

Jämsän kaupunki

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA

Kaavaselostus

204-P10304

10.8.2011



10.8.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.1.1	Kunta	1
1.1.2	Kylä	1
1.1.3	Asemakaava koskee	1
1.1.4	Asemakaavalla muodostuu	1
1.1.5	Kaavan laatija	1
1.1.6	Vireille tulo	1
1.1.7	Hyväksymispäivämäärät	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	Tiivistelmä	2
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	2
2.2	Asemakaava	2
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	Lähtökohdat	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	14
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	14
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	14
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	14
5	Asemakaavan kuvaus	14
5.1	Kaavan rakenne	14

10.8.2011

5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Muut alueet.....	15
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.4.3	Muut vaikutukset	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.6	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	17
5.7	Nimistö	18
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

JÄMSÄN KAUPUNKI PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

182 Jämsän kaupunki

1.1.2 Kylä

422 Patajoki

1.1.3 Asemakaava koskee

Asemakaava koskee Jämsän kaupungin 40. kaupunginosan (Himos) Patajoen kylän tiloja 1:1, 1:20, 1:23, 1:25, 1:3, 1:46, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:55, 1:60, 1:61, 1:62, 2:85, 3:50, 876:1, 878:1, Patajoen tietä, Päijänteen vesialuetta 13:0, Patalahden vesialuetta 39:1 ja vesialueita yhdistävää kanavaa.

1.1.4 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 4388 – 4395, 4700 – 4737 ja niihin liittyvät virkistys-, vesi- ja liikennealueet.

1.1.5 Kaavan laatija

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

1.1.6 Vireille tulo

Kaavoituskatsaus 25.2.2010 § 18

1.1.7 Hyväksymispäivämäärät

...

1.2 Kaava-alueen sijainti



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Patajoen etelärannan asemakaavan tarkoituksena on alueen rakentumisen ohjaaminen maakunta- ja yleiskaavojen mukaisesti loma- ja virkistysalueeksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta 1:2000
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Himos – Päijänne Master Plan, 2008
- Luonto- ja liito-oravaselvitys, 8.9.2008
- Keski-Suomen maakuntakaava, 14.4.2009
- Muistio neuvottelusta maanomistajien ja kaupungin kesken, 1.3.2010
- Viranomaisneuvottelun muistio, 7.4.2010
- Himoksen osayleiskaavan ja kaavamutoksen laatiminen osa-alueella 6, Patajoki, kaavaehdotus, 17.8.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 10.8.2011

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

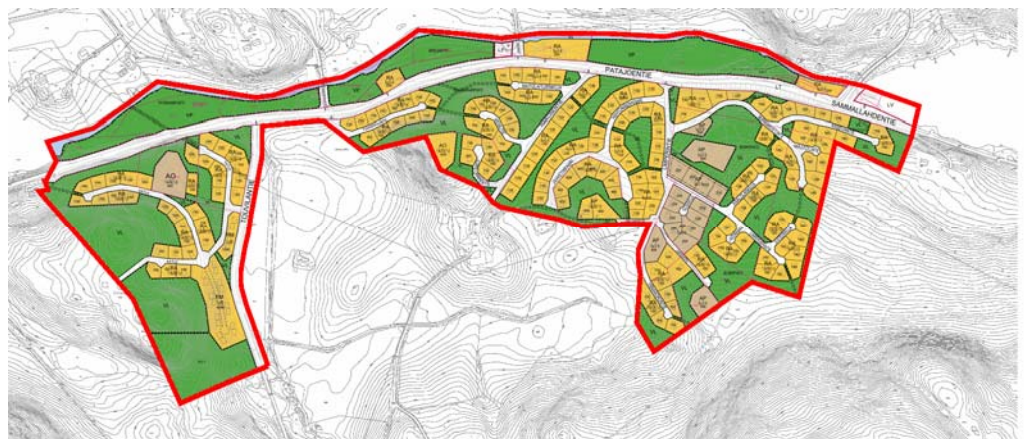
Yleiskaavaehdotuksen mukaan alueelle sijoittuisi asuin-, loma- ja matkailu-alueita. Alueesta osa on yksityisten maanomistajien omistuksesta, joiden taholta aloite kaavoitukseen on tullut vireille.

- 25.2.2010 maininta kaupungin kaavoituskatsauksessa
- 1.3.2010 neuvottelu maanomistajien ja kaupungin kesken
- 7.4.2010 viranomaisneuvottelu
- 15.8.2011 valmisteluaineisto (päiv. 10.8.2011) kaupunginhallituksessa

Asemakaavan suunnittelualueen raja-
aus on muuttunut työn aikana alkuperäis-
estiä laajentamalla Patajoen tien pohjoispuolelle kanavaan asti sekä Touvi-
lantien länsipuolelle. Osayleiskaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotukse-
na nähtävillä.

2.2 Asemakaava

Alue on varattu pääosin lomarakennuksille. Olevat rakennukset ja niiden ympäristö on varattu vakituiselle asutukselle. Rakennuskortteleita kiertävät virkistysalueet.



2.3 Asemakaavan toteuttaminen

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



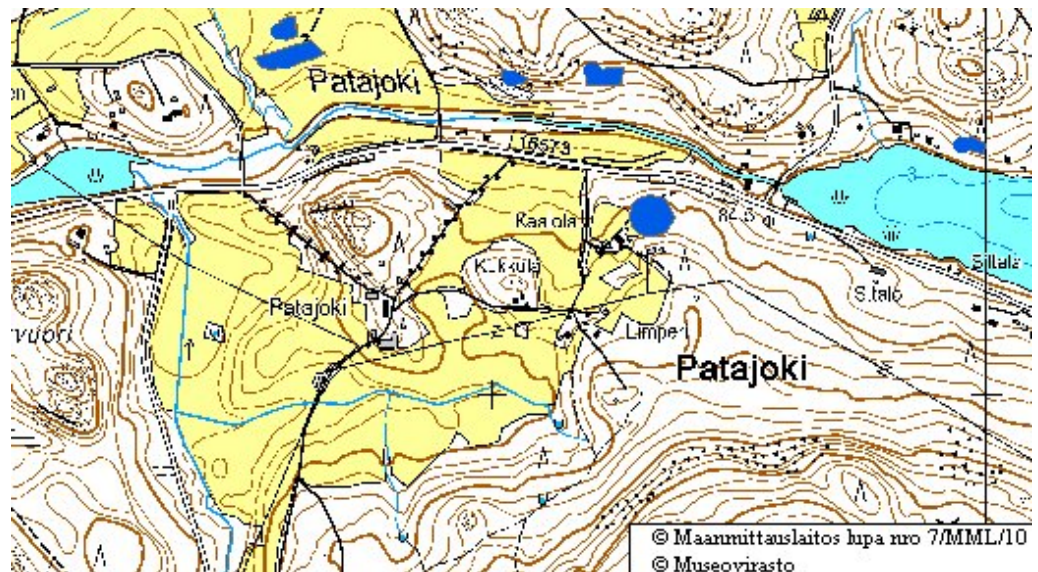
Patajoen etelärannan maasto on kumpuilevaa, enimmäkseen avointa pelto-maisemaa. Kukkuloiden päällä on pieniä metsäsaarekkeita. Paikoin maaston jyrkkyys on huomattava. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Patajoen kanavaan. Kanavan varsi on työmaana ja pohjaltaan pehmeää. Ortokuva on parin vuoden takaa.



Näkymä Patajoentieltä suunnittelualueen itäosaan

Suunnittelualueella on yksi muinaismuistorekisteriin merkitty muinaisjäännöskohde:

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



3.1.2 Luonnonympäristö

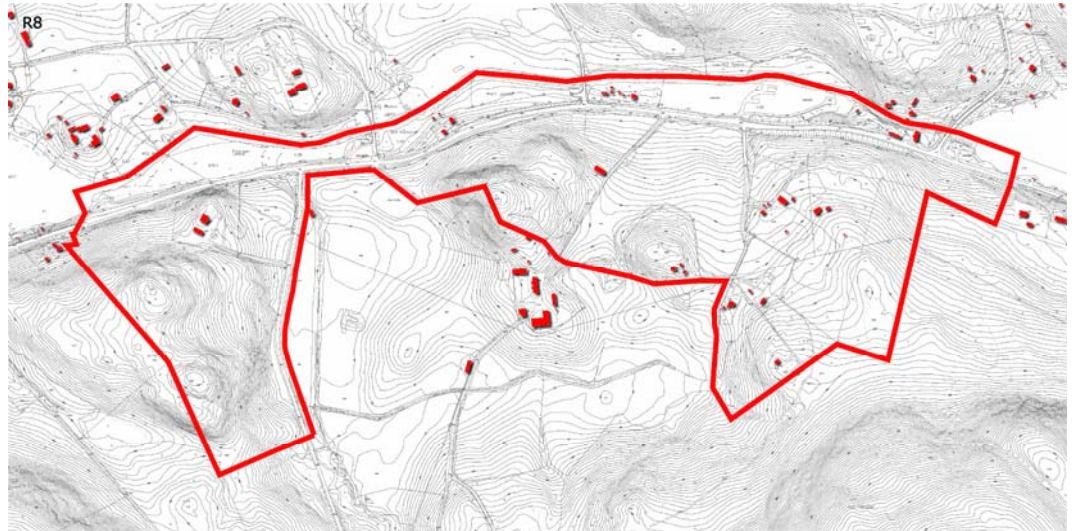
Suunnittelukohteesta on tehty luonto- ja maisemaselvitys osayleiskaavan laatimista varten 2008. Selvitysalue on asemakaavan suunnittelualueutta huomattavasti laajempi. Luonto- ja maisemaselvityksessä aluetta kuvaillaan seuraavasti:

Selvitysalue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvi- ja 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 suuret suhteelliset korkeuserot, jotka ovat paikoin jopa yli 100 metriä. Maisemaa hallitsevat metsät. Metsät ovat yleensä melko karuja, kuten myös muu kasvillisuus. Suota on maapinta-alasta vähän. Maisemaa hallitsee suurjärvi Päijänne, jonka Siikaselkään selvitysalue rajoittuu.

Tyypillistä selvitysalueen maisemalle ovat selvät korkeuserot. Maisemaa hallitsevat Mustikkavuoren ja Tilusvuoren metsäiset mäkialueet. Mustikkavuoren selännejakso on osa länteen, Himosvuoren ohi jatkuvaa maisemallista kokonaisuutta, joka hallitsee pohjoispuolella olevan kapean Patalahden vesistömaisemaa. Haukkavuoren ja Tilusvuoren laelta avautuu maisemanäkymiä mm. Päijänteen Siikaselän vesimaisemaan.¹

¹ Luonto- ja liito-oravaselvitys, 8.9.2008

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Suunnittelualueella on n. kymmenen rakennettua kohdetta.

Olevat rakennukset ovat puurakenteisia, 60 – 70 – luvulla rakennettuja, harjakattoisia pientaloja.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Jämsän kaupunki ja yksityiset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntasuunnitelma perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä lakiin alueiden kehittämisestä.²

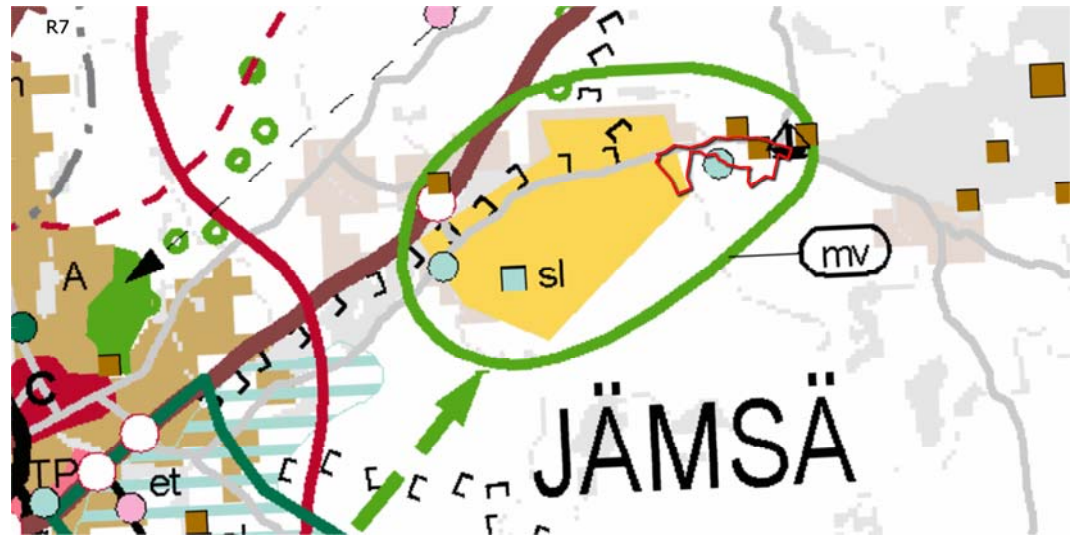
Maakuntakaava

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

² Keski-Suomen Liitto

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellussaan 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.



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 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. 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 sovitaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä.



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

3. vaihemaakuntakaava

Kaavan tavoitteena on turvata turvetuotannon tarpeet sekä arvokkaat suoluonnon kohteet. Vireille tulosta on kuulutettu 1.11.2007, 1. viranomaisneuvottelu on pidetty 13.2.2008 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty viimeksi 30.5.2011.³

4. vaihemaakuntakaava

Kaavan tavoitteita ovat:

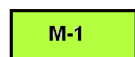
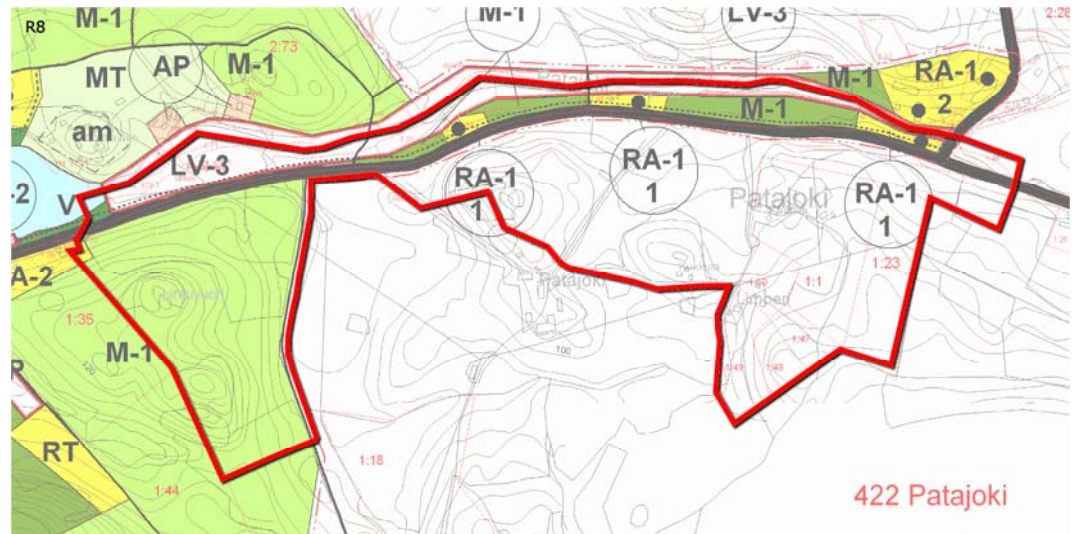
- Osoittaa melualueet Keuruun pioneerirykmentin lähialueen ja Vuorisjärven räjäytyspaikan tarpeisiin.
- Yhtenäistää Längelmäen kunnasta Jämsän kaupunkiin siirtyneillä alueilla Pirkanmaan maakuntakaava Keski-Suomen maakuntakaavan merkintöjä vastaavaksi.
- Päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallinen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

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.

³ <http://www.keskisuomi.fi/3.vmk>

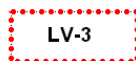
Suunnittelualue sivuaa Jämsän kaupunginvaltuuston 16.11.1999 § 49 hyväksymää, 10.1.2001 vahvistettua ja 31.10.2002 muutettua Himoksen osayleiskaavaa. Osayleiskaava on voimassa oikeusvaikutteisena⁴.



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

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

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



VESILIIKENTEEN ALUE
/ väyläalue

Alue varataan kunnostettavaa vesiväylää varten.



LOMA-ASUNTOALUE
/ normaali loma-asutusalue

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

Voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen selityksiä

⁴ Lähteet: Ympäristöhallinnon karttapalvelu Hertta ja Jämsän kaupungin kaavoituskatsaus 2010.

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.

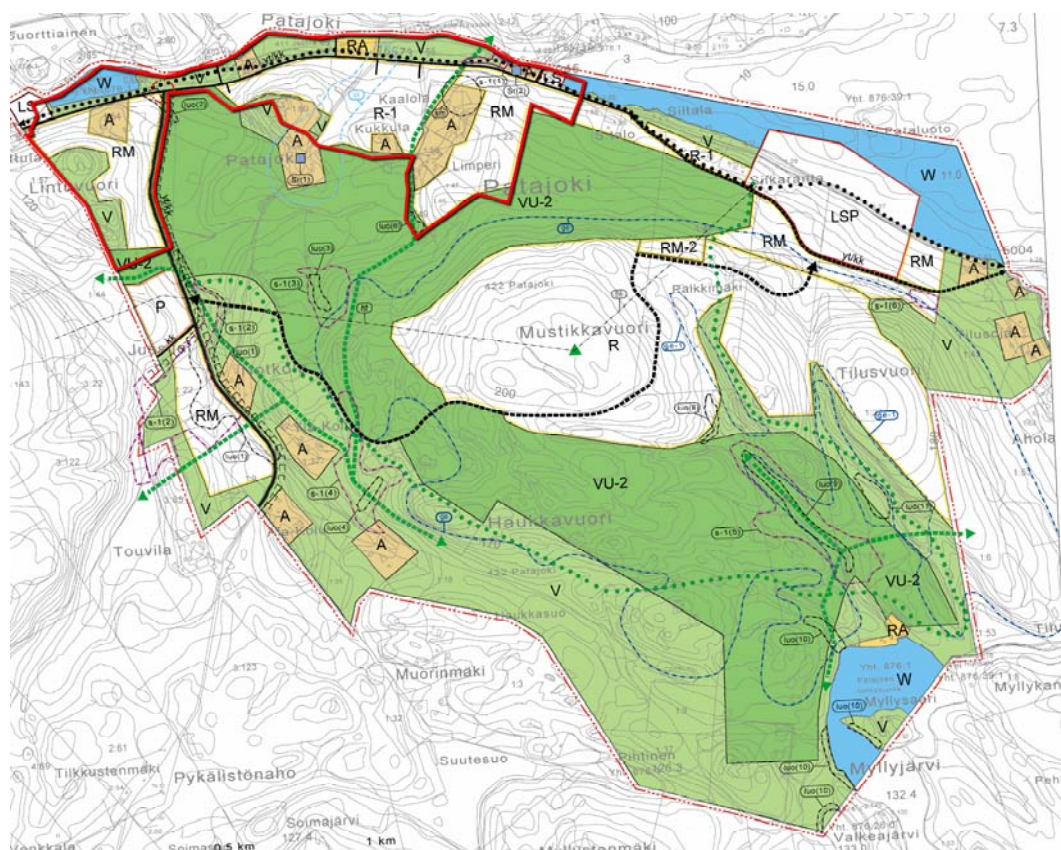
Voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä

Osayleiskaavan muutos ja laajennus ehdotusvaiheessa

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 on tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena. Kaavanlaatijana on FCG Finnish Consulting Group Oy. Kaavan tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset matkailukeskittymän kehittämiseksi. Kaavoitustyö on alkanut ke-sällä 2008. Valmistevaiheessa on tehty mm. maisemaselvitys, luonto- ja liito-oravaselvitys sekä liikenneselvitys.

Ehdotus pidettiin nähtävillä 12.10.–10.11.2010.



Suunnittelualan suhde koko osayleiskaavaehdotukseen (päiväys 17.8.2010).

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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 terveislautakunta sekä sivistyslautakunta
- Keski-Suomen ympäristökeskus
- Keski-Suomen Liitto
- Tiehallinto
- 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 mieltäpiteensä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laadinnasta on kerrottu Jämsän kaupungin kaavoituskatsauksessa 25.2.2010.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Selostuksen liitteenä on MRL:n mukaisesti laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan samanaikaisesti nähtäville valmisteluaineiston kanssa. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu OAS:ssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.4.2010. Kokouksesta on kirjattu muistio. Valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä ja kun sitä koskeva palaute on saatu, järjestetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

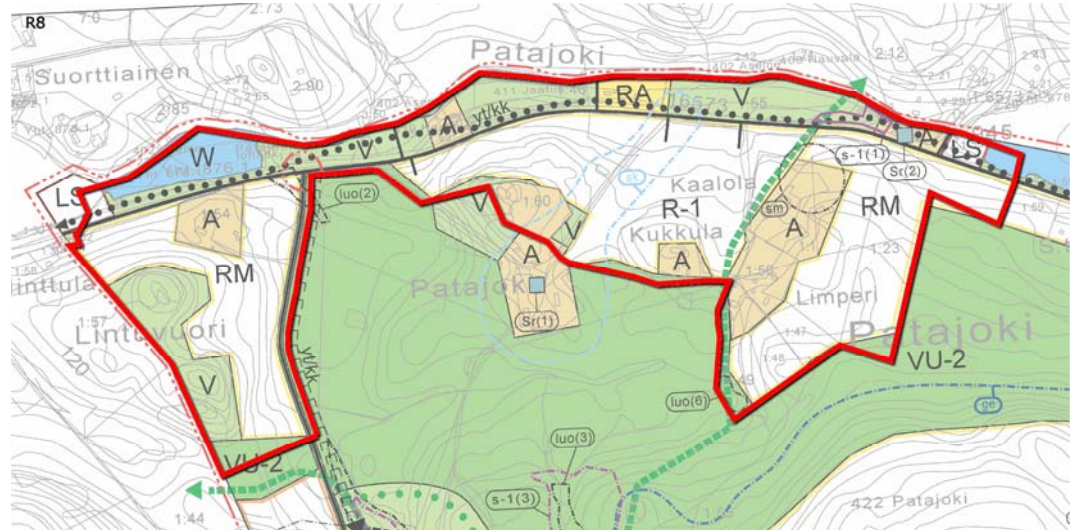


Ote Himos-Päijänne – Master Planista 2008

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

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

	Ohjeellinen viheryhteystarve Asemakaavoja laadittaessa/toimintaa harjoitettaessa tulee säilyttää liito-oravan tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten vähintään 30 metriä leveä puustoinen kaista.
	Asuntoalue.
	Loma-asuntoalue.
	Uusi matkailupalvelujen alue. Alueelle sijoittuva matkailupalvelujen alue on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella. Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittava riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä että rakenne sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueelle saa sijoittaa myös matkailupalveluja, majoituspalveluja, ravintolapalveluja sekä muuta toimintaa, joka liittyy alueen toimintaan. Aluetehokkuus on enintään 0,3.
	Virkistysalue. Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Reittien sijoittelussa tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa pienimuotoista virkistystä ja matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja ohjelmisteita sekä alueen käytön edellyttämien teiden ja reittiverkostojen rakentaminen. Rakennelmat on toteutettava siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.
	Vesialue.
	Uusi loma- ja matkailualue, tehokas Alueelle sijoittuvat loma-asumista ja majoitusta palvelevat alueet on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella. Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittava riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä, että rakenne sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin. Aluetehokkuus on enintään 0,2.
	Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat edellyttävät Museoviraston lausuntoa.
	Liito-oravan esiintymä. Laadittaessa asemakaavaa/harjoitettaessa toimintaa on otettava huomioon liito-oravalle tärkeiden pesäpuiden sekä liikkumisen ja ruokailun turvaavan riittävän soveliaan puuston säilyttäminen. Numeroindeksi viittaa luonto- ja liito-oravaselvityksen kohdenumerointiin.
	Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu kohde. Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas rakennus, jonka identiteetti ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava Keski-Suomen museon kanssa ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	yhdystie/ kokoojaku ytkk

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2008. Tavoitteet astuivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet koskevat alue- ja yhdyskuntarakennetta, elinympäristön laatua, yhteysverkostoja, energiahuoltoa, luonto- ja kulttuuriperintöä sekä luonnonvarojen käyttöä.

Maakuntasuunnitelma

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 toteuttamismahdollisuus ei vaarannu, kiinnitettiin erityistä huomiota.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet vaihtelevat yleiskaavassa myönnettävän rakennusoikeuden maksimaalisesta toteuttamisesta hillitympään rakentamiseen siten, että olevien asuinkohteiden 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.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Lopputuloksesta halutaan tehokas mutta rauhallisen loma-asumisen mahdollistava kokonaisuus.

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

- 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta
- 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu
- 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta
- 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

- 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

- 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 58,5 ha. Rakennusoikeutta on seuraavasti:

Tyyppi	lkm	m ²	kem ²
AO	2	1644	300
AP	17	27599	6650
RA	182	184579	32770
RM	2	3334	400
yht.	203	217 156	40 120

Loppu alueesta on virkistysaluetta VL, puistoja VP, katu- ja tiealuetta (Patajoentie) sekä vesi- (W) ja venesatama-aluetta (LV).

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset kohdistuvat Himoksen alueen yhdyskuntarakenteeseen. Lomarakentaminen sijoittuu olevan matkailukeskittymän jatkoksi yhdistäen sen Päijänteeseen. Lomarakennukset sijoittuvat yleiskaavassa esitettävän uuden golfkentän viereen. Kaava tukee olevia ja tulevia palveluita.

Kaava on hyväksytyn maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Patalahden alueen luonne muuttuu, kun aiemmin avoimelle olevalle peltoalueelle sijoitetaan rakentamista. Alueelle jäävät viherkaistat hiukan pehmentävät vaikutusta.

Toteutuessaan yleiskaavassa esitetty golfkenttä on yleisilmeeltään avoimen peltomaiseman kaltaista.

Virkistys

Kaava-alueen läheisyydessä on merkittävästi matkailupalveluita (laskettelu, ravintola, elämyspalvelut) sekä runsaasti luontoreitistöjä monipuoliseen luonnossa liikkumiseen. Päijänne on merkittävä virkistäytymisympäristö.

Liikenne

Alueelle johtavan liikenteen määrä lisääntyy. Liikenteen lisääntyminen ei ole niin merkittävää, että liikenneturvallisuus vaarantuisi oleellisesti tai maantien muutoin ruuhkautuisi. Kaavassa on kuitenkin huomioitu kevyenliikenteen turvallisuus rajaamalla kaava siten, että maantien viereen jää varaus kevyenliikenteen väylälle.

Autoliikenteen kasvu alueen sisäänajotiellä on n. KVL +... ajon/vrk. Arvio perustuu oletukseen 3 asukasta per rakennus. Liikenteen CO₂ – päästöt kasvavat yhteensä noin tonnia vuodessa. Liikenteen päästöt per asukas ovat n. ... tonnia per vuosi v. 2020 autokalustolla. Vertailun vuoksi pääkaupunkiseudun liikenteen päästöt (CO₂) ovat nykyisin 1.5 tonnia per asukas per vuosi.

Tekninen huolto

Hankkeen toteuttaminen vaatii vesihuoltoverkoston laajentamista.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen lisääntyminen aiheuttaa melua ja päästöjä alueella. Liikennöinnin jakautuminen tasaisesti vuorokaudelle vähentää siitä aiheutuvaa häiriötä. Kaavoituksessa on varauduttu Himoksen sisäisen gondolihissin rakentamiseen ja katuprofiilit on pyritty tekemään siten, että joukkoliikenteen järjestäminen on mahdollista toteuttaa. Kevyen liikenteen väylille on osoitettu reitit siten, että alueella liikkuminen on mahdollista ja turvallista kevyitä kulkuneuvoja käyttäen. Ratkaisut mahdollistavat henkilöajoneuvoliikenteen tarpeen vähentämisen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pohjavesi

Asemakaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Vesistö

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 juurikaan 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 Kovasojan valuma-alueella 11,5 %).

Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että hulevesien vaikutukset ympäristöön vesistöihin jäävät erittäin vähäisiksi.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Rakentaminen hävittää osin alueen biotyyppejä, mikä muuttaa paikallisella tasolla kasvillisuutta ja eläimistöä.

Uusi rakentaminen muuttaa väistämättä alueen luonnonolosuhteita, koska alue tulee rakentamisen tai hoidetun puistomaisen rakentamisen piiriin. Puuston kaataminen, teiden ja talojen rakentaminen syrjäyttää nykyisin vielä maa- ja metsätalouden piirissä olevia alueita. Puuston harventamisella ja vähentämisellä on vaikutuksia alueen tuuliolosuhteisiin.

Kaava-alueelta ei tavattu uhanalaisia tai harvinaisia kasveja, joten kaavalla ei ole merkittävästi heikentävää vaikutusta luonnon monimuotoisuudelle. Liito-oravan elinalueita ei sijoitu kaava-alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

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 asukkaiden koulutukseen ja terveydenhuoltoon

liittyvien palvelujen järjestäminen. Välillisiä tuottoja ovat lähinnä verotulot ja liittymismaksut sekä verotulojen kasvu.

Työllisyysvaikutukset

Matkailualueen toteuttaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti huomattavan määrän työntekijöitä sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa.

Alueen rakentamisen työllisyysvaikutusta voidaan arvioida rakennuskustannusten ja panos-tuotoskertoimien avulla. Lomamökkien ja asuntojen rakentaminen merkitsee keskimääräisillä hinnoilla arvioituna noin ... milj. euron rakennusinvestointia talonrakennukseen. Panos-tuotos – kertoimien mukaan miljoonan euron investointi talonrakennustoimintaan lisää työllisyyttä talonrakennustoiminnassa 13,2 henkilötyövuotta ja välillisesti muilla toimialoilla 8,2 henkilötyövuotta.

Alueen rakentamisen välittömät työllisyysvaikutukset talonrakennustoiminnassa ovat henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla ... henkilötyövuotta.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset näkyvät kaupan ja palvelualueiden työpaikkojen lisäyksenä.

Työllisyysvaikutukset jakautuvat Jämsän ja sen naapurikuntien, muun maakunnan sekä koko Suomen välille. Suorista työllisyysvaikutuksista kohdistuu valtaosa Jämsään ja sen naapurikuntiin. Välilliset työllisyysvaikutukset kohdistuvat laajemmalle alueelle, koko maakuntaan ja koko Suomeen.

Vaikutukset kunnallistalouteen

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 Joroisiin.

Sosiaaliset vaikutukset

Vakiintunut määritelmä sosiaalisille vaikutuksille on: ”Sosiaalisella vaikutuksella tarkoitetaan ihmiseen, yhteisöön tai yhteiskuntaan kohdistuvaa vaikutusta, joka aiheuttaa muutoksia ihmisten hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa. Muutos voi olla kehitystä parempaan tai huonompaan suuntaan sen mukaan, kenen näkökulmasta tai arvoilla asiaa tarkastellaan.” Sosiaaliset vaikutukset ovat usein välillisiä ja kytkeytyvät kiinteästi muihin tapahtuviin muutoksiin.

Tässä yhteydessä hankkeen sosiaaliin vaikutuksiin voidaan luokitella mm. asuinympäristöön kohdistuvat muutokset ja arkipäiväisessä liikkumisessa tapahtuvat muutokset sekä liikuntamallimuutosten lisääntyminen. Näitä on osittain käsitelty jo edellä.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Valmisteluvaiheen aineistossa käytetyt kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön yleisten ohjeiden mukaiset. Merkinnät ja määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

Alueella on uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voidaan toteuttaa, kun se on saanut lain voiman (voimaan tulosta kuulutetaan). Asemakaavan laatimisesta ja toteuttamisesta on kunnan ja maanomistajien kesken solmittu maankäyttösopimukset. Sopimuksissa on sovittu kustannusten jaosta. Kustannukset on jaettu suhteessa rakennusoikeuksiin. Kaupunki rakentaa alueen kunnallistekniikan, maanomistajat osallistuvat vain kustannuksiin. Kaupunki myöntää rakennusluvut ja valvoo asemakaavan noudattamista.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupia käsitellessään.

7 LIITTEET

- Asemakaavakartta
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Jarmo Silvennoinen
aluepäällikkö, rkm

Laatinut:

Tuomo Järvinen
projektipäällikkö, arkkitehti YKS-321