

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaavan nimi: Lääkärinkujan asemakaavan muutos

**Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelia 106
Kunnan kaavatunnus: 247**

Päiväys 28.5.2018

13.8.2018

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Lääkärinkujan asemakaavan muutos	
Kunnan kaavatunnus:	247	
Kaavan päiväys:	13.8.2018	
Kunta:	Jämsä	
Kunnanosa:	Seppola	
Kaavan laatija:	Maankäytön suunnittelija Roope Ruhanen Jämsän kaupunki Yhdyskuntatoimi / kaavoitus Keskuskatu 8, 42100 Jämsä puh. 020 638 2000 sähköp. etunimi.sukunimi@jamsa.fi	
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta päätti kaavoitushankkeen käynnistämisestä 29.3.2017 § 42. Vireilletulosta kuulutettiin 28.4.2017.	
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta	25.1.2018
	Kaupunginhallitus	18.6.2018 § 149

13.8.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman keskustassa, Kaksoislammenpuiston vieressä. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Lääkärinkujan kautta.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijaintikartta, suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti sinisellä ympyrällä. Kartta-aineisto: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lääkärinkujan asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan osaa korttelia 106. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle rivitalorakentamista.

13.8.2018

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	5
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	5
2.3	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	6
3.1.1.	ALUEEN YLEISKUVAUS	6
3.1.2.	LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA	6
3.1.3.	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	7
3.1.4.	MAANOMISTUS	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	8
3.2.1.	KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	8
4.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.3.1.	OSALLISET	14
4.3.2.	VIREILLETULO	15
4.3.3.	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT	15
4.3.4.	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	16
4.4	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	16
4.5.1.	ALUSTAVIEN VAIHTOEHTOJEN KUVAUS JA KARSINTA	16
4.5.2.	VALITUN VAIHTOEHDON VAIKUTUSTEN SELVITTÄMINEN, ARVIOINTI JA VERTAILU	16
4.5.3.	YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU	16
4.5.4.	SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELYT JA PÄÄTÖKSET	19
4.5.5.	MIELIPITEET JA LAUSUNNOT SEKÄ NIIDEN HUOMIOON OTTAMINEN	19
5.	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS	19
5.1	KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1.	MITOITUS	20
5.2	ALUEVARAUKSET	20
5.3.1.	KORTTELIALUEET	20
5.3.2.	MUUT ALUEET	20
5.4	KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET	21
5.4.1.	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	21
5.4.2.	VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN	24
5.4.3.	VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen	25
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	25
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET	25
5.7	NIMISTÖ	28
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

13.8.2018

6.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	28
6.2	TOTEUTUKSEN SEURANTA	28
7.	LIITTEET	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Luonnosvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet
- Liite 3. Ehdotusvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet
- Liite 4. Ote Jämsän-puiston yleissuunnitelmasta
- Liite 5. Rakennettavuusselvitys
- Liite 6. Kumottava kaava-alue

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 26.1.2017 § 6 hyväksynyt kaavoituskatsauksen, jossa mainitaan Lääkärinkujan asemakaavan muutos vireille tulevana asemakaavana. Kaavoituskatsauksesta on kuulutettu 15.2.2017.

Tekninen lautakunta päätti laittaa kaavamuutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville 29.3.2017 § 42. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.5. - 16.5.2017.

Kaavamuutosluonnos pidettiin nähtävillä 4.9.-18.9.2017. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Keski-Suomen museolta ja Keski-Suomen liitolta.

Kaupunginhallitus päätti 19.2.2018 § 29 asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Ehdotus pidettiin nähtävillä 9.3.-12.4.2018. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 18.6.2018 § 149 ja se on tullut voimaan 13.8.2018 julkisella kuulutuksella.

2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella esitetään korttelin 106 käyttötarkoituksen muutosta Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) sekä Yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)**, jolla sijaitsee kolme ohjeellista tonttia. Kaavassa pyritään hyödyntämään alueella jo sijaitsevia kulku-uria sekä pysäköintitilaa. Myös alueen maisema-arvoja pyritään suojelemaan.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

13.8.2018

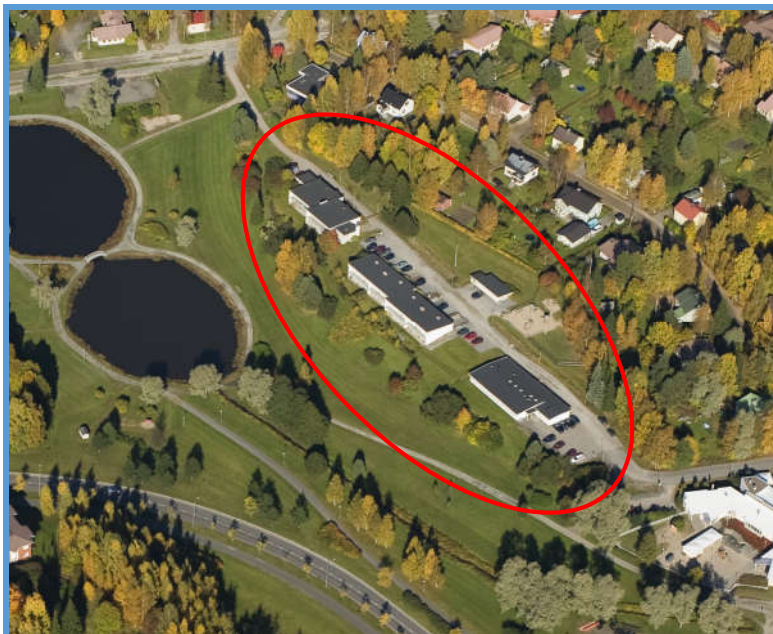
Suunnittelualueella on kaksi tyhjilleen jäänyttä rivitaloa sekä tyhjillään oleva terveyskeskusrakennus toimintojen siirryttyä keskussairaalle. Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä ja tarvittavat liikenneyhteydet ovat olemassa. Alueelle tulee myös kaukolämpö. Toteuttamisessa rakennukset otetaan joko asumiskäyttöön tai korvataan uusilla.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Seppolan taajamassa Kaksoislammenpuiston vieressä. Suunnittelualueella sijaitsee tyhjillään olevat kaksi rivitaloa sekä terveysasemarakennus. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.



Kuva 2. Viistoilmakuva suunnittelualueesta, alue on rajattu suurpiirteisesti punaisella ympyrällä. Kuva: Keski-Suomen liiton kuva-arkisto, kuvaus Lentokuva Vallas Oy 2008.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue rajoittuu länsisivultaan Kaksoislammenpuistoon, jonka lammet sijaitsevat noin kolmenkymmenen metrin päässä suunnittelualueesta. Idänsuunnassa puolestaan sijaitsee omakotitaloasutusta. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä.

13.8.2018

Suunnittelualue sijaitsee puistoa korkeammalla, jolloin puiston suunnasta tarkasteltuna alueen nykyiset rakennukset erottuvat selkeästi. Suunnittelualueelta käsin maisema puolestaan avautuu puistoon sekä sen takana näkyviin kerrostaloihin.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kolme tyhjillään olevaa rakennusta sekä autotallirakennus. Rakennukset ovat rakennettu 1967-1970 välisenä aikana.

Terveysasemarakennuksessa on viimeksi sijainnut neuvola ennen toiminnan keskittämistä keskussairaalle.



Kuva 3. Valokuva Lääkärinkujan rakennuksista puiston suunnalta kuvattuna. Kuvan rakennuksista äärimmäisenä oikealla on vanha yksikerroksinen terveyskeskusrakennus.

Alueelle on katuyhteys Lääkärinkujan kautta, minkä lisäksi alueelle on kevyen liikenteen väylä suunnittelualueen pohjoisreunasta, joka puolestaan liittyy Mäkitiehen. Vanhan terveyskeskuksen vieressä on myös päällystetty parkkialue. Rakennusten takana on myös vanha autotalli.

Keski-Suomen Museon edustaja Päivi Andersson on käynyt katselmuksessa kaava-alueen rakennuksissa 22.5.2017 ja Keski-Suomen museo on arvioinut rakennuksilla olevan paikallista historiallista, rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa vuonna 2014 tehdyssä maakunnallisen modernin rakennusperinnön inventoinnissa. Rakennukset edustavat tyypillistä 70-luvun vaihteen modernia betonirakentamista.

Rakennusten alkuperäisestä asusta parhaiten on säilynyt puiston puoleinen julkisivu. Rakennusten historiallista arvoa ovat heikentäneet muuttuneet käyttötarkoitukset,

13.8.2018

jolloin rakennuksia on remontoitu vastamaan tarkoitusta. Asuntoja on muun muassa yhdistetty ja ulkopintoja muokattu.



Kuva 4. Kuva korttelin sisältä kevyen liikenteen väylän suunnasta. Vasemmalla on nähtävissä vanha autotallirakennus ja oikealla olemassa olevat rivitalot.

Alueelta ei löydy Museoviraston rekisteriportaaliin merkittyjä kohteita (27.11.2017).

Suunnittelualuetta rajaa itäpuolella Vitikkalan omakotitaloalue, joka on pääasiassa 50- ja 60-luvun rintamamiestaloja. Alueen läheisyydessä on myös 90-luvulla rakennettu Puukilan päiväkotikoti. Päiväkotikoti on Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihankkeessa 2012–2014 arvioitu arkkitehtonisesti paikallisesti merkittäväksi. Myöskin edellä mainittu pientaloalue on paikallisesti merkittävä.

Vitikkalan jälleenrakennuskauden paikallisesti arvokas pientaloalue on pääosin säilyttänyt alkuperäisen ulkoasunsa ja vain muutamilla tonteilla rakennuskantaa on uudistettu. Taajamaosayleiskaavan paikallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden arvottamisessa alueen arvot perustuvat alueen alkuperäisyyteen sekä tyypillisyyteen jälleenrakentamiskauden pientaloalueena. Aluetta ei ole kuitenkaan esitetty yleiskaavan kaavakartalla, vaan kohde on kuvattu selostuksessa.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue kohdistuu Jämsän kaupungin omistamiin kiinteistöihin 182-3-106-11 ja osaan kiinteistöä 182-436-1-498. Suunnittelualueen pinta-alue on noin 1.12 ha. Maankäyttösopimuksia ei tarvita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

13.8.2018

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto on tehnyt 14.12.2017 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Tavoitteiden keskeisenä tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen alueidenkäytön suunnittelussa ja viranomaisten toiminnassa.

Tämän kaavahankkeen osalta on huomioitava seuraavat tavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt 1.12.2017 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Maakuntakaavan hyväksymisestä on kuulutettu Jämsän kaupungin verkkosivuilla 14.12.2017 (MRA 93 §). Maakuntakaava korvasi Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Läntipohjan osalta.

Suunnittelualue on hyväksytyssä maakuntakaavassa osoitettu **Seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi (ruskea ruuturasteri)**. Alue sijaitsee myös **Kulttuuriympäristön vetovoima-alueella (ruskea vinoviivoitus)**.

13.8.2018

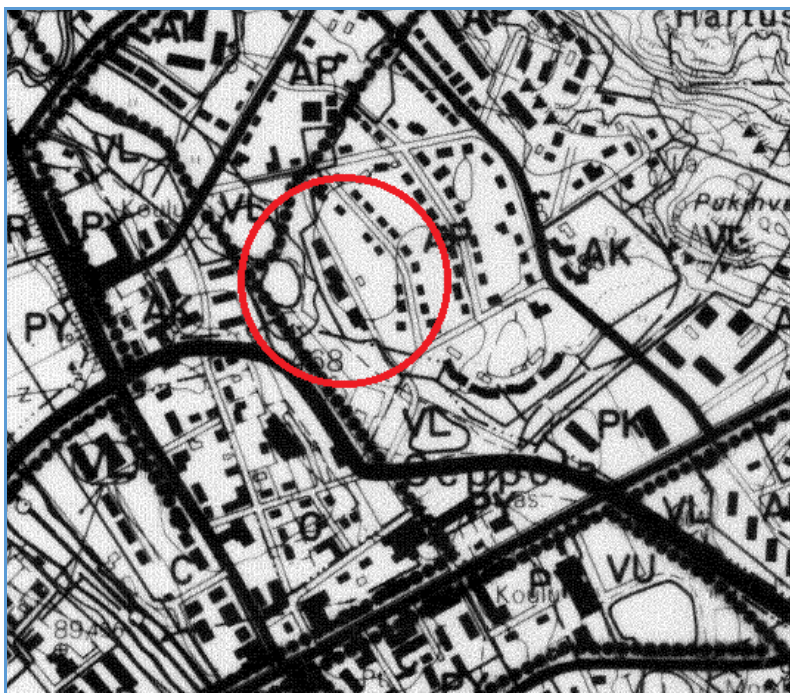


Kuva 5. Ote maakuntavaltuuston hyväksymästä maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

Yleiskaava

Jämsän taajamayleiskaavan on Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksynyt 13.11.1989. Yleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Suunnittelualue on yleiskaavassa **Pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)**.

13.8.2018



Kuva 6. Ote Jämsän taajamayleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti punaisella ympyrällä.

Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 laadinta on aloitettu alkuvuodesta 2015, yleiskaavan ehdotus pidettiin nähtävillä 23.3.-4.5.2018. Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia osayleiskaava Jämsänkosken taajaman, Seppolan taajaman ja Himoksen väliselle alueelle sekä näitä ympäröiville lähialueille. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.

Suunnittelualue on taajamaosayleiskaavan ehdotuksessa (nähtävillä 23.3.-4.5.2018) osoitettu **Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP)** ja **Lähivirkistysalueeksi (VL)**. Suunnittelualue on myös osa **Kaupunkiasumisen ja palveluiden kehittämisen aluetta (punainen vinoviivoitus)**.

13.8.2018

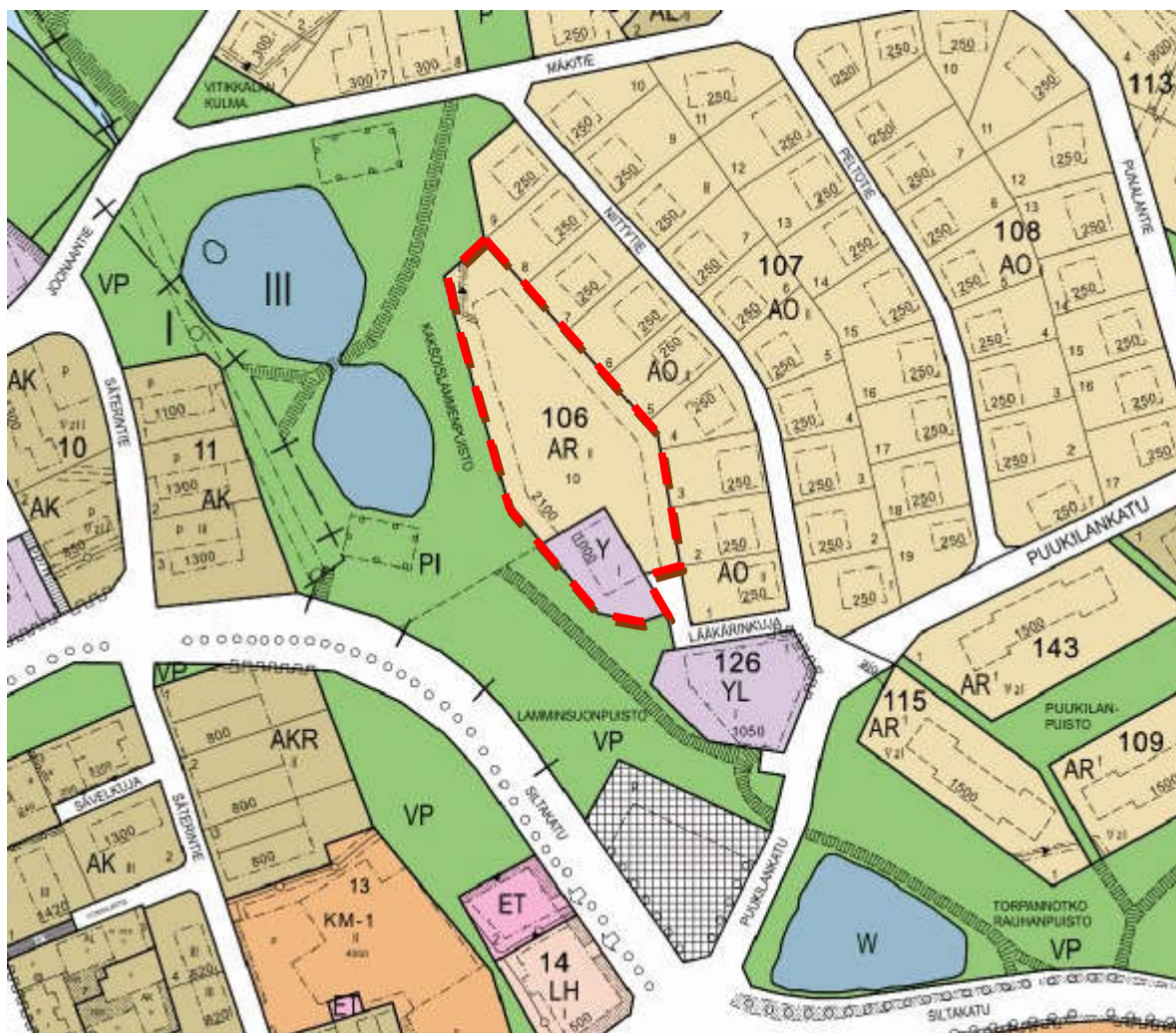


Kuva 7. Ote Jämsän taajamayleiskaavan 2030 ehdotuksesta. Suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti sinisellä ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa ministeriön 27.7.1972 sekä lääninhallituksen 31.12.1986 vahvistamat asemakaavat. Suunnittelualue on asemakaavoissa Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) sekä Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR).

13.8.2018



Kuva 8. Ote Jämsän kaupungin ajantasa-asetmakaavasta. Suunnittelualue on rajattu suurpiirteisesti punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Tehdyt selvitykset ja olemassa olevat aineistot

- Rakennettavuusselvitys, ym-suunnittelu Oy 3.5.2017
- Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi, Keski-Suomen museo 2005–2006
- Jämsän täydennysinventointi, Keski-Suomen museo 2009
- Jämsän modernin rakennusperinnöninventointihanke, Keski-Suomen museo 2014
- Jämsän taajamaosayleiskaava 2030 –hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset, siltä osin kuin ne koskevat suunnittelualueetta
- Arkeologinen päivitysinventointi (Vesa Laulumaa, Museovirasto 2015-2016)
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu

13.8.2018

Suomen ympäristökeskuksen paikkatietopalvelu LAPIO:n mukaan suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella, eikä alueelle ole merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteita (14.8.2017).

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Jämsän kaupunki on maanomistajan ominaisuudessa tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Jämsän kaupungin tavoitteena on mahdollistaa rivitalorakentaminen kiinteistönsä alueelle. Näin ollen asemakaavamuutoksella esitetään korttelin 106 **Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)** muuttamista **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR)** ja korttelin 106 **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR)** kaavan uudistamista.

Suunnittelualueen rakennukset ovat tyhjillään ja rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää kaavamuutosta erityisesti yleisten rakennusten korttelialueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän kaupunki on maanomistajan asemassa päättänyt aloittaa kiinteistöllään asemakaavamuutoshankkeen. Tekninen lautakunta teki päätöksen kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 29.3.2017 § 42.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan *kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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
- Kaavamuutoksen hakijat

13.8.2018

- Vaikutusalueen yritykset, työntekijät, elinkeinonharjoittajat ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen Pelastuslaitos

Kaupungin hallintokunnat

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta

Etujärjestöt ja muut tahot

- Verkko- ja energiayhtiöt

4.3.2. Vireilletulo

Tekninen lautakunta päätti kaavamuutoshankkeen käynnistämisestä 29.3.2017 § 42. Vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kuulutettiin 28.4.2017.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.5.–16.5.2017 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Keskuskatu 17) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) 28.4.2017 sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille.

Kaavamuutosluonnos pidettiin nähtävillä 4.9.–18.9.2017 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Keskuskatu 17) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeitse suunnittelualan naapurikiinteistöjen omistajille. Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä nähtävilläoloaikana.

Kaavamuutosehdotus pidettiin nähtävillä 9.3.–16.5.2017 Jämsän kaupungin yhdyskuntatoimessa (Keskuskatu 17) sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.jamsa.fi. Nähtävilläolosta kuulutettiin paikallislehdessä (Jämsän seutu) sekä kaupungin verkkosivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Nähtävilläolosta ilmoitettiin

13.8.2018

kirjeitse suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään kirjallista muistutusta nähtävilläoloaikana.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) pidettiin 6.6.2017 Jyväskylässä. Neuvotteluun osallistui Keski-Suomen museon, Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Jämsän kaupungin edustajat. Neuvottelun keskeisenä aiheena oli rakennusten historia sekä alueen merkitys puiston maiseman kannalta. Neuvottelussa keskusteltiin myös suunnittelualueen kulun järjestämisestä ja mahdollisuudesta jättää kaavaan mahdollisuus säilyttää rakennukset.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Tavoitteena muuttaa kaavaa siten, että se sallii rivitalorakentamisen alueella sekä parantaa mahdollisuuksia rakentaa ympäristöön sopivammin. Tavoitteena on myös pyrkiä suojaamaan puiston maisemaa sekä huomioimaan paikallishistoria rakentamisessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutokselle on esitetty vain yksi vaihtoehto. Suunnittelualueella sijaitsee jo valmiit kulku-urat sekä pysäköintialueet. Tästä syystä kiinteistön takaosaan, omakotiasutuksen puolelle, ei ole järkevää osoittaa rakentamista, koska rakennukset tulisivat liian lähelle nykyistä pientaloasutusta. Myöskään rinteiden alueelle puiston viereen ei ole maisemallisesti järkevää osoittaa rakentamista. Edellä mainituista syistä rakentaminen voidaan osoittaa tehokkaasti vain kaavan määrittämille alueille.

4.5.2. Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Hankkeessa vertailu tapahtuu kaavan nykytilan ja muutoksen mukaisen vaihtoehdon välillä.

Voimassa oleva asemakaava sallii rivitalorakentamista osalle suunnittelualueella sekä yleisten rakennusten rakentamisen. Terveyskeskuksen toiminnot ovat kuitenkin siirretty keskussairaalalle, joten rakennus on tyhjiään. Myöskin alueen rivitalot ovat käyttämättömiä.

4.5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

13.8.2018

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:n mukaan on alueelle, jolle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavaa laadittaessa on soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään:

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen arvioidaan tuovan lisää hyödyntäjiä olemassa olevalle katu-, sekä vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkostolle.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja keskustaajaman palveluihin.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnittelualue sijaitsee Seppolan keskustaajamassa, lyhyiden etäisyyksien päässä keskustan kaupallisista ja julkisista palveluista.

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

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan energia-, vesi-, ja jätehuoltoon. Suunnittelualueelta on olemassa olevat monipuoliset kevyen liikenteen väylät. Suunnittelualueelta liikuttaessa on mahdollista hyödyntää paikallisliikennettä ja linja-autoasema on noin 200 metrin päässä.

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

Kaavamuutoksen mahdollistaa rivitaloasumista keskustaajamaan sen palveluita hyödyntäen. Kaavamuutos vaikuta merkittävästi alueen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavamuutos mahdollistaa lisää asuntoja keskustaajamaan, mitkä tuovat lisää hyödyntäjiä keskustan kaupallisille palveluille.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

13.8.2018

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan ympäristöhaittoja merkittävästi lisääviä vaikutuksia. Kaavan toteutuessa liikenteen määrät saattavat paikallisesti hieman lisääntyä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja maisemaan on tutkittu 3D-mallinnuksen avulla.

Suunnittelualueen rakennukset ovat säilyneet pääosin muuttumattomana rakentamisestaan lähtien. Ainoastaan alueen pohjoisimmassa rivitalossa on tehty muutostyö vuonna 2004, jolloin se muutettiin kehitysvammaisten asuntolaksi. Rivitalot ovat rakennettu vuosina 1967-68 ja terveyskeskus 1970. Alueella sijaitsee myös tyhjä autotallirakennus. Lähialueen omakotitalot ovat rakennusten kanssa pääosin samaa ikäluokkaa samoin kuin Kaksoislammenpuiston vastapuolella sijaitsevat kerrostalot.

Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoitus säilyy pääosin nykyisellään, lukuun ottamatta vanhan terveyskeskuksen kiinteistöä, joka kaavassa muutetaan myös rivitaloalueeksi. Kaavalla tullaan jättämään mahdollisuus säilyttää alueen nykyiset rakennukset, jolloin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan jäävät vähäisiksi. Kaavamääräyksillä puolestaan ohjataan huomioimaan alueen paikallishistoria korjausrakentamisessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa myös suunnittelualueen rakennusten korvaamisen uusilla rivitaloilla. Mahdollistamalla rakennusten korvaaminen, mikäli korjausrakentaminen ei ole toimiva vaihtoehto, pystytään kaavalla ohjaamaan rakentumisen sopiminen paremmin toteutuneeseen ympäristöön.

Kaavan rakentamista ohjaavat määräykset ohjaavat mahdollista uudisrakentamista yhteneväisemmäksi Kaksoislammenpuiston reunamien rivitalojen kanssa. Tällöin puiston reunamaan muodostuisi yhteneväisempi kokonaisuus yhdessä Puukilankadun rivitalojen ja Puukilanpäiväkodin kanssa. Yhteneväinen rakennettu ympäristö tukisi myös paremmin puiston maiseman arvoja.

Uudisrakentaminen vaikuttaisi puiston maisemaan, koska kaava-alue on puiston maiseman kannalta merkittävällä paikalla. Maiseman arvot huomioidaan kaavassa omilla kaavamääräyksillä. Puiston alue on myös kokemassa muutoksia ja alueelle on laadittu uusi Jämsä-puiston yleissuunnitelma vuonna 2015 (liite 4). Puiston maisema on siis kokemassa muutoksia myös kaavasta riippumattomista syistä.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuutoksella ei vähennetä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden osoittamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueella ei ole virkistysalueita, eikä niitä siten kaavamuutoksella myöskään vähennetä.

13.8.2018

4.5.4. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Toimielin	Päivämäärä	Päätös
Tekninen lautakunta	29.3.2017 § 42	Asemakaavamuutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	24.8.2017 § 106	Kaavamuutosluonnoksen nähtäville asettaminen.
Tekninen lautakunta	25.1.2018 § 12	Hyväksyy kaavaehdotuksen ja esittää kaupunginhallitukselle että se asettaisi sen nähtäville.
Kaupunginhallitus	19.2.2018 § 29	Päätää asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.
Kaupunginhallitus	18.6.2018 § 149	Päätää hyväksyä asemakaavan muutoksen.

4.5.5. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen ELY-keskus ja Jämsän kaupungin ympäristölautakunta. Luonnosvaiheen lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat liitteessä 2.

Luonnosvaiheessa ei jätetty yhtään suullista tai kirjallista mielipidettä.

Ehdotusvaihe

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta sekä Jämsän kaupungin ympäristölautakunnalta.

Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo ja Keski-Suomen ELY-keskus. Lausuntojen tiivistelmät ja niiden vastineet ovat liitteessä 3.

Ehdotusvaiheessa ei jätetty yhtään suullista tai kirjallista mielipidettä.

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

13.8.2018

Kaava rakentuu siten, että siinä pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon nykyistä liikennejärjestelyä sekä sopeuttamaan tuleva rakentaminen nykyiseen ympäristöön sopivaksi. Kaavassa pysäköinti on osoitettu olemassa olevalle parkkipaikalle, minkä lisäksi tonttien kulku-ura hyödyntää nykyistä reittiä. Rakennuspaikoilla on puolestaan pyritty ohjaamaan pinnanmuotoihin mukautuviin sekä muiden rakennusten kanssa yhtenevään rakentamiseen. Kaavassa on myös tärkeää säilyttää puiston maisema omilla kaavamääräyksillä.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 1.12 hehtaaria. Pinta-ala muodostuu kokonaisuudessaan **Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR)**.

Rakennusoikeutta muodostuu 3120 k-m². Tehokkuuslukuna (e) on 0,28.

Alueen nykyiset asemakaavat mahdollistavat samalle alueelle 3100 k-m². Kerrosalan kasvu johtuu kaavassa eritellyistä autokatospaikoista.

5.2 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella on suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi määrätty ½ k l. Määräyksellä kannustetaan rakentamaan rinnealueelle sopivia rinnetaloja, jotka sopivat maastoon paremmin.

5.3.2. Muut alueet

a Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala

Merkinnällä pyritään ohjaamaan autopaikkojen sijoittamista korttelintakaosaan puiston suunnasta tarkasteltuna. Täten pyritään varmistamaan autojen säilytyspaikkojen riittävyys sekä puiston viihtyvyyden säilyminen.

rinne Rinteen alue, jolla maastonmuotoa merkittävästi muokkaavat kaivu- ja täyttötööt ovat kielletty.

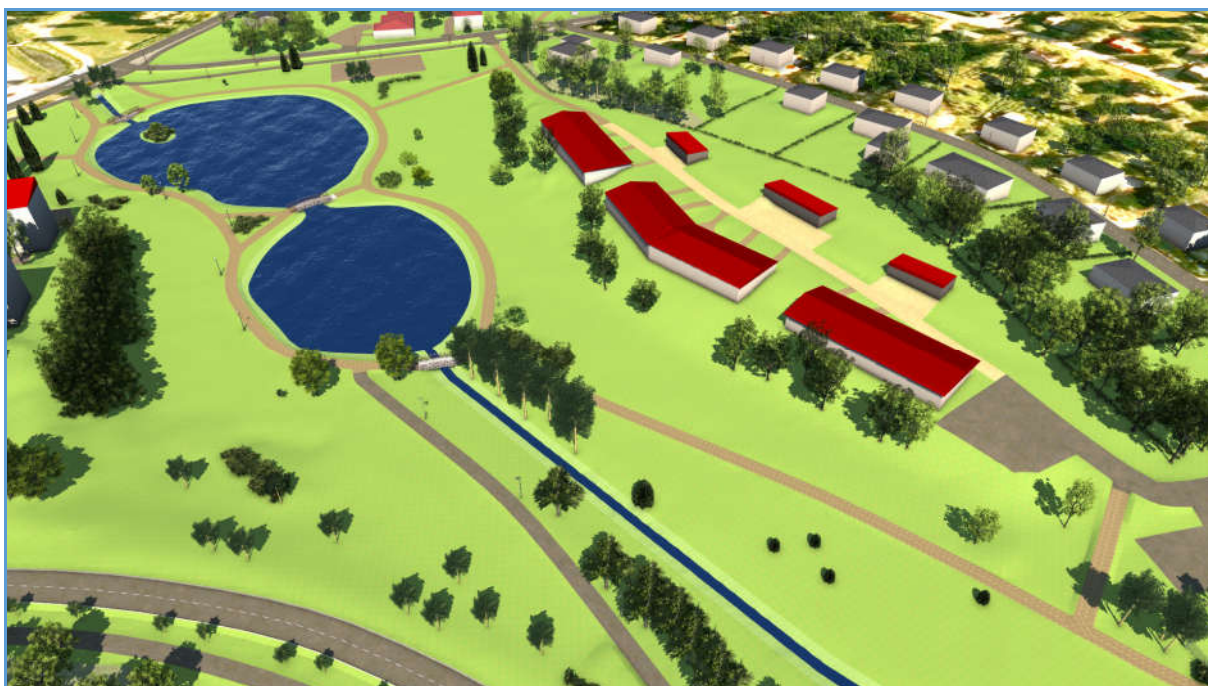
Merkinnällä pyritään suojelemaan Kaksoislammenpuiston ympäristöä ja maisemaa. Rinteen maastonmuodot ovat merkittävästi näkyvä osa puistoa, jolloin maastonmuokkaustyöt vaikuttaisivat myös puiston viihtyisyyteen. Asemakaavamääräysten velvoittamalla pihasuunnitelmalla puolestaan suunnitellaan rinteen istutukset sekä turvataan puistomaiseman säilyminen.

13.8.2018

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on rakennustavasta riippuen vähäisiä tai vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Vaikutuksia on tarkasteltu kaikki rakennukset säilyttävän, uudisrakentamisen ja osittain säilyttävän vaihtoehdon osalta. Nykyiset rakennukset on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi.



Kuva 9. Havainnekuvassa kaavamuutosalue kuvattuna viistosti ilmasta. Kuvassa nähtävissä rakennukset massoiteltuna kaavan määräysten mukaisesti.

Kuvassa 9 havainnoidaan kaavamuutosaluetta uudisrakentamisen vaihtoehdolla. Kaavamuutos mahdollistaa yhtenä vaihtoehtona vanhojen rakennusten korvaamisen uusilla, jolloin kaavamuutoksella olisi vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Vaihtoehdossa vanhat paikallisesti arvokkaat rakennukset purettaisiin ja korvattaisiin uusilla rivitaloilla, jotka on mahdollista sijoittaa paremmin maastoon sopivaksi, sekä vastaamaan paremmin muita puistonreunanaman rivitaloja.

Lääkärinkujan ympäristöä ollaan kehittämässä myös muualla puiston alueella. Kaksoislammenpuistoa vastapäätä on tullut vireille 28.1.2016 1. kaupunginosan korttelin 14 asemakaavan muutos (Siltakatu-Lindemaninkatu), jossa entisen huoltoaseman tontille suunnitellaan kerrostaloa. Tämä kaavahanke vaikuttaa myös osaltaan Lääkärinkujan rakennettuun ympäristöön ja tukee uudisrakentamisen vaihtoehtoa.

13.8.2018



Kuva 10. Havainnekuva millaiselta Siltakadun ympäristö saattaisi tulevaisuudessa näyttää. Kuvassa näkyvät vihreäkattoiset kerrostalot sijaitsivat vuonna 2013 laaditun keskustan tulevaisuuden havainnemallin osoittamilla paikoilla.



Kuva 11. Havainnekuvasa kaavamuutosalue kuvattuna viistosti ilmasta keskustan suunnasta. Kuvassa nähtävissä mahdollisten uudisrakennusten yhteensopivuus Puukilankadun rivitalojen kanssa.

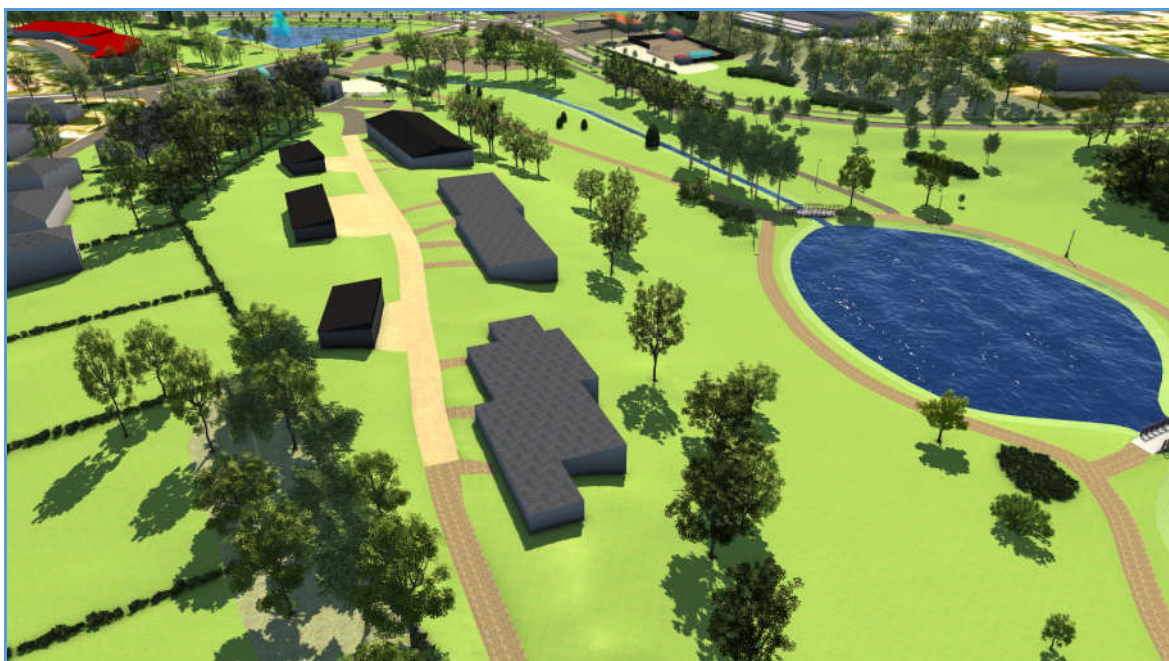
Kuvassa 11 on nähtävissä puiston reunaa laajemmalla alalla. Kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan rakentaminen Puukilankadun rivitalojen kanssa yhtenäiseksi, jotta rakennettu ympäristö muodostaisi toimivan kokonaisuuden. Tällä tavoin uudisrakentamisella on myös positiivinen vaikutus rakennettuun ympäristöön.

13.8.2018



Kuva 12. Havainnekuva kaavamuutosalueesta kuvattuna viistosti ilmasta. Kuvassa on rakennukset säilyttävä vaihtoehto.

Kaavassa mahdollistetaan myös nykyisten rakennusten säilyttävä vaihtoehto. Vaihtoehdossa rakennettu ympäristö ei juurikaan muutu. Merkittävimmät julkisivumuutokset rajoittuisivat vanhaan terveyskeskus rakennukseen, joka pitäisi muuttaa rivitaloasunnoiksi. Julkisivussa tämä todennäköisesti näkyisi lisättyinä sisäänkäynteinä. Muissa rakennuksissa tällaisia muutoksia ei tarvittaisi.



Kuva 13. Havainnekuvasa kaavamuutosalue on kuvattu viistosti ilmasta suunnittelualan reunalta. Kuvassa on tutkittu rakennukset osittain säilyttävää vaihtoehtoa.

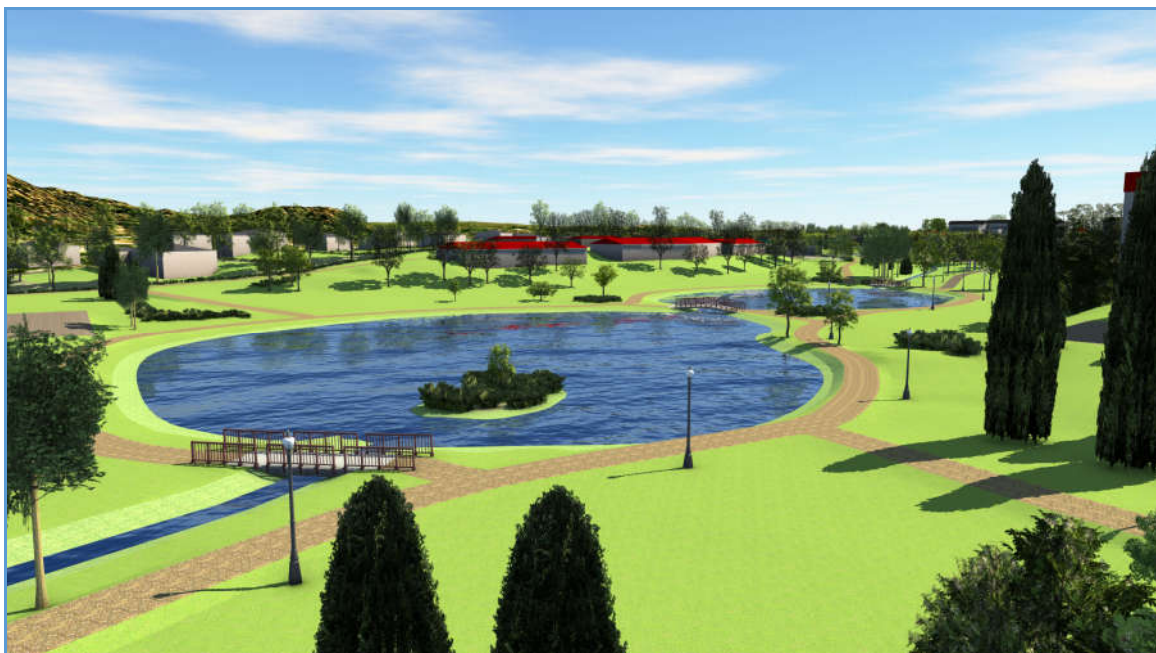
13.8.2018

Kaavassa ei ole annettu suojelumääräyksiä rakennuksille, koska kaupunkia ei näe järkevänä rajoittaa alueenkäytön parantamista. Mikäli rivitalot suojeltaisiin kaavalla ja terveyskeskus korvattaisiin uudella rivitalolla alueen historiallinen kokonaisuus pirstaloituisi. Terveyskeskus rakennusta ei ole myöskään järkevää suojella kaavalla, koska mahdollisesta muutoksen onnistumisesta rivitaloksi ei voida olla varmoja. Muutostyö myöskin vähentäisi rakennuksen historiallisia arvoja.

Kuvassa 13 on havainnollistettu Lääkärinkujan aluetta, mikäli rivitalot säilytettäisiin ja vain terveyskeskus korvattaisiin uudemalla rakennuksella. Havainnekuvasta on nähtävissä alueen olemuksen muuttuminen, jolla olisi vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Tällainen uudisrakennus olisi vaikeampi sovittaa osaksi vanhaa Lääkärinkujan kokonaisuutta, mutta samalla osaksi uudempaa rakennettua ympäristöä. Vanha terveyskeskus on myös lähimpänä vuonna 1992 rakennettua päiväkotia, joka eroaa merkittävästi suunnittelualueen rakennuksista. Tästä syystä osittain säilyttävä vaihtoehto ei ole rakennettuun ympäristöön sopimisen kannalta järkevä vaihtoehto.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan ulkopuolelle jäävä, mutta kuitenkin vaikutusalueeseen kuuluva Kaksoislammenpuiston ympäristö on voimassa olevassa kaavassa puistoa (VP). Kaavan mukainen rakentaminen ei vaikuta merkittävästi puistoalueen maisemaan, koska suunnittelualueella on jo olemassa olevia rakennuksia. Kaavaluonnoksessa on puistoa rajaava rinne pyritty suojamaan kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.



Kuva 14. Havainnekuva Kaksoislammenpuiston suunnalta.

Kuvassa 15 on havainnollistettu uudisrakentamisen sopimista puiston maisemaan. Rakentamisen tyyliä on pyritty ohjaamaan yhteneväiseen tyyliin muun puiston kanssa, jolloin puiston itäreuna muodostaa yhteneväisemmän kokonaisuuden. Tällöin mahdolliset maisemahaitat voidaan minimoida.

13.8.2018



Kuva 15. Havainnekuva Seppolan keskustan suunnalta. Kuvasta havaittavissa suunnittelualueen rakennusten yhteneväisyys puiston reunan muiden rivitalojen kanssa.

Puiston alueesta on myös laadittu Jämsä-puiston yleissuunnitelma vuonna 2015 (Liite 4). Suunnitelma kattaa koko Seppolan alueen puistoalueen. Suunnitelmassa puiston alue muuttuu uusien istutusten, siltojen ja kulkuväylien myötä. Alueen maisema muuttuisi siis myös kaavasta johtumattomista syistä. Puistojen suunnittelemisen yhtenäisenä tukee myös uudisrakentamisen vaihtoehtoa, koska tällöin puiston itäreunan rakennuskanta yhtenäistyi.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteen määrän paikallinen lisääntyminen ei kaavamuutoksen jälkeen ole ongelma, koska alue hyödyntää nykyisiä yhteyksiä alueelle. Liikenneyhteydet ovat suunniteltu alueen käytöstä poistetuille toiminnoille, jotka kaavamuutoksella korvataan. Liikennemäärien kasvu erityisesti mahdollisessa purku- ja rakennusvaiheessa koskee pääasiassa Lääkärinkujaa ja Puukilankatua.

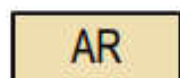
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella ei arvioida aiheutettavan merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

13.8.2018



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

3

Kaupunginosan numero.

106

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+ 140 a

Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren alan saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää autojen säilytyspaikkoihin.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

½ k I

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

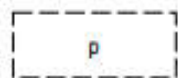


Ohjeellinen rakennusala.



Rakennuksen ohjeellista harjansuuntaa osoittava viiva.

13.8.2018



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



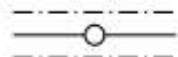
Istutettava alueen osa.



Rinteen alue, jolla maastonmuotoa merkittävästi muokkaavat kaivu- ja täyttötöyt ovat kielletty.



Ohjeellinen ajoyhteys.


Johtoa varten varattu alueen osa.
k = kaukolämpö

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennuskortteliin laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkoja on varattava 1,5 ap / asuntoa kohti.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä erillinen pihasuunnitelma Jämsän kaupungin puistotoimen hyväksyttäväksi. Suunnittelussa on huomioitava soveltuvuus maisemaan puiston läheisyyden takia.

Korttelin 106 rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, kattomuodoiltaan sekä väriykseltään. Erityishuomiota tulee kiinnittää Kaksoislammenpuiston suuntaan näkyvien julkisivujen yhtenäisyyteen. Korjaus- ja uudisrakentamisessa tulee huomioida alueen historialliset arvot.

Rakennusten katon kaltevuus saa olla enintään 1:3. Asuinrakennuksissa tulee käyttää harjakattoa. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.

Tontteja ei saa aidata Kaksoislammenpuistoon rajoittuvalla sivulla.

Kuva 16. Asemakaavamuutoksen merkinnät ja määräykset.

Kaavan paikallisesti arvokkaat piirteet on huomioitu kaavamääräysten rakentamisen ohjaavuudella. Määräyksillä huomioidaan myös puiston maisema.

Puiston maiseman säilyvyyden takia Jämsän kaupungin puistotoimen tulee hyväksyä pihasuunnitelma rakennuslupaa haettaessa. Tällöin puistotoimella on mahdollisuus ohjata korttelin piha yhteensopivammaksi puiston kanssa, varsinkin puiston osana olevan rinteen osalta. Myös aitaamiskiellolla suojellaan puiston maisemaa.

Maiseman säilyminen vaikuttaa myös osaltaan rakentamiseen. Rakentamisen tulee tapahtua kokonaisuutena säilyttääkseen paikallisen arvonsa myös uudisrakentamisen tapauksessa.

13.8.2018

Kaavamääräyksillä on varauduttu korjausrakentamiseen huomioimalla paikallishistoria rakentamisessa. Tärkeää on myös säilyttää yhteneväinen julkisivu puiston suuntaan.

Uudisrakentamisessa tapauksessa rakentamista ohjataan yhteneväisemmäksi muun puiston kanssa. Harjajyrkkyyttä ohjataan loivaksi, koska katto on rakennuksen kauaksi näkyvä osa. Myös nykyiset rakennukset ovat loivakattoisia. Myöskään heijastavat kattomateriaalit eivät sovi alueen historiaan tai puiston maisemaan. Ohjeellisella rakennusalalla puolestaan ohjataan samanlaiseen rakennuksen muotoon Puukilankadun rivitalojen kanssa.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse nimettäviä kohteita.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

6.2 Toteutuksen seuranta

Alueen rakennuskannan osalta valvonta kuuluu Jämsän kaupungin rakennusvalvonnalle.

Jämsässä 13.8.2018

Kaavoittaja:

Kari Stenlund
kaupunkisuunnittelupäällikkö

7. Liitteet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	17.08.2018
Kaavan nimi	Lääkärinkujan asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	18.06.2018	Ehdotuspvm	19.02.2018
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	29.03.2017
Hyväksymispykälä	149	Kunnan kaavatunnus	182-01-247
Generoitu kaavatunnus	182H180618A149		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1228	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1228

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	1,1228	100,0	3120	0,28	0,0000	120
A yhteensä	1,1228	100,0	3120	0,28	1,8000	1120
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,8000	-1000
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	1,1228	100,0	3120	0,28	0,0000	120
A yhteensä	1,1228	100,0	3120	0,28	1,8000	1120
AR	1,1228	100,0	3120	0,28	1,8000	1120
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,8000	-1000
Y	0,0000		0		-1,8000	-1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2.1.2018

Lausunnon antaja	Yhteenveto lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen museo (29.8.2017)	- Keski-Suomen museon mielestä kaavahankkeella vaikutusta keskustan historialliseen kaupunkikuvaan, mikäli rakennukset puretaan ja korvataan. Asia tulisi kirjata osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä selostukseen kaavamuutokseen vaikutuksista rakennusperintöön, maisemaan ja kaupunkikuvaan. - Asemakaavan sisällössä tulee tarkentaa korjaus- ja uudisrakentamistapaa ja arkkitehtonista suunnitteluohjausta kaavan yleismääräyksissä. Mahdollisessa korjausrakentamisessa tulee suunnittelijaa velvoittaa huomioimaan rakennushistoria ja ominaispiirteet. - Puiston maisema tulee huomioida pihasuunnittelussa. - Vuosina 2015-2016 tehty arkeologinen päivitysinventointi tulee lisätä kaavaselostukseen.	- Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja rakennusperintöön kirjataan OAS:an ja kaavan selostukseen - Asemakaavamääräyksiä tarkennetaan rakentamisenohjauksen osalta. - Asemakaavamääräyksen velvoittamalla pihasuunnitelmalla puistotoimi voi vaikuttaa puiston maiseman säilyttämiseen. - Päivitysinventointi lisätään kaavaselostukseen.
Keski-Suomen liitto (29.8.2017)	- Kaavamuutosalue sijaitsee 4. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueella (A). - Maakuntakaavan tarkistusta koskevassa kaavaehdotuksessa (25.8.2017) kaavamuutosalue on seudullisesti tiivistettävää taajamaa (A) ja sisältyy kulttuuriympäristön vetovoima-alueeseen.	- Lausunnon huomautukset korjataan selostukseen.
Keski-Suomen ELY-keskus (25.9.2017)	- Lausuntopyyntöön liitteenä ja kaupungin verkkosivuilla nähtävillä on 15.3.2017 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tulisi käyttää 6.6.2017 pidetyn aloitusneuvottelun jälkeen täydennettyä OAS:aa. - Lisättyihin selvityksiin olisi hyvä lisätä aloitusneuvotteluissa esillä ollut kuntoarvion tekeminen. - Yleiskaavaluonnoksessa kaavamuutosalue on osoitettu virkistysalueeksi, yleiskaavaluonnosta tulisi tarkistaa tältä osin. - Nykyiset rakennukset sijaitsevat kaavan rakennusalan	- 6.6.2017 jälkeen täydennetty OAS on päivitetty verkkosivuille. - Asemakaavamuutoksessa varataan mahdollisuus säilyttää olemassa olevat rakennukset. Kuntoarvion tekeminen ei lisää kaavavaihtoehtoja, koska kaava mahdollistaa rakennusten säilyttämisen ja/tai korvaamisen. - Yleiskaava on strateginen maankäytön suunnitelma, jonka käyttötarkoitukselliset suuret muutokset ovat suurpiirteisiä. Korttelin raja-alue on kuitenkin

ulkopuolella, mikä vaikeuttaa mm. niiden korjaamista.

Rakennusalat ovat myös nykyisiä rakennuksia lännempänä, joka kaventaa piha-alueita, joiden toteutumista rinnemaasto hankaloittaa. Rinne alueita koskeva erillinen määräys olisi parempi esittää rinteiden alueita koskevassa määräyksessä.

- Aloituseuvottelussa ELY:n ja museon taholta on tuotu esille, että tutkittaisiin myös rakennukset kokonaan tai osittain säilyttävää vaihtoehtoa. Keskustan paikallisesti arvokasta rakennuskantaa tulisi tarkastella kaavamuutosaluetta suurempana kokonaisuutena. Selostuksen kohtia 8. ja 5.4.1 johtopäätöksiä ei siten ole perusteltu riittävästi.

korjattu yleiskaavaprosessin aikana.

- Rakennusalat korjataan kattamaan nykyiset rakennukset. Rakennusalat kattavat nykyisiä rakennuksia suuremman alan, jotta uudisrakentamisen tapauksessa rakennukset voidaan sijoittaa maastoon paremmin. Mahdollisten uudisrakennusten tyypistä ja koosta riippuen alueella on riittävästi tilaa piha-alueille. Erillisellä määräyksellä käsitellään koko aluetta, jotta puistotoimi voi vaikuttaa puiston maisemaan, myös rinteiden alueen ulkopuolella. Myös mäenpäällinen on merkittävä osa maisemaa, jolloin, koko kaava-alueita koskeva määräys on maiseman kannalta toimivampi.
- Kaupunki ei näe erityistarvetta suojella kaavamuutosalueen rakennuksia, eikä sellaista esitetty myöskään Keski-Suomen Museon lausunnossa (29.8.2017). Kaavassa tullaan varaamaan mahdollisuus säilyttää rakennukset, mutta mahdolliset suojelumääräykset saattaisivat heikentää alueen käyttöön ottoa. Myös joidenkin rakennusten suojelu saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa uudisrakennukset ja säilytettävät rakennukset muodostaisivat epäyhtenäisen kokonaisuuden. Taajamayleiskaavan yhteydessä tullaan tarkastelemaan keskustan paikallisesti arvokasta rakennuskantaa, selostuksen arviointia vaikutuksista rakennettuun ympäristöön laajennetaan.

2.1.2018

**Ympäristölautakunta
(14.9.2017)**

- Auton säilytyspaikkojen rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeudet. Kuitenkin eteläisimmältä rakennusosalta se puuttuu. Mikäli sille on tarkoitus voida rakentaa, tulee sallittava neliömetrimäärä lisätä tai vaihtoehtoisesti muuttaa ko. rakennusalan merkintä pysäköinniksi (p).
- Asemakaavamääräysten mukaan kaavaan ei liity sitovia rakennustapaohjeita. Näin ollen määräyksiin tulisi kirjata velvollisuus noudattaa alueella yhtenäistä rakennustapaa ja kattomuotoa.
- Auton säilytyspaikan merkintä muutetaan pysäköimispaikan merkinnäksi p.
- Velvollisuus yhtenäiseen rakennustapaan ja katon muotoon lisätään määräyksiin.

28.5.2018

Lausunnon antaja	Yhteenveto lausunnon sisällöstä	Vastine
Keski-Suomen museo (23.3.2018)	- Keski-Suomen museo ilmoittaa, että heidän luonnosvaiheesta lausutut asiat on otetut huomioon, eikä museolla ole huomauttamista muutosehdotuksesta.	- Ei edellytä toimenpiteitä
Keski-Suomen ELY-keskus (25.4.2018)	- Selostuksen kohtaa 3.1.3. tulisi avata inventointitietojen osalta, jotta suunnittelulliset arvot tulisivat esille. - Lausunnolla olevassa taajamayleiskaavaehdotuksessa viereistä luonnosvaiheessa kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi osoitettua AP-aluetta koskeva merkintä on poistettu, eikä sitä ole osoitettu tällekkään korttelialueelle, tosin kuin ELY-keskus lausunnossaan esitti. Ottaen huomioon aiemmat lausunnot ja se, mitä tämän asemakaavan laadinnan yhteydessä korttelin rakennuskannan arvoista on tullut esiin, ELY-keskus esittää edelleen näkemyksensä, että yleiskaavaehdotusta tulisi tarkistaa tältä osin - Kaupunkikuvallisten arvojen tulisi näkyä selkeämmin asemakaavaehdotuksen määräyksistä. - Rakennusoikeutta osoittavien määräysten tulisi olla yksiselitteisiä ja ajoyhteys tulisi esittää sitovalla määräyksellä. Sitovien sekä ohjeellisten kaavamerkintöjen ja määräysten välillä on ristiriitoja.	- Selostuksen inventointitietoja avataan. - Yleiskaava koskevat huomiot tullaan ratkaisemaan yleiskaavaprosessissa. - Määräykset ovat riittäviä kaupunkikuvallisten arvojen osalta. Arvot on huomioitu erityisesti alueen historiallisiin arvoihin kohdistuvissa rakentamisen määräyksissä, koska alueen kaupunkikuvalliset arvot syntyvät alueen historiasta. - Rakennusoikeutta osoittavat määräykset muutetaan yksiselitteisiksi ja ajoyhteys merkitään sitovaksi. - Rakennusalat muutettiin ohjeellisiksi luonnosvaiheen jälkeen. Tämä ei kuitenkaan haittaa uudisrakentamisen ohjausta, koska asuinrakennuksia ei ole käytännössä mahdollista sijoittaa ajoyhteyden itäpuolelle, koska ainoa rakentamiselle riittävä tila on ajoyhteyden länsipuolella. Ohjeellinen rakennusoikeus mahdollistaa myöskin autopaikkojen sijoittamisen ajoyhteyden länsipuolelle. Tämä ei uhkaa kaavan tavoitteita, sillä se mahdollistaa autopaikkojen rakentamisen asuinrakennuksen yhteyteen, mikäli se nähtäisiin uudisrakentamisen tapauksessa tarpeelliseksi.



JÄMSÄ-PUISTON YLEISUUNNITELMA

Suunnittelun lähtökohtana ovat tilaajan näkemykset sekä puiston nykytila, joka ohjaa uusien toimintojen sijoittelua. Suunnittelun tavoitteena on parantaa puiston nykyistä ilmettä ja nostaa viihtyisyyden tasoa. Suunnitelmaratkaisuilla pyritään myös saamaan asukkaita liikkumaan ja viettämään enemmän aikaa puiston alueella. Puistoon on sijoitettu erilaisia toimintoja alkaen oleskelusta ja rauhallisesta ajanvietosta aina aktiiviseen korkean sykkeen liikuntaan asti. Kasvillisuutta lisätään sekä puiden, pensaiden, köynnösten, perennojen ja yksivuotisten koristekasvien osalta. Nykyistä käytäväverkostoa täydentämään on suunniteltu kevyempiä, polunomaisia kulkuväyliä. Lisäksi puistoon on ehdotettu sijainteja erilaisille taideteoksille.

Yleissuunnitelma on jaettu viiteen osa-alueeseen, joista jokainen käydään läpi omalla suunnitelma-asiakirjallaan. Alueet ovat etelästä pohjoiseen päin lueteltuna 1. Maauimalan alue, 2. Torpannotko/Rauhanpuisto A, 3. Torpannotko/Rauhanpuisto B ja Lamminsuonpuisto, 4. Kaksoislammenpuisto sekä 5. Niittypuisto.

0 100 200 300 400 500



MERKINTÖJEN SELITYKSET

Lammen kolme siltaa uusitaan. Pienemmät sillat rakennetaan tavanomaisella tyyliillä ja keskimmainen, suuri silta rakennetaan katettuna. Keskimmäistä siltaa vastapäätä rakennetaan pergola, jonka yhteyteen istutetaan köynnöskasveja, lehtipuita sekä perennoja. Pergolan alus kivetään betonikivellä ympäräladonnalla. Puiston pohjoisosaan rakennetaan kesäkukka-alue. Kesäkukat istutetaan betonimuurikivestä tehtyihin istutusaltaisiin ja alue kivetään betonikivellä ympäräladonnalla. Kiveyksen ympärille istutetaan lehtipensasaita (esim. taikinamarja), joka muotoonleikataan. Pensasaidan viereen istutetaan pieniä lehtipuita. Kummankin lammen rantaan rakennetaan puutasot, jotka ovat osittain veden päällä. Pergolalta katsottuna alueen vastakkaiselle puolelle istutetaan havu- ja lehtipuita, kuten sembramäntyä ja erilaisia tuomilajeja, joiden eteen istutetaan havupensaita (marjakuusi, pensassembra ym.) suurina ryhminä. Lampien rannat siistitään jonka jälkeen kasvillisuuden annetaan kasvaa luonnontilaisena ja se siistitään säännöllisesti. Alueelle lisätään valaistusta, istuimia sekä sijoitellaan taideteoksia suunnitelmassa esitettyihin kohtiin.

UUSI KASVILLISUUS

- Havupuut, esim. sembramänty, yht. 8 kpl
- Lehtipuut, esim. virginiantuomi, purppurutuomi, tuohituomi, rusotuomi, tuurenpihlaja (pergolan ympärille), japaninpihlaja (kesäkukka-alueen ympärille), yht. 20 kpl
- Kesäkukat, yksivuotiset, yht. 45 m2
- Köynnökset, esim. kärhöt, köynnöskuusamat, yht. 14 m2
- Lehtipensaat, esim. taikinamarja (kesäkukka-alueen ympärille), yht. 23 m2
- Havupensaat, esim. marjakuusi, vuorimänty, pallotuija, pensassembra, yht. 382 m2
- Perhoskukat, esim. punahattu, harjaneilikka, noropunatähkä, olkikukat (ryhminä uuden kulkuväylän viereen) tai vaihtoehtoisesti perhosniitty-siemenseos, yht. 103 m2
- Perennat, esim. kevätkaikhonkukka, peittokurjenpolvi (pergolan eteen istutusaltaseen), yht. 3m2

UUDET PINNOITTEET

- Betonikiveys, pergolan ja kesäkukka-alueen pinnoitteeksi, yht. 253 m2
- Kivituhka, uusille kulkuväylille, yht. 176 m2

UUDET RAKENTEET, KALUSTEET JA VARUSTEET

- ISTUTUSALTAAT, kesäkukille
- PERGOLA
- PUUTASO, kummankin lammen rantaan olemassaolevan kevyenliikenteenväylän yhteyteen
- SILTA, vanhojen siltojen tilalle, 3 kpl.
- VALAISIN, pollarivalaisimet kesäkukka-altaisiin ja puutasoille sekä katetun sillan yhteyteen yht. 19 kpl
- TAIDETEOS, ohjeellinen sijainti
- ISTUIMET, nykyinen puistonpenkkimalli, yht. 4 kpl
- JALANKULKUVÄYLÄ, kapeat kulkuväylät uusien perenna-alueiden viereen. Uudet väylät rajattu suunnitelmaan punaisella viivalla. Väylän leveys 1,5 m

KUNNOSTUSTYÖT

- Lammen ympäryksen kasvillisuus siistitään jonka jälkeen kasvillisuus saa kasvaa luonnontilaisena. Merkitty suunnitelmaan rasterilla

NYKYISET KASVILLISUUSALUEET

- Luonnontilainen rantakasvillisuus
- Nurmikko
- Pensasalue
- Havu/lehtipuu

KAKSOISLAMMENPUISTO

MK 1:20 000
23.3.2015



ym-suunnittelu oy

Teerikorventie 74
35820 MÄNTTÄ
puh. 050 327 6927

**LÄÄKÄRINKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS / JÄMSÄN KAUPUNKI
182-436-1-498, 182-3-106-11 / JÄMSÄ**

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

3.5.2017

Työnro: 1712296

LIITTEET

G2 Pohjatutkimuskartta 1:200
GL1 Pohjatutkimusleikkaukset A-A, B-B 1:200 / 1:200
GL2 Pohjatutkimusleikkaukset C-C, D-D 1:200 / 1:200
Maanäytteiden tutkimustulokset

SISÄLLYSLUETTELO

Sivu

1.	KOHDE JA TUTKIMUKSET	3
1.1	Toimeksianto ja tutkimuskohde.....	3
1.2	Tehdyt tutkimukset.....	3
1.3	Tutkimuskohteen ympäristö	3
1.4	Pintasuhteet.....	4
1.5	Pohjasuhteet.....	4
1.6	Pohjavesihavainnot.....	5
1.7	Maaperän pilaantuneisuus.....	5
2.	RAKENNETTAVUUS	5
3.	PIHAN JA PUTKIJOHTOJEN PERUSTAMINEN	6
4.	MAANRAKENNUSTYÖT	6
5.	ROUTIVUUS	7
6.	RAKENNUSPOHJAN KUIVATUS	7
7.	RADON	7
8.	LISÄTUTKIMUSTARVE	7

LÄÄKÄRINKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS / JÄMSÄN KAUPUNKI

Jämsä

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

1. Kohde ja tutkimukset

1.1 Toimeksianto ja tutkimuskohde

Olemme tehneet Jämsän kaupungin toimeksiannosta rakennettavuusselvityksen alueelle, joka sijaitsee tonteilla 182-436-1-498 ja 182-3-106-11 / Jämsä.

Toimeksiantajalta saamiemme tietojen mukaan korttelin 106 osaan, jossa kyseinen alue sijaitsee, on suunnitteilla asemakaavan muutos. Käytössämme ei ollut suunnitelmia tulevista rakennuksista.

Tutkimuskohde sijaitsee Jämsän kaupungissa, Seppolan taajaman keskustassa, rajoittuen Kaksoislammenpuistoon. Kulku alueelle tapahtuu Lääkärinkujan kautta.

Tutkimuskohteella sijaitsee kolme tyhjillään olevaan rakennusta, joista kaksi on rivitaloa ja kolmas on entinen terveysasemarakennus. Lisäksi pihassa on erillinen kylmärakenteinen varasto/katos. Pihaan on rakennettu myös lapsille leikkipuisto.

1.2 Tehdyt tutkimukset

Maakerrosten laatua ja kovan pohjan syvyyttä tutkittiin kairauksin ja ottamalla maanäytteitä. Kairaukset suoritettiin 23.2.–24.2.2017 ja näytteet otettiin 3.4.–4.4.2017.

Maaperätutkimukset toteutettiin painokairauksin 14 tutkimuspisteessä. Pisteet pyrittiin sijoittamaan mahdollisimman tasaisesti kaavamuutoksen kohteena olevalle osalle. Kolmesta tutkimuspisteestä otettiin myös häiriintyneitä maanäytteitä neljältä syvyydeltä, yhteensä 12 kpl.

Tutkimustulokset on esitetty pohjatutkimusleikkauksessa ja laboratoriotulokset lomakkeissa.

Tutkimuspisteet vaaiittiin (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000), mutta tutkimusaluetta ei muilta osin pintavaaaittu.

1.3 Tutkimuskohteen ympäristö

Tutkimuskohteen ympäristö on itäpuolelta rakennettua asuinalueetta, joka koostuu omakotitaloista. Alueen länsipuoli ja pohjoisreuna rajoittuvat puistoalueeseen. Alueen eteläosa rajoittuu myös kapeaan puistoalueeseen, jonka vieressä sijaitsee päiväkot.

Puistoalueella sijaitsee kaksi lampea, jotka ovat lähimmillään noin 35 m etäisyydellä tutkimuskohteesta.

Tutkimuskohteen pihan kautta kulkee kaukolämpölinja nykyisille rakennuksille. Nykyiset jäteveden tonttihaarat tulevat rivitaloille pohjoisen suunnasta Mäkitieltä ja vesijohto tonttien välistä Niittytieltä. Entiselle terveysasemarakennukselle vesihuoltoliittymät tulevat Lääkärikujan kautta.

Alue on pääosin puustosta vapaa. Alueen itäreunalla on harvakseltaan puita ja puistoon rajoittuvalla reunalla on luiskassa puita ja muita pensasistutuksia.

Piha-alueen kulkuväylät ovat pääosin päällystetty asfaltilla ja oleskelualueilla on myös vähäisiä määriä kiveyksiä. Päällystetyn alueen ulkopuoli on viheraluetta, istutuksia ja nurmikkoa. Leikkialue on rajattu puuaidalla.

Tutkimuskohde sijoittuu rinteeseen yläosaan, lähelle alueellisesti korkeinta kohtaa.

1.4 Pintasuhteet

Tutkimuskohteen maasto laskee alueen pohjois- ja keskiosalla pääpiirteittäin lännen suuntaan kohti puistoaluetta. Eteläosasta maasto laskee etelän suuntaan kohti Lääkärinkujaa.

Rakennetun alueen maastonmuotoja on todennäköisesti tasattu ja länsireunaa pengerretty rakentamisen yhteydessä. Länsireunalla varsinaisen piha-alueen jälkeen maasto laskee jyrkästi puiston suuntaan.

Maanpinnan korkeuseroa tutkimuspisteillä on suurimmillaan 5,5 m (piste 10 +88.7 – piste 13 +83.2).

1.5 Pohjasuhteet

Pintamaana rakennetulla pihamaalla on päällimmäisenä kerroksena pihan rakennekerrokset.

Alueen eteläreunan pisteessä 2 on pinnassa kerros laihaa savea, jonka alla alkaa silttikerros. Muulla osalla tutkittua aluetta alkaa heti pinnasta silttikerros, jonka paksuus vaihtelee 2,4 – 8,3 m. Tiiviydeltään silttikerros vaihtelee siten, että kerros on alueen itäreunalla pääsääntöisesti keskitiivis tai tiivis. Alueen länsireunassa, leikkauslinjalla B-B, silttikerroksen tiiviyys vaihtelee löyhästä keskitiiviiseen. Löyhimmillään silttikerros on pohjoisenpuoleisen rivitalon länsipuolella tutkimuspisteissä 11 ja 13.

Silttikerroksen alla maalaji vaihtuu ohueen hiekka- tai moreenikerrokseen, paksuus 0,1 – 1,0 m, jonka jälkeen kairaukset päättyivät tiiviiseen maakerrokseen, kiviin tai kallioon. Kairausten päättyivät 3,0 – 9,5 m syvyyteen maanpinnasta.

Piste 12 osui heti maanpinnan alla olevaan kallion tai isoon kiveen. Alueella on nähtävissä muutamissa paikoissa kallio tai isoja kiviä pinnassa.

Näytetutkimukset

Alueelta otettiin häiriintyneitä maaperänäytteitä kolmesta tutkimuspisteestä, neljältä syvyydeltä. Näytteistä määritettiin vesipitoisuus ja maalaji.

Tutkimuspisteestä 2 otettiin näytteet 1,0 m, 3,0 m, 5,0 m ja 7,0 metrin syvyydeltä. Ylin näyte syvyydeltä 1,0 m osoittautui laihaksi saveksi, jonka vesipitoisuus on 19,1 %. Muiden näytteiden maalajiksi määritettiin savinen siltti ja vesipitoisuus vaihtelee 20,7...23,8 %.

Tutkimuspisteestä 4 otettiin näytteet 1,0 m, 3,0 m, 5,0 m ja 7,0 metrin syvyydeltä. Näytteiden maalajiksi määritettiin savinen siltti ja vesipitoisuus vaihtelee 22,8...24,3 %.

Tutkimuspisteestä 13 otettiin näytteet 1,0 m, 3,0 m, 5,0 m ja 7,0 metrin syvyydeltä. Näytteiden maalajiksi määritettiin savinen siltti ja vesipitoisuus vaihtelee 24,2...27,2 %.

1.6 Pohjavesihavainnot

Pohjavedenpintaa ei selvitetty. Läheisten puistoalueen lampien vedenpinta on arviolta tasolla noin +79...79.5. Tutkitun alueen maanpinnan korkeus tutkimuspisteiden kohdalla on +83.2...88.7.

1.7 Maaperän pilaantuneisuus

Maanperän pilaantuneisuutta ei selvitetty tässä yhteydessä.

2. Rakennettavuus

Tehtyjen pohjatutkimusten ja maastokatselmusten perusteella tutkittu alue kuuluu leikkauslinjan A-A pohjoisosan kohdalta leikkauslinjalle C-C asti rakennettavuusluokkaan 3a ja muu tutkittu alue rakennettavuusluokkaan 4, kun käytetään Kunnallistekniikan pohjatutkimusohjeessa KUPO-92 esitettyä jaottelua.

Kairausvastuksen perusteella perusmaana oleva savinen silttikerros on tutkimusalueen itäreunalla pääsääntöisesti keskitiivis tai tiivis ja alueen etelä- ja länsireunalla löyhä tai keskitiivis. Kairautuloksiin voi vaikuttaa roudan läpi tehty kairaus. Lisäksi silttikerros luultavasti häiriintyy rakentamisen tai muun kuormituksen yhteydessä helposti.

Kantava pohja on tehtyjen kairausten perusteella leikkauslinjan A-A pohjoisosalla leikkauslinjalle C-C asti noin 3,5–4,5 metrin syvyydellä, pakoin kallio tai isoja kiviä saattaa olla aivan maanpinnassa. Leikkauslinjalla C-C kantava pohja on noin 2,6–5,2 metrin syvyydellä. Muulla osalla tutkittua aluetta kantava pohja sijaitsee noin 4,6–8,6 metrin syvyydellä.

Perustaminen tulee varmistaa esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteiden avulla. Pääsääntöisesti raskasrakenteiset rakennukset on perustettava paalujen varaan. Esirakennus- ja pohjanvahvistustoimenpiteinä kysymykseen tulevat perustuksilta pohjamaalle aiheutuvista kuormista riippuen massanvaihto, painopenger tai paalutus.

Kevytrakenteiset rakennukset voidaan perustaa anturaperustuksilla maanvaraisesti, mikäli siltin tiiviystaso on riittävä tai esikuormituksella saavutetaan riittävä tiiviystaso. Siltin tiiviystason jäädessä alhaiseksi ja alueilla, joissa pohjamaana on savi, on kevyetkin rakennukset perustettava paalujen varaan.

Alustavana geoteknisenä kantavuutena on vähintään 0,5 m paksun, tiivistetyn arinakerroksen päällä leikkauslinjan B-B kohdalla $p_{geo} \leq 60$ kPa ja muulla osalla $p_{geo} \leq 80$ kPa, kun anturan leveys on $\geq 0,6$ m ja perustamissyvyys $\geq 0,6$ m.

Suunniteltaviin rakennuksiin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset ja perustamistapa sekä paalutuksen tarve on selvitettävä rakennuskohtaisesti.

3. Pihan ja putkijohtojen perustaminen

Piha-alue voidaan perustaa maanvaraisesti. Liikennealueiden rakennekerrosten suositeltava vähimmäispaksuus on 1,2 m. Rakennekerrosten alle on suositeltavaa asentaa suodatinkangas, tyyppi N3. Rakennekerrokset on kuivatettava salaojittamalla.

Maanpintojen korkeudet rakennusten seinustoilla on oltava vähintään 0,3 m lattiatasoa alempana ja muotoiltava seinustoilta laskeviksi kaltevuudessa 1:20 vähintään 3 m. Mikäli pihan päällysteenä käytetään kivipäällysteitä, on pihan routaeristäminen niiltä osin suositeltavaa.

Putkijohdot voidaan rakentaa maanvaraisesti vähintään 0,3 m paksun kiviainesarinkerroksen päälle. Arinakerroksen alle tulee asentaa suodatinkangas N3.

4. Maanrakennustyöt

Rakennuspohjalta tulee poistaa kaikki humus, sekalainen täytemaa sekä humuspitoinen, löyhä maa-aines. Pintaveden pääsy kaivantoon on estettävä ja tarvittaessa poistettava häiriintynyt maa-aines kaivannosta.

Kaivun on perustamistasossa ulotuttava 1 m anturan ulkoreunasta ulospäin ja siitä kaltevuudessa 1:1 kaivupohjalle saakka.

Koko rakennuspohjien alueelle tehtävät perustusten alustäytöt rakennetaan kerroksittain tiivistäen puhtaasta, kantavasta ja hyvin tiivistyvistä, käyttökohteen soveltuvasta materiaalista.

Maanrakennustyöissä on noudatettava julkaisun "Talorakennuksen maarakenteet, RIL 132 - 2000" ohjeista.

5. Routivuus

Perusmaakerrokset ovat routivia, joten rakenteet on routasuojattava. Mitoittava pakkasmäärä $F_{50} = 48000 \text{ h}^\circ\text{C}$. Kylmien rakenteiden perustusten roudaton perustamissyvyys 2,1 m.

Routaeristeen paksuus mitoitetaan julkaisun "Routasuojaus – rakennukset ja infrarakenteet, RIL 261–2013" mukaan, erikseen lämpimille ja kylmille rakennuksen osille sekä rakennuksen nurkille.

6. Rakennuspohjan kuivatus

Rakennus on vajovesien poisjohtamiseksi salaojitettava tehokkaasti. Salaojien ylin kuivatustaso (lähtökorkeus) on oltava $\geq 0,1 \text{ m}$ anturan alapintaa syvemmällä.

Välittömästi alapohjien alle tulee tehdä kosteuden kapillaarisen nousun katkaiseva, $\geq 0,20 \text{ m}$ paksuinen kerros sepelistä # 6...8/16 mm.

7. Radon

Tutkimusalueen perusmaa (savinen siltti) on huonosti radonia läpäisevää, mutta rakennusten radonin poisto on siltti suositeltavaa.

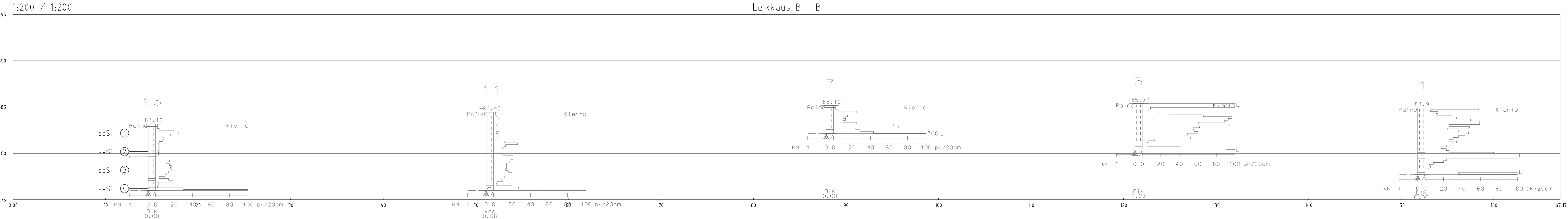
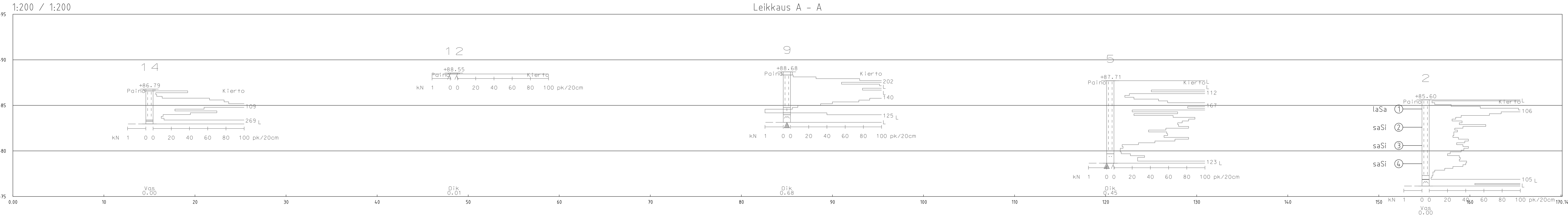
8. Lisätutkimustarve

Rakennuksille tulee tehdä rakennuskohtaiset pohjatutkimukset.

Jämsässä 3. toukokuuta 2017

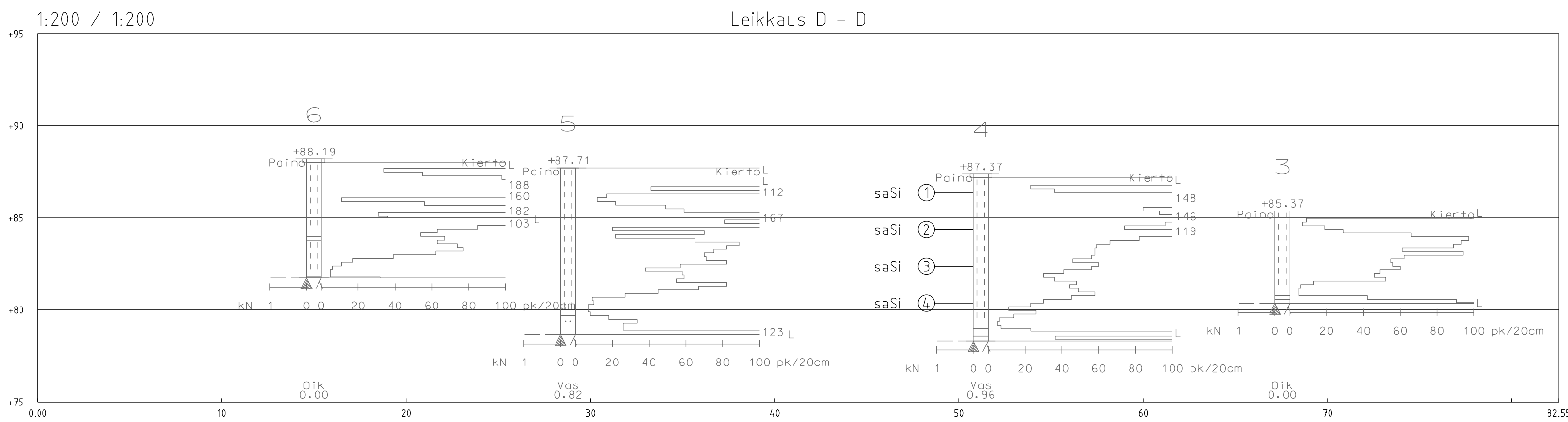
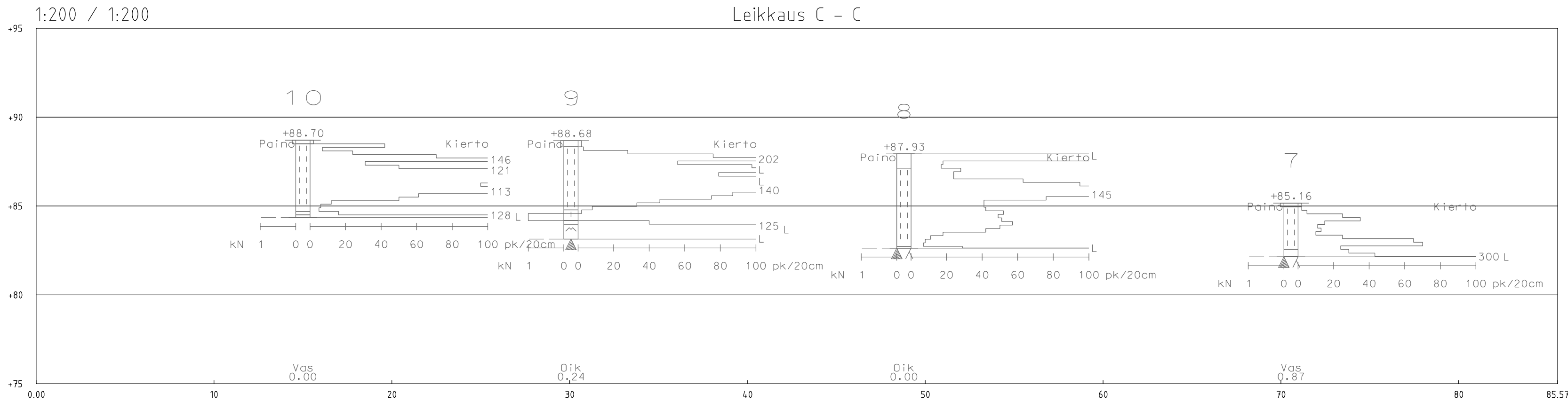
Ym-Suunnittelu Oy

Juha Uotila
DI, maa- ja pohjarakenteet



Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25 / N2000

osa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Reknro	Viranomaisten merkintöjä	
rakennustoimenpide			Piirustuslaji	Juokseva nro
rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
jämsän kaupunki			Pohjatutkimusleikkaukset A-A, B-B	1:200/1:200
rakennettavuusselvitys				
ääkärintekijän asemakaavan muutos				
ym-suunnittelu oy			Suunn.alaja	Työnro
			GEO	1712296
teerikorventie 74 35820 Mänttä			Piirustusnro	Tiedosto
			GL1	
suunn. DI Juha Uotila			Muutos	
päiväys 3.5.2017				



Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä: ETRS-GK25 / N2000			
K.osa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Reknro	Viranomaisten merkintöjä
Rakennustoimenpide		Piirustuslaji	Juokseva nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Jämsän kaupunki Rakennettavuusselvitys Lääkärinkujan asemakaavan muutos		Pohjatutkimusleikkaukset C-C, D-D	1:200/1:200
ym-suunnittelu oy Teerikorventie 74 35820 Mänttä		Suunn.ala GEO	Työnro 1712296
		Piirustusnro GL2	Tiedosto
Suunn. DI Juha Uotila Päiväys 3.5.2017		Muutos	



Niko Levo 050 301 4141

2-5-2017

Ym-Suunnittelu Oy

Juha Uotila

Teerikorventie 74

35820 Mänttä

Tilaus 7.4.2017

Maanäytteiden tutkimukset

Näytteet

Tilaaja toimitti häiriintyneitä näytteitä 12 kpl muovipusseissa. Näytteet olivat kohteesta Lääkärinkuja, Jämsä ja niiden tiedot on esitetty taulukossa 1. Näytteet vastaanotettiin TTY:llä 7.4.2017. TTY:lle toimittettujen näytteiden edustavuus on tilaajan vastuulla. TTY:llä näytteille tehtiin kokeet työnumerolla 88/2017.

Taulukko 1. Näytteet kohteesta Lääkärinkuja, Jämsä.

Piste	Syvyydet (m)				Näytteitä (kpl)
KP2	1,0	3,0	5,0	7,0	4
KP4	1,0	3,0	5,0	7,0	4
KP13	1,0	3,0	5,0	7,0	4

Näytteiden esikäsittely

Näytteet säilytettiin jääkaapissa ennen testausta.

Testausmenetelmä

Vesipitoisuus määritettiin SFS-EN ISO 17892-1:2015 mukaisesti.

Rakeisuus määritettiin areometrikokeella (hydrometrikoe) ohjeen GLO-85 mukaisesti, joka eroaa PANK-2103 ohjeesta siten, että viimeisen sekoituksen jälkeen lasia käännettiin noin 10 kertaa ylösalaisin ja mittausaika alkoi, kun lasi asetettiin pöydälle viimeisen kääntämisen jälkeen sekä ensimmäinen mittauslukema otettiin 1 minuutin kohdalta.

NL



Niko Levo 050 301 4141

2-5-2017

Tulokset

Pisteen KP2 koetulokset on esitetty liitteessä 1, pisteen KP4 liitteessä 2 ja pisteen KP13 liitteessä 3.

Kokeet tehtiin 13.4. – 28.4.2017. Tulokset pätevät ainoastaan testatuille näytteille. Testausselostuksen saa kopioida ainoastaan kokonaisuudessaan. Mahdollisesti jäljelle jääneitä näytteitä säilytetään maksimissaan kaksi kuukautta testausselostuksen päiväyksestä.

Projektipäällikkö, DI

Nuutti Vuorimies

Erikoislaboratoriomestari

Niko Levo

JAKELU

Tilaaja
TTY

LIITTEET:

Liite 1. KP2 koetulokset (4 sivua)
Liite 2. KP4 koetulokset (4 sivua)
Liite 3. KP13 koetulokset (4 sivua)

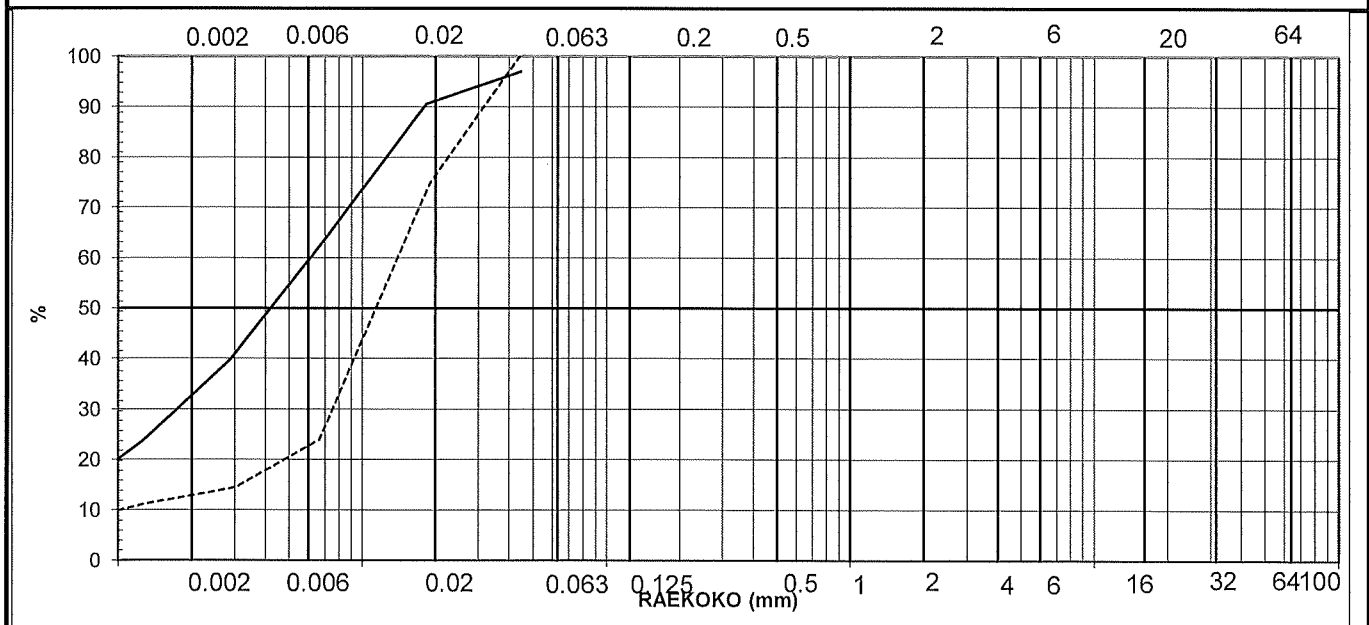
Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS KOHDE TYÖNUMERO
--

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

Näytteen tunnus	a _____	b - - - -	c _____.____.
Piste/ paalu	KP2	KP2	
Syvyys (m)	1.0	3.0	
Väri	Harmaan ruskea	Harmaa	
Vesipitoisuus (%)	19,1	20,7	
Maalaji SFS (Geo)	siCl (laSa)	clSi (saSi)	

GEO| SAVI | SILTTI | HIEKKA | SORA | KIVET



Huomautuksia:

NL

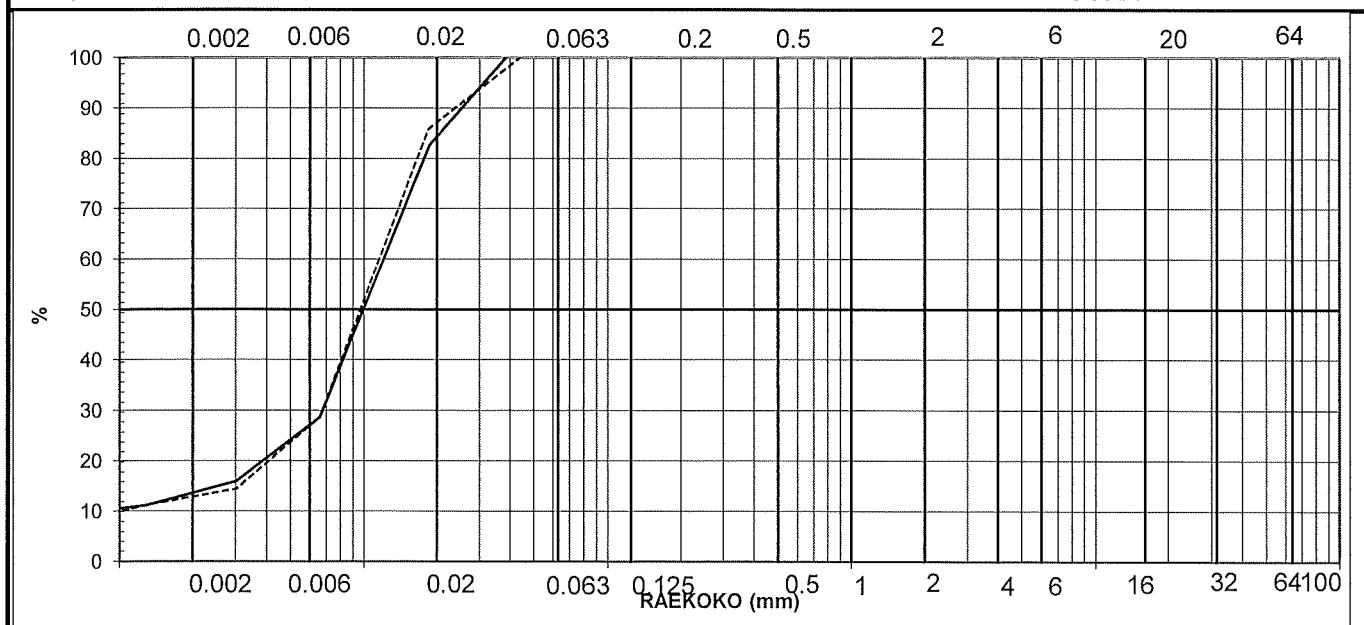
Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS KOHDE TYÖNUMERO	
--	--

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

Näytteen tunnus	a _____	b - - - -	c _____.____.
Piste/ paalu	KP2	KP2	
Syvyys (m)	5,0	7,0	
Väri	Harmaa	Harmaa	
Vesipitoisuus (%)	23,8	23,2	
Maalaji SFS (Geo)	clSi (saSi)	clSi (saSi)	

GEO	SAVI	I	SILTTI	I	HIEKKA	I	SORA	I	KIVET
-----	------	---	--------	---	--------	---	------	---	-------



Huomautuksia:

NL

[illegible]

NL

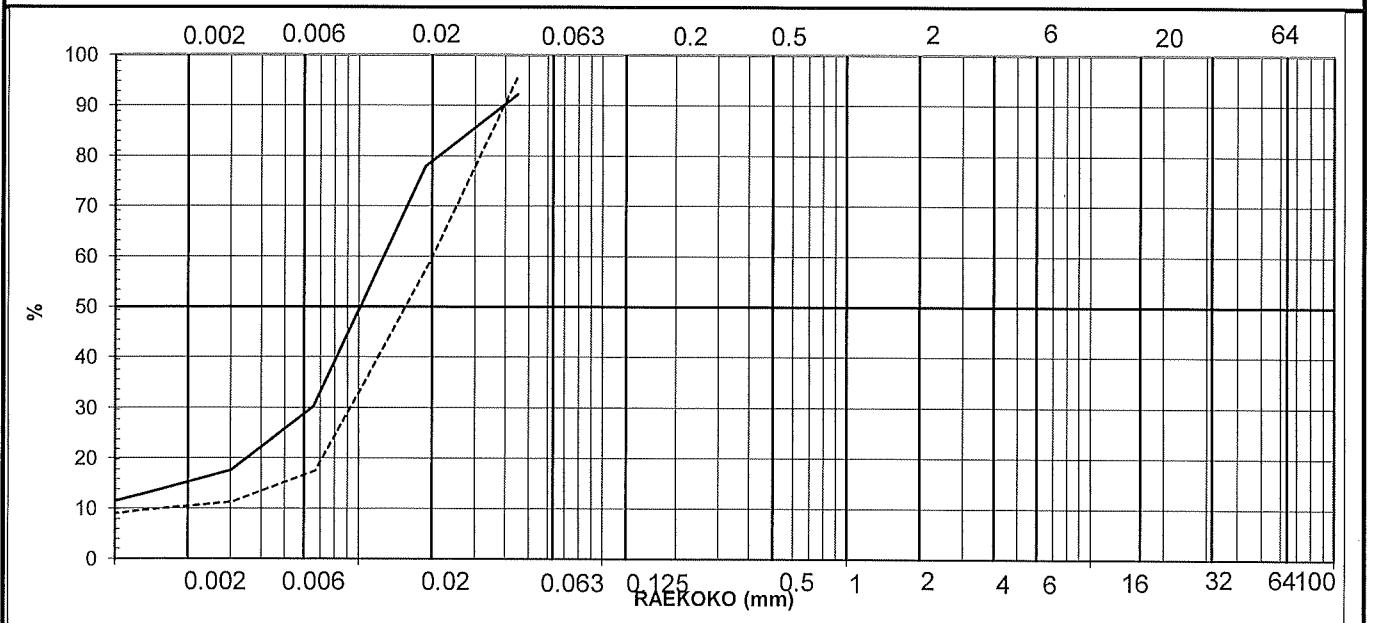
Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS
KOHDE
TYÖNUMERO

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

Näytteen tunnus	a _____	b - - - -	c _ . _ . _
Piste/ paalu	KP4	KP4	
Syvyys (m)	1,0	3,0	
Väri	Ruskean harmaa	Ruskean harmaa	
Vesipitoisuus (%)	24,3	24,2	
Maalaji SFS (Geo)	clSi (saSi)	clSi (saSi)	

GEO	SAVI	I	SILTTI	I	HIEKKA	I	SORA	I	KIVET
-----	------	---	--------	---	--------	---	------	---	-------



Huomautuksia:

NL

[illegible]

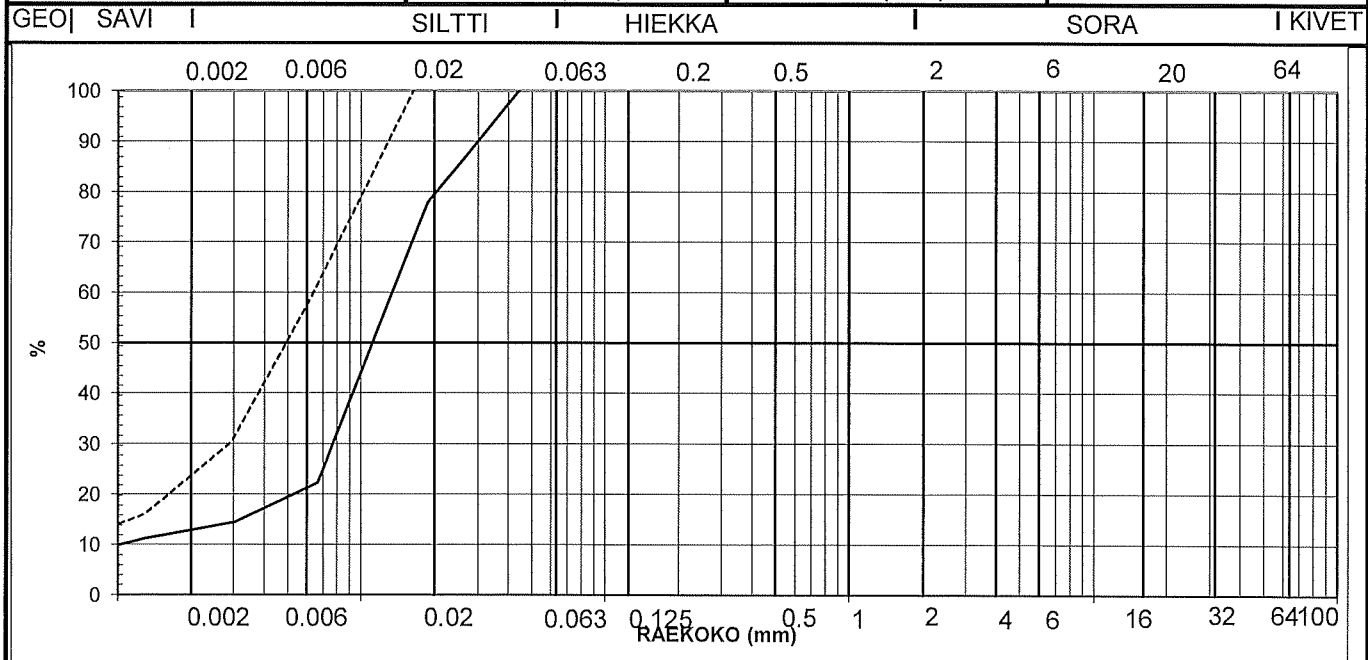
NL

Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS KOHDE TYÖNUMERO	
--	--

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

Näytteen tunnus	a _____	b - - - -	c _____.____.
Piste/ paalu	KP4	KP4	
Syvyys (m)	5,0	7,0	
Väri	Harmaa	Harmaa	
Vesipitoisuus (%)	22,8	23,1	
Maalaji SFS (Geo)	clSi (saSi)	siCl (saSi)	



Huomautuksia:

NL

[illegible]

NL

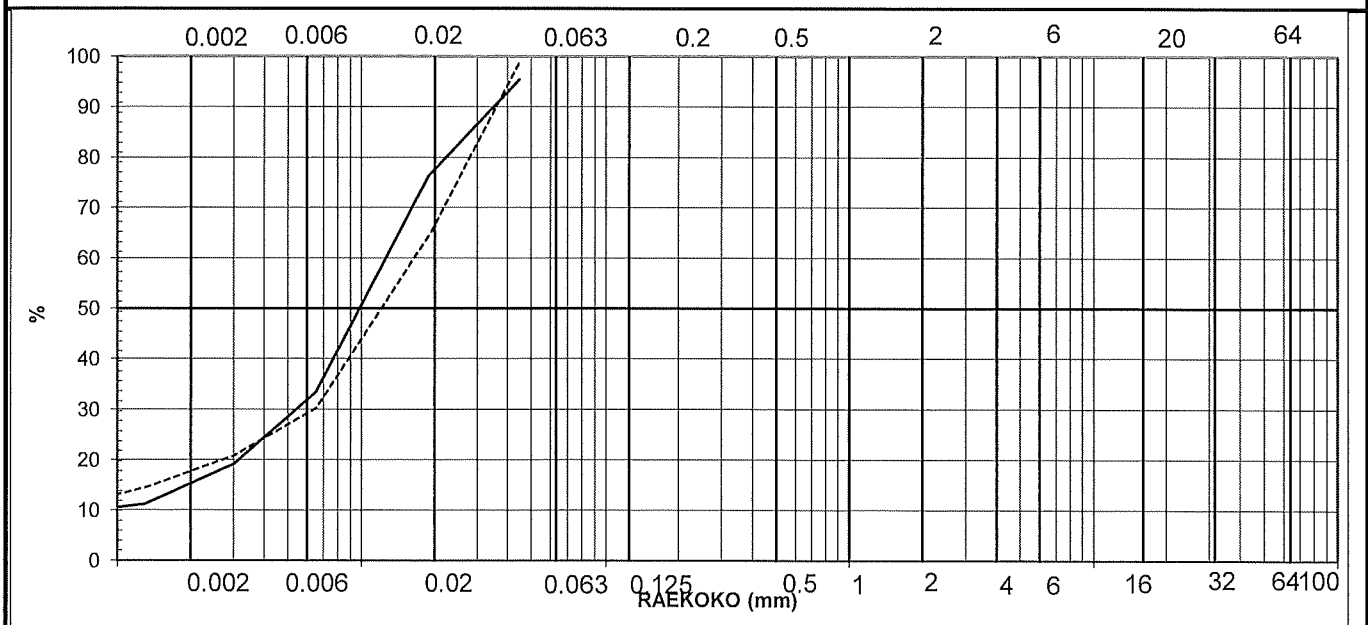
Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS KOHDE TYÖNUMERO	
--	--

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

[illegible]

GEO| SAVI | SILTTI | HIEKKA | SORA | KIVET



Huomautuksia:

NL

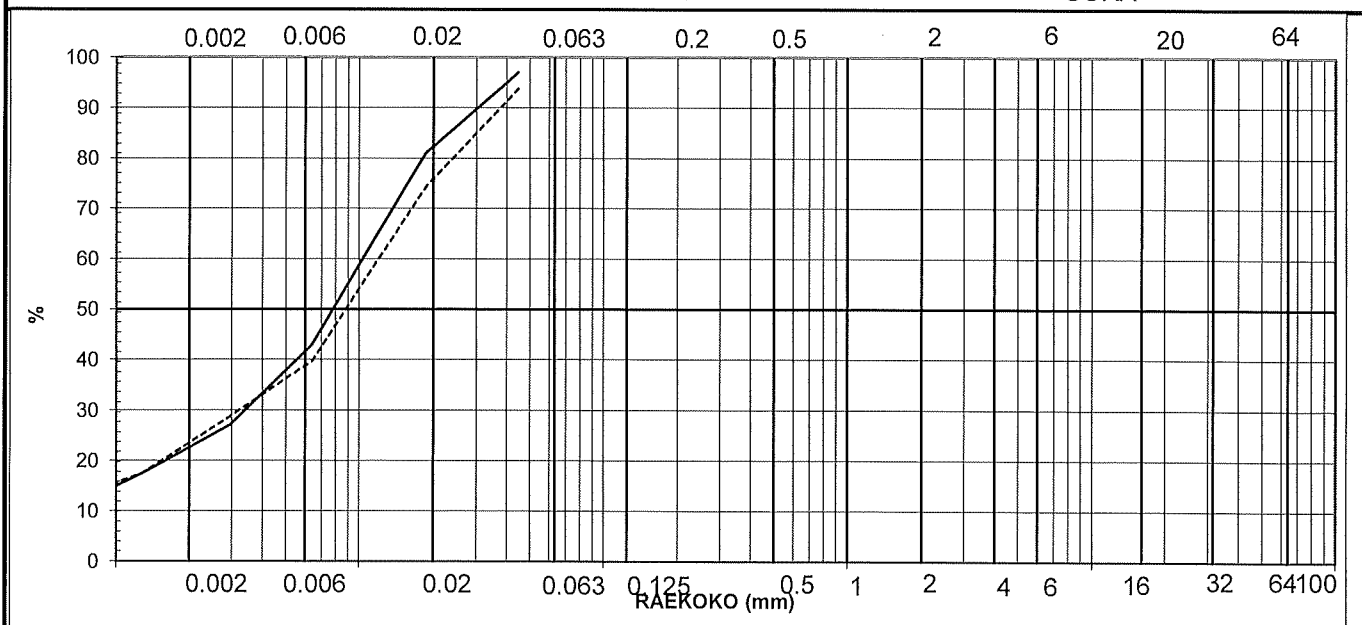
Tampereen teknillinen yliopisto
Maa- ja pohjarakenteet
PL 600, 33101 Tampere

ASIAKAS KOHDE TYÖNUMERO	1 2 3
--	-------------

Ym-Suunnittelu Oy
Lääkärinkuja/ Jämsä
88/2017

Näytteen tunnus	a _____	b - - - -	c _____.____.
Piste/ paalu	KP13	KP13	
Syvyys (m)	5.0	7.0	
Väri	Harmaa	Harmaa	
Vesipitoisuus (%)	27,2	24,2	
Maalaji SFS (Geo)	siCl (saSi)	siCl (saSi)	

GEO	SAVI	I	SILTTI	I	HIEKKA	I	SORA	I	KIVET
-----	------	---	--------	---	--------	---	------	---	-------



Huomautuksia:

NL

[illegible]

NL

