

JÄMSÄN KAUPUNKI

Peikkorinteent asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



26.8.2021

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

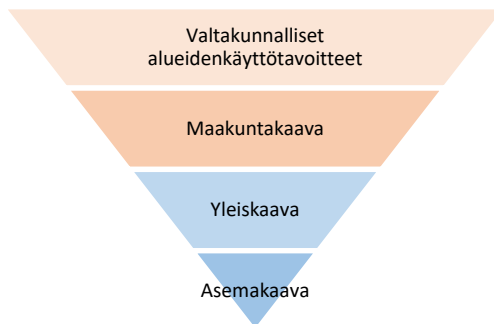


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on **Maankäyttö- ja rakennuslain** (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. OAS kertoo mitä on suunnitteilla ja missä, lähtökohdat ja tavoitteet, mitä selvityksiä tehdään ja mitä vaikutuksia arvioidaan, keitä ovat osalliset sekä milloin ja miten suunnitteluun voi vaikuttaa. OAS:n riittävyyttä saa kommentoida ja sitä päivitetään tarvittaessa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

KAVAHIERARKIA

Maankäytön suunnittelua ohjaa Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmän runko on seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*
- Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma
- Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntatasolla
- Asemakaavat* määrittävät käyttötarkoitukset ja rakentamisoikeuden kortteli- ja aluekohtaisesti
- Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella



Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja muuttamista.

26.8.2021

2.1 Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 1 |
| Kaavahierarkia | 1 |
| Perustiedot kaavahankkeesta | 3 |
| Tavoitteet | 3 |
| Lähtökohdat..... | 4 |
| Vuorovaikutus..... | 14 |
| Selvitykset..... | 17 |
| Vaikutusten arviointi | 18 |
| Kaavaprosessin eteneminen..... | 19 |
| Tiedottaminen | 19 |
| Lisätiedot | 19 |



Kuva 1: Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta

26.8.2021

LÄHTÖKOHDAT

Alue on rakentamaton, kalliainen metsikkö Himoksen matkailukeskuksen ydinalueen tuntumassa, Länsi-Himoksentien varressa. Alueen luoteispuolella on matkailupalvelukeskus Himos- Cente. Alueen kaakkois – ja luonaispuolella on loma-asutusta. Alue rajautuu Länsi-Himoksentiehen, Haapanantiehen ja Peikkometsäntiehen.

Merkittävä osa Himoksen alueen hulevesistä kulkeutuu Patalahteen alueen itäreunassa Laaksolantien varressa olevaa ojaa pitkin. Vesi johdetaan Länsi-Himoksentien ali putkissa ja edelleen Patalahteen.



Kuva 3: Vasemmalla alueen topografiaa havainnollistava kuva, oikealla ortoilmakuva ja rakennuskanta. Lähtöaineisto: MML

5.1 Luonto

Suunnittelualueen puustomainen metsikkö on varttunutta kalliomännikköä, jonka joukossa on jonkin verran kuusta. Alue on ollut voimakkaan ihmistoiminnan vaikutuksen alaisena. Lahopuuta ei juuri ole eikä kolopuita. Metsikkökuvio on muista alueen metsäkuvioista eristynyt, pienialainen, luonnon monimuotoisuuden kannalta ei erityisen arvokas elinympäristö.

Alueelle 2006-2007 tehdyissä selvityksissä (Pöyry Finland Oy) ei alueelta löydetty merkkejä liito-oravasta tai arvokkaita luontokohteita (tiedonanto 1.7.2016, Soile Turkulainen).

26.8.2021

Vuonna 2016 tehdyssä luontoselvityksessä (FCG 2016) alueella ei niinkään todettu erityisiä luontoarvoja. Alueen metsikkö ei sovellu liito-oravan elinympäristöksi pienen kokonsa ja huonojen yhteyksiensä vuoksi.

5.2 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

5.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

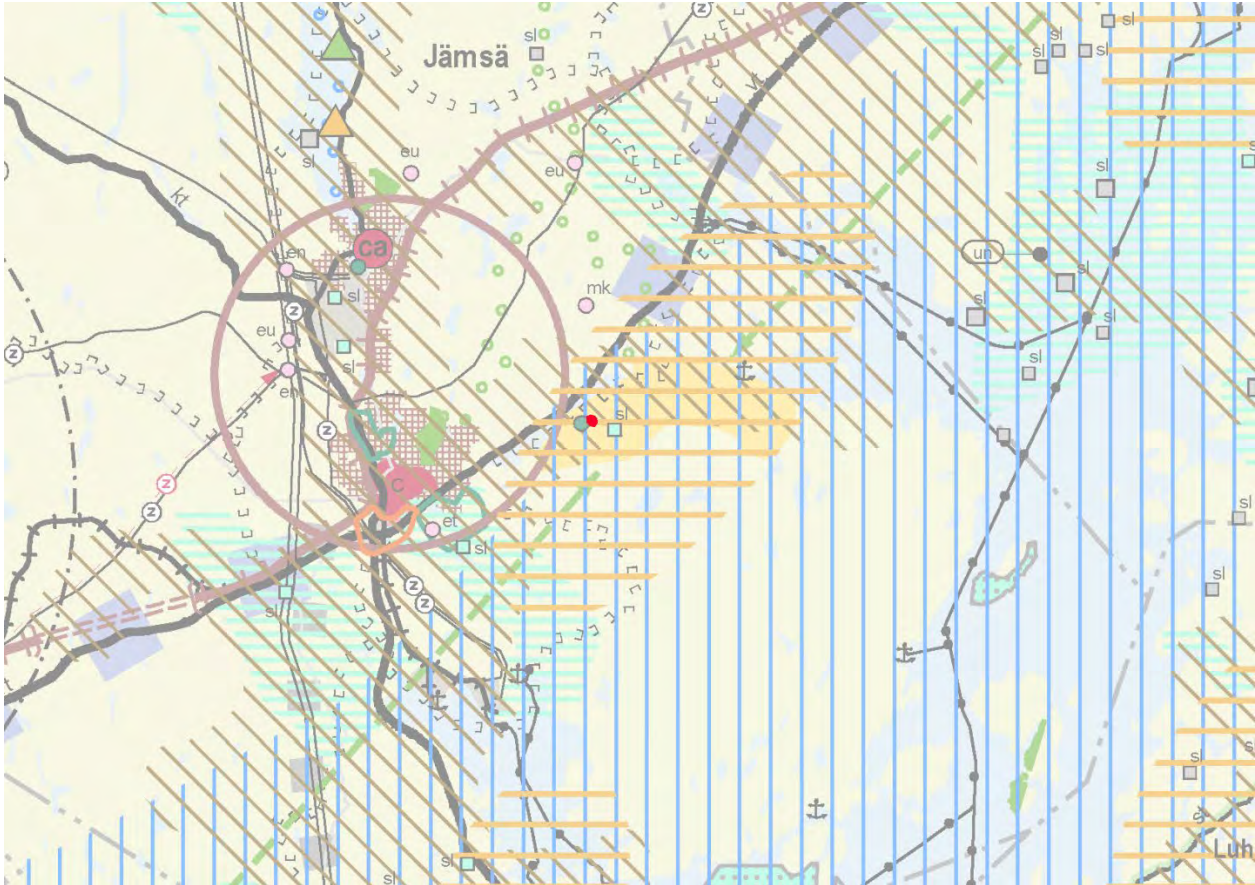


Kuva 4: Alue Länsi-Himoksentien - Haapanantien kulmauksesta

26.8.2021

5.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.



Kuva 5 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijoittuu ”Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle” (keltainen vaakaviivitus) ja ”Matkailupalvelujen alueelle” (keltainen alue). Aluetta sivuaa kaakossa ”Ulkoilun yhteystarve” – merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva).

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan sekoittuneen vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue.

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalousalueen toimissa on vetovoima-alue otettava huomioon ja kiinnitettävä erityistä huomiota yhteensovitukseen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

26.8.2021

Matkailupalvelujen alue



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiysteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

200 m:n päässä alueen lounaispuolella on *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* – kohde Kuikan talo. Suunnittelualueen ja Kuikan talon välillä ei ole näköyhteyttä. Kuikan talo kuuluu Suur-Jämsän empiretalot - ryhmään. Talo nostettiin vuoden 2010 RKY:n tarkistuksessa valtakunnallisesti arvokkaaksi.



Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Alueen käyttöä on ohjattava siten, ettei näitä arvoja heikennetä.



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

26.8.2021

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat lähinnä uusiutuvaa energiaa, kulttuuriympäristöihin ja luonnonvaroihin liittyvät suunnittelumääräykset:

Uusiutuva energia

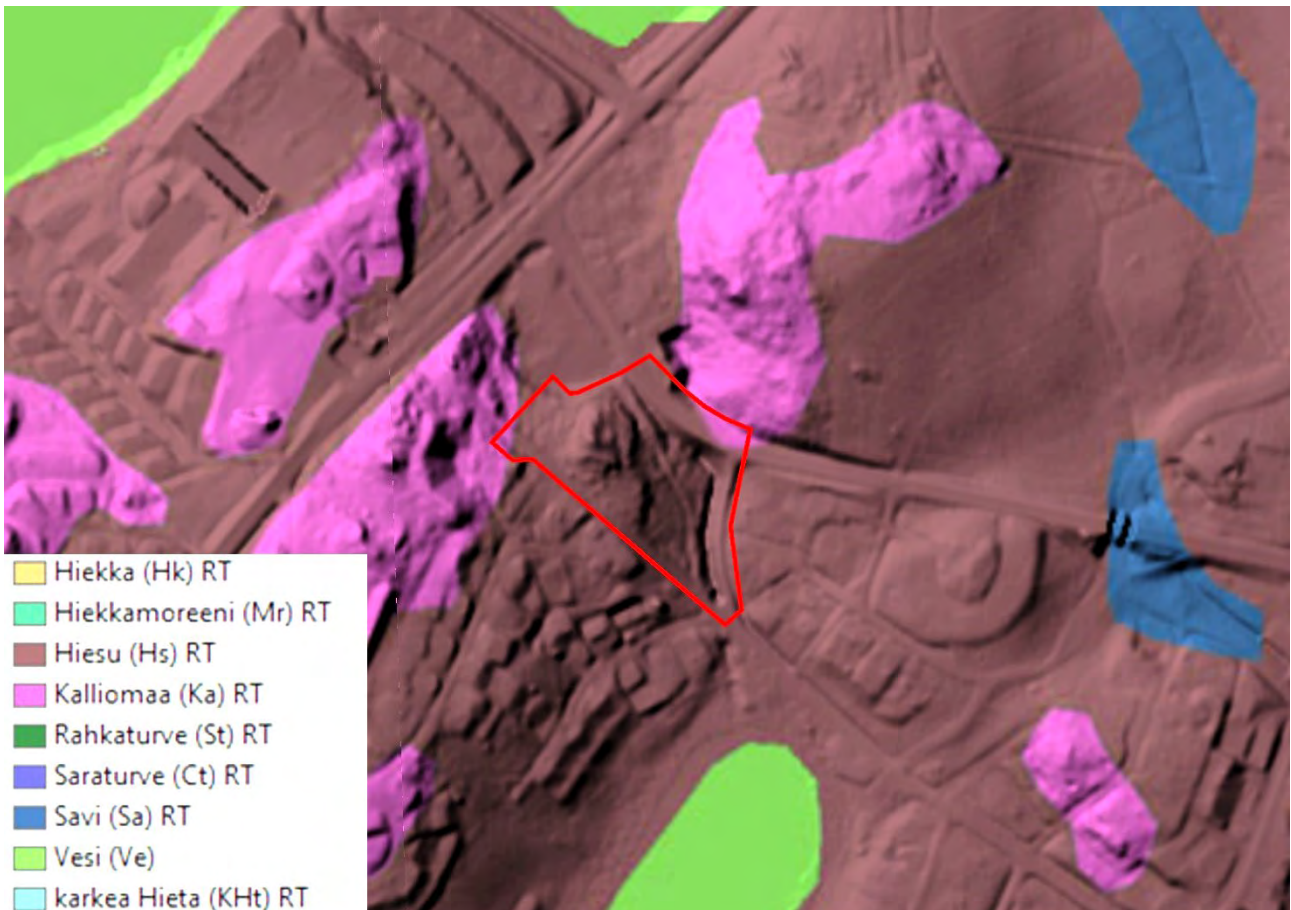
Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvitettävä geonergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisestimerkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinne maisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettavamuseoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

Luonnonvarat

Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.



Kuva 6: Maaperä (GTK)

26.8.2021

5.2.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4* - osayleiskaavan 1.osan¹ 13.12.2016 § 70. Osayleiskaava tuli voimaan 3.2.2017.



Kuva 7: Suunnittelualue ja osayleiskaava vuodelta 2017

Yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen alue **RM**, jolla on rakennusoikeutta 15 000 kem².

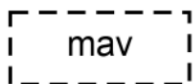


MATKAILUPALVELUJEN ALUE, UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

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

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Muita suunnittelualueita koskevia merkintöjä ovat:



OHJEELLINEN MAANALAINEN TILA.

Alueelle voidaan sijoittaa väestönsuoja sekä autopaikoitukseen ja matkailupalveluun liittyviä toimintoja.

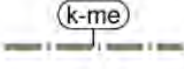
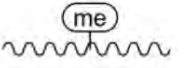


OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI.

Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi.

¹ <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/hyvaksytyt-himosalueen-kaavat/3752-himoksen-osayleiskaavan-muutos-ja-laajennus-osa-alueet-2-4-osa-1>

26.8.2021




| | |
|---|---|
|  | MELUALUE. Konserttimelualue, jonka laskennallinen melutaso konsertin aikana ylittää 50 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa. |
|  | MELUALUE. Liikennemelualue, jonka laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla. |

Yleiskaavan yleismääräykset:


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

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

Alue rajautuu alueisiin **P**, **RM** ja **RA**.

| | |
|---|--|
|  | PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA. |
|  | MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ. Aluetehokkuus on enintään 0.20. Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin. |
|  | LOMA-ASUNTOALUE. NYKYISELLÄN SÄILYVÄ. Aluetehokkuus on enintään 0.05. |

Länsi-Himoksentien toisella puolen on voimassa *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 1*, joka sai lainvoiman 21.4.2011². Sen puolella lähin liittyvä alue on Matkailupalvelujen aluetta RM, uusi tai olennaisesti muuttuva.

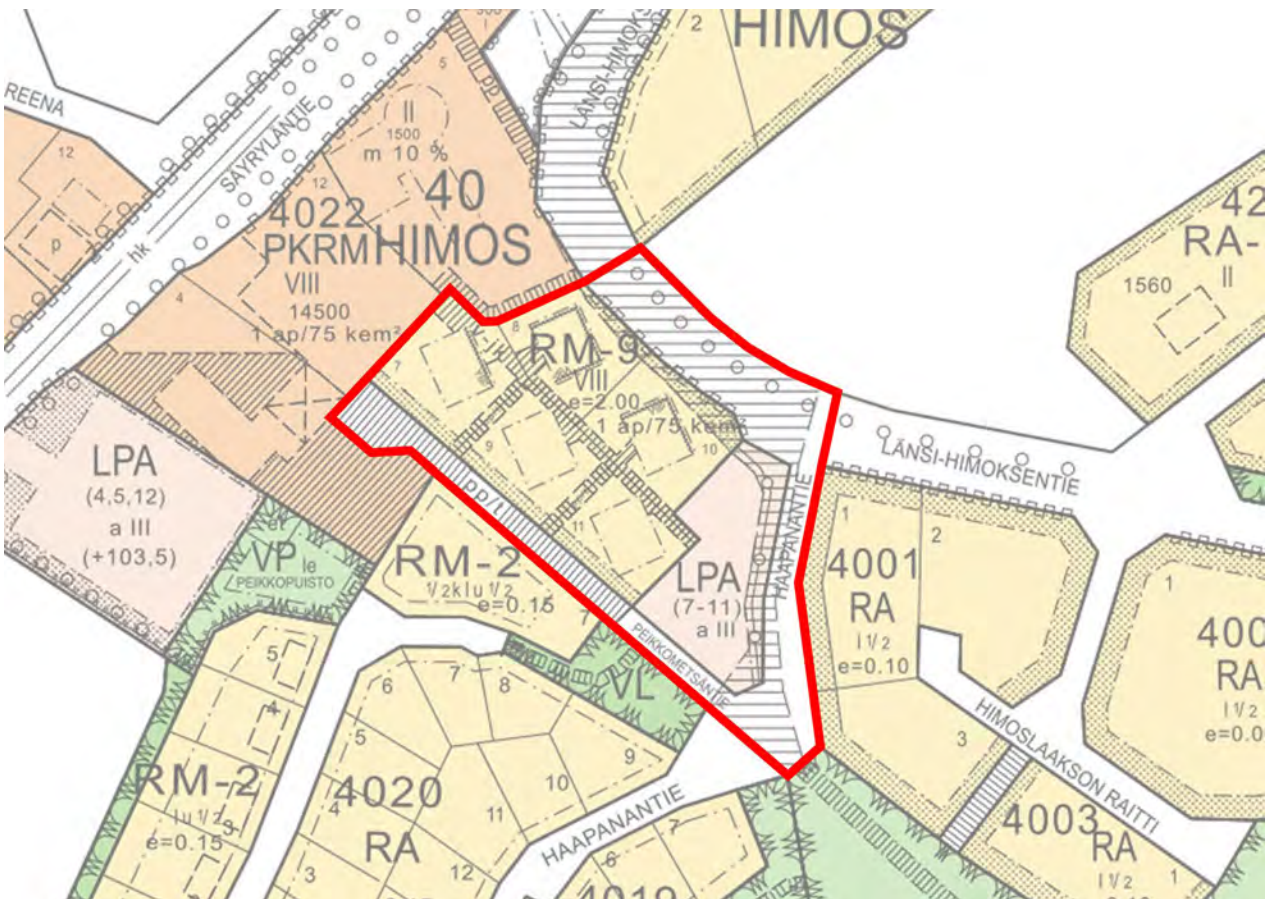
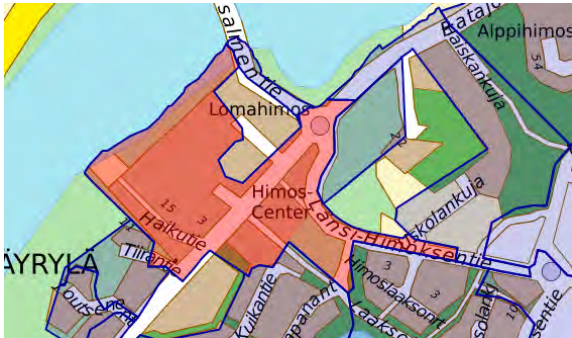
| | |
|---|---|
|  | Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva.. Alue varataan tehokasta loma-asutusta ja matkailupalveluja varten. Aluetehokkuus on enintään 0,4. Rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin. |
|---|---|

² <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/hyvaksytyt-himosalueen-kaavat/261-himoksen-osayleiskaava-osa-alue-1>

26.8.2021

5.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus (13.12.2016 § 71). Kaakossa voimassa oleva kaava on Himoslaakson asemakaava (22.6.1999), lounaassa Kuikan asemakaava (19.6.2006 § 39).



Kuva 8: Ote asemakaavayhdistelmästä 19.4.2021

RM-9

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu loma-asuntoja, lomaosakehuoneistoja ja tuotto-omistusasuntoja varten. Rakennustyylin tulee olla korttelialueittain yhtenäinen.

26.8.2021



Autopaikkojen korttelialue.

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



Ohjeellinen 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.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Uudisrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään maisemaan sekä alueen maamerkkeihin.

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia sekä mittasuhteiltaan ja väreiltään sopusointuisia. Rakennusten eri korkeisten osien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Teknisten rakennusten, huolto- ja talousrakennusten, auton säilytyspaikkojen sekä muiden niihin rinnastettavien rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus tontin päärakennuksen kanssa.

Piha- ja pysäköintikansien kaikki näkyvät osat tulee viimeistellä arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Kannen rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia.

Korttelialueen sisäisiä kulkuväyliä ja toiminnallisia alueita tulee erotella toisistaan kiveyksillä ja istutuksilla.

Toimintojen sijoituspaikkojen, niihin liittyvien rakenteiden laatuun ja ympäristön käsittelyyn sekä maisemanhoitotoimenpiteisiin on panostettava erityisesti.

Alueen toteutuksen tulee pohjautua kerralla koko korttelialueelle laadittuun kokonaissuunnitelmaan. Rakennuslupa-asiakirjoissa on esitettävä erillinen piha- ja valaistussuunnitelma. Piha- ja valaistussuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä arkkitehtisuunnittelun kanssa.

Rakennusrungon ulokkeet, kuten erkkerit ja parvekkeet, saavat ulottua 3 m rakennusalan ulkopuolelle.

Asunnoilla on oltava piha- ja oleskelualueita, jolla valtioneuvoston melun ohjearvot liikennemelun osalta eivät ylitä. Alueet on tarvittaessa suojattava aidalla.

Ulkomelutason ohjearvon (VNp 993/1992, 55 dB) ylittävän ulkotilan puoleiset asuinrakennusten terassit ja parvekkeet on lasitettava.

HULEVEDET

- Tonteilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.
- Vettä läpäisemättömiltä rakennetuilta pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ja paikoitusalueilla siten, että viivytykspainanteiden, -altaiden tai – säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytykspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
- Rakennusten alin lattiakorkeus tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000).

Asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako (MRL 78 §).

26.8.2021

Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen RM-9 – korttelialueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 2,00$. RM-9 – korttelialueen pinta-ala on yhteensä 7012 m² eli rakennusoikeus on 14 024 kem². Voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen korttelialueen LPA rakennusoikeutta ei ole määritelty, mutta kerrosluvuksi sallitaan III.

5.2.5 Tonttijako

Voimassa olevassa asemakaavassa 2016 on määrätty asemakaava-alueelle laadittavaksi sitova tonttijako (MRL 78 §). Asemakaavan mukaisia tontteja ei ole vielä lohkottu.

5.2.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Jämsän kaupungissa noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 mom). Jämsän rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

5.2.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

Pohjakartta sekä raja-aineisto ovat numeeriset ja laaditut ETRS-GK25 – koordinaatistoon. Korkeusjärjestelmänä on N2000. Pohjakartan hyväksyy Jämsän maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm.

5.2.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Himoksen alueelle on laadittu matkailun kehittämiseen liittyviä yleissuunnitelmia ("Master Plan"), joilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia. Uusi päivitetty Master Plan 2035 on hyväksytty toukokuussa 2019³.

Keskustan kehittäminen on Himoksella täysin välttämätöntä investointien mahdollistamiseksi ja Himoksen vision toteuttamiseksi

Master Plan –työssä on laadittu keskustan viitesuunnitelma, jossa on huomioitu alueelle kohdistuvia investointeja ja tarkasteltu alustavasti keskustan kehittämistä mm. sen toimivuuden, vetovoiman, viihtyisyyden ja liiketalouden näkökulmista



Kuva 9: Ote Himos Master Plan 2035:stä

³ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Himos_MasterPlan_2035_peruspaketti.pdf

26.8.2021

VUOROVAIKUTUS

6.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa (erityisesti rajanaapurit ja vastarannan asukkaat), sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62§).

Maanomistajat ja asukkaat

- Kaava-alueeseen rajoittuvan alueen maanomistajat ja asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat
- Kaava-alueen vaikutusalueen yritysten, laitosten työntekijät ja käyttäjät sekä yritykset ja elinkeinonharjoittajat.

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY–keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Elinvoimalautakunta⁴
- Valvontajaosto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

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

- Verkko- ja energiayhtiöt
- Himos Infra Oy (vesihuolto)

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

6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Osalliset voivat olla yhteydessä kaavan laatijaan ja kunnan virkamiehiin kaavaan liittyvissä asioissa koko kaavaprosessin ajan. Mielipiteille ja muistutuksille varatut MRL:n edellyttämät, viralliset kuulemisvaiheet ovat seuraavat:

6.2.1 Vireille tulo

Kaupunki päättää maanomistajan aloitteesta asemakaavan muutoksen vireille tulosta. Vireille tulosta kuulutetaan ja samalla asetetaan OAS nähtäville (yleensä 14 vrk ajaksi). OAS:ia voi osallinen vapaamuotoisesti *kommentoida* koko kaavaprosessin ajan, mutta kirjalliset kommentit toivotaan annettavan nähtävillä olon aikana.

6.2.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisen vaiheessa asetetaan kuulutuksella nähtäville valmisteluaineisto, yleensä kaavaluonnos. Osallinen voi jättää kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana **mielipiteen**. Mielipiteen esittämis-tapa ja osoite ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

⁴ 1.8 alkaen Teknisen lautakunnan korvasi Elinvoimalautakunta ja Ympäristölautakunnan Valvontajaosto.

26.8.2021

6.2.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus; kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen asetetaan kuukauden ajaksi nähtäville. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen **muistutuksen**. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, tulee siitä mainita muistutuksen yhteydessä. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu **vastine**.

6.2.4 Hyväksymisvaihe

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginhallitus. Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon (erillinen kuulutus / valtuuston muistion julkaisu), alkaa kuukauden valitusajaksi. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen välittömästi.

Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston päätöksestä on mahdollista tehdä **valitus Hämeenlinnan** hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuimien vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

6.2.5 Valitus kaavan hyväksymisestä

Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, siitä tulee mainita muistutuksen yhteydessä. Kaavan hyväksymistä koskevasta kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollista valittaa **Hämeenlinnan** hallinto-oikeudelle. Vain laillisuusperusteet ovat oikeudellisesti merkityksellisiä, tuomioistuimien vain joko hyväksyy tai kumoaa päätöksen, ei pääsääntöisesti tee siihen muutoksia. Kaavan sisältöön liittyvät vaatimukset on siten syytä tuoda esille mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.



Kuva 10: Näkymä Himosvuoren huipulta 2015, suunnittelualue kuvan keskellä

26.8.2021

6.3 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 14. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

6.3.1 Neuvottelut

MRL 66.2 mukaisesti *valmisteltaessa kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteutukseksi.*

Asemakaavan muutoksen tavoite on yleis- ja maakuntakaavan mukainen. Alueen yleiskaava on tuore eikä sen selvityksissä ole todettu alueella merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Muutosalue on suhteellisen pienialainen. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

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

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastinereportissa.

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

26.8.2021

SELVITYKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §).

Kaavaselostuksessa esitetään:

- Selvitys alueen oloista
- Keskeiset ympäristöominaisuudet ja niissä tapahtuneet muutokset
- Muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot alueesta ja sen lähiympäristöstä

7.1 Mitä selvityksiä on käytettävissä

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

- Maakuntakaavoitusta varten tehdyt selvitykset
- Tuorein Master Plan
- Voimassa olevia yleiskaavoja varten tehdyt selvitykset (erityisesti hulevesien kokonaissuunnitelma)
- Museoviraston aineistot, RKY 2009⁵
- [Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali](#) (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

7.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

7.2.1 Maisema

Rakentamisen vaikutuksia maisemaan ja 200 m:n päässä olevalle Kuikan talolle arvioidaan havainnekuvin.

7.2.2 Hulevesi

Alueella sijaitsee keskeinen hulevesireitti, jonka toimivuus tulee varmistaa kaikissa olosuhteissa. Kaavan yhteydessä laaditaan yleiskaavamääräyksen mukaisesti erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

7.2.3 Liikenne

Paikoitus ja liikenteen toimivuus varmistetaan.

⁵ *RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.*

26.8.2021

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset (MRL 9 §).

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

8.1 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon
- maisemaan
- liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- turvallisuuteen
- eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
- sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
- yhdyskuntatalouteen
- muut mahdolliset kaavan merkittävät vaikutukset

8.2 Vaikutusten arviointimenetelmät

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueesta käytettävissä oleviin tietoihin, alueella suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

8.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 14) mukaisesti.

26.8.2021

KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

9.1 Suunnittelun vaiheet

9.1.1 Vireille elokuu 2021

OAS:n laatiminen. Päätös ja kuulutus kaavan vireillepanosta sekä OAS:n nähtäville panosta. OAS viranomaisille tiedoksi. Mahdolliset kommentit OAS:sta. Kaavaluonnoksen valmistelu, perusselvitykset.

9.1.2 Valmisteluvaiheen kuuleminen, syys-lokakuu 2021

Kaavaluonnoksen valmistuminen, hallinnollinen käsittely kunnassa ja nähtäville panosta kuuluttaminen. Nähtävillä olon aikana (2 – 4 vkoa) osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta *mielipiteen*. Viranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

9.1.3 Kaavaehdotus, marras - joulukuu 2021

Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja ehdotukseksi ja toimitetaan kuntaan käsittelyä varten. Aineisto käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kuulutetaan kaavaehdotuksena nähtäville neljän viikon ajaksi. Osalliset voivat jättää kaavasta kirjallisen *muistutuksen*, viranomaisilta pyydetään lausunnot.

9.1.4 Hyväksymisvaihe, tammikuu 2022

Kun kaikki lausunnot ja muistutukset on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Muistutuksen jättäneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjalliset vastineet. Jos kaavaan tehdään vielä merkittäviä muutoksia, se asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginvaltuusto. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

9.1.5 Voimaan tulo, helmikuu 2022

Siitä, kun kaavan hyväksymisestä koskeva päätös on tullut osallisten tietoon, alkaa kuukauden valitusaika. Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

TIEDOTTAMINEN

Vireille tulosta, valmisteluvaiheen kuulemisesta, kaavaehdotuksen nähtäville panosta, hyväksymisestä sekä muista kaavan vaiheista kuulutetaan Jämsän seutu – **sanomalehdessä** ja tiedotetaan kaupungin **ilmoitustaululla** sekä kaupungin **kotisivuilla**.

LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000

Keskuskatu 17

42100 Jämsä

kirjaamo@jamsa.fi

maankäyttöinsinööri

Rainer Nyholm

040 383 0122

rainer.nyholm@jamsa.fi

kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656

Tuomo Järvinen

040 753 1524

tuomo.jarvinen@fcg.fi