

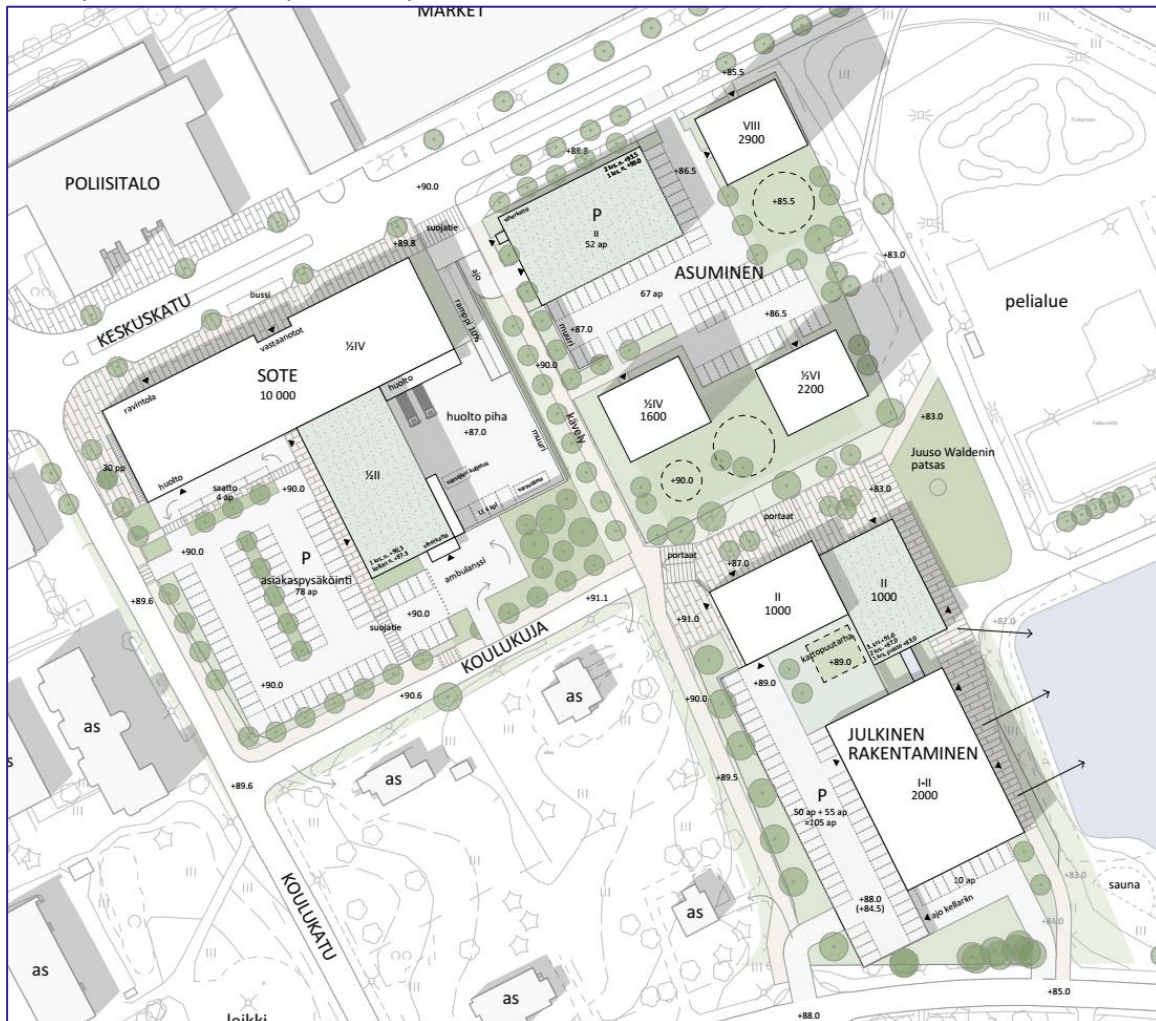
Asemakaavan selostus

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 12.2.2025 / päivitetty 5.3.2025



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

1. kaupunginosa, Seppola.

1.1.3 Kaavatunnus

Kunnan kaavatunnus: 259.

1.1.4 Kaavan nimi

1.kaupunginosan korttelin 24 ja nk. maaumalan alueen asemakaavan muutos.

1.1.5 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 24 sekä siihen liittyviä katu-, pysäköinti-, urheilu-, ja uimalaitosalueita.

Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä ja osia kiinteistöistä:

- 182-4-24-1
- 182-4-24-2
- 182-410-16-8 (Saksala)
- 182-420-3-21 (Toivola)
- 182-420-3-22 (Rauhala)
- 182-420-3-81 (Vieru)
- 182-420-3-82 (Maikkala)
- 182-420-5-103 (Pulumäki 2)
- 182-420-5-255 (Särkijärvi)
- 182-420-44-16 (Lukkoila)
- 182-1-9901-0 (1.kaupunginosan kadut)

1.1.6 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1.kaupunginosan korttelin 24 tontit 4-7 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

1.1.7 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm
Jämsän kaupunki
Elinvoimatoimi / kaavoitus
Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 Jämsä
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski
puh. 040 838 0122
sähköposti: etunimi.sukunimi@jamsa.fi

1.1.8 Vireille tulo

Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa, jonka elinvoimalautakunta hyväksyi 23.9.2021 § 24.

1.1.9 Käsittelypäivämäärät

Elinvoimalautakunta on käsitellyt asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 25.11.2021 § 49 ja 31.10.2024 § 116.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen nähtäville 27.2.2025 § 35. Elinvoimalautakunta edellytti päätöksessään että viittaukset mahdollisen uuden uimahallin sijoituspaikaksi korttelin 24 tontille 7 poistetaan kaava-aineistosta.

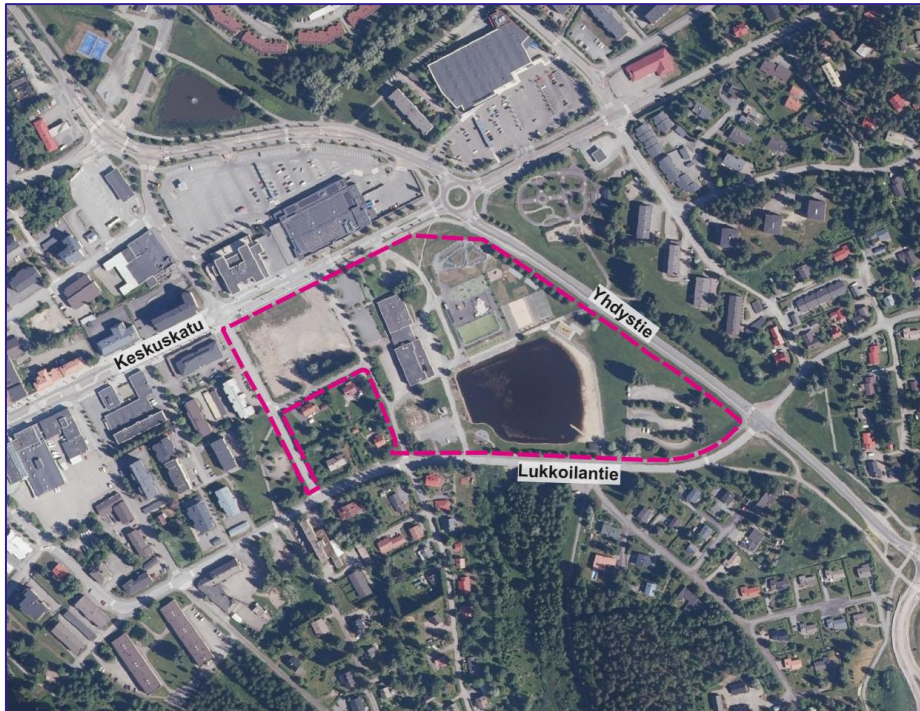
Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen x.x.2025 § x.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen x.x.2025 § x.

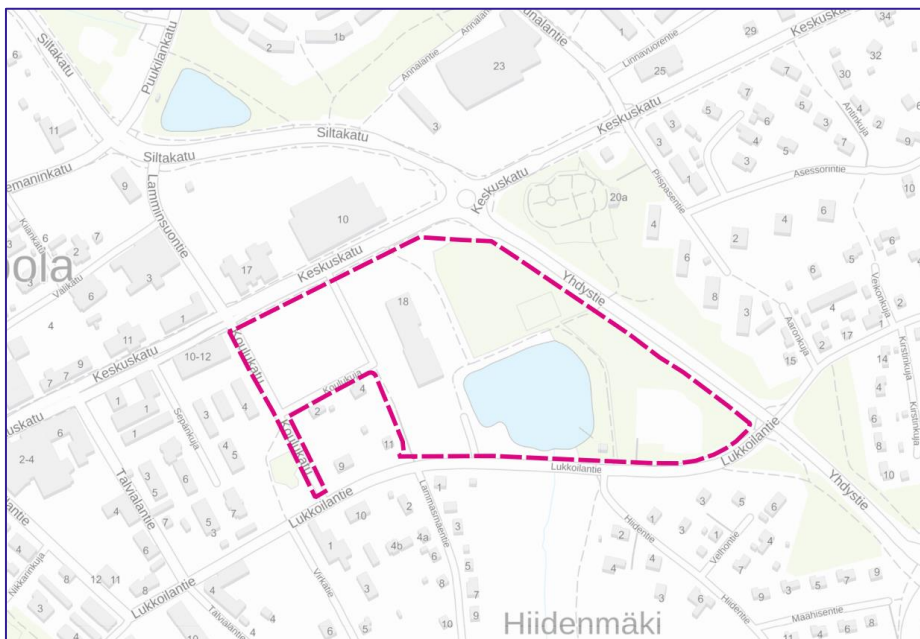
Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen x.x.2025 § x.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajama Seppolassa Keskuskadun, Yhdystien, Lukkoilantien, Koulukadun ja Koulukujan välisellä alueella.



Kuva 1.Ortokuva Jämsän keskustan ympäristöstä. Suunnittelualue on merkitty punaisella katkoviivalla. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 2/2025).



Kuva 2. Kartta, johon on merkitty suunnittelualue punaisella katkoviivalla. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa (lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 2/2025).

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

1.kaupunginosan korttelin 24 ja nk. maauimalan alueen asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa uuden sosiaali- ja terveystalouksien tarjoavan rakennuksen toteuttaminen alueelle.

Kaavamuutoshankkeessa tutkitaan myös mahdollisuutta osoittaa asumista sekä julkista rakentamista alueelle. Nk. maauimalan alueella päivitetään asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta.

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 Kaavan nimi	2
1.1.5 Asemakaava koskee	2
1.1.6 Asemakaavalla muodostuu	2
1.1.7 Laatijan nimi ja yhteystiedot	2
1.1.8 Vireille tulo	3
1.1.9 Käsittelypäivämäärät.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	6
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2. Tiivistelmä.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. Lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	9
Maakuntakaava.....	9
Yleiskaava	11
Asemakaava	12
Rakennusjärjestys	13
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	13
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat	13
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
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
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	15
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	15
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	15
4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	16
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen	17
5. Asemakaavan kuvaus	17
5.1 Kaavan rakenne	17
5.1.1. Mitoitus	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.3.1 Korttelialueet	18
5.4 Kaavan vaikutukset	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin	19
5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan	21
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	22
5.7 Nimistö	22
6. Asemakaavan toteutus	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.2 Toteutuksen seuranta	24
7. Liitteet	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa

Liite 2. Kumoutuva asemakaava

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 10.2.2025

Liite 4. SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma, päivätty 7.2.2025

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista

Jämsän taajamaosayleiskaava 2030-hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021 23.9.2021 § 24, kaavoituskatsauksessa ilmoitettiin kaavamuutoshankkeen vireilletulosta.

Elinvoimalautakunta on käsitellyt asemakaavamuutoksen päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 31.10.2024 § 116. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.11.-1.12.2024.

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen xx.2.2025 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (14 vrk) valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä...

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,5 ha. Pinta-alasta n. 2,5 ha on varattu rakentamiseen, n. 4,5 ha on varattu urheilun ja virkistykseen tarpeisiin ja n. 0,5 ha on katualuetta.

Rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on osoitettu yhteensä 20 700 k-m².

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluvien rakennusten korttelialuetta (YS), Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä Vesialuetta (W).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän päätaajaman Seppolan keskustassa. Alue on tyypillistä tiheään rakennettua ja vilkkaasti liikennöityä keskustaa- aluetta. Suunnittelualue sijaitsee taajaman pääkadun Keskuskadun varrella.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee merkittävä päivittäistavarakauppa sekä virasto-/toimistorakennus. Alueen lounais- ja eteläpuolella sijaitsee kerros- ja pientaloalueita.

Alueen itäpuolella kulkee Yhdystie, joka on yksi pääsisääntuloväylistä Jämsän keskusta. Yhdystie liittyy kaakossa lähimmillään n. 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta valtatie 9:n (Jyväskylantie).

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, alue on suurimmalta osin rakennettua ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1972 valmistunut oppilaitosrakennus, jonka kerrosala on 4 237 k-m². Rakennuksessa on toiminut lukio, lukio on kuitenkin vuonna 2016 siirtynyt toisiin tiloihin keskustan länsiosassa sijaitsevalle Jokivarren koululle. Entisessä lukiorakennuksessa sijaitseva liikuntahalli on edelleen jossain määrin käytössä.

Suunnittelualueelta on purettu entinen Seppolan yläkoulu ja entinen pääkirjasto. Molemmat rakennukset kärsivät sisäilmaongelmista ja korvaavat tilat yläkoululle ja pääkirjastolle on osoitettu muualta Seppolan taajamasta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee nk. maauimalan alue, joka on yksi Jämsän tärkeimmistä puisto- ja virkistysalueista. Alueen viihtyvyyden ja toiminnallisuuden parantamiseen on viimeisten vuosien aikana tehty merkittäviä panostuksia. Mm. alueella sijaitseva maauimala on kunnostettu, alueelle on rakennettu pump track ja kentät erilaisilla pallolajeille, ja ulkokuntosali.

Suunnittelualue rajoittuu viiteen eri katuun; Keskuskatu, Yhdystie, Lukkoilantie; Koulukatu ja Koulukuja. Lukuun ottamatta Koulukujaa niin kaikkien muiden em. katujen yhteydessä kulkee kevyen liikenteen väylä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Jämsän kaupungin omistuksessa.

Selostuksen kohdassa 1.1.5 on lueteltu kiinteistöt, joiden alueita kuuluu suunnittelualueeseen.

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 (AlKL) mukaan VAT:t 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

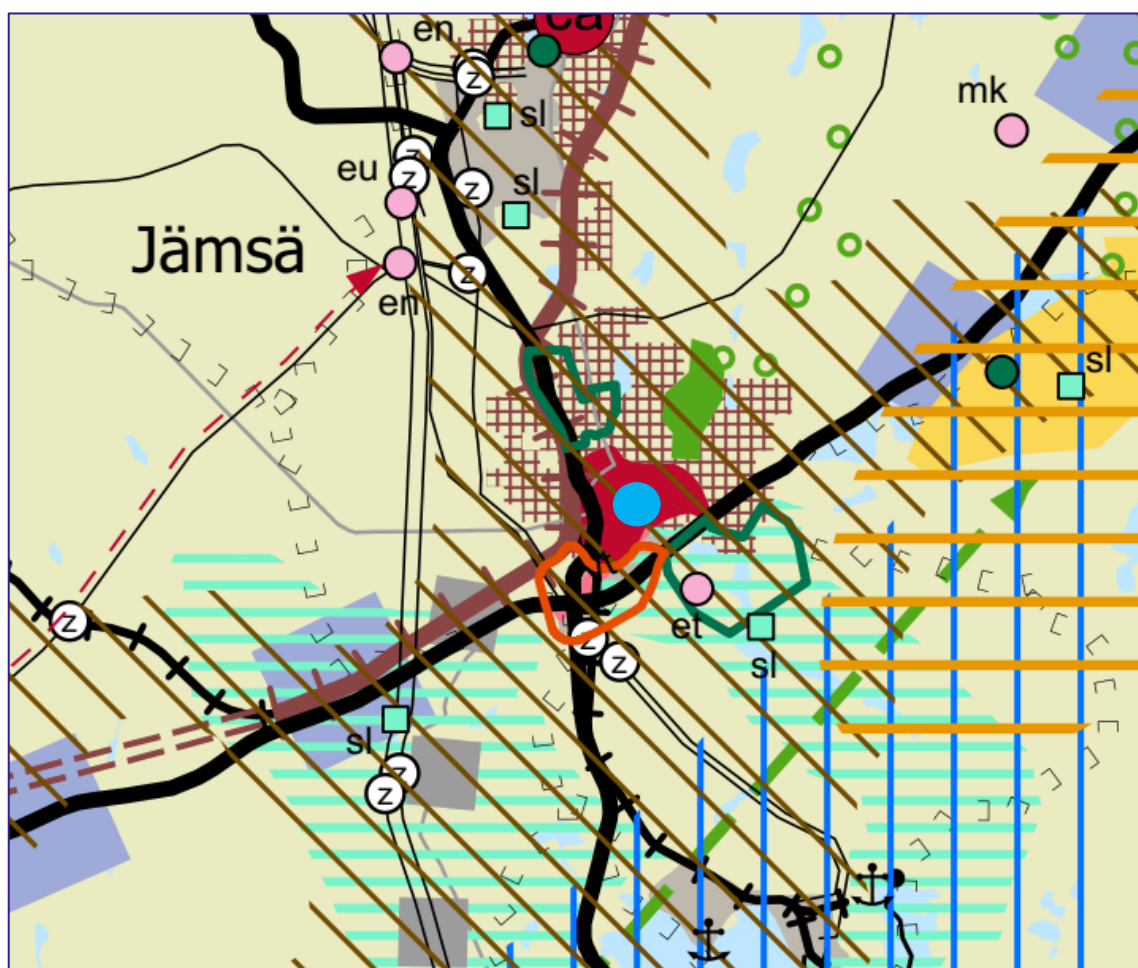
Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava tuli lainvoimaiseksi 28.1.2020.

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 maakuntavaltuusto 8.12.2023 ja maakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 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 sijoittuu maakuntakaavassa **keskustatoimintojen alueelle, biotalouteen tukeutuvalle alueelle sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.**



Kuva 3. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä.



Keskustatoimintojen alue

Biotailouteen tukeutuva alue

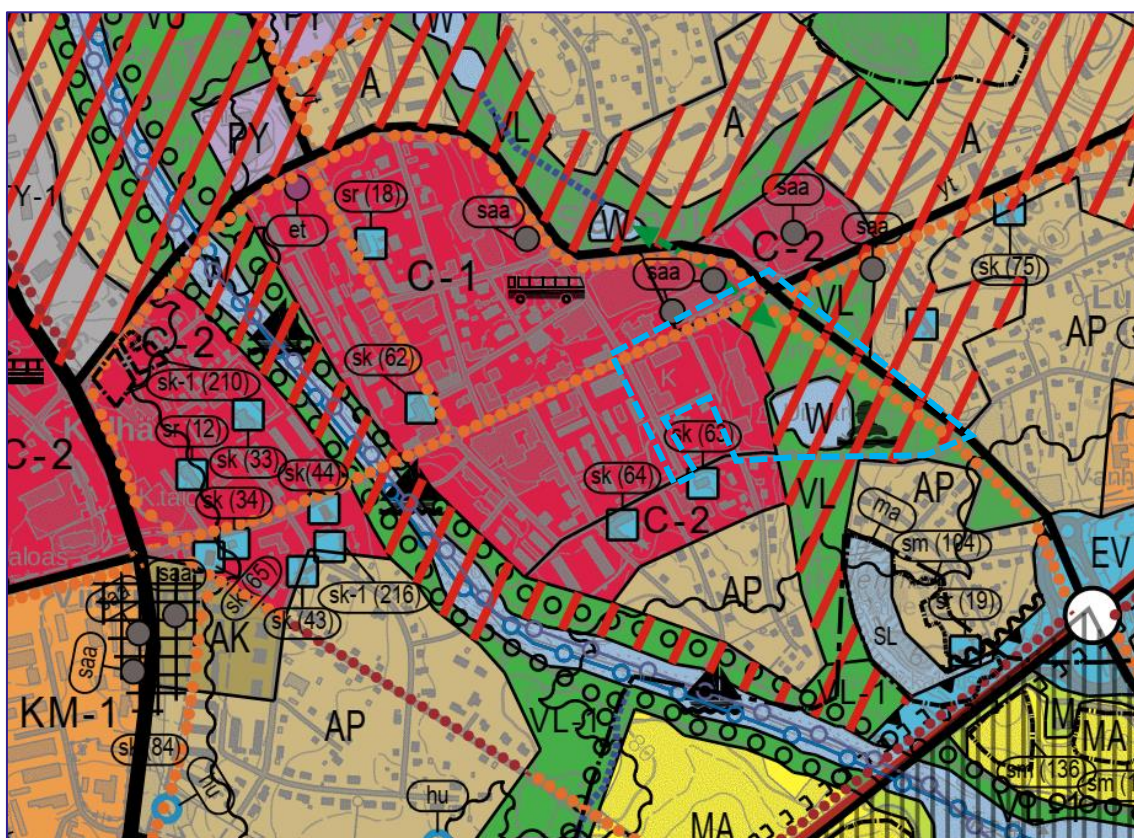


Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Yleiskaava

Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 on Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä 2.12.2019 ja se tuli voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa keskustatoimintojen ydinalueeksi, lähivirkistysalueeksi, vesialueeksi sekä kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alueeksi. Keskuskadun ja Yhdystien varrelle on osoitettu olemassa oleva kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys.



Kuva 4. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

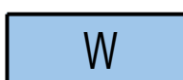


Keskustatoimintojen ydinalue.

Jämsän ydinkeskustan alue, jota kehitetään tiivistyvänä kaupunkimaisena asumisen ja palveluiden alueena. Alueen täydennysrakentamisen tulee tukeutua olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja siinä tulee ottaa huomioon moderni rakennusperintö. Liikenteen ja maankäytön suunnittelussa edistetään keskustan saavutettavuutta eri liikennemuodoilla, sekä kävelyä ja pyöräilyä tukevaa, turvallista liikennenympäristöä. Rakentamisen julkisen tilan ja kaupunkikuvan laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.



Lähivirkistysalue.



Vesialue.



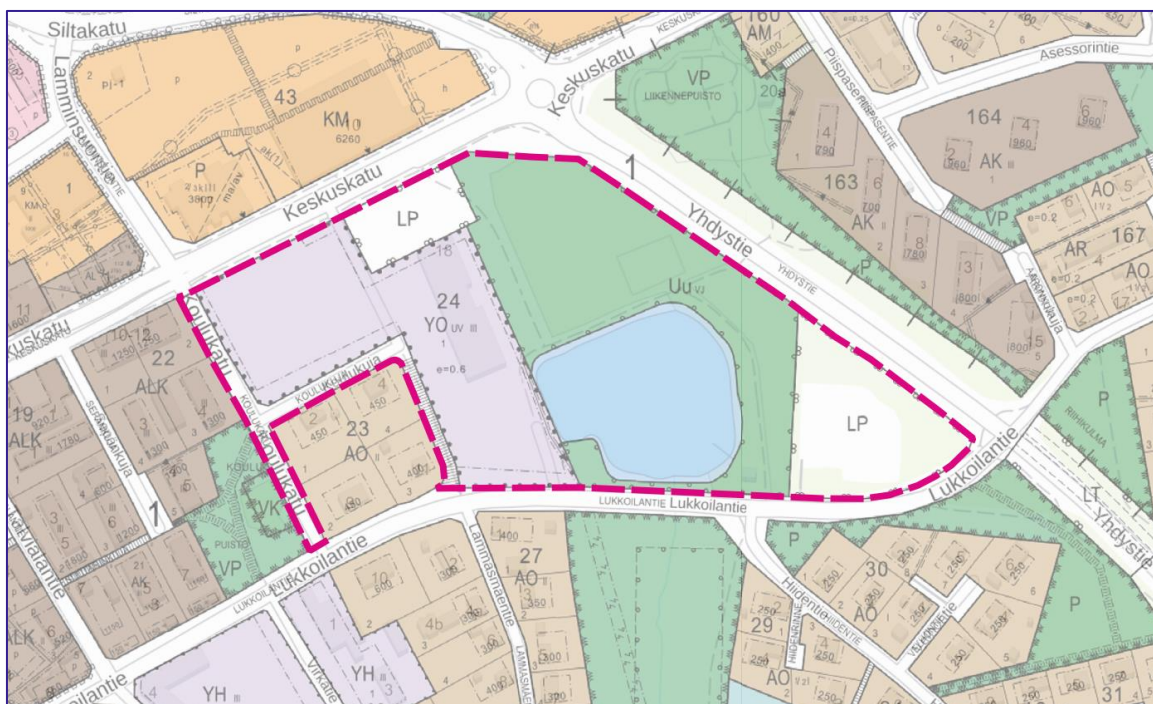
Olemassa oleva kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys.

Asemakaava

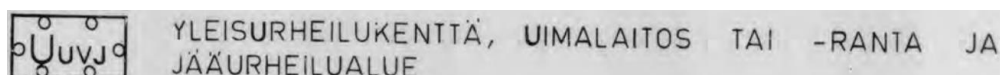
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

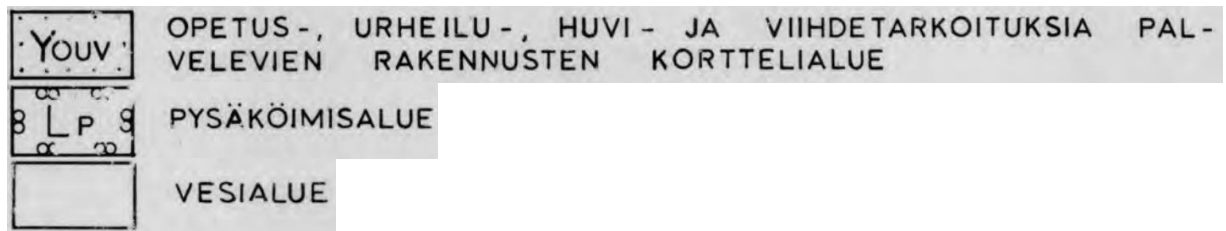
- 1.kauppalanosan korttelien 1, 15-20, 22-28 asemakaava (29.10.1971)
- 1.kauppalanosan korttelien 29, 30, 31, 32, 33 asemakaava (28.3.1974)
- 1.kaupunginosan Koulupuiston sekä Koulukujan osan asemakaavan muutos (5.9.1986)

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu opetus-, urheilu-, hui- ja viihdetarkoitusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yleisurheilukenttä, uimalaitos tai -ranta ja jääurheilualueeksi, pysäköimisalueeksi, vesialueeksi sekä katualueeksi.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella katkoviivalla.





Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.1.2009 § 1 ja se on astunut voimaan 1.1.2009.

Jämsän kaupungilla on käynnissä rakennusjärjestyksen uudistaminen. Uudistamisessa huomioidaan 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki sekä alueidenkäyttölaki. Tavoite on valmistella uusi rakennusjärjestys kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesään 2025 mennessä.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 valmistelun yhteydessä laaditut selvitykset
- SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma

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

Asemakaavan muutoksessa osoitetulle tontille 3 korttelissa 24 on käynnissä sosiaali- ja terveyspalveluita tuottavan rakennuksen suunnittelu, suunnittelusta vastaa Keski-Suomen hyvinvointialue.

Muita kaava- tai suunnitteluhankkeita ei ole tällä hetkellä vireillä kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tärkein tavoite on mahdollistaa uuden nk. SOTE-keskuksen rakentaminen alueelle. Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto on 11.6.2024 § 38 hyväksynyt palveluverkkoselvityksen, jonka mukaan nykyisen Jämsään sijoittuvan Jokilaakson sairaalan toiminnot ajettaisiin alas ja tilalle rakennettaisiin uusi nk. SOTE-keskus. SOTE-keskukseen siirtyisi osa toiminnoista nykyisestä sairaalasta ja osa toiminnoista siirtyisi sairaala Novaan Jyväskylään.

Keski-Suomen hyvinvointialue on 27.8.2024 päivätyllä kirjeellä pyytänyt varamaan suunnittelualueella sijaitsevan tontin 182-1-24-2 SOTE-keskushanketta varten.

Entisen Seppolan koulun lisäksi on suunnittelualueelta purettu entinen pääkirjastorakennus ja lisäksi alueella sijaitsevasta lukiorakennuksesta on siirretty lukiotoiminnot muualle. Lukiorakennuksessa sijaitseva liikuntahalli on jossain määrin käytössä, mutta rakennuksen käyttöikä alkaa olemaan viimeisimmillään ja kaupungilla ei todennäköisesti ole tahtotilaa taikka tarvetta peruskorjata vanhaa rakennusta uuteen käyttöön, vaan rakennus tullaan todennäköisesti purkamaan jossain vaiheessa.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Jämsän keskustaajama Seppolassa. Ottaen huomioon sekä alueen sijainti että alueen nykyinen käyttö on syytä asemakaavamuutoksen suunnittelualueesta muodostaa riittävän kokoinen ja järkevä kokonaisuus, jotta voidaan mm. riittävällä tasolla tutkia minkälaiseksi suunnittelualueen ja ympäröivän alueen kaupunkikuva muodostuisi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021 kokouksessaan 23.9.2021 § 24, kaavahanke sisältyi kaavoituskatsaukseen uutena vireille tulevana kaavahankkeena.

Elinvoimalautakunta käsitteli asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 23.2.2023 (§ 21) ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville. Koska kaavahankkeen tavoitteet ovat merkittävästi muuttuneet SOTE-keskushankkeen myötä uusi päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin elinvoimalautakunnassa 31.10.2024 116, lautakunta päätti asettaa päivitetyn suunnitelman 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 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 hyvinvointialue
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Elinvoimalautakunta
- Sivistyslautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2 Vireilletulo

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021 kokouksessaan 23.9.2021 § 24, kaavahanke sisältyi kaavoituskatsaukseen uutena vireille tulevana kaavahankkeena.

Kaavoituskatsauksen hyväksymisestä on kuulutettu 8.10.2021.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka vastaa tämänhetkisen vireillä olevan kaavoituksen tavoitteita pidettiin nähtävillä 15.11- 1.12.2024 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa karta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 15.11.2024 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole järjestetty.

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

Kaavamuutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa n. 10 000 k-m²:n kokoisen sosiaali- ja terveyspalveluita tuottavan rakennuksen rakentamisen alueelle. Rakennukseen sijoittuisi mm. kuvantamis- ja laboratoriopalveluita, kiirevastaanotto, perhe- ja neuvolapalveluita, kuntoutuspalveluita, suun terveyteen liittyviä palveluita, sosiaalipalveluita, vammaispalveluita sekä vuodeosasto.

Tavoitteena on em. lisäksi tutkia miten alueelle voisi sijoittaa asuinkerrostaloja ja julkisia palveluita tarjoavia rakennuksia.

Suunnittelualueen eteläosan osalta nk. maaumalan alueella on tavoitteena muuttaa kaava niin että se vastaa toteutunutta tilannetta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen taustaselvitykseksi käynnistettiin kesällä 2024 viitesuunnitelman laadinta alueelle.

Vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia vaan kaavaratkaisu on valmisteltu valmistuneen viitesuunnitelman pohjalta.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi alueen nykytilan

mukainen vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto.

Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksmerkinnät eivät mahdollista SOTE-keskuksen rakentamisen, jonka mahdollistaminen on kaavamutoksen ensisijainen tavoite. Seppolan taajaman ydinalueella ei myöskään ole sellaista valmista tonttia tai asemakaavoittamatonta aluetta, johon keskuksen voisi sijoittaa.

4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa Jämsän taajamaosayleiskaava 2030. Suunnittelualue on osoitettu taajamaosayleiskaavassa Keskustatoimintojen ydinalueeksi (C-1), Lähivirkistysalueeksi (VL) sekä vesialueeksi (W) Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). VL-alueelle on lisäksi osoitettu Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen aluemerkin.

C-1 -alueeseen liittyy seuraavanlainen suunnitteluohje:

Jämsän ydinkeskustan alue, jota kehitetään tiivistyvänä kaupunkimaisena asumisen ja palveluiden alueena. Liikenteen ja maankäytön suunnittelussa edistetään keskustan saavutettavuutta eri liikennemuodoilla, sekä kävelyä ja pyöräilyä tukevaa, turvallista liikenneympäristöä. Rakentamisen julkisen tilan ja kaupunkikuvan laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.

Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen aluemerkinään liittyy seuraavanlainen suunnitteluohje:

Alueelle voidaan sijoittaa monipuolisia keskustan toimintoja, kuten palveluita, asumista, elinkeinotoimintoja ja virkistysalueita. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakennusoikeus sijoittuu yleiskaavan mukaiselle C-1 -alueelle ja VU-alue yleiskaavassa osoitetulle VL-alueelle. **Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.**

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Elinvoimalautakunta	29.3.2023 § 24	Hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021, johon kaavamuuos sisältyi uutena vireille tulevana kaavana.
Elinvoimalautakunta	25.11.2021 § 49	Päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Elinvoimalautakunta	31.10.2024 § 116	Päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Elinvoimalautakunta	27.2.2025 § 35	Päätti asettaa kaavamuuosluonnoksen nähtäville.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätetty palaute

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana toimitettiin yksi palaute koskien kaavamuutoshanketta. Palautteen antaja asuu kaavamuutoksen suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla omakotialueella korttelissa 23. Palautteessa vastustaa jyrkästi mahdollisen SOTE-keskuksen rakentamista alueelle. Perusteluina toteaa, että ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa SOTE-keskusta kaupungin keskustaan, koska se aiheuttaa liikenteen lisääntymistä ja siitä johtuvaa meluhaittaa sekä ilmanlaadun huonontumista. Nostaa esille myös huolensa rakentamisaikaisesta melusta. Nykyinen sairaala sijaitsee n. 2 km keskustasta ja sinne kaikki halukkaat ovat päässeet kulkemaan, SOTE-keskuksen sijoittaminen keskustaan ei paranna palvelutarjontaa. Toteaa että SOTE-keskuksen rakentaminen tulisi merkittävästä huonontamaan palautteen antajan elämänlaatua. Vaikutusalueen asukkaat kaipaavat hiljaisuutta ja rauhaa mahdollisuuksien mukaan.

Kommentti annetun palautteen johdosta:

Tässä vaiheessa kaavoitusprosessia ei ole tarvetta valmistella virallista vastinetta palautteen johdosta. Palautteen antajalla on mahdollisuus ottaa kantaa varsinaiseen kaavaratkaisuun kun asetetaan aineistoja nähtäville kaavahankkeen luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Tässä vaiheessa voidaan kuitenkin todeta, että suunnittelualueella on aikaisemmin sijainnut yläkoulu, kirjasto ja lukio. Kirjaston alakerrassa on myös toiminut kulttuuritila. Alueella on siis aikaisemmin ollut toimintaa ja sitä kautta myös mm. liikennettä ihan eri tavalla kuin tällä hetkellä. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee mm. C-1 -alueella (Keskustatoimintojen alueella). Alueen suunnitteluohjeessa todetaan mm. Jämsän ydinkeskustan alue, jota kehitetään tiivistyvänä kaupunkimaisena asumisen ja palveluiden alueena. Kaavamuutos toteuttaa yleiskaavan tavoitteita.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot...

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot...

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 7,49 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu yleisten rakennusten korttelialueesta, Y (0,84 ha), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta YS (1,10 ha), asuinkerrostalojen korttelialueesta, AK (0,57 ha), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta VU (3,22 ha), vesialueesta W (1,26 ha) sekä katualueista (0,49 ha).

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 20 700 k-m².

5.1.1. Mitoitus

Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu yhteensä rakennusoikeutta n. 13 275 k-m². Kaavamutoksella nostetaan alueen kokonaisrakennusoikeutta 56 %:lla 20 700 k-m²:n.

Rakennusoikeuden lisäystä voidaan pitää merkittävänä.

YS-alueen korttelitehokkuus on 0,91, Y-alueen 0,47 ja AK-alueen 1,18.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa vajaakäytössä olevan alueen rakentumisen Jämsän mitta-kaavassa hyvinkin tehokkaasti. Alueen maankäytön suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota laatimalla ennen kaavaluonnosta erillinen viitesuunnitelma. Viitesuunnittelulla on pyritty siihen, että saadaan aikaiseksi kaupunkikuvallisesti laadukas alue, jossa on myös huomioitu, että alueesta rakentuisi ympäristöltään viihtyisä alue.

Alueen itäosassa sijaitsee yksi Jämsän tärkeimmistä viher- ja ulkoilualueista, nk. maauimalan alue. Rakennuskortteleihin on viitesuunnitelmassa pyritty jättämään alueita vapaaksi rakentamisesta, näille alueille on mahdollista toteuttaa viherrakentamista, joka osaltaan pehmentää siirtymää ulkoilualueelta tehokkaan rakentamisen alueelle.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamerkinnoillä ja määräyksillä. Jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomioita paitsi rakennussuunnitteluun myös piha- ja istutussuunnitteluun, jolloin turvataan se, että alueesta muodostuu laadukas kokonaisuus, jossa on myös huomioitu ympäristönäkökulma. Alueen suunnittelua kaavan tarkoittamalla tavalla ohjaavat rakennusvalvonnan ja kaavoituksen yhteistyö.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
Y	Yleisten alueiden korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.

Muut alueet

VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
W	Vesialue

Lisäksi alueelle muodostuu katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö.

Kaavamuutoksella varsinkin kaupunkikuvaan merkittävät vaikutukset Yhdystieltä (idästä) katsottuna sekä osalla Keskuskatua idästä ja Lännestä katsottuna. Kaavamuutoksella on myös vaikutuksia esim. liikenteeseen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella on toteutuessaan merkittäviäkin vaikutuksia rakennettuun ympäristöön erityisesti kaavassa osoitetun korttelin 24 rakentuessa. Kaava-alueeseen kuuluva nk. maa-uimalan alue on jo suunnitellusti melkein kokonaan rakentunut.

Asemakaavan toteutuessa alueesta muodostuisi yksi tehokkaimmista, jollei tehokkaimmin rakennettu alue Jämsän keskusta-alueelle. Maankäytön suunnittelussa pitäisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä tiivistämään yhdyskuntarakennetta sekä hyödyntämään jo olemassa olevaa infraa (esim. vesi-, jätevesi-, kaukolämpö- ja hulevesiverkostot, liikenneväylät, tietoliikenneverkot). Suunnittelualue rakentuessaan toteuttaisi nimenomaan tätä suunnitteluperiaatetta. Suunnittelualue sijaitsee Jämsän päätaajaman pääkadun varressa, jonka yhteydessä on vesi- ja kaukolämpöjohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit. Suunnittelualueen läpi ja alueen eteläpuolella Lukkoilantien yhteydessä kulkee myös vesijohdot sekä jätevesiviemärit.

Suunnittelualueen korttelissa on aikaisemmin sijainnut Seppolan taajaman yläkoulu, lukio sekä pääkirjasto. Mutta niin kuin on todettu ainoastaan vanhan lukiorakennuksen liikuntasali on tällä hetkellä jossain määrin käytössä. Alueen käyttö muuttuisi aikaisemmasta kaupungin sivistyksen toimialaan kuuluvien toimintojen alueesta alueeksi, jossa sivistyksen lisäksi on sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevaa toimintaa sekä perinteistä kerrostaloasumista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön. Alue sijaitsee tiiviisti rakennetussa ympäristössä, jossa ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä.

Koulukujan varrella kasvaa istutettu korkeahkoki kasvanut kuusirivistö. Kyseinen kuusirivistö joudutaan poistamaan korttelin 24 tontin 3 rakentamisen yhteydessä.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaava mahdollistaisi julkista rakentamista sekä asuinrakentamista. Alueelle suuntautuisi merkittävä määrä asiakasliikennettä, liikenne painottuisi päivä- ja alkuillan aikaan. Asuinrakentamista on kaavassa osoitettu 6 700 k-m².

Liikennemäärät suunnittelualueen ympäristössä kasvaisi nykytilanteesta huomattavasti. Kaavaratkaisu on pyritty laatimaan niin että rakennuskortteleihin saavuttaisiin useasta eri suunnasta, jolloin pienennetään riskiä katujen ja liittymäalueiden ruuhkautumiselta.

SOTE-keskuksen asiakas- sekä henkilökunta-/huoltoliikenne on jatkosuunnittelussa tarkoitettu eriyttää toisistaan. Asiakasliikenne tulee omalle pysäköintialueelle Koulukadun kautta, jonne voi saapua sekä etelästä että pohjoisesta. Henkilökunta- ja huoltoliikenne taas saapuisi tontille Keskuskadulta.

Suunnittelualueen eteläosan Y-tontille kulku tapahtuisi Lukkoilantien kautta.

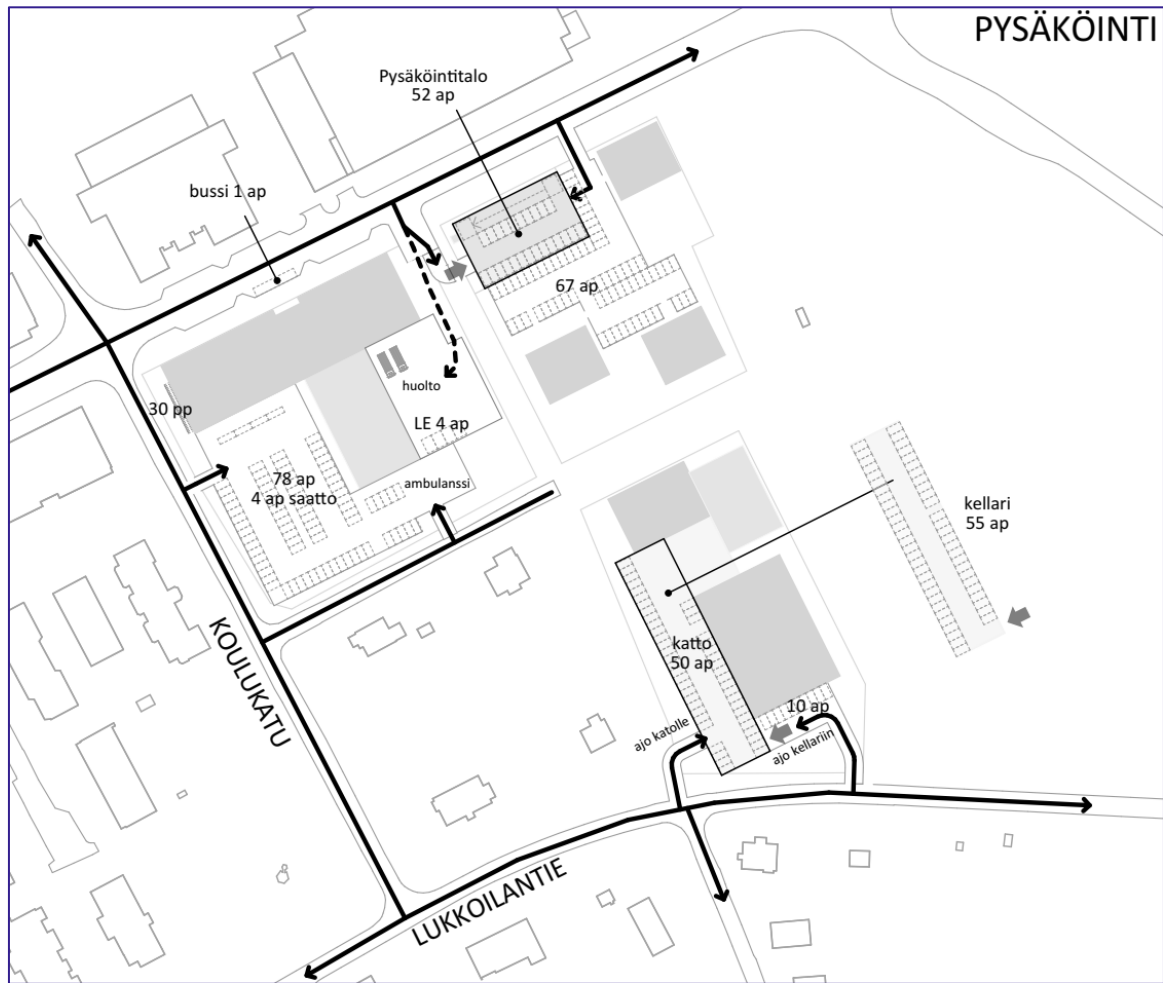
Alueen rakentuminen aiheuttaisi myös sen, että alueen palveluiden käyttäjät ja asukkaat hyödyntäisivät myös kevyen liikenteen yhteyksiä. Suunnittelualueelle on riittävät ja hyvät kevyen liikenteen yhteydet olemassa katujen yhteydessä. Ajatus on myös, että alueen halki olisi kevyen liikenteen yhteys etelä-pohjoissuunnassa.

Oletettavaa on, että alueella asioivat tai asuvat käyttävät myös julkista linja-autoliikennettä. Suunnittelualueen luoteispuolella n. 200 metrin etäisyydellä sijaitsee matkakeskus, jossa sekä paikallisliikenteen että kaukoliikenteen linja-autot pysähtyvät. Keskuskadun varteen suunnittelualueen kohdalle on myös mahdollista osoittaa linja-autopysäkki.

Suunnittelussa haastavin yksittäinen asia on ollut määritellä pysäköintipaikkojen tarve. Sekä julkinen rakentaminen että asuinrakentaminen edellyttävät, että on riittävästi pysäköintiä, varsinkin julkiset palvelut tarvitsevat usein hyvinkin paljon pysäköintipaikkoja.

SOTE-keskuksen tontille on laaditun viitesuunnitelman mukaan mahdollista toteuttaa n. 130 ap (1 ap/77 k-m²), kerrostalotonteille yhteensä 67 ap (1 ap/100 k-m²) ja muulle julkisen rakentamisen tontille 115 ap (1 ap/35 k-m²).

Valmistelun yhteydessä on selvitetty 6 suunnilleen vastaavanlaisen SOTE-rakennuksen (Äänekoski, Hollola, Kouvola, Nokia, Pyynikki, Vessmanni (JKL) asemakaavoissa käytetyn pysäköinnin mitoitusnormeja. Pysäköintimitoitus näissä kohteissa vaihtelee 1 ap / 120 k-m² ja 1 ap / 200 k-m² välillä. Näihin verrokkikohteisiin verrattuna valmistellussa kaavamuuosluonnoksessa on käytetty paljon tiukempaa pysäköintimitoitusta SOTE-keskustontin osalta.



Kuva 6. Ote 7.2.2025 päivätystä viitesuunnitelmasta, jossa on kuvattu kulkuyhteyksiä sekä pysäköintitratkaisuja.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan on arvoitu hyödyntämällä viitesuunnittelun yhteydessä laadittua 3D-massamallia.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen toteutuessaan täydentäisi luontevalla tavalla keskustan rakennuskantaa.

Varsinkin yksi uusista kerrostaloista (kerrosluku VIII) olisi selvästi korkeampi kuin muut lähi-alueen kerrostalot ja korkein kerrostalo koko keskustaaajamassa. Kaavamuutoksen yksi tavoitteista onkin mahdollistaa enemmän kaupunkimaisuutta taajamakeskustan itäosaan. Kerrostalo toteutuessaan toimisi myös ”porttina” ja maamerkinä saavuttaessa keskustaan idän ja kaakon suunnasta. Rakennus saattaisi myös näkyä valtatielle 9 asti.

Uusi sosiaali- ja terveystalousta tuottava rakennus (SOTE-keskus) olisi yksi massiivisimpia rakennuksia keskusta-alueella, mutta kyseinen rakennus, joka sisältää julkisia palveluita saa/pitääkin olla näyttävämpää kuin tavanomainen asuin-/liikerakentaminen.

Viitesuunnittelun yhteydessä on ajateltu, että kaavamuutoksessa osoitetulle Y-tontille voisi toteutua julkista rakentamista. Rakennukset olisivat selvästi kokoluokkaa pienempiä kuin SOTE-keskus, mutta Jämsän mittakaavassa ne olisivat kuitenkin isoja rakennuksia.

Kaavan mahdollistama rakentaminen täyttäisi kyseisen alueen ”tyhjiön” joka on syntynyt sitä myötä, kun kirjasto, lukio ja yläkoulu on siirtynyt muihin tiloihin. Alue toimisi näyteikkuna saavuttaessa keskustaan idästä/kaakosta. Alueen rakentuminen vaikuttaisi myös positiivisesti katu-/kaupunkikuvaan Keskuskadun suuntaisesti sekä idästä että lännestä katsottuna. Rakentuminen yhdistäisi keskusta-alueen suunnittelualueen koillispuolella sijaitsevan merkittävän päivittäistavarakaupan kanssa.

Kaavamutoksella voidaan katsoa olevan merkittäviä positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamutoksella voidaan katsoa olevan myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa julkisten palveluiden lisäksi laadukkaan uuden asuinrakentamisen toteuttamisen keskeiselle paikalle Seppolan keskustajamaassa, sijainti on erinomaisesti saavutettavissa eri kulkuvälineillä.

Alueelle suunnitteilla oleva julkinen rakentaminen on sellaista, että se palvelee eri-ikäisiä väestöryhmiä periaatteella ”vauvasta-vaariin”.

Alue toteutuessaan elävöittäisi keskustaa merkittävästi ja täydentäisi nykyistä keskustan palvelutarjontaa.

Parhaimmassa tapauksessa uudisrakentamisen investoinnit alueella voisi myös vauhdittaa muita investointeja keskusta-alueella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

Käytetyt kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi aikaisemmin Koulukaduksi ja Koulukujaksi nimettyä katua.

Seppolan entisen koulun tontin asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 21.8.-4.9.2017. Kyseisen kaavan suunnittelualue käsitti osan tämän kaavan muutoksen suunnittelualueesta sisältäen Koulukadun ja Koulukujan katualueet. Kyseistä kaava ei koskaan valmisteltu hyväksymisvaiheeseen.

Luonnosvaiheen nähtävilläoloaikana järjestettiin nimikilpailu, jolla haettiin ehdotuksia uusille kadunnimille Koulukadulle ja Koulukujalle. Kaduille katsottiin olevan tarve uusille nimille, koska suunnittelualueella ei ollut enää koulua toiminnassa. Kilpailuun osallistui 63 henkilöä ja kadunnimiehdotuksia osallistujat jättivät yhteensä 219 kpl.

Nimiehdotukset käytiin ensin läpi niin että karsittiin pois epäsovikat nimet sekä sellaiset nimet, jotka ovat jo käytössä Jämsän kaupungin alueella. Seuraavaksi tarkistettiin ovatko jotkut nimiehdotukset käytössä naapurikunnissa. Tämän jälkeen arvioitiin nimiehdotuksia silloisen yhdyskuntatoimen henkilökunnasta koostuvassa ryhmässä. Lopulliset ehdotukset kaunnimiksi teki kirjastotyöryhmä kokouksessaan 3.11.2017.

Nimikilpailun tuloksia voidaan hyödyntää vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä.

Kadunnimiksi esitetään seuraavia:

1. Lahja Reposen katu (nyk. Koulukatu)

Perustelut:

Lahja Reponen on synnynnäinen Jämsäläinen, joka oli töissä Jämsän yhteiskoululla 1919-1953 välisenä aikana, yhteiskoulu toimi suunnittelualueella. Lahja toimi alkuun suomen kielen ja historian opettajana, koulun rehtoriksi hänet valittiin 1928. Rehtorina toimiesaan Lahja keskittyi opetustyössään suomen kieleen ja kirjallisuuteen. Rehtorina hän toimi vuoteen 1953 asti kun hän jäi eläkkeelle. Koulutyön monipuolistuessa ja oppilasmäärien kasvaessa 1908 valmistunut nk. tattikoulu alkoi käydä pieneksi. Lahja olikin uuden koulun rakentamisen puolestapuhuja. Uusi Seppolan koulu valmistuikin 1952, joten Lahja oli kyseisen koulun ensimmäinen rehtori.

Lehtijuttu Lahja Reposesta: [http://www.museo24.fi/index.php?action=IMedia-File::showFile\(11768,0\)&runlevel=4](http://www.museo24.fi/index.php?action=IMedia-File::showFile(11768,0)&runlevel=4)



Koulunsa täyttäessä 50 vuotta Lahja Reponen oli nauttamassa koulun lippua yhdessä Aarne Tannisen ja Jukka Virtasen kanssa. (Eero Salosen kokoelma)

2. Kirnukuja (nyk. Koulukuja)

Perustelut:

Suunnittelualueen eteläpuolella, linnuntietä vajaan kilometrin päässä sijaitsee nk. Hiidenmäen alue, alueella sijaitsee Hiidenmäen muinaisjäännösalue, jossa on sijainnut rautakautinen kalmisto. Vuonna 1976 järjestettiin nimikilpailu, jolla haettiin nimiehdotuksia Seppolan monitoimikeskukselle. Monitoimikeskus-kokonaisuuteen kuuluivat entiset lukion, kirjaston ja työväenopiston tilat sekä liikuntasali, liikuntasali on vielä käytössä. Nimikilpailun voitti Hiitela-niminen ehdotus. Samaisessa nimikilpailussa haettiin myös nimeä kirjaston alakerrassa sijaitsevalle monitoimitilalle, sen nimeksi valikoitui Hiidenkirnu.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Kaavamuutos ei edellytä merkittäviä uusia investointeja kunnallistekniikkaan.

Korttelin 24 rakentuminen käynnistyy tontin 3 osalta, johon on suunnitteilla uusi sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluita sisältävä rakennus. Rakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen on Keski-Suomen hyvinvointialueen vastuulla, rakentaminen voisi käynnistyä vuonna 2026.

Korttelin tontille 7 on osoitettu rakennusoikeutta julkiselle rakentamiselle. Toteutus edellyttää kaupungin päätöksiä sekä määrärahan varaamista budjettiin. Toteutusajankohta on tällä hetkellä avoin, toteutus voisi nykytiedon mukaan olla vuosina 2028-2030.

Korttelin 24 tonteille 4-6 on osoitettu rakennusoikeutta kerrostaloille. Rakentaminen tapahtuisi yksityisten toimijoiden toimesta ja rahoituksella. Toteutusajankohta avoin, rakennuslupa on myönnettävissä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontit on lohkottu ja rekisteröity arviolta vuoden 2026 alkupuoliskolla.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Jämsässä 10.2.2025

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
maankäyttöinsinööri

Jämsän kaupunki
Paattilantie 2, 42100 Jämsä
Käyntiosoite: Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi
kirjaamo@jamsa.fi

Internet:

<https://www.jamsa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/rakentaminen-ja-tontit/kaavoitus/>
<https://kartta.jamsa.fi>

7. Liitteet

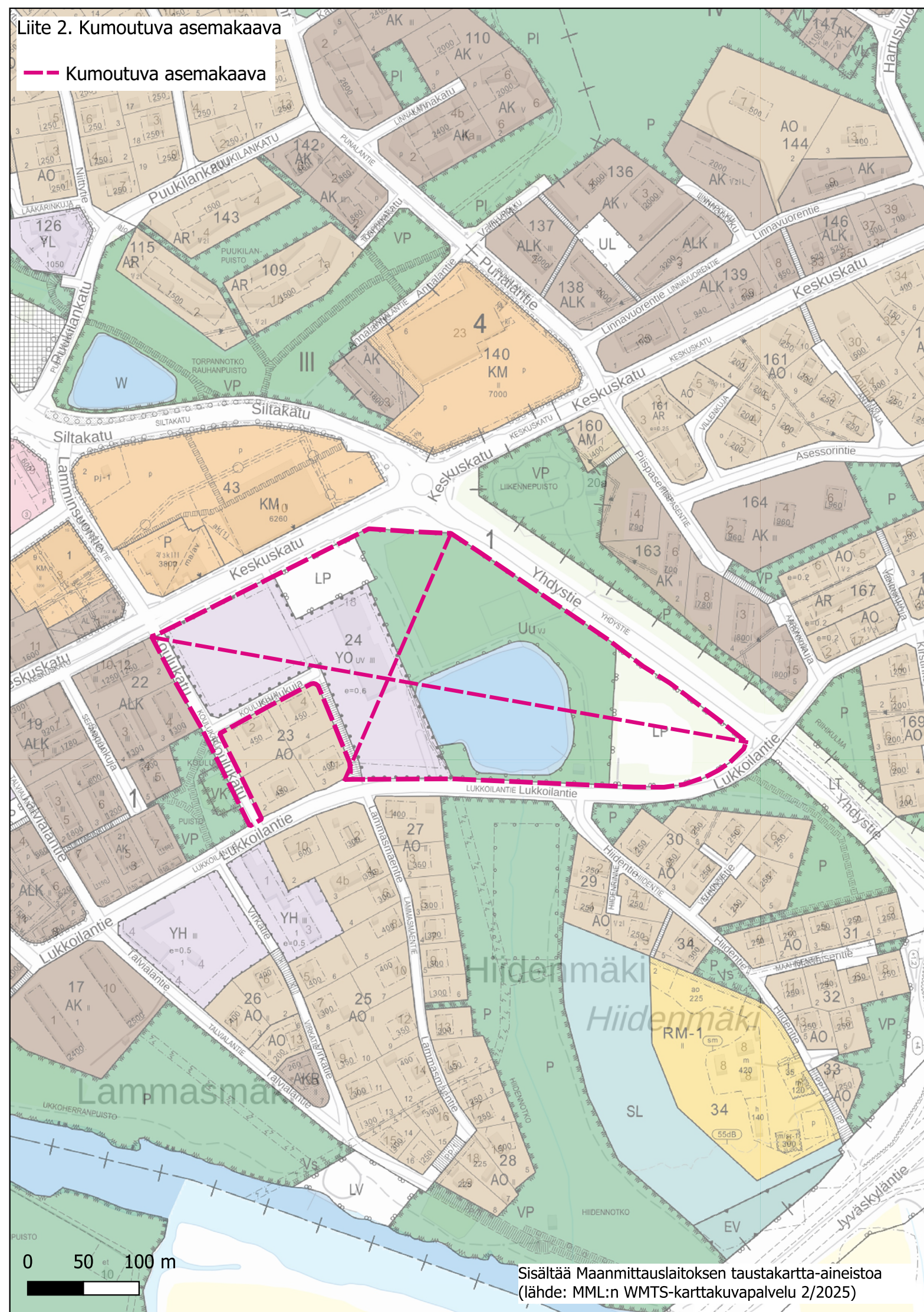
Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, lisätään ehdotusvaiheessa

Liite 2. Kumoutuva asemakaava

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 10.2.2025

Liite 4. SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma 7.2.2025

— Kumoutuva asemakaava



Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakartta-aineistoa
(lähde: MML:n WMTS-karttakuvapalvelu 2/2025)

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

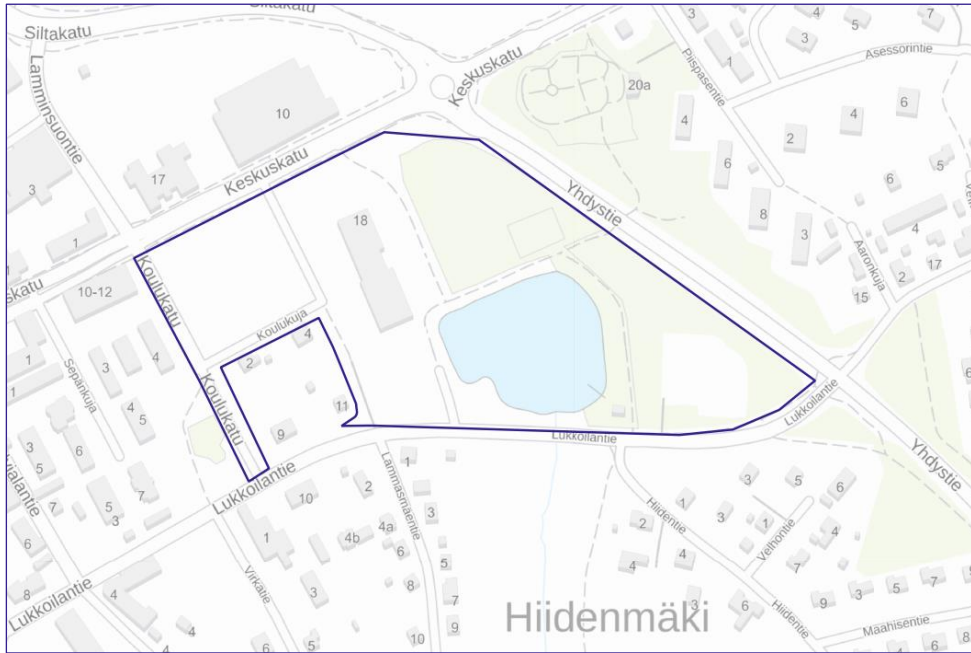
Kunnan kaavatunnus: 259

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

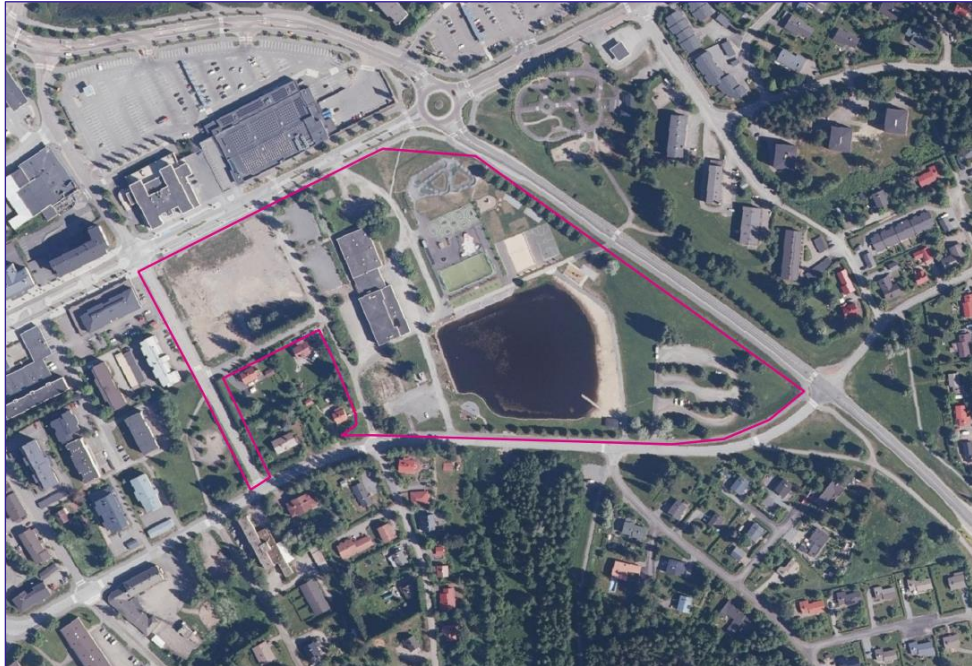
Päiväys 27.9.2024

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 sinisellä rajauksella. Kartta sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: MML:n WMTS-karttakuvapalvelu 9/2024.



Kuva 2. Ortokuva, johon on rajattu alustava suunnittelualan laajuus punaisella rajauksella. Sisältää Maanmittauslaitoksen ortokuva-aineistoa 9/2024, lähde: MML:n WMTS-karttakuvapalvelu 9/2024.

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.

Kaavamuutoksen tärkein tavoite on mahdollistaa uuden nk. SOTE-keskuksen rakentamisen alueelle. Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto on 11.6.2024 § 38 hyväksynyt palveluverkkoselvityksen, jonka mukaan nykyisen Jämsään sijoittuvan Jokilaakson sairaalaan toiminnot ajettaisiin alas ja tilalle rakennettaisiin uusi nk. SOTE-keskus. SOTE-keskukseen siirtyisi osa toiminnoista nykyisestä sairaalasta ja osa toiminnoista siirtyisi sairaala Novaan Jyväskylään.

Suunnittelualueen itäosan osalta tavoitteena on nk. maauimalan alueella päivittää asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta. Tavoitteena on myös selvittää missä määrin alueelle voisi osoittaa asumista sekä mahdollisesti julkista rakentamista mahdollistavaa rakennusoikeutta.

Tavoitteet asemakaavan muutokselle voivat tarkentua hankkeen aikana.

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

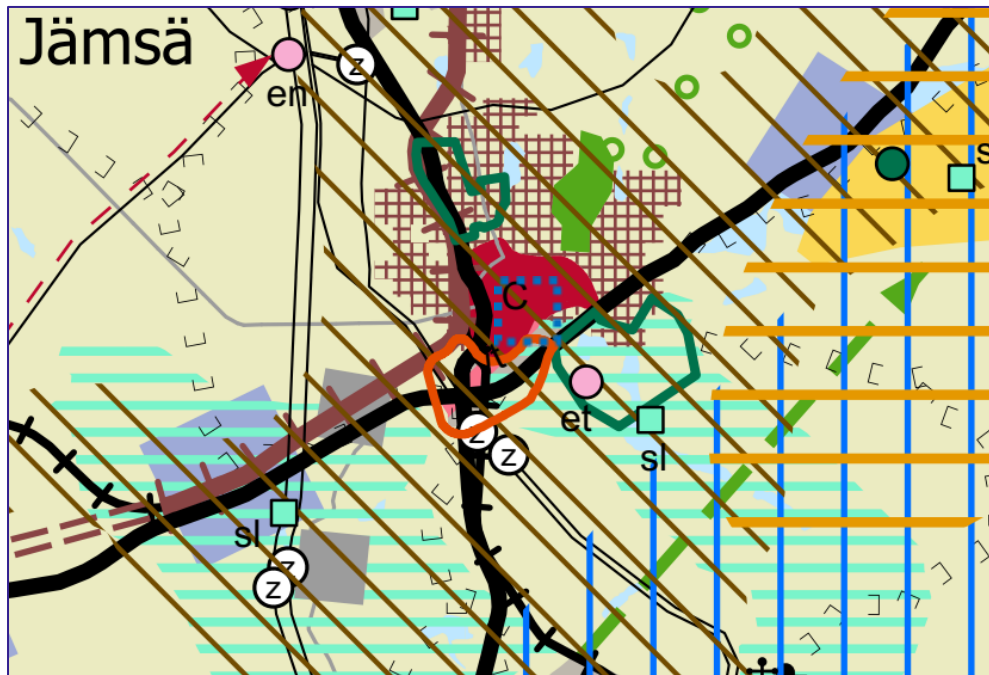
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa sekä asemakaavaa alueilla, joilla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa voimassa.

Keski-Suomen maakuntakaava 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 Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 §:n mukainen voimaantulo kuulutettiin 19.3.2024. Keski-Suomen maakuntakaavassa 2040

muutetaan tai täydennetään kokonaisuutta seudullisesti merkittävän tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Muilta osin voimassa oleva Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

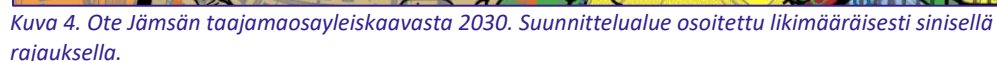
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Keskustatoimintojen alueella (C) sekä Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella.



Kuva 3. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on rajattu likimääräisesti sinisellä katkoviivalla.

Yleiskaava

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).**



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.**



Muut selvitykset ja suunnitelmat

Kesällä 2024 on käynnistetty suunnittelualueen viitesuunnittelu. Viitesuunnittelun yhteydessä tutkitaan mm. SOTE-keskusrakennuksen sijoittelua, massoittelua ja muotoa. Viitesuunnittelun yhteydessä on myös tärkeä selvittää pysäköintitarpeet ja pysäköinnin sijoittelu ja toteutustapa sekä kulkuyhteydet sekä mitä muuta rakentamista alueelle olisi mahdollista sijoittaa SOTE-keskuksen lisäksi.

Viitesuunnitelma on määrä valmistua marraskuun 2024 loppuun mennessä ja se tulee toimimaan pohjana asemakaavan muutoksen laadinnalle.

Keski-Suomen hyvinvointialueella on käynnissä tilatarveselvitys, jonka yhteydessä tarkastellaan tarkemmin mitä toimintoja SOTE-keskukseen tulisi ja minkälaiset tilavaraukset toiminnoille pitää olla.

Tilatarveselvitys antaa tärkeitä lähtötietoja asemakaavan muutoksen laadinnalle.

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 vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osallisia ovat:

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

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

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkko- ja energiayhtiöt

6. Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoshankkeen aikana 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. Riippuen siitä minkälaisia toimintoja kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle, kaavalla voi toteutuessaan olla merkittävä vaikutus keskusta-alueen liikennemääriin ja pysäköintitarpeisiin.

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

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

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

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

Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön kuluessa asiantuntija-arvioina.

Tehdyt selvitykset

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 –hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset:
 - Seppolan täydennysrakentamistarkastelu

Tehtävät selvitykset

- Kaupunkikuvallinen tarkastelu

9. Aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Vireilletulo

Syyskuu 2021, lokakuu 2024

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2021 kokouksessaan 23.9.2021 § 24, kaavahanke sisältyi kaavoituskatsaukseen uutena vireille tulevana kaavahankkeena.

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavamuutoksesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 25.11.2021 § 49. Kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin julkisesti nähtävillä 4.-18.2.2022 Jämsän kaupungin Elinvoimatoimessa osoitteessa Keskuskatu 17. Suunnitelmaan oli mahdollista myös tutustua kaupungin karttapalvelun kautta (kartta.jamsa.fi).

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

Koska kaavahankkeen tavoitteet ovat merkittävästi muuttuneet SOTE-keskushankkeen myötä on syytä käsitellä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma elinvoimalautakunnassa ja asettaa päivitetty OAS nähtäville.

Valmisteluvaihe

Tammikuu 2024 – Maaliskuu 2025

Asemakaavan muutosluonnos on nähtävillä Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, II krs 14 päivän ajan talvella 2025. 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

Huhtikuu 2025 – Kesäkuu 2025

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, II krs 30 päivän ajan keväällä 2025. 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

Syyskuu 2025

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus syksyllä 2025.

10.

Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Käyntiosoite: Virastotalo Koskelo, Kenraalintie 12, II krs, 42300 Jämsänkoski

Postiosoite: Paattilantie 2, 42100 JÄMSÄ

Sähköp.: etunimi.sukunimi(at)jamsa.fi

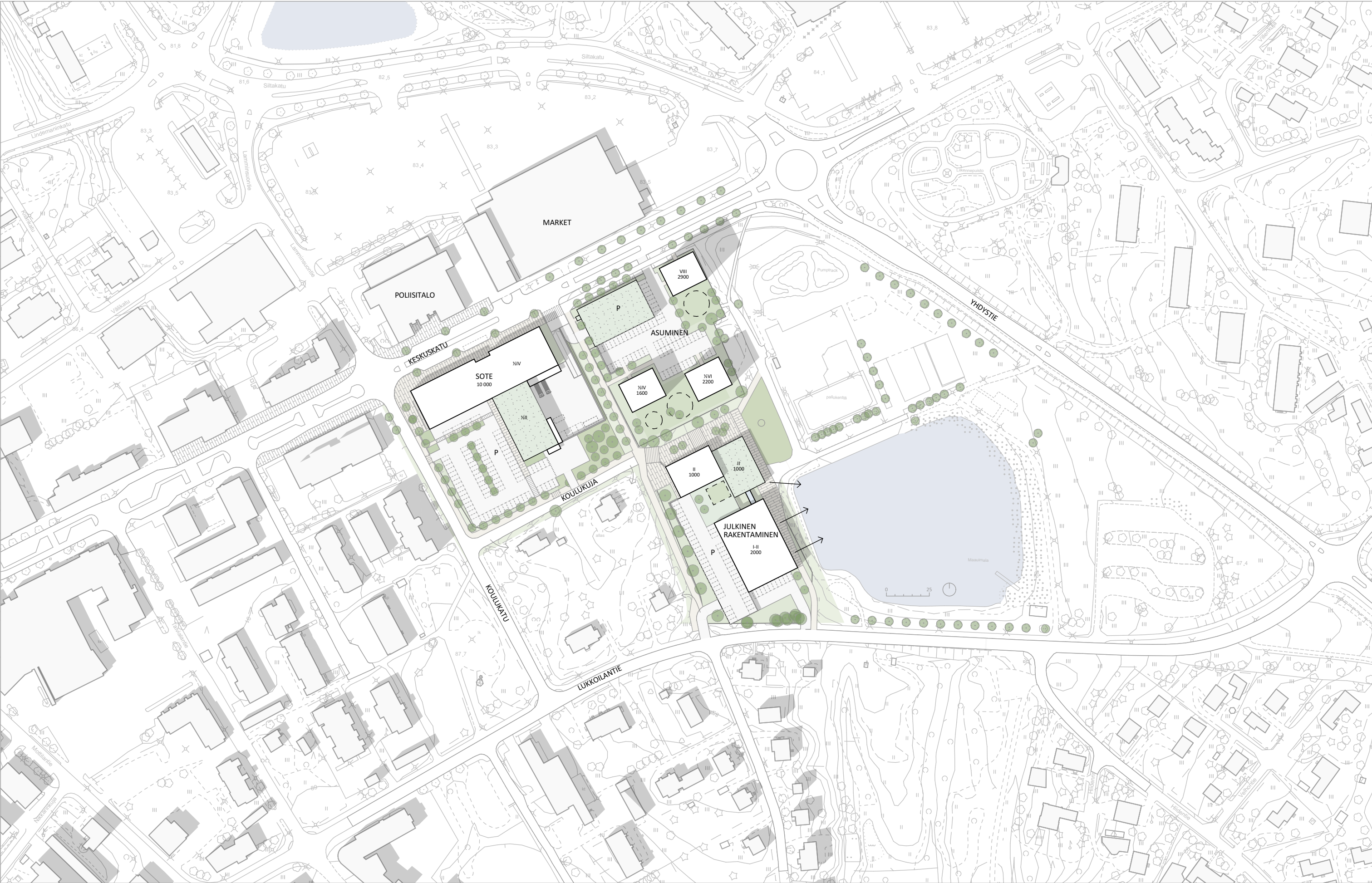
Internet: <http://www.jamsa.fi/fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus-ja-kartta.jamsa.fi>

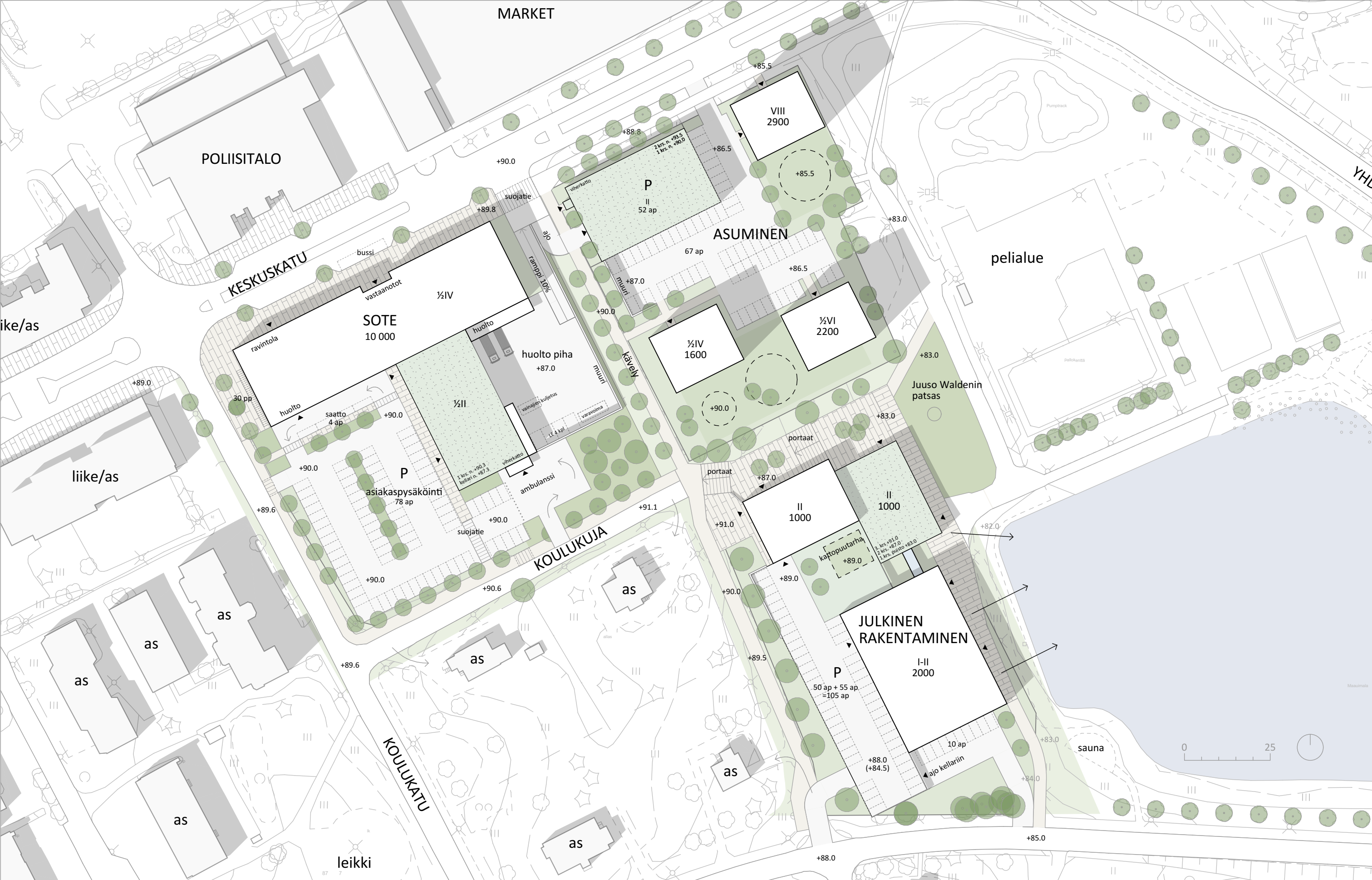


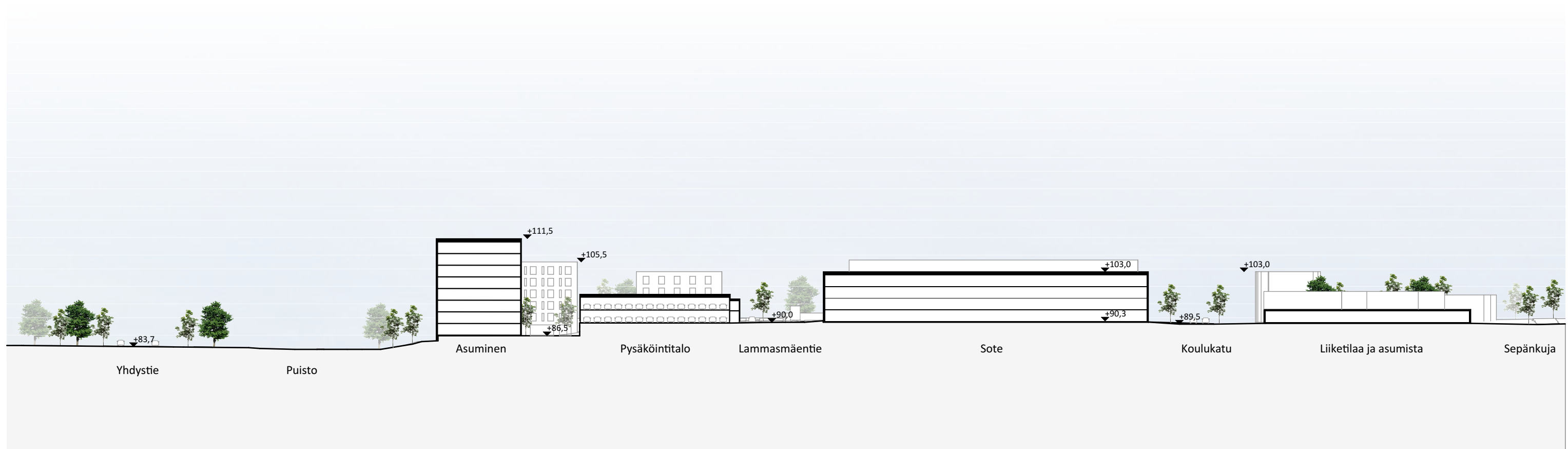
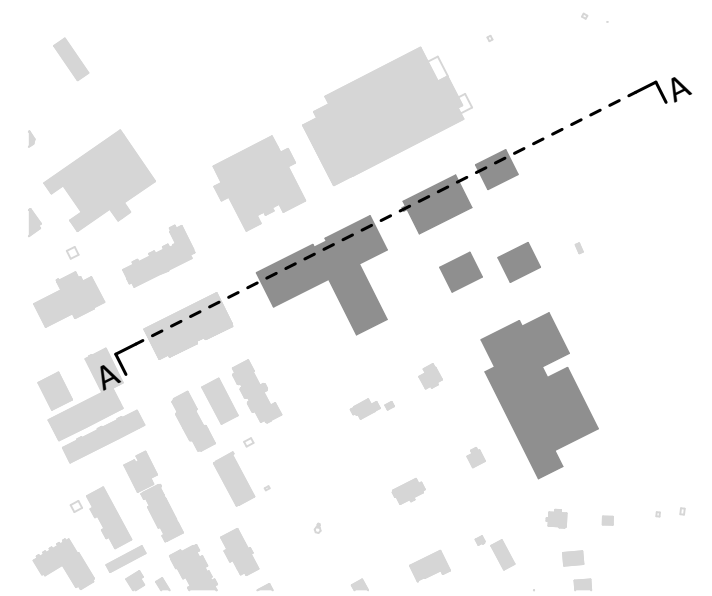
SOTE-KESKUKSEN ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

Luonnos 3.3.2025

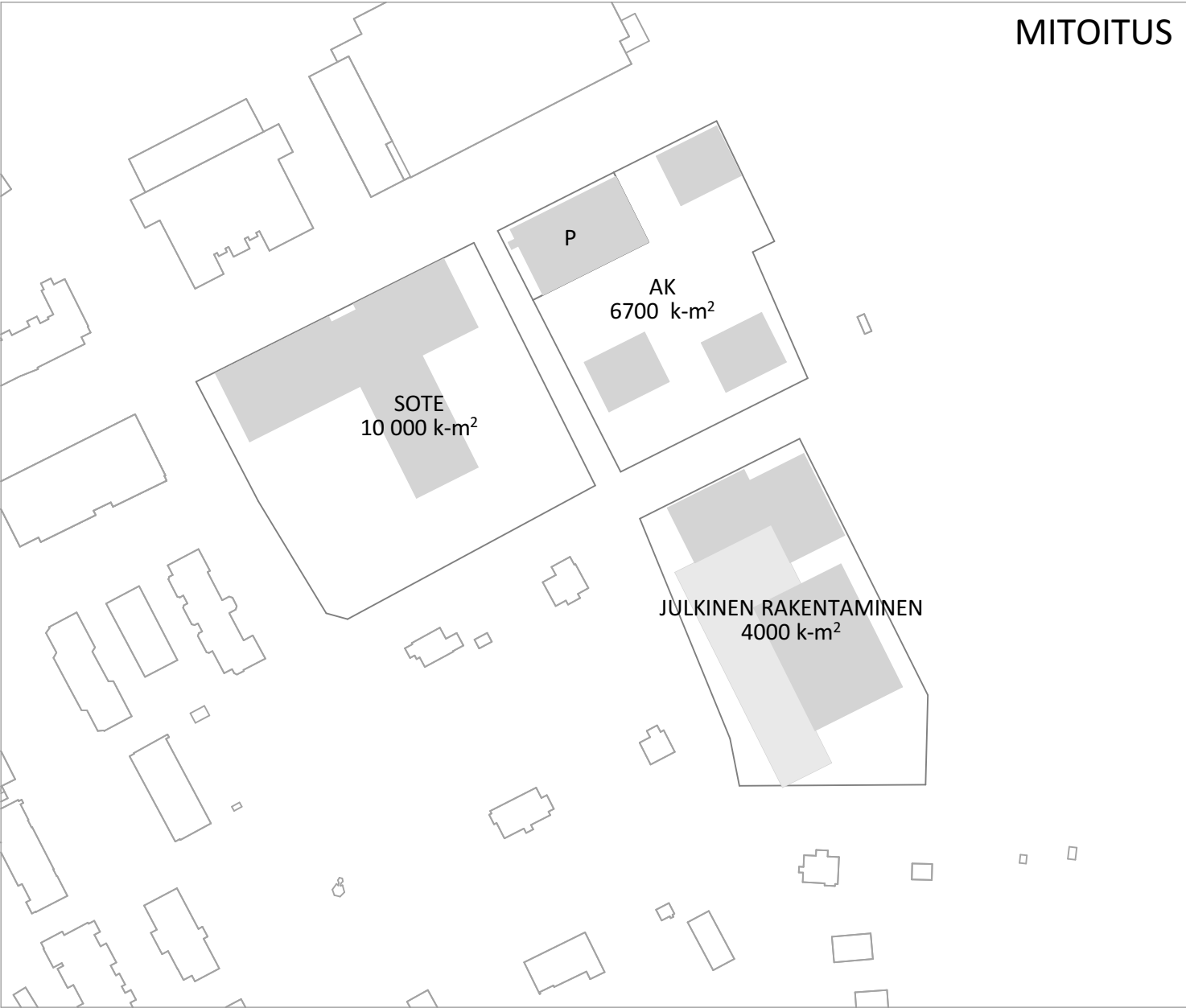
Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**



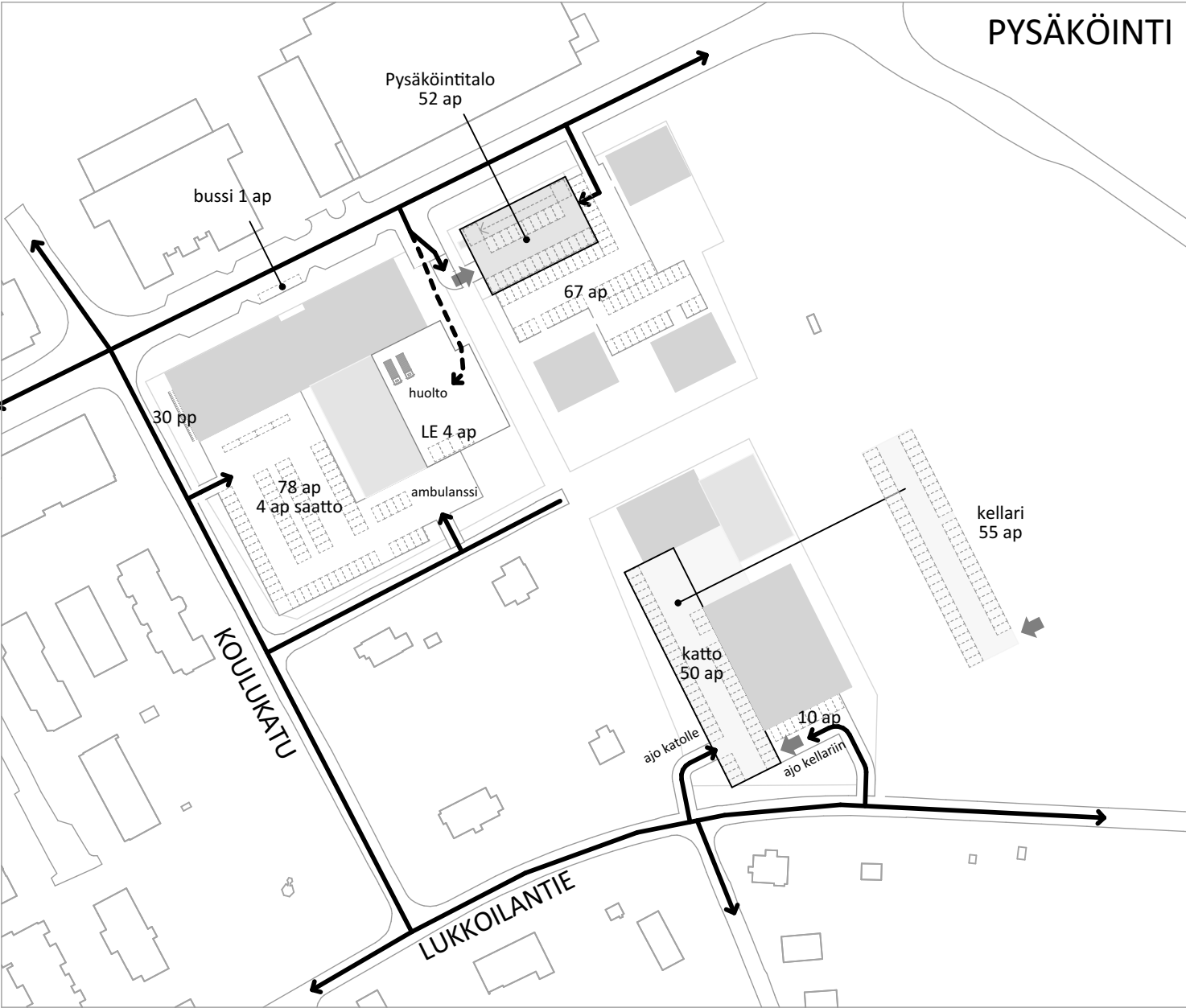




Leikkaus A



YHTEENSÄ: 20 700 k-m2

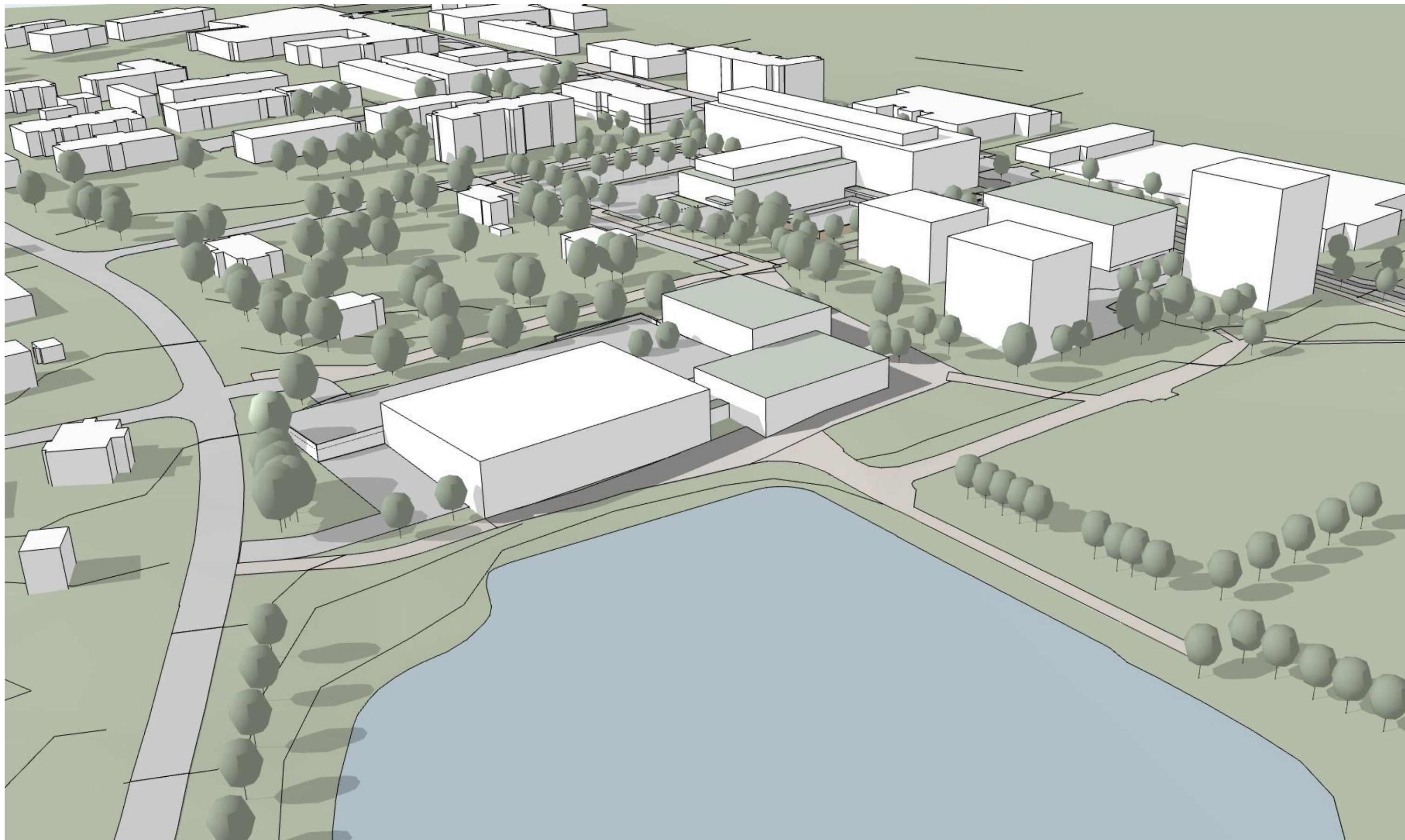


SOTE 138 ap
1ap / 75 k-m²

Asuminen 67 ap
1ap / 100 k-m²

Julkinen rakentaminen 115 ap





Ilmakuva idän suunnalta



Näkymä keskuskadun kiertoliittymältä



Näkymä keskuskadulta