

## Ehdotus kaavamuutoksen käynnistämiseksi Laaksolankujalle (kaup.osa 40, kortteli 4006)

Elvoi 26.01.2023 § 13  
1382/10.02.03/2023

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Himoksella Laaksolankujan varrella sijaitsevan korttelin 4006 kiinteistönomistajat ovat jättäneet 24.11.2022 päivätyn ehdotuksen asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Korttelin 4006 muodostavat seuraavat kiinteistöt:

- 182-40-4006-1
- 182-40-4006-2
- 182-40-4006-3
- 182-40-4006-4
- 182-40-4006-5

Kaavamuutosehdotuksen sisältö:

*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  $1\frac{1}{2}$  -> 11:een.*

Kaavamuutosehdotus kokonaisuudessaan, josta selviää tarkemmat perustelut kaavamuutokselle on esityslistan liitteenä.

Korttelissa 4006 on voimassa Himoslaakson asemakaava, jonka Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.6.1999. Kyseessä oleva kortteli on asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksella RA (Loma-asuntojen korttelialue) ja tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0.08$ .

Korttelissa 4006 on voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 13.12.2016 § 70 hyväksymä Himoksen osa-yleiskaavan muutos ja laajennus, osa-alueet 2-4, osa 1. Kortteli 4006 on yleiskaavassa osoitettu aluevarausmerkinnällä RA (Loma-asuntoalue. Nykyisellään säilyvä). Alueen aluetehokkuus on enintään 0.05. Kyseisen RA-alueen pinta-ala on n. 22 861 m<sup>2</sup>, joten alueen teoreettinen maksimirakennusoikeus, joka voidaan asemakaavoituksella osoittaa alueelle on 1 143 k-m<sup>2</sup> (22 861 m<sup>2</sup> x 0,05).

Voimassa olevassa asemakaavassa on yleiskaavassa osoitetun RA-alueen rajauksen sisälle osoitettu rakennusoikeutta n. 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa sitä että mahdollisen lisärakennusoikeuden osoittaminen kortteliin 4006 edellyttäisi jo voimassa olevan yleiskaavan muutosta, jolla selvitetäisiin onko ylipäänsä mahdollista kortteliin osoittaa lisärakennusoikeutta. Yleiskaavassa osoitettu RA-alue on osoitettu nykyisellään säilyväksi, joka ei sekään puolla asemakaavan muuttamista. Pitää myös huomioida että yleiskaavassa vain todetaan se teoreettinen

maksimirakennusoikeus, joka on asemakaavalla osoitettavissa tietylle alueelle, asemakaavalla ratkaistaan kuinka paljon oikeasti on rakennusoikeutta mahdollista osoittaa, harvemmin pystytään kokonaisuudessaan osoittamaan se teoreettinen kokonaismäärä, jonka yleiskaava mahdollistaisi.

Pienten alueiden, esim. yksittäisten kortteleiden käsittävillä asemakaavan muutoksilla ei voida suunnitella laajemman alueen maankäyttöä hallitusti ja voikin olla hankala hahmottaa minkälainen kokonaisuus tulisi muodostumaan tietyille alueelle asemakaavamuutosten yhteydessä.

Kaavamuutosesityksen kohteena olevan korttelin luoteispuolelle sijoittuva nk. Peikkorinteen asemakaavan muutos on tullut voimaan 19.8.2022. Lähiympäristössä on vireillä Länsi-Himoksen asemakaavan muutos, jonka yhtenä tavoitteena on selvittää onko mahdollista nostaa rakennusoikeutta korttelissa 4002. Korttelin 4006 länsipuolelle sijoittuvalta Hiihtäjätien alueelta on myös ollut yhteydenottoja koskien mahdollisuudesta muuttaa asemakaavaa niin että nostettaisiin rakennusoikeuden määrää.

Jämsän kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Himos Master Plan 2035 -suunnitelman 27.5.2019 § 23. Master Planissa yhdeksi kehityskohteeksi on esitetty kävelykeskustan suunnittelun ja toteutuksen Patalahden rannan, Himos Areenan ja Länsikeskuksen väliselle alueelle. Master Planin yhteydessä tehtiin hyvin yleisellä tarkkuudella oleva viitesuunnitelma kävelykeskustasta. Yhtenä toimenpiteenä Master Planissa onkin esitetty jatkosuunnitelman laatimista, jolla tarkennettaisiin laadittua viitesuunnitelmaa. Elinvoimalautakunta käsitteli kokouksessaan 15.12.2022 § 173 kaavoituskatsausta vuosille 2022 ja 2023. Hyväksyttyyn kaavoituskatsaukseen sisällytettiin käynnistytävänä hankkeena Himoksen Patalahden ja Länsikeskuksen välisen maankäytön esisuunnitelman laatimisen. Suunnitelman laatija pyritään valitsemaan tarjouskilpailun avulla vuoden 2023 alkuneljänneksen aikana. Esityslistan liitteenä on alustava esitys esisuunnitelman suunnittelualueeksi, kaavamuutosesityksen kohteena oleva kortteli 4006 sisältyy tähän alueeseen. Suunnittelualueen rajausta tarkentaa tarjouskilpailun valmistelun aikana.

### **Päätösesityksen perustelut:**

Kaavamuutoksen käynnistäminen Laaksoankujan varrelle kortteliin 4006 ei ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista. Ensin laaditaan kaavoituskatsaukseen sisällytetty maankäytön esisuunnitelma Patalahden ja Länsikeskuksen väliselle alueelle. Esisuunnitelmalla selvittää mm. onko suunnitelman suunnittelualueelle osoitettavissa lisärakennusoikeutta kaavoituksella. Esisuunnitelman valmistuttua arvioidaan onko tarpeen käynnistää alueella yleiskaavan ja/tai asemakaavojen muutoksia. Kaupungin hallintosäännön mukaisesti mahdollisista kaavamuutoksista käynnistämispäätöksen tekee Elinvoimalautakunta.

Toimivalta, johon päätös perustuu:  
Hallintosääntö 28 § kohta 1.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää esittelytekstin mukaisin perusteluin, että kaavamuutosta ei käynnistetä Himoksen Laaksolankujan varrella sijaitsevaan kortteliin 4006 (kaup.osa 40, kortteli 4006).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.