

Lausunnon antaminen 1. kaupunginosan korttelin 24 asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa (SOTE-kaava)

Kymp 26.03.2026
145/10.02.03/2026

Valmistelija kaupunkiympäristöjohtaja Anna-Liisa Juurinen 040 747 7736

Jämsän kaupunginhallitus on varannut 23.3.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllään kaupunkiympäristölautakunnalle mahdollisuuden antaa lausuntonsa Jämsässä sijaitsevasta 1. kaupunginosan korttelin 24 asemakaavan muutoksesta (SOTE-kaava). Lausunto pyydetään toimittamaan 27.3.2026 mennessä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajama Seppolassa Keskukadun, Yhdystien, Lukkoilantien, Koulukadun ja Koulukujan välisellä alueella. Asemakaavan muutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa uuden sosiaali- ja terveystalviteita tarjoavan rakennuksen toteuttaminen alueelle.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 7,49 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta YS (1,33 ha), asuinkerrostalojen korttelialueesta, AK (0,79 ha), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta VU (3,34 ha), puistoalueesta VP (0,28 ha), vesialueesta W (1,26 ha) sekä katualueista (0,49 ha). Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on hyödynnetty Jämsän taajamaosayleiskaavaa 2030 varten laadittuja selvityksiä. Kaavamuutosta varten on laadittu SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma ja liikenneselvitys. Suunnittelualueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, suojeltavia rakennetun ympäristön kohteita tai muinaisjäännöksiä.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimialaan liittyen kaavaehdotusta on tarkoituksenmukaista tarkastella erityisesti siitä näkökulmasta, miten hanke vaikuttaa **hulevesien hallintaan, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkoistoihin, sekä minkälaisia kunnallisteknisiä palvelutarpeita ja vaikutuksia hankkeesta aiheutuu**. Valvontajaosto on antanut oman lausuntonsa kaavaehdotuksesta 12.3.2026.

Hulevesien hallinta

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella kasvaa kaavan toteutuessa. Alue on jo nykyisellään pääasiassa rakennettua ympäristöä ja uudet rakennukset sijoittuvat suurimmilta osin alueille, jossa on ja aikaisemmin ollut rakennuksia sekä päällystettyjä piha- ja kulkualueita. Rakennuskorttelialueiden sijainnit on osoitettu niin että välttyttäisiin tarpeettomista muutostarpeista maanpinnan tasauksiin, jolloin myös hulevesien hallinta on helpompaa.

Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole laadittu erillistä hulevesiselvitystä. **Kaavamääräyksellä on esitetty vaatimus hulevesien käsittelysuunnitelman liittämistä rakentamislupa-asiakirjoihin**. Tämän on katsottu olevan riittävä toimenpide, jotta kaava ei aiheuta haittaa lähialueen vesistöille.

Muodostuvan hulevesien määrä voidaan vähentää toteuttamalla mahdollisimman paljon viherpeitteisiä alueita myös rakennuskortteleiden sisälle. Viheralueet hillitsevät pintavaluntaa ja edesauttavat veden haihduntaa.

Rakentamisen aikana syntyvä hulevesi on laadultaan heikompaa kuin toiminnan aikainen hulevesi, koska se sisältää tyypillisesti enemmän kiintoaineista. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tuleekin kiinnittää erityistä huomioita, ettei käsittelemättömiä vesiä kulkeudu suoraan suunnittelualueella sijaitsevaan vesialueeseen ja sieltä eteenpäin vesiuoman kautta Jämsänjokeen.

Liikenne

Kaavamuutoksen toteutuessa alueella asioivien, työskentelevien ja asuvien määrä kasvaa. Sosiaali- ja terveyspalveluiden palvelutarjonta ja kerrostalotyyppien asuminen muuttavat osittain alueen käyttötarkoituksmuotoa. SOTE palvelut sekä väestön määrän kasvu aiheuttaa sen että liikennemäärät katuverkolla kasvavat ja sitä kautta liikenteestä aiheutuva melu kasvaa. Rakentamisen aikana elinympäristön laatua voivat heikentää rakennustöistä ja työmaaliikenteestä aiheutuva melu, pöly tai tärinä sekä rakentamisen aikaiset työmaajärjestelyt.

Kaavan toteutuessa liikennemäärä kasvaa. Erityisesti SOTE-palveluiden käyttäjät aiheuttavat lisääntyvä liikennettä. Hyvinvointialueelta saatujen arvioiden mukaan SOTE-keskuksen **henkilökunnan määrä olisi n. 200 ja asiakaskäyntejä olisi päivässä n. 80-100 kpl.** Lisäksi asuinrakentaminen tulee aiheuttamaan liikennemäärän kasvua.

Laaditun liikenneselvityksen mukaan liikenne kasvaa nykytilanteesta hieman yli neljänneksen. Iltapäivän huipputunnin aikana sote-keskus aiheuttaa arvion mukaan liikennettä yhteensä 44 saapuvan ja 117 lähtevän henkilöauton edestä. Liikuntapuisto ja uusi asuinrakentaminen aiheuttaa liikennettä yhteensä 14 saapuvan ja 9 lähtevän henkilöauton edestä. Liikenteen toimivuustarkastelun mukaan liikenteen toimivuudessa ei ole ongelmia ennustetilanteen liikennemäärillä ja liikennejärjestelyillä.

Kaava ei aiheuta muutostarpeita nykyiseen liikenneverkkoon. Nykyiset kevyen liikenteen yhteydet ovat riittävät, eikä kaavan toteuttaminen edellytä uusien yhteyksien rakentamista. Alueen toteutuessa tulee kuitenkin arvioida onko joitain kevyen liikenteen yhteyksiä tarpeen kehittää tai uudistaa, jotta ne paremmin palvelevat alueelle suuntautuvaa liikennettä.

Pysäköinti

Osana liikenneselvitystä arvioitiin pysäköintipaikkojen mukaan lukien pyöräpysäköintipaikkojen tarve. Kaavoituksen yhteydessä laaditussa viitesuunnitelmassa on henkilöautojen pysäköintipaikkojen tarpeeksi arvioitu n. 250 kpl ja liikenneselvityksessä n. 220-240 kpl. Kaavan laadinnan yhteydessä on arvioitu, että pysäköinti on mahdollista toteuttaa maantasopysäköintinä käytettävissä olevan maa-alueen pinta-ala

huomioiden. Kaavassa ei ole tarvetta osoittaa pysäköintilaitokselle rakennusala.

Oletettavaa on, että alueella asioivat tai asuvat käyttävät myös joukkoliikennevälineitä. Kaavan toteutuminen voi aiheuttaa lisääntynyttä kysyntää joukkoliikennepalveluille ja nykyisten esim. linja-autoreittien uudelleen tarkastelua. 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.

Kunnallistekniset verkostot

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen (vesi-, jätevesi-, kaukolämpö- ja sähköverkosto) piirissä. Kaavoituksen yhteydessä ei ole arvioitu verkostojen kapasiteetin riittävyyttä. SOTE-keskuksen suunnittelun yhteydessä arvioidaan omana kokonaisuutena nykyisten verkostojen kapasiteettia ja mahdollisia muutostarpeita.

Arvio kaavan toteuttamisesta aiheutuvista palvelutarpeista

Kaavoitettava alue sijaitsee Jämsän ydinkeskustassa. Voidaan arvioida että kaavan toteuttamisen myötä toimialalla joudutaan arvioimaan yhdyskuntateknisten verkostojen ja hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyys. Hulevesien hallinnan lisääntyvä tarve tulee huomioitavaksi koko alueella mm. viherakentamisessa. Kaavan toteuttamisesta seuraa ympäristön asuinrakennuksille (erityisesti pientalokiinteistöille) näkymähaittaa, mikä tulee huomioida alueen viherrakentamisessa mm näkymäesteitä rakentamalla. Liikennemäärän merkittävän lisääntymisen arvioidaan vaikuttavan liikennejärjestelyihin suunnittelualueetta laajemmalla alueella ja katujen kunnossapitotehtäviin.

Toimivalta, johon päätös perustuu: hallintosääntö 31 §

Ehdotus

Vs. kaupunkiympäristöjohtaja Katja Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavan toteutuessa hulevesien hallinta tulee järjestää ensi sijassa siten, että hulevedet imeytetään tai haihdutetaan omalla tontilla ja toissijaisesti johdetaan hallitusti hulevesiverkostoon. Lautakunta pitää riittävänä, että kaavamääräyksessä edellytetään hulevesien käsittelysuunnitelman liittämistä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Kaavan toteutumisesta aiheutuu läheisille pientaloille näkymähaittaa. Lautakunta katsoo, että kaavassa olisi hyvä velvoittaa istuttamaan kaavoitettavan alueen ja pientalojen väliin korkeampaa puustoa ja muuta kasvillisuutta pehmentämään alueen yleisilmettä ja vähentämään näkymähaittaa.

Kaavan toteutuminen lisää liikennettä sekä kaava-alueella, että lähiympäristössä, mikä on huomioitava liikennejärjestelyissä. Lautakunta

katsoo, että viitesuunnitelma, jossa liikennevirrat sotekeskukseen ja sieltä pois on ohjattu sekä Lukkoilantien että Keskuskadun suuntaan, on tarkoituksenmukainen ja parantaa liikenneturvallisuutta, kun liikenne ei ruuhkaudu Keskuskadulle liityttäessä.

Lautakunta kantaa huolta pysäköintialueiden riittävydestä alueella ja katsoo, että kaava tulee laatia mahdollistavaksi siten, että pysäköintitilaa voidaan lisätä esimerkiksi pihakansiratkaisulla ilman uutta kaavamuutosprosessia.

Päätös