

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, 5.5.2025, 5.9.2025, 3.2.2026, 8.4.2026



Kuva. SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma, Arkkitehtuuri-toimisto OLARK, 15.10.2025

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 3-5, 1.kaupunginosan korttelin 44 tontit 1-2, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, puistoaluetta sekä ka-tualuetta.

1.1.7 Laatijan nimi ja yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm
Jämsän kaupunki / 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

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

1.1.9 Käsittelypäivämäärät

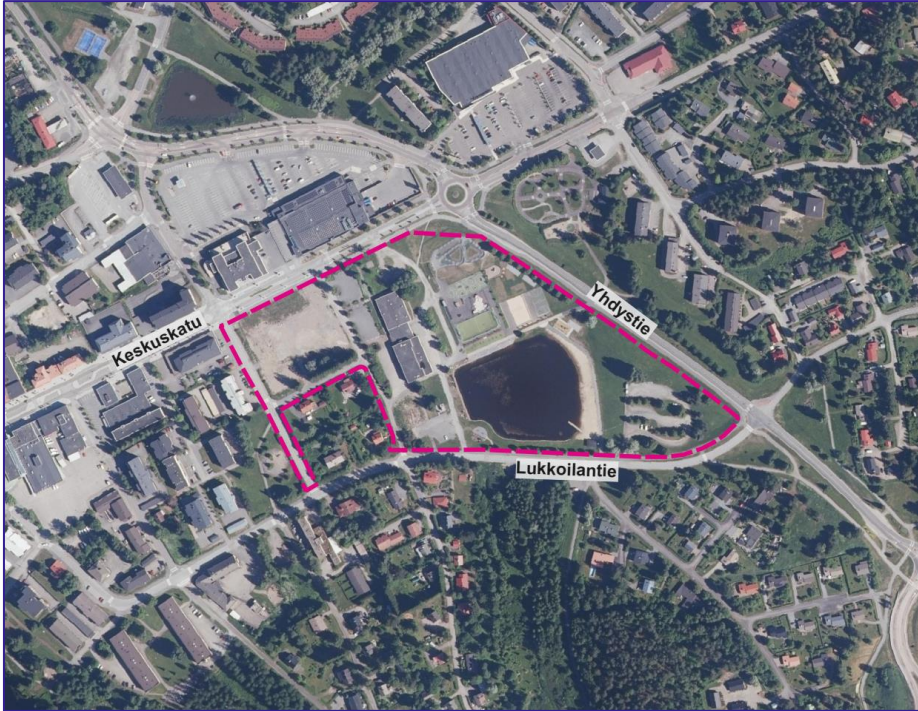
Elinvoimalautakunta on käsitellyt asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 25.11.2021 § 49 ja 31.10.2024 § 116.

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.

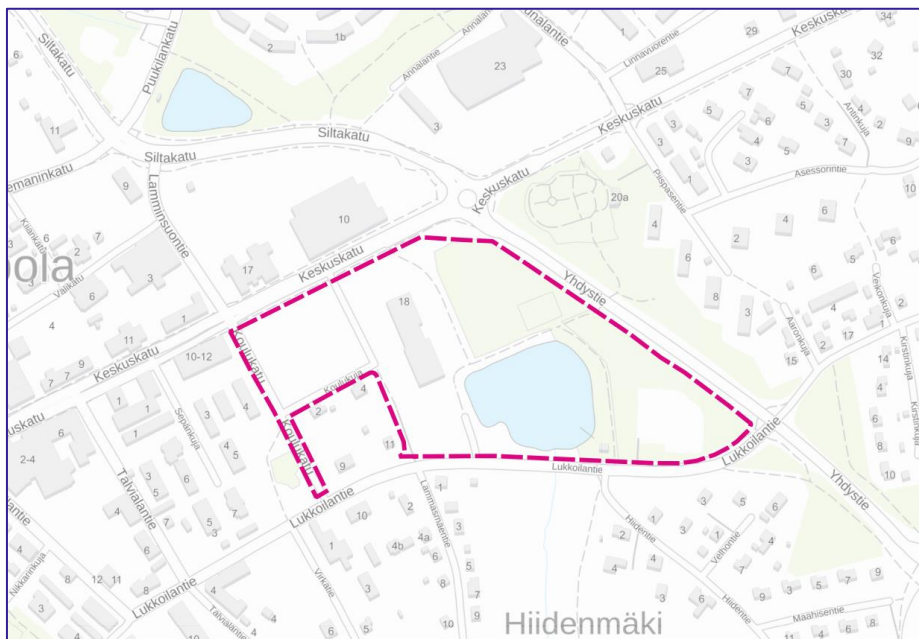
Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 16.2.2026 § 22 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustaajama Seppolassa Keskukadun, 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 terveystalouksellista tarjoavan rakennuksen (nk. SOTE-keskus) toteuttaminen alueelle.

Kaavamuutoshankkeessa tutkitaan myös mahdollisuutta osoittaa asumista sekä muita julkista rakentamista alueelle SOTE-keskuksen lisäksi. 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 Käyttelypäivämäärät.....	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	8
2. Tiivistelmä.....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. Lähtökohdat	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö	10
3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
3.1.4 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	12
Maakuntakaava.....	12
Yleiskaava.....	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat	15
3.2.2 Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä vireillä olevat kaavat ja suunnitelmat	15
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1. Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	19
4.5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu	19
4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen.....	20
5. Asemakaavan kuvaus	21
5.1 Kaavan rakenne	21
5.1.1. Mitoitus	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
5.3 Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ...	25
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	27
5.7 Nimistö.....	27
6. Asemakaavan toteutus	28
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.2 Toteutuksen seuranta	29
7. Liitteet	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 20.1.2026

Liite 3. SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma, päivätty 15.10.2025 (Arkkitehtuuri-toimisto OLARK)

Liite 4. Liikenneselvitys, päivätty 19.12.2025 (Ramboll Finland Oy)

Liite 5. Yhteenveto luonnosvaiheessa annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin

Liite 6. Yhteenveto ehdotusvaiheessa annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin

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

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030-hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset.
- Museoviraston avoin data; Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet

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 27.2.2025 § 35 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville (14 vrk) valmisteluvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 28.3.-11.4.2025.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen laadittiin liikenneselvitys, selvitys valmistui loppuvuodesta 2025. Selvityksessä arvioitiin asemakaavamuutoksessa esitettyjen toimintojen pyrköintitarve sekä liikenteellinen toimivuus kaavan toteutuessa.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen 16.2.2026 § 22 ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 20.2.-27.3.2026.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,5 ha. Pinta-alasta n. 2,1 ha on varattu rakentamiseen, n. 3,3 ha on varattu urheilun ja virkistyskäytön tarpeisiin, n. 1,3 ha on vesialuetta, n. 0,3 ha puistoksi ja n. 0,5 ha on katualuetta.

Rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on osoitettu yhteensä 17 860 k-m².

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoituksiksi Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK ja AK-1), Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluvien rakennusten korttelialuetta (YS), Urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), puistoaluetta (VP) sekä Vesialuetta (W).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavassa esitetty urheilu- ja virkistyspalvelujen alue on jo pääosin toteutettu laadittujen suunnitelmien perusteella. Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle saunan ja pienen

liikerakennuksen toteuttamisen, rakentaminen ei edellytä rakentamislupaa nykyinsäädännön mukaan, vaan ne voidaan toteuttaa suhteellisen vapaasti urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen sisälle.

Rakennuskorttelien sekä puistoalueen toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevan entisen lukiorakennuksen sekä siihen liittyvän liikuntahallin purkamista. Rakennuskorttelin toteuttaminen edellyttää myös maa-ainesten vaihtoa sekä nykyisen maanpinnan tasaamista johon tuen siitä että alueella on jonkin verran korkeuseroja.

YS- sekä AK-tonttien osalta tulee todennäköisesti tarpeen purkaa osittain nykyisiä vesi- ja viemäriverkostoja sekä tarvittaessa suunnitella ja toteuttaa uusia linjauksia.

Vanhaa istutettua kasvillisuutta on poistettava uuden rakentamisen tieltä.

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 keskustaajama-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 keskustaan. Yhdystie liittyy kaakossa lähimmillään n. 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta valtatie 9:n (Jyväskylätie).

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 toiminnallisuuksien parantamiseen on viimeisten vuosien aikana tehty merkittäviä panostuksia. Mm. alueella sijaitseva maauimala on kunnostettu, alueelle on rakennettu pump track ja kentät erilaisille pallolajeille sekä ulkokuntosali.

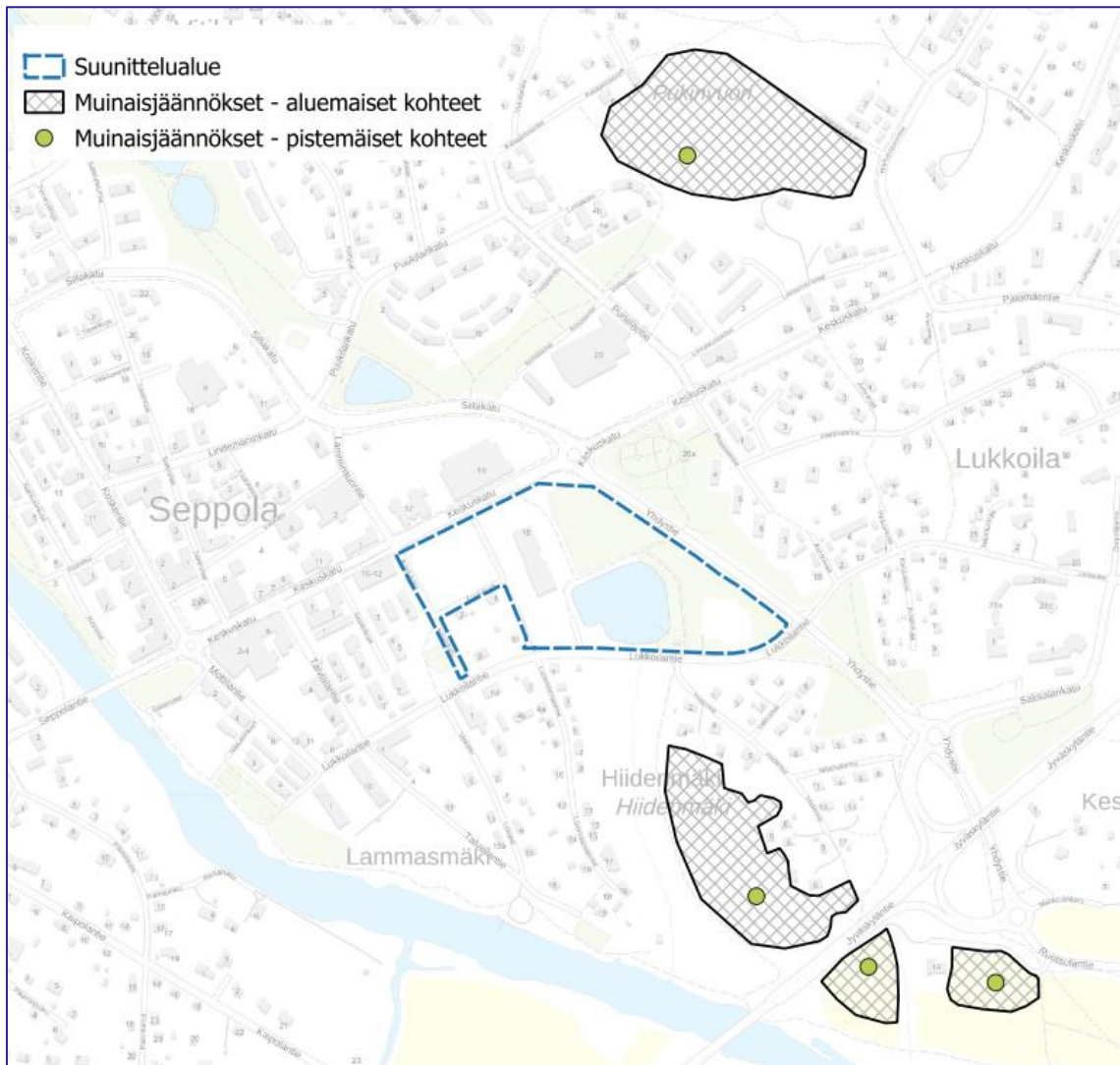
Suunnittelualue rajoittuu viiteen eri katuun; Keskuskatu, Yhdystie, Lukkoilantie; Koulukatu ja Koulukuja. Lukuun ottamatta Koulukujaa niin kaikkien muiden em. katujen yhteydessä kulkee kevyen liikenteen väylä.

3.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita.

Lähin muinaisjäännöskohde on suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalla nk. Hiidenmäen alueella. Suunnittelualueelta on Hiidenmäen alueelle matkaa lähimmillään n. 150 metriä (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.182010067>).

Suunnittelualueen koillispuolella, n. 450 metrin etäisyydellä sijaitsee Pukinvuoren muinaisjäännöskohde (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.182010009>).

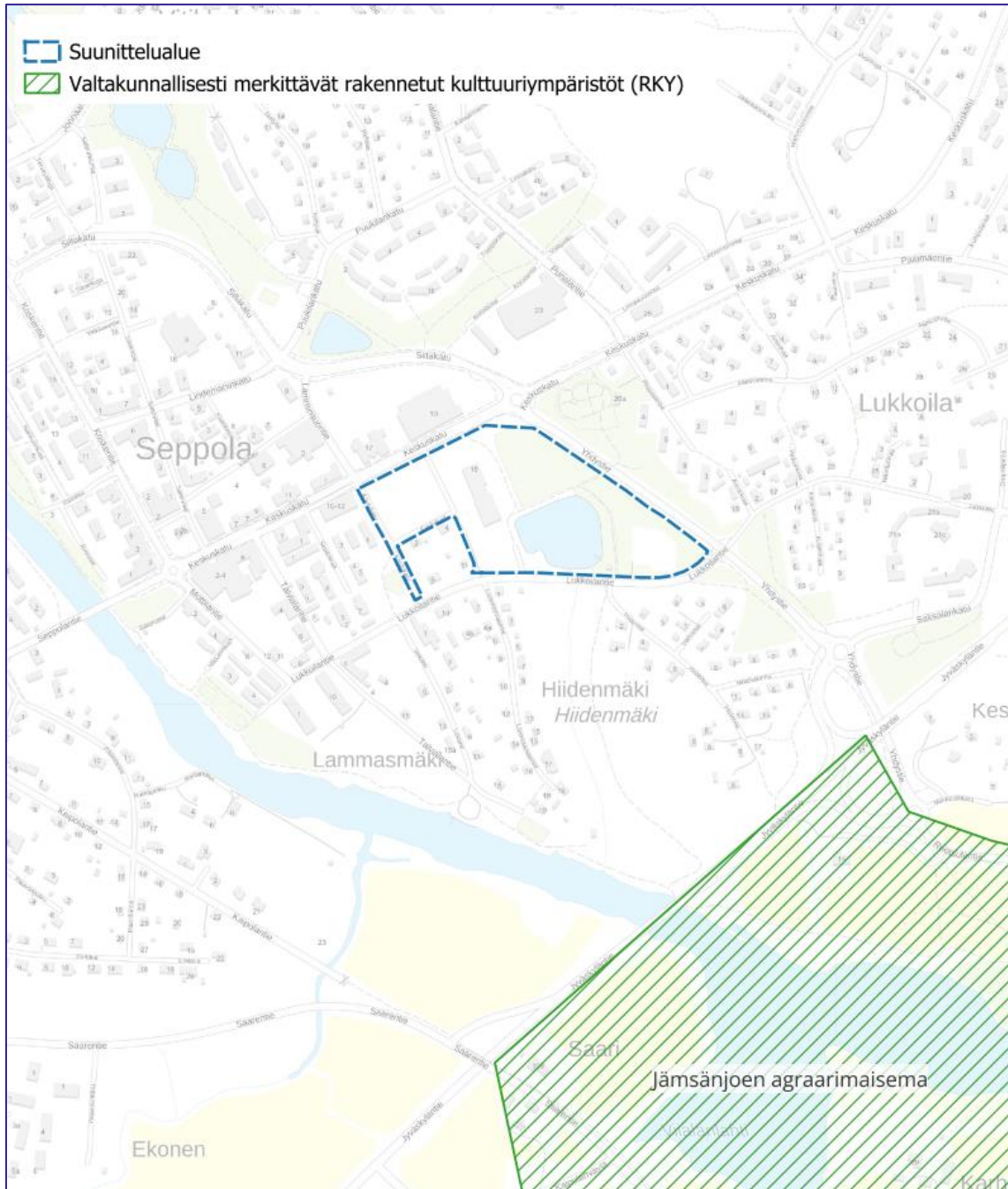


Kuva 3. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa tiedossa oleviin muinaisjäännöskohteisiin, lähde: Museoviraston avoin data. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 1/2026)

3.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennettuja kulttuuriympäristökohteita.

Lähin rakennettu kulttuuriympäristökohte on suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohte (Jämsänjoen agraarimaisema, http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=193). Suunnittelualue on lähimmillään n. 350 metrin etäisyydellä kyseisestä alueesta.



Kuva 4. Kartta, jossa esitetty suunnittelualueen sijainti suhteessa tiedossa oleviin rakennettuihin kulttuuriympäristökohteisiin, lähde: Museoviraston avoin data. (Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa, lähde: MML:n WMTS karttakuvapalvelu 1/2026)

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-alueita 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

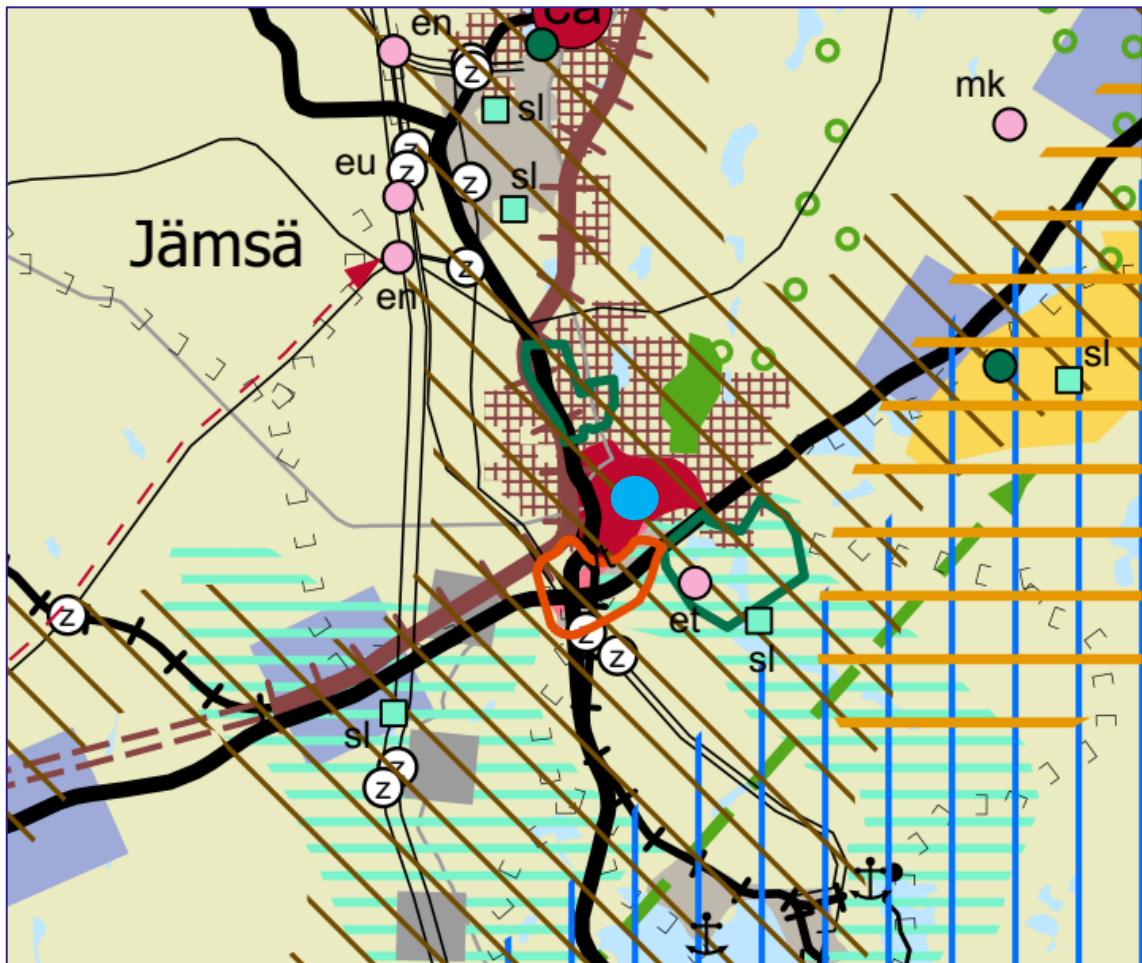
Maakuntakaava

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 Läntipohjan 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, kaava on lainvoimainen 1.10.2025 alkaen. 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 tukeutuvalla alueella sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle.**



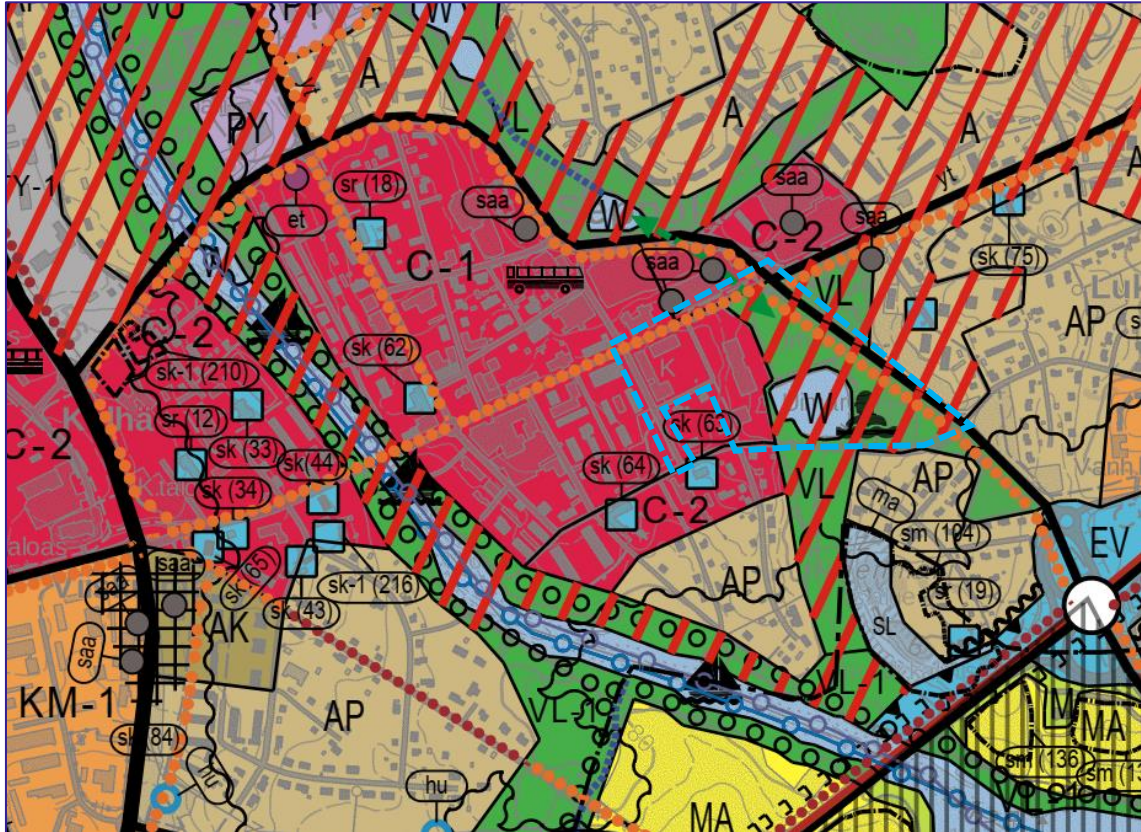
Kuva 5. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

- C Keskustatoimintojen alue
- Biotalouteen 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 asema-kaavoitusta.

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 6. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

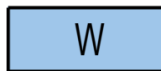


Keskustatoimintojen ydinalue.

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 liikenneympäristöä. Rakentamisen julkisen tilan ja kaupunkikuvan laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.



Lähivirkistysalue.



Vesialue.



Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alue.

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



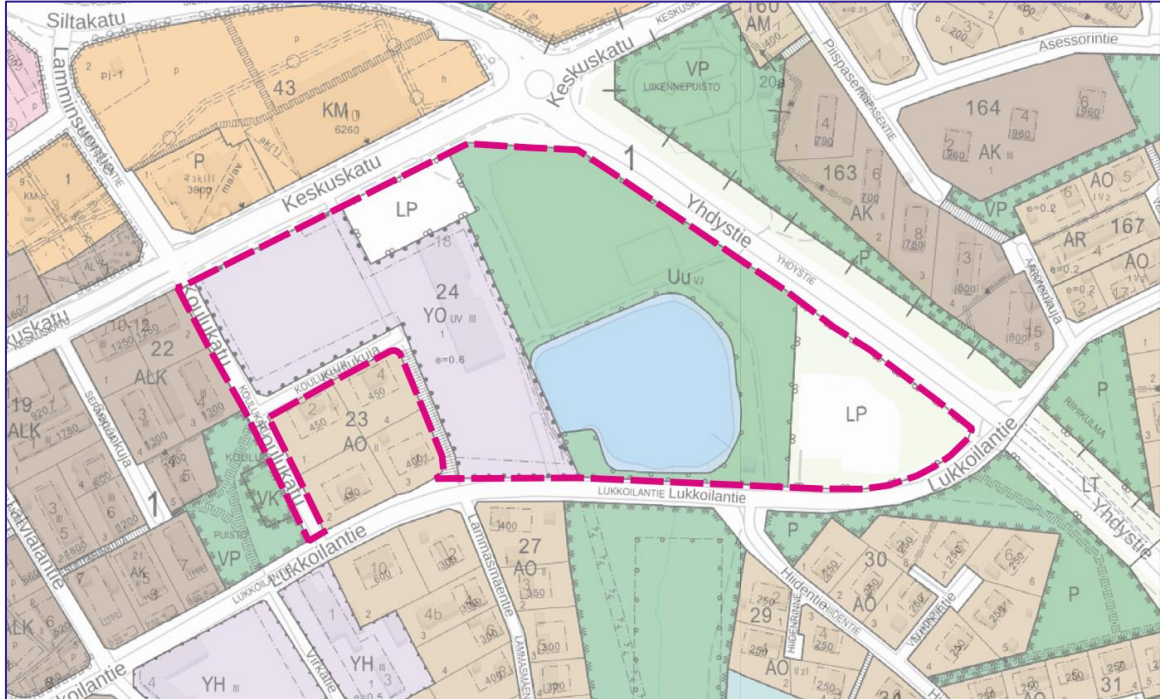
Olemassa oleva kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys.

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-, huvi- ja viihdetarkoitusta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yleisurheilukenttä, uimalaitos tai -ranta ja jääurheilualueeksi, pysäköimisalueeksi, vesialueeksi sekä katualueeksi.



Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

	YLEISURHEILUKENTTÄ, UIMALAITOS TAI -RANTA JA JÄÄURHEILUALUE
	OPETUS-, URHEILU-, HUVI- JA VIIHDETARKOITUKSIA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
	PYSÄKÖIMISALUE
	VESIALUE

Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.5.2025 § 28 ja se on voimassa lukuun ottamatta valituksen alaisia kohtia.

Tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 valmistelun yhteydessä laaditut selvitykset
- SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 15.10.2025)
- Liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 19.12.2025)

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

Asemakaavan muutosehdotuksessa 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 lukio-toiminnot muualle. Lukiorakennuksessa sijaitseva liikuntahalli on jossain määrin käytössä, mutta rakennuksen käyttöikä alkaa olemaan viimeisimmillään ja kaupungilla ei ole tarvetta peruskorjata vanhaa rakennusta uuteen käyttöön, vaan rakennus tullaan purkamaan viimeistään siinä vaiheessa, kun uusi suunnitteilla oleva liikuntahalli valmistuu nk. Paunun alueelle keskusta-alueen pohjoispuolelle arviolta vuonna 2028.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Jämsän keskustajama Seppolassa. Ottaen huomioon sekä alueen sijainti että alueen nykyinen käyttö on syytä asemakaavamutoksen suunnittelualueesta muodostaa riittävän kokoinen ja tarkoituksenmukainen 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 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, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

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

Viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Keski-Suomen hyvinvointialue
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Kaupunkiympäristölautakunta
- 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 kartta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) 15.11.2024 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 28.3.-11.4.2025. Luonnos oli nähtävillä Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.2.-27.3.2026. Ehdotus oli nähtävillä Jämsän kaupungin kaavoituksessa osoitteessa Kenraalintie 12, 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän Seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan 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

Kaavamuutoshankkeen lähtötilanteessa ensisijainen tavoite oli mahdollistaa n. 10 000 k-m²:n kokoisen sosiaali- ja terveystalvolutu tuottavan rakennuksen rakentamisen alueelle (nk. SOTE-keskus). Rakennukseen sijoittuisi mm. kuvantamis- ja laboratoriopalvolutu, kiirevastaanotto, perhe- ja neuvolapalvolutu, kuntoutuspulvolutu, suun terveyteen liittyviä palvolutu, sosiaalipalvolutu, vammaispulvolutu sekä vuodeosasto. Tavoitteena oli em. lisäksi tutkia miten alueelle voisi sijoittaa asuinkerrostaloja ja julkisia pulvolutu tarjoavia rakennuksia sekä suunnittelualueen itäosan osalta nk. maauimalan alueella oli tavoitteena muuttaa kaava niin että se vastaa toteutunutta tilannetta.

Kaavaprosessin aikana tavoitteet ovat tarkentuneet. SOTE-keskuksen rakennusoikeuden tarve on kasvanut alkuperäisestä 3 000 k-m²:llä 13 000 k-m²:n. Muun julkisen rakentamisen osoittamisesta alueelle kuin SOTE-keskus on sittemmin luovuttu ja kaavaehdotusta valmisteltaessa on arvioitu, onko alueelle mahdollista osoittaa kerrostalorakentamista ja kuinka paljon. Nk. maauimalan alueella on tavoite säilynyt ennallaan, eli sen osalta kaavassa huomioidaan toteutunut maankäyttö.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen taustaselvitykseksi käynnistettiin kesällä 2024 viitesuunnitelman laadinta alueelle.

Viitesuunnittelun yhteydessä on tutkittu useita toteutusvaihtoehtoja, joista on valikoitu se ratkaisu, jonka pohjalta kaavaa laaditaan. Viimeisin viitesuunnitelma versio valmistui 15.10.2025, tässä versiossa tutkittiin kolmea eri toteutusmallia; A, B ja C. Näistä versioista jatkettiin kaavoitusta version B:n pohjalta. Versio B:n valintaan vaikutti rinnakkain kaavoituksen kanssa valmisteilla oleva uuden pääkirjaston sijoittumispaikkaselvitys, tämänhetkisen selvitystilanteen mukaan näyttäisi olevan niin että uutta pääkirjastoa ei tulle tulevaisuudessa rakentamaan suunnittelualueelle. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Jämsän päätaajamassa, joka myös puoltaa sitä, että kaavoituksen yhteydessä on perusteltu tutkia mahdollisimman paljon asuinrakentamisen osoittamista alueelle.

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

Rinnakkain kaavaehdotuksen valmistelun kanssa on Keski-Suomen hyvinvointialueella ollut käynnissä SOTE-keskuksen hankesuunnittelu. Hyvinvointialueen kanssa on pidetty tiivistä yhteydenpitoa, koska on haluttu vaihtaa tietoa hankesuunnittelun ja kaavoituksen etenemisestä, jotta on voitu puolin ja toisin huomioida sen hetkistä suunnittelutilannetta.

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 käyttötarkoituserkinnät eivät mahdollista SOTE-keskuksen rakentamisen, jonka mahdollistaminen on kaavamuutoksen 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). VL-alueelle on lisäksi osoitettu Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen aluemerkinä.

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 esitetyt rakennuskorttelit sekä puistoalue sijoittuvat 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 kaavamuutos sisältyi uutena vireille tulevana kaavana.
Elinvoimalautakunta	25.11.2021 § 49	Päättyi asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Elinvoimalautakunta	31.10.2024 § 116	Päättyi asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
Elinvoimalautakunta	27.2.2025 § 35	Päättyi asettaa kaavamuutosluonnoksen nähtäville.

Kaupunginhallitus	16.2.2026 § 22	Päätöksi asetetaan kaavamuutosehdotuksen 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 Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen hyvinvointialueelta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Valvontajaostolta, Jämsän Vesi liikelaitokselta, Elenia Oy:ltä ja Jämsän Aluelämpö Oy:ltä.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo ja Valvontajaosto. Luonnosvaiheessa jätettiin kaksi kirjallista mielipidettä.

Yhteenveto annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteessä 5.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Valvontajaostolta, Kaupunkiympäristölautakunnalta, Jämsän Vesi liikelaitokselta, Elenia Oy:ltä ja Jämsän Aluelämpö Oy:ltä.

Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Valvontajaosto, Kaupunkiympäristölautakunta ja Keski-Suomen pelastuslaitos. Ehdotusvaiheessa jätettiin yksi kirjallinen muistutus.

Yhteenvedo annetuista lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteessä 6.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 7,49 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueesta YS (1,33 ha), asuin-kerrostalojen 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).

5.1.1. Mitoitus

Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu yhteensä rakennusoikeutta n. 13 275 k-m². Kaavamutoksella nostetaan alueen kokonaisrakennusoikeutta n. 41 %:lla 18 660 k-m²:n.

Rakennusoikeudesta 13 000 k-m² on osoitettu nk. SOTE-keskuksen tontille (kortteli 24 tontti 3), 5 600 k-m² on osoitettu neljälle kerrostalotontille ja VU-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 60 k-m².

Rakennusoikeuden lisäystä voidaan pitää merkittävänä.

YS-alueen korttelitehokkuus on 0,98 ja AK-alueiden 0,71.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos mahdollistaa vakaakäytössä olevan alueen rakentumisen Jämsän mitta-kaavassa hyvinkin tehokkaasti. Alueen maankäytön suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota laatimalla kaavaprosessin aikana 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 huomiota 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
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue

Muut alueet

VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
VP	Puistoalue
W	Vesialue

Lisäksi alueelle muodostuu katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen välitön vaikutusalue on kaavan suunnittelualue sekä sen lähiympäristö.

Laajemmassa kuvassa asemakaavan muutoksella on varsinkin kaupunkikuvaan merkittävät vaikutukset Yhdystieltä (idästä) katsottuna sekä osalla Keskuskatua idästä ja lännestä katsottuna. Kaavamuutoksella on myös vaikutuksia liikenteeseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksen toteutuessa alueella asioivien, työskentelevien ja asuvien määrä kasvaa merkittävästi.

Palvelutarjonta sosiaali- ja terveystyöpalveluiden muodossa on täysin uusi käyttötarkoituksimuoto alueella. Myös kerrostalotyypinen asuminen alueella on täysin uusi käyttötarkoituksimuoto. Aikaisemmin alueella on ollut sivistystoimialaan liittyviä palveluita (yläkoulu, kirjasto, lukio) ja useamman vuoden ajan alueella ei ole käytännössä ollut merkittävää toimintaa, kun koulu- ja kirjastoiminta on siirtynyt muihin tiloihin keskusta-alueella ja rakennuksia on purettu.

Suunnittelualueen lähialueen asukkaat voivat kokea asukasmäärän kasvun sekä SOTE-palveluiden tuomisen alueelle joko negatiivisena tai positiivisena muutoksena nykytilanteeseen verrattuna. Miten muutos koetaan, riippuu nykyasukkaiden elämäntilanteesta. Osa voi kokea, että SOTE-palveluiden saatavuus ja saavutettavuus paranee, kun ne tuodaan keskusta-alueella, joka voidaan kokea tietynlaisena sosiaalisen turvallisuuden tunteena. Osa voi taas kokea, että asukasmäärän kasvu ja SOTE-palvelut tuovat mukanaan rauhattomuutta, kun liikennöinti ja asiointi alueelle kasvaa merkittävästi nykytilanteesta.

Asuinrakentamisen osoittamisella SOTE-palveluiden läheisyyteen voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Kaavan mahdollistama asuinrakentaminen voi olla myös muodoltaan esim. senioriasumista, jolloin SOTE-keskuksen tuottamat palvelut olisivat helposti asukkaiden saavutettavissa.

Kaavan toteutumisella on elinympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Kaavan toteutuessa ympäristöhäiriöille altistuvan väestön määrä kasvaa. 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. Kaavaa laadittaessa ei ole tietoa siitä millä aikajänteellä kaavan mahdollistama rakentaminen tulee kokonaisuudessaan toteutumaan. Rakentamisesta aiheutuvat haitat voivat olla suhteellisen lyhytkestoisia (2-4 vuotta) tai voivat kohdistua myös selvästi pidemmälle aikavälille (2-10 vuotta).

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue on jo pääasiassa rakennettua ympäristöä. Maaperään kohdistuu vaikutuksia uudisrakentamisen sekä vanhojen rakennusten purkamisen yhteydessä sekä myös tilanteessa, jossa toteutetaan yleisiä alueita esim. puistoja. Myös verkostojen rakentamisella on vaikutuksia maaperään. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan edellytä kovin merkittäviä maansiirtotöitä, joten vaikutukset maaperään jäävät vähäisiksi.

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella kasvaa kaavan toteutuessa. Mutta kuten on todettu alue on jo 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 liittämisestä rakentamislupa-asiakirjoihin, tämä 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 edesauttaa 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.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on rakennettua ympäristöä, karkeasti voidaan sanoa, että kaava-alueen länsiosa muodostuu rakennuskorttelialueista ja itäosa puisto- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta. Kaava-alueella ei esiinny luonnontilaisia alueita, joihin kaavan toteuttaminen aiheuttaisi vaikutuksia. Kaava-alueella ei ole suojeltaville eläinlajeille esim. liito-oravalle, viitasamakolle tai lepakoille soveltuvia elinympäristöjä. Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia luontoselvitystä em. syystä.

Kaavan toteutusvaiheessa rakennuskorttelialueilta puuston ja muun kasvillisuuden määrä tulee vähenemään tai laatu muuttuman, kun rakentamisen yhteydessä toteutetaan uusia piha- ja istutusalueita. Suurin ja näkyvin muutos tulee olemaan Kirnukujan (nyk. Koulukuja) varrella tiheästi kasvavan kuusaidan poistaminen ja osittainen korvaaminen uusien istutuksien.

Kaava mahdollistaa uuden puistoalueen toteuttamisen entiselle rakennuskorttelialueelle. Puistoalueen kasvillisuusvalinnoilla voidaan vaikuttaa siihen, jos halutaan esim. luoda erilaisilla hyönteislajeille soveltuva elinympäristö.

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonvarojen käyttöön tai saatuuteen. Rakentamisessa tarvittavat maa-ainekset tuodaan muualta.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla voidaan arvioida olevan ainakin jossain määrin vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alueen luonne muuttuu rakentamisen osalta aikaisemmin sivistystoimialaan liittyvien palveluiden keskittymänä sosiaali- ja terveysalan palveluiden sekä asumista sisältäväksi alueeksi. Sote-palveluiden tuominen keskusta-alueella voi pidemmällä aikavälillä lisätä alueen kiinnostavuutta asuinrakentamiselle sekä erilaisia palveluita tuottavien yritysten keskuudessa. SOTE-keskuksen rakentaminen voi myös vauhdittaa kaava-alueen kerrostalotonttien rakentamista.

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Yleiskaavassa kaava-alueella sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen alueelle sekä virkistysalueelle. Yleiskaavan keskeisimpänä tavoitteena on, että keskusta-aluetta kehitetään tiivistyvänä kaupunkimaisena asumisen ja palveluiden alueena sekä laadukkaita viherympäristöjä sisältävänä alueena.

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 ennuste-tilanteen 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.

Osana liikenneselvitystä arvioitiin myös 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 maantasaopysäköintinä käytettävissä olevan maa-alueen pinta-ala huomioiden. Kaavassa ei ole tarvetta osoittaa pysäköintilaitokselle rakennusala.

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.

Oletettavaa on, että alueella asioivat tai asuvat käyttävät myös joukkoliikennevälineitä. Kaavan toteutuminen voi aiheuttaa lisääntyneitä 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.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamutoksella on toteutuessaan vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön erityisesti rakennuskorttelien toteutuessa. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamistapaa, mutta liian tiukkoja määräyksiä ei ole haluttu antaa, koska tämä voi erityisesti asuinrakennusten osalta vaikuttaa niiden toteuttamisen kiinnostavuuteen ottaen huomioon paikallinen asuntomarkkina. Kaava-alueeseen kuuluva itäosa nk. maauimalan alue on jo suunnitellusti melkein kokonaan rakentunut ja kaavassa todetaan vain nykyinen toteutunut tilanne.

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu massamallitason havainnekuvia. Kuvista voi päätellä, että etenkin idän suunnasta katsottuna alueen uudisrakentaminen tulee muuttamaan ja hallitsemaan kaupunki- ja maisemakuvaa. Uudisrakentaminen Keskuskadun varteen yhdessä jo olemassa olevien rakennusten kanssa tulee muodostamaan ”portin” saavuttaessa keskustaan idän suunnasta.

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on osoitettu niin että uudisrakennusten korkeus ei poikkeaisi merkittävästi tai ei ollenkaan lähialueen rakennusten korkeudesta. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen uudisrakentaminen ei tule näkymään kovin kauas kaukomaisemassa. Pidempi avoimpi maastokäytävä on suunnittelualueelta katsottuna idän suuntaan, josta suunnasta uudisrakentaminen tulee näkymään kauempaa. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee selvästi ympäröivää maastoa korkeampi Pukinvuori, jonka päältä tarkasteltuna

uudisrakentaminen todennäköisesti tulee erottumaan lähiympäristön rakennuskannasta uudempana rakentamisena.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee omakotitaloalueita. Omakotitaloalueiden lähimaisema tulee muuttumaan merkittävästi SOTE-rakennuksen sekä kerrostalorakentamisen toteutuessa. Lähimmät omakotitaloasujat voivat kokea muutoksen negatiivisena, rakennustehokkuus nousee merkittävästi nykyisestä ja nykyiset avoimet maisemanäkymät osittain ”sulkeutuvat”. Kaava velvoittaa kuitenkin toteuttamaan istutettavia alueita, piha-alueita ja uuden puistoalueen, jotka osaltaan pehmentävät alueen yleisilmettä ja vähentävät omakotitaloasukkaiden mahdollisia negatiivisia kokemuksia muutoksesta.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun ympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita, joiden arvoja voisi kaava toteutuessaan vaarantaa. Selostuksen kohdissa 3.1.3 ja 3.1.4 on kuvattu suunnittelualueen sijainti suhteessa tunnettuihin kulttuuriperinnön kohteisiin. Kyseiset kohteet sijaitsevat sen verran etäällä suunnittelualueesta, että kaavalla ei ole myöskään näihin vaikutuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1972 valmistunut oppilaitosrakennus. Rakennuksesta on enää käytössä siinä sijaitseva liikuntahalli, muilta osin rakennus on tyhjennetty ja kunnossapidon osalta tehdään ainoastaan välttämättömät toimenpiteet, jotta liikuntahallia pystytään vielä arviolta 1-2 vuotta käyttämään. Parhaillaan on vireillä uuden liikuntahallin rakentamisen mahdollistava kaavamuutoshanke ja liikuntahallin hankesuunnittelua ollaan käynnistämässä. Uuden liikuntahallin valmistuttua suunnittelualueella oleva ent. oppilaitos puretaan. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi selvittää rakennuksen mahdollisia rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan toteutumisella ei arvioida olevan suoria merkittäviä yritysten toimintaedellytyksiin tai elinkeinoelämään kohdistuvia vaikutuksia. Välillisenä vaikutuksena alueen käyttäjien ja asukkaiden määrän kasvun sekä erityisesti sosiaali- ja terveyspalveluiden tarjonnan vahvistuminen voidaan arvioida vaikuttavan myönteisesti laajemman alueen palveluiden toimintaedellytyksiin, toimitilojen ja asuntojen kysyntään, kiinteistöjen hintoihin sekä työpaikkojen vetovoimaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa ympäristöön tilapäisiä häiriöitä, kuten rakentamisen aikaista melua ja pölyä, joita syntyy erityisesti maanrakennustöiden, koneiden käytön ja kuljetusten seurauksena. Häiriöiden vaikutuksia voidaan kuitenkin lieventää muun muassa työnaikaisilla rajoituksilla, pölynsidontatoimilla ja melua vähentävillä rakenteilla sekä suunnitella työvaiheet päivittäiseen toimintarytmiin parhaiten sopiviin ajankohtiin.

Lisäksi alueen liikennemäärien kasvu kaavan toteutuessa voi lisätä liikennemelua, mikä voi vaikuttaa lähiasutuksen viihtyisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee taajamassa, jossa nopeusrajoitukset katualueilla ovat hyvin alhaiset (30-50 km/h), alhainen nopeus johtaa siihen liikenteen aiheuttama melu jää vähäiseksi. Korttelin 24 kerrostalotonttien rakennusalat on osoitettu niin että kerrostalot toteutuessaan suojaavat piha-alueita etenkin Keskuskadun

suunnasta tulevalta liikennemelulta. Korttelin 44 kerrostalotontit ovat jo niin kaukana Keskuskadusta ja Yhdystieltä että sieltä kantautuva liikennemelu tuskin muodostuu ongelmaksi.

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 kadunnimiksi teki kirjastotyöryhmä kokouksessaan 3.11.2017.

Nimikilpailun tuloksia voidaan hyödyntää vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä.

Kadunnimiksi esitetään seuraavia:

1. Lahja Reponen 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 toimissaan 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 naulaamassa 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 Hiitelä-niminen ehdotus. Samaisessa nimikilpailussa haettiin myös nimeä kirjaston alakerrassa sijaitsevalle monitoimitilalle, sen nimeksi valikoitui Hiidenkirnu.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa sen tultua voimaan. SOTE-keskuksen rakentaminen edellyttää Keski-Suomen hyvinvointialueen sekä mahdollisesti kaupungin sekä kaupungin omistamien vesiliikelaitoksen ja kaukolämpöyhtiöiden toimesta tapahtuvaa suunnittelua ja päätöksentekoa. SOTE-keskuksen toteuttaminen edellyttää valtion tasolla tapahtuvaa päätöksentekoa rakentamisen rahoituksesta. Jos rahoitusta ei myönnetä voi se vaikuttaa kaavan toteutuksen kestoan.

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Kaavamuuos ei lähtökohtaisesti 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 24 tonteille 4-6 sekä korttelin 44 tonteille 1-2 on osoitettu rakennusoikeutta kerrostaloille. Rakentaminen tapahtuisi yksityisten toimijoiden toimesta ja rahoituksella. Toteutusajankohta on avoin, rakentamislupa on myönnettävissä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontit on lohkottu ja rekisteröity arviolta vuoden 2026 toisella puoliskolla.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta uusien rakennusten osalta.

Kaava-alueen toteutumista kokonaisuudessaan seuraa kaupungin kaavoitus, joka tarvittaessa arvio kaavan ajantasaisuutta.

Jämsässä 8.4.2026

Kaavoittaja:

Rainer Nyholm
kaavoitusinsinööri

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Jämsä	Täyttämispvm	8.4.2026
Kaavan nimi	1.kaupunginosan korttelin 24 ja nk. maauimalan alueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.9.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	182-01-259
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4946	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4946

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,4946	100,00	18660	0,25	0,0000	5383
A yhteensä	0,7876	10,5	5600	0,71	0,7871	5599
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3302	17,7	13000	0,98	-0,8824	-276
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6205	48,3	60	0,00	1,3314	60
R yhteensä						
L yhteensä	0,4933	6,6			-1,2457	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,2630	16,9			0,0096	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,4946	100,00	18660	0,25	0,0000	5383
A yhteensä	0,7876	10,5	5600	0,71	0,7871	5599
AK	0,4163	52,9	2800	0,67	0,4163	2800
AK-1	0,3713	47,1	2800	0,75	0,3713	2800
AO					-0,0005	-1
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3302	17,7	13000	0,98	-0,8824	-276
YS	1,3302	100,0	13000	0,98	1,3302	13000
YOUV					-2,2126	-13276
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6205	48,3	60	0,00	1,3314	60
VP	0,2854	7,9			0,2854	
VU	3,3351	92,1	60	0,00	3,3351	60
UUVJ					-2,2891	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4933	6,6			-1,2457	
Kadut	0,4933	100,0			0,0502	
LP					-1,2959	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,2630	16,9			0,0096	
W	1,2630	100,0			0,0096	

ALUEIDENKÄYTTÖ- JA RAKENTAMISLAIN 63 §:n MUKAINEN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

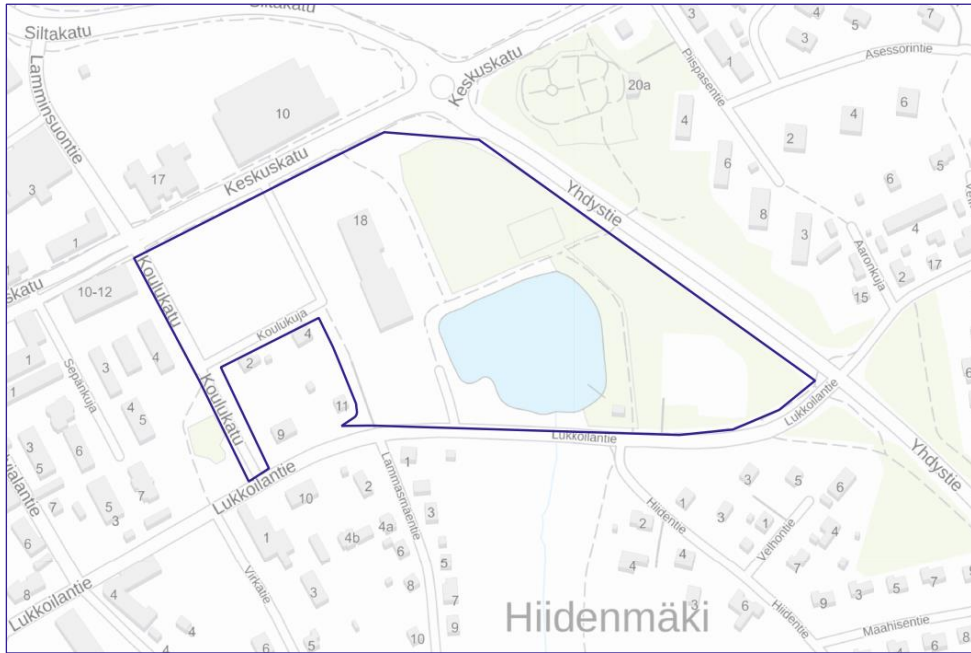
Kunnan kaavatunnus: 259

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

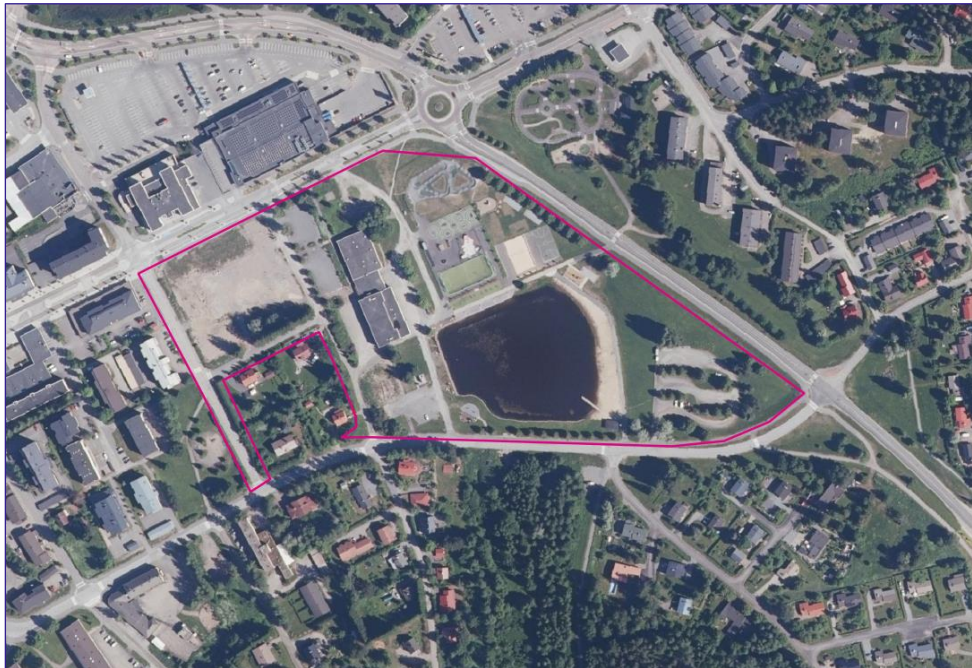
Päiväys 27.9.2024 / 19.1.2026

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 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.

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

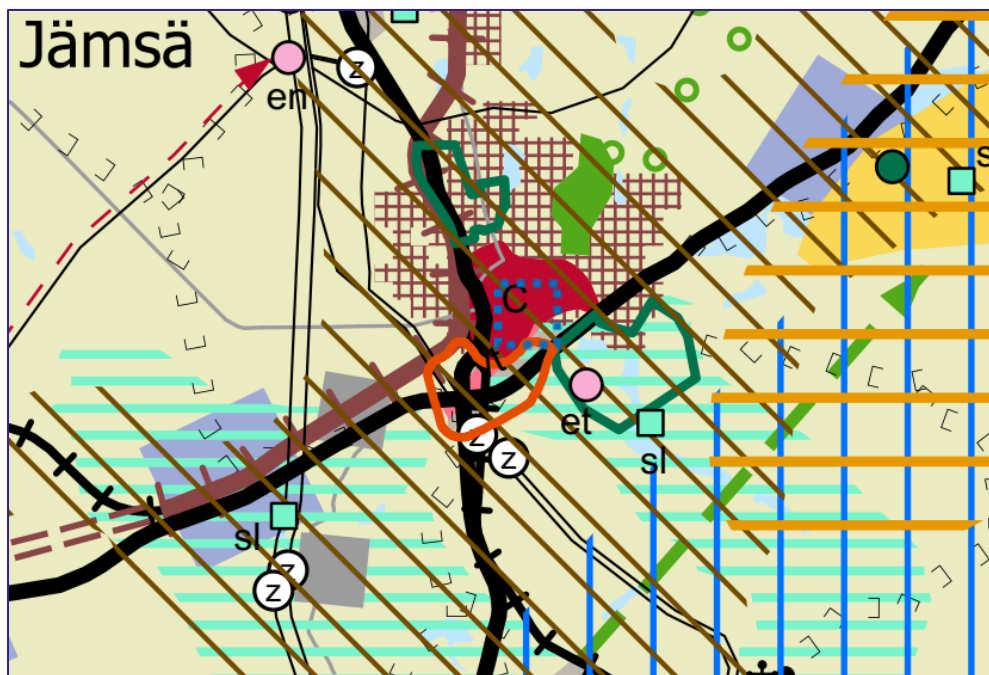
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa sekä asemakaavaa alueilla, joilla 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 Läkipohjan 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, kaava on lainvoimainen 1.10.2025 alkaen. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa

olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävien tuulivoiman tuotantoalueiden, liikenteen ja hyvin-voinnin aluerakenteen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

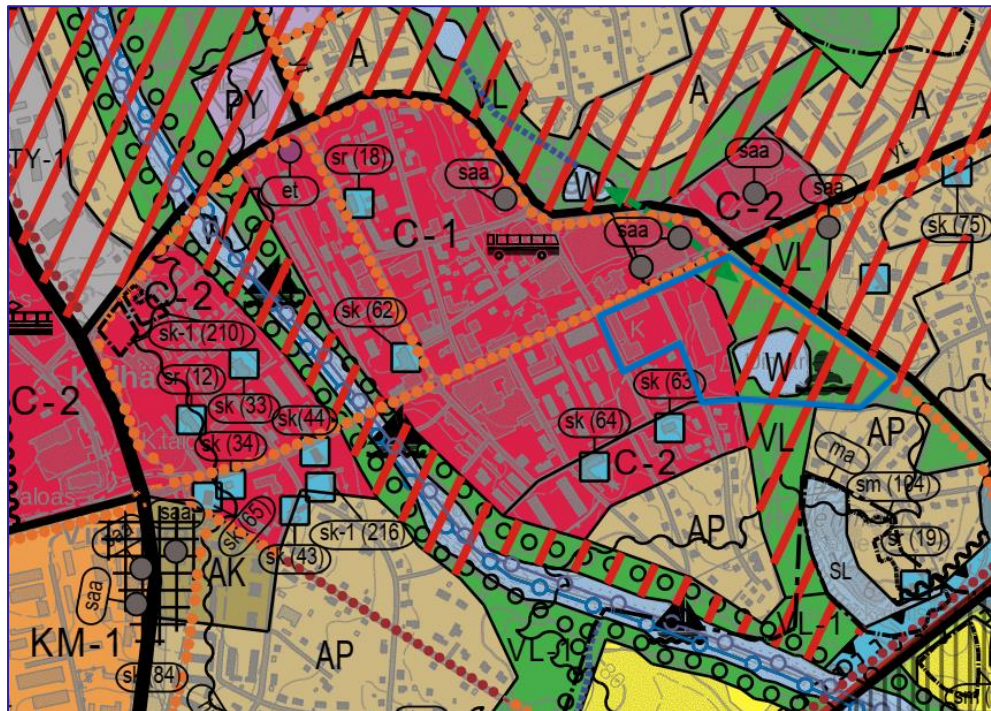
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee Keskustatoimintojen alueella (C), Biotalouteen tukeutuvalla alueella sekä Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella.



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

Yleiskaava

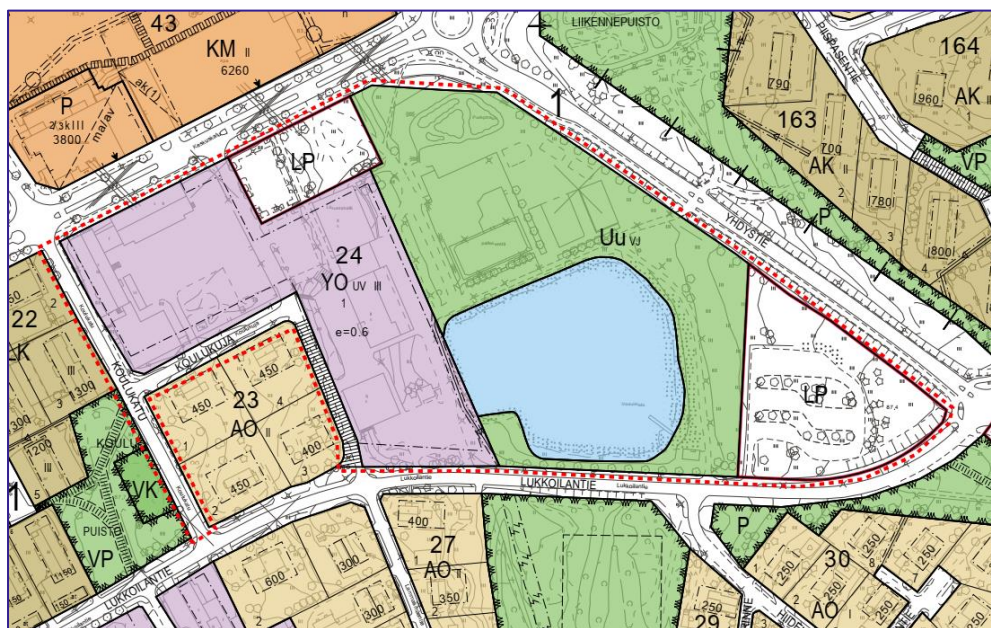
Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 2.12.2019 § 57. Taajamaosayleiskaava on suunnittelualueen osalta tullut voimaan 3.9.2021. Osayleiskaava laadittiin oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta. Suunnittelualue on hyväksytyssä taajamaosayleiskaavassa osoitettu **Keskustatoimintojen ydinalueeksi (C-1), Lähivirkistysalueeksi (VL) sekä Vesialueeksi (W).**



Kuva 4. Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta 2030. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti sinisellä rajauksella.

Asemakaava

Alueella on voimassa **29.10.1971**, **28.3.1974** ja **5.9.1986** hyväksytyt asemakaavat. Alue on voimassa olevissa asemakaavoissa **Opetus-, urheilu-, hui- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOUV)**, **Yleisurheilukenttä, uimalaitos tai ranta ja jääurheilualuetta (UUVJ)**, **Pysäköimisaluetta (LP)**, Yleiselle jalankululle varattua aluetta sekä katualuetta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asetakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

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 valmistunut syksyllä 2025 ja se tulee toimimaan pohjana asemakaavan muutoksen laadinnalle.

Rinnakkain kaavan laadinnan kanssa Keski-Suomen hyvinvointialueella on ollut käynnissä tilatarveselvitys sekä hankesuunnittelu, joiden yhteydessä tarkastellaan tarkemmin mitä toimintoja SOTE-keskukseen tulisi ja minkälaiset tilavaraukset toiminnoille pitää olla.

Tilatarveselvitys ja hankesuunnitelma antavat tärkeätä lähtötietoa 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

Alueidenkäyttö- ja rakentamislain 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, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa

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

Viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Keski-Suomen hyvinvointialue
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Kaupunkiympäristölautakunta
- Valvontajaosto

Muut osalliset

- Verkkö- 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 suunnittelualan 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 alueidenkäyttö- ja rakentamislain edellyttämällä tavalla. AKL 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
- SOTE-keskuksen asemakaavan viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 15.10.2025)
- Liikenneselvitys (Ramboll Finland Oy, 19.12.2025)

Tehtävät selvitykset

- -

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

Maaliskuu 2025

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, II krs 28.3.-11.4.2025 14 päivän ajan. Luonnokseen pystyi tutustumaan kaupungin karttapalvelussa osoitteessa kartta.jamsa.fi.

Nähtävilläolosta kuulutettiin 28.3. Jämsän seutu -sanomalehdessä ja tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivuilla.

Osallisilla oli mahdollisuus luonnoksesta jättää kirjallinen tai suullinen mielipide nähtävilläolon aikana. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot valvontajaostolta, K-S ELY:ltä ja K-S museolta. Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsiteltiin elinvoimalautakunnassa.

Tarvittaessa käydään neuvotteluja viranomaisten kanssa.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 2026 – Huhtikuu 2026

Ehdotus asemakaavan muutokseksi on nähtävillä Elinvoimatoimen tiloissa osoitteessa Kenraalintie 12, II krs 30 päivän ajan keväällä 2026. 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

Touko-Kesäkuu 2026

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus syksyllä 2026.

10. Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa:

Kaavoitusinsinööri 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

Viitesuunnitelmaluonnokset 15.10.2025

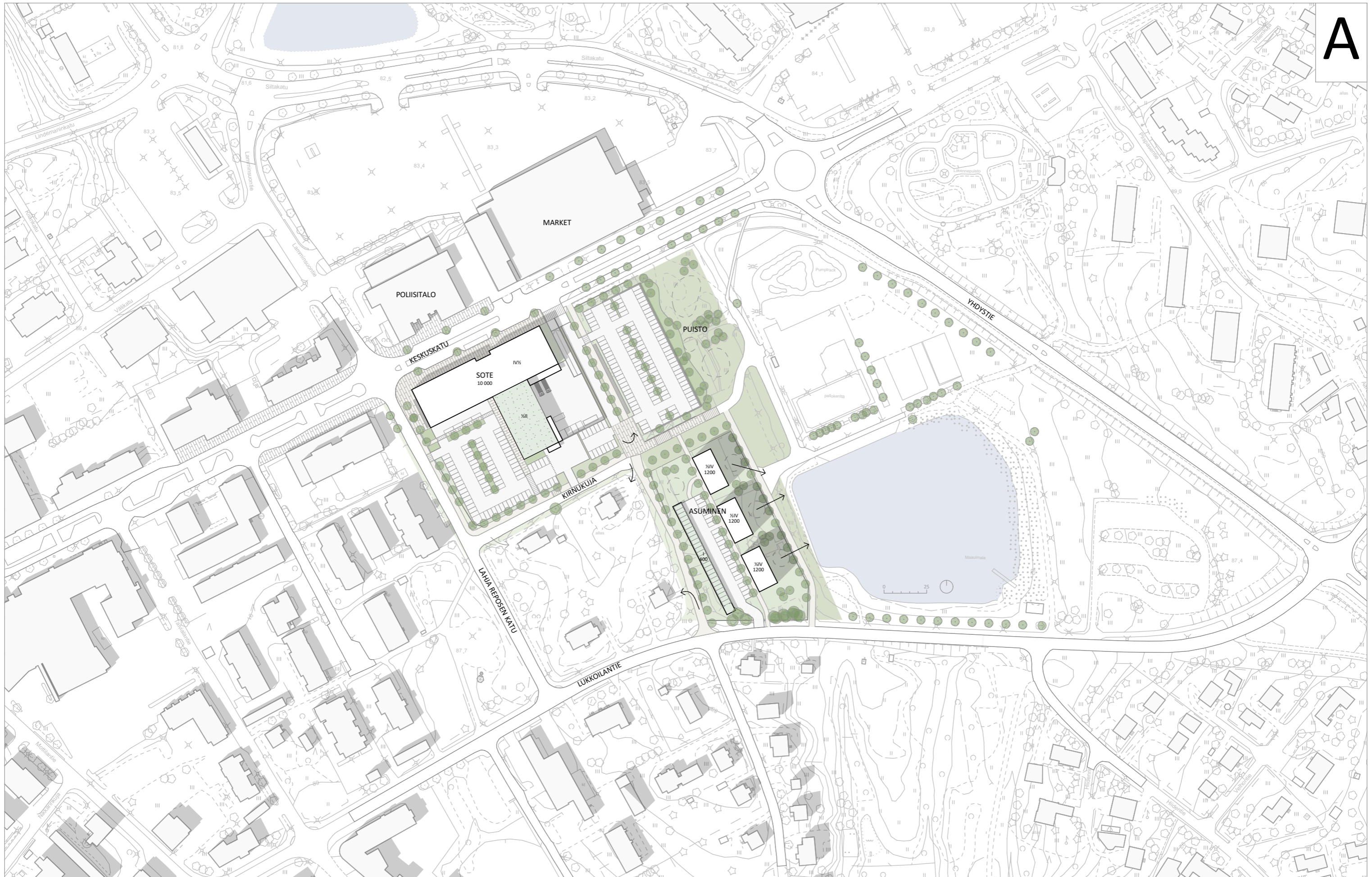
Arkkitehtuuritoimisto **OLARK**

luonnos vain sisäiseen käyttöön



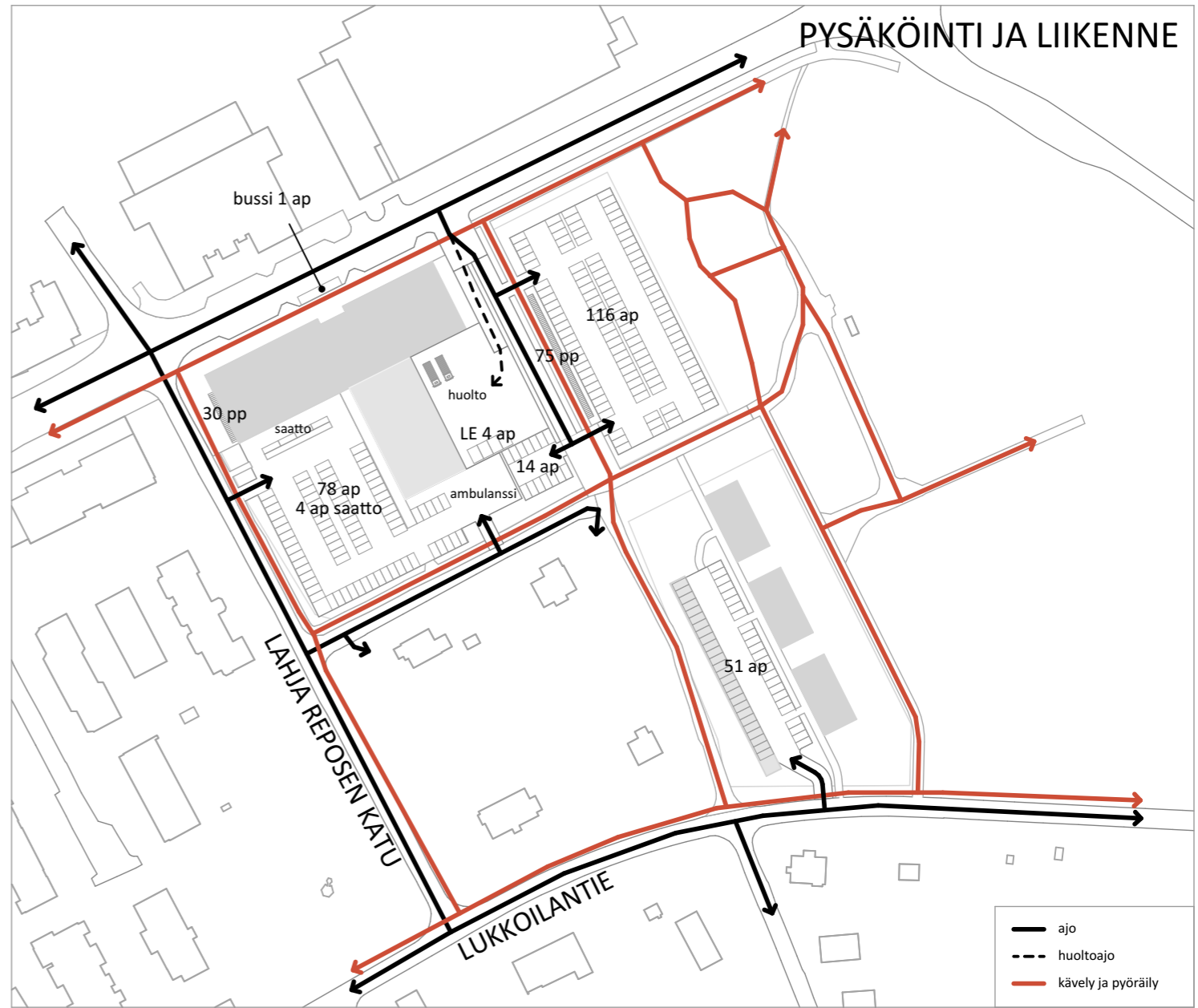
A





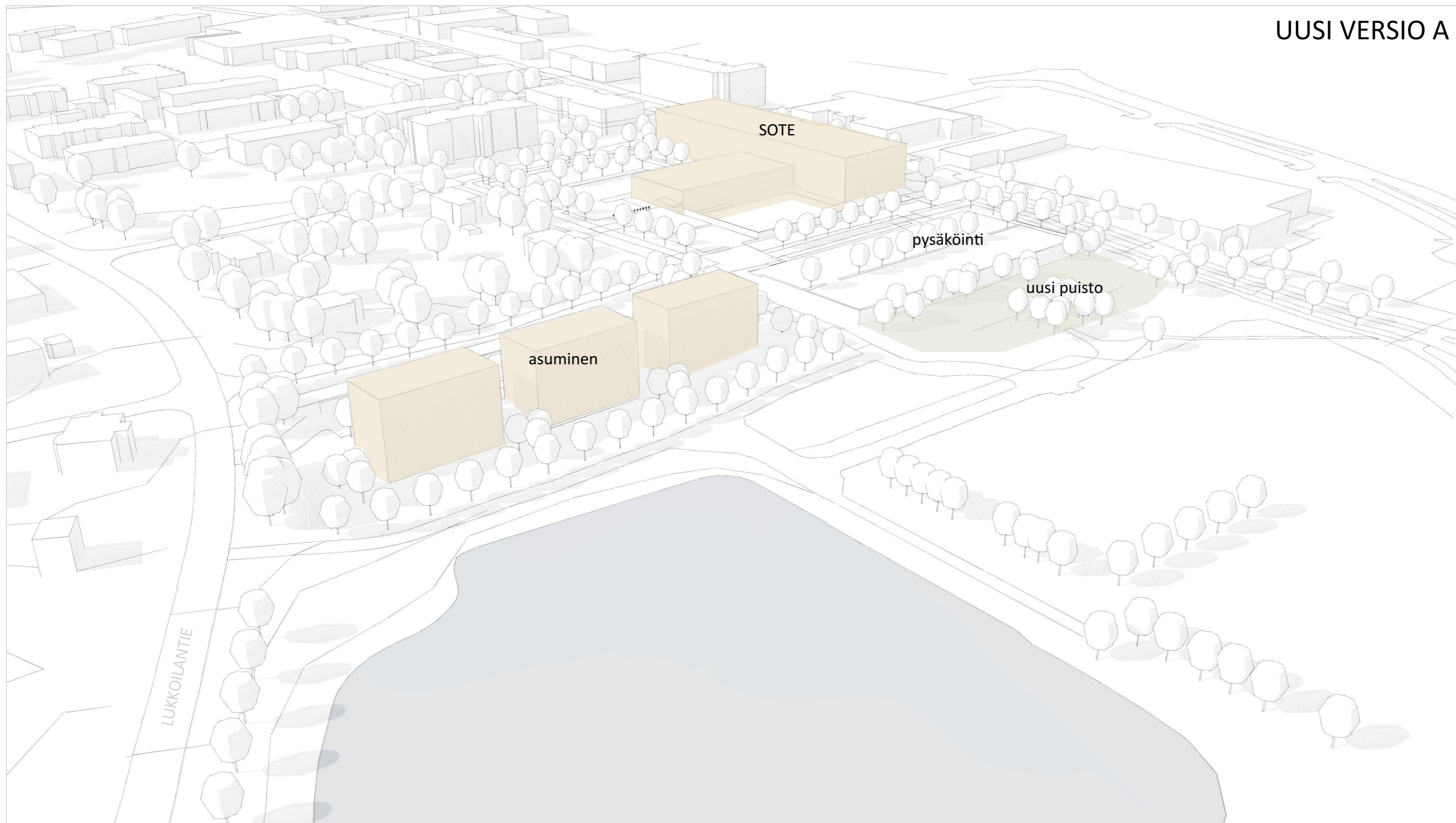


YHTEENSÄ: 14 000 k-m²

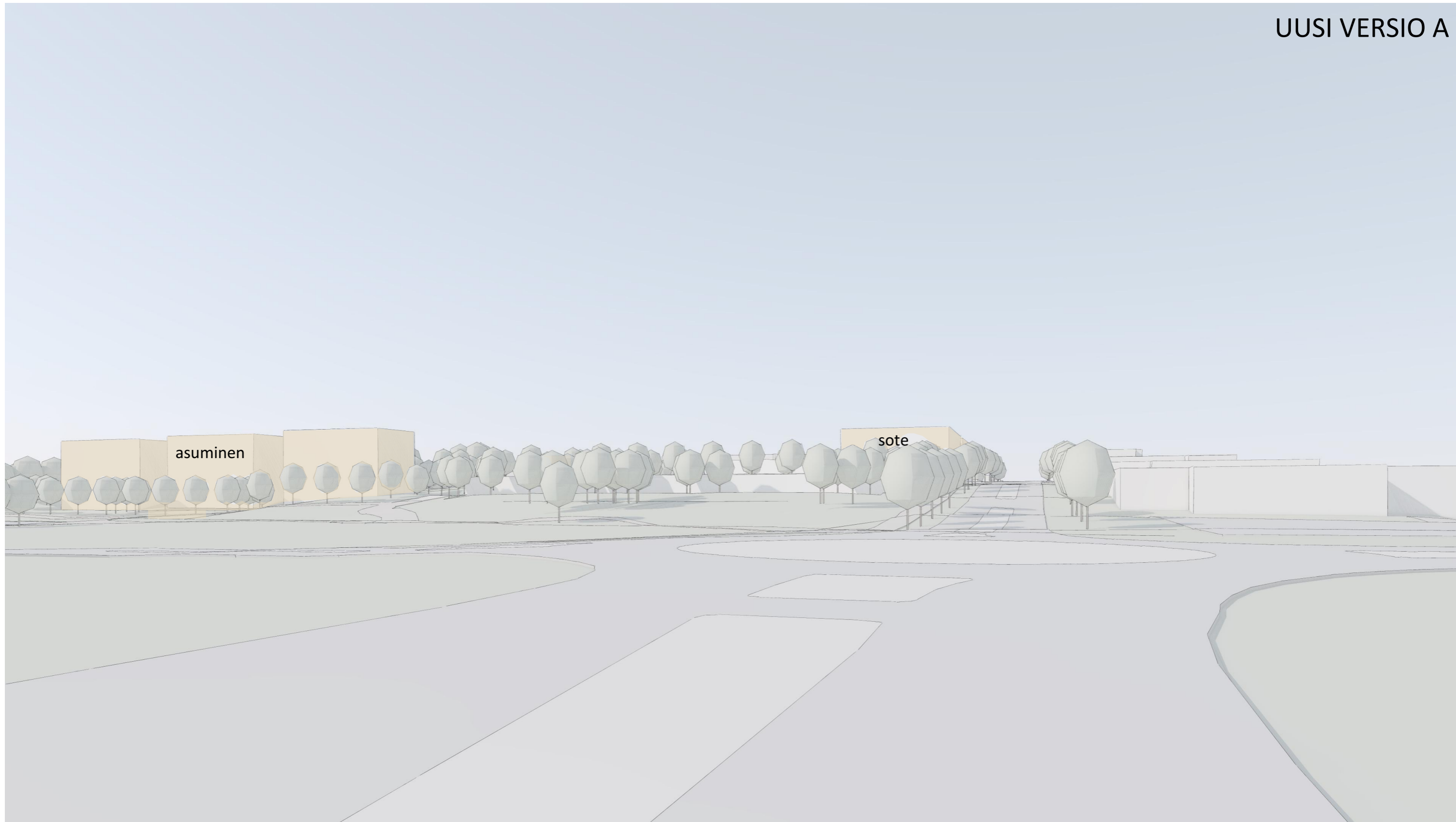


SOTE 212+4 ap
1ap / 50 k-m²

Asuminen 48+3 ap
1ap / 75 k-m²

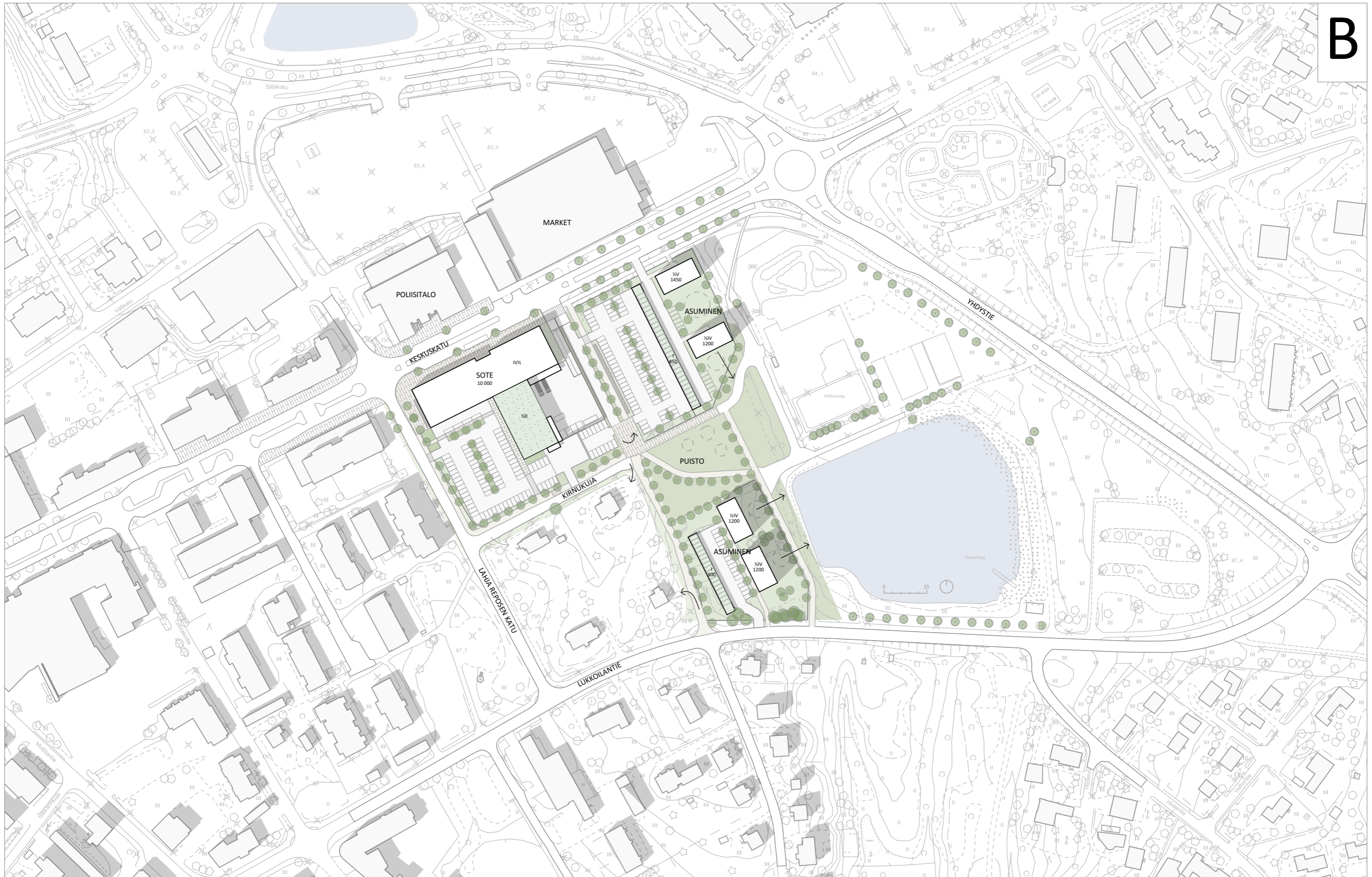


Ilmakuva idän suunnalta



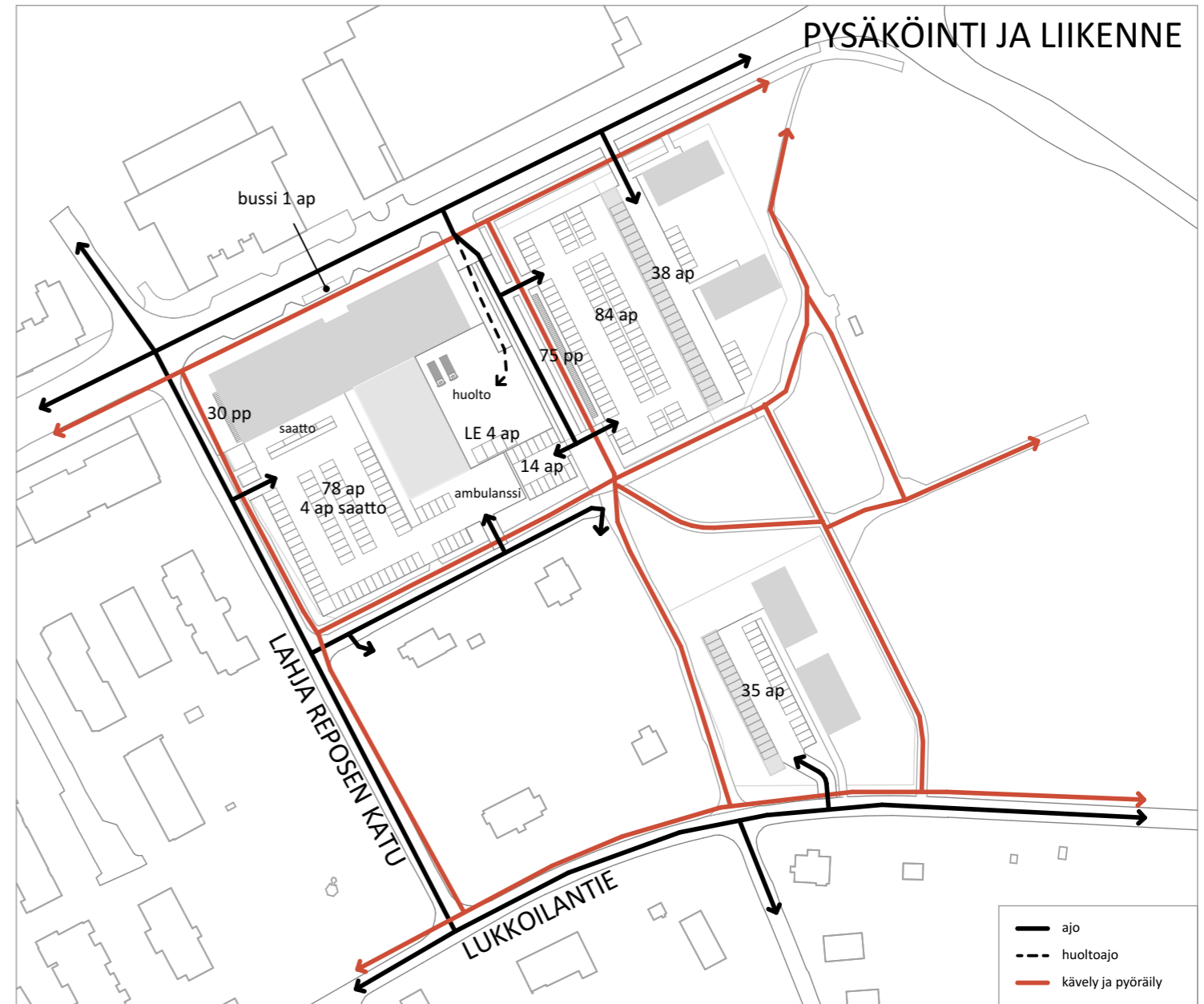
Näkymä keskuskadun kiertoliittymältä keskustan suuntaan





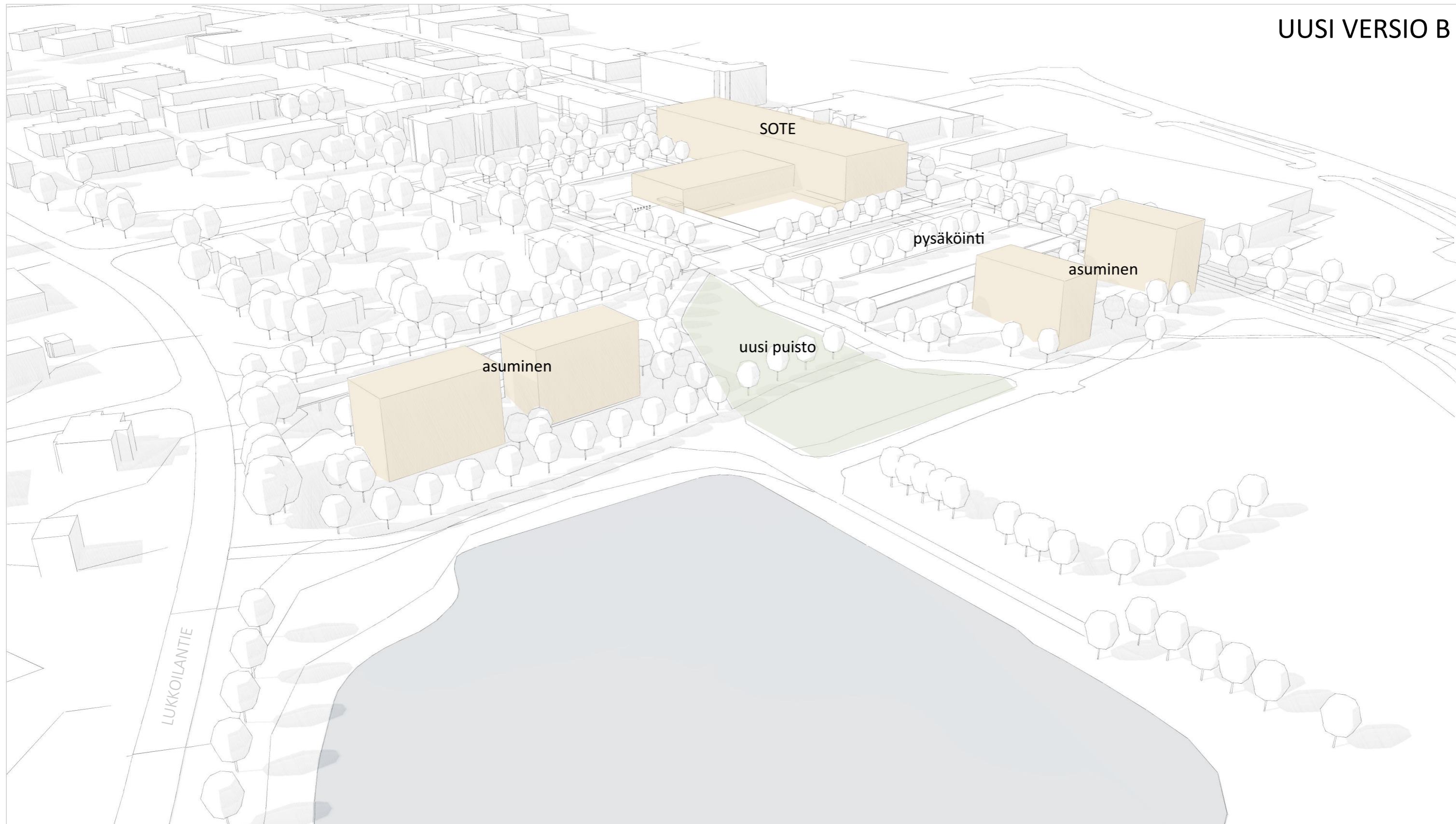


YHTEENSÄ: 15 800 k-m²

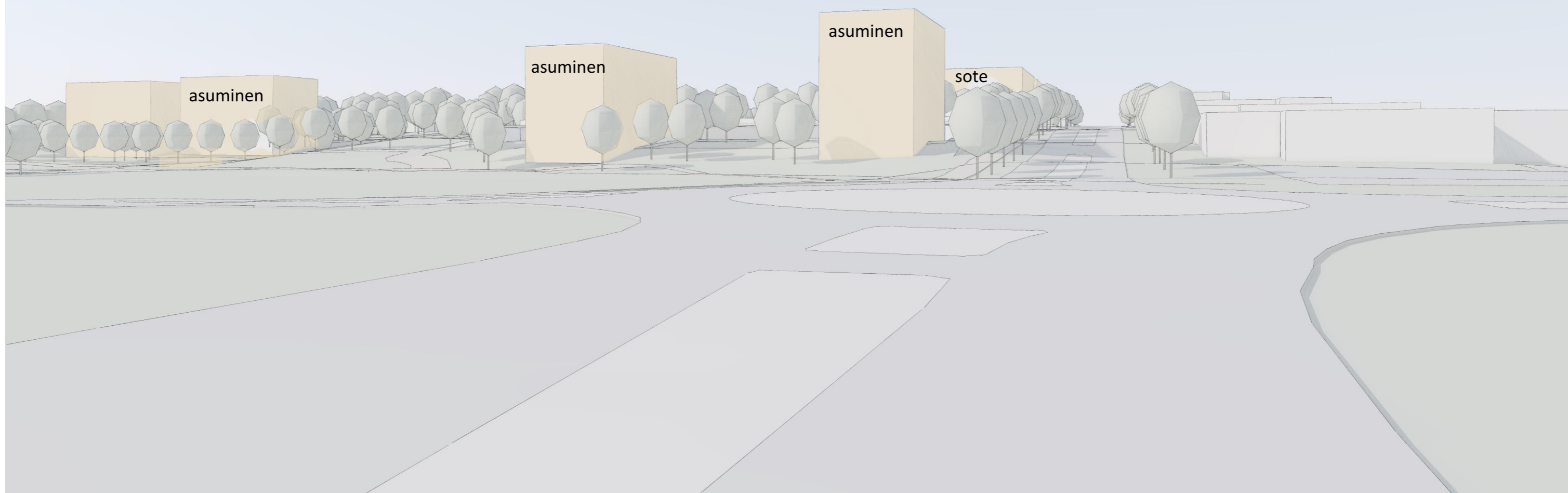


SOTE 180+4 ap
1ap / 55 k-m²

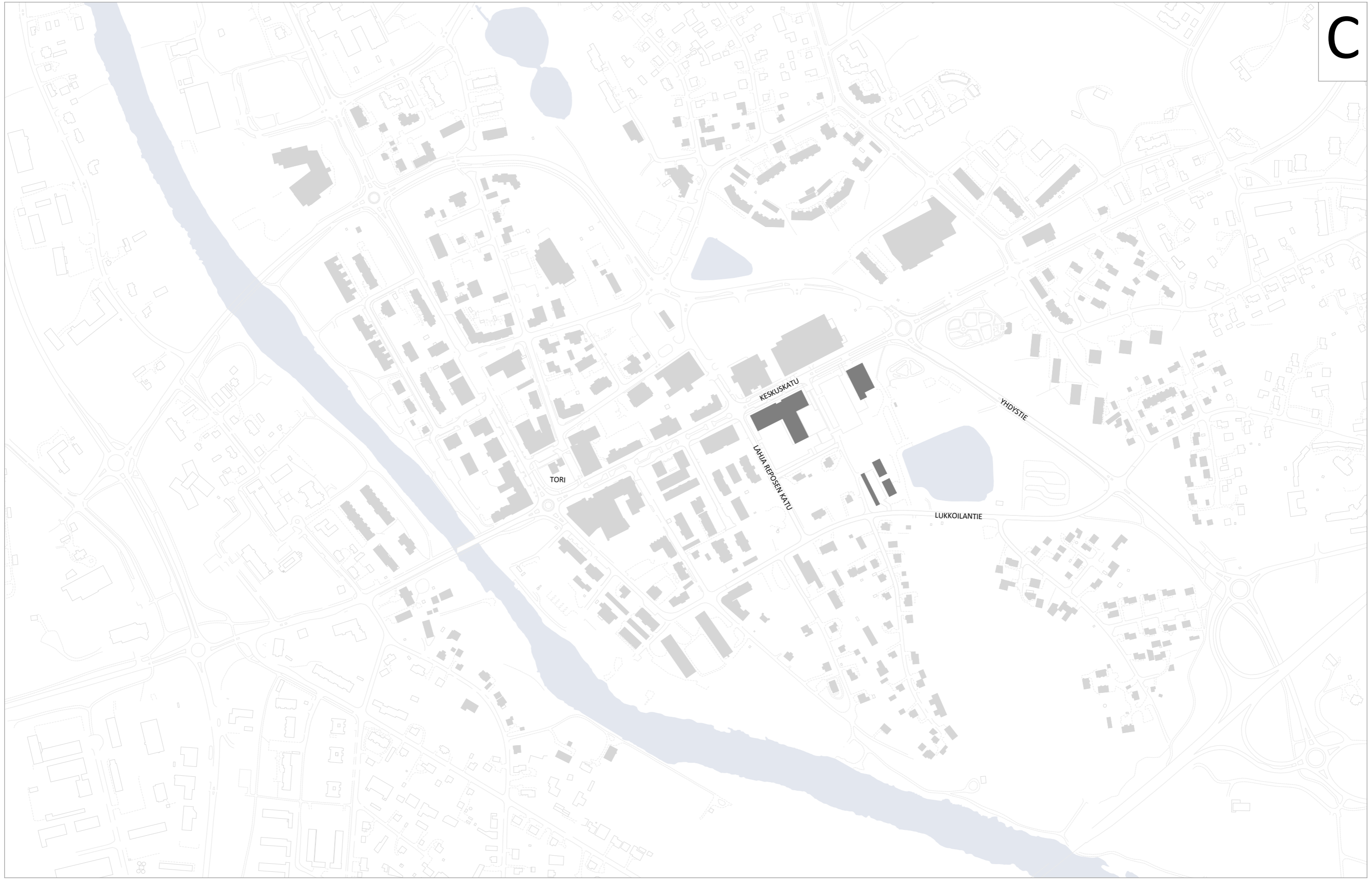
Asuminen 68+5 ap
1ap / 75 k-m²

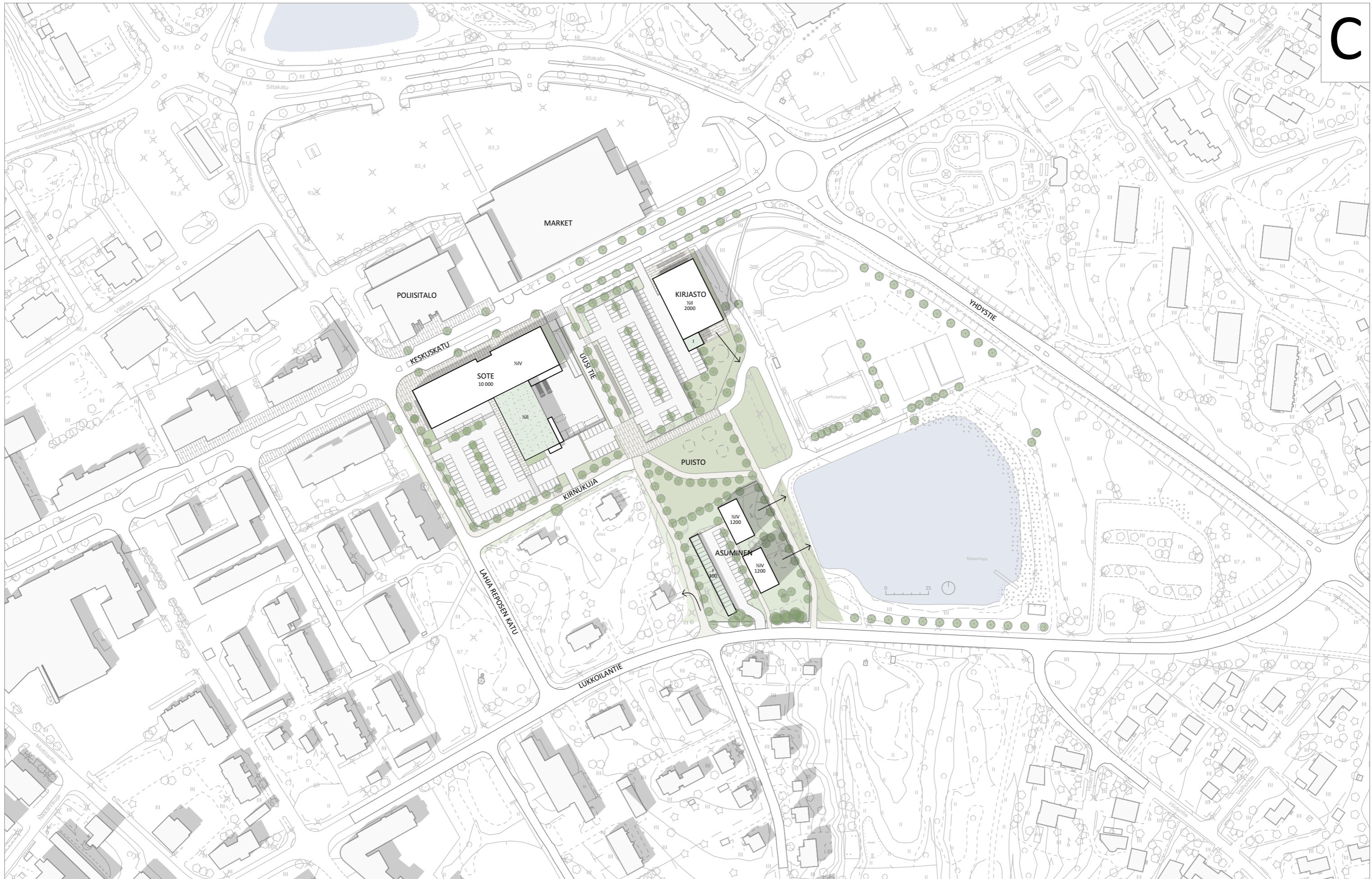


Ilmakuva idän suunnalta



Näkymä keskuskadun kiertoliittymältä keskustan suuntaan

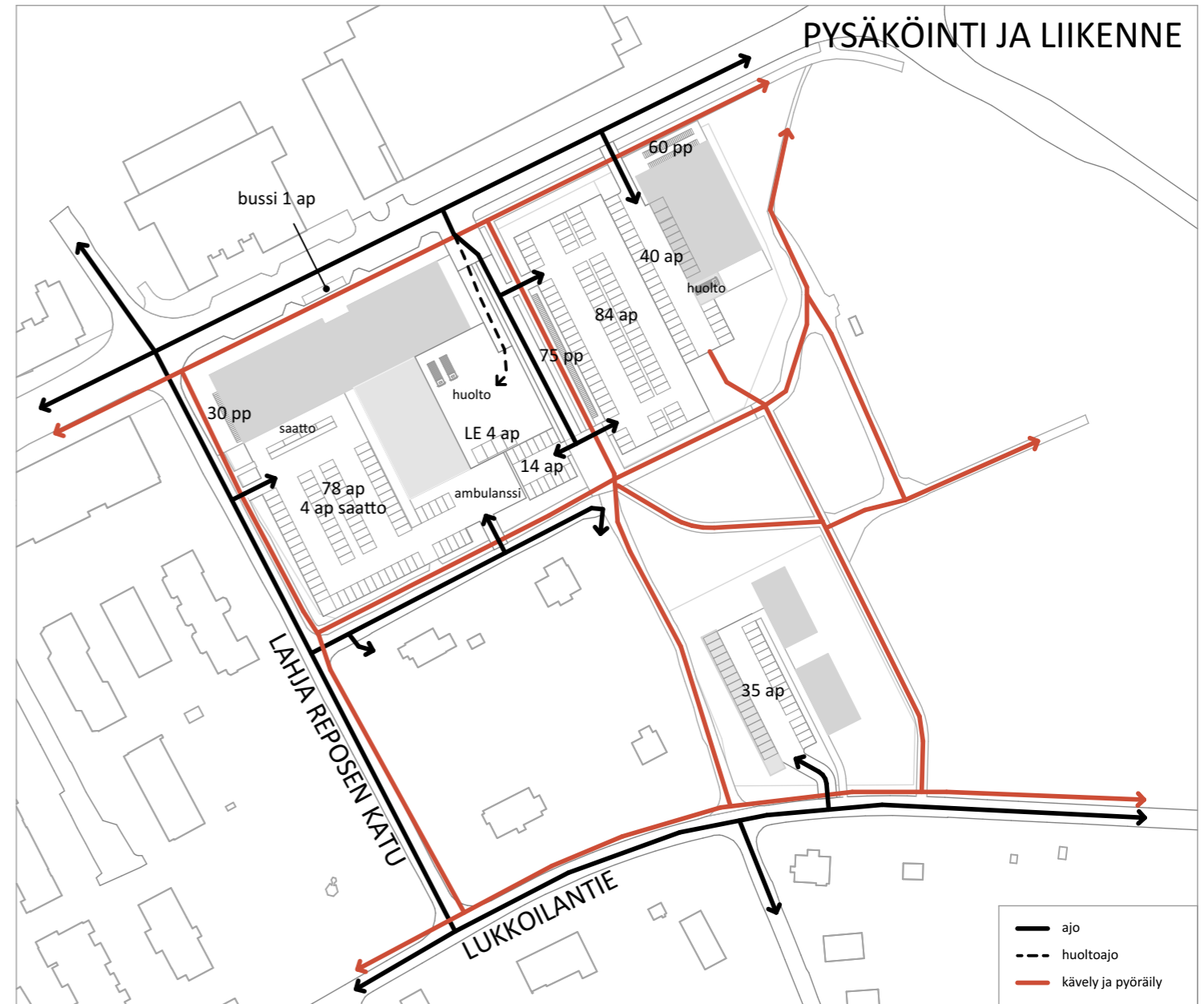








YHTEENSÄ: 14 700 k-m²

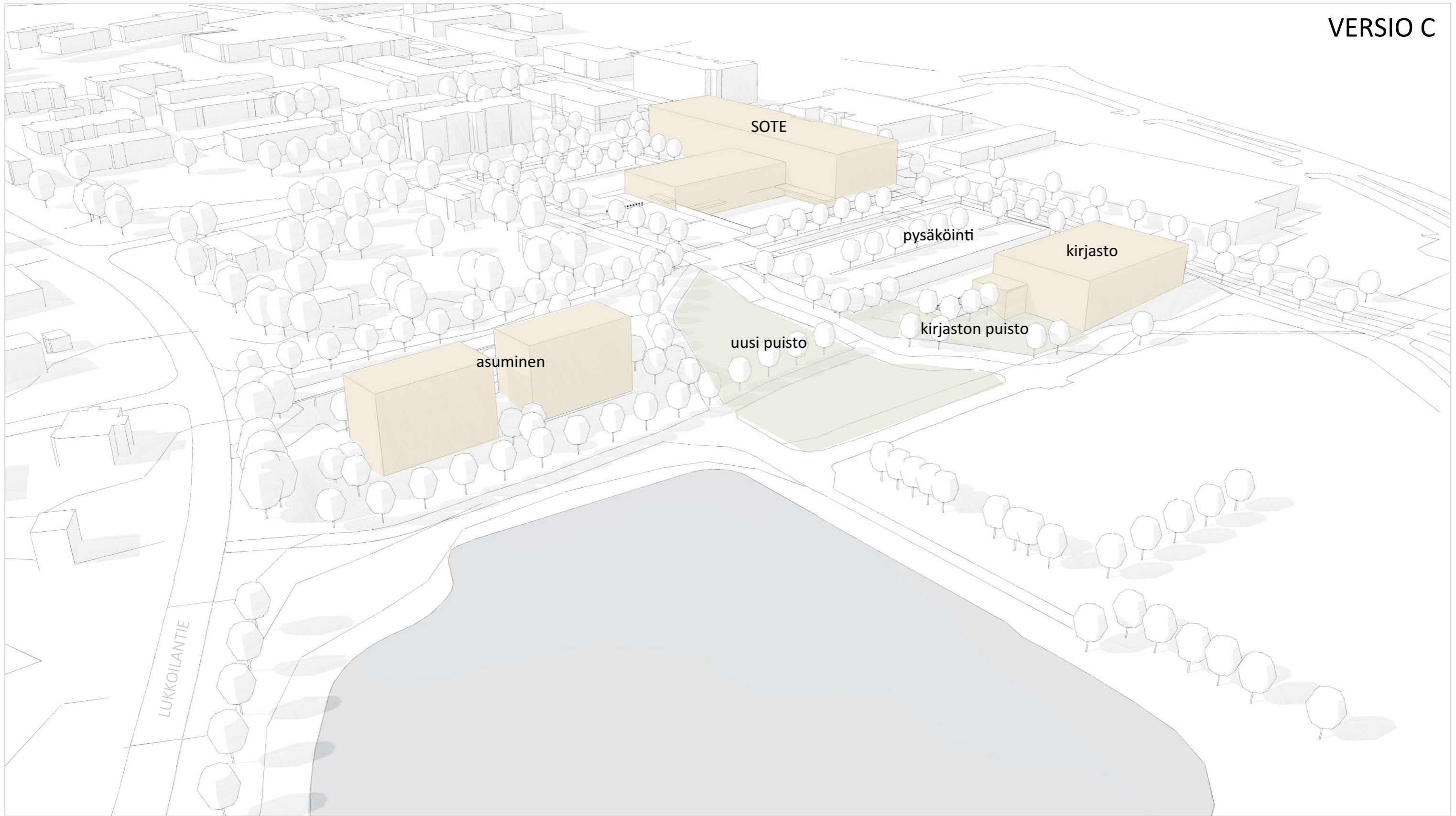


- ajo
- huoltoajo
- kävely ja pyöräily

SOTE 180+4 ap
1ap / 55 k-m²

KIRJASTO 40 ap
1ap / 50 k-m²

Asuminen 32+3 ap
1ap / 75 k-m²



Ilmakuva idän suunnalta



Näkymä keskuskadun kiertoliittymältä keskustan suuntaan

An aerial photograph of the Jämsän healthcare center (sote-keskus) and its surrounding area. The image shows a large, modern building complex with a central courtyard and parking lots. The area is surrounded by lush green trees and a river. In the background, there are rolling hills and a clear blue sky with scattered clouds. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

Jämsän sote-keskuksen liikenneselvitys

RAPORTTILUONNOS 19.12.2025

Jämsän sote-keskuksen liikenneselvitys

Keski-Suomen hyvinvointialue suunnittelee **sotekeskusta** Jämsän keskustaan aiemmin koulutonttina toimineelle alueelle Keskuskadun varrella. Sotekeskuksen lisäksi asemakaavassa on esitetty julkisia palveluita purettavan liikuntahallin paikalle. Asemakaava-alueeseen sisältyy urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta mm. maauimala ja pumptrack. Sote-keskuksen asemakaava on ehdotusvaiheessa.

Tavoitteena on ollut selvittää asemakaavan toimintojen pysäköintitarve sekä liikenteellinen toimivuus. Kaavassa pysäköinti on esitetty pintapysäköintinä. Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen pysäköintijärjestelyt on huomioitu selvityksessä, mutta kaava-alueeseen sisältyvien asuinpienkerrostalojen pysäköintiä ei tarkasteltu.

Työssä analysoitiin ensin alueen nykytila ja alueen liikenneverkkoa tarkasteltiin jalankulun, pyöräliikenteen, ja moottoriajoneuvoliikenteen näkökulmasta. Alueelle tuotettiin liikenneennuste sote-keskuksen, julkisten palveluiden sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen arvioitujen kävijämäärien perusteella sekä arvioitiin liikenteellistä toimivuutta toimivuustarkastelulla. Vaikutuksia jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen arvioitiin asiantuntija-arviona.

Työssä tarkasteltiin sote-keskuksen, julkisten palveluiden ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueen kävijämääräarvioiden perusteella pysäköintipaikkojen tarvetta kaavan toteutumisen jälkeen kaavan pysäköintinormin määrittelyn tueksi. Lisäksi määriteltiin kaavan vaikutukset eri liikennemuotoihin ja toimenpidetarpeita jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.

Työ laadittiin Jämsän kaupungin toimeksiannosta ja selvityksen laatimisesta on vastannut Ramboll Finland Oy.

JÄMSÄ

RAMBOLL

Ramboll

Projekti	Jämsän asemakaavojen liikenneselvitykset
Projektinumero	1510094083
Vastaanottaja	Jämsän kaupunki
Asiakirjatyyppi	Raportti
Versio	1
Päivämäärä	19.12.2025
Konsultin projektiryhmä	Leena Manelius, Ramboll Finland Oy Tuomas Palonen, Ramboll Finland Oy Miikael Hyyrynen, Ramboll Finland Oy



Kuva: MK Studio / Jämsän kaupunki

Sisälllys

1. Asemakaavahankkeen taustatiedot
2. Nykytilanteen analyysi
3. Liikenne-ennuste, liikenteen toimivuus ja muut liikenteelliset vaikutukset
4. Yhteenveto ja suositukset jatkosuunnitteluun

1 Asemakaavahankkeen taustatiedot

Kaava-alueen sijainti ja kaavan tiedot

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

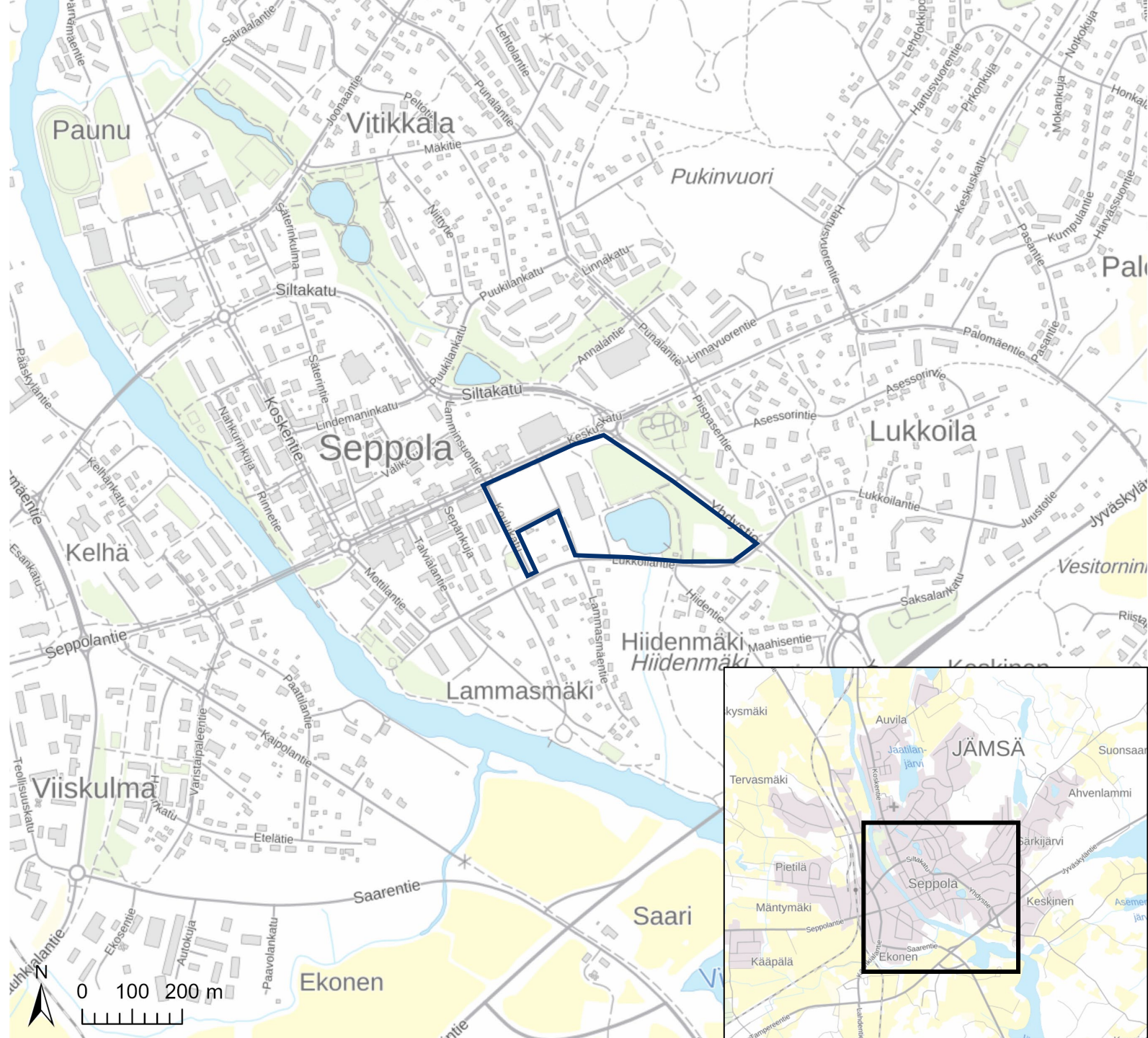
Kaavan nimi:

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

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

Kaavamuutoshankkeessa on tutkittu myös mahdollisuutta osoittaa asumista sekä julkista rakentamista alueelle. Nykyisen maauimalan alueella on päivitetty asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kuva: Kaava-alueen sijainti ja rajaus



Hankkeen taustatiedot ja viitesuunnitelma

Hankkeen tavoitteena on ollut mahdollistaa uuden Keski-Suomen hyvinvointialueen sote-keskuksen (13 000 k-m²) rakentaminen alueelle. Keski-Suomen hyvinvointialue on hyväksynyt palveluverkkoselvityksen, jonka mukaan Jokilaakson sairaalan toiminnot ajettaisiin alas ja osa toiminnoista siirtyisi uuteen sote-keskukseen ja osa sairaala Novaan Jyväskylässä. Jämsän uuteen sote-keskukseen on tulossa 200 työpaikkaa.

Kesällä 2024 on käynnistetty suunnittelualueen viitesuunnittelu, jossa tutkittiin mm. rakennusten sijoittelua, massoitteita ja muotoa. **Viitesuunnitelmassa** (Olark 2025) on esitetty asuinrakennusten ja julkisen palvelun rakennuksen määrän ja sijoittelun osalta kolme vaihtoehtoista ratkaisua (A–C):

- **vaihtoehdossa A** kolme asuinrakennusta (3 600 k-m²) pysäköintialueineen sijoittuvat kaava-alueen kaakkoisosaan maaumalan länsipuolelle. Kaava-alueen koillisosassa sote-keskuksen itäpuolella on uusi puisto ja yleinen pysäköintialue.
- **vaihtoehdossa B** asuinrakennuksia on neljä (5 050 k-m²). Niistä kaksi sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan ja kaksi kaava-alueen koillisosaan pysäköintialueen viereen. Kaava-alueen keskellä yleisen pysäköintialueen ja eteläosassa sijaitsevien asuinrakennusten välissä on uusi puisto.
- **vaihtoehdossa C** kaksi asuinrakennusta (2 400 k-m²) sijoittuvat kaava-alueen kaakkoisosaan maaumalan länsipuolelle, kuten vaihtoehdossa A. Kaava-alueen koillisosaan pysäköintialueen viereen on ehdotettu kirjastorakennusta (2 000 k-m²). Kaava-alueen keskelle tulee puisto samaan kohtaan kuin vaihtoehdossa B.

Kaavoitusta viedään eteenpäin **vaihtoehdon B** tai **C** pohjalta.



2 Nykytilanteen analyysi

Alueen nykytila

Nykytilassa tulevan sote-keskuksen kohdalta on **purettu entinen Seppolan koulun rakennus** ja alueella on tyhjä sorapintainen tontti.

Alueen keskellä oleva **liikuntahalli** on vielä käytössä, mutta rakennus puretaan, kun suunnitteilla oleva uusi liikuntahalli valmistuu.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee **mauimalan alue**, joka on myös keskustan alueella tärkeä puisto- ja virkistysalue. Kaupunki on kunnostanut mauimalan ja alueelle on rakennettu pumprack-rata ja kentät erilaisilla pallolajeille, ja ulkokuntosali.



Kuva: Google Maps 2025



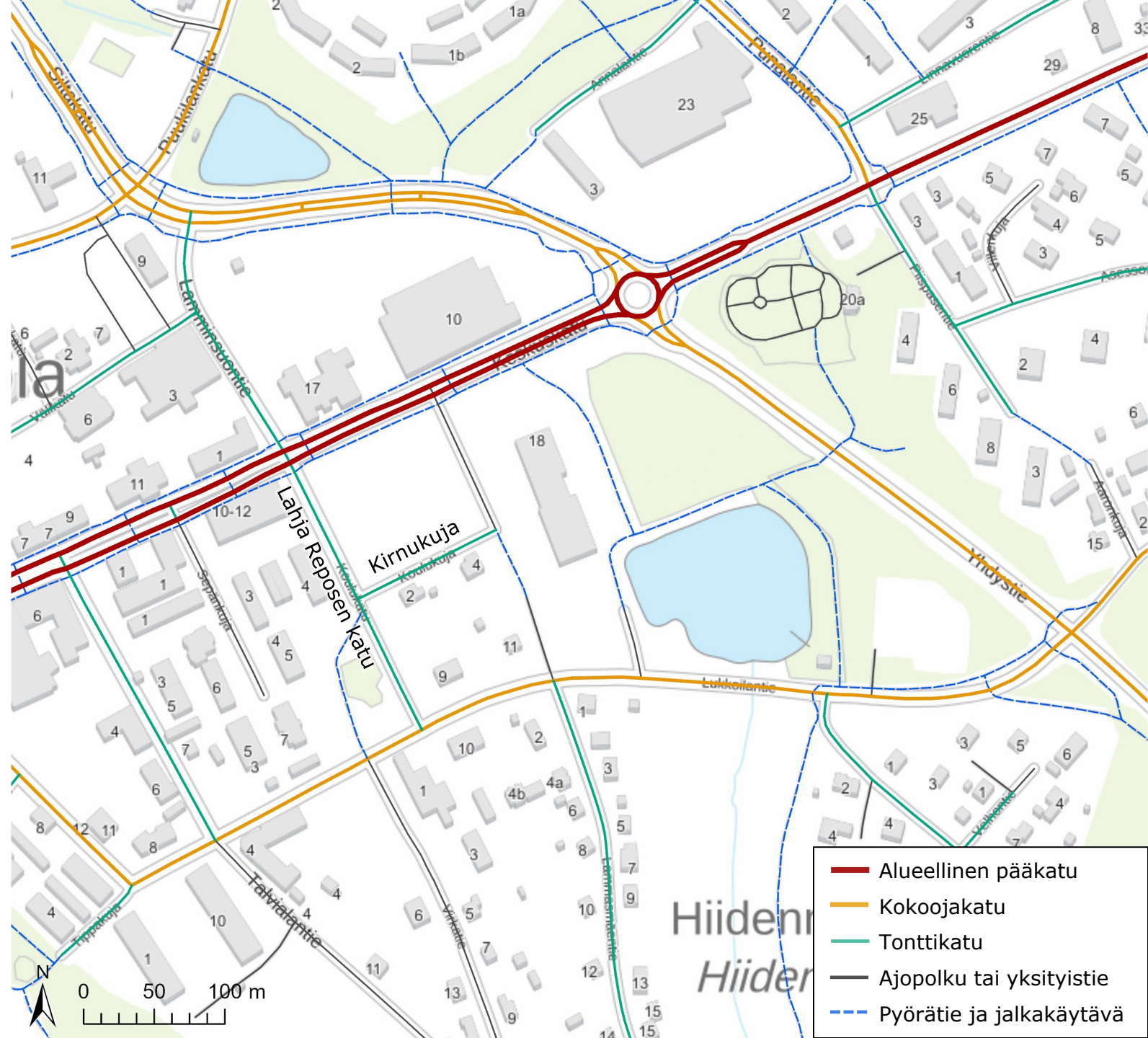
Kuva: MML ortokuva

Katuverkon väylähierarkia

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva **Keskuskatu** on alueellinen pääkatu. Kaava-alueen eteläpuolella **Lukkoilantie** ja itäpuolella **Yhdystie** ovat kokoojakatuja.

Nykytilassa kaava-alueella sijaitsevat tonttikadut, joiden nimet ovat **Koulukatu** ja **Koulukuja**. Asemakaavaehdotuksessa nykyinen Koulukatu on uudelleennimetty **Lahja Reposen kaduksi** ja Koulukuja **Kirnukujaksi**.

Lisäksi kaava-alueen halki kulkee pyöräteitä ja jalkakäytäviä sekä kiinteistöille ja pysäköintialueille johtavia ajoyhteyksiä/yksityistieitä.



Jalkakäytävät ja pyörätiet nykytilassa

Suurin osa jalankulun ja pyöräliikenteen reiteistä alueen katuverkolla on nykytilanteessa **yhdistettyjä pyöräteitä ja jalkakäytäviä**. Alueella on myös **jalkakäytäviä**, joista osa osoitettu liikennemerkillä D4.

Jalankulkua ja pyöräliikennettä **ei ole eroteltu rakenteellisesti**. Maauimalan ympäristössä yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät sekä kiinteistöille johtavat ajopolut ovat osittain sorapintaisia.

Keskuskadulta Lukkoilantielle on nykytilassa useita jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä etelä-pohjoissuunnassa kaava-alueen halki. Purettava liikuntahallin rakennus ja maaston muodot alueen keskellä muodostavat estevaikutuksen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksille alueen läpi itä-länsisuunnassa muun muassa liikuntahallin viereen sijoittuvien nykyisten portaiden vuoksi.

Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä on Koulukadulla nykytilassa kapea.



Pyöräliikenteen tavoiteverkko

Jämsän kävelyn ja pyöräliikenteen edistämishjelman (2022) mukaan kaava-alueen pohjoisreunalla **Keskuskadulta Yhdystielle** kulkeva yhteys on määritetty **pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreitiksi**. Lukkoilantiellä, Siltakadulla ja Keskuskadulla (Yhdystien liittymästä itään päin) on **tavoiteverkon aluereitti**.



Pyöräliikenteen tavoiteverkko

- Pääreitti
- Aluereitti

Jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen saapumissuunnat

Sote-keskuksen sijainti keskustassa mahdollistaa saapumisen kävellen tai pyörällä. **Keskuskatu** molemmista suunnista ja **Lukkoilantie** idästä arvioitiin keskeisimmiksi saapumissuunniksi alueelle.

Jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen tulevaisuudessa käyttämät suoraviivaisimmat reitit katuverkolla riippuvat sote-keskuksen rakennukseen tulevien **sisäänkäyntien sijainneista**.

Kaava-alueella on tarpeen säilyttää esteettömät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueen läpi ja varmistaa, ettei laajat pysäköintialueet muodosta estevaikutuksia ja aiheuta kiertoreittejä. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle on myös tarpeen olla kulkuyhteydet kaikista ilmansuunnista.



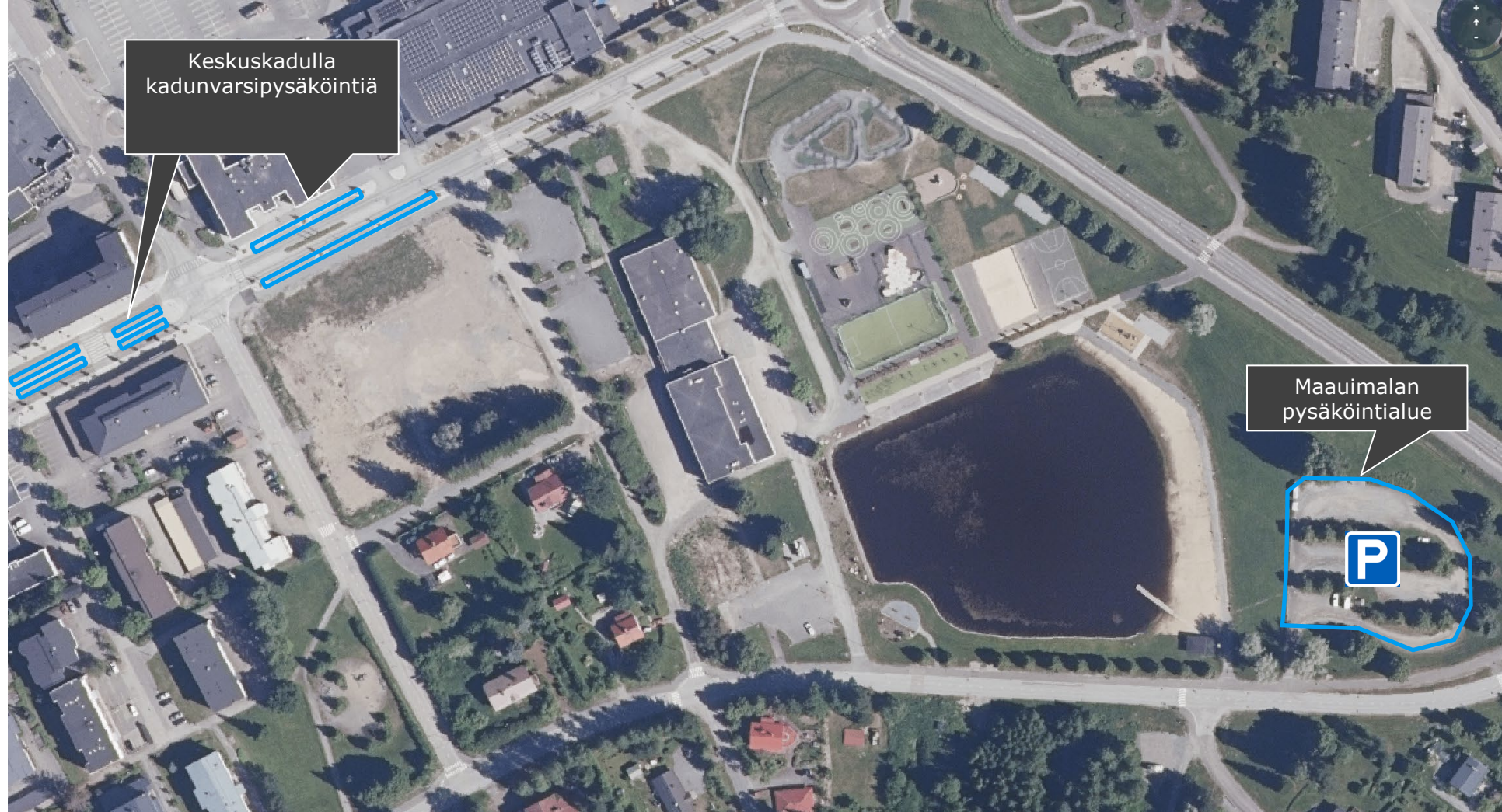
➔ Jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen reitit sote-keskukseen

Pysäköinti nykytilanteessa

Keskuskadun varrella on molemmin puolin katua **kadunvarsipysäköintipaikkoja** (pysäköintiaika 2 h).

Mauuimalan sorapintainen pysäköintialue sijaitsee alueen itäpuolella Lukkoilantien ja Yhdystien välissä. Paikkamäärä arviolta joitakin kymmeniä paikkoja.

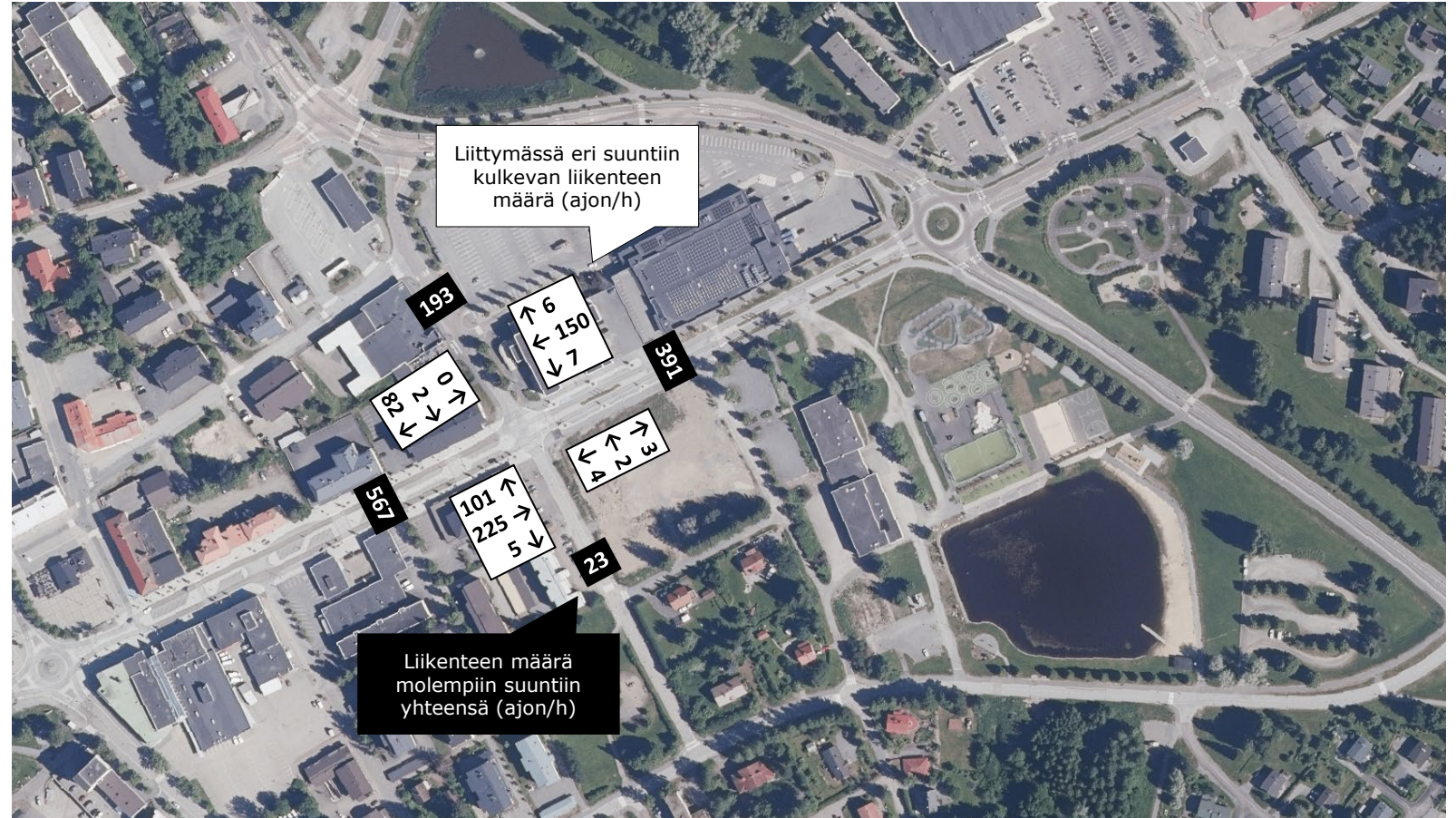
Pyöräpysäköintiä on toteutettu mauuimalan pysäköintialueelle yhteensä 20 pyöräpaikkaa sekä liikuntapuiston alueelle pyöränhuoltopiste sekä 20 pyöräpaikkaa.



3 Liikenne-ennuste, liikenteen toimivuus ja muut liikenteelliset vaikutukset

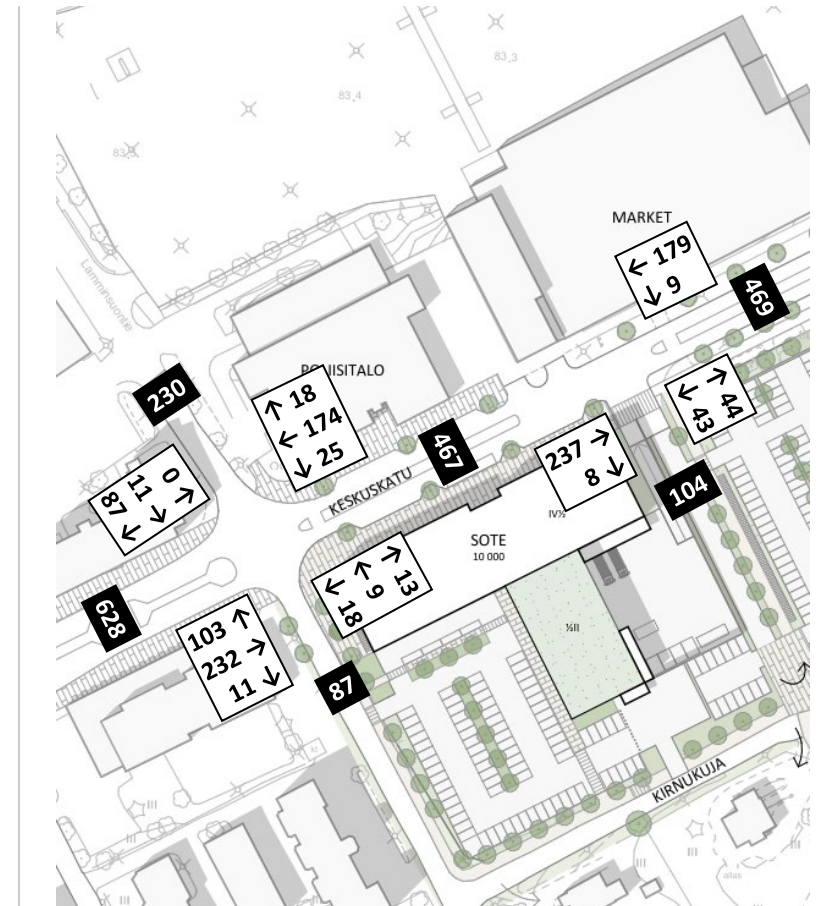
Liikennemäärät

- **Liikennemäärät** Keskuskadun ja Koulukadun liittymässä laskettiin torstaina 13.11.2025.
- Kuvaan on merkitty **iltapäivän huipputunnin** liikennemäärät (15.15–16.15).
- Laskennoissa huomioitiin myös jalankulkijat ja pyöräilijät. Liittymän haarasta riippuen kadunylittäjiä oli **8–15** tunnissa.
- Laskenta tehtiin osittain sateisen sään aikana, mikä vaikuttaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määriin.



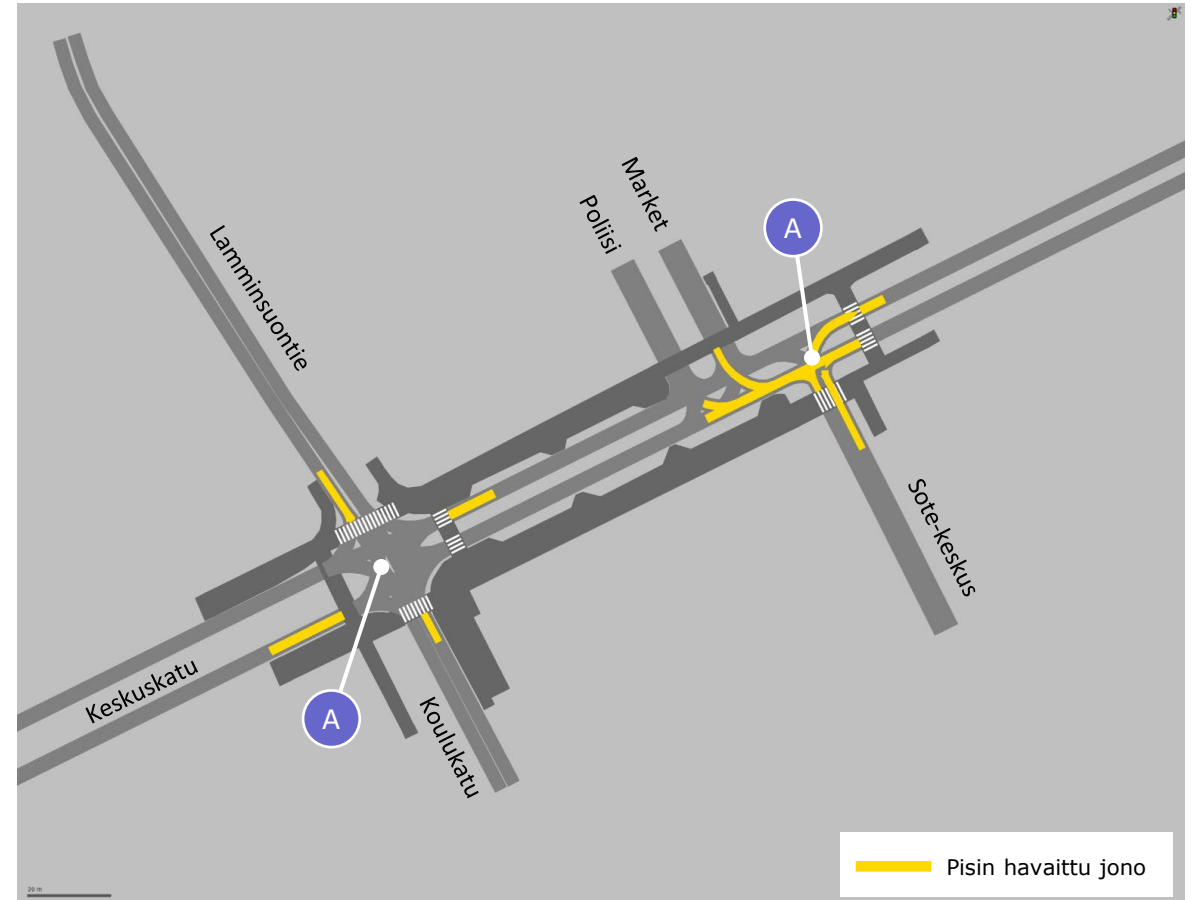
Liikenne-ennuste

- Sote-keskuksen aiheuttama liikenne arvioitiin *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -oppaan avulla. **Liikenne-ennuste** laadittiin arki-iltapäivän **huipputuliikenteelle**.
- Liikenne-ennuste sisältää useita epävarmoja tai epätarkkoja muuttujia. On todennäköistä, että toteutuvat liikennemäärät ovat ennustettua pienemmät.
 - Iltapäivän huipputunnin aikana sote-keskus aiheuttaa arvion mukaan liikennettä yhteensä **44** saapuvan ja **117** lähtevän henkilöauton edestä.
 - Liikuntapuisto ja uusi asuinrakentaminen (vaihtoehdossa B) aiheuttaa liikennettä yhteensä **14** saapuvan ja **9** lähtevän henkilöauton edestä.
 - Poliisitalolla ja marketilla on keskuskadun varrella tonttiliittymät henkilökunnan pysäköintiä varten. Liikenne näissä liittymissä arvioitiin kokonaisuuden kannalta hyvin vähäiseksi (noin **10** ajoneuvoa huipputunnin aikana). Tätä liikennettä ei huomioitu ennusteessa ja mallinnuksessa.
- Liikenne kasvaa nykytilanteeseen nähden **hieman yli neljänneksellä**.
- Sote-keskuksen asiakkaiden arvioitiin käyttävän Koulukadun varrella olevaa asiakaspysäköintialuetta. Sote-keskuksen henkilökuntaliikenteen, asuntojen ja liikuntapuiston liikenteen arvioitiin suuntautuvan nykyisen sote-keskuksen itäpuolelle rakennettavalle pysäköintialueelle.
- Liikenne-ennusteen mukaiset iltapäivän huipputunnin liikennemäärät on esitetty kuvassa.



Liikenteen toimivuus

- **Toimivuustarkastelu** tehtiin edellisellä sivulla esitetyillä ennustetilanteen liikennemäärillä. Tarkastelussa huomioitiin henkilöautoliikenteen lisäksi linja-autoliikenne ja jalankulkijat suojateillä.
- **Liikenteen toimivuudessa ei ole ongelmia** ennustetilanteen liikennemäärillä ja liikennejärjestelyillä.
- Moottoriajoneuvoliikenteen keskimääräinen viive molemmissa liittymissä ja kaikilla haaroilla selvästi **alle 10 sekuntia**, joten palvelutaso molemmissa liittymissä on erittäin hyvä (A).
- Kuvaan on merkitty keltaisella pisimmät havaitut jonot. Koulukadun liittymässä pisimmät jonot ovat kahden–kolmen auton mittaisia. Jonot johtuvat väistämisvelvollisuudesta suojateillä.
- Sote-keskuksen liittymässä pisimmät jonot ovat neljän–viiden auton mittaisia. Myös nämä jonot johtuvat väistämisvelvollisuudesta suojateillä.
- Liikenteen toimivuuden osalta tehtiin herkkyystarkastelu, jossa ennustetilanteen liikennemääriä kasvatettiin vielä 20 %. Liikennemäärien kasvusta huolimatta viiveissä ja jonoissa **ei tapahtunut merkittävää muutosta**.



Yhteenvedo liikenteen toimivuudesta

- Nykyisellä liikenneverkolla **on riittävästi kapasiteettia** siten, että sote-keskus ja uutta asumisen maankäyttöä voidaan toteuttaa Keskuskadun varteen ilman että liikenteen toimivuus olennaisesti heikkenee nykyisestä.
- Enimmillään liikennemäärät saattavat kasvaa **iltapäivän huipputunnin** aikana **hieman yli neljänneksellä nykyisestä**.
 - Ennuste laadittiin sillä oletuksella, että kaikki sote-keskuksen, asumisen ja liikuntapuiston matkat ovat uusia matkoja alueelle. Tämän takia toteutuvat liikennemäärät ovat todellisuudessa todennäköisesti pienempiä kuin ennusteessa.
 - Suurin osa kasvusta aiheutuu sote-keskuksen asiakas- ja henkilökuntaliikenteestä. Arvion mukaan sote-keskus voi lisätä liikennettä alueella enimmillään noin 160 ajon/h nykytilanteeseen nähden huipputunnin aikana.
 - Asumisen maankäyttö ja liikuntapuisto yhteensä voivat lisätä liikennettä alueella enimmillään noin 20–30 ajon/h nykytilanteeseen nähden huipputunnin aikana.

Pysäköintipaikkatarpeen arviointi

Viitesuunnitelman eri vaihtoehdoissa on yhteensä **250 pysäköintipaikkaa**. Pysäköintipaikkojen jakautuminen eri toimintojen kesken on esitetty taulukossa ja karttakuvissa.

Jämsässä ei ole pysäköintinormia julkaistu.

- Jyväskylän pysäköintinormissa Sote-palveluiden ja kerrostaloasumisen autopaikkamitoitus on väljimmillään **1/85 ap/m²**. Kulttuuri- ja liikuntapalveluiden pysäköintipaikkamitoitus ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- Tampereen pysäköintipolitiikassa kerrostaloasumisen autopaikkamitoitus on väljimmillään **1/100 ap/m²**. Sote-, kulttuuri- ja liikuntapalveluita ei ole erikseen määritelty, mutta toimistojen ja liiketilojen osalta mitoitus on **1/100 ap/m²**.

Jyväskylän pysäköintinormin perusteella laskettuna Sote-keskuksella pitäisi olla yhteensä **152** paikkaa, kirjastolla **24** paikkaa, keskuskadun asukkailla **31** paikkaa, Lukkoillantien asukkailla **42** paikkaa A-vaihtoehdossa tai **28** paikkaa B- ja C-vaihtoehdoissa. Pumptrackin pysäköintipaikkatarve olisi **40** paikkaa, jos verrataan Tampereen Iso-Vilusen vastaavaan kohteeseen.

Yhteensä tällöin alueella pitäisi olla noin **220–240 paikkaa**. Viitesuunnitelmassa on siis noin 10–30 ”ylimääräistä” paikkaa tarpeeseen nähden.

Pysäköintipaikat toimintoittain viitesuunnitelmassa	A	B	C
Asiakkaat (sote-keskus)	78	78	78
Asiakkaat (kirjasto)	-	-	40
Yleinen pysäköinti	120	98	98
Asukkaat (keskuskatu)	-	38	-
Asukkaat (Lukkoilantie)	51	35	35
Yhteensä	249	249	251



Kuva: Viitesuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot A–C

Pyöräpysäköinti

Jämsän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman (2022) mukaan liikennemalliin perustuen **pyöräliikenteen kulkutapaosuus** Jämsässä arvioitiin olevan **13 %**.

Pyöräliikenteen matkamäärien kasvutavoitteeksi on määritetty 30 % kasvu vuoteen 2030 mennessä, joten Jämsän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelman mukaan tavoitteen toteutuessa pyöräliikenteen kulkutapaosuus **kasvaisi 16-19 prosenttiin**.

Uuteen sote-keskukseen on tulossa 200 työpaikkaa. Työntekijöistä arvioitiin samanaikaisesti olevan paikalla puolet (100 työntekijää). Henkilökunnalle pyöräpysäköintiä olisi suositeltava varata vähintään **20 %** per yhtä aikaa sote-keskuksessa työssä olevien työntekijöiden määrä. Tällöin henkilökunnalla olisi tarve vähintään **20 pyöräpysäköintipaikalle**.

Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on oltava sote-keskuksen asiakkaille, mahdollisesti toteutettavalle kirjastolle sekä läheisen liikuntapuiston ja maa-uimalan kävijöille, joiden yhtä aikaa paikalla olevia kävijämääriä ei voitu arvioida tarkasti.

Kaava-alueelle sote-keskukselle, maa-uimalalle ja liikuntapuistolle suositellaan rakennettavan yhteensä noin **100 pyöräpysäköintipaikkaa**, joista puolet olisi sijaittava sote-keskuksen sisäänkäyntien välittömässä läheisyydessä. Pysäköintipaikkojen sijoittumista on esitetty seuraavalla sivulla.

Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä, sujuvasti maantasolta eri suunnista tulevilta pyöräiteiltä saavutettavissa ja niissä tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Vähintään puolet henkilökunnan pyöräpaikoista on oltava katettuja tai muuten säältä suojattuja.



Kaavan vaikutukset eri liikennemuotoihin

Moottoriajoneuvoliikenne

- Ajoyhteys säilyy Lahja Reposen kadun läpi ja Kirnukujalla. Ei muutosta nykytilanteeseen. Keskuskadulta ja Lahja Reposen kadulta liittymät pysäköintialueille. Huoltoajo Keskuskadulta.

Joukkoliikenne

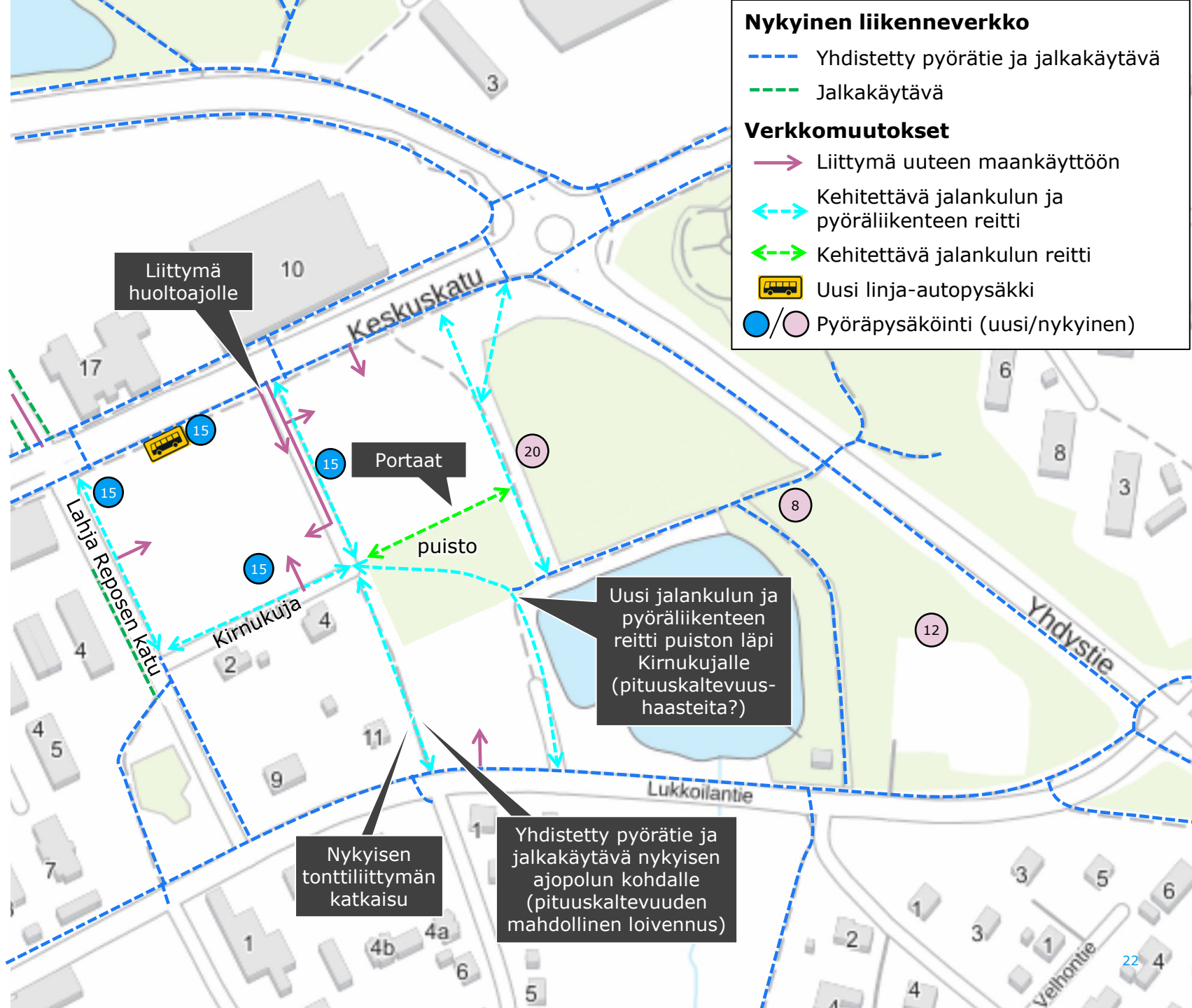
- Keskuskadulle sote-keskuksen eteen uusi linja-autopysäkki. Luo edellytykset vähentää sote-keskuksella autojen pysäköintipaikkojen määrää.

Jalankulku

- Nykyiset reitit säilyvät ja mahdollisuus rakentaa uusia yhdistettyjä pyöräteitä ja jalkakäytäviä alueen läpi Lukkoilantien, Kirnukujan ja Keskuskadun välillä. Pinnanmuodoista johtuen portaiden lisäksi tarvitaan esteetön yhteys, joka ei kuitenkaan aiheuta kiertoa.

Pyöräliikenne

- Ei muutoksia pääreittiin (Keskuskatu ja Yhdystie) tai aluereittiin (Lukkoilantie).
- Keskuskadulla pysäkillä odottajat ja risteävä pyöräliikenne huomioitava jatkosuunnittelussa.
- Lahja Reposen kadun pohjoispään kehittäminen jalan ja pyörällä liikkujille mahdollisesti hyödyntäen sote-keskuksen tonttia.



Vaikutukset jalankulun ja pyöräliikenteen edistämiseen

Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden reitit:

Katuverkon ja tonttien läpi kulkevien polkujen muodostama verkko säilyy yhtä tiheänä kuin nykytilanteessa ja kulkuyhteydet jalankulkijoille ja pyöräilijöille pysyvät pääosin ennallaan, joten jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden reitit säilyvät alueella vähintään nykyisellään.

Jalankulun ja pyöräilyn väylien laatutaso:

Asemakaavan myötä katujen uusiminen alueella mahdollistaa jalankulun ja pyöräliikenteen reittien kunnostamisen nykyistä laadukkaimmiksi. Tällöin voidaan parantaa väylien laatutasoa ja huomioida esteettömyysvaatimukset.

Maankäytön muutosten aiheuttamat vaikutukset:

Asemakaava mahdollistaa maankäytön muutokset ja uusia toimintoja alueella, jonka myötä jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen määrä voi kasvaa elävöittäen aluetta nykytilanteeseen verrattuna, mikä voi osaltaan hieman parantaa jalankulkuympäristön houkuttelevuutta. Keskuskadun varrella uudet rakennukset ikään kuin jatkavat kaupallista keskustaa mahdollistaen Keskuskadun itäpäässä tiiviimmän katutilan nykytilanteeseen verrattuna laajentaen keskustan kävelyvyöhykettä itään päin.

Auton käyttöön ohjaaminen jalankulun ja pyöräilyn sijaan

Asemakaava mahdollistaa pysäköintipaikkojen määrän kasvamisen parantaen pysäköintimahdollisuuksia keskustassa, moottoriajoneuvojen liikenteen arvioitiin kasvavan kaava-alueen katuverkolla sekä uusien pysäköintipaikkojen myötä sote-keskuksen rakennuksen ympärillä olevasta alueesta tulee pysäköintikenttämaainen, mikä voi ohjata kulkutavan valinnassa henkilöauton käyttöön kävelyn ja pyöräilyn sijaan.



Kuva: Ramboll Finland Oy



Kuva: Ramboll Finland Oy

4 Yhteenveto ja suositukset jatkosuunnitteluun

Yhteenvedo

Liikenteen arvioitiin arki-iltapäivän huipputunteina kasvavan nykytilanteeseen nähden **hieman yli neljänneksellä**. Liikenne-ennuste sisältää kuitenkin useita epävarmoja tai epätarkkoja muuttujia. On todennäköistä, että toteutuvat liikennemäärät ovat ennustettua pienemmät.

Nykyisellä liikenneverkolla **on riittävästi kapasiteettia** liikenne-ennusteen mukaiselle liikenteen kasvulle. Sote-keskus ja uutta asumisen maankäyttöä voidaan toteuttaa Keskuskadun varteen ilman että liikenteen toimivuus olennaisesti heikkenee nykyisestä.

Autojen pysäköintipaikkatarpeen arvioitiin olevan yhteensä noin **220–240 paikkaa**. Viitesuunnitelmassa on noin 10–30 ”ylimääräistä” paikkaa arvioituun tarpeeseen nähden. Pyöräpysäköintipaikkoja arvioitiin olevan tarve olla vähintään 100 kpl.

Uuden asemakaavan myötä **jalankulun ja pyöräliikenteen** nykyiset reitit pääosin säilyvät ja kaava-alueelle on mahdollisuus rakentaa uusia yhdistettyjä pyöräteitä ja jalkakäytäviä alueen läpi, mikä parantaa jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä Lukkoilantien, Yhdystien ja Keskuskadun välisellä alueella.

Sote-keskuksen jatkosuunnittelussa on mahdollista tehdä ratkaisuja edistääkseen **kestävää liikkumista** muun muassa toteuttamalla katettua pyöräpysäköintiä lähelle sisäänkäyntejä ja sijoittamalla uusi linja-autopysäkki Keskuskadulle lähelle sote-keskuksen pääsisäänkäyntiä, mikä pienentää autojen pysäköintipaikkamäärä-tarvetta. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että joukkoliikenteen käyttäjillä on tarjolla lähellä linja-autopysäkki sekä saavuttaessa että poistuttaessa.

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL

Liite 5. Yhteenveto luonnosvaiheessa annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin

Lausunnon antaja / Mielipide	Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine lausuntoon
<p>Keski-Suomen ELY-keskus 25.4.2025</p>	<p>Keskuskadun varteen on osoitettu kahdeksankerroksinen rakennusmassa, 10 000 k-m2 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa rakentamista ja sitä palvelevaa enintään kaksikerroksista autojen säilytyspaikkaa (a). Jotta kahdeksan kerroksisen asuinrakennuksen ja rakenteellisen autojen säilytyspaikan välille ei syntyisi liikaa kontrastia kerroslukujen välille, olisi hyvä osoittaa (a)-rakennusalue joko minimikorkeus räystäslinjalle tai alleviivata kerrosluku kahteen kerrokseen.</p> <p>Viitesuunnitelmassa on esitetty sote-rakennuksen sisäänveto. Tämä on kaupunkikuvaa elävöittävä, mutta sitä ei ole määrätty asemakaava-luonnoksessa. Määräyksiin voisi lisätä esimerkiksi, että <i>”Keskuskadun varrella oleviin julkisivuihin tai rakennusmassojen väliin tulee toteuttaa sisäänvetoja elävöittämään katukuvaa”</i>. Lisäksi (a)-rakennusalan julkisivumääräyksiin voisi lisätä, että <i>”Julkisivuja tulee elävöittää Keskuskadun suuntaan aukotuksin”</i>. Tätä julkisivuaukotuksen määräämistarvetta voi pohtia myös</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen Keski-Suomen hyvinvointialueella on käynnistetty SOTE-keskukseen liittyvä hankesuunnittelu. Suunnittelun edetessä on todettu, että pysäköintilaitoksen toteuttaminen on kustannuksiltaan liian korkea suhteessa siihen montako pysäköintipaikkaa laitokseen mahtuisi.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen on kaavoitukseen liittyvää viitesuunnittelua jatkettu ja on myös laadittu liikenneselvitys, jossa on mm. tutkittu pysäköintipaikkojen määrän tarvetta. Lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun otettiin, että kaikki SOTE-keskukseen liittyvä pysäköinti on maantasopysäköintiä.</p> <p>Lisätään ehdotettu kaavamääräys kaavaehdotukseen korttelin 24 tontin 3 osalta. (a)-rakennusala ei ole enää kaavaehdotuksessa osoitettu.</p>

	<p>SOTE-rakennuksen ensimmäisen kerroksen osalta Keskuskadun suuntaan.</p> <p>Keskuskadun varressa olevaan asuinkerrostaloon voisi mahdollistaa liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen tai ainakin suositella, että <i>”ensimmäisen kerroksen tiloista osa voisi olla joustavia muuttumaan esimerkiksi yhteistilasta tai asunnosta liiketilaksi”</i>. Pienimuotoinen liikerakentaminen tulisi mahdollistaa myös korttelin käyttötarkoituksmerkinnässä.</p> <p>Kaavaluonnoksessa on määräys, että kortteli 24 tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään. Jatkosuunnittelussa voisi harkita, että asuinrakentamista sisältävät tontit muodostaisivat oman ryhmän ja julkinen rakentaminen oman. Esimerkiksi niin, että kattomuodot tai väritys voisivat olla asuinrakentamisen osalta erilaiset kuin julkisessa rakentamisessa. Arkkitehtuurin monimuotoisuus sopisi alueelle ja elävöittäisi kaupunkikuvaa.</p>	<p>Kyseinen asuinkerrostalo jää irralliseksi muusta Keskuskadun varressa sijaitsevasta liikerakentamisesta, joten liikerakentamisen toteuttamiskelpoisuus jää epävarmaksi. Lisätään kuitenkin kaavamääräys, joka mahdollistaa liiketilojen rakentamisen korttelin 24 tonttien 3 ja 4 kerrostalojen yhteyteen, näin tulevalta rakentajalla on mahdollisuus selvittää onko markkinatilanne sellainen, että liiketilalle olisi kysyntää. Sama liiketilan rakentamismahdollisuus lisätään myös YS-tontille, vaikka tarvetta tällä hetkellä ei ole välttämättä liiketilalle, tilanne voi tulevaisuudessa muuttua.</p> <p>Kaavaehdotukseen muotoillaan rakentamistapaa ohjaava määräys, jolla eritellään julkisen rakentamisen ja asuinrakentamisen toivottua rakentamistapaa. Määräys on muodoltaan ”Rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään yhtenäisiä kokonaisuuksia niin että korttelin 24 tontti 3 muodostaa yhden kokonaisuuden, kortteli 24 tontit 4 ja 5 muodostavat yhden kokonaisuuden sekä korttelin 44 tontit 1 ja 2 muodostavat yhden kokonaisuuden. Keskuskadun kadun kadunpuoleisten, korttelin 24 tonttien 4 ja 5 ja korttelin 44</p>
--	--	---

	<p>Kaavaluonnoksessa on rytmitetty mukavasti asuinkerrostalojen pitkien ja lyhyiden julkisivujen suuntausta. Tämä sama rytmitys ei ilmene viitesuunnitelman kautta.</p> <p>Urheilu- ja virkistysalueelle (VU) sallitaan rakennettavaksi pienikokoinen sauna, johon ei ole annettu määräyksiä rakentamistapaan liittyen. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla ja aivan vieressä mittavaa julkista rakentamista. Tämän takia olisi tarpeen lisätä tarkentavaa määräystä rakentamistapaan ja sopeutumisesta lähiympäristöön</p> <p>Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan Keskuskadun varteen kaksi tonttiliittymää. Näiden liittymien yhdistämistä voisi tutkia liikkumisturvallisuuden vuoksi ja myös, koska Keskuskadulle on osoitettu yleiskaavassa kävelyn ja pyöräilyn pääyhteys.</p> <p>Toivottavaa olisi, että AK-korttelin pysäköintialue osoitettaisiin vähintään ohjeellisesti, niin kaavaa</p>	<p>tonttien 1 ja 2 rakennusten idän suuntaan avautuvien julkisivujen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomioita, jotta ne muodostavat arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkikuvan.”</p> <p>Muutetaan kaavaehdotukseen julkisivujen suuntausta niin että ne vastaavat laadittua viitesuunnitelmaa.</p> <p>VU-alueen rakennusoikeuden esitystapaa on muutettu niin että se on kytketty käyttö-tarkoituserkintään. Tämä muutos on tehty, koska luonnosvaiheessa esitetty saunan rakennusoikeus liittyi ajatukseen, että alueelle olisi toteutettu tulevaisuudessa uusi Jämsän uimahalli. Tästä ajatuksesta on luovuttu eikä saunalle ole tällä hetkellä mahdollista osoittaa tarkempaa sijoituspaikkaa.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä. Viitesuunnittelun yhteydessä asiaa tutkittiin ja todettiin että liikennöinti yhden liittymän kautta on hyvin haasteellista toteuttaa korkeuserojen takia. Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikenneselvitys, jossa on tehty liikenteen toimivuustarkastelu ja sen mukaan kaavan mahdollistama rakentaminen ja esitetyt liikennejärjestelyt ovat toimivat.</p> <p>Kaavaehdotuksessa osoitetaan AK-korttelien pysäköintialueet sitovina rakennusaloina.</p>
--	--	--

	<p>tukevan viitesuunnitelma mukainen rakentaminen toteutuisi todennäköisemmin, pysäköintialueet eivät sirpaloittaisi pihvoja ja alueelle ei syntyisi ylimääräisiä ajoväyliä viemään vehreää kasvualustaa.</p> <p>AK-korttelialueen tonttien välisille rajoille voisi määrätä aitaamiskiellon, jotta alueesta toteutuisi kokonaisuus piha-alueiden osalta. Samasta syystä korttelialueelle olisi hyvä osoittaa vähintään ohjeellisesti joko kaikkien tai kahden tontin osalta keskitetty leikki- ja oleskelualue. Lisäksi kaavaluonnoksessa ei ole määräystä minimi leikki- ja oleskelualueen pinta-alasta asuinkerrosalometriä kohti. Tämä olisi hyvä pohtia, jotta pysäköintialueet eivät laajene kovin suuriksi ja riittävä piha-alue turvataan. Esimerkkinääräys voisi olla ”Leikki- ja oleskelualueita tulee varata vähintään 10 neliometriä 100 asuinkerrosalaneliometriä kohti.”</p> <p>Kaavaratkaisuun on tarpeen sisällyttää erityisesti julkisesta rakentamisesta johtuen polkupyöräpysäköintiä koskevat mitoitusmitot. Pyöräpaikkojen kattamiseen tulisi antaa myös määräykset, esim. ”vähintään puolet on oltava katettuja”. Lisäksi määräykseen voisi laittaa, että ”Pyöräpaikkojen tulisi olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoista tulisi varata osa erikoispyörille. Pyöräpaikat tulisi sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle”.</p>	<p>Lisätään kaavaehdotukseen määräys minimi leikki- ja oleskelualueiden pintalasta/k-m2. Määräys on muotoa ”AK-alueille tulee varata leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m2/100 k-m2.” Aitaamiskieltoa koskevaa määräystä ei lisätä, koska voi olla mahdollista, että halutaan aidata ainakin maaumalan alueeseen rajoittuvat kerrostalotonttien rajat.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen laaditussa liikenneselvityksessä on tutkittu myös pyöräpysäköinnin tarvetta. Selvityksessä suositellaan rakennettavaksi n. 100 pyöräpysäköintipaikkaa koko kaava-alueelle. Lisätään kaavaehdotukseen kaavamääräys koskien pyöräpysäköintiä. Määräys on muodoltaan ”YS-alueille polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 paikka/250 k-m2, AK-alueille vähintään 1 paikka/100 k-m2 ja VU-alueelle vähintään 40 paikkaa. Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään puolet on oltava</p>
--	---	--

	<p>Kaavaratkaisua tulisi tarkentaa, onko jalankululle osoitettu väylä tarkoitettu myös pyöräliikenteelle. Lisäksi tulisi pohtia, onko ajoyhteys tontin 3 läpi turvattava joko sanallisella määräyksellä tai merkintänä kaavaratkaisuun. Nyt se on esitetty vain ohjeellisesti, vaikka kaavaselostuksessa mainitaan sivulla 20 yhteystarpeesta.</p> <p>Kaavaselostuksen sivulla 18 kuvataan Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista niin, että jatkosuunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota paitsi rakennussuunnitteluun myös piha- ja istutussuunnitteluun. Tästä ja kaupunkikuvallisista syistä johtuen olisi hyvä lisätä kaavaratkaisuun tarkentavia piha-aluetta koskevia määräyksiä/suosituksia (mm. pysäköimis- ja oleskelualueiden kasvillisuusvalinnat, vettä läpäisevät pinnoitteet, häikäisemätön valaistus).</p> <p>Kaavaratkaisussa olisi hyvä tutkia se mahdollisuus, että liikuntasalia ei pureta vaan sitä esimerkiksi laajennetaan tai korjataan.</p>	<p>katettuja. Pyöräpaikkojen tulisi olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasosta helposti saavutettavissa. Paikoista tulisi varata osa erikoispyörille. Pyöräpaikat tulisi sijoittaa sisäänkäyntien tuntumaan ja sujuvien kulkuyhteyksien varrelle”.</p> <p>Tarkennetaan merkinnän selitystä maininnalla, että se on tarkoitettu myös pyöräilylle. Kyseinen väylä on osoitettu ohjeellisella merkinnällä, koska se ei ole niin kriittinen väylä toteutuksen kannalta. Väylän toteuttamisen tarpeellisuus jää pitkälti tontinhaltijan harkintaan. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on jo olemassa olevat kevyen liikenteen yhteydet.</p> <p>Kovin yksityiskohtaisia määräyksiä ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa, vaan on haluttu antaa tietty suunnitteluvapaus toteutussuunnitteluun. Kaavaan on kuitenkin lisätty mm. määräyksiä, jotka velvoittavat leikki- ja oleskelualueiden rakentamiseen AK-alueille sekä YS-alueen parkkipaikkojen jäsentelyyn viheralueilla. Määräykset edesauttavat viihtyisän ympäristön rakentamiseen riittävällä tavalla.</p> <p>Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt talousarvion vuodelle 2025 ja taloussuunnitelman vuosille 2025-2028 9.12.2024 § 51.</p>
--	--	---

	<p>Liikuntasalitoiminta olisi luontaista säilyttää maauimalan (VU)-puiston laidalla. Kaavaselostuksessa mainitaan s.13, että ”kaupungilla ei todennäköisesti ole tahtotilaa taikka tarvetta peruskorjata vanhaa rakennusta uuteen käyttöön” ilmaisee sen, että asia on vielä avoinna ja kaavaratkaisua kannattaa suunnitella myös säilyttävän ratkaisun näkökulmasta. Kaavaluonnos ei nykyisellään tue säilyttävää vaihtoehtoa. Kaavaselostuksessa jää myös hyvin avonaiseksi, mitä julkista toimintaa alueelle toivotaan sijoittuvan. Tästä syystä jää mietityttämään, onko kaavaluonnos liiankin ohjaava tontin 7 osalta. Tulisiko rakennusalamerkintää laajentaa, mahdollistaa monipuolisempi käyttötarkoituksimerkintä ja antaa tontin rakentamista koskevat laadulliset tavoitteet muulla tavalla.</p> <p>Kaavaselosteen mukaan maankäytön suunnittelussa pitäisi hyödyntää olemassa olevaa infraa kuten jätevesi- ja hulevesiverkostoja ja tieväyliä. Asemakaava-alueella sijaitsee virkistyskäytössä oleva lampi. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan toteuttamisella on vähäiset vaikutukset luonnonympäristöön. Hankkeen mahdollisia vesistövaikutuksia lampeen, sen purkupuroon/-noroon tai alapuoliseen Jämsänjokeen ei ole kaavaselostuksessa arvioitu.</p> <p>Hankkeen jatkosuunnittelussa ja tarvittaessa kaavamääräyksissä olisi hyvä huomioida erityisesti sekä rakentamisen aikaiset että valmiin</p>	<p>Talousarvioon sisältyi suunnittelumääräraha vuodelle 2025 sekä määräraha rakentamiselle vuodelle 2026 koskien uutta liikuntahallia, joka korvaisi suunnittelualueella sijaitsevan liikuntasalin. Kaupunginvaltuusto hyväksyi talousarvion vuodelle 2026 ja taloussuunnitelman vuosille 2026-2028 8.12.2025 § 63, uudelle liikuntahallin suunnittelulle ja rakentamiselle on talousarviossa osoitettu määräraha edelleen. Uutta liikuntahallia suunnitellaan nk. Paunun alueelle, asemakaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2025 § 205. Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, joka sisältää liikuntasalin puretaan viimeistään, kun uusi liikuntahalli otetaan käyttöön Paunun alueella.</p> <p>Täydennetään kaavaselostusta vaikutusten arvioinnilla koskien maauimalan lampea, siitä erkanevaa purkupuroa sekä Jämsänjokea. Kaavaehdotukseen hulevesien käsittelymääräystä täydennetään niin että varmistetaan ettei em. vesistöjen tila heikkene. Kaavamääräys on muodoltaan ”Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu hulevesien käsittelysuunnitelma (mukaan lukien kattovedet), joka sisältää myös suunnitelman rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta. Suunnitelmassa tulee esittää ratkaisut, joilla hulevesien määrä</p>
--	--	--

	<p>alueen toiminnan aikaisten hulevesien käsittely siten, että lammen ja sen lasku-uoman sekä Jämsänjoen tila eivät heikkene.</p>	<p>ja laatu pysyy hyvänä. Hulevesien käsittelyratkaisut tulee olla sellaisia, että varmistetaan että kaava-alueella sijaitsevan vesialueen (W), vesialueesta johtavan purku-uoman sekä Jämsänjoen vesien tila ei heikkene”.</p>
<p>Keski-Suomen museo 28.4.2025</p>	<p>Ympäröivä rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksien korkeudet sekä pinta-alat ovat kaupunkikuvallisesti maltillisia, pääosin keskusraitin molemmin puolin kaksi- ja kolmekerroksisia, korkeampien massojen vetäytyessä kauemmaksi pääkadusta yhtä uudempaa kerrostaloa lukuun ottamatta. Asemakaavan muutosalueelta on jo purettu pääosin kaikki aikaisempi rakennuskanta entistä lukiorakennusta lukuun ottamatta. Tältä osin asemakaavan muutosalueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa, joka tulisi asemakaavan muutoksessa huomioida. Sen sijaan aluekokonaisuus on ennen rakennuksien purkamista katsottu olevan paikallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävä, siihen liittyneen sivistys- ja kulttuuritoimintaa palvelle historian sekä kaupunkilaisten vapaa-ajan liikuntapalveluiden keskuksena.</p> <p>Asemakaava-aineiston sekä alueen rakennetun ympäristön kautta todetaan, että asemakaavan muutos koskee tulevaisuuden tärkeimpiä Jämsän rakennetun ympäristön alueita niin kaupunkikuvallisesti kuin käyttäjämäärien suhteen. Sen vuoksi</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p> <p>Kaavaehdotuksen rakentamista ohjaavia määräyksiä on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen. Tavoitteena on, että määräyksillä varmistetaan, että kaava-alueen rakennukset muodostaisivat arkkitehtuuriltaan</p>

	<p>alueen rakentamista ohjaavalle asemakaavalla on erityisen suuri merkitys tulevaisuuden Jämsän rakentumisessa. Yleensä keskeisiin kaupunkitiloihin suunnitellun lisärakentamisen tavoitteena on yhtenäistää kaupunkikuvaa ja olla vuorovaikutuksessa ympäröivän kaupunkitilan kanssa laadukkaan ja viihtyisän kokonaisuuden muodostamiseksi. Keski-Suomen museo toteaa, että näin merkittävää rakentamista kaupungin keskeisimmälle paikalle kaupunkikuvallisesti sijoittuvassa hankkeessa on tärkeää kiinnittää huomiota asemakaavan sisältöön ja sen ohjaavuuteen. Asemakaavan toteutuessa se vaikuttaa olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ja onnistuessaan rakentaa myös tulevaisuuden arvokasta kulttuuriperintöä kuntalaisille.</p> <p>Keski-Suomen museo kiinnittää yleisellä tasolla huomiota siihen, että asemakaavan aineiston valmistelu tuntuu poikkeuksellisen kevyeltä kaavahankkeen sijaintiin, tavoitteisiin, vaikuttavuuteen ja mittakaavaan nähden. Kaavaselostuksessa ei ole kuvattu rakennuksien käyttötarkoitusta, käyttäjiä tai tehty paikkakuntakohtaisia selvityksiä rakennuksien käyttäjistä ja liikennemääristä. Kaavaselostuksessa esitettyjen tavoitteiden perusteella Keski-Suomen museo kiinnittää huomiota asemakaavan ohjausvaikutuksen vähäisyyteen suhteessa rakentamisen määrään, sen kaupunkikuvaa muuttavaan</p>	<p>laadukas kokonaisuus. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennuskanta on suhteellisen iäkästä lukuun ottamatta luoteispuolella sijaitsevaa vuonna 2013 valmistunutta kerrostaloa. Kaavaa laadittaessa ei ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista ohjata uudisrakentamista niin että otettaisiin kovinkaan merkittävästi huomioon lähiympäristön muodostunut rakentamistapa ja kaupunkikuva, vaan alue rakentuessaan tulee jatkossa jossain määrin ohjaamaan kaavojen laadintaa keskusta-alueella. Alue rakentuessaan tulee toimimaan eräänlaisena porttina idästä saapuessa keskustaan, joten kaavaratkaisu on pyritty laatimaan niin että mahdollisesta massiivisempaa ja arkkitehtuuriltaan laadukasta rakentamista.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä. Luonnosvaiheen jälkeen on, kaavan tavoitteiden muututtua jossain määrin, päivitetty viitesuunnitelmaa. Päivitettyssä viitesuunnitelmassa on esitetty kolme erilaista vaihtoehtoa jatkosuunnitteluun, kaavaehdotuksen valmistelua päädyttiin jatkamaan vaihtoehdon B pohjalta. Suunnitteluvaihtoehdon valintaan johtavat perustelut on tarkemmin kuvattu selostuksessa.</p> <p>Rakentamistapaa ei haluta ohjata liian tiukasti. Jämsän kaltainen kaupunki ei houkuttele esim.</p>
--	---	---

	<p>vaikutukseen ja esitettyyn laatutavoitteeseen. Esillä olevassa kaavamuutoksessa merkittävien kaupunkikuvallisten vaikutusten ja korkealuokkaisuuden edellytyksien määrittely jää ilman kaavamääräyksiä ohjausvaikutusta rakennuttajien määriteltäväksi. Rakennuksien hierarkiassa mielenkiintoista on, että pääkadun varteen on sijoitettu paraatipaikalle Jämsän ensimmäinen pysäköintilaitos. Julkiset rakennukset sijoittuvat sen sijaan taka-alalle, alisteisina kaikelle muulle. Pysäköinnin määrän noustessa asemakaavassa 300 autopaikkaan, voitaisiin esimerkiksi pysäköintitalon osalta miettiä keskitettyä ratkaisua. Kaavan vaikutuksissa ei ole kuvattu kaavamuutoksen vaikutuksia vaan totutustapaa, olemassa olevaa tilannetta ja käyttöä, mutta aito vaikutusten arviointi puuttuu kaavan yhteydestä. Vaikutusten arvioinnista on tehty ympäristöministeriön oppaita ja ohjeistuksia. Rakentamisen määrän ja vaikuttavuuden vuoksi tulee vaikutusten arviointi tehdä asianmukaisesti.</p> <p>Kaava-aineistoissa ei ole huomioitu, että suunnittelualue sijaitsee n. 110 metrin päässä muinaisjäännösalueesta, kyseessä on kiinteä muinaisjäännös Hiidenmäki (182010067) joka on myös valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (VARK-tunnus 100978). Kohde mainitaan sivumennen kadunnimiehdotuksien yhteydessä, ja etäisyydeksi suunnittelualueeseen on ilmoitettu virheellisesti vajaa kilometri. Keski-</p>	<p>kerrostalorakentajia kovinkaan paljon. Jos rakentajille annetaan tietty suunnitteluvapaus, saattaa se edesauttaa rakennushankkeiden toteutumista. Rakentamista ohjaavia määräyksiä on kaavaehdotukseen pyritty kehittämään niin että kerrostalotontit muodostaisivat yhtenäisen kokonaisuuden rakentamistavan osalta ja SOTE-keskus olisi oma kokonaisuus.</p> <p>Pysäköintilaitoksesta on luovuttu liian kalliina ratkaisuna suhteessa saavutettuun hyötyyn.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikenneselvitys, jossa on arvioitu liikennejärjestelyn toimivuutta sekä pysäköintitarvetta.</p> <p>Kaavaselistusta on täydennetty ajantasaisella tiedolla lähialueen arkeologisista kohteista.</p>
--	---	--

	<p>Suomen museo kehottaa tarkistamaan Hiidenmäen VARK-alueen rajat oheisesta karttaliitteestä. Keski-Suomen museo huomauttaa, että nykyisessä asemakaavassa oleva SL-alue ei vastaa muinaisjäännösalueen rajoja, kohde on todellisuudessa laajempi ja muinaismuistolain piiriin kuuluvaa aluetta on myös kaavan RM-1 alueella. Tämä tulee huomioida. Muinaismuistolain suojaamalla alueella ei saa tehdä minkäänlaisia kajoavia toimenpiteitä eikä alueelle saa rakentaa, vaikka vanhaan tai puutteelliseen tietoon perustuva asemakaava sellaisen sallisi. Kaavoittajalla tulee olla ajantasainen tieto muinaisjäännöksistä, eikä kaavamääräyksellä ei voi ohittaa muinaismuistolakiin perustuvaa kohteen suojelua.</p> <p>Kaavaselostusta tulee täydentää lisäämällä tieto suunnittelualueella tai sen läheisyydessä olevista arkeologisen kulttuuriperinnön kohteista ja kaavahankkeen vaikutuksesta niihin. Kaavahankkeessa tehtävien tai käytettävien selvitysten yhteydessä tulisi mainita arkeologisesta kulttuuriperinnöstä tehdyt selvitykset, joihin tieto alueen muinaisjäännös-tilanteesta perustuu.</p>	
<p>Valvontajaosto 10.4.2025 § 21</p>	<p>Kaavamerkintä YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien</p>	<p>Luonnosvaiheen jälkeen Keski-Suomen hyvinvointialueella on</p>

	<p>rakennusten korttelialue on seuraavanlainen: Rakennusoikeus on 10 000 k-m² ja kerrosluku on ½ IV, lisäksi tontilla on parkkihalli, jonka kerrosluku on a II. Selvytyden 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.</p> <p>Tässä vaiheessa tulisi ottaa huomioon myös mahdollinen sote-keskuksen toiminnan laajenemistarve. Tämä olisi hyvä huomioida kaavaa laadittaessa, ettei kaavoituksella ja kaavan mukaisella rakentamisella estetä laajentamista tulevaisuudessa muuhun suuntaan kuin ylöspäin. Sotakeskus lisää varmasti merkittävästi alueen liikennettä, joka on otettava huomioon myös laajemmalla alueella liikennejärjestelyissä.</p>	<p>käynnistetty SOTE-keskukseen liittyvä hankesuunnittelu. Suunnittelun edetessä on todettu, että pysäköintilaitoksen toteuttaminen on kustannuksiltaan liian korkea suhteessa siihen montako pysäköintipaikkaa laitokseen mahtuisi.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen on kaavoitukseen liittyvää viitesuunnittelua jatkettu ja on myös laadittu liikenneselvitys, jossa on mm. tutkittu pysäköintipaikkojen määrän tarvetta. Lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun otettiin että kaikki SOTE-keskukseen liittyvä pysäköinti on maantasopysäköintiä ja näin ollen pysäköintilaitosta ei enää osoiteta kaavaehdotuksessa.</p> <p>Hyvinvointialueelta saadun tiedon mukaan SOTE-keskuksen vaatima kerrosala on n. 13 000 k-m² ja tämä määrä on osoitettu kaavaehdotuksessa. Kaavan suunnittelualue on kohtalaisen pieni ja maastossa on jonkun verran korkeusvaihteluja, joten laajentamisvaraa SOTE-keskukselle on haastava osoittaa. Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikenneselvitys, jonka yhteydessä on tehty liikenteen toimivuustarkastelu sekä arvioitu pysäköintipaikkojen tarvetta. Liikenneselvityksen mukaan nykyiset liikennejärjestelyt ovat riittävät, jotta ne toimivat myös</p>
--	--	---

	<p>Alueen viihtyisyyden lisäämiseksi kaavassa tulisi osoittaa myös kohteita viherrakentamiselle.</p> <p>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 sotekeskuksen 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.</p> <p>Tontille joudutaan perustamaan erilaisia kulkurasitteita. Jämsän keskustan viimeisimmissä kerrostaloissa on ollut jonkin verran</p>	<p>kaavan salliman rakentamisen jälkeen.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen on kaavaan liittyvää viitesuunnitelmaa päivitetty ja lisätty suunnittelualan keskivaiheille puistoalue. Puistoalue on osoitettu kaavaehdotuksessa ja kaavaratkaisua on muutenkin pyritty jatkokehittämään niin että siellä on esitetty istutettavia alueita. Kerrostaloteille on lisätty määräys, joka velvoittaa leikki- ja oleskelualueiden toteuttamista.</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen on kaavoitukseen liittyvä viitesuunnitelmaa päivitetty ja siellä on esitetty kolme vaihtoehtoista suunnitteluratkaisua. Kaavaehdotus on valmistelu vaihtoehdon B pohjalta. Kaavaehdotukseen on esitetty neljä kerrostalotonttia ja jokaiselle tontille on varattu alueet pysäköinnille. Luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikenneselvitys, jossa on myös arvioitu pysäköintipaikkojen tarvetta. Kerrostaloteille on kaavaehdotuksessa määräys, jonka mukaan kerrostaloteille tulee varata pysäköintipaikkoja vähintään 1 ap /75 k-m² tai vähintään 1 ap / asunto.</p> <p>Kaavaehdotuksessa on päivitetyn viitesuunnitelman perusteella osoitettu kerrostalorakentamista sekä Keskuskadun varteen että</p>
--	--	--

	<p>haasteita asuntojen myynnissä ja niinpä ne olisikin syytä kaavoittaa vetovoimaiselle paikalle.</p> <p>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.</p> <p>Kaavamerkinnällä Y yleisten rakennusten korttelialue.</p> <p>Maauimalan viereiselle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m² ja kerrosluku on 2. Lisäksi tontille on osoitettu maanpäällistä ja maanalaista pysäköintiä.</p> <p>Havainnekuussa 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.</p> <p>Eryistä huomiota on kiinnitettävä alueen hule- ja kuivatusvesien johtamismahdollisuuteen tontin ulkopuolella.</p> <p>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.</p>	<p>maauimalan viereen. Kaupunki maanomistajana voi päättää missä järjestyksessä rakentamisen toteutumista edistetään kerrostalotonttien osalta. SOTE-keskuksen toteutuminen voi hyvinkin olla kerrostalorakentamisen liikkeellepaneva voima ja alue voisi myös soveltua senioriasumiseen.</p> <p>Kaavan luonnosvaiheessa arvioitiin, että suunnittelualueelle voisi tulevaisuudessa olla tarvetta julkiselle rakentamiselle esim. uuden pääkirjaston ja/tai uimahallin osalta. Tästä ajatuksesta on sittemmin luovuttu, koska näihin käyttötarkoituksiin on vapautumassa tilaa muualta keskustan alueelta.</p> <p>Kaavassa on määräys, joka velvoittaa hulevesien käsittelysuunnitelman liittämistä rakentamislupa-asiakirjoihin.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
--	---	--

<p>Mielipide 1</p>	<p>Osoitteessa Koulukuja 2 sijaitsevan omakotitalon asukas toivoo SOTE-keskuksen pysäköintialueen reunalle näköestettä, esim. kasvillisuutta. Näkymä omakotitalosta on suoraan kyseiselle parkkipaikalle.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa on osoitettu istutettava alueen osa Kirnukujan (nyk. Koulukujan varteen).</p>
<p>Mielipide 2 (Tämä muistutus jätetty joulukuussa 2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana)</p>	<p>Kaupungin hallitus on 21.10.2024 tehnyt päätöksen aloittaa Jämsän sotekeskuksen valmistelun ja asemakaavamuutoksen 1.kaupunginosassa kortteli 24 ja nk. maauimalan alueella.</p> <p>Vastustaa jyrkästi mahdollista päätöstä rakentaa Sotekeskus kyseiselle alueelle, perusteluina on:</p> <p>Ei ole mitenkään tarkoituksen mukaista rakentaa sotekeskusta aivan kaupungin keskustaan koska tästä seuraa väistämättä liikenteen runsas lisääntyminen ja sen aiheuttama melu ja ilman huonontuminen. Jo pelkän rakennusvaiheen aiheuttama meteli on merkittävä haitta tekijä unohtamatta alueen viihtyvyyden huononemista mm. parkkipaikat. Jos keskus on auki joka päivä klo 8-22, niin kuin olen lukenut niin sehän tarkoittaa, että aamusta aikaisin ilta myöhään alueella ja sen ympäristössä on liikennettä runsaasti.</p> <p>Nykyinen terveysasema sijaitsee n. 2km keskustasta ja eiköhän kaikki, joiden sinne on tarvinnut päästä ovat päässeet eli keskustaan sijoittaminen ei ole mitenkään loogista palvelujen parantamisen näkökulmasta, nykyään ihmisillä on autot, taksilla pääsee, kävellen, polkupyörällä, mopolla, ambulanssilla jne.</p>	<p>Suunnittelualue sijaitsee Jämsän päätaajaman Seppolan keskusta-alueella. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee mm. Keskustatoimintojen alueella, johon liittyy suunnittelumääräys, jossa todetaan mm. <i>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.</i></p> <p>Laatimalla SOTE-keskuksen ja kerrostalojen rakentamista mahdollistava kaava kyseiselle alueelle edistetään nimenomaan yleiskaavan suunnittelumääräyksen toteutumista. Suunniteltaessa maankäyttöä taajama-alueilla on kantavana periaatteena, että pyrittäisiin tiivistämään yhdyskuntarakennetta ja hyödyntämään olemassa olevaa infraa mahdollisimman tehokkaasti.</p> <p>Suunnittelualueella on aikaisemmin sijainnut Jämsän pääkirjasto, lukio sekä yläkoulu, joiden toiminta on sittemmin</p>

	<p>Asuu n. 50 m. päässä ja tietää että jos suunnitelmat toteutuvat se tulee merkittävästi huonontamaan elämänlaatua koska ed. mainituista syistä meteli tulee lisääntymään ja niin kuin monissa tutkimuksissa joita on tehty metelin vaikutuksista ihmisen terveyteen on vakavaa. (mm.THL ympärisyöterveys:Melu), suosittelen lukemaan.</p> <p>Uskoisi että moni muukin joka asuu tällä vaikutus alueella kaipaa hiljaisuutta ja rauhaa niin paljon kuin se on mahdollista ja se tulee muuttumaan todella huonompaan suuntaan jos suunnitelmat toteutuvat.</p> <p>Uskoisi että uudelle Sotokeskukselle löytyy syrjemällä oleva paikka, jossa kyseiset ympäristö vaikutukset ole niin merkittävän huonoja.</p> <p>Tulee vastustamaan Sotokeskuksen rakentamista/asemakaavan muutosta ky. paikkaan kaikilla mahdollisilla keinoilla mitä on.</p>	<p>siirtynyt muualle. Tilanne alueella on näin ollen harhaanjohtava, kun alue on tällä hetkellä merkittävästi vajaakäytöllä eikä näin ollen liikennettä ja elämää entiseen tapaan.</p> <p>Kaavaehdotus on laadittu niin että autoliikenteen pääsisääntulot SOTE-keskuksen tontille olisi Keskuskadulta sekä Lahja Reposen kadulta (nyk. Koulukatu). Kerrostaloteille kulku on Keskuskadulta sekä Lukkoilantieltä. Keski-Suomen hyvinvointialueelta saadun tiedon mukaan SOTE-keskukseen suuntautuisi alle 100 asiakaskäyntiä päivässä, jota voidaan pitää maltillisena, kun huomioidaan että se jakaantuu useammalle tunnille. SOTE-keskuksen henkilökunta saapuu työvuoron alkaessa ja poistuu alueelta työvuoron loppuessa, joten siitä liikenteestä aiheutuva häiriö on todennäköisesti maltillinen. SOTE-keskusrakennus toimisi tehokkaana liikennemelua vaimentavana elementtinä Keskuskadun liikenteen osalta.</p>
--	--	--

Liite 6. Yhteenveto ehdotusvaiheessa annetuista lausunnoista ja muistutuksesta sekä vastineet niihin

Lausunnon antaja / Mielipide	Lausunnon keskeinen sisältö	Vastine lausuntoon
<p>Lupa- ja valvontavirasto 23.3.2026</p>	<p>Keski-Suomen ELY-keskus on lausunut asemakaavan valmisteluaineistosta 25.4.2025. Lausunto oli sisällöltään kaupunkikuvaa, pysäköintiä, liikkumisympäristöä, piha-alueita ja pintavesiä koskeva. Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät asiat on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Lupa- ja valvontavirastolla ei ole täten huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
<p>Keski-Suomen pelastuslaitos 5.3.2026</p>	<p>Asemakaavan selostus sivuilla 24 ja 25 mainitaan: 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.</p> <p>Kaavamuutosta koskevan alueen vesihuoltoa koskevan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida sammutusveden saannin turvaaminen ja mahdollisen vesiaseman rakentaminen</p>	<p>Toimitetaan pelastuslaitoksen lausunto tiedoksi Keski-Suomen hyvinvointialueelle sekä Jämsän Vesi liikelaitokselle</p>

	SOTE-kiinteistön yhteyteen tai lähettyville.	
<p>Valvontajaosto 12.3.2026 § 6</p>	<p>Valvontajaosto huomauttaa pysäköintitilan riittävydestä, kun pysäköintihallia ei ole enää esitetty kaavaehdotuksessa. Pysäköintitilan riittävyyden 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.</p> <p>Sotekeskus lisää todennäköisesti merkittävästi alueen liikennettä, joka on otettava huomioon myös laajemmalla alueella liikennejärjestelyissä.</p> <p>Samoin Sotekeskuksen rahtipihan, joka on kellaritasossa ja noin 3 metriä ympäröivää maanpintaa alempana on</p>	<p>Hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavaan lisätään vielä pysäköintikannen rakentamisen mahdollistava merkintä YS-tontin itäosassa sijaitsevalle pysäköintialueelle.</p> <p>Kaavan luonnosvaiheen jälkeen on laadittu liikenneselvitys, jolla tutkittiin kaava-alueen pysäköintitarvetta sekä liikennejärjestelyjen toimivuutta. Selvityksen yhteenveto liikenteen toimivuudesta on nykyisellä liikenneverkolla on riittävästi kapasiteettia siten, että sote-keskus ja uutta asumisen maankäyttöä voidaan toteuttaa Keskuskadun varteen ilman että liikenteen toimivuus olennaisesti heikkenee nykyisestä.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomioita</p>

	<p>toimivalle hulevesien purkamiselle järjestettävä riittävät edellytykset myös tontin ulkopuolella.</p> <p>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.</p> <p>Molempien kerrostalokortteleiden autokatoksille / -talleille on osoitettava rakennusoikeus, jos nämä muodostavat kerrosalaa.</p> <p>Eryistä huomiota on kiinnitettävä alueen hule- ja kuivatusvesien johtamismahdollisuuteen tonttien ulkopuolella.</p> <p>Kaavamerkinnällä VU on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alue on muutaman vuoden aikana jo pääosin rakentunut. Kaava sallisi</p>	<p>hulevesien hallinnan suunnitteluun.</p> <p>Lisätään kaavamääräys, jonka mukaan AK- ja AK-1 -alueilla kerrostalojen kattomuoto tulee olla harjakatto.</p> <p>Lisätään autokatoksille / -talleille rakennusoikeutta osoittava luku.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomioita hulevesien hallinnan suunnitteluun.</p> <p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p>
--	--	---

	<p>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.</p>	
<p>Kaupunkiympäristö-lautakunta 26.3.2026 § 33</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kaavan toteutuminen lisää liikennettä sekä kaava-alueella, että lähiympäristössä, mikä on huomioitava liikennejärjestelyissä. Lautakunta</p>	<p>Ei aiheuta toimenpiteitä.</p> <p>Tarkennetaan Kirnukujan varrella olevan istutettavan alueen osan merkinnän sisältöä seuraavaan muotoon: <i>Istutettava alueen osa, jolle on toteutettava tiheä ja monikerroksinen puu- ja pensasistutus, jonka tulee muodostaa ympärivuotinen näkösuoja. Istutukset on toteutettava rakentamisen yhteydessä ennen rakennusten käyttöönottoa. Aluetta on hoidettava siten, että näkösuojan toimivuus säilyy, eikä kasvillisuutta saa poistaa ilman vastaavia korvaavia istutuksia.</i></p> <p>Hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavaan lisätään vielä pysäköintikannen rakentamisen mahdollistava merkintä YS-tontin itäosassa</p>

	<p>katsoo, että viitesuunnitelma, jossa liikennevirrat sote-keskukseen 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.</p>	<p>sijaitsevalle pysäköintialueelle.</p>
<p>Muistutus 1 11.3.2026</p>	<p>Edottaa että nykyiset kadunnimet säilytetään. Koulukatu ja Koulukuja niminä ovat lyhyitä ja helppoja käyttää. Entisenä Jämsän Yhteiskoulun oppilaana (1961-1969) arvostaa toki Lahja Reposen elämäntyötä Jämsän Yhteiskoulun hyväksi, mutta kadun nimeäminen hänen mukaansa ei ole hyvä idea, nimi on pitkä ja helposti tulee kuultua ja ymmärrettyä väärin. Kirnukuja tuntuu vieläkin huonommalta ratkaisulta, eihän hiidenkirnuakaan enää ole. Seppolan koulua ei enää ole, mutta eikö koulun muistoksi voisi kuitenkin nämä helpot ja nopeat nimet säilyttää?</p>	<p>Kaavaehdotuksessa esitetyt kadunnimet perustuvat vuonna 2017 järjestetyn nimikilpailun tuloksiin. 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 kadunnimiksi teki</p>

		<p>kirjastotyöryhmä kokouksessaan 3.11.2017.</p> <p>Kadunnimiä ei katsota enää tarpeelliseksi muuttaa kaavan hyväksymisvaiheeseen. Esitetyt uudet kadunnimet perustuvat järjestettyyn nimikilpailuun ja perustelut uusille nimille on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.7. Uusilla kadunnimillä halutaan kunnioittaa alueen historiaa ja koska alueella ei enää ole kouluja ovat nykyiset kadunnimet siinä mielessä harhaanjohtavia.</p>
--	--	---