

Lausunnon antaminen 1. kaupunginosan korttelin 24 ja nk. maauimalan alueen asemakaavan muutoksesta

Valja 12.03.2026
145/10.02.03/2026

Valmistelijat: Johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen, p. 040 624 8700
ja tarkastusinsinööri Keijo Kemppainen, p. 0400 394 432

Kaupunginhallitus on varannut valvontajaostolle mahdollisuuden antaa lausuntonsa 1. kaupunginosan korttelin 24 asemakaavan muutoksesta (ehdotus). Kyseessä on alue, johon suunnitellaan mm. uuden SOTE-keskuksen rakentamista.

Kaavamerkinnällä YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusoikeus on 13 000 k-m² ja kerrosluku on kV. Rakennusoikeutta on lisätty 3000 k-m² ja kerrosluku on muutettu ½ IV -> kV edelliseen ehdotukseen verrattuna. Pysäköintiä on osoitettu tontin lounaiskulmaan piha-alueelle sekä korttelin itäreunaan maantaso pysäköintinä. Pysäköintihalli on jäänyt pois mikä oli edellisessä kaavaehdotuksessa.

Nykyisen vanhan lukion paikalle on merkitty rakennettavaksi VP-merkinnällä puisto.

Kaava-aineisto on nähtävillä osoitteessa: [Dynasty tietopalvelu : Jämsän kaupunki](#)

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 34

Ehdotus

Johtava rakennustarkastaja Matti Lampinen

Valvontajaosto esittää lausuntonaan seuraavaa:

Valvontajaosto huomauttaa pysäköintitilan riittävydestä, kun pysäköintihallia ei ole enää esitetty kaavaehdotuksessa. Pysäköintitilan riittävyden varmistamiseksi tulisi osa itäpuolen pysäköintialueesta merkitä pihakansiratkaisuksi, koska tämä näyttäisi korkosuhteiden mukaan olevan mahdollista toteuttaa. Mikäli myöhemmin osoittautuu, että parkkipaikkoja on liian vähän, tämä sallisi pihakannen rakentamisluvan myöntämisen ilman kaavamuutosta.

Sotakeskus lisää todennäköisesti merkittävästi alueen liikennettä, joka on otettava huomioon myös laajemmalla alueella liikennejärjestelyissä. Samoin Sotakeskuksen rahtipihan, joka on kellaritasossa ja noin 3 metriä ympäröivää maanpintaa alempana on toimivalle hulevesien purkamiselle järjestettävä riittävät edellytykset myös tontin ulkopuolella.

Muu julkinen rakentaminen kaavan alueelta on poistettu tässä ehdotuksessa edelliseen ehdotukseen verrattuna.

Kaavamerkinnällä AK-1 asuinkerrostalojen korttelialue on Keskuskadun viereiselle tonteille 4 ja 5 on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m² molemmille tonteille ja kerrosluku on ½ V. Tontin 4 läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 5. Edellisessä ehdotuksessa kerrostaloja oli 3 kpl ja kerrosluku oli 8.

Kaavamerkinnällä AK on osoitettu kahden kerrostalon rakennuspaikat maauimalan rannan tuntumaan, kuten valvontajaosto ehdotti edellisessä lausunnossaan. Lukkoilantien viereisille tonteille 1 ja 2 on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m² molemmille tonteille ja kerrosluku on ½ IV. Tontin 2 läpi on osoitettu ajoyhteys tontille 1. Valvontajaoston mukaan kaavassa olisi hyvä määrätä kattomuoto joko harjakatoksi tai kaksisuuntaiseksi pulpettikatoksi, että rakennukset sopisivat hyvin viereisillä tonteilla oleviin harjakattoisiin pientaloihin nähden maisemaan ja olisi näin yhdistävä tekijä.

Molempien kerrostalokortteleiden autokatoksille / -talleille on osoitettava rakennusoikeus, jos nämä muodostavat kerrosalaa.

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

Kaavamerkinnällä VU on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue on muutaman vuoden aikana jo pääosin rakentunut. Kaava sallisi rakentaa alueelle saunan 30 k-m² ja liikerakennuksen 30 k-m², joiden paikkaa ei ole tarkemmin kaavassa merkitty. Sauna voisi olla virkistävä lisä alueen harrasteisiin. Sauna on liitettävä kunnallistekniikkaan.

Päätös