

JÄMSÄN KAUPUNKI

Ylä-Himoksen asemakaava

Kaavaselostus, EHDOTUSVAIHE



23.11.2017

Ylä-Himoksen asemakaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

182 Jämsän kaupunki

1.1.2 Tilat

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

- 182-410-16-8
- 182-410-2-52
- 182-410-2-73
- 182-410-2-74
- 182-410-2-75
- 182-410-2-78
- 182-410-2-79
- 182-410-2-83
- 182-410-2-84
- 182-410-2-88
- 182-410-3-143
- 182-410-4-100
- 182-410-4-112
- 182-410-4-99

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4309 – 4311 ja 4330 – 4366 sekä niihin liittyvät katu-, retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet.

1.1.3 Kaavan tunnus

182-01-178

1.1.4 Kaavan päiväys

Ehdotus 23.11.2017 (luonnos 14.9.2011)

1.1.5 Kaavan laatija

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
Puistokatu 2a
40100 Jyväskylä
arkkitehti Tuomo Järvinen

1.1.6 Kaavan vireilletulo

Kaavoituskatsaus 25.2.2010

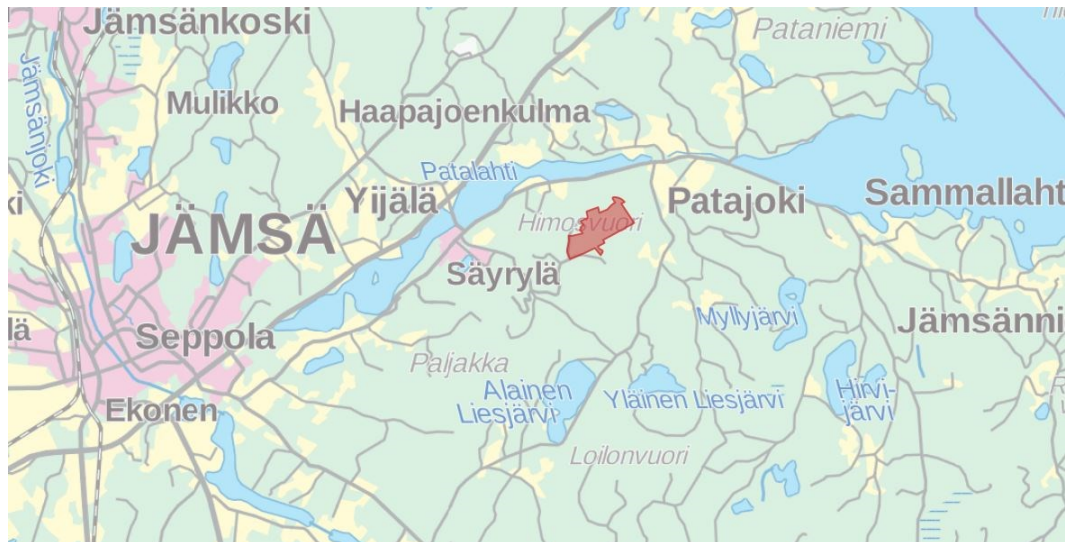
1.1.7 Valmisteluvaiheen kuuleminen

14.9.2011 päivätty kaavaluonnos oli nähtävillä 12.10.2011 – 25.10.2011.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Himoksella noin 8 km etäisyydellä Jämsän keskustasta.

23.11.2017



Kuva 1: Suunnittelualan yleissijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Ylä-Himoksen asemakaava.

Himoksen – Patajoen aluetta kehitetään merkittäväksi matkailukeskittymäksi. Sijaintinsa, liikenneyhteyksien, olemassa olevien toimintojen ja luontonsa puolesta alueella on siihen hyvät lähtökohdat.

Suunnittelualan pinta-ala oli lähtötilanteessa 87 ha. Kaupunki omistaa alueesta noin 10 %, muu osa on yksityisomistuksessa. Aloite kaavan laatimiseksi on tullut yksityisiltä maanomistajilta. Asemakaavan ehdotusvaiheessa suunnittelualan koko on 48,5 ha.

Asemakaavan tarkoituksena on loma-asuntoalueen muodostaminen. Loma-asuntoalue tukee maakunta- ja yleiskaavojen sekä alueelle laadittujen matkailun kehittämissuunnitelmien (Master Planin) tavoitteita.

Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

23.11.2017

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.1.1	Kunta	1
1.1.2	Tilat	1
1.1.3	Kaavan tunnus	1
1.1.4	Kaavan päiväys	1
1.1.5	Kaavan laatija	1
1.1.6	Kaavan vireilletulo	1
1.1.7	Valmisteluvaiheen kuuleminen	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..	6
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Väestö, palvelut ja työpaikat	15
3.1.5	Yhdyskuntarakenne	18
3.1.6	Virkistys	18
3.1.7	Pohjavesialueet	18
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	18
3.1.9	Tekninen huolto	18
3.1.10	Muinaismuistot	19
3.1.11	Maanomistus	19
3.2	Suunnittelutilanne	19
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
3.2.2	Maakuntasuunnitelma	19
3.2.3	Maakuntakaava	20

23.11.2017

3.2.4	Voimassa oleva yleiskaava 2001	25
3.2.5	Vireillä oleva osayleiskaavan muutos ja laajennus.....	26
3.2.6	Asemakaava.....	27
3.2.7	Jämsän rakennemalli 2025	28
3.2.8	Master Planit	29
3.2.9	Rakennusjärjestys.....	30
3.2.10	Pohjakartta.....	30
3.2.11	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	30
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	30
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	31
4.3.1	Osalliset	31
4.3.2	Vireilletulo	31
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	31
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	31
4.4	Asemakaavan tavoitteet	32
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	32
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	34
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	35
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	35
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	36
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	36
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	36
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	37
5	Asemakaavan kuvaus.....	38
5.1	Kaavan rakenne	39
5.1.1	Mitoitus	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
5.3	Aluevaraukset	40
5.3.1	Korttelialueet.....	40
5.3.2	Muut alueet.....	40
5.4	Kaavan vaikutukset	41
5.4.1	Ihmisten elinolot ja elinympäristö	41
5.4.2	Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	41
5.4.3	Rakennettu ympäristö.....	41
5.4.4	Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	41

23.11.2017

5.4.5	Maisema	42
5.4.6	Alue- ja yhdyskuntarakenne	49
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	50
5.6	Kaavamerkinnot ja - määräykset.....	50
5.7	Nimistö	50
6	Asemakaavan toteutus	51
6.1	Sammutusvesihuolto.....	51
6.2	Radonturvallinen rakentaminen	51
6.3	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	51
6.4	Toteuttaminen ja ajoitus.....	51
6.5	Toteutuksen seuranta	51

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Viranomaisneuvottelun muistio
- Rakennustapaohjeet
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys
- Virtuaalimalli
- Seurantalomake

23.11.2017

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alue 2-4 /osa 2, ehdotus 10.11.2017 liitteineen
- Pohjakartta, Jämsän kaupunki
- [Maanmittauslaitoksen aineistot](#)
- [Kaavoituskatsaukset](#), Jämsän kaupunki
- [Pöytäkirjat](#), Jämsän kaupunki
- Muut [Himosalueen kaavat](#)
- Keski-Suomen Liitto, [maakuntakaavat](#)
- [Osa-alue 2 - 4 yleiskaavaehdotukset ja hyväksytty osa 1](#)
- Yleiskaavaehdotus, osa-alue 2 - 4, Pöyry 2011
- [Himoksen yleiskaava, osa-alue 6](#), FCG 2011
- Himoksen alueen maankäytösopimusmalli, Jämsän kaupunki 2011
- Patajoen golfkenttäsuunnitelma 2010, Koivusalo
- Laskettelu- ja hiihtokeskustutkimus, SHKY 2010
- Ortokuvat, Jämsän kaupunki 2010
- 2. vaihekaava, K-S Liitto 2010
- Himos OSYK 2-4 ja 5 Maisemaselvitys, Pöyry 2010
- Liito-oravaselvitys, osa-alueet 2-4 2009
- Himos OSYK 2-4 Luontoselvitys, Pöyry 2009
- Himos OSYK 2-4 Liito-oravaselvitys, Pöyry 2009
- Himos OSYK Meluselvitys, Pöyry 2009
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto 2009
- Luonto- ja liito-oravaselvitys, osa-alue 6 2008
- Himos-Päijänne Master Plan, FCG & Pöyry 2008
- Himos-Centerin liikenne ja pysäköinti, FCG 2008
- Keski- ja Länsi-Himoksen alueen pintavesien käsittely, Jämsek Oy 2008
- Himoskylä 2015 YVA, Ramboll 2007
- Jämsän seudun matkailun Master Plan, Jämsek, Suunnittelukeskus 2005
- Jämsä keskusta täydennysinventointi, K-S Museo 2006
- Himoksen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti 2006
- Vesihuollon pääperiaatteet, oyk 2001
- Yleiskaava, Maa ja Vesi 2001

23.11.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Viranomaisneuvottelu 7.4.2009
- Neuvottelu maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksista 9.12.2009
- Kaavaluonnos (päiväys 14.9.2011) nähtävillä 12.10.2011 – 25.10.2011
- Kaavaehdotus 23.11.2017

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueita seuraavin käyttötarkoituksin:

- Loma-asuntojen korttelialue (RA), 224 tonttia
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), 6 tonttia

Lisäksi katu-, retkeily-, ulkoilu-, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita.

Kaava-alueen pinta-ala on 48,5 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 58 410 kem².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttamaan sen saatua lain voiman. Asemakaavan toteuttamisen kustannuksista laaditaan maanomistajien ja kunnan väliset maankäyttösopimukset.

23.11.2017

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2: Ortokuva (MML)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen luonnonominaisuuksia on selvitetty Himoksen osayleiskaavaa osa-alueet 2-4:ää varten 2009.

Himos sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä ja kuuluu Etelä-Hämeen eliömaakuntaan. Jyrkkäpiirteisestä topografiasta johtuen kasvuolosuhteet alueella ovat vaihtelevia ja kasvillisuus alueen eri osissa hyvinkin erityyppistä.

Seutu kuuluu eteläiseen havumetsävyöhykkeeseen ja suurin osa maa-alasta on varpuvaltaista kangasta. Alueelta löytyy myös reheviä lehtoja, jylhiä kallioita, pienialaisia soita ja runsaasti pienvesiä.

Kallioperä on graniittia ja tulee monin paikoin näkyviin avokallioina etenkin vuorten laki-alueilla ja jyrkillä rinteillä. Vuorten liepeillä maaperä on moreenia.

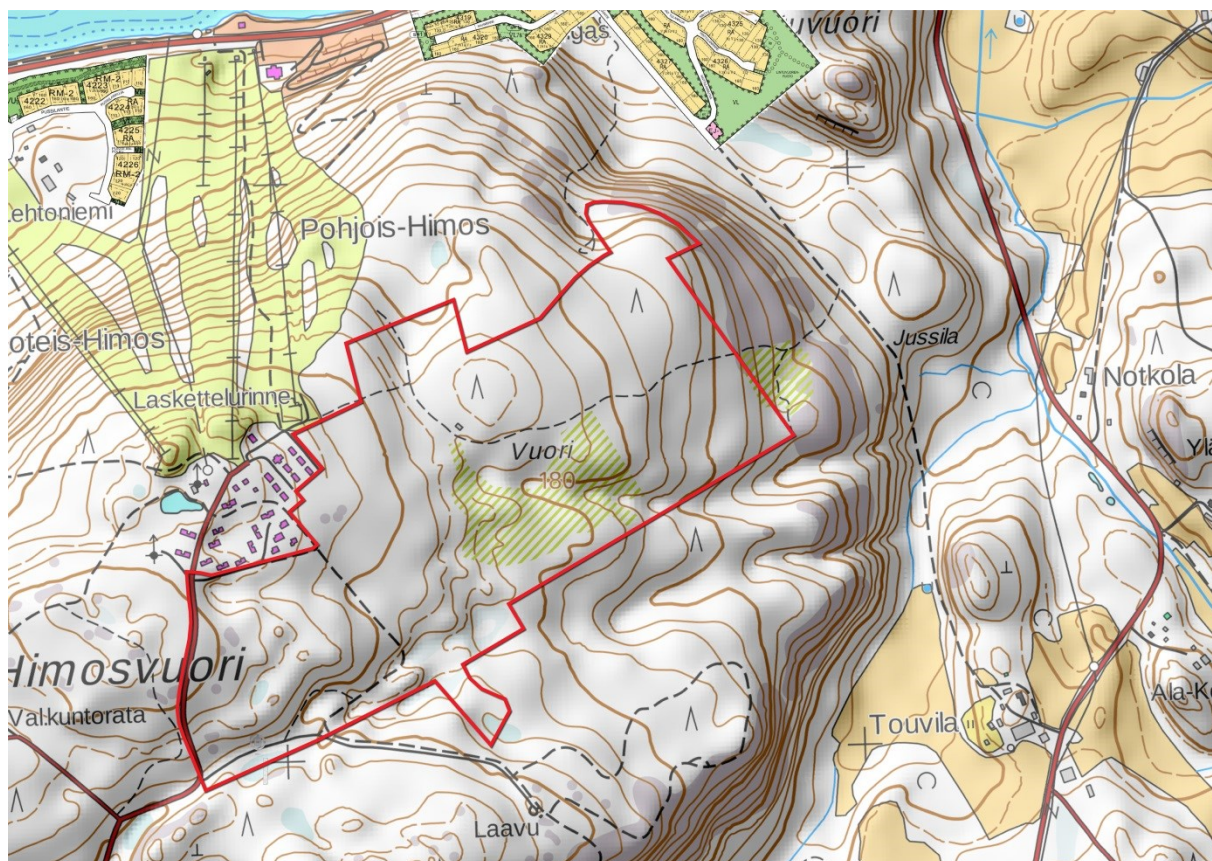
Patajoen suulle laskee kaukaa etelästä vuolasvirtainen Patajoen puro, jonka uoma on osittain luonnontilainen. Lähellä suistoa puro virtaa lohkareisessa uomassa, ylempänä pellon jälkeen uoma on uurtunut syväälle. Pöyryn luontoselvityksen mukaan puron lähiympäristö on mahdollinen metsälakikohde ja puro vesilakikohde.

Himosvuoren laella on osin metsittynyt ja pensoittunut niittyalue, Honkalan niitty. Noin 3 ha laajuisella alueella tavataan tuoreen niityn heiniä ja ruohoja. Alueen reunalla on

23.11.2017

vanha puutarha. Niittyaluetta on hoidettava niittämällä tai laiduntamalla ja puustoa ja pensaikkoa raivaamalla, mikäli se halutaan säilyttää avoimena.

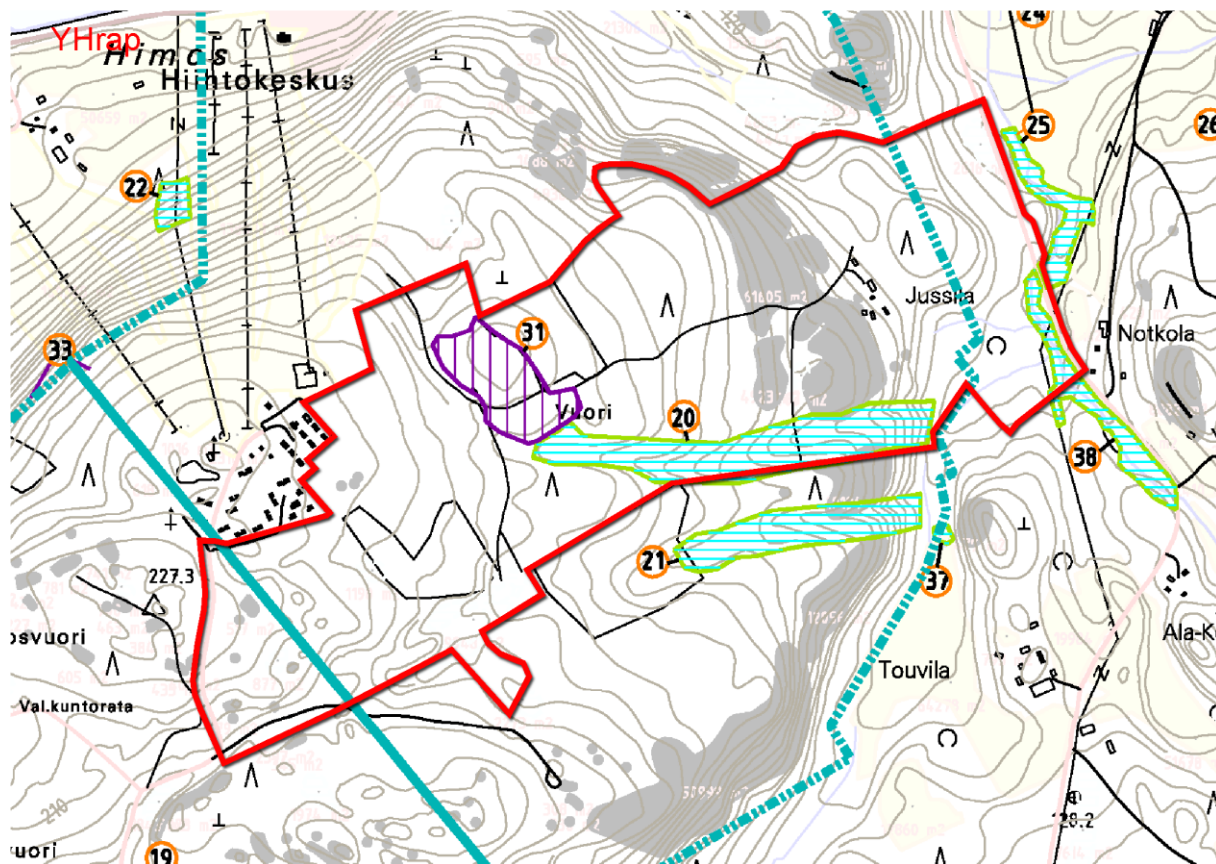
Luontoselvityksen kohdeluettelossa on mainittu Himosvuoren itärinteen pohjoinen vähävetinen puro, joka saa alkunsa niityn kulman tihkupinnalta. Puro virtaa sen jälkeen kalliovälisessä uomassa, häviää keskiosassa pieneen soistumaan ja virtaa lopuksi alas jyrkkää ja kivikkoista rinnettä. Pääosin uoma on luonnontilainen. Puron lähiympäristö on mahdollinen metsälakikohde ja puro vesilakikohde.



Kuva 3: Maastokartta, topografiaa korostettu.

Suunnittelualueella on vireillä osayleiskaavan muutos ja laajennus (osa-alueet 2 – 4). Yleiskaavaa varten on tehty luontoselvitys vuonna 2009 (Pöyry).

23.11.2017



Kuva 4: Himoksen osayleiskaavan osa-alueet 2-4 luontoselvityskartta 2009. Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen raja.

-  mahdollinen metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö
-  mahdollinen vesiläkipohde
-  muu luontoarvoiltaan merkittävä kohde
-  luontokohteen numero

Kuva 5: Luontoselvityskartan merkintöjen selitykset

Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat luontokohteet (Pöyry, 2009):

31. Honkalan niitty

Kohdenumero aikaisemmissa selvityksissä: 4/1996, 10/2001, 5/2004

Himosvuoren laella on osin metsittynyt ja pensoittunut niittyalue. Noin 3 ha laajuisella alueella tavataan tuoreen niityn heiniä ja ruohoja kuten metsäkurjenpolvi, särmäkuisma, kurjenkello, harakankello, nurmikohokki, puna-ailakki ja huopaohdake. Alueen reunalla on vanha puutarha.

Arvo: Metsäniityt ovat muita arvokkaita elinympäristöjä (Meriluoto & Soininen 1998).

23.11.2017

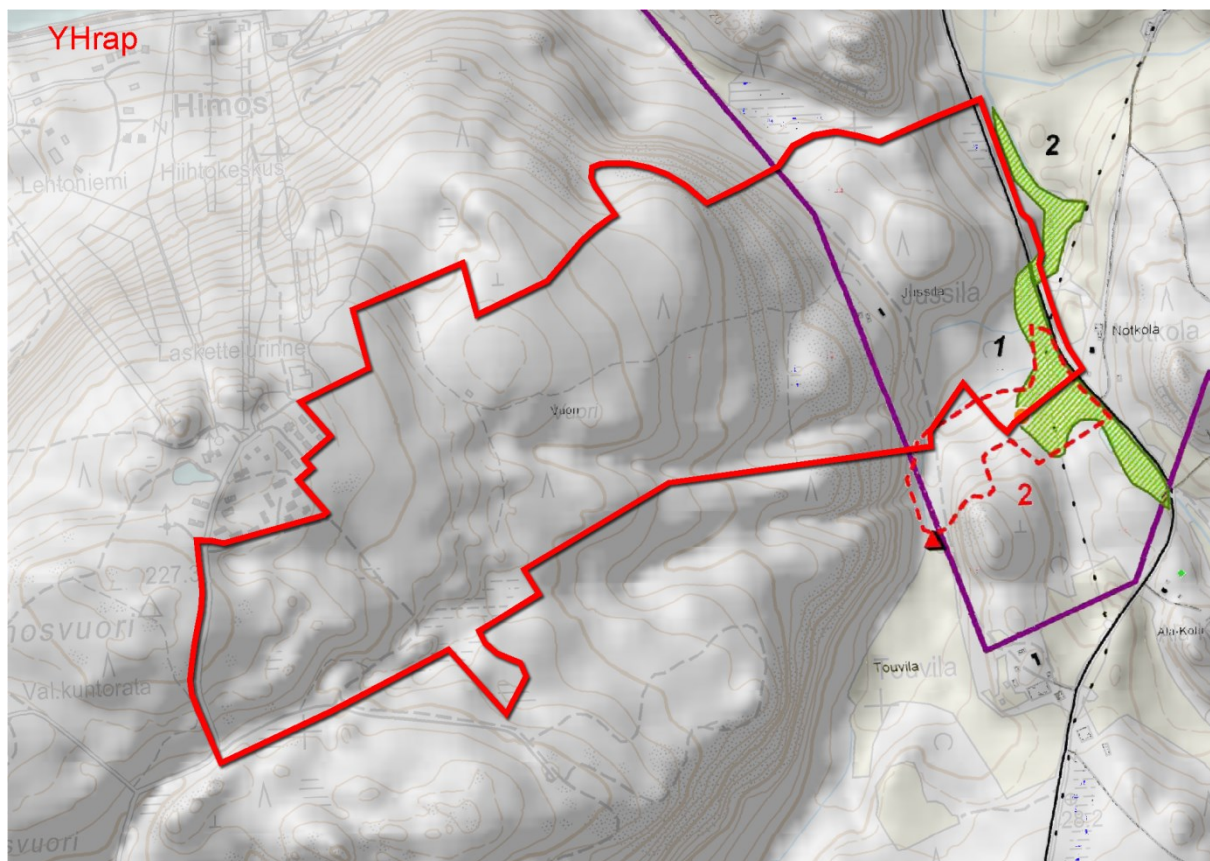
Niittyaluetta on hoidettava niittämällä tai laiduntamalla ja puustoa ja pensaikkoa raivamalla, mikäli halutaan säilyttää avoimena.

20. Himosvuoren itärinteen pohjoinen puro

Kohdenumero aikaisemmissa selvityksissä: 6/1988, 8/1996

Vähävetinen puro saa alkunsa niityn kulman tihkupinnalta, virtaa sen jälkeen kallioiden välisessä uomassa, häviää keskiosassa pieneen soistumaan ja virtaa lopuksi alas jyrkkää kivikkoista rinnettä. Pääosin uoma on luonnontilainen, mutta keskivaiheilla erottuvat vielä vanhat metsäkoneen ajourat. Puron varrella tavataan lehtolajistoa kuten hiirenporras, näsiä, mustakonnanmarja ja kevätlinnunherne. Puronvarren metsä on varttunutta kuusikkoa, jota on äskettäin harvennettu. Puron keskivaiheilta löytyi kesäkuussa liito-oravan papanoita useiden puiden alta.

Arvo: Puron lähiympäristö on mahdollinen metsälakikohde ja puro vesilakikohde. Puron keskiosassa on liito-oravaesiintymä.



Kuva 6: Osayleiskaavan osa-alue 6 luontoselvityksessä merkityt kohteet (FCG 2008). Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen raja.

Suunnittelualueen itäpään osalta on tehty luonto- ja liito-oravaselvitys vuonna 2008, osa-alueen 6 (Patajoki) yleiskaavan laatimista varten (FCG, 2008). Kuvassa yllä näkyy selvitysalueen raja tummalla purppuralla.

Mustalla numerolla ja vihreällä aluerajauksella merkitty alue on

1. Notkolan puro ja puronvarsilehto

Pinta-ala: 2,8 ha

23.11.2017

Arvoluokka: kansallisesti arvokas

Uhanalaiset ja harvinaiset lajit: liito-orava (VU)

Maankäyttösuositus: S/luo

Vesistö-, kasvillisuus- ja eläimistökohde. Puro virtaa Touvilantien länsipuolella jyrkkien rinnemetsien välisessä uomassa. Eteläosassa uoman viereen on kaivettu kalalammikko, jonka kautta osa vedestä on ohjattu. Ennen tien alitusta puro kulkee metsittyneen pellon reunaa. Purouoma on luonnontilainen, paikoin louhikkoinen, paikoin hiekkapohjainen, ja siihen liittyy noro lounaasta. Uoman leveys vaihtelee ollen 1-3 metriä. Puro alittaa Touvilantien ja laskee Patalahteen (kohde 2, Patajoen puro).

Punainen kakkonen ja punaisella katkoviivalla rajattu alue on liito-oravan elinalue:

2. Notkolan elinalue

Pinta-ala: 4,6 ha

Arvoluokka: kansallisesti arvokas

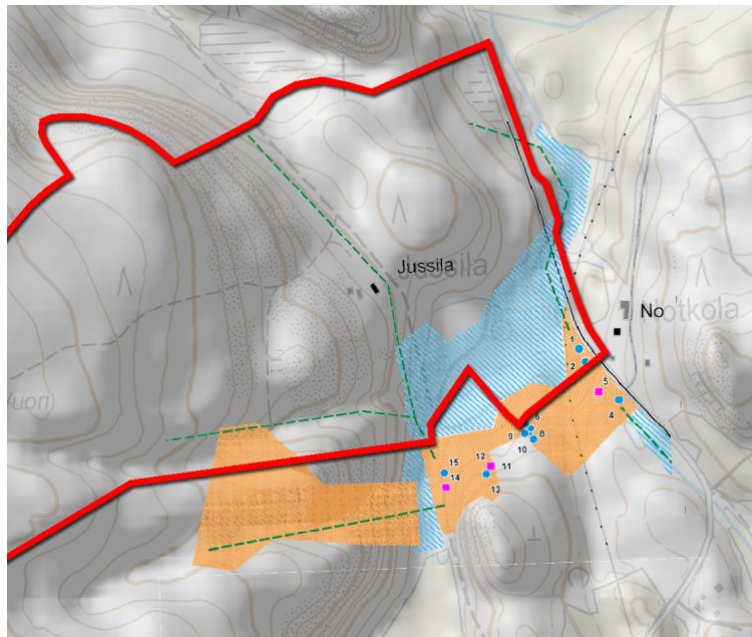
Maankäyttösuositus: S/luo

Elinalue sijoittuu itäosassa puronvarsilehtoon, länsiosassa peltojen ja metsittyneiden peltojen ympäröimään kuusivaltaiseen metsään. Sähkölínjan läheisyydestä ei löytynyt liito-oravan merkitsemä puita. Puronvarsimetsä on puustoltaan järeää kuusilehtoa. Vallitsevan latvuserroksen muodostavat kuusi sekä yksittäisen koivut, alikasvoksen kuusi, harmaaleppä, koivu ja tuomi. Pohjoisen alavat alueet ovat nuorta koivikkoa. Sähkölínjan molemmin puolin metsät ovat varttunutta kuusikangasta. Elinalueen länsiosassa puusto monipuolistuu rakenteeltaan ja puulajisuhteiltaan. Varttuneen puuston valtalajina on kuusi, seassa kasvaa mäntyä, haapaa ja koivua. Alikasvoksen muodostavat kuusi, koivu, haapa, raita, pihlaja ja harmaaleppä. Lehtipuuvaltaisissa pellonreunusmetsissä kasvaa haapaa, koivua ja harmaaleppää.

Alueelta todettiin kaikkiaan kolme (3) reviiripuuta ja 12 papanapuuta, joista kaksi on haapaa, loput kuusia. Varsinkin elinaluerajauksen keskiosissa on kolohaapoja. Alue on liito-oravan lisääntymisaluetta.

Elinalueelta on kulkuyhteyksiä mm. Ylä-Kolun (4.) elinalueelle sekä länteen, selvitysalueen ulkopuolisille lisääntymisalueille. Lisäksi puronvarsimetsät muodostavat luontaisen kulkuyhteyden. Elinalueeseen rajautuvat metsittyneiden peltojen koivikot ja harmaalepikot ovat liito-oravalle soveliaita ruokailualueita.

23.11.2017



Kuva 7: Notkolan liito-orava-alueen elinalueen raja (oranssi), ruokailualue (sininen), papanapuut ja kulkuyhteydet (vihreät katkoviivat). Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen raja.

Vuoden 2017 luontoselvitys

Osayleiskaavaan liittyen tehtiin osa-alueen 2-4 osan 2 alueella liito-oravaesiintymien ja muiden luontokohteiden maastotarkastus. Ylä-Himoksen alueella tarkentuivat liito-oravien kulkureitit mäen yli pohjois-etelä-länsi-suunnassa.

Sekä osayleiskaavassa että Ylä-Himoksen asemakaavassa on huomioitu liito-oravan kulkuyhteydet. Asemakaava-alueella ei ole liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalueita.



Kuva 8: Liito-oravien kulkuyhteydet vihreällä

23.11.2017

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton. Himoksen lakialueella on 80 – 90 – luvuilla rakennettuja hirsirakenteisia loma-asuntoja.



23.11.2017

3.1.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

		Koko maa
Maapinta-ala, km ² 1.1.2012	1 571	303 891
Taajama-aste, % 1.1.2012	74,8	84,6
Väestö		
Väkiluku 31.12.2012	22 354	5 426 674
Väkiluvun muutos, % 2011 - 2012	-0,7	0,5
0-14 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	14,9	16,4
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	60,3	64,8
65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	24,8	18,8
Ruotsinkielisten osuus väestöstä, % 31.12.2012	0,1	5,4
Ulkomaisten kansalaisten osuus väestöstä, % 31.12.2012	1,1	3,6
Kuntien välinen muuttovoitto/-tappio, henkilöä 2012	-73	0
Syntyneiden enemmisyys, henkilöä 2012	-110	7 786
Perheiden lukumäärä 31.12.2012	6 201	1 465 733
Valtionveronalaiset tulot, euroa/tulonsaaja 2011	24 343	26 555
Asuminen		
Asuntokuntien lukumäärä 31.12.2012	10 920	2 579 781
Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus, % 31.12.2011	23,1	30,4
Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus asuntokunnista, % 31.12.2012	71,5	54,2
Kesämökkien lukumäärä 31.12.2012	4 120	496 208
Koulutus		
Vähintään keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2011	63,8	67,7
Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2011	21,5	28,2
Työmarkkinat		
Kunnassa olevien työpaikkojen lukumäärä 31.12.2010	8 743	2 325 679
Työllisten osuus 18-74-vuotiaista, % 31.12.2011	53,9	60,7
Työttömyysaste, % 31.12.2011	14,6	9,8
Kunnassa asuvan työllisen työvoiman määrä 31.12.2011	8 489	2 354 422
Asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus työllisestä työvoimasta, % 31.12. 2010	83,7	67,4
Alkutuotannon työpaikkojen osuus, % 31.12.2010	4,3	3,7
Jalostuksen työpaikkojen osuus, % 31.12.2010	35,0	22,1
Palvelujen työpaikkojen osuus, % 31.12.2010	59,6	72,9
Toimialaltaan tuntemattomien työpaikkojen osuus, % 31.12.2010	1,1	1,3
Taloudellinen huoltosuhde, työvoiman ulkopuolella tai työttömänä olevat yhtä työllistä kohti 31.12.2011	1,65	1,29
Eläkkeellä olevien osuus väestöstä, % 31.12.2011	31,2	24,0

23.11.2017

Yritykset		
Yritystoimipaikkojen lukumäärä 2011	1 383	352 211

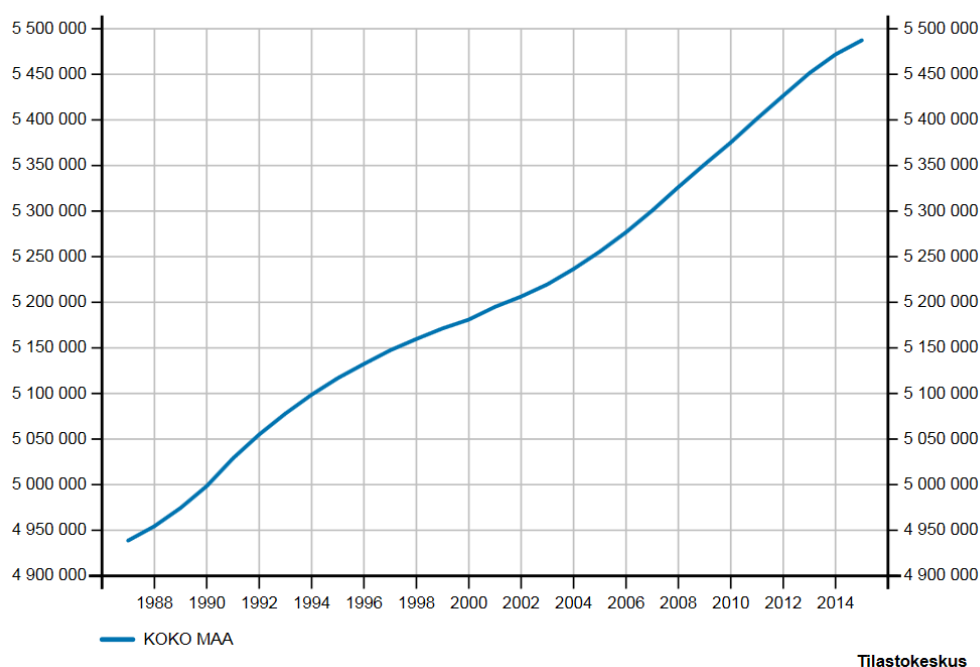
Kuva 9: Jämsän tilastotietoa (tilastokeskus 2012)

Kuntaliitoksien kautta Jämsään on liittynyt vuonna 2001 Kuoreveden kunta, vuonna 2007 osa Längelmäkeä ja vuonna 2009 Jämsänkosken kaupunki. Suurimpia työnantajia ovat mm. Jämsän kaupunki, UPM Kymmene Oyj, Patria konserni, Himoksen matkailukeskus ja Jämsän Ammattiopisto.

Väkiluvun kehitys

Jämsän väkiluku on kasvanut tasaisesti vuodesta 1988 tilastoituna aikana, myös vuoden 2012 jälkeen¹.

Väkiluku 1987-2015



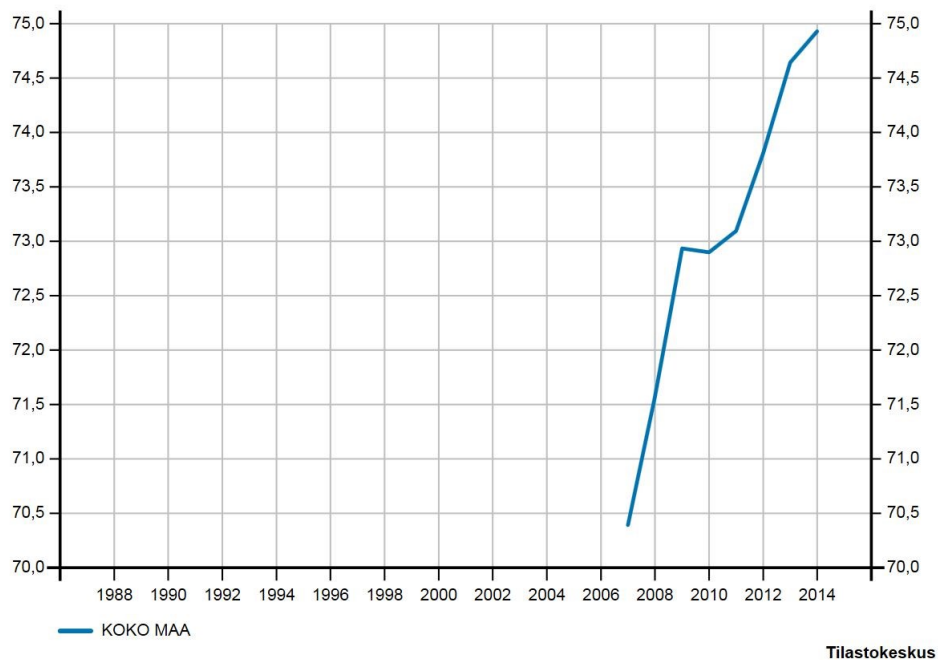
Palvelujen kehitys

Palvelujen työpaikkojen osuus on ollut jyrkässä nousussa vuodesta 2006 tilastoituna aikana².

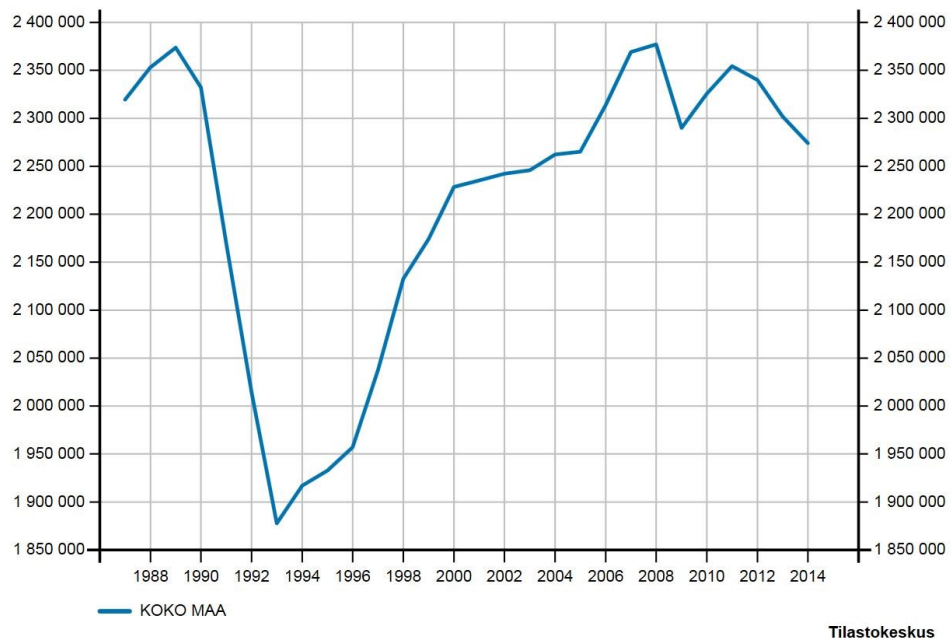
¹ Tilastokeskus 2017

² Tilastokeskus 2017

23.11.2017

Palvelujen työpaikkojen osuus, % 1987-2015**Työpaikat**

Lamavuosien notkahduksen jälkeen kunnassa olevien työpaikkojen määrä on 20 vuodessa palautunut lamaa edeltäneelle tasolle.

Kunnassa olevien työpaikkojen lukumäärä 1987-2015

23.11.2017

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee noin yhdeksän kilometriä koilliseen Jämsän keskustasta. Himos on keskustaajamasta erillinen kokonaisuutensa. Jämsän rakennemalli 2025 (kohta 3.2.7) esittää alueen tulevaisuudessa yhdistyvän keskusrakenteeseen ("sydänmalli").

3.1.6 Virkistys

Virkistykseen on käytettävissä runsaasti luonnonympäristöä polkuineen, latuineen ja vesistöineen Jämsänniemessä ja Pataniemen - Pyykinvuoren alueella. Vesistöjä ovat Patalahti ja Päijänne. Jämsänniemessä on myös lampia. Himoksen matkailukeskus ja maatilamatkailu-yritykset tarjoavat kaupallisia virkistyspalveluja; laskettelu, golf, elämysmatkailu.

3.1.7 Pohjavesialueet

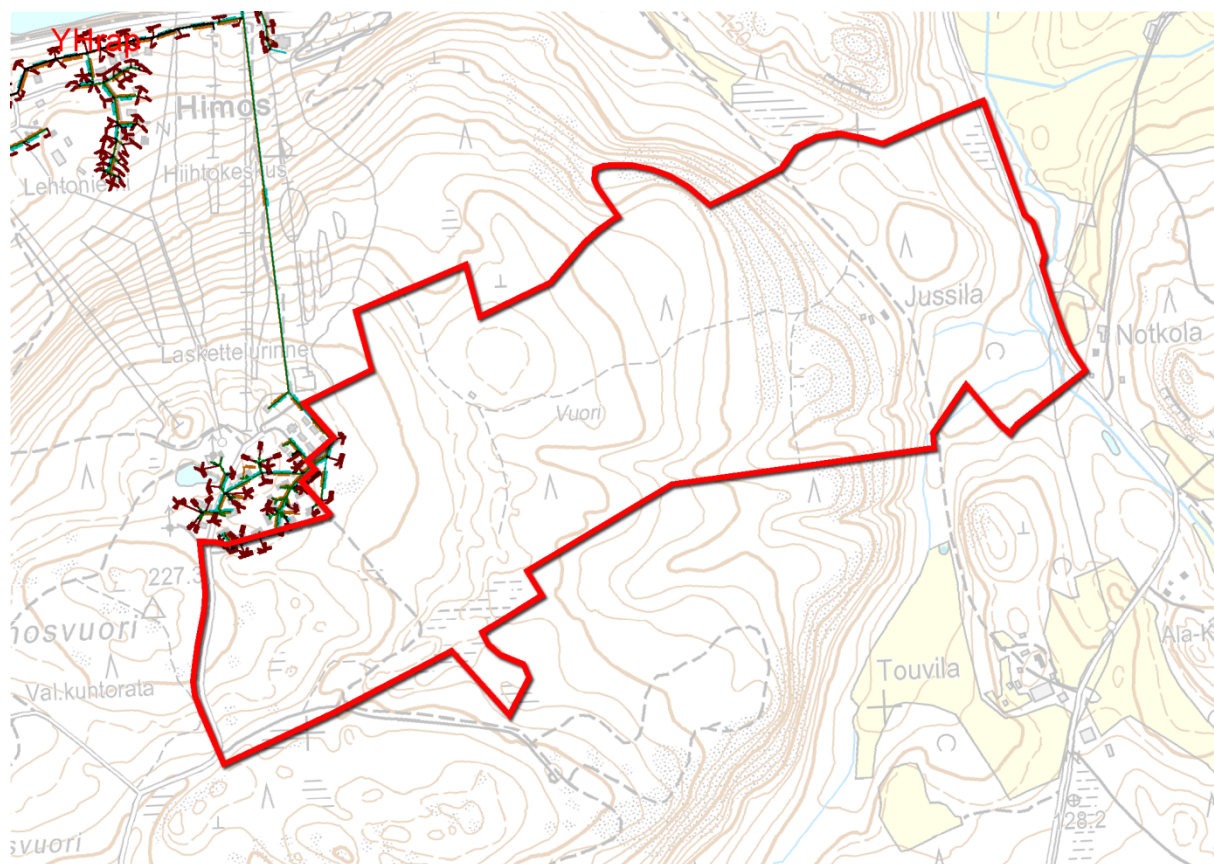
Ympäristöhallinnon HERTTA – tietokannan mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Ympäristöhallinnon HERTTA – tietokannan mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristöjä eikä muinaisjäännöksiä.

3.1.9 Tekninen huolto

Alueella ei ole valmista kunnallisteknistä verkostoa. Lähimmät johdot on vedetty lakialueelle.



Kuva 10: Oleva kunnallistekninen verkosto. Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen raja.

23.11.2017

Himoksen alueen vesihuollosta vastaa Himos-Infra Oy (1999). Yritys hoitaa myös muuta infrastruktuuriin liittyvää kuten katujen kunnossapidon sekä vesihuollon liittymäsopimukset. Vesihuoltosuunnittelu teetetään pääosin konsulteilla.

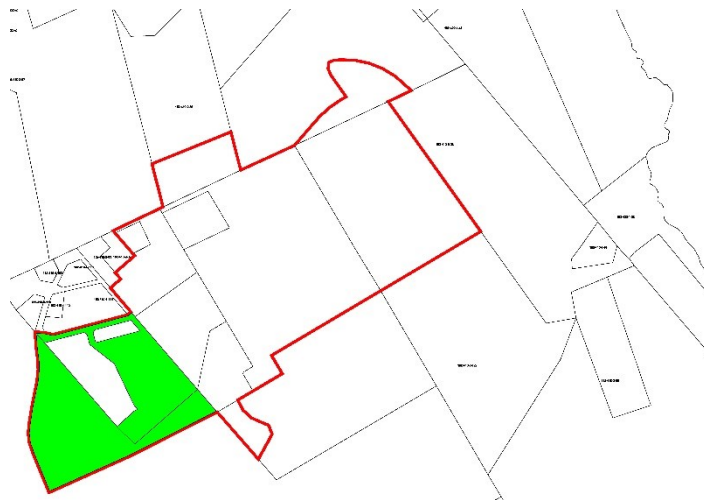
Himosvuoren päällä olevien rakennusten vedenpaine on ollut ajoittain huippusesonkien aikana alhainen pienen syöttöputken takia.

3.1.10 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

3.1.11 Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen eteläisimmän osan, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 11: Raja-aineisto, johon kaupungin maanomistus suunnittelualueella on merkitty vihreällä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Näitä ovat:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (MRA 25 §).

3.2.2 Maakuntasuunnitelma

Maakuntasuunnitelma on 10–30 vuoden päähän ulottuva strateginen suunnitelma. Se kuvaa yleispiirteisesti Keski-Suomen kehittämistavoitteet ja strategiat niiden toteuttamiseksi. Tavoitteena on keskisuomalaisten hyvinvoinnin lisääminen ja yritystoiminnan

23.11.2017

edellytysten parantaminen. Maakuntavaltuusto hyväksyi keväällä 2010 maakuntasuunnitelman 2030, jossa Keski-Suomen visio tiivistettiin muotoon *yhteistyön, yrittäjyyden ja osaamisen Keski-Suomi*.

Maakuntasuunnitelma on maakuntakaavan ja maakuntaohjelman perusta. Suunnitelman tarkastelujakso on nopeasti muuttuvissa asioissa, kuten esimerkiksi elinkeinoissa, enintään viisi vuotta ja hitaasti muuttuvissa, kuten esimerkiksi liikenneverkoissa, jopa 30 vuotta.

Maakuntasuunnitelman avulla kunnat, aluehallinnon viranomaiset, yritykset, laitokset ja järjestöt sekä Keski-Suomen asukkaat voivat sitoutua yhteisesti sovittuihin tavoitteisiin, osallistua aitoon yhteistoimintaan ja kokea maakuntasuunnitelman omia päämääriään tukevaksi.

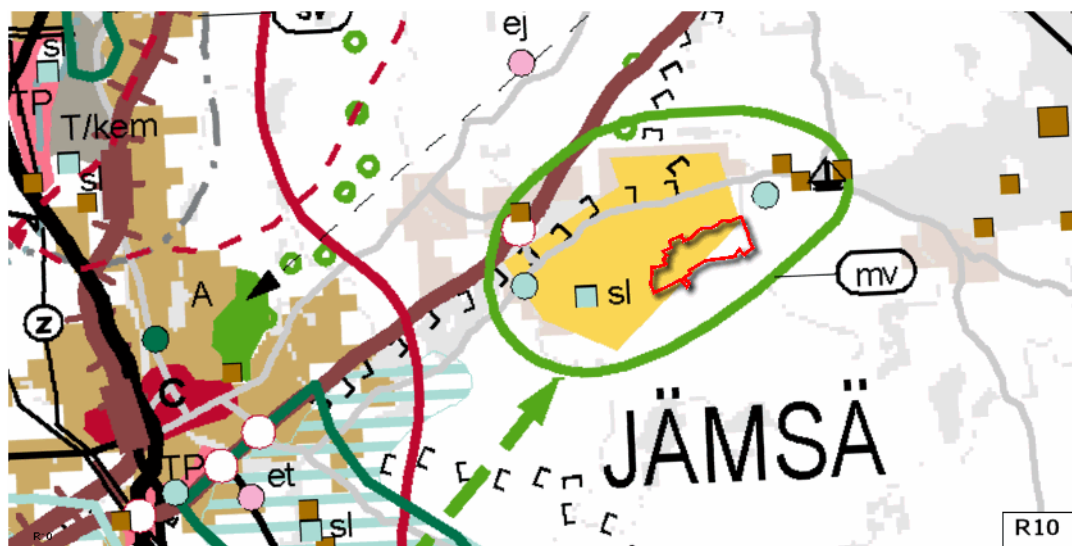
Maakuntasuunnitelma perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä lakiin alueiden kehittämisestä.³

3.2.3 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueidenkäyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Ympäristöministeriö vahvisti Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja määräsi MRL 201.1 §:n nojalla sen voimaan tulosta.



Ote maakuntakaavasta johon suunnittelukohde on rajattu varjostetulla punaisella viivalla.

Maakuntakaavan merkintöjen selitykset ovat seuraavat:

³ Keski-Suomen Liitto

23.11.2017

mv

Matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistyksessä jo oleva tai siihen soveltuva aluekokonaisuus.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

**Matkailupalvelujen alue, kohde (RM ,r)**

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan matkailupalveluja tukeva rakentaminen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusi rakentaminen on sopeutettava ympäristöön.

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavaa on täydennetty ja täydennetään vaihemaakuntakaavoilla. Vaihemaakuntakaavojen laatimisen yhteydessä kumotaan lainvoimaisesta maakuntakaavasta erikseen nimetyt kaavavaraukset.

1. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö 16.12.2009 vahvistamalla kaavalla varattiin Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskukselle tarpeellinen maa-alue. 1. vaihemaakuntakaavalla ei ole vaikutusta suunnittelualueelle.

2. vaihemaakuntakaava

2. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman 20.11.2012. Kaava sovittaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä.



Kuva: ote 2. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelukohde on merkitty punaisella varjostetulla viivalla.

3. vaihemaakuntakaava

Kolmas vaihemaakuntakaava osoittaa alueita turvetuotannolle ja suojelee samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet.⁴ Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan 14.11.2012, kaava ei ole vielä lainvoimainen.

⁴ <http://www.keskisuomi.fi/3.vmk>

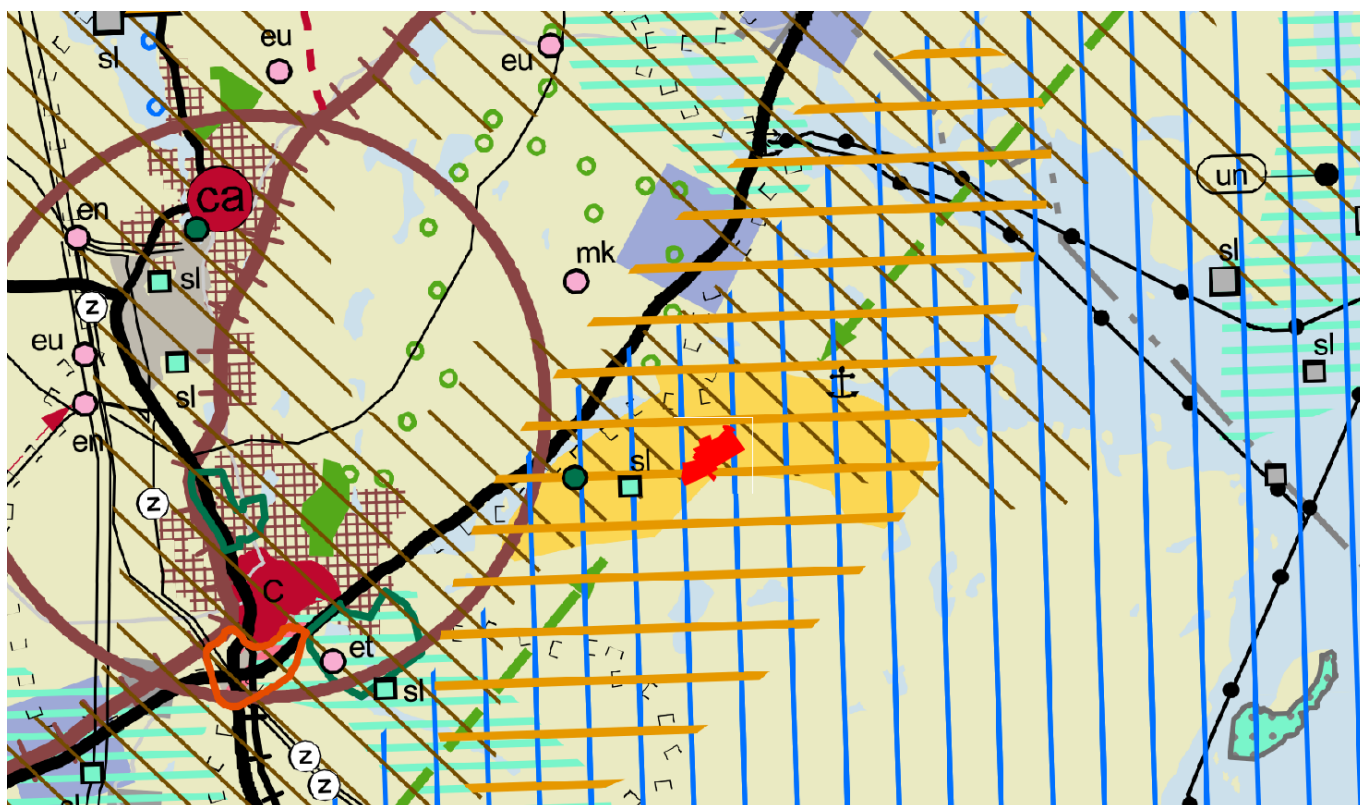
23.11.2017

Maakuntakaavan tarkistus

Keski-Suomen maakuntahallitus käynnisti 13.3.2015 Keski-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Tarkistus koskee Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihe-
maakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Kaa-
voitusprosessin yhteydessä arvioidaan voimassa olevia kaavoja. Tarkistus koskee kaikkia
maakuntakaavan teemoja: asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonva-
roja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä.

Lopputuloksena saadaan kaikki voimassa olevat maakuntakaavat korvaava Keski-Suo-
men tarkistettu maakuntakaava. Kaavaprosessin aikana ratkaistaan, miltä osin aikaisem-
pien kaavojen merkintöjä otetaan tarkistukseen mukaan, siirretään muuttamattomina tai
päivitettyinä ja mitä uusia asioita otetaan mukaan. Samalla kun tarkistettu maakunta-
kaava hyväksytään, kumotaan kaikki aiemmat maakuntakaavat.

Maakuntavaltuuston on tarkoitus hyväksyä kaava kokouksessaan 1.12.2017⁵.



Kuva 14: Ote maakuntakaavan tarkistuksen ehdotuksesta 25.8.2017

Ylä-Himoksen alueella on neljä aluemarkintää päällekkäin:



Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue.

Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä
matkailun ja virkistystyksen vetovoima-alue.

⁵ <https://www.keskisuomi.fi/maakuntakaavantarkistus>

23.11.2017

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistystyksen palvelujen sijoittumista alueella ja turvattava luontoarvot. Biotalous toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovitukseen.



Matkailun ja virkistystyksen vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.



Matkailupalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan matkailupalvelujen alue.

Rakentamismääräys: Alueella sallitaan matkailupalveluja tukeva rakentaminen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusi rakentaminen on sopeutettava ympäristöön.



Kulttuuriympäristön vetovoima-alue

Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestäväää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

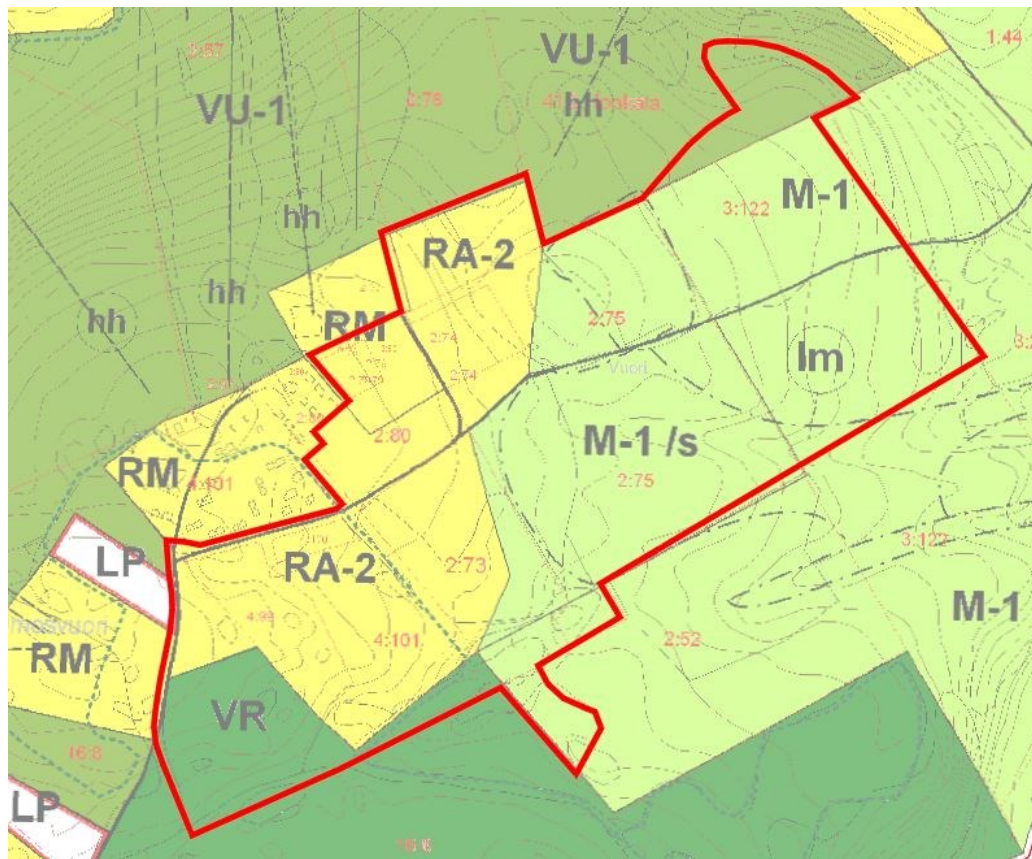
Lisäksi Ylä-Himoksen alueeseen kohdistuvat ”ulkoilun yhteystarve” – merkinnät (vihreät nuolet katkoviivalla) kahdesta vastakkaisesta suunnasta.

23.11.2017

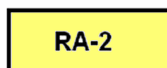
3.2.4 Voimassa oleva yleiskaava 2001

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoittelun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 16.11.1999 § 49 hyväksymä, 10.1.2001 vahvistettu ja 31.10.2002 muutettu Himoksen osayleiskaava. Osayleiskaava on voimassa oikeusvaikutteisena⁶. Suunnittelualueen kaakkoisosalla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kuva 15: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (2001) ja suunnittelualue.



LOMA-ASUNTOALUE
/ lomakyläalue

Alue varataan tiivistä loma-asutusta varten.
Aluetehokkuus on enintään 0,07.

⁶ Lähteet: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Hertta ja Jämsän kaupungin kaavoituskatsaus 2010.

23.11.2017

M-1**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**
/ maa- ja metsätalous- sekä hajakentämisalue

Alue varataan ensisijaisesti maa- ja metsätaloutta varten.
Alueelle voidaan rakentaa hajakentämisaluetta.

Rakennuslain 31§:n 1. mom:n perusteella määrätään, että rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi vesistön puoleista rajaa. Kuitenkin maatalon talouskeskuksen saa rakentaa erikseen osoitetulle alueen osalle (am-alueen osa).

VR**RETKEILY- JA ULKOILUALUE**

Alue varataan yleistä retkeily- ja ulkoilutoimintaa varten.
Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkitystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Rakennuslain 124§:n 1. mom:n perusteella määrätään, että maankamaran louhiminen, täyttäminen, puiden kaataminen ja muutenkin luonnontilaa muuttavat toimenpiteet vaativat kaupunginhallituksen luvan, lukuunottamatta vähäistä maa-ainesten ottoa tai kotitarvekäyttöä.

/ s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET**RA-1 -ALUEILLA**

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosalutaa enintään 80 m2:n loma-asunnon, 20 m2:n suuruisen saunan (savusauna 15 m2) ja talousrakennukset (yhteensä enintään 30 m2).

Lomarakennusten etäisyys tulee olla vähintään 20 m ja erillisen saunarakennuksen vähintään 15 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

RM - ja RA-2-ALUEILLA

Uudisrakentaminen tulee liittää alueella oleviin yleisiin kunnallisteknisiin verkostoihin.

M - 1 -ALUEILLA

Rakennuspaikan on oltava kooltaan vähintään 2 ha.

Rakentamista avoimille peltoalueille tai muuten maisemallisesti arvokkaille alueille tulee välttää.

Täydennysrakentaminen on sijoitettava olemassaolevien rakennusten yhteyteen ja uudisrakennuspaikkojen rakennukset tulee sijoittaa metsäalueen reunavölvhkvettä vasten.

KOKO YLEISKAAVA-ALUEELLA

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomioita riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan sekä rakennusten ja laskettelurinteiden väliin.

Rakennusten julkisivu- ja kattomateriaaleina ei saa käyttää kirkkaita tai heijastavia pintoja.

Olemassa olevia rakennuksia saadaan peruskorjata nykyistä kerrosalutaa ylittämättä huolimatta yleiskaavan aluevarauksista.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on loma-asunto- sekä maa- ja metsätalousaluetta.

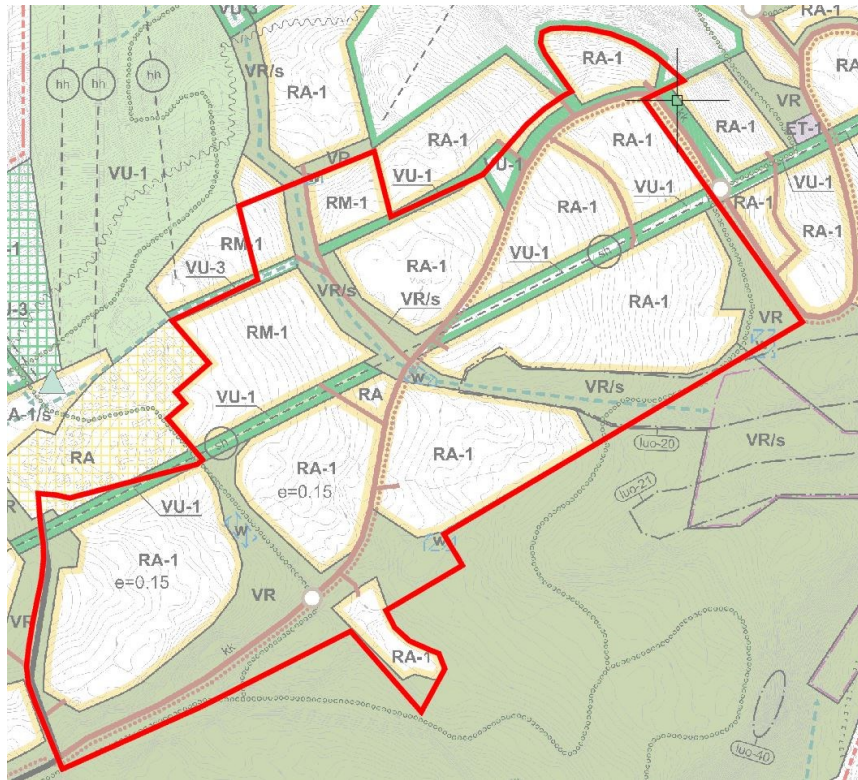
3.2.5 Vireillä oleva osayleiskaavan muutos ja laajennus

Yleiskaavan muutos ja laajennus on vireillä. Ylä-Himoksen asemakaavan suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan osa-alue 2-4:ään. Yleiskaava osa-alue 2 - 4 on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena. Kaavoitustyö on alkanut syksyllä 2005.

23.11.2017

Yleiskaava asetetaan neljättä kertaa ehdotuksena nähtäville.

Osa-alueen 2 – 4 yleiskaavaehdotukseen asemakaavan suunnittelualueelle piirretyn koojakadun linjausta päätettiin muuttaa asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn pitiuusprofiilitarkastelun jälkeen.



Kuva 16: Osayleiskaava osa-alueen 2-4 osan 2 kaavaehdotus 2017 ja suunnittelualue

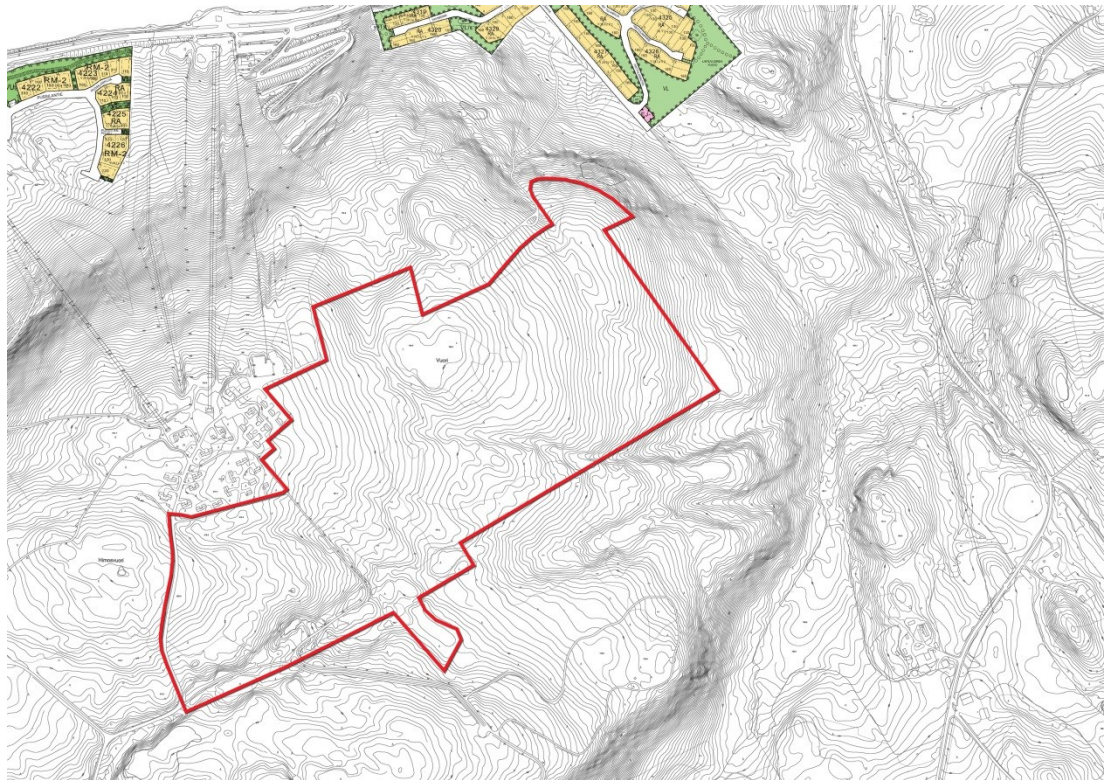
3.2.6 Asemakaava

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisemmin alueen tuleva käyttö, kuten mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla sekä mitä säilytetään. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.

Ylä-Himoksen alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lakialueen loma-asuntoalue on rakentunut ilman asemakaavaa.

Lähin voimassa oleva asemakaava on Lintuvuoren asemakaava suunnittelualueen pohjoispuolella.

23.11.2017



Kuva 17: Himoksen asemakaavayhdistelmä 2017 ja suunnittelualue

3.2.7 Jämsän rakennemalli 2025

”Jämsän rakennemalli 2025” – raportti valmistui 2012. Malli on visio yhdyskuntarakenteen sisällöstä vuonna 2025. Raportti ei ole oikeusvaikutteinen kaava, mutta se on laadittu osallistavan suunnittelun keinoin. Malli esittää Himoksen osalta matkailukapasiteetin merkittävää lisäämistä, Himos – Päijänne – Master Planin ylläpitoa ja toteuttamista sekä Himoksen tavoitettavuuden parantamista.



Kuva 18: Jämsän rakennemalli 2025.

23.11.2017

3.2.8 Master Planit

v. 2005 laadittiin koko Jämsän seudun matkailun kehittämissuunnitelma Master Plan. Keskeinen osa suunnitelmaa oli Himoksen alueelle laadittu tarkempi suunnitelma. Master Plan otettiin hyvin vastaan ja se koettiin toimivaksi työkaluksi tavoitteiden yhteensovittamisessa, visioinnissa ja sijoittajien mielenkiinnon herättäjänä.

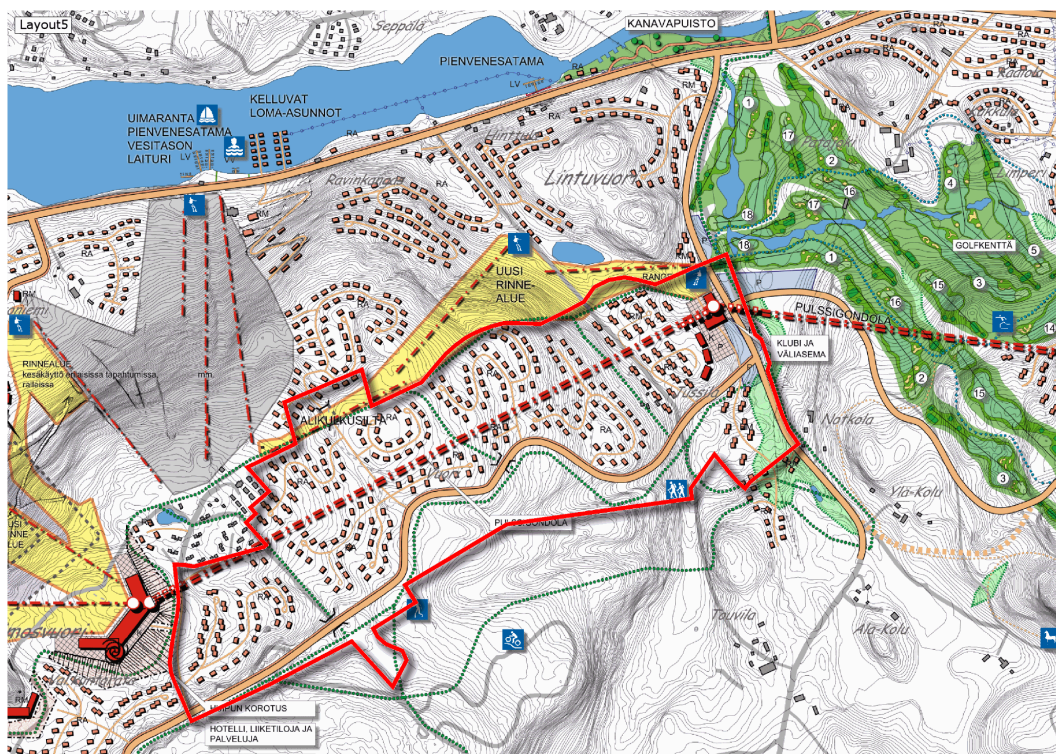
Master Plan päivitettiin ja suunnittelualuetta laajennettiin 2008 ulottumaan aina Patajoen puolelle Päijänteen rannalle asti. Visiossa Himoksen alueesta muodostuu mittava, monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoava kokonaisuus.

Master Planin laatimista ohjanneisiin ohjausryhmiin on osallistunut Jämsän kaupungin lisäksi keskeisiä Himoksen alueen toimijoita. Master Plan ei ole MRL:n mukainen suunnitelma. Master Planilla ei ole asemakaavoihin verrattavia sitovia oikeusvaikutuksia, mutta Master Plan palvelee maankäytön suunnittelua (kaavoitusta) taustaselvityksenä.



Kuva 19: Suunnittelualue osana Himos- Päijänne Master Plan 2008 – suunnitelmaa. Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen rajausta.

23.11.2017



Kuva 20: Suunnittelualue ja Himos-Päijänne Master Plan. Suunnittelualueen rajauksena kuvassa on kaavan luonnosvaiheen raja.

Master Planissa suunnittelualueelle on osoitettu runsaasti loma-asuntoja. Alueen eteläreunaa rajaa kokoojakatu. Aluetta halkoo pulssigondolihiisi, jonka yksi väliasema on alueen itäpäässä. Samassa yhteydessä on visioitu Patajoen alueelle rakennettavan golfkentän klubirakennusta. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on esitetty rinnealuetta, joka viettää Himoksen lakialueelta Patajoen alueelle.

Toteutuvien yleis- ja asemakaavojen sisältö voi poiketa Master Planissa esitetystä.

3.2.9 Rakennusjärjestys

Jämsän kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2002 ja se on tullut voimaan 1.2.2002.

3.2.10 Pohjakartta

Alueella on käytössä numeerinen ajantasainen pohjakartta, jota on päivitetty viimeksi 2017. Koordinaattijärjestelmä on GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartta vastaa JHS 185 vaatimuksia ja sen hyväksyy Jämsän kiinteistöinsinööri Lasse Kivinen.

3.2.11 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavaa varten on alueelle tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma. Osayleiskaava osaluokse 2-4:n laatimisen yhteydessä on tehty selvityksiä, joista viimeisimpänä hulevesiselvitys.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Himoksen alueen kehittämisen matkailukeskuksena edellyttää riittävää loma-asuntokapasiteettia.

23.11.2017

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu Jämsän kaupungin teknisen lautakunnan 25.2.2010 § 18 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa seuraavasti:

Himoslaen (Ylä-Himoksen) asemakaava

Alueella on voimassa Jämsän kaupunginvaltuusto 16.11.1999 hyväksymä Himoksen osayleiskaava. Alue kuuluu Himoksen laadittavan osayleiskaavaluonnoksen osa-alueisiin 4 ja 6. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 87 ha. Alueesta kaupunki omistaa noin 10 % ja muu osa on yksityisten maanomistajien, joiden taholta aloite kaavoitukseen on tullut vireille. Maanomistajien kanssa tehdään asemakaavoituksen käynnistämissopimukset ja maankäyttösopimukset alueen toteuttamisesta. Kaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 25.2.2010.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaluonnos on ollut esillä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä. Maanomistajien ja kunnan kesken on järjestetty kokouksia, joissa on käsitelty kaavan lisäksi maankäyttösopimusluonnoksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyen on pidetty MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jonka muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaan liittyen järjestetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä ja sitä koskeva palaute on saatu.

23.11.2017

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Jämsän kaupungin pyrkimyksenä on Himoksen alueen kehittämisen myötä luoda hyvää ympäristöä ja taloutta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet noudattavat maakuntakaavojen ja vireillä olevan yleiskaavan tavoitteita.

Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin

Tavoite	Suhde
1. Toimiva aluerakenne	
Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	<i>Suunnittelukohde on kolmen vuosikymmenen ajan profiloitunut vahvasti matkailukohteeksi. Sijaintinsa ja ominaisuuksiensa johdosta sillä on hyvät menestymisen edellytykset.</i>
Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.	<i>Suunnittelualue kiinnittyy Himoksen matkailukeskuksen välittömään yhteyteen ja on helposti tavoitettavissa etäisyyksien puolesta.</i>
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.	<i>Kaavan tavoitteet toteuttavat kaupungin strategisia ja maakuntakaavan tavoitteita.</i>
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.	<i>Alue sijoittuu Jämsän rakennemallin kehitettävälle vyöhykkeelle. Katulinjaukset ja liikenne-rakenne on pyritty laatimaan mahdollisimman taloudelliseksi.</i>
Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.	<i>Suunnittelussa on pyritty varmistamaan turvalliset ski in – ski out – väylät rakennuksilta rinnealueille. Vaativat topografian takia joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on epätoiminnallista. Aluevarauksissa on huomioitu mahdollisuus Himos – Päijänne - köysiradan toteutumiselle.</i>
Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	<i>Lisärakentamisella mahdollistetaan riittävä majoituskapasiteetti.</i>
Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.	<i>Kaavan mukainen rakentaminen tukee matkailukeskittymää.</i>

23.11.2017

Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.

Alueella ei ole terveydelle haittaa aiheuttavia riskejä.

3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamiskasuriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousaluita pirstoa muulla maankäytöllä.

Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan maaston ja luonnon ominaisuudet mahdollisimman hyvin.

3. Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Suunnittelussa on pyritty varmistamaan turvalliset ski in – ski out – väylät rakennuksilta rinnealueille. Vaativat topografian takia joukkoliikenteen järjestäminen alueelle on epätoimennäköistä. Aluevarauksissa on huomioitu mahdollisuus Himos – Päijänne - köysiradan toteutumiselle.

Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Kaavan liikennehankaisu tukeutuu oleviin liikenneyhteyksiin.

Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Kaava ei vaaranna olemassa olevien liikenneväylien kehittämismahdollisuuksia. Kaava tukee osaltaan Päijänteen matkailukehittämistä.

4. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Ei tätä kaavoitustyötä koskevia tavoitteita.

Ei vaikutusta kaavaan.

23.11.2017

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen minaisuudet – topografia, maisema ja maaperä – ovat ohjanneet erityisesti kaavan liikenneratkaisua.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten maanomistajien tavoitteita käsiteltiin heidän ja kaupungin kesken pidetyissä neuvotteluissa.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana esitettiin mielipiteitä koskien mm.:

- kokoojakadun linjausta – tulisi palauttaa tuolloisen yleiskaavaluonnoksen mukaisesti alueen reunaan
- tulisi varata mahdollisuus katuyhteyteen Lintuvuoren suuntaan
- tulisi varautua myös joukkoliikenteeseen (esim. ski-bussi)
- varausta leikkipaikalle
- varaukset jäte – ja muuntamopaikoille
- osa maanomistajien alueesta viheralueiksi
- katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen jaettava toteutusalueisiin ja aikataulutettava

Maanomistajat ja heidän edustajansa ovat ottaneet kantaa myös rakennusoikeuteen, tavoite sen osalta on pyritty sovittamaan todelliseen arvioituun kysyntään.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavalla pyritään laadukkaaseen ja viihtyisään loma-asuntoalueeseen.

Muut tavoitteet

Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset pyritään pitämään kohtuullisina.

23.11.2017

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaa valmisteltaessa on tutkittu erilaisia katulinjauksia ja tontitusvaihtoehtoja. Sisällöllisesti alueen suunnittelussa on keskitytty siihen käyttötarkoitukseen mitä maa-kunta- ja yleiskaavoissa on esitetty.



Kuva 21: Luonnos vuodelta 2010

Asemakaavan valmistelun yhteydessä todettiin silloisessa yleiskaavaluonnoksessa esitetty pääkokoojakadun linjaus liian jyrkäksi toteuttaa. Asemakaavan valmistelutyöllä oli-kin vaikutusta myös yleiskaavan muotoutumiseen tältä osin.

23.11.2017



Kuva 22: Toinen vaihtoehto vuodelta 2010

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadituista vaihtoehtoista on arvioitu kunnallisteknistä toteutettavuutta ja kustannuksia sekä ulkonäköä. Vaikutusten arviointi on ohjannut suunnittelua siten että esim. kokoojakadun linjausta muutettiin siten että sen pituuskaltevuus saatiin liikennöitävälle tasolle.

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja on arvioitu tonttien rakennettavuuden, liikennöitävyyden ja maisemaan ja ilmansuuntiin suuntautumisen kannalta. Kaavaratkaisu on hioutunut usean tontti tontilta käydyä tarkastelun myötä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Alueelle on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Luontoarvot on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä. Syntyvien hulevesien määrä ja kulkeutuminen on selvitetty sekä suunniteltu niille tarpeelliset reitit ja viivytyskeinot. Maisemavaikutuksia on selvitetty ja arvioitu virtuaalimallin avulla.

Selvitysten tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa. Alueen luontoarvot voidaan säilyttää. Kunnallistekniikka on toteutettavissa. Hulevesiä voidaan ohjata ja käsitellä siten, ettei niistä koidu haittaa rakennuksille tai ympäristölle. Maisemavaikutukset ovat virtuaalimallinnuksen mukaan maantasolta tarkasteltaessa vähäiset.

23.11.2017

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

- Mielipiteet on huomioitu kaavaratkaisussa mm. siten, että
- kaavaratkaisu ei sulje pois mahdollista katuyhteyttä jatkossa myös Lintuvuoren suuntaan
- leikkipaikalle on osoitettu varaus keskeiselle paikalle
- on lisätty ohjeelliset varaukset jätepisteille ja muuntamoille
- kunnallistekniikan toteuttamisesta on laadittu vaiheistus
- kokoojakatua ei palautettu alueen eteläreunaan, koska ei ollut löydettävissä sel-
laista linjausta maaston topografian johdosta että kadusta olisi saatu liikennöitävä

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Viranomaisneuvottelu 7.4.2009
- Neuvottelu maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksista 9.12.2009
- Kaavaluonnos (päiväys 14.9.2011) nähtävillä 12.10.2011 – 25.10.2011
- Kaavaehdotus 23.11.2017

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 23: Kaavaehdotus

23.11.2017

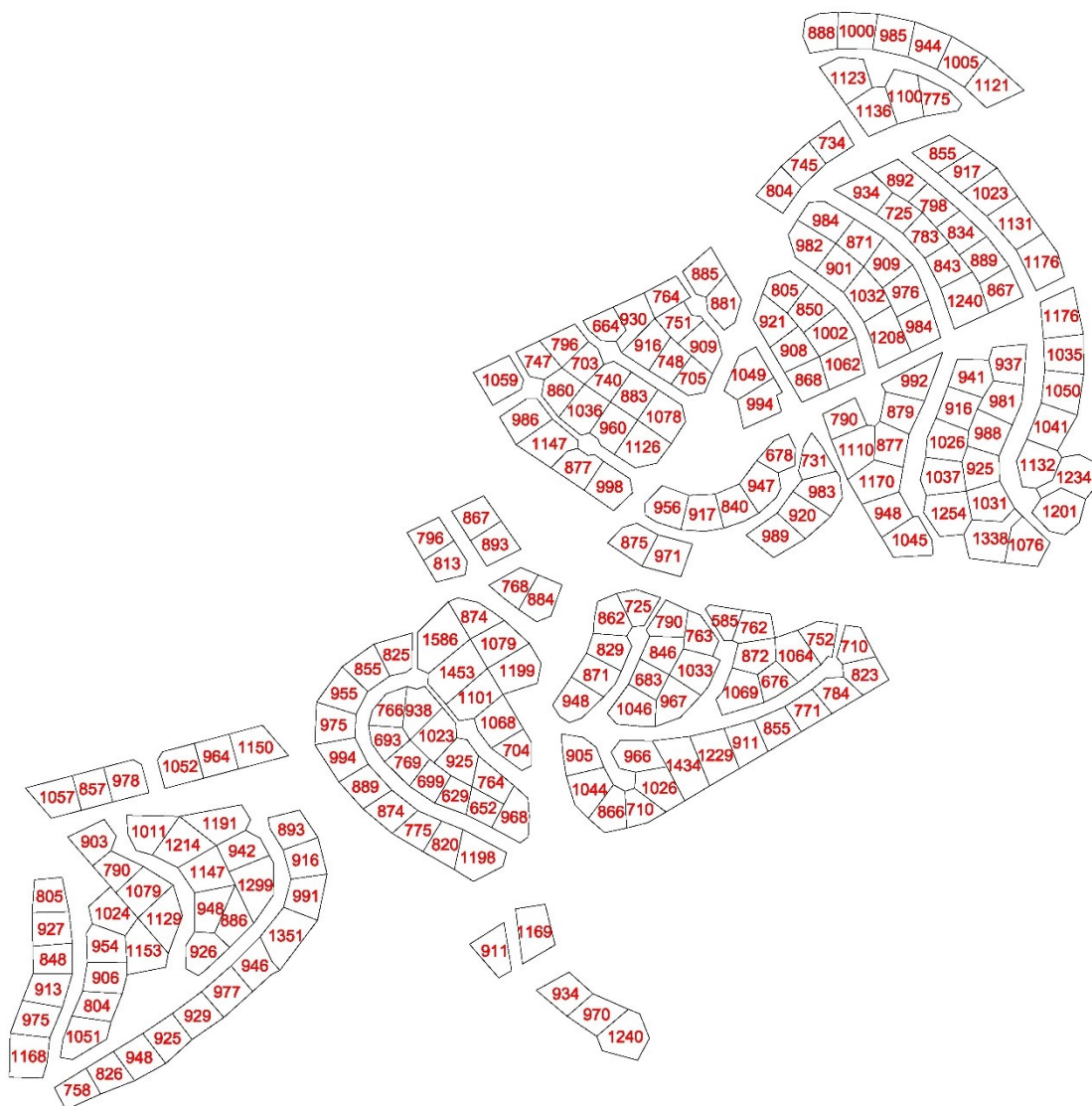
5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 48,5 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 58 410 kem². Koko alueen aluetehokkuudeksi muodostuu 0,12.

RA – tontteja on 224 kpl ja RM – tontteja on 6 kpl. Rakennusoikeus on määritelty tontteittain annettuina kerrosalalukuina.

RA – tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 37 950 kem². RA – tonteille annetut rakennusoikeudet vaihtelevat 120 – 250 kem². Keskimääräinen rakennusoikeus yhdellä RA – tontilla on 168 kem².



Kuva 24: RA - tonttien pinta-alat

Keskimääräinen RA - tonttikoko on 943 m² mikä on 95 m² isompi kuin Patalahden golfkenttäalueen asemakaavassa 2010.

23.11.2017

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tontit ja kadut on sijoitettu maastonmuodot ja ominaisuudet huomioiden. Ratkaisu on kortteleittain tiivis mutta samalla mahdollistaa viheralueverkoston kortteleiden väleihin. Kultakin tontilta on lyhyt etäisyys viheraluereitistöille.

Katulinjaukset myötäilevät maaston korkeussuhteita mikä vähentää katujen rakentamiseksi tarvittavia maaston leikkauksia ja täyttöjä. Katulinjaukset ovat pääosin kaartuvia, jolloin ei myöskään synny maisemassa silmiinpistäviä suoria linjoja.

Rakentamisen tapaa ohjataan yhtenäiseksi erillisillä rakennustapaohjeilla.

Asemakaava hyödyntää Himoksen lakialueen tarkoituksenmukaisella tehokkuudella mutta maiseman ja luonnon arvot säilyttäen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alue on pääosin palveluita hyödyntävää lomarakennusten korttelialuetta RA.

Alueen korkeimmalle osan jo rakentuneen alueen sekä laskettelurinteiden yhteyteen osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta RM.

Merkintä on yleisesti tarkoitettu osoittamaan taaja-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia. Koska Himoksen keskus on rakentumassa rinteiden alaosaan, korttelialueelle tulee sijoittumaan käytännössä pääasiassa majoituspalveluja.

Palveluiden suhteen asemakaava-alue tukeutuu lähiympäristön palveluihin. Itse alueelle ei sijoitu varsinaisia palvelualueita.

5.3.2 Muut alueet

RA – ja RM – korttelialueiden lisäksi asemakaava sisältää VR-, VR/s, VU-1 ja VU-3 – alueita sekä katualueita. VR osoittaa välialueiden pääasiallisen käyttötarkoituksen virkistystä ja retkeilyä sekä latu- ja polkureitistöjä varten. /s – ja luo-1 – merkinnöin on huomioitu alueen tärkeimmät luontoarvot; liito-oravien yhteystarve sekä vesilakikohde (puro). VU – merkinnät osoittavat alueen jonne tulee sijoittumaan keskeinen laskettelijoiden siirtymäreitti. VU-3 – alue on lisäksi erikseen huomioitu käsiteltäväksi siten, että samaa reittiä voi käyttää myös liito-orava liikkumiseensa.

Katualueet on hahmoteltu maastonmuotojen ja maaperän ominaisuuksien ehdoilla. Katulinjausten toimivuus on tarkistettu kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä laadituin pituus- ja poikkileikkauksin sekä tasauksin. Katualueet on selvitykseen pohjautuen mitoitettu site, että kadut mahtuvat luiskineen ja leikkauksineen niille varatuille katualueille.

Kaavakartalle on varattu linja gondolihissille, jonka on visioitu tulevaisuudessa kulkevan Himoksen nykyiseltä keskusalueelta aina Päijänteen rannalle asti. Linjaus on esitetty Master Planeissa ja huomioitu sekä valmiissa että valmisteilla olevissa yleiskaavoissa. Hissilinjavarauksta hyödynnetään hulevesien johtamisreittinä sekä kunnallistekniikan johdovedoissa.

Hulevesiselvitykseen perustuen kaavaan on merkitty alueet hulevesien johtamiseen ja pidätykseen. Hulevesien johtamista varten varatut alueiden osat on osoitettu niiden rinteeseen sijoittuvien tonttien välille, joilla hulevesien johtuminen ylemmältä alemmalle voisi ilman eri määräystä muodostua ongelmaksi.

Jäte-, kunnallisteknistä huoltoa sekä leikkipaikoiksi varatut alueen osat on merkitty saadun palautteen mukaisesti.

23.11.2017

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavalla muodostuu erityislaatuinen loma-asuntoalue Himoksen lakialueelle. Alueelta aukeavat näkymät moneen ilmansuuntaan. Matkailukeskittymän rinne- ja viihdepalvelut ovat välittömässä läheisyydessä mutta sijainti mäen laella suojaa aluetta häiriöiltä. Alueelta pääsee monipuolisesti retkeilyreiteille ja hiihtoladuille.

5.4.2 Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto

Himoksen alue on kallioista. Suunnittelun yhteydessä on selvitetty alueen kallioisimmat osat ja pyritty sijoittamaan rakentaminen siten että tarvittava kallion louhiminen olisi mahdollisimman vähäistä. Jonkun verran joudutaan väistämättä katujen ja kunnallistekniikan rakentamiseksi kallioperää muokkaamaan.

Alueella ei ole pohjavesialueita. Kaavan yhteydessä on selvitetty rakentamisen myötä syntyvät hulevedet ja niille reitit joilla hulevesistä aiheutuvat haitat voidaan välttää.

Asemakaavan johdosta aiheutuu ilmaston kannalta haitallisia päästöjä erityisesti rakentamisaikaan. Rakennusmateriaalina suositellaan puuta ja olevaa kasvillisuutta kehitetään säilyttämisen mahdollisimman paljon. Kaavassa on myös esitetty istutettavia alueen osia. Rakenteet on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman hyvin maastoa myötäileviksi, mikä osaltaan vähentää tarvetta massiivisiin toimenpiteisiin ja siten vähentää myös vaikutuksia ilmastoon.

5.4.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue laajentaa Himoksen huipulla sijaitsevan mökkialueen moninkertaiseksi. Rakennetun ympäristö määrä lisääntyy olevaan nähden huomattavasti. Korttelialueiden väleihin jäävät vihervyöhykkeet pehmentävät rakennetun ympäristön määrän kokemista. Rakennettu kokonaisuus on maantasolla havainnoitavissa vain pieni osa kerrallaan.

5.4.4 Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueen luontoarvoja on selvitetty yleiskaavoituksen yhteydessä.

Käytettävissä ovat myös olleet mm. maanmittauslaitoksen (MML) ja geologian tutkimuslaitoksen (GTK) sekä muut avoimet aineistot.

Luontoselvitysten yhteydessä arvokkaimmiksi suojeltaviksi kohteiksi on todettu liito-oravien kulkuyhteystarve ja alueen poikki kulkeva puro. Kohteet sijoittuvat osittain samalle alueelle.

Asemakaavaan on ko. alueet huomioitu jättämällä ne rakentamisen ulkopuolelle virkistys- ja retkeilyalueiksi. Näiden merkittävimpien luontoarvojen säilyminen on siten turvattu.

Lakialueen luonto ja luonnonympäristö yleisesti väistämättä vähenevät ja muuttuvat rakentamisen myötä. Muuttuminen on luonnon monimuotoisuuden kannalta köyhtymistä rakennettujen alueiden osalta.

23.11.2017

5.4.5 Maisema

Vaikutusten selvittäminen virtuaalimallilla

Virtuaalimalli on 3-ulotteinen numeerinen tietokonemalli, jota voi tarkastella ja jossa voi "liikkua" vapaasti tietokonepelin tapaan.

Virtuaalimallin maaston pinta on muodostettu maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen 2 m:n korkeusmallista.

Korkeusmalli 2 m on maanpinnan korkeutta kuvaava malli, jonka ruutukoko on 2 m x 2 m ja korkeustiedon tarkkuus 0,3 metriä. Aineisto tuotetaan laserkeilausaineistosta, jonka pistetiheys on vähintään 0,5 pistettä neliömetrille. Virtuaalimalli on maaston pinnan muodon ja korkeuden osalta todenmukainen.

Maastomallin pintaan kiinnitetään MML:n ortoilmakuva. Ortokuva vastaa geometrialtaan karttaa. Maastoresoluutio on yleisimmin 0,5 m. Ortokuvan sijaintitarkkuus on 0,5 - 2 m.

Kasvillisuuden sijainti- ja korkeustieto on poimittu MML:n luokitellusta laserkeilausaineistosta. Poimituihin pisteisiin ohjelma sijoittaa puuta esittävän 2-ulotteisen bittikartan joka kääntyy aina tarkastelijaa kohti. Ohjelman valitsee kuhunkin pisteeseen puulajin satunnaisesti. Metsätyyppinä on yleinen sekametsä. Ohjelman esittämän metsän korkeus- ja sijaintitieto on todenmukainen. Aluskasvustoa ei ole esitetty.

Olevien rakennusten sijaintitietona on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoa. Maastotietokannassa sijaintitietojen tarkkuus vastaa mittakaavaa 1:5 000 - 1:10 000. Useimmilla rakennetuilla kohteilla tarkkuus on vähintään 3 m. Rakennusten korkeutena on käytetty kaikkialla samaa oletuskorkeutta. Oleva rakennukset on esitetty mallissa harmaakattoisina.

Uudet, kaavan mukaiset rakennukset on esitetty punakattoisina. Rakennusten kerrosluku ja kattokaltevuus on kaavan mukainen, kaikissa on seinäväriyksenä valkoinen. Rakennukset ovat pelkistettyjä. Rakennusten pohjapinta-ala on 100 m² ja ne on esitetty kaikkialla kaksikerroksisina (RM – korttelissa kolmekerroksisina). Ohjelma poistaa rakennusten ympäriltä olevat puut aina 6 m:n etäisyyteen asti. RM – korttelissa etäisyydeksi on säädetty 12 m.

Mallissa ei ole esitetty kaavaan merkittyjä istutettavia alueiden osia. Mallin antama vaikutelma tulevaisuudesta on todellisuutta karumpi ja liioittelevampi.

Katulinjaukset noudattavat kaavan katuja. Katujen leveys on mallissa 6 metriä ja ne esitetään asfalttipintaisina. Myös todellisuudessa kadut tullaan rakentamaan asfalttipintaisina eroosion välttämiseksi.

Kadun varrelle on sijoitettu valaisimia 50 m välein. Valaisintyyppi on vastaava kuin mitä Himoksen jo rakennetulla alueellakin.

23.11.2017

Havainnekuvia virtuaalimallista

Virtuaalimalli on vapaasti ladattavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/Yla-Himos/>. Seuraavassa on esitetty kuvakaappauksia mallista. Uudet rakennukset erottuvat punakattoisina.



Kuva 25: Näkymä Patajoen toiselta puolelta Ylä-Himokselle



Kuva 26: Näkymä Patajoen ylittävältä sillalta

23.11.2017

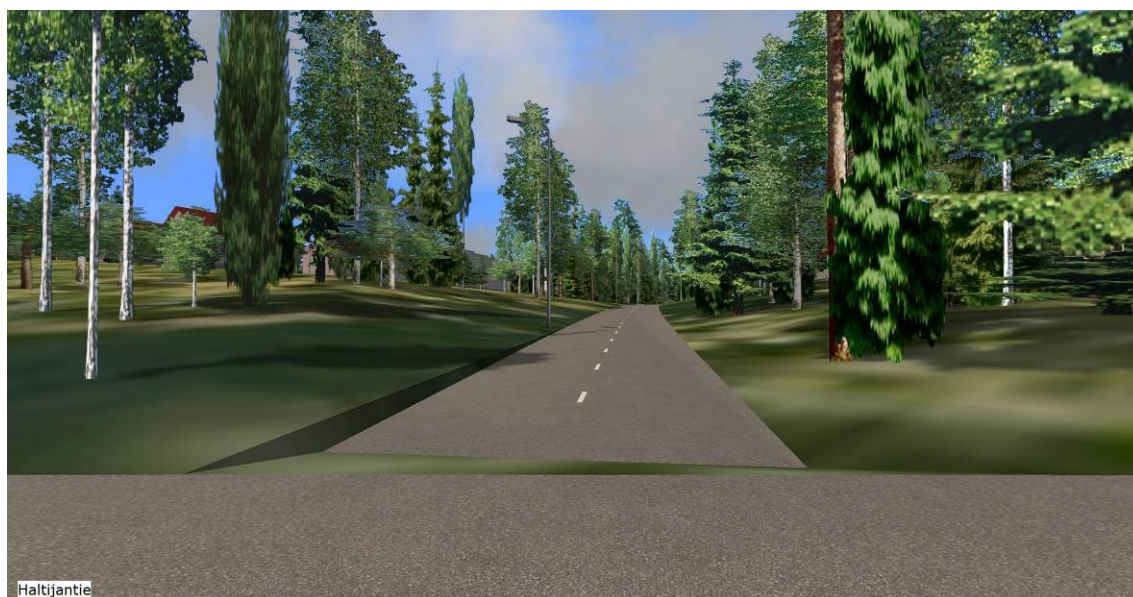


Kuva 27: Näkymä 9-tien varren levähdyspaikalta

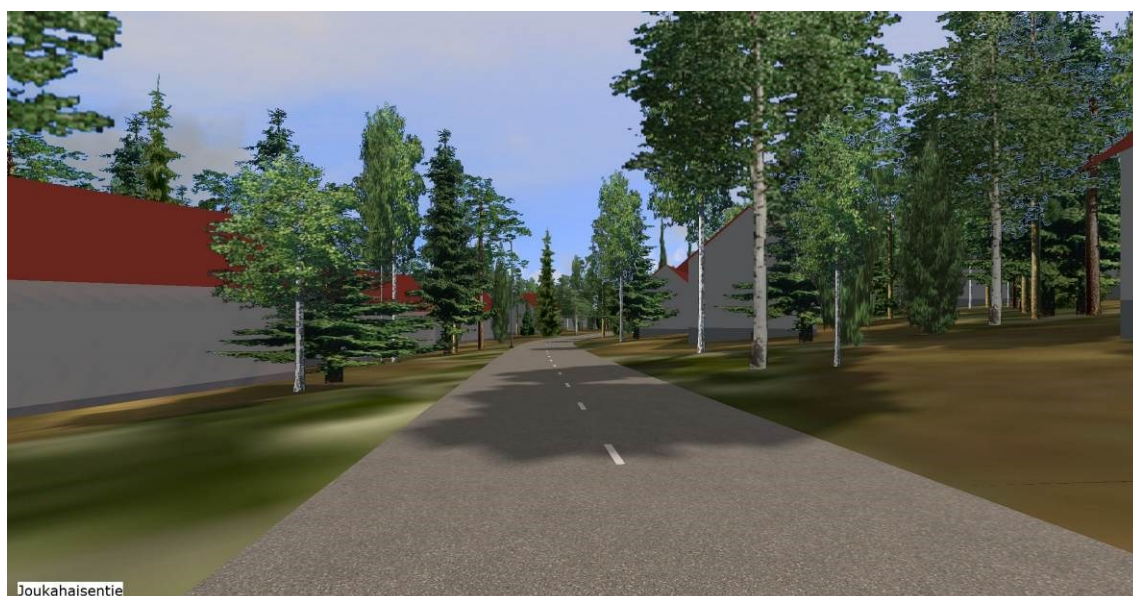


Kuva 28: Aarnimetsäntien lähtö kokoojakadulta.

23.11.2017



Kuva 29: Haltijantie kokoojakadulta pohjoiseen. Liito-oraville varattu vyöhyke vasemmalla



Kuva 30: Joukahaisentie

23.11.2017



Kuva 31: Kullervontie



Kuva 32: Lintuperspektiivinäkymä pohjoisesta

23.11.2017

*Kuva 33: Louhentie**Kuva 34: Nyyrikintie*

23.11.2017



Kuva 35: Tervaskannontie

Arvio

Rakentamisen määrästä huolimatta vaikutus kaukomaisemaan on vähäinen. Lakialue on huomattavasti ympäröivää maastoa korkeammalla, jolloin alueen ympärille ja sen sisälle jäävä puusto peittää alueen rakennukset alemmaa tarkastelevan havainnoitsijan näkökentästä.

Mallikuvien perusteella uudet rakennukset eivät juuri näy ympäristöön. Myöskään kasvilisuuden harventaminen ei kuvien perusteella ole merkittävästi havaittavissa. Kaava määrää säilyttämään tontit mahdollisimman luonnonmukaisina. Puita saa kaataa vain siten kuin on rakentamisen kannalta välttämätöntä.

Näkyminen yöaikaan

Himoksen valot ovat yleisesti tunnettu maamerkki valtatie kulkijoille. Rinteiden valot ovat havaittavissa jo Jämsän keskustan liittymien läheisyydessä.

Himoksen kohdalla pimeään aikaan valtatieä kulkeville merkittävä havaintokohde ovat Patajoentien sekä rantavyöhykkeen rakennusten valot. Rakentuneen Ylä-Himoksen alueen valaistus voi tietyissä sääoloissa kuten matalalle sijoittuvissa pilvissä näkyä heijastumana. Maisemassa päähuomio kiinnittyy kuitenkin laskettelurinteisiin ja niiden sekä rantavyöhykkeen viiherakennusten voimakkaaseen valaistukseen.

Ylä-Himoksen rakentumisen myötä taivaalle karkaava valo saattaa auttaa hahmottamaan vuoren silhuetin myös pimeään aikaan. Vaikutus on tuskin luonteeltaan häiritsevä. Valosaasteenakin tulkiten vaikutus on vähäinen.

23.11.2017



Kuva 36: Valokuva 9-tieltä Himokselle vuoden pimeimpään aikaan. Ylä-Himos sijoittuu kuvassa näkyvästä rinnevalaistuksesta vasemmalle.

Päivä-yö – vertailu 9-tieltä virtuaalimallilla 9-tien levähdyspaikalta. Valot on lisätty alempaan kuvaan kuvankäsittelyn keinoin.



5.4.6 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavan mukaista alue- ja yhdyskuntarakennetta. Asemakaava on myös Jämsän kaupungin rakennemallin mukainen. Asemakaava on tehokkaampi kuin voimassa oleva yleiskaava, mutta yleiskaavaa ollaan samanaikaisesti muuttamassa ja uuden yleiskaavan sisältö on yhteneväinen asemakaavan kanssa.

23.11.2017

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön merkittävin häiriötekijä on valtatie liikenteen ja Himoksen keskuksen tahtumien tuottama melu. Lakialue sijoittuu pääosin melulähteen suhteen huipun harrjanteen suojaan. Ympäristössä ei ole muita erityisiä häiriötekijöitä.

Alueelle majoittuvien kannalta merkittävin häiriöriski muodostuu alueen kokoojakadun liikenteestä sekä lomatoiminnan lieveilmiöistä.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat pääosin ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaiset. Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset ovat kiinteästi asemakaavakartan yhteydessä.

Tavanomaista yksilöidymiä määräyksiä on annettu koskien hulevesien käsittelyä ja rakentamisen tapaa.

Asemakaavan liitteenä on rakennustapaohjeet. Ohjeet täsmentävät kaavan tavoitteita toteuttavaa rakentamisen tapaa.

5.7 Nimistö

Kaavassa osoitettavia uusia kadunnimiä ovat:

- Aarnimetsäntie
- Haltijantie
- Himoshuipuntie
- Himoslaenpuisto
- Himospolku
- Joukahaisentie
- Keijunpolku
- Kontutie
- Kullervontie
- Kumminrinne
- Kummunhaara
- Kummunkuja
- Louhentie
- Menninkäisentie
- Mielikintie
- Nokipannuntie
- Nuotiotie
- Nyyrikintie
- Otsolantie
- Puhurinpolku
- Satumetsäntie
- Sinipiianpolku
- Tervaskannontie
- Tulustie
- Tuulentie
- Viimankaarre

23.11.2017

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan toteuttaa, kun se on kuulutuksella saanut lain voiman.

6.1 Sammutusvesihuolto

Alueen vesihuoltoverkostoa uudistettaessa on huomioitava kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutus-vesiasemia tai luonnon sammutusvedenottoaikoja (Pelastuslaki 379/2011;30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti. Luonnon vedenottoaikojen koordinaattitiedot on ilmoitettava pelastusviranomaisille.

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot Keski-Suomen pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

6.2 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on perusteltua koko maassa. Radonturvallinen perustus tulee halvemmaksi kuin yksittäisen tontin radonselvitys. Radonturvallinen rakentaminen parantaa sisäilman laatua estämällä myös tunkkaisten hajujen ja mahdollisten kemiallisesti haitallisten kaasujen pääsyn maaperästä sisätiloihin.

Tietoa radonturvallisesta rakentamisesta saa Säteilyturvakeskuksesta (STUK), <http://www.stuk.fi/>.

6.3 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavan yhteydessä laaditut

- kunnallistekninen yleissuunnitelma
- hulevesiselvitys ja – käsittelysuunnitelma
- rakennustapaohjeet

Niiltä osin, kuin asemakaavassa ei ole toisin määrätä, noudatetaan rakentamisessa kunnan rakennusjärjestystä.

Kaavaa toteutuneena havainnollistavat alueesta laadittu virtuaalimalli ja siitä tuotetut havainnekuvat.

6.4 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteuttamisen ajoitukseen ja vaiheistukseen vaikuttaa alueen kunnallistekniikan rakentamisen tarkoituksenmukaisuus sekä maanomistajien sitoutuminen (maankäyttösopimusten solmimisaikataulu).

6.5 Toteutuksen seuranta

Toteuttamista ohjaa ja valvoo kaupungin rakennusvalvonta.