

Päijänrannan asemakaavan muutos ja rakennuskiellon asettaminen

Elvoi 24.11.2022 § 165
1283/10.02.03/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122 ja
maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, p. 040 752 1901

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Päijänrannan asemakaavan 16.6.2015 § 43 ja se on tullut voimaan 25.9.2015. Kaupunki on tähän mennessä panostanut n. 700 000 euron edestä kaava-alueen toteutukseen. Suurin kustannuserä on ollut Sammallahdentien siirrosta aiheutuneet kulut, lisäksi on kaavoituksesta ja maanhankinnasta aiheutunut kuluja.

Asemakaava-alueella sijaitseva Sammallahdentien vanha tiealue on siirtynyt lain 503/2005 (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä) 91 §:n perusteella kaupungin omistukseen. Kyseistä aluetta koskevan Jämsän kaupungin ja Himos-Päijänne Kiinteistöt Oy:n välisen 3.11.2021 allekirjoitetun tilusvaihtosopimuksen perusteella Jämsän kaupunki omistaa neljä omarantaista tonttia (kortteli 4752, tontit 1-4) ja Himos-Päijänne Kiinteistö Oy omistaa kuusi omarantaista tonttia (kortteli 4752, tontit 5-10). Tonttien lohkomista ja tilusvaihtoa varten on vireillä kiinteistötoimitus, jota Himos-Päijänne Kiinteistöt Oy on vaatinut tehtäväksi. Kaupunki on katsonut, että toimitusta ei ole vielä ollut tarkoituksenmukaista saattaa loppuun, koska maankäyttösopimustilanne koskien Siikaharjuntien kunnallistekniikan toteuttamista on tällä hetkellä epäselvä.

Päijänrannan asemakaava-alueen kunnallistekniikan toteutuksesta on voimassa maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksen allekirjoittajana on ollut yhtiö, joka ei hallitse enää aluetta. Maankäyttösopimuksen allekirjoittamishetkellä kyseinen yhtiö hallitsi aluetta kiinteistökaupan esisopimusten perusteella, jotka ovat sittemmin purettu tai purkautuneet. Tilalle on perustettu toinen yhtiö, jonka nimiin on ostettu määräala ja tehty yksityisen maanomistajan kanssa esisopimus, joka mahdollistaa hallinnan saamisen yksityisen omistamiin alueisiin Päijänrannassa.

Jämsän kaupunki on syksyllä 2022 laatinut maankäyttösopimusluonnoksen, joka koskee Siikaharjuntien kunnallistekniikan toteuttamista. Uusi maankäyttösopimus korvaisi aikaisemman tehdyn maankäyttösopimuksen kyseisellä alueella. Himos-Päijänne Kiinteistöt Oy ei ole ollut valmis allekirjoittamaan sopimusta vaan on edelleen vaatinut vireillä olevan kiinteistötoimituksen loppuunsaattamista, jolloin Siikaharjuntien alueelle muodostuisi myynti- ja rakentamiskelpoisia kiinteistörekisteriin rekisteröityjä tontteja. Jos tontit muodostetaan ilman voimassa olevaa pätevää maankäyttösopimusta on mahdollista, että yhtiö myy sieltä valmiita tontteja ja uusi omistaja hakee rakennuslupaa. Tällöin voi syntyä tilanne, että kaupunki on velvollinen omalla kustannuksellaan rakentamaan koko Siikaharjuntien kunnallistekniikan.

Jotta ei pääsisi syntymään sellaista tilannetta, että kaupungille tulisi velvoite rakentaa Päijänrannan asemakaavan toteuttamisen edellyttämä kunnallistekniikka omalla kustannuksellaan, on tarkoituksenmukaista asettaa kaava-alue rakennuskieltoon. Kaava-alueen asettaminen rakennuskieltoon edellyttää asemakaavan muuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan Alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia siten kuin 128 §:ssä säädetään (toimenpiderajoitus). Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mukaan Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uuden rakennuksen rakentaminen, jos se kaavan toteuttamisen ajoittamiseksi on tarpeen. Kunta saa erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena olisi täydentää voimassa olevan asemakaavan määräyksiä MRL:n 58 § mukaisella rakennuskiellolla. Rakennuskielto voidaan purkaa vaiheittain sitä mukaa kuin saadaan vanhat maankäyttösopimukset korvaavat uudet maankäyttösopimukset ja kunnallistekniikka rakennettua.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue ja samalla rakennuskieltoalue käsittää voimassa olevan Päijänrannan asemakaavan alueen.

Kaavamuutoksen valmistelun ajaksi on syytä asettaa kaava-alue rakennuskieltoon MRL 53 §:n nojalla.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
hallintosääntö 29 § kohta 1 ja 25 § kohta 7)

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää käynnistää Päijänrannan asemakaavan muutoksen ja ehdottaa kaupunginhallitukselle kaava-alueen määräämistä rakennuskieltoon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.