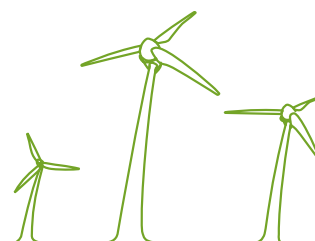


JÄMSÄN KAUPUNKI

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASE- MAKAAVA

Kaavaselostus



Järvinen/Paananen

23.5.2013

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Suunnittelualan ominaisuudet	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö ja suojelualueet	4
3.1.3	Pohjavedet	9
3.1.4	Maisema	9
3.1.5	Väestö	9
3.1.6	Liikenne	10
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö	11
3.1.8	Muinaisjäännökset	13
3.1.9	Tekninen huolto	14
3.1.10	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Maakuntasuunnitelma	15
3.2.2	Maakuntakaava	15
3.2.3	1. vaihemaakuntakaava	17
3.2.4	2. vaihemaakuntakaava	17
3.2.5	3. vaihemaakuntakaava	18
3.2.6	4. vaihemaakuntakaava	18
3.2.7	Yleiskaava	19
3.2.8	Osayleiskaavan muutos ja laajennus - ehdotusvaihe	21
3.2.9	Pohjakartta	23
3.2.10	Rakennusjärjestys	23
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset	24

Järvinen/Paananen

23.5.2013

4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.2.1	Osalliset	24
4.2.2	Vireilletulo	25
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	25
4.3	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1	Kunnan asettamat tavoitteet.....	25
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	26
4.4.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	27
4.4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	28
4.4.5	Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	28
5	Asemakaavan kuvaus.....	28
5.1	Kaavan rakenne	29
5.1.1	Asemakaavamääräykset	29
5.1.2	Mitoitus	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Kaavan vaikutukset	32
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.3.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	35
6	Asemakaavan toteutus	36

Liitteet:

1. Kaavakartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kunnallistekninen yleissuunnitelma, asemapiirros

23.5.2013

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA

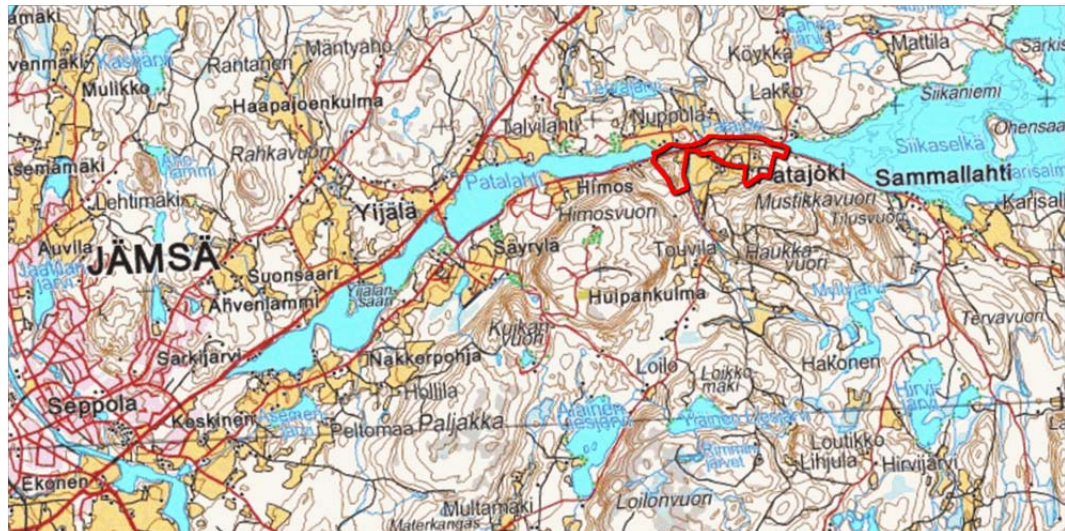
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kunta:	Jämsä
Kylä:	Patajoki
Tilat:	Asemakaava koskee Jämsän kaupungin 40. kaupunginosan (Himos) kylien tiloja Honkala (410), Jaatila (411), Patajoki (422), Säyrylä (430), yhteisiä vesialueita (876), lakanneita teitä (884) ja maanteitä (895): 182-410-1-25 Patajoenranta 182-411-1-46 Välimaa 182-422-1-1 Kaalola 182-422-1-20 Lisä-jokiranta 182-422-1-23 Lisä-Kaalola 182-422-1-47 Kalevila 182-422-1-48 Joukola 182-422-1-49 Tapiola 182-422-1-50 Limperi 182-422-1-54 Lintumäki 182-422-1-55 Patajoki 182-422-1-60 Korpela 182-422-1-61 Patalahden venevalkamat 182-422-1-62 Patajoen pellot 182-422-1-63 Ylä-Kaalola 182-422-878-1 Patajoen lohkokunnan vesialueet 182-430-2-85 Kujala 182-430-878-1 Yhteiset 2 palstaa 182-876-39-1 Vanhanselän yhteisalue 182-884-1-3 entiset yleistiealueet 182-895-16573 Hiidenmäki-Vaheri paikallistie
Kaavan nimi:	Patajoen etelärannan asemakaava (182-01-186)
Kaavalla muodostuu:	Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4388 – 4393, 4700 – 4737 ja niihin liittyvät virkistys-, vesi- ja liikennealueet.
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Tuomo Järvinen, arkkitehti Puistokatu 2 A 40100 Jyväskylä
Vireilletulo:	Kaavoituskatsaus 25.2.2010 § 18
Käsittely ja hyväksymispäivämäärät:	

23.5.2013

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km Jämsän keskustasta koilliseen, Päijänteen ja Patalahden välissä. Suunnittelualueen koko on 58,5 ha. Suunnittelualue on osoitettu alla punaisella rajauksella.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan sekä alueelle laaditun kehittämissuunnitelman *Himos – Päijänne - Master Planin* mukaisesti loma-, asuin- ja virkistysalueena.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite kaavan laatimiseen on tullut maanomistajilta. Myös kaupunki omistaa alueella maata.

- Vireille tulo: mainitaan kaupungin kaavoituskatsauksessa 25.2.2010
- 1.3.2010 neuvottelu maanomistajien ja kaupungin kesken
- 7.4.2010 viranomaisneuvottelu
- 3.5.2010 § 154 kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavoituksen käynnistämissopimukset allekirjoitettaviksi
- 15.8.2011 valmisteluaineisto (päivätty 10.8.2011) kaupunginhallituksessa
- 18.8.2011 § 108 tekninen lautakunta päätti laittaa luonnoksen nähtäville
- Luonnos pidettiin nähtävillä 8.9.2011 - 21.9.2011
- Asemakaava odotti yleiskaavoituksen etenemistä vuoden 2012
- Alueen osayleiskaavan muutos ja laajennus oli ehdotuksena nähtävillä 7.5. - 5.6.2012.

Asemakaavan suunnittelualue laajentui prosessin aikana Patajoen tien pohjoispuolelle kanavaan asti sekä Touvilantien länsipuolelle Lintuvuoreen.

23.5.2013

2.2 Asemakaava

Kaava muodostuu Patajoen pelloille ja kukkuloille sijoitetuista RA – ja pientalokortteleista. Korttelien välialueet ovat virkistysalueina. Patajoen suulle sijoittuu venesatama. Lännestä itään aluetta halkoo Patajoentie (katu). Kanavan varsi on merkitty puistoksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman. Toteutusta valvoo Jämsän kaupungin rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

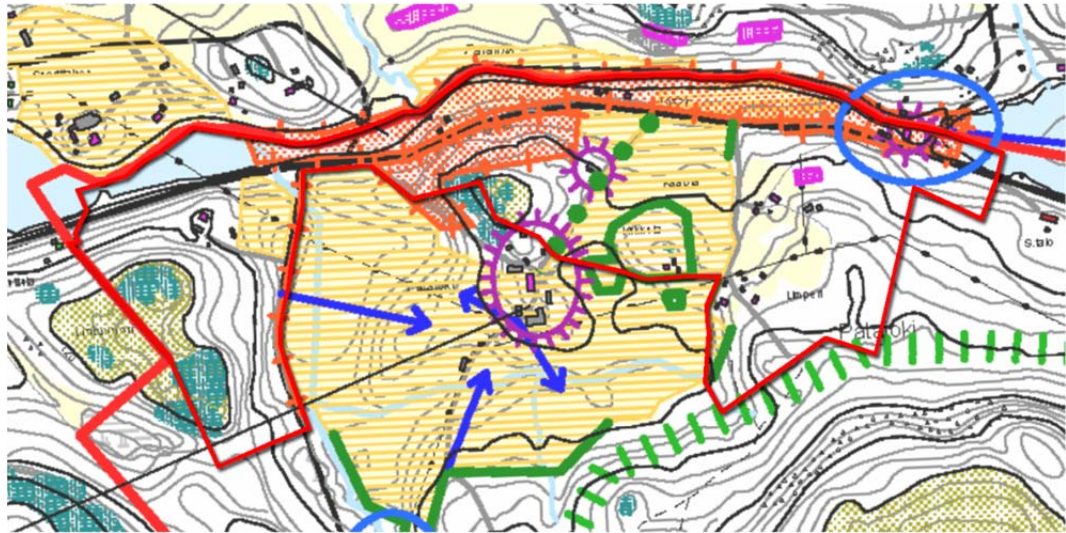
3.1 Suunnittelualueen ominaisuudet

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Patajoen etelärannan maasto on kumpuilevaa, enimmäkseen avointa peltomaisemaa. Kukkuloiden päällä on pieniä metsäsaarekkeita. Paikoin maaston jyrkkyys on huomattava. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Patajoen kanavaan. Kanavan varsi on ollut pitkään työmaana ja on pohjaltaan pehmeää. Ortokuva on vuodelta 2009.

23.5.2013



Kuva 1: Yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen¹ kartta



Näkymä Patajoentieltä suunnittelualueen itäosaan.

3.1.2 Luonnonympäristö ja suojelualueet

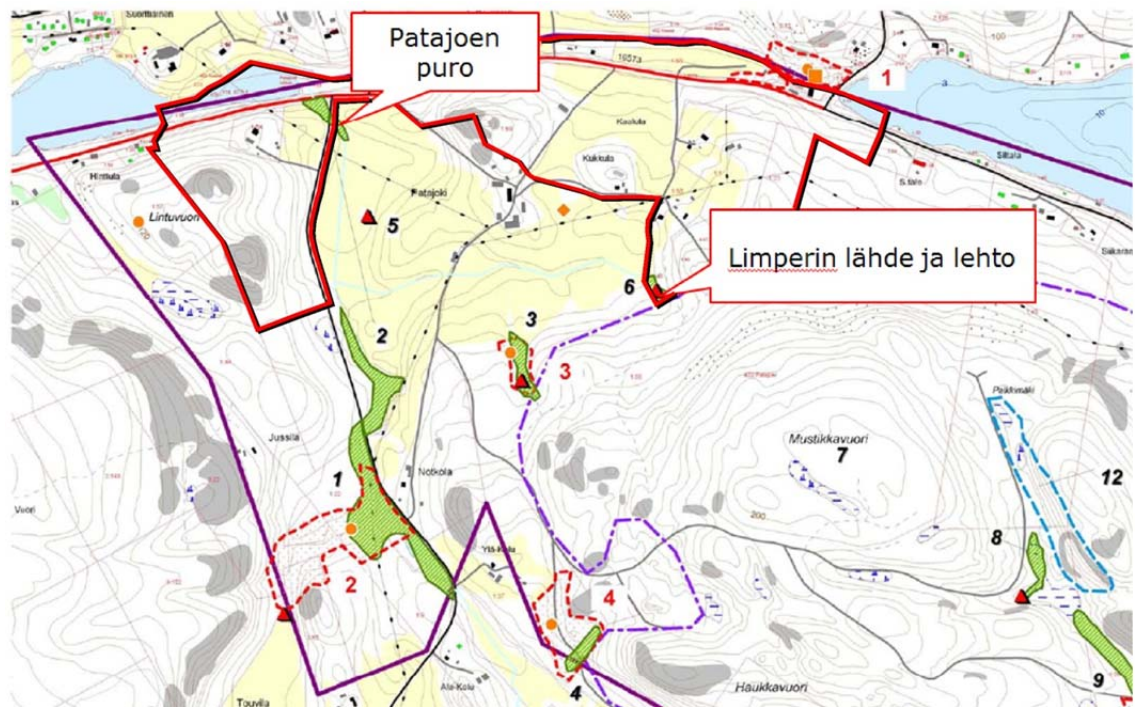
Yleiskaavoitusta varten on tehty luonto- ja maisemaselvitys 2008. Asemakaava-alue sisältyy selvitysalueeseen. Selvitysalueita kuvaillaan kokonaisuutena seuraavasti:

Selvitysalue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan, Päijänteen seutuun. Kallioperä on melko tasainen, mutta ruhjelaaksojen särkemä. Tyypillistä maisemassa ovat ruhjelaaksoihin syntyneiden järvien ja lampien, harjujaksojen, moreeni- ja kalliomäkien sekä soiden vuorottelu. Luonteenomaista ovat myös suuret suhteelliset korkeuserot, jotka ovat paikoin jopa yli 100 metriä.

¹ Maria Haikala, 2008

23.5.2013

Runsaat metsät ovat yleensä melko karuja, kuten myös muu kasvillisuus. Suota on maapinta-alasta vähän. Maisemaa hallitsee suurjärvi Päijänne, jonka Siikaselkään selvitysalue rajoittuu, sekä Mustikkavuoren ja Tilusvuoren metsäiset mäki-alueet. Mustikkavuoren selännejakso on osa länteen, Himosvuoren ohi jatkuvaa maisemallista kokonaisuutta, joka hallitsee pohjoispuolella olevan kapean Patalahden vesistömaisemaa. Haukkavuoren ja Tilusvuoren laelta avautuu maisemanäkymiä mm. Päijänteeseen Siikaselän vesimaisemaan.



Ote yleiskaavan luontoselvityksestä, johon Patajoen etelärannan asemakaavan suunnittelualue on rajattu punaisella. Suunnittelualueelle sijoittuu puronvarsilehto (Patajoen puro), lähde ja rinnelehto (Limperi) ja liito-oravan elinalueeseen liittyvä ruokailualue (Patajoen suulla).

Karttaselite

- Lähde ja lähdeympäristö
- Liito-oravan elinalue (1-6)
- Arvokas luontokohde (Metsäl., VL) (1-6, 8-11)
- Kallio ja kallioyrkänne (12)
- Arvokas kallioalue (7)
- Uhanalaiset ja harvinaiset lajit
 - Erittäin uhanalainen laji (EN)
 - Vaarantunut laji (VU)
 - Silmälläpidettävä laji (NT)
- Selvitysalueen raja

Luontoselvityksen merkintöjen selitykset

23.5.2013

Asemakaavan suunnittelualueelle sisältyvät luontokohteet:**Patajoen puro**

Pinta-ala: 1,4 ha

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: luo

Vesistö- ja kasvillisuuskohde. Notkolan puro alittaa Touvilantien ja laskee Patalahteen Patajoen suulle. Hiekkapohjainen, luontaisesti mutkitteleva uoma on aluksi luonnontilainen. Peltoalueella uoma on perattu ojaksi. Puro alittaa loppupäästä toistamiseen Touvilantien. Tätä Patajoentien ja Touvilantien välistä louhikkoista uoman osaa on perattu ja pengerretty.

Eteläosassa tien alituksen jälkeen puro virtaa pellon ja tien välisellä lehtipuuvaltaisella kaistaleella. Puron varrella kasvaa nuorta kuusikkoa, harmaaleppää ja varttuneita haapoja. Purojakson eteläosassa on tihkupintaisia alueita, joilla kasvaa mm. kevätlinnunsilmää. Muuta lajistoa mm. mesiangervo, soreahiirenporras, ojakellukka ja vadelma. Patajoentie-Touvilantie välisellä purojaksolla on käenkaali-mesiangervotyypin (OFiT) kosteaa suurruoholehtoa. Lehtipuulehdossa kasvaa koivua, tuomea ja harmaaleppää. Kasvillisuus on kulttuurivaikutteista, vuohenputki- ja vadelmavaltaista.

Kohteen eteläosassa purouoman luonnontilaiset osat ovat mahdollisia vesilakikohteita (VL 1 luku 17 a §), ja puron välitön lähiympäristö on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (Metsäl 10 §).

23.5.2013

Limperin lähde ja lehto

Vesistö- ja kasvillisuuskohde. Pieni lähde sijaitsee kohteen eteläosassa rinnekuusikossa. Lähteen reunoilla on muutama lahoava lauta. Kasvillisuudeltaan lähdeympäristö ei eroa ympäröivästä lehtomaisesta kankaasta.



Rinteessä on kausikostea noro, jonka alaosassa on soreahiirenporrasta kasvava lähteinen tihkupinta. Rinteen alaosissa on lähdevaikutteinen puro, jota reunustaa kostean suurruoholehdon kasvillisuus. Puusto on nuorta, koivuharmaaleppävaltaista.

Lähde on lähes luonnontilainen, ja se on mahdollinen vesilakikohde (VL 1 luku 17 a §). Lähteen välitön lähiympäristö sekä rehevät lehtolaikut ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (Metsäl 10 §).

Pinta-ala: 0,2 ha

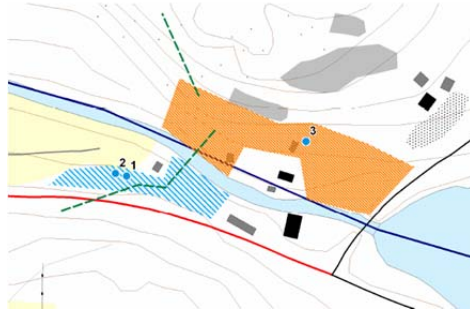
Arvoluokka: maakunnallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: MY/luo

23.5.2013

Liito-oravan ruokailualue

Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu liito-oravan ruokailualue – Patajoen alue.



Patajoen elinalueen rajausta (oranssi rasteri), ruokailualue (sininen rasteri), papanapuut (sininen ympyrä) sekä kulkuyhteydet (vihreä katkoviiva). Puu nro 3 on kolohaapa.

Pinta-ala: 1,4 ha

Arvoluokka: kansallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: S/luo

Elinalue jakaantuu kahteen osaan Patajoen molemmin puolin. Ydinalue sijoittuu Patajoen pohjoispuoliselle metsäalueelle, johon kuuluu pihapiiri ja sitä ympäröivät kuusivaltaisat havu-lehtipuukankaat. Varttuneen puuston vallitsevaan latvuserrokseen kuuluvat kuusi, mänty, haapa ja koivu. Alikasvoksen muodostavat koivu, kuusi, pihlaja ja mänty. Järeitä haapoja kasvaa etenkin pihapiirissä ja Patajoen rannalla.

Patajoen eteläpuolinen havu-lehtipuusekametsä muodostaa kulkuyhteyden joen yli. Haapaa, koivua ja kuusta kasvavalla metsäkaistaleella on merkitystä myös ruokailualueena. Alueelta todettiin kaksi (2) papanapuuta.

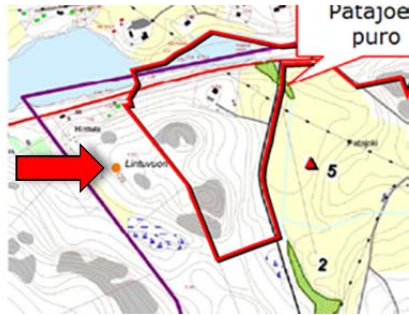
Patajoen pohjoispuolinen metsäalue on liito-oravan lisääntymisalue. Keväällä 2006 tehdyssä selvityksessä alueelta on löydetty 11 liito-oravan merkitsemää puuta, joista yksi kolohaapa (puu nro 3). Kesällä 2007 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä papanoita löydettiin ainoastaan yhden kolohaavan alta. Patajoen eteläpuolella sijaitseva sekametsäkuvio on liito-oravan käyttämä kulkuväylä Patajoen yli. Lehtipuuvallaisella kohteella on myös merkitystä ruokailualueena. Metsäkuviolta löydettiin yksittäisiä papanoita kahden puun juurelta.

Taulukko 1. Patajoen elinalueen eteläosan papanapuut. Läpimitta on puun rinnankorkeusläpimitta.

Nro	Puulaji	Papanamäärä (kpl)	Läpimitta (cm)	Huom.
1	Haapa	alle 10	30-35	
2	Kuusi	alle 10	35-40	

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaissa kielletty. Patajoen asemakaavan suunnittelualueelle sisältyy vain liito-oravan ruokailualue.

23.5.2013

Vaarantunut laji, Tiltalti

Tiltalti (Phylloscopus collybita) viihtyy kuusimetsissä ja kuusivaltaisissa sekametsissä. Laji on vähentynyt viimeksi kuluneiden kolmen vuosikymmenen aikana nopeasti. Vaikka metsät ovat kuusettuneet, ne ovat samalla pirstaloituneet, mikä on heikentänyt lajin elinoloja. Tiltaltin reviireitä on mm. Lintuvuoren alueella.

Tiltaltin reviiriä osoittava merkintä on suunnittelualueen ulkopuolella, mutta suunnittelualueeseen kuuluu Lintuvuoren aluetta.

3.1.3 Pohjavedet

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.4 Maisema

Maisemallisia arvoja alueella edustavat Patajoen tilaan liittyvät historialliset peltoaukeat. Myös vanha tielinjaus Päijänteen rannassa ja siltä avautuvat näkymät järvelle ovat merkittäviä. Luontoalueilla arvokohteita ovat avokalliot, lakialueet ja jyrkänteet sekä selänteen muodostama silhuetti.



Patajoen pihapiiriä. (Leena Lindell 14.12.2005)



Patajoki pääfasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

3.1.5 Väestö

Alla olevassa taulukossa on esitetty Jämsän, Jämsän seutukunnan ja Keski-Suomen maakunnan väestöennuste vuoteen 2040 (Tilastokeskus 2012).

23.5.2013

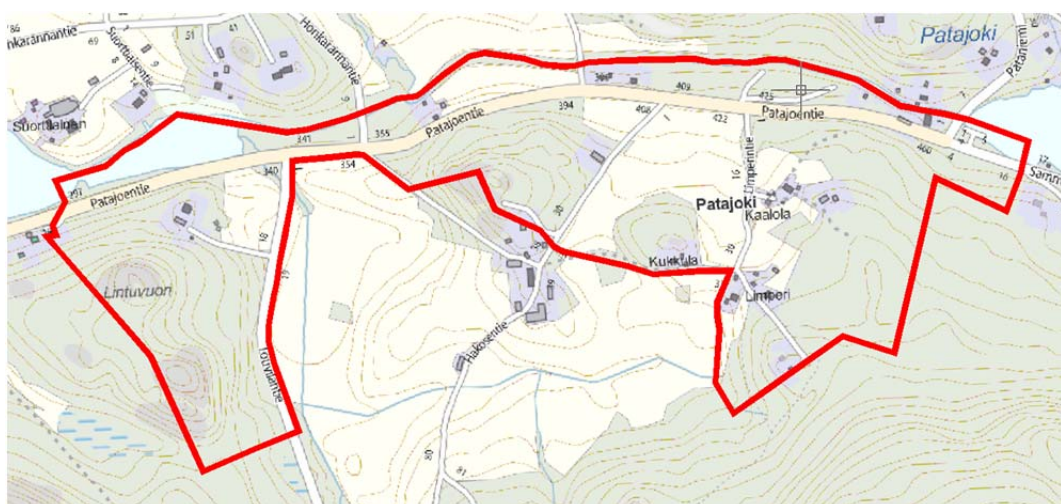
Väestöennuste	Muutos 2012-2040					
	2012	2020	2030	2040	henkilöä	%
Jämsä	22 280	20 814	19 720	18 831	-3 449	-15,5
Jämsän seutukunta	24 736	23 010	21 747	20 747	-3 989	-16,1
Keski-Suomen maakunta	275 364	282 644	289 980	293 756	18392	6,3

3.1.6 Liikenne

Kaava-alueen tieverkko koostuu pienemmistä, pääasiassa yksityisistä ajoteistä. Suunnittelualueen pohjoisosassa, itä-länsi suunnassa kulkee maantie 16573 (Säyryläntie – Patajoentie). Maantie 16573 toimii Himoksen alueen toimintoja ja maankäyttöä palvelevana valtatie rinnakkaistienä. Alueen pääliittymä valtatielle 9 on Säyrylänsalmentielä (16574). Liittymä jää suunnittelualueen länsipuolelle.



Liikennemääräkarta 2011. Vuoden keskimääräinen ajoneuvoliikenne (ajon./vrk). Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomi.



Kuva 2: Nimistöä (Logica RS-kartta)

23.5.2013

3.1.7 Rakennusperintö

Patajoen talo

Rakennettuja arvoja alueella edustaa Patajoen talo pihapiireineen, joka on rakennettu 1830-luvulla. Pihapiiriin kuuluu useita aitta- ja varastorakennuksia eri aikakausilta. Kohde on inventoitu 2005². Kohdetta kuvataan inventoinnissa näin: *"Patajoen talo on yksi harvoista alueen säilyneistä talonpoikaisempirerakennuksista. Pihapiireineen se muodostaa maisemallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävän kokonaisuuden."*

Patajoen talo on maakunnallisesti arvokas kohde. Talo sijaitsee Patajoen eteläpuolella. Patajoen tieltä nousee jyrkän mäen päälle Hakosentie, jonka päässä vanha pihapiiri sijaitsee mäen päällä. Rakennukset eivät näy tielle, mutta maisemallisena kiinnekohtana toimii vanha varastorakennus puolivälissä mäkeä. Patajoen talo on 1830-luvulla rakennettu suuri talonpoikaisempirerakennus. Rakennus on ollut osa Jämsä-Jyväskylä-maantien varrelle rakentunutta empiretalojen kokonaisuutta. Pihapiiriin kuuluu pitkitäin Hakosentien vartta pitkin sijoitetun yksikerroksisen päärakennuksen lisäksi useita aitta- ja varastorakennuksia eri aikakausilta. Pihapiiriin kuuluvat navettarakennus, kaksikerroksinen hevostalli käymälöineen, sekä useita aitta- ja vajarakennuksia 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta. Suurin osa piharakennuksista on tällä hetkellä varastokäytössä. Pihaan Patajoentieltä nousevan Hakosentien varrelle on 1950-luvulla istutettu koivurivistö.



Riihi Hakosentien varressa



Patajoen talo

Kuva 3: Maisemaselvitys 2008, Maria Hakala

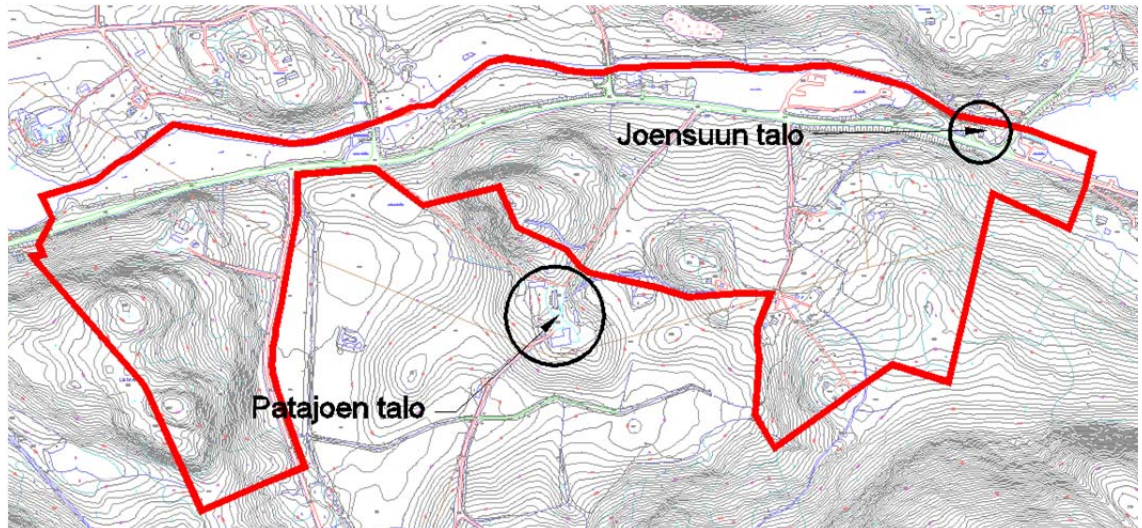
Tien länsipuolella on vielä pystyssä kaksi riihiuunia, jotka kertovat alueen vanhemmasta asutuksesta. Patajoen taloon kuuluu laajalti maa-alaa ja Päijänteen rannassa sijaitseva Joensuun talo on myös osa tilaa.

Patajoen talo on yksi harvoista alueen säilyneistä talonpoikaisempirerakennuksista. Pihapiireineen se muodostaa maisemallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden maakunnallisesti ja paikallisesti.

² [kohderaportti, Keski-Suomen museo, Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005-2006](#)

23.5.2013

Patajoen talon pihapiiri on kaava-alue-eräyksen ulkopuolella.



Joensuun talo:

Joensuu sijaitsee Pataniementien, Sammallahdentien ja Pataniemi-tien risteyksessä ai-
van Patajoen suulla, keskeisellä maisemapaikalla. Rakennus on valmistunut tietyvästi
1900-luvun alkupuolella ja se kuuluu Patajoen tilaan. Omistajan mukaan Joensuu on
rakennettu alun perin kouluksi, mutta toiminut sittemmin kauppana 1970-luvulle asti.
Kaupan pihavajassa järjestettiin iltamia ja maantiellä urheilukilpailuja 1920-luvulla.

Rakennus on peruskorjattu v. 2002 ja se toimii loma-asuntona niin omistajille kuin
vuokralaisillekin.



Kuva 4: Joensuun talo nykyasussaan

Muut rakennukset

Suunnittelualueen uudemmat rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, 60 – 90 – lu-
vulla rakennettuja, harjakattoisia pientaloja.

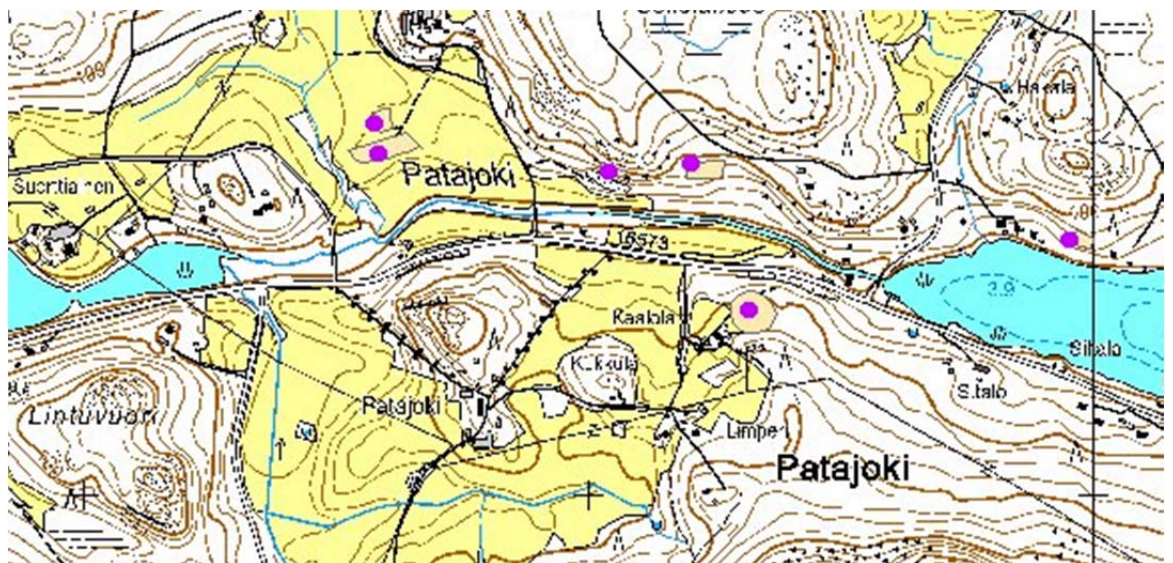
23.5.2013



Kuva 5: Ilmakuvaa vuodelta 2008

3.1.8 Muinaisjäännökset

Alla olevaan kuvaan on merkitty violeteilla merkeillä muinaisjäännösten maanpäälliset pistemäiset kohteet. Kaavoitettavalle alueelle osuu yksi muinaisjäännöskohde.



Muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet suunnittelualueella (HERTTA tietojärjestelmä 2012).

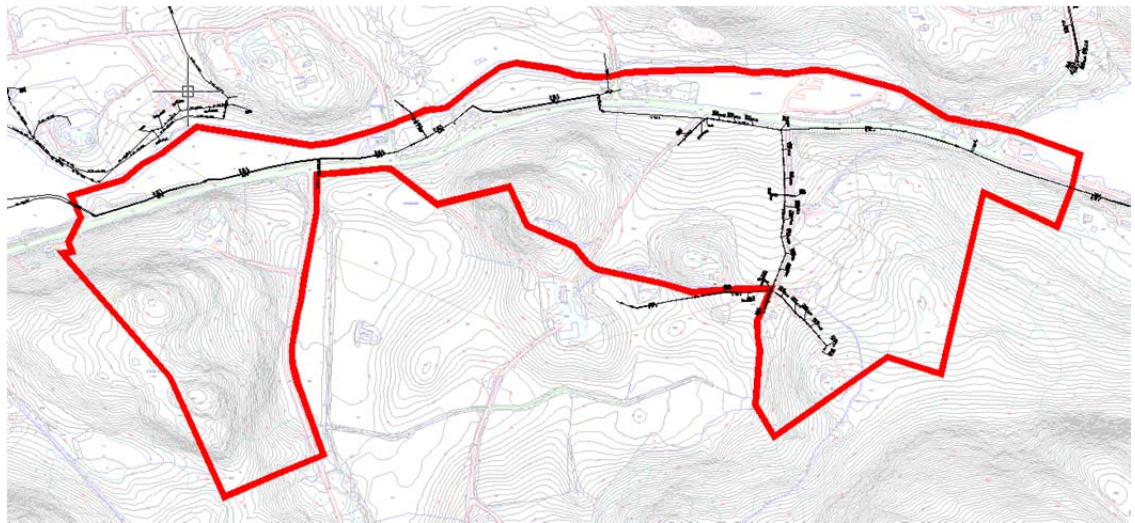
Kohdenimi:	Kaalola
Muinaisjäännöstunnus:	182010007
Tyyppi:	Asuinpaikat
Ajoitus:	Kivi- ja/tai pronssikautinen

Asuinpaikka sijaitsee pellolla lähellä Patajoen suuta ja Siikaselän läntistä lahdenpohjukkaa, rannassa kulkevan maantien (16573) eteläpuolella ja siitä erkanevan Juokslahden tien risteyksestä noin 200 metriä länteen, pelto-/metsätien varressa ja siitä noin 100 metriä etelään.

23.5.2013

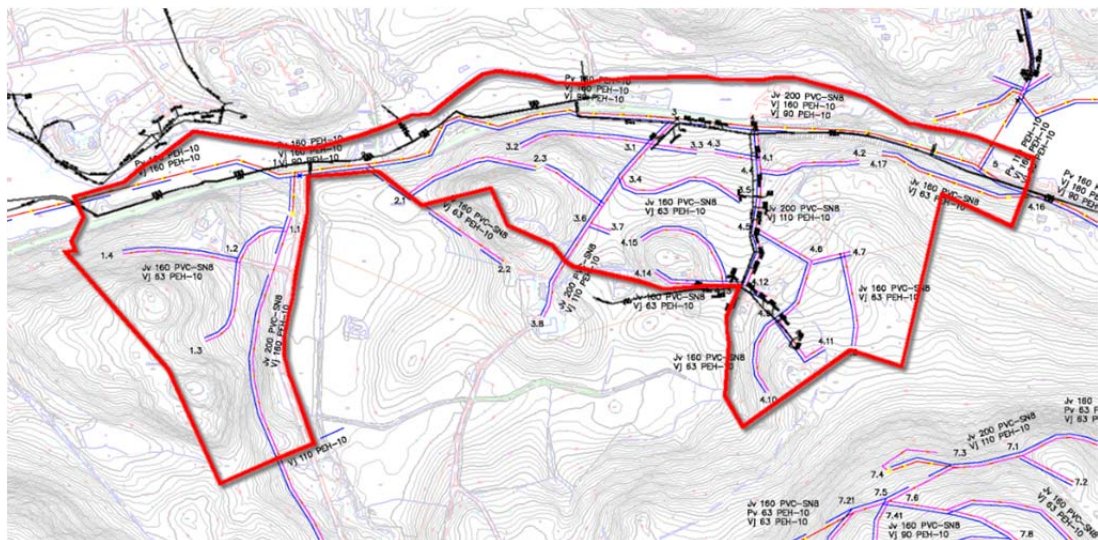
Alueelta on löytynyt kvartsi-iskoksia ja palanutta luuta, löytöjä on tehty pohjoiseen viettävältä pellolta ja tieleikkauksesta. Sijaintikorkeutensa puolesta asuinpaikka voi olla mesoliittinen tai rantaan sitoutumaton ja ajoitukseltaan varhaismetallikautinen. Asuinpaikan laajuus on arvio, koska vuosina 1994 ja 2006 pelto oli kyntämätön eikä pinta-poiminta ollut mahdollista inventoinneissa³.

3.1.9 Tekninen huolto



Kuva 6: Oleva johtoverkosto

Patajoentien varressa on vesi- ja viemärirunkolinja. Limperintietä pitkin on vedetty vesi- ja viemärijohto.

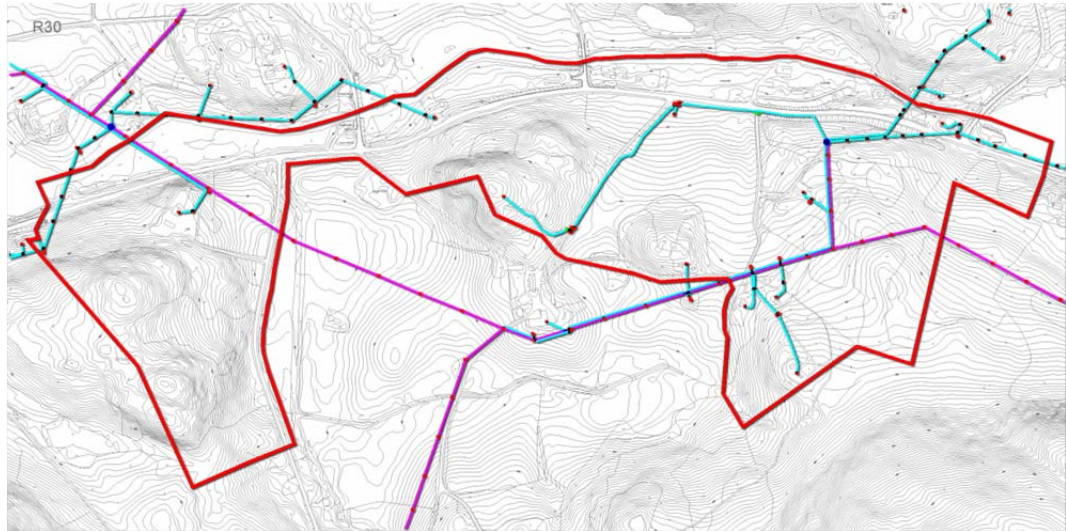


Kuva 7: 2008 laadittu vesihuollon yleissuunnitelma

³ Museovirasto

23.5.2013

Patajoen alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma vuonna 2008. Kaavoitettava alue liitetään rakennettuun vesihuoltoverkkostoon. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan yleissuunnitelmatasoisia kunnallisteknisiä tarkasteluja.



Kuva 8: Sähköverkkokartta (Elenia 2012).

Alueella on korkeajännitejohtoja (kuvassa purppuralla), pienjänniteverkkoa (kuvassa vaalean sinisellä) sekä muuntamoita.

3.1.10 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Jämsän kaupunki ja yksityiset maanomistajat (8 kpl).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntasuunnitelma

Maakuntasuunnitelma perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä lakiin alueiden kehittamisestä⁴.

Maakuntasuunnitelma⁵ on 10–30 vuoden päähän ulottuva strateginen suunnitelma. Se kuvaa yleispiirteisesti Keski-Suomen kehittämistavoitteet ja strategiat niiden toteuttamiseksi. Tavoitteena on keski-suomalaisen hyvinvoinnin lisääminen ja yritystoiminnan edellytysten parantaminen. Maakuntavaltuusto hyväksyi keväällä 2010 maakuntasuun-

⁴ Lähde: Keski-Suomen liitto

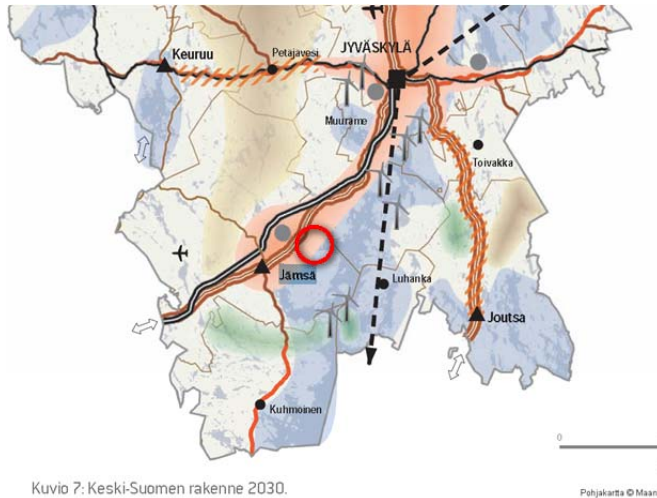
⁵ Maakuntasuunnitelma on maakuntakaavan ja maakuntaohjelman perusta. Suunnitelman tarkastelujakso on nopeasti muuttuvissa asioissa, kuten esimerkiksi elinkeinoissa, enintään viisi vuotta ja hitaasti muuttuvissa, kuten esimerkiksi liikenneverkoissa, jopa 30 vuotta.

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.

23.5.2013

nitelman 2030, jossa Keski-Suomen visio tiivistettiin muotoon *yhteistyön, yrittäjyyden ja osaamisen Keski-Suomi*.

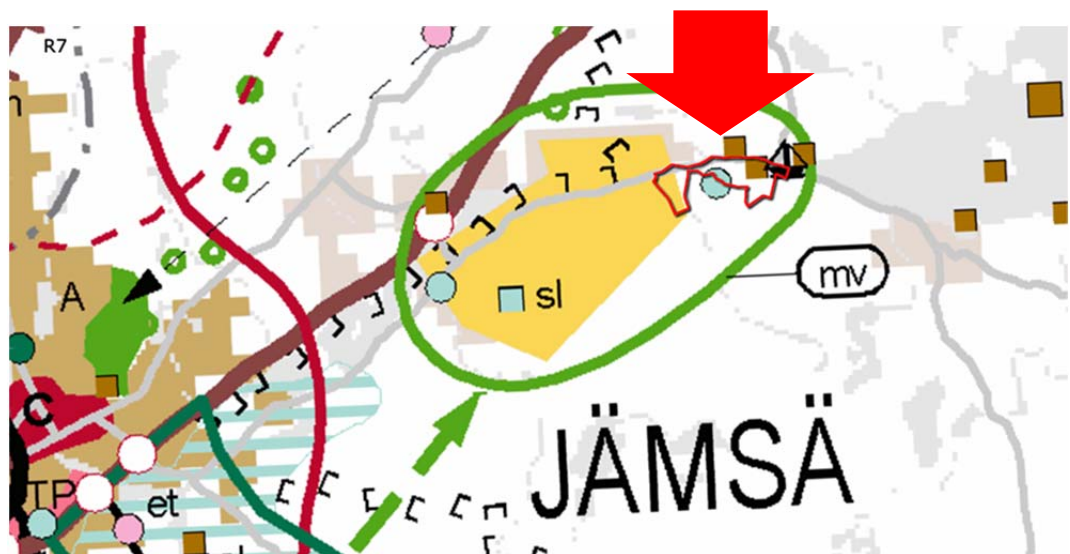
Jämsä-Jyväskylä-Äänekoski -vyöhyke esitetään maakuntasuunnitelmassa Kansallisesti merkittävänä kehitysvyöhykkeenä. Vyöhyke on kansallisesti yksi merkittävimmistä tuotannollis-taloudellisista alueista, joka muodostaa yhtenäisen työ- ja asuntomarkkina-alueen. Samalla vyöhykkeen kehitys on vuorovaikutteisesti tukemassa koko muun maakunnan elinvoiman kasvua.



Kuva 9: Maakuntasuunnitelmassa 2030 Patajoki sijoittuu kansallisesti merkittävälle kehitysvyöhykkeelle.

3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja määräsi MRL 201.1 §:n nojalla sen voimaan tulosta. Suunnittelualue on osoitettu nuolella ja punaisella aluerajauksella alla olevaan kuvaan.



23.5.2013

Maakuntakaavan merkintöjen selitykset ovat seuraavat:

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.

Muinaismuistokohde

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys: Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta/aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Venesatama

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan satama-alueita laiva- ja veneliikenteelle. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavan mukainen. Alueella sijaitsee muinaismuistokohde.

Maakuntakaavaa on täydennetty ja täydennetään vaihemaakuntakaavoilla.

3.2.3 1. vaihemaakuntakaava

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

3.2.4 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 11.5.2011. Kaava sovittaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä. Ei merkintöjä Patajoen asemakaava-alueelle.

23.5.2013



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelukohde on merkitty punaisella varjostetulla viivalla.

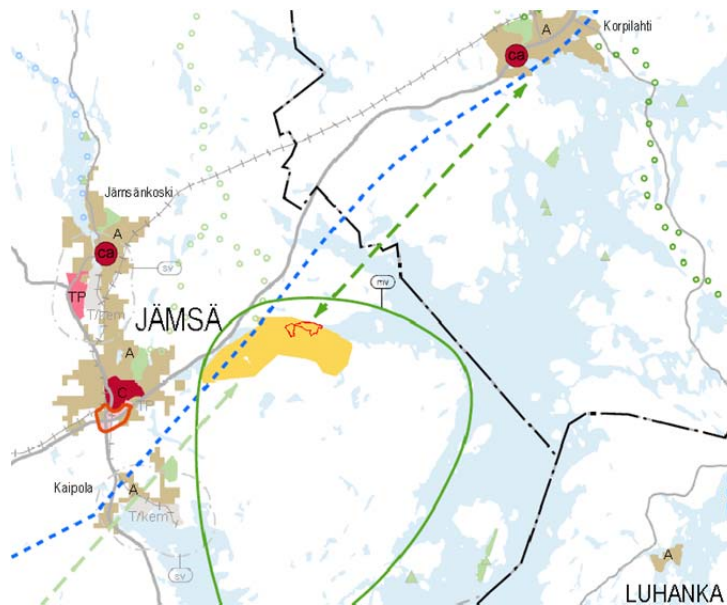
3.2.5 3. vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuuston 14.11.2012 hyväksymä 3. vaihemaakuntakaava osoittaa alueita turvetuotannolle ja suojelee samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Ei merkintöjä Patajoen suunnittelualueelle.

3.2.6 4. vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta (asuminen, liikenne, tekninen huolto, suojeleminen, virkistys, palvelut, teollisuus ja yritystoiminta).

Maakuntahallituksen esitys 4. vaihemaakuntakaavasta maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi päivitetään Keski-Suomen Liiton www-sivuille 19.4.2013.



Kuva 10: Suunnittelualue 4. vaihemaakuntakaavaehdotuksessa 12.12.2012

23.5.2013

**Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue (mv)**

Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistysessä 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.

Aluekohtainen suunnittelumääräys:

Kotanen-Tikkamäki ja Muuratsalo (Jyväskylä, Muurame), Mustavuori (Laukaa): Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen.

**Ulkoilun yhteystarve**

Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkoston liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

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

Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

**Päijänteen kehittämisalue**

Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan Päijänteen kehittämisalue.

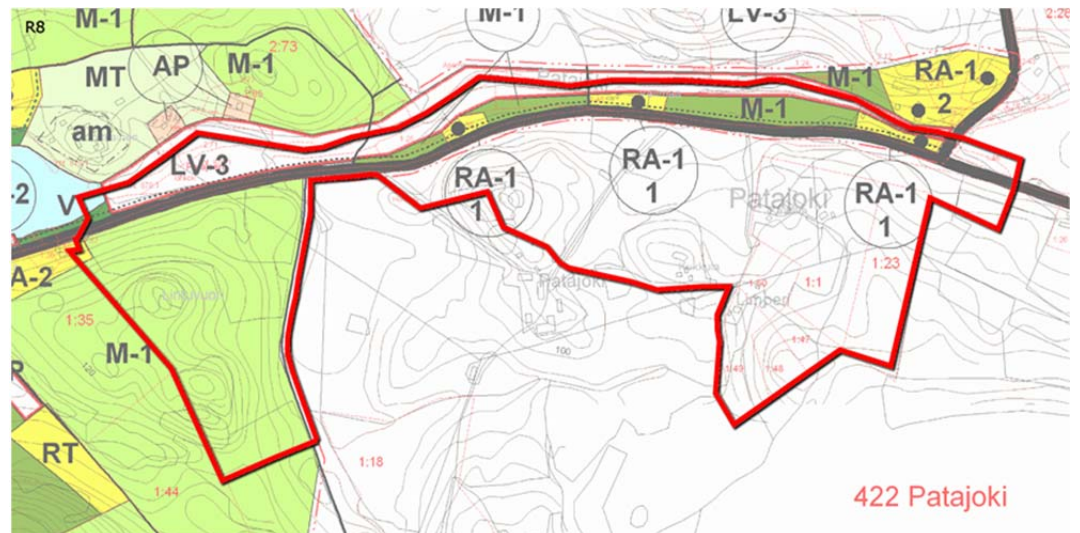
Suunnittelumääräys: Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä sen asukkaiden ja elinkeinotoimijoiden kanssa kestävä kehityksen hengessä ottaen huomioon paikallisten ihmisten asuin- ja elinolot ja niiden kehittäminen sekä luonnon monimuotoisuus.

3.2.7 Yleiskaava

Suunnittelualue sivuaa Jämsän kaupunginvaltuuston 16.11.1999 § 49 hyväksymää, 10.1.2001 vahvistettua ja 31.10.2002 muutettua Himoksen osayleiskaavaa. Osayleiskaava on voimassa oikeusvaikutteisena⁶.

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

23.5.2013



Voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen selityksiä:

M-1	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE / maa- ja metsätalous- sekä hajarakentamisalue
	Alue varataan ensisijaisesti maa- ja metsätaloutta varten. Alueelle voidaan rakentaa hajarakennusperustein. Rakennuslain 31§:n 1. mom:n perusteella määrätään, että rakennuksia ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi vesistön puoleista rajaa. Kuitenkin maatalan talouskeskuksen saa rakentaa erikseen osoitetulle alueen osalle (am-alueen osa).
LV-3	VESILIIKENTTEEN ALUE / väyläalue
	Alue varataan kunnostettavaa vesiväylää varten.
RA-1 1	LOMA-ASUNTOALUE / normaali loma-asutusalue
	Alue varataan omarantaista loma-asutusta varten. Luku merkinnän alla osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Voimassaolevan yleiskaavan määräyksiä:

23.5.2013

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

RA-1 -ALUEILLA	Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kerrosaltaan 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.
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 reunavyöhykettä 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.

3.2.8 Osayleiskaavan muutos ja laajennus - ehdotusvaihe

Patajoen alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus (osa-alue 6)*. Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva muutos koskee Patajoen etelärantaa ja Touvilantien länsipuolta.

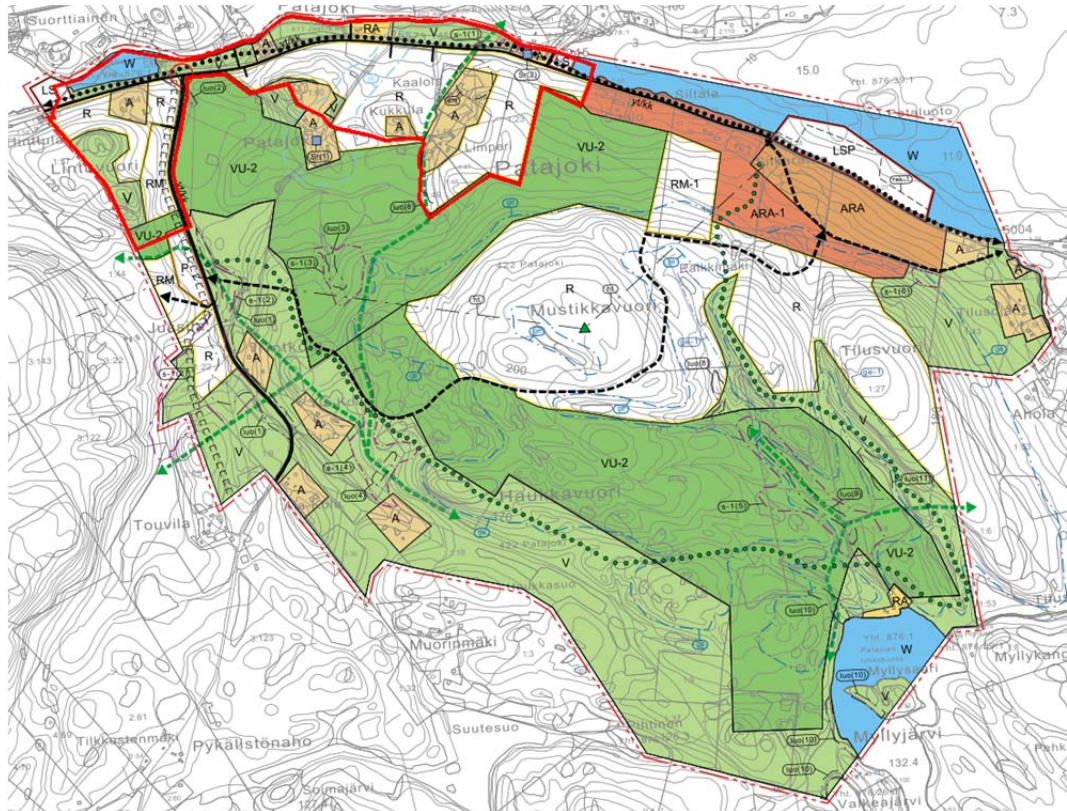
Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavanlaatijana toimii FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavan tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset matkailukeskitymän kehittämiseksi. Kaavoitustyö on alkanut kesällä 2008. Valmistevaiheessa on tehty mm. maisemaselvitys, luonto- ja liito-oravaselvitys sekä liikenneselvitys.

Kaava on ollut kahteen kertaan ehdotuksena nähtävillä.

Kaava oli ensimmäisen kerran ehdotuksena nähtävillä 12.10.–10.11.2010.

Kaava oli toisen kerran ehdotuksena nähtävillä 7.5.-5.6.2012.

23.5.2013



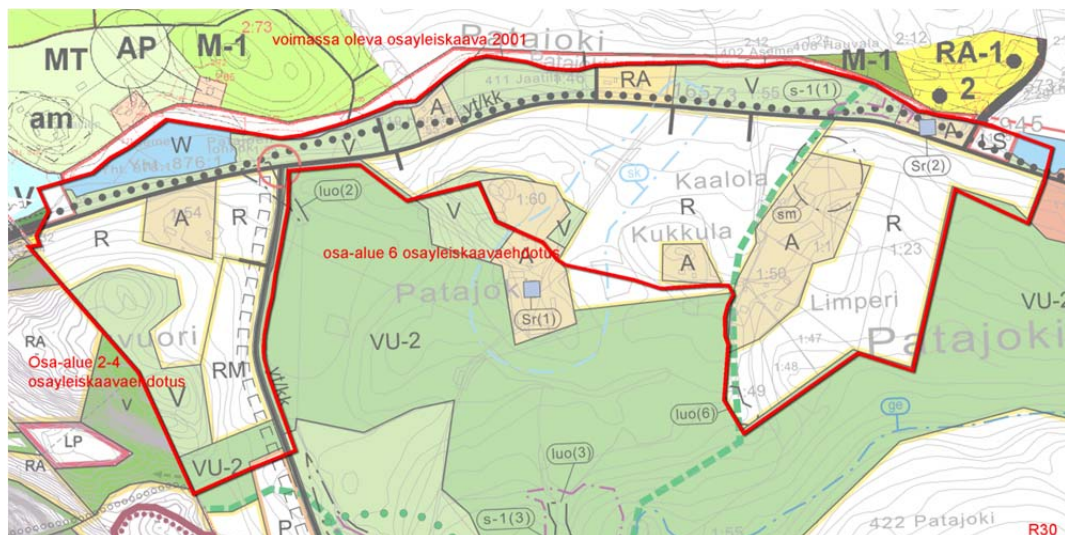
Suunnittelualan suhde koko osayleiskaavaehdotukseen (osa-alue 6, päiväys 14.3.2012).

Suunnittelualan länsipuolella on valmisteilla *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4*. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 12.10.–10.11.2010 ja uusi kaavaehdotus 15.10.–13.11.2012.

23.5.2013



Yleiskaava, osa-alue 2-4, ehdotus kokonaisuutena



Yleiskaavatilanne, Patajoen pohjoispuolella voimassa oleva yleiskaava, etelärannalla osa-alueiden 2-4 ja osa-alueen 6 osayleiskaavaehdotukset.

3.2.9 Pohjakartta

Pohjakartta on ajantasainen ja täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset.

3.2.10 Rakennusjärjestys

Jämsän kaupungin rakennusjärjestys on voimassa 1.1.2009 lukien.

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Puistokatu 2 A, 40100 Jyväskylä

Puh. 010 4090, fax 010 409 5001, www.fcg.fi

Y-tunnus 2474031-0

Kotipaikka Helsinki

23.5.2013

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Aloite kaavan laatimiseen tuli maanomistajilta. Myös kaupunki omistaa alueella maata.

- 25.2.2010 maininta kaupungin kaavoituskatsauksessa
- 1.3.2010 neuvottelu maanomistajien ja kaupungin kesken
- 7.4.2010 viranomaisneuvottelu
- Kaupunginhallitus 3.5.2010 § 154 (hyväksyi asemakaavoituksen käynnistämispäätökset allekirjoitettaviksi)
- 15.8.2011 valmisteluaineisto(päiv. 10.8.2011) kaupunginhallituksessa
- Tekla 18.8.2011 § 108 (päätti laittaa luonnoksen nähtäville)
- Luonnos pidettiin nähtävillä 8.9.2011 - 21.9.2011
- Asemakaava odotti yleiskaavoituksen etenemistä 2012
- Alueen osayleiskaavan muutos ja laajennus oli ehdotuksena nähtävillä 7.5. - 5.6.2012.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri

Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Teleoperaattorit

23.5.2013

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

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 25.2.2010 § 18.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavaluonnoksen kanssa. Vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.4.2010. Kokouksesta on kirjattu muistio. Valmisteluaineistosta on pyydetty ja saatu viranomaisilta lausunnot. Kaavaprosessin aikana ollaan yhteydessä Keski-Suomen ELY-keskukseen tarvittaessa kaavan. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä ja kun sitä koskeva palaute on saatu, järjestetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Jämsän kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta maakuntakaavan sekä alueelle laaditun vapaamuotoisen kehittämissuunnitelman, Himos – Päijänne – Master Planin (2008) mukaisesti.



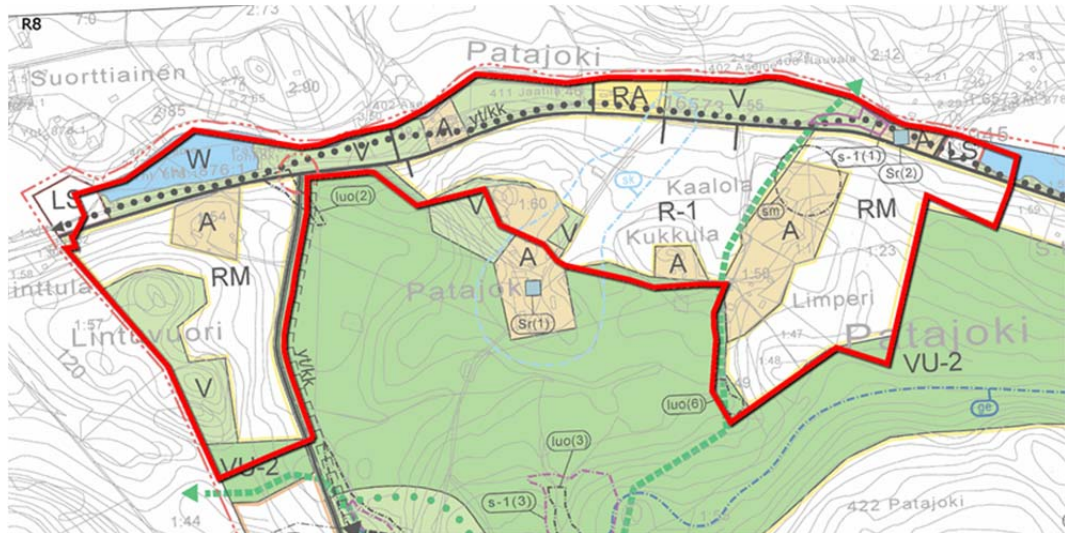
Ote Himos-Päijänne – Master Planista 2008

Master Planissa Patajoen tien ja kanavan väli on ajateltu puistomaiseksi, muuten alue on varattu loma-asunnoille. Heti suunnittelualueen länsipuolelle on esitetty golfkenttä.

23.5.2013

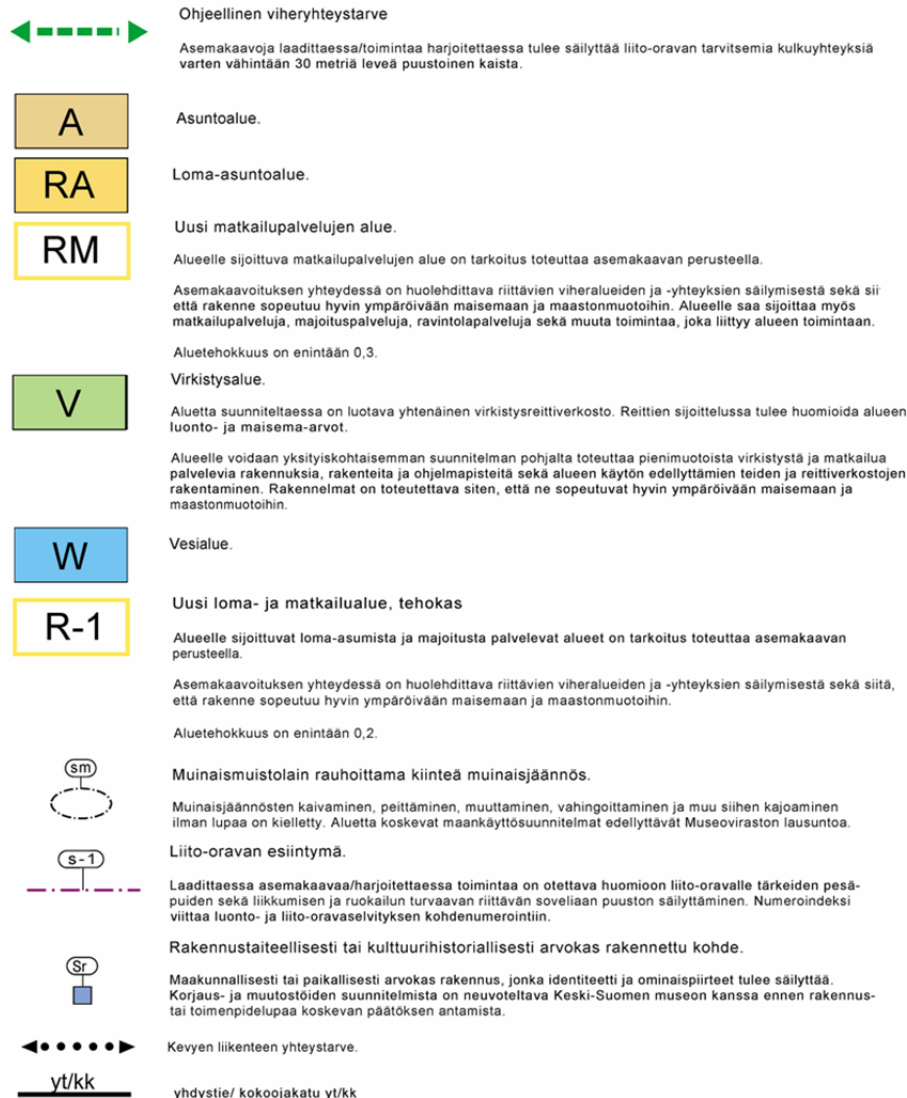
4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Osayleiskaavaehdotuksessa on huomioitu luonto- ja maisemaselvityksen esille tuomat suojelukohteet. Asemakaava-alue on merkitty pääosin tehokkaaksi uudeksi loma- ja matkailualueeksi. Länsi- ja itäreunat ovat matkailupalvelujen aluetta RM, jonne voi sijoittaa matkailu-, majoitus- ja ravintolapalveluja sekä muuta niihin liittyvää toimintaa.



Asemakaava-alue rajattuna osayleiskaavaehdotukseen

23.5.2013



4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan maaston muodot siten, että tontit olisivat rakennettavissa ja liikennöitävissä. Näkymät ja maisemat on pyritty huomioimaan siten, että niitä voidaan sekä hyödyntää että varjella.

Patajoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä kartoitettiin alueen arvoja. Alueelta löydettiin luonto-, muinaismuisto- ja rakennushistoriallisia arvokohteita, joiden turvaaminen asetettiin asemakaavan sisältövaatimuksiksi.

Patajoen pelloille suunniteltu golfkenttä nähtiin kokonaisuuden kannalta erittäin tärkeänä. Suunnitelmien yhteensovittamiseen siten, että golfkentän toteuttaminen on mahdollista, kiinnitettiin erityistä huomiota.

23.5.2013

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet vaihtelevat yleiskaavassa myönnettävän rakennusoikeuden maksimaalisesta toteuttamisesta hillitympään rakentamiseen siten, että olevien asuinkohdeiden rauha turvautuisi.

Kaupunki on pyrkinyt varmistamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä ohjannut rakentamisen määrää ja sijoittelua ympäristöön sopivaksi. Patajoen etelärannan kaupungin omistamien maiden osalta halutaan visioitu rakennusoikeus toteuttaa riittävän tuottavalla tavalla.

4.4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Lopputuloksesta halutaan tehokas mutta rauhallisen loma-asumisen mahdollistava kokonaisuus.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Patajoen etelärannan asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus) oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.9.2011 - 21.9.2011. Valmisteluaineistosta saatiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen johdosta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat täydennykset ja muutokset:

- Lisätään merkintöjen selitykset ja määräykset
- Patajoentie merkitään katuna
- Huomioidaan yleiskaavaehdotuksesta annettu ELY:n lausunto
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään
- Katualueiden mitoitus tarkistetaan
- Toteutusaikataulua arvioidaan
- Lisätään aluevarauksia yhteiskuntateknistä huoltoa varten (johdot, laitteet, jätteenkeräys, lumihuolto)
- Huomioidaan kulttuuriympäristö- ja muinaismuistikohteet
- Limperin alueella muutetaan neljä RA – tonttia AP – tonteiksi.
- Lintuvuoren alueen ratkaisua muutetaan.
- Kortteli 4700 ulotetaan rantaan asti
- Jahvetinkaaren rakennusmassoja pienennetään
- Lisätään hiihtobussille kääntöpaikka
- Osoitetaan vieraille paikoitusalueita
- Patajoen varren RA – tontti jaetaan kahdeksi, yleistä LP – aluetta siirretään
- Varataan Patajoen suulle venepaikkoja sisämaan tontteja varten.

23.5.2013

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 11: Asemakaavakartta

5.1 Kaavan rakenne

Kaava muodostuu Patajoen pelloille, kukkuloille ja Lintuvuoren rinteille sijoitetuista RA –, RM- ja AP - kortteleista. Korttelien välialueet ovat virkistysalueita. Patajoen suulle sijoittuu venesatama. Lännestä itään aluetta halkova Patajoentie on merkitty kaduksi. Toisena kokoojakatuna on Touvilantie. Uudet kadut täydentävät olevien liikenneväylien verkostoa. Vakituisen asumisen AP – korttelit ovat keskittyneet olemassa olevien asuintalojen lähiympäristöön.

Alueen viheralueet muodostavat yhtenäisen, jatkuvan virkistysalue ja -reittiverkoston. Reittien sijoittelussa on huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot.

Virkistysalueille voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa pieni-muotoista virkistystä ja matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja ohjelmapisteitä sekä alueen käytön edellyttämiä reittejä. Rakennelmat toteutetaan siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

5.1.1 Asemakaavamerkinnot

LV-1

Venesatama. Venepaikoista 22 kpl on varattava kortteleiden 4716, 4719 - 4723 ja 4725 AP - tontteja varten.

RA

Loma-asuntojen korttelialue. Alueen tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen.

23.5.2013

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

VL

Virkistysalue.

VP

Puisto. Alueelle saa rakentaa puistokäytäviä, huvimajoja, katoksia tai vastaavia lämmitettävillä puistorakennelmia ja pelikenttiä. Alueella saa suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä.

et

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue.

jä

Jätteiden keräily pistettä varten varattu ohjeellinen alueen osa.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

luo-1**luo-2****ss**

Vesialueen osa, jonka yli saa rakentaa sillan.

s30

Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen saunarakennuksen. Tunnuksen jäljessä oleva luku ilmoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosalan.

5.1.2 Asemakaavamääräykset

Rakentamisen on sopeuduttava hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1.

23.5.2013

Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.

Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen. Väritys selviää kaavaseloſtuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.

RA – ja RM - tontteja ei saa aidata.

Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

RM-korttelialueilla 0,8 autopaikka/asunto.

RA-kortteleissa autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka/asunto.

Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohtaisen pumppauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.

RA-kortteleissa on mahdollista yhdistää kaksi vierekkäistä tonttia yhdeksi rakennuspaikaksi. Näin muodostuvalla rakennuspaikalla on kahden yhdistetyn tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa kahden yhdistetyn tontin rakennusalojen sisällä niitä erottavan tontin rajan rajoittamatta yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen.

Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako (MRL 78 §).

5.1.3 Mitoitus

Yhteisalat :

Aluevarausalueet :

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m2]	Tehokkuus[e]
AO	0,8207	1020	0,12
AP	3,1131	5550	0,18
LP	0,1822	0	0,00
LV-1	0,4262	0	0,00
MUUT	11,0520	0	0,00
RA	17,3414	28020	0,16
RM	1,1213	5000	0,45
VL	16,5838	0	0,00
VP	6,4943	0	0,00
W	1,5135	0	0,00
Kaikki	58,6484	39590	0,07
Maanalaiset tilat :			
Kaikki	0,0000	0	

– Suunnittelualueen koko 58,6 ha

23.5.2013

- 178 RA – tonttia
- 22 AP – tonttia
- 1 AO - tontti

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestö	Väestö lisääntyy suunnittelualueella. Alueelle osoitetaan omakotirakentamista sekä loma-asutusta. Kokonaisuudessaan toteutuneena alueella voi oleskella n. 750 lomalaista ja asukasta. Toteutuva kaava lisää pääasiassa loma-rakentamista alueella, eikä siten vaikuta suoraan merkittävästi Jämsän väestömäärään. Alueen toteutuminen kuitenkin todennäköisesti kasvattaa matkailuelinkeinoja ja siten voi talouden kohentumisen myötä välillisesti vaikuttaa kasvattavasti myös väestönkehitykseen.
Yhdyskuntatalous	Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista sovitaan maanomistajien ja kaupungin välisillä yhteistoimintasopimuksilla. Kunnanhallitus on hyväksynyt 16.3.1992 § 127 tällaisen yhteistoimintasopimuksen mallin. Kunnan ja Patajoen asemakaava-alueen maanomistajien kesken laaditaan tällainen MRL 91b § mukainen maankäyttösopimus. Kunnalle tulee suorien kulujen ja tuottojen lisäksi myös välillisiä kuluja ja tuottoja, joiden suuruutta on tässä vaiheessa vaikea ennustaa. Välillisiä kuluja ovat mm. uusien vakituisten asukaiden koulutukseen ja terveydenhuoltoon liittyvien palvelujen järjestäminen. Välillisiä tuottoja ovat lähinnä verotulot ja liittymismaksut sekä verotulojen kasvu. Matkailualueen toteuttaminen lisää Jämsän ja sen naapurikuntien verotuloja. Verotulot koostuvat hankkeen työllistämien henkilöiden maksamasta tuloverosta, kiinteistöverosta sekä kunnan saamasta yhteisövero-osuudesta. Kiinteistövero ja kunnan osuus yritysten maksamasta yhteisöveroista kohdistuu kokonaisuudessaan Jämsän kaupunkiin.

23.5.2013

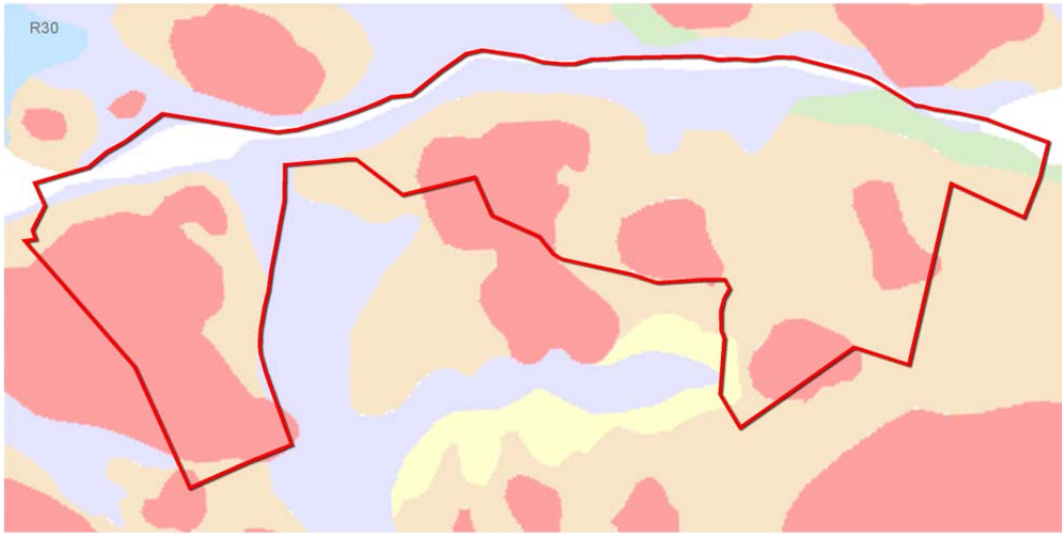
<i>Palvelut ja työpaikat</i>	Kaavaan osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita sekä loma-rakentamiseen tarkoitettuja alueita. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet luovat alueelle työpaikkoja ja loma-rakentamiseen tarkoitettut alueet voivat tarjota palveluja mm. loma-asuntojen vuokraamisen muodossa. Kaava täydentää Himoksen alueen palvelu- ja työpaikka tarjontaa.
<i>Liikenne ja liikenneturvallisuus</i>	Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja. Liikenne alueella ja sen läheisyydessä lisääntyy, erityisesti Patajoentiellä. Asuinalueille tyypillisiä ruuhkahuippuja aamulla ja iltapäivällä ei esiintyne, koska on kyse loma-alueesta. Ruuhkat keskittyvät matkailun sesonkiaikoihin ja tapahtumiin. Autoliikenteen kasvu alueen sisäänajotiellä on n. KVL + 750 ajon/vrk. Arvio perustuu oletukseen 3 asukasta per asuinhuoneisto. Liikenteen CO₂ – päästöt kasvavat yhteensä noin 34 - 52 tonnia vuodessa. Liikenteen päästöt per asukas ovat n. 1,7 – 2,3 tonnia per vuosi v. 2020 autokalustolla. Vertailun vuoksi pääkaupunkiseudun liikenteen päästöt (CO₂) olivat vuonna 2010 1.5 tonnia per asukas per vuosi.⁷ Autoliikenteen lisäksi lisääntyy myös kevyt liikenne. Alueen rantojen rakentaminen tukee vesiliikenteen kehittämistä. Liikennöinnin lisääntyminen lisää väistämättä onnettomuuksien riskiä. Uusia liittymiä päätielle (Patajoentie) ei kuitenkaan osoiteta. Liikenneturvallisuuteen voidaan vaikuttaa liikenteen ohjauksen keinoin.
<i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot</i>	Suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistokohde, joka merkitään kaavaan sm-merkinnällä (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Muinaismuistot ovat lailla suojeltuja. Kaavamerkintä varmistaa kohteen huomioimisen alueen toteuttamisessa. Patajoen talon pihapiiri on kaava-aluerajauksen ulkopuolella. Patajoentalolle johtavan tien varteen, nykyisen pellon puolelle, on kaavoitettu paljon lomarakennuksia. Katulinjaus säilyy entisellään mutta sen ympäristö muuttuu voimakkaasti, entisestä pellonlaitamaisemasta uusien lomarakennusten tonttiksi. Joensuun talo on peruskorjauksessa 2002 yhteydessä remontoitu ulkoisesti uuden näköiseksi. Kaavalla ei ole vaikutusta Joensuun taloon.

⁷ Laskelma perustuu v.2010 tehtyyn arvioon 150 asuinhuoneiston asemakaava-alueesta. Patajoen asemakaava-alue sisältää huoneistoja n. 250.

23.5.2013

<i>Rakennettu ympäristö</i>	Maakuntakaavan mukaan uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Rakentamista ohjataan kaavassa Himoksessa yleisesti käytetyin määräyksiin sekä alueelle erityisesti laadittavilla rakennustapaohjeilla. Rakentamistapa halutaan koko Himoksen alueella yhtenäiseksi. Rakennusten määrä lisääntyy merkittävästi.
<i>Hulevedet</i>	Rakentamisalueita tulee valumaan sadevesiä ja sulamisvesiä vesistöön (= hulevedet), joissa on ravinteita ja epäpuhtauksia. Useissa tutkimuksissa on todettu, että mikäli valuma-alueesta tehokkaasti päällystettyä pintaa on yli 10 %, hulevesien vesistövaikutukset ovat ilmeiset. Tehokkaasti päällystettyä pintaa ovat täysin sadevesiviemäröidyt alueet. Tehokkaasti päällystetty pinta lasketaan yleisesti päällystetyn pinnan kokonaismäärästä huomioiden hulevesiviemäröinti. Nykytilanteessa kaava-alueella tehokkaasti päällystettyä pintaa ei juuri ole, eikä kaavan toteuttaminen tuota sitä. Suomessa tehokkaasti päällystetyn pinnan osuus vesistön valuma-alueesta on yli 10 % niillä valuma-alueilla, jotka sijoittuvat kaupunkien keskustoihin tai taajama-alueille, missä on tiivistä asutus-, teollisuus- ja liikealuetta. (Esim. Lahden keskusta, Kaupunginjoen valuma-alueesta tehokkaasti päällystettyä pintaa on 9,1 %, Tampereen Kaukajärven valuma-alueella luku on 10,2 % ja Turun Kivasojan valuma-alueella 11,5 %). Edellä olevan perusteella arvioidaan, että hulevesien vaikutukset ympäröiviin vesistöihin jäävät vähäisiksi.
<i>Tekninen huolto</i>	Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen ja vesihuoltoverkoston rakentamista. Uudet rakenteet liitetään olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon Patjoentien varrella. Kaupunki ja maanomistajat sopivat rakentamiskustannusten jakamisesta. Asemakaavamääräyksellä määrätään, että mikäli yksittäisen kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kaupungin viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö itse jäteveden pumppauksesta ja kustannuksista.
<i>Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet</i>	Kaavan toteutuminen ei heikennä asumisen olosuhteita suunnittelualan läheisyydessä. Kaava-alue suunnitellaan luomaan hyvä ja turvallinen ympäristö asukkailleen. Kaavan negatiivisia vaikutuksia pyritään vähentämään ottamalla huomioon alueen asukkaiden ja maanomistajien tarpeet.
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
<i>Maisemarakenne, luonnonolot</i>	Uudet rakennukset pyritään sovittamaan maisemaan ja kyläkuvaan mahdollisimman hyvin.
<i>Pohjavedet</i>	Alue ei ole pohjavesialuetta.

23.5.2013

<i>Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat</i>	Alueen arvokkaiden luontokohteiden säilyminen turvataan kaavassa.
<i>Maa- ja kallioperä</i>	Alueen kallioperä on graniittia, joka tulee näkyviin monin paikoin avokallioina etenkin lakialueilla. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Mustikkavuoren maakunnallisesti arvokas kallioalue. Suunnittelualueen maaperästä löytyy myös hiesu- sekä moreenialueita.  ■ Kallio ■ Moreeni; Moreenimuodostuma ■ Sora ■ Hiekka ■ Karkea hietä ■ Hieno hietä ■ Hiesu ■ Savi ■ Rahkaturve ■ Saraturve ■ Turvetuotantoalue; Täytemaa; Kartoittam
5.3.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	
<i>Ihmisten elinolot ja elinympäristö</i>	Kaavan toteutuessa ihmisten elinolot paranevat lähialueen palvelujen kasvulla. Elinympäristö muuttuu koska rakentamaton suunnittelualue tulee rakentamaan täyteen. Sinänsä tällä ei ole suurta vaikutusta, koska alue ei ole erityinen virkistysalue. Häiriötä elinympäristöön tuo kasvava liikenne automäärien ja melun muodossa.

23.5.2013

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan hyväksymistä tehdään maanomistajien kanssa maankäyttösopimus (edellytys kaavan hyväksymiselle), missä sovitaan kaavoituskustannusten korvaamisesta ja ns. kehittämiskorvauksesta.

Kaavoituskustannukset jaetaan alueen maanomistajien kesken kaavaan tulevien rakennusoikeuksien perusteella. Ns. kehittämiskorvauksena maanomistajat sitoutuvat korvaamaan alueensa kunnallistekniikan rakentamiskustannukset (kadut, vesihuolto, yms.). Korvauksista järjestetään maanomistajille palaveri kun kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja kustannusarviot ovat valmistuneet.

Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteutumista ohjavat asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus sekä erilliset rakennustapaohjeet.

Jämsän kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

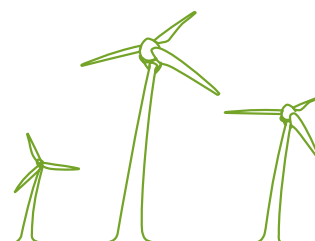
FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

16.4.2013

Tuomo Järvinen
arkkitehti

JÄMSÄN KAUPUNKI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
2	Suunnitelman nimi ja suunnittelualue	1
3	Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	2
4	Kaavan vireille tulo	2
5	Maankäyttösopimus	2
6	Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	3
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
6.2	Maakuntakaava	3
6.3	Voimassa oleva yleiskaava	5
6.4	Osayleiskaavan muutos ja laajennus - ehdotusvaihe	6
6.5	Asemakaavoitus	8
6.6	Master Planit	9
7	Osalliset	10
8	Tiedottaminen	11
9	Viranomaisyhteistyö	11
10	Selvitettävät vaikutukset ja arvioitavat vaikutukset	11
11	Laadittavat vaihtoehdot	12
12	Kaavoituksen kulku, osallistuminen, alustava aikataulu ja päätöksenteko	13
13	Yhteystiedot	14
14	Palaute	14

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava**JÄMSÄN KAUPUNKI
PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA****1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (63§) edellyttämä suunnitelma, jonka tarkoituksena on tiedottaa

- miksi kaavoitustyöhön ryhdytään,
- mitä alueita se tulee koskemaan,
- mitä työvaiheita kaavan laatiminen käsittää,
- keitä kaavoitus tulee koskemaan,
- miten osallistuminen kaavoituksen aikana tullaan järjestämään sekä mitä kaavan vaikutuksia työn yhteydessä tullaan selvittämään

OAS auttaa asukkaita, kunnan hallintokuntia, viranomaisia, yhdistyksiä ja luottamusmiehiä seuraamaan kaavaprosessia sekä osallistumaan siihen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan suunnittelun aikana muuttaa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan osallisia.

2 SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

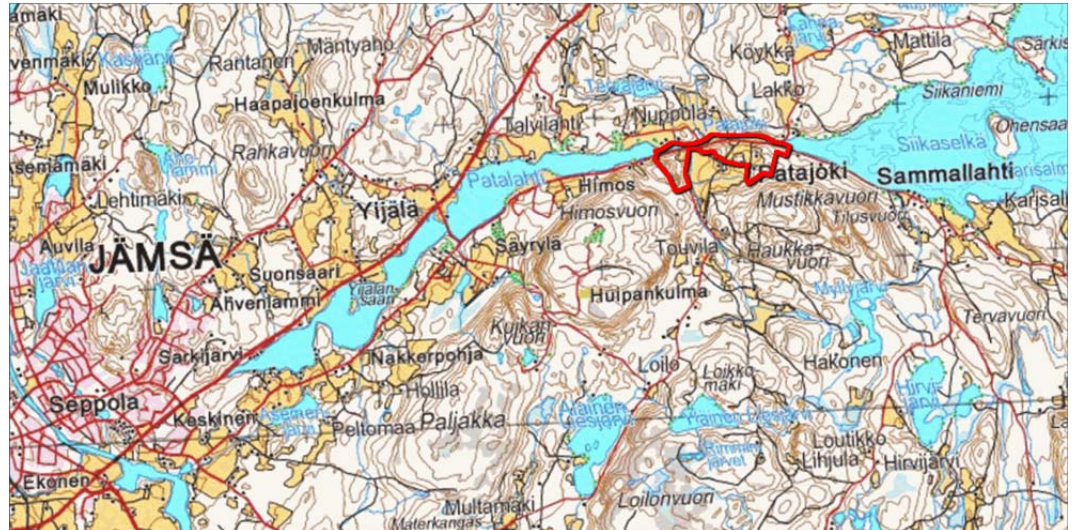
Suunnitelman nimi on **Patajoen etelärannan asemakaava**. Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km Jämsän keskustasta koilliseen, Päijänteen ja Patalahden välissä. Suunnittelualueen koko on 58,6 ha.

Asemakaava koskee Jämsän kaupungin 40. kaupunginosan (Himos) kylien tiloja Honkala (410), Jaatila (411), Patajoki (422), Säyrylä (430), yhteisiä vesialueita (876), lakanneita teitä (884) ja maanteitä (895):

- 182-410-1-25 Patajoenranta
- 182-411-1-46 Välimaa
- 182-422-1-1 Kaalola
- 182-422-1-20 Lisä-jokiranta
- 182-422-1-23 Lisä-Kaalola
- 182-422-1-47 Kalevila
- 182-422-1-48 Joukola
- 182-422-1-49 Tapiola
- 182-422-1-50 Limperi
- 182-422-1-54 Lintumäki
- 182-422-1-55 Patajoki
- 182-422-1-60 Korpela
- 182-422-1-61 Patalahden venevalkamat
- 182-422-1-62 Patajoen pellot
- 182-422-1-63 Ylä-Kaalola
- 182-422-878-1 Patajoen lohkokunnan vesialueet
- 182-430-2-85 Kujala
- 182-430-878-1 Yhteiset 2 palstaa
- 182-876-39-1 Vanhanselän yhteisalue
- 182-884-1-3 entiset yleistiealueet
- 182-895-16573 Hiidenmäki-Vaheri paikallistie

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Likimääräinen suunnittelualue peruskartalle (Karttapaikka) rajattuna. Suunnitelman välittömät vaikutukset kohdistuvat Himoksen - Patajoen alueelle. Suunnittelualueen rajausta täsmennetään suunnittelutyön aikana.

3 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

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

Osa Patajoen etelärannan suunnittelualueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut heidän taholtaan.

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.

4 KAAVAN VIREILLE TULO

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

"Patajoen etelärannan asemakaava

Suunnittelu koskee Himoksen osayleiskaavan laajennuksen osa-alueella 6 sijaitsevaa noin 28 hehtaarin suurista aluetta. Yleiskaavaluonnoksen mukaan alueelle sijoittuisi asuin-, loma- ja matkailualueita. Alueesta osa on yksityisten maanomistajien omistuksesta, joiden taholta aloite kaavoitukseen on tullut vireille. Maanomistajien kanssa tehdään asemakaavoituksen käynnistämissopimukset ja maankäytösopimukset alueen toteuttamisesta. Kaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy."

5 MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavat Himoksella on yleensä toteutettu maanomistajan ja kaupungin välisillä yhteistoimintasopimuksilla, joilla on sovittu mm. tiestön ja kunnallistekniikan toteuttamisesta. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uudis-

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

tetun Himoksen alueen maankäyttösopimusmallin 13.9.2010 § 34. Kunnan ja Patajoen asemakaava-alueen maanomistajien kesken laaditaan asemakaavoi-
tuksen käynnistämissopimus ja sen jälkeen MRL 91b § mukainen maankäyt-
tösopimus.

6 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakun-
nallisesti 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 suh-
teesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (MRA 25 §).

6.2 Maakuntakaava

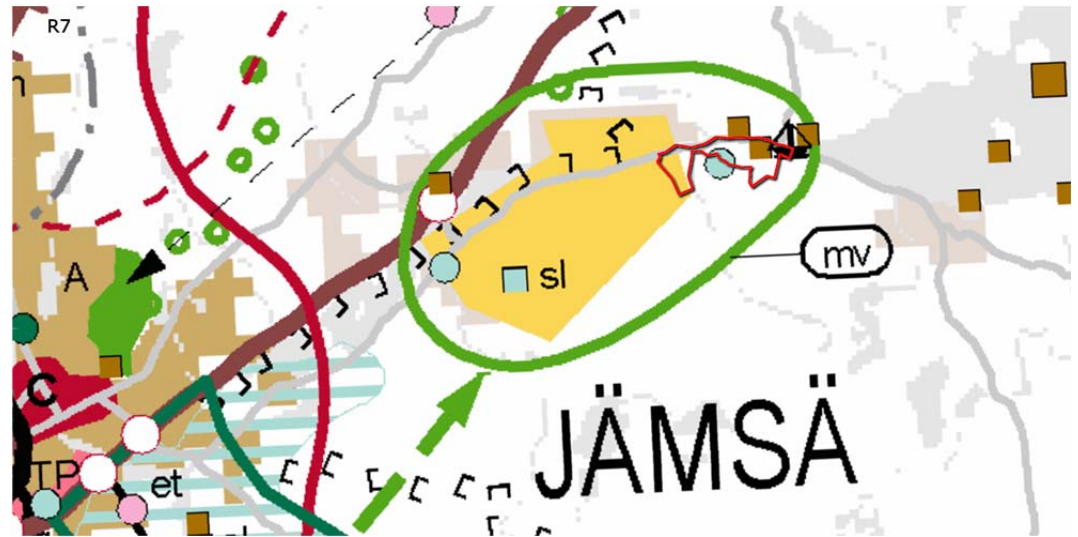
Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueidenkäyttösuunnitelma. Sii-
nä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan
maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja ase-
makaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjes-
tämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toi-
menpiteitä 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.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Yllä on ote maakuntakaavasta johon suunnittelukohde on rajattu varjostetulla punaisella viivalla.

Maakuntakaavan merkintöjen selitykset ovat seuraavat:



Matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistysessä 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.



Muinaismuistokohde

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys: Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta/aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.



Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.



Venesatama

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan satama-alueita laiva- ja veneliikenteelle. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

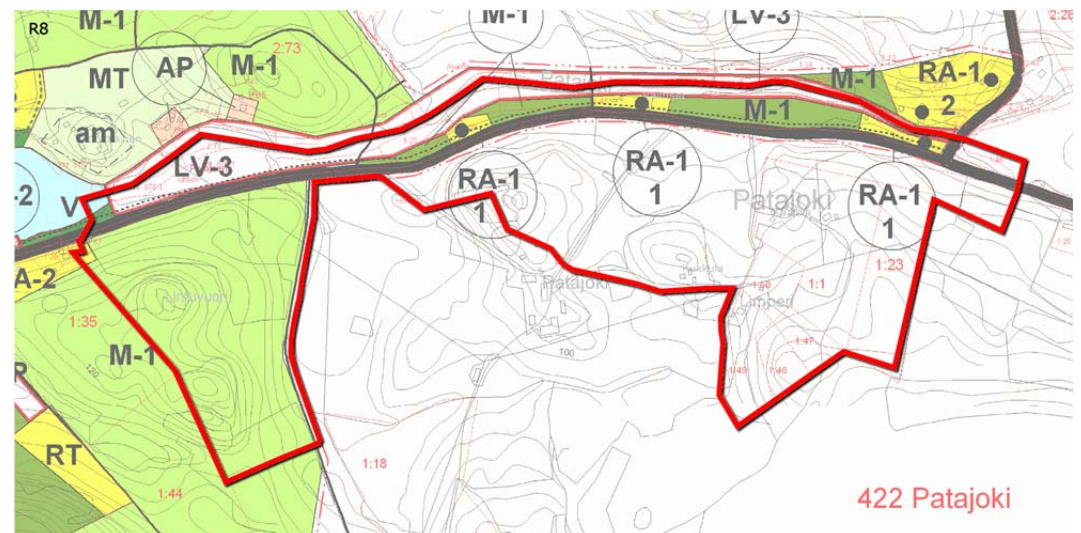
Patajoen Etelärannan asemakaava

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavan mukainen. Alueella sijaitsee muinaismuistokohde.

6.3 Voimassa oleva yleiskaava

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

Suunnittelualue sivuaa Jämsän kaupunginvaltuuston 16.11.1999 § 49 hyväksymää, 10.1.2001 vahvistettua ja 31.10.2002 muutettua Himoksen osayleiskaavaa. Osayleiskaava on voimassa oikeusvaikutteisena¹.



M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
/ maa- ja metsätalous- sekä hajakenttämäärä

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

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).

LV-3

VESILIIKENTEEN ALUE
/ väyläalue

Alue varataan kunnostettavaa vesiväylää varten.

**RA-1
1**

LOMA-ASUNTOALUE
/ normaali loma-asutusalue

Alue varataan omavarantaista loma-asutusta varten.
Luku merkinnän alla osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen selityksiä

¹ *Lähteet: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Hertta ja Jämsän kaupungin kaavoituskatsaus 2010.*

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

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.
- 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 reunavyöhykettä 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 olevan yleiskaavan määräyksiä

6.4 Osayleiskaavan muutos ja laajennus - ehdotusvaihe

Patajoen alueelle ollaan laatimassa osayleiskaavaa, *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus (osa-alue 6)*. Voimassa olevaa yleiskaavaa koskeva muutos koskee Patajoen etelärantaa ja Touvilantien länsipuolta.

Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavanlaatijana toimii FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavan tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset matkailukeskitymän kehittämiseksi. Kaavoitustyö on alkanut kesällä 2008. Valmistevaiheessa on tehty mm. maisemaselvitys, luonto- ja liito-oravaselvitys sekä liikenneselvitys.

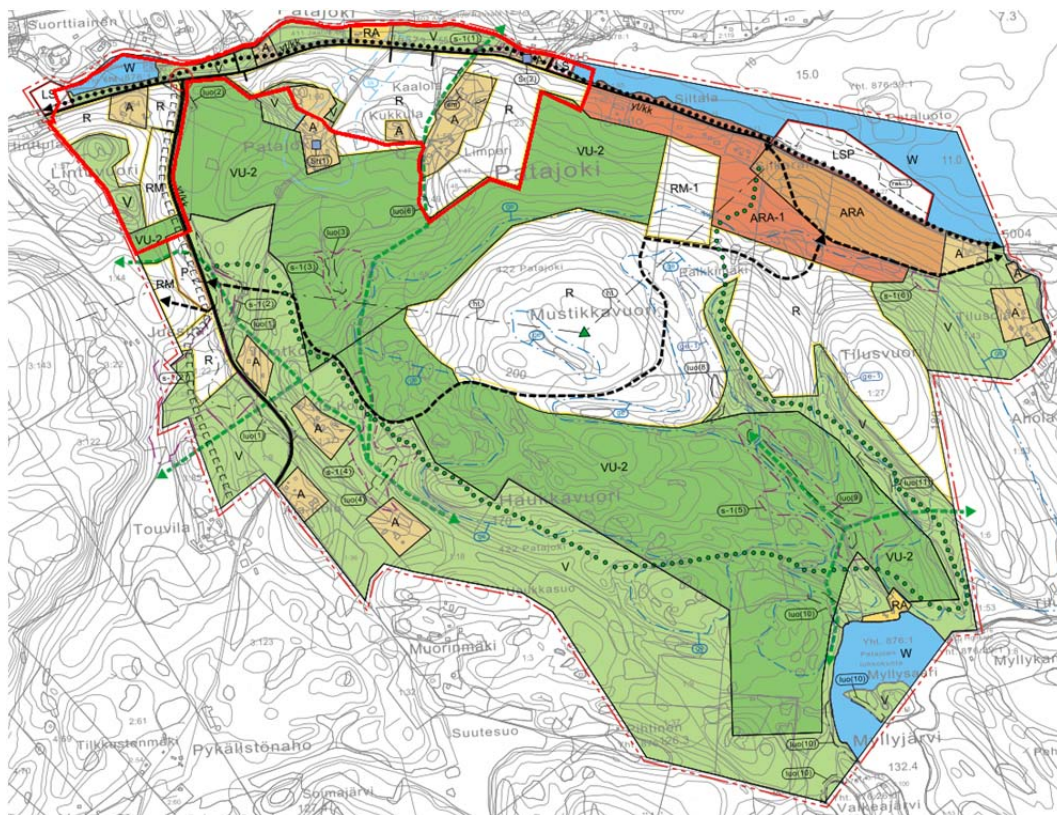
Kaava on ollut kahteen kertaan ehdotuksena nähtävillä.

Kaava oli ensimmäisen kerran ehdotuksena nähtävillä 12.10.–10.11.2010.

Kaava oli toisen kerran ehdotuksena nähtävillä 7.5.-5.6.2012.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Suunnittelualueen suhde koko osayleiskaavaehdotukseen (osa-alue 6, päiväys 14.3.2012).

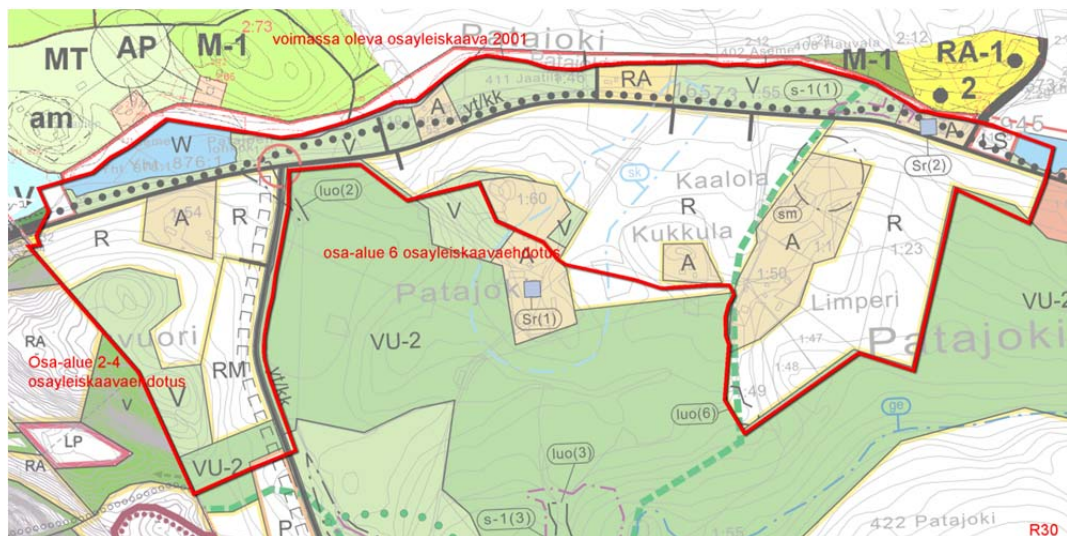
Suunnittelualueen länsipuolella on valmisteilla *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4*. Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 12.10.–10.11.2010 ja uusi kaavaehdotus 15.10.–13.11.2012.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Yleiskaava, osa-alue 2-4, ehdotus kokonaisuutena



16.5.2013

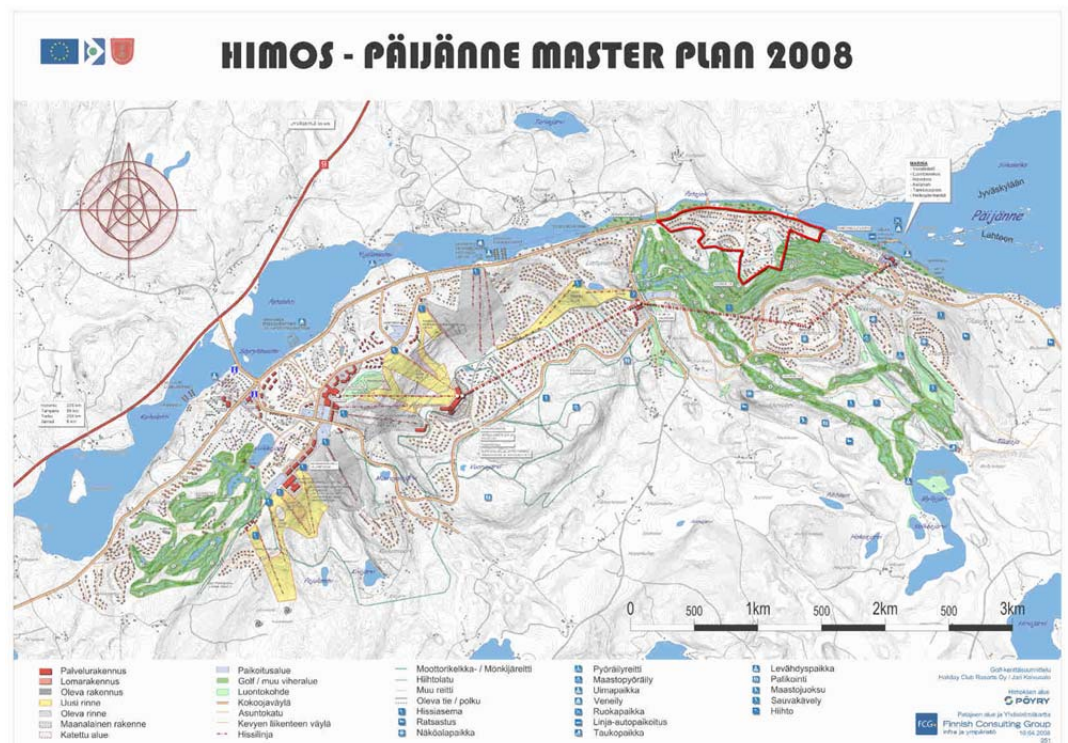
Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

6.6 Master Planit

Jämsän seudun kehittämissyhtiö Jämsek teetti v. 2005 koko Jämsän seudun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin. Keskeinen osa suunnitelmaa oli Himoksen alueelle laadittu tarkempi osasuunnitelma. 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.



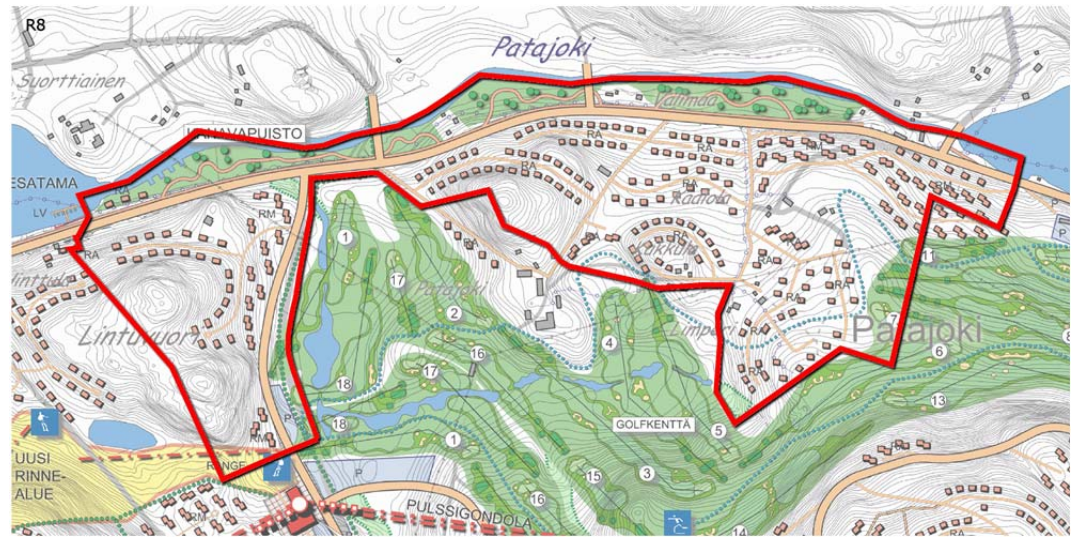
Suunnittelualan sijoittuminen Master Plan – suunnitelmaan.

Master Planin laatimista ohjanneisiin ohjausryhmiin on osallistunut Jämsän kaupungin lisäksi keskeisiä Himoksen alueen toimijoita. Master Planilla ei ole asemakaavoihin verrattavia sitovia oikeusvaikutuksia, mutta Master Plan palvelee asemakaavoitusta tukevana taustaselvityksenä.

Visiosuunnitelman mukaisten tavoitteiden toteuttamiseksi on kuitenkin aloitettu yleiskaavan muutos- ja laajennusprosessi.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

Ote Himos-Päijänne – Master Planista 2008

Master Planissa Patajoen tien ja kanavan väli on ajateltu puistomaiseksi, muuten alue on varattu loma-asunnoille. Heti suunnittelualueen länsipuolelle on esitetty uusi golfkenttä.

Master Plan ei ole MRL:n mukainen suunnitelma, se ei voi juridisesti määrätä tulevan yleiskaavan sisällöstä, joten toteutuvien yleis- ja asemakaavojen sisältö voi poiketa Master Planissa esitetystä.

7 OSALLISET

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon 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
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava**Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:**

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Teleoperaattorit

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

8 TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan paikallislehdessä (Jämsän Seutu), kunnan ilmoitustaululla ja internetissä www.jamsa.fi.

Mahdollisilla vieraspaikkakunnilla asuvat maanomistajat saavat tiedotteet postitse kaavan ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheessa sekä kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa tullaan tarvittaessa neuvottelemaan osallisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan. Suunnitelma on nähtävillä kaupungin yhdyskuntatoimen osastolla ja internetissä.

9 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

MRL 66.2 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Jyväskylän ELY-keskuksessa² 7.4.2010. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja siitä koskeva palaute on saatu, järjestetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

10 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

² Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset) on perustettu 1.1.2010. ELY-keskuksiin on koottu entisten TE-keskusten, alueellisten ympäristökeskusten, tiepiirien sekä lääninhallitusten liikenne- ja sivistysosastojen tehtäviä ja palveluita.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvitettäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

Alueesta laaditaan normaalit perusselvitykset kaavoittamisen perustiedoiksi. Niiltä osin kuin kaavan tavoitteet poikkeavat yleiskaavasta, tulee selvitysten olla yleiskaavatasoisia. Yleiskaavan uudistamiseksi tehdyt selvitykset ovat ajan tasaisia ja käytettävissä asemakaavan selvityksinä.

Koska suurella osalla suunnittelualueesta ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa voimassa, otetaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien huomioon (yleiskaavojen sisältövaatimukset):

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavan selvityksinä voidaan hyödyntää tekeillä olevaa yleiskaavaa var-
ten tehtyjä selvityksiä. Selvityksistä kootaan kaavaselostukseen yhteenveto.

Alueelle laaditaan kunnallistekninen yleissuunnitelma.

11 LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Kaavaa valmisteltaessa tutkitaan erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja.

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava**12 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN, ALUSTAVA AIKATAULU JA
PÄÄTÖKSENTEKO**

Asemakaavaa viedään eteenpäin samanaikaisesti yleiskaavoituksen kanssa.

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Arvioitu ajankohta	Viranomaisen päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:in ³ laadinta. Viranomaisneuvottelu (7.4.2010). OAS nähtävillä.	huhtikuu - - toukokuu 2010	Tekla
Perusselvitykset ja tavoitteet	Perusselvitysten laadinta, vaihtoehtoverailut	touko - - kesäkuu 2010	
Kaavaluonnos	Laaditaan kaavaluonnos (kartta ja selostus). Kaavaluonnos laitetaan nähtäville tekniselle osastolle ja internettiin. Asiasta tiedotetaan. Viranomaisille toimitetaan luonnos kommentoitavaksi. Osalliset voivat jättää mielipiteensä luonnoksesta MRL 62§, MRA 30§. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	elo- - syyskuu 2011	Tekla
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi. Laitetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27§ ja pyydetään lausunnot MRA 28§. Osalliset voivat jättää muistutuksen. Laaditaan perustellut vastineet muistuttajille MRL 65§. Muistutusten ja lausuntojen käsittely. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	kesä- - heinäkuu 2013	Tekla Kunnanhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen hyväksymiskäsittelyyn. Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67§.	elo- - syyskuu 2013	Tekla Kunnanhallitus Kunnanvaltuusto MRA 52§
Voimaan tulo	Kaavan voimaan tulosta kuulutetaan, jos ei valituksia.	lokakuu 2013	

³ MRL 63 § ja 64 §

16.5.2013

Jämsä

Patajoen Etelärannan ase-
makaava

13 YHTEYSTIEDOT

Jämsän kaupunki

Tekninen palvelukeskus
Seppolantie 5
42100 Jämsä

Maankäyttöpäällikkö
Eino Ruhanen
eino.ruhanen@jamsa.fi
p. 0206 38 2715

Kaavan laatija:

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A
40101 Jyväskylä

Projektipäällikkö
Tuomo Järvinen
tuomo.jarvinen@fcg.fi
p. 040 753 1524

14 PALAUTE

Palautteen tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osoittaa Jämsän kaupungin kaavoitusyksikköön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää ja tarkistaa suunnittelun kuluessa, tarpeellisista muutoksista tiedotetaan.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

