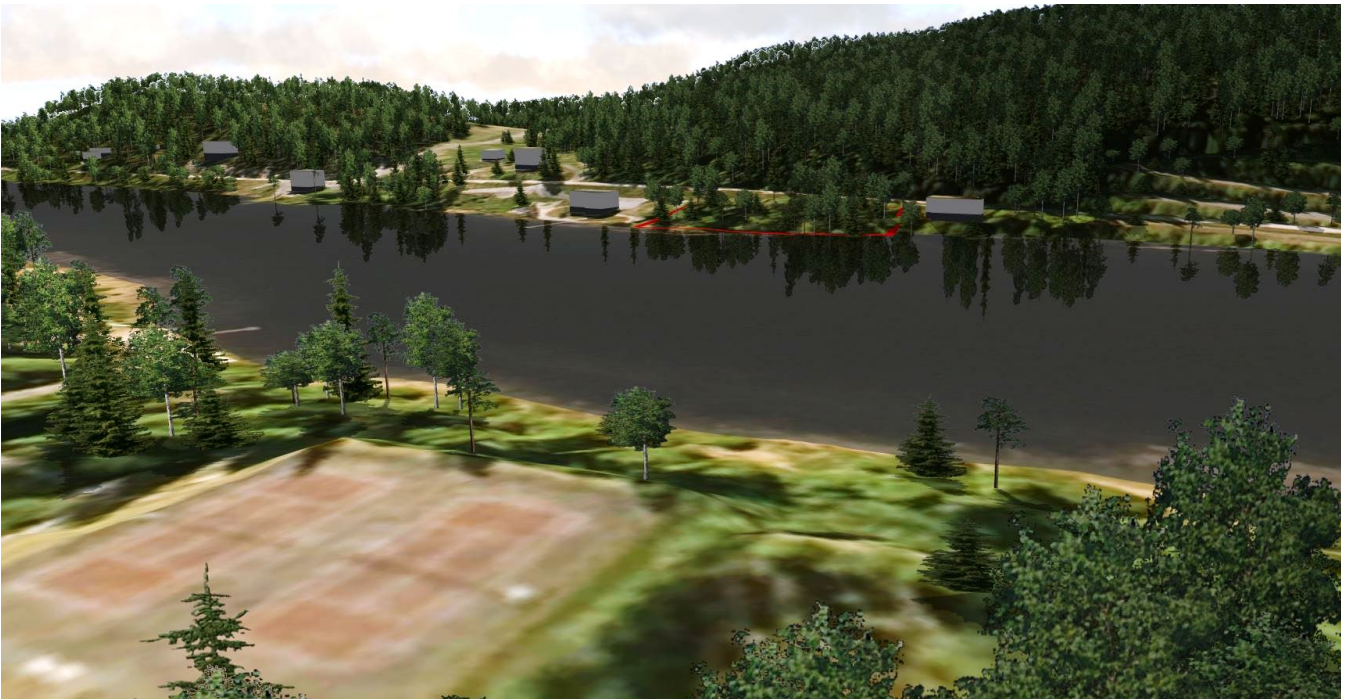


JÄMSÄN KAUPUNKI

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (Kortteli 4318)

Kaavaselostus



Kuva 1: Kuva virtuaalimallista. Suunnittelualue rajattu punaisella.

EHDOTUSVAIHE

FCG Finnish Consulting Group Oy

26.8.2021

P41547

26.8.2021

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (Kortteli 4318)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

40. kaupunginosa, Himos

1.1.3 Kaavan nimi

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan korttelista 4318.

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 4318.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen

tuomo.jarvinen@fcg.fi

040 753 1524

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

9.4.2021

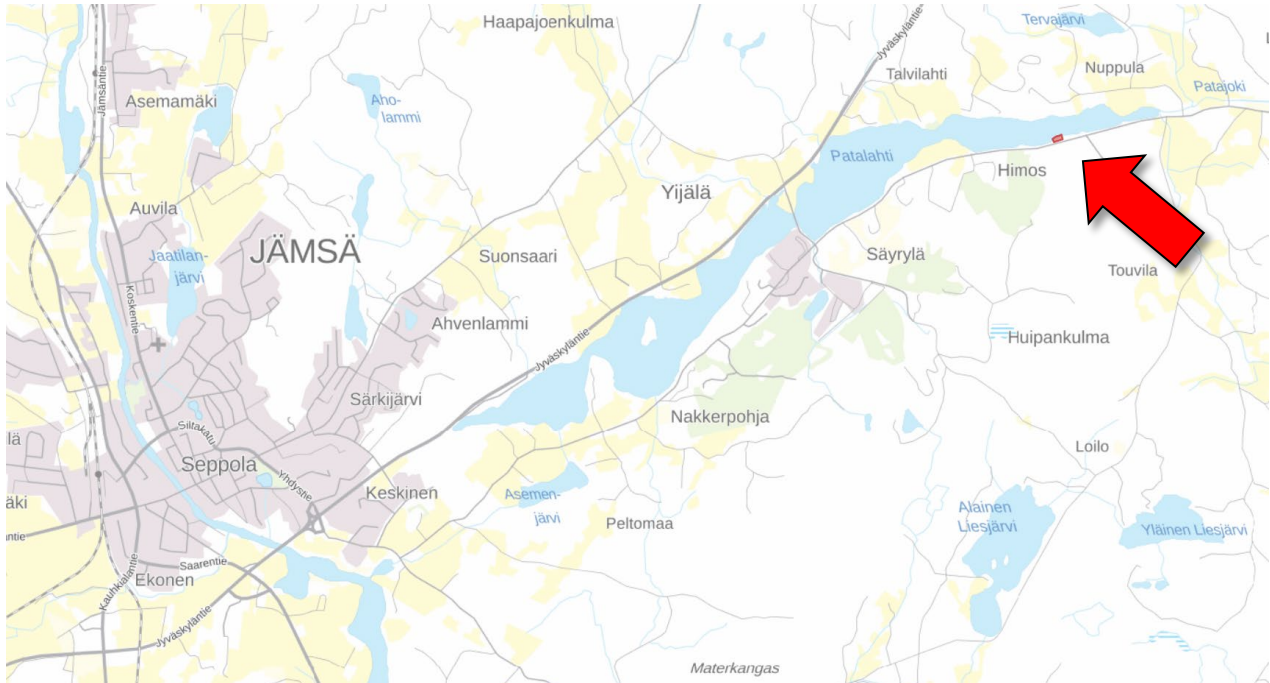
1.1.8 Käsittelypäivämäärät

- Tekla 25.02.2021 § 23
- Elinvoimalautakunta 26.8.2021

26.8.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jämsän Himoksella, Patajoentien varrella Patalahden rannalla. Muutosalueen koko on 0,2945 ha. Etäisyys Jämsän keskustaan on 9 km, ajoaika 10 min.



Kuva 2: Kaavamuutosalue rajattuna Maanmittauslaitoksen taustakartalle.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutoksen tarkoituksena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan tonttijakoa kahden tontin osalta. Alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
5	Asemakaavaehdotuksen kuvaus	25
6	Asemakaavan toteutus	33

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rakentamistapaohjeet
3. Seurantalomake

26.8.2021

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa oleva asemakaava ja sen liitteet
- Voimassa oleva yleiskaava¹ liitteineen:
 1. Himoksen alueen yleiskaavat
 2. Rakennettu kulttuuriympäristö
 3. Luontoselvitys 2009
 4. Luontoselvityskartta
 5. Liito-oravaselvitys 2009
 6. Vesihuollon yleissuunnitelma 2014
 7. Himos-Päijänne Master Plan 2013
 8. Liikenneselvitys 2016
 9. Luonnosvaiheen vastinemuistio
 - 10a. Ehdotusvaiheen vastinemuistio
 - 10b. Ehdotus II vaiheen vastinemuistio
 - 10c. Ehdotus III vaiheen vastinemuistio
 - 10d. Ehdotus IV vaiheen vastinemuistio
 11. Maisemaselvitys
 12. Liikennemeluselitys 2016
 13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 14. Hulevesiselitys
 15. Reittisuunnitelma
 16. Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017
 17. Vesihuoltotarkastelu 2017
 18. Viranomaisneuvottelujen muistiot
- Himos Master Plan 2035 (<https://himosmasterplan.fi/>)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on pantu vireille maanomistajan aloitteesta.

Tekninen lautakunta päätti laittaa kaavamuutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavamuutosluonnoksen nähtäville 25.2.2021 § 23. Vireilletulo kuulutettiin 9.4.2021 ja valmisteluaineisto (OAS ja kaavakarttaluonnos) olivat nähtävillä 9.4.2021 – 26.4.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan tonttijakoa kahden tontin osalta. Tonteista tulee yhtä suuret ja molemmille sama rakennusoikeus. Kokonaisrakennusoikeus pysyy samana. Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

¹ <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/vireilla-olevat-himosalueen-kaavat/263-himoksen-osayleiskaava-osa-alueet-2-4>

26.8.2021

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

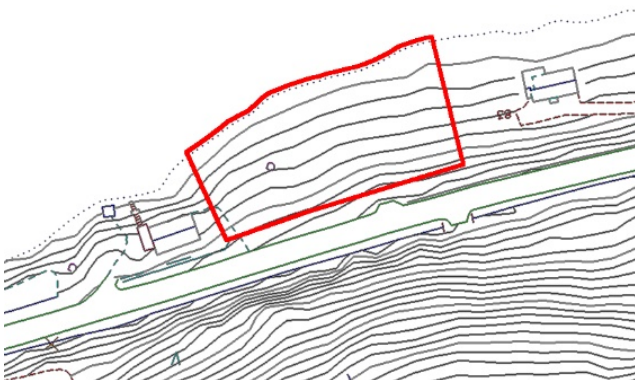
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen koko on 0,2945 ha.

Suunnittelualue on rakentamaton, metsäinen alue Patalahden rannalla Patajoentien varrella. Etäisyys vastarannalle on 185 m. Alueen länsipuolella on lomarakennus ja itäpuolella äskettäin rakennettu uusi lomarakennus.



Kuva 3: Ortoilmakuva (MML)



26.8.2021

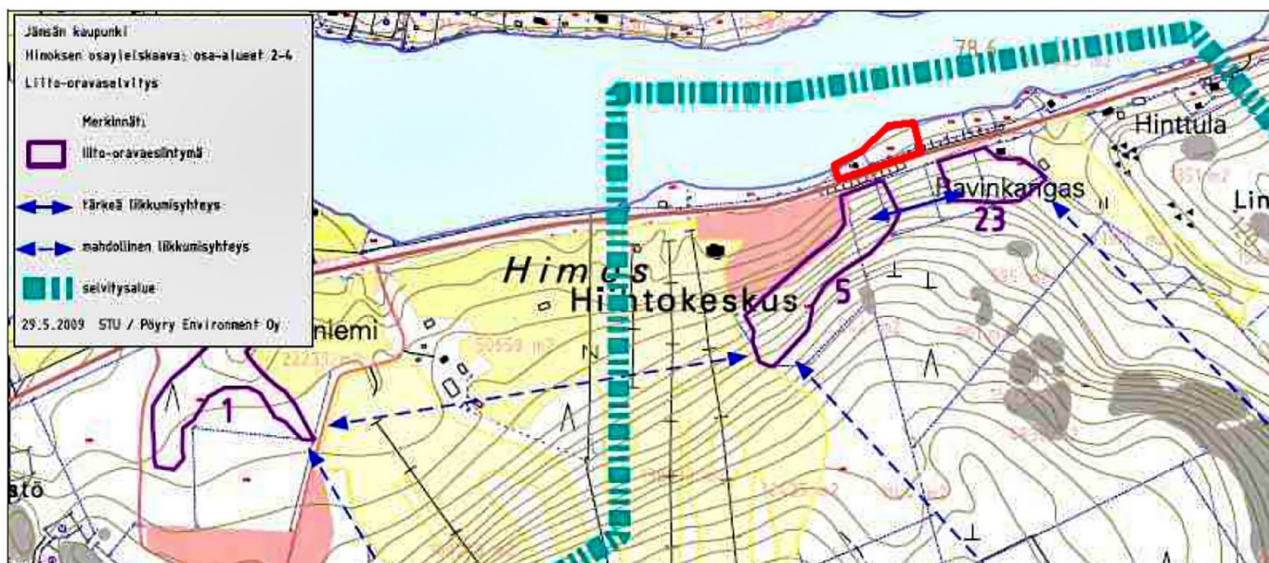
Maasto viettää tasaisesti Patalahteen, korkeuseroa on tontilla 7 m.



Kuva 4: Näkymä vastarannalta, suunnittelualue laiturista hieman vasempan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty yleiskaavoituksen yhteydessä luontoselvitys (2006-2009) ja sen liite liito-oravaselvitys (2006-2008, päiv. 2009). Suunnittelualueen länsipuolella, Patalahdentien toisella puolella, on liito-oravaselvityksessä todettu kaksi liito-oravan elinaluetta (alla otteet luontoselvityksen kartasta sekä kohteiden 5 ja 23 kuvaukset).



Kuva 5: Ote liito-oravaselvityksestä 2009, kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

Kohde 5 Himosvuori pohjoinen

Rinnettä ylös nousevan serpentiinitien varrelta ja tien itäpuolella löytyi liito-oravan papanoita useiden kuusten ja järeiden haapojen alta. Alueella on ainakin yksi risupesä. Alue toimii itä-länsi-suuntaisena liikkumisreitteinä.

26.8.2021

Suositus: Rinteessä on liito-oravaesiintymä, joka tulee säilyttää.

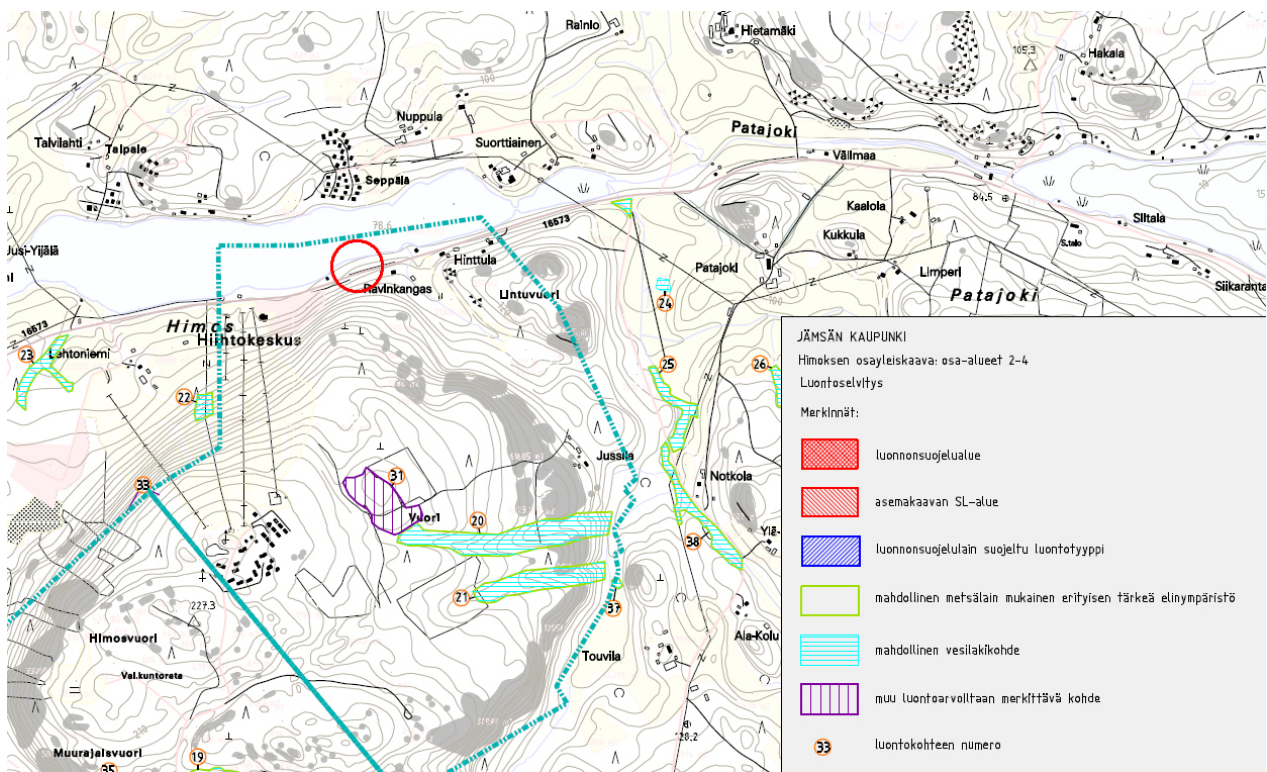
Kohde 23 Ravinkangas

Ravinkankaan kohdalta läheltä Patalahtea löytyi liito-oravan papanoita useiden kuusten alta. Suositus: Mahdollisesti esiintymä on Himosvuoren pohjoiseen liito-oravaesiintymän kanssa samaa esiintymää. Todennäköisesti liito-oravien pohjoinen reitti Himosvuoren itä-länsipuolisten esiintymien välillä kulkee tätä kautta.



Ravinkankaan liito-orava-alueen rajausta on tarkistettu myöhemmin idässä kulkemaan pihapiirin reunaa ELY-keskuksen (/ Hamarus) toimesta voimassa olevan asemakaavoitustyön valmisteluvaiheessa.

Muun luontoselvityksen yhteydessä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole todettu erityisiä luontoarvoja.



26.8.2021

3.1.3 Pohjavesi

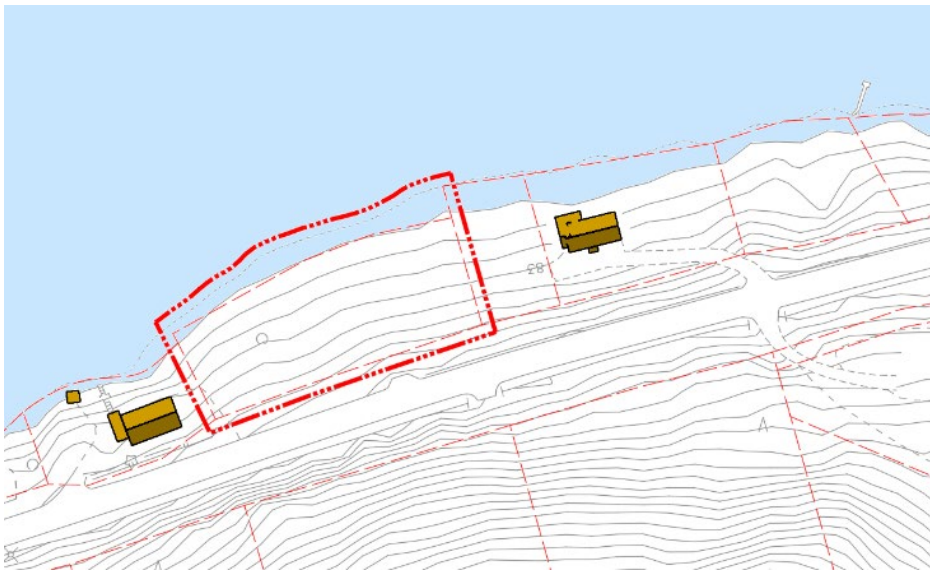
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on viiden kilometrin päässä pohjoisessa.

3.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton ja asumaton.

Suunnittelukohteen viereiset kiinteistöt on rakennettu. Rakennusten pohjapinta-alat ovat 100-160 m² ja ne ovat harjakattoisia. Harjat ovat rannan suuntaisesti.

Nykytilanteessa alueen länsipuolella on oleva rakennus, jolla on oma erillinen rantasauna ranta-viivalla. Alueen itäpuolella on alueen uusin lomarakennus. Suunnittelualue ei ole rakentunut.



Kuva 6: Toteutunut rakentaminen 2021



Kuva 7: Alueen länsipuolella oleva rakennus (1).

26.8.2021



Kuva 8: Alueen itäpuolella olevat rakennukset

Länsipuolinen rakennus 1 on otettu käyttöön 2001 ja sen kerrosala on 100 kem². Itäpuoleinen rakennus 4 on otettu käyttöön 2016 ja sen loppukatselmus on pidetty 2019. Patajoentien eteläpuolella ilmakuvassa vielä näkyvä Ravinkankaan loma-asunto (2) on purettu. Rakennus (3) on rakennettu 2011.

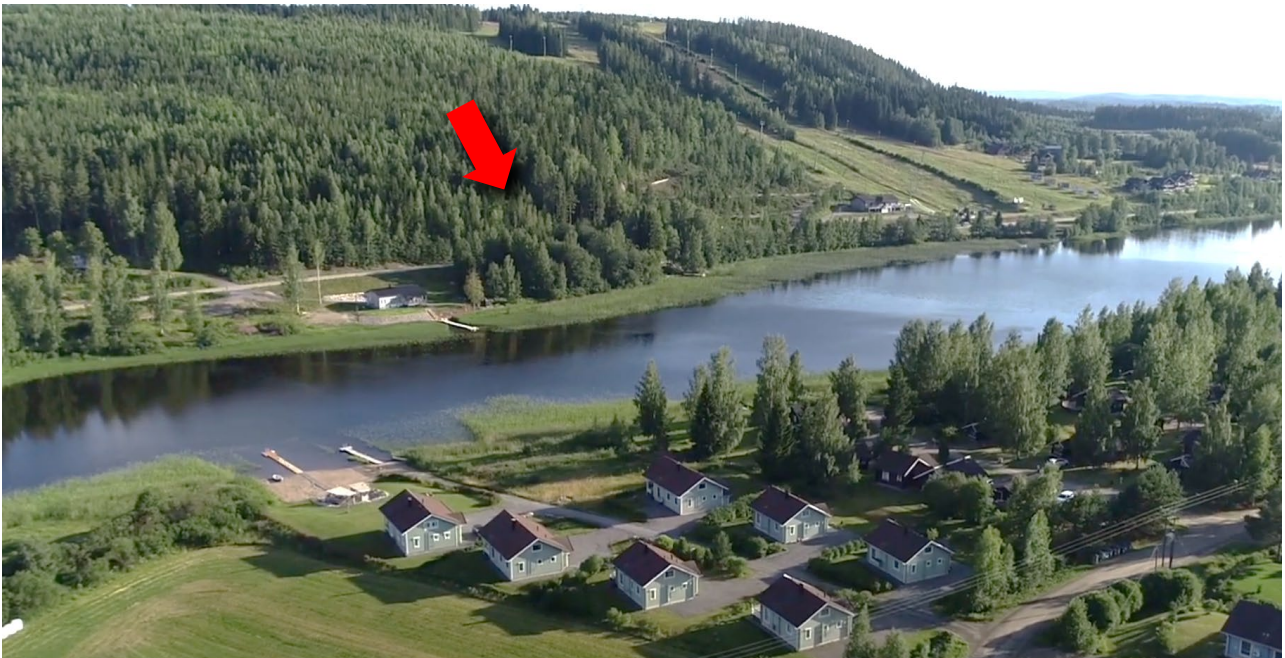


Kuva 9: Rakennukset 2 ja 3. Kuvat voimassa olevan asemakaavan selostuksesta.



Kuva 10: Patajoentietä lännestä itään suunnittelualueen kohdalla (GoogleMaps)

26.8.2021

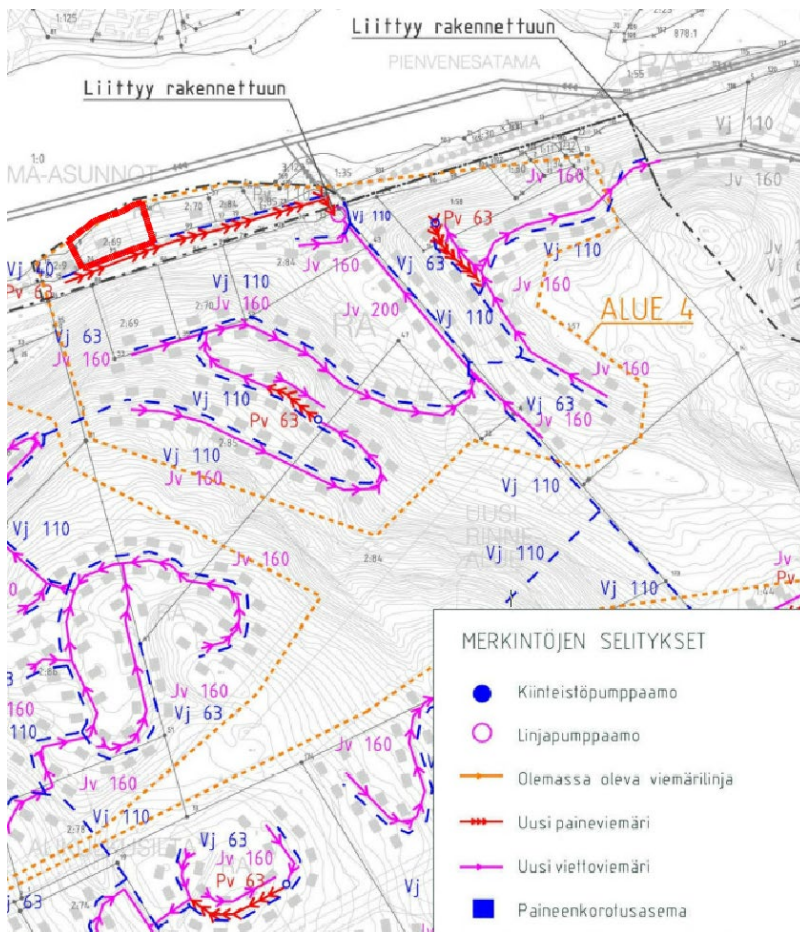


Kuva 11: Näkymä pohjoisesta



26.8.2021

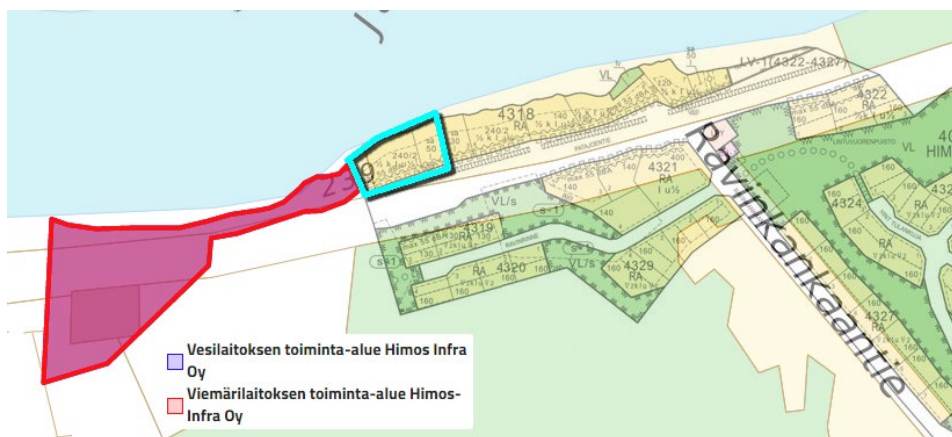
Tekninen huolto



Himoksen alueen rakennetut asemakaavojen ja poikkeuslupien mukaiset rakennushankkeet ovat kunnallistekniikan piirissä. Talousvesi tuodaan Jämsän kaupungin vesijohtoverkosta ja jätevesi vietään Jämsän jätevedenpuhdistamolle siirtolinjoja pitkin. Vuonna 2009 Ylä-Himos Master Plan:n pohjalta laaditussa vesihuollon yleissuunnitelmassa uudet vesi- ja viemäriinjat liitetään Patalahteen rakennettaviin runkolinjoihin ja siitä rantapumppaamon kautta olemassa oleviin verkostoihin.

Kuva 12: Ote vesihuollon yleissuunnitelmasta 2009

Himos-Infra Oy:n vesi- ja viemärlaitoksen oleva toiminta-alue ylittää suunnittelualueen länsireunaan.



Kuva 13: Vesihuollon toiminta-alue

26.8.2021

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty kunnallistekninen yleissuunnitelma. Viemäröinti on siinä suunniteltu Patajoentien pohjoisreunalle, johtaen Ravinkankaantien kohdalle Patajoen rannan pumppaamolle.



Kuva 14: Kunnallistekninen yleissuunnitelma 2013

Suunnittelualueelle tulevien rakennusten viemäröinti edellyttää kiinteistökohtaista pumppausta, jotta jätevedet saadaan Patajoentien varren runkolinjaan.

3.2.1 Liikenne



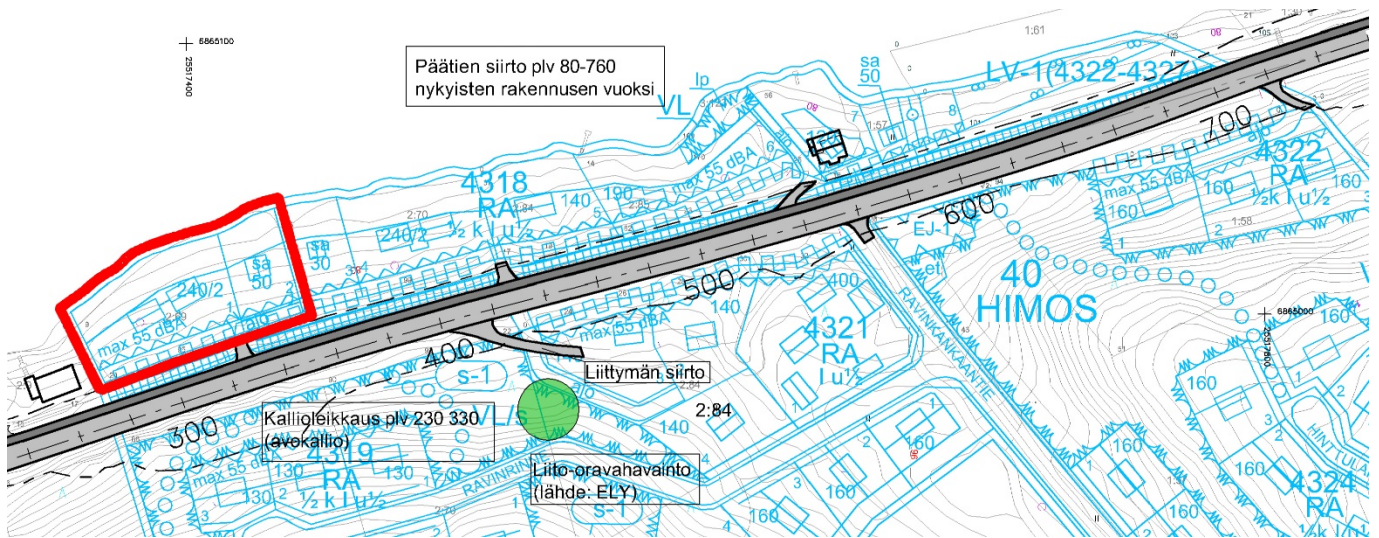
Kuva 15: Liikenneverkko ja liikennemäärä 2018.

Vuonna 2018 Patajoentien liikennemäärä oli 583 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vuonna 2021 liikennemääräksi ilmoitetaan 566 ajoneuvoa vuorokaudessa².

² Väyläviraston liikennemääräkartta <https://julkinen.vayla.fi/webgis-sovellukset/webgis/template.html?config=liikenne>

26.8.2021

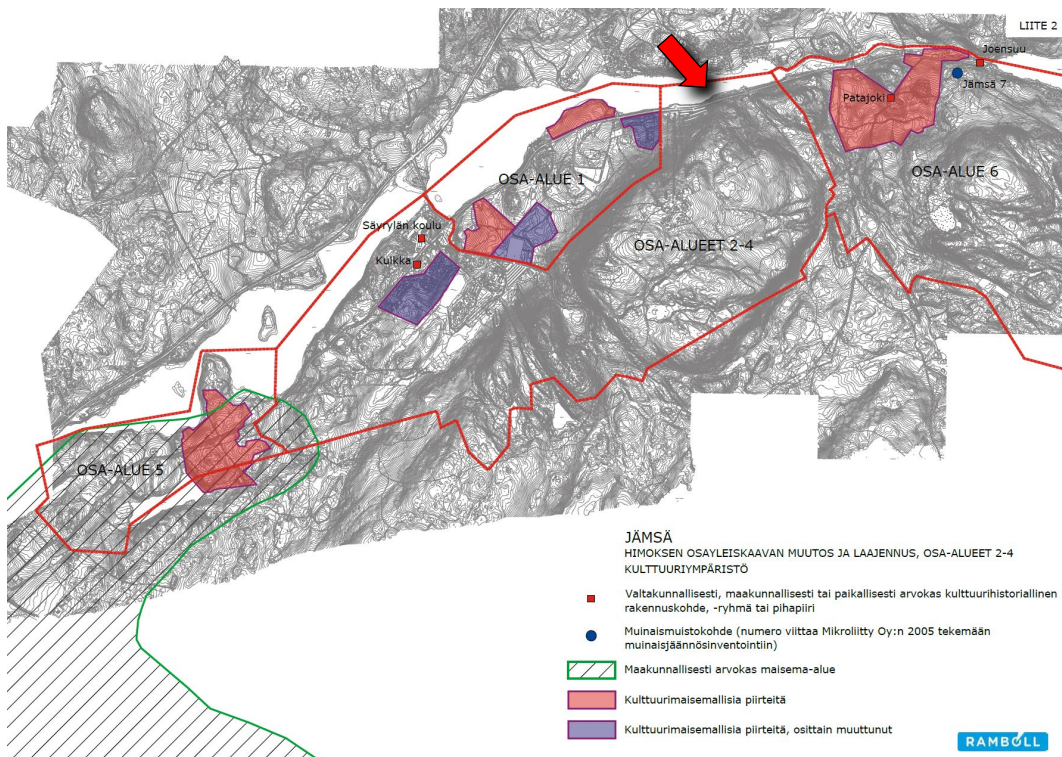
Patajoentien reunaan pohjoispuolelle on suunniteltu jalkakäytävä-pyörätietä.



Kuva 16: Ote jalkakäytävä-pyörätien aluevaraussuunnitelmasta 2013

3.2.2 Kulttuurimaisema

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita eikä erityisiä kulttuurimaisemallisia piirteitä.



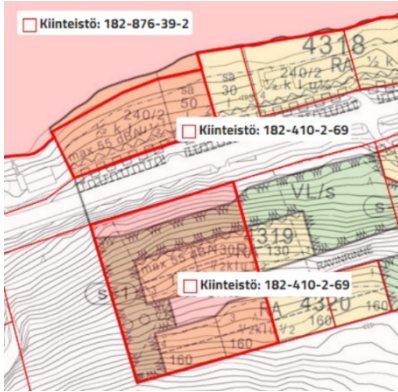
Kuva 17: Yleiskaavan Liite 2 Kulttuuriympäristö

26.8.2021

3.2.3 Muinaisjäännökset

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset ovat yli kilometrin päässä idässä.

3.2.4 Maanomistus



Kaavoitettava alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisten tonttien rannoista 3-9 metrin levyinen vesijättöalue kuuluu Vanhanselän yhteiseen vesialueeseen. Vesijätön lunastusperusteet on määritelty kiinteistönmuodostamislain³ 60 §:ssä.

3.2.5 Palvelut

Julkiset palvelut sijaitsevat pääosin Jämsän keskustassa. Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskustaan on 9 km, ajoaika 10 min. Himoksella on pääosin matkailutoimintaan liittyviä palveluja.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. VAT sisältää seuraavia tavoitteita aihepiireittäin:

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

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

3.3.2 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta

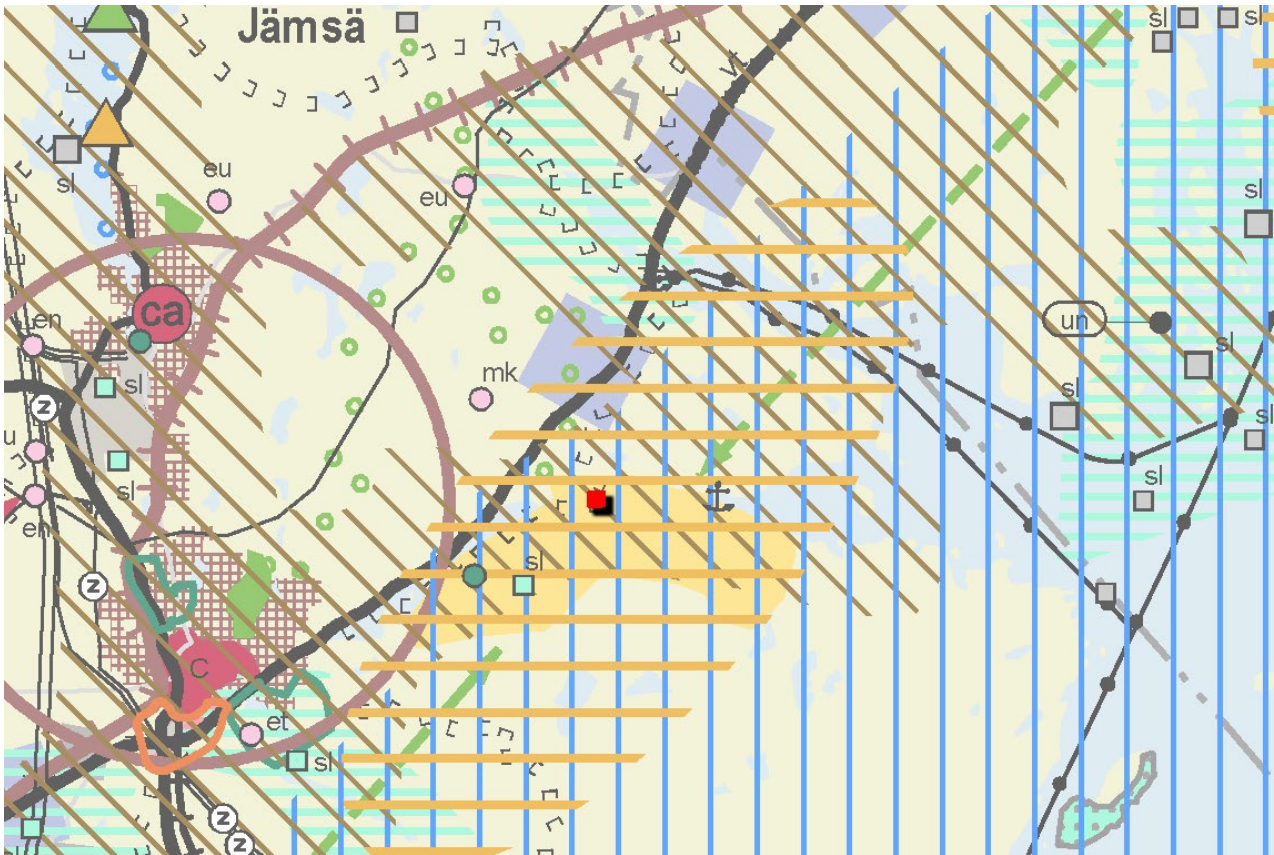
³ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%C3%B6muodostamislaki#L8P60>

26.8.2021

- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskee *uusiutuvaa energiaan* liittyvä suunnittelumääräys:

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



Kuva 18 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivointus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivointus).

26.8.2021

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. Biotalousalouden 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.

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta
- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohdetta koskevat:

26.8.2021

Uusiutuva energia

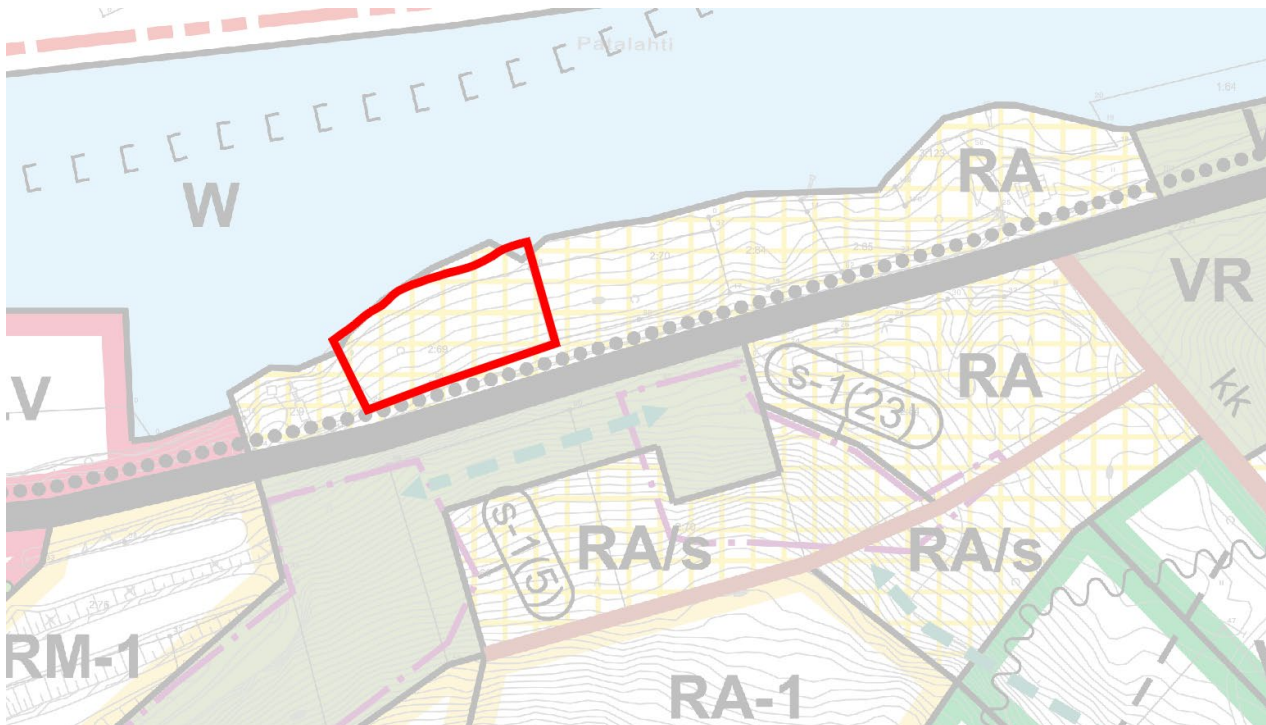
Asuin-, kauppa-, teollisuus-, työpaikka- tai vapaa-ajan alueita suunniteltaessa on mahdollisuuksien mukaan selvittävä geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

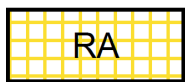
3.3.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4* - osayleiskaavan 2. osan 5.11.2018 § 47. Kaavan voimaantulo kuulutettiin 25.1.2021.



Kuva 19: Suunnittelualue ja ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Yleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta RA.



LOMA-ASUNTOALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.

Aluetehokkuus on enintään 0.10 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



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.

26.8.2021

..... KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

Yleiskaavan yleismääräykset:

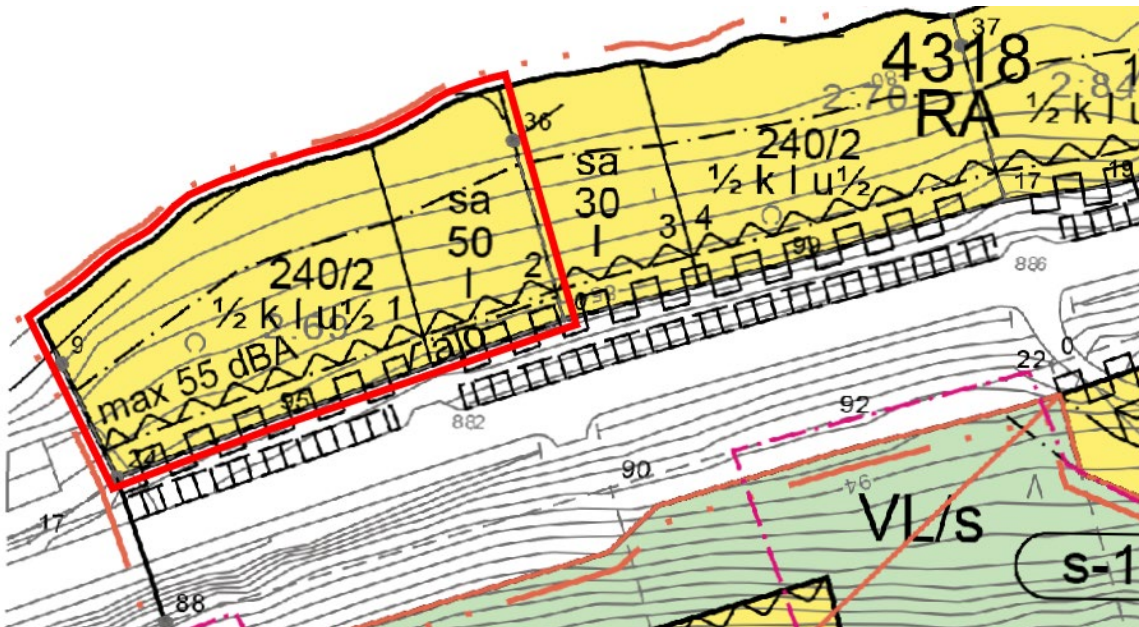
Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen. Erityisesti rinne- ja lakialueilla tulee ottaa huomioon maisemanäkökohdat ja rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulee laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa hallitusti. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota vesistöisiin suojelutoimenpiteisiin. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jonka laatimisessa on otettava huomioon koko Himoksen alueen hulevedet hulevesien kokonaissuunnitelman mukaisesti.

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

3.3.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Lintuvuoren asemakaavan 1. osa vuodelta 2014 (kv 18.6.2014 § 45, lainvoimainen 15.8.2014).



RA

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon sekä talousrakennuksia. Korttelialueen kerrosluvusta poiketen sauna- ja talousrakennukset saavat olla massaltaan korkeintaan yksikerroksisia.

sa

RAKENNUSALA.

sa


RAKENNUSALA, JOLLE SAI SIIJOITTAA SAUNAN.

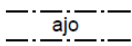
240/2

RAKENNUSOIKEUDEN JÄLJESSÄ KAUTTAVIIVALLA (/) EROTETTU LUKU ILMOITTAÄ RAKENNUSPAIKALLE SALLITTAVIEN LOMA-ASUNTOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

26.8.2021

- I ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA A RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- ½k I MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSLAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.
- I u½ MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA A, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

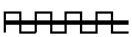
max 55 dBA

 LIIKENNEALUEELTA AIEHEUTUVA PÄIVÄMELUTASO EI SAA KORTTELIN OLESKELUUN TARKOITETUIILLA PIHA-ALUIELLA YLITTÄÄ 55 dBA.
 Loma-asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä, jotta ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.



AJOYHTEYS.



OHJEELLINEN JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.

Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.

Rakentaminen rinnealueella on sovittava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytein tai leikkauksin.

Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Tonttia ei saa aidata.

RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erilliset sitovat tonttijaot rakennuskortteleihin.

Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia.

Asemakaavan liitteenä on rakentamistapaohjeet.

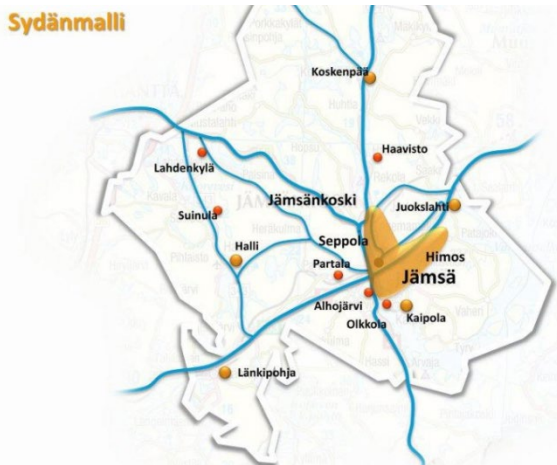
3.3.5 Rakennusjärjestys

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 nykyinen rakennusjärjestys⁴ on ollut voimassa 1.1.2009 lukien.

⁴ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Rakennusj%C3%A4rjestys.pdf

26.8.2021

3.3.6 Rakennemalli



Jämsään on 2012 laadittu Rakennemalli 2025. Mallin tavoitteena on muodostaa kuntaliitosten jälkeen syntyneen, uuden Jämsän kaupungin alueelle toteuttamiskelpoinen ja toimiva, ekologisesti kestävä, alueen kilpailukykyä lisäävä, kaupungin erityispiirteet huomioiva ja kokonaistaloudellisesti edullinen rakenne. Rakennemalli on kehittämisen raami tulevalle maankäytön suunnittelulle ja kaa-voitukselle sekä muulle kehittämiselle.

Rakennemallilla ei ole oikeusvaikutuksia, mutta sillä on heijastusvaikutuksia myös naapurikuntiin sekä laajemmin maakunnan kehittämiseen, erityisesti Jämsä-Jyväskylä-Äänekoski-kehittämisyöhykkeelle.

Kuva 20: Rakennemalli 2025.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Vuonna 2004 laadittiin koko Jämsän seutua koskeva matkailun Master Plan, jossa Himoksen ydinaluetta käsiteltiin osa-alueena. Suunnitelmassa oli määritelty strategiset päätavoitteet, keinot tavoitteiden saavuttamiseksi ja konseptit Himoksen osalta. MasterPlanilla ei ole oikeusvaikutuksia mutta se toimi yhtenä keinona tavoitteiden määrittämiseksi yleiskaavoitusta ja alueiden kehittämistä varten.

MasterPlania on Himoksen osalta uudistettu muutaman vuoden välein, ja alue on laajentunut Päijänteelle asti. Viimeisin MasterPlan on [Himos Master Plan 2035](#).

3.3.1 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

26.8.2021

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja vastaa kaavoitus sopimuksella kaavoituksen kustannuksista. Voimassa olevassa kaavassa on kaksi erikokoista tonttia, joista pienempi on varattu saunarakennukselle. Kaksi normaalia rantatonttia omine saunoineen koetaan tarkoituksen mukaisempaan ratkaisuna. Muutosalueen länsipuolella on vastaavalla tavalla toteutettu kiinteistö.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta. Tekninen lautakunta päätti laittaa kaavamuutoksen vireille ja kuuluttaa vireilletulosta sekä asettaa hankkeesta laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavamuutosluonnoksen nähtäville 25.2.2021 § 23.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletulo kuulutettiin 9.4.2021.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ollut tarvetta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot luonnos- ja ehdotusvaiheissa. MRA 26§ mukainen viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen pidetään tarvittaessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on mahdollistaa tonteilla voimassa olevaa asemakaavaa käyttökelpoisemmaksi ja toimivammaksi koettu rakentaminen.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältö on kuvattu edellä kohdassa 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, sivu 13.

4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.2.2 Maakuntakaava, sivu 13.

26.8.2021

4.4.5 Yleiskaavan tavoitteet

Yleiskaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.2.3 Yleiskaava, sivu 16.

4.4.6 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

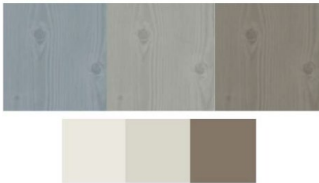
Voimassa olevan asemakaavan sisältö suunnittelualueen osalta on kuvattu edellä kohdassa 3.2.4 Asemakaava, sivu 17.

Voimassa oleva asemakaava ohjaa rakentamisen osalta seuraavasti:

- *Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.*
- *Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.*
- *Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.*
- *Rakentaminen rinnealueella on sovittava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.*
- *Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.*
- *Tonttia ei saa aidata.*
- *RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.*

Asemakaavan liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa on korttelin 4318 osalta määritelty värityksistä:

- *Väritys: sininen tai harmaa.*
- *Ikkunapieli- ja räystäslaudoituksen sekä pilarien*
- *värin tulee olla valkoista tai harmaan erisävyjä*



Kuva 21: Esimerkinomaisia värejä

Voimassa olevan kaavan havainnekuvassa on esitetty kaavan laatijan ajatus korttelin yhteenliitetyistä kahden huoneiston lomarakennuksista, joiden välissä on erillisiä saunarakennuksia.



Kuva 22: Ote voimassa olevan asemakaavan havainnekuvasta

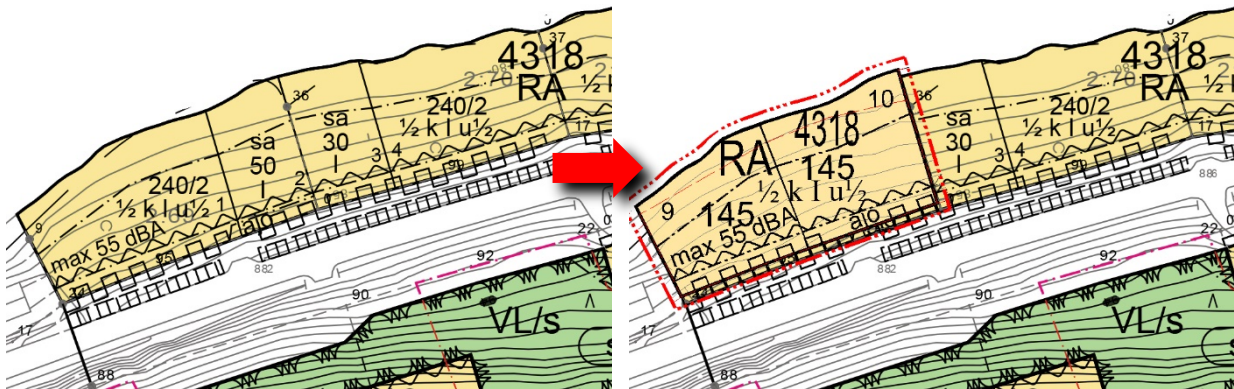
26.8.2021

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ilman kaavam muutosta asemakaavan säilyessä ennallaan sen toteutumisen arvioidaan kestävän kauemmin ja kysyntä arvioidaan heikommaksi. Voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu johtaa myös suurempiin yksittäisiin rakennusmassoihin, joiden arvioidaan sopivan huommin maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan valmisteluaineisto; osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavakarttaluonnos, olivat nähtävillä 9. – 26.4.2021.



Kuva 23: Vasemmalla voimassa oleva kaava, oikealla kaavaluonnos.

4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta

ELY-keskus antoi lausunnon, muita lausuntoja tai mielipiteitä ei jätetty.

Pyydettyinä lausuntonaan Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että lausuntopyyntöaineistosta puuttui selostus eikä kaavam muutosta ole tältä osin mahdollista kommentoida. Kaavaselostuksen puuttumisen vuoksi osallisten ei myöskään ole mahdollista arvioida kaavan perusteluja tai vaikutuksia riittävästi.

Vastine: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli osallistumisen ja vaikutustenarvioinnin kuvauksen lisäksi tuotu esille lähtökohtia, kuvattu muutoksen tarvetta ja tavoitteita sekä arvioitu muutoksen merkittävyyttä. MRL:n mukaisena valmisteluvaiheen kuulemisen aineistona on ollut kaavakartta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavaehdotukseen sisältyy myös kaavaselostus.

Jämsän kaupunginvaltuusto on 18.6.2014 hyväksynyt muutoksen kohteena olevan Lintuvuoren 1. osan 15.8.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan. Asemakaavan mitoitus perustuu kaavaselostuksen liitteenä 9 oleviin mitoitusluokkiin. Alue kuuluu mitoitusluokkaan III, jossa todetaan muun ohella, että alueen haja-asutusmainen rantarakentaminen perustuu tehokkuuteen 5 rakennuspaikkaa / muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Samaa mitoitusta on käytetty Patalahden rannoilla muillakin Himoksen yleiskaavojen loma-asutusta käsittävillä ranta-alueilla.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan virheellisesti:

26.8.2021

“Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen kokonaisrakennusoikeutta, rakennuspaikkojen määrää eikä liittymää Patajoentielle.” Tosiasiallisesti kaavamuutoksella alueelle muodostuu yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka, joka myöskään arvoltaan ei vastaa saunalle osoitettua rakennuspaikkaa.

Lausuntopyyntöasiakirjoista ei selviä kuinka uusi loma-asunnon rakennuspaikka voidaan esittää em. mitoituksesta poiketen tai mitä vaikutuksia sillä on mitoitukseen ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun muilla Himoksen yleiskaavaan sisältyvillä ranta-alueilla. ELY-keskuksen käsityksen mukaan seurauksena saattaa olla myös muiden maanomistajien vaatimuksia lisärakennusoikeudesta. Tämä edellyttäisi kuitenkin rantaan sijoittuvan lisärakentamisen vaikutusten kokonaisvaltaista arviointia käsittäen kaikki Patalahden rantaa käsittävien Himoksen yleiskaavojen alueella sekä mahdollisia yleiskaavan muutoksia.

Vastine: Asemakaavan tonttien lukumäärä ei muutu kaavamuutoksella nykyisestä. Asemakaavan muutoksen ohjeena on yleiskaava. Yleiskaavoituksen yhteydessä ei ole selvitetty emätilaselvitykseen perustuen rantarakentamisen tasapuolisuutta, eikä siinä ole erityisesti määrätty rantarakennuspaikkojen sijainnista ja lukumäärästä. Yleiskaavassa on määritelty aluetehokkuudet. Asemakaavamuutoksessa rakennusoikeus on määritelty tontteina ja tonttikohtaisina kerrosalalukuina. Tonttien lukumäärä ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on alueella sama kuin voimassa olevan kaavan rakennusoikeus. Aluetehokkuus säilyy entisellään.

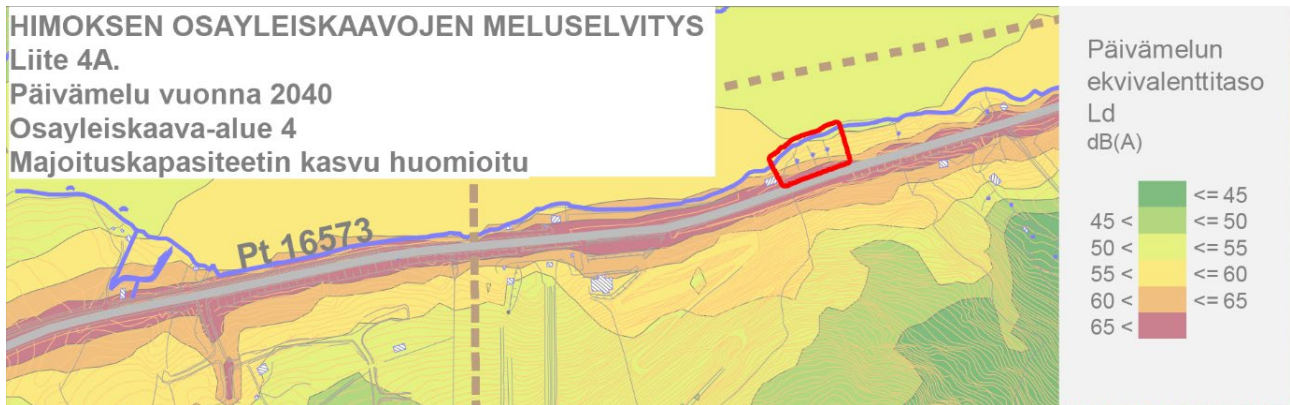
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Jämsän kaupunginvaltuusto on 5.11.2018 hyväksynyt aluetta koskevan Himoksen osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen osa-alueet 2-4 käsittävän osayleiskaavan 2. osan. Kaavan voimaantulo on kuulutettu 25.1.2021. Po. yleiskaavassa tätä asemakaava-alueetakin koskee liikennemelua koskeva määräys: “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 eivätkä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.”

Em. määräys puuttuu osallistumis-arviointiselostuksessa esitetyistä aluetta koskevista yleiskaavamääräyksistä. ELY keskus toteaa, että koko kaavamuutoksen kohteena olevaa RA-korttelia 4318 koskevat melumääräykset tulee tarkistaa vastaamaan yleiskaavan määräystä ja valtioneuvoston päätöstä.

Vastine: Lisätään ko. yleiskaavamääräys tiedoksi OAS:iin ja kaavaselostukseen.

Himoksen osayleiskaavatyötä varten on tehty melumallinnus ennustetilanteessa vuoden 2030 arvioiduilla liikennemäärillä. Selvityksen perusteella Patajoentien ja Patalahden välinen ranta-alue on kokonaisuudessaan yli 45 dB päivämelualuetta ja yömelu puolestaan ylittää 40 dB.

26.8.2021



Kuva 24: Ote meluselvityksestä, suunnittelualue rajattu punaisella.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992⁵ § 2 mukaisesti loma-asumiseen käytettävillä alueilla on ohjeena, että melutaso ei saisi ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Taajamassa voitaisiin soveltaa 5 dB korkeampia ohjearvoja, mutta suunnittelualue ei ole taajama-alueita. Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu määräys:

max 55 dBA

LIIKENNEALUEELTA AIHEUTUVA PÄIVÄMELUTASO EI SAA KORTTELIN OLESKELUUN TARKOITETUIILLA PIHA-ALUIELLA YLITTÄÄ 55 dBA.

Loma-asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä, jotta ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.

Mallinnuksessa ei ole otettu huomioon uusien rakennusmassojen muodostamaa rannanpuoleista suojaa. Autokannan sähköistyminen tulee lähitulevaisuudessa vähentämään melutasoa ja liikennemäärä Patajoentiellä on ennusteista poiketen vähentynyt. Patajoentien varteen suunnittelussa olevan jalkakäytävä-pyörätien myötä mahdollisesti tulevat rakenteet saattavat johtaa nykyistä alhaisempaan nopeusrajoitustasoon. Valtioneuvoston päätöksen ohjeellisuus ja edellä mainitut seikat sekä tasapuolisuus huomioiden melumääräys säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Erillisenä huomiona ELY-keskus kiinnittää huomiota kaavojen vireilletulosta ilmoittamiseen. Jämsän kaupungin verkkosivut: <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen> eivät ilmeisesti enää päivity ja asukkaiden ja muiden osallisten on hankala löytää tietoa vireillä olevista tai vireille tulevista kaavoista. Koska em. tiedot ovat kuitenkin toisaalta löydettävissä, olisi tämä tieto ja tarvittavat verkko-osoitteet hyvä lisätä em. sivustolle.

Vastine: Kaupungissa vallinneeseen kaavoituksen resurssipulaan on saatu äskettäin korjausta ja tilanne parantunee sen myötä.

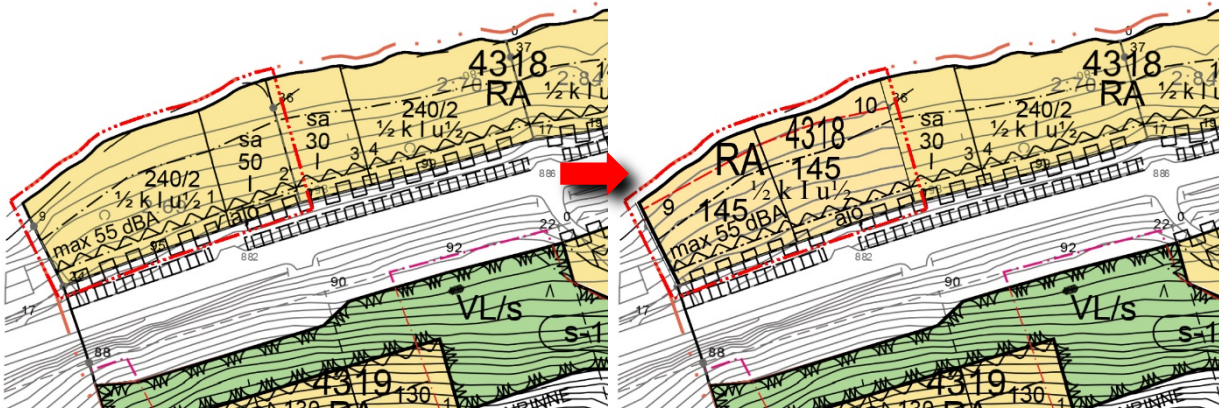
4.6.2 Valmisteluvaiheen palautteen johdosta kaava-asiakirjoihin tehdyt täydennykset

Vastineiden mukaisesti kaava-asiakirjoja täydennetään kaavaselostuksella sekä OAS:n päivityksellä. Kaavamuutoksen sisältö säilyy.

⁵ <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>

26.8.2021

5 ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS



Kuva 25: Vas.: voimassa oleva asemakaava, oikealla ehdotus.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos sisältää kaksi samankokoista loma-asuntotonttia, joilla on sama rakennusoikeus. Rakennusala on rajattu 13 metriä rantaviivasta ja 5 metriä Patajoentien puoleisesta rajasta.

Tonttien liittymistä Patajoentielle on rajattu. Liittymisen sallivalla kohdalla olevalle tontille 10 on merkitty ajoyhteys, mikä mahdollistaa kulun tontille 9 ja myös korttelin 4318 tontille 3.

Kerroslukumerkintä on sama kuin voimassa olevassa kaavassa ja viereisillä tonteilla. Patajoentien vastaiselle rakennusalan sivulle on merkitty melusuojausmääräys.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan koko on 0,2945 ha. Tontteja on kaksi. Rakennusoikeus on 290 kem², mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan kokonaisrakennusoikeutta sekä yleiskaavan mukaista sallittua aluetehokkuutta.

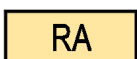
5.1.2 Palvelut

Himoksen matkailupalvelukeskus on n 2,5 km etäisyydellä. Lähimmät rinnepalvelut ovat 500 metrin etäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee alueen kehittämistä yleis- ja maakuntakaavan mukaisena matkailukohteen osana. Asemakaavan toteuttaminen lisää rakennettua ympäristöä mutta ottaa myös luonnonympäristön huomioon.

5.3 Aluevaraukset



Loma-asuntojen korttelialue.

Asemakaavan muutosalue on kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialuetta. Tonttien käytön periaatteet noudattavat voimassa olevaa kaavaa.

26.8.2021

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei muuta olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos lisää rakennettua ympäristöä. Rakennustapa noudattaa ympäristön rakennustapaa. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta kulttuuriympäristöön eikä lainkaan vaikutuksia muinaismuistoihin.

Liikenne ja teknisen huollon järjestäminen

Kaavamuutoksesta ei seuraa muutostarvetta jo oleviin suunnitelmiin liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseksi. Tekniikan mitoituksessa on varauduttu rakennusoikeuden mukaiseen rakentamiseen.

Alueen rakentuminen aiheuttaa vähäisen lisäyksen liikennetuotokseen. Liittymän käyttöönotto heikentää osaltaan liikenneturvallisuutta, mutta liittymäkohta on suhteellisen hyvällä paikalla näkymien suhteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

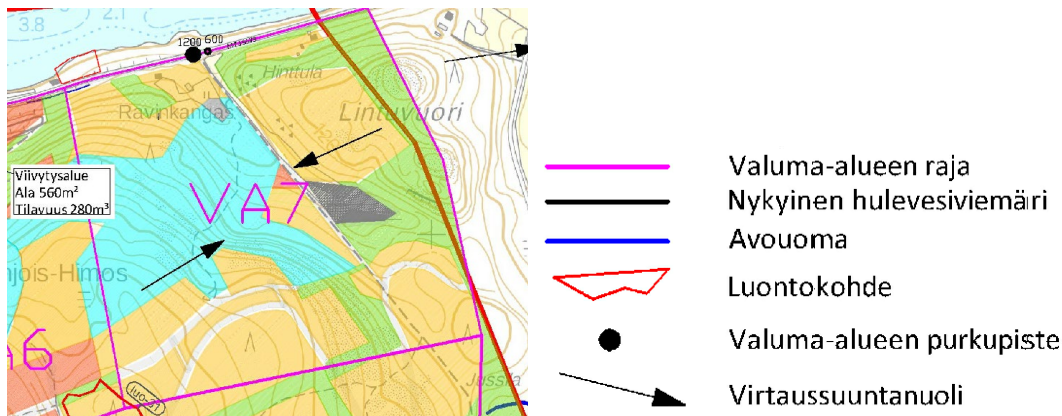
Kaavamuutos vähentää luonnonympäristöä, mutta selvitysten perusteella merkittäviä luontoarvoja ei alueella ole. Kaavamuutoksella ei siten ole kohtuuttoman haitallisia vaikutuksia luonnonympäristölle.

Pohjavesi

Ei pohjavesialuetta, ei vaikutuksia pohjaveteen.

Hulevesi

Himoksen osayleiskaavan osa-alueet 2-4 yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen mukaan yläpuolisen valuma-alueen purkupiste on 200 m:n päässä idässä Ravinkankaantien päässä.



Kuva 26: Ote yleiskaavan hulevesiselvityksestä ja -suunnitelmasta 2016

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla. Kaavamuutoksen myötä uusia hulevesiä syntyy uudisrakennusten kattopinnoilta ja vettä läpäisemättömiltä piha-alueilta. Hulevedet pyrkivät maastoa myötäillen Patalahteen. Asemakaavaan annetaan määräys:

26.8.2021

”Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyispainanteiden, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Likaantuneet hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Kattovesien maahan imeyttäminen on suositeltavaa”.

Määräyksen mukaisesti menetellen hulevesistä ei aiheudu haittaa Patalahden vedenlaadulle.

Maa- ja kallioperä

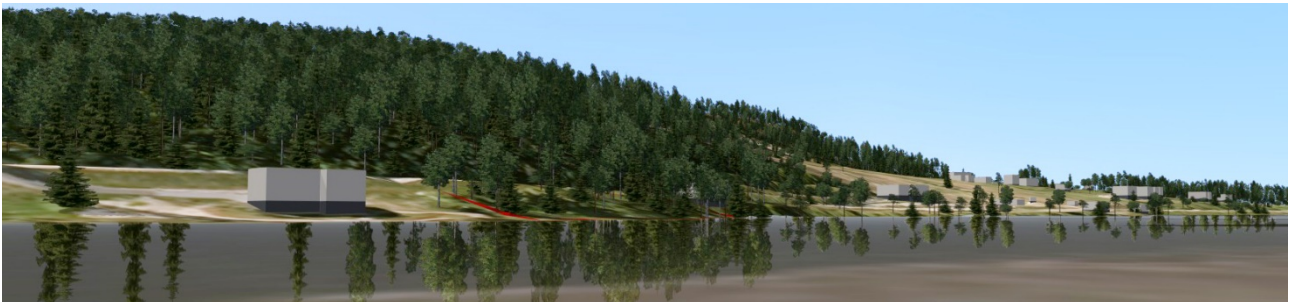
Uudisrakentaminen sijoittuu viettävään maastoon, rakennuksen sovittaminen rinteeseen edellyttää maan täyttöö ja leikkausta. Kaavamääräyksellä määrätään, että *Rakentaminen on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.*

Maisema

Rakentaminen tulee näkymään erityisesti vastarannalle, metsäalueen vähentymisenä ja lisääntyvänä rakentamisena. Näkymät Patajoentieltä Patalahdelle avautuvat.

Virtuaalimalli

Maisemavaikutusten arvioimiseksi on alueesta laadittu Maanmittauslaitoksen aineiston pohjalta virtuaalimalli. Maastonpinta vastaa korkeussuhteiltaan todellisuutta. Kasvillisuus on poimittu malliin maanmittauslaitoksen automaattiluokitellusta laserkeilausaineistosta. Kasvillisuuden korkeus ja sijoittuminen sekä suhteellinen tiheys vastaavat todellisuutta. Kasvilajisto edustaa tavanomaista sekametsää. Olevien rakennusten sijaintitieto on poimittu maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistosta. Maastotietokannassa sijaintitietojen tarkkuus vastaa mittakaavaa 1:5 000 - 1:10 000, vaakatasossa +/- 3 m. Virtuaalimalli on ladattavissa kaavan liitteenä inter netistä pakattuna tiedostona. Alla kuvapari virtuaalimallinäkömystä vastarannalta; ennen ja jälkeen:



- Video virtuaalimallista on katsottavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/video.mp4>
- Virtuaalimalli on ladattavissa omalle koneelle osoitteesta <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/mo-delexport.zip>

26.8.2021

5.4.3 Muut vaikutukset

Kauppa

Loma-asumisen toteutuminen tukee kaupallisen toiminnan menestymisen mahdollisuuksia ja kasvattaa liikevaihtoa lähiympäristössä sekä koko Jämsän alueella.

Talous

Toteutuessaan kaava tukee taloutta rakentamis- ja toiminta-aikanaan. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat muutosalueen koosta johtuen suhteellisen vähäiset.

Terveys

Ei erityisiä vaikutuksia terveyteen.

Turvallisuus

Tonttien liittymät on yhdistetty ja liittymäkohdassa on hyvä näkyvyys Patajoentietä molempiin suuntiin.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet lähiympäristössä

Ei erityisiä vaikutuksia.

Sosiaaliset olot ja kulttuuri

Alue on olevaa loma-asuntoaluetta, kaavan toteuttamisella ole suurta vaikutusta sosiaaliseen ympäristöön tai asumisen olosuhteisiin.

Ihmisten elinolot ja elinympäristö

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

Melu

Patajoentieltä tulevaan liikennemeluun on varustauduttu asettamalla sen puoleisille ulkoseinä-rakenteille riittävä ääneneristävyysvaatimus. Rakennusten arvioidaan muodostavan riittävän suojan ulkomelulta rannan puolelle. Kts. kohta 4.6.1 Palaute kaavaluonnoksesta, sivu 22.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön merkittävin häiriötekijä on Patajoentien liikennemelu. Melulta on suojauduttu asettamalla melun puoleisille seinärakenteille riittävä ääneneristävyysvaatimus.

5.6 Kaavamerkinnät ja – määräykset

Merkinnät ja määräykset ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä. Kaavamääräykset noudattavat pääosin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, seuraavin muutoksin ja täydennyksin (paksunnettu):

Voimassa oleva kaava	Kaavaehdotus
Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.	Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.
Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta.	Rakentamisessa tulee käyttää ohjeena kaava-asia-kirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.
Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.	Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.
Tonttia ei saa aidata.	Tonttia ei saa aidata.

26.8.2021

Voimassa oleva kaava	Kaavaehdotus
Rakentaminen rinnealueella on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa.	Rakentaminen on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa.
Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.	Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin.
Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.	Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.
RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.	RA- korttelissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.
Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erilliset sitovat tonttijaot rakennuskortteleihin.	Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako .
Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia.	Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia. Hulevesien hallinta tulee järjestää siten, että hulevedet eivät valu haitallisesti naapurikiinteistöjen puolelle. Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, altainen tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.
	Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohtaisen pumpauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.

5.7 Nimistö

Ei uusia katuja tai nimettyjä puistoalueita.

26.8.2021

5.8 Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla on tuore ajantasainen oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaavan on pääosin yleiskaavan mukainen.

5.8.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen:

<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</i>
<i>MRL 39 §</i>	
Maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä erikseen säädetään.	Kaavan sisältö vastaa maakuntakaavan tavoitteita ja merkintöjä.
Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Kaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava ei heikennä alueen ekologista kestävyttä.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja verkostoihin.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Kaavalla osoitetaan loma-asumista.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla.	Kaava tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Energia-, vesi- ja jätehuolto tukeutuvat olemassa oleviin rakenteisiin.
Turvallinen, terveellinen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö.	Uudisrakentaminen sovitetaan MRL:n mukaisesti maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.	Tukee kunnan elinkeinoelämää.
Ympäristöhaittojen vähentäminen.	Hulevesiä koskien annetaan määräyksiä.

Asemakaava huomioi maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

5.8.2 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä vapaa-ajan asumiseen. Rakentaminen tukeutuu jo rakennettuun / suunniteltuun infraverkkoon. Lähistöllä ei ole Natura 2000 – alueita. Rakentaminen on sijoitettu viimeisimpään päivitettyyn tietoon alueen luontoarvoista perustuen. Rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja vallitsevaan rakennustapaan on pyritty varmistamaan rakentamistapaohjeella ja kaavamääräyksiin.

26.8.2021

Asemakaavamuutos mahdollistaa rakennuksen katon lappeiden sijoittamisen aurinkoenergian keräämisen kannalta optimaaliseen suuntaan ja siten uusiutuvan energian hyödyntämisen.

Kaavamuutos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

5.8.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

26.8.2021

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	<i>Alueen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet on huomioitu.</i>
Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	<i>Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.</i>
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	
Tarvittaviin liikenneyhteyksiin varaudutaan kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia päälliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	<i>Kaavan toteutuminen ei edellytä uutta katurakentamista. Olemassa olevan asemakaavan muutos on kustannustehokas päälliikenneyhteyksien ja verkostojen kannalta.</i>
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet	
Alueidenkäytöllä edistetään rannikkoalueen, Lapin tunturialueiden ja Vuoksen vesistöalueen säilymistä luontoja kulttuuriarvojen kannalta erityisen merkittävinä aluekokonaisuuksina.	<i>Ei tätä kaavaa koskevia tavoitteita.</i>

Asemakaava on laadittu siten, että se tukee 1.4.2018 voimaan tulleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

26.8.2021

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Vesihuoltoverkostoa uudistettaessa tulee ottaa huomioon kunnan velvollisuudet järjestää sammutus- ja pelastustoimien turvaamiseksi pelastustoimen käyttöön soveltuvia maapaloposteja ja/tai sammutusvesiasemia (Pelastuslaki 379/2011; 30 §) pelastusviranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti.

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

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu virtuaalimalli. Virtuaalimallin maastonmuodot, kasvillisuuden sijainti ja korkeus sekä rakennukset ja maanpinnan kuvaus perustuvat Maanmittauslaitoksen aineistoihin. Malliin on lisätty kaavaluonnoksen osoittamat rakennusmassat.

- Video virtuaalimallista on katsottavissa osoitteessa <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/video.mp4>
- Virtuaalimalli on ladattavissa omalle koneelle osoitteesta <http://www.skjkl.fi/Jamsa/K4318/mo-delexport.zip>

6.3 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

JÄMSÄN KAUPUNKI

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (Kortteli 4318)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



26.8.2021

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA

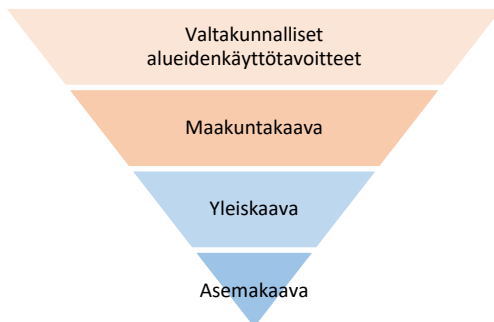


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on [maankäyttö- ja rakennuslain](#) (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida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

2 KAAVAHIERARKIA

Maankäytön suunnittelua 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 arviointisuunnitelmasta	2
Kaavahierarkia	2
Perustiedot kaavahankkeesta	4
Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	4
Asemakaavan muutoksen tarve	4
6 Asemakaavan muutoksen merkittävyys.....	4
Lähtökohdat.....	5
Vuorovaikutusmenettelyt.....	12
Selvitykset.....	15
Vaikutusten arviointi	15
Kaavaprosessin eteneminen.....	17
Tiedottaminen	17
Lisätiedot	18

26.8.2021

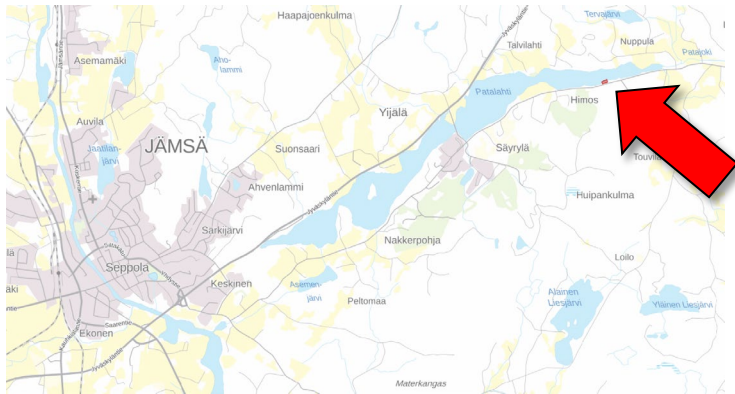
3 PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA

3.1 Nimi

Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos (korttelin 4318 tontit 1 ja 2)

3.2 Sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Jämsän Himoksella, Patalahden pohjoisosassa.



Kuva 1: Kaavamuuotosalue Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

3.3 Vaikutusalue

Kaavamuuotoksen vaikutusalue on sen välitön lähiympäristö sekä vastaranta.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan kaavan tonttijakoa kahden tontin osalta. Tontit halutaan yhtä suuriksi ja molemmille sama rakennusoikeus. Aikataulutavoitteena on, että kaavamuuotos hyväksyttäisiin talven 2021 aikana.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TARVE

Aloite asemakaavan muutokseen on tullut maanomistajalta. Maanomistaja vastaa kaavoitus sopimuksella kaavoituksen kustannuksista. Voimassa olevassa kaavassa tontit ovat erikokoiset ja toinen on varattu sauna-rakennukselle. Kaksi normaalia rantatonttia omine saunoineen koetaan tarkoituksen mukaisempina ratkaisuna.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MERKITTÄVYYS

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen kokonaisrakennusoikeutta, tonttien määrää eikä liittymää Patajoentielle. Muutosalueen molemmin puolin on jo vastaavalla tavalla toteutunutta rakentamista. Voimassa olevan asemakaavan selvitykset ovat pääosin ajantasaiset ja asemakaavan muutoksen tavoite on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Tonttien numerot muuttuvat uuden tonttijaon myötä.

MRA 30 §:ssä on kuvattu kevennetty osallistamismenettely koskien vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavaa. Kaavan vireille tulon kuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos) voidaan asettaa nähtäville samanaikaisesti.

26.8.2021

7 LÄHTÖKOHDAT

7.1 Alueen ominaisuudet

Muutosalueen koko on 0,2945 ha.

Suunnittelualue on rakentamaton, metsäinen alue Patalahden rannalla Patajoentien varrella. Etäisyys vastarannalle on 185 m. Alueen länsipuolella on 2001 käyttöön otettu lomarakennus ja itäpuolella 2019 loppukatsastettu lomarakennus.



Kuva 2: Ortoilmakuva (MML)

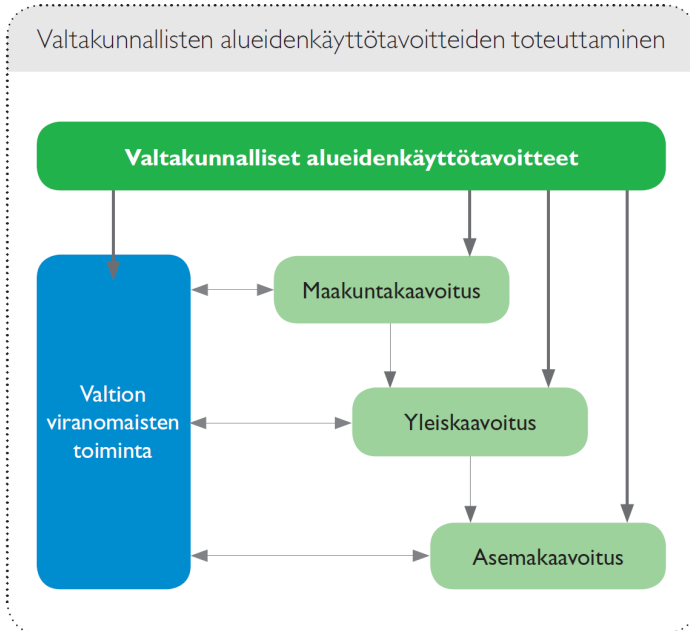


Kuva 3: Näkymä vastarannalta, suunnittelualue laiturista hieman vasempan.

26.8.2021

7.2 Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

7.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. 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 ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-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.

26.8.2021

7.2.2 Maakuntakaava

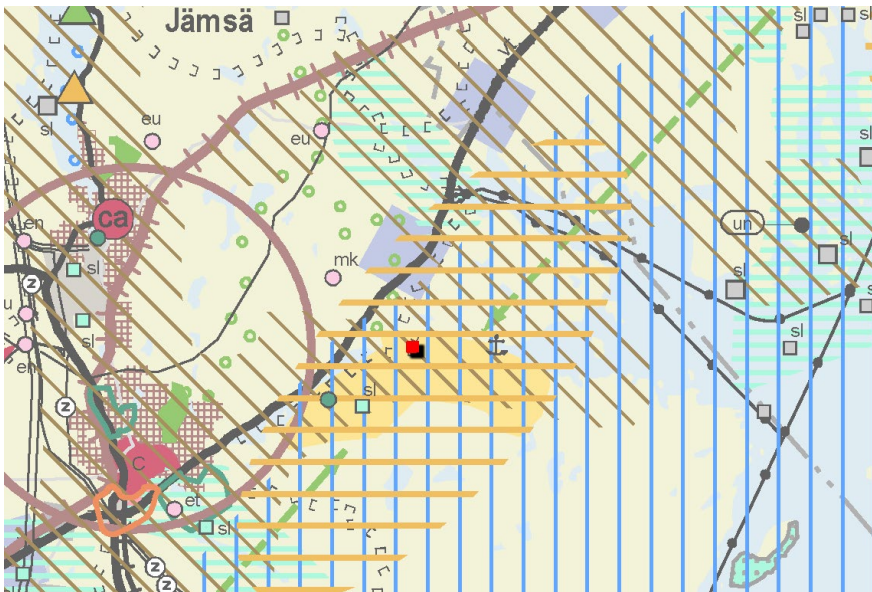
Alueella on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Maakuntakaavassa on annettu koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä koskien:

- biotaloutta
- turvetuotantoa
- vähittäiskaupan suuryksiköitä
- uusiutuvaa energiaa
- erityistoimintoja
- kulttuuriympäristöä
- luonnonvaroja

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohtetta koskee *uusiutuvaa energiaa* liittyvä suunnittelumääräys:

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



Kuva 4 Ote maakuntakaavasta. Kohde on merkitty punaisella pisteellä.

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

26.8.2021

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. Biotalous 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.

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



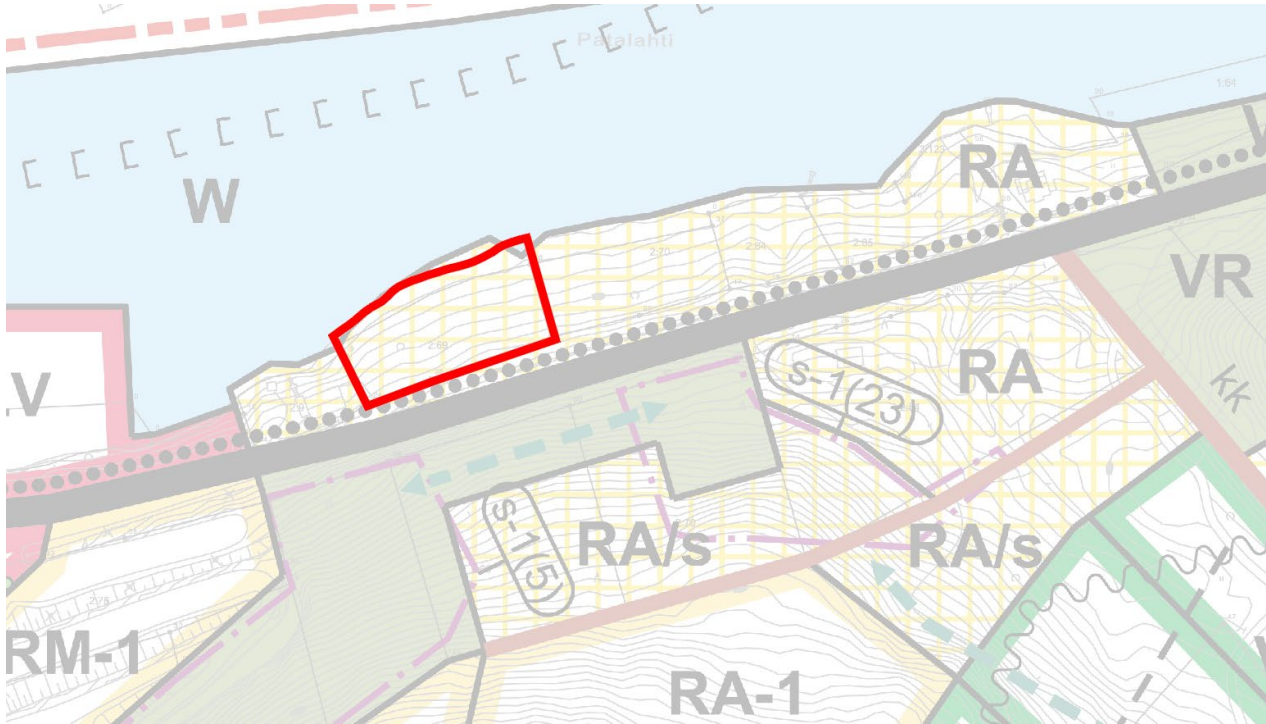
Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

26.8.2021

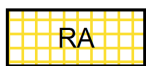
7.2.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 - osayleiskaavan 2.osan* 5.11.2018 § 47. Kaavan voimaantulo on kuulutettu 25.1.2021.



Kuva 5: Suunnittelualue ja osayleiskaava 2018

Yleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta RA.



LOMA-ASUNTOALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.10 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



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.



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

Yleiskaavan yleismääräykset:

Asemakaavoja laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen. Erityisesti rinne- ja lakialueilla tulee ottaa huomioon maisemanäkökohdat ja rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Asemakaavojen laatimisen yhteydessä tulee laatia rakentamista ohjaava rakentamistapaohje.

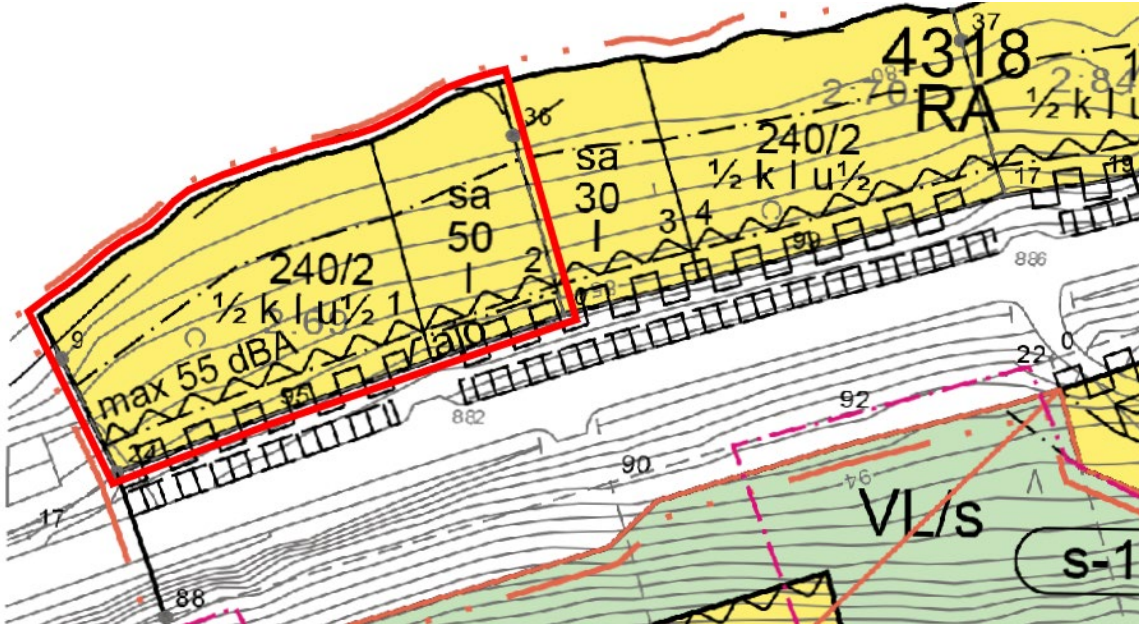
Alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa hallitusti. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota vesistöllisiin suojelutoimenpiteisiin. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jonka laatimisessa on otettava huomioon koko Himoksen alueen hulevedet hulevesien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

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

26.8.2021

7.2.4 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Lintuvuoren asemakaavan 1. osa vuodelta 2014.



RA

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen loma-asunnon sekä talousrakennuksia. Korttelialueen kerrosluvusta poiketen sauna- ja talousrakennukset saavat olla massaltaan korkeintaan yksikerroksisia.

240/2

RAKENNUSOIKEUDEN JÄLJESSÄ KAUTTAVIIVALLA (/) EROTETTU LUKU ILMOITTAÄ RAKENNUSPAIKALLE SALLITTAVIEN LOMA-ASUNTOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakentamisessa tulee noudattaa Jämsän kaupungin hyväksymää erillistä rakennustapaohjetta. Rakennusten julkisivun ja katon väriytyksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen. Rakentaminen rinnealueella on sovitettava maastoon erityistä huolellisuutta noudattaen. Rakennusten tulee myötäillä maastoa. Maanpinnan muotoa/korkeusasemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin. Rakennuspaikat tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Tonttia ei saa aidata.

RA-kortteleissa tulee autopaikkoja olla 1 autopaikka/asunto.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erilliset sitovat tonttijaot rakennuskortteleihin.

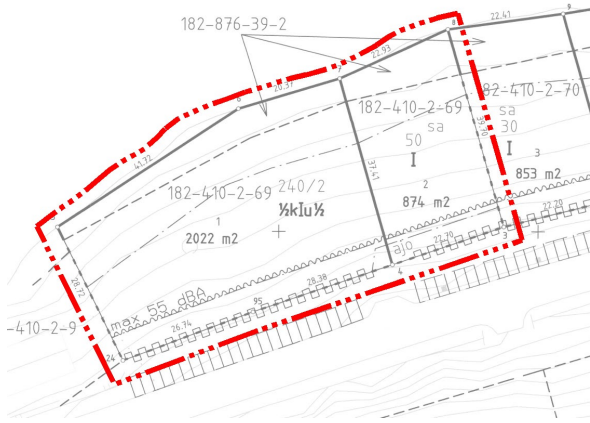
Alueen metsien käsittelyssä tulee noudattaa kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia metsänhoitosuosituksia.

Voimassa olevan asemakaavan selvitykset ole vielä oleellisesti vanhentuneet. Asemakaavan liitteinä ovat myös rakennustapaohjeet.

26.8.2021

7.2.5 Tonttijako

Voimassa olevan asemakaavan rakennuskortteleille on asemakaavamääräyksen mukaisesti tehty erillinen sitova tonttijako 15.1.2015.



7.2.6 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).

Noudatettava rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2009.

7.2.7 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

7.2.8 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Himoksen alueelle on laadittu matkailun kehittämiseen liittyviä yleissuunnitelmia ("Master Plan"), joilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia.



Kuva 6: Näkymä suunnittelualueelle Patajoentietä idän suunnasta (GoogleMaps). Kuvaan on upotettu linkki ko. näkymään.

26.8.2021

8 VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

8.1 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
- Elinvoimalautakunta¹
- 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.



Kuva 7: Näkymä Patajoentieltä länsisuunnasta (GoogleMaps). Kuvaan on upotettu linkki ko. näkymään.

¹ 1.8.2021 alkaen Teknisen lautakunnan korvasi Jämsässä Elinvoimalautakunta ja Ympäristölautakunnan Valvontajaosto.

26.8.2021

8.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen kokonaisrakennusoikeutta, rakennuspaikkojen määrää eikä liittymää Patajoentielle. Muutosalueen molemmin puolin on vastaavalla toteutettua rakentamista. Voimassa olevan asemakaavan selvitykset ovat pääosin ajantasaiset ja asemakaavan muutoksen tavoite on voimassa olevan, tuoreen yleiskaavan mukainen. **Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.**

MRA 30 §:ssä on kuvattu kevennetty osallistamismenettely koskien vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavaa. Kaavan vireille tulon kuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos) voidaan asettaa nähtäville samanaikaisesti.

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:

8.2.1 Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen

Kaavan vireille tulon kuulutus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville samanaikaisesti. Osallinen voi jättää kaavaluonnoksesta ja OAS:sta **mielipiteen**. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

8.2.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus; kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen asetetaan kuukauden ajaksi nähtäville. Vierasmaikkakuntalaisia maanomistajia tiedotetaan henkilökohtaisesti kirjeitse viimeistään ennen kaavaehdotuksen nähtäville panoa. Kirjeet lähetetään viikkoa ennen nähtävillä olon alkua. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen **muistutuksen**. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu **vastine**.

8.3 Tiedotustavat

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

8.3.1 Valitus kaavan hyväksymisestä

Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, siitä tulee mainita muistutuksen yhteydessä. Kaavan hyväksymistä koskevasta kunnanvaltuuston 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.

26.8.2021

8.4 Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 8.1 Osalliset, sivu 12. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Keski-Suomen ELY-keskuksen tehtäviin kuuluu mm.:

- joukkoliikenne
- liikenneturvallisuus
- ympäristönsuojelu
- alueidenkäyttö, yhdyskuntarakenne ja rakentamisen ohjaus
- kulttuuriympäristön hoito
- luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö

8.4.1 Neuvottelut

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

Asemakaavan muutoshanke on hyväksytyn (mutta vielä valituskäsittelyssä olevan) yleiskaavan mukainen ja vaikutuksiltaan vähäinen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

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

26.8.2021

8.4.2 Lausunnot

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.

9 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

9.1 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
- Voimassa olevaa yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset
- Museoviraston aineistot, RKY 2009²
- [Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali](#) (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

9.2 Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

9.2.1 Maisema

Lisärakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin.

10 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

² 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 arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan.

10.1 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

10.2 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.

10.3 Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 8.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 13) mukaisesti.

26.8.2021

11 KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

11.1 Suunnittelun vaiheet

11.1.1 Viranomaisneuvottelu

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

11.1.2 Vireille tulo ja valmisteluvaiheen kuuleminen, helmikuu 2021 – maaliskuu 2021

Osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla³, kun OAS ja kaavaluonnos asetetaan nähtävillä (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Nähtävillä olon aikana osalliset voivat antaa valmisteluaineistosta *mielipiteen*. Viranomaisia tiedotetaan valmisteluaineistosta.

Valmisteluaineistosta saadut mielipiteet ja lausunnot käsitellään teknisessä lautakunnassa.

11.1.3 Kaavaehdotus, elo - syyskuu 2021

Kaavaa kehitetään palaute huomioiden ja se kuulutetaan kaavaehdotuksena nähtävillä kahden viikon⁴ ajaksi. Vieraspaiikkakuntalaisille maanomistajille, joiden osoite on kunnan tiedossa, lähetetään tiedotekirjeet viikkoa ennen nähtävillä panoa.

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

Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunginhallituksessa.

11.1.4 Hyväksymisvaihe, lokakuu 2021

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 nähtävillä. Muussa tapauksessa se etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavamuuotoksen hyväksymisestä päättää Jämsän kaupunginhallitus. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä kuulutetaan. Niille, jotka ovat sitä pyytäneet, ilmoitetaan kaavan hyväksymisestä erikseen.

11.1.5 Voimaan tulo, marraskuu 2021

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

Ilman valituksia kaavamuuotos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

12 TIEDOTTAMINEN

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

³ *Valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos.*

⁴ *MRA 27 Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.*

26.8.2021

13 LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000

Keskuskatu 17

42100 Jämsä

kirjaamo@jamsa.fi

maankäyttöinsinööri

Rainer Nyholm

040 383 0122

[kaavakonsultti](#)

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

Puistokatu 2 A

40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656

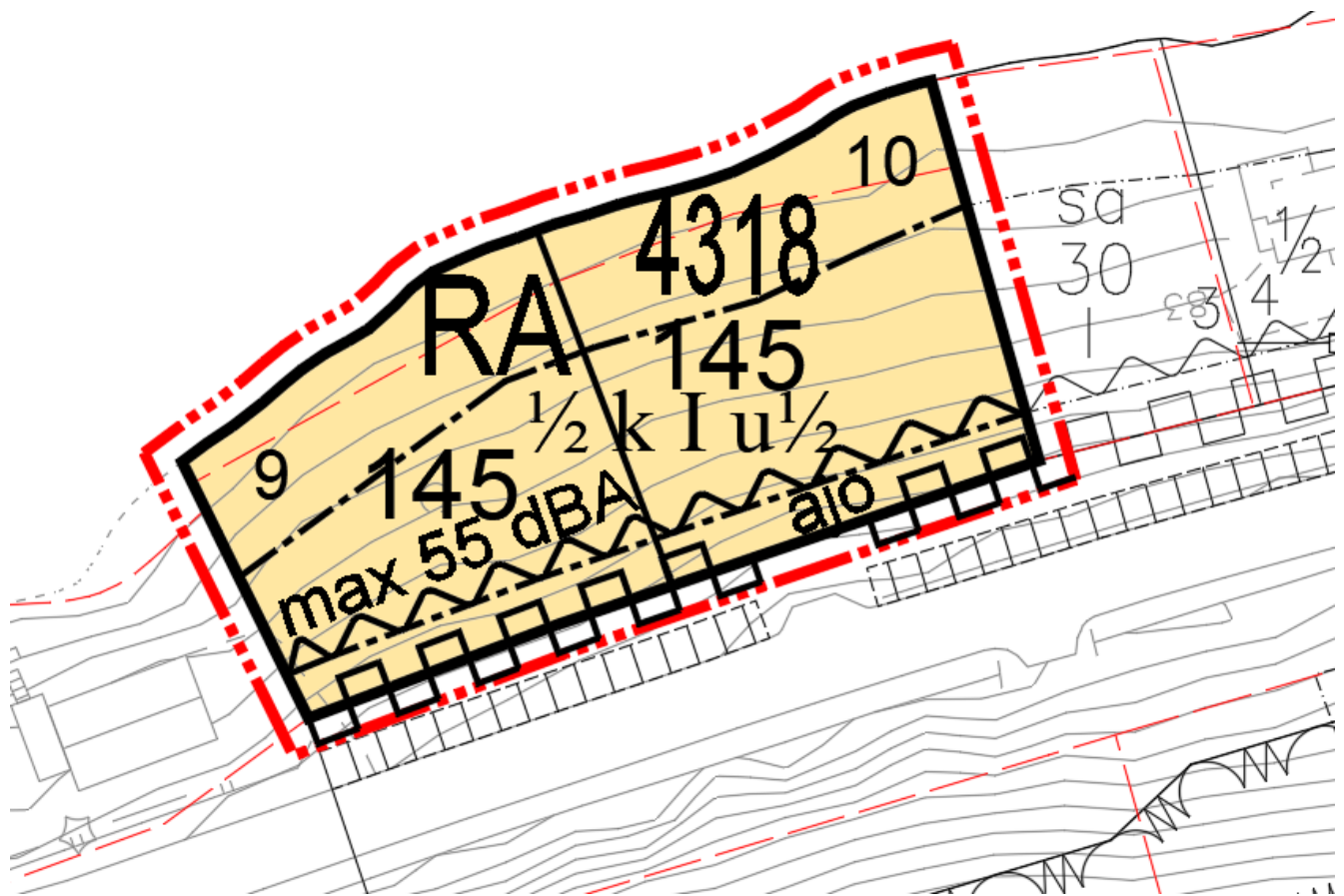
Tuomo Järvinen

040 753 1524

tuomo.jarvinen@fcg.fi

RAKENTAMISTAPAOHJE

26.8.2021



YLEISTÄ

Tämä rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa ja se on laadittu ohjeellisena. Rakentamistapaohje on päivitetty Lintuvuoren asemakaavan 1. osan (kv 18.6.2014 § 45) rakennustapohjeesta (Ympäristösuunnittelu Oy).

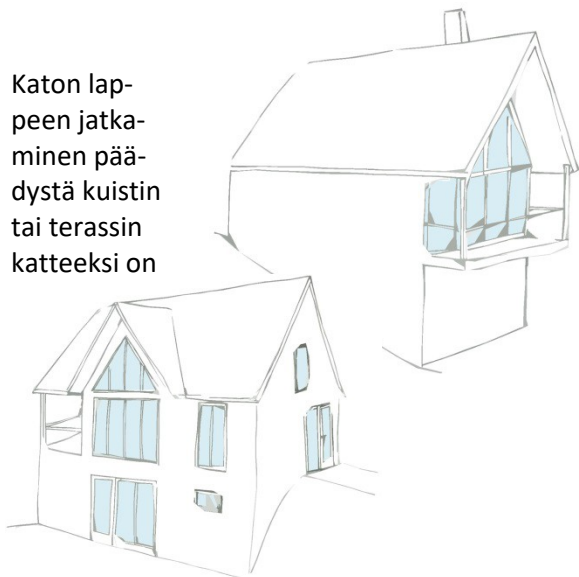
Rakentamistapaohjeilla on tarkoitus neuvoa ja ohjata rakentamista niin, että Lintuvuoren alueesta syntyy yhtenäinen ja maisemaan sopiva korkeatasoinen loma-asuntoalue.

PÄÄRAKENNUS

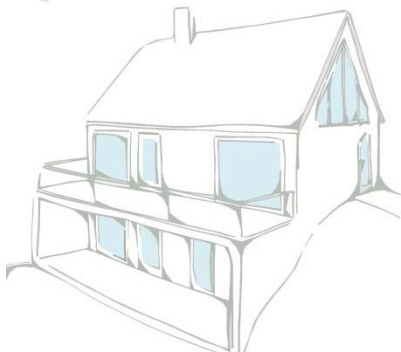
Rakennusmassan tulee olla muodoltaan suorakaide ja selkeän yksinkertainen. Päärakennuksen tulee olla selvästi hallitseva talousrakennuksiin verrattuna.

Katon ja räystäslinjan tulee olla suorakaide ja yksityiskohdiltaan selkeä. Lappeen yhdelle reunalle saa sijoittaa päätykolmion niin, että se ei ulotu pääräystäslinjan ulkopuolelle. Katon alla rakennuksessa saa olla sisäänvetoja ja terasseja. Räystäiden suositeltava vähimmäisleveys on rakennuksen pitkällä sivulla 400 mm ja maksimileveys 1000 mm. Räystäiden on oltava avonaiset.

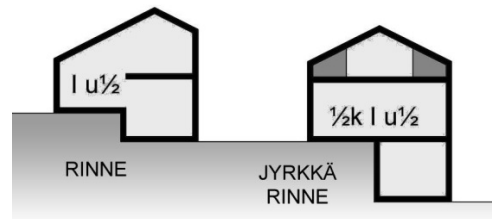
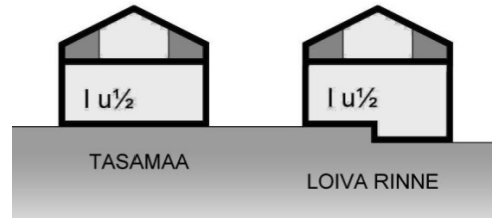
Katon lappeen jatkaaminen päädyistä kuistin tai terassin katteeksi on



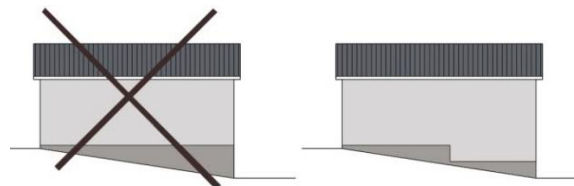
Esimerkkejä kaava-alueen tavoitellusta rakennuksen päämuodosta ja sijoittumisesta rinteeseen.



Rakennuksen ja terassien tulee myötäillä luonnollista maanpintaa ja maanpinnan muotoa/korkeus-asemaa ei saa merkittävästi muuttaa täytöin tai leikkauksin. Osa rakennuksista sijoittuu maastollisesti loiviin ja hyvin jyrkkiin rinteisiin ja näissä kohdin tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen maastoon sopeuttamiseen.



Sokkeli tulee porrastaa maaston mukaisesti.



TALOUSRAKENNUS

Rakennuksen muoto tulee olla suorakaide ja rakennuksessa tulee olla yksi yhtenäinen vesikatto. Talousrakennuksen kattomuotoa on harja- tai pulpettikatto.

Talousrakennuksen tulee olla päärakennukselle alisteinen ja selvästi siitä erottuva rakennus. Talousrakennuksen kerrosluku on 1 ja runkosyvyys saa olla enintään 5,0 metriä.

MATERIAALIT

Ekologisuus ja energiatehokkuus materiaaleissa

Luonnonmukaiset materiaalit kuten puun erimuodot vievät valmistuksessa vähän energiaa ja ovat uusiutuvia ja kierrätettäviä. Luonnonmukaisia eristeitä ovat mm. puukuitueriste, sahanpuru, pellava-

erite ja turve.

Myös tiilet ja luonnonkivet ovat kestäviä, helppo-
hoitoisia ja pitkäikäisiä, mutta niiden valmistus ja
kuljetus vie paljon energiaa.

Vältettäviä materiaaleja on alumiini, sinkitty ja gal-
vanoitu teräs, painekyllästetty puu ja muovi.

Ulkoseinä

Ulkoseinä materiaaleina tulee käyttää leveää vähin-
tään 15 cm leveää lautaa tai hirsijäljitelmää tai hirt-
tä, jos rakennuksen lämmöneristävyysvaatimukset
täyttyvät. Pyörähirttä ei sallita.

Pintaverhouslaudoituksen tulee olla yhdensuuntais-
ta ja se tulisi säilyttää selkeänä ja jakamatta sitä osi-
in esim. värityksellä tai erilaisilla laudoituksilla.

Ulkolaudoituksen tulee olla vähintään 25 mm pak-
sua.

Ikkunapielilautojen tulee olla kapeita tai niitä ei tule
käyttää lainkaan. Monimuotoisia koristeaiheita ei
saa käyttää.

Vesikate

Katemateriaalina tulee käyttää tiiltä, betonitiiltä,
kiviaineista levyä, kattohuopaa kolmiorimoin tai
mattapintaisella maalilla maalattua peltiä. Rästäs-
laudoituksen tulee olla kapea.

Sokkeli

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

VÄRITYS

Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla
alueittain ja kortteleittain yhteneväinen.

Pintaverhouksen käsittely tulee suorittaa kuulto-
maalauksena tai peittomaalauksena. Rakennusten
käsittely ja värit on esitettävä tuotenimillä ja - nu-
meroilla rakennuslupa-asiakirjoissa. Värivalinnas-
sa otetaan huomioon kortteliin muodostuva koko-
naisuus.

Kiiltäviä pintoja ei sallita.

Vesikate

Muiden kattojen kuin viherkaton katemateriaalin
värinä tulee olla musta tai tummanharmaa.

Sokkeli

Sokkelin tulee olla tumman harmaa tai luonnonki-
veä.

TERASSIT

Terassin rakenteiden, kaiteiden ja muiden osien
materiaalit ja väritys tulee olla yhteneväiset tontin
muiden rakennuksien ja rakenteiden kanssa.

PIHA-ALUE

Piha-alueet tulee säilyttää mahdollisimman luon-
nonmukaisina. Tonteilla, joilla on olemassa olevaa
kasvillisuutta, säilytettävä ja poistettava puusto
tulee rakennusluvan haun yhteydessä merkitä ase-
mapiirroksen.

Pihoille suositellaan selkeästi jäsenneityjä ratkaisuja.
Jos pihalla joudutaan nostamaan tai laskemaan
maankorkoa, niin se tulee tehdä usealla
pienellä porrastuksella maastoon sopeuttaen.

Tontit voidaan rajata pensasaidoin tai vapaasti kas-
vavin puu- ja pensasistutuksin. Puu-, metalli- tai
muita rakenteellisia aitoja ei sallita.

Alueelle istutettavien puiden tulee soveltua alueen
olevaan puulajistoon ja kasvivyöhykkeeseen. Virkis-
tysalueisiin rajoittuvilla tonteilla istutukset eivät saa
ulottua tai levitä tontin rajojen ulkopuolelle.

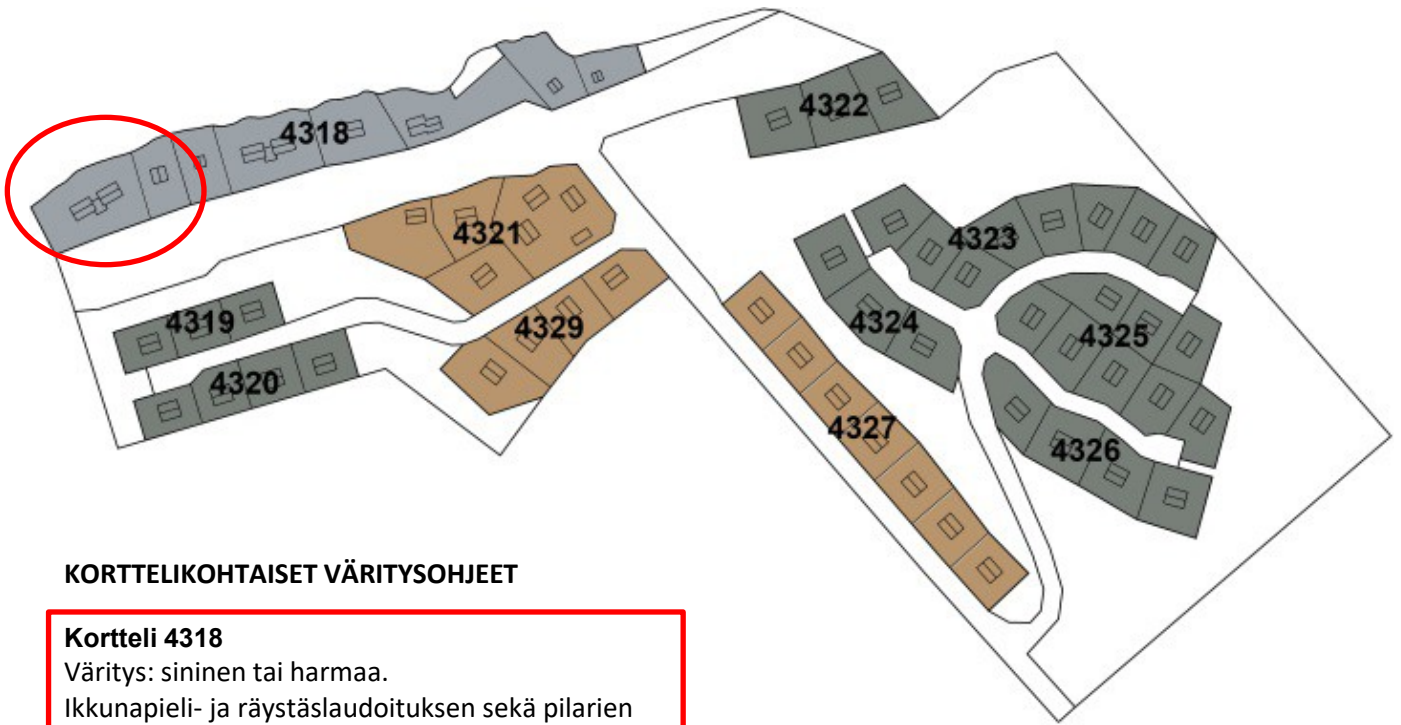
Pihavalaisimien sijoitus, suuntaus ja valoteho on
valittava siten, etteivät ne tarpeettomasti häikäise
alueella liikkuvia tai valaise tontin ulkopuolisia aluei-
ta. Valaisinten ulkonäön on sopeuduttava tontin ja
lähiympäristön muuhun rakentamiseen.

YHTEYSTIETOJA

Asemakaava ja rakentamistapohjetta koskevissa
kysymyksissä voi kääntyä Jämsän kaupungin toimi-
henkilöiden puoleen:

Maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm
Puh. 040 838 0122

Johtava rakennustarkastaja Teemu Kivinen
Puh. 0400 548 077



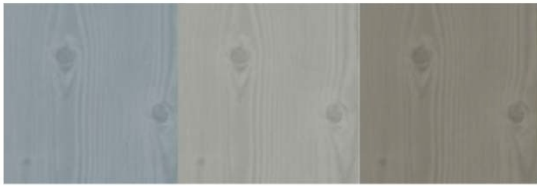
KORTTELIKOHTAISET VÄRITYSOHJEET

Kortteli 4318

Väritys: sininen tai harmaa.

Ikkunapieli- ja räystäslaudoituksen sekä pilarien värin tulee olla valkoista tai harmaan erisävyyjä.

Esimerkinomaisia värejä:



Kortteli 4321, 4327 ja 4329

Väritys: ruskea.

Ikkunapieli- ja räystäslaudoituksen sekä pilarien värin tulee olla ruskea tai harmaa ja sävyn sama tai tummempi kuin julkisivun väriyksen.

Esimerkinomaisia värejä:

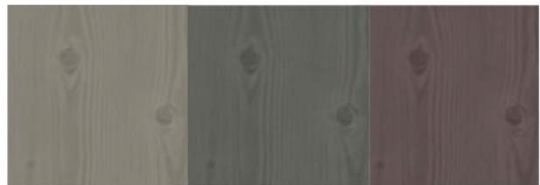


Korttelit 4319-3420 ja 4322-4326

Väritys: harmaa tai musta.

Ikkunapieli- ja räystäslaudoituksen sekä pilarien värin tulee olla harmaa tai ruskea ja sävyn sama tai tummempi kuin julkisivun väriyksen. (Harmaa tulisi sävyttää hieman vihreällä tai ruskealla jolloin se näyttää todellisuudessa enemmän harmaalta kuin sinisävyyiseltä.)

Esimerkinmukaisia värejä:



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	17.08.2021
Kaavan nimi	Lintuvuoren asemakaavan 1. osan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2945	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2945

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2945	100,0	290	0,10		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,2945	100,0	290	0,10		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2945	100,0	290	0,10		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,2945	100,0	290	0,10		
RA	0,2945	100,0	290	0,10		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						