



JÄMSÄN KAUPUNKI

KYLPYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Selostus

Kaavaluonnos nähtävillä: 14.03.2016 – 18.04.2016

Kaavaehdotus nähtävillä: 26.08.2016 - 26.09.2016

Kaupunginhallitus: 28.11.2016 § 307

Kaupunginvaltuusto: 13.12.2016 § 71

9.11.2016

SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .	3
2	Tiivistelmä	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Maa- ja kallioperä	6
3.1.3	Topografia	7
3.1.4	Vesistöt	7
3.1.5	Hulevedet, nykytila	7
3.1.6	Suurmaisema	7
3.1.7	Maisemakuva	8
3.1.8	Maankäytölliset suositukset	9
3.1.9	Luonnonolot	10
3.1.10	Rakennettu ympäristö	11
3.1.11	Tekninen huolto	17
3.1.12	Liikenne	18
3.1.13	Festivaalit	23
3.1.14	Väestön rakenne ja kehitys	26
3.1.15	Maanomistus	28
3.1.16	Palvelut	28
3.2	Suunnittelutilanne	29
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	29
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	46
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	46
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	47
4.2.1	Aloite kaavan laatimiseksi	47

9.11.2016

4.2.2	Päätös kaavamuutoksen laatimisesta.....	49
4.2.3	Aiesopimus	50
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	50
4.3.1	Osalliset.....	50
4.3.2	Vireilletulo.....	50
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö	50
4.4	Asemakaavan tavoitteet	51
4.4.1	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	51
4.4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	51
4.4.3	Kunnan asettamat tavoitteet	52
4.4.4	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	52
4.4.5	Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet	52
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu	53
4.5.1	0 – vaihtoehto	54
4.6	Palaute ja sen huomioiminen.....	55
4.6.1	Luonnosvaihe	55
4.6.2	Ehdotusvaihe.....	56
4.6.3	Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset.....	56
4.6.4	Hyväksyminen	56
4.6.5	Valitusvaihe	56
4.6.6	Voimaantulo	56
5	Asemakaavan kuvaus	57
5.1	Kaavan rakenne	57
5.1.1	Mitoitus	58
5.1.2	Palvelut	58
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	58
5.3	Aluevaraukset	59
5.3.1	Korttelialueet.....	59
5.3.2	Liikennealueet	61
5.3.3	Ohjeellinen tulvareitti	63
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	63
5.4.1	Festivaalit	63
5.4.2	Liikenne.....	64
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset	64
5.6	Nimistö	64
5.7	Kaavan vaikutukset.....	64

9.11.2016

5.7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	64
5.7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	84
5.7.3	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen.....	93
5.8	Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin.....	96
5.8.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	96
5.8.2	Asemakaavan suhde maakuntakaavaan	96
5.8.3	Asemakaavan suhde yleiskaavaan.....	96
5.8.4	Asemakaavan sisältövaatimukset	96
6	Asemakaavan toteutus	97
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	97
6.2	Rakentamisen yhteydessä ilmenevät muinaisjäännökset.....	99
6.3	Rakentamisen ajoitus	99
6.4	Jätehuolto.....	99
6.5	Sammutusvesihuolto.....	100
6.6	Toteutuksen seuranta.....	100
6.7	Liikenne	100
6.8	Tulvareitti	101

9.11.2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

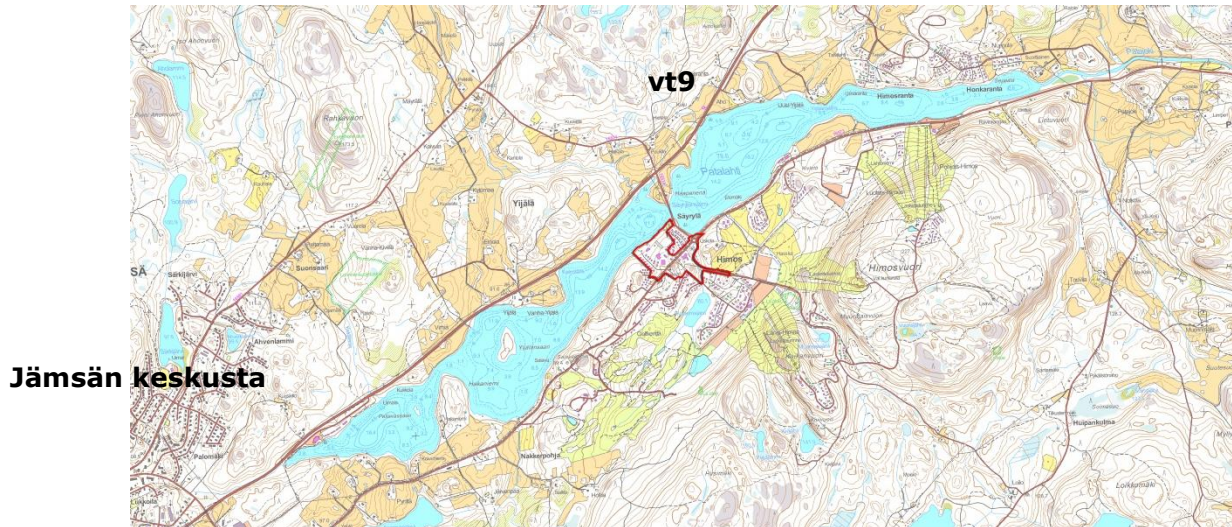
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavan päiväys:	9.11.2016 (25.2.2016 luonnos, 11.8.2016 ehdotus)
Alueen määrittely:	Himos, Häyrylän kylä Asemakaava muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 4021 tonttia 6, korttelia 4022, korttelin 4101 tontteja 2-5, 7 ja 10 sekä niihin liittyviä katu-, tie-, virkistys-, puisto- ja pysäköintialueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 182-430-1-134, 182-430-1-94, 182-430-2-79, 182-430-2-82, 182-430-2-83, 182-430-2-88 ja 182-895-1-6573 Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat kortteli 4022 tontit 4 – 12, kortteli 4101 tontit 11 – 20 sekä niihin liittyvät puisto-, virkistys-, paikoitus- ja katualueet.
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Tuomo Järvinen, arkkitehti Susanna Paananen, Ins. Amk
Osoite:	Puistokatu 2A, 40100 Jyväskylä
Sähköposti:	tuomo.jarvinen@fcg.fi
Vireilletulo:	Tekninen lautakunta 27.8.2015 § 125.
Luonnos nähtävillä:	14.03.2016 – 18.04.2016
Ehdotus nähtävillä:	26.08.2016 - 26.09.2016
Kaupunginhallitus:	28.11.2016 § 307
Kaupunginvaltuusto:	13.12.2016 § 71
Kaupungin yhteyshenkilö:	Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Stenlund kari.stenlund@jamsa.fi JÄMSÄN KAUPUNKI kaavoitustoimi Seppolantie 5, 42100 Jämsä

9.11.2016

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Himoksella n. 8 km:n etäisyydellä Jämsän keskustasta. Himos on Jämsässä sijaitseva matkailukeskus, jossa sijaitsee mm. hiihtokeskus. Alueella sijaitsee runsaasti ympärivuotiseen asumiseen soveltuvia vapaa-ajan asuntoja. Suunnittelualueen koko on 13 ha.



Kuva 1 Kaavoitettavan alueen sijainti (punainen aluerajaus) suhteessa Jämsän keskusta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimenä on **Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus**.

Päätavoitteena on kaavallisesti mahdollistaa kylpylähotellikokonaisuuden toteuttaminen. Lähiympäristössä tarkistetaan voimassa olevaa asemakaavaa rakennusoikeuden, paikoituksen ja liikenteen suhteen kylpylähankkeen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. [Viranomaisneuvottelun 25.8.2015 muistio](#)
3. Virtuaalimalli (<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Himos/Kylpyla>)
4. Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet
5. Liikenteen toimivuustarkastelu
6. Meluselvitys
7. Ajourat
8. Hidaskatussuunnitelma
9. Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 ehdotusaineisto liitteineen
(<http://www.jamsa.fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/263-himoksen-osayleiskaava-osa-alueet-2-4>)
10. Luontoselvitys
11. Festivaalimelumallinnus
12. Asemakaavayhdelmä
13. Viranomaisneuvottelun 5.10.2016 muistio
14. Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet
15. Seurantalomake

9.11.2016

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Jämsän seudun matkailun Master Plan, Jämsek, Suunnittelukeskus 2005
- Jämsä keskusta täydennysinventointi, K-S Museo 2006
- Himoksen osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti 2006
- Himoskylä 2015 YVA, Ramboll 2007
- Himos-Centerin liikenne ja pysäköinti, FCG 2008
- Keski- ja Länsi-Himoksen alueen pintavesien käsittely, Jämsek Oy 2008
- Himos OSYK 2-4 Luontoselvitys, Pöyry 2009
- Himos OSYK 2-4 Liito-oravaselvitys, Pöyry 2009
- Himos OSYK Meluselvitys, Pöyry 2009
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museo-virasto 2009
- Himos OSYK 2-4 ja 5 Maisemaselvitys, Pöyry 2010
- Kaavoituskatsaus, Jämsän kaupunki 2015
- Pöytäkirjat, Jämsän kaupunki

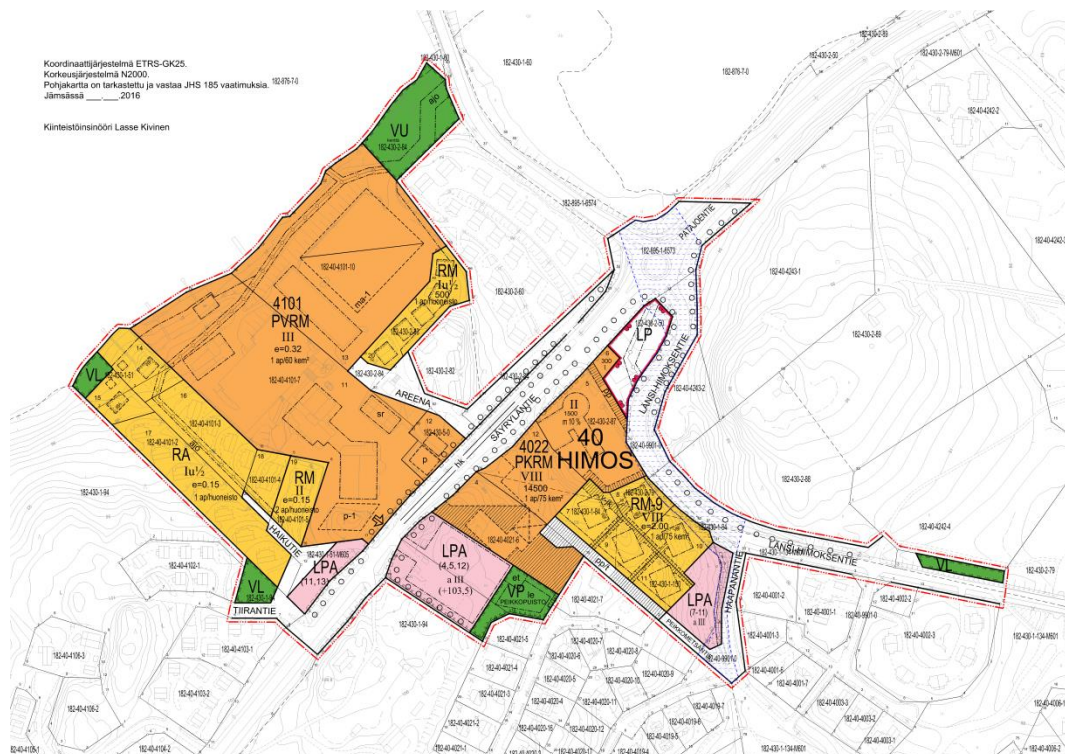
2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 26.05.2015 Tiedotustilaisuus kylpylähankkeesta
- 17.08.2015 Asemakaavoituksen aloituskokous
- 25.08.2015 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
- 27.08.2015 Päätös kaavan laatimisesta
- 11.09.2015 OAS nähtäville
- 04.12.2015 Kehityskävely, Himos
- 25.02.2015 Asemakaavaluonnos TekLa
- 14.03.2016 – 18.04.2016 luonnos nähtävillä
- 11.08.2016 Asemakaavaehdotus TekLa
- 15.08.2016 Asemakaavaehdotus kaupunginhallitus
- 26.08.2016 - 26.09.2016 Asemakaavaehdotus nähtävillä
- 05.10.2016 Viranomaisneuvottelu MRA 26
- 28.11.2016 Asemakaavan hyväksyminen kaupunginhallituksessa
- 13.12.2016 Asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa

9.11.2016

2.2 Asemakaava



Asemakaavassa keskeisiä ydinalueita (urheilu-, huvi- ja viihde-, kylpylä-, liikealueet, PVRM ja PKRM) reunustavat matkailua palvelevat (RM), loma-asunto- (RA), paikoitus (LPA, LP), viher- ja liikennealueet (VL, VP, VU, LT).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman.

Samanaikaisesti asemakaavan laadinnan kanssa on laadittu alueen osayleiskaavan (osa-alue 2 – 4) muutosta ja laajennusta.

9.11.2016

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijoittuu Himoksen matkailukeskuksen ydinalueelle. Alue on kooltaan 15,5 hehtaaria. Alueella sijaitsevat Himos Center, Himos Areena sekä hotelli- ja majoituspalveluita. Suunnittelualueita halkovat pääväylinä Säyryläntie ja Länsi-Himoksentie.



Kuva 2: Himos Park. Kuva: www.himoslomati.fi

Kaavoitettavalla alueella järjestetään kesäisin [festivaaleja](#), joissa kävijämäärät ovat olleet viime vuosina suuria (Kesällä 2015 juhannusfestivaaleilla kävijöitä oli n. 44 000). Festivaaleja varten alueella on isoja asfaltoituja kenttiä.

Suunnittelualueeseen kuuluu 380 m Patalahden rantaa. Lähimaisemaa hallitsevat Himosvuoren rinteet ja Patalahden golfkenttä.



Kuva 3 Suunnittelualue (punainen aluerajaus) on suurelta osin jo rakennettua.

9.11.2016

3.1.2 Maa- ja kallioperä



Kuva 4 Maalajit. Suunnittelualue on rajattu kuvaan punaisella (ehdotusvaiheen raja-
aus katkoviivalla).

Himoksen alueen kallioperä on graniittia, joka näkyy paikoin avokalliona etenkin Himoksen lakialueilla ja jyrkillä rinteillä. Kalliomaat kantavat hyvin eivätkä roudi. Kallion louhinta on kuitenkin kallista. Kustannuksiin vaikuttavat kivilajin porattavuus, räjäytettävyyys sekä seinämien tukemistarve ja louhintajälki.

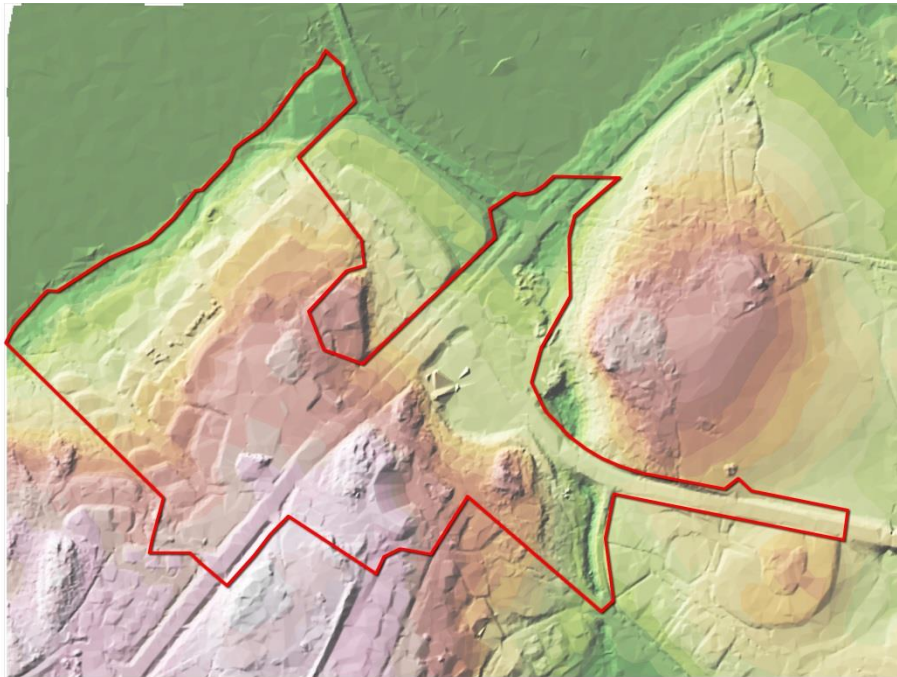
Maaperä alueella on kalliomaata ja hiesua. Hiesu on rakenteeltaan huokoista ja luonnontilainen vesipitoisuus suuri. Hiesu kantaa heikosti ja routii. Kuormitettaessa hienorakeiset maalajit puristuvat kokoon ja erityisesti savien ja eloperäistä aineesta sisältävien liejusavien kantavuus on heikko. Rakenteista siltti- ja savipohjille tulevat lisäkuormat joudutaan yleensä viemään tukirakentein, esimerkiksi paalutamalla tai stabiloimalla alapuolisiin kantaviin maakerroksiin. Hienorakeisten maalajien käyttökelpoisuus keveiden rakenteiden rakentamispohjana paranee, jos kerrostuman pinnalle on muodostunut kuivakuori eli mineraalirakeiden kuivumiskutistuman aiheuttama kantava kerros.¹

Hankealueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu arvokkaita moreenialueita tai tuuli- ja rantakerrostumia. Lähin arvokas kallioalue Mustikkavuoren kallioalue (KAO090029) sijaitsee noin neljä kilometriä alueesta itään.

¹ GTK: Maaperän käyttöominaisuudet (http://tupa.gtk.fi/julkaisu/erikoisjulkaisu/ej_046_pages_183_184.pdf)

9.11.2016

3.1.3 Topografia



Kuva 5. Topografia ja suunnittelualueen raja.

Hankealue on topografialtaan vaihtelevaa ja se sijaitsee n. 79–108 m mpy. Maaston korkeus suunnittelualueella vaihtelee 29 metriä. Keskikorkeus on 91 m mpy.

3.1.4 Vesistöt

Suunnittelualueen pohjoisreuna rajautuu paikoin Patalahden rantaan, joka laskee Päijänteen Siikaselälle. Alueen eteläpuolella on Kuikkajärvi (aik. Kuolemajärvi), josta laskee oja Patalahteen.

Suunnittelualueella ei sijaitse vedenhankinnan kannalta arvokkaita pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat seitsemän kilometrin päässä suunnittelualueesta.

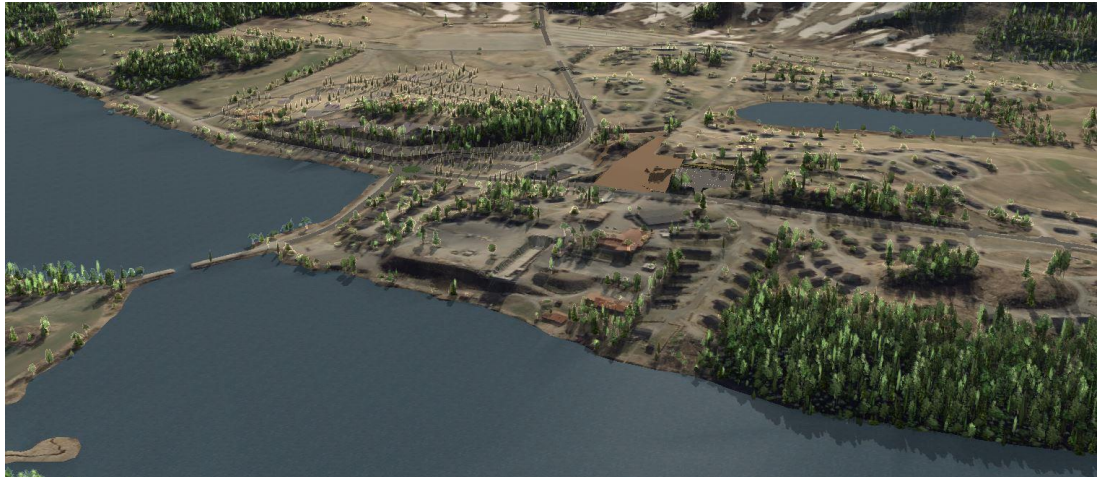
3.1.5 Hulevedet, nykytila

Kts. kohta Hulevedet, s. 66.

3.1.6 Suurmaisema

Jämsä ja Himoksen alue kuuluvat maisemamaakunnallisessa jaossa Hämeen viljely- ja järvimaiseman Päijänteen seutuun. Päijänteen allas lähiympäristöineen on useiden ruhje- ja halkeamalaaksojen yhdistelmä. Sen kallioiset rannat ovat useimmiten korkeita ja kivikkoisia. Korkeuserot voivat olla huimia. Pinnanmuodot ovat vaihtelevimmillaan Luhangan - Korpilahden lähes vuoristomaisilla tienoilla. Kalliokkoalueet hallitsevat seudun pohjoisosia.

9.11.2016



Kuva 6. Kuvakaappaus alueesta laaditusta virtuaalimallista havainnollistaa alueen ominaisuuksia.

3.1.7 Maisemakuva

Suunnittelualueutta lähestyttäessä Patajoentietä pitkin avautuu maisema aukeiden peltojen ylitse Himosvuorelle (Pohjois- ja Luoteis-Himos) sekä Patalahdelle. Paikotellen tiemaisemaan sijoittuu metsäpalstoja, jolloin näkymä sulkeutuu. Paikotellen maisemassa on muutamien rakennusten ryhmittymiä molemmin puolin tietä. Lähempänä kaava-alueutta maisema taas avautuu golfkentän ylitse Himosvuorelle sekä toiselle puolelle Patalahdelle. Golfkentän ja muutamien rakennuksen jälkeen maisema taas sulkeutuu, Himosvuori katoaa metsikön taakse.



Kuva 7. Patajoentien maisema. Kuva Google StreetView 08/16.

Patajoentien päättyessä saavutaan kiertoliittymään, jossa ympäristö muuttuu selkeästi rakennetuksi. Säyrylääntie nousee melko voimakkaasti maastossa ja rinteeseen on rakennettu melko näyttävä rakennus, Himos Center. Alue muodostuu Himoksen keskukseksi yhdessä Säyrylääntien toisella puolella sijaitsevan Himos Areenan kanssa.

9.11.2016



Kuva 8 Säyryläntien ja Länsi-Himoksentien risteysalueen näyttävä rakennus.

Länsi-Himoksentie nousee myös maastossa hieman ja siltä avautuu näkymät vastaan kun ohitetaan metsäinen tienvarsiosuus. Metsikön jälkeen avautuu näkymä kauniille aukealle peltoalueelle, sekä mökkialueelle ja Himosvuorelle.

Maisemallisia arvoja Himoksen alueella edustavat peltoaueat sekä järvimaisema. Tieltä avautuvat näkymät Patalahdelle ja Himosvuorelle ovat merkittäviä. Merkittävää näkymää avautuu mm. Himos Areenan ohittavalta Säyryläntieltä kohti Patalahtea. Himosvuori jää maastonmuotojen ja olevan puuston taakse Säyryläntiellä. Pilkahdus Himosvuorta näkyy Himos Centerin alueelta.

3.1.8 Maankäytölliset suositukset

Matkailun lisääntymisen myötä turismiin liittyvien toimintojen sijoituspaikkojen, niihin liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä niiden ympäristöjen käsittelyyn ja maisemanhoitotoimenpiteisiin on syytä panostaa erityisesti.

Maiseman arvot rakentuvat useimmiten avoimen tilan ympärille. Avoin maisema suositellaan säilytettäväksi edelleen avoimena. Himoksen alueelle on vireillä useampi asemakaava ja rakentamisalueet laajenevat. Peltoalueetkin otetaan rakennuskäyttöön. Rakentamisen myötä syntyvät maatäytöt ja pengerrykset tulee sovittaa ympäröivään maastoon. Pelloilla tai pellon reunan tuntumassa luiskat tulisi muotoilla loiviksi.

Katsottaessa havainnekuvaa Länsi-Himoksen rinteiltä kohti Patalahtea näkee kuinka alue tulee suurentumaan kaavoituksien myötä. Olevat rakennukset on mallissa esitetty harmaakattoisina. Suunnitellut rakennukset ovat valkoisia. Puna-kattoiset rakennukset ovat muiden kaavojen mukaisia rakennusmassoja.



Kuva 9. Havainnemallinnos Länsi-Himoksen rinteiltä – kaavan ehdotusvaihe.

9.11.2016

3.1.9 Luonnonolot

Kaava-alue on suurelta osin ihmisen muokkaamaa, jo rakennettua ympäristöä.

Luonnonympäristön tilaa Himoksella on selvittänyt Maa ja Vesi Oy (nyk. Pöyry Environment Oy) liittyen Himoksen osayleiskaavan tarkistukseen (Himoksen osayleiskaavan muutos- ja laajennus, osa-alueet 2-4). Ensimmäiset maastoinventoinnit on tehty marraskuussa 2005 ja niitä on täydennetty keväällä ja kesällä 2006. Koko kaava-alueelta on laadittu liito-oravaselvitys. Luontoselvityksiä on täydennetty vuosina 2007 ja 2008.²

Luontoselvitysten perusteella kaava-alueelle ei sijoitu arvokkaita, kaavallisesti huomionarvoisia eläin- tai kasvilajeja. Länsi-Himoksentien molemmin puolin on pienet metsäsaarekkeet.

Suojelualueet

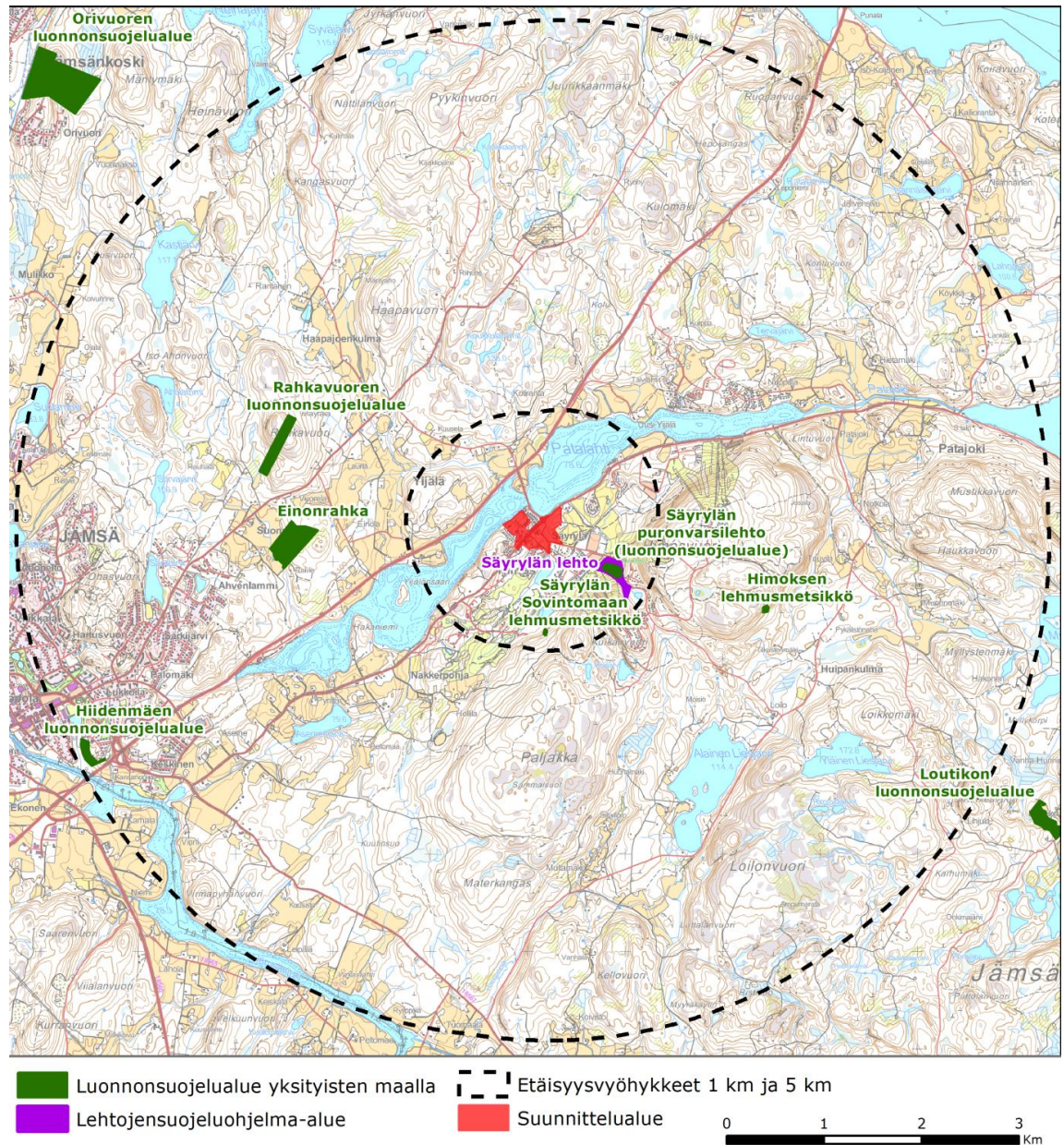
Alueella ei ole suojelualueita. Lähin suojelualue Säyrylän puronvarsilehto (YSA092609) sijaitsee kaavoitettavalta alueelta noin 700 m kaakkoon.

Lokkiluoto

Patalahdella noin 50 metrin etäisyydellä Säyrylänsalmentiestä on lokkiluoto. Luodolla on lokkiyhdykskunta. Luotoa on esitetty siirrettäväksi pohjoiseen Patalahden länsirannalle ja ruopattavaksi sataman rakentamiseksi. Lokkiluoto ja sen lähiympäristö on voimassa olevassa yleiskaavassa suojeltu S-2 – merkinnällä. Satama on yleiskaavassa esitetty 400 metriä koilliseen. Himoskylän YVA:n selostuksen lausunnossa yhteysviranomainen on arvioinut korvaavan luodon rakentamisen mahdolliseksi ratkaisuksi. Lokkiluoto ei sijaitse asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alueella.

² Pöyry: Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4. Kaavaseloitus, kaavaehdotus 30.6.2010

9.11.2016



Kuva 10 Suojelualueet suhteessa suunnittelualueen sijaintiin

3.1.10 Rakennettu ympäristö

Alueelle ja sen lähiympäristöön on rakentunut lomarakennuksia 1990-luvulta lähtien. Rakennustyyli on kortteleittain suhteellisen yhtenäistä.



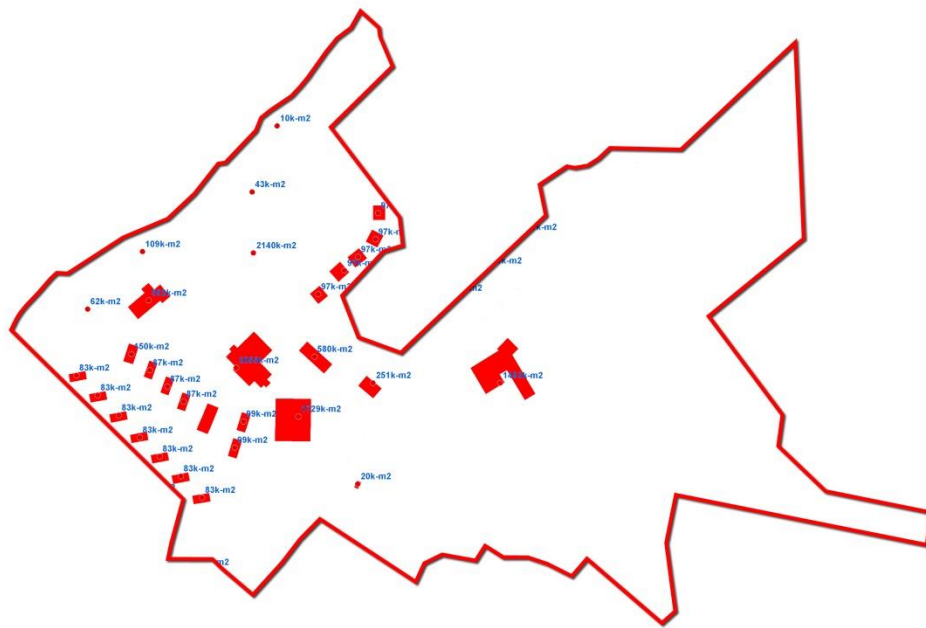
9.11.2016



Kuva 11: Lomarakennuksia suunnittelualueella



Kuva 12: Lähiympäristön lomarakennuksia Säyryläntien varrella



Kuva 13: Alueen olevat rakennukset 2015. Kuvassa on kaavan luonnosvaiheen aluerajaus.

Suunnittelualan käytetty rakennusoikeus on 11 000 kem².

Alueen suurimmat rakennukset ovat Himos-Areena, Himos-hotelli ja Himos-Center.

9.11.2016

Suurimmat rakennukset

Himos – Center

Himoksen matkailijoiden palvelu- ja vastaanottokeskukseksi tarkoitettu Himos-Center on rakennettu 2001. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Ipv Oy / Jyväskylä, pääsuunnittelijoina arkkitehdit Jorma Peltonen ja Lasse Kolehmainen. Kerrosala on 1 493 kem². Centerin omistaa HimosLomat Oy, joka on alueen suurin mökkivälittäjä. Palvelu- ja vastaanottotilojen lisäksi rakennuksessa on varasto-, huolto ja toimistotiloja. Kylpylän toteutuessa käyttötarkoitus todennäköisesti hieman muuttuu.



Kuva 14 Näkymä Himos Centerin alueelle (Lähde: GoogleMaps)

Himos – Areena

Esiintymis- ja tanssipaikka Himos – Areena valmistui 2006. Rakennuksen kerrosala on 1 729 kem².



Kuva 15 Näkymä Himos Areenan pihaan ja Säyrylän koululle. (Lähde: Google-Maps)

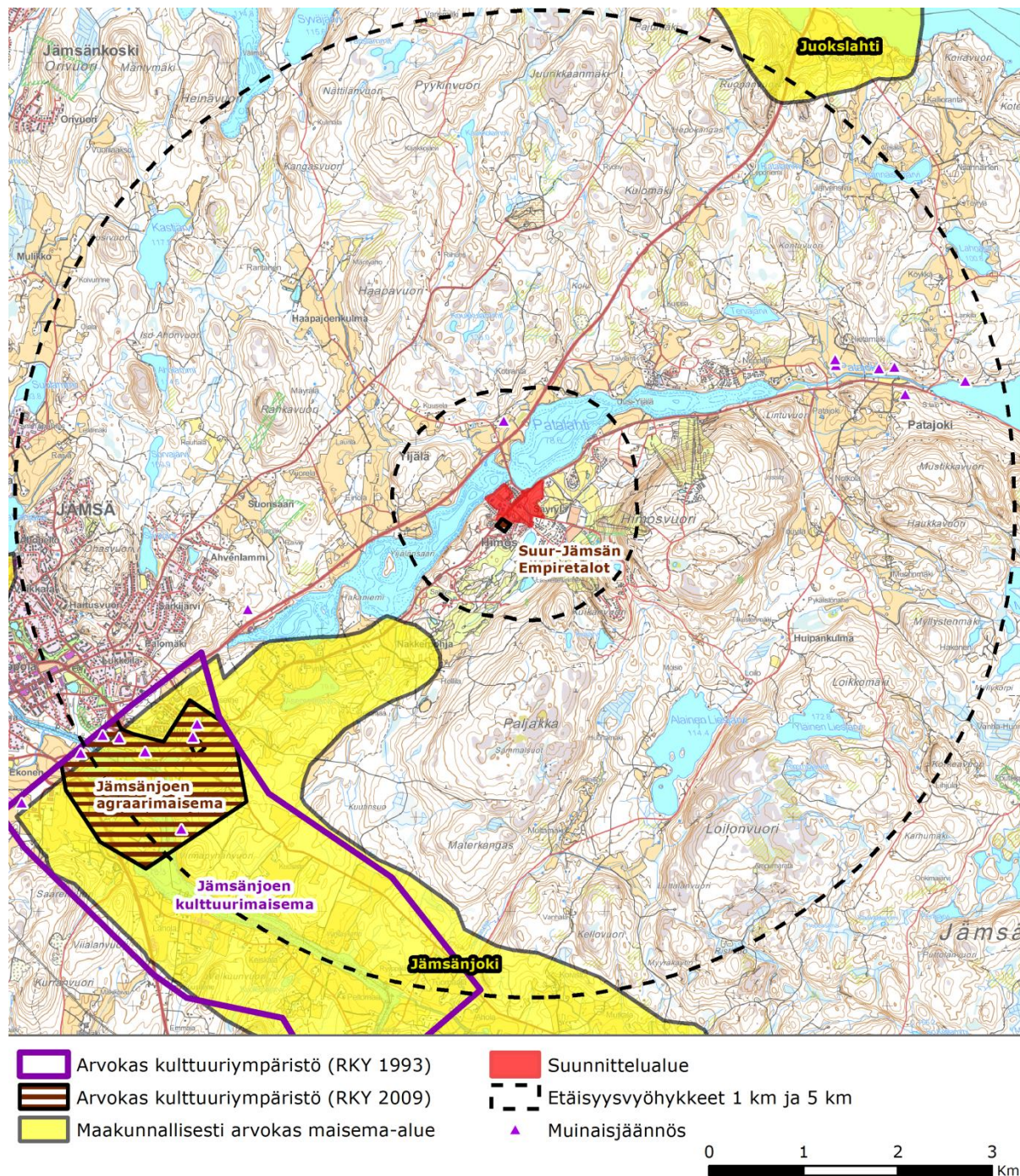
HimosHotelli



9.11.2016

HimosHotelli – kokonaisuuteen kuuluu kaksi rakennusta: päärakennus (2 055 kem²) ja ns. Rantakammari (552 kem²). Päärakennuksessa on 36 huonetta, kaksi ravintolaa ja kolme kokoustilaa. Rantakammarissa on 15 huonetta ja kokoustila.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Kuva 16 Suunnittelualue ja kulttuuriympäristökohteet

9.11.2016

Kuikan talo

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavassa merkitty maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohde. Kohde on Kuikan talo, joka kuuluu Suur-Jämsän empiretalot - ryhmään. Talon arvoluokitus on vuoden 2010 RKY:n tarkistuksessa nostettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

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

Jämsän alueella on useita 1800-luvun alkupuolen vauraasta ja tyylietoisesta rakentamisesta kertovia asuinrakennuksia. Suurten talonpoikaistilojen uudet päärakennukset tai pihapiiriin laidalle rakennetut syytinkitalot on rakennettu ja uudistettu empiretyylin yksityiskohtia mukaillen.

Rakennukset, joissa monessa on aumakatto, on vuorattu ajanmukaisella vaakavuorauksella. Koriste-elementteinä ovat nurkkien pilasterit, tyylietellyt joonialaiset pilasterit ja ikkunoiden profiloidut listat ja joskus maalatut otsalaudat. Ominaista näille rakennuksille ovat komeat kaksoispylväiden ja kaari-ikkunoiden koristamat umpikuistit.

Parhaat esimerkit Jämsän empiretaloista ovat Ruotsula vuodelta 1824 ja Säyrylän kylässä oleva Kuikka 1830-luvulta, Hinkkala 1830-luvulta sekä Honkasen 1834 tyylinmukaistettu päärakennus ja vierasrakennus 1840-luvulta Jämsänkoscilla.⁴

³ Keski-Suomen museo kohderaportti 14.12.2005

⁴ Museovirasto (http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1719)

9.11.2016

Mökön koulu



Kuva 17: Mökön koulu 2015

Vuonna 1923 rakennettu puolitoistakerroksinen tyypillinen koulutalo. Säyrylän kansakoulu aloitti toimintansa vuonna 1918. Se sai nimensä Säyrylän talosta, jossa koulu toimi oman rakennuksen valmistumiseen asti. Uusi koulutalo rakennettiin 1923 Säyrylätien ja Patalahden väliselle rantatörmälle.

Koulu lopetti toimintansa 1967, kun Säyrylä yhdistettiin Ruotsulan koulupiiriin. Kunta korjautti koulun valtion metsäkonekoululle vuokrattaviksi opetustiloiksi. Kesäaikaan siinä toimi leirintäkeskus vielä 1980-luvulla. Nykyisin rakennus on nimeltään Mökön koulu ja se toimii Himos-hotellin kokoustiloina⁵.

Jämsänjoen kulttuurimaisema

Reilun kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta ulottuu maakunnallisesti arvokas Jämsänjoen kulttuurimaisema-alue.

Jämsänjoen varrelle ovat keskittyneet monet seudun edustavimmista tiloista. Rantaviljelmät avautuvat kauniiksi kulttuurimaisemiksi. Edustavimpia rakennusryhmiä sisältyy mm. Niemen, Saaren, Puttolan ja Ruotsulan kartanomaisiin suurtiloihin. Näistä Ruotsulan edustava, empiretyylinen päärakennus on 1820-luvulta. Jämsän kristillisen kansanopiston vieressä on Pälämäen kotiseutumuseo, jonka alueelle on siirretty kymmenkunta vanhaa hirsirakennusta.⁶

Muinaismuistot

Tolmun pihapiiri

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Säyrylän historiallisen kylän 1530-luvun Tolmun (ent. Säyrylän ja Uskolan talot) pihapiirin alue. Historiallisesta pihapiiristä on jäljellä enää Uskolan rakennuksia ja niiden ympärillä olevaa pihaa Säyrylän pihapiirin ollessa purettu kokonaan.

Hävinnyt, mahdollisesti 1530-luvulta oleva Säyrylän talon pihapiirin alue sijoittuu pieneltä osin korttelin 4243 RM-9 alueelle.

Mikäli korttelin 4243 rakentamisen yhteydessä (tai muualla) tavataan merkkejä mahdollisesta ennestään tuntemattomasta kiinteästä muinaisjäännöksestä (kuten kivijalkoja, puurakenteita tai palanutta maata), on työ tältä kohdin heti keskeytettävä ja työn johdon viipymättä ilmoitettava museoviranomaiselle (Museovirasto tai Keski-Suomen museo) tarpeellisia toimenpiteitä varten.

⁵ Keski-Suomen museon kohderaportti 14.12.2005

⁶ Museovirasto: Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt 1993 – luettelo (<http://www.nba.fi/rky1993/kohde459.htm>)

9.11.2016

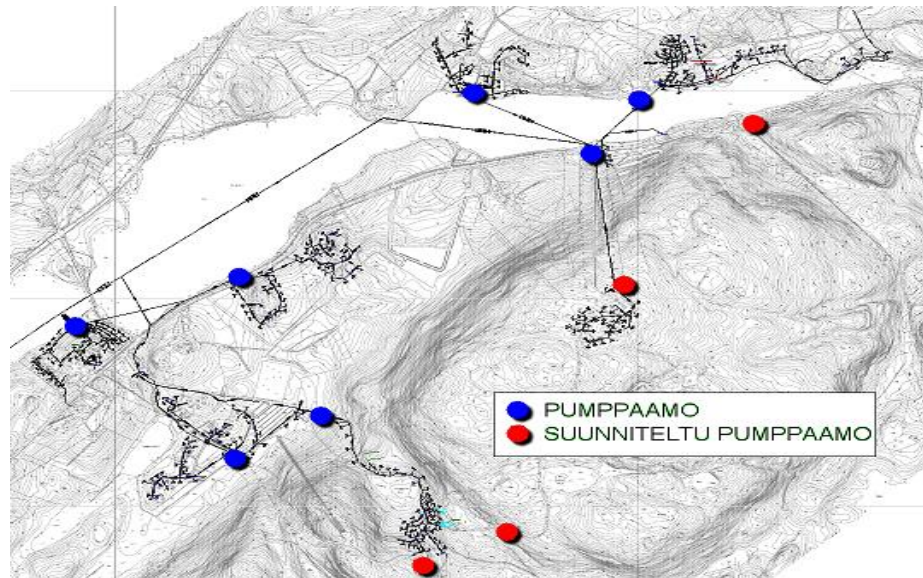
Suunnittelualueella ei tiedetä olevan muita muinaismuistoja.

3.1.11 Tekninen huolto

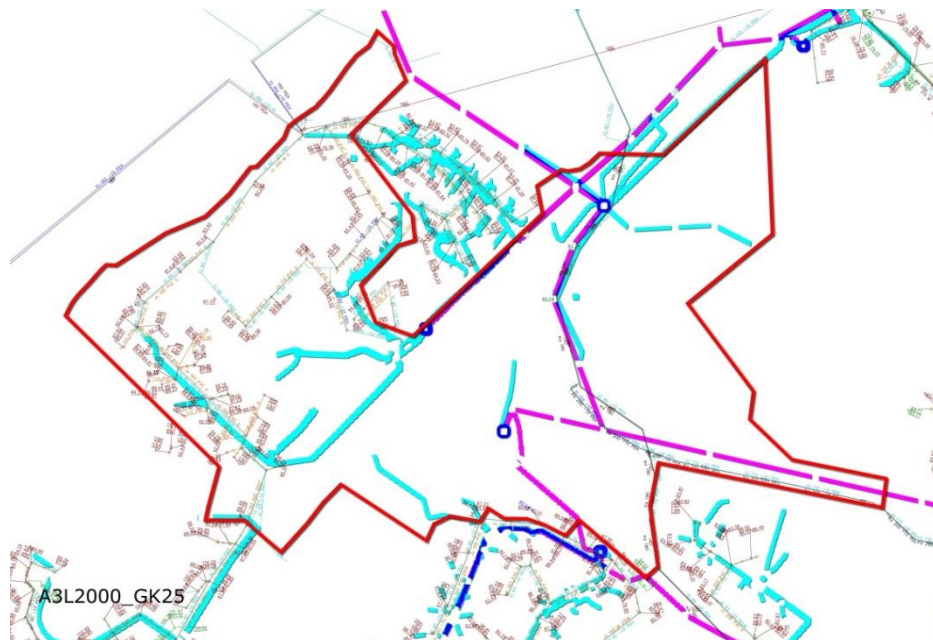
Alueella on oleva kunnallistekninen verkosto, johon uudisrakennukset liitetään.

Vesihuolto

Himoksen vesihuollon runkoverkosto on yhteydessä Jämsän kaupungin vesijohto- ja viemäriverkostoon. Alue saa käyttövetensä Jämsän kaupungin vedenottamoilta ja jätevedet johdetaan Jämsän kaupungin jätevedenpuhdistamolle. Himoksen alue kuuluu toiminnallisesti Jämsänniemen osa-alueeseen.



Kuva 18: Himoksen alueen vesihuollon runkoverkostoa



Kuva 19 Suunnittelualueen oleva johtoverkosto (vesi, viemäri ja sähköverkko). Kuvassa on luonnosvaiheen kaavarajaus.

9.11.2016

Koko Himoksen alueelle on suunnitteilla runsaasti uusia loma-asuntoalueita. Alueen vesihuoltosuunnitelmaa päivitetään parhaillaan. Verkon kapasiteetin lisäämiseen varaudutaan niin että se riittää tulevaisuudessa kaikkien alueelle suunniteltujen rakennusten käyttöön.

Sähköverkko

Himoksen rakentumisen myötä rakennetaan uutta sähköverkkoa ja uusia puistomuuntamoita. Pien- ja korkeajänniteverkko huomioidaan asemakaavassa tarvittaessa. Kylpylä tarvitsee uuden puistomuuntamon, jonka sijainti tarkentuu asemakaavaprosessin aikana. Muuntamoita ei sijoiteta rakennuksiin. Kuvassa (Kuva 19) on esitetty maakaapeliverkko vaaleansinisellä ja ilmajohtoverkko violetilla.

Himoksen rakentuminen aiheuttaa painetta myös uusien siirtoyhteyksien rakentamiselle. Tällöin puhutaan uudesta sähköasemasta ja sitä syöttävästä 110 kV siirtoyhteydestä. Tästä ei sähköyhtiöllä (Elenia) ole vielä suunnitelmia eikä hankepäätöksiä vaan alueen kehittymistä tarkkaillaan. Asema ja voimajohtohankkeet eivät kuitenkaan tule osayleiskaavan 2 – 4 alueelle.

3.1.12 Liikenne

Osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu osa-alueita 2-4 sekä Himos-Centeriä koskeva liikenneselvitys (Ramboll 2.2.2016). Selvityksessä on tarkasteltu alueen liikenteen nykytilannetta ja sen olevia ongelmakohtia. Maankäytön tavoitteista seuraavia liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu sekä esitetty haitallisia vaikutuksia lieventäviä ratkaisuja.

Liikenteelliset ongelmakohdat

Säyrylän liittymä

Säyrylän liittymä (9-tie ja Säyrylänsalmentie) on jo nykyisellään turvaton. Liittymä tulisi muuttaa eritasoliittymäksi viimeistään silloin, kun majoituskapasiteetti nousee tasolle 10 000 vuodepaikkaa, eli arviolta vuoteen 2020 mennessä. ELY:n suunnitelmissa eritasoliittymä on ajoitettu vasta vuosille 2035 - 2045. Liittymän turvallisuutta voitaisiin ennen sitä parantaa kiristämällä nopeusrajoitus tasolle 60 km/h.

Säyryläntie



Kuva 20: Säyryläntie kiertoliittymän suunnasta.

Säyryläntie tulevan kylpylän ja festivaalialueen ja kiertoliittymän välillä on jyrkkä (yli 8 %) ja näkemä vilkkaalle suojatielle idästä rajoittunut. Tieltä on monia suoria

9.11.2016

tonttiliittymiä, mikä liikenteen kasvaessa huonontaa sujuvuutta ja turvallisuutta. Tien pinta on 1,5 m korkeammalla kuin areenan piha.

Säyrylänsalmentien - Säyryläntien - Patajoentien - Länsi-Himoksentien risteys on muutettu kiertoliittymäksi 2014 - 2015. Kiertoliittymä toimii erittäin hyvin nyt ja tyydyttävästi myös ennustetilanteessa.

Patajoentie

Patajoentielle tarvittaisiin kevyen liikenteen turvallisuuden vuoksi lisää keskisaa-rekkeita. Reitistöille tarvittaisiin turvallinen ylitys- / alituspaikka. Patajoentien ajoneuvoliittymät toimivat nykytilanteessa hyvin eikä jonoja esiinny.

Haapanantie

Haapanantien tonttikatu risteää keskeistä jalankulkureittiä tulevalta kylpylältä rin-teille.

Festivaalien aikainen pysäköinti

Festivaaliaikainen pysäköinti tapahtuu pysäköintialueiden lisäksi pitkälti alueen päätiellä viranomaisten myöntämän luvan perusteella. Se kuitenkin sisältää tur-vallisuusriskin sekä kävelevien festivaalivieraiden että pelastuspalveluliikenteen näkökulmasta. Festivaalit ovat poikkeustilanne eikä pysäköintimitoitusta tehdä sen perusteella.

Varatien puute

Himoksen liikenne on Säyryläntien - Patajoentien varassa. Tieverkollisesti yhden runkotien järjestelmä on hankala mm. joukkoliikenteen järjestämisen kannalta. Kun liikennemäärät kasvavat, myös tien häiriöherkkyys lisääntyy onnettomuusta-pausten yhteydessä. Kaikki liikenne keskittyy kulkemaan kiertoliittymän kautta kun vaihtoehtoisia reittejä ei ole.

Liikenteelliset tavoitteet

Liikenteellisenä tavoitteena on varautuminen kaavojen rakennusoikeuden toteu-tumista seuraavan liikenteen määrän kasvuun siten, että liikenne voi silti edelleen toimia sujuvasti ja turvallisesti.

Liikenne ratkaisut

9-tielle eritasoliittymä

Liikenneselvityksessä korostetaan Säyrylän liittymän turvallisuuden parantamisen tärkeyttä. Parhaiten tämä toteutuisi eritasoliittymällä.

Uudet kokoojatieyhteydet

Himos-Centerin kiertoliittymään kohdistuvaa painetta keventämään esitetään ko-koojatieyhteyden toteuttamista Länsi-Himoksentien ja Luoteis-Himoksentien välil-le. Kaavallisesti tähän on jo valmius (Himosraitti). Lisäksi esitetään uutta katu-yhteyttä Sovintoraitin ja Länsi-Himoksen välille.

Esitetyillä uusilla yhteyksillä kiertoliittymän välityskyky kevenee, katuverkon yh-distävyys paranee, häiriöherkkyys lievenee ja pysäköintialueiden hyödyntäminen helpottuu. Yhteydet parantavat myös joukkoliikenteen palvelutasoa, kun ajoreitti-vaihtoehtoja syntyy lisää.

Säyryläntie

Säyryläntie tulevan kylpylän ja Areena - korttelin välillä esitetään muutettavaksi hidaskaduksi. Katua suositellaan laskettavaksi 1,5 metriä nykyisestä korkeusase-

9.11.2016

mastaan. Ajoneuvoliittymiä ehdotetaan hajautettavaksi erilleen kevyestä liikenteestä.

Pysäköinti

Kylpylähotellikorttelin pysäköintitarve

Liikenneselvityksessä on arvioitu pysäköintipaikkatarvetta kylpylähotellikorttelin osalta seuraavasti:

Kohde	kem ²	as./vrk ⁷	huoneita	p-tarve	kem ² /ap
Kylpylä	4500	600		120	40
Hotelli	10000		240	250	40
Huoneistot	14000		180	130	110
Himos-Center	1700		110		15
yhteensä				~500	

Liikenneselvityksen taulukossa on hotellin kerrosala ilmoitettu 10 000 kem² liian suureksi, mutta huoneistolukumäärä on esitetty oikein (120 + 120).

Uskolanmäen pysäköintitarve

Kohde	kem ²	as./vrk	huoneita	p-tarve	kem ² /ap
Huoneistot	10200		150-165	150	70
Urheiluhalli	3200	400		100	30

Uskolanmäen pysäköintitarvearviossa ei liikenneselvityksessä ole laskettu mukaan Mäntylän alueen rakennusoikeutta.

Asemakaavaluonnoksessa oli Mäntylän alue ajateltu toteutettavan samalla konseptilla ja tehokkuudella. Mäntylän alueelle tulee siten rakennusoikeutta 6120 kem², mikä autopaikkamitoituksella 1 ap / 70 kem² tarkoittaa n. 90 autopaikkaa. Paikkamäärä mahtui asemakaavaluonnokseen merkitylle LPA – korttelialueelle.

Asemakaavaehdotuksessa Mäntylän alue ei ole enää mukana.

Areenan korttelin pysäköintitarve

Areenan korttelin pysäköintipaikkatarpeeksi on liikenneselvityksessä arvioitu 220 autopaikkaa.

Festivaalien aikainen pysäköinti

Festivaalien aikaan alueelle tulee autoja n. 1000 – 1500 kpl. Suuri osa ei tarvitse parkkipaikkaa, koska autot pysäköidään mökkien pihaan ja juhlien aikana liikutaan lähinnä bussilla tai jalan. Kaikki pysäköintialueet ovat kuitenkin käytössä ja teiden varsille n. kahden kilometrin osuudelle pysäköidään n. 150 – 200 autoa.

Liikenneselvityksessä todetaan, että festivaalien aikaisen turvallisuuden kannalta olisi hyvä, jos kaikki pysäköinti voitaisiin hoitaa rakennetuilla pysäköintialueilla. Pysäköintikapasiteetin nostaminen n. 200 - 400 autopaikalla ratkaisisi tämän tarpeen.

⁷ as./vrk = asiakkaita vuorokaudessa

9.11.2016

Asemakaavaehdotuksessa on kaavamerkinnällä esitetty mahdollisuus maanalaisen paikoituksen toteuttamiseen Himos Parkin kentän alle. Kaavaan merkitylle alueelle mahtuisi n. 160 autopaikkaa.

Kaavassa on varattu myös Kuikan puoleiselle LPA – korttelialueelle kolmas autopaikkataso, mikä mahdollistaisi n. 150 lisäautopaikkaa. Autopaikkojen rakentaminen maan alle tai kerroksiin on kallista, mutta alueen toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta paikoituksen toteuttaminen kaavan mahdollistamalla tavalla olisi eduksi.

Kuikan puoleisen LPA – alueen täysimittainen rakentaminen kolmeen tasoon luo haasteita maisemalliselta kannalta. Maastomallin mukaan kolmaskin taso olisi kuitenkin mahdollinen ilman että se vielä näkyisi Kuikan talolle.

Kevyt liikenne

Jalankulku on merkittävässä roolissa tulevassa tehokkaasti rakennetussa ytimessä. Alueen tärkeimpien väylien varressa on jo kevyen liikenteen väylät. Patajoentien kevyen liikenteen väylää olisi tarpeen jatkaa Honkarannantien liittymään saakka ja varautua tekemään keskisaarekkeellisia ylityspaikkoja poikittaisten katujen kohdalle. Myös Länsi- ja Luoteis-Himoksen välisen uuden yhteyden varteen tarvitaan kevyen liikenteen väylä.

Kylpylän – Areenan alueella jalankulkua varten on varattu oma yhteys, joka on erillään kaduista. Ylityspaikka Hidaskadun kohdalla on tärkeä suunnitella huolellisesti, jotta autoliikenteen ajonopeus saadaan varmasti laskettua tasolle 30 km/h. Myös muiden ylityspaikkojen kohdalla tällä alueella on tarpeen tehdä keskisaarekke.

Kylpylä – ja Uskolan alueen korttelien välille syntyy suuri kevyen liikenteen yhteystarve. Liikenneselvityksessä suositellaan varautumaan kevyen liikenteen väylän rakentamiseen molemmiin puoliin Länsi-Himoksentietä. Näin voidaan Länsi-Himoksentien oleva alikulkukäytävä hyödyntää yhteyksissä Länsi-Himokselle. Kylpylään suuntautuvaa jalankulkuliikennettä varten tarvitaan keskisaarekkeellinen suojatie Himos-Centerin itäpuolelle.

Asemakaavaehdotuksessa Länsi-Himoksentien katualue on mitoitettu siten, että myös sen pohjoispuolelle voidaan toteuttaa kevyen liikenteen väylä. Mitoitus on tehty siten, että ajoradan ja kevyen liikenteen väylä väliin mahtuu myös maisemallisesti tärkeä viherkaista.

9.11.2016



Kuva 21: Länsi-Himoksentien katualueen mitoituksessa on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen myös Uskolan puolelle.

Meluvaikutukset

Liikenneselvityksessä suositellaan meluselvityksen päivittämistä ennusteen mukaisilla liikennemäärillä.

Katualueiden mitoitus

Asemakaavaaluonnos on tehty pääosin liikenneselvityksen yhteydessä esitetyn yleispiirteisen liikennesuunnitelman mukaiseksi. Katualueiden riittävyys on tarkistettu ajouratarkasteluin (Liite 7) ja toimivuus erillisellä toimivuustarkastelulla (Liite 5).

9.11.2016

3.1.13 Festivaalit

Edellä liikennekohdassa on käsitelty mm. festivaalien aikaista paikoitusta.

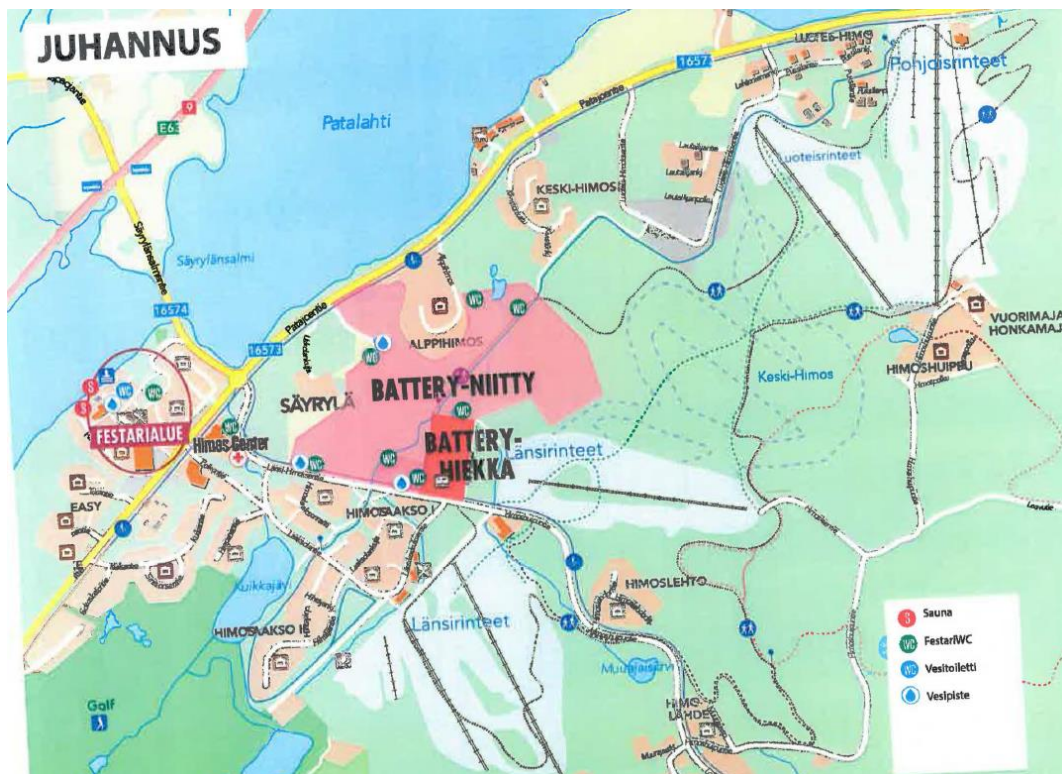
Festivaalien aikaan alueella on runsaasti ihmisiä, autoja ja ääntä. Erityisen turvallisuusriskin muodostaa majoitus- ja leirintäpaikkojen sekä festarialueen välinen ajoneuvoliikenteen risteäminen jalankulkuliikenteen kanssa.

Festivaalien aikainen toiminta kuvataan leirintäalueita koskevassa ilmoituksessa. Vuonna 2016 samalla ilmoituksella on esitetty neljä alueella järjestettävää festivaalia ajanjaksoilla 23.-25.6.2016 (Himes Juhannus Festival), 30.6. -2.7.2016 (Iskelmä Festival), 8.-9.7.2016 (Jysäri Festivaali) ja 22.-23.7.2016 (Pipefest-festivaali).

Tilapäiset leirintäalueet vaihtelevat hieman festivaaleittain.

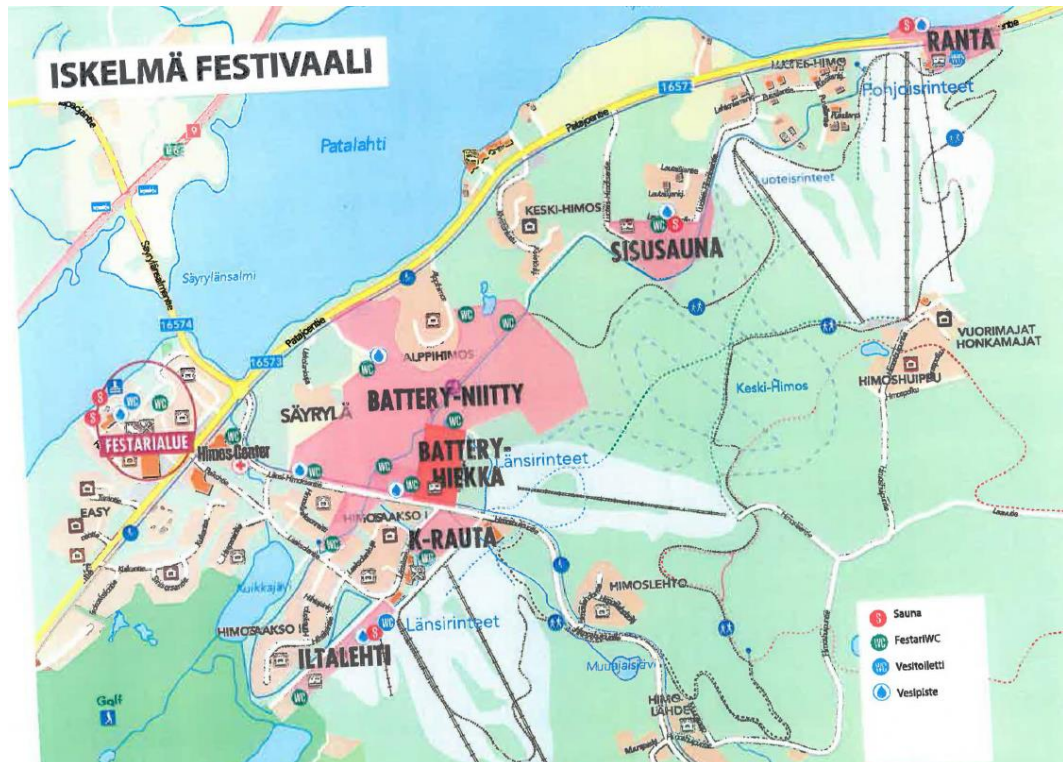
Tapahtumissa Juhannus Festival, Jysäri ja Pipefest on 980 leiriytymispaikkaa. Näistä matkailuajoneuvoille on varattu 100 – 500 paikkaa ja telttoille 100 -180 paikkaa. Iskelmä Festivalille on varattu 1500 leiriytymispaikkaa, joista matkailuajoneuvoille 100 -1200 paikkaa ja telttoille 100 - 800 paikkaa.

Ilmoituksesta käyvät ilmi miten festivaalien toiminnot sijoittuvat ja miten mm. turvallisuudesta on huolehdittu.

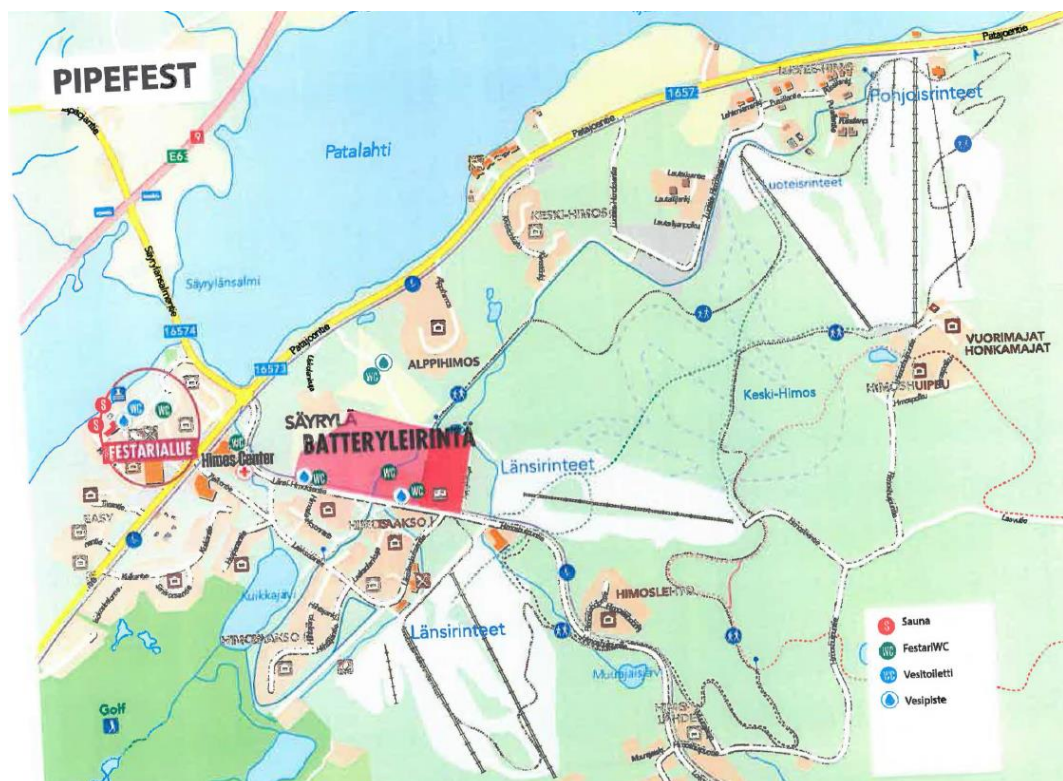


Kuva 22: Juhannusfestivaali

9.11.2016

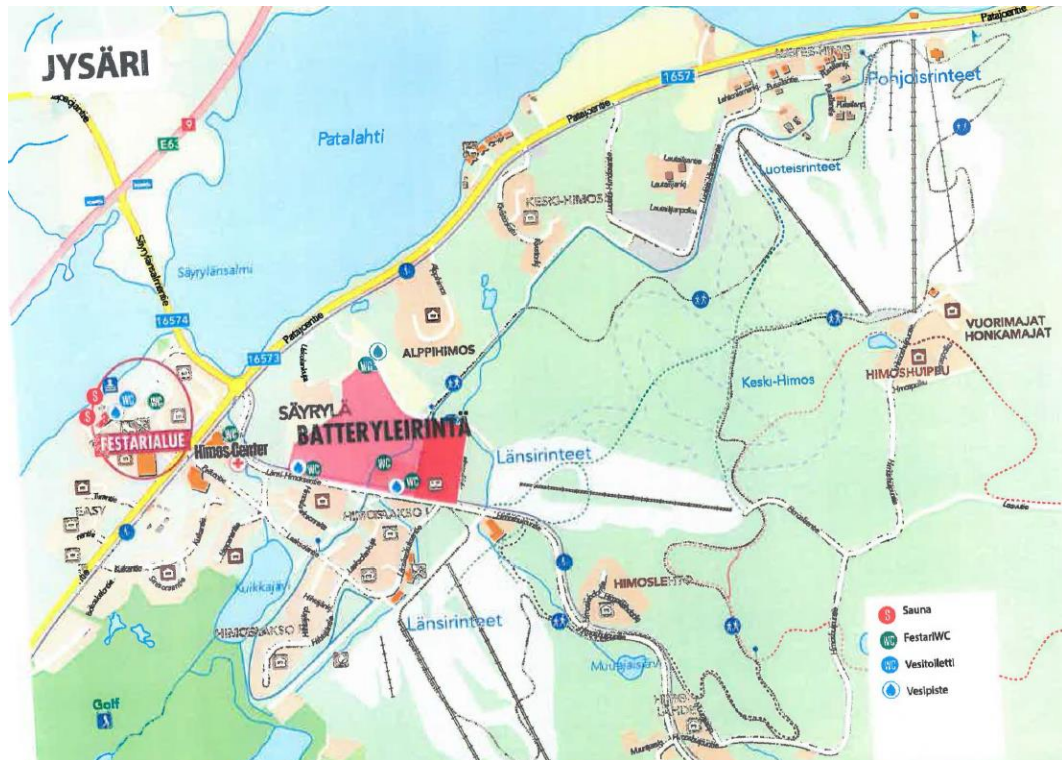


Kuva 23: Iskelmäfestivaali



Kuva 24: Pipefest

9.11.2016



Kuva 25: Jysäri

Kartoista käy ilmi, että festariyleisö majoittuu pääosin Uskolan alueen pelloille ja Länsirinteiden juuren paikoitusalueelle. Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen alueella ei ole tilaa kuvien mukaisille suurille kentille telta- ja caravan – majoitusta varten.

Nyt käytettäviä alueita ei ole kaavallisesti mitenkään varattu leirintäaluekäyttöön. Himoskylän asemakaavan toteutumisen myötä festariyleisön majoittuminen nousseekin pohdittavaksi. Huomionarvoista on, että viranhaltijapäätös ei anna oikeutta yksityisen alueen käyttämiseen leirintäalueena. Majoituskapasiteetin lisääntyminen kaavan myötä festivaalialueen läheisyyteen on tämä huomioiden festivaalien tulevaisuutta turvaavaa kehitystä. Paikotus ja majoitus voidaan toteuttaa festivaalien yhteydessä jatkossa varmemmin.

Kylpylää suunniteltiin monta vuotta Himoskylään. Kylpylän sijainnin muututtua olisi tarkoituksenmukaista päivittää Himoskylän asemakaava muuttuneen tilanteen mukaan ja siinä yhteydessä huomioida alueella leiriytyminen myös kaavallisesti. Hotellimajoitus ei välttämättä ole perinteisen festivaaliyleisön soveltuvin majoitusmuoto.



Kuva 26: Festivaalien aikaista leiriytymistä Uskolan pellolla (kuva: Himos.info)

9.11.2016

3.1.14 Väestön rakenne ja kehitys

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on lähes kokonaan matkailukäytössä.

Jämsä kokonaisuutena

Avainluku	Jämsä	koko maa
Taajama-aste, %, 2014	73,8	85,1
Väkiluku, 2014	21 808	5 471 753
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta, %, 2014	-1,5	0,4
Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä, %, 2014	14,3	16,4
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä, %, 2014	58,9	63,7
Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä, %, 2014	26,8	19,9
Ruotsinkielisten osuus väestöstä, %, 2014	0,1	5,3
Ulkomaan kansalaisten osuus väestöstä, %, 2014	1,2	4,0
Syntyneiden enemmitys, henkilöä, 2014	-178	5046
Kuntien välinen muuttovoitto/-tappio, henkilöä, 2014	-173	0
Perheiden lukumäärä, 2014	6 071	1 473 666
Asuntokuntien lukumäärä, 2014	10 819	2 617 780
Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus, %, 2014	71,8	53,9
Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus, %, 2014	22,3	31,5
Vähintään keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, %, 2014	66,7	70,2
Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 15 vuotta täyttäneistä, %, 2014	22,1	29,7
Alueella asuvan työllisen työvoiman määrä, 2013	8 097	2 301 751
Työllisyysaste, %, 2013	64,7	68,6
Asuinkunnassaan työssäkäyvien osuus, %, 2013	82,9	66,7
Eläkeläisten osuus väestöstä, %, 2013	32,4	24,5
Taloudellinen huoltosuhde, 2013	173,4	136,8
Kunnassa olevien työpaikkojen lukumäärä	8 241	2 301 751

9.11.2016

rä, 2013		
Alkutuotannon työpaikkojen osuus, %, 2013	3,9	3,4
Jalostuksen työpaikkojen osuus, %, 2013	36,3	20,9
Palvelujen työpaikkojen osuus, %, 2013	58,9	74,6

Taulukko 1: Lähde: [Tilastokeskus](#) 13.2.2016

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Jämsän väestö tulee hitaasti vähene-
mään seuraavien vuosikymmenten aikana. Ennusteen mukaan vuonna 2040 kun-
nan väestö on vähentynyt 15,5 % vuoden 2012 tasosta. Vuonna 2040 Jämsässä
olisi näin ollen noin 18 831 asukasta. Ennusteen mukaan myös Jämsän seutukun-
nan väkiluku vähenee, mutta Keski-Suomen maakunnan väkiluku kasvaa tulevina
vuosikymmeninä.

Jämsä on laajentunut merkittävästi sekä alueeltaan että väestömäärältään kunta-
liitosten myötä 2000-luvulla: Jämsä ja Kuorevesi yhdistyivät vuonna 2001, osa
Längelmäestä liitettiin Jämsään vuonna 2007 ja Jämsä ja Jämsänkoski yhdistyivät
vuonna 2009. Jämsän vaikutusalueeseen kuuluu Jämsän lisäksi Kuhmoisten kun-
ta. Jämsä ja Kuhmoinen muodostavat Jämsän paikallismarkkina-alueen, jota ra-
jaavat idässä ja pohjoisessa Jyväskylän, lännessä Tampereen ja etelässä Lahden
paikallismarkkina-alueet. Jämsän paikallismarkkina- alue on osa Jyväskylän pää-
markkina-aluetta (TNS Gallup 2006).

Jämsällä on vahva asema vaikutusalueensa kaupallisena keskuksena. Tähän osal-
taan vaikuttavat monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta sekä ”sopiva” etäi-
syys kilpaileviin keskuksiin: Jyväskylä 58 km, Tampere 92 km ja Lahti 119 km.

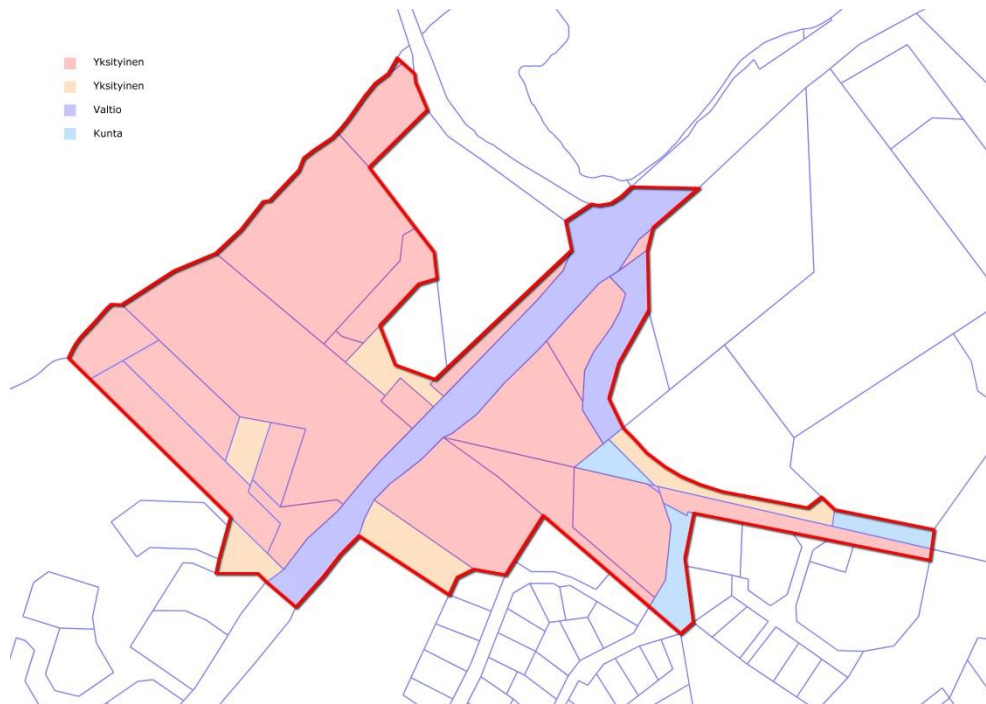
Matkailijat

Vuonna 2005 julkaistun Jämsän seudun matkailun Master Planin mukaan suurin
osa alueen matkailijoista on kotimaisia, ja matkailijoista noin puolet on perheitä.
Toiseksi tärkein ryhmä ovat yritysasiakkaat. Pääosa kotimaisista asiakkaista tulee
Suur-Helsingin alueelta, sen jälkeen Tampereen talousalueelta ja Turusta sekä
länsirannikolta. Ulkomaalaisia matkailijoita Himoksen alueelle on saapunut eten-
kin Virosta, Venäjältä, Alankomaista, Ranskasta ja Saksasta.

9.11.2016

3.1.15 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa.



Kuva 27: Maanomistussuhteet

3.1.16 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluja. Lähimmät julkiset palvelut sijaitsevat pääasiassa Jämsän keskustassa (mm. hallinnolliset palvelut, terveys- ja sosiaali-palvelut, koulutus- ja kulttuuripalvelut).

Yksityiset palvelut ovat sijoittuneet Himoshotellin läheisyyteen sekä Himos-Centeriin. Suunnittelualueella toimii hotelli- ja majoituspalveluja, kahvila-, ravintola- ja cateringpalveluja sekä tapahtuma- ja ohjelmapalveluja tarjoavia yrityksiä. Himos-Centerissä toimii pieni päivittäistavaramyymälä (Himos Market), jonka tuotevalikoimassa on otettu huomioon erityisesti matkailijoiden tarpeet.

Himoksen alueelle on keskittynyt runsaasti matkailua palvelevia toimintoja. Vähittäiskaupan osalta suunnittelualue kuten koko Himos tukeutuu Jämsän keskustan kaupallisiin palveluihin. Jämsän keskustassa on monipuolinen päivittäis- ja erikoiskaupan tarjonta. Kaupungin tavoitteena on myös jatkossa kehittää Jämsän keskustaa palvelutarjonnaltaan monipuolisena ja vetovoimaisena vaikutusalueensa kaupan pääkeskuksena.

Virkistys

Himoksen alueella on runsaasti ulkoilu- ja liikuntamahdollisuuksia. Laskettelukeskuksessa on useita rinteitä ja kunnossapidettavia hiihtoreittejä. Muita talviaktiiviteetteja ovat mm. moottorikelkka-, ja huskysafarit, ratsastus ja lumikenkäily. Kesäisin Himoksella voi mm. golfata, kalastaa, patikoida ja maastopyöräillä.

9.11.2016

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin.

Yleistavoitteita sovelletaan maakuntakaavoihin ja muuhun maakunnan suunnitteluun, yleiskaavoihin sekä valtion viranomaisten toimintaan. Niitä ei sovelleta asemakaavoihin.

Eryistavoitteita sovelletaan kaikkeen kaavoitukseen, ellei tavoitetta ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavamuotoa. Eryistavoitteista suuri osa on kohdennettu koskemaan vain maakunnan suunnittelua tai maakuntakaavoitusta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

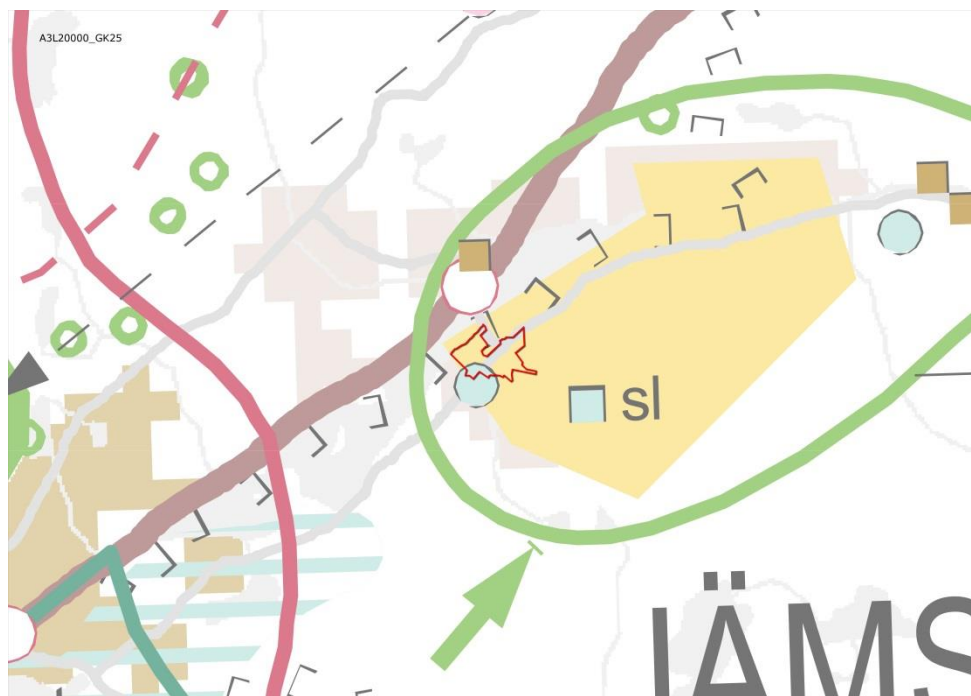
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (MRA 25§).

Asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavan muutos on vireillä samanaikaisesti asemakaavan kanssa.

9.11.2016

Maakuntakaava

Kuva 28 Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

[Keski-Suomen maakuntakaava](#) on vahvistettu Ympäristöministeriössä 14.4.2009. Suunnittelualuetta koskevat tai sivuavat maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



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.



Matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä 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.



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.

9.11.2016

Maakuntakaavaan merkitty *maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohde* on vuoden 2010 tarkistuksessa sittemmin arvotettu *valtakunnallisesti arvokkaaksi* (Kuikan talo, kuuluu Jämsän empire – talojen ryhmään).



Ulkoilun yhteystarve

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.



Ulkoilureitti

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan Keski-Suomen maakunta- ja muut sitä tukevat ulkoilureitit ohjeellisina.



Eritasoliittymä, nykyinen ja uusi

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan moottoriteiden, runkoteiden ja valtateiden nykyisiä ja suunniteltuja eritasoliittymiä. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

9.11.2016

VMK 1

Vaihemaakuntakaava 1 on Ympäristöministeriö vahvistanut 16.12.2009. Kaavassa jätteenkäsittelykeskuksen alueeksi osoitetaan Laukaan Lievestuoreen Mörkökorpi. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

VMK 2

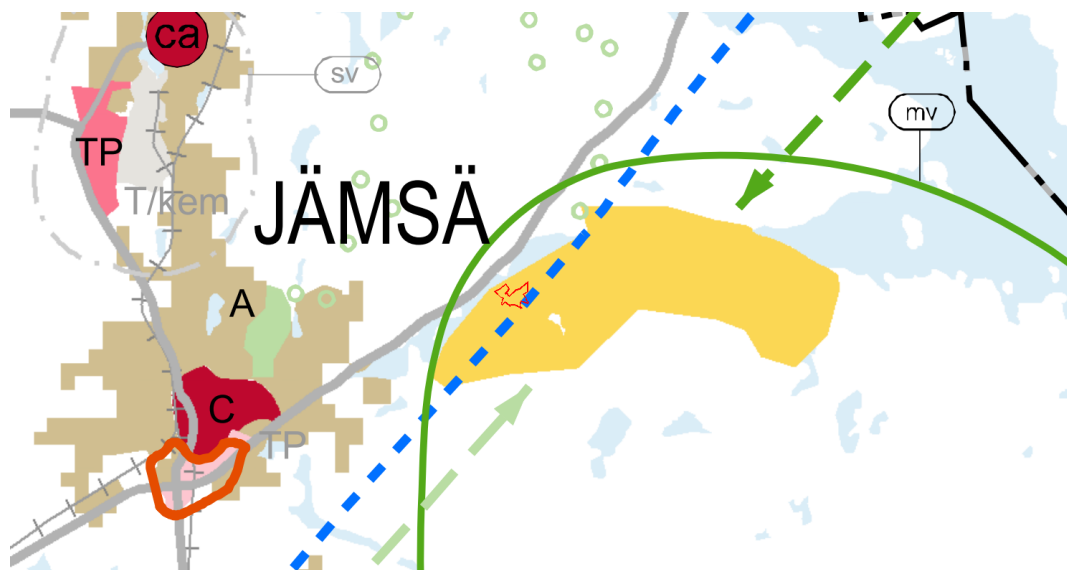
2. vaihemaakuntakaava Ympäristöministeriö vahvisti 11.5.2011. Kaavassa käsitellään maa-aineshuoltoon ja luontoarvoihin liittyviä asioita. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

VMK 3

3. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 5.12.2014. Kaavassa osoitetaan alueita turvetuotannolle ja suojellaan arvokkaita suoluonnon kohteita. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti merkittävät tuulivoimapuistojen alueet. Kaavassa ei ole aluevarauksia, jotka kohdistuisivat suunnittelualueeseen.

VMK 4

4. vaihemaakuntakaava päivittää lainvoimaisen maakuntakaavan kaupallisen palveluverkon ja taajamatoiminnot sekä tarpeellisilta osin siihen liittyvää alue- ja yhdyskuntarakennetta. Kaavassa tarkistettiin myös virkistystoimintojen alueita (kokonaisuudet, reitistöt). Kaavassa muutettiin Pirkanmaan maakuntakaavaa Längelmäen kunnasta Jämsän kaupunkiin siirtyneillä alueilla 4. vaihemaakuntakaavan teemojen osalta. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 24.9.2014 ja se sai lainvoiman 25.10.2014.



Kuva 29: Ote 4.vaihemaakuntakaavasta

Suunnittelualuetta koskevat tai sivuavat 4. vaihemaakuntakaavassa seuraavat merkinnät:

9.11.2016



Matkailun ja virkistysalueen kehittäminen (mv)

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeä matkailu- ja virkistysalue, johon 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.

Aluekohtainen suunnittelumääräys:

Kotanen-Tikkamäki ja Muuratsalo (Jyväskylä, Muurame), Mustavuori (Laukaa): Alueidenkäytön suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen sekä matkailulliseen hyödyntämiseen.



Ulkoilun yhteystarve

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.



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.



Ulkoilun yhteystarve

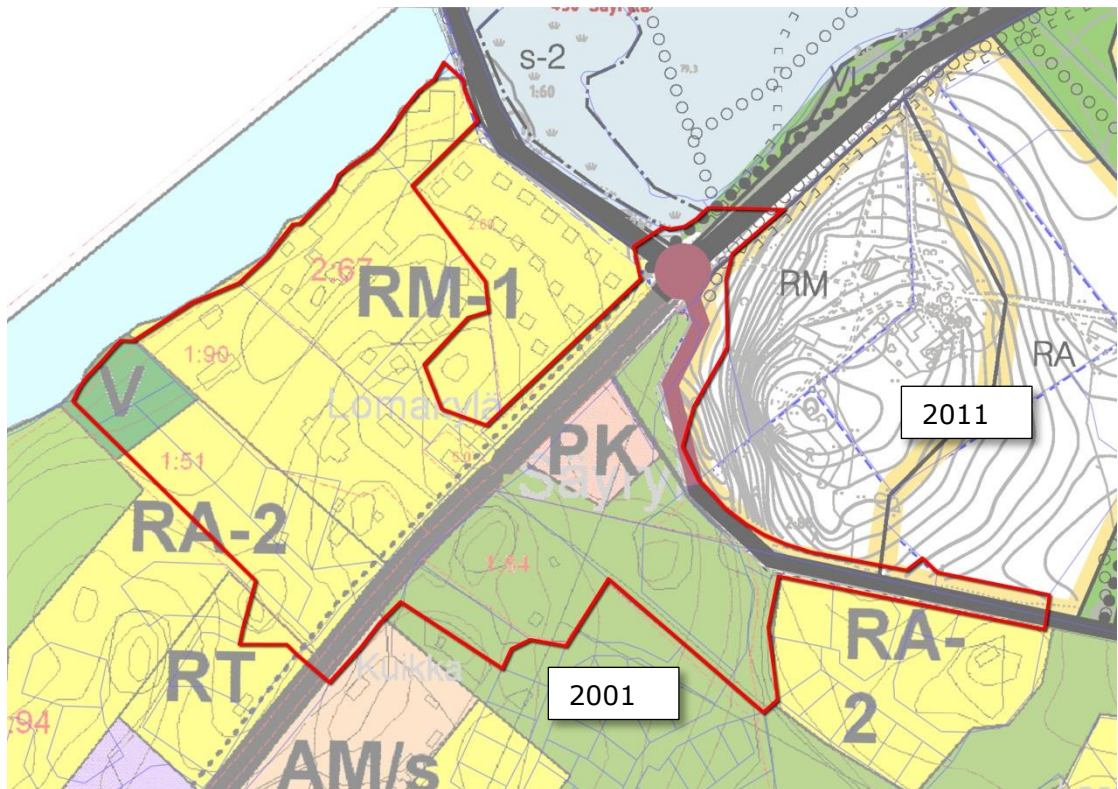


Päijänteen kehittämisalue

Merkinnän kuvaus: Merkinnällä osoitetaan Päijänteen kehittämisalue.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä sen asukkaiden ja elinkeinotoimijoiden kanssa kestävä kehitys hengessä ottaen huomioon paikallisten ihmisten asuin- ja elinolot ja niiden kehittäminen sekä luonnon monimuotoisuus.

9.11.2016

Yleiskaava

Kuva 30: Virallinen voimassa oleva yleiskaavatilanne kaavan valmisteluvaiheessa – suurimmalla osalla aluetta oli voimassa vielä yleiskaava vuodelta 2001.

Länsi-Himoksentien eteläpuolella on voimassa vuoden 2001 yleiskaava. Yleiskaavan muutos on tällä alueella vireillä (osa-alue 2 – 4).

Suunnittelualueetta koskevat tai sivuavat seuraavat merkinnät:

RM-1**MATKAILUPALVELUJEN ALUE / PALVELU- JA MAJOITUSALUE**

Alue varataan matkailua palvelevaa toimintaa kuten majoittamista, ravitsemuspalvelua, kongressi-, näyttely- ja virkistystoimintaa sekä niiden tarvitsemia liikennealueita varten. Osa ranta-alueesta tulee osoittaa yleiseen virkistyskäyttöön. Aluetehokkuus on enintään 0,15.

PK**YKSITYISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE / kaupallinen palvelualue**

Alue varataan liike- ja toimistotiloja varten. Aluetehokkuus on enintään 0,15

VU-2**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

9.11.2016

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten maastohiihtoa, golf-kenttiä ja matkailupalveluja sekä niihin liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja liikennealueita varten.

RA-2

LOMA-ASUNTOALUE / lomakyläalue

Alue varataan tiivistä loma-asutusta varten. Aluetehokkuus on enintään 0,07.

..... KEVYENLIIKENTEEEN REITTI

**RM - ja RA-2-
ALUEILLA**

Uudisrakentaminen tulee liittää alueella oleviin yleisiin kunnallisteknisiin verkostoihin.

**KOKO YLEISKAAVA-
ALUEELLA**

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomioita riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan sekä rakennusten ja laskettelurinteiden väliin.

Rakennusten julkisivu- ja kattomateriaaleina ei saa käyttää kirkkaita tai heijastavia pintoja.

Olemassa olevia rakennuksia saadaan peruskorjata nykyistä kerrosalaa ylittämättä huolimatta yleiskaavan aluevarauksista.

Länsi-Himoksentien pohjoispuolella on voimassa Himoksen osayleiskaava (osa-alue 1). Osayleiskaavan muutos ja laajennus on saanut lainvoiman 21.4.2011.

Suunnittelualueetta koskevat tai sivuavat seuraavat merkinnät:

RM

Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva.

Alue varataan tehokasta loma-asutusta ja matkailupalveluja varten: Aluetehokkuus on enintään 0,4. Rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

RA

Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva. Alue varataan loma-asutusta varten. Aluetehokkuus on enintään 0,2. Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

st/pk

Seututie / pääkatu

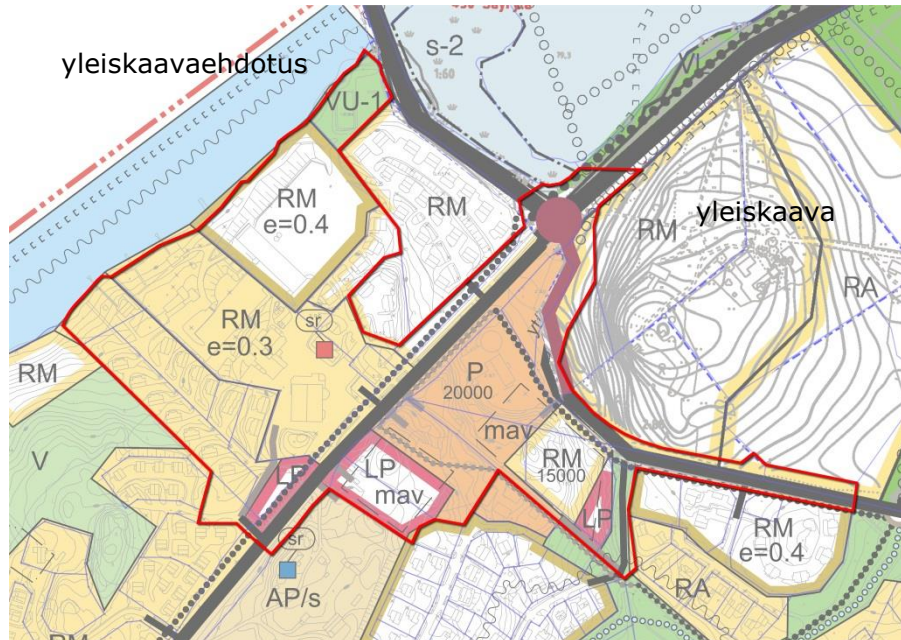
yt/kk

Yhdystie /kokoojakatu, uusi

9.11.2016

Vireillä oleva yleiskaavan muutos ja laajennus

Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on Länsi-Himoksentien eteläpuolella ollut vireillä Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4. Osayleiskaavan muutos koskee Himoksen osayleiskaava-aluetta poislukien Patalahden pohjoispuolinen alue ja Patajoen ympäristö sekä aivan eteläisin osa (Hakaniemi). Laajennukset käsittävät voimassa olevan yleiskaavan eteläpuolisia alueita.



Kuva 31: Osayleiskaavaehdotus osa-alue 2-4 ja voimassa oleva osayleiskaava.

Osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 2-4 on odottanut päätöstä kylpylän sijainnista. Ehdotus III pidettiin nähtävillä 8.4.-9.5.2016. Osayleiskaavassa on huomioitu kylpylän uusi sijoituspaikka.

Osayleiskaavaehdotukseen ja sen liiteaineistoon (selvitykset ym.) voi tutustua [Jämsän kaupungin internetsivujen kautta](http://www.jamsa.fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/263-himoksen-osayleiskaava-osa-alueet-2-4)⁸ / Jämsän kaupungintalolla.

Yleiskaavan laadinnan yhteydessä on selvitetty:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Yleiskaavat
- Asemakaavat
- Rakennusjärjestys
- Keski-Suomen matkailustrategia
- Jämsän seudun matkailun Master Plan
- Himos-Päijänne Master Plan
- Jämsän rakennemalli 2025
- Luonnonympäristö
- Maaperä
- Muinaisjäännökset
- Maisemaselvitys
- Rakennettu kulttuuriympäristö

⁸ <http://www.jamsa.fi/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/263-himoksen-osayleiskaava-osa-alueet-2-4>

9.11.2016

- Rakennettu ympäristö
- Väestö ja asuminen
- Palvelut ja työpaikat
- Vesistöt
- Rinne- ja lakialueet
- Himoksen toiminta
- Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto
- Melu
- Maanomistus
- Pohjakartta- ja paikkatietoaineisto

Yleiskaavan vaikutuksia on arvioitu;

- Luonnonympäristöön
- Maisema ja kulttuuriperintöön
- Rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Yhdyskuntatalouteen
- Sosiaalisiin oloihin
- Ilmastonmuutokseen
- Oikeusvaikutuksiin
- Maakuntakaavaan
- Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Hyvinvointikylpylän saaminen Himokselle asetettiin tavoitteeksi jo v. 2005 Master Planin yhteydessä.

Himoksen kasvun esteenä on ollut majoituskapasiteetin puute, etenkin hotellitasoisen majoituksen puute. Kylpylän rakentaminen on merkittävin investointi majoitusrakentamisen, keskuksen kokonaispalveluiden, ympärivuotisen käytön ja vetovoimankin osalta.

Kylpylän rakentaminen piti aloittaa jo vuoden 2008 aikana Himoskylän alueelle rinteiden juurelle, mutta kaavaan liittyvistä erimielisyyksistä johtuen, projekti pitkittyi. Hankkeesta kiinnostunut operaattori perääntyi.

Yleiskaavan ja kylpylän toteutumisen arvioidaan yleiskaavaehdotuksessa lisäävän alueen työpaikkojen määrää merkittävästi erityisesti palvelualalla.

Kylpylä ja energia

Kylpylä tulee kasvattamaan alueen energiankulutusta. Yleiskaavassa varaudutaan lisääntyvään energiatarpeeseen osoittamalla yhdyskuntateknisen huollon alueita. Kylpylähankkeen yhteydessä on tavoitteena rakentaa maalämpökeskus, jolle on yleiskaavassa varattu 1 ha suuruinen maa-alue.

Himoksen alueella on tutkittu energiatuotantoa tuuli-/ muilla vaihtoehtoilla ja tuulienergiaa varten on viimeisimmässä Master Plan-suunnitelmassa esitetty kolme tuulivoimalakohdetta. Tuulivoimatuotannon alueita ei kuitenkaan ole osoitettu yleiskaavassa. Perusoletuksena on, että hajautetulla sähköntuotannolla on mahdollisuus vähintäänkin tasata Himoksen sähkönkulutuksen huippuja taloudellisesti.

Kylpylä ja maisema

Säyryläntien varressa sijaitseva valtakunnallisesti arvokas kohde, Kuikan pääraennus, ei näy tielle ympärillä olevan puuston ollessa tiheää. Puuston harventaminen suunnitelmallisesti auttaisi näkymää myös Säyryläntielle. Puusto toimii suojana sekä etelästä että pohjoisesta päin tultaessa. Kun kylpyläalue ja sen paikoitustilat sekä muut korkeat loma-asuntorakennukset rakentuvat, keskittyvät ne

9.11.2016

tiivisti uuden liikenneympyrän tuntumaan. Kuikan alue ja suojapuusto sijaitsevat mäen laella tien jäädessä useita metrejä alemmalle tasolle. Maasto laskee pohjoisen suuntaan mentäessä ja tien pintaa on liikenneselvityksen mukaan hyvä vielä laskea riittävän turvallisuuden saavuttamiseksi. Tällä ei ole haitallista vaikutusta valtakunnallisesti arvokkaan kohteen arvoihin. Tuleva kylpylä ja sen oheisrakennukset eivät tule hallitsevasti näkymään alueelle etelästä päin saavuttaessa. Pohjoisesta tultaessa on kylpylän alueen rakennukset sovitettu maaston mukaan ja ne jäävätkin alemmalle tasolle etelään päin mentäessä. Kylpyläalueen rakennukset eivät hallitse näkymää Kuikan rakennetun ympäristön tuntumassa. Säyryläntien ja Patalahden väliselle alueelle lähelle Kuikan rakennettua ympäristöä ei olla suunnittelemassa uutta korkeampaa rakentamista, millä olisi vaikutuksia suojeltuun kohteeseen. Liikenneselvityksen perusteella Säyryläntien osuutta olisi hyvä osoittaa esimerkiksi hidaskatuna, mikä toisaalta vahvistaa Kuikan päärakennuksen ja rakennetun ympäristön arvoa.

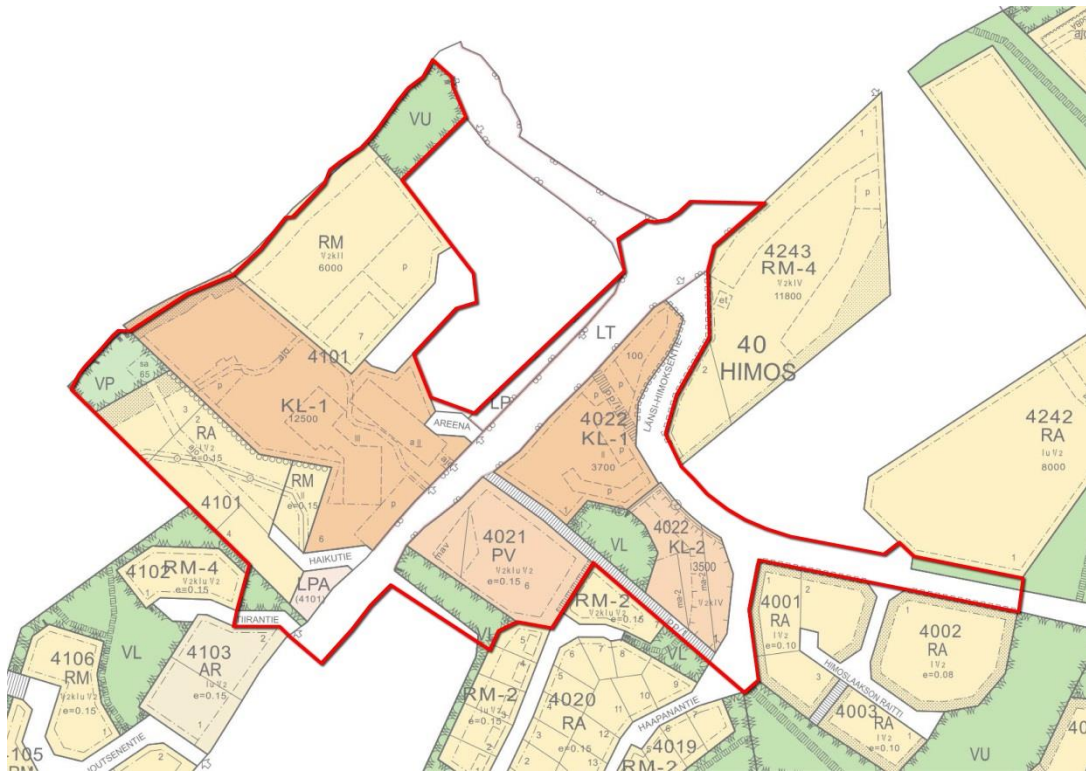
Kylpylä ja kustannukset

Kylpylähanke Himoksen ydinalueelle tuo tullessaan uutta rakentamista ja katuverkon muutoksia. Muutosten myötä tulee kustannuksia katualueen korkeustasojen yhteensovittamisesta. Liikenteen lisääntyessä, tulee Säyrylän liittymän eritasoratkaisun rakentamisen mahdollisesta aikaistumisesta kustannuksia, joihin ei tällä hetkellä ole varauduttu. Asia on kuitenkin tiedossa ja siihen voidaan kohtuudella varautua ennalta, rinnan Himoksen alueen rakentumisen kanssa.

9.11.2016

Asemakaavoitus

Alue on suurimmaksi asemakaavoitettu. Länsi-Himoksentien pohjoispuolella on myös asemakaavoittamaton osa.

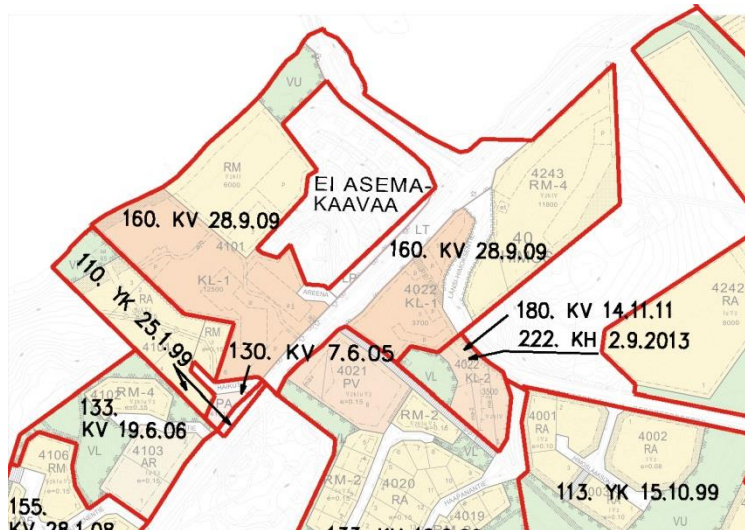


Kuva 32 Ote asemakaavayhdistelmästä 9.11.2016

Alueen asemakaava on muodostunut seuraavasti:

- Peikkometsän asemakaava, 2011
- Kuikan asemakaava, hyv. 19.6.2006
- Himos-Centerin asemakaava ja asemakaavan muutos (40. kaup.osa), hyv. 28.9.2009, voim.tulo 8.2.2010

9.11.2016



Kuva 33: Asemakaavatilanne 9.2.2016

Himos – Centerin asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat tai si-
vuavat nyt kaavoitettavaa aluetta:

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

RM-4

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua
palvelevien rakennusten sekä loma-asuntojen lisäksi liiketiloja enintään 50% ko-
konaiskerrosalasta: Rakennuksen kellariin tai alimpaan maanpäälliseen kerrok-
seen saa sijoittaa vss-, teknisiä ja varastotiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun
kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen
alasta. Kussakin kerroksessa saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulatilojen
15 k-m2 ylittävän osan kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue. Rakennuksen kellariin tai ensimmäiseen maanpääl-
liseen kerrokseen saa sijoittaa rakennuksen vaatimia VSS-, varasto – ja teknisiä
tiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30%
rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

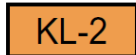
Yleismääräyksiä:

- Asemakaavassa on sitova tonttijako.
- Korttelialueet tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Korttelissa 4101 kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2
- Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.
- Rakennusten julkisivuissa tulee olla puuta tai luonnonkiveä.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
- KL – 1 –korttelialueella autopaikka / hotellihuone

9.11.2016

- ja liiketilojen osalta 1 autopaikka / kerrosalan 100 m²
- RM -korttelialueilla 1,2 autopaikkaa / asunto ja liiketilojen osalta 1 autopaikka / kerrosalan 50 m².
- RM -korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa korttelin alueelle, ei yleiselle pysäköintialueelle eikä kadun varteen.

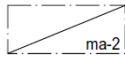
Peikkometsän asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat tai sivuavat nyt kaavoitettavaa aluetta:



Liikerakennusten ja hotellipalvelujen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa kaksitasoisen pysäköintihallin.

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- Rakennusten alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa paikoitus-, vss-, teknisiä- ja varastotiloja enintään 30 % rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Rakennuksen kellariin saa sijoittaa paikoitustiloja.
- Korttelin 4023 alueelle sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 0,7 ap/ hotellihuone/-huoneisto ja liiketilojen osalta 1 ap/ kerrosalan 100m².
- Rakennuksissa on oltava harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:1,7-1:2,5.
- Katemateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja.
- Pohjakerrosta ylempien kerrosten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee olla puu ja lasi. Rakentamisessa on noudatettava palomääräyksiä.
- Mikäli rakennuksessa on kellarikerros, väestönsuoja on sijoitettava sinne. Mikäli väestönsuoja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, sitä ei saa sijoittaa kadun puolelle.
- Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen kuulumattomia aputiloja kuten sauna, takka- ja kuntotiloja.
- Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poistojohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohtaisen pumppauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.
- Asemakaavan alueella on rakennuskortteliin laadittava erillinen tonttijako.

Rakennusjärjestys

Niiltä osin, kuin asemakaavassa ei muuta määrätä, noudatetaan kaupungin rakennusjärjestystä. Jämsän kaupungin rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2009.

9.11.2016

Jämsän kaupunki on käynnistänyt rakennusjärjestyksen uudistamisen. Maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen muutosten myötä rakennusjärjestyksen päivittäminen on tullut ajankohtaiseksi.

Rakennusjärjestyksen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 6. - 22.6.2016 Jämsän kaupungin rakennusvalvonnassa, osoite Seppolantie 10, Jämsä, sekä kaupungin kotisivuilla: www.jamsa.fi.

9.11.2016

Jämsän rakennemalli 2025**Valittu rakennemalli**
Sydänmalli*Kuva 15: Jämsän rakennemalli 2025*

Jämsän rakennemalli on yhteinen tahdonilmaus oman alueen tulevan yhdyskuntarakenteen sisällöstä vuoteen 2015. Siinä luodaan myös tulevien maakuntakaavojen sisältöä ja se toteuttaa kuntakohtaisia, alueellisia strategisia suunnitelmia. Rakennemallityö on prosessi, jossa etsitään ja vertaillaan vaihtoehtoja seudun tulevaisuudelle. Se kytkeytyy yleensä tiivisti mm. seudun liikennejärjestelmäsuunnitteluun ja muihin kehityshankkeisiin. Rakennemalli ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaava, vaikka siihen voidaan sisällyttää runsastakin vuorovaikutusta.

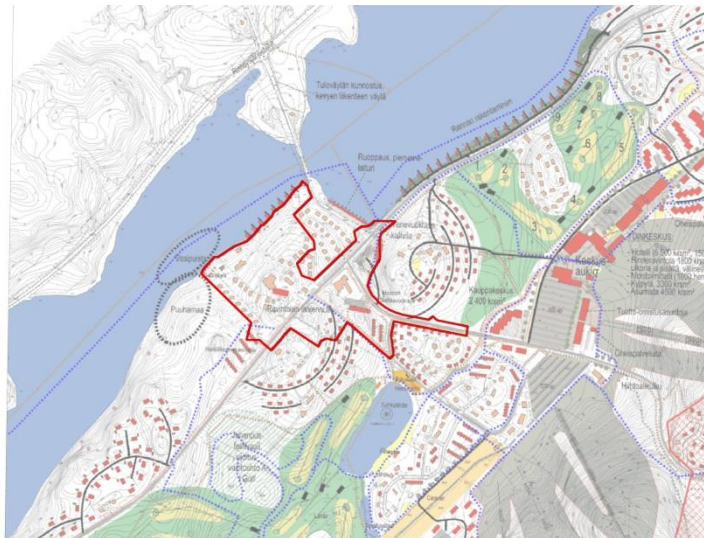
Jämsän rakennemallin tehtävänä on muodostaa kuntaliitosten jälkeen syntyneen, uuden Jämsän kaupungin alueelle toteuttamiskelpoinen ja toimiva, ekologisesti kestävä, alueen kilpailukykyä lisäävä, kaupungin erityispiirteet huomioiva ja konkreettisesti edullinen rakennemalli. Rakennemalli toteuttaa ja "vie kartalle" Jämsän parempi tulevaisuus- strategiassa muodostettuja visioita ja tavoitteita. Mallilla luodaan kehittämisen raamit tulevalle maankäytön suunnittelulle ja kaavoitukselle.

Sydän – rakennemallissa on osoitettu keskustaajaman tavoitteelliset kasvusuunnat. Kylpylän asemakaavan muutos ja laajennus – alue sijoittuu Sydänmallin Himmoksen suuntaisen sakaran kärkeen.

9.11.2016

Master Plan - suunnitelmat

Vuonna 2005 laadittiin koko Jämsän seudun matkailun kehittämissuunnitelma Master Plan. Projekti rahoitettiin aluekeskusohjelman perusrahoituksella ja sen järjesti Jämsek. Ohjausryhmään osallistui alueen vaikuttajia ja yrittäjiä. Kokonais-suunnitelma pohjautui matkailutrendien tutkimiseen, paikallista matkailua koskeviin tutkimustuloksiin sekä toimijoiden näkemyksiin siitä, mitä seudun matkailusta tulisi tavoitella.

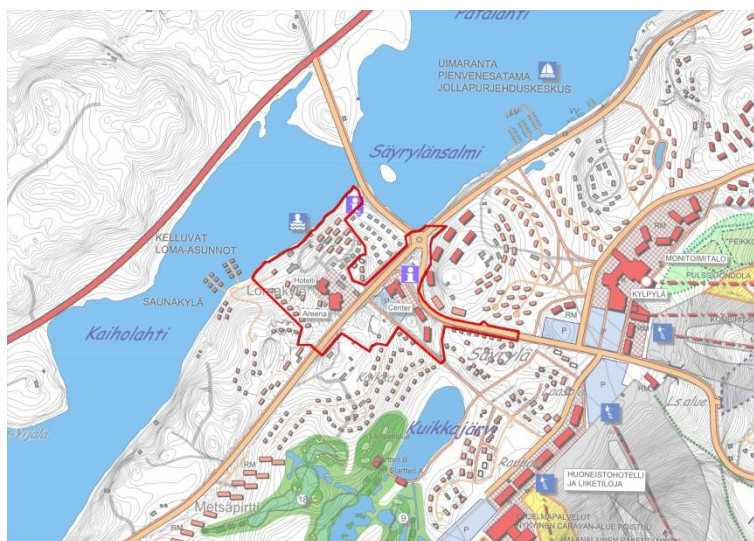


Kuva 34: Master Plan 2005

Keskeinen osa suunnitelmaa oli Himoksen alueelle laadittu tarkempi suunnitelma. Master Plan 2005 otettiin hyvin vastaan ja se koettiin toimivaksi työkaluksi tavoitteiden yhteensovittamisessa, visioinnissa ja sijoittajien mielenkiinnon herättäjänä.

Himos – Päijänne Master Plan 2008

Master Plan päivitettiin ja suunnittelualueetta laajennettiin 2008 ulottumaan aina Patajoen puolelle Päijänteen rannalle asti (Himos-Päijänne Master Plan 2008). Viisiossa Himoksen alueesta muodostuu mittava, monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoava kokonaisuus.



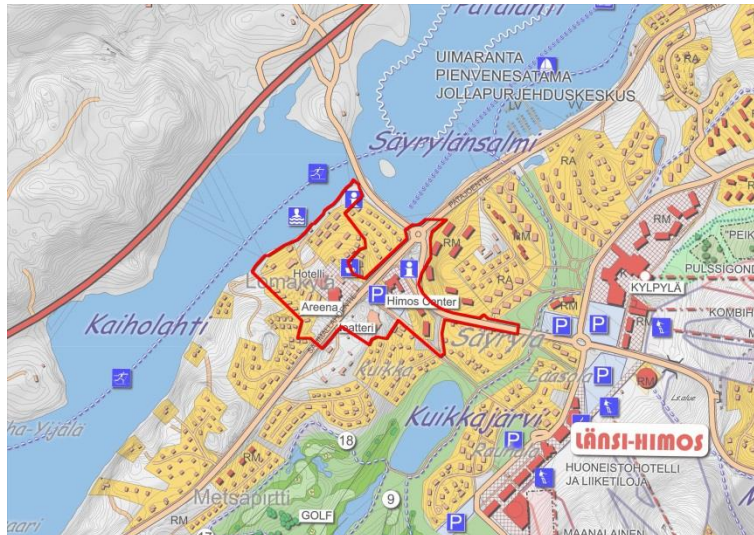
Kuva 35: Master Plan 2008

9.11.2016

Master Planilla ei ole oikeusvaikutuksia, se palvelee maankäytön suunnittelua (kaavoitusta) lähinnä taustaselvityksenä ja tavoitteen asetteluna. Toteutuvien yleis- ja asemakaavojen sisältö voi poiketa Master Planissa esitetystä.

Himos – Päijänne 2025

Master Plan – suunnitelmakarttaa päivitettiin 2013 nimellä ”Himos – Päijänne 2025”.



Kuva 36: Master Plan 2025

Master Plan – suunnitelmissa kylpylää kaavailtiin rinteiden juurelle levittäytyvään Himoskylään. Centerin ympäristöön osoitettiin Master Planeissa voimakasta rakentamista Länsi-Himoksentien molemmiin puolin. Centerin alue esiteltiin matkailukeskuksen tärkeänä porttialueena.

Himoksen osayleiskaavaa on uudistettu osissa. Osa-alue 1 vahvistui 2011. Osayleiskaavassa varauduttiin Himoskylän toteutumiseen ja kylpylän sijoittumiseen Master Planien mukaisesti.

9.11.2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuodesta 2004 Himokseen tavoitellun kylpylän toteutuminen Himoskylään suunnitellulle paikalle viivästyí erináisten sopimuserimielisyyksien takia.

Tiedotustilaisuudessa 26.5.2015 Lemminkäinen Oyj, Holiday Club Resorts Oy ja HimosLomat Oy julkistivat uuden suunnitelman kylpylän sijoittamisesta Himos-Centerin yhteyteen.

Jámsán kaupunki, Lemminkäinen Oyj, Holiday Club Resorts Oy ja HimosLomat Oy tekivät aiesopimuksen kylpylän, hotellin ja vapaa-ajan asumisen rakentamisen valmistelusta Himos Areenan ja Centerin väliselle alueelle 8.10.2015.

Suunnitelman toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Myös alueen voimassa olevaa osayleiskaavaa vuodelta 2001 tulee muuttaa tavoitteiden mukaiseksi. Yleiskaavan muutos on ollut vireillä vuodesta 2005. Osayleiskaavan muutos etenee rinnan asemakaavan laadinnan kanssa.



Kuva 37: 26.5.2015 julkaistu suunnitelma

9.11.2016



Kuva 38: Kylpylän sijoittuminen rinteisiin ja golfiin nähden

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite kaavan laatimiseksi.

Tobermore Oy (Himoslomat Oy) teki kaavamuutoshakemuksen koskien Himos Centerin asemakaava-aluetta, kt 182-40-4021-6, kt 182-40-4021-7, kt 182-430-1-84, kt 182-430-2-87 ja kt 182-430-2-50.

Asemakaavaan haettiin muutosta joka mahdollistaisi alueelle kylpylän, hotellin ja loma-asumisen rakentamisen.

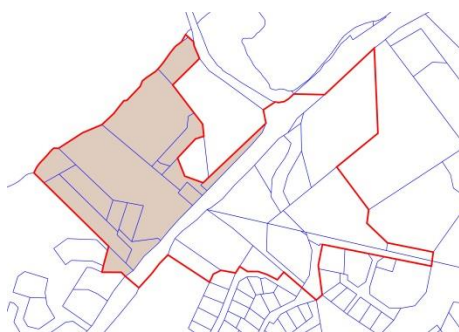
Suunnittelualueella ovat voimassa 28.9.2009, 19.6.2006, 14.11.2011 ja 2.9.2013 vahvistetut asemakaavat. Alue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten (KL) korttelialueeksi, huvi ja viihdepalveluiden (PV) korttelialueeksi sekä matkailua palvelevien rakennusten (RM) korttelialueeksi.

Kaavamuutoksen hakija kilpailutti kaavanlaatijaksi FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n joka laati hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Suunnitelmasta pidettiin 17.8.2015 aloituskokous kaupungin viranomaisten, kaavanlaatijan ja hakijan kanssa. Aloituskokouksessa päätettiin myös suunnittelualueen laajennuksista.

Areenan puoli

Asemakaavamuutosalue rajattiin siten, että siihen otettiin mukaan myös Säyrylängtien Patalahden puoleinen alue.

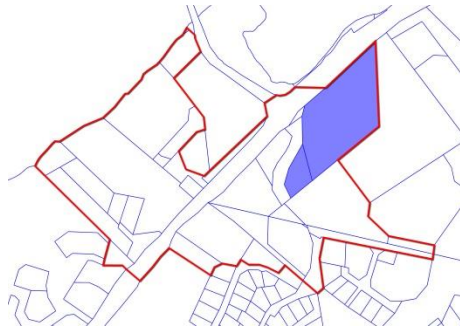


Kuva 39: Areenan puoli

9.11.2016

Kortteli 4243

Kylpylähankkeen käynnistyttyä nousi esille myös hanke sisäliikuntahallin rakentamiseksi Patajoentien varrelle. Kyseessä olisi monitoimihalli, joka soveltuisi myös konserttien ja kokousten pitopaikaksi, Areenan palveluja täydentämään.



Kuva 40: Suunnittelualueen laajennus

Ko. monitoimihalli mainittiin jo vuoden 2005 Master Planissa:

Himokselle rakennetaan monitoimihalli, joka toimii kokoustilana, liikuntahallina ja tapahtumien pitopaikkana. Tilaa varataan siten, että istumapaikkoja löytyy 1000 hengelle. Hallin tulee olla muunneltavissa eri tilaisuuksien tarpeisiin. Sisäliikuntahallina tila voi toimia aikoina, jolloin isoja tapahtumia ja kokouksia ei ole. Kokous- ja ravintolapalveluja hoitaa alueella toimiva ravintolayrittäjä. Työntekijöitä isoihin tilaisuuksiin pyritään saamaan henkilöstövuokrausyritysten kautta, joita on useampia Keski-Suomessa. Monitoimihallin yhteyteen rakennetaan myös esim. kuntosalitilat sekä hohtokeilahalli. Monitoimihallin tilatarve-arvio on 3900 ksm².

Monitoimihallin yhteyteen rakennetaan pitkällä tähtäimellä ominaisuuksiltaan ainutlaatuinen kylpylä, joka valmistuessaan palvelee sekä matkailijoita että paikkakuntalaisia. Kylpylä tarjoaa lapsille ja lapsenmielisille erilaisia liukuja ym., mutta myös hyvinvointipalveluja kuten erilaisia hoitoja, hierontaa ja kauneuspalveluja. Tuotteita kehitetään vastaamaan asiakkaiden kysyntää. Myös ruokailussa hyvinvointiajattelu huomioidaan. Ulos sijoitetaan kuumavesialtaita, jotka pääsevät oikeuksiinsa kylmällä säällä. Tarkoituksena on tarjota kokonaisvaltaisia hyvinvointipalveluja. Kylpylän tilatarve-arvio on 3 300 kem².⁹

⁹ Jämsän Seudun Matkailun Master Plan, loppuraportti 31.1.2005

9.11.2016

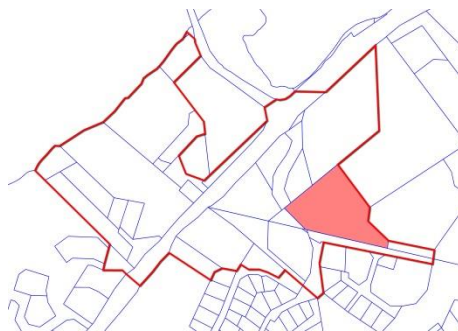


Kuva 41: Korttelin 4243 maankäyttösuunnitelma

Monitoimihallin yläpuoliselle Uskolan mäelle tavoitellaan loma-asuntokerrostaloja.

Mäntylä

Tilan 182-430-2-88 Mäntylä maanomistaja teki aloitteen kaupungille mukaantuloista Kylpylän alueen asemakaavan muutokseen ja laajennukseen 9.8.2015. Kaupunki ja muut toimijat suhtautuivat aloitteeseen myönteisesti. Tila Mäntylä lisättiin kaava-alueeseen. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.



Kuva 42 Mäntylän alueen sijainti ja koko

Kaavan hakijat maksavat kaavanlaadinnasta aiheutuvat kustannukset (kaavoitus-sopimus).

4.2.2 Päätös kaavamuutoksen laatimisesta

Jämsän tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 27.8.2015.

9.11.2016

4.2.3 Aiesopimus

Hankkeeseen liittyvä aiesopimus allekirjoitettiin 8.10.2015. Sopimuksen osapuolet ovat:

- Lemminkäinen
- Holiday Club Resorts Oy
- HimosLomat Oy
- Jämsän kaupunki

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Suunnittelutyön aikana ollaan vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin ja etuihin suunnittelutyö vaikuttaa. Kaikilla niillä, joiden oloihin ja etuihin kaavalla on merkitystä, on oikeus osallistua kaavan laadintaan (MRL 6 §).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan laatiminen ja kaavan muutos on pantu vireille maanomistajien aloitteesta. Jämsän tekninen lautakunta päätti kaavoituksen käynnistämisestä 27.8.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ja viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on esitetty kaavaa varten laaditussa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, MRL 63 §). Siinä on lisäksi kuvattu mm. suunnittelun kohde, kaavoituksen lähtökohdat ja suunnittelussa käsiteltävät keskeiset asiat sekä osalliset, joita suunnittelu koskee.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) pidettiin 25.8.2015 Keski-Suomen ELY-keskuksessa. Neuvottelusta laadittu MRA 26.6 § [muistio](#) on kaavaselostuksen liitteenä. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi mm. suunnittelun lähtötiedot, suunnittelutilanne, alustavat tavoitteet sekä hankkeen aikataulu. Hankkeen edetessä viranomaistahoja tiedotetaan kunnan toimesta erikseen.

[Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.8.2015](#) oli erityisesti nähtävillä 11.9.2015 – 25.9.2015. OAS on saatavilla koko kaavaprosessin ajan ja sitä täydennetään tarvittaessa. OAS:ia voi kommentoida kaavaehdotuksen nähtäville panoon saakka.

OAS:n erityisen nähtävillä olon aikana saatiin yksi kommentti koskien tulevan kaavan sisältöä. Pysäköintialueen viereen tulisi jättää viheralue ja Kuikantieltä Haapanantielle ei tulisi sallia läpiajoa. Ko. alueella on toukokuussa 2015 julkaistussa kylpyläsuunnitelmassa viheralue.



Kuva 43. Ote toukokuussa 2015 julkaistusta kylpyläsuunnitelmasta

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti nähtävillä (MRL 62 § ja MRA 30 §) 14.3.-18.4.2016.

9.11.2016

Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta työstettiin saadun palautteen perusteella kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n (MRA 27§) mukaisesti. Kaavaehdotuksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavasta muistutus.

Asemakaavan oltua ehdotuksena nähtävillä ja kun sitä koskevat muistutukset ja lausunnot oli saatu, järjestettiin vielä MRA 26 viranomaisneuvottelu 5.10.2016. Neuvottelusta laadittiin muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot. Muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Muistutuksiin ja lausuntoihin laadittiin kirjalliset vastineet. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehdyt muutokset

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt merkittävimmät muutokset ovat:

- Korttelin 4243 jättäminen pois
- Korttelin 4022 tontin 12 jättäminen pois
- RM-9 – korttelialueen ohjeellisten rakennusalojen vahvistaminen määrääviksi
- LPA (5) – korttelialueen ylimmän sallitun korkeusaseman määrittelemine
- Alueen varaaminen puistomuuntamolle Peikkopuiston yhteyteen
- Peikkometsäntien loppuosan muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi, jolla tontille ajo on sallittu
- Liittymänuolien poistaminen

Asemakaavasta hyväksymisvaiheessa pois jäävien osien maanomistajat hyväksyivät tehdyt karsinnat. Asemakaavaan tehtävät muutokset eivät edellytä asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista. Asemakaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy Jämsän kaupunginvaltuusto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevien suunnitelmien mukaiset tavoitteet (maakuntakaavat, yleiskaavat, asemakaavat, Master Planit) on kuvattu edellä kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne, sivu 29.

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavan mukainen. Yleis- ja asemakaavaa muutetaan tavoitteiden johdosta. Asemakaavan tavoite on paljolti Master Planien mukainen, oleellisinpana erona kylpylän paikka on muuttunut.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, millaisia alueiden käyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on.

Yleistavoitteet tulee ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maankunnan suunnittelussa, yleiskaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

9.11.2016

4.4.3 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää Himoksesta seudullisesti merkittävä, omaleimainen ja viihtyisä matkailupalvelujen keskittymä jonka palvelu-, majoitus ja liikennematkaiset ovat toimivia. Kunnan tavoitteita kuvastavat Master Planit ja alueen osayleiskaavat.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tarkoituksena on mahdollistaa kylpylän toteutuminen.

4.4.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Koska alue on Himoksen porttialuetta, pyritään myönteiseen maisemallmeeseen myös osana laajempaa kokonaisuutta. Tavoitteena on myös, että kaavan toteutuminen ei heikennä läheisen Kuikan talon eikä Jämsänjokilaakson maisemiarvoja.

4.4.5 Kaavoitusaloitteen tekijöiden asettamat tavoitteet

Aloitteen tekijöiden tavoitteena on matkailuun perustuva kannattava liiketoiminta. Nykyistä kannattavuutta pyritään parantamaan luomalla alueelle uusia palveluita ja niiden tarvitsema infrastruktuuri.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat tarkentaneet tavoitteitaan maankäyttösuunnitelmilla. Seuraavassa kuvassa Kuva 44 on toimijoiden suunnitelmat yhdistetty samalle karttapohjalle.

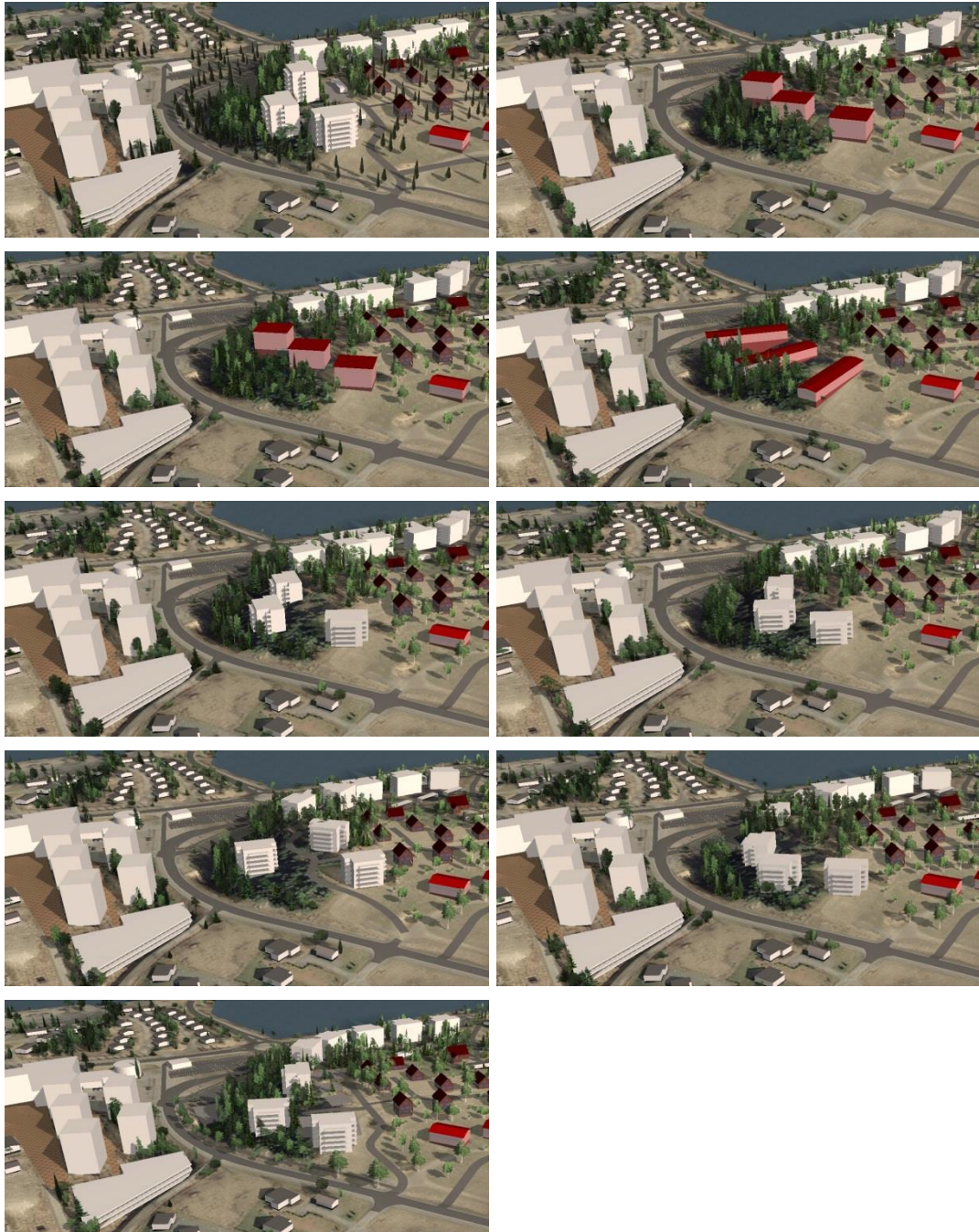


Kuva 44: Osallisten suunnitelmat lähtötilanteessa

9.11.2016

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehtojen tarkastelu

Suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä on tehty virtuaalimalli, johon on ensin tuotu hanketoimijoiden esittämät maankäyttösuunnitelmat sellaisinaan. Erillisinä laadituissa maankäyttösuunnitelmissa ei oltu voitu huomioida lähialueen maankäyttösuunnitelmia. Kaavaluonnosta laadittaessa virtuaalimallia apuna käyttäen on pyritty löytämään massoitteluratkaisu, jossa eri alueet muodostaisivat yhdessä maisemallisesti kestävä ratkaisu.



Kuva 45: Länsi-Himoksentien pohjoispuolen rakennusten sijoitteluvaihtoehtoja

9.11.2016

Maankäyttösuunnitelmissa esitettyä mitoitusta verrattiin voimassa olevan yleiskaavan mitoitukseen erityisesti Länsi-Himoksentien pohjoispuolella, jossa edelleen jää voimaan osa-alueen 1 osayleiskaava vuodelta 2011.

Kortteli 4243 tontti 1			Mäntylä		
YLEISKAAVA			YLEISKAAVA		
	Alueen pinta-ala	24 426 m ²		Kiinteistön koko pinta-ala	14 390 m ²
	Aluetehokkuus yleiskaavassa	e = 0.40		Aluetehokkuus yleiskaavassa (osa kiinteistöstä)	e = 0.40
	Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus	9 770 kem ²		Rakennusoikeus voimassa olevan yleiskaavan alueella	5 756 kem ²
SUUNNITELMA			SUUNNITELMA		
	Liikuntahalli	3 139 kem ²		Maankäyttösuunnitelma	10 500 kem ²
	Kerrostalot	10 200 kem ²			
Maankäyttösuunnitelmien rakennusoikeus yhteensä 13 339 kem²			Rakennusoikeus yhteensä 10 500 kem²		
Maankäyttösuunnitelmien aluetehokkuus e = 0.55			Maankäyttösuunnitelman aluetehokkuus e = 0.73		

Maankäyttösuunnitelmissa esitetyt rakennusoikeudet ylittivät osayleiskaavassa määritellyn aluetehokkuuden. Ylitykselle voidaan nähdä perusteluna kylpylän uusi sijainti. Asemakaavaluonnoksessa ja massoittelussa Länsi-Himoksentien pohjoisen puolen rakennusmassat ja aluetehokkuus yhtenäistettiin.



Kuva 46 Tarkentavassa suunnittelussa apuna on ollut alueesta laadittu virtuaali-malli, joka on pitänyt suunnittelijat tietoisina ajantasaisesta suunnittelutilanteesta ja nostanut esiin yhteensovittamistarpeita.

Hanketoimijoiden maankäyttösuunnitelmia on laadittu arkkitehtitoimistoissa ja niiden suunnittelu on edennyt samanaikaisesti kaavan laadinnan kanssa. Suunnitelmien tarkentumisen myötä on tarkennettu tarvittaessa kaavaa siten, että lopputilanteessa suunnitelmat ja asemakaava ovat yhteensopivat.

Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus on jo nimensäkin mukaisesti hankekaava ja vaihtoehtoilla tarkastellaan lähinnä kylpylän käytännön toteutustapaa ja ympärysalueiden mitoitusta ja suhdetta kylpylään.

4.5.1 0 – vaihtoehto

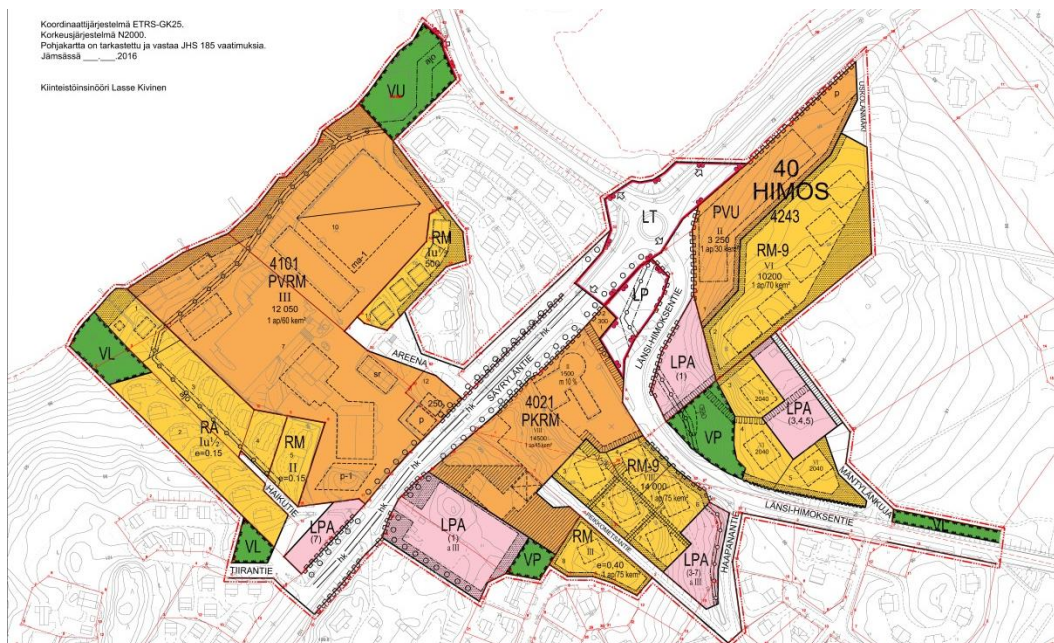
Kylpylähankkeen pitkittymisellä on haitallisia vaikutuksia matkailualueen kehittämiseksi alla, jolla jatkuva uusiutuminen / kehittyminen on markkinoinnin kannalta tärkeää.

9.11.2016

4.6 Palaute ja sen huomioiminen

4.6.1 Luonnosvaihe

Asemakaava oli luonnoksena nähtävillä (=valmisteluvaiheen kuuleminen) 14.3.2016 -18.4.2016.



Kuva 47: Asemakaavaluonnos

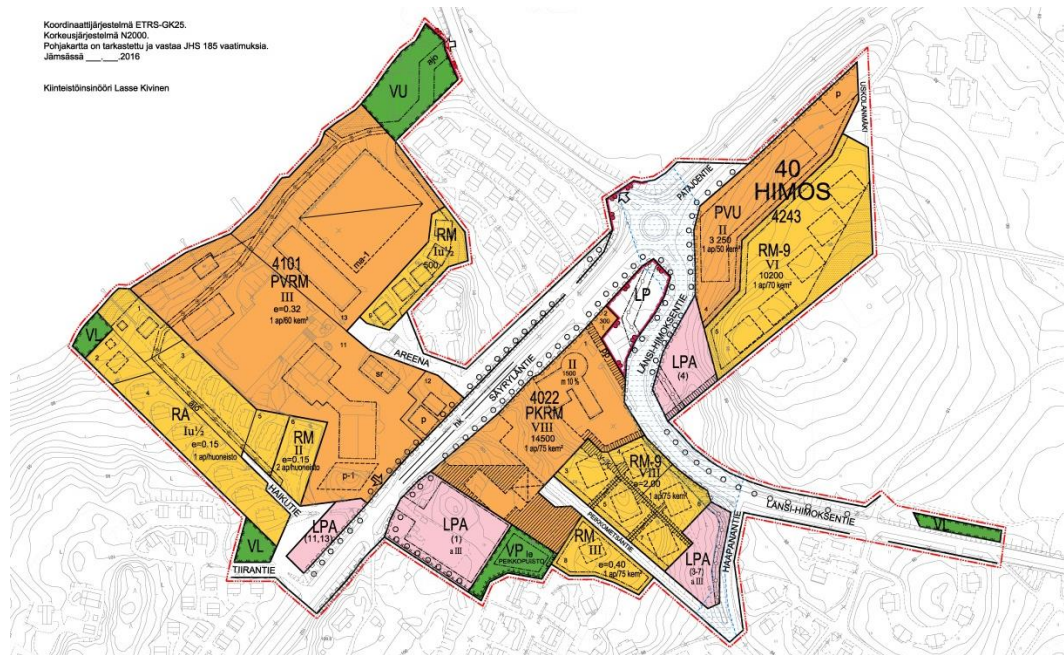
Asemakaavasta annettiin 14 lausuntoa / mielipidettä. Saadusta palautteesta ja miten siihen on asemakaavaehdotuksessa suhtauduttu, on laadittu erillinen raportti, joka on kaavan liitteenä 4 Valmisteluvaiheen palaute ja vastineet.

Näkyvimpiä palautteen johdosta tehtyjä muutoksia olivat Mäntylän alueen jääminen pois asemakaavasta sekä selvitysten ja määräysten täydentäminen ja tarkentaminen hulevesiä, liikennettä, melua ja maisemaa koskien.

9.11.2016

4.6.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus pidettiin nähtävillä 26.8. – 26.9.2016.



Kuva 48: Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksesta annettiin 6 lausuntoa ja 4 muistutusta. Saadusta palautteesta ja miten siihen on asemakaavaehdotuksessa suhtauduttu, on laadittu erillinen vastineraportti, joka on kaavan liitteenä

4.6.3 Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt merkittävimmät muutokset ovat:

- Korttelin 4243 jättäminen pois
- Korttelin 4022 tontin 12 jättäminen pois
- RM-9 – korttelialueen ohjeellisten rakennusalojen vahvistaminen määrääviksi
- LPA (5) – korttelialueen ylimmän sallitun korkeusaseman määrittelemine
- Alueen varaaminen puistomuuntamolle Peikkopuiston yhteyteen
- Peikkometsäntien loppuosan muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi, jolla tontille ajo on sallittu
- Liittymänuolien poistaminen

4.6.4 Hyväksyminen

Jämsän kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.12.2016 § 71.

4.6.5 Valitusvaihe

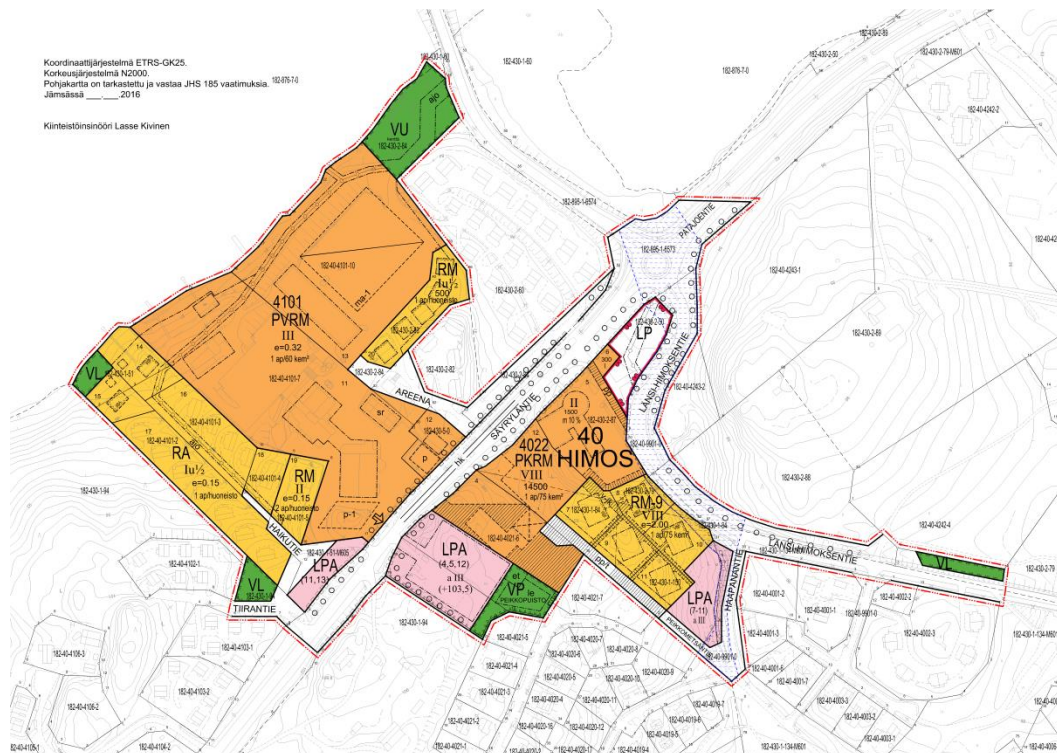
Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitettiin 17.1.2017 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Kaupungin ja valittajan välisessä neuvottelussa päästiin kuitenkin molempia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen ja valitus vedettiin pois.

4.6.6 Voimaantulo

Kaava tuli voimaan kuulutuksella 3.2.2017.

9.11.2016

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 49: Asemakaava 9.11.2016

5.1 Kaavan rakenne

Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus toteuttaa Jämsän kaupungille sekä Himoksen matkailukeskukselle tärkeää hanketta: Tavoitteena on osoittaa Himos-Centerin lähialueelle paikat kylpylälle, hotellille, lomahuoneistoille sekä paikoitusalueille. Säyryläntien luoteispuolella, Länsi-Himoksentiellä ja Himos-areenan ympäristössä tarkistetaan voimassa olevaa asemakaavaa rakennusoikeuden, paikoituksen ja liikenteen suhteen kylpylähankkeen kanssa toimivaksi kokonaisuudeksi.

9.11.2016

5.1.1 Mitoitus

Alueen nykyinen käytetty rakennusoikeus on 11 000 kem². Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus alueelle on 45 500 kem². Koko suunnittelualueen (13 ha) aluetehokkuudeksi muodostuu 0,35.

Kortteli	Tontti	Käyttötarkoitus	Pinta-ala	Rakennusoikeus	Tehokkuus
4022	5	PKRM	12 794 m ²	16 000 kem²	1.25
4022	6	PKRM	275 m ²	300 kem²	1.09
4022	7	RM-9	1 538 m ²	3 076 kem ²	2.0
4022	8	RM-9	1 311 m ²	2 622 kem ²	2.0
4022	9	RM-9	1 350 m ²	2 700 kem ²	2.0
4022	10	RM-9	1 632 m ²	3 264 kem ²	2.0
4022	11	RM-9	1 181 m ²	2 362 kem ²	2.0
4022		LPA	2 370 m ²		
		LPA	1 257 m ²		
4022		LPA	5 263 m ²		
4022		LP	2 290 m ²		
4101	13	PVRM	15 829 m ²	5 065 kem ²	0.32
4101	12	PVRM	1 459 m ²	467 kem ²	0.32
4101	11	PVRM	21 761 m ²	6 964 kem ²	0.32
4101	14	RA	1 976 m ²	296 kem ²	0.15
4101	15	RA	1 208 m ²	181 kem ²	0.15
4101	16	RA	3 287 m ²	493 kem ²	0.15
4101	17	RA	5 110 m ²	767 kem ²	0.15
4101	18	RA	1 141 m ²	171 kem ²	0.15
4101	19	RM	1 818 m ²	273 kem ²	0.15
4101	9	RM	2 888 m ²	500 kem²	0.17
		VL	728 m ²	kem ²	
		VL	565 m ²	kem ²	
		VU	3 476 m ²	kem ²	
		VP	1 712 m ²		
		VL	655 m ²		
		Katu	33 293 m ²		
		pp/t	1 245 m ²		
	17		129 412 m²	45 501 kem²	0.35

5.1.2 Palvelut

Kaava tarjoaa matkailutoimintaa tukevia palveluja; majoitus-, ravintola-, huvi- ja viihde- sekä hyvinvointipalveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueesta muodostuu tiivis matkailupalvelukeskittymä. Korttelisuunnitelmat on tehty arkkitehtitoimistoissa ja laatuun panostetaan, koska se on matkailukohteen menestymisen kannalta tärkeää.

Suunnittelualueella ei ole sellaisia olevia ominaisuuksia, joiden muuttuminen koettaisiin ympäristön laadun erityisenä heikkenemisenä.

9.11.2016

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavassa keskeisiä ydinalueita (urheilu-, huvi- ja viihde-, kylpylä-, liikealueet, PVRM ja PKRM) reunustavat matkailua palvelevat (RM), loma-asunto- (RA), paikoitus (LPA, LP), viher- ja liikennealueet (VL, VP, VU, LT).

5.3.1 Korttelialueet

Keskeiset korttelialueet on osoitettu kirjainyhdistelmin PKRM ja PVRM. Kirjainyhdistelmät alkavat kirjaimella P ja väritys on sen mukaisesti oranssinpunainen. Väritys erottaa keskeiset palvelukorttelialueet puhtaista loma-asumiskorttelialueista.

PKRM

Matkailua palvelevien rakennusten, palveluiden sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Merkintä on korttelialueelle, jolle sijoittuu tuleva kylpylä ja oleva Himos Center.

P tarkoittaa kirjainyhdistelmässä aluetta palvelevia toimintoja. Merkintä kattaa Himos – Centerin palvelut, kuten elintarvikekaupan, mökkivälityksen ja ohjelmapalvelujen välityksen. P mahdollistaa myös kylpylähotelliin liittyen moninaiset hyvinvointipalvelut kuten hieronta-, kampaamo, ym. matkailua tukevat hyvinvointipalvelut.

K viittaa liike- ja toimistotiloihin, joita Himos Centerin rakennuksessa ovat mm. HimosLomien huolto- ja toimistotilat. Vastaavia hallinnollisia tiloja tarvitaan myös kylpylähotellissa.

RM – kirjainyhdistelmä on Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä käsittelevän ohjeen mukaan tarkoitettu taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia varten.

PVRM

Huvi- ja viihdepalvelujen sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. 50 % kerrosalasta saa käyttää majoituspalveluihin.

Merkintä on korttelialueelle, joilla sijaitsevat Himos Areena, Himoshotelli, Riemu Ravintola ja festivaalikentät. Alue on profiloitunut huvi- ja viihdepalvelukeskukseksi.

Kirjainyhdistelmässä **PV** viittaa huvi- ja viihdepalveluihin (Areena, festivaalit, ravintolat), **RM** muihin matkailua palveleviin rakennuksiin (hotelli ja majoitus).

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Keskeisiin palvelukorttelialueisiin liittyen on osoitettu autopaikkojen korttelialueet. Merkinän yhteydessä on suluissa osoitettu korttelin ne tontit, joita varten autopaikat on varattu. Osassa LPA – korttelialueissa on myös merkintä (a III) joka osoittaa, että ko. korttelialueella saa autoja sijoittaa useampaan tasoon (kolmeen).

Kuikan alueen viereen sijoittuvan LPA:n osalta on rajoitettu korkein sallittu lattiataso.

9.11.2016

RM-9**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**

Alue on tarkoitettu loma-asuntoja, lomaosakehuoneistoja ja tuotto-omistusasuntoja varten.

Palvelu-, viihde- ja liiketilat keskitetään korttelialueille PKRM, PVRM ja PVYU. RM-9 – korttelialueen on tarkoitus tarjota vain loma-asumispalveluita. Korttelin loma-asukkaat käyttävät ympäristön palveluja.

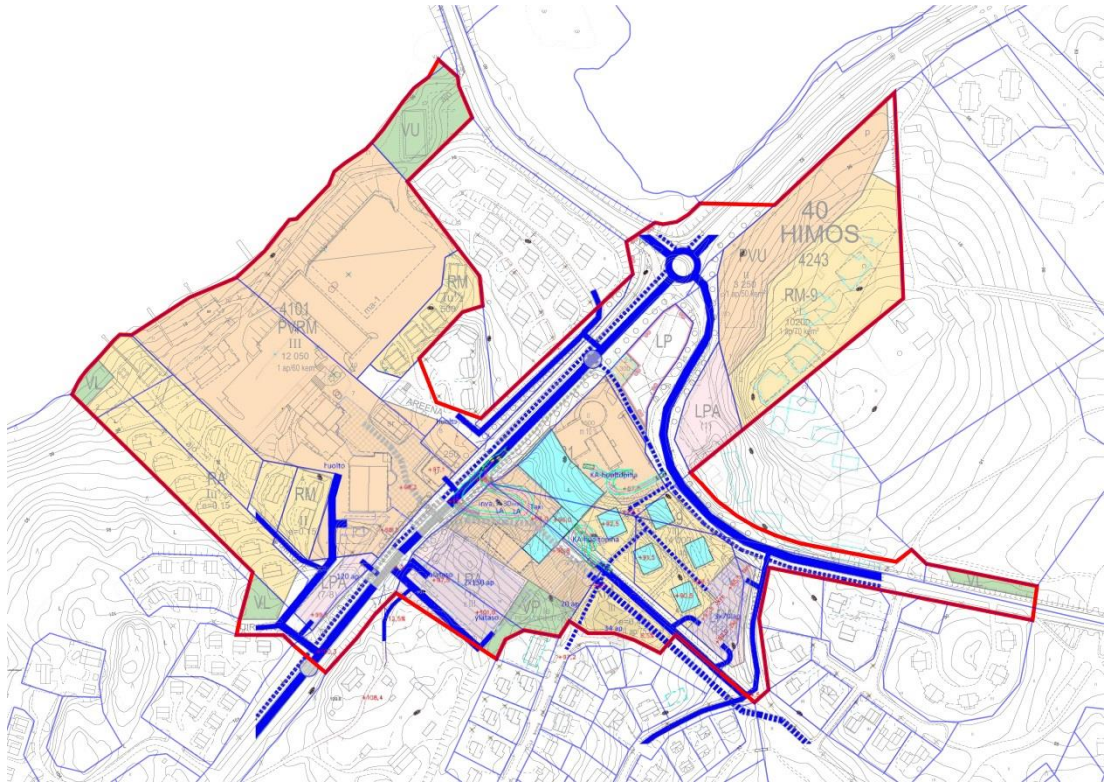
Tuotto-omistusasunnot on omistusmalli, joka perustuu huoneiston vuokraamiseen kun omistaja itse ei sitä käytä. Rukakeskus Oy toi omistusmallin Suomeen vuonna 2003 RukaSuites-huoneistojen myynnin alkaessa. Esimerkkinä toimivassa Rukan mallissa huoneiston ostaja omistaa koko huoneiston, kyse ei siis ole osa- tai viikko-omistuksesta.

Erona normaaliin omistamiseen on yhtiöjärjestyksen vuokrausvelvoite, jonka mukaan huoneisto on vuokrattava kun omistaja itse sitä ei käytä. Huoneiston vuokrauksesta ja sen ylläpidosta vastaa huoltoyhtiö, jolle omistaja ilmoittaa ajankohdat, joina hän itse haluaa käyttää huoneistoaan. Muina aikoina huoltoyhtiö vuokraa huoneistoa mahdollisimman tehokkaasti ja maksaa suoraan vuokratuotosta kaikki huoneistoon liittyvät kulut. Huoltoyhtiö vastaa huoneiston vuokrauksesta, varauksista, kunnosta ja juoksevista asioista omistajan puolesta ympäri vuoden.

Omistajalle tuotto-omistus merkitsee vaivatonta lomailua ja omistamista sekä hyvää tuottoa tehokkaan vuokrauksen ja huoneiston ylläpidon ansiosta. Tuotto-omistus on todettu hyväksi ja tuottavaksi toimintatavaksi.

9.11.2016

5.3.2 Liikennealueet



Kuva 50: Liikennejärjestelyluonnos ja kaavakartta (kaavaluonnos)

Liikennealueiden suunnittelussa on huomioitu yleiskaavan liikenneselvityksen suositukset. Areenan – kylpylän välinen Säyrylääntie on osoitettu hidaskaduksi. Ajo-neuvoliittymät on eriytetty kevyen liikenteen liittymistä. Areena – katu on osoitettu Säyryläänsalmentien suuntaisesti ja jatkettu syvemmälle kortteliin 4101.

Länsi-Himoksentien katualueen mitoituksessa on varauduttu kevyen liikenteen väylän rakentamiseen myös kadun pohjoispuolelle.

Liikennejärjestelysuunnitelmasta poiketen Kuikan talon olevaa liittymää Säyrylääntielle ei ole korvattu liittymällä LPA – alueelle. Kuikan talon pihapiiriin muutos vaikuttaisi liian voimakkaasti ja maanomistaja haluaa säilyttää liittymän. Liittymän poistosta luopuminen on kaavassa kompensoitu viemällä LPA – alueen liittymä kauemmas Kuikan liittymästä.

Hidaskatu

Säyrylääntie välillä Himos-Center – Himos-Areena on osoitettu asemakaavassa **hidaskaduksi**. Ko. kohdalla kevyt liikenne, erityisesti jalankulkijat festivaalien aikaan, ylittää kadun. Ratkaisulla pyritään ehkäisemään onnettomuuksia. Hidaskatu yhdistää kylpylä-hotelli-alueen Areenan ja Himosshotellin sekä festivaalialueeseen.

Hidaskadun nopeusrajoitus on yleensä 30 km/h. Autoilijoille viestitetään alhaisesta ajonopeudesta nopeusrajoituksen lisäksi katutilan rakenteellisilla ratkaisuilla. Ajonopeutta alentavia rakenteellisia ratkaisuja voivat olla esim:

- ajoradan kaventaminen
- sivuttaissiirtymät
- saarekkeet
- korkeuserot

9.11.2016

- pollarit
- istutukset
- erilaiset pintamateriaalit ja -värit
- kalusteet
- varsinaiset hidasteet

Hidaskadulla on erilliset jalkakäytävät mutta suojateitä ei merkitä erikseen. Autot ja pyörät käyttävät samaa katutilaa.

Selostuksen liitteenä 8 on viitteellinen hidaskatusuunnitelma. Suunnitelma on kevyesti esitetty myös virtuaalimallissa. Hidaskatu toteutetaan erillisenä katusuunnitelmana. Katusuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen.

Hidaskadun rakenteiden tulee kestää raskaat ajoneuvot. Betonikiviä käytettäessä tulee niiden paksuus olla vähintään 10 cm. Sidotun kantavan kerroksen sekä muun rakennemitoituksen tulee olla vähintään kokoojakadun (katuluokka 4) mukainen.

Hidaskadun kalusteiden sijoittelussa tulee huomioida, että tarvitaan vähintään 3,7 m (puimuri) leveä vapaa ajolinja. Ajolinjan ei tarvitse olla joka kohdassa molempiin suuntiin, tila voi paikoin kaventua vain yhden ajettavaksi. Kavennuksen väistävälle puolelle tulee varata odotustila.

Hidaskadun kasvillisuutta valitessa tulee suosia paikallisia lajeja.

Autopaikkamitoitus

- RA – kortteleissa ilman eri merkintää (indeksiä) tulee olla 1 ap / huoneisto.
- RM – kortteleissa ilman eri merkintää (indeksiä) tulee olla 2 ap / huoneisto.

Areenan puolella PVRM – korttelissa on annettu autopaikkamitoitukseksi 1 ap/60 kem². Kortteliin on annettu rakennusoikeutta 12 050 kem². Autopaikkoja tulee sen mukaisesti järjestää korttelissa vähintään 200 kpl.

Riemuravintolan molemmiin puoliin olevat festarikentät ovat käytettävissä paikoitukseen festariajankohtien ulkopuolella. Autopaikkoja on n. 260 kpl. Festaritilanteet ovat poikkeustapauksia, jolloin kentät eivät ole käytössä paikoitukseen. Paikoitus tulee järjestää poikkeusmenettelyin mikäli ympäristön yleiset paikoitusalueet täyttyvät.

Festaritilaisuuksia varten on korttelin eteläpuolella Säyrylängtien kyljessä autopaikkojen korttelialue LPA, joka on varattu korttelin tonttien 7-8 käyttöön. Alueelle mahtuu 50 henkilöautoa. Asemakaavalla mahdollistetaan myös pohjoisemman festarikentän alle maanalaisen paikoitusalueen rakentaminen. Maan alle voidaan ajaa suoraan Säyrylängsalmentieltä ja sinne mahtuisi yhteen kerrokseen 160 ap. Maanalaisen autokentän toteutuksen myötä korttelin käyttöön saataisiin 210 autopaikkaa myös festaritilanteissa.

Kylpylä-hotellin käyttöön on Säyrylängtien varteen hotellin eteläpuolelle varattu autopaikkojen korttelialue LPA. Kaava sallii alueelle autojen sijoittamisen kolmeen tasoon. Osoitetulle alueelle mahtuu kolmeen kerrokseen yhteensä 324 autopaikkaa. Korttelin PKRM tontille 1 (kylpylä ja hotelli sekä Himos-Center) annetaan rakennusoikeutta yhteensä 16 000 kem², joista 1 500 on Himos-Centeriä ja loput kylpylää ja hotellia varten. Autopaikkamitoitukseksi on määritelty 1 ap / 75 kem². Autopaikkoja tulee siten löytyä 213 kpl. Mikäli LPA – korttelialue toteutetaan kaksitasoisena, sinne saadaan jo 216 autopaikkaa, mikä riittää täyttämään autopaikkamitoituksen.

9.11.2016

Autopaikkamääräystä mitoitettaessa on huomioitu vuoropysäköintiperiaate, jolla autopaikkatarvetta voidaan käytännössä keventää. Ylikuormitus voi kokemuksen mukaan olla n. 20 %. Mikäli jatkossa autopaikat todettaisiin riittämättömiksi, sallii kaava kolmannen tason rakentamisen LPA – korttelialueelle. LPA – korttelialue on varattu kylpylä-hotellin käyttöön.

Himos-Centerin pihaan mahtuu 28 autopaikkaa. Paikat on tarkoitettu pääasiassa lyhytaikaiseen asiointiin Centerissä. Mikäli Centerin pihan paikat loppuvat esim. lomakauden loppuessa monen mökkiläisen saapuessa luovuttamaan avaintaan samanaikaisesti, voivat asioijat jatkaa suoraan yleiselle paikoitusalueella LP, joka sijaitsee Centerin edessä Länsi-Himoksentien ja Säyrylätien välissä. Kentälle mahtuu 64 autoa ja pääkulku sinne on Länsi-Himoksentieltä.

Kylpylä-hotelli-korttelin kaakkoisosan lomaosakekerrostalojen (korttelialue RM-9) paikoitukselle on varattu korttelin päähän Haapanantien varteen oma autopaikkokorttelialue LPA. Myös tälle paikalle voi autoja kaavan mukaisesti sijoittaa kolmeen tasoon. Yhteensä autoja mahtuu LPA – alueelle kolmessa kerroksessa 210 kpl. Korttelialueen rakennusoikeus on 14 000 kem² ja autopaikkamitoituksiksi on määritelty 1 ap/75 kem². Autopaikkoja tulee siten varata 187 kpl. Kolmi-kerroksinen autohalliratkaisu tyydyttää mitoituksen mukaisen autopaikkatarpeen. Autohallille varattu tila on haasteellinen, vieressä kulkee mm. Kuikkajärven purkupuut, jonka päälle ei voida rakentaa. Autohallin kellaritason korossa tulee myös huomioida mahdollinen tulvatilanne jos Kuikkajärven purkupuut tukkeutuu tai sen kapasiteetti ylittyy poikkeuksellisen runsaassa hulevesitilanteessa. Virtuaalimallissa autohallin alimman tason korkeusasema on + 83.5 mpy. Hulevesiselvityksessä on varauduttu ylivuotokynnykseen + 82,45 mpy eli vain metrin alemmas.

5.3.3 Ohjeellinen tulvareitti

Osa Haapanantien – Länsi-Himoksentien katualueista ja – reunoista on merkitty sinisellä katkoviivoituksella. Merkinnän selitys on:

Ohjeellinen alueen osa, jolle on rakennettava/varmistettava tulvareitti. Maanpinnan taseus ja/tai rakenteet tulee reitillä toteuttaa siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu vain reitin suuntaisesti. Reitille ja/tai sen varrelle saa rakentaa viivytyksaltaita ja/tai - rakenteita. Painanteena toteutettava reitti tai sen osa on rakennettava eroosion kestävästi ja maisemoitava puin ja pensain. Kadun varrelle sijoittuvan painanteen suunnittelussa on huomioitava 2 m:n lumitila. Tulvareitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.

Hulevesiselvitysten mukaan ko. aluetta pitkin purkautuvat Kuikkajärven valuma-alueen mittavat hulevedet. Alueella tulee varautua tilanteeseen, jossa Kuikkajärven oleva purkupuut tukkeutuu ja sen kapasiteetti loppuu. Tulvareitti tulee suunnitella ennen alueeseen liittyvien tonttien ja – kenttien rakentamista, jotta se voidaan huomioida niiden suunnittelussa.

Nykytilanteessa, putken tukkeutuessa, tulvavesi lähtee etenemään ensin Länsi-Himoksentien etelä-länsireunaa. Tulvareitti voidaan kuitenkin rakentaa myös Länsi-Himoksentien pohjois-itäpuolelle. Tällöin Haapanantien – Länsi-Himoksentien risteämä tulee varustaa riittävällä ylivuoto/purkupuutkella.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Festivaalit

Festivaalien aikainen paikoitustarve ja ihmisten liikkumareitit on pyritty huomioidaan asemakaavan liikennetarvissa ja paikoitusalueiden mitoituksessa. Kaavallista estettä riittävien paikoitusalueiden rakentamiselle ei ole. Säyrylätie on osoitettu hidaskaduksi. Yksityiskohdat ratkaistaan katusuunnitelmalla.

9.11.2016

Festivaalit sijoittuvat alueelle, joka on tarkoitettu matkailutoiminnan keskuksiksi. Meluhäiriön piirissä ei pääsääntöisesti ole häiriintyvää asutusta.

5.4.2 Liikenne

Yleiskaavan yhteydessä tehdyn liikennemeluselvityksen lisäksi alueen meluselvitys on tehty uuden liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä.

5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ovat pääosin Ympäristöministeriön oppaan 12 mukaiset. Merkinnotien selitykset sekä kaavamääräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

LPA – korttelialueiden merkinnän yhteydessä on sulkeissa ilmoitettu tontit, joiden paikoitusta varten alue on tarkoitettu. Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, jolloin tonttien numerointi voi muuttua. LPA – merkinnän sulkeissa olevat numerot viittaavat asemakaavakartalla olevaan ohjeellisen tonttijakoon ja sen numerointiin. Mikäli tontin numero myöhemmin tehtävässä sitovassa tonttijaoissa poikkeaa asemakaavakartan numeroinnista, viittaa LPA – merkinnän sulkeissa oleva numero edelleen asemakaavakartan numerointiin.

5.6 Nimistö

Asemakaavassa esitetään uutena katuna Peikkometsäntie.

5.7 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

5.7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on yksittäisiä vakituisia asuinrakennuksia. Jämsän suurin asuin- ja työpaikkakeskittymä, Jämsän keskusta, on noin 8 kilometrin etäisyydellä. Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti vapaa-ajan ja loma-asuntoja joista suuri osa soveltuu ympärivuotiseen asumiseen.

Toteutuva kaava lisää vain matkailuun liittyviä tiloja alueella, eikä siten vaikuta suoraan merkittävästi Jämsän väestömäärään. Alueen toteutuminen kuitenkin todennäköisesti kasvattaa matkailuelinkeinoa ja siten voi talouden kohentumisen myötä välillisesti vaikuttaa kasvattavasti myös väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava vahvistaa Jämsän yhdyskuntarakennetta siten kuin se on kaupungin laatimassa rakennemallissa 2025 suunniteltu.

9.11.2016

Yhdyskuntatalous

Menot

Jämsän kaupunki sijoittaa Himoksen alueelle 4,5 miljoonaa euroa¹⁰. Summalla suunnitellaan ja rakennetaan tiestöä ja muuta kunnallistekniikkaa. Investoinnit jakautuvat kuuden vuoden ajalle. Kaupunki on myös sitoutunut edistämään alueen kaavoitusta. Kaupunki ei osallistu taloudellisesti varsinaiseen kylpylähankkeeseen.

Liikennejärjestelyjen kustannukset

Liikenneselvityksessä on esitetty alustavia kustannusarvioita ja yksikköhintoja kustannusten arviointia varten:

- Säyrylän eritasoliittymä vt 9:llä 4,8 Meur
- Hidaskadun rakentaminen Säyrylängentielle, 300 m 0,5 Meur
- Kevyen liikenteen väylä, erillinen 190 eur/m
- Keskisaarekkeen rakentaminen ja tien leventäminen 25 000 eur/kpl

Tulot

Kaupungille kylpylän arvioidaan tuottavan kokonaisuudessaan yli miljoona euroa vuodessa.

Rakentaminen työllistää yli sata ihmistä muutamaksi vuodeksi suoraan ja välillisesti. Pysyviä työpaikkoja arvioidaan syntyvän 50–60, välillisiä vähintään saman verran.

Kylpylä-hotellin henkilökunnan maksamat tuloverot tuovat tulevaisuudessa vuosittain neljännesmiljoonan. Kiinteistöveron osuus on vuosittain muutaman satatuhatta euroa.

Tuloja kaupungin kassaan tuovat myös vesimaksut, joiden arvioidaan olevan noin puoli miljoonaa euroa vuodessa, kunnes kaikki kylpylä-hotelliin liittyvät vapaa-ajan asunnotkin ovat valmistuneet.

¹⁰ kv 22.6.2015

9.11.2016

Hulevedet

Hulevesiä tuottavat vettä läpäisemättömät pinnat; katot ja pinnoitetut piha- sekä katualueet.

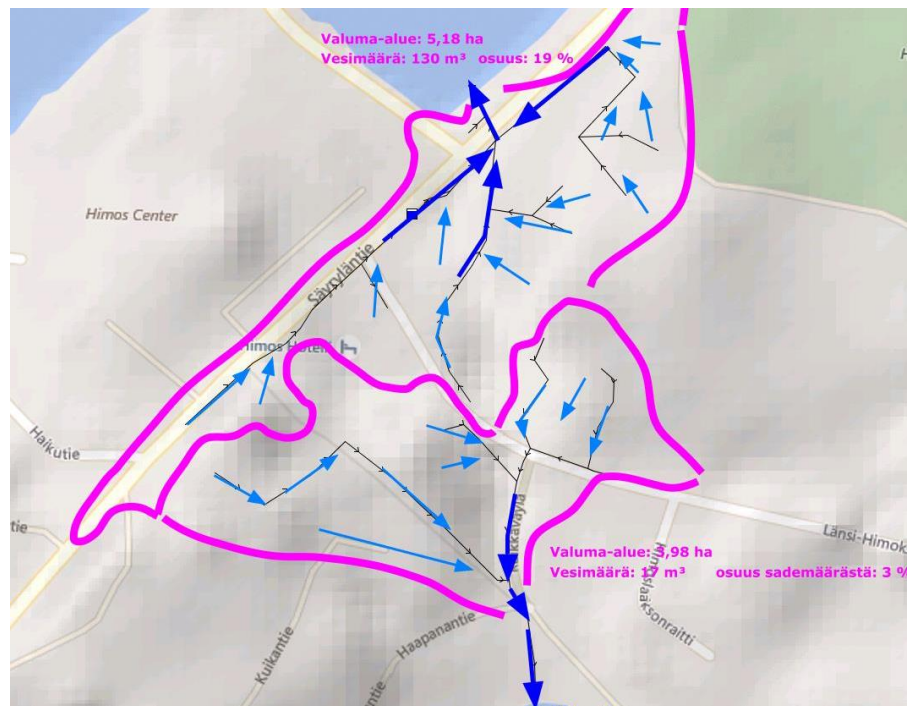
Hulevesiarvio luonnosvaiheessa

Numeerisen maastomallin pohjalta arvioitiin lähtötilanteessa hulevesien kertymä-alueet ja määrät. Suunnittelualue jakautuu kolmeen valumalohkoon.

Patalahteen hulevettä tuottavan valuma-alueen pinta-ala on kaava-alueella 5 ha ja huleveden määräksi arvioitiin 130 m³, 19 % kaikesta alueelle satavasta vedestä.

Kuikkajärveen hulevettä tuottavan valuma-alueen pinta-alksi laskettiin 4 ha ja vesimääräksi 17 m³ (3 %). Ennen rakentumista arvioidaan 78 % alueen sadevedestä imeytyvän suoraan maaperään.

Säyrylätien – Patajoentien luoteispuolisella (karttakuvassa alla teksti *Himos Center*) valumalohkolla hulevedet virtaavat suoraan Patalahteen. Asemakaava ei ko. alueen suhteen muuta oleellisesti olemassa olevaa tilannetta. Tarkastelussa on keskitytty Säyrylätien kaakkoispuolelle.

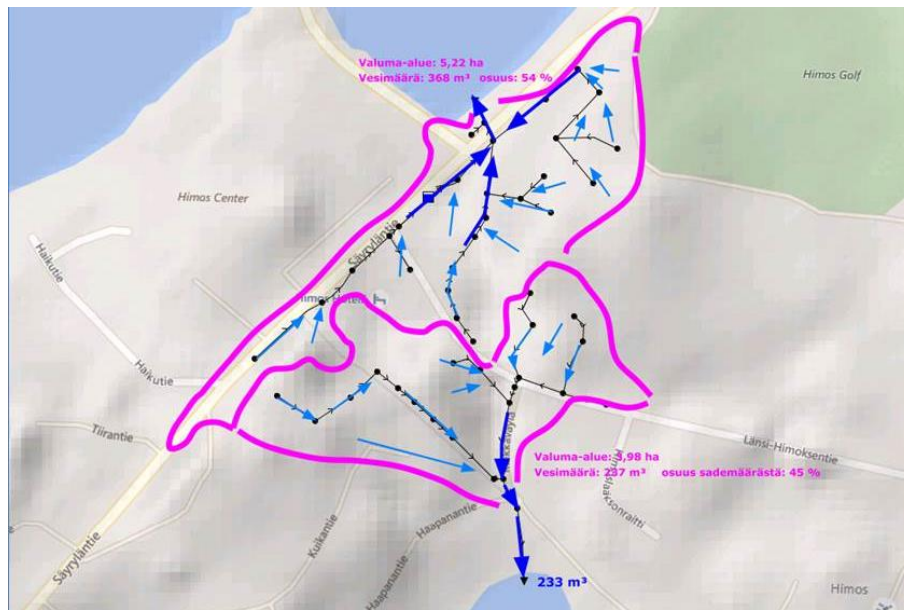


Kuva 51: Valuma-alue- ja hulevesiarviot lähtötilanteessa

Lähtötilanneselvityksen jälkeen arvioitiin, miten kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen muuttaisi hulevesitilannetta. Todettiin, että kaavan toteuduttua luonnoksen mukaisesti Patalahteen pyrkivän huleveden määrä olisi 368 m³, 54 % kaikesta alueelle satavasta vedestä. Kuikkajärveen pyrkivä hulevesimääräksi laskettiin 237 m³ (45 %).

Vesistöihin suunnittelualueelta johtuvan huleveden määrän arvioitiin nelinkertais-
tavan luonnoksen mukaisen rakentamisen myötä. Huleveden arvioitiin olevan oh-
jattavissa Kuikkajärveen ja Patalahteen maaston luontaisten sekä rakennettavien
katujen ojien kautta (Kuva 52: Valuma-alueet ja hulevesimäärät lopputilantees-
sa.).

9.11.2016



Kuva 52: Valuma-alueet ja hulevesimäärät lopputilanteessa.

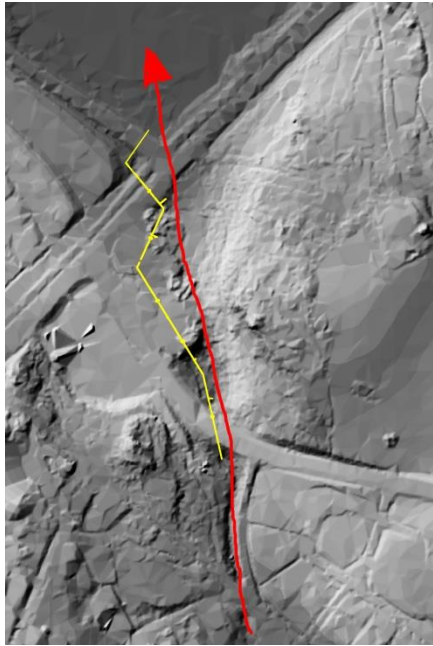
Kaavan ehdotusvaiheessa yksi kiinteistö Länsi-Himoksentien pohjoispuolelta jäi kaavasta pois. Pinta-alan vähennys on 11 800 m² (7 %).

Kuikkajärven purkuputki

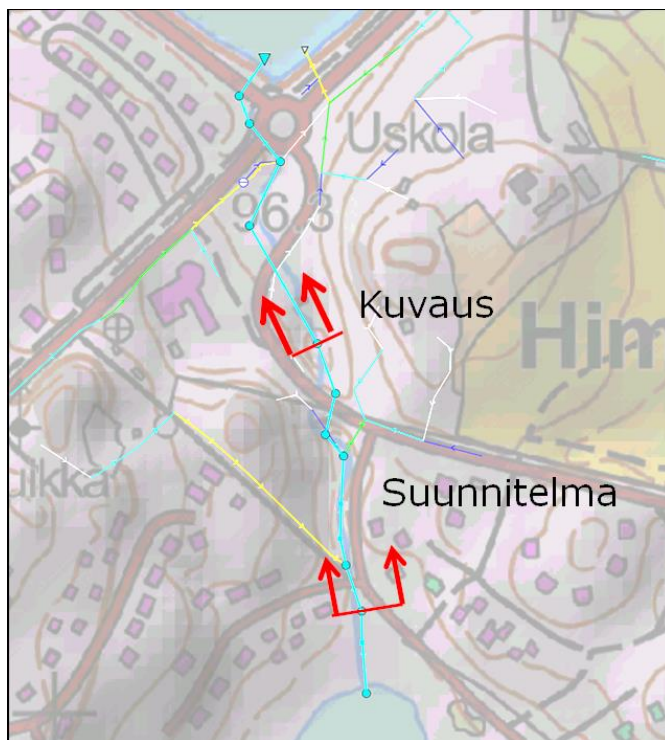
Tilanne tarkentui prosessin aikana tiedolla, että Kuikkajärven laskuoja on osittain putkitettu ja tullaan putkittamaan koko matkaltaan. Kuikkajärven – Länsi-Himoksentien välinen osuus on vielä suunnitelma, Länsi-Himoksentie – Patalahti – välinen on oleva putki ja se on tarkistuskuvattu viimeksi 18.3.2014.

Kaikki Kuikkajärveen kertyvä vesi poistuu Uskolan ja Kuikan välitse Patalahteen. Länsi-Himoksentie ja Patajoentie ovat katkaisseet alkuperäisen reitin. Putki korvaa alkuperäisen reitin.

9.11.2016



Kuva 53: Luontainen uoma (punainen) ja rakennettu purkuputki (keltainen)



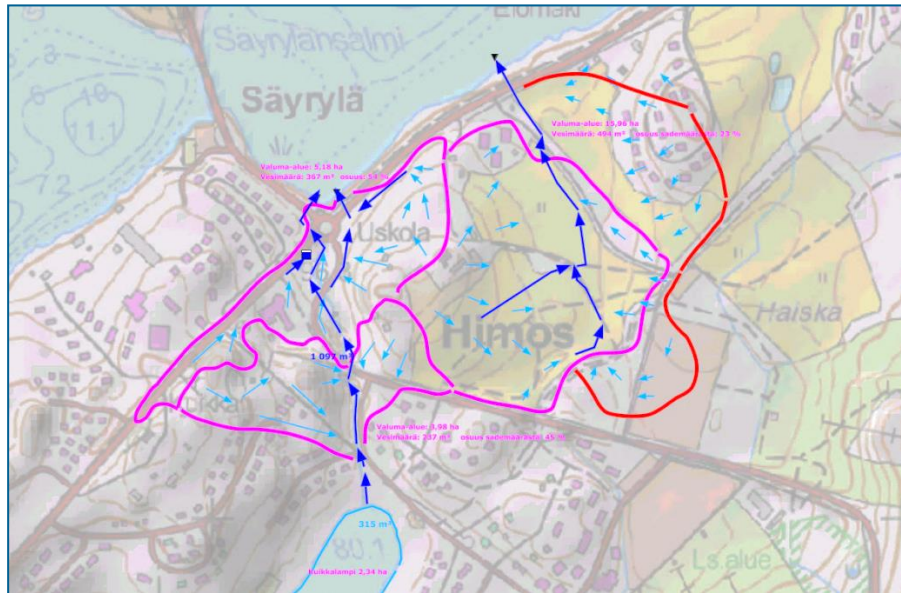
Kuva 54: Kuikkajärven purkuputken oleva (kuvattu) ja suunniteltu osuus

Purkuputken koko on 1000 mm (sisähalkaisija) ja pituus noin 500 m. Putken kunto on hyvä. Purkuputken kapasiteetti on 1900 l/s (1,9 m³/s) ja vietto keskimäärin 4,6 ‰.

9.11.2016

Kuikkajärven valuma-alue

Keski-Suomen ELY-keskus kiinnitti prosessin kuluessa huomion siihen, että Kuikkajärven – Patalahden putkea pitkin tulevat virtaamaan koko Kuikkajärven lähes 4 km²:n kokoisen valuma-alueen vedet aina rinnealueilta saakka. Hulevesiselvitystä laajennettiin ja tuloksia käsiteltiin Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen itäpuolelle sijoittuvan Uskolan asemakaavan MRA 26 § viranomaisneuvottelun yhteydessä 21.4.2016.

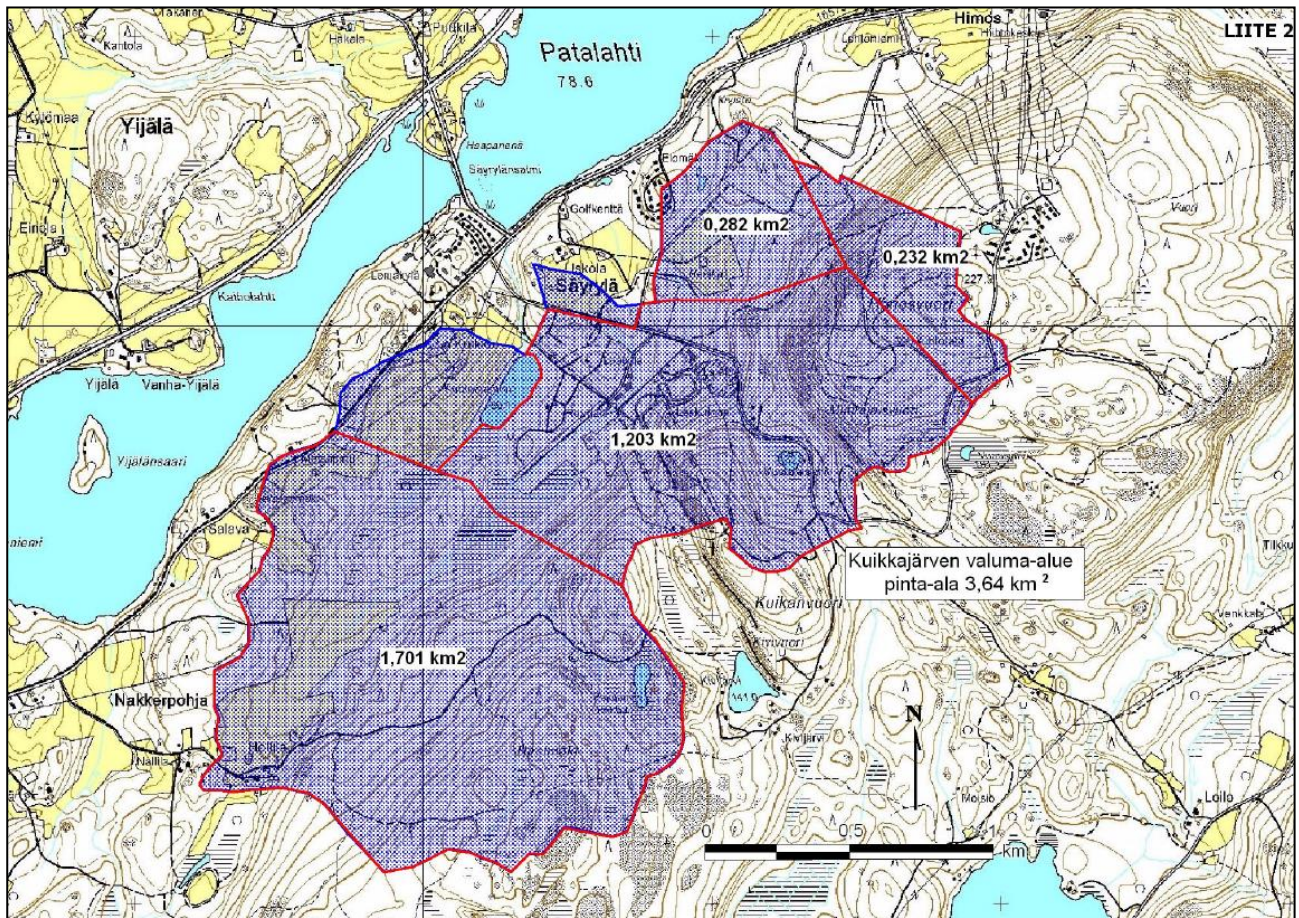


Kuva 55: Valuma-alueet, virtaussuunnat ja reitit sekä Kylpylän ja että Uskolan asemakaava-alueilla

Selvitykset osoittivat että Uskolan alueen hulevedet eivät olleet ongelma, mutta että Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä tulee varautua Kuikkajärveltä Patalahteen pyrkivän, lähes 4 km²:n kokoisen valuma-alueen hulevesiin.

Kuikkajärven koko valuma-alueen tarkempi tarkastelu on syytä tehdä yleiskaava-tasolla. Kylpylän alueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hulevesitarkastelua täydennettiin selvittämällä mm. ylivuototaso ja suunnittelemalla tulvareitti putken tukkeutumisen tai ylikuormittumisen varalta.

9.11.2016

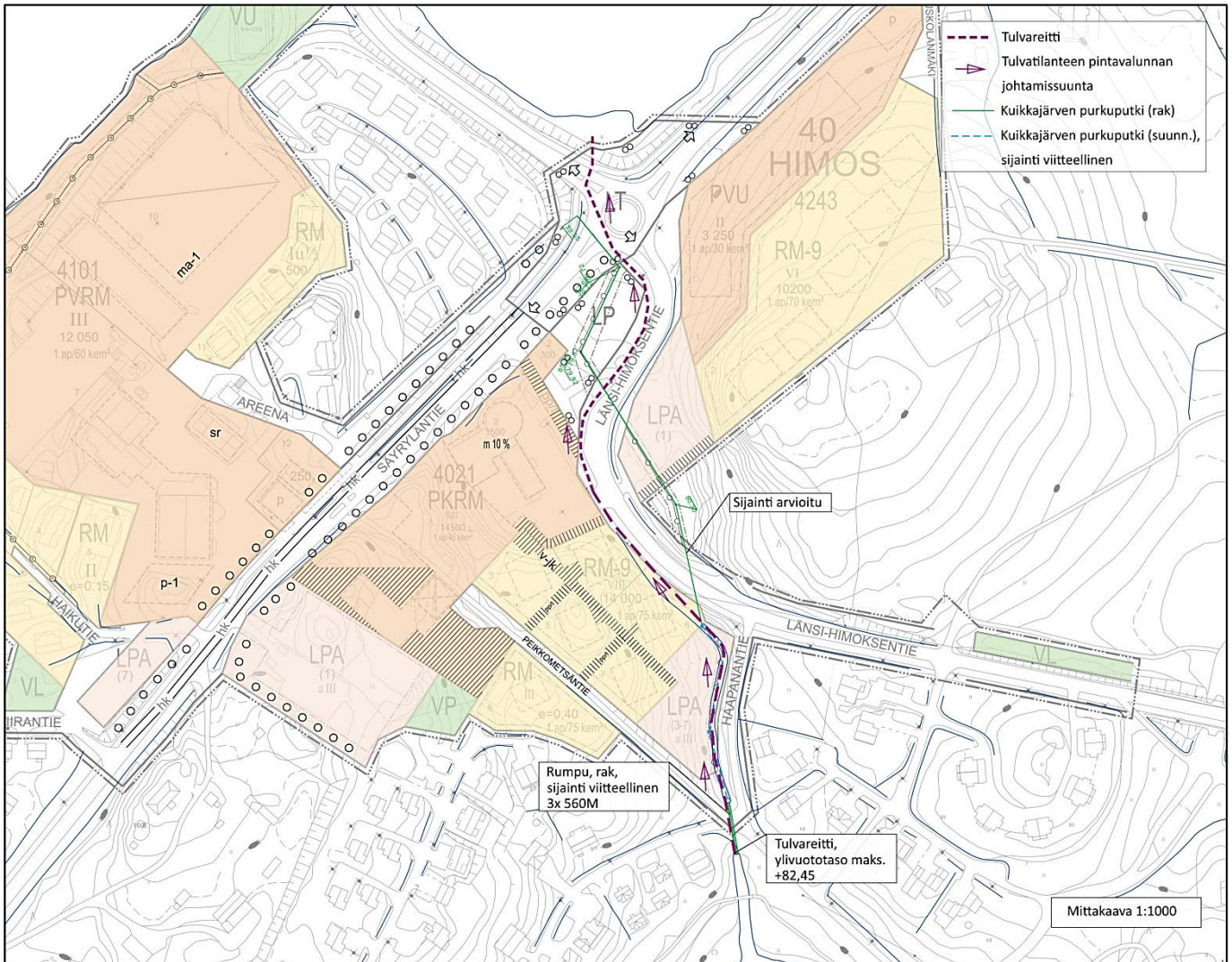


Kuva 56: Kuikkajärven koko valuma-alue (Keski- ja Länsi-Himoksen alueen pinta-vesien käsittely, Groundia Oy 8.9.2008)

Ehdotusvaiheen hulevesiselvitys ja sen suositukset toimenpiteiksi

Kuikkajärvi pystyy tasaamaan vesimääriä rajoitetusti, mutta purkuputken tukkeutumisen tai kapasiteetin riittämättömyyden varalta tulee kuitenkin huolehtia tulvareitistä. Tulvareitti muotoillaan kuvan 1 osoittamalle reitille esim. painanteenomaisena notkelmana. Tulvareitti tulee muotoilla siten, että vesi ei ohjaudu tonteille tai kadulle. Vaihtoehtoisesti tulvareittinä voidaan hyödyntää kevyenliikenteenväylää, mikäli se on pinnan tasausten puolesta mahdollista. Tonttien tasaamisen tulee olla sellainen, että vesi ei nouse tonteille tulvatilanteessa.

9.11.2016



Kuva 57 Tulvareitin sijainti (pohjalla kaavaluonnos)

Kuikkajärven ylivuotokynnys (tulvareitti) tulee muotoilla ojan putkituksen päälle maksimissaan noin tasoon +82,45, jotta vesi Kuikkajärvestä ei nouse tasolle, joka aiheuttaa haittaa ympäröiville kiinteistöille.

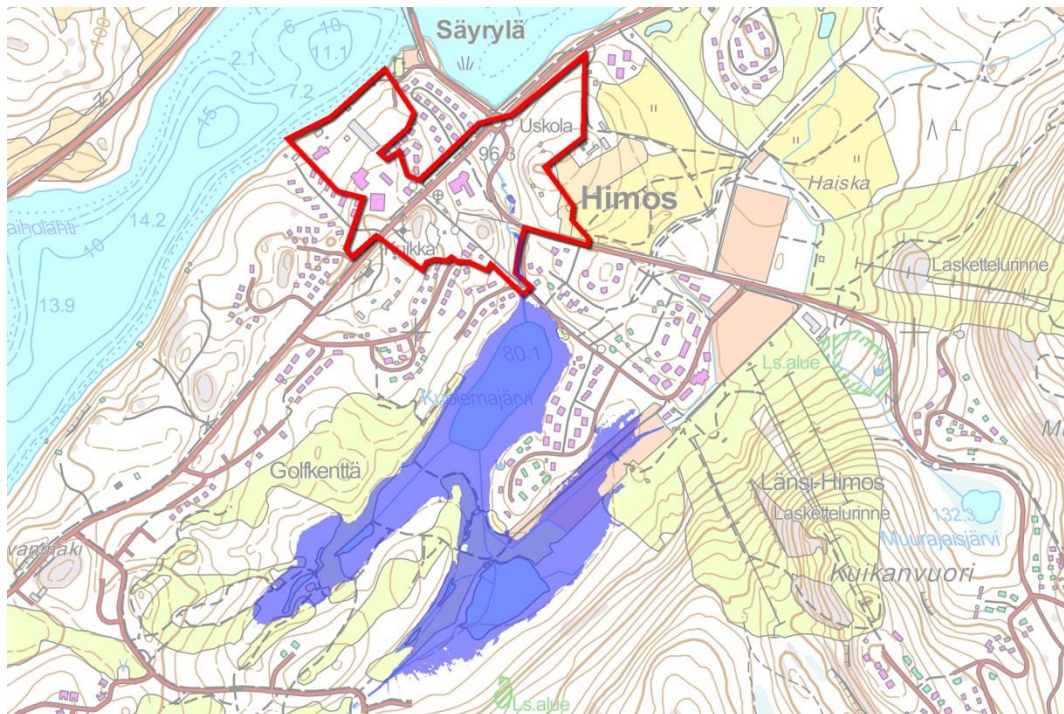
Pinnannousu tasolle +82,45 normaalitilanteesta (pinnan taso n. +80,95¹¹) vastaa noin 73 000 m³:n tilavuutta, joten Kuikkajärvi pystyy tulvatilanteessa tasaamaan virtaamia jonkin verran.

¹¹ Maanmittauslaitos, 2x2m korkeusmalli

9.11.2016



Kuva 58: Vedenkorkeus +82,45 havainnollistettuna maastomallissa



Kuva 59: Kuvitteellinen vedenkorkeus +82,45 peruskartalla

Toteutetun Kuikkajärven laskuojan putkituksen kapasiteetti on mittausten perusteella noin 1900 l/s (dn1000 teräs, kaltevuus keskimäärin 4,6 ‰). Loput putkituksesta tulee toteuttaa samalla kapasiteetilla.

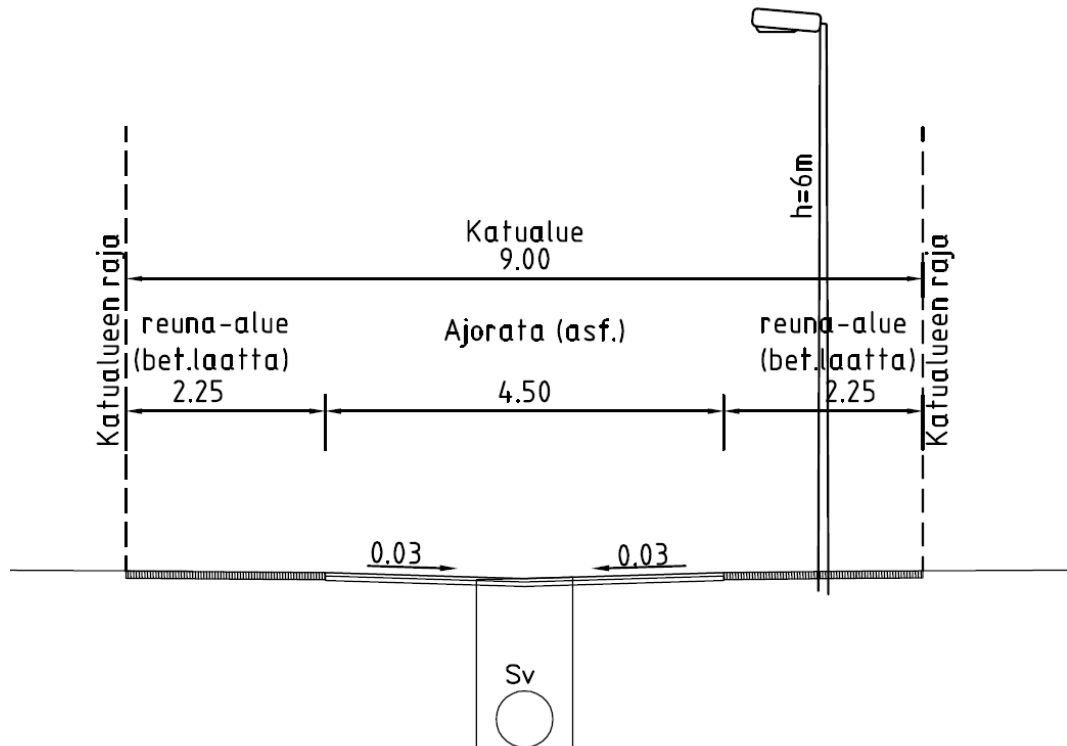
Kaava-alueen hulevedet

Kaava-alueen hulevesien johtamiseksi Patalahteen tulee rummun kapasiteetti 1/10a toistuvalla 15 minuutin sateella mitoitettuna olla vähintään 450 l/s. Mikäli kaava-alueella syntyviä, Patalahtea kohti ohjattavia, hulevesiä viivytetään ennen tien alitusta, voidaan rummun mitoitusta pienentää. Kaava-alueella tulvareitteinä toimivat kadut.

Pääosa kylpylä-hotellin ja lomaosakehuoneistojen isojen pintojen hulevesistä johtuu Peikkometsäntietä pitkin alas Haapanantien risteykseen. Jotta vedet eivät

9.11.2016

karkaisi kadulta tonteille, tulee katu rakentaa reunakivin ja sitä kohti viettävin kallistuksin tai kuvan (Kuva 60) mukaisella taitteella kadun keskellä. Kuvan mukainen ratkaisu soveltuisi hyvin kävelypainotteiseksi tarkoitetulle Peikkometsäntielle.



Kuva 60: Ehdotus Peikkometsäntien tyyppipoikkileikkaukseksi

Haapanantien ja Peikkometsäntien risteys tulee muotoilla niin, että vesi pystyy tulvatilanteessa ylittämään katualueen. Vaihtoehtoisesti risteys tulee rakennettujen rumpujen lisäksi varustaa erillisellä tulvareitin rumpuputkella. Tulvareitti voidaan toteuttaa myös tien pintaan asennettavalla kourulla (Kuva 61).



Kuva 61 Esimerkki hulevesien johtamisesta pintaan asennettavalla kourulla

Veden laatu

Kuikkajärven veden laatu on erittäin huono, mikä voi aiheuttaa haittoja myös Patalahdessa. Kaava-alue on kuitenkin vain 3,8 % koko valuma-alueen koosta. 28 % kaava-alueesta purkaa Kuikkajärveen, mikä tarkoittaa vain 1,1 % Kuikkajärven valuma-alueesta. Muu osa kaava-alueesta purkaa suoraan Patalahteen. Toimenpiteet Kuikkajärven ja siten myös Patalahden veden laadun parantamiseksi on tehtävä yläjuoksulla jo ennen vesien päätyä Kuikkajärveen. Kuikkajärven veden

9.11.2016

laatua ja siihen vaikuttavia seikkoja on tutkittu tarkemmin 2008 selvityksessä¹². Selvityksessä on myös esitetty toimenpiteitä vedenlaadun parantamiseksi.

Hulevesien huomiointi kaavassa

Kuikkajärven purkuputken mahdollisesti tukkeutuessa Kuikkajärven vedenpinta nousee ja lähtee pyrkimään Patalahteen kuvassa Kuva 62 esitettyä reittiä pitkin.



Kuva 62: Pintatulvareitti Kuikkajärvestä

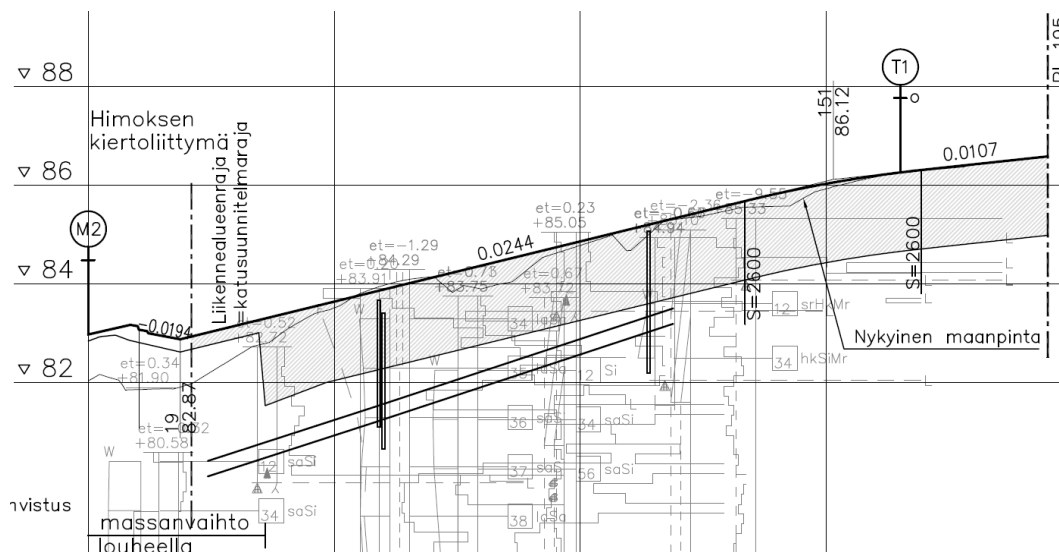
Länsi-Himoksentien varressa on Himos-Centerin liittymään asti reunakivellä erotettu kevyen liikenteen väylä. Väylän reunasta 6 metriä ulospäin varataan kaavassa tulvareitiksi (tr). Kaavamääräyksellä pakotetaan toteuttamaan rakenteet reitillä siten, että tulvavesi pysyy reitillä ja ohjautuu sen suuntaisesti Patalahteen. Reitille tai sen varrelle saa rakentaa viivytysaltaita tai - rakenteita. Länsi-Himoksentie viettää tasaisesti Haapanantieltä kiertoliittymälle asti.

Himos-Centerin liittymän kohdalle tulee sijoittumaan myös kevyen liikenteen Länsi-Himoksentien ylityskohta. Ajonopeuksien hillitsemiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi ko. ylityskohta on suositeltavaa toteuttaa korotettuna. Mahdollisen korotuksen yhteydessä tulee kuitenkin huomioida tulvareitti - asemakaavamerkinnän määräys.

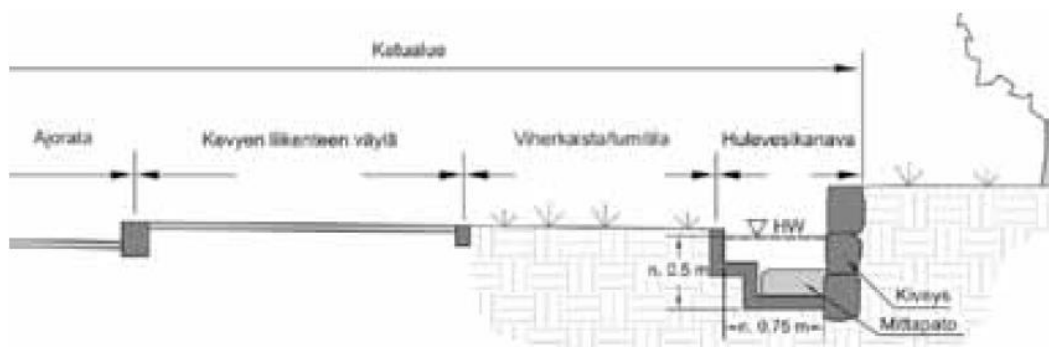
Toinen tulvareitin kanssa risteävä liittymä tulee LT - alueen kohdalle. Myös sitä rakennettaessa tulee huomioida tulvaveden kulkureitti.

¹² Groundia Oy, 2008, Keski- ja Länsi-Himoksen alueen pintavesien käsittely

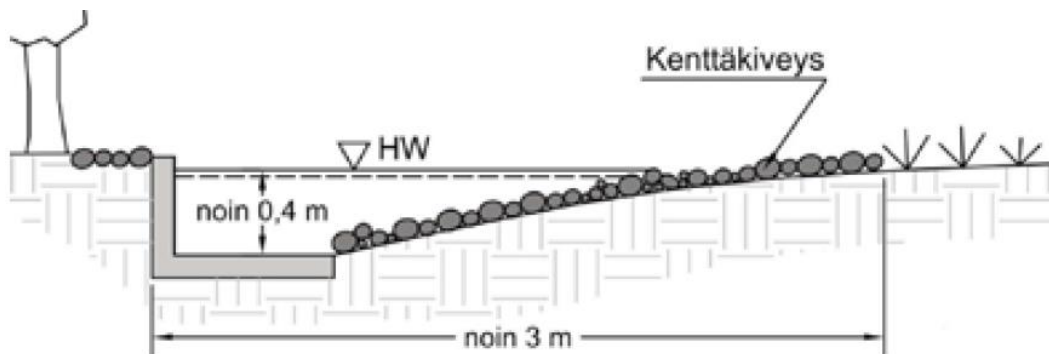
9.11.2016



Kuva 63: Länsi-Himoksentien pituusleikkaus

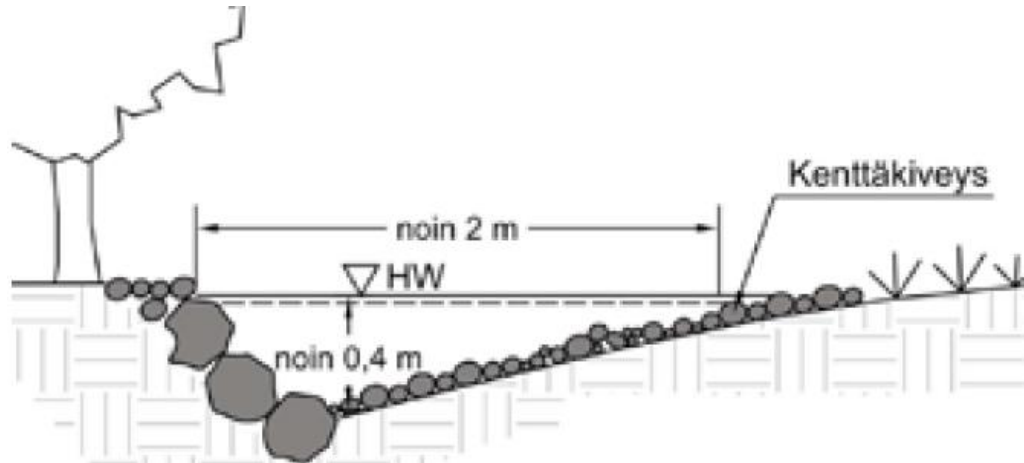


Kuva 64: Poikkileikkausesimerkki katualueen reunaan rakennetusta hulevesikanavasta (Hulevesiopus, Kuntaliitto 2012)



Kuva 65: Poikkileikkausesimerkki kanavan ja puron yhdistelmästä (Hulevesiopus, Kuntaliitto 2012)

9.11.2016



Kuva 66: Poikkileikkausesimerkki kivillä verhotusta purouomasta (Hulevesiopus, Kuntaliitto 2012)

Esimerkkikuvien mukaiset rakennetut esim. kenttäkiveyksellä vahvistetut tulva-reitit kestävät tulvatilanteen aiheuttaman eroosion pelkkää painannetta paremmin. Kiveykset ja mahdolliset kanavarakenteet vähentävät myös ei-toivottua jalankulkuliikennettä ohjaten sitä suunnitelluille reiteille ja kadunylityspaikoille. Tulvareittirakennelmia voidaan siten hyödyntää myös liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Kaava-alueen hulevesien viivyttäminen

Länsi-Himoksentien pohjoispuolella, Haapanantien liittymää vastapäätä, on oleva painanne jota voisi mahdollisesti käyttää hulevesien viivytykseen. Ko. kohta ei kuitenkaan ole mukana asemakaavassa.

Kiertoliittymän eteläpuolelle sijoittuva yleisen paikoitusalueen alle olisi teknisesti mahdollista toteuttaa maanalainen viivytyksrakenne. Sijainti olisi viivytyksen kannalta otollinen.

Lyhytkestoisilla rankkasateilla rakennetun alueen vettä läpäisemättömien pintojen vaikutus korostuu. Isojen pintojen sijaitessa suhteellisen lähellä Patajoentietä kulkeutuvat hulevedet sadetilanteessa rummuille nopeasti.

Kaavamääräyksillä kehoitetaan suosimaan tonteilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä määrätään viivyttämään vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä hulevesiä jo tontilla. Vettä läpäisemättömiä pintoja voidaan käyttää esim. kävelyalueilla, joihin ei kohdistu voimakasta rasitusta.

Rakenneratkaisuun tulee pyrkiä estämään kiintoaineen (hiekoitushiekka ym.) kulkeutuminen putkien ja ojien kautta Patajoentien alittavaa rumpuputkea tukki-maan.

Patajoentien alitusrummun tukkeutuessa tai sen kapasiteetin ylittyessä johtuu tulvavesi kadun pinnan kautta Patalahteen.

Tulvareittimerkinnän ja määräysten lisäksi veloitetaan asemakaavassa vielä rakennuslupavaiheessa esittämään hulevesien käsittelyä koskevat suunnitelmat.

9.11.2016

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan toteuttaminen lisää Himoksen matkailukeskuksen palvelutarjontaa ja majoituskapasiteettia. Asemakaava mahdollistaa kylpylä-hotellin ja SuperPark -sisäaktiviteettihallin toteuttamisen sekä runsaasti lomarakentamista. Asemakaavan mahdollistamat palvelut ovat ympärivuotisia, joten asemakaavan toteuttaminen vähentää Himoksen matkailukeskuksen kausivaihteluita ja tukee Himos-Päijänne - Master Planissa esitettyä tavoitetta Himoksen matkailukeskuksen ympärivuotisuudesta.

Asemakaavan toteutumisen myötä lisääntyvä matkailijamäärä lisää palvelujen kysyntää, mikä parantaa suunnittelualueen ja koko Himoksen matkailukeskuksen nykyisten palveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiä ja luo edellytyksiä myös uusien palvelujen syntymiselle. Matkailijamäärän lisääntyminen lisää palvelujen kysyntää myös Jämsän keskustassa, joten asemakaavan toteuttamisella on myönteinen vaikutus myös Jämsän keskustan palveluyritysten toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Elinkeinotoiminta ja vähittäiskauppa

Asemakaavan toteuttaminen parantaa Himoksen matkailukeskuksen vetovoimaisuutta sekä vahvistaa sen tunnettavuutta ja imagoa, millä on suuri merkitys matkailukeskusten välisessä kilpailussa. Palvelutarjonnan monipuolistumisen ja uuden lomarakentamisen myötä lisääntyvä asiakaspohja parantaa alueen nykyisten yritysten toimintaedellytyksiä ja kannattavuutta ja luo edellytyksiä myös uusien toimintojen kehittämiseksi. Palvelutarjonnan ja majoituskapasiteetin lisääntymistä voidaan pitää matkailukeskuksen kehittämisen kannalta positiivisena.

Majoituskapasiteetin lisääntyessä matkailijamäärä lisääntyy, mikä merkitsee lisätuloa matkailutoimialan yritysten lisäksi myös vähittäiskaupalle. Tulovaikutuksen suuruus on arvioitu yöpymisvuorokausien määrän ja matkailijoiden rahankäytön perusteella. Hotellihuoneiden ja lomahuoneistojen yöpymisvuorokaudet on jaettu kotimaisten ja ulkomaisten matkailijoiden kesken Jämsän seudulla vuonna 2014 yöpyneiden suhteessa: kotimaiset matkailijat 77 % ja ulkomaiset matkailijat 23 % (Jämsek, matkailun tunnuslukuja), koska ulkomaalaiset kuluttavat keskimäärin enemmän rahaa matkoillaan. Arviossa on käytetty kulutuksena Himos-Päijänne Master Planissa esitettyjä lukuja, joiden mukaan kotimaisten matkailijoiden kulutus ruokaostoksiin ja muihin ostoksiin on 16 €/päivä ja ulkomaisten matkailijoiden kulutus 22 €/päivä.

Mikäli hotellihuoneiden (alustava arvio 240 huonetta) ja lomahuoneistojen (alustava arvio 360 huoneistoa) käyttöaste on 60 % ja majoittuvan ryhmän keskipakoksi kaksi henkilöä, yöpymisvuorokausien määrä on noin 263 000 yöpyjää tilanteessa, jossa asemakaava on toteutunut kokonaisuudessaan. Vähittäiskauppaan kohdistuva tulovaikutus on tällöin **noin 5 miljoonaa euroa** vuodessa.

Vaikutus matkailutuloon

Matkailutulo koostuu välittömästä ja välillisestä tulosta. Välitön matkailutulo voidaan määrittellä matkailijoiden alueella käyttämäksi rahamääräksi. Välilliset tulovaikutukset syntyvät, kun välitöntä matkailutuloa saavat yritykset tekevät ostoja alueen muilta yrityksiltä tuottaakseen matkailijoiden kysymiä tavaroita ja palveluja. Näin matkailun taloudelliset vaikutukset ohjautuvat myös sellaisille toimialoille, jotka eivät ole välittömästi yhteydessä matkailuun (esimerkiksi elintarviketeollisuus).

Välitön matkailutulo on arvioitu vuosittaisten yöpymisvuorokausien määrän ja matkailijoiden rahankäytön perusteella. Kotimaisia ja ulkomaisia matkailijoita on

9.11.2016

tarkasteltu omina ryhminään. Arvioinnissa on käytetty kulutuksena Himos-Päijänne Master Planissa esitettyjä lukuja, joiden mukaan kotimaisten matkailijoiden kulutus on 78 €/päivä ja ulkomaisten matkailijoiden kulutus 185 €/päivä

Välilliset tulot voidaan arvioida välittömistä tuloista kertoimien avulla. Käytettävän kertoimen on todettu vaihtelevan Suomessa välillä 1,2 - 1,5. Kertoimen suuruus riippuu useista tekijöistä. Lähinnä on kyse aluetalouden rakenteesta ja monipuolisuudesta: kuinka hyvin "euro jää poikimaan alueelle". Yleisesti voidaan matkailun tulokertoimen todeta olevan sitä suurempi, mitä monipuolisempi on alueen elinkeinorakenne ja mitä suuremmasta maantieteellisestä alueyksiköstä on kyse. Lisäksi alueen suhteellinen sijainti vaikuttaa kertoimeen siten, että kerroin on sitä pienempi, mitä lähempänä alue on merkittävää ja elinkeinorakenteeltaan monipuolista keskusta, koska tällöin välituoteostot suuntautuvat tähän suureen keskukseen.

Mikäli hotellihuoneiden (alustava arvio 240 huonetta) ja lomahuoneistojen (alustava arvio 360 huoneistoa) käyttöaste on 60 % ja majoittuvan ryhmän keskipakko kaksi henkilöä, yöpymisvuorokausien määrä on noin 263 000 yöpyjää tilanteessa, jossa asemakaava on toteutunut kokonaisuudessaan. Vuosittainen matkailutulo on tällöin **noin 33 miljoonaa euroa** vuodessa (välitön matkailutulo 27 milj. € ja välillinen matkailutulo 6 milj. €).

Työllisyysvaikutus

Asemakaavassa osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita sekä lomarakentamiseen tarkoitettuja alueita. Asemakaavan mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen työllistää paitsi suoraan myös välillisesti runsaasti työntekijöitä sekä rakentamis- että toimintavaiheessa.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutuksia voidaan suuruusluokkatasolla arvioida rakentamisen määrän (kem²), rakentamiskustannusten (€/kem²) ja Tilastokeskuksen panos-tuotosmallin työpanoskertoimien avulla. Karkeasti arvioituna asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden rakentamiskustannukset ovat noin 76 miljoonaa euroa, jolloin rakentamisen työllisyysvaikutus on **noin 780 henkilötyövuotta**, josta välitön työllisyysvaikutus talonrakentamisen toimialalla on noin puolet ja välillinen työllisyysvaikutus muilla toimialoilla noin puolet. Työllisyysvaikutus jakautuu koko asemakaavan toteuttamisen ajanjaksolle.

Matkailutulon työllisyysvaikutuksia voidaan arvioida matkailutulon ja Tilastokeskuksen panos-tuotosmallin työpanoskertoimien avulla. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa työllisyyteen paitsi rakentamisvaiheessa, myös kaavan toteuduttua toimintavaiheessa. Tällöin kyse on matkailutulon aikaansaamasta työllisyysvaikutuksesta. Matkailun välittömän työllisyysvaikutuksen muodostavat ne työpaikat, jotka tarvitaan matkailijoiden ostamien palvelujen ja tavaroiden tuottamisessa. Välilliset työllisyysvaikutukset syntyvät, kun välitöntä matkailutuloa saavat yritykset tekevät ostoja alueen muilta yrityksiltä kyetäkseen tuottamaan matkailijoiden kysymiä tavaroita ja palveluja.

Mikäli vuosittainen matkailutulo toteutuu edellä arvioidun suuruisena (33 milj.€), asemakaavan mahdollistamat toiminnot työllistävät vuosittain **noin 600 henkilöä**, joista 450 henkilöä välittömästi matkailuun liittyvillä toimialoilla ja 150 henkilöä välillisesti muilla toimialoilla. Jämsän seudulle kohdistuvan työllisyysvaikutuksen suuruuteen tulee vaikuttamaan se, kuinka suuri osa matkailijoiden käyttämistä tuotteista ja palveluista tuotetaan seudulla.

9.11.2016

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat paikallisesti merkittäviä, koska asemakaava mahdollistaa alueelle runsaasti uutta rakentamista. Vaikutukset kohdistuvat pääosin suunnittelualueen lähellä oleviin loma-asuntoalueisiin, joiden asukkaat saattavat kokea lisääntyvän rakentamisen ja liikenteen negatiivisena. Toisaalta alueen palvelutarjonnan lisääntyminen voidaan kokea myös positiivisena muutoksena.

Laajassa mittakaavassa vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön ovat vähäisiä ja pääosin positiivisia. Asemakaavan toteuttaminen luo edellytykset Hiihtokeskuksen matkailukeskuksen kehittymiselle ja palvelutarjonnan lisääntymiselle, mikä merkitsee kaupunkilaisten näkökulmasta uusia työmahdollisuuksia ja uusia palveluja sekä matkailijoiden näkökulmasta uusia palveluja ja toimintamahdollisuuksia. Kaupungin talouteen asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti elinkeinotoiminnan lisääntymisen ja työllisyyden paranemisen ja niiden myötä lisääntyvien tuloveron, kiinteistöveron ja yhteisöveron kautta.

Liikenne

Liikennemäärät alueella kasvavat. Vaikutuksia on arvioitu yleiskaavan liikenneselvityksen yhteydessä, josta on otteita edellä kohdassa 3.1.12 Liikenne, sivu 18.

Asemakaavassa on huomioitu liikenneselvityksen suositukset liikennejärjestelyis-
tä. Katualuemitoitukset on tarkistettu ehdotusvaiheessa.

Liittymien toimivuus

Länsi-Himoksen – Patajoentien liittymien toimivuus on selvitetty toimivuustarkastelulla. Toimivuustarkastelu on selostuksen liitteenä 5.

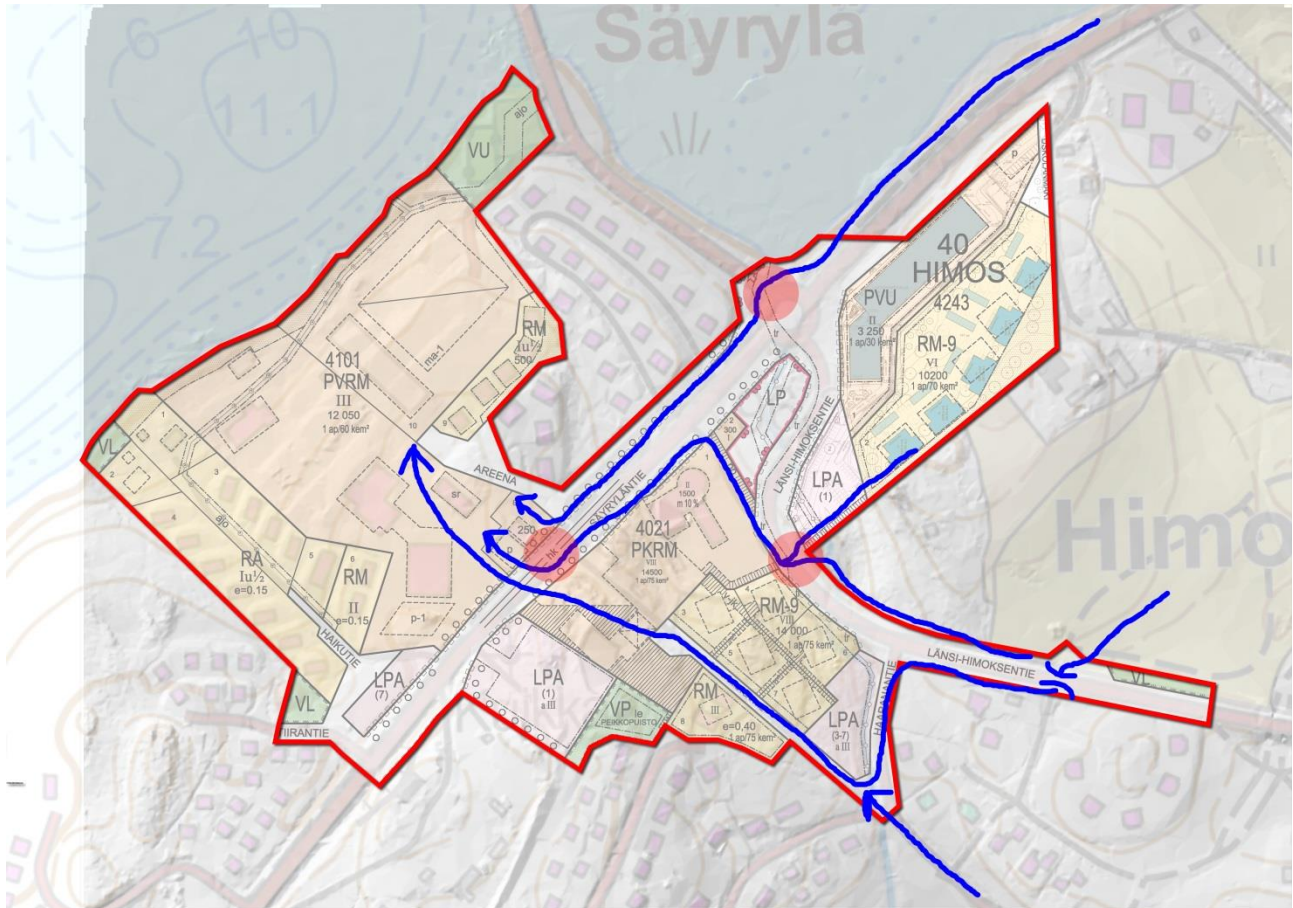
Kaikkien tutkittujen liittymien todettiin selvityksessä toimivan hyvin myös ennusteiden mukaisilla maksimiliikennemäärillä. Jonopituudet olivat hyvin maltillisia josta suunnalla ja purkautuvat nopeasti. Säyrylänsalmentiellä jonoutumista tulee esiintymään eniten mutta ei häiritsevästi. Länsi-Himoksentiellä ja Patajoentiellä ei aiheudu ongelmia lyhyistä liittymäväleistä huolimatta.

Festivaaliyleisön liikkeet

Yleisö liikkuu leirintäalueilta festarialueelle enimmäkseen Länsi-Himoksentien vartta pitkin. Niiltä osin kuin leirintäalue ulottuu Patajoentielle, tulee yleisöä myös Patajoen tien Patalahden puoleista kevyen liikenteen väylää pitkin kohti festari-
aluetta. Tältä suunnalta tulevat ylittävät kiertoliittymän.

Länsirinteiden suunnasta tulevat ylittävät Länsi-Himoksentien parhaimmassa tapauksessa sen puolivälissä sijaitsevan alikulun kautta. Liikennesuunnittelijan suosituksen mukaisesti Kylpylän alueen asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on varattu Länsi-Himoksentien katualueelle tilaa kevyen liikenteen väylän toteuttamiseen myös Länsi-Himoksentien pohjoispuolelle. Väylän toteutuessa sitä pitkin kulkevat ylittävät Länsi-Himoksentien Centerin liittymän kohdalla. Centerin pihan ylitettyään kulkijat nousevat Säyryläntielle. Jotta sillä kohtaa ei lähdettäisi suoraan Säyryläntien yli, vedetään kevyen liikenteen väylää kauemmas ajoradasta. Kiertoliittymästä Centerin kulmalle asti Säyryläntiestä tehdään selkeästi ajoneuvoille tarkoitettu alue. Osa Säyryläntiestä muutetaan hidaskaduksi ja hidaskatuosuus merkitään myös asemakaavaan. Hidaskatu aloitetaan Centerin nurkalta ja päätetään autohallin nurkalle. Tällä alueella halutaan kevyen liikenteen ylittävän Säyryläntien.

9.11.2016



Kuva 67: Festariyleisön reitit lerintäalueelta festarikentälle. Karttapohja: kaava-luonnos

Kuvassa Kuva 67 on tavoitellut reitit esitettyinä kartalla. Vaarallisimpia kohtia ovat luonnollisesti katujen ylitykset. Rakenteellisin ratkaisuin pyritään kävelijöitä ohjaamaan kadun ylityksiin suunnitelluissa paikoissa. Vaarana ja ilmiönä on viihteellä olevien kulkijoiden liikkuminen hallitsemattomasti mistä sattuu. Länsi-Himoksenteen varrelle varattava tulvareitti voidaan toteuttaa rakenteellisesti niin, että se osaltaan ohjaa liikennettä oikeaan ylityskohtaan.

Ajoneuvoliikenne Säyryläntieltä Areena- kortteliin kanavoidaan alueen reunoille ja kylpylä – hotellin kohdalla on kauttaaltaan ajo kadulta suoraan tontille kielletty liittymäkiellolla. Hidaskatuosuudella ajonopeus rajoitetaan 30 km/tunnissa ja Länsi-Himoksenteä kehitetään bulevardimaiseen suuntaan. Centerin kohdalle sijoitettava kevyen liikenteen risteyskohta on suositeltavaa toteuttaa esim. korotettuna ja keskisaarekkeellisenä ajonopeuksien hillitsemiseksi.

Etelä-Himoksen suunnasta tulevat kävelijät ohjautuvat luontevasti Peikkometsäntietä pitkin kylpylä-hotellille. Asemakaava edellyttää, että korttelin läpi on jalan-kulkuyhteys, tarvittaessa rakennus alittaen. Alituskohta on merkitty ohjeellisesti. Alitus ei välttämättä ole juuri kaavan osoittamassa kohdassa tai sitä ei edes tarvita, jos rakennus voidaan sen sijaan kiertää.

Leikkipuisto

Valmisteluvaiheen palaute huomioiden kortteliin 4021, suunnilleen vanhan peikkoteatterin kohdalle, on varattu puisto- ja leikkialue. Puisto toisaalta suojaa lähitaloja kylpylä-hotellin vilinältä, toisaalta tarjoaa liikenteeltä hyvin suojatun leikki-

9.11.2016

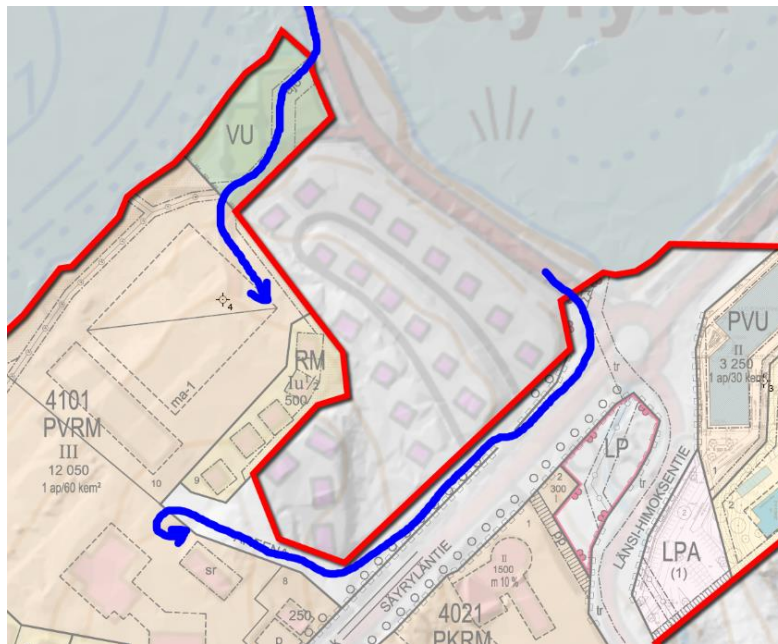
paikan. Peikkoteatterin katsoman rinteet tarjoavat talvisin mukavan pulkkamäen. puiston eteläreunalle jatkuen autohallin Kuikan puoleiselle sivulle määrätään kaavalla rakennettavaksi ei – toivotun kulun estävä aita. Aidan korkeus on rajattu jotta se ei korostuisi liikaa ja peittäisi näkymiä.

Autojen liikkeet

Autojen suunniteltuja kulkureittejä havainnollistaa liite 7 Ajourat. Suunnitelmassa on havainnollistettu tarvittavia ajouria eri ajoneuvoilla. Liikennratkaisun periaatteet noudattavat yleiskaavan laadinnan yhteydessä laaditun liikenneselvityksen pääperiaatteita. Hidaskatuosuudella liittymät ja ajonopeus minimoidaan ja ajoneuvoliikenne ohjataan liittymään Areenan kortteliin hidaskadun ulkopuolella.

Ajoneuvoliikenne Riemuravintolan ja Himoshotellin sekä Areenan luo on järjestetty Säyryläntiehen jo ennen Centeriä sijoitetun Areena – kadun liittymän kautta. Areena – katu johtaa Säyryläntien suuntaisesti olevan pizzerian kohdalle josta se kääntyy kohti Himos-hotellia ja Riemua, olevan tiepohjan mukaisesti. Ratkaisulla saadaan Areenan ja Himos-hotellin sekä vanhan koulun välinen piha-alue täysin rauhoitettua liikenteeltä. Reittiä voivat käyttää niin taksit kuin linja-autotkin.

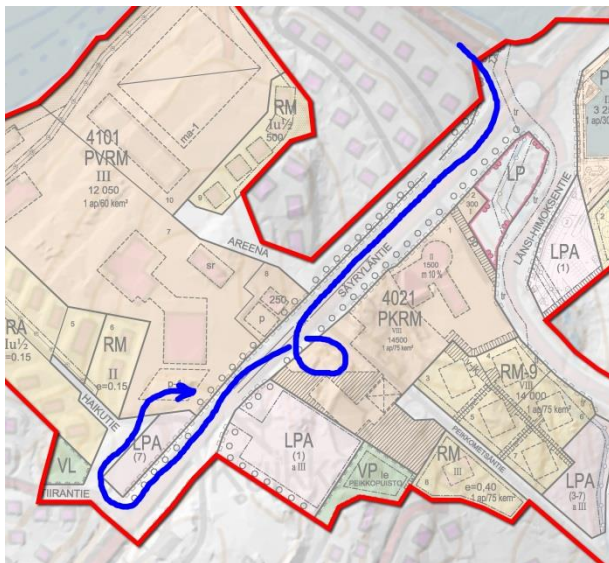
Myös suoraan Säyrylänsalmentieltä on mahdollista ajaa ajoyhteyden kautta VU – alueen läpi tontin 10 paikoitusalueelle. VU – alueella olevaa tenniskenttää joudutaan hiukan siirtämään ja luiskaa paikoitusalueelle todennäköisesti hieman loiventamaan. Kulkuyhteyden mahdollistaminen jo täältä vähentää liikenneluuhkaa Säyryläntiellä ja kiertoliittymässä.



Kuva 68: Ajoneuvojen kulku Areena - korttelin sisälle

Kylpylä-hotellille tuleva saattoliikenne on suunniteltu siten, että kylpylä-hotellin pihalle käännytään Säyryläntieltä ja pyöräytetään suoraan pääoven läheisyyteen. Lastauksen / purun jälkeen bussit/taksit jatkavat Säyryläntietä eteenpäin ja kääntyvät Haikutien – Tiirantien olevasta liittymästä Areenan puolelle. Areenan päädyn kohdalla oleva kukkula tasataan ja paikalle mahtuu n. kolme linja-autoa odotuspaikoitukseen.

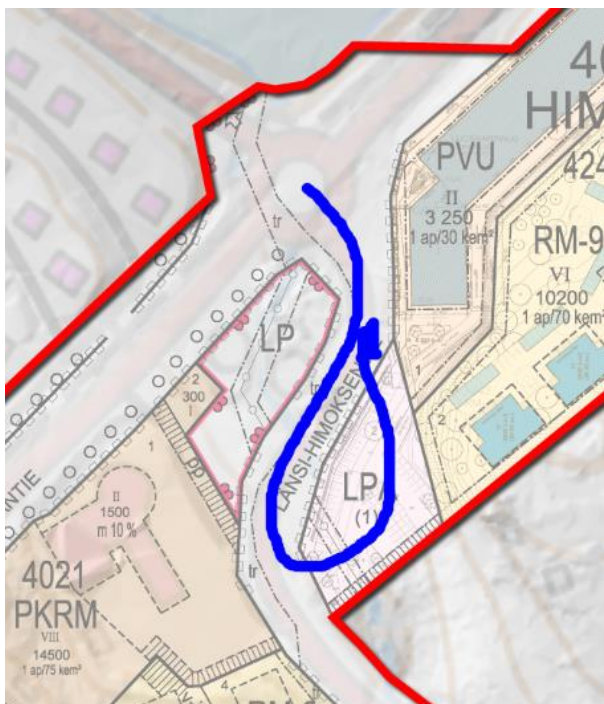
9.11.2016



Kuva 69: Kylpylä-hotellin ajateltu saatto- ja bussiliikennereitti

Länsi-Himoksentien varren LPA – alueelle ajo on suunniteltu toteutettavaksi siten, että Centerin puolelta ajetaan sisään ja monitoimihallin puoleisesta pohjoispäästä ajetaan LPA – alueelta ulos. Yleiselle LP – alueelle ajetaan näiden liittymien puolivälistä.

Kortteli 4243 jäi viime vaiheessa asemakaavamuutoksen alueesta pois.



Kuva 70: Ajo korttelin 4243 LPA - alueella

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Kaavalla on vaikutusta Kuikan talon pihapiiriin ja maisemaan. Virtuaalimallin avulla vaikutuksen voimakkuutta no pyritty arvioimaan. Suunnitellut rakenteet ja ra-

9.11.2016

kennukset peittyvät osittain maaston muotojen ja pihapuiden taakse Kuikan pihalta tarkastellessa.



Kuva 71: Virtuaalimallin näkymä 016; Kuikan talon nurkalta kylpylään päin



Kuva 72: Virtuaalimallin näkymä 022, paikoitushallin ylimmältä tasolta Kuikan talolle päin; kuvassa näkyy myös kaavan mukainen suoja-aita

Jämsänjoen agraari – ja kulttuurimaisema-alueet sijoittuvat niin kauas, että niiltä ei synny näköyhteyttä uudisrakennuksiin.

Tekninen huolto

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hyväksikäyttöä sijoittamalla valmiiksi rakennettuun ympäristöön, johon mm. johtoliittymät ovat helposti ratkaistavissa.

Virkistys

Alueen lähiympäristössä on runsaasti virkistykseen käytettäviä alueita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse suojelualueita. Merkittävimmät ympäristöhäiriöt ovat liikenteen ja festaritilaisuuksien aiheuttama melu.

9.11.2016

5.7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Maisemavaikutusten arvioimiseksi alueesta on tehty numeerinen virtuaalimalli.

Mallin maaston muoto perustuu Maanmittauslaitoksen korkeusaineistoon. Maastomallin pintaan on kiinnitetty materiaalina tuorein maanmittauslaitoksen tarjoama ortoilmakuva. Mallin puusto on poimittu Maanmittauslaitoksen luokitellusta laserkeilausaineistosta. Metsän korkeus on laserkeilauksen mukainen, mutta metsätyyppi on kaikkialla sama sekametsä.

Mallin valkoiset rakennusmassat ovat maankäyttösuunnitelmissa esitettyjen mittojen ja korkeusasemien mukaiset.

Malli on ladattavissa internetistä osoitteesta

<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Himos/Kylpyla>

Malli (zip-paketti) ladataan ensin omalle koneelle, jonka jälkeen se puretaan ja käynnistetään Start.bat -tiedostoa tuplaklikkaamalla. Mallissa voi vapaasti liikkua ja tarkastella suunniteltuja kohteita kaikista kuvakulmista.

Olevat rakennukset on mallissa esitetty harmaakattoisina. Suunnitellut rakennukset ovat valkoisia. Punakattoiset rakennukset ovat viereisen Uskolan asemakaavaehdotuksen (hyväksymisvaiheessa) mukaisia rakennusmassoja.

Alla kuvakaappauksia virtuaalimallista.



9.11.2016



Kuva 73: Näkymä 9 - tieltä Jyväskylän suunnasta.



Kuva 74: Näkymä 9 - tieltä Säyrylänsalmentien liittymänä eteläpuolelta.

Uusirakentaminen tulee näkymään hyvin maisemassa 9 – tien suunnasta. Näkyyvyys on matkailukeskuksen kannalta eduksi ja Master Planeissa asetettu tavoite.

9.11.2016



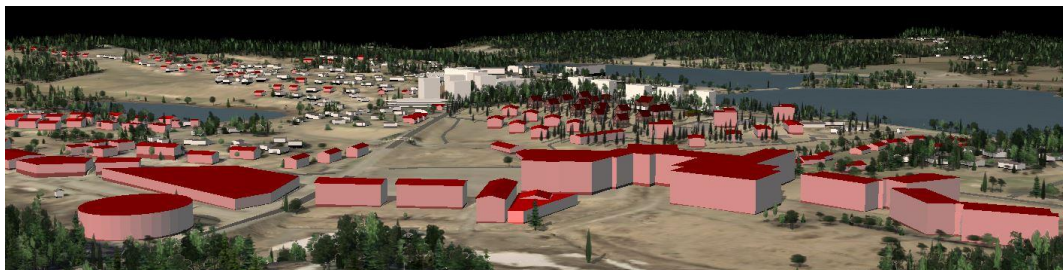
9.11.2016



Kuva 75: Näkymä Länsi-himoksen rinteiltä

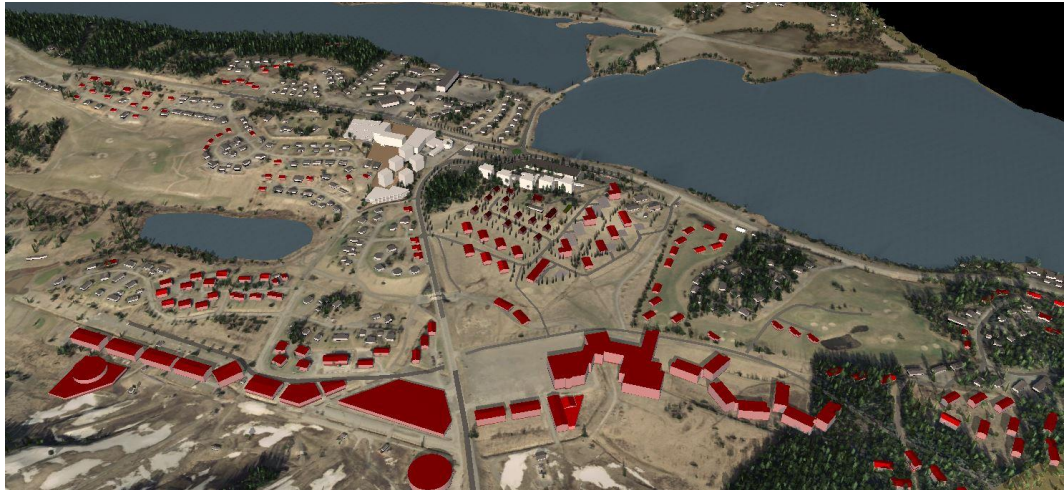


Kuva 76: Näkymä Himosvuoren huipulta (vrt. kansikuva)



Kuva 77: Näkymä Himosvuoren huipulta (vrt. kansikuva)

9.11.2016



9.11.2016



Kaava-alue sijoittuu rakennetulle ja kehittyvälle alueelle. Kaava-alueen rakennettua ympäristöä reunustavat vaikuttavat maisemat vesistölle ja Himosvuorelle. Kaavaratkaisun toteutuminen tulee muuttamaan alueen ympäristöä enemmän rakennetuksi kulttuurivaikutteiseksi ympäristöksi. Alueen maisemakuva muuttuu lomakylästä rakennetuksi matkailukeskukseksi. Muutos on merkittävä.

Patalahden vesistön vastarannalta, valtatieltä 9 (Jyväskylätie) alueen kaavoitetut rakennukset näkyvät hyvin tien levähdyspaikalta. Muualla Patalahden rantapuusto estää koko alueen näkymistä kerralla. Selvimmin maisemassa erottuu tulevan kylpylärakennuksen hotellirakennus sekä sen yhteyteen kaavoitetut viisi rakennusta, koska niiden taustalla ei ole puustoa eikä maastonmuotoa kuten viereisten rakennusten taustalle sijoittuva Länsi-Himoksen rinnealue. Levähdyspaikalta

9.11.2016

avautuvassa maisemassa erottuu myös viereisen Uskolan asemakaavaehdotuksen (hyväksymisvaiheessa) mukaisia rakennusmassoja punaisilla katoilla.



Kuva 78. Näkymä vt 9 levähdyspaikalta. Kuva virtuaalimallista.



Kuva 79. Näkymä levähdyspaikalta. Kuva GoogleStreetView 08/16.

9.11.2016

Maisemakuvan ja ympäristön muuttuminen tulee suhteuttaa siitä lähtökohdasta, että Himos on kehittyvä alue. Rakennusmassa kiinnittyy olemassa olevaan rakenteeseen sitä vahvistaen.

Alueen oleva kasvillisuus suurelta osin menetetään rakentamisen myötä. Jäljelle jäävän kasvillisuuden elinolosuhteet muuttuvat minkä seurauksena sekin saattaa menettää.

Maisemavaikutukset pyritään saamaan mahdollisimman vähäisiksi säästämällä niin paljon olevaa puustoa kuin rakentamisen suhteen on mahdollista. Alueella kasvavasta metsäpuustosta kasvillisuutta säilyy mm. Länsi-Himoksentien varrella. Kaavassa esitetyillä istutus- ym. määräyksillä pyritään synnyttämään kasvustollista rajausta metsikköalueen vaihtuessa rakennusalueeksi. Sekä Säyryläntiestä että Länsi-Himoksentiestä muodostetaan alueen pääkatuina bulevardimaiset kadut uusilla puuistutuksilla. Alueen kasvillisuus muodostuukin suurelta osin istutetusta kasvillisuudesta, joka muodostuu hoidettujen pihojen, kadunvarsien ja rakennetun ympäristön kasvillisuudesta.



Kuva 80. Havainnemallinnos Länsi-Himoksentien ja Säyryläntien istutuksista.



Kuva 81. Havainnemallinnos Säyryläntiestä.

9.11.2016

Vertaillen nykytilaa ja havainnemallinnosta Länsi-Himoksentiestä, tien metsäisyys vaihtuu tien oikealla puolen rakennetuksi. Vastapainona toisella puolen metsikkö säilyy. Tien varrelle myös kaavamääräyksen esitetään puuistutuksia.



Kuva 82. Länsi-Himoksentie. Kuva GoogleStreetView 08/16.



Kuva 83. Länsi-Himoksentie mallinnuksessa.

Pienilmasto

Tiivis rakentaminen suurine seinä- ja asfalttipintoineen voi nostaa paikallisesti lämpötiloja helleaikoina. Kohde on kuitenkin suhteellisen pieni saareke suuren pääasiassa avoimen alueen keskellä ja järven rannalla, mitkä seikat ehkäisevät kuumenemista. Paikoin saattavat korkeat lähekkäin sijoittuvat rakennusmassat aiheuttaa myös tuulen nopeuden paikallista voimistumista sen ohjautuessa ja pakkautuessa rakennusten väleistä.

Asemakaavan tuottama autoliikenne heikentää ilmanlaatua. Ilmanlaatu vaikuttaa alueella työskenteleviin. Alueelle ei sijoitu asumista. Ottaen huomioon pääväylien nykyisen haittavaikutuksen ilmanlaadun ei arvioida merkittävästi huononevan asemakaavan toteuttamisen vuoksi.

9.11.2016

Ilmasto

Alueen vetovoiman kasvaminen vähentää osaltaan etelästä Lapin hiihtokeskuksiin suuntautuvaa lomamatkailua ja liikennettä.

Rakennusten suuret pinnat ovat hyvin valjastettavissa paikallisen energiantuotannon tarpeisiin (maalämpö, laajat kattopinnat aurinkosähkön tuotantoon, pienet rakennusten katolle sijoitettavat tuulivoimalat, hallitilojen jäähdytyslämmön talteenotto). Korttelien energiaratkaisu olisi todennäköisesti toteutettavissa lämmön ja sähkön osalta omavaraisesti.

Pohjavedet

Ei vaikutusta. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen läheisyyteen.

Luonnonsuojelu

Laadittujen luontoselvitysten perusteella alueelle ei sijoitu arvokkaita kaavassa huomioitavia eläin- tai kasvilajeja. Länsi-Himoksentien pohjoispuolen pieni metsäsaareke jää osittain jäljelle jyrkimmille rinneosuuksille.

5.7.3 Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus

Lisääntyvä liikenne ja matkailijamäärä tiiviille alueelle sijoitettuna lisää liikenneonnettomuuksien riskiä. Riskejä on pyritty ennakoimaan yleiskaavan liikenneselvityksessä. Liikennesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet turvallisuuden parantamiseksi on huomioitu asemakaavaratkaisussa.

Liikennemelu

Liikennemelusta on laadittu erillinen selvitys, joka on selostuksen liitteenä 6.

Suunnittelualue on verrattavissa taajama-alueeseen ja pääosin rakennukset ovat olemassa olevia, jolloin päiväajan ohjearvona on 55 dB. Yöajan ohjearvo on 50 dB, uusien rakennusten kohdalla 45 dB.

Päivä- ja yöajan ohjearvon ylitykset tapahtuvat VU-, VL- ja VP - alueiden kohdilla.

Meluselvityksessä ehdotetaan virkistysalueiden sijaan käytettäväksi EV-merkintää, jolloin niitä ei tulkittaisi ohjeiden mukaisesti virkistysalueiksi eivätkä melun ohjearvot koskisi niitä. RM-, RA- ja RM-9-alueiden kohdalla on kaikille rakennuksille osoittaa hiljaiset oleskelualueet tiemelua vastaan, kun oleskelualueet ovat kunkin rakennuksen hiljaisemmalla puolella.

Julkisivurakenteiden normaaliääneneristävyys 25 dBA on riittävä tieliikennemelua vastaan.

Uusiin rakennuksiin meluisalle puolelle sijoitettavat parvekkeita, tulisi suojata melulta paikoissa, joissa julkisivun puolella on ohjearvot ylittäviä keskiäänitasoja. Parvekkeet rinnastetaan oleskelualueisiin. Lasituksella voidaan keskiäänitasoja vaimentaa tarvittavat 10 dB.

Meluselvityksessä huomioitiin mm. hidaskadun myötä alenevat ajonopeudet.

Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus

Kaavan toteutuessa ihmisten elinolot paranevat lähialueen palvelujen kasvulla. Elinympäristö muuttuu koska rakentamaton suunnittelualue tulee rakentumaan täyteen. Sinänsä tällä ei ole suurta vaikutusta, koska alue ei ole erityinen virkistysalue ja sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön. Häiriötä elinympäristöön tuo kasvava liikenne lähinnä melun muodossa.

9.11.2016

Festivaalit

Huvi- ja viihdepalvelujen sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella PVRM harjoitetaan ulkoilmafestivaalitoimintaa, josta syntyy ajoittain melua.

Festivaalimelun mallinnus

- Melumallinnus tehtiin 2016 laadittujen¹³ äänentoistosuunnitelmien pohjalta. Suunnitelmista saatiin äänen taajuusjakauma sekä äänilähteen suuntaavuus.
- Mallinnus tehtiin ISO 9613-2:1996 standardin mukaan, joka huomioi äänilähteen suuntaavuuden, geometrisen vaimennuksen, ilman absorption +10 C 70 % RH 1030 hPa, maaston muodot, rakennukset ja maanpinnan/vesialueen maakertoimet.
- Rakennukset mallinnettiin ääntä heijastavina 1 dB vaimennuksella ja ellei korkeustietoa ollut, rakennusten korkeudeksi oletettiin 6m.
- Tiet ja pysäköintialueet ym sekä vesipinnat mallinnettiin maakertoimella G=0 eli koviksi pinnoiksi.
- Laskentapisteen väli oli 10 metriä ja äänitaso laskettiin 2m korkeudelle maan pinnasta
- Äänitasona käytettiin meluilmoitus päätöksen lupaehdossa 4 mainittua 95 dB 25m etäisyydellä kaiuttamista.
- Äänilähteiden korkeudet olivat mainittujen äänentoistosuunnitelmien mukaiset
- Äänen taajuusjakaumana käytettiin pop/rock spektriä
- Äänitaso mallinnettiin lupapäätöksen mukaisesti konsertin soiton ajalta, jolloin se edustaa myös suurinta 10 minuutin keskiäänitasa.
- Teltan oletettiin vaimentavan äänen etenemistä 15 dB kaikkiin suuntiin.
- Pääalavan rakenteiden vaikutusta äänen etenemiseen sivuille ja taakse ei huomioitu.
- On mahdollista, että tarkempien tietojen avulla nämä rakenteet voitaisiin paremmin huomioida äänen etenemistä vaimentavina.

Festivaalimelumallinnuksen tulokset

- Teltan melu voi ylittää 65 dB alueella lähimpien mökkien luona ja 55 dB suunnittelualueen mökkien luona. Pääalavan melu voi ylittää 65 dB Säyrylätien pohjoispuolella Joutsenentien tienoille asti ja 55 dB myös Säyrylätien eteläpuolella lähimmillä kiinteistöillä. Kaikilla rannalla olevilla kiinteistöillä melu jää alle 55 dB.
- Hakaniemessä melu jää korkeintaan noin 50 dB tasolle.
- Patalahden vastarannalla melu jää asuinkiinteistöillä korkeintaan noin 55 dB tasolle.
- Aivan tyyninä hetkinä inversiotilanteessa, esimerkiksi yli tunti auringonlaskun jälkeen, voi melu tietyissä sääoloissa olla vastarannalla ja Hakaniemessä laskettua korkeammalla tasolla.
- Melumittaukset tulee suorittaa asiantuntevasti. Melumittarin sijoittaminen esimerkiksi heijastavan pinnan lähelle voi vaikuttaa merkittävästi mittauksloksen. Taustääänet on aina mittauksessa huomioitava, sillä yksin tuulen humina haavikossa voi aikaansaada hetkellisesti selvästi yli 50 dB äänitason, puhe tai lintujen laulu yli 60 dB jne.

Festivaalimelumallinnuksen tuloksista on kaksi karttaesitystä selostuksen liitteenä 11.

¹³ Akun Tehdas Oy

9.11.2016

Festivaalien vaikutus liikenteeseen

Festivaalien aikaan poliisi sulkee tilaisuuden järjestäjän hakemuksesta ja Tieliikenneasetuksen 51 §:n mukaisesti tienpitäjää kuultuaan tilapäisesti liikenneväyliä. Vuonna 2016 sulkualue käsitti Patajoentien Himoksen liikenneympyrästä 1,5 km Patajoen suuntaan, liikenneympyrän ympäristön sekä 1,5 km Himos Areenan kohdalta Jämsän suuntaan.

Sulkuajat 2016:

- 27.5.2016 klo 12.00 - 29.5.2016 klo 18.00
- 23.6.2016 klo 12.00 - 26.6.2016 klo 18.00
- 29.6.2016 klo 12.00 - 3.7.2016 klo 18.00
- 8.7.2016 klo 12.00 - 10.7.2016 klo 18.00
- 22.7.2016 klo 12.00 - 24.7.2016 klo 18.00
- 20.8.2016 klo 12.00 - 24.00

Festivaalit ovat alueella käytännössä vakiintunutta toimintaa. Tapahtumille haetaan aina tarvittavat luvat. Asemakaava ei muuta melun määrää.

9.11.2016

5.8 Kaavan suhde olemassa oleviin selvityksiin ja suunnitelmiin

5.8.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne

Ei ristiriitaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Uudet toiminnot (mm. kylpylä) osoitetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Asemakaava luo edellytykset vetovoimaisen matkailukeskuksen kehittämiselle valtakunnallisella tasolla.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Alueella ei ole sellaisia kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön tai luonnonvarojen kohdetta, joihin kaavassa tulisi erityisesti kiinnittää huomiota.

Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Asemakaava ei ole ristiriidassa ko. tavoitteen kanssa. Kaavamuutos sijoittuu rakennetun alueen yhteyteen.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Ei aihetta.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Lähin kulttuuriympäristöaluekokonaisuus Jämsänjokivarsi on riittävän kaukana niin, että hanke ei ole sen varjelemisen kanssa ristiriidassa.

5.8.2 Asemakaavan suhde maakuntakaavaan

Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Vaihemaakuntakaava 4

Hanke on vaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava on laadittu siten, että suunnitteluratkaisut tukevat ja tarkentavat maakuntakaavassa esitettyjä suunnitteluperiaatteita alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmän mukaisesti.

5.8.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavaa on laadittu samanaikaisesti osayleiskaavan uudistamisen kanssa ja ne ovat yhdensuuntaiset.

5.8.4 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon MRL 54 §:n mukaisesti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomi-

9.11.2016

oon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on otettu huomioon MRL 54 §:n mukaiset sisältövaatimukset.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Jo aiesopimuksen pohjaksi ennen asemakaavan käynnistämistä oli kylpylä-hotellilomaosake – kokonaisuudesta laadittu alustavia maankäyttösuunnitelmia. Alueen arkkitehtisuunnittelua on asemakaavan laatimisen aikana jatkettu. Asemakaavaa on laadittu siten, että se mahdollistaisi maankäyttösuunnitelman mukaisen kokonaisuuden rakentumisen.

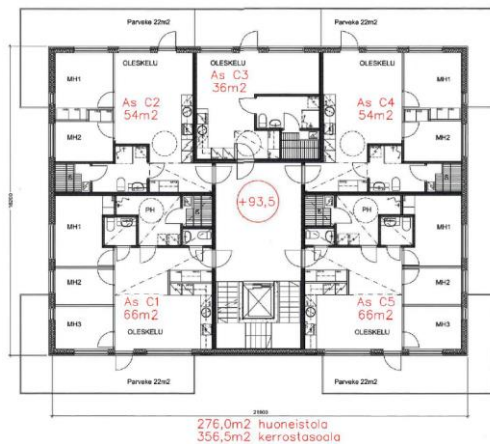


Kuva 84: Himoskeskus - suunnitelma 5.7.2016 (Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy)

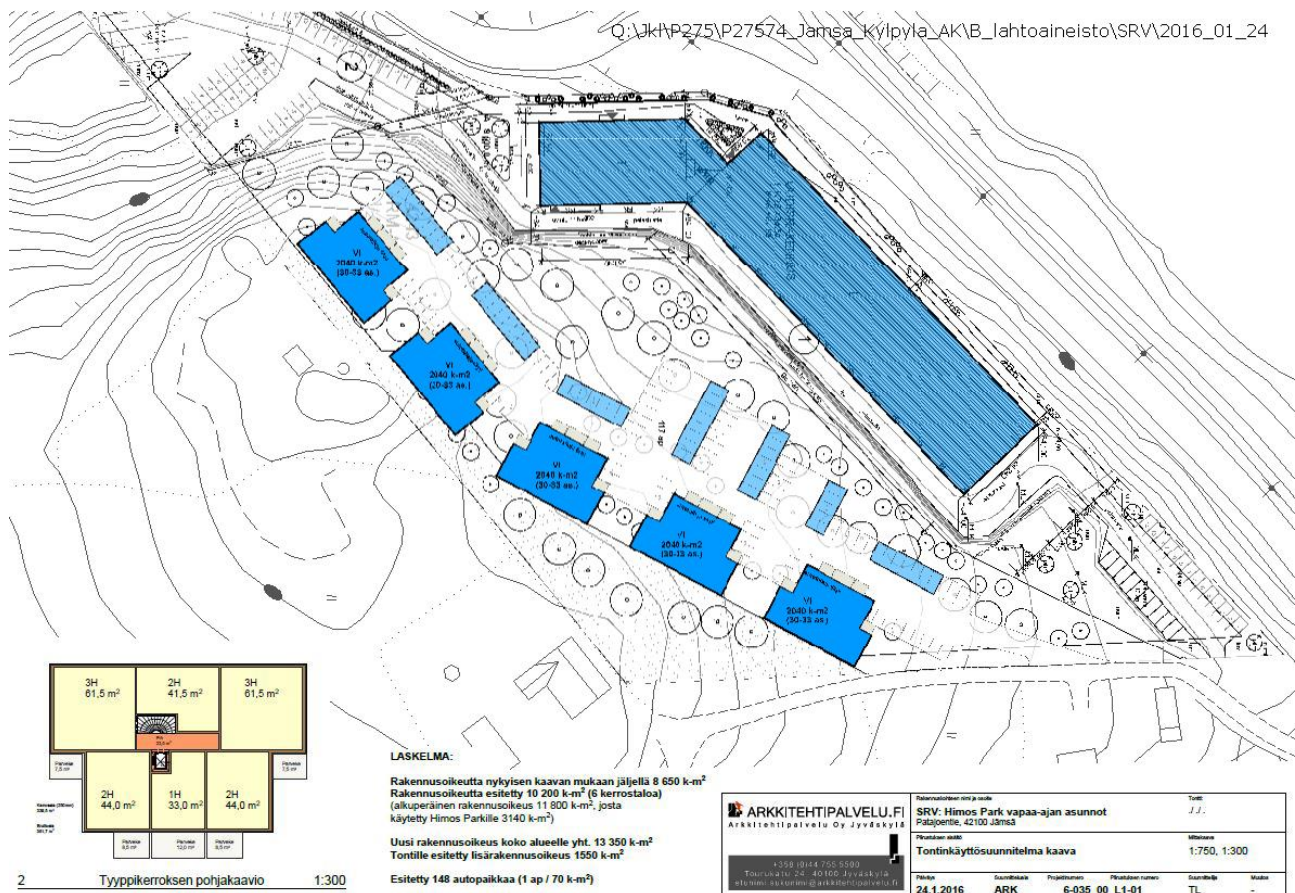
Kortteliin 4243 Länsi-Himoksentien vastakkaiselle puolelle on myös laadittu tontinkäyttösuunnitelma, jossa on alustavasti ratkaistu rakennusten sijoittuminen, muoto, suuntautuminen, pohjaratkaisu ja paikoitus.

Patajoentien varteen sijoittuvasta monitoimitalosta on jo valmiit rakennuslupakuvat. Molemmat suunnitelmat ovat olleet asemakaavan laadinnan pohjana ja havainnollistavat lopputulosta.

9.11.2016



Kuva 85: Tornitalojen pohjaluonnos



Kuva 86: Korttelin 4243 tontinkäyttösuunnitelma (Arkkitehtipalvelu Oy 16.11.2015)

Laadittuja suunnitelmia ja asemakaavaa havainnollistaa myös alueesta laadittu virtuaalimalli (liite 3 Virtuaalimalli (<http://www.skjkl.fi/Jamsa/Himos/Kylpyla>)). Virtuaalimallia on pidetty ajan tasalla suunnitelmien edetessä. Asemakaavaselostuksen kuvakaappaukset virtuaalimallista ovat kaavaehdotusvaiheesta. Kortteli 4243 jäi viime vaiheessa asemakaavasta pois, jolloin alueelle jää voimaan voimassa oleva asemakaava. Virtuaalimallia on päivitetty muutosta vastaavasti siten, että yksi kerrostalo Uskolan alueelta on poistettu ja rakennusten korkeus on madallettu voimassa olevan kaavan sallimaan ½ k IV:ään.

9.11.2016



Kuva 87: Kuvakaappaus virtuaalimallista (ehdotusvaihe)

Asemakaavan tonttijako on ohjeellinen. RM-9 – korttelialueen määräävät rakennusalat pakottavat havainnekuvien mukaiseen erillistornitoteutukseen. Alue, jolla operoidaan, on pinta-alaltaan pieni. Rakennussuunnittelu kohtaa korkeuseroista johtuvia haasteita.

Kylpyläkorttelin RM-9 – korttelinosan suunnittelun tavoitteina ovat olleet hyvien näköalojen takaaminen mahdollisimman monesta huoneistosta, tätä on tavoiteltu rakennusten rintamasuuntien lomittamisella. Pistetaloratkaisulla on haettu tehokkuutta ja ilmavuutta.

Kaavamääräyksiin on alueen arkkitehtuurille asetettu korkeat laatutavoitteet.

6.2 Rakentamisen yhteydessä ilmenevät muinaisjäännökset

Mikäli alueen rakentamisen yhteydessä tavataan merkkejä mahdollisesta ennestään tuntemattomasta kiinteästä muinaisjäännöksestä (kuten kivijalkoja, puurakenteita tai palanutta maata), on työ tältä kohdin heti keskeytettävä ja työn johdon viipymättä ilmoitettava museoviranomaiselle (Museovirasto tai Keski-Suomen museo) tarpeellisia toimenpiteitä varten.

6.3 Rakentamisen ajoitus

Alueen "viimeistellyn" ilmeen takaamiseksi on tarkoituksenmukaista, että puisto- ja katualueet toteutetaan samanaikaisesti hotellin rakentamisen kanssa.

Niiltä osin, kuin asemakaavassa ei ole toisin määrätty, noudatetaan rakentamisessa Jämsän kaupungin rakennusjärjestystä.

6.4 Jätehuolto

Jätelakia sovelletaan kaikkeen toimintaan jossa syntyy jätteitä. Lisäksi Jämsän kaupungin (ja Kuhmoisten kunnan) [jätehuoltomääräykset](#)¹⁴ ovat tulleet voimaan 1.1.2016.

Määräyksissä veloitetaan asemakaava -alueella sijaitsevien kiinteistöjen, joissa on viisi (5) tai enemmän huoneistoa, järjestämään seuraavat jäteasiat:

- poltettava jäte

¹⁴ Jämsän Jätehuollon ja Jämsän Vesi – liikelaitosten johtokuntien 11.11.2015 hyväksymät

9.11.2016

- biojäte
- keräyskartonki
- keräyslasi
- pienmetalli
- keräyspaperi

Alle viiden (5) huoneiston kiinteistöillä jätehuolto perustuu Jämsän Jätehuolto liikelaitoksen ylläpitämiin aluekeräyspisteisiin. Himoksen asemakaava-alueilla on kunnan järjestämä jätehuolto, joka perustuu syväkeräysjärjestelmään¹⁵. Kiinteistönhaltijoiden tulee tehdä kirjallinen jätehuoltosopimus Jämsän Jätehuolto – liikelaitoksen kanssa.

6.5 Sammutusvesihuolto

Vesihuoltoverkostoa uudistettaessa tule ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia tai luonnon sammutusvedenottoaikoja (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti. Luonnon vedenottoaikojen koordinaattitiedot on ilmoitettava pelastusviranomaisille.

Kaavoituksen edetessä sammutusveden järjestämistä koskevat ehdot tulee välittää tiedoksi kunnan vesihuollosta vastaavalle toimijalle. Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi toimittaa tiedot Keski-Suomen pelastuslaitokselle liitettäväksi sammutusvesisuunnitelmaan

6.6 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen viranomaisseuranta siirtyy rakentamisen osalta rakennusvalvonnalle asemakaavan vahvistuttua.

Rakennusluvan myöntämisen edellytykset on selvitetty asemakaavalla. Kylpylän ja monitoimihallin rakennusluvista tulee kuitenkin pyytää lausunnot myös Jämsän terveydensuojeluviranomaiselta.

6.7 Liikenne

Uskolanmäen liittymän turvallisuuden varmistamiseksi tulee Patajoentien nopeusrajoitus olla enintään 50 km/h. Näkemäalue on raivattava ja varmistettava. Liittymä on varustettava STOP-merkillä.

Hidaskaturatkaisut on hyväksyttävä tienpitoviranomaisella.

¹⁵ Jämsän kunnanvaltuuston päätös 29.1.2001

9.11.2016

6.8 Tulvareitti

Asemakaavaan on rajattu ohjeellisesti *alue, jolle on rakennettava/varmistettava tulvareitti. Maanpinnan tasaus ja rakenteet tulee reitillä toteuttaa siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytyksaltaita ja - rakenteita. Painanteena toteutettava reitti tai sen osa on rakennettava eroosion kestävästi ja maisemoitava puin ja pensain. Kadun varrelle sijoittuvan painanteen suunnittelussa on huomioitava 2 m:n lumitila. Tulvareitti on huomioitava alueeseen rajoittuvien tonttien suunnittelussa.*

Tulvareitti sijoittuu pääosin katualueelle. Tulvareitin toteutuksesta vastaa kaupunki, tulvareitin varren kiinteistöt osallistuvat kustannuksiin.