

JÄMSÄN KAUPUNKI

Länsihuipun asemakaavan muutos

Kaavaselostus



7.2.2022

Länsihuipun asemakaavan muutos

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

Länsihuipun asemakaavan muutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 4421 tontteja 1 ja 10 (kiinteistö 182-40-4421-10).

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4421 tontti 10.

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

14.5.2021

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

TekLa

Tekninen lautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja OAS:n nähtäville panosta 28.4.2021 § 73.

TekLa

Tekninen lautakunta päätti asemakaavan muutoksen luonnoksen nähtäville panosta 22.6.2021 § 124.

Elinvoimalautakunta

Kaavaehdotus käsittelyssä 28.10.2021.

Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 14.2.2022 § 49.

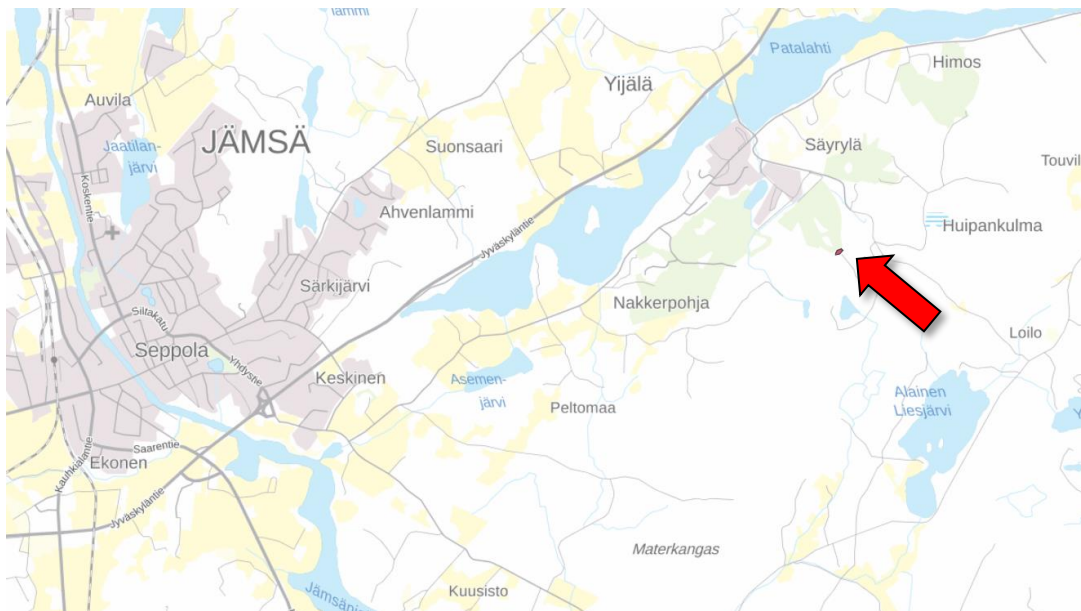
Voimaantulo

Voimaantulo kuulutettiin 8.4.2022.

7.2.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue (koko 0,2132 ha) sijaitsee Kuikanvuoren huipulla, Himoksen länsirinteiden yläosassa, hissiaseman läheisyydessä.



Kuva 1: Kaavamuutosalue rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Länsihuipun asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen talvi- ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia täydentävän majoitusyksikkö-rinneravintolan rakentaminen. Hankkeen toteuttaminen kannattavasti edellyttää riittävää rakennusoikeutta. Asemakaavan rakennusoikeutta nostetaan yleiskaavan sallimaan aluetehokkuuteen.

Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	4
3	Lähtökohdat	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
5	Asemakaavan muutoksen kuvaus	26
6	Kaavan vaikutukset	29
7	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin	37
8	Asemakaavan toteutus	40

7.2.2022

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Virtuaalimalli (<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Lansihuippu>)
3. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa olevat asemakaavat liitteineen
- 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. Liikennemeluselvitys 2016
 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 14. Hulevesiselvitys
 15. Reittisuunnitelma
 16. Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017
 17. Vesihuoltotarkastelu 2017
 18. Viranomaisneuvottelujen muistiot
- Himos Master Plan 2035 (<https://himosmasterplan.fi/>)

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

7.2.2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaavamuutos on pantu vireille maanomistajan aloitteesta.

- TekLa päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta 28.4.2021 § 73
- Kaavan vireilletulosta kuulutettiin ja OAS asetettiin nähtäville 14.–31.5.2021
- OAS:sta annettiin yksi kommentti
- Kaavaluonnos käsiteltiin TekLa:ssa 22.6.2021
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.–21.9.2021
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 3.–22.12.2021 jatkuen 10.–21.1.2022
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 14.2.2022 § 49.
- Kaavan voimaantulo kuulutettiin 8.4.2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kaksi erillistonttia ja rakennusoikeutta nostetaan yleiskaa-
van mukaiseksi (tehokkuusluku $e=015 \rightarrow 0,20$).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

7.2.2022

3 LÄHTÖKOHDAT

Muutosalue (koko 0,2132 ha) sijaitsee Kuikanvuoren huipulla, Himoksen länsirinteiden yläosassa, hissi-aseman läheisyydessä (kuva kannessa). Alueella on kota, muuten se on rakentamaton, eikä siellä ole merkittävää kasvillisuutta. Näkymät avautuvat luoteeseen.

Näkymä ankkurihissien poistumispaikalta



Näkymä kodalta ankkurihissien yläasemalle



Näkymä perherinteille ja kesällä golfkentälle



Näkymä tontille alapuolelta rinteestä



Ilmakuva Lumilasta päin

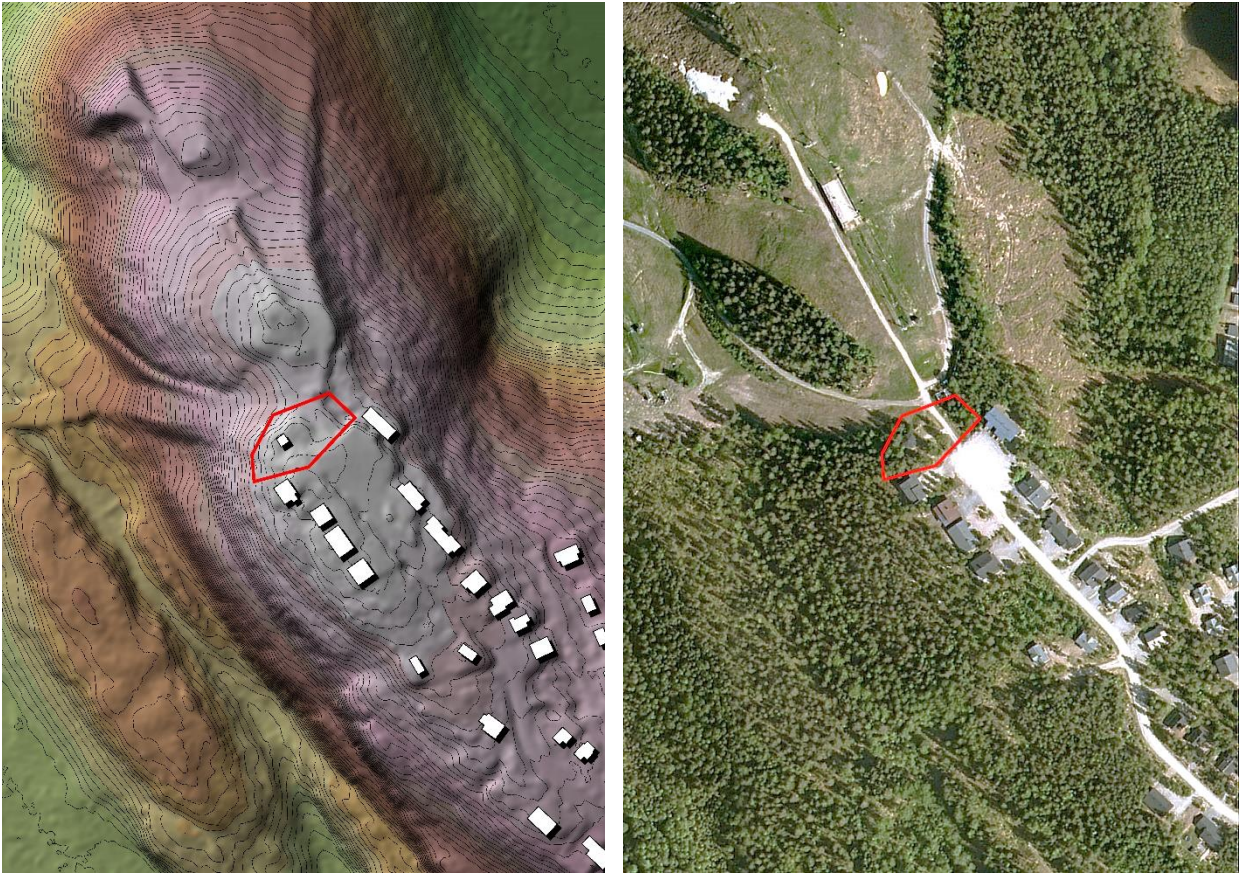


Ilmakuva rinnealueista



7.2.2022

Alueen korkeusasema on n. +199,4 m, Patalahden +79,3 m. Korkeuseroa on 120 m.



Kuva 2: Vasemmalla alueen topografiaa havainnollistava kuva, oikealla ortoilmakuva. Lähtöaineisto: MML



Kuva 3: Länsihuipuntietä kaakosta (©GoogleMaps)



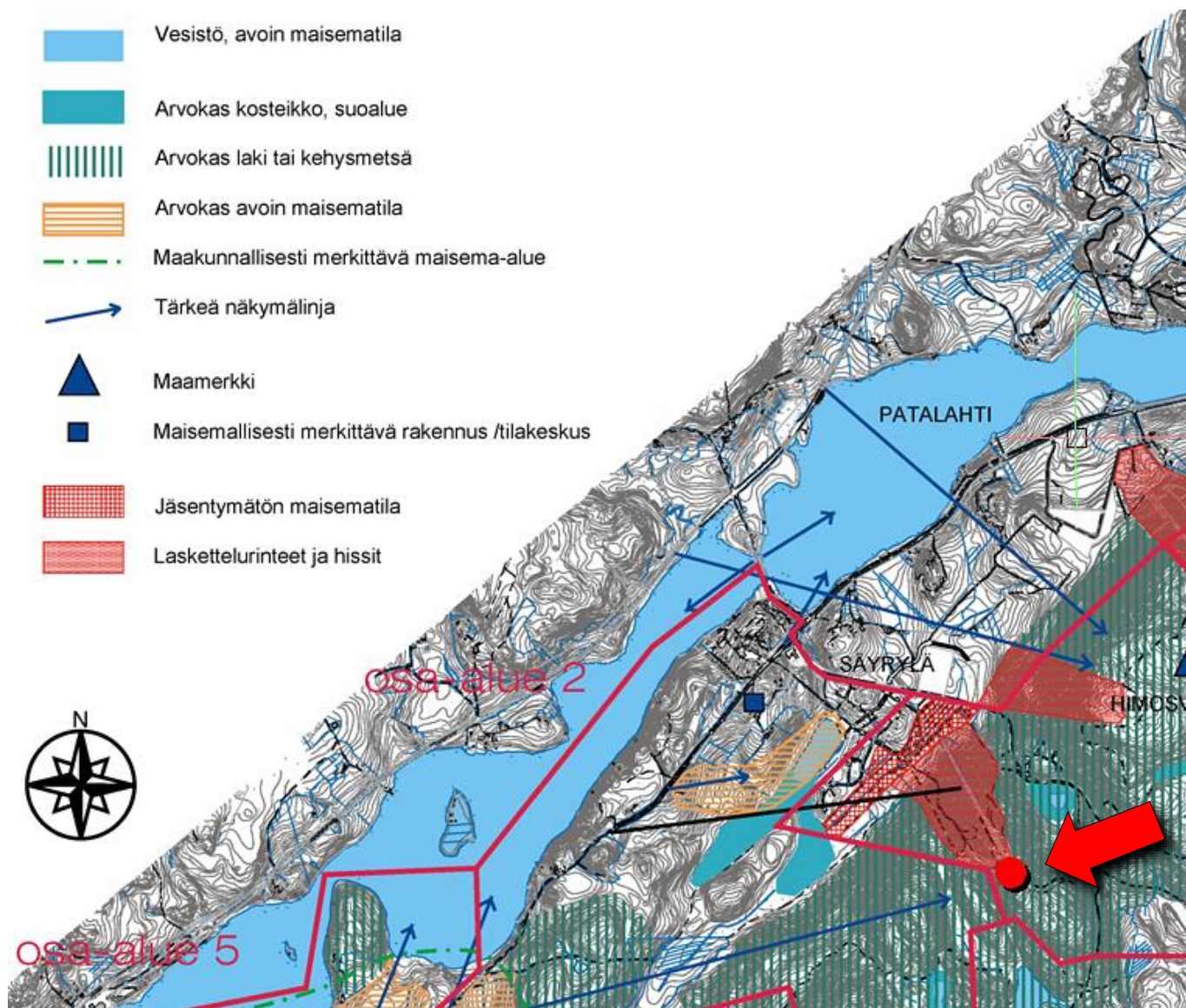
Kuva 4: Näkymä tontille rinteiden suunnasta pohjoisesta

7.2.2022

3.1 Maisema

Maisemamaakuntajaossa Jämsä kuuluu Päijänteen seutuun. Alueelle ominainen voimakkaan vaihteleva topografia ja luode-kaakko-suuntautuneiden murroslinjojen mukaiset lahdet ja kapeat vesireitit ovat Himoksella hyvin nähtävissä. Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisemakohteita.

Yleiskaavan yhteydessä on tehty alueesta maisemaselvitys². Suunnittelualue sijaitsee korkealla Kuikanvuoren huipulla. Maisemaselvityksessä alue sijoittuu tärkeän näkymälinjan päätteeksi arvokkaaseen lakimetsään. Vertaa Kuva 17, sivu 30.



Kuva 5: Ote yleiskaavan maisemaselvityksestä.

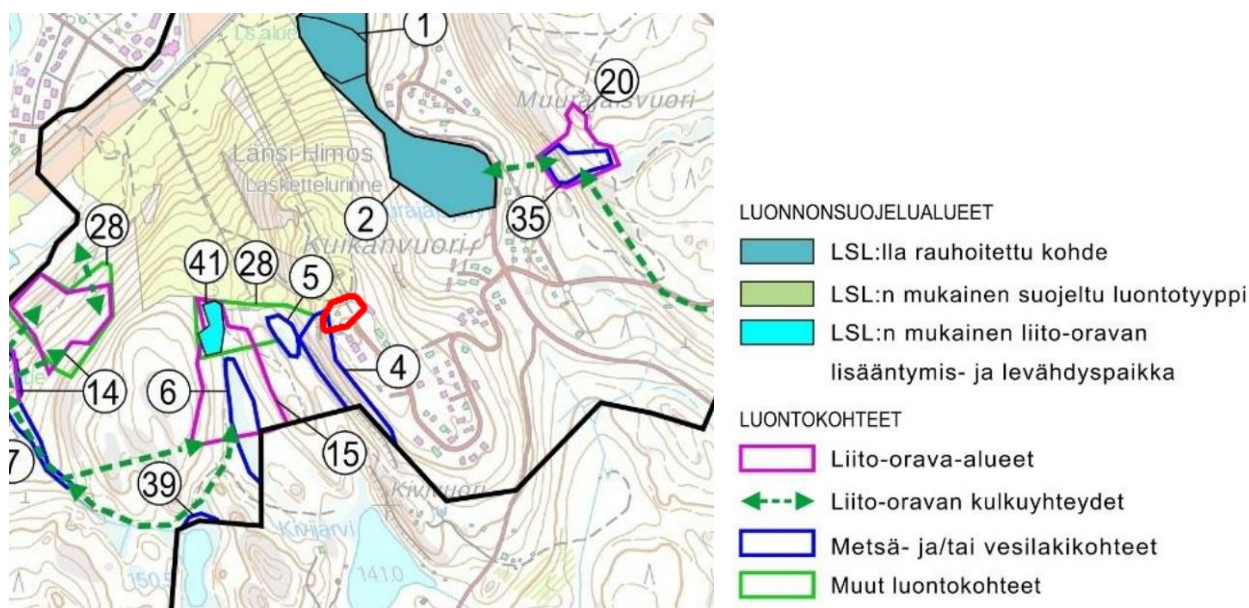
² Rapola 2010

7.2.2022

3.2 Luonto

Suunnittelualueella on muutama puu (kts. kansikuva) ja maanpinta on kodan ja hissiaseman liikenteen kuluttamaa. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Kuikanvuoren länsirinteessä sen sijaan on huomattava, luonnonsuojelullista arvoa omaava luontokohdekeskittymä. Yleiskaavan yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella suunnittelu- aluetta lähimmät huomionarvoiset luontokohteet ovat Metsä- ja/tai vesilakikohteet nro:t 4 ja 5 (kuvassa alla sininen raja).



Kuva 6: Yleiskaavan luontoselvitysten yhteydessä kirjatut luontoarvokohteet

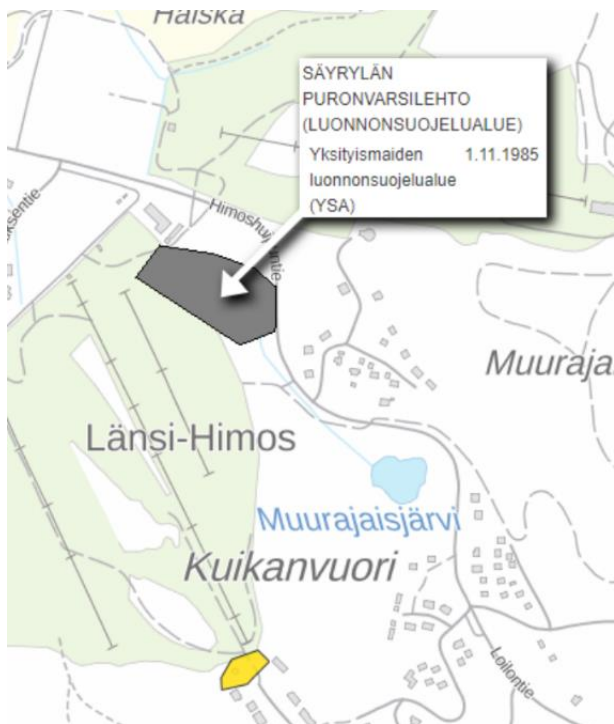
Taulukko 2. Suunnittelualueella sijaitsevat mahdolliset metsälakikohteet sekä vesilakikohteet.

Kohde- nro	Kohde	Kuvaus	Viittaus läh- deaineistoon
4	Kuikanvuori-Kivivuori	Kuikanvuoren 500 metriä pitkä kalliorinne, joka jatkuu eteläpäässä Kivijärveen putoavana Kivivuorena. Jyrkkä kallio kohoaa ylöspäin hyllyinä ja pystyinä rosoisina seinäminä. Rinteen keskivaiheilla on pienialainen rinnelehto. Jyrkänteet ja alusmetsä, kalliot ja louhikot sekä rehevä lehtolaikku ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.	Liite 3, s. 6
5 (28)	Kuikanvuoren suot	Kahdesta Kuikanvuoren kallioisten rinteiden välissä sijaitsevasta pienialaisesta suosta pohjoisempi. Sarakorpi. Vähäpuustoinen suo on mahdollinen metsälain 10 §:n mukainen kohde. Sisältyy kaavakartalla luon-28 -alueeseen.	Liite 3, s. 6

Kuva 7: Ote voimassa olevan yleiskaavan selostuksesta

Vihreällä rajattu alue numerolla 28 on "muu luontokohde"; Kuikanvuoren länsirinteessä kasvava kuusivaltainen sekametsä, jossa on edustavan vanhan metsän ominaispiirteitä.

7.2.2022



Kuva 8: 500 m:n päässä pohjoisessa on Säyrylän purovarsilehto – yksityismaiden luonnonsuojelualue.

3.3 Pohjavesi

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat yli kuuden kilometrin päässä.

3.4 Muinaisjäännökset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

3.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kota, muuten tontti on rakentamaton. Tontin ympäristössä korttelin muut tontit yhtä lukuun ottamatta on rakennettu. Rakennuskanta on uudehkoa, harjakattoista, hirsi-runkoista ja tummasävyistä. Rakennusten keskikoko on 150 kem².



7.2.2022



Kuva 9: Lähiympäristön rakennuskantaa (©GoogleMaps)

Ympäristön rakentumista on voimassa oleva asemakaava ohjannut mm. seuraavin määräyksiin:

Rakennuskorttelit tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kortteleita rakennettaessa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista. Olemassa-olevaa puustoa tulee täydentää istuttamalla vähintään 1 puu/ 20 k-m2 alueelle tyypillisiä lajikkeita ensisijaisesti kortteleihin osoitetulle paikalle.

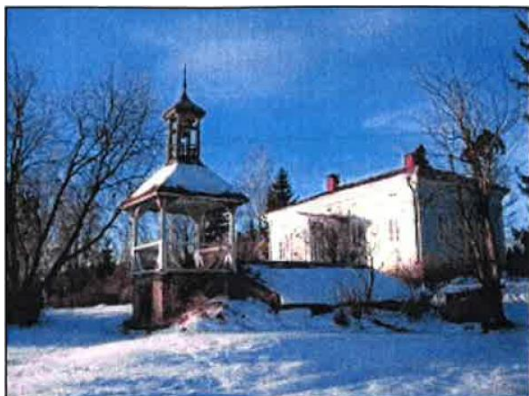
Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta tai luonnokiveä. Julkisivuissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai värejä.

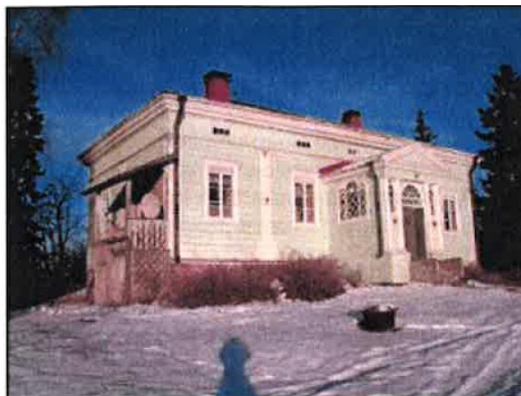
Tontteja ei saa aidata, mutta ne voidaan rajata istutuksin.

7.2.2022

1200 m:n etäisyydellä suunnittelukohteesta luoteeseen on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohde. Kohde on **Kuikan talo**, joka kuuluu Suur-Jämsän empiretalot - ryhmään. Talon arvoluokitus on vuoden 2010 RKY:n tarkistuksessa nostettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

Kuikan talo on toinen Säyrylän kylän vanhoista tiloista ja se sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla mäellä Säyrylätien-Patajoentien varrella. Talo muodostaa yhdessä Säyrylän entisen koulun (nykyinen Mökön koulu, Himos-hotellin kokoustilat) kanssa vanhan Säyrylän keskustan. Kuikan talo on ollut alueella merkittävä vaikuttaja. Talon lähiympäristössä rakennukset ovat uusiutuneet melko paljon ja Kuikan alkuperäinen miljöö on lähes hävinnyt³. Talon pihapiiristä on suora näköyhteys suunnittelukohteeseen.

3.6 Kunnallistekniikka

Vesi- ja viemäriverkosto ylittää Länsihuipuntien päähän tontin nurkalle.



7.2.2022

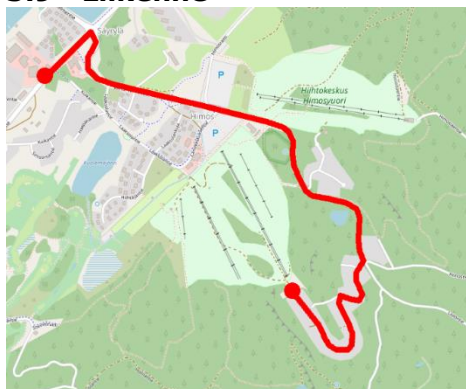
3.7 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

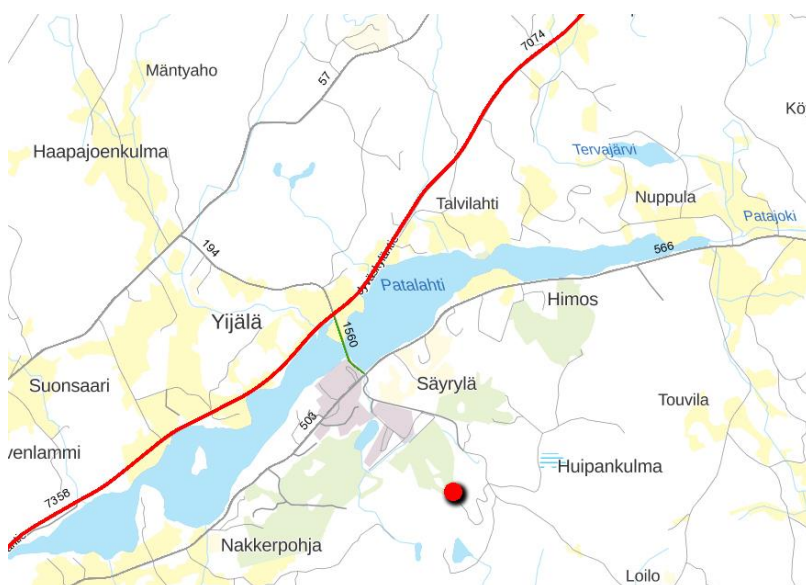
3.8 Palvelut

Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskustaan on 4 km. Keskustassa sijaitsevat Jämsän tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut. Lähiympäristössä on pääasiassa matkailutoimintaan liittyviä palveluja.

3.9 Liikenne



Alueelle kuljetaan Säyrylästä Länsihimoksen-, Himoshuipun- ja Länsihuipuntien kautta.



Kuva 11: Ote Väyläviraston liikennemääräkartasta 2021

Liikennemääräkarttoja 2012 - 2021 vertailtaessa sekä Säyrylätien (906 → 504) että valtatie (7442 → 7358) liikennemäärä⁴ on vähentynyt.

Himoshuipunttielle on laadittu katusuunnitelmaehdotus⁵. Katusuunnitelmassa ajoradan kantavuutta lisätään ja ajorata asfaltoidaan ko. välillä, lisäksi rakennetaan kevyen liikenteen väylä Länsihuipuntien risteykseen asti. Ajoradan päällystetyn osan leveys on 6 m ja ajoradasta reunakivellä erotetun kevyen liikenteen väylän päällystetyn osan leveys on 3 m.

Kadunsaneerauksen ja kevyen liikenteen väylän rakentamisen yhteydessä alueelle rakennetaan hulevesiviemärintiä ja lisäksi Himoshuipuntien varrelle rakennetaan katuvalaistus. Myös verkko-yhtiöt toteuttavat alueella kaapelointitoita.

⁴ ajoneuvoa vuorokaudessa

⁵ Tekla 28.04.2021 § 75

7.2.2022

3.10 Suunnittelutilanne

3.10.1 Maakuntakaava

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

3.10.2 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 on kuulutettu 25.1.2021.

3.10.3 Asemakaava

Alueella ovat voimassa:

- Länsihuipun asemakaava⁶ (kv 26.9.2005 § 60)
- Huipunkiiilan asemakaava⁷ (kv 16.4.2007 § 12)

3.10.4 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). Rakennusjärjestys on päivätty 1.1.2009.

3.10.5 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 kaavoitukselle sekä muulle kehittämiselle.

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

3.10.6 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 2013 Päijänteelle asti. Viimeisin MasterPlan on [Himos Master Plan 2035](#).

⁶ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/131.pdf

⁷ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/152.pdf

7.2.2022

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle halutaan pieni majoitusyksikkö-rinneravintola, joka täydentäisi talvi – ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia. Hankkeen toteuttaminen kannattavasti edellyttää riittävää rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavan rakennusoikeus osayleiskaavan sallimaan aluetehokkuuteen.

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta (Himos-Yhtiöt Oy). Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta. Tekninan lautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta 28.4.2021 § 73.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen, MRL:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS asetettiin nähtäville 14.5.2021.

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 viranomaistahot.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin 14.5.2021.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen tavoite on yleis- ja maakuntakaavan mukainen. Alueen yleiskaava on tuore eikä sen selvityksissä ole todettu alueella merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Muutos-alue on suhteellisen pienialainen. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Prosessin aikana pidetään tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

- ELY-keskukselta
- Keski-Suomen Liitolta
- Ympäristölautakunnalta
- niiltä muilta viranomaistahoilta, joita asia koskee

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastineraportissa.

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

7.2.2022

4.3.4 Palaute OAS:sta

Vireilletulon kuulutuksen yhteydessä ilmoitettiin OAS:n nähtäville panosta. OAS:sta annettiin yksi palaute:

Käynnissä olevaan kaavamuutokseen liittyen haluamme tuoda esille seuraavat huomiot.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeus on kasvamassa 33 %, joka tarkoittaa, että kiinteistön koko kasvaa huomattavasti.

Näkemyksemme mukaan kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon mm. asiat:

- rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön, jolloin rakennusoikeuden kasvaminen ei saa kasvat-
taa rakennuksien massiivisuutta olemassa oleviin rakennuksiin päin.*
- kasvava rakennusoikeus tulisi ohjata tontin luoteiseen osaan mahdollisuuksien mukaan.*
- rakennuksien laitteille ja toiminnoille tulee määritellä melutaso kaavassa, joilla varmistetaan ny-
kyisten kiinteistöjen häiriötön käyttö.*
- alueen liikennejärjestelyt tulee toteuttaa LP alueella siten, ettei alueen pysäköinti tai liikenne ai-
heuta ongelmia nykyisille kiinteistöille. Tarvittaessa tulee kaavakäsittelyn yhteydessä laatia erilli-
nen pysäköintisuunnitelma, jolla varmistetaan kiinteistön 182-040-4421-007 pysäköinti sovitun
rasitusoikeuden mukaisesti. Koska rakennettavalla tontilla tullaan harjoittamaan majoitus- ja ra-
vintolatoimintaa, toivomme lisäpysäköintipaikkoja rakennettavalle tontille mahdollisuuksien mu-
kaan heidän asiakkaitaan varten, sekä kulkuyhteyden järjestäminen yleiseltä pysäköintialueelta
rinteisiin.*

*Pyydämme, että saamme henkilökohtaisen tiedotteen kaavan käsittelyn vaiheista sekä kaavan
hyväksymisestä välittömästi*

Palautteen huomiointi

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (MRL 117.1).

Uudisrakennuksen kerrosluku pidetään samana kuin voimassa olevassa kaavassa. Tontti laskee muista rakennuksista poispäin, rakennus ei muodostu ympäristöä massiivisemmaksi. Rakennus-ala osoitetaan tontin luoteisimpaan osaan. Tontin käyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen ja sama kuin voimassa olevassa kaavassa ympäröivillä tonteilla, tontille ei ole tarpeen asettaa erityisiä rajoituksia melun suhteen. Tontin naapureiden vastaisille rajoille varataan istutettavaa alueen osaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa määrätään RM – kortteleita koskien autopaikkoja rakennet-
tavaksi vähintään 1 alkavaa 40 kem² kohti. Asemakaavamuutoksella pyritään tonttitehokkuu-
teen $e=0,20$ eli rakennusoikeuteen 426 kem². Voimassa olevan asemakaavan mitoituksella se
tarkoittaa 11 autopaikan rakentamista tontille. Uudisrakennuksen alustavassa asemapiirro-
ksessa on osoitettu tontille 16 autopaikkaa.

Kulkuyhteys yleiseltä pysäköintipaikalta rinteisiin osoitetaan kaavassa tontille merkittävänä ajo-
yhteys – merkinnällä.

7.2.2022

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle majoitusyksikkö-rinneravintola, joka täydentäisi talvi- ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia. Hankkeen toteuttaminen kannattavasti edellyttää riittävää rakennusoikeutta. Uuden yleiskaavan mahdollistama suurempi rakennusoikeus halutaan ottaa käyttöön.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.4.3 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:

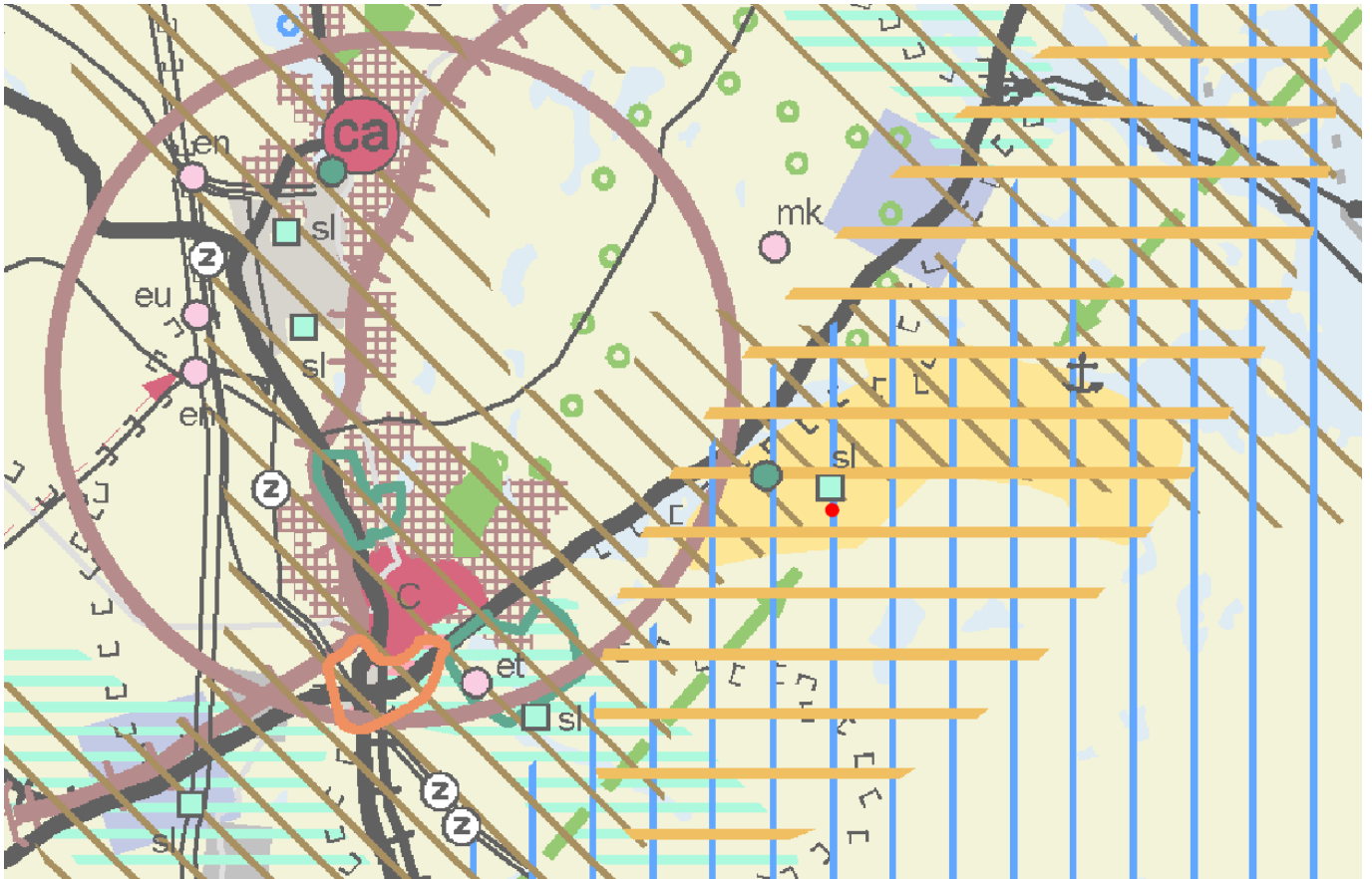
- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

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

7.2.2022

4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet

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



Kuva 12 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue). Aluetta sivuaa kaakossa "Ulkoilun yhteystarve" – merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva). Suunnittelualueen pohjoispuolella on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue, Säyrylän puronvarsilehto.

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. Biotalous toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovittamiseen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

7.2.2022

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 kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

■ sl

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys: Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes suojelualue varsinaisesti perustetaan.

Naturaan tai suojeluohjelmiin kuulumattomat alueet on eritelty alueluettelossa ja niiden toteutus perustuu vapaaehtoisuuteen.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

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

Uusiutuva energia

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

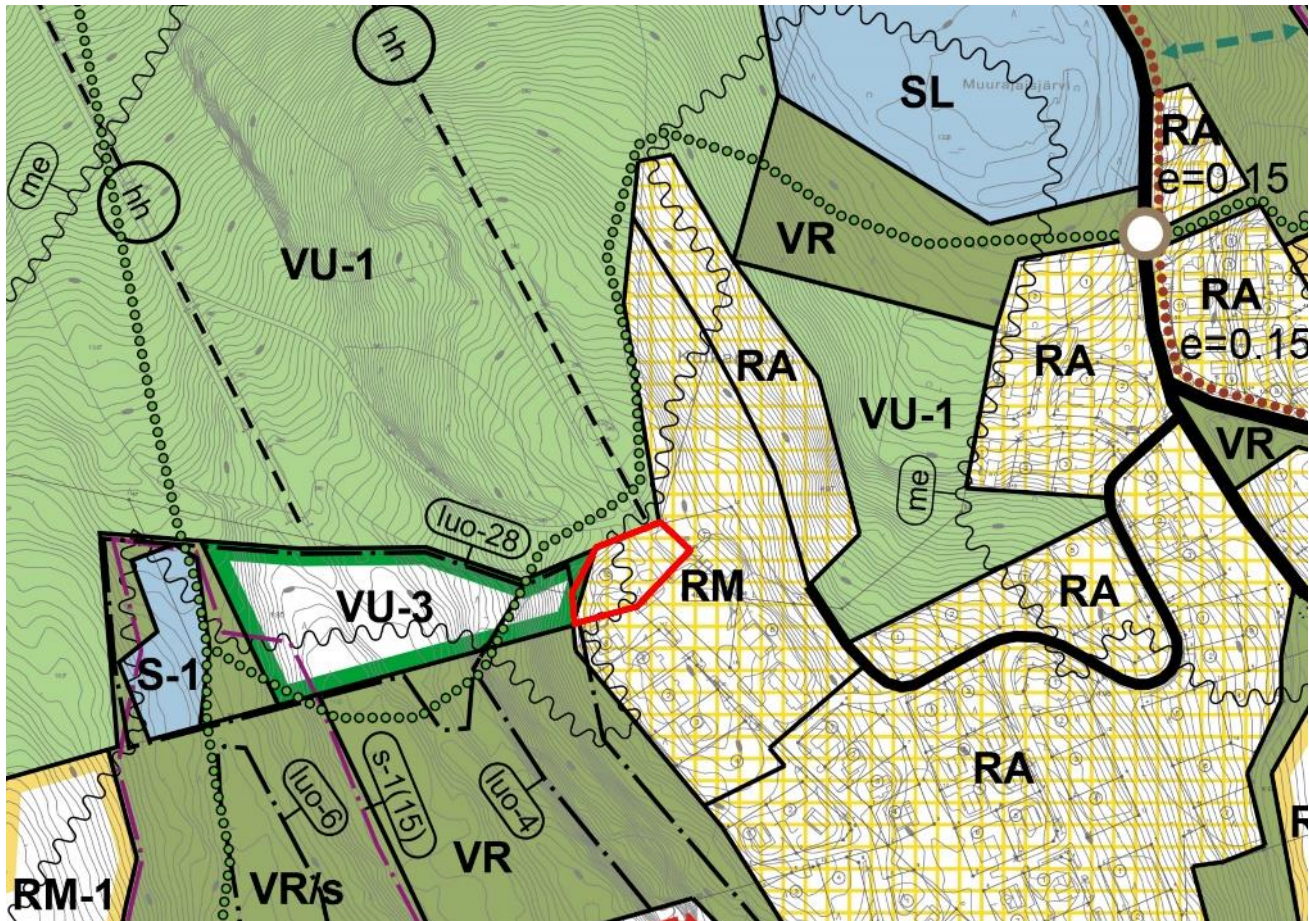
Kulttuuriympäristö

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

7.2.2022

4.4.5 Yleiskaavan tavoitteet

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 on kuulutettu 25.1.2021.



Kuva 13: Suunnittelualue ja osayleiskaava 2018

Yleiskaavassa suunnittelualue matkailupalvelujen aluetta **RM**.



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

Yleiskaavan yleismääräykset:

7.2.2022

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.

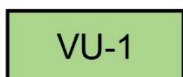
Puolet alueesta on yleiskaavassa melualue **me**.



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 ohjeavrot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Alue rajautuu pohjoisessa alueeseen **VU-1**



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten laskettelurinteitä sekä ulkoilu- ja hiihtoreittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

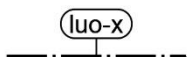
Alue rajautuu lännessä alueeseen **VU-3**



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

Alue varataan puustoista laskettelurinnettä sekä ulkoilu- ja hiihtoreittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen. Alueella tulee säilyttää vanhaa puustoa siten, että liito-oravien liikkuminen alueella turvataan.

Alue rajautuu lännessä myös **luo-4** -alueeseen.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueen ympäristöarvot on huomioitava suunniteltaessa alueen ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä.

Numero x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

Taulukko 2. Suunnittelualueella sijaitsevat mahdolliset metsälakikohteet sekä vesilakikohteet.

Kohde-nro	Kohde	Kuvaus	Viittaus lähdeaineistoon
4	Kuikanvuori-Kivivuori	Kuikanvuoren 500 metriä pitkä kalliorinne, joka jatkuu eteläpäässä Kivijärveen putoavana Kivivuorena. Jyrkkä kallio kohoaa ylöspäin hyllyinä ja pystyinä rosoisina seinäminä. Rinteen keskivaiheilla on pienialainen rinnelehto. Jyrkänteet ja alusmetsä, kalliot ja louhikot sekä rehevä lehtolaikku ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.	Liite 3, s. 6

Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus

Osayleiskaavan RM-alueen pinta-ala on n. 25 000 m². Aluetehokkuus on 0.20, eli asemakaavoissa osoitettavissa oleva enimmäisrakennusoikeus on n. 5 000 kem² (0.20 x 25 000).

7.2.2022

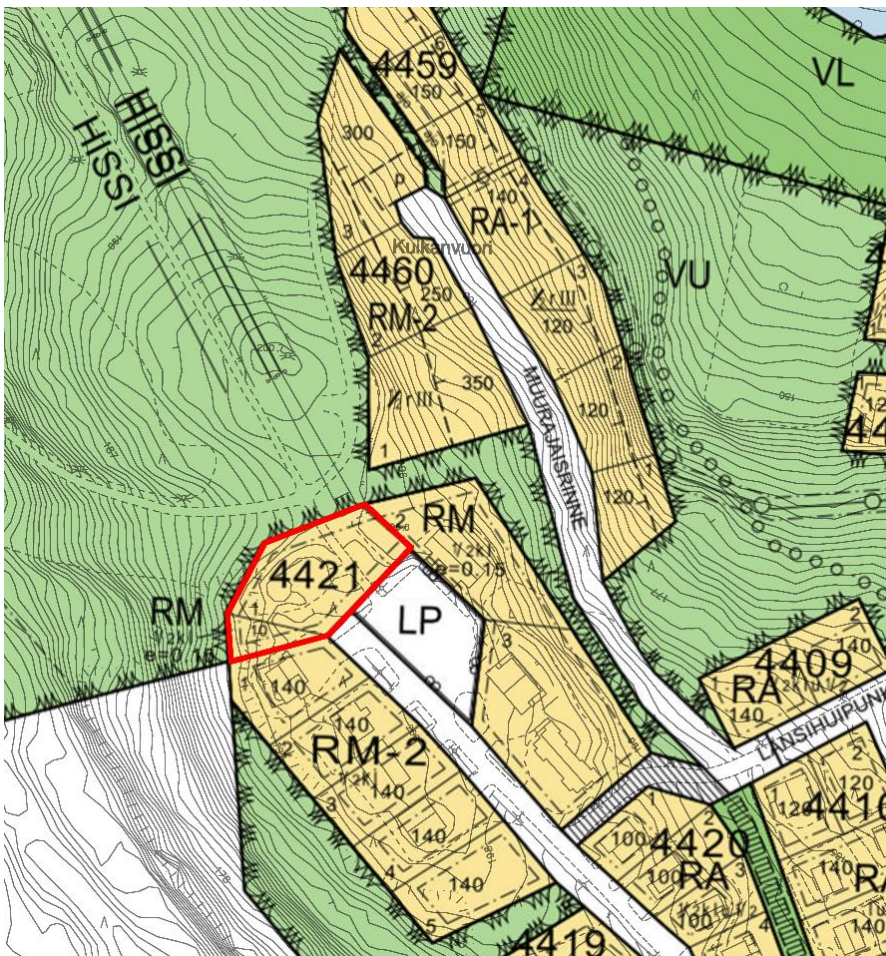
Voimassa olevissa asemakaavoissa osayleiskaavan mukaiselle RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2 659 kem².

RM – alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa kaksi korttelia (4421 ja 4460) ja 11 tonttia. Korttelin 4460 3 tonttia ovat vielä rakentumattomat. Korttelin 4421 tonteista ovat rakentumatta tontti 1 ja suunnittelukohteena oleva tontti. Korttelin 4421 rakentamattomalla tontilla 1 on voimassa olevassa asemakaavassa 140 kem²:n rakennusoikeus.

Yleiskaavan 25 000 m²:n RM-alueesta rakennuskortteleita on n. 17 800 m² (71 %) ja muita (katu-, viher- ja LP-alueita) alueita n. 7 200 m² (29 %).

4.4.6 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Alueella on voimassa **Länsihuipun asemakaava**⁸ (kv 26.9.2005 § 60) sekä pieneltä osin **Huipunkiuilan asemakaava**⁹ (kv 16.4.2007 § 12).



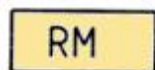
Kuva 14: Ote asemakaavayhdistelmästä 19.4.2021

⁸ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/131.pdf

⁹ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/152.pdf

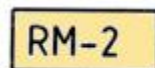
7.2.2022

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue, korttelin 4421 tontti 1, on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta RM.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k I ja tehokkuusluku $e=0,15$. Rakennusala on rajattu 4 – 5 m:n päähän tontin rajoista. Tontin kaakkoispuolella on yleinen pysäköintialue LP. Etelässä tontti rajoittuu korttelialueeseen RM-2.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä loma-asuntoja sekä matkailurakennuksia.

Länsihuipun asemakaavassa on annettu yleismääräyksiä:

Rakennuskorttelit tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueille tulee rakentaa autopaikkoja RA-kortteliin vähintään 1 alkavaa 50 k-m² kohti ja RM-kortteliin vähintään 1 alkavaa 40 k-m² kohti. Autopaikat tulee rakentaa tonttikohtaisesti. Autopaikkoja ei saa osoittaa katualueelle.

Kortteleita rakennettaessa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista. Olemassa-olevaa puustoa tulee täydentää istuttamalla vähintään 1 puu/ 20 k-m² alueelle tyypillisiä lajikkeita ensisijaisesti kortteleihin osoitetulle paikalle.

Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta tai luonnokiveä. Julkisivuissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai värejä.

Tontteja ei saa aidata, mutta ne voidaan rajata istutuksin.

Luoteispuolella tontti rajautuu **Länsikeskuksen asemakaavan**¹⁰ (12.12.2011 § 82) VU-1 -alueeseen¹¹.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, laskettelurinnealue. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen

Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 0,15 (tehokkuusluku) x 2 132 m² (tontin pinta-ala) = 320 kem².

Tonttijako

Voimassa olevan asemakaavan 2005 tonttijako on kaavassa määrätty sitovaksi.

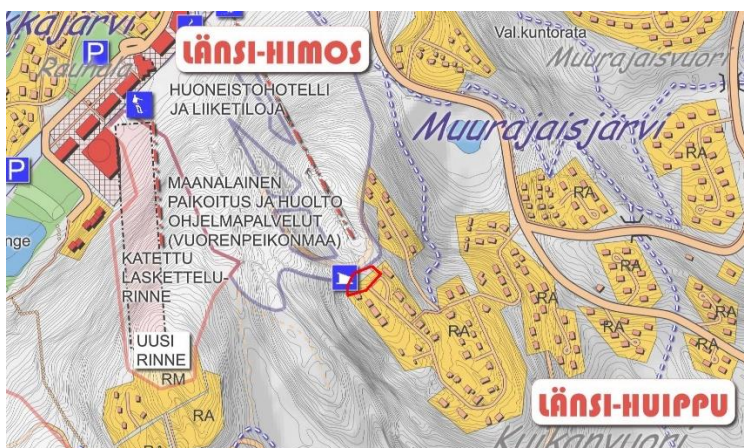
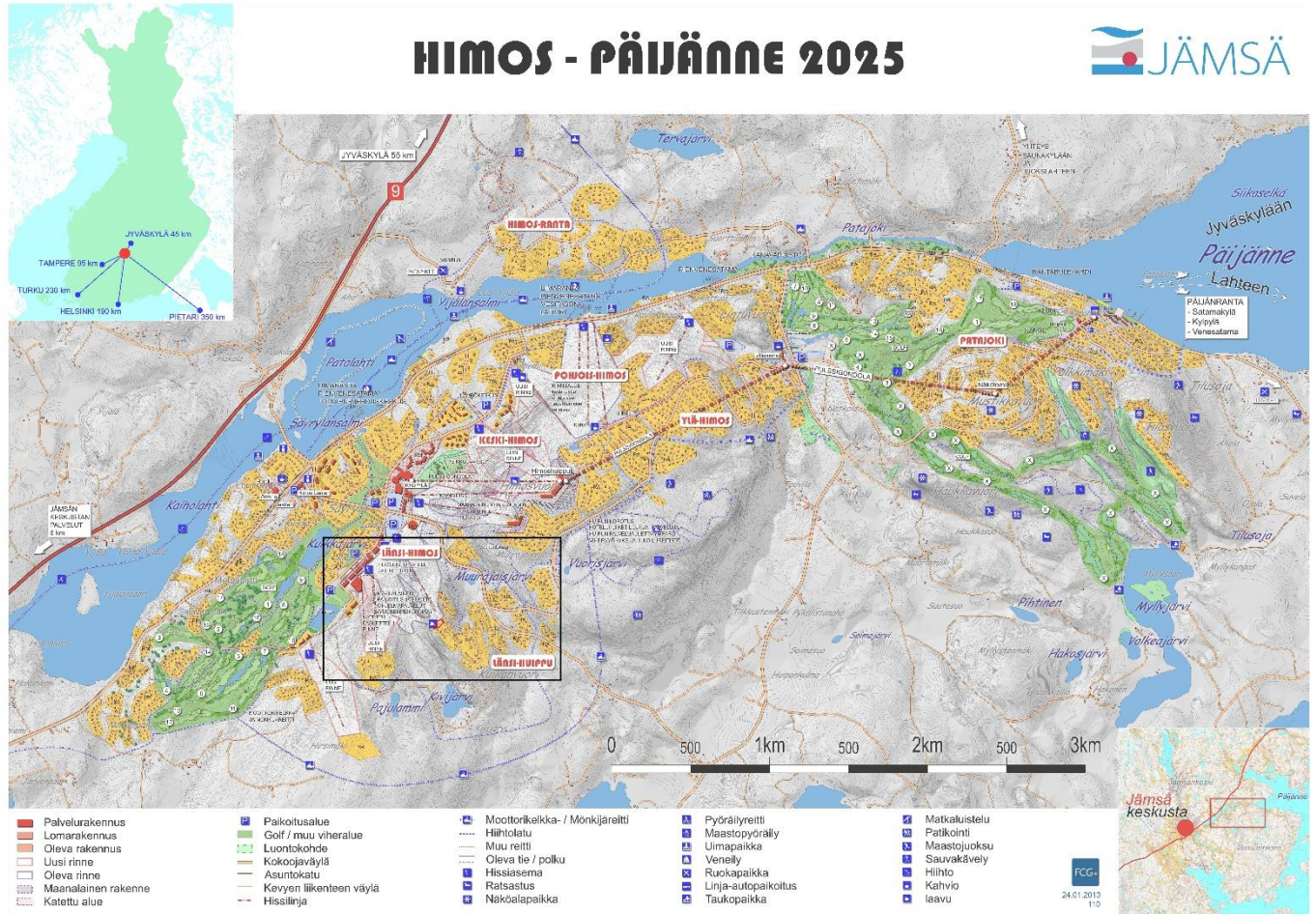
¹⁰ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/183.pdf

¹¹ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/183.pdf

7.2.2022

4.4.7 Master Plan – tavoitteet

Master Plan on kaavarunkomainen yleissuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Master Planissa vuodelta 2013 (Himos-Päijänne 2025) alue on lomaa ja matkailua palveleva alue. Asema- ja yleiskaavoja on tehty MasterPlanin suuntaisesti.



7.2.2022

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtona asemakaavan säilyessä ennallaan alueelle todennäköisesti toteutuisi tavanomainen vuokrattava loma-asunto. Alueen palvelutasoon ei tulisi parannusta. Tontin sijainti kadun päätteenä ja näköalapaikalla, yleisen paikoitusalueen ja hissiaseman yhteydessä, puoltavat hie-
man ympäristöstä poikkeavaakin rakennusratkaisua.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto (luonnos) käsiteltiin teknisessä lautakunnassa 22.6.2021. Lautakunta päätti valmisteluaineiston nähtäville laitosta. Valmisteluvaiheen kuuleminen (luonnos nähtävillä) oli syyskuussa 2021. Palautteena saatiin yksi lausunto:

4.6.1 Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaluonnoksesta

*Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kiinnittää huomiota siihen, että Himoksen lakialueilta avautuvat näkymät ovat myös alueen vetovoimaisuuden kannalta tärkeitä erityisesti kesäaikaan. Alueella liikkuminen perustuu tuolloin muuhun kuin las-
ketteluun, ja Himoksen alueella liikkuvat käyvät usein ihailemassa myös Länsihuipun alueelta toistaiseksi Patalahden suuntaan avautuvaa maisemaa. Alueen paikoitusalue mahdollistaa tämän vaivattomasti.*

*Kaavaselostuksessa on tarkasteltu kaavamutoksen maisemavaikutuksia. Useat havainnekuvat ovat kuitenkin kaukomaisemasta otettuja, eikä rakennuksen esilletulo maisemasta selviä pienistä kuvista kunnolla. Havainnekuvat kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksista laki-
alueelta luoteeseen avautuvaan maisemaan puuttuvat. Ne tulee lisätä kaavaselostukseen ja arvioida kaavan vaikutuksia lakialueelta avautuviin näkymiin sekä Himoksen vetovoimaan tässä suhteessa.*

*ELY-keskus on aiemminkin todennut, että voimassa olevaa asemakaavaa myöhemmin hyväksytyn yleiskaavan tavoitteena ei ole lisärakennusoikeuden osoittaminen, vaan useille alueille ennen yleiskaavaa hyväksytyillä asemakaavoilla muodostuneen tilanteen toteaminen. Näin ollen yleis-
kaavassa ei ole voitu osoittaa vähäisempää aluetehokkuutta mitä asemakaavoissa on osoitettu, mutta tarkoituksena ei myöskään ole ollut sen lisääminen. Koska lisärakennusoikeuden osoittamista ei ole myöskään selvitetty tai sen vaikutuksia arvioitu yleiskaavatyön yhteydessä, eivät yleiskaavan aluetehokkuudesta johdetut perustelut ole riittävät asemakaavamutosten perusteluna esim. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta.*

Tulee arvioida kaavamutoksen vaikutusta kaavan tasapuolisuuteen ja siihen voidaanko vastaavanlaisiin muutoksiin suostua myös jatkossa. Yhden maanomistajan rakennusoikeiden lisääminen asemakaava-alueella voi saattaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan, mikä on todettu mm. oikeuskäytännössä.

Alueella voimassa oleva asemakaava on laadittu ennen asemakaavaa myöhemmin valmistunutta ja hyväksyttyä yleiskaavaa, jossa melun leviäminen on huomioitu perustuen v. 2016 laadittuun Vt-9:n melumallinnukseen. Kaavaan tulee lisätä meluntorjuntaa koskevat määräykset. Tulee myös ottaa huomioon, että melutilanne ei vastaa enää yleiskaavan mallinnusta Säyrylän vt-9 eritasoliittymän sekä nopeuksien muutosten johdosta. Myös osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee tältä osin täydentää.

7.2.2022

4.6.2 Vastine ja toimenpiteet palautteen johdosta

Kaavaselostuksen kuvassa Kuva 20, sivulla 31. on esitetty näkyvyysanalyysi uudisrakennuksen näkyvyydestä. Valokuvasovitteet on tehty valtatievarren tarkastelupisteistä. Lähempää Kuolemajärven ympäristöstä, lakialueesta luoteeseen, on virtuaalimallikuvia sivulla 32. Rakennus näkyy kuvissa oikean kokoisena suhteessa ympäristöönsä. Sähköistä pdf-muotoista raporttia zoomaamalla saa rakennuksen paremmin näkyviin. Kaavaselostukseen lisätään arviointia kaavan vaikutuksia lakialueelta avautuviin näkymiin sekä Himoksen vetovoimaan tässä suhteessa.

Asemakaavan muutoksen pääasiallisena tavoitteena ei ole itsetarkoituksellisesti yleiskaavan mahdollistaman rakennusoikeuden maksimoiminen vaan alueen talvi- ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia täydentävän majoitusyksikkö-rinneravintolan rakentaminen. Hankkeen toteuttaminen kannattavasti edellyttää riittävää rakennusoikeutta, mistä syystä asemakaavan rakennusoikeutta nostetaan yleiskaavan sallimaan aluetehokkuuteen. Asemakaavan muutoksen tavoitteen kuvausta muotoillaan tämän mukaisesti.

MRL:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Kaikilla maanomistajilla on yhtäläiset oikeudet tehdä aloitteita asemakaavan laadinnasta / muutoksesta. Tässä tapauksessa muutoksen hakijalla on erityinen, perusteltu syy rakennusoikeuden maksimoimiseen.

Suunnittelukohde sijoittuu yleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyn meluselvityksen mukaan aivan melualueen rajalle. Normaali ulkoseinärakenne eristää ääntä niin, että melu rakennuksen sisällä alittaa ohjearvot. Rakennus itsessään suojaa piha-alueita niin, että suurimmalla osalla tontista ulkomelun ohjearvot alittuvat. Säilytän vt-9 eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä 2020 tehdyn uudemman meluselvityksen mukaan 45 dB:n ulkomelualue ei tule yltämään suunnittelualueelle. Kaavaselostusta ja OAS:ia täydennetään näiden tietojen osalta.

4.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutoksen ehdotus käsiteltiin elinvoimalautakunnassa 28.10.2021 ja kaupunginhallituksessa 15.11.2021. Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen nähtäville laitosta. Ehdotusvaiheen kuuleminen oli nähtävillä 3.-22.12.2021 jatkuen 10.-21.1.2022. Palautteena saatiin yksi lausunto:

4.7.1 Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta

Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että kaava-aineistoa on täydennetty siten, kuin luonnosvaiheen lausunnossa on esitetty. Kaavan maisemavaikutuksia esittämissä kaukokuviissa rakennusmassa tosin sekoittuu pikseleihin kuvia zoomatessa. Niistä on kuitenkin todettavissa, että rakennus tulee massaltaan suurempana ja pidempänä erottumaan ympäröivästä rakennuskannasta muodostaen lakialuetta hallitsevan elementin rajoittaen myös lakialueelta avautuvia näkymiä kaukomaisemaan.

4.7.2 Vastine ja toimenpiteet palautteen johdosta

Rakennus tulee olemaan ympäröivää rakennuskantaa suurempi. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että lakialueelta tarkasteltaessa se ei ole ympäröivää rakennuskantaa korkeampi. Massallaan se rajoittaa lakialueita avautuvia näkymiä vastaavalla tavalla kuin muutkin alueen rakennukset. Rakennuksen vieritse on kulku rinteeseen yläasemalle, josta maisema on nähtävissä lähes samalta korkeudelta.

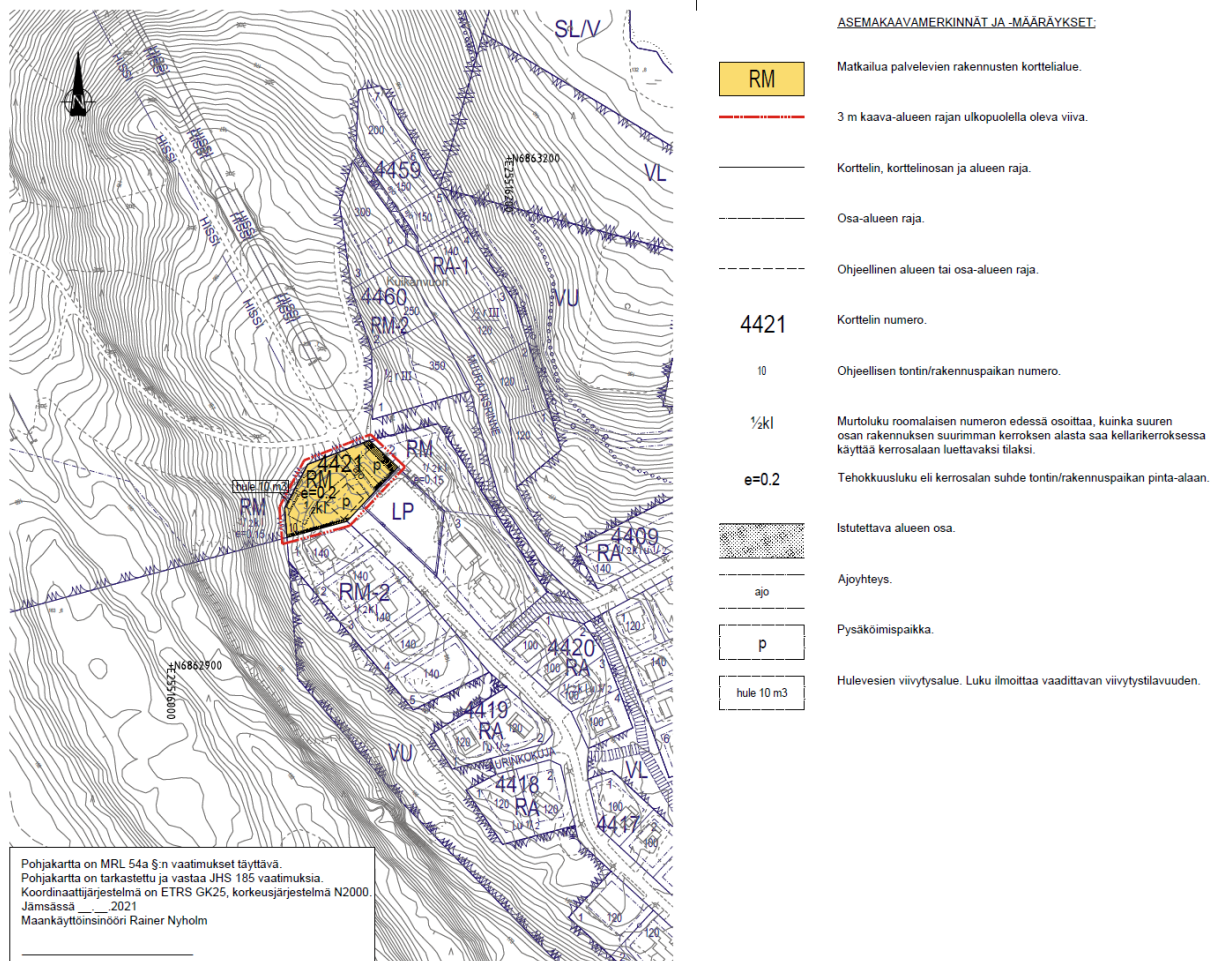
Rakennus tulee näkymään maisemassa lakialueella luoteeseen, mutta suuri etäisyys huomioon ottaen sen hallitsevuutta maisemassa ei arvioida kohtuuttomaksi. Maisemavaikutuksia esittämissä kuvissa kohdetta on vakea havaita. Luonnossa kohde on erotettunee paremmin mutta ympäristön mittakaava huomioon ottaen ei kohtuuttomasti.

7.2.2022

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

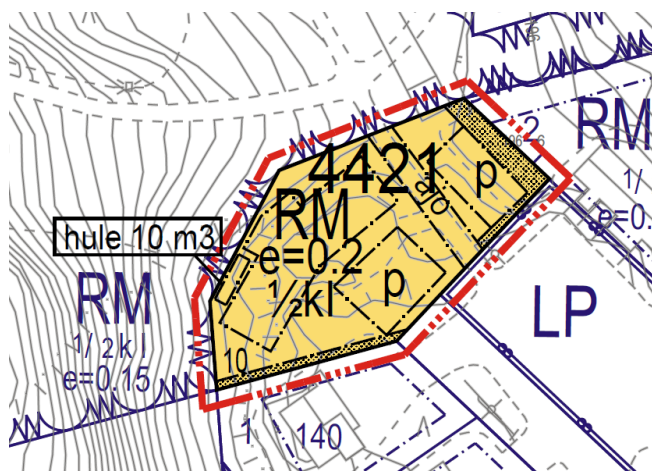
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutos muodostaa RM – korttelin 4421 tontin 10.



Kuva 15: Kaava

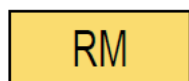
7.2.2022



Kuva 16: Kaavakartan suurennos

Tontille on rajattu sitovasti (pistekatkoviivalla) rakennusala, pysäköimispaikat, ajoyhteys (yleiseltä paikoitusalueelta tontin läpi rinteeseen ja hissin yläasemalle) sekä naapuritonttien vastaisille rajoille istutettavat alueen osat. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,20$. Tontin pinta-ala on 2133 m^2 ja rakennusoikeus 427 kem^2 . Kerroslukumääräys on sama kuin viereisillä tonteilla, $1/2 \text{ I}$. Tontin matalimmalle osalle on rajattu hulevesien viivytystä varten varattu alueen osa, jolle on määritelty viivytystilavuus 10 m^3 .

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

4421

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

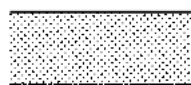
$1/2 \text{kl}$

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

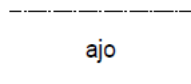
$e=0.2$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

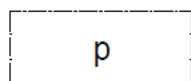
7.2.2022



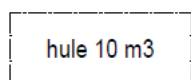
Istutettava alueen osa.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Hulevesien viivytysalue. Luku ilmoittaa vaadittavan viivytystilavuuden.

Rakentamistapa

Rakentamistavan tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Rakennus tulee sovittaa rinteeseen suuria täyttöjä ja leikkauksia välttämällä.

Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2.

Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta tai luonnonkiveä. Julkisivuissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai värejä.

Autopaikat

Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 alkavaa 40 kem² kohti. Autopaikkoja ei saa sovittaa katualueelle.

Tontin käsittely

Rakentaessa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista.

Tonttia ei saa aidata, mutta se voidaan rajata istutuksin.

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 1m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma.

7.2.2022

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.1.1 Tekninen huolto

Alue on olevan kunnallistekniikan piirissä. Tekniikan mitoituksessa on aikanaan varauduttu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutos tehostaa jo rakennetun teknisen verkoston käyttöä.

6.1.2 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Länsihuipuntien varrella on n. 50 lomahuoneistoa. Uudisrakentamisen ja siihen liittyvän majoitus- ja ravintolatoiminnan myötä liikenne Länsihuipunttiellä kasvaa n. 20 %. Liikenteen lisääntyminen lisää samalla myös onnettomuusriskiä. Länsihuipunttien mutkaisuus ja jyrkkyys hillitsee ajonopeuksia.

6.1.3 Rakennettu ympäristö

Uudisrakennus asettuu Länsihuipuntie - kadun päätteeksi. Tontti on n. 2 m Länsihuipunttien loppupäätä alempana ja maasto edelleen laskee luoteeseen. Rakennus muodostaa kadulle päätteen. Rakennustapa ohjataan kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeella olevaan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sopivaksi.

6.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

6.1.5 Väestö

Kaavamuutosalueen rakentamisella ei ole suoraa vaikutusta väestömäärään.

6.1.6 Yhdyskuntatalous

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti suhteellisen edullista, koska alue on kiinteästi jo olemassa olevan rakenteen yhteydessä. Kaavamuutos ei edellytä kunnalta uusia investointeja kunnallistekniikkaan. Muutoksen johdosta ei myöskään synny tarpeita uusille puistoille tai lähivirkistysalueille, eikä käyttötarkoituksen johdosta opetus-, sosiaali- tai terveyspalveluille. Vesi- huollon liittymismaksusta kunta saa tuloja.

Rakentaminen toteutetaan yksityisin varoin. Jätevesien pumppaaminen tarvittaessa on kiinteistön omistajan vastuulla ja kustannettava. Asemakaavan muutoksen mahdollistama majoitusyksikkö-rinneravintolan toteutumisella voi olla myönteisiä kerrannaisvaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

6.1.7 Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos mahdollistaa kysyntää vastaavan palvelutuotannon ja sitä kautta edesauttaa matkailuliiketoimintaa ja työpaikkojen syntymistä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

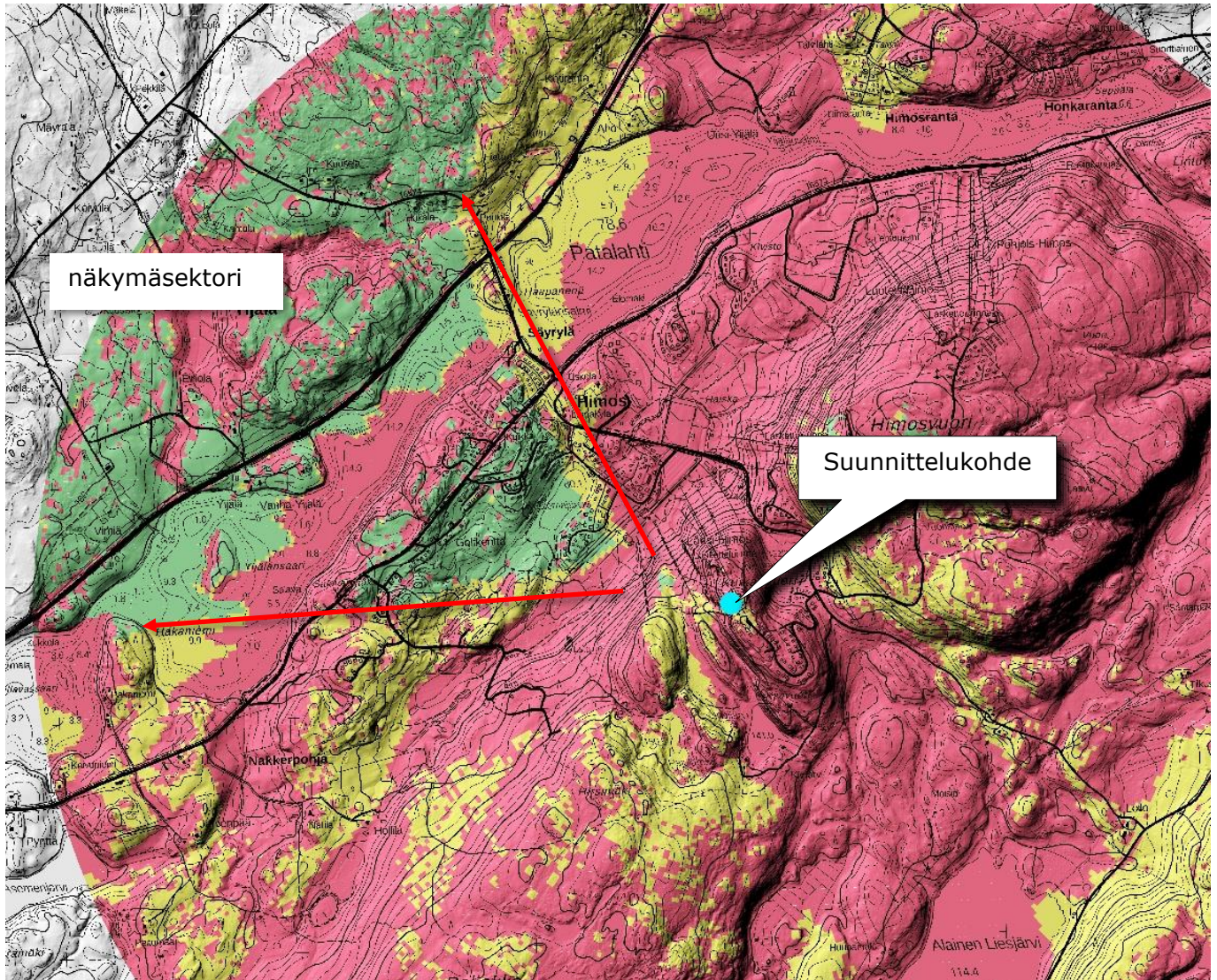
6.2.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Itse suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joihin kaavamuutoksella ja sen toteuttamisella olisi vaikutusta. Lähimpään luontoarvoon, länsipuoliseen kalliorinteeseen, rakentamisella tontin alueella ei ole vaikutusta.

7.2.2022

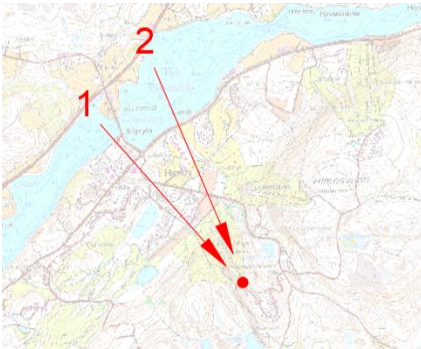
6.2.2 Vaikutukset maisemaan

Uudisrakennus tulee korkean sijaintinsa ja raivatus laskettelurinteen johdosta näkymään maisemassa kauas, kuitenkin vain luoteeseen.



Kuva 17: Näkyvyysanalyysi (ZVI, Zone of Visual Influence)

7.2.2022



Kuvassa yllä vihreä alue kuvastaa aluetta, jonne kohde näkyy. Tarkastelualueen säde on 3 km. Mallinnus ei huomioi metsä-alueita.

Kuvassa vasemmalla seuraavan sivun kuvasovitteiden tarkastelupisteet.



Kuva 18: Näkymä 1 (©GoogleMaps) ysieltä, nuoli osoittaa uudisrakennuksen paikan.



Kuva 19: Näkymä 1 (©GoogleMaps) ysieltä, uudisrakennus ei erotu tältä etäisyydeltä (2km) merkittävästi.



Kuva 20: Näkymä 2, oleva tilanne

7.2.2022



Kuva 21: Näkymä 2, tuleva tilanne

Huolimatta siitä, että rakennus näkyy kauas, ei sen vaikutus maisemassa ole merkittävä, koska se kooltaan on suhteellisen pieni eikä se nouse merkittävästi horisontin yli.

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 tavanomaista 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.

Kuvia virtuaalimallista:



Kuva 22: Näkymä Kuikan talon pihasta, uudisrakennus näkyy, mutta pieneä.



Kuva 23: Näkymä Kuolemajärven rannalta

7.2.2022



Kuva 24: Näkymä golfkentältä

Kuvassa Kuva 20, sivulla 31 esitetyn näkyvyysanalyysin mukaisesti uudisrakennus tulee näkymään luoteen suuntaan, alkaen n. 500 metrin etäisyydestä. Rakennus tulee näkymään Kuikanvuoren huipun silhuetissa, pitkä julkisivu katsojaa kohti. Erityisesti yöaikaan valaistuna rakennus on erotettavissa. Rakennuksen korkeus myötäilee ympäröivän puuston korkeutta ja yöaikaan rinnealueiden valaistus on päähuomion kohteena, maisemavaikutus kokonaisuuteen sopeutuva.

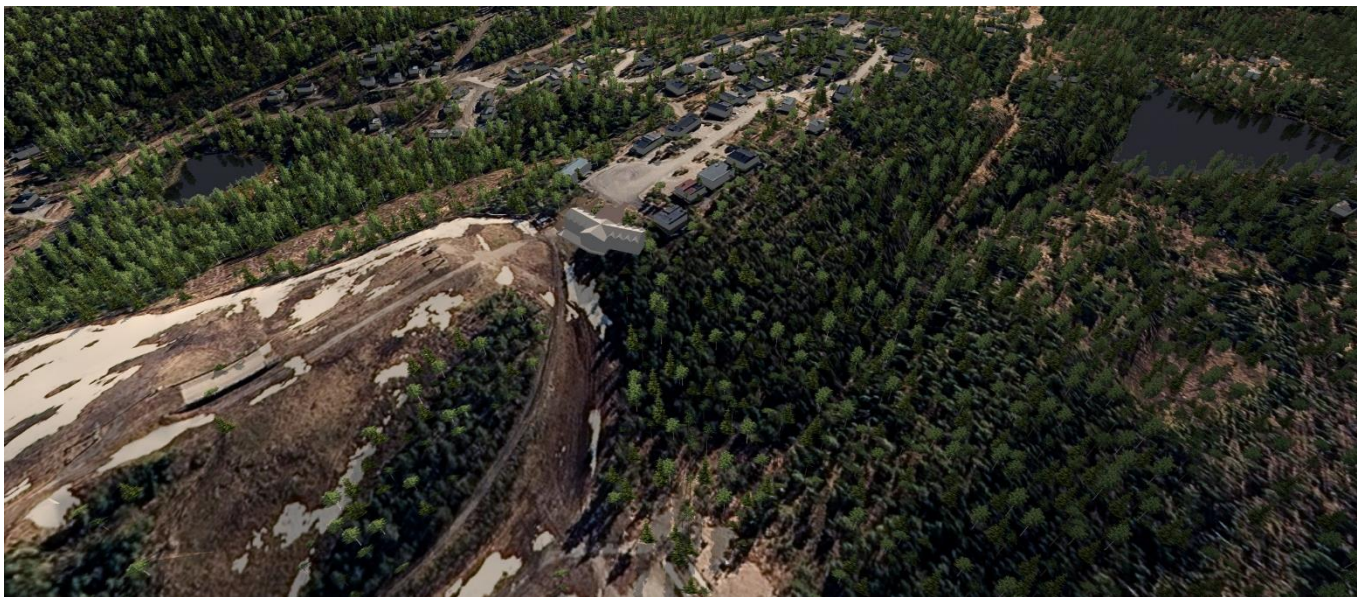


Kuva 25: Näkymä Länsikeskuksen sisääntuloväylältä, uudisrakennus peittyy rinteiden taakse.



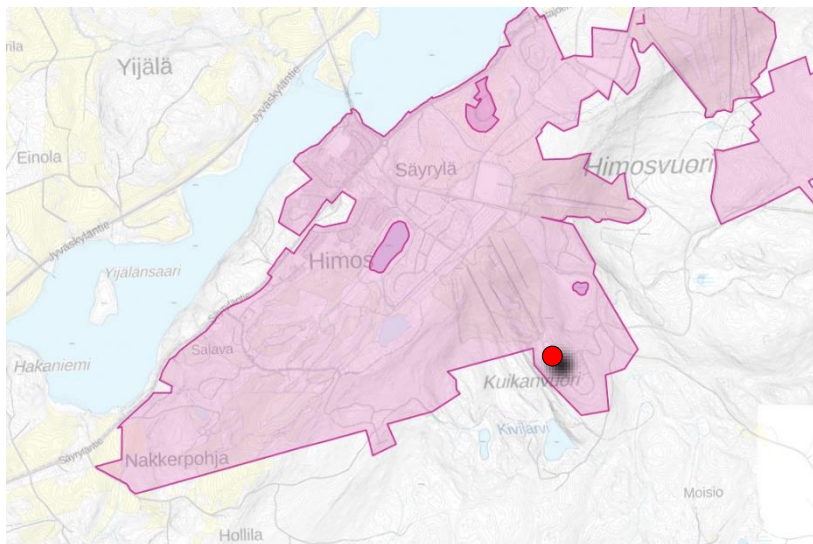
Kuva 26: Näkymiä yläviistosta

7.2.2022



6.2.3 Hulevedet

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella, 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla, 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä ja 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin (MRL 103c).



Kuva 27: Hulevesijärjestelmän vaikutusalue Himoksella. Suunnittelukohde osoitettu punaisella täplällä.

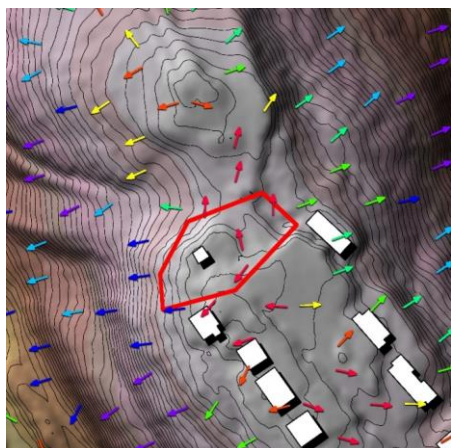
eelle. Hulevesiviemäriverkosto on vasta rakenteilla alueen itäpuolelle Himoshuipuntien kadunsaneerauksen ja kevyen liikenteen väylän rakentamisen yhteydessä 2021. Suunnittelualue viettää Himoshuipuntiestä pois päin luoteeseen.

Kiinteistön hulevesien hallinta kuuluu kiinteistön omistajalle. Hulevedet on johdettava *kunnan hulevesijärjestelmään*, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnan hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain (119/2001) 17 a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja.

Suunnittelukohde sisältyy kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueelle.

7.2.2022



Kuva 28: Alueen hulevedet laskevat pääosin luoteeseen.

Rakentamisen myötä tontin pinta-alasta (2133 m²) n. puolet (~1000 m²) muuttuu hulevettä tuottavaksi, katto- tai muuten vettä läpäisemättömäksi pinnaksi.

Hulevesien laadun hallinta on tehokkainta lähellä hulevesien syntypaikkaa, jolloin vesimäärät ovat vielä suhteellisen pieniä ja hallintajärjestelmät voivat olla pienimuotoisia.

Tontille ei sen korkean aseman johdosta tule hulevesiä muualta. Riittäväksi viivytysmääräksi arvioidaan yleisesti 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, millä mitoituksella tarvittava viivytystilavuus tontilla on n. 10 m³. Tilavuus mahtuu kahden autopaikan kokoiseen, 40 cm syvään painanteeseen. Kaavaluonnokseen on tämän kokoinen viivytysalue osoitettu tontin matalimpaan kohtaan.

Kaavamääräyksellä määrätään viivyttämään hulevesiä tontilla ja lisäksi esittämään hulevesien käsittelystä viranomaisten hyväksyttäväksi suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

6.2.4 Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

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

6.2.5 Pohjavedet

Ei pohjavesialuetta, ei vaikutuksia.

6.2.6 Maa- ja kallioperä

Uudisrakentaminen sijoittuu viettävään maastoon, rakennuksen sovittaminen rinteeseen edellyttää maan täyttöä ja leikkausta. Kaavamääräys velvoittaa istuttamaan rakennuksen maastoon suuria täyttöjä ja leikkauksia välttämällä.

6.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

6.3.1 Ihmisten elinot ja elinympäristö

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

6.3.2 Melu

Meluselvitys 2016

Yleiskaavaa varten on 2016 päivitetty meluselvitys, jonka yhteydessä on arvioitu liikennemelua vuonna 2040.

Yleiskaavakartalle on merkitty alue, jolla laskennallinen melutaso selvityksen mukaan ylittää

7.2.2022

ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A).

Yleiskaavassa määrätään, että alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvi-valenttitaso), $L_{Aeq,T}$ enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Taulukko 1: Vnp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

Osa suunnittelualueesta sijoittuu laskennallisessa selvityksessä loma-asumiseen käytettävien alueiden melun ohjearvojen yläpuolelle.

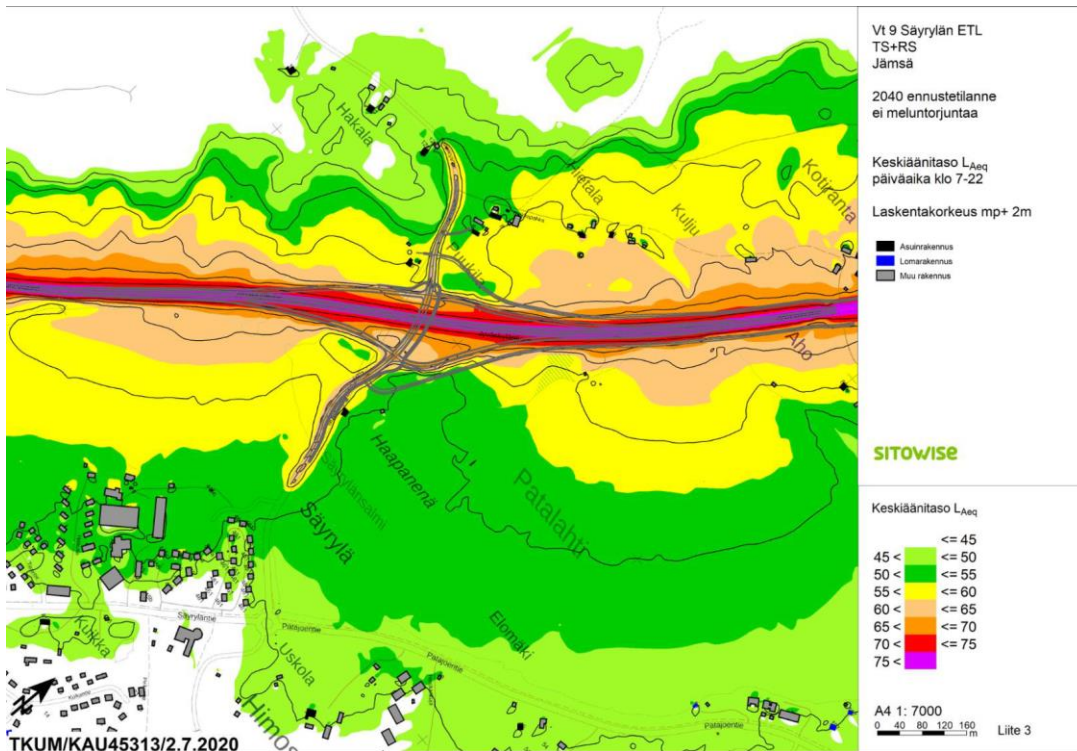
Ympäristöministeriö antoi 24.11.2017 rakennusten ääniympäristön suunnittelua ja toteutusta koskevan [asetuksen](#). Asetus tuli voimaan 1.1.2018 ja korvasi Suomen rakentamismääräyskoelman osassa C1 olevat määräykset asuinrakennusten ääneneristävydestä ja meluntorjunnasta sekä osissa C1 ja D2 olevat määräykset taloteknisten laitteiden sallittavista äänitasoista. Asetus ei muuta Vnp993/1992 ohjearvoja.

Tavanomaisen seinärakenteen (30 dB) arvioidaan riittävän vaimentamaan melun sisätiloissa ohjearvojen alapuolelle. Uudisrakennus tulee taas, sijoituessaan tontin meluisalle puolelle, rakennusmassallaan suojaamaan piha-aluetta melulta. Autokannan tuleva murros – siirtyminen sähkökäyttöisiin ja robottiohjautuviin ajoneuvoihin – tulee osaltaan vähentämään liikennemelua.

Meluselvitys 2020

Säyrylän vt-9 eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä 2020 tehdyn uudemman meluselvityksen mukaan 45 dB:n ulkomelualue ei tule yltämään suunnittelualueelle.

7.2.2022



Kuva 29: 2040 ennustetilanne ilman meluntorjuntaa

Kaavaan ei ollut tarpeen asettaa erityisiä melusuojausmääräyksiä.

6.4 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistuva majoitusyksikkö – rinneravintola täydentää alueen talvi – ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia. Muutos lisää Himoksen alueen vetovoimaa ja kasvattaa hieman kysyntää myös ympäristön sekä koko Jämsän kaupallisille toiminnoille.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ovat liikennemelu ja Himoksen keskustassa järjestettävien festivaalien ajoittainen musiikki.

7 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTAVOITTEISIIN

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

7.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusoikeuden pysyessä yleiskaavan mukaisena säilyy muutosalueella yleiskaavan mukainen väljyys. Rakentamisen tapaa ohjataan ympäristöön soveltuvaksi.

7.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin:

Yleiskaavan sisältövaatimukset

MRL 39 §

Kaavassa huomioitu:

7.2.2022

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 ja matkailupalveluja.
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 toimintaedellytykset.	Tukee kunnan elinkeinoelämää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Hulevesiä koskien annetaan määräyksiä.

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

7.3 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä matkailukohteena. Rakentaminen on lomitettu alueen virkistystoimintojen kanssa ja liittyy jo rakennettuun 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 rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksiin.

Rakennusalueen korkea sijainti mahdollistaa mm. aurinkoenergian tehokkaan keräämisen ja siten uusiutuvan energian hyödyntämisen.

Kaavamuutos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

7.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Suhde
Toimiva aluerakenne	

7.2.2022

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvnvahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää 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 olevalle rakennuskannalle (matkailupalvelut).</i>
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.</i> <i>Alueen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet on huomioitu.</i>
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka	<i>Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.</i>

7.2.2022

ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	
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.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 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.

8.2 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. Mallia voi tarkastella internetissä osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/Lansihuippu>.

8.3 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

JÄMSÄN KAUPUNKI

Länsihuipun asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



28.10.2021

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

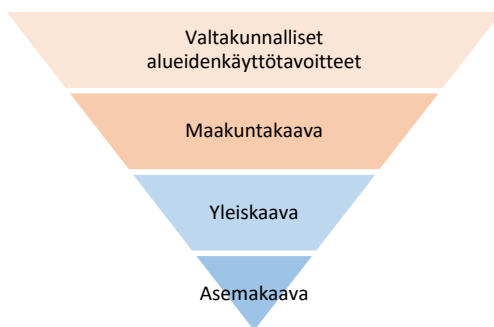


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on [Maankäyttö- ja rakennuslain](#) (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa. OAS:n riittävyttä saa kommentoida ja sitä päivitetään tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

2 KAAVAHIERARKIA

Maankäytön suunnittelua ohjaa Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmän runko on seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*
- Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma
- Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntatasolla
- Asemakaavat* määrittävät käyttötarkoitukset ja rakentamisoikeuden kortteli- ja aluekohtaisesti
- Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella



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

28.10.2021

2.1 Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
2	Kaavahierarkia	1
3	Perustiedot kaavahankkeesta	3
4	tavoitteet	3
5	Lähtökohdat	4
6	Vuorovaikutus	15
7	Selvitykset	18
8	Vaikutusten arviointi	19
9	Kaavaprosessin eteneminen	20
10	Tiedottaminen	20
11	Lisätiedot	20



Kuva 1: Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta

28.10.2021

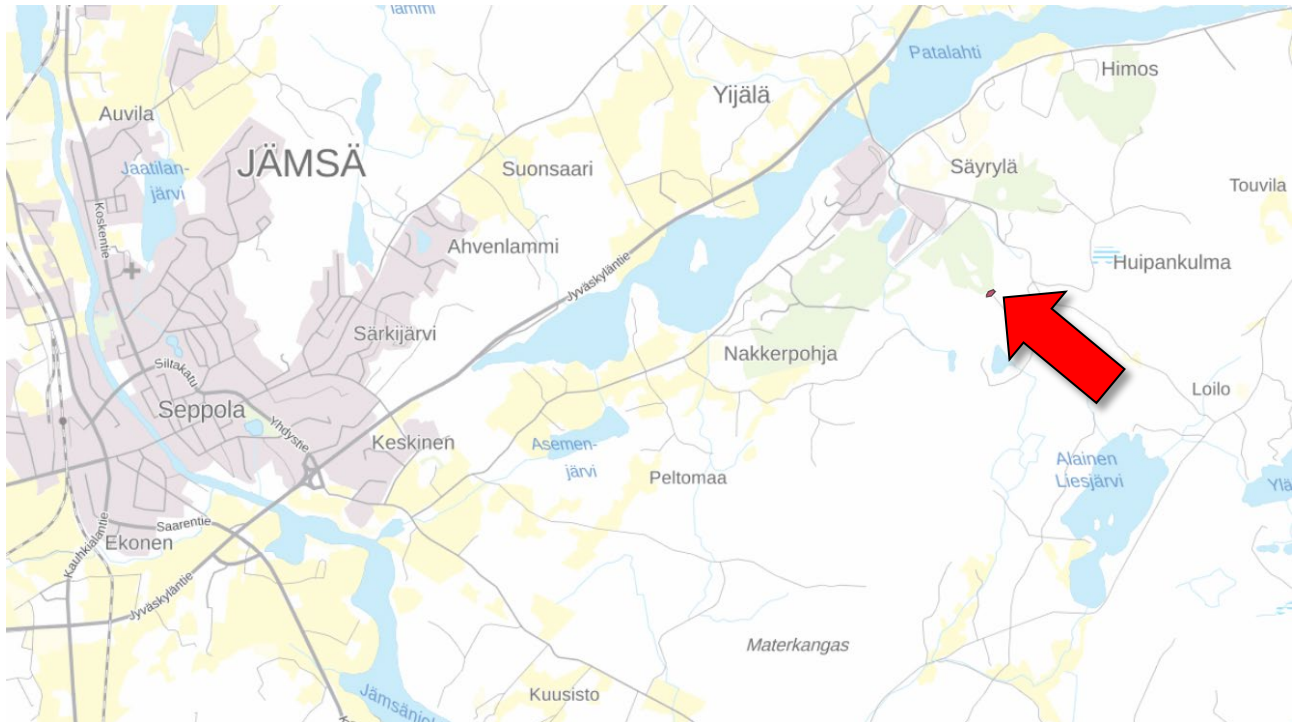
3 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

3.1 Nimi

Länsihuipun asemakaavan muutos

3.2 Sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Himoksen Kuikanvuorella, n. 5 km:n päässä Jämsän keskustasta.



Kuva 2: Kaavamuuotosalue Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

3.3 Vaikutusalue

Kaavamuuotoksen vaikutusalueutta on sen välittömän lähiympäristön lisäksi maisema kohteesta luoteeseen.

4 TAVOITTEET

Alueelle halutaan toteuttaa majoitusyksikkö-rinneravintola, joka täydentäisi talvi – ja kesäkäyttäjille suunnattua palvelukonseptia. Hankkeen toteuttaminen kannattavasti edellyttää riittävää rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää asemakaavan rakennusoikeus osayleiskaavan sallimaan aluetehokkuuteen.

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta (Himos-Yhtiöt Oy). Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

28.10.2021

5 LÄHTÖKOHDAT

Muutosalue (koko 0,2132 ha) sijaitsee Kuikanvuoren huipulla, Himoksen länsirinteiden yläosassa, hissiase-
man läheisyydessä (kuva kannessa). Alueella on kota, muuten se on rakentumaton, eikä siellä ole merkittävää
kasvillisuutta. Näkymät avautuvat luoteeseen.

Näkymä ankkurihissien poistumispaikalta



Näkymä kodalta ankkurihissien yläasemalle



Näkymä perherinteille ja kesällä golfkentälle



Näkymä tontille alapuolelta rinteestä



Ilmakuva Lumilasta päin

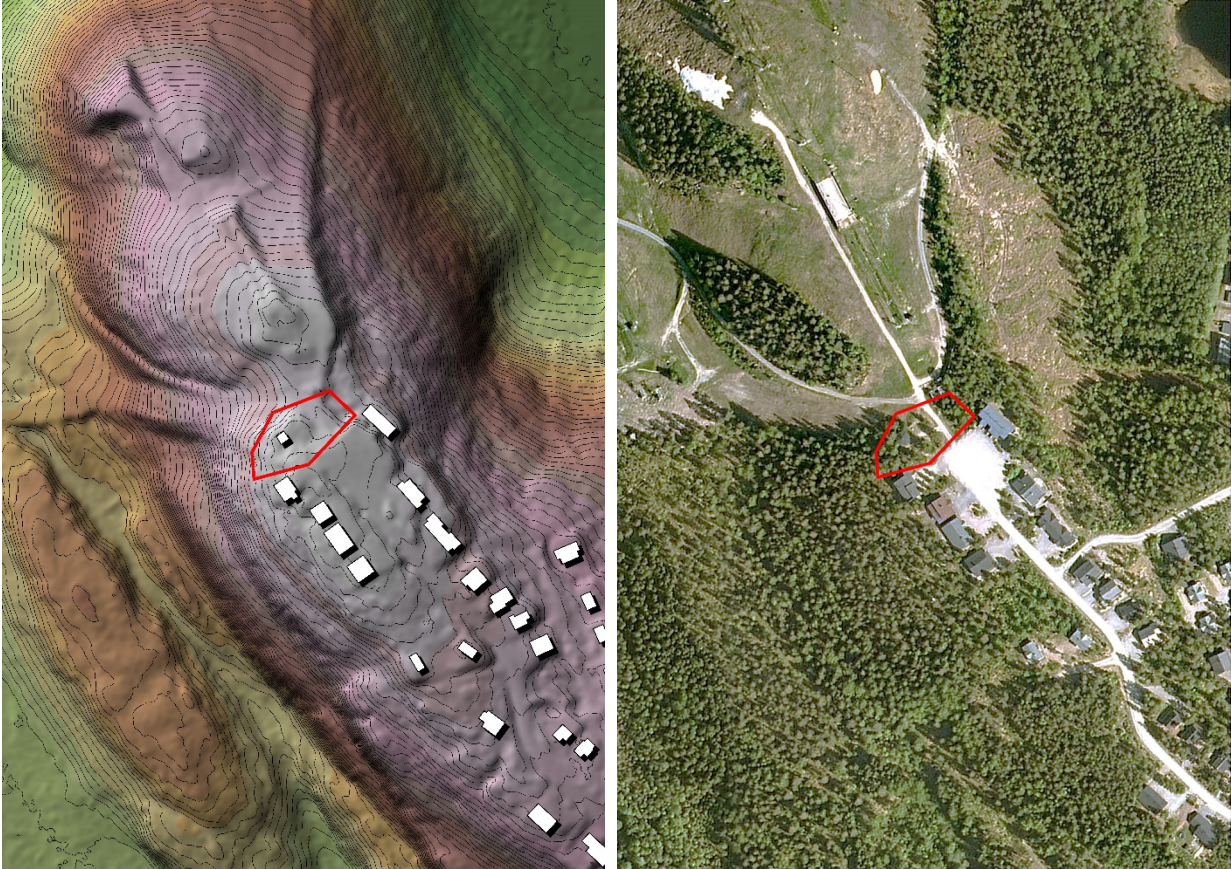


Ilmakuva rinnealueista



28.10.2021

Alueelle kuljetaan Säyrylästä *Länsihimoksentien* ja *Länsihuipuntien* kautta. Suunnittelualueen korkeusasema on + 199,4 m, Patalahden pinnan + 79,3 m. Korkeuseroa on 120 m.

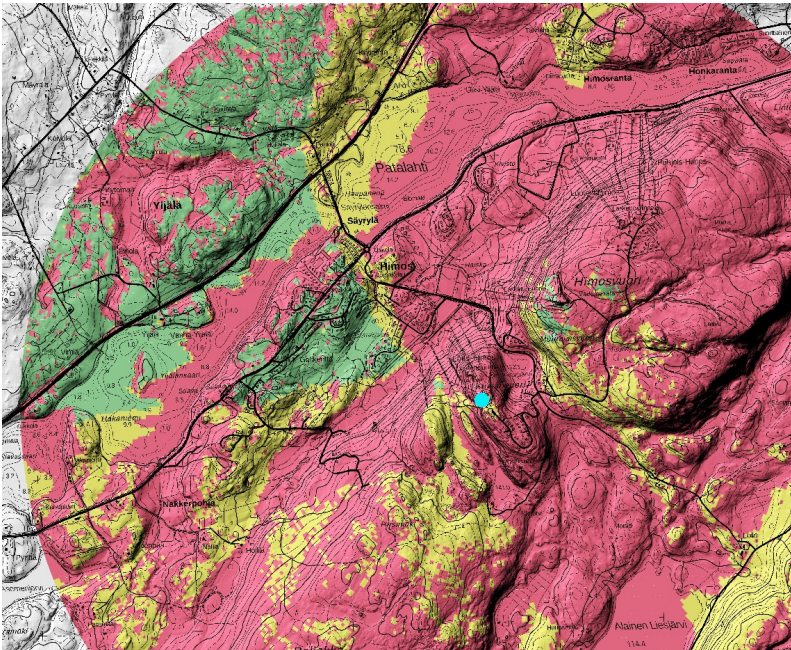


Kuva 3: Vasemmalla alueen topografiaa havainnollistava kuva, oikealla ortoilmakuva. Lähtöaineisto: MML



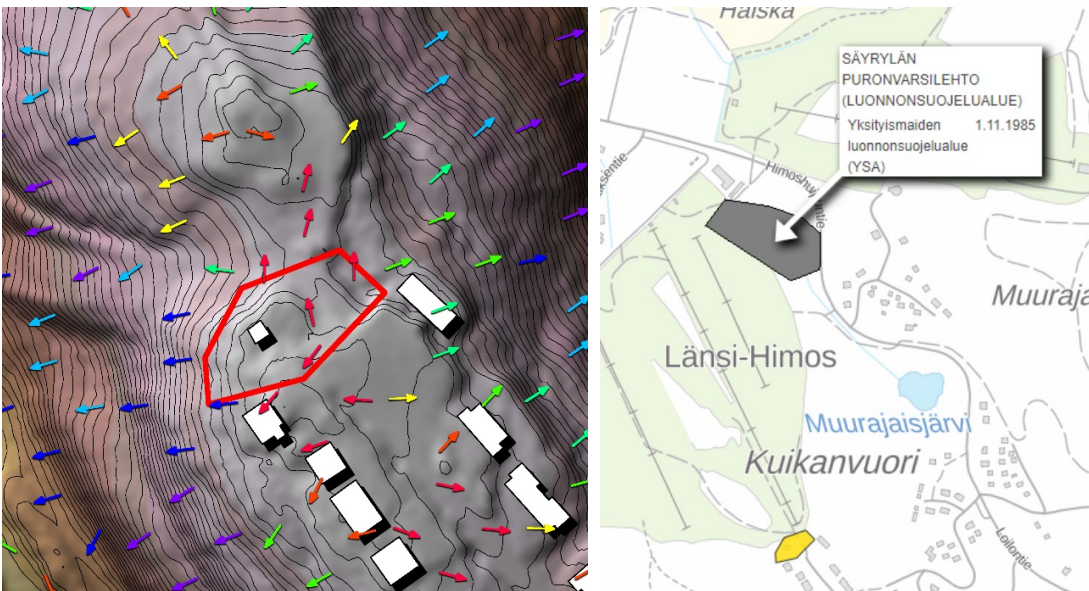
Kuva 4: Länsihuipuntietä kaakosta (©GoogleMaps)

28.10.2021



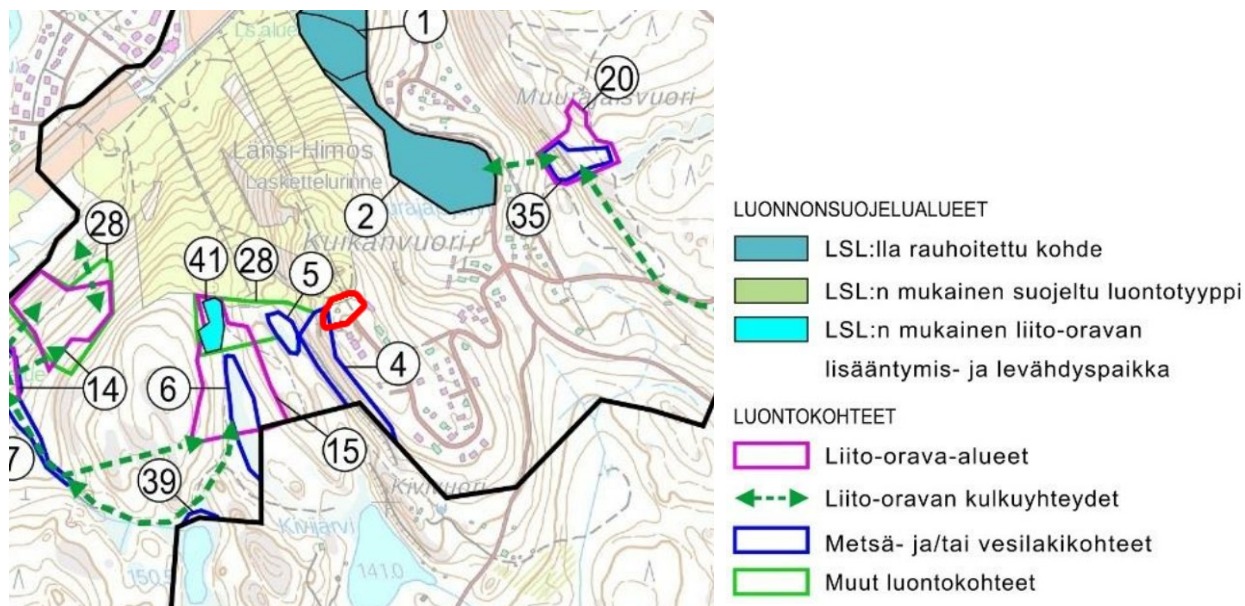
Kuva 5: Näkyvyysanalyysi (ZVI, Zone of Visual Influence)

Uudisrakennus sijoittuu korkeaan maastonkohtaan ja tulee näkymään maisemassa erityisesti luoteeseen. Kuvassa yllä vihreä alue kuvastaa aluetta, jonne kohde näkyy. Tarkastelualueen säde on 3 km. Mallinnus ei huomioi metsäalueita.



Kuva 6: Vas: alueen hulevedet laskevat pääosin luoteeseen, oik: 500 m:n päässä pohjoisessa on Sävyriän purovarsilehto – yksityismaiden luonnonsuojelualue.

28.10.2021



Kuva 7: Yleiskaavan luontoselitysten yhteydessä kirjatut luontoarvokohteet

5.1 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

5.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

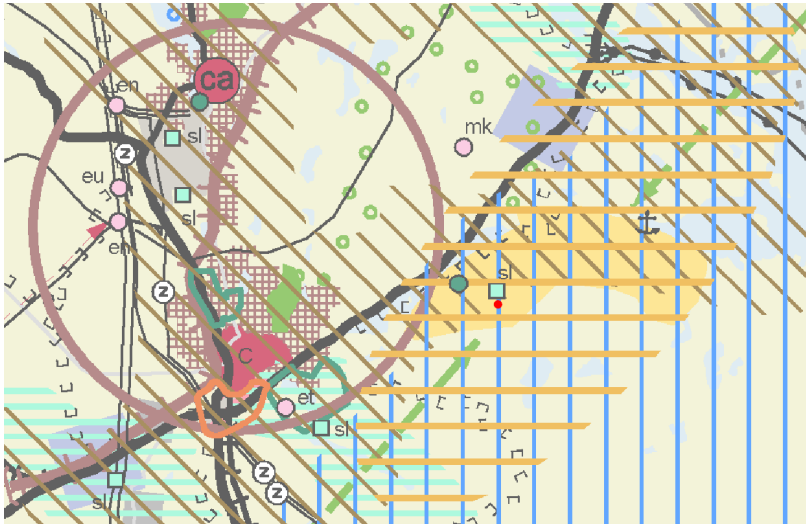
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

28.10.2021

5.1.2 Maakuntakaava

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



Kuva 8 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivoitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue). Aluetta sivuaa kaakossa "Ulkoilun yhteystarve" – merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva). Suunnittelualueen pohjoispuolella on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue, Säyrylän puronvarsilehto.

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituksen 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 virkistysalueiden palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalousalueen toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovitukseen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

28.10.2021

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

■ sl

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Suojelumääräys: Alueella ei saa ryhtyä sellaisiin toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes suojelualue varsinaisesti perustetaan.

Naturaan tai suojeluohjelmiin kuulumattomat alueet on eritelty alueluettelossa ja niiden toteutus perustuu vapaaehtoisuuteen.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

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

Uusiutuva energia

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

Kulttuuriympäristö

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

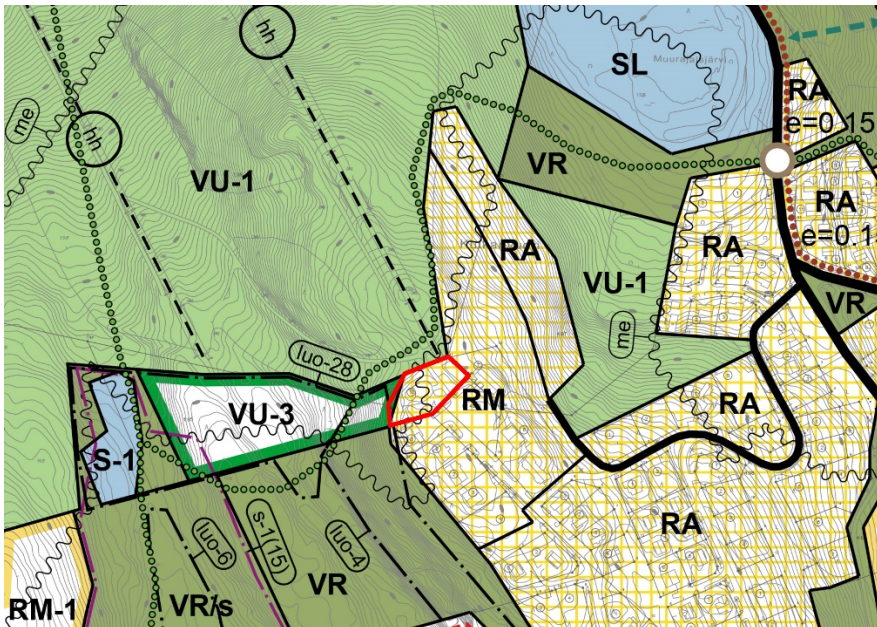
Luonnonvarat

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

28.10.2021

5.1.3 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 on kuulutettu 25.1.2021.



Kuva 9: Suunnittelualue ja osayleiskaava 2018

Yleiskaavassa suunnittelualue matkailupalvelujen aluetta **RM**.



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

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.

Puolet alueesta on melualuetta **me**.

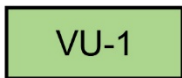


MELUALUE.

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 ohjeavrot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

28.10.2021

Alue rajautuu pohjoisessa alueeseen **VU-1**



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten laskettelurinteitä sekä ulkoilu- ja hiihtoreittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

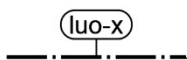
Alue rajautuu lännessä alueeseen **VU-3**



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVU.

Alue varataan puustoista laskettelurinnettä sekä ulkoilu- ja hiihtoreittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen. Alueella tulee säilyttää vanhaa puustoa siten, että liito-oravien liikkuminen alueella turvataan.

Alue rajautuu lännessä myös **luo-4**-alueeseen.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Alueen ympäristöarvot on huomioitava suunniteltaessa alueen ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä.

Numero x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

Taulukko 2. Suunnittelualueella sijaitsevat mahdolliset metsälakikohteet sekä vesilakikohteet.

Kohde-nro	Kohde	Kuvaus	Viittaus lähdeaineistoon
4	Kuikanvuori-Kivivuori	Kuikanvuoren 500 metriä pitkä kalliorinne, joka jatkuu eteläpäässä Kivijärveen putoavana Kivivuorena. Jyrkkä kallio kohoaa ylöspäin hyllyinä ja pystyinä rosoisina seinäminä. Rinteen keskivaiheilla on pienialainen rinnelehto. Jyrkänteet ja alusmetsä, kalliot ja louhikot sekä rehevä lehtolaikku ovat mahdollisia metsälain 10 §:n mukaisia kohteita.	Liite 3, s. 6

Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus

Osayleiskaavan RM-alueen pinta-ala on n. 25 000 m². Aluetehokkuus on 0.20, eli asemakaavoissa osoitettavissa oleva enimmäisrakennusoikeus on n. 5 000 kem² (0.20 x 25 000).

Voimassa olevissa asemakaavoissa osayleiskaavan mukaiselle RM-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2 659 kem².

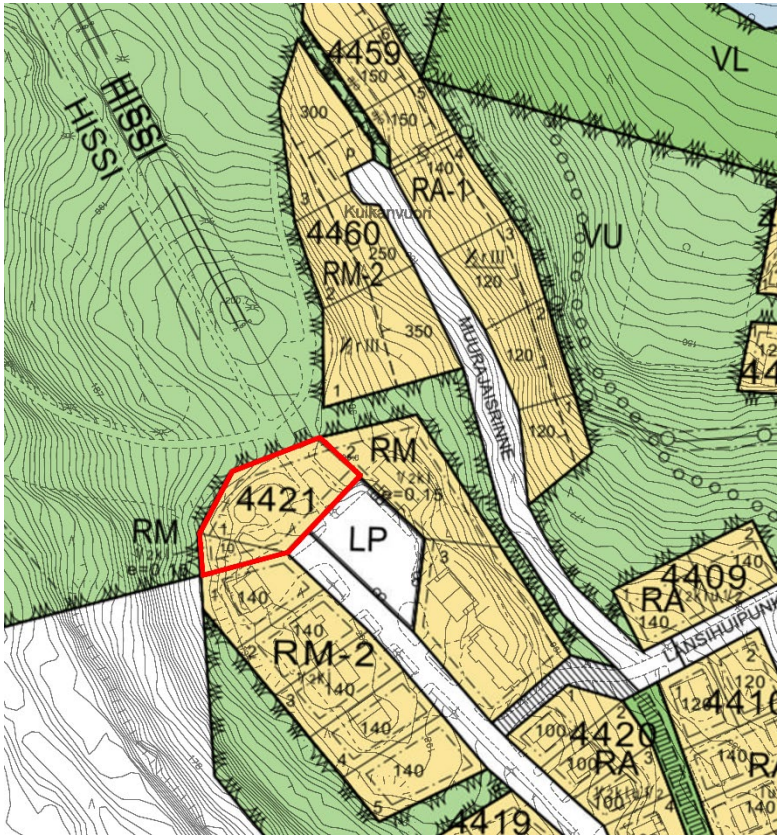
RM – alueella on voimassa olevissa asemakaavoissa kaksi korttelia (4421 ja 4460) ja 11 tonttia. Korttelin 4460 3 tonttia ovat vielä rakentumattomat. Korttelin 4421 tonteista ovat rakentumatta tontti 1 ja suunnittelukohteena oleva tontti. Korttelin 4421 rakentamattomalla tontilla 1 on voimassa olevassa asemakaavassa 140 kem²:n rakennusoikeus.

Yleiskaavan 25 000 m²:n RM-alueesta rakennuskortteleita on 17 923 m² (72 %) ja muita (katu-, viher- ja LP-alueita) alueita 7 256 m² (29 %).

28.10.2021

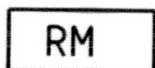
5.1.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa **Länsihuipun asemakaava**¹ (kv 26.9.2005 § 60) sekä pieneltä osin **Huipunkillan asemakaava**² (kv 16.4.2007 § 12).



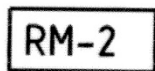
Kuva 10: Ote asemakaavayhdistelmästä 19.4.2021

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue, korttelin 4421 tontti 1, on matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta RM.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k l ja tehokkuusluku $e=0,15$. Rakennusala on rajattu 4 – 5 m:n päähän tontin rajoista. Tontin kaakkoispuolella on yleinen pysäköintialue LP. Etelässä tontti rajoittuu korttelialueeseen RM-2.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä loma-asuntoja sekä matkailurakennuksia.

¹ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/131.pdf

² https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/152.pdf

28.10.2021

Länsihuipun asemakaavassa on annettu yleismääräyksiä:

Asemakaavassa on sitova tonttijako.

Rakennuskorttelit tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelialueille tulee rakentaa autopaikkoja RA-kortteliin vähintään 1 alkavaa 50 k-m² kohti ja RM-kortteliin vähintään 1 alkavaa 40 k-m² kohti. Autopaikat tulee rakentaa tonttikohteisesti. Autopaikkoja ei saa osoittaa katualueelle.

Kortteleita rakennettaessa tulee välttää tarpeetonta puiden kaatamista. Olemassa-olevaa puustoa tulee täydentää istuttamalla vähintään 1 puu/ 20 k-m² alueelle tyypillisiä lajikkeita ensisijaisesti kortteleihin osoitetulle paikalle.

Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää puuta tai luonnokiveä. Julkisivuissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai värejä.

Tontteja ei saa aidata, mutta ne voidaan rajata istutuksin.

Luoteispuolella tontti rajautuu **Länsikeskuksen asemakaavan**³ (12.12.2011 § 82) VU-1 – alueeseen⁴.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, laskettelurinnealue. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen

Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 0,15 (tehokkuusluku) x 2 132 m² (tontin pinta-ala) = 320 kem².

5.1.5 Tonttijako

Voimassa olevan asemakaavan 2005 tonttijako on kaavassa määrätty sitovaksi.

5.1.6 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).

Noudatettava **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 1.1.2009.

5.1.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

5.1.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Master Planit

Himoksen alueelle on laadittu matkailun kehittämiseen liittyviä yleissuunnitelmia ("Master Plan"), joilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia.

³ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/183.pdf

⁴ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Kaavat/Asemakaavat/Himos/183.pdf

28.10.2021

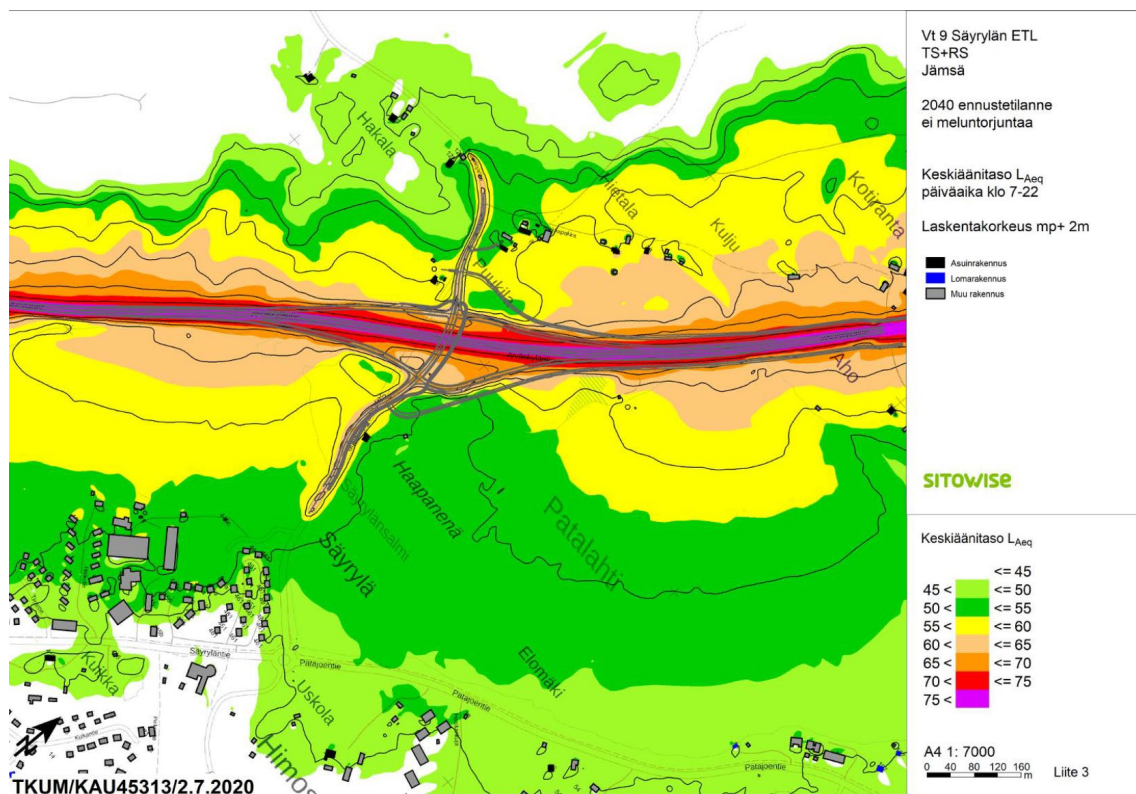
Vt9 suunnitelmat 2020

Vuonna 2020 on laadittu vt9 Säyryläntien eritasoliittymän suunnitelma.



Kuva 11: Säyryläntien liittymäsuunnitelma 2020

Melutilanne ei vastaa enää yleiskaavan 2018 mallinnusta Säyrylän vt-9 eritasoliittymän sekä nopeuksien muutosten johdosta. Säyrylän vt-9 eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä 2020 tehdyn uudemman meluselvityksen mukaan 45 dB:n ulkomelualue ei tule yltämään suunnittelualueelle.



Kuva 12: 2040 ennustetilanne ilman meluntorjuntaa

28.10.2021

6 VUOROVAIKUTUS

6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (erityisesti rajanaapurit ja vastarannan asukkaat), sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat.

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY–keskus
- Keski-Suomen Liitto
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta
- Keski-Suomen pelastuslaitos

Yritykset, yhteisöt, yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

- Verkko- ja energiayhtiöt
- Himos Infra Oy (vesihuolto)

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisten kesken järjestetään tarvittaessa neuvotteluja.

6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osalliset voivat olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Mielipiteille ja muistutuksille varatut MRL:n edellyttämät, viralliset kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

6.2.1 Vireille tulo

Kaupunki päättää maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta kuulutetaan ja samalla asetetaan OAS nähtäville (yleensä 14 vrk ajaksi). OAS:ia voi osallinen vapaamuotoisesti *kommentoida* koko kaavaprosessin ajan, mutta kirjalliset kommentit toivotaan annettavan nähtävillä olon aikana.

6.2.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen vaiheessa asetetaan kuulutuksella nähtäville valmisteluaineisto, yleensä kaavaluonnos. Osallinen voi jättää kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana **mielipiteen**. Mielipiteen esittäminen tapa ja osoite ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

28.10.2021

6.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus; kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen asetetaan kuukauden ajaksi nähtäville. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen **muistutuksen**. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, tulee siitä mainita muistutuksen yhteydessä. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu **vastine**.

6.2.4 Hyväksymisvaihe

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginvaltuusto. Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon (erillinen kuulutus / valtuuston muistion julkaisu), alkaa kuukauden valitusaika. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen välittömästi.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollista tehdä **valitus Hämeenlinnan** hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuin vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa

Ilman valituksia kaavamuuotos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

6.2.5 Valitus kaavan hyväksymisestä

Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, siitä tulee mainita muistutuksen yhteydessä. Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollista valittaa **Hämeenlinnan** hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuin vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.



Kuva 13: Näkymä Säyrylätien ja Salavantien risteyksestä

28.10.2021

6.3 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 15. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

6.3.1 Neuvottelut

MRL 66.2 mukaisesti *valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.*

Asemakaavan muutoksen tavoite on yleis- ja maakuntakaavan mukainen. Alueen yleiskaava on tuore eikä sen selvityksissä ole todettu alueella merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Muutosalue on suhteellisen pienialainen. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

- ELY-keskukselta
- Keski-Suomen Liitolta
- Ympäristölautakunnalta
- niiltä muilta viranomaistahoilta, joita asia koskee

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastineraportissa.

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

28.10.2021

7 SELVITYKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

Kaavaselostuksessa esitetään:

- Selvitys alueen oloista
- Keskeiset ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

7.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä

Kaavan laadinnassa ja sen vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään olemassa olevia, alueeseen liittyviä tai sitä sivuavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten:

- Maakuntakaavoitusta varten tehdyt selvitykset
- Voimassa olevaa yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset
- Museoviraston aineistot, RKY 2009⁵
- [Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali](#) (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

7.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

7.2.1 Maisema

Rakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin.

⁵ RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

28.10.2021

8 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §).

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

8.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- turvallisuuteen
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
- yhdyskuntatalouteen
- muut mahdolliset kaavan merkittävät vaikutukset

8.2 Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytettävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

8.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 15) mukaisesti.

28.10.2021

9 KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

9.1 Suunnittelun vaiheet

9.1.1 Vireille tulo, huhti – toukokuu 2021

OAS:n laatiminen. Päätös ja kuulutus kaavan vireillepanosta sekä OAS:n nähtäville panosta. OAS viranomaisille tiedoksi. Mahdolliset kommentit OAS:sta. Kaavaluonnoksen valmistelu, perusselvitykset.

9.1.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen, syyskuu 2021

Kaavaluonnoksen valmistuminen, hallinnollinen käsittely kunnassa ja nähtäville panosta kuuluttaminen. Nähtävillä olon aikana (2 – 4 vkoa) osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta *mielipiteen*. Viranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

9.1.3 Kaavaehdotus, loka - marraskuu 2021

Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja ehdotukseksi ja toimitetaan kuntaan käsittelyä varten. Aineisto käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kuulutetaan kaavaehdotuksena nähtäville neljän viikon ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavasta kirjallisen *muistutuksen*, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

9.1.4 Hyväksymisvaihe, joulukuu 2021 - tammikuu 2022

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginvaltuusto. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

9.1.5 Voimaan tulo, tammi - helmikuu 2022

Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon, alkaa kuukauden valitusaika. Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

10 TIEDOTTAMINEN

Vireille tulosta, valmisteluvaiheen kuulemisesta, kaavaehdotuksen nähtäville panosta, hyväksymisestä sekä muista kaavan vaiheista kuulutetaan Jämsän seutu – **sanomalehdessä** ja tiedotetaan kaupungin **ilmoitustaululla** sekä kaupungin **kotisivuilla**.

11 LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000
Keskuskatu 17
42100 Jämsä
kirjaamo@jamsa.fi
maankäyttöinsinööri
Rainer Nyholm
040 383 0122
rainer.nyholm@jamsa.fi

kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656
Tuomo Järvinen
040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	04.06.2022
Kaavan nimi	Länsihuipun asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	14.02.2022	Ehdotuspvm	28.10.2021
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	14.05.2021
Hyväksymispykälä	49	Kunnan kaavatunnus	263
Generoitu kaavatunnus	182H140222A49		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2133	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2133

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2133	100,0	320	0,15	0,0000	107
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,2133	100,0	320	0,15	0,0000	107
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2133	100,0	320	0,15	0,0000	107
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,2133	100,0	320	0,15	0,0000	107
RM	0,2133	100,0	320	0,15	0,0000	107
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						