

Jämsän kaupunki

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavojen muutos

Kaavaselostus, luonnos 30.1.2026

Kaavatunnus: 28



Sisällys

1.	Tiivistelmä	5
2.	Perustiedot	6
2.1	Suunnittelun tausta ja tarkoitus.....	6
2.2	Tunnistetiedot.....	7
2.3	Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	7
2.4	Liitteet	9
2.4.1	Työn aikana laadittavat suunnitelmat ja selvitykset.....	9
2.4.2	Aikaisempia laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia	9
3.	Osayleiskaavaprosessin vaiheet	10
3.1	Yleistä	10
3.2	Kaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus	10
3.2.1	Valmisteluvaiheen verkkokysely.....	11
3.2.1	Alueen toimijoiden haastattelut.....	12
3.2.2	Valmisteluvaiheen palaute	12
3.2.3	Ehdotusvaiheen palaute	13
4.	Osayleiskaavaan liittyvä lainsäädäntö.....	13
4.1	Yleiskaavan sisältövaatimukset.....	13
4.1.1	Oikeusvaikutteinen yleiskaava	13
4.2	Muu ympäristölainsäädäntö	15
5.	Lähtökohdat	16
5.1	Selvitysmenetelmät.....	16
5.2	Suunnittelutilanne.....	16
5.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
5.2.2	Maakuntakaava	17
5.2.3	Keski-Suomen maakuntakaava 2040	21
5.2.4	Aluetta koskevat osayleiskaavat.....	21
5.2.5	Himoksen yleiskaavojen kokonaismitoitus	28
5.2.6	Muut suunnittelualueeseen rajautuvat osayleiskaavat	29
5.2.7	Voimassa olevat asemakaavat.....	30
5.2.8	Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset.....	32
5.3	Rakennettu ympäristö.....	37
5.3.1	Yhdyskuntarakenne	37
5.3.2	Väestö ja asuminen.....	37
5.3.1	Rakennuskanta	38
5.4	Maisema.....	39

5.5	Matkailu ja palvelut.....	40
5.5.1	Matkailun nykytila ja tilastot Himos-Jämsä alueella.....	40
5.5.2	Palvelut	41
5.1	Liikenne	43
5.1.1	Tie- ja katuverkko	43
5.1.2	Jalankulku- ja pyöräliikenne.....	44
5.1.3	Joukkoliikenne	45
5.1.4	Ympäristöhäiriöt	45
5.2	Yhdyskuntatekniikka ja energia	47
5.2.1	Sähköverkosto	48
5.2.2	Energia	48
5.2.1	Jätehuolto	48
5.2.2	Vesihuolto	48
5.3	Luonnonympäristö	49
5.3.1	Aluetta koskevat luontoselvitykset.....	49
5.3.2	Alueen yleiskuvaus.....	50
5.3.3	Luontotyyppikuviot.....	50
5.3.4	Lajisto.....	51
5.3.5	Maaperä ja topografia	52
5.3.6	Pohjavedet ja vesistöt.....	53
5.3.7	Hulevesiselvitys.....	54
5.4	Kulttuuriympäristö	54
5.4.1	Maisema- ja kulttuuriympäristö	54
5.4.1	Rakennettu kulttuuriympäristö	54
5.4.1	Arkeologinen kulttuuriperintö	55
6.	Osayleiskaavan tavoitteet.....	57
6.1	Yleistavoitteet	57
6.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	57
6.1.2	Maakuntakaava	58
6.1.1	Aluetta koskevista strategioista johdetut tavoitteet	58
6.1.2	Voimassa olevien osayleiskaavojen tavoitteet ja mitoitus	59
6.1.3	Yleissuunnitelmasta johdetut tavoitteet	60
6.1.4	Mitoitustavoitteet.....	62
7.	Osayleiskaavan kuvaus	62
7.1	Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus	62
7.1.1	Matkailupalveluiden alueet	64
7.1.2	Pysäköinti.....	67
7.1.3	Virkistysalueet ja -reitit.....	68

7.1.4	Tie- ja katuverkko	69
7.1.5	Jalankulku- ja pyöräliikenne.....	69
7.1.1	Joukkoliikenne	70
7.1.2	Rakennettu kulttuuriympäristö	70
7.1.3	Arvokkaat luontokohteet.....	70
7.1.4	Melualueet.....	71
7.1.5	Hulevesien käsittely	71
7.1.6	Muut yleismääräykset	72
7.2	Yleiskaavaa täydentäviä ohjeita	72
7.2.1	Ilmastonmuutoksen huomioiminen asemakaavoituksessa.....	72
7.3	Suhde voimassa oleviin suunnitelmiin	73
7.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	73
7.3.2	Maakuntakaava	73
7.3.3	Osayleiskaavat	74
8.	Vaikutusten arviointi	74
8.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen.....	74
8.1	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	77
8.1	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	78
8.1	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	79
8.1	Sosiaaliset vaikutukset	83
8.2	Ilmastovaikutukset	85
8.3	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	87
8.1	Vaikutusten vertailu vaihtoehdossa A ja B.....	89
9.	Osayleiskaavan toteuttaminen	90

1. Tiivistelmä

Osayleiskaava koskee Länsi-Himoksen ydinaluetta, joka on yksi kaupungin tärkeimmistä matkailu- ja vapaa-ajan keskittymistä. Alue sijoittuu noin seitsemän kilometrin päähän Jämsän keskustasta Himosvuoren länsirinteille Patalahden ja Kuolemajärven läheisyyteen. Himos on kehittynyt 1980-luvulta alkaen laskettelun, tapahtumien ja laajan loma-asuntokannan varaan, ja se toimii nykyisin ympärivuotisena matkailukeskuksena, jonka vaikutukset ulottuvat koko seutuun. Suunnittelualueella on voimassa kolme osayleiskaavaa vuosilta 2008, 2016 ja 2018 sekä useita asemakaavoja. Osayleiskaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on päivittää nämä kaavat siten, että ne muodostavat ajantasaisen ja johdonmukaisen pohjan tulevalle asemakaavoitukselle ja mahdollistavat alueen pitkäjänteisen kehittämisen.

Osayleiskaava tukee Keski-Suomen maakuntakaava 2040:n, Himos Master Plan 2035:n sekä Himos–Jämsä-matkailustrategian tavoitteita kehittää aluetta vetovoimaisena matkailualueena. Kaava mahdollistaa uusien palvelujen ja majoituksen sijoittamisen rinteiden yhteyteen, pysäköinnin lisäämisen sekä alueen sisäisten liikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien kehittämisen. Osayleiskaava tukee myös ranta-alueiden kehittämistä osana Himos Parkin tapahtumakokonaisuutta sekä mahdollistaa maankäytön tehostamisen keskeisillä korttelialueilla.

Kaavan perusrakenne perustuu vuonna 2024 valmistuneeseen yleissuunnitelmaan, jonka pohjalta on valmisteluvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Osayleiskaavaratkaisua on tarkasteltu liikenteen, melun, hulevesien, maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriympäristön näkökulmista. Suunnittelualue on suurelta osin jo asemakaavoitettu ja rakennettu, mutta kerrosalasta merkittävä osa on vielä toteutumatta, mikä mahdollistaa täydennysrakentamisen ilman laajaa laajenemista uusiin luonnonalueisiin.

Osallisten näkemyksiä on koottu verkkokyselyn ja toimijahaastattelujen kautta, ja niissä on korostunut tarve ympärivuotisuuteen, palvelujen monipuolistamiseen, maiseman ja viihtyisyyden parantamiseen sekä kestävien ratkaisujen edistämiseen. Kaavaprosessin aikana osallisilla on mahdollisuus jättää myös mielipiteitä ja muistutuksia kaavaratkaisusta.

Suunnittelualue on jo pitkälti asemakaavoitettu ja rakennettu. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta, josta on toteutunut noin 37 500 k-m². Osayleiskaavan muutos ei avaa kokonaan uusia rakentamisalueita, vaan mahdollistaa olemassa olevien korttelialueiden tehokkaamman ja tarkoituksenmukaisemman käytön sekä matkailutoiminnan edellyttämän lisärakentamisen. Kaavaratkaisu tukee alueen rakenteellista tiivistymistä erityisesti keskusta-alueella, jossa palvelut, majoitus ja tapahtumatoiminnot kytkeytyvät toisiinsa.

Kaavan keskeiset vaikutukset kohdistuvat yhdyskuntarakenteeseen, matkailun ja elinkeinojen vahvistumiseen, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja sosiaaliseen ympäristöön. Rakentamisen keskittäminen olemassa oleville alueille tukee Jämsän taajamarakennetta eikä hajauta yhdyskuntarakennetta. Osayleiskaavan tavoitteena on myös ohjata asemakaavoitusta ja rakentamista ilmasto-kestävien ratkaisujen suuntaan. Liikenteellisesti ratkaisut parantavat alueen saavutettavuutta ja turvallisuutta, mutta edellyttävät pysäköinnin ja joukkoliikenneyhteyksien kehittämistä. Luonto- ja

maisemavaikutuksia hallitaan suojelumerkinnöillä, rakentamisen sijoittelulla ja hulevesiratkaisuilla. Matkailun kasvu vahvistaa myös paikallistaloutta ja työllisyyttä. Sosiaalisesti kaava lisää alueen vetovoimaa, palvelutarjontaa ja ympärivuotista käyttöä.

Toteutus tapahtuu vaiheittain asemakaavoituksen ja yksittäisten hankkeiden kautta. Oikeusvaikutteinen aluevarauskaava ohjaa alueen jatkosuunnittelua, ja sen pohjalta yksityiskohtaiset ratkaisut tehdään asemakaavoituksen yhteydessä. Kaavan hyväksymisen tavoitteena on loppuvuosi 2026.



Kuva 1: Viistokuva suunnittelualueesta. Etualalla näkyy Patalahti ja taka-alalla kohoaa Himosvuori. Välissä on loma-asutusta ja Kuolemajärvi.

2. Perustiedot

2.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus

Kaupunginhallitus hyväksyi suunnittelualueelle laaditun Himoksen keskusta-alueen yleissuunnitelman 25.3.2024 § 76. Viitesuunnittelun tavoitteena oli tutkia suunnittelualueen täydennysrakentamis- ja kehittämismahdollisuuksia. Viitesuunnitelma toimii perustana, kun arvioidaan voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen muutostarpeita.

Nykyiset viitesuunnitelman suunnittelualueella voimassa olevat yleiskaavat eivät kaikilta osin mahdollista viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen toteuttamisen, joten alueen voimassa olevia yleiskaavoja on tarpeellisilta osin muutettava.

Yleissuunnitelmassa on esitetty suunnittelualueen kehittämistavoitteet pitkällä aikavälillä. Osayleiskaavojen muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yleissuunnitelmassa esitetyt kehittämis-toimenpiteet, joita ovat:

- ranta-alueen kehittäminen vetovoimaiseksi osaksi Himos Park -tapahtuma- aluetta

- ranta-alueiden edustavuuden kehittäminen
- maankäytön tehostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen
- uusi rakentaminen ja kulkuyhteyden kehittäminen tapahtuma-alueen suuntaan
- keskeisten mökkikylien maankäytön tehostaminen
- pysäköinnin lisääminen ja ympäristön edustavuuden kehittäminen
- keskustakortteleiden suunnittelu laskettelurinteiden yhteyteen ja palveluiden lisääminen
- alueen sisäisen liikkumisen kehittäminen tutkimalla ilmakuljetusradan sijoittamista alueelle

Suunnittelutyön tarkoituksena on laatia osayleiskaava päivittämällä alueella voimassa olevia osayleiskaavoja. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta. Aluetta ei ole asetettu rakennuskieltoon osayleiskaavojen muutoksen ajaksi.

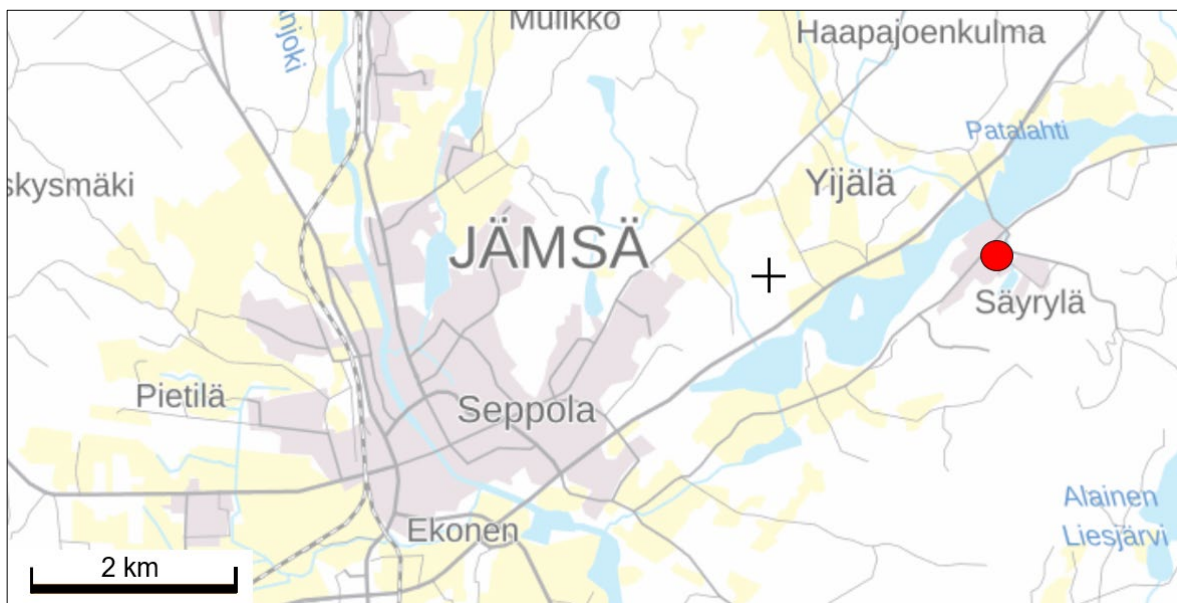
Alueidenkäyttölain mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen (AKL 35 § ja 9 §). Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Osayleiskaavan laatimisesta on vastannut Jämsän kaupungin kanssa yhteistyössä Projoplan Oy. Työn alikonsultteina ovat toimineet Olark Oy (maisema- ja kulttuuriympäristö), A-insinöörit Oy (liikenne- melu- ja hulevesitarkastelut), Envibio Oy (luontoselvitykset) ja Fidico Oy (matkailu- ja elinkeinovaikutukset).

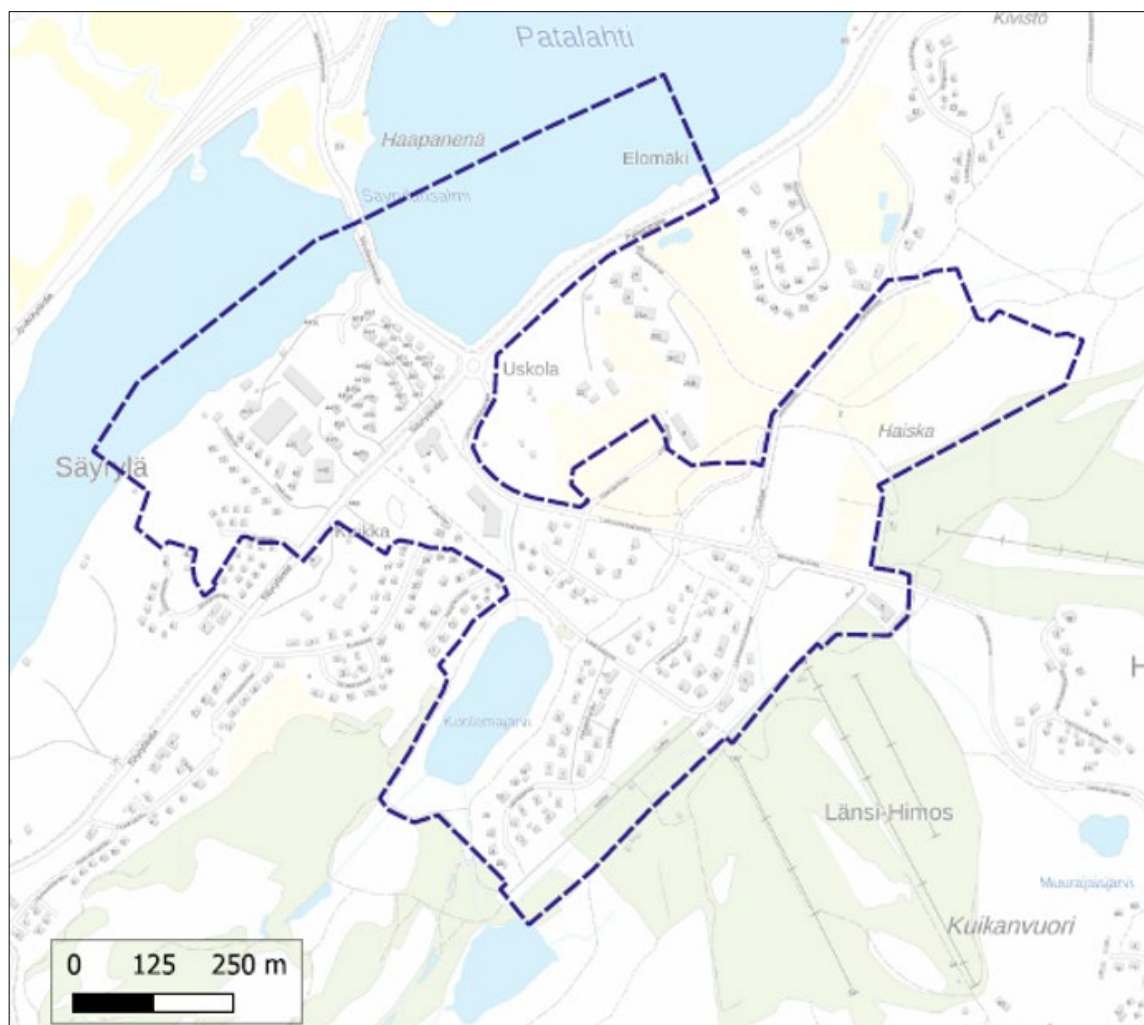
2.2 Tunnistetiedot

Kaavaselostus liittyy 30.1.2026 päivättyyn Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavojen muutokseen.

2.3 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus



Kuva 2: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.



Kuva 3: Kaavamuutosalueen raja.

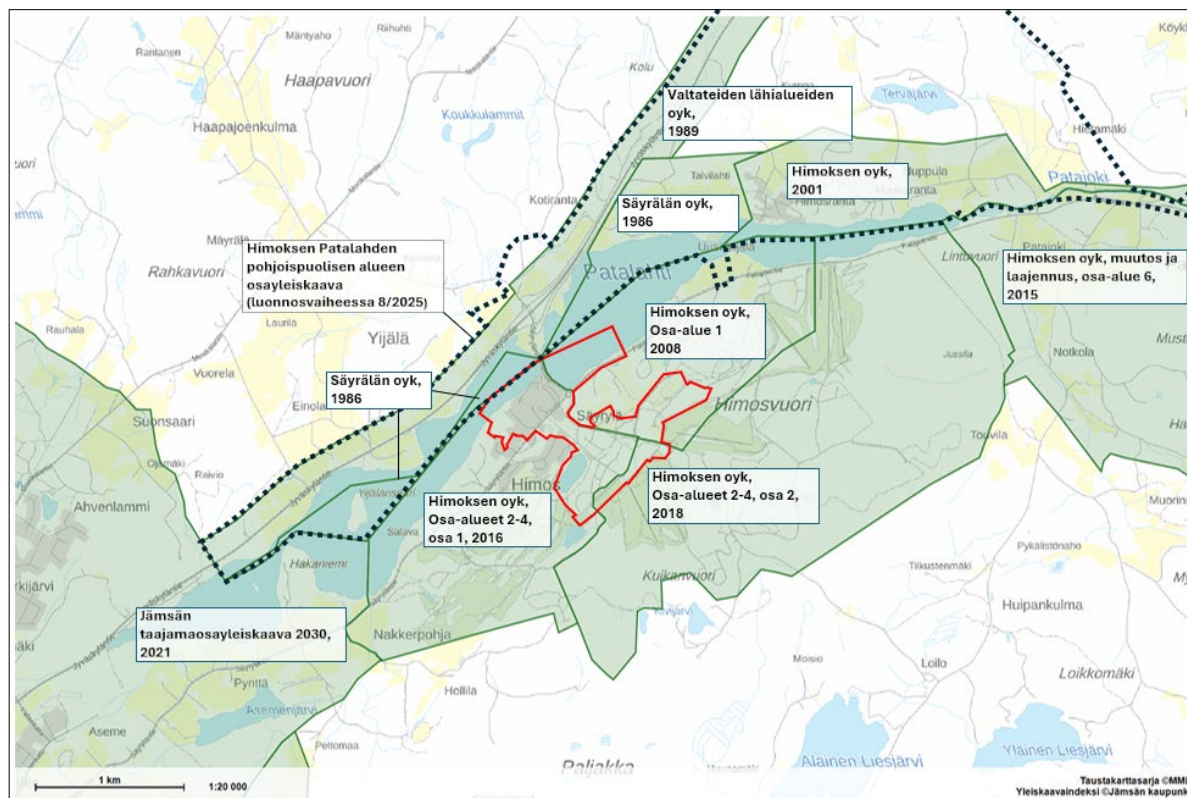
Suunnittelualue sijaitsee Jämsässä, Keski-Suomessa, Päijänteen länsipuolella. Alueelta on Jämsän keskustaan noin seitsemän kilometriä, mikä vastaa noin kymmenen minuutin ajomatkaa. Jyväskylään on matkaa noin 55 kilometriä ja ajoaika on alle tunti, Tampereelle on noin 95 kilometriä eli reilun tunnin matka, Lahteen noin 125 kilometriä, mikä kestää noin tunnin ja 45 minuuttia, ja Helsinkiin on noin 230 kilometriä eli runsaan kahden ja puolen tunnin ajomatka.

Himos on Jämsän merkittävin matkailu- ja vapaa-ajan keskus, joka on rakentunut vaihteittain useista toisiaan täydentävistä osa-alueista. Alueen kehityksen perustana ovat laskettelu- ja virkistystoiminnot, laaja loma-asuntorakentaminen sekä tapahtuma- ja matkailupalvelut. Himos toimii ympärivuotisena matkailukohteena ja sen eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä.

Suunnittelualue sijoittuu Himoksen länsirinteiden läheisyyteen, missä sijaitsevat keskuksen keskeiset palvelut, majoitusvaihtoehtoja kuten Himos Areena ja Himos Park -tapahtuma-alue ja majoitustarjontaa. Himoksen kokonaisuuteen kuuluvat lisäksi pohjois- ja luoteisirinteet, jotka avautuvat Himosvuoren toiselle puolelle ja tarjoavat monipuolisia rinteitä sekä erilliset pysäköinti- ja tukipalvelut. Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuu myös Himos Golfin 18-reikäinen golfkenttä.

Suunnittelualue sijoittuu Länsi-Himokselle ja koskee seuraavia lainvoimaisia osayleiskaavoja:

- Himoksen osayleiskaava osa-alue 1 (2008)
- Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 1 (2016)
- Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 2 (2018)



Kuva 4: Suunnittelualan raja ja alueella voimassa olevat osayleiskaavat

2.4 Liitteet

2.4.1 Työn aikana laadittavat suunnitelmat ja selvitykset

- Liite 1: Liikenneselvitys (19.12.2025, A-insinöörit Oy)
- Liite 2: Liikennemeluselvitys (19.12.2025, A-insinöörit Oy)
- Liite 3: Hulevesiselvitys (14.1.2026, A-insinöörit Oy)
- Liite 4: Maisemaselvitys (30.1.2026, Olark Oy)
- Liite 5: Luontoselvitys (väliraportti 9.1.2026, täydentyy)
- Liite 6: Palaüteraportti (täydentyy kaavaprosessin aikana)
- Liite 7: Yhteenveto verkkokyselyn tuloksista
- Liite 8: Valmisteluvaiheen haastattelut
- Liite 9: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 10: Himoksen yleissuunnitelma (29.2.2024, Olark Oy)

2.4.2 Aikaisempia laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia

- Luontoselvitys 2009, Pöry Environment Oy
- Liito-oravaselvitys 2009, Pöry Environment Oy
- Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017, Ramboll Finland Oy
- Maisemaselvitys 2010, Pöry Finland Oy
- Meluselvitys 2010, Pöry Finland Oy
- Himoksen konserttimeluselvitys, 2016, FCG
- Liikenneselvitys 2016, Ramboll Finland Oy
- Himoksen ulkoilureitistön kokonaissuunnitelma, 2014, Ramboll Finland Oy

- Himoksen pysäköintiselvitys, 2023, FCG
- Jämsän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma, 2022
- Energiaselvitys 2016, Ramboll Finland Oy
- Hulevesiselvitys 2016, Ramboll Finland Oy
- Vesihuollon yleissuunnitelma 2014, Pöyry Finland Oy
- Vesihuoltotarkastelu 2017, Ramboll Finland Oy

3. Osayleiskaavaprosessin vaiheet

3.1 Yleistä

Himoksen laskettelukeskuksen rakentaminen 1980-luvun alussa käynnisti alueella vilkkaan matkailupalvelurakentamisen. Tämän jälkeen Himoksen aluetta on suunniteltu ja kehitetty useassa vaiheessa. Koko Jämsän seudulle laadittiin 2000-luvun alussa matkailun Master Plan, missä todettiin alueen matkailutoiminnan kehittämisen laskettelukeskuksesta ympärivuotiseksi matkailupalvelukeskukseksi vaativan monipuolisempia palveluja ja tehokkaampaa rakentamista. Tätä edesauttoivat myös Jämsän kaupungin 1990-luvulla Himoksesta hankkimat merkittävät maa-alueet. Master Plania on päivitetty vuonna 2008.

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri osayleiskaavaa, jotka on hyväksytty vuosina 2008, 2016 ja 2018. Viime vuosina koko Himoksen alueen, ja erityisesti Länsi-Himoksen, kehittäminen on jatkunut aktiivisesti. Kehittämistyötä tukemaan laadittiin yleissuunnitelma, joka valmistui vuonna 2024. Nyt käsillä oleva osayleiskaavan muutos tukee edelleen kyseisessä yleissuunnitelmassa esitettyjen kehittämistavoitteiden toteutumista.

3.2 Kaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Vaihe	Ajankohta
Suunnittelun käynnistäminen - Osayleiskaavoitus käynnistyy työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinnalla. - Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.12.2024. - Viranomaisneuvottelussa olivat edustajat Keski-Suomen liitosta, Keski-Suomen ELY-keskuksesta ja Keski-Suomen museosta. - Neuvottelussa käsiteltiin alustavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavan lähtökohtia sekä kaavan keskeisiä tavoitteita.	Vuosi 2024 / 2025.
Valmisteluvaihe - Valmisteluvaiheessa tehdään mm. tarvittavia lisäselvityksiä kaava-alueita koskien sekä täsmennetään kaavatyön tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. - Valmisteluvaiheessa suoritettiin alueen toimijoiden haastatteluita ja julkaistiin myös verkkokysely, jossa kartoitettiin osallisten näkemyksiä alueen kehittämistarpeista.	Vuosi 2025 / 2026

- Laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi elinvoimalautakunnan käsittelyn jälkeen. - Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä kaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta. - Viranomaistahoilta ja muilta tarvittavilta tahoilta pyydetään kaavaluonnoksesta lausunnot.	
Ehdotusvaihe - Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan osayleiskaavaehdotus, jonka elinvoimalautakunnan kautta kaupunginhallitus hyväksyy asetettavaksi julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. - Nähtävillä oloaikana kaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. - Tarvittavilta viranomaistahoilta ja yhteisöiltä pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kaupungin perusteltu vastine. - Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa neuvotteluita keskeisten osallisten kanssa. - Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä, siitä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. - Muistutuksista ja lausunnoista tehdään yhteenveto, joka liitetään kaavaselostukseen.	Syksy 2026 Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikataulu tarkentuu prosessin edetessä.
Hyväksymisvaihe - Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti tarkennuksia ennen sen lopullista käsittelyä. - Jos tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. - Mikäli korjauksia tai muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu osayleiskaavaehdotus viedään käsiteltäväksi kaupunginhallitukselle, joka esittää sen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. - Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdissä ja internetsivuilla. - Lisäksi hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. - Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.	Loppuvuosi 2026

3.2.1 Valmisteluvaiheen verkkokysely

Lokakuussa 2025 julkaistiin kaikille avoin verkkokysely, jossa kartoitettiin osallisten näkemyksiä alueen kehittämistarpeista.

Verkkokyselyyn vastanneet toivat laajasti esiin toiveen Himoksen kehittymisestä aidosti ympärivuotiseksi ja monipuoliseksi matkailu- ja vapaa-ajan keskukseksi. Vastauksissa korostuivat erityisesti ravintola- ja kahvilapalvelut, saunat ja uimarannat, perheille soveltuvat palvelut sekä erilaiset luonto- ja hyvinvointielämykset. Alueen toivottiin profiloituvan jatkossa niin musiikki- ja festivaalitapahtumien, urheilun ja liikunnan kuin myös wellness-palveluiden, luontoretkiin perustuvien elämysten sekä kulttuuri- ja ruokateemaisten tapahtumien kautta, jotta tarjonta palvelisi sekä matkailijoita että vakituksia ja osa-aikaisia asukkaita

Maiseman ja viihtyisyyden osalta vastauksissa painottuivat luonnon säilyttäminen ja hiljaiset alueet, oleskelu- ja levähdyspaikkojen lisääminen sekä valaistuksen ja turvallisuuden parantaminen. Useat vastaajat toivoivat alueelle myös parempaa maisemointia, istutuksia ja yleisten alueiden siisteyteen panostamista, sillä ränsistyneet rakennukset ja epäsiistit tie- ja reuna-alueet koettiin Himoksen imagon kannalta ongelmallisiksi. Samalla nähtiin tärkeänä, että vilkas tapahtuma- ja viihdetarjonta sekä rauhallisemmat luonto- ja mökkialueet erotetaan toiminnallisesti toisistaan, jotta

Liikkumisen ja saavutettavuuden osalta esiin nousi tarve kehittää erityisesti alueen sisäistä liikenneverkkoa, kevyen liikenteen reittejä ja pysäköintiä sekä yhteyksiä Jämsään ja suuriin kaupunkeihin. Useissa vastauksissa nostettiin esiin myös uusia, innovatiivisia ratkaisuja, kuten sähköpotkulautojen tai pyörien vuokraus, paremmat joukkoliikenneyhteydet sekä pitkällä aikavälillä jopa junayhteys. Lisäksi Päijänteen vesiliikenneyhteyksien ja satamatoimintojen kehittämistä pidettiin merkittävänä mahdollisuutena matkailun ja kesätoimintojen vahvistamiseksi

Kestävyyden osalta vastaajat pitivät ympäristöystävällisiä ratkaisuja erittäin tärkeinä tai tärkeinä. Toiveissa korostuivat erityisesti jätteiden lajittelun ja kierrätyksen parantaminen, uusiutuvan energian hyödyntäminen sekä luontokohteiden ja maisema-arvojen vaaliminen. Monien mielestä kestävyys, saavutettavuus ja laadukas ympäristö ovat keskeisiä tekijöitä, jotta Himos voi houkuttaa sekä kotimaisia että kansainvälisiä, ostovoimaisia asiakasryhmiä ja tukea alueen pitkäjänteistä kehitystä.

3.2.1 Alueen toimijoiden haastattelut

Toimijahaastattelut toteutettiin 11.8.2025 osana Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavatyötä. Tavoitteena oli kartoittaa alueen nykyinen toiminta sekä keskeisten toimijoiden kehittämistavoitteet kaavoituksen lähtökohdiksi. Haastateltuina olivat HimosLomat Oy ja Himos-Yhtiöt Oy, jotka ovat alueen tärkeimmät matkailu- ja rinneyhtiöt.

Haastattelujen perusteella Himoksen toiminta nojaa vahvasti kesän tapahtumamatkailuun ja talven rinnetoimintaan. Suuret festivaalit tuovat alueelle kymmeniä tuhansia kävijöitä ja ovat ratkaisevia majoituksen ja palvelujen kysynnälle, kun taas talvikaudella laskettelu, ensilumenlatu ja muut talviaktiviteetit muodostavat toiminnan ytimen. Majoituskapasiteetin kasvattaminen nähdään välttämättömänä koko palvelurakenteen kannattavuudelle.

Tulevaisuudessa Himos halutaan kehittää tiiviiksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, jossa majoitus, rinteet ja palvelut ovat suoraan toisiinsa kytkeytyneitä. Tapahtumatoiminta ja palvelut tulisi keskittää erityisesti festivaali-rinteet-akselille, ja ranta- ja reittialueita hyödyntää nykyistä monipuolisemmin. Kaavoitukselta odotetaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat majoituksen ja palvelujen kasvun, turvaavat pysäköinnin ja saavutettavuuden sekä luovat selkeän ja toimivan reitistöverkoston eri käyttäjäryhmille.

3.2.2 Valmisteluvaiheen palaute

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

3.2.3 Ehdotusvaiheen palaute

Täydentyy kaavaprosessin edetessä.

4. Osayleiskaavaan liittyvä lainsäädäntö

4.1 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on huomioitava alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset:

- Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään.
- Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:
 - yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
 - olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
 - mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
 - mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
 - kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
 - ympäristöhaittojen vähentäminen
 - rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa

4.1.1 Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavojen muutoksen oleelliset oikeusvaikutukset ovat:

Ohjaus- ja viranomaisvaikutukset

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi (AKL 42.1 §).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (AKL 42.3 §).

Osayleiskaavojen hyväksymisen yhteydessä ei vahvistu maantieverkkoon osoitetut liittymät, vaan jokainen uusi liittymä tai olemassa olevan liittymän muuttuva käyttö edellyttää yhteydenottoa ELY-keskukseen lupa-asian muodossa. Asemakaavoitettaviksi tulevilla alueilla kulkuyhteydet vahvistuvat asemakaavan voimaantumisen myötä, samalla tarkentuu väylien hallinnollinen luokitus.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteutumisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (AKL 42.2 §).

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä antaa erilaisia rakentamis- ja toimenpiderajoituksia:

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*). Tällöin ei sovelleta, mitä 1 momentissa säädetään. Yleiskaavassa voidaan myös määrätä, ettei maisemaa muuttavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman rakentamislain 53 §:ssä tarkoitettua lupaa (*toimenpiderajoitus*).

Rakentamis- ja toimenpiderajoituksista johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta säädetään 101 §:ssä ja rakentamislain 54 §:ssä.

Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (AKL 41.2 §).

Suojelumääräykset eivät ole luonteeltaan ehdollisia. Koska yleiskaavan suojelumääräyksiin ei liity AKL 101 §:n mukaista lunastus- ja korvausvelvollisuutta, niiden tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Oleellista on, että määräykset vastaavat tarkoitusta ja perustuvat riittäviin selvityksiin. Suojelumääräysten tulee olla yleiskaavan tavoitteiden mukaisia.

Suojelumääräyksillä voidaan rakentamisen lisäksi rajoittaa mm. metsän käsittelyä, ojitusta tai muuta maisemaa tai luonnonolosuhteita muuttavaa toimintaa sekä rakennusten purkamista.

Lunastus ja korvaus

Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. (AKL 99.3 §).

Jos maa on AKL 43.2 § tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio, jos alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen (AKL 101 §).

Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Lunastusmenettelyssä ja korvauksen määräämisessä noudatetaan pääsääntöisesti lunastuslakia (603/1977).

Rantarakentamista koskevat erityiset säännökset

AKL 72 §:ssä määrätään suunnittelutarpeesta ranta-alueella. Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

4.2 Muu ympäristölainsäädäntö

Kaavoitus on yhteen sovittavaa suunnittelua, jossa osoitetaan alueita myös sellaisiin tarkoituksiin, joista on voimassa erityislakeja. Keskeisimmät lait ovat seuraavat:

Luonnon- ja maisemansuojelu: *luonnonsuojelulaki (1110/2023), metsälaki (1093/1996).*

Yleiskaava on luonnonsuojelulain 35 §:n tarkoittama suunnitelma, josta suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava Euroopan yhteisön Natura 2000-verkostoon kohdistuvat vaikutukset. AKL 197 §:n mukaan on yleiskaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa kaikki asiaan soveltuvat luonnonsuojelulain säännökset otettava huomioon viranomaispäätöksissä. Yleiskaavaa hyväksyttäessä tulee ottaa huomioon luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainitut suojellut luontotyytit sekä 47 §:n säännös erityisesti suojeltavista lajeista, samoin LSL 49 §:n luontodirektiivin liitteessä IV tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämiskielto.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa metsälakia sovelletaan metsän hoitamiseen ja käyttämiseen maa- ja metsätalouteen ja virkistykseen osoitetuilla alueilla. Lisäksi on noudatettava, mitä luonnonsuojelulaissa taikka muussa laissa säädetään.

Rakennetun ympäristön suojelu: *muinaismuistolaki (295/1963), laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010)*

Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. AKL 197 §:n mukaan on yleiskaavaa hyväksyttäessä ja vahvistettaessa kaikki asiaan soveltuvat muinaismuistolain säännökset otettava huomioon viranomaispäätöksissä.

Rakennusperinnön säilymiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta.

Luonnonvarat: *maa-aineslaki (555/1981), kaivoslaki (621/2011)*

Maa-aineslakia sovelletaan kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen. Ottamistoiminnasta ei saa aiheutua haitallisia seuraamuksia, kuten kauniin maisemakuvan turmeltumista tai luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erityisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai pohjavesien tilan vaarantumista. Ottotoiminta ei saa vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eikä turmella maisemakuvaa.

Kaivoslaki säätelee oikeutta etsiä, vallata ja käyttää hyväksi laissa lueteltuja kaivoskivennäisiä. Kaivospiiriä määrittäessä on muiden laissa säädettyjen edellytysten lisäksi otettava huomioon alueiden käytön suunnittelun tarpeet. Yleiskaava on kaivospiiriä määritettäessä otettava huomioon siten, ettei vaikeuteta sen toteuttamista.

Ympäristön pilaantuminen: *ympäristönsuojelulaki (527/2014), vesilaki (587/2011), jätelaki (646/2011), kemikaalilaki (599/2013)*

Ympäristönsuojelulain yleisenä periaatteena ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavassa toiminnassa on haitallisen toiminnan ehkäisy. Kaavoituksen yhteydessä tapahtuva sijainninohjaus on keskeinen keino ehkäistä ympäristön pilaantumisen vaaraa. Toiminnan sijoittaminen ei saa vaikeuttaa yleiskaavan toteutumista.

Vesilain mukainen vesistöön rakentaminen koskee muun muassa padon, penkereen, sillan, kuljetuslaitteen tai laiturin tekemistä vesistöön.

Muita: maantielaki (503/2005), sähkömarkkinalaki (588/2013), ulkoilulaki (606/1973), maastoliikennelaki (1710/1995) ja lunastuslaki (603/1977), ilmailulaki (864/2014)

Ulkoilulaki mahdollistaa yleisen ulkoilutoiminnan kannalta tärkeiden ulkoilureittien perustamisen. Ulkoilureittisuunnitelman vahvistaa alueellinen ympäristökeskus, minkä jälkeen kunta voi hakea määräyksen ulkoilureittitoimitukseen maanmittaustoimistolta. Mikäli ulkoilureitti on otettu AKL:n mukaiseen kaavaan, ulkoilureittitoimitus voidaan pitää myös ilman alueellisen ELY-keskuksen hyväksymää ulkoilureittisuunnitelmaa.

Maastoliikennelain tarkoituksena on ehkäistä haittoja, joita luonnolle tai muulle ympäristölle, luontaiselinkeinoille, yleiselle virkistyskäytölle tai muulle yleiselle tai yksityiselle edulle aiheutuu moottorikäyttöisten ajoneuvojen käyttämisestä maastossa ja moottorikelkkailureiteillä. Reitin perustaminen edellyttää reittisuunnitelmaa, jonka hyväksyy kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Perustamisedellytykset on otettava huomioon osoitettaessa kaavassa moottorikelkkailureittejä. Toisaalta yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitistö, joka on ohjeena reittejä perustettaessa.

Lunastuslain perusteella toteutetaan ratalinjat ja voimalinjat. Yleiskaavan viranomaisvaikutus kohdistuu myös lunastusmenettelyyn.

5. Lähtökohdat

5.1 Selvitysmenettelmät

Suunnitelman alustavat lähtökohdat on koottu valmistuneista suunnitelmista ja selvityksistä. Lähtötietoa on koottu myös maanmittauslaitoksen ja eri viranomaisten sähköisistä kartta-aineistoista.

5.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelutilanne on selvitetty maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavojen, yleiskaavojen sekä asemakaavojen osalta.

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2017 (YM/2017/81). Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan huhtikuussa 2018.

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

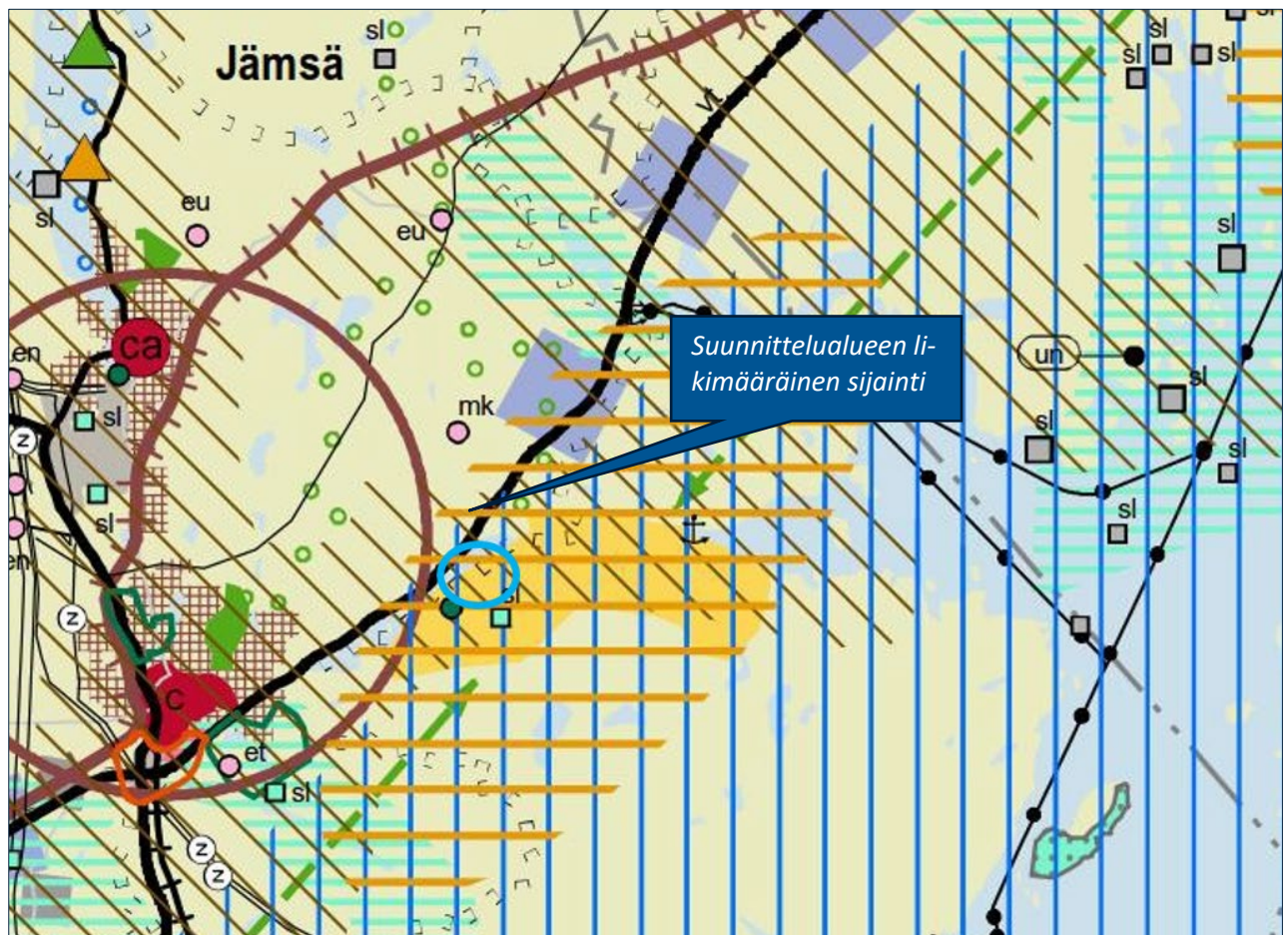
5.2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueidenkäyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asema-kaavaa.

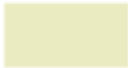
Keski-Suomen maakuntakaava ja Keski-Suomen maakuntakaava 2040

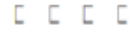
Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava tuli lainvoimaiseksi 28.1.2020. Maakuntakaavan tarkistus koski aikaisempaa Keski-Suomen maakuntakaavaa, 1., 2., 3. ja 4. vaihemaakuntakaavaa sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavaa Jämsän Länkipohjan osalta. Tarkistuksen yhteydessä käsiteltiin asutusrakennetta, liikennettä, teknistä huoltoa, luonnonvaroja, erityistoimintoja, kulttuuriympäristöä, luonnonsuojelua ja virkistystä. Lopputuloksena saatiin kaikki aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat korvaava Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava.

Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 hyväksyi maakuntavaltuusto 8.12.2023 ja maakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 19.3.2024. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävien tuulivoiman tuotantoalueiden, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.



Kuva 5: Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta.

KESKI-SUOMEN STRATEGIAA PAINOTTAVAT MERKINNÄT	
	Biotalousalueen tukeutuva alue Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen tarkoitettuja alueita. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen suunnittelussa varmistetaan maa- ja metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä turvataan hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden säilyminen maaseutuelinkeinojen käytössä.
LIIKENNEKÄYTTÄVÄT JA KANSAINVÄLISET YHTEYDET	
 	Valta-/rautatien kehittämisakseli Merkinnällä osoitetaan Keski-Suomen Strategiaassa määritelty toiminnallisesti merkittävä liikennekäytävä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueidenkäytön suunnittelussa kehittämisakselilla tulee kiinnittää huomiota pitkämatkaisen liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen sekä liikenteen ja matkailun palveluihin ja yritystoiminnan edistämiseen. Väylien kehittämisen tulee perustua matkojen ja kuljetusten käyttäjälähtöiseen palvelutasojatteluun. Kehittämisakselit ovat myös joukkoliikenteen laatukäytäviä, joiden liityntäyhteyksiä ja -pysäköintiä tulee kehittää.
	Satama Merkinnällä osoitetaan satama-alueita laiva- ja veneliikenteelle sekä vesiliikenteen satamatoimintoja varten. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

	Valtatie/kantatie (vt/kt) Valtateina osoitetaan valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä välittäviä maanteitä. Kantateina osoitetaan valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitasoisia keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. <u>Suunnittelumääräys:</u> Valta- ja kantateita tulee kehittää käyttäjälähtöiseen palvelutasoajatteluun perustuen siten, että varmistetaan etenkin pitkämatkaisen liikenteen sujuvuus ja turvallisuus. Valtatietä 4 kehitettäessä tulee ottaa huomioon EU:n TEN-T-ydinliikenneverkolle asetetut vaatimukset. Teillä tulee varautua kevytvyöläjärjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla sekä linjausmuutoksiin, eritasoliittymiin, rinnakkaistie- ja liittymäjärjestelyihin sekä lisäkaistoihin/ohituskaistoihin, jotka täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.
ASUTUSRAKENNE	
	Asumisen ja vapaa-ajan asutuksen vetovoima-alue Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asutuksen, vapaa-ajan asutuksen sekä matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue. <u>Suunnittelumääräys:</u> Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asutuksen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle ja turvattu luontoarvot. Biotalousalueen toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovitukseen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.
MATKAILU JA VIRKISTYS	
	Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.
	Matkailupalvelujen alue Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue. <u>Rakentamismääräys:</u> Alueella sallitaan matkailupalveluja tukeva rakentaminen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusi rakentaminen on sopeutettava ympäristöön.
	Moottorikelkkailureitti Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena.
	Ulkoilureitti Merkinnällä osoitetaan Keski-Suomen maakunta- ja eräitä muita sitä tukevia ulkoilureittejä ohjeellisina.
	Ulkoilun yhteystarve Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reititieteys. <u>Suunnittelumääräys:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.
KULTTUURIYMPÄRISTÖ	
	Kulttuuriympäristön vetovoima-alue Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

	Maakunnallisesti arvokas maisema-alue Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Jämsänjokilaakso, Juokslahti ja Oravivuoren maisemat). <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueella tulee edistää kestävästä maatalouden harjoittamista. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö (Jämsänjoen agraarimaisema, Vanha-Jämsä ja Jämsänkosken teollisuusympäristö). <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.
LUONNONSUOJELU	
	Luonnonsuojelualue Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. <u>Suojelumääräys:</u> Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes suojelualue varsinaisesti perustetaan. Naturaan tai suojeluohjelmiin kuulumattomat alueet on eritelty alueluettelossa ja niiden toteutus perustuu vapaaehtoisuuteen.
KOKO MAAKUNTAA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:	
Biotalous <u>Suunnittelumääräys:</u> Maa- ja metsätalous sekä turvetuotanto tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kulloinkin voimassa olevassa Keski-Suomen pintavesien toimenpideohjelmassa esitetyt vesienhoidon tavoitteet saavutetaan.	
Turvetuotanto <u>Suunnittelumääräys:</u> Alla mainituilla valuma-alueilla turvetuotanto on voimakkaasti vaiheistettava ja vesiensuojelumenetelmien tehokkuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kokonaistuotanto on suunniteltava ja mitoitettava siten, että se ei vaikuta vesien tilaan heikentävästi (mm. 14.5 Jämsän reitti Kankarisveteen saakka).	
Vähittäiskaupan suuryksikkö <u>Suunnittelumääräys:</u> Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaksi määritellään, ellei selvitysten perusteella taajamakohtaisesti muuta osoiteta • päivittäistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m² • erikoistavarakaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön koon alaraja Jämsän, Karstulan, Keuruun, Laukaan, Muuramen, Saarijärven, Viitasaaren ja Äänekosken kuntakeskustaajamien yhteisellä asemakaava-alueella on 5000 k-m² Edellä mainitut rajat ylittävät kaupan suuryksiköt osoitetaan maakuntakaavassa erikseen kerrosalamitoituksineen. Edellä mainittuja pienempiä, paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä on mahdollista toteuttaa kunnan omaan suunnitteluun ja vaikutusten arviointiin perustuen.	
Uusiutuva energia <u>Suunnittelumääräys:</u> Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.	
Erityistoiminnot <u>Suunnittelumääräys:</u> Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.	
Kulttuuriympäristö <u>Suunnittelumääräys:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäänne- ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinne- maisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.	

Luonnonvarat

Suunnittelumääräys: Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

5.2.3 Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt 8.12.2023 Keski-Suomen maakuntakaavan 2040. Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 23.2.2024 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaava tuli voimaan 19.3.2024. Kaavasta on valitettu ja valitus on Hämeenlinnan hallinto-oikeuden käsittelyssä. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden loppuvuodesta 2024 tekemän päätöksen mukaan maakuntakaavan laadinta- ja hyväksymisprosessi on ollut lainmukainen. Hallinto-oikeuden päätökseen on mahdollista hakea valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Mikäli kukaan valittajista ei hae valituslupaa tai korkein hallinto-oikeus ei myönnä lupaa valittaa, Keski-Suomen maakuntakaava 2040 saa lainvoimaisuuden.

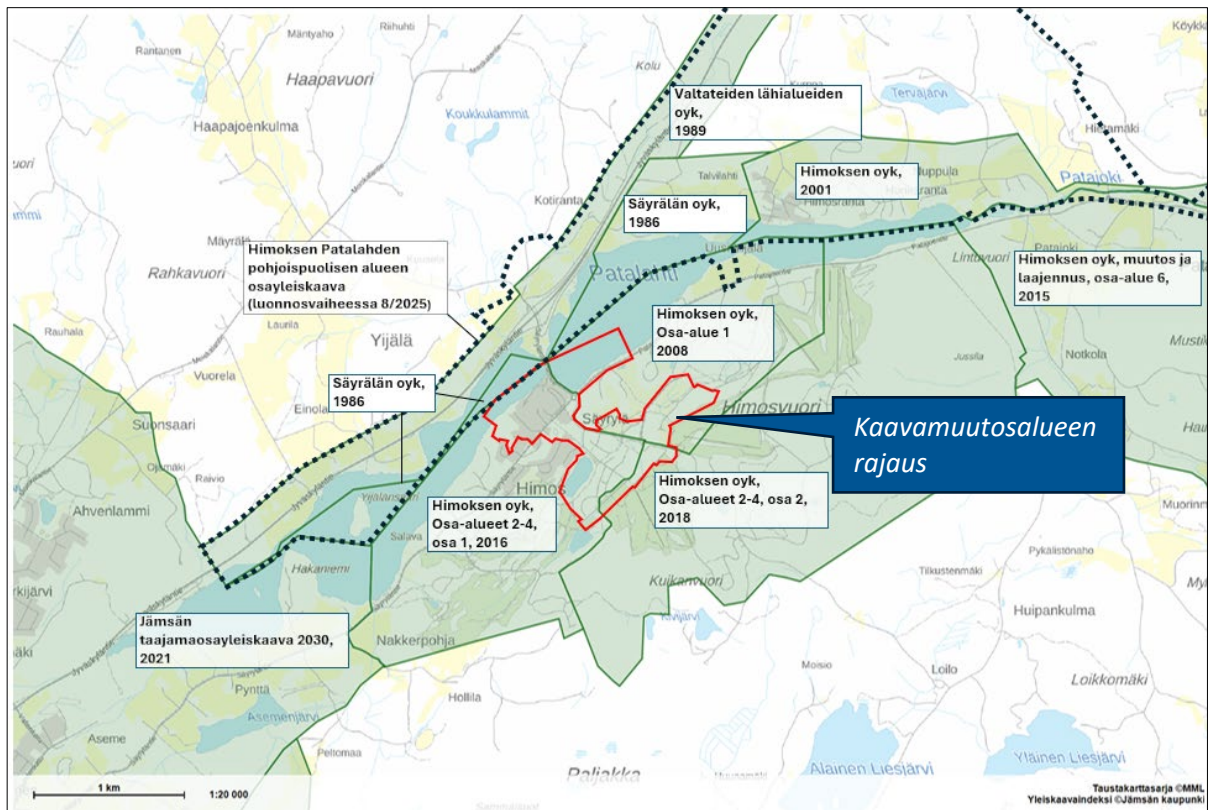
Keski-Suomen maakuntakaava 2040 käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi kaavaprosessin aikana on tarkasteltu hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan.

5.2.4 Aluetta koskevat osayleiskaavat

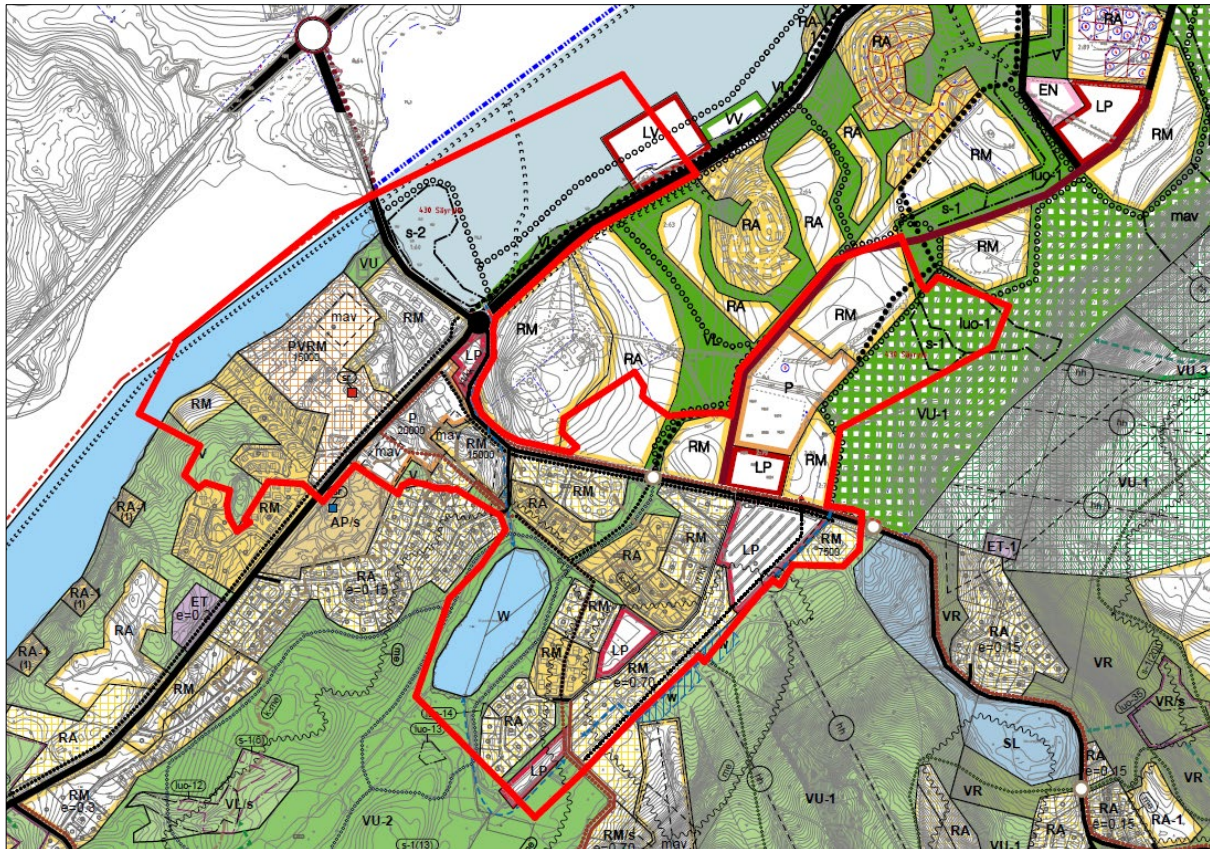
Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri yleiskaavaa:

- Himoksen osayleiskaava osa-alue 1 (2008)
- Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 1 (2016)
- Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 2 (2018)



Kuva 6: Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä voimassa olevat osayleiskaavat



Kuva 7: Ote voimassa olevien osayleiskaavojen yhdistelmästä ja alustava suunnittelualueen rajaus.

Suunnittelualueen rajaus noudattaa pitkälti vuonna 2024 valmistuneen yleissuunnitelman rajausta, joka käsittää Länsi-Himoksen keskeiset korttelialueet.



Kuva 8: Ote Himoksen osa-alueen 1 osayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen raja on osoitettu keltaisella katoviivalla.

Himoksen osayleiskaava osa-alue 1 (2008)

Himoksen osayleiskaava osa-alue 1 on voimassa oikeusvaikutteisena. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 22.9.2008. Suunnittelualue on voimassa olevassa osayleiskaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM), palvelujen ja hallinnon aluetta (P), loma- asuntoaluetta (RA), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1), lähivirkistysaluetta (VL) sekä venevalkama-aluetta (LV).

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset:



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, pienin toimenpitein kehitettävä rinnealue. Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten laskettelurinteitä sekä hiihto- ulkoilureittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.



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.



Venevalkama-alue, uusi tai olennaisesti muuttuva..



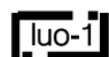
Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva.. Alue varataan tehokasta loma-asutusta ja matkailupalveluja varten. Aluetehokkuus on enintään 0,4. Rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



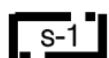
Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva.. Alue varataan loma-asutusta varten. Aluetehokkuus on enintään 0,2. Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



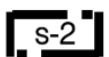
Venevalkama-alue, uusi tai olennaisesti muuttuva..



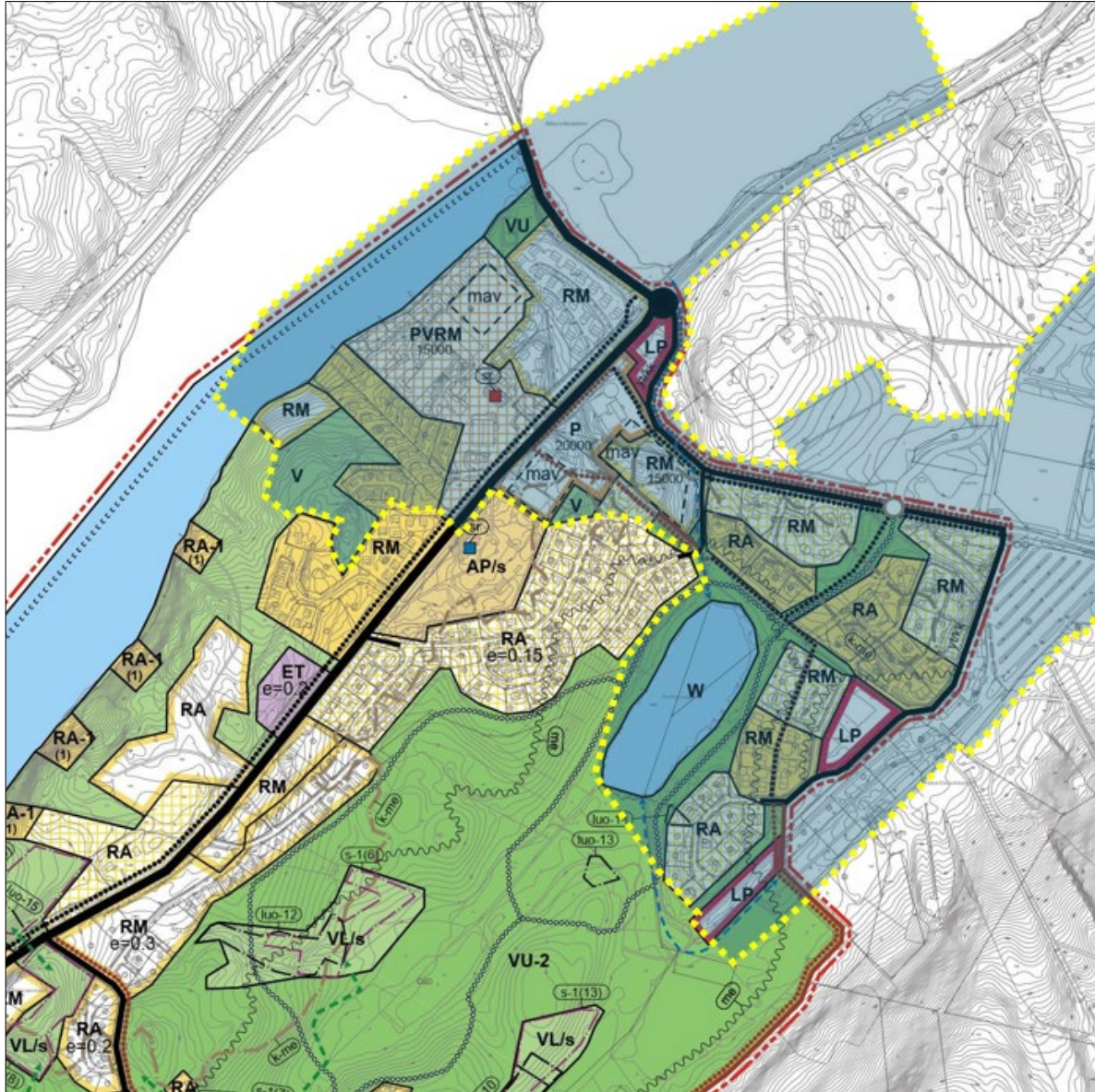
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuina siten, etteisinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.



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.



Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2§:n perusteella erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltu osa-alue. Linnuston pesimärauhituksen vuoksi alueella liikkuminen on kielletty 1.4.-31.7.välisenä aikana.

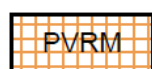


Kuva 9: Ote Himoksen osayleiskaavasta osa-alueet 2–4 osa 1. Kaavamuutosalueen raja on osoitettu keltaisella katoviivalla.

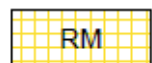
Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 1 (2016):

Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 1 on voimassa oikeusvaikutteisena. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 13.12.2016. Suunnittelualue on voimassa olevassa osayleiskaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM), loma-asuntoaluetta (RA), palvelujen ja hallinnon aluetta (P), huvi- ja viihdepalvelujen ja matkailupalvelujen aluetta (PVRM), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU ja VU-2), virkistysaluetta (V), pysäköintialuetta (LP) sekä vesialuetta (W).

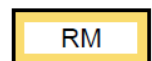
Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset



HUVI- JA VIHDEPALVELUJEN JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Alueen asemakaavoituksessa on otettava erityisesti huomioon sen merkitys sisäntulonäkymänä.



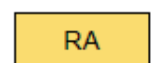
MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.20.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



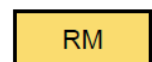
MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.
Alue varataan tehokasta matkailupalvelurakentamista varten. Aluetehokkuus on enintään 0.40 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



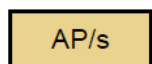
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.



LOMA-ASUNTOALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.05.



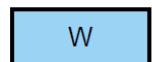
MATKAILUPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.15 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



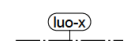
PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
Kuikan talo ja sen lähiympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle ja niiden rakentaminen tapahtuu Kuikan talon pihapiirin ja lähiympäristön ulkopuolella.
Aluetehokkuus on enintään 0.02.



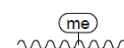
PYSÄKÖINTIALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.



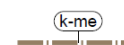
VESIALUE.



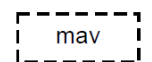
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Alueen ympäristöarvot on huomioitava suunniteltaessa alueen ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä.
Numero x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.



MELUALUE.
Liikennemelualue, jonka laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A).
Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



MELUALUE.
Konserttimelualue, jonka laskennallinen melutaso konsertin aikana ylittää 50 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa.



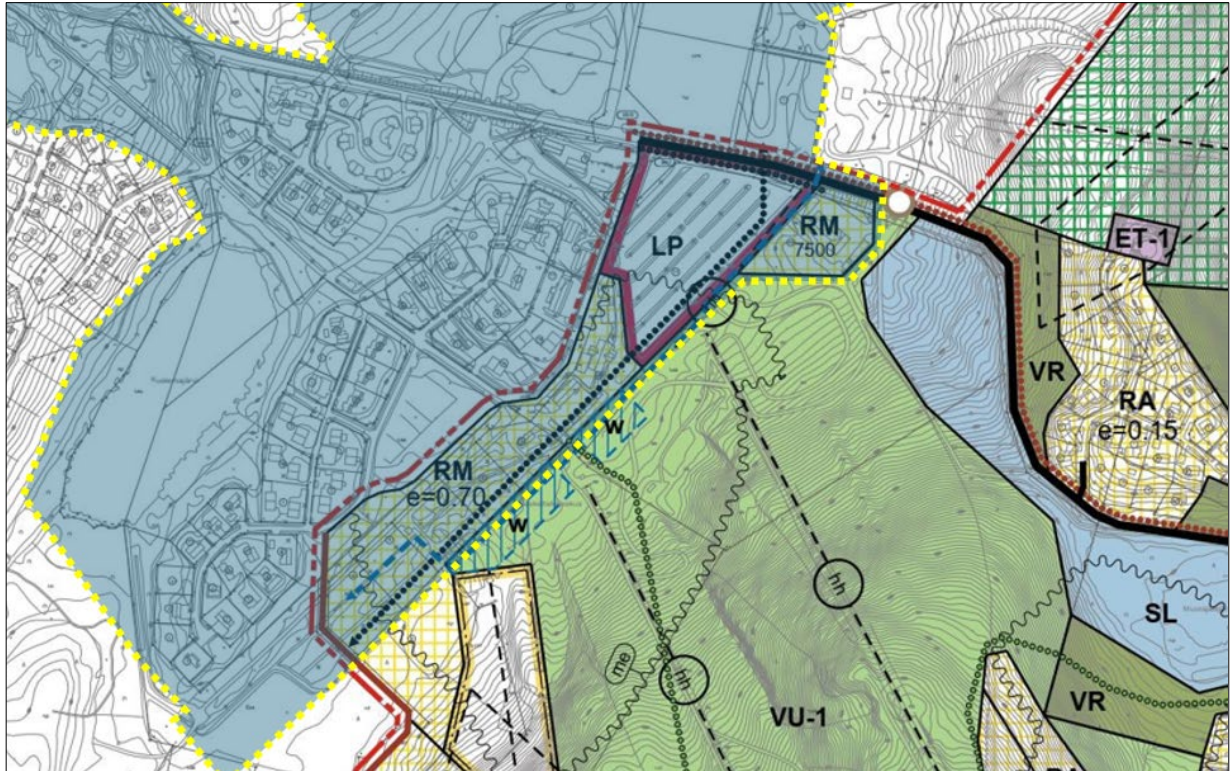
OHJEELLINEN MAANALAINEN TILA.
Alueelle voidaan sijoittaa väestönsuoja sekä autopaikoitukseen ja matkailupalveluun liittyviä toimintoja.

e=0.2

ALUETEHOKKUUS.
Luku osoittaa alueen enimmäistehokkuuden.

15 000

KOKONAISKERROSALA.
Luku osoittaa alueen sallitun kerrosalan.

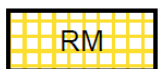


Kuva 10: Ote Himoksen osayleiskaavasta osa-alueet 2–4 osa 2. Kaavamuutosalueen raja on osoitettu keltaisella katoviivalla.

Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 2

Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2–4 osa 2 on voimassa oikeusvaikutteisena. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 5.11.2018. Suunnittelualue on voimassa olevassa Himoksen osayleiskaavassa osa-alueet 2–4 osa 1 matkailupalvelujen aluetta (RM) ja pysäköintialuetta (LP).

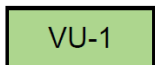
Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset:



RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Aluetehtävyys on enintään 0.20 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



LP PYSÄKÖINTIALUE.



VU-1 URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄN SÄILYVÄ.
Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten laskettelurinteitä sekä ulkoilu- ja hiihtoreittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

e=0.20

ALUETEHTÄVYYS.
Luku osoittaa alueen asemakaavoissa sallitun enimmäistehtävyyden.

7 500

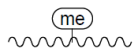
KOKONAISKERROSALA.
Luku osoittaa alueen asemakaavoissa sallitun kerrosalan.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.



OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI.
Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi.



MELUALUE.

Liikennemelualue, jonka laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

MUUT YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen. Erityisesti rinne- ja lakialueilla tulee ottaa huomioon maisemanäkökohdat ja rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulee laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

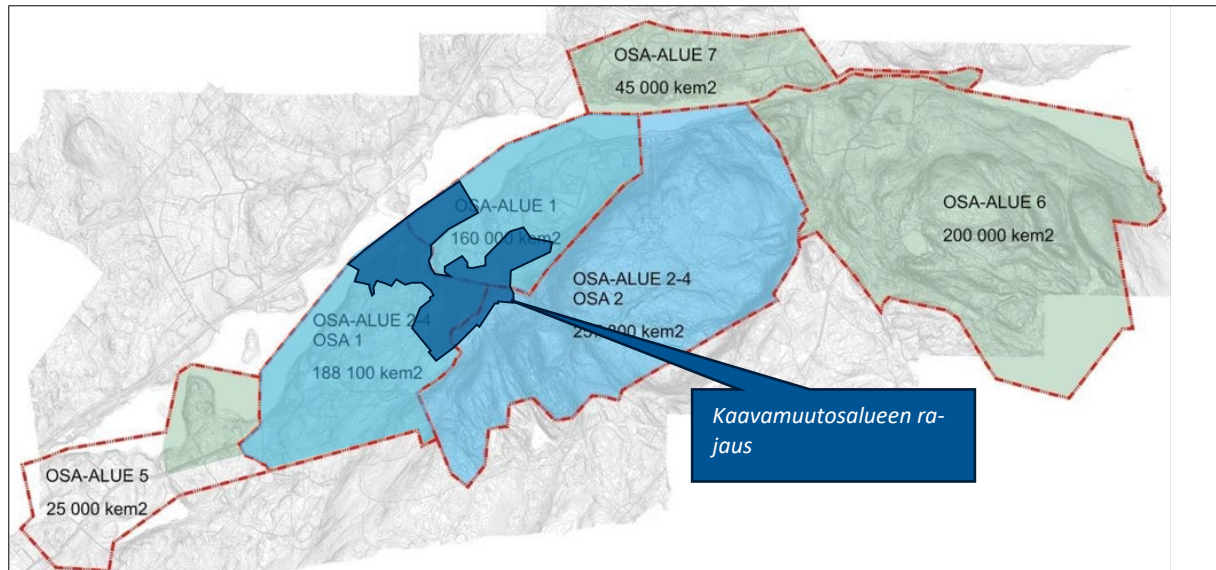
Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa hallitusti. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota vesistöllisiin suojelutoimenpiteisiin. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jonka laatimisessa on otettava huomioon koko Himoksen alueen hulevedet hulevesien kokonaissuunnitelman mukaisesti.

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

5.2.5 Himoksen yleiskaavojen kokonaismitoitus

Himoksen yleiskaavojen kokonaismitoitukseksi arvioidaan n. 875 900 kem2, joka jakautuu osa-alueittain seuraavasti:

- Osa-alueen 1 lainvoimaisen yleiskaavan kokonaiskerrosala on n. 160 000 kem2.
- Osa-alueen 2–4 /osa 1 lainvoimaisen yleiskaavan kokonaiskerrosala on 188 100 kem2.
- Osa-alueen 2–4/ osa 2 kaavaehdotuksen kokonaiskerrosala on 257 800 kem2.
- Osa-alue 5 rajautuu Jämsän asemakaavoitettuun alueeseen ja käsittää pääasiassa vakituista asumista taajaman lievealueella. Tulevaisuudessa yleiskaavoitettavalle alueelle on alustavasti sijoitettu n. 25 000 kem2.
- Osa-alueen 6 lainvoimaisessa yleiskaavassa on rakennusoikeutta n. 200 000 kem2.
- Osa-alueen 7 (Patajoen pohjoispuoli) lainvoimaisessa yleiskaavassa on rakennusoikeutta n. 45 000 kem2.



Kuva 11: Himoksen osayleiskaavojen kokonaismitoitus

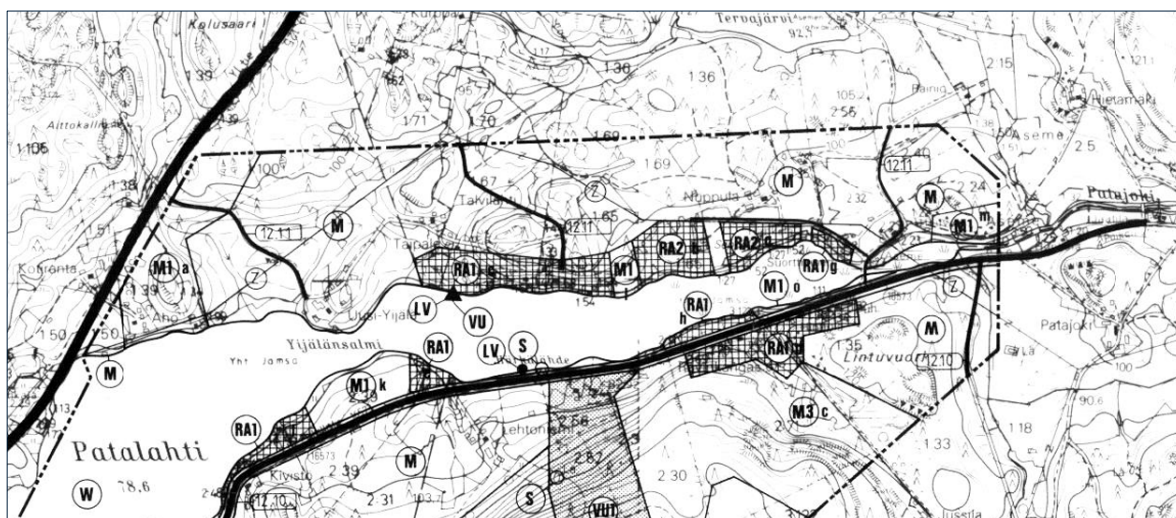
Osayleiskaavojen toteutusväljyys huomioiden alueelle olisi teoreettisesti mahdollista sijoittaa Masterplanin tavoitteiden mukaisesti noin 25 000 vuodepaikkaan. Myös asemakaavoissa on nähtävissä, että ne sisältävät runsaasti toteutumatonta kerrosalaa suhteessa rakentamiseen. Koska rakennuskanta on suhteellisen uutta, ei ole myöskään odotettavissa rakenteen tiivistymistä lähiaikoina muualla kuin Himoksen keskusta-alueella.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa yhteensä 136 765 k-m2 rakennusoikeutta. Rakennusrekisterin mukaan toteutunutta kerrosalaa on n. 37 500 k-m2 (tilanne 31.12.2025)

5.2.6 Muut suunnittelualueeseen rajautuvat osayleiskaavat

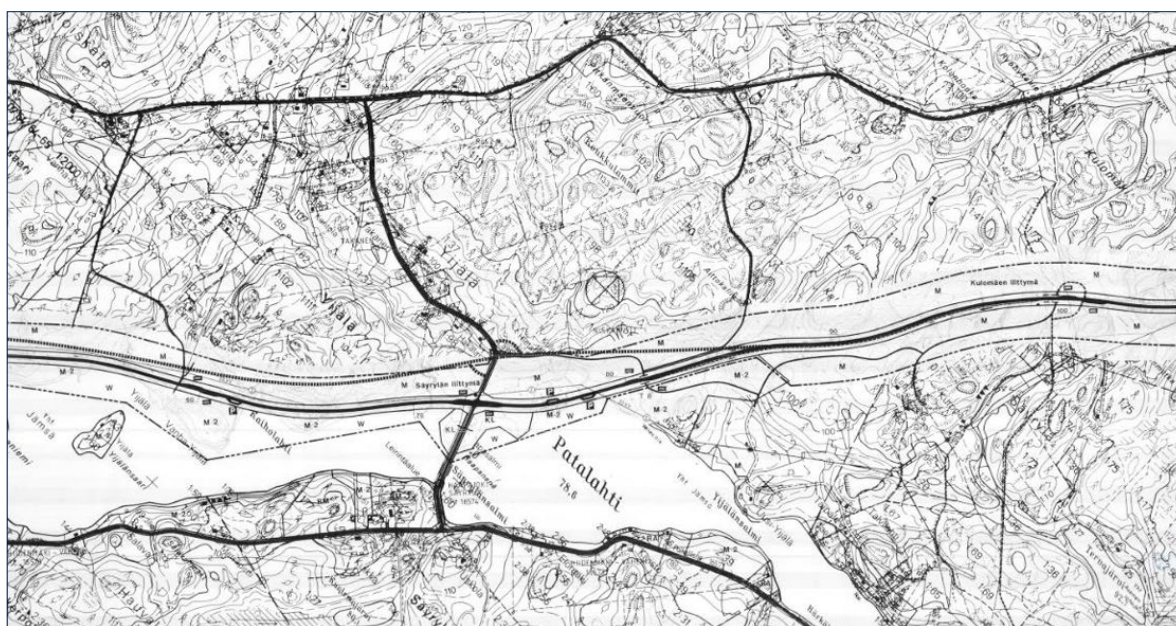
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Patalahden vesialueella **Säyrylän osayleiskaavaan**, joka on voimassa oikeusvaikutuksettomana. Jämsän kaupungin valtuusto hyväksyi Säyrylän osayleiskaavan 24.3.1986.

Patalahden pohjoispuolinen alue on voimassa olevassa osassa Säyrylän osayleiskaavaa suurelta osin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) ja osin sellaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ympäristöarvoja (M1).



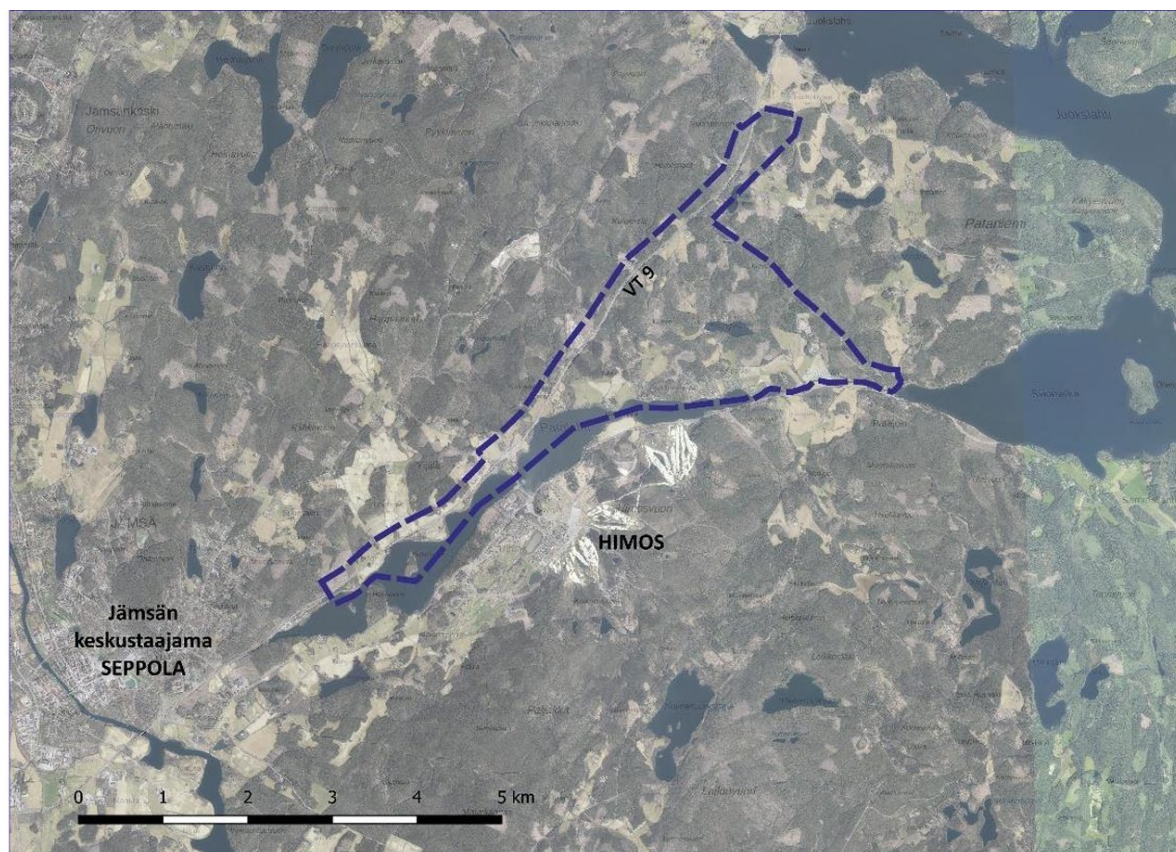
Kuva 12: Ote Säyrylän osayleiskaavakartasta.

Valtatie 4:n ja valtatie 9:n lähialueiden maankäytön ja liikenteen osayleiskaava on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 13.11.1989.



Kuva 13: Ote Valtateiden lähialueiden osayleiskaavakartasta.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa myös vireillä olevaan Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutokseen ja laajennukseen. Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutoksen ja laajennuksen laatiminen tuli vireille Jämsän kaupungin kaa-voituskatsauksessa 2021. Tarkoituksena päivittää alueen osayleiskaavoja ja laajentamalla osayleis-kaava-aluetta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ohjaamaan asemakaavoitusta.



Kuva 14: Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutos ja laajennus, suunnittelualueen rajaus.

5.2.7 Voimassa olevat asemakaavat

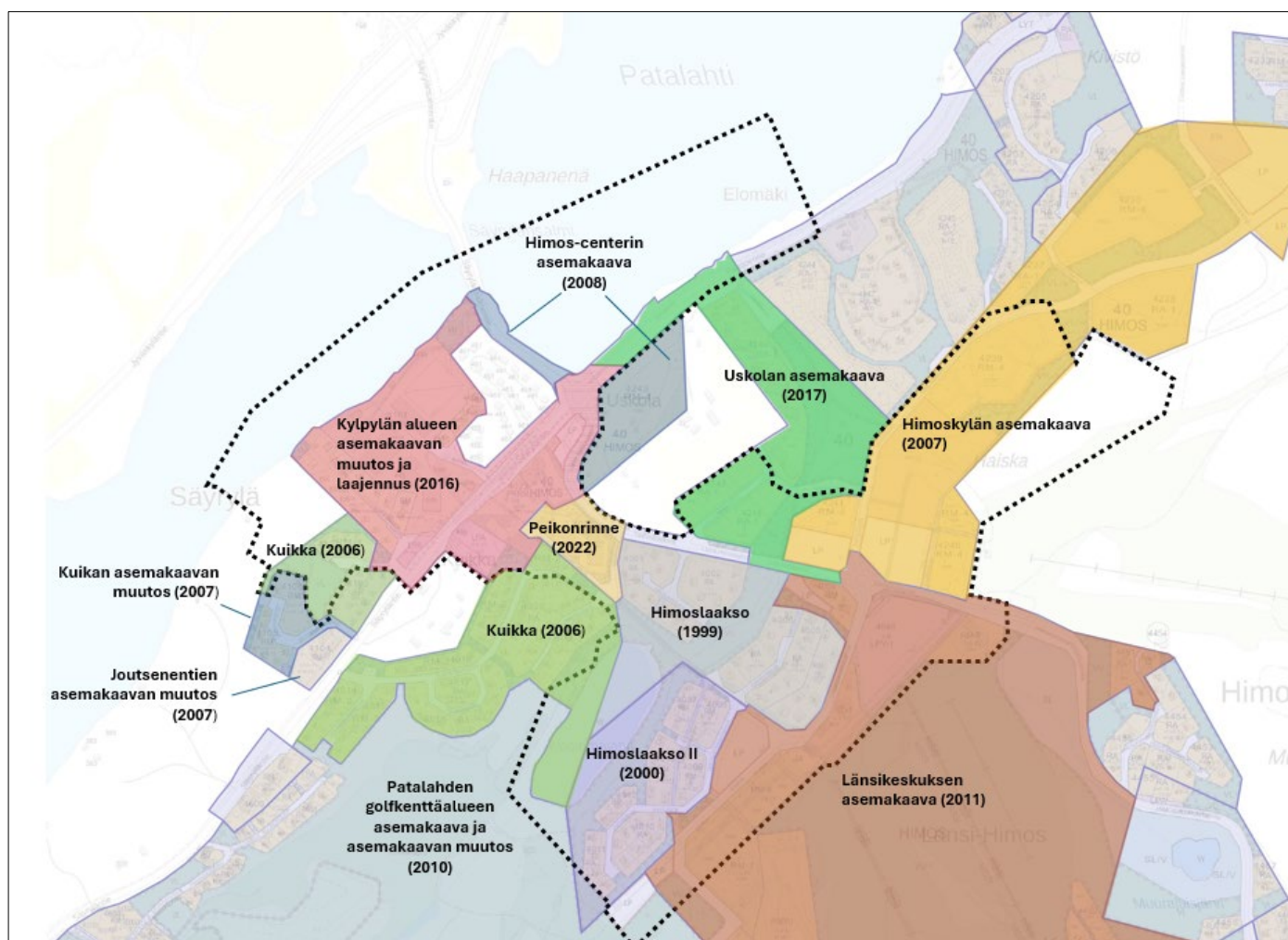
Alue on suurelta osin asemakaavoitettu, ja rakentuminen on pitkälti toteutunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta (tilanne 31.12.2025).

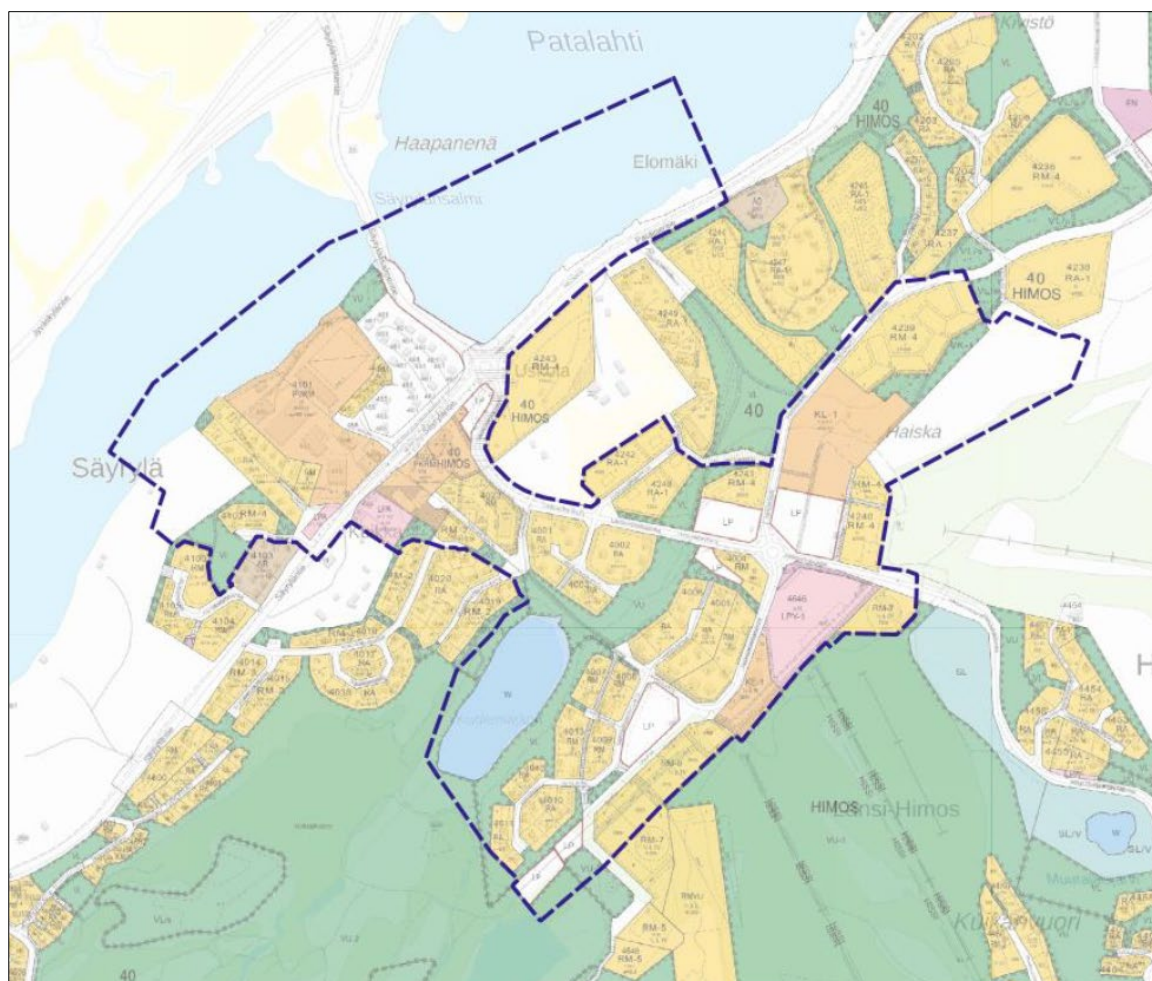
Kaavat ovat eri-ikäisiä: vanhin on Himoslaakson asemakaava vuodelta 1999 ja uusin Peikkorinteen asemakaavan muutos vuodelta 2022. Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Himoslaakson asemakaava (1999)
- Himoslaakso II asemakaava (2000)
- Kuikan alueen asemakaava (2006)
- Himoskylän asemakaava (2007)
- Himos-Centerin ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos (2009)
- Patalahden golfkenttääalueen asemakaava osa 1 (2010)
- Himoksen länsikeskuksen asemakaava (2011)

- Himoksen vanhan golfkenttääalueen asemakaava (2014)
- Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus (2016)
- Uskolan asemakaava (2017)
- Peikkorinteen asemakaavan muutos (2022)



Kuva 15: Alueen asemakaavatilanne (9/2025) ja suunnittelualueen raja



Kuva 16: Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustavan suunnittelun alueen raja (sininen katkoviiva). Sisältää Maanmittauslaitoksen taustakarttasarjan aineistoa 12/2024.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on pääosin osoitettu loma-asuntojen (RA) ja matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialueiksi. Kylpylän alueen asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa (2016) alueelle on lisäksi osoitettu huvi- ja viihdepalveluiden sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (PKRM ja PVRM). Pysäköintialueita on asemakaavoissa varattu LPA-, LP- ja LPY-merkinnöin.

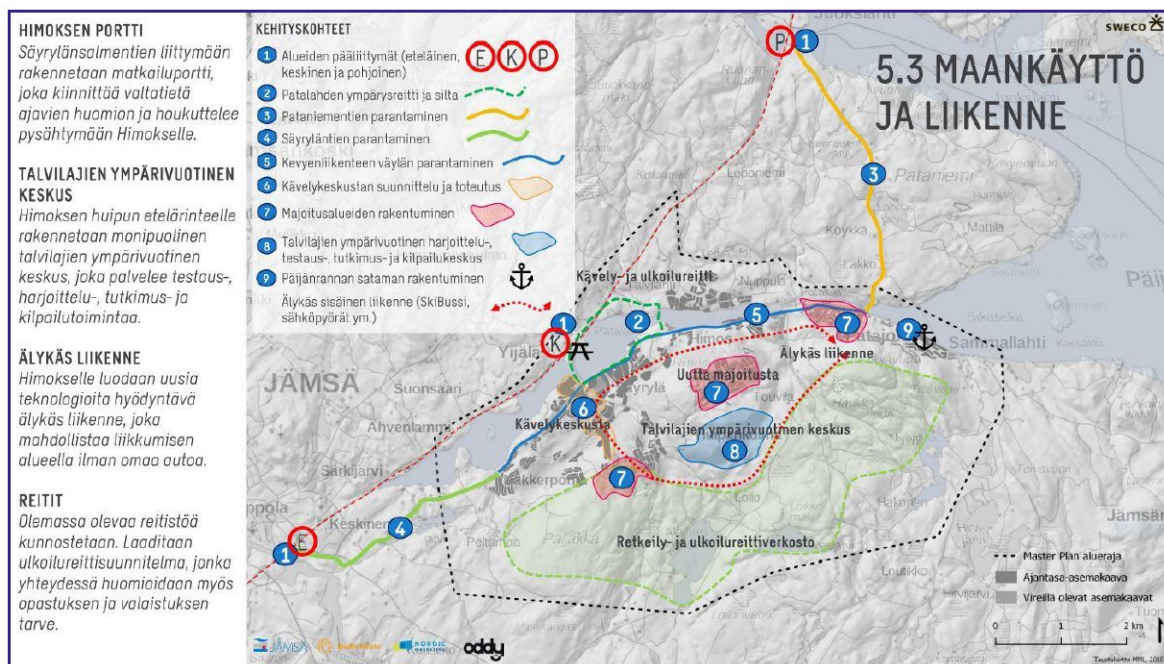
Alueen halki kulkeva viherakseli liittyy Kuolemajärven kiertoreittiin ja yhdistyy edelleen golfkentän alueeseen, muodostaen laajemman virkistyskokonaisuuden, joka noudattaa pääosin voimassa olevia osayleiskaavoja. Suunnittelun alueella ainoa asemakaavoittamaton osa sijoittuu Säyrylänsalmen tien ja Säyryläntien kulmaukseen, johon on toteutettu lomarakennuksia.

5.2.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset

Himos Master Plan 2035

Himos Master Plan 2035, matkailun kehittämisen visio Jämsän Himoksen matkailualueelle laadittiin Master Plan vuonna 2008 ja sitä päivitettiin vuosina 2012 ja 2019. Master Planin tarkoituksena oli huomioida kaikki aluetta koskevat tavoitteet ja muodostaa yhteinen visio, jotta koko Himosta voidaan kehittää hallitusti ja suunnitelmallisesti. Suunnitelman pääkonseptit ovat majoitusrakentaminen, näyttävä saapuminen Himokselle, kävelykeskusta, retkeilystä tuotteistettava elämys ja talvilajien keskus. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi Himos Master Plan 2035 –suunnitelman

27.5.2019 § 23. Master Plan on luonteeltaan kaavoituksen esiselvitys, eikä sillä ole oikeusvaikutuksia.



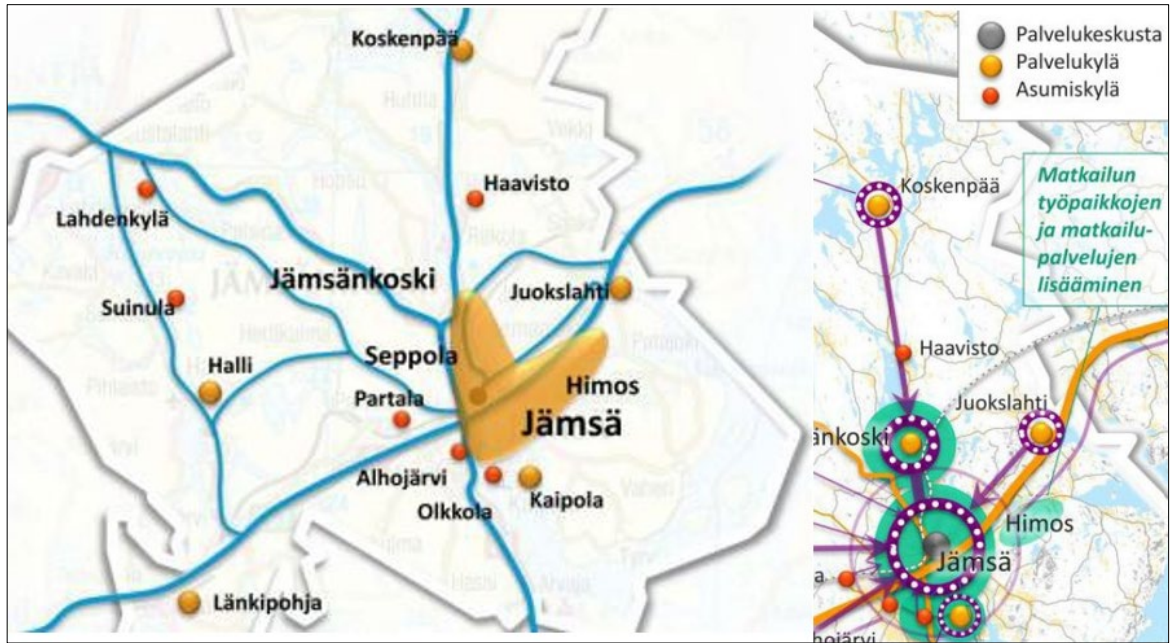
Kuva 17: Ote Himos Master Plan 2035-visioista (Sweco 2019)

Jämsän rakennemalli 2025

Jämsän rakennemalli 2025 valmistui syksyllä 2012. Sen lähtökohtina olivat PK-teollisuuden Master Plan, 9-tien kehityshanke, Jämsän parempi tulevaisuus -strategia sekä Himoksen kehityshankkeet. Työssä painotettiin viheralueiden jatkuvuutta, virkistysreittejä ja liikenteen kehittämistä.

Rakennemallissa tarkasteltiin neljää vaihtoehtoa aluerakenteen kehittämiseksi. Himoksen alue oli mukana ns. rinne-vaihtoehdossa, jossa kehittämisvyöhyke painottui Himos–Säyrylä–Seppola-akselille. Himoksen matkailun kasvu nähtiin kunnan menestyksen kannalta keskeisenä, sillä se parantaa palveluja myös asukkaille. Vaihtoehdossa korostui liikenneinvestointien sitominen Himoksen kehittämiseen sekä uuden pysyvän ja kakkosasutuksen sijoittuminen Himoksen ja Seppolan välille.

Lopullinen ratkaisu, **Jämsän Sydänmalli**, yhdisti eri vaihtoehtojen parhaat piirteet. Siinä Jämsän jokilaakso ja yhteys Himokselle muodostavat tiiviin toiminnallisen ydinalueen. Keskusta toimii monipuolisena palvelukeskuksena, Himos kehittyi merkittäväksi matkailukohteeksi ja niiden väliin sijoittuu laadukkaita asuinalueita sekä toimivat virkistysyhteydet.

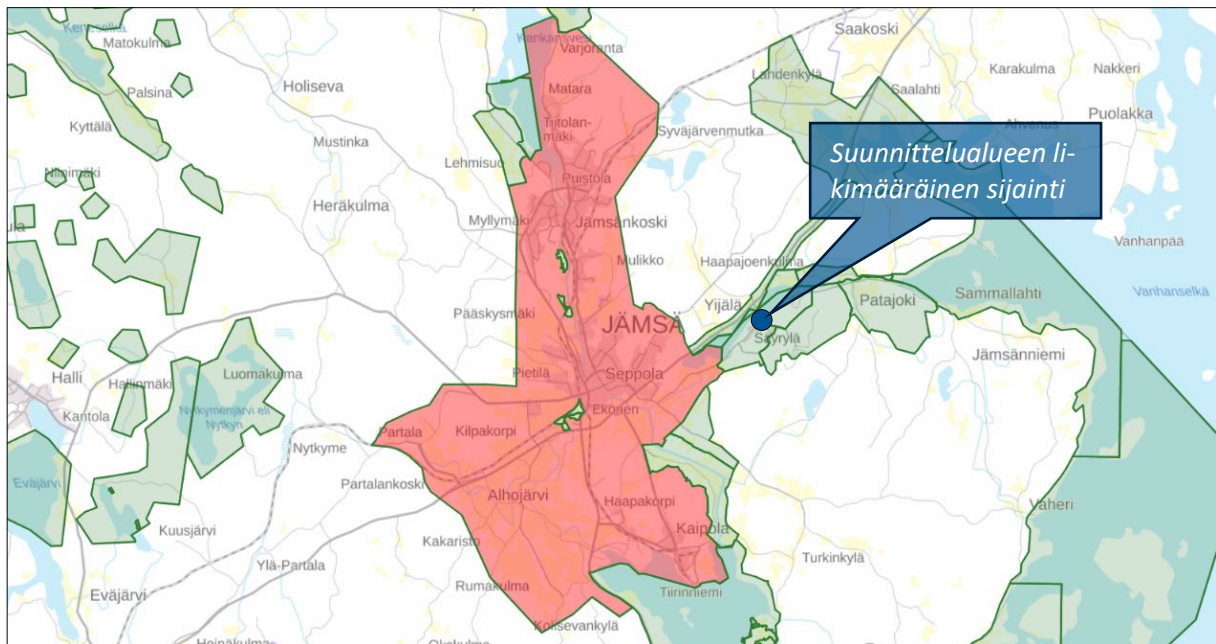


Kuva 18: Ote rakennemallista "Jämsän sydän" (Airix Ympäristö, 2012)

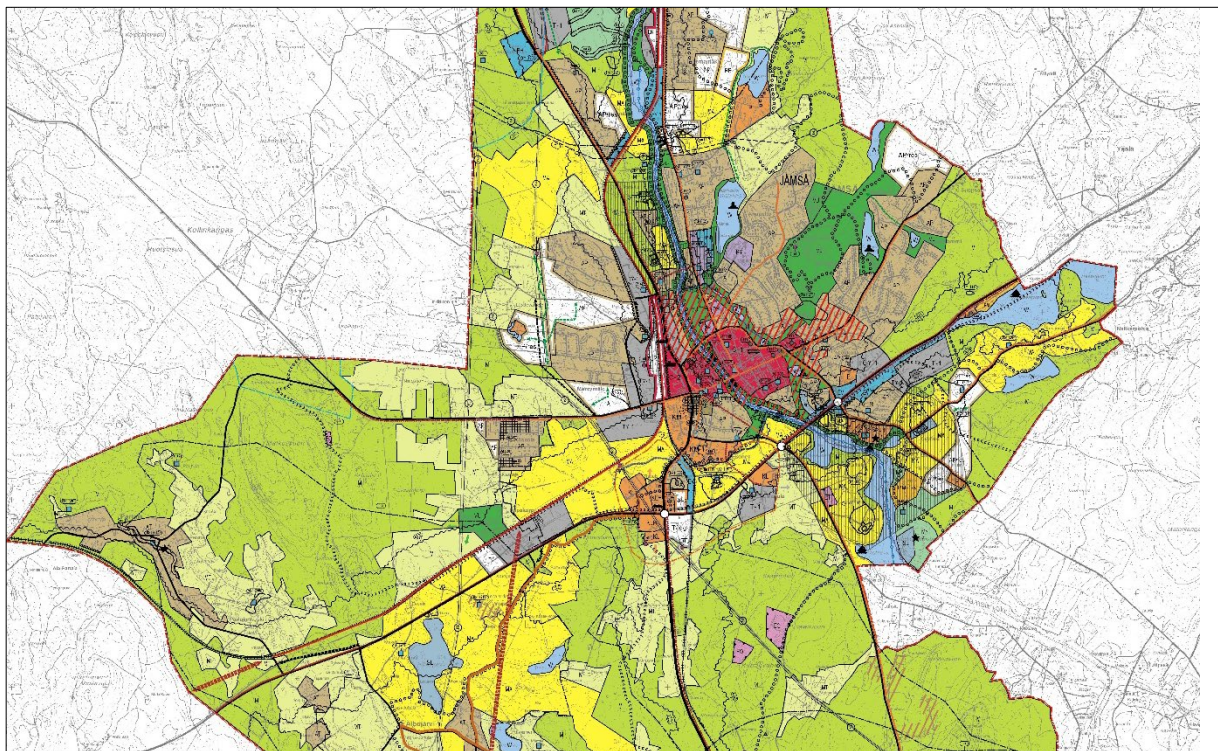
Jämsän taajamaosayleiskaava

Jämsän taajamaosayleiskaavassa esitetään kaupungin maankäytön kehittämisen tavoitteet tuleville vuosikymmenille. Yleiskaava on kaupungin strateginen asiakirja, joka ohjaa yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnittelua ja tarkastelee alueen kehittämistä kokonaisuutena. Kaavan tavoitevuosi on 2030.

Taajamaosayleiskaava koskee Seppolan taajaman, Jämsänkosken taajaman ja Himoksen välistä aluetta ja ulottuu myös Kaipolaan, Alhojärvelle ja Partalaan. Alueella asuu noin 15 000 asukasta eli noin 70 prosenttia koko kunnan asukkaista. Lisäksi alue on keskeistä palveluiden ja kaupan kannalta. Jämsän taajamaosayleiskaava laaditaan keskustojen alueelle tarkempaan ja ohjaavampana ja reuna-alueille yleispiirteisempänä ns. strategisena yleiskaavana. Osayleiskaava on tullut voimaan 3.9.2021.



Kuva 19: Taajamaosayleiskaavan raja. Taajamaosayleiskaava koskee Seppolan taajaman, Jämsänkosken taajaman ja Himoksen välistä aluetta ja ulottuu myös Kaipolaan, Alhojärvelle ja Partalaan.



Kuva 20: Ote Jämsän taajamaosayleiskaavasta.

Jämsän taajamaosayleiskaavan palveluverkkoselvitys

Palveluverkkoselvitys (2016) laadittiin osana Jämsän kaupungin taajamaosayleiskaavan valmistelua. Selvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, ja se toimii osayleiskaavatyön tausta-aineistona erityisesti kaupallisten ja julkisten palveluiden tarkastelussa.

Himos toimii palvelukeskittymänä, jonka vaikutukset ulottuvat Jämsän keskustaan asti. Selvitys korostaa saavutettavuutta ja liikenteen merkitystä palvelurakenteen toimivuudelle.

Selvityksen tarkoituksena on ollut analysoida Jämsän palveluverkon nykytila, kehitysnäkymät ja mitoitustarpeet sekä tuottaa suosituksia tulevaisuuden palvelurakenteesta. Tarkastelu kattaa väestö- ja työpaikkakehityksen, matkailun vaikutukset, vähittäiskaupan tarjonnan ja kysynnän, julkiset palvelut sekä palveluiden saavutettavuuden. Tavoitteena on tukea maankäytön ratkaisuja siten, että palvelut sijoittuvat toimivasti, saavutettavasti ja yhdyskuntarakennetta vahvistaen.

Keskeisten johtopäätösten mukaan Jämsän väestö on pitkään vähentynyt ja ikärakenne vanhenee, mikä heijastuu palvelutarpeisiin ja ostovoimaan. Matkailulla, erityisesti Himoksen alueella, on huomattava merkitys palvelukysynnälle, mutta matkailun kasvutavoitteet edellyttävät uusia investointeja ja palvelujen kehittämistä. Selvityksessä korostetaan keskustojen kehittämistä ensisijaisina palvelujen sijoittumisalueina, palveluiden hyvää saavutettavuutta sekä kaupallisen ja julkisen palveluverkon yhteensovittamista osayleiskaavaratkaisuisissa.

Himos–Jämsä matkailun aluetalousvaikutusten selvitys

Aluetalousvaikutusten selvityksen mukaan (FCG, 2023) Himos–Jämsän matkailu on merkittävä osa Jämsän paikallistaloutta. Vuonna 2021 matkailun välitön, arvonlisäveroton matkailutulo oli 34,7 miljoonaa euroa ja välilliset vaikutukset mukaan lukien matkailun kokonaistulo nousi 52,5 miljoonaa euroon. Matkailun kokonaishyöty, joka sisältää tulo-, palkka- ja verovaikutukset, oli yhteensä noin 65,4 miljoonaa euroa. Matkailun välitön ja välillinen työllisyysvaikutus oli yhteensä 262 henkilötyövuotta, mikä tekee matkailusta Jämsässä henkilöstömäärällä mitattuna suuremman toimialan kuin esimerkiksi elintarvike- tai metalliteollisuuden.

Keski-Suomen matkailustrategia 2021–2025

Keski-Suomen matkailustrategia 2021–2025 tähtää siihen, että maakunnasta kehittyy esimerkillisen vastuullinen ja kansainvälisesti menestyvä Järvi-Suomen luonto-, elämys- ja kulttuurimatkailualue. Sen painopisteitä ovat mm. digitaalisuus, vastuullisuus ja kestävyys, saavutettavuus, verkostot ja kansainvälisyys. Tavoitteena on kasvattaa kotimaan matkailua, lisätä ulkomaisten matkailijoiden osuutta, parantaa alueen saavutettavuutta sekä rakentaa yhtenäinen DMO-organisaatio (Visit Jyväskylä Region) koordinoimaan matkailua koko Keski-Suomessa.

Himoksen näkökulmasta Keski-Suomen matkailustrategia tarjoaa selkeän viitekehyksen sen kehittämiselle. Himos on jo nyt yksi maakunnan tunnetuimmista matkailukeskuksista, ja strategian tavoitteet, kuten kansainvälistyminen, ympärivuotisuus ja vastuullisuus, tukevat sen kasvua ja uudistumista.

Strategia painottaa tapahtumia, hyvinvointia ja luontoa matkailun kärkinä, ja nämä teemat ovat myös Himoksen luontaisia vahvuuksia, joita edustavat esimerkiksi Himos Juhannus, rallivierailut, laskettelu, mökkeily ja golf. Himos voi toimia strategian pilottialueena, jossa kokeillaan uusia digitaalisia ratkaisuja, edistetään kestävän matkailun käytäntöjä ja kehitetään kansainvälisiä markkinointimalleja. Strategian mukainen verkostoyhteistyö ja yhteismarkkinointi Visit Jyväskylä Regionin kautta vahvistavat lisäksi Himoksen asemaa sekä kotimaisilla että kansainvälisillä markkinoilla.

Himos–Jämsä matkailustrategia 2022–2026

Matkailustrategia linjaa alueen matkailun pitkän aikavälin tavoitteet: ympärivuotisen matkailutarjonnan kehittäminen, palveluiden monipuolistaminen, tapahtumien kasvattaminen, yritysverkostojen vahvistaminen ja alueen brändin selkeyttäminen. Strategia painottaa investointien jatkuvuutta, vastuullisuutta, saavutettavuutta sekä matkailuympäristön laadun parantamista.

5.3 Rakennettu ympäristö

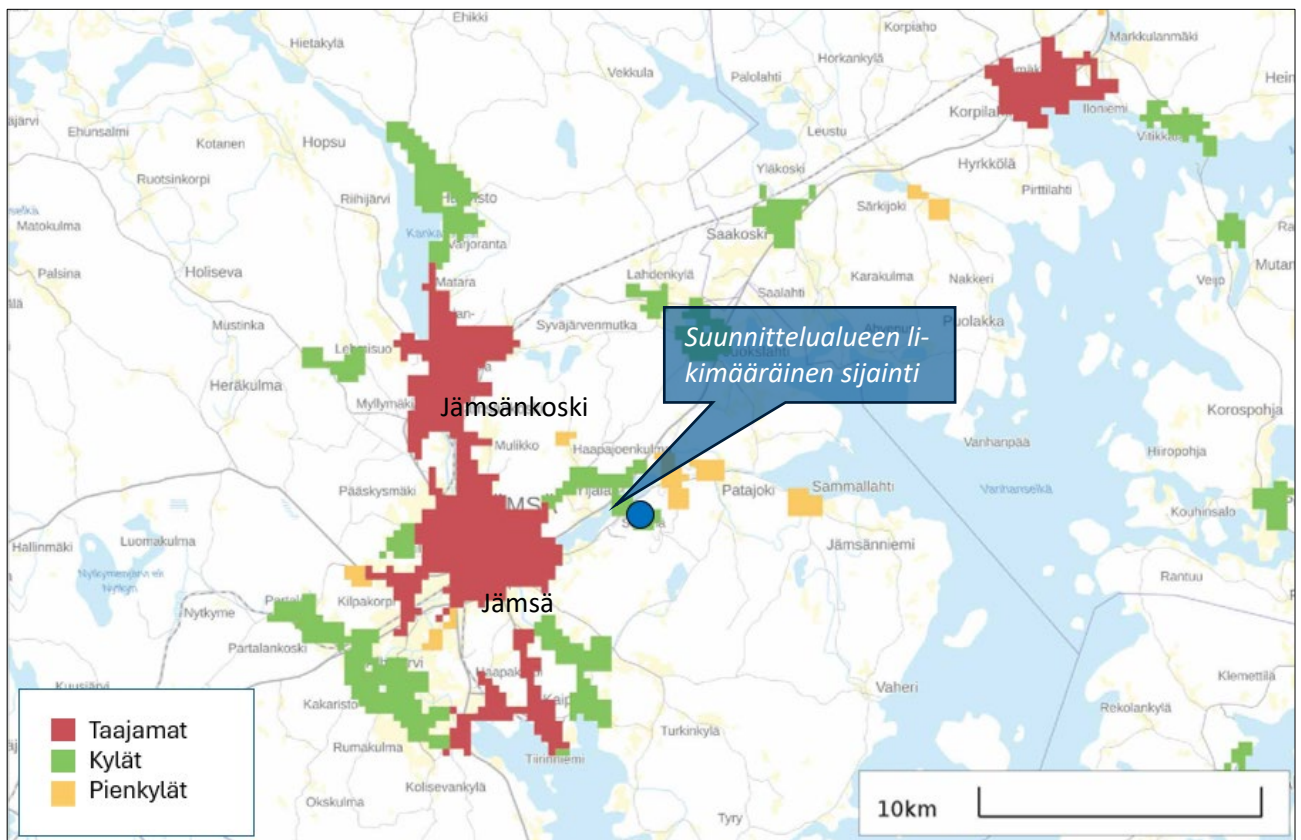
5.3.1 Yhdyskuntarakenne

Himoksen matkailu- ja vapaa-ajan alue kytkeytyy Jämsän taajamarakenteeseen n. 5 km keskustan koillispuolella. Yhdyskuntarakenteellisesti Himos täydentää Jämsän taajamaverkostoa matkailuun ja loma-asumiseen painottuvana erikoistuneena alueena, joka tukeutuu kaupungin keskustojen palveluihin, työpaikkoihin ja infrastruktuuriin. Alue ei muodosta itsenäistä palvelukeskusta, vaan sen kehittäminen perustuu verkostomaiseen rakenteeseen, jossa pysyvä asutus, loma-asuminen ja matkailupalvelut limittyvät Jämsän muun yhdyskuntarakenteen kanssa.

Liikenteellisesti Himos on osa Jämsän seudullista liikennejärjestelmää ja kytkeytyy sekä paikalliseen katuverkkoon että seudullisiin pääyhteyksiin. Tämä vahvistaa Himoksen asemaa kaupunkirakenteeseen tukeutuvana matkailualueena ja mahdollistaa alueen kehittämisen Jämsän yhdyskuntarakennetta täydentävänä, ei hajauttavana, kokonaisuutena.

5.3.2 Väestö ja asuminen

Himoksen alueelle sijoittuu pääasiassa loma-asutusta, lähin kylämäinen pysyvä asutus sijoittuu Jyväskyläntien länsipuolelle Haapaojantien varteen. Kokonaisuudessaan Jämsän kaupungin väkiluku oli 2025 yhteensä noin 19 000 asukasta. Väestökehitys on ollut pitkällä aikavälillä laskevaa. Väestö keskittyy selvästi kaupungin keskusta-alueille: Seppolan ja Jämsänkosken alueilla asuu yli 60 % Jämsän väestöstä. Muita merkittäviä taajamia ovat Kaipola sekä Halli-Kuorevesi. Asuntorakentaminen on viime vuosina painottunut erityisesti Seppolan ja Jämsänkosken keskusta-alueille.





Kuva 22: Rakennettua ympäristöä Himoksen alueelta. Mökkirakentamisen ajallinen kerroksellisuus on havaittavissa alueella liikuttaessa.

5.4 Maisema

Himosvuori erottuu suurmaisemassa selkeänä maamerkkinä ja maisemaa jäsentävänä elementtinä. Se näkyy laajasti ympäröivään maisemaan ja toimii suunnittelualueen visuaalisena kiintopisteenä erityisesti Jämsän suunnasta lähestyttäessä. Vuoren vastapainona Patalahden vesistö ja sitä reunustavat avoimet ranta- ja viljelymaisemat muodostavat maisemallisesti avautuvan ja rauhallisemman maisematilan, joka korostaa alueen maisemallista vaihtelua.

Suurmaiseman tasolla Himoksen alue edustaa luonnonpiirteiltään ja maisemarakenteeltaan Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Päijänteen seudun vuorimaisten alueiden rajapintaan sijoittuvaa maisemaa, jossa voimakkaat korkeuserot, metsäisyys ja vesistöjen läheisyys määrittävät maiseman perusluonteen. Nämä piirteet luovat lähtökohdat alueen maankäytölle ja asettavat reunaehdot rakentamisen sijoittumiselle, mittakaavalle ja näkyvyydelle osayleiskaavan suunnittelussa.



Kuva 23: Himosvuorelta avautuu pitkiä näkymiä, ja matkailualueen kohdalla korkeat maastonmuodot kohtaavat Patalahden vesistön.

5.5 Matkailu ja palvelut

5.5.1 Matkailun nykytila ja tilastot Himos-Jämsä alueella

Maaliskuussa 2020 alkanut koronapandemia aiheutti niin merkittäviä menetyksiä koko Suomen matkailuelinkeinolle, että niistä ei ole koko maassa toivuttu vieläkään (huippu-vuoden 2019 yöpymismäärien taso on saavutettu vain Lapissa ja pääkaupunkiseudulla). Jämsän seudun yöpymisissä pandemian vaikutus ei aluksi juurikaan näkynyt, koska ulkomaisten yöpymisten osuus on Jämsässä aina ollut verrattain pieni kotimaisiin verrattuna ja kotimaisten yöpymisten voimakas kasvu kompensoi aluksi ulkomaisten yöpymisten vähenemisen. Kun matkailustrategiaa laadittiin, käytettävissä olivat matkailutilastot, joiden mukaan vuonna 2021 Himos-Jämsässä oli yhteensä 273 355 rekisteröitynyttä yöpymistä.

Pitkän aikavälin 1995–2022 matkailutilastojen mukaan eniten yöpymisiä oli vuonna 2010, yhteensä 309 330 yöpymistä. Myös vuosina 2009, 2011 ja 2012 saavutettiin lähes 300 000 yöpymistä.

Matkailustrategiassa, joka on voimassa vuoteen 2026 saakka, on tavoitteeksi asetettu 300 000 yöpymistä rekisteröidyissä majoitusliikkeissä. Tällä hetkellä käytettävissä olevien majoitustilastojen perusteella näyttää siltä, että täysin tähän tavoitteeseen ei tulla pääsemään. Lähimpänä tavoitteen saavuttamista oltiin vuonna 2022, jolloin rekisteröityjä yöpymisiä oli 295 000. Vuonna 2023 rekisteröityjä yöpymisiä oli 284 000 ja vuonna 2024 yhteensä 281 000. Vuonna 2025 tammi-syyskuussa rekisteröityjä yöpymisiä oli 205 000 kpl eli laskua edelliseen vuoteen verrattuna -10 %. Rekisteröidyissä yöpymisissä trendi on valitettavasti laskeva. Jos rekisteröity ja rekisteröimätön majoitus lasketaan yhteen, niin tulokseksi saadaan 386 000 yöpymistä vuonna 2024 (kasvua +6 %).

Himos-Jämsän majoituksesta merkittävä osa on rekisteröimättömiä majoituskohteita, joissa tammi-lokakuussa 2025 oli 110 000 yöpymistä, kasvua edelliseen vuoteen verrattuna +23 %. Kokonaiskapasiteetista rekisteröidyssä majoituksessa on 720 huonetta ja 4 200 vuodepaikkaa (kasvua +18 %) ja rekisteröimättömissä kohteissa 920 huonetta ja 2 000 vuodepaikkaa (kasvua +30 %). Lisäksi mökkejä on 4 400 kpl. Kapasiteetin lisäyksen vaikutus näkyy erityisesti rekisteröidyssä majoituksessa, jossa käyttöaste on tammi-syyskuussa 2025 vain 28 % (-26 % edelliseen vuoteen verrattuna). Rekisteröimättömässä majoituksessa käyttöaste on 36 % (laskua vain 2 %).

Jämsän majoitusmyynti tammi-syyskuussa 2025 oli yhteensä 12,3 miljoonaa euroa (+4 %). Siitä rekisteröidyn majoituksen osuus oli 7,4 miljoonaa euroa (-10 %) ja rekisteröimättömän osuus 5,1 miljoonaa euroa (+38 %). Keskihinta (RevPAR) oli rekisteröimättömässä majoituksessa yli kaksinkertainen rekisteröityyn majoitukseen verrattuna. Ulkomaiset matkailijat yöpyivät tammi-joulukuussa 2024 rekisteröidyissä majoitusliikkeissä hieman pidempään (3,1 yötä) kuin kotimaiset matkailijat (2,8 yötä).

Vuonna 2024 välitön matkailutulo Himos-Jämsän alueella oli 64,4 miljoonaa euroa. Välitön matkailutyöllisyys oli 199 henkilötyövuotta. Matkailun kokonaisvaikutukset olivat 90,4 miljoonaa euroa ja 240 henkilötyövuotta.

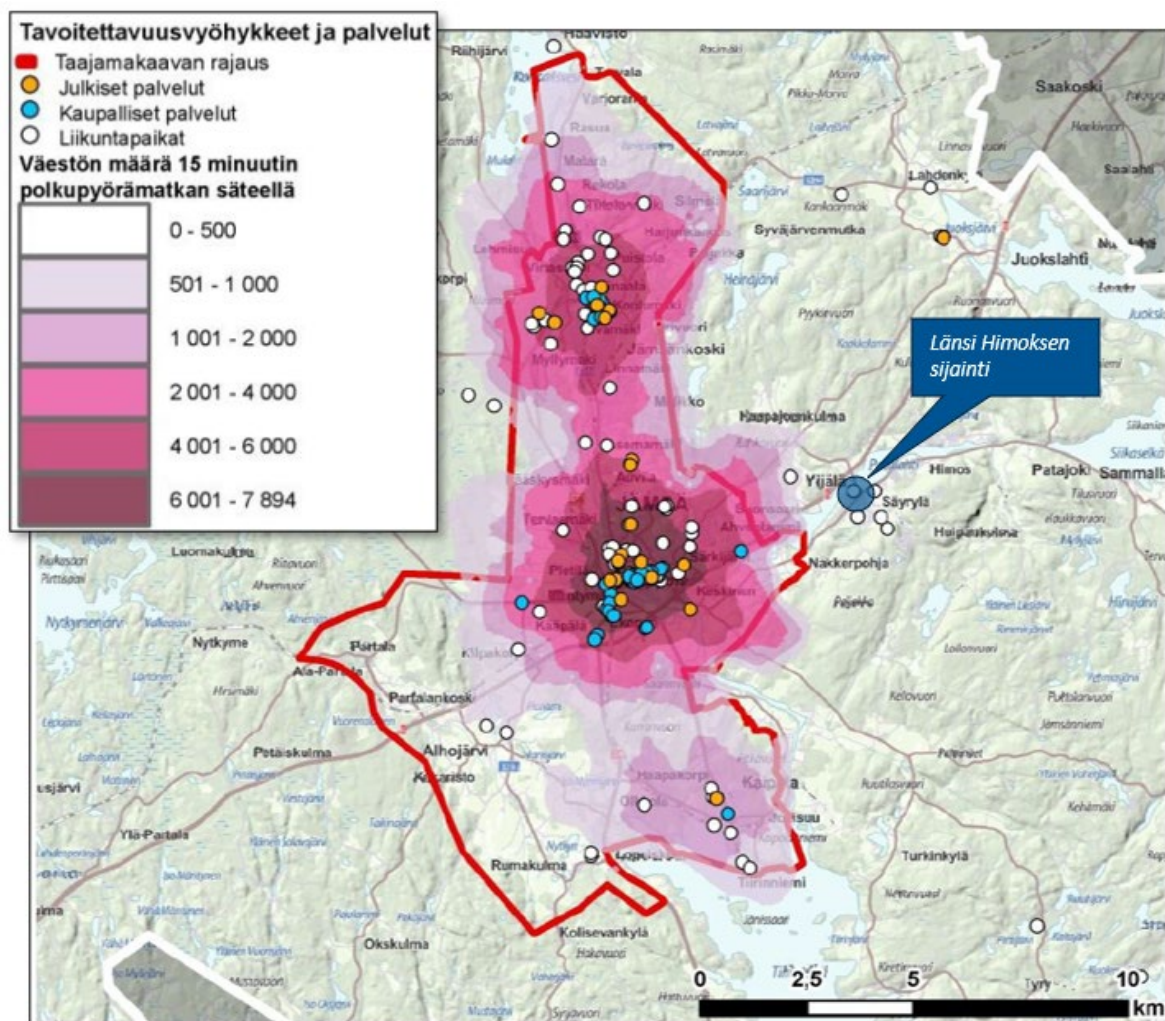
Välittömästä matkailutulosta 30,6 milj. euroa (47 %) tuli majoitus- ja ravitsemistoimialoille, 21,0 milj. euroa (33 %) polttoaine- ja vähittäiskauppaan, 1,7 milj. euroa (2,6 %) liikenne-toimialoille ja 11,1 milj. euroa (17 %) virkistys- ja muihin palveluihin.

5.5.2 Palvelut

Himos on luonteeltaan matkailu- ja vapaa-ajan alue, eikä alueelle sijoitu merkittäviä kaupungin julkisia palvelutoimintoja. Jämsän kaupungin keskeiset julkiset palvelut, kuten hallinto, terveystalvet, toisen asteen koulutus ja laajemmat kulttuuripalvelut, sijoittuvat pääosin Jämsän keskusta- ja osin Jämsänkosken taajamaan. Länsi-Himos sijaitsee näihin nähden erillään taajamaraken- teesta ja tukeutuu ensisijaisesti Jämsän keskustan palveluihin, jotka ovat alueelta saavutettavissa tieyhteyksien kautta.

Lähimmät peruspalvelut, kuten varhaiskasvatus, perusopetus ja osa terveystalveista, sijaitsevat Jämsän keskustassa ja Jämsänkosken alueella. Kulttuuripalveluiden pääpaino on Jämsän keskus- tassa. Palvelurakenne mahdollistaa Länsi-Himoksen kehittämisen matkailualueena siten, että alue täydentää Jämsän taajamaverkkoa ja tukeutuu olemassa olevaan palveluverkkoon.

Suunnittelualueelle sijoittuu paikallinen päivittäistavarakauppa (Center Market Himos) alueen asukkaille ja matkailijoille, mutta täydellisemmät supermarket-valikoimat löytyvät Jämsän keskus- tasta. Liike toimii päivittäistavarakauppana palvellen sekä matkailijoita että alueen muuta käyttä- jäkuntaa. Kaupan valikoimaan kuuluu elintarvikkeita, juomia ja muuta päivittäistavaraa sekä täy- dentäviä erikoistuotteita, kuten lähituottajien tuotteita sekä sisustus- ja lahjatavaraa. Kaupan yh- teydessä toimii myös kahvila.



Kuva 24: Julkisten ja kaupallisten palveluiden etäisyysvyöhykkeet (Lähde: taajamaosayleiskaavan palveluverkkoselvitys)

Matkailu- ja vapaa-ajan palvelut

Himos on valtakunnallisesti merkittävä matkailu- ja vapaa-ajankeskus, jonka palvelutarjonta perustuu ympärivuotiseen matkailuun. Alueen ydinpalvelu on laskettelukeskus, joka muodostaa talvikauden tärkeimmän vetovoimatekijän ja jonka yhteyteen sijoittuvat keskeiset matkailu- ja oheispalvelut. Kesäkaudella painottuvat ulkoilu-, virkistys- ja tapahtumapalvelut sekä vesistöihin ja mai-semaan tukeutuvat toiminnot.

Liikunta- ja aktiviteettipalvelut

Himoksella on laaja valikoima liikunta- ja aktiviteettipalveluja, jotka palvelevat eri ikäisiä ja eri taitotason käyttäjiä. Talvikaudella keskeisiä ovat laskettelu, lautailu ja muut lumiliikuntamuodot, joita tukevat vuokraamo- ja opaspalvelut. Sulan maan aikana alue tarjoaa muun muassa patikointi- ja pyöräilyreittejä, golfpalveluita sekä vesiliikuntaan ja luontoretkeilyyn liittyviä aktiviteetteja. Aktiviteettien kehittämisessä painottuvat saavutettavuus, monipuolisuus ja ympärivuotinen käyttö.

Kokous-, tapahtuma- ja elämysalueet

Himos on merkittävä tapahtumapaikka, jossa järjestetään vuosittain suuria musiikki-, urheilu- ja yleisötapahtumia. Alueella on useita tapahtuma- ja kokoontumisalueita sekä sisä- ja ulkotiloja, jotka soveltuvat niin massatapahtumiin kuin yritys- ja yksityistilaisuuksiin. Tapahtumatoiminta on keskeinen osa alueen matkailuprofiilia ja vaikuttaa palveluiden mitoittamiseen, liikennejärjestelyihin ja majoituskapasiteetin tarpeeseen.

Ravintola-, kahvila- ja viihdepalvelut

Alueella toimii useita ravintoloita, kahviloita ja viihdepalveluita, jotka sijoittuvat erityisesti rinteiden, tapahtuma-alueiden ja majoituskeskittymien yhteyteen. Palvelut painottuvat sesonkiluonteisesti, mutta kokonaisuus tukee ympärivuotista matkailua. Ravintola- ja viihdepalvelut ovat keskeinen osa Himoksen matkailukeskuksen vetovoimaa ja asiakaskokemusta.

Kaupalliset ja tukipalvelut

Himoksen alueella on matkailua tukevia kaupallisia palveluja, kuten pieni päivittäistavarakauppa, vuokraus- ja huoltopalveluita sekä matkailuneuvontaa ja varauspalveluja. Nämä palvelut tukevat alueen toimivuutta erityisesti sesonkiaikoina ja suurten tapahtumien yhteydessä sekä parantavat matkailijoiden omatoimista liikkumista ja asiointia alueella.

Majoituspalvelut Himoksen alueella

Alueella on runsaasti erikokoisia vuokramökkejä ja huviloita, joista osa on varustelutasoltaan korkeatasoisia ja soveltuu suurillekin ryhmille. Lisäksi tarjolla on lomahuoneistoja sekä hotellitasoista majoitusta palveluineen, mikä tukee ympärivuotista matkailua ja tapahtumatoimintaa. Majoituskapasiteetti keskittyy pääosin matkailukeskuksen ydinalueelle, mutta sitä on myös laajemmin ympäröivillä alueilla laajasta loma-asunto- ja mökkikannasta. Eri selvityksissä ja kehittämisasiakirjoissa Himoksen vuodepaikkamääräksi on esitetty noin 5 500 vuodepaikkaa, mikä perustuu laajasti rajattuun matkailualueeseen ja sisältää jo toteutuneet majoituspaikat.

Tilastokeskuksen ylläpitämien rekisterien mukaan Jämsässä on rekisteröidyissä majoitusliikkeissä yhteensä noin 3 600 vuodepaikkaa. Tämä luku kattaa hotellit ja muut virallisesti rekisteröidyt majoitusliikkeet, mutta ei sisällä merkittävää osaa Himoksen alueen loma-asunnoista, mökkikylistä eikä pienimuotoisesta vuokraustoiminnasta. Näiden osuus on Himoksessa huomattava ja nostaa toteutuneen majoituskapasiteetin kokonaisuudessaan selvästi rekisteröityä kapasiteettia suuremmaksi.

Kun rekisteröidyn majoituskapasiteetin lisäksi huomioidaan toteutuneet mökit, vuokrattavat loma-huoneistot sekä muut ympärivuotisesti käytössä olevat majoituskohteet, Himoksen matkailualueen toteutunut vuodepaikkamäärä on arviolta yli 5 000 vuodepaikkaa. Tästä lähtötasosta johdettuna kehittämis- ja kaavatyössä käytetty noin 5 500 vuodepaikan mitoitus kuvaa nykyistä toteutunutta kapasiteettia täydennettynä jo rakennetulla tai välittömästi käyttöön otettavissa olevalla majoituksella.

Vuodepaikkalukuun sisältyvät hotellit ja huoneistohotellit, keskitetyt mökkikylät sekä yksittäiset, vuokrauskäytössä olevat loma-asunnot matkailualueen ydinvyöhykkeellä. Luku ei perustu yksinomaan kaavalliseen enimmäismitoitukseen, vaan kuvaa ensisijaisesti nykytilannetta ja toteutunutta majoituskapasiteettia, jota käytetään lähtötietona alueen kehittämisen, liikenteen, pysäköinnin ja palvelutarpeiden arvioinnissa.

Laskentaperusteiden avoimuuden vuoksi todetaan, että vuodepaikkamäärä on suuruusluokkaa kuvaava arvio, jonka tarkka lukuarvo vaihtelee sen mukaan, miten yksittäisten loma-asuntojen käytöaste ja vuodepaikkamitoitus määritellään. Tästä huolimatta noin 5 500 vuodepaikkaa antaa riittävän ja realistisen kuvan Himoksen matkailualueen nykyisestä majoituskapasiteetista kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun tarpeisiin.

5.1 Liikenne

5.1.1 Tie- ja katuverkko

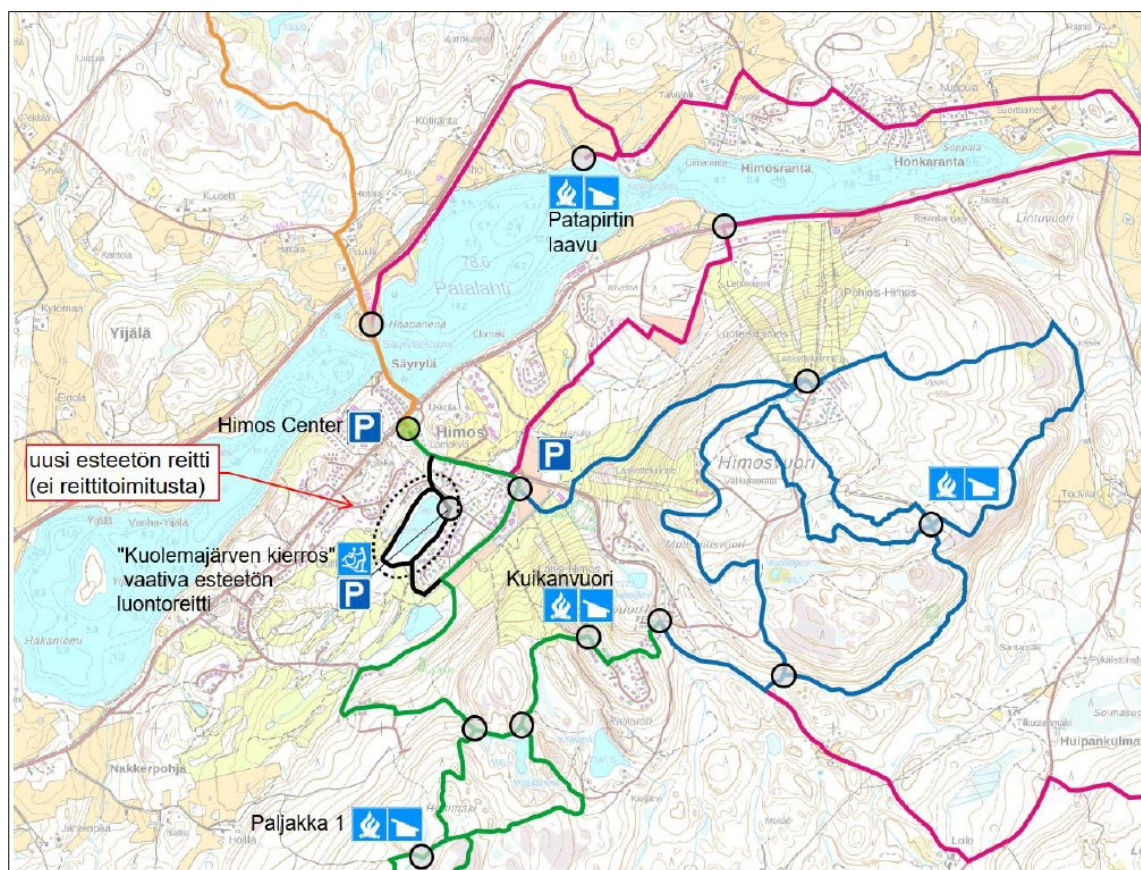
Osayleiskaava-alueen luoteispuolella Patalahden vesistöä sivuaa valtatie 9, joka on Turusta Tampereen, Jyväskylän, Kuopion ja Joensuun kautta rajanylityspaikalle Niiralaan johtava pääväylä. Valtatieltä on yhteys osayleiskaava-alueelle eritasoliittymän kautta. Alueella on kaksi maantietä: mt 16573 (Patajoentie ja Säyryläntie) ja mt 16574 (Säyrylänsalmentie). Alueen keskeiset kokoojakadut ovat Länsi-Himoksentie, Länsikeskuksen-tie/Laaksolantie, Himoshuipuntie ja Himosraitti. Lisäksi alueella on lukuisia tonttikatuja.



Kuva 25: Väylien toiminnalliset luokat. Alikulut ympyröity vihreällä. (MML, Väyläviraston karttapalvelu, Digiroad-aineistot, 2025).

5.1.2 Jalankulku- ja pyöräiliikenne

Alueella on kattava jalankulun ja pyöräilyn verkko. Virallisten jalkakäytävien ja pyöräteiden lisäksi alueella on paljon latureittejä, jotka soveltuvat lumettomaan aikaan myös kävelyyn ja pyöräilyyn. Alueella on kaksi alikulkukäytävää, jotka alittavat Länsi- Himoksientien Länsikeskuksestien, Himoshuipuntien ja Himosraitin kiertoliittymän länsipuolella sekä sen itäpuolella, laskettelurinteiden kohdalla. Lisäksi alueella ja sen läheisyydessä on lukuisia ulkoilureittejä ja polkuja, joista keskeisimmät on esitetty Jämsän ulkoilu-reittisuunnitelmassa.



Kuva 26: Ote Jämsän ulkoilureittisuunnitelmasta. (Jämsän kaupunki, 2025)

5.1.3 Joukkoliikenne

Suunnittelualueella tai sen lähistöllä liikennöidään rajallisesti paikallisliikenteen ja kaukoliikenteen linja-autovuoroja. Talvikautena paikallisliikennettä ajetaan Jämsän keskustan ja Himoksen välillä lauantaisin kahdesti / suunta. Kaukoliikennettä on järjestetty Lahden ja Himoksen välillä maanantaisin ja perjantaisin kahdesti / suunta sekä sunnuntaisin yksi vuoro / suunta. Joukkoliikenteen vuorot pysähtyvät Säyrylänsalmen sillan pysäkillä, joka sijaitsee Säyrylänsalmentien, Säyryläntien, Länsi-Himoksien ja Patajoentien kiertoliittymän yhteydessä. Lisäksi valtatiellä 9 kulkee markkinatietä linja-autoliikennettä useita vuoroja päivässä.

Talvikautena 2024 käynnissä oli Himos shuttle -pilottihanke, jossa Himoksen ja Jämsän rautatieaseman välille oli järjestetty säännöllisiä taksikyydityksiä osana junamatkan muodostamaa matkakettua. Pilotti oli käynnissä 7.2.2025–6.4.2025.

5.1.4 Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Alueelle laadittiin liikennemeluselvitys osayleiskaavoituksen yhteydessä v. 2025. Kohdealueella merkitevin melunlähde on Valtatie 9 ja Himoksen sisäiset liikenneväylät. Ennustetut liikennemäärät on saatu osayleiskaavan yhteydessä laaditusta liikenneselvityksestä. Valtatien ja selvitysalueella sijaitsevien maanteiden liikenteen kasvua on arvioitu valtakunnallisen liikenne-ennusteen perusteella (Traficomien tutkimuksia ja selvityksiä 6/2022). Ennustevuotena on käytetty vuotta 2050.

Tarkastelualueella sijaitsee pääosin lomarakennuksia sekä loma-asumista palvelevia liike- ja palvelurakennuksia. Melun ohjearvot ovat loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla sekä

taajaman ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueella päiväaikaan (7–22) 45 dB ja yöaikaan (22–7) 40 dB.



Kuva 27: Tieliikenteen melumallinnus nykytilanteessa. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitasot.

Nykytilanteessa kaava-alueen luoteisosassa Säyräylänsalmentien luoteispuolella sijaitsevilla alueella loma-asuinalueen melutasojen päivä- ja yöajan ohjearvotasot ylittyvät laajoilla alueilla. Alueen eteläosassa melutason ohjearvot alittuvat pois lukien aivan Länsi- Himoksentien läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen osalta.



Kuva 28: Tieliikenteen melumallinnus ennustetilanteessa vuonna 2050. Vasemmalla päiväajan ja oikealla yöajan keskiäänitasot.

Ennustetilanteessa kaava-alueen luoteisosassa Säyräylänsalmentien luoteispuolella sijaitsevilla alueella loma-asuinalueen melutasojen päivä- ja yöajan ohjearvotasot ylittyvät. Alueen eteläosassa melutason ohjearvot alittuvat pois lukien Länsi-Himoksentien läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen osalta. Ennustetilanteessa kaava-alueen on suunnitteilla uusia loma-asuinalueita. Säyräylänsalmentien ja Patajoentien luoteispuolelle kaava-alue vaatii yhtenäistä korkea massoittelu, jotta piha-alueelle saadaan muodostettua riittävän suuret ohjearvot (45/40 dB) alittavaa aluetta.

Kaava-alueen eteläpuolella järven rannalla olevalla rinnetontilla ohjearvo ylittyy yli 10 dB. Kyseinen rinnepaikkaan esitetty loma-asuminen edellyttää meluntorjuntatoimenpiteitä, jotka tulisi toteuttaa kaava-alueen ulkopuolelle Vt 9 varressa. Mikäli katettu lasitettu terassi katsotaan riittäväksi oleskelualueeksi, niin myös kyseisellä ratkaisulla on mahdollista saavuttaa päiväajalle alle 45 dB ulkomelutaso.

Säyrylänsalmentien ja Patajoentien kaakkoispuolella oleville alueille voidaan saada oikealla massoitellulla muodostettua alueita, jossa melutasojen ohjearvot eivät ylity.

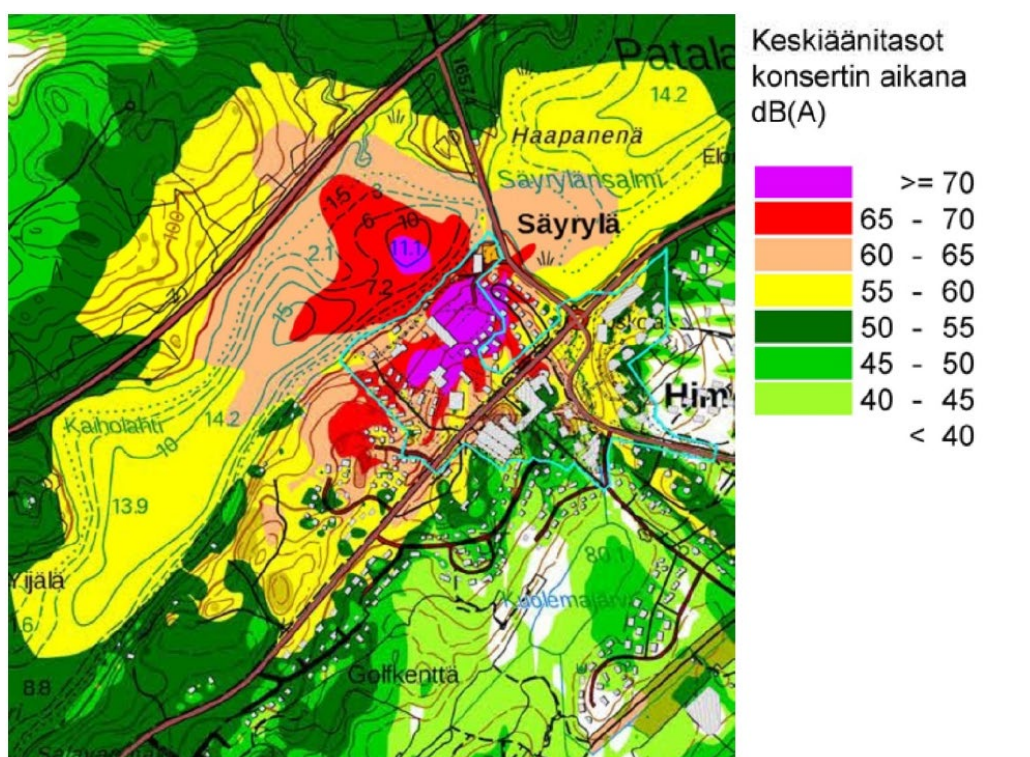
Loma-asuinalueilla, joissa ylittyy 45 dB päiväajan ohjearvo, tulee jatkosuunnittelussa tarkastella meluntorjuntaa massoittelemalla sekä mahdollisen rakenteellisen meluntorjunnan avulla.

Osayleiskaavassa on annettu aluetta koskevat yleismääräykset, jonka mukaan alueen asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa.

Konserttimeluselvytys

Vuonna 2016 alueelle on laadittu konserttimeluselvytys, jossa on huomioitu festivaalialueen konserttimelu erikseen päälavalta ja teltasta. Päälavan osalta melu voi ylittää 65 dB Säyryläntien pohjoispuolella Joutsenentien tienoille asti, ja 55 dB myös Säyryläntien eteläpuolella lähimmillä kiinteistöillä. Kaikilla rannalla olevilla vapaa-ajan kiinteistöillä melu jää alle 55 dB. Hakaniemessä melu jää korkeintaan noin 50 dB tasolle. Patalahden vastarannalla melu jää asuinkiinteistöillä korkeintaan noin 55 dB tasolle. Päälavan melu voi ylittää 55 dB asemakaava-alueen vapaa-ajan asuntojen luona. Teltan melu voi ylittää 65 dB alueella lähimpien vapaa-ajan asuntojen luona ja 55 dB asemakaava-alueen vapaa-ajan asuntojen luona.

Aivan tyyninä hetkinä inversiotilanteessa, esimerkiksi yli tunti auringonlaskun jälkeen, voi melu tietyissä sääoloissa olla vastarannalla ja Hakaniemessä laskettua korkeammalla tasolla.



Kuva 29: Ote konserttimeluselvytyksestä (FCG, 2016)

5.2 Yhdyskuntatekniikka ja energia

Himoksen alueen kehittyessä rinnepalveluiden, mökkien ja hotellien rakentamisen myötä energiankulutus tulee kasvamaan. Uusimmissa loma-asunnoissa on toteutettu lämmön lähteenä maa-lämpöä.

5.2.1 Sähköverkosto

Jämsän Himoksen alue kuuluu Elenia Oy:n toimialueeseen. Fingrid Oyj:n kantaverkkoa kulkee Jämsän kaupungin länsipuolelta.

5.2.2 Energia

Himoksen yleiskaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 855 000 kem², josta noin 300 000 kem² sijoittuu keskustan alueelle (osa-alue 2–4/osa 1). Alueelle laaditussa energiaselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2016) todettiin, että alueen kehittyessä energiantarve kasvaa merkittävästi. Valtaosa suunnitellusta rakentamisesta on matkailupalveluja ja loma-asumista, ja energiankulutusta lisäävät erityisesti hotellit sekä rinnepalvelut. Olemassa olevat rakennukset on toteutettu rakennuskohtaisilla lämmitysjärjestelmillä. Uusimmissa lomarakennuksissa lämmönlähteenä on maalämpö.

Lämmitysenergiantarve painottuu Himoksen keskustan alueelle, jonne on varattu alue alueelliselle lämpökeskukselle ja kaukolämpöverkolle. Osayleiskaavassa (2016) on osoitettu lämpökeskusta varten ET-alue Säyryläntien varteen. Keskustan ulkopuolella kaukolämpö ei ole taloudellisesti kannattavaa, ja näillä alueilla soveltuvia ratkaisuja ovat muun muassa maalämpö.

Alueen jäähdytys- ja sähkönkulutustarve kasvaa alueen kehittyessä. Vuoden 2016 energiaselvityksessä todettiin myös, että alueellisen lämpökeskuksen toteuttaminen on sidoksissa alueen rakentamisen etenemiseen, ja investointikynnys ylittyy, kun noin 40 000 kem² liittyy kaukolämpöverkoon.

Suurten rakennusten jäähdytys voidaan toteuttaa keskitetysti, kun taas pienemmissä kohteissa painottuvat passiiviset ratkaisut sekä lämpöpumpputekniikka. Energiaselvityksen mukaan verkon kapasiteetti riittää lähitulevaisuudessa, mutta voimakkaan kasvun myötä alueelle saattaa tulevaisuudessa olla tarpeen rakentaa uusi sähköasema ja sitä syöttävä voimajohto.

Alueen energiantuotannon toteutuksessa on useita vaihtoehtoja, joissa korostuvat uusiutuvat ja lähienergiaratkaisut, kuten bioenergia sekä maa- ja vesilämpö, vara- ja huipputehoratkaisut huomioon ottaen.

5.2.1 Jätehuolto

Koko kaupungin alue on järjestetyn jätteenkuljetuksen piirissä. Keräyspisteet on osoitettu asemakaavoissa, pääsääntöisesti pysäköintipaikoille ja katujen levikkeille.

5.2.2 Vesihuolto

Koko Himoksen alue on kunnallistekniikan piirissä. Himoksen alueen vesihuollosta vastaa Himos-Infra Oy. Talousvesi tuodaan Jämsän kaupungin vesijohtoverkosta (Jämsän Vesi liikelaitos) noin 4 km päästä ja jätevesi viedään Jämsän jätevedenpuhdistamolle siirtolinjoja pitkin.

Valtaosa kunnallistekniikasta ja kaduista on yksityisten maanomistajien asemakaavojen tai poikkeuslupien mukaisten rakennushankkeiden yhteydessä toteuttamia. Koko alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma vuonna 2007. Suunnitelmassa on tutkittu yhtenä vaihtoehtona mahdollisuutta rakentaa Himoksen alueelle oma vedenotto Liesjärven pohjavesialueelle. Vuonna 2014 vesihuollon yleissuunnitelmaa päivitettiin mm. muuttuneiden maankäyttösuunnitelmien vuoksi.

Himoksen vesihuolto on järjestetty Jämsän taajaman kautta. Veden johtaminen Himokselle tapahtuu Haapajoen ja Patalahden johtolinjoilla. Patalahden kautta johdetaan lähes 70 % Himoksen alueelle johdettavasta vedestä. Vesihuoltoverkosto on suunniteltu siten, että kaikki Ylä-Himoksen

Master Plan –suunnitelmassa näkyvät kiinteistöt voidaan liittää verkostoon. Vesijohdot ja viemärit on sijoitettu samaan kaivantoon. Viemäreiden suunnittelussa on pyritty minimoimaan pumppaamojen lukumäärä.

Himoksen nykyisen majoituskapasiteetin perusteella alueen vedenkulutus on 600 m³/d. Himoksen alueella vedenkulutushuiput ajoittuvat suurien tapahtumien aikaan, jolloin kulutus on selvästi lomaselonkejakin suurempi. Vedenkulutushuiput ovat ajoittuneet mm. juhannusjuhlien aikaan. Talvella hiihtolomaviikolla, jolloin kaikki majoituspaikat ovat täynnä, kulutus on ollut suurimmillaan. Tapahtumien volyymin kehittymistä tulevaisuudessa on haasteellista ennustaa, mutta suunnitelmassa varaudutaan siihen, että isojen tapahtumien aikana huippukulutus voi olla noin 2 000 m³/d.

Himoksen sisäisen verkoston toimintaa on tarkasteltu v. 2025 tilanteessa, jolloin vedenkulutus on noin 1 860 m³/d. Alueiden rakentua joudutaan myös vesihuoltoverkostoa täydentämään.

Vesihuoltotarkastelu 2017

Osayleiskaavaehdotuksen IV alueelta laadittiin vuonna 2017 vesihuoltotarkastelu (Ramboll Finland Oy), jossa on esitetty alustavat aluevaraukset vesihuoltolaitteille ja vesihuollon kannalta parhaiten toteutettavissa oleva rakentamisjärjestys.

Tarkastelu käsittelee Länsi-Himoksen ja Ylä-Himoksen uusien kaava-alueiden vesihuollon järjestämisestä ja siihen liittyviä haasteita. Uudet alueet sijoittuvat pääosin kauas nykyisistä vesihuoltoverkostoista, ja niiden liittäminen edellyttää runkolinjoihin kytkeytymistä, lisäselvityksiä sekä useiden paineenkorotusasemien ja jätevedenpumppaamojen rakentamista alueiden suurten korkeuserojen vuoksi.

5.3 Luonnonympäristö

5.3.1 Aluetta koskevat luontoselvitykset

Aluetta koskevien osayleiskaavojen yhteydessä on aiemmin laadittu useita luontoselvityksiä eri vuosina. Aluetta koskevat selvitykset:

- Luontoselvitys, 2025–2026, Envibio Oy, 2025–2026 (käynnissä)
- Luontoselvitys 2009, Pöry Environment Oy
- Liito-oravaselvitys 2009, Pöry Environment Oy
- Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017, Ramboll Finland Oy

Nyt laadittava uusi selvitys perustuu maastokausina 2025–2026 tehtäviin maastokäynteihin. Osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittava luontoselvitys sisältää seuraavat osat.

- liito-oravakartoitus
- viitasammakkoselvitys
- pesimälinnustokartoitus
- lepakkokartoitus
- luontodirektiivin IV-liitteen sudenkorentojen selvitys
- luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys
- muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyvien lajien esiintymien selvitys

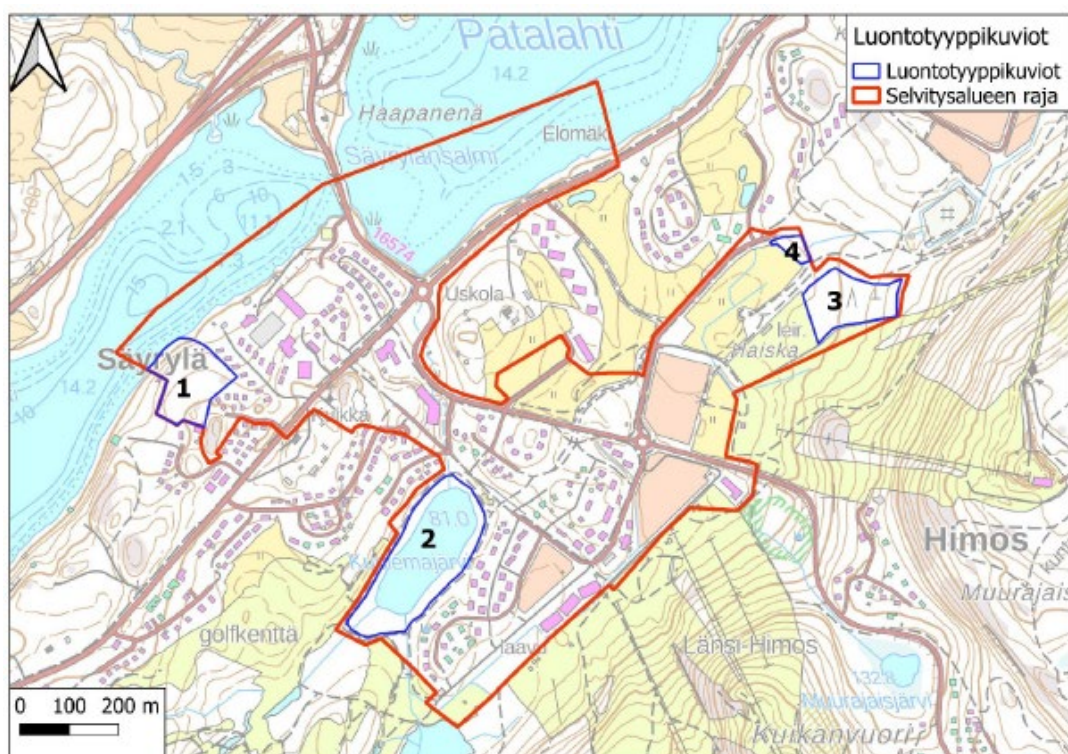
5.3.2 Alueen yleiskuvaus

Alueen pinta-ala on noin 77 ha, josta vettä on noin 16 ha. Pääosa alueesta on rakennettua ympäristöä, parkkialuetta tai ruderaattimaista raivattua avomaata. Alueeseen sisältyy myös muutama pieni metsikkö sekä Patalahden rantoja. Alueen eteläosassa sijaitseva Kuolemajärvi on pieni, rehevä, luhtarantainen lampi.

5.3.3 Luontotyyppikuviot

Vuoden 2025 maastotöiden ja käytettävissä olevien aiempien tietojen perusteella esitetään seuraavat suositukset:

- Kuolemajärvi ja sitä ympäröivät luhdet tulee säilyttää ennallaan
- Haiskan kuusikko tulee jättää luonnontilaan



Kuva 30: Luontotyyppikuviot

KUVIO 1 – NUORI LEHTOMAINEN KANGAS

Koivutaimikko. Kuvio kartoitetaan tarkemmin vuonna 2026.

KUVIO 2 – RUNSASRAVINTEINEN LAMPI, AVOLUHTA, PAJULUHTA, LUHTANEVA

Kuolemajärvi on rehevä, matala ja luhtarantainen lampi, jonka rantoja reunustavat avoluhta, pajuluhta ja harvahkopuustoinen luhta sekä paikoin luhtaneva. Lammessa on laajoja ulpukka- ja lummekasvustoja sekä lähes yhtenäinen leveäosmankäämivyöhyke; lisäksi esiintyy järvikaislaa ja pohjoispäässä järviruokoa. Luhtakasvillisuus on monipuolista ja edustavaa.

Alueella esiintyy lummelampikorento (luontodirektiivin IV-liite), ja ympäristö soveltuu viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kuolemajärvi kuuluu luontotyyppiin runsasravinteiset lammet (erittäin uhanalainen). Pajuluhta ja avoluhta ovat valtakunnallisesti säilyviä luontotyyppisiä, ja luhtaneva on valtakunnallisesti silmälläpidettävä ja alueellisesti vaarantunut. Puuston käsittely heikentää paikoin luhtien ekologista tilaa, mutta kokonaisuutena tila on hyvä.

Arvoluokka:1

Maankäyttösuositus: Kuolemajärvi rantaluhtineen, rantapensaikkoineen ja rantapuustoineen tulee säilyttää ennallaan

KUVIO 3 VARTTUNUT HAVUPUUVALTAINEN LEHTOMAINEN KANGAS, luo-3

Haikan entisen pellon itäpuolella sijaitsee varttunut lehtomaisen kankaan kuusikko, jossa on runsaasti järeää lahoppuuta kymmenien kuutiometrien verran hehtaarilla. Puustoon kuuluu kuusen lisäksi jonkin verran mäntyä, koivua ja haapaa, ja kenttä- ja pensaskerros on monipuolinen. Metsikön länsireunassa on lyhyt luonnontilaiselta vaikuttava noron pätkä.

Kuusikko sopii liito-oravan elinympäristöksi, ja se on tunnistettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi vuosina 2005 ja 2006 (Suomen Lajitietokeskus 2026). Vuosien 2018, 2023 ja 2024 (Korvenpää 2018, 2023 ja 2024) kartoituksissa liito-oravia ei enää kuitenkaan havaittu. Nykyisen lain tulkinnan mukaan myös asumaton lisääntymis- ja levähdyspaikka tulkitaan edelleen luonnonsuojelulain suojaamaksi, jos metsän rakenne on yhä liito-oravalle sopivaa. Kohde tarkastetaan uudelleen keväällä 2026.

Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas on silmälläpidettävä luontotyyppi. Runsaan lahoppuustonsa vuoksi kuusikko täyttää METSO-kriteerit luokassa I. Lyhyen noron pätkän ei tulkittu olevan uomaltaan kyllin luonnontilainen, jotta se täyttäisi vesilain suojaaman pienveden määritelmän.

Arvoluokka: 1

Maankäyttösuositus: Haikan kuusikko tulee jättää luonnontilaan.

KUVIO 4 – VARTTUNUT HAVUPUUVALTAINEN LEHTOMAINEN KANGAS

Nuorehko kuusikko, jossa kasvaa muutama iso haapa. Lahoppuuta esiintyy niukasti. Kasvis- toon kuuluvat mm. lillukka, puolukka ja metsäkastikka. Kuvion keskellä sijaitsee vesakkoa kasvava kapea aukko. Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas on silmälläpidettävä luontotyyppi. Kuvio on tavanomaista talousmetsää, ja sen ekologinen laatu on melko heikko.

Rauhoitetut kasvit

Länsikeskuskentien ja Laaksolankujan väliseltä alueelta on 100 metrin tarkkuudella ilmoitettu havainto rauhoitetusta valkolehdokista kesältä 2024 (Suomen Lajitietokeskus 2026). Tätä esiintymää etsitään alkukesällä 2026.

5.3.4 Lajisto

Sudenkorennot

Selvitysalueella tehtiin sudenkorentokartoitus 1.7.2025 klo 15.40-16.45. Sää oli lämmin, heikottuulinen ja lähes selkeä, joten olosuhteet olivat kartoitukselle otolliset. Kartoitus kohdistui luontodirektiivin IV-liitteeseen sisältyviin lajeihin, joista selvitysalueella voivat tarjolla olevien elinympäristöjen perusteella esiintyä lummelampikorento, täplälampikorento ja idänkirsikorento. Idänkirsikorennot paras kartoitusaika on keväällä, jolloin aikuisina talvehtineet korennot kerääntyvät lisääntymispaikoilleen. Siten idänkirsikorentoa tul-laankin etsimään vielä uudelleen keväällä 2026.

Nyt maastotyöt keskitettiin Kuolemajärvelle, jolta löytyikin lummelampikorennon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kaikkiaan lammella havaittiin viisi koirasta, mikä riittää hyvin osoittamaan lajin lisääntyvän paikalla. Lisääntymis- ja levähdyspaikka käsittää koko lamm-
men sekä rantaa ympäröivän kasvillisuuden, jossa korennot lepäävät yöllä sekä pilvisellä ja sateisella säällä. Lumme- ja täplälampikorennot lentävät samaan aikaan, mutta täplälampikorentoja ei tavattu, vaikka Kuolemajärvi vaikuttaa niillekin sopivalta ympäristöltä. Lummelampikorentoja tullaan etsimään myös Patalahden rannoilta vielä alkukesällä 2026.

Liito-oravat

Selvitysalueella tehdään liito-oravakartoitus maalis-huhtikuussa 2026. Ainoa liito-oravalle sopiva selvitysalueeseen sisältyvä metsikkö on Haiskan pellon itäpuolella kasvava kuusikko, josta on vuosina 2005 ja 2006 tunnistettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kevään 2026 kartoitus kohdistetaan tähän kuusikkoon.

Pesimälinnusto ja lepakot

Pesimälinnustokartoitus suoritetaan keväällä ja alkukesällä 2026 ja lepakkokartoitus alkukesällä 2026.

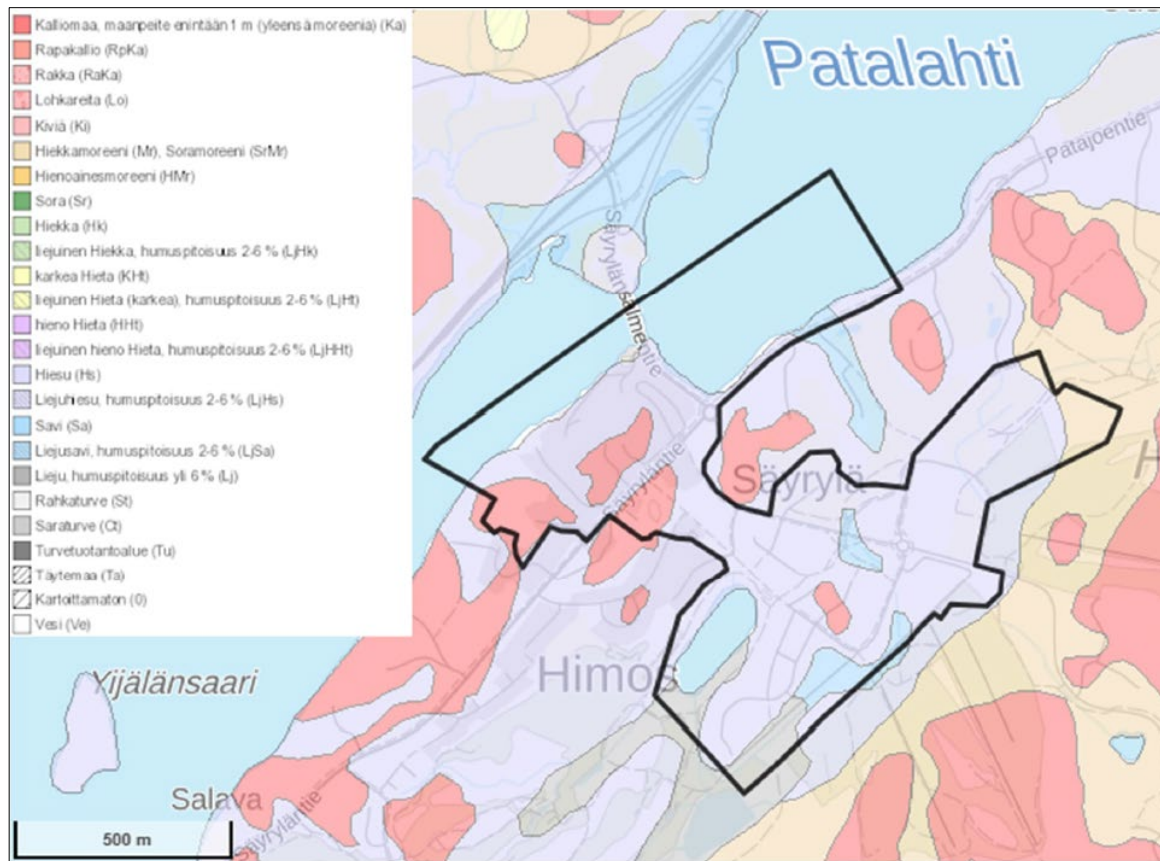
Viitasammakko

Viitasammakkokartoitus Kuolemajärvellä ja Patalahden rannoilla tehdään lajin kutuaikaan keväällä 2026.

5.3.5 Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen pohjois-, luoteis-, länsi- ja lounaisreunalla on Patalahden vesistöä, joka kytkeytyy Päijänteeseen. Suunnittelualueen koillis-, itä, kaakkois- ja eteläpuolta reunustavat Himoksen laskettelukeskuksen rinteet. Näin ollen suunnittelualueen maasto viettää pääosin koko alueella kaakkoisilta rinnealueilta kohti luoteista Patalahden vesistöä.

Suunnittelualueella ei todennäköisesti ole happamia sulfaattimaita, sillä Jämsän alue ei ole ollut osa muinaista Litorinamerta, eikä Geologian tutkimuskeskuksen aineisto kata suunnittelualueutta. Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen aineistojen perusteella pääosin hiesua ja kalliomaata, mutta suunnittelualueen eteläosassa esiintyy myös saraturvetta. Lisäksi suunnittelualueen keski- ja eteläosissa esiintyy savea ja suunnittelualueen koilliskulmassa hiekkamoreenia. Maaperäkartan perusteella pohjamaa soveltunee huonosti hulevesien imeyttämiseen.



Kuva 31: Suunnittelualan maaperäkartta.

Yleispiirteiltään suunnittelualue on melko kaltevaa, sillä maankorkeus laskee keskimäärin noin 10 m yhden kilometrin matkalla. Suunnittelualueen korkeustaso muuttuu näin ollen suunnittelualueen eteläreunan korosta noin +90 m mpy pohjoisreunan tasoon noin +80 m mpy. Yleisviettosuunta on kaakosta luoteeseen, mutta suunnittelualueen keskiosassa sijaitsevat korkeat mäet muodostavat viettoreitille solan / suppilon, joka ohjaa voimakkaasti alueen pintavaluntaa tietyille reitille. Maanpinnan korko suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevilla Himoksen laskettelurinteillä on huomattavasti suunnittelualueen korkeammassa tasossa noin +200–225 m mpy. Näin ollen Himoksen laskettelurinteiltä ohjautuu runsaasti pintavaluntaa kohti suunnittelualueen.

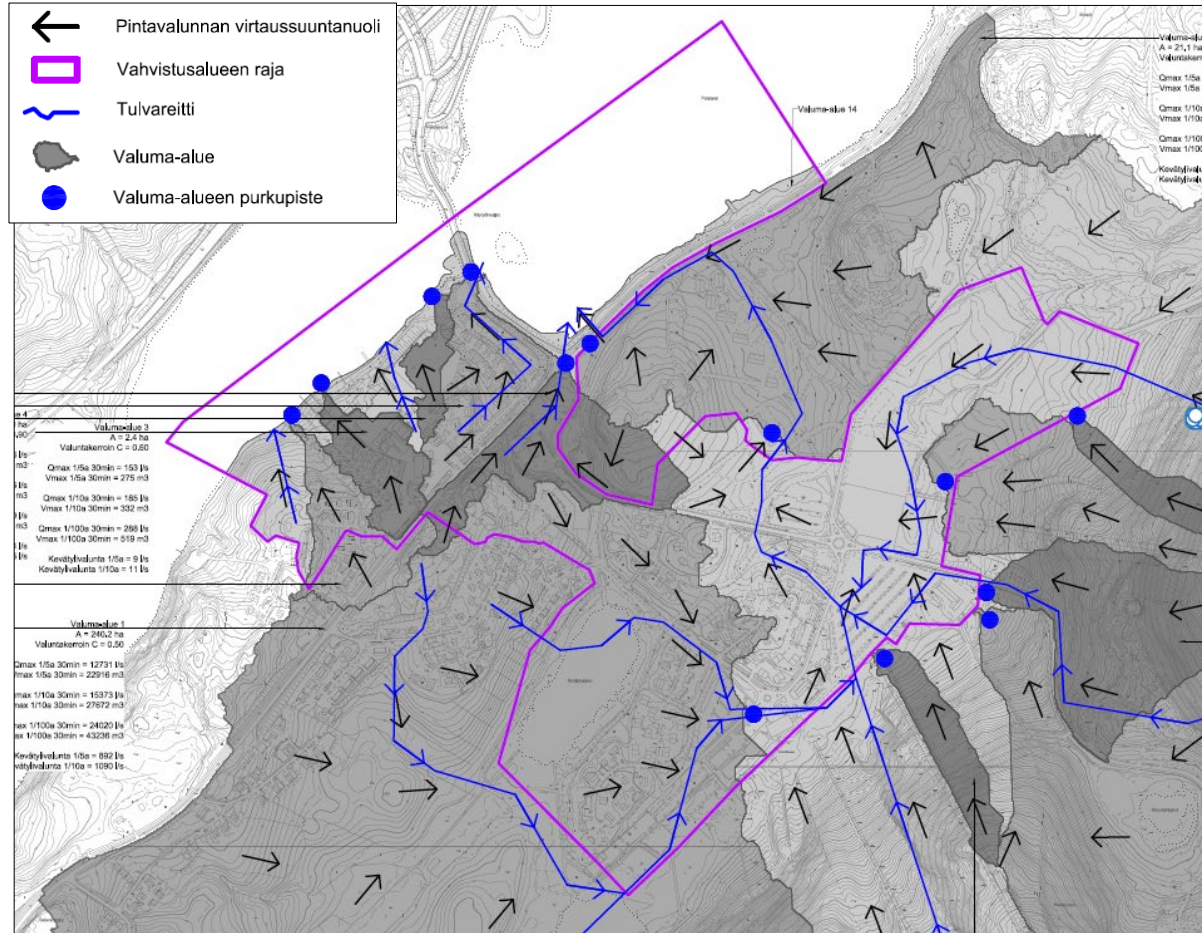
5.3.6 Pohjavedet ja vesistöt

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat 6,5 km päässä länsipuolella sijaitseva Kerkkolankankaan 1E-luokan pohjavesialue ja 6 km päässä pohjoispuolella sijaitseva Lahdenkylän 1-luokan pohjavesialue. Näin ollen suunnittelualueella ei ole hulevesien mahdolliseen imeyttämiseen liittyviä erityisiä ympäristövaatimuksia.

Suunnittelualueelle on laadittu uomien ja ojien kunnostussuunnitelma vuonna 2022, mutta sitä ei ole toteutettu. Myöhemmin alueille suunnitellut toiminnot eivät välttämättä ole yhteensopivia kunnostussuunnitelman kanssa, joten sitä ei välttämättä toteuteta. Näin ollen kunnostussuunnitelman mukaiset muutokset on jätetty osayleiskaavan yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen tarkastelun ulkopuolelle.

5.3.7 Hulevesiselvitys

Alueelle laadittiin osayleiskaavoituksen yhteydessä hulevesiselvitys, jossa on arvioitu osayleiskaavojen muutoksen vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun kaavamuutosalueella ja sen lähiympäristössä. Selvityksessä arvioidaan myös mahdollisia kaavamuutosalueella sovellettavia hulevesien käsittelymenetelmiä. Hulevesiselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 32: Virtaama- ja virtaussuuntakartta, nykytila

5.4 Kulttuuriympäristö

5.4.1 Maisema- ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Jämsänjokilaakso (Ympäristöministeriö, VAMA 2021) sijaitsee noin 3 kilometriä alueesta etelään. Suunnittelualueella ei myöskään ole kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen reunassa sijaitsee yksi valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kyseessä on Suur-Jämsän empiretalot niminen kohde (KOHDE_ID 719). Talon nimi on Kuikka ja siihen kuuluu pihapiiri, talonpoikaistalo ja talousrakennus. Kohde tulee huomioida uudessa rakentamisessa.

5.4.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelle sijoittuu yksi paikallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde. Säyrylän koulu rakennettiin vuonna 1923 Säyrylängtien ja Patalahden väliselle rantatörmälle. Entinen koulutalo on näkyvä merkki Säyrylän-Patajoen tien varrella, se sijaitsee muuta ympäristöä korkeammalla törmällä.

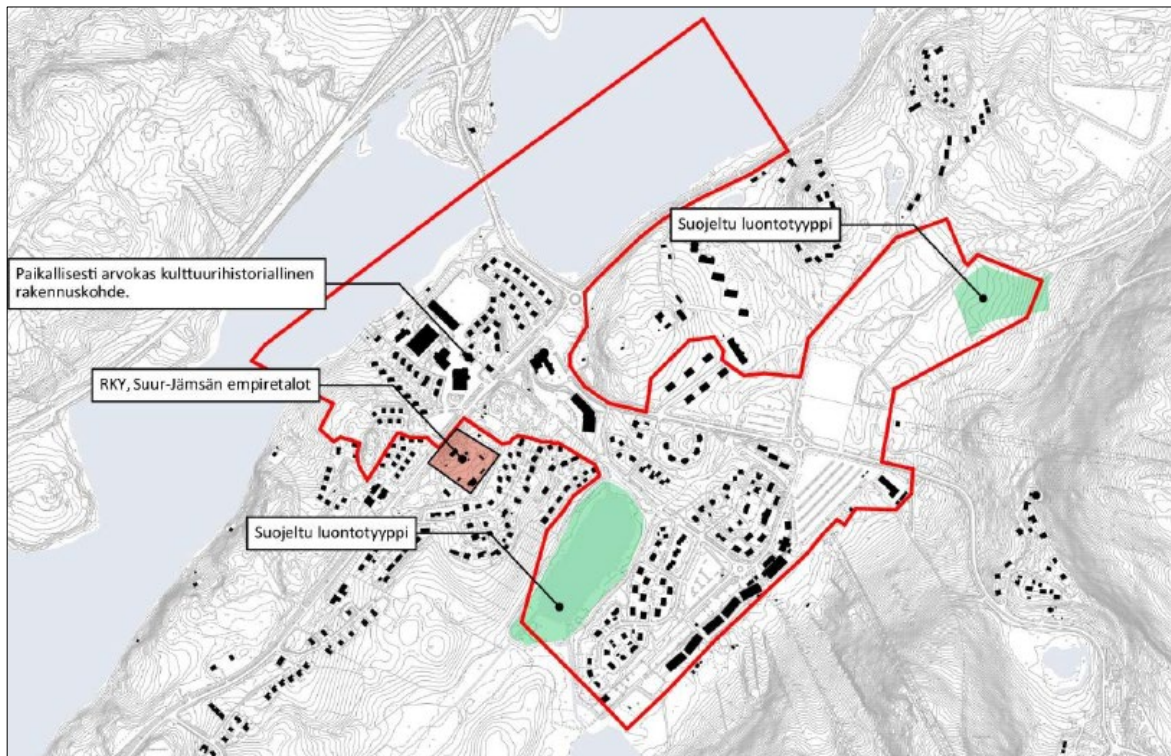
Koulurakennus sai nimensä Säyrylän talosta, jossa koulu toimi oman rakennuksen valmistumiseen asti. Koulu lopetti toimintansa vuonna 1967.

5.4.1 Arkeologinen kulttuuriperintö

Muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei sijaitse tunnettuja arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.



Kuva 33: Himoksen alueella topografian vaihtelu on voimakasta.



Kuva 34: Kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Suunnittelualue alueen vieressä sijaitsee Suur-Jämsän empiretalot nimiseen RKY-kohteen kuuluva talo, Kuikan talo sekä kaksi arvokasta luontotyyppiä.



Kuva 35: Säyrylän koulu on paikallisesti merkittävä rakennetun ympäristön kohde, ja se on rakennettu vuonna 1923 Säyrylän-tien ja Patalahden väliselle rantatörmälle.



Kuva 36: Kuikan päärakennus

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee 1830 luvulla rakennettu Kuikan talonpoikainen empiretalo. Se on valtakunnallisesti arvokas kohde ja yksi parhaiten säilyneistä aikansa rakennuskulttuurin esimerkeistä ja noudattelee ulkoasultaan puhtaasti aikansa tyyliä. Jonkin tiedon mukaan rakennus olisi jopa C.L. Engelin suunnittelema, mutta tästä tiedosta ei ole varmuutta. Rakennus on säilynyt hyvin ja sillä on jatkoakin ajatellen hyvät säilymisen edellytykset.



Kuva 37: Kuikan talo ja sen pihapiiri.

Kuikan talo sijaitsee loma-asutuksen ympäröivällä kukkulalla. Ympäröivä rakentaminen sijoittuu Kuikan taloon nähden matalampiin maaston osiin. Pihapiiriä rajaa puusto ja talousrakennukset. Isoimmat yhtenäiset puustosaarekkeet sijoittuvat pihapiirin etelä- pohjoispuolelle (Peikkometsä) sekä Säyrylätien varteen. Pihapiiri on avointa nurmea ja näkymiä aukeaa Himosvuoren suuntaan.

6. Osayleiskaavan tavoitteet

6.1 Yleistavoitteet

Maakuntakaavoituksen yhteydessä on määritelty joitakin matkailuun liittyviä yleistavoitteita ja yksi niistä on ympärivuotisuus. Himoksen kohdalla tämä tarkoittaa alueen kehittäminen laskettelu- ja talviurheilupainotteisesta keskuksesta monipuoliseksi ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi eli käytännössä kesään liittyviä toimintoja tulee Himoksella lisätä ja kehittää.

Alueen yleistavoitteena on myös varautuminen monipuolisempaan ja paikoin tehokkaaseen matkailupalvelurakentamiseen kuitenkin siten, että turvataan alueen virkistyspalvelut ja huomioidaan maisemallisten tekijät ja luonnonympäristö. Tätä kautta myös kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edistäminen kulkumuotona alueen sisäisillä matkoilla on yksi tavoitteista.

Suunnittelutyön keskeisenä tarkoituksena on laatia osayleiskaava päivittämällä alueella voimassa olevia osayleiskaavoja siten, että voidaan vastata alueen kehittämistarpeisiin pitkällä aikavälillä.

6.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaavatyössä huomioon otettavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty selostuksen kohdassa 5.2.1.

6.1.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa todetaan virkistysalueiden osalta seuraavaa: ”Vaikka Keski-Suomen väkiluku hieman laskisikin pitkällä aikavälillä, on todennäköistä, että luontoon suuntautuvat virkistystoiminat kasvavat ja monipuolistuvat nykyisestäään suurestikin. Toiminta kohdistuu nykyistä enemmän erilaisiin virkistyskeskuksiin ja helppokulkuisille reiteille. Matkailuun liittyvät ulkoilutoiminat suuntautuvat entistä enemmän vetovoimaisiin keskuksiin, joita edustavat Keski-Suomessa Jämsän Himos ja Jyväskylän Laajavuoren alue. Monilla muillakin keskuksilla on hyvät kehittymisen mahdollisuudet. Yksi vaikeasti ratkaistava kysymys koskee lähes kaikkia keskuksia: kuinka kehittää sekä talvilajeja että kesäliikunnan muotoja”.

Himoksen alue on maakuntakaavassa osoitettu matkailun kehittämisen kohdealueeksi. Aluemerkitä koskeva kaavamääräys on seuraava: ”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”.

Lisäksi maakuntakaavan selostuksessa täsmennetään kohdealueen merkitystä: ”Matkailun ja virkistysalueiden kehittämisen kohdealueiden ytiminä toimivat usein kansallispuistot, matkailukeskukset ja venesatamat. Alueita kehitettäessä suojelualueet ja kulttuuriympäristöt sekä reitistöt ja virkistysalueet ovat vetovoimatekijöitä. Useat matkailun ja virkistysalueet liittyvät vesistöihin. Tällaisia ovat esimerkiksi Himoksen, Keurusselän ja Jyväskylän seudun alueet.”

6.1.1 Aluetta koskevista strategioista johdetut tavoitteet

Keski-Suomen matkailustrategia 2021–2025

Keski-Suomen matkailustrategiassa 2021–2025 todetaan tavoitteeksi kehittää maakunnasta esimerkillisen vastuullinen ja kansainvälisesti menestyvä Järvi-Suomen luonto-, elämys- ja kulttuuri-matkailualue. Strategiassa korostuvat digitaalisuus, vastuullisuus ja kestävyys, saavutettavuuden parantaminen, verkostomainen yhteistyö sekä kansainvälisyyden vahvistaminen.

Strategiassa todetaan tavoitteena olevan kotimaan matkailun kasvattaminen, ulkomaisten matkailijoiden osuuden lisääminen sekä matkailun ympärivuotisuuden vahvistaminen. Lisäksi strategiassa mainitaan tavoitteena alueen matkailutoiminnan kokoaminen yhtenäisen DMO-organisaation alle, jota koordinoi Visit Jyväskylä Region, koko Keski-Suomen matkailun kehittämiseksi ja markkinointiseksi.

Himoksen näkökulmasta strategiassa todetaan, että alueen kehittämistä tukevat erityisesti kansainvälistymiseen, vastuullisuuteen, tapahtumiin, hyvinvointiin ja luontomatkailuun liittyvät tavoitteet. Strategia luo puitteet Himoksen vahvuuksien hyödyntämiselle sekä sen kehittämiseksi pilottiluona uusille digitaalisille, kestäville ja kansainvälisille matkailuratkaisuille.

Himos-Jämsä matkailustrategia 2022–2026

Himoksen näkökulmasta matkailustrategia asettaa pitkän aikavälin tavoitteeksi matkailukeskuksen kehittämisen entistä ympärivuotisemmaksi kokonaisuudeksi. Painopisteenä on matkailutarjonnan laajentaminen perinteisen talvisesongin ulkopuolelle, palveluiden monipuolistaminen sekä tapahtumatoiminnan vahvistaminen, mikä tukee alueen vetovoimaa eri kohderyhmille ja eri vuodenaikoina.

Strategia korostaa myös Himoksen yritysverkostojen tiivistämistä ja yhteistyön vahvistamista, jotta alueen matkailupalvelut muodostavat yhtenäisen ja laadukkaan kokonaisuuden. Tavoitteena on selkeyttää ja vahvistaa Himoksen brändiä osana Keski-Suomen matkailukokonaisuutta.

Lisäksi strategia painottaa investointien jatkuvuutta, vastuullisia ja kestäviä toimintatapoja sekä alueen saavutettavuuden parantamista. Himoksen kehittämisessä keskeistä on myös matkailuympäristön laadun parantaminen, mikä tukee alueen pitkäjänteistä kasvua, kilpailukykyä ja houkuttelevuutta sekä kotimaisille että kansainvälisille matkailijoille.

Himos Master Plan 2035

Himos Master Plan 2035, matkailun kehittämisen visio Jämsän Himoksen matkailualueelle laadittiin Master Plan vuonna 2008 ja sitä päivitettiin vuosina 2012 ja 2019. Master Planin tarkoituksena oli huomioida kaikki aluetta koskevat tavoitteet ja muodostaa yhteinen visio, jotta koko Himosta voidaan kehittää hallitusti ja suunnitelmallisesti. Suunnitelman pääkonseptit ovat majoitusraken-
taminen, näyttävä saapuminen Himokselle, kävelykeskusta, retkeilystä tuotteistettava elämys ja talvilajien keskus.

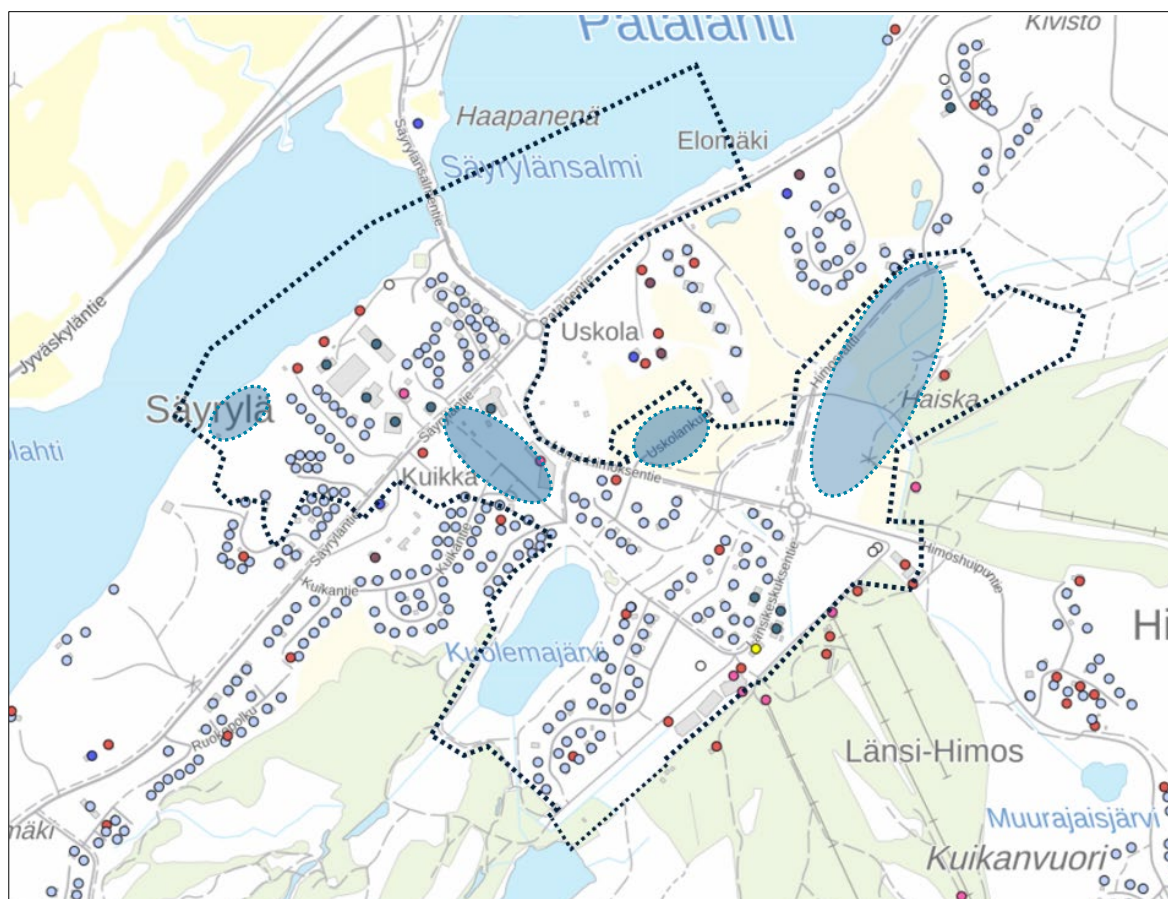
Osayleiskaavaa koskevia Master Planin keskeisiä tavoitteita on:

- alueen kehittämisen visiointi
- matkailun ympärivuotisuuden lisäämisen mahdollistaminen
- alueen kasvunäkymien ja –suuntien määrittely
- uusien palveluiden tarpeen kartoitus ja sijaintipaikkojen osoittaminen
- valtatie 9 ja Säyrylänsalmentien risteysalueen kehittäminen
- ulkoilureitistön muutostarpeiden selvittäminen ja uusien reittien osoittaminen
- sisäisten ja ulkoisten liikenneyhteyksien kehittäminen
- Päijänteen ja Patalahden hyödyntäminen
- luontomatkailun potentiaalin selvittäminen

6.1.2 Voimassa olevien osayleiskaavojen tavoitteet ja mitoitus

Suunnittelualueeseen kuuluu osia vuosina 2008–2018 voimaan tulleista osayleiskaavoista. Voimassa olevien osayleiskaavojen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen matkailupalvelujen tarjonnan lisääminen sekä majoituskapasiteetin kasvattaminen. Laadittava osayleiskaavan muutos perustuu näihin osayleiskaavojen alkuperäisiin tavoitteisiin.

Aikaisemmissa osayleiskaavoissa osoitetut matkailualuevaraukset ovat suurelta osin toteutuneet, erityisesti Länsi-Himoksentien eteläpuolella, jonne on rakentunut yhtenäisiä loma-asuntokortteleita. Vuoden 2008 osayleiskaavassa Himosraitin varteen osoitetut palvelujen ja hallinnon alueet sekä matkailupalvelujen aluevaraukset ovat kuitenkin edelleen toteutumatta. Samoin Peikkometsäntien varteen sijoittuvat matkailu- ja palvelualuevaraukset ovat toistaiseksi toteutumattomia.



Kuva 38: Alueen nykyiset rakennukset (Lähde: Liiteri-tietopalvelu). Sinisellä rajauksella on osoitettu voimassa olevien osayleiskaavojen aluevarauksia, jotka ovat toistaiseksi toteutumatta (1/2026).

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena päivittää voimassa olevia osayleiskaavoja erityisesti vajaa toteutuneiden alueiden osalta ja esittää näille alueille yleissuunnitelmaan pohjautuvat kehittämissuunnitelmat, joka vahvistaa alueen vetovoimaa ja tukee matkailupalveluiden tasoa.

Himoksen alueen yleiskaavoissa on merkittävästi toteutumattomaa kaavavarantoa. Koko alueen yleiskaavojen kokonaismitoituksen arvioidaan olevan noin 875 900 k-m². Osayleiskaavojen toteutusväljyys huomioon ottaen alueelle olisi teoreettisesti mahdollista sijoittaa Masterplanin tavoitteiden mukaisesti noin 25 000 vuodepaikkaa. Myös asemakaavoissa on toteutumattomaa kerrosalaa suhteessa toteutuneeseen rakentamiseen. Rakennuskannan ollessa suhteellisen uutta rakenteen merkittävää tiivistymistä ei ole lähivuosina odotettavissa muualla kuin Himoksen keskusta-alueelle.

6.1.3 Yleissuunnitelmasta johdetut tavoitteet

Aluetta on tavoitteena kehittää vuoden 2024 yleissuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Osayleiskaavan muutoksella vahvistetaan ranta-alueen asemaa vetovoimaisena ja toiminnallisena osana Himos Parkin tapahtuma-aluetta sekä parantaa ranta-alueiden edustavuutta. Yleissuunnitelmassa (2024) on tutkittu alueen rakentamisen mitoitusta, liikennejärjestelyitä ja pysäköintiä korttelitasolla. Suunnitteluratkaisussa alueelle esitettiin yhteensä 103 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä ja kehittää kaupunkikuvaa kokonaisuutena siten, että uusi rakentaminen ja kulkuyhteydet tukevat tapahtuma-alueen saavutettavuutta. Samalla pyritään tehostamaan keskeisten mökkikylien maankäyttöä, lisäämään pysäköintikapasiteettia ja parantamaan ympäristön laatua ja ilmettä.

Kehittämisen keskiössä on myös keskustakortteleiden suunnittelu laskettelurinteiden yhteyteen sekä palvelutarjonnan monipuolistaminen. Lisäksi tavoitteena on kehittää alueen sisäistä liikumista selvittämällä ilmakuljetusradan sijoittamismahdollisuuksia osaksi alueen liikkumisratkaisuja.

Suunnittelutavoitteet:

1. Loma-asuminen ja majoitus

- Kehittää Himoksen keskusta-alueesta ympärivuotinen ja vetovoimainen matkailukeskus.
- Tehostaa olemassa olevien mökkikylien ja lomarakentamisen maankäyttöä selkeiksi, toiminnallisiksi kortteleiksi.
- Monipuolistaa majoitustarjontaa (lomakylät, mökkikylät, kelluvat mökit, hotellit) eri käyttäjäryhmille ja eri vuodenaikoihin.
- Sijoittaa uutta hotellirakentamista laskettelurinteiden yhteyteen maamerkkinäiseksi kokonaisuudeksi.
- Mahdollistaa suurempien seurueiden majoittuminen isojen mökkien ja ryhmämajoituksen avulla.

2. Palvelut ja toiminnot

- Vahvistaa Himoksen keskusta-alueen palvelullista ydintä rinteiden juurelle.
- Lisätä kaupallisia ja matkailua tukevia palveluita (ravintolat, kahvilat, liiketilat, hyvinvointi- ja saunapalvelut).
- Sijoittaa palvelut pääosin kävelyalueiden varrelle aktiivisen ja elävän kaupunkitilan luomiseksi.
- Mahdollistaa tapahtuma-, pop up- ja monitoimitilat osaksi keskusta-aluetta.
- Kytkeä palvelut saumattomasti osaksi majoitusta, rinteitä ja tapahtuma-alueita.

3. Liikenne ja saavutettavuus

- Parantaa alueen sisäistä liikkumista ja yhteyksiä eri toimintojen välillä.
- Kehittää joukkoliikenteen, taksien ja charter-liikenteen pysähtymis- ja saattoliikennejärjestelyjä.
- Lisätä yleisten autopaikkojen määrää ja keskittää pysäköintiä parkkitaloihin.
- Priorisoida kävely- ja kevyen liikenteen yhteyksiä keskusta-alueella.
- Tutkia ilmakuljetusratojen (gondolit) käyttöä rinteiden, keskustan ja ranta-alueen välisen liikkumisen helpottamiseksi.

4. Reitit ja liikkumisen verkosto

- Luoda selkeä, jatkuva ja elämyksellinen kävelyreittien verkosto koko keskusta-alueelle.
- Yhdistää rinteet, keskusta, tapahtuma-alueet ja ranta-alueet toisiinsa jalankulkuympäristön kautta.
- Kehittää rantareittiä, laiturireittejä ja sillanvaraisia yhteyksiä osaksi kokonaisuutta.
- Parantaa reittien esteettömyyttä, turvallisuutta ja ympärivuotista käyttöä.

5. Ranta-alueet ja vesistöt

- Kehittää Patalahden ranta-alueesta keskeinen osa Himoksen keskustaa ja tapahtumaympäristöä.
- Parantaa rantojen edustavuutta ja yleistä saavutettavuutta.
- Mahdollistaa rakentamista vesistön päälle (esim. uimala, monitoimirakennus, saarimökit) hallitusti ja maisemallisesti korkeatasoisesti.
- Lisätä rantaan liittyviä virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja (uiminen, saunat, oleskelu, veneily).
- Turvata vesistön maisemalliset ja ekologiset arvot osana suunnittelua.

6. Maisema ja kaupunkikuva

- Kehittää Himoksen keskusta-alueesta selkeästi hahmottuva, tunnistettava ja vetovoimainen kokonaisuus.
- Parantaa kaupunkikuvaa täydennysrakentamisen ja rakennusten sijoittelun avulla.
- Avata näkymiä rinteisiin ja vesistöihin sekä hyödyntää maastonmuotoja rakentamisessa.
- Luoda maamerkkirakennuksia keskeisille paikoille (hotellit, keskuskorttelit).
- Yhdistää rakennettu ympäristö ja luonto maisemallisesti eheäksi kokonaisuudeksi.

7. Tapahtumat ja virkistys

- Vahvistaa Himoksen roolia tapahtuma- ja elämyskeskuksena.
- Kehittää tapahtuma-alueita, aukioita ja rantaympäristöjä monikäyttöisiksi.
- Mahdollistaa ympärivuotinen tapahtumien järjestäminen (kesä–talvi).
- Liittää virkistys-, ulkoilu- ja leikkialueet luontevaksi osaksi keskusta-aluetta.

6.1.4 Mitoitustavoitteet

Kokonaisuudessaan osayleiskaavan tavoitteena on mahdollistaa voimassa olevien asemakaavojen mukainen rakennusoikeus sekä varautua alueen kehittymiseen pitkällä aikavälillä keskittämällä uudisrakentamista, inventointeja ja palveluita Himoksen keskusta-alueelle. Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta. Osayleiskaavavaihtoehtoissa alueelle on mahdollistettu enintään 136 500–155 450 k-m² rakennusoikeutta.

7. Osayleiskaavan kuvaus

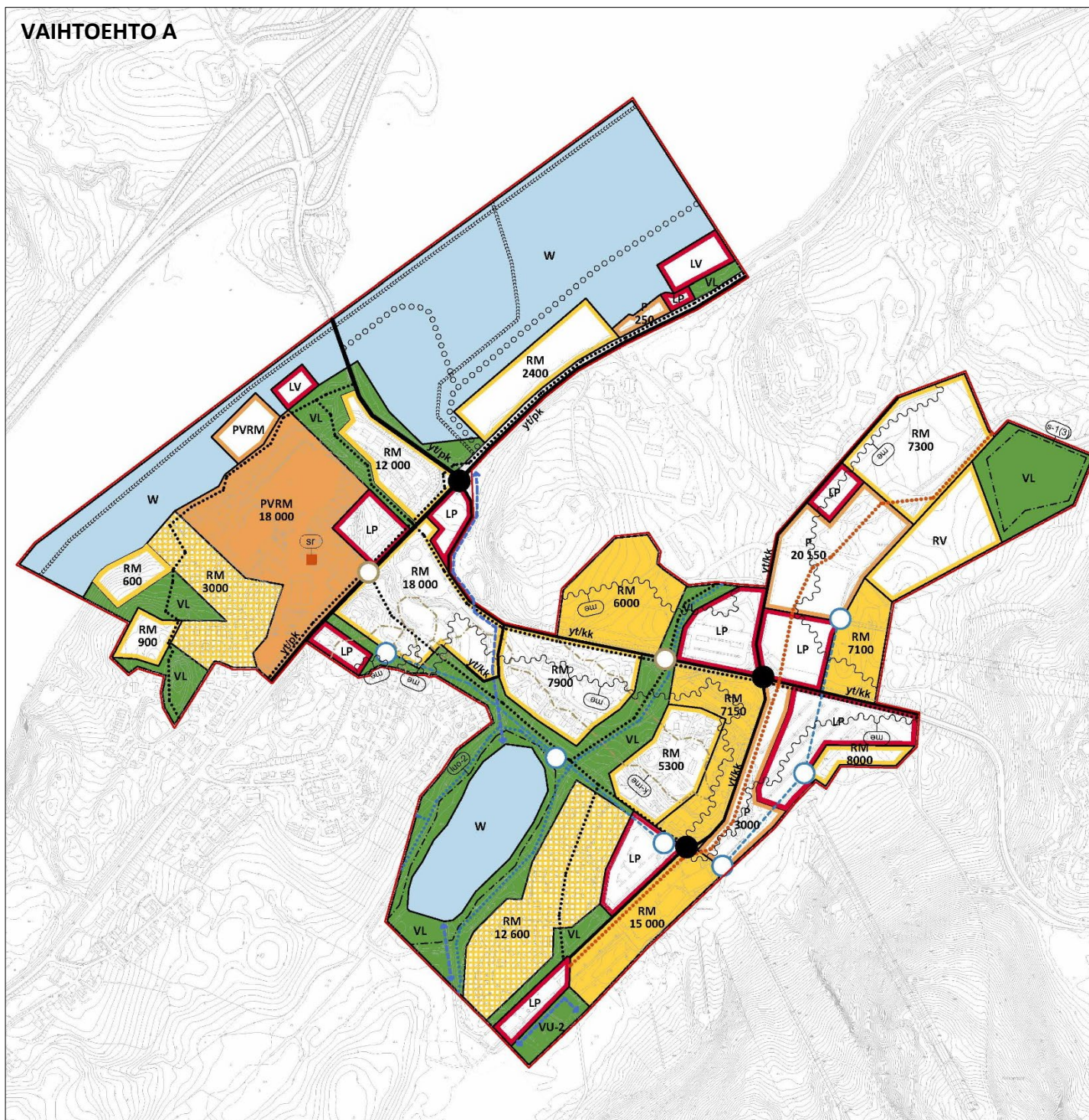
7.1 Valmisteluvaiheen vaihtoehtojen kuvaus

Valmisteluvaiheessa on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka poikkeavat toisistaan keskeisten aluevarausten laajuuden ja maksimikerrosalan osalta. Vaihtoehdot perustuvat yleissuunnitelman mukaiseen ratkaisuun ja ne ovat kaavamääräysten osalta yhtenevät.

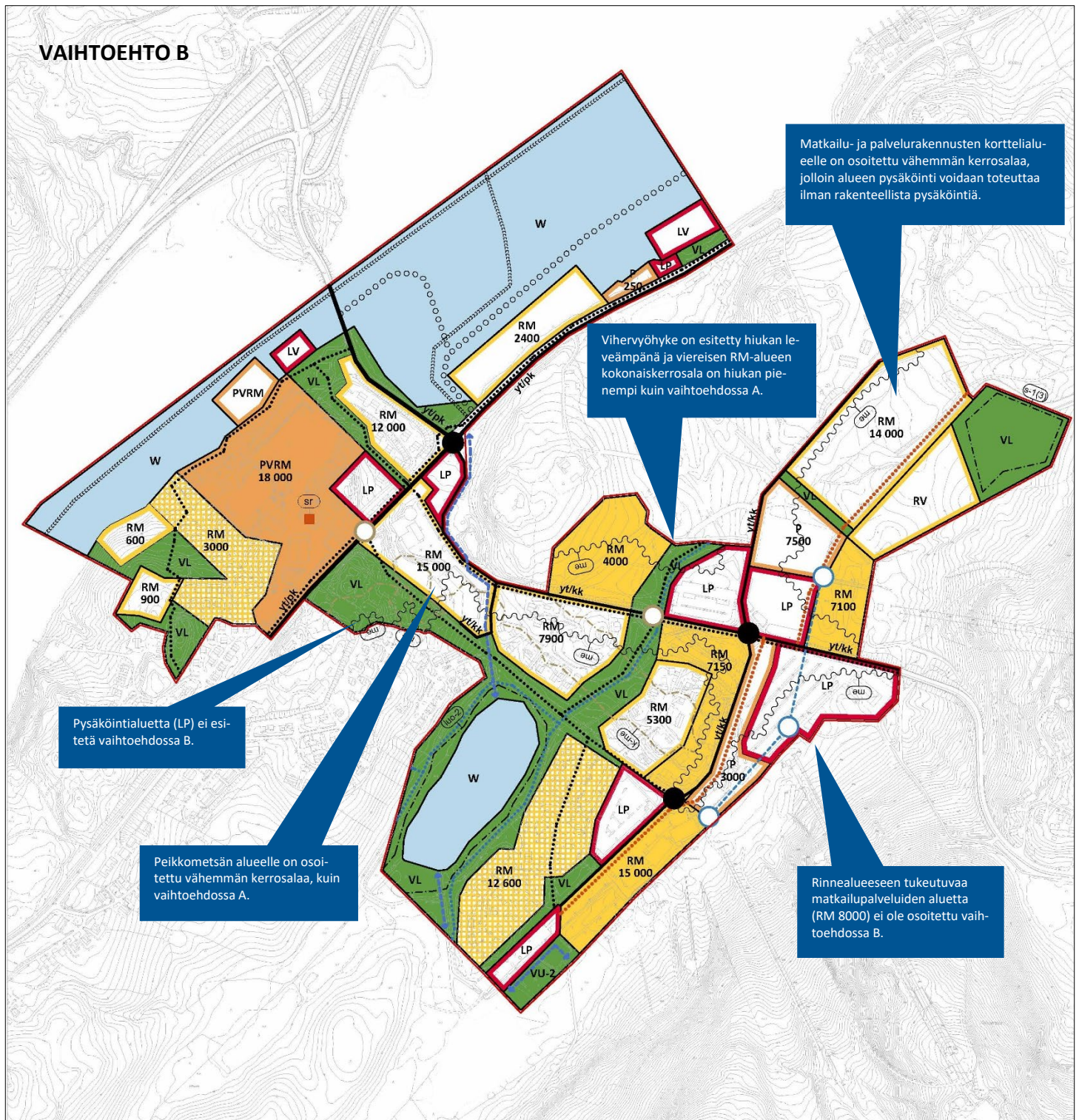
Tehokkaammassa **vaihtoehdossa A** on alueen enimmäiskerrosalaksi osoitettu yhteensä 155 450 k-m².

Kevyemmässä **vaihtoehdossa B** muuttuviin tai uusiin matkailupalveluiden kortteleihin esitettiin yhteensä 136 500 k-m² kerrosalaa. Myös rakenteellista pysäköintiä on tässä vaihtoehdossa vähemmän.

VAIHTOEHTO A

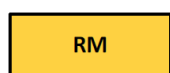


Kuva 39: Ote kaavakartasta, vaihtoehto A



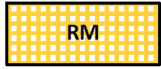
Kuva 40: Vaihtoehto B ja keskeiset erot suhteessa tehokkaampaan vaihtoehtoon.

7.1.1 Matkailupalveluiden alueet



MATKAILUPALVELUJENALUE. NYKYISELLÄN SÄILYVÄ.

Merkinnällä on osoitettu nykyisellään ja paikoitellen jo osittain rakentuneet korttelialueet, joissa nykytilanne tai voimassa oleva asemakaava ei edellytä muutoksia.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Merkinnällä on osoitettu korttelialueet, joilla olemassa olevaa rakennetta voidaan täydentää pienin toimenpitein ja alueelle voidaan laatia esimerkiksi tonttikohtaisia asemakaavan muutoksia, joissa osoitetaan maltillista täydennysrakentamista.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.
Alue varataan matkailupalvelurakentamista varten.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Merkinnällä on osoitettu uusia asemakaavoitettavia alueita tai kehitettäviä korttelialueita, joihin asemakaavan muutoksilla on mahdollista sijoittaa lisä- ja täydennysrakentamista suhteessa nykytilanteeseen.

Peikkometsän alue on osoitettu osayleiskaavassa olennaisesti muuttuvaksi matkailupalveluiden alueeksi (RM). Alueelle on nykytilanteessa toteutunut tapahtumakeskus *Willi Länsi*, jonka itäpuolelle on yleissuunnitelmassa osoitettu uusia majoitusrakennuksia sekä kävelyalueita ja toriaukioita, jotka yhdistyvät kävelysiltia pitkin Säyrylängtien pohjoispuolen tapahtuma-alueeseen.

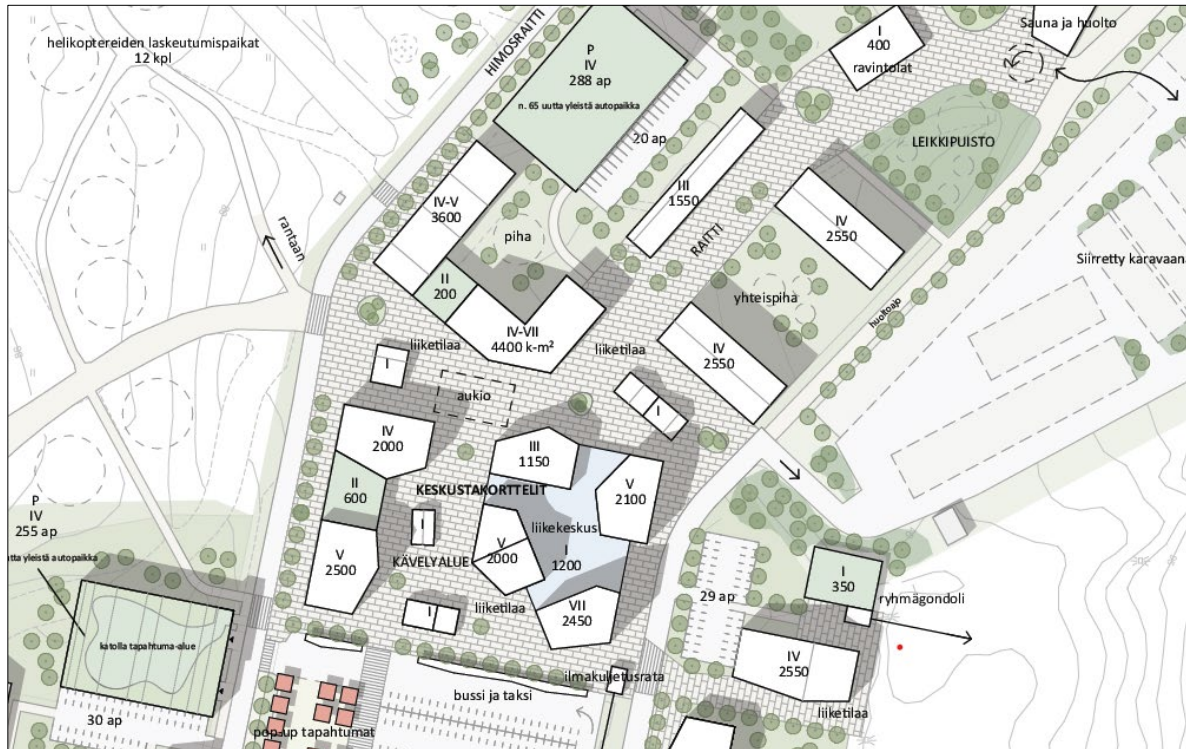


Kuva 41: Ote yleissuunnitelmasta Peikkometsän kohdalta, joka on osoitettu osayleiskaavassa uudeksi ja muuttuvaksi RM-alueeksi



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.
Alue varataan asuntovaunualueeksi.

Osayleiskaava-alueen kaakkoisreunaan sijoittuva asuntovaunualue on osoitettu kaavassa matkailu- palvelujen alueeksi (RV).



Kuva 42: Ote yleissuunnitelmasta 2024. Havainnekuva keskusta-alueen kävelyalueesta.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

Länsi-Himoksentien pohjoispuolelle on osoitettu osayleiskaavassa uusi palvelujen ja hallinnon alue, jossa uudet majoitus- ja matkailupalvelut rajaavat kävelyalueen rinteiden läheisyyteen.



Kuva 43: Ote yleissuunnitelmasta 2024. Näkymä keskustakortteleiden kävelyalueelta.

PVRM**HUVI- JA VIHDEPALVELUJEN JA MATKAILUPALVELUJEN ALUE.**

Alueen asemakaavoituksessa on otettava erityisesti huomioon sen merkitys sisääntulonäkymänä.

Merkinnällä on osoitettu Patalahteen rajautuva festivaalialue, jota voidaan kehittää viihde- ja matkailupalveluiden alueena. Yleissuunnitelmassa alueelle on osoitettu viihde- ja majoituspalveluiden rinnalle uusia toimintoja, kuten rannan monitoimitalo, kelluva uimala ja ravintolapalveluita. Säyrylänsalmentien reunaan on osoitettu uusia majoitusrakennuksia, jotka liittyvät jalankulkureittien kautta rantavyöhykkeeseen. Tapahtuma-alueelta on osoitettu kulkuyhteys Peikkometsän suuntaan ylikulkusiltaa pitkin. Osayleiskaavaan yhteys on merkitty ohjeellisella merkinnällä, ja ylikulku-reitin tarkempi sijoitus ja toteutus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.



Kuva 44: Ote yleissuunnitelmasta tapahtuma-alueen kohdalta.

7.1.2 Pysäköinti

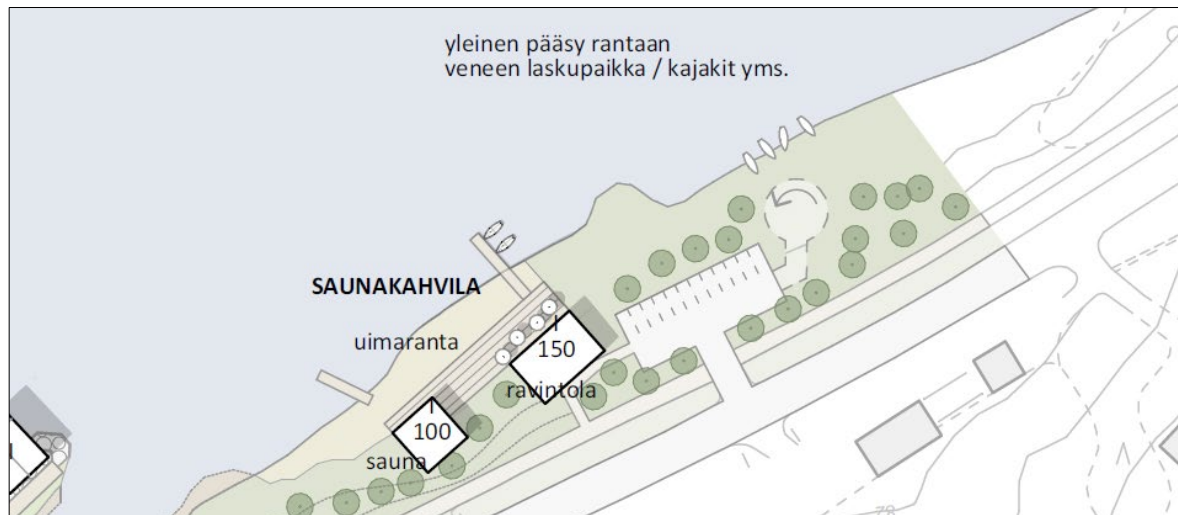
LP**PYSÄKÖINTIALUE.**

Pysäköintiä varten varatut alueet on osayleiskaavassa osoitettu merkinnällä LP. Alueita ympäröivän maankäytön kehittyessä ja tiivistyessä alueille voidaan asemakaavoituksen yhteydessä osoittaa maantasopysäköintiä tai rakenteellista pysäköintiä, kuten pysäköintilaitoksia. Yleissuunnitelmassa ja osayleiskaavan tehokkaammassa vaihtoehdossa korttelialueiden toteuttaminen osayleiskaavan mukaisella maksimirakennusoikeudella edellyttää rakenteellista pysäköintiä.



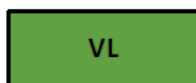
PIENVENESATAMA

Patajoentien varteen on osoitettu pieni pysäköintialue (LP), pienvenesatama (LV) sekä pieni palvelualue, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi kahvila- ja ravintolapalveluita.

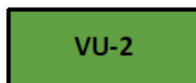


Kuva 45: Ote yleissuunnitelmasta. Patajoentien varteen sijoittuva pienvenesatama sekä esimerkki rannan palveluista.

7.1.3 Virkistysalueet ja -reitit



LÄHIVIRKISTYSALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten golfkenttää varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen. Alueen rakentamisessa ja golfkenttien hoidossa tulee huomioida maisema- ja ympäristöarvot ja erityisesti huomioitava alueen vesistöt.

Lähivirkistysalueita on osoitettu korttelialueiden reunoille sekä keskeisien ulkoreittien ympäristöön. Alueen poikki kulkevat viherakselit yhdistävät koillisesta kaakkoon kulkevat ulkoilureitit sekä tapatuma-alueelle suuntautuvan kävely-yhteyden. Latureitit on merkitty viheralueille ohjeellisella merkinnällä. Patalahdelle on osoitettu myös ohjeellisella merkinnällä talviajan moottorikelkkareittejä, jotka liittyvät laajempaan reittiverkostoon.



KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI.



KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI. UUSI.

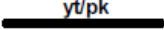
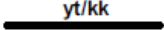


OHJEELLINEN LATUREITTI.



OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI.

7.1.4 Tie- ja katuverkko

	YHDYSTIE/PÄÄKATU.
	YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.
	LIITTYMÄ.
	KIERTOLIITTYMÄ.

Kuva 46: Alueen pääkatuverkkoa kuvaavat merkinnät.

Osayleiskaavassa esitettävä tiivistettävä, merkittävästi muutettava ja uusi maankäyttö tukeutuvat nykyisiin maantie- ja kokoojakatujärjestelyihin. Alue kytkeytyy pääväyläverkostoon valtatielle 9 Säyrylänsalmentien eritasoliittymän kautta. Säyryläntie Jämsän keskustan suuntaan palvelee nykyisen mukaisesti valtatie rinnakkaistienä. Muita alueen tärkeimpiä väyliä ovat Patajoentie (maantie) koilliseen sekä Länsi-Himoksentie ja Himoshuipuntie (katuja) kaava-alueen läpi kaakkoon. Patajoentien varteen esitettävä matkailupalvelujen alue RM kytketään maantieverkkoon uuden kolmihaaraliittymän kautta.

Länsikeskuksentien ja Himosraitin varren uudet ja merkittävästi kehitettävät palvelujen ja hallinnon alueet (P) sekä matkailupalvelujen alueet (RM) kytketään nykyisen katuverkon kautta Länsi-Himoksentien kiertoliittymään. Em. kiertoliittymän itäpuoleista katuliittymää parannetaan ja sen kautta järjestetään kulku asuntovaunualueelle (RV) osayleiskaava-alueen itäreunaan.

Osayleiskaavassa on esitetty useita uusia tai merkittävästi parannettavia pysäköintialueita (LP). Näistä viiteen kohteeseen on arvioitu 200–400 autopaikkaisen pysäköintilaitoksen sijoittamista. Pysäköintialueet ja mahdolliset pysäköintilaitokset kytketään katu- ja tieverkkoon alemman katuverkon kautta lukuun ottamatta tapahtuma-alueen eteläpuoleisia LP-alueita, jotka kytketään tonttiliittymän suoraan Säyryläntiehen.

Osayleiskaava-alueelle saapuvan ja sieltä poistuvan autoliikenteen arvioidaan suuntautuvan edelleen pääsääntöisesti Säyrylänsalmentielle ja valtatie 9 eritasoliittymään. Myös Säyryläntietä käytetään varsinkin paikallisissa ja lähiseudulle suuntautuvissa matkoissa. Nykyisten tie- ja kokoojakatuliittymäjärjestelyjen arvioidaan palvelevan hyvin myös osayleiskaavamuutoksen toteutumisen jälkeisessä tilanteessa.

7.1.5 Jalankulku- ja pyöräliikenne

Kevyen liikenteen reitit on merkitty kokoojakatujen varsiin sekä alueen poikki kulkeville viheralueille. Laaksolantieltä Peikko-metsäntien kautta tapahtuma-areenalle johtavalle jalankulun ja pyöräilyn pääakselille esitetään risteämisturvallisuutta merkittävästi parantavaa yli-kulkukäytävää. Ylikulku sijoittuu Säyryläntien kohdalle.



Kuva 47: Mahdollista alikulku- ja ylikulkupaikkaa osoittava merkintä.

Osayleiskaava-alueen itäosaan Himosraitin ja Länsikeskuksentien suuntaisesti esitetään uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä, jolla varmistetaan uusien ja merkittävästi kehitettävien palvelualueiden saavutettavuus sujuvasti ja turvallisesti myös kestäväillä kulkumuodoilla.

7.1.1 Joukkoliikenne

Kauko- ja paikallisliikenteen reitteihin tai linjastoihin ei esitetä muutoksia. Nykyiset pysäkit palvelevat myös osayleiskaavam muutoksen jälkeisessä tavoitetilanteessa. Alueen tie- ja kokoojakatuliittymien mitoituksessa varaudutaan bussiliikenteen tilantarpeeseen.

Palvelujen ja hallinnon alueille sekä matkailupalvelujen alueille arvioidaan kohdistuvan tilausbussiliikennettä. Näitä alueita palvelevien pysäköintialueiden suunnittelussa varaudutaan myös linja-autoliikenteen tarpeisiin.



OHJEELLINEN GONDOLIRATA

Ohjeellinen gondoliradan linjaus. Tarkempi sijainti ja tekninen toteutus ratkaistaan jatkosuunnittelussa ja lupamenettelyissä. Gondolirata voidaan toteuttaa pääasiassa matkailu- ja virkistysliikenteen tarpeisiin.

Kuva 48: Osayleiskaavassa on osoitettu ohjeellisella merkinnällä alueen sisäisen gondoliradan mahdollinen linjaus.

Osayleiskaavassa esitetään gondolirataa sekä rinteiden läheisyyteen että rinteiltä huvi- ja viihdepalvelualueen suuntaan tapahtuma-areenalle. Ilmakuljetin palvelee alueen sisäisiä matkoja, ja ennen kaikkea se mahdollistaa vaihtoehtoisen kulkumuodon matkailupalvelu-alueiden ja laskettelu-rinteiden välisille matkoille.

7.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö



PAIKALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN RAKENNUSKOHDDE, -RYHMÄ TAI PIIRAKKA

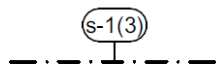
Kohteessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Kohteen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa.

Alueelle sijoittuva Säyrylän koulu on merkitty osayleiskaavassa paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Koulu rakennettiin vuonna 1923 Säyrylän tien ja Patalahden väliselle rantatörmälle. Entinen koulutalo on näkyvä merkki Säyrylän-Patajoen tien varrella, se sijaitsee muuta ympäristöä korkeammalla törmällä. Koulurakennus sai nimensä Säyrylän talosta, jossa koulu toimi oman rakennuksen valmistumiseen asti. Koulu lopetti toimintansa vuonna 1967.

7.1.3 Arvokkaat luontokohteet

Osayleiskaavassa on osoitettu alustavasti arvokkaat luontokohteet maastokaudella 2025 tehdyn luontoselvityksen pohjalta. Osayleiskaavamerkintöjä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa vuonna 2026 tehtävien lisäselvitysten pohjalta.

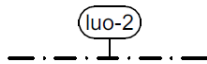
Alueen koillisreunaan Haiskan kuusikon alueelle on osoitettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja seuraavalla merkinnällä.



LIITO-ORAVAESIINTYMÄ

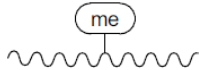
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsää saa käsitellä vain harvennushakkuuna ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Alueelle ei saa sijoittaa liikuntapaikkoja eikä -rakenteita. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdan 5.3.3. numerointiin

Kuolemanjärven ympäristöön on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



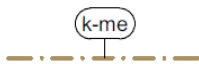
LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTAERITYISEN TÄRKEÄ ALUE
Kuolemajärvi ranta-alueineen (rantaluhta, rantapensaikko ja rantapuusto) tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV(a) lajeihin kuuluvan lummelampikorenon tai viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen käyttö ja hoito on järjestettävä siten, että näiden lajien suotuisa suojelutaso turvataan (luonnonsuojelulaki 9/2023, 82 §). Numero viittaa kaavaselostuksen kohdan 5.3.3. numerointiin.

7.1.4 Melualueet



MELUALUE.
Liikennemelualue, jonka laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin vuonna 2025 liikennemeluselvitys, jossa mallinnettiin tieliikenteen melutasot alueella nykytilanteessa sekä ennustilanteessa vuonna 2050. Osayleiskavassa on osoitettu liikennemelualue, jossa laskennallinen liikennemelutaso ylittää ennustetuilla liikennemäärillä 45 dB(A).



MELUALUE.
Konserttimelualue, jonka laskennallinen melutaso konsertin aikana ylittää 50 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa.

Vuonna 2016 alueelle on laadittu konserttimeluselvitys, jossa on huomioitu festivaalialueen konserttimelu erikseen päälavalta ja teltasta. Kaavakartalla on esitetty selvityksen perusteella konserttimelualue, jonka laskennallinen melutaso konsertin aikana ylittää 50 dB(A).

7.1.5 Hulevesien käsittely

Osayleiskaavan muutoksen seurauksena pintavalunta valuma-alueilta kasvaa täydennysrakentamisesta johtuvan heikentyneen pinnanläpäisevyyden vuoksi. Lisääntynyt pintavalunta saadaan kompensoitua viivytysrakenteiden toteuttamisella. Aluetta koskevassa hulevesiselvityksessä on laadittu alustavat mitoitusmitoitukset viivytysrakenteille.

Hulevesien käsittely koskevat yleismääräykset

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikainen hulevesien käsittely.

Rakentamisaikaiset viivytysjärjestelmät on mahdollisuuksien mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista ja rakentamisaikaista hulevesien laatua ja viivytysrakenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava aistinvaraisesti.

RM-, RV-, LP- ja P-tontit

Tontilla on viivytettävä hulevesiä 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteiden on tyhjennettävä 6 h aikana niiden täyttymisestä.

VL- ja VU-2-alueet

Alueelle voi rakentaa hulevesien viivytysrakenteita. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 6 h kuluessa täyttymisestään ja tulvatilanteessa hulevedet on pystyttävä ohjaamaan nykyisiin ojiin.

7.1.6 Muut yleismääräykset

Osayleiskaavassa on annettu myös koko aluetta koskevia yleismääräyksiä.

Rakentamistapa

Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen. Erityisesti rinne- ja lakialueilla tulee ottaa huomioon maisemanäkökohdat ja rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulee laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje. Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, asemakaavoituksessa ja toteutuksessa on edistettävä vähähiilistä ja resurssitehokasta yhdyskuntarakennetta sekä varauduttava ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Yleismääräyksen tarkempi soveltaminen, tavoitteet ja periaatteet on esitetty osayleiskaavan kaavaselostuksessa (luku 7.2. ilmastonmuutoksen huomioiminen asemakaavoituksessa), jota tulee käyttää asemakaavoituksen ja toteutussuunnittelun ohjeena.

7.2 Yleiskaavaa täydentäviä ohjeita

7.2.1 Ilmastonmuutoksen huomioiminen asemakaavoituksessa

Yhdyskuntarakenne ja ilmastovaikutukset

Asemakaavoituksessa ja alueen toteutuksessa on edistettävä tiivistä, toiminnallisesti keskitettyä ja ilmastovaikutuksiltaan vähäpäästöistä rakennetta, jossa majoitus, palvelut, rinteet ja tapahtumatoiminnot sijoittuvat kävely- ja kevyen liikenteen etäisyydelle toisistaan. Rakentamista tulee ensisijaisesti kohdentaa jo rakennettuihin ja infrastruktuurin piirissä oleviin alueisiin siten, että uusien tie-, johto- ja verkostoinvestointien tarve ja niistä aiheutuvat päästöt minimoidaan.

Rakentamisen vähähiilisyys

Asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on edistettävä vähähiilisiä rakennustapoja ja materiaaleja, erityisesti:

- puurakentamista ja muita biopohjaisia materiaaleja
- vähähiilistä betonia ja terästä
- materiaalitehokasta ja muuntojoustavaa rakentamista

Asemakaavoissa tulee antaa rakennustapaa ja materiaaleja koskevia määräyksiä tai ohjeita, joilla vähennetään rakentamisen elinkaaripäästöjä.

Energiajärjestelmä ja energiatehokkuus

Asemakaavoituksen ja alueen toteutuksen yhteydessä on selvitettävä mahdollisuus liittää rakennukset keskitettyyn, vähäpäästöiseen ja uusiutuviin energialähteisiin perustuvaan energiajärjestelmään, kuten kaukolämpöön tai lämpöpumppuratkaisuihin. Rakennusten energiaratkaisuissa tulee edistää hukkalämmön talteenottoa ja hyödyntämistä.

Rakentamisessa ja asemakaavoituksessa on:

- edistettävä energiatehokkaita rakennuksia ja järjestelmiä
- mahdollistettava aurinkoenergian ja muiden paikallisten uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen
- varauduttava kasvavaan sähkönkulutukseen siten, että ratkaisut tukevat vähäpäästöistä sähkönkäyttöä ja huoltovarmuutta

Liikkuminen ja liikenteen päästöjen vähentäminen

Asemakaavoituksessa ja alueen toteutuksessa on järjestettävä liikkuminen siten, että yksityisautoilun tarve alueen sisällä on mahdollisimman vähäinen.

Tavoitteena on:

- jatkuva ja turvallinen kevyen liikenteen verkko
- rinteiden, majoituksen ja palvelujen yhdistäminen kävely-, pyörä- ja gondoliyhteyksin
- pysäköinnin keskittäminen ja liityntäpysäköinnin kehittäminen
- alueellisen ja tapahtumaliikenteen joukkoliikennratkaisujen mahdollistaminen

Hiilinielut ja viherrakenne

- alueen metsä- ja viheralueet on säilytettävä ja kytkettävä osaksi alueen viherrakennetta siten, että viherrakenne tukee hulevesien hallintaa, viihtyvyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista
- rakentaminen tulee ensisijaisesti kohdistaa jo rakennettuihin tai vähähiilisiin alueisiin.

Hulevedet ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on varauduttava rankkasateisiin, pintavaluntaan ja tulvariskeihin siten, että:

- hulevesiä viivytetään ja hallitaan alueella
- rinnealueilta tuleva pintavalunta huomioidaan
- vesistöihin kohdistuva kuormitus minimoidaan
- täydennysrakennettaville alueille on laadittava tonttikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat sekä rakentamisaikaiset hulevesien hallintaratkaisut.
- rakennusten sijoittelussa, viherrakenteessa ja kortteliratkaisuissa on lisäksi varauduttava:
- lämpöaaltoihin ja ylikuumenemiseen
- sääolojen ääri-ilmiöihin
- energijärjestelmän ja liikkumisen häiriötilanteisiin

7.3 Suhde voimassa oleviin suunnitelmiin

7.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on alueidenkäyttölain mukaisesti huomioitu ja niiden toteutumista on pyritty edistämään osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa.

7.3.2 Maakuntakaava

Osayleiskaava-alue on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa matkailupalvelujen alueeksi. Maakuntakaavoituksen yhteydessä matkailua koskevaksi keskeiseksi yleistavoitteeksi on määriteltä ympärivuotisuuden vahvistaminen. Himoksen kohdalla tämä tarkoittaa alueen kehittämistä talviurheilupainotteisesta keskuksesta monipuoliseksi, eri vuodenaikoina toimivaksi matkailu- ja tapahtuma-alueeksi.

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavan muutos toteuttaa tätä maakuntakaavan tavoitetta ohjaamalla alueen kehittämistä ympärivuotiseen matkailuun perustuvaksi kokonaisuudeksi. Kaavaratkaisussa painottuvat majoitus-, palvelu-, tapahtuma- ja virkistystoiminnot, jotka tukevat alueen monipuolistumista ja sesonkiriippuvuuden vähentämistä. Ratkaisu perustuu alueelle laadittuun yleissuunnitelmaan (2024) sekä Himos Master Plan 2035 -kokonaisuuteen, jotka molemmat tähtäävät matkailun ympärivuotiseen kehittämiseen.

Osayleiskaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan aluevarauksen kanssa, vaan täsmentää ja toteuttaa sen tavoitteita paikallisella tasolla. Rakentaminen ja toiminnot sijoittuvat pääosin jo rakennettuihin ja matkailukäytössä oleviin ympäristöihin, eikä kaava laajenna yhdyskuntarakennetta maakuntakaavan vastaisesti uusille alueille.

Kaavaratkaisu vahvistaa Himoksen asemaa seudullisesti merkittävänä matkailukeskuksena ja tukee siten maakuntakaavan mukaista aluerakennetta, jossa matkailun kehittämisaalueet muodostavat omat, erikoistuneet solmukohtansa Keski-Suomen matkailuverkostossa.

7.3.3 Osayleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri osayleiskaavaa, jotka on hyväksytty vuosina 2008, 2016 ja 2018. Viime vuosina koko Himoksen alueen, ja erityisesti Länsi-Himoksen, kehittäminen on jatkunut aktiivisesti, minkä seurauksena voimassa olevien osayleiskaavojen ratkaisut eivät kaikilta osin enää vastaa alueen nykyisiä kehittämistavoitteita ja toimintaympäristön muutoksia. Kehittämistyötä tukemaan on laadittu vuonna 2024 yleissuunnitelma, jonka keskeiset periaatteet ohjaavat nyt käsillä olevaa osayleiskaavan muutosta.

Osayleiskaavan muutos ei ole ristiriidassa aiempien osayleiskaavojen perusratkaisujen kanssa, vaan se päivittää ja täsmentää niitä vastaamaan Himoksen kehittyntä roolia matkailun, tapahtumien ja ympärivuotisten palvelujen keskuksena. Muutos kokoaa useista eri kaavoista muodostuneen kokonaisuuden yhtenäiseksi ja ajantasaiseksi rakenteeksi, joka tukee alueen suunnitelmallista kehittämistä ja asemakaavoitusta.

Aiemmissa osayleiskaavoissa painopiste on ollut pääosin loma-asumisessa ja talviurheiluun tukeutuvassa matkailussa. Nyt laadittu muutos laajentaa tätä näkökulmaa korostamalla ympärivuotisuutta, palvelujen monipuolistamista, tapahtumatoimintaa sekä alueen toiminnallista tiivistämistä. Tämä vastaa sekä alueen toteutuneeseen kehitykseen että yleissuunnitelmassa ja Master Plan -työssä asetettuihin tavoitteisiin.

Osayleiskaavan muutos toimii siten aiempia osayleiskaavoja kokoavana ja ajantasaistavana ratkaisuna. Se säilyttää niiden keskeiset lähtökohdat, mutta tarkentaa maankäytön mitoitusta, alueiden käyttötarkoituksia ja liikennetransporteja siten, että kokonaisuus on nykyistä selkeämpi, toimivampi ja paremmin tulevaa kehitystä ohjaava.

8. Vaikutusten arviointi

8.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan muutos mahdollistaa Himoksen keskusta-alueen täydennys- ja tehostamisrakentamisen siten, että alue kehittyy aiempaa tiiviimmäksi ja toiminnallisesti eheämmäksi matkailu- ja palvelukeskukseksi. Kaava perustuu vuonna 2024 valmistuneeseen yleissuunnitelmaan, jonka tavoitteena on keskittää uutta rakentamista erityisesti festivaali-rinteet-akselille sekä ranta-alueiden

ja keskeisten mökkikylien yhteyteen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eikä laajenna rakennettua aluetta hajautuneesti ympäröivään maaseutuun.

Suunnittelualue on jo pitkälti asemakaavoitettu ja rakennettu. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta, josta on toteutunut noin 37 500 k-m². Osayleiskaavan muutos ei siten avaa kokonaan uusia rakentamisalueita, vaan mahdollistaa olemassa olevien korttelialueiden tehokkaamman ja tarkoituksenmukaisemman käytön sekä matkailutoiminnan edellyttämän lisärakentamisen. Kaavaratkaisu tukee alueen rakenteellista tiivistymistä erityisesti keskusta-alueella, jossa palvelut, majoitus ja tapahtumatoiminnot kytkeytyvät toisiinsa.

Yhdyskuntarakenteellisesti Himos täydentää Jämsän taajamaverkostoa erikoistuneena matkailu- ja vapaa-ajan alueena, joka tukeutuu kaupungin keskusta-alueiden palveluihin, työpaikkoihin ja infrastruktuuriin. Alue ei muodosta itsenäistä pysyvän asumisen palvelukeskusta, vaan toimii osana laajempaa verkostomaista rakennetta, jossa pysyvä asutus, loma-asuminen ja matkailupalvelut liittyvät Jämsän muun yhdyskuntarakenteen kanssa. Tämä vahvistaa seudullisesti toimivaa alue-rakennetta eikä hajauta yhdyskuntarakennetta uusille alueille.

Kaavan mukainen rakentaminen perustuu pääosin jo rakennettuihin ja kunnallistekniikan piirissä oleviin alueisiin. Uusi rakentaminen voidaan kytkeä olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin, katuverkkoon sekä energiahuoltoon, mikä parantaa yhdyskuntataloudellista tehokkuutta ja vähentää uusien perusinfrastruktuurien tarvetta. Rakentamisen keskittäminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen tukee myös ilmastotavoitteita ja vähentää liikennetarvetta verrattuna hajautuvaan maankäyttöön.

Kokonaisuutena osayleiskaavan muutos ohjaa rakentamista hallitusti, tiivistäen ja eheyttäen Himoksen keskusta-alueen rakennetta. Samalla se vahvistaa Himoksen asemaa Jämsän yhdyskuntarakennetta täydentävänä matkailukeskuksena, joka tukee kaupungin elinvoimaa ilman, että pysyvän asutuksen ja peruspalvelujen painopiste siirtyy pois keskustaajamista.

Vaikutukset liikenteeseen

Lisärakentaminen lisää Himoksen keskustan liikennettä selvästi, mutta vaikutukset ovat hallittavissa nykyiseen tie- ja katuverkkoon tukeutuen. Pysäköinnin keskittäminen, kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen ja alueen sisäiset joukkoliikennettä täydentävät ratkaisut (mm. gondolirata) varmistavat, että liikenteen sujuvuus ja turvallisuus säilyvät myös osayleiskaavan toteutuessa. Uusia suuria tieinvestointeja ei tarvita, mutta useat liittymä-, katu- ja kevyen liikenteen investoinnit ovat välttämättömiä kaavan tavoitteiden toteuttamiseksi.

Osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen (matkailupalvelut, tapahtuma-alueet, keskusta-alueen palvelut ja pysäköintilaitokset) lisää alueen liikennemääriä merkittävästi erityisesti vilkkaimpina matkailusesonkeina. Liikenne-ennusteen mukaan vuoteen 2050 mennessä keskeisten katujen ja maanteiden liikenne kasvaa huomattavasti, erityisesti:

- Säyrylänsalmenttiellä noin 2 600 → 5 710 ajon. /vrk
- Länsi-Himoksentiellä noin 1 850 → 4 630 ajon. /vrk
- Himosraitilla noin 150 → 1 420 ajon. /vrk (talvikauden mitoitustilanne, maksimitoteutus)

Kasvu kohdistuu pääosin jo nykyisin käytössä oleville pääyhteyksille, erityisesti Säyrylänsalmentien ja valtatie 9 eritasoliittymän kautta. Liikenne suuntautuu myös Säyryläntielle ja edelleen Jämsän keskustan suuntaan. Selvityksen mukaan nykyiset pääväylät ja kiertoliittymäjärjestelyt

pystyvät kuitenkin palvelemaan myös osayleiskaavan toteutumisen jälkeistä liikennemäärää, eikä koko verkkoa koskevia kapasiteettiongelmia ole odotettavissa

Tapahtumien aikana (jopa 40 000 kävijää / 3 vrk) liikenne kuormittuu hetkellisesti erittäin voimakkaasti. Näihin tilanteisiin varaudutaan jatkossakin erillisillä liikenteenohjaus- ja poikkeusjärjestelyillä, kuten nykyisinkin tehdään

Vaikutukset pysäköintiin

Osayleiskaavassa esitetään useita uusia ja laajennettavia pysäköintialueita sekä jopa viisi pysäköintilaitosta (200–400 autopaikkaa / kohde), jotka sijoittuvat erityisesti keskustakortteleihin, tapahtuma-alueen yhteyteen ja matkailupalvelujen alueille

Ratkaisulla keskitetään pysäköintiä, vähennetään hajapysäköinnin aiheuttamaa liikenteellistä häiriötä, ja parannetaan tapahtumien ja sesonkien aikaisen liikenteen hallittavuutta.

Suurimmat pysäköintialueet kytketään katuverkkoon pääosin alemman katuverkon kautta, mikä vähentää häiriöitä päätieverkolla. Tapahtuma-alueen eteläpuolella osa pysäköinnistä liittyy suoraan Säyrylätiehen, mikä edellyttää jatkosuunnittelussa liittymien tarkkaa mitoitus

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Nykytilanteessa selvitysalueella on tapahtunut vuosina 2020–2024 vain yhdeksän poliisin tietoon tullutta onnettomuutta, eikä niissä ole ollut henkilövahinkoja. Yksi jalankulkijaonnettomuus on tapahtunut Himos Centerin edustan suojatiellä. Lisärakentaminen ja kasvavat liikennemäärät lisäävät erityisesti jalankulun ja ajoneuvoliikenteen kohtaamisia ja sisäisen katuverkon kuormitusta.

Osayleiskaavassa esitetään näihin kohdistuvia merkittäviä turvallisuutta parantavia ratkaisuja, kuten ylikulku Säyrylätien kohdalle, uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä Himosraitin ja Länsi-Himoksentien suuntaisesti, ja alueen sisäisiä yhteyksiä tukeva gondolirata, joka vähentää tarvetta käyttää autoa rinteiden ja palvelualueiden välillä

Näillä toimenpiteillä liikenneturvallisuus paranee nykytilanteeseen verrattuna, vaikka ajoneuvoliikenne lisääntyy.

Vaikutus liikenneinvestointeihin

Osayleiskaavan toteutuminen ei edellytä suuria uusia pääväyläinvestointeja, mutta se edellyttää useita kohdennettuja liikenneverkon kehittämistoimia, kuten uusien liittymien rakentamista, olemassa olevien liittymien parantamista Länsi-Himoksentien kiertoliittymän ympäristössä, jalankulun ja pyöräilyn ylikulun toteuttamista tapahtuma-alueelle, uusien jalankulku- ja pyöräteiden rakentamista palvelualueille, sekä pysäköintialueiden ja -laitosten liikennejärjestelyjen toteuttamista. Liikenneverkon yksityiskohtainen mitoitus ja investointien ajoitus ratkaistaan jatkossa asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä, mutta osayleiskaava luo näille riittävät tilavaraukset ja toiminnallisen rungon.

Meluvaikutukset

Suunnittelualueen keskeisimmät melulähteet ovat valtatie 9 sekä Himoksen alueen sisäiset liikenneväylät. Osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2025 laaditun liikennemeluselvityksen perusteella alueen liikennemäärät kasvavat ennustetilanteessa, mikä lisää melukuormitusta erityisesti Säyrylänsalmentien, Patajoentien ja Länsi-Himoksentien läheisyydessä. Lisääntyvä liikenne johtaa melutason nousuun erityisesti kaava-alueen luoteisosissa sekä tienvarsialueilla, joissa loma-asumisen

päivä- ja yöajan ohjearvot (45/40 dB) ylittyvät jo nykytilanteessa ja säilyvät ennustetilanteessa ylittettyinä. Sen sijaan eteläosan alueilla melutasot alittavat pääosin ohjearvot, lukuun ottamatta aivan Länsi-Himoksentien välittömässä läheisyydessä sijaitsevia alueita.

Ennustetilanteessa kaava-alueelle osoitetaan uusia loma-asumisen alueita, joista erityisesti Säyrylänsalmentien ja Patajoentien luoteispuolella meluntorjunnan tarve korostuu. Riittävän laajojen melultaan ohjearvot alittavien piha-alueiden muodostaminen edellyttää alueilla yhtenäistä ja riittävän korkeaa rakennusmassojen sijoittelua. Paikoin, kuten järvenrantaan sijoittuvalla rinneton-tilla kaava-alueen eteläpuolella, tieliikennemelu ylittää ohjearvot selvästi, eikä alue sovellu loma-asumiseen ilman merkittäviä, osin kaava-alueen ulkopuolelle sijoitettavia meluntorjuntaratkaisuja.

Alueella esiintyy myös tapahtumiin ja festivaaleihin liittyvää konserttimelua. Vuonna 2016 laaditun selvityksen mukaan päälavan ja teltan äänentoisto voi ajoittain aiheuttaa asemakaava-alueella vapaa-ajan asunnoilla yli 55 dB melutasoja ja lähimmillä alueilla jopa yli 65 dB. Konserttimelu ulottuu erityisesti Säyrylätien ympäristöön sekä osin ranta-alueille, ja tietyissä sää- ja inversiotilanteissa melu voi levitä laskettua laajemmalle myös vastarannoille. Kyseessä on kuitenkin luonteeltaan tilapäinen ja tapahtumiin rajautuva melulähde, joka eroaa tavanomaisesta liikennemelusta.

Meluvaikutukset syntyvät pääasiassa osayleiskaava-alueen ulkopuolelta valtatie liikenteestä, johon kaavaratkaisulla ei voida merkittävästi vaikuttaa. Asemakaavavaiheessa meluvaikutuksia voidaan merkittävästi vähentää rakennusten oikeanlaisella suuntauksella ja massoittelemalla sekä rakenteellisilla ratkaisuilla, kuten melua vaimentavilla rakennusrungoilla, katetuilla tai lasitetuilla oleskelualueilla ja tarvittaessa erillisillä melusuojarakenteilla. Näillä keinoilla voidaan muodostaa piha- ja oleskelualueita, joilla ohjearvot täyttyvät myös vilkkaampien liikenne- ja tapahtumamelutilanteiden aikana.

8.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 77 ha, josta vettä on noin 16 ha. Alueen yleispiirteenä on, että valtaosa maa-alasta on jo rakennettua ympäristöä, pysäköintialuetta tai voimakkaasti muokattua, ruderaattimaista avomaata. Luonnontilaisempia tai luonnonarvoiltaan merkittäviä kohteita esiintyy vain rajatuilla osa-alueilla, pääosin Kuolemajärven ympäristössä sekä Haiskan entisen pelon itäpuolisessa kuusikossa ja muutamissa pienissä metsiköissä ja rantavyöhykkeillä.

Osayleiskaavan keskeinen maankäyttöperiaate on täydennysrakentaminen ja toimintojen sijoittaminen ensisijaisesti jo rakennettuun tai voimakkaasti muutettuun ympäristöön. Rakentamattomilla alueilla kaavaratkaisut perustuvat luontoselvityksessä (2025–2026) tunnistettuihin luontoarvoihin, jotka on osoitettu ja turvattu kaavassa aluevarauksin ja määräyksin.

Vaikutukset luontotyypeihin ja kasvillisuuteen

Luontoselvityksessä tunnistettiin kaksi luonnonarvoiltaan valtakunnallisesti ja alueellisesti erittäin merkittävää kohdetta (arvoluokka 1):

- **Kuolemajärvi rantaluhtineen (Kuvio 2)**
- **Haiskan kuusikko (Kuvio 3)**

Kuolemajärvi on erittäin uhanalaiseksi luokiteltua runsasravinteisten lampien luontotyyppiä, ja sen rantoja reunustavat avoluhta, pajuluhta ja paikoin luhtaneva, jotka ovat valtakunnallisesti tai alueellisesti merkittäviä luontotyyppejä. Alueella esiintyy myös luontodirektiivin IV-liitteeseen kuuluva lummelampikorento sekä potentiaalinen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Haiskan kuusikko on varttunut, runsaslahopuustoinen lehtomainen kangas, joka täyttää METSO-ohjelman korkeimman arvotason kriteerit ja on tunnistettu aiemmin liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi.

Osayleiskaavassa nämä alueet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joilla rakentaminen ja muu maankäyttö on rajattu siten, että luontotyyppien ja lajien suojelutaso säilyy. Näiden kohteiden osalta kaava noudattaa luontoselvityksen maankäyttösuosituksia: alueet säilytetään luonnontilaisina eikä niihin kohdisteta rakentamista tai maankäyttömuutoksia.

Muut metsikköalueet ovat pääosin tavanomaista talousmetsää tai ekologiselta laadultaan heikentyneitä kohteita. Kaavaratkaisut voivat kohdistua näille alueille, mutta siten, että yhteydet arvokaisiin luontokohteisiin, eivät heikkene.

Vaikutukset lajistoon

Kaava-alueen merkittävimmät lajistolliset arvot liittyvät Kuolemajärveen ja Haiskan kuusikkoon. Kuolemajärvi on todettu lummelampikorenon lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, ja alue soveltuu myös viitasammakolle. Haiskan kuusikko on liito-oravalle potentiaalinen ja lain nojalla suojeltu elinympäristö, vaikka lajin viimeaikaista havaintoja ei ole.

Osayleiskaavassa näiden alueiden säilyttäminen luonnontilaisina turvaa suoraan myös niihin kytkeytyvän lajiston elinmahdollisuudet. Rakentaminen ja muu maankäyttö ohjataan näiden kohteiden ulkopuolelle, jolloin häiriö-, kuivatus- tai reunavaikutukset eivät heikennä suojeltujen lajien elinympäristöjä.

Mahdollinen rauhoitetun valkolehdokin esiintymä tarkistetaan vuonna 2026, ja kaavaratkaisussa varaudutaan siihen, että mahdollinen esiintymä voidaan tarvittaessa rajata ja turvata kaavamääräyksiin.

Yhteenvedo

Osayleiskaava tukeutuu pääosin jo rakennettuun tai voimakkaasti muokattuun ympäristöön, eikä sen toteuttaminen aiheuta laajamittaista luonnonympäristön häviämistä tai pirstoutumista. Vaikutukset kohdistuvat lähinnä jo ennestään muutettuihin ja luontoarvoiltaan vähäisiin alueisiin. Luontoselvityksessä tunnistetut arvokkaat luontotyytit ja lajien elinympäristöt on osoitettu kaavassa säilytettäväksi, eikä kaava heikennä Kuolemajärven tai Haiskan kuusikon ekologista tilaa eikä niihin liittyvien suojeltujen lajien suotuisan suojelutason säilymistä.

Matkailun ja rakentamisen lisääntyminen kohdistuu pääosin olemassa olevien rakenteiden yhteyteen. Luonnon kulutusta hallitaan kattavalla reitistösuunnittelulla, joka ohjaa virkistyskäyttöä kulutusta kestäville reiteille ja vähentää herkkien alueiden kulumista.

Alue liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin pinta- ja pohjavesiin ei kohdistu kuormitusta eikä vesistövaikutuksia synny. Kokonaisuutena kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnonympäristölle, ja alueen luontoarvot voidaan säilyttää matkailutoiminnan hallitun kehittämisen rinnalla.

8.1 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Osayleiskaavan muutoksen toteuttamisella ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia pohjavedeen tai luonnonolosuhteisiin. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai merkittävien luontokohteiden välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueella ei myöskään lähtötietojen perusteella

ole merkittävää riskiä pilaantuneille maa-aineksille tai happamille sulfaattimaille. Suunnittelualueen pohjamaa ei todennäköisesti sovellu imeyttämiseen.

Osayleiskaavan muutoksen seurauksena pintavalunta valuma-alueilta kasvaa täydennysrakentamisesta johtuvan heikentyneen pinnanläpäisevyyden vuoksi. Lisääntynyt pintavalunta saadaan kompensoitua viivytysrakenteiden toteuttamisella ja kaavan hulevesiselvityksessä on esitetty alustavat mitoitukset viivytysrakenteille. Hulevesien johtamisessa täydennysrakennettavien tonttien läpi ja ohi on huomioitava Himoksen rinteet, joiden kautta suunnittelualueelle ohjautuu runsaasti pintavaluntaa. Rinnealueiden pintavalunnan ei arvioida kasvavan osayleiskaavan muutoksen seurauksena, mutta rinteiltä ohjautuva virtaama on huomioitava suunnitteluratkaisuissa.

Merkittävimmät kiintoaineskuormitukset ajoittuvat todennäköisesti täydennysrakennettavien alueiden rakentamisajankohtaan, joten rakentamisenaikaisten hulevesien hallinnalla on todennäköisesti merkittävä vaikutus uusien hulevesien käsittelyrakenteiden kuntoon rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Näin ollen toteutusvaiheessa on tarpeen kiinnittää huomiota hulevesien laadun seurantaan vähintään aistinvaraisesti.

Pinta ja pohjavesiin kohdistuvia vaikutukset on huomioitu osayleiskaavan hulevesien käsittelyä koskeissa määräyksissä. Tämän lisäksi täydennysrakennettavien alueiden suunnitelmien tarkentumisen jälkeen, ennen rakentamisen aloittamista, on tarpeen tehdä alueilta tonttikohdaiset hulevesien hallintasuunnitelmat ja rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma.

8.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Patalahden ranta-alue muodostaa suunnittelualueen keskeisimmän avoimen maisematilan ja toimii maisemallisena vastapainona Himoksenvuoren korkeille rinnealueille. Rantavyöhyke on maisemallisesti herkkä, sillä avoin vesipinta, rantapuusto sekä taustalla kohoavat rinne- ja selännealueet ovat laajasti havaittavissa sekä vastarannoilta että ranta-alueen sisäisistä näkymistä.

Kokonaisuutena osayleiskaava mahdollistaa huomattavan määrän uutta rakennusoikeutta Himoksen keskustan alueelle. Uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja täydentävät sekä tiivistävät alueen sisäistä rakennetta.

Uudisrakentamisen vaikutukset maisemaan korostuvat erityisesti ranta-alueilla sekä matkailu- ja palvelualueiden kortteleissa, joille on osoitettu nykyistä tehokkaampaa ja kaupunkikuvallisesti näkyvämpää rakentamista.

Rantarakentaminen korostaa alueen roolia maiseman solmukohtana, jossa vesistö, rinneympäristö ja matkailutoiminnot kohtaavat. Tämän vuoksi rakentamisen sijoittelussa ja mittakaavassa on tärkeää huomioida rantavyöhykkeen näkymät ja maiseman luontainen hierarkia.

Osayleiskaavan mahdollistamat loma- ja palvelurakentamisen alueet muuttavat maisemaa erityisesti vesialueen avoimuuden ja rantaviivan luonteen osalta. Kaavan mahdollistama rakentaminen sijoittuvat maisemallisesti näkyvälle vyöhykkeelle ja vaikuttavat suoraan koettuun maisemaan sekä näkymiin kohti Himosvuorta.



Kuva 49: Etualalla näkyy Patalahti ja taka-alalla kohoaa Himosvuori. Välissä on loma-asutusta ja Kuolemajärvi.

Maisemavaikutusten voimakkuus riippuu rakenteiden määrästä, mittakaavasta, sijoittelusta ja visuaalisesta ilmeestä. Yhtenäisesti ja hallitusti toteutettuina lomamökit voivat muodostaa maisemakuvaan uuden, matkailutoimintaan liittyvän kerroksen, kun taas hajanaisena tai laajamittaisena toteutuksena ne voivat pirstoa avointa vesimaisemaa ja heikentää Patalahden maisematilan selkeyttä.



Kuva 50: Yleiskaava mahdollistaa ranta-alueen rakentamisen nykyisen tapahtuma-alueen kohdalla. Uimalatyyppistä rakentamista on mahdollista osoittaa myös veden päälle. Suunnitelmissa on ollut kehittää alueelle uimala sauna- ja virkistyspalveluineen. Kuva yleissuunnitelmasta 2024.

Rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakenteet ja toiminnot lisäävät ranta-alueen käyttöä ja näkyvyyttä. Nykyisen tapahtuma-alueen ja rannan väliin sijoittuva rakentaminen peittää ja häivyttää nykyisiä maastonpengerryksiä sekä sitoo tapahtuma-aluetta nykyistä tiiviimmin osaksi ranta-aluetta. Uusi

rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, ja rantaan muodostuu rakennettu painopiste, joka korostaa alueen keskeistä luonnetta maisemassa.

Maisemavaikutukset kohdistuvat sekä rantavyöhykkeen lähimaisemaan että kaukomaisemaan. Ta-
pahtuma-alueen jo ennestään voimakkaasti rakennettu ja pengerretty ympäristö kestää rannan
puoleista lisärakentamista, ja tällä kohdalla rakentaminen on maisemallisesti perusteltua. Sen si-
jaan kelluvat lomamökit sijoittuvat rakentamattomalle rannan osalle, jolloin maiseman muutos ko-
roستuu. Mahdollisten maatäyttöjen laajuus ja toteutustapa vaikuttavat merkittävästi maisemaku-
van muutoksen voimakkuuteen ja rannan luonteeseen.

Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin kohteisiin

Säyrylän entinen koulurakennus

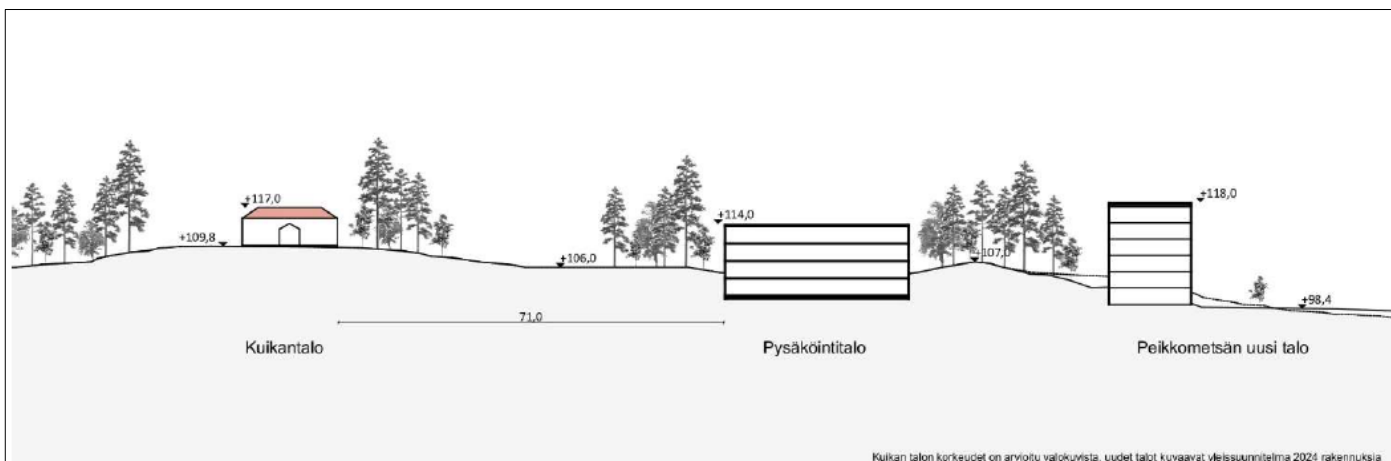
Alueella sijaitsee paikallisesti merkittävä Säyrylän entinen koulurakennus, jonka asema maisemallisena kiintopisteenä Säyrylätien varressa on heikentynyt ympäröivän rakentamisen myötä. Kaavassa osoitetulla rakentamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia koulurakennukseen, sillä sen lähiympäristö on jo ennestään voimakkaasti rakennettu.

Suur-Jämsän empiretalot (Kuikan talo)

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Suur-Jämsän empiretalot -kokonaisuuteen kuuluva Kuikan talo, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Kohde sijoittuu maisemallisesti Patalahden rantavyöhykkeen ja matkailualueen väliseen siirtymävyöhykkeeseen Sävyrläntien varrelle.

Kaavavaihtoehdossa B on Kuikantalon viereinen alue osoitettu lähivirkistysalueeksi, joten muuttosta kohteeseen ei ole. Sen sijaan kaavaluonnosvaihtoehdolla A on maisemavaikutuksia Kuikantalon. Kohteen viereen osoitettu pysäköintialue (LP) rajautuu suoraan talon pihapiiriin. Osayleiskaavan mahdollistama rakenteellinen pysäköinti muuttaa toteutuessaan merkittävästi maisemaa kohteen välittömässä läheisyydessä.

Pysäköintitalo on Kuikan talon pihapiiristä osin havaittavissa väliin jäävän puuston takaa. Rakennuksen vesikaton korkeus jäänee yleissuunnitelman mukaa kuitenkin Kuikan talon harjakorkeuden alapuolelle, mikä lieventää maisemavaikutuksia. Puuston säilyminen kohteiden välissä on kuitenkin kriittinen tekijä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön maisemallisen eheyden kannalta. Pysäköintitalon sijoituspaikka on nykyisin pääosin puutonta varikkoaluetta, joten rakentamisen vaikutukset puustoon ovat lähtökohtaisesti rajalliset.



Kuva 51: Leikkauskuva pysäköintitalon ja Peikkometsän uusien talojen sijoittumisesta suhteessa Kuikan taloon. Ote maisemaselvityksestä.



Kuva 52: Kuikan talo. Kuikan talo ja sen pihapiiri. Talo sijaitsee loma-asutuksen ympäröivällä kukkulalla. Ympäröivä rakentaminen sijoittuu Kuikan taloon nähden matalampiin maaston osiin. Pihapiiriä rajaa puusto ja talousrakennukset. Isoimmat yhtenäiset puustosaarekkeet sijoittuvat pihapiirin etelä- pohjoispuolelle (Peikkometsä) sekä Säyrylängtien varteen. Pihapiiri on avointa nurmea ja näkymiä aukeaa Himosvuoren suuntaan.

Säyrylängtien suunnasta Kuikan talo ei ole merkittävästi havaittavissa maastonmuotojen ja puustonvuoksi, kun taas pysäköintitalo muodostuu näkyväksi osaksi tien varren näkymiä. Selkeimmät maisemavaikutukset suhteessa Kuikan taloon kohdistuvat ylhäältä rinteiltä ja rinteiden suunnalta avautuviin näkymiin, joista pysäköintitalo näkyy kauas nykyisen lomamökkirakentamisen ja Kuikan talon läheisyydessä. Pysäköintitalon alin kerros sijoittuu Kuikan talon pihapiirin kohdalla noin 3–5 metriä alemmalle tasolle, minkä vuoksi alin ja osin myös toinen kerros eivät ole suoraan nähtävissä pihapiiristä. Tästä huolimatta rakennuksen korkeus, mittakaava ja toteutustapa edellyttävät huolellista tarkastelua asemakaavavaiheessa.

Kuikan talon kulttuurihistoriallisen arvon ja maisemallisen aseman turvaamiseksi on tärkeää edellyttää puuston säilyttämistä pihapiirin ympärillä sekä rakennuksen huolellista sovittamista maastoon ja ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Kaavaratkaisussa tulee varmistaa, että Kuikan talon asema maisemassa säilyy tunnistettavana ja että kohteen maisemallinen erottuvuus niistä suunnista, joista se on havaittavissa, ei vaarannu.



Kuva 53: Kuikan talo ja sijoittuminen suhteessa yleiskaavaluonnos A-vaihtoehtoon.

8.1 Sosiaaliset vaikutukset

Osayleiskaavan toteuttaminen lisää alueen elinvoimaa, monipuolistaa käyttäjäkuntaa ja vahvistaa Himoksen roolia koko seudun yhteisenä vapaa-ajan, tapahtumien ja matkailun keskuksena. Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat pääosin myönteisiä, sillä se tukee työllisyyttä, lisää yhteisöllisyyttä, parantaa virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa eri väestöryhmien tasapuolista alueen käyttöä. Samalla kaava luo edellytykset hallita tapahtumien ja matkailun aiheuttamia ajoittaisia häiriöitä siten, että alueen viihtyisyys ja asukkaiden hyvinvointi voidaan turvata pitkällä aikavälillä.

Väestöryhmät ja sosiaalinen tasapaino

Hiihtokeskusrakentaminen ja siihen liittyvä loma-asuntorakentaminen kohdistuvat perinteisesti hyvätuloisiin väestöryhmiin. Himoksen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen kehittäminen, jossa majoitus-, palvelu- ja tapahtumatarjonta monipuolistuu ja laajenee eri käyttäjäryhmille, laajentaa alueen palveluiden kohderyhmää ja tekee Himoksesta entistä saavutettavamman eri sosiaaliryhmille. Kaavan mukainen kehitys lisää työpaikkoja matkailu-, palvelu- ja tapahtumasektorilla ja parantaa näin alueen työllisyysnäkömiä sekä paikallisten asukkaiden toimeentulomahdollisuuksia.

Kun alueella turvataan laajasti myös maksuton ja kaikille avoin virkistyskäyttö, kuten ladut, ulkoilureitit ja lähivirkistysalueet, jakautuvat kaavan myönteiset vaikutukset eri sosiaaliryhmien kesken

tasapuolisemmin. Kaavaratkaisu tukee siten sosiaalista oikeudenmukaisuutta ja ehkäisee alueen yksipuolista profiloitumista vain tiettyjen väestöryhmien käyttöön.

Osallisuus ja vuorovaikutus

Kaavaprosessissa on pyritty myönteisiin sosiaalisiin vaikutuksiin osallistavan ja tasapuolisen suunnittelun keinoin. Valmisteluvaiheessa toteutettiin kaikille avoin verkkokysely sekä alueen keskeisten toimijoiden haastattelut, joiden avulla on kartoitettu osallisten näkemyksiä alueen kehittämistä. Vastauksissa korostuivat erityisesti toiveet ympärivuotisuudesta, monipuolisista palveluista, turvallisuudesta, viihtyisyydestä sekä luonnon ja hiljaisten alueiden säilyttämisestä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu maanomistajien edun lisäksi myös alueen käyttäjien ja virkistyskäyttäjien tarpeet. Tämä tukee kokemusta oikeudenmukaisesta ja läpinäkyvästä suunnitteluprosessista, mikä on keskeinen osa sosiaalisten vaikutusten hallintaa.

Yhteisöllisyys ja alueellinen identiteetti

Himoksen palveluiden kokonaisvaltainen kehittäminen tuo alueelle runsaasti sosiaalista toimintaa. Tiivis rakentaminen, uudet harrastus- ja vapaa-ajan mahdollisuudet sekä palvelujen sijoittuminen toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi vilkastuttavat alueen sisäistä elämää ja lisäävät kohtaamisia eri käyttäjäryhmien välillä.

Festivaalit, tapahtumat ja muut viihdepalvelut ovat jo lisänneet alueen sosiaalista kanssakäymistä ja vahvistaneet Himoksen identiteettiä tapahtumien ja elämysten keskuksena. Tämä kehitys tukee alueen tunnettuutta ja yhteisöllisyyttä, mutta samalla edellyttää toimivaa alueellista hallintaa ja vuoropuhelua eri toimijoiden välillä.

Virkistys, hyvinvointi ja liikkuminen

Kaavassa on varauduttu laajamittaiseen virkistystoimintaan osoittamalla alueita lasketteluun, retkeilyyn ja muuhun ulkoiluun koko suunnittelualueella. Ulkoilureitistöjen ja latuverkoston säilyminen ja kehittäminen tukevat asukkaiden ja matkailijoiden fyysistä hyvinvointia sekä lisäävät alueen vetovoimaa.

Kevyen liikenteen tarpeet ja turvallisuus on otettu kaavassa huomioon. Uusia kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä on osoitettu eri loma-asuntoalueiden ja palvelukeskittymien välille, mikä lisää liikkumista koko alueella ja parantaa eri käyttäjäryhmien saavutettavuutta.

Häiriöt, turvallisuus ja elinympäristön laatu

Suurten tapahtumien aikana alueella esiintyy ajoittaista melua sekä ihmismassojen liikkumisesta johtuvia häiriöitä. Tapahtumat ovat kuitenkin luonteeltaan yksittäisiä ja ajoittuvat pääosin viikonloppuihin ja sesonkiaikoihin. Kaavassa on varauduttu tapahtumatoiminnan kasvuun muun muassa majoituskapasiteetin lisäämisellä, mikä mahdollistaa pidempiaikaisen oleskelun ja vähentää liikenteen ja majoituksen hajautumisesta aiheutuvia haittoja.

Kaavaratkaisu tukee myös turvallisuuden tunnetta parantamalla kulkuyhteyksiä, valaistusta ja alueiden selkeyttä. Tämä vastaa osallisten esiin nostamiin tarpeisiin turvallisesta ja viihtyisästä ympäristöstä.

8.2 Ilmastovaikutukset

Lähtökohdat

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksella mahdollistetaan merkittävä matkailu-, palvelu- ja tapahtumarakentamisen kasvu alueella, jossa on jo ennestään huomattava määrä toteutunutta ja toteutumatonta kaavavarantoa. Ilmastovaikutukset syntyvät ennen kaikkea siitä, millä tavalla alue rakennetaan, käytetään ja liikutaan. Himoksen alueen yleiskaavoissa on merkittävästi toteutumatonta kaavavarantoa. Koko alueen yleiskaavojen kokonaismitoituksen arvioidaan olevan noin 875 900 k-m². Suunnittelualueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu 136 765 k-m² rakennusoikeutta, josta toteutunut on vasta noin 37 500 k-m². Osayleiskaavaratkaisu mahdollistaa alueen enimmäiskerrosalaksi enintään 155 450 k-m².

Rakentamisen ilmastopäästöt

Alueella on nykyisin merkittävä määrä rakentamatonta kerrosalaa, ja osayleiskaavassa osoitettu enimmäismitoitus toteutuu todennäköisesti pitkällä aikavälillä vain osittain. Osayleiskaavassa rakentaminen ja palvelut on kuitenkin pyritty keskittämään liikenteellisesti ja toiminnallisesti Himoksen keskusta-alueelle, jolloin etäisyydet palvelujen, majoituksen ja rinnealueiden välillä ovat mahdollisimman lyhyitä. Tämä rakenne mahdollistaa palvelujen saavutettavuuden kävellessä ja vähentää yksityisautoilun tarvetta, kun toiminnot ovat tiiviisti keskittyneet. Samalla ratkaisu tukee keskitettyjen energiaratkaisujen, kuten kaukolämpöverkon, toteuttamista.

Rakentamisen ilmastopäästöihin voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennusteknisillä ratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla. Puurakentaminen ja muut biopohjaiset materiaalit vähentävät päästöjä, koska ne sitovat hiiltä ja vaativat valmistuksessaan vähemmän energiaa kuin betoni ja teräs.

Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä sekä kaavaselostuksessa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä ja ohjeita, joiden avulla edistetään vähähiilistä rakentamista.

Energiankäytön ilmastovaikutukset

Himoksen ilmastovaikutukset määräytyvät pääosin energiankulutuksen ja energiantuotantotapojen perusteella, joihin osayleiskaavalla ei voida suoraan vaikuttaa. Matkailupalvelujen, hotellien ja rinnepalvelujen suuri osuus tekee alueesta energiantensiivisen erityisesti lämmityksen, jäähdytyksen ja sähkönkulutuksen osalta.

Keskustan alueelle suunniteltu lämpökeskus ja kaukolämpöverkko mahdollistavat keskitetyn energiantuotannon, jonka ilmastovaikutukset riippuvat ratkaisevasti käytettävistä polttoaineista ja teknologioista. Uusiutuviin energialähteisiin, kuten bioenergiaan ja lämpöpumppuihin, perustuva kaukolämpö mahdollistaa kasvavan rakennuskannan palvelemisen ilman vastaavaa päästöjen kasvua ja tarjoaa fossiilisia ratkaisuja alhaisemmat ominaispäästöt.

Myös sähkönkulutuksen ja jäähdytystarpeen kasvu vaikuttavat kokonaispäästöihin, erityisesti rinnepalvelujen, lumetuksen ja hotellitoiminnan kautta. Alueen ilmastovaikutukset riippuvat siten yhä enemmän siitä, kuinka vähäpäästöistä käytetty sähkö on.

Yhdistämällä uusiutuviin perustuva kaukolämpö, lämpöpumppuratkaisut, energiatehokas rakentaminen ja vähäpäästöinen sähkö Himoksen kehitys voidaan ohjata kohti selvästi pienempiä ilmastovaikutuksia, vaikka matkailutoiminta ja rakennusoikeus kasvavat.

Sähkönkulutuksen ja jäähdytystarpeen kasvu vaikuttavat myös ilmastovaikutuksiin. Rinnekeskusten, hissien, lumetuksen, hotellien ja muiden palvelujen sähkönkulutus on merkittävää, ja voimakkaan kasvun myötä tarvittava uusi sähköasema ja voimajohto kytkevät alueen entistä tiiviimmin

valtakunnalliseen sähköjärjestelmään. Ilmastovaikutukset määräytyvät silloin yhä enemmän sen mukaan, kuinka päästötöntä tai vähäpäästöistä ostettu sähkö on.

Himoksen energijärjestelmän ilmastovaikutukset ovat suoraan sidoksissa matkailurakentamisen laajuuteen ja energiankäytön kasvuun, mutta niiden suuruus ei ole ennalta määrätty. Keskitetyn, uusiutuviin ja lähien energiaratkaisuihin perustuvan kaukolämmön, lämpöpumppujen, energiatehokkaan rakentamisen ja vähäpäästöisen sähkön yhdistelmällä Himoksen kehitys voidaan ohjata kohti ilmastovaikutuksiltaan huomattavasti kevyempää matkailukeskusta, vaikka rakennusoikeus ja toiminta kasvavat merkittävästi.

Liikenteen ilmastovaikutukset

Osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen lisää Himoksen alueen liikennemääriä merkittävästi erityisesti matkailusesonkien ja suurten tapahtumien aikana. Lisääntyvä majoituskapasiteetti, palvelut ja tapahtumatoiminta kasvattavat alueelle suuntautuvaa ja alueen sisäistä liikkumista, mikä ilman ohjaavia toimenpiteitä merkitsee myös kasvavia liikenteen ilmastopäästöjä, erityisesti yksityisautoilun lisääntymisen kautta.

Liikenteen kasvu kohdistuu pääosin jo olemassa olevaan tie- ja katuverkkoon, erityisesti Säyrylän-salmentien ja valtatie 9 liittymän kautta. Osayleiskaavan toteuttaminen ei edellytä merkittävää uuden katuverkon rakentamista, mikä rajoittaa infrastruktuurin rakentamisesta aiheutuvia lisäpäästöjä. Ilmastovaikutusten kannalta keskeistä on kuitenkin se, että matkailualueen kasvu lisää ajosuoritetta ja polttoaineenkulutusta, ellei liikkumista pystytä suuntaamaan vähäpäästöisempiin kulkumuotoihin.

Osayleiskaavassa alueen rakenne on pyritty suunnittelemaan siten, että etäisyydet majoituksen, rinteiden ja palvelujen välillä ovat lyhyitä ja kevyen liikenteen yhteydet toimivia ja turvallisia. Tämä mahdollistaa merkittävän osan alueen sisäisestä liikkumisesta jalan, pyörällä tai muilla kevyillä kulkumuodoilla ja vähentää tarvetta käyttää autoa erityisesti lyhyillä matkoilla alueen sisällä. Myös gondolirata ja muut alueellista joukkoliikennettä täydentävät ratkaisut tukevat tätä tavoitetta vähentämällä ajoneuvoliikennettä rinteiden ja palvelualueiden välillä.

Alueelle suuntautuvassa liikenteessä yksityisautoilun rooli säilyy kuitenkin merkittävänä, ja siksi joukkoliikenteen ja muiden vähäpäästöisten kulkumuotojen kehittäminen on keskeinen keino hillitä liikenteen ilmastopäästöjä. Toimivat bussiyhteydet Jämsän keskusta, rautatieasemalle ja muille alueellisille solmukohdille, tapahtumien aikainen joukkoliikenne sekä pysäköinnin keskittäminen ja liityntäratkaisut voivat vähentää henkilöautosuoritetta ja siten liikenteen kokonaispäästöjä.

Himoksen liikenteen ilmastovaikutukset kasvavat matkailutoiminnan laajentuessa, mutta osayleiskaavan tiivis ja toiminnallisesti keskitetty rakenne, kevyen liikenteen verkosto sekä joukkoliikenteen kehittäminen tarjoavat realistiset keinot ohjata liikenteen kasvua vähäpäästöisempään suuntaan ilman laajamittaisia uusia tieinvestointeja.

Vaikutukset hiilivarastoihin ja hiilinieluihin

Osayleiskaavan muutos kohdistuu pääosin jo rakennettuihin ja voimakkaasti muokattuihin alueisiin. Suunnittelualueen maanpeite koostuu valtaosin matalasta kasvillisuudesta ja avomaasta, joita halkovat päällystetyt tiet, pysäköintialueet ja rakennukset. Alueella on vain rajallisesti luonnontilaisia tai hiiltä merkittävästi sitovia elinympäristöjä.

Osayleiskaavassa alueen olemassa olevat metsäalueet on osoitettu säilytettäväksi viheralueiksi, eikä rakentaminen kohdistu näihin hiiltä sitoviin kohteisiin. Tämän vuoksi kaavan toteuttaminen ei

aiheuta merkittävää heikennystä alueen hiilinieluihin tai pitkäaikaisiin hiilivarastoihin. Maankäytön muutokset kohdistuvat pääosin jo ennestään rakennettuihin tai vähähiilisiin alueisiin, joissa hiilen varastoituminen kasvillisuuteen ja maaperään on vähäistä.

Varautuminen ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin

Ilmastonmuutos lisää rankkasateita, lämpöaaltoja ja sääolojen vaihtelua, mikä asettaa uusia vaatimuksia Himoksen alueen rakentamiselle ja infrastruktuurille. Osayleiskaava luo edellytykset näihin sopeutumiselle, vaikka yksityiskohtaiset ratkaisut määritellään pääosin myöhemmässä asemakaava- ja rakennussuunnittelussa.

Rakentamisen ja alueen rakenteen osalta kaava tukee energiatehokkaita, uusiutuviin perustuvia ratkaisuja sekä tiivistä ja toiminnallisesti keskitettyä rakennetta, joka vähentää liikkumistarvetta ja energiankulutusta. Rakennusten sijoittelulla, varjostuksella ja viherrakenteella voidaan vähentää ylikuumenemista ja jäähdytystarvetta.

Lisääntyviin rankkasateisiin on varauduttu hulevesiselvityksessä esitetyillä viivytys- ja hallintarakenteilla, joilla hallitaan pintavaluntaa, ehkäistään tulvia ja suojellaan vesistöjä. Rinnealueilta tuleva virtaama huomioidaan jatkosuunnittelussa, ja tonttikohtaiset sekä rakentamisvaiheen hulevesisuunnitelmat täsmäntävät ratkaisut.

Alueen lyhyet etäisyydet, kevyen liikenteen yhteydet ja joukkoliikennettä täydentävät ratkaisut parantavat myös toimivuutta poikkeuksellisissa sääoloissa. Uusiutuviin perustuva energajärjestelmä ja hajautetut ratkaisut vahvistavat huoltovarmuutta.

Osayleiskaava ohjaa ilmastonmuutokseen sopeutumista rakenteellisella tasolla, ja yksityiskohtaiset tekniset ratkaisut määritellään asemakaavoituksen ja muun tarkemman suunnittelun yhteydessä.

KILVA-kokonaisarvio

Tarkastelussa on hyödynnetty KILVA-arviointityökalua, jonka perusteella Himoksen keskusta-alueen osayleiskaava on rakenteellisesti ilmastomyönteinen: se ohjaa rakentamista tiiviiseen ja keskitettyyn rakenteeseen, vähentää alueen sisäistä autoriippuvuutta, mahdollistaa vähäpäästöisen energiatalouden sekä turvaa hiilinielujen säilymistä. Kaavan ilmastohyötyjen toteutuminen on **kuitenkin pitkälti riippuvaista käytännön toteutuksesta**, erityisesti energiaratkaisuista ja joukkoliikenteen järjestämisestä. Mikäli uusiutuvaan energiaan tukeutuva energiantuotanto ja toimiva joukkoliikenne toteutuvat, alueen kasvu on mahdollista ilman suhteellista päästöjen kasvua. Ilman näitä ratkaisuja matkailun ja tapahtumien lisääntyminen muodostaa merkittävän ilmatoriskin.

8.3 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Osayleiskaavan muutos on yhdyskuntataloudellisesti selvästi myönteinen. Se hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, minimoi kaupungin perusrainvestoinnit, mahdollistaa merkittävän yksityisen investointivirran, kasvattaa verotuloja ja työllisyyttä sekä vahvistaa palveluverkkoa ja kaupungin vetovoimaa. Kokonaisuutena osayleiskaava vakiinnuttaa Himoksen roolin Jämsän keskeisimpänä kasvumotorina ja tukee kaupungin taloudellista kestävyttä pitkällä aikavälillä.

Kunnallistekniikka ja yhdyskuntarakenteen tehokkuus

Osayleiskaavan muutos kohdistuu pääosin jo toteutuneisiin ja kunnallistekniikan piirissä oleviin alueisiin. Suunnittelualueella on valmiina vesi- ja viemäriverkko, katuverkko, sähköverkko sekä

edellytykset kaukolämmön ja uusiutuviin energialähteisiin perustuvien ratkaisujen hyödyntämiselle. Tämän vuoksi osayleiskaavan mukainen kehittäminen ei edellytä kaupungilta merkittäviä uusia pääverkon investointeja, vaan alueen rakentaminen ja toiminnallinen kehittäminen voidaan toteuttaa pääosin olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen.

Yhdyskuntatalouden näkökulmasta kaavaratkaisu on kustannustehokas, koska rakentaminen kohdistuu jo rakennetuille ja teknisesti varustetuille alueille, pitkien siirtolinjojen ja uuden perusinfran tarve on vähäinen ja verkostojen ylläpito voidaan keskittää tiiviille alueelle. Tämä vähentää kaupungin pitkän aikavälin käyttö- ja kunnossapitokustannuksia verrattuna hajautuvaan yhdyskuntarakenteeseen.

Liikenneverkon kehittämistarpeet ja investoinnit

Vaikka osayleiskaavan toteuttaminen ei edellytä uusia suuria pääväyläinvestointeja, alueen tiivistyminen ja matkailutoiminnan kasvu edellyttävät useita kohdennettuja liikenneverkon kehittämistoimia. Tarpeet kohdistuvat erityisesti uusiin ja parannettaviin liittymiin, Länsi-Himoksentien kiertoliittymän ympäristön toimivuuden parantamiseen, jalankulun ja pyöräilyn ylikulun toteuttamiseen tapahtuma-alueelle, uusien jalankulku- ja pyöräteiden rakentamiseen palvelualueille sekä pysäköintialueiden ja pysäköintilaitosten liikennejärjestelyihin.

Liikenneverkon yksityiskohtainen mitoitus ja investointien ajoitus ratkaistaan jatkossa asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä. Osayleiskaava luo näille toimenpiteille riittävät tilavaraukset ja toiminnallisen rungon, mikä mahdollistaa investointien vaiheittaisen toteuttamisen sekä niiden yhdistämisen yksityisiin hankkeisiin.

Vaikutukset kaupungin verotuloihin

Osayleiskaava mahdollistaa merkittävän uuden majoitus-, palvelu- ja tapahtumarakentamisen. Tämä lisää alueelle kohdistuvia yksityisiä investointeja, kasvattaa matkailukapasiteettia ja vahvistaa Jämsän kaupungin veropohjaa. Uusi majoitus- ja palvelurakentaminen kasvattaa kiinteistöverotuloja, lisää yritysverotuloja sekä vahvistaa kunnallisverokertymää palkkatulojen kasvun kautta. Näin kaava tukee kaupungin taloudellista kestävyyttä pitkällä aikavälillä.

Rakentamisen ja yritystoiminnan aluetaloudelliset vaikutukset

Rakentamisen lisääntyminen näkyy suoraan paikallisten yritysten liikevaihdon kasvuna ja työllisyyden paranemisena, erityisesti rakennus-, palvelu- ja matkailusektoreilla. Rakentamisvaiheessa taloudelliset vaikutukset kohdistuvat etenkin rakennusliikkeisiin, maanrakennus- ja suunnitteluyrityksiin sekä huolto-, ravintola- ja ohjelmapalveluihin. Pitkällä aikavälillä matkailuun ja tapahtumiin perustuva palvelutuotanto vahvistaa alueen elinkeinorakennetta ja luo uusia työpaikkoja.

Vaikutukset palveluverkkoon

Osayleiskaavan toteuttaminen ei muuta koko kaupungin palveluverkon perusrakennetta, vaan täydentää sitä matkailuun ja vapaa-aikaan erikoistuneena palvelukeskittymänä. Vaikka Himoksella tarjotaan yhä enemmän kaupallisia ja matkailuun liittyviä palveluja, kaupungin päivittäispalvelut, kuten perusopetus, varhaiskasvatus, sosiaali- ja terveyspalvelut sekä laajempi vähittäiskauppa, sijoittuvat jatkossakin pääosin Seppolan ja Jämsänkosken keskustajamiin. Näin ollen Himoksen kasvu ei heikennä keskusta-alueiden palveluverkkoa, vaan toimii sitä tukevana ja täydentävänä osana koko kaupungin aluerakennetta.

Kasvava matkailijamäärä lisää sekä Himoksen että Jämsän keskustojen palveluiden kysyntää. Eriyisesti vähittäiskauppa, ravintolat ja kahvilat sekä kuljetus- ja ohjelmapalvelut hyötyvät kysynnän kasvusta. Osa matkailijoiden kulutuksesta kohdistuu myös Jämsän keskustaan, mikä tukee siellä

sijaitsevien palveluiden säilymistä ja kehittymistä tilanteessa, jossa vakituinen väestöpohja on pitkällä aikavälillä supistunut.

Matkailutoimintaa tukeva palveluverkko vahvistuu Himoksella, mikä lisää yksityisiä investointeja ja luo edellytyksiä uusille työpaikoille. Samalla tämä kehitys heijastuu myönteisesti koko kaupungin palvelurakenteeseen, sillä matkailun synnyttämä lisäkysyntä parantaa myös keskustojen kaupallisten ja julkisten palvelujen toimintaedellytyksiä. Näin Himos toimii Jämsän palveluverkkoa täydentävänä veturina, joka tukee koko kaupungin elinvoimaa ilman, että peruspalvelujen sijainti hajautuu pois keskustaaajamista.

Kaupungin vetovoima ja elinvoima

Osayleiskaava vahvistaa koko Himoksen ja Jämsän imagoa ympärivuotisena matkailu- ja tapahtumakeskuksena. Osayleiskaavan mahdollistamat investoinnit lisäävät kaupungin houkuttelevuutta yrityksille, tukevat vapaa-ajan asumisen kehitystä ja vahvistavat alueen brändiä matkailukohteena. Tämä parantaa Jämsän näkyvyyttä ja kilpailukykyä sekä kansallisilla että kansainvälisillä matkailumarkkinoilla.

8.1 Vaikutusten vertailu vaihtoehdossa A ja B

Valmisteluvaiheen vaihtoehdot A ja B perustuvat samaan yleisrakenteeseen, mutta eroavat toisistaan mitoituksen ja aluevarausten laajuuden osalta. Vaihtoehto A on selvästi tehokkaampi: enimmäiskerrosala on 155 450 k-m², kun vaihtoehdossa B se on 136 500 k-m². Suurempi rakennusvolyymi mahdollistaa matkailu- ja palvelutoimintojen voimakkaamman kasvun, mutta lisää samalla pysäköinnin ja kunnallistekniikan tarvetta.

Maankäytön, maiseman ja kaupunkikuvan kannalta vaihtoehto A muuttaa ympäristöä enemmän tehokkaampien kortteleiden ja rakenteellisen pysäköinnin vuoksi, mikä vahvistaa alueen kaupunkimaista luonnetta. Vaihtoehto B on maltillisempi: kortteleiden kerrosalat ovat pienempiä ja pysäköinti voidaan toteuttaa ilman suuria pysäköintilaitoksia, mikä vähentää myös investointitarpeita.

Liikenneselvityksen ja toimivuustarkastelujen mitoitukset perustui tehokkaampaan vaihtoehtoon A. Selvitysten perusteella liikenneverkon toimivuudessa ei todettu ongelmia ennustetilanteen liikennemäärillä, eikä verkon kapasiteetti muodostu kaavan toteuttamisen kannalta rajoittavaksi tekijäksi kummassakaan vaihtoehdossa.

Kummallakin vaihtoehdolla on samanlaiset vaikutukset suurmaisemaan, eivätkä ne heikennä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kulttuuriympäristön osalta keskeinen ero liittyy valtakunnallisesti merkittävään Kuikan taloon (RKY). Vaihtoehdossa B sen viereinen alue säilyy lähivirkistysalueena eikä kohteen välitön ympäristö muutu, kun taas vaihtoehdossa A Kuikan talon viereen sijoittuu pysäköintialue ja mahdollinen pysäköintitalo, jolla on haitallisia maisemavaikutuksia pihapiiriin ja lähiympäristöön. Rakennus on osin näkyvissä pihapiiristä ja selvästi havaittavissa rinteiltä ja kaukomaisemasta, mikä heikentää ympäristön maisemallista eheyttä, vaikka vaikutuksia lieventävät rakennuksen matalampi korkeus ja säilytettävä puusto.

Luonnonympäristön ja ilmaston näkökulmasta arvokkaimmat kohteet on molemmissa rajattu rakentamisen ulkopuolelle, mutta vaihtoehto A aiheuttaa suuremman kokonaiskuormituksen laajemman rakentamisen, lisääntyvien hulevesien ja kasvavan liikenteen vuoksi. Vaihtoehto B:n pienempi mittakaava keventää näitä paineita ja myös ilmastovaikutuksia. Taloudellisesti vaihtoehto A tukee voimakkaampaa matkailutulojen ja työpaikkojen kasvua, mutta edellyttää suurempia investointeja rakenteellisen pysäköinnin vuoksi. Kunnallistekniikan ja katuverkon osalta vaihtoehdot ei-

vät kuitenkin eroa merkittävästi toisistaan. Aluevarausten ja mitoituksen toteutuminen edellyttää lisäksi yksityisen sektorin investointeja, uusien hankkeiden käynnistymistä sekä matkailualueen vetovoiman huomattavaa kasvua nykytilanteeseen verrattuna.

9. Osayleiskaavan toteuttaminen

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on varautua alueen hallittuun kehittymiseen pitkällä aikavälillä. Kaavaratkaisu ei perustu nopeaan kertarakentamiseen, vaan vaiheittain etenevään kehitykseen, jossa uusi rakentaminen, palvelut ja toiminnot keskitetään Himoksen keskusta-alueelle. Tällä tavoin alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy ja eheytyy, ja samalla varmistetaan, että laaja rakennusoikeus voidaan toteuttaa kysynnän ja investointien kehittymistä vastaavasti.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta. Osayleiskaavavaihtoehdoissa alueelle on mahdollistettu enintään noin 136 500–155 450 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusrekisterin mukaan toteutunutta kerrosalaa on tällä hetkellä noin 37 500 k-m² (tilanne 31.12.2025). Tämä tarkoittaa, että merkittävä osa osoitetusta rakennusoikeudesta on edelleen toteuttamatta ja kaavan mahdollistama kokonaiskerrosala vastaa useiden vuosikymmenten kehitystarvetta.

Kaavan mitoitus on tarkoituksella ylimitoitettu lyhyen aikavälin kysyntään nähden, jotta alueen kehittämistä voidaan ohjata pitkäjänteisesti ja joustavasti ilman jatkuvia kaavamuutoksia. Suuri toteuttamaton rakennusoikeus luo edellytykset reagoida matkailun, tapahtumatoiminnan ja palvelujen kysynnän kasvuun, mutta samalla se edellyttää toteutuksen vaiheistamista ja priorisointia. Rakentamisen eteneminen perustuu markkinalähtöisesti kysyntään, yksityisiin investointeihin ja asemakaavoituksen aikatauluihin, eikä kaikkea kaavassa mahdollistettua kerrosalaa ole tarkoitus toteuttaa samanaikaisesti.

Osayleiskaava toimii oikeusvaikutteisena ohjausvälineenä asemakaavoitukselle. Asemakaavojen avulla määritellään toteuttamisen tarkempi aikataulu, vaiheistus ja toteutettavat korttelikokonaisuudet. Rakentaminen käynnistyy todennäköisimmin keskusta-alueen ja festivaali–rinteet-akselin alueilla, joilla palvelujen, tapahtumien ja liikkumisen solmukohdat jo tukevat tiivistä maankäyttöä. Seuraavissa vaiheissa rakentaminen laajenee ranta-alueille ja täydentäviin kortteleihin kysynnän kasvaessa.