

Jämsän kaupungin Elinvoimalautakunnalle

Ehdotus asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi Himoksen alueen korttelissa 4006

Luonnos laadittu 11.9.2022, päivitetty 12.9.2022 ja 27.9.2022, 24.11.2022



Korttelin 4006 kiinteistöjen omistajat

Ehdotus korttelin 4006 asemakaavan muuttamiseksi

Kaava-alueen sijainti

Alue, jolle asemakaavamuutosta esitetään, sijaitsee Himoslaakson alueella Laaksolankujan varrella. Suunnittelualue käsittää seuraavat korttelin 4006 kiinteistöt:

Taulukko 1 Korttelin 4006 kiinteistöt

Tontti	Kiinteistönumero	Osoite	Tontin koko m ²	Rakennus-oikeus	Käytetty rakennus-oikeus	Auto-paikat
1	182-40-4006-1	Laaksolankuja 9	1567	125	126	3
2	182-40-4006-2	Laaksolankuja 7	1350	108	110	2
3	182-40-4006-3	Laaksolankuja 5	1845	147,6	129,6	4
4	182-40-4006-4	Laaksolankuja 3	1231	99	99	2
5	182-40-4006-5	Laaksolankuja 1	1227	98	98	4
Yhteensä			7220	577,6	526,6	15

Taulukon 1 tiedot perustuvat kiinteistön omistajilta saatuihin tietoihin.

Voimassa olevan asemakaava tehokkuus- ja kerrosluvut korttelin 4006 ympäristössä:

- länsipuolen korttelissa 4002 tehokkuusluku $e=0,08$, krsluku $1\frac{1}{2}$, muutos $e=0,20$
- länsipuolen korttelissa 4003 tehokkuusluku $e=0,10$, krsluku $1\frac{1}{2}$
- itäpuolen korttelissa 4005 Laaksolankujan puolella $e=0,08$, krsluku $\frac{1}{2}1\frac{1}{2}$
- itäpuolen korttelissa 4005 Länsi-Himoksentien puolella $e=0,27$, krsluku $\frac{1}{2}11$

Kaavamuutosesitys

Me korttelin 4006 kiinteistöjen omistajat esitämme, että Jämsän Elinvoimalautakunta päättäisi käynnistää Himoksen alueen korttelissa 4006 asemakaavan muutoksen, jossa:

1. tehokkuusluku e nostettaisiin nykyarvosta $0,08$:sta $0,15$:een ja
2. sallittu kerrosluku nostettaisiin nykyisestä $1\frac{1}{2} \rightarrow 11$:een.

Tausta, perustelut, tavoitteet

1. Kaikilla korttelin kiinteistöillä on halukkuutta lisätä rakennusoikeutta tulevia tarpeita varten
2. Loma-asuntoihin kohdistuvat vaatimuksen ovat kasvaneet nykyisen kaavan valmistumisen jälkeen. Rakennusoikeuden lisääminen mahdollistaisi loma-asuntojen kysyntää vastaavan kehittämisen. Korttelin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2009 ja kaikissa uusissa kaavoitetuilla tonteilla rakennusoikeuden määrä vastaa keskimäärin esittämäämme tehokkuuslukua $0,15$.
3. Yleiskaavasta (RA) poiketen alue on pääosin RM käytössä. Nykyinen yleiskaava ei vastaa olevia kehittämistarpeita.

4. Kaavamuutos tukisi Himokselle laaditun Masterplanin tavoitteiden toteutumista. Rakennusoikeuden kasvattaminen lisäisi keskusta-alueen vieressä lyhyen kävelymatkan majoituksen laatua ja tarjontaa. Majoituksen laadun kehittäminen lisäisi sen kysyntää ja vähentäisi autotien tarvetta.
5. Kiinteistön 182-40-4006-5 tavoitteena on laajentaa 98 m²:n loma-asuntoa yhteensä n. 40 m²:lla rakentamalla paritalon molempiin asuntoihin toinen makuuhuone ja laajentamalla sauna ja pesutiloja. Samassa yhteydessä vaihdetaan/päivitetään lämmitysjärjestelmä ja päivitetään muu talotekniikka.

Kaavoitussopimusesitys

Olemme saaneet tarjouksen kaavamuutoksen suunnittelusta konsulttiyhtiö FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä. Kaavan laatijana toimisi arkkitehti YKS-656 Tuomo Järvinen. Tarjoudumme vastaamaan kaavamuutoksen laadinnan kustannuksista (konsultin kustannukset) sekä kaupungin kaavakäsittelyyn liittyvistä hallinnollisista kuluista kaupungin taksojen mukaisesti (kaavoitussopimus).

Nykyinen asemakaava

Nykyinen asemakaava on vahvistettu 1999. Kortteli 4006 on merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi RA ja sen rakennusoikeus on 0,08.

Voimassa olevan asemakaavan RM-korttelit voidaan kaavamääräyksen mukaisesti muuttaa loma-asuntoalueeksi, jolloin niiden tehokkuus on enintään 0,15.



Kuva 1 Nykyinen korttelin 4006 asemakaava

Tarkemmat perustelut

1. Yleiskaava on jäämässä jälkeen alueen kehitystavoitteista.

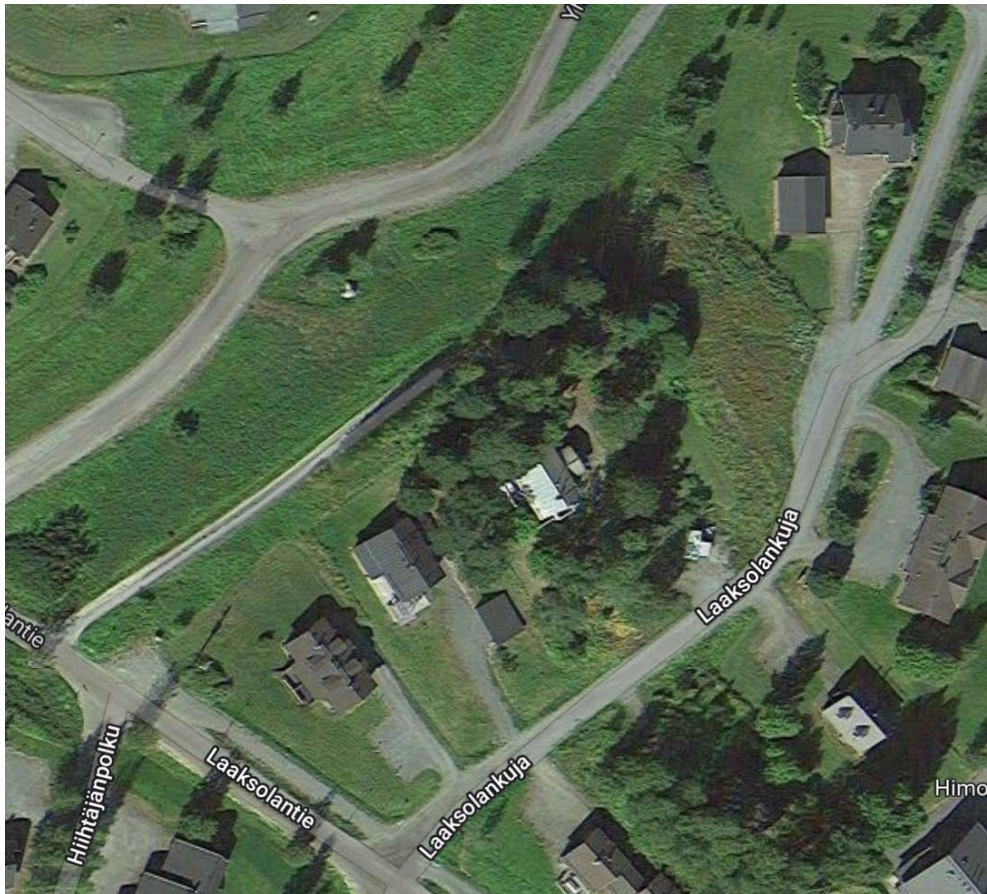
Himoksen Masterplanin 2035 keskeinen tavoite on alueen kasvun turvaaminen. Valitun asteittaisen kasvun tavoitteena on kerrosneliömetrimäärän kasvattaminen asteittain 3-kertaiseksi nykyisestä. Palveluita pyritään keskittämään kävelykadun tuntumaan ja synnyttämään kävelykeskusta.

Lisäksi Masterplanissa esitetään seuraavaa:

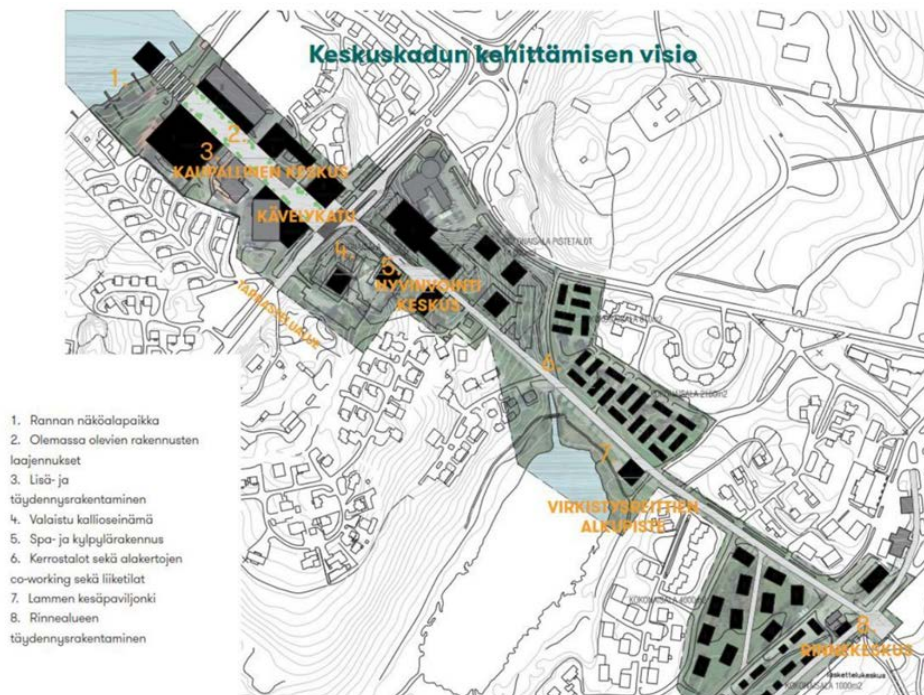
"Majoituskapasiteettia lisätään erilaisten käyttäjien tarpeisiin ja kansainvälisten asiakkaiden toiveiden mukaisesti"

"Alueen kaavaa tulee muuttaa ja rakennusoikeuksia lisätä sekä tehdä kaavan ohella tarkka ja harkittu rakennustapaohje"

Kortteli 4006 rajautuu Masterplanissa suunniteltuun ja yleiskaavassa huomioituun keskuskatuun ja siten linkittyy Himoksen keskustan alueeseen (Kuvat 2 ja 3).



Kuva 2 Google Maps kuva korttelin 4006 alueesta



Kuva 20: Ote MasterPlanista 2020; Keskuskadun kehittämisen visio

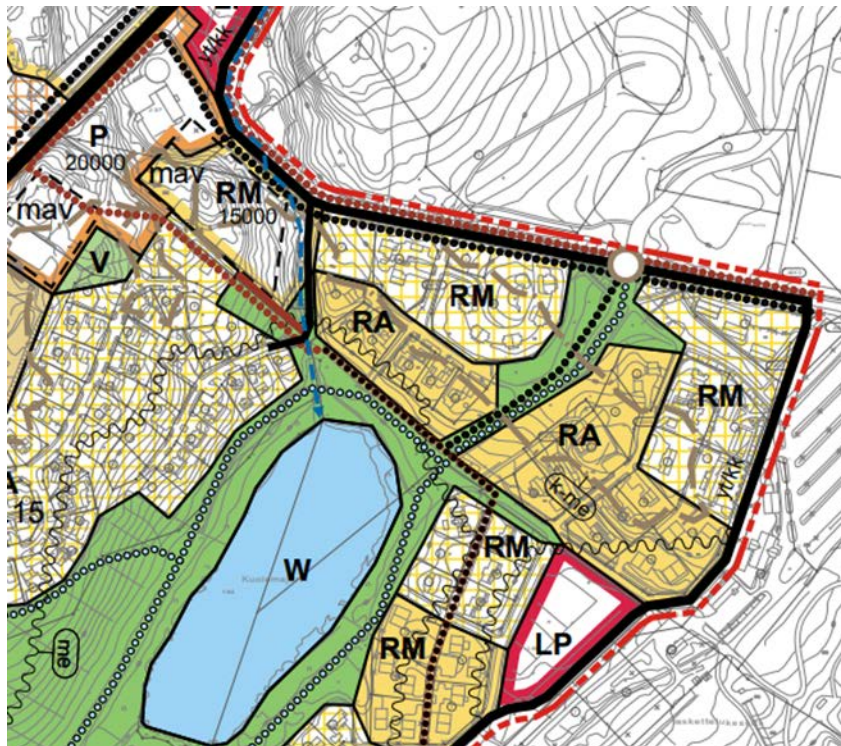
Kuva 3 Masterplanin kortteliin 4006 rajoittuva keskusta-alue

2. Viimeisimmät ja käynnissä olevat asemakaavamuutokset

Masterplanin toteuttamiseen liittyvät juuri voimaan tullut asemakaavamuutos "Peikkorinne" ja viereillä oleva asemakaavamuutos "Länsi-Himos".

Peikkorinteen kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää ravintola- ja majoituspalveluita Himoscenterin rinteiden puoleiselle rakentamattomalle alueelle.

Länsihimoksen kaavamuutokseen liittyy korttelin 4006 lähialueella olevan korttelin rakennustehokkuuden nostaminen $e=0,08$:sta $e=0,20$:een. Korttelin 4002 muutostavoite on yleiskaavan mukainen.



Kuva 4 Ote Yleiskaavasta

Menossa olevat kaavamuutokset edistävät Himoksen Masterplanin toteuttamista.

Korttelin 4006 rakennusoikeuden kasvattaminen lisääi keskusta-alueen vieressä lyhyen kävelymatkan majoituksen laatua ja majoituskapasiteettia. Keskusta-alueen majoituksen laadun kehittäminen lisääi alueen majoituksen kysyntää ja vähentäisi autoilua alueella.

3. Asemakaavan laatimisen jälkeen loma-asuntojen laatuvaatimukset ovat kasvaneet

Korttelia 4006 koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 2009. Sen jälkeen loma-asuntojen vaatimustaso on muuttunut. Vuokra- ja loma-asunnoilta toivotaan riittävästi tilaa majoituskapasiteettiin nähden erityisesti wc-, pesu-, suihkutiloissa ja saunassa. Avoimet parvinukkumatilat ovat korvautuneet makuuhuoneilla. Porealtaat ja paljut ovat yleistyneet. Mökeiltä odotetaan jäähdytettyä ilmastointia ja riittävää varastointitilaa talviurheiluvälineille sekä esimerkiksi maastopyörille.

Kiinteistöille osoitettu rakennusoikeus on lähes käytetty ja tästä syystä kiinteistöjen kehittämismahdollisuudet muuttuviin asukkaiden ja loma-asuntojen vuokraajien tarpeisiin ovat erittäin rajatut.

4. Voimassa olevan asemakaavan sekä yleiskaavan kaavamerkinnyt poikkeavat alueen tosi- asiallisesta käytöstä

Korttelin 4006 viiden kiinteistön alueella on kolme vuokrakohtetta (Laaksolankuja 1 ja 5). Viereisessä korttelissa yhtä lukuun ottamatta (Laaksolankuja 4) kaikki kiinteistöt ovat vuokrakäytössä.



Kuva 5 Himoslomien vuokrakohteet yleiskaavan RA alueella

Kiinteistöjen todellinen pääasiallinen käyttötarkoitus on siis Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), joille on voimassa olevassa asemakaavassa sekä yleiskaavassa esitetty RA-alueita suurempia tehokkuuslukuja (0,15 – 0,27).

Yleiskaavassa RA merkityillä alueiden rakennusoikeus on yleisesti $e=0,2$ tai $0,15$. Lisäksi asemakaavassa on määritelty tonttikohdaisia rakennusoikeuksia (esimerkiksi 140, 160). RM-alueiden rakennusoikeuksia kaavassa on määritelty yhdelle alueelle, joka on $e=0,3$.

Yleiskaavasta ei selviä miksi korttelin 4006 RA merkinnällä varustettujen alueen rakennusoikeus on huomattavasti pienempi verrattuna yleiskaavan tai asemakaavan vastaaviin muihin alueisiin.

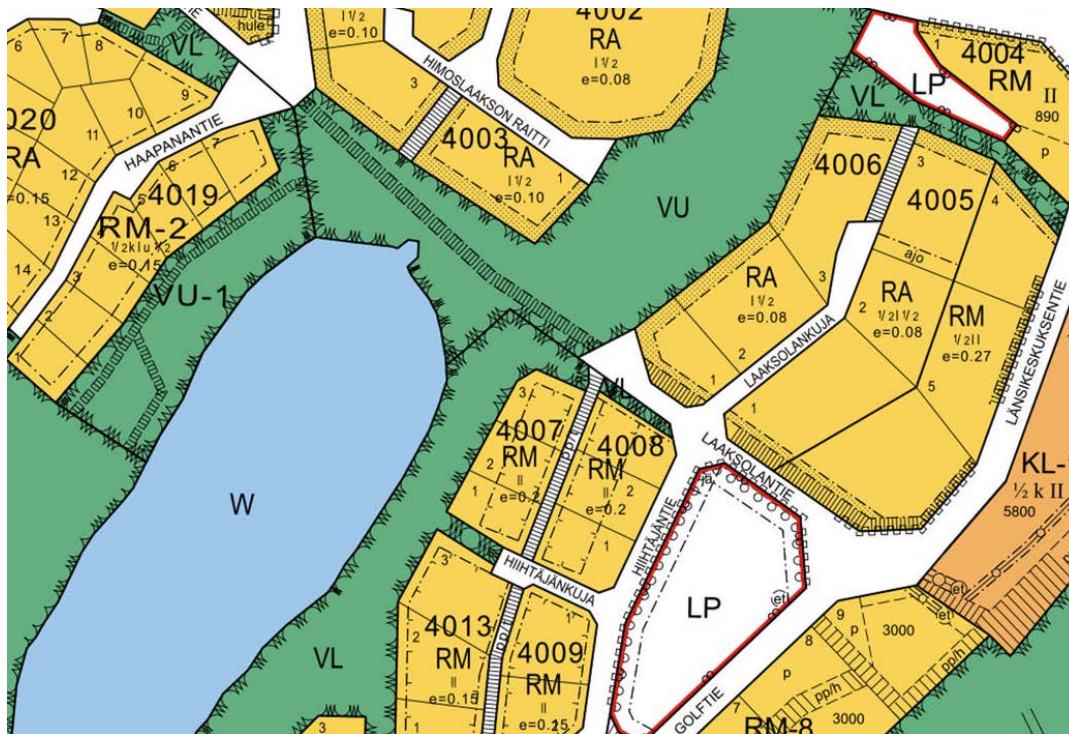
5. Himoksen kortteleiden rakennusoikeuksia

Tavoitteena on siis lisätä rakennusoikeutta korttelissa 4006 Masterplanin tavoitteiden mukaisesti.

Kortteli 4006 kuuluu ensimmäisiin alueella kaavoitettuihin kortteleihin. Kohteen jälkeen kaavoituilla kortteleilla rakennusoikeuden määrä on selvästi suurempi, kuten oheisesta taulukosta selviää. Asiaan olisi pitänyt kiinnittää huomiota yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Masterplanin (ei oikeusvaikutteinen) tavoitteiden toteuttamisen näkökulmasta alueella olisiikin tarvetta yleiskaavan tarkistamiselle.

Kortteli	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus	Kerroksia
4008	RM	0,2	II
4009	RM	0,25	II
4002	RA	0,2	?
4003	RA	0,1	1 ½
4004	RM	0,27	II

4013	RM	0,15	II
4005	RA	0,08	1 1/2
	RM	ja 0,27	II
4006	RA	0,08	1 ½
4019	RM-2	0,15	?



Kuva 6 Alueen korttelit ja rakennusoikeudet

Allekirjoitukset

Kiinteistön omistajien puolesta

Jorma Sieviläinen