

JÄMSÄN KAUPUNKI

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA (osa 1)

Kaavaselostus



11.4.2023

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA (osa 1)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Patajoen etelärannan asemakaava (osa 1)
Kunnan kaavatunnus:	186
Kaavan päiväys:	11.4.2023, (ehdotus II 25.11.2021, ehdotus I 15.4.2013, luonnos 10.8.2011)
Kunta:	Jämsä
Kunnanosa:	Himos
Asemakaava koskee	Jämsän kaupungin 40. kaupunginosan (Himos) tiloja 182-422-1-62 (Patajoen pellot) 182-895-1-6573 (lunastusyksikkö)
Asemakaavalla muodostuu	Korttelit 4391 ja 4394 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katu-alueet.
Kaavan laatija:	FCG Finnish Consulting Group Oy Tuomo Järvinen, arkkitehti YKS-656 Puistokatu 2 A 40100 Jyväskylä tuomo.jarvinen@fcg.fi 040 753 1524
Vireilletulo:	25.2.2010
Hyväksymispäivämäärät:	Tekninen lautakunta Kaupunginhallitus

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km Jämsän keskustasta koilliseen, Päijänteen ja Patalahden välissä. 2010 vireille tuleen asemakaavan alkuperäinen suunnittelualueen koko oli 57,4 ha. Suunnittelualue on osoitettu alla punaisella rajauksella. Osan 1, jota tämä kaavaselostus koskee, koko on 2,6216 ha ja se sijoittuu alkuperäisen suunnittelualueen länsikärkeen.



Kuva 1: Suunnittelualueen yleissijainti

11.4.2023

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Patajoen etelärannan asemakaavan (osa 1) tarkoitus on kehittää aluetta yleiskaavan, maakuntakaavan sekä alueelle laaditun kehittämissuunnitelma *Himos – Päijänne - Master Planin* mukaisesti loma-, asuin- ja virkistysalueena.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	1
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	31
5	Asemakaavan kuvaus	40
6	Kaavan vaikutukset	44
7	Asemakaavan toteutus	49

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Rakennustapaohjeet
3. Kunnallistekninen yleissuunnitelma
4. Luonnosvaiheen vastineet
5. Ehdotusvaiheen I vastineet
6. Seurantalomake

11.4.2023

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite kaavan laatimiseen on tullut maanomistajilta. Myös kaupunki omistaa alueella maata.

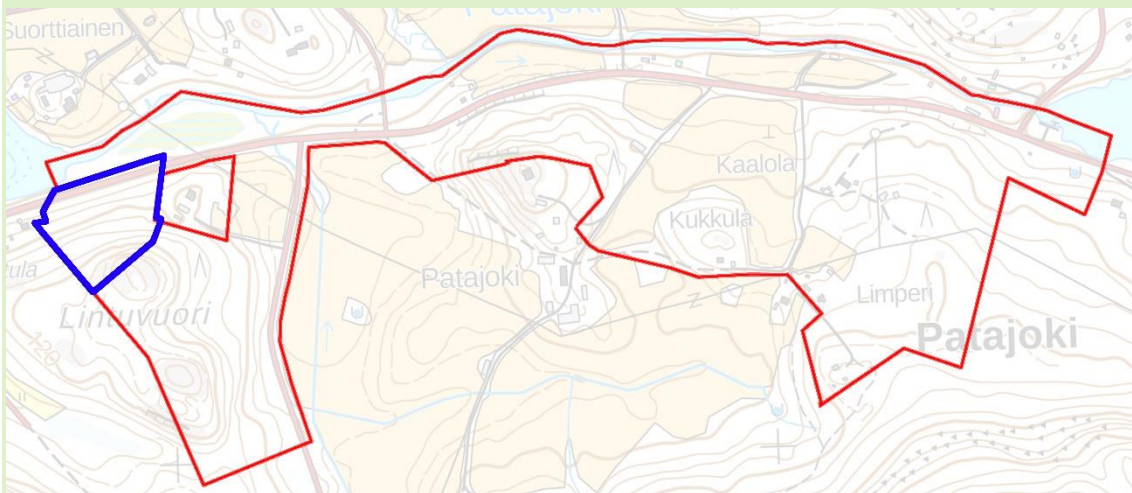
- Vireille tulo: mainittiin ensimmäisen kerran kaupungin kaavoituskatsauksessa 25.2.2010
- 1.3.2010 neuvottelu maanomistajien ja kaupungin kesken
- 7.4.2010 viranomaisneuvottelu
- 3.5.2010 § 154 kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavoituksen käynnistämissopimukset allekirjoitettaviksi
- 15.8.2011 valmisteluaineisto (päivätty 10.8.2011) kaupunginhallituksessa
- 18.8.2011 § 108 tekninen lautakunta päätti laittaa luonnoksen nähtäville
- Luonnos pidettiin nähtävillä **8.9.2011 - 21.9.2011**
- Asemakaava odotti yleiskaavoituksen etenemistä vuoden 2012
- Alueen osayleiskaavan muutos ja laajennus oli ehdotuksena nähtävillä 7.5. -5.6.2012
- Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä **16.8.-16.9.2013**
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 23.9.2013 § 67, mutta sen hyväksymispäätöksestä valitettiin
- Asemakaavan hyväksyminen odotti yleiskaavan voimaantuloa
- Valitus yleiskaavasta kaatui hallinto-oikeudessa ja yleiskaava tuli voimaan 9.11.2015

Vuosina 2015 – 2021

- käytiin neuvotteluja maanomistajien kanssa sisällön viimeistelystä
- päivitettiin muutosten johdosta kunnallisteknisiä suunnitelmia ja kustannusarvioita
- laadittiin kustannusten jakoesityksiä maankäyttösopimuksia varten
- pienehköjä muutoksia asemakaavan sisältöön

2013 ehdotuksena nähtävillä olleen kaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn viivästyi yleiskaavan valitusprosessin ja maankäyttösopimusneuvottelujen pitkittymisen takia. Osa maanomistajista vetäytyi hankkeesta kokonaan.

2021 päätettiin kaavaa viedä jatkokäsittelyyn osina. Ensimmäisenä asetettiin uudelleen ehdotuksena nähtäville osa I, joka muodostaa alueen länsikärjen. Alue on kaupungin omistuksessa. Ehdotus II oli nähtävillä **11.2.2022 - 15.3.2022** Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja yksi lausunto.



Kuva 2: 2021 ehdotusvaiheeseen II viety alueen osa merkitty sinisellä.

11.4.2023

2.2 Asemakaava

Kokonaisuus muodostuu Patajoen pelloille ja kukkuloille sijoitetuista RA – ja pientalokortteleista. Korttelien välialueet ovat virkistysalueina. Patajoen suulle sijoittuu venesatama. Lännestä itään aluetta halkoo Patajoentie (katu). Kanavan varsi on merkitty puistoksi.

Osa I käsittää palan Patajoentietä, siltä Lintuvuorelle nousevan Lintutöyry – nimisen kadun, sen molemmin puolin sijoittuvat ARA – tontit sekä palan Lintuvuoren rinnettä lähivirkistysalueena VL.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman. Toteutusta valvoo Jämsän kaupungin rakennusvalvonta.

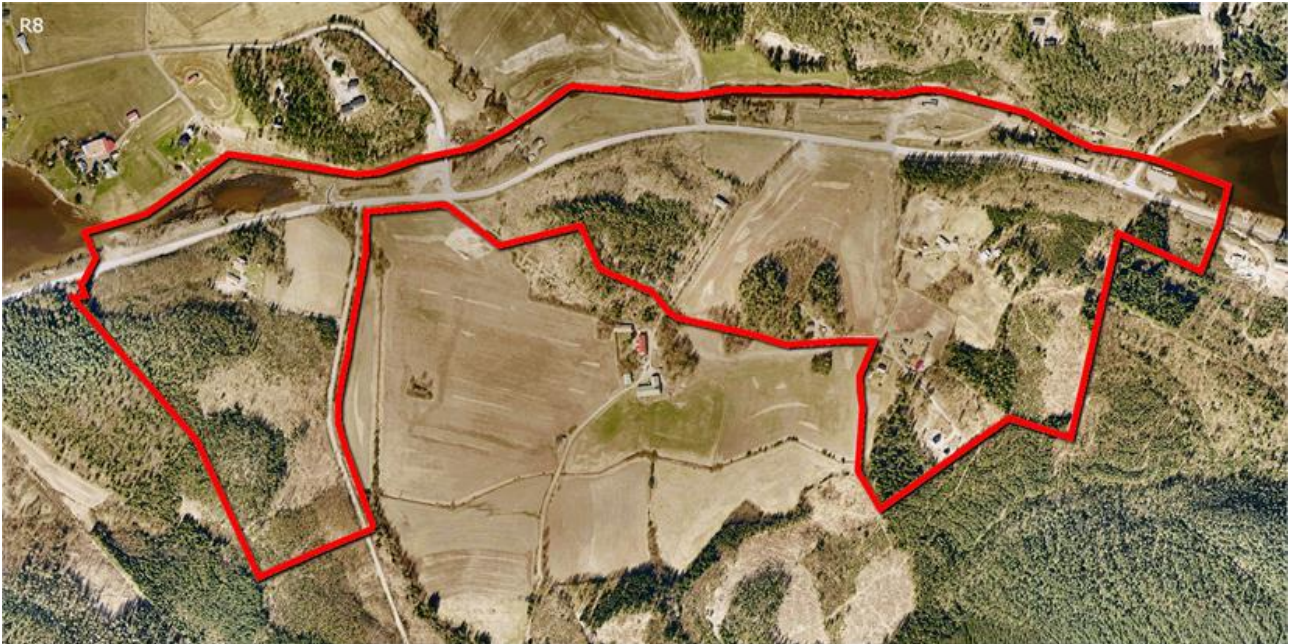
11.4.2023

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualueen ominaisuudet

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Patajoen etelärannan maasto on kumpuilevaa, enimmäkseen avointa peltomaisemaa. Kukkuloitten päällä on pieniä metsäsaarekkeita. Paikoin maaston jyrkkyys on huomattava. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa pitkän työn alla olevaan Patajoen kanavaan.



Kuva 3: Ortokuva vuodelta 2009 (MML) ja alkuperäinen aluerajaus.

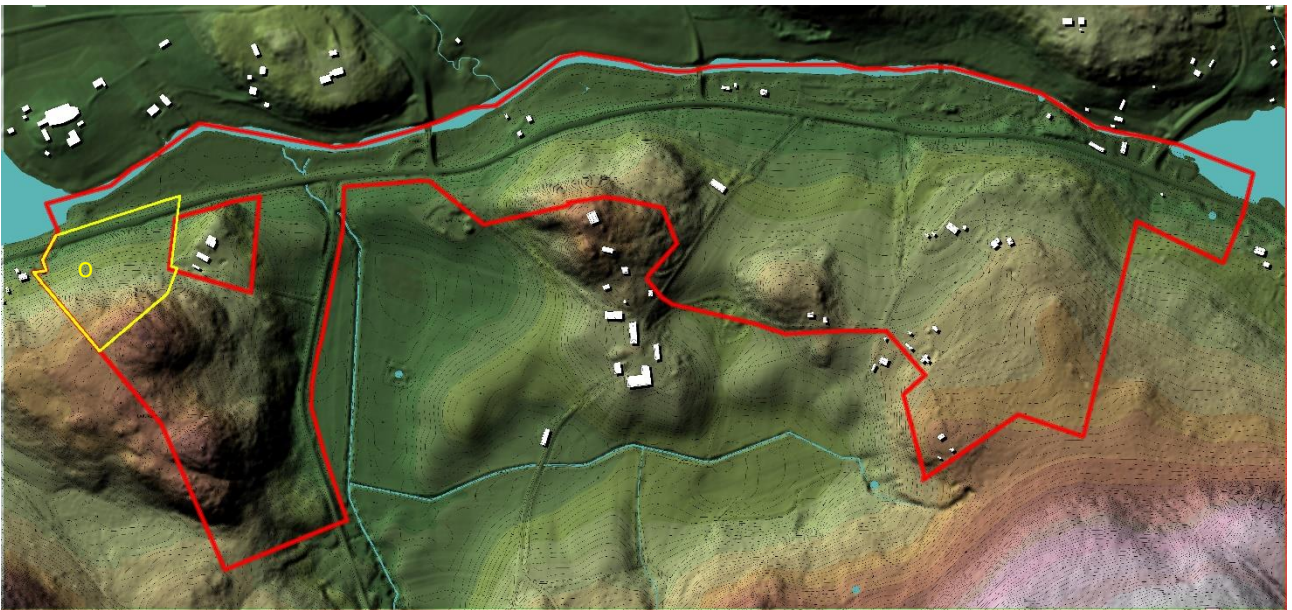


Kuva 4: Ortokuva vuodelta 2016 (MML), suunnittelualue on pienentynyt alkuperäisestä.

11.4.2023



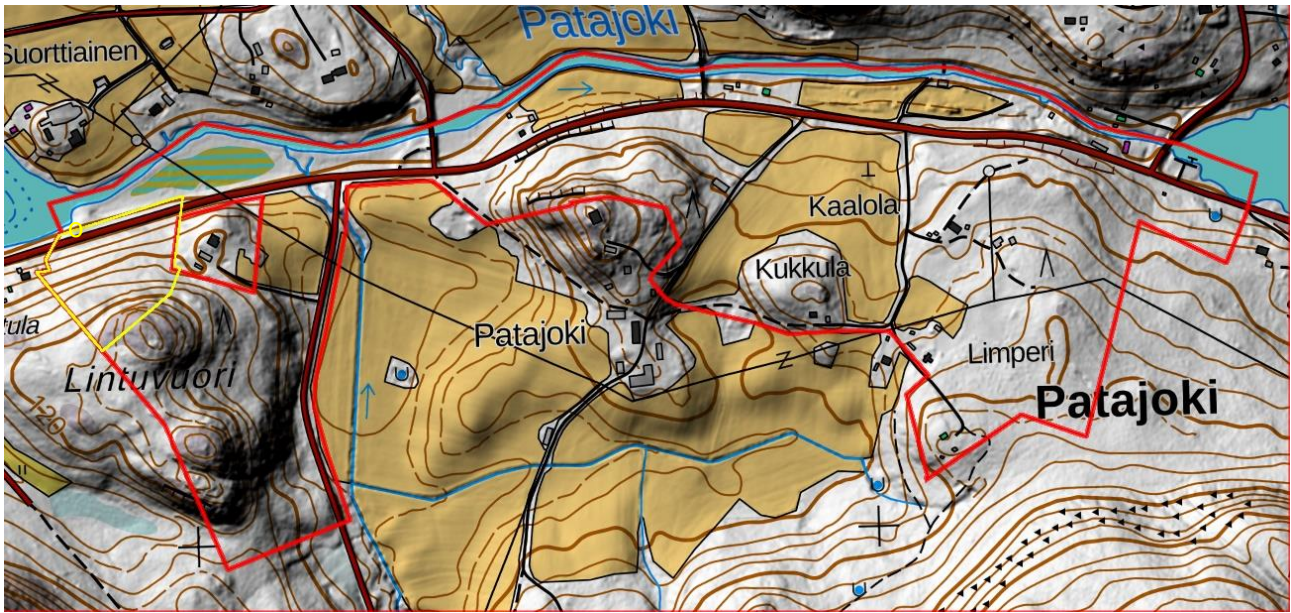
Kuva 5: ortoilmakuva 2021.



Kuva 6: Alueen topografia havainnollistettuna Maanmittauslaitoksen 2m:n korkeusaineiston ja viistovalvarjostuksen yhdistelmällä. Rakennuskannassa ei ole tapahtunut kaavaprosessin aikana havaittavia muutoksia. Osa I on rajattu keltaisella.

Suunnittelualueen korkeus vaihtelee + 78,870 m:stä + 136,690 m:iin keskekorko ollen + 99,026 m (N2000).

11.4.2023



Kuva 7: Peruskarttarasteri (MML) vinovalovarjostuksella 2018



Kuva 8: Näkymä Patajoentieltä suunnittelualan itäosaan.

3.1.2 Luonnonympäristö ja suojelualueet

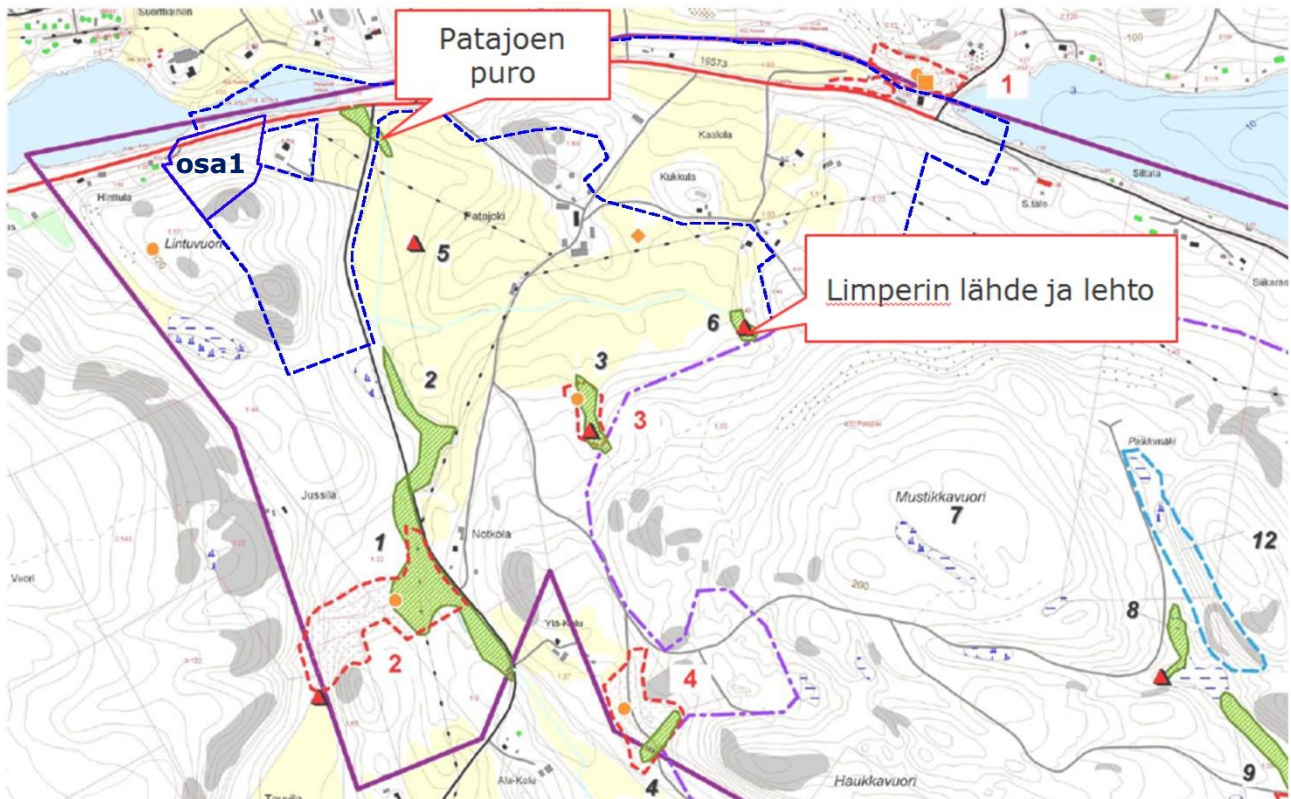
Yleiskaavoitusta varten on tehty luonto- ja maisemaselvitys 2008. Asemakaava-alue sisältyy selvitysalueeseen. Selvitysalueita kuvaillaan kokonaisuutena seuraavasti:

Selvitysalue kuuluu Suomen maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakuntaan, Päijänteen seutuun. Kallioperä on melko tasainen, mutta ruhjelaaksojen särkemä. Tyypillistä maisemassa ovat ruhjelaaksoihin syntyneiden järvien ja lampien, harjujaksojen, moreeni- ja kalliomäkien sekä soiden vuorottelu. Luonteenomaista ovat myös suuret suhteelliset korkeuserot, jotka ovat paikoin jopa yli 100 metriä.

Runsaat metsät ovat yleensä melko karuja, kuten myös muu kasvillisuus. Suota on maapinta-alasta vähän. Maisemaa hallitsee suurjärvi Päijänne, jonka Siikaselkään selvitysalue rajoittuu, sekä Mustikkavuoren ja Tilusvuoren metsäiset mäki-alueet. Mustikkavuoren selännejakso on osa länteen, Himosvuoren ohi jatkuvaa maisemallista kokonaisuutta, joka hallitsee pohjoispuolella









11.4.2023

olevan kapean Patalahden vesistömaisemaa. Haukkavuoren ja Tilusvuoren laelta avautuu maisemanäkymiä mm. Päijänteen Siikaselän vesimaisemaan.



Kuva 9: Ote yleiskaavan luontoselvityksestä. Asemakaavan **osa 1** on rajattu sinisellä yhtenäisellä viivalla ja aluperäinen koko kaava-alue sinisellä katkoviivalla.

Karttaselite

-  Lähde ja lähdeympäristö
-  Liito-oravan elinalue (1-6)
-  Arvokas luontokohde (Metsäl, VL) (1-6, 8-11)
-  Kallio ja kalliojyrkäne (12)
-  Arvokas kallioalue (7)
- Uhanalaiset ja harvinaiset lajit**
-  Erittäin uhanalainen laji (EN)
-  Vaarantunut laji (VU)
-  Silmälläpidettävä laji (NT)
-  Selvitysalueen rajaus

Patajoen Etelärannan asemakaavan suunnittelualueelle sijoittuu puronvarsilehto (Patajoen puro), lähde ja rinnelehto (Limperi) ja liito-oravan elinalueeseen liittyvä ruokailualue (Patajoen suulla). **Osa-alueelle 1 ei sijoitu luontoarvoja.**

Kuva 10: Luontoselvityksen merkintöjen selitykset

11.4.2023

Asemakaavan alkuperäiselle suunnittelualueelle sisältyvät luontokohteet:**Patajoen puro**

Kuva 11: Patajoen puro

Pinta-ala: 1,4 ha

Arvoluokka: paikallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: luo

Vesistö- ja kasvillisuuskohte. Notkolan puro alittaa Touvilantien ja laskee Patalahteen Patajoen suulle. Hiekkapohjainen, luontaisesti mutkittileva uoma on aluksi luonnontilainen. Peltoalueella uoma on perattu ojaksi. Puro alittaa loppupäästä toistamiseen Touvilantien. Tätä Patajoentien ja Touvilantien välistä louhikkoista uoman osaa on perattu ja pengerrytetty.

Eteläosassa tien alituksen jälkeen puro virtaa pellon ja tien välisellä lehtipuuvallaisella kaistaleella. Puron varrella kasvaa nuorta kuusikkoa, harmaaleppää ja varttuneita haapoja. Purojaksosella eteläosassa on tihkupintaisia alueita, joilla kasvaa mm. kevätlinnunsilmää. Muuta lajistoa mm. mesiangervo, soreahiirenporras, ojakellukka ja vadelma. Patajoentie-Touvilantie välisellä purojaksolla on käenkaali-mesiangervotyypin (OFIT) kosteaa suurruoholehtoa. Lehtipuulehdossa kasvaa koivua, tuomea ja harmaaleppää. Kasvillisuus on kulttuurivaikutteista, vuohenputki- ja vadelmavaltaista.

Kohteen eteläosassa purouoman luonnontilaiset osat ovat mahdollisia vesilakikohteita (VL 1 luku 17 a §), ja puron välitön lähiympäristö on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (Metsäl 10 §).

11.4.2023

Limperin lähde ja lehto

Kuva 12: Limperin lähde ja lehto

Vesistö- ja kasvillisuuskohte. Pieni lähde sijaitsee kohteen eteläosassa rinnekuusikossa. Lähteen reunoilla on muutama lahoava lauta. Kasvillisuudeltaan lähdeympäristö ei eroa ympäröivästä lehtomaisesta kankaasta.



Kuva 13: Kausikostea noro

Rinteessä on kausikostea noro, jonka alaosassa on soraahiirenporrasta kasvava lähteinen tihkupinta. Rinteen alaosassa on lähdevaikutteinen puro, jota reunustaa kostean suurruoholehdon kasvillisuus. Puusto on nuorta, koivuharmaaleppävaltaista.

Lähde on lähes luonnontilainen, ja se on mahdollinen vesilakikohde (VL 1 luku 17 a §). Lähteen välitön lähiympäristö sekä rehevät lehtolaikut ovat metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä (MetsäL 10 §).

Pinta-ala: 0,2 ha

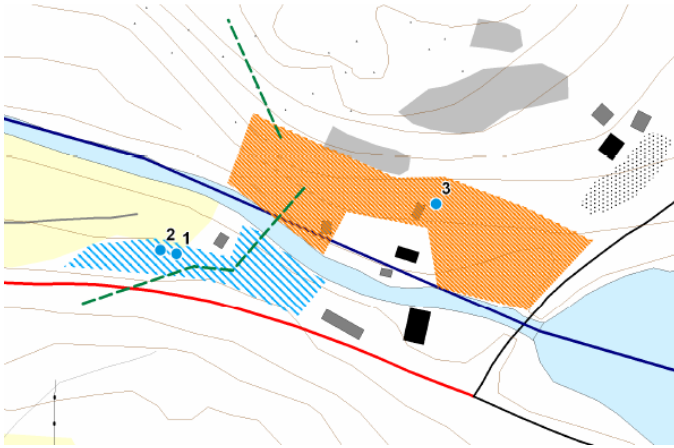
Arvoluokka: maakunnallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: MY/luo

11.4.2023

Liito-oravan ruokailualue

Kaavoitettavalle alueelle sijoittuu liito-oravan ruokailualue – Patajoen alue.



Kuva 14: Liito-oravan ruokailualue

Patajoen elinalueen raja (oranssi rasteri), ruokailualue (sininen rasteri), papanapuut (sininen ympyrä) sekä kulkuyhteydet (vihreä katkoviiva). Puu nro 3 on kolohaapa.

Pinta-ala: 1,4 ha

Arvoluokka: kansallisesti arvokas

Maankäyttösuositus: S/luo

Elinalue jakaantuu kahteen osaan Patajoen molemmin puolin. Ydinalue sijoittuu Patajoen pohjoispuoliselle metsäalueelle, johon kuuluu pihapiiri ja sitä ympäröivät kuusivaltaiset havu-lehtipuukankaat. Varttuneen puuston vallitsevaan latvuskerrokseen kuuluvat kuusi, mänty, haapa ja koivu. Alikasvoksen muodostavat koivu, kuusi, pihlaja ja mänty. Järeitä haapoja kasvaa etenkin pihapiirissä ja Patajoen rannalla.

Patajoen eteläpuolinen havu-lehtipuusekametsä muodostaa kulkuyhteyden joen yli. Haapaa, koivua ja kuusta kasvavalla metsäkaistaleella on merkitystä myös ruokailualueena. Alueelta todettiin kaksi (2) papanapuuta.

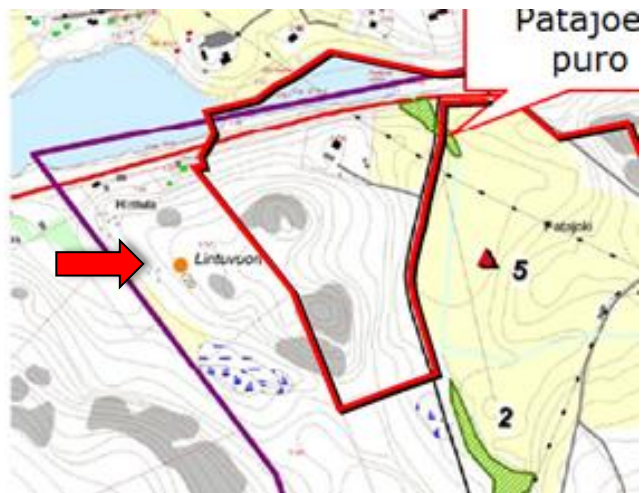
Patajoen pohjoispuolinen metsäalue on liito-oravan lisääntymisaluetta. Keväällä 2006 tehdyssä selvityksessä alueelta on löydetty 11 liito-oravan merkitsemää puuta, joista yksi kolohaapa (puu nro 3). Kesällä 2007 tehdyn luontoselvityksen yhteydessä papanoita löydettiin ainoastaan yhden kolohaavan alta. Patajoen eteläpuolella sijaitseva sekametsäkuvio on liito-oravan käyttämä kulkuväylä Patajoen yli. Lehtipuuvallaisella kohteella on myös merkitystä ruokailualueena. Metsäkuvioilta löydettiin yksittäisiä papanoita kahden puun juurelta.

Taulukko 1. Patajoen elinalueen eteläosan papanapuut. Läpimitta on puun rinnankorkeusläpimitta.

Nro	Puulaji	Papanamäärä (kpl)	Läpimitta (cm)	Huom.
1	Haapa	alle 10	30-35	
2	Kuusi	alle 10	35-40	

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulaisissa kielletty. Patajoen asemakaavan suunnittelualueelle sisältyy vain liito-oravan ruokailualue.

11.4.2023

Vaarantunut laji, Tiltalti

Kuva 15: Tiltalti

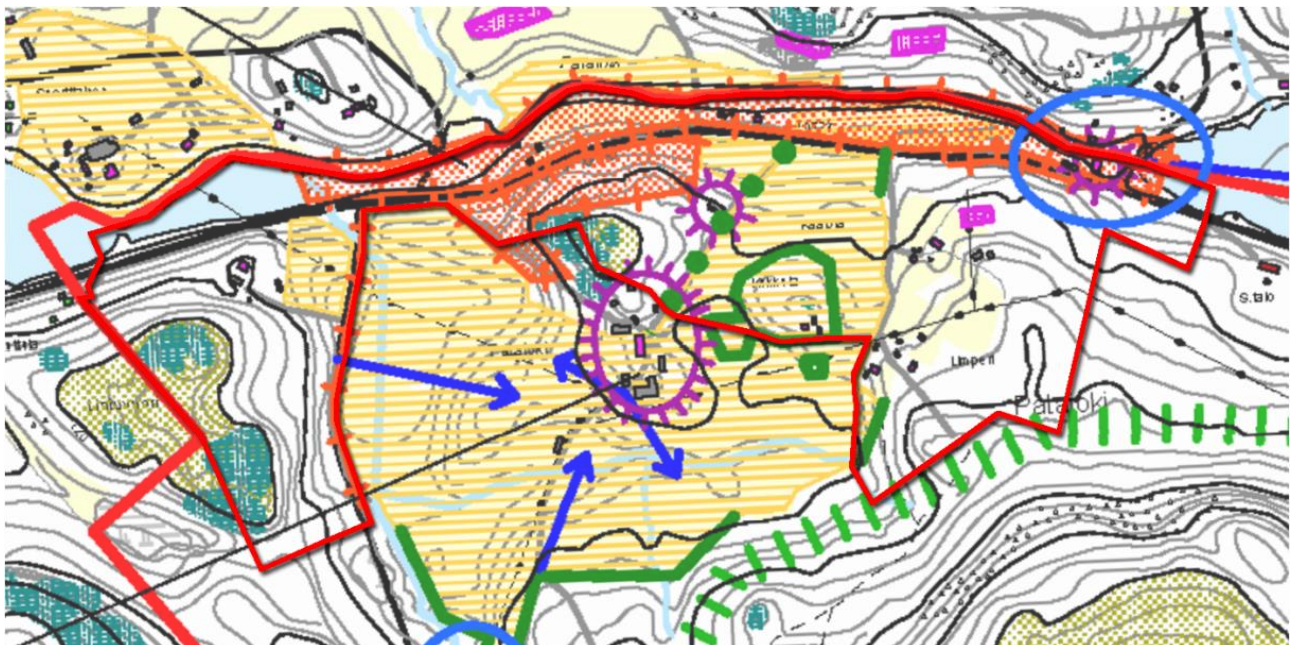
Tiltalti (*Phylloscopus collybita*) viihtyy kuusimetsissä ja kuusivaltaisissa sekametsissä. Laji on vähentynyt viimeksi kuluneiden kolmen vuosikymmenen aikana nopeasti. Vaikka metsät ovat kuusettuneet, ne ovat samalla pirstaloituneet, mikä on heikentänyt lajin elinoloja. Tiltaltin reviireitä on mm. Lintuvuoren alueella.

Tiltaltin reviiriä osoittava merkintä on suunnittelualan ulkopuolella, mutta suunnittelualueeseen kuuluu Lintuvuoren aluetta.

3.1.3 Pohjavedet

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.4 Maisema



11.4.2023

Kuva 16: Yleiskaavaa varten tehdyn maisemaselvityksen¹ kartta

Maisemallisia arvoja alueella edustavat Patajoen tilaan liittyvät historialliset peltoaukeat. Myös vanha tielinjaus Päijänteen rannassa ja siltä avautuvat näkymät järvelle ovat merkittäviä. Luontoalueilla arvokohteita ovat avokalliot, lakialueet ja jyrkänteet sekä selänteen muodostama silhuetti.

Osa-alueella 1 ei ole erityisiä maisema-arvoja.



Patajoen pihapiiriä. (Leena Lindell 14.12.2005)



Patajoki pääfasadi. (Leena Lindell 14.12.2005)

3.1.5 Rakennusperintö

Patajoen talo

Rakennettuja arvoja alueella edustaa Patajoen talo pihapiireineen, joka on rakennettu 1830-luvulla. Pihapiiriin kuuluu useita aitta- ja varastorakennuksia eri aikakausilta. Kohde on inventoitu 2005². Kohdetta kuvataan inventoinnissa näin:

”Patajoen talo on yksi harvoista alueen säilyneistä talonpoikaisempirerakennuksista. Pihapiireineen se muodostaa maisemallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävän kokonaisuuden.”

Patajoen talo on maakunnallisesti arvokas kohde. Talo sijaitsee Patajoen eteläpuolella. Patajoen tieltä nousee jyrkän mäen päälle Hakosentie, jonka päässä vanha pihapiiri sijaitsee mäen päällä. Rakennukset eivät näy tielle, mutta maisemallisena kiinnekohtana toimii vanha varastorakennus puolivälissä mäkeä. Patajoen talo on 1830-luvulla rakennettu suuri talonpoikaisempirerakennus. Rakennus on ollut osa Jämsä-Jyväskylä-maantien varrelle rakentunutta empiretalojen kokonaisuutta. Pihapiiriin kuuluu pitkittäin Hakosentien vartta pitkin sijoitetun yksikerroksisen pääarakennuksen lisäksi useita aitta- ja varastorakennuksia eri aikakausilta. Pihapiiriin kuuluvat navettarakennus, kaksikerroksinen hevostalli käymälöineen, sekä useita aitta- ja vajarakennuksia 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta. Suurin osa piharakennuksista on tällä hetkellä varastokäytössä. Pihaan Patajoentieltä nousevan Hakosentien varrelle on 1950-luvulla istutettu koirivistö.

¹ Maria Haikala, 2008

² [kohderaportti, Keski-Suomen museo, Jämsän keskusta-alueen täydennysinventointi 2005-2006](#)

11.4.2023



Riihi Hakosentien varressa



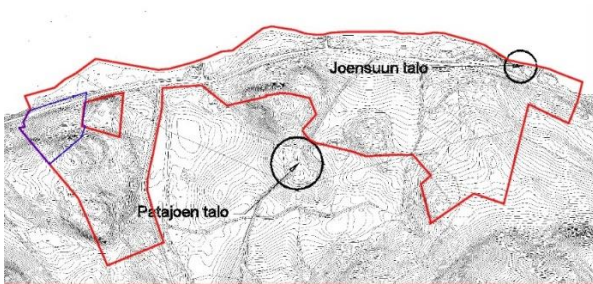
Patajoen talo

Kuva 17: Maisemaselvitys 2008, Maria Hakala

Tien länsipuolella on vielä pystyssä kaksi riihuunia, jotka kertovat alueen vanhemmasta asutuksesta. Patajoen taloon kuuluu laajalti maa-alaa ja Päijänteen rannassa sijaitseva Joensuun talo on myös osa tilaa.

Patajoen talo on yksi harvoista alueen säilyneistä talonpoikaisempirerakennuksista. Pihapiireineen se muodostaa maisemallisesti, historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden maakunnallisesti ja paikallisesti.

Patajoen talon pihapiiri on kaava-aluerajauksen ulkopuolella.



Kuva 18: Arvokohteet

Joensuun talo:



Kuva 19: Joensuun talo 2013

Joensuu sijaitsee Pataniementien, Sammallahtentien ja Pataniemi-tien risteyksessä aivan Patajoen suulla, keskeisellä maisemapaikalla. Rakennus on valmistunut tietyvästi 1900-luvun alkupuolella ja se kuuluu Patajoen tilaan. Omistajan mukaan Joensuu on rakennettu alun perin kouluksi, mutta toiminut sittemmin kauppana 1970-luvulle asti. Kaupan pihavajassa järjestettiin iltamia ja maantiellä urheilukilpailuja 1920-luvulla.

Rakennus on peruskorjattu v. 2002 ja se toimii loma-asuntona omistajille ja vuokralaisille.

11.4.2023

Muut rakennukset

Suunnittelualueen uudemmat rakennukset ovat pääosin puurakenteisia, 60 – 90 – luvulla rakennettuja, harjakattoisia pientaloja.



Kuva 20: Ilmakuvaa vuodelta 2008

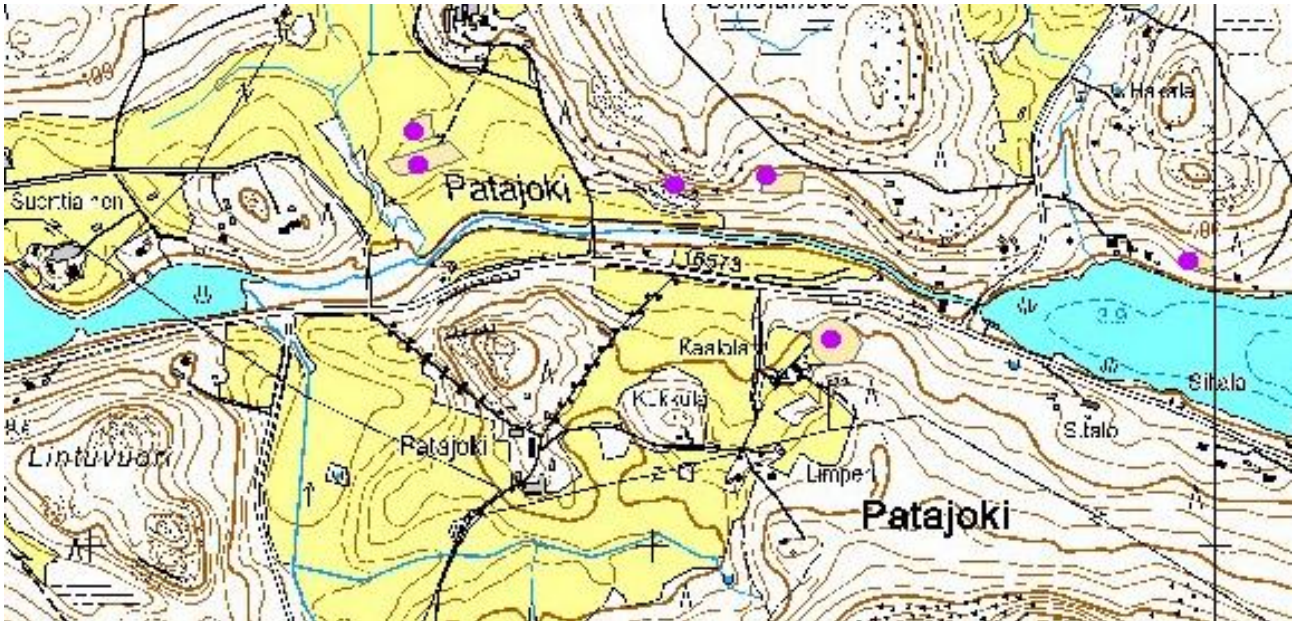


Kuva 21: Ilmakuvaa 2018 (© Googlemaps)

11.4.2023

3.1.6 Muinaisjäännökset

Alla olevaan kuvaan on merkitty violeteilla merkeillä muinaisjäännösten maanpäälliset pistemäiset kohteet. Kaavoitettavalle alueelle osuu yksi muinaisjäännöskohde.



Kuva 22: Muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet suunnittelualueella (HERTTA tietojärjestelmä 2012).

Kohdenimi: Kaalola

Muinaisjäännöstunnus: 182010007

Tyyppi: Asuinpaikat

Ajoitus: Kivi- ja/tai pronssikautinen

Asuinpaikka sijaitsee pellolla lähellä Patajoen suuta ja Siikaselän läntistä lahdenpohjukkaa, rannassa kulkevan maantien (16573) eteläpuolella ja siitä erkanevan Juokslahdentien risteyksestä noin 200 metriä länteen, pelto-/metsätien varressa ja siitä noin 100 metriä etelään.

Alueelta on löytynyt kvartsi-iskoksia ja palanutta luuta, löytöjä on tehty pohjoiseen viettävältä pellolta ja tieleikkauksesta. Sijaintikorkeutensa puolesta asuinpaikka voi olla mesoliittinen tai rantaan sitoutumaton ja ajoitukseltaan varhaismetallikautinen. Asuinpaikan laajuus on arvio, koska vuosina 1994 ja 2006 pelto oli kyntämätön eikä pintapoiminta ollut mahdollista inventoinneissa³.

Osa-alueella 1 ei ole muinaisjäännöksiä.

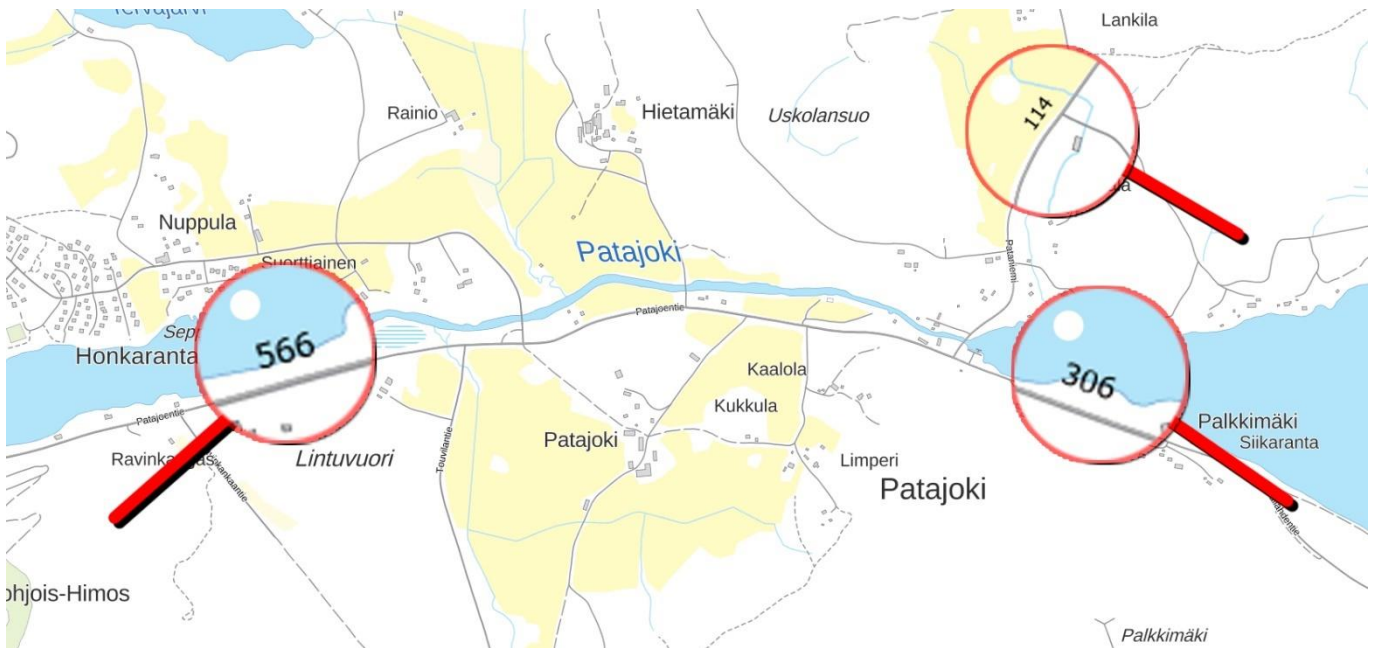
³ Museovirasto

11.4.2023



Kuva 24: Liikennemäärätietoja 2012-2016 (Liikennevirasto 2018)

Vuonna 2018 liikennemäärä Patajoentiellä oli lisääntynyt puolitoistakertaiseksi vuodesta 2011.

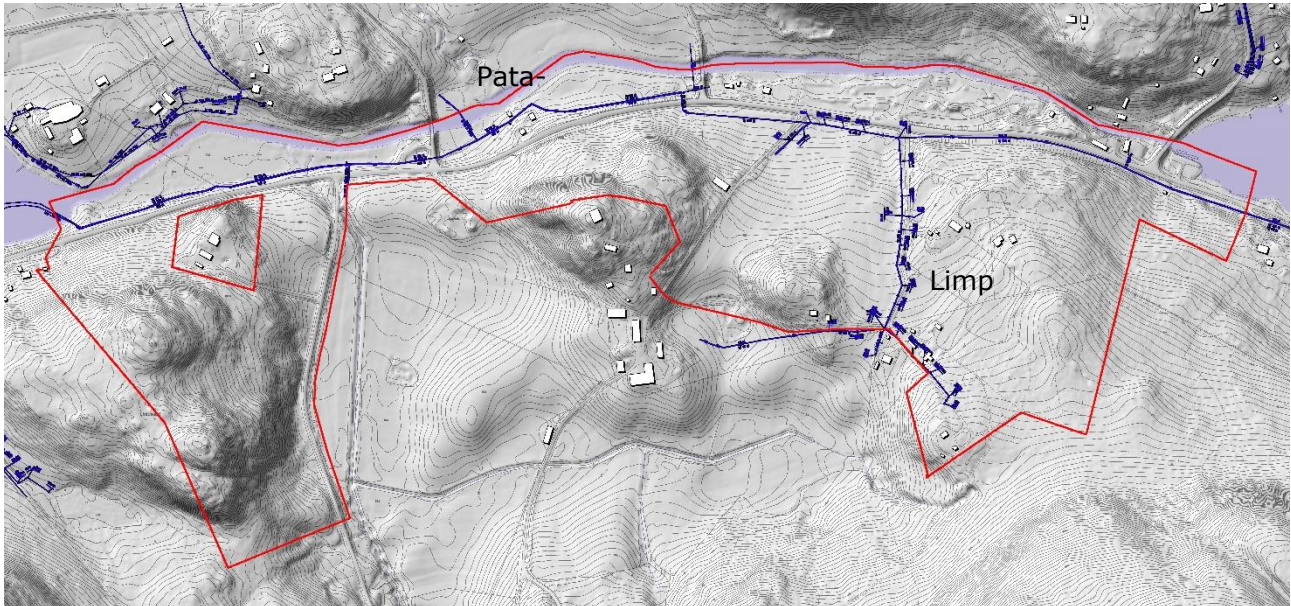


Kuva 25: Liikennemäärät 2021 – määrät ovat pienemmät suhteessa vuoteen 2018

11.4.2023

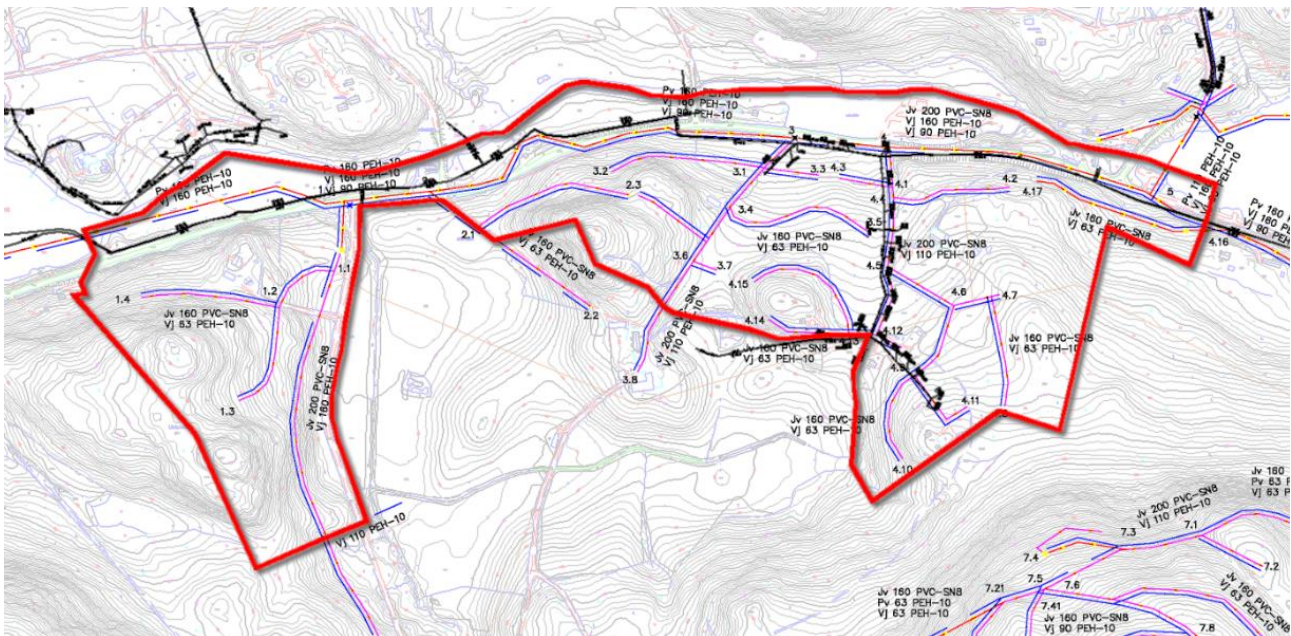
3.1.9 Tekninen huolto

Himos-Infra Oy on Himoksen alueella toimiva kunnallistekniikkayhtiö, joka hoitaa alueen vesi- huoltolaitoksen tehtävät sekä valvoo tehtyjen yhteistoimintasopimusten noudattamista. Uusien maankäyttösovimusten periaatteiden mukaisesti yhtiö toimii vesihuollon rakennuttajana.



Kuva 26: Oleva johtoverkosto

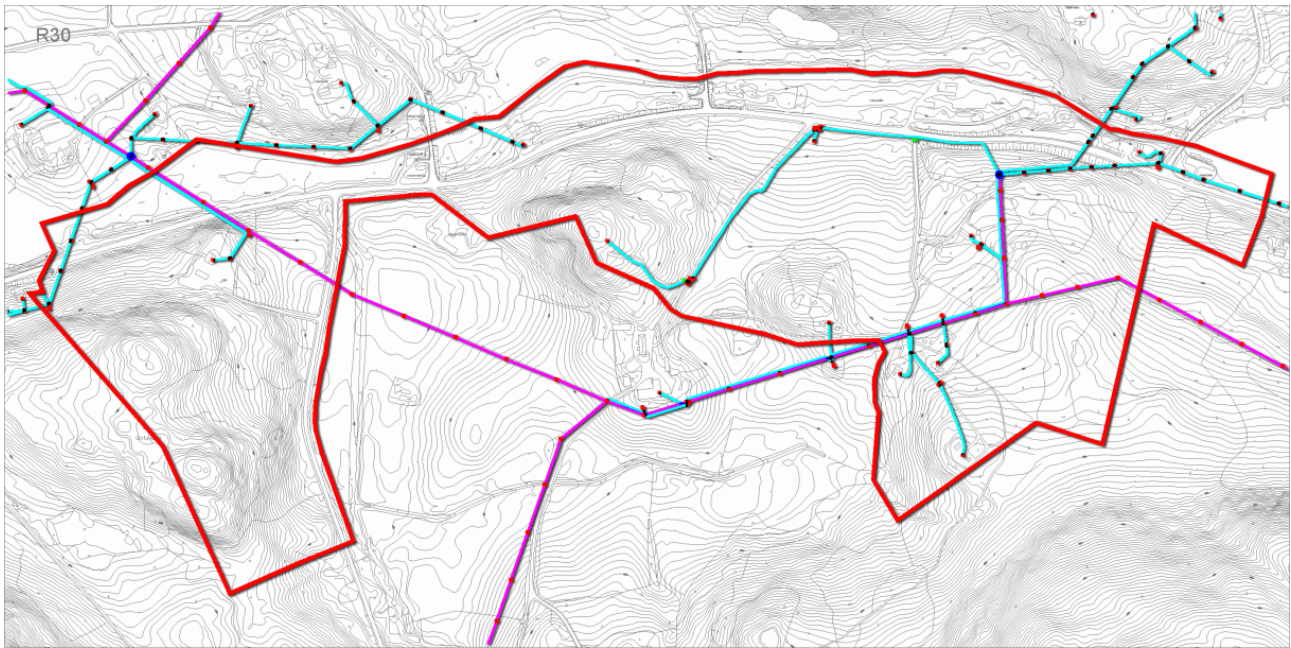
Patajoentien varressa on koko matkalla vesi- ja viemärirunkolinja. Myös Limperintien varrella on vesi- ja viemärijohto.



Kuva 27: 2008 laadittu vesihuollon yleissuunnitelma

Patajoen alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma vuonna 2008.

11.4.2023

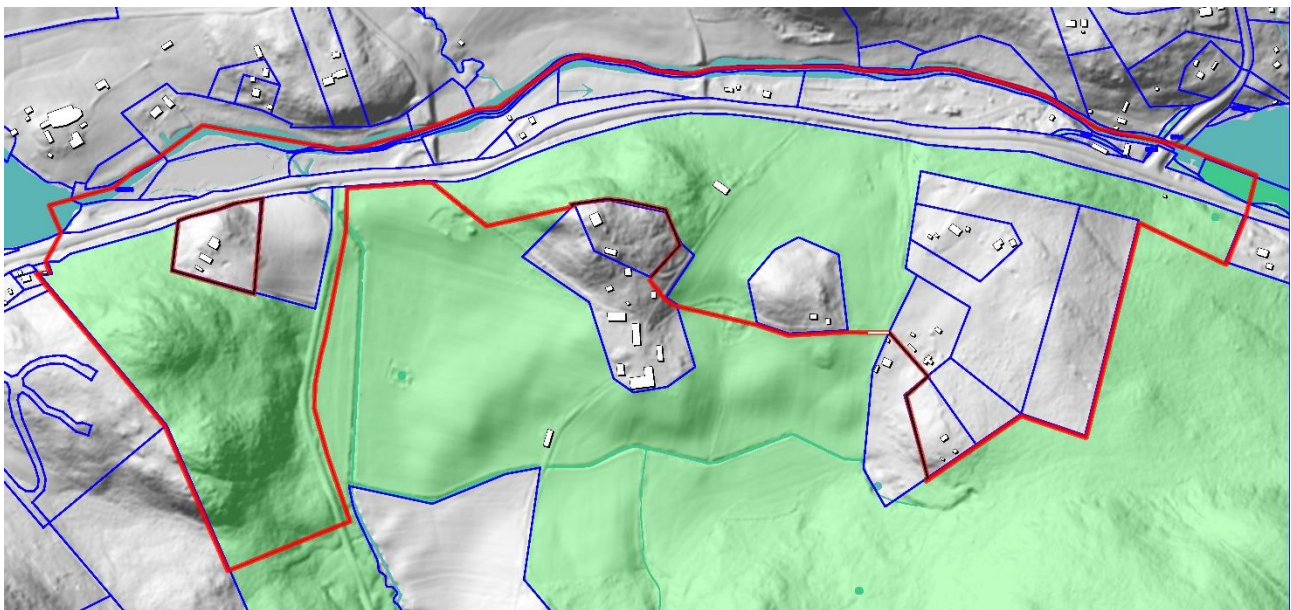


Kuva 28: Sähköverkkokartta (Elenia 2012).

Alueella on korkeajännitejohtoja (kuvassa purppuralla), pienjänniteverkkoa (kuvassa vaalean sinisellä) sekä muuntamoita.

3.1.10 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Jämsän kaupunki ja yksityiset maanomistajat (8 kpl).



Kuva 29: Kaupungin maanomistus osoitettu vihreällä

Osa-alue 1 on pääosin kunnan omistuksessa.

11.4.2023





3.2 Suunnittelutilanne

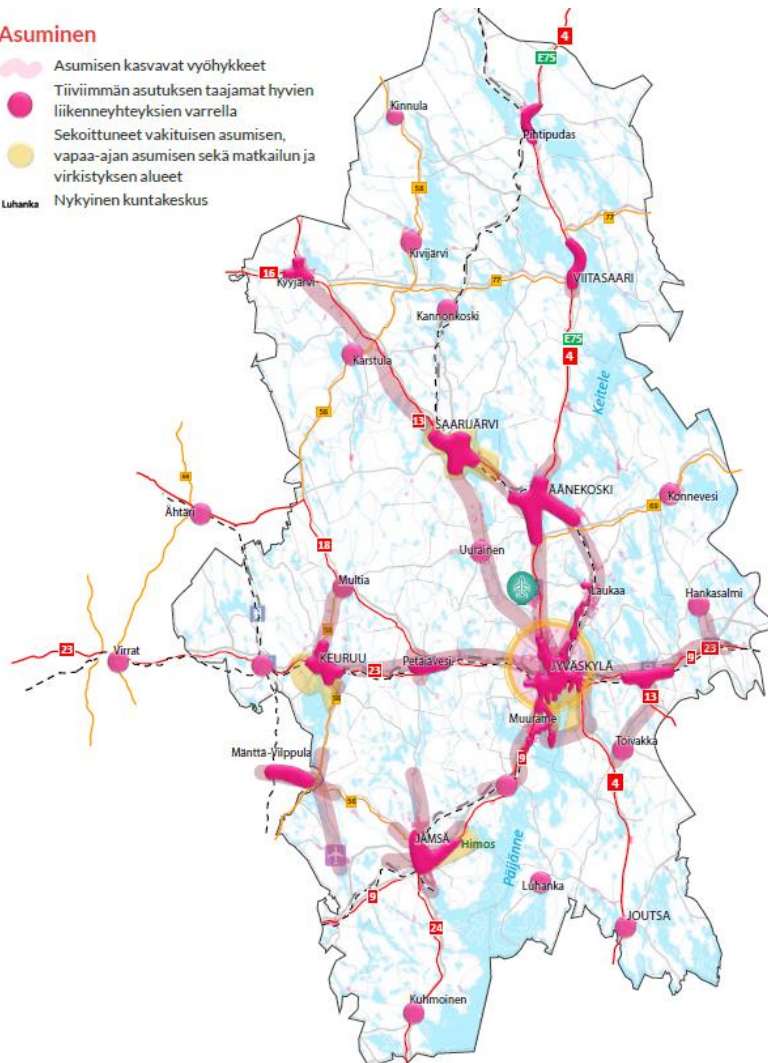
3.2.1 Maakuntasuunnitelma

Maakuntasuunnitelma perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin⁴.

Maakuntastrategian avulla kunnat, aluehallinnon viranomaiset, yritykset, laitokset ja järjestöt sekä Keski-Suomen asukkaat voivat sitoutua yhteisesti sovittuihin tavoitteisiin, osallistua aitoon yhteistoimintaan ja kokea strategian omia päämääriään tukevaksi.

Asuminen

-  Asumisen kasvavat vyöhykkeet
-  Tiiviimmän asutuksen taajamat hyvien liikenneyhteyksien varrella
-  Sekoittuneet vakituisen asumisen, vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistysalueet
-  Luhanka Nykyinen kuntakeskus



Keski-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntasuunnitelman 6.6.2014 osana Keski-Suomen strategiaa 2040. Vuonna 2040 Keski-Suomi on *osaava ja hyvinvoiva bio- ja digitaalouden kansainvälinen maakunta*.

Suunnittelualue (osana Jämsän Himosta) mainitaan maakuntastrategiassa mm. seuraavissa yhteyksissä:

- vapaa-ajan asumisen sekä matkailun ja virkistysalue osana Jämsänjokilaakson asumisen vyöhykettä
- aktiiviset kyläympäristöt
- matkailupalveluiden ja työpaikkojen kehittymisen
- Jyväskylä-Jämsä-Äänekoski-laatuikäytävän joukkoliikenteen kehittäminen
- moottoritietasoinen yhteys Jämsä – Jyväskylä
- vakituisen ja vapaa-ajan asuminen lomittuminen
- vuonna 2040 tapahtumamatkailun valtakunnallisia ja kansainvälisiä keskuksia

Kuva 30: Ote Keski-Suomen strategiasta

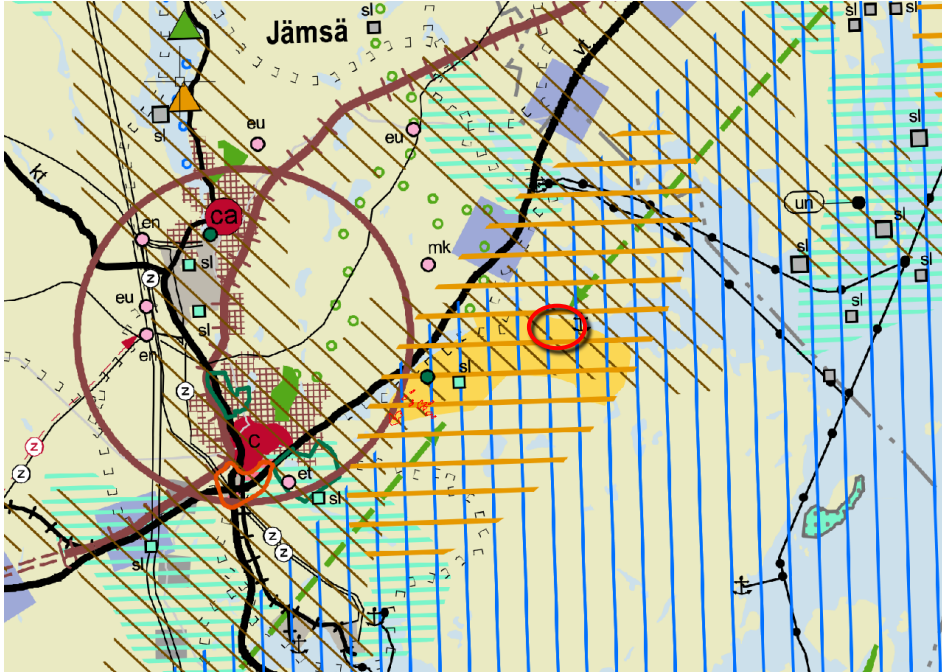
⁴ MRL 25

11.4.2023

3.2.2 Voimassa oleva maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen maakuntakaavan alueelle. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi⁵.



Kuva 31 Ote maakuntakaavan tarkistuksesta. Suunnittelualue sijoittuu varjostetun punaisen ellipsin sisään.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivoitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivoitus). Aluetta siivoo kaakossa "Ulkoilun yhteystarve" - merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva).

⁵ [MRL 32.1](#)

11.4.2023

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



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

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

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkoston liittyvä tavoitteellinen reittiyhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

Koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Tarkistetussa maakuntakaavassa koko maakuntaa koskien annetuista suunnittelumääräyksistä suunnittelualuetta koskevat seuraavat:

Uusiutuva energia

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

11.4.2023

Kulttuuriympäristö

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

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavan mukainen.

3.2.3 Vireillä oleva maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on aloittanut maakuntakaavan päivityksen.

Päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040.

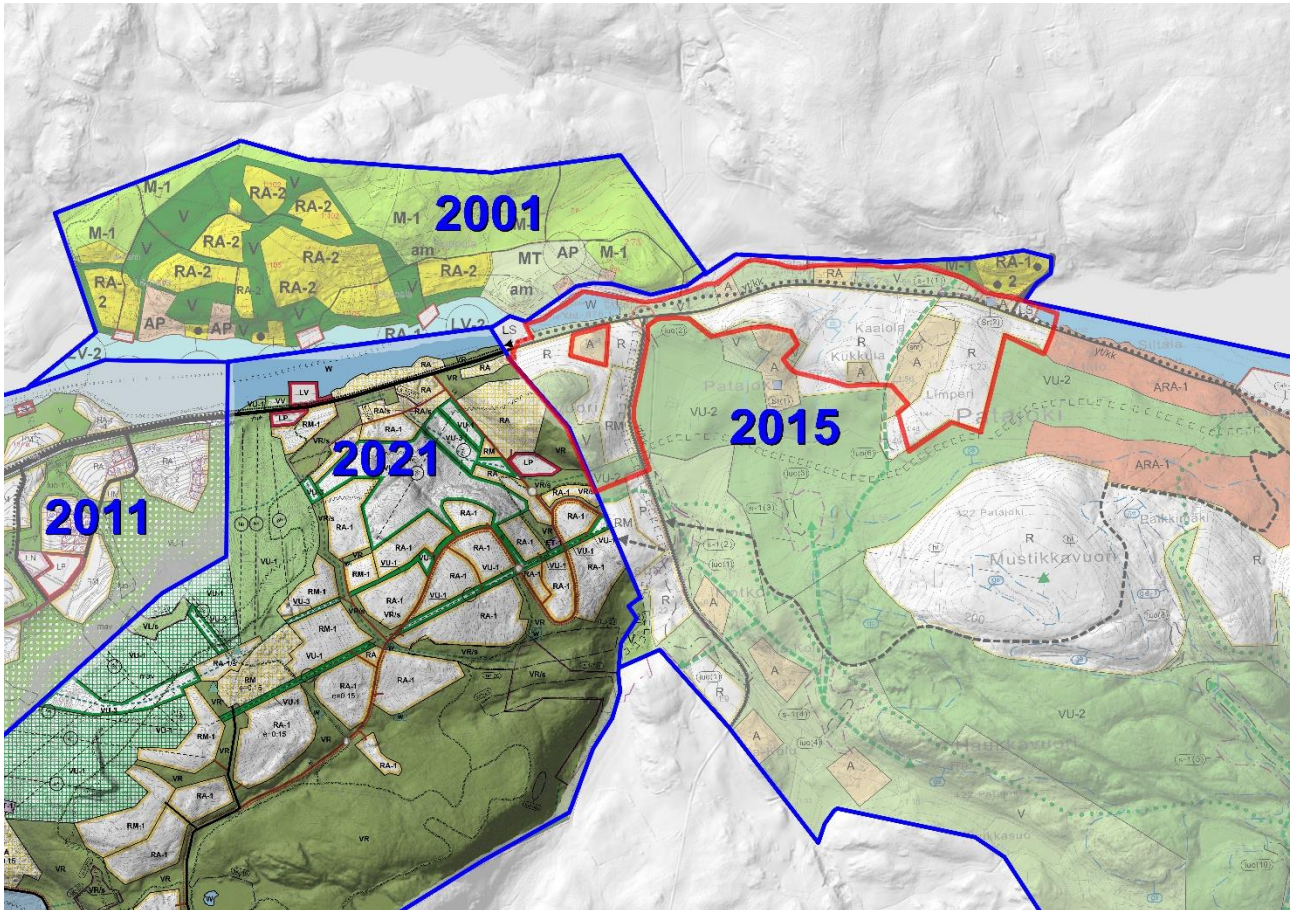
Maakuntakaava päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Nyt, vireilletulovaiheessa, nämä muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen.

Maakuntakaavan luonnoksessa ei ole merkintöjä Jämsän Himoksen alueelle.

11.4.2023

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa **Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 6**, joka on saanut lainvoiman 9.11.2015. Suunnittelualueita sivuaa pohjoisessa yleiskaava vuodelta 2001. Suunnittelualueen länsipuolella on Himoksen yleiskaavan osa-alue 2-4, joka sai lainvoiman 2021.



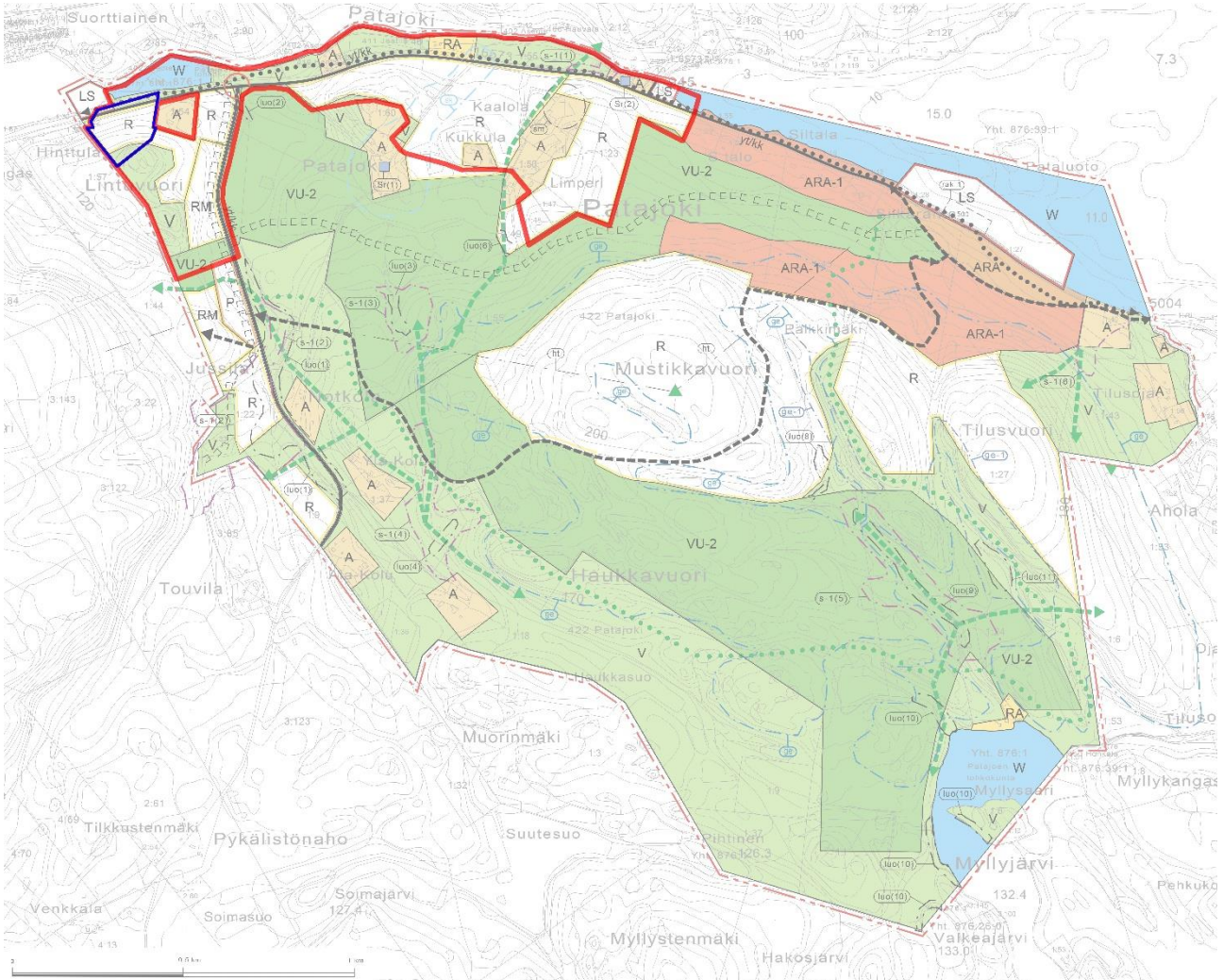
Kuva 32: Yleiskaavatilanne 2021, rajaukset sinisellä. Patajoen asemakaavan alkuperäinen suunnittelualue on rajattu punaisella.

11.4.2023

Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 6

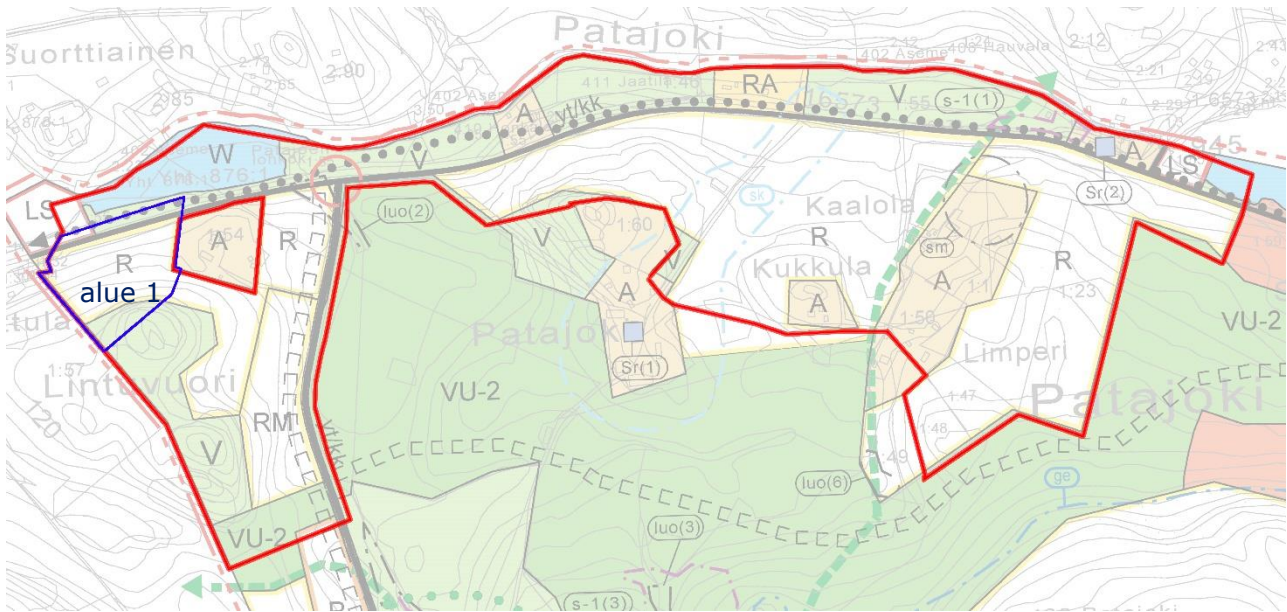
Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Kaavan laatijana toimi Lauri Solin / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavoitustyö alkoi kesällä 2008 ja yleiskaavaa varten tehtiin mm. maisema-, luonto- ja liito-orava- sekä liikenneselvitykset.

Patajoen Etelärannan asemakaavan alue 1 on yleiskaavassa uutta loma- ja matkailualueita **R** sekä virkistysaluetta **V**. Heti luoteispuolella, Patalahden pohjukassa, on satama-alue **LS**. Patajoentien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.



Kuva 33: Patajoen asemakaavan alkuperäisen suunnittelualan suhde koko osayleiskaavaan. Käsittelyssä oleva osa-alue 1 on rajattu sinisellä.

11.4.2023



Kuva 34: Suunnittelualue ja voimassa oleva yleiskaava. Alue 1 on yleiskaavassa pääosin uutta loma- ja matkailu-alueita R.

R

Uusi loma- ja matkailualue.

Alueelle sijoittuvat loma-asumista palvelevat alueet on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella. Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittava maisemakuvan säilymisen kannalta riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä, että rakenne sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

Aluetehtävyys on enintään 0,1.

Virkistysalue.

V

Aluetta suunniteltaessa on luotava yhtenäinen virkistysalue ja -reitiverkosto. Reittien sijoittelussa tulee huomioida alueen luonto- ja maisema-arvot. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa pienimuotoista virkistystä ja matkailua palvelevia rakennuksia, rakenteita ja ohjelmapiisteitä sekä alueen käytön edellyttämien teiden ja reitiverkostojen rakentaminen. Rakennelmat on toteutettava siten, että ne sopeutuvat hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

LS

Satama-alue.

Alueelle saa sijoittaa satamatoimintoja tukevia laitureita ja rakennelmia sekä matkailua, majoitusta ja muita toimintaa palvelevia rakennuksia.

RM

Uusi matkailupalvelujen alue.

Alueelle sijoittuva matkailupalvelujen alue on tarkoitus toteuttaa asemakaavan perusteella.

Asemakaavoituksen yhteydessä on huolehdittava riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä, että rakenne sopeutuu hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueelle saa sijoittaa myös matkailupalveluja, majoituspalveluja, ravintolapalveluja sekä muita toimintaa, joka liittyy alueen toimintaan.

Aluetehtävyys on enintään 0,3.

A

Asuntoalue.

Alueelle saa rakentaa pysyvää pientaloasutusta sekä maatalouteen liittyviä rakennuksia. Aluetehtävyys, asumiseen liittyvän rakentamisen osalta enintään $e=0,1$



Kevyen liikenteen yhteystarve.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET:

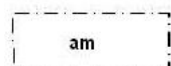
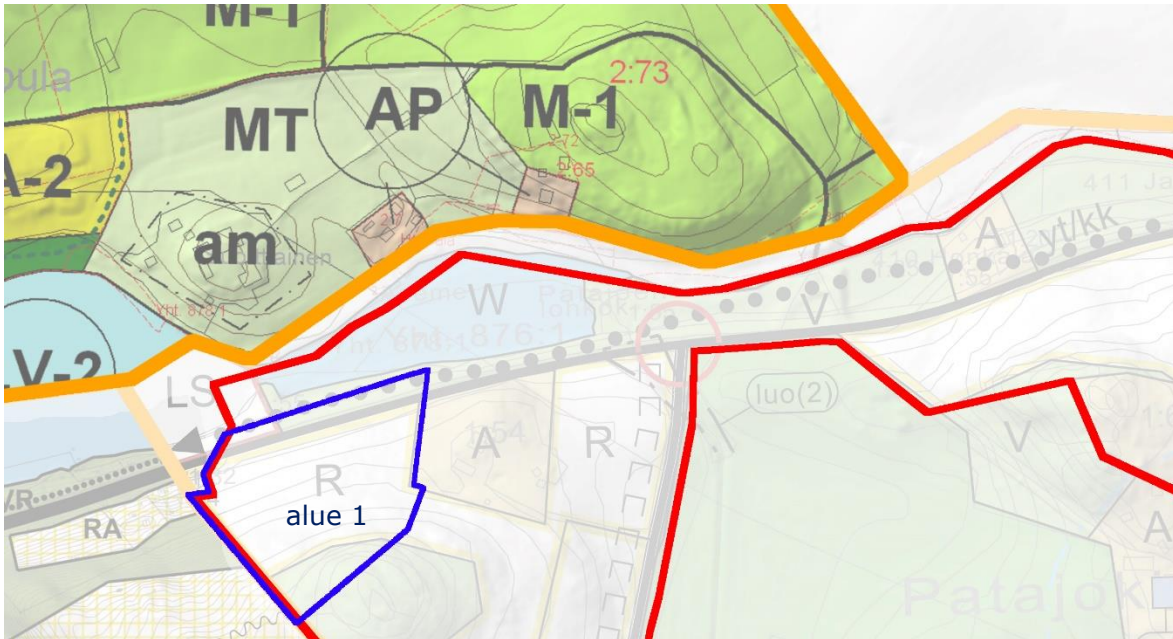
Muutoin alueella noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

Metsien käsittelyssä otettava maisema ja alueen ominaispiirteet huomioon.

11.4.2023

Yleiskaava vuodelta 2001

Suunnittelualueen **pohjoispuolella** on vielä voimassa osa 2001 vahvistettua (muutos 2002), oikeusvaikutteista yleiskaavaa.



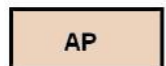
ALUEEN OSA, JONNE SAA SIOITTA MAATILAN TALOUSKESKUKSEN JA MAATILAMATKAILUUN LIITTYVIÄ RAKENNUKSIA.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE
/ maanviljelysalue

Alue varataan ensisijaisesti maanviljelystä varten.

Rakennuslain 31§:n 1. mom:n perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maataloutta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Alue varataan nykyistä pientaloasutusta varten.
Aluetehekkäisyys on enintään 0,07.

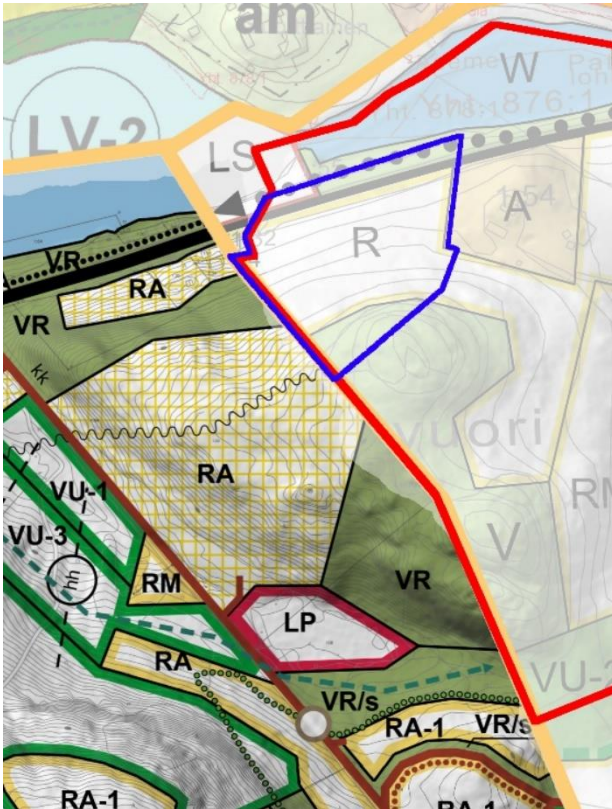
Koko yleiskaava-alueella koskevat määräykset:

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä erityistä huomioita riittävän suojapuuston jäämiseen rakennusten ja rantaviivan sekä rakennusten ja laskettelurinteiden väliin.

Rakennusten julkisivu- ja kattomateriaaleina ei saa käyttää kirkkaita tai heijastavia pintoja.

Olemassa olevia rakennuksia saadaan peruskorjata nykyistä kerrosalaa ylittämättä huolimatta yleiskaavan aluevarauksista.

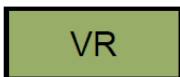
11.4.2023

Himoksen osayleiskaava osa-alue 2-4

Suunnittelualan **länsipuolella** on Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4. Osayleiskaavasta hyväksyttiin ensimmäinen osa 13.12.2016. Patajoen alueeseen rajoittuvaa **osa 2** sai lainvoiman 25.1.2021.

Kuva 35: Osayleiskaavayhdistelmä 2021

Patajoen Etelärannan asemakaavaan rajoittuvalla osalla on retkeily- ja ulkoilualue VR:



RETKEILY- JA ULKOILUALUE. NYKYISELLÄN SÄILYVÄ.

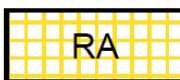
Alue varataan Himoksen matkailualueen täydentävää retkeily- ja ulkoilualueen varten.

Alueella on erityisesti virkistystoiminnan kannalta huomioitavia luonnon ja maiseman arvoja.

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistystoimintaa palvelevia polku- ja reittiverkostoja, aktiviteettireittejä sekä niitä ja retkeilyä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä.

Rakentaminen tulee toteuttaa pienimuotoisena siten, että se sopeutuu maisemaan ja maastonmuotoihin. Alueen metsiä tulee hoitaa siten, että huomioidaan matkailuelinkeinon tarpeet ja metsämaisema luonnossa liikkuvan kannalta.

...sekä loma-asuntoaluetta RA:



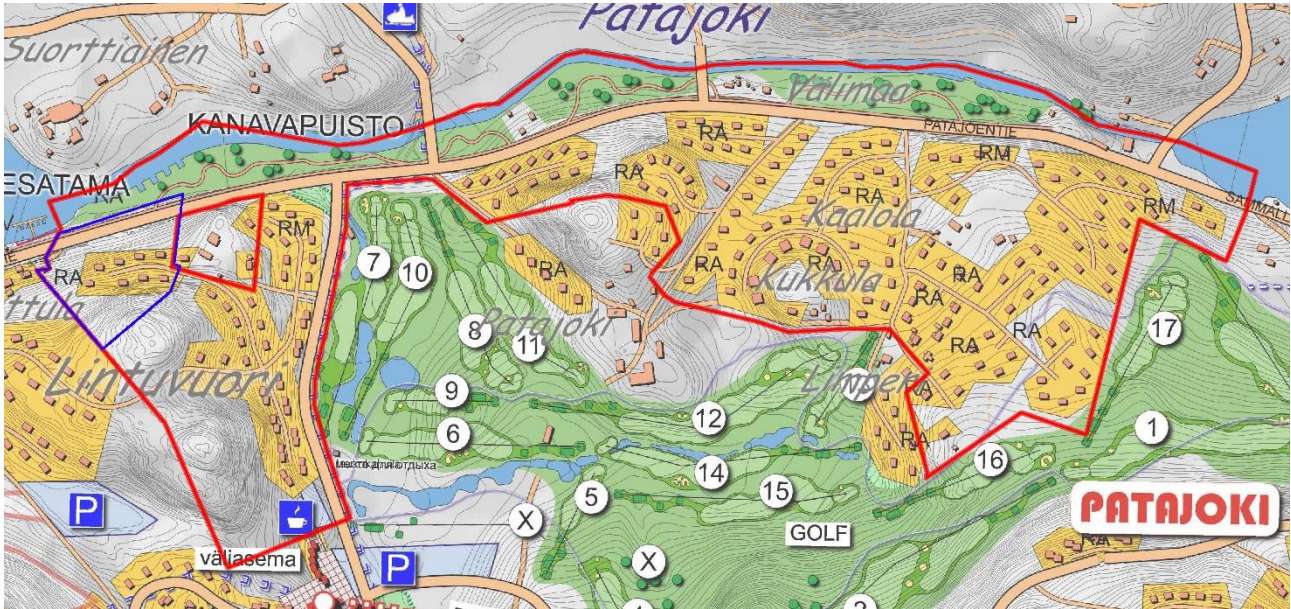
LOMA-ASUNTOALUE. RAKENNETTU TAI ASEMAKAAVOITETTU. PIENIN TOIMENPITEIN KEHITETTÄVÄ.

Aluetehtävyys on enintään 0.10 ellei erillisellä tehokkuusluvulla ole toisin määrätty.

11.4.2023

3.2.5 Muut suunnitelmat

Oikeusvaikutuksettomassa kehittämissuunnitelma Master Planissa (2008) Patajoen tien ja kanavan väli on esitetty puistomaisena, muuten alue on varattu loma-asunnoille. Patajoen pelloille ja rinteille esitettiin golfkenttää. Osa-alue 1 on suunnitelmassa loma-asuntoaluetta.



Kuva 36: Ote Himos-Päijänne – Master Planista 2025 (2008)

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on numeerinen, koordinaattijärjestelmä on ETRS GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000. Pohjakartta on MRL 54a §:n vaatimukset täyttävä. Pohjakartan tarkastaa ja hyväksyy maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Jämsän kaupungin viimeisin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2009 lukien.

11.4.2023

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja päätökset

Aloite kaavan laatimiseen tuli maanomistajilta. Myös kaupunki omistaa alueella maata.

- 25.2.2010 maininta kaupungin kaavoituskatsauksessa
- 1.3.2010 neuvottelu maanomistajien ja kaupungin kesken
- 7.4.2010 viranomaisneuvottelu
- Kaupunginhallitus 3.5.2010 § 154 (hyväksyi asemakaavoituksen käynnistämisen sopimukset allekirjoitettaviksi)

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset:

- Kaupungin lautakunnat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri

Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Teleoperaattorit

Osallisten luettelo voidaan tarvittaessa täydentää. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituskatsaus 25.2.2010.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

11.4.2023

4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.4.2010. Kokouksesta on kirjattu muistio. Valmisteluaineistosta on pyydetty ja saatu viranomaisilta lausunnot. Kaavaehdotuksesta on pyydetty ja saatu lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, 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 kestäväällä tavalla.

Jämsän kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta Masterplanin viitoittamien tavoitteiden suuntaisesti laaditun oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti.

4.4.2 Yleiskaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty pääosin uudeksi loma- ja matkailualueeksi (R). Länsiosassa on myös matkailupalvelujen aluetta RM. Olevat asuintalot ja niiden lähiympäristön on merkitty asuntoalueina. Luonto-, ja muinaismuistokohteet on huomioitu. Patajoen rannat ovat virkistys- (V) ja vesialuetta (W).

Alue 1 on yleiskaavassa pääosin uutta loma- ja matkailualueutta R, osin myös virkistysaluetta V.

4.4.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan maaston muodot siten, että tontit ovat rakennettavissa ja liikennöitävissä. Näkymät ja maisemat pyritään sekä hyödyntämään että varjelemaan.

Patajoen yleiskaavan laadinnan yhteydessä kartoitettiin alueen ominaisuuksia. Alueelta löydettiin luonto-, muinaismuisto- ja rakennushistoriallisia arvokohteita, joiden säilyminen varmistetaan asemakaavan merkinnöillä ja määräyksillä.

Patajoen pelloille suunniteltu golfkenttä nähdään matkailutoiminnan menestymisen kannalta erittäin tärkeänä. Suunnitelmien yhteensovittamiseen siten, että golfkentän toteuttaminen on mahdollista, kiinnitetään erityistä huomiota.

Alueen 1 osalla painottuvat rakentamisen sovittaminen rinnemaastoon ja liikenneratkaisun kytkeminen olevaan liittymään uusien liittymien välttämiseksi.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet ovat prosessin aikana vaihdelleet yleiskaavassa myönnettävän rakennusoiden maksimaalisesta toteuttamisesta hillitympään rakentamiseen.

Kaupunki pyrkii varmistamaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun sekä ohjaamaan rakentamisen määrää ja sijoittelua ympäristöön sopivaksi.

4.4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Lopputuloksesta halutaan tehokas mutta rauhallisen loma-asumisen mahdollistava kokonaisuus.

11.4.2023

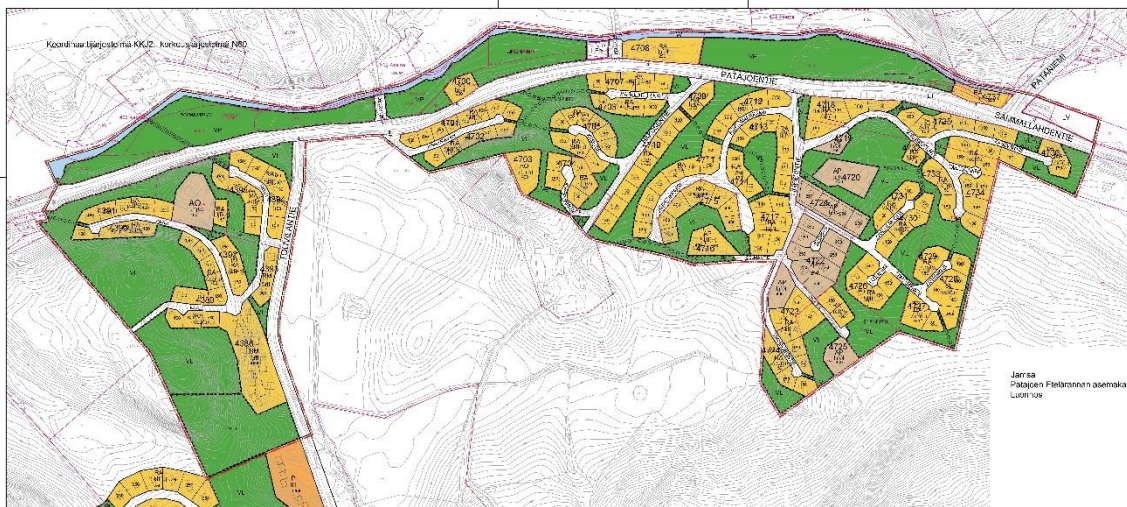
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavan rakenne on hahmottunut prosessin kuluessa alueen ominaisuuksien ja tavoitteiden yhteensovittamisen myötä. Vaihtoehtotarkastelua on tehty jo MasterPlan – suunnittelun yhteydessä aiemmin. Merkittäviä selkeästi erilaisia vaihtoehtoja ei kaavaprosessin aikana ole enää syntynyt, yleiskaavan rakenne on asemakaavassa tarkentunut.

4.6 Asemakaavaluonnos

Patajoen etelärannan asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus) oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.9.2011 - 21.9.2011.



4.6.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineistosta saatiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Palautteen johdosta kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat täydennykset ja muutokset:

- Lisättiin merkintöjen selityksiä ja määräyksiä
- Patajoentie muutettiin kaduksi
- Huomioitiin yleiskaavaehdotuksesta annettu ELY:n lausunto
- Kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitettiin
- Katualueiden mitoitus tarkistettiin
- Toteutusaikataulua arvioitiin
- Lisättiin aluevarauksia yhteiskuntateknistä huoltoa varten (johdot, laitteet, jätekeräys, lumihuolto)
- Huomioitiin kulttuuriympäristö- ja muinaismuistokohteet
- Limperin alueella muutettiin neljä RA – tonttia AP – tonteiksi.
- Lintuvuoren alueen ratkaisua muutettiin.
- Kortteli 4700 ulotettiin rantaan asti
- Jahvetinkaaren rakennusmassoja pienennettiin
- Lisättiin hiihtobussille kääntöpaikka
- Osoitettiin vieraille paikoitusalueita
- Patajoen varren RA – tontti jaettiin kahdeksi, yleistä LP – aluetta siirrettiin
- Varattiin Patajoen suulle venepaikkoja sisämaan tontteja varten.

11.4.2023

4.7.2 Asemakaavan vaiheet ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen

Vuosina 2015 – 2021 käytiin neuvotteluja maanomistajien kanssa sisällön viimeistelystä, päivitettiin muutosten johdosta kunnallisteknisiä suunnitelmia ja kustannusarvioita, laadittiin kustannusten jakoesityksiä maankäyttösopimuksia varten sekä tehtiin edelleen pienehköjä muutoksia asemakaavan sisältöön.

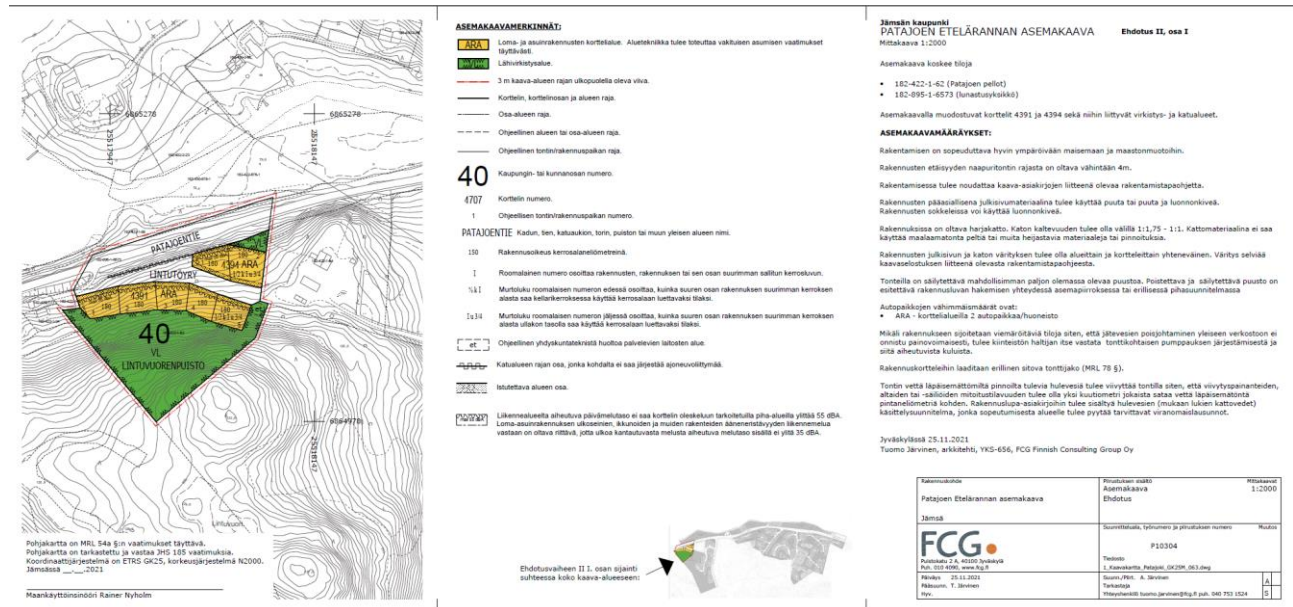
2013 ehdotuksena nähtävillä olleen kaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn viivästyi yleiskaavan valitusprosessin ja maankäyttösopimusneuvottelujen pitkittymisen takia. Osa maanomistajista vetäytyi hankkeesta kokonaan.

2021 kaava päätettiin viedä jatkokäsittelyyn pienempinä osina. Ensimmäisenä asetettiin uudelleen ehdotuksena nähtävillä osa I, joka muodostaa alueen länsikärjen. Alue on kaupungin omistuksessa.

Ehdotuksen II (osa-alue 1) asiakirjoihin sisältyi ehdotusvaiheen I vastineraportti. Vastineraportti sisältää vastineet koskien koko alkuperäistä asemakaava-aluetta.

4.8 Asemakaavaehdotus II (osa-alue 1)

25.11.2021 päivätty asemakaavaehdotus II (osa-alue 1) oli nähtävillä 11.2.-15.3.2022.



Kuva 38: Osa-alue 1, ehdotus II, 25.11.2021

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi yksityinen muistutus ja yksi lausunto.

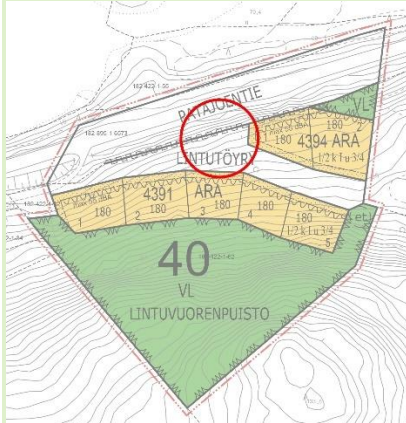
11.4.2023

4.8.1 Valvontajaoston lausunto

Lausunto: Asemakaavaehdotuksessa ARA-tonttien rakennusoikeudeksi on määritelty 180 k-m² joka mahdollistaa jo melko suuren väkimäärän majoittumisen rakennuksissa. Viime aikoina Himoksen alueella suurempien mökkien ongelmaksi on osoittautunut monin paikoin liian ahtaat parkkitilat. Autopaikkojen mitoitusmäärä (2 autopaikkaa/huoneisto) vaikuttaa näin ollen liian pieneltä, varsinkin mikäli kyse on vuokrattavan loma-asunnon rakentamisesta tontille.

Vastine:

Lintutöyry – katualueella on tilaa paikoitusalueelle. Lisätään kaavaselostuksen kohtaan "kaavan toteuttaminen" tiedoksi ja jatkossa katusuunnittelussa huomioitavaksi.



Kuva 39: Tila paikoitukselle Lintutöyry-katualueella.

Lausunto: Kaavan määräykset ohjaavat rakentamaan rakennukset harjakattoisina ja katto kaltevuus on määrätty jyrkäksi (1:1, 75 - 1:1). Nykytrendi rakentamisessa on kuitenkin selvästi loivemmat katot sekä paljolti suositaan myös pulpettikattoja. Himoksen alueella juuri missään kaavassa ei tällä hetkellä suoraan sallita pulpettikattoisia rakennuksia, joka on ollut pettymys monelle rakentajalle. Kaavamääräyksissä olisi syytä miettiä kattomuodon ja -kaltevuuden sallimista paremmin nykypäivän trendeihin soveltuvaksi.

Vastine:

Poistetaan kaavamääräyksistä maininta "Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1".

Väljennetään

 määräystä

"Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta" → muotoon: "Rakentamisessa **voi** noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta".

Määräyksillä on aikoinaan tavoiteltu yhtenäistä rakennustapaa tiiviisti rakennettavalla Himoksen ydinalueella. Lintutöyryn alue muodostaa suhteellisen itsenäisen kokonaisuutensa eikä tarve rakentamistavan harmonisointiin muun Himoksen kanssa ole kovin suuri. Tärkeämpää on rakennustavan luonteva sovittaminen suhteellisen jyrkkään maastonkohtaan.

11.4.2023

4.8.2 Yksityinen muistutus

Muistutus: Kaavassa ei oteta riittävästi huomioon jo olemassa olevaa rakennuskantaa. Alueen rakentamisen vaikutukset tulisivat olemaan merkittäviä omakotitalomme ja sen alueen viihtyvyyteen, sitä ympäröivään luontoon ja maisemaan. Omakotitalomme pihapiireineen rajoittuu suoraan nyt nähtävillä olevaan kaava-alueeseen. Huolimatta tästä, kaavaselostuksessa ei ole nähty tarpeelliseksi arvioida tai (graafisesti) havainnoida kaavan vaikutuksia kaavaa lähinnä olevaan asuinympäristöön eli jo olemassa olevaan rakennuskantaan, joka on valm. v. 2001 ennen kaavoittamisen aloittamista. Vaikutukset toki ovat nähtävissä pohjoisessa Patalahden vastarannalla, mutta oleellisesti maisema tulee muuttumaan kaavan myötä omalta takapihaltaamme.

(Viittaus kaavaselostuksen kohtaan 6.2)

Kaavan toteutuessa elinympäristömme tulee heikentymään, myös turvallisuuden osalta. Omakotitalomme viereen osoitetun lomarakennuskannan myötä meluhaitat lisääntyvät. Meluhaitta keskittyy pääsääntöisesti viikonloppuihin, iltoihin ja yöaikaan kun itse kaipaa rauhaa ja lepoa. Tilamme alapuolelle osoitetuista tonteista tulee syntymään meille myös merkittävä savuhaitta (takan polttaminen) ja sen myötä ilmanlaadun heikkeneminen. Nyt meillä on oma rauha ja yksityisyys, riittävästi metsää ja etäisyyttä suojavyöhykkeenä, mitä tarvitaan lomakylän vakitukselle asumiselle aiheuttamien haittojen minimoimiseksi. Tällaisena lähiympäristön tulee säilyä meille jatkossakin. Kuten ELY-keskus on antanut aikaisemmin palautetta ko. asemakaavaehdotuksesta, tulee sen mukaan loma- ja vakituinen asuminen selkeästi erottaa toisistaan.

Ehdotamme, että nyt loma-asuntoalueeksi asemakaavassa ehdotettu Lintutöyryn alue tullaan kaavassa osoittamaan puistoalueeksi.

Vastine:

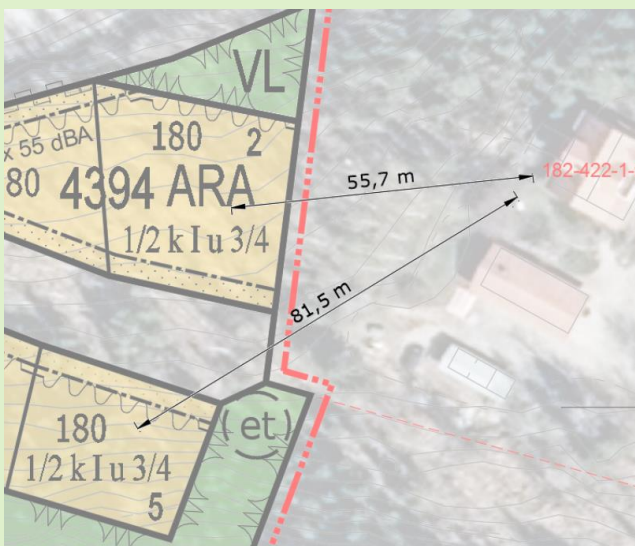
Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on lähes kokonaisuudessaan loma- ja matkailualue (R). Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa. Asemakaavaehdotuksessa viheraluetta on yleiskaavaa enemmän.

Uudisrakennusten etäisyys lähimpiin oleviin rakennuksiin tulee olemaan 50 – 70 metriä. Patajoentie sijaitsee n. 50 m: n etäisyydellä.

Osa uudisrakennuksista sijoittuu suhteessa oleviin rakennuksiin alemmas, osa ylemmäs rinneeseen. Väliin jää puita ja pensaita. Seuraavalla sivulla olevissa kuvissa on kohteesta tehdyssä virtuaalimallissa tarkasteltu näkymää alueen itäpuolella olevalta kiinteistöltä länteen, suunnitelualueelle päin. Yläkuvassa näkymä on esitetty ilman uudisrakennuksia ja alakuvassa uudisrakennusten kanssa. Mallin perusteella uudisrakennukset näkyvät, ellei välissä ole kasvillisuutta (malli ei esitä kaikkea kasvillisuutta). Istutuksin on mahdollista näkyvyyttä vähentää. **Korttelin 4394 tontin 2 idänpuoleiselle sivulle lisätään istutettava alueen osa – merkintä.**

Asemakaavan vaikutuksia ei arvioida kohtuuttomiksi, ottaen huomioon että alue on jo Patajoen liikenteen äänimaailman piirissä, asemakaavan sisältö on yleiskaavan mukainen ja loma- sekä vakituisten rakennusten väliin sekä ympäristöön jää vaikutuksia pehmentävää viheraluetta.

11.4.2023



Kuva 40: Etäisyyksiä lähimpiin oleviin rakennuksiin idän suunnassa.

11.4.2023

4.9 MRA 32 § Erilliskuuleminen

Kiinteistön 182-422-1-54 omistajaa kuultiin vielä erikseen neuvottelun merkeissä 10.2.2023. Maanomistaja esitti kahta vaihtoehtoista muutosta kaavaratkaisuun:

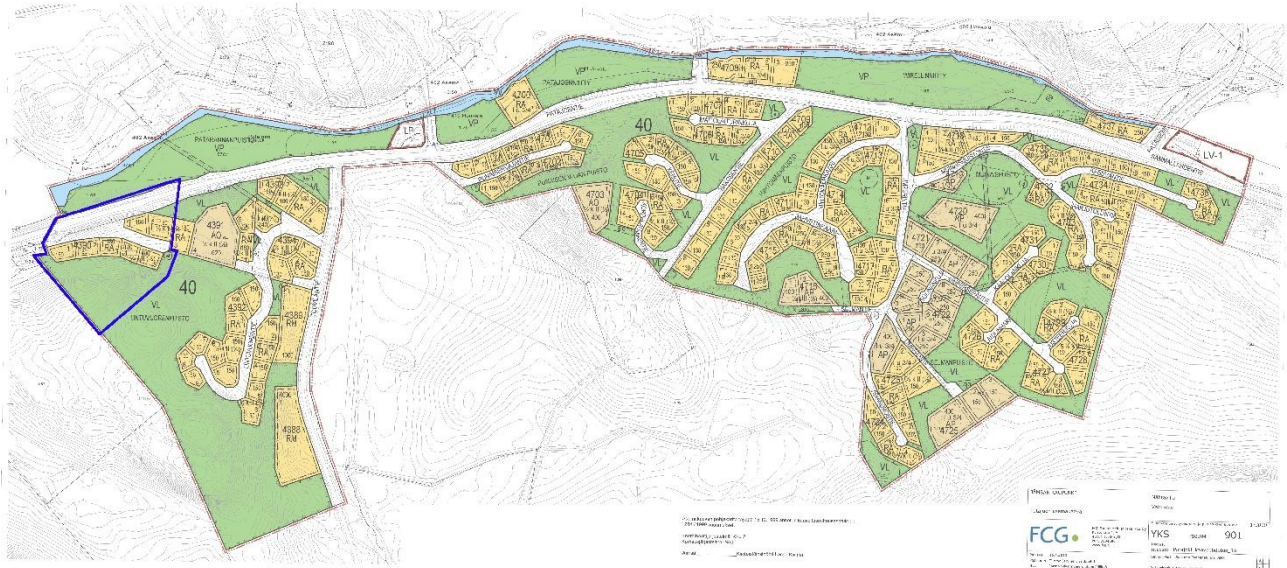
1. Korttelin 4394 kerroslukua muutettaisiin niin, että siitä poistettaisiin mahdollisuus rakentaa ullakkokerros (1/2kIu3/4 muotoon 1/2kI).
2. Kortteliin 4394 osoitettaisiin ainoastaan yksi tontti ja kyseisen korttelin ja Maanomistajan kiinteistön 182-422-1-54 väliin osoitettaisiin viheraluetta.

Kaavaehdotusta muutettiin siten, että kortteliin 4394 osoitettiin vain yksi tontti ja korttelin sekä maanomistajan kiinteistön 182-422-1-54 väliin osoitettiin viheralue. Muutosten jälkeen tehtiin 3D-mallinnus, jolla havainnollistettiin näkymää maanomistajan kiinteistöltä lännen suuntaan kohti Patalahtea.

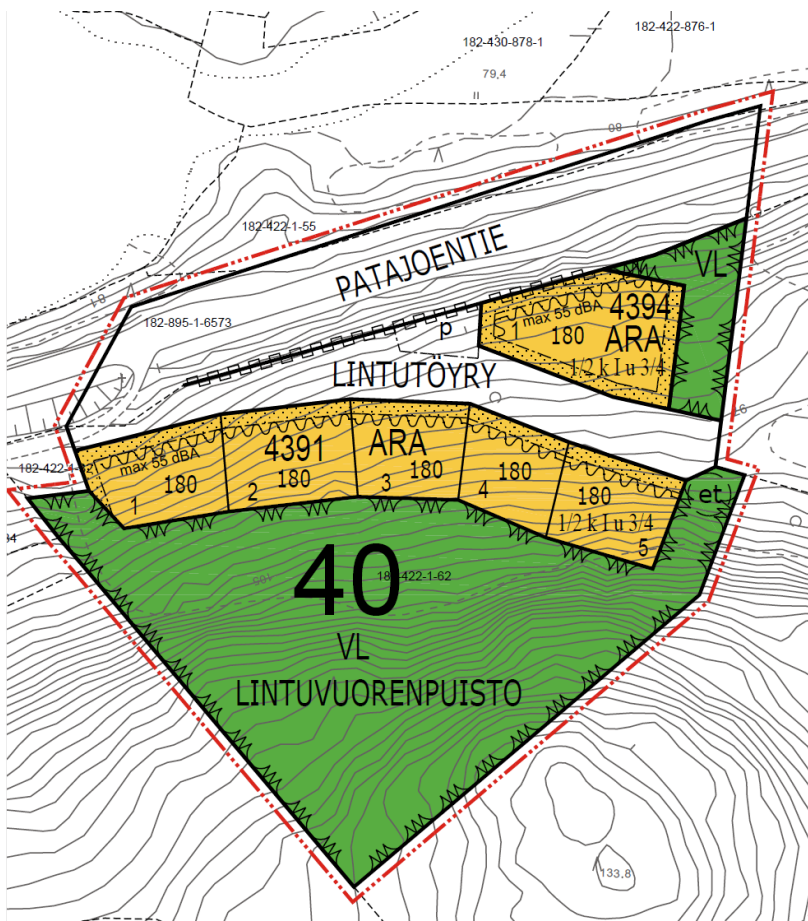
Maanomistajalle toimitettiin muutosehdotuksia (MRA 32 Erilliskuuleminen), joista kiinteistön omistaja hyväksyi viimeisimmän version.

11.4.2023

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kuva 41: Osa-alue 1 suhteessa alkuperäiseen asemakaavakokonaisuuteen.



Kuva 42: Patajoen Etelärannan asemakaava, osa 1, 11.4.2023

11.4.2023

5.1 Kaavan rakenne

Osa 1 sisältää katualuetta (Patajoentie ja uutena katuna Lintutöyry-katu), 7 uuden kadun varrelle sijoittuvaa ARA – tonttia sekä virkistysaluetta VL. Kaava liittyy Patajoentien varrelle sijoituvien loma-asuntokortteleiden jatkoksi.

ARA – tonteilla sallitaan sekä vakituinen että loma-asuminen. Rakennusoikeus on annettu tontikohtaisesti, 180 kem². Kerroslukumerkintä ½kIu3/4 ohjaa rinnerakentamiseen. Kadun varret on osoitettu istettaviksi. Patajoentien puoleisille rakennusalojen rajoille on merkitty meluntorjuntamerkintä. Lintutöyry-kadun liittymistä Patajoentielle on rajoitettu siten, että liittyminen Patajoentielle toteutuu Touvilantien olevan liittymän kautta.

5.1.1 Mitoitus

- Alueen 1 pinta-ala on 2,6216 ha.
- Kaava sisältää 6 ARA-tonttia, joilla kullakin on 180 m²:n rakennusoikeus. Yhteensä rakennusoikeutta on 1 080 kem².
- Tontit ovat kooltaan 757 – 1 538 m², keskikoko ollen 930 m². Yhteispinta-ala on 5 986 m² (23 %) koko kaava-alueen pinta-alasta.
- Virkistysaluetta VL on yhteensä 1,1855 ha (43 %).
- Loput 0,8375 ha on katualuetta.
- Kaava-alueen aluetehokkuus on 0,04 (yleiskaavan mukainen R – alueen aluetehokkuus enintään 0,1)

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueella on vain lomarakennuksia. Himoksen matkailupalvelukeskukseen (ravintolat, rinnerpalvelut) on etäisyyttä n. 3 km. Jämsän keskustan palveluihin on matkaa 8 km.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava muodostaa tiiviin loma-asuntokorttelin, samalla lähes puolet alueesta jää viheralueeksi. Tontit ovat kytkettävissä ilman pitkiä vetoja olevaan kunnallistekniseen ja katuverkkoon. Tontit sijoittuvat rakentamisen kannalta haasteelliseen, Himokselle tyypilliseen rinnemaastoon. Rinnemaaston myötä lomarakennuksille saa hyvät näköalat pohjoiseen.

11.4.2023

5.3 Asemakaavamerkinnot



Loma- ja asuinrakennusten korttelialue.
Aluetekniikka tulee toteuttaa vakituisen asumisen vaatimukset täyttävästi.



Lähivirkistysalue.



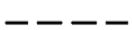
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

40

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

4707

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

150

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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






I

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

½kI

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

11.4.2023

- I(½) Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- I u ¾ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
-  Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Istutettava alueen osa.
-  Liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso ei saa korttelin oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylittää 55 dBA. Loma-asuinrakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava riittävä, jotta ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä ei ylitä 35 dBA.
-  Pysäköimispaikka.

Kerroslukumerkintä ½ k I u ¾

Rakennuksen pääkerroslukumuoto on yksi, mutta rakennuksen alarinteen puoleinen sivu voi käytännössä näyttäytyä kolmikerroksisena. Merkintä soveltuu rinnemaastoon.

5.4 Asemakaavamääräykset

Rakentamisen on sopeuduttava hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.

Rakentamisessa voi noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä.

Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.

Rakennusten julkisivun ja katon värityksen tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen. Väritys selviää kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.

Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- ARA - korttelialueilla 2 autopaikkaa/huoneisto

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

Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako (MRL 78 §).

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla siten, että viivytyksen painanteiden, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

11.4.2023

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on ennakkoon arvioida kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

6.1.1 Väestön rakenne ja kehitys

ARA – korttelin käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa sekä vakituisen että loma-asumisen. Jämsän väestö voi siten lisääntyä kaavan myötä. Jos alue 1 toteutuu kokonaisuudessaan vakituisena asumisena, sille voisi sijoittua n. 14 asukasta (2 hlöä / talous).

6.1.2 Yhdyskuntarakenne

Patajoen Etelärannan asemakaava kokonaisuutena sekä alue 1:n aloittamana jatkaa ja vahvistaa Jämsän olevaa ja suunniteltua yhdyskuntarakennetta.

6.1.3 Yhdyskuntatalous

Yksityisen omistamien, kaavoitettavien maa-alueiden kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista sovitaan Himoksella maanomistajien ja kaupungin välisillä yhteistoimintasopimuksilla. Osa-alue 1 on kuitenkin täysin kaupungin omalla maalla, joten kaupunki vastaa kunnallistekniikan rakentamisesta yksin.

Kaupunki saa tuottoa tonttien myynnistä, kunnallistekniikan liittymismaksuista, kiinteistöveroista sekä mahdollisten uusien vakituisen asukkaiden maksamista veroista sekä välillisesti talouden liikevaihdon volyymin kasvun kautta.

Vakituisesta asumisesta koituu kunnalle kustannuksia. Kunnan on järjestettävä vakituisille asukkailla päivähoito-, perusopetus-, terveydenhuolto-, sosiaalihuolto- ja vanhustenhuoltopalveluita. Lisäksi kirjasto- ja tietopalvelut, lastensuojelu, vammaisten- ja päihdehuolto sekä toimeentulotuki kuuluvat kuntien tehtäviin. Teknisellä puolella kunnan tulee huolehtia paloturvallisuudesta, teiden ja katujen ylläpidosta, väestönsuojelusta ja kaavoituksesta.

Himos-Infra Oy on Himoksen alueella toimiva kunnallistekniikkayhtiö, joka hoitaa alueen vesihuoltolaitoksen tehtävät sekä valvoo tehtyjen yhteistoimintasopimusten noudattamista. Yhtiö toimii alueella vesihuollon rakennuttajana.

Alueen toteutuminen matkailualueena parantaa Jämsän yhdyskuntataloutta hankkeen työllistämien henkilöiden maksamalla tuloveroilla, kiinteistöveroilla sekä kunnan yhteisövero-osuuksien kautta.

6.1.4 Palvelut ja työpaikat

Osa-alue 1 sisältää vain asuin- / lomarakennuksia. Palveluihin ja työpaikkoihin kaava vaikuttaa välillisesti. Rakennusvaihe työllistää urakoitsijoita, ylläpito huoltoyrityksiä. Loma-asukkaat / vakituiset asukkaat käyttävät lähialueen matkailu- ja keskustan palveluita, lisäten kysyntää ja sen kautta luoden uusia työpaikkoja palvelusektorille.

6.1.5 Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja. Liikenne alueella ja sen läheisyydessä lisääntyy, erityisesti Patajoentiellä. Asuinalueille tyypillisiä ruuhkahuippuja aamulla ja iltapäivällä ei synny, koska on kyse loma-alueesta. Ruuhkat keskittyvät matkailun sesonkiaikoihin ja tapahtumiin.

11.4.2023

Mikäli Patajoen etelärannan asemakaavan alkuperäinen suunnittelualue toteutuisi kokonaisuudessaan, olisi autoliikenteen kasvu alueen sisäänajotiellä n. KVL + 750 ajon/vrk. Arvio perustuu oletukseen 3 asukasta per asuinhuoneisto. Liikenteen CO₂ – päästöt kasvavat yhteensä noin 34 - 52 tonnia vuodessa. Liikenteen päästöt per asukas ovat n. 1,7 - 2,3 tonnia per vuosi v. 2020 autokalustolla. Alueen 1 liikennetuotos on tästä n. 0,5 %.

Autoliikenteen lisäksi lisääntyy myös kevyt liikenne. Patajoen katualue on asemakaavassa mitoitettu siten, että sen vierelle suunniteltu jalankulku-pyörätie mahtuu katualueelle. Liikennöinnin lisääntyminen lisää onnettomuuksien riskiä. Uusia liittymiä päätielle (Patajoentie) ei kuitenkaan osoiteta.

6.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Osa-alueella 1 ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä muinaismuistoja, ei vaikutuksia.

6.1.7 Rakennettu ympäristö

Maakuntakaavan mukaan uusien matkailukeskusten rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön. Rakentamista ohjataan kaavassa Himoksessa yleisesti käytetyin määräyksiin sekä alueelle erityisesti laadittavilla rakennustapaohjeilla. Osa-alueen 1 toteutuminen lisää rakentamista Patajoentien välittömässä läheisyydessä.

6.1.8 Hulevedet

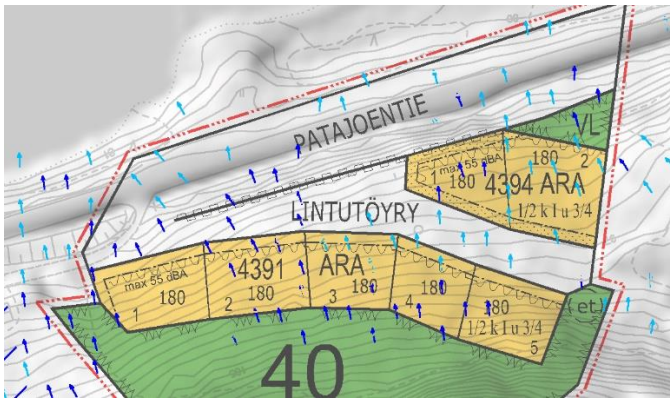
Rakentamisalueilta tulee valumaan sadevesiä ja sulamisvesiä vesistöön (= hulevedet), joissa on ravinteita ja epäpuhtauksia. Hulevesiä muodostavat vettä imemättömät pinnat (katot, tiiviit pihapinnat). Osa-alue 1:llä vettä imemättömiä pintoja ovat rakennettava Lintutöyry-katu sekä tonttien (7 kpl) tiivispintaiset piha-alueet sekä kattopinnat.

Alue 1 rajautuu suoraan Patajoentiehen ja jyrkähköltä rinteeltä valuvat hulevedet pyrkivät suoraan tien varren ojaan. Korttelin 4391 hulevedet voidaan ohjata rakennettavan Lintutöyry-kadun ojassa Touvilantien – Patajoentien risteykseen. Korttelin 4394 hulevedet pyrkivät suoraan Patajoentien varteen.

Kaavassa annetaan määräys; *"Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyispainanteiden, altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä pinta-ala kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot".* Patajoentien alitavan rummun mitoituksen riittävyys tulee tässä yhteydessä tarkistettavaksi.

Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan annetaan ohjeita selostuksen kohdassa 7 Asemakaavan toteutus, sivu 49.

11.4.2023



Kuva 43: Hulevesien valuntasuunta alueella 1.

6.1.9 Tekninen huolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää uusien katujen ja vesihuoltoverkoston rakentamista. Uudet rakenteet liitetään olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon Patajoentien varrella.

Asemakaavamääräyksellä määrätään, että mikäli yksittäisen kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kaupungin viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö itse jäteveden pumppauksesta ja kustannuksista.

6.1.10 Sosiaalinen ympäristö / asumisen olosuhteet

Kaavan myötä alueelle on mahdollista majoittaa / muuttaa asumaan 15 – 30 henkilöä. Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön / asumisen olosuhteisiin ovat suhteellisen vähäiset. Alueen rakentumisen vaikutus on sosiaalista toimintaympäristöä vilkastuttava.

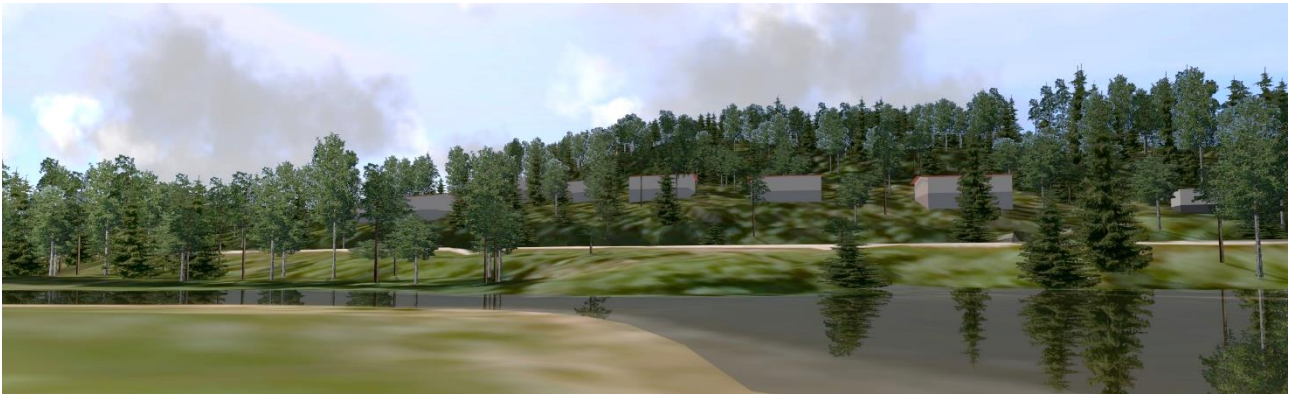
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

6.2.1 Maisemarakenne, luonnonolot

Uudisrakentamisen myötä nyt metsäiseen rinteeseen raivataan katualuetta ja muokataan maanpintaa pihojen ja rakennusten rakentamiseksi. Rakentaminen tulee näkymään maisemassa erityisesti pohjoisessa Patalahden vastarannalla. Kaava-alueen (osa-alue 1) luontoympäristöstä 46 % muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.



11.4.2023



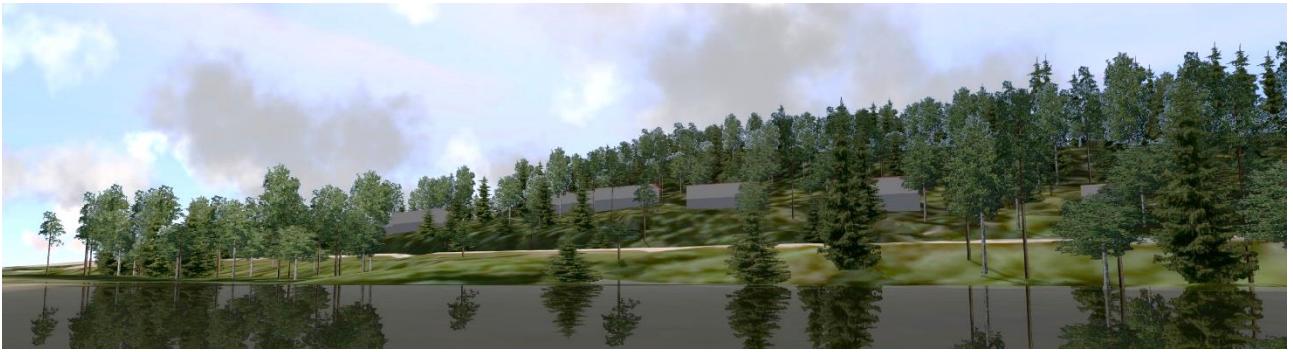
Kuva 44: Virtuaalimallinäkömä Patalahden vastarannalta, ylhäällä näkymä ennen ja alla jälkeen rakentamisen.



Kuva 45: Virtuaalimallinäkömä Patalahden vastarannalta, ylempänä näkymä ennen ja alempi jälkeen rakentamisen.



11.4.2023



Kuva 46: Virtuaalimallinäkömä Patalahdelta, ylempänä näkömä ennen ja alempi jälkeen rakentamisen.



Kuva 47: Virtuaalimallinäkömä alueesta 1, ylempänä näkömä ennen ja alempi jälkeen rakentamisen.

6.2.2 Pohjavedet

Alue ei ole pohjavesialuetta, ei vaikutusta.

11.4.2023

6.2.3 Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Kaava-alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet on selvitetty yleiskaavaa varten tehdyn luontoselvityksen yhteydessä 2012. Osa-alueella 1 ei todettu sellaisia merkittäviä luontokohteita, joita olisi ollut tarpeen asemakaavassa suojella.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa voi toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaavat asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus sekä erilliset rakennustapaohjeet. Jämsän kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontana alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

7.1 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Rakentamisen aikaiset hulevedet ovat poikkeuksetta laadultaan huonoja, koska hulevesiin huuhtoutuu mm. häiriintyneistä maakerroksista runsaasti kiintoainesta. Ilman hallintaa tästä aiheutuva tilapäinen kiintoaineskuormitus voi nousta haitallisemmaksi kuin valmiin alueen aiheuttama pitkäaikainen kuormitus. Kiintoaineskuormituksen lisäksi muita ympäristöä kuormittavia päästöjä ovat mm. työmaakoneiden öljy- ja polttoainepäästöt, roskat ja mahdolliset ympäristön kannalta haitalliset kemikaalit kuten maalit ja liuottimet.

Rakennusvaiheen hallintamenetelmät tulee suunnitella tapauskohtaisesti. Menetelmävaihtoehtoja ei ole useita, mutta niiden sijoittaminen ja mitoittaminen täytyy miettiä kuhunkin kohteeseen sopivaksi. Rakentamisen aikaisten hulevesien hallintamenetelmien tulisi olla rakenteeltaan ja toiminnaltaan yksinkertaisia, helposti toteutettavissa sekä kustannuksiltaan edullisia. Menetelmillä pyritään ensisijaisesti rakennusalueelta tulevan kiintoaineskuormituksen vähentämiseen rakennettavan alueen alapuolella ja toissijaisesti myös virtaamien hallintaan tulvahaittojen ja eroosion estämiseksi.

Rakentamisen aikaisten hulevesien hallitsemiseksi soveltuvat hulevesipainanteet, joilla hulevesistä saadaan suodatettua kiintoaineista. Keskitetyn virtauksen suodattamiseen esimerkiksi ojissa tai kuivatusjärjestelmien purkupisteissä soveltuvat lähinnä suotopadot. Suotopato rakennetaan vettä hyvin läpäisevästä kiviaineksesta, jossa ei ole paljon hienoainesta, kuten seulotusta murskeesta tai sorasta. Suotopadon toimintaperiaatteena on, että tuleva virtaama hidastuu merkittävästi virratessaan padon läpi, jolloin veden kuljettama kiintoaines pidättyy suodattavaan materiaaliin. Suotopadon toimintaa voidaan tehostaa verhoilemalla murske- tai sorapatjan purkupää suodatinkankaalla, jolloin itse patomateriaalin läpäisevät ainekset pidättyvät kankaaseen.

Kiintoaineksen poistaminen hulevesistä on mahdollista myös viivytyks- tai laskeutusaltailla. Altaiden toiminta perustuu siihen, että altaat joko pysäyttävät määrätyn vesimäärän joksikin aikaa kokonaan tai ainakin hidastavat virtausnopeutta niin paljon, että veden kuljettama kiintoaines ehtii laskeutua altaan pohjalle ennen kuin vesi on kulkenut altaan läpi.

Allas voidaan toteuttaa joko patoamalla ja kaivamalla olemassa oleva maastopainanne tai maapenkereillä. Rakentamisvaiheen laskeutusaltaat on tarkoitettu nimenomaan kiintoaineksen vähentämiseen, jolloin niitä ei tarvitse mitoittaa pysäyttämään suuria vesimääriä pitkiksi ajoiksi. Riittää, että viipymä altaassa on riittävän suuri hienon hiekan laskeuttamiseksi. Myös lopullisen vaiheen hulevesien hallintamenetelmiä, kuten viherpainanteita, voidaan käyttää rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn, mutta tällöin rakentamisen aikana kertynyt kiintoaines tulee poistaa niistä ennen varsinaista käyttöönottoa, etenkin, jos kyseessä on imeyttämiseen perustuva hallintamenetelmä.

FCG Finnish Consulting Group Oy

JÄMSÄN KAUPUNKI

PATAJOEN ETELÄRANNAN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
2	Suunnitelman nimi ja suunnittelualue	1
3	Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet.....	2
4	Kaavan vireille tulo.....	2
5	Maankäyttösopimus	2
6	Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat	3
6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
6.2	Maakuntakaava	3
1.1	Vireillä oleva maakuntakaava 2040	5
1.2	Voimassa oleva yleiskaava	6
6.3	Asemakaavoitus	7
6.4	Master Planit	8
2	Osalliset	9
3	Tiedottaminen	10
4	Viranomaisyhteistyö	10
5	Selvitettävät vaikutukset ja arvioitavat vaikutukset.....	10
6	Kaavoituksen kulku, osallistuminen, alustava aikataulu ja päätöksenteko.....	11
7	Yhteystiedot	12
8	Lisätiedot	12

VIRHE. TUNTEMATON ASIAKIRJAN OMINAISUUDEN NIMI.

VIRHE. TUNTEMATON ASIAKIRJAN OMINAISUUDEN NIMI.

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on maankäyttö- ja rakennuslain (63§) edellyttämä suunnitelma, jonka tarkoituksena on tiedottaa

- miksi kaavoitustyöhön ryhdytään,
- mitä alueita se tulee koskemaan,
- mitä työvaiheita kaavan laatiminen käsittää,
- keitä kaavoitus tulee koskemaan,
- miten osallistuminen kaavoituksen aikana tullaan järjestämään sekä mitä kaavan vaikutuksia työn yhteydessä tullaan selvittämään

OAS auttaa asukkaita, kunnan hallintokuntia, viranomaisia, yhdistyksiä ja luottamusmiehiä seuraamaan kaavaprosessia sekä osallistumaan siihen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan suunnittelun aikana muuttaa. Merkittävistä muutoksista tiedotetaan osallisia.

2 SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on Virhe. Tuntematon asiakirjan ominaisuuden nimi.. Suunnittelualue sijaitsee n. 9 km Jämsän keskustasta koilliseen, Päijänteen ja Patalahden välissä. Suunnittelualueen koko on 58,6 ha.

Asemakaava koskee Jämsän kaupungin 40. kaupunginosan (Himos) kylien tiloja Honkala (410), Jaatila (411), Patajoki (422), Säyrylä (430), yhteisiä vesialueita (876), lakanneita teitä (884) ja maanteitä (895):

- 182-410-1-25 Patajoenranta
- 182-411-1-46 Välimaa
- 182-422-1-1 Kaalola
- 182-422-1-20 Lisä-jokiranta
- 182-422-1-23 Lisä-Kaalola
- 182-422-1-47 Kalevila
- 182-422-1-48 Joukola
- 182-422-1-49 Tapiola
- 182-422-1-50 Limperi
- 182-422-1-54 Lintumäki
- 182-422-1-55 Patajoki
- 182-422-1-60 Korpela
- 182-422-1-61 Patalahden venevalkamat
- 182-422-1-62 Patajoen pellot
- 182-422-1-63 Ylä-Kaalola
- 182-422-878-1 Patajoen lohkokunnan vesialueet
- 182-430-2-85 Kujala
- 182-430-878-1 Yhteiset 2 palstaa
- 182-876-39-1 Vanhanselän yhteisalue
- 182-884-1-3 entiset yleistiealueet
- 182-895-16573 Hiidenmäki-Vaheri paikallistie



Likimääräinen suunnittelualue peruskartalle (Karttapaikka) rajattuna. Suunnitelman välittömät vaikutukset kohdistuvat Himoksen - Patajoen alueelle. Suunnittelualueen rajausta saattaa täsmentyä suunnittelutyön aikana.

Himoksen – Patajoen aluetta kehitetään merkittäväksi matkailukeskittymäksi. Sijaintinsa, liikenneyhteyksien, olemassa olevien toimintojen ja luontonsa puolesta alueella on siihen hyvät lähtökohdat.

Osa Patajoen etelärannan suunnittelualueesta on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut heidän taholtaan.

Asemakaavan tavoitteena on, että maakunta- ja yleiskaavan sekä alueelle laaditun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin mukaiset tavoitteet alueen kehittämisestä matkailukohdeena toteutuisivat parhaalla mahdollisella tavalla.

Suunnittelualue muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

4 KAAVAN VIREILLE TULO

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu Jämsän kaupungin teknisen lautakunnan 25.2.2010 § 18 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa seuraavasti:

”Patajoen etelärannan asemakaava

Suunnittelu koskee Himoksen osayleiskaavan laajennuksen osa-alueella 6 sijaitsevaa noin 28 hehtaarin suuruista aluetta. Yleiskaavaluonnoksen mukaan alueelle sijoittuisi asuin-, loma- ja matkailualueita. Alueesta osa on yksityisten maanomistajien omistuksessa, joiden taholta aloite kaavoitukseen on tullut vireille. Maanomistajien kanssa tehdään asemakaavoituksen käynnistämissopimukset ja maankäyttösopimukset alueen toteuttamisesta. Kaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy.”

5 MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavat Himoksella on yleensä toteutettu maanomistajan ja kaupungin välisillä yhteistointasopimuksilla, joilla on sovittu mm. tiestön ja kunnallistekniikan toteuttamisesta. Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt uudistetun Himoksen alueen maankäyttösopimusmallin

13.9.2010 § 34. Kunnan ja Patajoen asemakaava-alueen maanomistajien kesken laaditaan asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja sen jälkeen MRL 91b § mukainen maankäytösopimus.

6 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Näitä ovat:

- 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

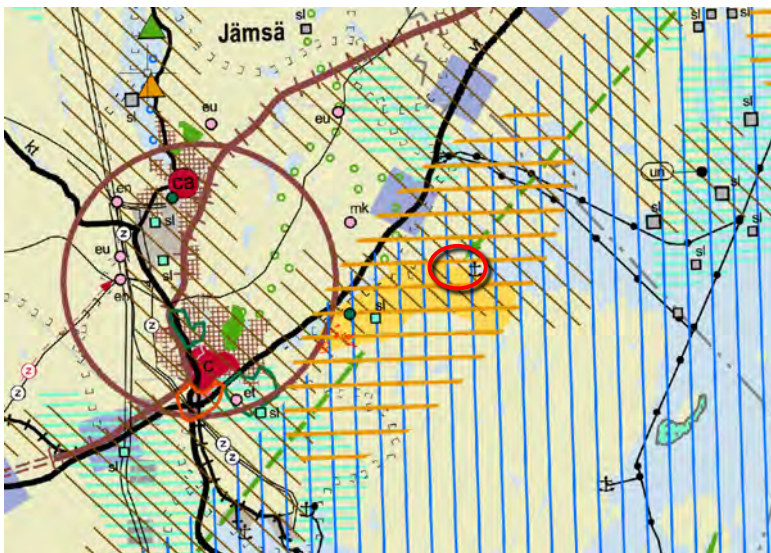
Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavan selostuksessa esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (MRA 25 §).

1.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueidenkäyttösuunnitelma. Siinä esitetään alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen maakuntakaavan alueelle. Keski-Suomen maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 28.1.2020.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhtyessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi¹.



Kuva 1 Ote maakuntakaavan tarkistuksesta. Suunnittelualue sijoittuu varjostetun punaisen ellipsin sisään.

¹ [MRL 32.1](#)

25.11.2021

Jämsä

Patajoen Etelärannan asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) ja "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivitus). Aluetta siivoo kaakossa "Ulkoilun yhteystarve" – merkintä (vihreä nuolipäinen katkoviiva).

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



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

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

Matkailupalvelujen alue, kohde



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

Suunnittelumääräys: Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueiden käytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävästä käytöstä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.

Ulkoilun yhteystarve



Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- ja ulkoilureittiverkoston liittyvä tavoitteellinen reitti-yhteys.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata ulkoilureittien jatkuvuus.

Koko maakuntaa koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Tarkistetussa maakuntakaavassa koko maakuntaa koskien annetuista suunnittelumääräyksistä suunnittelualueita koskevat seuraavat:

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 perinnemaisemat. Ajantasainen tieto on tarkistettava museoviranomaiselta ja perinnemaisemien osalta toimivaltaiselta viranomaiselta. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.

6.1 Vireillä oleva maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on aloittanut maakuntakaavan päivityksen.

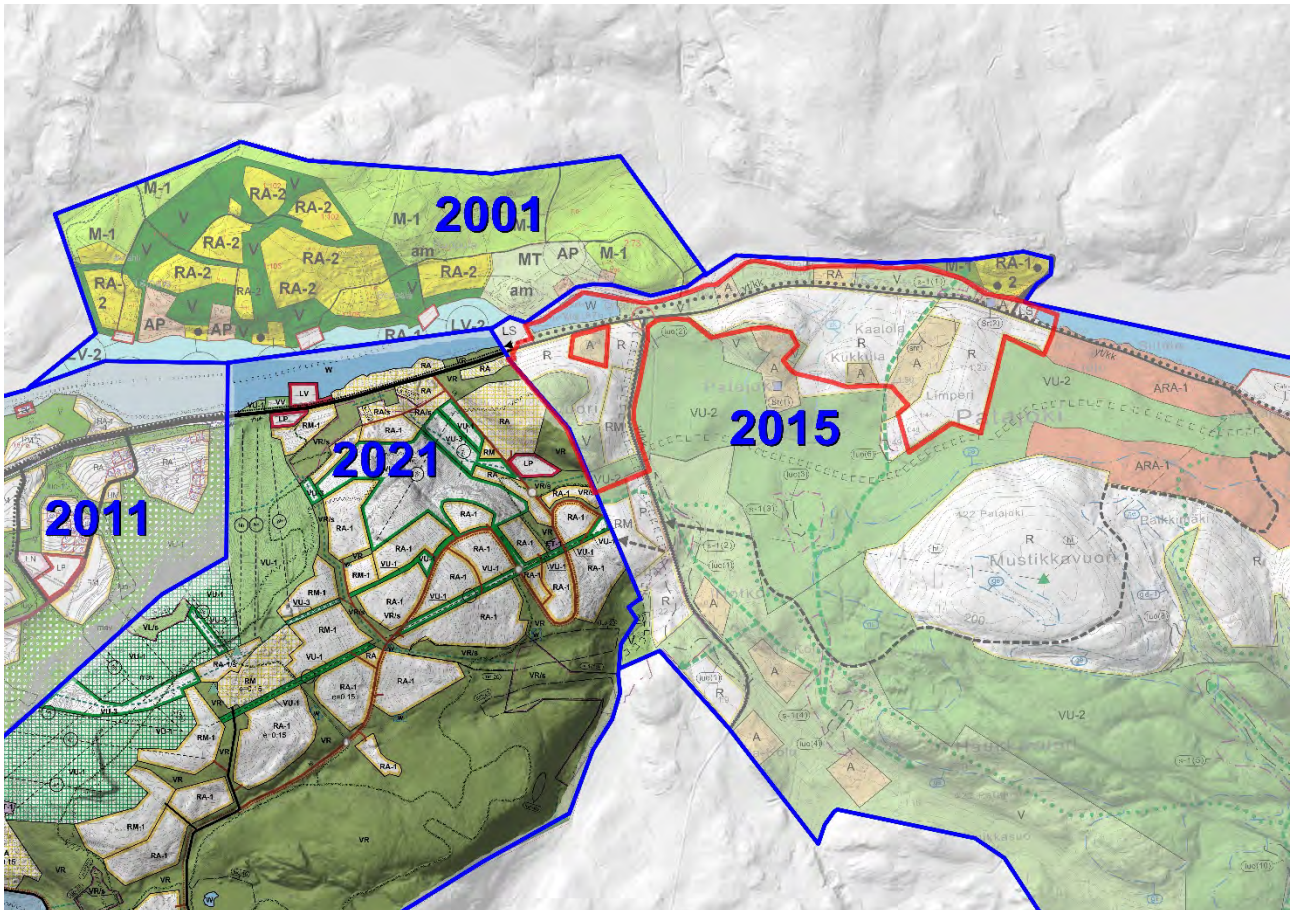
Päivitys koskee Keski-Suomen voimassa olevaa maakuntakaavaa ja koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040.

Maakuntakaava päivitetään rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaisesti. Nyt, vireilletulovaiheessa, nämä muutostarpeet liittyvät seudullisesti merkittävään tuulivoimatuotantoon, liikenteeseen ja hyvinvoinnin aluerakenteeseen.

6.2 Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jolla ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai vain osaa siitä, jolloin puhutaan osayleiskaavasta. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

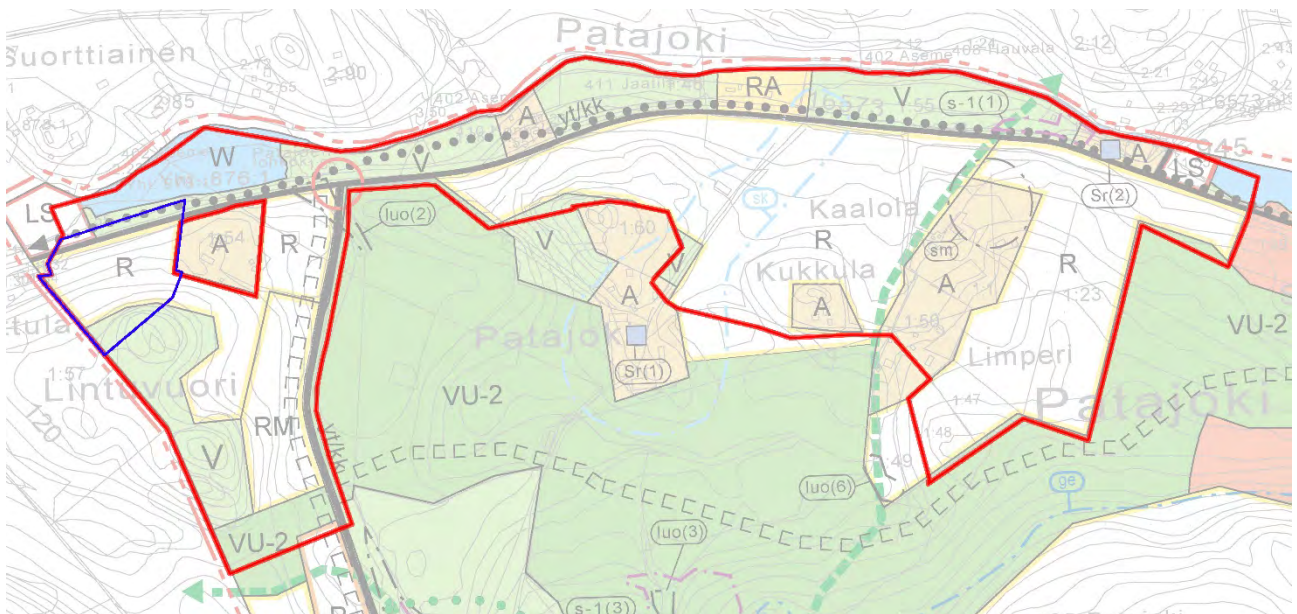
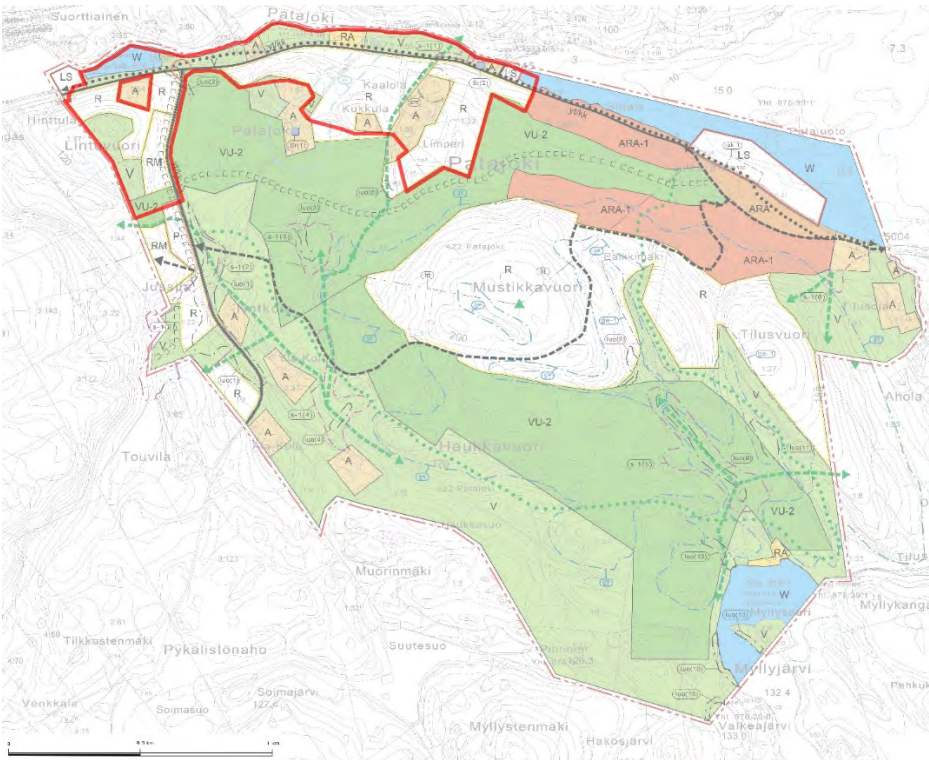
Suunnittelualueella on voimassa **Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 6**, joka on saanut lainvoiman 9.11.2015. Suunnittelualueetta sivuaa pohjoisessa yleiskaava vuodelta 2001. Suunnittelualueen länsipuolella on Himoksen yleiskaavan osa-alue 2-4, joka sai lainvoiman 2021.



Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus osa-alue 6

Yleiskaava on oikeusvaikutteinen. Kaavan laatijana toimi Lauri Solin / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. Kaavoitustyö alkoi kesällä 2008 ja yleiskaavaa varten tehtiin mm. maisema-, luonto- ja liito-orava- sekä liikenneselvitykset.

Patajoen Etelärannan asemakaavan alue 1 on yleiskaavassa uutta loma- ja matkailualue **R** sekä virkistysaluetta **V**. Heti luoteispuolella, Patalahden pohjukassa, on satama-alue **LS**. Patajoentien varteen on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.



1.3 Asemakaavoitus

Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisemmin alueen tuleva käyttö, kuten mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla sekä mitä säilytetään. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Patajoen etelärannalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

25.11.2021

Jämsä

Patajoen Etelärannan asemakaava

1.4 Master Planit



Kuva 5: Suunnittelualueen sijoittuminen Master Plan – suunnitelmaan.

Jämsän seudun kehittämissyhtiö Jämsek teetti v. 2005 koko Jämsän seudun matkailun kehittämissuunnitelma Master Planin. Keskeinen osa suunnitelmaa oli Himoksen alueelle laadittu tarkempi osasuunnitelma. Master Plan otettiin hyvin vastaan ja se koettiin toimivaksi työkaluksi tavoitteiden yhteensovittamisessa, visioinnissa ja sijoittajien mielenkiinnon herättäjänä.

Master Plan päivitettiin ja suunnittelualueetta laajennettiin 2008 ulottumaan aina Patajoen puolelle Päijänteen rannalle asti. Visiossa Himoksen alueesta muodostuu mittava, monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoava kokonaisuus.

Master Planin laatimista ohjanneisiin ohjausryhmiin on osallistunut Jämsän kaupungin lisäksi keskeisiä Himoksen alueen toimijoita. Master Plan palvelee kaavoitusta tukevana taustaselvityksenä.



Master Planissa Patajoen tien ja kanavan väli on ajateltu puistomaiseksi, muuten alue on varattu loma-asunnoille. Heti suunnittelualueen länsipuolelle on esitetty uusi golfkenttä.

Master Plan ei ole MRL:n mukainen suunnitelma, se ei voi juridisesti määrätä tulevan yleiskaavan sisällöstä, joten toteutuvien yleis- ja asemakaavojen sisältö voi poiketa Master Planissa esitetystä.

7 OSALLISET

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Osallisia ovat:

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Kuntalaiset
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinonharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät

Viranomaiset:

- Kunnan hallintokunnat
- Keski-Suomen ELY-keskus
- Keski-Suomen Liitto
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri

Yhteisöt tms, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Paikalliset asukas-, liikunta- ym järjestöt
- Pelastuslaitos
- Elenia Oy
- Teleoperaattorit

Osallisten luettelo voidaan tarvittaessa täydentää. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Viranomaistahoilta pyydetään erikseen lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

25.11.2021

Jämsä

Patajoen Etelärannan asemakaava

8 TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista (luonnos- ja ehdotusvaihe) tiedotetaan paikallislehdessä (Jämsän Seutu), kunnan ilmoitustaululla ja internetissä www.jamsa.fi.

Mahdollisilla vieraspaikkakunnilla asuvat maanomistajat saavat tiedotteet postitse kaavan ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheessa sekä kaavoituksen myöhemmissä vaiheissa tullaan tarvittaessa neuvottelemaan osallisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan. Suunnitelma on nähtävillä kaupungin yhdyskuntatoimen osastolla ja internetissä.

9 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

MRL 66.2 § mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Jyväskylän ELY-keskuksessa² 7.4.2010. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Kun kaava on ollut ehdotuksena nähtävillä ja sitä koskeva palaute on saatu, järjestetään viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

10 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettujen olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

Alueesta laaditaan normaalit perusselvitykset kaavoittamisen perustiedoiksi. Niiltä osin kuin kaavan tavoitteet poikkeavat yleiskaavasta, tulee selvitysten olla yleiskaavatasoisia. Yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ovat käytettävissä asemakaavan selvityksinä.

² Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (ELY-keskukset) on perustettu 1.1.2010. ELY-keskuksiin on koottu entisten TE-keskusten, alueellisten ympäristökeskusten, tiepiirien sekä lääninhallitusten liikenne- ja sivistysosastojen tehtäviä ja palveluita.

11 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN, ALUSTAVA AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Arvioitu ajan-kohta	Viranomaisen päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:in ³ laadinta. Viranomaisneuvottelu (7.4.2010). OAS nähtäville.	huhtikuu - - toukokuu 2010	Tekla
Perusselvitykset ja tavoitteet	Perusselvitysten laadinta, vaihtoehtoverailut	touko - kesäkuu 2010	
Kaavaluonnos	Laaditaan kaavaluonnos (kartta ja selostus). Kaavaluonnos laitetaan nähtäville tekniselle osastolle ja internettiin. Asiasta tiedotetaan. Viranomaisille toimitetaan luonnos kommentoitavaksi. Osalliset voivat jättää mielipiteensä luonnoksesta MRL 62§, MRA 30§. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	elo-syyskuu 2011	Tekla
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi. Laitetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27§ ja pyydetään lausunnot MRA 28§. Osalliset voivat jättää muistutuksen. Laaditaan perustellut vastineet muistuttajille MRL 65§. Muistutusten ja lausuntojen käsittely. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	kesä-heinäkuu 2013	Tekla Kunnanhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Kaavaehdotus II, vaiheistus	Pitkän tauon ja sen aikana tapahtuneiden kaava-alueen ja – sisälön muutosten johdosta kaava asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville ja pienemmissä osissa.	joulukuu 2021	Elinvoimalautakunta
Hyväksyminen	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen hyväksymiskäsittelyyn. Kaavan hyväksymisestä	helmikuu 2022	Elinvoimalautakunta Kunnanhallitus

³ MRL 63 § ja 64 §

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Arvioitu ajan-kohta	Viranomaisen päätös
	tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67§.		
Voimaan tulo	Kaavan voimaan tulosta kuulutetaan, jos ei valituksia.	maaliskuu 2023	

12 YHTEYSTIEDOT

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

13 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

FCG Finnish Consulting Group Oy

Patajoen etelärannan asemakaava RAKENNUSTAPAOHJEET



Sisällys

.....	1
Rakentamistavan ohjausjärjestelmä	3
Asemakaavan määräykset	4
Rakennukset	5
Sijoittelu tontille.....	5
Sovittaminen maastoon ja maaston muokkaaminen	5
Rakennusten muoto.....	5
Kerrosluku.....	6
Kattokaltevuus	6
Materiaalit	7
Ulkoseinät	7
Vesikatteet.....	7
Sokkelit	7
Puupinnat	7
Koristeaiheet	7
Pihat	8
Kuivatus	8
Liittymät ja aitaaminen	8
Kasvillisuus.....	8
Postilaatikot ja jätepiestet.....	8
Valaisimet	8
Rakentajan muistilista	9
Värit	9
Alueet	9
Sävyt	10
Lisätiedot.....	10

Rakentamistavan ohjausjärjestelmä

Rakentamisen tapaa ohjaavat järjestyksessä:

- 1) **Maankäyttö - ja rakennuslaki.** 117 §:n mukaan ”rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset”.
- 2) **Asemakaava** määräyksineen.
- 3) **Rakentamismääräyskokoelma**, jonka mukaan ”julkisivupiirroksien tulee osoittaa, että suunniteltu rakentaminen arkkitehtuuriltaan täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset huomioon ottaen rakennus sellaisenaan sekä sen suhde ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan”. Rakennetussa ympäristössä liittyminen viereisiin rakennuksiin on suunnitelmassa esitettävä riittävän laajasti.
- 4) **Rakennusjärjestys**, jonka määräykset voivat koskea mm. rakennuksen sijoittamista tontille, sopeutumista ympäristöön, rakennustapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia sekä ympäristön hoitoa.

Rakennustapaohjeet täydentävät edellä kuvattua ohjausjärjestelmää. Ohjeilla tuodaan esille ja täsmennetään niitä periaatteita, joita erityisesti halutaan toteuttaa. Ohjeet on tarkoitettu alueen rakentajille, suunnittelijoille ja viranhaltijoille.

Rakennustapaohjeiden noudattamiseen voidaan sitouttaa tonttikaupan yhteydessä. Kauppakirjaan voidaan laittaa ehdoksi, että rakennustapaohjeita on noudatettava siinäkin tilanteessa, jos tontti luovutetaan eteenpäin. Ohjeet liitetään kauppa-asiakirjoihin ja saatetaan myös pääsuunnittelijalle tiedoksi.

Jotta kaikki rakentamisprosessiin liittyvät asiat tulisivat huomioiduksi, kannattaa jo ennen suunnittelun aloitusta olla yhteydessä **rakennusvalvontaan**. Rakennusvalvonnasta saa myös tietoa vielä rakentamattomien, mutta jo rakennusluvan saaneiden, rakennusten ulkoasusta, mikä auttaa uuden rakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä.

Rakennusvalvonta voi sallia rakennustapaohjeista poikkeamisen, mikäli poikkeamiselle on hyvät perusteet.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee palkata pätevä henkilö **pääsuunnittelijaksi**. Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Hyvä suunnittelija osaa ottaa suunnittelussa huomioon rakentajan yksilölliset tarpeet, rakennuspaikan ja lähiympäristön ominaispiirteet, ilmansuunnat sekä maaston ja rakennuspaikan tarjoamat mahdollisuudet.

Tavoitteena on tasokas ja viihtyisä, ympäristöönsä soveltuva sekä tyylikäs rakennettu kokonaisuus.

Asemakaavan määräykset

Kaava muodostuu Patajoen pelloille ja kukkuloille sijoitetuista lomarakennus - ja pientalokortteleista. Korttelien välialueet ovat virkistysalueina. Patajoen suulle sijoittuu venesatama. Lännestä itään aluetta halkoo Patajoentie (katu).

Asemakaavassa on esitetty tonttien sijainti, rakennusala, kerrosluvut ja rakennusoikeus. Tonttien rakennusoikeus on määritelty tonttikohtaisin kerrosalamerkinnoin. Rakennusoikeudet vaihtelevat 130 – 620 kem² (kerrosneliömetriä) / tontti.

Merkintöjen selitysten lisäksi kaavakartalla on annettu aluetta koskevia määräyksiä. Asemakaavassa määrätään rakentamisesta seuraavasti:

1. Rakentamisen on sopeuduttava hyvin ympäröivään maisemaan ja maastonmuotoihin.
2. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4m.
3. Rakentamisessa tulee noudattaa kaava-asiakirjojen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.
4. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai puuta ja luonnonkiveä. Rakennusten sokkeleissa voi käyttää luonnonkiveä. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:1,75 - 1:1.
5. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia materiaaleja tai pinnoituksia.
6. Rakennusten julkisivun ja katon *väriytyksen* tulee olla alueittain ja kortteleittain yhteneväinen. Väriytyksellä kaavaselostuksen liitteenä olevasta rakentamistapaohjeesta.
7. RA – ja RM - tontteja ei saa aidata.
8. Tonteilla on säilytettävä mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Poistettava ja säilytettävä puusto on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä asemapiirroksessa tai erillisessä pihasuunnitelmassa.
9. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
 - a. RM-korttelialueilla 0,8 autopaikka/asunto.
 - b. RA-kortteleissa autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka/asunto.
10. Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritäviä tiloja siten, että jätevesien poisjohtaminen yleiseen verkostoon ei onnistu painovoimaisesti, tulee kiinteistön haltijan itse vastata tonttikohtaisen pumppauksen järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kuluista.
11. RA-kortteleissa on mahdollista yhdistää kaksi vierekkäistä tonttia yhdeksi rakennuspaikaksi. Näin muodostuvalla rakennuspaikalla on kahden yhdistetyn tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa kahden yhdistetyn tontin rakennusalojen sisällä niitä erottavan tontin rajan rajoittamatta yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen.
12. Rakennuskortteleihin laaditaan erillinen sitova tonttijako (MRL 78 §).

Rakennukset

Sijoittelu tontille

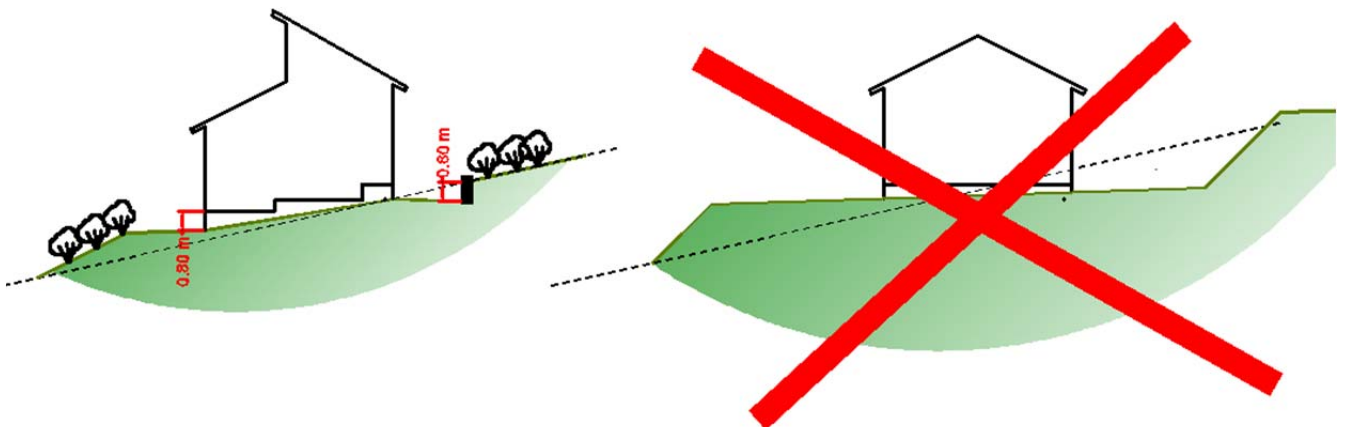
Yhdelle tontille saa pääsääntöisesti rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen päärakennuksen ja enintään kolme talous/piharakennusta. Asuinrakennus ja autosuoja suositellaan rakennettavaksi erilleen.

Rakennusten sijoittelun tulee tukea katu- ja pihatilojen muodostumista. Rakennuksia ei saa tarpeettomasti sijoittaa siten, että ne heikentävät viereisten tonttien näköaloja.

Asemakaavassa on määritelty sallitut rakennusalat. Päärakennusten paikat ja harjojen suunnat on esitetty kaavan havainnekuvassa. Rakennusten sijoittelussa ja suuntauksessa tulee ensisijaisesti noudattaa havainnekuvaa. Havainnekuvasta voi poiketa perustelluista syistä.

Sovittaminen maastoon ja maaston muokkaaminen

Rakennusten tulee myötäillä luonnollista maanpintaa. Jos rakennuspaikan korkeustasoeroista johtuen joudutaan suorittamaan leikkaus- ja täyttötöitä, nämä toimenpiteet on suoritettava hienovaraisesti olemassa olevaa kasvillisuutta säilyttäen. Tukimuurien ja sokkeleiden korkeus tulisi olla enintään 800 mm, täyttöluisien enimmäiskaltevuus 1:2.



Maaston leikkauskohdat ja tukimuurit pehmenetään istutuksin. Maaston täyttökohdissa tulee huomioida etteivät suuret puut, etenkin kuusi ja koivu, kestä täyttömaata puun tyvellä. Säilytettävät puut on suositeltavaa suojata esim. tukimuurilla.

Portaiden ja kulkuväylien suunnittelussa tulee huomioida talviolosuhteet ja kunnossapito.

Rakennusten muoto

Rakennusten arkkitehtuurin tulee sopia maisemaan ja rakennettuun lähiympäristöön. Rakennusten perusmuodon tulee olla suorakaide, mutta rakennuksissa saa olla sisäänvetoja ja terasseja. Yli 10 m syviä rakennusrunkoja tulee välttää. Julkisivut suositellaan porrastettaviksi vähintään 1 metrin syvyisillä porrastuksilla enintään 15 metrin pituisiin yhtenäisiin osiin. Käyttöullakkojen yhteyteen suositellaan rakennettavaksi lapeikkunoita ja -lyhtyjä.

Talousrakennusten arkkitehtuurin tulee sopia päärakennukseen. Talousrakennusten tulee olla päärakennukselle alisteisia (pienempiä).

Kerroslukuku

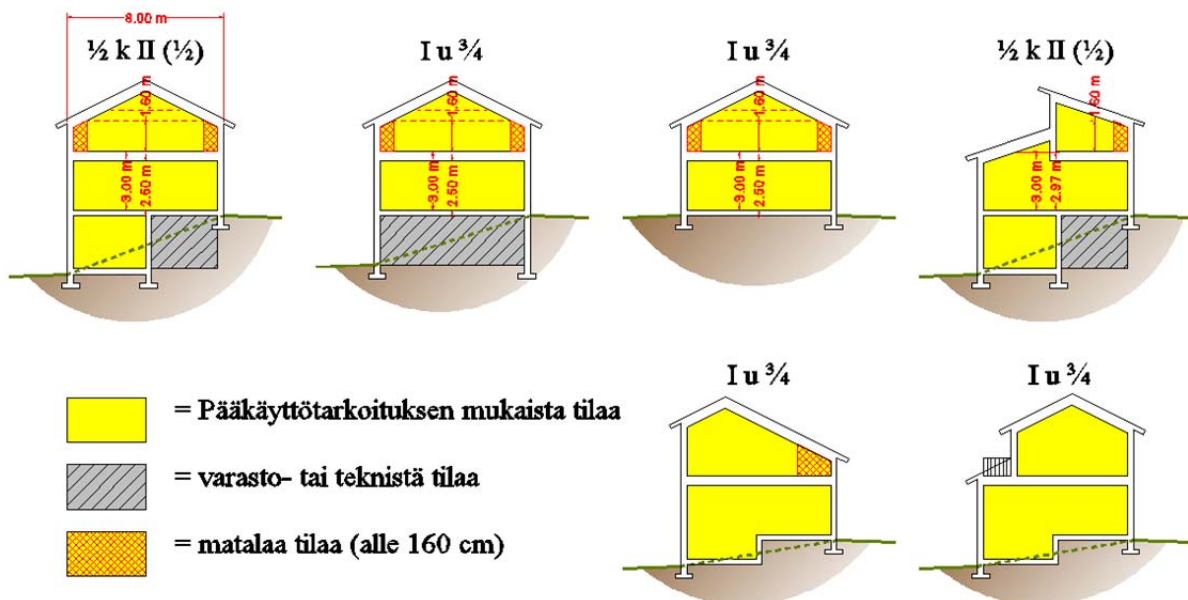
Asemakaavassa on osoitettu seuraavia kerroslukumerkintöjä:

$\frac{1}{2} k II (\frac{1}{2})$ Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

$I u \frac{3}{4}$ Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kerroslukumääräykset mahdollistavat esim. seuraavanlaiset ratkaisut:



Kerroslukumääräyksestä riippumatta on aina mahdollista rakentaa kellari, jonne ei sijoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Asemakaavassa mainitsemattoman kellarin viemärointi on kiinteistön omalla vastuulla. Kellarin rakentaminen on suositeltavaa, jos se auttaa rakennuksen sovittamista maastoon.

Kattokaltevuus

Alueelle soveltuvia kattomuotoja ovat harja- ja pulpettikatto sekä näiden yhdistelmät. Auma- ja mansardikattoja ei sallita. Kattokaltevuuden sallittu vaihteluväli on 1:1,75 - 1:1. Kattokaltevuuden tulee olla vierekkäisten ja harjaltaan samansuuntaisten rakennusten välillä yhtenäinen.



Materiaalit

Ulkoseinät

Julkisivut voivat olla joko puu- tai kivirakenteisia. Suositeltavaa on julkisivujen keventäminen jaottelemalla niitä kahdella eri materiaalilla.

Puupintoihin suositellaan hienosahattua paneelia. Hirsijulkisivut tulee toteuttaa sivuiltaan tasaisiksi höylätyistä hirsistä. Pyöröhirsiset ratkaisut ovat hyväksyttävissä, mikäli ne sijaitsevat selkeästi erillään tasapintaisista.

Kivirakenteiset osat voivat olla joko sileäksi rapattuja tai puhtaaksimuurattuja.

Vesikatteet

Katemateriaalina tulee käyttää tiiltä, betonitiiltä, kattohuopaa tai mattapintaisella maalilla maalattua peltiä. Viherkatot ovat sallittuja. Vältettäviä katteita ovat PVC-pinnoitetut metallit.

Sokkelit

Sokkelin näkyvä korkeus saa vaihdella välillä 40 - 80 cm. Pinnan tulee olla sileäksi slammattu, rapattu tai pinnoitettu luonnonkivellä.

Puupinnat

Julkisivussa käytettävän laudoituksen on oltava yhdensuuntainen (joko pysty tai vaaka) ja yksivärinen. Julkisivun jaotteluun suositellaan käytettäväksi puun parina kivipintaa. Vaaka-, pysty- ja/tai vinolaudoituksen yhdistely ei ole sallittua.

Ulkolaudoituksen tulee olla vähintään 25 mm paksua.

Pintakäsittely tulee suorittaa kuulto- tai peittomaalauksena. Pintakäsittelyissä tulee välttää liian tiiviitä ja paksuja maalikalvoja (alkydimaali ja lateksimaali). Kuultomaaleja suositellaan. Rakennusten materiaalit ja värit on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoissa tuotenimien ja –numeroiden lisäksi värimallein. Värivalinnassa on huomioitava ohjeiden lisäksi kortteliin muodostuva kokonaisuus.

Kiiltäviä maalipintoja ei sallita.

Koristeaiheet

Monimuotoisia ja suomalaiselle rakentamistavalle vieraita koristeaihteita tulee välttää.

Ikkunoiden pieliin tulevien koristelautojen tulee olla kapeita tai niitä ei tule käyttää lainkaan.

Pihat

Pihoille suositellaan selkeitä, alueelle soveltuvia ratkaisuja.

Kuivatus

Rakennuspaikan sade- ja sulamisvedet on johdettava ojaan, viheralueelle tai kunnan sadevesiviemäriin, mikäli sellainen on saatavilla. Suunnitelma em. toimenpiteestä on esitettävä pääpiirustussarjan asemapiirroksessa.

Liittymät ja aitaaminen

Tonttiliittymän leveys ei saa ylittää viittä metriä.

RA – ja RM – tontteja ei saa aidata. Pihoja saa ja suositellaan kuitenkin rajattavaksi pensaille, puilla ja muilla luontoelementeillä.

AP – ja AO – tonttien aitaamisesta tulee jättää rakennusvalvonnalle kirjallinen ilmoitus. Aidan enimmäiskorkeus on 120 cm. Aidan tulee olla puurakenteinen.

Kasvillisuus

Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Istutettavaksi määrätylle tontin osalle on istutettava puita ja pensaita vähintään 1 puu/50 m², 10 pensasta/75 m².

Alueelle istutettavien puiden tulee soveltua alueen olevaan puulajistoon ja kasvuvyöhykkeeseen. Pihojen nurmialueet on suositeltavaa rajata pihan tasaisimmille osille. Vaihtoehto nurmettamiselle on alueella luontaisena esiintyvien varpujen käyttö ja kulutukselle alttiiden pintojen vahvistaminen esimerkiksi laatoituksella.

Postilaatikat ja jätepisteet

Postilaatikat sijoitetaan yhteisesti katujen varsille rakennettuihin suojakatoksiin.

Jätehuollon järjestämisessä noudatetaan Jämsän kaupungin jätehuoltomääräyksiä. Jos jäteastiat sijoitetaan rakennuspaikalle, on sijoitusalue rajattava pensasistutuksin tai aidattava. Jätepisteen voi toteuttaa yhteisesti naapurin kanssa yhteiselle rajalle.

Valaisimet

Pihavalaisimien sijoitus, suuntaus ja valoteho on valittava siten, etteivät ne tarpeettomasti häikäise alueella liikkuvia tai valaise tontin ulkopuolisia alueita. Mahdollisen julkisivuvalaistuksen tulee sopia rakennuksen luonteeseen ja asemaan. Valaisinten on ulkonäkönsä puolesta sopeuduttava tontin ja lähiympäristön muuhun rakentamiseen. Suositeltava valaisimen väri on musta tai grafiitin harmaa.

Pihavalaisimina käytetään puistovalaisimia (korkeus enintään 2,5 m) tai matalia pollarivalaisimia. Katuvalaisimia ei saa käyttää.

Rakentajan muistilista

- Säästä tontin kasvillisuutta ja maaperää.
- Pyri huoneiden sijoittelussa hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa.
- Suosi puuta tai kiveä eri muodoissaan rakennusmateriaalina.
- Hyödynnä paikallisia tuotteita ja osaamista.
- Panosta rakennuksen vaipan tehokkaaseen lämmöneristykseen.
- Valitse energiaa säästävät ikkunat ja ovet.
- Asenna lämmön talteenotto ilmanvaihdon poistoilmaan.
- Suosi ekologisia energiamuotoja.
- Käytä sisäilman kannalta parhaita materiaaleja.
- Kierrätä rakentamisen aikaiset jätteet hyötykäyttöön.

Värit

Yhtenäisen yleisilmeen luonnissa värityksellä on keskeinen rooli. Rakennusten väritys suositellaan toteutettavaksi alueittain yhtenäisesti. Myös kivipintojen värivalinnoissa tulee pyrkiä noudattamaan annettuja ohjeita mahdollisuuksien mukaan. Talous-, piharakennusten sekä autosuojien materiaalien ja värityksen tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

Lisäosien (nurkka-, vuori- ja muut koristelaudat, listat ja räystäät) värin on oltava sama kuin julkisivun värityksen, siitä murrettu/taitettu tai maalarin valkoinen. Kirkasta valkoista ei saa käyttää.

Patajoen eteläranta on jaettu neljään eri värialueeseen. Kullekin alueelle on annettu värisuositukset julkisivuille, katoille ja lisäosille. Käytettävät värit saavat hieman poiketa annettujen värimallien sävyistä. Värimallit ovat Tikkurilan talomaalivärikartasta. Toimittajan saa valita vapaasti. Tulostusteknisistä syistä värit voivat poiketa alkuperäisistä.

Alueet



Sävyt

	Alue 1	Alue 2	Alue 3	Alue 4
julkisivut	9612 Aurinko	9622 Raparperi	9611 Omena	9653 Sini
	9602 Tuike	9625 Toukokuu	9624 Lumme	9646 Sarastus
	9616 Esikko	9633 Untuva	9601 Aamu	9642 Aava
katot	punainen	Musta/ tumman harmaa	punainen	Musta/ tumman harmaa

lisäosat Sama kuin julkisivun värityksen, siitä murrettu/taitettu tai maalarin valkoinen.

Lisätiedot

Jämsän kaupunki
Tekninen palvelukeskus
Seppolantie 5
42100 Jämsä

**Jämsän kaupunki
Patajoen etelärannan asemakaava**

Vastineet valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Patajoen etelärannan asemakaavan valmisteluaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja -selostus) oli MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.9.2011 - 21.9.2011.

Valmisteluaineistosta saatiin 2 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Palautteet on esitetty tiivistettyinä.

Lausunnot	2
ELY- keskus	2
Himos-Infra Oy ja Jämsän Vesi – liikelaitos	2
Jämsän Seudun Jätehuolto Oy	3
Ympäristölautakunta	3
Keski-Suomen Liitto	3
Keski-Suomen museo.....	3
Vattenfall Verkko Oy	4
Mielipiteet.....	4
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx.....	4
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.....	5
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	6
Himos Kiinteistökehitys ja Lunappa Oy	6
xxxxxxxxxxxxxxxx	6
xxxxxxxxxxxxxxxx	7
Yhteenveto	7

LAUSUNNOT**ELY- KESKUS**

- 1. Asemakaavaluonnos on puutteellisesti valmisteltu. Asemakaavamerkinnot ja - määräykset puuttuvat.*
- 2. Kaavaselostus käsittää lähinnä otteita alueelle laaditusta yleiskaavan selostuksesta ja liiteaineistoista. Aluetta koskevat tarkemmat selvitykset, vaikutukset sekä niiden arvioinnit puuttuvat. Alueen kulttuuri-, maisema- ja muinaismuistoarvot on sivuutettu. Joiltain osin kaavaluonnos on yleiskaavaehdotuksen vastainen.*
- 3. Patajoentie tulee merkitä katuna.*
- 4. Vireillä olevat yleiskaavat tulisi saada ensin lainvoimaisiksi. Mitoitus ratkaistaan yleiskaavassa. ELY:n lausunto yleiskaavaehdotuksesta tulee huomioida.*
- 5. Kaava tulisi asettaa paremmin valmisteltuna uudestaan luonnoksena nähtäville.*

Vastine:

- Asemakaavakartan luonnoksessa on käytetty ympäristöministeriön asetuksen liitteen mukaisia merkintöjä. Merkinnot ja määräykset tarkentuvat prosessin kuluessa ja ne liitetään kaavakartalle ehdotusvaiheessa.
- Asemakaavaa laadittaessa hyödynnetään yleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä. Suunnittelussa painottuu tontituksen, rakennusten sijoittelun ja mitoituksen sekä kunnallistekniikan suunnittelu. Suunnitelmasta ylläpidetään virtuaalimallia, jonka avulla arvioidaan kaavan vaikutuksia maisemaan. Asemakaavan valmistelu palvelee yleiskaavan viimeistelyä.
- Patajoentie merkitään kaduksi.
- Asemakaavaa ei hyväksytä ennen yleiskaavaa. ELY:n yleiskaavaehdotuksesta antama lausunto huomioidaan asemakaavan jatkosuunnittelussa.
- Asemakaavan osalliset ovat valmisteluvaiheen aineistoon pääosin tyytyväisiä, aineistoa täydennetään ja se asetetaan seuraavaksi ehdotuksena nähtäville.

HIMOS-INFRA OY JA JÄMSÄN VESI – LIIKELAITOS

- 1. Vesihuollon yleissuunnitelma on päivitettävä*
- 2. Olemassa olevan vesihuollon verkosto ja laitteet on huomioitava ratisteina asemakaavassa.*
- 3. Touvilantien ja Limperintien (välillä Patajoentie – Limpersepantie) katualueet on mitoitettava myös kevyen liikenteen väylälle.*
- 4. Limperintien (välillä Limpersepantie – Selmantie) ja Jahvetinkaaren katualue on paikoitellen liian kapea.*
- 5. Tonttikatujen päihin on varattava lumitilaa esim. puistokaistaleella tai vaihtoehtoisesti tonttikatujen päässä olevat kääntöpaikat*

(erityisesti Sulinankuja, Laidunhaka, Harjutöllintie) on mitoitettava niin, että lumitilaa jää.

6. Katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen on jaettava sopiviin toteutusalueisiin ja aikataulutettava.

Vastine:

1. Kunnallistekninen yleissuunnitelma päivitetään asemakaavan mukaan.
2. Tiedossa olevat johdot ja laitteet huomioidaan kaavakartalla.
3. Katualueet mitoitetaan niin, että myös kevyen liikenteen väylän rakentaminen on mahdollista.
4. Katualueiden riittävyys tarkistetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella.
5. Huomioidaan lumihuollolle tarvittavat tilavaraukset.
6. Toteutusalueita ja – aikataulua arvioidaan selostuksen kohdassa "asemakaavan toteuttaminen". Aikataulu riippuu kuitenkin maanomistajien tavoitteista.

JÄMSÄN SEUDUN JÄTEHUOLTO OY

Aluevarausesityksiä aluekeräyspisteiden perustamiseksi syväkeräyssäiliöin. 12x3 metrin alueille rakennettaisiin hyötyjätteiden ja loppukäsiteltävän jätteen aluekeräyspisteet ja 3x3 metrin alueelle yksittäinen loppukäsiteltävän jätteen syväkeräyssäiliö.

Vastine:

Kaavakartalle lisätään ohjeelliset kohdemerkinnät jätehuoltoa varten (jä).

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Antaa tarkemman lausunnon vasta ehdotusvaiheessa, kun saatavilla ovat myös kaavamääräykset.

KESKI-SUOMEN LIITTO

Toteaa, että alue sijaitsee maakuntakaavan matkailun ja virkistykseen kohdealueella (mv). Asemakaava sivuaa lisäksi maakuntakaavan matkailupalvelujen aluetta (RM), maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä sekä muinaismuistokohdetta.

Kunhan asemakaavassa otetaan huomioon mainittujen varausten maakuntakaavassa esitetyt suunnittelu-, rakentamis- ja suojelumääräykset, ei liitolla ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

KESKI-SUOMEN MUSEO

Kaavaselostuksessa mainittu kiinteä muinaismuistolain suojelema kivikautinen asuinpaikka Kaalola (mj.tunnus 182010007) puuttuu kaavakartalta. Se tulee merkitä kaavaan muinaisjäänösrekisterin mukaisena alueena. Lisäksi muinaisjäänösalueen kaavamääräyksenä tulee olla

sm *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaillla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava Museovirastoa tai maakuntamuseota.*

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Kivikautinen asuinpaikka merkitään ohjeen mukaisesti.

VATTENFALL VERKKO OY

Sähköyhtiö lausuu, että Alueella sijaitsee muuntamoita ja ilmajohtoja. Korkeajänniteilmajohto pyydetään merkitsemään kaavaan 12m levyisellä johdotkadulla. Sähköturvallisuusvaatimukset kieltävät rakentamisen 5,22m etäisyydellä laitimmaisista johdoista.

Uusille puistomuuntamoille pyydetään varamaan 12m x 12m suuruiset et-alueet liitekartan mukaisesti. Mahdollisista johdonsiirto- / muutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Vastine:

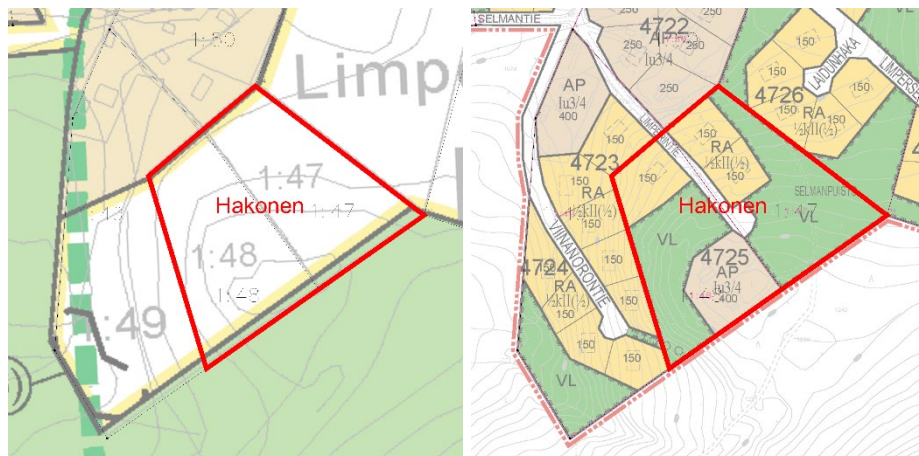
Merkitään johdot ja muuntamot esitetyn mukaisesti lukuun ottamatta Lintuvuorta, jossa muuttuneen suunnitteluratkaisun mukainen kaavan laatijan esitys.

Verkkoyhtiöksi on luonnoksen nähtävillä olon jälkeen vaihtunut Elenia. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on pyydetty ja saatu Elenialta verkko-kartta sekä ohjeet johtoalueiden huomioimisesta asemakaavassa.

MIELIPITEET

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

4 RA – tonttia ehdotetaan muutettavaksi vakituksen asumisen tonteiksi, rakennusoikeutta nostettavaksi ja sijaintia muutettavaksi. Perusteluina maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja että kohteet muodostavat oman rauhallisen kokonaisuutensa kukkulan laelle.



Kohde yleiskaavaehdotuksessa ja asemakaavaluonnoksessa

20.3.2013

Vastine:

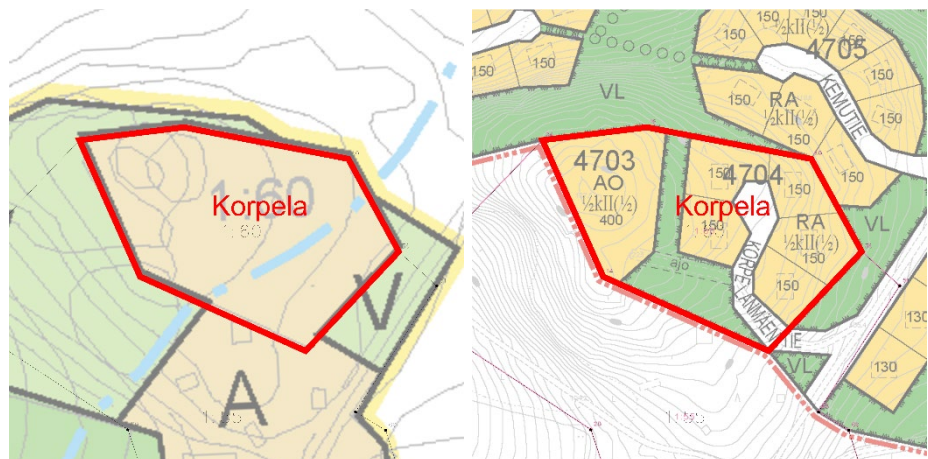
Alueella on oleva kunnallistekniikka. Vakituinen asuminen ei häiriinny, jos Limperintien yläpään ei suuntaudu rauhattomuutta lisäävää matkailuliikennettä. Alueelle jää riittävästi viheraluetta.

Muutetaan neljä kaavaluonnoksen RA – tonttia AP – tonteiksi. Muutetaan tonttien sijaintia esitetyn mukaisesti ja nostetaan rakennusoikeutta yhdellä tontilla.

Tilan 1:48 pinta-ala on 7847 m² ja se sijoittuu yleiskaavaehdotuksen R – alueelle, jolle on annettu aluetehokkuus 0,1. Yleiskaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on 785 kem². Asemakaavaehdotuksessa tilalle osoitetaan 650 kem². Rakennusoikeus pysyy yleiskaavaehdotuksen sallimissa rajoissa.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maanomistajat ihmettelevät AO- ja RA – tonttien väliin jätettyä viheraluetta.



Kohde yleiskaavaehdotuksessa ja asemakaavaluonnoksessa

Vastine:

Viheralue on yleistä virkistysaluetta ja se on sijoitettu vakituisen ja lomiasuntojen väliin ehkäisemään eri toimintojen välisiä ristiriitoja. Vihervaista mahdollistaa ladun tai polun muodostumisen ja parantaa liikkumismahdollisuuksia.

Vihervaistalla ei ole merkittävää yleistä merkitystä alueen virkistyskäytön kannalta. Maanomistajien tahdosta se voidaan poistaa ja laajentaa AO – ja RA – tontit yhteen

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Maanomistaja esittää yhden tontin laajentamista Patajoentiehen kiinni ja olevan kiinteistön yläpuolelle osoitetun tontin siirtämistä länteen.

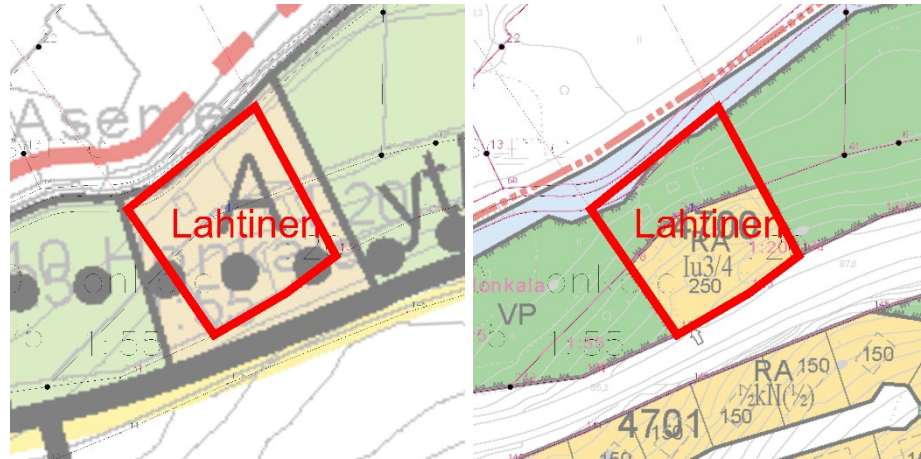
Vastine:

Lintuvuoren alueen katu- ja tonttiratkaisu on täysin muutettu ehdotusvaiheessa. Yhteys tonteille on osoitettu edelleen Touvilantien kautta. Patajoentielle ei osoiteta uusia liittymiä.

20.3.2013

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Korttelin 4700 rakennukset ovat asuinkäytössä, pihapiiri ja rakennukset ulottuvat joen rantaan asti.



Kohde yleiskaavaehdotuksessa ja asemakaavaluonnoksessa.

Vastine:

Kiinteistöillä on sama omistaja. Korjataan vastaamaan olevaa tilannetta.

HIMOS KIINTEISTÖKEHITYS JA LUNAPPA OY

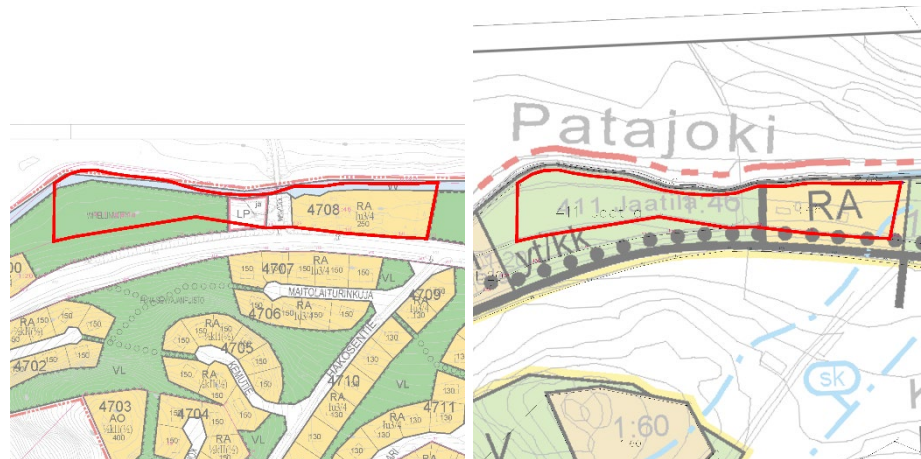
*Jahvetinkaarelle sijoittuvan "kukkulan" RA - tonttien rakennusoikeudet ovat liian suuret. 300 kem²/tontti riittää. Hiihtobussille tarvitaan kään-
töpaikka sekä vieraille paikoitustilaa.*

Vastine:

Vähennetään rakennusoikeutta ehdotuksen mukaisesti, lisätään kään-
töpaikka ja paikoitusalue.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Yleinen LP - alue mieluummin pellolle, lähelle kesken jäänyttä kanava sul-
kuu. RA - tontin jako kahdeksi.*



Kohde asemakaavaluonnoksessa 2011 ja yleiskaavaehdotuksessa 2012.

Vastine:

Yleinen paikoitusalue ja jätepieste on tarkoituksenmukaisempaa osoittaa Honkarannantien – Patajoentien risteuksen yhteyteen. RA – tontti voidaan jakaa useammaksi. Uusia liittymiä suoraan Patajoentielle ei kuitenkaan ole syytä osoittaa, vaan kulku tonteille tulee toteuttaa yhden liittymän kautta. Ehdotetaan jaettavaksi tontti kolmeksi, joille kulku keskimmäisen kautta.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Limperin alueen tontteihin halutaan kiinnittää venepaikkaoikeus Patajoen suulla.

Vastine:

Varataan kaavamääräyksellä osa yleisen venevalkaman venepaikoista lähialueen kuivan maan tonttien käyttöön.

YHTEENVETO

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun palautteen johdosta kaava-asiakirjoihin tehdään seuraavat täydennykset / muutokset:

- Lisätään kaavamerkinntät ja – määräykset
- Patajoentie merkitään kaduksi
- Kunnallistekninen suunnitelma päivitetään
- Huomioidaan kunnallistekniset varaukset (johdot, jäte, lumi)
- Arvioidaan toteutusaikataulua
- Huomioidaan kivikautinen asuinpaikkakohde
- Varataan osa yleisen venevalkaman venepaikoista lähialueen kuivan maan tonttien käyttöön.
- Muutetaan osa RA – tonteista AO – tonteiksi.
- Muutetaan paikoin katu- ja tonttiratkaisua, erityisesti Lintuvuoren alueella.
- Osoitetaan paikoitus-, käntö- ja leikkialueita.

T. Järvinen

25.11.2021

Jämsän kaupunki Patajoen etelärannan asemakaava

Vastineet ehdotusvaiheen kuulemisen aikana saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Patajoen etelärannan asemakaavan ehdotusaineisto (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaehdotus ja -selostus) oli MRL 27 §:n mukaisesti nähtävillä 16.8.-16.9.2013.

Ehdotuksesta saatiin nähtävilläoloaikana 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Palautteet on esitetty tiivistettyinä.

Vastineet on laadittu kaikkiin vuonna 2013 annettuihin palautteisiin, koskien koko alkuperäistä asemakaava-aluetta. Kaavaa viedään tästä eteenpäin pienemmissä paloissa, **osa-aluetta 1** koskevat vastineet on korostettu vihreällä.

Lausunnot	2
Ympäristölautakunta	2
Himos-Infra Oy.....	2
Keski-Suomen Liitto	3
ELY-keskus	3
Muistutus	9
Nähtävillä olon jälkeen tullut palaute	9
Muutosesitykset kortteleihin 4715-4716 ja 4720-4721	9
Sulinankuja.....	10
Muutoesitykset tontteihin 4719-1 ja 4727-3.....	10
Yhteenveto	11

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

LAUSUNNOT

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ympäristönsuojelu

Ympäristönsuojeluviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaava turvaa riittävästi luontoarvojen säilymisen alueella.

Rakennusvalvonta

Asemakaavaratkaisu ja kaavamerkinnot ovat pääosin selkeitä. Kaavamääräysten riittävyttä rakentamisen ohjauksessa ei pysty lopullisesti arvioimaan koska määräyksissä viitataan kaava-asiakirjojen liitteenä oleviin rakentamistapaohjeisiin, joita asiakirjoista ei kuitenkaan löydy.

Seuraavia puutteita havaittiin:

- RM- kortteleissa ei ole osoitettu kerroslukua*
- Korttelissa 4700 ei ole osoitettu rakennusoikeuden määrää*

Autopaikkavaatimus 1ap/asunto on RA-tonteilla riittämätön. Ainakin tulisi pystyä osoittamaan asuntokohtaisten autopaikkojen lisäksi yksi vieraspaikka tonttia kohti. Pientalotonteille ei ole osoitettu autopaikkavaatimusta lainkaan, mutta niistä voitaneen määrätä rakennuslupakäsittelyssä.

Vastine:

Rakennustapaohjeet on laadittu ja päivätty 23.5.2013. Ohjeet tarkistetaan ja lisätään kaava-aineiston liitteeksi.

RM – kortteleihin on lisätty kerroslukumerkintä. RM – korttelialueet sijoittuvat rinteeseen.

Kortteliin 4700 on lisätty rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.

Autopaikkavaatimusta nostetaan RA - tonteilla 2 ap /asunto. Asuintonteille (AO, AP) merkitään 1 ap / asunto.

Alueen 1 käyttötarkoituksimerkintä muutetaan myös vakituisen asumisen mahdollistavaksi ARA – merkinnäksi. Autopaikkamitoitukseksi merkitään 2 ap / asunto.

HIMOS-INFRA OY

Olemassa olevat vesihuoltolinjat on merkittävä rasitteina asemakaavaan.

Vesihuollon suunnittelu on pyrittävä toteuttamaan siten, että kiinteistökohtaisia jätevedenpumppeja tarvitaan mahdollisimman vähän.

Katualueiden leveyksissä on huomioitava katurakenteiden vaatima tila, erityisesti maaston kaltevuuden aiheuttamat kadun pengerrykset ja leikkaukset.

Kaikille umpiteille (Sulinankuja, Laidunhaka ja Harjutollintie) ei ole varattu riittävästi lumitilaa, vaan lumi on kuljetettava pois => katujen kunnossapitokustannukset kasvavat tarpeettomasti.

Vastine:

Olemassa olevien vesihuoltolinjojen sijainnit on tarkistettu. Katualueiden ja tonttien rajauksia on siirrelty siten, että johdot sijoittuvat mahdollisimman paljon katu- ja viheralueille. Niiltä vähäisiltä osin, joissa tämä ei ole ollut mahdollista, johtoalueet on merkitty tonteille.

Kaavaratkaisussa on pyritty siihen, että pumppaamojen määrä on mahdollisimman vähäinen.

Kaavaa varten on laadittu kunnallistekniset yleissuunnitelmat ja katualueiden mitoituksessa on otettu huomioon sen mukaiset luiskat ja leikkaukset siten, että kadut kaikkine rakenteineen mahtuvat kaavan katualueille. Muutamassa paikassa joudutaan varautumaan tukimuuriin.

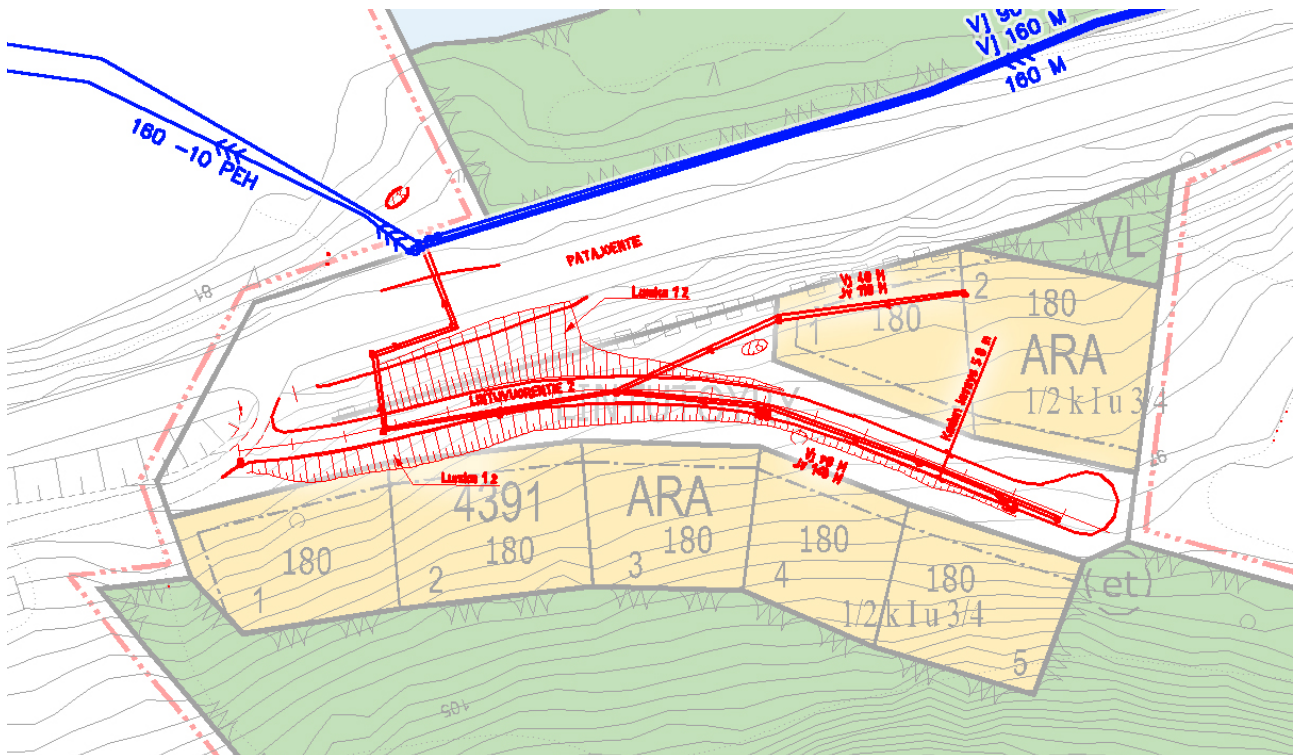
Mainitut umpikadut ovat lyhyitä; Sulinankuja 50 m, Limperintielle, Harjutollintie 40 m ja Laidunhaka 30 m. Lumen määrä on suhteellisen vähäinen.

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

Alueen 1 viemäröinti onnistuu vietolla Patajoentien varren olevaan runkolinjaan. Luiskat ja leikkaukset mahtuvat katualueille.



Kuva 1: Alue 1 kunnallistekninen yleissuunnitelma

KESKI-SUOMEN LIITTO

Asemakaavassa on varsin niukasti käsitelty ja osoitettu alueen sisäisiä murtomaahiihto-, kulkukailu- ym. ulkoilureitistöjä, joihin maakuntakaavan suunnittelumääräys " on erityisesti kiinnitettävä huomiota reitistöjen ja virkistysalueiden verkostojen muodostamiseen ... " velvoittaa.

Muutoin maakuntakaavan kaavavaraukset on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon.

Vastine:

RA – korttelien väliset virkistysalueet muodostavat toisiinsa yhteydessä olevan verkoston, jonne on lisäksi osoitettu ulkoilureittejä ohjeellisesti. Kaavaratkaisu mahdollistaa latuverkoston toteuttamisen, johon useimmilta tonteilta on suora pääsy.

ELY-KESKUS

Yleiskaavan oltava ennen asemakaavaa

Asemakaavoittamisen tulisi tapahtua oikeusvaikutteisten yleiskaavojen perusteella.

Alueen osayleiskaava on asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saanut lainvoiman ja asemakaavaehdotus on nyt oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavoittamaton välialue

Asemakaavoihin on jäämässä aukkoja sekä kaavoittamattomia välialueita. Kaavaselostusta tulee täydentää vireillä olevien asemakaavojen yhdistelmäkartalla, josta muodostuva kokonaistilanne ja kaavoitettavien alueiden yhteensopivuus olisi havaittavissa.

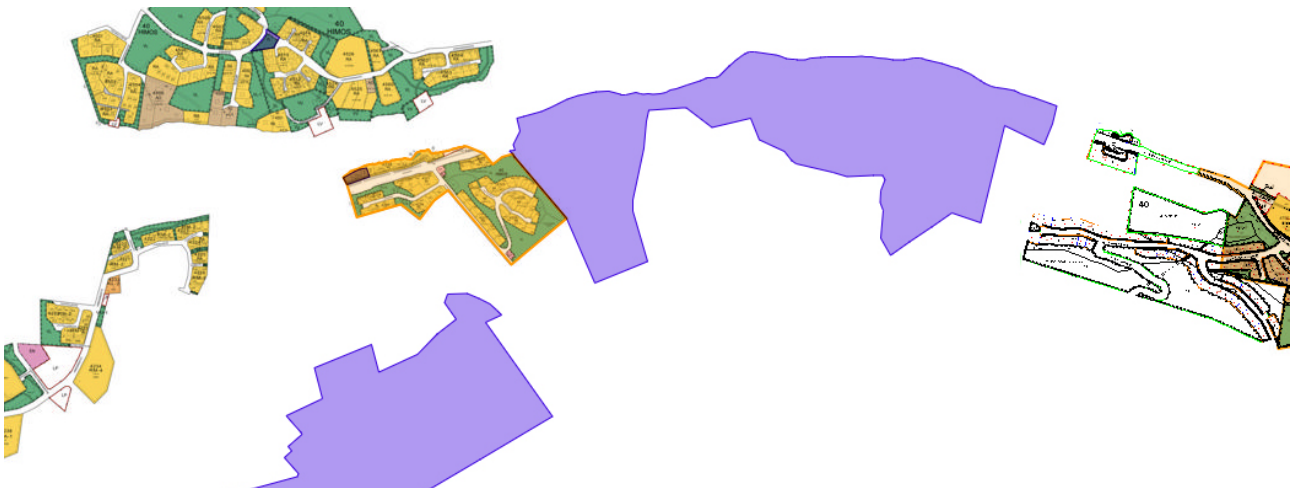
Asemakaavoitusta viedään eteenpäin olosuhteiden mukaan. Ajantasainen Jämsän ajantasa-ase-
makaavatilanne sekä vireillä olevat hankkeet ovat nähtävissä Jämsän karttapalvelussa osoit-
teessa <https://kartta.jamsa.fi/#> .

Alue 1 liittyy suoraan Lintuvuoren asemakaavaan.

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus



Kuva 2: Asemakaavayhdistelmä ja vireillä olevat kaavahankkeet.

Satama-alueen mukaanotto

Nyt Lintuvuoren asemakaava-alueen ja Patajoen etelärannan asemakaava-alueen väliin jää pieni pala kaavoittamatonta aluetta. Liikennejärjestelyjen osalta ei ole syytä jättää pientä palaa maantietä kaavoittamattomaksi asemakaava-alueiden väliin. ELY-keskus ehdottaa joko Patajoen etelärannan asemakaavan tai Lintuvuoren asemakaavan jatkamista niin, että Patajoentie tulee kaavoitetuksi ja myös kahden kiinteistön sekä yleiskaavaehdotuksessa Patajoen suulle esitetyn satama-alueen liittymäjärjestelyt ratkaistuksi.

Satama-alueen suunnittelu ei ole vielä niin pitkällä, että liittymäjärjestelyjä olisi tarkoituksenmukaista ratkaista tällä asemakaavalla, jonka painopiste on Patajoen peltoalueilla. Asemakaavassa katualueena esitettävä Patajoentie tarvitaan mukaan Patajoen suulle asti Lintutöyry –kadun liittymän takia. Satama katuliittymineen ja vastarantoinen tulee muodostamaan oman toiminnallisen kokonaisuutensa ja kaavoitetaan, kun sen toteutuminen tulee ajankohtaisemmaksi.

Patajoen suun maiseman solmukohta, Joensuun talo

Patajoen suulla sijaitsee maiseman solmukohta, joka tulee huomioida kaavamääräyksissä. Tälle keskeiselle maisemapaikalle sijoittuu myös yleiskaavassa sr-merkinnällä suojeltavaksi osoitettu Joensuun talo, joka myös tulee huomioida kaavassa. Korttelin 4737 rakentaminen tulee suunnitella tarkemmin määräysin em. seikat huomioon ottaen.

Patajoen suu on luonnollinen maiseman solmukohta, jossa katualueelta järvelle päin näkymän väliin sijoittuu asemakaavassa vain venesatama-alue, joka ei uhkaa maisemaa. Joen ylittävältä sillalta on näkymä myös Patajoelle, jossa runsas kasvusto peittää rannat kesäaikaan.

Joensuun talon korttelialueen käyttötarkoituksmerkintään lisätään /sr – lisäys; *”Paikallisesti kultuurihistoriallisesti arvokas rakennusryhmä, jonka identiteetti ja ominaispiirteet tulee pyrkiä säilyttämään. Ennen rakennuksiin tai pihapiiriin kohdistuvia toimenpiteitä on varattava Museoviranomaiselle tilaisuus lausunnon antamiseen”.*

Yleiskaavaselostuksessa nimellä ”Joensuu” suojeltu rakennus kuuluu Patajoen tilaan. Talon rakensi Aleks Aaro Patajoki kouluksi, vastineena Sammallahteen rakennetulle koululle. Sitten rakennuksessa toimi kauppa. Joensuu – niminen tila rakennuksineen on joen vastakkaisella puolella.

Patajoen rannan jätepiiste

Patajoen rantaan on osoitettu pysäköintialue ja jätteidenkeräilypiiste. Niiden tarvetta, sijaintia tai sopeutumista maisemaan ei kaavaselostuksen perusteella ole tutkittu.

Yleinen pysäköintialue on tarpeen kanavan rannan puistoalueen käyttäjille. Samaan paikkaan on käytännöllistä sijoittaa myös jätteenkeräyspiiste. Paikalla on jo oleva, tarkoitukseen sopiva kulkuratkaisu. Liikenne-ennusteiden toteutuessa ja Patajoentien liikennemäärän mahdollisesti

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

kasvaessa voidaan suora liittyminen Patajoentielle sulkea. Kaavaselistusta täydennetään tältä osin ja kaavaan lisätään tarpeelliset määräykset keräyspisteen sovittamiseksi maisemaan.

Patajoen kanavan maisemavaurio

Patajoen ruoppauksesta on myös laadittu suunnitelmat, jotka tulisi liittää kaava-asiakirjoihin, sekä ottaa huomioon maisemaselvityksessä todettu alueen maisemavaurio. Sen korjaamista tulisi tutkia kaavassa ruoppaussuunnitelma huomioon ottaen ja liittää maisemoinnin kannalta tarvittavat määräykset kaavaan.

Patajoen kanavahanke aloitettiin 2006 ja keskeytettiin 2008 teknisten ongelmien vuoksi. Suunnitelmia joudutaan todennäköisesti päivittämään ennen hankkeen loppuunsaattamista, niitä ei ole tarkoituksenmukaista liittää mukaan, koska ne eivät kaikilta osin tule edustamaan loppuratkaisua.

Asemakaava on rajattu ilmakuvasta ja pohjakartasta hahmotettuun kanavan vesiväylän keskelle. Rannat on pääosin osoitettu puistoalueiksi VP. Puistoalue on rajattu mukaillen pohjakarttaan merkittyä rantaviivaa.

Puistoalueen merkintää on täydennetty kuvauksella sallituista toimenpiteistä: *"Alueelle saa rakentaa puistokäytäviä, huvimajoja, katoksia tai vastaavia lämmittämättömiä puistorakennelmia ja pelikenttiä. Alueella saa suorittaa maisemaa muuttavia toimenpiteitä"*.

Asemakaava ei ole esteenä ruoppauksen ja kanavan rakentamisen jatkamiselle, kun siihen jälleen ryhdytään.

Siltamerkintä

Kaavamääräykseen ss tulee lisätä maininta, että ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää tarve vesilain mukaiselle luvulle.

ss – kaavamerkinnät (*"Vesialueen osa, jonka yli saa rakentaa sillan"*) on sijoitettu jo olevien siltojen paikoille.

Kaksiasuntoiset RA - tontit

RA-kortteleita koskevaa kaksiasuntoista lomarakennusta koskevaa määräystä tulee tarkistaa, koska rakennusalat eivät missään korttelissa ole vierekkäiset.

Rakennusalan esitystapaa kaavakartalla on muutettu. Rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on määritelty yleismääräyksellä. Sen estämättä sallitaan erikseen kahden vierekkäisen tontin yhdistäminen ja tällöin rakennusalojen sisällä, tontin rajan rajoittamatta, yhden, enintään kaksiasuntoisen lomarakennuksen rakentaminen.

Rakentamistapaohjeet

Kaavamääräyksessä mainitut rakentamistapaohjeet puuttuvat kaavaselistuksesta ja ne tulee hyväksyä yhdessä kaavan kanssa.

Rakentamistapaohjeet lisätään kaavan liitteeksi.

Seurantalomake

Kaavaselistuksesta puuttuu asemakaavoituksen seurantalomake.

Seurantalomake lisätään kaavan liitteeksi.

Leikkialue

Pysyvän asutuksen läheisyyteen esim. Selmanpuistoon tulisi osoittaa myös leikki- ja oleskelu-alue.

Alueen keskivaiheille on osoitettu ohjeellinen leikkialue korttelien 4713 ja 4714 väliselle kaupungin omistamalle alueelle. Paikalle on pysyvän asutuksen korttelialueilta viheryhteys Limperintien kautta.

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

Loma- ja vakituksen asumisen erottaminen

Loma-asutukseen ja pysyvään asutukseen varattujen alueiden tulisi myös olla selkeämmin toisistaan erillään mahdollisten häiriövaikutusten vuoksi.

Pysyvään asutukseen varatut alueet on keskitetty ja niiden sekä loma-asutuksen välille on jätetty pääosin virkistysaluetta.

Katuverkko

Katujärjestelyjä olisi eräiltä osin myös hyvä tarkastella uudelleen ja alueella on kaksi nimetöntä katua Lintuvuoren alueella, jolla liikenteen järjestelyt olisi mahdollista toteuttaa Touvilantien kautta.

Katujärjestelyjä on tarkistettu ja nimettömille kaduille annettu nimet.

Patajoen klv

Kaava-alueelle sijoittuu yhdystie 16573 (Patajoentie) sekä pieni osa yhdystietä 16577 (Pata-niemi). Maantiet on merkitty katualueina lunastetun tiealueen rajojen mukaisesti. Patajoentien varren kevyen liikenteen väylän tarvitsemasta tilantarpeesta on tilattu ELY-keskuksen ja Jämsän kaupungin yhteistyönä suunnitelma. Suunnitelma valmistunee elokuun loppuun mennessä. Asemakaavassa tulee huomioida suunnitelman tulokset ja osoittaa tarpeelliset varaukset, siten kuin myös vireillä olevassa yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu.

Valmistunutta tilavaraussuunnitelmaa on verrattu kaavan rajauksiin ja tarpeellisilta osin huomioitu.

Patajoentien liittymät

Osayleiskaavassa Touvilantien ja Patajoentien liittymän kohdalle on osoitettu liikenneympäristön muutoskohde merkintä. Patajoen etelärannan asemakaavassa ei ole käsitelty Touvilantien ja Patajoentien liittymäaluetta, eikä osoitettu liittymän kohdalle parantamistoimenpiteitä. Myös alueeseen kohdistuva luo-1 merkintä tulee ottaa huomioon. Kaavaselostuksessa on arvioitu, että autoliikenteen kasvu alueen sisäänajotiellä on noin 750 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ruuhkien on arvioitu keskittyvän matkailun sesonkiaikoihin ja tapahtumiin. Himoksen yleiskaavoituksen yhteydessä on arvioitu liikennemääriä ja vuoden 2040 ennuste Patajoentiellä Touvilantien länsipuolella on 6500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Touvilantien liikennemäärä on arvioitu olevan 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäys on merkittävä nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että liikennöinnin lisääntyminen lisää väistämättä onnettomuuksien riskiä ja että uusia liittymiä ei Patajoentielle osoiteta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee myös selvittää liittymien toimivuus ja niihin mahdollisesti tarvittavat parannustoimenpiteet liikenteen lisääntyessä. Vaikutuksia tulee tarkastella myös mm. kevyen liikenteen kulkuyhteyksien ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Hyvänä pohjana liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa toimii Ympäristöministeriön opas liikenneturvallisuus kaavoituksessa.

Lisäksi ELY-keskus toteaa, että maankäytön lisääntymisestä aiheutuvat liittymiin tehtävät parannukset tulevat kaupungin kustannettavaksi ja tarvittavat muutokset tulee tehdä ennen kaavan osoittaman maankäytön toteutumista tienpitoviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Liittymien parantaminen vaatii yhteydenottoa ELY-keskukseen ja työlupaa tiealueella työskentelyyn.

Patajoentien katualueen sekä liittymien aluevaraukset ovat tilavat ja mahdollistavat siten turvallisten liittymäratkaisujen toteuttamisen. Touvilantien ja Patajoentien liittymäalue levitetään, kuitenkin siten, että alueen luontokohteelle varattua aluetta ei supisteta.

Lintuvuoren korttelin 4390 liittymä Patajoentielle

Kaavaluonnosta on muutettu liikennejärjestelyiden osalta niin, että RA kortteliin 4390 on osoitettu oma liittymä Patajoentieltä. Kaavaluonnoksessa yhteys oli ohjattu Touvilantien kautta. ELY-keskus pitää luonnosvaiheen liikennejärjestelyjä korttelin 4390 osalta liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden näkökulmasta parempana.

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

Muutoksen syynä on luonnosvaiheen katulinjauksen koettu haitta alueen olevalle kiinteistölle sekä kadun toteuttamisen tekniset ja taloudelliset haasteet jyrkässä rinnemaastossa. Luonnosvaiheen ratkaisu olisi myös aiheuttanut enemmän liikennesäätöä Lintuvuoren- ja Touvilanteille. Ehdotuksen mukainen ratkaisu tukeutuu jo olevaan liittymään Patajoentielle. Ehdotuksessa Lintutöyryksi nimetyn kadun liikennetuotos on vähäinen, 7 tonttia. Sujuvuuden suhteen, liikennöinnin suuntautuessa pääosin Himoksen keskustaan ja sen suunnasta, ratkaisu on tonttien käyttäjien kannalta luonnosvaihetta parempi.

Nelihaaraliittymä

Nelihaaraliittymät eivät ole liikenneturvallisuuden kannalta suositeltavia siksi tuleekin tutkia Honkarannantien ja Punaisenvajantien liittymän mahdollinen porrastaminen niin, että Punaisenvajantietä siirrettäisiin.

Punaisenvajantien liittymän siirto itään olisi hankalaa maaston korkeussuhteiden takia. Siirtäminen länteen olisi kallista eikä merkittävästi helpottaisi tilannetta. Tukeutuminen olevaan liittymään ja tiepohjaan säästää ympäristöä. Honkarannantien sijainti on tiukasti kiinni rakennetussa sillassa, eikä siirto ole mielekäästä. Katualueen mitoituksessa otetaan huomioon tarve mahdollisimman turvalliseen liittymäjärjestelyyn.

Näkemäalueet

Kaavassa tulee liittymien kohdilla huomioida myös riittävät näkemäalueet.

Patajoentien katualueen sekä liittymien aluevaraukset ovat tilavat ja mahdollistavat turvallisten liittymäratkaisujen toteuttamisen.



Kuva 3: Touvilantien liittymä (Google)

25.11.2021

Jämsän kaupunki

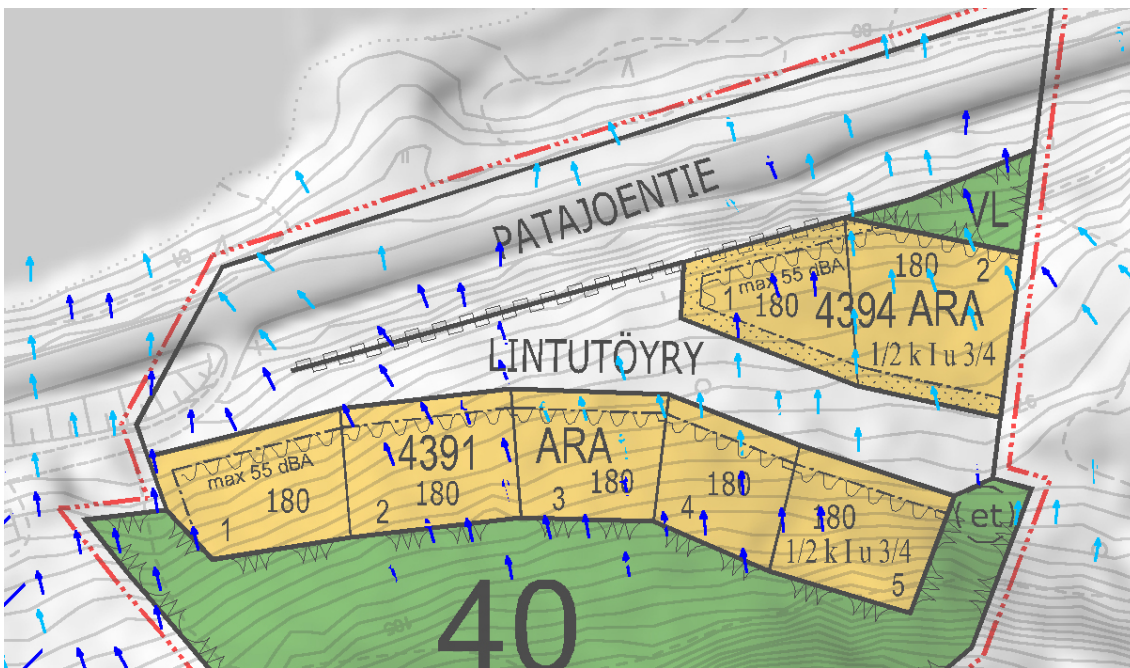
Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

Hulevedet

Lähtökohtaisesti hulevesiä ei saa johtaa maantien ojiin ja rumpuihin. Hulevesien johtaminen maantien kuivatusjärjestelmään vaatii aina luvan tienpitoviranomaiselta.

Alue 1 rajautuu suoraan Patajoentiehen ja jyrkähköltä rinteeltä valuvat hulevedet pyrkivät suoraan tien varren ojaan. Korttelin 4391 hulevedet voidaan ohjata rakennettavan Lintutöyry-kadun ojassa Touvilantien – Patajoentien risteykseen. Korttelin 4394 hulevedet pyrkivät suoraan Patajoentien varteen.

Kaavassa annetaan määräys; *"Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysohjauksien, altainen tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot".* Patajoentien alitavan rummun mitoituksen riittävyys tulee tässä yhteydessä tarkistettavaksi.



Kuva 4: Hulevesien valuntasunta alueella 1.

Viranomaisneuvottelu

Koska kaavaehdotuksessa näyttäisi olevan vielä joitain selvitettäviä kohtia on kaavasta syytä järjestää viranomaisneuvottelu ennen sen hyväksymistä. Ennen neuvottelua on syytä laatia kaavoittajan vastineet sekä mahdollinen korjattu kaavaehdotus.

Toimitetaan ELY-keskukselle tiedoksi laaditut vastineet ja korjattu kaavaehdotus sen arvioimiseksi, onko MRA 26 ja MRL 66.2 mukaiselle viranomaisneuvottelulle tarvetta. Kaavaa on päätetty viedä eteenpäin pienemmissä paloissa, ensimmäisenä jatkokäsittelyyn viedään osa-alue 1 (kuvassa yllä).

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

MUISTUTUS

- *Rakennusoikeuden pudotus*
- *Tontin koon pienentäminen*
- *Ajoyhteyden tarkistaminen*

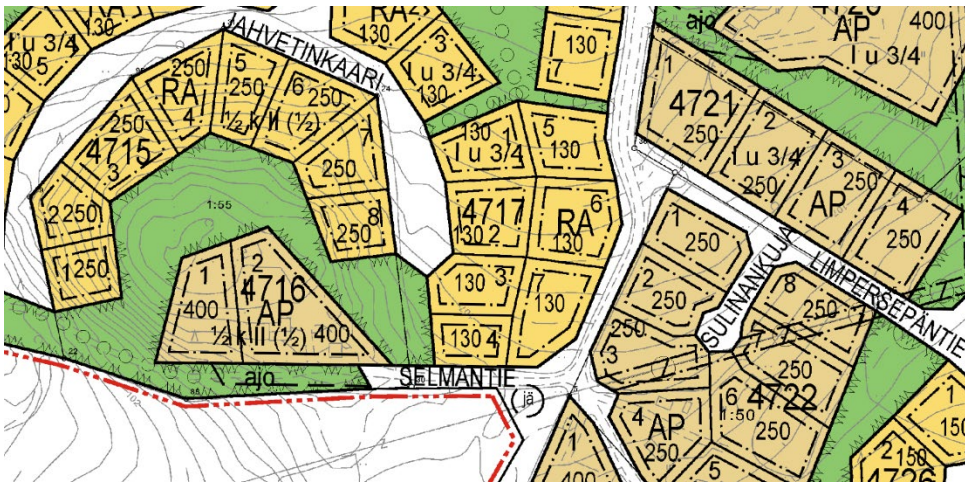
Ko. kiinteistö on jättäytynyt ehdotusvaiheen jälkeen kaavasta pois.

NÄHTÄVILLÄ OLON JÄLKEEN TULLUT PALAUTE

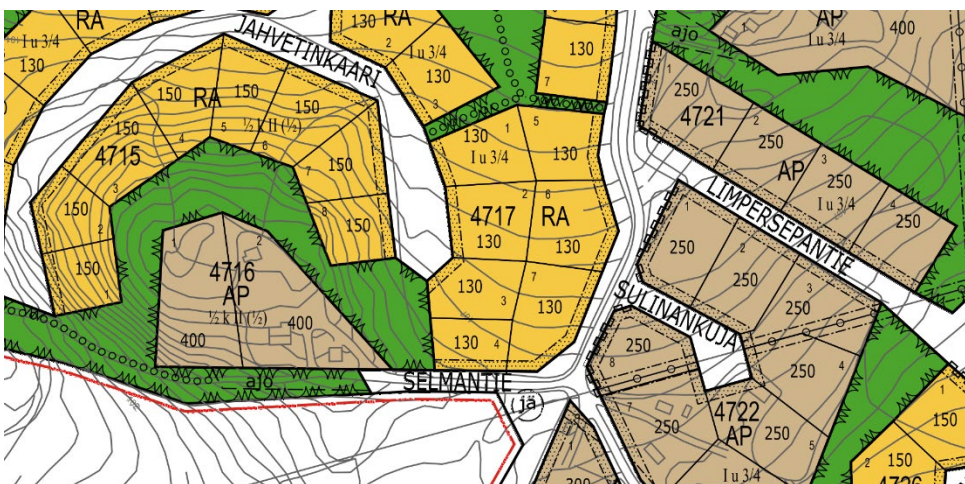
Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on esitetty lisäksi muutosehdotuksia seuraavasti:

MUUTOSESITYKSET KORTTELEIHIN 4715-4716 JA 4720-4721

- Rakennusoikeuksien pudotus korttelin 4715 tontteihin 1-8; 250 → 150.
- Korttelialueen 4716 koon kasvattaminen luoteeseen.
- Korttelien 4720 ja 4721 välisen rajan tarkistaminen.



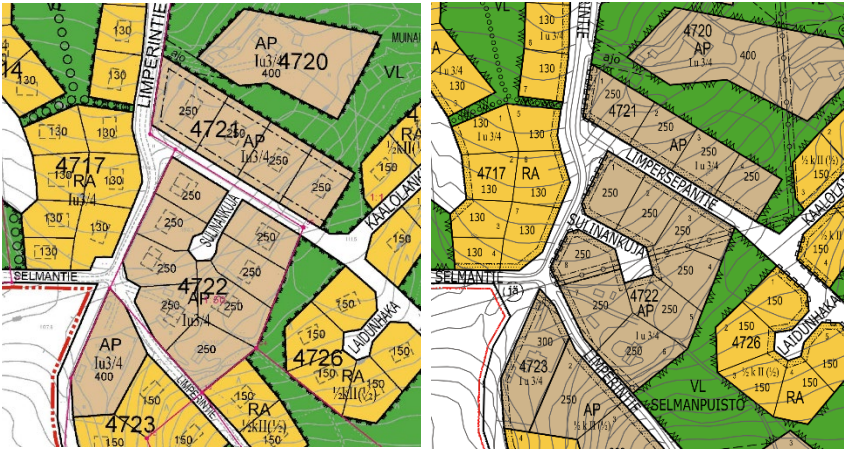
Kuva 5: Nähtävillä ollut kaavaehdotus



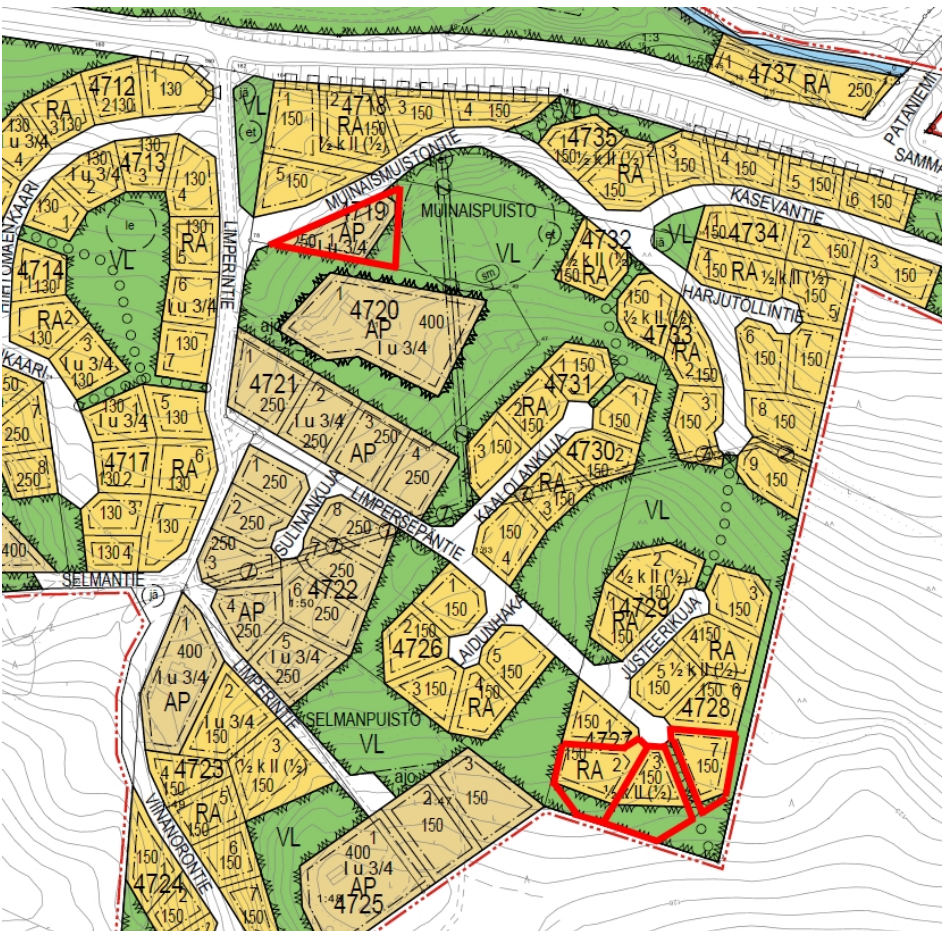
Kuva 6: Muutosesitys

SULINANKUJA

Sulinankujan uusi linjausesitys; kytkeminen Limpersepäntien sijasta suoraan Limperintiehen:



Kuva 7: Muutosesitys nähtävillä olon jälkeen

MUUTOESITYKSET TONTTEIHIN 4719-1 JA 4727-3

Kuva 8: Muutosesitykset

25.11.2021

Jämsän kaupunki

Patalahden etelärannan asemakaavaehdotus

YHTEENVETO

Alueen yleiskaava on nähtävillä olon jälkeen saanut lainvoiman, ja asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavaehdotuksesta tulleen palautteen johdosta asemakaavaan tehdään runsaahkosti tarkistuksia ja täydennyksiä. Varsinaiset muutokset ovat kuitenkin merkitykseltään suhteellisen vähäisiä ja koskevat vain maanomistajia.

Asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 16.8.-16.9.2013. Kaupunginvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 23.9.2013 § 67, mutta sen hyväksymispäätöksestä valitettiin ja asemakaavan eteneminen odotti yleiskaavan voimaantuloa, Valitus yleiskaavasta kaatui hallinto-oikeudessa ja yleiskaava tuli voimaan 9.11.2015.

Vuosina 2015 – 2021 käytiin neuvotteluja maanomistajien kanssa sisällön viimeistelystä, päivitettiin muutosten johdosta kunnallisteknisiä suunnitelmia ja kustannusarvioita, laadittiin kustannusten jakoesityksiä maankäyttösopimuksia varten sekä tehtiin edelleen pienehköjä muutoksia asemakaavan sisältöön.

2013 ehdotuksena nähtävillä olleen kaavan eteneminen hyväksymiskäsittelyyn viivästyi yleiskaavan valitusprosessin ja maankäyttösopimusneuvottelujen pitkittymisen takia. Osa maanomistajista vetäytyi hankkeesta kokonaan.

2021 kaava on päätetty viedä jatkokäsittelyyn pienempinä osina. Ensimmäisenä asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtävillä osa I, joka muodostaa alueen länsikärjen. Alue on kaupungin omistuksessa.

Ehdotusvaiheen palautteisiin laaditut vastineet ja täydennetty kaava-aineisto lähetetään ELY-keskukselle tiedoksi ja sen arvioimiseksi, onko syytä vielä järjestää MRL 66.2 ja MRL 26 mukainen viranomaisneuvottelu.



Kuva 9: Osa-alue 1 ilmakuvassa 2021 (Google)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	182 Jämsä	Täyttämispvm	02.05.2023
Kaavan nimi	Patajoen etelärannan asemakaava osa1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.11.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6216	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,6216
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6216	100,0	1080	0,04	2,6216	1080
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1855	45,2			1,1855	
R yhteensä	0,5986	22,8	1080	0,18	0,5986	1080
L yhteensä	0,8375	31,9			0,8375	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6216	100,0	1080	0,04	2,6216	1080
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1855	45,2			1,1855	
VL	1,1855	100,0			1,1855	
R yhteensä	0,5986	22,8	1080	0,18	0,5986	1080
ARA	0,5986	100,0	1080	0,18	0,5986	1080
L yhteensä	0,8375	31,9			0,8375	
Kadut	0,8375	100,0			0,8375	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						