

Lausunnon antaminen 1. kaupunginosan korttelin 24 asemakaavan muutokseen

Valja 10.04.2025 § 21
425/10.02.03/2021

Valmistelijat: johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen, p. 040 624 8700
ja ympäristöpäällikkö Piia Koski, p. 0400 243 351

Elinvoimalautakunta on pyytänyt valvontajaoston lausuntoa yllä mainitun asemakaavan muutoksesta.

Kaavamerkinnällä YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta seuraavasti:

Rakennusoikeus on 10 000 k-m² ja kerrosluku on ½ IV, lisäksi tontilla on parkkihalli, jonka kerrosluku on a II. Selvyyden vuoksi parkkitalon rakennusoikeus olisi hyvä ilmoittaa erikseen. Pysäköintialueita on parkkitalon lisäksi osoitettu myös tontin lounaiskulmaan piha-alueelle. Pysäköintitilan suhteen tulee miettiä, onko kaavassa varattu riittävästi tilaa pysäköintipaikoille ja onko parkkitalolle varattu riittävästi tilaa rakennuspaikalla (huomioiden parkkitalon sisäiset ajokaistat ja rampit yms.). Mikäli myöhemmin osoittautuu, että parkkipaikkoja on liian vähän, olisiko esimerkiksi parkkitaloon mahdollista lisätä kerroksia jälkikäteen. Esitetty kaava ei salli kuin kahden kerroksen tekemisen.

Tässä vaiheessa tulisi ottaa huomioon myös mahdollinen sote-keskuksen toiminnan laajenemistarve. Tämä olisi hyvä huomioda kaavaa laadittaessa, ettei kaavoituksella ja kaavan mukaisella rakentamisella estetä laajentamista tulevaisuudessa muuhun suuntaan kuin ylöspäin. Sotokeskus lisää varmasti merkittävästi alueen liikennettä, joka on otettava huomioon myös laajemmalla alueella liikennejärjestelyissä.

Alueen viihtyisyyden lisäämiseksi kaavassa tulisi osoittaa myös kohteita viherrakentamiselle.

Kaavamerkinnällä AK asuinkerrostalojen korttelialue. Keskuskadun viereiselle tontille 6 on osoitettu rakennusoikeutta 2900 k-m² ja kerrosluku on 8. Tontin läpi on osoitettu ajoyhteys AK-tonteille 4 ja 5 sekä sotokeskuksen parkkihallin alakertaan. Edellä esitetyt asiat vievät aika paljon tontin pinta-alasta, otettaessa huomioon myös, että talo itsessään vaatii myös huomattavan parkkipaikkojen määrän. Olisiko mahdollista sijoittaa kerrostalon autopaikkoja myös parkkitaloon. Näin tontin pinta-alasta vapautuisi tilaa myös viher- ja leikkialueisiin yms.

Tontille joudutaan perustamaan erilaisia kulkurasitteita. Jämsän keskustan viimeisimmissä kerrostaloissa on ollut jonkin verran haasteita asuntojen myynnissä ja niinpä ne olisikin syytä kaavoittaa vetovoimaiselle paikalle. Kerrostalotonttien sijoituksessa tulisikin selvittää eri sidosryhmien kanssa se, onko pääkadun varsi se vetovoimaisin paikka näille vai esimerkiksi lähempänä maauimalaa, jotta hankkeet saataisiin myös toteutumaan kaavan vahvistumisen jälkeen.

Kaavamerkinnällä Y yleisten rakennusten korttelialue. Maauimalan viereiselle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m² ja kerrosluku on 2. Lisäksi tontille on osoitettu maanpäällistä ja maanalaista pysäköintiä. Havainnekuivissa tontille on kaavailtu aika suuria rakennuksia. Riippuen rakennusten lopullisesta käyttötarkoituksesta on liikenneyhteyksiin ja parkkipaikkojen riittävyyteen kiinnitettävä erityistä huomiota sekä otettava huomioon mahdollinen ”Himos-lisä” asiakasmäärissä.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen hule- ja kuivatusvesien johtamismahdollisuuteen tontin ulkopuolella.

Kaavamerkinnällä VU urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Aluehan on muutaman vuoden aikana jo pääosin rakentunut. Kaava sallisi sa-merkinnällä saunan rakentamisen maauimalan rannalle. Sauna voisi olla virkistävä lisä alueen harrasteisiin. Sauna tulee liittää kunnallistekniikkaan.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 31

Ehdotus

Johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen

Valvontajaosto antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon asemakaavan muutoksesta elinvoimalautakunnalle.

Päätös

Keskustelun aikana Joonas Valkeajärvi esitti, että toinen pienkerrostalo, joka on lähempänä suunniteltua sote-keskusta jätettäisiin pois. Esitystä ei kannatettu.

Puheenjohtaja totesi esittelijän ehdotuksen tulleen valvontajaoston päätökseksi.