

Himoksen keskusta-alueen OYK valmisteluvaihe, lausunto

Kymp 23.04.2026 § 43
147/10.02.02/2026

Vs. kaupunkiympäristöjohtaja Katja Rissanen p. 040 846 9816

Kaupunkiympäristölautakunnalle on tullut lausuntopyyntö Himoksen keskusta-alueen OYK valmisteluvaiheesta. Lausuntoa on pyydetty 9.4.2026 mennessä, lausunnon antamiselle on pyynnöstä myönnetty lisäaikaa 30.4.2026 asti.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimialaan liittyen Himoksen keskusta-alueenosayleiskaavaa on tarkoituksenmukaista tarkastella erityisesti siitä näkökulmasta, miten hanke vaikuttaa hulevesien hallintaan, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkoistoihin ja jätehuoltoon, sekä minkälaisia kunnallisteknisiä palvelutarpeita ja vaikutuksia hankkeesta aiheutuu.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan muutos mahdollistaa Himoksen keskusta-alueen täydennys- ja tehostamisrakentamisen siten, että alue kehittyy aiempaa tiiviimmäksi ja toiminnallisesti eheämmäksi matkailu- ja palvelukeskukseksi. Kaava perustuu vuonna 2024 valmistuneeseen yleissuunnitelmaan, jonka tavoitteena on keskittää uutta rakentamista erityisesti festivaali-rinteet-akselille sekä ranta-alueiden ja keskeisten mökkikylien yhteyteen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eikä laajenna rakennettua aluetta hajautuneesti ympäröivään maaseutuun.

Suunnittelualue on jo pitkälti asemakaavoitettu ja rakennettu. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu yhteensä 136 765 k-m² rakennusoikeutta, josta on toteutunut noin 37 500 km². Osayleiskaavan muutos ei siten avaa kokonaan uusia rakentamisalueita, vaan mahdollistaa olemassa olevien korttelialueiden tehokkaamman ja tarkoituksenmukaisemman käytön sekä matkailutoiminnan edellyttämän lisärakentamisen. Kaavaratkaisu tukee alueen rakenteellista tiivistymistä erityisesti keskusta-alueella, jossa palvelut, majoitus ja tapahtumatoiminnot kytkeytyvät toisiinsa.

Yhdyskuntarakenteellisesti Himos täydentää Jämsän taajamaverkostoa erikoistuneena matkailuja vapaa-ajan alueena, joka tukeutuu kaupungin keskusta-alueiden palveluihin, työpaikkoihin ja infrastruktuuriin. Alue ei muodosta itsenäistä pysyvän asumisen palvelukeskusta, vaan toimii osana laajempaa verkostomaista rakennetta, jossa pysyvä asutus, loma-asuminen ja matkailupalvelut limittyvät Jämsän muun yhdyskuntarakenteen kanssa. Tämä vahvistaa seudullisesti toimivaa aluerakennetta eikä hajauta yhdyskuntarakennetta uusille alueille.

Kaavan mukainen rakentaminen perustuu pääosin jo rakennettuihin ja kunnallistekniikan piirissä oleviin alueisiin. Uusi rakentaminen voidaan

kytkeä olemassa oleviin vesi- ja viemäriverkostoihin, katuverkkoon sekä energiahuoltoon, mikä parantaa yhdyskuntataloudellista tehokkuutta ja vähentää uusien perusinfrastruktuurien tarvetta. Rakentamisen keskittäminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen tukee myös ilmastotavoitteita ja vähentää liikennetarvetta verrattuna hajautuvaan maankäyttöön.

Kokonaisuutena osayleiskaavan muutos ohjaa rakentamista hallitusti, tiivistäen ja eheyttäen Himoksen keskusta-alueen rakennetta. Samalla se vahvistaa Himoksen asemaa Jämsän yhdyskuntarakennetta täydentävänä matkailukeskuksena, joka tukee kaupungin elinvoimaa ilman, että pysyvän asutuksen ja peruspalvelujen painopiste siirtyy pois keskustaaajamista.

Vaikutukset liikenteeseen

Lisärakentaminen lisää Himoksen keskustan liikennettä selvästi, mutta vaikutukset ovat hallittavissa nykyiseen tie- ja katuverkkoon tukeutuen. Pysäköinnin keskittäminen, kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen ja alueen sisäiset joukkoliikennettä täydentävät ratkaisut (mm. gondolirata) varmistavat, että liikenteen sujuvuus ja turvallisuus säilyvät myös osayleiskaavan toteutuessa.

Uusia suuria tieinvestointeja ei tarvita, mutta useat liittymä-, katu- ja kevyen liikenteen investoinnit ovat välttämättömiä kaavan tavoitteiden toteuttamiseksi.

Osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen (matkailupalvelut, tapahtuma-alueet, keskustaalueen palvelut ja pysäköintilaitokset) lisää alueen liikennemääriä merkittävästi erityisesti vilkkaimpina matkailusesonkeina. Liikenne-ennusteen mukaan vuoteen 2050 mennessä keskeisten katujen ja maanteiden liikenne kasvaa huomattavasti, erityisesti:

- Säyrylänsalmentielle noin 2 600 → 5 710 ajon. /vrk
- Länsi-Himoksentielle noin 1 850 → 4 630 ajon. /vrk
- Himosraitilla noin 150 → 1 420 ajon. /vrk (talvikauden mitoitustilanne, maksimitoteutuminen)

Kasvu kohdistuu pääosin jo nykyisin käytössä oleville pääyhteyksille, erityisesti Säyrylänsalmentien ja valtatie 9 eritasoliittymän kautta. Liikenne suuntautuu myös Säyryläntielle ja edelleen Jämsän keskustan suuntaan. Selvityksen mukaan nykyiset pääväylät ja kiertoliittymäjärjestelyt pystyvät kuitenkin palvelemaan myös osayleiskaavan toteutumisen jälkeistä liikennemäärää, eikä koko verkkoa koskevia kapasiteettiongelmia ole odotettavissa.

Tapahtumien aikana (jopa 40 000 kävijää / 3 vrk) liikenne kuormittuu hetkellisesti erittäin voimakkaasti. Näihin tilanteisiin varaudutaan jatkossakin erillisillä liikenteenohjaus- ja poikkeusjärjestelyillä, kuten nykyisinkin tehdään

Vaikutukset pysäköintiin

Osayleiskaavassa esitetään useita uusia ja laajennettavia pysäköintialueita sekä jopa viisi pysäköintilaitosta (200–400 autopaikkaa / kohde), jotka sijoittuvat erityisesti keskustakortteleihin, tapahtuma-alueen yhteyteen ja matkailupalvelujen alueille.

Ratkaisulla keskitetään pysäköintiä, vähennetään hajapysäköinnin aiheuttamaa liikenteellistä häiriötä, ja parannetaan tapahtumien ja sesonkien aikaisen liikenteen hallittavuutta.

Suurimmat pysäköintialueet kytketään katuverkkoon pääosin alemman katuverkon kautta, mikä vähentää häiriöitä päätieverkolla. Tapahtuma-alueen eteläpuolella osa pysäköinnistä liittyy suoraan Säyryläntiehen, mikä edellyttää jatkosuunnittelussa liittymien tarkkaa mitoitus.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Nykytilanteessa selvitysalueella on tapahtunut vuosina 2020–2024 vain yhdeksän poliisin tietoon tullutta onnettomuutta, eikä niissä ole ollut henkilövahinkoja. Yksi jalankulkijaonnettomuus on tapahtunut Himos Centerin edustan suojatiellä. Lisärakentaminen ja kasvavat liikennemäärät lisäävät erityisesti jalankulun ja ajoneuvoliikenteen kohtaamisia ja sisäisen katuverkon kuormitusta.

Osayleiskaavassa esitetään näihin kohdistuvia merkittäviä turvallisuutta parantavia ratkaisuja, kuten ylikulku Säyryläntien kohdalle, uusi jalankulun ja pyöräilyn väylä Himosraitin ja Länsi-Himoksentien suuntaisesti, ja alueen sisäisiä yhteyksiä tukeva gondolirata, joka vähentää tarvetta käyttää autoa rinteiden ja palvelualueiden välillä

Näillä toimenpiteillä liikenneturvallisuus paranee nykytilanteeseen verrattuna, vaikka ajoneuvoliikenne lisääntyy.

Vaikutus liikenneinvestointeihin

Osayleiskaavan toteutuminen ei edellytä suuria uusia pääväyläinvestointeja, mutta se edellyttää useita kohdennettuja liikenneverkon kehittämistoimia, kuten uusien liittymien rakentamista, olemassa olevien liittymien parantamista Länsi-Himoksentien kiertoliittymän ympäristössä, jalankulun ja pyöräilyn ylikulun toteuttamista tapahtuma-alueelle, uusien jalankulku- ja pyöräteiden rakentamista palvelualueille, sekä pysäköintialueiden ja -laitosten liikennejärjestelyjen toteuttamista. Liikenneverkon yksityiskohtainen mitoitus ja investointien ajoitus ratkaistaan jatkossa asemakaavoituksen ja katusuunnittelun yhteydessä, mutta osayleiskaava luo näille riittävät tilavaraukset ja toiminnallisen rungon.

Hulevesien käsittely

Osayleiskaavan muutoksen seurauksena pintavalunta valuma-alueilta kasvaa täydennysrakentamisesta johtuvan heikentyneen pinnanläpäisevyyden vuoksi. Lisääntynyt pintavalunta saadaan kompensoitua viivytyrakenteiden toteuttamisella. Aluetta koskevassa hulevesiselvityksessä on laadittu alustavat mitoitukset viivytyrakenteille.

Hulevesien käsittely koskevat yleismääräykset:

- Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma, jossa huomioidaan myös rakentamisaikainen hulevesien käsittely.
- Rakentamisaikaiset viivytyjärjestelmät on mahdollisuuksien mukaan rakennettava alueella ennen muuta rakentamista ja rakentamisaikaista hulevesien laatua ja viivytyrakenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava aistinvaraisesti.
- RM-, RV-, LP- ja P-tontit:
Tontilla on viivyttävä hulevesiä 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennettävä 6 h aikana niiden täyttymisestä.
- VL- ja VU-2-alueet:
Alueelle voi rakentaa hulevesien viivytyrakenteita. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 6 h kuluessa täyttymisestään ja tulvatilanteessa hulevedet on pystyttävä ohjaamaan nykyisiin ojiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto:

1. Hulevedet ja ympäristövaikutukset

Osayleiskaavassa on tunnistettu hulevesien hallinnan merkitys, ja sitä varten on laadittu erillinen hulevesiselvitys. Alueen korkeuserot asettavat erityisvaatimuksia valumavesien hallinnalle. Jatkosuunnittelussa ja asemakaavoituksessa on varmistettava hulevesien hallintarakenteiden riittävyys sekä tulvariskin minimoimiseksi, että vesistöjen, erityisesti Patalahden ja Kuolemajärven, veden laadun turvaamiseksi.

2. Liikenneväylät ja saavutettavuus, reitistöt

Suunnittelualue tukeutuu valtatiehen 9 ja kahteen keskeiseen maantiehen (Patajoentie ja Säyryläntie). Alueen sisäisen liikennejärjestelmän kehittämistä pidetään tärkeänä. Kevyen liikenteen reittien kehittäminen on keskeistä alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta. Väyläverkoston kapasiteetti ja reitistöjen yhtenäisyys on varmistettava asemakaavoituksen yhteydessä.

3. Vesihuolto

Alueen matkailun kasvu ja rakentamisen tehostaminen edellyttävät vesihuoltoverkoston kapasiteetin varmistamista. Uusi rakentaminen tulee liittää keskitetyn kunnallistekniikan verkostoihin. Kaavatyön taustalla on käytetty aikaisempia vesihuollon yleissuunnitelmia ja tarkasteluja, jotka on päivitettävä vastaamaan uutta mitoitus- ja rakennusoikeuden lisääntymisestä veloitetaan lisäliittymismaksu vesilaitoksen taksan mukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Olemassa olevat vesihuoltolinjat on huomioitava asemakaavoituksessa. Mm. Säyrylänsalmentien koillispuolella veden päälle suunnitellun rakentamisen alueella sijaitsee vesihuoltolinjoja.

4. Pysäköinti

Pysäköinnin lisääminen ja sen toimivuus on yksi kaavamuutoksen keskeisistä tavoitteista. Erityisesti suurten tapahtumien aikana pysäköinnin ohjaus ja kapasiteetti ovat kriittisiä tekijöitä. Kaava mahdollistaa pysäköintialueiden tehostamisen ja sijoittamisen tarkoituksenmukaisesti palveluiden läheisyyteen.

Rakennusoikeuden lisääminen ja maankäytön tehostaminen erityisesti keskeisillä mökkikylien korttelialueilla (RA- ja RM-alueet) luovat merkittävän haasteen tonttien sisäiselle pysäköinnille.

Rakennusoikeutta lisättäessä on asemakaavamääräyksissä varmistettava riittävä määrä autopaikkoja suhteessa vuodepaikkoihin. Mikäli tontin pinta-ala ei salli kaikkien paikkojen sijoittamista pihapiiriin, on lisärakentamisen edellytyksenä oltava osoitettu paikka yhteiskäyttöisiltä pysäköintialueilta (LP-alueet).

Kaava mahdollistaa keskitetyt pysäköintialueet. Näiden alueiden sijainti ja riittävyys on mitoitettava siten, että ne palvelevat tehokkaasti niitä tontteja, joiden oma tilankäyttö on maksimoitu rakentamisella.

Jotta pelastusajoneuvojen kulku ja talvikunnossapito turvataan, kapeilla tonttikaduilla ei voida sallia hallitsematonta kadunvarsipysäköintiä.

Rakennusoikeuden nostaminen ei saa johtaa alueen liikenteelliseen tukkeutumiseen tai viihtyisyyden heikkenemiseen.

Osayleiskaavasta ei ole huomioitu Länsi-Himoksentien eteläpuolelle tunneleiden kohdalle v. 2025 toteutettua LP-aluetta.

5. Jätehuolto

Jätehuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen on osa yleiskaavan sisältövaatimuksia. Osallisten verkkokyselyssä korostui tarve jätteiden lajittelun ja kierrätyksen parantamiseen.

Kunnalla on järjestämisvastuu asuin- ja vapaa-ajan kiinteistöjen sekä kunnan hallinto- ja palvelukiinteistöjen yhdyskuntajätehuollosta. Himoksen asemakaava-alueella jätehuolto on järjestetty kunnan toimesta valtuuston päätökseen perustuen. Alle viiden huoneiston kiinteistöt käyttävät kunnan järjestämiä keräyspisteitä. Vähintään viiden huoneiston kiinteistöissä kiinteistön omistaja vastaa jäteastioiden hankinnasta, mutta jätteenkuljetus kuuluu kunnan järjestämään jätehuoltoon. Jätehuoltomääräykset edellyttävät riittäviä ja toimivia tilavarauksia jätehuollolle. Himoksen alueella nykyinen infrastruktuuri ei kaikilta osin vastaa kasvaneen käyttöasteen aiheuttamaa kuormitusta. Keräyspisteiden kapasiteetti ja tilat ovat paikoin riittämättömät. Jätehuollon kapasiteetti ja tilavaraukset on välttämätöntä mitoittaa ja varata vastaamaan alueen todellista käyttöä.

Asemakaavoituksen yhteydessä on esim. maankäytösopimuksin sovittava, miten maanomistaja osallistuu kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin tai esimerkiksi pysäköintilaitosten rakentamiseen.

Toimivalta, johon päätös perustuu: Hallintosääntö 31§, kohta 11

Ehdotus

Vs. kaupunkiympäristöjohtaja Katja Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa Himoksen keskusta-alueen OYK:sta valmistelutekstin mukaisen lausunnon.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.