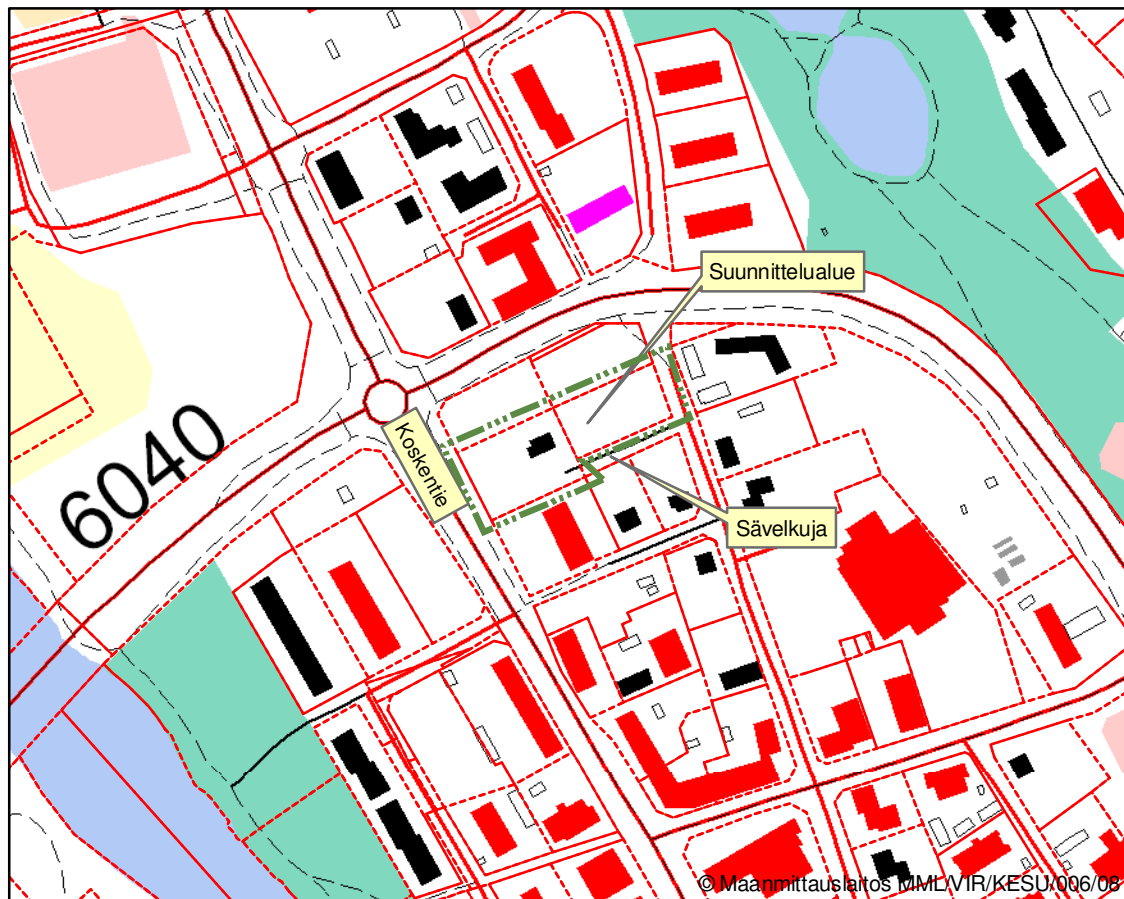


KAAVASELOSTUS 21.3.2011 / 12.10.2011 / 22.11.2011 / 12.1.2012 /
22.11.2012 / 19.12.2012



174.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGISSA SIJEITSEVAN
1. KAUPUNGINOSAN OSAN KORTTELIN 8 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 26.11.2012.

19.12.2012

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.kaupunginosan osan korttelin 8 asemakaavan muutos.

Kaavan päiväys 26.11.2012

Kaavan laatija **Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö**

Osoite Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus
Seppolantie 10
42100 Jämsä

Puhelin 0206 38 2000

Kaavan vireilletulo Aloite suunnittelualueen maanomistajalta,
vireilletulosta ilmoitettu vuoden 2010
kaavoituskatsauksessa.

Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta	26.1.2012 § 8
	Kaupunginhallitus	3.12.2012 § 342
	Kaupunginvaltuusto	17.12.2012 § 79

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Jämsässä Seppolan taajamassa rajautuen lännessä Koskentiehen, pohjoisessa puistoalueeseen, idässä Säterintiehen sekä etelässä osittain Sävelkujaan.

19.12.2012



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1. kaupunginosan osan korttelin 8 asemakaavan muutos.

Tarkoitus ajantasaistaa kaava, jotta se sallii yhdelle tontille kulmakerrostalon rakentamisen, samalla tarkistetaan toisen tontin kaavaa, jotta se vastaisi toteutunutta rakentamista.

19.12.2012

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan sisältö	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	6
3.1.6	Suojelukohdeet.....	6
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.2.1	Osalliset.....	7
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.5	Yleiskaavallinen tarkastelu	9
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1	Kaavan rakenne.....	11
5.1.1	Mitoitus	11
5.2	Aluevaraukset.....	11
5.2.1	Korttelialueet.....	11
5.3	Kaavan vaikutukset	11
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.1	Ympäristön häiriötekijät	11
5.3.2	Vaikutukset liikenteeseen	12
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteuttamisen ajoitus	12
7.	LIITTEET	13

19.12.2012

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote muuttuvasta kaavasta
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4.1 ja 4.2	23.8.2011 suoritettujen liikennelaskennan tulokset
Liite 5	Ote Jämsän keskustan kehittämissuunnitelmasta (2005)
Liite 6.	Melualueet päiväaikaan 7-22.
Liite 7.	Melualueet yöaikaan 22-7.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta käsitteli kaavaluonnosta 14.4.2011. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 24.10.–6.11.2011. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 22.2.–6.3.2012.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 3.12.2012 § 342 ja kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 79

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalueella on esitetty käyttötarkoitukseksi **Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK)**.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos ei aiheuta tarvetta rakentaa uutta kunnallistekniikkaa. Myös tarvittavat katuyhteydet ovat olemassa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee tiiviisti rakennetulla alueella. Kaava-alueen toiselle tontille on valmistunut uusi IV-kerroksinen kerrostalo 2011. Myös alueen eteläpuolella on kerrostalo. Maasto on muuten tasaista poislukien Koskentien varressa olevaa pengerrystä.

3.1.2 Luonnonympäristö

19.12.2012

Suunnittelualueella kaksi rakennettua pihapiiriä, jolla toisella jonkun verran isoa puustoa. Alueen pohjoispuolella pieni puistoalue, jossa istutuksia. Ei merkittäviä ympäristöarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella yksi 1954 valmistunut omakotitalo sekä 2011 valmistunut kerrostalo ja siihen liittyvät autokatokset.

3.1.4 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Alueelle kulku tapahtuu Sävelkujan kautta.

3.1.6 Suojelukohteet

Ei tiedossa olevia suojelukohteita.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttama melu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009.

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.2.1975 vahvistama asemakaava.

Muut suunnitelmat

Jämsän keskustan kehittämissuunnitelma on valmistunut 30.4.2005 (Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy, Sito -yhtiöt ja Tuomas Santasalo Oy). Tutkimuksen kohteena olivat kaupunkirakenne, liikenne sekä kauppa ja palvelut.

Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.1.2009 § 1 ja se on astunut voimaan 1.1.2009.

19.12.2012

Tehdyt selvitykset

- Ympäristömelumallinnus Siltakadun ja Koskentien liikenteen aiheuttaman melun osalta (Jämsän kaupunki, 2012)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Vireilletulosta ilmoitettu vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa, jonka tekninen lautakunta hyväksynyt.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**4.2.1 Osalliset****Yleisesti**

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Suunnittelun osallisia ovat:

- vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Keski-Suomen museo
- kaupungin hallintokunnat

4.2.2 Vireilletulo

Aloite tullut suunnittelualueen yhdeltä maanomistajalta, vireilletulo ilmoitettu vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**Luonnosvaihe**

Tekninen lautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen asetettavaksi julkisesti nähtäville 14.4.2011, sillä lisäyksellä että otetaan mukaan tontti, johon uusi kerrostalo rakennettu.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 24.10.-6.11.2011.

Mielipiteet ja lausunnot

19.12.2012

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta sekä Jämsän Vesi liikelaitokselta. Lausunnon on antanut Keski-Suomen ELY-keskus.

ELY-keskus tuo lausunnossaan esille Jämsän keskustan yleiskaavallisen tilanteen. Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa vaan 1989 hyväksytty oikeusvaikutukseton yleiskaava. Keskusta-alueella on kuitenkin tehty ja on tekeillä merkittäviä rakennushankkeita, jotka vaativat laajemman yleiskaavallisen tarkasteluun. Tilanteeseen on tulossa parannus, Jämsän keskustan sekä Jämsänkosken taajaman yleiskaavan työstäminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2012 aikana.

Lausunnossaan ELY-keskus edelleen vaatii että kaavan selostusasiakirjoihin tulisi lisätä kaupunkikuvallinen tarkastelu vähintään Koskentien itäpuolelta. Myös liikennemäärät ja liikenteen aiheuttama melu tulisi selvittää vähintään Siltakadun ja Koskentien osalta ja lisätä kaavaan tarpeelliset melunsuojausta koskevat määräykset. Myös olemassa olevien rakennusten purkaminen tulee selvittää ja perustella.

Luonnosvaiheessa ei ole esitetty kirjallisia tai suullisia mielipiteitä.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 22.2.–6.3.2012.

Muistutukset ja lausunnot

Ehdotusvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen museolta.

Keski-Suomen museo toteaa lausunnossaan että se ei näe erityisarvoja vuonna 1954 rakennetulla yksittäisellä omakotitalolla. Uuden kerrostalon rakentaminen kortteliin tiivistää olemassa olevaa korttelialuetta. Rakentamisen ohjauksessa tulee varmistaa, että uudisrakentamista ohjataan sopimaan maisemallisesti ja arkkitehtonisesti muuhun kaupunkirakentamiseen eikä esimerkiksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vitikkalan päärakennuksen kaupunkikuvallista merkitystä Koskentien maisemassa oleellisesti heikennetä.

Vastine Keski-Suomen museon lausuntoon:

Ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.

Keski-Suomen ELY-keskus tuo lausunnossaan esille Jämsän keskustaajaman yleiskaavatarpeen. Kaavaselostuksessa mainittu keskustan kehittämissuunnitelma olisi hyvä suunnittelualueen osalta liittää kaavaselostukseen.

Kaavaehdotukseen on lisätty melusuojausta koskeva määräys rakennuspaikan 5 Koskentien puoleiselle julkisivulle. Melumittauksen tai liikennemelun laskentamallin

19.12.2012

perustuvan arvion puuttumisen vuoksi jää melusuojauksen riittävyys sekä sen tarve myös Siltakadun puolella epäselväksi.

Rakennuspaikalla 5 sijaitsevan 1954 rakennetun omakotitalon purkamisedellytykset on selvitettävä kaavoitushankkeen aikana pyytämällä asiasta Keski-Suomen museon lausunto ja järjestää tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Vastine Keski-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon:

Kaavaselostukseen on lisätty ote vuonna 2005 valmistuneesta keskustan kehittämissuunnitelmasta (Liite 5). Suunnitelmassa suunnittelualue on merkitty uudeksi keskusta-asumisen alueeksi.

Ehdotusvaiheen jälkeen on tehty ympäristömeluselvitys laskentamallin avulla. Tulokset on esitetty tarkemmin liitteissä 6 ja 7 ja mallinnuksessa käytetty lähtötieto on esitelty selostuksen kohdassa 5.3.1. Melumallinnuksen johdosta on suunnittelualueen tontilla 5 sijaitsevan kulmakerrostalon rakennusalan Koskentien ja Siltakadun puoleisille sivuille lisätty määräys rakenteiden äänieristävyydestä.

Ehdotusvaiheessa on Keski-Suomen museolta pyydetty lausuntoa. Keski-Suomen museo ei näe rakennuspaikalla 5 sijaitsevassa omakotitalossa erityisarvoja.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittaessa lausunnot luonnosvaiheessa sekä tarvittaessa ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvotteluja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Tavoitteena muuttaa kaavaa siten että se sallii kulmakerrostalon rakentamisen, varataan myös alue paikoitusta varten. Samalla tarkistetaan kaavaa yhden tontin osalta, jotta se vastaisi toteutunutta rakentamista.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin arvioitavaksi nykyisen tilanteen säilyttävä vaihtoehto ja asemakaavan muutoksen mukainen vaihtoehto sekä arvioitavaksi täyttääkö asemakaavan muutos yleiskaavan sisältövaatimukset.

Nykyisen asemakaavan säilyttäminen vaikeuttaisi alueella lisärakentamisen.

4.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava. Alueella on voimassa vuonna 1989 hyväksytty oikeusvaikutukseton Jämsän taajamayleiskaava. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa

19.12.2012

laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavan muutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaava-alue sijaitsee kaupunkikeskustassa ja liittyy kiinteästi olemassa olevaan katuverkostoon. Suunnittelualueen eteläpuolella sekä sen sisällä on myös kerrostaloja, joten tontin mahdollinen rakentuminen täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa luonnollisella tavalla. Keskustan kehittämissuunnitelmassa alue on osoitettu uudelle keskusta asutukselle. Kehittämissuunnitelma kuvaa kaupungin tahtotilaa keskustan kehittämisessä. Ratkaisu on taajamarakennetta tiivistävä.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueen rakentuminen hyödyntää ja liittyy oleviin keskustarakenteisiin. Toteuttaminen ei vaadi uutta kunnallistekniikan rakentamista.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä Jämsän keskustassa.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Keskusta-alueella tulee kannustaa ja luoda edellytykset tiiviiseen rakentamiseen palveluiden läheisyyteen. Tarvittavat liikenneyhteydet sekä energia-, vesi- ja jätevesiverkostot ovat jo olemassa. Lisärakentaminen ei vaaranna ympäristö- ja luontoarvoja, koska tällaisia merkittäviä arvoja ei alueella ole.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Alueelle tulossa kerrostaloja keskustan palveluiden ääreen hyvien liikenneyhteyksien varten.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos ei vaikuta kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

19.12.2012

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Mahdollisen uuden kerrostalon alta jouduttaisiin purkamaan alueella sijaitsevan omakotitalon. Uusi kerrostalo muuttaisi merkittävästi nykyistä maisemaa, mutta täydentää hyvällä tavalla jo alueen kerrostalorakentamista.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistysalueita.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontin 5 osalta muutetaan rakennusaloja siten että sallitaan kulmakerrostalon rakentamisen sekä varataan rakennusala autojen säilytyspaikalle. Tontilla 6 tarkistetaan rakennusaloja vastaamaan jo valmistunutta kerrostaloa, autokatoksia sekä muita paikoitusalueita. Molempien tonttien osalta korotetaan kerroslukua. Kerrosluku vastaa tontin 6 toteutunutta rakentumista.

5.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on 3 902 m², joka on kokonaisuudessaan AK-alueita. Rakennusoikeutta kaavamuutosalueelle tulee yhteensä 3 140 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uuden kerrostalon toteutuessa joudutaan alueella sijaitseva omakotitalo purkamaan. Alue sijaitsee keskusta-alueella ja sekä suunnittelualueen sisällä että sen ympärillä on rakennettu kerrostaloja, joten on luontevaa että myös suunnittelualueen toinen tontti varataan myös kerrostalorakentamiseen.

5.3.1 Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä alueella on liikenteen aiheuttama melu, johtuen siitä että kaava-alue sijaitsee keskusta-alueella, jossa liikenne on vilkasta.

Koskentie ja Siltakadun risteyksessä on suoritettu liikennelaskenta 23.8.2011, tulokset esitetty liitteissä 4.1 ja 4.2. Aamuaikaan 7.00–8.49 välisenä aikana

19.12.2012

risteyksen kokonaisliikennemäärä oli 1 233, josta raskasta liikennettä oli 59 ajoneuvoa (4,8 %). Iltapäivällä 15.00–16.49 välisenä aikana kokonaisliikennemäärä oli yhteensä 2 335 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli 50 (2,1 %). Koskentien nopeusrajoitus on 40 km/h ja Siltakadun 50 km/h.

Siltakadun ja Koskentien osalta suunnittelualueen kohdalla on selvitetty liikenteen aiheuttamat melutasot. Melulaskennat on suoritettu SoundPlan 7.1 – laskentaohjelmalla. Lähtöaineistona on maastomallin osalta käytetty kaupungin kaavan pohjakarttaa. Ajoneuvojen keskimääräinen lukumäärä on arvioitu edellisessä kappaleessa esitettyjen liikennelaskennan tulosten pohjalta. Siltakadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on luokkaa 5500 ajoneuvoa / vrk ja Koskentiellä noin 6500 ajoneuvoa / vrk. Raskaan liikenteen osuutena on käytetty 5 %.

Melumallinnuksen tulokset on esitetty liitteissä 6. ja 7. Tulosten johdosta on suunnittelualueen tontin numero viiden Koskentien ja Siltakadun puoleisille rakennusalan rajoille lisätty määräys talon rakenteiden äänieristyvyydestä.

Kerrostalon toteutuessa kaavan rakennusalan mukaan I-muotoisena se tulee vaimentamaan merkittävästi sisäpihalle kantautuvaa melua.

5.3.2 Vaikutukset liikenteeseen

Sävelkujalla ja Säterintiellä autoliikenne kasvaisi uusien kerrostalojen myötä.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttamisen ajoitus

Uuden kerrostalon rakentaminen voidaan aloittaa kun kaavamuutos on saanut lainvoiman arviolta kesällä 2012. Rakentaminen edellyttää rakennusluvan myöntämistä.

Osa Säterintiestä ja Sävelkuja on saneerattu kesällä 2011

Jämsässä 19.12.2012

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

19.12.2012

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	18.12.2012
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos (Sävelkuja). Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 182-436-1-144 ja 182-1-8-4, jotka sijaitsevat 1. kaupunginosan korttelissa 8.		
Hyväksymispvm	17.12.2012	Ehdotuspvm	06.02.2012
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2010
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	182-01-174
Generoitu kaavatunnus	182V171212A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3902	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3902

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	0,3902	100,0	3140	0,80		640
A yhteensä	0,3902	100,0	3140	0,80		640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

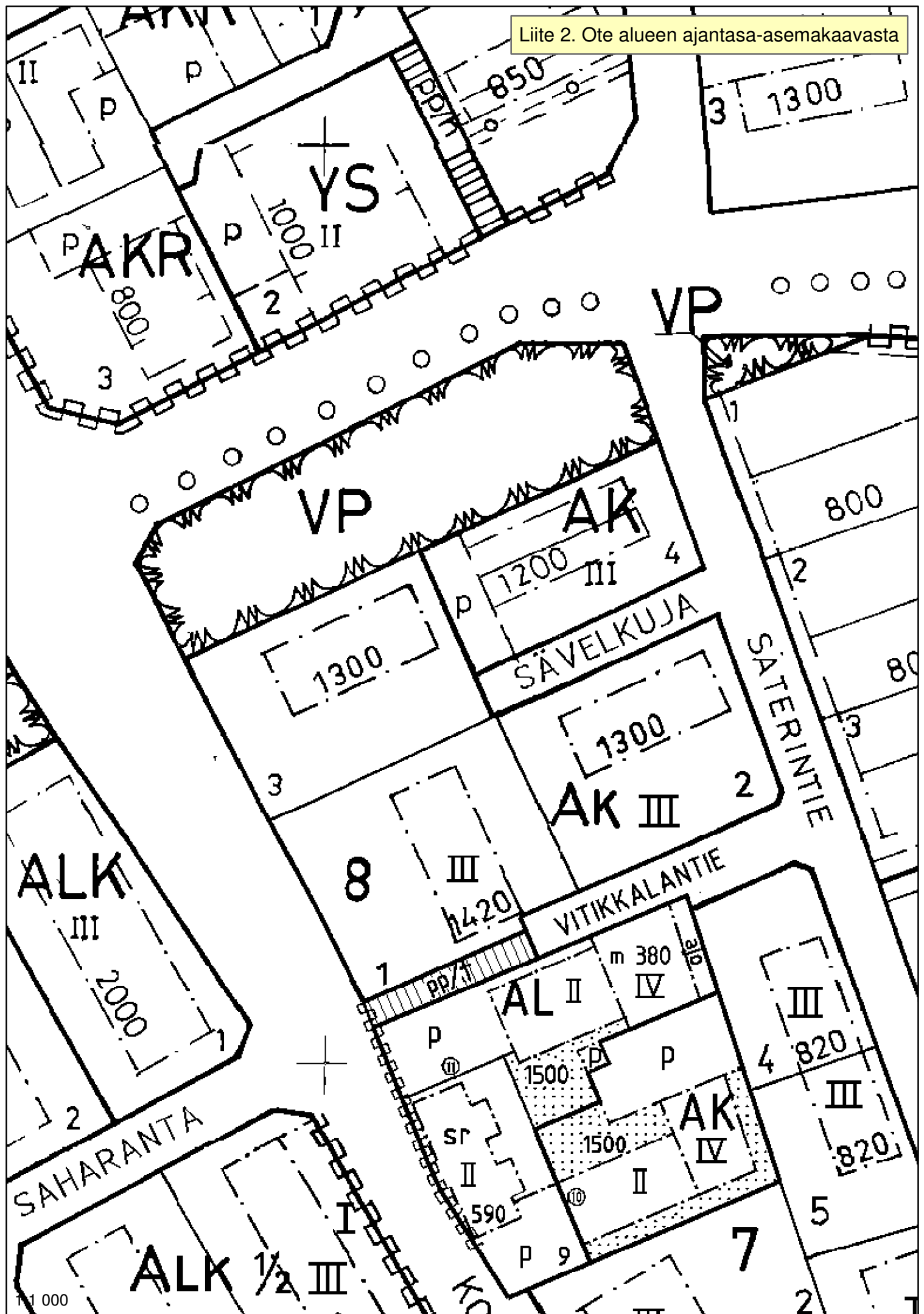
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3902	100,0	3140	0,80		640
A yhteensä	0,3902	100,0	3140	0,80		640
AK	0,3902	100,0	3140	0,80		640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 2. Ote alueen ajantasa-asemakaavasta





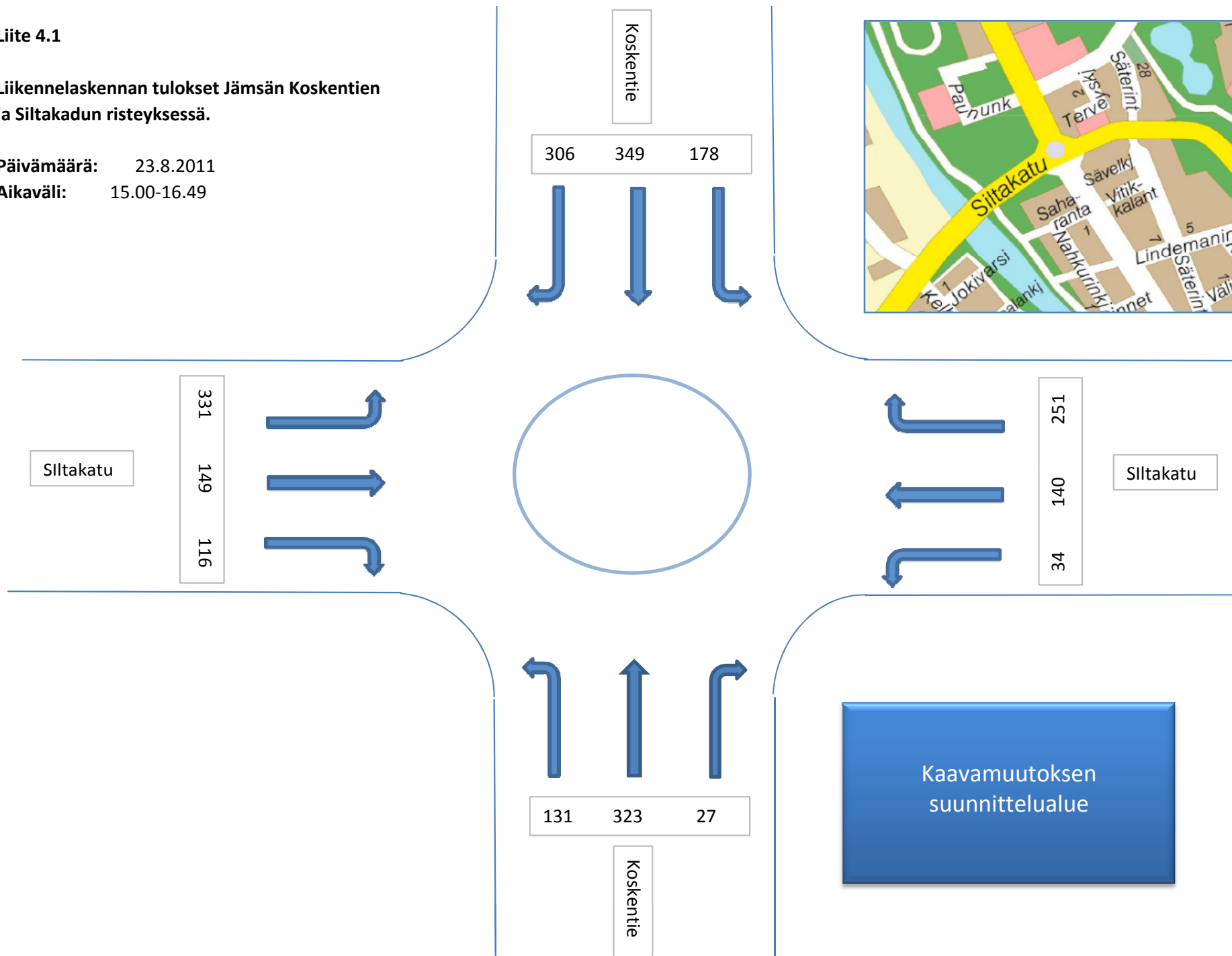
Liite 3. Havainnekuva tontti 5.

Liite 4.1

Liikennelaskennan tulokset Jämsän Koskentien
ja Siltakadun risteyksessä.

Päivämäärä: 23.8.2011

Aikaväli: 15.00-16.49

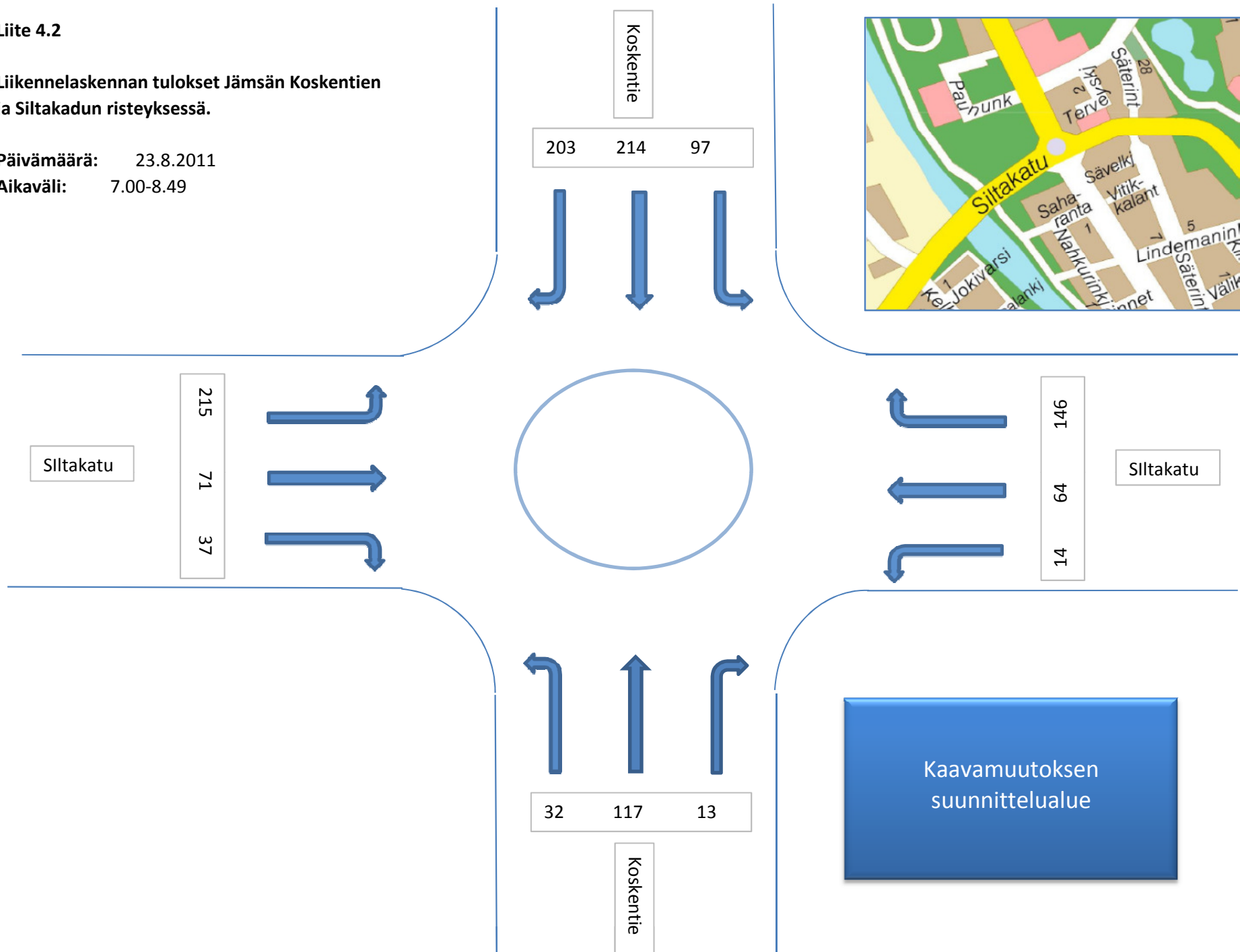


Liite 4.2

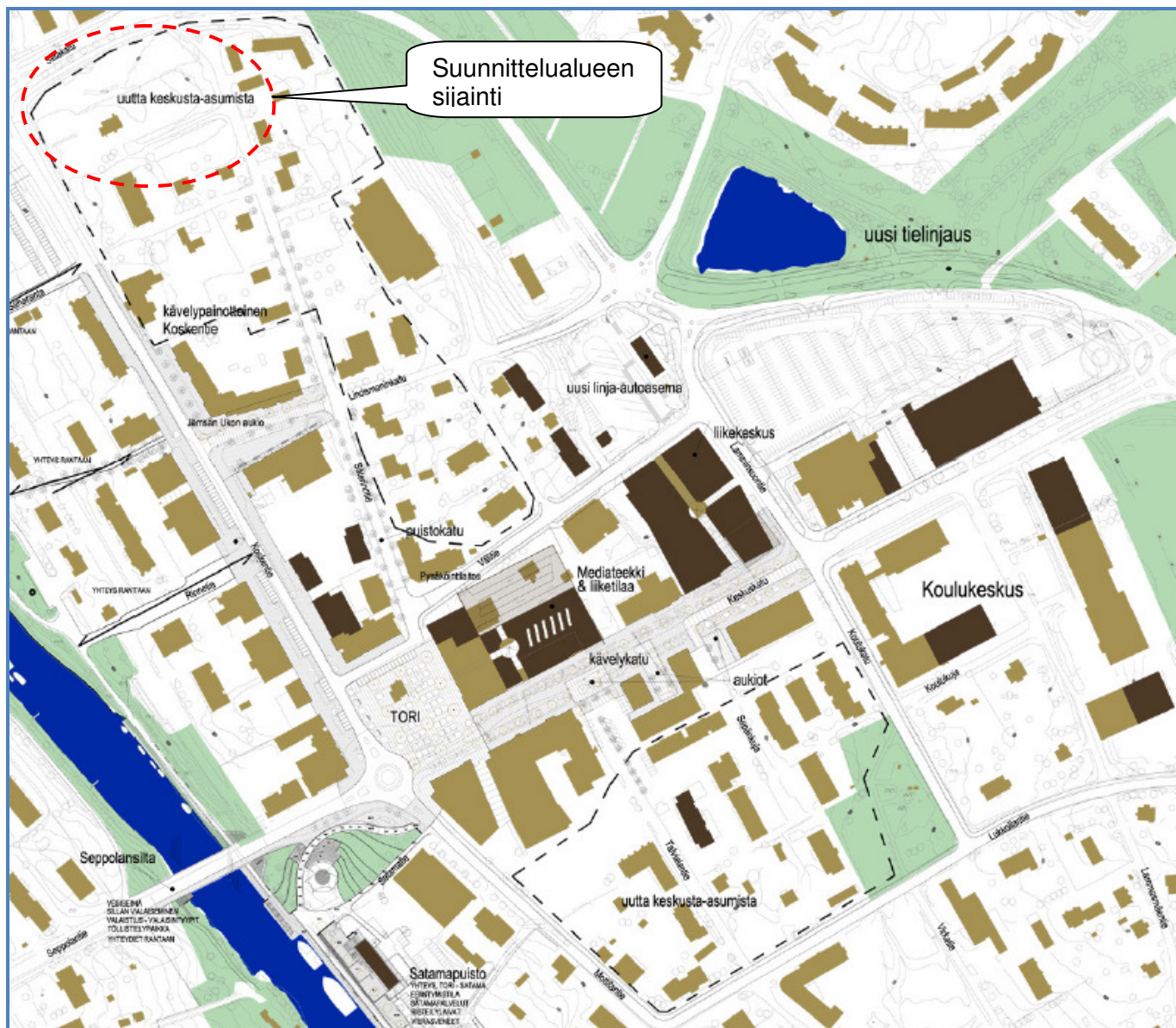
Liikennelaskennan tulokset Jämsän Koskentien ja Siltakadun risteyksessä.

Päivämäärä: 23.8.2011

Aikaväli: 7.00-8.49



20.3.2012



Liite 5. Ote keskustan kehittämissuunnitelmasta.

