

JÄMIJÄRVEN KUNTA



# JÄMIN KESKUSALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMA- KAAVAN MUUTOS KOSKIEN KORTTELIA 301

(MUODOSTUU KORTTELIT 301-305)



KUNNAN KAAVATUNNUS 181AKA112

21.10.2013

Suunnittelutalo S. Anttila Oy

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21. päivänä lokakuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa**

**Asemakaava no: 181AKA112**

Alueen määrittely Asemakaava-alue sijaitsee Jämijärven kunnan Jämin keskusta-alueella. Kaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 301. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Jämin alueen korttelit 301-305. Asemakaavan laajennuksella muodostuu katu- ja LP-alueita.

Kaavan laatija Suunnittelutalo S. Anttila Oy  
Esko Rönttilä, arkkite. SAFA  
PL 36 34801 Virrat  
040 7436 381

## 1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaava-alue sijaitsee Jämijärven kunnan Jämin harjualueella 7 km etäisyydellä kunnan keskustajamasta sen eteläpuolella, lentokentän kiitoratojen tuntumassa, ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitekartta.

## 1.3. KAAVAN TARKOITUS

Jämin keskusalueen asemakaavan muutoksen tarkoituksena on luoda edellytykset Jämin keskusta-alueen matkailupalvelu- ja liikuntarakentamisen hallitulle kehitymiselle. Kaavalla ohjataan rakentamisen sijoittumista ja rakentamistapaa voimassa olevaa kaavaa yksityiskohtaisemmin.

# 2. TIIVISTELMÄ

## 2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavan laatiminen tuli ajankohtaiseksi 2009, kun todettiin, että nykyinen yleispiirteinen asemakaava ei enää palvele varsin pitkälle ja käytöltään monipuoliseksi rakentuneen alueen jatkorakentamista ja -kehittämistä.

Tuolloinen aluearkkitehti Ilmari Mattila laati kaavan vireille saamiseksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka oli kunnanhallituksen päätöksen 1.6.2009 perusteella yleisesti nähtävillä 20.8.-18.9.2009. Samanaikaisesti oli nähtävillä osayleiskaavamuutoksen luonnos. Alustavia asemakaavahahmotelmia laadittiin yleiskaavatyön etenemisen tahtiin.

Kunnanhallitus hyväksyi 14.2.2012 kaavan laatijaksi tarjouksen perusteella Suunnittelutalo S. Anttila Oy:n Virroilta ja päätti, että Sormilan- ja Jäminteiden

risteykseen lisätään RM-alue ja Sormilantie otetaan mukaan kaava-alueen rajaukseen. Nämä päätökset tehtiin maankäyttö- ja asuntotoimikunnan 2.2.2012 esityksestä.

Tältä pohjalta laadittu asemakaavaluonnos oli nähtävänä 3.10.-1.11.2012. Kaavamutoksesta käytiin viranomaisneuvottelu Porin ELY-keskuksessa 14.5.2013.

Kunnanhallitus päätti 7.10.2013, että luonnos asetetaan saadun palautteen perusteella tehtyihin tarkistuksiin nähtäville kaavaehdotuksena.

### **ASEMAKAAVA**

Asemakaavalla mahdollistetaan jatkossa hallitumpi urheilu- ja matkailupalvelurakentaminen kuin voimassa olevan, hyvin väljän ja yleispiirteisen kaavan perusteella.



kuvan keskiosan rakennukset: etualalla vasemmalta alkaen: hiihtotunneli, Tekninen (1-kerroksinen osa) ja Harrasterakennus, Reima Country –hotelli, Lomahotelli Jämi; sekä jälkimmäisen takana Jämi Areena. Taempana näkyvät uusimmat loma-asunto- ja kokousrakennukset.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. SELVITYS SUUNNITELMA-ALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1. ALUEEN YLEISKUVAUS

Alue sijaitsee Hämeenkankaan harjualueella 7 km Jämijärven keskustan pohjoispuolella. Asemakaava-alueella sijaitsevista rakennuksista vanhimmat ovat Jämin lomahotelli ja harrastustoimintojen käytössä oleva ”tekninen rakennus”. Suunnittelualan keskellä luikerteleva hiihtotunneli on rakennettu kymmenisen vuotta sitten ja Jämi Areena v. 2006.

Jämin rakentaminen on saanut alkunsa vuonna 1935, kun alueelle rakennettiin lentokenttä. Nykyisellään Jämillä on suunnittelualan läheisyydessä kaksikiitoratainen kenttä, joka toimii pääosin kevytilmailun käytössä. Puolustusvoimilla on toimintaa kaava-alueen läheisyydessä.

Jämi on kehittynyt Suomen ensimmäisestä purjelennon koulutuspaikasta monipuoliseksi harrastus- ja lomakohteeksi, jota pyritään edelleen kehittämään monipuolisena erikoisharrastuskeskuksena, joka voisi tarjota elämysmatkailuvaihtoehdon pohjoisen lomakohteille. Hiihto ja suunnistus ovat liikuntalajeina lähitulevaisuuden keskeisiä kehityskohteita.



#### 3.1.2. LUONNONOLOSUHTEET

Alue sijaitsee Hämeenkankaan harjualueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Alueelle on laadittu luontokartoitus. Luonnonolosuhteiden osalta huomioitava kohde on hotellin eteläpuolinen alue, jolla esiintyy hietaneilikkaa. Tämä alue on kaavassa osoitettu suojelualueeksi. Hietaneilikan lisäksi alueella on myös suikeanoidanlukkua (VU) sekä kangasajuruohoa. Koska kaava-alue ei sijaitse Natura-alueella ja koko Jämin alueelle on yleiskaavoituksen yhteydessä laadittu luontokartoitus, ei erillistä Natura- arviota ole tehty.

### 3.1.3. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueen lounaisosassa sijaitsevat vuonna 1941 valmistunut kaksikerroksinen hotellirakennus (Lomahotelli Jämi, ks. kuva edell. sivulla), vuonna 1937 valmistunut ja vuonna 1946 laajennettu osin ½ 2-kerroksinen (Harrasterakennus), osin ½ 1-kerroksinen Tekninen rakennus, jonka huonokuntoisemmassa matalassa osassa on mm. lämpökeskus.

Rakennusten merkitys rakennuskulttuurihistorialliselta kannalta on vähäinen, mutta niillä on merkitystä alueen, kunnan ja puolustusvoimien historian ja pitkäaikaisen ilmailutoiminnan kannalta.

Kivirakenteinen Lomahotelli on rakennettu aiemmin palaneen majoitusrakennuksen paikalle. Rakennuksen alaosa on rapattu vaaleaksi ja yläosa sekä kate ovat tummanruskeata peltiä. Rakennuksen lentokentän puoleista osaa hallitsee koko rakennuksen mittainen terassi. Rakennuksen kunto on hyvä.

Teknisen rakennuksen länsipää on ½ 2-kerroksinen punainen, lautaverhottu puutalo 1940-luvulta. Itäsiipi on ½1-kerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Rakennuksessa on mm. laskuvarjokerhon pakkaamotila, ilmailuperinnehuone sekä kellarikerroksessa itäpuolella harrastetiloja, kuntosali, WC- ja suihkutilat sekä urheiluautoilijoiden tila.

Alueen pohjoisosassa, lähellä Sormusentietä, on v:sta 2002 kiemurrellut hiihtotunneli. Jämin hiihtotunneli valmistui toisena Suomessa, Vuokatin jälkeen. Se on 8 metrin levyinen ja pituudeltaan 625 m. Edestakainen hiihtomatka on 1250 m. Tunnelissa kulkevat reunoilla perinteisen tyylin ladut ja keskellä vapaan hiihtotavan urat. Hiihtotunnelin yhteydessä on 900 neliömetrin halliosa, jossa hiihdon kääntöpaikan rinnalla on curlingrata.

Sisäänkäynti on Lumimaailman palveluosan kautta. Palveluosassa on urheiluvälineliike, josta löytyvät myös hiihtovälineiden vuokraamopalvelut.

2006 valmistui alueen eteläiseen länsiosaan, hotellin itäpuolelle Jämin Säätiön omistama tapahtumakeskus Jämi Areena ja samana vuonna 3-kerroksinen, kevyesti alppityylinen Reima Country –hotelli vanhan Lomahotelli Jämin pohjoispuolelle.

Alueen eteläisessä keskiosassa Jämintien varressa on kolme 2-kerroksista, melko uutta rakennusta, joissa on majoitus- ja kokoustiloja.

Alueen kaikissa rakennuksissa on kohtuullisen jyrkkä harjakatto, poikkeuksena loivalla pulpettikatolla varustettu hiihtotunneli. Julkisivuvärit vaihtelevat, mutta tyypillisimmät värit ovat tumma punainen ja valkoinen.

Alue on liitetty kunnalliseen viemäriverkkoon.

### 3.1.4. MAANOMISTUS

Alue siirtyi Puolustusministeriöltä Metsähallitukselle vuoden 2002 alusta.

## 3.2. SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1. KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

#### **Maakuntakaava**

Satakunnan 1. maakuntakaava on vahvistettu 30.11.2011.

Siinä alue on osoitettu

- virkistysalueeksi V3: virkistysaluetta koskevan yleisen rakentamismääräyksen lisäksi sallitaan matkailua palveleva rakentaminen; lisäksi on kaavassa osoitettu sekä lännen että itään suuntautuva matkailun ja virkistystyksen kehittämisen yhteystarve
- merkittäväksi matkailupalvelujen alueeksi RM
- (pääosaltaan) ge1 –alueeksi: arvokas geologinen muodostuma/ maisema ja luonnonvarojen kannalta arvokas harjualue
- osaksi laajempaa mv1-aluetta: merkittävä matkailun ja virkistyskäytön kehittämisalue
- (osittain) lentoliikenteen alueeksi
- osaksi laajaa pohjavesialuetta

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä Jämijärven-Mertojärven luo2-alue on piirretty kaavakartalla alueen koillisreunan tuntumaan ja vastaavasti Natura 2000-verkoston aluerajaus sivuaa alueen eteläosaa.

#### **Yleiskaava**

Vuodesta 2001 käynnissä ollut ja välillä useita vuosia keskeytyksissä ollut osayleiskaavamuuostyö käynnistyi uudelleen 2009. Kaavamuuostus hyväksyttiin 5.11.2012.

Yleiskaavassa suunnittelualue on jokseenkin kokonaan osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi P-1, jolle voidaan sijoittaa lentotoimintaan ja matkailuun liittyviä urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia. Koko alueelle on annettu yhteiset melua ja puolustusvoimien toimintaa alueella koskevat määräykset.

Tekninen rakennus on osoitettu paikallisesti arvokkaaksi suojelluksi rakennukseksi sr-2, jota ei saa purkaa ja jonka kulttuurihistoriallisesi arvokas tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää/ ennallistaa.

Alue on vähäiseltä osaltaan eteläreunalta osoitettu osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU-1.

Aivan koillislaitaa sivuaa ulkoilureitti.

#### **Asemakaava**

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 19.3.2002. Siinä on yli puolet alueesta osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi rakennustehokkuuksilla 0,20 ja 0,25. RM-alueet on sijoitettu yhteen kortteliin alueen lounaisosaan. Ks. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitekartta/ Poistuva asemakaava

#### **Rakennusjärjestys**

Jämijärven kunnan rakennusjärjestys on vuodelta 2002.

### **Tonttijako ja –rekisteri**

Suunnittelualue on valtion kiinteistörekisterialuetta.

### **Päätökset ja suunnitelmat**

Päätös kaavoitukseen ryhtymisestä on tehty kunnanhallituksessa 1.6.2009.

### **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta on laadittu ja hyväksytty 10.12.2001.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Toteutunut rakentamisen määrä on saavuttanut sellaisen asteen, että hallitun kokonaisuuden säilyttämiseksi jatkossakin on syytä laatia asemakaava, jolla rakennettujen ja rakentamattomien alueiden suhde on eritelty aiempaa tarkemmin.

### **4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Suunnittelu käynnistettiin kevätkesällä 2009 osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty Suunnittelu-  
talo Oy:n toimesta 22.3.2012

### **4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1. OSALLISET**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä

#### **4.3.2. VIREILLE TULO**

Vireilletulosta kuulutettiin 20.8.2009 Kankaanpään Seudussa, Pohjois-Satakuntalehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

#### **4.3.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN MENETTELYT**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 20.8.-18.9.2009
- Kaavaluonnos ja tarkistettu OAS nähtävillä:
- Ehdotuksena nähtävillä:

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma liitteenä.

### **VIRANOMAISYHTEISTYÖ**

Kaavan laatimisen eri vaiheissa ollaan tarpeen mukaan yhteistyössä viranomaisten kanssa ja nähtävilläolojen yhteydessä pyydetään lausuntoja. Kaavamuutoksesta käytiin viranomaisneuvottelu Porin ELY-keskuksessa 14.5.2013.

#### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

Tavoitteena on selkeästi osoittaa rakentamattomaksi jäävät ja rakentamiselle tarkoitetut alueet. Rakentamiselle tarkoitetuilla alueilla pyritään tehokkaaseen maankäyttöön, jotta Jämin matkailukeskuksen keskeisen ydinalueen kehittämismahdollisuudet turvataan tulevaisuuteen.

yleiskaavassa on Jämille osoitettu rakentamisen alueita 2000 vuodepaikan tarpeisiin. Tästä johtuen on keskusalueelle tarkoituksenmukaista varata riittävästi rakennusoikeutta tulevaan palvelu- ja hotellirakentamiseen.

Myös Jämin merkittävistä luontoarvoista johtuen rakentaminen pyritään keskitämään suppeille alueille, mikä edellyttää riittäviä rakennusoikeuksia.

##### **4.4.1. LÄHTÖKOHTA-AINEISTON ANTAMAT TAVOITTEET**

###### **KUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET**

Kunnan tavoitteena on turvata alueen toimintojen kehittyminen.

###### **SUUNNITTELUTILANTEESTA JOHDETUT TAVOITTEET**

Maakunta- ja yleiskaava tukevat toimintojen keskittämistä asemakaavan alueelle.

###### **ALUEEN OLOISTA JA OMINAISUUKSISTA JOHDETUT TAVOITTEET**

Alueen maastonmuodot ohjaavat rakentamista harjanteen reuna-alueille, missä rakennukset rajaavat avointa tasannetta ja sopeutuvat maisemaan.

##### **4.4.2. PROSESSIN AIKANA SYNTYNEET TAVOITTEET**

###### **TAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN**

Tavoitteet ja näkemykset ovat tarkentuneet osallisten ja viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.

###### **OSALLISTEN TAVOITTEET**

Osallisten tavoitteita on tullut esille jo aiemmin alueelle laadittujen suunnitelmien kuulemisen yhteydessä. Nämä tavoitteet on pyritty ottamaan huomioon.

###### **ASEMAKAAVAN LAADULLISET TAVOITTEET**

Asemakaavan laadullisena tavoitteena on sopeuttaa rakentaminen maisemaan, luoda toiminnalle hyvät edellytykset ja edesauttaa kestävän kehityksen periaatteiden mukaista rakentamista.

##### **4.4.3. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT**

Asemakaavasta tehtiin luonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joiden välillä oli vähäisiä eroja mm. kortteliin 301 torin koillispuolelle sijoittuvan RM-korttelialueen rakennusoikeuden määrän ja toteutettavan vähimmäismäärän suhteen. Kunnanhallinnossa tehtiin valinta vaihtoehtojen välillä ennen luonnoksen nähtäville asettamista.



#### 4.4.4. SUUNNITTELUVAIHEIDEN KÄSITTELY JA PÄÄTÖKSET

- Kunnanhallitus teki päätöksen kaavan vireilletulokuulutuksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta 1.6.2009.
- Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta teki 23.8.2012 päätöksen kaavaluonnoksen ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville.
- Kaavaluonnos oli nähtävänä 3.10.-1.11.2012. Osallisilta ei saatu mielipiteitä. Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakuntaliitto eivät antaneet lausuntoa. Viranomaislausunnot saatiin Satakunnan museolta, Tykistöprikaatin esikunnalta ja LSSLE:ltä, metsähallitukselta, Jämi-Säätiöltä sekä kunnan tekniseltä lautakunnalta.
- Viranomaisneuvottelu Porin ELY-keskuksessa 14.5.2013
- Maankäyttö- ja asuntotoimikunta esitti 12.9.2013, että kaavaehdotukseen lisätään rullasuksirata, hiihtotunnelin ja Areenan parkkipaikan välinen tiealue merkitään pihakaduksi.
- Kunnanhallitus päätti 7.10.2013, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville edellä mainittujen lisäksi muutamilla muilla tarkistuksilla (ks. vastineet lausuntoihin kohdassa 4.4.5) sekä pyydetään siitä lausunnot

#### 4.4.5. SAADUT LAUSUNNOT, TIIVISTELMÄ

Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot (*vastineet kursiivilla*):

Satakunnan museo 10.12.12:

Museo toteaa, että kaavaselostuksessa on maakunta- ja osayleiskaavojen sisältö esitetty puutteellisesti.

LL-merkintää museo pitää vieraana ja joko käyttötarkoituksimerkintää tulisi muuttaa tai kaavamääräystä tarkentaa. Edelleen museo katsoo, että esitetyt kerrosluvut ovat aivan liian suuria erityisesti tontin 301/8 ja Lomahotellin laajennuksen osalta. Kaavamääräykseen tulisi ehdotusvaiheessa lisätä maisemaan ja oleviin rakennuksiin sopeuttamiseen tähtäävää ohjausta.

*Kaavaselostusta täydennetään maakunta- ja osayleiskaavan osalta ja vastaavasti teknisen rakennuksen ja lomahotellin tietojen osalta. Teknisen rakennuksen suojelumerkintää täydennetään lausunnossa esitettyyn muotoon.*

*Teknisen rakennuksen tontin rakennusoikeutta pienennetään 500 krs-m<sup>2</sup>. Jäljelle jäävä lisärakennusoikeus mahdollistaa rakennuksessa aikanaan olleen lennonjohtotornin palauttamisen.*

*Lomahotellin osalta kerroslukua tarkistetaan niin, että Jämi Areenan suuntaan esitetty laajennusalue osoitetaan 3-kerroksisen sijaan kaksikerroksiselle rakentamiselle.*

*Korttelin 301 tontti 8 on tarkoitettu tulevaisuuden hotellirakentamista varten.*

*Koska Jämin rakennettava ydinalue on hyvin pieni, tulee kaavatonteilla olla riittävät rakennusoikeudet, jotta alueen kehittämismahdollisuudet voidaan turvata. Rakennuksen kerroslukua on arvioitu ja alueesta on laadittu 3D-malli. Ko. rakennuspaikka sijaitsee alueen keskellä, rinteiden reunassa. Kyseisessä kohdassa on taajamakuullisesti ja maisemallisesti mahdollista toteuttaa korkeampi rakennus, joka luo vaihtelua rakennuskantaan ja toimii alueen kiintopisteinä.*

Länsi-Suomen Sotilasläänin esikunta 7.12. ja Tykistörikaati 10.12.2012:  
Osayleiskaavassa esitetyt Puolustusvoimille tärkeät kaavamääräykset tulee lisätä myös asemakaavaan erikseen jokaisen kaavamääräyksen kohdalle lausuntoon tarkemmin kirjatulla sanamuodolla koskien mm. meluhaittoja ja kortteliin 303 tai VU-alueelle on sitovalla määräyksellä varattava riittävän leveä rakentamaton osa tai katualue, jonka kautta Puolustusvoimat voi liikennöidä Jäminharjulle maastokuorma-autolla ym. kalustolla.

*Kaavaan lisätään yleismääräys:*

*Alueen pääkäyttötarkoitus ei saa aiheuttaa haittaa puolustusvoimien toiminnalle alueella. Puolustusvoimien toiminta asettaa alueiden käytön terveellisyyteen, turvallisuuteen ja elinympäristöön liittyviä rajoituksia; alueella oleskelua ja liikumista voidaan tilapäisesti rajoittaa ampuma- ja harjoitustoiminnan aikana. Alueen rakentamis-, maanpinnanmuuttamis- yms. toimenpiteistä tulee ennen toimenpiteeseen ryhtymistä pyytää Puolustusvoimien lausunto.*

*Melumääräystä tarkistetaan seuraavaan muotoon:*

*Rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunoiden ollessa suljettuina ylitä 35 dB LAeq klo 7-22 eikä 30 dB LAeq klo 22-7.*

*Korttelin 303 osalta Areenan rakennusala pienennetään länsipuolelta. Areenan ja Lomahotellin laajennuksen väliin osoitetaan kaavassa ajoyhteys harjun suuntaan ja vastaava yhteys myös viereiselle VU-alueelle.*

Metsähallitus 20.11.2012:

Kaavaselostuksen kappaleeseen 3.1.2 tulisi lisätä, että hietaneilikan lisäksi alueella on myös suikeanoidanlukkoa (VU) sekä kangasajuruohoa. S-1 –merkintä on hyvä ko. uhanalaisen tai harvinaisen paahdelajiston esiintymisalueella. Rakennusalueet on kaavassa hyvin keskitetty olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin alueen sisäistä autoliikennettä voidaan vähentää. *Kaavaselostukseen lisätään esitetty maininta suikeanoidanlukosta ja kangasajuruohosta.*

Jämi-säätiö 18.10.2012:

Ei huomauttamista

Tekninen lautakunta 30.10.2012:

Lautakunta esittää, että korttelien 303 ja 304 väliin tulee kaavaehdotusvaiheessa osoittaa riittävän leveä huoltoajoyhteys puolustusvoimien käyttöä varten. *Korttelissa 303 pienennetään Areenan rakennusala länsireunaltaan. Areenan ja lomahotellin laajennuksen väliin osoitetaan ajoyhteys, samoin VU-alueelle.*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. YLEISPERUSTELU JA -KUVAUS

Jämin keskeinen, nyt kaavassa oleva alue on jo useita vuosikymmeniä toiminut matkailun, liikunnan ja harrastustoiminnan keskuksena. Tämä luo hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi.

Alueen kaavoituksella määritellään tietyt linjaukset alueen rakentamiselle ja mahdollistetaan alueen kehittämistavoitteiden saavuttaminen. Kaavalla mahdollistetaan hotellin laajentaminen, uusien lomamökkien rakentaminen ja muiden alueen kehittämisen kannalta tärkeiden palvelurakennusten rakentaminen.

Kaava on laadittu siten ettei se rajoita puolustusvoimien toimintaa lähialueilla eikä rajoita liikkumista ja yhteyksien ylläpitoa lähialueen eri toimipaikkojen välillä.

### 5.1.1. MITOITUS

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 13,5 ha ja kokonaisrakennusoikeus on runsaat 53 000 k-m<sup>2</sup>, missä on n. 16 000 m<sup>2</sup> lisäystä voimassa olevan kaavan mukaiseen.

Rakentamisen tiivistämistavoitteesta on seurannut, että aluete-hokkuus on 0,39.

RM-alueiden osuus on kasvanut 21 300 k-m<sup>2</sup>:stä 40 400:aan. Toisaalta YU-alue on supistunut sekä pinta-alallisesti että rakennusoikeudeltaan: voimassa olevan kaavan YU-1 ja YU-2 -aluevarauksien rakennusoikeus, yhteensä 15 500 k-m<sup>2</sup>, on supistunut alle puoleen eli 7000 k-m<sup>2</sup>:iin. Uusina aluetyypeinä on lisäksi VU-1 -alueelle osoitettu rakennusoikeutta 3463 m<sup>2</sup> ja LL-alueelle (lentokenttäalue) 1800 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan laajennusosalle, 1, 18 ha, muodostuu katu- ja LP- aluetta.

### 5.1.2. PALVELUT

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee seuraavia palveluita:

- Hotelli, jossa on kaksi ravintolaa
- Hiihtotunneli
- Jämi Areena
- Välittömässä läheisyydessä on 2-kiitoratainen lentokenttä
- Laskettelurinne 1 km etäisyydellä
- Perhepuisto noin 0,5km etäisyydellä
- Kaava-alue rajoittuu leirintäalueeseen
- rullahiihtorata
- kokoustiloja
- ilmailuperinnehuone

### 5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Tavoitteena on ollut rakentamisen ohjaaminen rajoitetulle alueelle, joka on viemäröinnin piirissä, jolloin voidaan vähentää ympäristöön kohdistuvia haittoja. Myös ympäristöön sopeutuvat rakennuskorkeudet ja rakentamisen sijoittaminen maisemallisista syistä harjutasanteen reunoille ovat olleet laadullisia tavoitteita.

Kaava on toteutettu asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

## 5.3. ALUEVARAUKSET

### 5.3.1. KORTTELIALUEET

Merkinnällä RM on osoitettu Jämin keskeinen matkailupalvelujen rakentamisalue. Alueelle saa rakentaa tontista riippuen 2- 4-kerroksisia rakennuksia, osaan näistä lisäksi alapuolinen ”puolikaskerros”. 3-kerroksisia rakennuksia voi rakentaa hiihto tunnelin pohjoispuoliseen, vielä rakentamattomaan rinnemaastoon. Teknisen rakennuksen ja uudempien majoitusrakennusten väliin rinteeseen on osoitettu varaus korkeimmalle, ½ 4-kerroksiselle rakentamiselle, millä varaudutaan mahdolliseen hotellimajoituskapasiteetin lisäystarpeeseen tulevaisuudessa. Korttelissa 303 on Lomahotellin puoleiselle rakennusalueelle sallittu kerroskorkeudeksi 3 ja itäpuoliselle laajennusvaraukselle 2. Kaikkiaan RM-alueille on annettu rakennusoikeutta 40 400 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0,8.

Merkinnällä RM-2 on osoitettu matkailupalvelujen käyttöön mökkimajoituksen korttelialue. Alueelle saa rakentaa maksimissaan 2-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi voi kellarikerrokseen sijoittaa tilaa puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. RM-2 –alueen kullekin 6 tontille on osoitettu 350 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, voimassa olevan kaavan 300:n sijaan. Toisaalta nykyisen kaavan erillinen 50 neliön rakennusala talousrakennuksille on poistettu.

Alueen eteläreunan LP-alueen luoteispuolelle on osoitettu pieni RM-3 –alue, joka on osoitettu matkailua palveleville liikerakennuksille, rakennusoikeutta 600 m<sup>2</sup>, sallittu kerrosluku 2.

Merkinnällä YU-2 on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue liikuntarakentamisen korttelialue. Alueelle saa rakentaa maksimissaan kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle saa sijoittaa urheilu- ja elämystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Ko. alueen kokonaisrakennusoikeus on 7000 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa kaavassa oli hieman yli puolet kaava-alueesta osoitettu urheilutoimintaan, mutta kaavamuutoksessa ko. alue on rajattu sangen tiukasti olemassa olevan hiihtotunnelin ympärille.

Merkinnällä LP on osoitettu kaksi yleistä pysäköintialuetta, 44 autopaikan alue korttelin 302 länsireunaan ja 150 autopaikan alue suunnittelualueen etelälaidalle.

Kortteleiden 303, 304, LL-alueen ja YU-2 –korttelialueen autopaikoitus voidaan hoitaa LP-alueilla sekä torialueella, jolle on osoitettu 112 autopaikkaa.

Korttelin 303 poikki on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen ajoyhteys lähinnä puolustusvoimien harjoitustarpeisiin.

### 5.3.2. MUUT ALUEET

#### Virkistysalueet

Alueen keskiosaan on osoitettu miltei suunnittelualueen levyinen VU-1 –vyöhyke: Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue; alueelle voidaan rakentaa liikuntaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Ko. alueelle on annettu rakennustehokkuus  $e=0,10$ , mikä vastaa 3463 k- m<sup>2</sup>.

Lisäksi on alueen eteläosaan osoitettu kaksi pienempää virkistys- ja urheilupalvelujen aluetta VU, joille ei ole annettu rakennusoikeutta.

Merkinnällä EV nykyisessä kaavassa osoitettu mökkimajoituksen ja Jämintien välinen suojaviheralue on epätarkoituksenmukaisena poistettu.

Alueen viimeisimmäksi aktiviteetiksi toteutettu rullahiihtorata on otettu huomioon kaavassa niin, että Sormelantien katualuetta on levitetty etelälaidaltaan ja muilta osin tälle 1,3 km pituiselle reitille on osoitettu rhr-merkinnällä sille varattu alueen osa pääosin VU-1 –alueelle ja kaava-alueen koillisreunalla RM-, YU-2 – ja pohjoisemmalle LP-alueelle; aivan läntisimmältä osaltaan rata jää kaavan rajauksen ulkopuolelle.

Lounaiselle VU-alueelle on osoitettu ajoyhteys lähinnä puolustusvoimien harjoitustarpeisiin.

#### Katu- ja liikennealueet

Olemassa oleva Jämintie on osoitettu kaavassa katuna, samoin Sormelantie.

Osa aiemmasta RM-1 –korttelialueesta on osoitettu rakennettua tilaa jäsentäväksi torialueeksi, jolle voidaan sijoittaa paikoitusta. Lännestä ja pohjoisesta toriaukiolle johtavat katuosuudet on osoitettu pihakaduiksi ja niiden välinen kapea väylä korttelin 304 itäpuolella jalankulku- ja polkupyörätieksi.

#### Lentokenttäalue

Voimassa olevan kaavan RM-1 –alueesta on torin pohjoispuolelle erotettu LL-alue (lentokenttäalue), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa rakennuksessa aiemmin sijainneen lennonjohtotornin palauttamisen.

Alueella sijaitseva, Jämin syntyhistoriaan liittyvä rakennus on osoitettu suojeltavaksi; sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä säilyttää.

#### Suojelukohteet

Hotellin eteläpuolelle on osoitettu s-1 -aluevaraus hietaneilikan ja muiden harvinaisten tai uhanalaisten lajien esiintymisalueelle.



## **5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.4.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Tiiviillä ja tehokkaalla rakentamisella pyritään välttämään Jämin lomakeskittymän laajenemista ja yhdyskuntarakenteen hajoamista.

### **5.4.2. Vaikutukset kuntatalouteen**

Jämin matkailupalvelujen kehittyminen on keskeinen asia Jämijärven kunnan tulevaisuuden kannalta. Se lisää kunnan vetovoimaa ja tuo uusia työpaikkoja ja verotuloja.

### **5.4.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavalla ei sinänsä ole vaikutusta olemassa olevaan rakennuskantaan. Esitetty lisärakentaminen täydentää nykyistä melko avointa rakentamista ja toteutuessaan parantaa alueen rakennetun ympäristön ilmettä. Kaava sallii nykyistä selkeästi korkeampaa rakentamista, mikä asettaa haasteita suunnittelulle.

### **5.4.4. Vaikutukset Ihmiseen**

Jämin kehittyminen luo lähiseudun asukkaille uusia vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ja palveluita.

### **5.4.5. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Vaikutuksiltaan asemakaavamuutoksen arvioidaan lisäävän alueen käyttöä. Alueella on kaavamääräyksellä kielletty jätevesien imeyttäminen ja nestemäisten polttoaineiden ym. pohjavesiä pilaavien aineiden säilyttämistä alueella on kaavamääräyksellä rajoitettu, mikä vähentää ympäristön kuormituksen kasvua. Alueen lisääntyvällä käyttäjämäärällä voi olla vaikutuksia luontoon, mitä tullaan kompensoimaan alueen reitistöjä kehittämällä, jolloin luonnonympäristöön kohdistuva rasitus saadaan pysymään vähäisenä. Tiiviillä rakentamisella pystytään säästämään alueen luonnonarvoja.

## **5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Kaava-alue sijaitsee lentokentän välittömässä läheisyydessä, mistä voi olla meluhaittaa. Meluhaitta on yleensä ottaen pieni, koska kenttä on pienkoneiden käytössä ja lentomäärät vähäisiä. Tykistörikaati tulee kuitenkin käyttämään Jämin lentopaikkaa miehittämättömien lentojen tarpeisiin ja ulkolennättäjiä koulutettaessa lentokierros kulkee osin RM-korttelialueiden yläpuolella, jolloin meluhaitta on tilapäisesti suurempi.

Sormelantie on säännöllisesti Puolustusvoimain harjoitusjoukkojen käytössä ja käyttö voi ajoittua mihin tahansa vuoden- tai vuorokauden aikaan ollen ajoittain vilkasta.

Alueelle on annettu kaavamääräys, jonka mukaan rakennukset on rakennettava niin, ettei ulkoinen melu asuintiloissa ikkunat suljettuina ylitä 35 dB(LAeq klo 7-22 ja 30 dB (LAeq klo 22-7)).

## 5.6. **KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**

Alue on pohjavesialuetta. Tähän liittyen on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueella ei saa irrallaan varastoida eikä säilyttää nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavesiä likaavia aineita. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty ja ne on kuljetettava tai johdettava alueen ulkopuolelle.

Alueella oleva puusto ja maaston muodot tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueella ei sallita avohakkuita.

RM-alueille on annettu määräys käyttötarkoituksen mukaisista vähimmäisautopaikkamääristä.

Kortteleiden 303 ja 304, LL-alueen ja YU-2 –korttelialueen autopaikoitus voidaan hoitaa LP-alueilla ja torilla.

## 5.7. **NIMISTÖ**

Alueella ei ole uutta kaavanimistöä muuten kuin sen kautta, että Sormelantie on otettu mukaan kaavan rajaukseen.

# 6. **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteutus riippuu voimakkaasti yleisistä taloussuhdanteista. Joiltakin osin lisärakentaminen toteutunee kuitenkin 1-5 vuoden kuluessa kaavan voimaan tulosta.

## LIITTEET

**Kaavakartta määräyksineen  
Ote maakuntakaavasta  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Jämin osayleiskaavaehdotus  
Asemakaavan seurantalomake**

22.10.2013

Suunnittelutalo S.Anttila Oy

*Esko Rantilä*

Esko Rantilä