



JÄMSÄN KAUPUNKI

Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutos ja laajennus

- ASEMAKAAVA-MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**
- AO** ERILLISPENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. OLEMASSA OLEVA / UUSI. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksisuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 km². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m², mikäli rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Alueelle saa sijoittaa mittakaavansa ja ympäristövaikutuksensa puolesta alueelle soveltuvaa palvelu- ja einkoitoimintaa.
 - AO** ERILLISPENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. OLEMASSA OLEVA / UUSI. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksisuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 km². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m², mikäli rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Alueelle saa sijoittaa mittakaavansa ja ympäristövaikutuksensa puolesta alueelle soveltuvaa palvelu- ja einkoitoimintaa.
 - ARA** UUSI YMPÄRIVUOTOISEN TAI LOMA-ASUMISEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa ympärivuotoista asumista tai loma-asumista. Alue sijoitusta on sallittu yli 45 dB päivätyöajon ylittävälle laskennalliselle tiemäärittelylle. Loma-asumista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon liikennelunorturinta rakennusten sijoittelussa sekä rakenteissa.
 - AO-1** ERILLISPENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE RANTA-ALUEELLA. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksisuntoisen, enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten kerrosala saa olla yhteensä enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 400 km². Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m², mikäli rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m².
 - AM** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta tai sen liitännäiseinkenoja palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksisuntoista asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakennuspaikan asuin- ja majoituskerrosala saa olla enintään 600 km².
 - AM-1** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE. Rakennuspaikalle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta tai sen liitännäiseinkenoja palvelevia rakennuksia. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksisuntoista asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakennuspaikan asuin- ja majoituskerrosala saa olla enintään 800 km².
 - KL** UUSI LIIKERAKENNUSTEN ALUE. Alue on tarkoitettu liikennehakuisille työpaikka- ja palvelutoiminnolle, ei kuitenkaan vähittäiskaupan suuryksiköille. Alueen toteuttaminen tulee perustua asemaakaavan.
 - TP** TYÖPAIKKA-ALUE. Alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työpaikatoimintaa. Alueelle ei ole mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Teollisuus- ja varastorakennuksille osoitettaville alueille on kuitenkin mahdollista sijoittaa niiden pääkäyttötarkoituksen liittyviä myymälä-, toimisto- ja terminaalioloja. Alueen kokuus 0,5. Työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää valtatie 9 liittymäjärjestelyjen parannusten toteuttamista.
 - V** VIRKISTYSALUE. Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiintä muinaisjäännos. M- ja MA-alueilla suunniteltaessa kaavan käyttötarkoituksimerkinän sallimaa rakentamista, on huomioitava seivästyminen ja muinaisjäännosalueen laajuus ennen rakennusluvnan myöntämistä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen (alueellinen vastuuseen Keski-Suomen museo) lausunto.
 - VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alueelle saa toteuttaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia enintään 150 k-m².
 - RA/AO** LOMA-ASUNTOALUE / ERILLISPENTALOJEN ALUE. Alue on tarkoitettu loma-asumiseen tai erillispentaloasumiseen. Tämän määräyksen lisäksi rakennuspaikalla noudatetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä määriteltävän käyttötarkoituksen mukaisia kaavamääräyksiä RA tai AO. Merkinnällä osoitettavilla alueille käyttötarkoituksen muutokset loma-asunosta vakituiseksi asuinrakennukseksi ovat mahdollisia, mikäli mikäli voimassa olevan rakennusjärjestyksen vaatimukset vakitukselle asuinrakennuspaikalle täyttyvät.
 - RA** LOMA-ASUNTOALUE. Alue varataan loma-asutusta varten. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksi kerroksisen loma-asunon sekä sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m².
 - R** LOMA-ASUNTOALUE, OLEMASSA OLEVA / UUSI. Alueelle sijoituvat loma-asumista palvelevat alueet on tarkoitettu toteuttaa asemaakaan perusteella. Asemaakaavotuksen yhteydessä on huolehdittava maisemakuvan säilymisen kannalta riittävien viheralueiden ja -yhteyksien säilymisestä sekä siitä, että rakenne sopeutuu hyvin ympäröivä maisemaan ja maastonmuotoihin.
 - LV** VENESATAMA/VENEVALKAMA.
 - EO** MAA-AINESTEN OTTOALUE.
 - M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Merkinnällä osoitetaan pääasassa tavanomaa- ja metsätalousoalueita. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakentamisen. Rakennusten tulee sijoitustensa, kooltaan, materiaallestaan ja ulkomuodoltaan sopeutua ympäristönsä.
 - MA** MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Maatalouteen liittyvä rakentaminen on sijoitettava siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.
 - W** VESIALUE.
 - ma** MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE. Alue on maankunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Alue pidetään maisemalliset arvot turvaavassa käytössä. Alueella rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava sen erityisten arvojen säilymisestä. Toimenpiteet tulee sopeuttaa maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Rakennusten, rakennelmien ja meluesteiden rakentaminen sekä metsänkäsitteilytoimenpiteet on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunistaa maisemakuvaa.
 - ge** ARVOKAS GEOLOGINEN MUODOSTUMA.
 - ykk** YHDISTIE / KOKOAJAKATU.
 - merkittävasti parannettava maantie** Maankäytön suunnittelussa on varauduttava valtatieen kehittämiseen sekä mahdollisiin uusiin ja parannettaviin eritaso- ja liittymäjärjestelyihin. Tien parantaminen vaatii yksityistieilmiöiden poistamista ja uudelleen järjestelyä.

PP PYÖRÄILYN YHTEISTARVE.

ERITASOLIITTYMÄ.

MELUALUE Merkinnällä on osoitettu ne alueet, joiden laskennallinen melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä valtioneuvoston meluntorjuntatien nojalla antamassaan päätöksessä annettujen melutaso ohjeavot. Merkintä osoittaa alueen, jolla melutaso ylittää sallitun päivämelen ohjeavon (55 dB). Suunniteltaessa rakentamista lähelle melualueita, tulee esimeluntorjunta ottaa huomioon julkisivun rakenteellisissa ratkaisuissa ja ulkoseinälunorturinta rakennusten sijoittelussa.

OHJEELLINEN TAI VAHTEHTOINEN TIELINJAUS.

JALANKULKUREITTI.

OHJEELLINEN ULKOILUREITTI.

tr ALUE, JOTA KOSKEE TOIMENPIDEN RAJOITUS. Katuyhteyden avaaminen ajoneuvoliikenteelle Lehtelänkatua ja Honkarantien välillä on mahdollista, kun valtatie 9 liittymäjärjestelyt ovat sellaisella tasolla, että se mahdollistaa katuyhteyden avamisesta syntyvän liikenneuutoksen kasvun valtatieen liittymässä. Yhteyden avaaminen edellyttää liikenteen ohjaamista valtatie 9 eritasoliittymien kautta sekä tasoliittymien poistoa.

sr-1/4 SEUDULLISESTI KULTTUURIHISTORIALISESTI ARVOKAS KOHDE. Kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta tai rakennusta koskevia suunnitelmia ja toimenpiteitä tulee turvata rakennetun kulttuuriperinnön kokonaisuuden säilyminen ja varmistaa sen ominaispiirteiden säilyminen. Rakennuksissa tai rakennelmissa suoritettavat muutokset ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman rakennusmuotonsa, historian jai tai taajamakuuvan kannalta merkittävät luonne säilyy. Kohdetta tai aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

sr-2/10 PAIKALLISESTI KULTTUURIHISTORIALISESTI ARVOKAS RAKENNUS TAI RAKENNUSRYHMÄ. Aluetta tai kohdetta koskevat toimenpiteet tai suunnitelmat tulee olla kokonaisuuden säilyttämissä turvaava. Rakennuksissa suoritettavat muutokset ja korjaustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaloudellisesti jai tai taajamakuuvan kannalta merkittävät luonne säilyy. Mahdollinen uudisrakentaminen on sovitettava huolella kulttuuriperinnön ominaispiirteisiin. Kohdetta tai aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

luo-1 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALLA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajiin lisääntymis- ja leviäyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen luonnonsuojelun (9/2023) 78 §:n perusteella kiellettyä.

luo-2 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALLA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE. Alueella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 §:n määrittelemän mukainen vesiluontotyyppi, jonka luonnontilan vaarantaminen on kiellettyä.

sm-1 MUINAISJÄÄNNÖSKOHDE / ALUE. Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiintä muinaisjäännos. M- ja MA-alueilla suunniteltaessa kaavan käyttötarkoituksimerkinän sallimaa rakentamista, on huomioitava seivästyminen ja muinaisjäännosalueen laajuus ennen rakennusluvnan myöntämistä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydyttävä museoviranomaisen (alueellinen vastuuseen Keski-Suomen museo) lausunto.

sm-5 Kohteen merkintään liittyvä numero viittaa kohdelehteluon.

sm-1	Puukilla	asuinpaikat	182010059
sm-2	Hietämäki	asuinpaikat	182010065
sm-3	Patajoki 1	asuinpaikat	1000007367
sm-4	Patajoki 2	asuinpaikat	1000007368
sm-5	Kontuvuori	hällisäuta	1000059164

ark MUU KULTTUURIPERINTÖKOHD. Alueella olevat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmit kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseen (Keski-Suomen museo) kanssa.

ark ylijää historiallinen asuinpaikka 1000028082

▲ Olemassa oleva sauna.

■ Rakennuspaikka ranta-alueella.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tämä yleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain 42 §:n tarkoitamana oikeusvaltuutetuna yleiskaavana. Koko kaava-alue on suunnittelutarvealueella lukuunottamatta olemassa olevia RA-alueita. Suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavomaisia (lupamennetyksi) laajempaa harkintaa (Alueidenkäyttölaki 16 §). Rakennuskohteen sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueelle on erikseen säädetty rakentamislainsa (Rakl. 45 § ja 46 §).

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua maalliseen, materiaaliinsa, mittakaavaan ja värtäykseltään ympäristön olosuhteisiin. Rakennettaessa avoimen maiseman tai rantaympäristöille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeuteen, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värtäykseen.

Rakentamisessa on mahdollisuus mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus sekä sästettävä arvokkaita kasvillisuuden reuna-tyhjiä. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Laadittaessa asemaakaavaa tai suunniteltaessa meluherkkää rakentamista liikenneväylän tai muun meluallheen luntunan on selvitettävä melutaso ja osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Uudisrakentamisen lisäksi olemassa olevia rakennuksia korjattaessa ja laajennettaessa tulee ottaa huomioon melutaso ohjeavot.

Ranta-alueilla tulee noudattaa ranta-alueita koskevia hyvän metsänhoidon suosituksia. Rakennuspaikkojen vesi-, jätevesi- ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomismääräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistöön eikä pohjaveden pilaantumisoireita.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Kaupunginhallitus	
Ehdotus nähtävillä	14.11.-14.12.2025
Luonnos nähtävillä	11.4.-11.5.2025
Vireilletulo	23.9.2021

JÄMSÄN KAUPUNKI	Mittakaava	1:10 000
Himoksen Patalahden pohjoispuoleisen alueen osayleiskaavojen muutos ja laajennus	Suunnittelualue, työnumero ja piirustuksen numero	

FCG FCG Rakennettu Ympäristö Oy
Pustokatu 2, A Pt. 3B3,
40102 Jyväskylä
Puh. 0104090
www.fcg.fi

YSK P50523

Päiväys 17.4.2026
Pääsuunnittelija Arto Sipinen, Ins. YAMK, YKS-707
Piirtäjä Jari Alatalo
Yhteyshenkilö Arto Sipinen

