

JÄMSÄN KAUPUNKI

## Peikkorinteen asemakaavamuutos

Kaavaselostus



LUONNOSVAIHE

FCG Finnish Consulting Group Oy

16.12.2021

P44027

## Peikkorinteen asemakaavamuutos

### 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

Peikkorinteen asemakaavamuutos

##### 1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaava koskee voimassa olevan asemakaavan korttelin 4022 RM-9 – korttelialueen tontteja 7 – 11, niihin liittyvää korttelialuetta LPA sekä katualueita Länsi-Himoksentie, Haapanantie ja Peikkometsäntie.

Tilat:

- 182-40-4021-6
- 182-430-1-150
- 182-430-1-84
- 182-430-2-79
- 182-430-2-87
- osa yleisestä alueesta 182-40-9901-0

##### 1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavalla muodostuu korttelin 4023 tontti 1 sekä siihen liittyvät katualueet.

##### 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](mailto:tuomo.jarvinen@fcg.fi)

040 753 1524

##### 1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

Vireilletulosta päätettiin 26.8.2021 § 6, vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021

##### 1.1.8 Käsittelypäivämäärät

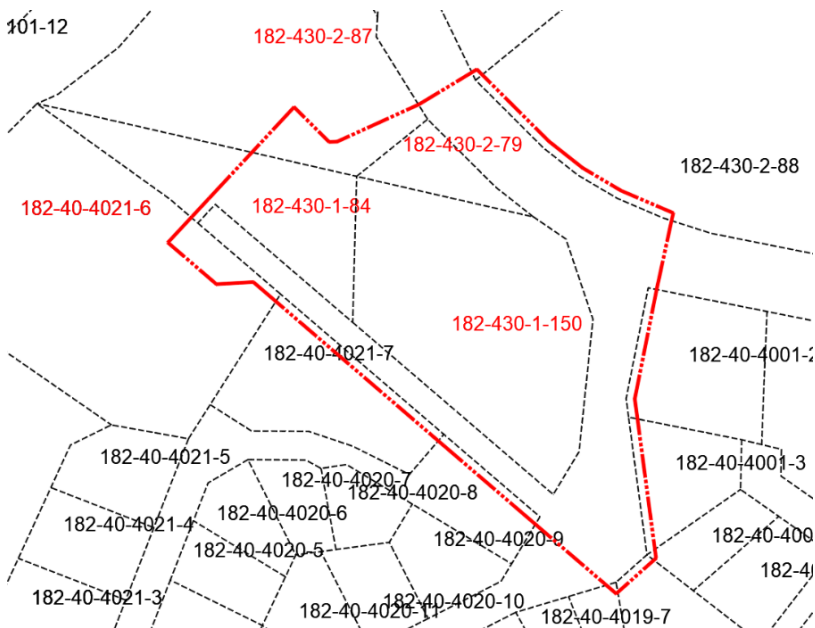
Elinvoimalautakunta 26.8.2021 § 6: päätös asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja OAS:n nähtäville panosta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue 1,5 ha sijaitsee Himoksella, linnuntietä 5:n ja ajoreittinä 7 km:n päässä Jämsän keskustasta.



Kuva 1: Yleissijainti



Kuva 2: Tilat, joita kaavamuutos koskee

Kaavamuutoksen vaikutusalue on Himoksen matkailukeskuksen ydinalue, Säyrylän kylä.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Peikkorinteent asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle loma-asuntoja, paikoitusta ja matkailua palvelevia liikunta- ja ravintolapalveluja.

#### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot .....	1
2	Tiivistelmä .....	4
3	Lähtökohdat .....	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	13
5	Asemakaavan muutoksen luonnoksen kuvaus.....	23
6	Kaavan vaikutukset.....	26
7	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin .....	34
8	Asemakaavan toteutus .....	37

#### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Seurantalomake

#### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Alustava hankekehitysluonnos 2021
- Voimassa olevat asemakaavat liitteineen
- Voimassa oleva yleiskaava<sup>1</sup> 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. Liikennemeluselvitys 2016
  13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  14. Hulevesiselvitys
  15. Reittisuunnitelma
  16. Luonto- ja liito-oravaselvitys 2017
  17. Vesihuoltotarkastelu 2017
  18. Viranomaisneuvottelujen muistiot
- Himos Master Plan 2035 (<https://himosmasterplan.fi/>)

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

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen kiinteistöjen omistajat tekivät aloitteen asemakaavan muuttamiseksi kesällä 2021
- Elinvoimalautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja OAS:n nähtävillä panosta.26.8.2021 § 6
- Kaavamuutoshanke mainittiin kaavoituskatsauksessa 23.9.2021
- Vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021
- Kaavaluonnos oli elinvoimalautakunnan käsiteltävänä 16.12.2021

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava sallii alueelle loma-asuntoja, paikoitusta ja matkailua palvelevia liikunta- sekä ravintolapalveluja.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

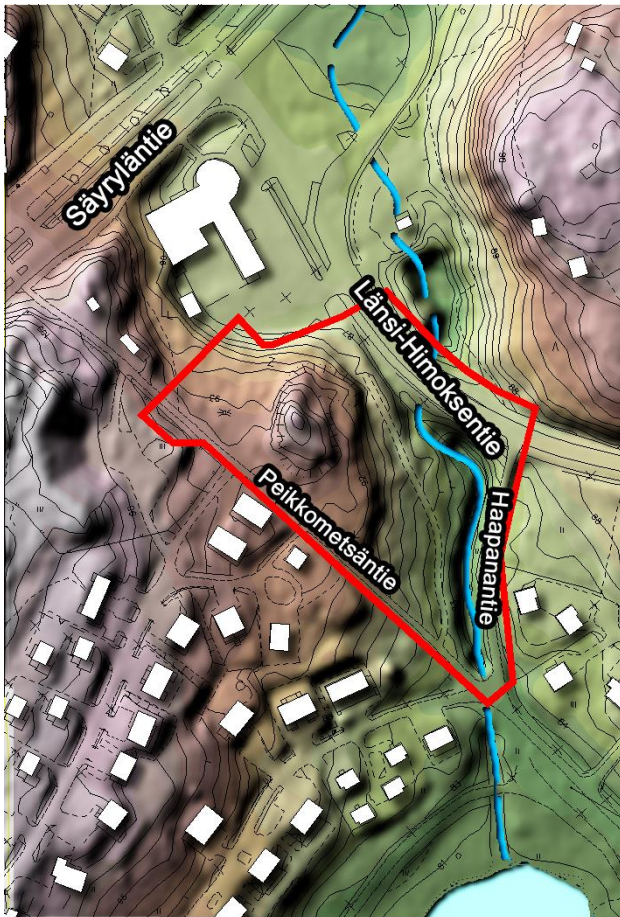
Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lain voiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Yleiskuvaus

Alue on rakentamaton, metsäinen kukkula Himoksen matkailukeskuksen ydinalueen tuntumassa, Länsi-Himoksentien varressa. Alueen pohjoispuolella on matkailupalvelukeskus Himos- Center. Alueen kaakkois- ja lounaispuolella on loma-asutusta. Alue rajautuu Länsi-Himoksentiehen, Haapanantiehen ja Peikkometsäntiehen.

Merkittävä osa Himoksen alueen hulevesistä kulkeutuu Patalahteen alueen itäreunassa Haapanantien 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

### 3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen puistomainen 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.

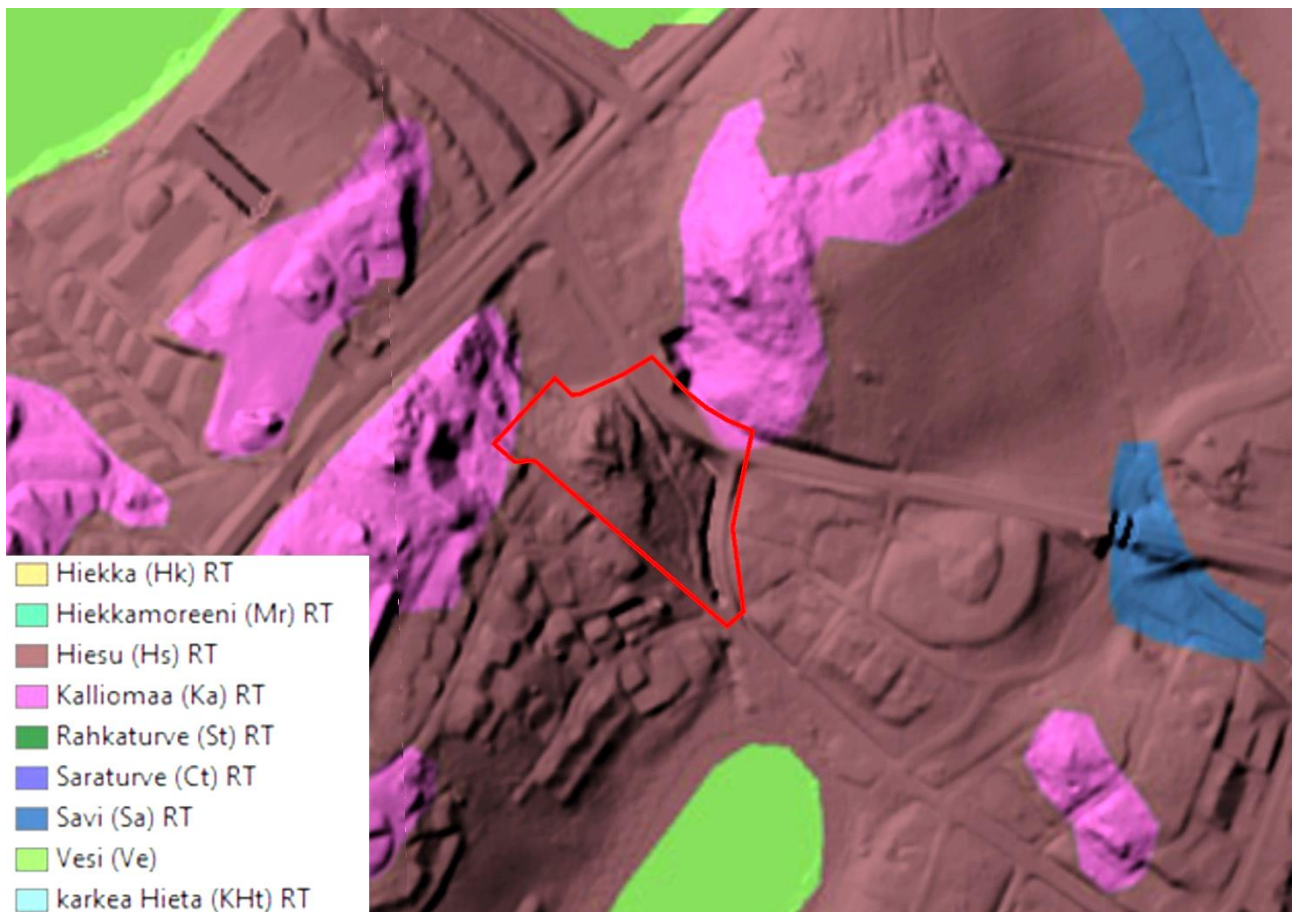
Alueelle 2006-2007 tehdyissä selvityksissä (Pöyry Finland Oy) ei alueelta löydetty merkkejä liito-oravasta tai arvokkaita luontokohteita (tiedonanto 1.7.2016, Soile Turkulainen).

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.

#### 3.2.1 Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston mukaan hiesua. GTK:n aineisto esittää maaperästä suuret linjat, varsinaisia rakentamistoimenpiteitä varten on suoritettava hankekohtaiset pohjatutkimukset tarkempien perustamisolosuhteiden selvittämiseksi.

Hiesu on hienojakoinen, rakenteeltaan huokoinen maalaji, jonka luonnontilainen vesipitoisuus on suuri. Hiesu kantaa heikosti ja häiriintyy jo kaivun aikana. Maalaji on routiva ja sen läjitettävyyttä on heikko. Kaivannot tulee tukea huolella. Kuormitettaessa hiesu puristuu kokoon.



Kuva 4: Maaperä (GTK)

#### 3.2.2 Pohjavesi

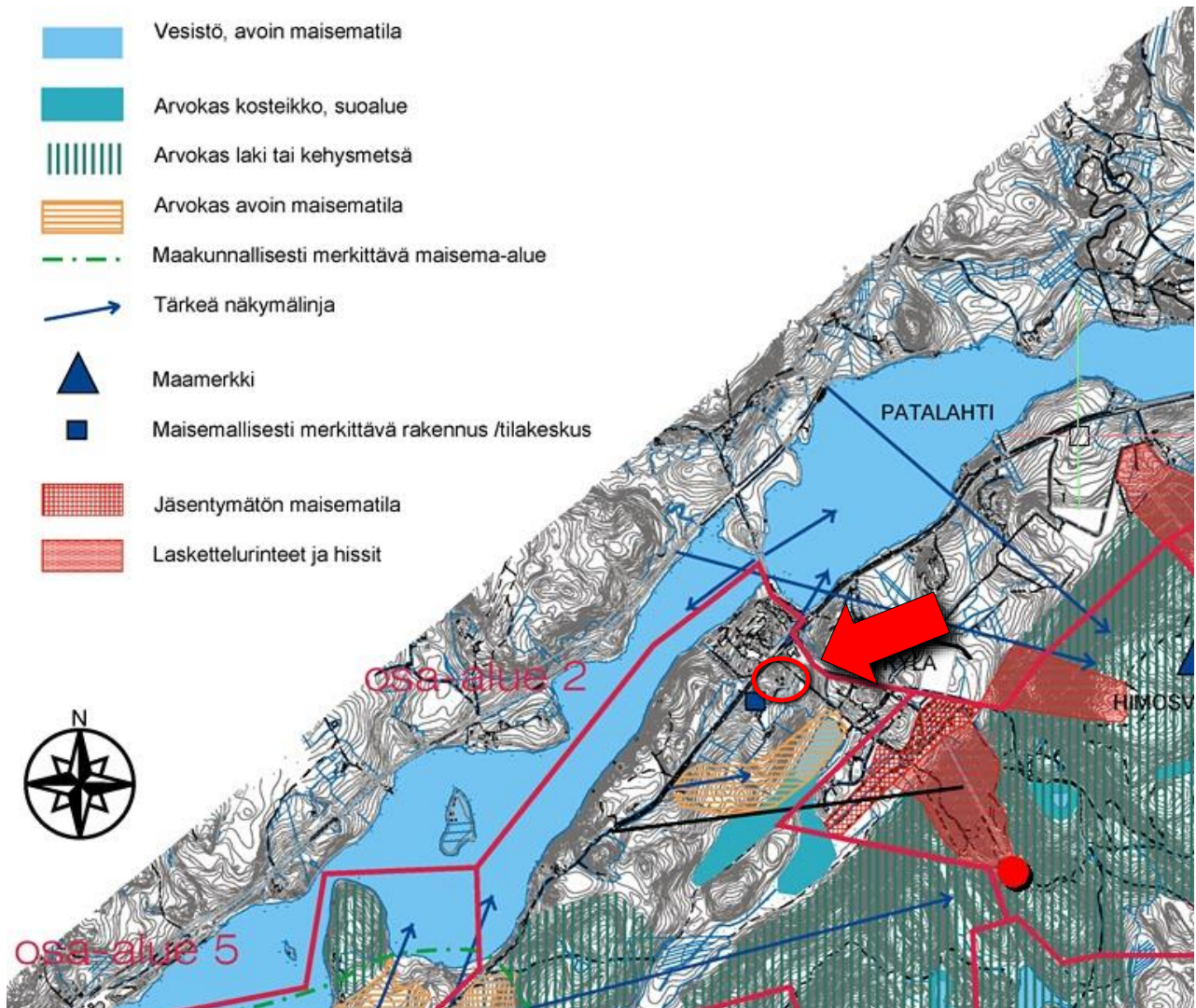
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat yli viiden

kilometrin päässä.

### 3.2.3 Maisema

Maisemamaakuntajaossa Jämsä kuuluu Päijänteen seutuun. Seudulle on ominaista voimakkaan vaihteleva topografia ja luode-kaakko-suuntautuneiden murroslinjojen mukaiset lahdet ja kapeat vesireitit. Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisemakohteita.

Yleiskaavan yhteydessä on tehty alueesta maisemaselvitys<sup>2</sup>. Maisemaselvityksessä suunnittelualue ei sijoitu maisemallisesti arvokkaalle alueelle, mutta on Patalahdelle suuntautuvan tärkeän näkemälinjan alkupisteessä. Alueen lounaispuolella 250 m:n päässä on maisemallisesti merkittävä rakennus (Kuikan talo).



Kuva 5: Ote yleiskaavan maisemaselvityksestä.

**Kuikan talo** kuuluu Suur-Jämsän empiretalot - ryhmään. Talon arvoluokitus on vuoden 2010 RKY:n tarkistuksessa nostettu valtakunnallisesti arvokkaaksi.

<sup>2</sup> Rapola 2010



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

Kuikan talo on toinen Säyrylän kylän vanhoista tiloista ja se sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla mäellä Säyrylätien-Patajoentien varrella. Talo muodostaa yhdessä Säyrylän entisen koulun (nykyinen Mökön koulu, Himos-hotellin kokoustilat) kanssa vanhan Säyrylän keskustan. Kuikan talo on ollut alueella merkittävä vaikuttaja. Talon lähiympäristössä rakennukset ovat uusiutuneet melko paljon ja Kuikan alkuperäinen miljöö on lähes hävinnyt<sup>3</sup>.

### 3.2.4 Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueella on rakennettuna ympäristönä vain katualueet. Olevia rakennuksia on suunnittelualueen kaakkois- ja luoteispuolella. Luoteispuolella on Himos-Center. Himos-Center on rakennettu 2001. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi LPV Oy / Jyväskylä, pääsuunnittelijoina arkkitehdit Jorma Peltonen ja Lasse Kolehmainen. Kerrosala on 1 493 kem<sup>2</sup>. palvelu- ja vastaanottotilojen lisäksi rakennuksessa on varasto-, huolto ja toimistotiloja.



Kuva 6: Himos-Center 2016

Kaakkoispuolella on loma-asuntoalue, joka koostuu erillisistä suunnilleen samankokoisista lomarakennuksista avoimehkossa maisemassa.



Kuva 7: Loma-asuntoaluetta kaakkoispuolella, Länsi-Himoksentien varrella

<sup>3</sup> Keski-Suomen museo kohderaportti 14.12.2005



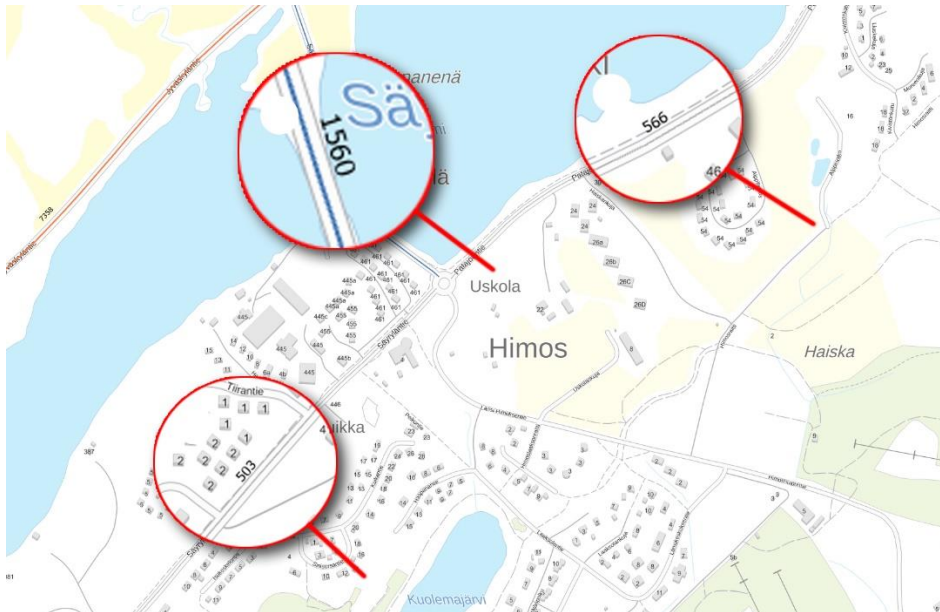


### 3.6 Palvelut

Etäisyys suunnittelualueelta Jämsän kaupungin keskustaan on 5 - 7 km. Keskustassa sijaitsevat Jämsän tärkeimmät kaupalliset ja julkiset palvelut. Lähiympäristössä on pääasiassa yksinomaan matkailutoimintaan liittyviä palveluja.

### 3.7 Liikenne

Valtatieltä Himokseen johtavan tien liikennemäärä on 2021 liikennemääräkartan mukaan 1560 ajoneuvoa / vrk. Säyryläntien liikennemäärä on etelän suuntaan 503 ja pohjoiseen 566 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Liikennemääräkarttoja 2012 - 2021 vertailtaessa sekä Säyryläntien (906 → 504) että valtatie (7442 → 7358) liikennemäärät<sup>4</sup> ovat vähentyneet.

### 3.8 Suunnittelutilanne

#### 3.8.1 Maakuntakaava

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

#### 3.8.2 Yleiskaava

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

#### 3.8.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 13.12.2016 § 71 hyväksymä Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus.

#### 3.8.4 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). Rakennusjärjestys on päivätty 1.1.2009.

#### 3.8.5 Rakennemalli

Jämsään on 2012 laadittu Rakennemalli 2025. Mallin tavoitteena on muodostaa kuntaliitosten

<sup>4</sup> ajoneuvoa vuorokaudessa

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 kaavoitukselle sekä muulle kehittämiselle.

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

### 3.8.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

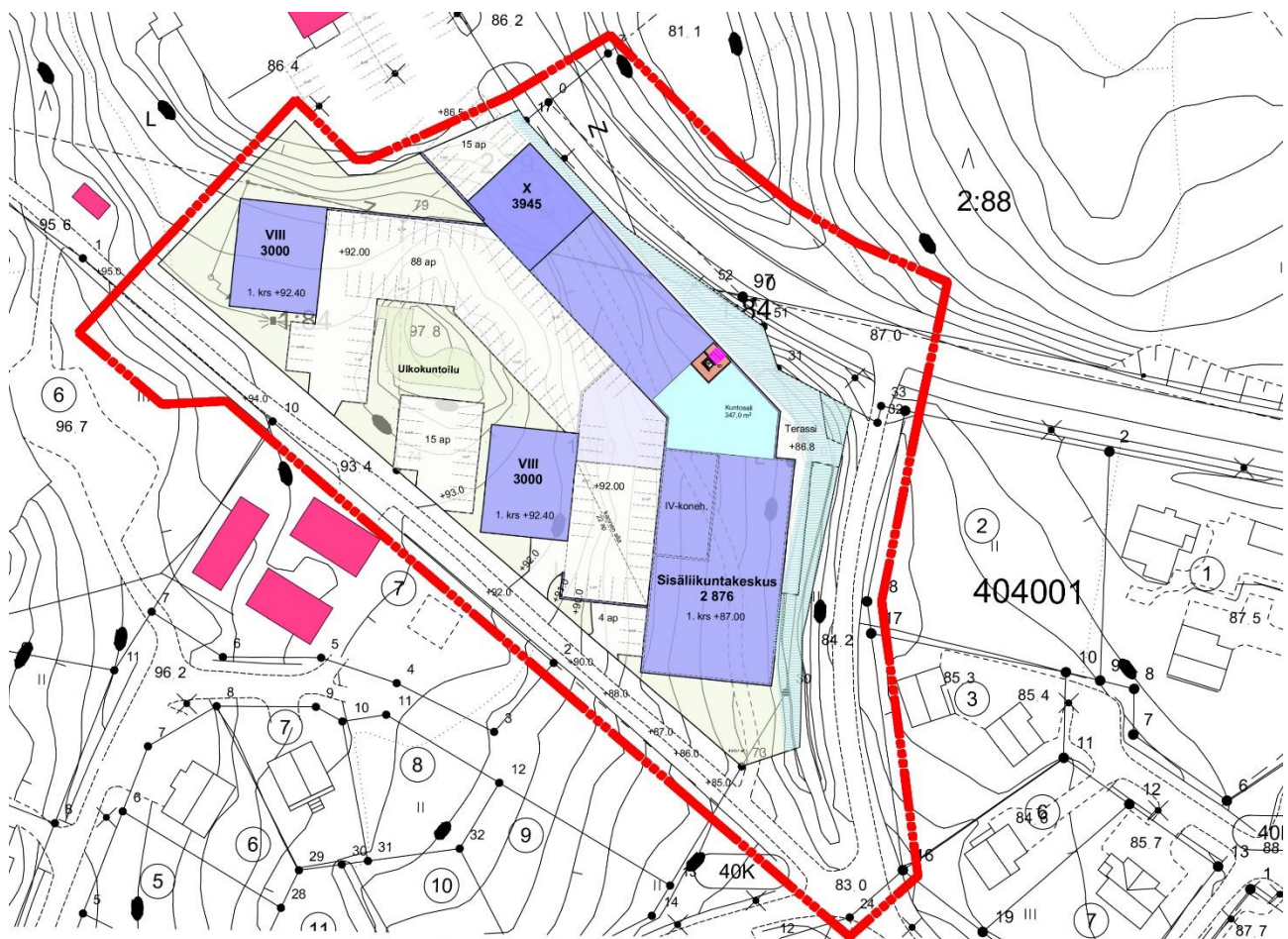
#### Master Plan

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 2013 Päijänteelle asti. Viimeisin MasterPlan on [Himos Master Plan 2035](#).

#### Alustava hankekehitysluonnos

Maanomistajat ovat teettäneet alueelle asemakaavoitusta pohjustamaan alustavan hankekehitysluonnoksen (Arkkitehtipalvelu, 18.6.2021).



Kuva 10: Tontinkäyttöluonnos

Suunnitelmassa kortteliin on sijoitettu kolme tornimaista kerrostaloa, sisäliikuntakeskus (beach volley, padel, keilarata, sisägolf, puku- ja pesutilat), baari- ja liiketiloja sekä sisäpuolelle

paikoitusta. Länsi-Himoksen- ja Haapanantien puoleiselle sivulle tulisi katettu jalkakäytävä-terassi – kokonaisuus. Rakennuskokonaisuus olisi kadun varrella enimmänsä osaa kaksikerroksinen (2. kerroksessa kuntosali ja iv-konehuone). Rakennuksen Himos-Centerin puoleisessa päässä olisi 2. vaiheessa rakennettava 10 -kerroksinen huoneistotorni. Erikseen tontille on esitetty kaksi 8 – kerroksista huoneistotornia. Loppuosa alueesta on varattu ulkokuntoilu- ja viheralueeksi.

Katettu jalkakäytävä ja terassi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa tulvareitiksi varatulle alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty, että rakennusten alin lattiakorkeus tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000). Suunnitelmassa 1. kerroksen lattiakorkeus on merkitty +87,00.

Suunnitelmassa on esitetty 13 000 kem<sup>2</sup>:n rakennusoikeus.

Paikoitusta on suunnitelmassa osoitettu sisäpihan puolelle kahdessa tasossa 125 kpl sekä Himos-Centerin puoleiseen pätyyn 15, yhteensä 140 autopaikkaa (93 kem<sup>2</sup> / autopaikka).





Kuva 11: Suunnitelman havainnekuvia



Kuva 12: Vas: 1.krs, oik: 2.krs

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 13.12.2016 § 71 hyväksymä Kylpylän alueen asemakaavan muutos ja laajennus. Himoksen kylpylän toteutuksesta tehdyn aiesopimuksen määräaika umpeutui 31.12.2020, eikä sopimusta enää jatkettu. Kylpylän toteutuminen siirtyi siten hamaan tulevaisuuteen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu pääosin (kylpylään tukeutuvia) loma-asuntoja ja paikoitusta varten eikä sellaisenaan vastaa muuttuneessa tilanteessa enää maanomistajien tarpeisiin, mistä syystä kaavaa on tarpeen muuttaa. Kiinteistöjen omistajat tekivät kaupungille aloitteen asemakaavan muuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle lomarakentamisen ja paikoituksen lisäksi myös matkailua palvelevia liikunta- ja ravintolapalveluja. Maanomistajat vastaavat kaavoitussopimuksella kaavoituksen kustannuksista.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinvoimalautakunta päätti asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja OAS:n nähtävälle panosta. 26.8.2021 § 6.

### 4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaan liittyen on laadittu MRL:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päiväyksellä 26.8.2021.

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon 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

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021 ja hanke esiteltiin myös kaavoituskatsauksen 23.9.2021 yhteydessä.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen tavoite on yleis- ja maakuntakaavan mukainen. Alueen yleiskaava on tuore eikä sen selvityksissä ole todettu alueella merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääosin kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu. Prosessin aikana pidetään 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 vastineraportissa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet on kuvattu edellä kohdassa 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.

### 4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta (asemakaavan ajantasaisuudesta huolehtiminen), rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20). Kuntalain 1 mukaisesti Kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla.

### 4.4.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

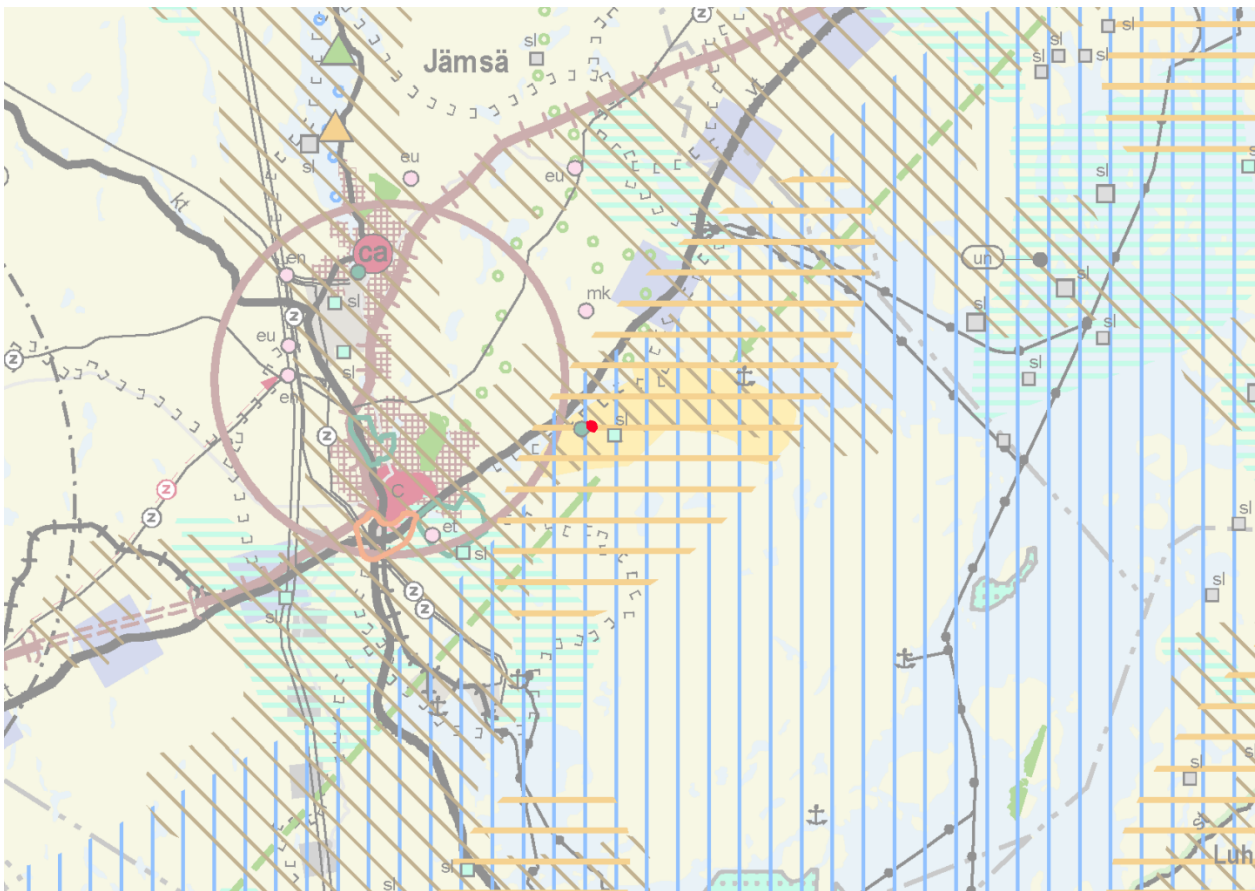
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. VAT sisältää seuraavia tavoitteita aihepiireittäin:

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

Lisätietoja VAT:sta löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

### 4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet

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



*Kuva 13 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).

### **Matkailupalvelujen alue**



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

### **Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue**



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

Suunnittelumääräys: Kehittämisyvyhykkeellä 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. Biotalouden 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.

### **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.

### **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 empiiretalot - 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)

Kuva 14: Maakuntakaavassa huomioitu kohde.

### Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

### Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

Koko maakuntaa koskevista maakuntakaavan suunnittelumääräyksistä suunnittelukohtetta koskevat lähinnä *uusiutuvaa energiaan, kulttuuriympäristöihin ja luonnonvaroihin* liittyvät suunnittelumääräykset:

#### Uusiutuva energia

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

#### Kulttuuriympäristö

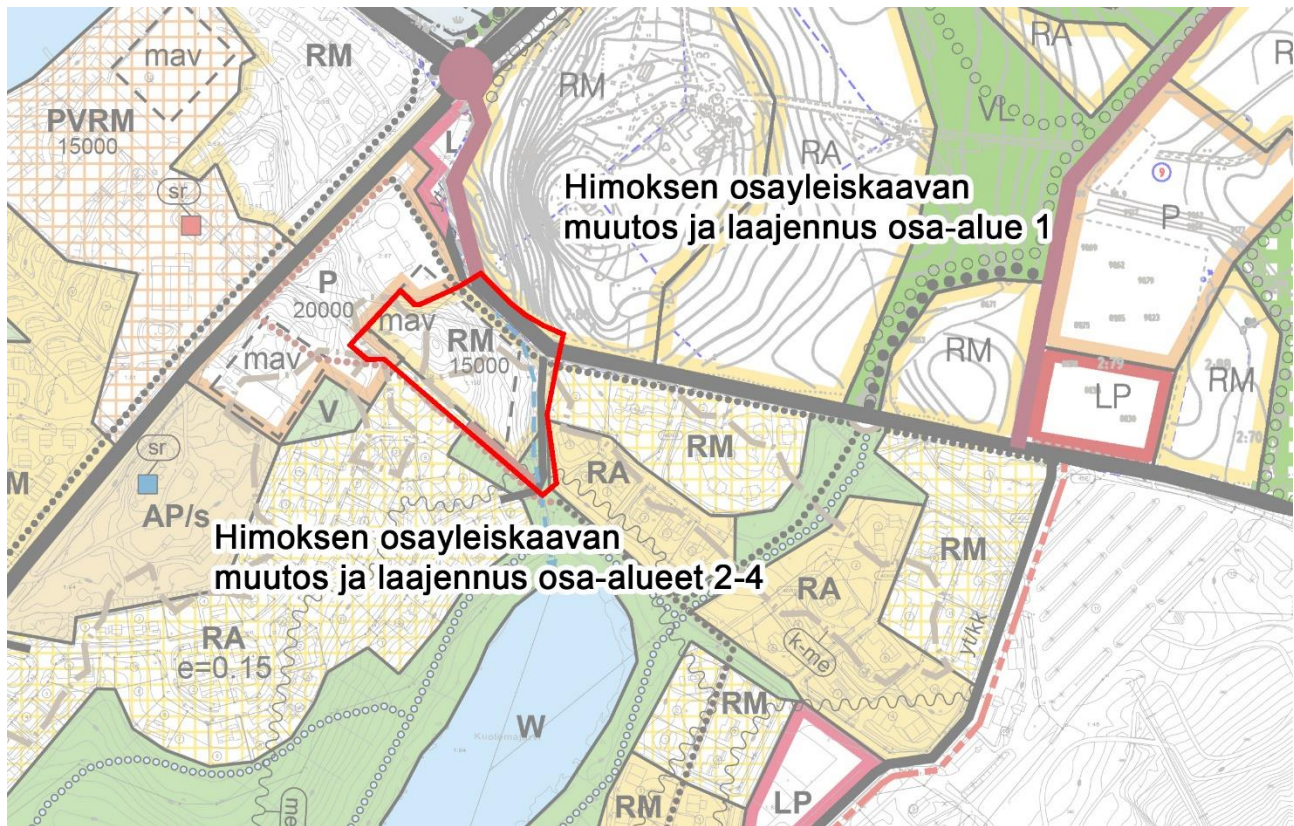
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisestimerkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinne maisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettavamuseoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta.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

#### 4.4.5 Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaavaa muutettaessa on ohjeena yleiskaava. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt alueella *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alueet 2-4 - osayleiskaavan 1. osan*<sup>5</sup> 13.12.2016 § 70. Osayleiskaava tuli voimaan 3.2.2017.



Kuva 15: Suunnittelualue ja osayleiskaava vuodelta 2017

Yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen alue **RM**, jolla on rakennusoikeutta 15 000 kem<sup>2</sup>.

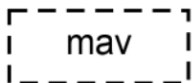


**RM** MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

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

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Muita suunnittelualuetta koskevia tai läheisesti sivuavia merkintöjä ovat:



**mav** OHJEELLINEN MAANALAINEN TILA.

Alueelle voidaan sijoittaa väestönsuoja sekä autopaikoitukseen ja matkailupalveluun liittyviä toimintoja.



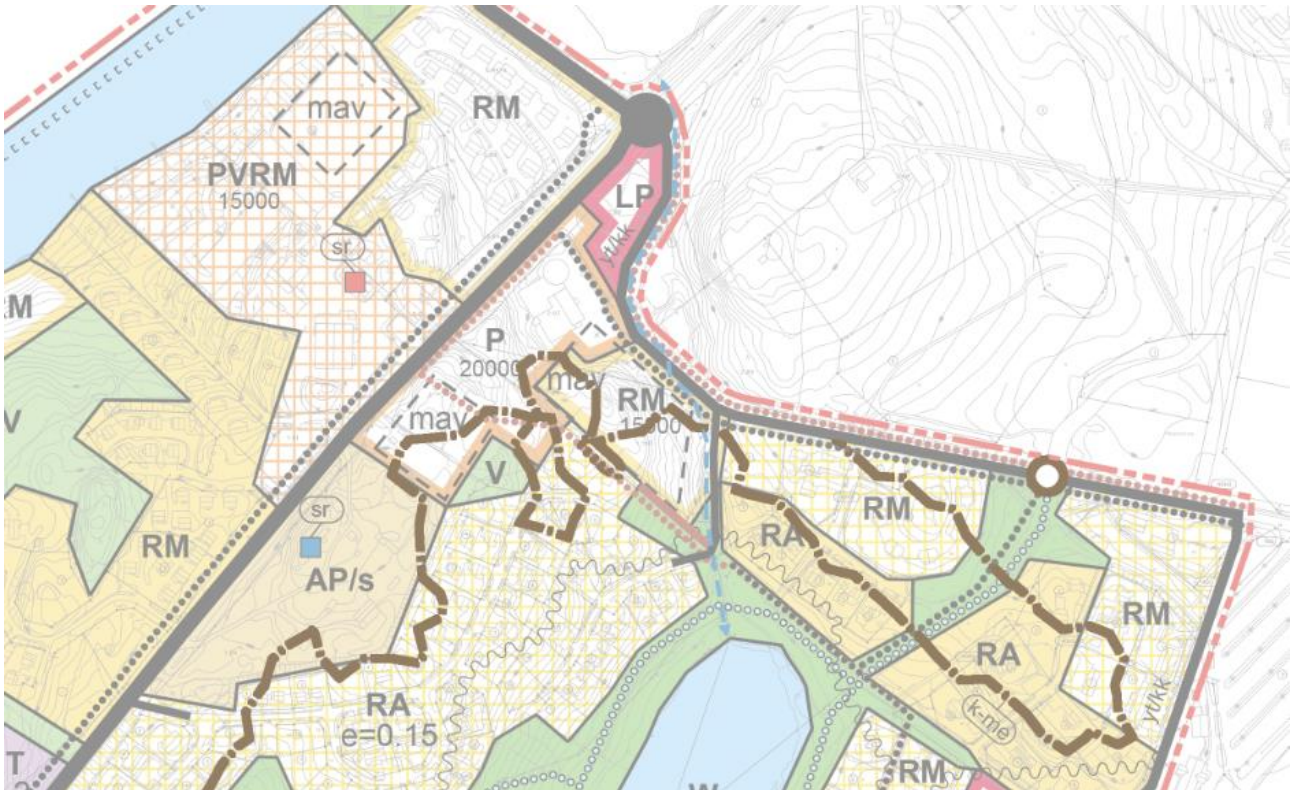
OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI.

Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi.

<sup>5</sup> <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>

**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.



Kuva 16: Yleiskaavan k-me -melualue korostettuna

**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 vesistöisiin suojelutoimenpiteisiin. Asemakaavoituksessa on hulevesiä suunniteltaessa otettava huomioon koko Himoksen alueen hulevedet hulevesien kokonaissuunnitelman mukaisesti. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

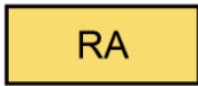
Alue rajautuu alueisiin **P**, **RM** ja **RA**.



**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. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.  
Aluetehtokkuus on enintään 0.05.

Länsi-Himoksentien toisella puolen on voimassa *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 1*, joka sai lainvoiman 21.4.2011<sup>6</sup>. Sen puolella lähin liittyvä alue on Matkailupalvelujen aluetta RM, uusi tai olennaisesti muuttuva.

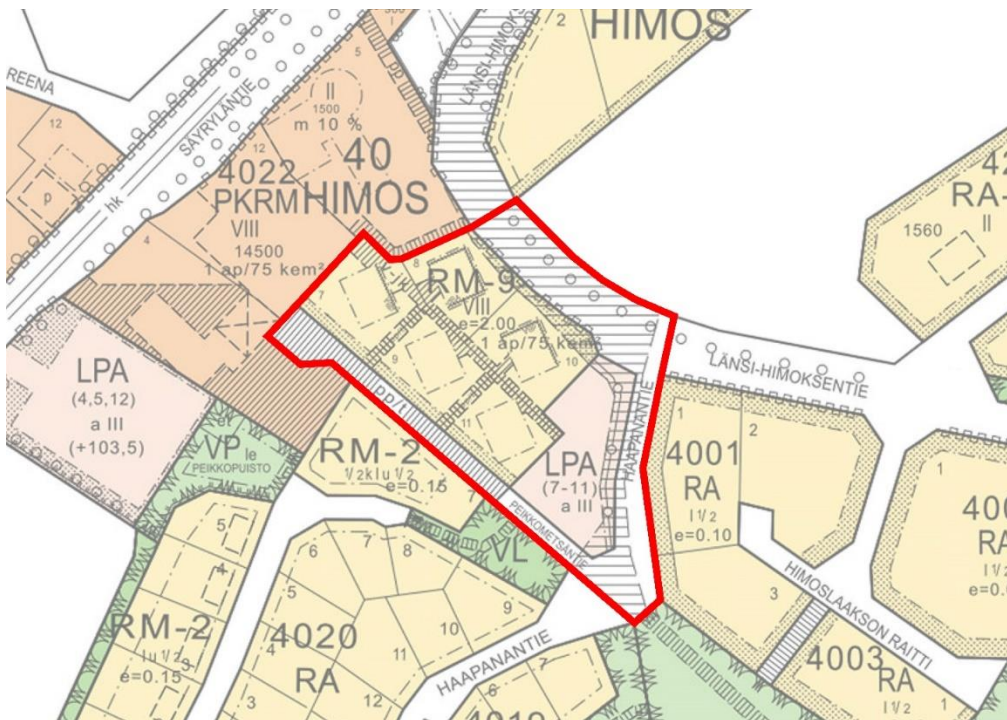


Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva..

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

#### 4.4.6 Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet

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 17: Ote asemakaavayhdistelmästä 19.4.2021

<sup>6</sup> <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/hyvaksytyt-himosalueen-kaavat/261-himoksen-osayleiskaava-osa-alue-1>

**RM-9**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

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

**LPA**  
(11,13)

Autopaikkojen korttelialue.

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



Ohjeellinen alue, jolle on rakennettava/varmistettava tulvareitti. Maanpinnan taso 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 pääarakennuksen 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 ylity. 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 lattiakorko tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000).

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

### Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa

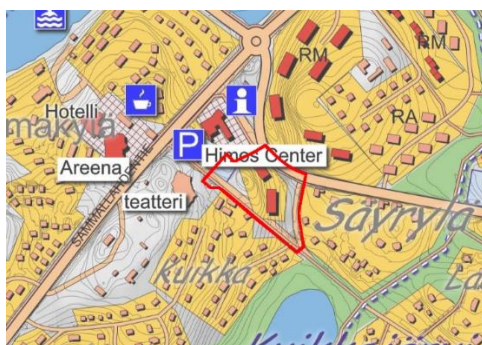
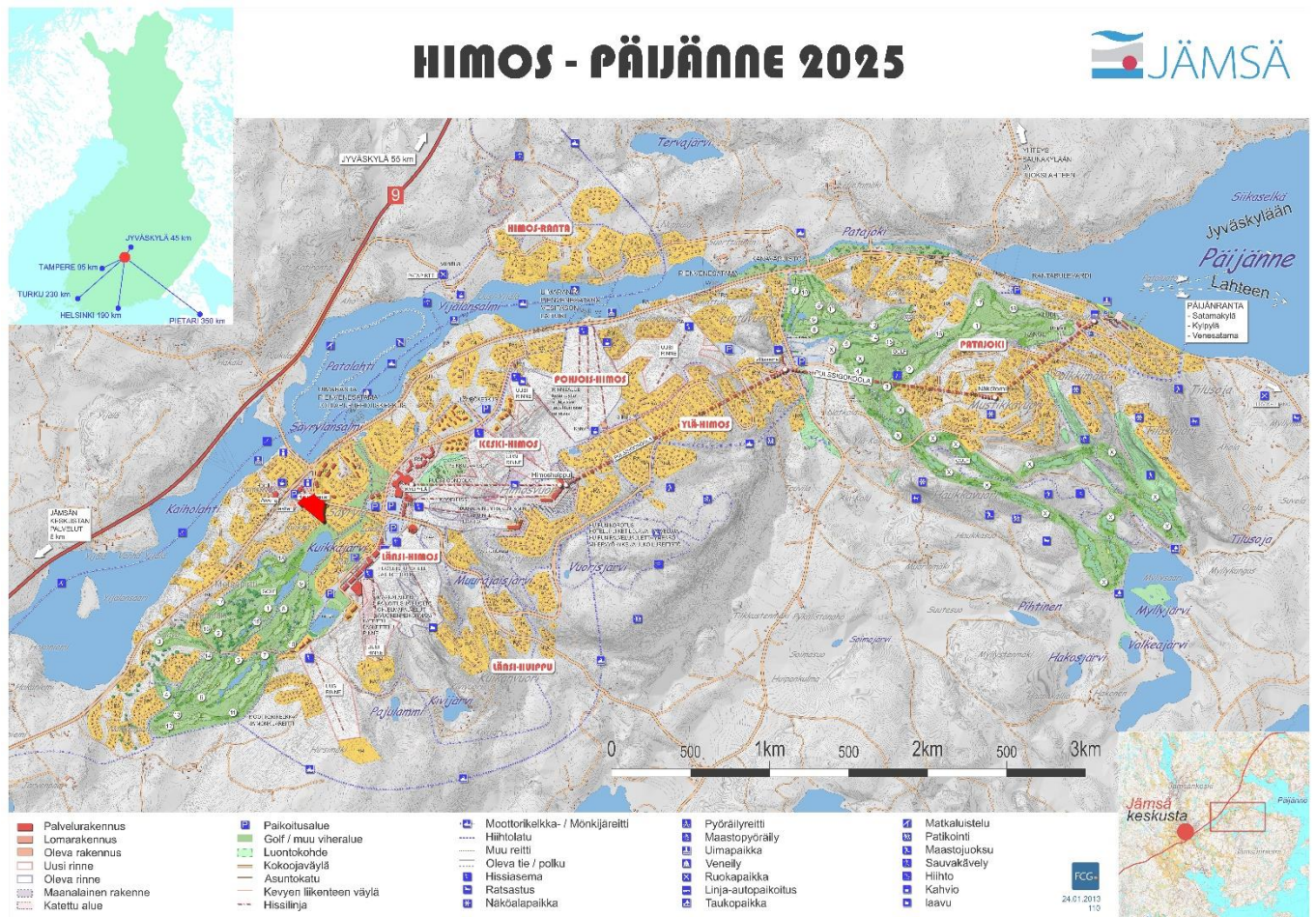
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen RM-9 – korttelialueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e = 2,00$ . RM-9 – korttelialueen pinta-ala on yhteensä 7012 m<sup>2</sup> eli rakennusoikeus on 14 024 kem<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen korttelialueen LPA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

### Tonttijako

Voimassa olevan asemakaavassa on määrätty laadittavaksi erillinen sitova tonttijako.

#### 4.4.7 Master Plan – tavoitteet

Master Plan on kaavarunkomainen yleissuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Master Planissa vuodelta 2013 (Himos-Päijänne 2025) alue on lomaa ja matkailua palveleva alue. Asema- ja yleiskaavoja on tehty MasterPlanin suuntaisesti.



Kuva 18: Alueen sijoittuminen MasterPlanissa 2025

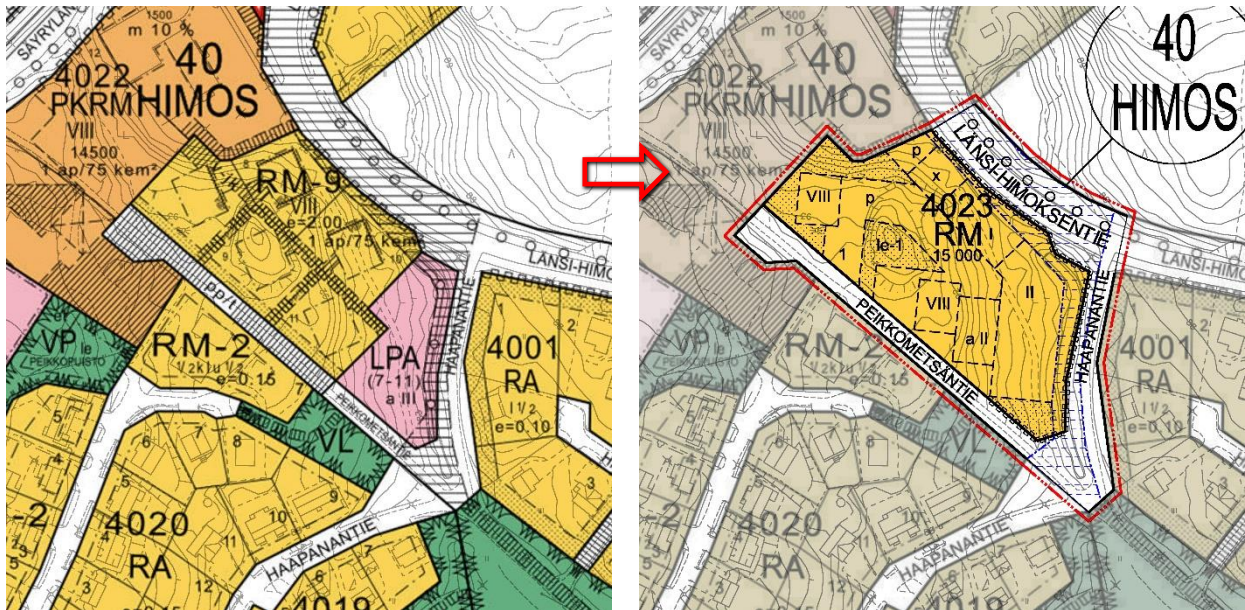
#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Voimassa oleva asemakaava suunniteltiin sillä oletuksella, että alueen viereen olisi toteutunut suuri kylpylähanke. Kylpylähankkeen toteutumisen siirryttyä toistaiseksi epämääräisen kaus tulevaisuuteen alueen loma-asuntokapasiteetin toteutuminen olisi vastaavasti pitkään epätodennäköistä.

Uusien palvelumahdollisuuksien avaaminen edesauttaa alueen matkailuliiketoiminnan kehittymistä ja rakentumista.

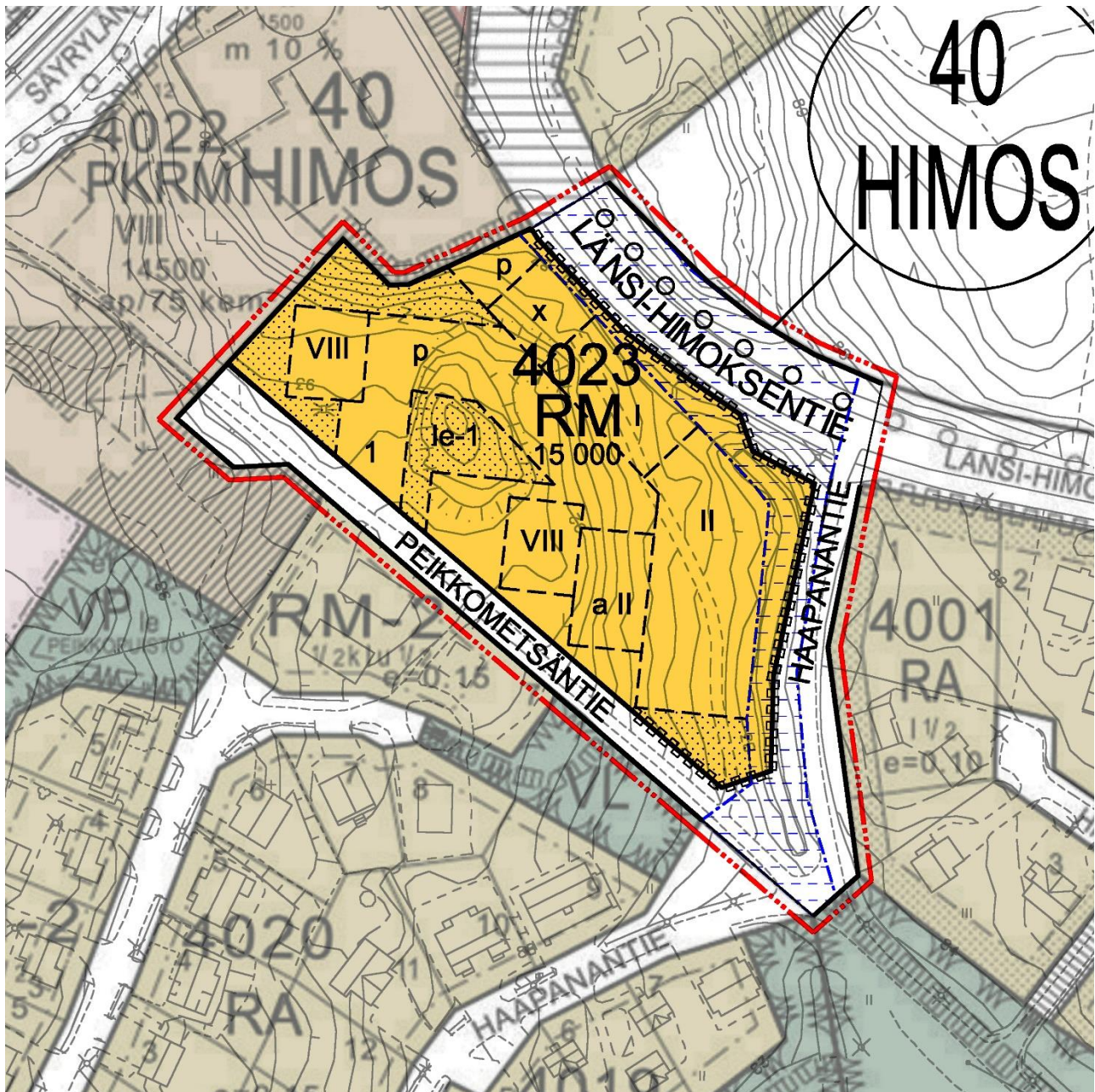
#### 4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Täydentyä kaavaprosessin edetessä.



Kuva 19: Vas: voimassa oleva kaava, oik: kaavaluonnos

## 5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN LUONNOKSEN KUVAUS



Kuva 20: Kaavaluonnos

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan RM – korttelialue, jolle voi rakentaa loma-asuntoja, paikoitusta ja matkailua palvelevia liikunta- sekä ravintolapalveluja.

Asemakaavan rakennusoikeus on yleiskaavan mukainen 15 000 kem<sup>2</sup>.

Tontti on kaavaluonnoksessa jaettu osiin ohjeellisesti (katkoviivat). Tulvareittialue on osoitettu pistekatkoviivalla (ehdoton).

Varsinainen käyttötarkoituksenmukainen rakentaminen on tarkoitettu alueen osiin, joille on määritelty kerrosluku. Loput alueen osat ovat istutettavia (pisteytys), leikki ja/tai ulkoliikunta-alueita (le-1) tai paikoitusalueita (p ja a II).



## 5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset



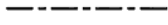
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

40

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HIMOS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

4023

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

HAAPANANTIE

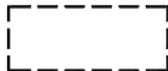
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

15 000

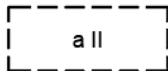
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

X

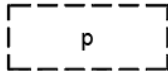
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Ohjeellinen rakennusala.



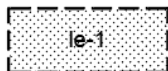
Merkinnän osoittamalle alalle saa sijoittaa autoja useampaan kerrokseen. Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun.



Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Leikki- ja/tai ulkokuntoilupaikka.



Alueen osa, jolle on rakennettava/varmistettava tulvareitti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytysaitaita 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.



Istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET**

Rakennusten tulee olla mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

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

Autopaikkoja on varattava tontille 1 / 90 kem<sup>2</sup>.

**HULEVEDEET**

- Vettä läpäisemättömiltä rakennetuilta pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai – säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma
- Rakennusten alin lattiakorko tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000).

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

## 6 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 6.1.1 Tekninen huolto

Alue on olevan kunnallistekniikan piirissä. Tekniikan mitoituksessa on varauduttu yleiskaavan mitoituksen mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutos tehostaa jo rakennetun teknisen verkoston käyttöä.

#### 6.1.2 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Uudisrakentamisen ja siihen liittyvän majoitus- ja ravintolatoiminnan myötä liikenne Länsi-Himoksentiellä kasvaa. Liikenteen lisääntyminen lisää onnettomuusriskiä.

#### 6.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava lisää toteutuessaan rakennettua ympäristöä 15 000 kem<sup>2</sup>:n verran. Uudisrakentaminen on ympäröivää rakennuskantaa merkittävästi korkeampaa ja tulee korostamaan keskusaluetta.

#### 6.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Etäisyys Kuikan taloon on 250 metriä. Aluesuunnitelmaluonnokseen sisältyy kolme korkeata rakennusmassaa, joiden harjakorkeudet tulisivat olemaan +117 - +119 mpy.



Kuva 21: Kuva virtuaalimallista, Kuikan talo ja aluesuunnitelmaluonnoksen korkeat talomassat.

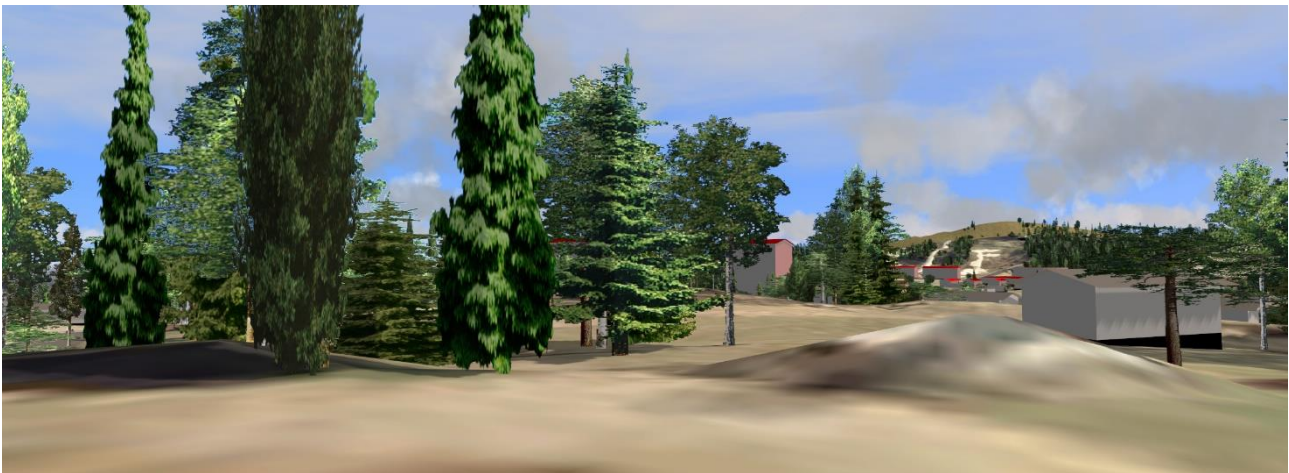
Näkymä – ja maisemavaikutusten arvioimiseksi on alueesta laadittu Maanmittauslaitoksen aineiston pohjalta virtuaalimalli. Maastonpinta vastaa korkeussuhteiltaan todellisuutta.

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.

Virtuaalimallissa on mahdollista tarkastella kohteita halutuista kuvakulmista. Aluesuunnitelman mukaisten korkeimpien rakennusten 3 – 4 ylimmän kerroksen ja Kuikan talon pihan välille tulee virtuaalimallitarkastelun mukaan todenköisästi syntymään näköyhteys välillä olevasta kasvillisuudesta huolimatta. Rakennusten harjat eivät kuitenkaan nouse yli takana näkyvien Himosvuorten profiiliin.



*Kuva 22: Virtuaalimallinäkymä Kuikan talon pihalta silmän korkeudelta kohti suunnittelualueutta ilman kasvillisuutta.*



*Kuva 23: Sama näkymä kasvillisuuden kanssa.*

#### 6.1.5 Muinaismuistot

Kaavalla ei vaikutuksia tunnettuihin muinaismuistoihin.

#### 6.1.6 Väestö

Kaavalla ei osoiteta vakituista asumista, kaavan toteutumisella ei ole vaikutusta väestömäärään.

#### 6.1.7 Yhdyskuntatalous

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti edullista, koska alue on jo olemassa olevan rakenteen yhteydessä. Kaavamuutos ei edellytä kunnalta merkittäviä uusia investointeja

kunnallistekniikkaan. Muutoksen johdosta ei synny tarpeita uusille puistoille tai lähivirkistysalueille, eikä käyttötarkoituksen johdosta opetus-, sosiaali- tai terveyspalveluille. Vesihuollon liittymismaksuista ja kiinteistöveroista kunta saa tuloja.

Rakentaminen toteutetaan yksityisin varoin. Jätevesien pumpaaminen tarvittaessa on kiinteistön omistajan vastuulla ja kustannettava. Asemakaavan muutoksen mahdollistamalla matkailupalvelutilojen toteutumisella voi olla myönteisiä kerrannaisvaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

#### 6.1.8 Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos edesauttaa matkailuliiketoimintaa ja työpaikkojen syntymistä.

### 6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### 6.2.1 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Alueen metsikkö on ollut kauan voimakkaan ihmistoiminnan vaikutuksen alaisena eikä luonnon monimuotoisuuden kannalta enää erityisen arvokas elinympäristö. Kaavan toteuttaminen ei merkittävästi heikennä luonnon monimuotoisuutta tai luonnonvaroja.



Kuva 24: Ilmakuva alueesta toukokuu 2021 (MML)

### 6.2.2 Vaikutukset maisemaan

Aluesuunnitelmaluonnoksen 8 - ja 10 - kerroksiset rakennukset tulevat muodostamaan maisemassa selkeästi erottuvan vertikaalisen elementin. Tornitalot sijoittuvat Länsi-Himoksentien rinteiltä tulevan suoran katuosuuden päätteeksi.



Kuva 25: Näkymä Länsi-Himoksentieltä kohti suunnittelualueetta (Googlemaps)



Kuva 26: Näkymään istutettuna aluesuunnitelman mukaiset korkeat rakennusmassat

Korkeimmat rakennusmassat tulevat näkymään Patalahden yli valtatielle. Valtatieltä tarkasteletuna rakennusten harja ei aivan ylitä vuorten muodostamaa silhuettia.



*Kuva 27: Näkymä valtatieltä (Googlemaps)*



*Kuva 28: Näkymään lisätty aluesuunnitelman mukaiset rakennusmassat*

Myös yläviistosta Himosvuoren rinteiltä tarkasteltuna korkeat rakennusmassat tulevat muodostumaan yhdeksi uudeksi maiseman kiintopisteeksi. Rakennukset korostavat matkailukeskuksen ydinaluetta.



*Kuva 29: Näkymä Himosvuoren huipulta*

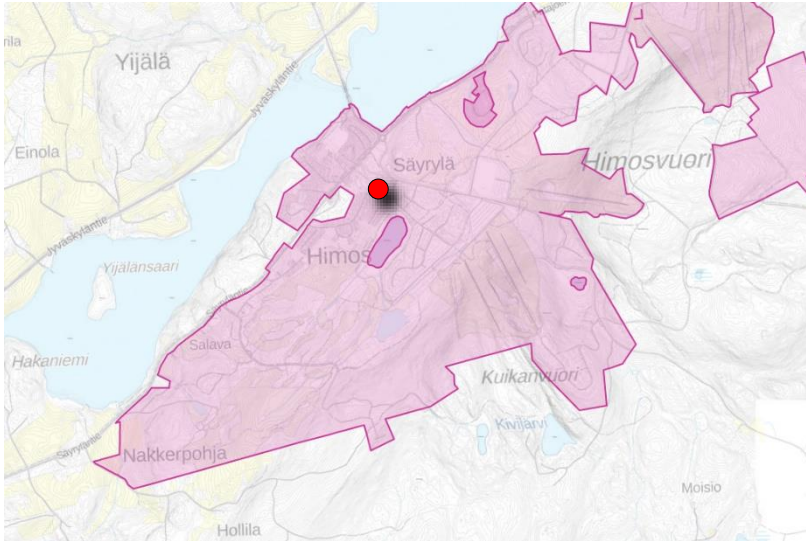


*Kuva 30: Näkymä Himosvuoren huipulta, uudet rakennusmassat istutettu kuvaan*



### 6.2.3 Hulevedet

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella, 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla, 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä ja 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin (MRL 103c).



*Kuva 31: Hulevesijärjestelmän vaikutusalue Himoksella. Suunnittelukohte osoitettu punaisella täplällä.*

Kiinteistön hulevesien hallinta kuuluu kiinteistön omistajalle. Hulevedet on johdettava *kunnan hulevesijärjestelmään*, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

*Kunnan hulevesijärjestelmällä* tarkoitetaan hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain (119/2001) 17 a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja.

Suunnittelukohte sisältyy kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueelle.

Rakentamisen myötä valtaosa alueen pinta-alasta muuttuu hulevettä tuottavaksi, katto- tai muuten vettä läpäisemättömäksi pinnaksi.

Hulevesien laadun hallinta on tehokkainta lähellä hulevesien syntyäpaikkaa, jolloin vesimäärät ovat vielä suhteellisen pieniä ja hallintajärjestelmät voivat olla pienimuotoisia.

Tontille ei sen korkean aseman johdosta tule hulevesiä muualta. Riittäväksi viivytyksmääräksi arvioidaan yleisesti 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden.

Kaavamääräyksellä määrätään viivyttämään hulevesiä tontilla ja lisäksi esittämään hulevesien käsittelystä suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

### 6.2.4 Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Kaavan toteutumisen myötä keskukseen tulee uutta majoituskapasiteettia, liiketiloja, sisäliikunta- ja ravintolapalveluita. Sosiaalinen ympäristö vilkastuu.

### 6.2.5 Pohjavedet

Ei pohjavesialuetta, ei vaikutuksia.

### 6.2.6 Maa- ja kallioperä

Suunnittelualue on kumpuileva ja rakentaminen edellyttää maa- ja todennäköisesti kallioperän merkittävää muokkausta.

### 6.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

#### 6.3.1 Ihmisten elinot ja elinympäristö

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

#### 6.3.2 Melu

Yleiskaavaa varten on 2016 päivitetty meluselvitys, jonka yhteydessä on arvioitu liikennemelua vuonna 2040.

Yleiskaavakartalle on merkitty alue, jolla laskennallinen melutaso selvityksen mukaan ylittää ennustetulla liikennemäärällä 45 dB(A).

Yleiskaavassa määrätään, että alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvi-valenttitaso), $L_{Aeq,T}$ enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
<b>ULKONA</b>		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB <sup>1) 2)</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistys-alueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB <sup>3)</sup>
<b>SISÄLLÄ</b>		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

<sup>1)</sup>Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

<sup>2)</sup>Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

<sup>3)</sup>Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

#### Taulukko 1: Vnp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

Suunnittelualue sijoittuu laskennallisessa selvityksessä loma-asumiseen käytettävien alueiden melun ohjearvojen yläpuolelle.

Ympäristöministeriö on antanut 24.11.2017 rakennusten ääniympäristön suunnittelua ja toteutusta koskevan [asetuksen](#). Asetus tuli voimaan 1.1.2018 ja korvasi Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa C1 olevat määräykset asuinrakennusten ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta sekä osissa C1 ja D2 olevat määräykset taloteknisten laitteiden sallittavista äänitasoista. Asetus ei muuta Vnp993/1992 ohjearvoja.

Tavanomaisen seinärakenteen (30 dB) arvioidaan riittävän vaimentamaan melun sisätiloissa ohjearvojen alapuolelle. Rakennusmassat muodostavat piha-alueille melulta suojaisia osia. Autokannan tuleva murros – siirtyminen sähkökäyttöisiin ja robottiohjautuviin ajoneuvoihin – tulee osaltaan vähentämään liikennemelua.

### 6.4 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen matkailutoiminnan kehittämisen erityisesti palvelutarjonnan lisäämisen myötä. Muutos kompensoi kylpylähankkeen viivästymisen vaikutuksia.

## 6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön merkittävin häiriötekijä on liikennemelu sekä alueella järjestettävien festivaalien aiheuttamat ajoittaiset liikenneruuhkat ja äänet (musiikki).

## 7 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTAVOITTEISIIN

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

### 7.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusoikeuden pysyessä yleiskaavan mukaisena säilyy muutosalueella yleiskaavan mukainen väljyys. Rakentamisen tapaa ohjataan ympäristöön soveltuvaksi.

### 7.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin:

<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 kestävyyttä.
Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.	Kaava liittyy olemassa olevaan rakenteeseen ja verkostoihin.
Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.	Kaavalla osoitetaan loma-asumista ja matkailupalveluja.
Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä 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.

### 7.3 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuutos tehostaa alueen käyttöä matkailukohteena. Rakentaminen on lomitettu alueen virkistystoimintojen kanssa ja liittyy jo rakennettuun 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 rakentamistapaa ohjaavin kaavamääräyksin.

Rakennusalueella on mahdollista hyödyntää mm. aurinkoenergiaa uusiutuvana energiamuotona.

Kaavamuutos tukee Himoksen merkittävää matkailupalvelujen aluetta.

### 7.4 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Suhde
Toimiva aluerakenne	
Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyntuomista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä.  Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	<i>Uudisrakentaminen Himoksen alueen kehittämistä matkailukohteena.  Suunnittelualue täydentää jo olemassa olevaa aluetta.</i>
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.	<i>Täydennysrakentaminen tukee olevaa yhdyskuntarakennetta.</i>
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.	<i>Kaavan mukainen rakentaminen tukee matkailualueen kehittämistä.</i>
Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.	<i>Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaavan toteutuessaan tuo lisää käyttöä alueen olevalle rakennuskannalle (matkailupalvelut).</i>
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.  Alueen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet on huomioitu.</i>

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	
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 pääliikenneyhteyksiä ja verkostoja.	<i>Kaavan toteutuminen ei edellytä uutta katurakentamista. Olemassa olevan asemakaavan muutos on kustannustehokas pääliikenneyhteyksien 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.

## 8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 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.

### 8.2 Muinaismuistot

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

Jos rakentamisen yhteydessä tavataan merkkejä mahdollisesta ennestään tuntemattomasta kiinteästä muinaisjäännöksestä (kuten kivijalkoja, puurakenteita tai palanutta maata), on Muinaismuistolain mukaisesti työ keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta museoviranomaiselle (Keski-Suomen museo) tarpeellisia toimenpiteitä varten.

### 8.3 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-alueesta on laadittu alustava hankesuunnitelmaluonnos. Kaavamuuotos mahdollistaa hankesuunnitelmaluonnoksen mukaisen ratkaisun yhtenä vaihtoehtona.

### 8.4 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy