

JÄMSÄN KAUPUNKI

Peikkorinteen asemakaavamuutos

Kaavaselostus



EHDOTUSVAIHE

FCG Finnish Consulting Group Oy

24.3.2022

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 muodostuvat korttelin 4023 tontit 1 ja 2 sekä niihin liittyvät katualueet Länsi-Himoksentie, Haapanantie ja Peikkometsäntie.

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

Vireilletulosta päätettiin 26.8.2021 § 6, vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021

1.1.8 Käsittelypäivämäärät

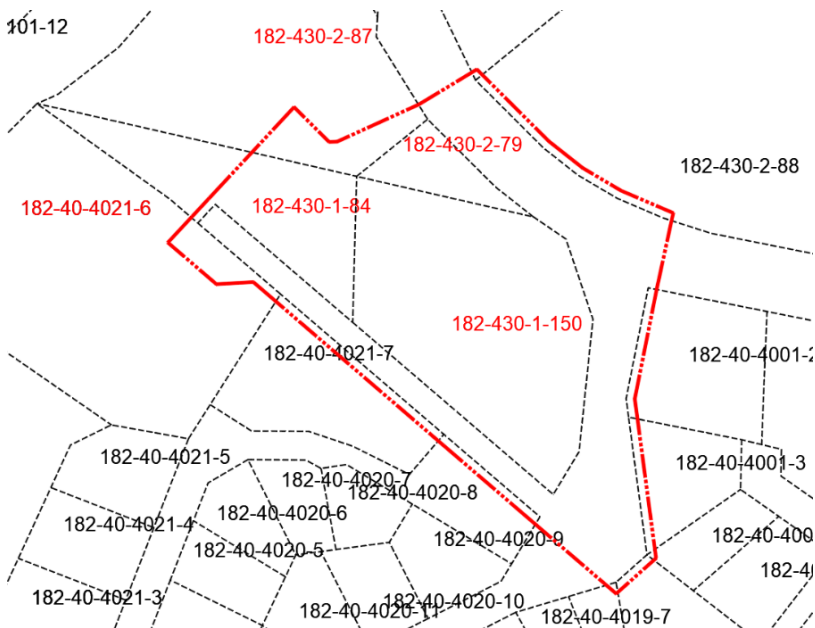
Elinvoimalautakunta 26.8.2021 § 6: päätös asemakaavan muutoksen vireillepanosta, vireille tulon kuulutuksesta ja OAS:n nähtäville panosta.

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

Peikkorinteen 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	15
5	Asemakaavan muutoksen ehdotuksen kuvaus	34
6	Kaavan vaikutukset	37
7	Kaavan suhde suunnittelutavoitteisiin	46
8	Asemakaavan toteutus	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kunnallistekninen yleissuunnitelma (Haapanan- ja Peikkometsäntie – kadut ja vesihuolto)
3. Hulevesiselvitys
4. Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Alustava hankekehitysluonnos 2021 ja 2022
- Voimassa olevat asemakaavat liitteineen
- 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. 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/>)

¹ <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 nähtävälle panosta.26.8.2021 § 6
- Kaavamuutoshanke mainittiin kaavoituskatsauksessa 23.9.2021
- Vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021
- Kaavaluonnos oli elinvoimalautakunnan käsiteltävänä 16.12.2021 § 67
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 14.1.2022 – 10.2.2022 välisen ajan

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.

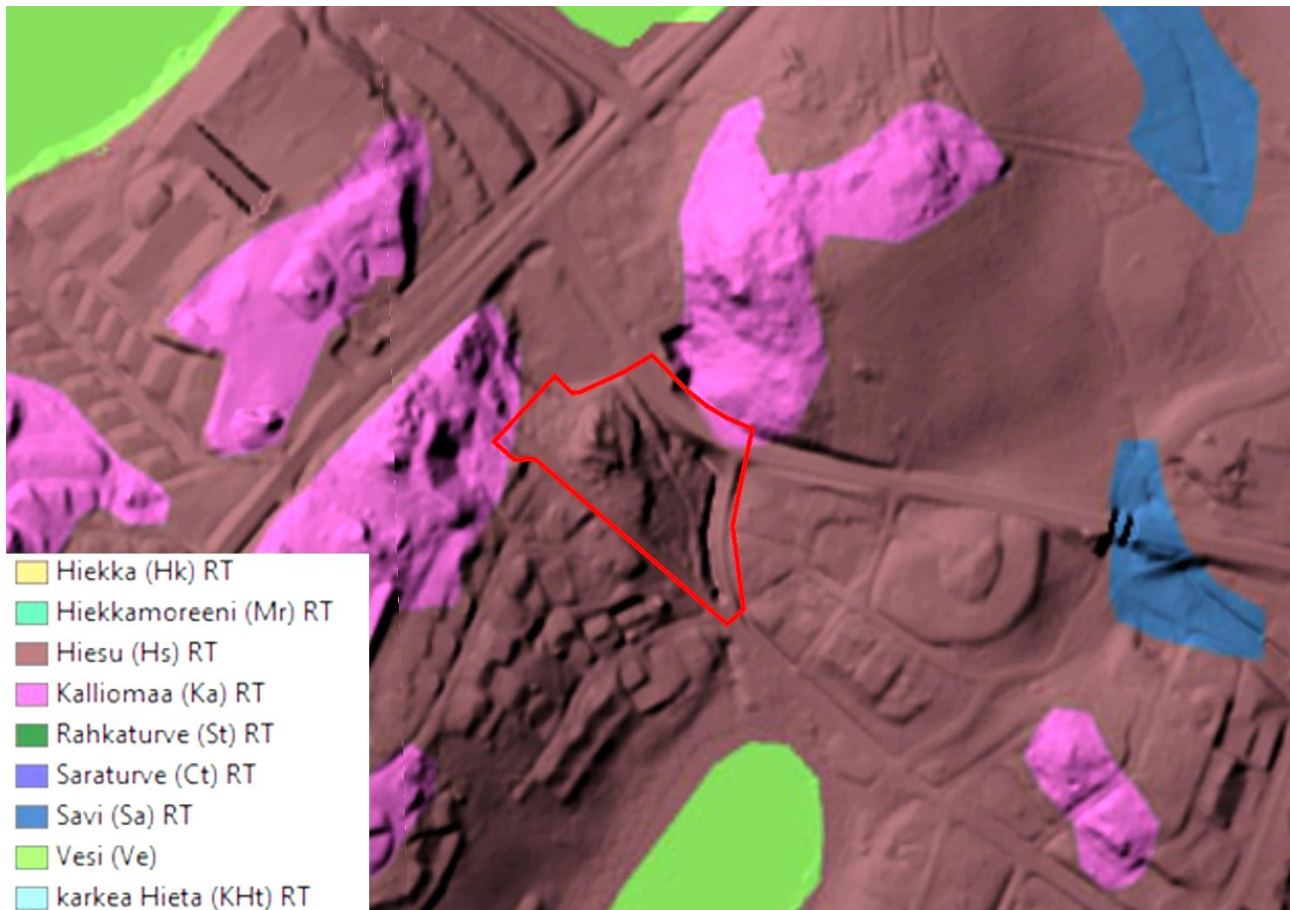
Alueelle 2006-2007 tehdyissä selvityksissä (Pöyry Finland Oy) ei alueelta löydetty merkkejä liito-oravasta tai arvokkaita luontokohteita (tiedonanto 1.7.2016, Soile Turkulainen).

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

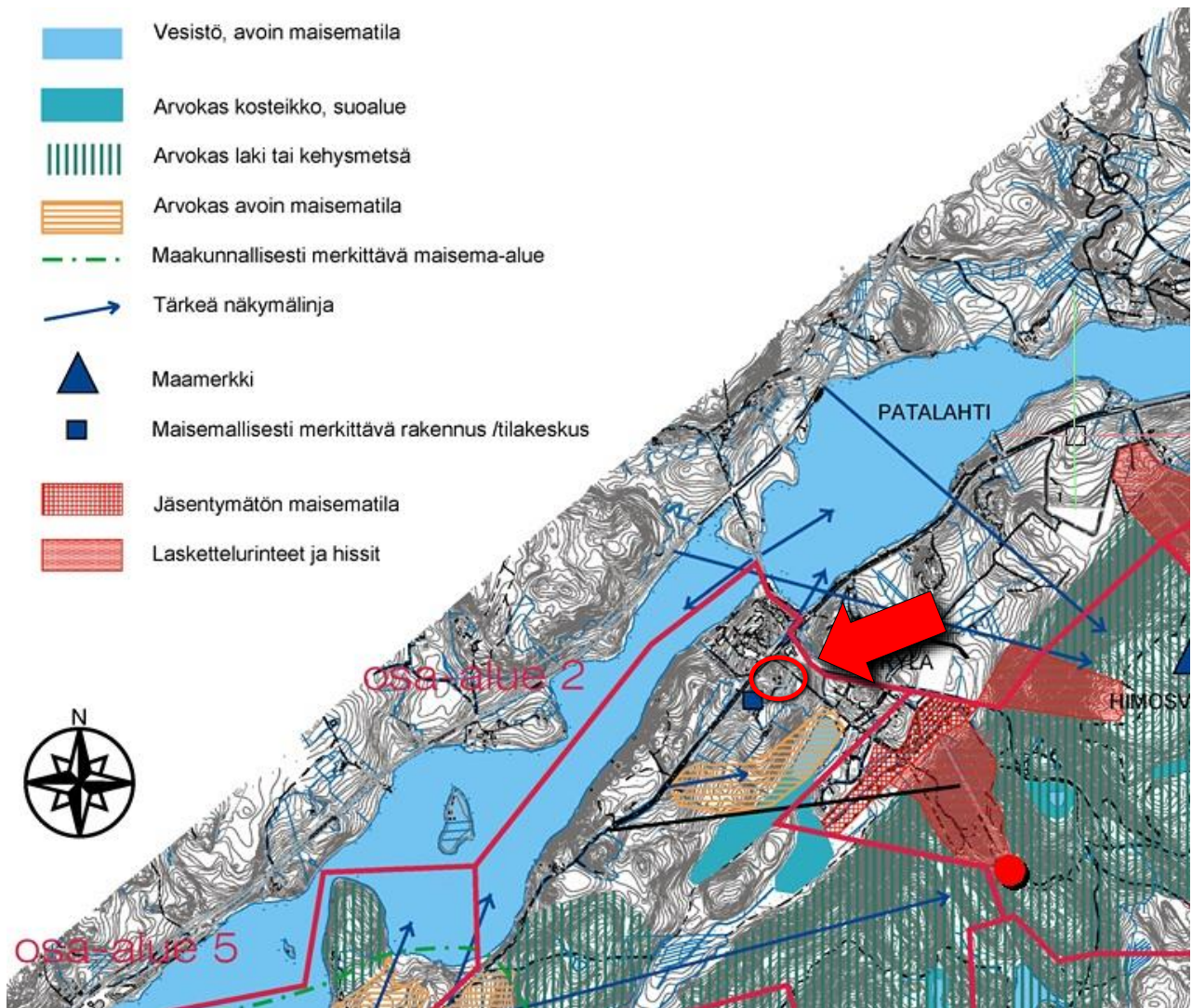
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat yli viiden kilometrin päässä.

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.

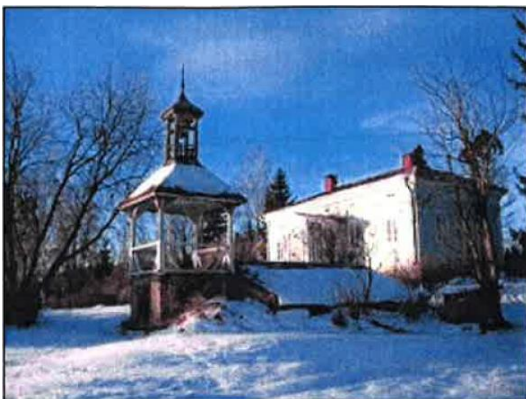
Yleiskaavan yhteydessä on tehty alueesta maisemaselvitys². Maisemaselvityksessä suunnittelualue ei sijoitu maisemallisesti arvokkaalle alueelle, mutta on Patalahdelle suuntautuvan tärkeän näkemälinjan alkupisteessä. Alueen lounaispuolella 250 m:n päässä on maisemallisesti merkittävä rakennus (Kuikan talo).

² Rapola 2010



Kuva 5: Ote yleiskaavan maisemaselvityksestä.

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



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

Kuikan talo on toinen Säyrylän kylän vanhoista tiloista ja se sijaitsee maisemallisesti merkittävällä paikalla mäellä Säyrylängtien-Patajoentien varrella. Talo muodostaa yhdessä Säyrylän entisen koulun (nykyinen Mökön koulu, Himos-hotellin kokoustilat) kanssa vanhan

Säyrylän keskustan. Kuikan talo on ollut alueella merkittävä vaikuttaja. Talon lähiympäristössä rakennukset ovat uusiutuneet melko paljon ja Kuikan alkuperäinen miljöö on lähes hävinnyt³.

3.2.4 Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueella on rakennettuna ympäristönä vain katualueet. Olevia rakennuksia on suunnittelualueen kaakkois-, lounais- 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 kem². 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



Kuva 8: Rakennuksia Haapanantien varrella suunnittelualueen lounaispuolella.

³ Keski-Suomen museo kohderaportti 14.12.2005

3.3 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

3.4 Kunnallistekniikka

Alue on vesihuollon piirissä. Lähimmät runkolinjat ovat Länsi-Himoksentien ja Haapanantien varrella. Vesihuollosta Himoksen alueella vastaa Himos-Infra Oy.



Kuva 9: Vesihuoltoverkko

3.5 Maanomistus

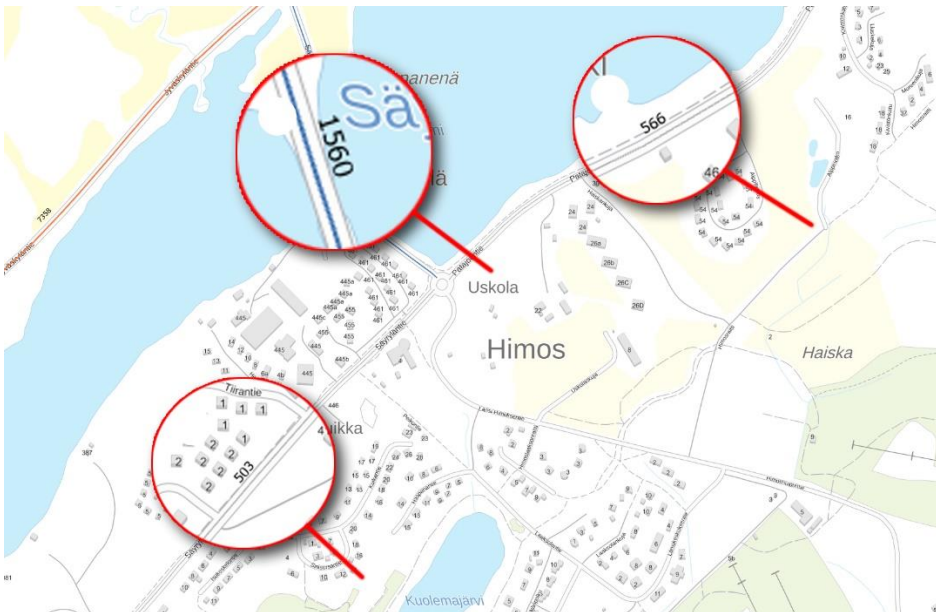
Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

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.



Liikennemääräkartoja 2012 - 2021 vertailtaessa sekä Sääryläntien (906 → 504) että valtatien (7442 → 7358) liikennemäärät⁴ 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 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-Jyväskylän Äänekoski -kehittämisyöhykkeelle.

⁴ ajoneuvoa vuorokaudessa

3.8.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

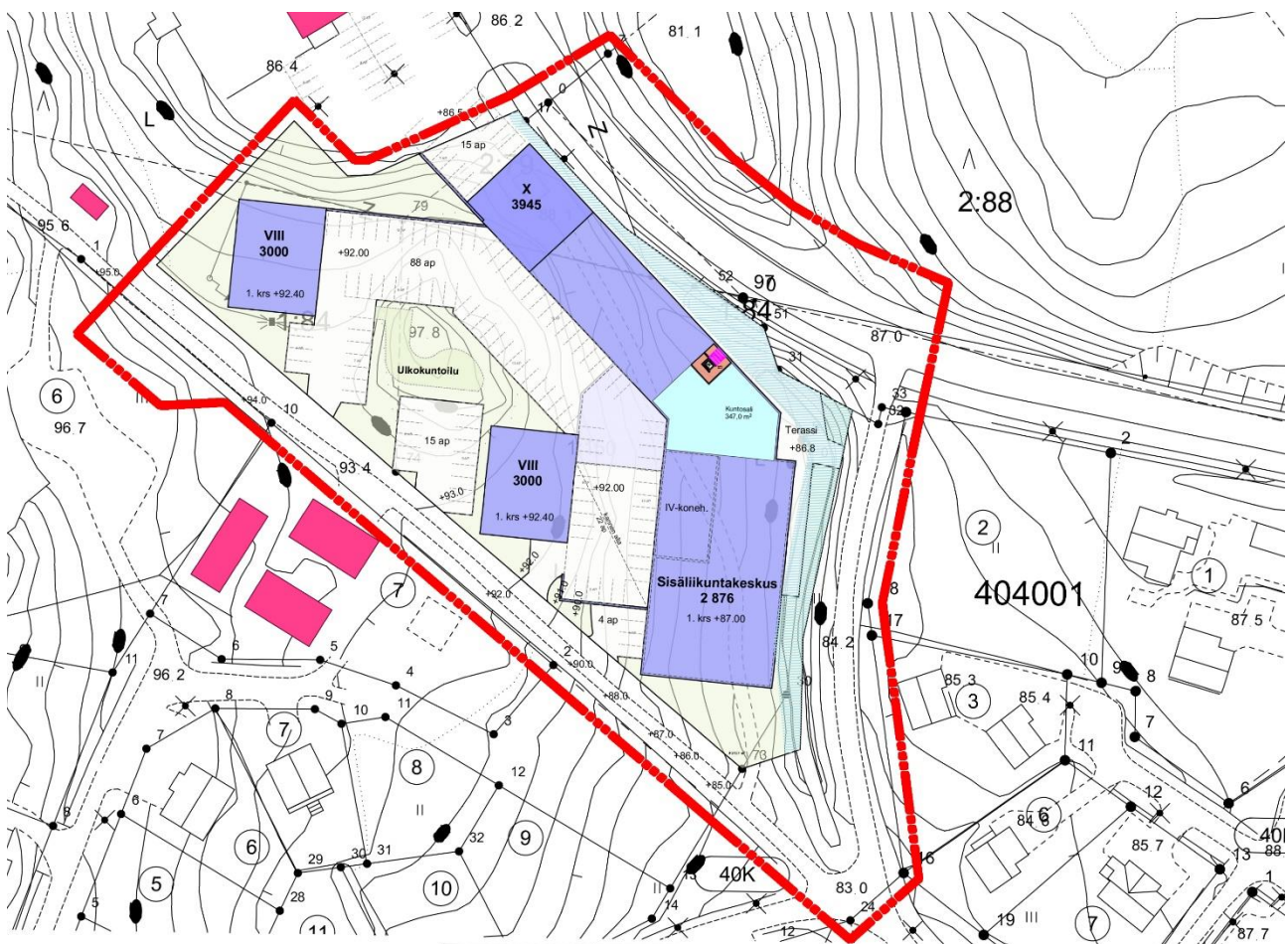
Master Plan

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 2021

Maanomistajat olivat 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 sisäpihan puolelle paikoitusta. Länsi-Himoksen- ja Haapanantien puoleiselle sivulle tulisi katettu jalkakäytävä-terassi – kokonaisuus. Rakennuskokonaisuus on 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 suunnitelmassa osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa tulvareitiksi varatulle alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty, että

rakennusten alin lattiakorko tulvareitin varrella tulee olla vähintään + 82,5 (N2000). Suunnitelmassa 1. kerroksen lattiakoroksi on merkitty +87,00.

Suunnitelmassa oli esitetty 13 000 kem²:n rakennusoikeus.

Paikoitusta on suunnitelmassa osoitettu sisäpihan puolelle kahdessa tasossa 125 kpl sekä Himos-Centerin puoleiseen pätyyn 15, yhteensä 140 autopaikkaa (93 kem² / autopaikka).

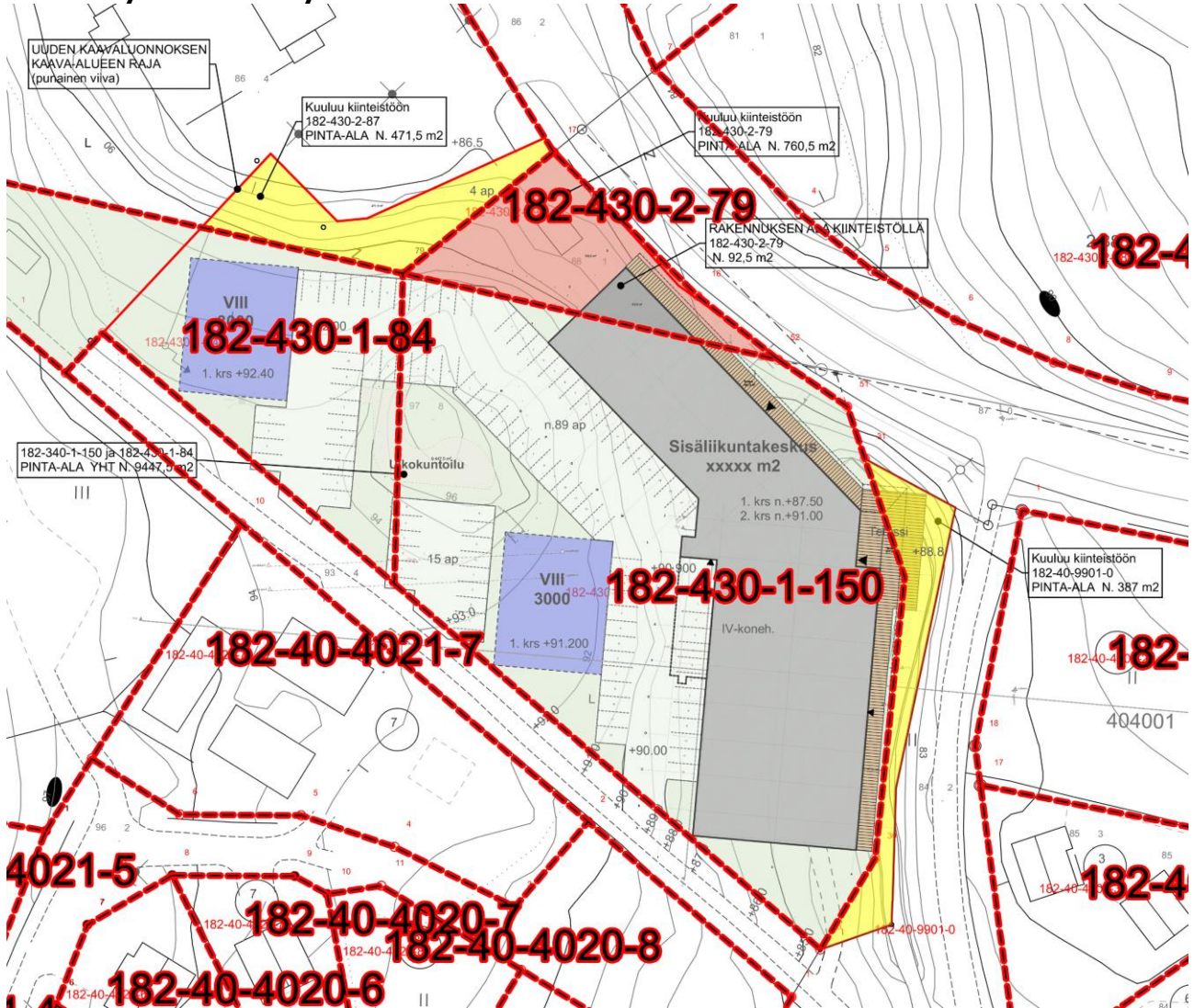




Kuva 11: Suunnitelman havainnekuvia



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

Päivitetty hankekehitysluonnos 2022**Kuva 13: Hankekehitysluonnos 2022**

Asemapiirroksen uudessa luonnoksessa 9.2.2022 Ylä-Himoksentien – Haapanantien varrelle sijoittuvan sisäliikuntakeskuksen suunnitelmaa on täsmennetty. Pohjoisosaan sijoittuvaa tornitaloa ei enää esitetä.

Osa sisäliikuntakeskusta - rakennukseen kuuluvasta terassista on kiinteistön 182-40-9901-1 puolella. Ko. kiinteistön rajausta ei noudata voimassa olevan asemakaavan mukaista Haapanantien katualueen rajausta.

Uudessa suunnitelmassa on ilmoitettu 108 autopaikkaa. Kaksitasoinen paikoitusosa on poistettu.

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 sellaisena 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 nähtäville 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, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös erilaiset yhteisöt kuten mm. asukas-, kiinteistö- ja ympäristöyhdistykset, sekä viranomais tahot.

4.3.2 Vireilletulo

Hanketta esiteltiin kaavoituskatsauksen 23.9.2021 yhteydessä, vireilletulosta kuulutettiin 8.10.2021.

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 lähetettiin viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

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

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa.

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

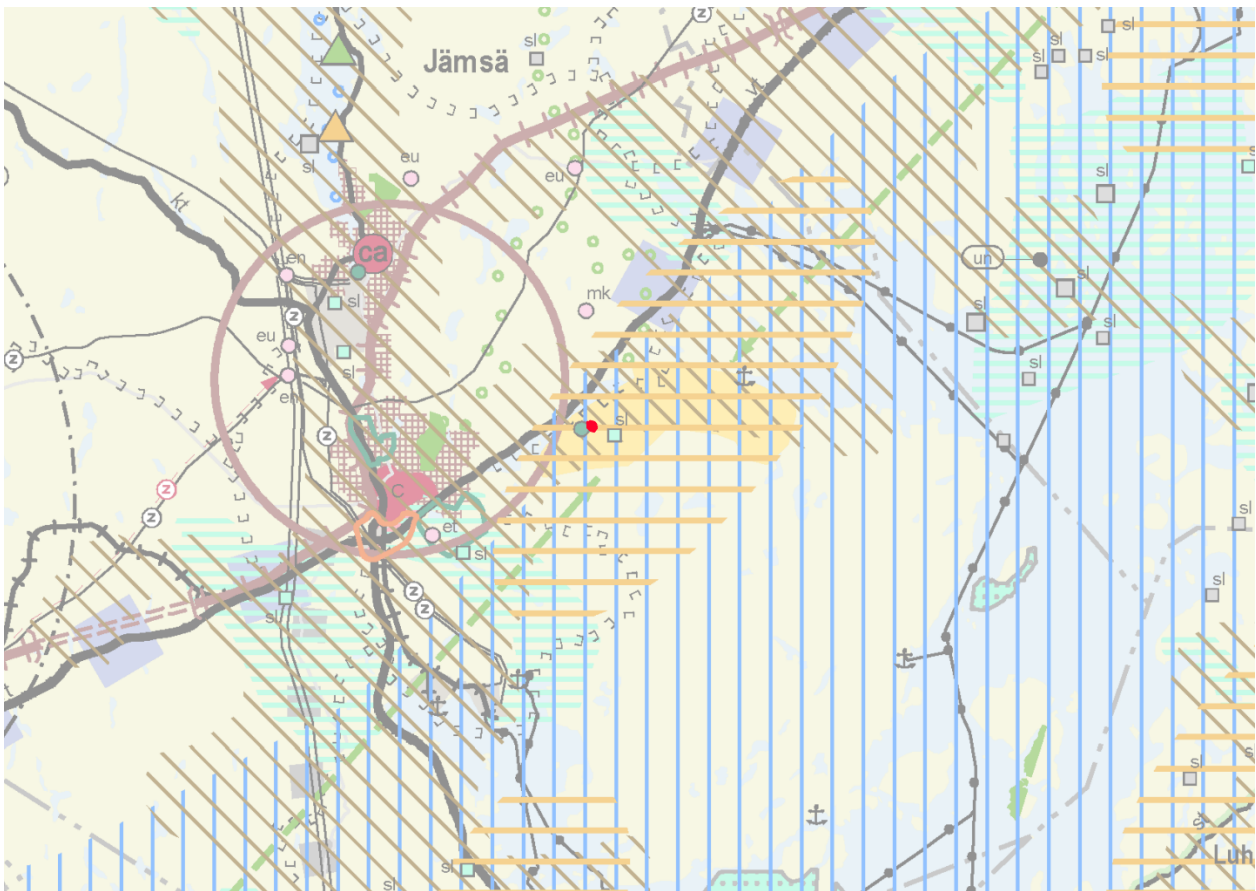
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. VAT sisältää seuraavia tavoitteita aihepiireittäin:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä 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.

4.4.4 Maakuntakaavan tavoitteet

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



Kuva 14 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 virkistys-alueen 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 virkistys-alueiden palvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalous-alueen 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. Alueiden käytön 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 empiretalot -ryhmään. Talo nostettiin vuoden 2010 RKY:n tarkistuksessa valtakunnallisesti arvokkaaksi.



Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

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



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

Kuva 15: Maakuntakaavassa huomioitu kohde.

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

Matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue

(sininen pystyviivoitus): Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tärkeät matkailu- ja virkistyskäytössä olevat tai siihen soveltuvat alueet.

Suunnittelumääräys: Alueidenkäytön suunnittelussa turvataan toimivat reitistöt ja virkistysalueet ja niiden maisema- ja ympäristöarvot sekä matkailullinen hyödyntäminen. Alueen käytön suunnittelussa on huolehdittava, ettei hanke tai suunnitelma yksinään tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja. Metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

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

Uusiutuva energia

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

Kulttuuriympäristö

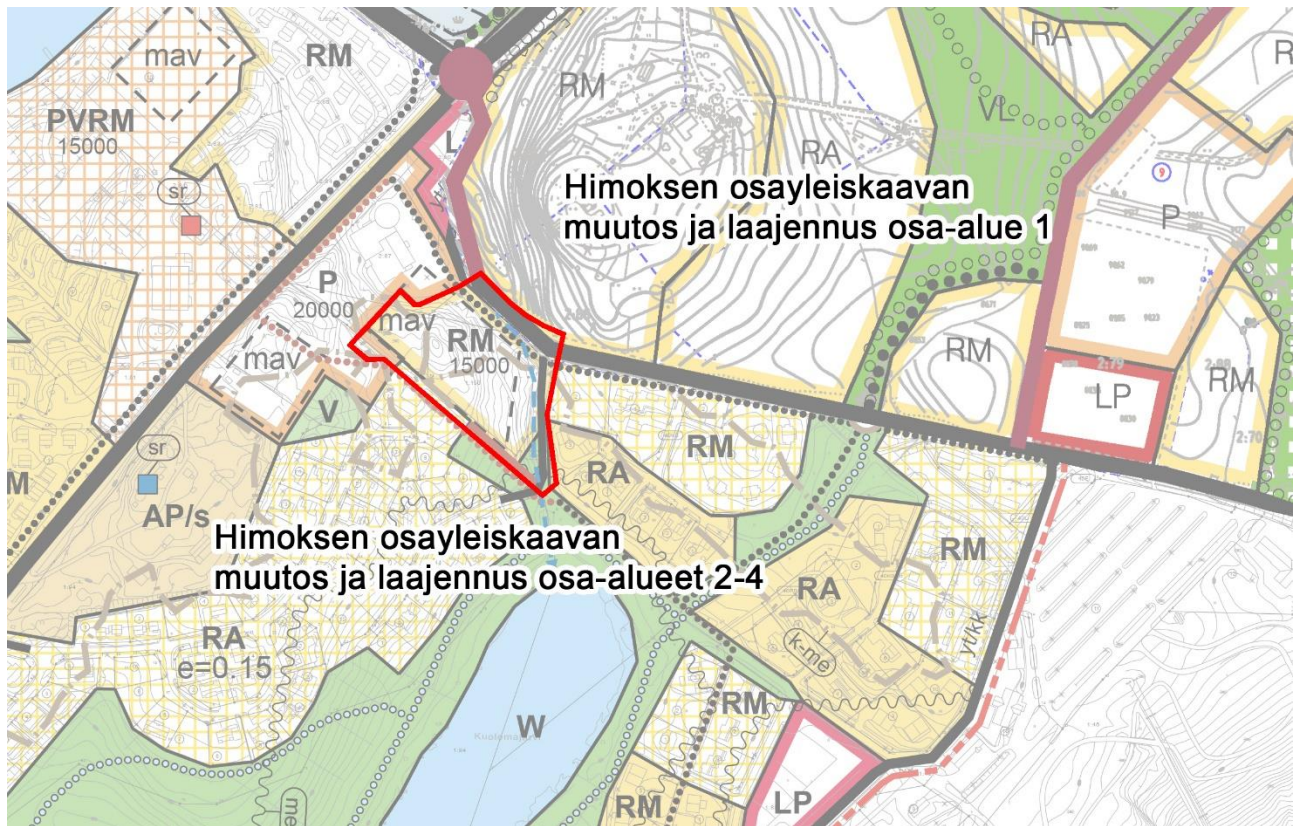
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tunnetut muinaisjäännökset ja maakunnallisestimerkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sekä arvokkaat perinne maisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. 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*⁵ 13.12.2016 § 70. Osayleiskaava tuli voimaan 3.2.2017.



Kuva 16: Suunnittelualue ja osayleiskaava vuodelta 2017

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

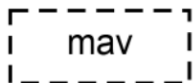


MATKAILUPALVELUJEN ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.

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

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Muita suunnittelualuetta koskevia tai läheisesti sivuavia merkintöjä ovat:



OHJEELLINEN MAANALAINEN TILA.

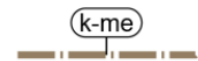
Alueelle voidaan sijoittaa väestönsuoja sekä autopaikoitukseen ja matkailupalveluun liittyviä toimintoja.



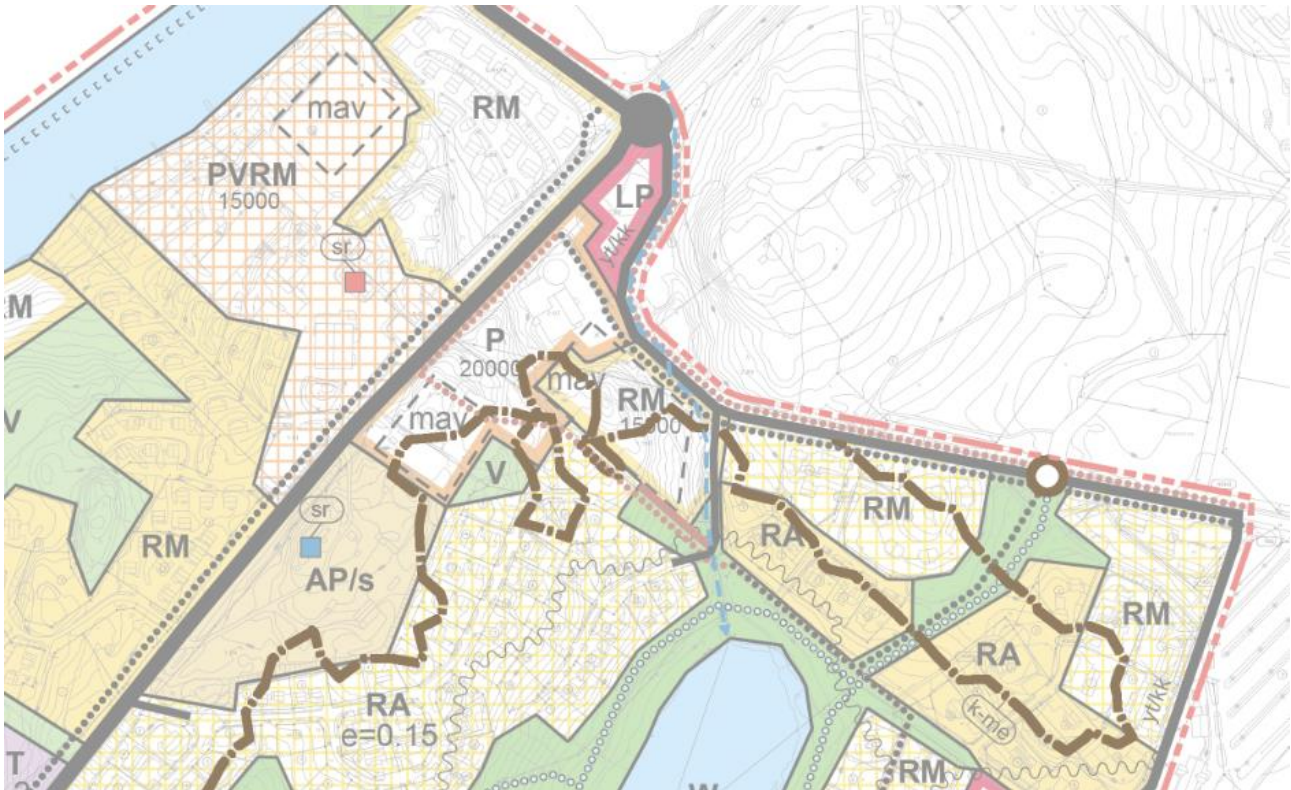
OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI.

Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi.

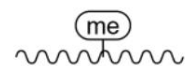
⁵ <https://www.jamsa.fi/palvelut/kaavoitus-ja-rakentaminen/kaavoitus/himosalueen-kaavat/hyvakasytyt-himosalueen-kaavat/3752-himoksen-osayleiskaavan-muutos-ja-laajennus-osa-alueet-2-4-osa-1>

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

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



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Aluetehtävyys on enintään 0.20.
Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

RA

LOMA-ASUNTOALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.05.

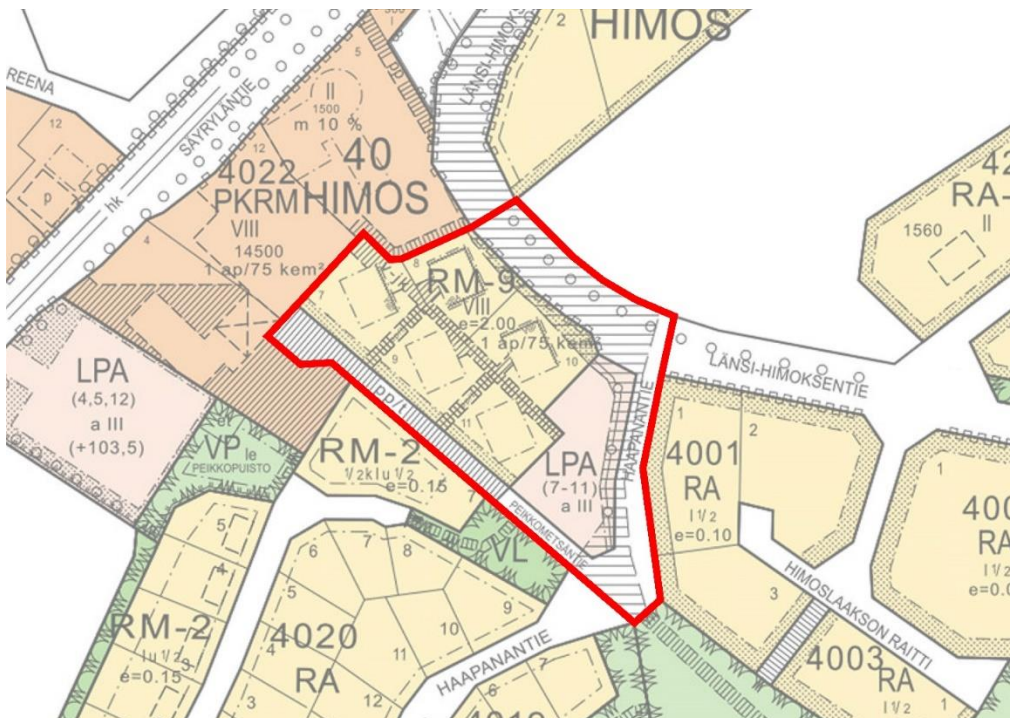
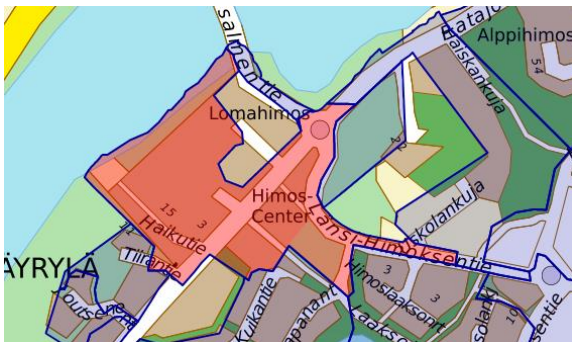
Länsi-Himoksentien toisella puolen on voimassa *Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 1*, joka sai lainvoiman 21.4.2011⁶. Sen puolella lähin liittyvä alue on Matkailupalvelujen aluetta RM, uusi tai olennaisesti muuttuva.

RM

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

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 18: Ote asemakaavayhdistelmästä 19.4.2021

⁶ <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 taseaus ja rakenteet tulee reitillä toteuttaa siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti. Reitille ja sen varrelle saa rakentaa viivytysaltaita 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 korkeuksien 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 viivyttaa tonteilla ja paikoitusalueilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai – säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää 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, 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

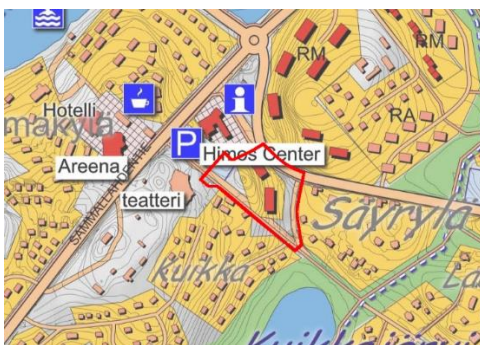
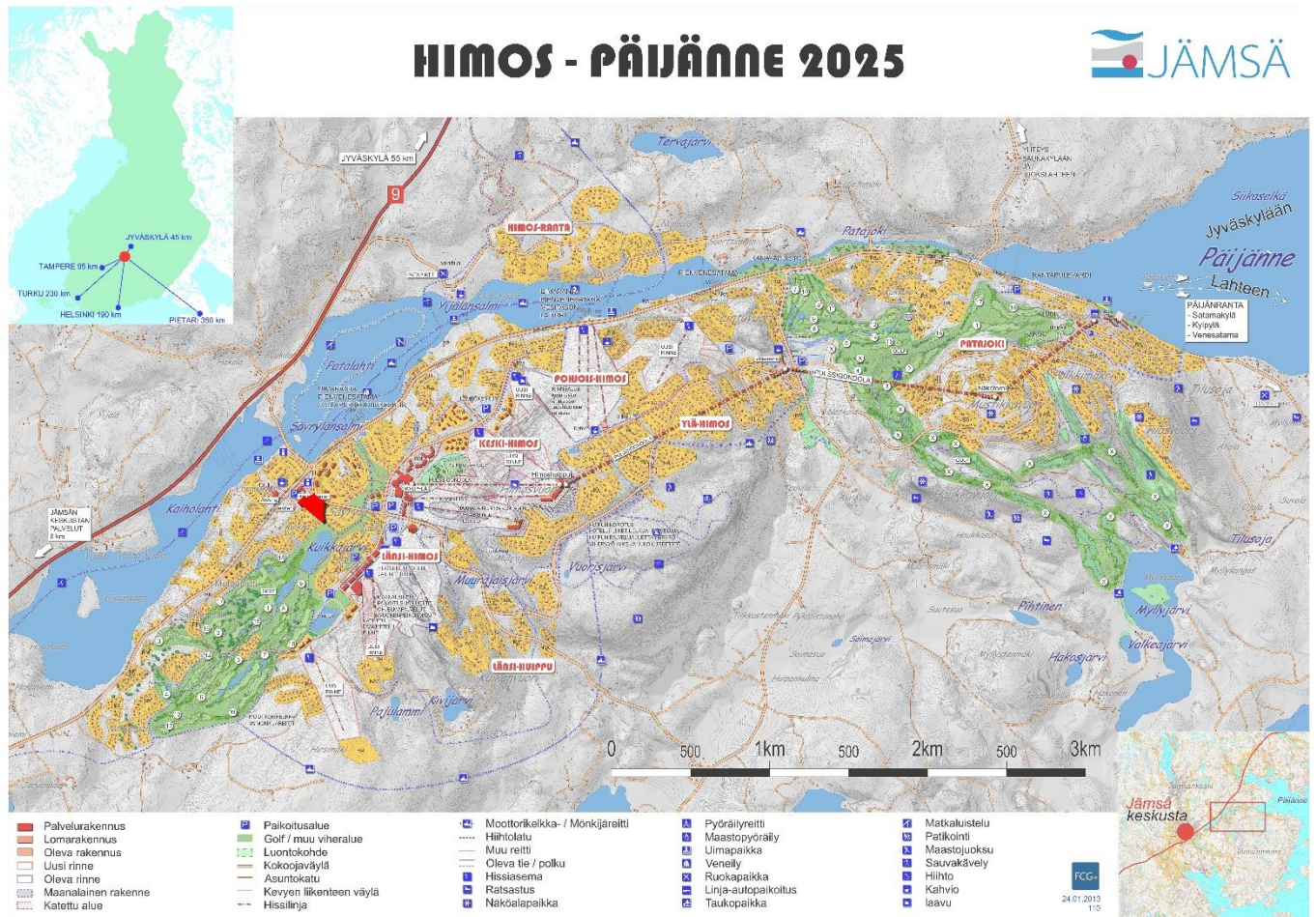
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen RM-9 – korttelialueen rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 2,00$. RM-9 – korttelialueen pinta-ala on yhteensä 7012 m² eli rakennusoikeus on 14 024 kem². Voimassa olevan asemakaavan autopaikkojen korttelialueen LPA rakennusoikeutta ei ole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

Tonttijako

Voimassa olevan asemakaavassa on määrätty laadittavaksi erillinen sitova tonttijako.

4.4.7 Master Plan 2013

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 19: Alueen sijoittuminen MasterPlanissa 2025

4.4.8 Master Plan 2020

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan sekä asemakaavan hyväksymisen jälkeen Himokselle on laadittu Himos Master Plan 2035, jossa on visioitu Himoksen alueen kehittämistä. Työssä otettiin laajasti alueen toimijoiden sekä maanomistajien näkemyksiä huomioon. Yksi työn tavoitteista oli Himoksen visuaalisen ympäristön vetovoiman parantaminen mm. vetovoimaista jalankulkuympäristöä kehittämällä. Suunnitelman mukaan autoliikenne rinne- ja lakialueille kulkisi Länsi-Himoksentietä sekä Himoshuipuntietä. Keskeistä em. Master Plan suunnitelmassa on Länsi-Himoksen rinnealueen juurelta Patalahden rantaan ulottuva jalankulkuakseli, joka toimisi myös alueen palveluakselina.



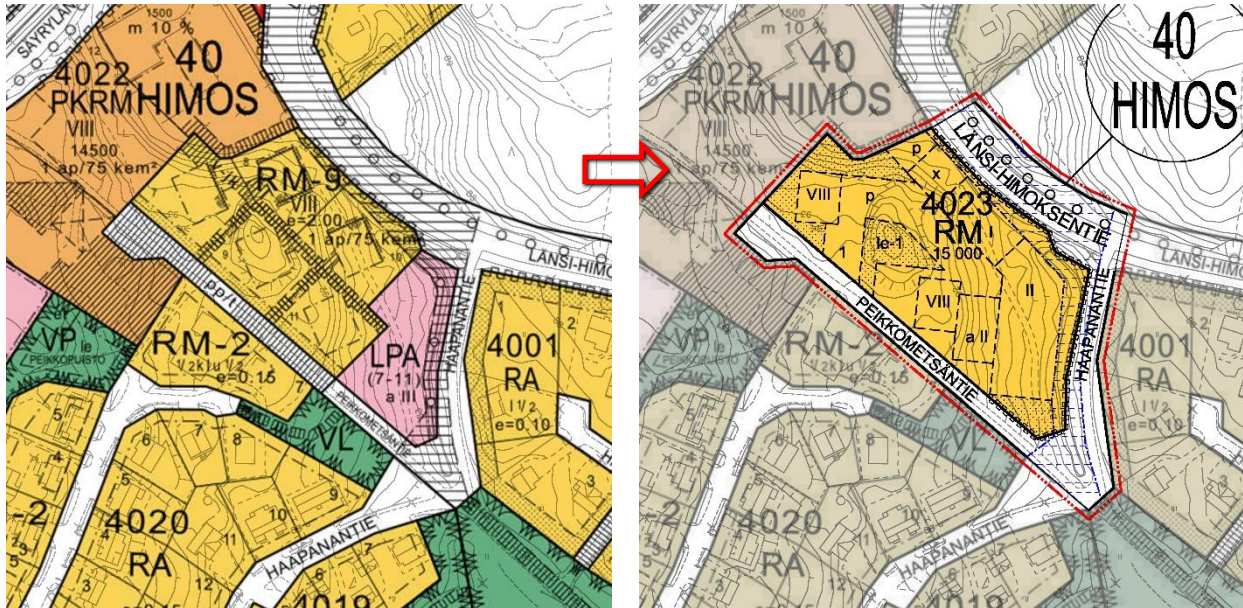
Kuva 20: Ote MasterPlanista 2020; Keskuskadun kehittämisen visio

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 kauas tulevaisuuteen alueen loma-asuntokapasiteetin toteutuminen olisi vastaavasti pitkään epätodennäköistä.

Uusien palvelumahdollisuuksien avaaminen edesauttaa alueen matkailuliiketoiminnan kehittymistä ja rakentumista.

4.6 Valmisteluvaiheen kuuleminen



Kuva 21: Vas: voimassa oleva kaava, oik: kaavaluonnos

Valmisteluaineisto (kaavakarttaluonnos ja selostus) olivat nähtävillä 14.-31.1.2022. Aineistosta annettiin 5 lausuntoa.

4.6.1 Elenia

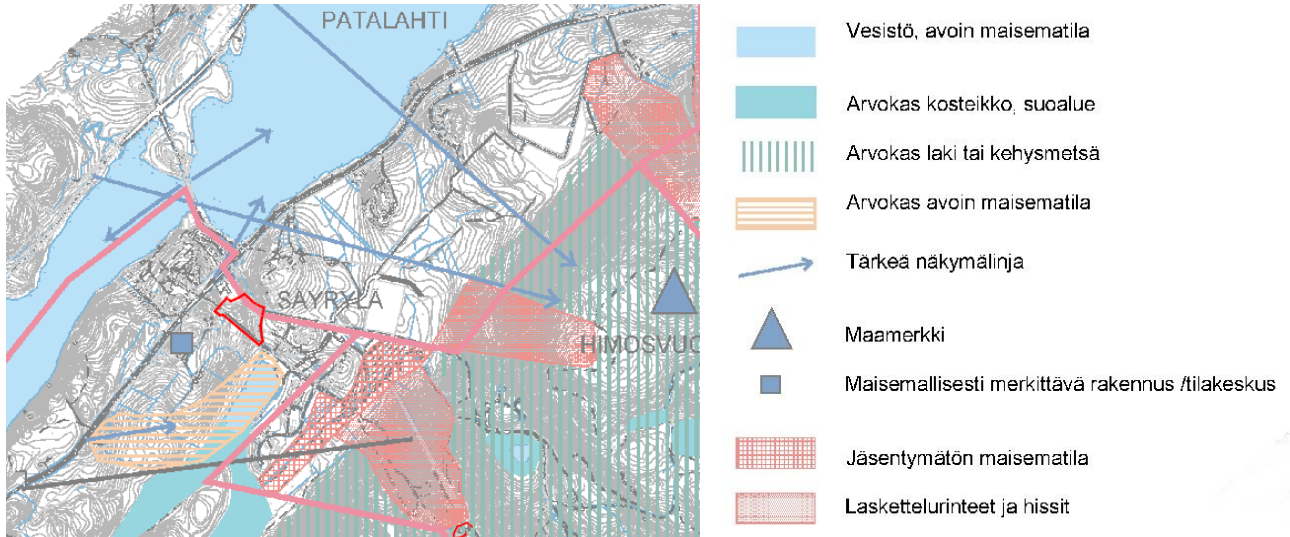
Sähköyhtiö Elenia pyysi lisäämään kaavaan 2 kpl EN-alueita puistomuuntamoita varten, lausunnon liitteenä oli kartta, johon paikat oli merkitty. Varattavien alueiden tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m ja vähimmäisetäisyydet puistomuuntamoista lähimpiin rakennuksiin 8 m.

Vastine: 14x14 m:n tila ja 8 m:n etäisyys rakennuksiin on vaikea saavuttaa tilan vähäisyyden takia. Kaavakartalle lisätään ohjeelliset en – merkinnät mahdollisimman lähelle ehdotettuja paikkoja. Ohjeellinen merkintä mahdollistaa muuntamon sijainnin tarkentamisen vielä rakentamisvaiheessa.

4.6.2 Liitto

Keski-Suomen liitto toteaa, että asemakaavalla osoitettava toiminta on maakuntakaavan mukaista (matkailupalvelua). Kaavaratkaisu tukee ja vahvistaa alueen kehittämistä valtakunnallisestikin merkittävänä matkailualueena. Maakuntakaavamerkinnoistä muutosalueelle ulottuu selostuksessa mainittujen lisäksi myös matkailun ja virkistysalueen vetovoima-alue. Asemakaavamuutosta ohjaa lainvoimainen yleiskaava, jonka yleismääräys velvoittaa asemakaavoja laadittaessa kiinnittämään huomiota **maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja kehittämiseen**. Maakuntakaavamääräyksissä on ilmaistu vastaava tavoite. Asemakaavan rakentamista ohjaavilla määräyksillä tulisi varmistaa kaavamuutosta ohjaavien kaavojen alueen tarkemmalle suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen.

Vastine: Korkeat rakennusmassat tulevat muodostumaan uudeksi maiseman kiintopisteeksi. Korkeat rakennukset korostavat matkailukeskuksen ydinaluetta ja tukevat Masterplanissa ideoitua kävelyakselia. Itse suunnittelualue ei ole arvokasta maisema-aluetta eikä sijoitu tärkeälle näkymälinjalle. Himosvuori tulee edelleen olemaan alueen keskeisin maamerkki. Suunnittelualueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja. Kohde on matkailukeskittymän ydinaluetta ja rakentaminen sille on luontevaa sekä matkailutoimintaa kehittävää.



Kuva 22: Ote maisemaselvityksestä, Pöyry 2010.

4.6.3 Pelastuslaitos

Keski-Suomen pelastuslaitoksella ei ollut asemakaavan muutoksen luonnoksesta lausuttavaa.

4.6.4 Valvontajaosto

Valvontajaosto: Asemakaavaluonnoksessa koko kortteli on merkitty RM-merkinnällä (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Kaavoituksen pohjana käytetyssä hankesuunnitelmassa alueelle on esitetty hyvin monenlaista toimintaa loma-asumisen lisäksi, mm. liikunta- ja ravintolapalveluja sekä liiketiloja. Kaavamääräyksiin olisi hyvä lisätä millä kaavan alueilla mitään palveluita sallitaan.

Vastine: RM - merkintä on tarkoitettu osoittamaan taajama-alueen ulkopuolisia lomahotelleja, matkailukeskuksia ja vastaavia matkailua palvelevia rakennuksia. Rakennusalueelle, jolle on suunniteltu sijoitettavan pääasiassa muuta kuin pelkästään loma-asuntoja, lisätään merkintä **pvu**: ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia sisäliikuntatiloja, ravintola- ja liiketiloja.”

Asemakaavan määräykset noudattelevat monilta osin aiemmassa kaavassa olleita määräyksiä mm. hulevesien käsittelystä. Voimassa olevassa kaavassa mainittuja meluun liittyviä määräyksiä ei kuitenkaan ole luonnokseen otettu mukaan. Alueen yleiskaavan mukaisesti kaavoituksessa ja rakentamisessa tulee huomioida niin liikenteestä kuin konserteistakin muodostuvat meluhaitat. Jotta nämä tulee huomioitua rakentamisessa, tulisi ne lisätä myös uuden kaavan määräyksiin.

Vastine: Yleiskaavaan merkitty melualue ulottuu alueelle osittain. Lisätään kaavakartalle määräys:

Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisen ulkomelutason ohjearvon ylittävän ulkotilan puoleiset huoneistojen parvekkeet on lasitettava. Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

Luontoselvityksen perusteella alueelle ei sijoitu arvokkaita, kaavallisesti huomionarvoisia eläin - tai kasvilajeja. Sen sijaan Patalahdella on merkittävää virkistysarvoa paikallisten asukkaiden keskuudessa ja lisäksi Säyrylänsalmen alueella pesii rauhoitettu lokkiyhdyksunta. Tästä johtuen hulevesien johtamiseen ja mahdollisten viivytysaltaiden rakentamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Patalahden vedenlaatu ei saa heiketä nykyisestä hulevesijärjestelyistä johtuen.

Vastine: Haapanantien varrelle sijoittuu keskeinen Himoksen alueen hulevesireitti. Alueen rakentuminen lisää edelleen osaltaan hulevesien määrää ja kortteliin sijoittuu paljon autopaikoitusta. Tontin eteläpäähän varataan hulevesien viivytysallasta varten alueen osa ja kaavakartalle lisätään määräykset:

Paikoitusalueiden hulevedet tulee viemäröidä hiekan- ja öljynerottimen kautta. Piha-alueen muiden hulevesien pääsy öljynerottimeen on estettävä katoksin ja/tai pihan tasauksen suunnittelulla.

Hulevedet on viivytettävä korttelialueella siten, että viivytystilavuutta on 0,5 kuutiometriä 100 neliömetriä läpäisemätöntä pintaa kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).

Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

4.6.5 ELY-keskus

ELY- keskus viittasi lausunnossaa voimassa olevasta asemakaavasta 26.9.2016 antamaansa lausuntoon ja erityisesti siihen, mitä lausunnossa todettiin alueen kaavallisesta suunnittelutilanteesta sekä hulevesien käsittelystä ja ohjaamisesta alueen läpi tulvanvaaran välttämiseksi:

Lausunnossa on mm. todettu tämän koko Himoksen kannalta keskeisen alueen suunnittelutilanteesta: Maanomistajakohtainen pirstaleinen kaavoitus ja kokonaisvaltaisen suunnittelun puute on nähty koko Himoksen aluetta leimaavaksi ongelmaksi, joka on nähtävissä tälläkin alueella.

Alueella voimassa olevan osayleiskaavan sekä asemakaavan hyväksymisen jälkeen Himokselle on laadittu Himos Master Plan 2035, jossa on visioitu Himoksen alueen kehittämistä. Työssä otettiin laajasti alueen toimijoiden sekä maanomistajien näkemyksiä huomioon. Yksi työn tavoitteista oli Himoksen visuaalisen ympäristön vetovoiman parantaminen mm. vetovoimaista jalankulkuympäristöä kehittämällä. Suunnitelman mukaan autoliikenne rinne- ja lakialueille kulkisi edelleen Länsi-Himoksentietä sekä Himoshuipuntietä. Keskeistä em. Master Plan suunnitelmassa on Länsi-Himoksen rinnealueen juurelta Patalahden rantaan ulottuva jalankulkuakseli, joka toimisi myös alueen palveluakselina. Lausuntopyynnön kohteena oleva kaavaluonnos ja alueella voimassa olevat kaavat eivät kuitenkaan ohjaa kehitystä tähän suuntaan. Voimassa olevissa kaavoissa, jotka pääosin ovat ohjanneet Himoksen yleiskaavoitusta, palvelut sijaitsevat alueella hajallaan.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Himoksen keskeiseltä alueelta puuttuu siten edelleen kokonaisvaltainen suunnitelma, joka sitovasti ohjaisi maankäyttöä vetovoimaisen ja maan muihin vapaa-ajankeskuksiin nähden kilpailukykyisen palvelukokonaisuuden muodostumisen Himoksen alueelle.

Keskeisen alueen palvelukokonaisuutta ohjaamaan ja kehittymistä turvaamaan tulisi laatia erillinen oikeusvaikutteinen nykyisiä yleiskaavoja yksityiskohtaisempi osayleiskaava.

Kaavaluonnoksesta ELY-keskus toteaa kuten edellä, että se ei tue Master Plan 2035 mukaista jalankulun eriyttävää kehitystä ja johtanee palvelujen keskittymiseen enempi Länsi-Himoksentien varteen. Tämä ei kuitenkaan ole ollut voimassa olevien yleiskaavojen tarkoitus, eikä tämän suuntaisen ratkaisun mukaisen jalankulkuympäristön muodostumista ole tutkittu vilkkaan läpiajoliikenneväylän yhteyteen. Esim. kevyenliikenteen Länsi-Himoksentien alituksen sijainti on määräytynyt aiempien kaavaratkaisujen yhteydessä, joissa myös jalankulkuakselin suunniteltiin muodostuvan Länsi-Huipuntien molemmiin puolin ns. vanhan kylpylän alueelta länsikeskuksen alueelle.

Kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisi hajallaan Länsi-Himoksen alueella, Himos-Hotellin ja -Areenan alueella sekä Himos-Centerin ympäristössä, johon tämäkin hanke on sijoittumassa. Palveluja on kaavoitettu Himos-Centerin ympäristön lisäksi myös Uskolan alueelle, Patajoentien varteen sekä ns. vanhan kylpylän alueelle. Voimassa olevien kaavojen perusteella vetovoimaisen palvelualueen syntyminen on epätodennäköistä siinä muodossa kuin on joissain muissa vapaa-ajan keskuksissa nähtävissä. Ongelmia voi jatkossa syntyä myös Säyrylän liikenneympyrän läheisyyteen auto- ja kevyenliikenteen sekoittuessa.

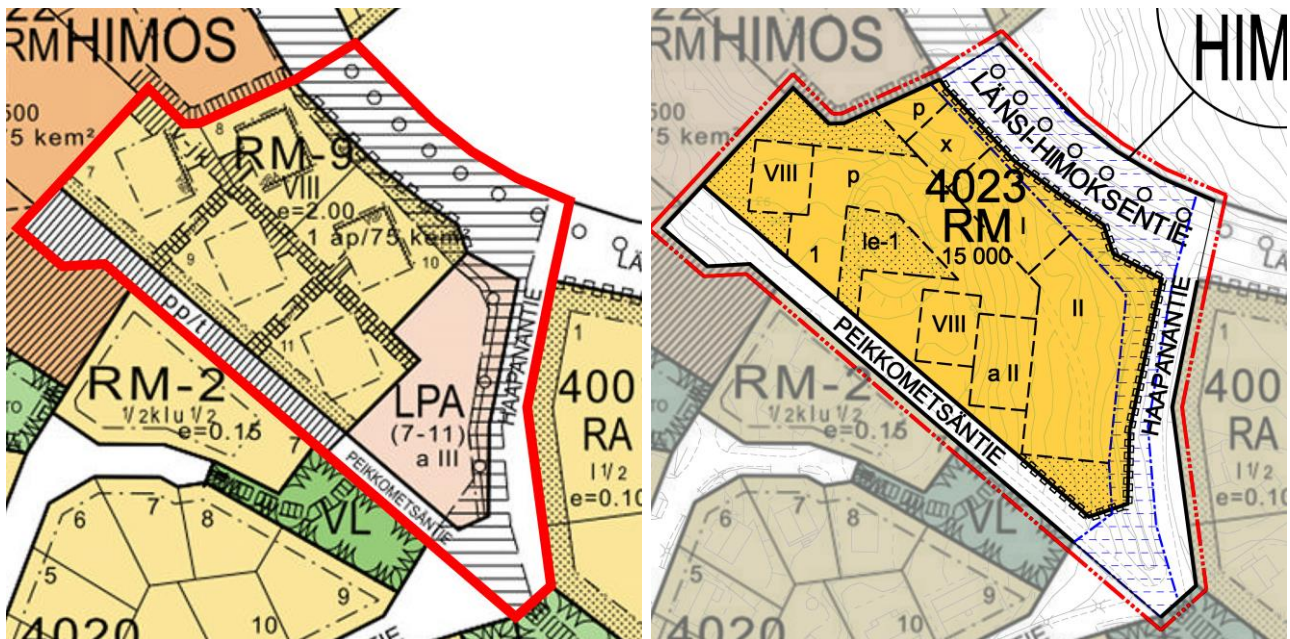
Master Plan 2035 suunnitelmissa Peikkometsäntie on keskeisin osa esitettyä jalankulkuakselia, johon myös kaavaluonnoksen kohteena oleva kortteli rajoittuu. Kaavaluonnoksen mukaan pääosa korttelialueen ajoneuvoliikenteestä kulkisi kuitenkin Peikkometsäntien kautta.

Kaiken edellä luetellun perusteella on vaikeasti nähtävissä, mikä tämän kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen asema tulee olemaan alueelle muodostuvassa kokonaisuudessa kaupallisesti sekä kaupunkikuvallisesti. Tästäkin syystä alueelle tulisi laatia erillinen palvelualueiden osayleiskaavalla kuten edellä on esitetty.

Vastine: Voimassa olevassa asemakaavassa alueen päätarkoituksena on tarjota majoituspaikkoja matkailijoille. Alueen pysäköinti on esitetty keskitettäväksi eteläosaan ja Peikkometsäntie pääosin jalankulkupainotteiseksi. Voimassa oleva kaava on laadittu paljolti kylpylän toteutumisen varaan, kylpylähankkeen viivästyminen syö suunnittelualueen rakentamisen motiivia ja on luonut koko ydinalueelle toiminnallisen tyhjiön uhan.

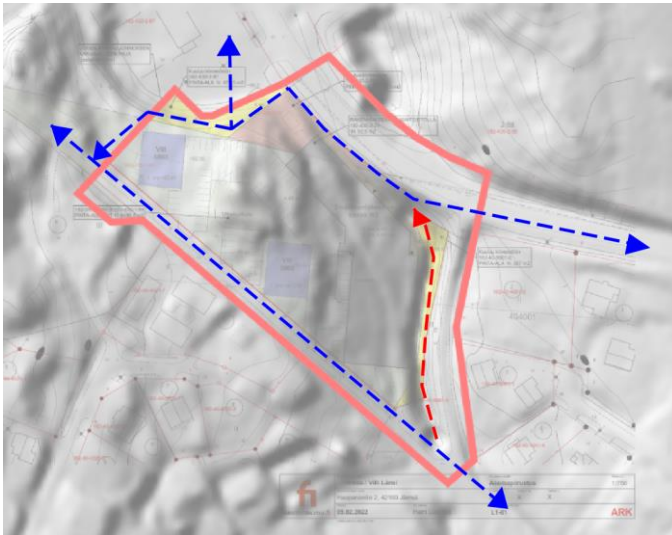
Kaavaluonnoksessa halutaan tuoda kortteliin uutena toimintona sisäliikuntakeskus (beach volley, padel, keilarata, sisägolf, puku- ja pesutilat), baari- ja liiketiloja, majoitustilojen lisäksi. Sisäliikunta-aktiiviteeteille on kysyntää ja niitä on jo aiemmin suunniteltukin, Länsi-Himoksentien pohjoispuolelle. Sijoittuminen Länsi-Himoksentien eteläpuolelle tuo ydinalueelle kylpylän viivästyminen vaikutusta kompensoivia palveluja ja aktiiviteetteja ja edesauttaa rakenteen tiivistymistä.

Alueen maastonmuotojen johdosta sisäliikuntakeskuksen toteuttaminen on helpointa Länsi-Himoksen – Haapanantien varteen. Majoitusrakennusten ajoneuvoliikenne joudutaan kierrättämään liikuntakeskuksen ympäri, liittymien osoittaminen Länsi-Himoksentien puolelta olisi maastonmuotojen johdosta vaikeaa ja liittymän sijoittuminen Länsi-Himoksentien mutkaan olisi liikenteellisesti turvatonta. Ajoneuvoliikenteen kulku kortteliin on käytännöllisintä järjestää Peikkometsäntien kautta. Peikkometsäntien katualue voidaan toteuttaa hidaskatuperiaatteella ja jalankulkupainotteisena.



Kuva 23: vasemmalla ote voimassa olevasta asemakaavasta, oikealla nähtävillä ollut kaavaluonnos

Asemakaavoitusta ohjaavassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu kaksi luode-kaakko – suuntaista kevyen liikenteen väylää, Länsi-Himoksentien varrella oleva reitti ja Peikkometsäntielle osoitettu uusi reitti. Molemmat kulkuyhteydet toteutuvat asemakaavaluonnoksessa.



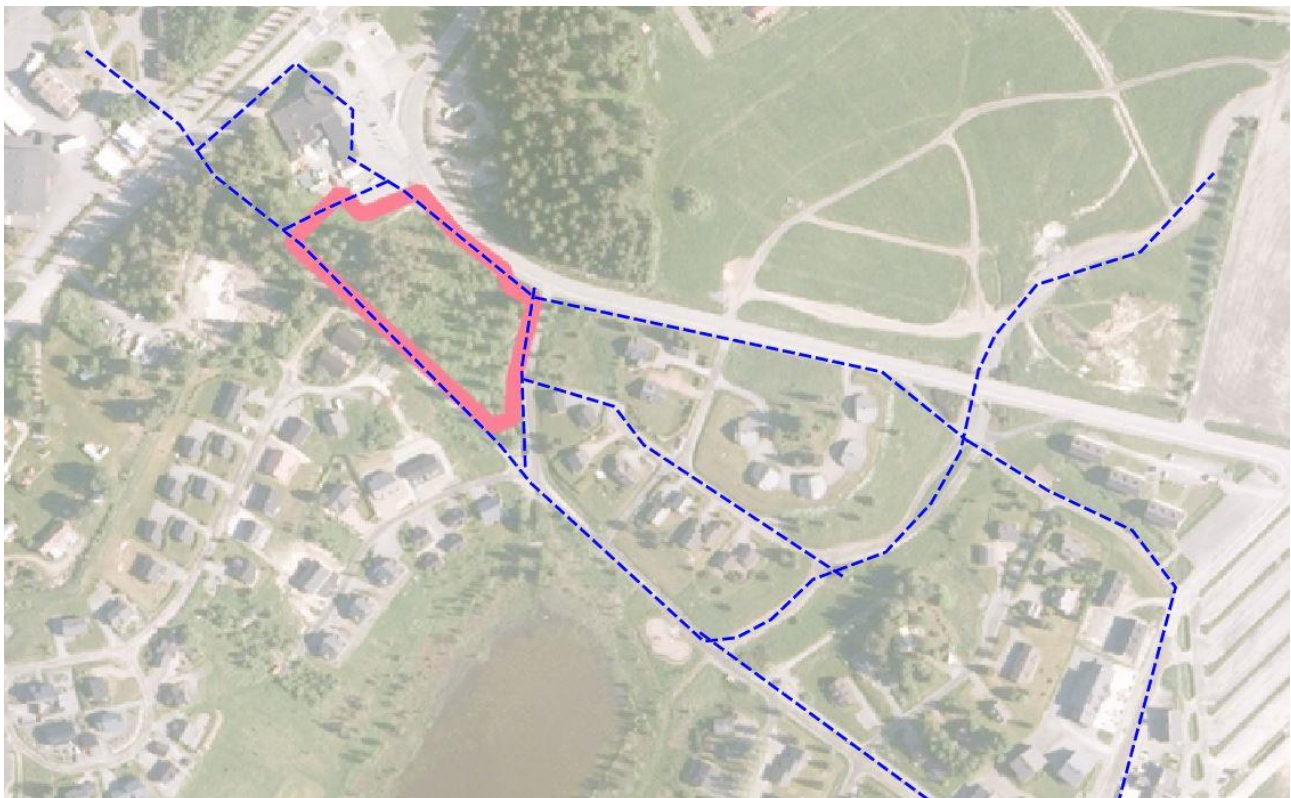
Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin on varattu jalankulkuyhteyksiä Peikkometsäntien ja Länsi-himoksentien välille sekä Himos-Centeriin.

Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa jalankulku Peikkometsäntien ja Länsi-Himoksentien välillä rajoittuu Haapanantielle. Haapanantientien katualueelle ei mahdu erillistä jalankulku-pyörätietä. Jalankulku ajoradan reunassa ei ole turvallisuuden kannalta paras ratkaisu.

Kortteliin asemakaavan pohjaksi laaditussa yleissuunnitelmassa Länsi-Himoksentien ja Haapanantien puoleiselle rakennusten sivustalle sijoittuu katettua terassialuetta, jolta on myös sisäänkäyntejä

rakennukseen. Jalankulku olisi turvallisempaa tätä terassia pitkin. Kaavaan lisätään merkintä, joka varaa yleisen jalankulun sallimisen tällä korttelin Haapanantien puoleisella osalla. Lisäksi lisätään jalankulkuyhteys korttelin luoteisosan läpi.

Yleissuunnitelmassa esitetyt katutasoiset terassi- ja liiketilat luovat virikkeellisen jalankulkuympäristön, joka jatkuu luontevasti Himos-Centerille ja yhdistää Länsi-Himoksen- ja Peikkorinteentietä toisiinsa. Peikkometsäntie säilyy suorimpana reittinä Patalahden suuntaan. Tämän reitin merkitys tulee korostumaan kylpylän toteutumisen myötä. Peikkometsäntien varteen sijoittuvat korkeat rakennukset tukevat linjaa maisemallisesti.



Kuva 24: Jalankulkureitit rinteiden ja ydinalueen välillä

Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta tulee pyytää pelastusviranomaisen lausunto, erityisesti siinä esitettyjen rakennusten kerrokorkeuksien sekä pysäköinnin ja pelastusteiden järjestämisen johdosta ottaen myös sähköautojen yleistymisen huomion.

Vastine: Pelastuslaitokselta on pyydetty ja saatu lausunto; laitoksella ei ollut asemakaavan muutoksen luonnoksesta lausuttavaa.

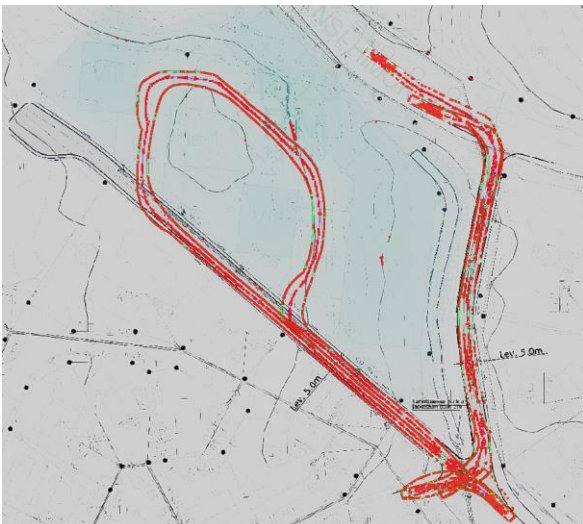
ELY-keskus ei pidä kaavamääräyksen mukaista pysäköintipaikkojen määrää riittävänä kaavaluonnoksessa osoitetuille palveluille ja majoituskapasiteetille. Kaavaluonnoksessa tulisi selvittää ja tarvittaessa osoittaa jättö- ja noutoliikenteen muodostama tilapäispysäköinnin tarve Länsi-Himoksentien puolella ja Haapanantien varressa, joille kaavaselostuksen havainnekuvien perusteella muodostunevat rakennusten sisääntulojulkisivut. Tarvetta saattaa olla osoittaa myös linja-autojen pysäköinnille alueet tai paikat.

Vastine: Kaavaluonnoksessa alueelle oli osoitettu yleiskaavan mukainen 15 000 kem²:n rakennusoikeus. Aluesuunnitelmassa oli osoitettu 140 autopaikkaa. Yhtä autopaikkaa kohti oli siten 107 kem².

Uudemmassa aluesuunnitelmassa 2022 on vähemmän rakennusoikeutta ja autopaikkoja. Suunnitelmakartalle on merkitty 108 autopaikkaa. Rajaamalla rakennusoikeus 10 700 kem²:iin saadaan autopaikkamitoitukseksi 1 ap / 99 kem², mikä on edelleen vähän. Asemakaavalla sallitaan autojen paikoitus rakennusten kellareihin ja 1. kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Lisäksi alueen Himos-Centerin puoleiseen osaan sallitaan autokansi. Käytännön toteutuksesta riippuen autopaikkoja saadaan näin n. 30 lisää, yhteensä 138, jolloin kerrosalaa on 78 kem² / 1 autopaikka.

Haapanantien, Peikkometsäntien tai Länsi-Himoksentien varrella ei ole tilaa tilapäispysäköinnille. Jättö ja nouto tulee suorittaa Himos-Centerin pihalla tai Haapanantien – Peikkometsäntien risteyksen yhteydessä, joilta kummaltakin pääsee terassivyöhykettä pitkin liike- ja palvelutiloihin. Sisäliikuntahallin paikoitus on osoitettu sisäpihan puolelle josta on oma sisäänkäyntinsä rakennukseen.

Linja-autojen pysäköinnille ei ole korttelissa tilaa. Linja-autolla voidaan alueella kiertää sisäpihaa hyödyntäen, joskin Haapanantien ja Peikkometsäntien risteyksessä joudutaan käännöksen yhteydessä peruuttamaan. Linja-autojen pysäköintiin tulee käyttää alueen yleisiä pysäköintialueita, lähimpänä jättö- ja noutopaikkana voi toimia Himos-Centerin piha.



Kuva 25: Linja-auton mahdollinen reitti

Kaavaluonnoksessa ei ole selvitetty sähköautojen latauspisteiden tarvetta eikä määrää korttelissa ja niitä koskevat kaavamääräykset puuttuvat.

Vastine: Sähköautojen latauspisteiden asentaminen rakennusluvan mukaisille autopaikoille ei vaadi erillistä kaavamääräystä tai lupaa. Kaavakartalle on merkitty autojen pysäköintipaikat (p-merkintä).

Sähköautojen määrä on yli kymmenkertaistunut neljänä viime vuotena. Vuonna 2021 ladattavien hybridien ja sähköautojen osuus autokannasta nousi yli prosenttiin (1,6 %). Syyskuun 2021 lopussa suomessa oli liikennekäytössä 2 755 349 henkilöautoa, joista 1 % (22 921 kpl) oli täyssähköautoja⁷. VTT:n [LIPASTO-ennusteen](#) (2021) perusteella vuonna 2030 Suomessa on noin 600 000 sähköautoa. Hallituksen tavoitteena on 700 000 sähköauton kanta vuonna 2030⁸. Autokannan kokonaismäärän pysyessä samana ennusteet tarkoittaisivat vuonna 2030 täyssähköautojen 20 – 25 % osuutta koko autokannasta.

Sähköautojen lataustarve ja -tekniikka kehittyvät nopeasti. Latauspisteet sijoittunevat edullisimmin puistomuuntamoiden läheisyyteen, joita alueelle on tulossa kaksi.

Kaavakartalle lisätään määräys: "Autopaikoista suositellaan vähintään 1/50 varustettavaksi sähköautojen latauspisteellä".

Epäselväksi jää mitä kaavamääräys, "rakennusten on oltava mittasuhteiltaan sopusuhtaisia ja muodostettava yhtenäinen kokonaisuus", sisällöllisesti tässä tapauksessa tarkoittaa suhteessa kaavassa esitettyyn ratkaisuun.

Vastine: MRL 117.1 mukaisesti rakennuksen tulee aina soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Ympäristöön soveltuminen tulee tässä tapauksessa edellyttämään taitavaa suunnittelua, koska mm. tornimaisten rakennusten korkeus tulee poikkeamaan oleellisesti ympäröivästä rakennuskannasta. Määräys poistetaan kaavakartalta tarpeettomana lain sisällön toistamisena.

Tulvavesien käsittelyä katualueella ei voi suunnitella rakennuslupamenettelyssä. Kaavaselostukseen tulee liittää tulvavesien käsittelyä koskevat suunnitelmat, joiden perusteella voidaan laatia katusuunnitelma viereiset rakennuskorttelit huomioon ottaen.

Vastine: Himoksen alueen vesienhallintaa varten on laadittu uomakunnostussuunnitelma. Suunnitelmaan sisältyy pato Kuolemanjärven veden pinnan säätämiseen. Toteutuessaan se mahdollistaa tulvatilanteisiin reagoimisen laskemalla Kuolemanjärven pintaa ennakkoon jolloin sinne mahtuu enemmän vettä.

Kaavan yhteydessä laadittavassa hulevesisuunnitelmassa selvitetään, minkälaisia vesimääriä alueella liikkuu ja miten niiden käsittelyyn tulee varautua. Haapanantien varren oja määrätään kaavaehdotuksessa säilytettäväksi avoimena ja huollettavaksi siten, että se on käytettävissä vesien johtamiseen ja viivytykseen.

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan (2016) yhteydessä todettiin Länsi-Himoksentien katualueen toimivan tulvaveden reittinä tilanteessa, jossa Haapanantien vartta tulevien hulevesien kulkeutuminen Länsi-Himoksentien alittavien putkien kautta jostain syystä estyisi ja vesi nousisi Länsi-Himoksentien kadun reunan yli.

Kaavan käsittelyn yhteydessä Jämsän kaupungin tulisi päättää onko Peikkometsäntietä tarkoitus kehittää osana Master Plan 2035 suunnitelmissa esitettyä kevyenliikenteen sekä palvelujen akselia. Mikäli tämä on kaupungin tavoite, tulisi kaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua tarkastella tästä lähtökohdasta. Nykymuotoisen kaavaluonnoksen hyväksyminen tarkoittaisi käytännössä Master Plan 2035 kehittämistavoitteista luopumista.

Vastine: Kylpylän toteutumisen viivästymisen johdosta kaavamuutoksen kohteena olevan

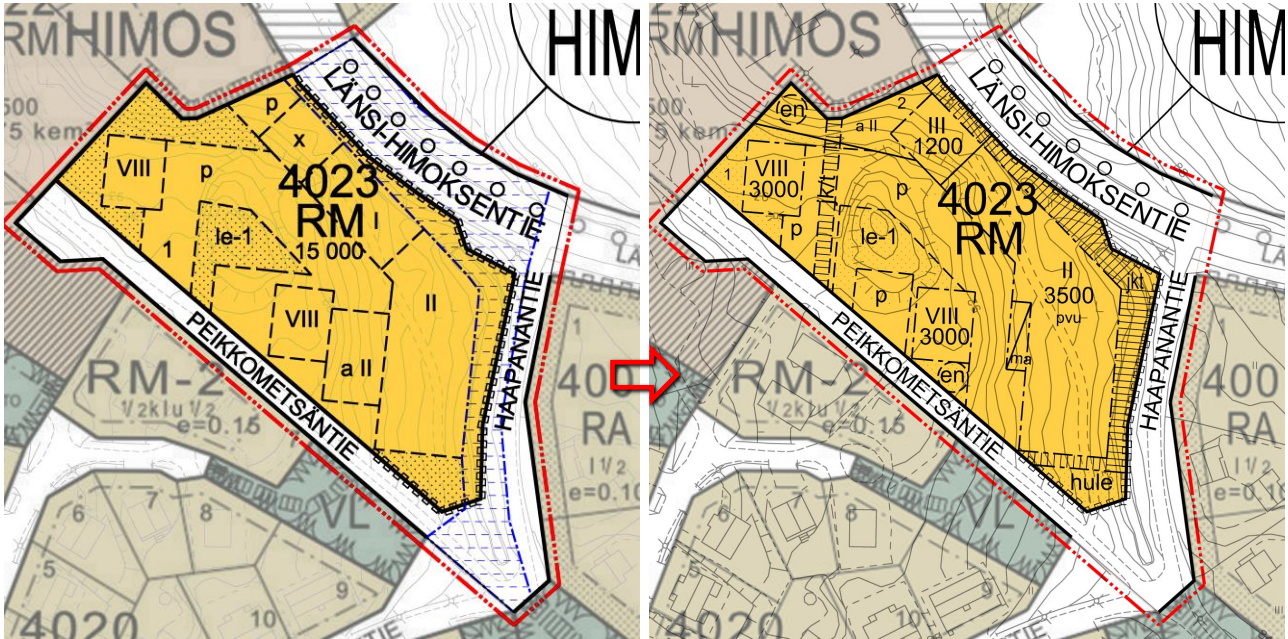
⁷ <https://liikennefakta.fi/fi/ymparisto/henkilautot/henkilautokanta>

⁸ <https://yle.fi/uutiset/3-11811025>

alueen asema kokonaisuudessa on muuttunut. Kaupunki näkee että kaavaluonnos esitettyssä muodossa ei edellytä Peikkometsäntiehen tukeutuvasta kävelyakselista luopumista.

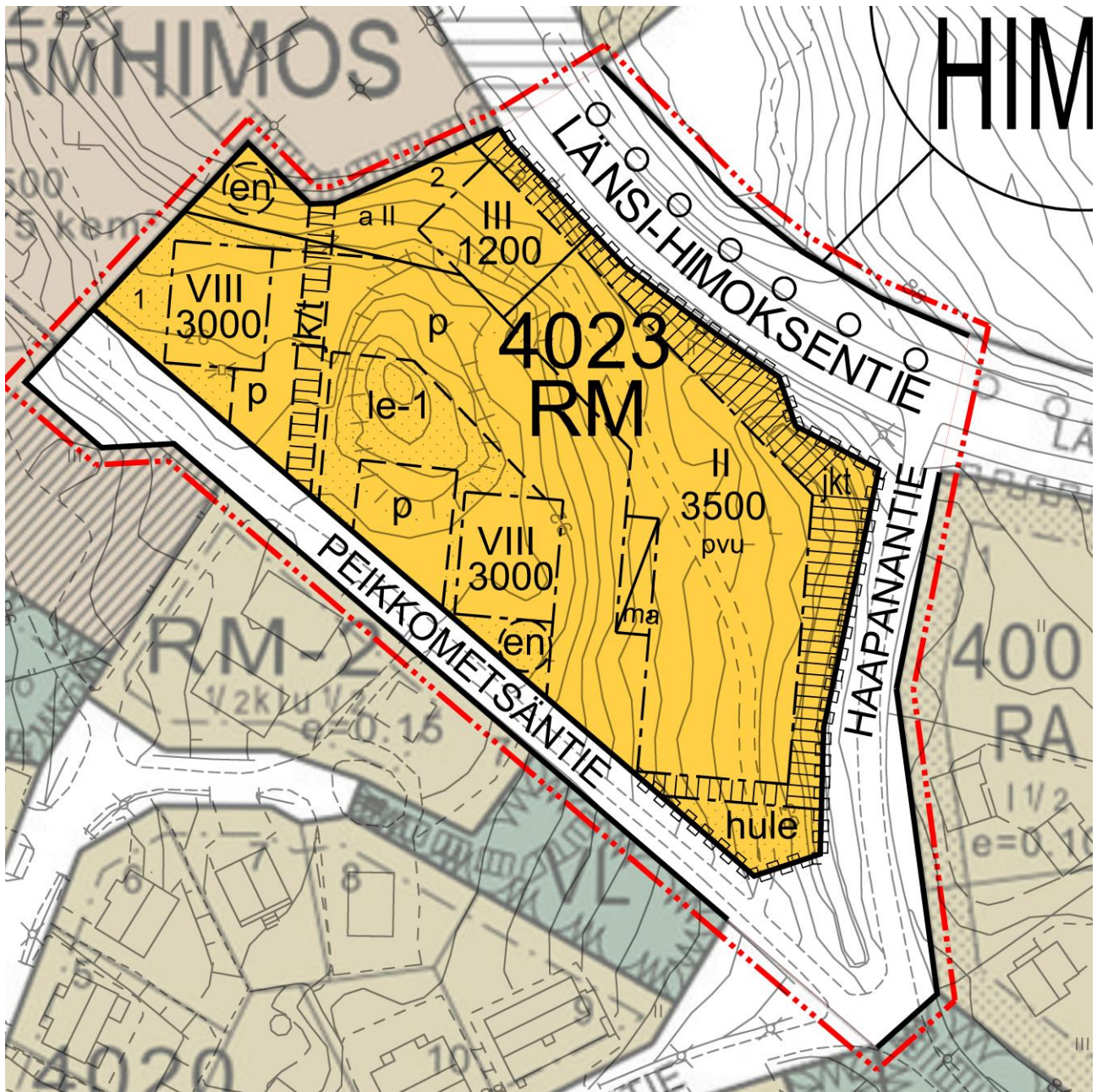
Koska kyse näyttää myös olevan tyypillisestä hankekaavasta, ELY- keskus pitäisi hyvänä, jos rakennussuunnittelua tehtäisiin rinnan kaavoituksen kanssa. Tällöin kaupunki voisi myös paremmin kaavalla ohjata hanketta pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen, viereisiin alueisiin sovittamisen sekä turvallisuuskäytökohtien osalta.

Vastine: Kaavan sisältö perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan alustavaan suunnitelmaan. Kaavaselostuksessa on esitetty ko. suunnitelman kuvia.



Kuva 26: vasemmalla nähtävillä ollut kaavaluonnos, oikealla kaavaehdotus

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSEN KUVAUS



Kuva 27: Kaavaehdotus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan RM – korttelialue, jolle voi rakentaa loma-asuntoja, paikoitusta ja matkailua palvelevia sisäliikunta-, ravintola- ja liiketiloja.

Rakennusalat on osoitettu määräävästi pistekatkoviivoina. Kullekin rakennusallalla on määritetty rakennusoikeus kerroneliömetreinä sekä sallittu kerrosluku. Rakennusala, jolle on määrä sallia sisäliikunta-, ravintola- ja liiketiloja, on merkitty kirjainyhdistelmällä pvu.

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on 10 700 kem² (yleiskaavassa 15 000 kem²).

5.2 Kaavamerkinnät ja – määräykset



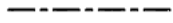
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



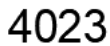
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan nimi.



Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.

HAAPANANTIE

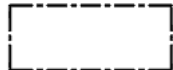
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3000

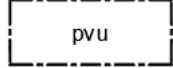
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

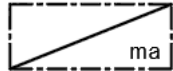
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



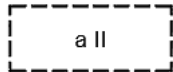
Rakennusala.



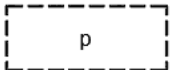
Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia sisäliikunta-, ravintola- ja liiketiloja.



Maanalainen tila.



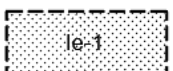
Merkinnän osoittamalle alueelle voi rakentaa kansirakenteen, jonka alle ja päälle voidaan sijoittaa autopaikkoja.



Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Leikki- ja/tai ulkokuntoilupaikka.



Yleistä jalankulkua varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee myös merkittävä oja. Ojan päälle saa rakentaa katetun terassin. Terassi tulee kannattaa pilarein ja palkein tai rakennuksen seinästä ripustaen, oja terassin alla ei saa täyttää eikä veden kulkua estää. Oja tulee säilyttää tilavuudeltaan mahdollisimman suurena, jotta se toimii myös hulevesien viivytys- ja selkeytysaltaana. Ojan saa raivata ja käsitellä niin, että se ei täyty kasvillisuudesta. Ojan reunat saa tukea tukimuurein. Ojan pohjan tulee mahdollistaa veden imeytyminen. Ojaan putoaminen on estettävä kaitein. Ojaan on järjestettävä kulku huoltoon varten. Ojan kunnosta huolehtiminen kuuluu kiinteistön omistajalle.



Istutettava puurivi.



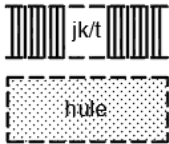
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen puistomuuntamoa varten varattu alueen osa.



Katu.



Ohjeellinen yleistä jalankulkua varten varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Ohjeellinen hulevesien viivytukseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

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

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +120 m (N2000).

Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tontikohtaisen pumppauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.

Autopaikkoja on varattava tontille vähintään 1/80 kem². Rakennusten kellariin / alimpaan kerrokseen sijoittuvat varastot ja autonsäilytystilat voidaan toteuttaa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikoista suositellaan vähintään 1/50 varustettavaksi sähköautojen latauspisteellä.

MELU

Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisen ulkomelutason ohjearvon ylittävän ulkotilan puoleiset huoneistojen parvekkeet on lasitettava. Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.

HULEVEDET

- Paikoitusalueiden hulevedet tulee viemäroidä hiekan- ja öljynerottimen kautta. Piha-alueen muiden hulevesien pääsy öljynerottimeen on estettävä katoksin ja/tai pihan tasauksen suunnittelulla.
- Hulevedet on viivytettävä korttelialueella siten, että viivytystilavuutta on 0,5 kuutiometriä 100 neliometriä läpäisemätöntä pintaa kohti. Läpäisemättöminä pintoina huomioidaan kiinteistöjen katot sekä läpäisemättömät päällysteet. Mahdollisia viherkattoja ja läpäiseviä päällysteitä ei lasketa läpäisemättömiksi pinnoiksi. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivyttävän rakenteen tulee kuitenkin olla sellainen, ettei se tyhjene alle 0,5 tunnissa täyttymisestään (Mitoitussade 180 l/s/ha, 10 min kesto).
- Ennen rakennushankkeen maanrakennustöiden aloittamista tulee hankkeesta laatia hulevesien hallinta- ja johtamissuunnitelma, joka sisältää suunnitelman myös rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.

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 10 700 kem²:n verran. Kaksi uudisrakennuksista on ympäröivää rakennuskantaa merkittävästi korkeampia. Ne tulevat korostamaan keskusaluetta.

6.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Etäisyys Kuikan taloon on 250 metriä. Aluesuunnitelmaluonnokseen sisältyy kolme korkeata rakennusmassaa, joiden harjakorkeudet tulisivat olemaan +115 - +117 mpy.



Kuva 28: 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 todenäköisesti syntymään näköyhteys välillä olevasta kasvillisuudesta huolimatta. Rakennusten harjat eivät kuitenkaan nouse yli takana näkyvien Himosvuorten profiiliin.



Kuva 29: Virtuaalimallinäkymä Kuikan talon pihalta silmän korkeudelta kohti suunnittelualueutta, uudisrakennus merkitty nuolella.

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. Kaavamuuotos 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 pääosin yksityisin varoin. Kaupunki vastaa pääosin Haapaniementien ja Peikkometsäntien kustannuksista. Kustannuksista sovitaan maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksella.

Jätevesien pumpppaaminen tarvittaessa on kiinteistön omistajan vastuulla ja kustannettava. Asemakaavan muutoksen mahdollistamalla matkailupalvelutilojen toteutumisella on myönteisiä kerrannaisvaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

6.1.8 Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan muutos edesauttaa matkailuliiketoimintaa ja työpaikkojen syntymistä.

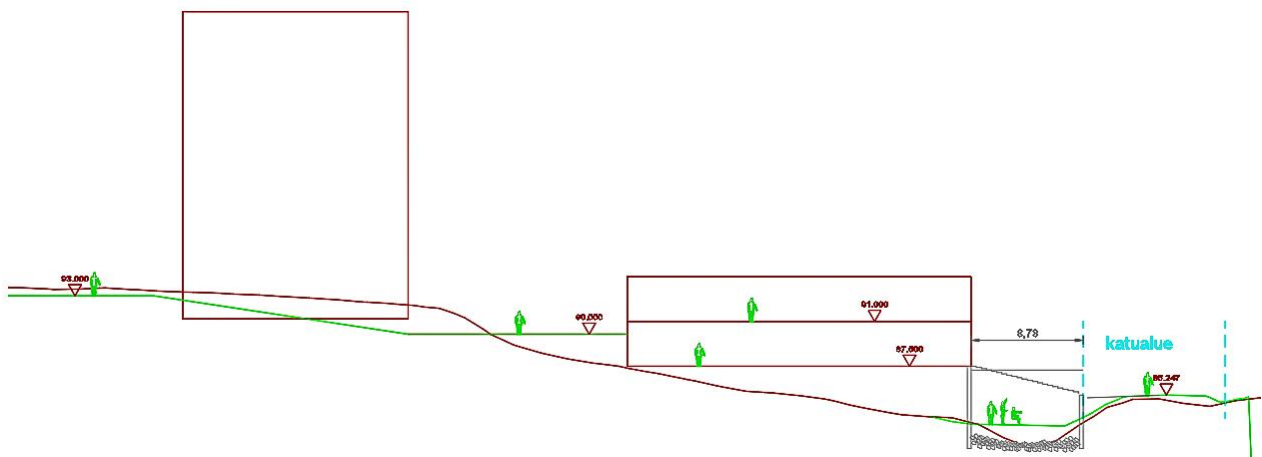
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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 30: Ilmakuva alueesta toukokuu 2021 (MML)



Kuva 31: Leikkaus Haapanantien kohdalta

6.2.2 Vaikutukset maisemaan

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



Kuva 32: Näkymä Länsi-Himoksentieltä kohti suunnittelualueutta (Googlemaps)



Kuva 33: Näkymään istutettuna aluesuunnitelman mukaiset korkeat rakennusmassat



Kuva 34: Ehdotusvaiheen suunnitelman mukainen näkymä, 10 - kerroksinen rakennus poistuu.

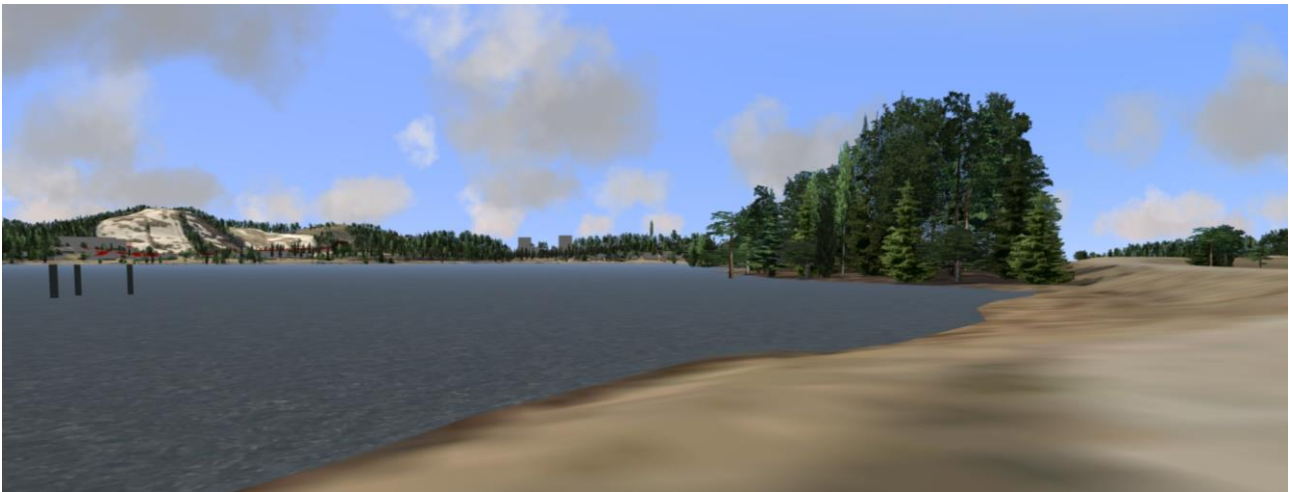
Korkeimmat rakennusmassat tulevat näkymään Patalahden yli valtatielle. Valtatieltä tarkasteltuna rakennusten harja ei aivan ylitä vuorten muodostamaa silhuettia.



Kuva 35: Näkymä valtatieltä (Googlemaps)



Kuva 36: Näkymään lisätty aluesuunnitelman mukaiset rakennusmassat



Kuva 37: Puhdas virtuaalimallinäkymä ehdotusvaiheen suunnitelmasta. Näkymä valtatieen taukopaikalta.

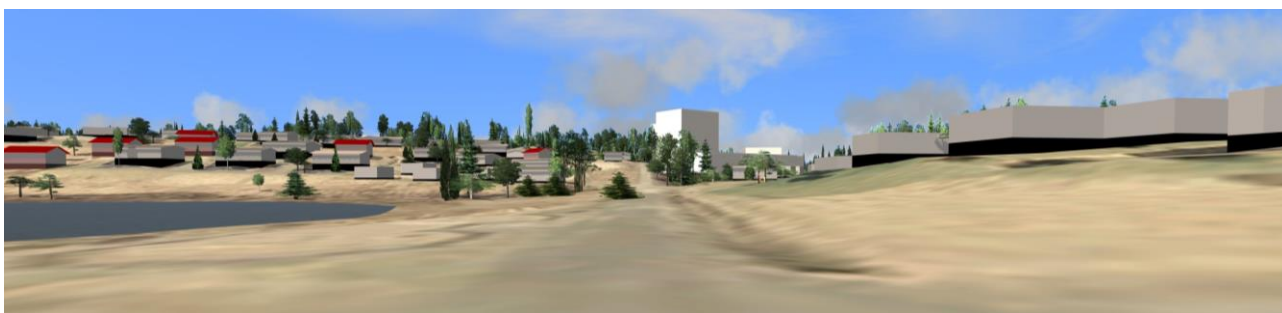
Myös yläviistosta Himosvuoren rinteiltä tarkasteltuna korkeat rakennusmassat tulevat muodostumaan yhdeksi uudeksi maiseman kiintopisteeksi. Rakennukset korostavat matkailukeskuksen ydinaluetta.



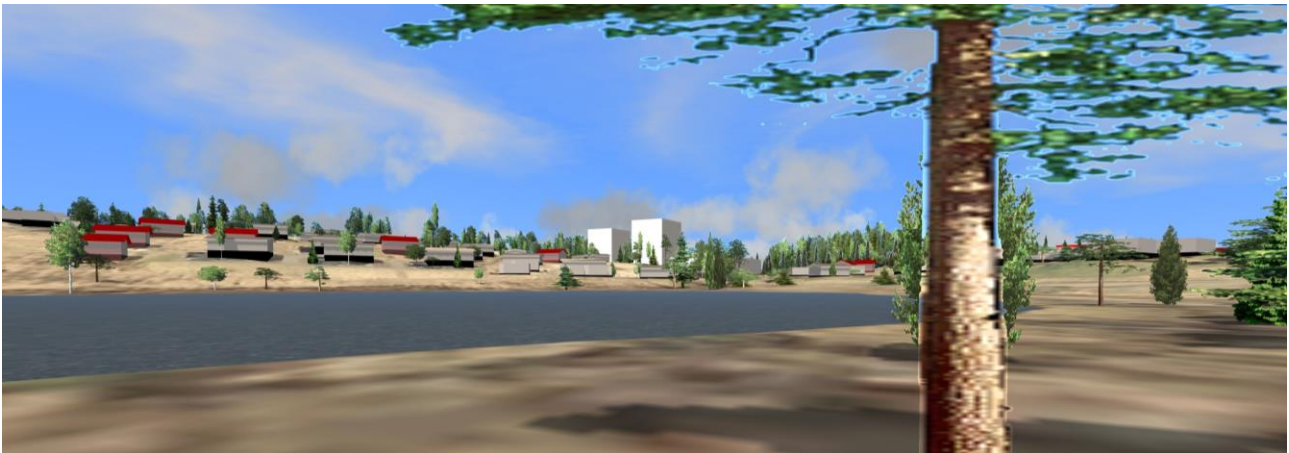
Kuva 38: Näkymä Himosvuoren huipulta



Kuva 39: Näkymä Himosvuoren huipulta, luonnosvaiheen suunnitelman mukaiset rakennusmassat istutettu kuvaan



Kuva 40: Ehdotusvaiheen suunnitelman mukainen näkymä kävelyakselin suunnasta, Kuolemanjärvi vasemmalla.



Kuva 41: Virtuaalimallinäkökulma ehdotusvaiheen suunnitelmasta, Kuolemanjärven vastarannalta



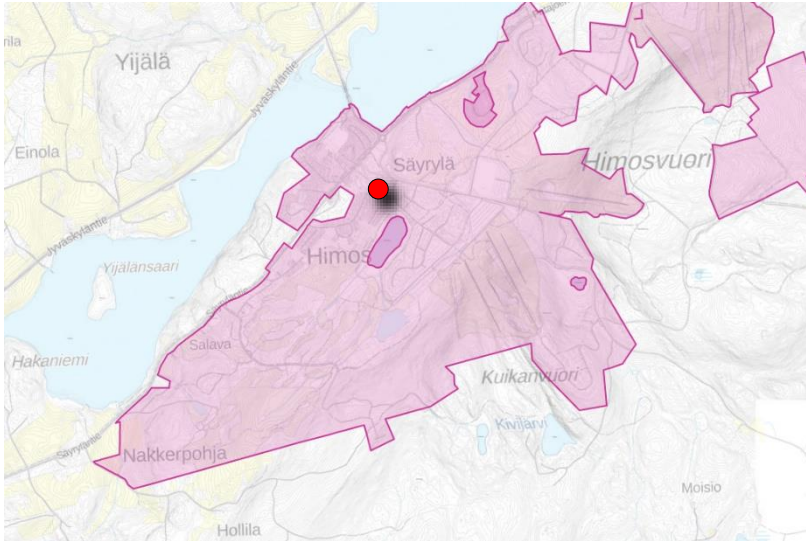
Kuva 42: Virtuaalimallinäkökulma ehdotusvaiheen suunnitelmasta, kuvassa punaiset rakennukset ovat asemakaavojen mahdollistamia mutta vielä pääosin rakentamattomia rakennuksia. Suunnittelukohte valkoisella.



Kuva 43: Liittyminen Himos-Centeriin ja sen puoleinen pysäköintikansi

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 44: Hulevesijärjestelmän vaikutusalue Himoksella. Suunnittelukohde 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.

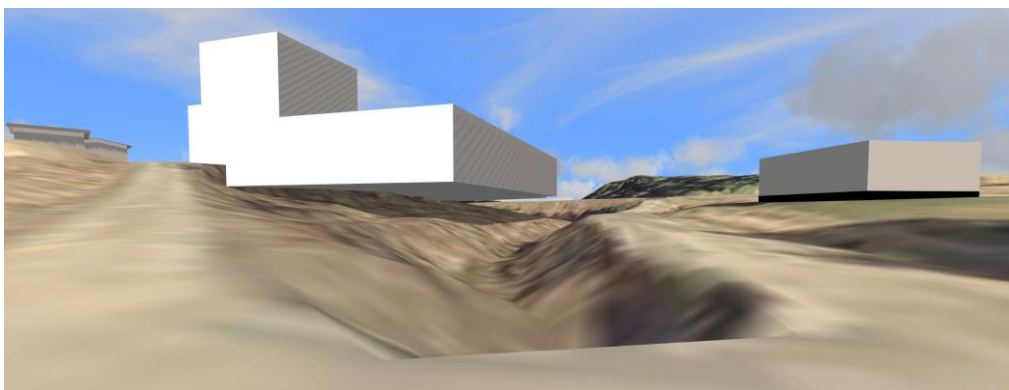
Suunnittelukohde sisältyy kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueelle.

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 viivytysmääräksi arvioidaan 0,5 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

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



Kuva 45: Kuvassa aluesuunnitelman mukaiset rakennusmassat ja maastomalli. Oikealla Haapanantie, vasemmalla Peikkometsäntie. Keskelle oja, jonka kautta kulkee merkittävä määrä koko rinnealueen hule- ja tulvavesistä.

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 elinolot 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} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistys-alueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾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 osin 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 liikennemuuhkat 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 sallimien rajojen puitteissa säilyy muutosalueella yleiskaavan mukainen väljyys.

7.2 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Seuraavassa taulukossa on esitetty asemakaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimuksiin:

<i>Yleiskaavan sisältövaatimukset</i> <i>MRL 39 §</i>	<i>Kaavassa huomioitu:</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 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.

7.3 Asemakaavan suhde maakuntakaavan tavoitteisiin

Asemakaavamuuotos 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 kaavamääräyksiin.

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 kilpailukyynvähvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä.	<i>Uudisrakentaminen Himoksen alueen kehittämistä matkailukohteena.</i>
Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.	<i>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. Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.	<i>Kaavan toteutuminen ei uhkaa luonnon monimuotoisuutta tai eläinlajien säilymistä.</i> <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 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. Kaavamuutos mahdollistaa hankesuunnitelmaluonnoksen mukaisen ratkaisun yhtenä vaihtoehtona.

8.4 Toteutuksen seuranta

Jämsän kaupunki valvoo alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy