

JÄMSÄN KAUPUNKI

Patalahden golfkenttäalueen asemakaavan muutos

Kaavaselostus



EHDOTUSVAIHE

FCG Finnish Consulting Group Oy

18.12.2023

P34391

Patalahden golfkenttääalueen asemakaavan muutos

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta

Jämsän kaupunki

Kunnanosa

40. kaupunginosa

Kaavan nimi

Patalahden golfkenttääalueen asemakaavan muutos

Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 4618–4625, 4635 ja 4639 sekä virkistys- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 4618–4625, 4639, 4648 ja 4649 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja urheilualueet.

Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

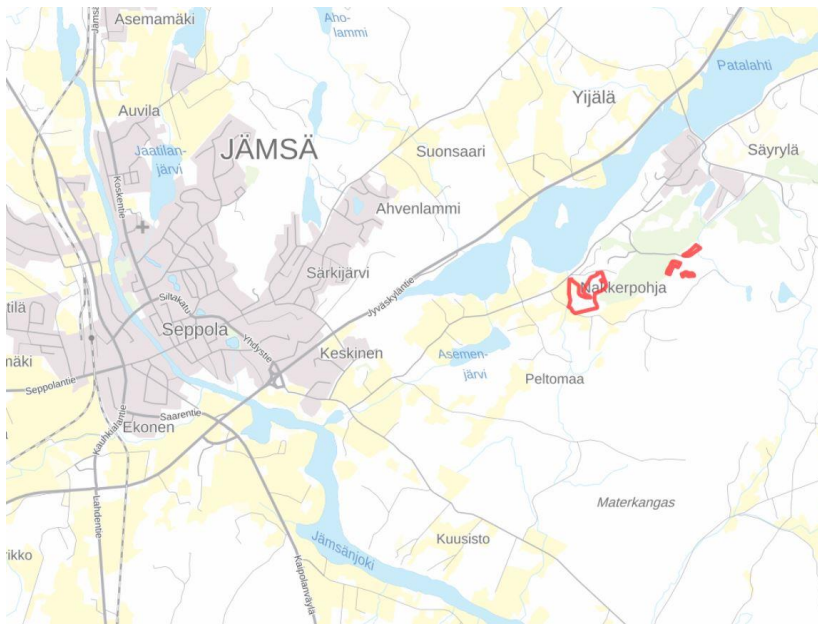
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

Kaavoituskatsaus 2018

Käsittelypäivämäärät

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee neljä kilometriä Jämsän keskustasta itään, Himoksen Patalahden golfkentän alueella. Suunnittelualueiden (4 kpl) yhteenlaskettu koko on 11,5453 ha.



Kuva 1: Kaavamuutosalueet rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Patalahden golfkenttäalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on asemakaavan päivittäminen tuoreen yleiskaavan mukaiseksi.

Uusi yleiskaava mahdollistaa golfkenttäalueen asemakaava-alueelle lisää rakennusoikeutta ja uusia RM – ja RA - alueita.

Olemassa olevan tiestön yhteyteen tavoitellaan 7 uutta tonttia. Samalla jo olevien, mutta vielä rakentumattomien, tonttien rakennusoikeutta pyritään nostamaan 130 kem²:stä yleiskaavan sallimissa puitteissa 140–180 kem²:iin.

Korttelin 4635 osalta maapohja on osoittautunut rakennuskelvottomaksi, sen osalta käyttötarkoitusta muutetaan.

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	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	26
4.6	Valmisteluvaiheen kuuleminen	26
4.7	Ehdotusvaiheen kuuleminen	28
4.8	Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset	32
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	33
5.1	Kaavan rakenne	33
5.2	43	
5.3	Kaavamerkinnot ja - määräykset	44
5.4	Nimistö	44
5.5	Mitoitus	44
6	Kaavan vaikutukset	45
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	45
6.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	49
6.4	Kaupalliset vaikutukset	51
6.5	Ympäristön häiriötekijät	51
7	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin	52
7.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	52
7.2	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin	52
7.3	Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin	53

7.4	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	53
8	Asemakaavan toteutus	55
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	55
8.2	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	55
8.3	Toteutuksen seuranta.....	55

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rakennustapaohjeet (Patalahden golfkenttäalue osa 1, 2010)
3. Virtuaalimalli (<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Patalahti>)
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. Liito-oravaselvitys 2017
6. 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.

- Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 23.3.2018 Jämsän kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksen yhteydessä.
- Tekninen lautakunta päätti 24.1.2019 § 3 asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 22.2.-11.3.2019
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.11.-20.12.2019

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella osoitetaan uusia RA – alueita tuoreen yleiskaavan osoittamille uusille alueille. Olevien alueiden rakennusoikeutta nostetaan paikoitellen yleiskaavan mukaiseksi. Yksi voimassa olevan kaavan RM – kortteli vaihdetaan virkistysalueeksi pehmeään maapohjan takia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman. Tarkemmin luvussa 8 Asemakaavan toteutus, sivu 55.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Kuva 2: Ortoilmakuva alueesta (Maanmittauslaitos 2018). Suunnittelualueet on rajattu punaisella. Vertaa seuraavaan kuvaan.



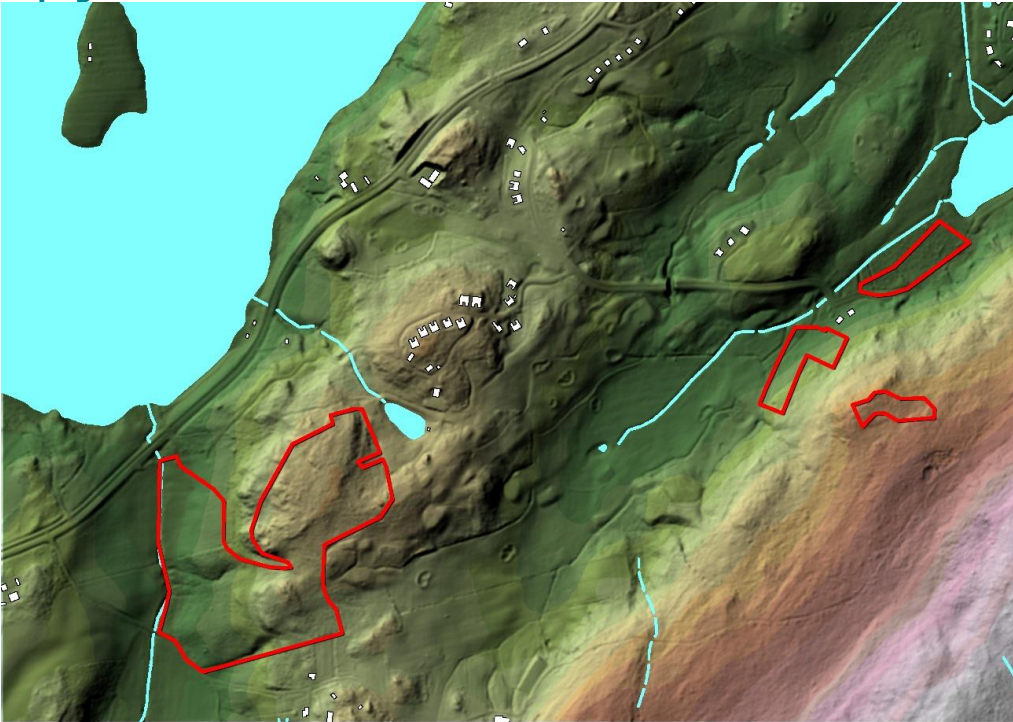
Kuva 3: Ortoilmakuva alueesta (Maanmittauslaitos 2019). Suunnittelualueet on rajattu punaisella. Vertaa edelliseen ja seuraavaan kuvaan.



Kuva 4: Ortoilmakuva alueesta (Maanmittauslaitos 2021). Suunnittelualueet on rajattu punaisella. Vertaa edellisiin kuviin.

Alue on maisemallisesti monimuotoinen. Keskeisessä roolissa on alueelle rakennettu golfkenttä taustanaan Himoksen jylhät, laskettelualueiden osalta raivatut, metsäiset rinteet. Vesistön ja vuoren välinen laakso golfkenttineen kumpuilee voimakkaasti ja siellä täällä on metsäsaarekkeitä, joiden rajapintoihin on rakentumassa mökkirypäitä.

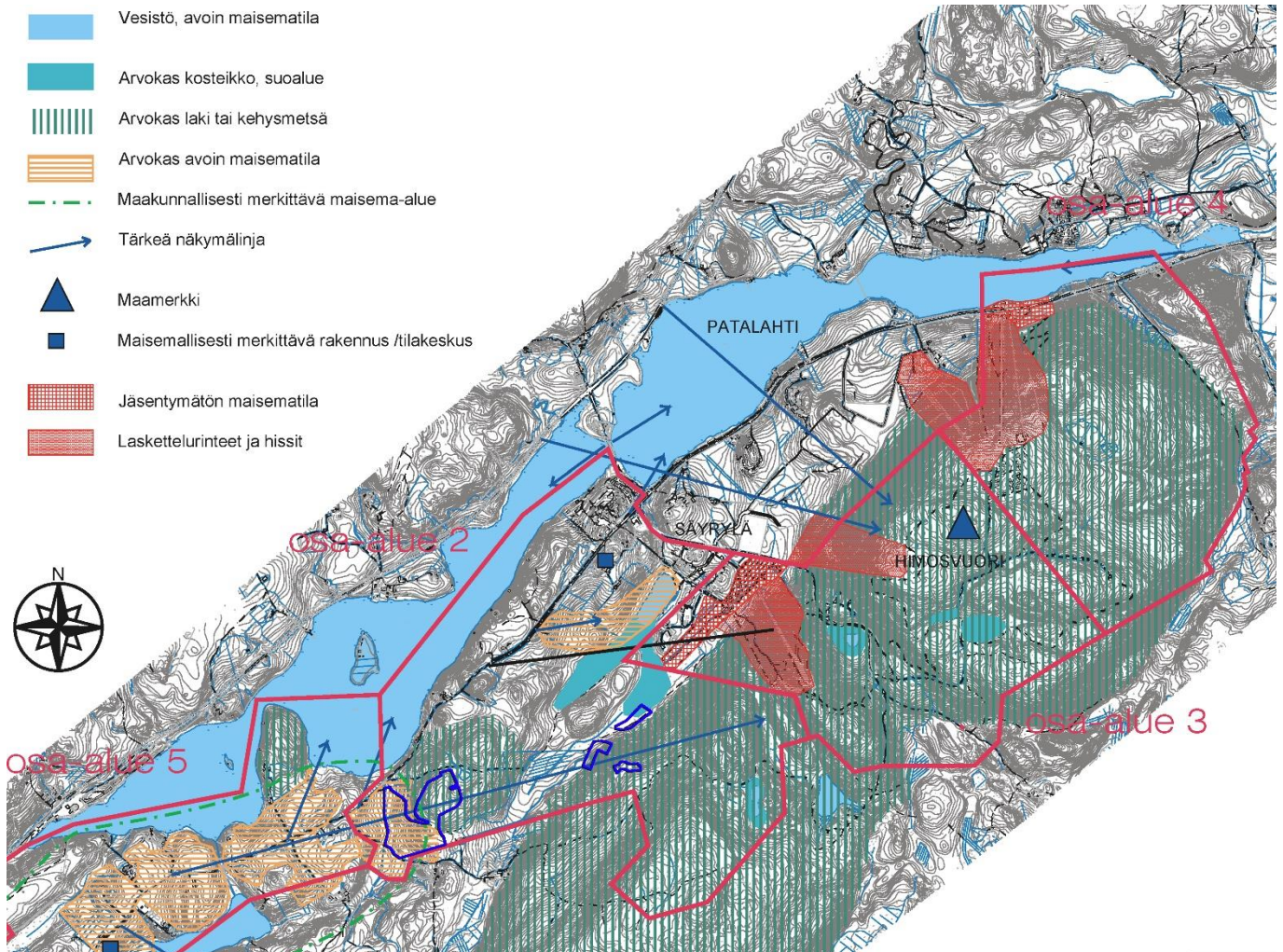
Topografia



Kuva 5: Alueen topografiaa havainnollistava kuva. Suunnittelualueet on rajattu punaisella. Kuvassa on esitetty myös oleva rakennuskanta (MML Maastotietokanta) sekä vesistöt peruskartasta.

Maisema

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



Kuva 6: Ote maisemaselvityksen 2010 kartasta, johon suunnittelualueet on rajattu sinisellä.

Nakkerpohjan alue sijoittuu tärkeälle näkymälinjalle sekä arvokkaaseen avoimeen maisematilaan ja arvokkaaseen lakimetsään. Kaakkoisin suunnittelualueista sijoittuu maisemallisesti arvokkaaseen kehymetsään. Alueiden suunnittelussa on syytä pyrkiä huomioimaan nämä maisemalliset arvot. Riittävästi huomioituina maisema-arvot eivät ole rakentamisen esteenä. Suuri osa alueista kiinnittyy maisemaelementtien rajapintoihin.

Luonto

Nakkerpohjan alue

Nakkerpohjan alueen poikki on yleiskaavassa merkitty viheryhteystarve liito-oravia varten. Ortoilmakuvan perusteella alueella on olevaa puustoa. Voimassa olevassa asemakaavassa ko. kohdalla on lähivirkistysaluetta VL, mutta ei muuta merkintää.



OHJEELLINEN VIHERYHTEYSTARVE.

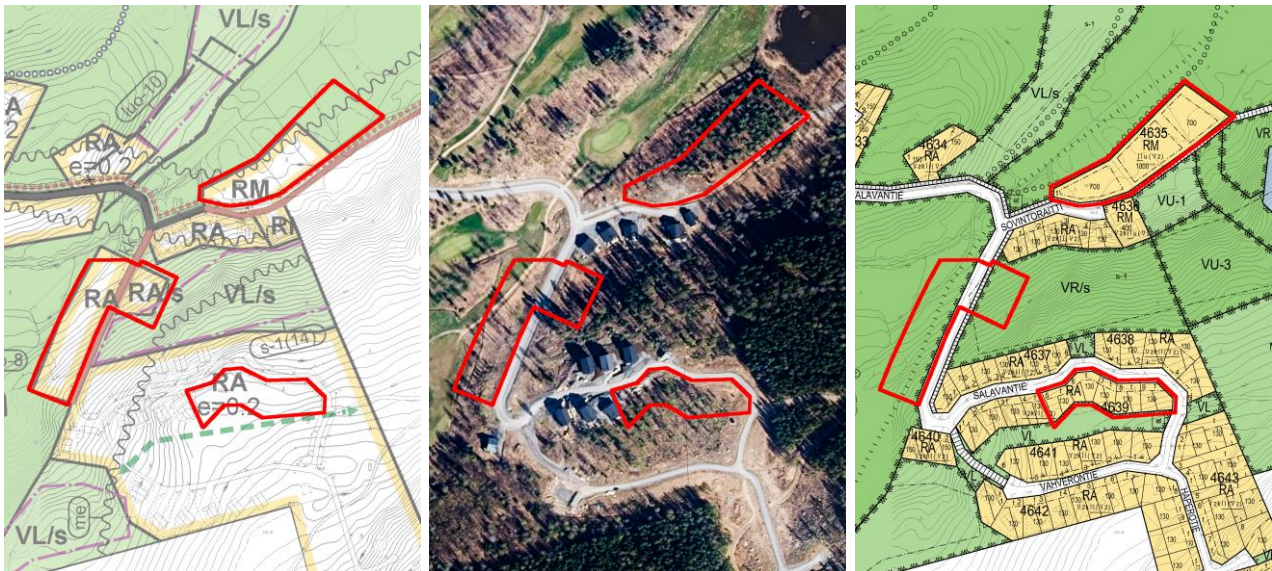
Asemakaavoja laadittaessa tai muita toimenpiteitä suoritettaessa tulee ottaa huomioon liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen. Tarvittaessa kulkuyhteyttä on parannettava / turvattava puustutuksin.



Kuva 7: Nakkerpohjan alue; vas. yleiskaava, kesk. ortokuva, oik. voimassa oleva asemakaava.

Rinnealue

Kaavamuutoksen rinnealueelle sijoittuvilla osilla on myös viheryhteystarvemerkintä. Merkintä sijoittuu ylimmäksi rinteeseen sijoittuvan kaavamuutosalueen eteläpuolelle. Ortoilmakuvassa näkyy paikalla muutamia puita. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta VL.



Kuva 8: Rinnealue; vas. yleiskaava, kesk. ortokuva 2021, oik. voimassa oleva asemakaava.

Keskimmäisen alueen osalla on voimassa olevassa asemakaavassa VR/s – merkintä; ”Retkeily- ja ulkoilualue. Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava”. Sa-

lavantien itäosa on lisäksi lähes kokonaan s-1 -aluetta; "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".

Asemakaavan jälkeen laaditussa yleiskaavassa, joka on nyt laadittavan asemakaavan muutoksen ohjeena, liito-orava-alue on rajattu pienempänä (s-1(14));

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 kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin (Nro 14: "Kuikanvuori läntinen").

Yleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä 2009 keskimäinen alue sijoittuu kohdealueelle 29:

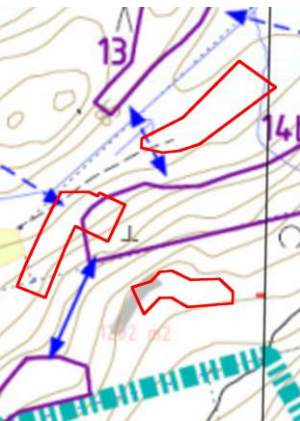
Kohdealueen kuvaus on seuraava:



29. Kuikanvuoren länsirinteen eteläinen metsä

Edellisen metsäalueen eteläpuolella on varttunutta kuusikkoa, jossa esiintyy paikoin järeitä haapoja sekä kalliokumpareilla kookkaita mäntyjä. Lahopuuta on melko niukasti. Rinteessä kasvaa 17 puumaista lehmusta, mikä ei vielä tällä hetkellä riitä luontotyyppirajauksen tekoon (Keski-Suomen ympäristökeskus, kirjallinen tiedonanto alustavasta luontotyyppipäätöksestä 28.8.2006). Alueella on liito-oravia ja ainakin kaksi pesäpuuta.

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



Kuva 9: Yleiskaavan liito-oravaselvitys ja suunnittelualueet

Biologi teki rinnealueella (kaavan kortteli 4649) maastokäynnin 17.6.2017. Käynnin yhteydessä selvitettiin ja merkittiin liito-oravan liikkumisen, levähtämisen ja lisääntymisen kannalta tärkeät puut. Puut merkittiin kuitunauhalla ennen biologin käynnin jälkeen tehtyä harvennusta. Käynnistä on raportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Maastokäynnin tehnyt biologi arvioi, että liito-oravan kulkuyhteys luoteeseen oli jo ennen harvennustakin katkennut.

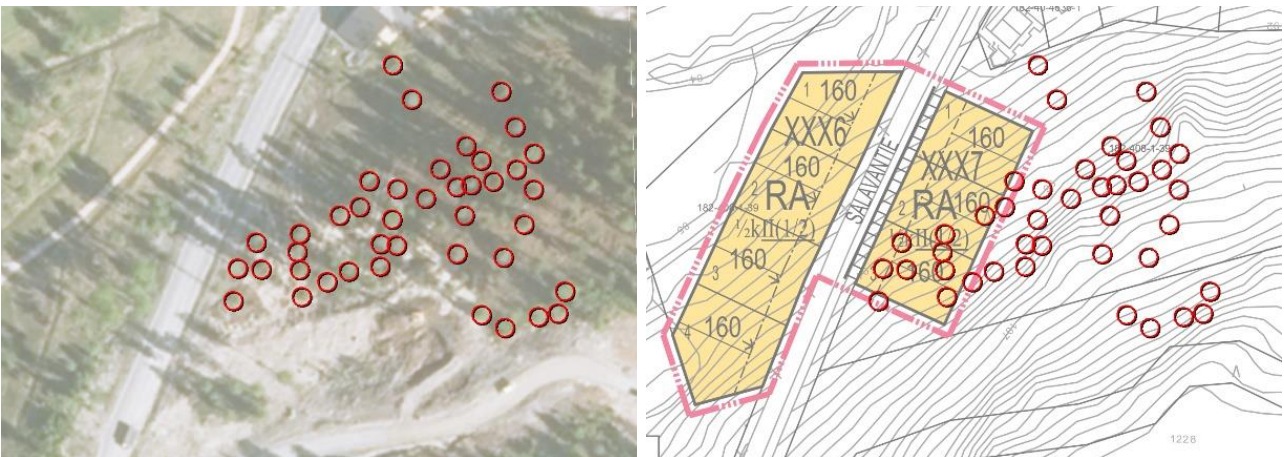
Harvennuksen yhteydessä alueella säilytettiin biologin merkitsemät haavat, suuret puut, pesäpaikkoina toimivat kolopuut ja reuna-alueen puut. Merkittyjen pesäpaikkoina toimivien puiden ympärille jätettiin suojapuustoa 10 m säteellä.

Alueesta on ilmakeku vuodelta 2018, jossa hakkuu on jo tehty ja jäljelle jääneet puut ovat nähtävissä.



Kuva 10: Vasemmalla ennen harvennusta, oikealla harvennuksen jälkeen

MML:n ortoilmakuvassa näkyvän kohteen sijaintitarkkuus riippuu kameran rakenteesta ja kuvaukorkeudesta. Kuvaan aiheutuu geometrsta virhettä johtuen maaston korkeuseroista ja keskusprojektiosta. Virhe on suurimmillaan kuvan reunoilla ja pienimmillään kuvan keskellä. Suunnittelualue sijoittuu kuvan reunaan.



Kuva 11: Vasemmalla harvennuksen jäljiltä säilyneiden puiden sijainti ortoilmakuvan perusteella, oikealla puiden sijoittuminen suhteessa kaavaluonnokseen.

Biologin 8.4.2019 lähettämän sähköpostin mukaan kaavaluonnoksen korttelin 4649 tontilla 3 ei vuonna 2017 papanapuita ollut ja reunakuuset olivat paahteessa kärsineet. Tontin rakentumisen biologi arveli estävän liito-oravan kulkuyhteydet länteen lopullisesti, mutta että ne olivat käytännössä katkenneet jo vuonna 2017. Biologi esitti kompensatiota (s-1 – alueen laajentamista muihin suuntiin).



Kuva 12: Ilmakuva vuodelta 2021

Pohjavesi

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita.

Muinaisjäännökset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueilla on alla olevien kuvien mukaisia rakennettuja loma-asuntoja ja muutamia rakenteilla. Oleva rakennuskanta on esitetty edellä Kuva 5.

Rakennukset ovat pääosin uudehkoja ja ulkoasultaan yhtenäisiä. Aluetta varten on asemakaavan yhteydessä laadittu rakennustapaohjeet.



Kuva 13: Olevaa rakennuskantaa 26.2.2018



Kuva 14: Olevaa rakennuskantaa 26.2.2018



Kuva 15: Olevaa rakennuskantaa 26.2.2018. Salavantien varrelle valmistumassa oleva rakennus. Taustalla laskettelurinteitä. Edessä Salavantien alittava kevyen liikenteen tunneli.

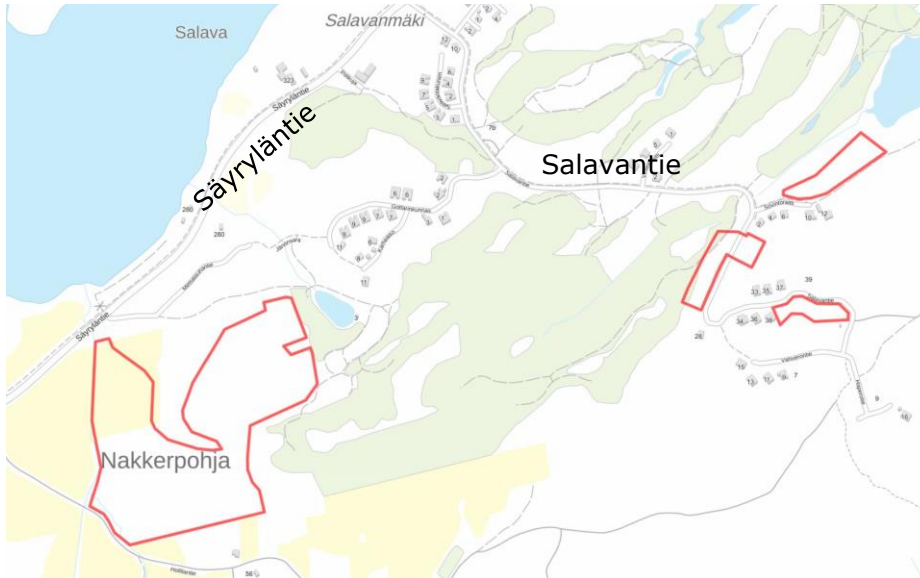
Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.1 Palvelut

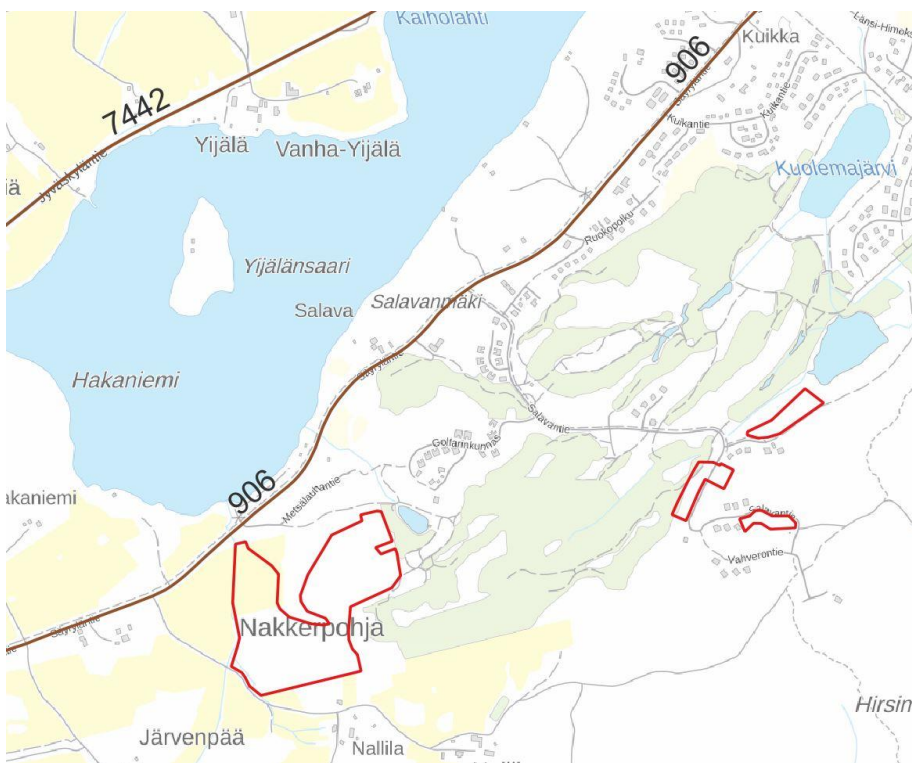
Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskusta on 4 km. Keskustassa sijaitsevat Jämsän tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut. Lähiympäristössä on matkailutoimintaan liittyviä ja keskittyviä palveluja.

3.1.2 Liikenne

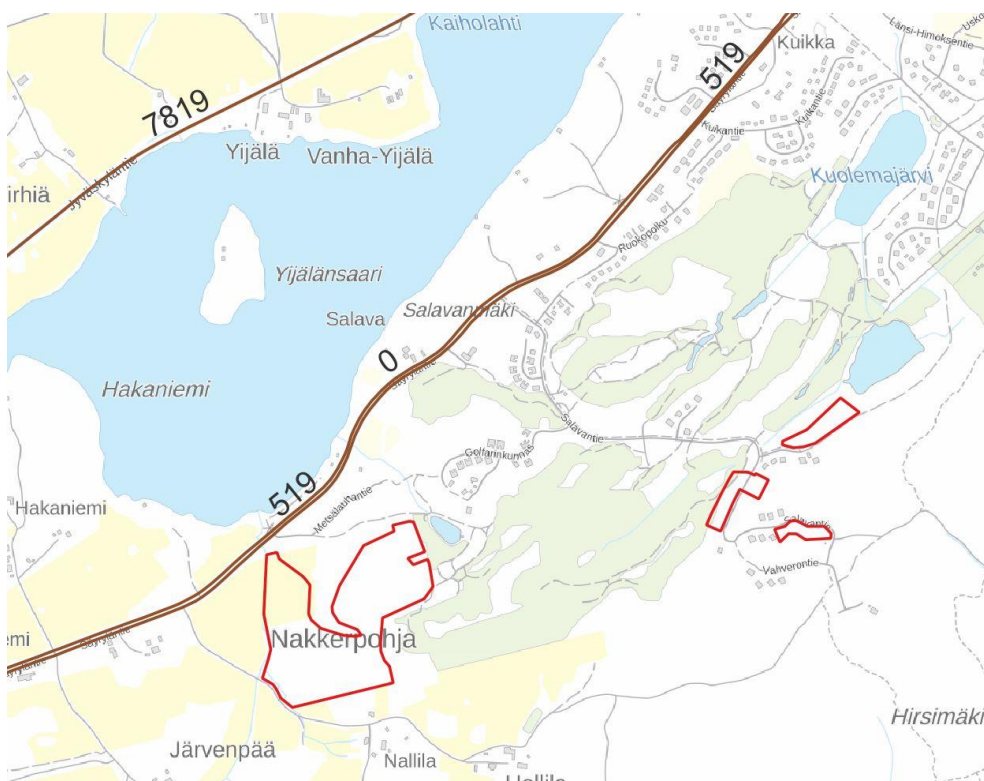


Kuva 16: Liikenneverkko

Keskeisin katu alueella on Salavantie, joka syöttää liikenteen Särylängtieltä Himosvuoren rinneille ja useimmalla kaavamuutoskohteista. Nakkerpohjan osa-alueella tulee syöttämään rakennettava Nakkerpohjantie. Särylängtien liikennemäärä 2016 oli 906 ajoneuvoa/vrk.

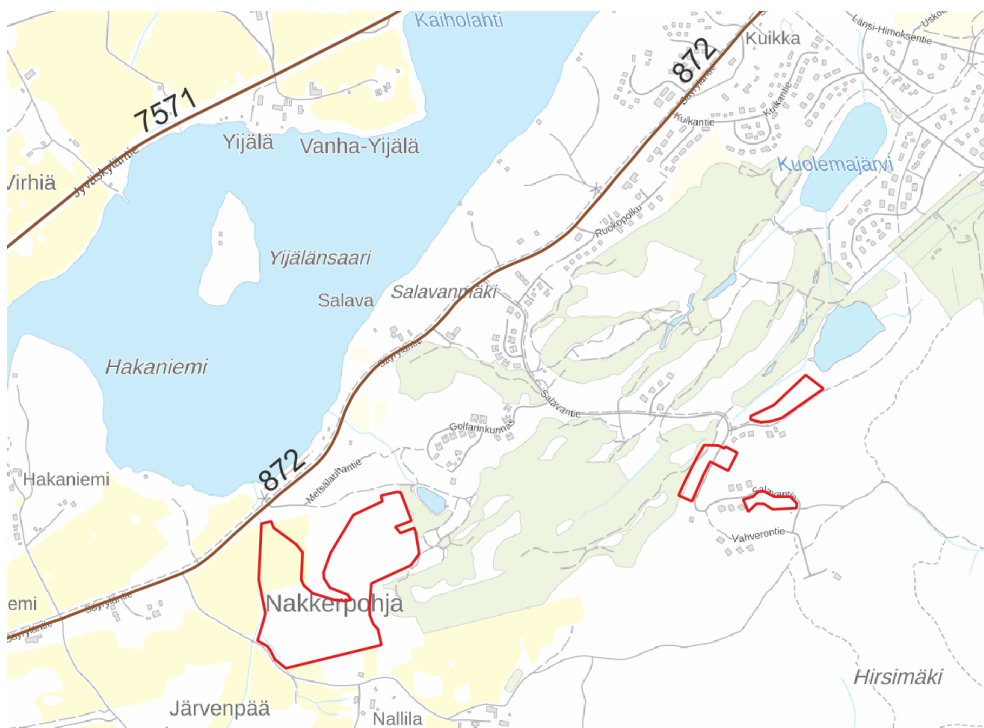


Kuva 17: Liikennemäärät 2016 ([Liikennevirasto](#))



Kuva 18: Liikennemäärät 2018.

Liikennemääräkarttoja vertailtaessa Säyryläntien liikennemäärä näyttäisi vähentyneen ja valtatie suunnilleen saman verran lisääntyneen.



Kuva 19: Liikennemäärät vuonna 2021; valtatie liikennemäärä vähentynyt, Säyryläntien lisääntynyt.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava

Alueella on voimassa [Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava](#). Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 1.12.2017 ja Keski-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 26.1.2018 (§ 6) maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrätä sen tulemaan voimaan.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen maakuntakaavan 8.12.2023. Maakuntakaavassa keskeistä on seudullisesti merkittävien, tuulivoimarakentamisen mahdollistavien alueiden osoittaminen. Maakuntakaava muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Merkittävimmät muutokset koskevat tuulivoimarakentamista. Maakuntakaavassa on osoitettu parhaiten soveltuvat, seudullisesti merkittävät alueet, joille tuulivoiman rakentaminen on mahdollista pitkällä aikajänteellä.

Suunnittelualuetta koskien maakuntakaava 2040:ssä ei ole merkintöjä. Suunnittelualuetta koskee yleismääräys *"Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet"*.

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 golfkenttälleen 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.

Rakennemalli

Jämsässä on 2012 laadittu rakennemalli. Rakennemallilla ei ole oikeusvaikutuksia.

Strategia

Kuntastrategia on valtuuston keskeisin väline kunnan toiminnan ja talouden pitkäjänteisessä johtamisessa. Kuntastrategia on kuntalaissa säännelty pakollinen asiakirja, joka ohjaa päätöksentekoa poliittisesti ja toiminnallisesti. Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 28.11.2022 Jämsän kaupungin päivitetyn strategian¹.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Vuonna 2004 laadittiin koko Jämsän seutua koskeva matkailun Master Plan, jossa Himoksen ydinaluetta käsiteltiin osa-alueena. Suunnitelmassa oli määriteltäviä strategiset päätavoitteet, keinot tavoitteiden saavuttamiseksi ja konseptit Himoksen osalta. MasterPlanilla ei ole oikeusvaikutuksia mutta se toimii yhtenä keinona tavoitteiden määrittämiseksi yleiskaavoitusta ja alueiden kehittämistä varten. MasterPlania on Himoksen osalta uudistettu muutaman vuoden välein. Käsiteltävä alue on laajentunut Päijänteelle asti. Viimeisin on [Himos Master Plan 2035](#).

¹ <https://www.jamsa.fi/jamsan-kaupunki/strategia-ja-talous/kaupungin-strategia/>

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Uudistetussa yleiskaavassa on osoitettu sellaisia RM – ja RA – alueita, joita ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaava on näiltä osin vanhentunut ja siihen kohdistuu päivittämisen tarve.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteista. Maanomistajan ja kaupungin kesken on laadittu kaavoitussopimus.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osalliset

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

Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Jämsän kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Valmisteluaineisto lähetettiin viranomaisille kommentoitavaksi. Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot. MRA 26§ mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen pidetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on päivittää yleiskaavan sallima lisärakennusoikeus asemakaavaan niin että sitä voidaan toteuttaa.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka astuvat 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 merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

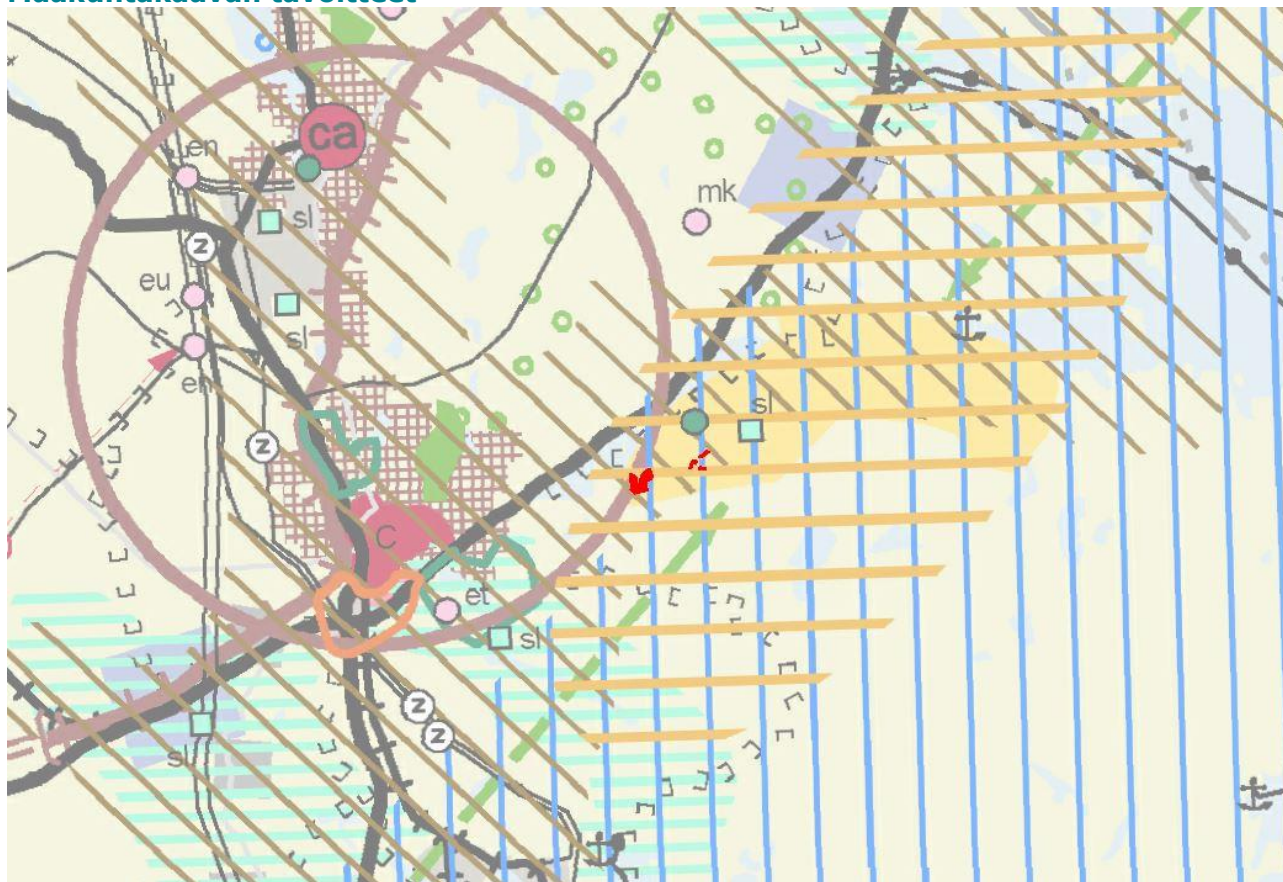
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa yleiskaavassa:

- 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.

Maakuntakaavan tavoitteet



Kuva 20 Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Kohdealueet on merkitty punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivitus). Aluetta siivoo 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 virkistykseen 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 virkistykseen palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalous 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. Alueiden käytön 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.

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.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040:n tavoitteet

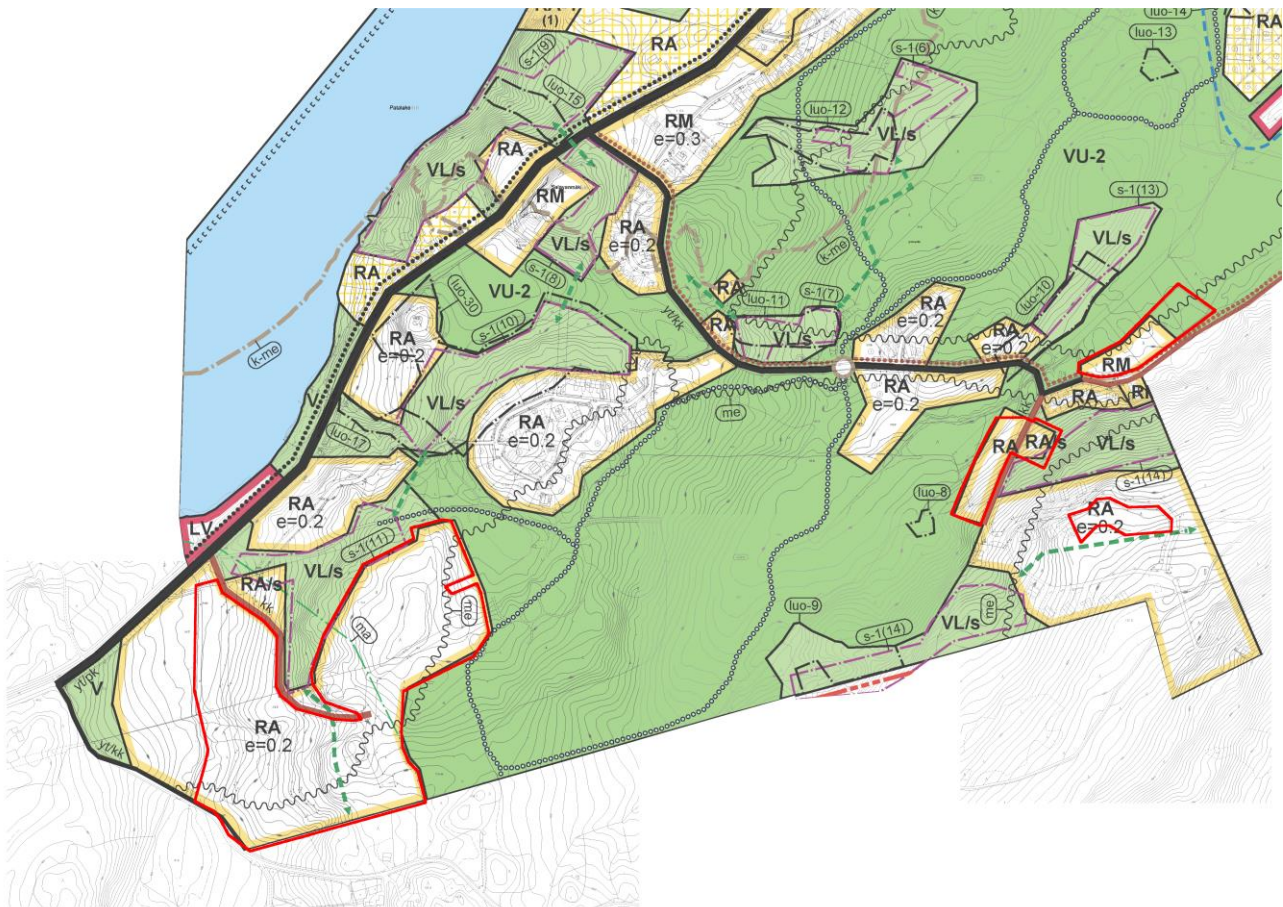
Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen maakuntakaavan 8.12.2023. Maakuntakaavassa keskeistä on seudullisesti merkittävien, tuulivoimarakentamisen mahdollistavien

alueiden osoittaminen. Maakuntakaava muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta. Merkittävimmät muutokset koskevat tuulivoimarakentamista. Maakuntakaavassa on osoitettu parhaiten soveltuvat, seudullisesti merkittävät alueet, joille tuulivoiman rakentaminen on mahdollista pitkällä aikajänteellä.

Suunnittelualueutta koskien maakuntakaava 2040:ssä ei ole merkintöjä. Suunnittelualueutta koskee yleismääräys "Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geoneurgen ja puun hyödyntämismahdollisuudet".

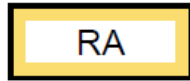
Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaavamutoksen kannalta keskeisessä roolissa ovat yleiskaavan tavoitteet. Alueella on voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 13.12.2016 § 70 hyväksymä osayleiskaava. Osayleiskaava tuli voimaan 3.2.2017.



Kuva 21: Voimassa oleva yleiskaava. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

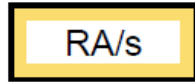
Suurin osa suunnittelualueista on yleiskaavassa uusia loma-asuntoalueita RA.



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.

Useimmilla RA – alueilla on aluetehokkuusluku määrätty erillisellä tehokkuusluvulla 0,20. Himosvuoren rinteelle sijoittuvalle suunnittelualueella on yleiskaavassa myös merkintä RA/s:



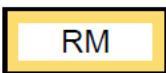
LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

Aluetehokkuus on enintään 0.10.

Alueen asemakaavoituksessa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään ja liito-oravan liikkuminen alueella turvataan.

Ko. kaakkoisosaan sijoittuvan alueen osalta on tehty tarkentava liito-oravakuvion selvitys 2017 (Latvasilmu osk). Selvityksessä maastoon merkittiin pesäpaikkoina ja liikkumisen kannalta tärkeät suuret puut, pesäpaikkoina toimivat kolopuut sekä reuna-alueen puut, jotka muodostavat kulkuyhteyden ja toimivat suojapuustona. Selvityksen pohjalta alueella tehtiin harvennushakkuu.

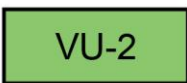
Salavantien päässä oleva suunnittelualue on osin uutta tai olennaisesti muuttuvaa matkailupalvelujen aluetta RM, osittain VU-2 (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, nykyisellään säilyvä).



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

Alue varataan tehokasta matkailupalvelurakentamista varten. Aluetehokkuus on enintään 0.40 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten golfkenttää varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

Alueen rakentamisessa ja golfkenttien hoidossa tulee huomioida maisema- ja ympäristöarvot ja erityisesti huomioitava alueen vesistöt.

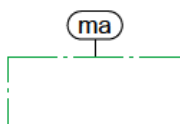
Osa suunnittelualueista sijoittuu yleiskaavassa melualueelle.



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.

Nakkerpohjan osa-alueen eteläosa sijoittuu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi merkitylle alueelle.



MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Alue on maakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta ja sen arvot on kuvattu kaavaselostuksessa. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Toimenpiteet tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten ja rakennelmien rakentaminen sekä metsänkäsittelytoimenpiteet on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa.

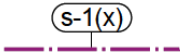
Salavantien varrella sen suuntaisesti sekä Nakkerpohjan osa-alueen poikki on yleiskaavaan merkitty pari ohjeellista viheryhteystarvemerkinä;



OHJEELLINEN VIHERYHTEYSTARVE.

Asemakaavoja laadittaessa tai muita toimenpiteitä suoritettaessa tulee ottaa huomioon liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen. Tarvittaessa kulkuyhteyttä on parannettava / turvattava puuistutuksin.

Salavantien vartta sivuaa liito-oravaesiintymä



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 kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

Yleiskaavan yleismääräykset

Yleiskaavassa on annettu koko aluetta koskevat yleismääräykset:

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

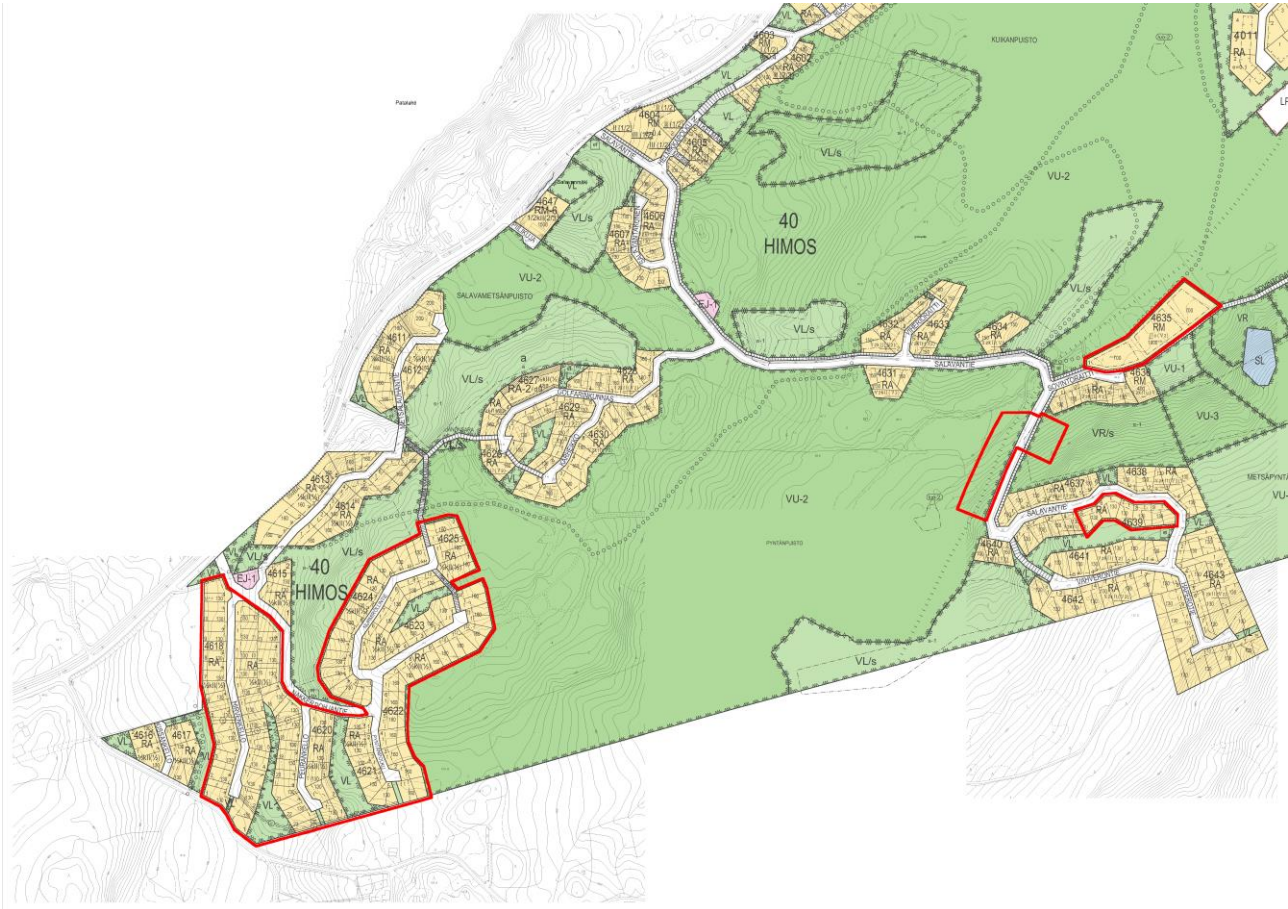
Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen.

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.

Voimassa olevan asemakaavan liitteenä on alueelle tehty rakentamistapaohjeet.

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

Alueella on voimassa Patalahden golfkenttöalueen asemakaava, joka on hyväksytty kahdessa vaiheessa 2010. Suurin osa suunnittelualueista sijoittuu ensin hyväksyttyyn koillisosaan. Nak-kerpohjan alue kuuluu myöhemmin hyväksyttyyn osaan 2.

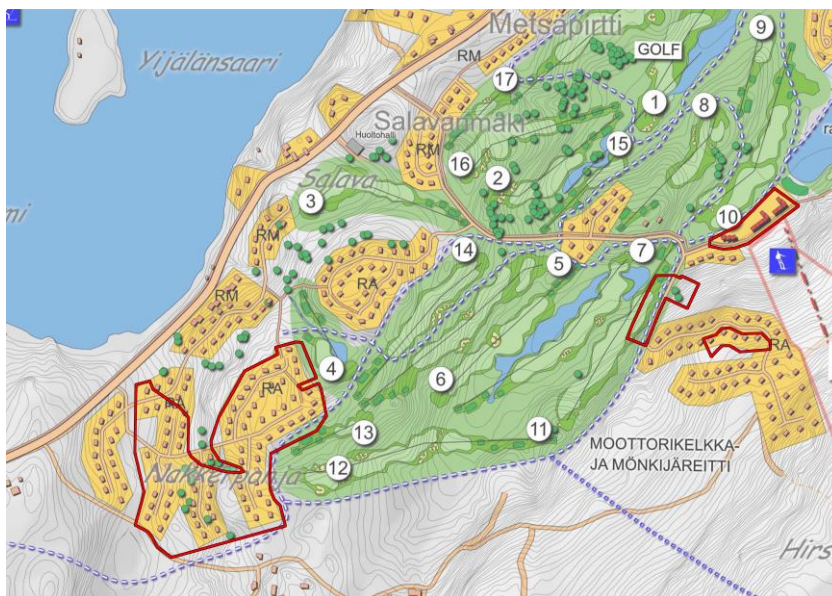
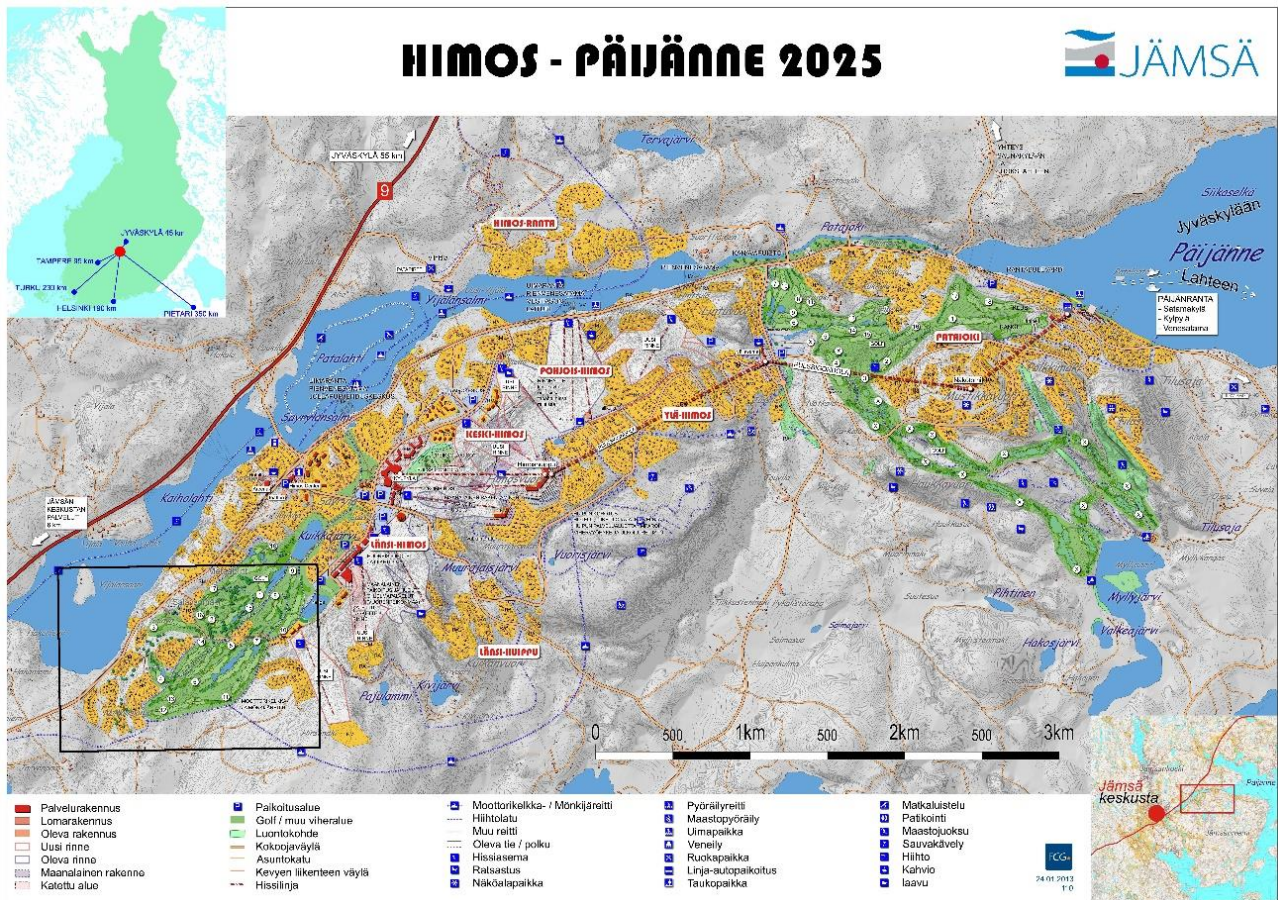


Kuva 22 Ote ajantasa-asetakaavasta. Suunnittelualueet on rajattu punaisella viivalla.

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.

Master Plan – tavoitteet

Viimeisimmässä Master Planissa vuodelta 2013 alueelle on osoitettu golfkenttä sekä lomaa ja matkailua palvelevia alueita. Alueen voimassa olevat asema- ja yleiskaava ovat toteutuneet MasterPlanin suuntaisesti. Golfkenttä on toteutunut. Masterplanilla ei ole oikeusvaikutuksia ja se on sisällöltään jo hieman vanhentunut. Uusin MasterPlan on *Himos Master Plan 2035*.



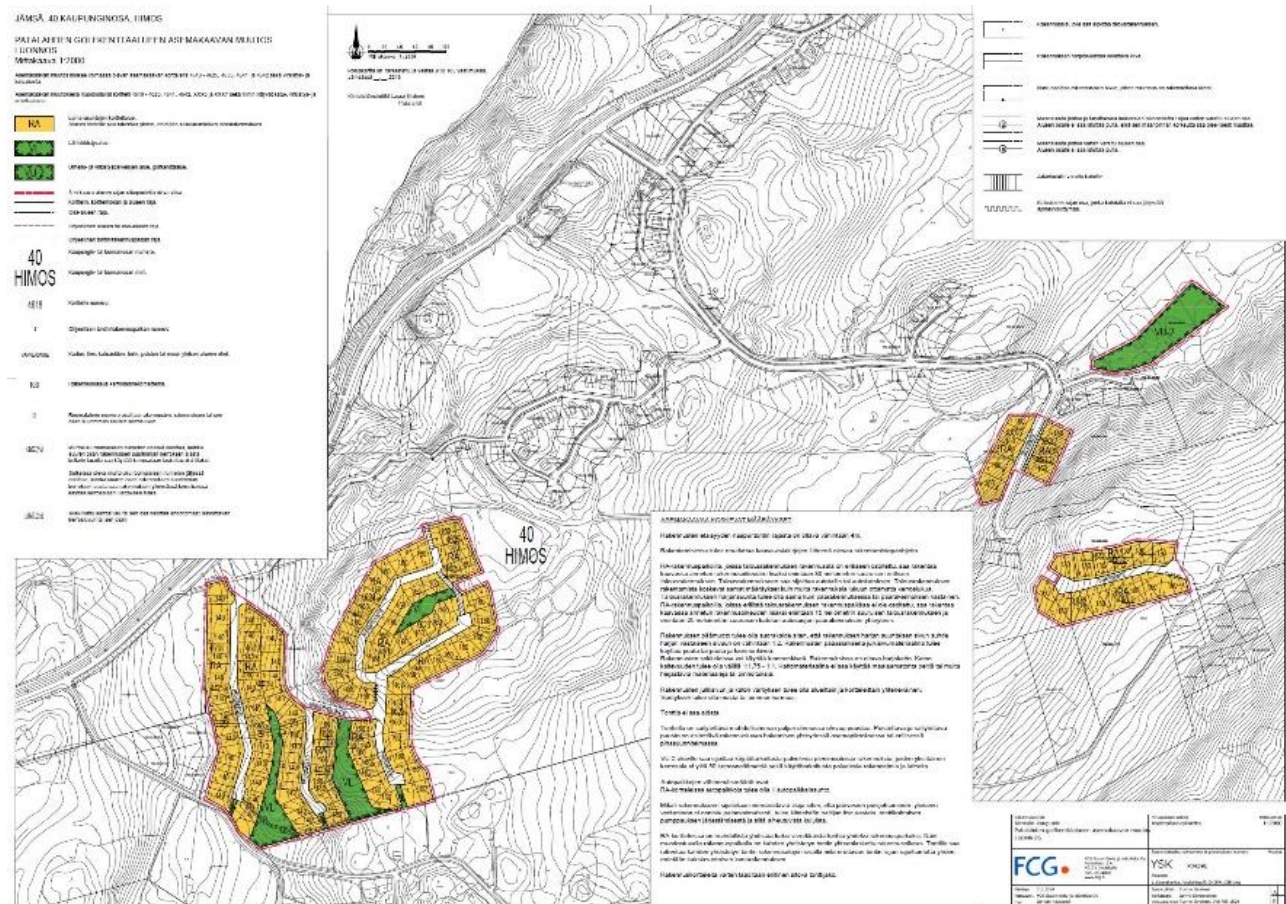
Kuva 23: Ote Master Planista vuodelta 2013

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavamuutos on merkitykseltään vähäinen, kokonaisratkaisu poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta sen verran, mitä yleiskaavassa on osoitettu alueelle uusia alueita ja rakennus-oikeutta. Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa ja päivittää asemakaavaa. Mikäli asemakaavaa ei päivitetä, se jää sisällöltään vanhentuneeksi eikä edesauta alueen kehittämistä.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 22.2.-11.3.2019. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla.



Kuva 24: 22.2.-11.3.2019 nähtävillä ollut kaavaluonnos

Palaute

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kuulemisvaiheen aikana 3 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa on esitetty palautteiden keskeinen sisältö ja kaavan laatijan vastineet. Yksityiset mielipiteet on esitetty anonyymisti.

Valmisteluvaiheen palautteen huomioiminen

Valmisteluvaiheen jälkeen kaava-aineistoa päivitettiin seuraavasti:

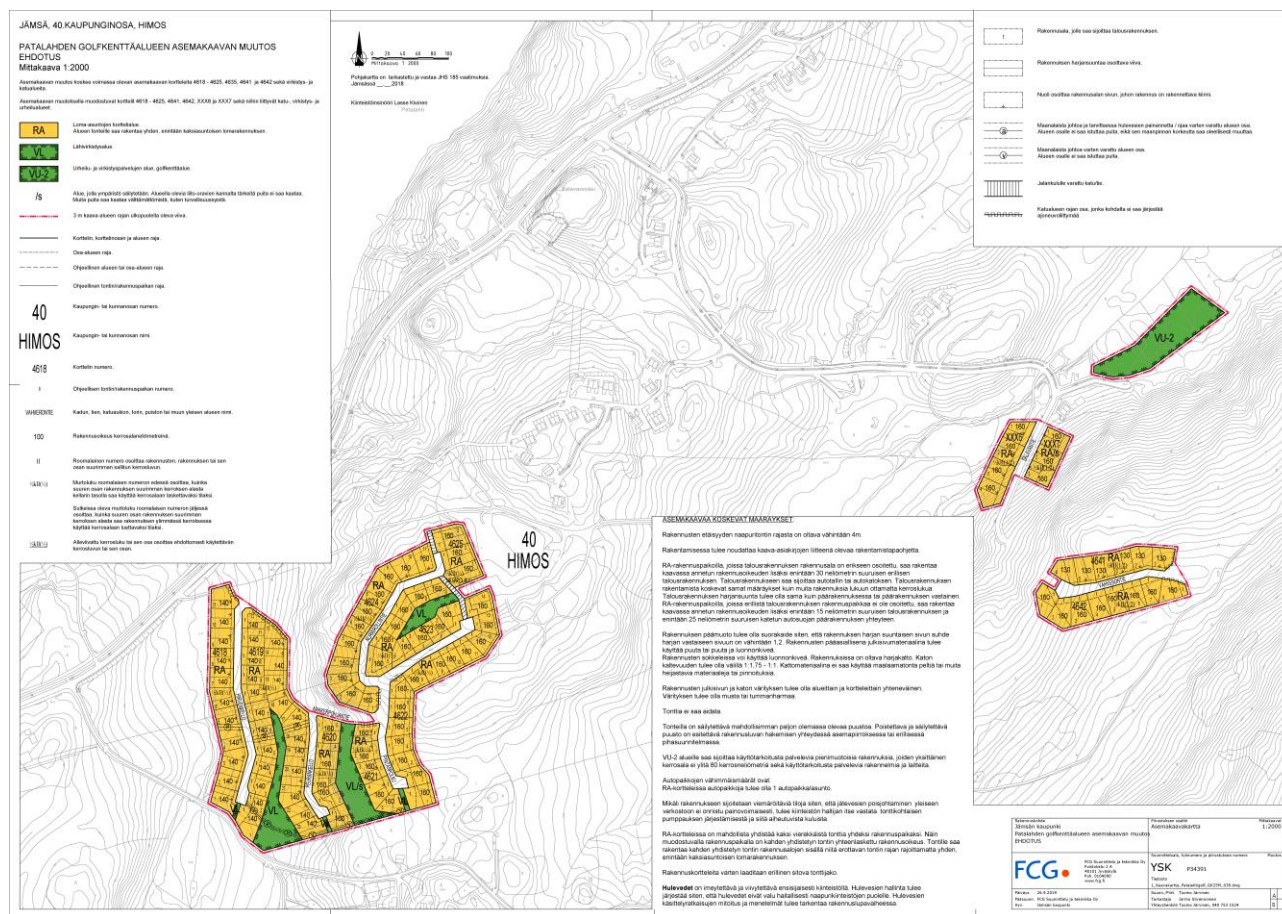
1. OAS:ia päivitettiin siten, ettei syntyisi epäselvyyttä siitä, mitä alueita kaavamuu-
tos koskee.
2. Selostukseen lisättiin muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevia tietoja.
3. Biologin maastokäynnin raportti sekä harvennukseen liittynyt maisematyölupa lisät-
tiin kaavaselostuksen liitteiksi.
4. Kortteliin XXX7 lisättiin määräys /s, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat
huomioiduksi myös asemakaavassa.
5. Luontoasioiden kuvausta ja kaavaratkaisun perusteluja täydennettiin kaavaselostuk-
seen.
6. Kortteleiden 4620 ja 4621 väliselle lähivirkistysalueelle lisättiin määräys (/s), joka
varmistaa liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.
7. Asemakaavaa havainnollistava virtuaalimalli päivitettiin ja siitä tuotettiin havainneku-
via, joiden perusteella voitiin arvioida kaavan vaikutuksia maisemaan. Kaavan suh-
teen kuvausta yleiskaavan sisältövaatimuksiin maisema- ja ympäristöarvojen sekä
erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta täydennettiin.
8. Kaavaselostukseen lisättiin kappale kaavan suhteesta maakuntakaavan tavoitteisiin.
9. Kaavaan lisättiin hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyviä määräyksiä.
10. Kaavaselostukseen lisättiin näkyvyyttä rinteiltä havainnollistava kuva ja leikkaus.
11. Rakennusalojen rajauksia korttelissa XXX7 muutettiin siten, että mahdollisimman
moni harvennuksen jälkeinen puu säilyisi. Rakennukset pakotetaan Salavantien katu-
alueen varteen. Kevyen liikenteen väylä on rakentunut ajoradan reunaan. Tontilla 3
rakennusala rajataan tiukimmin.



Kuva 25: Vasemmalla nähtävillä ollut kaavaluonnos, oikealla kaavaehdotus ja maisematyölu-
vassa mainitut liito-oravapuut (vihreät pallot).

4.7 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä 18.11.-20.12.2019.



Kuva 26: 2019 nähtävillä ollut kaavaehdotus.

Kaavaehdotuksesta antoi lausunnon Keski-Suomen ELY-keskus lisäksi jätettiin yksi yksityinen muistutus.

ELY:n lausunto kaavaehdotuksesta

Kaavamuutosta perustellaan edelleen sen mahdollistamalla alueen tehokkaammalla rakentamisella. ELY-keskus toteaa, että yleiskaava on yleispiirteinen kaava, minkä kaavoittajakin vastineessaan toteaa, ja yleispiirteisyydestä johtuen se tarkentuu asemakaavoitusvaiheessa. Tällöin tulee ottaa mm. alueen luonto- sekä muut arvot tarkemmin huomioon. Yleiskaavan tehokkuusluvut eivät myöskään tarkoita, että alue olisi rakennettava vähintään esitetyllä tehokkuudella vaan sitä, mikä tehokkuus saa enintään olla. Se, onko yleiskaavan tehokkuus mahdollista saavuttaa, selviää vasta MRL 54 § 2 mom. sisältövaatimukset täyttävässä asemakaavoituksessa.

Kaavan ehdotusvaiheessa tulisi korttelien numerointi olla oikein merkittynä ja poistuvat korttelit nimettynä muutettavien kortteleiden ohella. Lausunnossa jäljempänä on käytetty kaavaehdotuksessa käytettyjä XXX-alkuisia korttelitunnuksia.

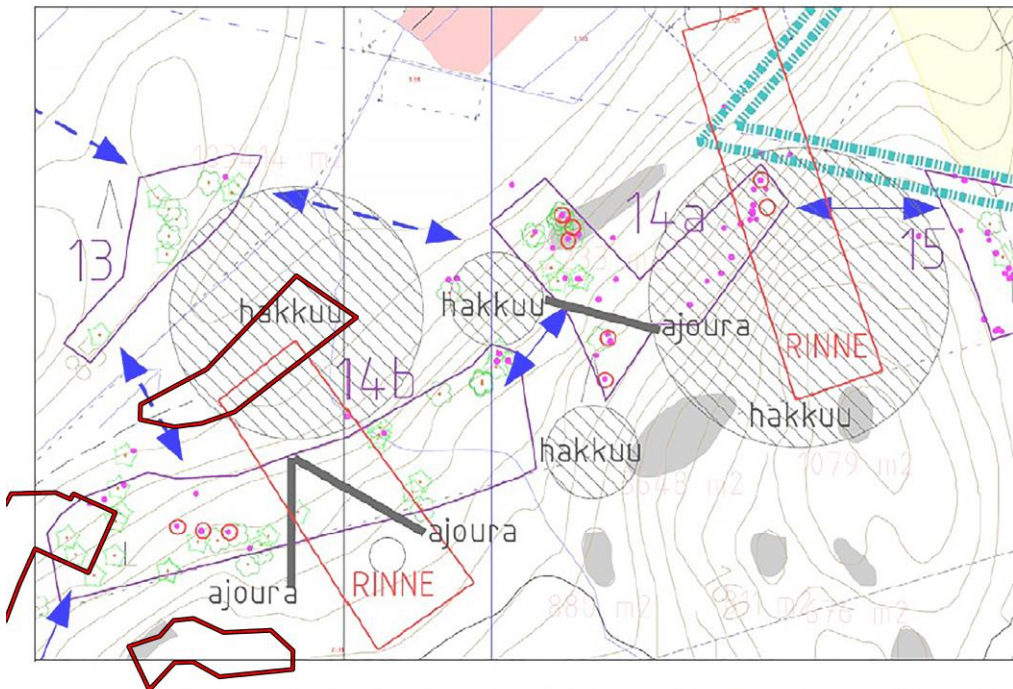
Vastine: XXX – alkuiset korttelitunnukset on korvattu uusilla tunnuksilla:

XXX6 --> 4648

XXX7 --> 4649

Luonnosvaiheessa antamassaan lausunnossa ELY-keskus toi selkeästi esiin kaavan puutteet, jotka koskivat erityisesti sitä, että korttelin XXX7 uusien rakennuspaikkojen osoittamisessa ei oltu otettu huomioon voimassa olevan yleiskaavan ja asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat liito-oravan elinpiirin turvaamista. Näitä puutteita ei ole kaavaehdotuksessakaan riittävällä tavalla otettu huomioon.

Latvasilmu osk alueelle 2017 tekemä liito-oravakuvion selvitys ei anna perustetta osoittaa alueelle lisärakentamista. Alueen liito-oravatilannetta on selvitetty useaan otteeseen Himoksen kaavoituksen yhteydessä. Pöyry Finland Oy:n raportissa vuodelta 2010 (Kulhanvuoren liito-oravaesiintymien maastotarkistus) on yhteenvetokartta kohteella mennessä tehdyistä selvityksistä. Sen perusteella voidaan hyvin todeta esiintymäalueen länsipään tärkeys liito-orava elinpiirissä.



Tilanne esiintyminen 14a ja 14b alueella tammikuussa 2010. Kartalle on merkitty vuoden 2006 (vihreät puusymbolit) ja vuoden 2009 papanahavainnot (pinkit pisteet) sekä havaitut kolopuut (punaiset ympyrät). Hakkuut ja ajourat ja suunniteltujen laskettelurinteiden paikat on merkitty karttaan suuntaa antavasti.

Kuva 27: Lausunnossa olleeseen kuvaan on yllä lisätty suunnittelualueiden rajaukset (puna-musta raja)

Kappaleessa 4.1 todetaan, että vanhentunutta asemakaavaa päivitetään yleiskaavan mukaiseksi, mutta siinä ei kerrota, että korttelin XXX7 kaksi eteläisintä rakennuspaikkaa eivät ole yleiskaavan mukaisia ja, että syynä tähän ovat nimenomaan alueen luontoarvot. Kappaleessa 4.4.1 maanomistajien tavoitteeksi kerrotaan päivittää yleiskaavan sallima lisärakennusoikeus asemakaavaan niin, että sitä voidaan toteuttaa. Korttelin XXX7 kaksi eteläisintä rakennuspaikkaa eivät siten ole tämän tavoitteen mukaisia. Ne eivät ole myöskään yleiskaavan yleismääräyksen mukaisia. Määräyksen mukaan asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomioita maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen.

Kappaleessa 4.4.2 Kunnan tavoitteeksi kerrotaan mm. yleiskaavan toteuttaminen, mikä ei myöskään kyseisen korttelin kohdalla ole nyt toteutumassa. Kappaleessa 4.5 todetaan, että kokonaisratkaisu poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta sen verran, mitä yleiskaavassa on osoitettu alueelle uusia alueita ja rakennusoikeutta.

Asemakaava toteuttaa yleiskaavaa ja päivittää asemakaavaa. ELYkeskus viittaa siihen mitä edellä lausunnon alussa on todettu yleiskaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja toteaa, että korttelin XXX7 osalta em. kappale ei pidä paikkaansa.

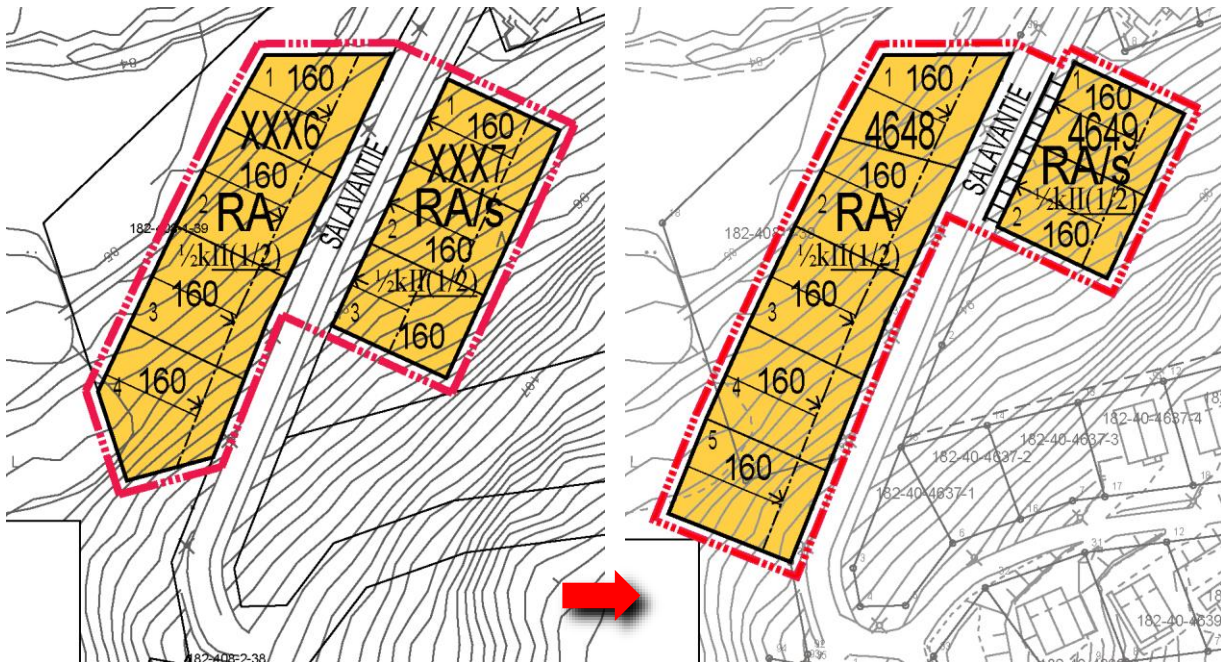
Kappaleessa 4.6.1 kerrotaan kuinka luonnosvaiheen palaute on otettu huomioon. Kohdassa 4 sanotaan, että kortteliin XXX7 lisättiin määräys /s, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat huomioiduksi myös asemakaavassa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tontit ovat niin pieniä,

ettei niiden sisällä voida rakennusalojen sijoittelulla ratkaista ongelmaa, joka syntyy uusien rakennuspaikkojen osoittamisesta liito-oravan elinpiirin alueelle. Mahdollisesti rakentamiselta säästytävät puuyksilöt muodostavat selkeän turvallisuusriskin valmistuneelle rakennukselle.

Kappaleessa 6.2 todetaan, että asemakaavan muutosalueilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Tämä ei pidä paikkaansa, koska muutosalueeseen sisältyy osa liito-oravan elinpiiriä ja myös liito-oravan esiintymisen kannalta merkittäviä kulkuyhteyksiä.

Kappaleessa 7.4 todetaan, että kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä ja alueen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet on huomioitu. Em. johtopäätöksiä ei voida pitää relevantteina, eikä kaavaehdotuksessa ole esitetty sellaisia selvityksiä, joiden perusteella voitaisiin todeta, että kortteliin XXX7 esitetty yleiskaavan ja voimassa olevan asemakaavan vastainen lisärakentaminen ei heikentäisi liito-oravan elinpiiriä. Näin ollen ELY-keskuksen näkemys asiasta on, että korttelin XXX7 rakennuspaikat 2 ja 3 tulee poistaa kaavasta ennen sen hyväksymistä.

Vastine: Vuonna 2017 tehdyn luontoselvityksen jälkeen on alueella tehty hakkuita, ja liito-oravaesiintymän 14 b länsiosan luoteisnurkassa ei ole enää puustoa. Viimeistellyssä kaavaehdotuksessa korttelista XXX7 (4649) on siirretty liito-oravan elinpiirin kanssa ristiriidassa ollut tontti nro 3 Salavantien toiselle puolelle kortteliin 4648, yleiskaavan mukaiselle RA -alueelle.



Kuva 28: Vasemmalla nähtävillä ollut ehdotus, oikealla muutos

Kaavan maisemavaikutusten arviointia on täydennetty virtuaalimallista tuotettujen kuvien avulla. Maisemamuutoksia kohdistuu etenkin Nakkerpohjan alueeseen, jossa kaavan toteutuminen harventaa Nakkerpohjan lakimetsää ja avoin, loivaan rinteeseen sijoittuva peltoalue vaihtuu tiiviiseen rakennusryhmään.

Valmisteluvaiheen lausunnossa pyydettiin täydentämään kaavan suhteen kuvausta yleiskaavan sisältövaatimuksiin maisema- ja ympäristöarvojen sekä yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta. Kaavaselostuksen arvioinnissa muutoksen suhteesta yleiskaavan sisältövaatimuksiin (luku 7.2) ei kuitenkaan ole arviointia asemakaavan suhteesta voimassa olevan yleiskaavan rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen tai suhteesta virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen.

Vastine: Kuvausta kaavan suhteesta yleiskaavan sisältövaatimuksiin on täydennetty koskien rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimista ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyttä, sivu 52.

Jotta entistä tehokkaampi, isommat rakennusmassat mahdollistava uudisrakentaminen saadaan sopeutumaan ympäristöönsä ja maisemaan, kaavan rakennustapaohjeet ovat tarpeeseen. Kaavan liitteenä olevat Rakennustapaohjeet ovat vuodelta 2010. Ne eivät kaikilta osin vastaa asemakaavaehdotusta tai sen kaavamääräyksiä (esim. kortteleiden värisävyt). Rakennustapaohjeet tulisi päivittää siten, että kaavan toteutuksessa vältetään vääriä tulkinnoita.

Yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen 4 (korttelit XXX6 - XXX7 ja 4641 - 4642) osalta on todettu, että ne sijoittuvat maisemallisesti arvokkaaseen kehysmetsään ja rinteeseen, mutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennetut kadut ja harvennettu metsä näkyvät nykyisellään kehysmetsää rikkovana työmaana. Kaavamuutoksen myötä rinteeseen muodostuu laakson pohjaa kehysmetsän sijasta rajaava rakennettu vyöhyke. Tässäkin tapauksessa rakennustapaohjeiden merkitys korostuu ja myös se, miten piha-alueet viherrytetään ja sidotaan ympäristöönsä.

Rakennustapaohjeita (mm. liite 1) tulee päivittää siten, että ne koskevat myös kaavamuutoksessa esitettyjä uusia kortteleita XXX.

Vastine: Kaavakartan määräyksistä on poistetty kohta koskien korttelien värisävyä, joka oli osin ristiriidassa rakennustapaohjeiden kanssa.

Rakennustapaohjeissa vain väritystä koskevat osat on yksiköity korttelikohtaisesti. Kortteleiden XXX6 (4648) ja XXX7 (4649) osalta katsotaan riittäväksi kaavakartan määräys "Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen". "Alueittain" viittaa siihen, että kortteleiden väriytyksen tulee noudattaa viereisten kortteleiden väritystä (tummanharmaa tai musta).

Yksityinen muistutus

Muistutus koskee Sovintoraitin päässä olevaa aluetta, joka on merkittynä karttaliitteeseen. Alue on hyväksytyssä asemakaavassa merkitty RM-alueeksi, kun taas muutosehdotuksessa alue on merkitty VU-2-alueeksi. Alunperin alue oli suunniteltu mahdollisen laskettelurinteen alaosaan tarvittavien majoitus- ym. vastaavien rakennusten käyttöön. Alue on kuitenkin havaittu rakennuskelvottomaksi pehmeän maaperän takia. Ehdotukseni on, että tästä johtuen alue varataan pysäköintipaikoiksi ja mahdollista "kevyttä" rakentamista tukevaksi alueeksi.

Perusteluni tälle näkemykselle ovat:

1) Salavantien, Sovintoraitin, Vahverotien ja Haperotien alueella ei ole turvallisia tienvarsialueita autojen pysäköintiin alueen suurista korkeuseroista johtuen, edes loma-asuntojen käyttäjille, niiden pihat poislukien. Pihat ovat pieniä, niille mahtuu enintään 3-4 ajoneuvoa.

2) Golfkenttäalueen lounaispuolisella metsäalueella on kattava polkureitistö niin kävelijöitä kuin maastopyöräilijöitäkin ajatellen. Kyseisillä reiteillä on järjestetty ja tullaan jatkossakin järjestämään suurehkoja yleisötapahtumia, kuten polkujuoksukilpailuja. Autoja on tähän asti pysäköity näiden tapahtumien aikana katujensivuille, mutta suunnitelmien mukainen loma-asuntojen rakentaminen alueella poistaa kyseisen mahdollisuuden.

3) Hyväksytyssä asemakaavassa on laskettelurinteen mahdollistava kaavamerkintä ylhäältä Paljakan maastoalueelta Sovintoraitin päähän asti. Minkäänlaisia parkkipaikka-alueita kaavassa ei ole kyseiselle alueelle varattu. Jämsän kaupunginvaltuusto on tosin kyseisen rinnemahdollisuuden evännyt hyväksymällä Himoksen osayleiskaavan 2-4 osan 2 syksyllä 2018. Tämä osayleiskaava ei kuitenkaan ole tämän muistutuksen jättöhetkellä lainvoimainen, koska siitä on tehty kaksi valitusta, joista toisen laatija olin itse.

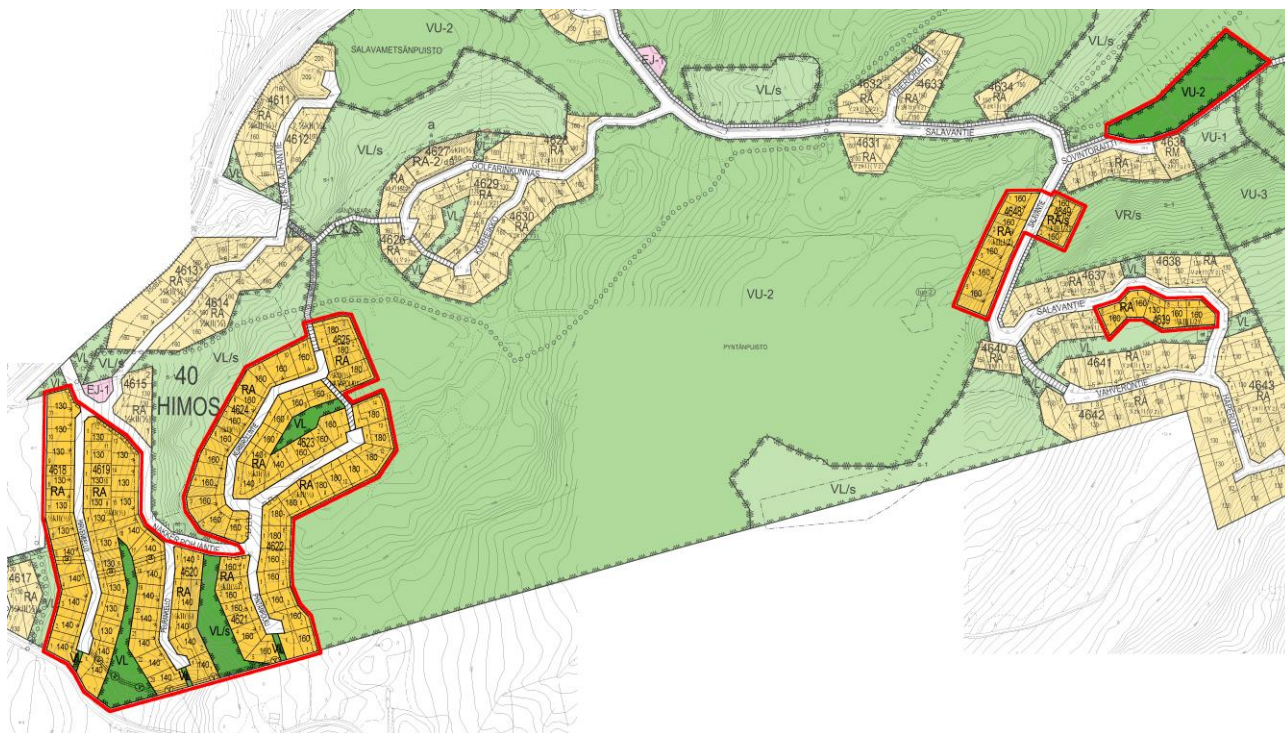
Vastine: Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4, osa 2, on saanut lainvoiman 25.1.2021. Alueelle lisätään merkintä, joka sallii alueen käytön osin myös paikoitukseen.

4.8 Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

- Rakennusoikeuden jakautumista tonteittain on muutettu taulukon, sivu 40, mukaisesti
- Korttelista 4649 (XXX7) on siirretty yksi tontti Salavantien toiselle puolelle kortteliin 4648 (XXX6)
- Korttelissa 4642 osoitetut rakennusoikeuden muutokset on siirretty kortteliin 4639
- VU-2 – alueelle on lisätty paikoituksen salliva määräys
- Kaavamääräyksistä on poistettu värimääritys
- Salavantien varrelle on lisätty jalankululle varattu katu/tie – merkintä. Jalkakäytävä tien vierelle on jo rakennettu.

Tehdyt muutokset eivät ole niin merkittäviä, että kaavaa olisi enää tarpeen asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville. Ne, joita muutokset koskettavat (maanomistaja), ovat hyväksyneet muutokset.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



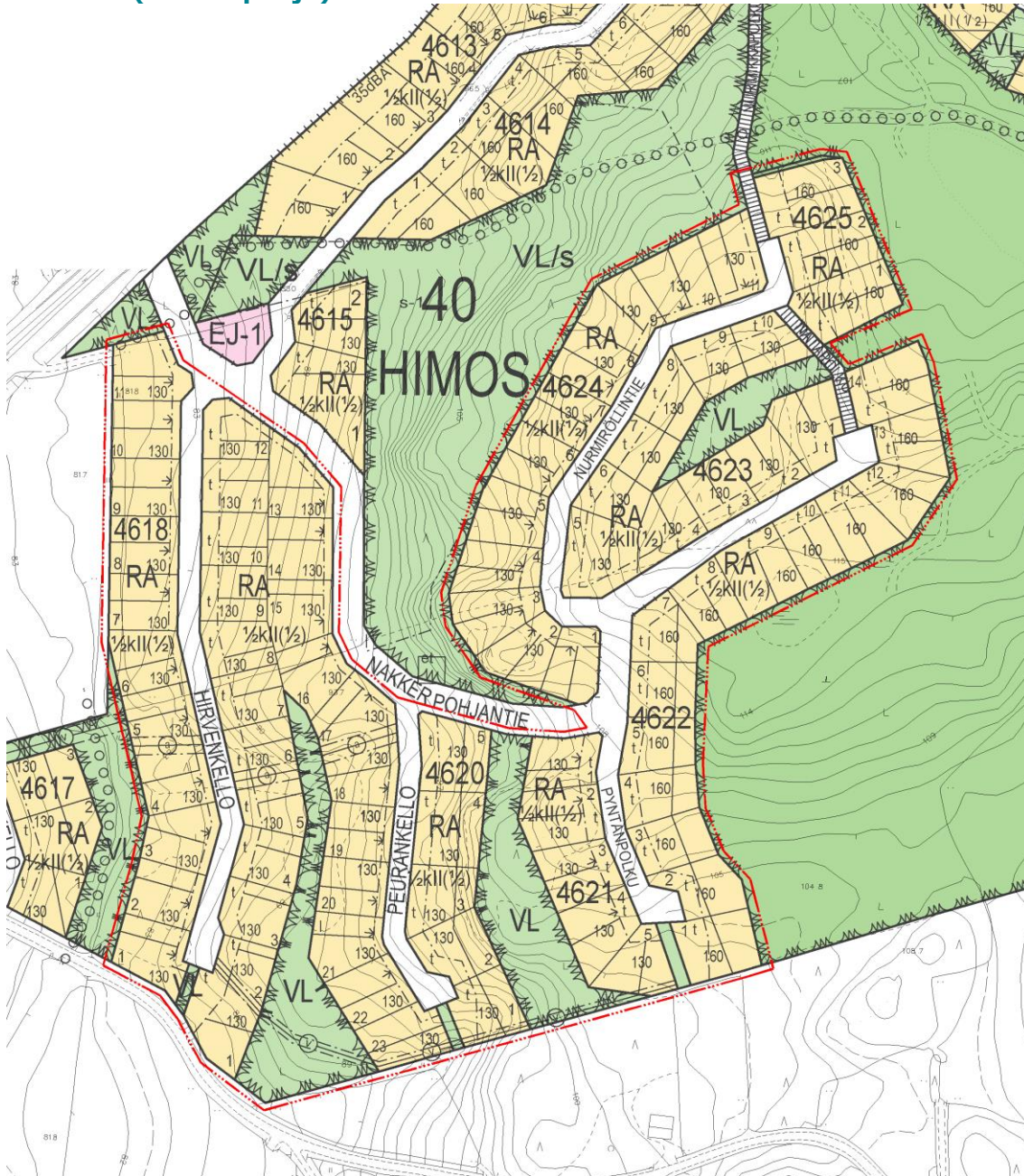
Kuva 29: Asemakaavaehdotus sovitettuna voimassa olevaan asemakaavaan. Voimassa olevan asemakaavan värejä on haalennettu.

5.1 Kaavan rakenne

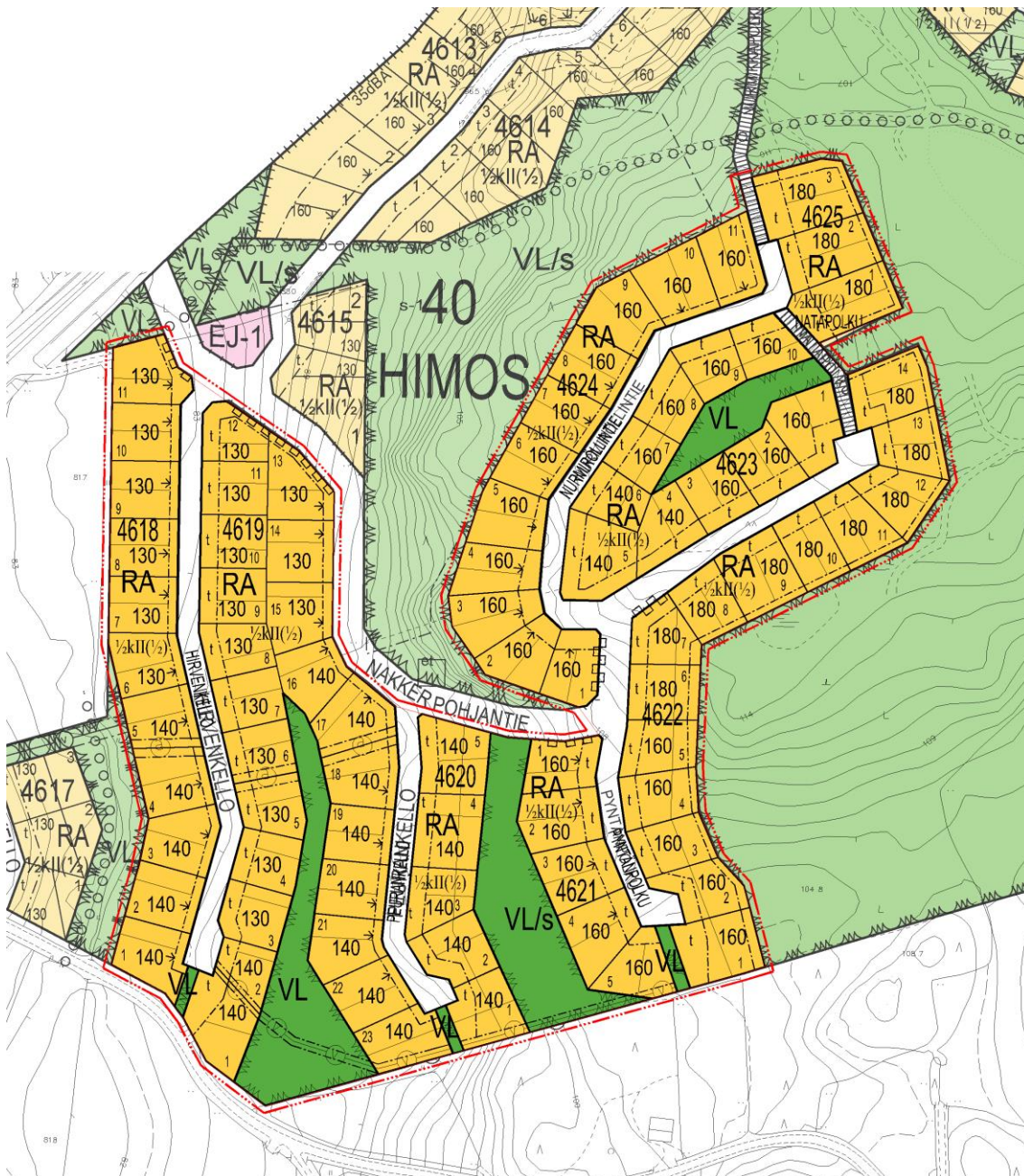
Asemakaavan muutos täydentää voimassa olevaa asemakaavaa pääosin yleiskaavan mukaisesti. Lisärakentamisalueet sijoittuvat olemassa olevien rakennuskortteleiden yhteyteen. Yhden korttelin osalta käyttötarkoitus poikkeaa yleiskaavassa esitetystä, huonon maapohjan takia.

Eteläinen Nakkerpohjan alue tulee rakentumaan Nakkerpohjantien ympärille. Itäiset kaavamuu-
tosalueet sijoittuvat Salavantien varrelle.

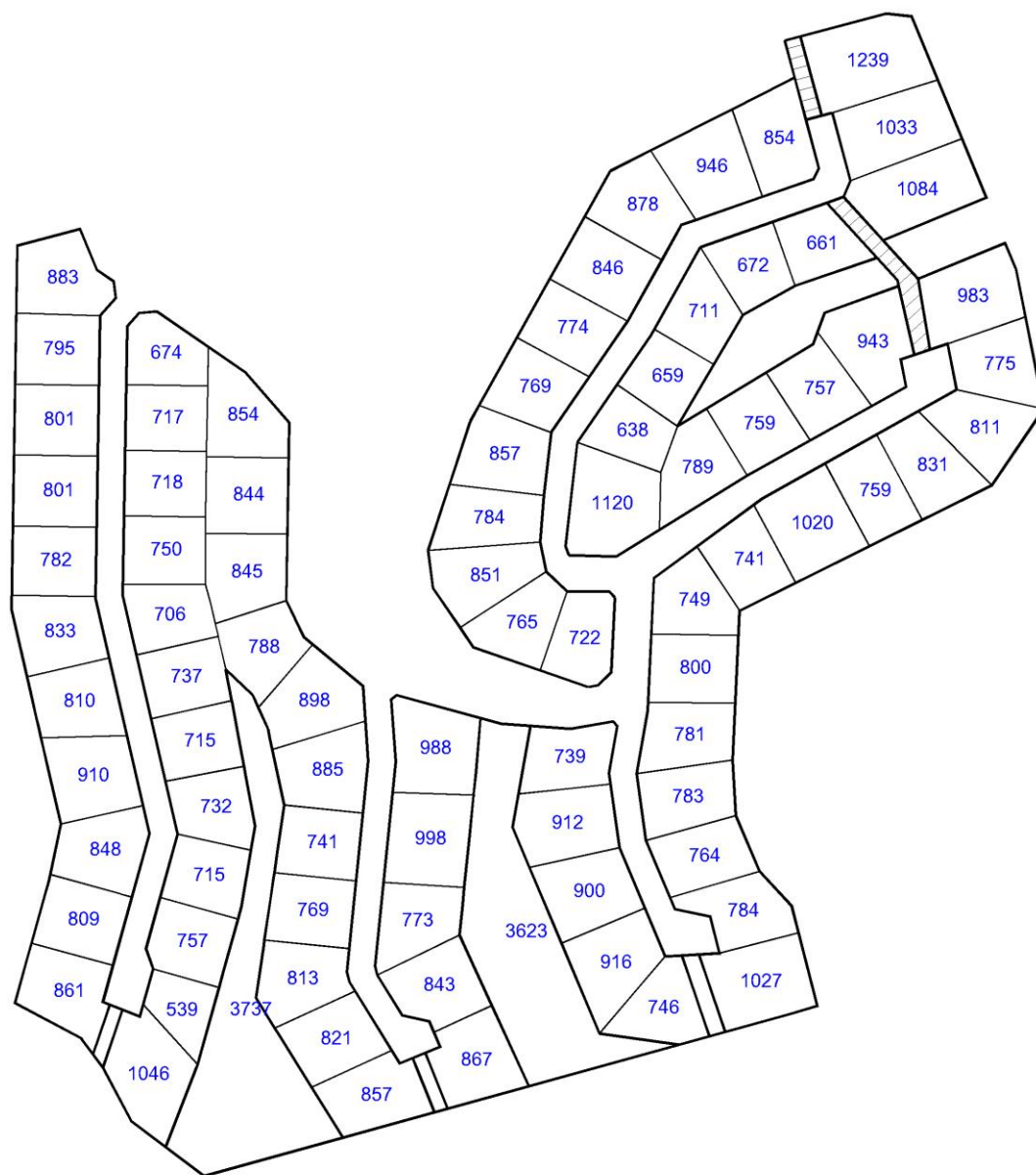
Läntinen (Nakkerpohja) alue



Kuva 30: Voimassa oleva asemakaava

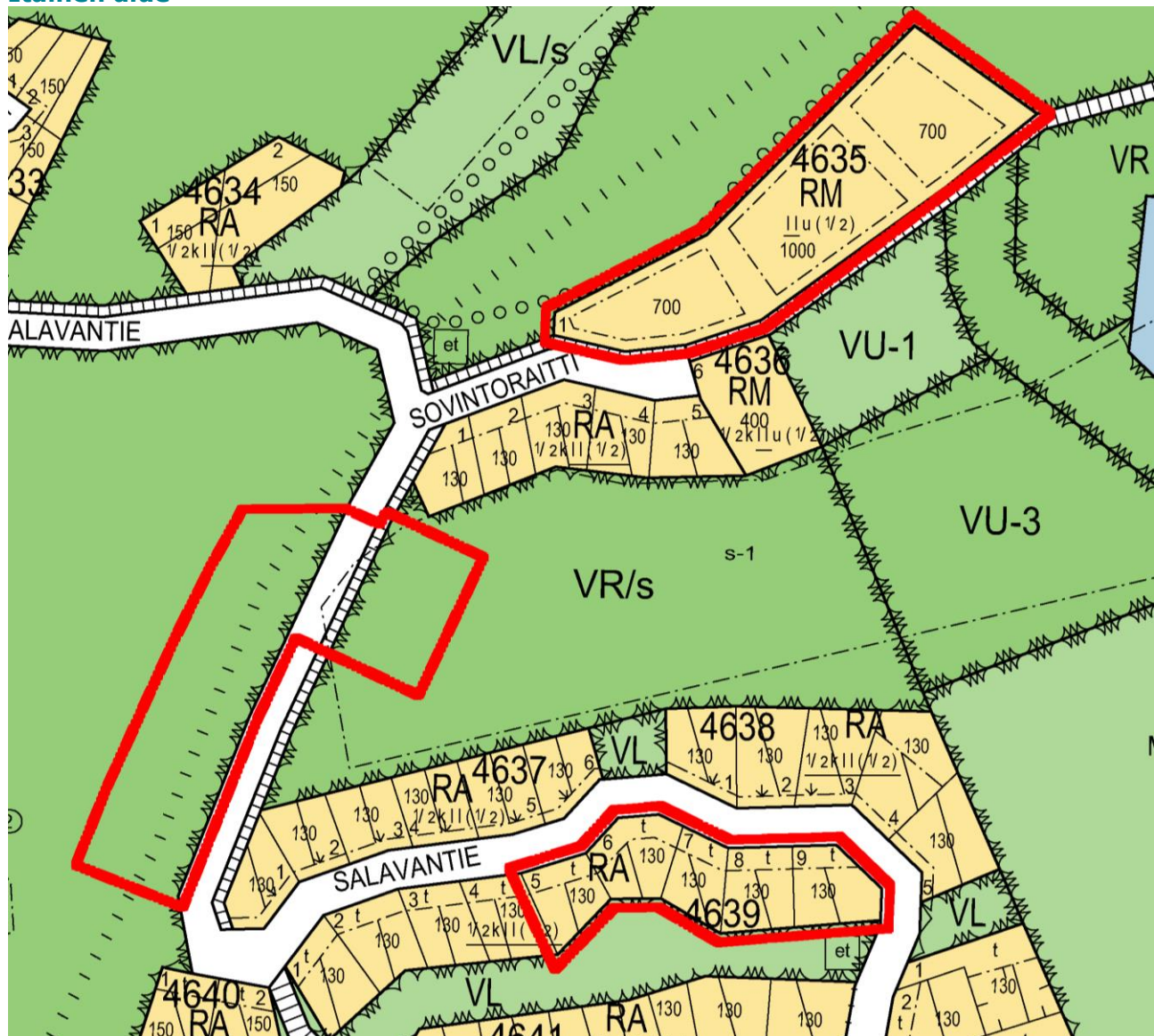


Kuva 31: Asemakaavaehdotus. Ehdotusalueen väritystä on vahvennettu voimassa olevaan kaavaan nähden.

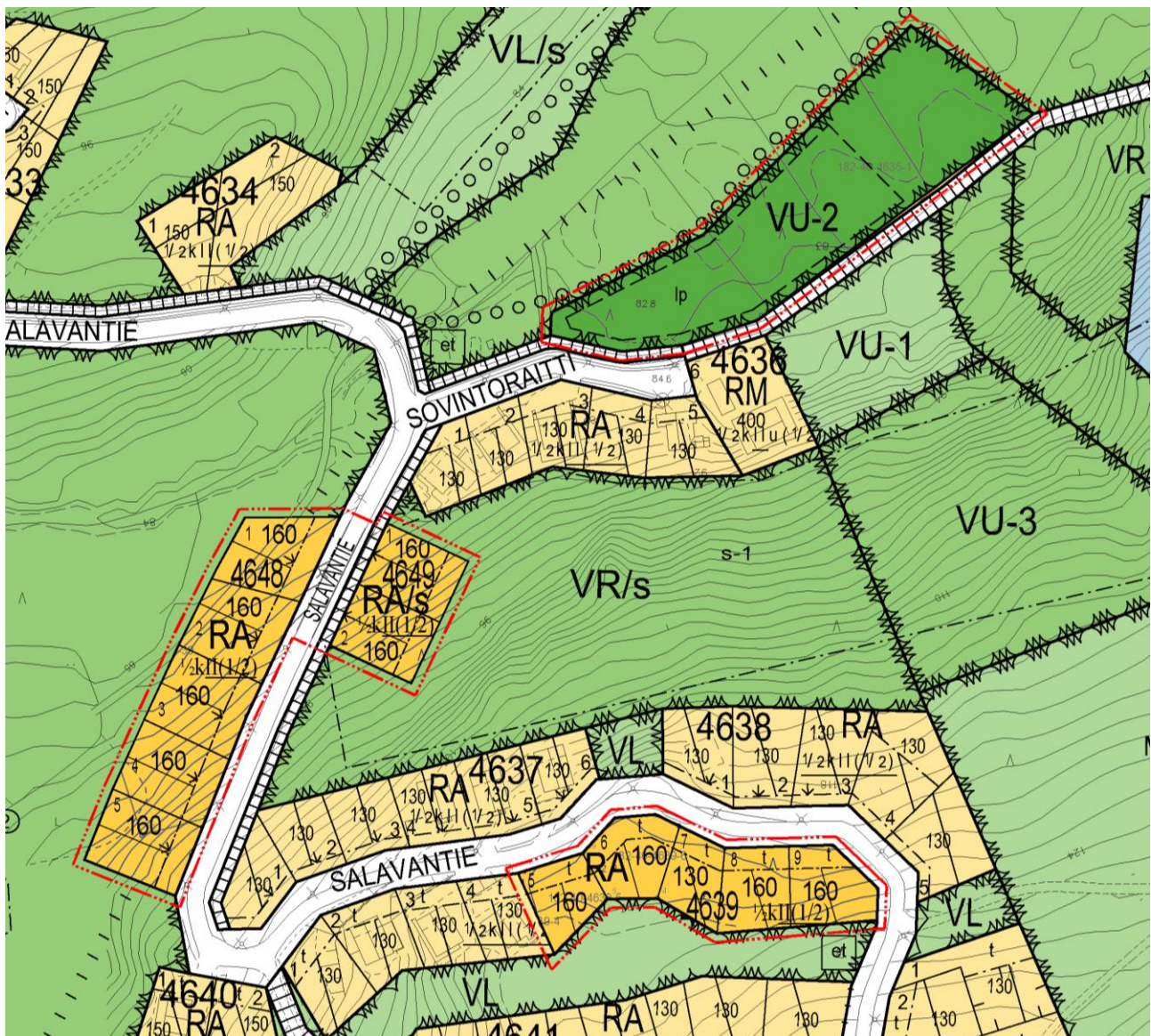


Kuva 32: Asemakaavaehdotuksen mukaisten tonttien pinta-alat

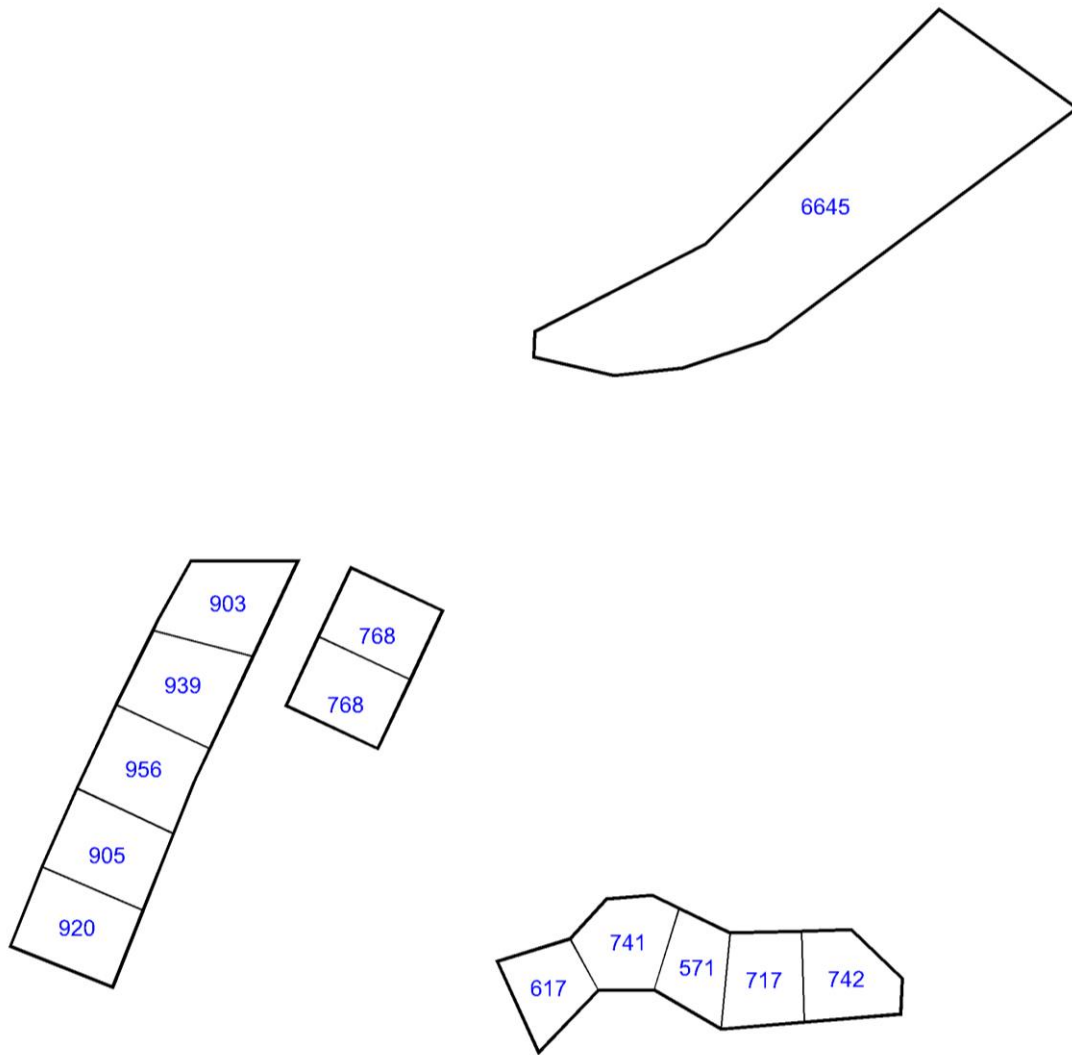
Itäinen alue



Kuva 33: Itäosa, voimassa oleva asemakaava



Kuva 34: Itäosa, asemakaavamuutos. Ehdotusalueen väritystä on vahvennettu voimassa olevaan kaavaan nähden.



Kuva 35: Itäosan tonttien pinta-alat

Tonttien rakennusoikeudet

Tarkistettu 11.12.2023

vanhan rakennusoikeuden lisäys

vanha rakennusoikeuden poisto

uusi tontti

Kort- teli	Tontti	Vanha rak.oikeus	Uusi rak.oikeus	Muu- tos	Rak.oikeus muutos / kortteli
4618	1	130	140	10	
	2	130	140	10	
	3	130	140	10	
	4	130	140	10	
	5	130	140	10	
	6	130	130	0	
	7	130	130	0	
	8	130	130	0	
	9	130	130	0	
	10	130	130	0	
	11	130	130	0	
					50
4619	1	130	140	10	
	2	130	140	10	
	3	130	130	0	
	4	130	130	0	
	5	130	130	0	
	6	130	130	0	
	7	130	130	0	
	8	130	130	0	
	9	130	130	0	
	10	130	130	0	
	11	130	130	0	
	12	130	130	0	
	13	130	130	0	
	14	130	130	0	
	15	130	130	0	
	16	130	140	10	
	17	130	140	10	
	18	130	140	10	
	19	130	140	10	
	20	130	140	10	
	21	130	140	10	
	22	130	140	10	
	23	130	140	10	
					100
4620	1	130	140	10	
	2	130	140	10	
	3	130	140	10	
	4	130	140	10	
	5	130	140	10	50
4621	1	130	160	30	

	2	130	160	30	
	3	130	160	30	
	4	130	160	30	
	5	130	160	30	150
4622	1	160	160	0	
	2	160	160	0	
	3	160	160	0	
	4	160	160	0	
	5	160	160	0	
	6	160	180	20	
	7	160	180	20	
	8	160	180	20	
	9	160	180	20	
	10	160	180	20	
	11	160	180	20	
	12	160	180	20	
	13	160	180	20	
	14	160	180	20	180
4623	1	130	160	30	
	2	130	160	30	
	3	130	160	30	
	4	130	140	10	
	5	130	140	10	
	6	130	140	10	
	7	130	160	30	
	8	130	160	30	
	9	130	160	30	
	10	130	160	30	240
4624	1	130	160	30	
	2	130	160	30	
	3	130	160	30	
	4	130	160	30	
	5	130	160	30	
	6	130	160	30	
	7	130	160	30	
	8	130	160	30	
	9	130	160	30	
	10	130	160	30	
	11	130	160	30	330
4625	1	160	180	20	
	2	160	180	20	
	3	160	180	20	60
4635	1	2400	0	-2400	-2400
4648	1	0	160	160	

	2	0	160	160	
	3	0	160	160	
	4	0	160	160	
	5	0	160	160	800
4649	1	0	160	160	
	2	0	160	160	320
4639	1	~~130~~	~~130~~	0	(ei kaavassa)
	2	~~130~~	~~130~~	0	(ei kaavassa)
	3	~~130~~	~~130~~	0	(ei kaavassa)
	4	~~130~~	~~130~~	0	(ei kaavassa)
	5	130	160	30	
	6	130	160	30	
	7	130	130	0	
	8	130	160	30	
	9	130	160	30	120
Yhteensä		14 220	14 220	0	0

Taulukko 1: Tonttien rakennusoikeudet

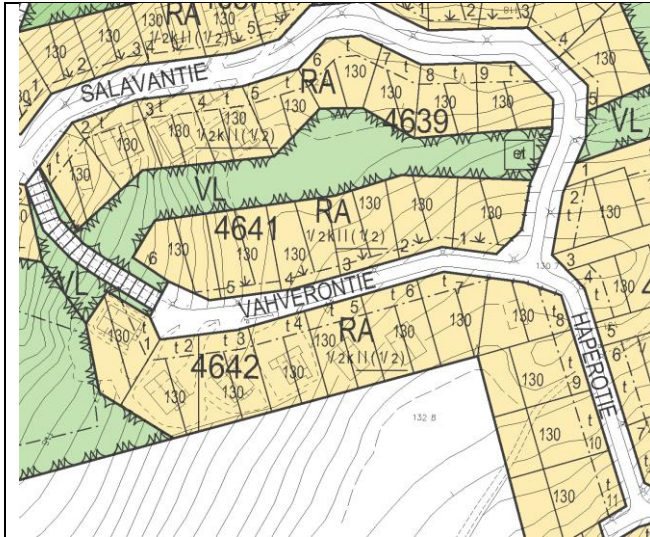
Voimassa olevassa asemakaavassa Sovintoraitin pohjoispäähän osoitettu RM - alue on osoittautunut maastotutkimuksissa niin pehmeäksi, että se ei sovellu rakennettavaksi. alue on yleiskaavassakin osoitettu pääosin RM -alueeksi, mutta maaperän johdosta asemakaavaluonnoksessa aluetta esitetään VU-2 alueen osaksi ilman rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan RM - korttelin 4635 muuttuessa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi siltä vapautuva rakennusoikeus on jaettu muille alueille. Asemakaavan muutosalueen voimassa olevan asemakaavan yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

Salavantien rinteeseen nousevan osan varrelle on osoitettu 7 RA -tonttia.

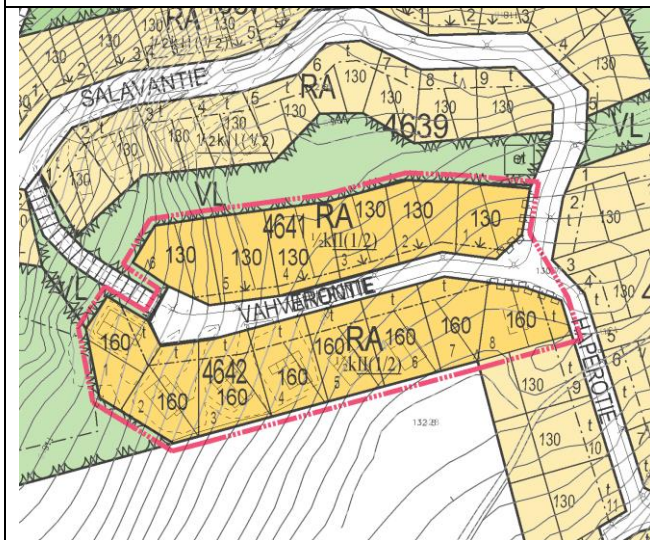


Kuva 36: Kuvassa Salavantien vasemmalle (ylärinteen) puolelle esitetään kahta tonttia.

Muut itäisen alueen muutokset

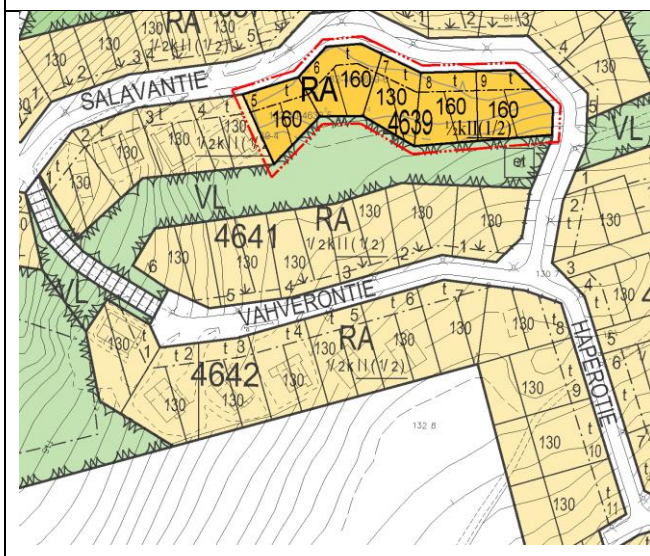


Itäisen alueen alaosan voimassa oleva asemakaava.



Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa esitettiin korttelin 4642 tonttien 1 - 8 rakennusoikeuksien nostoa 130 --> 160 kem²:iin.

Kaavamuutosalueen rajauksesta huolimatta kortteliin 4641 ei esitetty muutoksia.



Kaavan viime vaiheessa esitetään rakennusoikeuden noston siirtoa korttelin 4642 sijasta korttelin 4639 tonteille 5, 6, 8 ja 9.

Voimassa olevan asemakaavan tonttikohtainen rakennusoikeus nousee tonteilla 130 --> 160 kem²:iin. Tontin 7 rakennusoikeus 130 kem² säilyy entisellään.

Muutos on merkitykseltään vähäinen ja vaikutuksiltaan vähäisempi kuin nähtävillä ollut kaavaehdotus. Muutos tehtiin maanomistajan aloitteesta.

5.2 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja – määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

5.3 Nimistö

Ei uusia katuja tai nimettyjä puistoalueita.

5.4 Mitoitus

- Kaavamuutosalueiden yhteenlaskettu koko 10,4323 ha.
- Kaavamuutosalueet sisältävät yhteensä 94 RA –tonttia.
- Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 220 kem².
- Tonttien lisäksi kaavamuutosalueisiin sisältyy katu- ja virkistysalueita 2,7322 ha.
- Keskimääräinen aluetehokkuus on 0,14.
- Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueiden rakennusoikeus on yhteensä 14 220 kem².
- Uutta rakennusoikeutta on 0 kem².

Käyttötarkoitus	m ²
RA	76 994
VU-2	6 642
VL	9 124
pp	600
Katu	10 963
Kokonaispinta-ala	104 323

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tekninen huolto

Alue on olevan kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä. Tekniikan mitoituksessa on varauduttu lisärakentamiseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Asemakaavassa on Salavatien katualueen varrelle osoitettu jalankululle erillinen kevyen liikenteen väylä. Lisääntyvän rakentamisen myötä myös liikennetuotos alueella lisääntyy. Alueen kumpuilevaa maastoa myötäilevät kadut hillitsevät ajonopeuksia. Loma-alueilla ei esiinny vastaavia ruuhka-aikoja kuin asuntoalueilla.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen myötä rakennetun ympäristön osuus maisemassa lisääntyy.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

Väestö

Kaavoitettavan alueen rakentaminen ei lisää väestöä alueella.

Yhdyskuntatalous

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

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava mahdollistaa matkailuliiketoimintaa ja edesauttaa siten työpaikkojen syntymistä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Salavantien varren kortteli 4649 sivuaa yleiskaavaan merkittyä s-1 – aluetta (liito-oravaesiintymä). Alueella on kesällä 2017 tehty yleiskaavan mukainen harvennushakkuu, jota varten ensin biologin toimesta merkittiin alueen liito-oravaesiintymän kannalta tärkeät puut. Osoitettujen RA – tonttien alueelle ei jäänyt merkittäviä puita (Kuva 36 sivu 42).

Maisema

Uudisrakentaminen näkyy maisemassa. Rakentaminen sijoittuu maisemaelementtien (metsikköjen ja aukeiden) rajapintoihin, jotka parhaiten kestävät lisärakentamista maiseman kärsimättä.

Virtuaalimalli

Maisemavaikutusten arvioinnin tueksi on alueesta ja kaavasta laadittu virtuaalimalli. Mallin maastonpinta on luotu Maanmittauslaitoksen lasermittaustiedon pohjalta ja se vastaa korkeussuhteiltaan todellisuutta. Maastomallin pintaan on istutettu tuorein saatavilla ollut Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva.

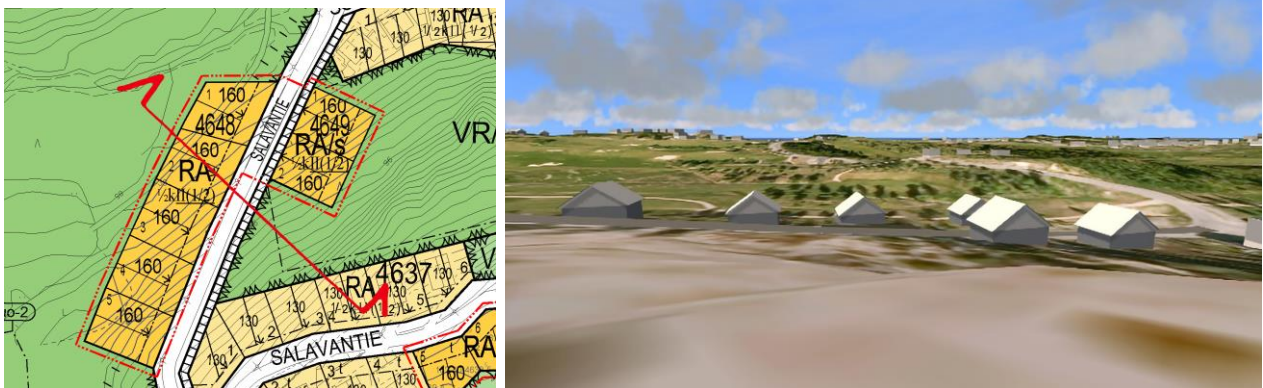
Kasvillisuus on poimittu malliin maanmittauslaitoksen automaattiluokitellusta laserkeilausaineistosta. Kasvillisuuden korkeus ja sijoittuminen sekä suhteellinen tiheys vastaavat todellisuutta. Kasvilajisto edustaa tavanomaista sekametsää. Metsää kuvaavia laserpisteitä on harvennettu (1/20).

Olevien rakennusten sijaintitieto on poimittu maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta. Maastotietokannassa sijaintitietojen tarkkuus vastaa mittakaavaa 1:5 000 - 1:10 000, vaakatasossa +/- 3 m.

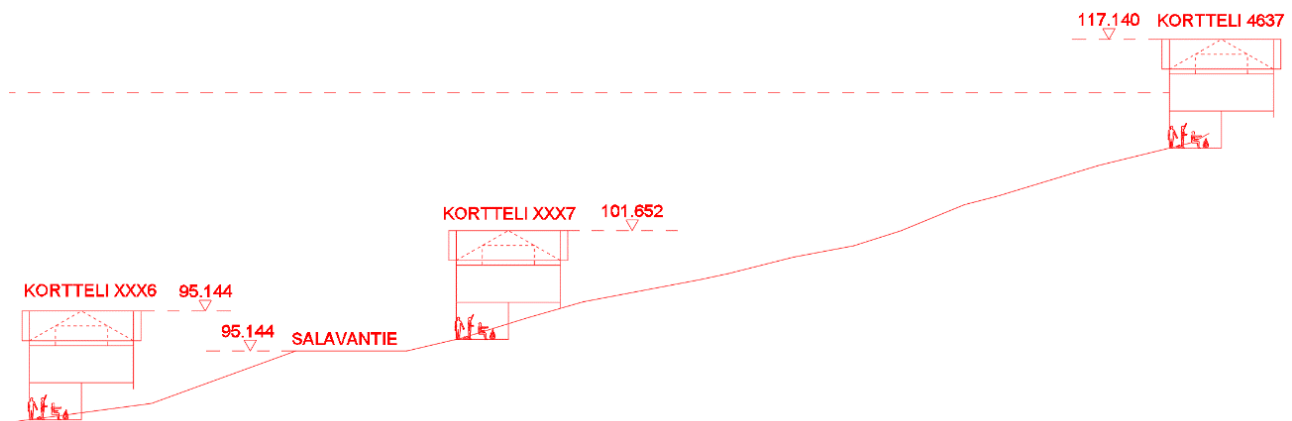
Virtuaalimalli on ladattavissa kaavan liitteenä internetistä pakattuna tiedostona, jonka käyttäjä lataa omalle koneelleen ja purkaa. Purkamisen jälkeen malli käynnistyy *Start.bat* – tiedostoa tuplaklikkaamalla. Mallin katselua varten ei omalle koneelle tarvitse asentaa erillisiä ohjelmia.

Näkymät korttelista 4637

Kortteliin 4649 sijoittuvien rakennusten harjankorkeus on n. +101,5 m. Korttelin 4637 alin lat-
tiakorko on ylempänä. Rinne nousee siten, että korttelin 4649 uudisrakennukset eivät peitä
korttelin 4637 tonttien näkymiä.



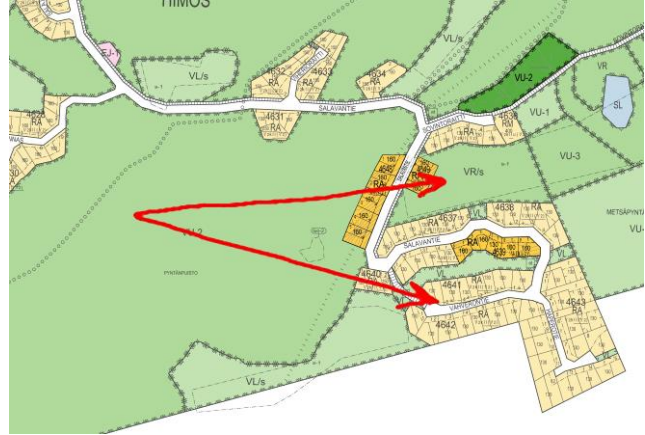
Kuva 37: vasen: Leikkauslinja, oikea: virtuaalimallinäkymä ylemmästä korttelista (ilman kasviliisuutta)



Kuva 38: Leikkaus kortteleiden 4637 ja 4648–4649 kohdalta

Kortteleiden 4648–4649 ja 4639 näkyminen maisemassa

Korttelit sijoittuvat maisemallisesti arvokkaaseen kehysmetsään ja rinteeseen. Alueelle jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennetut kadut ja harvennettu metsä näkyvät nykyisellään kehysmetsää rikkovana työmaana. Kaavamuutoksen myötä rinteeseen muodostuu laakson pohjaa kehysmetsän sijasta rajaava rakennettu vyöhyke. Pihojen vihertymisen myötä hiekka- ja sorapinnat maisemoituvat. Tarkastelupisteestä katsottuna rakentumisen vaikutus ei yllä vuoren harjanteen profiiliin.



Kuva 39: Tarkastelupiste



Kuva 40: Virtuaalimallinäköymä ilman rakennuksia



Kuva 41: Virtuaalimallinäköymä kaavan mukaisten rakennusten kanssa. Voimassa olevan asemakaavan tonttien rakennuksia ei ole esitetty, ne sijoittuisivat kuvassa näkyvien rakennusryhmien väliin.

Nakkerpohja

Nakkerpohjan alue sijoittuu yleiskaavan maisemaselvityksessä mainitulle tärkeälle näkymälinjalle sekä arvokkaaseen avoimeen maisematilaan ja arvokkaaseen lakimetsään (luku 0 Maisema, sivu 8).



Kuva 42: Näkymä Säyryläntien - Hollilantien risteyksestä Nakkerpohjan yli itään (GoogleMaps).



Kuva 43: Virtuaalimallinäkymä ilman rakennuksia



Kuva 44: Virtuaalimallinäkymä, alue täysimittaisesti kaavan mukaisesti rakentuneena

Kaavan toteutuminen harventaa Nakkerpohjan lakimetsää. Avoin, loivaan rinteeseen sijoittuva peltoalue vaihtuu tiiviiseen rakennusryhmään.



Kuva 45: Nakkerpohjan tarkastelukohta

Hulevedet

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

Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Alue ei ole asuinalueita eikä kaavan toteuttamisella ole suurta vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai asumisen olosuhteisiin.

Pohjavedet

Ei vaikutuksia.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Maa- ja kallioperä

Ei merkittäviä vaikutuksia.

6.3 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

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

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} , 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.

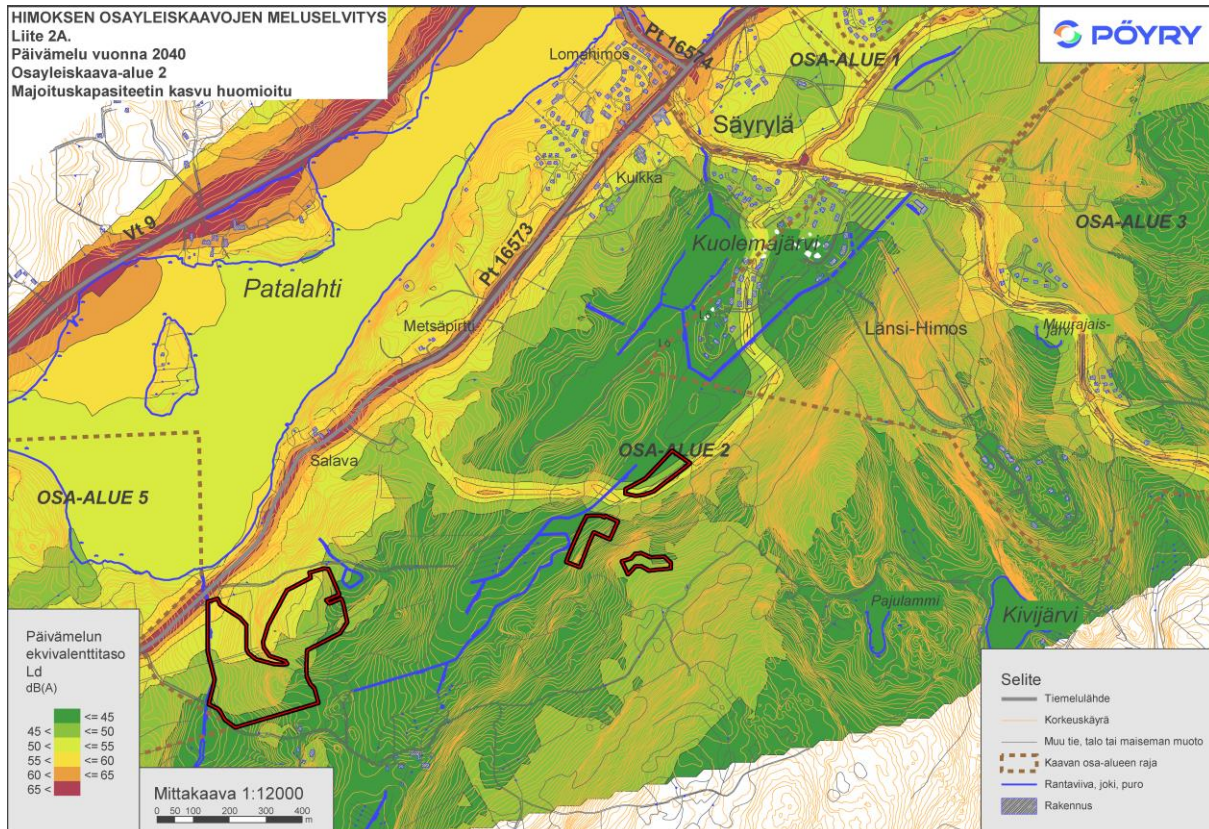
Taulukko 2: VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

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.

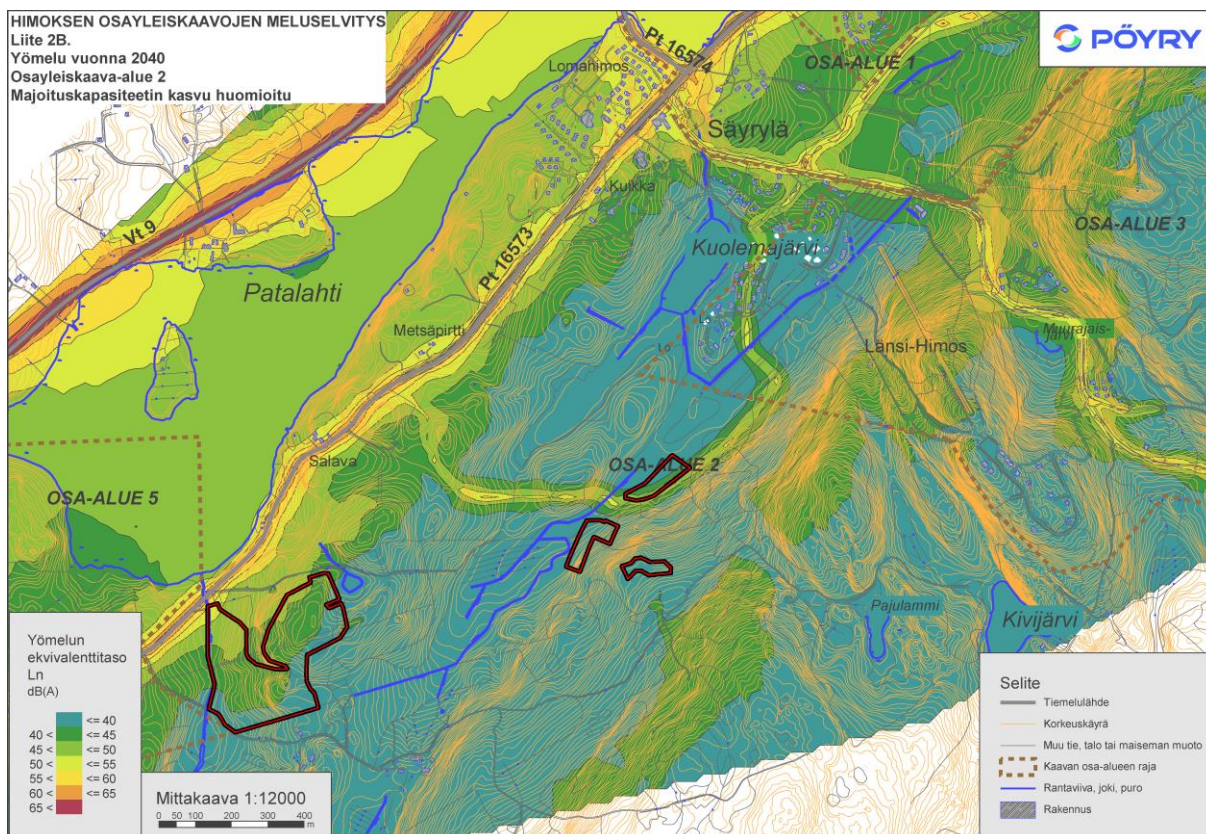
Salavantien varressa loma-asutusalueen ohjearvon ylittävä alue ulottuu jonkin matkan päähän tiestä, vaikka liikennemäärä onkin hyvin pieni.

Salavantiellä kadun polveilu hillitsee ajonopeuksia ja siten vähentää melua. Autokannan tuleva murros – siirtyminen sähkökäyttöisiin ja robottiohjautuviin ajoneuvoihin – tulee myös osaltaan vähentämään liikennemelua.

Tavanomaisen seinärakenteen (30 dB) arvioidaan riittävän vaimentamaan melun sisätiloissa ohjearvojen alapuolelle. Tonttien pihat puolestaan sijoittuvat pääosin siten, että rakennukset suojaavat niitä tiemelulta. Ajonopeuden rajoittaminen esim. 40 km/h vastaisi tien ja paikan luonnetta, lisäisi turvallisuutta ja vähentäisi melua. Maastossa, jossa on paljon korkeuseroja ja tie tontteja alempana, ei melusteilla yleensä saavuteta hyviä tuloksia.



Kuva 46: Yleiskaavaa varten tehdyn meluselvityksen kartta - päiväaikainen meluennuste 2040



Kuva 47: Yleiskaavaa varten tehdyn meluselvityksen kartta - yöaikainen meluennuste 2040

6.4 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutosalueelle ei yksilöidä kaupallisia toimintoja. Alueelle sijoittuu matkailupalvelujen korttelialueita, joille voi sijoittua jonkin verran myös pienimuotoista kaupallista toimintaa. Kaupalliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittävät. 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.

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

Uusilla tonteilla on pyritty varmistamaan riittävä väljyys ja rakennusten sijoittelumahdollisuus ilmansuuntiin ja maastonolosuhteisiin nähden hyväksi. Rakentamisen tapaa ohjataan viittauksella 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 MRL 39 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavan tavoitteita ja merkintöjä.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, ta- loudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntaraken- netta. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestä- vyyttä.
Olemassa olevan yhdyskun- tarakenteen hyväksikäyttö.	Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja ver- kostoihin.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saa- tavuus.	Kaavalla osoitetaan loma-asumista ja matkailupalve- lujä.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liiken- teen, sekä energia-, vesi- ja jäte- huollon tarkoituksenmukaiseen jär- jestämiseen ympäristön, luonnonva- rojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.	Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa ole- viin rakenteisiin.
Turvallinen, terveellinen ja eri väes- töryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Uudisrakentaminen sovitetaan MRL:n mukaisesti mai- semaan ja ympäröivään rakennuskantaan.
Kunnan elinkeinoelämän toimintae- dellytykset.	Tukee kunnan elinkeinoelämää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Hulevesiä koskien annetaan määräyksiä.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Kaavassa osoitetut rakennusalueet sijoittuvat yleis- kaavan mukaisille rakennusalueille ja yleiskaavan taustaselvityksenä on maisemaselvitys. Nakkerpohjan alueesta puolet sijoittuu maisemaselvityksessä <i>arvok- kaaksi avoimeksi maisematilaksi</i> merkitylle alueelle. Alue on yleiskaavassa silti rakennusaluetta ja ilmaku- van perusteella metsäistä, ei avointa peltoa. Nak- kerpohjan toinen puoli sijoittuu maisemaselvityksen mukaan <i>arvokkaalle laki tai kehysmetsä</i> - alueella. Ra- kennusalue sijoittuu metsäalueen keskelle, reunoille jää maisemavaikutuksia pehmentävää metsää (ase- makaavassa virkistysaluetta VL). Alueella ei ole merkittävää rakennettua ympäristöä, johon kaavalla olisi vaikutusta. Ristiriita luontoarvojen kanssa korttelissa 4649 on pa- loutteen johdosta otettu huomioon ja korttelista on poistettu liito-oravien esiintymisalueelle ehdotetut ton- tit.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaikki rakennusalueet rajautuvat yleisiin virkistysalueisiin.
---	---

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

7.3 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuuotos 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 päivitettyyn tietoon alueen luontoarvoista perustuen. Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja valitsevaan rakennustapaan on pyritty varmistamaan rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksiin.

Kaavamuuotos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

7.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. 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 pilaantumisen- 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 edellyttää mahdollisimman vähän 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 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.

Vesihuoltoverkoston 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/Patalahti>.

8.3 Toteutuksen seuranta

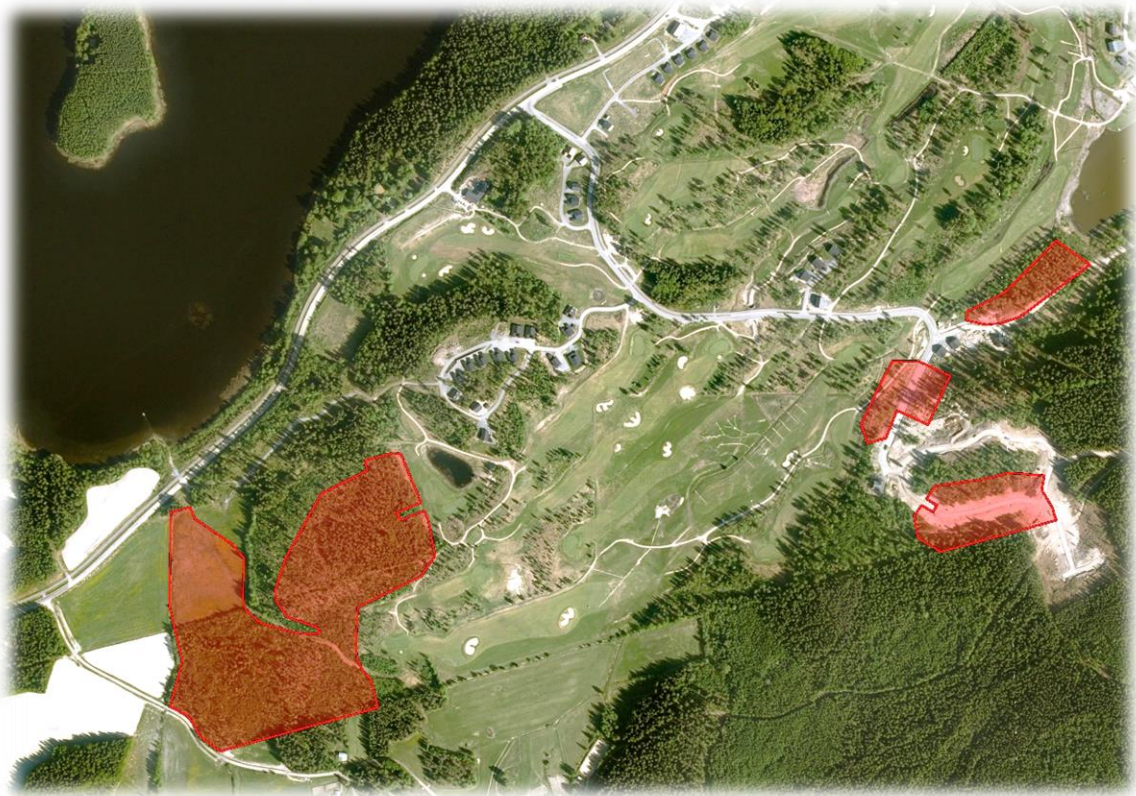
Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

JÄMSÄN KAUPUNKI

Patalahden golfkenttäalueen asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



11.6.2018

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.

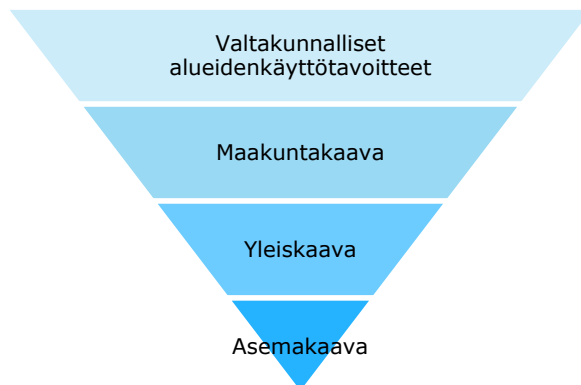
OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa.

OAS:n riittävyyttä saa kommentoida ja sitä päivitetään tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

2 KAAVAHIERARKIA

Maankäytön suunnittelua säätelee Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Kaavojen välinen hierarkia on tiivistetysti seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- **Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- **Yleiskaavoilla** esitetään kunkin **kunnan** alueiden käytön pääpiirteet¹
- **Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista. Ylemmän kaavatason vastaista välittömästi alemmää kaavaa tai sen muutosta ei ilman perusteita voi hyväksyä.

¹ Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

11.6.2018

2.1 Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
2	Kaavahierarkia	1
3	Perustiedot kaavahankkeesta	3
4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	3
5	Asemakaavan muutoksen tarve	4
6	Lähtökohdat	4
7	Vuorovaikutusmenettelyt	9
8	Selvitykset	12
9	Vaikutusten arviointi	13
10	Kaavaprosessin eteneminen	14
11	Tiedottaminen	15
12	Lisätiedot	15

11.6.2018

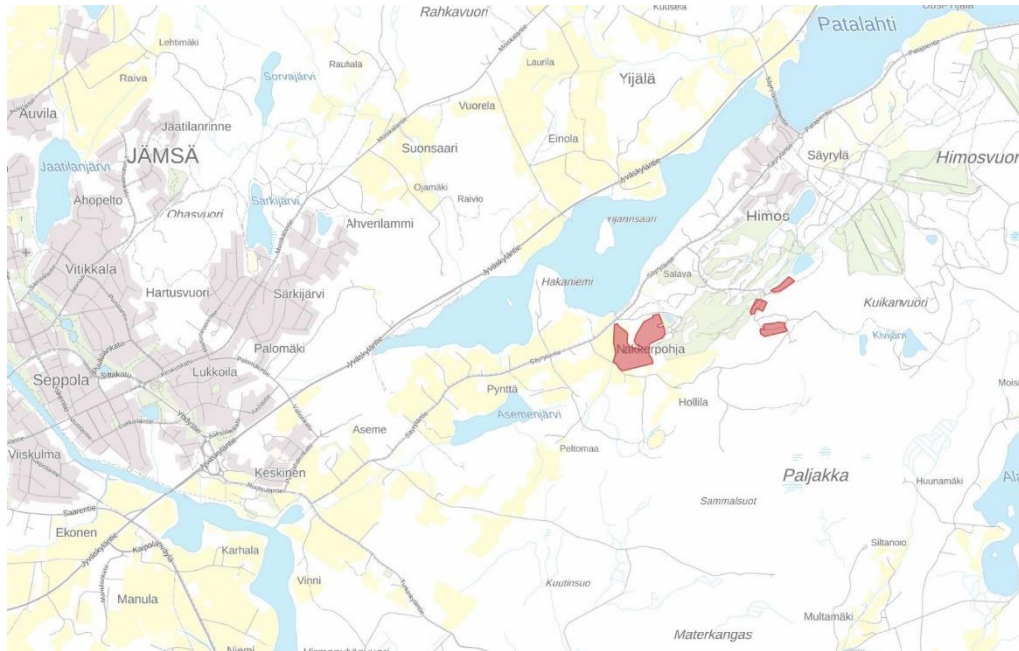
3 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

3.1 Nimi

Patalahden golfkenttöäalueen asemakaavan muutos

3.2 Sijainti

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Jömsän Himoksella, Patalahden golfkenttöä alueella.



Kuva 1: Kaavamuutosalueet rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

3.3 Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Patalahden golfkenttöäalue.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Patalahden golfkenttöäalueen asemakaavan 1. ja 2. osat ovat tulleet lainvoimaisiksi 2010. Tilanne on muuttunut vuonna 2017 siten, että alueen yleiskaava on uudistunut. Uusi yleiskaava mahdollistaa golfkenttöäalueen asemakaava-alueelle lisää rakennusoikeutta ja uusia RM – ja RA - alueita.

Olemassa olevan tiestön yhteyteen ja golfvöylien väliin tavoitellaan 7 uutta tonttia. Samalla jo olevien, mutta vielä rakentumattomien, tonttien rakennusoikeutta pyritään nostamaan 130 kem²:stä yleiskaavan sallimissa puitteissa 140 – 160 kem²:iin.

Korttelin 4635 osalta maapohja on osoittautunut rakennuskelvottomaksi, sen osalta käyttötarkoitusta muutetaan.

Alueita ei laiteta kaavamuutoksen laadinnan ajaksi rakennuskieltoon.

Osalle uusista tonteista on kunnallistekniikka jo tehty valmiiksi. Kaikki uudet tontit ovat olevan runkolinjan välittömässä läheisyydessä. Verkko on mitoitettu riittäväksi. Asemakaavan muutos ei edellytä kunnallisteknistä suunnittelua.

11.6.2018

Asemakaavan muutosalueen koko on 11,5453 ha.

Asemakaavamuutos kohdistuu muille kuin kaupungin omistamille alueille. Maanomistajat vastaavat kaavoitussopimuksella Jämsän kaupungin kanssa kaavoituksen kustannuksista.

Kaavan sisältö ratkeaa kaavaprosessin myötä ja kaavan sisällöstä ja hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunki.

Aikataulutavoitteena on, että kaavamuutos hyväksyttäisiin syyskuussa 2019.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE

Uudistetussa yleiskaavassa on osoitettu sellaisia RM – ja RA – alueita, joita ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Yleiskaavassa myös alueiden rakennusoikeutta on jonkin verran nostettu. Asemakaava on siten osin vanhentunut ja siihen kohdistuu päivittämisen tarve.

6 LÄHTÖKOHDAT

6.1 Alueen ominaisuudet

Alueella on rakennettu golfkenttä, jonka reuna-alueilla on rakennettuja tai kaavoitettuja, mutta vielä rakentamattomia, lomarakennuskortteita. Topografia on pääosin kumpuilevaa laaksoa nousten kaakkoisosassa voimakkaasti Himosvuoren rinneille.

6.2 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

6.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- varmistavat valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottamisen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttavat saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimivat kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistävät ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä,
- edistävät kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä
- luovat alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle.

MRL:n mukaan VAT on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. VAT välittyy yleiskaavoitukseen maakuntakaavan kautta. VAT sisältää seuraavia kokonaisuuksia:

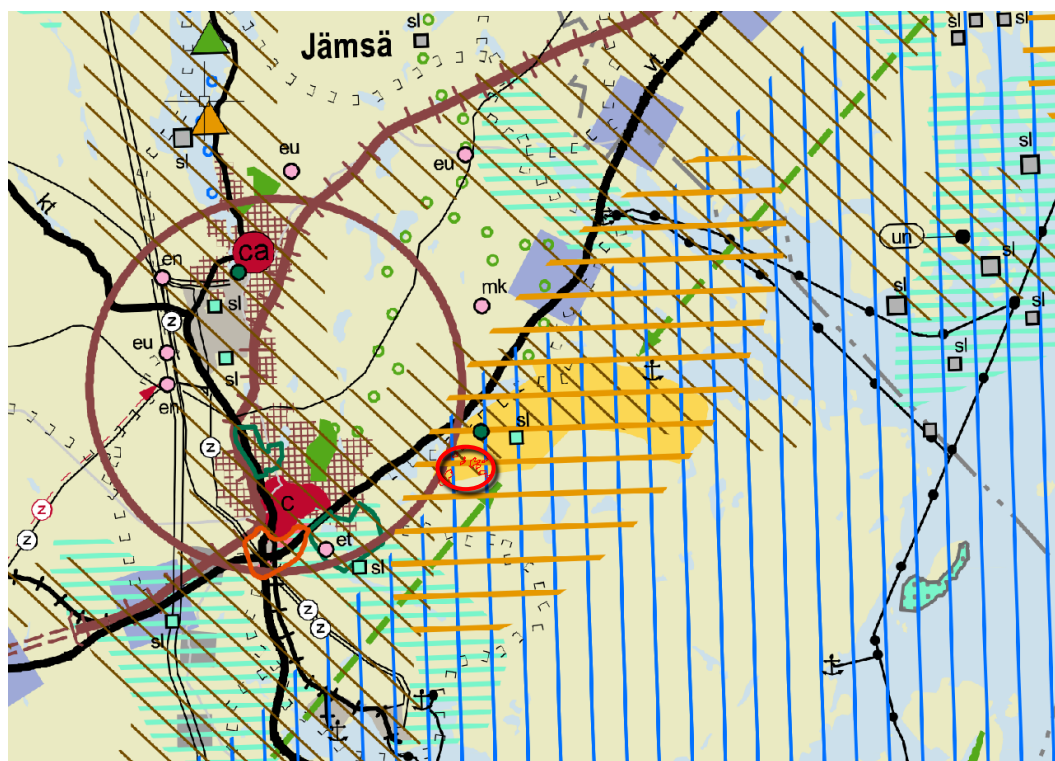
- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

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

11.6.2018

6.2.2 Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi Keski-Suomen tarkistetun maakuntakaavan 1.12.2017. Tarkistettu maakuntakaava korvasi kaikki aikaisemmat maakuntakaavat eli Keski-Suomen maakuntakaavan, 1., 2., 3., ja 4. vaihemaakuntakaavat sekä Pirkanmaan 1. maakuntakaavan Jämsän Länkipohjan alueella.



Kuva 2 Ote maakuntakaavan tarkistuksesta. Kohdealueet on merkitty punaisella varjostetun punaisen ellipsin sisään.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivitus). Aluetta siivoo 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. Biotalousalueen 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.

11.6.2018

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



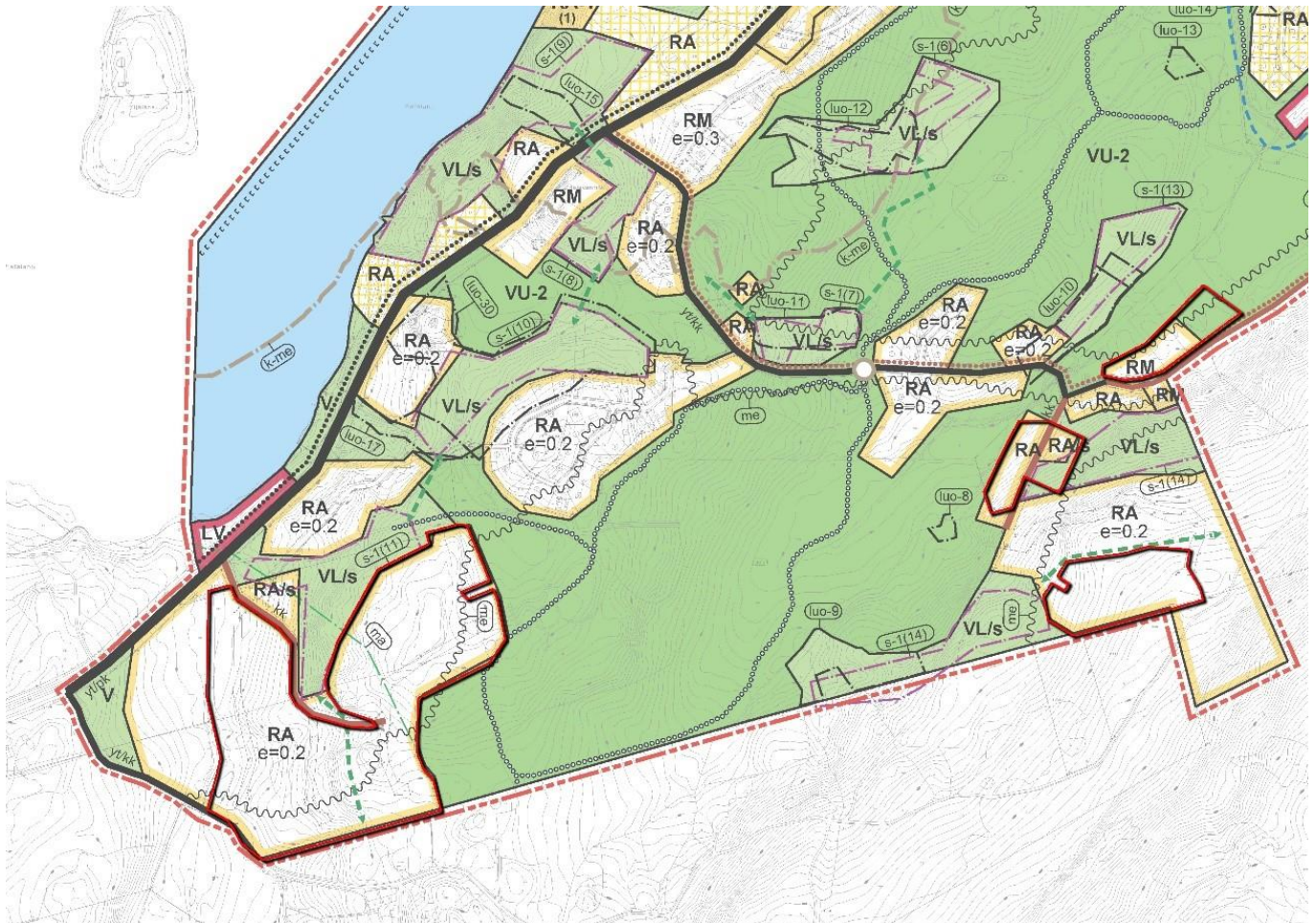
Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

11.6.2018

6.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi².



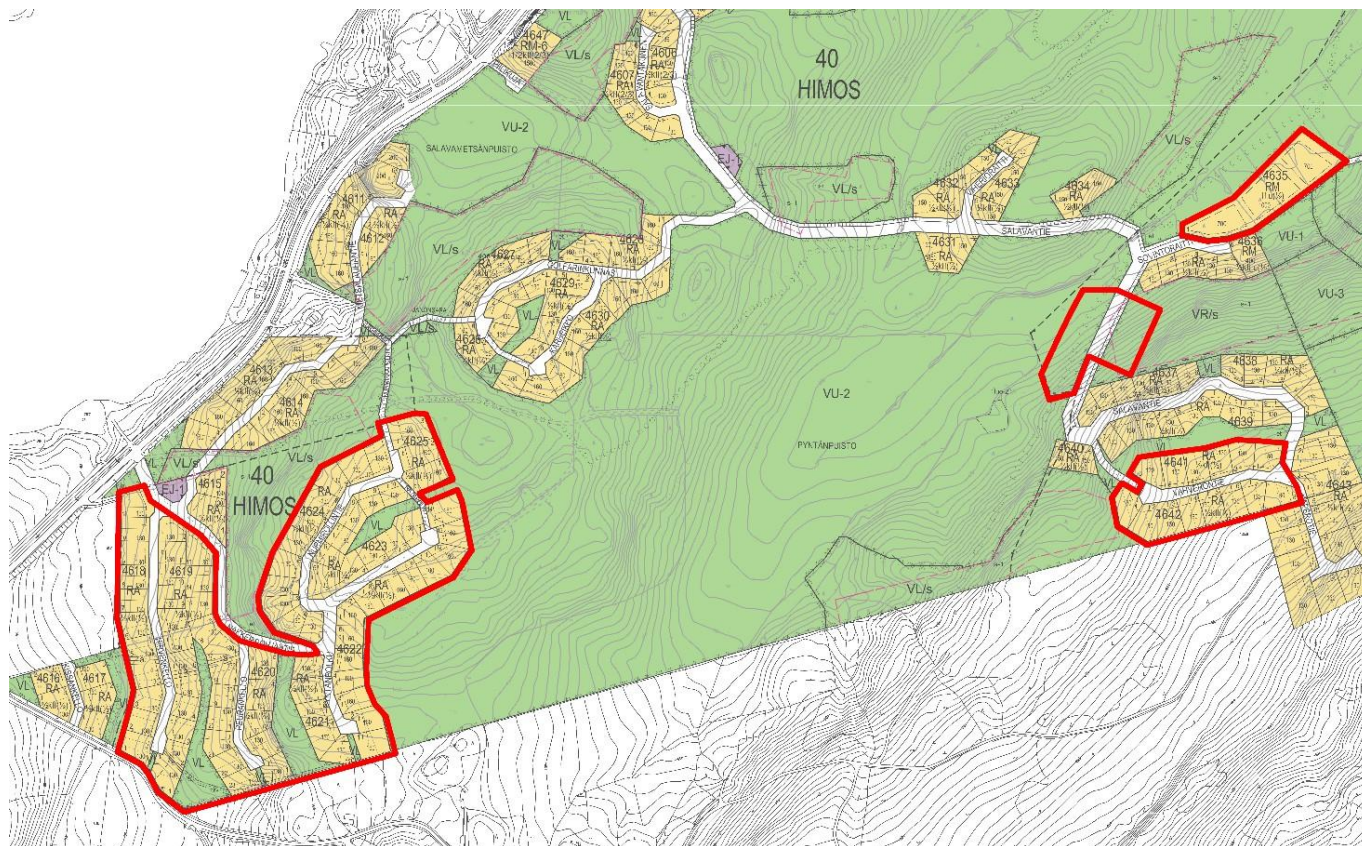
Kuva 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

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.

² MRL 42.1

11.6.2018

6.2.4 Voimassa oleva asemakaava



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualueet on rajattu punaisella.

Patalahden golfkenttälleen asemakaavan 1. ja 2. osat ovat tulleet lainvoimaisiksi 2010.

Muutoksen kohteena olevat alueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa pääosin jo RA / RM – (loma-asuminen ja matkailupalvelut) käyttötarkoitukselle merkittyjä. Yleiskaavassa osoitetut uudet RM- ja RA – alueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa pääosin VU-2 / VL – alueita (virkistys ja urheilu).

6.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta sekä voimassa olevia asemakaavoja ja oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.

Jämsän nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

11.6.2018

6.2.6 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta sekä raja-aineisto ovat numeeriset ja laaditut ETRS-GK25 – koordinaatistoon. Korkeusjärjestelmänä on N2000. Pohjakartan hyväksyy kiinteistöinsinööri Lasse Kivinen.

6.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

7 VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

7.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä 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, elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Keski-Suomen Museo
- Jämsän kaupungin hallintokunnat
 - tekninen lautakunta
 - ympäristölautakunta
- Keurusselän ympäristön- ja terveydensuojelutoimisto
- Keski-Suomen pelastuslaitos
- Maanmittauslaitos

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

- Verkko- ja energiayhtiöt
- Maakunnan tasolla toimivat yhteisöt
- Jämsän kotiseutuyhdistys ry
- Paikallisella tasolla toimivat yhteisöt kuten esim. tiekunnat ja kylätoimikunnat

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

7.2 Tiedotustavat

Kaavoituksen osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista; vireille tulosta, OAS:n, kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville panoista, kaavan hyväksymisestä ja lopuksi kaavan voimaantulosta tiedotetaan **Jämsän Seutu** – lehdessä, **kaupungin ilmoitustaululla** ja kaupungin internetsivuilla **www.jamsa.fi**.

Vieraspaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan henkilökohtaisesti kirjeitse viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa. Kirjeet lähetetään viikkoa ennen nähtävillä olon alkua.

11.6.2018

7.3 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osallinen voi olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Tarvittavat yhteystiedot on esitetty kohdassa 12 Lisätiedot, sivu 15. Asemakaavaselostukseen kirjataan yhteenvedot kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä.

Varsinaiset osallisten kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

7.3.1 Palaute OAS:sta

Osallinen voi antaa vapaamuotoisesti palautetta.

7.3.2 Mielipide kaavan valmisteluvaiheessa

Kaavaluonnoksesta osallinen voi esittää mielipiteen. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan valmisteluvaiheen kuulemisen kuulutuksen yhteydessä.

7.3.3 Muistutus kaavaehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa.

Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu vastine.

Mikäli haluaa henkilökohtaisen erillisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, sen voi mainita muistutuksen yhteydessä.

7.3.4 Valitus kaavan hyväksymisestä

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä. Tuomioistuin vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät seikat on tuotava esille ennen hyväksymisvaihetta.

11.6.2018

7.4 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 7.1 Osalliset, sivu 9. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Keski-Suomen ELY-keskuksen tehtävät:

- yritysten neuvonta-, rahoitus- ja kehittämispalvelut
- elinkeinoelämän ja innovaatioympäristön kehittäminen
- työmarkkinoiden toiminta ja työllisyys
- teiden kunnossapito
- tiehankkeet
- liikenteen lupa-asiat
- joukkoliikenne
- liikenneturvallisuus
- ympäristönsuojelu
- alueidenkäyttö, yhdyskuntarakenne ja rakentamisen ohjaus
- kulttuuriympäristön hoito
- luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö
- vesivarojen käyttö ja hoito
- ympäristötiedon tuottaminen ja -tietoisuuden edistäminen
- osaaminen ja kulttuuri
- maahanmuutto, maahanmuuttajien kotouttaminen ja työllistyminen yhteistyössä Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa

7.4.1 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 toteutukseksi.*

Asemakaavan muutoshanke on voimassa olevan tuoreen yleiskaavan mukainen eikä muutos ole kokonaisuuteen nähden merkittävä. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

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

7.4.2 Lausunnot

Kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

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

11.6.2018

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa.

8 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
- Rakennuskanta
- Muut ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

8.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä

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

- Maakuntakaavan tarkistusta varten tehdyt selvitykset
- Voimassa olevaa yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset
- Museoviraston aineistot, RKY 2009³
- [Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali](#) (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

8.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

8.2.1 Maisema

Lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin.

³ 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.

11.6.2018

9 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä 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.

9.1 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

9.2 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.

9.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 7.3 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 10) mukaisesti.

11.6.2018

10 KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

10.1 Suunnittelun vaiheet

10.1.1 Viranomaisneuvottelu

Valtakunnallisiin, seudullisiin tai muihin keskeisiin tavoitteisiin liittyvien seikkojen selvittämiseksi järjestetään ELY-keskuksen ja kunnan kesken *tarvittaessa*, ennen valmisteluvaiheen kuulemistä, viranomaisneuvottelu. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen ja merkitykseltään vähäinen, viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

10.1.2 Vireille tulo, maaliskuu 2018

Asemakaavamuutos on tullut vireille maininnalla kaavoituskatsauksessa 2018.

10.1.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen, maaliskuu 2019

Osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla⁴, kun OAS ja kaa-
valuonnos asetetaan nähtäville (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta *mielipiteen*. Vi-
ranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

Luonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

10.1.4 Kaavaehdotus, kesä - heinäkuu 2019

Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja se kuulutetaan kaavaehdotuksena näh-
täville kahden viikon⁵ ajaksi. Vieraspaiikkakuntalaisille maanomistajille, joiden
osoite on kunnan tiedossa, lähetetään tiedotekirjeet viikkoa ennen nähtäville pa-
noa.

Osalliset voivat jättää kaavasta kirjallisen *muistutuksen*, viranomaisilta pyydetään
lausunnot.

Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

10.1.5 Hyväksymisvaihe, elo - syyskuu 2019

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viran-
omaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoit-
teensa, laaditaan kirjalliset vastineet.

Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdo-
tuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginvaltuusto. Hyväksy-
mistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoi-
tetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

10.1.6 Voimaan tulo, lokakuu 2019

Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon, alkaa
kuukauden valitusaika.

Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

⁴ Valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos.

⁵ MRA 27 Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

11.6.2018

11 TIEDOTTAMINEN

Vireille tulosta, valmisteluvaiheen kuulemisesta, kaavaehdotuksen nähtäville panna, hyväksymisestä sekä muista kaavan vaiheista kuulutetaan Jämsän seutu – **sanomalehdessä** ja tiedotetaan kaupungin **ilmoitustaululla** sekä kaupungin **ko-**
tisivuilla.

12 LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000
Seppolantie 10
42100 Jämsä
kirjaamo@jamsa.fi

maankäyttöinsinööri

Rainer Nyholm

040 383 0122

kaavakonsultti

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

arkkitehti

Tuomo Järvinen

040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi

RAKENTAMISTAPA OHJE

PATALAHDEN GOLFKENTÄN ASEMAKAAVA





Ohjeen tilaajana on toiminut HimosResort Oy.

Ohjeen suunnittelu: Pöyry Finland Oy /
Kimmo Kautto,
Suunnittelupäällikkö,
arkkitehti SAFA

SISÄLTÖ:

1	MIKÄ ON RAKENTAMISTAPAOHJE?	<u>4</u>
2	RAKENTAMISTAPAOHJEEN NOUDATTAMINEN	<u>4</u>
3	KAAVAMÄÄRÄYKSET	<u>5</u>
4	YLEISTÄ PATALAHDEN GOLFKENTTÄALUEEN RAKENTAMISESTA	<u>6</u>
5	PÄÄRAKENNUS	<u>6</u>
6	TALOUSRAKENNUS	<u>8</u>
7	ENERGIATEHOKAS JA YMPÄRISTÖÄ SÄÄSTÄVÄ RAKENTAMINEN	<u>8</u>
8	MATERIAALIT	<u>9</u>
9	PINTAVERHOUS, -KÄSITTELY JA VÄRIT	<u>10</u>
10	KATTOMUOTO JA RÄYSTÄÄT	<u>13</u>
11	PIHA-ALUE	<u>13</u>
12	YHTEYSTIETOJA	<u>14</u>

1 MIKÄ ON RAKENTAMISTAPAOHJE?

Kaavan lisäksi rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain, rakentamismääräyskokoelman, kunnan rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeiden avulla. Rakentamistapaohjeen keskeisenä tehtävänä on luoda rakentajalle mielikuva alueesta, jonka osa heidän rakennuksensa tulee olemaan, sekä kertoa millä tavoin rakentaja voi itse vaikuttaa hyvän asuinympäristön muodostamiseen.

Rakentamistapaohjeen tavoitteena on täydentää asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä sekä ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tontin haltijan ja pääsuunnittelijan tulee ottaa yhteyttä kunnan rakennusvalvontaviranomaisiin.

2 RAKENTAMISTAPAOHJEEN NOUDATTAMINEN

Tämä rakentamistapaohje on laadittu ohjeellisena. Ohjeessa esitetyt maankäyttö- ja rakennuslain, rakentamismääräyskokoelman, kunnan rakennusjärjestyksen ja asemakaavan määräykset ovat sitovia.

Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia edellä mainituista ohjeista ja määräyksistä. Jos poikkeaminen koskee kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, rakennuskokonaisuutta tai siihen liittyvää pihapiiriä, Keski-Suomen museolle on varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Lisäksi tähän ohjeeseen on kerätty tietoa suositeltavista rakennusmateriaaleista ja kappaleessa ”Piha-alue” annetaan evästyksiä pihankäyttöön.

Värillisellä pohjalla ja kursivilla olevalla tekstillä esitetään toimenpiteet, joita rakentajien tulee noudattaa. Muut rakentamisohjeissa esitetyt ohjeet ovat suosituksia, joita rakentajien toivotaan noudattavan, mutta joihin ohjeet eivät kuitenkaan velvoita.



3 KAAVAMÄÄRÄYKSET

ASEMAKAAVAA KOKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.

Rakentamisessa tulee noudattaa palomääräyksiä.

Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 30 neliömetrin suuruisen erillisen talousrakennuksen vain kaavakarttaan erikseen osoitetuille alueille. 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.

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 väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.

Väritys selviää kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.

Tonttia ei saa aidata.

Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.

VU-1 ja VU-2 alueille saa sijoittaa käyttötarkoitusta palveleviapienimuotoisia rakennuksia, joiden yksittäinen kerrosala ei ylitä 80 kerrosneliömetriä sekä käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

RM-korttelialueilla 0,8 autopaikkaa/asunto. RM-korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa korttelin alueelle, ei yleiselle pysäköintialueelle eikä kadun varteen. Autopaikkamääräys ei koske RM-6 aluetta.

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.



**Kuva: Himoksen
laskettelurinteitä**

4 YLEISTÄ PATALAHDEN GOLFKENTTÄALUEEN RAKENTAMISESTA

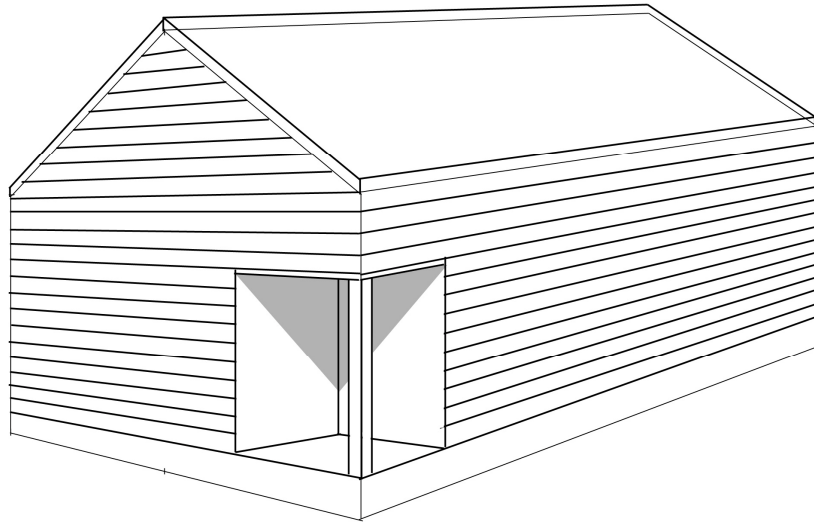
Kaavoituksella ja kaavan ja rakentamistapaohjeen rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja ohjeilla pyritään luomaan Patalahden golfkentän ympärille omaleimainen ja korkealuokkainen rakennettu matkailuympäristö. Ohjeilla ja määräyksillä pyritään aikaan saamaan yhtenäinen ilme sekä matkailupalvelualueen rakennuksille, että golfkenttää ympäröiville lomarakennuksille.

5 PÄÄRAKENNUS

Useissa kohdin kaava-aluetta pääraKENNUS rakennetaan kadun varteen, 4m katualueen rajasta. Näin määräämällä pyritään aikaan saamaan yhtenäinen katuilme, kun harjakattoisten rakennusten päädyt seuraavat kadun kulkua.

Rakennusmassan tulee olla muodoltaan suorakaide ja selkeän yksinkertainen. Rakennusmassan ulkoilmeen muodostaa pääasiallisesti katto ja sen räystäslinja. Katon ja räystäslinjan tulee olla suorakaide ja selkeän yksinkertainen. Katon alla rakennuksessa saa olla sisäänvetoja ja terasseja.

*Kuva: Esimerkki
kaava-alueen tavoit-
tellusta rakennuksen
päämuodosta.*



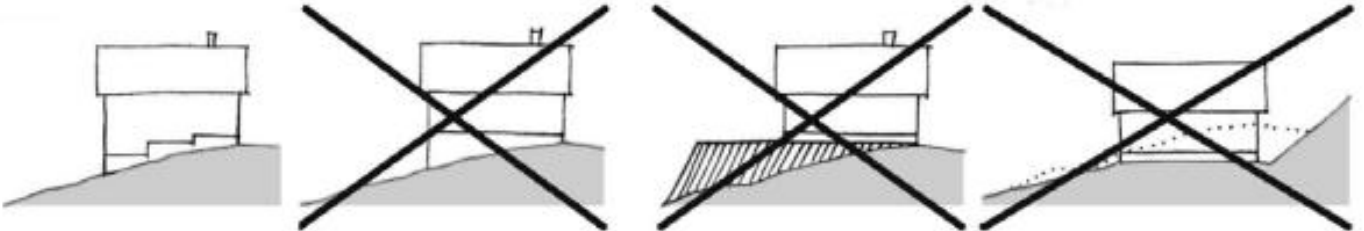
*Kuva: Kaavan vas-
tainen esimerkki:
rakennuksen pääty
on leveämpi kuin
rakennuksen harjan
suuntainen sivu. Ra-
kennuksessa on
myös käytetty val-
koisia koristelaudoi-
tuksia, jotka eivät ole
tavoiteltavia Pata-
lahden alueella. Ku-
va Leviltä.*



Osa rakennuksista sijoittuu maastollisesti loiviin tai hyvin jyrkkiinkin rin-
teisiin. Tällöin on erityishuomio kiinnitettävä rakennuksen kaltevaan
maastoon sopeuttamiseen. Tämä koskee erityisesti korttelien 4615 ja
4639 tontteja.

Rakennus sijoitetaan tontille maastoon sopeuttaen. Rakennuksen sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.

Kuva: Tavoiteltava rakennuksen maastoon sijoittaminen



6 TALOUSRAKENNUS

Talousrakennukset ovat suositeltavia ja niillä voi harkitusti rajata ja suojata pihatilaa. Talousrakennuksessa on suositeltavaa käyttää samoja rakennuksen koon suhteita kuin päärakennuksessaakin. Talousrakennus tulisi rakentaa mahdollisimman kapeaksi, jotta se ei vie paljoa pihatilaa.

Niillä tonteilla joilla on osoitettu mahdolliseksi rakentaa talousrakennus/autokatos tai -talli voi tämän talousrakennuksen rakentaa katualueeseen kiinni. Tällöin on kuitenkin huomioitava kadun vaatima oja, joka monilla alueen kaduilla on voimakkaasti sivukaltevasta maastosta johtuen syvä. Talousrakennusta perustettaessa tulee varmistaa perustusten kestävyys ja toiminta läheisestä ojasta huolimatta. Kadun puoleisen ulkoseinän rakenteissa tulee huomioida katolta tippuvan ja kadulta aurattavan lumen kasautumisen aiheuttamat rasitukset.

Talousrakennusten maksimirunkosyvyys on 5m ja autokatos on suositeltavaa toteuttaa siten, että auto ajetaan päädyistä sisään.

Talousrakennuksen tulee olla asuinrakennukselle alisteinen, selvästi päärakennuksesta erottuva rakennus (esim. alhaisempi räystääskorkeus, pienempi massa).

Talousrakennuksien sekä autotallien ja -katosten räystääskorkeuden tulee asettua lähelle ajo- tai käyntiovikorkeutta.

Autokatoksen ja varasto-osan tulee olla harjakorkeudeltaan ja runkosyvyydeltään yhteneviä – tarvittaessa porrastettuna maaston mukaan. Näin ollen rakennuksen on muodostettava yhtenäinen, selkeä suorakulmainen rakennusmassa samoin kuin päärakennuksen.

7 ENERGIATEHOKAS JA YMPÄRISTÖÄ SÄÄSTÄVÄ RAKENTAMINEN

Perinteiset materiaalit kuten hirsi, lauta, päre ja paanu ovat luonnonmukaisia materiaaleja. Näiden valmistukseen tarvitaan vähän energiaa ja

ne ovat uusiutuvia ja paikallisia. Lisäksi niiden rakennus- ja purkujätteet voidaan kierrättää tai maaduttaa.

Suomessa puu on ekologisin materiaali – se on paikallinen, uusiutuva, kestävä, helposti korjattava, kierrätettävä ja vielä maativakin. Puutavaran valinnassa tulisi suosia paikallista, lannoittamattomissa metsissä kasvanutta puuta.

Tiilet ovat kestäviä, helppohoitoisia ja pitkäikäisiä, mutta niiden valmistus vie paljon energiaa. Betoni kuluttaa runsaasti uusiutumattomia energiavaroja. Luonnonkivi on kestävä ja kierrätettävä, mutta kuljetukset ja louhinta kuluttavat energiaa. Vältettäviä materiaaleja ovat myös mm. alumiini, sinkitty ja galvanoitu teräs, painekyllästetty puu ja muovi.

Ulkotilojen laudoitukseen kuten terassilaudaksi soveltuu hyvin käsittelemätön lehtikuusi, joka vuodessa harmaantuu hyvin suomalaiseen rakennusympäristöön sopivaksi ja on säänkestävyydeltään lähes painekyllästetyn puun luokkaa.

Luonnonmukaisia eristeitä ovat mm. puukuitueriste, sahanpuru, pella-vaeriste ja turve. Puukuitueriste valmistetaan selluloosasta, paperista tai puukuidusta. Yleisimmin käytettyjä eristeitä ovat mineraalivillat, jotka ovat sulasta lasi- tai kiviaineesta valmistettuja synteettisiä kuituja (lasi-villa ja kivivilla eli vuori-villa). Muovieristeitä ovat mm. polystyreeni ja polyuretaani.

8 MATERIAALIT

Ulkoseinä

Ulkoseinämaterialina tulee käyttää min. 15cm leveää lautta tai hirsijäljitelmää tai hirttä, jos rakennuksen lämmöneristävyysvaatimukset täyttyvät. Hirren tulee olla julkisivupinnaltaan sahattua – pyöröhirttä ei sallita.

Vesikatteet

Katematerialina tulee käyttää tiiltä, betonitiiltä, kiviaineista levyä, kattohuopaa kolmiorimoin tai mattapintaisella maalilla maalattua peltiä. Muiden kattojen kuin viherkaton katematerialin värinä tulee olla musta tai tummanharmaa.

Viherkatto on myös mahdollinen talousrakennuksessa ja sillä on useita positiivisia vaikutuksia, mutta niiden rakentamisesta aiheutuu huomattavia lisäkustannuksia. Peltikatteet ovat nykyään pääosin kuumasinkittyjä ja muovipinnoitettuja. Vältettäviä katteita ovat PVC-pinnoitetut metallit, alumiini- ja kupari- ja sinkkikatot sekä kuumasinkityt peltikatot. Myös palahuopakattoja tulee välttää.

Sokkelit

Korkeiden sokkeleiden osalta julkisivumateriaali tulee viedä alas, sokkelin näkyvän korkeuden tulee vaihdella välillä 40-80cm. Sokkelin tulee olla sileäksi slammattu tai rapattu tumman harmaaksi tai pinnoitettu luonnonkivellä. Käsittelemättömiä harkkoja tai betonia ei tule käyttää.

9

PINTAVERHOUS, -KÄSITTELY JA VÄRIT

Pintaverhouksessa tulee käyttää yhdensuuntaista laudoitusta. Julkisivu tulisi säilyttää selkeänä, jakamatta sitä osiin esim. värityksellä tai erilaisilla laudoituksilla. Ulkolaudoituksen tulee olla vähintään 25mm paksua.



Kuva: Tavoiteltava pintaverhous on selkeä, yksivärinen ja yhdensuuntainen.

Pintakäsittely tulee suorittaa kuultomaalauksena tai peittomaalauksena. Pintakäsittelyissä tulee välttää liian tiiviitä ja paksuja maalikalvoja (alkydimaali ja lateksimaali). Suositeltavia maaleja ovat kuultomaalit kuten esim. Roslagin mahonki, joka on luonnonmukainen ja hengittävä pinnoite ja jossa puun elävyys näkyy hyvin maalipinnan läpi. Rakennusten materiaalit ja värit on esitettävä tuotenimillä ja -numeroilla (värimallit) rakennuslupa-asiakirjoissa. Värivalinnassa otetaan huomioon kortteliin muodostuva kokonaisuus.

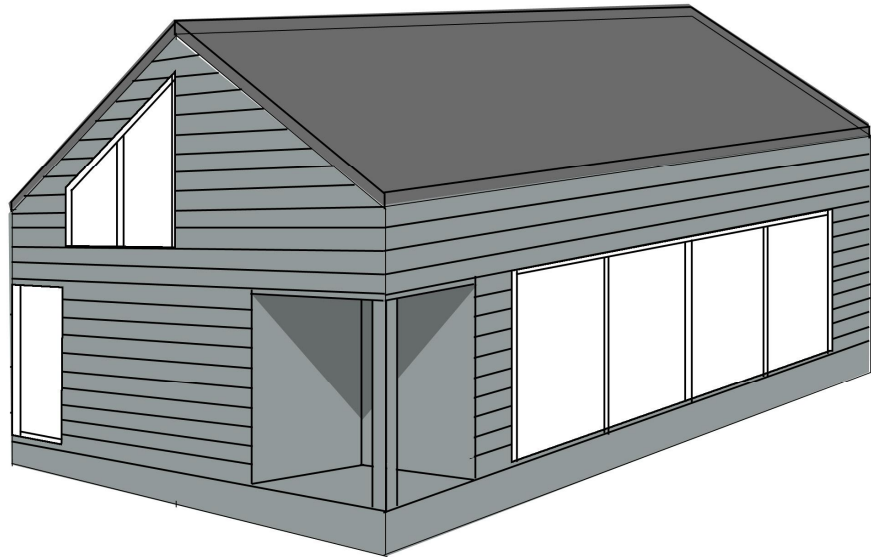
Kiiltäviä maalipintoja ei sallita.

Rakennuksissa ei saa käyttää monimuotoisia koristeaihteita ja laudoituksia (katso oheinen kuva).

Ikkunoiden pieliin tulevien koristelautojen tulee olla kapeita tai niitä ei tule käyttää lainkaan. Ikkunoiden koristelautojen värin tulee olla sama kuin julkisivun värityksen.

Rakennusten värityksessä tulee käyttää alueittain määriteltynä seuraavia värisävyjä (katso myös liite, jossa annetaan osa-aluejako):

TUMMANHARMAA TAI MUSTA



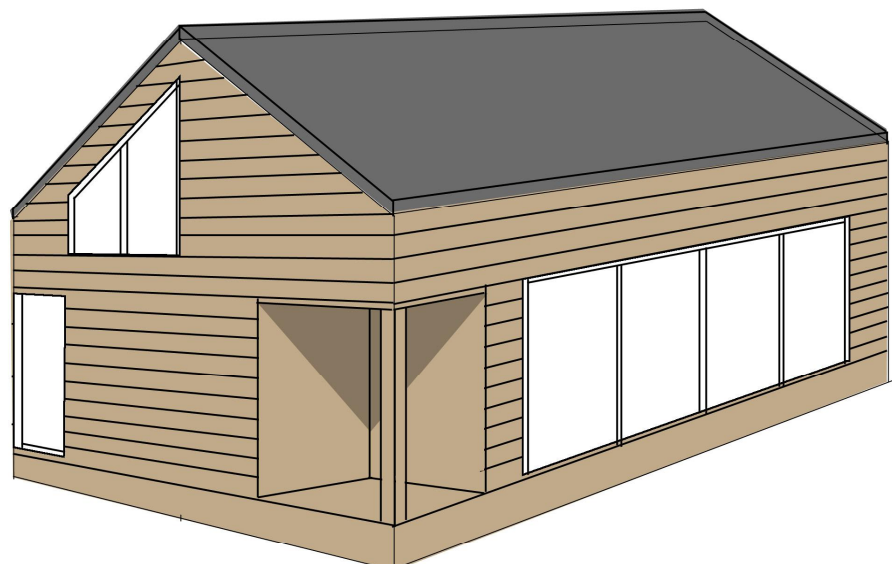
Harmaalla tai mustalla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:

4600-4615, 4623-4642

Harmaassa värityksessä tulisi huomioida, että värisävy ei päivänvalossa ja suurena pintana rakennuksen seinässä näytä siniseltä. Mikäli rakennus maalataan puhtaalla harmaalla eli valkoisen ja mustan sekoituksella, rakennus päivänvalossa todellisuudessa näyttää sinisävyiseltä etenkin vaaleissa sävyissä.

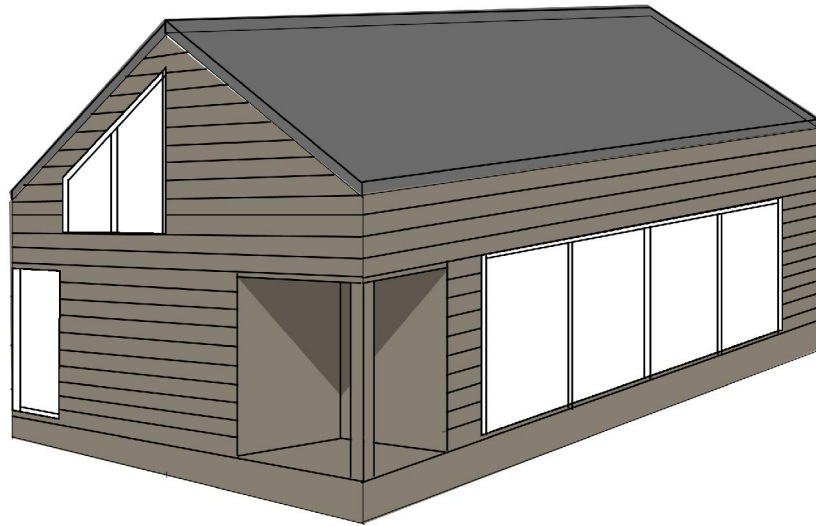
Harmaata tulisi sävyttää hieman vihreällä tai ruskealla ja näin se näyttää todellisuudessa enemmän harmaalta kuin sinisävyiseltä.

Ruskea



Ruskealla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:
4616-4619 (tontit 1-12)

TUMMANRUSKEA



Tummanruskealla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:
4619 (tontit 13-23) -4620, 4643,4644

*Kuva: Ohessa esi-
merkki rakennukses-
ta, jossa koriste-
laudoitus on raken-
nuksen päävärin
mukainen (Kuva:
Kastellin Eikka –
huvila).*



Lakat voi korvata pellavaöljyllä tai luonnon vahalla. Nk. alkydiöljymaalin (= muovimaali) tai lateksimaalin käyttöä tulee välttää, koska maali vanhenee repeilemällä ja on vaikea uusia. Lisäksi alkydi- tai lateksimaalin kova ja tiivis pinta ei päästä puuhun kertynyttä kosteutta haihtumaan.

Osa-alueittain jaettavilla eri värisävyillä pyritään riittävän vaihtelun ja toisaalta riittävän yhtenäisyyden tasapainon löytämiseen. Tarkemmin selitettynä alueella yhdenvärisiä rakennuksia on läheiset yhtenäiset korttelialueet ja edelleen värisävy vaihtuu mentäessä toiselle alueelle.

10 TERASSIT

Edellisen sivun kuvassa on Osa-alueittain jaettavilla eri värisävyillä pyritään riittävän vaihtelun ja toisaalta riittävän yhtenäisyyden tasapainon löytämiseen. Tarkemmin selitettynä alueella yhdenvärisiä rakennuksia on läheiset yhtenäiset korttelialueet ja edelleen värisävy vaihtuu mentäessä toiselle alueelle.

11 KATTOMUOTO JA RÄYSTÄÄT

Rakennuksen pitkälle sivulle ei ole suositeltavaa sijoittaa ”päätykolmioita” tai ”kattoratsastajia”, johon esim. sijoitetaan toisen kerroksen ikkunoita.

Mahdollisen lappeelle tulevan toisen kerroksen ikkunan on suotavaa toteuttaa pulpettikattona.

Räystäiden suositeltava vähimmäisleveys on rakennuksen pitkällä sivuilla 400 mm ja maksimileveys 1000mm.

Räystäslaudoituksen tulee olla avoin ja kapea ja väritykseltään sama kuin julkisivun väri.

12 PIHA-ALUE

Tonteilla, joilla on olemassa olevaa kasvillisuutta, säilytettävä ja poistettava puusto tulee rakennusluvan haun yhteydessä merkitä asemapiirrokseen.

Kunnan rakennusosastolta saa neuvoja alueen olosuhteisiin ja kulttuurimaisemaan soveltuvista kasvilajeista.

Tonteilla tulisi pitää ennen rakentamisen aloittamista katselmus rakennustarkastajan kanssa, joissa tarkastetaan rakennushankkeen lisäksi säilytettävä ja poistettava puusto.

Istutukset sijoitetaan niiden luonteen ja pihan toimintojen kannalta järkevästi. Pensaat ja puut rajaavat pihatiloja, muodostavat näkösuojaa ja vähentävät tuulisuutta. Virkistysalueisiin rajoittuvilla tonteilla istutukset eivät saa ulottua tai levitä tontin rajojen ulkopuolelle.

Tontit voidaan rajata pensasaidoin tai vapaasti kasvavin puu- ja pensasistutuksin.

Puu-, metalli- tai muita rakenteellisia aitoja ei sallita.

Pihavalaisimien sijoitus, suuntaus ja valoteho on valittava siten, etteivät ne tarpeettomasti häikäise alueella liikkuvia tai valaise tontin ulkopuolisia alueita. Mahdollisen julkisivuvalaistuksen tulee korostaa rakennuksen luonnetta ja sen merkitystä kyläkuvassa. Valaisinten on ulkonäkönsä ja valotehonsa puolesta sopeuduttava tontin ja lähiympäristön muuhun rakentamiseen. Suositeltava valaisimen väri on musta tai grafiitin harmaa.

13 YHTEYSTIETOJA

Asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta koskevissa kysymyksissä voi kääntyä Jämsän kaupungin toimihenkilöiden puoleen:

Maankäyttöpäällikkö Eino Ruhanen

Puh. 020 638 2715

Johtava rakennustarkastaja Timo Enqvist

Puh. 020 638 2420

14 LIITTEET

Liite 1: Osa-aluejako

Liite 1.



OSA-ALUEJAKO

Rakentamistapaohje/
Patalahden asemakaava/
Himos/ Jämsän kaupunki

22.10.2010
Kimmo Kautto
Arkkitehti SAFA

VÄRISÄVYT KORTTELEITTAIN

Tummanharmaat tai mustat:

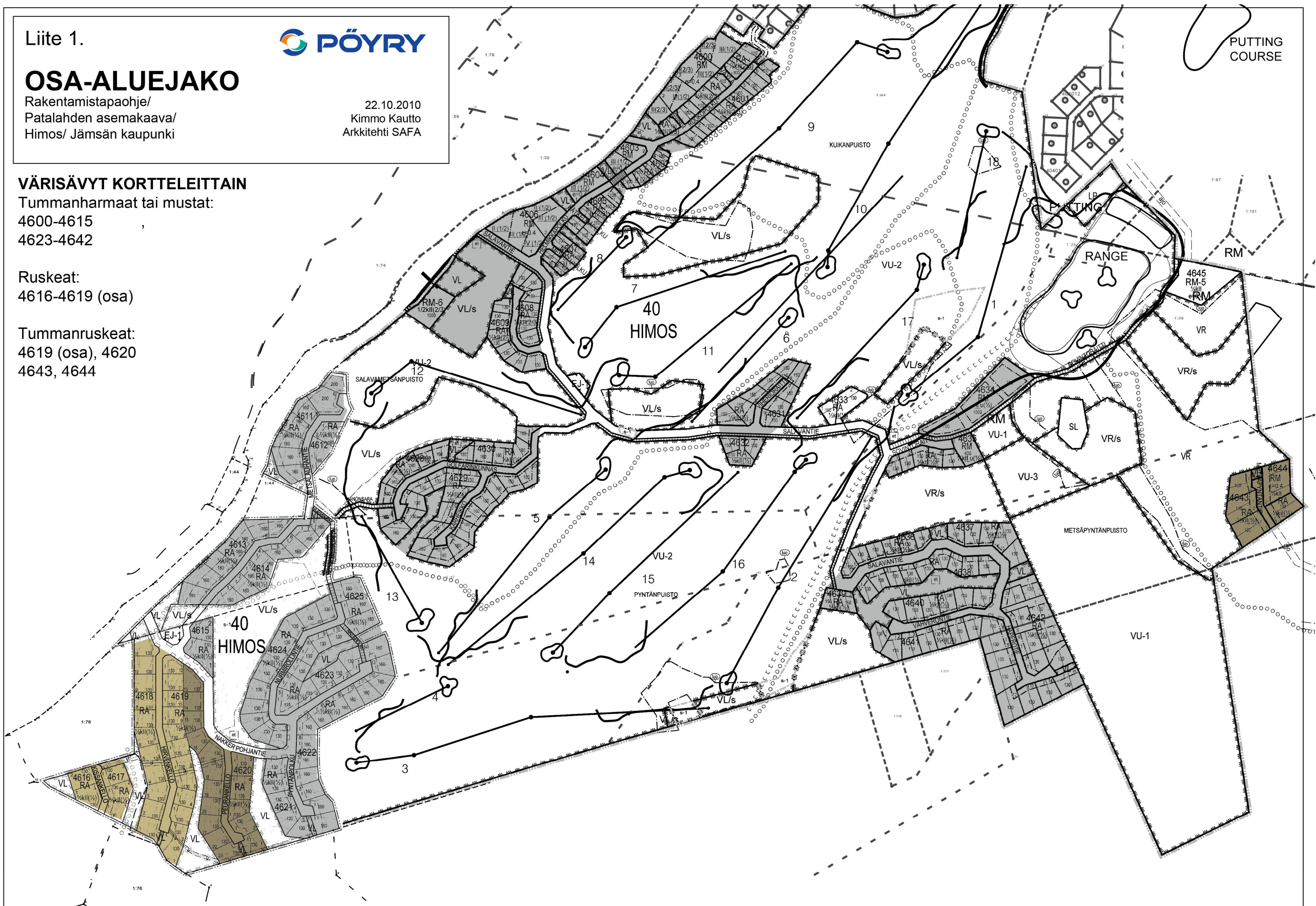
4600-4615
4623-4642

Ruskeat:

4616-4619 (osa)

Tummanruskeat:

4619 (osa), 4620
4643, 4644

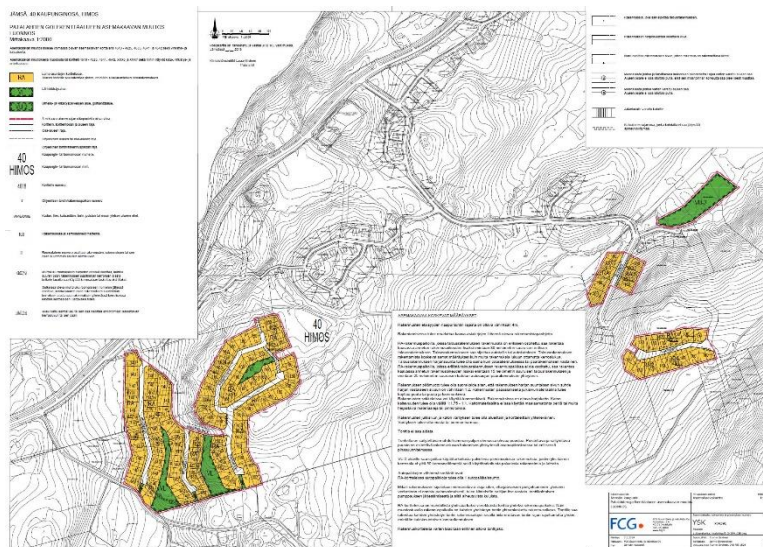


PATALAHDEN GOLFKENTTÖÄLUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN, PALAUTE JA VASTINEET

1 VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN

Valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 22.2.-11.3.2019. Kaava-asiakirjat olivat nähtävillä kunnanvirastolla ja kunnan nettisivuilla osoitteessa

[https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalu-
een-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/4398-patalahden-golfkenttöälu-
een-asemakaavan-muutos](https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalu-
een-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/4398-patalahden-golfkenttöälu-
een-asemakaavan-muutos)



Kuva 1: 22.2.-11.3.2019 nähtävillä ollut kaavaluonnos

Palaute

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kuulemisvaiheen aikana 3 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Raportissa on esitetty palautteiden keskeinen sisältö ja kaavan laatijan vastineet. Yksityiset mielipiteet esitetään anonymisti.

1	Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	1
2	Lausunnot.....	2
2.1	ELY-keskus	2
2.2	Keski-Suomen Liitto	6
2.3	Rakennusvalvonta	6
3	Mielipiteet	7
3.1	Mielipide 1	7
3.2	Mielipide 2	7
4	Yhteenveto.....	8

2 LAUSUNNOT

2.1 ELY-keskus

2.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

*Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että 5.3.2018 päivättyä kaavaan liittyvää osallistumis- arviointisuunnitelmaa tulee päivittää siten, että ei synny epäselvyyttä mitä alueita kaavamuu-
tos koskee.*

Vastine: Kaavamuu-
tosalue muuttui viime hetkellä ennen kaavaluonnoksen nähtäville laittoa, eikä OAS:ia ehditty päivittää. OAS:ia päivitetään ehdotusvaiheeseen siten, ettei synny epäselvyyttä siitä, mitä alueita kaavamuu-
tos koskee.

2.1.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus

ELY-keskus on jo aiemmin todennut, että voimassa olevaa asemakaavaa myöhemmin hyväksytyn ja v. 2017 voimaantulleen yleiskaavan tavoitteena ei ole lisärakennusoikeuden osoittaminen, vaan useille alueille ennen yleiskaavaa hyväksytyillä asemakaavoilla muodostuneen tilanteen toteaminen. Näin ollen yleiskaavassa ei ole voitu osoittaa vähäisempää aluetehokkuutta mitä asemakaavoissa on osoitettu, mutta tarkoituksena ei myöskään ole ollut sen lisääminen. Lisärakennusoikeuden osoittamista ei ole myöskään selvitetty tai sen vaikutuksia arvioitu yleiskaavatyön yhteydessä siten, että se olisi asemakaavojen muuttamiseen nähdä riittävä.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan lähinnä yleiskaavan aluetehokkuudesta johdetut perustelut eivät siten pelkästään ole riittävät asemakaavamuutosten perusteluna esim. maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta. Tähän kaavamuutokseen sisältyy lisäksi yleiskaavan aluevarauksista ja määräyksistä poikkeamia eivätkä kaavaselostuksen kappaleissa 1.3, 2.2, 4.4.1, 5.1 esitetyt yleiskaavan mukaisuutta koskevat tiedot osin pidä paikkaansa.

Yleiskaavan yleismääräyksissä todetaan mm., että asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomioita maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen.

Vastine: Yleiskaava mitoitukseensa on MRL:n mukaisesti ohjeena asemakaavaa muutettaessa.

Yleiskaavassa on osoitettu myös täysin uusia RA – alueita, eli yleiskaavan laadinta ei ole ollut pelkästään voimassa olevan tilanteen tunnustamista.

Voimassa olevan, varsinkaan toteutumattoman, asemakaavan ei tulisi olla ohjeena yleiskaavaa laadittaessa. Esimerkki: Voimassa olevan asemakaavan rakentumaton kortteli 4635 on yleiskaavassa esitetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti RA – alueeksi. Myöhemmin todettiin, että alue on rakentamiskelvoton pehmeään maapohjan vuoksi. Nyt kyseessä olevassa asemakaavamuutoksessa ko. alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä olisi ollut hyvä tarkistaa maaperäolosuhteet.

Asemakaavamuutoksessa osoitettava rakennusoikeus on juuri yleiskaavan mukainen. Aluevarauksista poikkeamiset ovat vähäisiä, yksityiskohtaisemman kaavata-
son laadinnassa toteutuvia, tavanomaisia tarkennuksia.

Asemakaavaa laadittaessa on tarkasteltu alueen maisema- ja ympäristöarvoja sekä sopeutettu rakentaminen siten, että arvot säilyvät.

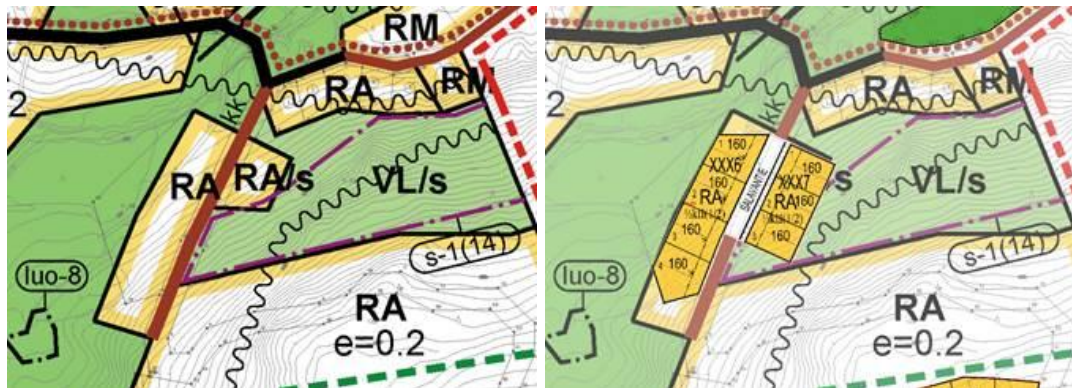
2.1.3 Luontoarvoja koskevat muutokset ja selvitykset

Kaavaselostuksen kohdasta 3.1. puuttuvat muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot. Puutteet koskevat erityisesti yleiskaavan sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdysalueita. Voimassa olevassa asemakaavassa ja yleiskaavassa osoitettuja RA/s, VR/s ja s-1 -alueita koskevat määräykset ovat kuitenkin tiukat.

26.9.2019

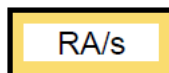
Palaute ja vastineet, luonnosvaihe

Vastine: Erityisesti asia koskee kaavaluonnoksen korttelia XXX7, joka voimassa olevassa asemakaavassa on VR/s – aluetta ja kaavamutoksen laadintaa ohjaavassa yleiskaavassa RA/s ja VL/s – aluetta.



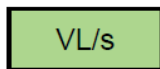
Kuva 2: Vasemmalla yleiskaava, oikealla kaavaluonnos

Kortteli XXX7 sijoittuu osin yleiskaavan RA/s –alueelle:



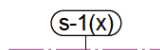
LOMA-ASUNTOALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.
Aluetehokkuus on enintään 0.10.
Alueen asemakaavoituksessa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään ja liito-oravan liikkuminen alueella turvataan.

Osa korttelista XXX7 levittäytyy yleiskaavan "nykyisellään säilyvälle lähivirkistys-alueelle" VL/s:



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

Samainen korttelin osa sijoittuu myös yleiskaavan "liito-oravaesiintymä" – alueelle:



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 kaavaselostuksen kohdan 3.3 numerointiin.

Selostukseen lisätään muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot.

Kaavaselostuksen kappaleessa 5.1.1 muutosaluetta 4 koskien kerrotaan, että alueella on tehty liito-oravaa koskeva tarkentava selvitys ja liito-oravien kannalta oleelliset puut on säilytetty. Kyseistä selvitystä ei ole kuitenkaan liitetty kaava-aineistoon eikä sitä ole myöskään selostuksessa referoitu. Tietävästi alueella on suoritettu maisematyölupaan perustuvia hakkuita.

Vastine: Biologi on tehnyt alueella maastokäynnin 17.6.2017 ennen harvennushakkuita. Maastokäynnin raportti sekä harvennukseen liittynyt maisematyö lupa liitetään kaavaselostuksen liitteiksi.

Kaavaluonnoksesta ei selviä, ulottuuko voimassa olevan asemakaavan mukainen s-1 alue edelleen Salavantielle vai onko rajausta kaavaluonnoksessa pienennetty uuden Salavantien itäpuolisen rakennuskorttelin mahdollistamiseksi. Kaavaselostukseen tulee liittää luontoselvitys, josta käy esille missä kohti s-1 alueen rajauksen tulisi kulkea sekä se, miksi alueen luonnonarvot ovat hävinneet, jos s-1 alueen rajausta on pienennetty suhteessa voimassa olevaan rajaukseen.

Vastine: Asemakaavan muutosta ohjaa asemakaavaa uudempi yleiskaava. Salaväntien itäpuolinen rakennuskortteli on mahdollinen, koska se on merkitty yleiskaavaan. Yleiskaavassa s-1(14) – varaus on pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan s-1 – alueen raja. Osalle voimassa olevan asemakaavan s-1 –aluevarauksesta on yleiskaavassa osoitettu RA/s – alue (merkinnän selitys yllä).

Asemakaavaluonnoksen RA – korttelialue on merkitty hieman yleiskaavan RA/s – aluetta laajempaan, ulottuen myös yleiskaavan VL/s ja s-1(14) alueille. Ko. korttelin käyttötarkoitukseen lisätään indeksillä lisämääräyksiä, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat huomioiduksi myös asemakaavassa. Asemakaavamuutoksessa ei ko. kohdalla oteta ympäröivää virkistysaluetta mukaan, sille jää voimaan voimassa olevan asemakaavan VR/s – käyttötarkoitus:



Retkeily- ja ulkoilualue.

Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava.

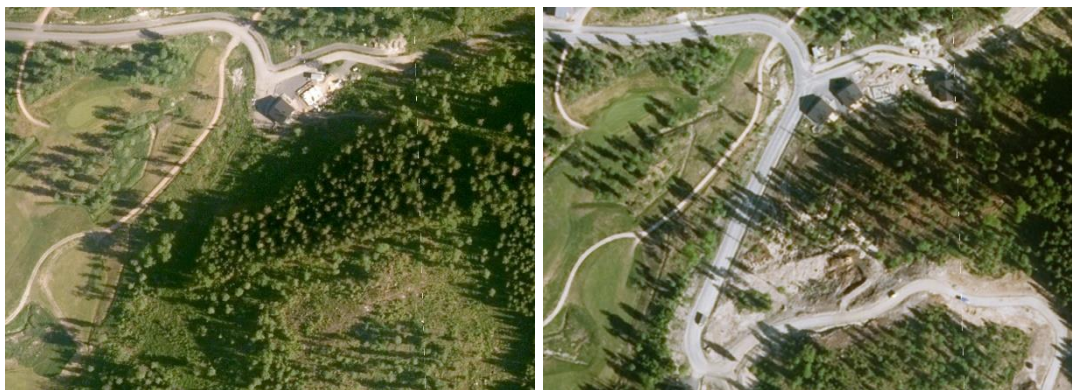
Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu tulee olla perusteltavissa alueen nykytilaa kuvaavalla luontoselvityksellä, johon myös kaavassa esitettävä s-1 alueen raja perustuu.

Vastine:

Biologi on tehnyt alueella maastokäynnin 17.6.2017. Käynnin yhteydessä selvitetiin ja merkittiin liito-oravan liikkumisen, levähtämisen ja lisääntymisen kannalta tärkeät puut. Puut merkittiin kuitunauhalla ennen harvennusta. Käynnistä on raportti, joka lisätään kaavaselostuksen liitteeksi. Maastokäynnin tehnyt biologi arvioi tuolloin, että liito-oravan kulkuyhteys luoteeseen oli jo ennen harvennustakin katkenut.

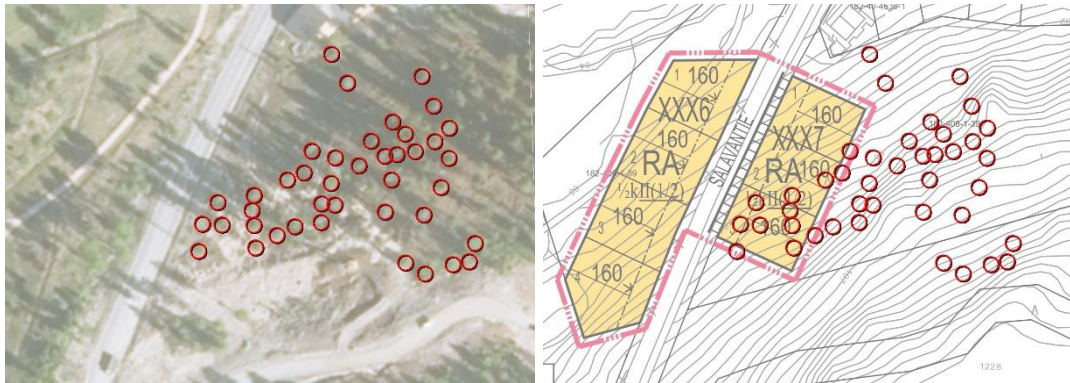
Harvennuksen yhteydessä alueella säilytettiin haavat, suuret puut, pesäpaikkoina toimivat kolopuut ja reuna-alueen puut. Merkittyjen pesäpaikkoina toimivien puiden ympärille jätettiin yleiskaavamääräyksen mukaisesti suojapuustoa 10 m säteellä.

Alueesta on tuore ilmakuva vuodelta 2018, jossa hakkuu on jo tehty ja jäljelle jääneet puut ovat nähtävissä.



Kuva 3: Vasemmalla ennen harvennusta, oikealla harvennuksen jälkeen

MML:n ortoilmakuvassa näkyvän kohteen sijaintitarkkuus riippuu kameran rakenteesta ja kuvauskorkeudesta. Kuvaan aiheutuu geometrista virhettä johtuen maaston korkeuseroista ja keskusprojektiosta. Virhe on suurimmillaan kuvan reunoilla ja pienimmillään kuvan keskellä. Suunnittelualue sijoittuu kuvan reunaan.



Kuva 4: Vasemmalla harvennuksen jäljiltä säilyneiden puiden sijainti ortoilmakuvan perusteella, oikealla puiden sijoittuminen suhteessa kaavaluonnokseen.

Biologin 8.4.2019 lähettämän sähköpostin mukaan kaavaluonnoksen korttelin XXX7 tontilla 3 ei vuonna 2017 papanapuita ollut ja reunakuuset olivat paahteessa kärsineet. Tontin rakentumisen biologi arveli estävän liito-oravan kulkuyhteydet länteen lopullisesti, mutta että ne olivat käytännössä katkenneet jo vuonna 2017. Biologi esitti kompensatiota (s-1 – alueen laajentamista muihin suuntiin).

Luontoasioiden kuvausta ja kaavaratkaisun perusteluja täydennetään kaavaselostukseen.

Muutosalue 1:stä on jätetty ulos korttelin 4615 käsittävä nurkkaus, joka on yleiskaavassa RA/s merkinnällä. Jotta yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuisi tulisi se ottaa mukaan kaavamuutosalueeseen.

Vastine: Yleiskaavan ohjausvaikutus toteutuu siinä vaiheessa, kun ko. korttelin nurkkauksen voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan. Kortteliin 4615 ei tässä kaavamuutoksessa kohdistu maanomistajan taholta muutostarpeita.

Lähivirkistysalueille tulee asemakaavamuutoksessa antaa yleiskaavassa osoitettuja viheryhteystarvemerkeitä ja tarkentavat määräykset, jotka turvaavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.

Vastine: Asemakaavaluonnoksen kortteleiden 4620 ja 4621 väliselle lähivirkistysalueelle sijoittuu yleiskaavan mukainen ohjeellinen viheryhteystarvemerkitä:



OHJEELLINEN VIHERYHTEYSTARVE.

Asemakaavoja laadittaessa tai muita toimenpiteitä suoritettaessa tulee ottaa huomioon liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen. Tarvittaessa kulkuyhteyttä on parannettava / turvattava puustituksin.

Vastine: Lisätään asemakaavan ao. viheralueelle määräykset, jotka varmistavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.

2.1.4 Maisemalliset ja ympäristökuvaliset näkökohdat

Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on viitattu yleiskaavan maisemaselvitykseen (Rapola 2010) ja kuvattu suunnittelualueen maisemarakennetta ko. selvitykseen perustuen maisemallisesti monimuotoiseksi. Nakkerpohjan alue sijoittuu tärkeälle näkymälinjalle sekä arvokkaaseen avoimeen maisematilaan ja arvokkaaseen lakimetsään. Kaakkoisin suunnittelualueista sijoittuu maisemallisesti arvokkaaseen kehysmetsään.

Asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointi on hyvin suppea, eikä siitä ilmene kuinka muutoksessa on huomioitu em. yleiskaavan yleismääräys maisemaja ympäristöarvojen säilyttämisestä ja kehittämisestä sekä maisemaselvityksessä todetut maiseman arvot.

Rakennusoikeuden kasvattamisella on vaikutusta rakennusten massoihin ja alueesta muodostuvaan tiiviimpään yleiskuvaan. Kaavamuutoksen OAS:ssa on todettu, että lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin. Tarkastelua ei kuitenkaan sisälly kaava-aineistoon.

Asemakaavamuutoksen maisemavaikutusten arviointia tulee täydentää. Samoin kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin (kaavaselostus luku 7.2) tulee kuvata maisema- ja ympäristöarvojen osalta ja erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen 4 maisemavaikutuksia on syytä arvioida. Arvioinnissa on syytä ottaa huomioon, mitä jäljempänä alueen rakennustapaohjeista todetaan.

Vastine: Asemakaavaa havainnollistava virtuaalimalli päivitetään ja siitä tuotetaan havainnekuvia, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan vaikutuksia maisemaan. Kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin kuvataan maisema- ja ympäristöarvojen sekä erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta.

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, mutta niitä ei nähtävästi ole tähänkään asti kaikilta osin noudatettu ja alueelle on syntynyt massoiltaan ja muodoiltaan rakennuskantaa, joita on esitetty jopa ohjeiden vastaisina esimerkkeinä. Tämä johdosta ELY-keskus toteaa, että mikäli alueella tavoitellaan ympäristökuvallisesti yhtenäistä rakennuskantaa, on perusteltua siirtää rakentamista ohjaavia määräyksiä osaksi asemakaavamääräyksiä. Rakennustapaohjeita tulee myös päivittää siten, että ne koskevat myös kaavamuutoksessa esitettyjä uusia kortteleita.

Vastine: Rakentamista suoraan ja sitovasti ohjaavia määräyksiä on kaavassa jo suhteellisen paljon.

2.2 Keski-Suomen Liitto

Patalahden golfkenttääalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on vanhentuneen asemakaavan päivitys. Alueella on uudistunut yleiskaava, jossa on sellaisia RM- ja RA-alueita, joita ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavamuutos koskee neljää aluetta.

Keski-Suomen maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät: Matkailupalvelujen alue, asumisen ja vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistysten vetovoima-alueet, kulttuuriympäristön vetovoima-alue sekä ulkoilun yhteystarve.

Patalahden asemakaavamuutos tukee maakuntakaavan kehittämisajatuksia Himos-kokonaisuuden suhteen. Keski-Suomen liitolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. Liitto kuitenkin esittää, että kaavaselostuksessa avattaisiin kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin, kuten on tehty yleiskaavan sisältövaatimusten ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta.

Vastine: Kaavaselostukseen avataan kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin.

2.3 Rakennusvalvonta

Salavantien varrelle esitetyt uudet lomarakennuspaikat sijoittuvat osin yleiskaavassa, sekä voimassa olevassa asemakaavassa esitetyle metsäisenä säilytettävälle alueelle. Alueella on havaittu liito-oravia. Kyseiset rakennuspaikat tulee sijoittaa siten, että liito-oravien kannalta oleelliset puut pystytään säilyttämään. Erityistä huomiota on kiinnitettävä varsinkin Salavantien itäpuoliseen alueeseen, jossa tontit on nyt esitetty sijoitettavaksi laajemmalle alueelle kuin mitä yleiskaavassa on esitetty.

Vastine: Asemakaavaluonnoksessa yleiskaavan RA/s – aluetta laajemmalle osoitetulla RA – korttelialueella on ortoilmakuvan perusteella liito-oravan kannalta tärkeitä, biologin merkkeamia puita, joiden tarkkaa sijaintia ei kuitenkaan pysty ortoilmakuvan rajoitteista johtuen tarkasti selvittämään. Korttelialueelle lisätään määräys, joka kieltää harvennukselta säästettyjen puiden kaatamisen muista kuin välttämättömistä (esim. turvallisuus-) syistä.

Hulevesien hallinnan osalta rinteisiin esitetyt tontit ovat hyvin haasteellisia. Kaavaselostuksessa mainitut hulevesien johtamiseen liittyvät määröykset tulee kirjata suoraan kaavamääröyksiin.

Vastine: Tarvittavat hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvät määröykset lisätään kaavaan.

3 MIELIPITEET

3.1 Mieli pide 1

---tien tonttien nro --- omistajana esitän tasavertaisen kohtelun takaamiseksi, että myös ---tien tontit saavat 11.3.2019 asti nähtävillä olevassa kaavakartassa Vahverontien kortteliin 4642 esitetyt kem²-korotukset. Tämän kem²-korotuksen (130m² → 160 m²) lisäksi haluan vahvistettavan, että kaavamuunnoksessa kirjattu mahdollisuus yhdistää kaksi vierekköistä tonttia yhdeksi suuremmaksi pätee myös --tien tonttialueella, vaikkei sitä kaavakartassa korostettu kuten esim. --tien tontteja. Miköli kem²-korotukset aiheuttavat kustannuksia tontinhaltijalle, niistä tulee saada hintatieto ennakoon.

Vastine: Kyseessä oleva asemakaavamuutos on lähtöisin maanomistajan aloitteesta koskien omistuksessaan olevia maa-alueita.

Aloitteen kaavan laatimiseksi voi tehdä kuka tahansa maanomistaja, -haltija tai kunnan asukas. Hakemuksen kaavamuutoksesta voi tehdä kunnan mahdollisesti tarjoamalla valmiilla lomakkeella tai vapaamuotoisella kirjeellä.

Jos hanke on pääosin yksityisin edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kaavan laatimisesta ja kuuluttamisesta peritään hakijalta yleensä maksu, käytäntö ja hinnat ovat kuntakohtaisia.

Kaavan toteuttamisesta ja kustannuksista sovitaan kunnan ja maanomistajan kesken maankäyttösopimuksella. Yleensä maanomistajan aloitteesta laadittujen asemakaavojen kaavoitus- ja toteutuskustannuksista vastaa sopimuksen mukaisesti maanomistaja.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen 2018 yhteydessä ja kaava on ollut jo luonnoksena nähtävillä 22.2.-11.3.2019 välisen ajan. Merkittävien lisäalueiden osalta tarvittaisiin uusi vireilletulon kuulutus ja valmisteluvaiheen kuuleminen.

3.2 Mieli pide 2

Vastustamme --- tontin eteen tulevien uusien tonttien muodostamista. Kaupan yhteydessä meille luotiin kuva, että tämä alue on liito-orava-alue ja että meidän tontin ja tien väliin ei tule rakentumaan mitään. Uudet merkatut tontit tulevat suoraan meidän tontin eteen.

Vastine: Ko. tontin ja kaavaluonnoksen mukaisten tonttien välille sijoittuu liito-oravien kannalta tärkeitä puita, joita ei kaavan myötä tulla kaatamaan.

Maasto viettää ko. kohdalla niin paljon, että uudisrakentaminen ei tule ylemmän tontin maiseman tielle.

Kaavaselostukseen lisätään asiaa havainnollistava kuva ja leikkaus.

4 YHTEENVETO

Palautteen johdosta asiakirjoihin tehdään seuraavat muutokset ja täydennykset:

1. OAS:ia päivitetään ehdotusvaiheeseen siten, ettei synny epäselvyyttä siitä, mitä alueita kaavamuutos koskee.
2. Selostukseen lisätään muutosalueiden luonnonolosuhteita koskevat tiedot.
3. Biologin maastokäynnin raportti sekä harvennukseen liittynyt maisematyölupa lisätään kaavaselostuksen liitteiksi.
4. Korttelin XXX7 käyttötarkoituksmerkintään lisätään indeksillä määräyksiä, jotta yleiskaavassa esille tuodut arvot tulevat huomioiduksi myös asemakaavassa.
5. Luontoasioiden kuvausta ja kaavaratkaisun perusteluja täydennetään kaavaselostukseen.
6. Kortteleiden 4620 ja 4621 väliselle lähivirkistysalueelle lisätään määräykset, jotka varmistavat liito-oravien kulkuyhteyden säilymisen.
7. Asemakaavaa havainnollistava virtuaalimalli päivitetään ja siitä tuotetaan havainnekuvia, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan vaikutuksia maisemaan. Kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen kuvataan maisema- ja ympäristöarvojen sekä erityisesti yleiskaavasta poikkeavan muutosalueen osalta.
8. Kaavaselostukseen avataan kaavan suhdetta maakuntakaavan tavoitteisiin.
9. Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn liittyvät määräykset lisätään kaavaan.
10. Kaavaselostukseen lisätään näkyvyyttä rinteiltä havainnollistava kuva ja leikkaus.

LÄNSI-HIMOKSEN LIITO-ORAVAKUVION SELVITYS



2017



Ympäristöpalvelut

Latvasilmu osk

Kestävän kehityksen tuottajat

Sisältö

1	Tehtävän sisältö	2
2	Havainnot	3
3	Ohjeistus	4

Työn tilaaja: FCG / Tuomo Järvinen, kohteen omistaja Hannu Salava

Selvityksen laatija: Marjo Pihlaja, Ympäristöpalvelut, Latvasilmu osk

Y-tunnus: 2772722-6

Raportin päiväys: 12.7.2017

Yhteystiedot:

marjo.pihlaja@latvasilmu.fi

044 704 6213

ymparisto.latvasilmu.fi

Ilmakuvat © MML 2017

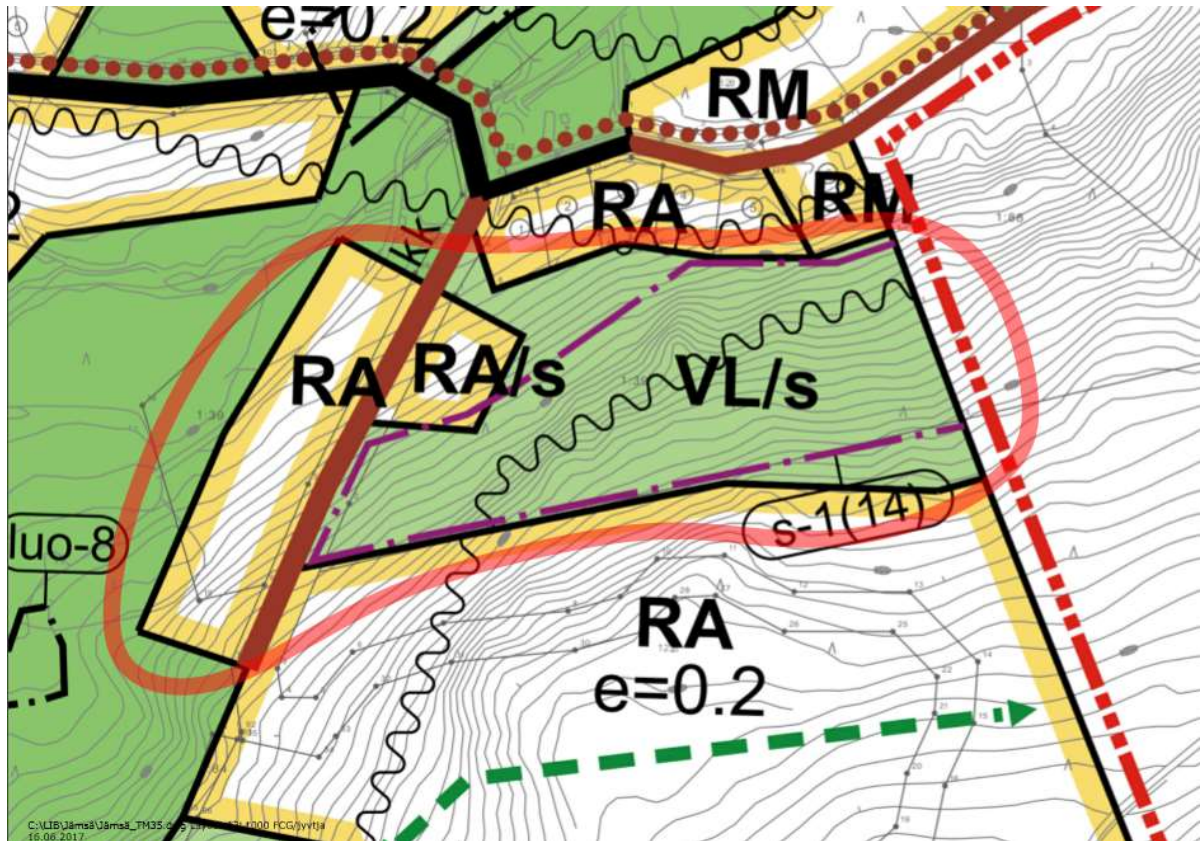
1 Tehtävän sisältö

Länsi-Himoksen uusi yleiskaava sallii lisää rakentamista. Tarkoitus on asemakaavoittaa yleiskaavan mukaiset uudet rakennuskorttelit. Asemakaavoitettavalla kohteella sijaitsee yleiskaavassa huomioitu liito-oravan elinpiiri. Tehtävänantona oli selvittää kyseiseltä rajaukselta liito-oravan liikkumisen, levähtämisen ja lisääntymisen kannalta tärkeät puut, jotta maanomista ja voi harventaa puustoa.

Alueella tehtiin maastokäynti heti tilauksen saavuttua 17.6.2017. Tarkastettu kohde näkyy kuvissa 1 ja 2. Tärkeät puut merkittiin kuitunauhalla. Yleiskaavasta poiketen liito-oravan kulkuyhteys luoteeseen on katkennut. Liito-oravalle tärkeitä puita tarkasteltiin niiden lajin, sijainnin, koon, mahdollisten papanamerkintöjen, risupesien ja kolojen perusteella. Kaikki haavat ovat tärkeitä ja kaavamääräyksen mukaan säästettävä, mutta kolohaavat merkittiin vielä erikseen, sillä niiden ympärille on jätettävä suojapuustoa.



Kuva 1. Selvitysalue rajattuna ilmakuvassa punaisella. Ilmakuvan ottamisen jälkeen metsäkuvion länsireunalle on toteutettu kuvassa 2 näkyvään kaavaan merkitty tieyhteys.



Kuva 2. Selvitysalue rajattuna punaisella voimassaolevassa yleiskaavassa. VL/s alueella sijaitsee liito-oravan elinpiirin ydinalue (s-1(14)). VL/s = Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvojen säilyminen on turvattava. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan liikkuminen alueella turvataan. S-1 = 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.

2 Havainnot

Liitoravan elinpiirillä (s-1 raja) esiintyy vanhojen kuusia ja mäntyjä sekä kolohaapoja. Osa puustosta on nuorempaa ja paikoin on tiheämpää alikasvoskuusikkoa. Kohde on rinteessä, jossa on mustikkatyyppin kangasta ja lehtoa. Lehdon kasvillisuutta ovat mm. metsälehmus, kevätlinnunherne ja näsiä.

Kohteella esiintyy runsaasti kekomuurahaisia, jotka siivoavat tehokkaasti liito-oravan reviirimerkinnässään käyttämät papanat. Selvitysajankohta oli myös melko myöhäinen papanoiden löytymisen kannalta. Papanoita löytyikin vain kohteen keskellä jyrkänteen reunalla olevan suuren kuusen alta, jossa ei muurahaisia liikkunut (kuva 3). Risupesien havainnointi vanhoista korkeista kuusista oli melko mahdotonta. Todennäköistä on, että useimmissa niistä on risupesä ja ne ovat myös tärkeitä tarjolla olevien pesäpaikkojen kannalta jatkossa. Risupesät eivät kestä useita vuosia ja liito-orava on riippuvainen mm. tavallisen oravan rakentamista uusista pesistä. Kolopuita havaittiin useita erityisesti ylärinteen puolella ja kaavarajauksen ulkopuolella sähkölinjan takana.



Kuva 3. Kuvio oli asutettu selvityksen aikaan ja papanoita oli vielä jäljellä kuvassa näkyvän pisteen kohdalla jyrkänteen reunalla, jossa kekomuurahaisia ei liikkunut.

3 Ohjeistus

Maastoon merkittiin suuret puut, jotka ovat tärkeitä sekä pesäpaikkoina että liikkumisen kannalta. Lisäksi merkittiin pesäpaikkoina toimivat kolopuut ja reuna-alueen puut, jotka muodostavat kulkuyhteyden ja toimivat suojapuustona. Merkittyjen pesäpaikkoina toimivien puiden ympärille on kaavamääräyksen mukaan jätettävä suojapuusto vähintään 10 m säteellä. Selvitysajankohdan vuoksi reviiri- ja pesäpuita ei voitu tarkkaan määritellä, mutta puuston laadun ja sijainnin perusteella olennaiset puut merkittiin. Pienikokoisella alle 8 m korkealla havupuustolla ei ole olennaista merkitystä suoja- tai ruokailupuustona eikä liikkumisen kannalta. Kohteelle ei kuitenkaan kaavamääräyksen mukaan saa muodostua yli 20 leveitä aukkoja, mikä on huomioitava harvennuksessa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	12.12.2023
Kaavan nimi	Patalahden golfkenttäalueen asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	26.09.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	255
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4323	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,4323

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	10,4323	100,0	14220	0,14	0,3519	-2400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5766	15,1			0,0560	
R yhteensä	7,6994	73,8	14220	0,18	0,2931	-2400
L yhteensä	1,1563	11,1			0,0028	
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	10,4323	100,0	14220	0,14	0,3519	-2400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5766	15,1			0,0560	
VL	0,9124	57,9			-0,4531	
VU	0,6642	42,1			0,6642	
VR					-0,1551	
R yhteensä	7,6994	73,8	14220	0,18	0,2931	-2400
RA	7,6994	100,0	14220	0,18	0,9662	
RM					-0,6731	-2400
L yhteensä	1,1563	11,1			0,0028	
Kadut	1,0791	93,3			0,0005	
Kev.liik.kadut	0,0772	6,7			0,0023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						