



Jämsän kaupunki



25.4.2024

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

KAAVASELOSTUS EHDOTUSVAIHE

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, energiahuollon 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 on kuulutettu xx.xx.2023.

1.1.8 Käsittelypäivämääriä

- 23.11.2023 Elinvoimalautakunta § 152

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

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
2	Tiivistelmä	4
3	Lähtökohdat	5
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	18
5	Asemakaavamuutoksen kuvaus	26
6	Kaavan vaikutukset	28
7	Asemakaavan toteutus	31

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Hulevesiselvitys
3. Seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavamuuotos 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 nähtävillä 22.12.2023-10.1.2024

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 2: Näkymä tultaessa keskialueelle luoteesta

3 LÄHTÖKOHDAT

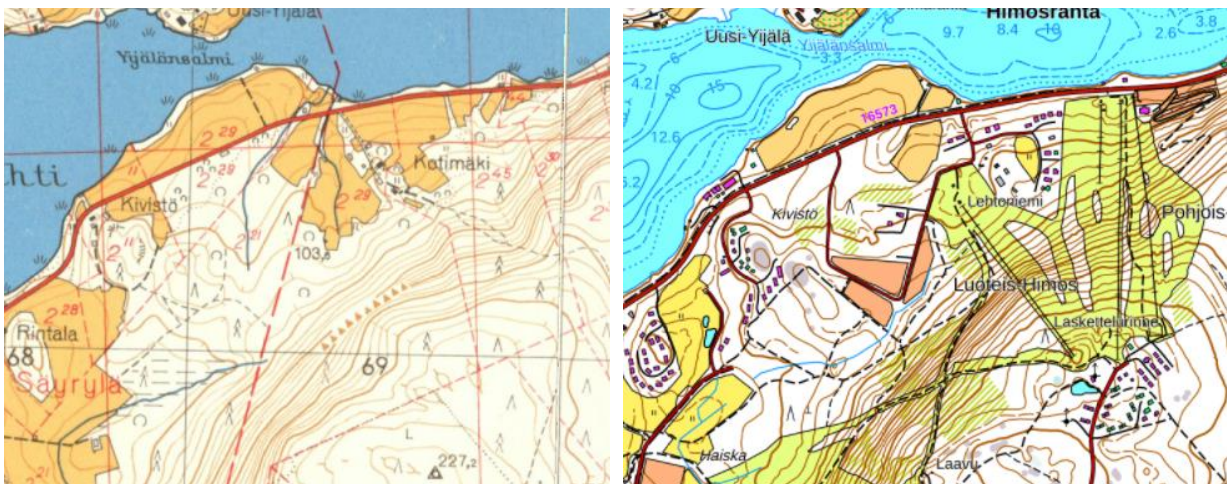
3.1 Alueen kehittymisen historiaa

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, mönkijäajeluja, 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.

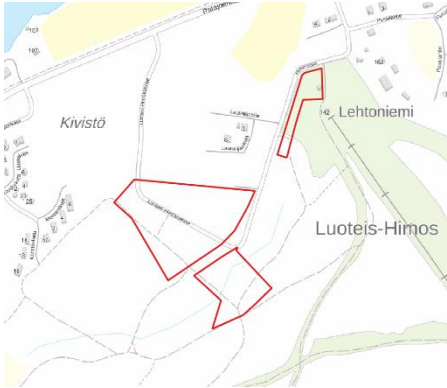
Himoksen rinteiden suurin korkeusero on 151 metriä. Himos on valittu vuoden hiihtokeskukseksi vuosina 1995, 2001 ja 2022.



Kuva 3: Vasemmalla peruskartta vuodelta 1963, oikealla 2023 (©MML)

3.1.1 Rakennuskanta

Suunnittelualueilla on tasattu, raivattu 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 rinteeseen, ala-aseman ja hissin lisäksi 100 m:n säteellä ympäristössä on muutamia lomarakennuksia lännessä ja pohjoisessa sekä pari rakennusta pohjoisen alueen länsipuolella.

Kuva 4: 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 5: Ortoilmakuva MML 25.5.2021 vas.) ja topografia (oik.)



Kuva 6: Pohjoista osa-aluetta 2022

3.4 Eteläinen osa-alue

Alue on tasaista hiekkakenttää vailla kasvillisuutta. Alueella on huoltoreittejä.



Kuva 7: Ortoilmakuva MML 25.5.2021



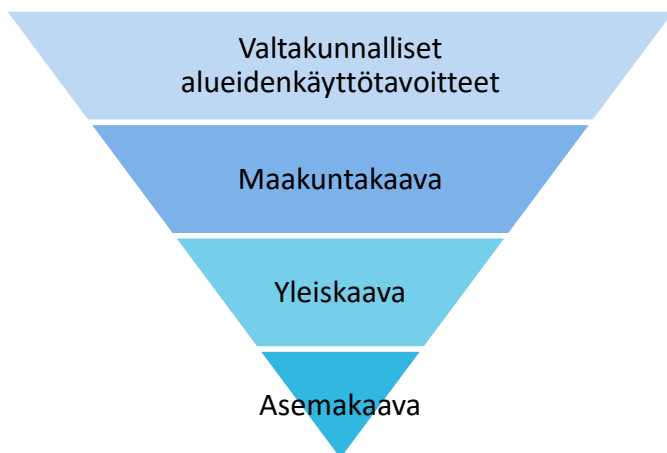
Kuva 8: Eteläistä osa-aluetta 2022

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.

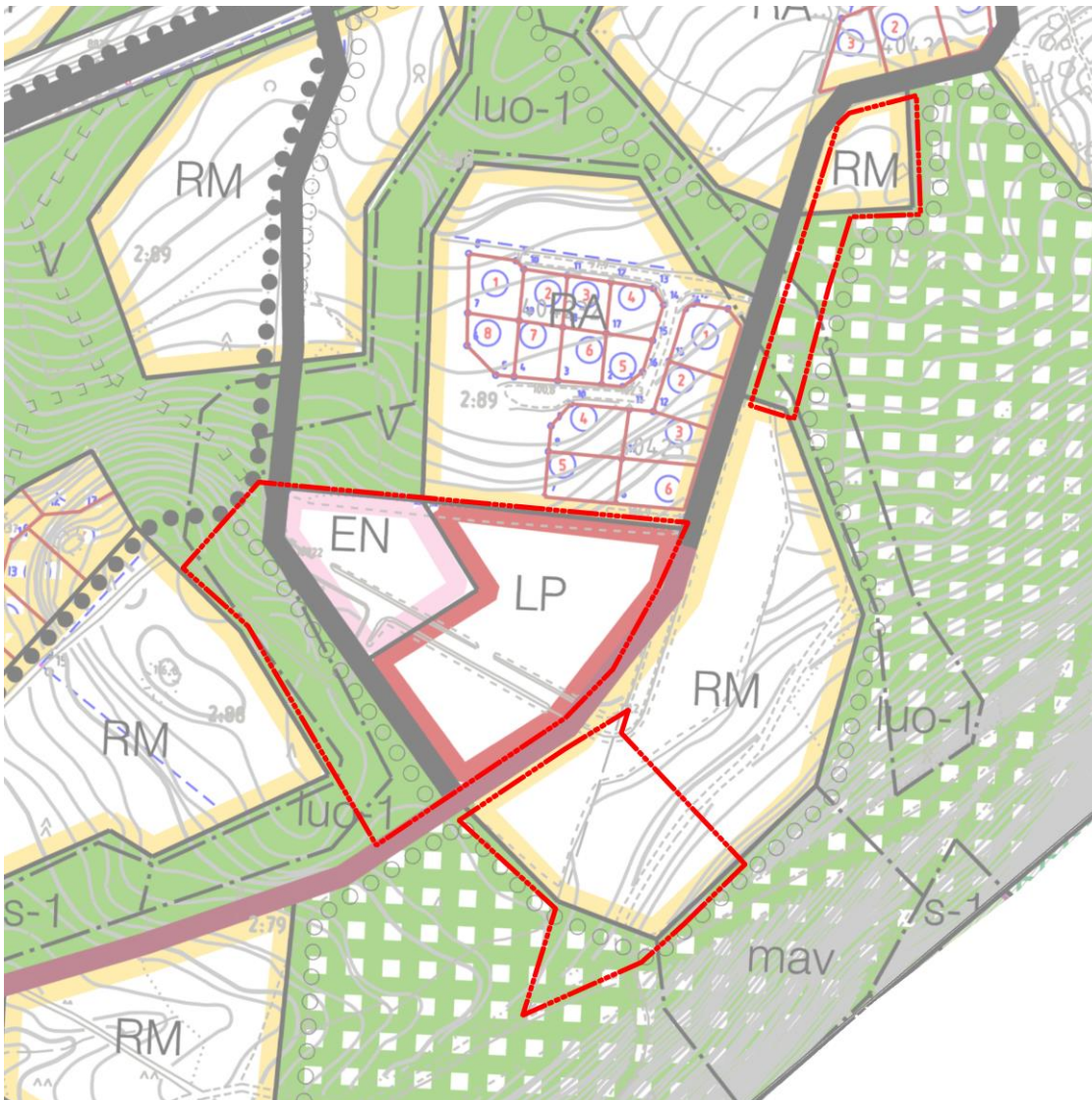
¹ Yleiskaava voidaan laatia myös kunnan osalle (osayleiskaava) tai teemoittain (esim. viheryleiskaava)

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 9: 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).



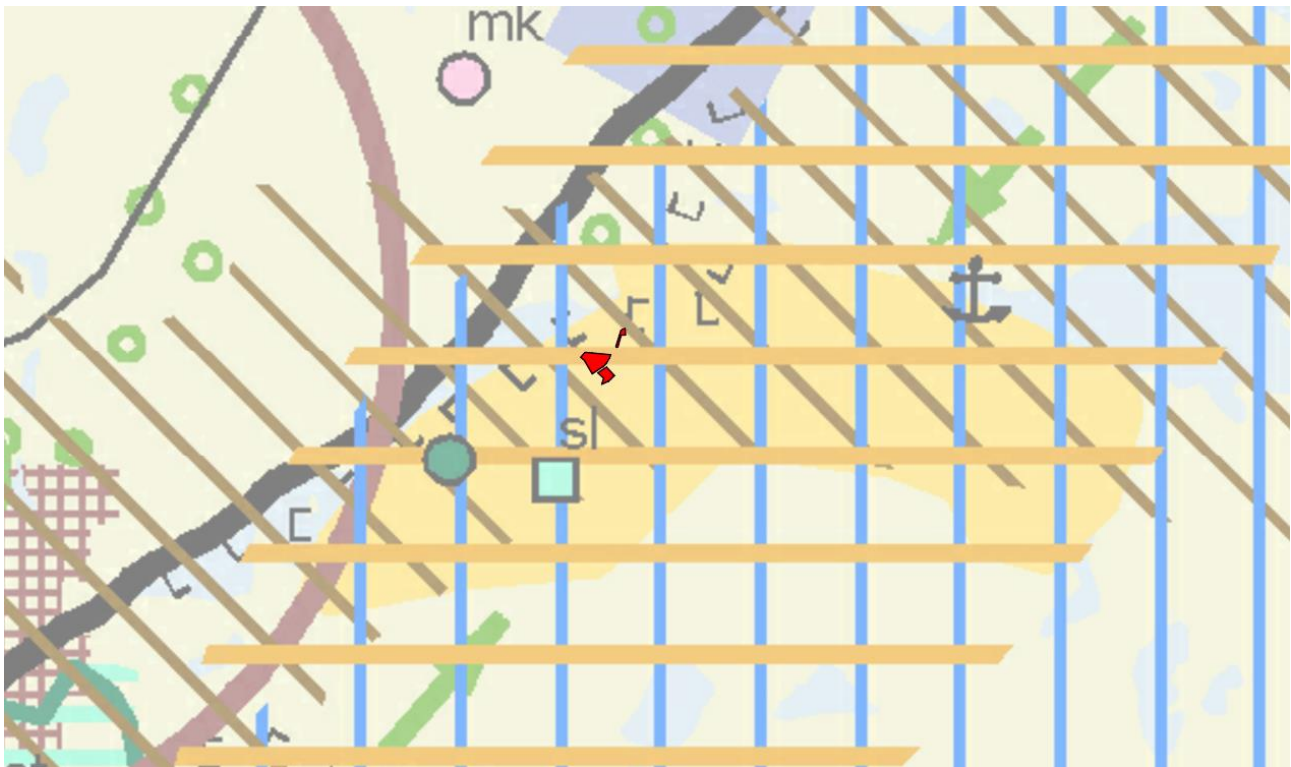
Kuva 10: Eteläinen alueen osa

3.5.4 Maakuntakaava

Alueella ovat voimassa **Keski-Suomen maakuntakaava** (lainvoima 28.1.2020) sekä sitä seudullisesti merkittävän tuulivoiman tuotannon, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen osalta muuttava ja täydentävä **Maakuntakaava 2040**.

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaava 2040:n 8.12.2023 § 21. Hyväksymispäätöksestä valittiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Maakuntahallitus määräsi 23.2.2024 § 11 maakuntakaavan tulemaan voimaan MRL 201 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Päätös ei vaikuta valitusten käsittelyyn. Maakuntahallitus käsittelee valituksiin annettavan lausunnon toukokuun 2024 kokouksessaan, minkä jälkeen lausunto toimitetaan Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksestä voi olla mahdollista valittaa vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Keski-Suomen maakuntakaava 2040:n lainvoimaisuus ratkeaa oikeuskäsittelyssä.

Maakuntakaava 2040 on tullut voimaan kuulutuksella 19.3.2024. Keski-Suomen liitto on ilmoittanut voimaantulomääräyksestä muutoksenhakuviranomaiselle (Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle), eikä se ole kieltänyt päätöksen täytäntöönpanoa. Maakuntakaavan täytäntöönpanolla varmistetaan sen ohjausvaikutus jo ennen lainvoimaisuutta, mikä on yleinen käytäntö maakuntakaavaprosesseissa.



Kuva 11 Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueet on merkitty punaisella.

Suunnittelualue sijoittuu "Asumisen ja vapaa-ajan asumisen vetovoima-alueelle" (keltainen vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) sekä "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vinoviivitus). 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 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. Biotalousalouden 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



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 kestävä 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:

Kulttuuriympäristö

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

Luonnonvarat

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

Maakuntakaava 2040:ssä ei ole suunnittelualueeseen kohdistuvia merkintöjä. Suunnittelualuetta koskee uusiutuva energia yleismääräyksen osa:

Uusiutuva energia

[---]

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

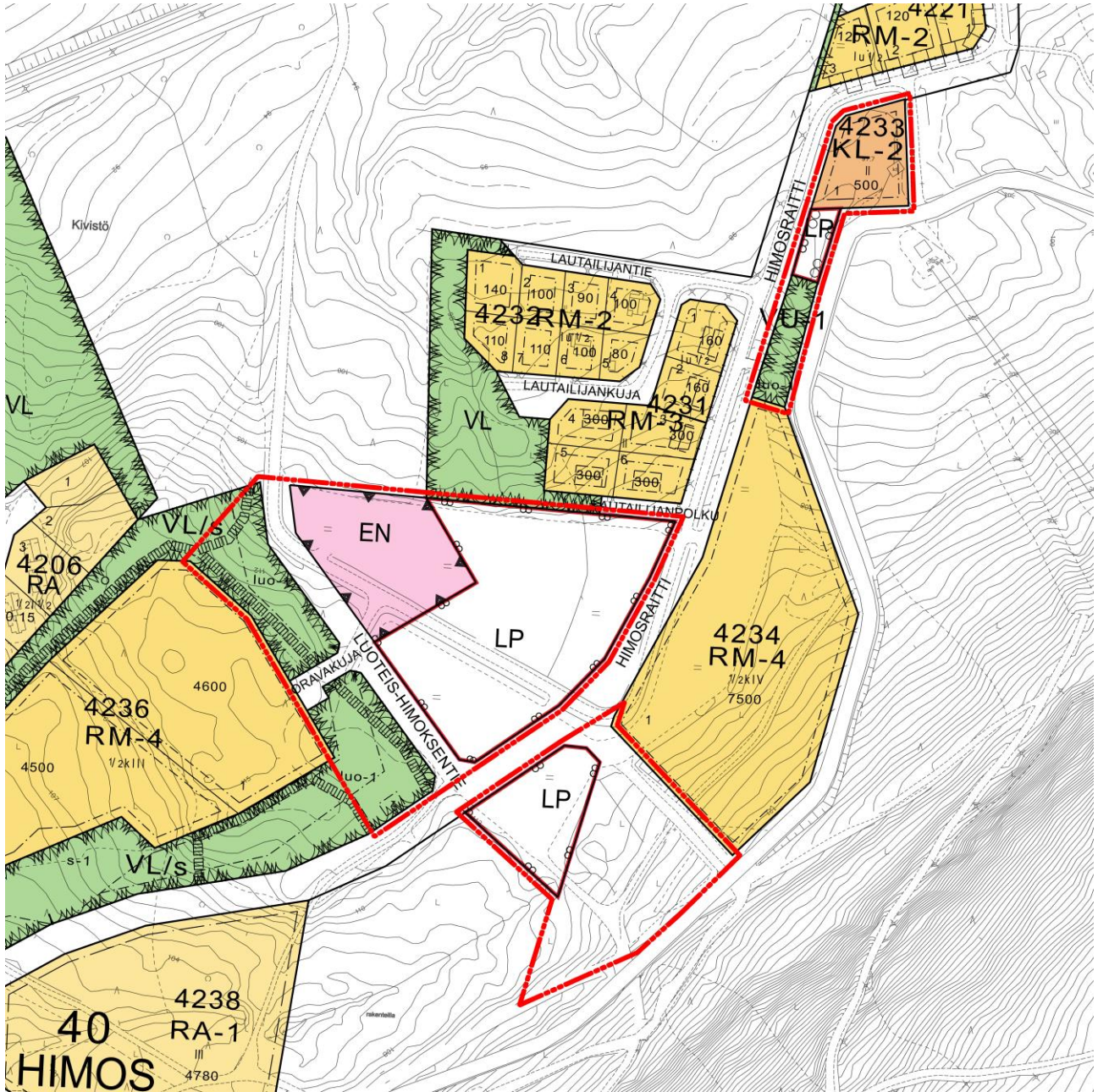
Alueella on oleva lämpökaivo.






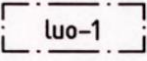
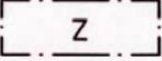

Kuva 12: Keskimmäisen alueen lounaisosan metsikköä

3.5.5 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 13: 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 viitannee yleiskaavan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen.

Asemakaavan yleismääräykset:

Asemakaavassa on sitova tonttijako.

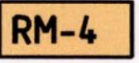
RM- JA RA-korttelit

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.
---	--

3.5.6 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.

3.5.7 Elinvoimaohjelma

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

3.5.8 Pohjakartta ja raja-aineisto

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

3.5.9 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

- Himoksen pysäköintiselvitys, FCG 17.11.2023.

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-, hovi- 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 määrään 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 määrälästä muodostettavalle tontille olisi mahdollista. Yhtiö vastaa asemakaavamuutoksen kustannuksista ja määrälän kiinteistönmuodostamismaksusta. Lopullinen kiinteistökauppa on määrä solmia kuukauden sisällä siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Tobermore Oy sopii eri sopimuksella määrälällä 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 nähtävillä laittoa nousi esille myös Himos-Yhtiöt Oy:n asemakaavan muutos- ja laajennustarpeet lähialueelle Himosraitti – kaavakadun varrelle. Muutostarpeet päätettiin yhdistää samaan asemakaavaprosessiin.

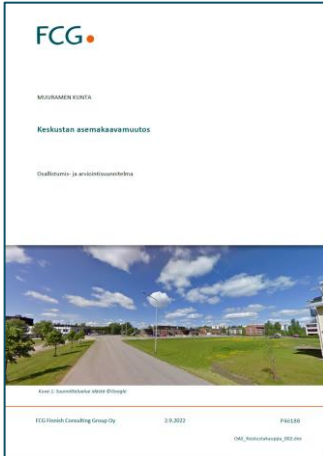
4.3 Vireilletulon kuulutus

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.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/himosyhtiot+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*) toteutettiin asettamalla valmisteluaineisto nähtäville 22.12.2023-10.1.2024, jolloin siitä oli mahdollista esittää mielipiteitä.

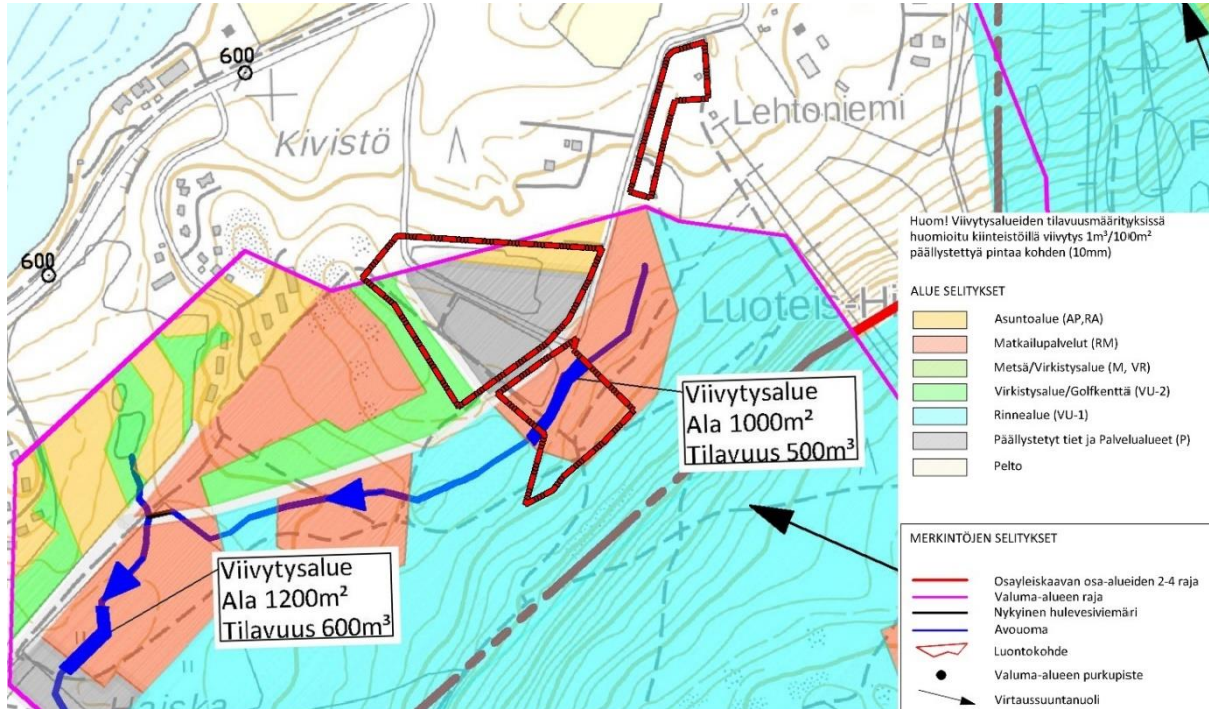
4.8 Palaute luonnoksesta ja muutokset ehdotukseen

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide:

Sadevesien ja lumen sulamisvesien johtamiseksi Patalahteen on tehtävä hulevesisuunnitelma kaavamuutoksen ja laajennuksen yhteydessä

- *Hulevesien imeyttäminen tontilla on riittämätön. Täyttömaalle rinteeseen muodostuneiden tonttien sadevedet ja lumien sulamisvedet valuvat alapuolella oleville kiinteistöille.*
- *Hulevesien hallitulle johtamiselle Patalahteen on edellytyksenä hulevesiputkiston rakentaminen Himosraitille, jotta nykyisinkin jo esiintyviltä ongelmilta vältytään.*

Vastine: Himoksen alueelle on 2016 tehty kokonaisvaltainen hulevesiselvitys⁵, jossa eteläiselle alueelle osoitettu 1000 m²:n, tilavuudeltaan 500 m³:n viivytysalue. Rinteiden hulevedet ohjataan Luoteis-Himoksentien ja tulevan Himosraitin kaakkoispuolella lounaaseen.



Kuva 14: Ote hulevesiselvityksestä 2016, suunnittelualueet lisätty punaisella

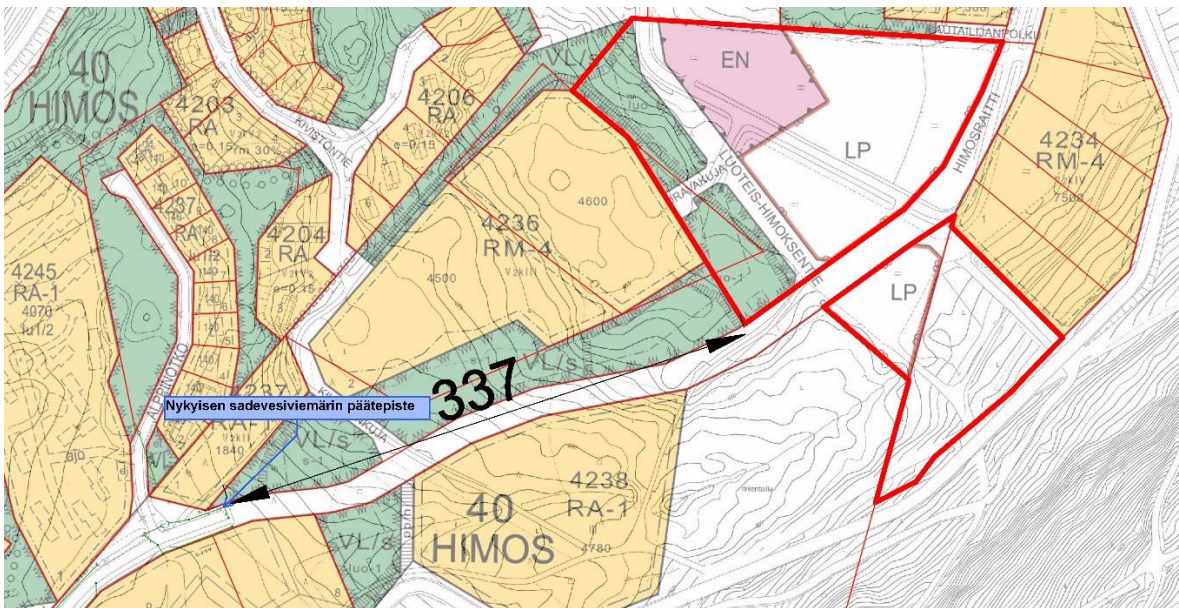
Suunnittelualueet ovat valuma-alueiden vedenjakaja-alueella.

⁵ Himoksen osayleiskaavan osa-alueet 2-4, hulevesiselvitys, Ramboll 2016

Suunnittelualueet ovat valuma-alueiden vedenjakaja-alueella. Keskimmäisen suunnittelualueen hu-
levedet ovat ohjattavissa pohjoiseen, Luoteis-Himoksentien itäpuolella Patalahteen.

Luoteis-Himoksentiellä ei ole vielä hulevesiviemäriä. Himosraitilla sadevesiviemäri on, ja raitin jat-
kamiseen Luoteis-Himoksentielle on varauduttu vuosina 2025–2027. Samassa yhteydessä myös ver-
kostoa laajennetaan. Olevan sadevesiviemäriin päätepiste on toistaiseksi tähän asti rakennetun Hi-
mosraitin päässä, 337 m suunnittelualueelta. Rinteiltä tulevien hulevesien ohjaamiseen niin ikään
liittyvä, 2022 laadittu uomakunnostussuunnitelma⁶ alkaa 400 m päästä alueen eteläpuolella.

Kaavakartalle lisätään ohjeellinen hulevesien viivytysalue 2016 tehdyn suunnitelman mukaiselle pai-
kalle.



Kuva 15: Sadevesiviemäriin päätepiste on 337 metrin päässä. Suunnittelualue rajattu punaisella asemakaavahdistelmään.

Kadun ja kävelyväylän yhteydet

- Vahvistetussa asemakaavassa Himosraitilta lähtevä korttelin 4236 kiertävä kävelyväylävaraus on luonnoksessa katkaistu.
- Luoteis-Himoksentien katualuevaraus on muuttanut paikkaa, siitä mitä vahvistetussa asemakaavassa ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on.

Vastine: Kulku Himosraitilta korttelia 4236 kiertävälle jalankulku- ja pyöräilyreitille oli luonnoksessa ajateltu toteutuvan yleisen pysäköintialueen LP reunassa. Jalankulku-pyöräilyreitien jatkuminen merkitään ohjeellisesti LP – alueen reunaan.

Luoteis-Himoksentie on jo rakentunut (voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavasti), eikä ole tarkoituksenmukaista lähteä linjausta enää muuttamaan.

Tontin aitaaminen

- Tontin aitauksesta mainitaan esikaupunkikirjassa ja se onkin välttämätöntä matkailualueella. Kaavamääräystä tulee muuttaa.

⁶ Etelä-Suomen Salaojakeskus, 2022

Vastine: Esisopimuksen kaupan ehdoissa lukee: ”*Ostaja sitoutuu suunnitelmissa ja rakentamisessa noudattamaan mahdollisesti annettavia tontin rakentamishojeita sekä aitaamaan tontin asemakaavan tai suunnitteluohjeiden sitä edellyttäessä rakennustarkastajan hyväksymään ajankohtaan mennessä*”. Aitaaminen ratkaistaan asemakaavassa. Huoltohallissa tullaan säilyttämään kalustoa ja pihassa autoja, aitaaminen on todennäköisesti tarpeen turvallisuussyistä ja ilkvallan estämiseksi. Aitaamiskielto poistetaan. Mahdolliset aidat esitetään rakennuslupahakemusten liitteinä olevissa asemapiirroksissa. Rakentamista koskeva yleismääräys ”*Rakentamistavan tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan*” koskee myös aidan rakentamista.

Rakennusten korkeus

- *Maisemalliset näkökohdat huomioiden varasto- ja huoltorakennukset on rakennettava l-kerroksina*

Vastine: Kerroslukumääräys ei sinänsä määrittele kerroskorkeutta. Työtilan huonekorkeuden on Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista mukaan oltava vähintään 2,5 metriä, mutta korkeutta ei ole rajoitettu. Varasto- ja huoltorakennusten kerroskorkeus voi olla kuusikin metriä.

Yleensä varasto- ja huoltorakennuksissa ei ole useita kerroksia, toisinaan toiseen kerrokseen voidaan kuitenkin haluta sijoittaa esim. toimistotiloja. Kerrosluvun määrittämistä tehokkaammin voidaan maisemalliset näkökohdat ottaa huomioon rajaamalla rakennuksen suurin mahdollinen korkeus.

Tontin käyttö

- *Asemakaavamääräyksiin on syytä ottaa esisopimukseen kirjattu kohta 11 ” tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. ” (Liitteenä Khall 02.05.2022 § 127 ja liite).*
- *Omistajanvaihdoksissa vain kauppakirjaan tehty kirjaus jää merkityksettömäksi.*

Vastine: Lisätään RH-korttelialuumerkintään indeksi -1 ja määräykseen lisäys: ”*Alueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä*”.

Asemakaavaa muutettaessa on ensisijaisesti ohjeena Himoksen osayleiskaavan osa-alue 1.

- *Kaavaselostuksessa kohdassa 6.7 todetaan että asemakaavamuutos ei ole yleiskaavan mukainen. Luoteis-Himoksen alue on varsin huonosti harkittu melua ja savua aiheuttavien huolto- ja varastorakennusten sijoittamispaikaksi keskelle yleiskaavassa varattua tulevaisuuden lomarakentamista.*
- *Teollisuusalue - tyyppiselle rakentamiselle tulisi varata yleiskaavassa oma alue etäämmälle loma-asutuksesta.*
- *Matkailijat hakevat hiljaisuutta ja rauhaa viihtyäkseen Himosalueella.*
- *Kaavamuutosta laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, johonka kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia.*

Tavoitteena olkoon liiketaloudellisesti kannattava ympärivuotinen ja viihtyisä lomakeskus Himokseen.

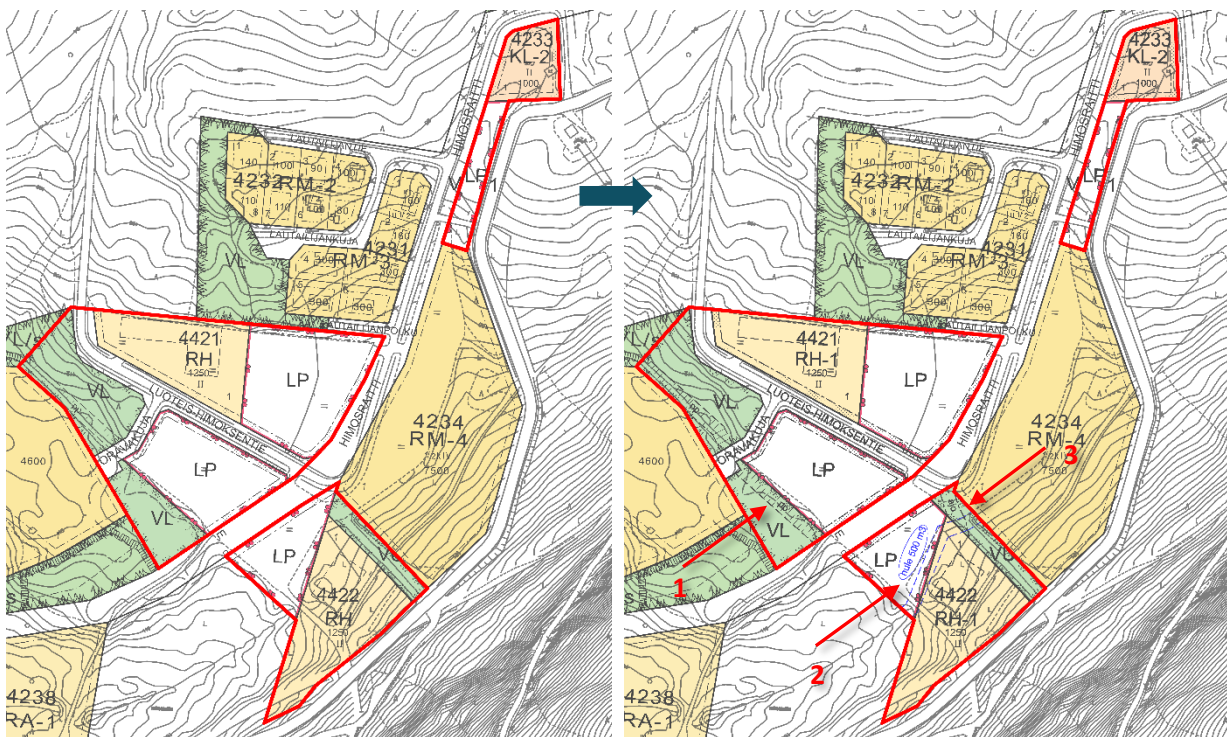
Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Vastine: Kaava on yleiskaavan mukainen lukuun ottamatta energiahuollon aluetta EN. Energiayhtiön mukaan taas ko. energia-alueelle ei ole tarvetta, joten yleiskaava on siltä osin vanhentunut. Yleiskaava ollessa tältä osin vanhentunut voidaan asemakaavaa perustellusta syystä muuttaa sisällyttäen siitä poiketen MRL 42 §:n 4 momentissa säädetyllä tavalla. Huoltohallit liittyvät oleellisesti matkailutoimintaan ja sopeutuvat siten yleiskaavan kokonaisuuteen. Keskeinen sijainti vähentää huoltoliikenteen tarvetta pitkiin häiriötä aiheuttaviin siirtoajoihin. RH-1 – merkintään lisättävällä määräyksellä kielletään harjoittamasta alueella toimintaa, joka ”savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä”.

Toiminnanharjoittajan edun mukaista on alueen houkuttelevuuden säilyttäminen ja parantaminen, joka osaltaan ohjaa rakentamista laadukkaaseen toteutukseen. Toimivat huoltotilat auttavat pitämään ympäristön laadukkaana.

4.9 Muutokset kaavakartalla

1. Lähivirkistysalueelle merkitään jalankulku-pyörätiereitin jatko LP – alueen vierelle.
2. Eteläisimmälle osa-alueelle merkitään ohjeellinen hulevesien viivytysallas.
3. Kortteliin 4422 merkitään ajoyhteys Himosraitille jatkettavan lähivirkistysalueen kautta.



Kuva 16: Vasemmalla nähtävillä ollut luonnos, oikealla asemakaavaehdotus.

Kaavamääräyksiin tehdään muutoksia edellä mainittujen vastineiden mukaisesti.

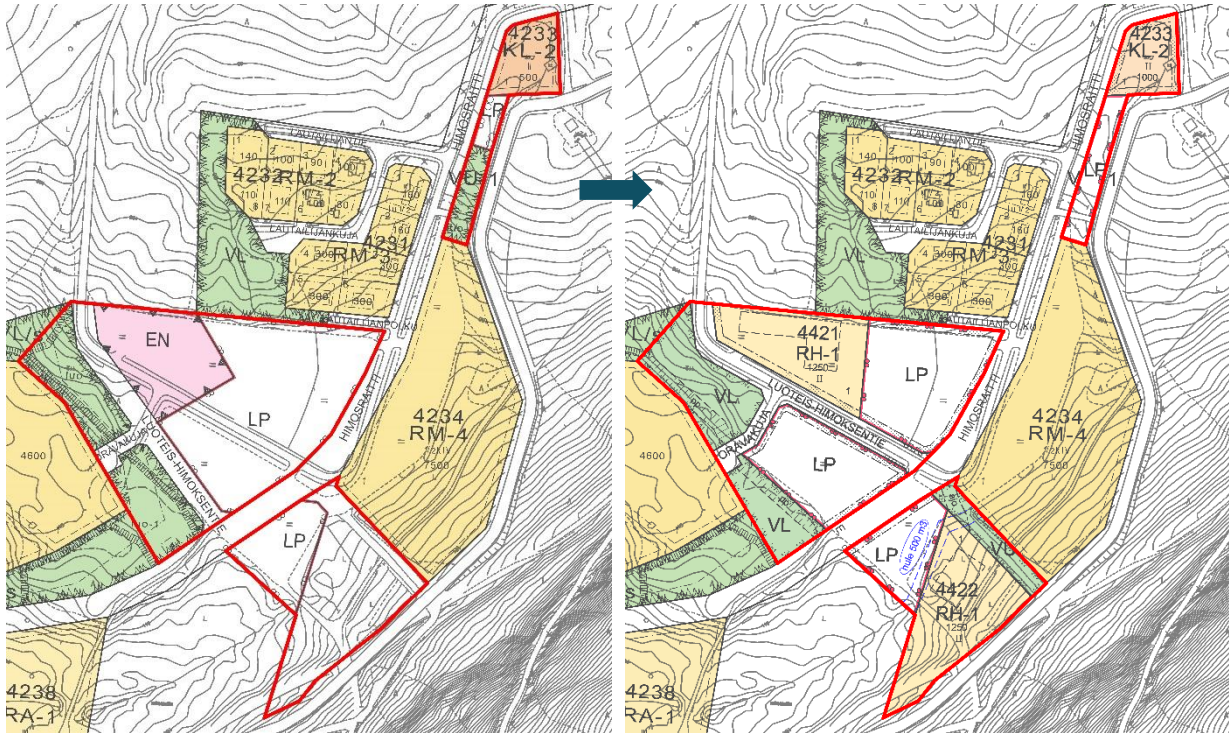


Kuva 17: Luoteeseen alueelta lähtevä jalankulku-pyörätie



Kuva 18: Pohjoinen alueen osa; Himosraitti ja rinteen ala-asema

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS



Kuva 19: Vasemmalla voimassa oleva asemakaavayhdistelmä, oikealla asemakaavaehdotus.

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 raja 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 20: 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 sijoiteta 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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot määräyksineen ovat kiinteästi kaavakartan yhteydessä.

Pohjakaarta on MRL 54a §:n vastoin oikaistava.
Pohjakaarta on tarkennettu ja vastaa JHS 185 vaatimuksia.
Koordinaattijärjestelmä on ETRS-GCS25, korkeusjärjestelmä N2000.
Jämsästä 2023
Maantieteellisen tiedon hyödyntäminen

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

Asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevan asemakaavan kortteliä 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** Lähivirkistysalue. Lähivirkistysalueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- RH** Rakennusalue. Rakennusalueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- VL** Virkistysalue. Virkistysalueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- VU-1** Yleispaikoitusalue. Yleispaikoitusalueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- LP** Yleispaikoitusalue. Yleispaikoitusalueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.

Lähiympäristö:

- Urhaku- ja viikkoparkkeilualue. Alueella on sallittua rakentaa rakennuksia, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- Alue vastaa urhaku- ja viikkoparkkeilualueen kriteereitä, joihin kuuluu enintään 40% alueen kokonaiskerrosalasta. Rakennuksen sallittu kerrosluku on enintään yksi. Yleisissä paikoitusalueissa sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Kulkuvälineiden huoltorakennukset on sallittua rakentaa.
- Alueella sallitaan pysäköintialueita varten tapaturma- ja pienimuotoisen rakentamisen.

Yleisen pysäköintialue:

- 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.
10 Ohjeellinen korttelin/alueen numero.
II Ruutunumeron numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1250 Rakennusalueen kerrosalaindeksi.
halkittava alueen osa.

Ohjeellinen järjestyksen ja polkuverkoston vastuu katu / tie.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakentamistapa
Rakentamistavan tulee soveltaa rakennettua ympäristön ja maiseman kahteen osaan: ei saa käyttää maaleimattua peltiä tai muita heijastavia peittejä. Julkivälineiden huoltorakennuksissa ei saa käyttää valkoisia materiaaleja tai väriä.

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

Tontin käsittely
Rakentamistavan tulee välttää tarpeeton puiden kaatamista. Tonttia ei saa aieta, mutta se voidaan rajata istutuksin.

Viemärit
Mikäli rakennukseen sijoitetaan viemäritilviä tiloja siten, että jätevesien poistaminen yleiseen viemäriin on mahdollista, tulee jätevesien hallinta toteuttaa viemäriputkiverkoston pumpunkäytön järjestyksessä ja sitä ohjeistavista kuluista.

Hulevedet
Hulevesiä on viivytettävä tontilla vähintään 1m³/100m² vettä läpäisemättä pintavesiä kohden. Rakennuslupahakemuksen on liitettävä hulevesien käsitteilysuunnitelma.
Rakennuskorttelin laaditaan erillinen sitova tonttiopisto (MRL 78 §).

Vuorokausi	
Kunnanhallituksen hyväksyntä	
Ehdotusvaiheen kuuleminen	
Taloudenhoito- ja huoltopöytäkirja	08.09.2023
Vireilletulo	
Käsitellyt	
Jämsän kaupunki	
Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos	
Himos	
JÄMSÄ	

FCG
Finnish Consulting Group Oy
Puistokatu 2 A, 40100 Jyväskylä
p. 010 4090, www.fcg.fi

YKS 43336 901
Talon
Kaavakartta Luoteis-Himoksentie 1, OK204.dwg
Suunnittelija: T. Järvelin
Tarkastaja: T. Järvelin
Päiväys: 25.4.2024
Pöytäkirja: 08.09.2023

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.



Kuva 21: Keskimmäinen alue, etualalle paikoitusta, taka-alalle huoltohalli



Kuva 22: Tekoälyn tuottama visiokuva mahdollisesta toteutuksesta.

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

6.4.2 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen 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 23: 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 24: Keskimmäinen alue, etualalle paikoitusta, taka-alalle huoltohalli

FCG Finnish Consulting Group Oy

JÄMSÄN KAUPUNKI

Luoteis-Himoksentien asemakaavamuutos

Himoskylän asemakaavan muutos ja laajennus

Kunnan kaavatunnus: 270

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kuva 1: Yleissijainti.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

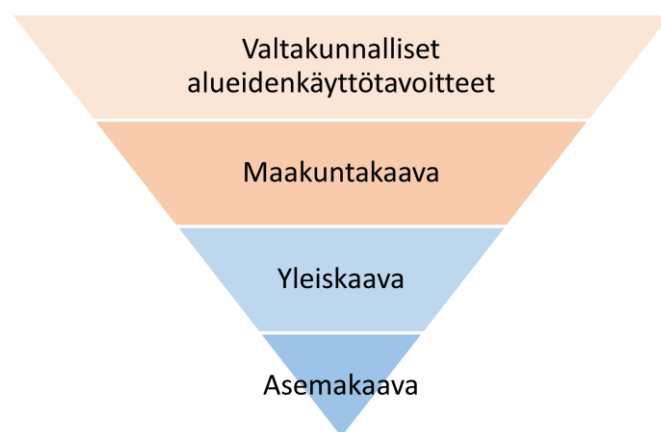


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan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

Merkittävistä muutoksista tiedotetaan erikseen.

KAVAHIERARKIA

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



–Valtioneuvosto hyväksyy yleiset *valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

–*Maakuntakaava* on maakunnan yleissuunnitelma
–*Yleiskaava* esittää maankäytön pääpiirteet kuntatasolla

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

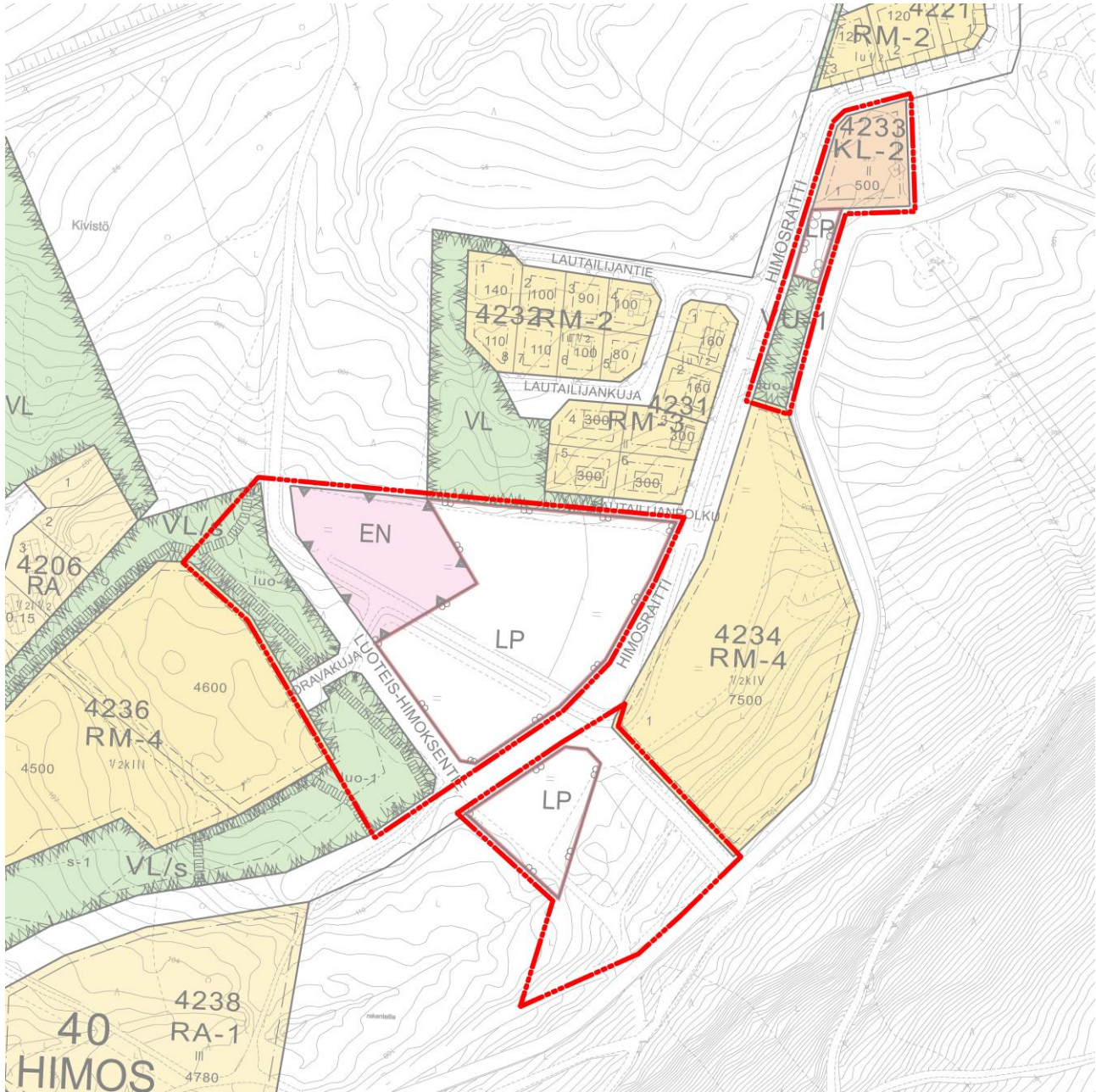
–*Ranta-asemakaava* käsittelee loma-asutusta ranta-alueella

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

muuttamista.

Sisällysluettelo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1
Kaavahierarkia	1
Perustiedot kaavahankkeesta	2
Tavoitteet	4
Lähtökohtia.....	5
Vuorovaikutus.....	16
Selvitykset.....	18
Vaikutusten arviointi	19
Kaavaprosessin eteneminen.....	20
Tiedottaminen	20
Lisätiedot	20

PERUSTIEDOT KAAVAHANKKEESTA**Nimi****Luoteis-Himoksentien asemakaavamuutos**

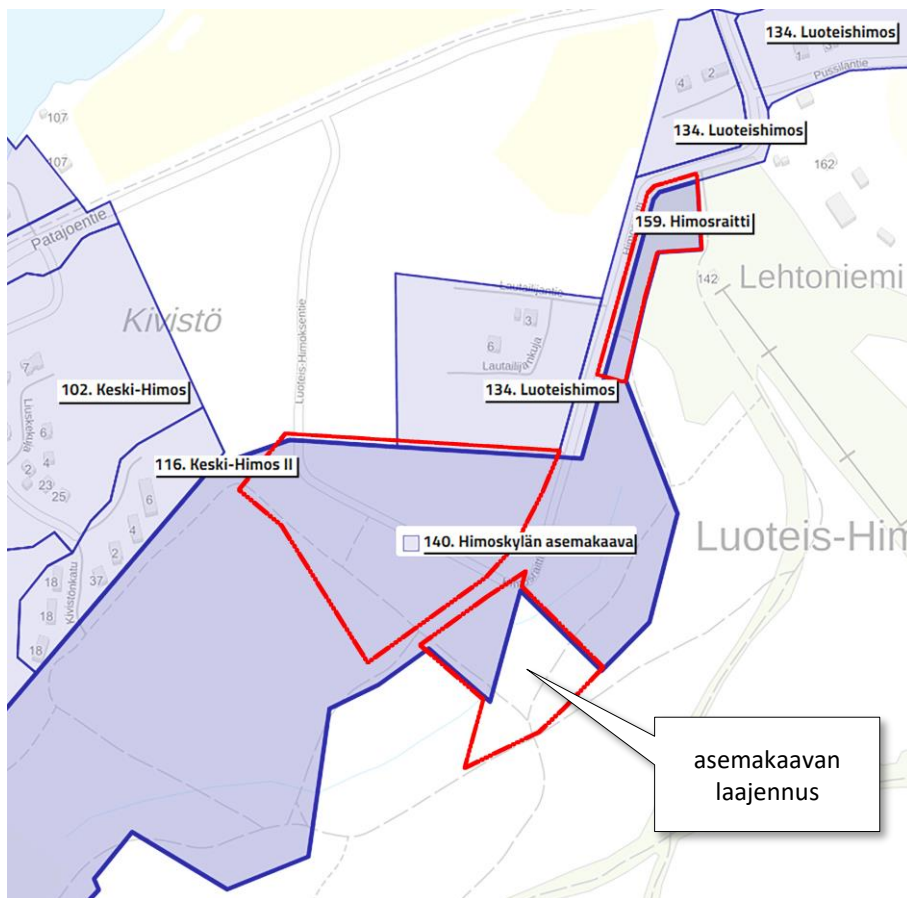
Kuva 3: Ote Jämsän asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualueet rajattu punaisella.

Alueella on pääosin voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 27.8.2007 § 36 hyväksymä **Himoskylän asemakaava**. Eteläisimmällä alueen osalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa – tältä osin on kyse asemakaavan laajennuksesta.

13.9.2023

OAS

Perustiedot kaavahankkeesta



Kuva 4: Alueen voimassa olevien asemakaavojen rajaukset, järjestysnumerot ja nimet. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

Koko ja sijainti

Suunnittelualue koostuu kolmesta erillisestä lähekkäisestä alueesta, joiden yhteenlaskettu koko on 4,3785 ha.

Raportin kannessa on sijaintia havainnollistava karttakuva. Suunnittelukohte sijaitsee kilometri Himoksen keskustasta (Säyrylä, Säyrylänsalmentien – Patajoentien risteyksestä) koilliseen, Luoteis-Himoksentien varrella. Suunnittelualueet ovat suurimmaksi osaksi kaupungin omistuksessa.

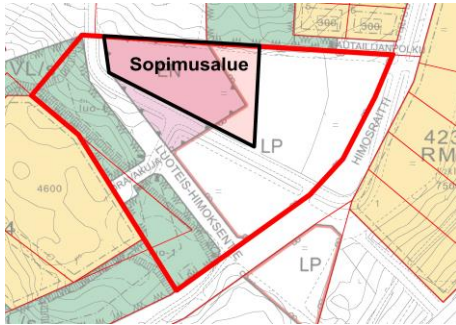
Alueeseen kuuluvat kiinteistöt

- 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)

Vaikutusalueetta on kaava-alueen lähiympäristö.

TAVOITTEET

Läntinen osa-alue

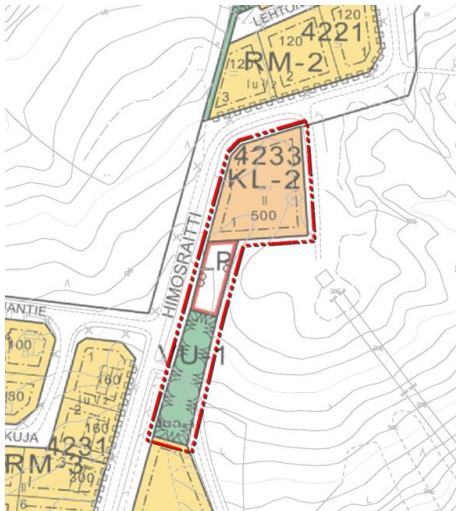


Tobermore Oy on tehnyt kaupungin kanssa esisopimuksen kiinteistökaupasta (n. 5 500 m²) koskien kiinteistön 182-430-2-79 määräalaa. Määräalalle on tavoitteena rakentaa Himoksen majoitustiloja palveleva huolto- ja kunnossapitotilat, noin 1 300 kem².

Kaupungin tavoitteena on päivittää asemakaavaa korttelialueiden rajausten ja katulinjausta osalta. Kaavan yhteydessä tutkitaan myös tarvetta / mahdollisuuksia caravan-paikoituksen osoittamiseen alu-elle.

Kuva 5: Tobermore:n ja kaupungin välisen esisopimuksen alue

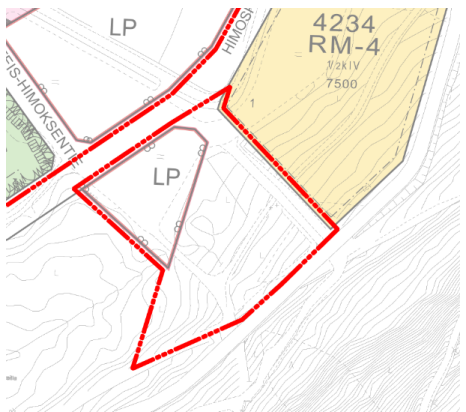
Pohjoinen osa-alue



Pohjoisella osa-alueella aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt Himos-Yhtiöt Oy. Yhtiöllä on tarve kasvattaa tontin rakennusoikeus 1 000 kem²:iin. Lisäksi tavoitteena on, että tontin ja sen eteläpuolella sijaitsevan korttelin 4234 väli laajennettaisiin kokonaan LP-alueeksi. Lähtötilanteessa osa ko. välistä on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU-1.

Kuva 6: Pohjoinen osa-alue asemakaavayhdistelmässä

Eteläinen osa-alue



Eteläisellä osa-alueella tutkitaan mahdollisuutta tilan varaamiseksi huoltohallia varten. Olevaa LP – aluetta pyritään kehittämään paikoitusalueena.

Kuva 7: Eteläinen osa-alue

Maankäyttösopimukset

Yhtiöt vastaavat asemakaavan laadinnan kustannuksista. Jämsän kaupunki ohjaa kaavan laadintaan ja päättää kaavamuutoksen sisällöstä ja hyväksymisestä. Asemakaavan toteuttamisen kustannuksista sovitaan yhtiöiden ja kaupungin kesken maankäyttösopimuksilla.

LÄHTÖKOHTIA

Läntinen osa-alue

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



13.9.2023

OAS
Lähtökohtia

Pohjoinen osa-alue

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



Kuva 8: Ortoilmakuva MML 25.5.2021 vas.) ja topografia (oik.)



Kuva 9: Pohjoista osa-aluetta 2022

Eteläinen osa-alue

Alue on tasaista hiekkakenttää vailla kasvillisuutta. Alueella on huoltoreittejä.



Kuva 10: Ortoilmakuva MML 25.5.2021



Kuva 11: Eteläistä osa-aluetta 2022

Yleispiirteisten kaavojen antamat lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

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

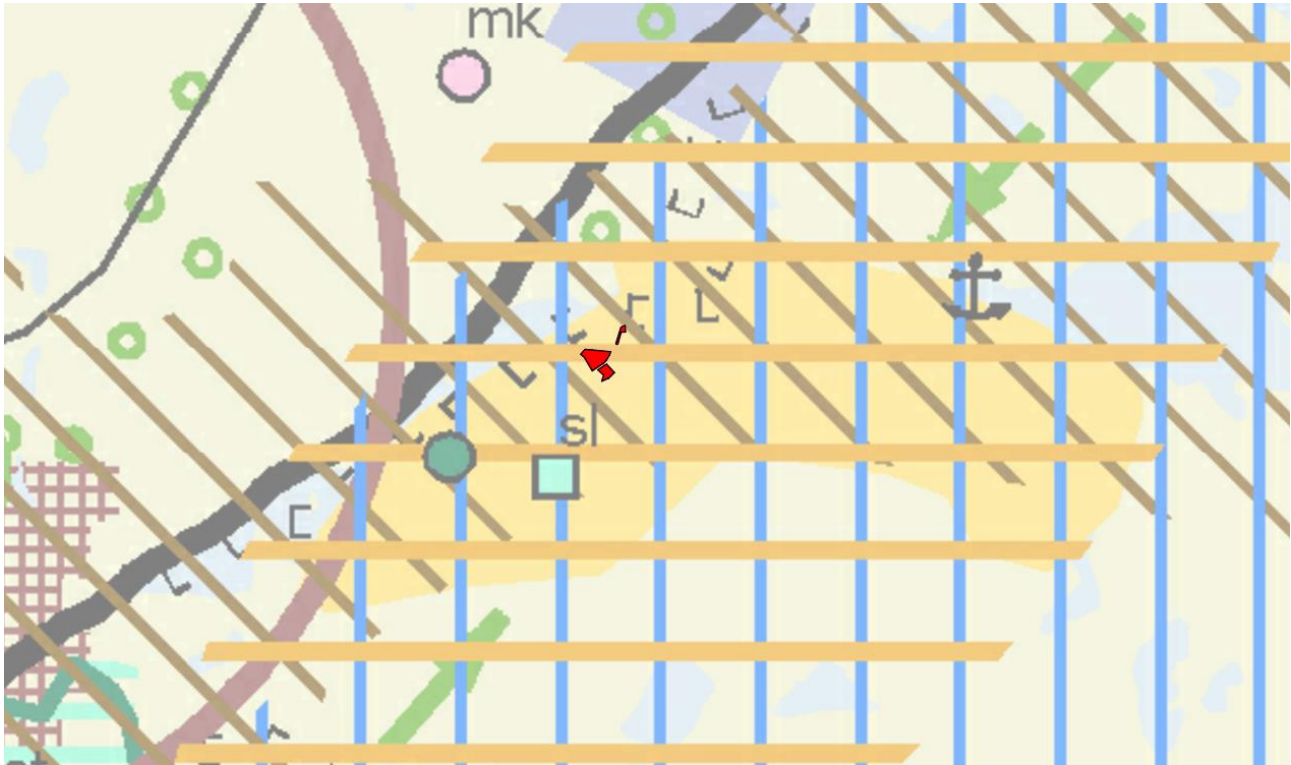
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

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

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 vaakaviivitus), "Matkailupalvelujen alueelle" (keltainen alue) sekä "Kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle" (ruskea vino-
viivitus). 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 hankei-
den kanssa merkittävästi heikennä Natura 2000 -verkoston perusteena olevia luonnonarvoja.

13.9.2023

OAS
Lähtökohtia

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 geoenergian ja puun hyödyntämismahdollisuudet.

Kulttuuriympäristö

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

Luonnonvarat

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

Vireillä oleva maakuntakaava 2040

Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on vireillä ja käsittelee seudullisesti merkittävää tuulivoiman tuotantoa, hyvinvoinnin aluerakennetta ja liikennettä. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

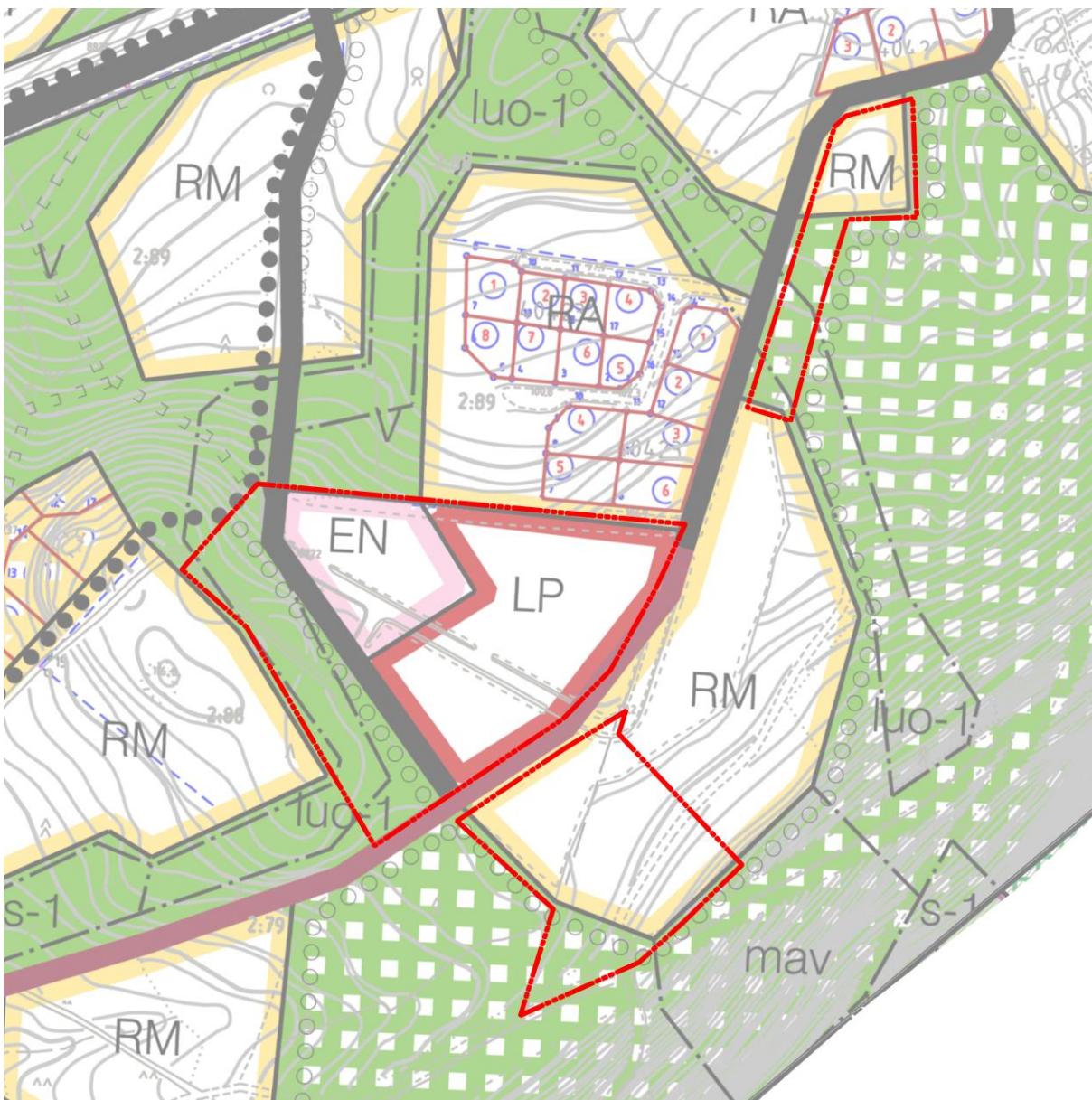
Maakuntahallitus hyväksyi 1.9.2023 (66 §) maakuntakaavan ehdotusvaiheen aineiston ja asetti lausuntojen ja ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun myötä tarkentuneen maakuntakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 12 §) 8.9.–9.10.2023 väliseksi ajaksi.

Suunnittelualueita koskien ei maakuntakaava 2040: n viranomaisehdotuksessa ole merkintöjä.

Yleiskaava

Asemakaavaa muutettaessa ohjeena on 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**, pysäköintialuetta **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 kulkuyhteyksiä 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 13: Ote yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

13.9.2023

OAS
Lähtökohtia

EN

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

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

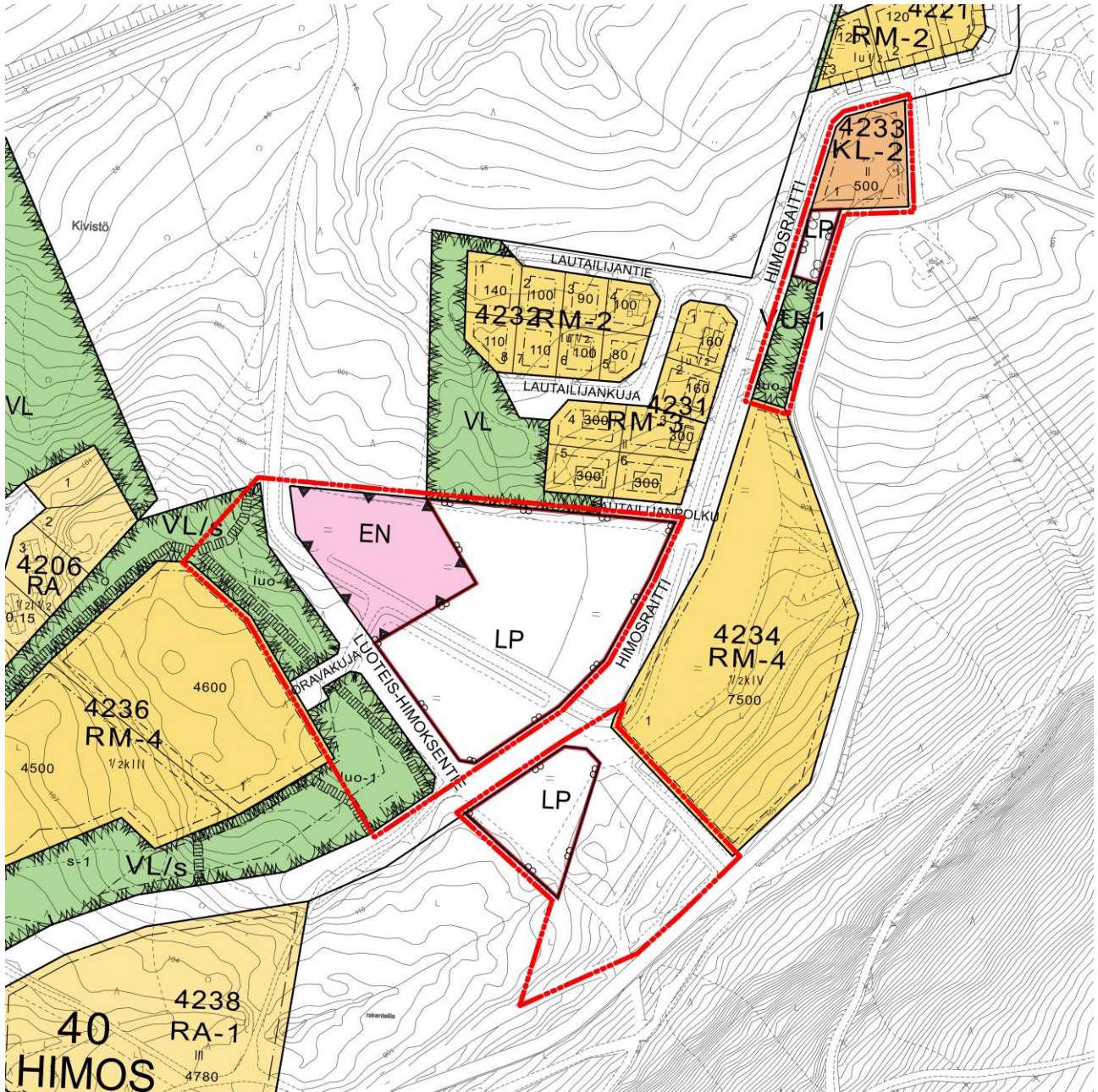
Matkailupalvelujen alue, uusi tai olennaisesti muuttuva..
Alue varataan tehokasta loma-asutusta ja matkailupalveluja varten. Aluetehokkuus
on enintään 0,4. Rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin.



Kuva 14: Himoksen virtuaalimalli, suunnittelualueet kuvan keskellä.

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.




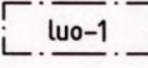
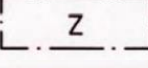



Kuva 15: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueet on rajattu punaisella.

13.9.2023

OAS

Lähtökohtia

	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 autopaikkaa/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;

RM-4	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-m2 ylittävän osan kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi.
-------------	--

Rakennusjärjestys

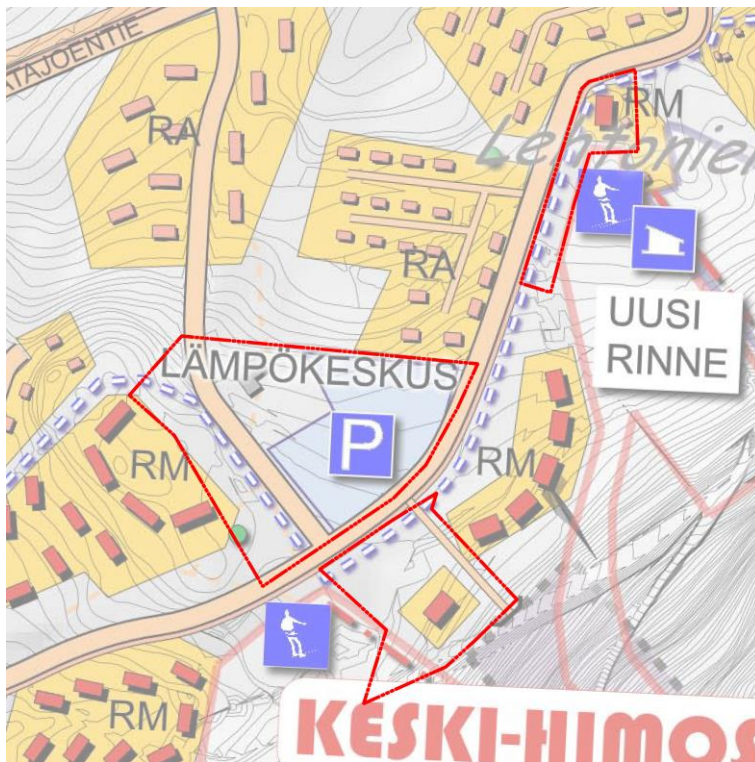
Maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Jämsän kaupungissa noudatettava rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa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

Pohjakartta ja raja-aineisto

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

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Himoksen alueelle on laadittu matkailun kehittämiseen liittyviä yleissuunnitelmia ("Master Plan"), joilla ei ole oikeusvaikutuksia. "Himos-Päijänne 2025" – Master Plan – alueille oli merkitty lämpökeskus, paikoitusalueita ja matkailurakennuksia.



Kuva 16: Ote Himos-Päijänne 2025 - Master Planista.

VUOROVAIKUTUS

Osalliset

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

Maanomistajat ja asukkaat

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

Viranomaiset:

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

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

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

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

Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen

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

Vireille tulo

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

Valmisteluvaiheen kuuleminen

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

Ehdotusvaihe

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

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

13.9.2023

OAS
Vuorovaikutus

Hyväksymisvaihe

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

Ilman valituksia kaavamuutos tulee voimaan valitusajan päätyttyä kuulutuksella.

Valitus kaavan hyväksymisestä

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

Viranomaisyhteistyö

Osalliset viranomaiset on lueteltu edellä kohdassa 6.1 Osalliset, sivu 16. Viranomaiset ottavat kantaa suunnitelmiin toimialansa ja tehtäviensä puitteissa.

Neuvottelut

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

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

Prosessin aikana voidaan pitää tarvittaessa viranomaisten kanssa työneuvotteluja.

OAS ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille kommentoitavaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydetään kirjalliset lausunnot:

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

Lausuntoihin annetaan kirjalliset vastineet kaavaselostuksessa / selostuksen liitteeksi laadittavassa vastineraportissa.

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

SELVITYKSET

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

Kaavaselostuksessa esitetään:

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

Mitä selvityksiä on käytettävissä

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

- Maakuntakaavoitusta varten tehdyt selvitykset
- Master Plan
- Voimassa olevia yleiskaavoja varten tehdyt selvitykset (erityisesti hulevesien kokonaissuunnitelma)
- Museoviraston aineistot, RKY 2009¹
- Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali (muinaismuistot ja rakennusperintö)
- Modernin rakennusperinnön inventointi (Keski-Suomen museo, 2014)
- Jämsän seudun rakennemalli (Jämsän kaupunki, 2012)

Mitä uusia selvityksiä tarvitaan

Maisema

Rakentamisen vaikutuksia maisemaan arvioidaan havainnekuvin.

Hulevesi

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

Liikenne

Paikoitus ja liikenteen toimivuus varmistetaan.

¹ RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

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

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan selostuksessa arvioidaan kaavan vaikutuksia:

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

Vaikutusten arviointimenetelmät

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

Osallistuminen vaikutusten arviointiin

Osalliset voivat myös arvioida kaavan vaikutuksia kohdan 6.2 Osallistumismenettelyt, palautteen antaminen (sivu 16) mukaisesti.

KAAVAPROSESSIN ETENEMINEN

Vireilletulo syyskuu 2023

OAS:n laatiminen. Päätös ja kuulutus kaavan vireillepanosta sekä OAS:n nähtäville panosta. OAS viranomaisille tiedoksi. OAS: n riittävyttä voi **kommentoida**. Kaavaluonnoksen valmistelu, perusselvitykset.

Valmisteluvaiheen kuuleminen, syys - lokakuu 2023

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

Kaavaehdotus, jouluku 2023

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

Hyväksymisvaihe, helmikuu 2025

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

Voimaan tulo, maaliskuu 2024

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

TIEDOTTAMINEN

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

LISÄTIEDOT

Jämsän kaupunki

020 638 2000

Paattilantie 2

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

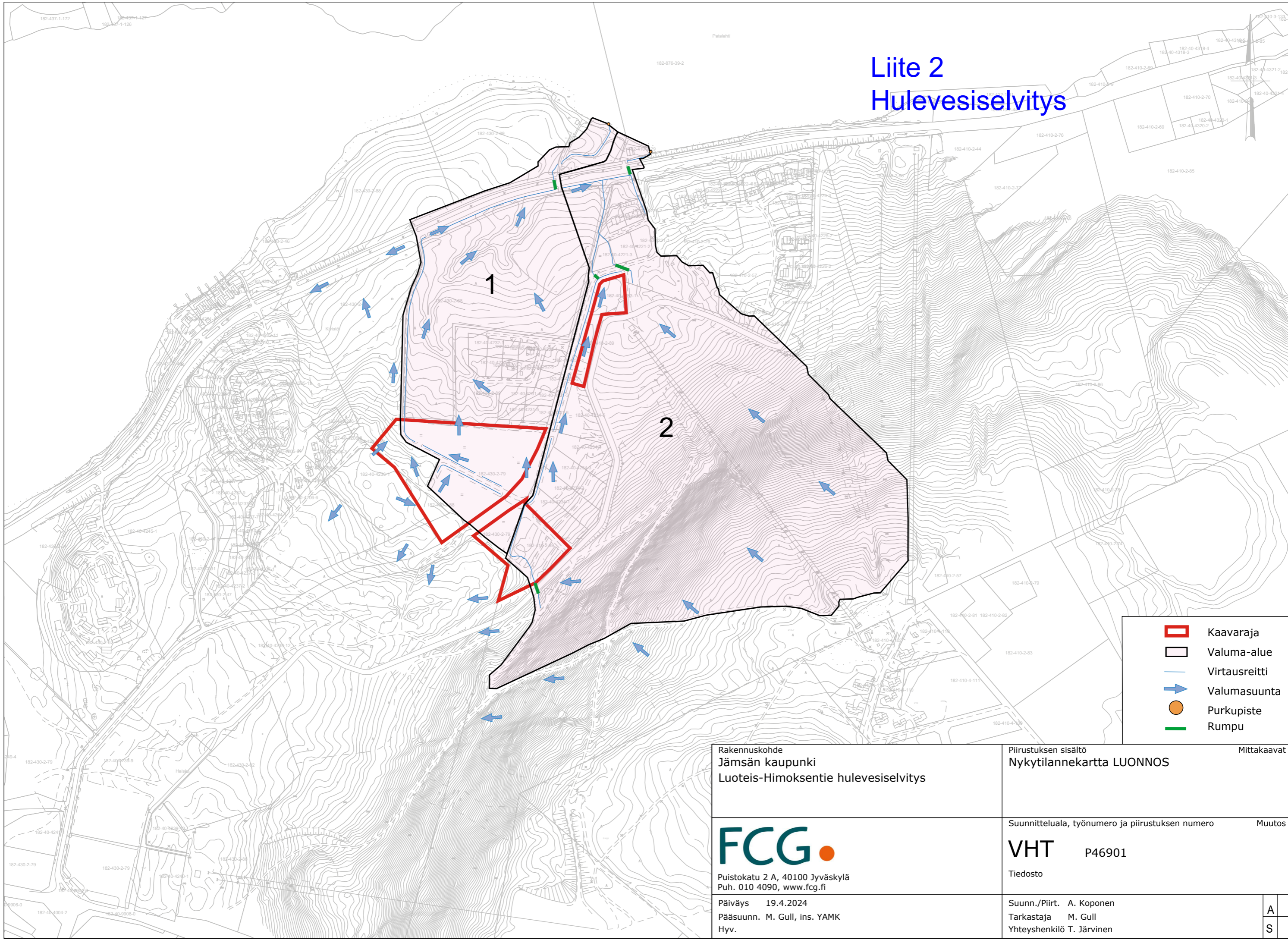
arkkitehti YKS-656

Tuomo Järvinen

040 753 1524

tuomo.jarvinen@fcg.fi

Liite 2 Hulevesiselvitys



Rakennuskohde
Jämsän kaupunki
Luoteis-Himoksentie hulevesiselvitys

Piirustuksen sisältö
Nykytilannekartta LUONNOS
Mittakaavat

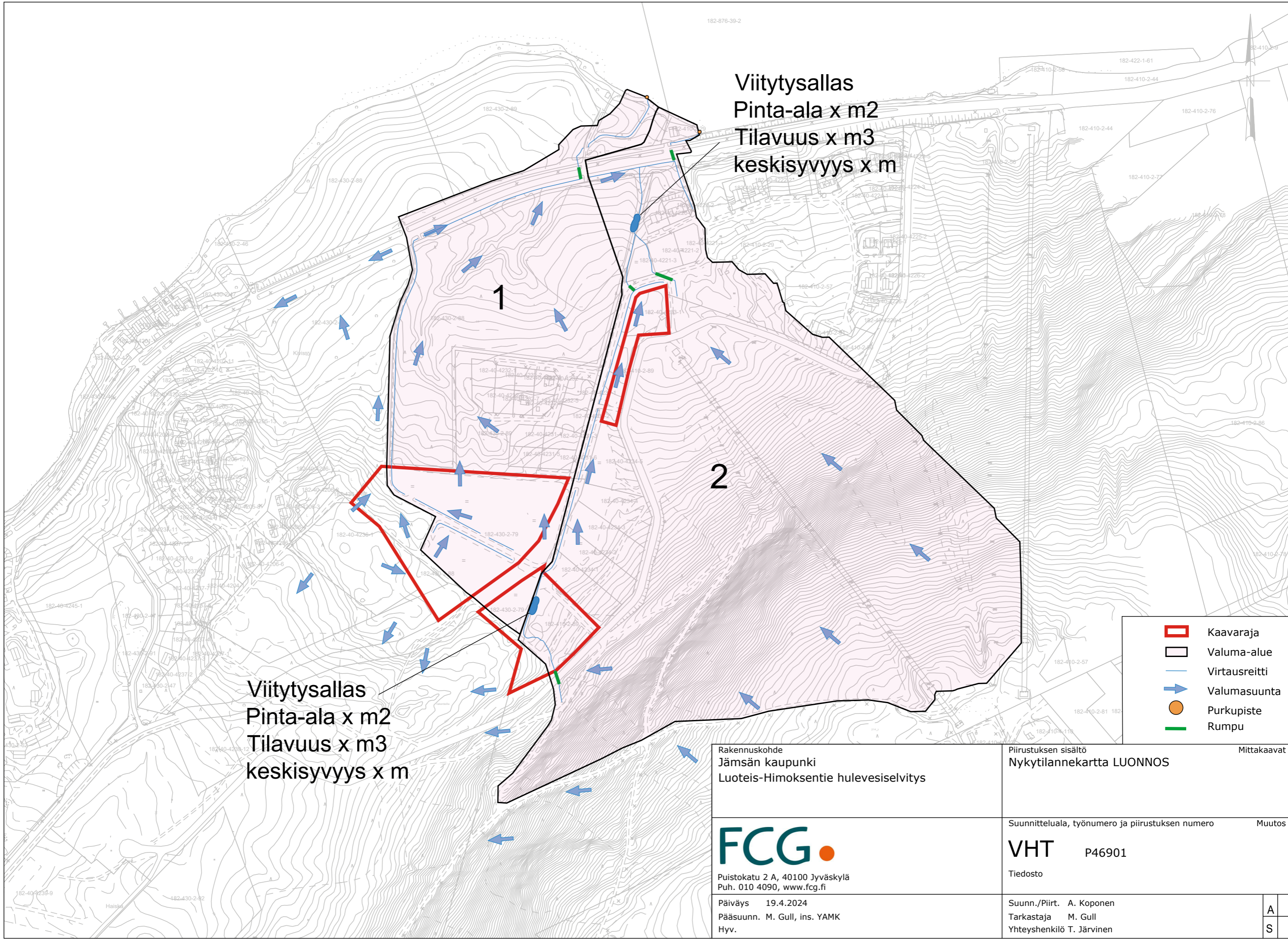
FCG
Puistokatu 2 A, 40100 Jyväskylä
Puh. 010 4090, www.fcg.fi

Suunnittelualue, työnnumero ja piirustuksen numero
Muutos
VHT P46901
Tiedosto

Päiväys 19.4.2024
Pääsuunn. M. Gull, ins. YAMK
Hyv.

Suunn./Piirt. A. Koponen
Tarkastaja M. Gull
Yhteyshenkilö T. Järvinen

A
S



Viitytysallas
Pinta-ala x m2
Tilavuus x m3
keskisyvyys x m

Viitytysallas
Pinta-ala x m2
Tilavuus x m3
keskisyvyys x m

- Kaavaraja
- Valuma-alue
- Virtausreitti
- ➔ Valumasuunta
- Purkupiste
- Rumpu

Rakennuskohde
Jämsän kaupunki
Luoteis-Himoksentie hulevesiselvitys

Piirustuksen sisältö
Nykytilannekartta LUONNOS Mittakaavat

FCG
Puistokatu 2 A, 40100 Jyväskylä
Puh. 010 4090, www.fcg.fi

Päiväys 19.4.2024
Pääsuunn. M. Gull, ins. YAMK
Hyv.

Suunnittelualue, työnnumero ja piirustuksen numero Muutos
VHT P46901

Tiedosto

Suunn./Piirt. A. Koponen A
Tarkastaja M. Gull S
Yhteyshenkilö T. Järvinen