

## Länsihuipun asemakaavan muutos

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 hallintosääntö 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 sovitun rasisuorkeuden 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 kaavamuu-  
tosluonnoksessa 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 § 36

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.

Khall 15.11.2021 § 371  
340/10.02.03/2021

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Hallintosääntö § 25

Ehdotus vs. kaupunginjohtaja Anna-Liisa Juurinen

Kaupunginhallitus päättää asettaa Länsihuipun asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Asiantuntijana asian käsittelyn aikana oli läsnä etäyhteydellä maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm.

Khall 14.02.2022 § 49  
340/10.02.03/2021

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122

Länsihuipun asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 3.-22.12.2021 jatkuen 10.-21.1.2022. Ehdotuksesta antoi lausunnon Keski-Suomen ELY-keskus. Yhteenveto lausunnon sisällöstä sekä vastine siihen on esitetty selostuksen kohdissa 4.7.1 ja 4.7.2.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

Ehdotusvaiheen jälkeen kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia.

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Jämsän kaupungin hallintosääntö 25 § kohta 15.

Ehdotus

vs. kaupunginjohtaja Anna-Liisa Juurinen

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Länsihuipun asemakaavan muutoksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.