

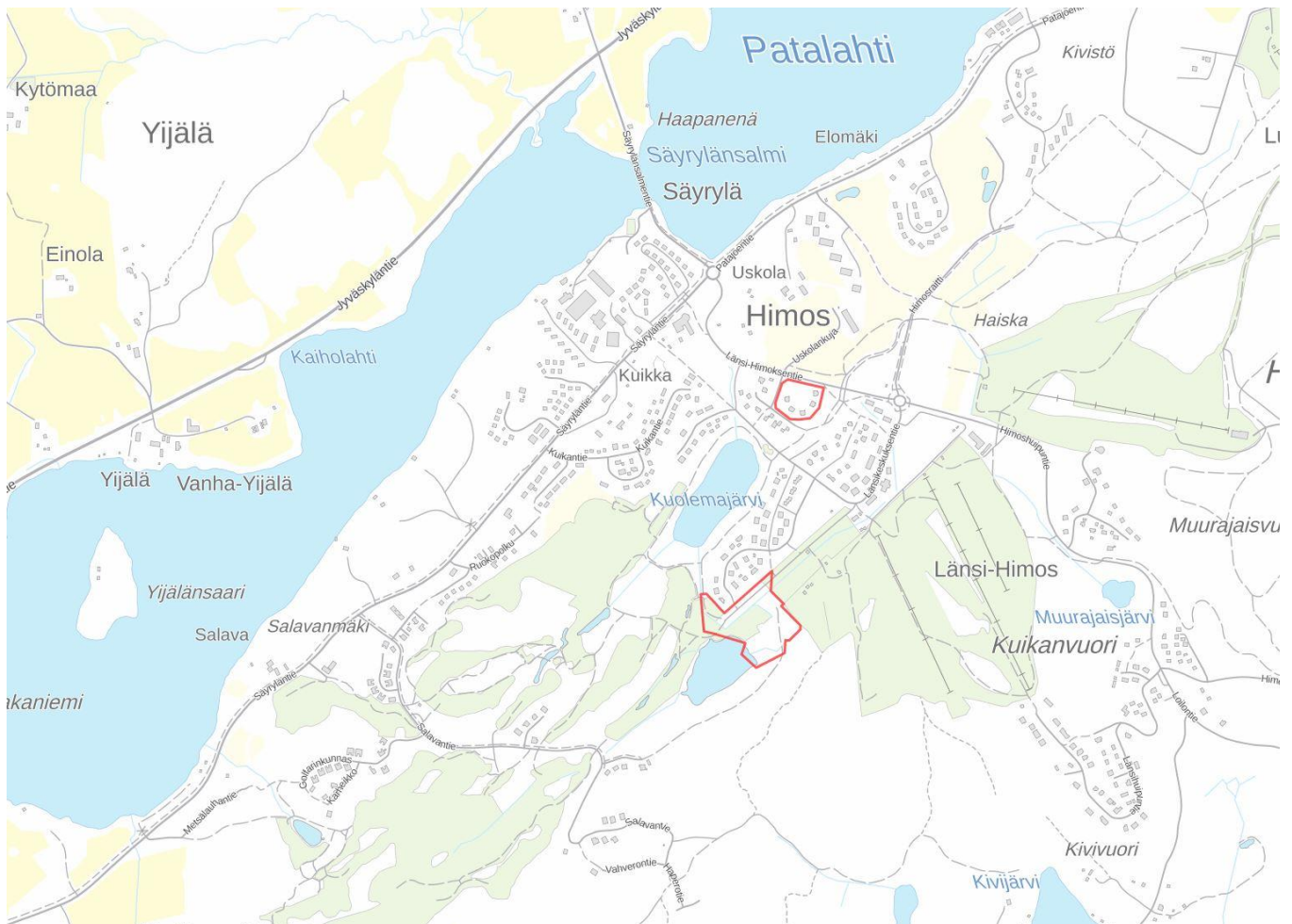
JÄMSÄN KAUPUNKI

Länsi-Himoksen asemakaavamuutos

Himoslaakson, Himoslaakso II:n, Patalahden golfkenttäalueen osa 1:n ja Himoksen länsikeskuksen asemakaavojen muutos

Kunnan kaavatunnus: 266

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



4.6.2022

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

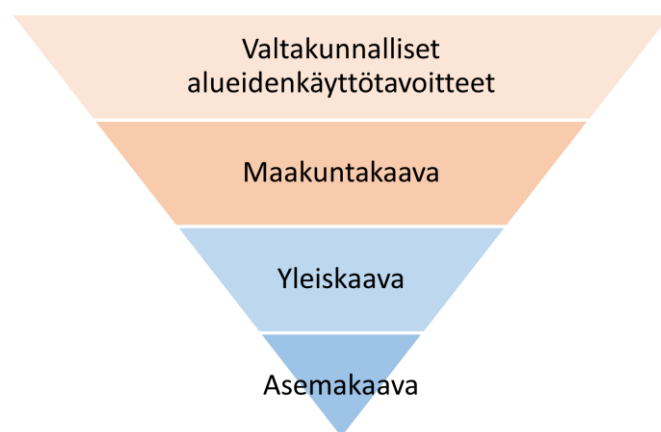


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan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

Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

KAVAHIERARKIA

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



–Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

–*Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma

–*Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntasalla

–*Asemakaavat* määrittävät käyttötarkoitukset ja rakentamisoikeuden kortteli- ja aluekohtaisesti

–*Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella

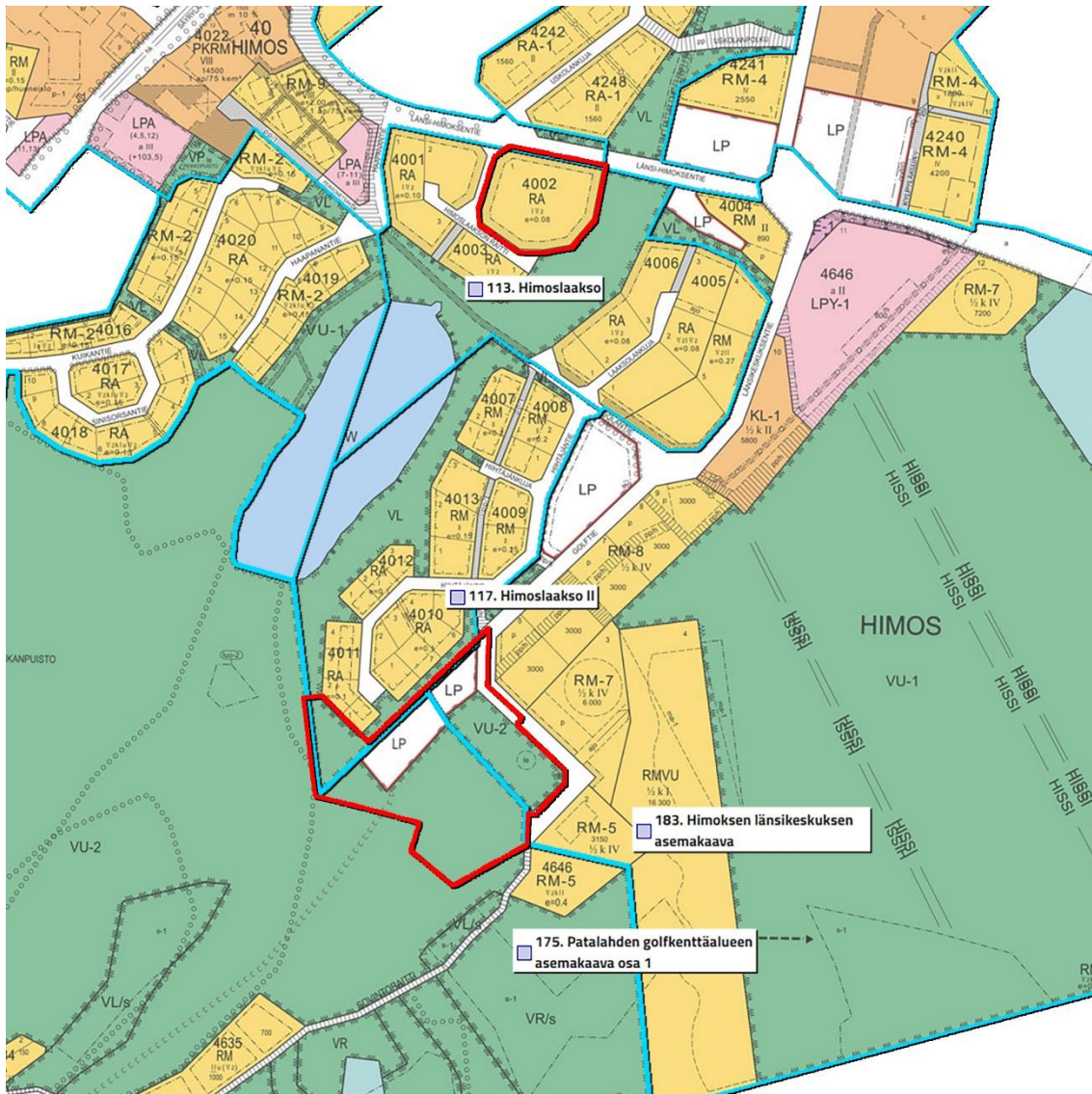
Kaavojen sisältö tarkentuu ylhäältä alaspäin. Kullakin alueella tarkin oleva kaavataso on ratkaiseva. Ylempi kaavataso ohjaa alemman laatimista ja

muuttamista.

Sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
Kaavahierarkia	1
Perustiedot kaavahankkeesta	2
Tavoitteet	4
Lähtökohtia.....	4
Vuorovaikutus.....	18
Selvitykset.....	20
Vaikutusten arviointi	21
Kaavaprosessin eteneminen.....	22
Tiedottaminen	22
Lisätiedot	22

4.6.2022

PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA**Nimi****Länsi-Himoksen asemakaavamuutos**

Kuva 2: Ote asemakaavayhdistelmästä, eri kaavojen rajat sinisellä, suunnittelualueet rajattu punaisella.

Alueella voimassa olevat asemakaavat (näiden asemakaavojen muutos):

- 113 Himoslaakson asemakaava, 1999
- 117 Himoslaakso II, 2000
- 175 Patalahden golfkenttälleen asemakaava osa 1, 2010
- 183 Himoksen länsikeskuksen asemakaava, 2011

4.6.2022

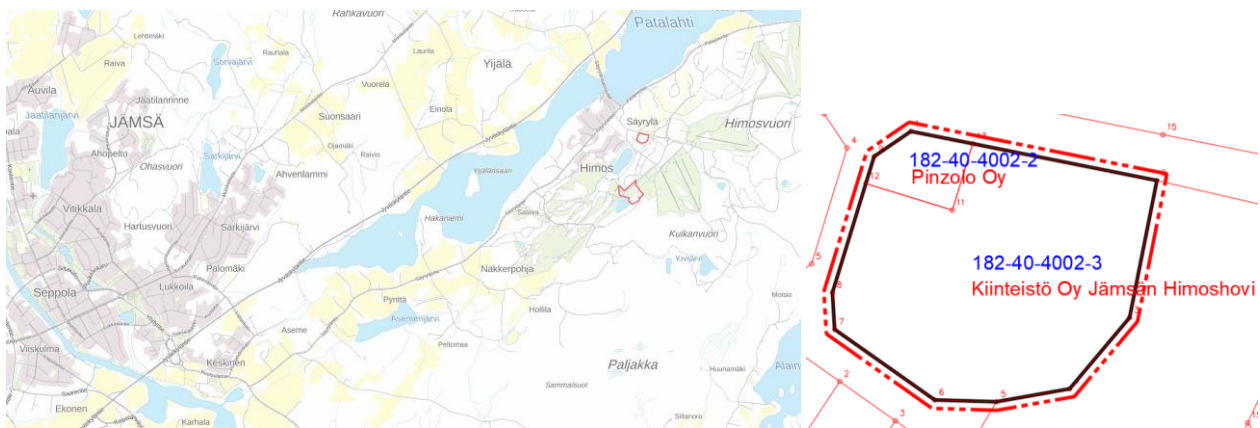
Sijainti

Kaavamuutosalueet (muutosalueiden 2 kpl koko yhteensä 3,4896 ha) sijaitsevat Himoksella, linnuntietä 5 km:n ja ajoreittinä 7 km:n päässä Jämsän keskustasta.

- Pohjoisen suunnittelualan koko on 0,8170 ha ja se sijaitsee Länsi-Himoksentien varrella.
- Eteläisen suunnittelualan koko on 2,6725 ha ja se sijaitsee Golf tien päässä.

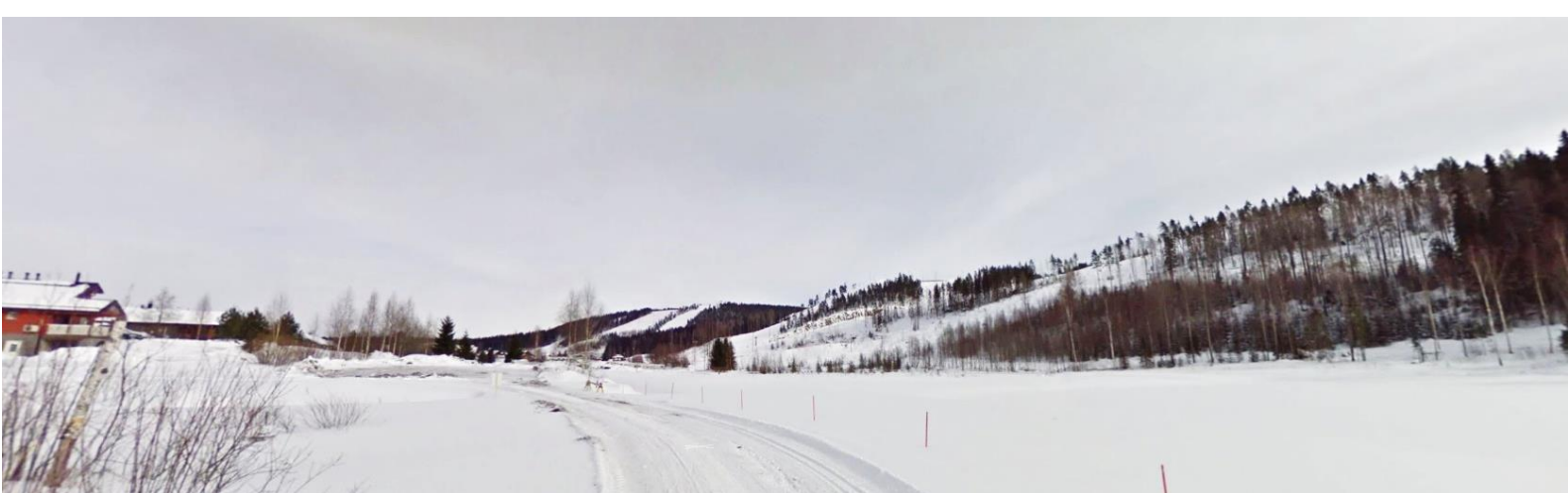
Kiinteistöt:

- 182-40-4002-2 Kortteli 4002, tontti, om. Pinzolo Oy
- 182-40-4002-3 Kortteli 4002, tontti, om. Kiinteistö Oy Jämsän Himoshovi
- 182-408-1-39-M501 tila SOVINTOMAA, om. Tobermore Oy



Kuva 3: Kaavamuutosalueet taustakartalla © MML, oikealla pohjoisen suunnittelualan omistus

Kaavamuutoksen vaikutusalueita ovat Himoksen Länsikeskuksen, Länsi-Himoksentien ja golfkentän alueet.



Kuva 4: Eteläinen suunnittelualue golfkentän suunnasta ©Google

4.6.2022

TAVOITTEET

Päätavoitteena on kehittää Himoksen alueen matkailupalveluita.

Eteläiselle alueelle haetaan 500 kem²:n rakennusoikeutta matkailupalvelurakennuksille (golf- ja ulkoilupalvelut). Käyttötarkoituksimerkintää halutaan laajentaa VU-2 ja LP:sta → RM:n suuntaan.

Pohjoisella osa-alueella halutaan selvittää, onko mahdollista osoittaa alueelle lisää rakennusoikeutta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,08$. Yleiskaavassa on määritelty aluetehokkuudeksi 0,20.

Maankäytösopimus

Aloite asemakaavan muutoksiin on tullut maanomistajilta. Maanomistajien ja kunnan kesken laaditaan maankäytösopimukset. Maanomistajat vastaavat kaavoituksen kustannuksista.

LÄHTÖKOHTIA

Eteläinen alue



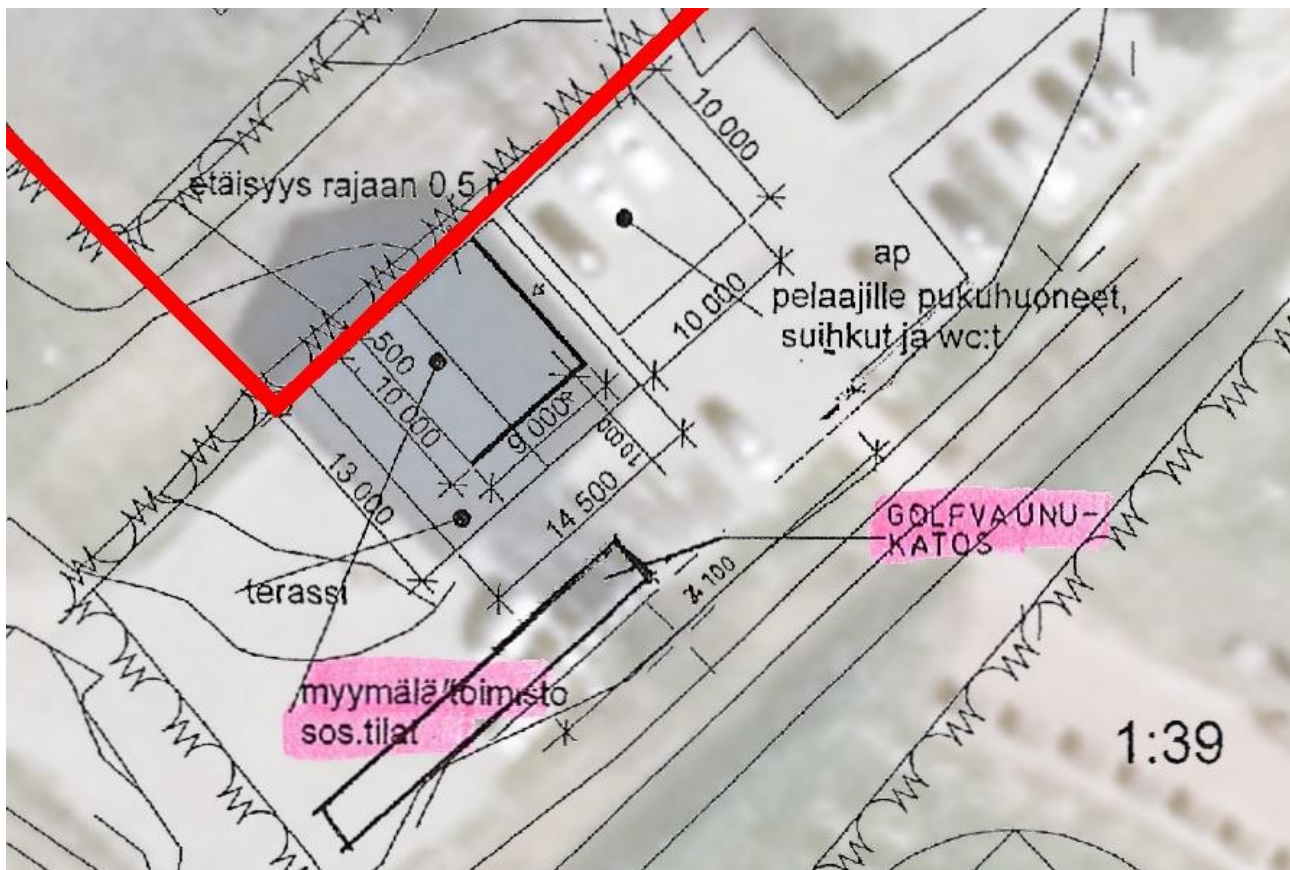
Kuva 5: Lähtökohtia ja tavoitteita eteläisellä alueella

4.6.2022

Himos Golfin klubirakennus **ProShop** on otettu käyttöön 2018. Rakennus on koottu konteista ja se on aiemmin toiminut toisaalla autoliikkeen toimistona. Rakennuksessa on caddiemasterin toimisto ja muita palveluita pelaajille; pukuhuoneet, suihku, vessat, golftarvikekauppa ja kahvio A-oikeuksin. Toiminnot olivat aiemmin kauempana, rinneravintolan ja HimosCenterin yhteydessä.

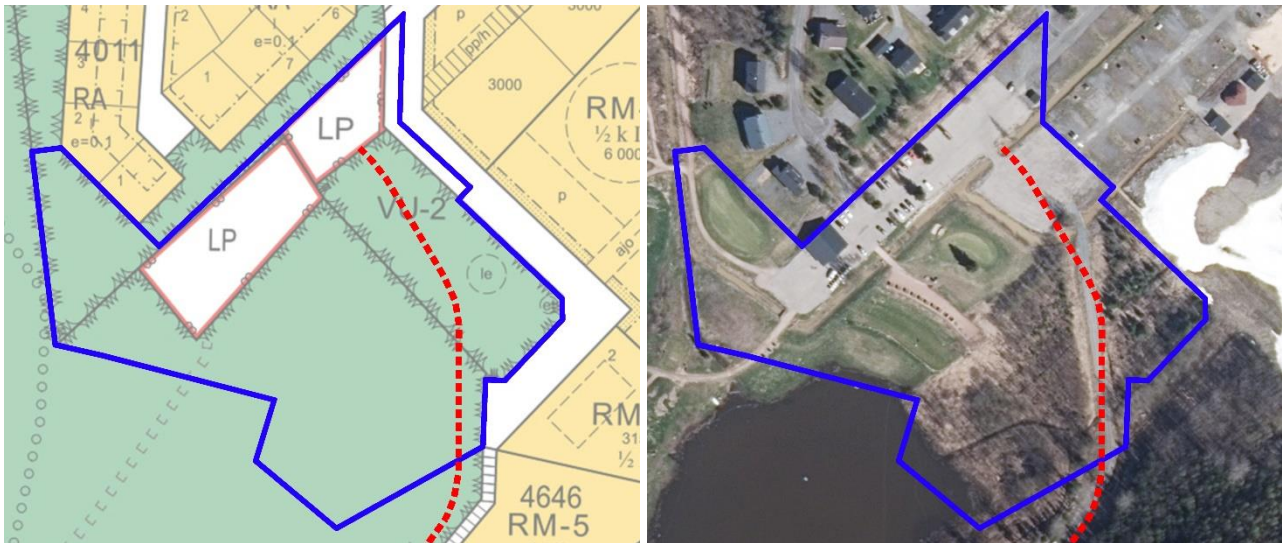


Kuva 6: Kuva: Himoksensanomati.fi 2018



Kuva 7: Asemapiirros © Arkkitehtitoimisto Inkeri Niskala 2021. Olevat rakennukset (tilapäisellä luvalla) korostettu punaisella.

4.6.2022



Kuva 8: Sovintoraitti – jalankulku-pyörätie on rakennettu poikkeusluvalla 2018 asemakaavasta poikkeavasti. Suunnitelma on hyväksytty Jämsän rakennusvalvonnassa 9.1.2018. Väylälle ei ole haettu kiinteistölle rasiusta.

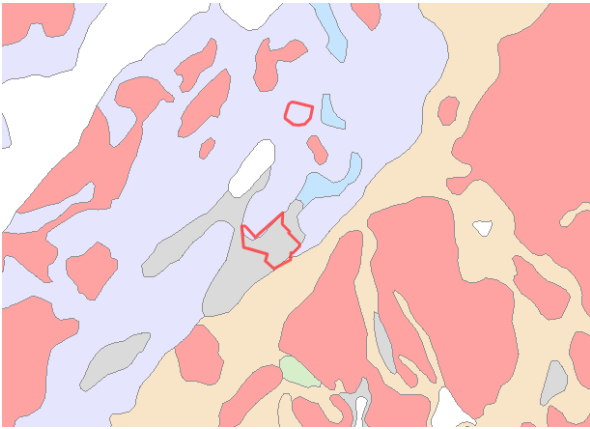


Kuva 9: Vasemmalla eteläisen alueen topografia, rakennuskanta ja kiinteistörajat, oikealla ortoilmakuva. Lähtöaineisto: ©MML

Merkittävä osa Himoksen alueen hulevesistä kulkee kuvissa näkyvää ojaa pitkin. Vesi johdetaan alueen pohjoispuolella sijaitsevaan Kuolemanjärveen ja sieltä ojien sekä putkien kautta Patalahteen.

4.6.2022

Maaperä on eteläisellä alueella saraturvetta (alla olevalla kartalla harmaa alue). Suunnittelualueen lounaispuolelle on toteutettu matala vesirange lyöntiharjoittelua varten. Pohjoinen alue on hiesua (violetti).



Kuva 10: Maaperä (© GTK)

Pohjoinen alue



Kuva 11: Vasemmalla pohjoisen alueen topografia, rakennuskanta ja kiinteistörajat, oikealla ortoilmakuva. Lähtöaineisto: ©MML

4.6.2022



Kuva 12: Pohjoinen alue Länsi-Himoksentieltä ©Google

Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

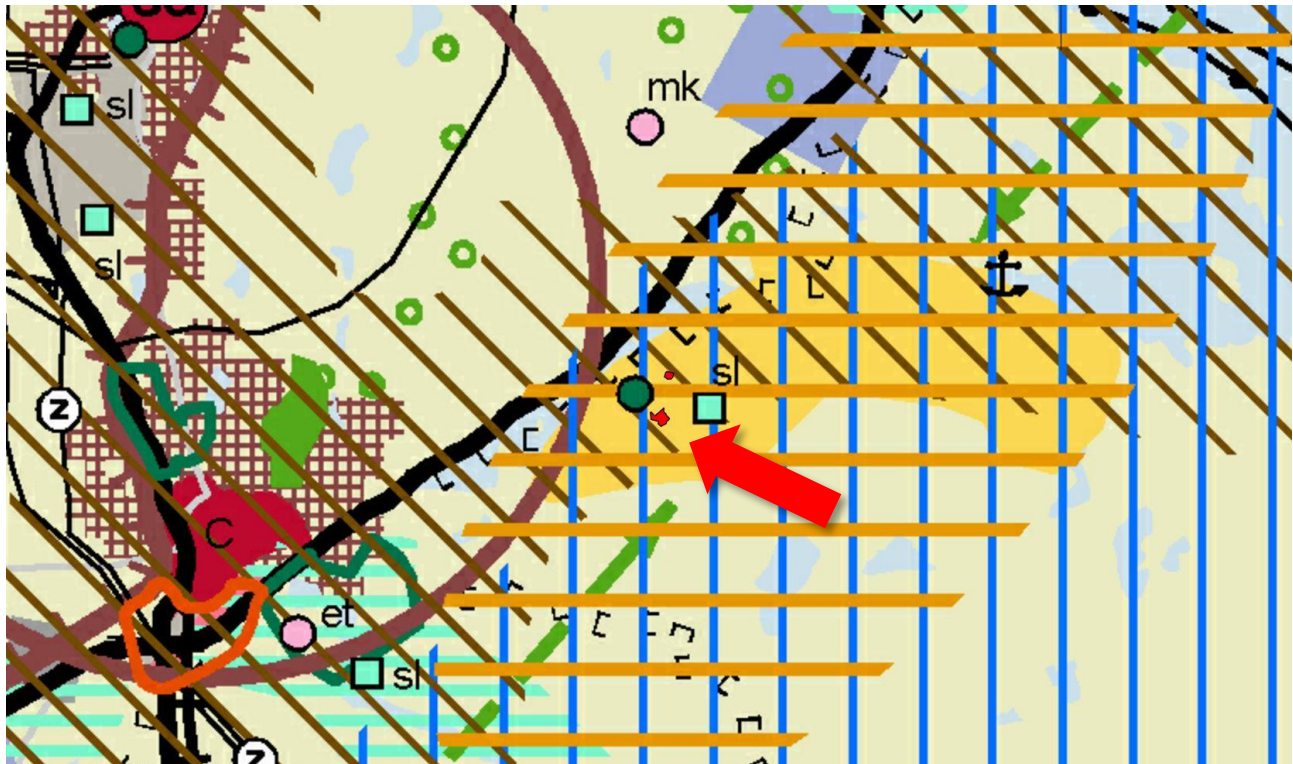


Kuva 13: Näkymä eteläiselle alueelle talvella idästä rinteiden suunnasta ©Google

4.6.2022

Maakuntakaava

Alueilla on voimassa Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.1.2020.



Kuva 14 Ote maakuntakaavasta. Kohteet on merkitty punaisella nuolen osoittamaan kohtaan.

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

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue

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

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle ja turvattava luontoarvot. Biotalousalan 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.

4.6.2022

Matkailupalvelujen alue



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

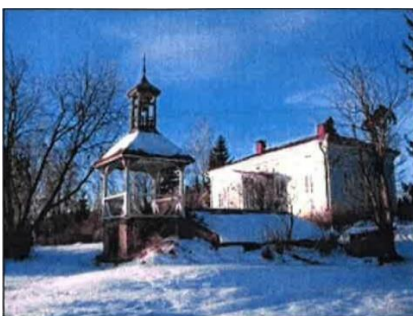
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö



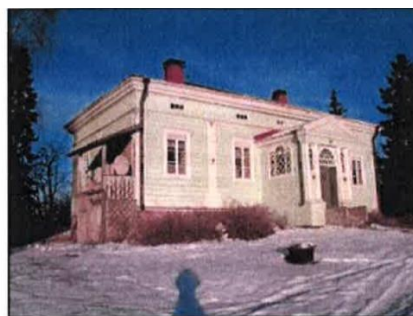
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennettu kulttuuriympäristö.

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

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



Kuikka, pihapiiri. (Leena Lindell 14.12.2005)



Kuikka, fasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)



sl Luonnonsuojelualue

(Säyrylän puronvarsilehto, yksityismaiden luonnonsuojelualue (YSA), LsL 24 §, etäisyys 650 m).

4.6.2022

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 geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

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

Luonnonvarat

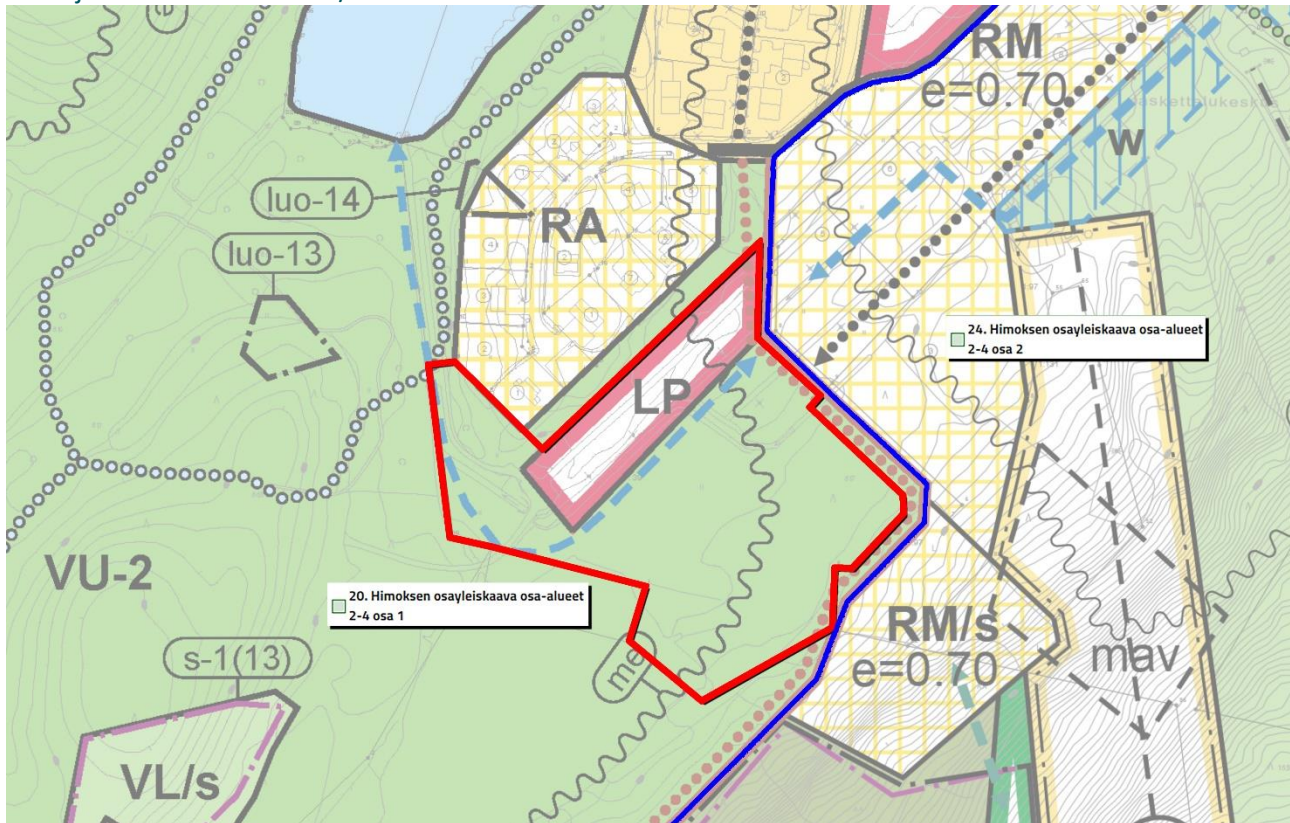
Pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene. Pohjavesiluokituksen alueet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.



Kuva 15: Eteläinen suunnittelualue rajautuu Himoksen golfkentän vesirangeen Kuva: ©HimosGolf

4.6.2022

Yleis- ja asemakaavatilanne / eteläinen alue



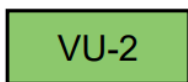
Kuva 16: Ote yleiskaavayhdistelmästä eteläisen alueen kohdalta. Yleiskaavojen raja on esitetty sinisellä.

Asemakaavan muutosta ohjaa yleiskaava. Eteläinen alue kuuluu yleiskaavaan **Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2-4 osa 1 (kaavanro 20.), voimaantulo 2017.**

Yleiskaavassa alue on **LP** (yleinen pysäköintialue) ja **VU-2** – alueita.



PYSÄKÖINTIALUE. UUSI TAI OLENNAISESTI MUUTTUVA.



URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten golfkenttää varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

Alueen rakentamisessa ja golfkenttien hoidossa tulee huomioida maisema- ja ympäristöarvot ja erityisesti huomioitava alueen vesistöt.



OHJEELLINEN HULEVESIEN TULVAREITTI.

Alueelta on varattava tilaa hulevesien tulvareitiksi.



MELUALUE.

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



KEVYEN LIIKENTEEEN REITTI. UUSI.

4.6.2022

Yleiskaavan yleismääräysten mukaisesti

”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”.

Eteläinen alue rajautuu idässä **Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2-4 osa 2 (kaavanro 24.), voimaantulo 2021**. Suunnittelualueeseen liittyvät korttelit ovat RM ja RM/s – käyttötarkoitusmerkinnällä ja rakennusoikeus on määriteltä tehokkuusluvulla $e=0,70$.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.
Aluetehokkuus on enintään 0.20 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
Aluetehokkuus on enintään 0.20 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.
Asemakaavoja laadittaessa tai muita toimenpiteitä suoritettaessa tulee ottaa huomioon liito-oravan kulkuyhteyden säilyttäminen.

$e=0.20$

ALUETEHOKKUUS.
Luku osoittaa alueen asemakaavoissa sallitun enimmäistehokkuuden.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

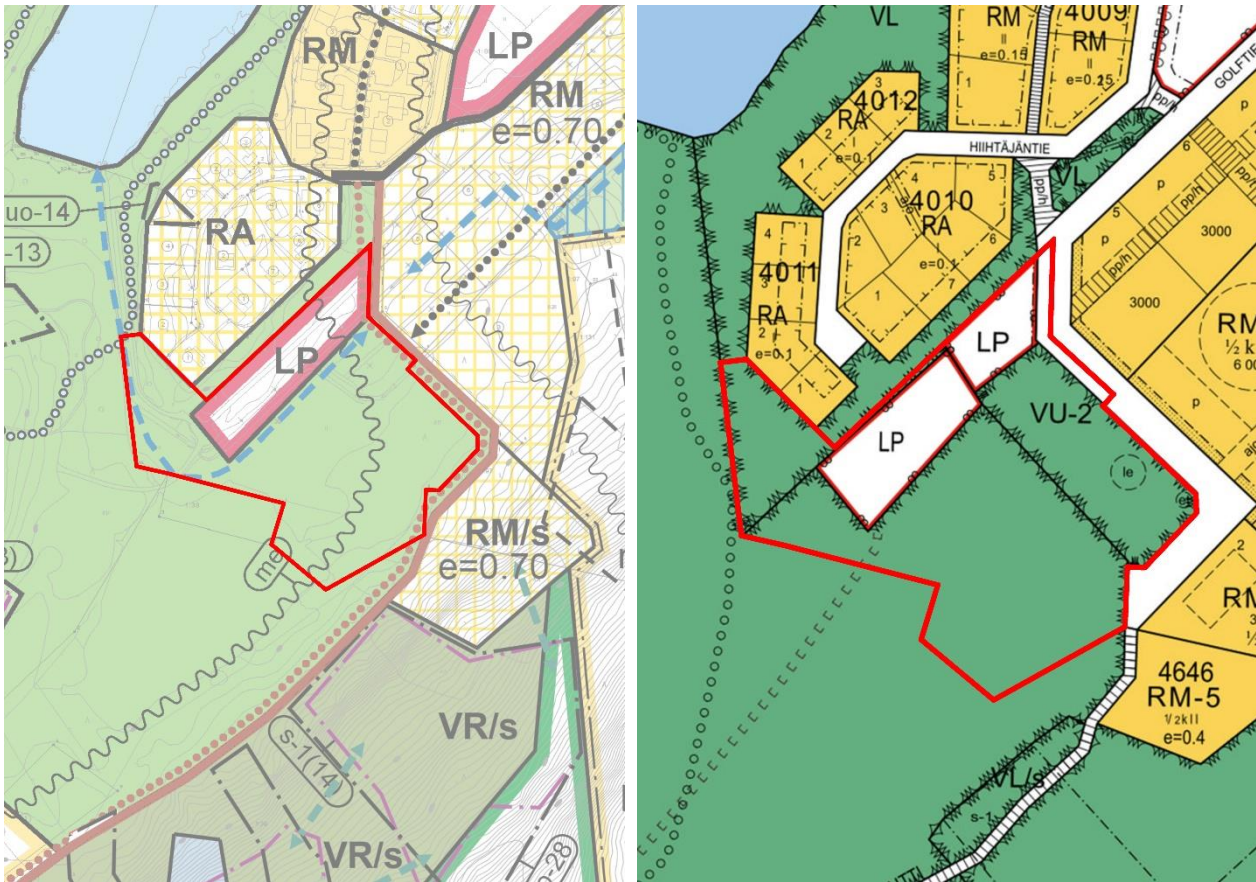


KEVYEN LIIKENTEEN REITTI. UUSI.



Kuva 17: Näkymä Himoksen huipulta, suunnittelualue jää näkymästä vasemmalle

4.6.2022



Kuva 18: Vas.: ote yleiskaava- ja oik.: asemakaavayhdistelmästä

Rakennusoikeus voimassa olevissa asemakaavoissa

Asemakaavassa alue on VU-2 ja LP – aluetta.

Tonttijako

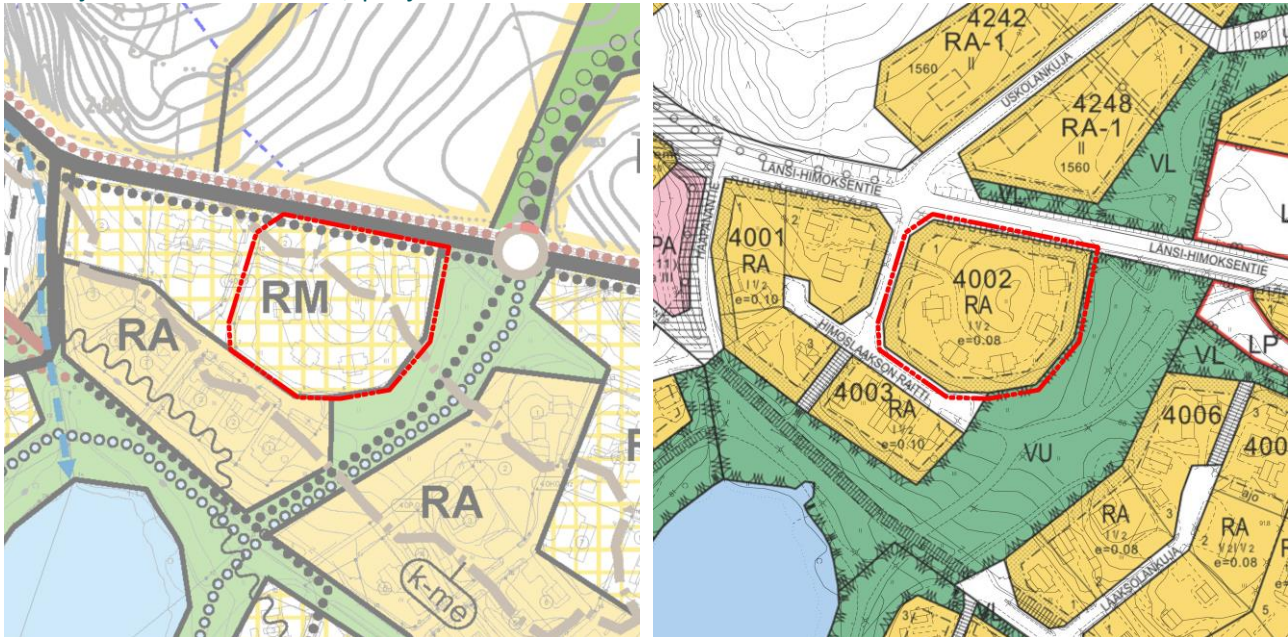
Voimassa olevissa asemakaavoissa on määrätty asemakaava-alueelle laadittavaksi sitova tonttijako (MRL 78 §).



Kuva 19: Eteläinen suunnittelualue virtuaalimallissa

4.6.2022

Yleis- ja asemakaavatilanne / pohjoinen alue



Kuva 20: Vasemmalla ote yleiskaavayhdistelmästä, oikealla ote asemakaavayhdistelmästä

Pohjoinen alue kuuluu yleiskaavan **Himoksen osayleiskaava osa-alueet 2-4 osa 1 (kaavanro 20.)**, voimaantulo 2017, alueelle.

Aluetta suoraan koskevat yleiskaavamerkinnot:



MATKAILUPALVELUJEN ALUE. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.

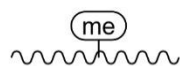
Aluetehokkuus on enintään 0.20.

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



MELUALUE.

Konserttimelualue, jonka laskennallinen melutaso konsertin aikana ylittää 50 dB(A). Alueen asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa.



MELUALUE.

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



KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.

4.6.2022

Aluetta sivuavia merkintöjä:

oooooooooooooooo

OHJEELLINEN LATUREITTI.

RA

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

VU-2

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. NYKYISELLÄÄN SÄILYVÄ.

Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten golfkenttää varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva pienimuotoinen rakentaminen.

Alueen rakentamisessa ja golfkenttien hoidossa tulee huomioida maisema- ja ympäristöarvot ja erityisesti huomioitava alueen vesistöt.

Alueen pohjoispuolella, Länsi-Himoksentien toisella puolella, on voimassa Himoksen osayleiskaavan osa-alue 1, 2008. Lähin käyttötarkoituserkintä on RA:

RA

Loma-asuntoalue, uusi tai olennaisesti muuttuva..

Alue varataan loma-asutusta varten. Aluetehokkuus on enintään 0,2.

Uudisrakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.

Pohjoisella alueella voimassa oleva asemakaava on [Himoslaakson asemakaava](#) (113), 1999. Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta RA. Sallittu kerrosluku on I ½ ja rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 0,08$. Asemakaavassa on annettu määräyksiä RA – kortteleita koskien:

RA-KORTTELEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

- KORTTELEISSA TULEE NOUDATTAA YHTENÄISTÄ RAKENTAMISTAPAA.
- KORTTELIALUEILLE TULEE RAKENTAA AUTOPAIKKOJA 1 AP ALKAVAA 50 KRS-M2:Ä KOHTI. AUTOPAIKAT TULEE RAKENTAA JOKO TONTTIKOHTAISESTI TAI KORTTELEITTAIN ERIKSEEN OSOITETULLE YHTENÄISELLE ALUEELLE. AUTOPAIKKOJA EI SAA OSOITTAA KATUALUEELLE.
- KORTTELEITA RAKENNETTAESSA TULEE VÄLTÄÄ TARPEETONTA PUIDEN KAATAMISTA. OLEMASSAOLEVAA PUUSTOA TULEE TÄYDENTÄÄ ISTUTTA-MALLA VÄHINTÄÄN 1 PUU/20 KRS-M2:Ä ALUEELLE TYYPILLISIÄ LAJIKKEITA ENSISIJAISESTI KORTTELEIHIN OSOITETULLE PAIKALLE.
- KATTOKALTEVUUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 1:2. KATTOMATERIAALINA EI SAA KÄYTTÄÄ MAALAAMATONTA PELTIÄ TAI MUITA HEIJASTAVIA PINTOJA.
- JULKISVUMATERIAALEINA TULEE KÄYTTÄÄ PUUTA TAI LUONNONKIVEÄ. JULKISIVUISSA EI SAA KÄYTTÄÄ VALKOISIA MATERIAALEJA TAI VÄREJÄ.
- TONTTEJA EI SAA AIDATA, MUTTA NE VOIDAAN RAJATA ISTUTUKSIN.

Rakennusoikeus pohjoisella osa-alueella

- Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus on 1634 kem².
- Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 654 kem².

4.6.2022

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta ja raja-aineisto

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

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Himoksen alueelle on laadittu matkailun kehittämiseen liittyviä yleissuunnitelmia ("Master Plan"), joilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia. Uusi päivitetty Master Plan 2035 on hyväksytty toukokuussa 2019¹.

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

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



Kuva 21: Ote Himos Master Plan 2035:stä. Pohjoinen osa-alue on merkitty punaisella.

Pohjoisen osa-alueen viereen on Masterplanissa esitetty kerrostaloja.

¹ https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Himos_MasterPlan_2035_peruspaketti.pdf

4.6.2022

VUOROVAIKUTUS

Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

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

Viranomaiset:

- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Elinvoimalautakunta
- Valvontajaosto
- Keski-Suomen pelastuslaitos

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

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

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

Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

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

Vireille tulo

Kaupunki päättää asemakaavan muutoksen vireillepanosta. Vireille tulosta kuulutetaan ja samalla asetetaan OAS nähtäville (yleensä 14 vrk ajaksi). OAS:ia voi kommentoida.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Kuulutuksella asetetaan nähtäville valmisteluaineisto, yleensä kaavaluonnos. Osallinen voi jättää kaavaluonnoksesta nähtävillä olon aikana **mielipiteen**. Mielipiteen esittämistapa ja osoite ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus; kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen asetetaan kuukauden ajaksi nähtäville. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen **muistutuksen**. Ohjeet ilmoitetaan kuulutuksessa.

Mikäli haluaa henkilökohtaisen tiedotteen kaavan hyväksymisestä, tulee siitä mainita muistutuksen yhteydessä. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat samalla ilmoittaneet osoitteensa, laaditaan kirjallinen perusteltu **vastine**.

4.6.2022

Hyväksymisvaihe

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

Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

Valitus kaavan hyväksymisestä

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

Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 18. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Neuvottelut

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat maakuntakaavan ja pääosin yleiskaavan mukaiset. Yleiskaava on tuore eikä selvitysten mukaan alueilla ole merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja. Muutosalueet ovat suhteellisen pienialaiset. Kaavan vaikutukset rajoittuvat pääosin muutosalueille ja niiden välittömään läheisyyteen. MRL 66 mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

- ELY-keskukselta
- Keski-Suomen Liitolta
- Valvontajaostolta
- niiltä muilta viranomaisilta, joita asia koskee

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastinereportissa.

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

4.6.2022

SELVITYKSET

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

Kaavaselostuksessa esitetään:

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

Mitä selvityksiä on käytettävissä

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

- Maakuntakaavoitusta varten tehdyt selvitykset
- Tuorein Master Plan
- Voimassa olevia yleiskaavoja varten tehdyt selvitykset (erityisesti hulevesien kokonaissuunnitelma)
- Museoviraston aineistot, RKY 2009²
- Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

Maisema

Rakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin.

Hulevesi

Alueella sijaitsee keskeinen hulevesireitti. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan yleiskaavamääräyksen mukaisesti erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma.

Liikenne

Paikoitus ja liikenteen toimivuus varmistetaan.

² RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

4.6.2022

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

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

Vaikutusten arviointimenetelmät

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

Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 18) mukaisesti.



Kuva 22: Suunnittelukohteet virtuaalimallissa

4.6.2022

KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

Suunnittelun vaiheet

Vireille touko - kesäkuu 2022

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

Valmisteluvaiheen kuuleminen, elo - syyskuu 2022

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

Kaavaehdotus, marraskuu 2022

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

Hyväksymisvaihe, helmikuu 2023

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

Voimaan tulo, maaliskuu 2023

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

TIEDOTTAMINEN

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

LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000
Keskuskatu 17
42100 Jämsä
kirjaamo@jamsa.fi
maankäyttöinsinööri
Rainer Nyholm
040 383 0122
rainer.nyholm@jamsa.fi

kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

arkkitehti YKS-656
Tuomo Järvinen
040 753 1524
tuomo.jarvinen@fcg.fi