

JÄMSÄN KAUPUNKI

Päijänrannan asemakaava

Kaavaselostus



21.8.2014

Päijänrannan asemakaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kaavan nimi

Päijänrannan asemakaava

1.1.2 Asemakaava koskee

Kiinteistöjä tai osia kiinteistöistä:

- 182-422-1-13
- 182-422-1-27
- 182-422-1-28
- 182-422-1-40
- 182-422-1-43
- 182-422-1-45
- 182-422-1-55
- 182-422-1-62
- 182-895-1-6573 (tiealue)
- 182-876-39-1 (vesialue)

1.1.3 Kaavalla muodostuu:

Asemakaavalla muodostuvat korttelit nro. 4750 - 4765 ja niihin liittyvät katu-, viher-, satama- sekä vesialueet.

1.1.4 Kaavan laatija:

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
arkkitehti Tuomo Järvinen
Puistokatu 2 A, 40100 Jyväskylä
040 753 1524, faksi 010 409 6501

1.1.5 Vireilletulo:

Kaavoituskatsaus 12.2.2013

1.1.6 Käsittely ja hyväksymispäivämäärät:

Lautakunta:

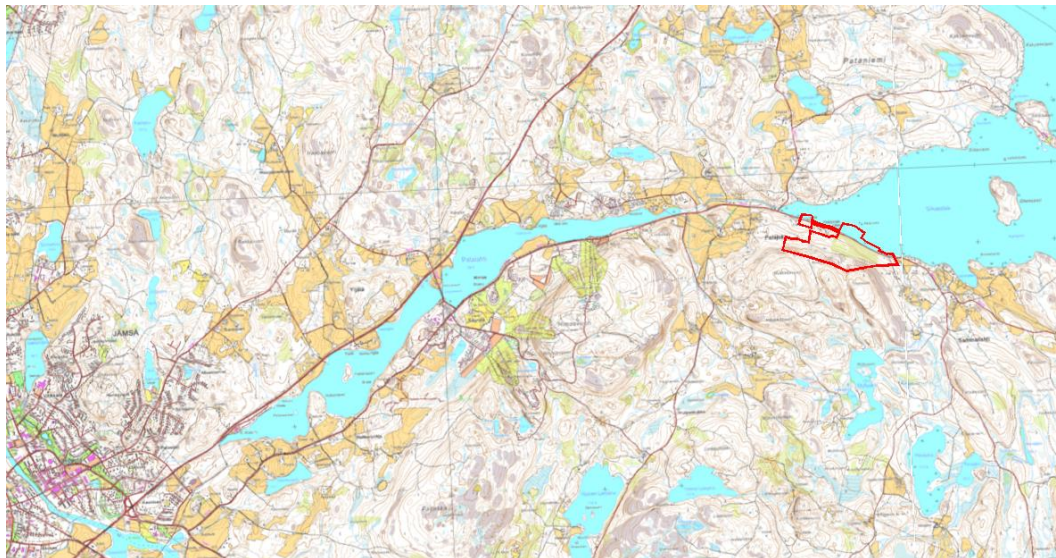
Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Suunnittelualan sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 10 kilometrin etäisyydellä Jämsän keskustasta Patajoen alueella Päijänteen rannalla.

21.8.2014



Kuva 1: Suunnittelualueen yleissijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Himoksen – Patajoen aluetta kehitetään merkittäväksi matkailukeskittymäksi. Sijaintinsa, liikenneyhteyksien, olemassa olevien toimintojen ja luontonsa puolesta alueella on siihen hyvät lähtökohdat. Päijänranta on uudenlainen, täydentävä lisä Himos – Päijänne - kokonaisuuteen.

Päijänrannan asemakaavan tavoitteena on laadukkaan loma-asumisen, hotelli- ja majoitus- sekä satamatoimintojen osoittaminen. Lisäksi kaavalla halutaan tarjota uusi nk. **elämänkaarimalli**, jossa pääasiassa loma-asuntona ("kakkosasuntona") ollutta sijoitusta olisi mahdollista käyttää halutessaan myös vakituksena asuntona.

Samaa asuntoa voidaan käyttää elämäntilanteesta riippuen työssä ensin loma-asuntona ja myöhemmin eläkepäivinä vakituksena asuntona. NykYTEKNIKAN mahdollistaman etätyön kautta Päijänrannan rauhallisessa ja virikkeellisessä elinympäristössä voidaan myös työskennellä.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi kohtaa usein ongelmia suurempien teknisten vaatimusten sekä palvelujen järjestämisvelvoitteiden takia. Päijänranta suunnitellaan alusta alkaen tämä huomioiden sekä loma- että vakituksena asumisen mahdollistavaksi.

Alueen houkuttelevuus tulee perustumaan Himoksen matkailukeskuksen, Jämsänniemen metsien ja Päijänteeseen vesistön harrastemahdollisuuksien lisäksi luonnonkauneuteen ja rauhallisuuteen. Päijänrannan kautta Himos yhdistyy Päijänteeseen.

Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden Himoksen matkailukeskittymän osana.

21.8.2014

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Suunnittelualan sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Asemakaava	5
2.2	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	27
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2	Asemakaavan tavoitteet	27
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.4	Maankäyttösopimus	27
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.6	Asemakaavan tavoitteet	30
4.7	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	30
5	Asemakaavan kuvaus	33
5.1	Kaavan rakenne	33
5.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	42
5.3	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	44
5.4	Himoksen kaavatilanteen kehittyminen	46
5.5	Kaavan vaikutukset	49
6	Asemakaavan toteutus	55
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	55
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	56

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- [Kaavakartta](#)
- [Viranomaisneuvottelun 14.8.2013 muistio](#)
- [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)
- [Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet](#)
- [Hulevesiselvitys, FCG 2014](#)

21.8.2014

- [Kunnallistekninen yleissuunnitelma, FCG 2014](#)
- [Brändin esiselvitys, Finnish Place Branding Oy, 2012](#)
- [Golfsuunnitelma, Koivusalo 2013](#)
- [Mustikkavuoren kaavarunkovaihtoehto, FCG 2014](#)
- [Kaavaehdotusyhdistelmä 1:10 000](#)
- [Havainnekuvat](#)
- [Seurantalomake](#)
- [Rakennustapaohjeet](#)
- [Virtuaalimalli](#)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- [Jämsän seudun matkailun Master Plan, Jämsek, 2005](#)
- [Himos – Päijänne Master Plan, FCG, Pöyry, 2008](#)
- [Patajoen alueen vesihuollon yleissuunnitelma, yleiskartta, Jämsek, 2008](#)
- [Luonto- ja liito-oravaselvitys, FCG Planeko Oy, 2008](#)
- [Maisemaselvitys, FCG Planeko Oy, 2008](#)
- [Liikenneselvitys, Pöyry, 2009](#)
- [Kodista monikotisuuteen, Eija Hasu 2012](#)
- [Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 6, FCG 2013 liitteineen:](#)
 - [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.6.2008](#)
 - [Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 11.6.2008 ja 15.3.2011, 8.11.2012](#)
 - [Patajoen alueen vesihuollon yleissuunnitelma, yleiskartta \(Jämsek Oy 2008\).](#)
 - [Luonto- ja liito-oravaselvitys, \(Jari Kärkkäinen, Minna Eskelinen FCG Planeko Oy, 2008\)](#)
 - [Maisemaselvitys, \(Maria Haikala, FCG Planeko Oy, 2008\)](#)
 - [Liikenneselvitys \(Pöyry, 2009\)](#)
 - [Osa-alue 6 ja osa-alue 4](#)
 - [Golfsuunnitelma](#)
 - [Himos –Päijänne masterplan](#)
- [Himos – Päijänne 2025, FCG 2013](#)
- [Maantien 16573 klv aluevaraussuunnitelma, Destia 2013](#)
- [Sammallahdentien kunnallistekniikan rakennussuunnitelma, FCG 2014](#)
 - [Asemapiirros ja pituusleikkaus](#)
 - [Kustannusarvio\(t\)](#)

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- 12.2.2013 Vireille tulo (KH § 91)
- 14.8.2013 MRL 660§:n ja MRA 26 § viranomaisneuvottelu
- 19.8.2014 OAS
- 4.4.-17.4.2014 Valmisteluvaiheen kuuleminen
- 21.8.2014 Alustava kaavaehdotus teknisessä lautakunnassa

21.8.2014

2.1 Asemakaava

Asemakaava-alue sijoittuu Päijänteen rannalle. Alueen halki kulkee Sammallahtentie, joka kaavassa muutetaan kaduksi. Tien linjausta nostetaan rantaviivalta ylärinteeseen. Vapautuvalle rantavyöhykkeelle rakentuu tiivis satama-, ravintola- ja majoituspalveluja tarjoava keskus. Sammallahtentien yläpuolelle, Päijänne-näkymillä, sijoittuu sekä loma- ja vakituisen asumisen tontteja (ARA). Jyrkimmät rinnealueet jätetään viheralueiksi. Patajoen suunnasta alueelle ulottuu golfkenttä.

Kaava-alueen koko on 48,6 ha.



2.2 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaava tullaan toteuttamaan ja viemään hyväksyttäväksi osissa määräaloittain. Toteutusta valvoo Jämsän kaupungin rakennusvalvonta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvi- ja maisemamaakuntaan, Päijänteen seutuun. Luonteenomaista ovat suuret suhteelliset korkeuserot. Maisemaa hallitsevat metsät. Metsät ovat yleensä melko karuja, kuten myös muu kasvillisuus. Suota on maapinta-alasta vähän. Maisemaa hallitsee suurjärvi Päijänne, jonka Siikaselkään kaavoitettava alue rajoittuu.

Suunnittelualueen eteläreunaa hallitsevat Mustikkavuoren ja Tilusvuoren metsäiset mäkialueet. Mustikkavuoren selännejakso on osa länteen, Himosvuoren ohi jatkuvaa maisemallista kokonaisuutta, joka hallitsee

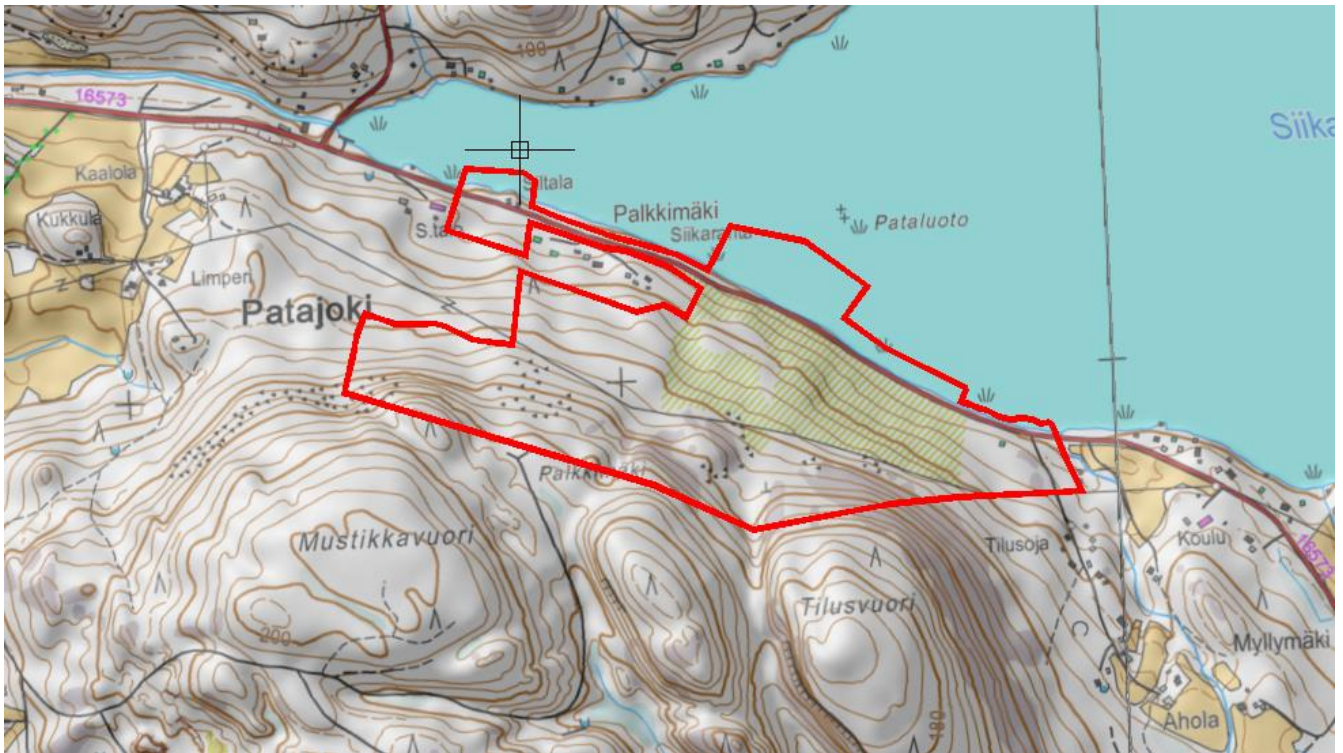
21.8.2014

pohjoispuolella olevan kapean Patalahden vesistömaisemaa. Haukkavuoren ja Tilusvuoren rinteiltä avautuu näkymä Päijänteen Siikaselän vesimaisemaan.



Kuva 1. Ortokuva ja suunnittelualue

21.8.2014



Kuva 2: Alueen topografiaa havainnollistava peruskartta viistovalvarjostuksella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella. Alue kuuluu Etelä-Hämeen eliömaakuntaan. Kasvillisuus vaihtelee pienipiirteisesti kallioiden lakialueiden tasaikäisistä mäntykankaista rinnekuusikoihin ja notkelmien reheviin, lehtipuuvaltaisiin puronvarsimetsiin.

Metsät ovat valtaosin puustoltaan nuoria mäntykankaita. Etenkin Mustikkavuoren ja Tilusvuoren alueella mäntykankaat ovat vallitsevia. Kuusi-, mänty-kuusi- ja kuusi-koivukankaita on lähinnä mäkialueiden välisissä notkelmissa, rinteiden alla sekä Patajoen peltoalueiden lähimetsissä.

Metsätyypeistä mustikkatyyppin (MT) tuoreet kankaat ovat vallitsevia. Myös puolukkatyyppin (VT) kuivahkoja kankaita on runsaasti etenkin Tilusvuoren ja Mustikkavuoren kallioisilla mäkialueilla, joissa karuimmilla kohdin esiintyy lisäksi kanervatyyppin (CT) kuivia kankaita. Käenkaali-mustikkatyyppin (OMT) lehtomaista kuusikangasta on tyypillisimmin rehevissä rinnemetsissä sekä rinteiden alaosissa ja lehtojen reunamilla.

Selvitysalueella ei sijaitse merkittäviä linnustokohteita. Patalahti ja Patajoen suisto ovat vesilintujen muutonaikaisia levähdys- ja ruokailualueita. Pensastoiset, lehtipuuvaltaiset lehdot, pellonreunusmetsät sekä puronvarsien rantapensaikot ovat monien lintulajien elinympäristöä. Linnustoon kuuluu pääosin yleisiä havu- ja lehtimetsien lajeja kuten peippo, pajulintu, talitiainen, sinitiainen ja rastaat. Lehtipuusekametsien tyypillinen laji on lehtokurppa. Muuta linnustoa mm.

21.8.2014

*sirittäjä, närhi, sepelkyyhky ja korppi. Huomionarvoisia lajeja ovat tilitalti sekä metsäkanalinnuista pyy, joka elää eri puolilla selvitysalueetta. Nisäkäslajistoon kuuluvat mm. hirvi, jänis, orava ja liito-orava.*¹

Arvokkaista luontokohteista kaavoitettavalle alueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Mustikkavuoren kallioalue (KAO090029).

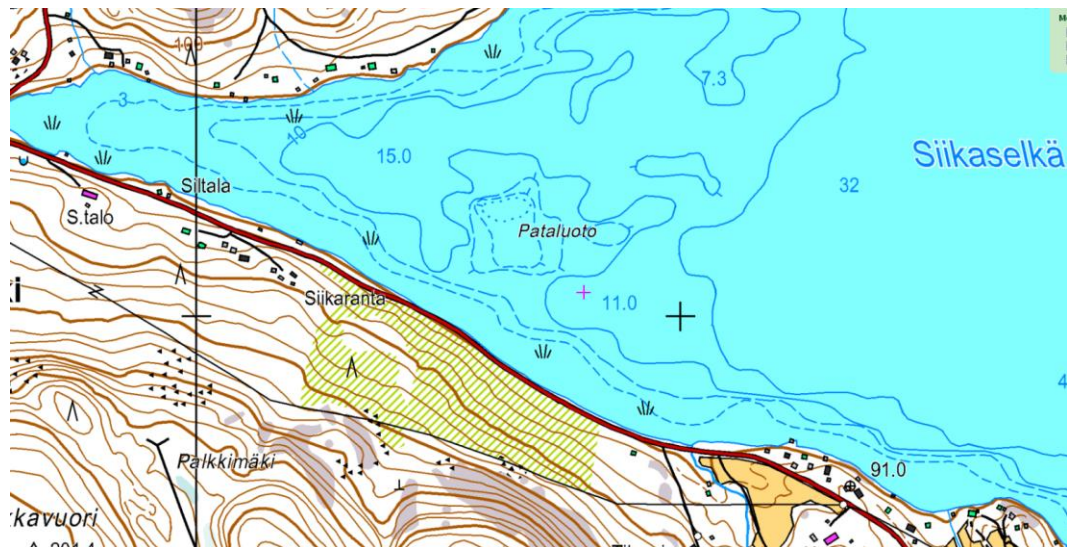
Pohjavesi- ja suojelualueet.

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Kaavoitettava alue kuuluu Suur-Päijänteen vesistöalueeseen. Aluetta pohjoisessa rajaavien rajaavan Patalahden vedet virtaavat Patajokea pitkin Päijänteen Siikaselkään. Patalahden ja Patajoen luonnontilaa on voimakkaasti muutettu kanavointi- ja ruoppaushankkeeseen liittyen. Vesistöjen käyttökelpoisuusluokituksessa Siikaselkä ja Patalahti on luokiteltu veden laadultaan hyväksi.

Vesistö

Suunnittelukohde on Päijänteen Siikaselän rannalla. Rannan syvyyttä on luodattu 4.10.2012. 2 m:n syvyys saavutetaan 15 – 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Ranta syvenee jyrkemmin Patajoen puoleisessa päässä. Päijänrannan asemakaava-alueen kohdalla Päijänteen Siikaselän syvyys on keskialueella noin 10 – 15 metriä.



Kuva 1: Siikaselän syvyyskäyriä (Retkikartta.fi)

Liito-orava

Tilusojan alueelta on tiedossa liito-oravahavainto vuodelta 2008. Tieto on peräisin Himoksen alueen kaavojen luontoselvityksistä. Maastokäynnillä 11.7.2013 tarkastettiin vanhan rakennuskannan lähiympäristön metsäalueet liito-oravan mahdollisten pesäpaikkojen löytämiseksi. Alueen kuusivaltainen pirstaleinen metsikkö rakenne yhdistettynä vanhoihin pihan- ja pellonreunalehtipuustoihin soveltuu liito-oravan elinympäristöksi, mutta alueelta ei löydetty liito-oravan käyttöön soveltuvia kolopuita. On mahdollista, että liito-

¹ Yleiskaavaa varten tehty luontoselvitys 2008

21.8.2014

orava hyödyntää ajoittain alueella olevaa rakennuskantaa tai linnunpönttöjä, mutta tästäkään ei ole varmuutta.

Vireillä olevassa Päijänrannan asemakaavassa Tilusojan alueelle on suunniteltu tontteja ja metsätalousaluetta. Maastohavaintojen perusteella Tilusojan alueelle jäisi edelleen asemakaava-alueelle ja sen ulkopuolelle tonttien rakentamisen jälkeenkin liito-oravan elinmahdollisuudet turvaavia metsäalueita. Liito-oravan mahdollinen esiintyminen alueella ei siten estä alueelle asemakaavassa hahmoteltujen rakennuspaikkojen osoittamista. Liito-oravan elinmahdollisuudet turvaava s-1 merkintä tai vastaava suojelumerkintä tulee kuitenkin säilyttää muilla osa-alueilla niin asema- kuin yleiskaavassakin².

3.1.3 Väestön rakenne ja kehitys koko Jämsässä (vrt. koko Suomi)

Väestö		
Väkiluku 31.12.2012	22 354	5 426 674
Väkiluvun muutos, % 2011 - 2012	-0,7	0,5
0-14 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	14,9	16,4
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	60,3	64,8
65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä, % 31.12.2012	24,8	18,8
Ruotsinkielisten osuus väestöstä, % 31.12.2012	0,1	5,4
Ulkomaisten kansalaisten osuus väestöstä, % 31.12.2012	1,1	3,6
Kuntien välinen muuttovoitto/-tappio, henkilöä 2012	-73	0
Syntyneiden enemmisyys, henkilöä 2012	-110	7 786
Perheiden lukumäärä 31.12.2012	6 201	1 465 733
Valtionveronalaiset tulot, euroa/tulonsaaja 2011	24 343	26 555
Asuminen		
Asuntokuntien lukumäärä 31.12.2012	10 920	2 579 781
Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus, % 31.12.2012	22,7	30,5
Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus asuntokunnista, % 31.12.2012	71,5	54,2
Kesämökkien lukumäärä 31.12.2012	4 120	496 208

Vuonna 2005 julkaistun Jämsän seudun matkailun Master Planin mukaan suurin osa alueen matkailijoista on kotimaisia, ja matkailijoista noin puolet on perheitä. Toiseksi tärkein ryhmä ovat yritysasiakkaat. Pääosa kotimaisista asiakkaista tulee Suur-Helsingin alueelta, sen jälkeen Tampereen talousalueelta ja Turusta sekä länsirannikolta. Ulkomaalaisia matkailijoita Himoksen alueelle on saapunut etenkin Virossa, Venäjältä, Alankomaista, Ranskasta ja Saksasta.

² ELY-Keskus / Hamarus, 6.8.2013

21.8.2014

Koulutus			
Vähintään keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2011	63,8		67,7
Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, % 31.12.2011	21,5		28,2
Työmarkkinat			
Kunnassa olevien työpaikkojen lukumäärä 31.12.2011	8 652		2 354 422
Työllisten osuus 18-74-vuotiaista, % 31.12.2011	53,9		60,7
Työttömyysaste, % 31.12.2011	14,6		9,8
Kunnassa asuvan työllisen työvoiman määrä 31.12.2011	8 489		2 354 422
Asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus työllisestä työvoimasta, % 31.12. 2011	83,4		67,0
Alkutuotannon työpaikkojen osuus, % 31.12.2011	4,2		3,5
Jalostuksen työpaikkojen osuus, % 31.12.2011	36,2		22,1
Palvelujen työpaikkojen osuus, % 31.12.2011	58,3		73,1
Toimialtaan tuntemattomien työpaikkojen osuus, % 31.12.2011	1,3		1,3
Taloudellinen huoltosuhde, työvoiman ulkopuolella tai työttömänä olevat yhtä työllistä kohti 31.12.2011	1,65		1,29
Eläkkeellä olevien osuus väestöstä, % 31.12.2011	31,2		24,0
Yritykset			
Yritystoimipaikkojen lukumäärä 2012	1 401		352 263

Lähde: <http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/182.html>

Jämsän ja Jämsänkosken kaupungit yhdistyivät 1.1.2009 uudeksi Jämsän kaupungiksi. Kaupungin väkiluku oli 1.1.2012 22 517 henkilöä. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Jämsän väestö tulee hitaasti vähenemään seuraavien vuosikymmenten aikana. Ennusteen mukaan vuonna 2040 kunnan väestö on vähentynyt 15,5 % vuoden 2012 tasosta. Vuonna 2040 Jämsässä olisi näin ollen noin 18 831 asukasta. Ennusteen mukaan myös Jämsän seutukunnan väkiluku vähenee, mutta Keski-Suomen maakunnan väkiluku kasvaa tulevina vuosikymmeninä.

Jämsä on laajentunut merkittävästi sekä alueeltaan että väestömäärältään kuntaliitosten myötä 2000-luvulla: Jämsä ja Kuorevesi yhdistyivät vuonna 2001, osa Längelmäestä liitettiin Jämsään vuonna 2007 ja Jämsä ja Jämsänkoski yhdistyivät vuonna 2009. Jämsän vaikutusalueeseen kuuluu Jämsän lisäksi Kuhmoisten kunta. Jämsä ja Kuhmoinen muodostavat Jämsän paikallismarkkina-alueen, jota rajaavat idässä ja pohjoisessa Jyväskylän, lännessä Tampereen ja etelässä Lahden paikallismarkkina-alueet. Jämsän paikallismarkkina-alue on osa Jyväskylän päämarkkina-aluetta (TNS Gallup 2006).

Jämsällä on vahva asema vaikutusalueensa kaupallisena keskuksena. Tähän osaltaan vaikuttavat monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta sekä "sopiva" etäisyys kilpaileviin keskuksiin: Jyväskylä 58 km, Tampere 92 km ja Lahti 119 km.

21.8.2014

3.1.4 Palvelut

Himos-alueella on laaja ympärivuotinen tapahtumatarjonta ja talvella hiihtokeskuspalvelut. Alueella toimii tällä hetkellä useita kymmeniä palveluyrityksiä. 9 – tien varrella on kaksi huoltoasemaa suhteellisen lähellä. Julkiset palvelut ovat Jämsän keskustassa.

Matkailupalveluiden osalta Jämsän merkittävin toimija on hiihtokeskus Himos. Hiihtokeskus sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella. Hiihtokeskus Himosvuori Oy on yksityinen yhtiö, joka vastaa Himoksen hiihtokeskustoiminnasta (rinteet, hissit, muut suorituspaikat, välinevuokraamo- ja rinneravintolapalvelut).

Päivähoito

Varhaiskasvatuksen järjestäminen on kaupungin keskeinen ja lakisääteinen peruspalvelutehtävä. Se muodostaa perustan alle kouluikäisten lasten hoidolle, kasvatukselle ja opetukselle.

Varhaiskasvatuspalvelut koostuvat perhepäivähoidosta, ryhmäperhepäivähoidosta, päiväkotihoidosta, vuorohoidosta, hoitajan palkkaamisesta kotiin, erityispäivähoidosta, tuetusta varhaiskasvatuksesta, kotihoidon tuesta ja esiopetuksesta. 1.1.2009 lukien varhaiskasvatus siirtyi hallinnollisesti sivistystoimen alaisuuteen. Samalla toteutettiin myös varhaiskasvatuksen sisällä organisaatiouudistus ts. aluejako.

Jämsässä on noin 50 kotona työtä tekevää perhepäivähoitajaa ja kolme ryhmäperhepäiväkotia. Kunkin alueen perhepäivähoidosta ja ryhmäperhepäiväkodeista vastaa se alue-esimies, jonka päivähoitoalueelle alla olevat yksiköt toimivat.

Lähin päiväkotito on Juokslahdella 8 km päässä. Jämsän *keskustaan* valmistuu syyskuun 2015 loppuun mennessä 150 – paikkainen päiväkotito, joka tulee palvelemaan niin Jämsänkoskea, Juokslahdetta kuin Himostakin.

Esiopetus

Jämsän kaupungissa esiopetusta tarjotaan kaikissa päiväkodeissa.

Koulut

Lähin toimiva ala-aste on Juokslahdella 8 km päässä. Sammallahden entinen kyläkoulu (kilometrin päässä) toimii nykyään juhlapaikkana, kokoustilana sekä harrastustapahtumien pitopaikkana.

Kuljetukset

Jämsän kaupungissa esiopetuksen ja perusopetuksen oppilas on oikeutettu maksuttomaan kuljetukseen kun oppilaan koulumatka on lyhintä käyttökelpoista reittiä kaupungin osoittamaan esiopetus- tai lähikouluun on 5 km tai enemmän.

Sosiaali- ja terveystalvet

Jämsän kaupunki ja Kuhmoisten kunta muodostavat yhteistoiminta-alueen, jossa Jämsän kaupunki järjestää alueen väestön tarvitsemat sosiaali- ja terveystalvet. Jokilaakson sairaalasta jämsäläiset saavat erikoissairaanhoidon palveluita. Vaativin hoito järjestyy Tampereen yliopistollisesta sairaalasta.

21.8.2014

3.1.5 Rakennettu ympäristö, kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee vain muutamia asuin- ja lomarakennuksia talousrakennuksineen.

Kärsälammen kärryliiteri

Kärryliiteri on kuvattu vuonna 1979 Patajoen alueella tehdyssä rakennusinventointityössä ns. variakohteena, varsinaista Museoviraston Suomen asutuksen yleisluettelon inventointikorttia siitä ei ole täytetty.

Vanhaa perinnetietoa:

Sammallahdentie on rakennettu vasta 1920-luvulla, jolloin lähistöllä oleva laivalaituri on purettu. Kärryliiteri toimi hevosten levähdyspaikkana, kun matkaa siitä sitten jatkettiin vesitse (ennen Sammallahdentien rakentamista) Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja³.



Kuva 3. Kuvassa etualalla Sammallahdentien varressa Kärsälammen kärryliiteri

Muut rakennukset



Kuva 4: Siltalan saunarakennus (kärryliiterin vieressä)

³ Lähde: Päivi Andersson 9.1.2014

21.8.2014

*Kuva 5: Palkkimäen päärakennus**Kuva 6: Palkkimäen rantasauna ja varasto**Kuva 7: Palkkimäen vuokramökki 1/2**Kuva 8: Palkkimäen vuokramökki 2/2*

21.8.2014



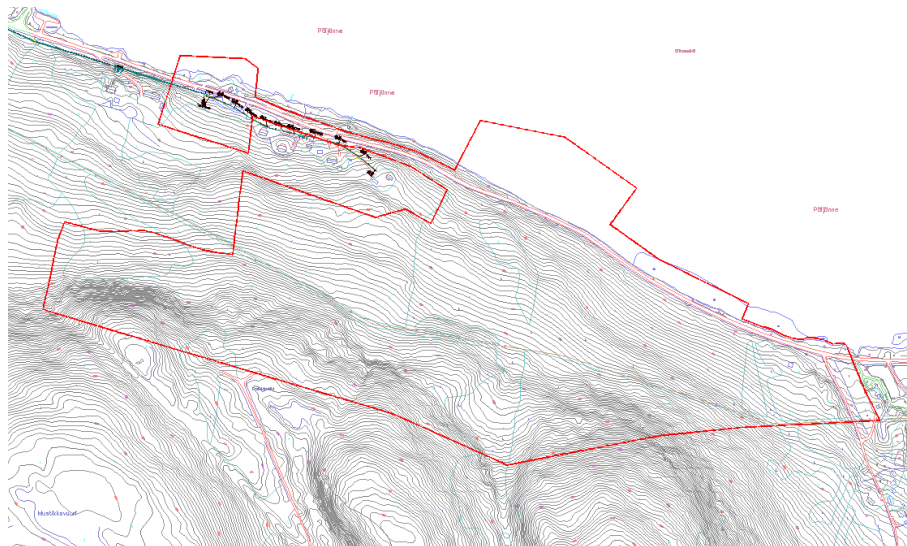
Kuva 9: Tilusojan 1975 rakennettu kesäasunto, 56 m² (kuva: Kaisa Jokinen).

Tekninen huolto

Jämsän Vesi liikelaitos toimii kunnallisena liikelaitoksena ja vastaa talousvesi- ja jätevesihuollosta sekä hulevesien poisjohtamisesta kaupungin asemakaavoitetulla alueella valtuuston vahvistamilla toiminta-alueilla. Tämän lisäksi Jämsän Vesi liikelaitoksella on jonkin verran liittyjiä toiminta-alueiden ulkopuolella.

Himos-Infra Oy on Jämsän kaupungin omistama yhtiö, joka toimii Himoksen alueen vesihuoltolaitoksena. Himos-Infra Oy omistaa verkostot asemakaava-alueella ja vuokraa alueen runkojohdot Jämsän Vesi liikelaitokselta.

Himos-Infra Oy:n vesi- ja viemäriverkosto on rakennettu tällä hetkellä Päijänrannan asemakaava- alueen länsiosaan asti.



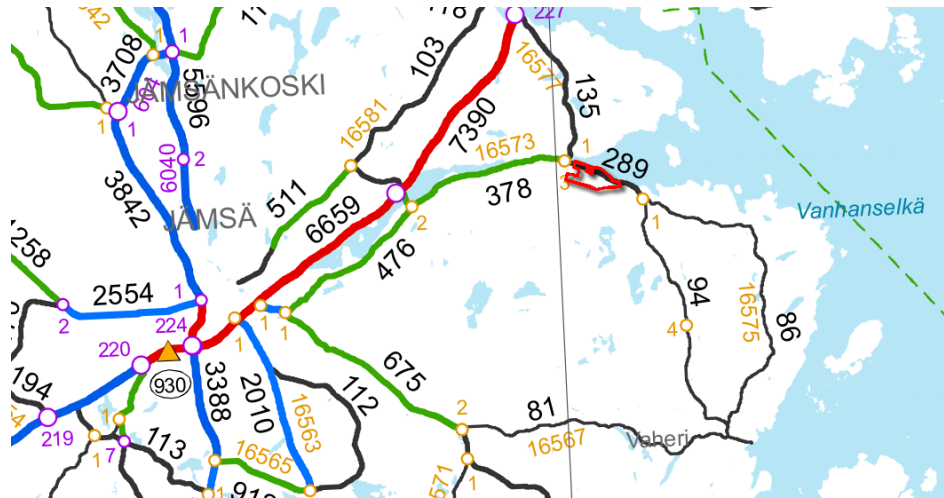
Kuva 10: Oleva vesi- ja sähköjohtoverkosto 2014 suunnittelualueella

Liikenne

Alla olevassa kuvassa on esitetty Himoksen alueen liikennemäärät vuoden 2012 tietojen ⁴ perusteella. Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL), ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi.

⁴ Liikennevirasto

21.8.2014



Kuva 11: Liikennemääräkartta 2012

Suunnittelualueen pohjoisreunassa Päijänteen rannalla kulkee Sammallahdentie. Alueen itäpuolella kulkee etelään vähäliikenteinen Tilusojantie.

Virkistys

Kaavoitettavalla alueella ja sen lähiympäristössä on runsaasti mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Päijänne tarjoaa mahdollisuuksia kalastukseen ja vaihteleva maasto mahdollistaa vaeltamisen ja hienot hiihtoreitit.

Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä rakennettuja polkuja tai ulkoilureittejä. Virkistyspalveluja on tarjolla Himoksen alueella runsaasti eri palveluntarjoajien kautta.

3.1.6 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Sammallahden tiealue on valtion omistuksessa. Suunnittelualueen läntisen osa on Jämsän kaupungin omistuksessa.

3.1.7 Asumisen trendit

Vapaa-ajan asumisen ja vakituisen asumisen välinen raja on hälvenemässä mökkien keskimääräisen koon kasvaessa ja varustetason noustessa vakituisten asuntojen tasolle. Kakkosasuminen lisääntyy, jolloin vapaa-ajan asukkaat voivat siirtyä käyttämään alueen palveluita ympärivuotisesti. Vapaa-ajan asuminen lisääntyy myös mökillä tehtävän etätöiden yleistymisen myötä. Sujuva etätöiden tekeminen vaatii hyvät tietoliikenneyhteydet. Tulevaisuudessa keskieuropalaisten (esim. saksalaisten, espanjalaisten ja hollantilaisten) matkailijoiden arvioidaan myös kiinnostuvan enemmän yksilöllisestä ja yksityisestä mökkilomailusta Suomessa. Vapaa-ajan asunnoilla lomailevat ovat jaettavissa karkeasti seuraaviin ryhmiin: kesälomalaiset, mökkeilyharrastajat, tapamökkeilijät, osa-aika-asujat, maaseutueliäiset ja harrastusmökkeilijät.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

21.8.2014

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

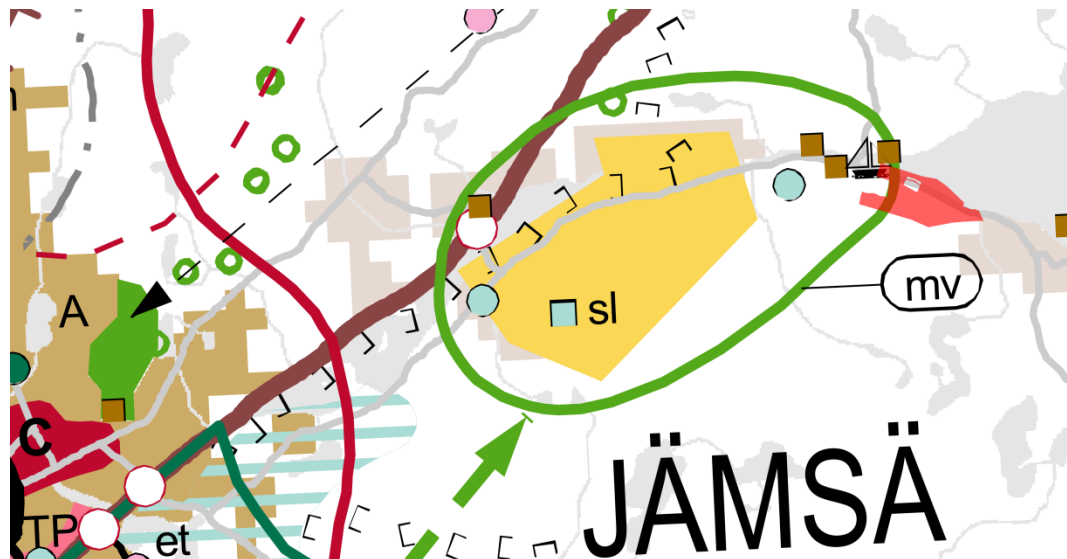
MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

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

3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009.

Suunnittelualueelle ei ole varsinaisesti osoitettu aluevarausta maakuntakaavassa. Suunnittelualueen länsireuna sivuaa matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealuetta (mv) sekä venesatamaa.



Kuva 12: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue merkitty punaisella.



Matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue (mv)

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

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



Venesatama

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

21.8.2014

Maakuntakaavaa on täydennetty ja täydennetään vaihemaakuntakaavoilla.

1. VMK

Ensimmäisessä vaihemaakuntakaavassa on varattu maa-alue Jyväskylän seudun uudelle jätteenkäsittelykeskukselle. Kaavassa ei ole osoitettu aluevarausta suunnittelualueelle.

2. VMK

Toisen vaihekaavan tavoitteena on turvata Keski-Suomen maakunnassa laadukkaiden kiviainesten saanti yhdyskunta- ym. rakentamiseen sekä suojella samalla arvokkaita harju-, kallio- ja moreenialueita. Kaavassa on osoitettu ge/1 merkinnällä osittain suunnittelualueella sijaitseva valtakunnallisesti arvokas kallioalue.



Kuva 13: Ote 2. vaihemaakuntakaavasta johon suunnittelualue on merkitty punaisella. Suunnittelualue sivuaa ge/1 - aluetta 41 (Mustikkavuoren-Haukkavuoren-Tilusvuoren valtakunnallisesti arvokas kallioalue)



Arvokas kallioalue (ge/1)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokas kallioalue.

Suunnittelumääräys: Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.

3. VMK

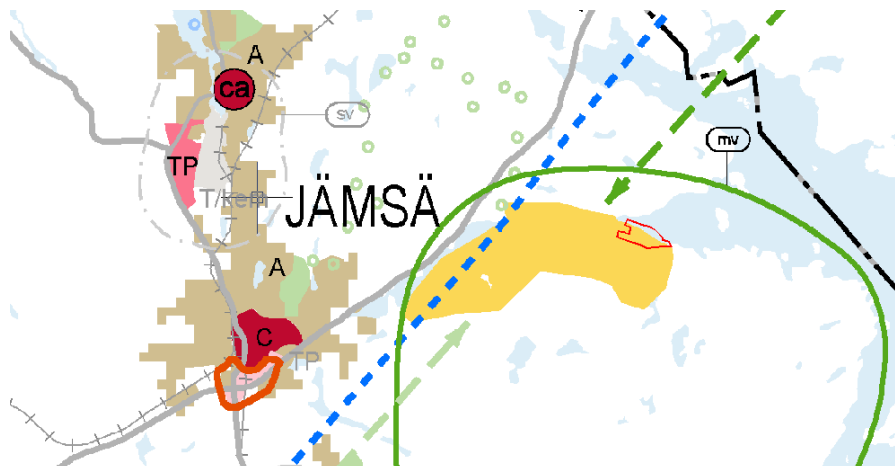
Kolmas vaihemaakuntakaava osoittaa alueita turvetuotannolle ja suojelee samalla arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei osoiteta suunnittelualueelle aluevarausta.

4. VMK

Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. 4. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen mv sekä matkailupalvelujen kohdealueeseen RM.

Maakuntakaavassa ollutta matkailualuetta on 4. vaihemaakuntakaavassa laajennettu Päijänteen suuntaan.

21.8.2014



Kuva 14: Ote 4. vaihemaakuntakaavasta, suunnittelualue on merkitty punaisella.



Matkailun ja virkistysalueen kehittäminen (mv)

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

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

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.



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.

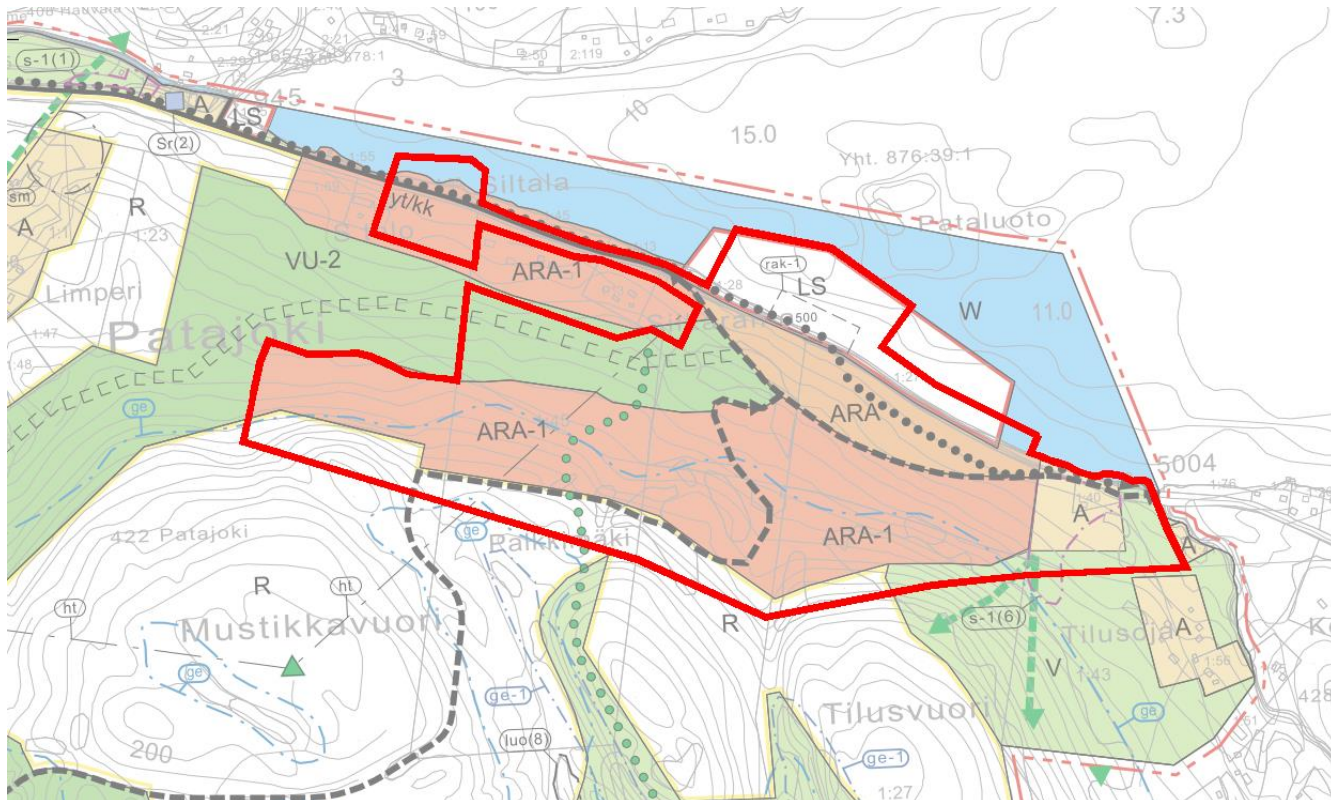
3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Suunnittelualue on osa Jämsän kaupunginvaltuuston 23.9.2013 hyväksymää osayleiskaavaa, "Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus (osa-alue 6)". Yleiskaavasta tehtiin valitus ja se kumoutui.

Osayleiskaavan tavoitteena oli luoda maankäytölliset edellytykset matkailukeskittymän kehittämiseksi. Kaavoitustyö alkoi kesällä 2008. Valmistevaiheessa tehtiin mm. maisemaselvitys, luonto- ja liito-oravaselvitys sekä liikenneselvitys.

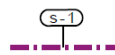
21.8.2014



Kuva 11 Ote kaupunginvaltuuston 23.9.2013 hyväksymästä osayleiskaavasta, johon asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella viivalla.

A	Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pysyvää pientaloasutusta sekä maatalouteen liittyviä rakennuksia. Aluetehokkuus, asumiseen liittyvän rakentamisen osalta enintään $e=0,1$
ARA	Uusi ympärivuotisen tai loma-asumisen alue. Alueelle voidaan sijoittaa ympärivuotista asumista, loma-asumista sekä matkailua ja majoitusta palvelevaa rakentamista. Alueet on tarkoitus toteuttaa asemakaavoittamalla. Aluetehokkuus on enintään 0,2
ARA-1	Uusi ympärivuotisen tai loma-asumisen alue. Alueelle voidaan sijoittaa ympärivuotista asumista ja loma-asumista palvelevaa rakentamista. Alueet on tarkoitus toteuttaa asemakaavoittamalla. Aluetehokkuus on enintään 0,1
RA	Loma-asuntoalue. Alue varataan loma-asutusta varten. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi kerroksisen loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m²
VU-2	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa golf-toimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia sekä alueen käytön edellyttämiä teitä ja reittejä. Rakennelmat on toteutettava siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

21.8.2014

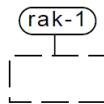


Liito-oravan esiintymä.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat. Alueelle ei saa sijoittaa liikunta paikkoja eikä -rakenteita.

500

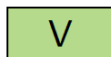
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala

Merkinnällä on osoitettu satama-alueen LS rakentamiseen varatun alueen ulkoraja rannasta lukien.

Virkistysalue.



Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysalue ja - reittiverkosto. Reittien sijoittelussa tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa pienimuotoista virkistystä ja matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja ohjelmapisteitä sekä alueen käytön edellyttämien teiden ja reittiverkostojen rakentaminen. Rakennelmat on toteutettava siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.



Satama-alue.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja tukevia laitureita ja rakennelmia sekä matkailua, majoitusta ja muuta toimintaa palvelevia rakennuksia.



Vesialue.



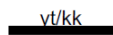
Yleiskaava-alueen raja.



Tieliikenteen yhteystarve.



Kevyen liikenteen yhteystarve.

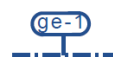


yhdystie/ kokoojakatu yt/kk



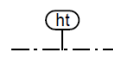
Valtakunnallisesti arvokas kalliialue.

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, maiseman, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.



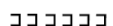
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.

Merkinnällä osoitetulla alueella on kallio- ja maaperämuodostumien kannalta tärkeitä alueita. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa ja alueelle rakennettaessa on varmistettava, ettei merkinnän mukaisen alueen erityisarvoja vaaranneta tai heikennetä.



Ohjeellinen hissiliinja.

Ohjeellinen hissiliinjaus on huomioitava alueen maankäytössä. Hissiliinjaukselle on varattava tarpeelliset suojaetäisyydet, teknisten rakennelmien rakentamispaikat, hissiasemat sekä huoltoyhteydet.



Ohjeellinen moottorikelkkareitti.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET:

Muutoin alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Metsien käsittelyssä otettava maisema ja alueen ominaispiirteet huomioon.

Yleiskaavan kumoutuminen

Yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tehtiin valitus. Valituksessa kannettiin huolta siitä, että yleiskaavaa varten tehty luonto- ja liito-oravaselvitys

21.8.2014

ei käsitellyt vesialuetta, vaikka rantaan ja veden päälle aiottiin rakentaa, sekä rinteille toteuttaa golfkenttä.

Alueen maa- ja vesiliikenteen arvioitiin lisääntyvän merkittävästi rakentumisen myötä, mikä vastaavasti tulisi kuormittamaan luontoa. Golfkentän siirrettyä suunnitelmissa lähemmäs vesialuetta olisi valituksen mukaan tullut selvittää mahdollinen valumavesien vaikutus. Matalan lahden todennäköisesti edellyttämän ruoppauksen vaikutuksia vesistöön, eläinkantaan ja kalastukseen ei ollut selvitetty.

Valituksen esittäjät vaativat, että rakentamisen ja golfkentän vaikutuksista tulisi laatia ensin perusteellinen ympäristöselvitys ennen kaavan hyväksymistä.

Jämsän kaupunginhallituksen vastine yleiskaavasta tehtyyn valitukseen

Jämsän kaupunginhallitus antoi pyynnöstä lausunnon 9.12.2013 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Lausunnossaan Jämsän kaupunginhallitus katsoi, ettei valituksessa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella olisi syytä muuttaa Jämsän kaupunginvaltuuston tekemää hyväksymispäätöstä.

Päätös ja valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus päätti (äänin 2-1) 21.5.2014 hyväksyä osayleiskaavan hyväksymistä koskevan valituksen.

Jämsän kaupunginhallitus on valittanut edelleen korkeimmalle hallinto-oikeudelle Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä 16.6.2014.

Asia on käsittelyssä.

Yleiskaavasta tehdyn valituksen alaisen seikan huomioiminen asemakaavassa

Asemakaavassa on pyritty huomioimaan valituksessa esille tuotujen ympäristöriskien ehkäiseminen. Rakennuslupien ja aluerakentamisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien johtamisesta. Alueen hulevesiin liittyen on tehty erillinen hulevesiselvitys, jossa on selvitetty hulevesien määrä ja reitit sekä niiden ohjaaminen ja käsittely ongelmien ehkäisemiseksi.

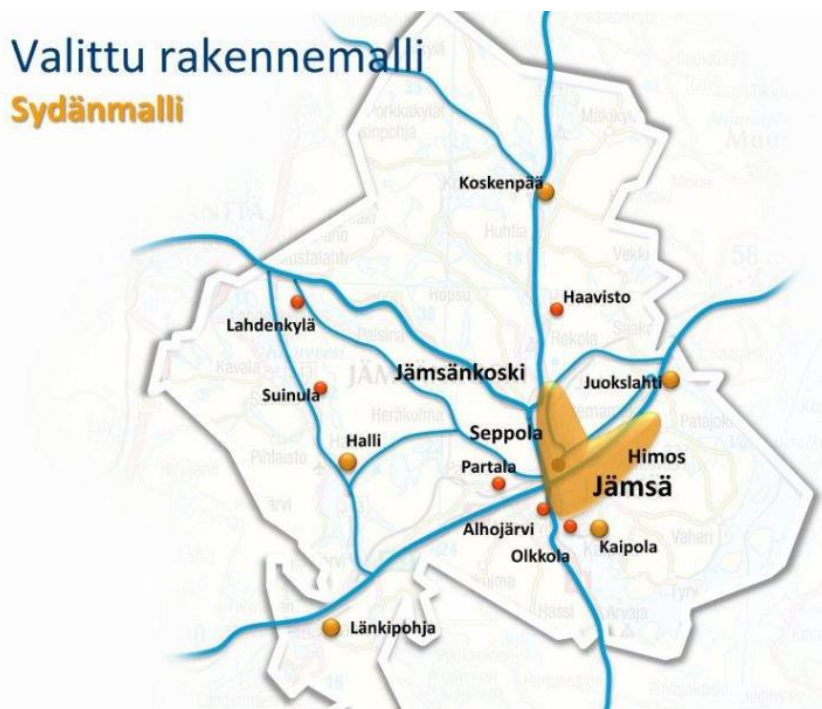
Golfkentän rakentaminen kokonaisuudessaan edellyttää toimenpidelupaa. Yksittäiset selvitykset on tehtävä tämän lupamenettelyn yhteydessä. Golfkentän rakentaminen kokonaisuudessaan edellyttää myös asemakaavan laatimista alueelle.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

21.8.2014

3.2.5 Jämsän rakennemalli 2025



Kuva 15: Jämsän rakennemalli 2025

Jämsän rakennemalli on yhteinen tahdonilmaus oman alueen tulevan yhdyskuntarakenteen sisällöstä vuoteen 2015. Siinä luodaan myös tulevien maakuntakaavojen sisältöä ja se toteuttaa kuntakohtaisia, alueellisia strategisia suunnitelmia. Rakennemallityö on prosessi, jossa etsitään ja vertaillaan vaihtoehtoja seudun tulevaisuudelle. Se kytkeytyy yleensä tiivistä mm. seudun liikennejärjestelmäsuunnitteluun ja muihin kehityshankkeisiin. Rakennemalli ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava, vaikka siihen voidaan sisällyttää runsastakin vuorovaikutusta.

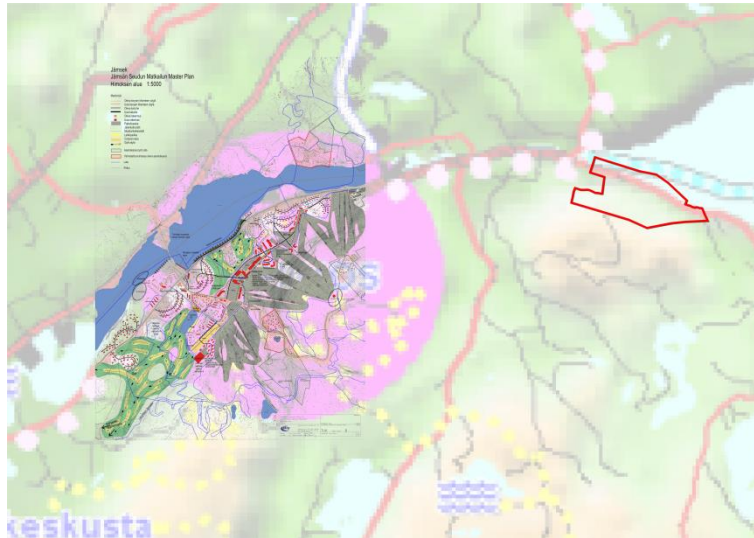
Jämsän rakennemallin tehtävänä on muodostaa kuntaliitosten jälkeen syntyneen, uuden Jämsän kaupungin alueelle toteuttamiskelpoinen ja toimiva, ekologisesti kestävä, alueen kilpailukykyä lisäävä, kaupungin erityispiirteet huomioiva ja kokonaistaloudellisesti edullinen rakennemalli. Rakennemalli toteuttaa ja "vie kartalle" Jämsän parempi tulevaisuus- strategiassa muodostettuja visioita ja tavoitteita. Mallilla luodaan kehittämisen raamit tulevalle maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle.

Sydän – rakennemalli osoittaa keskeiset tavoitteelliset kasvusuunnat. Erityistä rakennuspainetta ei Jämsässä ole.

3.2.6 Masterplan

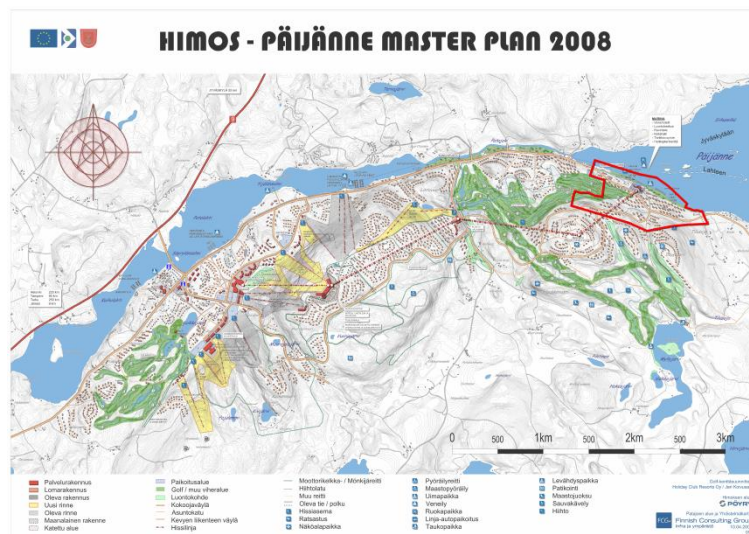
Jämsän seudun kehittämissyhtiö Jämsek teetti v. 2005 koko Jämsän seudun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin. Keskeinen osa suunnitelmaa oli Himoksen alueelle laadittu tarkempi osasuunnitelma. Master Plan otettiin hyvin vastaan ja se koettiin toimivaksi työkaluksi tavoitteiden yhteensovittamisessa,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

21.8.2014



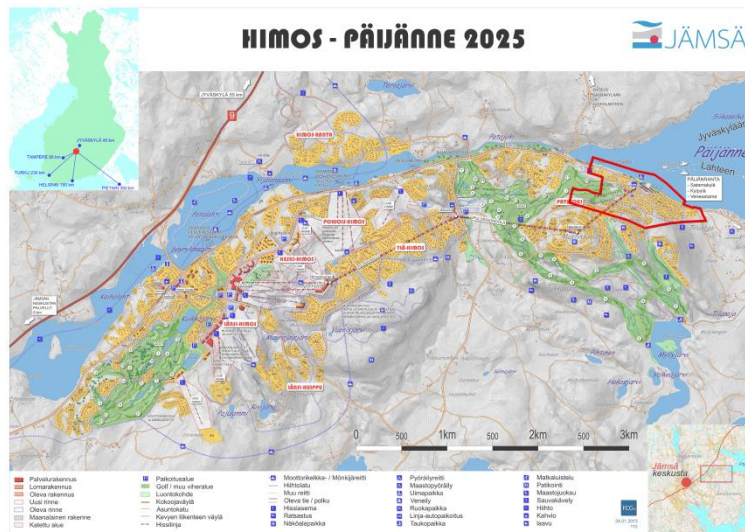
Kuva 16: Master Plan 2004 käsitteli Himoksen ydinaluetta.

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.



Kuva 17: Himos-Päijänne Master Plan 2008 - suunnitelma, johon Päijänrannan suunnittelualue on rajattu punaisella

21.8.2014



Kuva 18: Himos-Päijänne 2025 (Master Plan) - suunnitelma (2013), johon Päijänrannan suunnittelualue on rajattu punaisella

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 aloitettu yleiskaavan muutos- ja laajennusprosessi.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Jämsän kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset. Pohjakartta on laadittu 2013.

3.2.9 Maantie 16573 Patajoentien ja Sammallahdentien kevyen liikenteen väylä, aluevaraussuunnitelma 2013

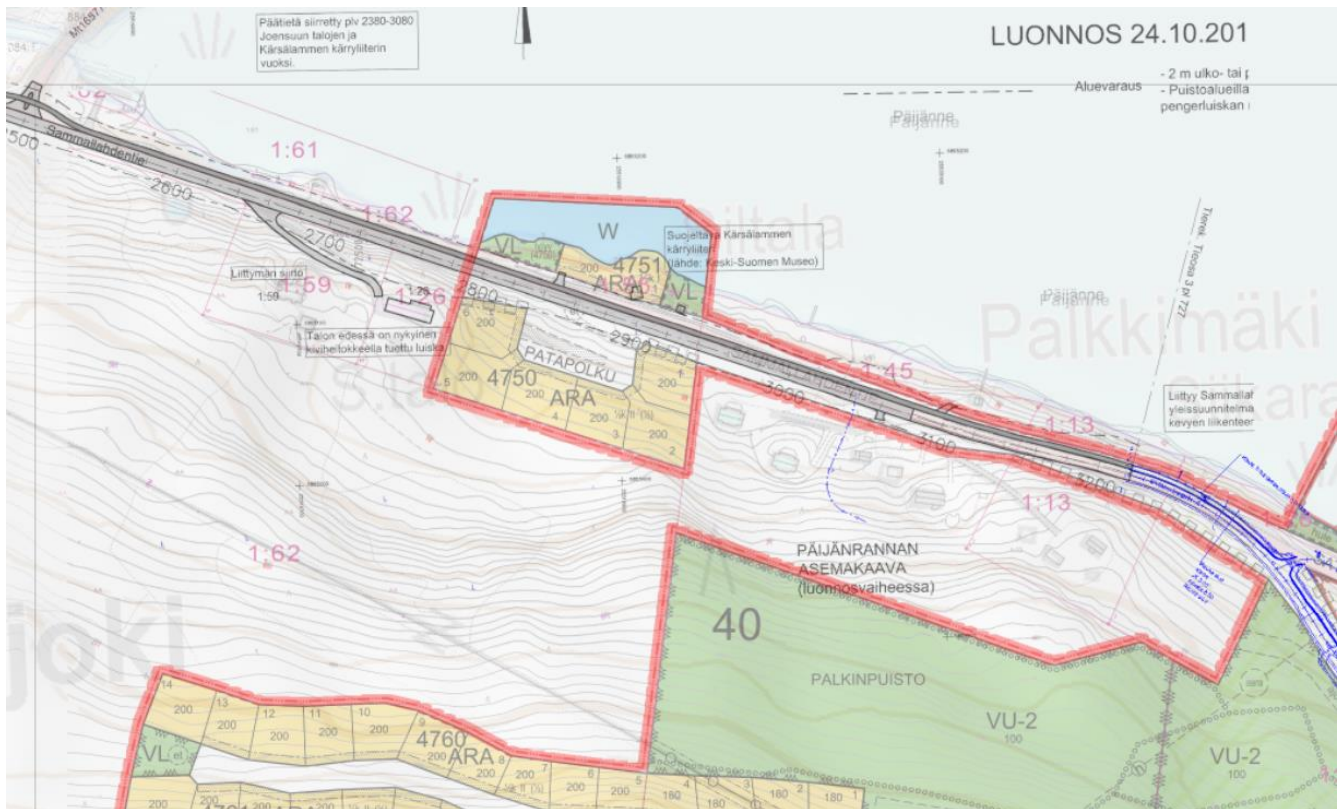
Työn tavoitteena on ollut määrittää kevyen liikenteen väylän aluevaraus maantien 16573 eli Patajoentien ja Sammallahdentien varteen. Tavoitteena on ollut, että suunnitelmaratkaisujen vuoksi ei nykyisiä rakennuksia jouduta jatkossa purkamaan ja tontteja lunastamaan.

Aluevaraussuunnitelma palvelee alueen maankäytön suunnittelua. Aluevaraussuunnitelma on esisuunnitelma, jolla ei ole oikeudellisia vaikutuksia.

Suunnitteluosuus alkaa Patajoentieltä nykyisen kevyen liikenteen väylän päästä ja loppuu Sammallahdentielle Päijänrannan alueen kehittämisen yhteydessä rakennettavaan kevyen liikenteen väylään.

Työn ovat tilanneet Keski-Suomen ELY -keskus ja Jämsän kaupunki. Selvityksen on laatinut Destia Oy.

21.8.2014



Kuva 19: Aluevaraussuunnitelma ulottuu Päijänrannan suunnittelualueelle.

3.2.10 Sammallahdentien (16573) kunnallistekniikan suunnittelu

Alueen halki kulkeva Sammallahdentie muutetaan kaavan yhteydessä kaduksi. Tien linjausta nostetaan rantaviivalta ylärinteeseen.

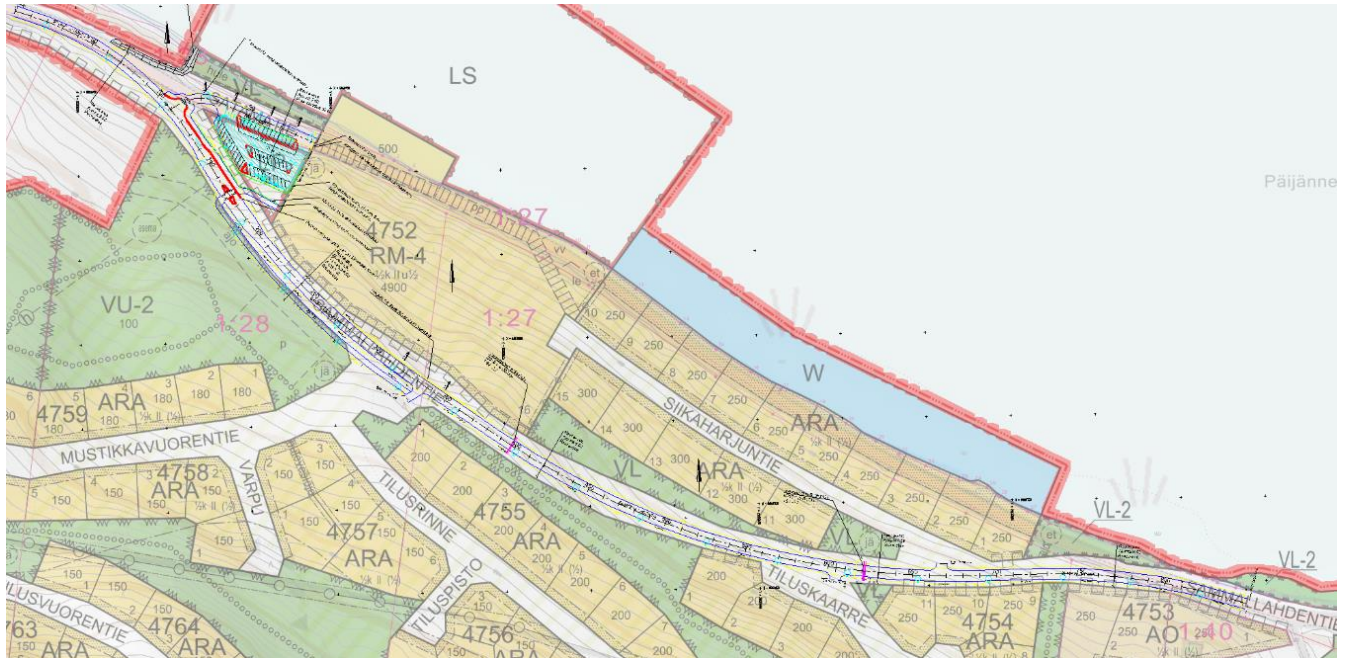
Sammallahdentien kunnallistekniikan rakennussuunnitelma on valmistunut huhtikuussa 2014.

Suunnitelma sisältää seuraavat asiakirjat:

- työselostus
- turvallisuusasiakirja
- asemapiirros 1:500
- pituusleikkaukset paaluväleittäin
- rakenteelliset poikkileikkaukset 1:100
- tienalituksen tyyppikuvan
- paalupoikkileikkaukset 1:100
- määräluettelot
- kaivokortit

21.8.2014

- valaistussuunnitelmat / Sammallahdentie ja Päijänranta-LP -alue
- valaistussuunnitelma / Päijänranta ja LP - alue
- kustannusarviot



Kuva 1: Sammallahdentien kunnallistekniikan suunnitelma

3.2.11 Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja kohteita. Kärsälammen kärryliiteriä⁵ ei ole vielä suojeltu, mutta museo suosittaa sitä suojelukohteeksi.

⁵ kevyen liikenteen väylän aluevaraussuunnitelmaluonnoksessa (maantie 16573), Destia 2013, lähteeksi mainittu Keski-Suomen museo

21.8.2014

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Himoksen aluetta on vuosikymmeniä kehitetty matkailupainotteiseksi keskittymäksi ja tavoite on kirjattu maakuntakaavaan.

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

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Päijänrannan asemakaavan tavoitteena on laadukkaan loma-asumisen, hotelli- ja majoitus- sekä satamatoimintojen osoittaminen. Lisäksi kaavalla halutaan tarjota uusi nk. *elämänkaarimalli*, jossa pääasiassa loma-asuntona ("kakkosasuntona") ollutta sijoitusta olisi mahdollista käyttää halutessaan myös vakituiseuna asuntona.

Samaa asuntoa voidaan käyttää elämäntilanteesta riippuen työiässä ensin loma-asuntona ja myöhemmin eläkepäivinä vakituiseuna asuntona. Nykytekniikan mahdollistaman etätyön kautta Päijänrannan rauhallisessa ja virikkeellisessä elinympäristössä voidaan myös työskennellä.

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi kohtaa usein ongelmia suurempien teknisten vaatimusten sekä palvelujen järjestämisvelvoitteiden takia. Päijänranta suunnitellaan alusta alkaen tämä huomioiden sekä loma- että vakituisen asumisen mahdollistavaksi.

Alueen houkuttelevuus tulee perustumaan Himoksen matkailukeskuksen, Jämsänniemen metsien ja Päijänteän vesistön harrastemahdollisuuksien lisäksi luonnonkauneuteen ja rauhallisuuteen. Päijänrannan kautta Himos yhdistyy Päijänteeseen.

Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden Himoksen matkailukeskittymän osana.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Päijänrannan asemakaava on tullut vireille Himos Kiinteistökehitys Oy:n aloitteesta.

4.4 Maankäyttösopimus

Maankäyttösopimuksella tarkoitetaan kunnan ja maanomistajan välistä sopimusta kaavoituksesta ja infrastruktuurin rakentamisesta. Maankäyttösopimuksilla ei voida sopia kaavan sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei kuitenkaan koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Himos Kiinteistökehitys Oy ja Jämsän kaupunki ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä. Himos Kiinteistökehitys Oy toimii alueella maanomistajien edustajana kiinteistöjen esikauppasopimusten oikeuttamana. Kiinteistökehityksen ja maanomistajien välisillä sopimuksilla ei ole kaavan sisällön kannalta sitovaa merkitystä. Kaavan sisältö ratkeaa MRL:n mukaisesti ja kunnan päätöksin.

21.8.2014

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä on mainittu ne tahot, jotka ovat osallisia kaavatyössä, kuten maanomistajat, kuntalaiset viranomaiset ja yhteisöt.

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa:

"Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.⁶"

Osallistumismenettelyllä luodaan edellytykset sille, että kaavan sisällöstä, vaikutuksista ja muista oleellisista asioista keskustellaan riittävän varhaisessa vaiheessa niiden osallisten kanssa, joita asiat koskevat.

Päijänrannan asemakaavan osallisia ovat:

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

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja kaavan vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät

Viranomaiset:

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Elenia Oy
- Teleoperaattorit
- Vanhanselän vesialueen osakkaat
- Itä-Jämsän maamiesseura

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

4.5.2 Vireilletulo

Päijänrannan asemakaavan vireille tulosta on kerrottu kunnan kaavoituskatsauksella 12.2.2013.

⁶ Maankäyttö- ja rakennuslaki, 62§

21.8.2014

4.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Mahdolliset 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.

Päijänrannan ja satama- alueen, asemakaavaa pohjustavan, suunnittelun aikana on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta alueen asukkaille.

4.5.4 Viranomaisyhteistyö

Tilusojan luontoasioihin liittyen on pidetty työneuvottelu 4.1.2013⁷.

Kaavaa valmisteltaessa on neuvoteltu (ns. työneuvottelu) viranomaisten kanssa Sammallahdentien linjaukseen liittyen 3.5.2013⁸.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 77§, MRA 35§) on pidetty 14.8.2013.

Työneuvottelut Sammallahdentiestä

Sammallahdentien linjauksesta on ELY:n kanssa pidetty kaksi työneuvottelua, 3.5.2014 ja luonnoksen nähtävillä olon jälkeen 29.4.2014. Jälkimmäisessä työneuvottelussa todettiin, että Sammallahdentien linjaus on parantunut ensimmäisistä versioista. Liittymien toteuttamisessa ja talvihoitossa on haasteita, mutta pituuskaltevuudet ovat hyväksyttäviä.

Työneuvottelu luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemisen 4.4.2014 - 17.4.2014 jälkeen järjestettiin työneuvottelu ELY-keskuksessa 27.5.2014. Erityisesti keskusteltiin vakituisen asumisen sallimisesta, yleiskaavan kumoutumisen vaikutuksista ja maisema-asioista sekä asemakaava-aineiston täydennystarpeista näiden johdosta.

Viranomaisneuvottelu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa myös sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Viranomaisneuvotteluihin kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Neuvotteluista laaditaan aina muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

Keski-Suomen ELY-keskukselta ja Keski-Suomen liitolta sekä museolta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

⁷ Osallistujat: Auvo Hamarus, Kaisa ja Reetta Jokinen, Tuomo Järvinen.

⁸ Osallistujat: Minna Immonen, Kari Komi, Kari Vaara, Tomi Lyly ja Tuomo Järvinen.

21.8.2014

4.6 Asemakaavan tavoitteet

4.6.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Päijänranta on koko Himos-Päijänne MasterPlanin itäisen osan, niin sanotun Patajoen alueen toiminnallinen keskus, jonka valmistumisella katsotaan olevan suuri merkitys etenkin Himoksen kesätoiminnan kehittymiselle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavojen ja yleiskaavojen sisältöä alueella on esitelty edellä kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Asemakaavan tavoitteet ovat maakuntakaavoituksen mukaiset.

Asemakaavan tavoitteet ovat kumoutuneen yleiskaavan mukaiset. Yleiskaavan kumoamista koskevasta hallinto-oikeuden päätöksestä on Jämsän kaupunki valittanut edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut asemakaavan laadulliset tavoitteet

Maaston jyrkkyys on asettanut tavoitteita suunnittelulle siten, että alue olisi vaivatta liikennöitävissä eikä rakentaminen näkyisi liian hallitsevasti maisemassa.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelun aikana selkeytyi käsitys siitä, että golfkentän tulisi ulottua niin lähelle satamatoimintoja kuin mahdollista. Sataman palvelurakennuksen on tarkoitus toimia myöhemmin myös golfkentän klubirakennuksena.

Suunnittelun ja valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen johdosta on kiinnitetty myös enemmän huomiota ympäristöriskien (hulevesi) vähentämiseen, rakennustehokkuuteen, liikennöitävyyteen ja maisemallisiin seikkoihin.

4.7 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen jättäminen nykyiselleen estäisi Himoksen matkailukeskittymän yhdistämisen Päijänteeseen ja jättäisi hyödyntämättä yhdistämisestä koituvat edut sekä Himoksen että Päijänteen matkailun kehittämiseksi.

Ennen asemakaavan vireilletuloa on alueelle hanketoimijan toimesta teetetty 2011 ns. konseptisuunnitelma, jossa Päijänteen rannalle oli hahmoteltu tiivistä "kalastajakylää".



Kuva 2: Yksi konseptisuunnitelmassa 2011 esitetyistä vaihtoehdoista

21.8.2014

Vuonna 2012 on teetetty ”Päijänrannan Brändin esiselvitys” (Finnish Place Branding Oy, 2012). Selvitys on seloſtuksen liitteenä. Selvityksessä on määritelty Päijänrannan alueen luonnetta ja tavoitteita.

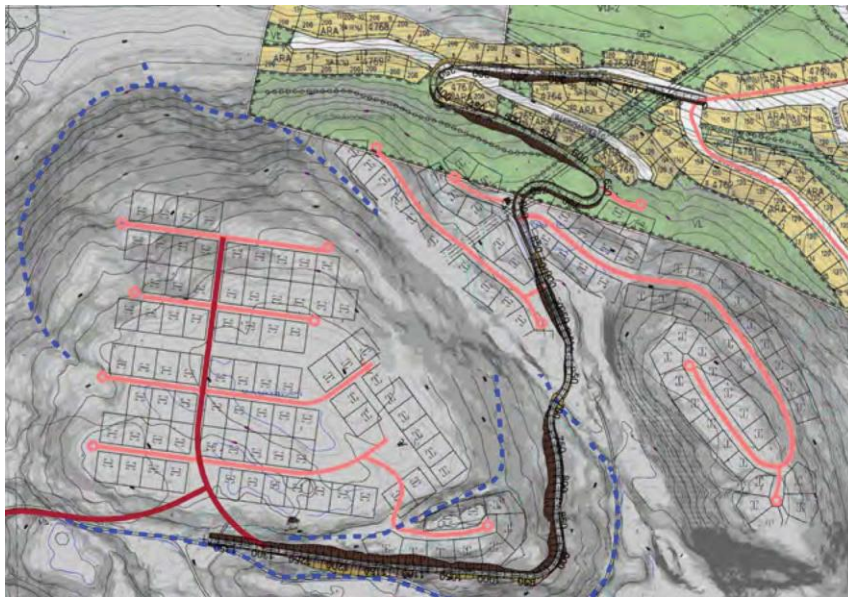
Satama-alueen rauhoittamiseksi on nähty välttämättömänä ohikulkuliikenteen ohjaaminen ylärinteeseen. Kaavaluonnosta valmisteltaessa on tätä varten tutkittu useita eri Sammallahtentien linjausvaihtoehtoja. Kadun pituuskaltevuuden ja rakennettavuuden reunaehdot ovat ohjanneet suunnittelua.

Alueen katujen ja rakennusten sijoittelusta on laadittu valmisteluvaiheessa erilaisia vaihtoehtoja.

4.7.1 Mustikkavuoren kaavarunkovaihtoehtot

Päijänrannan asemakaava-alueen eteläpuolella kohoavat jyrkät Mustikka- ja Tilusvuoret. Erillisellä suunnitelmalla ([Mustikkavuoren kaavarunkovaihtoehto](#), FCG 2014) etsittiin liikennöintikelpoisia kulkuyhteyksiä rinteessä.

Eri vaihtoehtoja tutkittiin tasauksineen ja pituusleikkauksineen. Liikennöitävyydeltään, rakennettavuudeltaan sekä maisemallisten vaikutustensa kannalta parhaaksi arvioitiin Ve6 (kuva alla). Asemakaavaluonnosta muokattiin suunnitelman laatimisen jälkeen vastaavasti siten, että Mustikkavuorelle löydetty katulinjauksen rakentaminen voidaan kaavan puolesta aloittaa.



Kuva 2: Mustikkavuoren kaavarunkovaihtoehto 6

4.7.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu asemakaavaluonnoksen rakenne toteuttaa eniten niitä tavoitteita, joita hankkeelle on asetettu.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavaluonnosta valmisteltaessa on oltu yhteydessä suunnittelualueen maanomistajiin ja kuultu heidän tavoitteitaan suunnitelman sisällölle.

21.8.2014

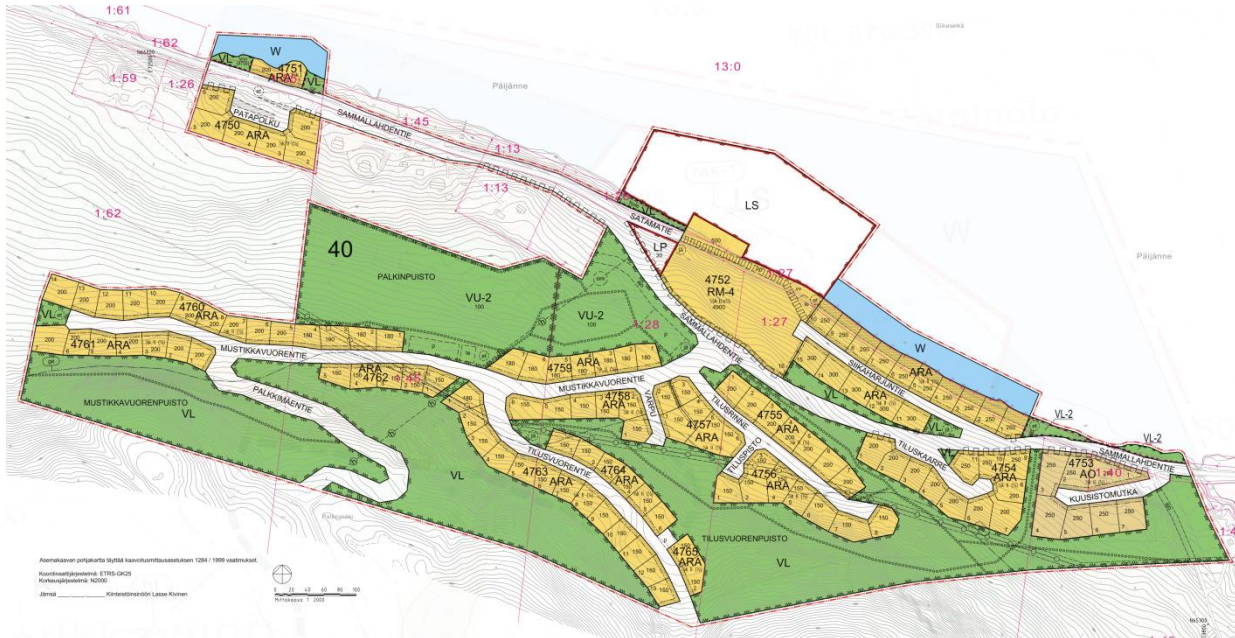
Valmisteluvaiheen kuulemisen 4.4.2014 - 17.4.2014 aikana saatiin 6 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Valmisteluvaiheen palautteesta ja miten ne on huomioitu kaavan jatkosuunnittelussa, on erillinen [liiteraportti](#).

Asemakaavaehdotus pidetään kuukauden ajan nähtäville ja siitä voivat osalliset jättää muistutuksen. Viranomaistahoilta pyydetään lausunnot. Niille muistutuksen jättäneille osallisille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen vastine.

Ehdotusvaiheen palaute- ja vastineraportti liitetään kaavaselostuksen liitteeksi.

21.8.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Kaavan rakenne

Pääjärvenrannan asemakaavassa osoitetaan loma / ”kakkos”asumisen (ARA), asuintalojen (AO-1) ja matkailua palvelevien rakennusten (RM-4) korttelialueita (myös täällä osin sallittu vakituinen asuminen) sekä niihin liittyviä katu-, virkistys-, satama- ja vesialueita.

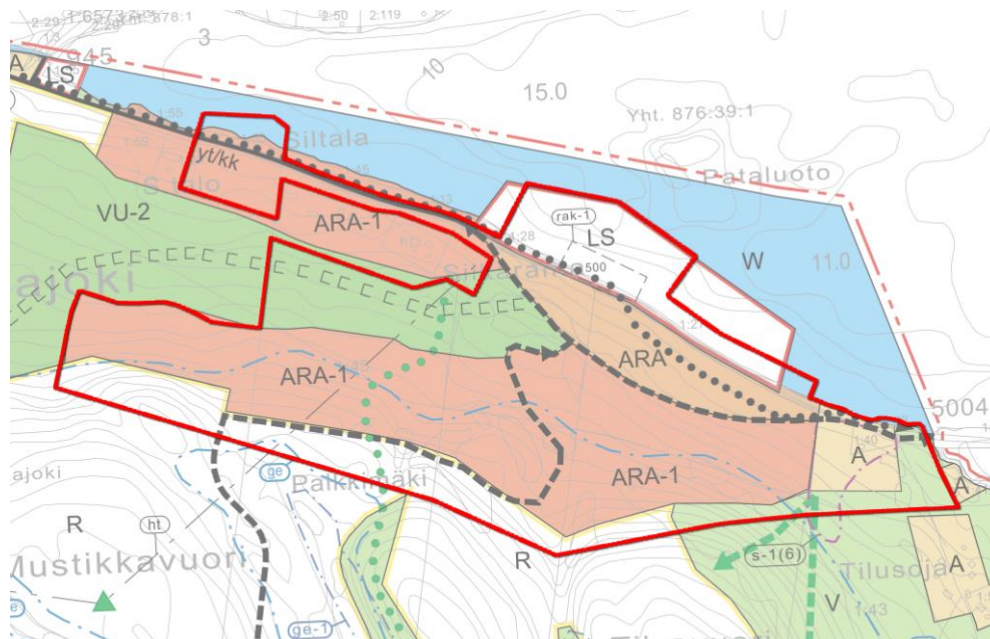
Alueen runkona on Sammallahdentie, sen nosto ylärinteeseen ja rannalle sijoittuva RM-4 sekä satama-alue. RM-4 – alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia rakennuksia, asuin-, loma- ja liikerakennuksia. Sataman ja keskusalueen vierellä on omarantaisia vakituisen asumisen tontteja.

ARA - korttelit tontteineen sijoittuvat jyrkähköön rinteeseen pääosin Sammallahdentien yläpuolelle. Tonttikadut on linjattu rinteeseen vinosti nouseviksi. Jyrkimmät rinteiden osat ovat viher(virkistys)alueina VL. Viheralueilla risteilevät ohjeelliset ulkoilureitit. Osa viheralueesta on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, VU-2. Alueelle on suunniteltu golfkenttää. Kenttäsuunnitelma on ulotettu niin lähelle satamaa kuin mahdollista. VU-2 – alueelle voi sijoittaa myös muita urheilu- ja virkistyspalvelutoimintoja, esim. frisbeegolfkentän ja latuja.

5.1.1 ARA - merkinnästä

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 21.5.2014 Patajoen osayleiskaavan. Yleiskaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä oli valittanut yksityinen maanomistaja vastarannalta. Kaupunki on valittanut yleiskaavan kumoamis päätöksestä.

21.8.2014



Kuva 3: Ote kumoutuneesta yleiskaavasta, asemakaavan suunnittelualue on rajattu punaisella.

Yleiskaavassa oli käytetty ARA – ja ARA-1 – merkintöjä seuraavasti:

ARA

Uusi ympärivuotisen tai loma-asumisen alue. Alueelle voidaan sijoittaa ympärivuotista asumista, loma-asumista sekä matkailua ja majoitusta palvelevaa rakentamista. Alueet on tarkoitettu toteuttaa asemakaavoittamalla. Aluetehokkuus on enintään 0,2.

ARA-1

Uusi ympärivuotisen tai loma-asumisen alue. Alueelle voidaan sijoittaa ympärivuotista asumista ja loma-asumista palvelevaa rakentamista. Alueet on tarkoitettu toteuttaa asemakaavoittamalla. Aluetehokkuus on enintään 0,1.

Pysyvä asuminen edellyttää yleensä kunnallistekniikalta, palvelujen saatavuudelta ym. enemmän kuin loma-asuminen. Pelkästään kesäaikaiseen käyttöön tarkoitettu loma-asunto on mahdollista rakentaa poiketen asuinrakennukselle asetetuista mm. energiataloutta koskevista määräyksistä.

Asemakaavan ARA – kortteleissa sallitaan myös vakituinen asuminen.

Ympärivuotiseksi asunto muuttuu, kun se ilmoitetaan vakinaiseksi asunnoksi, jonka mukaan kotikuntalaissa tarkoitettu kotikunta määräytyy.

Päijänrannan alue tulee katuverkostoltaan ja yhdyskuntatekniikaltaan olemaan korkeatasoinen. Alueen rakenteesta tulee myös suhteellisen tiivis.

21.8.2014

5.1.2 Mitoitus

- AO-1 7 tonttia
- ARA 114 tonttia, joista 11 omarantaista
- RM-4 1 tontti
- VU-2 5,6 ha
- VL 14,9 ha
- VL-2 0,3 ha
- W 1,3 ha
- LS 3,2 ha

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	m ²	kem ²
4750	1	ARA	1 247	200
4750	2	ARA	1 347	200
4750	3	ARA	1 212	200
4750	4	ARA	1 380	200
4750	5	ARA	1 379	200
4750	6	ARA	1 291	200
4751	1	ARA	1 523	200
4752	1	ARA	1 045	250
4752	2	ARA	1 163	250
4752	3	ARA	1 085	250
4752	4	ARA	1 081	250
4752	5	ARA	1 130	250
4752	6	ARA	1 105	250
4752	7	ARA	1 105	250
4752	8	ARA	1 079	250
4752	9	ARA	1 123	250
4752	10	ARA	1 136	250
4752	11	ARA	1 107	300
4752	12	ARA	1 142	300
4752	13	ARA	1 148	300
4752	14	ARA	1 157	300
4752	15	ARA	1 099	300
4752	16	RM-4	19 396	5400
4753	1	AO-1	1 975	250
4753	2	AO-2	1 451	250
4753	3	AO-3	1 629	250
4753	4	AO-4	1 887	250
4753	5	AO-5	1 353	250
4753	6	AO-6	1 340	250
4753	7	AO-7	1 340	250
4754	1	ARA	1 329	200

21.8.2014

4754	2	ARA	1 013	200
4754	3	ARA	1 020	200
4754	4	ARA	946	200
4754	5	ARA	1 022	200
4754	6	ARA	1 099	200
4754	7	ARA	1 436	200
4754	8	ARA	1 040	200
4754	9	ARA	1 196	250
4754	10	ARA	969	250
4754	11	ARA	1 150	250
4755	1	ARA	1 089	200
4755	2	ARA	1 108	200
4755	3	ARA	1 093	200
4755	4	ARA	1 046	200
4755	5	ARA	111	200
4755	6	ARA	1 097	200
4755	7	ARA	1 049	200
4756	1	ARA	1 072	150
4756	2	ARA	1 094	150
4756	3	ARA	1 083	150
4756	4	ARA	1 303	150
4756	5	ARA	1 090	150
4756	6	ARA	1 198	150
4756	7	ARA	1 355	150
4756	8	ARA	1 119	150
4757	1	ARA	1 265	150
4757	2	ARA	920	150
4757	3	ARA	871	150
4757	4	ARA	889	150
4757	5	ARA	1 531	150
4757	6	ARA	969	150
4758	1	ARA	987	150
4758	2	ARA	1 027	150
4758	3	ARA	987	150
4758	4	ARA	975	150
4758	5	ARA	942	150
4758	6	ARA	1 307	150
4759	1	ARA	885	180
4759	2	ARA	828	180
4759	3	ARA	828	180

21.8.2014

4759	4	ARA	877	180
4759	5	ARA	939	180
4759	6	ARA	1 092	180
4759	7	ARA	1 078	180
4760	1	ARA	873	180
4760	2	ARA	944	180
4760	3	ARA	1 052	180
4760	4	ARA	932	180
4760	5	ARA	826	200
4760	6	ARA	889	200
4760	7	ARA	1 007	200
4760	8	ARA	1 008	200
4760	9	ARA	1 113	200
4760	10	ARA	1 220	200
4760	11	ARA	1 082	200
4760	12	ARA	1 125	200
4760	13	ARA	1 111	200
4760	14	ARA	1 174	200
4761	1	ARA	1 062	200
4761	2	ARA	987	200
4761	3	ARA	1 129	200
4761	4	ARA	1 018	200
4761	5	ARA	1 013	200
4761	6	ARA	1 000	200
4761	7	ARA	1 473	200
4762	1	ARA	988	150
4762	2	ARA	950	150
4762	3	ARA	955	150
4762	4	ARA	1 000	150
4762	5	ARA	958	150
4763	1	ARA	1 172	180
4763	2	ARA	886	150
4763	3	ARA	954	150
4763	4	ARA	1 042	150
4763	5	ARA	976	150
4763	6	ARA	969	150
4763	7	ARA	973	150
4763	8	ARA	1 007	150
4763	9	ARA	994	150
4763	10	ARA	1 008	150

21.8.2014

4763	11	ARA	1 051	150
4763	12	ARA	959	150
4763	13	ARA	842	150
4764	1	ARA	971	150
4764	2	ARA	886	150
4764	3	ARA	819	150
4764	4	ARA	936	150
4764	5	ARA	952	150
4764	6	ARA	962	150
4765	1	ARA	893	150
4765	2	ARA	1 033	150
W			8 988	
W			4 139	
LS			31 787	
VL			245	
VL			812	
VL			2 133	
VL			72 422	
VL			38 396	
VL			32 659	
VL			794	
VL			691	
VL			545	
VL-2			977	
VL-2			2 031	
LP			1 655	30
VU-2			55 933	200
kadut			80 375	
			485 535	28 840
			m²	kem²

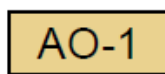
48,6 ha

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen, asemakaavamääräyksellä määrätään alueelle laadittavaksi erillinen tonttijako.

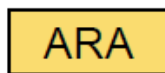
Uutta rakennettavaa katua on n. 4200 metriä.

21.8.2014

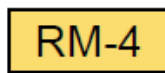
5.1.3 Asemakaavamerkinnot ja – määräykset:



Erillispientalojen korttelialue. Tonttien rakentamiseen sekä kulkuväyliin käytettävän alueen ulkopuolisella alueella on säilytettävä liito-oravan kannalta riittävästi puustoa.



Loma- ja asuinrakennusten korttelialue.
Aluetekniikka tulee toteuttaa vakituisten asumisen vaatimukset täyttävästi.



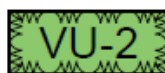
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa matkailua ja majoitusta palvelevien rakennusten sekä loma-asuntojen lisäksi asuin- ja liiketiloja. Rakennuksen kellarin tai alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa vss-, teknisiä ja varastotiloja kerrosneliometreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta.



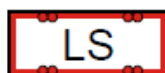
Lähivirkistysalue.
Alue on säilytettävä puustoisena.



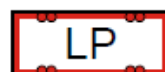
Lähivirkistysalue.
Alueelle voidaan rakentaa peli-, leikki-, veneily- ja uimatoiminnan kannalta tarpeellisia pienehköjä rakenteita, kenttiä ja laitteita



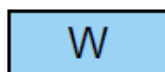
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, esim. golfkenttäalue.
Alueelle voidaan rakentaa virkistyspalvelujen huollon kannalta tarpeellisia pienehköjä rakenteita, rakennuksia ja laitteita.



Satama-alue.



Yleinen pysäköintialue.



Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

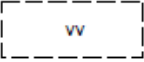
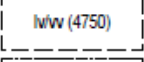
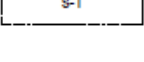
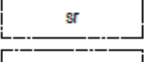
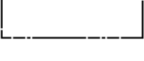
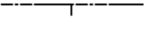
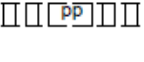
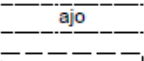
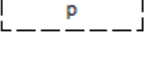
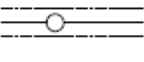
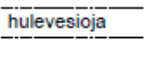


Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

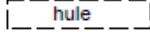
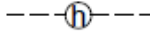
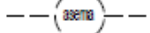
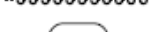
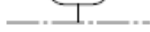
40

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

21.8.2014

4769	Korttelin numero.
21	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
TILUSRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
½kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
II (½)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Istutettava / puustoisena säilytettävä alueen osa.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue.
	Ohjeellinen jätteiden aluekeräyspisteelle varattu paikka. Alueen ympärillä on säästettävä näkösuojan antavaa puustoa ja/tai ympäröitävä näkösuojan antavilla istutuksilla. Alueella saa rakentaa jätteenkeräyspisteen lisäksi muita alueen yleistä käyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennelmia ja laitteita kuten ilmoitustaulun.
	Ohjeellinen leikkipaikka.
	Ohjeellinen uimaranta.
	Ohjeellinen uimaranta ja/tai venevalkama. Suluissa oleva numero osoittaa, minkä korttelin käyttöön alue on ensisijaisesti varattu.
	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat. Alueelle ei saa sijoittaa liikuntapaikkoja eikä -rakenteita.
	Suojeltava rakennus.
	Rakennusala.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Katu.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Hulevesiä varten varattu alueen osa.

21.8.2014

	Ohjeellinen hulevesiallas.
	Ohjeellinen hissilinja.
	Ohjeellinen hissiasema.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Valtakunnallisesti arvokas kallioalue. Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonnonkauneuden, maiseman, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Rakennusten on sopeuduttava hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

Rakennuslupien ja aluerakentamisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien johtamisesta ja käsittelystä.

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viiyyttää alueella siten, että viiyytyspainanteiden, -altaiden tai – säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viiyytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja luonnonkiveä, korttelia 4752 lukuunottamatta. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä.

Rakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakennustapaohjetta.

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

ARA -tontteja ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

RM-4 - korttelialueella 1 ap / 50 kem² liiketilaa ja 1 ap / asunto

ARA - korttelialueilla 2 ap / tontti

AO - korttelialueella 2 ap / tontti.

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.

Alin rakentamiskorkeus (N60) on Päijänteen rannalla +80.20

Muualle kuin satama-alueelle rakennettavien laitureiden maksimikoko on 15 m² ja pituus 15 m.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

5.1.4 Rakennustapaohjeet

Rakennustapaohjeet ovat kaavan liitteenä.

21.8.2014

5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kun asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin	
Tavoite	Otettu huomioon kaavassa
Toimiva aluerakenne	
- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. - Aluerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena.	<i>Kaavoitettavan alueen tuleva maankäyttö perustuu Himoksen alueen elinkeinoihin.</i> <i>Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja tukeutuu Himoksen matkailukeskittymään.</i>
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.	<i>Ei vaikutusta kaavaan.</i>
- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. - Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.	<i>Ei vaikutusta kaavaan.</i> <i>Kaavassa huomioidulle gondolihissilinjalla on varauduttu autottomaan liikkumiseen Himos-alueella.</i> <i>Katusuunnittelussa on pyritty liittymien turvalliseen sijoitukseen ja porrastuksiin. Kevyen liikenteen yhteyksiin on kiinnitetty huomiota ja kevyen liikenteen tarve on huomioitu katualueiden mitoituksessa. Alueelle on mahdollista ulottaa myös joukkoliikenne.</i>
Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.	<i>Kaavalla edistetään keskeisesti Himoksen alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.</i>
Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään	<i>Kaavan mukainen rakentaminen tukee Himoksen alueen kehittämistä lomamatkailuun painottuvana alueena.</i>

21.8.2014

monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.	
Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen.	<i>Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva tie aiheuttaa melua tien läheisyydessä olevalle asutukselle. Melun määrä ei aiheuta kohtuutonta haittaa terveydelle.</i>
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.</i>
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamiskeskeisiä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	<i>Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Kaavassa annetaan hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Määräyksiä tarkennetaan ja ohjeistetaan erillisissä rakennustapaohjeissa.</i>
Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.	<i>Suunnittelualueella ei ole yhtenäisiä isoja peltoalueita tai laajoja metsätalousalueita, joita tarpeettomasti pirstottaisiin.</i>
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.	<i>Kaavoitettavalle alueelle rakennetaan katuja. Alueen rantojen rakentaminen tukee vesiliikenteen kehittämistä.</i> <i>Liikenneturvallisuuteen kiinnitetään kaavassa huomiota liittymien sijainti huomioimalla ja riittävin tilavarauksin.</i>
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	<i>Sammallahdentie tulee olemaan pääväylä suunnittelualueella. Alueelle rakennetaan uusia katuja.</i>
Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä	<i>Ei vaikutusta kaavaan.</i>

21.8.2014

valtakunnallisesti merkittävien satamien ja lentoasemien sekä rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.	
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet	
▪ Ei tätä kaavoitustyötä koskevia tavoitteita.	<i>Ei vaikutusta kaavaan.</i>

5.3 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Kun asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhde sekä yleis- että asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

Asemakaavan suhde kaavojen sisältövaatimuksiin		
<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i> <i>MRL 39 §</i>	<i>Asemakaavan sisältövaatimukset</i> <i>MRL 54 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	<i>Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavaehdotuksen tavoitteita ja merkintöjä. Ei oikeusvaikutteista yleiskaavaa.</i>
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys.		<i>Kaavoitettavan alueen tuleva maankäyttö nojaa vahvasti Himoksen olemassa olevaan maankäyttöön. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyyttä.</i>
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.		<i>Rakennettava alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, esim. vesihuolto-, sähkö- ja katuverkkoon.</i>
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Palvelujen alueellinen saatavuus.	<i>Kaava mahdollistaa alueelle matkailutoimintaa.</i>
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön,	Edellytykset liikenteen järjestämiselle.	<i>Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa oleviin rakenteisiin.</i>

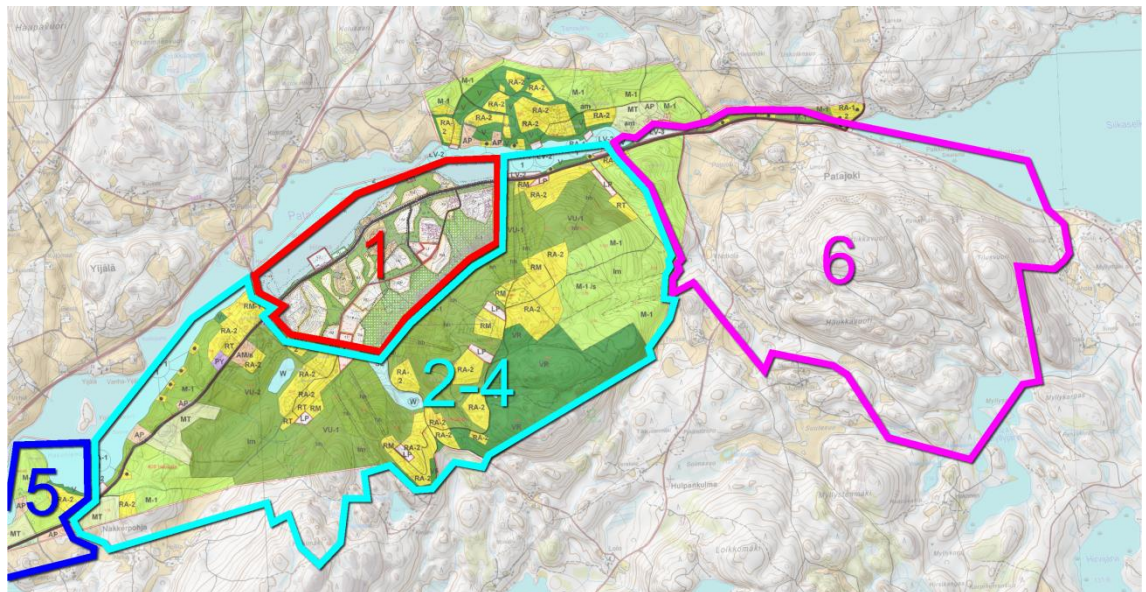
21.8.2014

luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.		
Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.	<i>Uudisrakentaminen sovitetaan maisemaan.</i>
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.		<i>Kaavalla edistetään Himoksen ja Jämsän alueen elinkeinoelämää.</i>
Ympäristöhaittojen vähentäminen.		<i>Ympäristöhaittoja pyritään vähentämään kaavaratkaisuin ja -määräyksin.</i>

<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset MRL 39§</i>	<i>Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.	Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.	<i>Uudisrakentaminen sovitetaan maisemaan. Alueen luontoarvot huomioidaan kaavassa.</i>
Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.	<i>Suunnittelualueen läheisyydessä on paljon alueita, joita voidaan käyttää virkistykseen. Kaavoitettavalle alueelle jää myös riittävästi virkistykseen soveltuvaa rakentamatonta aluetta.</i>
Kaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.	<i>Kaavoitettava alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaava tehdään yhteistyössä maanomistajien kanssa.</i>
	Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.	<i>Uudisrakentaminen ei heikennä elinympäristöä kaavoitettavalla alueella merkittävästi loma- matkailuluonteeseen vuoksi. Kaavoitettavalla alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja.</i>

21.8.2014

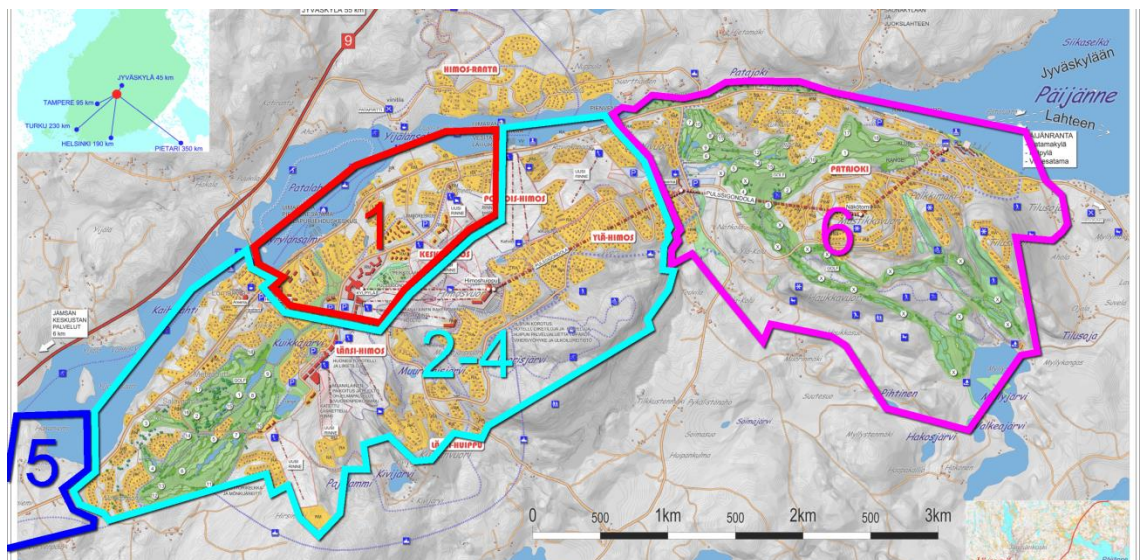
5.4 Himoksen kaavatilanteen kehittyminen



Kuva 4: Himoksen yleiskaavatilanne Päijänrannan asemakaavan vireille tulon aikaan

Päijänrannan asemakaavan vireille tullessa Himoksen alueella oli voimassa pääosin yleiskaava vuodelta 2005.

Himoksen alueelle laadittiin ensimmäinen vapaamuotoinen, matkailun kehittämiseen painottunut, Master Plan vuonna 2005. Master Plania on sittemmin laajennettu ja päivitetty vuosina 2008 ja 2013.

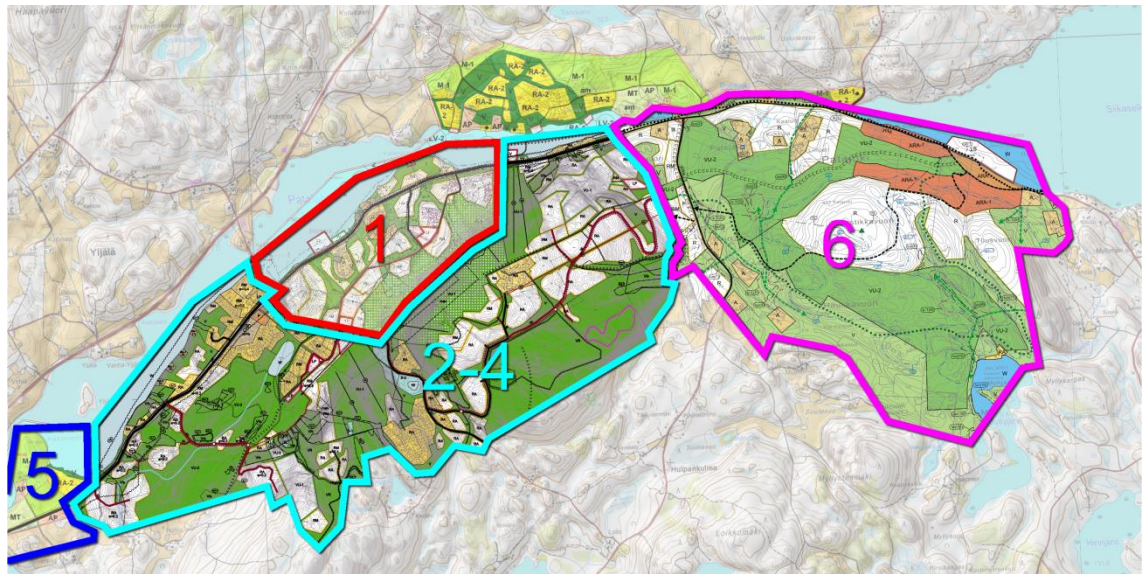


Kuva 5: Himos - Päijänne 2025 (Master Plan)

Master Planeilla ei ole oikeusvaikutuksia, niihin on kirjattu lähinnä syntyneitä tavoitteita alueen tulevasta kehityksestä.

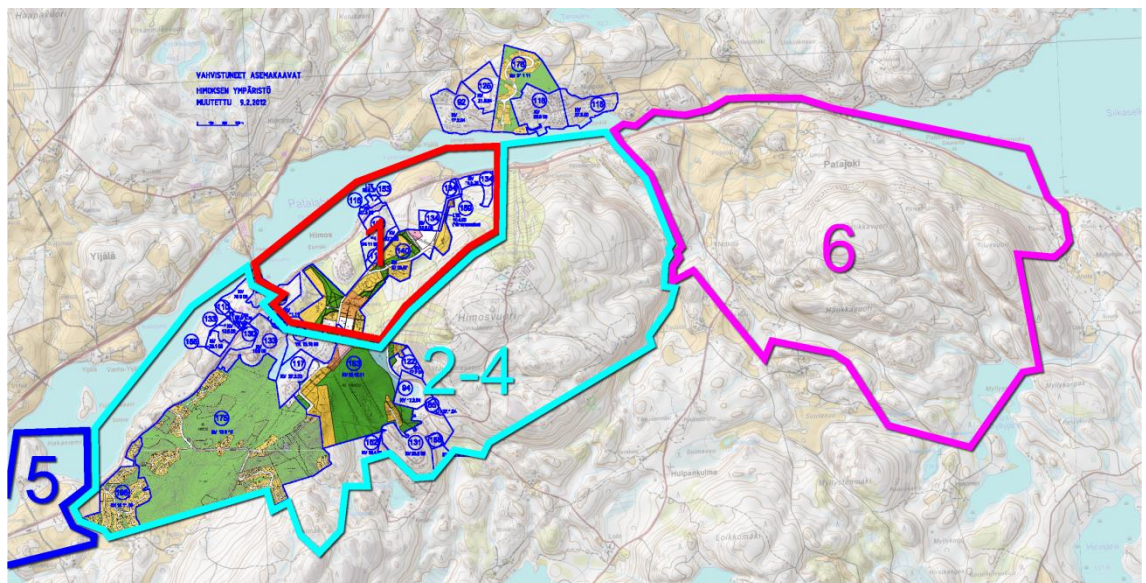
Himoksen yleiskaavaa lähdettiin laajentamaan ja uudistamaan paloissa 1-6, joista osat 2-4 yhtenäisenä. Himoskylän alue (osa 1) tuli ensimmäisenä voimaan 2011.

21.8.2014



Kuva 6: Tavoitteellinen yleiskaavatilanne 2014

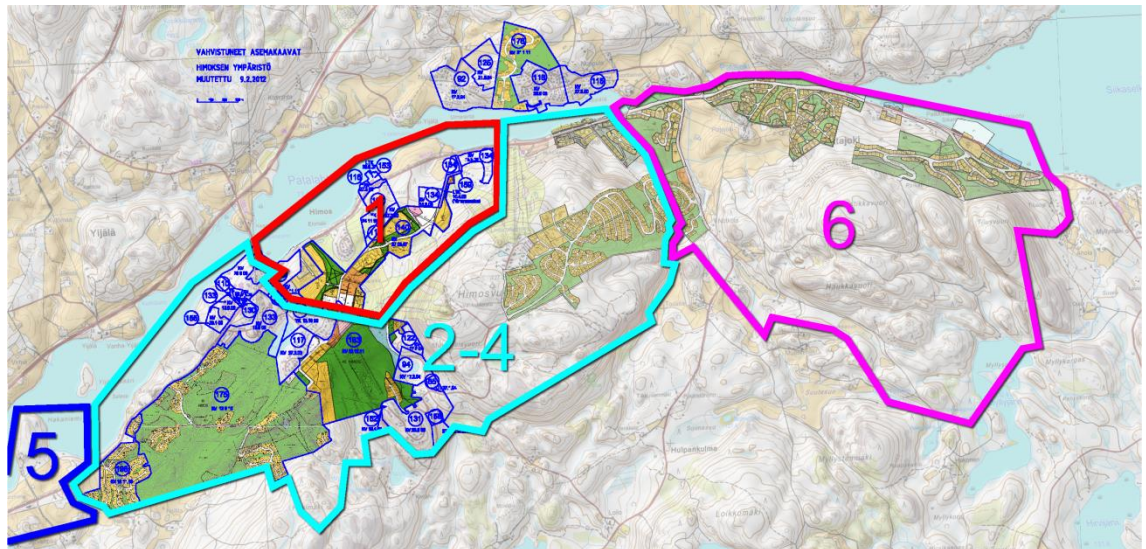
Kuva esittää tavoitteellista yleiskaavatilannetta 2014. Osa-alue 2-4 on ollut ehdotuksena nähtävillä, mutta ei vielä hyväksytty. Osa-alue 6:n voimaantulo kumoutui yksittäisen valituksen johdosta. Patajoen pohjoisrannalle jää voimaan vuoden 2005 yleiskaava.



Kuva 7: Asemakaavatilanne 2014

Kuva havainnollistaa voimassa olevia asemakaavoja (tilanne vuodelta 2012), tilanne ei ole vielä merkittävästi muuttunut.

21.8.2014



Kuva 8: Tavoitteellinen asemakaavatilanne

Kuvaan on lisätty luonnoksena nähtävillä olleet asemakaavat yleiskaava-alueilla 2-4 ja 6. Asemakaavat ovat sisällöltään vireillä olevien yleiskaavojen sekä Himos – Päijänne 2025 – suunnitelman mukaiset.

Lähimpänä suunnittelualueen länsipuolella on vireillä Patajoen etelärannan asemakaava. Kaavaluonnos on ollut nähtävänä 8.9 - 21.9.2011.

Asemakaavoitettavat alueet eivät ole kiinni toisissaan, vaan väliin on jäämässä asemakaavoittamattomia alueita. Himoksen alueella maanomistajat vastaavat kaavoituksen kustannuksista, mikä määrittelee kaavoitettavien alueiden rajat. Kaavoittamattomia välialueita syntyy, jos niille ei löydy maksajaa. Kaavoituksen kokonaisuus pidetään hallussa yleiskaavoituksella.

Yleiskaava osa-alueella 6 on kumoutunut yksittäisen valituksen johdosta. Asemakaavan laadinta on nojautunut yleiskaavaa varten tehtyyn suunnittelutyöhön ja selvityksiin. Yleiskaavan kumoutuminen ei mitätöi sitä varten tehtyjä selvityksiä. Yleiskaavan selvitykset ovat asemakaavaa koskevia asiakirjoja, ja ne on lueteltu edellä kohdassa "Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista".

21.8.2014

5.5 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.

5.5.1 Asukkaat

Kaavan ARA – merkintä mahdollistaa sekä loma- että vakituisen asumisen. Loma-asukkaiden ja vakituisten asukkaiden toteutuvan määrän suhdetta on vaikea arvioida ja suhde voi myös muuttua ajan kuluessa. Suhde vaikuttaa kaavan vaikutuksiin.

Perinteinen jako loma- ja vakituisiin asukkaisiin on tämän päivän trendien ja muutosten myötä toisaalta myös vähemmän selkeä kuin ennen. Työ- ja vapaa-ajan rajat hämärtyvät: vapaa-aikaan halutaan panostaa entistä enemmän mutta työkin kulkee yhä helpommin mukana. Loma- ja vakituisten asuntojen tekninen tasoero on vähentynyt. Uudet loma-asunnot ovat ympärivuotisesti asuttava kaikilla mukavuuksilla.

Päijänrannan tavoitteena on vastata tähän kehitykseen, ei niinkään eritellä ”työ-” ja ”vapaa-ajan” tiloja.

Kohderyhmät

Päijänrannan brändin esiselvityksessä⁹ on Päijänrannan kohderyhmiä luokiteltu seuraavasti:

Asuminen: perheelliset yrittäjät (Jämsä, Jyväskylä, Tampere yrityksen sijaintipaikka), rakentajat / tilaa ja rauhaa kaipaavat perheet, joiden elämäntapa aluebrändin mukainen, luovan alan toimijat (sijainti ei keskeinen, maisematekijät + asumisen tapa kylläkin), paluumuuttajat Keski-Suomeen, seniorit (elämäntapana liikunnallisuus, johon Himos tarjoaa mahdollisuudet; lapset + lastenlapset alueella Jyväskylä-Tampere-pk-seutu), venäläiset

Yrittäjät: palveluyritykset joko osa vuodesta / ympärivuotinen toiminta, yksinyrittäjyys esim. kotoa käsin (=luovat alat, it-ala, e-business)

Matkailijat: päivä- / yöpymismatkat veneellä, Himos-kävijät Päijänrannan

palveluiden käyttäjinä, tapahtumien yhteismarkkinointi (Himos ja Päijänranta), venäläiset matkailijat.

Kaikkia kohderyhmiä tullee yhdistämään seuraavat asiat:

- kiinnostus uudenlaiseen asumisyhteisöön
- kiinnostus urheiluun
- mahdollinen kiinnostus veneilyyn
- vesielementin tärkeys osana (asuin)ympäristöä

⁹ [Brändin esiselvitys, Finnish Place Branding Oy, 2012](#)

21.8.2014

- vihreyden / luonnon tärkeys osana asuinympäristöä

Asukasprofiilit

Kohderyhmäjako täydentämään on brändiselvityksessä laadittu myös ns. asukasprofiilit:

E-vaeltajat

ovat vapautta ja itsenäisyyttä arvostavia ihmisiä, joiden työt (it-ala, luovat alat) kulkevat mukana. Päijänrannan alueella he arvostavat uudenlaista, modernia kyläyhteisön rakentamista. He haluavat mahdollisesti ystäviään / ystäväpariskuntia alueelle joko asumaan tai vierailemaan.

Tyylikkää "slow life", "slow food" ja "exclusive"- ihmiset

ovat elämästä nautiskelijoita, joille Päijänranta tarjoaa joko "ykkös-" tai kakkoskodin. He ovat joko nuoria DINK-pariskuntia tai jo eläkeikää lähestymässä olevia, taloudellisesti hyvässä asemassa olevia. Heitä yhdistää valmius maksaa yksilöllisyydestä. He vaativat hyvää, toimivaa palvelua, mieluusti kellon ympäri.

Luomu-urbaanit

uskovat ekologisuuteen, mutta haluavat toteuttaa sitä kaupunkimaisessa ympäristössä. He etsivät yhteisöllisyyttä usein sosiaalisesta mediasta ja ovat kuluttajina vastuullisia. Yleensä luomu-urbaanit elävät parisuhteessa tai ovat perheellisiä.

Elämäntahtia hidastavat

kokevat, että ns. maaseutumainen asuminen on heitä varten. He haluavat Päijänrannasta talon "rinteeltä"; eivät niinkään ole kiinnostuneita tiiviistä asumisesta. Heidän ykkösharrastuksensa ei ole golf tai laskettelu, vaan pikemmin patikointi, hiihto ja purjeveneily.

Yhteisöllisemmät

ovat mahdollisia paluumuuttajia kotiseuduilleen tai lähelle lapsiaan / lastenlapsiaan. Tällä suhteellisen varakkaalla ryhmällä on varaa käyttää asumiseen liittyviä hyvinvointi-, elämys-, hoiva- ja liikuntapalveluja. He tarvitsevat myös datapalveluja. Yhteisöllisemmät ovat kiinnostuneita asumaan tiiviissä yhteisössä, jossa heillä on harraste- yms. seuraa, mutta he kaipaavat myös omaa tilaa ja yksityisyyttä.

Asuinympäristöharrastajat

ovat aktiivisia nautiskelijoita, jotka haluavat asuinalueensa tarjoavan latautumista ja hyvinvointia eri harrasteiden kautta. Heille Päijänranta mahdollistaa sekä aktiiviset harrasteet että välillä nautintoja.

Päijänrannan asemakaavan tavoitteeksi on bränditavoitteen muotoutumisen kautta asetettu laadukkaana loma-asumisen, hotelli- ja majoitus- sekä satamatoimintojen osoittamisen lisäksi nk. *elämäntahtimallin* tarjoaminen, jossa pääasiassa loma-asuntona ("kakkosasuntona") ollut sijoitusta olisi mahdollista käyttää halutessaan myös vakituiseena asuntona.

21.8.2014

Mahdollistamalla sekä loma- että vakituinen asuminen yhdistettynä tiiviiseen rakenteeseen ja laadukkaaseen kunnallistekniikkaan pyritään tavoittamaan brändin mukaiset kohderyhmät.

Alueelle hakeutuvat mahdollisesti ensin enemmistönä ne, joita kiinnostaa erityisesti kohteen tarjoamat loma- ja virkistyspainotteiset harrastusmahdollisuudet sekä Päijänne. Palveluiden (esim. päiväkotia) kaukainen sijainti ohjaa osaltaan esim. lapsiperheitä muualle. Päijänrannan käyttäjäkunta tulee muodostumaan alkuun enimmäkseen loma-asukkaista, mutta jotka käyttävät osakettaan vakituiseen asunnon kaltaisesti "kakkosasuntona".

5.5.2 Väestö

Rakennusten lukumäärän ja kerrosalan perusteella laskien alueen väestömäärä voisi kokonaan toteutuneena olla n. 350 – 500. Vakituiset asukkaat kasvattavat Jämsän asukasmäärää.

5.5.3 Yhdyskuntatalous

Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista sovitaan maanomistajien ja kaupungin välillä yhteistoimintasopimuksilla. Kunnanhallitus on hyväksynyt 16.3.1992 § 127 yhteistoimintasopimuksen mallin. Kunnan ja asemakaava-alueen maanomistajien kesken laaditaan MRL 91b § mukainen maankäytösopimus.

Sammallahdentien kunnallistekniikan rakennussuunnitelmassa 2014 on arvioitu Sammallahdentien siirron kustannuksiksi rakennusosat, työmaatehtävät ja tilaajatehtävät mukaan lukien yhteensä n. 960 000 €.

Kulujen ja tuottojen lisäksi seuraa kunnalle yhdyskuntarakentamisesta myös välillisiä kuluja ja tuottoja. Välillisiä kuluja ovat mm. uusien vakituisten asukkaiden koulutukseen ja terveydenhuoltoon liittyvien palvelujen järjestäminen.

Päijänrannan tulevaa asukasrakennetta on arvioitu edellä kohdassa Asukkaat, brändiselvitykseen pohjautuen. Arvion mukaan alueelle ei tulisi sijoittumaan merkittävästi lapsiperheitä. Päijänrannan läheisyydessä on myös olevaa vakituista asutusta, joka on jo koulukuljetusten piirissä. Päijänrannalle mahdollisesti sijoittuvien koululaisten kuljetukset eivät siten merkittävästi kasvata koulukuljetuskustannuksia.

Kunnan yhdyskuntarakentamisella saamia välillisiä tuottoja ovat verotulot ja liittymismaksut sekä verotulojen kasvu. Verotulot koostuvat hankkeen työllistämien henkilöiden maksamasta tuloverosta, kiinteistöverosta sekä kunnan saamasta yhteisövero-osuudesta. Kiinteistövero ja kunnan osuus yritysten maksamasta yhteisöveroista kohdistuu kokonaisuudessaan Jämsän kaupunkiin.

Päijänrannan toteutuminen tukee Himoksen matkailualueen kehittymistä ja sitä kautta lisää Jämsän ja sen naapurikuntien verotuloja.

5.5.4 Palvelut ja työpaikat

Kaavaan osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita sekä loma-rakentamiseen tarkoitettuja alueita. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet luovat alueelle työpaikkoja ja loma-rakentamiseen tarkoitettuja alueita voivat tarjota palveluja mm. huoltopalvelujen ja loma-asuntojen vuokraamisen muodossa.

21.8.2014

Kaava täydentää Himoksen alueen palvelu- ja työpaikkatarjontaa.

Alueen asukkaat, lomalaiset ja mahdolliset vakituiset asukkaat, kasvattavat lähiseudun palvelujen kysyntää ja siten tukevat palvelujen ja työpaikkojen säilymistä.

5.5.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja. Liikenne alueella ja sen läheisyydessä lisääntyy, erityisesti Sammallahdentiellä. Asuinalueille tyypillisiä ruuhkahuippuja aamulla ja iltapäivällä ei esiinny, koska kyse on todennäköisesti pääosin loma-asumisesta. Ruuhkat keskittyvät matkailun sesonkiaikoihin ja tapahtumiin. Autoliikenteen lisäksi lisääntyy hieman myös kevyt liikenne.

Autoliikenteen kasvu Päijänrannan rakentumisen myötä on Sammallahdentiellä n. KVL¹⁰ + 290 ajon/vrk. Arvio perustuu oletukseen 1,5 ajoneuvoa per rakennus ja RM-4 / 50 kem². Liikenteen CO₂ - päästöt kasvavat yhteensä noin 13- 20 tonnia vuodessa. Liikenteen päästöt per asukas ovat n. 0.9 - 1.4 tonnia per vuosi v. 2020 autokalustolla. Pääkaupunkiseudun liikenteen päästöt (CO₂) ovat nykyisin 1.5 tonnia per asukas per vuosi.

Autoliikenteen lisäksi lisääntyy myös kevyt liikenne.

Sataman rakentaminen tukee Päijänteen vesiliikenteen kehittämistä.

5.5.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävästi rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaisjäännöksiä. Ainoa historiallisesti arvokas rakennus, Käräsalmen kirkkotalo, suojellaan.

5.5.7 Rakennettu ympäristö

Maakuntakaavan mukaan uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Rakentamista ohjataan kaavassa Himoksessa yleisesti käytetyin määräyksin sekä alueelle erityisesti laadittavilla rakennustapaohjeilla. Rakentamistapa halutaan koko Himoksen alueella yhtenäiseksi.

Rakennetun ympäristön määrä lisääntyy, kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 28 840 kem². Koko kaava-alueen rakennustehokkuudeksi muodostuu 0,06.

5.5.8 Hulevedet

Hulevedet ovat *rakennetuilta* alueilta valuvaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiä syntyy erityisesti liikenneväyliltä, rakennusten katoilta ja pinnoitetuilta piha- / paikoitusalueilta.

Asemakaavaa varten on laadittu hulevesiselvitys (liite). Selvitysalueeseen otettiin kaava-alueen lisäksi mukaan sen yläpuolella olevaa metsäaluetta.

Selvityksessä hulevesien hallinta toteutetaan ojien ja kahden viivytysaltaan avulla. Viivytysaltaat on mitoitettu siten, että mitoitussateen tuottama vesimäärä voidaan varastoida 1 vuorokauden ajaksi altaaseen. Kahden viivytysaltaan kautta kulkevan huleveden osuus on 2/3 osaa koko alueen hulevesistä. Kun myös selvityksessä esitetyn viivytysojan kautta kulkeva vesimäärä lasketaan

¹⁰ KVL = Keskimääräinen Vuorokausiliikenne

21.8.2014

kiintoaineen kulkeutumisen estäväksi rakenteeksi, saadaan selvityksen mukaan koko Päijänrannan kaava-alueen hulevesistä hallittua 85 %.

Selvityksen pohjalta asemakaavakartalle on merkitty ohjeelliset aluevaraukset viivytysaltaille sekä annettu hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä:

"Rakennuslupien ja aluerakentamisen yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien johtamisesta ja käsittelystä."

ja

"Vettä läpäisemättömiltä rakennetuilta pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, voi johtaa putkissa suoraan vesistöön."

Hulevesiselvityksessä esitetyt rantaan rakennettavat 600 m³:n ja 150 m³:n altaat voivat olla käytännössä pienempiä, sillä kaavamääräys ohjaa hulevesien viivytyksen tapahtuvaksi jo tonteilla, mikä vähentää viivytysaltaiden kuormitusta selvityksessä lasketusta. Valuma-alueen ylempiin osiin virkistysalueille voidaan lisäksi rakentaa maisemaan soveltuvia välialtaita (samalla golf-vesiesteitä). Hulevesiä voidaan viivyttaa myös keräilyojien maahan kaivetuilla laajennuksilla.



Kuva 9: Huleveden viivytysallas Tukholmassa 2014

Viivytysaltaan kustannus on toteutuksesta riippuen 20 000 - 100 000 euroa. Allas, esim. 500 m³, voi sisältää betonirakenteita, kiveystä, luonnonkiviä ja istutuksia.

Veden kulkeutuminen esitetyillä toimilla estyy siten, että huleveden mukana kulkeutuva kiintoaines ehtii erottautua, eikä päädy vesistöön. Hulevesien vaikutukset ympäröiviin vesistöihin saadaan vähäisiksi.

21.8.2014

5.5.9 Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen ja vesihuoltoverkoston rakentamista. Uudet rakenteet liitetään olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon Sammallahdentien 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.

Kaavan toteutuminen kuormittaa olevaa vesi- ja jätehuoltoverkosta. Olevan verkoston mitoituksessa on jo aiemmin huomioitu tiedossa olleet (Master Plan) – suunnitelmat, myös Päijänrannan rakentuminen. Kaavan toteuttaminen ei siten aiheuta teknisen huollon runkojärjestelmiin merkittäviä muutoksia.

5.5.10 Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Kaavan toteutuminen tuo alueelle lisää ihmisiä ja toimintaa. Loma- ja vakituisten asumisen lomittuminen voi aiheuttaa ristiriitoja asukkaiden ja lomalaisten kesken. Päijänrannan oletetaan kuitenkin kehittyvän oleellisesti rauhallisemmaksi kohteeksi verrattuna Himoksen keskustaan ravintolapalveluihin ja festivaaleihin. Vakituksella asumisella voi olla myös aluetta rauhoittava vaikutus.

Negatiivisia vaikutuksia on pyritty ehkäisemään jättämällä kortteleiden väliin vihervyöhykkeitä ja rajoittamalla korttelien kokoa.

5.5.11 Maisema

Asemakaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeilla ohjataan rakentamista siten, että se soveltuu maisemaan ja on kokonaisuutena riittävän yhtenäistä tyylikkään kokonaisuuden saavuttamiseksi. Rakennukset ja uudet kadut näkyvät väistämättä maisemassa. Maisemavaikutusta pehmentävät kortteleiden väliin rinteiden jyrkimmille osuuksille jäävät vihervyöhykkeet. Kadut myötäilevät maastoa mahdollisimman hyvin ja maisemassa näkyviä suuria leikkauksia ja täyttöjä määrätään välttämään.

5.5.12 Pohjavedet, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alue ei ole pohjavesialuetta, hankkeella ei ole vaikutusta pohjavesiin. Alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä kohteita tai luonnonvaroja, joihin kaavan toteutumisella olisi vaikutusta.

5.5.13 Maa- ja kallioperä

Rakentamisen myötä maa- ja kallioperää muokataan paikoin katujen, paikoitusalueiden ja rakennusten perustamiseksi. Ylijäämäaines pyritään hyödyntämään mahdollisimman paikallisesti.

Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas Mustikkavuoren kallioalue. Kallioalue sijaitsee suunnittelualueen yläosassa. Merkittävin ja näkyvin osa kallioalueesta kohoaa suunnittelualueen ylemmäs sen ulkopuolella. Rakentamisella ei ole kallioalueen arvoa merkittävästi heikentävää vaikutusta. Kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjein ohjataan rakennustapaa siten, että maastoa muokataan vain siinä määrin, kuin on välttämätöntä. Maastoa tarpeettomasti ja voimakkaasti muokkaavat toimenpiteet (kuten suuret täytöt tai

21.8.2014

leikkaukset, "rinteen tasoittaminen", kielletään. Rakennukset on suunniteltava maastonmuotojen ehdoilla.

5.5.14 Terveellisyys ja turvallisuus

Alueen rakentumisen myötä liikenne- ja tietoliikenneyhteydet paranevat, mikä lisää myös ympäristön turvallisuutta. Suunniteltu toiminta ei ole terveydelle haitallista.

5.5.15 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Elinympäristö muuttuu rakentumisen myötä. Ihmisten elinoloihin tällä ei ole suurta vaikutusta, koska alue on lähtötilanteessa pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. Häiriötä elinympäristöön tuo alueen rakennusvaihe ja kasvava liikenne.

5.5.16 Kauppa

Koko Himoksen matkailukeskittymän kehittymisen vaikutuksia kauppaan on arvioitu 4. vaihemaakuntakaavan laatimisen yhteydessä seuraavasti:

Arvion mukaan Himoksen alueella tulee suunnitelmien toteuduttua asumaan keskimäärin 5 500 asukasta ympäri vuoden. Mikäli oletetaan, että loma-asukkaat kuluttavat saman verran kuin vakituiset asukkaat, on loma-asukkaiden vähittäiskauppaan (pl. autokauppa ja huoltamot) kohdistuva ostovoima vuonna 2030 yhteensä noin 43 milj.euroa, josta päivittäistavarakauppaan kohdistuu noin 16 milj.euroa, tilaa vaatimaan kauppaan noin 9 milj.euroa ja muuhun erikoiskauppaan noin 18 milj.euroa sekä autokauppaan ja huoltamoihin noin 19 milj.euroa.

Ostovoiman pohjalta arvioitu loma-asukkaiden laskennallinen liiketilatarve on yhteensä noin 23 000 k-m², josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 4 000 k-m², tilaa vaatimaan erikoistavaran kauppaan noin 5 000 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 10000 k-m² sekä autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 4 000 k-m². (Keski-Suomen 4. vaihemaakuntakaava, kaupallisten selvitysten täydentäminen 2012 / FCG Finnish Consulting Group).

Päijänrannan asukkaat, lomalaiset ja vakituiset asukkaat, tukevat paikallisia kaupallisia palveluja hyödyntäessään alueen kaupallista toimintaa ja kehittymistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutusta ohjaavat järjestyksessä:

1. **Maankäyttö - ja rakennuslaki.** 117 §:n mukaan "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset".
2. **Asemakaava** määräyksineen.
3. **Suomen rakentamismääräyskokoelma,** jonka mukaan "julkisivupiirroksien tulee osoittaa, että suunniteltu rakentaminen arkkitehtuuriltaan täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset huomioon ottaen rakennus sellaisenaan sekä sen suhde ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan". Rakennetussa ympäristössä liittyminen viereisiin rakennuksiin on suunnitelmissa esitettävä riittävän laajasti.

21.8.2014

4. **Rakennusjärjestys**, jonka määräykset voivat koskea mm. rakennuksen sijoittamista tontille, sopeutumista ympäristöön, rakennustapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia sekä ympäristön hoitoa.

5. Aluetta varten laadittavat erilliset **rakennustapaohjeet**.

Toteutusta havainnollistaa suunnitelmasta laadittu numeerinen virtuaalimalli. Virtuaalimallista otetut kuvakaappaukset auttavat hahmottamaan aluekokonaisuutta toteutettuna. Virtuaalimalli ei esitä kaikkia yksityiskohtia.



Kuva 5: Kuva virtuaalimallista.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Kaava tullaan toteuttamaan ja viemään hyväksyttäväksi osissa määräaloittain.

Himos Kiinteistökehitys Oy ja Lemminkäinen Talo Oy ovat tehneet sopimuksen satamapalveluiden ja satamakylän rakentamisesta Päijänrantaan. Jämsän kaupunki neuvottelee Vanhanselän osakaskunnan kanssa sataman vesialueen ostosta kaupungille. Ajatuksena on, että kaupunki vuokraisi vesialueen laituriyrittäjälle, joka rakentaisi laiturit ja vuokraisi venepaikat.

Rakentaminen on ollut tarkoitus aloittaa jo keväällä 2014.

Ensimmäisessä vaiheessa on määrä rakentaa satamarakennus ympäristöineen, laituri paikkoja, sataman paikoitusalue ja ensimmäiset rivitalot ja omarantaist talot sekä 20–40 tonttia tien yläpuolelle.

Kaupungin tehtäväksi jää Sammallahtentien siirto, sataman paikoitusalue ja vesihuollon tuominen alueelle. Alustavan kustannusarvion mukaan tämä maksaa noin miljoona euroa. Tien siirto, paikoitusalue ja vesihuolto tehdään 2014 ja sen toteuttamiseksi pyritään hakemaan rahoitusta ely-keskuksesta.

21.8.2014

Sataman ja golfkentän rakentamiseen tarvitaan asemakaavan lisäksi myöhemmin haettavat erilliset ympäristö- ja rakentamisluvat.

Aluerakentamisesta syntyviä ylijäämämassoja on tarkoituksenmukaista käyttää VL- alueiden reitistöjen rakentamiseen. Pengerryksin voidaan välttää louhintoja kallioalueilla. Ylijäämämassojen edulliseen käsittelyyn asemakaava-alueiden sisällä tai lähistöllä kannattaa kiinnittää huomiota jo suunnitteluvaiheessa. Massoilla voitaisiin maisemoida esim. Patajoen vanhaa soramonttua.

Asemakaava ei estä rannan ruoppaamista laitureiden vierestä veneiden rantautumisen mahdollistamiseksi.

Huleveden viivytyksillä voi olla jatke sataman laiturirakenteelle, jolloin se istuu saumattomasti kohteeseen ja tulee rakennettua samaan aikaan. Allas voi myös jatkua laiturin alle, koska joka tapauksessa on toteutettava betoninen tukimuuri.

FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY