

Jämsän kaupunki

YLÄ-HIMOKSEN ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

204-P10595

14.9.2011



14.9.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.1.1	Kunta	1
1.1.2	Kylä	1
1.1.3	Tila RN:o	1
1.1.4	Kaavan tunnus	1
1.1.5	Kaavan päiväys	1
1.1.6	Kaavan laatija	1
1.1.7	Kaavan vireilletulo	1
1.1.8	Valmisteluvaiheen kuuleminen	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Väestö, palvelut ja työpaikat	4
3.1.5	Yhdyskuntarakenne	4
3.1.6	Virkistys	4
3.1.7	Pohjavesialueet	5
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	5
3.1.9	Tekninen huolto	5
3.1.10	Muinaismuistot	5
3.1.11	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
3.2.2	Maakuntasuunnitelma	6
3.2.3	Maakuntakaava	7
3.2.4	Voimassa oleva yleiskaava 2001	8
3.2.5	Osayleiskaava-alueen suunnittelu 2009 - 2011	10
3.2.6	Asemakaava	11
3.2.7	Master Planit	11
3.2.8	Rakennusjärjestys	13
3.2.9	Pohjakartta	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1.1	Osalliset	14
4.1.2	Vireilletulo	14
4.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.1.4	Viranomaisyhteistyö	14
4.2	Asemakaavan tavoitteet	14
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	15

14.9.2011

5	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	16
5.2	Kaavan vaikutukset	16
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.2.3	Muut vaikutukset	16
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	17
5.5	Nimistö	17
6	Asemakaavan toteutus	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	18
6.3	Toteutuksen seuranta	18
7	Liitteet	18

14.9.2011

JÄMSÄN KAUPUNKI YLÄ-HIMOKSEN ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

182 Jämsän kaupunki

1.1.2 Kylä

Patajoen kylä ja Honkalan kylä

1.1.3 Tila RN:o

Asemakaava koskee Jämsän kaupungin Patajoen kylän tiloja 1:18, 1:22, 1:44 ja 1:62, Honkalan kylän tiloja 2:52, 2:73, 2:74, 2:75, 2:78, 2:79, 2:83, 2:84, 2:88, 3:122, 3:143, 3:22, 4:99, 4:100, 4:112 ja 16:8 sekä Touvilantietä.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4309 - 4311, 4330 - 4387 ja 4396 - 4397 sekä niihin liittyvät katu- ja virkistysalueet.

1.1.4 Kaavan tunnus

182-01-178

1.1.5 Kaavan päiväys

Luonnos 14.9.2011

1.1.6 Kaavan laatija

FCG Finnish Consulting Group Oy, Puistokatu 2a, PL 383, 40100 Jyväskylä / arkkitehti YKS-321 Tuomo Järvinen.

1.1.7 Kaavan vireilletulo

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. Suunnittelualan 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.

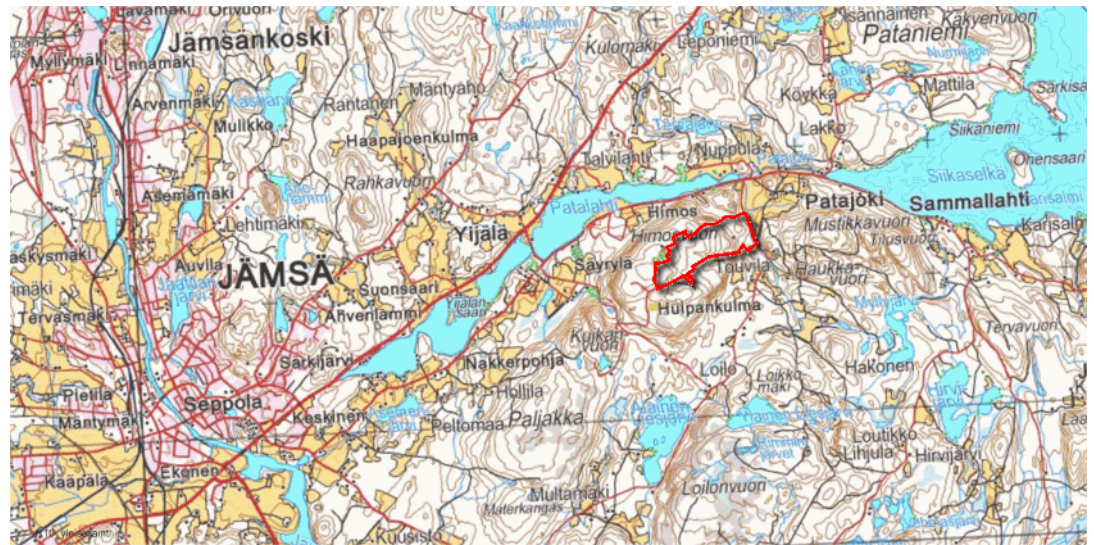
1.1.8 Valmisteluvaiheen kuuleminen

14.9.2011 päivätty kaavaluonnos asetetaan nähtäville - ... väliseksi ajaksi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

14.9.2011



Kuva: Suunnittelualueen yleissijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ylä-Himoksen asemakaava

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 87 ha. Kaupunki omistaa alueesta noin 10 %, muu osa on yksityisomistuksessa. Aloite kaavan laatimiseksi on tullut yksityisiltä maanomistajilta.

Asemakaavan tavoitteena on, että maakunta- ja yleiskaavan sekä alueelle laaditun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin mukaiset tavoitteet alueen kehittämisestä matkailukohteena toteutuisivat parhaalla mahdollisella tavalla.

Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Kaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Havainnekuva

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vesihuollon pääperiaatteet, oyk 2001
- Yleiskaava, Maa ja Vesi 2001
- Luonto- ja liito-oravaselvitys, osa-alue 6 2008
- Himos-Päijänne Master Plan, FCG & Pöyry 2008
- Liito-oravaselvitys, osa-alueet 2-4 2009
- Maakuntakaava, K-S Liitto 2009
- 1. vaihekaava, K-S Liitto 2009
- Patajoen golfkenttäsuunnitelma 2010, Koivusalo 2010
- Laskettelu- ja hiihtokeskustutkimus, SHKY 2010
- Kiinteistöjen yhteystiedot, Maanmittauslaitos 2010
- Maastokartta, Maanmittauslaitos 2010
- Ortokuvat, Jämsän kaupunki 2010
- 2. vaihekaava, K-S Liitto 2010
- Pohjakartta, Jämsän kaupunki 2011
- Raja-aineisto, Jämsän kaupunki 2011

14.9.2011

- Maastotietokanta, Jämsän kaupunki 2011
- Yleiskaavaehdotus, osa-alue 2 - 4, Pöyry 2011
- Yleiskaavaehdotus, osa-alue 6, FCG 2011
- Himoksen alueen maankäyttösopimusmalli, Jämsän kaupunki 2011

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Viranomaisneuvottelu 7.4.2009
- Neuvottelu maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksista 9.12.2009
- Alustava luonnos 6.6.2011
- Kaavaluonnos 14.9.2011

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan katualueiden lisäksi korttelialueita seuraavin käyttötarkoituksin:

- Loma-asuntojen korttelialue (RA)
- Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)
- Palvelurakennusten korttelialue (P)
- Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen pinta-ala on 74,9857 ha. Asemakaava sisältää rakennusoikeutta yhteensä 86 780 kem². Aluetehekköisyys on 0,12.

Asemakaava sisältää 306 RA – tonttia 56 korttelissa. Tonttien keskimääräinen koko on 923 m² ja keskimääräinen rakennusoikeus 190 kem². Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti lukuina.

Asemakaava sisältää 13 RM – tonttia kuudessa korttelissa.

Alueella on yksi palvelukortteli P.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



14.9.2011

Kuva: ortokuva vuodelta 2009

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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 alueella graniittia, ja tulee monin paikoin näkyviin avokallioina etenkin vuorten lakialueilla ja jyrkillä rinteillä. Vuorten liepeillä maaperä on moreenia.

Luontoselvityksen 2009 kohdeluettelossa mainitaan Himosvuorella sijaitseva Vuorisjärvi, joka on 0,2 ha:n kokoinen lampi. Lampea ympäröi leveästi suo. Lammen lähiympäristö on mahdollinen metsälakikohde ja lampi vesilakikohde. Lammen länsipuolitse kulkee tie.

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

Luontoselvityksen kohdeluettelossa on Himosvuoren itärinteen pohjoinen vähävetinen puro, joka saa alkunsa niityn kulman tihkupinnalta. Puro virtaa sen jälkeen kalliodenvälisessä 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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

3.1.4 Väestö, palvelut ja työpaikat

Vuonna 2009 Jämsän kaupungin väkiluku oli 22 949. 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 Pyj, Patria konserni, Himoksen matkailukeskus ja Jämsän Ammattiopisto.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee noin yhdeksän kilometriä koilliseen Jämsän keskustasta.

3.1.6 Virkistys

Virkistykseen on käytettävissä runsaasti luonnonympäristöä polkuineen, latuineen ja vesistöineen. Himoksen matkailukeskus tarjoaa kaupallisia virkistyspalveluja.

14.9.2011

3.1.7 Pohjavesialueet

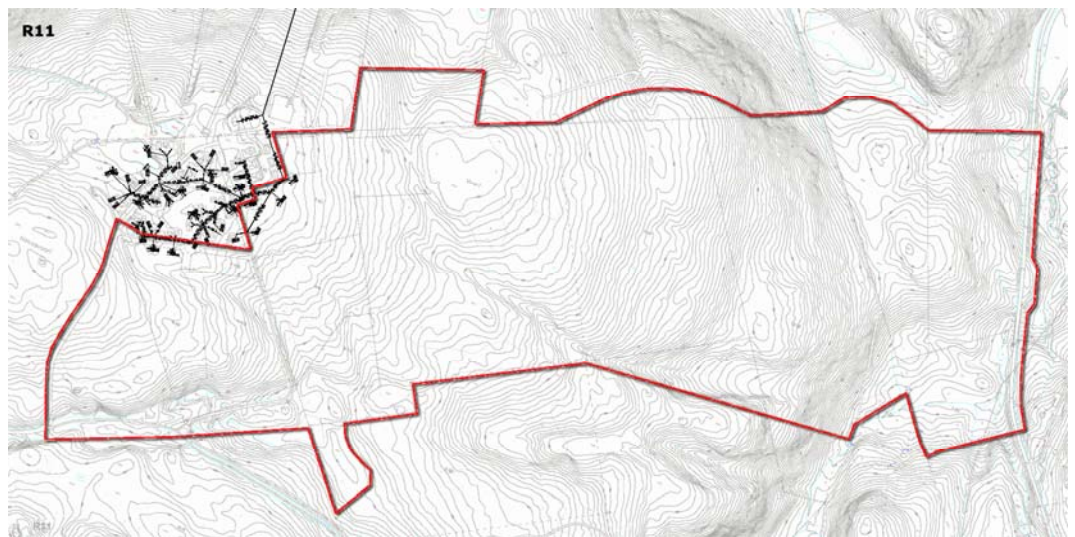
Ympäristöhallinnon HERTTA – tietokannan mukaan suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ei ole vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Ympäristöhallinnon HERTTA – tietokannan mukaan suunnittelualueella eikä 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: Oleva kunnallistekninen verkosto

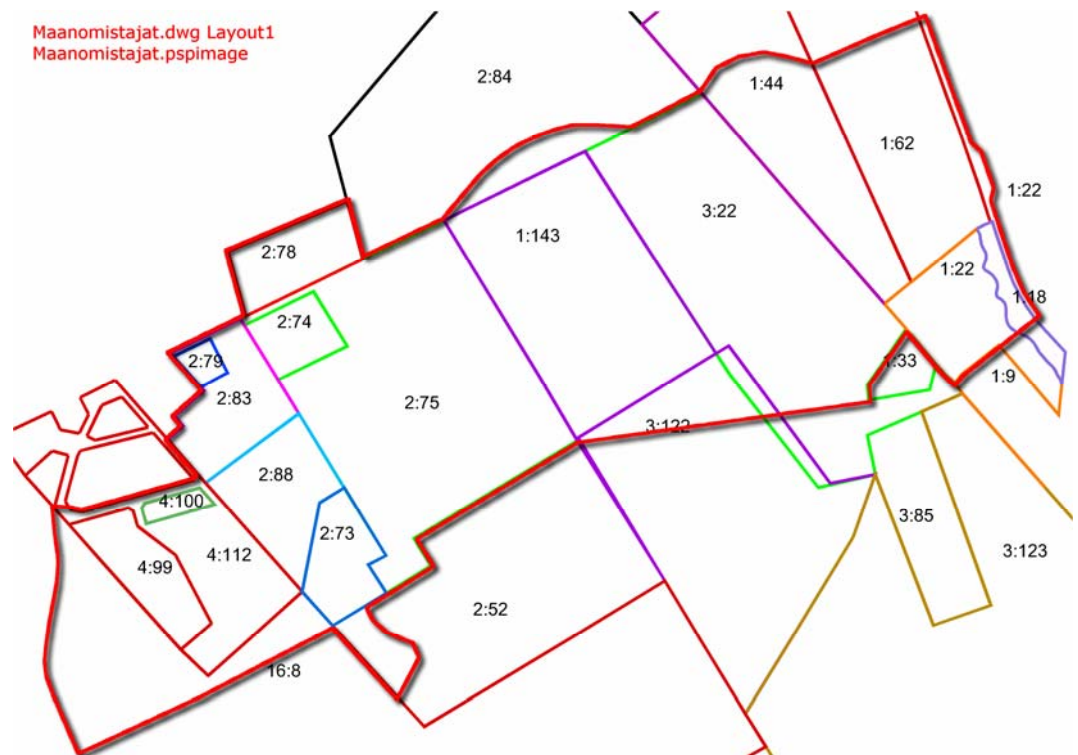
3.1.10 Muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualueesta kaupunki omistaa n. 10 %, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa.

14.9.2011



Kuva: suunnittelualueen tilat

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden 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 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

14.9.2011

sovittuihin tavoitteisiin, osallistua aitoon yhteistoimintaan ja kokea maakuntasuunnitelman omia päämääriään tukevaksi.

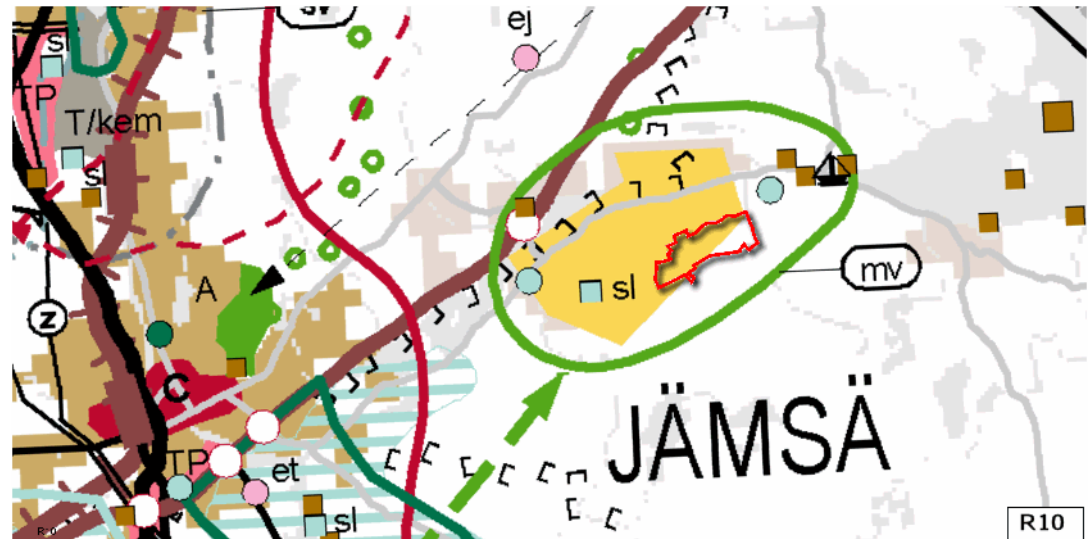
Maakuntasuunnitelma perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä lakiin alueiden kehittämisestä.¹

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.



Kuva: Ote maakuntakaavasta johon suunnittelukohde on rajattu varjostetulla punaisella viivalla.

Maakuntakaavan merkintöjen selitykset ovat seuraavat:



Matkailun ja virkistysalueen kehittäminen (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.

¹ Keski-Suomen Liitto

14.9.2011

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

Maakuntavaltuusto hyväksyi 2. vaihemaakuntakaavan 15.11.2010. Kaava so-
vittaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä.



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

3. vaihemaakuntakaava

Kaavan tavoitteena on turvata turvetuotannon tarpeet sekä arvokkaat suo-
luonnon kohteet. Vireille tulosta on kuulutettu 1.11.2007, 1. viranomaisneu-
vottelu on pidetty 13.2.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivi-
tetty viimeksi 30.5.2011.²

4. vaihemaakuntakaava

Kaavan tavoitteita ovat:

- Osoittaa melualueet Keuruun pioneerirykmentin lähialueen ja Vuorisjärven räjäytyspaikan tarpeisiin.
- Yhtenäistää Längelmäen kunnasta Jämsän kaupunkiin siirtyneillä alueilla Pirkanmaan maakuntakaava Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä vastaavaksi.
- Päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallinen palveluverkko (vähittäiskaupan suuryksiköt) ja siihen liittyvä alue- ja yhdyskuntarakenne (asuminen, liikenne, tekninen huolto, suojelu, virkistys, palvelut, teollisuus ja yritystoiminta).
- Suorittaa virkistystoimintojen (alueet, kokonaisuudet, reitistöt) tarkistuk-
sia.

3.2.4 Voimassa oleva yleiskaava 2001

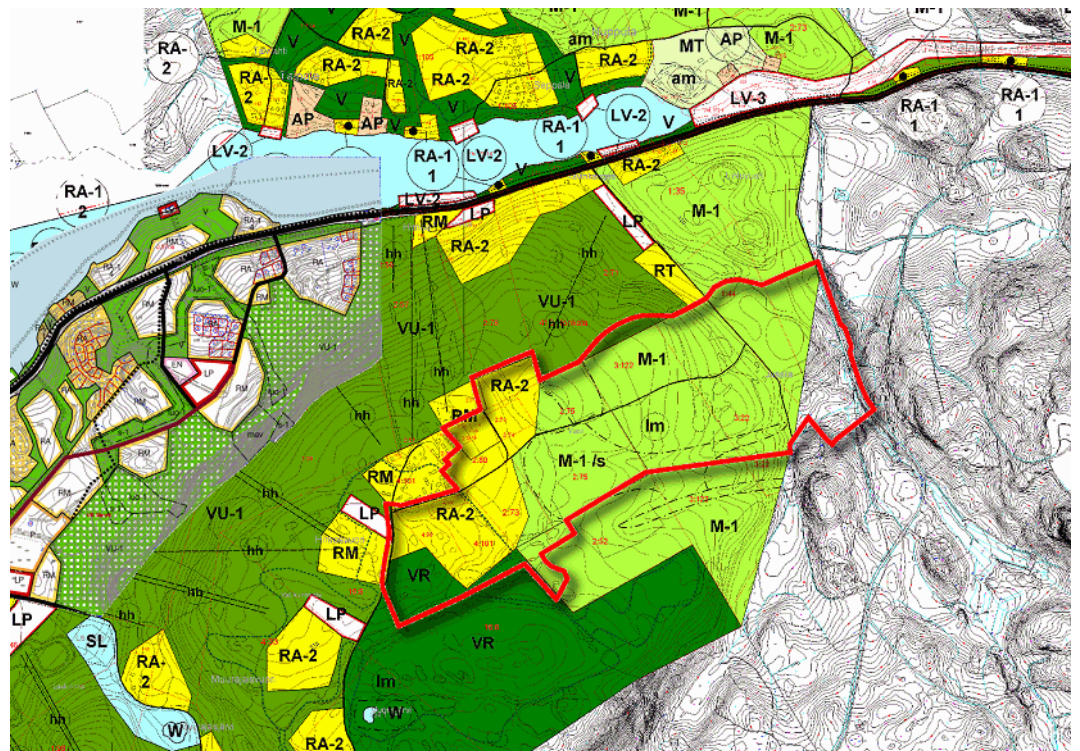
Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkais-
taan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai
vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen
asemakaavojen laatimista.

Suunnittelualueella on pääosin voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston
16.11.1999 § 49 hyväksymä, 10.1.2001 vahvistettu ja 31.10.2002 muutettu

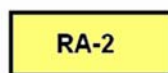
² <http://www.keskisuomi.fi/3.vmk>

14.9.2011

Himoksen osayleiskaava. Osayleiskaava on voimassa oikeusvaikutteisena³. Suunnittelualueen kaakkoisosalla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.



Kuva: ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja suunnittelualue.



**LOMA-ASUNTOALUE
/ lomakyläalue**

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



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
/ maa- ja metsätalous- sekä hajarakentamisalue**

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

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



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.

³ Lähteet: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Hertta ja Jämsän kaupungin kaavoituskatsaus 2010.

14.9.2011

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

RA-1 -ALUEILLA	Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosalaltaan 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 reunavöhykettä 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 kerrosalaa ylittämättä huolimatta yleiskaavan aluevarauksista.

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

3.2.5 Osayleiskaavaluonnos 2009 - 2011

Yleiskaavaa ollaan muuttamassa. Ylä-Himoksen asemakaavan suunnittelualue kuuluu osayleiskaavan osa-alueisiin 2 - 4 ja 6.

Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4

Ylä-Himoksen asemakaavan suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi Himoksen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen osa-alueille 2- 4. Yleiskaava osa-alue 2 - 4 on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena. Kaavoitustyö on alkanut syksyllä 2005. Aiemmin laaditut luonto- ja maisemaselvitykset on tarkistettu ja täydennetty.

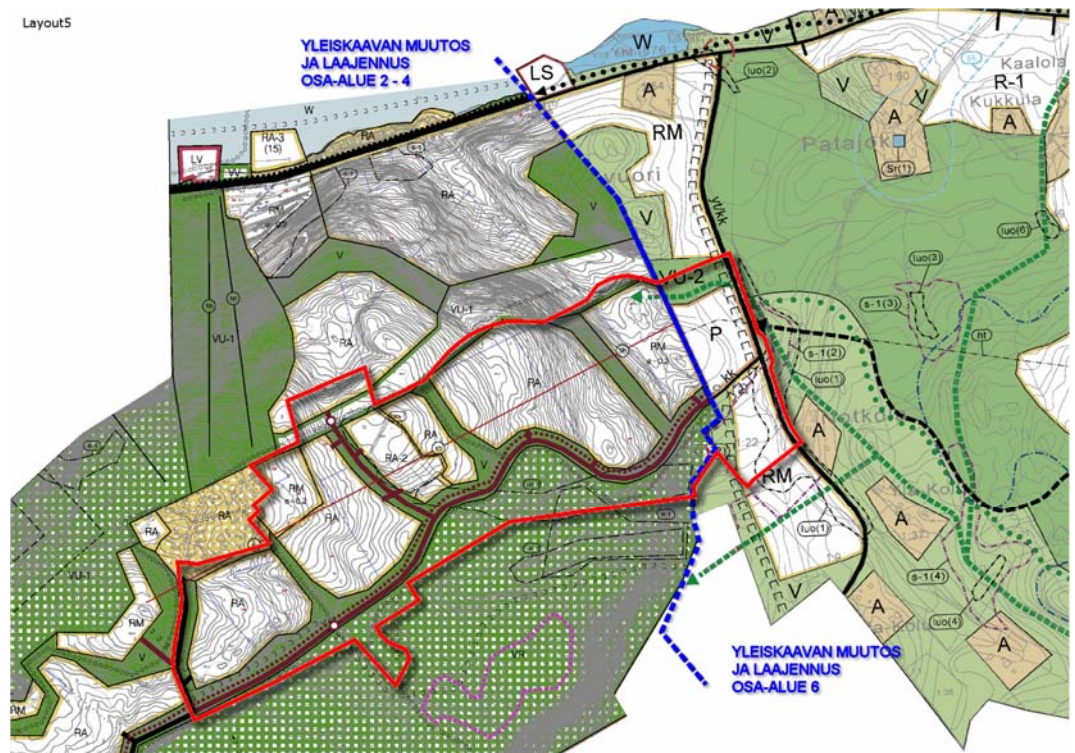
Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alue 6

Suunnittelutyön tarkoituksena on Himoksen itäpuolisen, niin sanotun Patajoen alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaaminen sekä luoda kaavalla maankäytölliset edellytykset alueen kehittämiseksi ympärivuotiseksi ja kansainvälisesti merkittäväksi matkailukeskukseksi.

Molemmat yleiskaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä seuraavasti:

- Luonnos nähtävillä 18.8.2009 - 11.9.2009 jatkuen 21.9.2009 - 25.9.2009.
- Ehdotus pidettiin nähtävillä 12.10.2010 - 10.11.2010.

14.9.2011



Kuva: osayleiskaavaehdotukset 2010, suunnittelualueen rajausta punaisella.

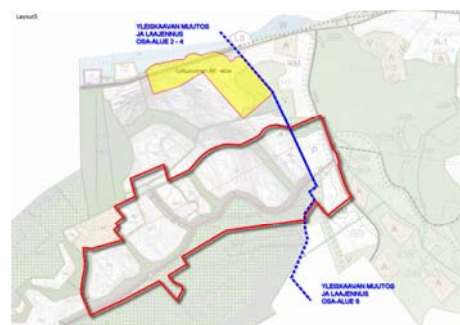
Yleiskaavat ovat tulossa uudelleen ehdotuksena nähtäville, koska niihin on nähtävillä olon jälkeen tehty merkittäviä muutoksia.

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

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.



Suunnittelualueen pohjoispuolella Patalahden rannalla on vireillä Lintuvuoren asemakaavan laatiminen. Suunnittelualue on kooltaan 12 ha.

3.2.7 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 työ-

14.9.2011

kaluksi tavoitteiden yhteensovittamisessa, visioinnissa ja sijoittajien mielenkiinnon herättäjänä.

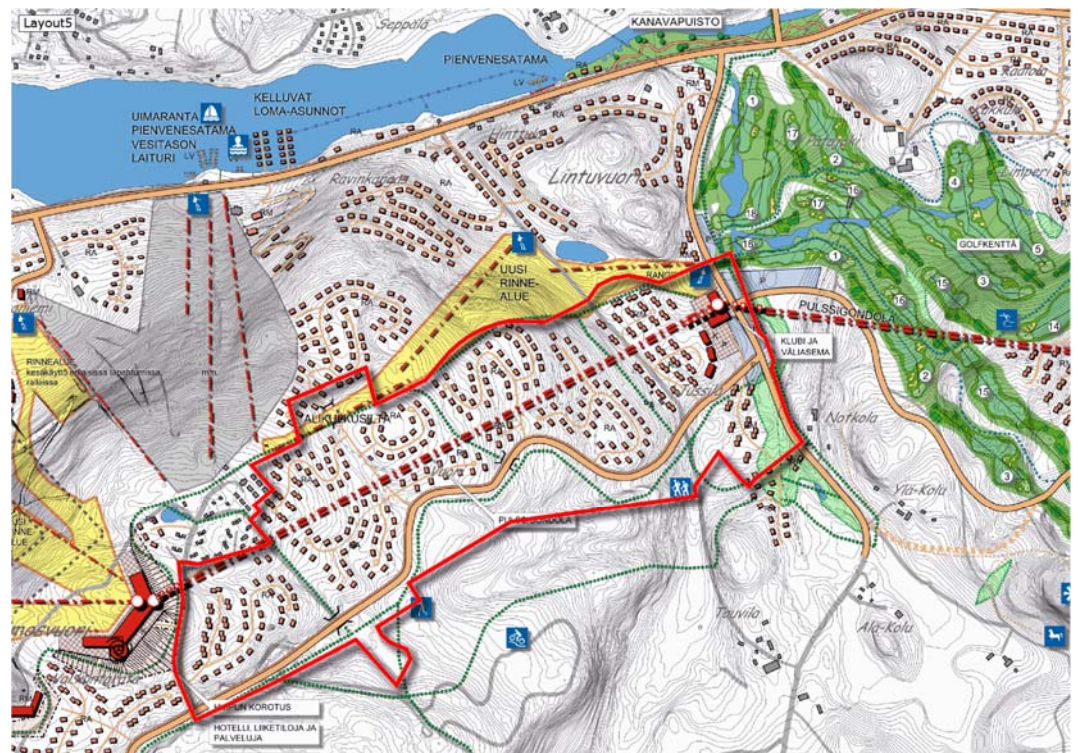
Master Plan päivitettiin ja suunnittelualueetta laajennettiin 2008 ulottumaan aina Patajoen puolelle Päijänteen rannalle asti. Visiossa Himoksen alueesta muodostuu mittava, monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoava kokonaisuus.

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: Suunnittelualue osana Himos- Päijänne Master Plan 2008 – suunnitelmaa.

14.9.2011



Kuva: Suunnittelualue ja Himos-Päijänne Master Plan

Master Planissa suunnittelualueelle on osoitettu runsaasti loma-asuntoja. Alueen eteläreunaa rajaa kokoojakatu. Aluetta halkoo pulssigondolihiisi, jonka yksi välisasema 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 esitetyistä.

3.2.8 Rakennusjärjestys

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

3.2.9 Pohjakartta

Alueella on käytössä numeerinen ajantasainen pohjakartta, jota on päivitetty viimeksi 2011. Koordinaattijärjestelmä on KKJ2 ja korkeusjärjestelmä N60.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

Osallistumista ja yhteistyötä koskien on laadittu kaavan aloitusvaiheessa erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

9.12.2009 pidettiin Jämsässä neuvottelutilaisuus maanomistajien ja kunnan kesken maankäyttösopimuksista. Tilaisuudesta laadittiin muistio.

8.6.2011 päivitetty alustava luonnos asemakaavaratkaisusta on ollut nähtävillä internetissä. Internet – linkki on välitetty tiedoksi alueen maanomistajille.

Maanomistajat ovat myös suoraan olleet yhteydessä kaavan laatijaan valmisteluvaiheen aikana.

Alustava kaavaluonnos tehtiin nähtävillä olleen yleiskaavaluonnoksen ohjaamana. Suunnittelualueen halki oli merkitty yleiskaavassa kokoojaväylä. Väy-

14.9.2011

län pituuskaltevuus todettiin kunnallisteknisen yleissuunnittelun yhteydessä liian jyrkäksi. Kokoojakadun linjausta päätettiin muuttaa serpentiinimäiseksi sekä sallia kokoojakadulle myös suorat tonttiliittymät. Kokoojakadun toteuttaminen alkuperäisen suunnitelman mukaisesti olisi johtanut merkittäviin, massanvaihtoihin ja sitä kautta vaikutuksiin maisemassa.

4.1.1 Osalliset

Kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset:

- Kunnan hallintokunnat: tekninen lautakunta, ympäristölautakunta, sosiaali- ja terveyslautakunta sekä sivistyslautakunta
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Keski-Suomen museo
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Keski-Suomen sairaanhoitopiiri

Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym. järjestöt
- Pelastuslaitos
- Vattenfall Oy
- Teleoperaattorit

Osallisten luetteloa voidaan tarvittaessa täydentää. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mieltäpitänsä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.1.2 Vireilletulo

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

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.4.2009.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta kun ne asetetaan nähtäville. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, kun siitä koskevat lausunnot ja mahdolliset muistutukset on saatu, järjestetään vielä toinen viranomaisneuvottelu. Prosessin aikana viranomaisten kanssa neuvotellaan tarvittaessa.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on, että maakunta- ja yleiskaavan sekä alueelle laaditun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin mukaiset tavoitteet alueen kehittämisestä matkailukohteena toteutuisivat.

14.9.2011

Kunnan tavoitteita ovat maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä toimivan ja taloudellisen kokonaisuuden saavuttaminen.

Asemakaavan tavoitteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntasuunnitelman ja maakuntakaavan mukaiset.

Alueen ominaisuuksia ovat luonnonarvot, maisemat ja topografia. Tavoitteena on hyödyntää ja säilyttää näitä arvoja.

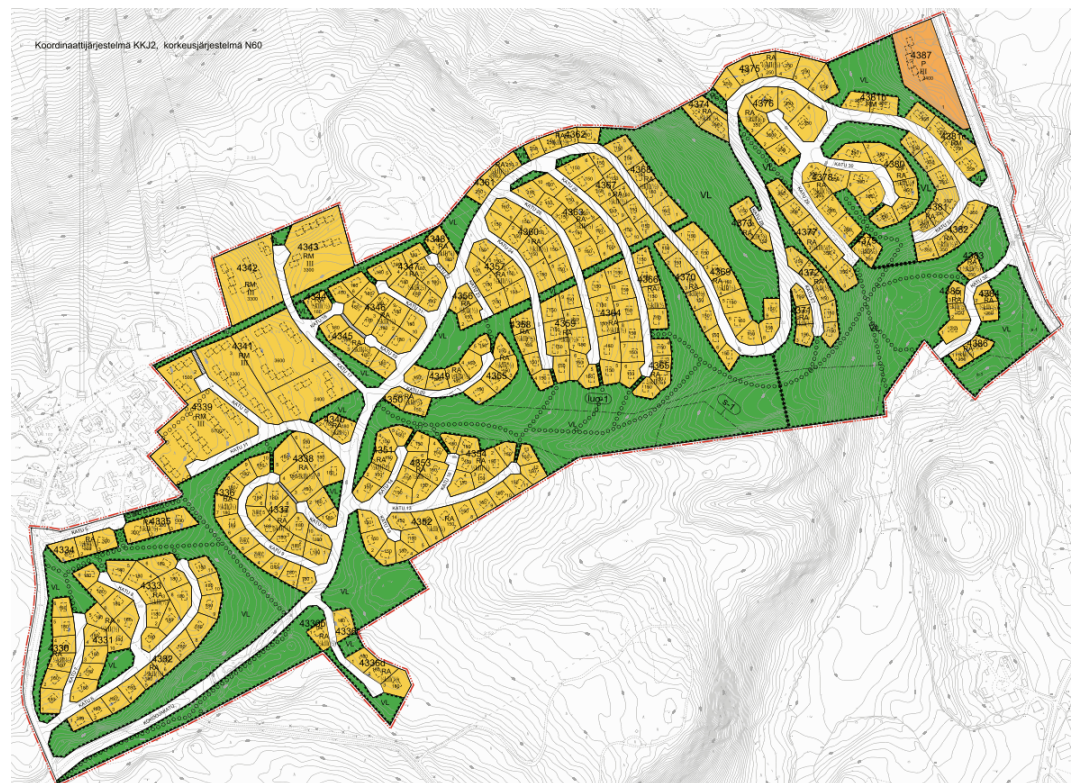
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen yhtenä vaihtoehtona on alustava luonnos, jossa kokoojakatu oli kaavoitettu yleiskaavaehdotuksen mukaisesti suurempana. Ratkaisun vaikutukset maisemaan, kustannuksiin ja kadun liikennöitävyyteen olisivat olleet kielteiset.

Nollavaihtoehdolla Himokseen toteutettava lomarakentaminen keskittyisi rinneiden alaosaan, tiiviimpänä toteutettavan Himoskylän alueelle. Eriluateisten majoitusmahdollisuuksien tarjonta olisi tuolloin rajoitetumpaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Kaava-alueen koillinen – lounas – suunnassa halkaisee kokoojakatu, joka itäosassa kiertele serpentiinimäisesti maaston jyrkkyyden johdosta. Kokoojadan varrelle ja siitä haarautuvien tonttikatujen varsille on sijoitettu RA – ja RM – kortteileita tontteineen. Välialueet on merkitty virkistysalueiksi VL. Suunnittelualan keskelle on jätetty rakentamaton vyöhyke Master Planissa visioitua pulssigondolaa varten. Virkistysalueelle sijoittuvat luontoselvityksen pohjalta rajatut luo-1 ja s-1 – aluevaraukset sekä ohjeelliset polkumerkinnot. Tonteille merkityt ohjeelliset rakennusalat on pyritty suuntaamaan ilmaston ja maiseman kannalta edullisimpiin ilmansuuntiin. Rakennusten sijoittelua on pyritty sovittamaan myös kortteileittain yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi.

14.9.2011

Katujen päihin on varattu tilaa ajoneuvojen kääntöpaikoille. Kevyelle liikenteelle on varattu reitit katujen päistä vihervyöhykkeille ja niitä pitkin pohjoispuolen rinteisiin ja eteläpuolen metsiin.

Rakentamistehokkuutta on painotettu alueilla, jotka sijoittuvat lakialueelle, laskettelurinteen välittömään läheisyyteen sekä idäpuolelle tulevan golfkentän läheisyyteen.

Alueen itäosaan on varattu P – kortteli, joka on tarkoitettu Patajoen alueelle rakennettavan golfkentän klubirakennusta sekä mahdollisesti toteutettavan pulssigondolan välisemaa varten. Palvelukortteli sijoittuu toiminnallisesti eriluonteisten alueiden ja maasto-ominaisuuksien rajapinnalle liikenneväylän (Touvilantie) varrelle. Suunnittelualueen länsipuolella on Himoksen matkailukeskuksen viihde-, ruokailu- ja majoituspalveluja. Alueen pohjoispuolelle sijoittuu matkailupalveluja (mm. kylpylä) Himoskylän asemakaavan toteutumisen myötä.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen koko on 74,9857 ha.

Ylä-Himoksen asemakaavaluonnoksessa on 306 RA – tonttia 56 korttelissa, 13 RM – tonttia kuudessa korttelissa ja yksi P – tontti omassa korttelissaan. RA – tonttien keskimääräinen pinta-ala on 923 m² ja rakennusoikeus 190 kem².

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 86 780 kem². Aluetehokkuus on 0,12.

Tonttikohmainen rakennusoikeus on kortteleittain seuraava:

- 150 kem² korttelit 4349 - 4360 ja 4363 - 4373
- 180 kem² korttelit 4309 - 4311, 4330 - 4333, 4336 - 4338, 4340 ja 4344 - 4348
- 250 kem² korttelit 4361 - 4362, 4375 ja 4383 - 4386
- 300 kem² korttelit 4334 ja 4335
- 350 kem² korttelit 4374, 4376 - 4382 ja 4396 – 4397

Muiden kortteleiden rakennusoikeus on esitetty kaavakartalla.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole juuri vaikutusta rakennettuun ympäristöön, koska alue on pääosin rakentamatonta.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle on yleiskaavatyön yhteydessä tehty luonto- ja maisemaselvitys. Todetut luontoarvokohteet on jätetty virkistysalueiksi VL. Merkittävimpiin luontoarvoihin kaavan toteuttamisella ei ole siten merkittävää vaikutusta. Alueen luonto ja maisema kuitenkin muuttuvat merkittävästi rakentamisen määrän johdosta. Yleisilme muuttuu metsäisestä rakennetuksi loma-asuntoalueeksi, jolla on katuja ja yksittäisiä lomarakennuksia hoidettuine pihoineen. Alueelle jää myös metsäisiä vyöhykkeitä, jotka vähentävät rakentamisen vaikutuksen näkymistä kauempaa Himosvuoren horisonttia tarkasteltaessa.

5.2.3 Muut vaikutukset

Loma-asuntotonttien suuri määrä tukee Himoksen alueen kehittämistä matkailukeskuksena. Alueen loma-asuntotontit ovat tähän mennessä menneet hyvin kaupaksi ja kysyntää on ollut tarjontaa enemmän.

14.9.2011

Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset jaetaan maankäyttösopimuksella kunnan ja maanomistajien kesken.

Rakentamiskustannuksista on tehty kustannusarvio, joka perustuu kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan (liite).

5.3 Ympäristön häiriötekijät

5.4 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavaluonnoksen kaavamerkinnät ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

5.5 Nimistö

Alueelle sijoittuu uusia katuja ja nimettyjä viheralueita:

- Aarnimetsäntie
- Haltijantie
- Hankitie
- Himoshuipuntie
- Himoslaenpuisto
- Himospolku
- Joukahaisentie
- Kantelepuisto
- Keijunpolku
- Kidetie
- Kinostie
- Kontutie
- Kullervontie
- Kummunkuja
- Kummunrinne
- Kuuratie
- Louhentie
- Menninkäisentie
- Mielikintie
- Nietostie
- Nokipannuntie
- Nuoskatie
- Nuotiotie
- Nyyrikintie
- Otsolantie
- Puhurinpolku
- Satumetsäntie
- Sinipiianpolku
- Tervaskannontie
- Touvilantie
- Tulustie
- Tuulentie
- Viimankaarre
- Vitipolku
- Ylä-himoksentie

14.9.2011

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista kuvaa alueesta tehty numeerinen virtuaalimalli. Mallia voidaan tarkastella mistä kulmasta tahansa ja se esittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden täysimääräisesti toteutettuna.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupia käsitellessään.

7 LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Havainnekuvia
3. Kunnallistekninen yleissuunnitelmaluonnos
4. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Jarmo Silvennoinen
aluepäällikkö, rkm

Laatinut:

Tuomo Järvinen
projektipäällikkö, arkkitehti YKS-321