

JÄMSÄN KAUPUNKI

Golfarinkuntaan asemakaavan muutos

Kaavaselostus



26.8.2021

Golfarinkuntaan asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

40. kaupunginosa

1.1.3 Kaavan nimi

Golfarinkuntaan asemakaavan muutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 4627 osaa (tontit 1 – 3).

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4627 osa.

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

Tekninen lautakunta päätti laittaa asemakaavan muutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 27.8.2020 § 100.

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

- TekLa 27.8.2020 § 100
- TekLa 25.2.2021 § 22
- Elinkeinlautakunta 26.8.2021
- Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 292

26.8.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee neljä kilometriä Jämsän keskustasta itään, Salavan alueella. Suunnittelualueen koko on 2 258 m².



Kuva 1: Kaavamuutosalue rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Golfarinkunnaan asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa yhden yksikerroksisen rivitalon rakentaminen kolmen erillispientalon sijaan. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeutta ei muuteta.

Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

Aikataulutavoitteena on, että kaavamuutos hyväksyttäisiin elokuussa 2021.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5

26.8.2021

3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet	14
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.6	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	22
4.7	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	26
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.2	Kaavamääräykset.....	28
5.3	Nimistö	29
5.4	Mitoitus.....	29
6	Kaavan vaikutukset.....	30
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
6.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	33
6.4	Kaupalliset vaikutukset.....	35
6.5	Ympäristön häiriötekijät.....	35
7	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin	36
7.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
7.2	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	36
7.3	Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin.....	37
7.4	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	37
8	Asemakaavan toteutus	39
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
8.2	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
8.3	Toteutuksen seuranta	39

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rakennustapaohjeet (Patalahden golfkenttäalue osa 1, 2010)
3. Virtuaalimalli (<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Golfarinkunnas>)

26.8.2021

4. Liito-oravaselvitys 2009

5. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Himoksen Master Plan
- Voimassa oleva asemakaava ja sen liitteet
- Voimassa oleva yleiskaava ja sen liitteet:
 - 1. Aluerajaus ja osa-aluejako
 - 2. Rakennettu kulttuuriympäristö
 - 3. Luontoselvitys 2009
 - 4. Luontoselvityskartta
 - 5. Liito-oravaselvitys 2009
 - 6. Vesihuollon yleissuunnitelma 2014
 - 7. Himos-Päijänne Master Plan 2008
 - 8. Liikenneselvitys 2016
 - 9. Luonnosvaiheen vastinemuistio
 - 10a. Ehdotusvaiheen vastinemuistio
 - 10b. Ehdotus II vaiheen vastinemuistio
 - 10c. Ehdotus III vaiheen vastinemuistio
 - 11. Maisemaselvitys
 - 12. Liikennemeluselvitys 2016
 - 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 14. Himoksen alueen yleiskaavat
 - 15. Hulevesiselvitys
 - 16. Konserttimeluselvitys
 - 17. Reittisuunnitelma
 - 18. Liito-oravaesiintymien maastotarkastus ja suositukset maankäytön suunnitteluun 2016
 - 19. Viranomaisneuvottelujen muistiot

2 TIIVISTELMÄ**2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavamuutos on pantu vireille maanomistajan aloitteesta.

- TekLa päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta 27.8.2020 § 100
- Kaavan vireilletulosta kuulutettiin syyskuussa 2020
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 11.12.2020 – 22.12.2020 jatkuen 4.1.2021 – 8.1.2021
- ELY-keskus antoi kaavaluonnoksesta lausunnon
- Kaavaehdotus käsiteltiin TekLa:ssa 25.2.2021
- 25.2.2021 päivätty kaavaehdotus oli nähtävillä maaliskuussa 2021 päättyen 26.4.2021
- Asemakaava oli hyväksymiskäsittelyssä Elinkeinolautakunnassa 26.8.2021
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 6.9.2021 § 292
- Kaavan voimaantulo kuulutettiin 5.11.2021

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kolme erillistonttia rakennusoikeuksineen yhdeksi ja mahdollistetaan rivitalon rakentaminen.

26.8.2021

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman. Tarkemmin luvussa 8 Asemakaavan toteutus, sivu 39.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



26.8.2021

Alue on maisemallisesti monimuotoinen. Keskeisessä roolissa on alueelle rakennettu golfkenttä taustanaan Himoksen laskettelualueiden osalta raivatut metsäiset rinteet. Vesistön ja vuoren välinen laakso golfkenttineen on kumpuilevaa. Metsäsaarekkeiden reunamilla on loma-asunto-ryhmiä.

3.1.2 Topografia



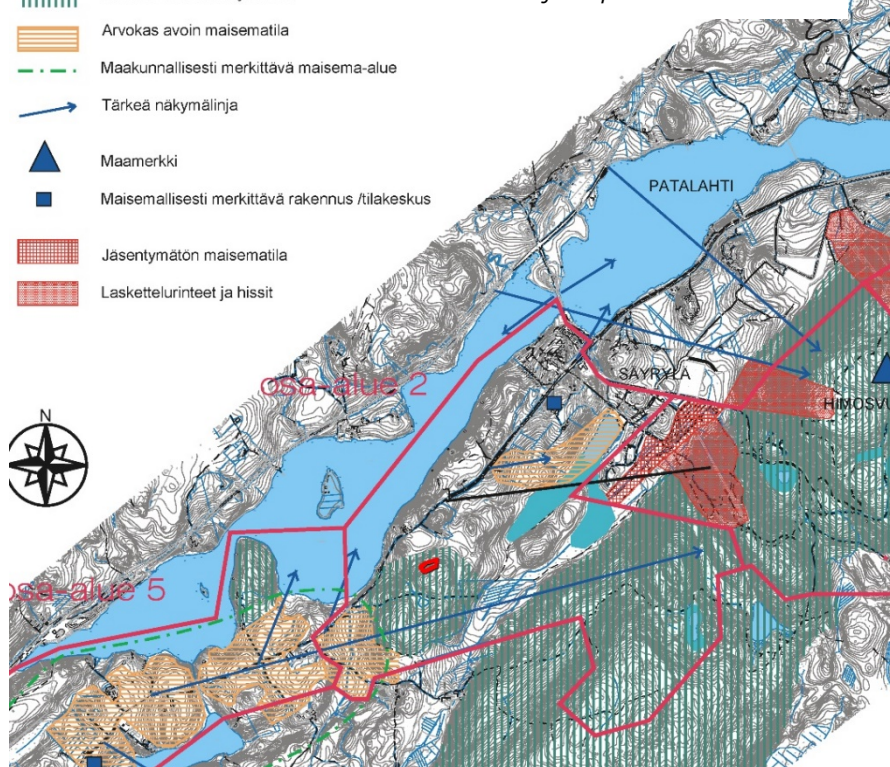
Maasto on kumpuilevaa, suunnittelualue on maastokukkulan pohjoisrinnettä.

Kuva 3: Alueen topografiaa havainnollistava kuva. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kuvassa on esitetty myös oleva rakennuskanta (MML Maastotietokanta) sekä vesistöt peruskartasta.

3.1.3 Maisema

- Vesistö, avoin maisematila
- Arvokas kosteikko, suoalue
- Arvokas laki tai kehymetsä
- Arvokas avoin maisematila
- Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue
- Tärkeä näkymälinja
- Maamerkki
- Maisemallisesti merkittävä rakennus /tilakeskus
- Jäsentymätön maisematila
- Laskettelurinteet ja hissit

Kuva 4: Ote yleiskaavan maisemaselvityksen 2010 kartasta, johon suunnittelualue on rajattu punaisella.



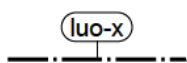
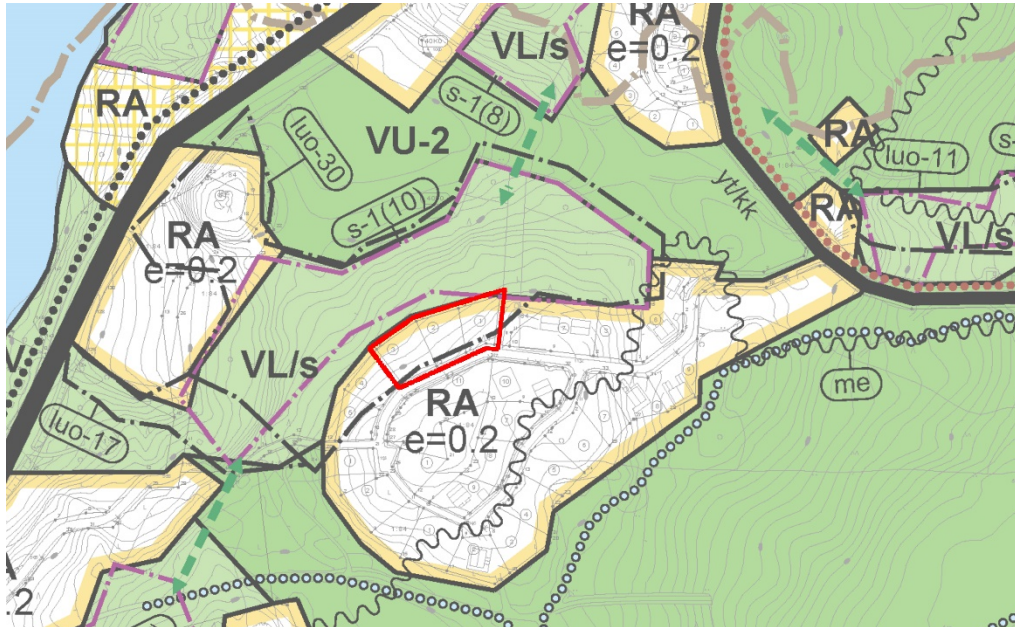
Yleiskaavaa varten on laadittu maisemaselvitys (Rapola 2010). Maisemamajakuntajaossa Jämsä kuuluu Päijänteen seutuun. Alueelle ominainen voimakkaan vaihteleva topografia ja luode-kaakkosuuntautuneiden murroslinjojen mukaiset lahdet ja kapeat vesireitit ovat Himoksella hyvin nähtävissä. Suunnittelukohtetta rajaavat kaakossa Himosvuoren jyrkkärinteiset kalliometsät. Alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisemakohteita.

Suunnittelualue sijoittuu arvokkaaseen lakimetsään. Kaakkoisin suunnittelualueista sijoittuu maisemallisesti arvokkaaseen lakiin / kehymetsään.

26.8.2021

3.1.4 Luonto

Alueelle on yleiskaavoituksen yhteydessä 2009 tehty luonto- ja liito-oravaselvitykset.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

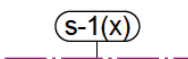
Alueen ympäristöarvot on huomioitava suunniteltaessa alueen ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä.

Número x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

30. Salavan metsä

Peltoihin rajoittuva metsä on järeäpuustoista varttunutta kuusikkoa, jossa kasvaa myös haapoja ja pellon reunoilla harmaaleppää. Ylärinteessä kuusikko vaihtuu kallioiseksi männiköksi ja alarinteessä siihen liittyy kallioinen kumpare. Kuusikko on rehevän lehdomaista ja siellä on lahoppuuna koivupötkkelöitä ja muutamia kaatuneita kuusia.

Arvo: Vanhat havu- ja sekametsiköt ovat muita arvokkaita elinympäristöjä (Meriluoto & Soininen 1998). Metsä on liito-oravan elinpiiriä.



LIITO-ORAVAESIINTYMÄ.

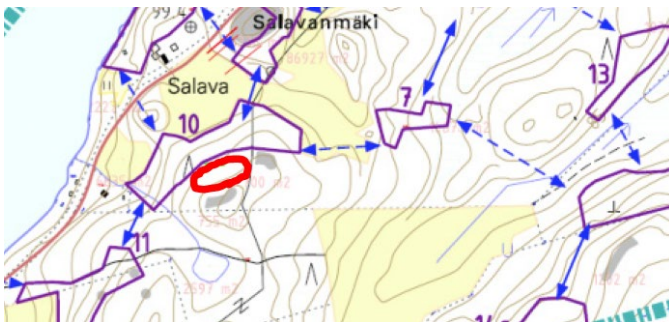
Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat. Número x viittaa kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

26.8.2021

Kaavaselostuksen kohdan 3.3 mukaan numero 10 on **"Nakkerpohja pohjoinen"**. Oravat kulkevat alueelle neljästä suunnasta.

Liito-oravaselvityksessä 2009 kohde "Nakkerpohja pohjoinen" (10) kuvataan seuraavasti:

Esiintymä sijoittuu järeäpuustoiseen kuusivaltaiseen sekametsään, joka rajoittuu peltoihin ja yläosassa taimikkoon ja kallioalueen männikköön. Liito-oravan papanoita löytyi useiden kuusten alta, mutta selvää risupesää ei löytynyt. Hyvin runsaasti papanoita oli järeähkön haavan alla, joka on mahdollinen pesäpuu, vaikka koloa ei havaittu. Keväällä 2009 papanoita löytyi aikaisempaa laajemmalla alueella pohjoisosasta, joten esiintymän rajausta on laajennettu ja mahdollisesti alueella on kaksi erillistä esiintymää.



Kuva 5: Luontoselvityksen liito-orava-alueet ja niiden väliset yhteydet

Metsäinen alue jatkuu etelään päin, missä virtaa rinteessä luonnontilainen puro, jonka ympäristöstä löytyi runsaasti papanoita. Alueella on ainakin yksi harmaaleppäpökölö, jossa on koloja sekä yksi kolo kuusikelossa. Keväällä 2009 esiintymä oli asuttu ja liito-oravasta tehtiin näköhavainto, kun se kiipesi harmaaleppässä olevaan koloon.

Ruokailupuiksi on pellon reunassa nuorta haapaa ja harmaaleppää ja pohjoisosassa pieni harmaaleppikko. Todennäköisesti liito-oravat liikkuvat myös pellon yli Salavan-

mäen suuntaan ja mahdollisesti pienen kumpareen kautta länteen suoraan Kuikan alueelle. Itään päin liikkumista tapahtunee taimikon kautta.

Suositus: Alueella on ainakin yksi elinvoimainen liito-oravaesiintymä, jonka pesäpuut sijaitsevat mahdollisesti pohjoisessa pellon reunalla ja eteläosassa puron varrella, mutta risupesä voi olla myös muualla. Liikkumisyhteyksien kannalta alue on keskeinen eikä niitä pidä katkaista mihinkään suuntaan. Alueella on arvoa kohtalaisen edustavana luonnontilaisen kaltaisena metsänä. Puro on mahdollinen metsä- ja vesilakikohde.

Luontoselvityksessä 2009 mainitaan myös havainto uhanalaiseksi vaarantuneesta (VU) lintulajista pikkutikasta Salavanmäellä.



Kuva 6: Ilmakuva (Google); alue on raivattu.

2020 on metsä tonttien kohdalta raivattu.

26.8.2021

3.1.5 Pohjavesi

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

3.1.6 Muinaisjäännökset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

3.1.7 Rakennettu ympäristö

Golffarinkunnas – kadun oleva, uudehko rakennuskanta on tummasävyistä, harjakattoista hirsi-rakennustyyppiä. Väritys ja yleisilme on yhtenäinen. Rakennukset ovat pääosin harja katua vastaan kohtisuoraan. Useassa rakennuksessa on kaksi huoneistoa.

Rakennustapaa ovat ohjanneet asemakaavamääräysten lisäksi alueelle laaditut rakennustapa-ohjeet.



26.8.2021



3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.9 Palvelut

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

26.8.2021

3.1.10 Liikenne



Golfarinkunnas – kadun varrelle sijoittuvalle suunnittelualueelle kuljetaan kokoojakatu **Salavantien** kautta, joka syöttää liikenteen **Säyryläntieltä** Himosvuoren rinteille. Säyryläntien liikennemäärä on 906 ajoneuvoa/vrk.



(Liikennevirasto)

26.8.2021



Liikennemääräkarttoja vertailtaessa Säyryläntien liikennemäärä on vähentynyt (387 ajoneuvoa, 43%), valtatie lisääntynyt (377 ajoneuvoa).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 28.1.2020.

Yleiskaava

Alueella on voimassa [Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 osa 1](#). Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 1.osan 13.12.2016 § 70. Osayleiskaava tuli voimaan 3.2.2017.

Asemakaava

Alueella on voimassa [Patalahden golfkenttäalueen asemakaava](#), joka on hyväksytty kahdessa vaiheessa.

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 1. osan 13.9.2010 § 36.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 2. osan 15.11.2010 § 50.
- Asemakaavan 1. osa on tullut lainvoimaiseksi 27.10.2010 julkisella kuulutuksella.
- Asemakaavan 2. osa on tullut lainvoimaiseksi 29.12.2010 julkisella kuulutuksella.

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.

26.8.2021

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.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pienille asunnoille on Himoksella tällä hetkellä enemmän kysyntää kuin isommille, tontit pyritään saamaan käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

TekLa päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta 27.8.2020 § 100 ja siitä kuulutettiin syyskuussa 2020.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

26.8.2021

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa tonteilla sellainen rakentaminen, jolle on enemmän kysyntää.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

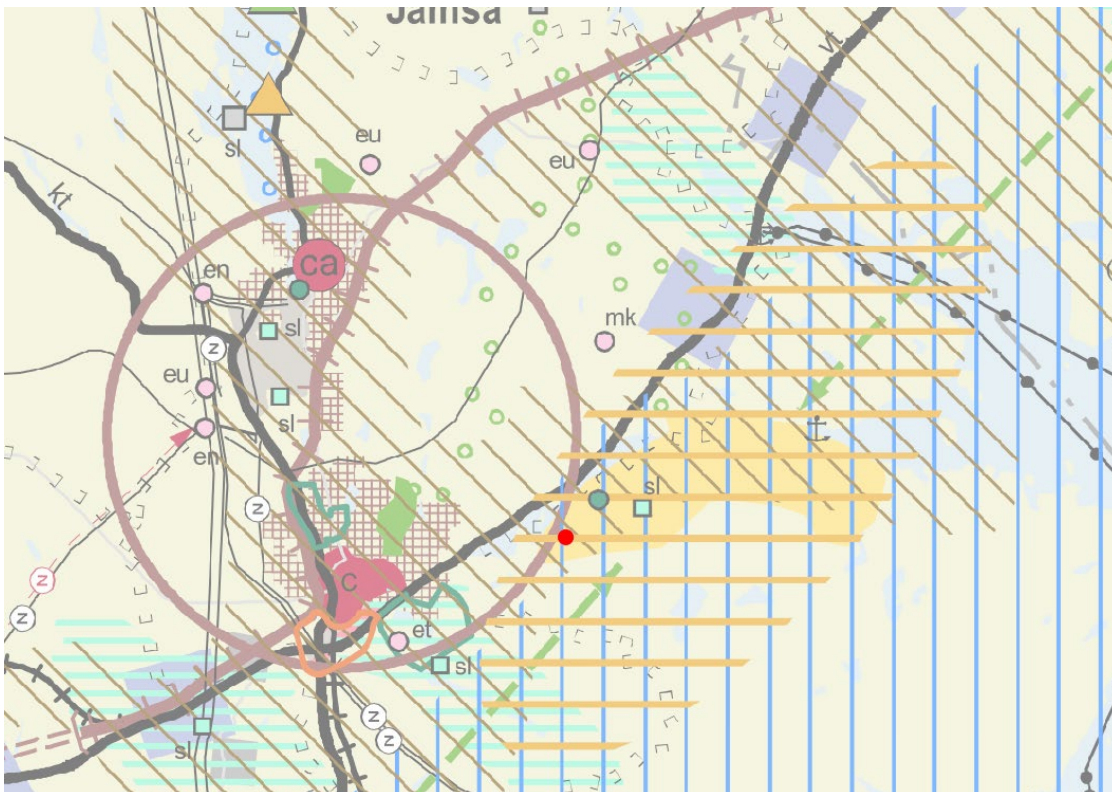
4.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet



26.8.2021

Suunnittelualue sijoittuu tarkistetussa maakuntakaavassa *"Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle"* (keltainen vaakaviivoitus), *"Matkailupalvelujen alueelle"* (keltainen alue) ja *"Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle"* (ruskea vinoviivoitus). Aluetta siivoa kaakossa *"Ulkoilun yhteystarve"* – merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva).

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

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

26.8.2021

Koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

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

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat:

Uusiutuva energia

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

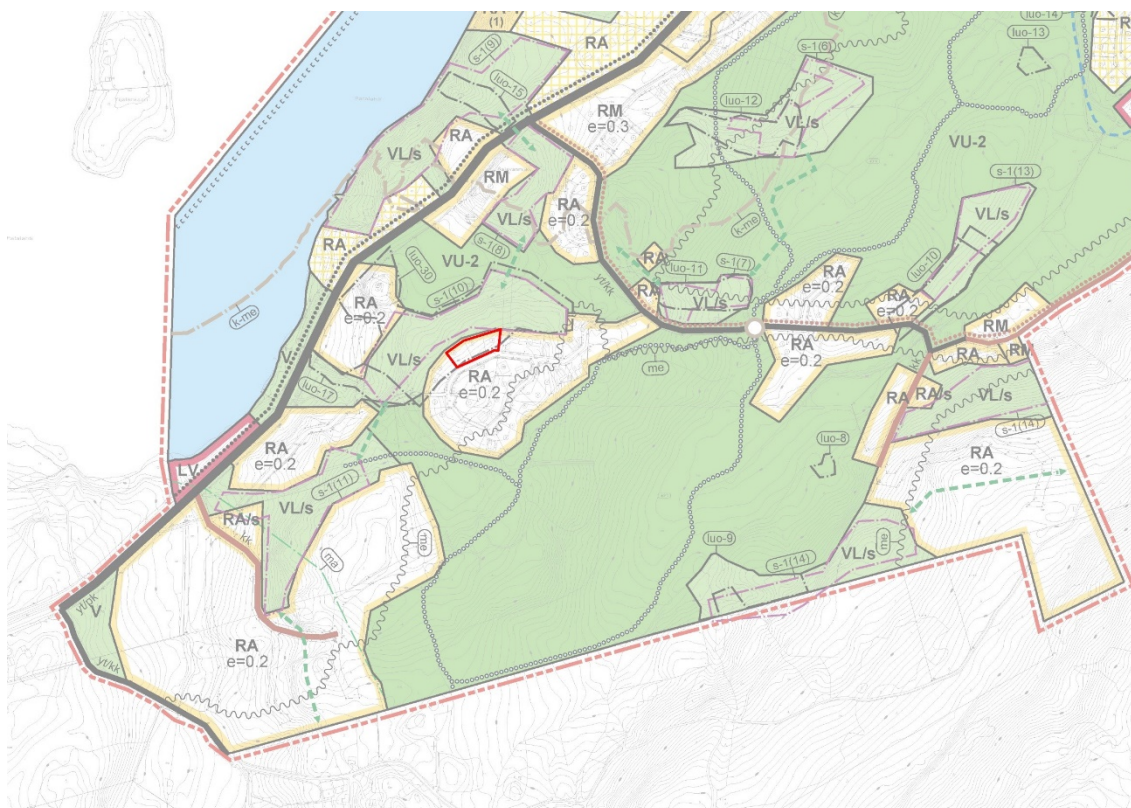
Kulttuuriympäristö

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

26.8.2021

4.4.5 Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen kannalta keskeisessä roolissa ovat yleiskaavan tavoitteet. Alueella on voimassa Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 osa 1. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 1.osan 13.12.2016 § 70. Osayleiskaavan 1.osa tuli voimaan 3.2.2017.



Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa loma-asuntoaluetta RA:

RA

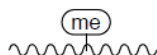
LOMA-ASUNTOALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.
Aluetehokkuus on enintään 0.10 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin. Alueiden läpi kulkeville hissi- ym. reiteille on niiden toiminnan kannalta varattava riittävät alueet.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen VL/s.

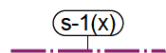
VL/s

LÄHVIRKISTYSALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.
Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan liikkuminen alueella turvataan.

26.8.2021

**MELUALUE.**

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

**LIITO-ORAVAESIINTYMÄ.**

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 § perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat. Numero x viittaa kaavaseloituksen kohdan 3.3 numerointiin.

Yleiskaavassa on annettu koko aluetta koskevat yleismääräykset:

RA -alueille tulee asemakaavan laatimisen yhteydessä laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

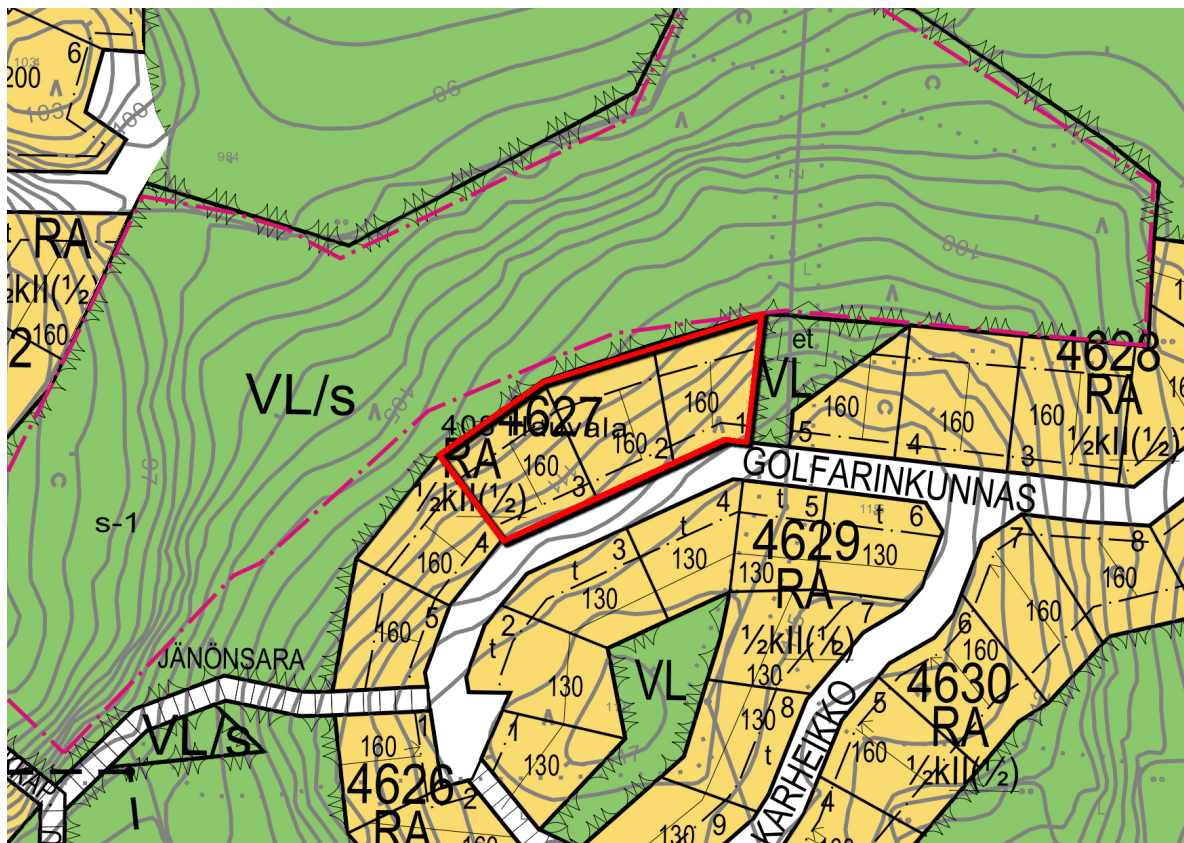
Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen.

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

26.8.2021

4.4.6 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Alueella on voimassa Patalahden golfkenttäalueen asemakaava, joka on hyväksytty kahdessa vaiheessa 2010. Suunnittelualue sijoittuu ensin hyväksytyyn koillisosaan.

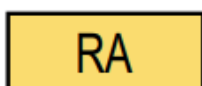


Patalahden golfkenttäalueen asemakaavan 1. ja 2. osat ovat tulleet lainvoimaisiksi 2010. Muutosalue sijoittuu 1. osaan.

Muutoksen kohteena oleva korttelin 4627 tontit 1-3 ovat voimassa olevassa asemakaavassa RA - aluetta. Tonteilla on rakennusoikeutta 160 kem²/tontti. Rakennusala on rajattu irti korttelin rajoista ja katon harjan suunta on määrätty kohtisuoraan katuun nähden. Kerrosluvuksi on määrätty ½kII(½).

Suunnittelualue rajautuu etelässä Golfarinkunnas – katualueeseen. Kortteli 4627 jatkuu länteen. Pohjoisessa alue rajautuu virkistysalueeseen VL/s, jonne on lisäksi merkitty osa-alue s-1 (liito-orava-alue). Idässä suunnittelualue rajautuu virkistysalueeseen VL, jonne on osoitettu myös ohjeellinen alueen osa et.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä:



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen.

26.8.2021

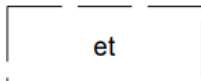


Lähivirkistysalue.

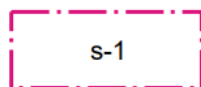
Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava.



Lähivirkistysalue.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja ja liito-oravan pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.

- Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.
- Rakentamisessa tulee noudattaa palomääräyksiä.
- Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.
- RA-rakennuspaikoilla, joissa talousrakennuksen rakennusala on erikseen osoitettu, saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 neliömetrin suuruisen erillisen talousrakennuksen. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotallin tai autokatoksen. Talousrakennuksen rakentamista koskevat samat määräykset kuin muita rakennuksia lukuun ottamatta kerroslukua. Talousrakennuksen harjansuunta tulee olla sama kuin päärakennuksessa tai päärakennuksen vastainen. RA-rakennuspaikoilla, joissa erillistä talousrakennuksen rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja enintään 25 neliömetrin suuruisen katetun autosuojan päärakennuksen yhteyteen.
- Rakennuksen päämuoto tulee olla suorakaide siten, että rakennuksen harjan suuntaisen sivun suhde harjan vastaiseen sivuun on vähintään 1,2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1.
- Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.
- Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.
- Väritys selviää kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.
- Tonttia ei saa aidata.

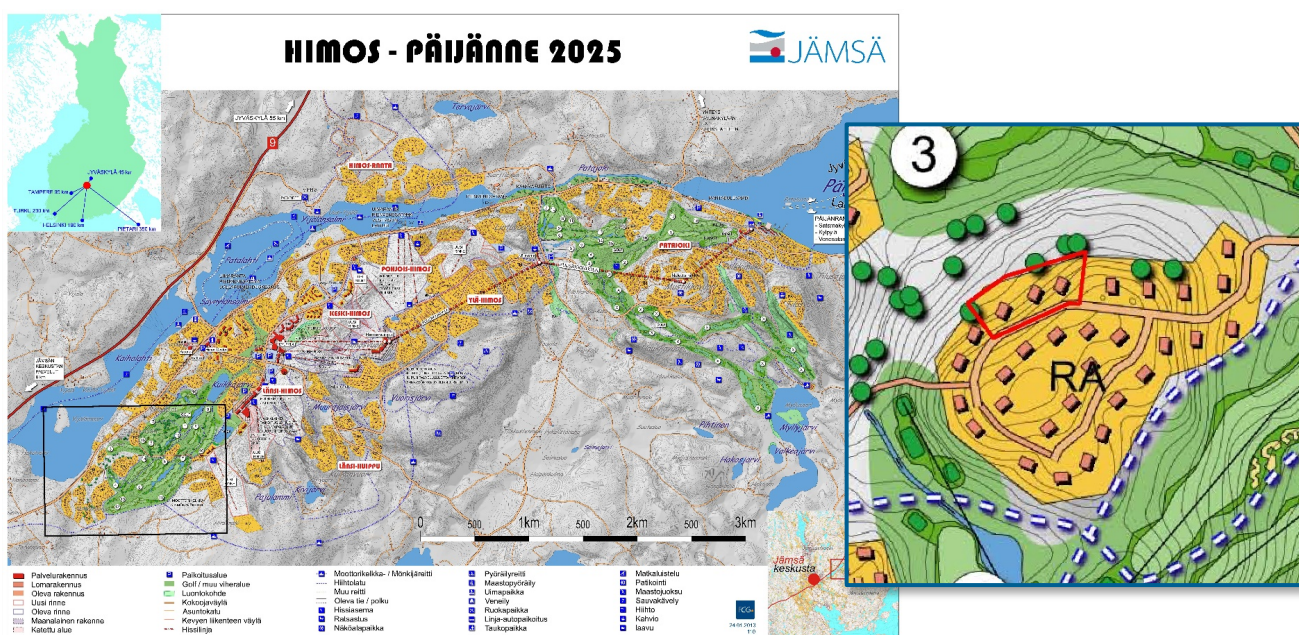
26.8.2021

- Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.
- RA-kortteleissa autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka/asunto.
- Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohdaisen pumppauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.
- RA-kortteleissa on mahdollista yhdistää kaksi vierekkäistä tonttia yhdeksi rakennuspaikaksi. Näin muodostuvalla rakennuspaikalla on kahden yhdistetyn tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa kahden yhdistetyn tontin rakennusalojen sisällä niitä erottavan tontin rajan rajoittamatta yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen. 4601, 4602, 4605 ja 4607 osalla rakennusoikeus kahden yhdistettävän tontin rajalle.
- Rakennuskortteleita varten laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan muutosta ohjaa tuore osayleiskaava. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan voimassa olevan asemakaavan sisältö, merkinnät ja määräykset sellaisinaan niiltä osin kuin niihin ei kohdistu yleiskaavan tai muuttuneen tilanteen johdosta muutostarpeita.

4.4.7 Master Plan – tavoitteet

Master Plan on vapaamuotoinen, kaavarunkomainen yleissuunnitelma alueen kehittämisestä, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Master Planissa vuodelta 2013 alue on lomaa ja matkailua palveleva alue. Alueen voimassa olevat asema- ja yleiskaava ovat toteutuneet MasterPlanin suuntaisesti.



Kuva 16: MasterPlan 2013

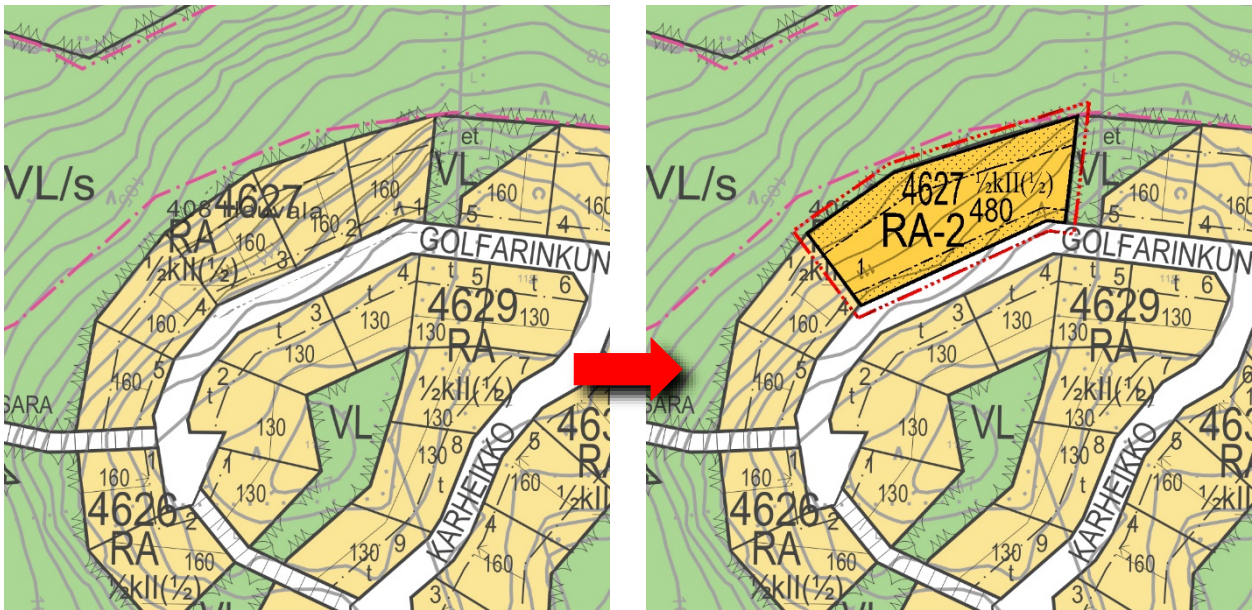
26.8.2021

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtona asemakaavan säilyessä ennallaan alueen toteutuminen voi kestää kauemmin, koska kysynnän on todettu kohdistuvan pienempiin huoneistoihin.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.-22.12 sekä 4.-8.1.



Kuva 17: Vasemmalla voimassa oleva asemakaava, oikealla asemakaavan muutos - luonnos.

4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta

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

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että

kaavaselostuksessa esitetyt havainnekuvat eivät välttämättä anna oikeaa kuvaa kaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Käytännössä kaava mahdollistaa myös pidemmän julkisivultaan jopa nelikerroksisen rakennusmassan toteuttamisen. Po. Golfkenttäalueen rakentamista ohjaavilla kaavamääräyksillä on pyritty alueen rakennuskannan yhtenäisen ilmeen muodostumiseen, jota on tarkennettu vielä erillisillä rakentamistapaohjeilla. Siten myös rakennusmassan ohella pidempi ja aiempien kaavamääräysten vastainen kadunsuuntainen kattoharja aiheuttaa merkittävän poikkeaman, jonka vaikutuksia olisi syytä tarkemmin arvioida.

Tarkastelussa tulee ottaa huomioon millaisia vaikutuksia kaavamuuoksella saattaa olla myös vastaisuudessa alueen rakentamiseen ja yleisilmeeseen. Voidaanko vastaavanlaisiin muutoksiin suostua myös jatkossa ja voidaanko niitä tasapuolisuuden vuoksi enää hylätä, mikäli tämä muutos hyväksytään. ELY-keskus huomauttaa, että nykyinen kaava mahdollistaa osalla alueen rakennuspaikoista myös kytketyt paritalot. Tässäkin tapauksessa kytketyt paritalot ja useamman asunnon salliminen niihin pienkerrostaloinakin olisi lopputuloksen kannalta vähemmän nyky-määräyksistä poikkeava ja se tulisi vaihtoehtona selvittää.

Kaavan yleismääräysten mukaisesti sitovat rakennustapaohjeet eivät enää kaikilta osin vastaa kaavan mahdollistamaa toteutusta, joten myös ne tulee tarkistaa vastaamaan em. tavoiteltavaa alueen yleisilmettä.

26.8.2021

Kaavan melumääräystä tulee tarkentaa siten, että melusuojauksen tarve desibeleinä osoitetaan myös oleskeluun tarkoitettulle piha-alueelle ja, että suojaus on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Vastine: Kaavamuutoksen kerroslukumääritelmän $\frac{1}{2}kII(\frac{1}{2})$ selite on sama kuin voimassa olevan asemakaavan:

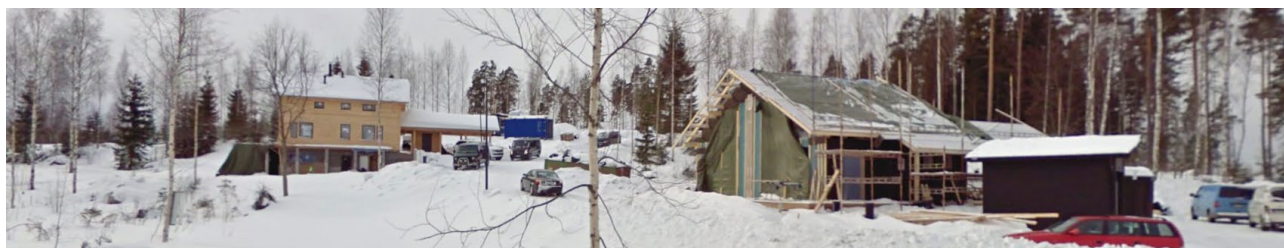
 $\frac{1}{2}kII(\frac{1}{2})$

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaks

Tonttialue on Golfarinkadun katualuetta alempana ja viettää kohtuullisen jyrkästi pohjoiseen päin. Pohjoisen suunnassa vastassa on tiheähkö metsä. Selostuksen kohdassa kaavan vaikutukset on esitetty maaston poikkileikkauksia. Korkeusasema suhteessa katuun estää rakennuksen nousemisen häiritsevän korkeaksi, vaikka rakentamisessa käytettäisiin kaavan mahdollistamaa täyttä kerroslukua.

Lähtökohtaiseksi tavoitteeksi on ilmoitettu yksikerroksisen rivitalon mahdollistaminen. Maaston muodot huomioiden rinneratkaisu vähentäisi täyttöjen ja leikkausten tarvetta, mistä syystä kaavassa on haluttu se mahdollistaa. Kerroslukumerkintää ei ole alleviivattu, eli sitä ei ole pakko noudattaa.

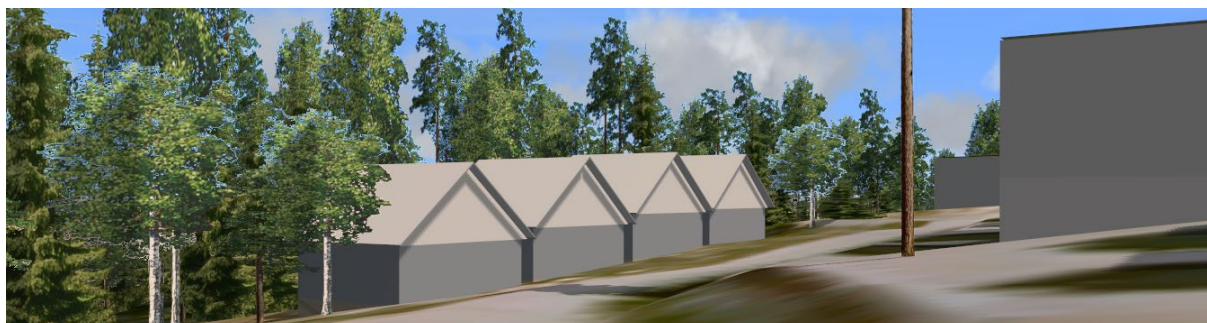
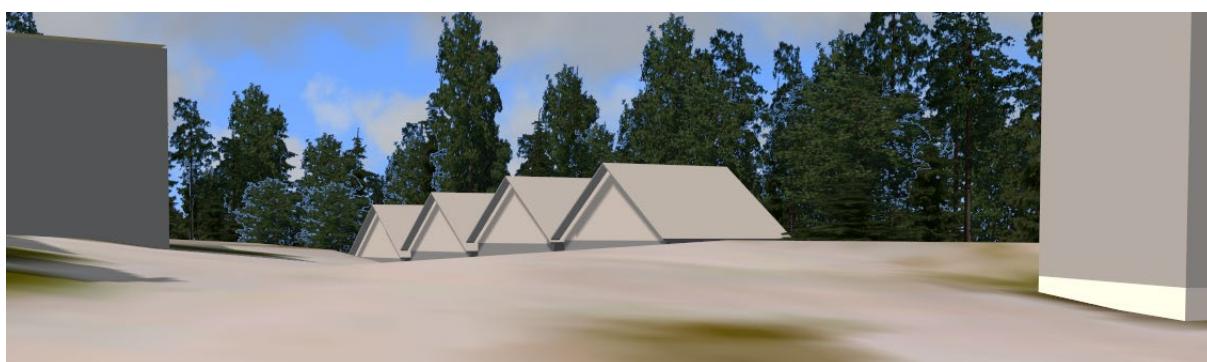
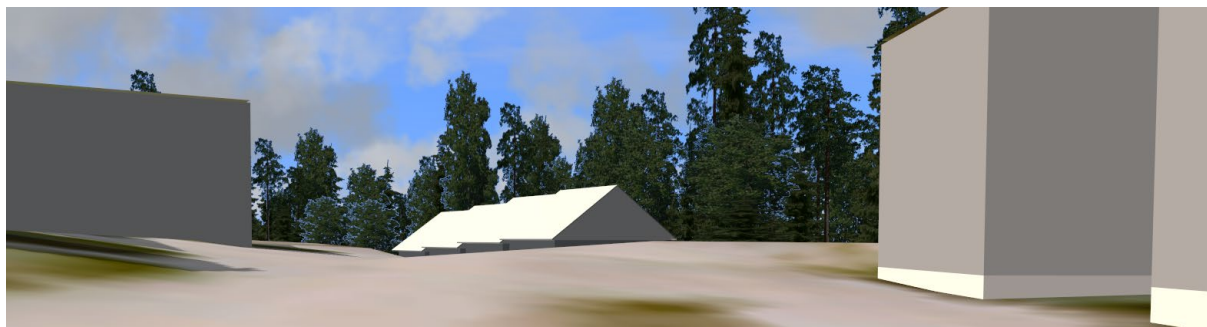


Yleensä rakennuksen harjansuunta sijoitetaan rinnetonteilla korkeuskäyrien suuntaisesti, koska se useimmiten on samalla rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja rakennus on tällöin taloudellisin sovittavissa rinteeseen.

Rinteeseen nähden kohtisuora ratkaisu maksimoi rakennuksen korkeuden maisemassa ja päätyyn voidaan sijoittaa suuria maisemaikkunoita. Tässä tapauksessa ei paikalta avaudu merkittäviä avoimia maisemanäkymiä.

Golfarinkunnas – katu on suhteellisen vapaamuotoinen, korttelin rakennusten harjat eivät ole yhtenäisesti samaan suuntaan. Suunnittelukohde sijoittuu alueen laidalle ja maisemassa kaikin peittyvimpään kohtaan. Harjan suunnan poikkeamisen kadun suhteen toisin kuin korttelin muissa tonteissa ei arvioida muodostavan merkittävää poikkeamaa alueen ulkonäössä. Ratkaisu on taloudellisempi ja mahdollistaa myös katolle mahdollisesti sijoitettavien aurinkopaneelien suuntaamisen energiantuoton kannalta lähes optimaalisesti etelän suuntaan.

26.8.2021

Näkymät maantasosta

26.8.2021

Rakennusoikeuden toteuttaminen rivitalona ja harja korkeuskäyrien (ja kadun) suuntaisesti näyttää luonteelta ratkaisulta ko. paikkaan. Kaavamuutos ei sulje pois mahdollisuutta rakentaa kokonaisuutta toisinkin (Kuva 20). Katua vastaan kohtisuoraan asettuvat harjat korostavat rakennusmassaa enemmän kuin rinteiden suuntaiset.

Vastaisuudessa mahdollisesti esitettäviä kaavamuutosesityksiä tarkastellaan aina tapauskohtaisesti kunkin paikan erityisominaisuudet huomioon ottaen. Kaavamuutoksen aloitteen perusteluina on näkemys Himoksen alueelle kaivattavan huoneistotyypin kysynnästä.

Kaavan liitteenä oleva rakennustapaohje on laadittu 2010 ja se on ohjannut alueen rakentumista yhtenäiseen suuntaan. Kaavan rakennustapaohjetta käsittelevään määräykseen lisätään teksti *"...niiltä osin kuin se ei ole ristiriidassa kaavamerkintöjen ja -määräysten kanssa"*. Muilta osin rakennustapaohje ohjaa suunnittelua.

Meluun liittyvää määräystä täsmennetään siten, että suunnittelussa tulevat huomioon otetuiksi melutason ohjearvot sisätilojen lisäksi myös ulkotilojen osalta ja suojaustapa määrätään esitettäväksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

4.6.2 Valmisteluvaiheen palautteen johdosta kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

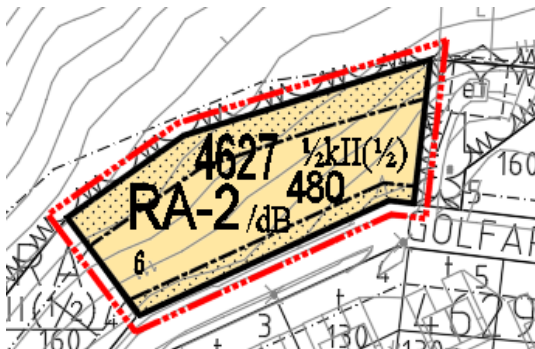
Kaavan rakennustapaohjetta käsittelevään määräykseen lisättiin teksti *"...niiltä osin kuin se ei ole ristiriidassa kaavamerkintöjen ja -määräysten kanssa"*. Muilta osin rakennustapaohje ohjaa suunnittelua.

Meluun liittyvää määräystä täsmennettiin siten, että suunnittelussa tulevat huomioon otetuiksi melutason ohjearvot sisätilojen lisäksi myös ulkotilojen osalta ja suojaustapa määrätään esitettäväksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kaavaselostusta täydennettiin valmisteluvaiheen kuulemisen sekä maisemavaikutusten arvioinnin osalta.

26.8.2021

4.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen



4.7.1 Palaute kaavaehdotuksesta

ELY-keskus antoi lausunnon, muita lausuntoja ei annettu eikä muistutuksia jätetty. ELY-keskus totesi lausunnossaan, että:

Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus viittaa kaavamuutoksesta sen luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja toteaa, että ehdotus on sisällöltään sama kuin luonnosvaiheessa esitetty ratkaisu, eikä luonnosvaiheessa annettua lausuntoa ole siten tarkoituksenmukaista toistaa.

ELY-keskus kiinnittää lisäksi Jämsän kaupungin huomiota Himoksen alueen ympäristökuvaan, joka on yksi Himoksen vetovoimatekijöistä. Rakennusoikeus ja maanomistus näyttävät keskeisesti ohjaavan alueen kaavoitusta ja rakentumista, minkä johdosta alueen yleisilme on jo nyt muodostunut sekavaksi. Lausuntopyynnön kohteena oleva kaavamuutos osaltaan vie kehitystä lisää tähän suuntaan ja kaavoituksella ohjattava alueen kokonaisilmeen muotoutuminen näyttää syrjäytyneen kaavoituksen tavoitteista.

Vastine: Valmisteluvaiheen vastineen mukaisesti. Kaavamuutosesityksiä tarkastellaan aina tapauskohtaisesti kunkin paikan erityisominaisuudet huomioon ottaen.

4.7.2 Kaavan hyväksyminen

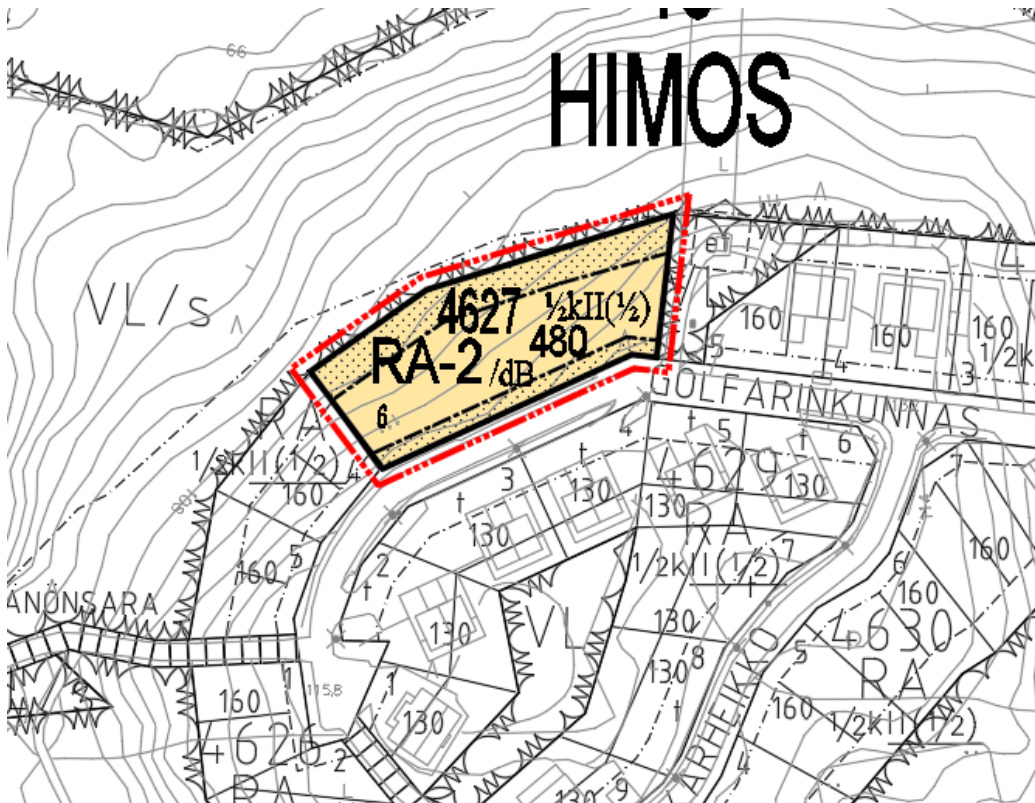
Jämsän kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 6.9.2021 § 292.

Kaavan voimaantulo kuulutettiin 5.11.2021

26.8.2021

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne



Voimassa olevan kaavan kolme erillistonttia yhdistyy kaavaluonnoksessa yhdeksi. Rakennusalan rajat virkistysalueen ja kadun suuntaan pysyvät ennallaan. Tontin rakennusalan ulkopuoliset osat osoitetaan kaavaluonnoksessa istutettaviksi alueen osiksi. Harjansuuntaa osoittava merkintä poistetaan. Kerroslukumerkintä on muuten sama kuin voimassa olevassa kaavassa, mutta alleviivaus poistetaan, joten rakennuksen voi toteuttaa myös esim. yksikerroksisena. Rakennusoikeus on voimassa olevan kaavan mukainen ja merkitty suoraan kerrosalaneliömetreinä ($160 + 160 + 160 = 480$).

Voimassa olevan asemakaavan RA – käyttötarkoituserkinnän selitys on *”Loma-asuntojen korttelialue. Alueen tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen”*.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa myös rivitalon rakentaminen. RA – käyttötarkoituserkinnän määräystä lievennetään siten, että ainoastaan käyttötarkoitus rajataan loma-asumiseen. Käyttötarkoituserkintään lisätään indeksinumero (2) erotukseksi voimassa olevan asemakaavan RA – merkinnästä. Kaavamääräys ei sido tontin rakennusten määrää. Yleismääräyksissä annetaan määräyksiä rakennustavasta ympäristöön sopeuttamista varten.

26.8.2021

5.2 Kaavamääräykset

Kaavamuutoksen kaavamääräykset noudattavat pääosin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, seuraavin muutoksin:

Voimassa oleva asemakaava	Kaavamuutos
<i>Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.</i>	Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.
<i>Rakentamisessa tulee noudattaa palomääräyksiä.</i>	
<i>Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.</i>	Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta <i>niiltä osin kuin se ei ole ristiriidassa kaavamerkintöjen ja -määräysten kanssa.</i>
<i>RA-rakennuspaikoilla, joissa talousrakennuksen rakennusala on erikseen osoitettu, saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 neliömetrin suuruisen erillisen talousrakennuksen. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotallin tai autokatoksen. Talousrakennuksen rakentamista koskevat samat määräykset kuin muita rakennuksia lukuun ottamatta kerroslukua. Talousrakennuksen harjansuunta tulee olla sama kuin päärakennuksessa tai päärakennuksen vastainen. RA-rakennuspaikoilla, joissa erillistä talousrakennuksen rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja enintään 25 neliömetrin suuruisen katetun autosuojan päärakennuksen yhteyteen.</i>	RA-rakennuspaikoilla, joissa erillistä talousrakennuksen rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 45 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen ja enintään 75 neliömetrin suuruisen katetun autosuojan päärakennuksen yhteyteen.
<i>Rakennuksen päämuoto tulee olla suorakaide siten, että rakennuksen harjan suuntaisen sivun suhde harjan vastaiseen sivuun on vähintään 1,2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1.</i>	Rakennuksen päämuoto tulee olla suorakaide siten, että rakennuksen harjan suuntaisen sivun suhde harjan vastaiseen sivuun on vähintään 1,2. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1.
<i>Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.</i>	Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.
<i>Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.</i>	Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.
<i>Väritys selviää kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.</i>	Väritys selviää kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.
<i>Tonttia ei saa aidata.</i>	Tonttia ei saa aidata.

26.8.2021

Voimassa oleva asemakaava	Kaavamuutos
<i>Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.</i>	Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.
<i>RA-kortteleissa autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka/asunto.</i>	RA-2 –kortteleissa autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka/asunto.
<i>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.</i>	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.
<i>RA-kortteleissa on mahdollista yhdistää kaksi vierekkäistä tonttia yhdeksi rakennuspaikaksi. Näin muodostuvalla rakennuspaikalla on kahden yhdistetyn tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa kahden yhdistetyn tontin rakennusalojen sisällä niitä erottavan tontin rajan rajoittamatta yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen. 4601, 4602, 4605 ja 4607 osalla rakennusoikeus kahden yhdistettävän tontin rajalle.</i>	
<i>Rakennuskortteleita varten laaditaan erillinen sitova tonttijako.</i>	Rakennuskortteleita varten laaditaan erillinen sitova tonttijako.

5.3 Nimistö

Ei uusia katuja tai nimettyjä puistoalueita.

5.4 Mitoitus

- RA-2 -korttelialueen pinta-ala on 2 258 m²
- rakennusoikeus on 480 kem²

26.8.2021

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.1.1 Tekninen huolto

Alue on olevan kunnallistekniikan piirissä. Tekniikan mitoituksessa on varauduttu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutoksella ei ole juuri vaikutusta suunniteltuun tekniseen huoltoon. Kolmen sijasta tarvitaan vain yksi tonttiliittymä.

6.1.2 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavan muutoksella ei ole käytännön vaikutusta olevan asemakaavan liikennetuotokseen, ei merkittävää vaikutusta. Golfarinkunnas – kadulla ei ole läpikulkuliikennettä.

6.1.3 Rakennettu ympäristö

Oleva rakennuskanta koostuu pääosin erillisparitaloista, jotka asemoituvat harja katuja vasten kohtisuoraan, pääty kadulle päin. Asemakaavan myötä sallittavan rivitalon harja toteutunee melko varmasti siitä poiketen kadun suuntaisesti. Rakennusmassa tulee poikkeamaan muista myös pituudellaan. Olevat rakennukset sijaitsevat suhteellisen tiiviisti lähellä toisiaan, rivitalon pidempi massa ei kadun suuntaisessa näkymässä välttämättä siksi kiinnitä paljon huomiota, varsinkin jos arkkitehtuuri ja värit muuten vastaa ympäröivää rakennuskantaa. Rivitalon pitkä julkisivua voi myös rytmittää autokatoksia / muilla piharakennuksilla.

Toteutuvan harjan suunnan maisemavaikutusten eroja on arvioitu lisäksi edellä vastineessa kohdassa 4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta, sivu 22.

6.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

6.1.5 Väestö

Kaavoitettavan alueen rakentaminen ei lisää väestöä alueella.

6.1.6 Yhdyskuntatalous

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue on kiinteästi jo olemassa olevan rakenteen yhteydessä.

6.1.7 Palvelut ja työpaikat

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

26.8.2021

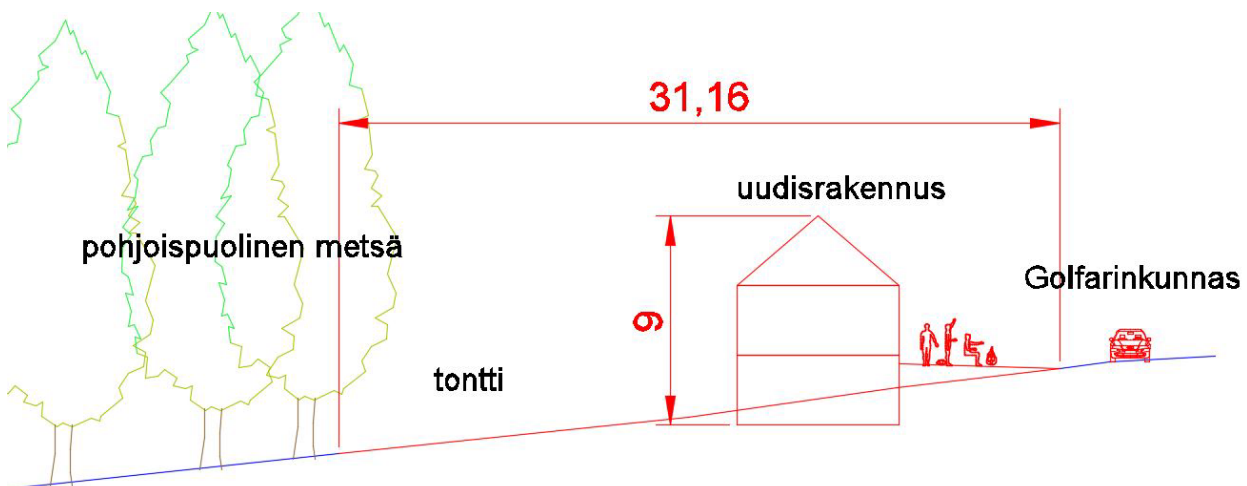
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.2.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

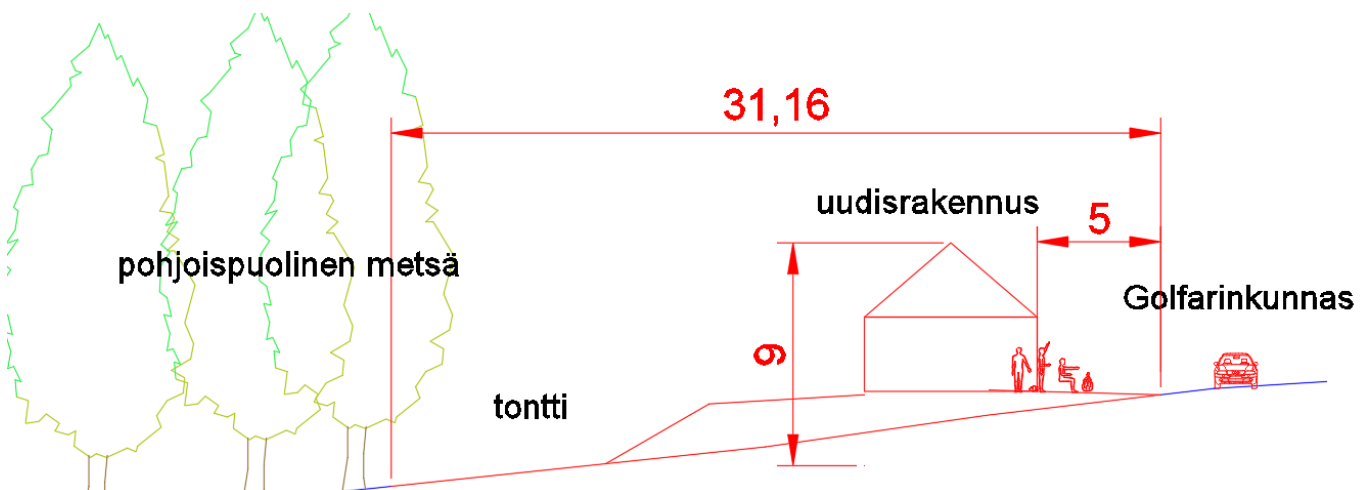
Rakennuspaikka on raivattu, asemakaavan muutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue sivuaa yleiskaavaan merkittyä s-1 – aluetta (liito-oravaesiintymä). Tontin metsän puoleinen sivu osoitetaan istutettavana alueen osana. Liito-oraville on metsiköstä kulkuyhteyksiä neljään suuntaan, joista yksikään ei suuntaudu suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

6.2.2 Maisema

Rakentaminen sijoittuu pohjoiseen päin viettävään rinteeseen, kadun ja suojellun metsäalueen väliin. Metsän puusto on niin tiheää ja korkeaa, ettei uudisrakentaminen tule näkymään kuin Golfarinkujan katunäkymässä. Tontti on maisemassa hyvin suojaisessa paikassa. Toteutuvan harjan suunnan maisemavaikutusten eroja on arvioitu edellä vastineessa kohdassa 4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta, sivu 22.



Kuva 23: Leikkaus tontin kohdalta, ½kII(½)-kerrosratkaisu



Kuva 24: Leikkaus tontin kohdalta, I-kerrosratkaisu

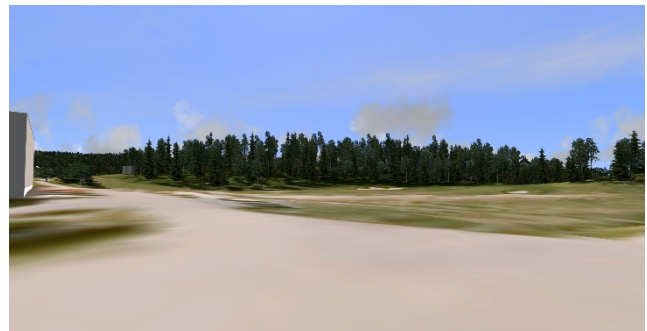
26.8.2021

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.



Kuva 25: Virtuaalimallinäkymiä, alimmat kuvat näkymiä Säyryläntieltä; rakennus peittyy metsän taakse.



26.8.2021

6.2.3 Hulevedet

Kaavamääräyksellä määrätään esittämään hulevesien käsittelystä viranomaisten hyväksyttäväksi suunnitelma rakennuslupavaiheessa. Lisäksi muistutetaan, että MRL 103c §:n mukaisesti hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttaa hulevesiä niiden kerääntymispaikalla.

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 vaikutuksia.

6.2.6 Maa- ja kallioperä

Uudisrakentaminen sijoittuu viettävään maastoon, rakennuksen sovittaminen rinteeseen edellyttää maan täyttöä ja leikkausta rakennuksen alalla.

6.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

6.3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

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

6.3.2 Melu

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

Yleiskaavakartalle on merkitty alue, jolla laskennallinen melutaso selvityksen mukaan ylittää 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	-

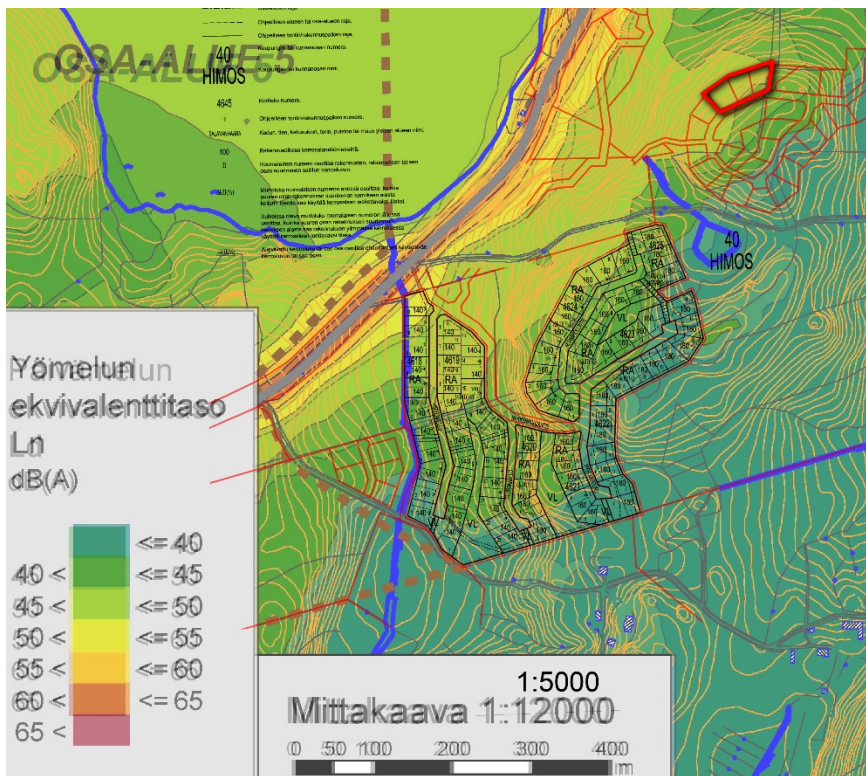
¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

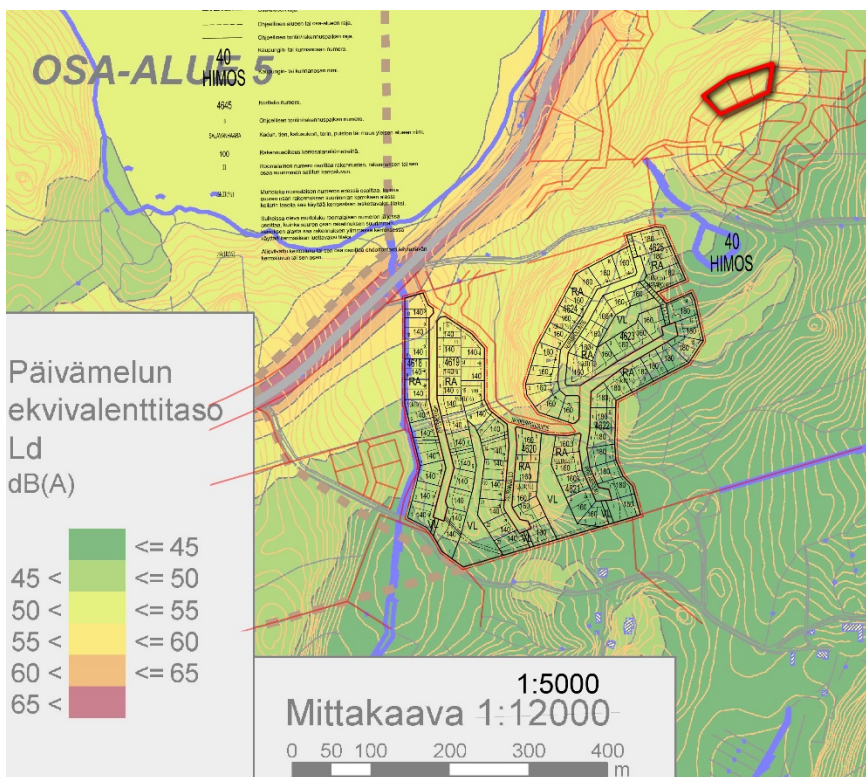
³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Taulukko 1: VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

26.8.2021



Kuva 26: Yömelu alueella on välillä 45 - 50 dBA



Kuva 27: Päivämelu alueella on välillä 50 - 55 dBA

26.8.2021

Suunnittelualue sijoittuu laskennallisessa selvityksessä loma-asumiseen käytettävien alueiden melun ohjearvojen yläpuolelle. Säyryläntien ja suunnittelualueen välillä on kuitenkin metsää, joka vaimentaa melua osaltaan.

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 ääneneristävyydestä 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. Rivitalo tulee rakennusmassallaan suojaamaan piha-aluetta tiemelulta. Autokannan tuleva murros – siirtyminen sähkökäyttöisiin ja robottiohjautuviin ajoneuvoihin – tulee osaltaan vähentämään liikennemelua.

Kaavaan on lisätty merkintä /dB: *"Alueen suunnittelussa on otettava huomioon melutason ohjearvot (Vnp 993/1992) sekä sisä- että ulkotilojen osalta. Suojaustapa on kuvattava rakennuslupahakemuksen yhteydessä"*.

6.4 Kaupalliset vaikutukset

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

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ovat liikennemelu, Himoksen keskustassa järjestettävien festivaalien ajoittainen musiikki sekä golftoiminnasta aiheutuvat riskit harhapalloista.

26.8.2021

7 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTAVOITTEISIIN

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

7.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusoikeuden pysyessä samana säilyy muutosalueella voimassa olevan kaavan mukainen väljyys. Rakentamisen tapaa ohjataan viittauksilla voimassa olevaa kaavaa varten laadittuihin rakennustapaohjeisiin sekä kaavamääräyksiin.

7.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin:

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

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

26.8.2021

7.3 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä vapaa-ajan asumiseen. Rakentaminen on lomitettu alueen virkistystoimintojen (golf, laskettelu, hiihto) kanssa ja liittyy jo rakennettuun infraverkkoon. Lähistöllä ei ole Natura 2000 – alueita. Rakentaminen on sijoitettu viimeisimpään päivitetyyn tietoon alueen luontoarvoista perustuen. Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja valitsevaan rakennustapaan on pyritty varmistamaan rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksiin.

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

Kaavamuutos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

7.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

26.8.2021

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

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

26.8.2021

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/Golfarinkunnas>.

8.3 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy