

JÄMSÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 1, TONTTI 9 (KIINTEISTÖ 182-1-1-4)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 12.03.2018 10.10.2018 06.02.2019 03.09.2021



Suunnittelualan sijainti ja raja. Rajausta voidaan tarkistaa hankkeen aikana.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA JA SEN TARKOITUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä.”

YHTEYSTIEDOT

Jämsän kaupunki
Osoite: Keskuskatu 17, 42100 Jämsä
Nettisivut: www.jamsa.fi

Kaavan laatija:



Arkkititehtimisto
Helena Väisänen

Osoite: Jokipolventie 15, 37130 Nokia
Puh: 040 5576 086
helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi



Asemakaavan muutosalue nähtynä Koskentien suunnasta. Kuva: Google Street View.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI JA MAANOMISTUS

Kaava-alue sijaitsee Jämsässä, Seppolan taajamassa, osoitteessa Koskentie 5.

Asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 1 tontin 9 (kiinteistö 182-1-1-4). Tontti rajoittuu idässä Koskentiehen ja lännessä Jämsänjoen rannan puistoalueeseen. Tontti on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluu myös osa puistoalueesta kiinteistön 182-420-6-49 alueella.

Kaava-alueen pinta-ala on 2896 m².



SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että tontin länsiosaan on mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista.

SUUNNITTELUN ALOITE, VIREILLETULOPÄÄTÖS JA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt alueen maanomistaja, jonka kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus hyväksytään kaupunginhallituksessa ennen kaavan hyväksymistä. Hankkeen vireilletulosta on ilmoitettu vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa, jonka tekninen lautakunta on hyväksynyt 22.2.2018 § 26.

YMPÄRISTÖ

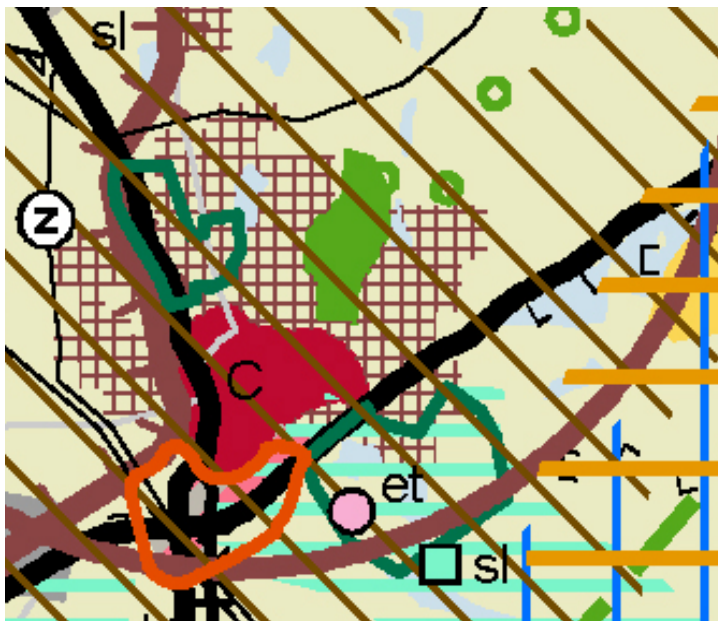
Tontin itäosassa sijaitsee 1950-luvun alussa rakennettu, arkkitehti Jaakko Tähtisen suunnittelema kaksikerroksinen liikerakennus. Rakennus on toiminut alunperin pankkina. Rakennusta on jatkettu 1960-luvulla yksikerroksisella siipiosalla.

Tontin länsiosa on rakentamaton ja puustoinen. Pihaan on ajo Koskentieltä. Tontin rannan puolella kulkee tie, jonka kautta on kulkuyhteys tontin eteläpuolella sijaisevan Keskuskatu 1 kiinteistön pihaan.

Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Jämsän keskustassa toriaukiota vastapäätä. Tontin länsipuolella Jämsänjoen rannassa on puistoalue, jolla sijaitsee ulkoilureitti.

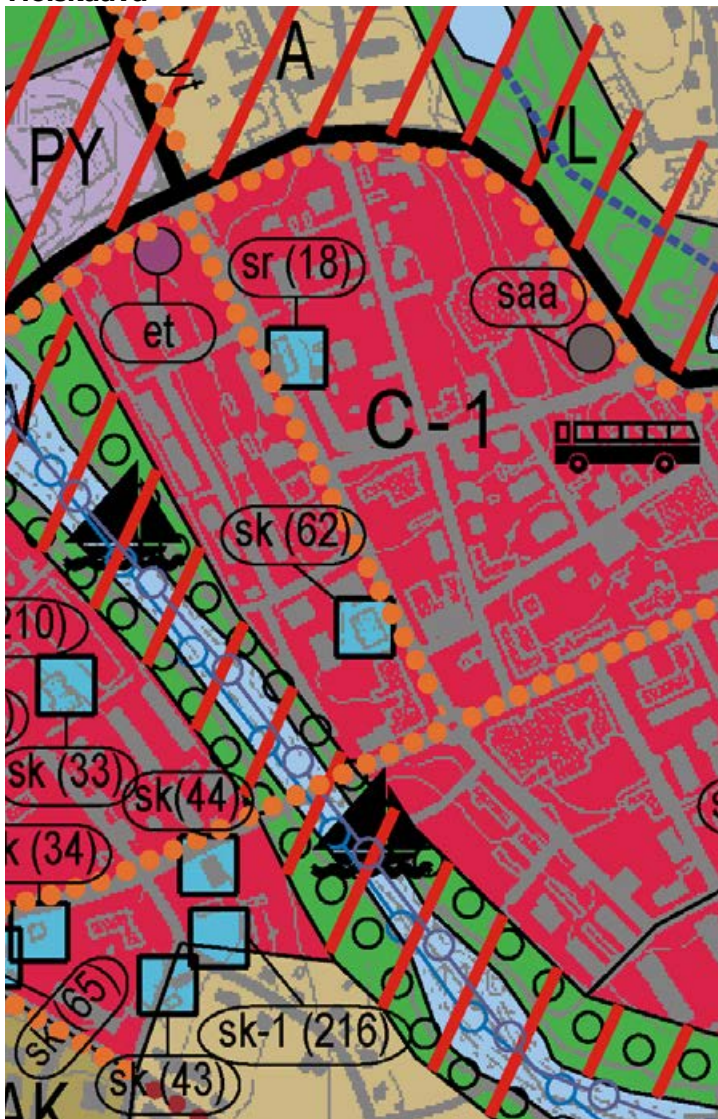
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Maakuntakaava



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Yleiskaava



Ote alueella voimassa olevasta Jämsän taajamaosayleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistus, joka on saanut lainvoiman 26.1.2018.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Alue on osoitettu osaksi kulttuuriympäristön vetovoima-alue (ruskea vinoraiditus).

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Suunnittelualueella on voimassa Jämsän taajamaosayleiskaava 2030, joka on saanut lainvoiman 3.9.2021.

Kaavaluonnoksessa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1: Keskustatoimintojen ydialue.

Suunnittelumääräys: Jämsän ydinkeskustan alue, jota kehitetään tiivistyvänä kaupunkimaisena asumisen ja palveluiden alueena. Liikenteen ja maankäytön suunnittelussa edistetään keskustan saavutettavuutta eri liikennemuodoilla, sekä kävelyä ja pyöräilyä tukevaa, turvallista liikenneympäristöä.

Koskentie 5 on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Kaavamääräys: Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kohde tai alue, jolla on kulttuurihistoriallisesti suojeltavia arvoja. Korjaus- ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kohteen tai alueen kaupunki- tai kyläkuvalle, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteen arvoihin. Kohteiden yksityiskohtainen suojelun tarve ja taso ratkaistaan asemakaavoituksella tai erityislilla.

(x) Suluissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen luetteloon ja kohdekuvaukseen.

Koskentie on osoitettu olemassa olevaksi kävelyn ja pyöräilyn pääyhteydeksi (oranssi palloviiva).

Jämsänjoen rantaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL-1).

Kaavamääräys: Jokipuistona kehitettävä alue, jonka yhtenäiset ulkoilureitit on turvattava. Alueen hoidossa ja ulkoilureitistöjä kehittäessä luonto- ja maisema-arvot on otettava huomioon.

Rantaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva) ja venesatama.

Asemakaava



Voimassa oleva asemakaava.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Koskentie 5:n asemakaavamuutoksen laatimisessa on mahdollista hyödyntää Jämsän taajamaosayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä.

1. kaupunginosan korttelin 1 tontin 9 asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa korostuvat vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuri-perintöön sekä naapurustoon.

OSALLISET

Seppolan kaupunginosan korttelin 1 tontin 9 asemakaavamuutoksen yhteydessä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistaja
- Suunnittelualueeseen rajautuvien kiinteistöjen maanomistajat, liikkeenharjoittajat ja asukkaat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen museo
- Jämsän kaupungin tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta
- Verkko- ja energiayhtiöt

Lisäksi edellä olevan määrittelyn mukaan osallisiksi voivat itsensä katsoa kaikki, jotka uskovat hankkeella olevan vaikutusta oloihinsa tai joiden toimialaa hanke koskee.

TIEDOTTAMINEN JA VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavaprosessin vaiheista tiedotetaan ilmoittamalla Jämsän Seutu-sanomalehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Kaavahankkeen vaiheista on mahdollista saada tietoa suoraan omaan sähköpostiosoitteeseen ilmoittautamalla mukaan sähköpostituslistalle.

Hankkeen aikana järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Luonnos- ja ehdotusvaiheessa pyydetään viranomaisilta lausuntoa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1975.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkiinteistöjen korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on I ja III. Kolmikerroksisen rakennuksen rakennusala sijoittuu Koskentien varteen. Rakennukseen on määrätty jätettäväksi kulkuaukko. Yksikerroksisen rakennuksen rakennusala sijoittuu osin Koskentien varteen ja osin tontin keskiosaan. Tontin pohjoisosaan on osoitettu pysäköintialue. Tontin länsiosassa ei ole rakennusala. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$.

Tontin 9 länsipuolella on voimassa asemakaava vuodelta 1971.

Kaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille 9 kulku Jämsänjoen puolelta on osoitettu tontin luoteiskulmasta. Tontille 2 ei voimassa olevassa asemakaavassa ole kulkuyhteyttä Jämsänjoen puolelta.

Asemakaavan muutosta laadittaessa arvioidaan sen toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asemakaavoitus perustuu alueelle tehtäviin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvityksiä tarvitaan myös arvioitaessa kaavan vaikutuksia.

OSALLISTUMINEN

Kaavaprosessin vaiheissa osallistuminen on mahdollista esittämällä mielipiteitä nähtävänä olevista aineistoista.

Palautetta on mahdollista antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluaineistosta ja asemakaavaehdotuksesta.

Mukaan hankkeen sähköpostituslistalle voi ilmoittautua lähettämällä viestiä sähköpostiosoitteeseen:
helena.vaisanen@arkkitehti.fi

KAVAHANKKEEN KULKU

Vaihe 1: Lähtötiedot ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Lähtötietojen kerääminen kaavan laatimista varten. Selvitystarpeen tarkistaminen ja tarvittavien selvitysten hankkiminen.	Kevät 2018 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan nettisivuilla ja siitä voi antaa palautetta vapaamuotoisesti.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta.
Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää hankkeen aikana.

Vaihe 2: Valmisteluvaihe, kaavaluonnos

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaluonnoksen laatiminen. Kaavaselostus liitteineen.	Kesä 2018 Aineistoihin voi tutustua kaupungin nettisivuilla.
Kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.	Sähköpostituslistalle voi ilmoittautua sähköpostitse.
Sähköpostitiedotus halukkaille.	Aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset voivat esittää aineistosta mielipiteensä.
Palauteraportti luonnosvaiheessa saadusta palautteesta	

Vaihe 3: Ehdotusvaihe, kaavaehdotus

Tehtävät	Tavoitteellinen aikataulu Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaehdotuksen laatiminen luonnoksen ja siitä saadun palautteen pohjalta.	Syksy/talvi 2018-19, hyväksyminen 2021 Ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja lautakunnilta. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kaupungille ennen nähtävänä olon päättymistä.
Kaavaselostus liitteineen.	
Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 30 pv.	
Sähköpostitiedotus halukkaille.	
Palauteraportti ehdotusvaiheen lausunnoista ja muistutuksista	
Kaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen ja lopullisten hyväksyttävien asiakirjojen laatiminen.	

JÄMSÄN KAUPUNKI

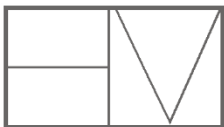
ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 1, TONTIT 10 JA 11

PALAUTERAPORTTI 06.02.2019

KAAVALUONNOS (10.10.2018)

Saapuneet lausunnot:

Palautteen antaja	Pvm
Keski-Suomen museo	23.11.2018
Keski-Suomen liitto	27.11.2018
Keski-Suomen ELY-keskus	05.12.2018



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Lausunto	Vastine
Keski-Suomen museo	
Keski-Suomen museon mielestä vuonna 1951 rakennettu entinen Yhdyspankkirakennus tulee merkitä suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavamuutoksessa. Erikseen tulee asemakaavalla myös tutkia, voiko entisen pankkirakennuksen 1960-luvun laajennusvaiheet myös säilyttää osana tontin aikaisempaa rakentamishistoriaa. Jämsänjoen varteen asettuvan uuden asuinkerrostalon suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen sopivuuteen Jämsänjoen maisemaan ja viereisten rakennusten muodostamaan kaupunkiympäristöön.	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on selvitetty Jämsän taajamaosayleiskaavoituksen yhteydessä (liite 8a, Paikallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden arvottaminen.pdf). Selvityksessä kerrotaan, että kohteella on paikallista arvoa. Selvityksessä kerrotaan virheellisesti, että rakennus olisi säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennusta on kuitenkin jatkettu 1960-luvulla matalalla siipiosalla, joka huomattavasti heikentää sen kulttuurihistoriallista arvoa. Jämsänjoen suunnasta nähtynä rakennuksen ulkoasu on merkittävästi muuttunut alkuperäisestä. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä rakennuksella ei ole todettu olevan sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, minkä vuoksi se tulisi kaavassa suojella. Rakennuksen rakennusala ja -oikeus on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti, mikä tukee rakennuksen säilymistä osana kaupunkiympäristöä.
Lausunto	Vastine
Keski-Suomen liitto	
Asemakaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on ohjeena asemakaavaa muutettaessa ja Keski-Suomen liitto on osallinen kaavamuutoshankkeessa. Kaavamuutoksessa tulevat huomioitaviksi selostuksessa mainitun keskusta-toimintojen alueen lisäksi myös tarkistetun maakuntakaavan koko maakuntaa koskevat määräykset sekä kulttuuriympäristön vetovoima-alueen suunnittelumääräys. Ympäristöön ja kaupunkikuvaan sopeutuvan, keskustatoimintoja tukevan lisärakentamisen osoittaminen maakuntakaavan keskusta-toimintojen alueelle tukee maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista.	Todetaan saapunut lausunto.
Lausunto	Vastine
Keski-Suomen ELY-keskus	
Tämän kaavan kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioitaessa tulisi käytössä olla laajempi jokirannan rakentamistarkastelu kerroskorkeuksiin. Esitetty viisikerroksinen kerrostalomassa poikkeaa viereisestä rakennuskannasta. On myös vaikutuksineen selvittämättä tuleeko eteläpuolisen tonttiin 2 kohdistumaan tiivistämistavoitteita. Muodostuvan kokonaisuuden selvittäminen vaatisi tarkemman yleiskaavallisen tarkastelun tai koko korttelia 1 koskevan asemakaavatarkastelun. Vastaavanlainen tarkastelu	Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia täsmennetään ja tarkennetaan. Selvitetään asemakaavamuutoksen vaikutuksia tontin 2 rakennettavuuteen.

on tarpeen myös toria ympäröivien kortteleiden osalta.	
Varsinkin yksikerroksisen kirjakauppakiinteistön tarkastelu ja merkitys kaupunkikuvassa on puutteellisesti käsitelty ja arvotettu. Entiselle pankkirakennukselle ELY-keskus esittää lisättäväksi suojelumerkintää ja määräystä, kirjakaupparakennuksen osalta tarve säilyttämistä tukeville määräyksille tulee selvittää.	Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on selvitetty Jämsän taajamaosayleiskaavoituksen yhteydessä (liite 8a, Paikallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten kohteiden arvottaminen.pdf). Selvityksessä kerrotaan, että kohteella on paikallista arvoa. Selvityksessä kerrotaan virheellisesti, että rakennus olisi säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennusta on kuitenkin jatkettu 1960-luvulla matalalla siipiosalla, joka huomattavasti heikentää sen kulttuurihistoriallista arvoa. Jämsänjoen suunnasta nähtynä rakennuksen ulkoasu on merkittävästi muuttunut alkuperäisestä. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä rakennuksella ei ole todettu olevan sellaista kulttuurihistoriallista arvoa, minkä vuoksi se tulisi kaavassa suojella. Rakennuksen rakennusala ja -oikeus on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaisesti, mikä tukee rakennuksen säilymistä osana kaupunkiympäristöä.
Kaavaselostuksessa on tarkasteltu po. korttelia 1 virtuaalimallin avulla. On hyvä, että tarkastelu on koskenut koko korttelia, mutta ELY-keskus pitäisi parempana realistisempia oikeisiin valokuviin perustuvia sovitteita. (Kts. kuva jäljempänä) Mallinnuksessa jää myös epäselväksi tarkastellun uuden kerrostalomassan kerrosala.	Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia täsmennetään ja tarkennetaan. Virtuaalimallin tarkoituksena on havainnollistaa rakennusmassan suhdetta ympäröivään rakennuskantaan ja korttelirakennetta. Virtuaalimalliin lisätään tiedot mallin kerrosalasta.
Kaavamääräykset sallivat osoitetun 1200 krs m²:n rakennusoikeuden lisäksi n. 200 m² lisärakennusoikeutta, joka vastaa n. 16% ylitystä ja vaatisi muutoin poikkeamismenettelyä. Lisäksi rakennuksen 1. kerros on mahdollista toteuttaa pysäköintikerroksena. Määräysten tavoitteet sinänsä ovat hyviä, mutta niiden lopputulos on huonosti ennustettavissa ja mahdollistaa jopa 40% esitettyä kerrosalamääräystä suuremman, n. 1700 krs m²:n suuruisen rakennusmassan. Harjan suuntaa ohjaavia määräykset ovat ympäristöön nähden perustellut, mutta myös kattokaltevuudella on merkitystä viereiseen rakennuskantaan sopeutumisessa.	Kaikkea sallittua rakennusoikeutta ja sallitun rakennusoikeuden ylittäviä tiloja ei ole mahdollista rakentaa sallitun rakennusalan ja kerrosluvun puitteissa. Kaavamääräykset luovat mahdollisuuksia toteuttaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinympäristöä. Tavoitteena on, että asumisen ja piha-alueen viihtyisyyden lisäämiseksi osa esitetyistä rakennusoikeuden ylittävistä tiloista rakennettaisiin. Ennustettavuuden parantamiseksi poistetaan yleismääräys, joka sallii rakentaa asuinrakennusten kaikissa kerroksissa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi porrashuoneen 15m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa on annettu määräys: "Kattokulman tulee olla sama

	kuin viereisessä kiinteistössä olevassa rakennuksessa.” Kaavan yleismääräyksen mukaan rakentamistapaohjeita tulee noudattaa kaavan toteuttamisessa.
Ottaen huomioon useat Seppolan aluetta koskeneet ELY-keskuksen aiemmat lausunnot ja se, mitä edellä on esitetty, ELY-keskus esittää edelleen näkemyksensä, että yleiskaavaehdotusta tulee tarkistaa kaupunkikuvallisten arvojen ohjauksen osalta.	Todetaan saapunut lausunto.

Yhteenveto tehtävistä tarkistuksista

Asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia täsmennetään ja tarkennetaan.

Selvitetään tontin 2 tiivistämismahdollisuuksia ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia tontin 2 rakennettavuuteen.

Virtuaalimalliin lisätään tiedot mallin kerrosalasta.

Ennustettavuuden parantamiseksi poistetaan yleismääräys, joka sallii rakentaa asuinrakennusten kaikissa kerroksissa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi porrashuoneen 15m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.



JÄMSÄN KAUPUNKI, 1.KAUPUNGINOSA ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELI 1, TONTIT 10 JA 11 KAAVAEHDOTUS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan korttelin 1 tonttia 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 1 tontit 10 ja 11.

Merkintöjen selitykset:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

1

Korttelin numero.

10

Tontin numero.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t40

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+yht120

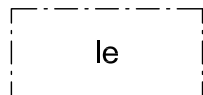
Luku osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.

V

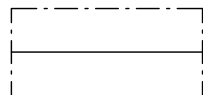
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen suurimman osan sallitun kerrosluvun.



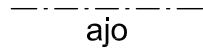
Rakennusala.



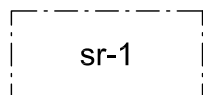
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Ajoyhteys.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennukseen suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yleismääräykset:

Autopaikkoja on varattava tontille vähintään 1ap/85 asuinkerrosalaneliömetriä ja 1ap/ 125 liiketilakerrosalaneliömetriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitaan esitetyn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa pysäköintitilojen rakentaminen.

Kaavan toteuttamisessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

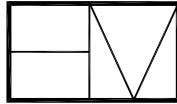
Pohjakartta on tarkistettu ja vastaa JHS 185 vaatimuksia.

Jämsässä 03.09.2021, maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm

03.09.2021



Helena Väisänen
Arkkitehti, SAFA



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

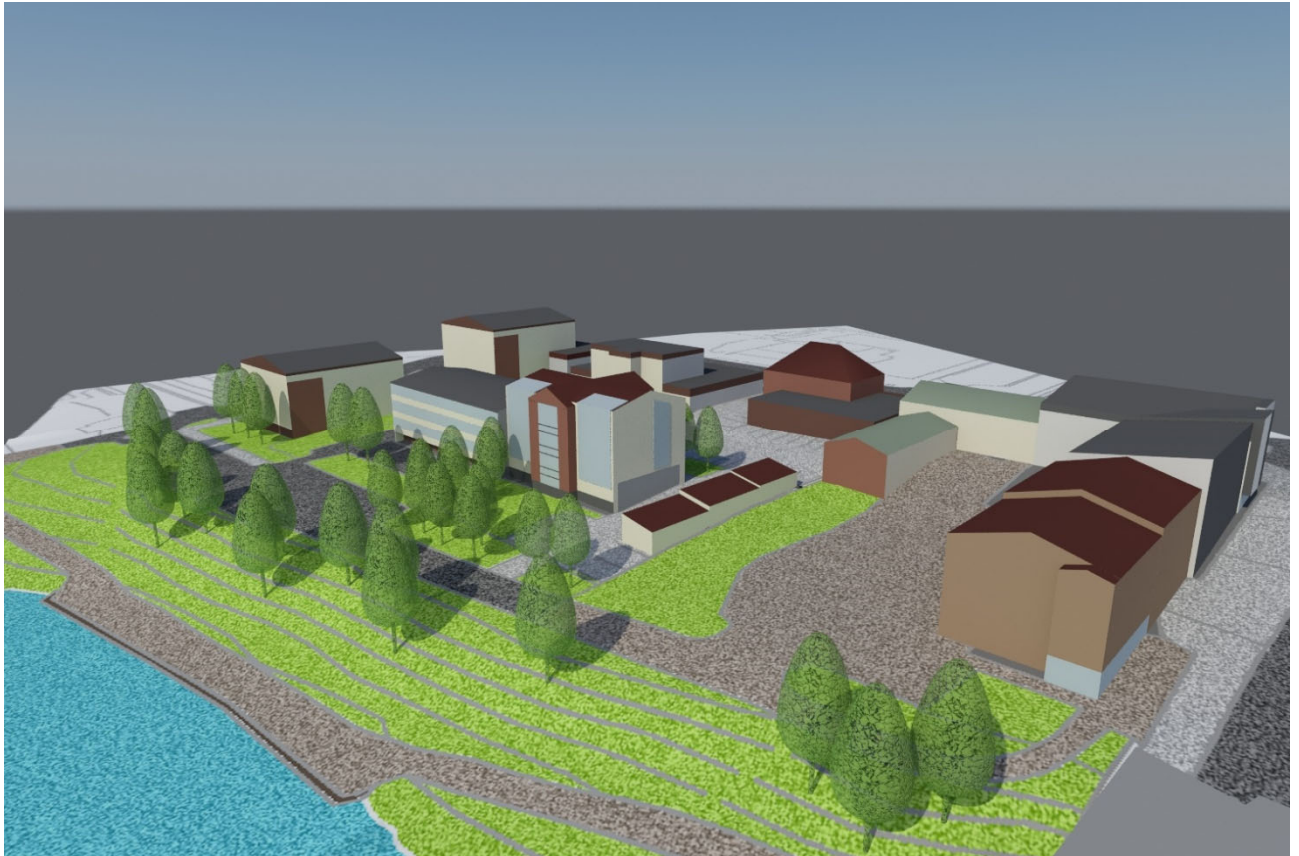
Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh. 040 5576086 E-mail helena.vaisanen@arkkitehtihv.fi

JÄMSÄN KAUPUNKI

KORTTELI 1 TONTTIEN 10 JA 11 ASEMAKAAVAN MUUTOS (KOSKENTIE 5)

RAKENTAMISTAPOHJE

Tämä rakentamistapaohje liittyy 03.09.2021 päivättyyn kaavaehdotukseen.



Arkkitehtitoimisto Helena Väisänen

Jokipolventie 15, 37130 Nokia Puh (03)2651 050, gsm 040 5576086

1 RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on tukea ja täsmentää asemakaavaa ja siinä annettuja kaavamääräyksiä. Rakentamistapaohjeissa annetaan konkreettisia ohjeita ja suosituksia.

Rakentamistapaohje koskee pääasiassa korttelin uudisrakentamista. Piha-alueita koskevat ohjeet koskevat koko kaava-aluetta.

Ohjeella pyritään varmistamaan alueelle haluttu kaupunkikuvallinen laatu.

Alueen toteuttajat yhdessä rakennuslupaviranomaisten kanssa voivat käyttää ohjeita apuna rakennusluvan valmistelun yhteydessä.

2 YLEISTAVOITTEET

2.1 IDENTITEETTI

Tontti sijoittuu keskelle Jämsän keskustan keskeistä korttelia. Korttelin rakennuskanta koostuu 1950-luvulla ja sen jälkeen rakennutuista liike- ja asuinrakennuksista. Keskuskadun ja Koskentien varteen sijoittuu liikerakentamista ja muihin korttelin osiin asuinrakentamista. Koskentien varren liikerakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä.

Kortteli avautuu lännessä puistomaisena Jämsänkosken ranta-alueelle. Ympäristö muuttuu korttelin läpi kuljettaessa itäpuolen kaupunkiympäristöstä rantapuistoksi.

Alueen toteuttamiselta, mukaan lukien asuinrakentaminen, piha-alueiden pintamateriaalit sekä kasvillisuus ja istutukset, edellytetään korkealaatuisia suunnittelua, materiaaleja ja toteuttamista.

Tavoitteena on täydennysrakentaa korttelia siten, että uusi rakentaminen sopeutuu korttelin olemassa olevaan rakenteeseen ja luo kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen luo edustavaa kaupunkijulkisivua erityisesti lännen suuntaan.

2.2 KORTTELIRAKENNE JA KAUPUNKIKUVA

Uudisrakennus sijoittuu korttelin keskiosaan viereisessä kiinteistössä olevan asuinkerrostalon kanssa samaan linjaan. Korttelin sisäosaan jää suojaisa piha-alue. Uudisrakennuksen rakennusmassa ja katonharja tulee sijoittaa samaan linjaan viereisen rakennuksen rungon ja katon harjan kanssa.

Uudisrakennus muodostaa viereisessä kiinteistössä olevan asuinkerrostalon kanssa uuden kaupunkijulkisivun lännen suuntaan. Uudisrakennuksen lännenpuoleiselta julkisivulta edellytetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ilmettä.

Tontin etelärajalle voidaan rakentaa talousrakennus ja autokatoksia.

Korttelin Koskentien puoleinen julkisivu säilyy nykyisellään.

3 RAKENNUKSET

3.1 JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Uudisrakennuksessa tulee käyttää pintakäsittelynä rappautusta ja tehosteena punaista tiiltä.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla pääväriltään vaalean kerman värisiä.

Uudisrakennuksessa tulee olla punatiilinen tai murretun punaisen sävyinen rapattu julkisivun osa länteen ja itään päin. Punasävyisen julkisivun osan tehtävänä on katkaista korttelin keskiosaan muutoin syntyvä pitkä yhtenäinen rakennusmassa ja yhdistää rakennus korttelin muihin punasävyisiin rakennuksiin.

Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto. Kattokulman tulee olla sama kuin viereisessä kiinteistössä olevassa rakennuksessa.

Uudisrakennuksen vesikaton materiaalina tulee käyttää peltiä ja sen tulee olla väriltään tummanpunainen.

Kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi on suositeltavaa, että vesikattoon lisätään elävyyttä ja mielenkiintoa. Suositeltavaa on, että uudisrakennuksessa käytetään pitkän rakennusmassan katkaisevaa poikkipäätyä, kattoterasseja tai kattolyhtyjä. Suositeltavaa on yhdistää poikkipääty punasävyiseen julkisivun osaan. Poikkipäädyn kattokulma voi olla jyrkempi kuin muussa rakennuksen osassa. Vesikattoon voidaan sijoittaa myös lasitusta ja osa vesikaton alueesta voidaan toteuttaa kattoterassinä.

Sokkelin näkyvien osien verhouksena tulee käyttää tummaa kiviainespintaa. Julkisivumateriaalin tulee myötäillä maanpinnan muotoja siten, ettei näkyvän sokkelin korkeus ylitä riitteensääkään 1 metriä.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa tulee käyttää puulautaverhousta. Myös niiden vesikaton materiaalina tulee käyttää peltiä ja niiden tulee olla väriltään tummanpunaisia.

3.2 SISÄÄNKÄYNNIT, PORRASHUONEET, YHTEISTILAT JA PARVEKKEET

Uudisrakennuksen pääsisäänkäynti tulee sijoittua sisäpihan puolelle ja parvekkeet pääsääntöisesti lännen puolelle.

Porrashuoneen sisäänkäynnin yhteyteen suositellaan aulaa, josta on käynnit varastoihin ja aputiloihin. Valoisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseksi porrashuone suositellaan toteutettavaksi läpi alimman kerroksen rungon.

Kaava sallii rakennettavaksi 120 m² verran yhteistiloja, joita ei lasketa rakennuksen kerrosalaan. Yhteistiloihin suositellaan sijoitettavaksi asuntoja palveleva kerhotila, sauna, pesula ja kuivaushuone. Porrashuoneita on mahdollista hyödyntää myös osana asukkaiden yhteistiloja.

Lännen ja etelän puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeet toteuttaa lasitettuina.

3.3 KOSKENTIE 5

Koskentie 5:n liikerakennuksen vanhemmalla rakennusosalla on paikallista kaupunkikuvallista ja rakennustaiteellista merkitystä. Rakennukseen suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja luonne säilyvät. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennuksen korjaamisen ja muutostöiden yhteydessä huomioitavia rakennuksen ominaispiirteitä ovat rakennuksen hahmo, aumakatto, ylöspäin kääntyneet räystäät, tiilikatto, rapatut julkisivut sekä katon ja julkisivujen väriyksenä punatiili ja punaruskea väritys.

4 PIHA-ALUEET

4.1 PYSÄKÖINTI

Asukaspysäköinti on osoitettu korttelin sisäosaan.

Piha-alueen etelärajalle on suositeltavaa rakentaa autokatoksia, jotka rajaavat piha-alueita.

Asukaspysäköintiä on mahdollista toteuttaa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, mikä mahdollistaa piha-alueilta vapautuvan tilan käyttämisen oleskeluun ja leikkialueeksi.

Asiointipysäköintiä on mahdollista toteuttaa lisäksi Koskentien varteen.

4.2 PIHARAKENNUKSET JA AIDAT

Tontin eteläreunalle on sallittua rakentaa 40 kem² suuruinen talousrakennus. Rakennukseen voidaan sijoittaa esimerkiksi pyörävarasto, ulkoiluvälinevarasto ja pihan huoltoon liittyviä koneita ja tarvikkeita.

Jätekatos voidaan sijoittaa samaan yhteyteen talousrakennuksen kanssa.

Korttelin etelä- ja pohjoisrajalle voidaan rakentaa aita tai istuttaa pensasaita. Kiinteät aidat tulee rakentaa puusta ja ne tulee peittomaalata korttelin rakennuksien julkisivuväreihin sopivilla sävyillä. Korttelin rannan puoleiselle länsirajalle ei sallita kiinteän aidan rakentamista. Länsirajalle sopiva ratkaisu on istuttaa tarvittaessa pensasaita.

4.3 PIHAN KORKEUSTASOT JA PINTAMATERIAALIT

Piha-alueiden korkeusasemat tulee sovittaa asuinrakennusten porrashuoneisiin ja sokkeleihin.

Korttelissa tulee kiinnittää huomioita laadukkaisiin ja viihtyisiin pintamateriaaleihin.

4.4 VALAISTUS

Valaistuksen tehtävä on sekä esteettinen että turvallisuutta ja käytettävyyttä parantava.

Kohdissa, joissa on korkeuseroa, tulee kiinnittää erityistä huomioita kulkuväylien ja ta-soerojen merkitsemiseen valaistuksen avulla.

Julkisivun punasävyinen osa suositellaan valaisemaan rannan suunnasta sen kaupunkikuvallisen merkityksen korostamiseksi.

4.5 ESTEETTÖMYYS

Piha-alue tulee toteuttaa esteettömänä. Turvallisuutta ja esteettömyyttä tulee pyrkiä lisäämään erityisesti rakenteellisilla ratkaisuilla jo suunnitteluvaiheessa. Ylimääräisten kaiteiden ja luiskien rakentamista tulee välttää.

4.6 KASVILLISUUS

Kortteliin on suositeltavaa istuttaa perinteisiä suomalaisia puita ja pensaita.

Tontin länsiosaan suositellaan istutettavaksi ja mahdollisuuksien mukaan säilytettäväksi olevia puita, jotta kortteli liittyy luontevasti rantapuistoon.

4.7 HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien rakenteelliseen ohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota kivetyillä alueilla. Korttelialueelta hulevedet tulee ohjata hallitusti kunnalliseen hulevesijärjestelmään.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 182 Jämsä Täyttämispvm 03.09.2021
Kaavan nimi 1. kaupunginosan korttelin 1 tontin 9 asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 03.09.2021
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 22.02.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2896

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	0,2896		1960	0,68	0,0000	441
A yhteensä	0,2532	87,4	1960	0,77	0,0000	441
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0364	12,6			0,0000	
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	0,2896		1960	0,68	0,0000	441
A yhteensä	0,2532	87,4	1960	0,77	0,0000	441
AK	0,1230	48,6	1360	1,11	0,1230	1360
AL	0,1302	51,4	600	0,46	-0,1230	-919
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0364	12,6			0,0000	
VP	0,0364	100,0			0,0364	
PL.					-0,0364	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						