

Länsihuipun asemakaavan muutos

Elvoi 28.10.2021 § 36
340/10.02.03/2021

Tekla 28.04.2021 § 73

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Himos-Yhtiöt Oy on 18.4.2021 päivätyllä hakemuksella hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 182-40-4421-10. Tontti sijaitsee Länsi-Himoksessa Länsihuipuntien päässä, tontti rajoittuu rinne-alueeseen. Hakemuksessa esittävät kaavamuutoshankkeen tavoitteeksi nostaa tontille voimassa olevassa kaavassa osoitettua tehokkuuslukua 015 -> 0,20. Rakennusoikeuden määrässä tehokkuusluvun nosto tarkoittaisi noin 100 m2:n lisäystä kyseiselle tontille. Kaavamuutos mahdollistaisi taloudellisesti kannattavan Ski in Ski out -tyyppisen hotelliravintolahankkeen toteuttamisen.

Hakija on valinnut kaavan laatijaksi FCG Oy:n Jyväskylän toimiston. Konsultti on laatinut hankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Toimivalta, johon päätös perustuu
Jämsän kaupungin hallintosäätö 29 § kohta 1.

Ehdotus

Vs. elinvoimajohtaja:

Tekninen lautakunta päättää laittaa kaavamuutoksen vireille ja hyväksyä kaavan laatijaksi FCG Oy:n. Lautakunta päättää edelleen hyväksyä laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja että se asetetaan julkisesti nähtäville samalla kun ilmoitetaan kaavamuutoksen vireilletulosta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekla 22.06.2021 § 124

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.-31.5.2021.

Nähtävilläoloaikana suunnittelualueen naapuritontin omistaja jätti hankkeesta mielipiteen, jossa tuo esille seuraavia seikkoja:

- rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön, jolloin rakennusoikeuden kasvaminen ei saa kasvattaa rakennuksien massiivisuutta olemassa oleviin rakennuksiin päin.
- kasvava rakennusoikeus tulisi ohjata tontin luoteiseen osaan

- mahdollisuuksien mukaan.
- rakennuksien laitteille ja toiminnoille tulee määritellä melutaso kaavassa, joilla varmistetaan nykyisten kiinteistöjen häiriötön käyttö.
- alueen liikennejärjestelyt tulee toteuttaa LP-alueella siten, ettei alueen pysäköinti tai liikenne aiheuta ongelmia nykyisille kiinteistöille. Tarvittaessa tulee kaavakäsittelyn yhteydessä laatia erillinen pysäköintisuunnitelma, jolla varmistetaan kiinteistön 182-040-4421-007 pysäköinti sovituksen rasisusoikeuden mukaisesti. Koska rakennettavalla tontilla tullaan harjoittamaan majoitus- ja ravintolatoimintaa, toivomme lisäpysäköintipaikkoja rakennettavalle tontille mahdollisuuksien mukaan Heidän asiakkaitaan varten, sekä kulkuyhteyden järjestäminen yleiseltä pysäköintialueelta rinteisiin.

Kaavan laatijana toimiva FCGn Jyväskylän toimisto on laatinut kaavamuu-
tosluonnoksen. Luonnosta laadittaessa on pyritty huomioimaan hakijan
tavoitteet kaavamuutokselle sekä vireilletulovaiheessa jätetyssä
mielipiteessä esille tuodut seikat.

Hakijan tavoitteiden mukaisesti kaavamuutosluonnoksessa on esitetty
rakennusoikeuden nostamista nykyisestä 0.15 --> 0.20.

Tontille on varattu alueet pysäköinnille, uudisrakentamiselle on varattu
rakennusala tontin länsiosasta ja ajoyhteydellä varmistetaan kulku
rinnealueelle Länsihuipuntien suunnasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan osallisille on varattava
tilaisuus mielipiteen esittämiseen kaava valmisteltaessa esim. asettamalla
valmisteluaineisto nähtäville.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä laaditun asemakaavan muutosluon-
noksen sekä päättää asettaa sen julkisesti nähtäville valmisteluvaiheen
kuulemista varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Elvoi 28.10.2021 §

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122

Länsihuipun asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 3.-
21.9.2021. Luonnoksesta antoi lausunnon Keski-Suomen ELY-keskus.
Yhteenveto lausunnon sisällöstä sekä vastine siihen on esitetty
selostuksen kohdissa 4.6.1 ja 4.6.2.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta selostukseen on tehty seuraavat
muutokset ja täydennykset:

- Kaavaselotuksen arviointia vaikutuksista maisemaan on täydennetty näkyvyysanalyysillä (sivu 35).
- Tiedot vuonna 2020 laaditusta meluselvityksestä lisätty kaavaselostuksen (sivut 41 ja 42).

Kaavakarttaan ei luonnosvaiheen jälkeen ollut tarvetta tehdä muutoksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava julkisesti nähtäville kuulemista varten.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 25§.

Ehdotus

vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta hyväksyy laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.