



Jämsän kaupunki



15.11.2023

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

KAAVASELOSTUS LUONNOSVAIHE

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY

FCG ●

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

1.1.1 Kunta

Jämsän kaupunki

1.1.2 Kunnanosa

Himos

1.1.3 Kaavan nimi

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

1.1.4 Asemakaava koskee

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan korttelia 4233, energihuollon aluetta, yleisiä paikoitusalueita ja lähivirkistysalueita sekä katuja Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 4221 ja 4422, yleisiä pysäköinti-alueita, virkistysalueita sekä kadut Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

Kiinteistöt:

- 182-40-4233-1 Tontti (om Himos-Yhtiöt Oy)
- 182-410-2-89 Himosrinne (om. Himos-Yhtiöt Oy)
- 182-430-2-79 Himoshaiska (om. Jämsän kaupunki)
- 182-430-2-88 Mäntylä (om. yksityinen)

1.1.5 Asemakaavalla muodostuu

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 4421, 4422 ja 4233, katualueet Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja sekä niihin liittyvät pysäköinti- ja viheralueet.

1.1.6 Laatijan nimi ja yhteystiedot

FCG Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A
40100 Jyväskylä

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

1.1.7 Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä

Kaava-alue on laajentunut 19.12.2022 päivätyn kaavoituskatsauksen maininnan jälkeen. Vireilletulo kuulutetaan xx.xx.2023.

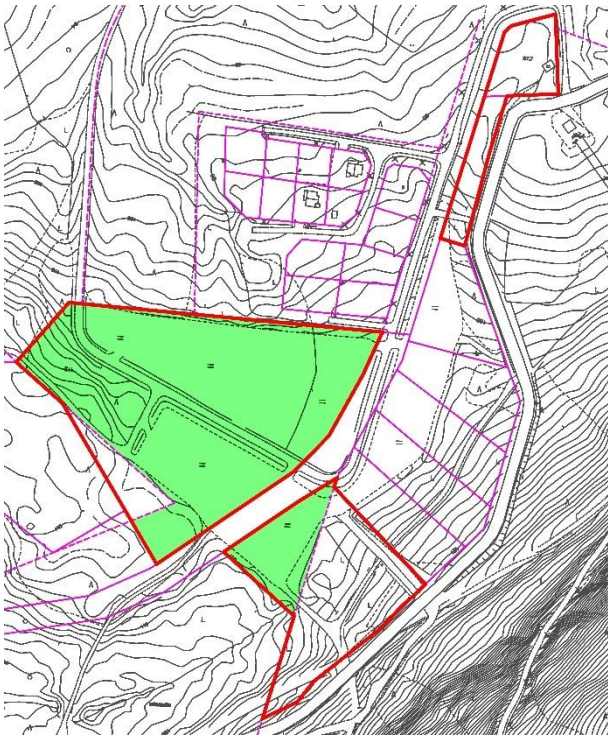
1.1.8 Käsittelypäivämääriä

1.2 Kaava-alueen sijainti ja vaikutusalue

Kaava-alue koostuu kolmesta erillisestä lähekkäisestä alueesta, joiden yhteenlaskettu koko on 4,4390 ha. Suunnittelualue sijaitsee kilometrin Himoksen keskustasta (Säyrylä, Säyrylänsalmentien – Patajoentien risteyksestä) koilliseen, Luoteis-Himoksentien varrella. Suunnittelualueet ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa. Kaavan vaikutusaluetta on Himoksen luoteisosa.



Kuva 1: Sijainti



Kuva 2: Kaupungin maanomistus (vihreä) kaava-alueella (punainen raja).

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
2	Tiivistelmä.....	5
3	Lähtökohdat.....	6
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	22
6	Kaavan vaikutukset.....	24
7	Asemakaavan toteutus.....	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Himoksen pysäköintiselvitys 2023
- Kaupungin pöytäkirjat
- Kiinteistökaupan esisopimus 2022
- Himottu vuori, Himoksen historia 2014
- Voimassa oleva yleiskaava selvityksineen 2011
- Voimassa olevat asemakaavat selvityksineen 2007

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuutos käynnistyi Tobermore Oy:n aloitteesta sekä kaupungin ja yhtiön välisellä kiinteistökaupan esisopimuksella keväällä 2022.
- Hanke mainittiin kaavoituskatsauksessa 2022.
- Kaava-alue laajeni Himos-Yhtiöt Oy:n aloitteesta kevättalvella 2023.
- Oas ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville joulukuussa 2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan alueet liike- ja huoltorakennuksille, paikoitukselle sekä päivitetään katualueita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Katuverkko asemakaavaa varten on jo valmiina. Vesi- ja viemäriverkosto on olemassa pohjoisella alueen osalla. Verkosto ylittää pohjoisen suunnasta keskimmäisen alueen pohjoisrajalle. Tarvittavan vesihuollon rakentamisesta maanomistajat sopivat kaupungin kanssa maankäytösopimuksella.

Toteuttamisen aikataulu riippuu hanketoimijoista.



Kuva 3: Näkymä tultaessa keskialueelle luoteesta

3 LÄHTÖKOHDAT

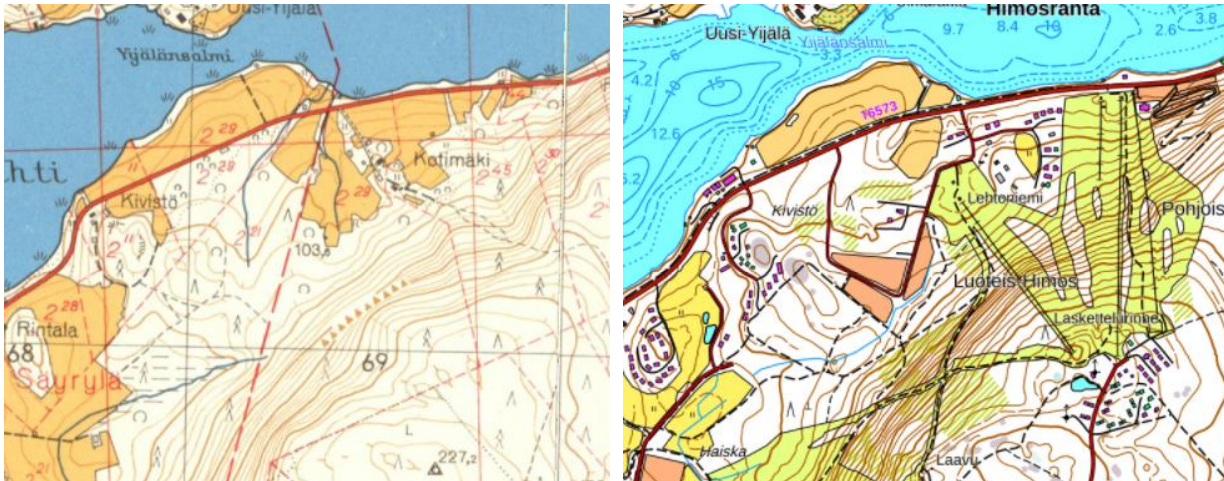
3.1 Alueen kehittymisen historiaa

Himoksen alue on tunnettu hiihtokeskuksestaan ja tapahtumistaan. Alue on kehittynyt 80-luvulta lähtien suositusta hiihtokeskuksesta ja laskettelurinteestä monipuoliseksi monipuolisia ja ympärivuotisia aktiviteetteja tarjoavaksi vapaa-ajan alueeksi.

Alueella on latuverkosto, moottorikelkkareittejä ja runsaasti ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia mökkejä. Kesällä Himoksella järjestetään tapahtumia, joista tunnetuin on Himos Juhannus. Kesällä Himoksella voi harrastaa muun muassa golfia, mönkijäajelua, melontaa, kalastusta, maastopyöräilyä, sauvakävelyä sekä patikointia. Lähiseudulla on tarjolla myös värikuula-ammuntaa, koiravaljakkoajelua, ratsastusta ja kulttuuritapahtumia.

Alueella on sekä vakituista asumista että loma-asuntoja, mikä tekee siitä suosittua kohteena niin paikallisille asukkaille kuin matkailijoillekin. Alue kehittyy edelleen jatkuvasti.

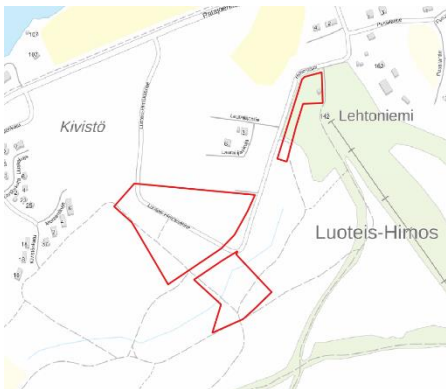
Himoksen rinteiden suurin korkeusero on 151 metriä. Himos on valittu vuoden hiihtokeskukseksi vuosina 1995, 2001 ja 2022.



Kuva 4: Vasemmalla peruskartta vuodelta 1963, oikealla 2023 (©MML)

3.1.1 Rakennuskanta

Suunnittelualueilla on tasattuja, raivattuja sorakenttiä ja huoltoreittejä. Pohjoisimmalla alueen osalla on pieni huoltorakennus. Keskimmaisella alueen osalla sijaitsee Jämsän aluelämpö Oy:n omistama lämpökaivo. Muilta osin itse suunnittelualueet ovat rakentamattomia.



Luoteis-Himoksen rinteiden, ala-aseman ja hissien lisäksi 100 m:n säteellä ympäristössä on muutamia lomarakennuksia lännessä ja pohjoisessa sekä pari rakennusta pohjoisen alueen länsipuolella.

Kuva 5: Alueen rakennuskantaa

3.2 Läntinen osa-alue

Alue on pääosin tasaista, avonaista hiekkakenttää. Länsi- ja eteläreunalla on metsäsaarekkeita.



3.3 Pohjoinen osa-alue

Alueella ei ole paljoa kasvillisuutta. Maanpinta viettää itään lasketturinteen alaosaan. Alueella on pieni huoltorakennus.



Kuva 6: Ortoilmakuva MML 25.5.2021 vas.) ja topografia (oik.)



Kuva 7: Pohjoista osa-aluetta 2022

3.4 Eteläinen osa-alue

Alue on tasaista hiekkakenttää vailla kasvillisuutta. Alueella on huoltoreittejä.



Kuva 8: Ortoilmakuva MML 25.5.2021



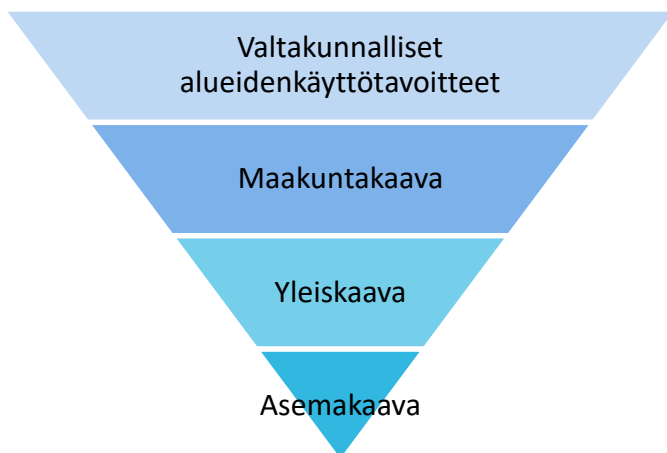
Kuva 9: Eteläistä osa-aluetta 2022

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaavahierarkia

Maankäytön suunnittelua säätelee Suomessa Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Kaavojen välinen hierarkia on tiivistetysti seuraava:

- Valtioneuvosto hyväksyy alueiden käyttöä ja aluerakennetta koskevat **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**
- Maakuntakaava** on yleispiirteinen suunnitelma maakunnasta
- Yleiskaavoilla** esitetään kunnan alueiden käytön pääpiirteet¹
- Asemakaavoilla** ratkaistaan kunnan osa-alueiden käyttö ja rakentaminen



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

3.5.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet astuivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

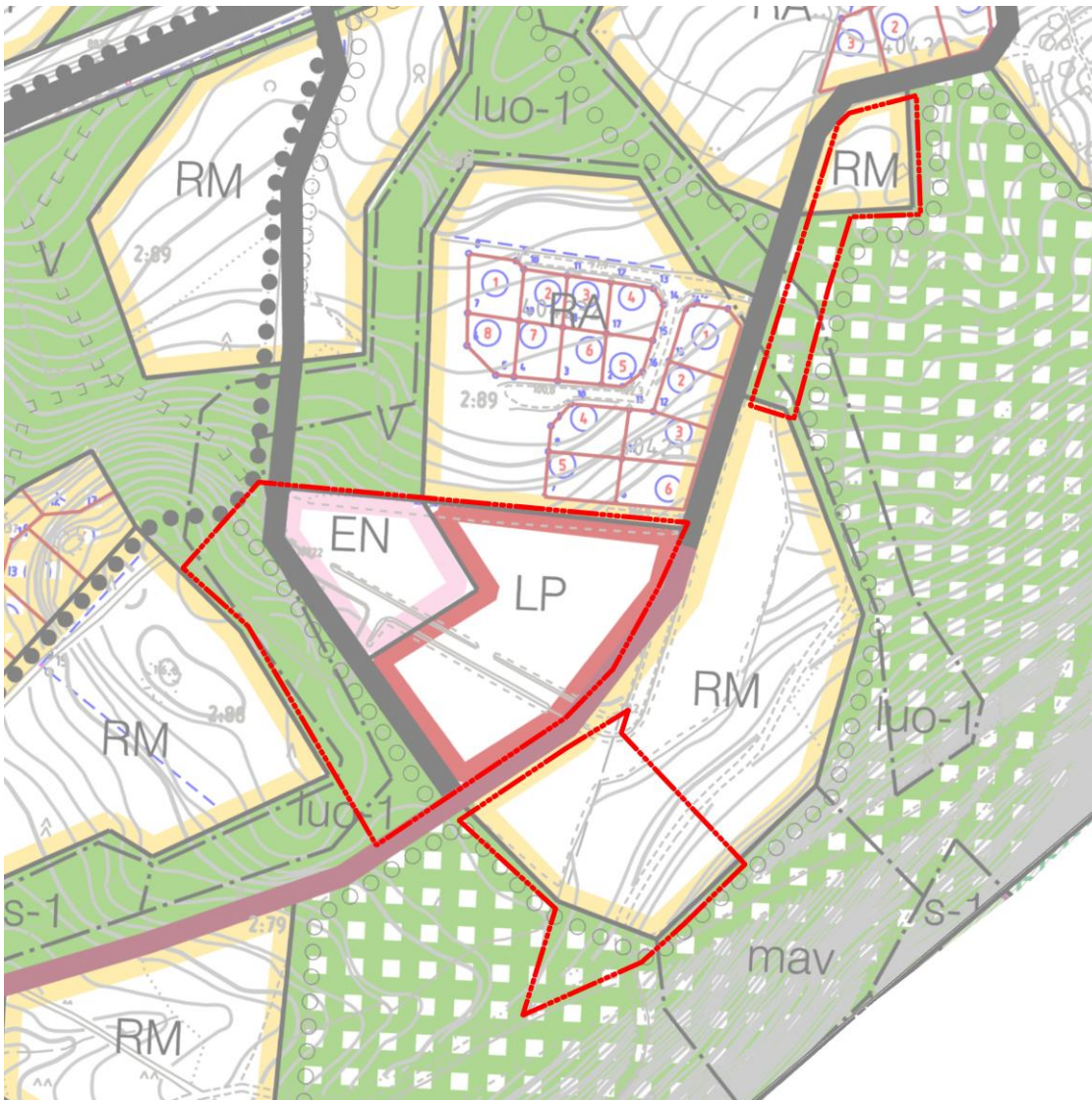
¹ Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

3.5.3 Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa on ensijaisesti ohjeena yleiskaava.

Alue kuuluu osayleiskaavan Himoksen osayleiskaavan muutos ja laajennus Osa-alue 1 (lainvoima 2011) alueelle. Yleiskaava on hyväksytty Jämsän kaupunginvaltuustossa 22.9.2008 § 37 ja saanut lainvoiman 21.4.2011. Yleiskaavassa läntinen alueen osa on energiahuollon aluetta **EN**, pysäköinti- aluetta **LP** sekä virkistysaluetta **V**. Virkistysalueella on ekologinen käytävä liito-oravia varten (luo-1) ja ulkoilureitti - merkinnät.

Pohjoinen ja eteläinen alueen osa ovat uusia matkailupalvelujen alueita **RM** sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta **VU-1**. Pohjoisen alueen osa poikki menee *Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulku-yhteyksiä varten puustoinen kaista. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuina siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat, luo-1.*



Kuva 10: Ote yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

LP

Pysäköintialue, uusi tai olennaisesti muuttuva..

V

Virkistysalue, nykyisellään säilytettävä.
Alue varataan yleiseen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, pienin toimenpitein kehitettävä rinnealue.
Alue varataan urheilu- ja virkistyspalveluja kuten laskettelurinteitä sekä hiihto-
ulkoilureittejä varten. Alueella sallitaan pääkäyttötarkoitusta varten tapahtuva
pienimuotoinen rakentaminen.

luo-1

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen
käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten
puustoinen kaista. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuina
siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja.
Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.

ooooo

Ulkoilureitti.

RM

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

EN

Energiahuollon alue, uusi tai olennaisesti muuttuva.
Aluetehokkuus on enintään 0,4.

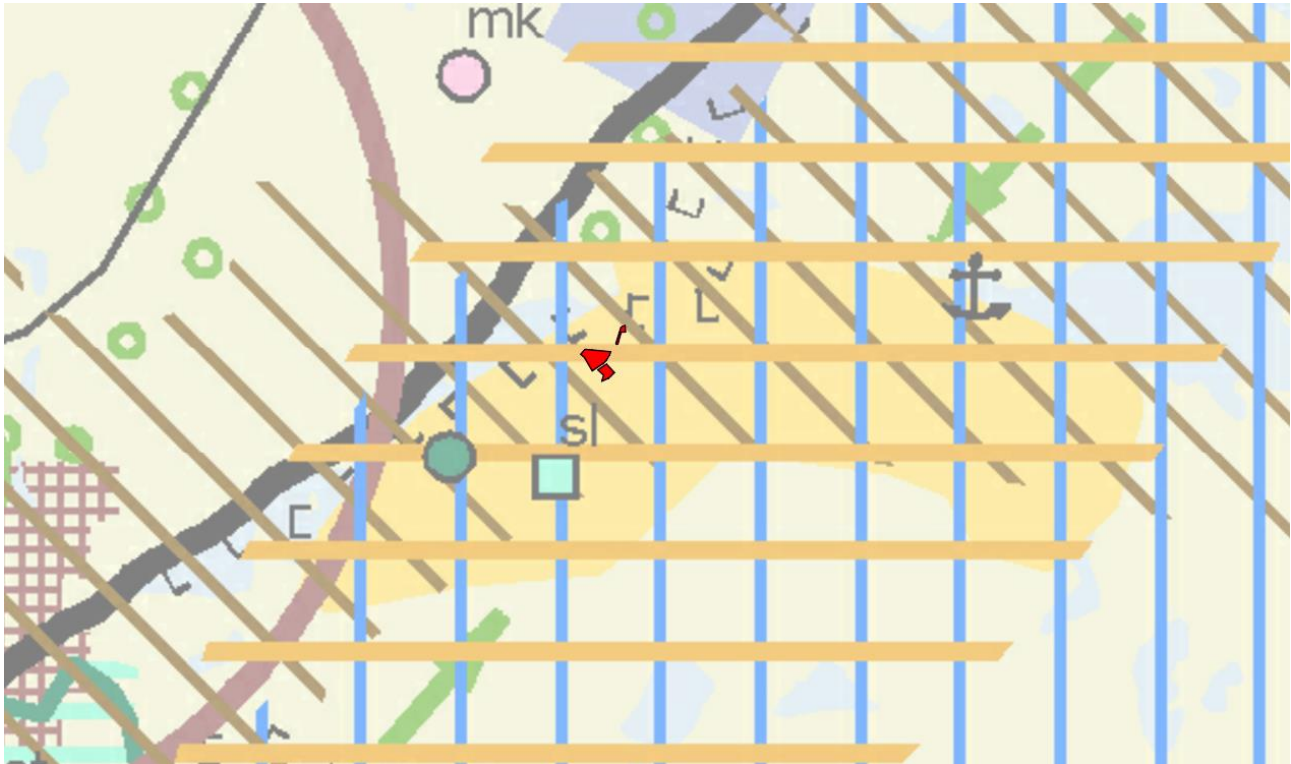
Jämsän aluelämpö Oy:ltä saadun selvityksen mukaan yleiskaavan EN-alue ei ole enää tarpeellinen
energiahuollon järjestämiseksi (kaupunki, 2022).



Kuva 11: Eteläinen alueen osa

3.5.4 Maakuntakaava

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



Kuva 12 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueet on merkitty punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaaka- viivoitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) sekä "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivoitus). Aluetta sivuaa luoteessa ohjeellinen moottorikelkkareitti – merkintä (hakasviiva).

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alue



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

Suunnittelumääräys: Kehittämisyöhykkeellä on mahdollista ympäröivää maaseutua tiiviimpi vapaa-ajan ja pysyvän asumisen toisiaan täydentävä rakentaminen. On varmistettava yhdyskuntateknisen huollon järjes- täminen ja lähipalvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää luonto- ym. mat- kailuelinkeinojen ja virkistykseen palvelujen 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 hankkei- den kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

Matkailupalvelujen alue



Merkinnällä osoitetaan merkittävä matkailupalvelujen alue.

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

Kulttuuriympäristön vetovoima-alue



Merkinnällä osoitetaan maakunnan kulttuuriympäristön monimuotoiset aluekeskittymät.

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

Moottorikelkkailureitti



Merkinnällä osoitetaan moottorikelkkailun runkoreitistö ohjeellisena.

Koko maakuntaa koskevat suunnittelumääräykset:

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

Uusiutuva energia

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

Kulttuuriympäristö

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

Luonnonvarat

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

3.5.5 Vireillä oleva maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto laatii parhaillaan maakuntakaavan päivitystä eli maakuntakaavaa 2040. Kaava käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa ja liikennettä. Lisäksi tarkastellaan hyvinvoinnin aluerakennetta. Kaava muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 12 §) 8.9.–9.10.2023. Ehdotuksessa maakuntaan oli osoitettu 19 seudullisesti merkittävää tuulivoimatuotantoon soveltuvaa aluetta. Tavoitteena on, että maakuntakaava 2040 esitetään maakuntavaltuustolle hyväksyttäväksi joulukuussa 2023.

Maakuntakaavaehdotuksessa ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä. Suunnittelualueetta koskee yleismääräys uusiutuvaa energiaa koskien:

Uusiutuva energia

Tuulivoiman ja siihen liittyvän sähkönsiirron suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaikutukset asutukseen, liikenneväyliin, maisemaan, kulttuuriperintöön, virkistykseen, elinkeinoihin, luontoon, pinta- ja pohjavesiin ja eri hankkeiden yhteisvaikutukset sekä vaikutukset ilmastoon ja luonnon monimuotoisuuteen.

Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeiden tuulivoimaloiden rakentamisesta tulee pyytää lausunto Puolustusvoimien Pääesikunnalta. Tuulivoimaloita ei saa rakentaa alle 4 km:n etäisyydelle Puolustusvoimien alueista eikä alle 12 km:n etäisyydelle varalaskupaikoista.

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

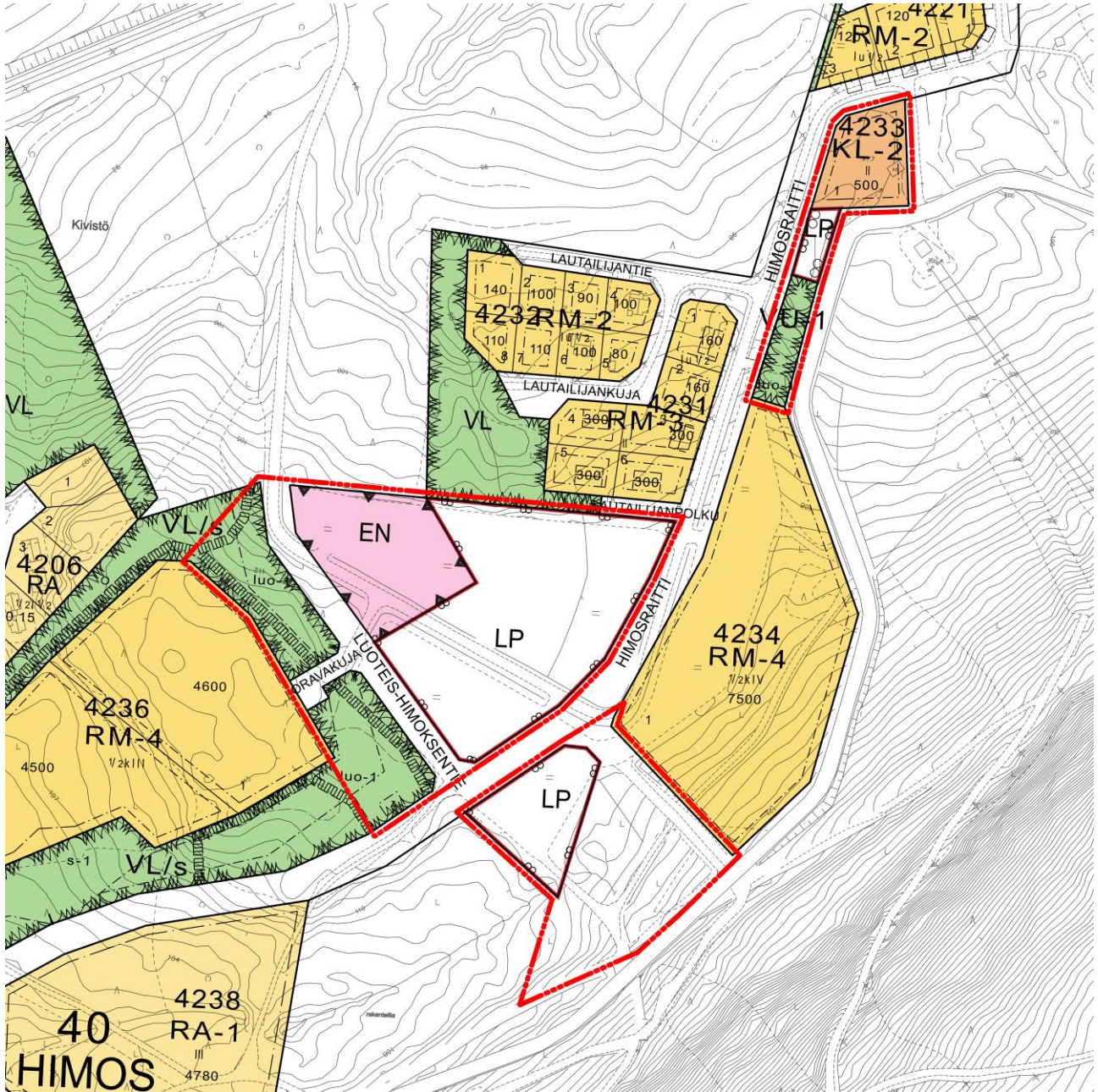
Alueella on oleva lämpökaivo.






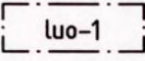
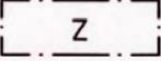

Kuva 13: Keskimmäisen alueen lounaisosan metsikköä

3.5.6 Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa Himoskylän asemakaava vuodelta 2007, jossa läntinen alueen osa on energiahuollon (EN), yleistä pysäköintialuetta (LP), lähivirkistysaluetta (VL/s) sekä katualueita. Lähivirkistysalueella on huomioitu liito-oravien kulkuyhteystarve.



Kuva 14: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

	Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa keskitettyä jätehuoltoa palvelevat keräyspisteet.
	Energiahuollon alue. Alueelle saa sijoittaa enintään 10 MW tehoisen lämpövoimalan. Savupiipun korkeus on enintään 30 metriä.
	Lähivirkistysalue, jolla turvataan liito-oravan elinmahdollisuudet. Alueella säilytetään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat, kulkuyhteydet ja mahdolliset ravintopuut.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, ekologinen käytävä, jolla tulee säilyttää liito-oravien tarvitsemia kulkuyhteyksiä varten puustoinen kaista. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuina siten, ettei sinne muodostu yli 20 metriä leveitä puuttomia aukkoja. Harvennushakkuissa tulee säästää haavat.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asunto- ja toimistotiloja enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kellariin tai ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa rakennuksen vaatimia vss-, varasto- ja teknisiä tiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta..

VU-1 – merkinnälle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa selitystä. Merkintä viitanee yleiskaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen.

Asemakaavan yleismääräykset:

Asemakaavassa on sitova tonttijako.


RM- JA RA-korttelit

Korttelialueet tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2. Kattomateriaalina ei saa käyttää maalaamatonta peltiä tai muita heijastavia pintoja. Rakennusten julkisivuissa tulee olla puuta tai luonnonkiveä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- KL-1-korttelialueella autopaikka/ hotellihuone
- KL-2-korttelialueella autopaikka/ kerrosalan 50 m²
- RM-korttelialueilla 1,2 autopaikka/asunto ja liiketilojen osalta 1 autopaikka/ kerrosalan 50 m². RM-korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa korttelin alueelle, ei yleiselle pysäköintialueelle eikä kadun varteen.

Alueet sivuavat voimassa olevassa kaavassa mm. RM-4 – korttelialueita;

	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevien rakennusten sekä loma-asuntojen lisäksi liiketiloja enintään 50% kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kellariin tai alimpaan maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa vss-, teknisiä ja varastotiloja kerrosneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 30% rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Kussakin kerroksessa saa rakentaa porrashuone- ja sisään-tuloaulatilojen 15 k-m ² ylittävän osan kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi.
---	--

3.5.7 Rakennusjärjestys

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

3.5.8 Elinvoimaohjelma

Jämsän kaupungin elinvoimaohjelman 2023–2027 päivittäminen aloitettiin keväällä 2023 ja sen on määrä valmistua syksyllä 2023. Mielenpitoita luonnoksesta² pyydettiin 20.9.2023 mennessä.

3.5.9 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

3.5.10 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

4.1.1 Tobermore Oy

Tobermore Oy (1025679–8) on perustettu vuonna 1995 ja sen toimialana on matkailun kehittäminen ja markkinointi, lomamökkien vuokraus, huolto ja suunnittelu, ravintola- ja hotellitoiminta. Matkailuun ja vapaa-aikaan liittyvien laitteiden ja tuotteiden vuokraus, myynti, osto, tuonti ja vienti. Erilaisten tapahtumien, safarien, ohjelmapalveluiden ja kilpailujen kehittäminen ja toteuttaminen. Bensiinin jakelu ja huoltotoiminta. Yhtiö voi omistaa, hallita, ostaa, myydä ja vuokrata osakkeita ja kiinteistöjä³.

Yhtiöllä on tarve toimintaansa liittyvälle huolto- ja varastorakennukselle Luoteis-Himoksen alueelle. Haluttu alue on voimassa olevassa asemakaavassa varattu energiahuoltoa varten ja siksi on tarve asemakaavan muuttamiseen tältä osin.

4.1.2 Kaupunki

Alueen voimassa olevan asemakaavan katualue ei vastaa Luoteis-Himoksentien jo rakentunutta linjausta, miltä osin myös kaupungilla on tarve asemakaavan päivittämiseen. Katulinjauksen muutoksen myötä tulee tarkistustarpeita myös yleisten paikoitusalueiden sijoitteluun ja riittävyteen.

4.1.3 Himos-Yhtiöt Oy

Himos-Yhtiöt Oy (0570951–0) on perustettu vuonna 1984. Yhtiön toimialana on harjoittaa hiihtokeskustoimintaa sekä muuta alaan liittyvää toimintaa ja palveluita. Tämän toteuttamiseksi yhtiö voi ostaa, myydä tai vuokrata tarkoitukseen soveltuvia maa- ja vesialueita, kiinteistöjä ja laitteita. Yhtiö voi harjoittaa liikunta-, huvi- ja teemapuistotoimintaa. Yhtiön toimialana on myös hiihto- ja matkailukeskusten konsultointi, suunnittelu ja urakointi sekä hiihtokeskuksissa että matkailukeskuksissa käytettävien laitteiden maahantuonti, vuokraus ja kauppa. Yhtiö harjoittaa urheiluvälineiden, vaatteiden ja vapaa-ajan tuotteiden ostoa, maahantuontia, vuokrausta ja myyntiä sekä niihin läheisesti liittyvää toimintaa. Yhtiö harjoittaa caravan-, majoitus- ja ravitsemisliiketoimintaa sekä niihin

² <https://www.jamsa.fi/ajankohtaista/tiedotteet/jamsan-elinvoimaohjelmaluonnokseen-pyydetaan-kommentteja/>

³ <https://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/tobermore+konserni/10256798>

läheisesti liittyvää toimintaa. Lisäksi yhtiö harjoittaa kiinteistöjen, asuin-, loma- ja liikehuoneistojen sekä laitteiden rakentamista, rakennuttamista, kunnossapitoa, vuokraamista ja myymistä. Yhtiö harjoittaa lisäksi matkailu- ja vapaa-aikaan liittyvää markkinointia, tiedotustoimintaa ja konsultointia sekä matkanjärjestelyä ja -välitystä. Yhtiön toimialana on tuotemerkkien omistaminen ja niihin liittyvien käyttöoikeuksien luovutus ja vuokraus. Yhtiö voi myös harjoittaa henkilöstön vuokrausta. Yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja arvopapereita, käydä niillä kauppaa sekä harjoittaa muuta sijoitustoimintaa. Lisäksi yhtiön toimialana on kaikki laillinen liiketoiminta⁴.

Himos-Yhtiöllä on tarve lisätä korttelin 4233 voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta yleiskaavan sallimalle tasolle. Lisäksi on tarve lisäpaikoitustilalle Himosraitin yhteyteen ja myös varaus huoltohallia varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.2.1 Aloite kaavan muuttamiseksi ja esisopimus

Tobermore Oy tiedusteli 2022 Jämsän kaupungilta mahdollisuutta hankkia omistukseensa Luoteis-Himoksentiehen rajoittuvan ja Himoskylän asemakaavassa merkinnällä EN energiahuoltoa varten varatun alueen sekä mahdollisuutta rakentaa sinne noin 1250 kerrosneliömetrin suuruisen huolto- ja varastorakennuksen. Huolto- ja varastorakennuksen rakentaminen alueelle edellyttää asemakaavan muuttamista. Jämsän aluelämpö Oy:ltä saadun selvityksen mukaan tarkoitettu EN-alue ei ole enää tarpeellinen energiahuollon järjestämiseksi.

Neuvotteluiden lopputuloksena esitettiin kaupunginhallitukselle, että Jämsän kaupunki ja Tobermore Oy solmisivat kiinteistökaupan esisopimuksen noin 5500 neliömetrin suuruisen määräalan kiinteistöistä 182-430-2-79 Himoshaiska osalta, jonka jälkeen Tobermore Oy hakisi huolto- ja varastorakennuksen edellyttämää asemakaavamuutosta. Kaupunginhallitus päätti 2.5.2022 § 127 solmia kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tobermore Oy haki asemakaavan muuttamista siten, että noin 1250 kerrosneliömetrin suuruisen huolto- ja varastorakennuksen rakentaminen määräalasta muodostettavalle tontille olisi mahdollista. Yhtiö vastaa asemakaavamuutoksen kustannuksista ja määräalan kiinteistönmuodostamis- maksusta. Lopullinen kiinteistökauppa on määrä solmia kuukauden sisällä siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Tobermore Oy sopii eri sopimuksella määräalalla sijaitsevan ja Jämsän aluelämpö Oy:n omistaman lämpökaivon omistuksen siirtymisestä Tobermore Oy:lle.

Esisopimus raukeaa, jos asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.5.2024 mennessä.

4.2.2 Suunnittelualueen laajentuminen 2023

Ennen OAS:n nähtäville laittoa nousi esille myös Himos-Yhtiöt Oy:n asemakaavan muutos- ja laajennustarpeet lähialueelle Himosraitti – kaavakadun varrelle. Muutostarpeet päätettiin yhdistää samaan asemakaavaprosessiin.

4.3 Vireilletulon kuulutus

Kaavahankkeen vireille tulosta on kuulutettu kaupungin kaavoituskatsauksessa 19.12.2022. Kaava-alue laajentumisen osalta vireilletulosta kuulutetaan OAS:n ja kaavaluonnoksen kuulutuksen yhteydessä xx.xx.2023.

⁴ <https://www.kauppa-lehti.fi/yritykset/yritys/himosyhtiöt+oy/05709510>

4.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaselostuksen liitteenä on lakisääteinen (MRL 63 §) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa on kuvattu:



- Missä ja mitä on suunnitteilla
- Mitkä ovat suunnittelun tavoitteet
- Mitä aiempia suunnitelmia ja selvityksiä on taustalla
- Mitä ja miten vaikutuksia arvioidaan
- Ketkä ovat osallisia suunnitteluun
- Mikä on suunnittelun aikataulu
- Miten ja milloin voi osallistua ja miten suunnittelusta tiedotetaan
- Kuka suunnittelutyötä valmistelee

OAS:sta voi antaa palautetta kaavaprosessin aikana ja sitä päivitetään tarvittaessa.

4.4.1 Palaute Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

OAS:sta saatava palaute kirjataan kaavaselostukseen.

4.5 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.5.1 Hanketoimijoiden tavoitteet

Hanketoimijoiden tavoitteet on kuvattu luvussa 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, sivu 18.

4.5.2 Kunnan tavoitteet

Tobermore Oy:n kanssa tehdyn esikauppasopimuksen lisäksi kunnan tavoitteita ohjaa lainsäädäntö:

MRL

Kunnan on huolehdittava alueidensa käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta sekä maapolitiikan harjoittamisesta (MRL 20).

Kunnan velvollisuuksiin kuuluvat asemakaavan laatiminen ja ajan tasalla pitäminen sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen (MRL 51).

KunL

Kuntalain 1§ 2 mom. mukaisesti kunta edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla.

4.5.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Luoteis-Himoksentie on rakentunut voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti. Suuri osa alueesta on raivattua ja tasattua sorakenttää.

4.5.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mahdolliset tavoitteiden muutokset tai tarkentumiset kirjataan tähän selostukseen.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.6.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu hanketoimijoiden suunnitelmiin, monivuotiseen kokemukseen ja tietoon alueen ominaisuuksista sekä liiketoimintojen tarpeista.

4.7 Valmisteluvaiheen kuuleminen

MRL 62 § mukainen tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteen esittämiseen kaavaa valmisteltaessa (*valmisteluvaiheen kuuleminen*) toteutetaan asettamalla valmisteluaineisto nähtäville määräajaksi, jolloin siitä on mahdollista esittää kirjallinen mielipide. Mielipiteensä voivat esittää myös muut kunnan jäsenet.

Asianosaisilta viranomaisilta pyydetään kaavaluonnosaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineistosta saatava palaute sekä miten se otetaan huomioon, kirjataan tähän kaavaselostukseen.

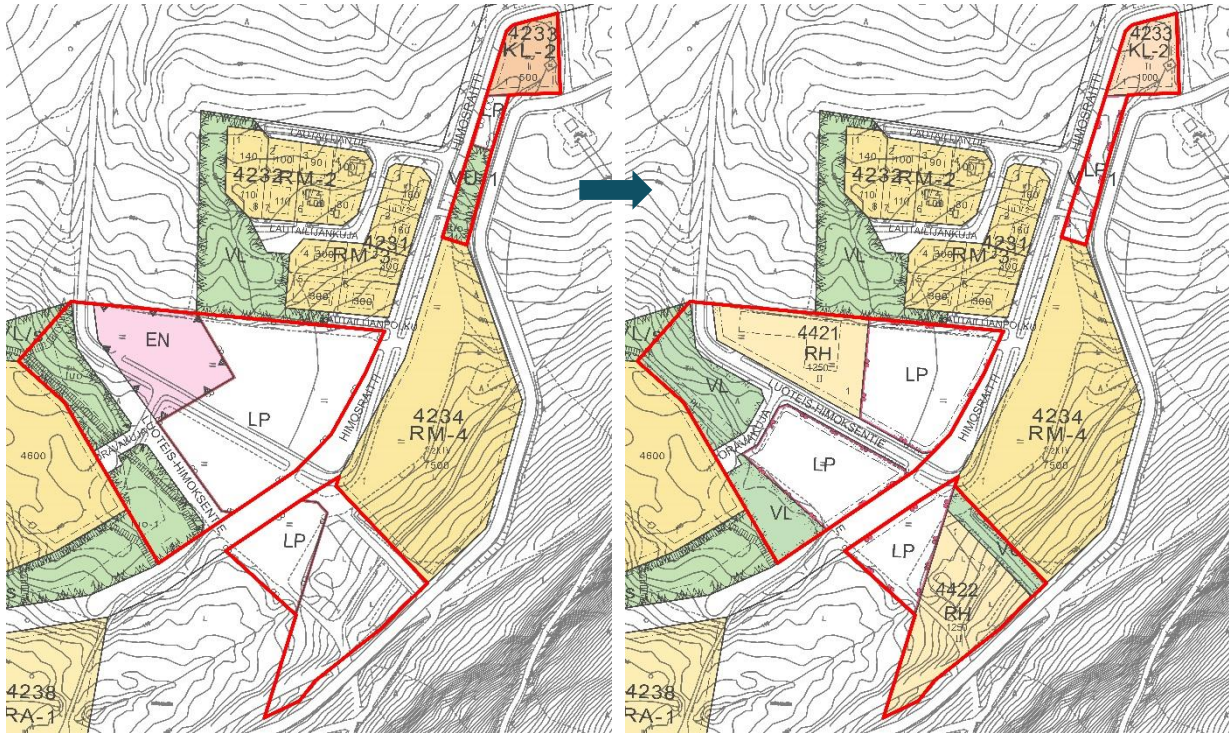


Kuva 15: Luoteeseen alueelta lähtevä jalankulku-pyörätie



Kuva 16: Pohjoinen alueen osa; Himosraitti ja rinteiden ala-asema

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 17: Vasemmalla voimassa oleva asemakaavayhdistelmä, oikealla asemakaavaluonnos.

Pohjoisen alueen osalta kaistale rinnealueen ja Himosraitin välillä on muutettu osittaisesta viheralueesta (VU) kokonaan paikoitusalueeksi (LP). Korttelin 4233 rakennusoikeus (KL-2) on kaksinkertaistunut, yleiskaavan sallimissa puitteissa.

Keskialueen osalta energiahuollon alue (EN) on muutettu matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (RH). Luoteis-Himoksentien katualue on muutettu vastaamaan jo rakentunutta tielinjausta. Yleinen paikoitusalue on jakautunut kahteen osaan. Oravakujan ja virkistysalueiden (VL) rajaukset ovat hieman muuttuneet.

Eteläisellä alueella yleisen paikoitusalueen rajausta on hieman muuttunut. Asemakaavaa on laajennettu 0,8 ha kaakon ja etelän suuntaan ja osoitettu matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-1).

5.1.1 Mitoitus

Uutta rakennusoikeutta on kaavaluonnoksessa osoitettu 3 000 kem². Voimassa olevassa kaavassa energiahuollon alueelle EN ei ole määritelty rakennusoikeuden määrää. Paikoitusalueen määrä lisääntyy 718 m² (4 %), mikä tarkoittaa n. 30 uutta autopaikkaa.

KÄYTTÖTARKOITUS	VOAK	UUSI	Muutos	%	kem ² nyt	kem ² uusi	kem ² muutos
EN	5 302 m ²	m ²	-5 302 m ²	-100 %			
LP	17 071 m ²	17 789 m ²	718 m ²	4 %			
VL	6 515 m ²	6 409 m ²	-106 m ²	-2 %			
VU-1	1 218 m ²	1 404 m ²	186 m ²	15 %			
KL-2	2 408 m ²	2 408 m ²	m ²	0 %	500 kem ²	1 000 kem ²	500 kem ²
RH	m ²	12 107 m ²	12 107 m ²	100 %	-	2 500 kem ²	2 500 kem ²
Katu	3 633 m ²	4 273 m ²	640 m ²	18 %			
	36 147 m²	44 390 m²	8 243 m²	123 %		3 500 kem²	3 000 kem²

Kuva 18: Mitoitus

Autopaikat

Autopaikkoja syntyy kaavamuutoksen ja – laajennuksen myötä n. 30 kpl lisää verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaikkiaan paikoitusalueille mahtuu pinta-alan perusteella n. 753 henkilöautopaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Pohjoiselle alueen osalle kortteliin 4233 voi sijoittua myymälöitä ja vastaavia kaupallisia palveluja. Asuin- ja toimistotilojen osuus voi olla enintään 40 % kokonaiskerrosalasta. Paikoitusalueet palvelevat myös yleistä paikoitusta. Huoltorakennukset tukevat matkailijoille tarjottavien huoltopalvelujen järjestämistä. Suunnittelualueelle ei sijoitu muita palveluita. Himoksen alueen muut palvelut liittyvät yleisesti pääsääntöisesti matkailuun.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu toteuttaa tavoitteiden mukaisten toimintojen sijoittamista.

5.3 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

Kaavamerkinnyt määräyksineen ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

JÄMSÄ, 40 KAUPUNGINOSA, HIMOS
Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus - LUONNOS
Mitakaava 1:2000

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan korttelia 4233, energiahuollon aluetta, yleisiä paikoitusalueita ja lähivirkistysalueita sekä katuja Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

Asemakaavan muuoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 4421 ja 4422, yleisiä pysäköintialueita, virkistysalueita sekä kadut Luoteis-Himoksentie ja Oravakuja.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

KL-2 Liikeyrityksen korttelialue. Alueella saa sijoittaa asunto- ja toimistotiloja enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen kattotarve tai enimmäismäärä maanpäälliseen kerrokseen saa sijoittaa rakennuksen vaation ylä- ja alemman- ja teknisiä tiloja kerroksittain. Kerroksen kerrosala, kullakin enintään 30% rakennuksen suuremman kerroksen alasta. Matkailu palvelujen huoltorakennuksen korttelialue.

RH Lähivirkistysalue.

VL Urheilu- ja virkistysalueen alue, pienin kokenemisen kehittävä alue. Alue soveltuu urheilu- ja virkistyspalvelujen kuten lauselualueiden sekä haittojen ohittamiseen. Alueella sallitaan pääkylpytalon lisäksi varten tapahtumapaikan rakentaminen.

VU-1 Yleisen pysäköintialue.

LP 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kortteli, korttelinosa ja alueen raja.
Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Ulkoreitti.

4421 Korttelin numero.
II Ohjeellinen kortti/rakennuspaikan numero.
10 Ruokalaitan numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroksen.
1250 Rakennusluokitus keraamikkokäyttötarkoitukseen.
tallennettuna alueen osa.

Ohjeellinen jänkkä- ja polkupyöräily västus kalu / tie.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakentamistapa
Rakentamistavan tulee soveltaa rakennettua ympäristön ja maiseman Käytännönsäätöä ei saa käyttää maisemointia peliksi tai muita heikentäviä periaatteita. Julkavalmateriaaleina tulee käyttää puuta tai luonnonkiveä. Julkavissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai värjä.

Autopaikat
Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 alkavaa 40 m² kohti. Autopaikkoja ei saa sijoittaa katukäytävälle.

Tontin käsittely
Rakentamistapa tulee välttää tarpeeton puiden kaatumista. Tontilla ei saa aieta, mutta se voidaan rajata istutuksella.

Viemäröinti
Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritilviä tiloja siten, että jätevesien poisjätminen yleiseen viemäristöön ei onnistu painovoimalla, tulee jätevesien hallinta ja viemäristöön pumpunkäytön pumpunkäytön järjestämistä ja sitä aiheuttavista kuluista.

Hulevedet
Hulevesiä on viivytettävä tontilla vähintään 1m³/100m² vettä läpiviemäritöntä pintavesien kohden. Rakennusluokituksen mukaan on lähtävä hulevesien käsitteytymätilasta.
Rakennuskorttelin laaditaan erillinen sitova tonttija (MRL 78 §).

Vuosikartta		00.XX.2023	
Kunnanhallituksen hyväksyntä:		Kaavakartta	
Ehdotusvaiheen kuuleminen:		1:2000	
Vireilijä:		Jämsän kaupunki	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Himoksentie	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		JÄMSÄ	
Suunnittelija (yhtiön ja henkilön nimi):		YKS P43356 901	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Kaavakartta Luoteis-Himoksentie L_0202M.dwg	
Suunnittelija (yhtiön ja henkilön nimi):		FCG	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	
Toteutusvaiheen kuuleminen:		Pääsuunnittelija: T. Järvenpää	

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa loma-asukkaiden palveluiden toteuttamisen tarjoamalla huoltokalustolle säilytys ja huoltotilat keskitetysti ja maisemallisesti tyylikkäästi toteutettavalla tavalla. Paikoitusalueet vastaavat matkailijoiden pysäköintitarpeeseen. Alueet sijoittuvat yleiskaavan mukaisesti keskitetysti rinnealueen ja reitistöjen yhteyteen vähentäen tarvetta hajanaiselle paikoitukselle. Keskitetty paikoitus parantaa yleisilmettä.

6.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisen yhteydessä maaperää muokataan huolto- ja liikerakennusten perustusten tarvitsemalla tavalla. Paikoitusalueet ovat jo lähtökohtaisesti tasatut ja sorapintaiset, eivätkä edellytä suuria massanvaihtoja.

Rakentamisen aiheuttamat muutokset hulevesien määrään ja laatuun sekä tarvittavat toimenpiteet niiden johtamiseksi, hallitsemiseksi ja tarpeen mukaan viivyttämiseksi selvitetään ennen kaavan ehdotusvaihetta. Hulevesien määrä voi lisääntyä merkittävästi, erityisesti mikäli paikoitusalueet asfaltoidaan. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti jo rakentamisen aikaisen huleveden hallintaan.

Alueella on oleva maalämpökaivo. Kaava ei estä myöskään aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntämiseen perustuvien rakenteiden ja laitteiden asentamista rakennuksiin ja tonteille. Rakentamisvaiheesta aiheutuu väistämättä haitallisia ilmastopäästöjä. Uusiutuvaan energiaan perustuvilla ratkaisuilla, lämmön talteenotolla ja oikeilla rakenneratkaisuilla voidaan merkittävästi vaikuttaa toiminnan aikaisiin ilmastovaikutuksiin.

6.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alue on pääosin tasattua ja raivattua sorakenttää. Olevat metsäsaarekkeet jäävät edelleen viheralueiksi, joten kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin muuten kuin välillisesti rakentamiseen muualta tarvittavien resurssien kautta.

6.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Alue- ja yhdyskuntarakenne pysyy pääosin ennallaan. Alue jatkaa ja kehittyy matkailukeskittymänä.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Muutosalue sijoittuu kunnallisteknisen verkoston läheisyyteen, rakentaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Sijoittuminen keskeisesti vähentää tarvetta ajoneuvoliikenteelle. Alueella on uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita (maalämpökaivo). Uudisrakennusten kattopinnot tarjoavat luontevan alustan aurinkoenergiaratkaisuille.

Liikenne

Paikoitusalueet vastaavat yleiseen vierailevien matkailijoiden tarpeeseen. Huoltorakennukset ja paikoitusalueet eivät itsessään kasvata alueen liikennetuotosta. Riittävien, hyvien, keskitettyjen paikoitusalueiden tarjoama vähentää liikennettä ympäristössä.

6.4.1 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maiseman nykyisellään on rakentamatonta, osittain pusikoitunutta sorakenttää. Kaavan toteutumisen myötä alue jäsentyy ja muuttuu hallitumman näköiseksi. Paikoitusalueiden hyvällä toteutuksella ja riittäväällä vihersuunnittelulla ilme on mahdollista saada myös viihtyisäksi. Vaikutus maisemaan ja rakennettuun ympäristöön on myönteinen.

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole sellaista kulttuuriperintä, johon rakentamisella olisi vaikutusta.

6.4.2 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen eli kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksen ja -laajennuksen tarve on syntynyt toimijoiden liiketoiminnallisista tarpeista. Kaupalliset vaikutukset ovat myönteiset.

6.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei erityisiä häiriötekijöitä. Paikoitus- ja huoltorakennusten sekä lähialueen lomarakennusten väliin jää suojaavia vihervyöhykkeitä.

6.6 Nimistö

Ei uusia nimiä.

6.7 Kaavan suhde yleiskaavaan ja maakuntakaavaan

Kaava on yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta energiahuollon aluetta EN. Energiayhtiön mukaan ko. energia-alueelle ei kuitenkaan ole tarvetta, joten yleiskaava on siltä osin vanhentunut.

Kaava edistää alueen kehittymistä maakuntakaavan mukaisesti matkailualueena. Kaava on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 19: Lounais-Himoksen rinteet

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Asemakaavaa voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Katuverkko asemakaavaa varten on jo valmiina. Vesi- ja viemäriverkosto on olemassa pohjoisella alueen osalla. Verkosto ylittää pohjoisen suunnasta keskimmäisen alueen pohjoisrajalle. Tarvittavan vesihuollon rakentamisesta maanomistajat sopivat kaupungin kanssa maankäyttösopimuksella.

Toteuttamisen aikataulu riippuu hanketoimijoista.

7.2 Vesihuoltoverkosto

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

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

7.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa alueen toteutumista asemakaavan mukaisesti rakennuslupien kautta.



Kuva 20: Keskimmäinen alue, etualalle paikoitusta, taka-alalla huoltohalli

FCG Finnish Consulting Group Oy