



Jämsän kaupunki



# Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

KAAVASELOSTUS

FCG RAKENNETTU YMPÄRISTÖ OY

4.5.2026

Jämsän kaupunginhallitus on hyväksynyt  
kaavan 15.6.2026 § 130  
Kaava on tullut voimaan kuulutuksella  
14.8.2026

FCG●

# Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

#### 1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

#### 1.1.2 Kunnanosa

Himos

#### 1.1.3 Kaavan nimi

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

#### 1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan korttelia 4233, energiahuollon aluetta, yleisiä paikoitusalueita ja lähivirkistysalueita sekä katuja Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

Kiinteistöt:

- 182-40-4233-1 Tontti (om Himos-Yhtiöt Oy)
- 182-410-2-89 Himosrinne (om. Himos-Yhtiöt Oy)
- 182-430-2-79 Himoshaiska (om. Jämsän kaupunki)
- 182-430-2-88 Mäntylä (om. yksityinen)

#### 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 4421, 4422 ja 4233, yleisiä pysäköintialueita, urheilu- ja lähivirkistysalueita sekä kadut Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

#### 1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

[tuomo.jarvinen@fcg.fi](mailto:tuomo.jarvinen@fcg.fi)

040 753 1524

#### 1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

Vireilletulosta on ilmoitettu 19.12.2022 päivätyssä kaavoituskatsauksessa.

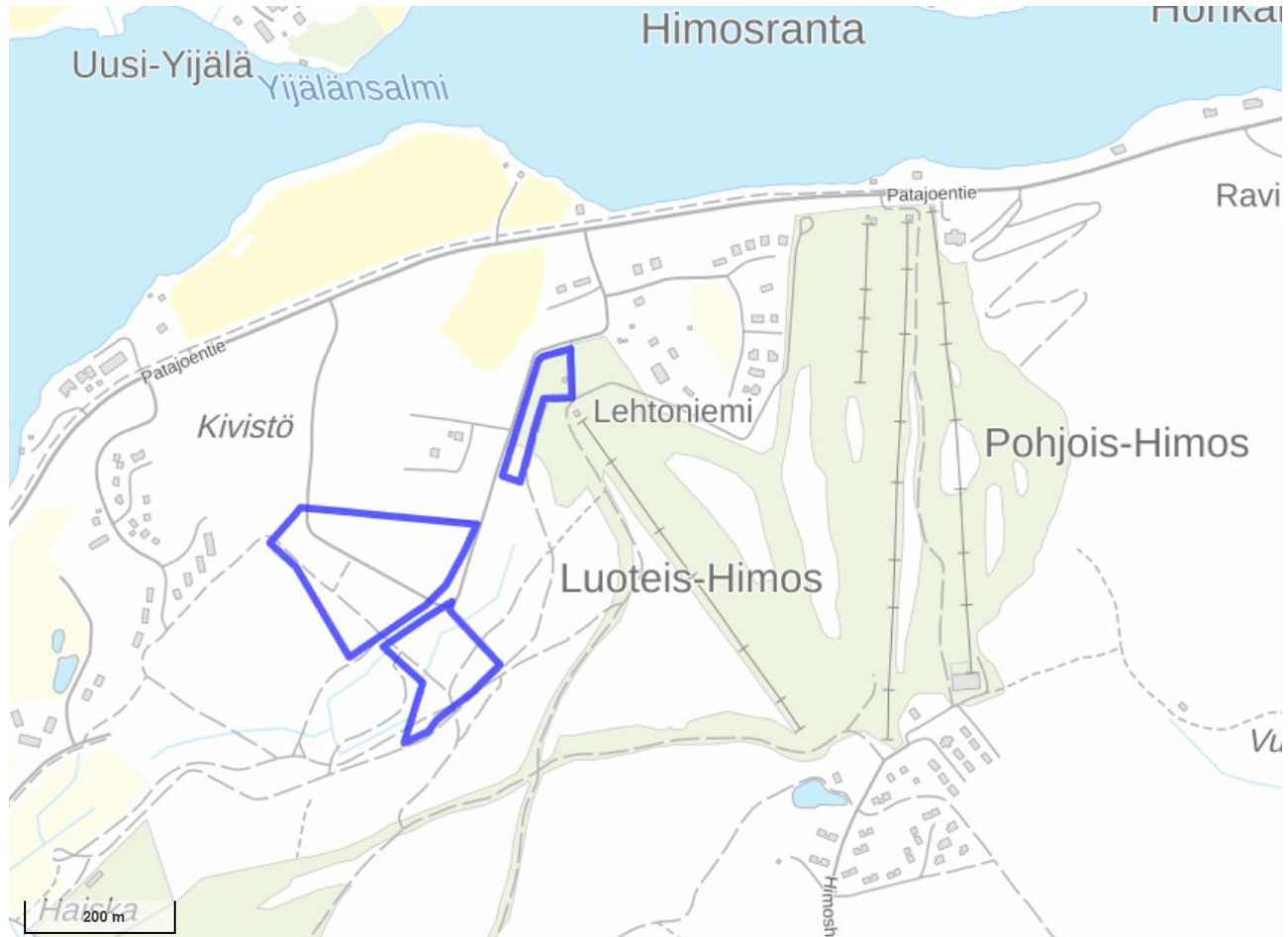
Elinvoimalautakunta päätti 23.11.2023 § 152 että kaavahankkeen suunnittelualueetta laajennetaan ja että tämän johdosta kaavahankkeen vireilletulosta kuulutetaan uudelleen.

#### 1.1.8 Käsittelypäivämääriä

- 23.11.2023 Elinvoimalautakunta § 152
- 25.4.2024 Elinvoimalautakunta § 56
- 6.5.2024 Kaupunginhallitus § 102
- 15.6.2026 Kaupunginhallitus § 130

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue

Kaava-alue koostuu kolmesta erillisestä lähekkäisestä alueesta, joiden yhteenlaskettu koko on 4,4390 ha. Suunnittelualue sijaitsee kilometrin Himoksen keskustasta (Säyrylä, Säyrylänsalmentien – Patajoentien risteyksestä) koilliseen, Luoteis-Himoksien varrella. Suunnittelualueet ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Kaavan vaikutusaluetta on Himoksen luoteisosa.



Kuva 1: Sijainti

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

|   |                                        |    |
|---|----------------------------------------|----|
| 1 | Perus- ja tunnistetiedot.....          | 2  |
| 2 | Tiivistelmä.....                       | 4  |
| 3 | Lähtökohdat.....                       | 5  |
| 4 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... | 18 |
| 5 | Asemakaavamuutoksen kuvaus .....       | 44 |
| 6 | Kaavan vaikutukset.....                | 48 |
| 7 | Asemakaavan toteutus.....              | 52 |

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Hulevesiselvitys
3. Seurantalomake

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kaupungin pöytäkirjat
- Himoksen pysäköintiselvitys 2023
- Kiinteistökaupan esisopimus 2022
- Himottu vuori, Himoksen historia 2014
- Voimassa oleva yleiskaava selvityksineen 2011
- Voimassa olevat asemakaavat selvityksineen

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutos käynnistyi Tobermore Oy:n aloitteesta sekä kaupungin ja yhtiön välisellä kiinteistökaupan esisopimuksella keväällä 2022
- Hanke mainittiin kaavoituskatsauksessa 2022
- Kaava-alue laajeni Himos-Yhtiöt Oy:n aloitteesta kevättalvella 2023
- Oas ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 22.12.2023-10.1.2024
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 24.05.2024 - 24.06.2024
- MRA 32 § Erilliskuuleminen 16.6.2025-1.8.2025

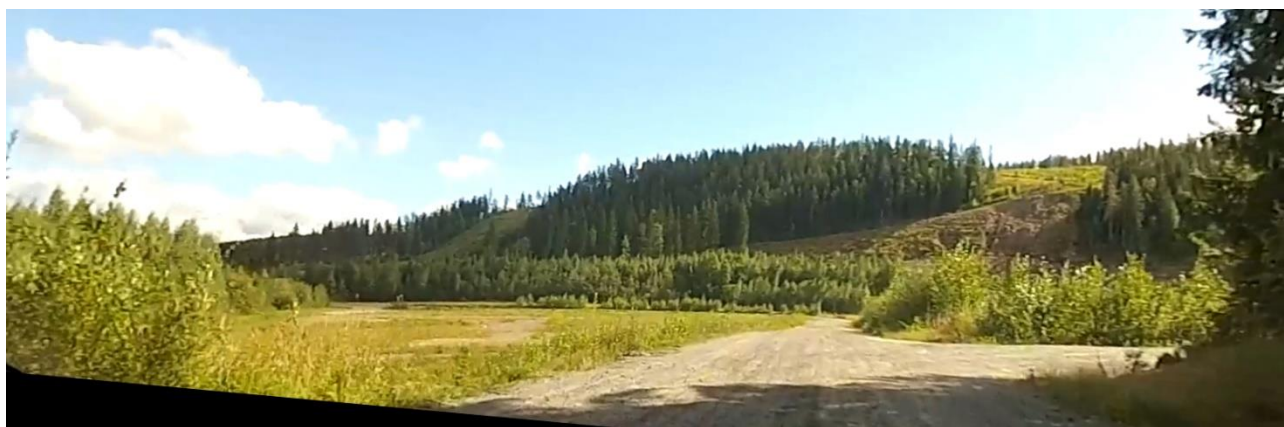
### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueet liike- ja huoltorakennuksille, paikoitukselle sekä päivitetään katualueita.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Katuverkko asemakaavaa varten on jo valmiina. Vesi- ja viemäriverkosto on olemassa pohjoisella alueen osalla. Verkosto ylittää pohjoisen suunnasta keskimmäisen alueen pohjoisrajalle. Tarvittavan vesihuollon rakentamisesta maanomistajat sopivat kaupungin kanssa maankäytösopimuksella.

Toteuttamisen aikataulu riippuu hanketoimijoista.



Kuva 2: Näkymä tultaessa keskialueelle luoteesta

### 3 LÄHTÖKOHDAT

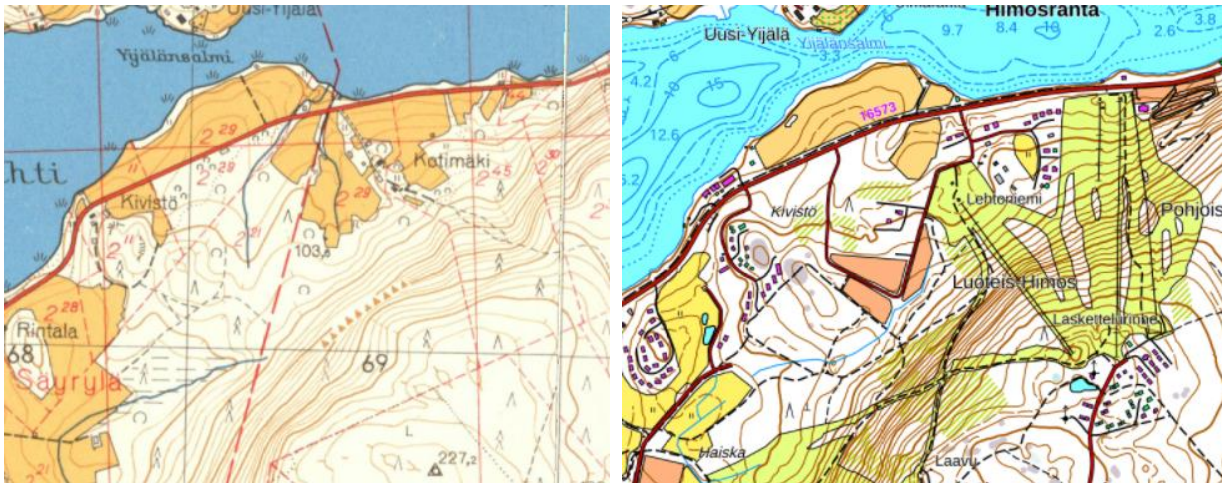
#### 3.1 Alueen kehittymisen historiaa

Himoksen alue on tunnettu hiihtokeskuksestaan ja tapahtumistaan. Alue on kehittynyt 80-luvulta lähtien suositusta hiihtokeskuksesta ja laskettelurinteestä monipuoliseksi monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoavaksi vapaa-ajan alueeksi.

Alueella on latuverkosto, moottorikelkkareittejä ja runsaasti ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia mökkejä. Kesällä Himoksella järjestetään tapahtumia, joista tunnetuin on Himos Juhannus. Kesällä Himoksella voi harrastaa muun muassa golfia, mönkijäajeluja, melontaa, kalastusta, maastopyöräilyä, sauvakävelyä sekä patikointia. Lähiseudulla on tarjolla myös värikuula-ammuntaa, koiravaljakkoajelua, ratsastusta ja kulttuuritapahtumia.

Alueella on sekä vakituista asumista että loma-asuntoja, mikä tekee siitä suosittua kohteita niin paikallisille asukkaille kuin matkailijoillekin. Alue kehittyy edelleen jatkuvasti.

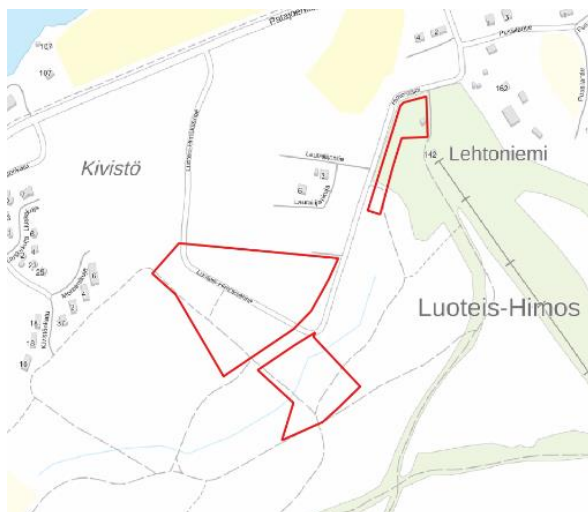
Himoksen rinteiden suurin korkeusero on 151 metriä. Himos on valittu vuoden hiihtokeskukseksi vuosina 1995, 2001 ja 2022.



Kuva 3: Vasemmalla peruskartta vuodelta 1963, oikealla 2023 (©MML)

#### Rakennuskanta

Suunnittelualueilla on tasattuja, raivattuja sorakenttiä ja huoltoreittejä. Pohjoisimmalla alueen



osalla on pieni huoltorakennus. Keskimmäisellä alueen osalla sijaitsee Jämsän aluelämpö Oy:n omistama lämpökaivo. Muilta osin itse suunnittelualueet ovat rakentamattomia.

Luoteis-Himoksen rinteiden, ala-aseman ja hissien lisäksi 100 m:n säteellä ympäristössä on muutamia lomarakennuksia lännessä ja pohjoisessa sekä pari rakennusta pohjoisen alueen länsipuolella.

Kuva 4: Alueen rakennuskanta

### 3.2 Läntinen osa-alue

Alue on pääosin tasaista, avonaista hiekkakenttää. Länsi- ja eteläreunalla on metsäsaarekkeita.



### 3.3 Pohjoinen osa-alue

Alueella ei ole paljoa kasvillisuutta. Maanpinta viettää itään lasketturinteen alaosaan. Alueella on pieni huoltorakennus.



Kuva 5: Ortoilmakuva MML 25.5.2021 (vas.) ja topografia (oik.)



Kuva 6: Pohjoista osa-aluetta 2022

### 3.4 Eteläinen osa-alue

Alue on tasaista hiekkakenttää vailla kasvillisuutta. Alueella on huoltoreittejä.



Kuva 7: Ortoilmakuva MML 25.5.2021



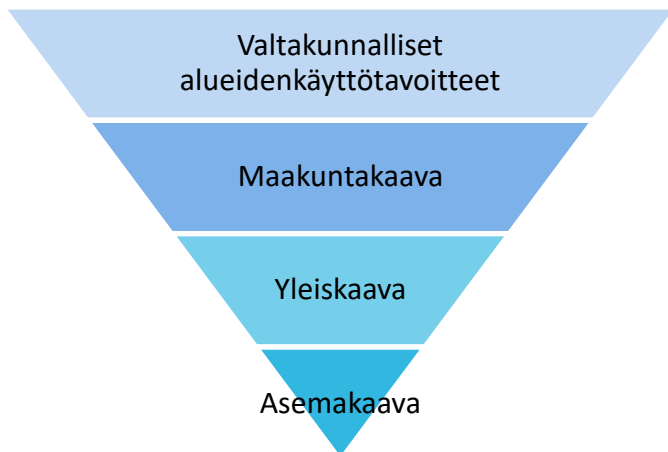
Kuva 8: Eteläistä osa-aluetta 2022

### 3.5 Suunnittelutilanne

#### 3.5.1 Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua säätelee Suomessa Alueidenkäyttölaki (AKL). Kaavojen välinen hierarkia on tiivistetysti seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- **Yleiskaavoilla** esitetään kunnan alueiden käytön pääpiirteet<sup>1</sup>
- **Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

#### 3.5.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*
- *Tehokas liikennejärjestelmä*
- *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*
- *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*
- *Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

Valtioneuvosto hyväksyi Museoviraston laatiman valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventoinnin (VARK) VAT:n tarkoittamaksi inventoinniksi 7.11.2024. Inventointi tuli voimaan 1.3.2025.

<sup>1</sup> Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

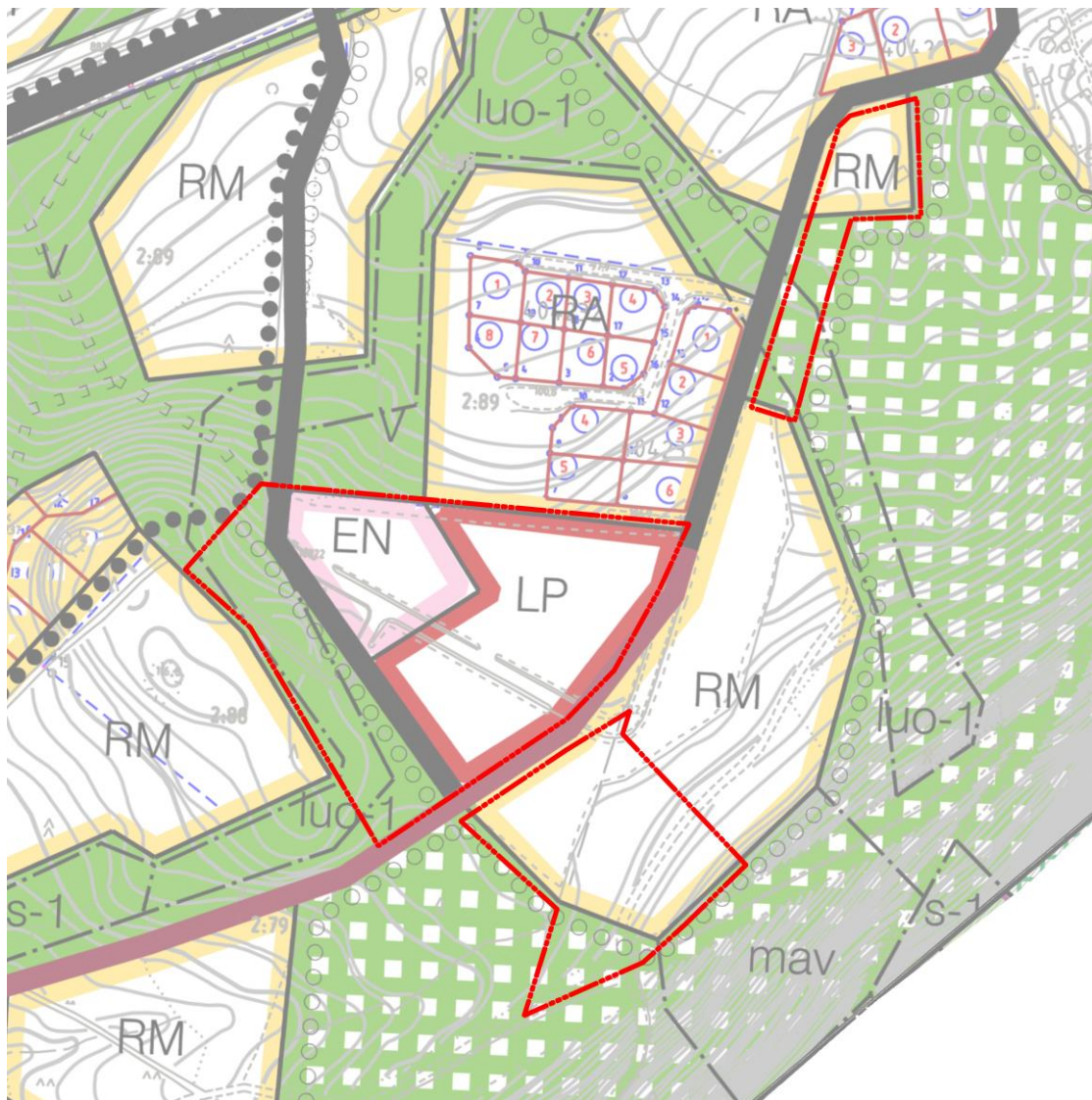
### 3.5.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ensisijaisesti ohjeena yleiskaava.

Alue kuuluu osayleiskaavan Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus Osa-alue 1 (lainvoima 2011) alueelle. Yleiskaava on hyväksytty Jämsän kaupunginvaltuustossa 22.9.2008 § 37 ja saanut lainvoiman 21.4.2011.

Läntinen alueen osa on yleiskaavassa energiahuollon aluetta **EN**, pysäköintialuetta **LP** sekä virkistysaluetta **V**. Virkistysalueella on ekologinen käytävä liito-oravia varten (**luo-1**) ja ulkoilureitti - merkin-  
nät.

Pohjoinen ja eteläinen alueen osa ovat uusia matkailupalvelujen alueita **RM** sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta **VU-1**. Pohjoisen alueen osa poikki menee **luo-1** - aluemarkintä: *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, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.*



Kuva 9: Ote yleiskaavasta, suunnittelualueet rajattu punaisella.



Pysäköintialue, uusi tai olennaisesti muuttuva..



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



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.



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

oooooo

Ulkoilureitti.



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.



Energiahuollon alue, uusi tai olennaisesti muuttuva.  
Aluetehokkuus on enintään 0,4.

Jämsän aluelämpö Oy:ltä saadun selvityksen mukaan yleiskaavan EN-alue ei ole enää tarpeellinen  
energiahuollon järjestämiseksi (kaupunki, 2022).



Kuva 10: Eteläinen alueen osa

### 3.5.4 Maakuntakaava

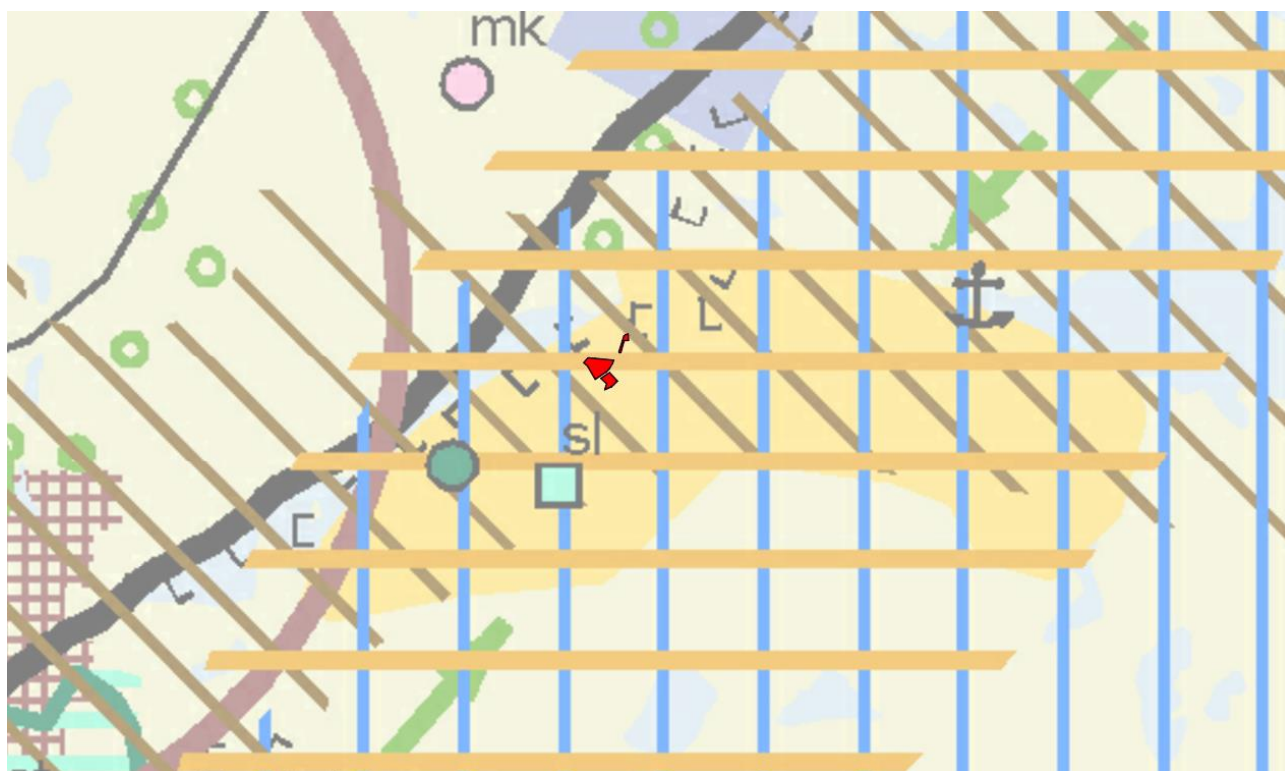
Alueella ovat voimassa **Keski-Suomen maakuntakaava** (lainvoima 28.1.2020) sekä sitä seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta muuttava ja täydentävä **Maakuntakaava 2040**.

Maakuntakaava 2040 **hyväksyttiin** Keski-Suomen maakuntavaltuustossa **8.12.2023**. Hyväksymispäätöksestä tehtiin 13 valitusta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Maakuntahallitus päätti 23.2.2024 määrätä maakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 §:n nojalla jo ennen kuin se oli saanut lainvoiman. Maakuntakaava **tuli voimaan kuulutuksella 19.3.2024**. Liitto ilmoitti voimaantulomääräyksestä muutoksenhakuviranomaiselle, joka ei kieltänyt päätöksen täytäntöönpanoa. Täytäntöönpanolla varmistettiin kaavan ohjausvaikutus jo ennen lainvoimaisuutta, mikä on yleinen käytäntö maakuntakaavaprosesseissa.

Maakuntahallitus toimitti 24.5.2024 valituksista hallinto-oikeudelle lausunnon. Hallinto-oikeus antoi asiassa päätöksen 2.12.2024. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

Hallinto-oikeuden päätöksestä jätettiin yksi valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO). KHO hylkäsi valituslupahakemuksen lokakuussa 2025. Hallinto-oikeuden päätös maakuntakaavan lainmukaisuudesta jäi siten voimaan, maakuntakaava 2040 on ollut **lainvoimainen 1.10.2025** alkaen.



Kuva 11 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueet on merkitty punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaaka- viivoitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) sekä "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivoitus). Aluetta sivuaa luoteessa ohjeellinen moottorikelkkareitti – merkintä (hakasviiva).

## Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistys-alueen vetovoima-alue.

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalousalouden 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.

## Matkailupalvelujen alue



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

## Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

## Moottorikelkkailureitti



Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena.

## Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat lähinnä *uusiutuvaa energiaan, kulttuuriympäristöihin ja luonnonvaroihin* liittyvät suunnittelumääräykset:

### Kulttuuriympäristö

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisestimerkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltailta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.*

### Luonnonvarat

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

**Maakuntakaava 2040:ssä** ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä. Suunnittelualuetta koskee uusiutuva energia yleismääräyksen osa:

## Uusiutuva energia

[---]

*Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.*

Alueella on oleva lämpökaivo.



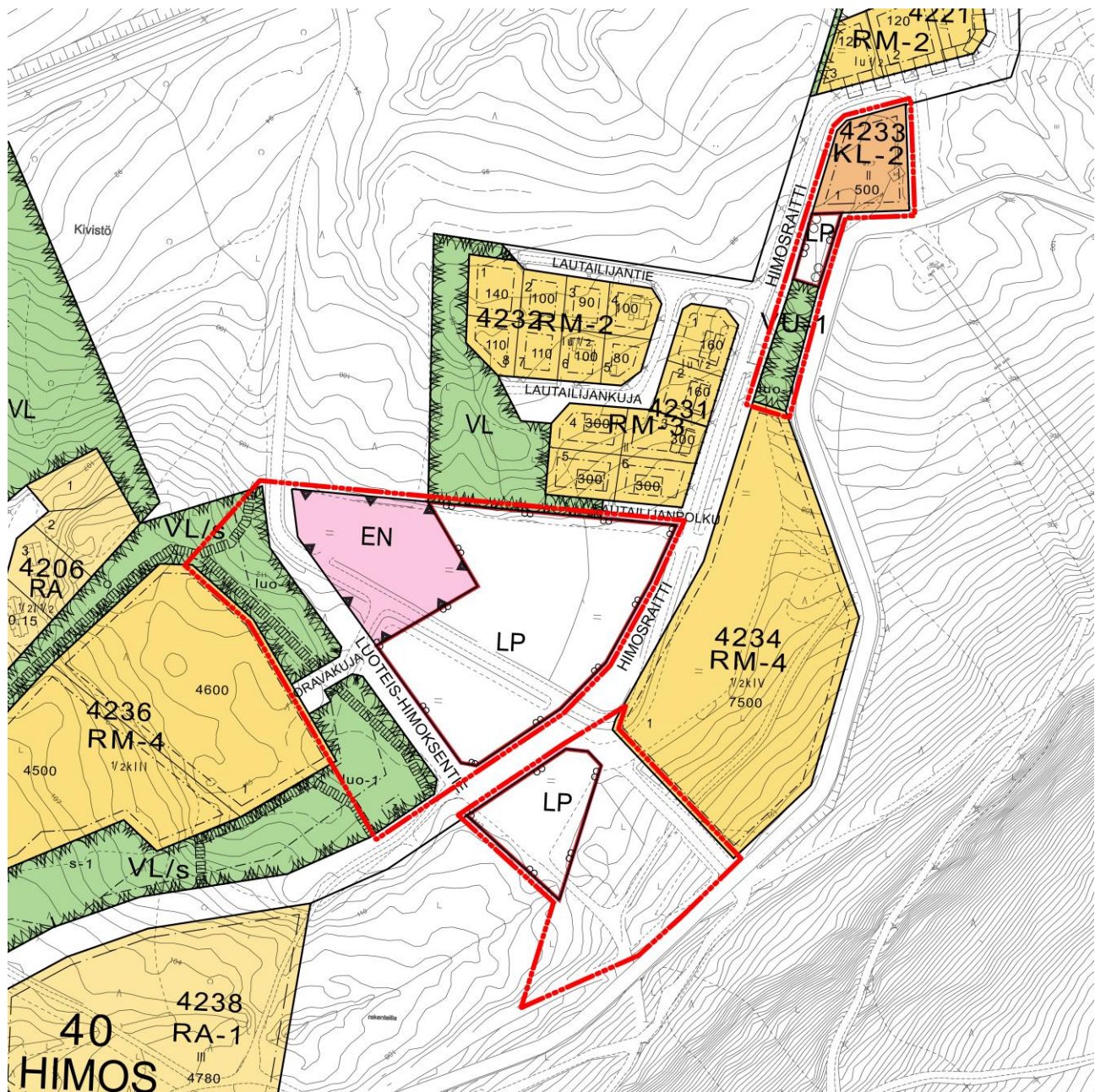
*Kuva 12: Keskimmäisen alueen länsiosan metsikköä 1.9.2022*



*Kuva 13: Samaa alueen osaa 18.4.2024*

### 3.5.5 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Himoskylän asemakaava vuodelta 2007, jossa läntinen alueen osa on energiahuollon (EN) aluetta, yleistä pysäköintialuetta (LP), lähivirkistysaluetta (VL/s) sekä katualueita. Lähivirkistysalueella (VL/s) on huomioitu liito-oravien kulkuyhteystarve (luo-1).



Kuva 14: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.



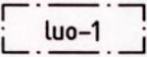
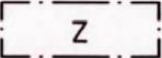
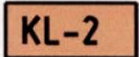
Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa keskitettyä jätehuoltoa palvelevat keräyspisteet.



Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 10 MW tehoisen lämpövoimalan. Savupiipun korkeus on enintään 30 metriä.



Lähivirkistysalue, jolla turvataan liito-oravan elinmahdollisuudet. Alueella säilytetään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, kulkuyhteystet ja mahdolliset ravintopuut.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.                                             |
|  | Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asunto- ja toimistotiloja enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kellariin tai ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa rakennuksen vaatimia vss-, varasto- ja teknisiä tiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta.. |

VU-1 – merkinnälle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa selitystä. Merkintä viittaa yleiskaavan *urheilu- ja virkistyspalvelujen* alueeseen.

#### Asemakaavan yleismääräykset:

Asemakaavassa on sitova tonttijako.

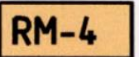
##### RM- JA RA-korttelit

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- KL-1-korttelialueella autopaikka/ hotellihuone
- KL-2-korttelialueella autopaikka/ kerrosalan 50 m<sup>2</sup>
- RM-korttelialueilla 1,2 autopaikkaa/asunto ja liiketilojen osalta 1 autopaikka/ kerrosalan 50 m<sup>2</sup>. RM-korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa korttelin alueelle, ei yleiselle pysäköintialueelle eikä kadun varteen.

Alueet sivuavat voimassa olevassa kaavassa mm. RM-4 – korttelialueita;

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevien rakennusten sekä loma-asuntojen lisäksi liiketiloja enintään 50% kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kellariin tai alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa vss-, teknisiä ja varastotiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Kussakin kerroksessa saa rakentaa porrashuone- ja sisään-tuloaulatilojen 15 k-m <sup>2</sup> ylittävän osan kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.5.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on kuntakohtainen määräyskokoelma, joka ohjaa rakentamista paikalliset olosuhteet ja tavoitteet huomioon ottaen. Rakennusjärjestyksen määräysten tulee olla yhdenmukaisia kunnan kaavojen, Suomen rakentamismääräyskokoelman ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Jämsän kaupungin aiempi rakennusjärjestys vuodelta 2009 on uudistettu vuoden 2025 alusta voimaan astuneen Rakentamislain 28 §:n mukaisesti Rakentamislain mukaiseksi. Rakennusjärjestyksen luonnos oli julkisesti nähtävänä 18.2. – 20.3.2025. Uusi rakennusjärjestys<sup>2</sup> on määrätty 4.6.2025 tulemaan voimaan mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta (niiltä osin kuin muutoksenhaku ei koske). Uusi rakennusjärjestys on kumonnut aiemman.

Uudistustyön keskeisin muutos aiempaan rakennusjärjestykseen nähden on, että uuden Rakentamislain kanssa ristiriitaiset säännökset on päivitetty vastaamaan nykyistä oikeustilaa ja maankäytön ohjaamisen tarpeita. Muutoksia ovat mm.:

- Rakennusten ja rakennelmien sijoittelua koskevien määräysten tilalle on lisätty määräyksiä, jotka ovat vaatimuksiltaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä kevyempiä.
- Lisätty luettelo luvanvaraisuudesta vapautetuista hankkeista.
- Työmaata koskevia määräyksiä on päivitetty vastaamaan paremmin työmaavalvonnan tarpeita.
- Suunnittelutarvealueet on määriteltä uudelleen.

Kunnan rakennusvalvonta käyttää rakennusjärjestystä arvioidessaan lupahakemuksia ja ohjatesaan rakentamista.

### 3.5.7 Elinvoimaohjelma

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 8.6.2020 § 25 Jämsän elinvoimaohjelman. Elinvoimaohjelma on alun perin laadittu konkretisoimaan kaupunkistrategian kehittämisen kärkiä ja se perustuu kaupungin strategisille tavoitteille. Elinvoimaohjelman päivittäminen vastaamaan valtuustossa 28.11.2022 § 159 hyväksyttyä kaupunkistrategiaa aloitettiin keväällä 2023. Mielipiteitä luonnoksesta<sup>3</sup> pyydettiin 20.9.2023 mennessä.

### 3.5.8 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta sekä raja-aineisto ovat numeeriset ja laaditut ETRS-GK25 – koordinaatistoon. Korkeusjärjestelmänä on N2000. Pohjakartan hyväksyy Jämsän maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm.

### 3.5.9 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

- Himoksen pysäköintiselvitys, FCG 17.11.2023.

<sup>2</sup> <https://jamsa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/rakentaminen-ja-tontit/rakentaminen/saannot-maksut-ja-vakuudet/>

<sup>3</sup> <https://www.jamsa.fi/ajankohtaista/tiedotteet/jamsan-elinvoimaohjelmaluonnokseen-pyydetaan-kommentteja/>

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

#### 4.1.1 Tobermore Oy

*Tobermore Oy (1025679–8) on perustettu vuonna 1995 ja sen toimialana on matkailun kehittäminen ja markkinointi, lomamökkien vuokraus, huolto ja suunnittelu, ravintola- ja hotellitoiminta. Matkailuun ja vapaa-aikaan liittyvien laitteiden ja tuotteiden vuokraus, myynti, osto, tuonti ja vienti. Erilaisten tapahtumien, safarien, ohjelmapalveluiden ja kilpailujen kehittäminen ja toteuttaminen. Bensiinin jakelu ja huoltotoiminta. Yhtiö voi omistaa, hallita, ostaa, myydä ja vuokrata osakkeita ja kiinteistöjä<sup>4</sup>.*

Yhtiöllä on tarve toimintaansa liittyvälle huolto- ja varastorakennukselle Luoteis-Himoksen alueelle. Haluttu alue on voimassa olevassa asemakaavassa varattu energiahuoltoa varten ja siksi on tarve asemakaavan muuttamiseen tältä osin.

#### 4.1.2 Kaupunki

Alueen voimassa olevan asemakaavan katualue ei vastaa Luoteis-Himoksien jo rakentunutta linjausta, miltä osin myös kaupungilla on tarve asemakaavan päivittämiseen. Katulinjauksen muutoksen myötä tulee tarkistustarpeita myös yleisten paikoitusalueiden sijoitteluun ja riittävyyteen.

#### 4.1.3 Himos-Yhtiöt Oy

*Himos-Yhtiöt Oy (0570951–0) on perustettu vuonna 1984. Yhtiön toimialana on harjoittaa hiihtokeskustoimintaa sekä muuta alaan liittyvää toimintaa ja palveluita. Tämän toteuttamiseksi yhtiö voi ostaa, myydä tai vuokrata tarkoitukseen soveltuvia maa- ja vesialueita, kiinteistöjä ja laitteita. Yhtiö voi harjoittaa liikunta-, huvi- ja teemapuistotoimintaa. Yhtiön toimialana on myös hiihto- ja matkailukeskusten konsultointi, suunnittelu ja urakointi sekä hiihtokeskuksissa että matkailukeskuksissa käytettävien laitteiden maahantuonti, vuokraus ja kauppa. Yhtiö harjoittaa urheiluvälineiden, vaatteiden ja vapaa-ajan tuotteiden ostoa, maahantuontia, vuokrausta ja myyntiä sekä niihin läheisesti liittyvää toimintaa. Yhtiö harjoittaa caravan-, majoitus- ja ravitsemisliiketoimintaa sekä niihin läheisesti liittyvää toimintaa. Lisäksi yhtiö harjoittaa kiinteistöjen, asuin-, loma- ja liikehuoneistojen sekä laitteiden rakentamista, rakennuttamista, kunnossapitoa, vuokraamista ja myymistä. Yhtiö harjoittaa lisäksi matkailu- ja vapaa-aikaan liittyvää markkinointia, tiedotustoimintaa ja konsultointia sekä matkanjärjestelyä ja -välitystä. Yhtiön toimialana on tuotemerkkien omistaminen ja niihin liittyvien käyttöoikeuksien luovutus ja vuokraus. Yhtiö voi myös harjoittaa henkilöstön vuokrausta. Yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja arvopapereita, käydä niillä kauppaa sekä harjoittaa muuta sijoitustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on kaikki laillinen liiketoiminta<sup>5</sup>.*

Himos-Yhtiöllä on tarve lisätä korttelin 4233 voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta yleiskaavan sallimalle tasolle. Lisäksi on tarve lisäpaikoitustilalle Himosraitin yhteyteen ja myös varaus huoltohallia varten (eteläinen suunnittelualue).

<sup>4</sup> <https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/tobermore+konserni/10256798>

<sup>5</sup> <https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/himosyhtiöt+oy/05709510>

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

### 4.2.1 Aloite kaavan muuttamiseksi ja esisopimus

Tobermore Oy tiedusteli 2022 Jämsän kaupungilta mahdollisuutta hankkia omistukseensa Luoteis-Himoksien rajoittuvan ja Himoskylän asemakaavassa merkinnällä EN energiahuoltoa varten varatun alueen sekä mahdollisuutta rakentaa sinne noin 1250 kerrosneliömetrin suuruisen huolto- ja varastorakennuksen. Huolto- ja varastorakennuksen rakentaminen alueelle edellyttää asemakaavan muuttamista. Jämsän aluelämpö Oy:ltä saadun selvityksen mukaan tarkoitettu EN-alue ei ole enää tarpeellinen energiahuollon järjestämiseksi.

Neuvotteluiden lopputuloksena esitettiin kaupunginhallitukselle, että Jämsän kaupunki ja Tobermore Oy solmisivat kiinteistökaupan esisopimuksen noin 5500 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöstä 182-430-2-79 Himoshaiska osalta, jonka jälkeen Tobermore Oy hakisi huolto- ja varastorakennuksen edellyttämää asemakaavamuutosta. Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 § 127 solmia kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tobermore Oy haki asemakaavan muuttamista siten, että noin 1250 kerrosneliömetrin suuruisen huolto- ja varastorakennuksen rakentaminen määräalasta muodostettavalle tontille olisi mahdollista. Yhtiö vastaa asemakaavamuutoksen kustannuksista ja määräalan kiinteistönmuodostamismaksusta. Lopullinen kiinteistökauppa on määrä solmia kuukauden sisällä siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Tobermore Oy sopii eri sopimuksella määräalalla sijaitsevan ja Jämsän aluelämpö Oy:n omistaman lämpökaivon omistuksen siirtymisestä Tobermore Oy:lle.

Esisopimus kirjattiin raukeavaksi, jos asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.5.2024 mennessä.

### 4.2.2 Suunnittelualueen laajentuminen 2023

Ennen OAS:n nähtäville laittoa nousi esille myös Himos-Yhtiöt Oy:n asemakaavan muutos- ja laajenustarpeet lähialueelle Himosraitti – kaavakadun varrelle. Muutostarpeet päätettiin yhdistää samaan asemakaavaprosessiin.

## 4.3 Vireilletulon kuulutus

Kaavahankkeen vireille tulosta on kuulutettu kaupungin kaavoituskatsauksessa 19.12.2022. Kaava-alue laajentumisen takia on vireilletulosta kuulutettu lisäksi OAS:n ja kaavaluonnoksen kuulutuksen yhteydessä 2023.

## 4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaseloituksen liitteenä on lakisääteinen (AKL 63 §) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu:



- Missä ja mitä on suunnitteilla
- Mitkä ovat suunnittelun tavoitteet
- Mitä aiempia suunnitelmia ja selvityksiä on taustalla
- Mitä ja miten vaikutuksia arvioidaan
- Ketkä ovat osallisia suunnitteluun
- Mikä on suunnittelun aikataulu
- Miten ja milloin voi osallistua ja miten suunnittelusta tiedotetaan
- Kuka suunnittelutyötä valmistelee

OAS:sta voi antaa palautetta kaavaprosessin aikana ja sitä päivitetään tarvittaessa.

### 4.4.1 Palaute Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS:sta ei ole annettu palautetta.

## 4.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

### 4.5.1 Hanketoimijoiden tavoitteet

Hanketoimijoiden tavoitteet on kuvattu luvussa 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, sivu 18.

### 4.5.2 Kunnan tavoitteet

Tobermore Oy:n kanssa tehdyn esikauppasopimuksen lisäksi kunnan tavoitteita ohjaa lainsäädäntö:

#### AKL

*Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (AKL 20).*

#### KunL

*Kuntalain 1 § 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.*

### 4.5.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Luoteis-Himoksentie on rakentunut voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti. Suuri osa alueesta on raivattua ja tasattua sorakenttää.

### 4.5.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen yhteydessä ELY-keskus totesi tarpeelliseksi liito-oravien kulkuyhteyksien turvaamisen asemakaavassa. Keinoja pohdittiin erillisessä työneuvottelussa 19.6.2024.

## 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu hanketoimijoiden suunnitelmiin, monivuotiseen kokemukseen ja tietoon alueen ominaisuuksista sekä liiketoimintojen tarpeista.

## 4.7 Valmisteluvaiheen kuuleminen

MRL 62 § mukainen tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa (*valmisteluvaiheen kuuleminen*) toteutettiin asettamalla valmisteluaineisto nähtäville 22.12.2023-10.1.2024, jolloin siitä oli mahdollista esittää mielipiteitä.

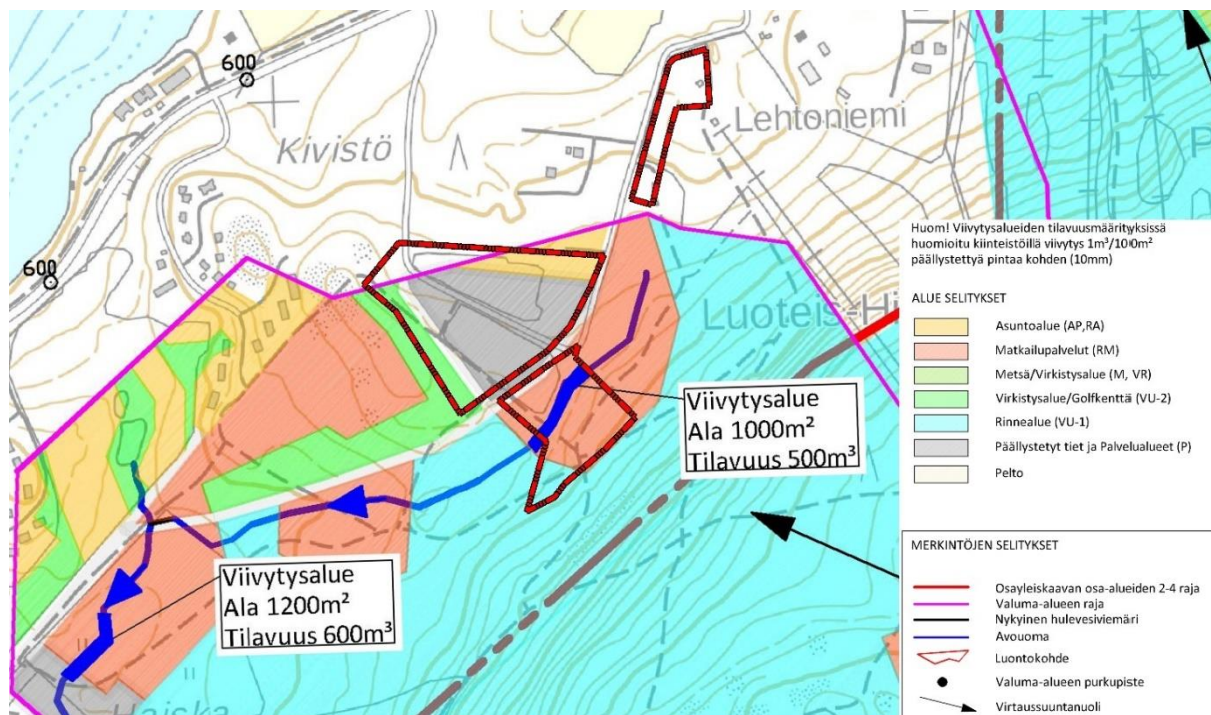
## 4.8 Palaute luonnoksesta ja muutokset ehdotukseen

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide. Seuraavassa on palaute esitetty *sinisellä kursivoidulla tekstillä*.

*Sadevesien ja lumen sulamisvesien johtamiseksi Patalahteen on tehtävä hulevesisuunnitelma kaavamuutoksen ja laajennuksen yhteydessä*

- Hulevesien imeyttäminen tontilla on riittämätön. Täyttömaalle rinteeseen muodostuneiden tonttien sadevedet ja lumien sulamisvedet valuvat alapuolella oleville kiinteistöille.*
- Hulevesien hallitulle johtamiselle Patalahteen on edellytyksenä hulevesiputkiston rakentaminen Himosraitille, jotta nykyisinkin jo esiintyviltä ongelmilta vältytään.*

**Vastine:** Himoksen alueelle on 2016 tehty kokonaisvaltainen hulevesiselvitys<sup>6</sup>, jossa eteläiselle alueelle osoitettu 1000 m<sup>2</sup>:n, tilavuudeltaan 500 m<sup>3</sup>:n viivytysalue. Rinteiden hulevedet ohjataan Luoteis-Himoksentien ja tulevan Himosraitin kaakkoispuolella lounaaseen.



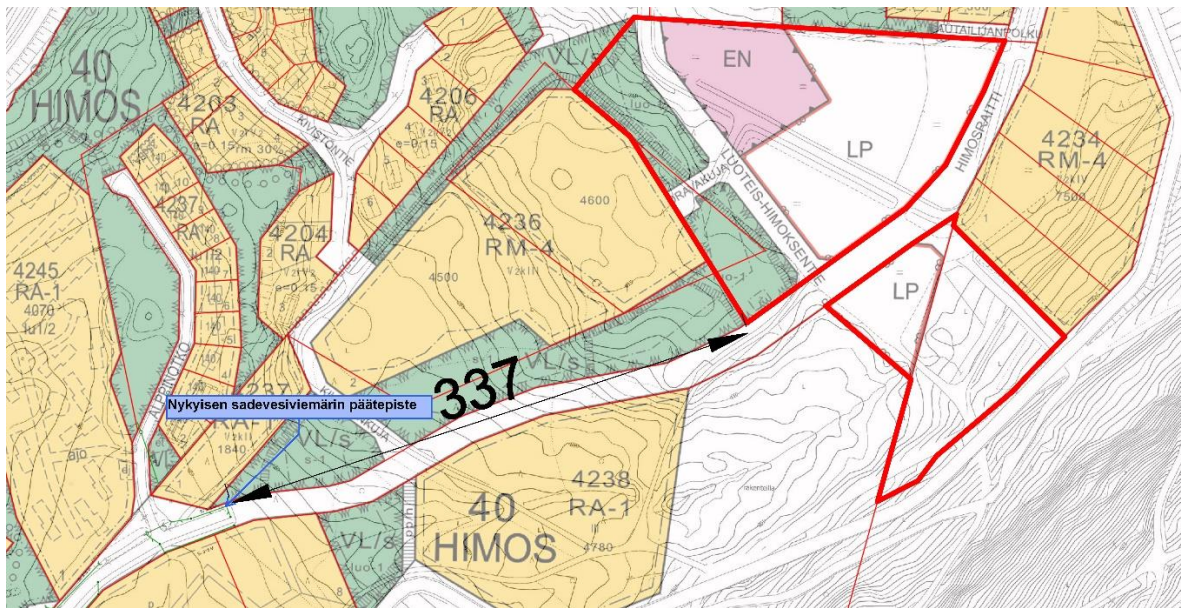
Kuva 15: Ote hulevesiselvityksestä 2016, suunnittelualueet lisätty punaisella

<sup>6</sup> Himoksen osayleiskaavan osa-alueet 2–4, hulevesiselvitys, Ramboll 2016

Suunnittelukohteet sijoittuvat valuma-alueiden vedenjakajavyöhykkeelle. Keskimmäisen suunnittelualueen hulevedet ovat ohjattavissa pohjoiseen, Luoteis-Himoksentien itäpuolella etelään.

Luoteis-Himoksentiellä ei ole hulevesiviemäriä. Himosraitin eteläosassa sadevesiviemäri on. Himosraitin jatkamiseen pohjoiseen Luoteis-Himoksentielle on varauduttu vuosina 2025–2027 ja samassa yhteydessä myös sadevesiviemäriverkostoa laajennetaan. Olevan sadevesiviemärin päätepiste on tähän asti rakennetun Himosraitin päässä, 337 m suunnittelualueelta etelään. Rinteiltä tulevien hulevesien ohjaamiseen 2022 laadittu uomakunnostussuunnitelma<sup>7</sup> alkaa 400 m suunnittelualueiden eteläpuolella.

Kaavakartalle lisätään ohjeellinen hulevesien viivytysalue 2016 tehdyn suunnitelman mukaiselle paikalle.



Kuva 16: Sadevesiviemärin päätepiste on 337 metrin päässä. Suunnittelualue on rajattu asemakaavayhdistelmään punaisella.

### Kadun ja kävelyväylän yhteydet

- Vahvistetussa asemakaavassa Himosraitilta lähtevä korttelin 4236 kiertävä kävelyväylävaraus on luonnoksessa katkaistu.
- Luoteis-Himoksentien katualuevaraus on muuttanut paikkaa, siitä mitä vahvistetussa asemakaavassa ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on.

**Vastine:** Kulku Himosraitilta korttelia 4236 kiertävälle jalankulku- ja pyöräilyreitille oli luonnoksessa ajateltu toteutuvan yleisen pysäköintialueen LP reunassa. Jalankulku-pyöräilyreitien jatkuminen merkitään ohjeellisesti LP – alueen reunaan.

Luoteis-Himoksentie on jo rakentunut (voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti), eikä ole tarkoituksenmukaista lähteä linjausta enää muuttamaan.

### Tontin aitaaminen

- Tontin aitauksesta mainitaan esikauppakirjassa ja se onkin välttämätöntä matkailualueella. Kaavamääräystä tulee muuttaa.

<sup>7</sup> Etelä-Suomen Salaojakeskus, 2022

**Vastine:** Esisopimuksen kaupan ehdoissa lukee: *"Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan mahdollisesti annettavia tontin rakentamisohjeita sekä aitaamaan tontin asemakaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä"*. Aitaaminen ratkaistaan asemakaavassa. Huoltohallissa tullaan säilyttämään kalustoa ja pihassa autoja, aitaaminen on todennäköisesti tarpeen turvallisuussyistä ja ilkvallan estämiseksi. Aitaamiskielto poistetaan. Mahdolliset aidat esitetään rakennuslupahakemusten liitteinä olevissa asemapiirroksissa. Rakentamista koskeva yleismääräys *"Rakentamistavan tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan"* koskee myös aidan rakentamista.

### **Rakennusten korkeus**

- *Maisemalliset näkökohdat huomioiden varasto- ja huoltorakennukset on rakennettava I-kerroksina*

**Vastine:** Kerroslukumääräys ei määrittele kerroskorkeutta. Työtilan huonekorkeuden on *Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista* mukaan oltava vähintään 2,5 metriä, mutta korkeutta ei ole rajoitettu. Varasto- ja huoltorakennusten kerroskorkeus voi olla kuusikin metriä.

Yleensä varasto- ja huoltorakennuksissa ei ole useita kerroksia, toisinaan toiseen kerrokseen voidaan kuitenkin haluta sijoittaa esim. toimistotiloja. Kerrosluvun määrittämistä tehokkaammin voidaan maisemalliset näkökohdat ottaa huomioon rajaamalla rakennuksen suurin mahdollinen korkeus.

### **Tontin käyttö**

- *Asemakaavamääräyksiin on syytä ottaa esisopimukseen kirjattu kohta 11 "tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä." (Liitteenä Khall 02.05.2022 § 127 ja liite).*
- *Omistajanvaihdoksissa vain kauppakirjaan tehty kirjaus jää merkityksettömäksi.*

**Vastine:** Lisätään RH-korttelialuumerkintään indeksi -1 ja määräykseen lisäys: *"Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä"*.

### **Asemakaavaa muutettaessa on ensisijaisesti ohjeena Himoksen osayleiskaavan osa-alue 1.**

- *Kaavaselostuksessa kohdassa 6.7 todetaan että asemakaavamuutos ei ole yleiskaavan mukainen. Luoteis-Himoksen alue on varsin huonosti harkittu melua ja savua aiheuttavien huolto- ja varastorakennusten sijoittamispaikaksi keskelle yleiskaavassa varattua tulevaisuuden lomarakentamista.*
- *Teollisuusalue - tyyppiselle rakentamiselle tulisi varata yleiskaavassa oma alue etäämmälle loma-asutuksesta.*
- *Matkailijat hakevat hiljaisuutta ja rauhaa viihtyäkseen Himosalueella.*
- *Kaavamuutosta laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, johonka kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia.*

### **Tavoitteena olkoon liiketaloudellisesti kannattava ympärivuotinen ja viihtyisä lomakeskus Himokseen.**

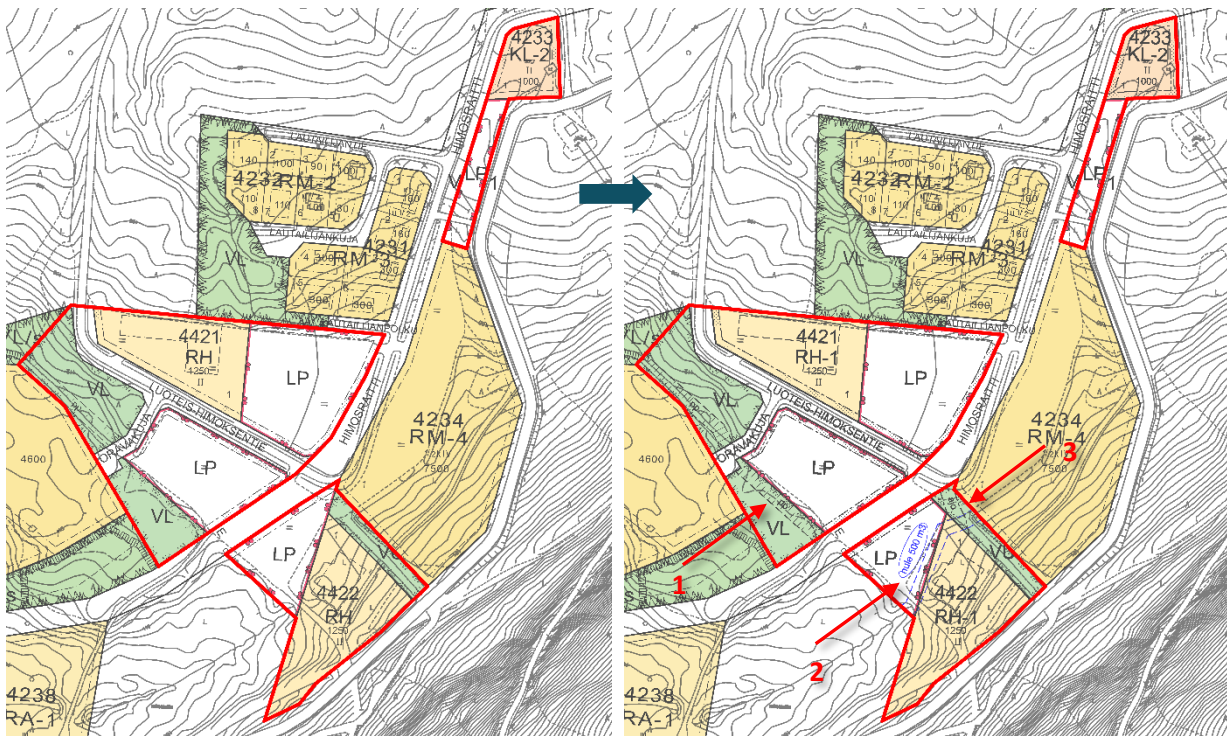
**Vastine:** Kaava on yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta energiahuollon aluetta EN. Energiayhtiön mukaan taas ko. energia-alueelle ei ole tarvetta, joten yleiskaava on siltä osin vanhentunut. Yleiskaava ollessa tältä osin vanhentunut voidaan asemakaavaa perustellusta syystä muuttaa

sisällöltään siitä poiketen AKL 42 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla. Huoltohallit liittyvät oleellisesti matkailutoimintaan ja sopeutuvat siten yleiskaavan kokonaisuuteen. Keskeinen sijainti vähentää huoltoliikenteen tarvetta pitkiin häiriötä aiheuttaviin siirtoajoihin. RH-1 – merkintään lisättävällä määräykselle kielletään harjoittamasta alueella toimintaa, joka ”savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä”.

Toiminnanharjoittajan edun mukaista on alueen houkuttelevuuden säilyttäminen ja parantaminen, joka osaltaan ohjaa rakentamista laadukkaaseen toteutukseen. Toimivat huoltotilat auttavat pitämään ympäristön laadukkaana.

#### 4.9 Muutokset kaavakartalla

1. Lähivirkistysalueelle merkitään jalankulku-pyörätieitin jatko LP – alueen vierelle.
2. Eteläisimmälle osa-alueelle merkitään ohjeellinen hulevesien viivytysallas.
3. Kortteliin 4422 merkitään ajoyhteys Himosraitille jatkettavan lähivirkistysalueen kautta.



Kuva 17: Vasemmalla nähtävillä ollut luonnos, oikealla asemakaavaehdotus.

Kaavamääräyksiin tehdään muutoksia edellä mainittujen vastineiden mukaisesti.



Kuva 18: Luoteeseen alueelta lähtevä jalankulku–pyörätie



Kuva 19: Pohjoinen alueen osa; Himosraitti ja rinteen ala-asema

#### 4.10 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaupunginhallitus päätti 6.5.2024 asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Aineisto oli nähtävillä 24.5.-24.6.2024 Jämsän kaupungin elinvoimatoimessa, osoitteessa Kenraalintie 12, 2. krs., 42300 Jämsänkoski sekä kaupungin karttapalvelussa osoitteessa [kartta.jamsa.fi](http://kartta.jamsa.fi) - suunnitelmat.

MRA 27 §:n mukaisesti kunnan jäsenillä ja osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläoloaikana ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Kirjalliset muistutukset oli toimitettava 24.6.2024 klo 15.00 mennessä osoitteella: Jämsän kaupunki, Kaupunginhallitus, Paattilantie 2, 42100 JÄMSÄ tai vaihtoehtoisesti sähköpostilla osoitteeseen [kirjaamo@jamsa.fi](mailto:kirjaamo@jamsa.fi).

Lisätietojen antajaksi ilmoitettiin maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122, sähköp. [etunimi.sukunimi@jamsa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jamsa.fi).

**Palautteena saatiin yksi lausunto ja yksi yksityishenkilön muistutus.**

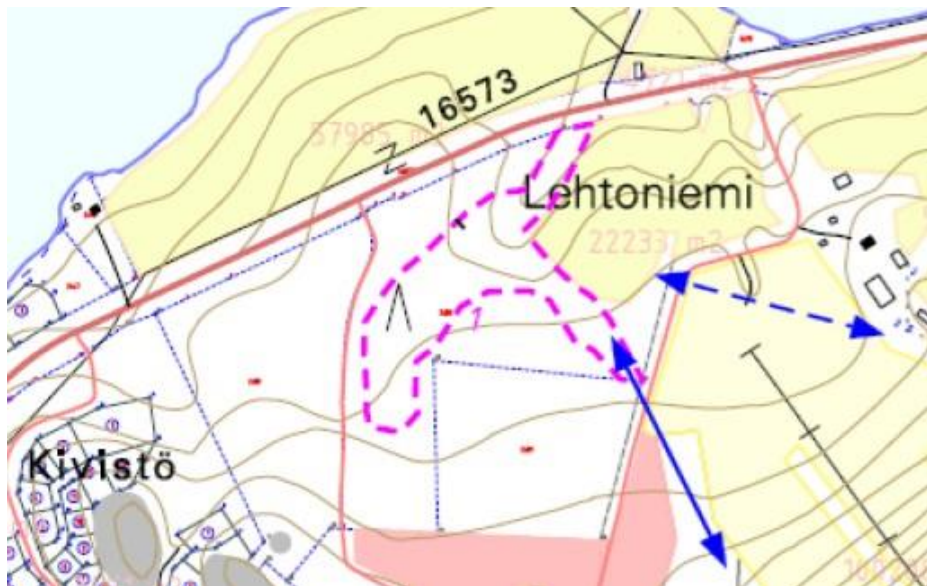
## 4.11 Palaute kaavaehdotuksesta

### 4.11.1 Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta 14.6.2024:

#### Luonto

Liito-oravan tarvitsemat kulkuyhteydet on huomioitu yleiskaavassa (*Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus Osa-alue 1, 2011*) ja voimassa olevassa asemakaavassa (*Himoskylän asemakaava, 2007*). Merkinnät perustuvat vuosien 2006–2008 välillä tehtyyn kattavaan selvitykseen. Kulkuyhteydet on ajantasa-asemakaavassa osoitettu nyt nähtävillä olevan kaavaehdotuksen läntisen osa-alueen lounaisreunaan (VL/s) sekä pohjoisen osa-alueen eteläpäähän (VU-1) luo-1merkinnöillä (*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista. Alueen metsiä saa käsitellä harvennushakkuina siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja ja harvennushakkuissa tulee säästää haavat*). Tämän lisäksi liito-oravan kulkuyhteydet on huomioitu ajantasa-asemakaavassa läntisen osa-alueen lounaisreunan lähivirkistysaluemerkinnässä VL/s (*Lähivirkistysaluetta, jolla turvataan liito-oravan elinmahdollisuudet. Alueella säilytetään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, kulkuyhteydet ja mahdolliset ravintopuut*).

Kaavaehdotuksesta on poistettu luo-1-merkinnät ja /s-merkintä. Suunnittelun taustalle ei ole laadittu asianmukaisia selvityksiä. Kaavaseloituksessa arvioidaan vain, ettei kaavaratkaisulla ole merkittävää vaikutusta kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen eikä luonnonvaroihin, koska alue on pääosin tasattua ja raivattua sorakenttää ja että olevat metsäsaarekkeet jäävät edelleen viheralueiksi.



Vuoden 2006 selvityksessä liito-oravien kulkuyhteyden LuoteisHimoksentien yli on esitetty menevän kuvan mukaisesti. Ilmakuvien perusteella alueella on jonkin verran olemassa olevaa puustoa, joten erilaisella kaavaratkaisulla kuin mitä kaavaehdotus on, voidaan kulkuyhteys säilyttää jatkossakin. LP-alue tulee esittää pienempänä esimerkiksi ajantasakaavan mukaisesti tai riittävä olemassa olevan puuston säilyminen tulee turvata muulla tavalla.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan nähtävillä oleva kaavaehdotus toteutuessaan uhkaa heikentää liito-oravan elinedellytyksiä Himoksen alueella. Liito-oravan kulkuyhteydet on turvattava kaavaratkaisussa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin koko suunnittelualueella.

## Korttelialueet

Kaavaselostuksessa arvioidaan vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön ja mainitaan, että *”paikoitusalueiden hyvällä toteutuksella ja riittävällä vihersuunnittelulla alueen ilme on mahdollista saada viihtyisäksi ja että vaikutus maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on myönteinen”*.

Kaavaehdotuksessa yleisiä pysäköintialueita (LP) on neljä, joista kolmessa on kadun puoleisilla sivuilla kapeat istutettavat alueen osat. Suositeltavaa olisi, että istutettavaa alueen osa olisi vähintään kuusi metriä leveä ja siinä olisi päällekkäismerkintänä istutettava puurivi. Puurivien istuttamisella jäsenettäisiin katu- ja pysäköintialueita ja kaavaselostuksessa mainittu myönteinen vaikutus toteutuisi todennäköisemmin.

Pohjoisosan korttelimerkinnästä KL-2 ei ole määritelty, onko sallittu asuminen pysyvää vai loma-asumista. Asia ei selviä myöskään kaavaselostuksesta esimerkiksi vaikutusten arvioinnin kautta.

Kaavaehdotuksessa ohjeellinen hulevesien viivytysalue on osoitettu sinisellä. Merkintä voisi olla myös musta, koska sinisestä tulee päälleleimatun oloinen. Tärkeintä on kuitenkin käyttää yhtenäisyyden vuoksi merkintätapaa, joka on kunnassa tai Himoksen alueella yleisesti käytetty.

Ennen hyväksymiskäsittelyä on mahdollista järjestää erillinen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa, jossa käydään läpi lausunnon sisältöä luontoasioiden osalta ja siihen liittyviä ratkaisumahdollisuuksia.

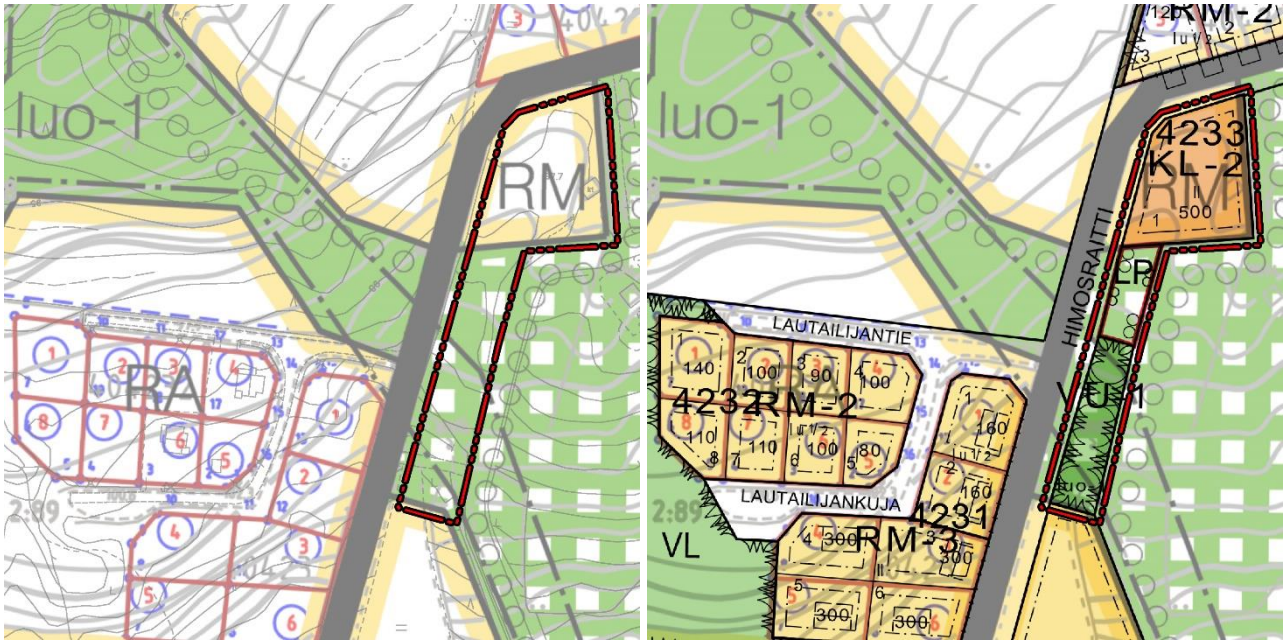
## Vastine / Luonto:

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin luontoasioiden osalta erillinen työneuvottelu 19.6.2024. Kokoukseen osallistuivat:

- Jämsän kaupungista maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm
- Keski-Suomen ELY-keskuksesta ylitarkastaja Mari Raekallio ja biologi Sonia González López
- FCG:ltä biologi Titta Makkonen ja kaavan laatija Tuomo Järvinen

Kokouksessa tarkasteltiin erityisesti liito-oravien kulkumahdollisuuksia ja -tarvetta **pohjoisella osa-alueella** Himosraitin poikki.

Kokouksessa todettiin, että liito-oravan elinmahdollisuudet ovat vuosien saatossa alueella heikentyneet, minkä vuoksi kulkureittejä lajille soveltuvien elinympäristölaikkujen välillä ei ole varaa heikentää. Todettiin tarve turvata liito-oravalle riittävä kulkuyhteys säästämällä riittävä puustoinen alue.

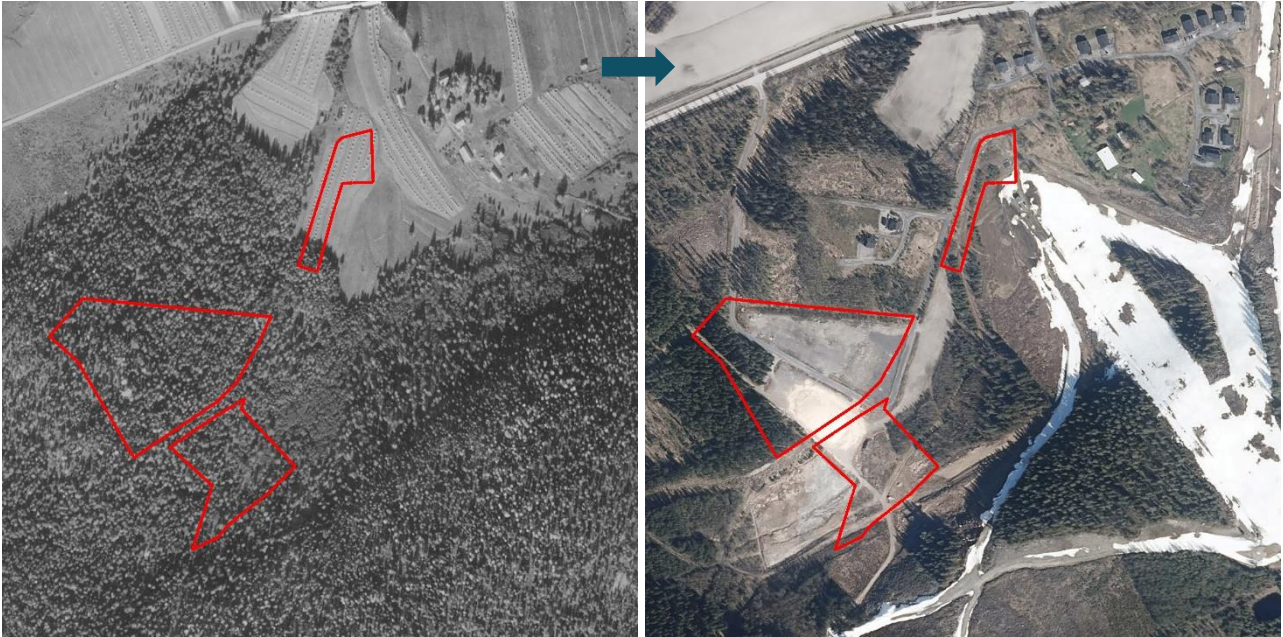


Kuva 20: Kuvassa vasemmalla yleiskaava. Oikealla lisäksi voimassa oleva asemakaava, jossa liito-oravien kulkuyhteys on merkitty VU-1 - viheralueena. Kyseinen VU-1 - alue on nykyään lähes täysin puuton.

Yleiskaavassa on Himosraitin ja nyt muutoksen alla olevan pohjoisen osa-alueen ylittävä **luo-1** – aluerajaus (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, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat).



Kuva 21: Kaavaehdotuksen LP - alueen ylittävä yleiskaava luo-1 - alue on vuoden 1949 ilmakuvassa (MML) pääosin puuton. LP-alueen eteläosassa on vielä puustoa.



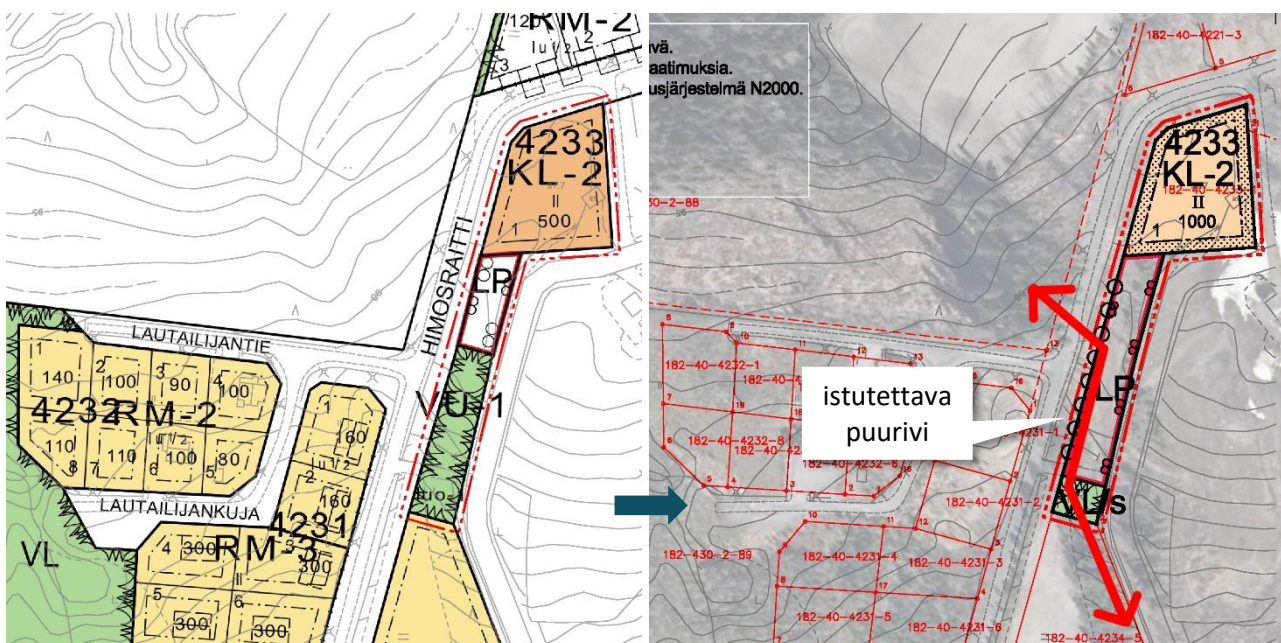
Kuva 22: Vasemmalla ortokuva vuodelta 1949 ja oikealla 2021 (MML).



Kuva 23: Vuoden 2022 kuvassa näkyy Himosraitin eri puolilla sijaitsevien puiden nykyetäisyys.



Kuva 24: Etäisyys Himosraitin (Luoteis-Himoksentien) yli puusta puuhun on lähes 60 metriä. Oikealla kaavaehdotus, jossa koko alue oli merkitty paikoitusalueeksi.



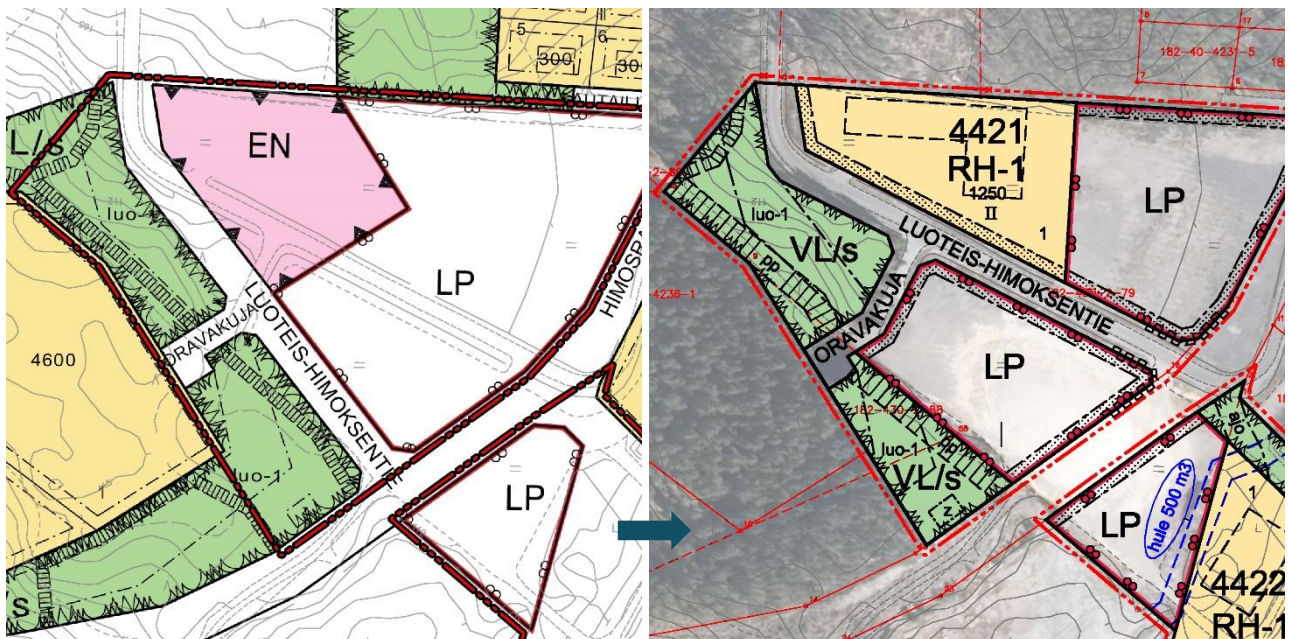
Kuva 25: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavamuuos

Kaavaan lisätään paikoitusalueen eteläosaan VL/s - viheralue viimeisen olevan puuston säästämiseksi. Himosraitin (Luoteis-Himoksentien) ja paikoitusalueen rajalle määrätään lisäksi istutettavaksi puurivi, joka mahdollistaa liito-oravan siirtymisen (punainen kaksoisnuoli) metsäsaarekkeiden välillä. Puiden korkeudeksi määrätään istutusvaiheessa vähintään 5 metriä ja niiden väliseksi maksimietäisyydeksi 10 metriä. Liito-orava pystyy näin liitämään puusta puuhun.



Kuva 26: Havainnekuva Himosraitin varteen istutettavista puista, vrt. Kuva 23.

**Läntisen osa-alueen** voimassa olevan asemakaavan liito-oravaan liittyvät luo-1 ja VL/s – merkinnät olivat jääneet kaavamuuoskartalta pois epähuomiossa. Alueella on edelleen liito-oravalle soveltuvaa metsää. Voimassa olevan asemakaavan luo-1 – ja VL/s – merkinnät kopioidaan kaavakartalle määräyksineen.



Kuva 27: Vasemmalla voimassa oleva asemakaava, oikealla kaavamuuos. Kaavamuuotukseen palautetaan ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen voimassa olevan kaavan luo-1 ja VL/s – merkinnät.

#### Vastine / korttelialueet (ja sininen hulevesimerkintä)

Paikoitusalueita reunustava istutettavan alueen leveys on kaavakartalla 5 m. Voimassa olevassa asemakaavassa vastaavaa varausta ei ole, kaavamuuos parantaa tilannetta sen suhteen. Merkintä mahdollistaa myös puiden istutuksen, mikäli se yleisilmeen kannalta katsotaan tarpeelliseksi.

Hulevesimerkinnän kohdalla on kaavassa useita viivamerkintöjä. Väri auttaa erottamaan hulevesialueimerkinnän muista merkinnöistä. Asemakaavamerkinnät ovat kaavakohtaiset. Merkinnälle löytyy kaavakartalta selitys ja määräys.

**4.11.2 Yksityishenkilön muistutus 23.6.2024 kaavaehdotuksesta****Ympäristömelu**

Nykyinen hiljainen viihtyisä loma-asutukseen ja virkistykseen varattu alue on muuttumassa matkailijoita häiritseväksi melualueeksi. Loma-asutukseen varatuilla alueilla ja virkistysalueilla melun ohjearvot ovat alhaisemmat kuin asuntoalueilla. Lähinnä teollisuusalueille kuuluville rakennuksille olisi löydettävissä Himokselta parempi sijaintipaikka.

Ote:

-----

*Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista*

*Valtioneuvosto on 3 päivänä huhtikuuta 1987 annetun meluntorjuntalain (382/87) 9 §:n nojalla ympäristöministeriön esittelystä päättänyt:*

*§ Soveltamisala*

*Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamennettelyissä.*

*Päätös ei koske ampuma- ja moottoriurheiluratojen aiheuttamaa melua.*

*Päätöstä ei myöskään sovelleta teollisuus-, katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.*

*§ Ohjearvot ulkona*

*Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.*

*Loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa 1 momentissa mainittuja ohjearvoja. Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.*

-----

*Kaavan vaikutusalueutta on koko Himoksen luoteisosa. Vaikutusalueelle on tulossa runsaasti loma-asutusta kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuva 16 osoittaa.*

*Asemakaavaa muutettaessa on ensisijaisesti ohjeena yleiskaava*

*Asemakaavaluonnos on monilta osin alueella voimassa olevan 21.4.2011 laillistuneen oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen.*

**Vastine:**

RH-1-korttelialueelle on osoitettu määräys, joka kieltää toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Määräyksen tavoitteena on ehkäistä ympäristöön kohdistuvia haitallisia vaikutuksia ja turvata alueen viihtyisyys matkailukäytössä.

Huoltorakennuksen sijainti on valittu siten, että se tukee tehokasta ja keskitettyä matkailutoimintaa. Sijainti lyhentää huoltoliikenteen pitkiä siirtymätarpeita, mikä osaltaan vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua. Huoltokorttelilta operoivat traktorit ja muut huoltokoneet eivät vastaa melutasoltaan vilkasta henkilö- tai kuorma-autoliikennettä, eivätkä myöskään liikennöi jatkuvasti. Huolto-liikenne on luonteeltaan satunnaista ja ajoittuu pääosin päiväaikaan.

Huoltokorttelin ja ympäröivien lomarakennuskortteleiden väliin jäävät viheralueet (VL) toimivat sekä visuaalisina että akustisina suojavyöhykkeinä. Lisäksi ELY-keskuksen lausunnon perusteella paikoitusalueiden reunoille, erityisesti Himosraitin varteen, on osoitettu istutettavaa aluetta ja istutettava puurivi, jotka vahvistavat alueen viihtyisyyttä ja tarjoavat suojaa.

Edellä mainitut seikat tukevat alueen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä myös loma-asutuksen näkökulmasta. Asemakaava edistää maakuntakaavan mukaista tavoitetta kehittää Himos ympärivuotiseksi, viihtyisäksi ja liiketaloudellisesti kannattavaksi matkailukeskukseksi. Kaavassa on pyritty säilyttämään ja vahvistamaan alueen viihtyisyyttä matkailutoimintojen edellyttämällä tasolla.

## Hulevesien hallinta

Asemakaavan muutoksessa on varauduttava huleveden maksimitilanteisiin siten, että vesi pääsee joka tilanteessa poistumaan alueelta suunniteltuja reittejä Patalahteen. Läntisen osa-alueen kortteli 4421 ja viereiset kaksi LP-aluetta ovat rakentuneet täyttömaalle 2000-luvun alussa ja viettävät Patalahden suuntaan. Hulevesien imeytyskin tällä osa-alueella aiheuttaa naapurikiinteistön haitallista vettymistä.

Asemakaavattomalla alueella Luoteis-Himoksentie on pengerrystie ilman ojia. Pohjoisella osa-alueella tarvitaan myös hulevesien imeytystä ja viivytystä sade- ja sulamisvesien kerääntymisalueella.

Pohjoinen osa-alue ja läntinen osa-alue tarvitsevat molemmat lumenläjitysalueet ja viivytysaltaat sade- ja sulamisvesille. Hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttää niiden syntymisalueilla.

Hulevesiputkiston rakentaminen Himosraitille on erittäin tarpeellinen ja se olikin suunnitelmassa jo Himoskylän asemakaavassa.

Kaavoitusta jatkettaessa tulee hulevesien hallinta suunnitella, valita käytettävät ratkaisut ja varata alueet.

Kaavaselostuksen liitteiksi asetetut hulevesiselvitykset (kaksi luonnosta VHT P46901 vain korkeuskäyrien mukaan merkitty nuolia) ovat hyvin puutteelliset läntisen osa-alueen ja pohjoisen osa-alueen osalla. Mitään hulevesien hallittua hallintaa ei niissä ole esitetty tai suunniteltu.

Asemakaavaehdotuksen hulevesimääräykset ovat riittämättömiä.



Kuva 28: Kuva Patajoentieltä läheltä 2:29 ja 2:88 rajaa

Patalahdella on merkittävää virkistysarvoa paikallisten asukkaiden keskuudessa ja Patalahden vedenlaatu ei saa heiketä nykyisestä, vaikka hulevesimäärä kasvaa.

Pyydän lähettämään mahdollisen hyväksymispäätöksen sekä lausuntoihin ja muistutuksiin annetut vastaukset postitse.

Tavoitteena olkoon monipuolinen viihtyisä ja meluton ympärivuotinen matkailukeskus.

**Vastine:**

Muistutuksessa esitetään, että kaavaselostuksen liitteiksi asetetut hulevesiselvitykset ovat puutteelliset, eikä niissä ole esitetty tai suunniteltu hallittua hulevesien hallintaa.

Asemakaavaehdotuksen liitteeksi tarkoitettu varsinainen hulevesisuunnitelman raportti ei ehtinyt kaavaehdotuksen liiteaineistoksi. Kaavaehdotuksen liitteenä olivat vain suunnitelman luonnosvaiheen liitekartat.

Valmistunut hulevesisuunnitelma (Raportti 22.5.2024) sisältää yksityiskohtaisia tietoja suunnittelualueen nykytilasta, hydrologisesta tarkastelusta, vaikutusarvioinneista sekä suositelluista ratkaisuvaihtoehdoista hulevesien hallintaan. Suunnitelma sisältää hulevesimallinnuksen ja esittää konkreettisia ratkaisuja, kuten viivytyksaltaat valuma-alueelle ja kivikynnystykset avo-ojiin virtausnopeuksien hidastamiseksi.

**Maksimitilanteet ja purkautuminen Patalahteen**

Muistutuksessa esitetään, että kaavan muutoksessa on varauduttava huleveden maksimitilanteisiin niin, että vesi pääsee joka tilanteessa poistumaan alueelta suunniteltuja reittejä Patalahteen.

Hulevesisuunnitelmassa todetaan, että pääasiassa kaikki hulevedet ohjautuvat Patalahteen. Hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty yleissuunnitelmatasolla asemakaavaluonnoksen hulevesien johtaminen, hallintamenetelmät, tulvareittiperiaatteet ja rakentamisen aikainen hulevesien hallinta, joiden tarkoituksena on varmistaa hulevesien hallittu johtaminen ja rakenteiden kuivana pysyminen myös tilanteissa, joissa hulevesien johtamisreittien ja hallintamenetelmien kapasiteetti ylittyy. Tavoitteena on, että hulevedet johdetaan nykyisiä purkureittejä pitkin mahdollisimman suurelta osalta aluetta. Asemakaavamääräys edellyttää, että rakentamislupahakemukseen on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma.

**Täyttömaat**

Muistutuksessa tuodaan esiin, että osalle suunnittelualueesta sijoittuu täyttömaata ja maa viettää Patalahden suuntaan.

Hulevesisuunnitelmassa alueen maaperä on esitetty koostuvaksi hiekka- ja sora- ja soramoreenista, kalliomaasta sekä hienosta hiedasta käytettävissä olleiden yleisten maaperätietojen perusteella. Täyttömaan olemassaoloa ei ole suunnitelmassa erikseen käsitelty. Muistutuksen huomio on aiheellinen, täyttömaan olemassaolo voi olla merkityksellinen seikka hulevesien käsittelyn suunnittelun ja toteutuksen kannalta. Kaavaselostuksen kohtaan "*Kaavan toteuttaminen*" kirjataan täyttömaan olemassaolo ja että toteutusvaiheessa tulee selvittää tarkemmin täyttömaan laajuus ja laatu sekä että sen mahdolliset vaikutukset on otettava huomioon hulevesien käsittelyä tarkemmin suunniteltaessa. Ennen rakentamista tehdään tarkat maaperätutkimukset mm. rakennusten perustamistavan ratkaisemiseksi.

**Naapurikiinteistön vettyminen**

Muistutuksessa esitetään, että hulevesien imeytys voi aiheuttaa naapurikiinteistön haitallista vettymistä.

Hulevesisuunnitelma suosittelee tonttikohtaisessa hulevesien hallinnassa menetelmiä, joissa hulevesiä imeytetään maaperään, kuten vettä läpäiseviä päällysteitä ja biopidätysalueita. Siinä myös mainitaan, että hulevesien imeyttämistä maaperään voidaan käyttää katu- ja pysäköintialueilta muodostuvien hulevesien osalta. Suunnitelmassa esitetään menetelmiä, kuten kalvorakenteella eristettyjä suodatuspaineita (Kuva 11), joilla voidaan estää veden hallitsematon leviäminen. Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava rakenteen toimivuus myös talviolosuhteissa ja ylivuoto-tilanteet.

### Lumenlajitusalueet

Muistutuksessa esitetään, että pohjoinen ja läntinen osa-alue tarvitsevat molemmat lumenlajitusalueet ja viivytyksalta sade- ja sulamisvesille.

Hulevesisuunnitelma keskittyy hulevesien (sade- ja sulamisvesien) hallintaan yleisesti. Kaavaselostuksen kohtaan *"Kaavan toteuttaminen"* kirjataan, että toteutusvaiheessa tulee varautua myös lumenlajitusalueisiin. Lumenlajitusalueet esitetään tyypillisesti rakentamislupavaiheen asemapiirroksessa.

### Hulevesiputkisto

Muistutuksessa mainitaan, että hulevesiputkiston rakentaminen Himosraitille on erittäin tarpeellinen ja oli suunnitelmissa jo Himoskylän asemakaavassa.

Hulevesiputkistoa on toteutettu Himosraitin rakennetulle eteläosalle ja se jatkunee Himosraitin rakentumisen myötä edelleen kohti suunnittelualueita.

Hulevesisuunnitelma ohjaa hulevesien johtamista pääosin avo-ojissa katu- ja pysäköintialueiden hulevesien osalta. Suunnitelma ei esitä Himosraitille erillistä hulevesiputkistoa, vaan suosii avo-ojia ja niissä tapahtuvaa viivyttämistä ja imeyttämistä.

### Hulevesimääräykset

Muistutuksessa esitetään, että asemakaavaehdotuksen hulevesimääräykset ovat riittämättömiä.

Hulevesisuunnitelma toimii teknisenä pohjana ja suosituksena asemakaavan hulevesimääräyksille. Se esittää kattavat periaatteet ja menetelmät hulevesien hallintaan, jotka on tarkoitettu sisällytettäväksi kaavoitukseen. Suunnitelma tarjoaa tekniset tiedot ja suositukset niiden perustaksi. Asemakaavamääräys edellyttää, että rakentamislupahakemukseen on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma.

### Patalahden vedenlaadun heikkeneminen

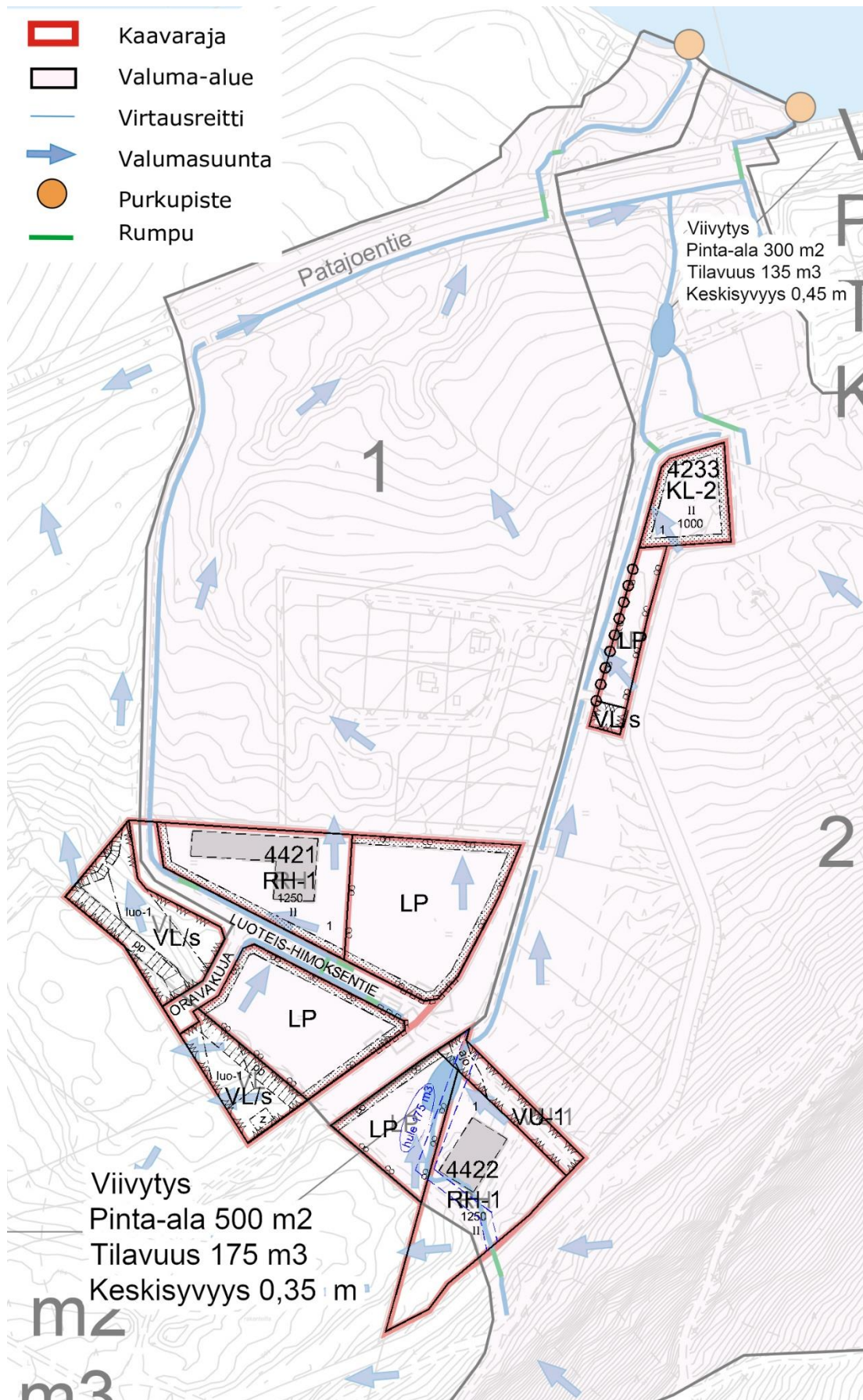
Muistutuksessa korostetaan Patalahden virkistysarvoa ja vaaditaan, ettei vedenlaatu saa heiketä hulevesimäärän kasvaessa.

Hulevesisuunnitelma käsittelee huolta aktiivisesti. Suunnitelma toteaa, että rakentamisen aikaiset hulevedet ovat laadultaan huonoja ja voivat sisältää runsaasti kiintoainesta. Se korostaa, että rakentamisen aikana on otettava huomioon, ettei kiintoainekuormitus lisäännä vastaanottavassa vesistöissä. Suunnitelma suosittelee useita menetelmiä hulevesien laadun parantamiseen:

- **Suodatuspaineet:** Pysäköintialueiden hulevesien laatua voidaan parantaa johtamalla vedet suodatuspaineisiin, jotka on eristetty maasta kalvolla.
- **Suotopadot:** Kiintoaineksen suodattamiseen keskitetystä virtauksesta.
- **Viivytys- tai laskeutusaltaat:** Kiintoaineksen poistamiseen hulevesistä hidastamalla virtausta ja antamalla kiintoaineksen laskeutua.
- **Eroosiosuojauksen** tärkeyttä korostetaan suurten korkeuserojen takia.

Menetelmät lisätään tiedoksi kaavaselostuksen lukuun *"kaavan toteuttaminen"*.

Hulevesisuunnitelma käsittelee monia muistutuksen esiin nostamia hulevesiin liittyviä epäkohtia ja antaa niihin ratkaisuehdotuksia ja periaatteita. Erityisesti tulvareittien varmistaminen Patalahteen, viivyttämisen tarve (erityisesti itäisellä valuma-alueella viivytyksaltaiden muodossa) ja Patalahden vedenlaadun turvaaminen ovat saaneet suunnitelmassa huomiota.

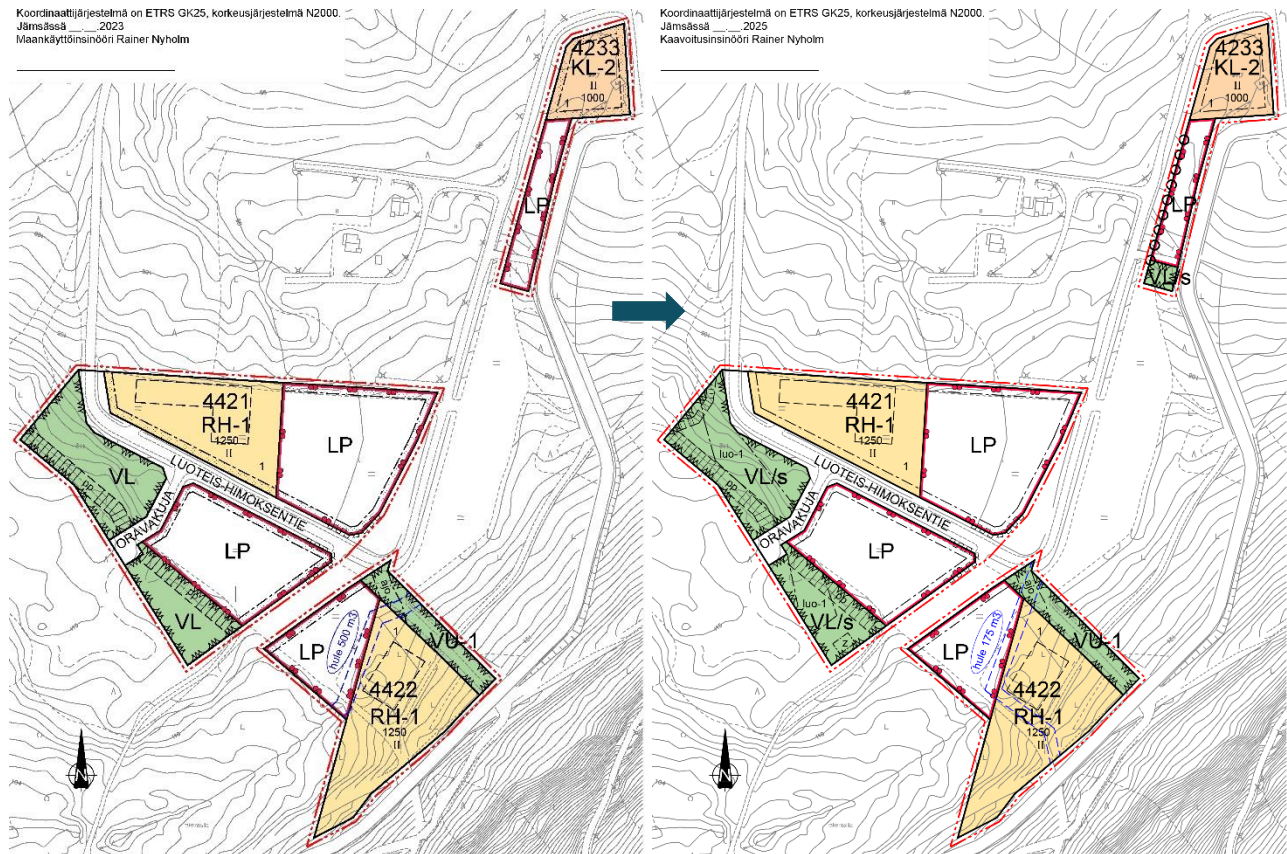


Kuva 29: Hulevesisuunnitelma ja kaavaehdotus

## 4.12 Toimenpiteet ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Palautteen ja ELY-keskuksen kanssa 19.6.2024 pidetyn työneuvottelun johdosta kaavakartalle on lisätty merkintöjä liittyen erityisesti liito-oravien kulkuyhteyksien turvaamiseen.

Kaavakartan vasempaan reunaan on lisätty ote asemakaavayhdistelmästä ennen kaavamuutosta.



Kuva 30: Vasemmalla nähtävillä ollut ehdotus, oikealla vastineiden mukaisesti täydennettynä.

Muutokset ovat kaavan mitoituksen ja sisällön kannalta merkitykseltään vähäisiä. Kaavamuutokset koskevat alueen maanomistajia ja toimijoita. MRA 32 § mukaisesti kaavan uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen, kun muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Ehdotusvaiheen jälkeisistä muutoksista kuultiin osallisia (maanomistajia ja toimijoita) MRA 32 mukaisesti erikseen, minkä jälkeen kaava voi edetä hyväksymiskäsittelyyn.

#### 4.13 MRA 32 erilliskuuleminen

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen annettujen palautteiden sekä Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa 19.6.2024 järjestetyn työneuvottelun johdosta oli kaavakarttaan tehty seuraavat merkittävimmät muutokset:

- VL-käyttötarkoitusmerkintä muutettu muotoon VL/s
- VL/s-alueelle lisätty luo-1 - aluerajaus
- VL/s-alueelle lisätty muuntamolle varattu rakennusala (z)
- VL/s-alueen pohjoisosaan lisätty ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp) -merkintä
- Pohjoisosan LP-alueen eteläpuolelle osoitettu VL/s -alue
- Pohjoisosan LP-alueen reunaan osoitettu istutettavan puurivin merkintä
- Hulevesialueen viivytystilavuutta pienennetty
- Autopaikkavaatimuksia muutettu

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville, koska ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskivat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen.

Jämsän kaupunki pyysi 16.6.2025 osallisia jättämään mahdollisen muistutuksen korjatusta kaavaehdotuksesta viimeistään 1.8.2025 klo 15 mennessä.

#### 4.13.1 Palaute ja vastineet MRA 32 erilliskuulemisesta

Erilliskuulemisen palautteena saatiin 25.7.2025 yksi muistutus. Muistutuksen teksti on esitetty [sini-sellä](#). Vastineet muistutukseen on esitetty [vihreällä pohjalla](#).

Toistan 23.6.2024 päivätyn muistutukseni Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotuksesta sekä lisään ja kertaan vielä huomiotta jääneitä asioita.

#### Asemakaavamuutoksen käynnistänyt esisopimus on rauennut 31.5.2024

Asemakaavamuutoksen käynnistänyt esisopimus on rauennut kaupunginhallituksen hyväksymän esisopimusluonnoksen kohdan 7 mukaan jo yli vuosi sitten 31.5.2024 eli kaavaehdotuksen julkisesti nähtävilläolonaikana 24.5-24.6.2024 (Liitteenä kopio esisopimuksesta).

**Vastine:** Kaavaprosessin eteneminen ei ole riippuvainen esisopimuksen voimassaolosta. Sopimuksen raukeaminen voi vaikuttaa hankkeen toteuttamisedellytyksiin tai aikatauluun, mutta ei kaavan sisältöön tai voimaantumiseen. Kaupungilla on kaavoitusmonopoli.

#### Ympäristömelu, ilmanlaatu ja huoltohallien ajoneuvojen valoheijasteet

Asemakaavamerkinnän RH-1 vaikutuksia ympäristöön on vaikea arvioida kun teollisuushallityyppisten rakennusten toimintoja ei ole selostuksessa esitetty ja selvitetty eikä myöskään asiantuntijoiden lausuntoja pyydetty. Muun muassa traktorimönkijöiden ja moottorikelkkojen huolto ja korjaus sekä koekäyttö aiheuttaa runsaasti haitallista melua, pakokaasupäästöjä ja valoheijasteita.

Voimassaolevassa osayleiskaavassa ei ole varauduttu teollisuusalueille kuuluviin halleihin ja niiden aiheuttamiin häiriöihin lomakeskuksessa.

Asemakaavaehdotus on monilta osin alueella voimassa olevan 21.4.2011 laillistuneen oikeusvaikutteisen Himoksen osayleiskaavan osa-alueen 1 vastainen.

**Vaikutukset ympäristön ilmanlaatuun ja meluun on paremmin selvitettävä ja arvioitava. Melun ohjearvoja on syytä noudattaa asemakaavasuunnittelussa Luoteis-Himoksen alue on osa kehittyvää lomakeskusta.**

#### Vastine:

**Toiminnan kuvausta täydennetään vaikutustenarviointilukuun *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön* (6.1) sivulla 48.**

RH-1 - korttelialue on osoitettu matkailua palvelevien huoltorakennusten alueeksi. Merkintä mahdollistaa matkailukeskuksen ylläpitoon ja huoltoon liittyvät varasto- ja tukitilat. Kyse ei ole teollisuusalueesta eikä asemakaava mahdollista ympäristöluvanvaraista tai muuta teollista toimintaa.

Huoltorakentaminen on matkailukeskuksen normaali ja toiminnallisesti välttämätön tukitoiminto. Korttelialue palvelee alueen matkailu- ja majoitustoimintaa, eikä sitä ole tarkoitettu itsenäiseksi moottoriajoneuvojen huolto- tai testausalueeksi. Mahdolliset kaluston huoltotyöt sijoittuvat rakennuksen sisätiloihin ja liittyvät kiinteistöjen kunnossapitoon ja alueen ylläpitoon.

Asemakaava ohjaa alueiden käyttöä ja rakentamista yleispiirteisesti. Toiminnan tarkempi laatu ja laajuus täsmentyvät toteutus- ja lupavaiheessa. Kaavan vaikutukset on arvioitu asemakaavan tarkkuustasoon nähden riittävällä alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

RH-1 - alue palvelee matkailutoimintaa ja tukee lomakeskuksen kehittämistä. Huolto- ja varastorakentaminen on matkailupalvelujen tavanomainen ja välttämätön osa, eikä kaava muuta alueen perusluonnetta matkailukäytössä. Asemakaava on voimassa olevan osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavamääräyksessä on nimenomaisesti rajattu pois toiminta, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

#### Palautteen johdosta täsmennetään RH-1 – alueen kaavamääräystä

##### muodosta:

***"Matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialue. Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä"***

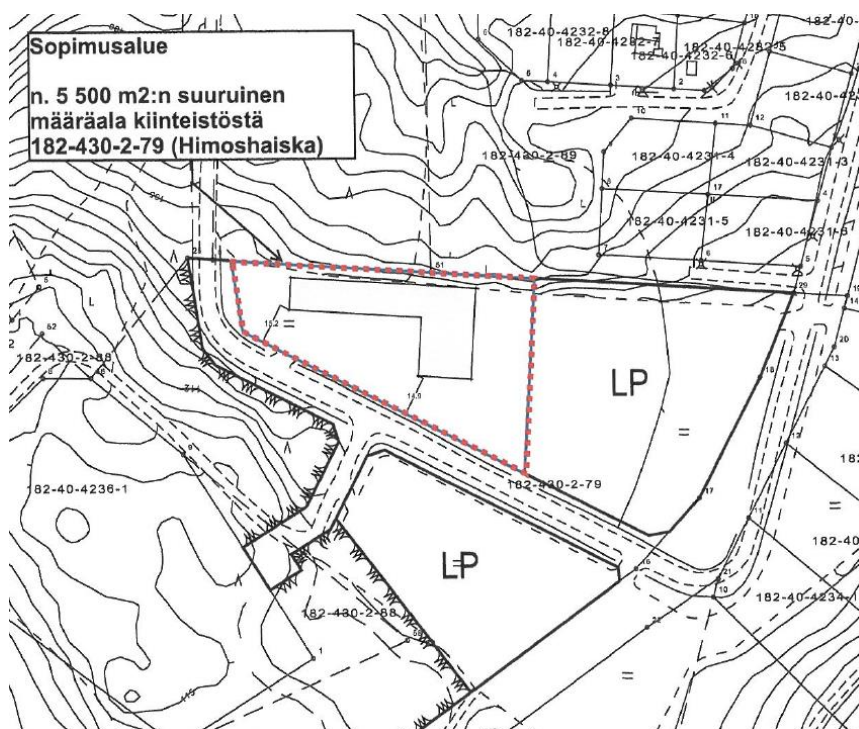
##### muotoon:

***"Matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista aiheutuu savua, hajua, melua tai muuta häiriötä, joka toiminnan laatu ja alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen merkittävästi häiritsee ympäristöä"***

#### Hulevesien hallinta

Asemakaavaehdotuksessa kortteli 4421 ja viereinen LP-alue viettävät pohjoiseen Himosraitin suunnasta katsottuna. Suunnitelmien perusteella näyttää, että naapuritilan vettyminen jatkuu vaikka liiallisesta kosteudesta johtuen kuolleita kuusipuita on jouduttu poistamaan.

Yli vuosi sitten 31.5.2024 rauenneen esisopimuksen liitekartan mukainen rakentaminen kaatuineen on kopioitu suoraan asemakaavaehdotukseen ja karttaliitteeseen piirretty suuri rakennuskin sijoittuisi aivan liian lähelle pohjoispuoleisten naapureiden rajaa. Liite 1 s.7



Kuva 31: Ote liitteen 1 sivun 7 kartasta

Näinkin lähelle rajaa rakennettaessa tarvittaisiin vähintään tukimuuri ehkäisemään täyttömaan maamassojen, hulevesien ja lumien sulamisvesien valuminen naapurikiinteistöille. Runsaita sateita ja myrskyjä esiintyy jo nykyisin ja sään ääri-ilmiöt vain lisääntyvät tulevaisuudessa. Rakentaminen aiheuttaa muutoksia hulevesien muodostumiseen ja kulkeutumiseen. Hulevesiputkiston suunnittelu Himosraitille oli suunnitelmissa parikymmentä vuotta sitten Himoskylän asemakaavan yhteydessä. Nyt se on hyvin tarpeellinen.

Viivytysalueen tilavuutta korttelin 4422 viereisellä LP-alueella ei tule pienentää vaan lisätä, viivytysalueet myös alemmaksi kortteliin 4421 sekä LP-alueille.

**Hulevesien ja rankkasateiden sekä lumen sulamisvesien aiheuttamien ongelmien välttämiseksi on kiinnitettävä enemmän huomiota hulevesien hallittuun johtamiseen juuri tämän asemakaavan muutosalueella.**

**Vastine:**

Muistutuksessa esitetyt huolet hulevesien hallinnasta, naapurikiinteistöjen vettymisestä sekä viivytystilavuuden riittävydestä on huomioitu kaavan liitteeksi lisätyssä hulevesisuunnitelmassa (22.5.2024) ja kaavaselostuksessa.

Hulevesisuunnitelmassa valuma-alueelle 2 on osoitettu kaksi viivytysallasta, joiden yhteistilavuus on noin 310 m<sup>3</sup>. Altaista toinen sijoittuu kaava-alueelle ja on merkitty kaavaan suunnitelman mukaisesti mitoitettuna. Rakenteet on mitoitettu 1/10a toistuvalla rankkasateella ja mitoitussateen intensiteettiä on kasvatettu 20 % ilmastonmuutoksen vaikutusten huomioimiseksi. Lisäksi asemakaavamääräyksissä edellytetään tonttikohtaista viivytystä vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesirakenteiden lopullinen mitoitus ja sijainti tarkentuvat rakentamislupahakemuksen liitteeksi edellytetyssä hulevesien käsittelysuunnitelmassa ja lopuksi toteutussuunnittelussa, jossa varmistetaan kapasiteetin riittävyys myös ääri-ilmiötilanteissa.

Hulevedet johdetaan hallitusti nykyisiä purkureittejä hyödyntäen Patalahteen. Järjestelmää täydentävät suunnitellut tulvareitit, joilla varmistetaan hallittu vedenjohtaminen myös mitoitustilanteen ylittävissä sateissa.

Rakentamisessa on yleisesti noudatettava periaatetta, jonka mukaan hulevesiä ei saa johtaa hallitsemattomasti naapuritonteille. Tonttien korkeusasemat ja kallistukset suunnitellaan siten, että pinta-vedet ohjautuvat hallitusti hulevesirakenteisiin. Mahdolliset pengerrykset ja tukirakenteet toteutetaan siten, etteivät maa-ainekset tai sulamisvedet valu rajan yli. Täyttömaiden laajuus ja perustamistavat tarkentuvat toteutussuunnittelussa tehtävien maaperätutkimusten yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa suositetaan ensisijaisesti luonnonmukaisia menetelmiä (viivytysaltaat, suodatuspaineet, vettä läpäisevät pinnat), jotka hidastavat virtaamia ja parantavat veden laatua. Tarvittava putkiviemärointi voidaan toteuttaa katualueen rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisussa hulevesien hallinta perustuu mitoitettuihin viivytysrakenteisiin, tonttikohtaisiin velvoitteisiin ja hallittuihin purkureitteihin. Mitoitus varmistetaan teknisessä toteutussuunnittelussa.

### RH-1 rakennusten sijoittuminen

RH-1 huolto- ja korjaushallien ohjeelliset rakennusalat muutettava rakennusaloiksi ja merkittävä niihin harjansuunnat. RH-1 korjaus- ja huoltohallit voidaan katsoa palovaarallisiksi rakennuksiksi ja riittävästä etäisyyksistä on huolehdittava.

#### Rakennusasetus 57 § 2 momentti

**"Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla."**

**Tavoitteena olkoon liiketaloudellisesti kannattava, terveellinen, turvallinen, meluton ja viihtyisä lomakeskus.**

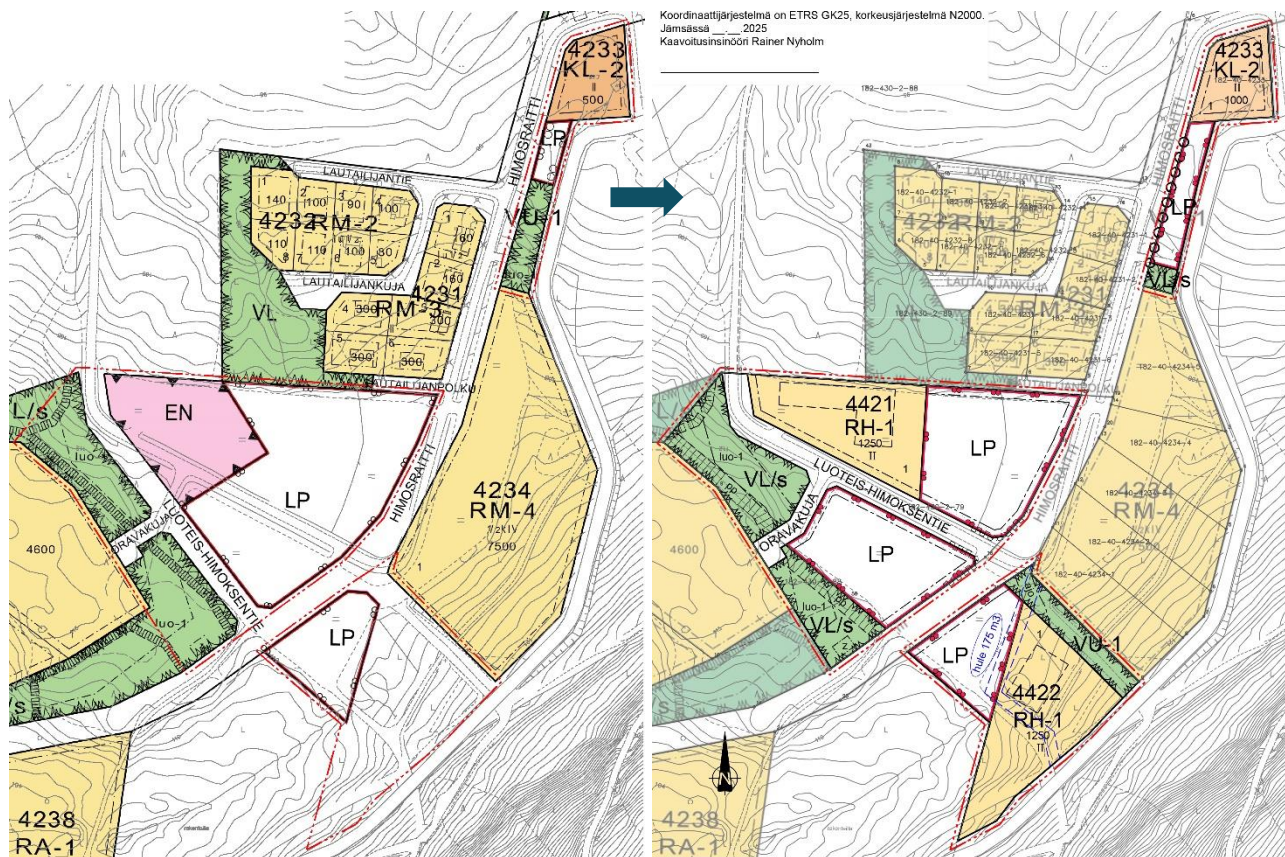
#### Vastine:

Kaavassa on käytetty ohjeellista rakennusalan merkintää, koska huoltorakennuksesta ei ole vielä tässä vaiheessa tarkempaa suunnitelmaa. Ohjeellinen merkintä antaa tarvittavaa joustavuutta toteutukselle.

Kaavamääräyksissä on asetettu rajoituksia rakennusten harjakorkeudelle (enintään 8 metriä) ja edellytetty rakentamistavan soveltumista ympäristöön. Koska ympäristö ei ole tiivistä rakennettua ympäristöä, ei harjansuunnan sitovaa lukitsemista kaavassa ole nähty tarkoituksenmukaiseksi. Harjansuunta ja rakennusten lopullinen massa tarkentuvat rakennussuunnittelun myötä. Rakentamislain 5 §:n mukaisesti *rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen*.

Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan voimassa olevaa Rakentamislakia, Suomen rakentamismääräyskokoelmaa sekä niiden mukaisia palomääräyksiä. Rakennusten tarkka sijoittuminen suhteessa rajoihin paloturvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet huomioiden varmistetaan rakentamislupavaiheessa. Asemakaava ei anna oikeutta poiketa lain tai asetuksen mukaisista vähimmäisetäisyyksistä. Rakentamisluvat myöntää kaupungin rakennusvalvonta, joka myös valvoo, että kaikki säädösten mukaiset vähimmäisetäisyydet ja turvallisuusmääräykset täyttyvät ennen rakentamisen aloittamista.

## 5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 32: Vasemmalla voimassa oleva asemakaavayhdistelmä, oikealla asemakaavamuutos.

**Pohjoisen** alueen osalta kaistale rinnealueen ja Himosraitin välillä on muutettu osittaisesta viher-alueesta (VU) pääosin paikoitusalueeksi (LP). Himosraitin ja paikoitusalueen rajalle on määrätty istutettava puurivi. Korttelin 4233 rakennusoikeus (KL-2) on kaksinkertaistunut, yleiskaavan sallimissa puitteissa.

**Keskialueen** osalta energiahuollon alue (EN) on muutettu matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (RH-1). Luoteis-Himoksentien katualue on muutettu vastaamaan jo rakentunutta tielinjausta. Yleinen paikoitusalue on jakautunut kahteen osaan. Oravakujan ja virkistysalueiden (VL/s) rajaukset ovat hieman muuttuneet. Voimassa olevan kaavan jalankulku-pyörätie – ja luo-1 – varaukset on säilytetty lähes entisellään.

**Eteläisellä** alueella yleisen paikoitusalueen raja on hieman muuttunut. Asemakaavaa on laajennettu 0,8 ha kaakon ja etelän suuntaan ja osoitettu matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1).

### 5.1.1 Mitoitus

Uutta rakennusoikeutta on kaavaluonnoksessa osoitettu 3 000 kem<sup>2</sup>. Voimassa olevassa kaavassa energiahuollon alueelle EN ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää. Paikoitusalueen määrä lisääntyy 251 m<sup>2</sup> (1 %), mikä tarkoittaa n. 11 uutta autopaikkaa.

| KÄYTTÖTARKOITUS | VOAK      | UUSI      | Muutos    | %      | kem² nyt | kem² uusi  | kem² muutos |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|--------|----------|------------|-------------|
| EN              | 5 302 m²  | m²        | -5 302 m² | -100 % |          |            |             |
| LP              | 17 071 m² | 17 322 m² | 251 m²    | 1 %    |          |            |             |
| VL/s            | 6 515 m²  | 6 689 m²  | 174 m²    | 3 %    |          |            |             |
| VU-1            | 1 218 m²  | 1 594 m²  | 376 m²    | 31 %   |          |            |             |
| KL-2            | 2 408 m²  | 2 408 m²  | m²        | 0 %    | 500 kem² | 1 000 kem² | 500 kem²    |
| RH-1            | m²        | 12 107 m² | 12 107 m² | 100 %  | -        | 2 500 kem² | 2 500 kem²  |
| Katu            | 3 633 m²  | 4 270 m²  | 637 m²    | 18 %   |          |            |             |
|                 | 36 147 m² | 44 390 m² | 8 243 m²  | 123 %  |          | 3 500 kem² | 3 000 kem²  |

### Kuva 33: Mitoitus

## Autopaikat

Autopaikkoja syntyy kaavamuutoksen ja – laajennuksen myötä n. 11 kpl lisää verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaikkiaan paikoitusalueille mahtuu pinta-alan perusteella n. 733 henkilöautopaikkaa.

### 5.1.2 Palvelut

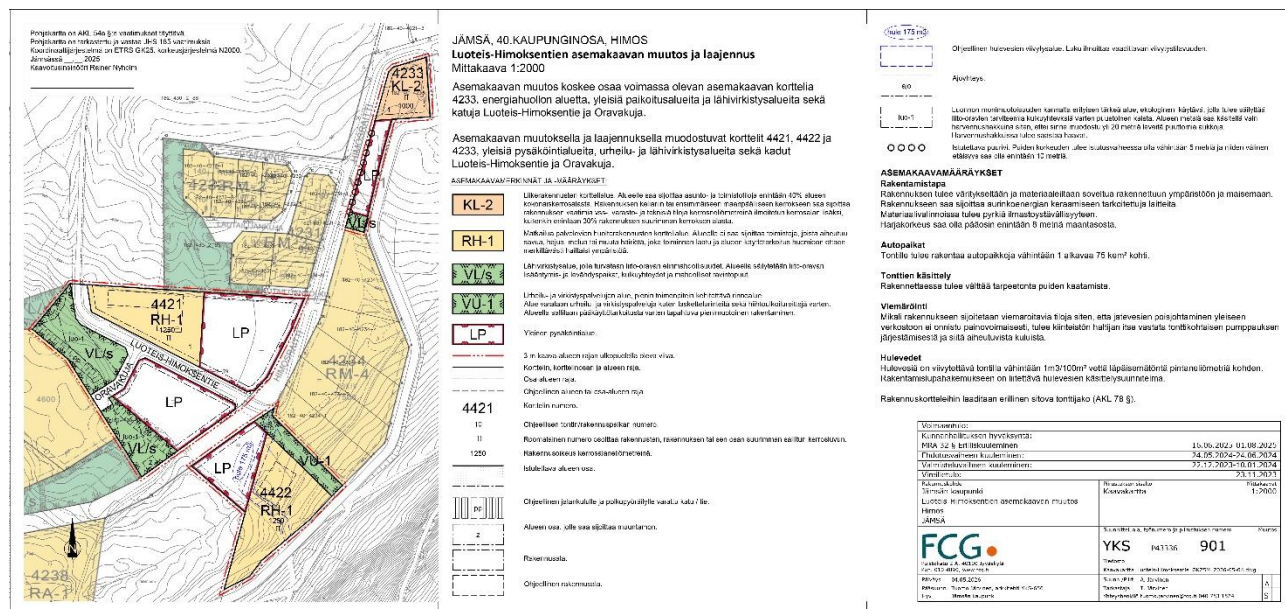
Pohjoiselle alueen osalle kortteliin 4233 voi sijoittua myymälöitä ja vastaavia kaupallisia palveluja. Asuin- ja toimistotilojen osuus voi olla enintään 40 % kokonaiskerrosalasta. Paikotusalueet palvelevat myös yleistä paikoitusta. Huoltorakennukset tukevat matkailijoille tarjottavien huoltopalvelujen järjestämistä. Suunnittelualueelle ei sijoitu muita palveluita. Himoksen alueen muut palvelut liittyvät yleisesti pääsääntöisesti matkailuun.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

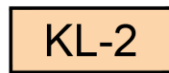
Kaavaratkaisu toteuttaa tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittamista.

### 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot määräyksineen ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.



*Kuva 34: Kaavakartta*



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asunto- ja toimistotiloja enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kellariin tai ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa rakennuksen vaatimia vss-, varasto- ja teknisiä tiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta.



Matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista aiheutuu savua, hajua, melua tai muuta häiriötä, joka toiminnan laatu ja alueen käyttötarkoitus huomioon ottaen merkittävästi haittaisi ympäristöä.



Lähevirkistysalue, jolla turvataan liito-oravan elinmahdollisuudet. Alueella säilytetään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, kulkuyhteydet ja mahdolliset ravintopuut.



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



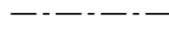
Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

4421

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

II

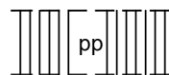
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1250

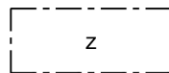
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu / tie.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Rakennusala.



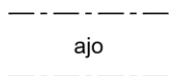
Ohjeellinen rakennusala.



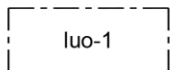
Ohjeellinen hulevesien viivytysalue. Luku ilmoittaa vaadittavan viivytystilavuuden.



Ajoyhteys.



ajo



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, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.



Istutettava puurivi. Puiden korkeuden tulee istutusvaiheessa olla vähintään 5 metriä ja niiden välinen etäisyys saa olla enintään 10 metriä.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

### Rakentamistapa

Rakennuksen tulee väriykseltään ja materiaaleiltaan soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rakennukseen saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettuja laitteita.

Materiaalivalinnoissa tulee pyrkiä ilmastoystävällisyyteen.

Harjakorkeus saa olla pääosin enintään 8 metriä maantasosta.

### Autopaikat

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 alkavaa 75 kem<sup>2</sup> kohti.

### Tonttien käsittely

Rakennettaessa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista.

### Viemäröinti

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

### Hulevedet

Hulevesiä on viivytettävä tontilla vähintään 1m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Rakentamislupahakemukseen on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma.

Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako (AKL 78 §).

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa loma-asukkaiden palveluiden toteuttamisen tarjoamalla huoltokalustolle säilytys ja huoltotilat keskitetysti ja maisemallisesti tyylikkäästi toteutettavalla tavalla. Paikoitusalueet vastaavat matkailijoiden pysäköintitarpeeseen. Alueet sijoittuvat yleiskaavan mukaisesti keskitetysti rinnealueen ja reitistöjen yhteyteen vähentäen tarvetta hajanaiselle paikoitukselle. Keskitetty paikoitus parantaa yleisilmettä.

Asemakaava ei määrittele matkailua palvelevan huoltorakennusten korttelialueen toimijaa. Aloitteen tekijänä toimijaksi olisi lähtökohtaisesti tulossa Tobermore Oy ja sen tytäryhtiö HimosLomat Oy.

Tobermore Oy:n toimialana on *matkailun kehittäminen ja markkinointi, lomamökkien vuokraus, huolto ja suunnittelu, ravintola- ja hotellitoiminta. Matkailuun ja vapaa-aikaan liittyvien laitteiden ja tuotteiden vuokraus, myynti, osto, tuonti ja vienti. Erilaisten tapahtumien, safarien, ohjelmalveluiden ja kilpailujen kehittäminen ja toteuttaminen. Bensinin jakelu ja huoltotoiminta*. Yhtiö voi omistaa, hallita, ostaa, myydä ja vuokrata osakkeita ja kiinteistöjä.

Tobermore Oy:n tytäryhtiö HimosLomat Oy toimii Himoksella *varaus- ja lomahuoneistopalveluiden, majoitusten sekä lomakokonaisuuksien tarjoajana*. HimosLomien Mökkipalvelut vastaavat mökkien huolloista, korjauksista ja siivouksesta. Huoltohenkilöstö käsittelee *huoltopyyntöjä, siivouksia, vuosi- ja muuta mökkien kunnon ylläpitoa*. Huollon palveluihin kuuluu *sähkötyöt, kosteiden tilojen tarkastukset, pintarakenteiden korjaukset* jne.

Todennäköisiä käyttötarkoituksia huolto- ja varastorakennukselle ovat

Varastointi:

- Huonekalut, petivaatteet, liinavaatteet, pyyhkeet odottamassa vaihtoa tai pesua
- Siivousvälineet ja -tarvikkeet
- Varaosat ja materiaalit, joita tarvitaan mökkien kunnossapidossa (esim. pintakäsittelyaineet, maali, lauteet, rakennustarvikkeet)

Tekniset huoltopalvelut:

- Lumenpoistotarvikkeet, aurat, traktoriosat, lumetuslaitteet, moottorikelkat tms.
- Välinehuolto kuten laskettelusukset / lumilaudat – näille tarvitaan tiloja ja välineitä
- Sähkö-, lämmitys-, vesi- ym. talotekniikkaan liittyvät laitteet huollettavaksi

Siivouspalveluiden tukitoiminnot:

- Siivousvälineiden säilytys, astioiden ym. pesu- ja huoltotilat
- Pesulatoiminnot, liinavaatteiden käsittely

Logistiikka ja huoltohenkilöstön tukitilat:

- Työkalut ja laitteet huoltotehtäviä varten
- Tilat henkilöstön varusteille ja työvaatteille
- Puku- ja taukotiloja

Varatilat / varastotapahtumat:

- Varastorakennuksia voi käyttää myös tilapäisesti suurten tapahtumien huoltotukikohtina
- Varaosa- ja huoltotarviketukina sesonkien välillä

## 6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisen yhteydessä maaperää muokataan huolto- ja liikerakennusten perustusten tarvitsemalla tavalla. Paikoitusalueet ovat jo lähtökohtaisesti tasatut ja sorapintaiset, eivätkä edellytä suuria massanvaihtoja.

Rakentamisen aiheuttamat muutokset hulevesien määrään ja laatuun sekä tarvittavat toimenpiteet niiden johtamiseksi, hallitsemiseksi ja tarpeen mukaan viivyttämiseksi selvitetään ennen kaavan ehdotusvaihetta. Hulevesien määrä voi lisääntyä merkittävästi, erityisesti mikäli paikoitusalueet asfaltoidaan. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti jo rakentamisen aikaisen huleveden hallintaan.

Alueella on oleva maalämpökaivo. Kaava ei estä myöskään aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämiseen perustuvien rakenteiden ja laitteiden asentamista rakennuksiin ja tonteille. Rakentamisvaiheesta aiheutuu väistämättä haitallisia ilmastopäästöjä. Uusiutuvaan energiaan perustuvilla ratkaisuilla, lämmön talteenotolla ja oikeilla rakenneratkaisuilla voidaan merkittävästi vaikuttaa toiminnan aikaisiin ilmastovaikutuksiin.

## 6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on pääosin tasattua ja raivattua sorakenttää. Olevat metsäsaarekkeet jäävät edelleen viheralueiksi, joten kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin muuten kuin välillisesti rakentamiseen muualta tarvittavien resurssien kautta. Liito-oravien kulkuyhteydet on säilytetty.

## 6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

### Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue- ja yhdyskuntarakenne pysyy pääosin ennallaan. Alue jatkaa ja kehittyy matkailukeskittymänä.

### Yhdyskunta- ja energiatalous

Muutosalue sijoittuu kunnallisteknisen verkoston läheisyyteen, rakentaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Sijoittuminen keskeisesti vähentää tarvetta ajoneuvoliikenteelle. Alueella on uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita (maalämpökaivo). Uudisrakennusten kattopinnat tarjoavat luontevan alustan aurinkoenergiaratkaisuille.

### Liikenne

Paikoitusalueet vastaavat yleiseen vierailevien matkailijoiden tarpeeseen. Huoltorakennukset ja paikoitusalueet eivät itsessään kasvata alueen liikennetuotosta. Riittävien, hyvien, keskitettyjen paikoitusalueiden tarjoama vähentää liikennettä ympäristössä.

#### 6.4.1 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maiseman nykyisellään on rakentamatonta, osittain pusikoitunutta sorakenttää. Kaavan toteutumisen myötä alue jäsentyy ja muuttuu hallitumman näköiseksi. Paikoitusalueiden hyvällä toteutuksella ja riittävällä vihersuunnittelulla ilme on mahdollista saada myös viihtyisäksi. Vaikutus maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on myönteinen.



*Kuva 35: Keskimmäinen alue, etualalle paikoitusta, taka-alalle huoltohalli*



*Kuva 36: Tekoälyn tuottama visiokuva mahdollisesta toteutuksesta.*

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole sellaista kulttuuriperintöä, johon rakentamisella olisi vaikutusta.

#### 6.4.2 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen eli kaupalliset vaikutukset

Kaavamutoksen ja -laajennuksen tarve on syntynyt toimijoiden liiketoiminnallisista tarpeista. Kaupalliset vaikutukset ovat myönteiset.

### 6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei erityisiä häiriötekijöitä. Paikoitus- ja huoltorakennusten sekä lähialueen lomarakennusten väliin jää suojaavia vihervyöhykkeitä.

## 6.6 Nimistö

Ei uusia nimiä.

## 6.7 Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan

Kaava on yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta energiahuollon aluetta EN. Energiayhtiön mukaan ko. energia-alueelle ei kuitenkaan ole tarvetta, joten yleiskaava on siltä osin vanhentunut.

Kaava edistää alueen kehittymistä maakuntakaavan mukaisesti matkailualueena. Kaava on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 37: Lounais-Himoksen rinteet

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Katuverkko asemakaavaa varten on jo valmiina. Vesi- ja viemäriverkosto on olemassa pohjoisella alueen osalla. Verkosto ylittää pohjoisen suunnasta keskimmäisen alueen pohjoisrajalle. Tarvittavan vesihuollon rakentamisesta maanomistajat sopivat kaupungin kanssa maankäyttösopimuksella.

Toteuttamisen aikataulu riippuu hanketoimijoista.

### 7.2 Vesihuoltoverkosto

Vesihuoltoverkosta tarkasteltaessa tulee rakennuslupavaiheessa muistaa ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot paikalliselle pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

### 7.3 Täyttömaan huomioon ottaminen

Osalle suunnittelualueesta sijoittuu täyttömaata. Täyttömaan laajuus ja laatu tulee selvittää sekä sen mahdolliset vaikutukset on otettava huomioon hulevesien käsittelyä tarkemmin suunniteltaessa. Ennen rakentamista tulee tehdä tarkat maaperätutkimukset rakennusten perustamistavan ratkaisemiseksi.

### 7.4 Lumenläjitysalueet

Toteutusvaiheessa tulee muistaa varautua lumenläjitysalueisiin. Lumenläjitysalueet esitetään tyyppillisesti rakentamislupavaiheen asemapiirroksessa.

### 7.5 Hulevesien laadusta huolehtiminen

Erityisesti rakentamisen aikaiset hulevedet ovat laadultaan huonoja ja voivat sisältää runsaasti kiintoainesta. Rakentamisen aikana on huolehdittava, ettei kiintoainekuormitus lisäännä vastaanottavassa vesistössä. Kaavan liitteenä olevassa hulevesisuunnitelmassa esitetään useita menetelmiä hulevesien laadun parantamiseen:

- **Suodatuspaineet:** Pysäköintialueiden hulevesien laatua voidaan parantaa johtamalla vedet suodatuspaineisiin, jotka on eristetty maasta kalvolla.
- **Suotopadot:** Kiintoaineksen suodattamiseen keskitetystä virtauksesta.
- **Viivytys- tai laskeutusaltaat:** Kiintoaineksen poistamiseen hulevesistä hidastamalla virtausta ja antamalla kiintoaineksen laskeutua.
- **Eroosiosuojauksen** tärkeyttä korostetaan suurten korkeuserojen takia.

### 7.6 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupungin rakennusvalvonta ohjaa alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakentamislupien kautta.