

KAAVASELOSTUS 8.2.2010 / 29.6.2010



181.
JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN SELOSTUS KOSKIEN JÄMSÄN KAUPUNGIN 1.
KAUPUNGINOSAN OSAN KORTTELIN 16 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN
ASEMAKAAVAKARTTAA PÄIVÄTTY 10.2.2010

29.6.2010

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1. kaupunginosan, Moiskalan kylän, osan korttelin 16 asemakaavan muutos.

Kaava-alue	Keskusta
Kaavan päiväys	10.2.2010
Kaavan laatija	Eino Ruhanen, maankäyttöpäällikkö Rainer Nyholm, maanmittausinsinööri
Osoite	Jämsän kaupunki / Yhdyskuntatoimi / Kaavoitus Seppolantie 10 42100 Jämsä
Puhelin	0206 38 2000
Kaavan vireilletulo	
Hyväksymispäivämäärät	Tekninen lautakunta 28.1.2010, § 7 Kaupunginhallitus 3.5.2010 § 155 Kaupunginvaltuusto 23.6.2010 § 30

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Jämsän keskustassa, Mottilantien ja Jämsänjoen välisellä alueella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaupunginosan 1, osan korttelin 16 (Vehkalan tontti) asemakaavan muutos.

Tarkoitus on muuttaa asemakaavaa siten että se sallii viisikerroksisen asuinkerrostalon ja kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen sekä järjestää alueen kulkuyhteydet. Asemakaavan muutoksella varataan myös riittävät alueet paikoituksen järjestämiseen.

29.6.2010

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan sisältö	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Palvelut ja työpaikat.....	5
3.1.5	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	5
3.1.6	Suojelukohteet.....	5
3.1.7	Ympäristön häiriötekijät	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
4.2.1	Osalliset.....	6
4.2.2	Vireilletulo	7
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	8
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1	Kaavan rakenne.....	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.2	Aluevaraukset.....	10
5.2.1	Korttelialueet.....	10
5.2.2	Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.3.3	Muut vaikutukset.....	11
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
7.	LIITTEET	11

29.6.2010

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Ote muuttuvasta kaavasta
Liite 3	Kohdekortti Jämsän keskusta-alueen rakennusten täydennysinventoinnista 2005-2006
Liite 4	Valokuvia suunnittelualueelta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rakennusliike Veli Ponteva Oy:n tarkoituksena on aloittaa rakentaminen suunnittelualueen tontille ja haki siksi 11.11.2009 poikkeamista asemakaavasta kerrosluvun ja rakennusoikeuksien sijoittumisen osalta. Neuvotteluissa kaupungin ja rakennusliikkeen kanssa päädyttiin laatimaan alueelle asemakaavan muutos. Tekninen lautakunta käsitteli 10.12.2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavoituksen laatimaa kaavaluonnosta. Vireilletulosta kuulutettiin 16.12.2009 ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 28.12. 2009 – 12.1.2010. Tekninen lautakunta esitti luonnoksen pohjalta laaditun vaihtoehdon hyväksymistä kaavaehdotuksena kaupunginhallitukselle 28.1.2010. Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta 15.2.2010. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.3.-8.4.2010. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavamutoksen 23.6.2010.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa on esitetty käyttötarkoitukseksi **asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL)**. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi on esitetty 3 100 k-m². Suunnittelualueen rakennusoikeus ei kokonaisuutena lisäännä; rakennusalojen/tonttien kesken jakaumaa muutetaan. Lisäksi on huomioitu lainsäädännön muutos rakennusoikeuden määrittelyssä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Liikenne suunnittelualueen etelänpuoleiselle osalle tulee tapahtumaan Nikkarinkujan kautta, joten alueen toteuttaminen vaatii täysmittaisen kadun rakentamisen. Nikkarinkujan kautta on tarkoitus tulevaisuudessa hoitaa myös liikennöinti satama-alueelle. Katu sisältää myös jalkakäytävän.

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

29.6.2010

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Jämsän kaupungin ydinkeskustassa. Alueella toimii tällä hetkellä yksi vaatetusalan liike, muutoin alue on rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3 700 m². Suunnittelualue muodostuu kolmesta, yksityisten omistamista kiinteistöistä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on yksi rakennettu pihapiiri, muutoin alue on kohtalaisen tiheän lehtipuuston peitossa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella yksi vaatetusalan liikkeenä toimiva rakennus. Rakennus on kaupungin rakennusrekisterin mukaan valmistunut 1920. Keski-Suomen museon täydennysinventoinnin kohdekortti liitteenä. Museon lausunnon 14.1.2010 mukaan rakennuksella ei ole enää sellaista erityistä merkitystä, että se tulisi säilyttää. Rakennus sijaitsee osittain katualueella.

3.1.4 Palvelut ja työpaikat

Kaupalliset ja muut palvelut sijaitsevat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

3.1.5 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu Mottilantiehen ja alue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Alueen luoteisreunassa kulkee tie, jota kautta päässä Jämsänjoen rantaan sekä naapurissa sijaitsevan kerrostalon takapihalle. Jämsänjoen satama sijaitsee ranta-alueella, suunnittelualueeseen rajautuen.

3.1.6 Suojelukohteet

Jämsän keskusta-alueen rakennusten täydennysinventoinneissa 2005–2006 on suunnittelualueella sijaitseva myymälärakennus arvotettu paikallisesti arvokkaaksi.

3.1.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteen aiheuttama melu ovat oleellimmat ympäristön häiriötekijät alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavat

29.6.2010

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 14.4.2009. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009 ympäristöministeriön vahvistuspäätöksen mukaisena.

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

Suunnittelualueella on voimassa 29.10.1971 vahvistettu asemakaava.

Rakennusjärjestys

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 26.1.2009.

Tehdyt selvitykset

Tehdyt selvitykset

Vuonna 1989 hyväksytyn oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja asemakaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset.

- Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005-2006 (rakennusinventointi)

Jämsän kaupunkikeskustan kehittämissuunnitelma 30.4.2005

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Jämsän kaupungin tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 10.12.2009.

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
- vaikutusalueen yrittäjät
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- kaupungin hallintokunnat

29.6.2010

4.2.2 Vireilletulo

Rakennusliike Veli Ponteva Oy:n haki 1.11.2009 poikkeamista asemakaavasta kerrosluvun ja rakennusoikeuksien sijoittumisen osalta. Neuvotteluissa kaupungin ja rakennusliikkeen kanssa päädyttiin laatimaan alueelle asemakaavan muutos. Tekninen lautakunta hyväksyi kaavoitushankkeen 10.12.2009.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo kuulutettiin 10.12.2009.

Valmisteluvaiheen kuulemiseksi kaavaluonnos oli nähtävillä 28.12.2009 – 12.1.2010.

Saapuneet mielipiteet ja lausunnot

Valmisteluvaiheessa lausuntoja saapui kolme kappaletta sekä kaksi kappaletta kirjallisia mielipiteitä.

Keski-Suomen Ely-keskus toteaa lausunnossaan että kaavaselostukseen on liitettävä yleiskaavallinen tarkastelu, jossa käsitellään myös miten lähikorttelit tulevat rakentumaan. Kaavoituksen yhteydessä on myös selvitettävä suunnittelualueella sijaitsevan myymälärakennuksen edellytykset sen purkamiseksi.

Keski-Suomen museo toteaa lausunnossaan että se ei näe myymälärakennuksella sellaista merkittävää arvoa että se pitäisi säilyttää ja että tontin takaosalle tulisi sallia korkeintaan kolmikerroksisen talon rakentamisen luonnoksessa esitetyn viiden sijasta.

Jämsän kaupungin ympäristölautakunta ehdottaa lausunnossaan että kaavoitettaisiin isompi kokonaisuus kerrallaan eikä pelkästään yhtä tonttia.

Asunto Oy Ilkanlinna vastustaa mielipiteessään jyrkästi esitetyn kaavaluonnoksen mukaista kaavoitusta ja toteutusta, mutta kannattaa tontin rakentamista joko voimassa olevan asemakaavan tai heidän esittämänsä tontinkäyttöidean pohjalta.

Asunto Oy Nikkarintupa pitää suunniteltua rakennuksen korkeutta alueella sijaitseviin pienkerrostaloihin ja ympäristöönsä nähden liian korkeana.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.3.-8.4.2010.

Saapuneet muistutukset ja lausunnot

Ehdotuksesta ovat muistutuksen kirjallisena jättäneet Asunto Oy Jämsän Ilkanlinna ja Vesa Rae sekä Paavo Keskinen. Lausunnon muutosehdotuksesta ovat antaneet Keski-Suomen ELY -keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Keski-

29.6.2010

Suomen museo ja ympäristölautakunta. Lisäksi RKL Veli Ponteva Oy on antanut vastineen Asunto Oy Jämsän Ilkanlinnan muistutuksesta.

Keski-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan että selostukseen on lisätty yleiskaavallinen tarkastelu, mutta että se on aika suppea. Keskus pitää myös perusteltuna oikeusvaikutteisen yleiskaavan laatimista keskusta-alueelle.

Ympäristölautakunta tuo lausunnossaan esille samat asiat kuin luonnosvaiheessa.

Keski-Suomen museo toteaa lausunnossaan edelleen että ei tulisi sallia viisikerroksisen talon rakentamisen tontille.

Asunto Oy Jämsän Ilkanlinna ja Vesa Rae ovat sitä mieltä että tontin rakennusoikeus pitäisi jakaa tasapuolisemmin, nyt on esitetty yläosalle 600 krs-m² ja ala-osalle 2000 krs-m².

Paavo Keskinen toteaa että ei tulisi sallia viisikerroksisen talon rakentamista tontille, se on liian korkea.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja – ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen ympäristökeskukselta, ympäristölautakunnalta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta ja Keski-Suomen museolta. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvotteluja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavoituksen tavoitteena on:

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten että se sallii viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen sekä järjestää alueen kulkuyhteydet.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittiin kaavaehdotus luonnokseen pohjautuen sekä vaihtoehtoinen, missä rannan puoleiseen rakennukseen tulisi kerroskorkeudeksi ½ IV ja rakennusoikeutta jätettäisiin Mottilantien varren rakennusalueelle 1000+yht200 k-m²:ä eli 400 k-m²:ä enemmän. Tekninen lautakunta päätyi luonnoksen mukaisen ehdotukseen. Vaihtoehtoisella ratkaisulla haettiin alemmalle rakennusmassalle pienempää korkeutta ja istuvuutta maisemaan sekä, että Mottilantien varrelle jäisi riittävän suuri rakennusoikeus katunäkymän kannalta. Kumpikin vaihtoehto toteuttaa nykyistä kaavaa paremmin keskustan kehittämiselle asetettuja tavoitteita ja vastaa paremmin nykyistä kerrostalojen arkkitehtuuria.

29.6.2010

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 laadittaessa 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 aivan kaupunkikeskustassa ja liittyy kiinteästi keskustarakenteeseen ja katuverkkoon. Hanke mahdollistaa rakentamattoman tontin ottamisen käyttöön. Kaavamuutos tukee laajan kuntalaiskeskustelun kautta laadittua keskustan kehittämissuunnitelmaa vuodelta 2005.
2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - Alueen rakentuminen hyödyntää ja liittyy oleviin keskustarakenteisiin.
3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - Alue sijaitsee ydinkeskustassa.
4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.
 - Rakennettava Nikkarinkuja palvelee alempaa tonttiliikennettä, ja sitä hyödynnetään jatkossa myös satamapuistoalueen liikenteelle keskustasuunnitelman mukaisesti. Kustant täydennysrakentamisena tukee tiivistävää ja kestävästä yhdyskuntarakennetta.
5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.
 - Alue tarjoaa korkeatasoista asuin- ja liiketilaa ydinkeskustassa. Parantaa kaupunkilaisille satamapuiston saavutettavuutta uudella katuyhteydellä.
6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - Mottilantien puoleinen rakennus mahdollistaa liiketilarakentamista keskeiseltä paikalta.
7. Ympäristöhaittojen vähentäminen
 - Kaavaratkaisu mahdollistaa Mottilantien katunäkymän kohentumisen ja ryteikköisen tontin rakentumisen ydinkeskustassa ja keskeisessä jokimaisemassa.

29.6.2010

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - Mottilantien osalta yhtenäistää katunäkymää. Toteutuminen edellyttää vanhan Vehkalan liikerakennuksen purkamista. Vanhalla, katualueelle osittain oleva rakennuksella ei nähdä erityistä suojelullista merkitystä, lähinnä katunäkymässä häiritsevänä.
9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - Muutosalue koskee asemakaavan mukaista tonttia. Muutoksella ei puututa virkistysalueisiin. Suunnittelualue rajautuu satamapuistoon.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muuttuvassa kaavassa osoitettu kevyen liikenteen väylä muutetaan kaduksi ja osa tontista liitetään myös katualueeseen. Rakennusaloja järjestellään, jotta sinne mahtuisi suunnitellut rakennukset sekä rakennusoikeudet jaetaan uusiksi rakennusalojen kesken. Myös toisen rakennusalan kerroskorkeutta kasvatetaan.

5.1.1. Mitoitus

Kaavan kokonaispinta-ala on 3 680 m². AL-aluetta on 2943 m² ja katu-aluetta 737 m². Rakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 2 600+yht500 k-m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

5.2.2 Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaavassa on esitetty kevyen liikenteen väylän (Nikkarinkuja) muuttamista kaduksi ja katualueen leventämistä siten, että voidaan rakentaa ajorata riittävänä ja jalkakäytävä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Lisärakentaminen täydentää luontevasti jo olemassa olevaa rakennuskantaa samalla alueella. Suunnittelualueen kahdella puolella on jo olemassa asuin ja liike käytössä olevia kerrostaloja.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

29.6.2010

Alueen toteuttaminen vaatii tontilla olevan puuston kaatamista ja maanrakennustöiden tekemistä. Jämsänjoen rannassa on olemassa olevaa puisto- aluetta, jossa on olemassa kasvillisuutta riittävästi, joten puiden poistot eivät merkittävästi heikennä alueen luonto-arvoja.

5.3.3 Muut vaikutukset

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on nykyaikana järkevää, rakennushankkeiden toteutumisen myötä saadaan lisää asukkaita palvelujen välittömään läheisyyteen.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on tehty ympäristöministeriön ohjeiden mukaan.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutus voidaan aloittaa kun asemakaavan muutos saa lainvoiman arviolta loppukeväästä 2010.

Jämsässä 29.6.2010

JÄMSÄNKAUPUNKI

Kaavoittaja:

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö

7. LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	02.12.2010
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos, joka koskee osaa 1.kaupunginosan korttelista 16 ja siihen liittyvästä katu- ja puistoalueesta		
Hyväksymispvm	23.06.2010	Ehdotuspvm	15.02.2010
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2009
Hyväksymispykälä	30	Kunnan kaavatunnus	182-01-181
Generoitu kaavatunnus	182V230610A30		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3680	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3680

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

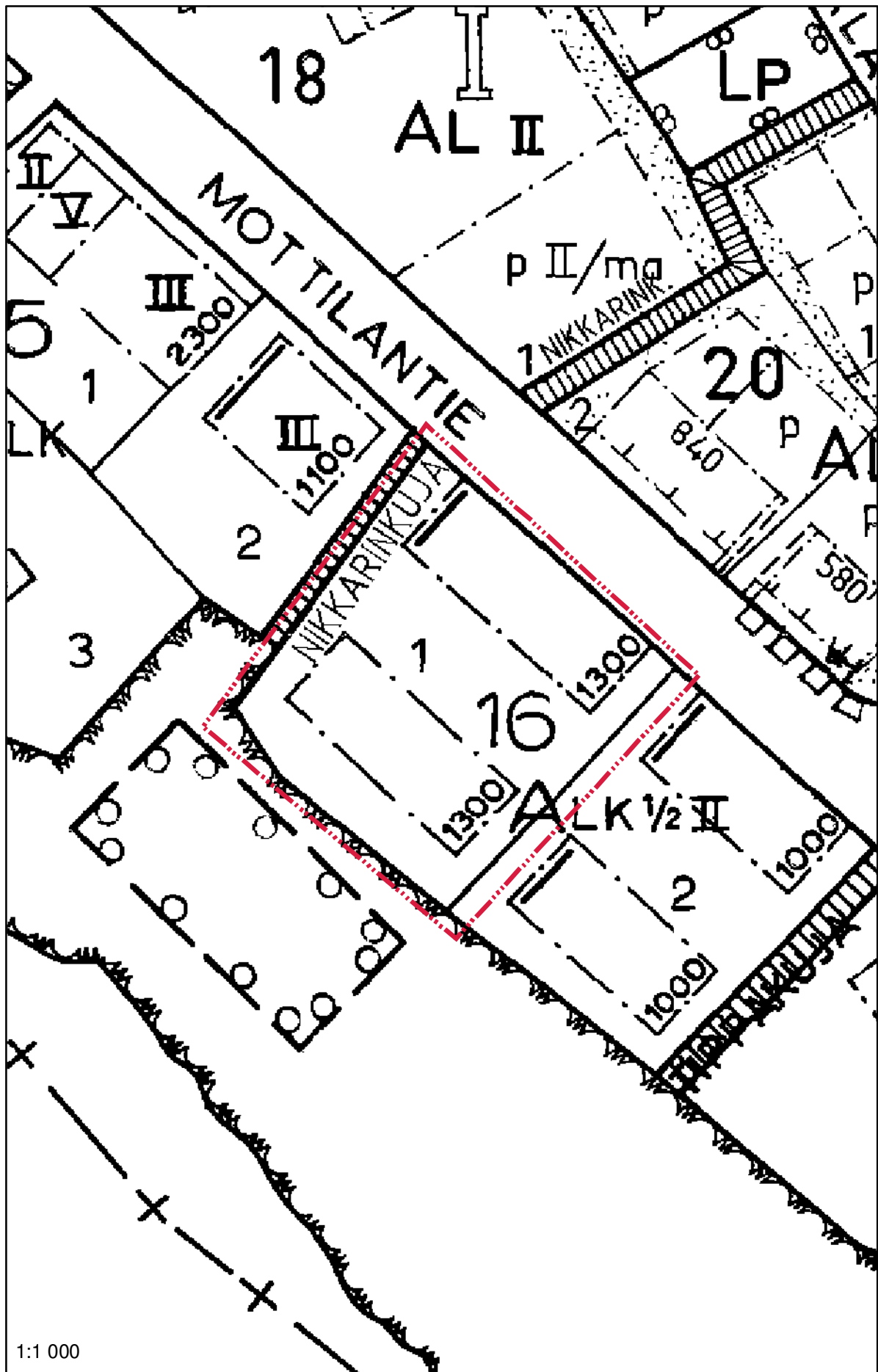
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3680	100,0	3100	0,84	0,0000	500
A yhteensä	0,2943	80,0	3100	1,05	-0,0447	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0067	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0737	20,0			0,0514	
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	0,3680	100,0	3100	0,84	0,0000	500
A yhteensä	0,2943	80,0	3100	1,05	-0,0447	500
AL	0,2943	100,0	3100	1,05	-0,0447	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0067	
V					-0,0067	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0737	20,0			0,0514	
Kadut	0,0737	100,0			0,0514	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Liite 2. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

JÄMSÄ
SEPPOLA
MOTTILANTIE 8, NS. VEHKALAN KIINTEISTÖ



Mottilantie 8 on toiminut pitkään paikkakunnan vaatetusliikkeenä ja on ollut erityisesti pari viime vuosikymmentä nuorison suosima merkkiliike. (Leena Lindell 14.12.2005)

id: 200084
kunta: Jämsä
kylä: Seppola
kiinteistötunnus: 182-420-5-90
sijainti: Mottilantie 8, 42100 Jämsä
tyyppi: liike-elämä ja kaupankäynti
ajoitus: 1918-1944
ajoitusselite: 1900-luvun alku
luokitus: ei määritelty
arvotus: paikallisesti arvokas
inventoija: Leena Lindell
inventointipvm: 14.12.2005

kuvaus:

Rakennus sijaitsee 1979-80 inventointiin kuuluneella Mottilantiellä, joka oli 1900-luvun alkupuolella rakentunut alueen käsityöläisten asuinalue. Suurin osa alueen alkuperäisestä rakennuskannasta on purettu ja korvattu osittain uudella. Kadun varrella ei tällä puolella ole muita aikakauden rakennuksia, se erottuu melko tyhjällä katuosuudella 2-kerroksisista punatiilikerrostaloista. Kadun toisella puolella nro:t 9 ja 11 kuuluvat myös Mottilantien vanhaan asutukseen.

Puolitoistakerroksinen satulakattoinen puutalo, tunnusmerkkinä näyteikkunat ja niiden huomiota herättävä, punainen väritys kontrastina vihreälle julkisivulle.

historia:

Perimätiedon mukaan rakennus on toiminut aikanaan räätäli Santeri Niemisen verstaana. Vanhimmilta osin rakennus on rakennettu todennäköisesti jo 1900-luvun alkupuolella. Rakennuksessa on toiminut vaatetusliike 1980-luvulla, jolloin ulkoasu Vehkala-kylttejä myöten sama. Nuorisovaateliikettä pitänyt vielä 1990-luvulla Erkki Vehkala, joka tunnettiin tavastaan ilmoitella paikallislehdessä mieleenpainuvien iskulausein. Erkki Vehkalan kuoleman jälkeen veli Ismo vaimoineen on omistanut vaateliikkeen 1996 lähtien.

arviointi:

Rakennus on ollut osa 1979-80 inventoitua Mottilankadun käsityöläisasutusta (aluekohde). Vehkala on yksi alueen jäljelle jääneistä 1900-luvun alun rakennuksista ja se on säilynyt kauppakäytössä näihin päiviin asti. Kohteella on paikallista maisemallista merkitystä osana Jämsän kauppakeskustan vanhinta kerrostumaa ja sijoittuen kaupunkikuvallisesti keskeiseen katunäkymään. Kohteella on paikallista historiallista merkitystä pitkäaikaisena, paikallisesti hyvin tunnettuna vaateliikkeenä. Kohteella on paikallista rakennushistoriallista merkitystä puisen liikerakentamisen kohteena.

tutkimushistoria:

Keski-Suomen museon rakennusinventoinnit
28.1.1980 Andersson Päivi

13.1.2006 Lindell Leena

lähteet:

Keski-Suomen museo, Jämsä. Alueinventointikortti nro 173; 28.1.1980 Andersson Päivi.

Haastateltu:

25.1.2006 Selin Hilkka, kiinteistörekisterin hoitaja, Jämsä

28.1.2010



Kuva 1. Näkymä keskustan suunnasta suunnittelualueelle. Kaavamuutosalue sijaitsee punaisen tiilitalon ja taustalla näkyvän vihreän liiketalon välissä.



Kuva 2. Näkymä Mottilantieltä Nikkarinkujan suuntaan.

28.1.2010



Kuva 3. Näkymä Mottilantieltä keskustan suuntaan. Edustalla näkyvä vihreä kiinteistö on Vehkalan vaatetusliike.



Kuva 4. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitseva kerrostalo.

28.1.2010



Kuva 5. Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva kerrostalo.



Kuva 6. Kuvan 5 rakennus sisäpihan puolelta.

28.1.2010



Kuva 7. Näkymä joenrannasta, suunniteltu kerrostalo tulisi edustalla näkyvään metsikköön.



Kuva 8. Näkymä joenrannasta Nikkarinkujan suuntaan.