

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 24 sekä siihen liittyviä katu-, pysäköinti-, urheilu- ja uimalaitosalueita.

Kunnan kaavatunnus: 259

Kaavan nimi: 1.kaupunginosan korttelin 24 ja nk. maauimalan alueen asemakaavan muutos

Päiväys 15.11.2021

1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman keskustassa rajoittuen pohjoisessa Keskuskatuun, etelässä Lukkoilantiehen, idässä Yhdystiehen sekä lännessä Koulukatuun.



Kuva 1. Kartta, johon on rajattu alustava suunnittelualan laajuus punaisella rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: kartat.kapsi.fi.



Kuva 2. Ortokuva, johon on rajattu alustava suunnittelualan laajuus punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineistoa 07/2020.

2. Suunnittelutehtävän määrittely sekä tavoitteet

Jämsän kaupunki on maanomistajan ominaisuudessa tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Suunnittelualueella sijaitsevat entisen Jämsän lukion tilat. Alueelta on purettu ent. Seppolan koulurakennus sekä entinen pääkirjasto. Entisen lukion tilojen yhteydessä oleva liikuntahalli on vielä jossain määrin käytössä, mutta senkin käyttö todennäköisesti lopetetaan lähivuosien aikana.

Pääkirjasto sijaitsee tällä hetkellä väistötiloissa Jämsänkosken virastotalossa. Lukiolle ja entisen Seppolan koulun toiminnalle on järjestynyt uudet pysyvät tilat.

Tavoitteena on suunnittelualueen itäosan nk. maauimalan alueen osalta päivittää asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta. Suunnittelualueen keskiosalle tavoitteena on lähtökohtaisesti muuttaa kaavaa siten että se mahdollistaisi maauimala-alueen tukevaa toimintaa sekä kesäteatteritoimintaa. Entisen Seppolan koulun tontille asemakaavan muutoksella mahdollistettaisiin asuin-, liike- ja toimistorakentamista sekä kulttuuritoimintaa mahdollistavaa rakentamista. Osa suunnittelualueesta osoitetaan viheralueeksi.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne:

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt **Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen** 1.12.2017. Maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020. Suunnittelualue sijaitsee kaavassa **Keskustatoimintojen alueella (C) sekä Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella.**



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 2.12.2019 § 57. Taajamaosayleiskaava on suunnittelualueen osalta tullut voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta. Suunnittelualue on hyväksytyssä taajamaosayleiskaavassa osoitettu **Keskustatoimintojen ydinalueeksi (C-1), Lähivirkistysalueeksi (VL) sekä Vesialueeksi (W).**



Kuva 4. Ote hyväksytyistä taajamaosayleiskaavasta. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

Alueella on voimassa **29.10.1971, 28.3.1974 ja 5.9.1986 hyväksytyt asemakaavat**. Alue on voimassa olevissa asemakaavoissa **Opetus-, urheilu-, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOUV), Yleisurheilukenttä, uimalaitos tai ranta ja jääurheilualuetta (UUVJ), Pysäköimisaluetta (LP), Yleiselle jalankululle varattua aluetta sekä katualuetta**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 1 on ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Muut selvitykset ja suunnitelmat:

Vuoden 2021 aikana on suunnittelualueesta laadittu yleissuunnitelma. Yleissuunnitelma toimii kaavamuutoksen pohjana. Yleissuunnitelmassa on Keskuskadun puoleiselle alueelle osoitettu asuin-, kerros- ja liikerakentamista sekä kulttuuri- ja urheilutilojen rakentamista. Nk. maaumalan alueelle on osoitettu ohjeellinen paikka sauna-, kahvila- ja huoltorakennukselle. Puretun lukion paikalle on osoitettu varaus kesäteatterille. Maaumalan alueelta nykyisen Koulukadun suuntaan on esitetty viheralueita.

Yleissuunnitelma on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 2.

Nykytilanne:

Alueelta on talvella 2020-2021 purettu entinen Seppolan koulu sekä entinen pääkirjasto. Suunnittelualueella sijaitsee edelleen vuonna 1972 valmistunut lukiorakennus, jonka yhteydessä sijaitseva liikuntahalli on edelleen jossain määrin käytössä. Alueella sijaitsee myös pysäköinti- ja nurmikkoalueita.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee maauimalan urheilu- ja virkistysalue, jossa sijaitsee mm. uimala, pumptrack, urheilukenttiä sekä kuntoiluvälineitä.

Suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueella, jossa tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä.

4. Maankäyttö- tai muut sopimukset

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

5. Osalliset

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

Osallisia ovat:

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

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

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto
- Sivistyslautakunta

Muut osalliset

- Verkkö- ja energiayhtiöt

6. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeen pidetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja sekä työpalavereita viranomaisten ja muiden osallisten kanssa.

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

7. Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö. Kaavan suunnittelualueen sijainti huomioiden sillä on suuri vaikutus keskustan kaupunkikuvaan varsinkin idän suunnasta tarkasteltuna.

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

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

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

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

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

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön kuluessa asiantuntija-arvioina.

Tehdyt selvitykset

- Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005–2006
- Jämsän täydennysinventointi (Keski-Suomen museo, 2009)
- Jämsän modernin rakennusperinnön inventointihanke 2014

- Kirjastotilaselvitys (Jämsän kaupunki 2015)
- Seppolan koulun sisäilmatutkimus (ISS Proko Oy, 2011)
- Jämsän kaupungin pääkirjaston kuntoarvio (ISS Proko Oy, 2015)
- Jämsän lukion ja liikuntahallin kuntoarvio (ISS Proko Oy 2011)
- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 –hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset:
 - Seppolan täydennysrakentamistarkastelu

Tehtävät selvitykset

- Kaupunkikuvallinen tarkastelu

9. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Vireilletulo

Syys-marraskuu 2021

Osalla suunnittelualueita on ollut kaavamuutoksia vireillä aikaisemmin, koska suunnittelualueita on laajennettu ja kaavahankkeen tavoitteet ovat osittain muuttuneet on syytä kaavoituksen käynnistämiseksi päättää uudelleen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Elinvoimalautakunta käsittelee Jämsän kaupungin kaavoituskatsausta vuodelle 2021 syyskuun 2021 kokouksessa (23.9.2021 § 24), kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa.

Elinvoimalautakunta käsittelee osallistumis ja arviointisuunnitelmaa marraskuun kokouksessaan ja se pidetään nähtävillä Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Keskuskatu 17 joulukuussa 2021. Suunnitelmaan voi myös tutustua kaupungin karttapalvelun kautta (kartta.jamsa.fi).

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittaessa lausuntoja ja suunnitelma päivitetään tarvittaessa mahdollisten lausuntojen ja palautteiden johdosta.

Valmisteluvaihe

Maaliskuu 2022

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 30 päivän ajan kevättalvella 2022. Luonnokseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus luonnoksesta jättää kirjallinen tai suullinen mielipide nähtävilläolon aikana. Luonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään elinvoimalautakunnassa.

Tarvittaessa käydään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Ehdotusvaihe

Kesäkuu 2022 – Elokuu 2022

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä Elinvoimatatoimen tiloissa osoitteessa Keskuskatu 17 30 päivän ajan kesällä 2022. Ehdotukseen voi myös tutustua kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutetaan Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus nähtävilläolon aikana. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausuntoja. Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

Tarvittaessa käydään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Kaavan hyväksyminen

Lokakuu 2022

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus syksyllä 2022.

10. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Posti- ja käyntiosoite: Keskuskatu 17, 42100 Jämsä

Sähköp.: [etunimi.sukunimi\(at\)jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi)

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



YLEISSUUNNITELMA



Pienennös yleissuunnitelmaportista.
Huom. karttapohjoisen suunta.
Suunnitelman taustalla käytetyssä pohjakartassa ei näy maa- ja vesialueiden pohjoisreunan uusia rakenteita.

YLEISSUUNNITELMA

SUUNNITELMAN KUVAUS

Yleissuunnitelmassa Seppolan alueelle on profiloinnin tuloksena osoitettu kaksi kerrostaloa, kulttuuri- ja urheilukeskus, uusi kesäteatteri ja puistoa.

Asuinkerrostalot. Kaksi uutta asuinkerrostaloa on osoitettu Keskuskadun ja Koulukadun kulmaukseen. Läntisempi, Keskuskadun suuntainen (A), sisältää katutasossa liiketilaa, ja ylemmät kerrokset II – V on varattu asumiselle. Itäisempi kerrostalo (B) sijaitsee Keskuskatuun nähden poikittain hieman kauempana katulinjasta. Sen katutasoon on osoitettu palvelutiloja, ja ylemmät kerrokset II – V on myös varattu asumiselle. Rakennusten kerrosalat ovat noin 1500 k-m². Kummankin rakennuksen ylin kerros on muita pienempi, jolloin niihin voidaan toteuttaa kattoterassillisia asuntoja.

Pysäköinti on osoitettu Koulukadun puolelle. Autopaikkamäärä on laskettu asuinkerrosalan osalta 1ap/80k-m² ja liike- ja palvelutilojen osalta 1ap/50k-m². Tontille osoitetut 36 ap eivät aivan täytä vaatimusta (20 + 20 ap), mutta liike- ja palvelutilojen osalta voidaan tukeutua myös kadunvarispysäköintiin. Ero ei ole suuri, ja se voidaan ratkaista tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kulttuuri- ja urheilukeskus. Toiminnot on esitetty kahteen, katoksella toisiinsa liitettyyn rakennukseen. Läntisempi, kulttuurikeskus (C), on esitetty L-muotoisena, jolloin se yhdessä urheilukeskuksen (D) kanssa muodostaa Keskuskadun ja pysäköintialueen suuntaan suojaisan julkisen sisäpihan / aukion. Kulttuurikeskus on esitetty 1-kerroksisena, urheilukeskus 2-kerroksisena. Urheilukeskus sijoittuu osittain rinteeseen, jota voidaan hyödyntää sijoittamalla toinen kerroksista alarinteeseen.

Sisäpiha avautuu maauimalan, pelikenttien, kuntoilun alueen ja pumptrackin suuntaan, jolloin aktiivisten julkisten ulkotilojen välille syntyy fyysinen yhteys. Sisäpihan keskellä on suihkulähde, jossa voidaan hyödyntää maauimalan vettä. Vesi johdetaan takaisin maauimalaan välillä näkyvässä purossa, välillä maan alla putkessa. Sisäpiha on osa kevyen liikenteen pääakselia Keskuskadun ja Koulukujan välillä.

Pysäköintialueet on osoitettu kulttuuritalon länsipuolelle ja urheilutalon itäpuolelle. Alueille saavutaan Keskuskadulta. Autopaikkamäärä on laskettu mitoitusnormin 1ap/50k-m² mukaan, joka tuottaa yhteensä 50 ap (C: 20 ap, D: 30 ap). Suunnitelmassa on 51 ap ja lisäksi urheilutalon itäpuolelle on osoitettu 4 ap matkaparkkia varten.

Kesäteatteri. Kesäteatteri on sijoitettu suunnittelun alueen eteläosaan Lukkoilantien varteen maauimalan länsipuolelle. Katsomon ja lavan aluevaraus on 600 m², ja istumapaikkoja suunnitelmassa on n. 300 kpl.

Pysäköintiä on osoitettu suhteellisen vähän, vain 12 ap. Perusteluna tälle on keskustan pysäköintireservin läheisyys sekä se, että kesäteatterin käyttö rajoittuu vuodessa lyhyelle ajanjaksolle. Autopaikat on sijoitettu mahdollisimman lähelle Lukkoilantietä, etteivät ne tuki katsomon ja maauimalan välistä näkymää. Tärkeintä on huomioida inva-pysäköinti, ja autopaikoista 4 ap onkin sitä varten.

”Aistipuisto”. Rakennusten ja kesäteatterin väliset alueet on osoitettu puistoksi sekä yleiseksi oleskelu- ja kävelyalueeksi. Puisto on liitettävissä luontevasti *”Aistipolkuun”*, kaupungin vireillä olevaan reittihankkeeseen, joten puiston nimeksi on esitetty *”Aistipuisto”*.

Keskeisen sijaintinsa vuoksi puiston aktivoiminen ympärivuotisesti on tärkeää. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida vuodenajat esim. reittien, valaistuksen, kasvilajien ym. osalta. Puisto voidaan toteuttaa myös jonkin teeman ympärille (kirsikkapuisto, auringonkukkapelto...). Läheiset pelikentät ja muut aktiviteetit tukevat puiston käyttöä.

Suunnitelmassa puiston länsiosaan on osoitettu istutettavaa aluetta ja polkujen verkosto. Alue voitaisiin toteuttaa myös arboretum-tyyppisenä, kasvilajeiltaan runsaana. Puiston laajempi itäosa sijoittuu länsiosaa alemmalle tasolle ja se jatkuu urheilukeskuksesta etelään kesäteatterille. Keskeisen elementin muodostavat leveät portaat ja niiden keskellä ylhäältä suihkulähteeltä alkunsa saava puro, joka portaiden kohdalla muodostaa vesiputouksen. Lähempänä maauimalaa on vielä leveämpi vesiaihe. Portaiden ja vesiaiheiden muodostama kokonaisuus sekä osa pääreiteistä on esitetty sisäpihan tapaan melko torimaisena, kivettynä alueena. Pääosa reiteistä voidaan kuitenkin toteuttaa esim. kivituhkapintaisena. Yleensäkin polkuverkosto ja materiaalit tulee suunnitella huolellisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kesäteatterin ja maauimalan välinen alue on paitsi läpikulkualuetta, teatteriesitysten aikana myös teatterin toiminta-alueita. Sen vuoksi alue on esitetty melko väljänä ja avonaisena. Nykyinen veistos on säilytetty.

Esteettömyys. Alue sijaitsee karkeasti ottaen kahdessa tasossa, joiden korkeusero on noin 3...5 m. Eri tasot voidaan toteuttaa esteettöminä melko helposti, mutta niiden väliset väljät vaativat huolellista suunnittelua. Yleissuunnitelmassa on pyritty ottamaan kantaa esteettömyyteen, mutta tässä vaiheessa alueen korkeustasoja ei ole tutkittu kattavasti.

Yleissuunnitelman visualisointikuvia on esitetty seuraavilla sivulla.

YLEISSUUNNITELMA



YLEISSUUNNITELMA



YLEISSUUNNITELMA

