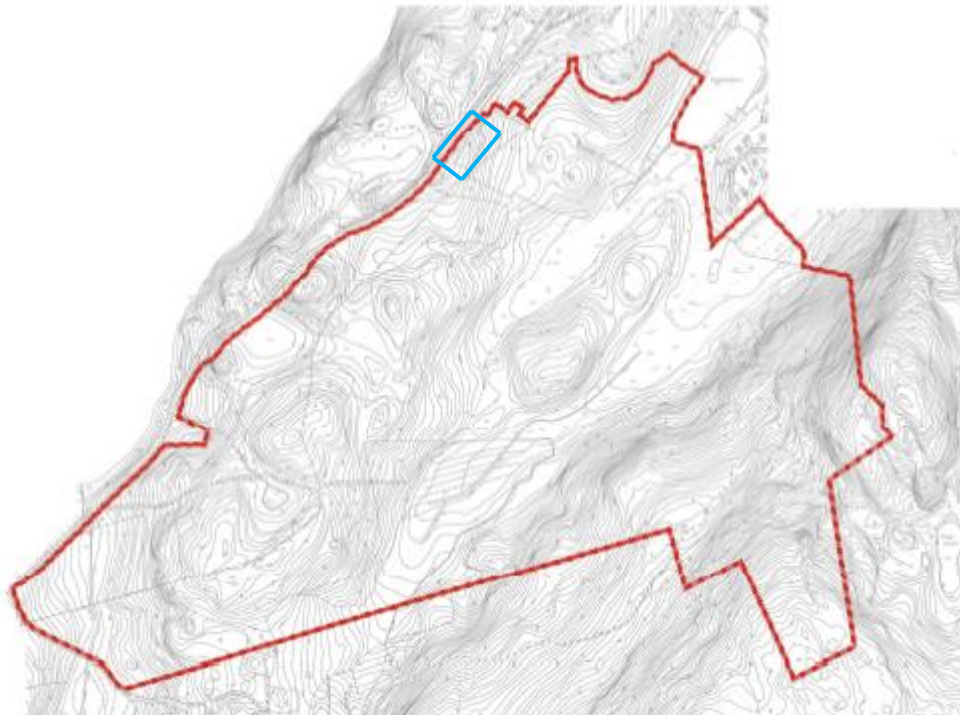


**JÄMSÄ
40. KAUPUNGINOSA
HIMOS**

Ruokopolun asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 4600 tontteja 1-4
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4600 tontit 11 ja 12
sekä katualuetta



kortteli 4600 osoitettu kartalla sinisellä ääriviivalla

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

19.10.2015

Hyväksytty KH 19.10.2015 § 287
Voimaantulo 11.12.2015.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän 40. kaupunginosassa Säyryläntien varrella. Himoksen matkailukeskus on lähietäisyydellä ja Jämsän keskustaan on matkaa 8 km. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,19 ha. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty etusivulla sinisellä rajauksella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kyseessä on Patalahden golfkenttäalueen yhden kortteliosan asemakaavan muutos. Kaavamuutosta haetaan RM-alueella kerroslukuun rinnemaaston hyödyntämiseksi sekä ohjeelliseen tonttijakoon.

Kaavassa mukana oleva yhdistie 16573:n (Säyryläntie) muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen ehdotuksen mukainen ja nojautuu MRL:n 83.4 pykälään, jonka mukaan pääasiallisesti paikallista liikennettä palvelevat maantiet tulee osoittaa asemakaavoissa katuna.



Havainnekuva tontin itäisimmältä nurkkapisteeltä

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3	Sisällysluettelo	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaavan muutos	4
2.3	Asemakaavan muutoksen toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.2	Luonnonympäristö	4
3.3	Rakennettu ympäristö	6
3.4	Maanomistus	7
3.5	Suunnittelutilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	11
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
5.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	11
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	11
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	12
5.4	Kaavan vaikutukset	12
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
6.	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	13

LIITTEET:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), pvm 19.10.2015
- Liite 2 Asemakaavamuutostietoa merkintöineen, pvm 19.10.2015
- Liite 3 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 4 Kumottava Patalahden golfkenttääalueen rakentamistapaohje
- Liite 5 Ehdotusvaiheen vastine annettuun ELY-keskuksen lausuntoon, pvm 19.10.2015
- Liite 6 Havainnekuva, pvm 19.10.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi tontinomistaja Himos Salava Oy:n aloitteesta. Luonnos on päivätty 13.2.2015, ehdotus 23.6.2015 ja asemakaavan muutos ja laajennus 19.10.2015. Kaavamuutos on hyväksytty Jämsän kaupunginhallituksessa 19.10.2015 § 287 ja se on tullut voimaan 11.12.2015.

2.2 Asemakaavan muutos

Maasto on osittain jyrkkää rinnettä ja tontit ovat kapeita, mikä vaikeuttaa autopaikkojen järjestämistä tonteilla ja rakennusten massoitteita. Aina kaksi tonttia yhdistämällä saadaan pysäköinti keskitettyä sisäänajoväylien Svingi ja Väylä läheisyyteen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös istuttaa rakennusmassat luontevasti jyrkähköön rinnemaastoon kerroslukuja täsmentämällä.

Rakennustehokkuus RM-korttelissa ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen toteuttaminen tapahtuu maanomistajien aikataulun mukaan. Toteutusta ohjaa rakennuslupamenettely.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

3.2 Luonnonympäristö

Ylärinteessä korttelin luoteisosassa kasvaa nuorta lehtipuuvaltaista metsää ja alarinteessä korttelin kaakkoisosassa on ruohikkoa ohdakkeineen ja maitohorsmineen. Korttelin reuna-alueilla on jonkin verran maastoleikkauksia ja pengerryksiä naapuritonttien ja Säyrylätien puolella.



Kuva 1. Säyrylätien puoleinen korttelin metsäinen osa, jyrkempi rinne



Kuva 2. Ruohikkovaltainen korttelin kaakkoisososa, loivempi rinne



Kuva 3. Väylän päästä tontille päin, maastoleikkauksia

3.3 Rakennettu ympäristö

Väestö, palvelut ja työpaikat

RM-korttelin lähietäisyydellä sijaitsee Himos Hotelli, Himos Areena ja Himos Golf sekä muita liikunta- ja lomakeskukseen liittyviä työpaikkoja. Kaupungin monipuoliset kaupalliset ja kunnalliset palvelut sijaitsevat Jämsän keskustassa 8 kilometrin päässä.

Rakennuskanta

RM-kortteli on rakentamaton. Sen ympärillä on uutta kaavan mukaista loma-asutusta.



Kuvat 4 ja 5. Korttelia ympäröivää loma-asutusta

Liikenne

Korttelin rajalle on rakennettu päällystetyt tiet Svingi ja Väylä, joilta tonteille ajo tapahtuu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Tutkimukset ja tarkastelut on tehty vuoden 2010 asemakaavan laadinnan yhteydessä. Ruokopolusta noin 600 metriä koilliseen Säyrylätien varrella sijaitsee Kuikan empi-rekartanon muodostama maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Ympäristö on muuten loma-asuntoaluetta.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva tie, vesi- ja viemärijohto sekä sähkö. Korttelin 4600 kohdalle Säyrylätien vastakkaiselle puolelle on Himoksen osayleiskaavan muutoksessa ja laajennuksessa, osa-alueet 2-4, merkitty yhdyskuntateknisen huollon alue ET, joka on varattu alueellisen lämpökeskuksen sijoituspaikaksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Luonto- ja maisemaselvitys on tehty ja päivitetty Patalahden golfkenttäalueen asemakaavatyön yhteydessä (Pöyry Environment Oy, 2009). Voimassa oleva asemakaava ottaa huomioon selvityksessä mainitut arvokkaat luontokohteet. Luontoarvoja on turvattu jättämällä arvokkaita alueita rakentamisen ja golfkenttäalueen ulkopuolelle. Liito-oravaselvitys on päivitetty (Pöyry Environment Oy, 2009). Lisäksi alueella on tehty liito-oravien maastokartoitus kevättalvella 2010. Voimassa olevassa asemakaavassa on kiinnitetty huomiota liito-oravien elinympäristön turvaamiseen sijoittamalla korttelialueet liito-oravaesiintymien ulkopuolelle. Korttelin 4600 välittömässä läheisyydessä ei esiinny merkintöjä VL/s tai s-1, joilla on merkitty kaavaan liito-oravaesiintymien alueet sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat.

RM-korttelialueen viereiseltä Säyrylantieltä kulkeutuu alueelle jonkin verran henkilöajoneuvojen liikennemelua. Pöyry Finland Oy:n vuonna 2010 laatima meluselvitys

osoittaa, että yli 55 dB:n melualue ulottuu 40 metrin päähän paikallistiestä 16573 (Säyryläntie). Alueelle laadittua meluselvitystä ollaan päivittämässä vireillä olevan Himoksen osayleiskaavatyön, osa-alueet 2-4, yhteydessä.

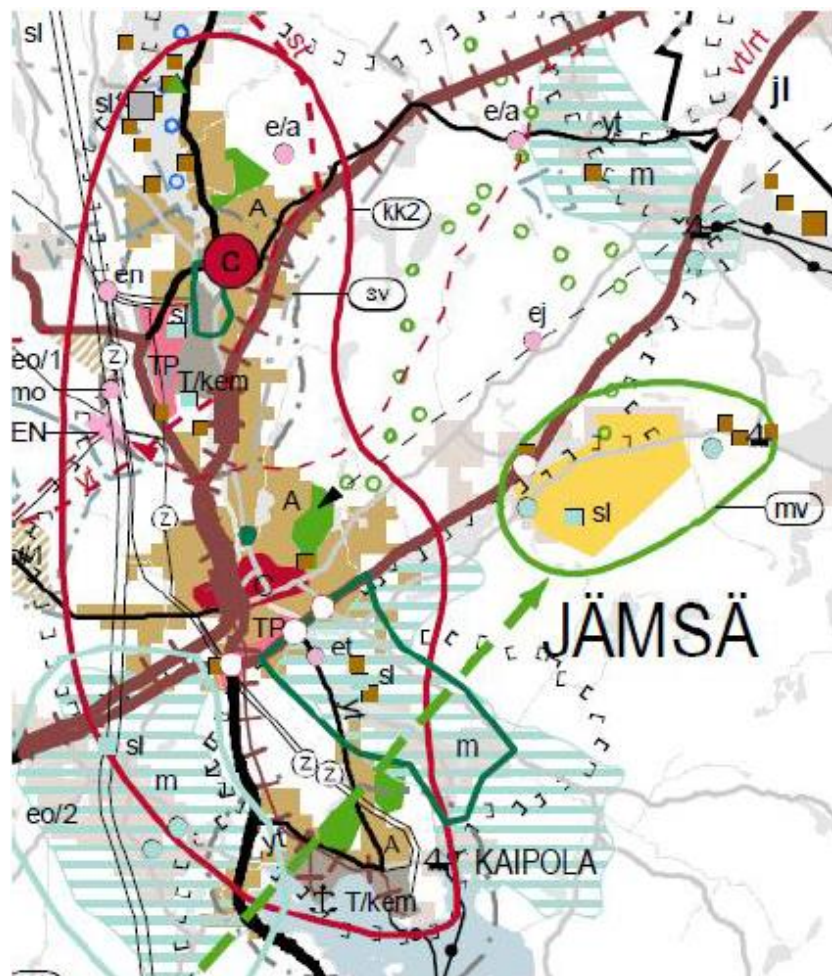
3.4 Maanomistus

RM-korttelialueen omistaa Himoslommat Oy.

3.5 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007. Se on vahvistettu 14.4.2009. Karttaote alla.



Aluevaraus- ja kohdemerkinnät

Matkailupalvelujen alue, kohde (RM, r)



Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

SL Luonnonsuojelualue (SL, sl)

■ sl

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

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

Kehittämisperiaatemerkinnot

mv Matkailun ja virkistyskehitteksen kehittäminen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistysessä jo oleva tai siihen soveltuva aluekokonaisuus.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät

● Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

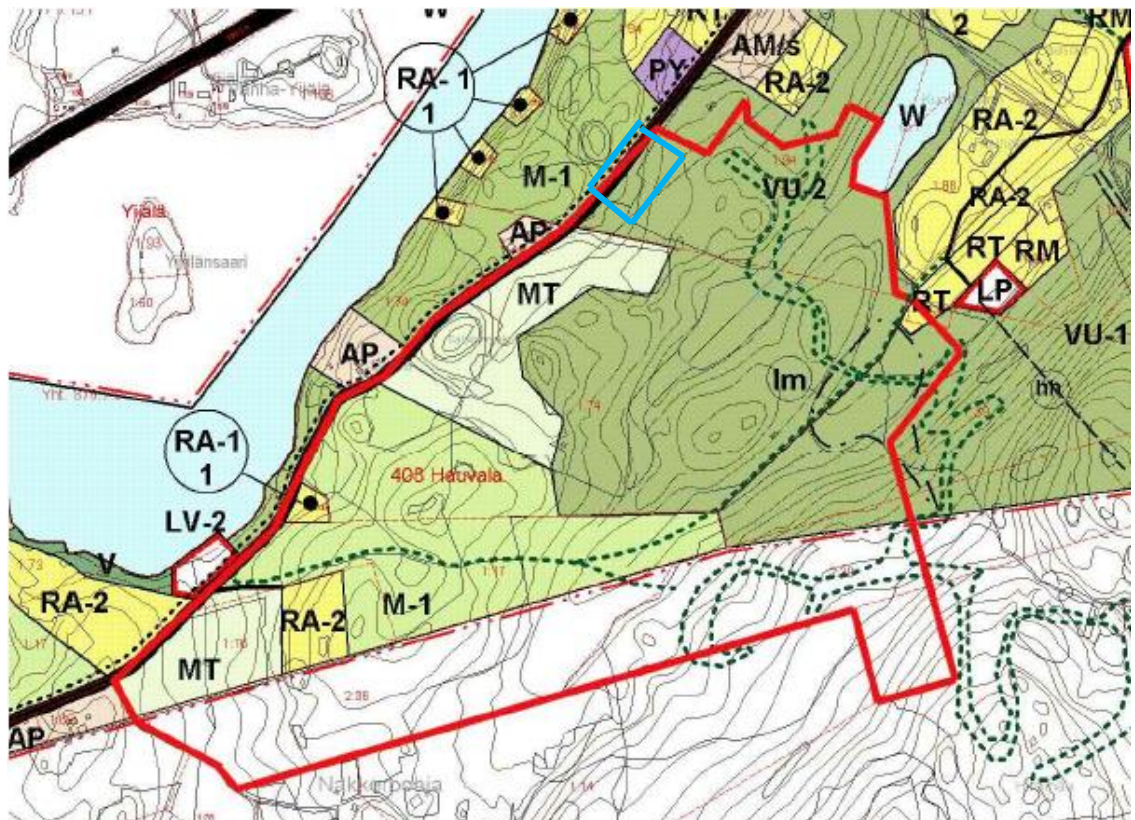
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Himoksen osayleiskaava:

Vahvistettu 31.1.2001.

Alueella on voimassa merkintä VU-2: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/maastohiihto ja golfalue. – Karttaote alla.

Korttelin 4600 likimääräinen sijainti osoitettu kartalla sinisellä ääriiviivalla.



Himoksen osayleiskaavaehdotus, osa-alueet 2-4:

Korjattu kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.10. - 13.11.2012.

Kaavaehdotusta ei ole vielä hyväksytty.

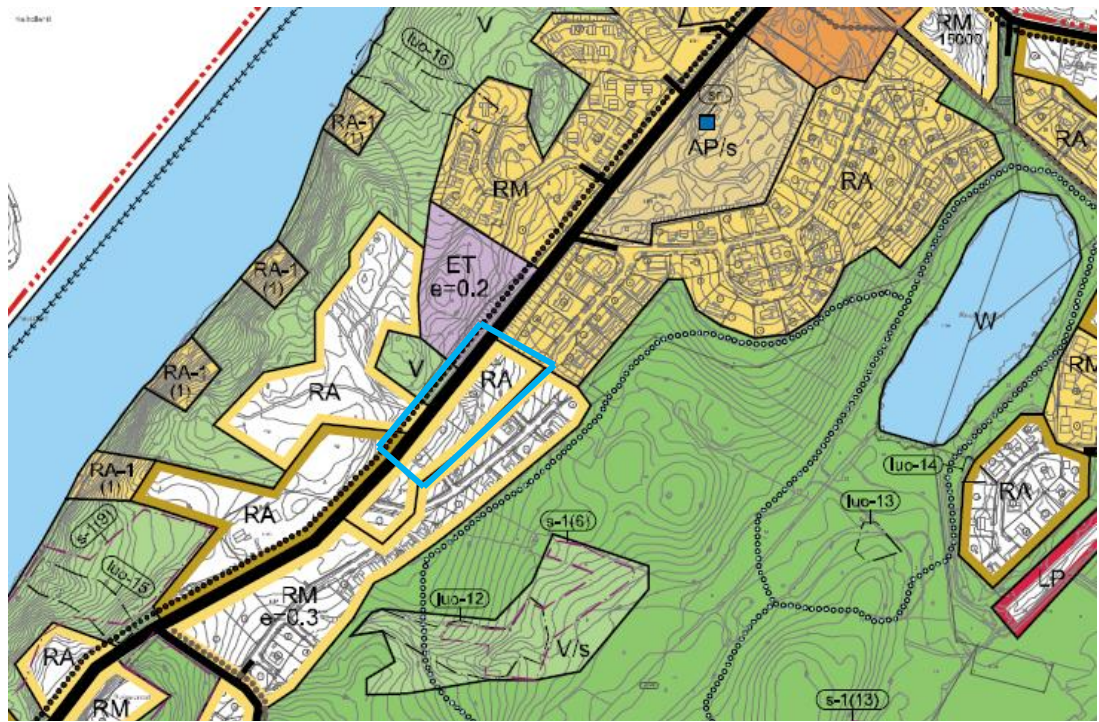
Korttelissa 4600 on merkintä RA: Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva.

Aluetehokkuus on enintään 0,1 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.

Ruokopolusta noin 600 metriä koilliseen Säyrylängtien varrella sijaitsee Kuikan empi-rekartanon muodostama maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jolla on merkintä AP/s: Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Kuikan talo ja sen lähiympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle ja niiden rakentaminen tapahtuu Kuikan talon pihapiirin ja lähiympäristön ulkopuolelle. Aluetehokkuus on enintään 0,02.

Korttelin 4600 likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä ääriiviivalla.

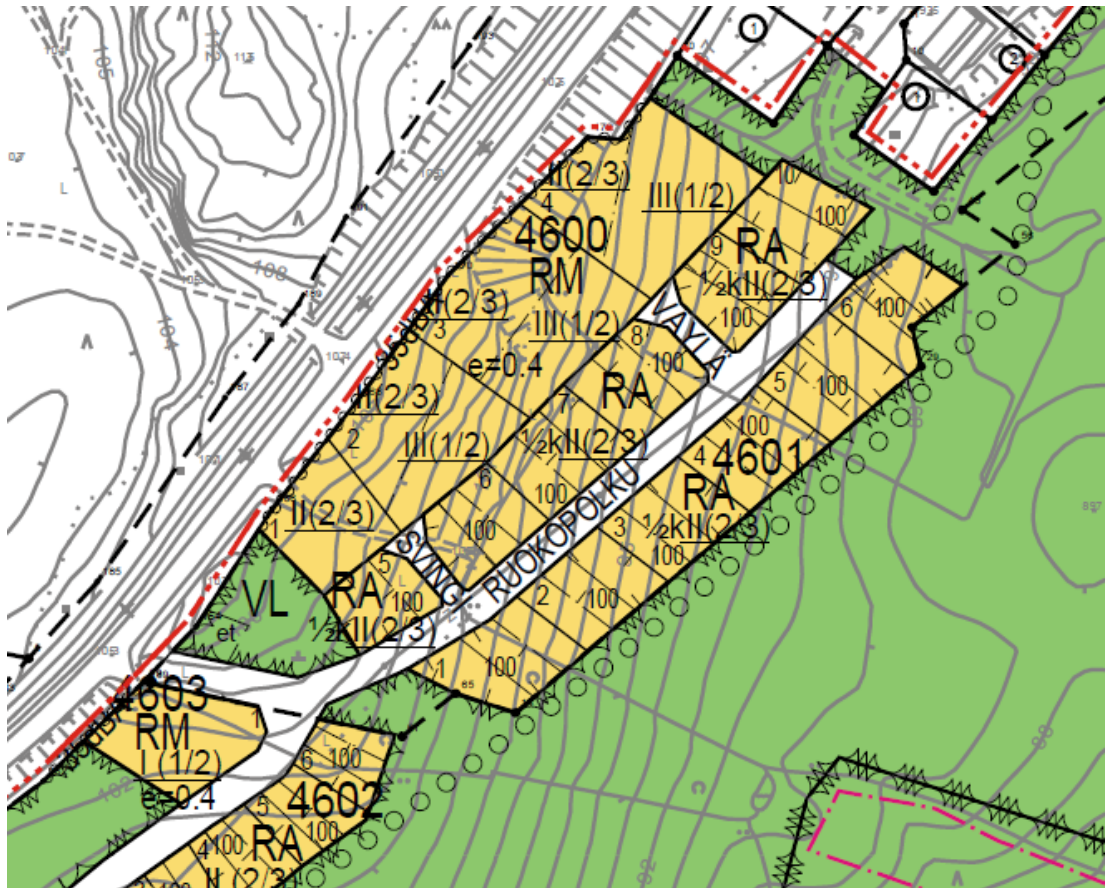


Asemakaava

Alueella on voimassa 13.9.2010 hyväksytty asemakaava, jonka merkintä on RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan kerros-, rivi ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen rakentaminen. - Kartta seuraavalla sivulla.

Asemakaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet ovat liitteenä 4.

Niissä määritellään rakennuksen perusmuoto, kattotyyppi, maaston istuttaminen ja julkisivuväri. Korttelissa 4600 rakennuksen tulee olla muotoaan suorakaide ja selkeän yksinkertainen, musta- tai tumman harmaa kattainen ja julkisivujen tulee olla mustaa lautaa tai hirttä. Rakennus tulee sijoittaa tontille maastoon sopeuttaen. Sokkeli tulee rinnemaastossa porrastaa ja se tulee slammata sileäksi tai rapata tumman harmaaksi tai pinnoittaa luonnonkivellä. – Lisäksi annetaan yksityiskohtaisia määräyksiä julkisivun maalaamisesta sekä räystääs- ja koristelaudoituksesta, tontin kasvillisuudesta ja rajaamisesta.



Pohjakartta

Kaavamuutosehdotus on tehty vuonna 2015 hyväksytylle pohjakartalle.

4. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen tarve, suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos ei perustu voimassa olevaan Himoksen osayleiskaavaan, jossa alueen merkintä on VU-2: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/maastohiihto ja golfalue. Osayleiskaavan muutostyö osa-alueilla 2-4 on kuitenkin ehdotusvaiheessa. Siinä kaavamuutosalueelle ehdotetaan merkintää RA voimassa olevan asemakaavan ja uuden asemakaavaehdotuksen vastaisesti. Kaavatyön edetessä on pyydetty osayleiskaavan suunnittelijaa ottamaan huomioon korttelin 4600 asemakaavan tavoitteet. Asemakaavan muutoksen laadinta on tullut ajankohtaiseksi Himos Salava Oy:n aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Asemakaavamuutoksen laatimisen osalliset (MRL 62 §) on lueteltu liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen laatimiseen ryhdyttiin Himos Salava Oy:n toimeksiannolla 20.1.2015. Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville panosta on Jämsän tekninen lautakunta päättänyt 26.2.2015 § 35.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana on oltu yhteydessä Jämsän kaupungin kehityksestä ja kaavoituksesta vastaaviin virkamiehiin sekä tekniseen lautakuntaan.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Maasto on osittain jyrkkää rinnettä ja tontit ovat kapeita, mikä vaikeuttaa autopaikkojen järjestämistä tonteilla ja rakennusten massoitteita. Aina kaksi tonttia yhdistämällä saadaan pysäköinti keskitettyä sisäänajoväylien Svingi ja Väylä läheisyyteen. Kerrosluvun yhtenäistämällä saadaan rakennusten massoitteita tonteilla paremmin maastoon sopivaksi. Tonttitehokkuus säilyy nykyisellään samoin kuin kaikki alueen yleiset asemakaavamääräykset.

Patalahden golfkenttäalueen asemakaavassa on liitteenä rakentamistapaohje, joka käsittää koko alueen. Korttelin 4600 tulevien tonttien 11 ja 12 rakentamista tarkennetaan kaavamääräyksillä, joka näiltä osin korvaavat aiemman rakentamistapaohjeen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavaprosessin aikana tutkittiin eri pääasiallisten julkisivumateriaalien käyttöä rakennuksissa.

Katualue otettiin mukaan kaavaan ELY-keskuksen ehdotuksesta, lausunto 22.4.2015.

5. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Maasto on osittain jyrkkää rinnettä ja tontit ovat kapeita, mikä vaikeuttaa autopaikkojen järjestämistä tonteilla ja rakennusten massoitteita. Aina kaksi tonttia yhdistämällä saadaan pysäköinti keskitettyä sisäänajoväylien Svingi ja Väylä läheisyyteen. Kerrosluvun yhtenäistämällä saadaan rakennusten massoitteita tonteilla paremmin maastoon sopivaksi. Korttelin pinta-ala ja rakennustehokkuus eivät muutu.

Mitoitus:

RM –alueen pinta-ala on 6390 m² ja sillä on rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun $e=0,4$ mukaan 2556 kem².

Katualueen pinta-ala on 5551 m².

Kaavassa mukana oleva yhdystie 16573:n (Säyryläntie) muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen ehdotuksen mukainen ja nojautuu MRL:n 83.4 pykälään.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Maastoon soveltuva uusi kerrosluku mahdollistaa uusien rakennusmassojen maaston mukaisen sijoittelun entistä kaavaa paremmin. Näin vältetään turhilta maastoleikkauksilta ja –pengerryksiltä. Lisäksi autojen pysäköinti on helpompi järjestää oman tontin alueella.

Säyrylängtien liikennemelu vaimenee Ruokopolun varren rakennusten piholla RM-alueen rakennusten valmistuttua. Rakennusten Säyrylängtien puoleiselle julkisivulle on määrätty ääneneristävyydeksi vähintään 35 dBA.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sijoittuu entiselle paikalleen entisellä rakennustehokkuudella. Ainoastaan kerrosluku on yhtenäistetty ja se on muutettu kellarin tasolla kerrosalaan laskettavan tilan sallivaksi ½ k III u ½. Myös ohjeellista tonttijakoa on muutettu yhdistämällä neljä pientä tonttia kahdeksi suuremmaksi. Rakennusalat ja pysäköintialueiden paikat on esitetty kaavamuutosehdotuksessa ohjeellisina. Rakennuskortteleita varten laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti rakennusten Säyrylängtien puoleiselle julkisivulle on määrätty ääneneristävyydeksi vähintään 35 dBA.

Rakentamista korttelissa 4600 tonteilla 11 ja 12 ohjataan kaavamääräyksillä. Ne korvaavat kyseisten tonttien osalta aiemmat koko Patalahden asemakaava-alueita koskeneet rakentamistapaohjeet.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja työpaikkoihin

Vakituinen asutus ei lisäännä RM-korttelialueella. Vaikutukset kohdistuvat matkailijoiden tarvitsemaan palvelutarjontaan sekä toiminnan ylläpidon ja hoidon vaatimiin työpaikkoihin, mistä ei aiheudu muutosta nykyiseen kaavaan verrattuna.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta muutosta matkailupalvelujen tarjontaan alueella nykyiseen kaavaan verrattuna.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen myötä uudet rakennukset kohoavat maastosta osittain puoli kerrosta ja matalammista maastokohdista osittain kerroksen verran nykyiseen kaavaan verrattuna. Kuitenkin ne ovat yhtenäisempiä massoiltaan ja istuvat kellarikerroksen tasolla maastoon paremmin. Rakennustehokkuus ei muutu.

Lisäksi autopaikat saadaan sijoitettua tonteille keskitetysti. Ruokopolun varren rakennusten piholla liikennemelu vaimenee RM-alueen rakennusten valmistuttua niiden toimiessa melumuurina Säyrylängtielle päin.

Vaikutukset virkistysalueisiin

Ei vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

Nykyiseen kaavaan verrattuna ei vaikutusta. Kaavassa mukana oleva yhdystie 16573:n (Säyrylängtie) muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen ehdotuksen mukainen ja nojautuu MRL:n 83.4 pykälään, jonka mukaan pääasiallisesti paikallista liikennettä palvelevat maantiet tulee osoittaa asemakaavoissa katuna.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännökset

Kuikan talo pihapiireineen ei sijaitse korttelin 4600 välittömässä läheisyydessä, joten ympäristövaikutukset sinne asti ovat vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Nykyiseen kaavaan verrattuna ei vaikutusta.

Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöt:
Säyrylätien aiheuttama liikennemelu vaimenee Ruokopolun varren rakennusten pihoilla RM-alueen rakennusten valmistuttua.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Asemakaavakartan merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset ovat liitteenä.

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaa kaupungin rakennusvalvonta.

Kaavoituskonsulttina kaavan laadinnasta vastaa:

Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä
Tourukatu 24
40100 Jyväskylä



Tommi Luukkonen
tommi.luukkonen@arkkitehtipalvelu.fi
p. 040 579 5633

Anne Nieminen
anne.nieminen@arkkitehtipalvelu.fi
p. 040 558 6969

Kaavan yhteyshenkilöinä Jämsän kaupungin kaavoituspalveluissa toimivat:

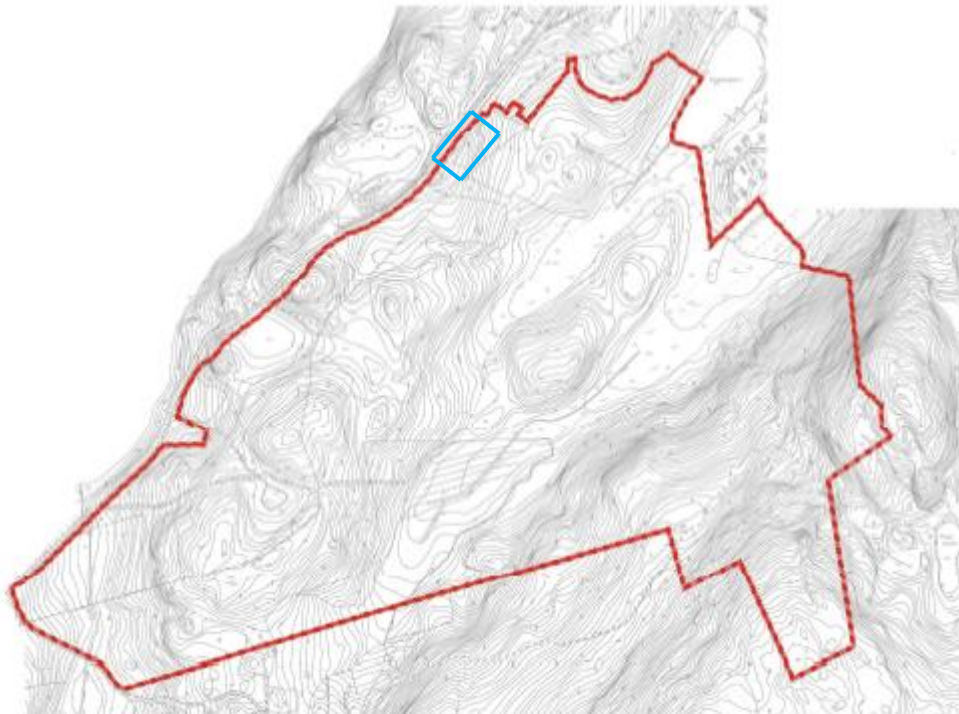
Kari Stenlund
kaavoitusarkkitehti
kari.stenlund@jamsa.fi
p. 050 344 3904

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö
eino.ruhanen@jamsa.fi
p. 0400 542 147

**JÄMSÄ
40. KAUPUNGINOSA
HIMOS**

Ruokopolun asemakaavan muutos ja laajennus

**Asemakaavan muutos koskee korttelin 4600 tontteja 1-4
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4600 tontit 11 ja 12
sekä katualuetta**



kortteli 4600 osoitettu kartalla sinisellä ääriviivalla

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

19.10.2015

Hyväksytty KH 19.10.2015 § 287
Voimaantulo 11.12.2015.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 63 §:N MUKAINEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

JÄMSÄ



Suunnittelun kohde:

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 4600 ja osaa yhdystie 16573:a (Säyrylantie) Jämsän 40. kaupunginosassa. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty kansilehden kartassa sinisellä ääriviivalla. Alueen laajuus on noin 1,19 ha.

Suunnittelun tavoite ja sisältö:

Alueella on voimassa asemakaava, kv hyv. 13.9.2010, jossa muutoksen alainen alue on merkinnällä RM, rinnemaaston ylärinteellä kerrosluku II(2/3) ja alarinteellä III(1/2) ja tonttitehokkuus $e=0,4$. RM alue on jaettu neljään ohjeelliseen tonttiin.

Tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että ohjeellisia tontteja yhdistämällä muodostuu kaksi isompaa tonttia, joilla molemmilla on kerrosluku $\frac{1}{2}$ k III u $\frac{1}{2}$. Autopaikat keskitetään Svingin ja Väylän sisääntulojen läheisyyteen alarinteen puolelle. Muut kaavamerkinnot säilyvät nykyisellään.

Kaavassa mukana oleva yhdystie 16573:n (Säyrylantie) muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen ehdotuksen mukainen ja nojautuu MRL:n 83.4 pykälään, jonka mukaan pääasiallisesti paikallista liikennettä palvelevat maantiet tulee osoittaa asemakaavoissa katuna.

Maanomistus:

Tontit omistaa Himoslomat Oy.

Suunnittelun lähtökohdat:

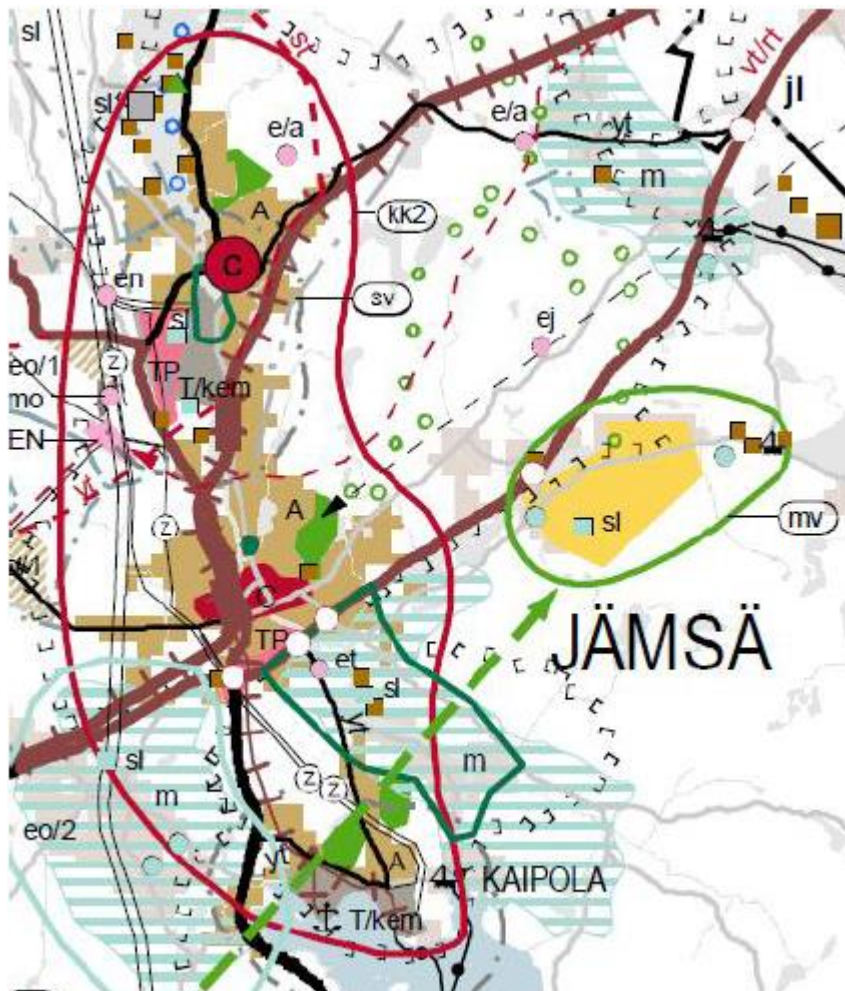
Asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi Himoslomat Oy:n aloitteesta.

Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville panosta on Jämsän tekninen lautakunta päättänyt 26.2.2015 § 35.

Maasto on osittain jyrkkää rinnettä ja tontit ovat kapeita, mikä vaikeuttaa autopaikkojen järjestämistä ja rakennusten massoittelemista. Aina kaksi tonttia yhdistämällä saadaan pysäköinti keskitettyä sisäänajoväylien Svingi ja Väylä läheisyyteen. Kerrosluvun yhtenäistämällä saadaan rakennusten massoittelemista tonteilla paremmin maastoon sopivaksi. Tonttitehokkuus säilyy nykyisellään samoin kuin kaikki alueen yleiset asemakaavamääräykset. – Säyryläntie on yhdystie 16573 eli paikallinen maantie.

Kaavatilanne:Maakuntakaava:

Keski-Suomen maakuntavaltuusto on hyväksynyt Keski-Suomen maakuntakaavan 16.5.2007. Se on vahvistettu 14.4.2009.



Aluevaraus- ja kohdamerkinnot



Matkailupalvelujen alue, kohde (RM, r)



Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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



Luonnonsuojelualue (SL, sl)



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

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

Kehittämisperiaatemerkinnot



Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistyksessä jo oleva tai siihen soveltuva aluekokonaisuus.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen. Alueen rakentamisen suunnittelussa uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

Alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät



Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö

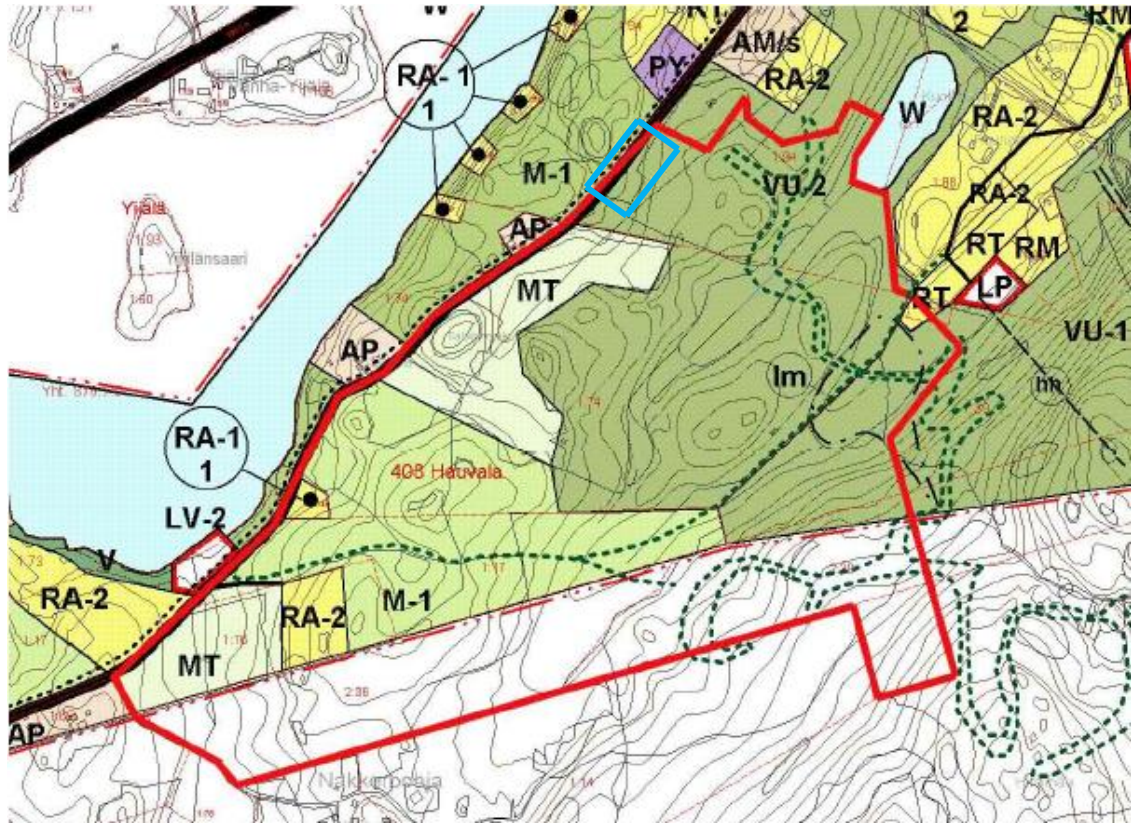
Merkinnän kuvaus: Merkinillä osoitetaan maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Himoksen osayleiskaava:

Vahvistettu 31.1.2001.

Alueella on voimassa merkintä VU-2: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/maastohiihto ja golfalue. - Korttelin 4600 likimääräinen sijainti osoitettu kartalla sinisellä ääriiviivalla.



Himoksen osayleiskaavaehdotus, osa-alueet 2-4:

Korjattu kaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.10. - 13.11.2012.

Kaavaehdotusta ei ole vielä hyväksytty.

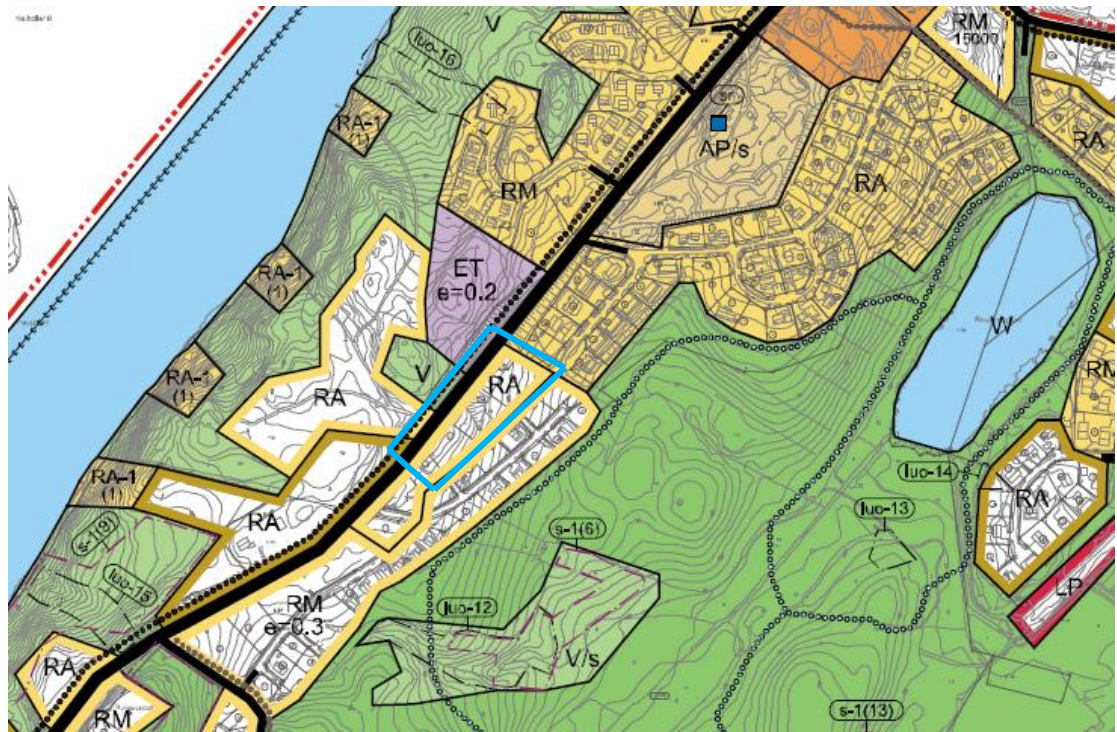
Korttelissa 4600 on merkintä RA: Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva.

Aluetehokkuus on enintään 0,1 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.

Ruokopolusta noin 600 metriä koilliseen Säyrylätien varrella sijaitsee Kuikan empierekartanon muodostama maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jolla on merkintä AP/s: Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Kuikan talo ja sen lähiympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja, jotka eivät aiheuta haittaa asumiselle ja niiden rakentaminen tapahtuu Kuikan talon pihapiirin ja lähiympäristön ulkopuolelle. Aluetehokkuus on enintään 0,02.

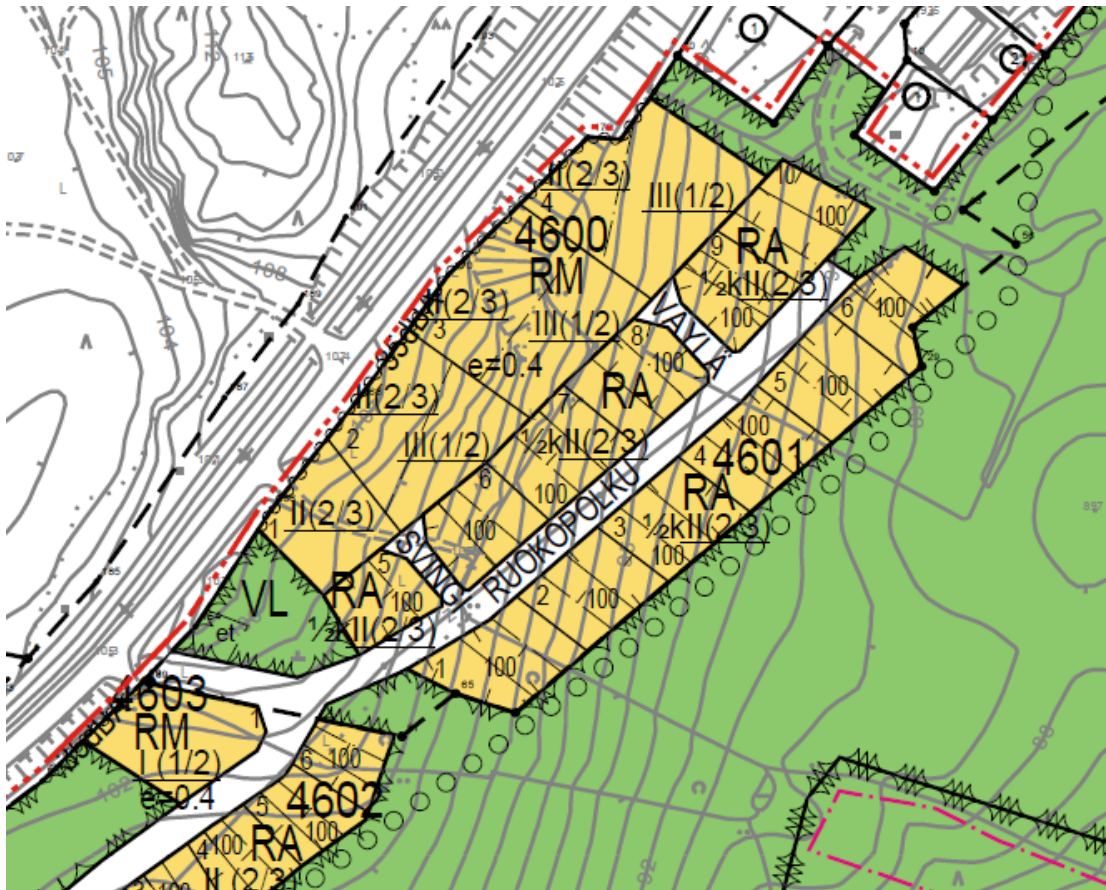
Korttelin 4600 likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla sinisellä ääriviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.9.2010 hyväksytty asemakaava, jonka merkintä on RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan kerros-, rivi ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen rakentaminen. - Kartta seuraavalla sivulla.

Asemakaavaan liittyvät rakentamistapaohjeet ovat liitteenä 4.

Niissä määritellään rakennuksen perusmuoto, kattotyyppi, maaston istuttaminen ja julkisivuväriyty. Korttelissa 4600 rakennuksen tulee olla muodoltaan suorakaide ja selkeän yksinkertainen, musta- tai tumman harmaa kattainen ja julkisivujen tulee olla mustaa lautaa tai hirttä. Rakennus tulee sijoittaa tontille maastoon sopeuttaen. Sokkeli tulee rinnemaastossa porrastaa ja se tulee slammata sileäksi tai rapata tumman harmaaksi tai pinnoittaa luonnonkivellä. – Lisäksi annetaan yksityiskohtaisia määräyksiä julkisivun maalaamisesta sekä räystäs- ja koristelaudoituksesta, tontin kasvillisuudesta ja rajaamisesta.



Tehdyt selvitykset:

- luonto- ja maisemaselvitys tehty ja päivitetty Patalahden golfkenttäalueen asemakaavatyön yhteydessä (Pöyry Environment Oy, 2009)
- liito-oravaselvitys päivitetty (Pöyry Environment Oy, 2009)
- meluselvitystä ollaan päivittämässä Himoksen osayleiskaavatyön yhteydessä

Vaikutusten arviointi:

Patalahden golfkenttäalueen asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2010 on suoritettu laaja vaikutusten arviointi:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tämän kaavamutoksen vaikutukset ovat täysin paikallisia eivätkä muuta asemakaavan perusrakennetta.

Kaavaprosessi ja alustava aikataulu:

Suunnittelu, osallistuminen ja päätöksenteko kaavaprosessin eri vaiheissa Ympäristöhallinnon ohjeita 1 / 2007 kirjaseen mukaan:

Suunnittelu	Osallistuminen	Päätöksenteko
ALOITUSVAIHE		
Kaavoitustarpeen arviointi	Aloite kaavan laatimisesta tai muuttamisesta Keskustelu kaavoitustapeesta	Päätös kaavan laatimisesta
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus		
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) valmistuu	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen Tavoite- ja arvokeskustelua Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa). Pidetään ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely
VALMISTELUVAIHE		
Tavoitteiden tarkentaminen Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ja mahdolliset vaihtoehdot Vaikutusten arviointi Vaihtoehtojen vertailu	Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä kaavan merkittävyyden mukaan → Palaute vaihtoehdoista	Kehitettävän vaihtoehdon valinta
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnos ja muu kaava-aineisto nähtävillä → Mielenpito (ja lausunnot)	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta	Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan	
EHDOTUSVAIHE		
Kaavaehdotus valmistuu	Kaavaehdotus nähtävillä → Muistutukset → Lausunnot	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa) Vastaus muistutusten tekijöille	
Kaavaehdotuksen tarkistaminen		Tarvittaessa uudelleen nähtäville
HYVÄKSYMISVAIHE		
	Ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) (Alueellisen ympäristökeskuksen oikaisukehoitus) Kuulutus kaavan voimaantulosta	Kaavan hyväksyminen (Tuomioistuimen ratkaisu)

Alustava aikataulu:

OAS
Kaavan vireilletulo
Kaavaluonnos
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo
Ehdotus
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo
Hyväksyminen
Voimaantulo

13. helmikuuta 2015
Tekla 26.2.2015 § 35
maaliskuu 2015 kaupunginhallitus
23.3. – 7.4.2015
Tekla 23.6.2015
21.8. - 4.9.2015
KH 19.10.2015 § 287
11.12.2015

Osalliset:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, ne henkilöt, joiden asumiseen työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat alustavasti seuraavat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja –haltijat
- Ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Yhdyskuntateknisestä huollosta vastaavat yhteisöt
- Kaupungin viranomaiset
- Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavan vireilletulo:

Kaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville panosta on Jämsän tekninen lautakunta päättänyt 26.2.2015 § 35.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma pidetään nähtävänä Jämsän kaupungin teknisellä osastolla ja kotisivuilla. Nähtäville tulosta tiedotetaan osallisille. Osalliset voivat esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavoittajalle kirjallisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mahdollisesti saadut mielipiteet huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaa laadittaessa. Kaavaluonnos on yleisesti nähtävänä kahden viikon ajan ja tänä aikana osalliset voivat ilmaista mielipiteensä luonnoksesta kirjallisesti.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo oli 23.3.2015 – 7.4.2015.

Laadittu kaavaehdotus asetettiin nähtäville 21.8. – 4.9.2015 väliseksi ajaksi. Osallisilla oli mahdollisuus muistuttaa kaavasta. Muistutuksiin annetaan kaavanlaatijan kirjallinen vastine. Jos muistutuksista ja annetuista lausunnoista aiheutuneet muutokset ovat olennaisia, asetetaan kaava uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Yhteystiedot:

Kaavoituskonsulttina kaavan laadinnasta vastaa:

Arkkitehtipalvelu Oy Jyväskylä
Tourukatu 24
40100 Jyväskylä



Tommi Luukkonen
tommi.luukkonen@arkkitehtipalvelu.fi
p. 040 579 5633

Anne Nieminen
anne.nieminen@arkkitehtipalvelu.fi
p. 040 558 6969

Kaavan yhteyshenkilöinä Jämsän kaupungin kaavoituspalveluissa toimii:

Kari Stenlund
kaavoitusarkkitehti
kari.stenlund@jamsa.fi
p. 050 344 3904

Eino Ruhanen
maankäyttöpäällikkö
eino.ruhanen@jamsa.fi
p. 0206 38 2715

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan kerros-, rivi- ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen rakentaminen.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - -	Rakennusalueen raja.
- - - -	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- - - -	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
4600	Korttelin numero.
12	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
SÄYRYLÄNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta kellarin tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
III u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0,4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
[]	Ohjeellinen rakennusala.
[p]	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
[]	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
[35dBA]	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 m. Tonttia ei saa aidata.

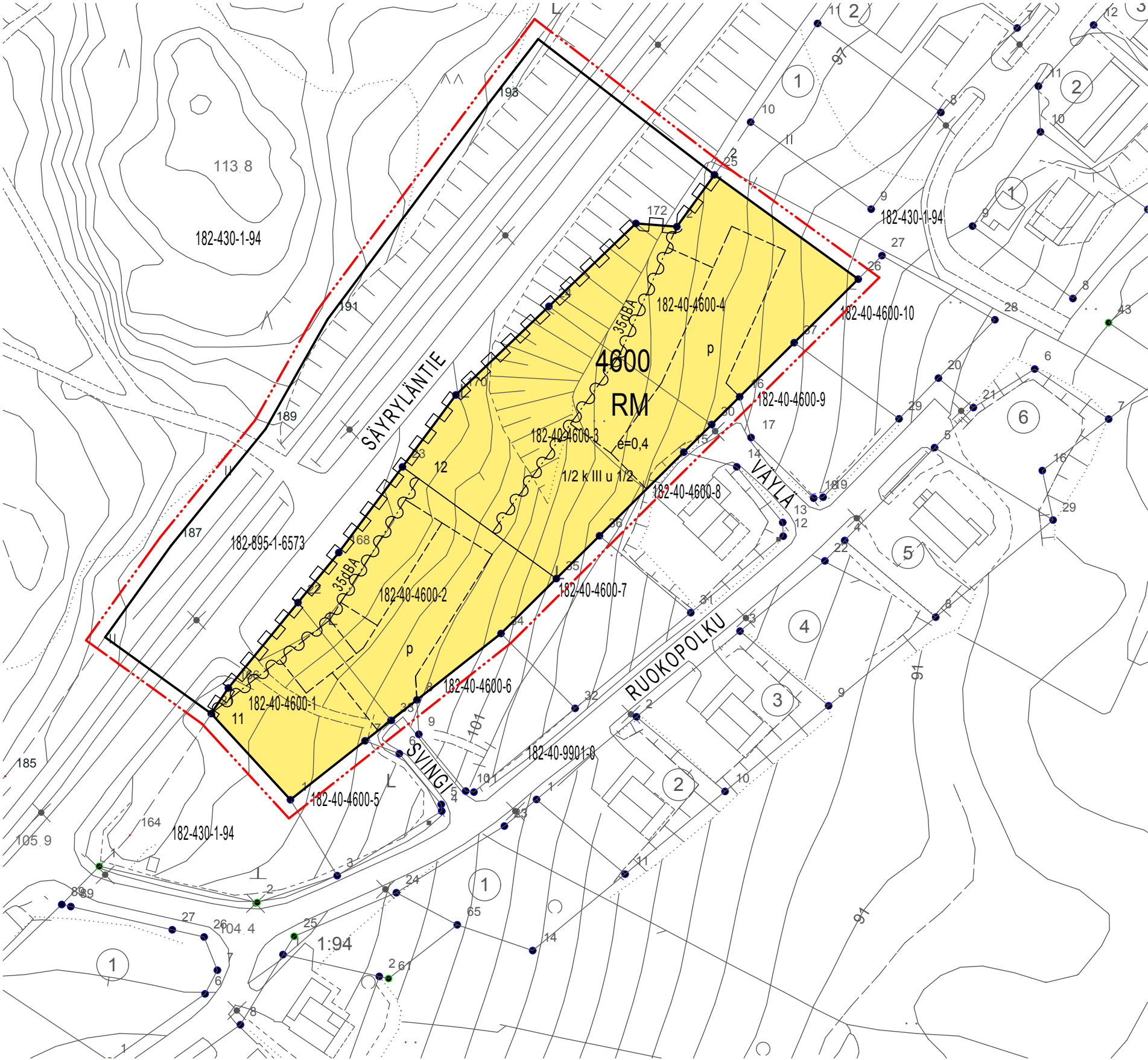
Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä RM-korttelialueella on 0,8 autopaikkaa/asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin alueelle.

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



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
Pohjakartta on tarkastettu ja vastaa JHS 185 vaatimuksia.
Jämsässä 29.5.2015

Lasse Kivinen, kiinteistöinsinööri

Vireilletulo
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo
Hyväksyminen

Tekla 26.2.2015 § 35
23.3. - 7.4.2015
21.8. - 4.9.2015

Jyväskylässä 19.10.2015

Tommi Luukkonen
Arkkitehtipalvelu Oy

JÄMSÄ, 40. KAUPUNGINOSA, HIMOS
RUUKOPOLUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS
1:1000

Asemakaavan muutos koskee korttelin 4600 tontteja 1-4.
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4600 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	28.09.2015
Kaavan nimi	Ruokopolun asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.06.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5551
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6390

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	1,1941	100,0	2556	0,21	0,5551	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6390	53,5	2556	0,40		
L yhteensä	0,5551	46,5			0,5551	
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					

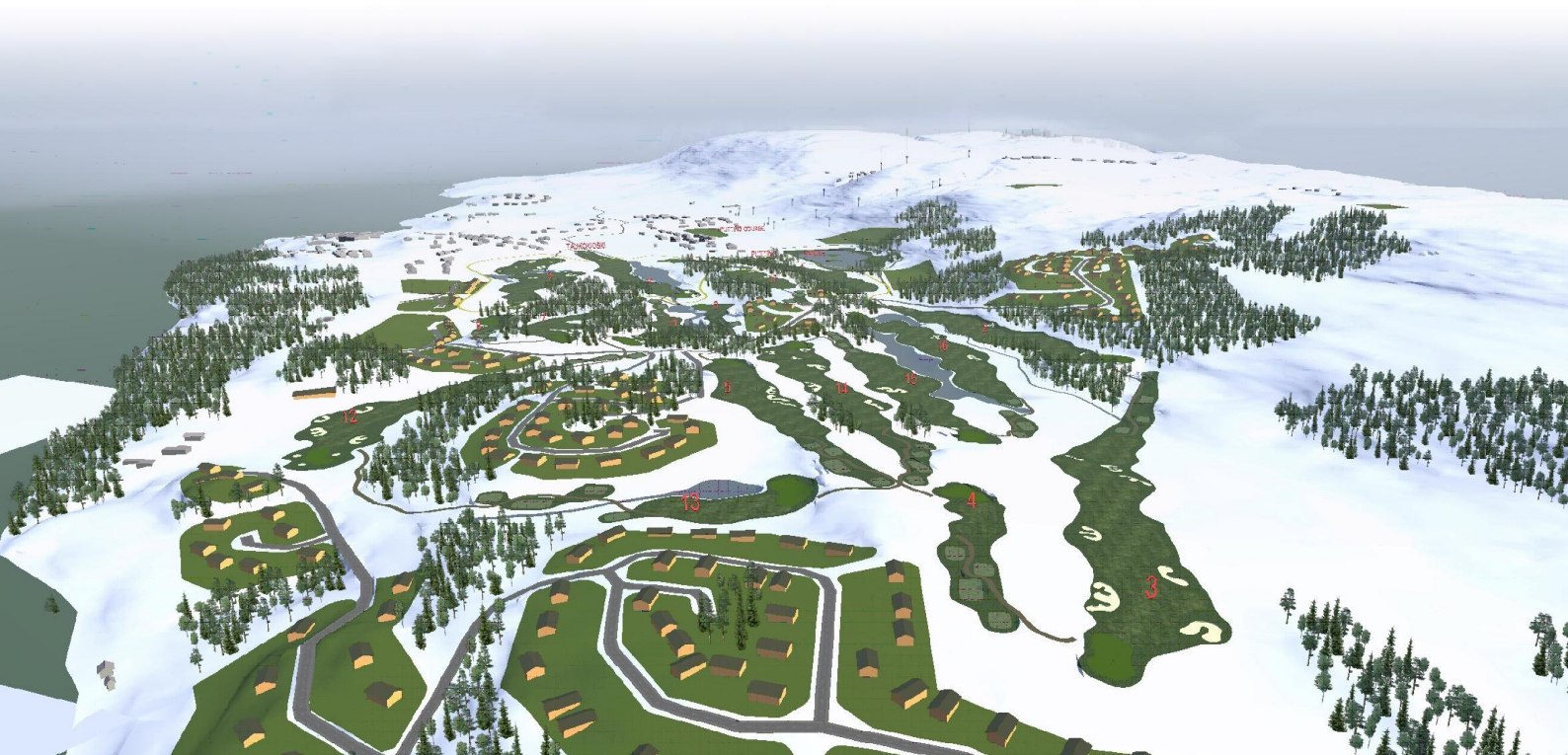
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,1941	100,0	2556	0,21	0,5551	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6390	53,5	2556	0,40		
RM	0,6390	100,0	2556	0,40		
L yhteensä	0,5551	46,5			0,5551	
Kadut	0,5551	100,0			0,5551	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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 ohjeellisenä. 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 kerrosneliometriä 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

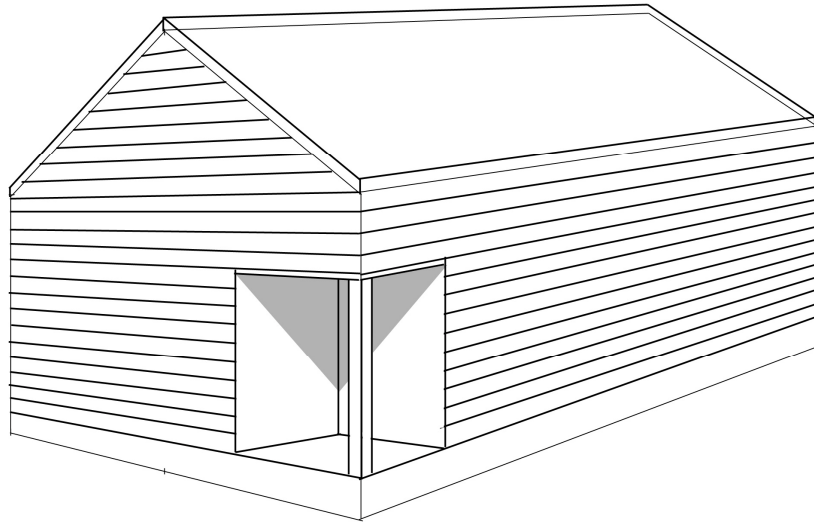
Kaavoituksella ja kaavan ja rakentamistapaohjeen rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja ohjeilla pyritään luomaan Patalahden golfkentän ympärille omaleimainen ja korkealuokkainen rakennettu matkailuympäristö. Ohjeilla ja määräyksillä pyritään aikaan saamaan yhtenäinen ilme sekä matkailupalvelualueen 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.*



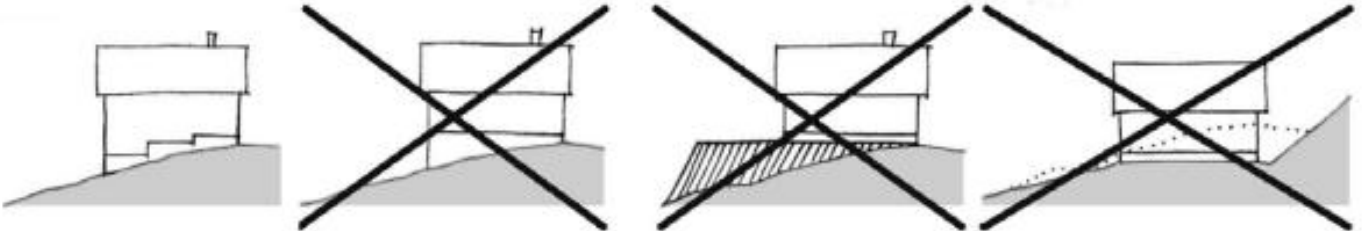
*Kuva: Kaavan vas-
tainen esimerkki:
rakennuksen pääty
on leveämpi kuin
rakennuksen harjan
suuntainen sivu. Ra-
kennuksessa on
myös käytetty val-
koisia koristelaudoi-
tuksia, jotka eivät ole
tavoiteltavia Pata-
lahden alueella. Ku-
va Leviltä.*



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 räystäskorkeus, pienempi massa).

Talousrakennuksien sekä autotallien ja -katosten räystäskorkeuden 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. Puutavarain 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 palahuopakattoa 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.

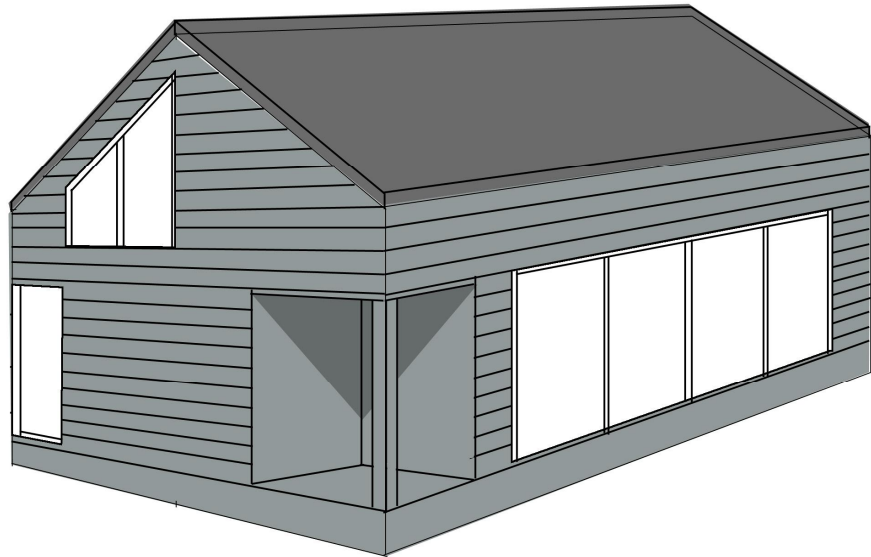
Kiiltäviä maalipintoja ei sallita.

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



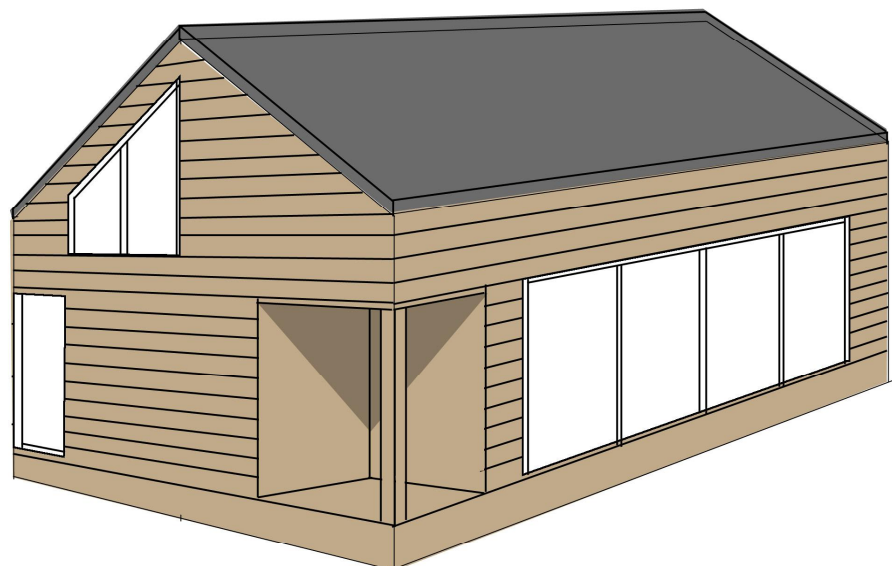
Harmaalla tai mustalla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:

4600-4613, 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.

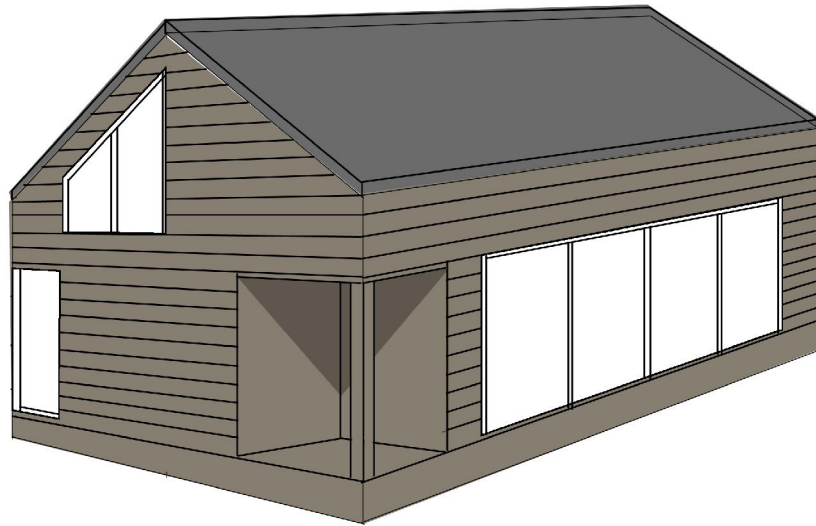
Harmaata tulisi sävyttää hieman vihreällä tai ruskealla ja näin se näyttää todellisuudessa enemmän harmaalta kuin sinisävyiseltä.

Ruskea



**Ruskealla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:
4614-4617**

TUMMANRUSKEA



**Tummanruskealla maalattavien lomarakennusten korttelialueet:
4618-4622, 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

31.5.2010
Kimmo Kautto
Arkkitehti SAFA

VÄRISÄVYT KORTTELEITTAIN

Tummanharmaat tai mustat:

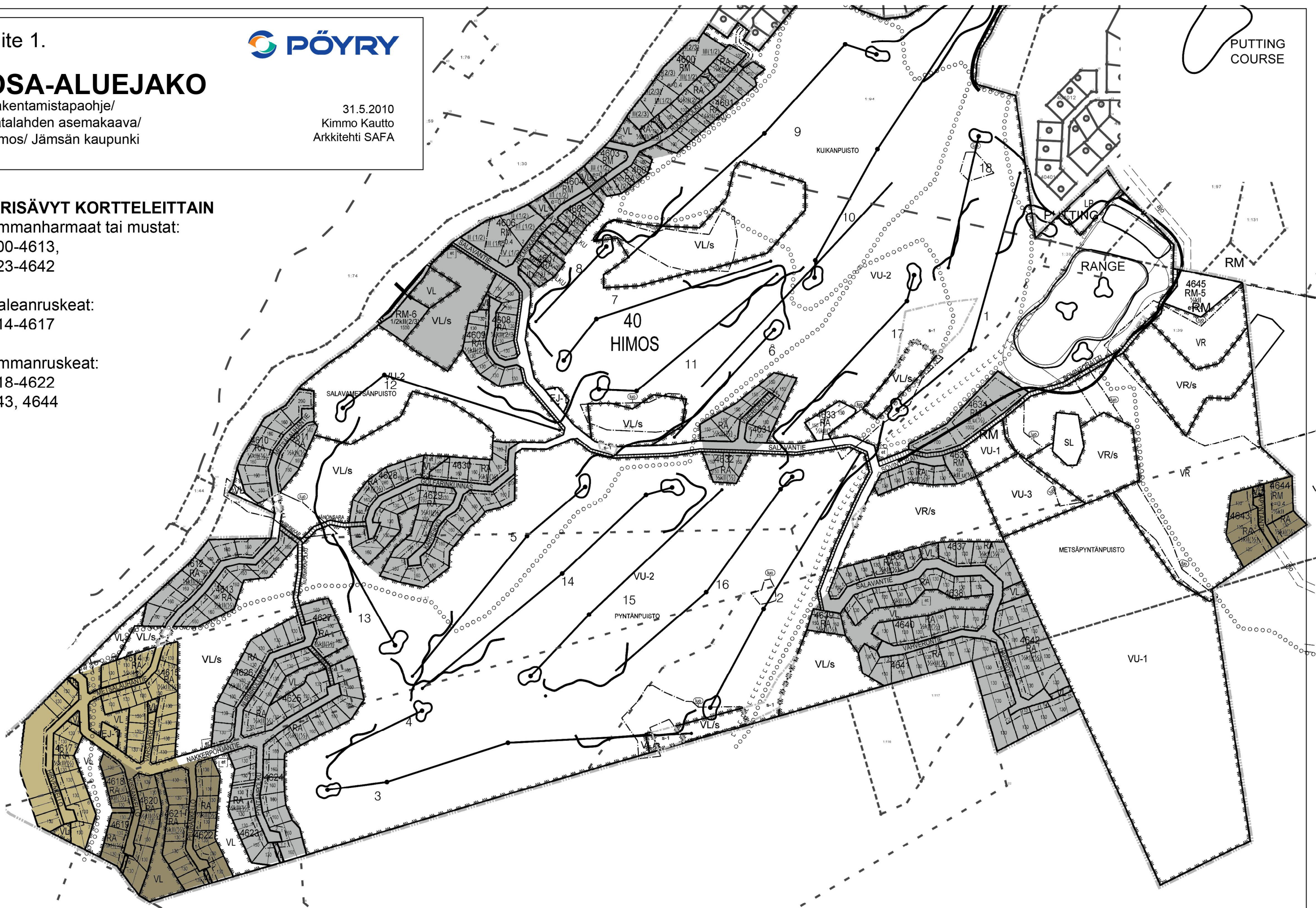
4600-4613,
4623-4642

Vaaleanruskeat:

4614-4617

Tummanruskeat:

4618-4622
4643, 4644



RUOKOPOLUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 4600 tontteja 1-4
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4600 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO 21.8. – 4.9.2015

Saatu lausunto ja sen vastine

Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, pvm 7.9.2015:

- 1) *Voimassa olevasta yleiskaavasta poikkeaminen tulee perustella tarkemmin kaavaselostuksessa. Selostuksessa tulee esittää viimeisin versio alueella vireillä olevasta osa-alueita 2-4 koskevasta yleiskaavaehdotuksesta.*

Vastine: Sekä voimassa oleva Ruokopolun asemakaava että muutosehdotus poikkeavat voimassa olevasta Himoksen osayleiskaavasta (korttelin 4600 alueella merkintä VU-2) ja uudesta Himoksen osayleiskaavaehdotuksesta (merkintä RA). Asemakaavan muutostyön yhteydessä on korttelin 4600 tilanne tutkittu tarkemmin sekä käyttötarkoituksen (voimassa oleva ja ehdotettu merkintä RM) että maaston suhteen. Koska molempien kaava-asteiden muutostyö on meneillään yhtäaikaaisesti, on järkevää muuttaa osayleiskaavaehdotus tukemaan asemakaavan muutostyötä tältä osin. Lisätään maininta tästä asemakaavaselostuksen kohtaan 4.1 Asemakaavan muutoksen tarve ja ote uudesta osayleiskaavaehdotuksesta määräyksineen kaavaselostukseen.

- 2) *Ajoneuvoliittymäkielto olisi sanallisen määräyksen sijaan parempi esittää suoraan kaavakartalla katualueen reunaan koko Säyryläntien varteen.*

Vastine: Liittymäkielto Säyryläntielle lisätään kaavakarttaan. Merkintöjen luettavuuden parantamiseksi korttelin rajalla ollut desibelimerkintä siirretään sisemmäs kortteliin Säyryläntien puoleisille rakennusalueen rajoille. Rakennusalueen rajat merkitään tälle sivulle sitovana.

- 3) *Melunsuojamääräys (desibelimerkintä) ei liity sitovaan rakennusalan rajaan. Lisäksi kaavaselostukseen tulisi lisätä maininta, että laadittua meluselvitystä ollaan päivittämässä yleiskaavatyön yhteydessä.*

Vastine: Liitetään desibelimerkintä sitovaan Säyryläntien puoleiseen rakennusalan rajaan. Mainitaan selostuksessa, että meluselvitystä ollaan päivittämässä.

- 4) *Tienpitoviranomaisia tulee kuulla naapurina rakennuslupavaiheessa.*

Vastine: Liittyy rakennuslupamenettelyyn, ei liitetä mainintaa kaavaselostukseen.

- 5) *Kaava-alueen läheisyydessä sen koillispuolella on Kuikan empirekartanon muodostama valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jota ei ole huomioitu kaavaselostuksen kohdassa 3.3 eikä kaavan vaikutuksia suhteessa kohteeseen kohdassa 5.4. Maakuntakaavan ja vireillä olevan yleiskaavan tätä koskevat määräykset puuttuvat kaavaselostuksesta.*

Vastine: Maininta Kuikan maakunnallisesti arvokkaasta talosta liitetään kaavaselostuksen kohtaan 3.3 ja kaavojen merkintöjen selityksiin kohtaan 3.5. Himoksen osayleiskaavaehdotuksen merkintä on AP/s: Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Kuikan talo ja sen lähiympäristö tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle ja niiden rakentaminen tapahtuu Kuikan talon pihapiirin ja lähiympäristön ulkopuolelle. Aluetehokkuus on enintään 0,02.

Kaavaselostuksen kohtaan 5.4 *Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännökset* lisätään: Kuikan talo pihapiireineen ei sijaitse korttelin 4600 välittömässä läheisyydessä, joten ympäristövaikutukset sinne asti ovat vähäiset.

6) *Kaavan liitteistä puuttuvat asemakaavan seurantalomake sekä liitteenä 3 mainitut korttelia 4600 koskevat rakentamistapaohjeet. Kaavanlaatijan vastineessa 23.6.2015 on kuitenkin todettu, että korttelia 4600 koskevat rakentamistapaohjeet kumotaan ja ne korvataan suoraan kaavamääräyksillä. Esitetyistä määräyksistä puuttuvat kuitenkin mm. rakennusten väritystä koskevat määräykset. – Kumottavat rakentamistapaohjeet tulisi mainita kaavaselostuksessa kohdassa 3.5 ja liittää kaavaselostukseen.*

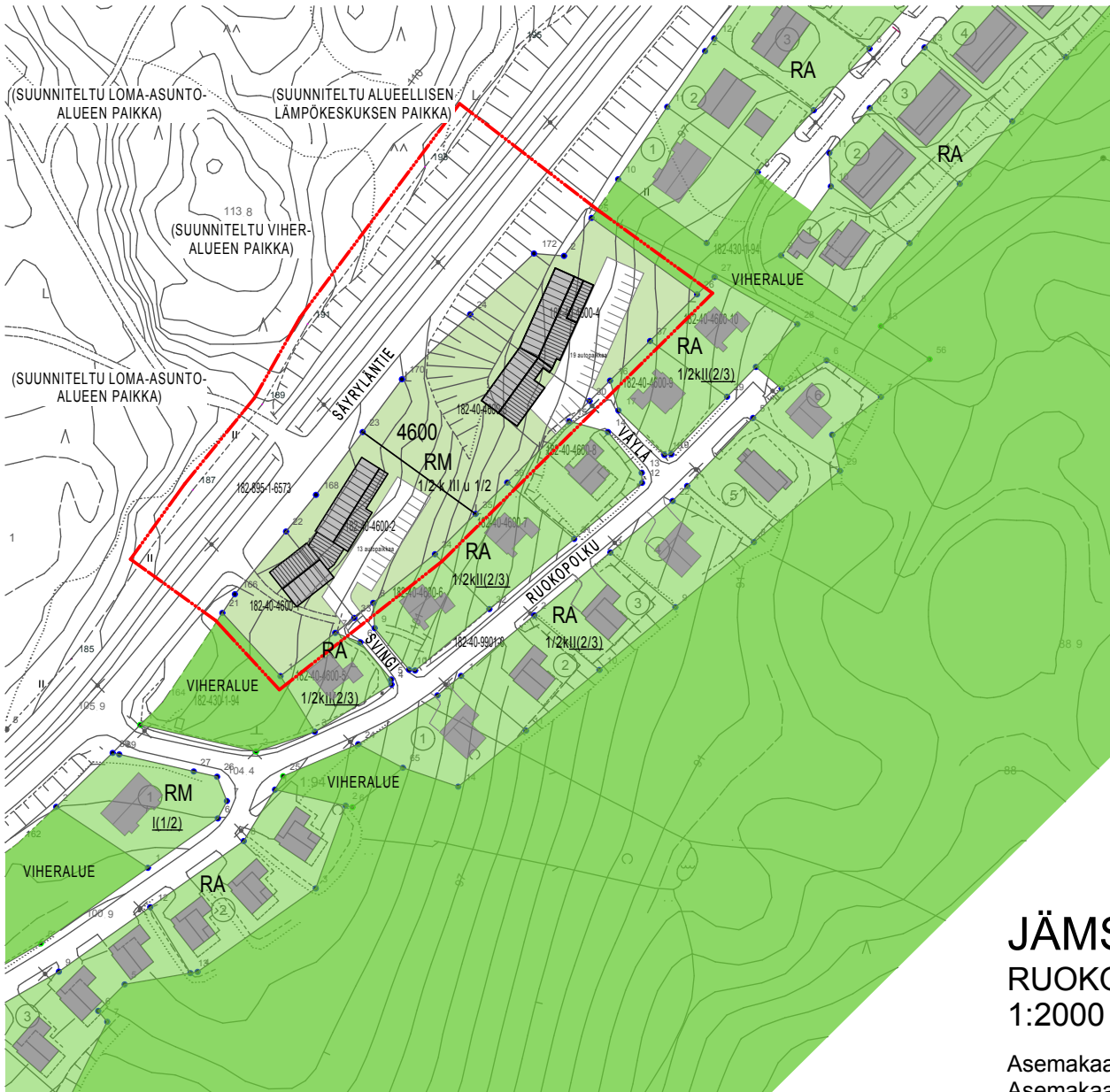
Vastine: Seurantalomake täytettynä liitetään asemakaavan selostuksen liitteeksi 3. Rakentamistapaohjeet poistetaan liiteluettelosta. Määräystä julkisivuväristä ei ole tarkoitus laittaa kaavamääräykseen. Kumottavat rakentamistapaohjeet mainitaan kaavaselostuksen kohdassa 3.5 ja ne liitetään kaavaselostuksen liitteeksi 4.

7) *Havainnekuvasta ei selviä rakennusten suhde alueen muuhun pienimuotoisempaan rakentamiseen.*

Vastine: Liitetään uusi havainnekuva selostuksen liitteeksi 6.

8) *Mittakaavassa oleva ote kumottavasta asemakaavasta tulee lisätä kaavaselostukseen sekä kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen.*

Vastine: Ote kumottavasta asemakaavasta on selostuksessa kohdassa 3.5. Se ei ole mittakaavassa. Mittakaavassa oleva ote lisätään kaupungin hyväksymispäätökseen.



JÄMSÄ, 40. KAUPUNGINOSA, HIMOS RUUKOPOLUN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS 1:2000 HAVAINNEKUVA 19.10.2015

Asemakaavan muutos koskee korttelin 4600 tontteja 1-4.
Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 4600 tontit 11 ja 12 sekä katualuetta.

Vireilletulo
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo
Hyväksyminen
Voimaantulo

Tekla 26.2.2015 § 35
23.3. - 7.4.2015
21.8. - 4.9.2015
KH 19.10.2015 § 287
11.12.2015

Jyväskylässä 19.10.2015

Tommi Luukkonen
Arkkitehtipalvelu Oy