JÄMSÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 50. KAUPUNGINOSASSA SIJAITSEVAA OSAA LÄHIVIRKISTYSALUEESTA

Kunnan kaavatunnus: 276
Kaavan nimi: Rantatien asemaakaavan muutos
Päiväys 30.9.2025 / 9.9.2026 / 20.10.2026



Kuva: Hallin minitalohankkeiden viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2026.

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 osaa 50. kaupunginosassa sijaitsevaa lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 182-449-2-1 (Kolhinpelto).

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu 50. kaupunginosan korttelin 211 tontti 15 sekä siihen liittyvää lähivirkistysaluetta.

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
Puhelinnumero: 040 838 0122

1.1.7 Vireilletulo

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

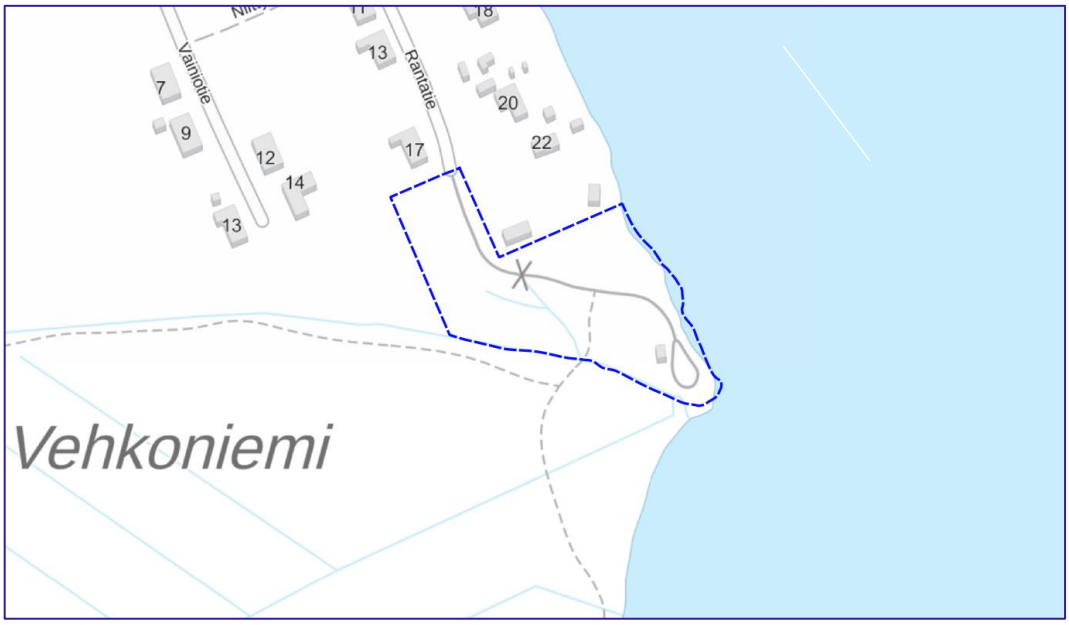
1.1.8 Käsittelypäivämäärät

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

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 8.9.2025 § 217 ja päätti asettaa sen julkisesti 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 metsäalueeseen.



Kuva 1. Kaavan suunnittelualueen sijaintia kuvaava kartta, suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: MML:n WMTS-karttakuvapalvelu, 10/2026).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Rantatien asemakaavan muutos.

Asemakaavan tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa vakituiseen asumiseen tarkoitettu minitaloalue suunnittelualueelle. Suunnittelussa pyritään huomioimaan, että alueen nykyiset toiminnot olisi mahdollista säilyttää alueella.

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
1.1.5 Asemakaavalla muodostuu 2
1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot 2
1.1.7 Vireilletulo 2
1.1.8 Käsittelypäivämäärät 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4. Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
2. Tiivistelmä 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3. Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö 8
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö 9
3.1.7 Maanomistus 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) 10
Maakuntakaava 11
Yleiskaava 12
Asemakaava 12
Rakennusjärjestys 13
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat 14
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat 14
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14

4.3.1. Osalliset 14
4.3.2 Vireilletulo 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 15
Vireilletulovaihe 15
Luonnosvaihe 15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 16
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet 16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 16
4.5.2 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisun valmistelu 18
4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 20
4.5.4 Maakuntakaavan ohjausvaikutus 20
4.5.5 Yleiskaavallinen tarkastelu 21
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 24
4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen 24
Vireilletulovaihe 24
Luonnosvaihe 24
5. Asemakaavan kuvaus 24
5.1 Kaavan rakenne 25
5.1.1. Mitoitus 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Aluevaraukset 25
5.3.1 Korttelialueet 25
5.4 Kaavan vaikutukset 25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 26
5.4.3 Vaikutukset maisemaan 27
5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset 28
5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen 28
5.4.6 Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön 29
5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset 29
6. Asemakaavan toteutus 29
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 29
6.2 Toteutuksen seuranta 29
7. Liitteet 30

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 (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen, 25.6.2025)

Liite 6. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin
Liite 7. Hallin minitalohankkeet – päivitetty viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 5.10.2026)

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.

Kaupunginhallitus päätti 8.9.2025 § 217 asettaa kaavamuutosluonnoksen julkisesti nähtäville. Kaavamuutosluonnos oli nähtävillä 16.-30.9.2025.

2.2 Asemakaava

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

Rakennusoikeutta on kaavamuutosalueella osoitettu yhteensä 555 k-m^2. Rakennusoikeudesta 330 k-m^2 on osoitettu erillispientalojen rakentamista varten ja yhteensä 100 k-m^2 talous ja saunarakennuksille sekä autojen säilytyspaikalle. Lisäksi kaava mahdollistaa yhden enintään 25 m2:n kokoisen grillikatoksen, huvimajan, laavun tai grillikodan rakentamisen.

Lähivirkistysalueille on osoitettu pysäköintialueita, yhteiskäyttöalue, urheilualue ja venevalkama.

Arvokkaita luontokohteita sisältävät alueet on osoitettu luo-1- ja luo-2-merkinnöillä.

Kulku alueelle tapahtuu nykyisen Rantatien päästä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen tultua voimaan.

Erillispientalojen korttelialueen toteuttaminen edellyttää vesi- ja viemäriverkostojen rakentamista Rantatien päästä korttelialueelle.

Kaava-alueen sisäisten kulkuväylien linjauksia on tarpeen muuttaa nykytilanteeseen verrattuna. Pysäköintialueita on rakennettava ja jos halutaan toteuttaa kaavassa osoitettu urheilualue, niin sekin tulee rakennettavaksi.

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 mm. Hallin lentoaseman ja Patrian tehdasalueen lisäksi.

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu pohjoisesta Rantatien kautta. Alueen lähiympäristö on asuinaluetta, 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, varsinkin alueen länsi- ja lounaisosat ovat metsäaluetta. Metsäalueiden vallitseva puulaji on koivu.

Suunnittelualueen eteläreunaa myötäillen virtaa hiekkapohjainen puro, joka laskee Eväjärveen. Suunnittelualueen läpi kulkee toinen vesiuoma, joka liittyy etelässä em. puroon.

Suunnittelualueesta on kesällä 2025 tehty luontoselvitys (liite 5), jossa on kuvattu tarkemmin alueen luonnonympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle kulku tapahtuu Rantatien päästä jatkuvan sorapäällysteisen ajoväylän kautta.

Suunnittelualueella sijaitsee Hallin Seutu ry:n rakentama taukopaikkana toimiva laavu. Lisäksi alueella on varastorakennus sekä saattolaituri. Saattolaiturin yhteydessä on veneenlaskuluiska. Alueella on myös alueita, jotka toimivat autojen pysäköintialueina.

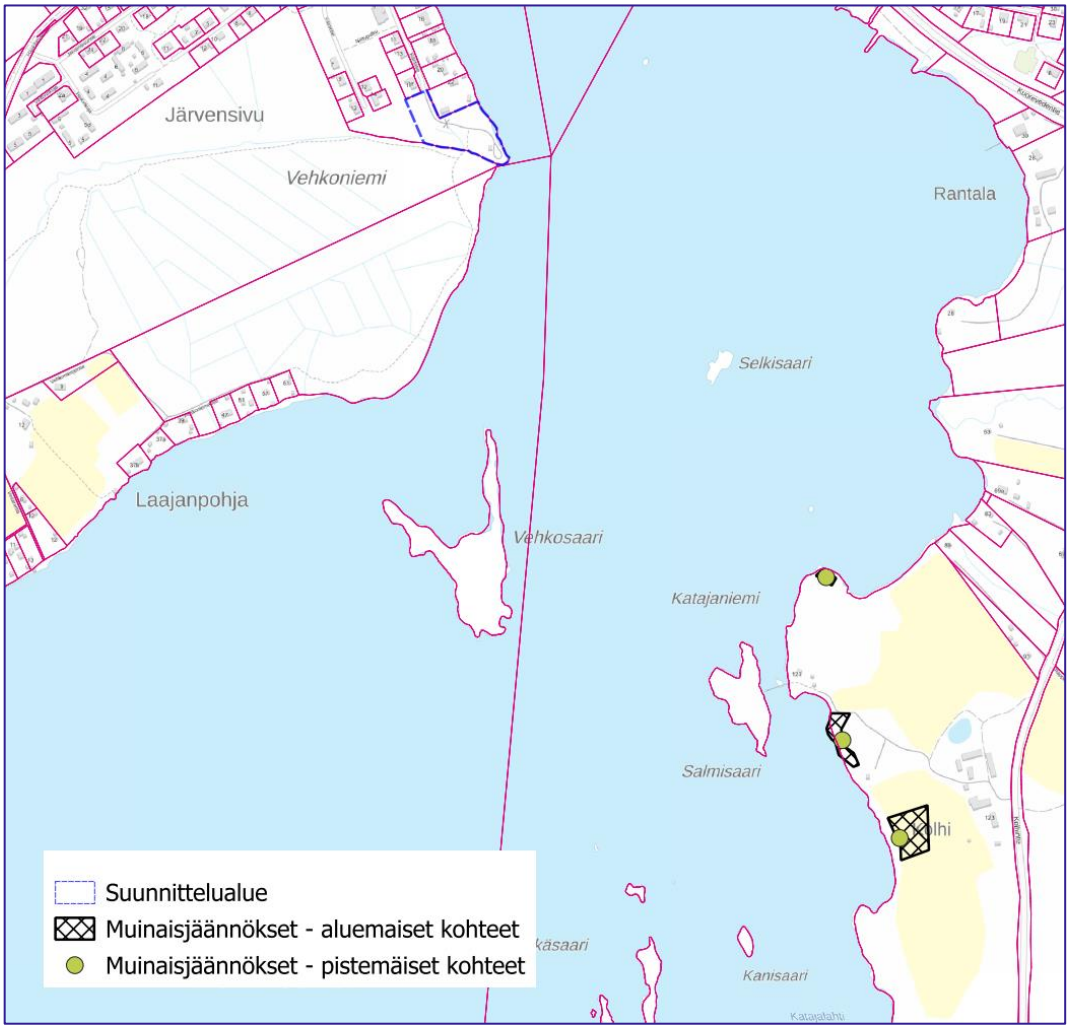
3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöskohteita.

Lähimmät suunnittelualuetta sijaitsevat muinaisjäännöskohteet sijaitsevat Eväjärven itärannalla n. 3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kyseessä on 3 kivikautista asuinpaikkaa.

Kohteiden tietoihin voi tutustua Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kautta:

Kohde 1: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000004306
Kohde 2: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000004304
Kohde 3: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000004303



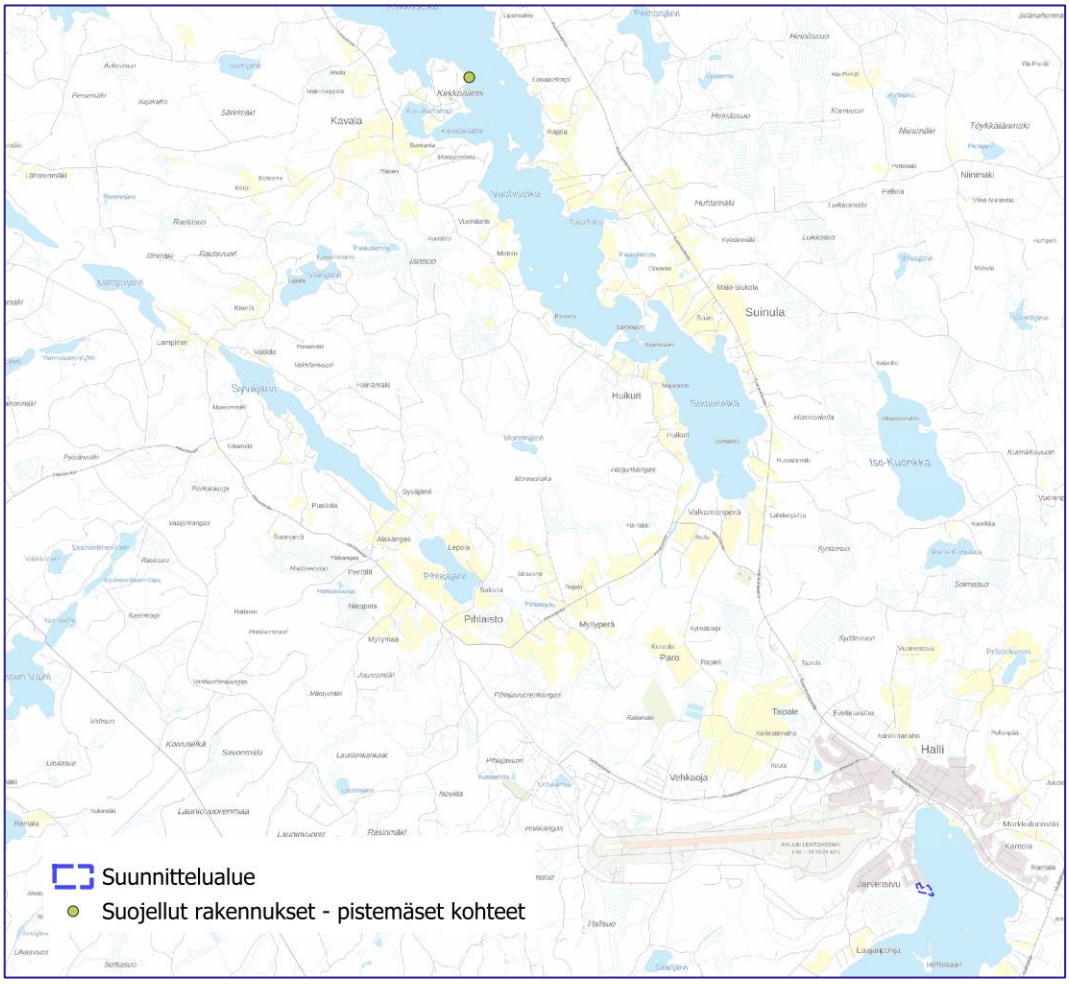
Kuva 3. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa tunnettuihin muinaisjäännöskohteisiin, lähde: Museoviraston avoin data. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, MML:n WMTS karttakuvapalvelu).

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Lähin tunnettu rakennetun kulttuuriympäristön kohde on suunnittelualueen pohjoispuolella, n. 9 kilometrin etäisyydellä sijaitseva Kuoreveden kirkko. Kirkko on suojeltu kirkkolailla.

Kirkon tietoihin ja suojeluperusteisiin voi tutustua Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunassa osoitteessa https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=200569.



Kuva 4. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa tiedossa oleviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin, lähde: Museoviraston avoin data. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu).

3.1.7 Maanomistus

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 182-449-2-1, 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

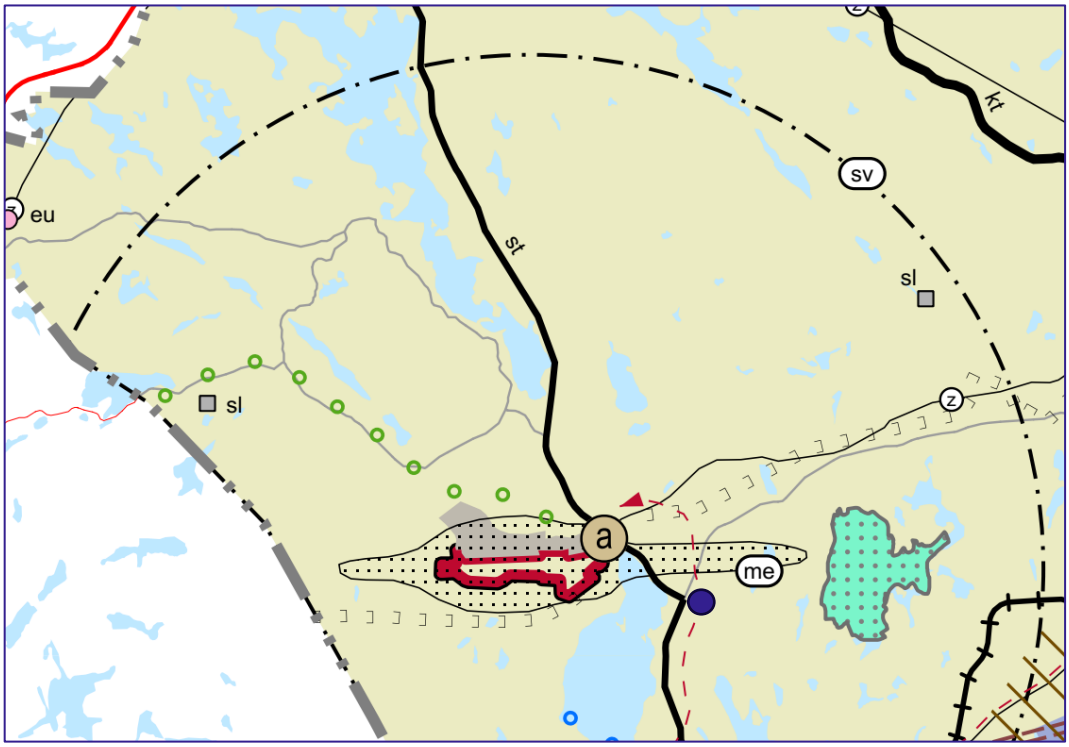
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

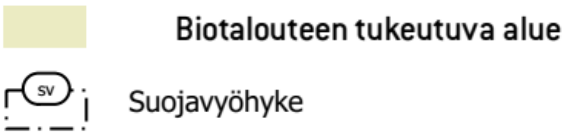
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

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 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 hyväksyi maakunnanvaltuusto 8.12.2023 ja maakuntakaava on lainvoimainen 1.10.2025 alkaen. 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** sekä **suojavyöhykealueella (sv).**



Kuva 5. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.



Kuva 6. Suunnittelualueeseen kohdistuvat merkinnät ja niiden selitykset.

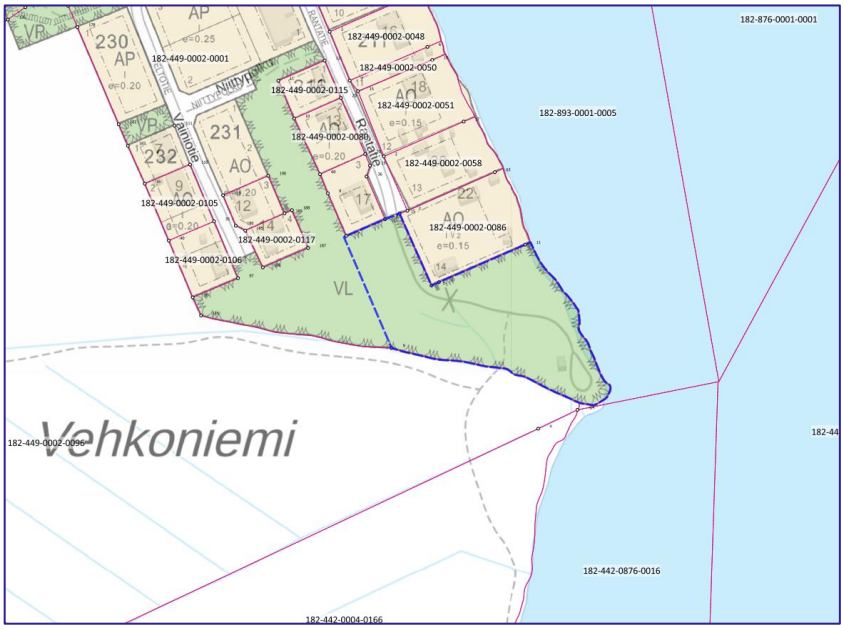
Yleiskaava

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.

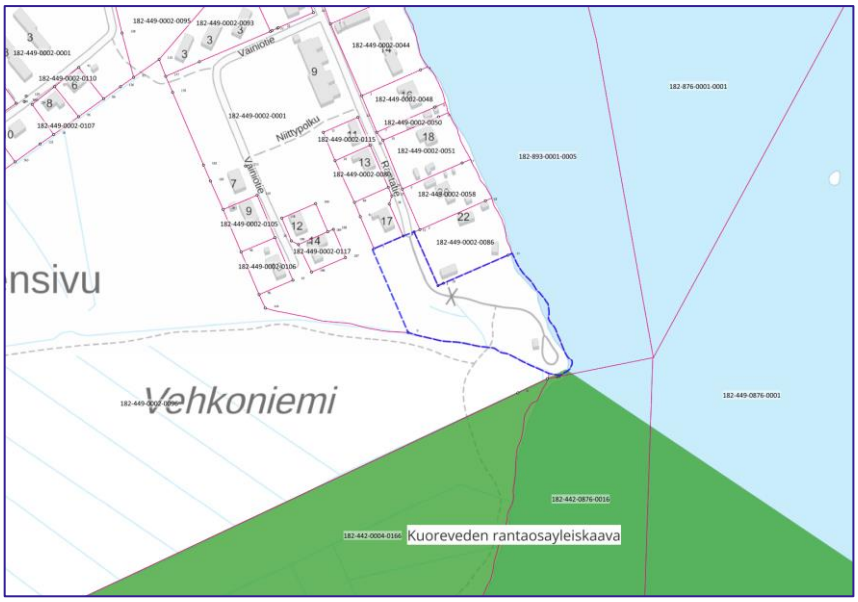
Koska suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoitusta ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa ohjaa voimassa olevat maakuntakaavat asemakaavan laadintaa.

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 7. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu sinisellä katkoviivalla. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde MML:n WMTS-karttakuvapalvelu 10/2026).



Kuva 8. Kartta suunnittelualueen sijainnista suhteessa Kuoreveden rantaosayleiskaavaan vihreä rajaus). Sisältää MML:n taustakarttasarjan aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu).

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)
- Hallin Rantatien minitalohankkeen viitesuunnitelma, päivitys (Arkkitehtuuritoimisto OLARK OY, 202)
- Luontoselvitys (Miljöösuunnittelu 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 suunnittelualueelta katsottuna 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 päätynyt 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.

Samalla kun päätettiin kaavan vireilletulosta elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 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 vaihtoehdoista 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:** Lupa- ja valvontavirasto, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos, puolustusvoimat
- **Kaupungin hallintokunnat:** Kaupunkiympäristölautakunta, Valvontajaosto
- **Muut osalliset:** verkko- ja energiayhtiöt, Finavia, Traficom

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, kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi sekä karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 15.11.2024 ja kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse 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.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä 16.-30.9.2025 Jämsän kaupungin kaavoituksessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski ja kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi sekä karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 16.9.2025 ja kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse naapurikiinteistöjen omistajille.

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. Kaavahankkeen aikana tutkitaan myös, onko mahdollista kehittää suunnittelualeen 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.

Suunnittelualueella on luontoarvoiltaan herkkiä alueita, jotka tulee huomioida kaavaa laatiessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavahankkeen alkuvaiheessa valmisteltiin kuvassa 9. näkyvä alustava hahmotelma kaavamuutosluonnoksesta. Ottaen huomioon, että tavoitteena on säilyttää mahdollisimman hyvin alueella ennestään olevat toiminnot ja että rakennettavista minitaloista tulisi olla näköyhteys järvelle, niin ei kovin montaa 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 9. Alustava hahmotelma kaavaluonnoksesta (11/2024).



Kuva 10. Viitesuunnitelman mukainen yleissuunnitelma suunnittelualueesta, jonka pohjalta kaavaluonnos on laadittu (6/2025).

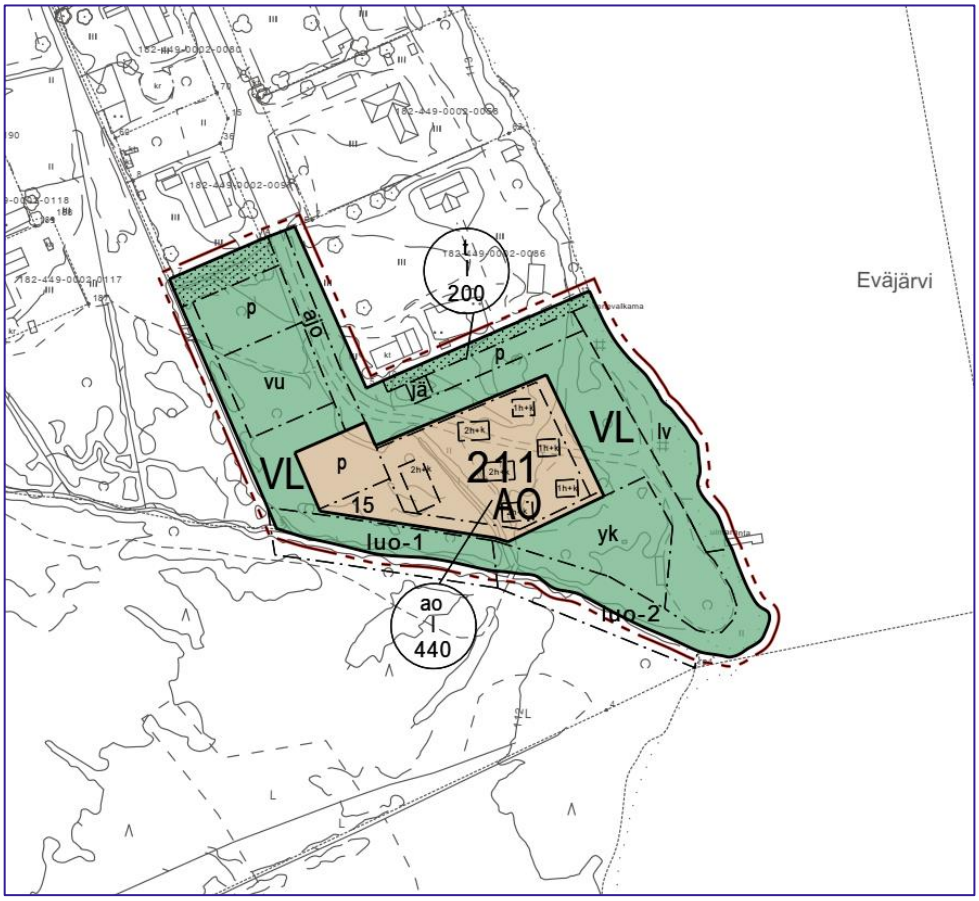
4.5.2 Ehdotusvaiheen kaavaratkaisun valmistelu

Kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen on käyty läpi annetut lausunnot ja jätetyt mielipiteet ja arvioitu niiden vaikutuksia kaavaratkaisuun.

Ehdotusta valmisteltaessa pyrittiin erityisesti huomioimaan suunnittelualueen eteläosassa tunnistetut luontoarvoiltaan herkät alueet, että nykyiset virkistykseen liittyvät toiminnot alueella säilyisivät ja että pyrittäisiin turvaamaan, että lähialueen asukkaiden asumisviihtyvyys säilyisi parhaalla mahdollisella tavalla.

Kuvassa 11. on yksi versio luonnoksesta kaavaehdotukseksi, jota työstettiin. Niin kuin kuvasta näkyy, niin tämä ratkaisu ei vaikuta kaikilta toimivammalta. Erillispientalojen korttelialue (AO) jää ”puristuksiin” alueen keskelle, kulkuväylät ranta-alueelle ei ole kaikista sujuvimmat tiukilla mutkillaan ja tällä ratkaisulla ei turvata arvokkaiden luontokohteiden säilyminen parhaalla mahdollisella tavalla.

Ehdotusta valmisteltaessa päädyttiinkin siirtämään erillispientalojen korttelialue suunnittelualueen pohjoisreunaan. Tällä tavalla muodostuu luonteva jatkumo voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle rakennuskorttelille 211. Rakentaminen saadaan riittävälle etäisyydelle suunnittelualueen eteläosan luontoarvoiltaan herkistä alueista. Alueen sisäiset kulkuväylät saadaan toteutettua sujuvimmaksi ja nykyiset alueella sijaitsevat virkistystoiminnot saadaan säilytettyä ja niiden käyttöön pysäköintialueet osoitettua järkeviin paikkoihin. Suunnittelualueen ja lähimmän asutuksen väliin on osoitettu istutettavan alueiden vyöhykkeitä ja yhden rajan osalta velvoitetaan myös aidan rakentaminen, näillä toimenpiteillä pyritään vastaamaan siihen, että lähimpien asuntojen asumisviihtyvyys säilyisi. Kuvassa 12. on ote päivitetyn viitesuunnitelman yleissuunnitelmasta.



Kuva 11. Ote yhdestä valmistellusta kaavaehdotusluonnoksesta.



Kuva 12. Ote päivitetyn viitesuunnitelman yleissuunnitelmasta.

4.5.3 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 pääasiallisesti virkistyskäyttöön tarkoitetusta alueesta alueeksi, jossa olisi virkistyskäytön lisäksi myös asumista. Ympäristöltään alue olisi enemmän rakennettua ja hoidettua ympäristöä nykytilanteeseen verrattuna.

4.5.4 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, näin ollen maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa.

Suunnittelualueella on voimassa Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava sekä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntakaavojen lainvoimaisuustietoja ja sisältöä on kuvattu myös selostuksen kohdassa 3.2.1.

Merkintä maakuntakaavassa:

Hallin lentokenttään liittyy aluemainen suojavyöhykemerkintä (sv). Merkintään liittyy seuraavanlainen selitys sekä suunnittelumääräys:

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.

Hallin lentoasema Jämsä	Merkinnällä osoitetaan Hallin lentokentän suojavyöhyke.	Suunnittelumääräys: Lentoesteen muodostavista mastoista ja rakenteista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto sekä ilmailulain 1194/2009 165 § mukainen lausunto Trafilta.

Merkinnän vaikutus asemakaavan sisältöön:

Kaavalla laajennetaan suunnittelualueen pohjoispuolelle, Rantatien varteen voimassa olevien asemakaavojen perusteella toteutunutta asuinrakentamisen aluetta yhdellä tontilla, jolla mahdollistetaan uuden asuinrakentamisen toteuttaminen. Rakennusoikeutta asuinrakentamiselle kyseiselle tontille on asemakaavaehdotuksessa osoitettu 330 k-m2. Kyse on siis pienimuotoisesta toteutuneen asuinalueen täydennysrakentamista, jolloin voidaan katsota, että asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mm. puolustusvoimilta, Traficomilta sekö Finavialta.

Merkintä maakuntakaavassa:

Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavassa biotalouteen tukeutuvalla alueella.

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.

Merkinnän vaikutus asemakaavan sisältöön:

Suunnittelualueella ei sijaitse laajoja maa- ja metsätalouskäytössä olevia alueita, joiden säilyminen olisi asemakaavalla syytä turvata. Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

4.5.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

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

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys:

Asemakaavalla todetaan osittain suunnittelualueella toteutunut maankäyttö ja mahdollistetaan yhden pientalojen rakentamiseen varatun tontin muodostaminen. Pientalotontti jatkaisi luontevalla tavalla sen viereen jo toteutunutta lähialueen yhdyskuntarakennetta pientaloalueen muodossa.

Alueen toteuttaminen on taloudellisesti edullista ja järkevää, koska alue sijaitsee toteutetun kunnallisen infran reuna-alueella.

Kaavan mahdollistama rakentaminen ja muu maankäyttö voidaan toteuttaa ekologisesti kestävällä tavalla. Uudisrakentaminen on osoitettu luontoarvoiltaan herkimpien alueiden ulkopuolelle ja iso osa alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alue sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella, joten uudet pientalot on liitettävä keskistettyyn vesi- ja viemäriverkostoon, tällä varmistetaan, että erityisesti jätevedet tulee käsitellyksi asianmukaisella tavalla. Erillispientalojen korttelialueelle on kaavassa varattu rakennusala, jolle tulee toteuttaa koko korttelialuetta palveleva jätepiste.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö:

Alue muodostaa luonnollisen jatkumon Rantatien varrelle muodostuneelle asuinalueelle.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus:

Hallin taajamassa sijaitsee kohtalaisen hyvä valikoima julkisia ja kaupallisia palveluita; mm. yhtenäiskoulu (1.-9.lk), omatoimikirjasto, päiväkoti, sosiaali- ja terveyspalvelupiste, palvelutalo, paloasema, apteekki ja ruokakauppa.

Hallin taajamasta on hyvät liikenneyhteydet esim. Jämsän keskustaajama Seppolan sekä naapurikunnan Mänttä-Vilppulan taajamaan Mänttä, näissä on kattava julkinen ja kaupallinen palvelutarjonta.

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

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Hallin taajamassa. On taloudellisesti ja luonnonvarojen kannalta järkevää tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydennysrakentamalla, jolloin etäisyys esimerkiksi kunnallistekniikan verkostoista ja kaduista ovat lyhyet ja alueet liitettävissä näihin.

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.

Alueelle voidaan toteuttaa keskitetty(jä) jätepisteitä palvelemaan uutta pientaloaluetta ja muita alueen käyttäjiä.

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

Kaavalla laajennetaan Rantatien alueella muodostunutta asuinaluetta yhdellä vakituiseen asumiseen tarkoitetulla tontilla. Kyse on siis hyvin pienimuutosta muutoksesta laajemmassa mittakaavassa tarkasteluna, eikä kaavalla ole merkittäviä nykyistä alueen elinympäristöä heikentäviä vaikutuksia.

Vaikutukset voidaan katsoa olevan jopa myönteisiä, koska kaavalla mahdollistetaan paitsi yhden kuudesta minitalosta koostuvan alueen toteuttaminen niin mahdollistetaan myös suunnittelualueen kehittäminen

kokonaisvaltaisesti, jotta siitä muodostuu laadukas kokonaisuus ottaen huomioon myös alueen luontoarvot sekä alueen nykyinen käyttö virkistysalueena.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset:

Kaavalla mahdollistetaan uusi vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen rakentaminen, joka mahdollistaa uusien asukkaiden saamisen Hallin taajamaan. Uudet asukkaat käyttäisivät Hallin yksityisiä ja julkisia palveluita, joka edesauttaisi niiden säilymisen Hallissa.

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.

Uusien pientalojen rakentumisen myötä alueelle muuttaisi arviolta 6-12 uutta asukasta. Niin kuin aikaisemmin on todettu uusi rakentaminen laajentaisi jo toteutunutta yhdyskuntarakennetta Rantatien alueella luontevalla tavalla, eikä näin ollen uudisrakentaminen aiheuta sellaisia ympäristöhaittoja, joita olisi tarve erityisesti torjua. Kaavaan on kuitenkin osoitettu uuden pientalotontin reuna-alueille istutettavia alueita sekä yhdelle rajalla määräys sen aitaamisesta, näillä toimenpiteillä pienennetään ja ehkäistään mahdolliset ympäristöhaitat.

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, sekä arvokas puro, puronvarsimetsä ja avoluhta luo-2-merkinnällä. Merkinnöillä ja siihen liittyvillä määräyksillä varmistetaan luontokohteiden arvojensäilyminen.

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 ja se toteutettaisiin.

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Elinvoimalautakunta	30.10.2024 § 117	Päätti käynnistää asemakaavan muutoksen, että kaavan vireilletulosta kuulutetaan ja että osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville
Kaupunginhallitus	8.9.2025 § 217	Hyväksyy kaavaluonnoksen ja päättää asettaa sen nähtäville
Kaupunginhallitus		
Kaupunginhallitus		

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.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto ja Hallin Seutu ry.

Luonnosvaiheessa jätettiin viisi kappaletta kirjallisia mielipiteitä.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 6.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria. Pinta-alasta n. 0,3 ha on osoitettu pientalojen rakentamiseen ja loppuosa alueesta n. 1,0 ha on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

Kulku alueelle tapahtuu pohjoisesta nykyisen kestopäällysteisen Rantatien kautta.

Alueelle on osoitettu kaksi erillistä yleiseen käyttöön tarkoitettua pysäköintialuetta. Lisäksi alueelle on osoitettu urheilualue sekä yhteiskäyttöalue.

Alueen luontoarvojen osalta herkimpien alueiden säilyvyys on turvattu luo-merkinnöillä.

5.1.1. Mitoitus

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 555 k-m^2.

Rakennusoikeudesta 330 k-m^2 on osoitettu enintään kahdeksalle erillispientalolle, yksittäisen pientalon kerrosala saa olla enintään 55 k-m^2. Rakennusoikeudesta 100 k-m^2 on osoitettu talousrakennuksille, 100 k-m2 autojen säilytyspaikoille ja 25 k-m^2 saunalle. Kaavamuutosalueen aluetehokkuusluvuksi muodostuu hyvin maltillinen n. 0.04.

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 asemakaavamerkinnöillä 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 välitön vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö. Kaavamuutoksella on eriasteisia vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, maisemaan sekä liikenteeseen.

Laajemmin tarkasteltuna kaavamuutoksella voi olla myös koko Hallin taajaman elinvoimaa vahvistavia vaikutuksia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteutuessa vaikutukset rakennettuun ympäristöön olisivat kohtalaisen merkittävät. Vaikutuksia voidaan pitää positiivisina.

Noin 1/4 suunnittelualueesta on varattu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 505 k-m^2. Rakentamiseen varattu alue on nykyisellään suurimmalta osin aluetta, jolla kasvaa kohtalaisen tiheä puusto. Alueen läpi kulkee suunnittelualueen sisäinen sorapäällysteinen kulkuväylä. Tällä suunnittelualueen osalla olisi suurimmat vaikutukset rakennettuun ympäristöön nykytilanteeseen verrattuna. 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.

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.

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 perusteella on tunnistettu, että yhden havaitun metsälakikohteen säilyminen on kaavalla turvattava, kohde on merkitty kaavassa luo-1-merkinnällä. Lisäksi suunnittelualueen eteläosan ranta-alueella on todettu avoluhta, joka on kaavaehdotuksessa merkitty luo-2-merkinnällä.

Uudisrakentaminen on osoitettu mahdollisimman kauas edellä mainituista luontoarvoiltaan herkimmistä kohteista, tällä varmistetaan osaltaan myös että näiden luontokohteiden säilyminen turvataan.

Alueella joudutaan jonkun verran puustoa poistamaan ja tekemään maansiirtotöitä, kun toteutetaan pientaloalue, kulkuväyliä, pysäköintialueita ja urheilualue. Kaavassa on kuitenkin osoitettu myös jonkun verran istutettavia alueita, jotka edesauttavat sitä, että alueen luonne hyvin vihreänä alueena ei merkittävästi muutu.

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. Kuvissa 13. ja 14. on esitetty kaksi laadittua havainnekuvaa, päivitetty viitesuunnitelma on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 7.



Kuva 13. Ote viitesuunnittelun yhteydessä tehdystä havainnekuvasta.



Kuva 14. Ote viitesuunnittelun yhteydessä tehdystä havainnekuvasta.

Niin kuin havainnekuvista ilmenee, tavoitteena on pyrkiä istuttamaan uudisrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön mahdollisimman hyvin ja luoda hyvinkin viihtyisä viher- ja puustoalueita sisältävä kokonaisuus. Minitalot tulevat luomaan vesistön suunnalta katsottuna näkyvän elementin maisemassa. Suosimalla julkisivuvärityksissä maanläheisiä värisävyjä voidaan kuitenkin edesauttaa sitä, että rakennukset istuvat mahdollisimman hyvin maisemaan. Voidaan arvioida, että maisema nykyisestään kohenee kaavamuutoksen toteutuessa.

5.4.4 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset voidaan arvioida olevan kokonaisuutena myönteiset. 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.

Lähialueen asukkaat voivat kokea muutoksen kielteisenä johtuen siitä, että on totuttu, että alue on ollut pidemmän aikaa tietyssä käytössä. Tuomalla asumista alueelle ja mahdollistamalla lisää virkistystoimintoja voidaan kokea, että alueen osittain muuttunut käyttö luo rauhattomuutta.

5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen

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

Rantatie on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Tarvittaessa liikenneturvallisuuden parantamiseen tähtääviä toimia tulee suunnitella katusuunnitelman avulla.

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 3).

Keski-Suomen museo on luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa, päivätty 10.10.2025 arvioinut että kaavahankkeessa on selvitetty, onko kaavoituksella vaikutusta arkeologisen kulttuuriperinnön kohteisiin, kuten muinaismuistolain (295/1963) 13 § ja alueidenkäyttölain 197 § edellyttävät. Lausunnon sisältä on referoitu kaavaselostuksen liitteessä 6.

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 sisällä. Kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan asuinrakennusten uudistuotanto. Kaavan hyväksyminen olisi mahdollisesti alkuvuodesta 2027 aikana, jolloin asemakaavan toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan keväällä 2027.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Jämsässä 23.10.2026

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

Liite 1. Kumoutuva asemakaava
Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4. Hallin minitalohankkeet – viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2025)
Liite 5. Luontoselvitys (Miljöösuunnittelu Henna Koskinen, 2025)
Liite 6. Yhteenveto luonnosvaiheen mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin
Liite 7. Hallin minitalohankkeet – päivitetty viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 2026)