

6.9.2010

PATALAHDEN GOLFKENTTÄALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS JÄMSÄN KAUPUNKI

 Competence. Service. Solutions.A large, stylized, light grey version of the Pöyry logo, spanning the width of the page at the bottom.

Sisältö

1	LÄHTÖKOHDAT	4
1.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
1.1.1	Alueen rajausta ja yleiskuvaus	4
1.1.2	Rakennettu ympäristö	5
1.1.3	Luonnonympäristö	6
1.1.4	Maisema	7
1.1.5	Erityiskohteet	7
1.1.6	Maanomistus ja pohjakartta	8
1.1.7	Vaikutusalue	8
1.2	Suunnittelutilanne	8
1.3	Laaditut tai laadittavat selvitykset	14
2	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
2.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
2.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
2.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
2.4	Asemakaavan tavoitteet	17
2.5	Asemakaavoituksen vaiheet	17
3	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
3.1	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.	17
3.2	Kaavan rakenne	19
3.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
3.4	Aluevaraukset	20
3.5	Kaavan vaikutukset	26
3.6	Ympäristön häiriötekijät	33
3.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
4.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
4.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35
4.3	Toteutuksen seuranta	36

Liitteet

1. Alueen raja
2. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 31.1.2001
3. Ote Himoksen oyk: muutoksen ja laajennuksen mitoituskartasta
4. Ote Himoksen osayleiskaavan 2-4 osa-alueen kaavaehdotuksesta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Himos-Päijänne Masterplan 2008, kartta
7. Luontoselvitys (Pöyry Environment 2009)
8. Liito-oravaselvitys (Pöyry Environment 2009)
9. Tilasto
10. Golfkentän rakennustapaselostus (Holiday Club Resorts Oy 2009)
11. Himoksen osayleiskaavan meluselvitys 2010. (Pöyry Finland Oy)
- 11a. Meluselvityksen liitekartta osa-alue 2
12. Himoksen osayleiskaavan maisemaselvitys 2010. (Pöyry Finland Oy)
- 12a. Maisemaselvityksen liitekartta.
13. Asemakaavan ja golfkenttäsuunnitelman yhdistelmäkartta
14. Havainnekuva
15. Luonnosvaiheen vastineet
16. Ehdotusvaiheen vastineet
17. Rakentamistapaohje
18. 3D -havainnekuvat

Erilliset liiteraportit

Himoskylä 2015 –hanke, Ympärisövaikutusten arviointiselostus
Himos-Päijänne master plan raportti

Jämsän kaupunki**40. kaupunginosa, Himos****PATALAHDEN GOLFKENTTÄALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Asemakaavan selostus, joka koskee 6.9.2010 laadittua kaavakarttaa.

ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaava koskee tilaa 1:38 Hauvalan kylässä, osaa Hauvalan kylän tiloista 1-84, 1:17, 1:39, 2:38, osaa Säyrylän kylän tiloista 1:94, 1:100 ja 1:97 sekä osaa Asemen kylän tilasta 1:113.

Alue rajautuu luoteessa Säyrylääntiehen (maantie 16 573) sekä koillisessa Kuikan ja Himoslaakso II:n asemakaava-alueisiin. Alueen kaakkois- ja eteläpuoli on Himosvuoren rinnettä.

Asemakaavan muutos koskee Kuikan asemakaavan-alueen virkistysalueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit korttelit 4600-4607, 4626-4647 ja niihin liittyvät lähivirkistys-, liikenne-, suojelu- ja erityisalueet.

ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Himoksen alueella noin 6 km Jämsän keskustasta itään. Alueen laajuus on n. 133 ha. Alueen pinta-alasta n. 32 ha on peltoa. Kaava-alueen rajaus on esitetty liitteessä.

1 LÄHTÖKOHDAT

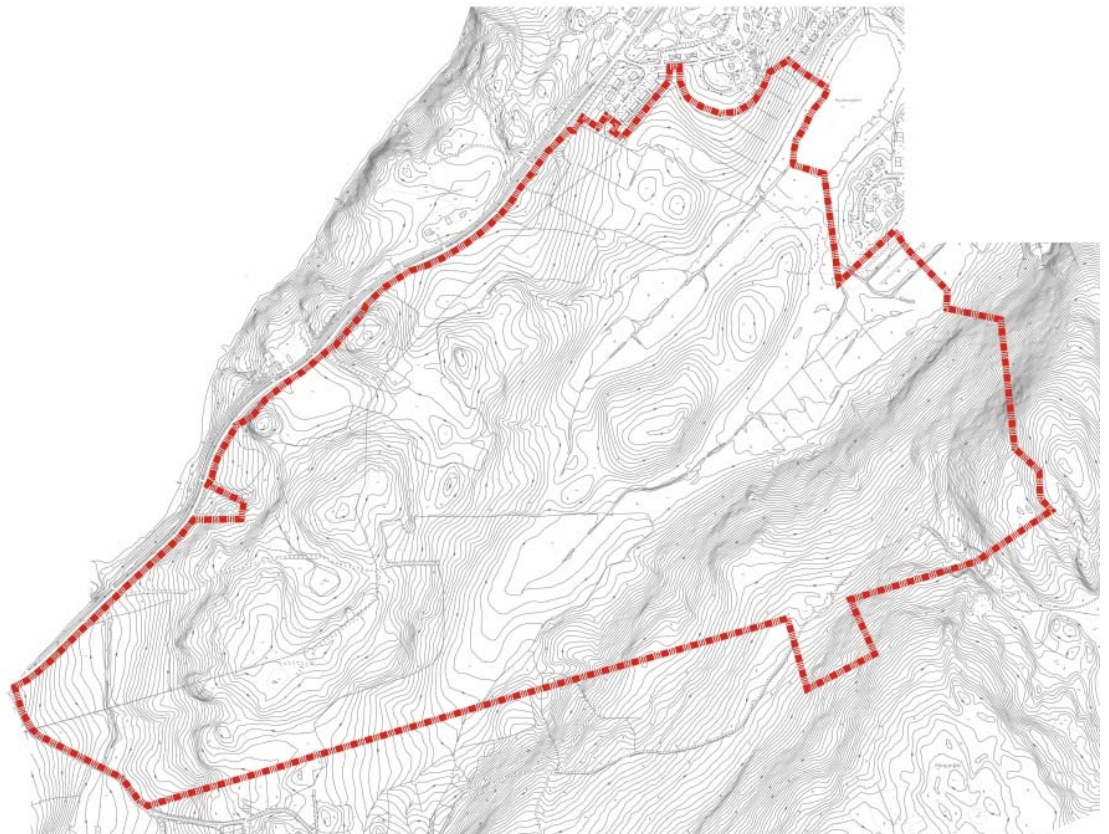
1.1 Selvitys suunnittelualan oloista

1.1.1 Alueen rajausta ja yleiskuvaus

Alue rajautuu luoteessa Patajoentiehen (yhdystie 16 573) sekä koillisessa Kuikan ja Himoslaakso II:n asemakaava-alueisiin. Alueen kaakkois- ja eteläpuoli on Himosvuoren rinnettä.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta tullaan laatimaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajien kesken. Alueen laajuus on 133 ha.

Alueen luonnonympäristö on inventoitu osayleiskaava-alueiden luontoselvityksen yhteydessä.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta.

1.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueen lounaiskulmasta koilliseen kulkee sähkölinja. Muutoin alue on rakentamaton.

Keski-Suomen museo on laatinut Himoksen alueelle osayleiskaava-alueen rakennusinventoinnin. Inventoinnissa tarkastellulla alueella rakennuskanta keskittyi Patalahden ja Patajoen ranta-alueille. Suurin keskittymä on Himoksen matkailukeskus loma-asuntokylään. Vanhempi 1800- ja 1900-luvun alkupuoliskoilta peräisin oleva rakennuskanta keskittyy selvitysalueen ranta-alueille. Osa aikakauden rakennuksista on hävinnyt aikojen saatossa ja uutta rakennuskantaa on tullut tilalle.

Yksittäisiksi esimerkeiksi kohoavat rakennukset ovat tärkeitä kiinnekohtia Jämsän ja Keski-Suomen historiaan muistuttaen Jämsän asemasta eränkävijöiden ja mahtitalonpoikien monisatavuotisena asuinpaikkana (*Himoksen osayleiskaava-alueen rakennusinventointi, Keski-Suomen museo 2005*). Lähimpänä kaava-aluetta, kaava-alueen luoteiskulmasta noin 200 metrin päässä sijaitsee 1830-luvulla rakennettu Kuikan talo pihapiireineen. Kuikan talo on yksi Himoksen alueen parhaiten säilyneistä talonpoikaisista empiretaloista. Alue kuuluu Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 2-4:n alueeseen ja se tulee kaavassa säilymään entisellään.

1.1.3 Luonnonympäristö

Himoksen osayleiskaavaa varten on tehty luontoselvitys 7.9.2006 ja Ylä-himoksen Master Planin yhteydessä on tehty luontoselvitys 29.8.2007. Nämä ja muut täydentävät luontokartoitukset on koottu yhteen ja päivitetty Himoksen yleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 –kaavatyötä varten. Raportti on valmistunut päiväyksellä 14.5.2009. Selvityksen on tehnyt Pöyry Environment Oy.

Lisäksi osayleiskaavaa varten on tehty useita liito-oravaselvityksiä 2000-luvulla eri hankkeiden yhteydessä. Himoksen yleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 –kaavatyötä varten laadittu uusi selvitys, jossa on koottu yhteen vuosien 2006-2009 maastokartoitusten yhteydessä saadut tiedot. 29.5.2009 päivätyssä selvityksessä on ajantasainen tieto liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoista sekä siinä on määritelty liito-oravien liikkumiselle tärkeät kulkuyhteydet selvitysalueella. Selvityksen on tehnyt Pöyry Environment Oy. Alueelle on lisäksi tehty liito-oravien maastotarkistus kevättalvella 2010.

Geologia

Selvitysalue on Pohjois-Päijänteen ranta-alueille tyypillistä jyrkkäpiirteistä vuorimaata. Kallioperä alueella on graniittia ja tulee monin paikoin näkyviin avokalliona etenkin vuorten lakialueilla ja jyrkillä rinteillä. Alueen pinta-alasta n. 32 ha on peltoa.

Vesistöt

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Patalahdentien luoteispuolella ovat Patalahden ranta-alueet. Kaava-alueen pohjoisosassa kaava-alue rajautuu osittain Kuolemanjärveen, jonka pinta-ala on noin 2,5 ha.

Patalahti on vähähumuksinen eli melko kirkasvetinen vesialue. Vuosien 2000-2003 tutkimustulosten perusteella Patalahden vedenlaatu on luokiteltu hyväksi. (YVA-selostus)

Kasvillisuus

Himos sijaitsee eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Jyrkkäpiirteisestä topografiasta johtuen kasvuolosuhteet ovat vaihtelevia ja kasvillisuus alueen eri osissa hyvinkin erityyppistä.

Linnusto ja eläimistö

Selvitysalueella ei sijaitse kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä lintualueita (IBA tai FINIBA).

Himoksen alueelle tehdyissä liito-oravaselvityksissä alueelta on löytynyt useita liito-oravaesiintymiä. Selvityksen perusteella liito-orava on varsin yleinen Himoksen alueella. Näistä yhdeksän aluetta löytyi nyt kaavoitettavalta alueelta. Liito-orava on luontodirektiivin liitteen IV (a) laji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen

heikentäminen ja hävittäminen on kielletty luonnonsuojelulain perusteella. Osa-alueita 2-4 varten päivitetty liito-oravaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä. Selvityksessä on mm. annettu ohjeita liito-oravan huomioimisesta muun maankäytön yhteydessä.

Tarkemmin luonnonympäristöä on käsitelty luontoselvityksessä ja liito-oravaselvityksessä, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

1.1.4 Maisema

Jämsän seutu kuuluu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan Päijänteen seudun osa-alueeseen. Tälle maisemamaakunnalle on keski-suomessa tyypillistä jylhät ja kalliokkoiset piirteet. Suhteelliset korkeuserot ovat suuria monin paikoin. Seutu on metsäistä ja soita on melko vähän. Himoksen alueen metsäiset rinteet ovat kuusikoita ja karuja männiköitä.

Keski-Suomen oloihin nähden Jämsän seudulla on poikkeuksellisen suuria peltoalueita. Myös Himoksen ympäristössä on laajoja peltoalueita. Kaavoitettavasta alueesta n. 30 ha on avointa peltoa.

Alueen lounaiskulmaan ulottuu osittain maakunnallisesti arvokkaan Jämsänjoen maisema-alue. Yleiskaavoituksen yhteydessä osa-alueille 2-5 on tehty erillinen maisemaselvitys (Pöyry Finland Oy, 2010), jossa alueen maiseman syntyhistoriaa ja nykytilaa on kuvattu tarkemmin. Maisemaselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.



1.1.5 Erityiskohteet

Alueen erityiskohteeksi voidaan mainita luonnonsuojelualueeksi perustettu Säyrylän sovintomaan lehmusmetsikkö alueen kaakkoisosassa luoteeseen viettävällä rinteellä. Alue on osoitettu kaavassa **SL** -aluevarauksella.

1.1.6 Maanomistus ja pohjakartta

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan pohjakarttana käytetään Jämsän kaupungin kaavoituksen pohjakarttaa. Kartta on ajantasaistettu 2010. Lisäksi suunnittelussa on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokantaa sekä ortoilmakuvaa keväältä 2009.

1.1.7 Vaikutusalue

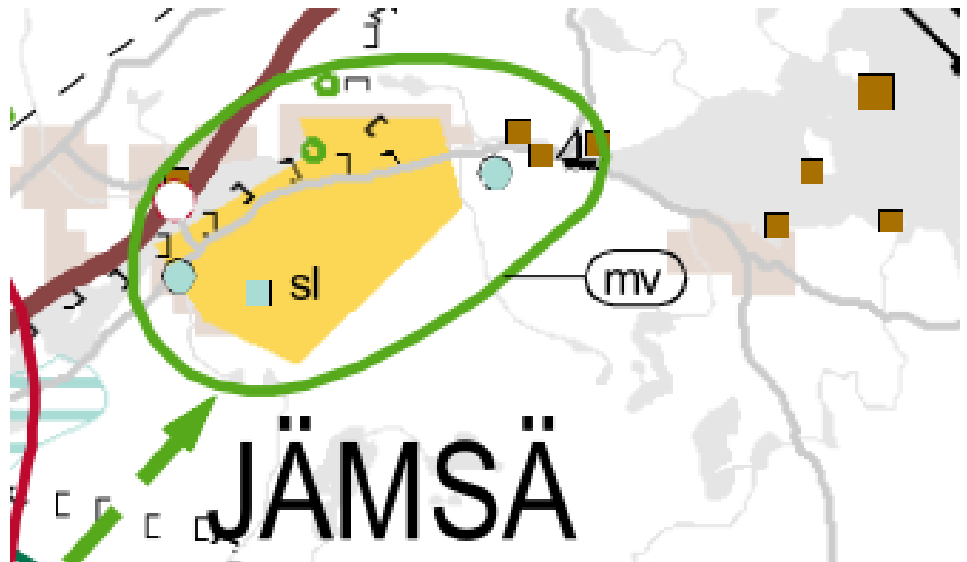
Vaikutusalue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on suunnittelualuetta laajempi käsittäen koko Himoksen alueen, matkailullisten vaikutusten osalta koko eteläisen Suomen.

1.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Jämsä kuuluu Keski-Suomen liiton toimialueeseen. Ympäristöministeriö on vahvistanut Keski-Suomen maakuntakaavan 14.4.2009 ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.12.2009. Maakuntakaava korvaa Keski-Suomen seutukaavan. Maakuntakaavassa alue on matkailutoimintojen aluetta.

Asemakaava-alueen lounaiskulmaan parin hehtaarin alalta ulottuu maakuntakaavan maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.



Kuva 2 Ote 14.4.2009 vahvistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta.

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.



Luonnonsuojelualue (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.

Kehittämisperiaatemerkinnät



Matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailussa ja virkistyskehtämässä 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.

Viiva- ja muut merkinnät



Moottorikelkkailureitti

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisenä.



Valtakunnallisesti (v) ja maakunnallisesti (m) arvokas maisema-alue



Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston periaatepäätöksen mukainen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti.

Master Plan

Koko Jämsän seudulle laadittiin 2000-luvun alussa matkailun Master Plan, minkä strategiset päätavoitteet ovat:

- Matkailutulon kasvattaminen vuoteen 2015 mennessä
- Matkailijamäärien kasvattaminen
- Himoksen markkina-alueen vahvistaminen
- Alueen imagon ja brändin luominen
- Laadun parantaminen
- Yhteistyön parantaminen
- Ympäriuvotisuuden kasvattaminen
- Kestävän matkailun periaatteiden toteuttaminen

Keinoiksi tavoitteiden saavuttamiseksi listattiin:

- Kaavoitus- ja tonttipolitiikka
- Työvoimaa
- Laatuohjelma
- Ympäristöohjelma
- Tutkimustoimintaa
- Jatkuvaa koulutusta
- Matkailustrategia
- Matkailutoimijoiden työnjako ja vastuut

- 0 Majoituskapasiteetin ja sen tason nostaminen
- 0 Ravintolapalveluiden riittävyyden ja tason varmistaminen
- 0 Monitoimihalli
- 0 Hyvinvointikylpylä
- 0 Tapahtuma-areena

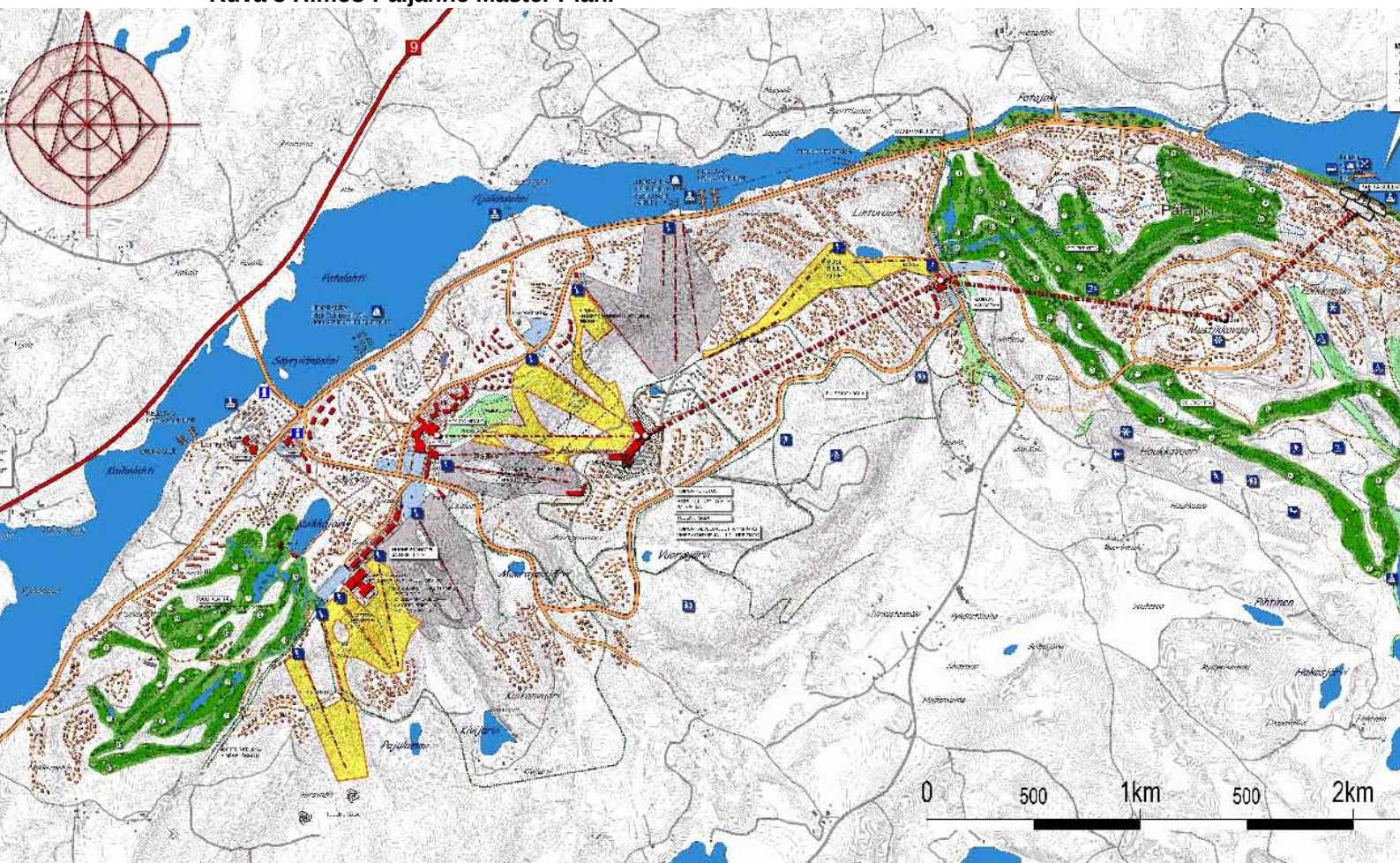
Master Planiin liittyi myös maankäyttöosa, jossa esitetyt toiminnot sijoitettiin kartalle. Maankäyttöratkaisut poikkeavat oleellisesti voimassa olevasta osayleiskaavasta.

Vuosina 2007-2008 Himoksen Master Plania tarkistettiin suurelta osin ja se laajennettiin ulottumaan Päijänteen rantaan. Nykyisen laskettelukeskuspainotteisuuden rinnalle on nousemassa merkittävä panostus golfin harrastamiseen. Nyt kaavoitettava alue on tarkistetussa Masterplanissa osoitettu golfkenttä-, laskettelurinne- ja lomarakennusten alueeksi.

Master Plan –suunnitelmassa varsinaisen ydinalueen kehittämiseen liittyy golfkentän toteutus sekä uusienhissien, rinneravintolaratkaisujen sekä pysäköintiratkaisujen toteutus. Golfväylien välittömään läheisyyteen on varattu vapaa-ajan rakentamisesalueita golfiin ja alueen ympärivuotiseen käyttöön tukeutuen.

Himos-Päijänne Master Planin kuva ohessa sekä karttana selostuksen erillisenä liitteenä.

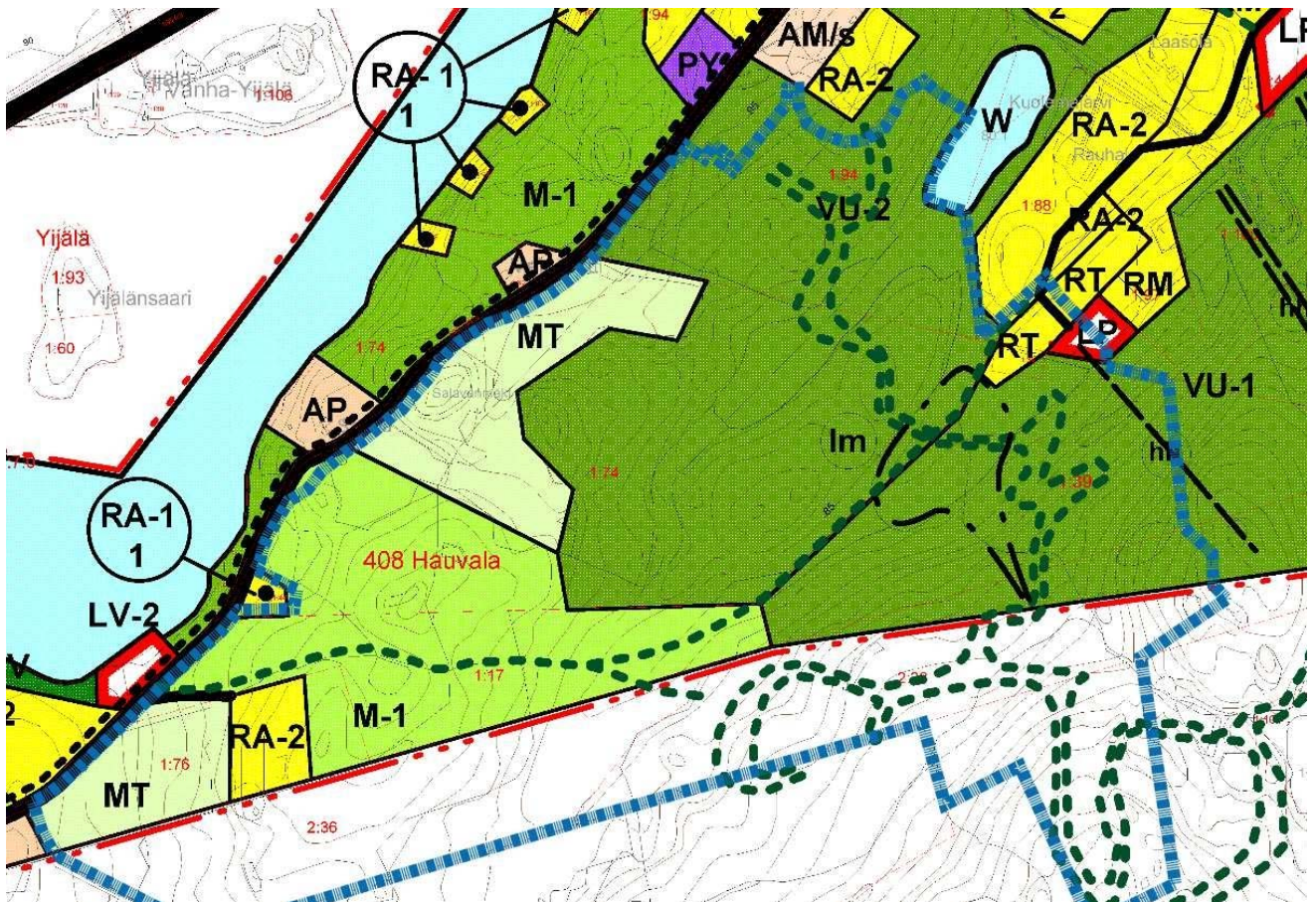
Kuva 3 Himos-Päijänne Master Plan.



Yleiskaava

Patalahden ympärille on hyväksytty Säyrylän yleiskaava 17.3.1986. Uutta yleiskaavaa alettiin laatia pian tämän jälkeen 1980-luvun loppupuoliskolla. Himosvuoren yleiskaava valmistui 1.10.1990. Kaavasta valitettiin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka kumosi sen 4.10.1993, perusteena mm. rakennuslain 1.2 §: yleiskaavaa ei ollut suunniteltu kestävästä kehitystä tukevalla tavalla vaan se oli rakennustehokkuuden osalta liian suuri ajatellen alueen viihtyisyyttä ja ympäristövaikutuksia

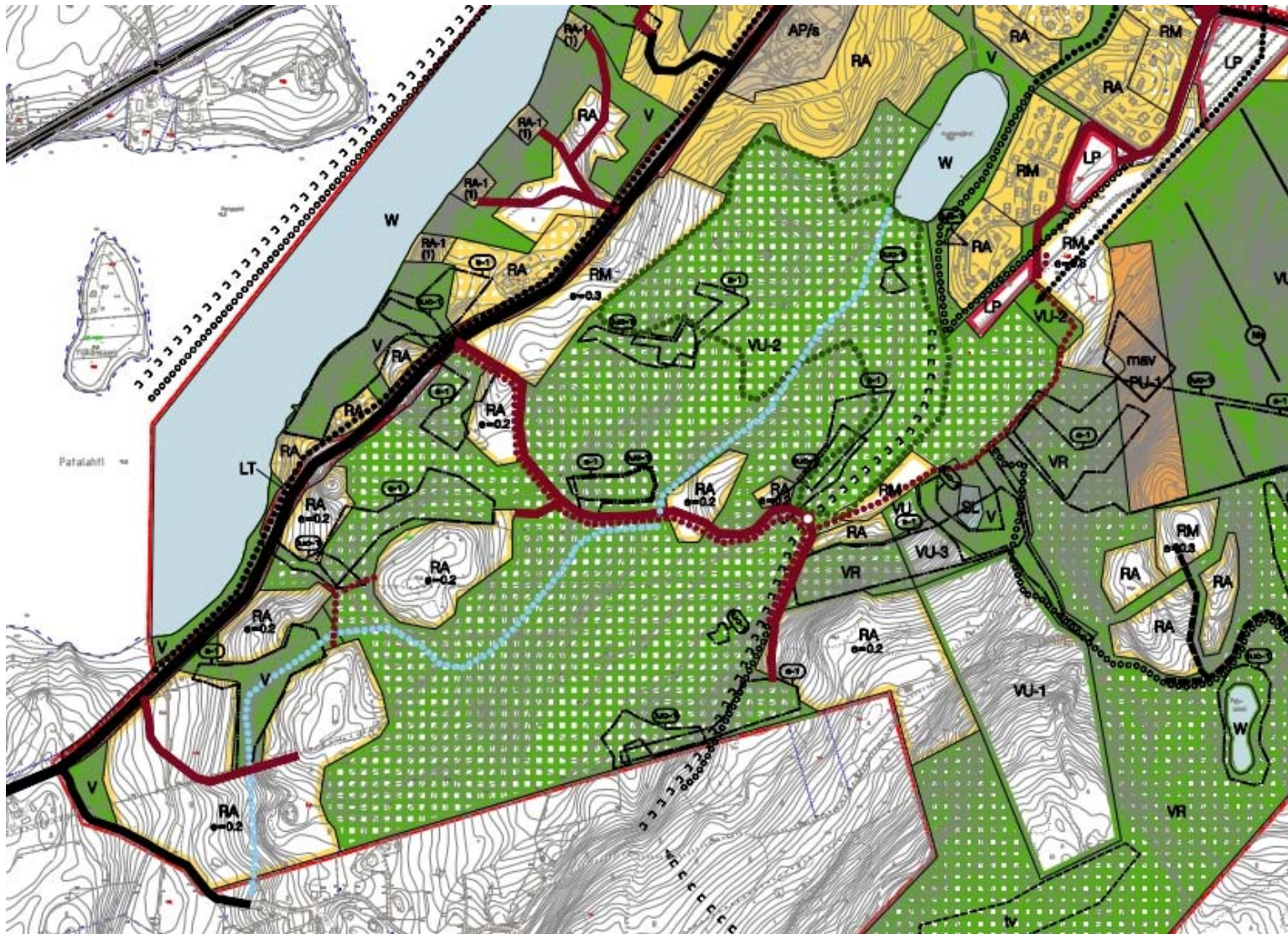
Uutta Himoksen osayleiskaavaa alettiin laatia 1990-luvun loppupuoliskolla. Kaava hyväksyttiin Jämsän kaupunginvaltuustossa 16.11.1999 ja alistettiin vielä rakennuslain perusteella ympäristökeskuksen vahvistettavaksi. Kaava vahvistettiin Keski-Suomen ympäristökeskuksessa 31.1.2001. Himoksen osayleiskaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu pääasiassa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi (maastohiihto ja golfalue) VU-2 sekä osin lomarakennusalueeksi RA-2, maa- ja metsätalousalue(maanhiljelyalue) MT ja maa- ja metsätalousvaltainen (maa- ja metsätalous sekä hajakenttäalue) M-1 -alueiksi. Ote osayleiskaavakartasta ohessa sekä selostuksen liitteenä.



Kuva 4 Ote 2001 vahvistetusta yleiskaavasta. Asemakaavan raja sinisellä.

Vahvistetun yleiskaavan merkinnät:

- RA-1 ja RA-2 Loma-asuntoalueet/ normaali ja lomakyläalue
- VU-2 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/ maastohiihto ja golfalue
- M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue/ maa- ja metsätalous sekä hajarakentaminen
- MT Maa- ja metsätalousalue/ maanviljelysalue
- Im luonnonympäristöltään arvokas alueen osa
- ulkoilureitit



Kuva 5 Ote yleiskaavehdotuksesta 30.6.2010.

Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus on käynnistetty vuoden 2005 lopulla. Yleiskaava-alue on jaettu valmisteluvaiheen aikana kahteen osa-alueeseen: 1 käsittää keskeisimmän Himoskylän alueen ja siihen liittyvät Patalahden ranta- ja Himosvuoren rinnealueet sekä 2-4 sisältää muun ympäröivän yleiskaava-alueen. Osa-alue 1 on ehdotusvaiheessa ja kaupunginvaltuuston hyväksymä 9.2.2008. Kaavasta on valitettu

Hallinto-oikeuteen, jonka käsittelyssä se on edelleen lokakuussa 2009.

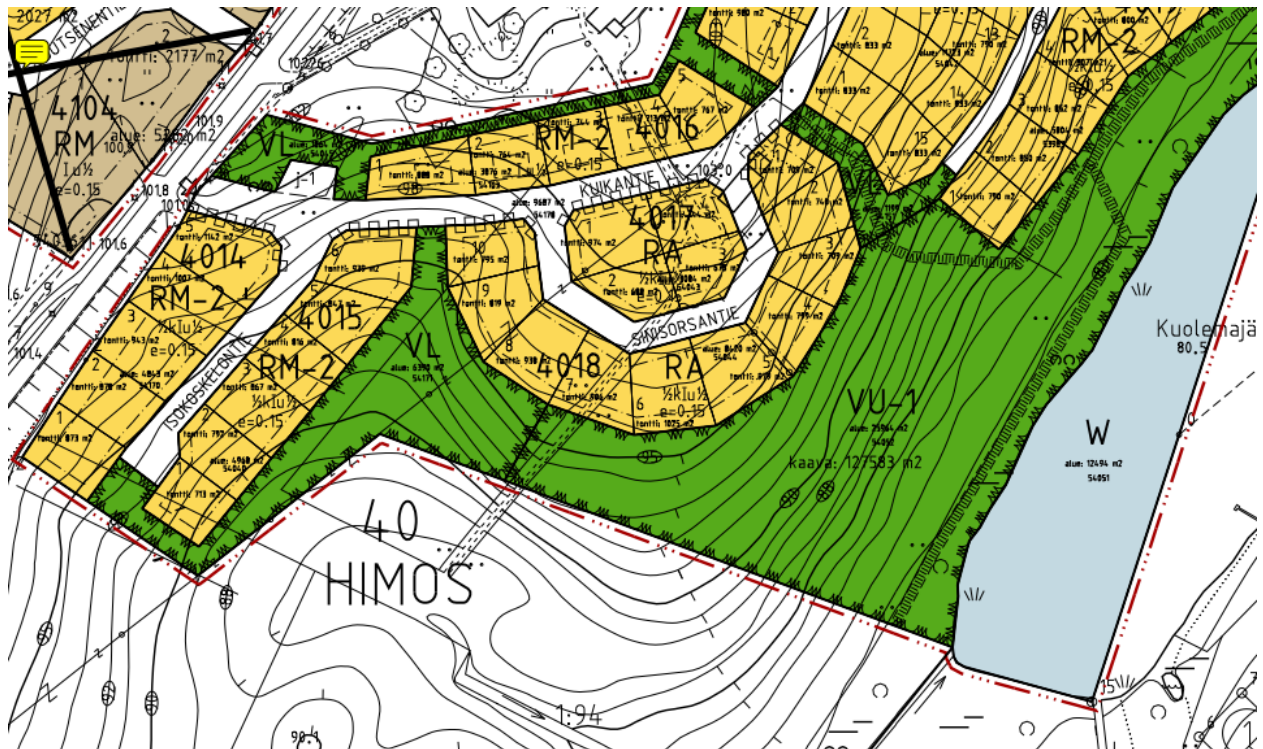
Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueilla 2-4 on elokuussa 2010 ehdotusvaiheessa. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.8.-11.9.2009 jatkuen 21.9.-25.9.2009. Yleiskaavaehdotusta on työstetty samaan aikaan asemakaava laatimisen yhteydessä. Yleiskaavaehdotus on valmistunut päiväyksellä 30.6.2010. Nyt kaavoitettava Patalahden golfkenttäalue sijoittuu osa-alueelle 2. Yleiskaavojen yleistavoitteet ovat:

- Himoksen alueen kehittäminen laskettelukeskuksesta monipuoliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi.
- Varautuminen monipuolisempaan ja paikoin tehokkaaseen matkailupalvelurakentamiseen.
- Alueen virkistyspalvelujen turvaaminen.
- Maisemallisten tekijöiden ja luonnonympäristön huomioiminen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus perustuvat pitkälti alkuperäisen ja tarkistetun Master Planin selvitykseen. Osayleiskaavan mitoitusluokkakartta ja osa-alueen 2-4 kaavaehdotuskartta ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaava

Asemakaava alueelle sijoittuu osittain Kuikan asemakaava, jonka VL ja VU-1 alueet muutetaan VL-2 alueiksi.



Kuva 6 Ote kuikan asemakaavasta. Hyväksytty 19.6.2006 §39.

Kaavoituksen suunnittelu on käynnistynyt Himoksen maa-alueet Oy:n toimesta. Himoksen aluetta toteutetaan Jämsän kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken sovittujen yhteistoimintasopimusten mukaisesti.

1.3 Laaditut tai laadittavat selvitykset

Laaditut selvitykset:

Osayleiskaavoitukseen liittyvät selvitykset

- o Himoksen osayleiskaava-alueen rakennusinventointi (Keski-Suomen museo 05/2006)
- o Luontoselvitykset 2006-2009. Luontoselvitysten päivitys 14.5.2009 (Pöyry Environment Oy)
- o Liito-oravaselvitykset 2006-2008. Liito-oravaselvityksen päivitys 29.5.2009 (Pöyry Environment Oy)
- o Kuikanvuoren liito-oravaesiintymien maastotarkistus 3.2.2010 (Pöyry Finland Oy)
- o Muinaismuistojen täydennysinventointi (Mikroliitti Oy 10/2006)
- o Vt 9 ja mt 16574 tiejärjestelyt (SITO, Tiepiiri 2006-2009)
- o Vesihuollon yleissuunnitelma (Pöyry Environmnet Oy 11/2006)
- o Energiaselvitys/ kaukolämpö ja sähköntuotanto (Elomatic 12/2006)
- Himoksen alueen YVA (Ramboll 12/200)
- Himosalueen markkina- ja toimintaympäristöanalyysi (Success Factory Oy 31.1.2007)
- Pysäköintisuunnitelma (FCG Planeko 2008)

Golfkenttäsuunnittelun yhteydessä tehdyt selvitykset:

- o Golfkenttäsuunnitelmat (Holiday Club Resorts Oy, 2009)
- o Golfkentän rakennustapaselostus (Holiday Club Resorts Oy 1.2.2009)
- o Golfkentän kastelujärjestelmä –suunnitelmaselostus (Tmi Kimmo Laihonon 3.9.2008)
- o Golfkentän raivaussuunnitelma (Holiday Club Resorts Oy 26.5.2009)
- o Golfkentän suunnittelutarveratkaisu 14.11.2008
- o Golfkentän rakentamisen toimenpidelupa 28.11.2008

2 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

2.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Himoksen alue on valtakunnallinen nopeasti kehittyvä laskettelu- ja hiihtokeskus sekä ympärivuotinen matkailukeskus. Alueella on ollut koko Himoksen historian ajan voimakkaita loma-asuntojen rakentamispaineita.

Alueen kehittymisen ja rakentumisen myötä on tullut tarve entistä monipuolisempaan ympärivuotisiin matkailupalveluihin ja toisaalta niiden vaatimaan tehokkaampaan rakentamiseen.

Golfharrastuksen suosion lisääntymisen myötä nykyinen 9-reikäinen golfkenttä ei riitä tyydyttämään kysynnän aiheuttamaa tarvetta. Uuden täysimittaisen golfkentän rakentamisella on suuri merkitys Himokselle ympärivuotisen matkailun kohteena.

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen, mutta poikkeaa jonkin verran voimassa olevasta 31.1.2001 vahvistetusta Himoksen osayleiskaavasta. Samanaikaisesti asemakaavoituksen rinnalla on laadittavana Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa asemakaavan kaavaratkaisut esitetään koko Himoksen kokonaisuuteen sopivina. Asemakaava noudattaa laadittavana olevaa yleiskaavaa.

2.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus käynnistyi Himoksen maa-alueet Oy:n toimesta maanomistajien aloitteesta kesällä 2007.

2.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan ” kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”

Osalliset voidaan ryhmitellä seuraavasti:

Maanomistajat ja asukkaat

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat (soveltuvasti myös laajemmalla alueella)
- alueella toimivat yritykset ja muut toimijat

Viranomaiset

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo

Kunnan hallinto

- kaupunginvaltuusto
- kaupunginhallitus
- lautakunnat

Etujärjestöt ja muut tahot

- energia- ja teleyhtiöt
- luonnonsuojelupiiri
- asukas- ja kyläyhdistykset
- JÄMSEK Oy

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 11.8.2009 ja sitä on päivitetty 20.10.2009 ja 5.4.2010. OAS asetetaan nähtäville Jämsän kaupungin Tekniseen palvelukeskukseen yhdessä muun valmisteluaineiston kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavoituksen valmisteluaineistoa sekä kaavaluonnoksia esitellään kaupungin Teknisessä palvelukeskuksessa.

Valmistelu-, luonnos ja ehdotusvaiheessa osallisilla on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä kaavasta. Määräaikaan mennessä jätettyihin mielipiteisiin ja muistutuksiin annetaan kirjallinen vastine.

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu 2.9.2009 Keski-Suomen ympäristökeskuksessa.

Kaavasta pidetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa viranomaisneuvottelu. Työneuvotteluja on pidetty useita.

Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa on pyydetty lausunnot ao. viranomaisilta. Lausuntoihin on annettu kirjallinen vastine.

2.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Himoksen aluetta laskettelukeskuksesta monipuoliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, mahdollistaa nykyistä monipuolisempi ja paikoin tehokas palvelu- ja loma-asuntorakentaminen, turvata alueen virkistyspalvelut sekä säilyttää alueen erityiset luontoarvot. Maisemallisesti tavoitteena on kauniin ja hyvin hoidetun golfkenttäalueen muodostaminen.

2.5 Asemakaavoituksen vaiheet

- Vireilletulo kuulutus 4.11.2009
- TEKLA
- OAS nähtävillä 11.11.-24.11.2009
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 2.9.2009
- Luonnos 27.10.2009
- Luonnos nähtävillä 16.12.-20.12.2009 ja 28.12.2009-25.1.2010
- Ehdotus 6.4.2010
- Ehdotus nähtävillä 19.5.-17.6.2010
- Tarkistettu hyväksymiskäsittelyyn menevä kaavaehdotus 3.8.2010
- Kaupunginhallitus 16.8.2010
- Tarkistettu kaavaehdotus 6.9.2010
- Kaupunginhallitus 6.9.2010

Luonnosvaiheen lausunnon antoivat määräaikaan mennessä Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto, Vattenfall verkko Oy, Jämsän kaupungin ympäristölautakunta, Suomen luonnonsuojeluliitto. Lisäksi saapui kolme mielipidettä. Mielipiteisiin ja lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastineet.

Ehdotusvaiheen lausunnon antoivat määräaikaan mennessä Keski-Suomen liitto, Vattenfall verkko Oy, Jämsän kaupungin ympäristölautakunta ja Jämsän seudun jätehuolto. Muistutuksia saapui kolme kappaletta.

3 ASEMAKAAVAN KUVAUS

3.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

Kaavaratkaisu on valmisteilla olevan Himoksen osayleiskaava osa-alue 2-4:n mukainen.

Suunniteltu golfkenttäalue on varsin keskeinen, koska sen lähtö- ja tuloväylät sijaitsevat Master Planissa esitetyn ohjelmapalvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä.

Kaavan mitoituksen lähtökohtana on pidetty osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen luonnosaineiston mitoitusta, joka noudattaa pääsääntöisesti Master Plan-selvityksessä esitettyjä rakennusoikeuksia.

Asemakaavasuunnittelua on viety eteenpäin yhdessä golfkenttäsuunnittelun kanssa. Väylien sijoittuminen ja turvallisuusmääräykset yhdessä huomioon otettavien luontoarvojen kanssa ovat asettaneet rajoitteita korttelialueiden sijoittamiselle. Kenttäsuunnittelussa käytettävät 30 m ja 60 m turvaetäisyydet viheriöiltä ja 30 asteen turvasektorit väylien aloituslyöntipaikalta vaikuttavat osaltaan rakentamisalueiden sijoittumiseen. Näin ollen kokonaan erilaisia asemakaavaratkaisuja ei ole laadittu vaan on tutkittu tonttien sijoittumista korttelialueilla ja liikenneyhteyksien järjestämistä korttelialueiden sisällä.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnoksen rakenne muotoutui hyvin pitkälti alustavan golfkenttäsuunnitelman ja alueelta todettujen luontoarvojen pohjalta. Alueen luontoarvot ja golfkenttäsuunnitelma ovat ohjanneet korttelialueiden sijoittelua niin, että korttelit sijoittuvat pääosin kaava-alueen lounaiskulmaan ja Säyryläntien varteen.

Ehdotusvaihe

Ehdotusta on muokattu edelleen luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella. Rakentamisen ohjausta on tehostettu osoittamalla rakennusoikeus tonttikohtaisesti, rakentamisalueen rajat, rakennusten harjasuunnat sekä erillisillä rakentamista ohjaavilla määräyksillä. Lisäksi alueelle on laadittu erillinen rakentamistapaohje. Katuja ja korttelialueita on järjestelty uudelleen. Luontoarvorajausten merkintöjä ja rajauksien erottuvuutta on selkeytetty.

Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että luonnosvaiheessa mukana ollut katetun laskettelurinteen aluevaraus on jäänyt tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Katetun laskettelurinteen aluevaraus tullaan osoittamaan vireillä olevassa Länsikeskuksen asemakaavassa.

Ehdotusvaiheen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan on tehty vastineiden mukaisia ja muita vähäisiä muutoksia seuraavasti:

- RA-merkinnän määräyksen on lisätty määräys yhden asunnon rakentamisesta RA- rakennuspaikalle
- RM-6 korttelille on lisätty korttelinumero ja osoitettu ajoyhteys tontille
- korttelinumerointi on muuttunut kaava-alueella

- korttelin 4613 tontin 8 pohjoinen raja on muutettu vastaamaan kiinteistörajoja
- korttelin 4638 tontille 4 on osoitettu rakennusalueen raja sekä korttelin tonttinumerointi on korjattu
- ohjeellisten et-alueiden sijainteja on tarkistettu
- Osa Säyrylängentien varren RM-kortteleista on poistettu ja osaa RM-kortteleista on pienennetty ja VL-alueiden kokoa kasvatettu.
- luontoarvo rajausten päällekkäisyyksiä on vähennetty vastinemuistion mukaisesti

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat vähäisiä eivätkä ne vaadi kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

3.2 Kaavan rakenne

Kaavalla muodostuu urheilu- ja virkistyspalveluiden kokonaisuus, joka tiivistää oleellisesti Himoksen matkailualueen rakennetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen koko on n. 126 ha. Suunnittelualueelle on osoitettu kaikkiaan 47 korttelia, joiden rakennusoikeus on yhteensä n. 47441 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu näin 0,04.

Asemakaavan alueet sijoittuvat laadittavan osa-yleiskaavan mitoitusluokkien V ja III-alueille. Asemakaavan mitoitus poikkeaa yleiskaavan mukaisista tehokkuuksista. Asemakaavaa on laadittu samanaikaisesti osayleiskaavan kanssa, jolloin yleiskaavassakin on voitu osoittaa tarkasti asemakaavan korttelialueiden rajat. Mitoitusluokkakartassa on III alueiden kohdalla puhuttu aluetehokkuudesta 0,1. Asemakaavan korttelialueiden tehokkuudeksi on muodostunut 0,2. Yleiskaavan mitoitusta laadittaessa ei ole ollut vielä tiedossa golfkentän tarkempaa ratkaisua. Golfkenttä suunnitelma on ohjannut voimakkaasti korttelialueiden sijoittelua paikoin hyvinkin tiiviiksi kokonaisuuksiksi. Tämän vuoksi asemakaavan eri osa-alueilla aluetehokkuus nousee paikoin korkeaksi. Kaava-alueen kokonaistehokkuus 0,04 on kuitenkin pieni verrattaessa esimerkiksi Himoksen muihin loma-rakennusalueisiin. Osayleiskaavan mitoitusluokkakartta on selostuksen liitteenä.

Palvelut

Kaava-alueelle on suunniteltu vain golfkentän huoltotoimintaa ja rinnepalveluita palvelevia rakennuksia. Muutoin kaava-alue tukeutuu muihin Himoksen ja Jämsän keskustan palveluihin.

Alle kilometrin säteellä kaava-alueen pohjoisosasta on sijaitsee Himos –Hotellin, Himos-Centerin ja Himos-Areenan palvelut sekä Länsi-Himoksen rinnealueiden palvelut. Kaukaisimmat korttelialueet kaava-alueen lounaisosassa edellä mainittuihin palveluihin nähden

ovat n. 2 kilometrin päässä. Jämsän keskustan palveluihin on matkaa 4-6 kilometriä.

Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee hiihtokeskuksessa.

3.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Golfkentän rakennusluvan yhteydessä on tehty selvityksiä kentän kastelujärjestelmästä, pinta- ja pohjavesien suojelusta ja lyöntipaikkojen/väylien turvallisuudesta.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen turvataan kaavamääräyksillä.

3.4 Aluevaraukset

Korttelialueet

Patalahden golfkenttäalueen kaava-alueelle on muodostettu 47 korttelia loma-asuntorakentamiseen.

RM Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan kerros-, rivi ja muiden kytkettyjen loma-asuntojen rakentaminen.

RA Loma-asuntojen korttelialue.

RM-5 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa liike-, majoitus- ja ravintolatiloja. Liiketiloja saa olla enintään 50 % kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa vss-, teknisiä ja varastotiloja enintään 30 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelin paikoitus- tai rakennusalaaksi varattujen osien alle saa sijoittaa maanalaisia tiloja pysäköintiä, varastointia, tekniikkaa, huoltoa ja yhdyskäytäviä varten siten, että maanpinnan korkeusasema säilyy. Rakennuksiin saa sijoittaa parvekkeita ja paikoitusalueille kolmen metrin korkuisia katoksia sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty. Rakennusrungon ulokkeet, kuten erkkerit ja parvekkeet, saavat ulottua 3 m rakennusalan ulkopuolelle.

RM-6 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa golfkenttään ja sen huoltoon liittyviä toimintoja.

Muut alueet

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, laskettelurinnealue.

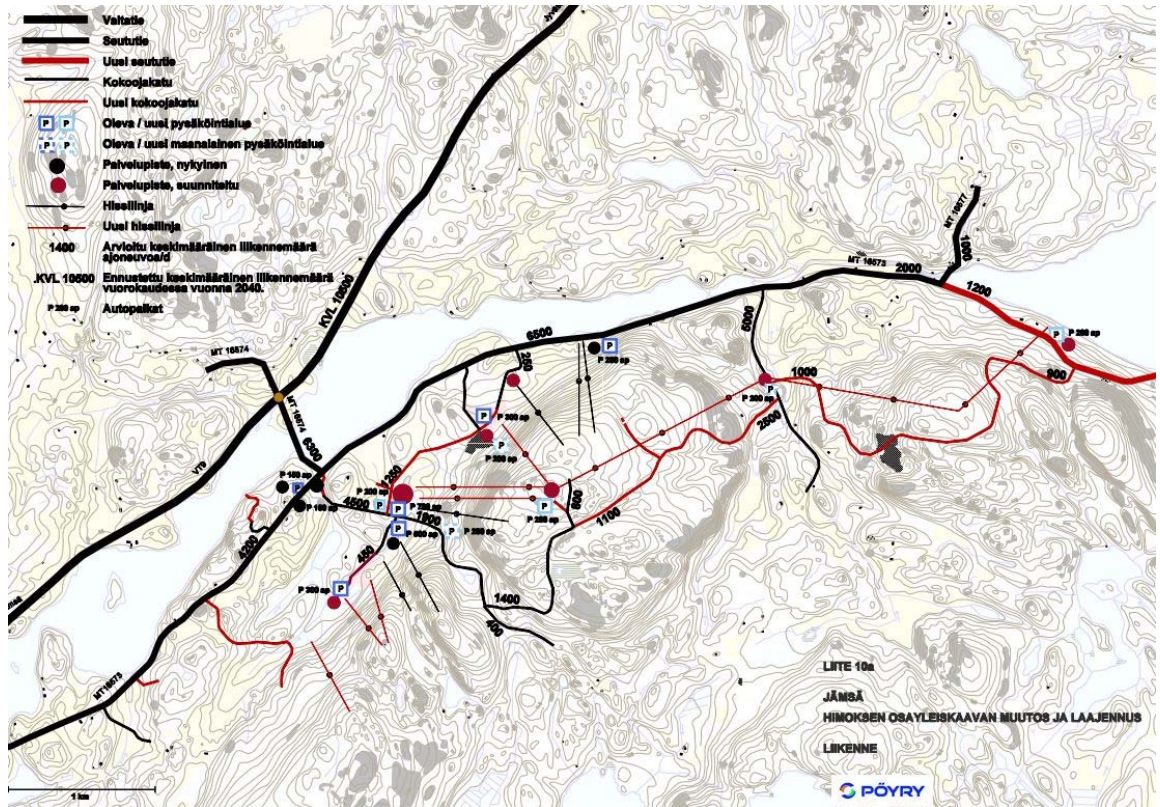
VU-2 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, golfkenttäalue.

VL Lähivirkistysalue

VL/s	Lähivirkistysalue. Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvot on turvattava.
VR	Retkeily- ja ulkoilualue. Alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja.
VR/s	Retkeily- ja ulkoilualue. Metsäisenä säilytettävä alue, jolla luonnonarvot on turvattava..
SL	Luonnonsuojelualue. SL-alueeksi on osoitettu luonnonsuojelualueeksi perustettu Säyrylän sovintomaan lehmusmetsikkö alueen kaakkoisosassa luoteeseen viettävällä rinteellä.
EJ-1	Jätteenkäsittelyalue, joka on varattu loma-asuntoalueen jätteiden keräyspistettä varten. Alueen ympärillä on säästettävä näkösuojan antavaa puustoa ja/tai ympäröivä näkösuojan antavilla istutuksilla. Alueella saa rakentaa jätteenkeräyspisteen lisäksi muita alueen yleistä käyttöä palvelevia pienimuotoisia rakennelmia ja laitteita kuten ilmoitustaulun. Rakennelmien ja laitteiden tulee noudattaa rakentamistapaohjeessa annettua läheisen korttelialueen rakentamistapaa.
LP	Yleinen pysäköintialue.

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

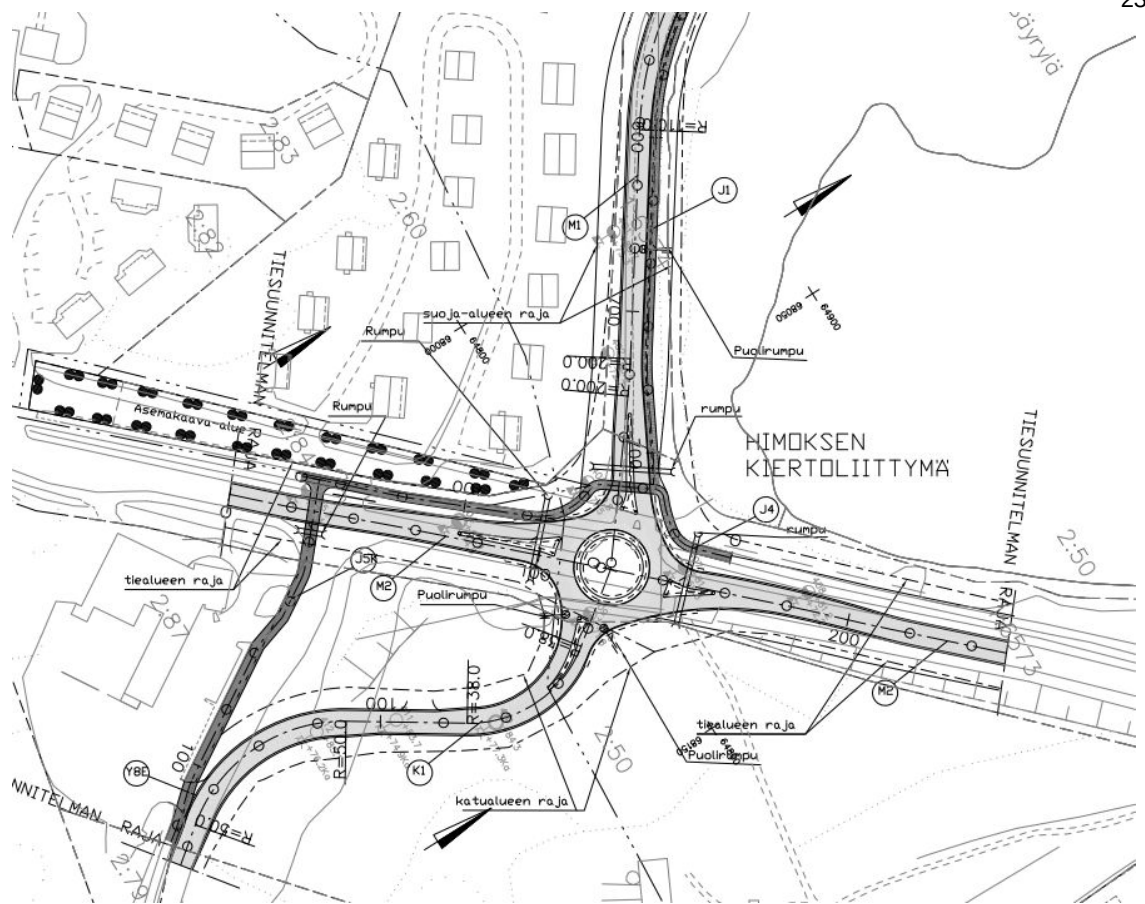
Sekä ulkoinen että sisäinen liikenne tulevat oleellisesti kasvamaan Himoksen alueella ja kasvu koskee myös hiihtokeskusesongin ulkopuolisia aikoja.



Kuva 7 Himoksen suunniteltu liikenneverkko.

Pitkällä tähtäimellä valtatie 9:lle rakennetaan Himoksen eritasoliittymä, mikä on osayleiskaavakartalla osoitettu tavoitteellisena kaava-alueen ulkopuolelle. Risteys ei ole vielä missään tiehallinnon toteutusohjelmassa. Jämsän kaupungin pohjoiseen liittymään (ns. Hiidenmäen alue) on rakennettu eritasoliittymä ja osa Himoksen liikenteestä voidaan ohjata eritasoliittymän kautta Himokselle yhdystietä 16573 (Patajoentie).

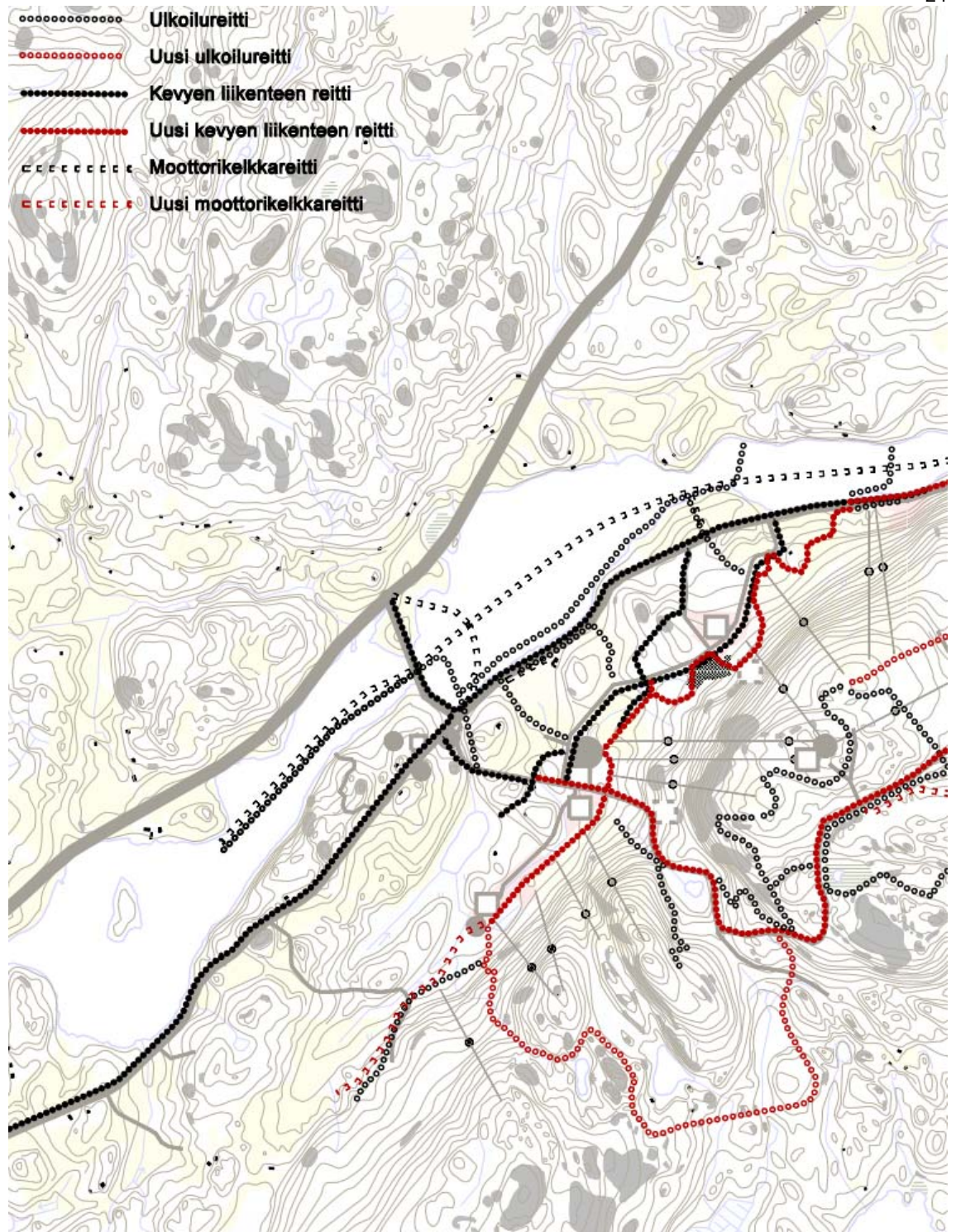
Alueen ulkoista ajoneuvoliikennettä helpottamaan on Tiehallinnon selvityksen perusteella suunniteltu Himoksen kiertoliittymä, kuva alla (Sito/Tiehallinto 2009). Laaditussa tiesuunnitelmassa (liite) Säyrylänsalmentien varren kevytvyylä on siirretty rannan puolelle.



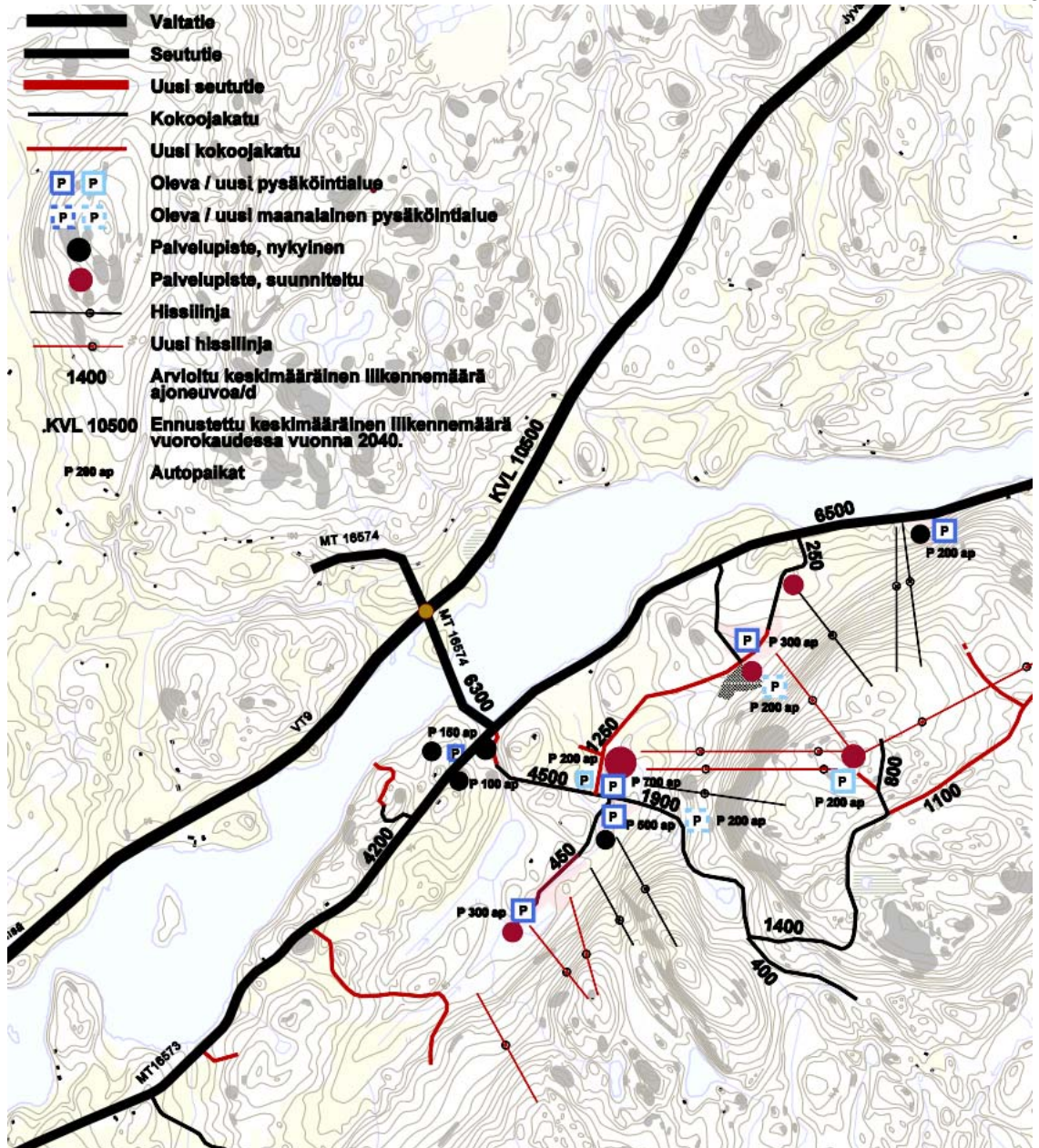
Kuva 8 Ote Himoksen kiertoliittymän suunnitelmasta (SITO/Tiehallinto 2009)

Kaavoitettavalle alueelle ei ole suunniteltu erillistä paikoitusaluetta, koska pelaajien paikoitusalue tulee sijaitsemaan kylpylähotellin paikoitusalueella.

Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueilla 2-4 – kaavatyön yhteydessä on selvitetty alueen yleiskaava-alueen liikennejärjestelyjä. Patalahden golfkenttäalueen osalta suunnitelmissa on esitetty nykyistä liikenneverkkoa täydennettävän uudella kevyen liikenteen reitillä, joka kulkee kylpylähotellin paikoitusalueelta Länsi-Himoksen rinnealueiden juurelle ja lähelle golfkenttäkierroksen aloituspaikkaa. Länsi-Himoksen rinnealueiden juurelle on osoitettu pysäköintialue n. 300 autolle. Lisäksi suunnitelmissa on osoitettu uusia ulkoilu- ja moottorikelkkareittejä.



Kuva 9 Ote yleiskaavallisesta liikennetarkastelusta kevyen liikenteen ja ulkoilureittien osalta.



Kuva 10 Ote yleiskaavallisesta liikennetarkastelusta liikennemäärien ja paikoituksen osalta.

Koko Himoksen alue on kunnallistekniikan piirissä. Talousvesi tuodaan Jämsän kaupungin vesijohtoverkosta n. 4 kilometrin päästä ja jätevesi vietään Jämsän vedenpuhdistamolle siirtolinjoja pitkin.

Sähköntuottaminen alueella tuuli-/ muilla vaihtoehdoilla selvitetään lähitulevaisuudessa. Perusoletuksena on että hajautetulla sähköntuotannolla on mahdollisuus tasata Himoksen sähkönkulutuksen huippuja taloudellisesti.

Alue kuuluu keskitettyyn jätehuoltoon.

3.5 Kaavan vaikutukset

Yleiset vaikutukset

Tehokas matkailurakentaminen Himokseen aiheuttaa paljon ympäristövaikutuksia. Tärkeimmät vaikutukset ovat maisemaan, luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuvat, liikenteelliset, yhdyskuntataloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset.

Himoksen Master Plan:in mukaisten suunnitelmien vaikutuksia arvioidaan erillisessä YVA-selvityksessä, joka valmistui tammikuussa 2007. Laskettelurinteiden sekä uusien golfkenttien päällystämiseksi on suunniteltu käytettävän metsäteollisuuden sivutuotetta, eli kuitusavea ja lentotuhkamateriaalia. Suunnitellut sivutuotemäärät ovat edellyttäneet ympäristövaikutusten arviointilain mukaista arviointimenettelyä. Varsinaista päätöstä sivutuotteiden käyttämisestä golfkenttien ja laskettelurinteiden rakenteissa ei ole tehty, vaikutukset niitä käytettäessä on kuitenkin arvioitu.

YVA-menettelyssä tarkastellut vaihtoehdot

Himoskylä 2015 hankkeella on vain yksi sijoitusvaihtoehto, Himoksen matkailukeskus. YVA-menettelyssä on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa:

- Vaihtoehto 0 (VE 0), on nykytilanne, jossa myös kanavahanke on toteutettu (kanavahankkeella voimassa oleva lupa), mutta teollisuuden sivutuotteiden sijoitusta alueelle ei tehdä.
- Vaihtoehto 1 (VE 1), on Master Plan -suunnitelman mukainen, jolloin sivutuotteiden sijoittaminen alueelle toteutetaan (Himosvuoren korottaminen, rinteiden päällystys ja kuitusaven sekä tuhkan sijoittaminen muihin alueen rakenteisiin).

Kuva 11 YVA-menettelyssä tarkastellut vaihtoehdot.

Vaikutukset maisemaan

Yleiskaavoituksen yhteydessä Himoksen alueelle on laadittu maisemaselvitys 2010, joka on selostuksen liitteenä.

Kaava-alueen lounaiskulmaan ulottuu maakunnallisesti arvokkaan Jämsänjoen maisema-alue. Alueen arvo tulee hyvin maaseutumaisena säilyneestä avoimesta maisematilasta.

Tältä osin maisema tulee muuttumaan rakennetuksi matkailuympäristöksi ja golfkentän reuna-alueen lomarakennusalueeksi. Muuttuva alue on kuitenkin pohjoisin osa arvokasta maisema-aluetta, muutaman hehtaarin peltoaukea ja oma maisematilansa, joka ei avaudu kaukomaisemaan tai jatku samassa maisematilassa osana muuta alueen maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Näin ollen muutos ei tule merkittävästi vaikuttamaan maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Muutos tulee myös kokonaisuudessaan muuttamaan kyseisen maisematilan luonnetta ja näin ollen voidaan puhua luonteen muuttamisesta maiseman rikkomisen sijaan. Oheisissa kuvissa on selvennetty maiseman itsenäistä luonnetta.



Kuva 12 Kuva Säyryläntieltä lähestyttäessä Jämsästä päin suunnittelualuetta. Punaisella merkitty maakunnallisesti arvokas maisematila, jota kaavalla muutetaan. Kuvasta ilmenee puustoinen alue, joka erottaa maisematilan muusta peltomaisemasta.



Kuva 13 Toinen lähestymiskuva Säyryläntieltä tullessa Jämsästä päin. Punaisella merkitty maakunnallisesti arvokas maisematila, jota kaavalla muutetaan.

Lisäksi kaukomaisemaan vaikuttaa tulevaisuudessa uusien rinnealueiden mahdollinen toteutus alueen kaakkoisosassa.

Vaikutuksia maisemaan on mahdollista välttää säilyttämällä mahdollisimman paljon luonnollista puustoa golfkenttäalueen laitamilla. Myös golfkentän viihtyisyyden kannalta on järkevää vain tarpeellisen puuston poistaminen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksessä havaitut arvokkaat luontokohteet on huomioitu golfkenttäsuunnittelun ja asemakaavoituksen yhteydessä. Suunnittelualueen luontoarvoja on turvattu jättämällä arvokkaita alueita rakentamisen ulkopuolelle.

Erityisesti liito-oravien elinympäristöjen turvaamiseen on kiinnitetty huomiota sekä asemakaavoituksessa että golfkenttäsuunnittelussa.

Asemakaavan korttelialueet on sijoitettu liito-oravaselvityksessä havaittujen liito-oravaesiintymien ulkopuolelle. **VL/s** aluevarauksella on osoitettu liito-oravaesiintymien alueet, joilla ympäristö säilytetään. Osa-alue merkinnällä **s-1** on osoitettu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikat, joilla metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuina ja pesäpuiden ympärille on jätettävä vähintään 10 metriä leveä suojavyöhyke eikä alueelle saa muodostaa hakkuilla yli 20 metriä leveämpiä puuttomia aukkoja. Osa-alue merkinnällä **luo-2** on osoitettu muut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet.

Golfkentän raivaussuunnitelmassa on osoitettu kartalle liito-oravakartoituksessa löydetyt tärkeät puut, jotka tulee säästää. Alueet, joilla tärkeitä puita esiintyy, merkitään maastoon ja jätetään hakkuiden ulkopuolelle.

Asemakaavasuunnittelun edetessä kaavan rakennusaluevarausten ja liito-orava -alueiden päällekkäisyyksiä on tarkistettu. Alueelle on myös tehty liito-oravien maastotarkistus kevättalvella 2010. Tarkistuksen kohteena olivat Kuikanvuoren aikaisemmissa inventoinneissa todetut liito-oravaesiintymät 14 a, b ja c. Tarkistuksen raportissa todetaan metsän yleispiirteiden muuttuneen alueilla voimakkaasti. Alueella on kuitenkin jäljellä puustoa, joita liito-oravat saattavat edelleen käyttää liikkumiseen sekä ruokailuun, vaikkakin alueen arvo liito-oraville on lähes varmasti heikentynyt. Raportissa on annettu suosituksia liito-oravan liikkumisen turvaamiseksi alueella. Alueet on merkitty kaavaan **s-1** osa-aluemerkinnöin. **VU-3** merkinnällä turvataan liito-oravien liikkuminen suunnitellun rinnealueen yli.

Kenttäalueen kokonaispinta-ala on noin 76 ha. Kentän kastelu on tarkoitus toteuttaa lammikoihin kerättävällä vedellä. Kastelun tarve määräytyy alueiden sijainnin, maaperän ja ilmasto-olosuhteiden perusteella. Laskennalliset vedenkulutusmäärät hellekauden sattua ovat:

- o 900 m³/vrk
- o 6300 m³/vko
- o 40500 m³/kesä

Kastelujärjestelmään vesi on suunniteltu pumpattavan väylien 1 ja 9 väliin rakennettavasta lammesta. Kasteluvesi johdetaan valumaputkea pitkin lammesta pumppaamon betoniseen imukaivoon. Kastelujärjestelmä toimii yöllä tietokoneohjatusti hoitohenkilökunnan tekemien ohjelmien mukaan. Tarkemmin kastelujärjestelmää on kuvattu erillisessä kastelujärjestelmä – selostuksessa.

Kenttäalueen kuivatuksesta huolehditaan systemaattisella salaojituksella, pintamuotoiluilla ja pintavesikaivoin. Pintavesiä voidaan ohjata myös karheikkoihin ja metsäalueille. Tarkemmin kuivatusta on käsitelty golfkenttäsuunnittelun yhteydessä laaditussa golfkentän rakennustapa -selostuksessa.

YVA-selvitys kuitusaven ja lentotuhkamateriaalin käytöstä golfkenttärakenteissa

YVA-selvityksen mukaan sivutuoterakentamisen vaikutukset kohdistuvat lähinnä vesistöihin ja maaperään. Sivutuoterakenteista saattaa liueta haitallisia kiinteitä aineita tai ravinteita pohja- ja pintavesistöihin sekä maaperään. Kyseisiä vaikutuksia pystytään kuitenkin lieventämään ja välttämään muun muassa asianmukaisin rakentamistoimenpitein. Hankkeen arvioidut vaikutukset eivät todennäköisesti muodosta suuria riskejä ympäristölle. (Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Ramboll 2007).

Entisille peltoalueille rakennettaessa kannattaa selvittää maaperän puhtaus ennen rakentamista. Alueella on saatettu käyttää torjunta-aineita ja lannoitteita, joissa on ollut epäpuhtautena pysyvämpiä haitta-aineita. (Ympäristövaikutusten arviointiselostus, Ramboll 2007)

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä pohjavesikohteita. Kuitusaven ja tuhkan sijoittamisella ei näin ollen ole vaikutusta tärkeisiin pohjavesialueisiin.

Pintavesien osalta kuitusaven käytöstä ei aiheudu erityistä riskiä haitta-aineiden liukenemiselle ja eliöihin kulkeutumiselle. Lentotuhka yksin käytettynä on herkkää pintavesieroosiolle ja samalla haitta-aineiden liukenemiselle pintavesiin. Riski merkittävälle eliöstövaikutuksille pintavesissä ei kuitenkaan ole suuri.

Sivutuotteista aiheutuva eroosio tulee YVA-selvityksen mukaan olemaan vähäistä, koska materiaali tullaan pakkaamaan ja rinteet ja golfkenttä nurmetetaan. Sivutuotteiden käyttö alueella ei aiheuta oleellisia vaikutuksia alueen luonnonoloille.

Kuten aiemmin todettu, varsinaista päätöstä sivutuotteiden käyttämisestä golfkenttien ja laskettelurinteiden rakenteissa ei ole tehty.

Vaikutukset vesistöihin

YVA-selvityksen riskianalyysissä rakentamisesta aiheutuvat uhkat kohdistuvat suurimmaksi osaksi pohjaveteen ja Patalahteen. Riskitarkastelussa nousi esille kaksi tekijää joiden yhteisvaikutus aiheuttaa riskin.

Nämä tekijät ovat:

1. Kiintoaineksen kulkeutumien rinnerakentamisesta sekä aluerakentamisesta
2. Ravinteiden kulkeutuminen golfkenttäalueelta

Patalahteen kohdistuvia ympäristöllisiä uhkatekijöitä, riskien suuruutta sekä todennäköisyyttä on selvitetty osana Himoskylä 2015 –hankkeen ympäristövaikutusten arviointia. Riskit on taulukoitu kuvassa 15. Kuvassa 14 on taulukko riskien vakavuuden ja todennäköisyyden yhteisvaikutuksen arvioimiseksi.

Yhteisvaikutus • 1 = mitätön riski (vihreä) • 2 = vähäinen riski (vihreä) • 3 ja 4 = tavanomainen riski (keltainen) • 4 ja 6 = kohtalainen riski (keltainen) • 8 ja 9 = tuntuva riski (oranssi) • 12 = merkittävä riski (punainen) • 16 = sietämätön riski (punainen)				
Taulukko 14. Riskimatriisi				
Vakavuus / todennäköisyys	Vähäinen 1	Haitallinen 2	Vakava 3	Erittäin vakava 4
Epätodennäköinen 1	Mitätön riski 1	Vähäinen riski 2	Tavanomainen riski 3	Kohtalainen riski 4
Satunnainen 2	Vähäinen riski 2	Tavanomainen riski 4	Kohtalainen riski 6	Tuntuva riski 8
Todennäköinen 3	Tavanomainen riski 3	Kohtalainen riski 6	Tuntuva riski 9	Merkittävä riski 12
Erittäin todennäköinen 4	Kohtalainen riski 4	Tuntuva riski 8	Merkittävä riski 12	Sietämätön riski 16

Kuva 14 Riskimatriisi riskien vakavuuden ja todennäköisyyden yhteisvaikutuksesta. (YVA-selostus Ramboll Oy 2007)

Mahdollinen riski	Riskin aiheuttaja	Riskin vakavuus	Todennäköisyys	Yhteisvaikutus	Tarkistustoimenpiteet ja toimenpide-ehdotus
HIMOS, maaperä ja vesistöt					
Rinteet	Rinteitä on noin 65 ha (kun huomioidaan myös hakatut alueet), kiintoaineksen kulkeutuminen. Erityisesti uusien rinteiden osalta Patalahteen kulkeutuu hienoaainesta.	Ha(2)	ET(4)	8	Tasausalaiden rakentaminen ja päästeputkien asentaminen ennen Patalahtea (ks. turvetuotantoalueet). Huom. vähentävät kiintoainesta, mutta eivät liuenneita aineita.
Rinteiden sivutuotteet	Kuitusavipäästelytys, haitta-aineiden kulkeutuminen. Kuitusavessa haitta-aineiden määrä on pieni samoin niiden liukoisuus.	Vä(1)	Sa(2)	2	Kuitusavella itsessään pyritään vähentämään eroosiota. Tarkkailusuunnitelma
Rinteiden sivutuotteet	Kuitusaven liusuminen rinteissä.	Va(3)	Sa(2)	6	Kuitusavikerrosten toteuttaminen rinteisiin vaatii geoteknisiä määrittämiä, jotta toteuttamiseen voidaan ryhtyä ilman riskejä
Golf kentän lannoitus	Lannoitusta tehdään usein pieninä erinä huuhtoutumisen välttämiseksi. Huuhtoutumista tapahtuu erityisesti keväisin ja syksyisin.	Ha(2)	ET(4)	8	Lannoituksen ja kastelun tarkka suunnittelu. Valumavesien johtaminen erillisiin altaisiin ja käyttö kasteluvetinä. Mulden ravinteita sitovien menetelmien kehittäminen. Tarkkailusuunnitelma
Golf kentän sivutuotteet	Sivutuotteet, tuhka ja kuitusavi. Kuitusaven haitta-ainepitoisuudet ja liukoisuudet ovat pieniä. Sen sijaan tuhkan haitta-ainepitoisuudet ja liukoisuudet ovat suurempia.	Ha(2)	Sa(2)	4	Vastaavanlaisissa kuitusavi- ja tuhkarakennekohteissa ei ole pitkäaikaisseurannassa havaittu pohja- tai pintavesissä vaikutusta. Tarkkailusuunnitelma
Korotus	Korotus on hyvin suuri, joten vakavuus saattaa olla ongelma.	EV(4)	Ep(1)	4	Korotuksessa käytettävästä materiaalista on tarkasteltava sen vakavuus, erityisesti käytettäessä louheen sijasta esim. moreenia. Korotuksen perustaminen kallon varaan ja pohjatutkimus
Vanha korotus	Sivutuotteet, tuhka ja kuitusavi. Kuitusaven haitta-ainepitoisuudet ja liukoisuudet ovat pieniä. Sen sijaan tuhkan haitta-ainepitoisuudet ja liukoisuudet ovat suurempia.	Ha(2)	Sa(2)	4	Vastaavanlaisissa kuitusavi- ja tuhkarakennekohteissa ei ole pitkäaikaisseurannassa havaittu pohja- tai pintavesissä vaikutusta. Tarkkailusuunnitelma
Talorakentaminen Himoksen alueella	Maanrakentamisen yhteydessä irtoaa maaperästä kiintoainesta, joka kulkeutuu Patalahteen.	Ha(2)	ET(4)	8	Tasausalaiden rakentaminen ja päästeputkien asentaminen ennen Patalahtea (ks. turvetuotantoalueet). Huom. vähentävät kiintoainesta, mutta eivät liuenneita aineita. Toimintasuunnitelma kiintoaineksen pysäyttämiseksi
Liikenteen lisääntyminen	Rakennusaikainen liikenne ja matkailijamäärän kasvun aiheuttama liikennemäärän lisääntyminen ja sitä kautta onnettomuuksien lisääntyminen	Va(3)	To(3)	9	Liikennesuunnitelma ja rakennusaikainen toimintasuunnitelma sekä selkeät liikenteen ohjausjärjestelmät
Rakentaminen luontoarvoja omaaviin kohteisiin	Arvokkaiden luontokohteiden tai suojeltujen lajien häviäminen	Va(3)	To(2)	6	Suunnittelussa arvokkaiden luontokohteiden ja suojeltujen lajien huomiointi

Kuva 15 Himoksen rakentamisesta aiheutuvat riskit (YVA-selostus Ramboll Oy 2007)

Selvityksen tuloksena golfkentän rakentamiseen liittyvistä uhkista on esitetty golfkentän kentän lannoitus ja golfkentän sivutuotteet. Selvityksen mukaan golfkentän lannoituksesta aiheutuva ravinteiden huuhtoutumisen riskin vakavuuden ja todennäköisyyden yhteisvaikutus aiheuttaa tuntevan riskin, joka vaatii huomioimista ja toimenpiteitä riskien poistamiseksi tai vähentämiseksi. Toimenpide-ehdotuksena riskin ehkäisemiseen on ehdotettu lannoituksen ja kastelun tarkkaa suunnittelua, valumavesien johtamista erillisiin altaisiin ja käyttämiseen kasteluvetinä, muiden ravinteita sitovien menetelmien kehittämistä sekä tarkkailusuunnitelman laatimista.

Sivutuotteiden (kuitusavi ja lentotuhka) mahdollinen käyttäminen golfkentän rakentamisessa taas aiheuttaa selvityksen mukaan vain kohtalaisen riskin. Vastaavissa kuitusavi- ja tuhkarakennekohteissa ei ole havaittu pohja- tai pintavesissä vaikutusta. Toimenpide-ehdotuksena on kuitenkin tarkkailusuunnitelman laatiminen

YVA-selvityksessä on ehdotettu toimenpiteitä, joilla mahdollisia haittoja voidaan ehkäistä ja lieventää. Pinta- ja pohjavesien osalta mahdollisia haittoja voidaan ehkäistä materiaalin laadunvalvonnalla, jotta sijoitettava materiaali sisältäisi mahdollisimman vähän haitallisia aineita. Lisäksi haittojen ennaltaehkäisemiseksi vesien tilan säännöllinen seuranta on tärkeää. YVA-selostuksessa onkin esitetty pinta- ja pohjavesille tarkkailuohjelma, jolla voidaan seurata hankkeiden mahdollisia vesistökuormituksia. Ohjelman mukaan pintavesiä tarkastellaan määrättyjen suureiden osalta kaksi kertaa vuodessa. Analyysien perusteella voidaan mm. golfkentän osalta tarkkailla aiheuttaako golfkentän rakentaminen ravinteiden vapautumista vesistöön. Golfkentän vieressä sijaitsevan Kuolemanjärven alkuainepitoisuuksia tulee tarkkailla kerran vuodessa sivutuotteiden läheisien sijoituksen vuoksi. Pohjaveden tilaa tarkkaillaan kaksi kertaa vuodessa lähteistä ja pohjavesiputkista otettavilla näytteillä. Maaperän tarkkailua suoritetaan sivutuotteita sisältävien alueiden läheisyydessä, mistä tulevat valumavedet kulkevat esimerkiksi oja-alueilla.

Sosiaaliset vaikutukset

Koska alueella ei ole pysyvää asutusta, kaavanmuutoksen sosiaaliset vaikutukset on tutkittu yleispiirteisesti alueella majoittuvien ja asioivien kannalta.

Kaavan mahdollistamat uudet matkailu- ja virkistyspalvelut lisäävät koko Himoksen alueen viihtyisyyttä. Erityisesti uusi golfkenttä tasaa nykyisellään kävijämäärien suurta vuodenaikasta vaihtelua. Aluevaraukset on kaavassa pyritty järjestämään siten, että käyttökapasiteetin ollessa suurimmillaankin voidaan turvata riittävät pysäköintitilat sekä tarkoituksenmukaiset tie- ja viher yhteydet.

Kaavan negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia on pyritty vähentämään ottamalla huomioon alueen lähistön asukkaiden ja maanomistajien tarpeet ja mielipiteet. Edelleen kaavaprosessin edetessä osallisilla on oikeus ilmaista mielipiteensä kaavasta.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu lisää ulkoisen liikenteen määrää. Ulkoisen liikenteen välityskapasiteetti paranee keskeisten yleisten teiden liittymien parantumisen yhteydessä.

Melu

Melua alueella aiheuttaa lähinnä liikenne. Yleiskaavoituksen yhteydessä Himoksen alueelle on laadittu meluselvitys 2010. Pöyry Finland Oy:n tekemän meluselvityksen mukaan yli 55 dB:n melualue ulottuu enimmillään 40 m:n päähän paikallistiestä 16573, mutta toisaalta yli 55 dB:n melualue kattaa valtatie 9 vaikutuksesta myös suurimman osan Lomahimoksesta Patalahden rannalla. Yli

45 dB:n melualue (joka voisi haitata loma-asutusalueita) ulottuu Pt 16573:n kaakkoispuolella n. 180-250 m:n päähän tiestä (eli siis vain alarinteille) osuudella, joka on lähellä Säyrylän kylää ja kauempana Patalahdesta, mutta Patalahden rannalla tämä melualue ulottuu jopa n. 300 m:n päähän Pt 16573:sta. Myös koko Pt 16573:n luoteispuolinen alue, eli tien ja Patalahden välinen alue on tätä yli 45 dB:n melualueita.

Lisääntyvän liikenteen aiheuttamia meluvaikutuksia on pyritty alentamaan lomarakennuskortteleiden meluntorjuntaa koskevalla kaavamääräyksellä. Lisäksi golfkentän tienpuoleisten rakenteiden muotoilulla ja sijoittamisella voidaan vähentää melun kantautumista.

Kulttuurilliset vaikutukset

Kulttuurillisena vaikutuksena voidaan pitää Himoksen kehittymistä entistä monipuolisemmaksi matkailukohteeksi golfkentän toteutumisen myötä.

Ilmastonmuutos

Himoksen Master Plan-suunnitelmassa sekä Himoskylä 2015-hankkeessa on selvitetty toisaalta ilmastomuutoksen vaikutusta alueen matkailuelinkeinoon ja toisaalta alueen toteuttamisen vaikutusta ilmastomuutokseen.

Himoksella ilmastonmuutos vaikuttanee luonnonlumen määrään ja talvikauden pituuteen. Eteläisissä rinnekeskuksissa laskettelukaudet ovat jo pitkään perustuneet keinolumentuksen tehokkuuteen. Uudet tekniset lumetusinnovaatiot mahdollistavat keinolumen muodostamisen korkeammissa lämpötiloissa ja Länsi-Himokseen Master Planissa suunniteltu katettu laskettelurinne mahdollistavat laskettelukeskuksen säilymisen. Yleiskaavassa on osoitettu varaus katetulle laskettelurinteelle. Toisaalta kaikkien Himokseen liittyvien hankkeiden lähtökohtana on kehittää Himos ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, mikä asettaa tulevaisuudessa erityisiä vaatimuksia alueen kesätoiminnoille.

Himoksen uudet ratkaisut sisäisen liikenteen vähentämisessä, kunnallistekniikan tehostumisessa sekä energia- ja lämpöhuollon ratkaisuissa pienentävät omalta osaltaan ilmastomuutosta aiheuttavaa vaikutusta.

3.6 Ympäristön häiriötekijät

Nykyisistä häiriötekijöistä merkittävin on Patalahden- ja Säyrylätien liikenne. Jonkin verran melua ja valoa aiheuttaa talvella rinnetoiminta.

Kaava toteutuessaan lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä.

3.7 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset ovat asetuksen ja ministeriön ohjeiden mukaiset.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

4.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Uusien kortteleiden rakennussuunnittelu on alkanut jo kaavan valmisteluvaiheessa ja etenee kaavoituksen rinnalla huomioiden aluekokonaisuuden.

Kaavaselostuksen liitteenä on havainnekuva, josta selviää rakennusten likimääräinen sijoittuminen alueelle. Kuva havainnollistaa myös rakentamisen sijoittumista suhteessa golfkenttään. Lisäksi liitteenä on kaavakartan ja golfkenttäsuunnitelman yhdistelmä, josta käy ilmi golfkentän sijoittuminen kortteleihin nähden.

Kaavan laatimisen yhteydessä on myös tehty alueesta 3D-virtuaalimalli, jossa aluetta voidaan tarkastella eri kuvakulmista ja liikkua alueella vapaasti joko lentäen tai maanpintaa pitkin. Virtuaalimalli on ollut kaavan laatimisen apuna ja sen avulla on tarkasteltu mm. alueen haastavia korkeuseroja ja kortteleiden sekä katujen sijoittumista maastoon. 3D kuvia liitteenä.



Kuva 16 Virtuaalimallin näkymä alueesta idästä.

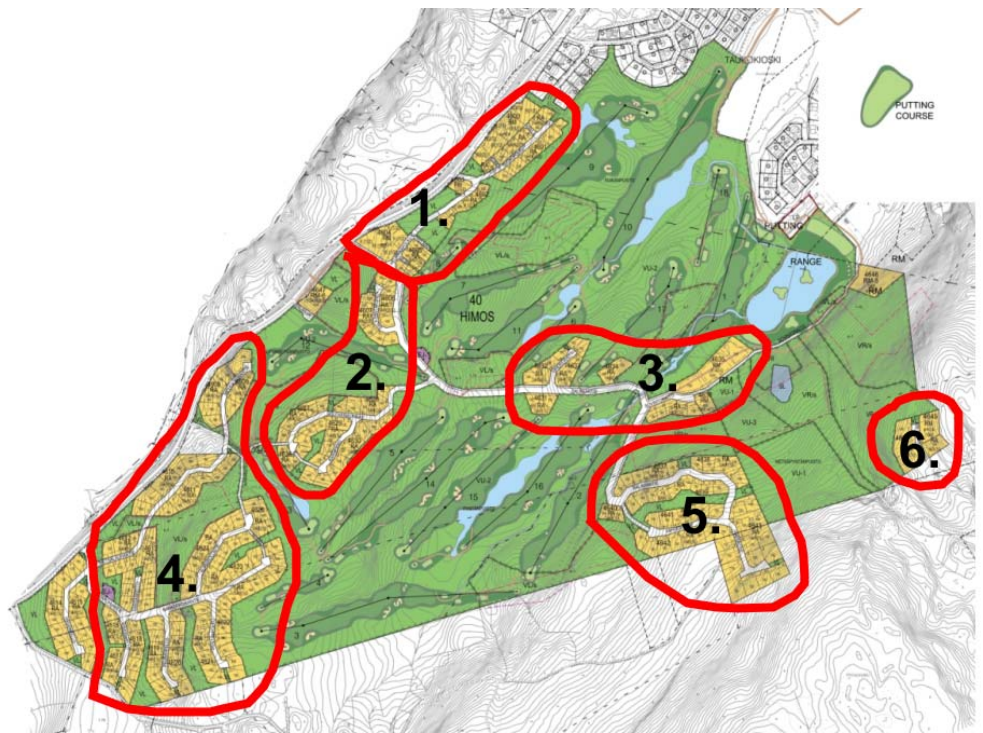
Kaavan lisäksi rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslain, rakentamismääräyskokoelman, kunnan rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeiden avulla. Rakentamistapaohjeen keskeisenä tehtävänä on luoda rakentajalle mielikuva alueesta, jonka osa heidän rakennuksensa tulee olemaan, sekä kertoa millä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

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

4.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hankkeiden toteutus käynnistyy asemakaavan voimaantulon ja ao. suunnitelmien laatimisen jälkeen. Alustava suunnitelma alueen toteutusjärjestyksestä on kuvan 17 mukainen. Toteuttamisaikataulu on kaavaa laadittaessa vielä avoin.



Kuva 17 Alustava toteuttamisjärjestys.

4.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta on kaupungin teknisellä palvelukeskuksella sekä rakennusvalvontatoimistolla.

Jyväskylässä 6.9.2010
Pöyry Finland Oy
Vesi ja Ympäristö

Kimmo Kautto
Arkkitehti SAFA

Arto Sipinen
Ins. AMK

Käsittelyt:

Tekla	8.10.2009 §107
Tekla	4.11.2009
Näht. MRL 62 §	11.11.-24.11.2009 /16.12.-20.12.2009 ja 28.12.2009-25.1.2010
Tekla	22.4.2010 §41
KH	3.5.2010 §156
Näht. MRA 27§	19.5.2010-17.6.2010
KH	16.8.2010 §237
KH	6.9.2010 §277

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.9.2010 kortteleiden 4608-4625 ja niihin liittyvien lähivirkistys-, liikenne ja erityisalueiden rajaamisen kaavan ulkopuolelle.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös 13.9.2010 § 36