

- Liite 1. Kumoutuva asemakaava
- Liite 2. Ote ajantasa-asemakaavaote
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Hallin minitalohankkeet – viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2025)
- Liite 5. Luontoselvitys (Miljöosuunnittelu Henna Koskinen, 2025)

## LIITE 1

### Kumoutuva asemakaava



Kuva 14. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (1030 Halli). Suunnittelualue violetilla ja raksilla kumoutuva asemakaavan osa.