

Opintien pienkerrostalojen suojeluesitys / Oikaisuvaatimus

Elvoi 24.04.2025 § 68
2562/10.02.03/2025

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Elinvoimalautakunta käsitteli kokouksessaan 18.3.2025 § 53 neljän henkilön allekirjoittamaa Opintien 92 pienkerrostalojen suojeluesitystä. Jätetty esitys voidaan tulkita kaavamuutosaloitteeksi, koska rakennusten suojelutarve voidaan ratkaista joko kaavalla tai sitten rakennusperintölain nojalla.

Elinvoimalautakunta päätti, että kaavamuutosta Opintien 92 rakennusten suojelutarpeen selvittämiseksi ei käynnistetä seuraavin perusteluin:

1. vuonna 2021 voimaan tullessa yleiskaavassa ei ole tunnistettu, että rakennuksilla olisi suojeluarvoja
2. rakennusten jatkokäytöstä ei ole suunnitelmia, eikä näin ollen voida olla varmoja siitä että rakennusten ylläpito olisi jatkossa turvattu jolloin myös mahdolliset suojeluarvojen säilymisestä olisi varmuus.

Oikaisuvaatimus

Yksi alkuperäisen suojeluesityksen allekirjoittajista on jättänyt 31.3.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen koskien elinvoimalautakunnan päätöstä 18.3.2025 § 53.

Oikaisuvaatimuksen keskeinen sisältö:

1. Vuoden 1994 asemakaava Opintie 92 talojen alueella on käytännössä kelvoton ja vaatii siksikin ajantasaistamista. Tontin tehokkuusluku on poikkeuksellisen korkea ja rakennusoikeutta on merkitty niin hulppeasti, että kaikelle rakennusoikeudelle ei ole nykyisin edes tilaa ja mahdollisuuksia. Kaavamuutoksella voitaisiin kaava ajantasaistaa ja turvata myös talojen suojelliset arvot sekä korjata kohtuullisiksi liialliset rakennusoikeudet. Rakennuksen suojelu on kaupungin omissa käsissä. Kunnan tulee huolehtia, että kaavat ovat ajantasaisia. Yllä kerrotuilla syillä kaavoituksen ajantasaistamiseen on tarvetta. Jämsänkoskella ei ole valmistunut ensimmäistäkään kaavamuutosta ainakaan kymmeneen vuoteen. Koulun asemakaava on 2000 -luvulta.
2. Kuten liitetiedostona olevassa Opintien 92 talojen inventoinnista käy ilmi, taloilla on paikallisesti merkittäviä rakennuskulttuurisia, sivistyshistoriallisia ja historiallisia arvoja. Kyse on Jämsänkosken rakennusperinteen säilyttämisestä ja arvostamisesta. Rakennusperintö kannattaa nähdä rikkautena, jonka varaan voi rakentaa kunnan identiteettiä, kuten tässä Suomen Arkkitehtiliitto toteaa:

Rakennuksiin on sitoutunut taloudellista pääomaa ja materiaaleja. Korjaaminen, käyttötarkoituksen muutos tai väliaikainen käyttö on usein taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävämpää kuin purkaminen ja uudisrakentaminen.

Rakennuksilla on sekä käyttöarvoa että sosiaalista ja kulttuurista arvoa. Rakennusperintö kannattaa nähdä rikkautena, jonka varaan voi rakentaa kunnan identiteettiä. Erilaiset arvot joutuvat puntariin, kun rakennuksen käyttötarve lakkaa tai vähenee. Tyypillisesti vaikeinta on tunnista modernin rakennuskannan arvoja, uhanalaisimpia ovat noin 50 vuotiaat rakennukset.

Vastineet oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin

1. Opintien pienkerrostalot sijaitsevat voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulla asuinkerrostalojen korttelialueella (AK), kortteli on kaavassa jaettu kolmeksi rakennuspaikaksi. Kerrosluvuksi kaavassa on osoitettu III ja rakentamisen tehokkuusluvuksi $e=0.8$.

Rakentaminen on toteutunut pääosin kaavan mukaisesti. Kortteli on jaettu kaavan mukaisesti kolmeksi rakennuspaikaksi, rakennuspaikoille on rakentunut asuinkerrostaloja, kaavan sallimaa kerroslukua ei ole ylitetty eikä kaavan sallimaa rakennusoikeuden määrä ole ylitetty.

Voimassa olevassa asemakaavassa kolmelle kerrostalon rakennuspaikalle on osoitettu yhteensä n. 8 400 k-m² rakennusoikeutta. Jämsän kaupungin rakennusrekisterin mukaan rakennusoikeudesta on käytetty n. 3 900 k-m², rakentamisaste on näin ollen n. 46 %.

Vaikka yli puolet kaavan sallimasta rakennusoikeudesta on käyttämättä, ei voida katsoa että voimassa oleva asemakaava ei olisi ajanmukainen. Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä on enimmäismäärä, joka voidaan rakentamisessa hyödyntää, mutta kaikkea rakennusoikeutta ei ole välttämättä aina mahdollista toteuttaa järkevällä tavalla. Oikaisuvaatimuksen jättäjä on oikeassa siinä että ottaen huomioon rakennuspaikkojen koot ja että rakennuspaikoilla pitäisi pystyä osoittamaan mm. tarpeelliset pysäköimispaikat ja piha-alueet kaavan sallima rakennusoikeuden määrä on todennäköisesti ylimitoitettu.

Kaavoituksen keskeisimpiä tavoitteita on pyrkiä ennakoimaan minkälaiselle esim. rakentamiselle on tulevaisuudessa tarvetta. Todennäköistä on että voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa on arvioitu että alueelle olisi tulevaisuudessa tarve rakentaa nykyistä tehokkaammin tilaa asumiselle. Tätä puoltaa alueen keskeinen sijainti Jämsänkosken taajamassa sekä erilaiset väestökehityksen näkymät -90-luvulla kuin mitä tällä hetkellä on. Kyseessä olevassa korttelissa rakentamistilanne oli samanlainen kuin tällä hetkellä kun nykyinen

asemakaava tuli voimaan, eli siihen aikaan on jo ennakoitu että rakennuskantaa olisi tarpeen uudistaa jollain aikavälillä eikä esim. Opintien pienkerrostaloille ole silloinkaan osoitettu suojelumerkintöjä.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan että Jämsänkoskella ei olisi valmistunut kaavamuutoksia ainakaan kymmeneen vuoteen. Väite ei pidä paikkaansa koska vuosina 2015-2018 on hyväksytty ja tullut voimaan 6 kpl asemakaavan muutosta Jämsänkosken taajaman alueella. Asemakaavahankkeita käynnistetään ja viedään eteenpäin koska siihen on joku erityinen syy tai tarve. Koska Jämsänkoskella ei ole seitsemään vuoteen asemakaavoja hyväksytty se osaltaan kertoo siitä että painopiste kaavoituksen osalta on viime vuosina ollut muualla, niin kuin esim. Himoksella ja Seppolan taajamassa.

2. Vuonna 2022 tehdyssä inventoinnissa Opintien pienkerrostalot ovat todettu paikallisesti arvokkaiksi. Alueella on voimassa vuonna 2021 voimaan tullut Jämsän taajamaosayleiskaava, yleiskaavassa ei ole tunnistettu että pienkerrostaloilla olisi suojeluarvoja, yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Rakennukset pysyvät parhaiten kunnossa kun ne ovat käyttötarkoituksensa mukaisessa käytössä ja niiden kunnossapidosta huolehditaan asianmukaisesti.

Rakennusten omistaja Kiinteistö Oy Jämsänmäki antoi oman lausuntonsa alkuperäiseen suojeluesitykseen, joka on kirjattu elinvoimalautakunnan päätöksen 18.3.2025 § 53 esittelytekstiin. Lausunnossa todetaan mm. että rakennusten huono kunto ei ole ensisijainen syy sille että rakennuksia puretaan vaan paikkakunnan väestönkehitys. Mikäli asunnoille olisi kysyntää, purkuja ei tarvitsisi tehdä. Tilanne ei ole tältä osin muuttunut.

Johtopäätökset

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille mitään uusia seikkoja, jotka puoltaisivat asemakaavan muutoksen käynnistämistä rakennusten suojeluarvojen selvittämiseksi.

Alueen asemakaavaa voidaan edelleen pitää ajanmukaisena, toteutunut rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista lukuun ottamatta sallittua rakennusoikeuden määrää.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ei ole Opintien pienkerrostalojen osalta tunnistettu suojeluarvoja, yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Rakennukset ovat edelleen Kiinteistö Oy Jämsänmäen omistuksessa, jolla ei ole tarvetta kohteessa oleville asunnoille tulevaisuudessa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 30 §.

Ehdotus

Vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen esittelytekstissä mainituin perustein ja pysyttää voimassa elinvoimalautakunnan päätöksen 18.3.2025 § 53.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.