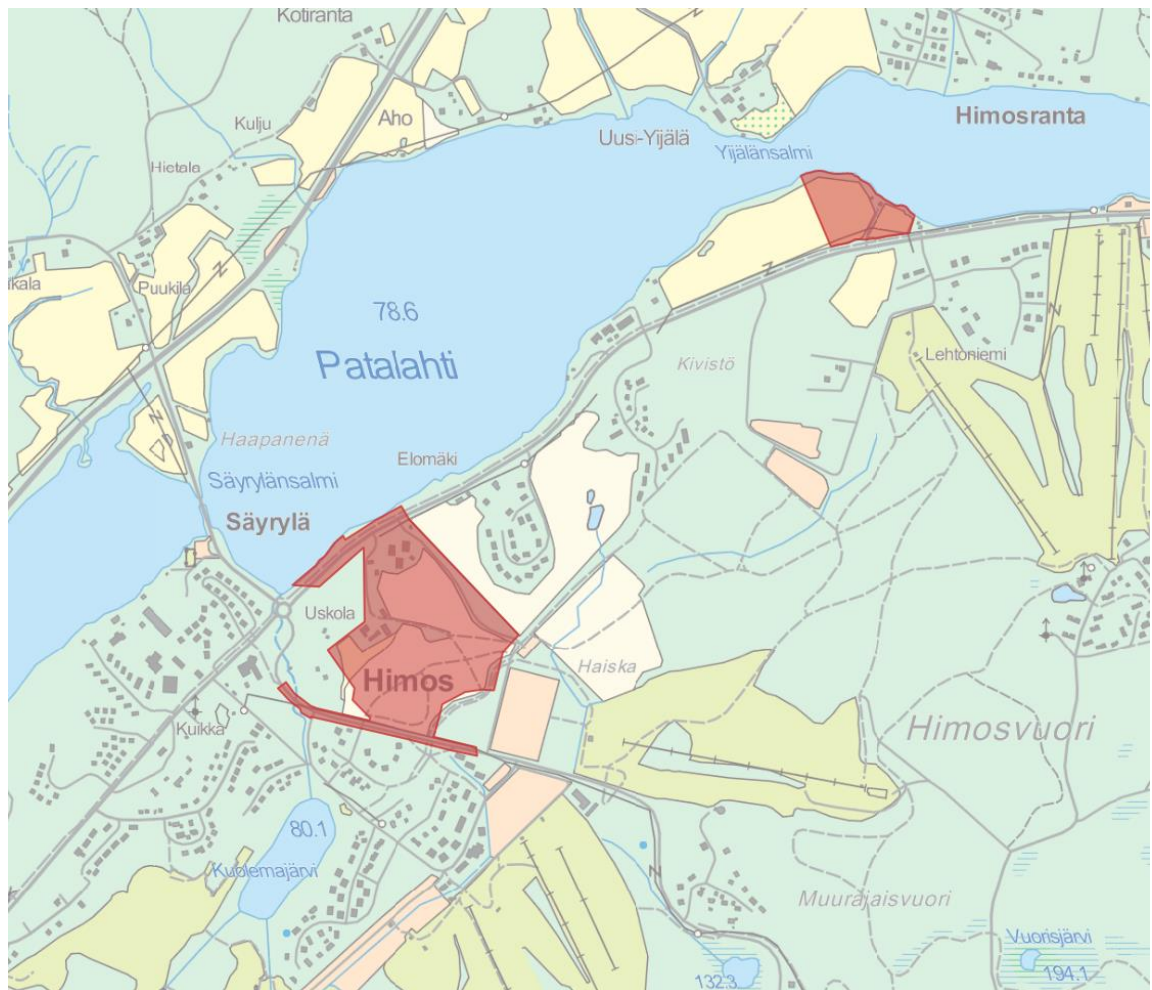


JÄMSÄN KAUPUNKI

# Uskolan asemakaava

Kaavaselustus



## Sisällysluettelo

|        |                                                 |    |
|--------|-------------------------------------------------|----|
| 1      | Perus- ja tunnistetiedot .....                  | 1  |
| 1.1    | Tunnistetiedot .....                            | 1  |
|        | Kaavan nimi.....                                | 1  |
|        | Kunta, Kylä.....                                | 1  |
|        | Asemakaava koskee.....                          | 1  |
|        | Asemakaavan muutos koskee .....                 | 1  |
|        | Kaavalla muodostuu.....                         | 1  |
|        | Kaavan laatija .....                            | 1  |
|        | Vireilletulo .....                              | 1  |
| 1.2    | Kaava-alueen sijainti.....                      | 1  |
| 1.3    | Kaavan nimi ja tarkoitus.....                   | 2  |
| 2      | Tiivistelmä .....                               | 2  |
| 2.1    | Kaavaprosessin vaiheet .....                    | 2  |
| 2.2    | Asemakaava .....                                | 2  |
| 2.2.1  | Eteläinen osa.....                              | 2  |
| 2.2.2  | Pohjoinen osa .....                             | 3  |
| 2.3    | Asemakaavan toteuttaminen.....                  | 3  |
| 3      | Lähtökohdat.....                                | 3  |
| 3.1    | Selvitys suunnittelualueiden oloista.....       | 3  |
| 3.1.1  | Alueiden yleiskuvaus .....                      | 3  |
| 3.1.2  | Luonnonympäristöt .....                         | 5  |
| 3.1.3  | Kulttuuriympäristö .....                        | 7  |
| 3.1.4  | Rakennettu ympäristö .....                      | 8  |
| 3.1.5  | Muinaisjäännökset.....                          | 10 |
| 3.1.6  | Maaperä .....                                   | 11 |
| 3.1.7  | Pohjavesialueet.....                            | 11 |
| 3.1.8  | Tekninen huolto .....                           | 11 |
| 3.1.9  | Liikenne.....                                   | 12 |
| 3.1.10 | Maanomistus .....                               | 14 |
| 3.1.11 | Väestö, palvelut, työpaikat.....                | 14 |
| 3.2    | Suunnittelutilanne .....                        | 15 |
| 3.2.1  | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ..... | 15 |
| 3.2.2  | Maakuntakaava .....                             | 15 |
| 3.2.3  | Yleiskaava.....                                 | 17 |

|        |                                                                             |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.2.4  | Asemakaava.....                                                             | 18 |
| 3.2.5  | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....         | 19 |
| 3.2.6  | Rakennusjärjestys.....                                                      | 19 |
| 3.2.7  | Master Plan .....                                                           | 19 |
| 3.2.8  | Pohjakartta .....                                                           | 19 |
| 4      | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                      | 20 |
| 4.1    | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                        | 20 |
| 4.2    | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                | 20 |
| 4.3    | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                           | 20 |
| 4.3.1  | Osalliset.....                                                              | 20 |
| 4.3.2  | Vireille tulo.....                                                          | 20 |
| 4.3.3  | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                             | 20 |
| 4.3.4  | Viranomaisyhteistyö .....                                                   | 20 |
| 4.4    | Asemakaavan tavoitteet .....                                                | 21 |
| 4.5    | Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....                  | 21 |
| 4.5.1  | Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                           | 21 |
| 4.5.2  | Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                               | 21 |
| 4.5.3  | Asemakaavaehdotukseen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset | 21 |
| 5      | Asemakaavan kuvaus .....                                                    | 22 |
| 5.1    | Eteläosa .....                                                              | 22 |
| 5.1.1  | Pohjoisosa.....                                                             | 28 |
| 5.1.2  | Kaavamääräykset .....                                                       | 28 |
| 5.2    | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                 | 29 |
| 5.3    | Kaavan vaikutukset.....                                                     | 29 |
| 5.3.1  | Rakennettu ympäristö .....                                                  | 29 |
| 5.3.2  | Rakennusperintö ja muinaismuistot.....                                      | 29 |
| 5.3.3  | Yhdyskuntatalous.....                                                       | 29 |
| 5.3.4  | Liikenne ja liikenneturvallisuus .....                                      | 29 |
| 5.3.5  | Tekninen huolto.....                                                        | 30 |
| 5.3.6  | Hulevedet .....                                                             | 31 |
| 5.3.7  | Ihmisten elinolot ja elinympäristö .....                                    | 33 |
| 5.3.8  | Terveellisyys ja turvallisuus.....                                          | 33 |
| 5.3.9  | Väestö.....                                                                 | 34 |
| 5.3.10 | Palvelut ja työpaikat.....                                                  | 34 |
| 5.3.11 | Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet.....                            | 34 |

|        |                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.12 | Luonto ja luonnonympäristö .....                           | 34 |
| 5.3.13 | Luonnon monimuotoisuus .....                               | 34 |
| 5.3.14 | Luonnonvarat .....                                         | 34 |
| 5.3.15 | Maisema .....                                              | 34 |
| 5.3.16 | Pohjavedet .....                                           | 34 |
| 5.3.17 | Maa- ja kallioperä .....                                   | 34 |
| 5.4    | Ympäristön häiriötekijät.....                              | 35 |
| 5.4.1  | Melu .....                                                 | 35 |
| 5.5    | Kaavamerkinnot ja - määräykset .....                       | 36 |
| 5.6    | Nimistö .....                                              | 36 |
| 6      | Asemakaavan toteutus .....                                 | 37 |
| 6.1    | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 37 |
| 7      | Liitteet.....                                              | 37 |

24.9.2015

## Uskolan asemakaava

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

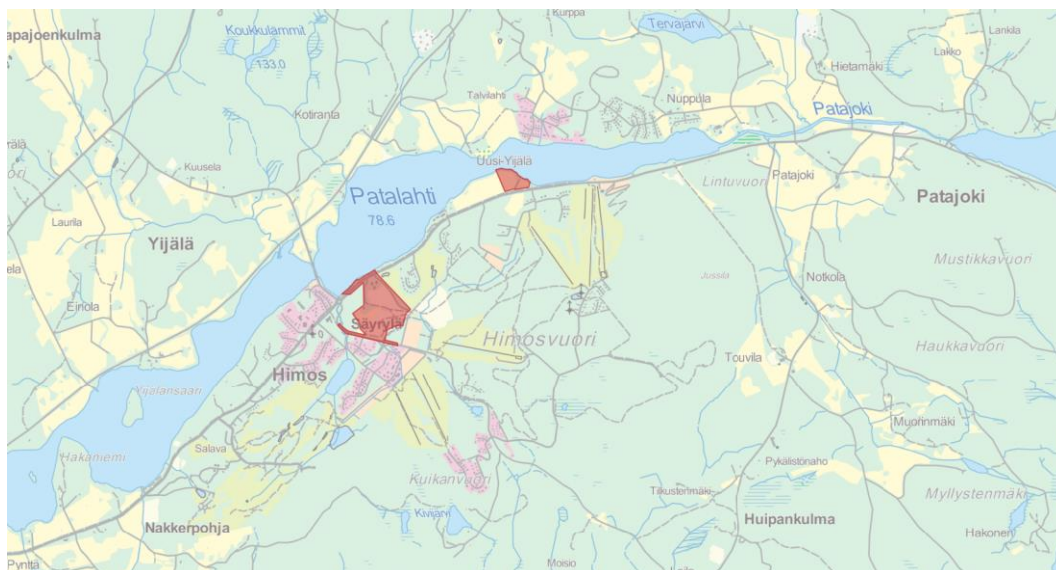
|                                     |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavan nimi                         | Uskolan asemakaava ja Himoskylän asemakaavan muutos                                                                                                    |
| Kunta, Kylä                         | Jämsä (182), Säyrylä (430)                                                                                                                             |
| Asemakaava koskee                   | Kiinteistöjä 182-40-4242-2, 182-40-4242-3, 182-40-4242-4, 182-430-1-134, 182-430-1-84, 182-430-2-79, 182-430-2-89 ja 182-895-1-6573.                   |
| Asemakaavan muutos koskee           | Himoskylän asemakaavan korttelia 4242, virkistys-alueita ja katualuetta Uskolankuja.                                                                   |
| Kaavalla muodostuu                  | Korttelit no: 4242, 4243 ja 4246 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- sekä katualueet.                                           |
| Kaavan laatija                      | Tuomo Järvinen, arkkitehti YKS-321<br>FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy<br>Puistokatu 2 a<br>40100 Jyväskylä<br>puh: 0407531524<br>tuomo.jarvinen@fcg.fi |
| Vireilletulo                        | 18.1.2012                                                                                                                                              |
| Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät |                                                                                                                                                        |
| Lautakunta                          |                                                                                                                                                        |
| Kaupunginhallitus                   |                                                                                                                                                        |
| Kaupunginvaltuusto                  |                                                                                                                                                        |

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Himoksella n. 8 km:n etäisyydellä Jämsän keskustasta.

Suunnittelualue jakaantuu kahteen erilliseen, n. kilometrin etäisyydellä toisistaan olevaan alueeseen. Alueista käytetään tässä nimityksiä "etelä" ja "pohjoinen".

24.9.2015



Kuva 1: Kaava-alueiden sijainti

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Uskolan asemakaava ja Himoskylän asemakaavan muutos.

Suunnittelualue jakautuu kahteen osaan, joiden yhteen laskettu pinta-ala on 14,7 ha. Pohjoisemmalle alueelle on tavoitteena kaavoittaa yksi vakituiseu asuiseu rakennuspaikka sekä kolme loma-asuiseu osoitettua rakennuspaikkaa. Eteläinen osa-alue tulee pääosin loma-asuntoalueeksi. Vanha tilakeskus säilytetään. Osa Hiidenmäki-Vaheri paikallistiestä muutetaan kaavassa katualueeksi. Länsi-Himoksenteu katualuetta jatketaan.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 06.10.2010 Aloite kaavan laatiiseksi
- 21.10.2010 Teknisen lautakunna päätös kaavoituksen käynnistäiseksestä
- 18.01.2012 Vireille tulo kaavoituskatsauksessa
- 28.03.2012 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 19.06.2012 MRL 66§:n ja MRA 26§:n mukainen viranomaisneuvottelu.
- 16.08.2013 - 16.09.2013 Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos nähtävillä)
- 24.09.2015 Kaavaehdotus

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuvat korttelit no: 4242, 4243 ja 4246 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous-, lähivirkistys- sekä katualueet.

#### 2.2.1 Eteläinen osa

Kortteliin nro. 4243 muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta RA.

Kortteliin nro. 4242 muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM-4, loma-asuntojen korttelialuetta RA ja yksi vakituiseu asuiseu tontti AO.

Himoskylän asemakaavan muutoksessa muutetaan Uskolankujan katualueen linjausta. Osa virkistysalueesta kaavoitetaan kaduksi (Haiskalankuja). Virkistysalueelle osoitetaan johtolinja ja hulevesien johtamista varten varattu alueen osa. Kortteli 4242 jakautuu kahdeksi.

24.9.2015

## 2.2.2 Pohjoinen osa

Kortteliin nro. 4246 muodostuu maa- ja metsätalousaluetta, yksi erillispientalotontti ja loma-asuntotontteja RA.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman. Maanomistaja ja Jämsän kaupunki laativat maankäyttösopimuksen kaavan toteuttamisesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueiden oloista

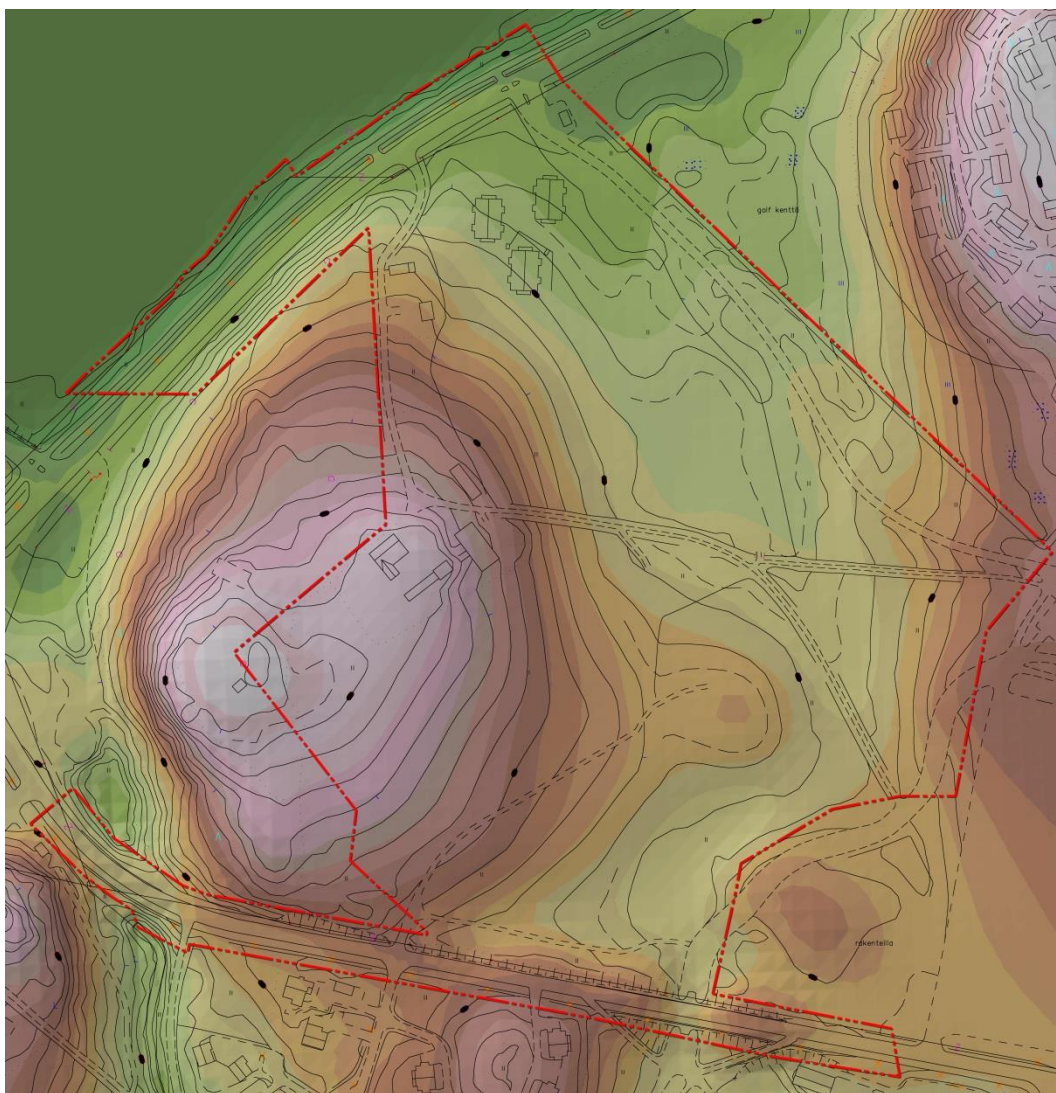
#### 3.1.1 Alueiden yleiskuvaus

Kaavoittamaton alue etelässä on kukkula, jonka laella sijaitsee Uskolan tilakeskus. Kukkulan rinteet ovat enimmäkseen peltoa. Tilakeskuksen rakennukset rajaavat pihapiirin. Lounaispuolella on kasvimaata. Tilakeskukselta on näköalat Himoksen rinteille. Alueen länsipuolella on jyrkkä ja metsäinen länteen päin laskeva rinne. Tilakeskukseen johtaa kapea tie pohjoisen suunnasta.



Kuva 2: Ortoilmakuva (Maanmittauslaitos 2015)

24.9.2015



Kuva 3: Alueen topografia havainnollistettuna



Kuva 4: Uusia lomarakennuksia suunnittelualueen pohjoisosassa.

24.9.2015



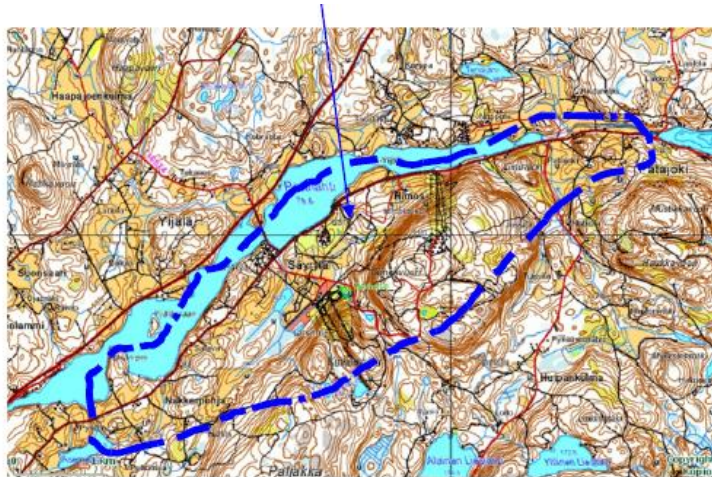
*Kuva 5: Ortokuva pohjoisesta alueesta. Alue on tasainen, Patajoentien ja Patalahden välinen pelto. Alue on maisemallisesti näkyvällä paikalla. Rantavyöhykkeellä on hieman lehtipuustoa*

### 3.1.2 Luonnonympäristöt

Himoksen alueelle on laadittu luontoselvitys osayleiskaavoitusta varten. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luonnonympäristön yleispiirteet sekä alueella sijaitsevat luonnonarvoltaan merkittävät kohteet. Alla olevassa kuvassa<sup>1</sup> on esitetty alue, jolle luontoselvitys on tehty.

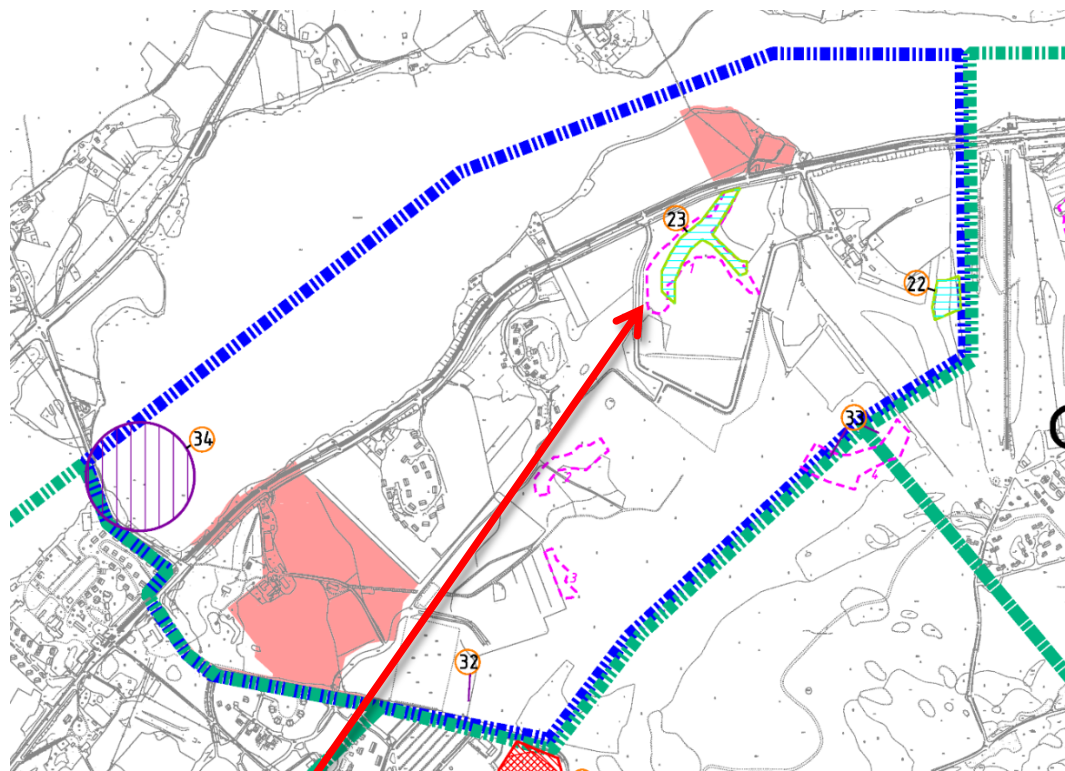
<sup>1</sup> Himoksen osayleiskaavan luontoselvitys / Pöyry, 7.9.2006

24.9.2015



Kuva 6: Osayleiskaavan luontoselvitysalue.

Uskolan suunnittelualueille ei sijoitu merkittäviä luontokohteita.



Kuva 7: Yleiskaavoja varten tehdyn luontoselvityksen kartta. Uskolan suunnittelualueet on väritetty punaisella.

#### Lehtoniemen puro

Pohjoista aluetta lähinnä, Patajoentien toisella puolella, on kohde nro 23; Lehtoniemen puro. Kohdenumero aikaisemmissa selvityksissä: 8/1988, 11/1996.

Vähävetinen puro saa alkunsa rakennetulta alueelta, mutta sen alaosaan uoma virtaa syvään uurtuneena luonnontilaisena ja siihen liittyy pieni sivuhaara. Metsä puron ympärillä on varttunutta kuusikkoa, jossa on järeitä haapoja sekä pellon reunalla harmaaleppää ja kookkaita tuomia. Muutamia järeitä runkoja on kaatunut uoman yli.

24.9.2015

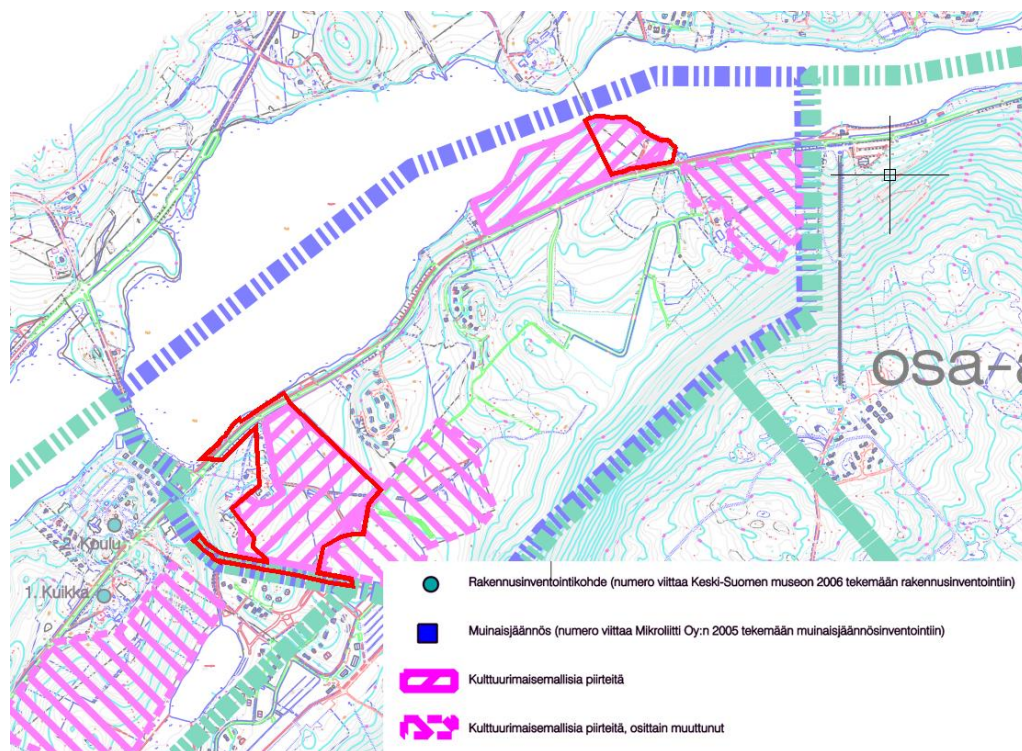
*Arvo: Puron lähiympäristö on mahdollinen metsälakikohde ja puro vesilakikohde. Puron varrella on liito-oravaesiintymä ja ainakin yksi liito-oravan pesäpuu.<sup>2</sup>*

#### Lehtoniemen puron liito-oravaesiintymä

*Esiintymä sijaitsee puron varrella varttuneessa kuusikossa, jossa on runsaasti haapaa ja pellon reunassa harmaaleppiä. Eteläosassa on nuori männikkö ja pohjoisreunalla haavikkoa. Liito-oravan papanoita löytyi ympäri aluetta, runsaimmin puron ja sen sivuhaaran varrella kasvavien puiden alta. Yksi risupesä todettiin ja mahdollisesti alueella on myös muita. Alueelta länteen tien toisella puolella on liito-oraville sopivaa varttunutta kuusikkoa ja harmaalepikkoa. Liikkumisyhteydet ovat hyvät etelään – mitä ilmeisimmin liito-oravat liikkuvat myös kaakkoon, vaikka puutonta matkaa on yli 50 m ja pieneen metsäsaarekkeeseen 170 m. Liito-oravan papanoita löytyi myös Lehtoniemen pihapiirin itäpuolelta, joten mahdollisesti liito-oravat liikkuvat metsäsaarekkeita pitkin Pohjois-Himoksen laskettelurinteiden yli.*

*Arvo: Puron varressa on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Metsäaluetta ei pitäisi kutistaa nykyisestä, ja metsäiset liikkumisyhteydet alueelle etelästä ja idästä tulee säilyttää. Puro on mahdollinen metsä- ja vesilakikohde.<sup>3</sup>*

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö



Kuva 8: Osayleiskaavoitusta varten tehty kulttuuriympäristön analyysikartta

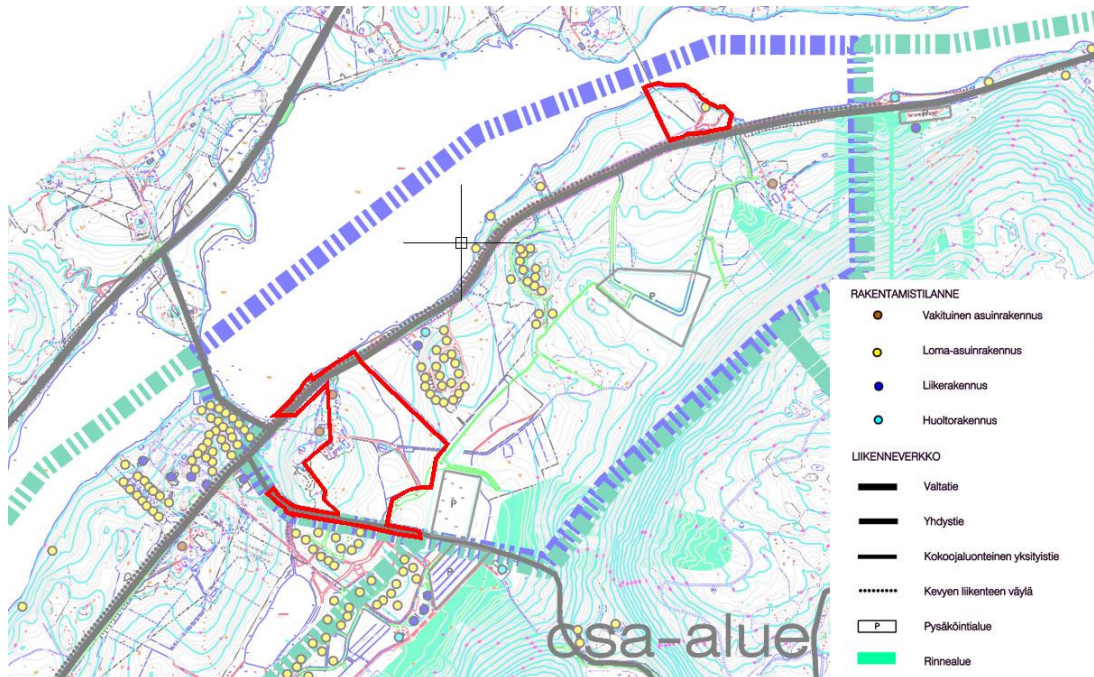
Uskolan molemmat suunnittelualueet sisältävät kulttuurimaisemallisia piirteitä.

<sup>2</sup> [Himoksen osayleiskaavan luontoselvitys](#), Pöyry 7.9.2006

<sup>3</sup> [Himoksen liito-oravaselvitys](#), Pöyry 14.8.2006

24.9.2015

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö



Kuva 9: Yleiskaavoitusta varten tehty rakennetun ympäristön selvityskartta

#### Eteläinen alue

Eteläisellä alueella sijaitsee Uskolan maatila. Maatilalla sijaitsevia rakennuksia on muutettu vuosien saatossa niin että ne eivät ole enää alkuperäisessä asussaan. Maatilan läheisyydessä Patajoentien varrella sijaitsee uusia lomarakennuksia. Pohjoisella alueella sijaitsee loma-asunto.



Kuva 10: Uskolan päärakennus. Rakennuksella on vanha hirsirunko. Lisävuoraus ja lisärakentaminen ovat muuttaneet rakennuksen ilmettä alkuperäisestä.

24.9.2015



Kuva 11: Päärakennusta vastapäätä sijainnut luhtiaitta on purettu 2015.



Kuva 12: Kuvassa vasemmalla entinen navetta ja näkymä etelään, Himoksen rinteille.

#### Pohjoinen alue



Kuva 13: Rannassa on pienehkö kesäasunto laitureineen.



Kuva 14: Patajoentien varressa suunnittelualan rajalla kulkee erillinen kevyen liikenteen väylä ja sähkölinja.

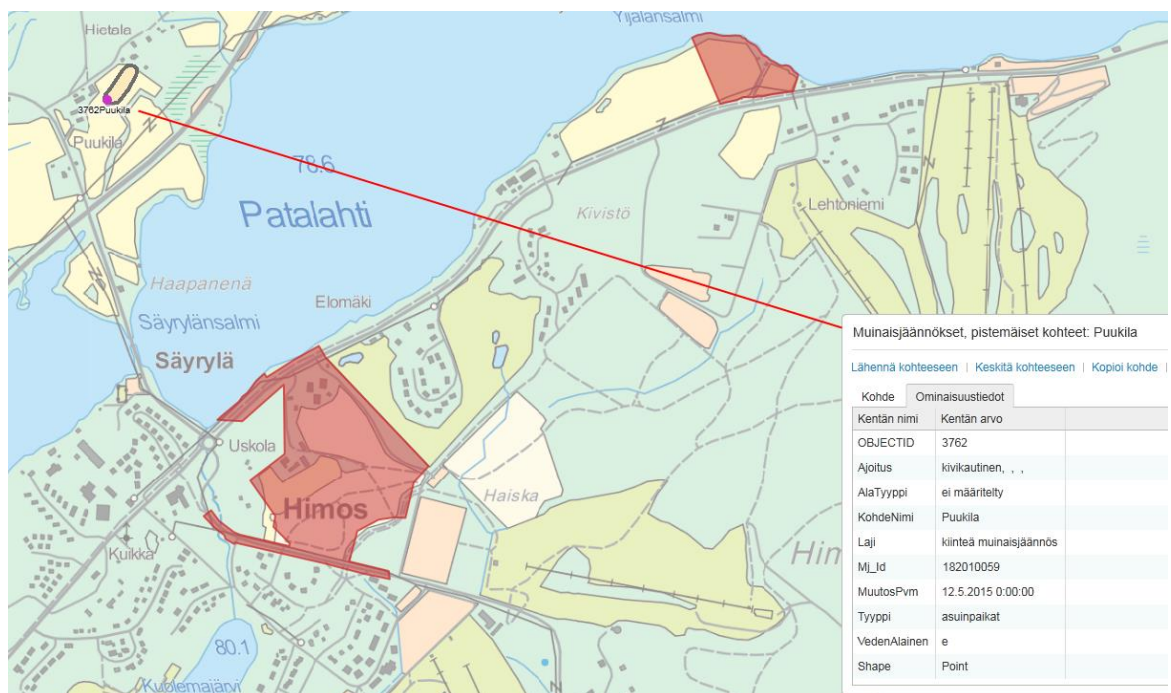
24.9.2015



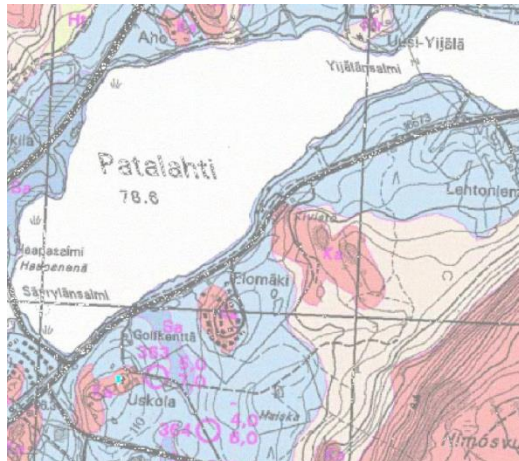
Kuva 15: Pohjoisen osan avoin peltokukkula.

### 3.1.5 Muinaisjäännökset

Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä. Lähin tiedossa oleva muinaisjäännös on Patalahden toiselle puolella oleva Puukilan kivistinen asuinpaikka.

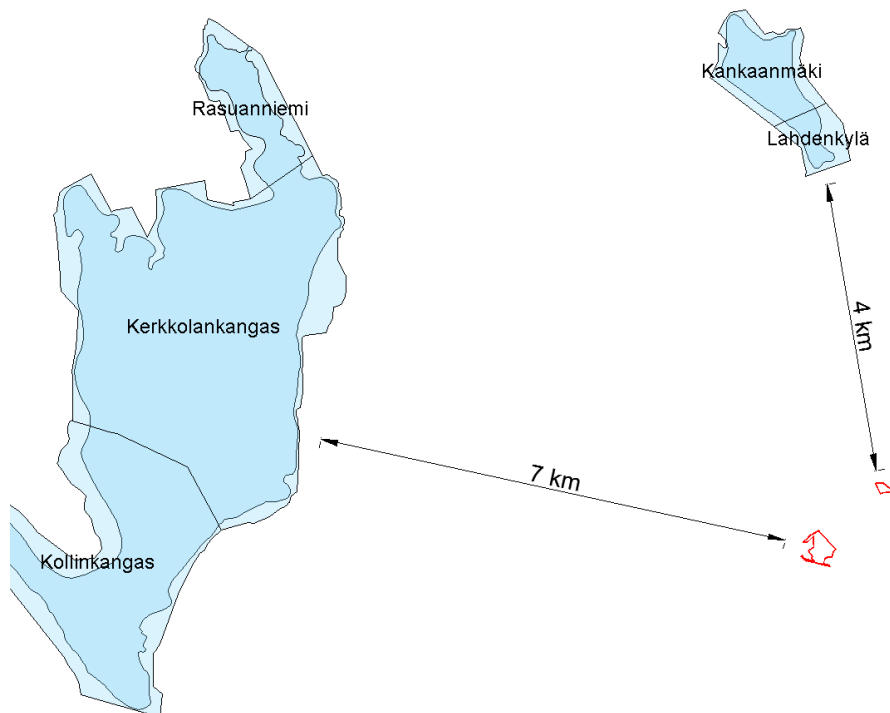


Kuva 16: Puukilan kivistinen asuinpaikka



Sininen väri tarkoittaa homogeenista savi- ja silttikerrostumaa ja mm. Uskolan alueella nähtävä punertava väri tarkoittaa prekvartäärisen kallioperän paljastumia. Savisella alueella maaperän kantavuus tulee tarkistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueilla tai niiden läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat Lahdenkylä (4 km) ja Kerkkolankangas (7 km).



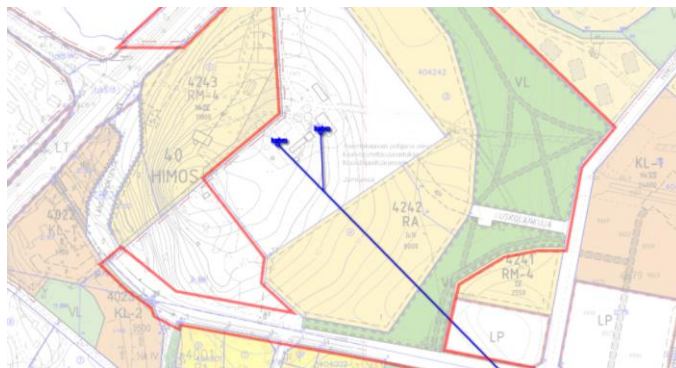
Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee olemassa oleva vesi- ja viemärijohto, johon uusi alue liitetään.

24.9.2015



Kuva 19: Oleva johtoverkko ja suunnittelualueet.

Pohjoisosassa uusille tonteille on rakennettava kiinteistökohtaiset jätevedenpumpppaamot.



Uskolan tilalle tulee lähdevesi johtoa pitkin omasta kaivosta, joka sijaitsee ylhäällä rinteessä. Järjestelmään on yhdistetty pumppu, mutta vesi tulee myös omalla paineellaan. Johdon sijainnista ei ole täyttä varmuutta. Veden johtaminen on alun perin toteutettu puuputkella johon on myöhemmin ujutettu muoviputki. Vesijohtoa varten on perustettu rasite tilan rinteeseen puolelle.

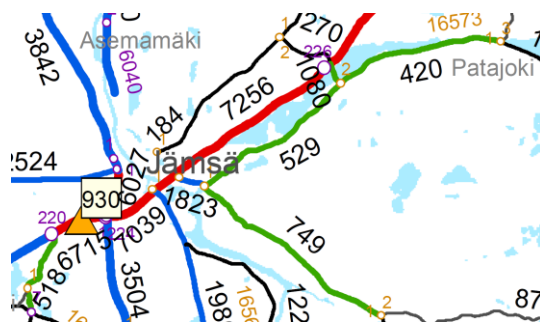
### 3.1.9 Liikenne

#### Liikenneverkko

Molempia suunnittelualueita sivuaa Patajoentie. Eteläinen suunnittelualue rajautuu myös Länsi-Himoksentiehen. Molemmilla suunnittelualueilla on olevia kulkureittejä.

24.9.2015

## Liikennemäärät



Kuva 20: Liikennemäärät 2011

Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL), ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Liikennemäärä Patajoentiellä asemakaava-alueen kohdalla on 2011 ollut 420 KLV. Vuonna 2012 ne olivat vähentyneet 10 % 378:aan.



Kuva 21: Liikennemäärät 2012



Kuva 22: Liikennemäärät 2013. Suunnittelualueet on merkitty sinisellä.

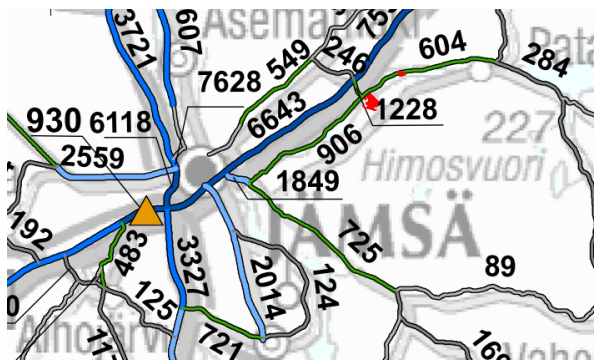
Vuonna 2013 liikennemäärä on kasvanut 5 % 397:ään.



Kuva 23: Liikennemäärät 2014.

Vuonna 2014 Patajoentien liikenne oli pysynyt edellisen vuoden tasolla.

24.9.2015



Kuva 24: Liikennemäärät 2015.

Vuonna 2015 Patajoentien liikenne on kasvanut 52 % 604:een.

Himoksen kehittymisen ja maankäytön lisääntymisen myötä vuonna 2040 keskimääräisen vuorokausiliikenteen on arvioitu olevan Patajoentiellä noin 6500 ajoneuvoa.

### 3.1.10 Maanomistus

Uskolan tila on yksityisessä omistuksessa. Patajoen tien omistaa valtio, muut alueet ovat kaupungin.

### 3.1.11 Väestö, palvelut, työpaikat

Alueella on oleva maatila. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pääosin loma-asutusta ja matkailuun liittyviä työpaikkoja, palveluja ja niihin liittyviä työpaikkoja, ei vakituista asutusta.

24.9.2015

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

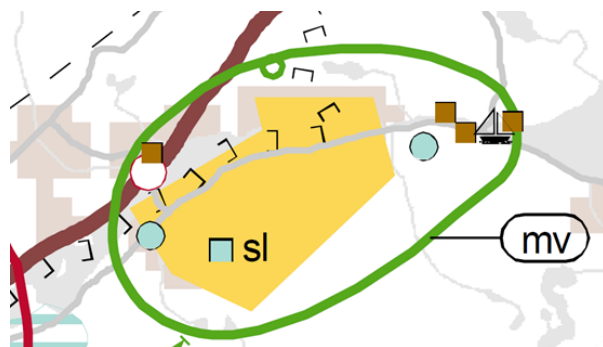
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

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

Suunnittelualueella on voimassaoleva oikeusvaikutteinen yleiskaava

### 3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009. Maakuntakaavassa suunnittelualueet on osoitettu matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealueeksi sekä matkailupalvelujen alueeksi.



#### Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue (mv)

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

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



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

**Merkinnän kuvaus:** Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

### 1. vaihemaakuntakaava

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

24.9.2015

## 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 11.5.2011. Kaava sovittaa yhteen pohjaveden suojelua ja kiviainesten käyttöä. Ei merkintöjä suunnittelualueelle.

## 3. vaihemaakuntakaava

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

## 4. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 24.9.2014 ja se sai lainvoiman 25.10.2014.

Neljäs vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavassa tarkistettiin myös virkistystoimintojen alueita (kokonaisuu-  
det, reitistöt).



Kuva 25: Ote 4. vaihemaakuntakaavasta, suunnittelualueet merkitty punaisella.

Suunnittelualue on osa 4. vaihemaakuntakaavan *Matkailupalvelujen aluetta*, *Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta* ja *Päijänteen kehittämisaluetta*



### Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv)

**Merkinnän kuvaus:** Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistystyksessä 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.



### Ulkoi- lu- n yhteys- tarve

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

**Suunnittelumääräys:** Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

24.9.2015

**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.

**Päijänteen kehittämisalue**

**Merkinnän kuvaus:** Merkinnällä osoitetaan Päijänteen kehittämisalue.

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

**3.2.3 Yleiskaava**

Aluetta koskee Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus – osa-alue 1 (8.9.2008).

Suunnittelualueiden likimääräinen sijainti on osoitettu alla olevassa yleiskaavaotteessa sinisillä ympyröillä.



Kuva 26: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa suunnittelualueille on osoitettu RM, RA, RA-1, V- ja VL-alueet.



**Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva..**  
Alue varataan tehokasta loma-asutusta ja matkailupalveluja varten. Aluetehokkuus on enintään 0,4. Rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



**Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva..**  
Alue varataan loma-asutusta varten. Aluetehokkuus on enintään 0,2. Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

24.9.2015



Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva..  
 Alue varataan omarantaista loma-asutusta varten. Luku merkinnän alla  
 osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikalle saa rakentaa  
 loma-asunnon, erillisen saunan ja talousrakennukset, joiden yhteenlaskettu  
 kerrosala on enintään 150m<sup>2</sup>.

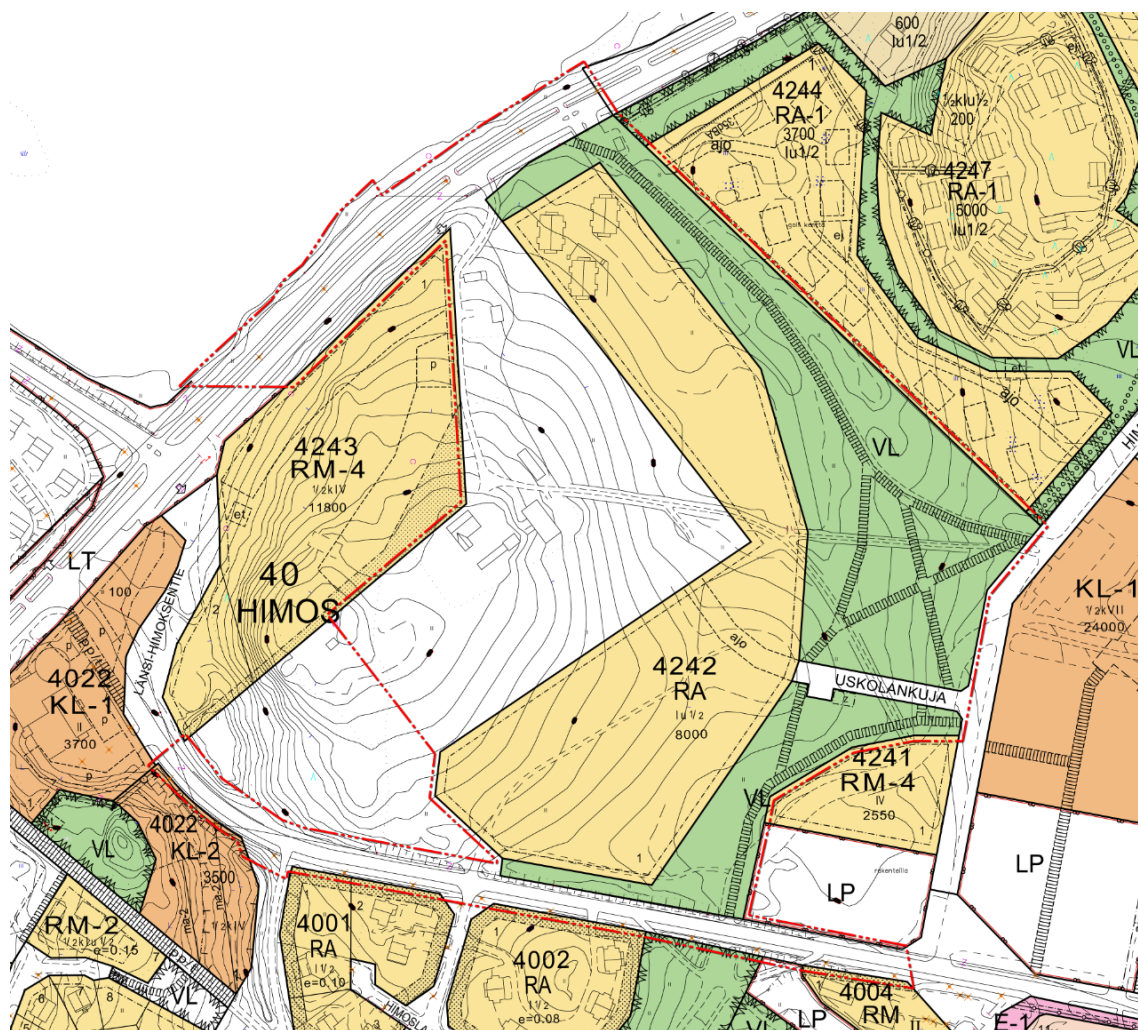


Virkistysalue, nykyisellään säilytettävä.  
 Alue varataan yleiseen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

VL-alue on lähivirkistysaluetta.

### 3.2.4 Asemakaava

Osa eteläisestä suunnittelualueesta on kaavoittamatonta ja osa eteläisestä suunnittelu-  
 alueesta sijaitsee Himoskylän (7.8.2007) asemakaavan alueella. Pohjoinen suunnittelu-  
 alue on asemakaavoittamaton.



Kuva 27: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Asemakaavassa osalle suunnittelualuetta on osoitettu loma-asuntojenkorttelialuetta se-  
 ikä lähivirkistysaluetta. RA-aluetta koskeva kaavamääräys on esitetty alla.



Loma-asuntojen korttelialue.

24.9.2015



Lähivirkistysalue.

**RM- JA RA-korttelit**

Korttelialueet tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja. Rakennusten julkisivuissa tulee olla puuta tai luonnonkiveä.

**3.2.5 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Keski-Suomen maakuntakaava
- Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus – osa-alue 1
- Himoskylän asemakaava
- Himos-Päijänne Master Plan
- Keski-Suomen kaupallinen palveluverkkoselvitys
- Kaupallisten selvitysten täydentäminen Jämsän ja Muuramen osalta

**3.2.6 Rakennusjärjestys**

Jämsän kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

**3.2.7 Master Plan**

Himoksen alueelle on laadittu vuonna 2008 master plan; HMaster Planissa suunnittelu-alueelle on osoitettu palvelu – ja lomarakennuksia.

Master Plania on päivitetty Jämsän kaupungin ja Jämsekin toimesta v. 2012 "Himos – Päijänne 2025" – nimiseksi karttaesitykseksi. Suunnitelmalla ei ole oikeudellista merkitystä. Himos – Päijänne 2025 – kartta havainnollistaa Himoksen rakennettua ja kaavoitettua tilannetta sekä tulevaisuuden visioita.

**3.2.8 Pohjakartta**

Alueella on numeerinen ja ajantasainen pohjakartta. Koordinaattijärjestelmänä on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmänä N2000. Pohjakartta vastaa JHS 185 vaatimuksia.

24.9.2015

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadintaan on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Lähiympäristön asemakaavoitus ja rakentaminen on edennyt viime vuosina mikä on luonut paineita myös suunnittelualueen kaavoitukselle ja rakentamiselle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maanomistaja on hakenut asemakaavoitusta 6.10.2010 päivätyllä kirjeellä. Jämsän tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 21.10.2010 § 104.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

*Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.*

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

Viranomaiset:

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

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym. järjestöt
- Elenia
- Teleoperaattorit
- Patalahden osakaskunta

Osallisten luetteloa voidaan tarvittaessa täydentää.

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen 2012 yhteydessä (päivätty 18.1.2012).

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaselostuksen liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuvattu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66§ ja MRA 26§:n mukainen aloitusneuvottelu on pidetty 19.6.2012 Keski-Suomen ELY-keskuksessa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

24.9.2015

---

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Jämsän kaupungin yleistavoitteena on Himoksen alueen kehittäminen maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti matkailupainotteiseksi alueeksi.

Kaavan tavoitteena on lisätä alueen loma-asuntoalueita sekä matkailua palvelevien rakennusten alueita toimivaksi kokonaisuudeksi.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Eteläisen alueen tontituksesta ja katuratkaisusta on laadittu useita eri vaihtoehtoja ennen kaavaehdotusta.

##### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

###### Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaseloſtuksen liitteenä on erillinen raportti valmisteluvaiheen aineistosta saadusta palautteesta ja sen huomioimisesta.

##### 4.5.3 Asemakaavaehdotukseen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen tehdyt muutokset

###### Kerrosluvun muutos korttelissa 4242

Korttelin 4242 RA tonteille (3 ja 5) muutettiin kerrosluvuiksi II. Tarkoitus on toteuttaa tonttien talot luhtitaloina.

###### Länsi - Himoksentien katualueen raja

Katualueen rajausta muutettiin viereisen maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena.

###### Liikenne

Uskolanmäki rauhoitettiin vain Uskolan tilaa varten tarkoitetuksi kaduksi. Uskolan muu liikenne johdetaan Himoskylästä kaavoitettavan Uskolankujan kautta. Uskolankujan linjasta muutetaan kunnallisteknisen suunnitelman mukaisesti. Uskolan alarinteiden puo-  
liset tontit liittyvät katuverkkoon myös Haiskalankujan ja Länsi-Himoksen tien kautta.

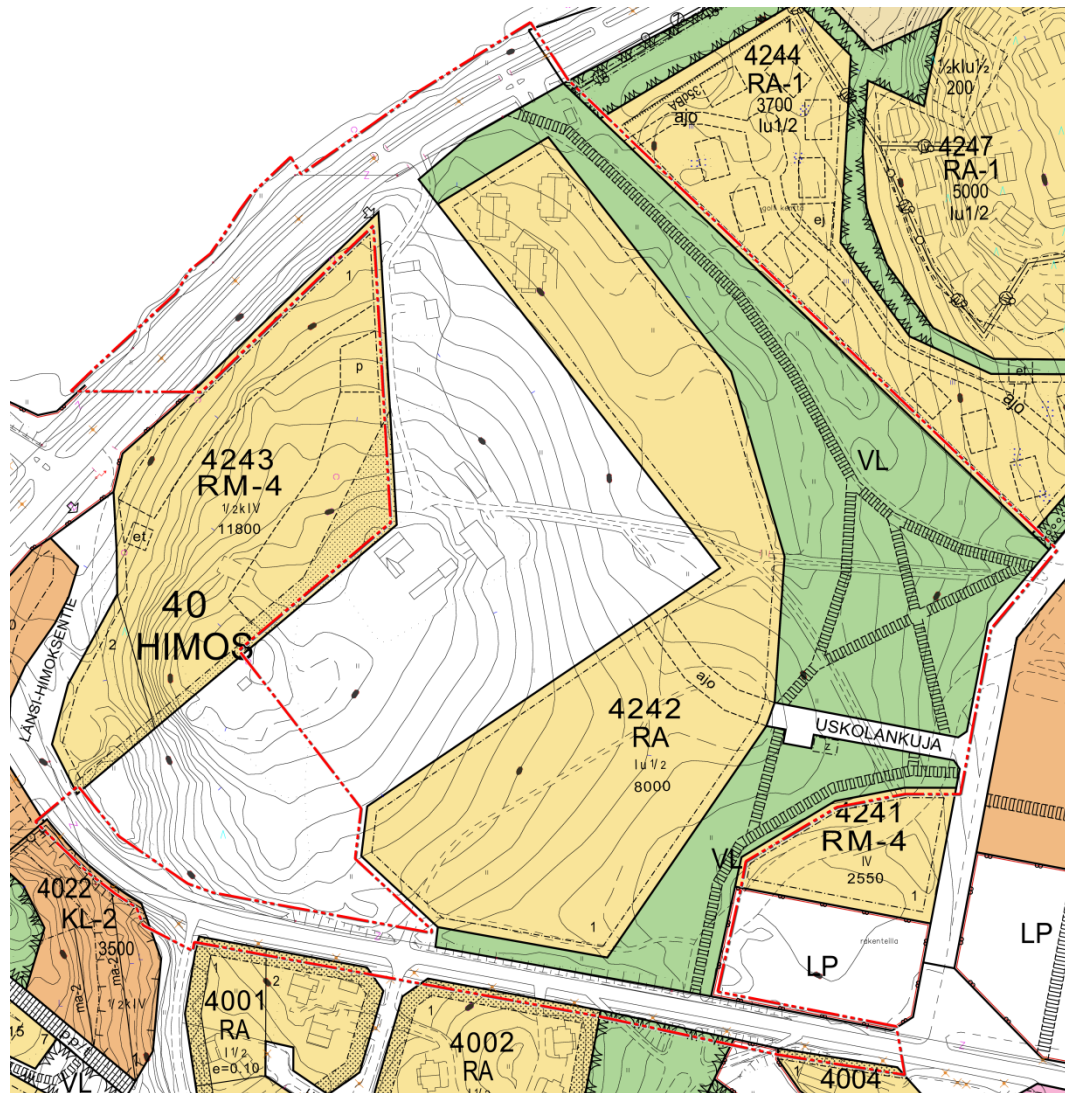
24.9.2015

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Eteläosa

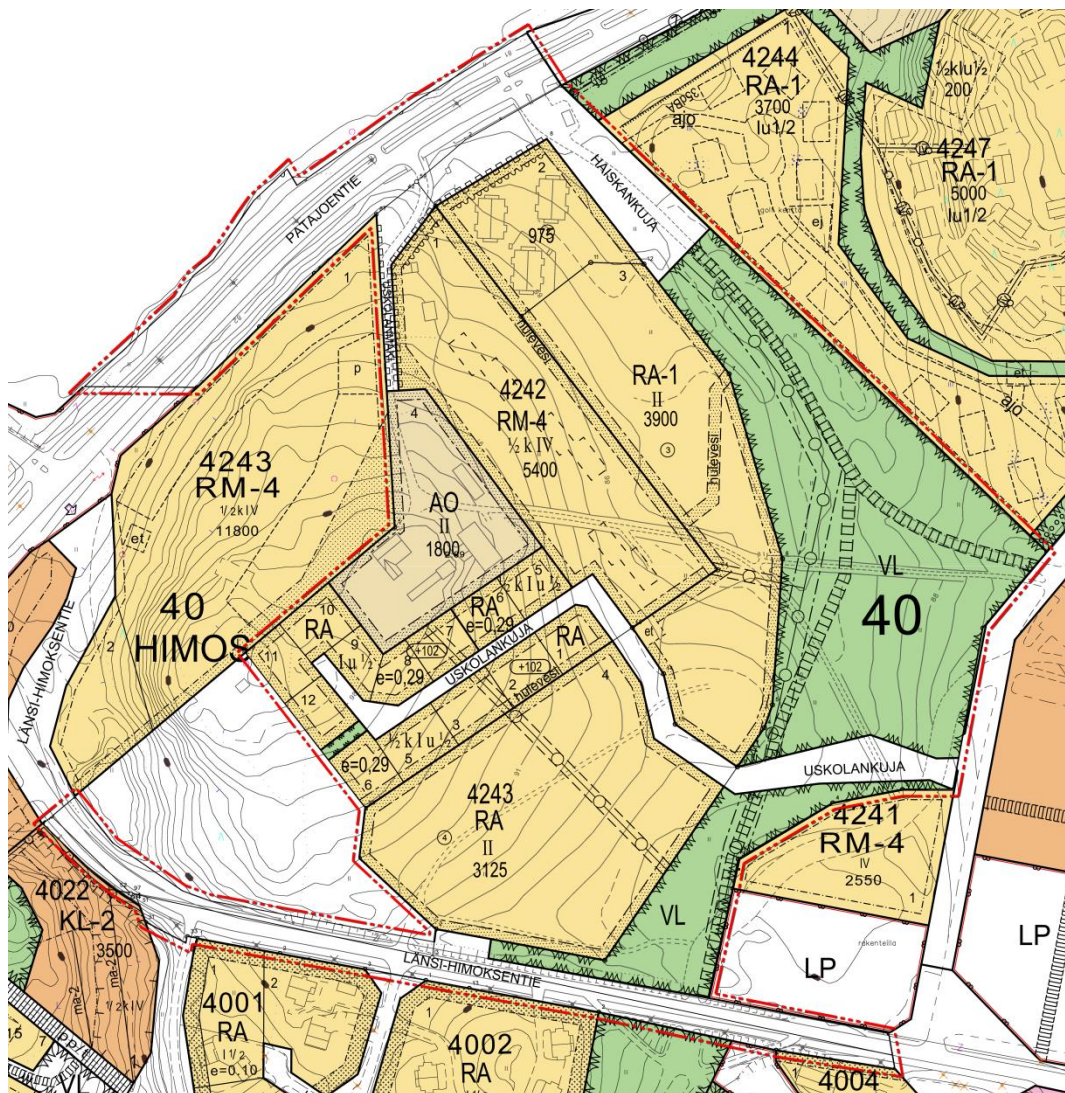
#### Rakenne

Uskolan asemakaava ja Himoskylän asemakaavan muutos (eteläosa) koostuu pääosin loma- ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueista. Ytimessä on Uskolan päätiela asuinkäytössä. Reunavyöhykkeillä on lähivirkistysaluetta ja katualueet, jotka kytkevät Uskolan ympäristöönsä.



Kuva 28: Voimassa oleva asemakaavayhdistelmä, muutos- ja laajennusalue on rajattu punaisella.

24.9.2015



Kuva 29: Asemakaavaehdotus

Kortteliin 4243 muodostuu RA – korttelialue. Alue on jaettu ohjeellisiin tontteihin.

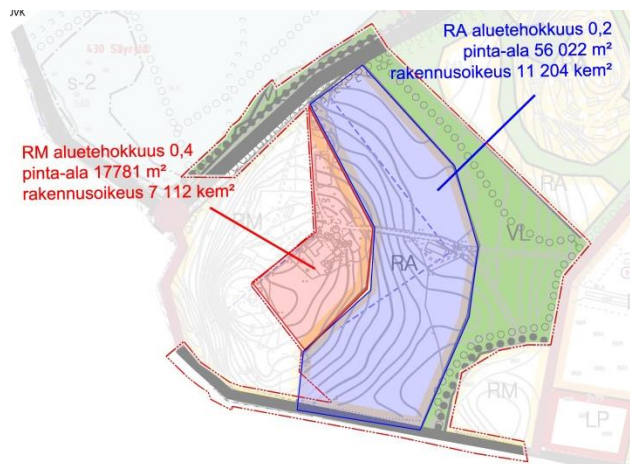
24.9.2015

## Mitoitus

|                                   |                             |                          |                               |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Määräävä tekijä on alleviivattu.  |                             |                          |                               |
|                                   |                             |                          |                               |
| <b>Yleiskaavan rakennusoikeus</b> |                             |                          |                               |
| <b>käyttötarkoitus</b>            | <b>pinta-ala</b>            | <b>rakennustehokkuus</b> | <b>rakennusoikeus</b>         |
| RA                                | 56 022 m <sup>2</sup>       | <u>e=0.20</u>            | 11 204 kem <sup>2</sup>       |
| RM                                | 17 781 m <sup>2</sup>       | <u>e=0.40</u>            | 7 112 kem <sup>2</sup>        |
| <b>yhteensä</b>                   | <b>73803</b>                | <b>e=0.25</b>            | <b>18 317 kem<sup>2</sup></b> |
|                                   |                             |                          |                               |
| <b>Asemakaavan rakennusoikeus</b> |                             |                          |                               |
| <b>käyttötarkoitus</b>            | <b>pinta-ala</b>            | <b>rakennustehokkuus</b> | <b>rakennusoikeus</b>         |
| RM-4                              | 13 038 m <sup>2</sup>       | e=0.41                   | 5 400 kem <sup>2</sup>        |
| RA                                | 9 669 m <sup>2</sup>        | <u>e=0.29</u>            | 2 804 kem <sup>2</sup>        |
| RA                                | 16 854 m <sup>2</sup>       | e=0.19                   | 3 125 kem <sup>2</sup>        |
| RA-1                              | 18 928 m <sup>2</sup>       | e=0.26                   | 4 875 kem <sup>2</sup>        |
| AO                                | 6 726 m <sup>2</sup>        | e=0.27                   | 1 800 kem <sup>2</sup>        |
| katua                             | 29 002 m <sup>2</sup>       | e=0.00                   | 0                             |
| <b>yhteensä</b>                   | <b>94 217 m<sup>2</sup></b> | <b>e=0.19</b>            | <b>18 004 kem<sup>2</sup></b> |

Kuva 30: Asemakaavan rakennusoikeus verrattuna yleiskaavan rakennusoikeuteen

Asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 31: Yleiskaavan rakennusoikeus

24.9.2015

### Kortteli 4243

Korttelin 4243 tontti 4 on kooltaan 518 m<sup>2</sup> ja sille on annettu kokonaisrakennusoikeus 3 125 kem<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osa Korttelin 4242 tonttia 1 ja sille oli annettu rakennusoikeus 8 000 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on jaettu pinta-alojen suhteessa. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 4242 loppuosalle jää 3 900 kem<sup>2</sup>.

Tonttien 1-2 ja 3-6 rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla  $e=0,29$ . Kerrosluvut korttelialueella vaihtelevat. Ylempänä rinteessä olevilla pienillä tonteilla kerrosluku on  $\frac{1}{2}$  k I u  $\frac{1}{2}$  ja alempana tontilla 4 se on II. Tonttien alarinteen puoleiselle sivulle on merkitty huleveden johtamista varten varattu alueen osa, jotta hulevesien valuminen suoraan tontille 4 voidaan estää.

Korttelin poikki menee ohjeellinen johtoaluevaraus. Tarkemmin sivulla 27.

### Kortteli 4242

Kortteliin muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM-4, loma-asuntojen korttelialuetta RA ja erillispientalojen tontti AO.

### Uskolankujan varren pienet RA - tontit

Uskolankujan varren tonteilla (Korttelin 4243 tontit 4 – 11 ja korttelin XXXX tontit 1, 2, 3, 5 ja 6) on rakennusoikeus määritelty tehokkuuslukuna  $e = 0,29$ . Tonttien pinta-alat ja niitä vastaavat rakennusoikeudet ovat seuraavat:

| pinta-ala            | rakennusoikeus       |
|----------------------|----------------------|
| – 717 m <sup>2</sup> | 208 kem <sup>2</sup> |
| – 714 m <sup>2</sup> | 207 kem <sup>2</sup> |
| – 709 m <sup>2</sup> | 205 kem <sup>2</sup> |
| – 623 m <sup>2</sup> | 181 kem <sup>2</sup> |
| – 607 m <sup>2</sup> | 176 kem <sup>2</sup> |
| – 834 m <sup>2</sup> | 242 kem <sup>2</sup> |
| – 761 m <sup>2</sup> | 221 kem <sup>2</sup> |
| – 714 m <sup>2</sup> | 207 kem <sup>2</sup> |
| – 760 m <sup>2</sup> | 220 kem <sup>2</sup> |
| – 854 m <sup>2</sup> | 247 kem <sup>2</sup> |
| – 847 m <sup>2</sup> | 245 kem <sup>2</sup> |
| – 773 m <sup>2</sup> | 224 kem <sup>2</sup> |
| – 749 m <sup>2</sup> | 217 kem <sup>2</sup> |

### RA-1

RA-1 – korttelialue on Holiday Club Resorts sin omistuksessa. Tontti 2 on jo rakentunut, (Kuva 4: Uusia lomarakennuksia suunnittelualueen pohjoisosassa.) Tontille 3 on suunnitteilla kaksikerroksisia, luhtitalotyyppisiä lomarakennuksia;

24.9.2015



Kuva 32: HCR:n suunnitelma



Kuva 33: HCR:n suunnitelma 2

Katuyhteys tontille 3 on suunniteltu sekä pohjoispäästä Haiskankujalta – mistä syystä Haiskankujan katualuetta on pidennetty luonnosvaiheesta – sekä etelästä Uskolankujalta. Tontin 2 rakennusoikeudeksi on merkitty 975 kem<sup>2</sup> ja tontille 3 kokonaisrakennusoikeus 3 900 kem<sup>2</sup>.

Tontin 3 poikki on varattu alue hulevesien johtamista varten. Aluevaraus noudattaa maastomallin mukaista luonnollista purkautumisreittiä.

#### RM-4

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialialueella kerrosluku on ½ k IV ja rakennusoikeus 5 400 kem<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 13 038 m<sup>2</sup>. Koko on kasvanut luonnosvaiheesta, jolloin se oli 10 819 m<sup>2</sup>. Lisäys on mahdollistettu aiemmin kukkulan poikki menneen Uskolanmäki – kadun katkaisulla.

#### VL

Lähivirkistysalueen VL koko on asemakaavaehdotuksessa 28 986 m<sup>2</sup>. Alue on kahdessa osassa Uskolankujan molemmin puolin. Alueelle on merkitty johtoaluevaraus (oleva vesi- ja viemärijohtolinja) ja ohjeelliset kevyen liikenteen yhteydet virkistysalueen osana.

Alue oli luonnosvaiheessa merkinnällä VU, koska ajateltiin että golftoiminnot voisivat ulottua alueelle.

#### Liikenneväylät

LänsiHimoksentie osoitetaan kaavaan katualueena ja osa Patajoentiestä muutetaan kaavan katualueeksi.

#### Uskolankuja

Uskolankuja oli voimassa olevassa Himoskylän asemakaavassa Himosraitilta kohti Uskolaa erkaneva katu. Uskolan kaavaluonnosvaiheessa katu muutettiin kevyen liikenteen

24.9.2015

väyläksi, jolla sallittiin tontille ajo. Luonnosvaiheessa suunnitelmissa oli, että golftoiminnot olisivat ulottuneet Uskolan ja Himoskylän väliselle viheralueelle, mistä syystä viherysteyttä ei haluttu katkaista kadulla.

Uskolan kaavaehdotuksessa Uskolankuja on palautettu kaduksi ja sitä on pidennetty Uskolan kukkulalle asti. Uskolankuja korvaa nyt luonnosvaiheessa Uskolanmäki – kadun kautta ajatellun liikennöinnin Patajoentietä. Ratkaisulla saadaan vähennettyä liikennöintiä kaava-alueelta Patajoentielle. Patajoentien liikennemäärät ovat kasvaneet ja tulevat kasvamaan Himoksen kehittymisen myötä (kts. kohta 3.1.9 Liikenne) paljon ja Uskolanmäen – Haiskankujan lähekkäiset liittymät Patajoentielle koettiin luonnosvaiheessa ongelmallisina.

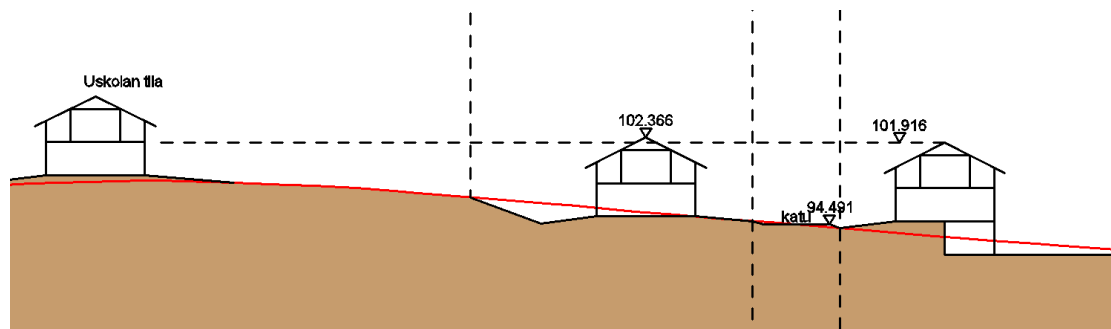
#### *Uskolanmäki*

Uskolanmäki – katu on kaavaehdotuksessa varattu yksinomaan Uskolan tilan käyttöön, sille on asetettu liittymäkiellot molemmiin puolin Patajoentietä aina korttelin 4243 tontille 4 asti.

#### *Uskolanpolun päään puistokaista*

Uskolanpolun päähän on jätetty puistokaista aurauslumia varten. Puistokaista mahdollistaa myös liikenneyhteyden luomisen jatkossa Uskolasta etelään.

#### Harjankorkeuden rajoitus



Kuva 34: Leikkaus Uskolanmäeltä etelään

Uskolan tilan kaakonpuoleisissa lähimmissä tonteissa on rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema rajattu kaavamerkinnällä korkoon +102. Näin uudet rakennukset eivät peitä Uskolan tilan näkymiä ja näkyvyyttä maisemassa.

#### Johtoalueet

Kaavakartalle on merkitty olevassa olevat johtoalueet ja rasitteet.

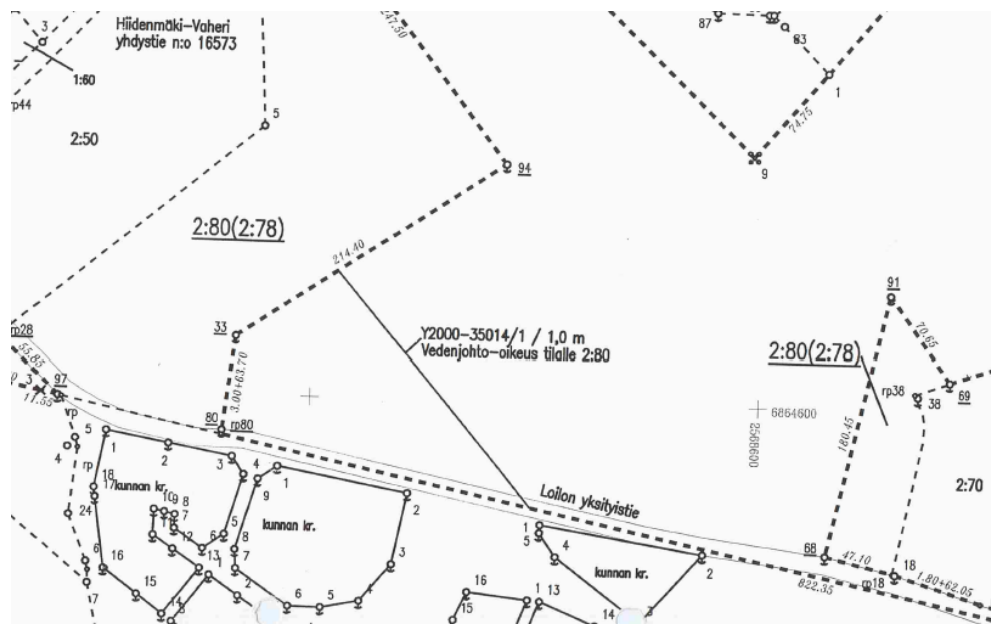
Korttelin 4242 tontilta 1 on merkitty ohjeellisena johtoaluevaraus tontin 3 poikki puistoalueella VU olevalle johtolinjalle.

Korttelin 4242 tonttien 1 ja 3 rajalle, Uskolanpolun varteen, on rajattu 12 x 12 m alue muuntamoa varten, sähköyhtiön luonnosvaiheessa antaman lausunnon ohjeistuksen mukaisesti.

#### Uskolan vesijohto

Kaakosta Länsi-Himoksentieltä Uskolan tilalle 2:80 tulee oleva vesijohto. (Vedenjohto-oikeus tilalle 2:80 Y2000-35014/1 / 1,0m). Johto on puuputki, jonka sisään on ututettu muoviputki. Vesi tulee lähteestä ja johto on huomioitu jo aiemmin muuallakin aluetta rakennettaessa. Johdon sijainti ei ole tarkkaan tiedossa, tiettävästi se kulkee jonkun matkaa myös tien laidassa. Tarkka sijainti on vaikea määrittää, koska putki on puusta ja mahdollisesti muovista eikä siksi löydy metallinpaljastimella.

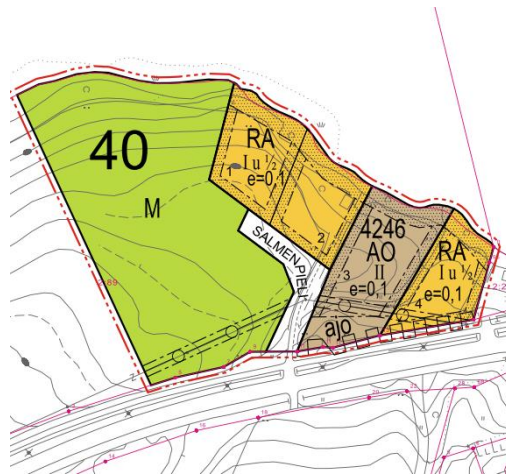
24.9.2015



Kuva 35: Uskolan vesijohto

Koska johdon sijaintitieto ei ole tarkka, on se merkitty kaavaan ohjeellisesti. Putki ja sen veden laadun säilyminen tulee huomioida rakentamisessa. Tarvittaessa johtoa tulee siirtää rakennusvaiheessa.

#### 5.1.1 Pohjoisosa



Kuva 36: Asemakaavaehdotus, pohjoinen osa.

Kortteliin 4246 osoitetaan erillispientalojen korttelialue ja kaksi loma-asuntojen korttelialuetta. Muu osa on katu- sekä maa- ja metsätalousaluetta. Loma-asuntojen korttelialueilla tehokkuusluku on 0,1 ja kerrosluku I u 1/2. Erillispientalojen korttelialueella kerrosluku on II ja tehokkuusluku on 0,1.

#### 5.1.2 Kaavamääräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

24.9.2015

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on luoda luonnonolosuhteet ja maisema huomiioon ottava viihtyisä loma-asuntoalue.

Alueen kaavoituksella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

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

### 5.3.1 Rakennettu ympäristö

Uudet rakennukset pyritään sovittamaan alueen läheisyydessä olevaan rakennuskantaan mahdollisimman hyvin.

### 5.3.2 Rakennusperintö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaisjäännöksiä.

### 5.3.3 Yhdyskuntatalous

Kaava-alue rakentuu nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen tehostaen sen hyödyntämistä. Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen rakentamista.

### 5.3.4 Liikenne ja liikenneturvallisuus

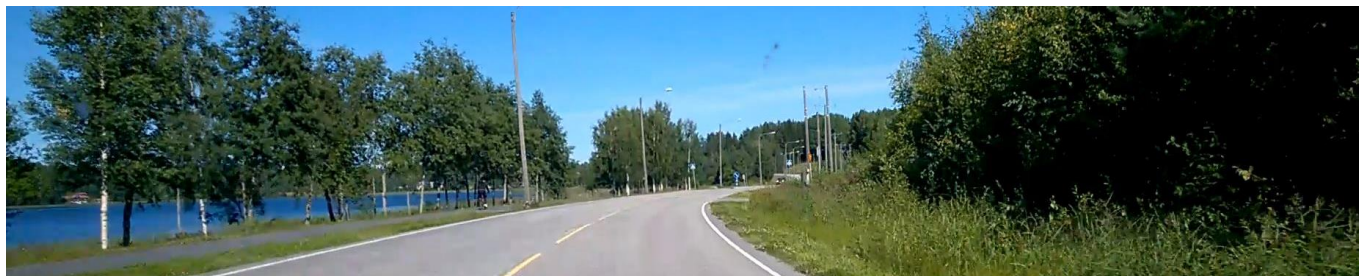
Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota liittymien sijaintiin ja liikenneturvallisuuteen. Liikenne lisääntyy toteutumisen myötä. Kaava ei salli alueen yleistä läpiajoa.

#### Uskolanmäen – Patajoentien liittymä

Uskolanmäen – Patajoentien liittymä on oleva liittymä. Asemakaava mahdollistaa liittymän yhdistämisen koilliseen tehtyyn, alun perin tilapäiseksi tarkoitettuun, liittymään. Liittymien yhdistäminen olisi kuitenkin kallista välillä olevien johtorakenteiden takia.

Nopeusrajoitus Patajoentiellä on 60 km/h ja näkemävaatimus sata metriä.

Uskolanmäen – Patajoentien liittymä on syytä varustaa stop – liikennemerkillä nykyisen kolmion sijaan.



Kuva 37: Näkymä Uskolanmäen – Patajoentien liittymään, tultaessa Patajoentieltä lounaan suunnasta.

24.9.2015



*Kuva 38: Näkymä Uskolanmäen tien liittymästä Patajoentietä koilliseen*



*Kuva 39: Näkymä Uskolanmäen tien liittymästä Patajoentietä lounaaseen.*

Uskolantieltä 3 metrin päästä Patajoentien reunasta on Patajoentietä lounaaseen riittävä näkemä. Näkemän säilyminen edellyttää että Patajoentien vartta ei päästetä pusi-koitumaan.

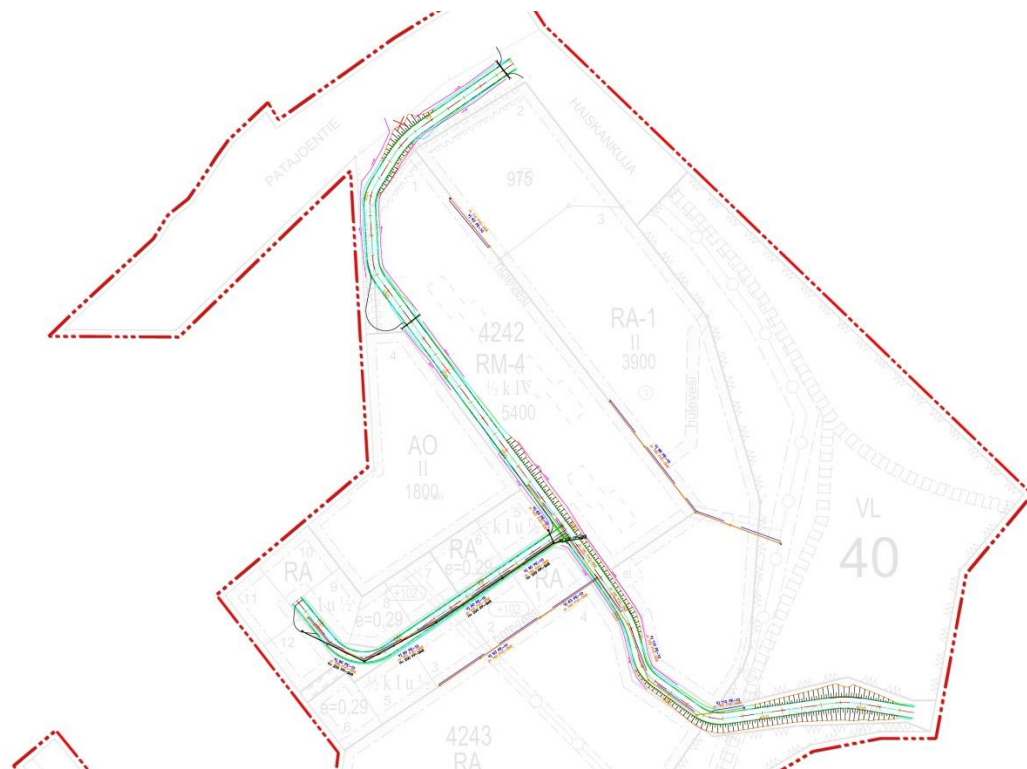
#### 5.3.5 Tekninen huolto

Uudet alueet liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkkoon. Eteläisellä alueella oleva johtoverkko on jo suunnittelualueella.

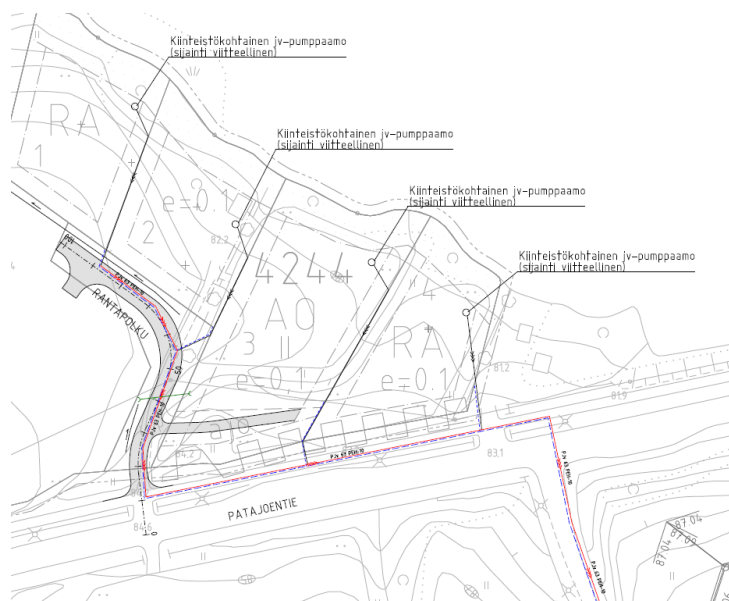
Selostuksen liitteenä on kunnallistekninen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmaan kuuluu asemapiirros, jossa on esitetty katujen linjaukset luiskineen ja leikkauksineen sekä pituusprofiilit tyypipoikkileikkauksineen.

Suunnitelma on laadittu asemakaavan luonnosvaiheessa. Uskolanmäki – katu on ehdotusvaiheessa päätetty jättää nykyiseen mitoitukseensa. Kunnallistekninen suunnitelma esittää Uskolankujan linjauksen, sen tasauksen mukaiset luiskat ja leikkaukset sekä johtojen sijoituksen.

24.9.2015



Kuva 40: Eteläisen alueen kunnallistekninen suunnitelma

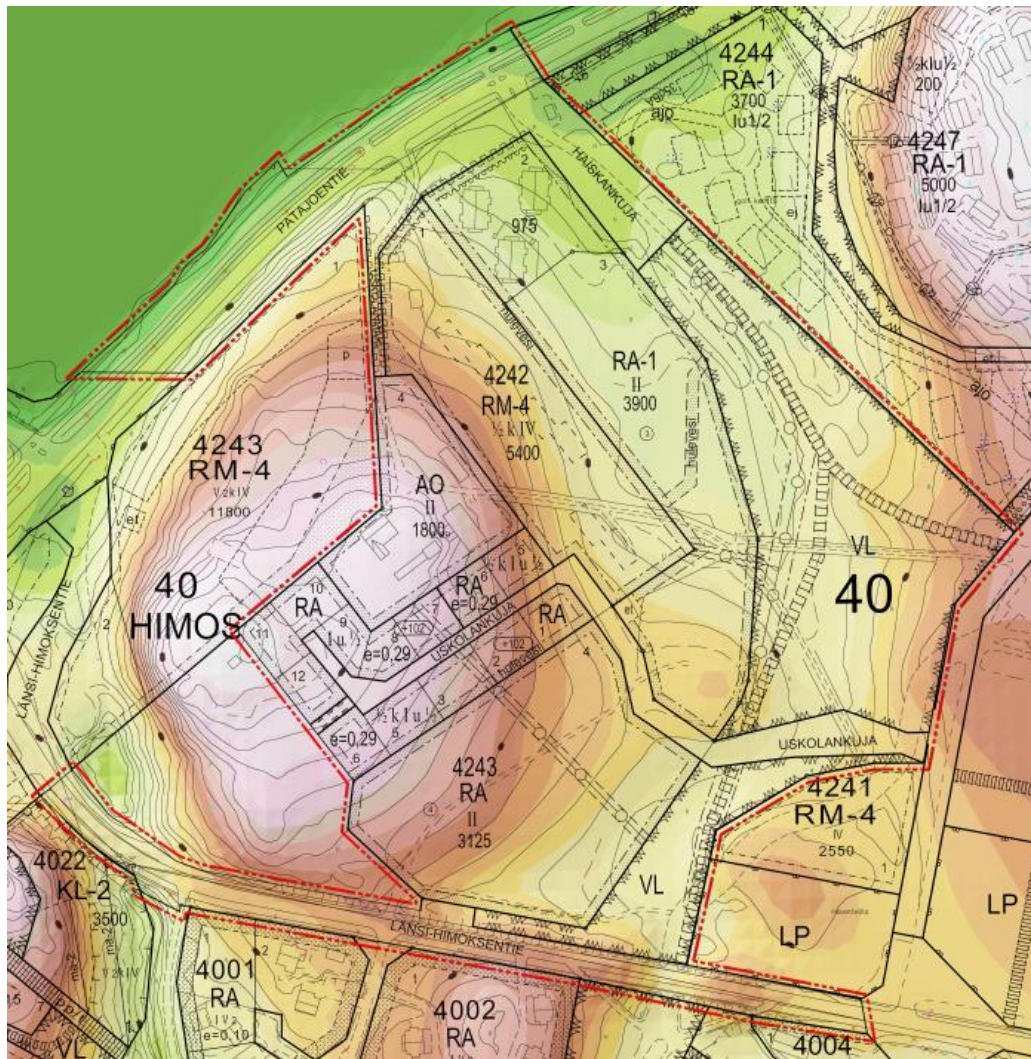


Kuva 41: Pohjoisen alueen kunnallistekniikan periaate.

### 5.3.6 Hulevedet

Eteläisellä alueella on tontteja, jotka rajautuvat rinteessä suoraan alapuolella olevaan tonttiin. Tontit ovat suhteellisen pieniä ja niillä on reilu rakennusoikeus, jolloin hulevesien imeyttäminen tontilla ei välttämättä ole helppoa. Tonttien alarinteen puoleiseen reunaan on määritelty 5 metriä leveä vyöhyke, jolla tulee varautua hulevesien keskitettyyn johtamiseen / viivytämiseen. Alue on samalla istutusvyöhykettä.

24.9.2015



Kuva 42: Alueen korkeussuhteet havainnollistettuna kaavan kanssa

24.9.2015



Kuva 43: Valuma-alueet ja virtaussuunnat. Kuva on myös erillisenä liitteenä 3.

### 5.3.7 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Elinolot ja elinympäristö muuttuvat vilkkaammiksi rakentumisen myötä.

### 5.3.8 Terveellisyys ja turvallisuus

Kaavan toteutuminen ei muodosta riskiä terveydelle ja turvallisuudelle.

24.9.2015

---

### 5.3.9 Väestö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi omakotitalo ja yksi loma-asunto. Alueelle kaavoitetaan yksi AO - tontti lisää. Kaavan toteutumisella ei ole merkittävää vaikutusta Jämsän väestöön.

### 5.3.10 Palvelut ja työpaikat

Kaavaan osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alue mahdollistaa matkailuun liittyvien palveluiden harjoittamisen ja sitä kautta alaan kuuluvia työpaikkoja.

### 5.3.11 Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Kaavan toteutuminen heikentää asumisen olosuhteita Uskolan tilalla. Haittojen vähentämiseksi Uskolan tilalle vievä tie on rauhoitettu sen omaan käyttöön ja asuintontin saa aidata. RA – ja RM – alueiden sekä asuintontin väliselle rajalle on osoitettu yhteensä 10 m leveä istutusvyöhyke. AO – tontin rinteiden puoleisen sivun RA – tonteille on asetettu ylin sallittu harjan korkeusasema, jotta rakentaminen ei peittäisi AO – tontin näkymiä.

### 5.3.12 Luonto ja luonnonympäristö

Alueilla ei ole tunnistettu erityisen arvokasta luontoa tai luonnonympäristöä, johon rakentumisella olisi merkittävää vaikutusta.

### 5.3.13 Luonnon monimuotoisuus

Rakentuvat alueet ovat pääosin peltoa, jonka monimuotoisuus on alhainen. Tonttien väleihin jätettävät / istutettavat vyöhykkeet ja virkistysalueet jättävät tilaa myös monimuotoisuudelle.

### 5.3.14 Luonnonvarat

Rakentamisen myötä ei kaadu metsää, koska rakennusalueet sijoittuvat pääosin pelto-alueille.

### 5.3.15 Maisema

Elinympäristö muuttuu erityisesti eteläisellä alueella, jolla on tunnistettu kulttuurimaisemallisia piirteitä. Peltomainen kukkula jonka päällä tilakeskus, muuttuu tiiviisti rakennetuksi lomakyläksi. Laakson pohja jää avoimeksi viheralueeksi.

Pohjoisella alueella rakentaminen sijoittuu avoimen peltomaiseman ja rannan raja-vyöhykkeelle eikä muuta maisemaa merkittävästi. Peltoaukea on rakentamisaluetta korkeammalla eikä menetä hallitsevaa asemaansa kaukomaisemassa.

### 5.3.16 Pohjavedet

Alue ei ole pohjavesialuetta.

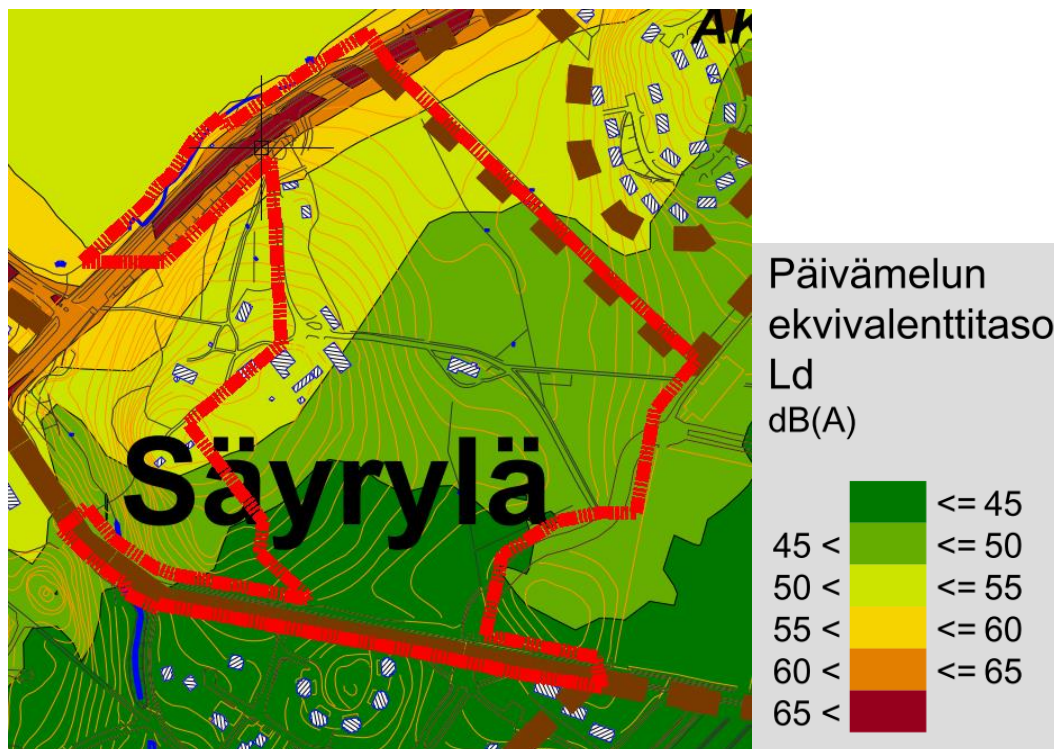
### 5.3.17 Maa- ja kallioperä

Rakentaminen vaikuttaa maa- ja kallioperään muokaten sen pinnanmuotoja.

24.9.2015

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

### 5.4.1 Melu



Kuva 44: Meluvyöhykkeet eteläisen alueen kohdalla.

Liikenteen aiheuttama meluhaitta on mahdollinen alueella ilman melunsuojaustoimenpiteitä. Yleiskaavoituksen yhteydessä Himoksen alueelle on laadittu meluselvitys 2010. Pöyry Finland Oy:n tekemän meluselvityksen mukaan päivämelun yli 55 dB:n melualue ulottuu enimmillään n. 70 m päähän Patajoentiestä ennustetilanteessa (vuoden 2030 liikenteellä). Yli 45 dB:n melualue (joka voisi haitata loma- asutusalueita) ulottuu lähes koko kaava-alueelle. Lisäksi ajoittaiset festivaalitapahtumat aiheuttavat meluhaittoja.

Meluselvitystä laadittaessa ei ole otettu huomioon uusien rakennusmassojen melua torjuvaa vaikutusta. Rakennusten massoitteilla voidaan vaikuttaa oleellisesti ulkomelun torjuntaan alueella.

Sisämelun osalta melutason päiväohjearvo on 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Asuinrakennusten seinäpintaan kohdistuva melutaso on enimmillään luokkaa 55 - 60 dB. Kaavassa annetaan määräys, jonka mukaisesti Patajoentien puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Sisämelun torjunnassa ohjearvot ovat saavutettavissa tavanomaisilla laadukkailla rakennusosilla huolellisen suunnittelun ja rakentamisen myötä.

24.9.2015



Kuva 45: Meluvyöhykkeet pohjoisen alueen kohdalla.

## 5.5 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

## 5.6 Nimistö

Uusia kadunnimiä alueella ovat:

- Haiskankuja
- Salmenpieli
- Uskolanmäki
- Uskolanpolku

24.9.2015

---

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

Suunnittelualueen toteuttamisesta vastaavat yksityiset maanomistajat ja kunta. Kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus laaditaan ennen kaavan hyväksyttämiskäsittelyä.

Hulevesien johtaminen maantien ojiin ja rumpuihin vaatii aina luvan tienpitoviranomaiselta.

Uskolan tilalle rinteen suunnasta tulevan (kaavassa ohjeellisena johtoalueena merkitty) lähdevesijohdon tarkka sijainti tulee tarkistaa aluetta rakennettaessa. Johto tulee huomioida rakennusten sijoittelussa tai tarvittaessa johdolle rakentaa uusi korvaava reitti.

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Niiltä osin, kuin asemakaavassa ei ole toisin määrätty, noudatetaan rakentamisessa Jämsän kaupungin rakennusjärjestystä. Suunnittelua ja rakentamista ohjaa ja valvoo rakennusvalvonta (rakennustarkastaja).

Himoksen alueesta on olemassa numeerinen virtuaalimalli, jossa myös Uskolan alueen massoittelua on havainnollistettu.

## 7 LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekninen yleissuunnitelma
3. Hulevesien virtaamasuunnat ja vedenjakajat
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. Havainnekuvat ja maankäyttövaihtoehdot
6. Seurantalomake