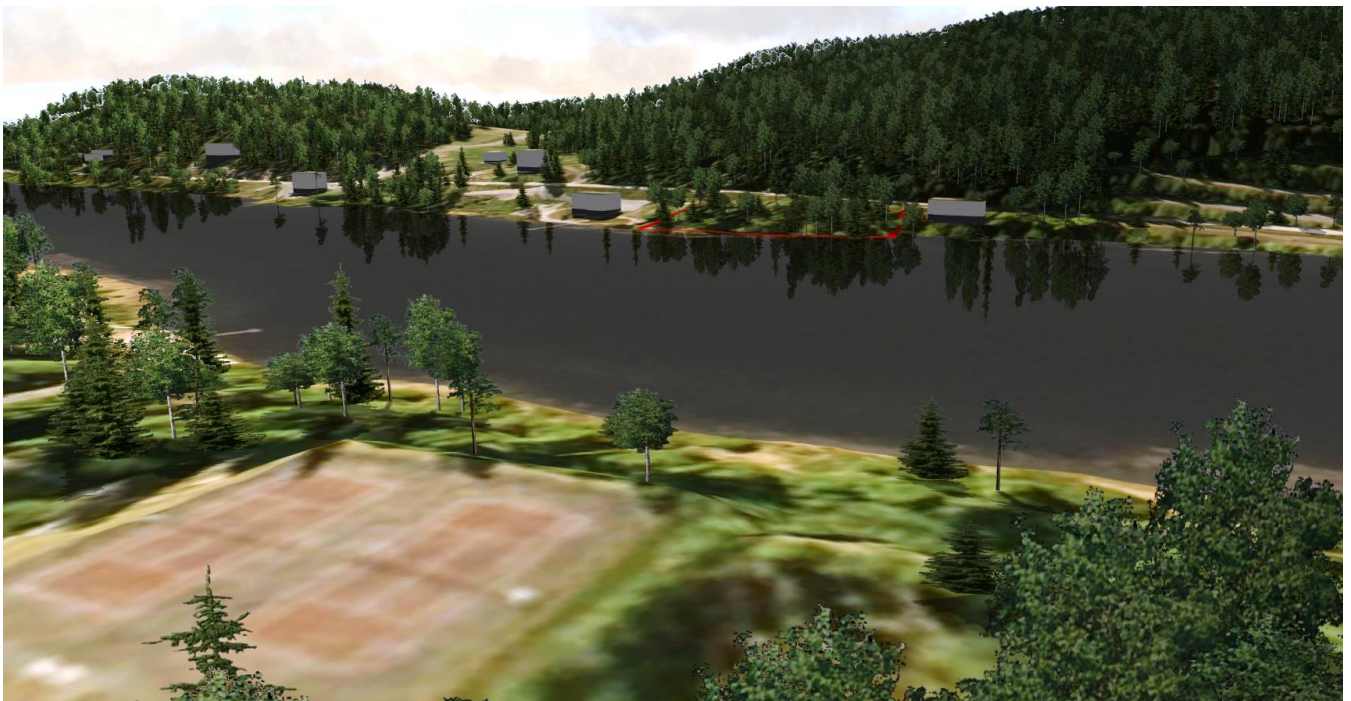


JÄMSÄN KAUPUNKI

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (Kortteli 4318)

Kaavaselostus



Kuva 1: Kuva virtuaalimallista. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Voimaantulo kuulutettu 4.2.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

7.12.2021

P41547

(Luonnos 25.2.2021, Ehdotus 26.8.2021)

7.12.2021

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (Kortteli 4318)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

40. kaupunginosa, Himos

1.1.3 Kaavan nimi

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan korttelista 4318.

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 4318.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

9.4.2021

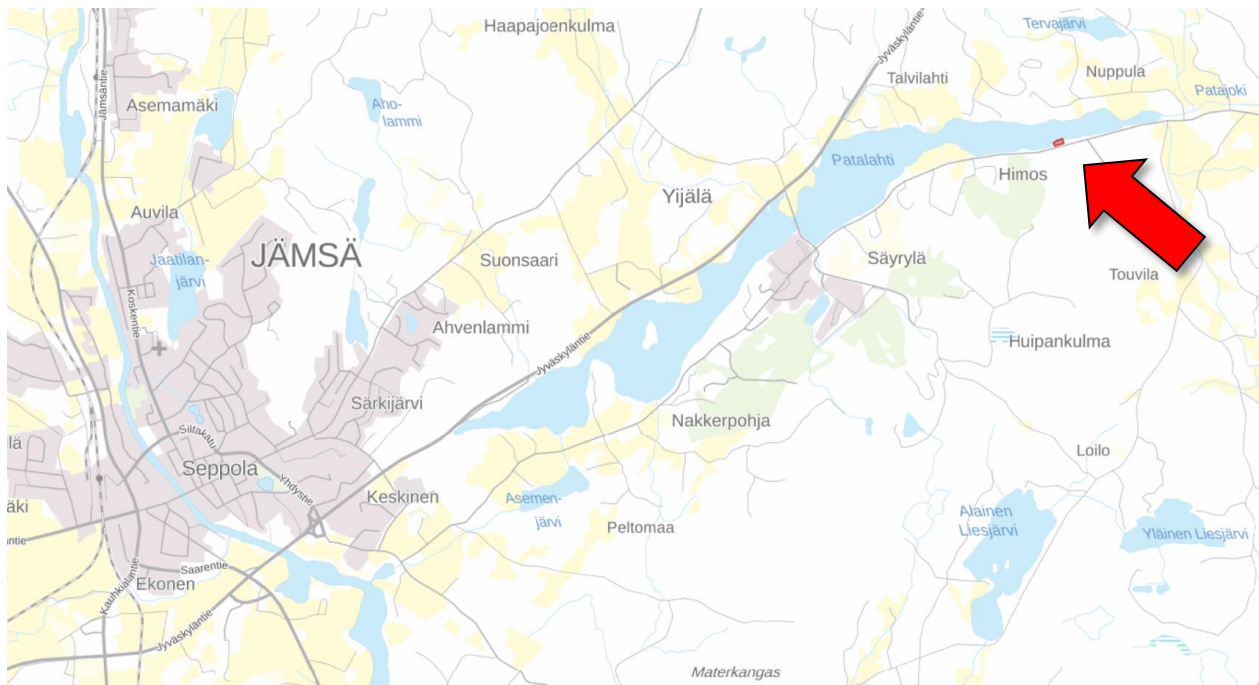
1.1.8 Käsittelypäivämäärät

- Tekla 25.02.2021 § 23
- Elinvoimalautakunta 26.8.2021
- Kaupunginhallitus 7.12.2021
- Voimaantulo kuulutettu 4.2.2022

7.12.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän Himoksella, Patajoentien varrella Patalahden rannalla. Muutosalueen koko on 0,2945 ha. Etäisyys Jämsän keskustaan on 9 km, ajoaika 10 min.



Kuva 2: Kaavamuutosalue rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutoksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan tonttijakoa kahden tontin osalta. Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
5	Asemakaavan kuvaus	25
6	Asemakaavan toteutus	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

7.12.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa oleva asemakaava ja sen liitteet
- Voimassa oleva yleiskaava¹ liitteineen:
 1. Himoksen alueen yleiskaavat
 2. Rakennettu kulttuuriympäristö
 3. Luontoselvitys 2009
 4. Luontoselvityskartta
 5. Liito-oravaselvitys 2009
 6. Vesihuollon yleissuunnitelma 2014
 7. Himos-Päijänne Master Plan 2013
 8. Liikenneselvitys 2016
 9. Luonnosvaiheen vastinemuistio
 - 10a. Ehdotusvaiheen vastinemuistio
 - 10b. Ehdotus II vaiheen vastinemuistio
 - 10c. Ehdotus III vaiheen vastinemuistio
 - 10d. Ehdotus IV vaiheen vastinemuistio
 11. Maisemaselvitys
 12. Liikennemeluselvytys 2016
 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 14. Hulevesiselvytys
 15. Reittisuunnitelma
 16. Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017
 17. Vesihuoltotarkastelu 2017
 18. Viranomaisneuvottelujen muistiot
- Himos Master Plan 2035 (<https://himosmasterplan.fi/>)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on pantu vireille maanomistajan aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti laittaa kaavamuutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavamuutosluonnoksen nähtäville 25.2.2021 § 23. Vireilletulo kuulutettiin 9.4.2021 ja valmisteluaineisto (OAS ja kaavakarttaluonnos) olivat nähtävillä 9.4.2021 – 26.4.2021. Ehdotus oli nähtävillä 8.10-8.11.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan tonttijakoa kahden tontin osalta. Tonteista tulee yhtä suuret ja molemmille sama rakennusoikeus. Kokonaisrakennusoikeus pysyy samana. Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

¹ <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/263-himoksen-osayleiskaava-osa-alueet-2-4>

7.12.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen koko on 0,2945 ha.

Suunnittelualue on rakentamaton, metsäinen alue Patalahden rannalla Patajoentien varrella. Etäisyys vastarannalle on 185 m. Alueen länsipuolella on lomarakennus ja itäpuolella äskettäin rakennettu uusi lomarakennus.



Kuva 3: Ortoilmakuva (MML)



7.12.2021

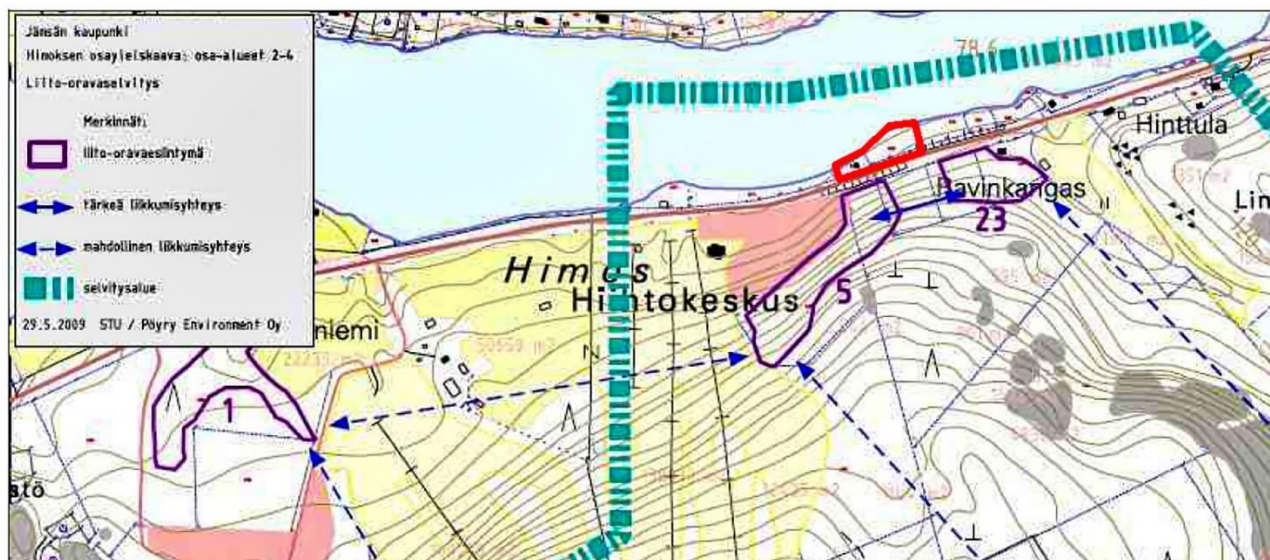
Maasto viettää tasaisesti Patalahteen, korkeuseroa on tontilla 7 m.



Kuva 4: Näkymä vastarannalta, suunnittelualue laiturista hieman vasempan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty yleiskaavoituksen yhteydessä luontoselvitys (2006-2009) ja sen liite liito-oravaselvitys (2006-2008, päiv. 2009). Suunnittelualan länsipuolella, Patalahdentien toisella puolella, on liito-oravaselvityksessä todettu kaksi liito-oravan elinaluetta (alla otteet luontoselvityksen kartasta sekä kohteiden 5 ja 23 kuvaukset).



Kuva 5: Ote liito-oravaselvityksestä 2009, kaavamuuotosalue on rajattu punaisella.

Kohde 5 Himosvuori pohjoinen

Rinnettä ylös nousevan serpentiinitien varrelta ja tien itäpuolella löytyi liito-oravan papanoita useiden kuusten ja järeiden haapojen alta. Alueella on ainakin yksi risupesä. Alue toimii itä-länsi-suuntaisena liikkumisreitteinä.

7.12.2021

Suositus: Rinteessä on liito-oravaesiintymä, joka tulee säilyttää.

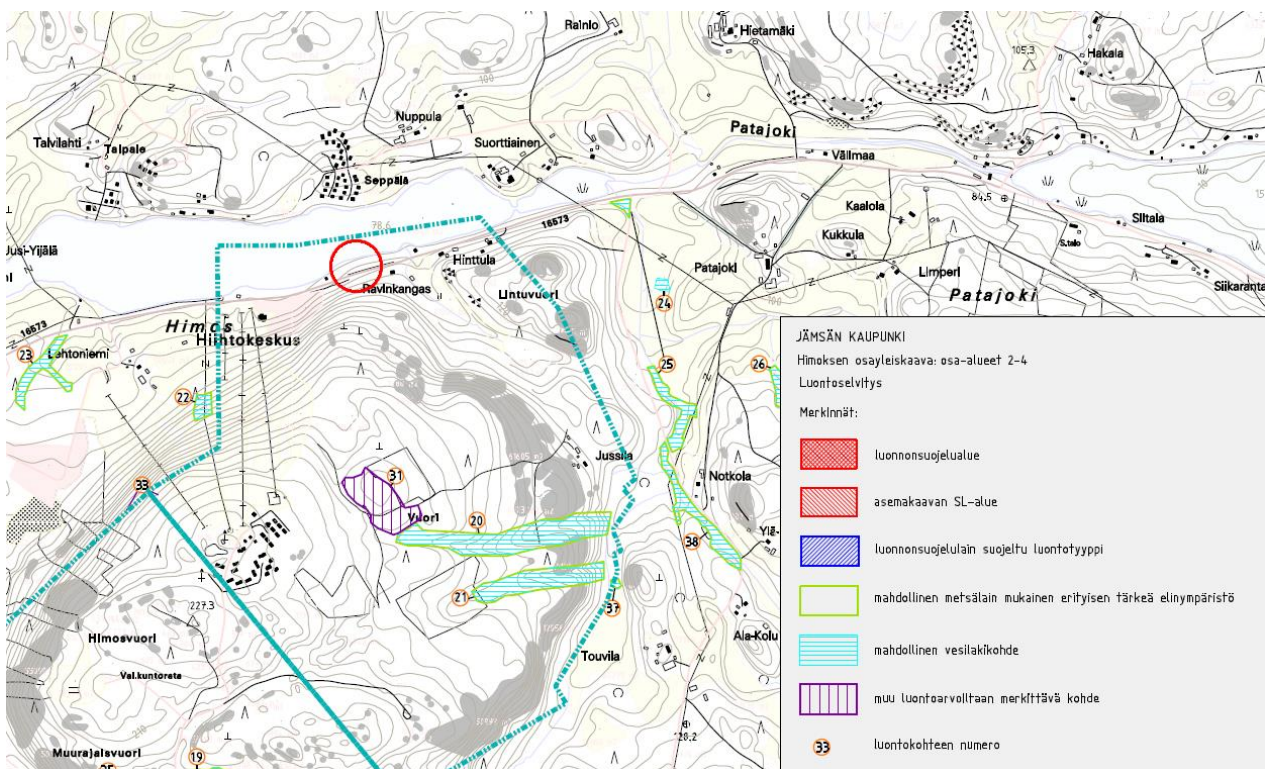
Kohde 23 Ravinkangas

Ravinkankaan kohdalta läheltä Patalahtea löytyi liito-oravan papanoita useiden kuusten alta. Suositus: Mahdollisesti esiintymä on Himosvuoren pohjoiseen liito-oravaesiintymän kanssa samaa esiintymää. Todennäköisesti liito-oravien pohjoinen reitti Himosvuoren itä-länsipuolisten esiintymien välillä kulkee tätä kautta.



Ravinkankaan liito-orava-alueen rajausta on tarkistettu myöhemmin idässä kulkemaan pihapiirin reunaa ELY-keskuksen (/ Hamarus) toimesta voimassa olevan asemakaavoitustyön valmisteluvaiheessa.

Muun luontoselvityksen yhteydessä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.



7.12.2021

3.1.3 Pohjavesi

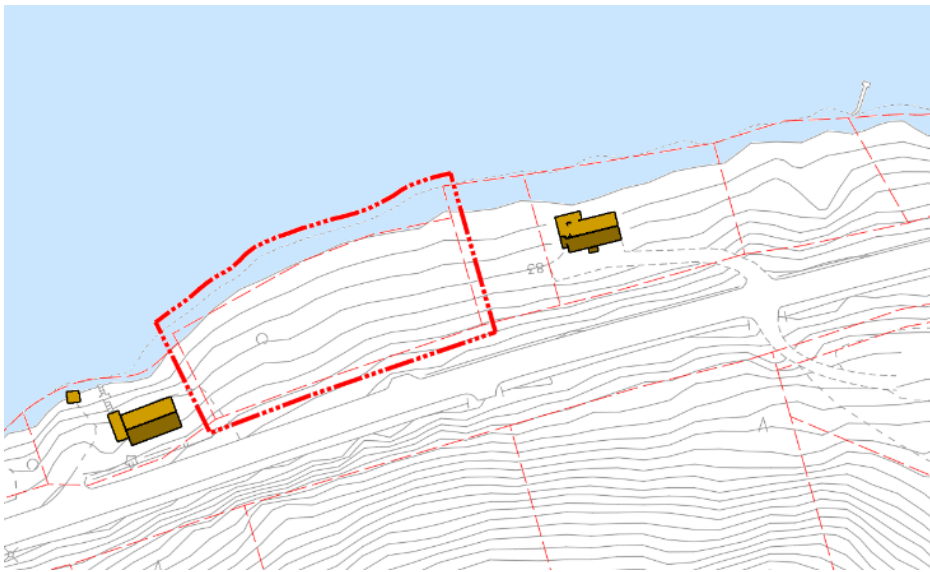
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on viiden kilometrin päässä pohjoisessa.

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton ja asumaton.

Suunnittelukohteen viereiset kiinteistöt on rakennettu. Rakennusten pohjapinta-alat ovat 100-160 m² ja ne ovat harjakattoisia. Harjat ovat rannan suuntaisesti.

Nykytilanteessa alueen länsipuolella on oleva rakennus, jolla on oma erillinen rantasauna ranta-viivalla. Alueen itäpuolella on alueen uusi lomarakennus. Suunnittelualue ei ole rakentunut.



Kuva 6: Toteutunut rakentaminen 2021



Kuva 7: Alueen länsipuolella oleva rakennus (1).

7.12.2021



Kuva 8: Alueen itäpuolella olevat rakennukset

Länsipuolinen rakennus 1 on otettu käyttöön 2001 ja sen kerrosala on 100 kem². Itäpuoleinen rakennus 4 on otettu käyttöön 2016 ja sen loppukatselmus on pidetty 2019. Patajoentien eteläpuolella ilmakuvassa vielä näkyvä Ravinkankaan loma-asunto (2) on purettu. Rakennus (3) on rakennettu 2011.

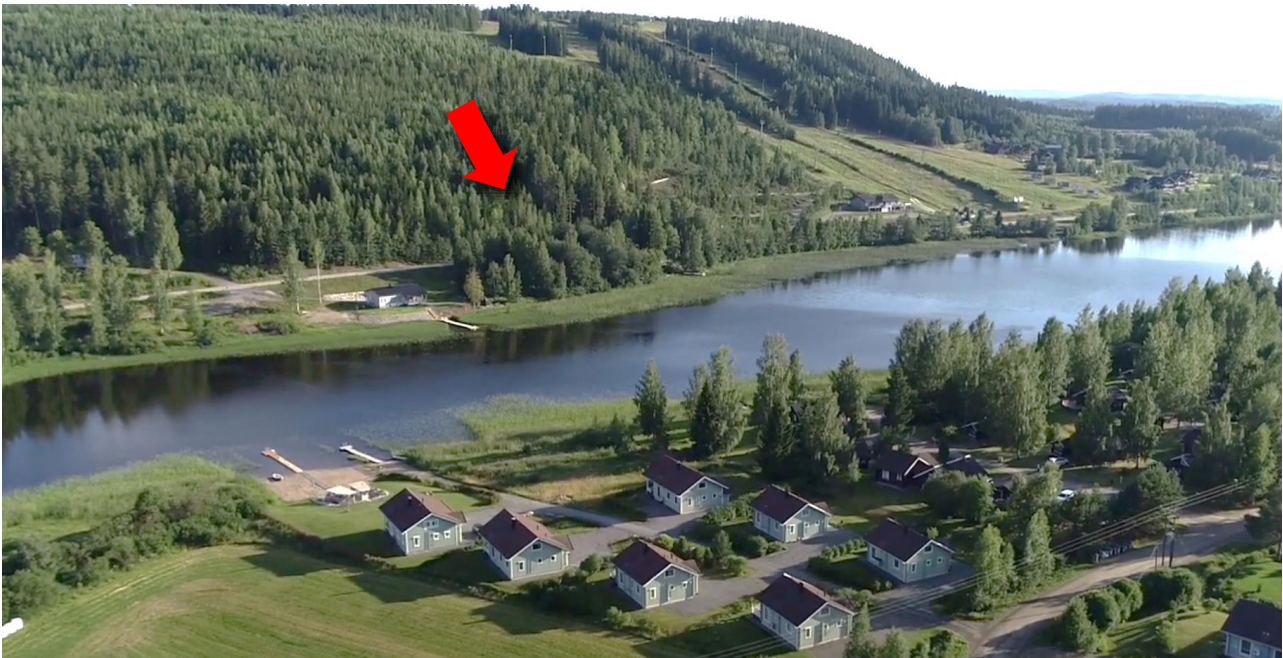


Kuva 9: Rakennukset 2 ja 3. Kuvat voimassa olevan asemakaavan selostuksesta.



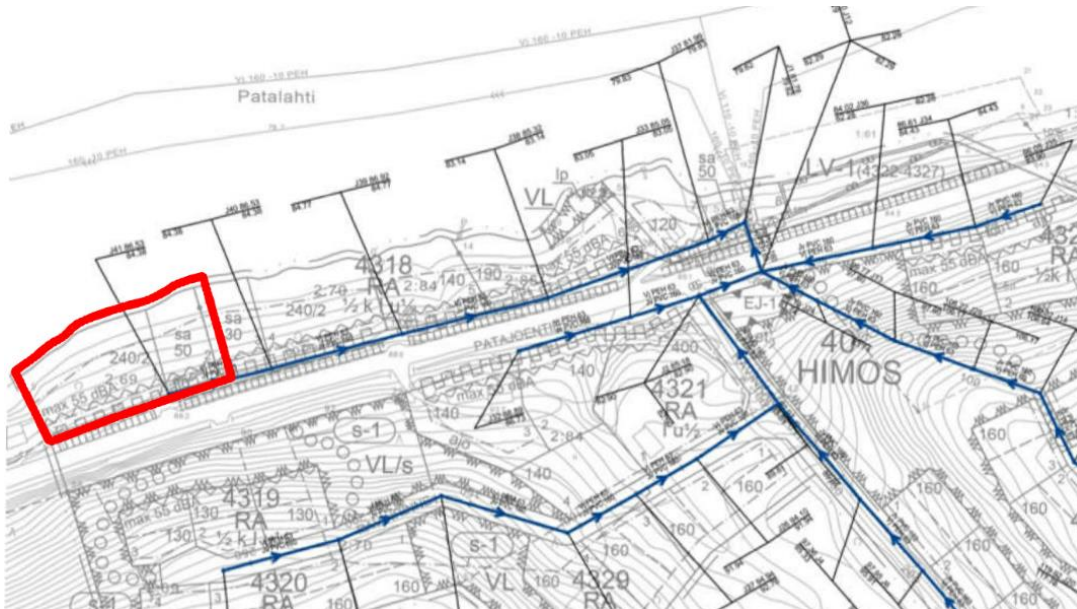
Kuva 10: Patajoentietä lännestä itään suunnittelualueen kohdalla (GoogleMaps)

7.12.2021

*Kuva 11: Näkymä pohjoisesta*

7.12.2021

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma. Viemäröinti on siinä suunniteltu Patajoentien pohjoisreunalle, johtaen Ravinkankaantien kohdalle Patajoen rannan pumpaamolle.



Kuva 14: Kunnallistekninen yleissuunnitelma 2013

Suunnittelualueelle tulevien rakennusten viemäröinti edellyttää kiinteistökohtaista pumpausta, jotta jätevedet saadaan Patajoentien varren runkolinjaan.

3.2.1 Liikenne



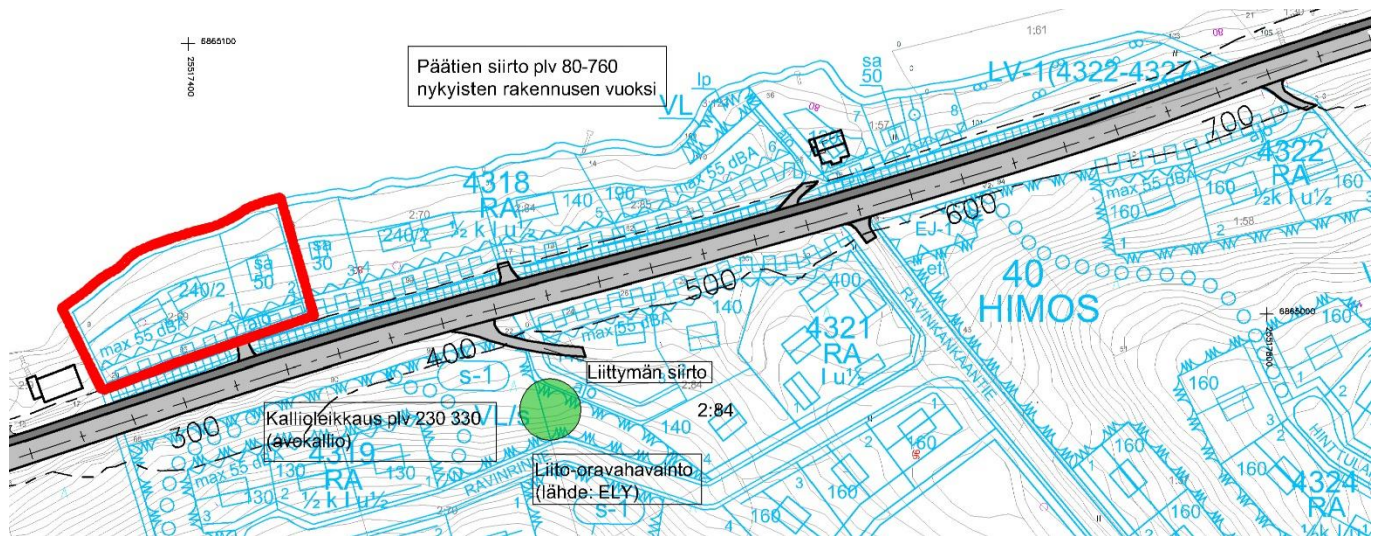
Kuva 15: Liikenneverkko ja liikennemäärä 2018.

Vuonna 2018 Patajoentien liikennemäärä oli 583 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2021 liikennemääräksi ilmoitetaan 566 ajoneuvoa vuorokaudessa².

² Väyläviraston liikennemääräkartta <https://julkinen.vayla.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>

7.12.2021

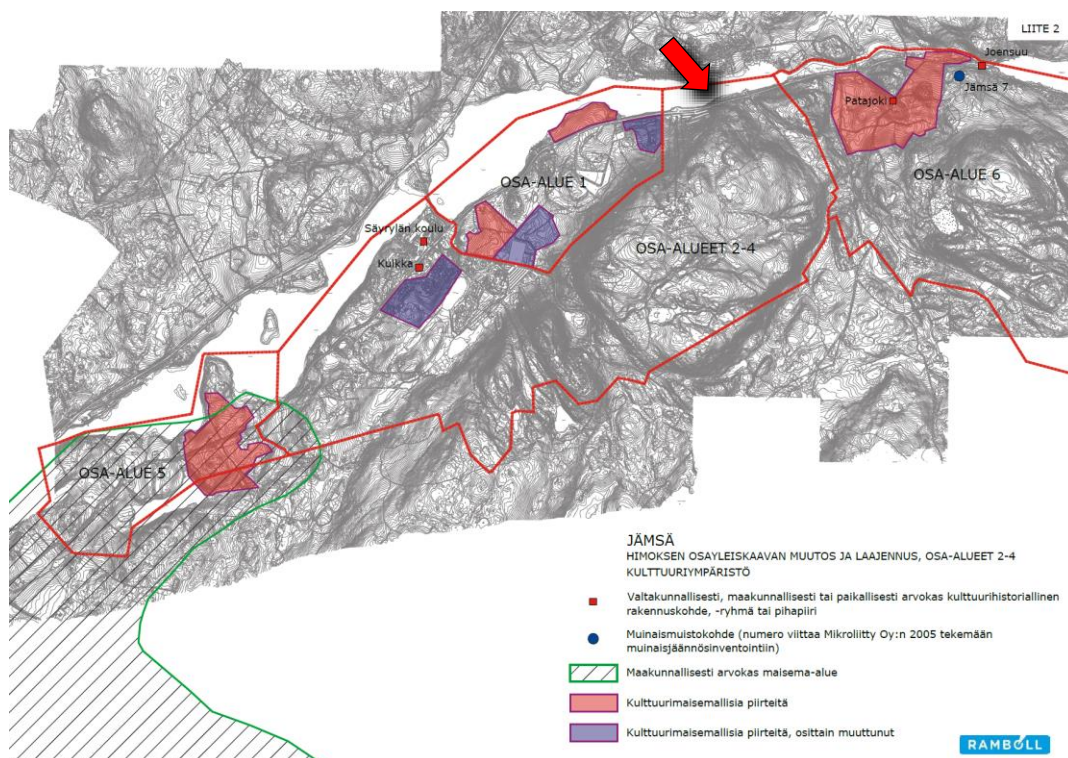
Patajoentien reunaan pohjoispuolelle on suunniteltu jalkakäytävä-pyörätietä.



Kuva 16: Ote jalkakäytävä-pyörätien aluevaraussuunnitelmasta 2013

3.2.2 Kulttuurimaisema

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä erityisiä kulttuurimaisemallisia piirteitä.



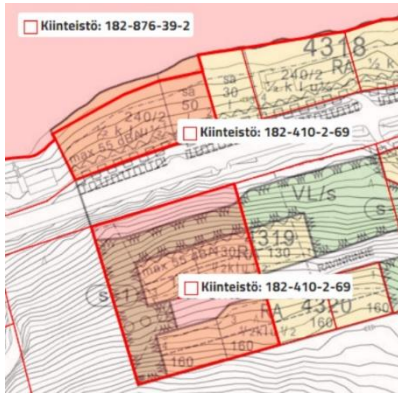
Kuva 17: Yleiskaavan Liite 2 Kulttuuriympäristö

7.12.2021

3.2.3 Muinaisjäännökset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset ovat yli kilometrin päässä idässä.

3.2.4 Maanomistus



Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten tonttien rannoista 3-9 metrin levyinen vesijättöalue kuuluu Vanhanselän yhteiseen vesialueeseen. Vesijätön lunastusperusteet on määritelty kiinteistönmuodostamislain³ 60 §:ssä.

3.2.5 Palvelut

Julkiset palvelut sijaitsevat pääosin Jämsän keskustassa. Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskustaan on 9 km, ajoaika 10 min. Himoksella on pääosin matkailutoimintaan liittyviä palveluja.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. VAT sisältää seuraavia tavoitteita aihepiireittäin:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Lisätietoja VAT:sta löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.3.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta

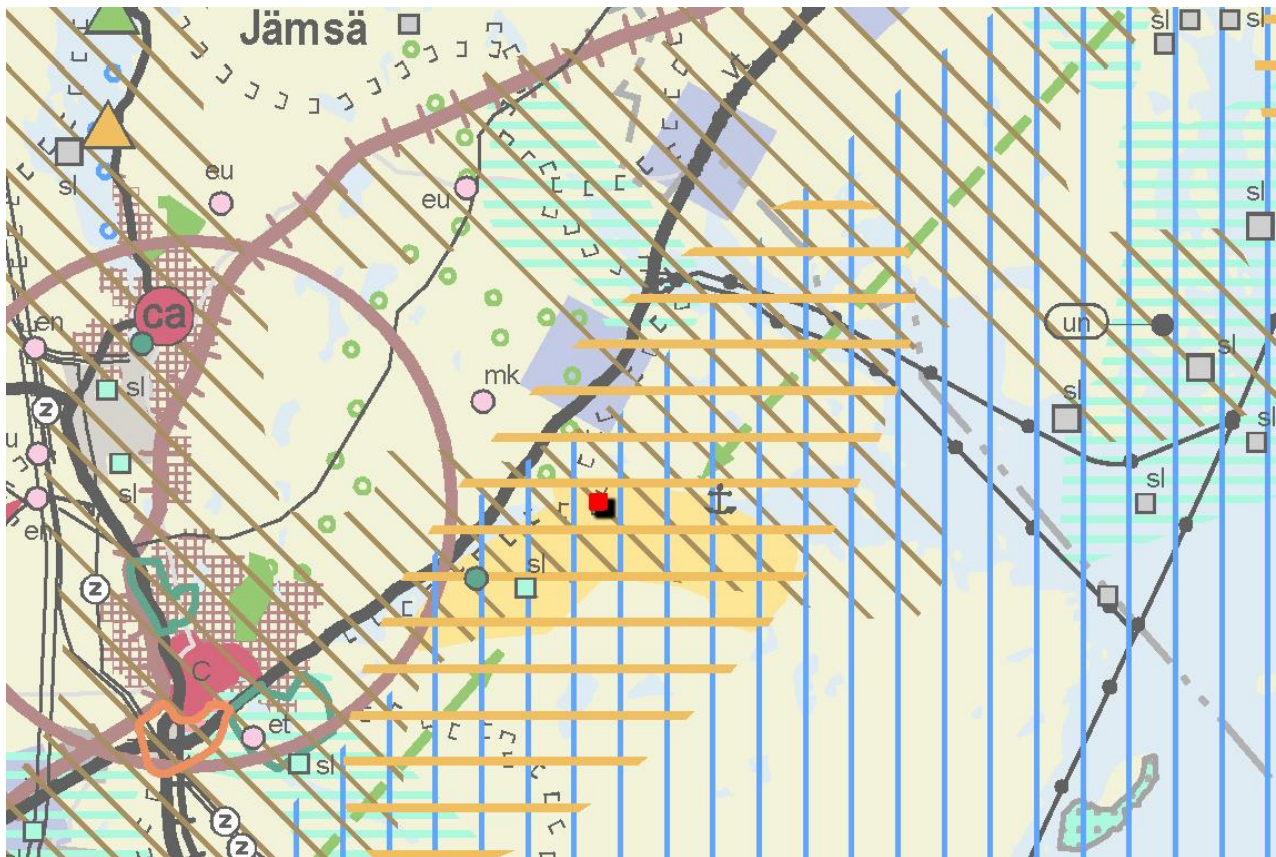
³ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%C3%B6nmuodostamislaki#L8P60>

7.12.2021

- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskee *uusiutuvaa energiaan* liittyvä suunnittelumääräys:

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



Kuva 18 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivoitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivoitus).

7.12.2021

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistysalueen 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, kohde



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. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävä käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta
- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat:

7.12.2021

Uusiutuva energia

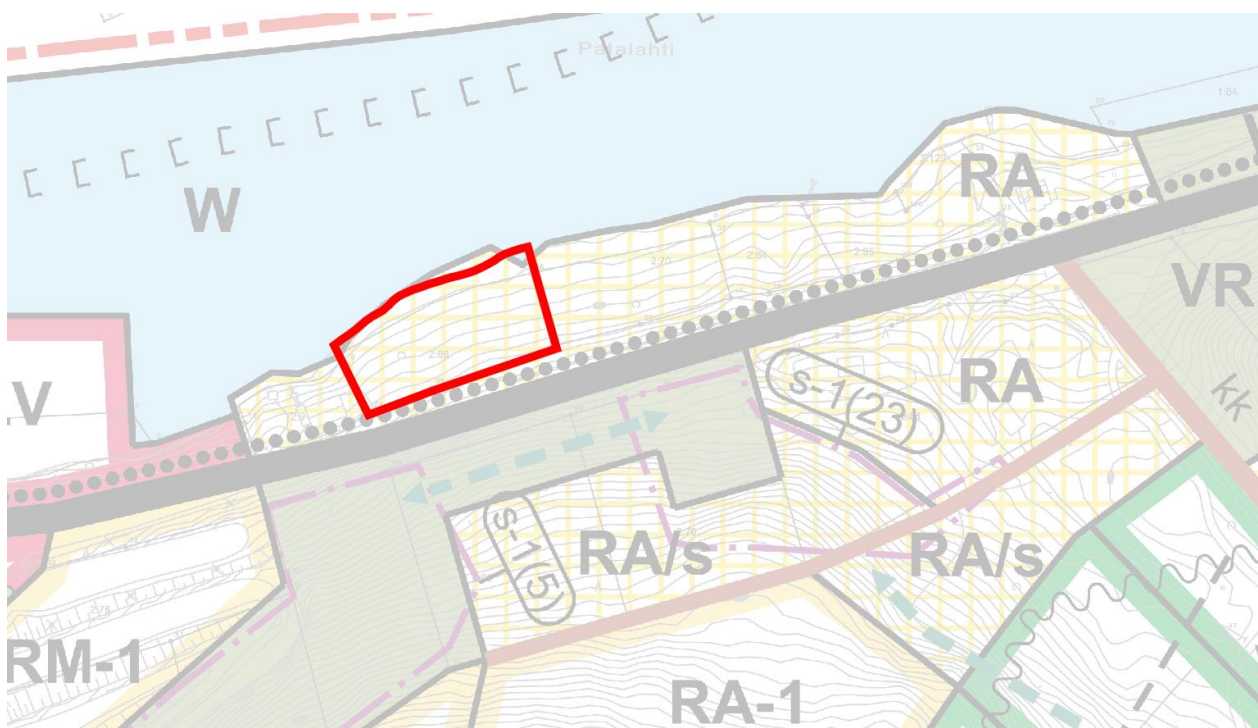
Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvittettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

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

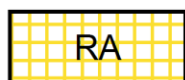
3.3.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 - osayleiskaavan 2. osan* 5.11.2018 § 47. Kaavan voimaantulo kuulutettiin 25.1.2021.



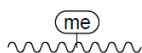
Kuva 19: Suunnittelualue ja ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Yleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta RA.



LOMA-ASUNTOALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.

Aluetehokkuus on enintään 0.10 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



MELUALUE.

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

7.12.2021

..... KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

Yleiskaavan yleismääräykset:

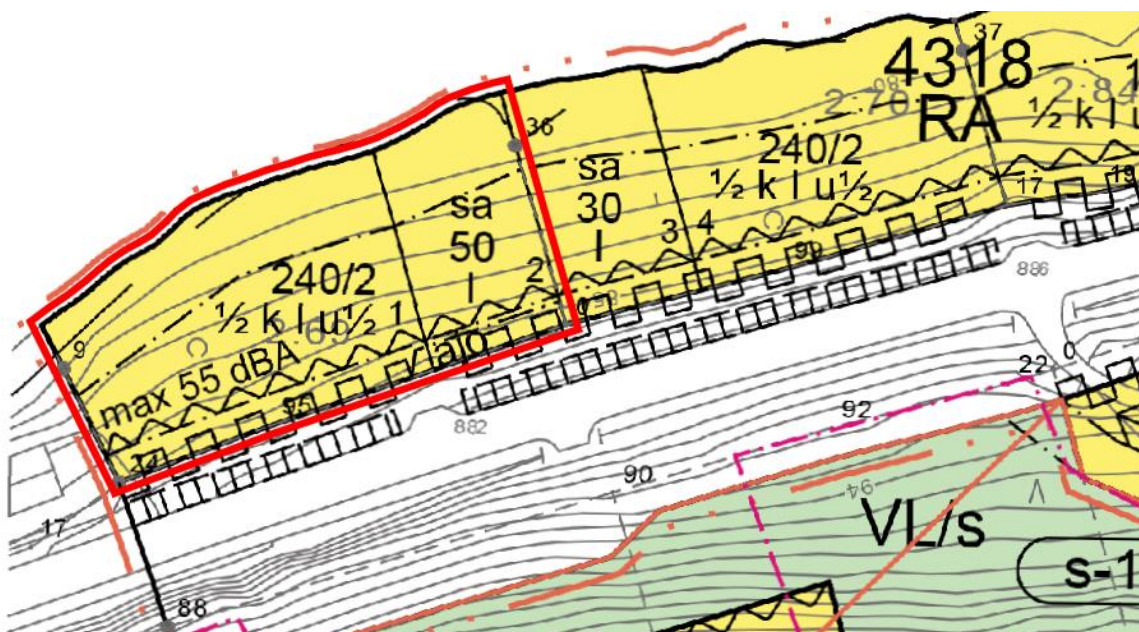
Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen. Erityisesti rinne- ja lakialueilla tulee ottaa huomioon maisemanäkökohdat ja rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulee laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

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

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

3.3.4 Asemakaava

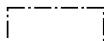
Alueella on voimassa Lintuvuoren asemakaavan 1. osa vuodelta 2014 (kv 18.6.2014 § 45, lainvoimainen 15.8.2014).



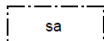
RA

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon sekä talousrakennuksia. Korttelialueen kerrosluvusta poiketen sauna- ja talousrakennukset saavat olla massaltaan korkeintaan yksikerroksisia.



RAKENNUSALA.



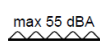
RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIIJOITTAA SAUNAN.

240/2

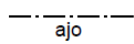
RAKENNUSOIKEUDEN JÄLJESSÄ KAUTTAVIIVALLA (/) EROTETTU LUKU ILMOITTAA RAKENNUSPAIKALLE SALLITTAVIEN LOMA-ASUNTOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

7.12.2021

- I ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- ½k I MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSLAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
- I u½ MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.



LIIKENNEALUEELTA AIHEUTUVA PÄIVÄMELUTASO EI SAA KORTTELIN OLESKELUUN TARKOITETUIILLA PIHA-ALUEELLA YLITTÄÄ 55 dBA.
Loma-asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä, jotta ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.



AJOYHTEYS.



OHJEELLINEN JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.

Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.

Rakentaminen rinnealueella on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytein tai leikkauksin.

Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Tonttia ei saa aidata.

RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erilliset sitovat tonttijaot rakennuskortteleihin.

Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia.

Asemakaavan liitteenä on rakentamistapaohjeet.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Jämsän kaupungissa noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom). Jämsän nykyinen rakennusjärjestys⁴ on ollut voimassa 1.1.2009 lukien.

⁴ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Rakennusj%C3%A4rjestys.pdf

7.12.2021

3.3.6 Rakennemalli



Jämsään on 2012 laadittu Rakennemalli 2025. Mallin tavoitteena on muodostaa kuntaliitosten jälkeen syntyneen, uuden Jämsän kaupungin alueelle toteuttamiskelpoinen ja toimiva, ekologisesti kestävä, alueen kilpailukykyä lisäävä, kaupungin erityispiirteet huomioiva ja kokonaistaloudellisesti edullinen rakenne. Rakennemalli on kehittämisen raami tulevalle maankäytön suunnittelulle ja kaa-voitukselle sekä muulle kehittämiselle.

Rakennemallilla ei ole oikeusvaikutuksia, mutta sillä on heijastusvaikutuksia myös naapurikuntiin sekä laajemmin maakunnan kehittämiseen, erityisesti Jämsä-Jyväskylä-Äänekoski-kehittämisyöhykkeelle.

Kuva 20: Rakennemalli 2025.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Vuonna 2004 laadittiin koko Jämsän seutua koskeva matkailun Master Plan, jossa Himoksen ydinaluetta käsiteltiin osa-alueena. Suunnitelmassa oli määritelty strategiset päätavoitteet, keinot tavoitteiden saavuttamiseksi ja konseptit Himoksen osalta. MasterPlanilla ei ole oikeusvaikutuksia mutta se toimi yhtenä keinona tavoitteiden määrittämiseksi yleiskaavoitusta ja alueiden kehittämistä varten.

MasterPlania on Himoksen osalta uudistettu muutaman vuoden välein, ja alue on laajentunut Päijänteelle asti. Viimeisin MasterPlan on [Himos Master Plan 2035](#).

3.3.1 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

7.12.2021

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja vastaa kaavoitus sopimuksella kaavoituksen kustannuksista. Voimassa olevassa kaavassa on kaksi erikokoista tonttia, joista pienempi on varattu saunarakennukselle. Kaksi normaalia rantatonttia omine saunoineen koetaan tarkoituksenmukaisempaan ratkaisuna. Muutosalueen länsipuolella on vastaavalla tavalla toteutettu kiinteistö.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta. Tekninen lautakunta päätti laittaa kaavamuutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavamuutosluonnoksen nähtäville 25.2.2021 § 23.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaan liittyen on laadittu MRL:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu suunniteltu osallistuminen ja yhteistyö.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt kuten mm. asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset, sekä viranomais tahot.

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutettiin 9.4.2021.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ollut tarvetta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa. MRA 26§ mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen pidetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa tonteilla voimassa olevaa asemakaavaa käyttökelpoisemmaksi ja toimivammaksi koettu rakentaminen.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan yleisiä velvollisuuksia ovat asemakaavan ajantasaisuudesta huolehtiminen, talouden elinvoimaisuuden edesauttaminen sekä yleiskaavan toteuttaminen.

4.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältö on kuvattu edellä kohdassa 3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, sivu 13.

4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.3.2 Maakuntakaava, sivu 13.

7.12.2021

4.4.5 Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.3.3 Yleiskaava, sivu 16.

4.4.6 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Voimassa olevan asemakaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.3.4 Asemakaava, sivu 17.

Voimassa oleva asemakaava ohjaa rakentamisen osalta seuraavasti:

- *Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.*
- *Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.*
- *Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.*
- *Rakentaminen rinnealueella on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.*
- *Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.*
- *Tonttia ei saa aidata.*
- *RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.*

Asemakaavan liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa on korttelin 4318 osalta määritelty värityksistä:

- *Väritys: sininen tai harmaa.*
- *Ikkunapieli- ja räystäslaudoituksen sekä pilarien*
- *värin tulee olla valkoista tai harmaan erisävyjä*



Kuva 21: Esimerkinomaisia värejä

Voimassa olevan kaavan havainnekuvassa on esitetty kaavan laatijan ajatus korttelin yhteenliitetyistä kahden huoneiston lomarakennuksista, joiden välissä on erillisiä saunarakennuksia.



Kuva 22: Ote voimassa olevan asemakaavan havainnekuvasta

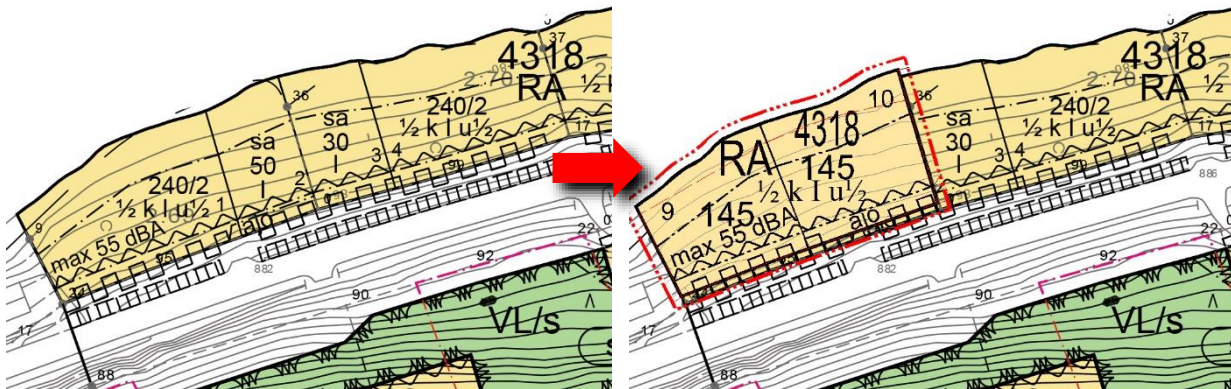
7.12.2021

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ilman kaavamutosta asemakaavan säilyessä ennallaan sen toteutumisen arvioidaan kestävän kauemmin ja kysyntä arvioidaan heikommaksi. Voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu johtaa myös suurempiin yksittäisiin rakennusmassoihin, joiden arvioidaan sopivan huomomin maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan valmisteluaineisto; osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavakarttaluonnos, olivat nähtävillä 9. – 26.4.2021.



Kuva 23: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavaluonnos.

4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta

ELY-keskus antoi lausunnon, muita lausuntoja tai mielipiteitä ei jätetty.

Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että lausuntopyyntöaineistosta puuttui selostus eikä kaavamutosta ole tältä osin mahdollista kommentoida. Kaavaselostuksen puuttumisen vuoksi osallisten ei myöskään ole mahdollista arvioida kaavan perusteluja tai vaikutuksia riittävästi.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli osallistumisen ja vaikutustenarvioinnin kuvauksen lisäksi tuotu esille lähtökohtia, kuvattu muutoksen tarvetta ja tavoitteita sekä arvioitu muutoksen merkittävyys. MRL:n mukaisena valmisteluvaiheen kuulemisen aineistona on ollut kaavakartta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaehdotukseen sisältyy myös kaavaselostus.

Jämsän kaupunginvaltuusto on 18.6.2014 hyväksynyt muutoksen kohteena olevan Lintuvuoren 1. osan 15.8.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan. Asemakaavan mitoitus perustuu kaavaselostuksen liitteenä 9 oleviin mitoitusluokkiin. Alue kuuluu mitoitusluokkaan III, jossa todetaan muun ohella, että alueen haja-asutusmainen rantarakentaminen perustuu tehokkuuteen 5 rakennuspaikkaa / muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Samaa mitoitusta on käytetty Patalahden rannoilla muillakin Himoksen yleiskaavojen loma-asutusta käsittävillä ranta-alueilla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan virheellisesti:

7.12.2021

"Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen kokonaisrakennusoikeutta, rakennuspaikkojen määrää eikä liittymää Patajoentielle." Tosiasiallisesti kaavamuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka, joka myöskään arvoltaan ei vastaa saunalle osoitettua rakennuspaikkaa.

Lausuntopyyntöasiakirjoista ei selviä kuinka uusi loma-asunnon rakennuspaikka voidaan esittää em. mitoitukselta poiketen tai mitä vaikutuksia sillä on mitoitukseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun muilla Himoksen yleiskaavaan sisältyvillä ranta-alueilla. ELY-keskuksen käsityksen mukaan seurauksena saattaa olla myös muiden maanomistajien vaatimuksia lisärakennusoikeudesta. Tämä edellyttäisi kuitenkin rantaan sijoittuvan lisärakentamisen vaikutusten kokonaisvaltaista arviointia käsittäen kaikki Patalahden rantaa käsittävien Himoksen yleiskaavojen alueella sekä mahdollisia yleiskaavan muutoksia.

Vastine: Asemakaavan tonttien lukumäärä ei muutu kaavamuutoksella nykyisestä. Asemakaavan muutoksen ohjeena on yleiskaava. Yleiskaavoituksen yhteydessä ei ole selvitetty emätilaselvitykseen perustuen rantarakentamisen tasapuolisuutta, eikä siinä ole erityisesti määrätty rantarakennuspaikkojen sijainnista ja lukumäärästä. Yleiskaavassa on määritelty aluetehokkuudet. Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus on määritelty tontteina ja tonttikohtaisina kerrosalalukuina. Tonttien lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on alueella sama kuin voimassa olevan kaavan rakennusoikeus. Aluetehokkuus säilyy entisellään.

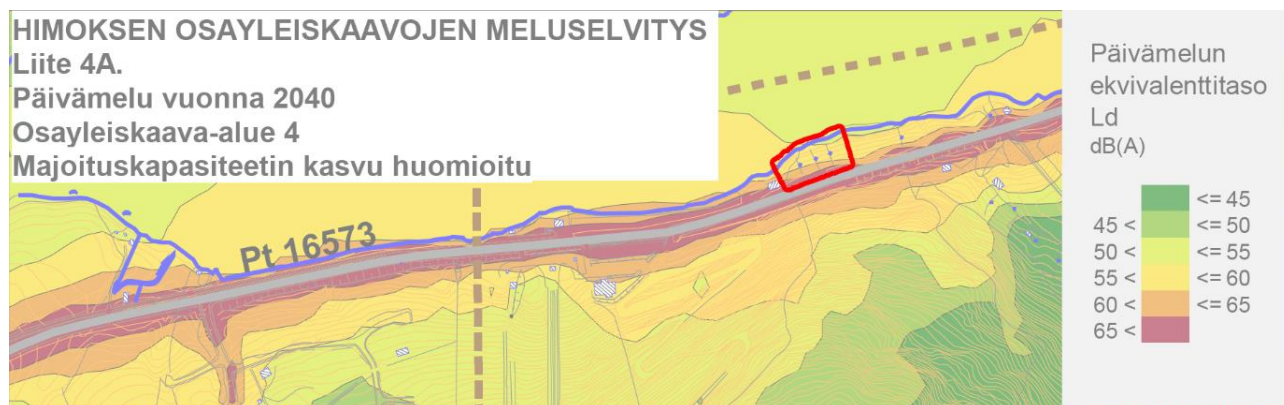
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Jämsän kaupunginvaltuusto on 5.11.2018 hyväksynyt aluetta koskevan Himoksen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen osa-alueet 2-4 käsittävän osayleiskaavan 2. osan. Kaavan voimaantulo on kuulutettu 25.1.2021. Po. yleiskaavassa tätä asemakaava-alueitakin koskee liikennemelua koskeva määräys: "Liikennemelualue, jonka laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla."

Em. määräys puuttuu osallistumis-arviointiselostuksessa esitetyistä aluetta koskevista yleiskaavamääräyksistä. ELY keskus toteaa, että koko kaavamuutoksen kohteena olevaa RA-korttelia 4318 koskevat melumääräykset tulee tarkistaa vastaamaan yleiskaavan määräystä ja valtioneuvoston päätöstä.

Vastine: Lisätään ko. yleiskaavamääräys tiedoksi OAS:iin ja kaavaselostukseen.

Himoksen osayleiskaavatyötä varten on tehty melumallinnus ennustetilanteessa vuoden 2030 arvioiduilla liikennemäärillä. Selvityksen perusteella Patajoentien ja Patalahden välinen ranta-alue on kokonaisuudessaan yli 45 dB päivämelualuetta ja yömelu puolestaan ylittää 40 dB.

7.12.2021



Kuva 24: Ote meluselvityksestä, suunnittelualue rajattu punaisella.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992⁵ § 2 mukaisesti loma-asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saisi ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Taajamassa voitaisiin soveltaa 5 dB korkeampia ohjearvoja, mutta suunnittelualue ei ole taajama-alueita. Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräys:

max 55 dBA

LIIKENNEALUEELTA AIHEUTUVA PÄIVÄMELUTASO EI SAA KORTTELIN OLESKELUUN TARKOITETUIILLA PIHA-ALUEILLA YLITTÄÄ 55 dBA.

Loma-asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä, jotta ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.

Mallinnuksessa ei ole otettu huomioon uusien rakennusmassojen muodostamaa rannanpuoleista suojaa. Autokannan sähköistyminen tulee lähitulevaisuudessa vähentämään melutasoa ja liikennemäärä Patajoentiellä on ennusteista poiketen vähentynyt. Patajoentien varteen suunnittelussa olevan jalkakäytävä-pyörätien myötä mahdollisesti tulevat rakenteet saattavat johtaa nykyistä alhaisempaan nopeusrajoitustasoon. Valtioneuvoston päätöksen ohjeellisuus ja edellä mainitut seikat sekä tasapuolisuus huomioiden melumääräys säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Erillisenä huomiona ELY-keskus kiinnittää huomiota kaavojen vireilletulosta ilmoittamiseen. Jämsän kaupungin verkkosivut: <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen> eivät ilmeisesti enää päivity ja asukkaiden ja muiden osallisten on hankala löytää tietoa vireillä olevista tai vireille tulevista kaavoista. Koska em. tiedot ovat kuitenkin toisaalta löydettävissä, olisi tämä tieto ja tarvittavat verkko-osoitteet hyvä lisätä em. sivustolle.

Vastine: Kaupungissa vallinneeseen kaavoituksen resurssipulaan on saatu äskettäin korjausta ja tilanne parantunee sen myötä.

4.6.2 Valmisteluvaiheen palautteen johdosta kaava-asiakirjoihin tehdyt täydennykset

Vastineiden mukaisesti kaava-asiakirjoja täydennetään kaavaselostuksella sekä OAS:n päivityksellä. Kaavamuutoksen sisältö säilyy.

⁵ <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>

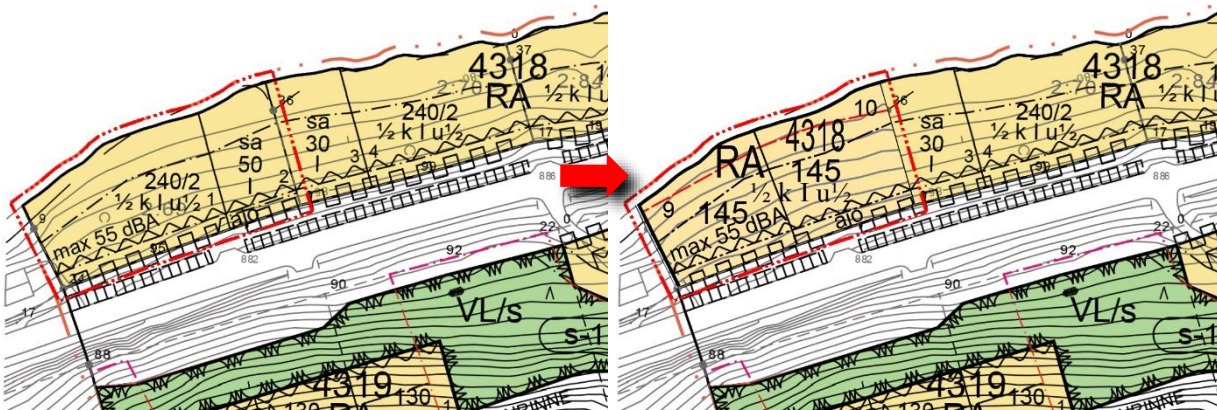
7.12.2021

4.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotuksen nähtävilläoloaika oli 8.10-8.11.2021. Lausuntopyyntöaika päättyi 15.11.2021. Lausuntoa pyydettiin ELY-keskukselta.

Kaavaehdotuksesta ei annettu palautetta. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavamuutoksen 7.12.2021 ja voimaantulo kuulutettiin 4.2.2022.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 25: Vas.: voimassa oleva asemakaava, oikealla ehdotus.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos sisältää kaksi samankokoista loma-asuntotonttia, joilla on sama rakennusoikeus. Rakennusala on rajattu 13 metriä rantaviivasta ja 5 metriä Patajoentien puoleisesta rajasta.

Tonttien liittymistä Patajoentielle on rajattu. Liittymisen sallivalla kohdalla olevalle tontille 10 on merkitty ajoyhteys, mikä mahdollistaa kulun tontille 9 ja myös korttelin 4318 tontille 3.

Kerroslukumerkintä on sama kuin voimassa olevassa kaavassa ja viereisillä tonteilla. Patajoentien vastaiselle rakennusalan sivulle on merkitty melusuojausmääräys.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen koko on 0,2945 ha. Tontteja on kaksi. Rakennusoikeus on 290 kem², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeutta sekä yleiskaavan mukaista sallittua aluetehokkuutta.

5.1.2 Palvelut

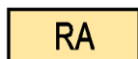
Himoksen matkailupalvelukeskus on n 2,5 km etäisyydellä. Lähimmät rinnepalvelut ovat 500 metrin etäisyydellä.

7.12.2021

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee alueen kehittämistä yleis- ja maakuntakaavan mukaisena matkailukohteen osana. Asemakaavan toteuttaminen lisää rakennettua ympäristöä mutta ottaa myös luonnonympäristön huomioon.

5.3 Aluevaraukset



Loma-asuntojen korttelialue.

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialuetta. Tonttien käytön periaatteet noudattavat voimassa olevaa kaavaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei muuta olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos lisää rakennettua ympäristöä. Rakennustapa noudattaa ympäristön rakennustapaa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen

Kaavamuutoksesta ei seuraa muutostarvetta jo oleviin suunnitelmiin liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseksi. Tekniikan mitoituksessa on varauduttu rakennusoikeuden mukaiseen rakentamiseen.

Alueen rakentuminen aiheuttaa vähäisen lisäyksen liikennetuotokseen. Liittymän käyttöönotto heikentää osaltaan liikenneturvallisuutta, mutta liittymäkohta on suhteellisen hyvällä paikalla näkymien suhteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos vähentää luonnonympäristöä, mutta selvitysten perusteella merkittäviä luontoarvoja ei alueella ole. Kaavamuutoksella ei siten ole kohtuuttoman haitallisia vaikutuksia luonnonympäristölle.

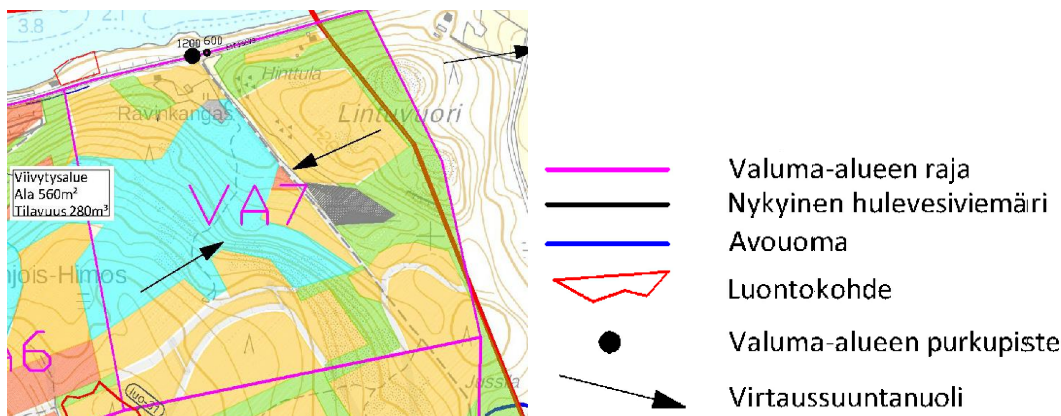
Pohjavesi

Ei pohjavesialuetta, ei vaikutuksia pohjaveteen.

Hulevesi

Himoksen osayleiskaavan osa-alueet 2-4 yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen mukaan yläpuolisen valuma-alueen purkupiste on 200 m:n päässä idässä Ravinkankaantien päässä.

7.12.2021



Kuva 26: Ote yleiskaavan hulevesiselvityksestä ja -suunnitelmasta 2016

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Kaavamuutoksen myötä uusia hulevesiä syntyy uudisrakennusten kattopinnoilta ja vettä läpäisemättömiltä piha-alueilta. Hulevedet pyrkivät maastoa myötäillen Patalahteen. Asemakaavaan annetaan määräys:

”Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Kattovesien maahan imeyttäminen on suositeltavaa”.

Määräyksen mukaisesti menetellen hulevesistä ei aiheudu haittaa Patalahden vedenlaadulle.

Maa- ja kallioperä

Uudisrakentaminen sijoittuu viettävään maastoon, rakennuksen sovittaminen rinteeseen edellyttää maan täyttöö ja leikkausta. Kaavamääräyksellä määrätään, että *Rakentaminen on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.*

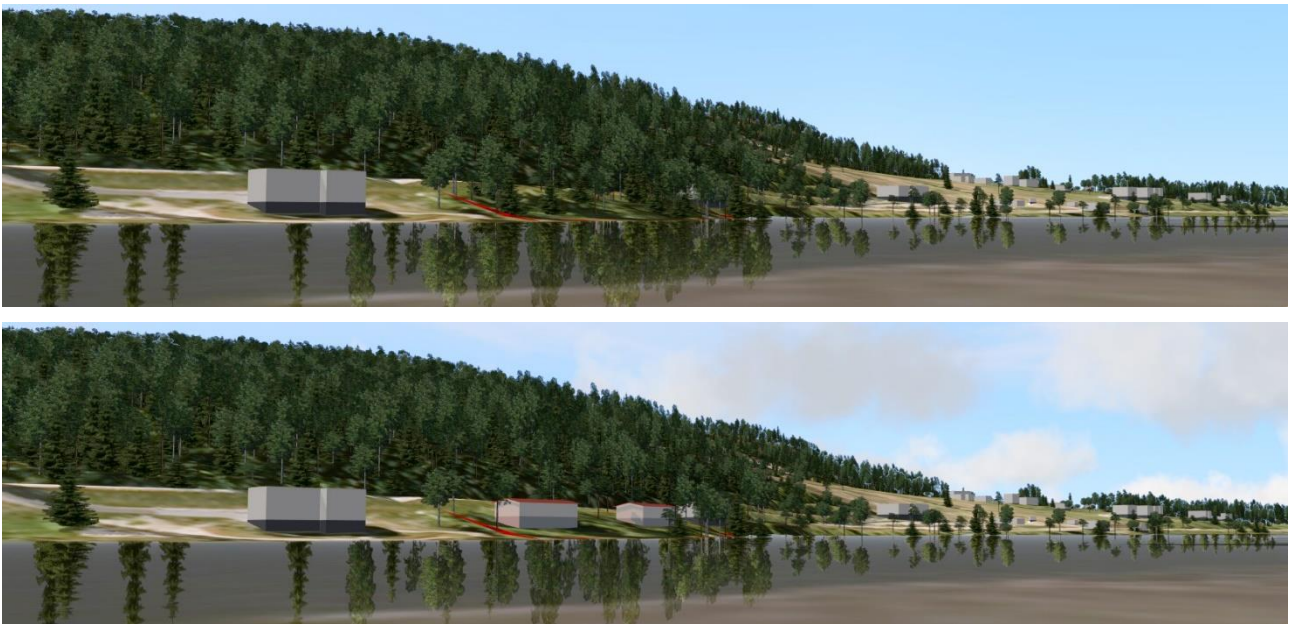
Maisema

Rakentaminen tulee näkymään erityisesti vastarannalle, metsäalueen vähentymisenä ja lisääntyvänä rakentamisena. Näkymät Patajoentieltä Patalahdelle avautuvat.

Virtuaalimalli

Maisemavaikutusten arvioimiseksi on alueesta laadittu Maanmittauslaitoksen aineiston pohjalta virtuaalimalli. Maastonpinta vastaa korkeussuhteiltaan todellisuutta. Kasvillisuus on poimittu malliin maanmittauslaitoksen automaattiluokitellusta laserkeilausaineistosta. Kasvillisuuden korkeus ja sijoittuminen sekä suhteellinen tiheys vastaavat todellisuutta. Kasvilajisto edustaa tavanomaisista sekametsää. Olevien rakennusten sijaintitieto on poimittu maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta. Maastotietokannassa sijaintitietojen tarkkuus vastaa mittakaavaa 1:5 000 - 1:10 000, vaakatasossa +/- 3 m. Virtuaalimalli on ladattavissa kaavan liitteenä internetistä pakattuna tiedostona. Alla kuvapari virtuaalimallinäköymästä vastarannalta; ennen ja jälkeen:

7.12.2021



- Video virtuaalimallista on katsottavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/video.mp4>
- Virtuaalimalli on ladattavissa omalle koneelle osoitteesta <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/mo-delexport.zip>

5.4.3 Muut vaikutukset

Kauppa

Loma-asumisen toteutuminen tukee kaupallisen toiminnan menestymisen mahdollisuuksia ja kasvattaa liikevaihtoa lähiympäristössä sekä koko Jämsän alueella.

Talous

Toteutuessaan kaava tukee taloutta rakentamis- ja toiminta-aikanaan. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat muutosalueen koosta johtuen suhteellisen vähäiset.

Terveys

Ei erityisiä vaikutuksia terveyteen.

Turvallisuus

Tonttien liittymät on yhdistetty ja liittymäkohdassa on hyvä näkyvyys Patajoentietä molempiin suuntiin.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Ei erityisiä vaikutuksia.

Sosiaaliset olosuhteet ja kulttuuri

Alue on olevaa loma-asuntoaluetta, kaavan toteuttamisella ole suurta vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai asumisen olosuhteisiin.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Ei merkittäviä suoria vaikutuksia. Välillisiä myönteisiä vaikutuksia elinkeinotoiminnan vilkastumisen myötä.

Melu

7.12.2021

Patajoentieltä tulevaan liikennemeluun on varustauduttu asettamalla sen puoleisille ulkoseinärakenteille riittävä ääneneristävyysvaatimus. Rakennusten arvioidaan muodostavan riittävän suojan ulkomelulta rannan puolelle. Kts. kohta 4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta, sivu 22.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön merkittävin häiriötekijä on Patajoentien liikennemelu. Melulta on suojauduttu asettamalla melun puoleisille seinärakenteille riittävä ääneneristävyysvaatimus.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Merkinnot ja määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Kaavamääräykset noudattavat pääosin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, seuraavin muutoksina ja täydennyksinä (paksunnettu):

Voimassa oleva kaava	Kaavaehdotus
Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.	Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.
Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.	Rakentamisessa tulee käyttää ohjeena kaava-asia-kirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta .
Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.	Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.
Tonttia ei saa aidata.	Tonttia ei saa aidata.
Rakentaminen rinnealueella on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa.	Rakentaminen on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa.
Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.	Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.
Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.	Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.	RA-korttelissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erilliset sitovat tonttijaot rakennuskortteleihin.	Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako .
Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia.	Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia. Hulevesien hallinta tulee järjestää siten, että hulevedet eivät valu haitallisesti naapurikiinteistöjen puolelle.

7.12.2021

Voimassa oleva kaava	Kaavaehdotus
	Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, altainen tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohtaisen pumpauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.

5.7 Nimistö

Ei uusia katuja tai nimettyjä puistoalueita.

7.12.2021

5.8 Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla on tuore ajantasainen oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaavan on pääosin yleiskaavan mukainen.

5.8.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin:

<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i> <i>MRL 39 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavan tavoitteita ja merkintöjä.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyttä.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja verkostoihin.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Kaavalla osoitetaan loma-asumista.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa oleviin rakenteisiin.
Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Uudisrakentaminen sovitetaan MRL:n mukaisesti maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaa edellytykset.	Tukee kunnan elinkeinoelämää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Hulevesiä koskien annetaan määräyksiä.

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

5.8.2 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä vapaa-ajan asumiseen. Rakentaminen tukeutuu jo rakennettuun / suunniteltuun infraverkkoon. Lähistöllä ei ole Natura 2000 – alueita. Rakentaminen on sijoitettu viimeisimpään päivitettyyn tietoon alueen luontoarvoista perustuen. Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja vallitsevaan rakennustapaan on pyritty varmistamaan rakentamistapaohjeella ja kaavamääräyksiin.

7.12.2021

Asemakaavamuutos mahdollistaa rakennuksen katon lappeiden sijoittamisen aurinkoenergian keräämisen kannalta optimaaliseen suuntaan ja siten uusiutuvan energian hyödyntämisen.

Kaavamuutos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

5.8.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Suhde
Toimiva aluerakenne	
Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyntavahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	<i>Uudisrakentaminen Himoksen alueen kehittämistä matkailukohteena.</i> <i>Mitä lähempänä nykyrakennetta laajentuminen saadaan pysymään, sen kestävämpi aluerakenne on. Suunnittelualue täydentää jo olemassa olevaa aluetta.</i>
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.	<i>Täydennysrakentaminen tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.</i>
Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.	<i>Kaavan mukainen rakentaminen tukee matkailualueen kehittämistä.</i>
Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhteisiä kokonaisuuksia.	<i>Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaavan toteutuessaan tuo lisää käyttöä alueen olemalle rakennuskannalle (matkailupalvelut).</i>
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.</i>

7.12.2021

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	<i>Alueen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet on huomioitu.</i>
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	<i>Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.</i>
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	<i>Kaavan toteutuminen ei edellytä uutta katurakentamista. Olemassa olevan asemakaavan muutos on kustannustehokas pääliikenneyhteyksien ja verkostojen kannalta.</i>
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet	
Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina.	<i>Ei tätä kaavaa koskevia tavoitteita.</i>

Asemakaava on laadittu siten, että se tukee 1.4.2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

7.12.2021

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Vesihuoltoverkostoa uudistettaessa tulee 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 Keski-Suomen pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu virtuaalimalli. Virtuaalimallin maastonmuodot, kasvillisuuden sijainti ja korkeus sekä rakennukset ja maanpinnan kuvaus perustuvat Maanmittauslaitoksen aineistoihin. Malliin on lisätty kaavaluonnoksen osoittamat rakennusmassat.

- Video virtuaalimallista on katsottavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/video.mp4>
- Virtuaalimalli on ladattavissa omalle koneelle osoitteesta <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/mo-delexport.zip>

6.3 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy