

Himoksen keskusta-alueen yleissuunnitelman hyväksyminen

Khall 25.03.2024 § 76
1539/10.02.03/2023

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Taustaa

Jämsän kaupunginvaltuusto on 27.5.2019 § 23 hyväksynyt Himos Master Plan 2035 -suunnitelman. Master Plan -suunnitelma on merkittävän kasvun mahdollistava kehittämissuunnitelma, jonka avulla Himoksen matkailutarjonta nostetaan seuraavalle tasolle.

Himos Master Planissa yhtenä toimenpide-ehdotuksena on Himoksen keskusta-alueen viite- ja jatkosuunnittelu.

Jämsän kaupunki on kesällä 2023 käynnistänyt Himoksen keskusta-alueen yleissuunnitelman laadinnan. Suunnittelualue käsittää Himoksen matkailualueen keskeisintä aluetta kuten nk. Himos Parkin ja Länsikeskuksen välisen alueen sekä Himosraitin ja Hiihtäjätien ympäristössä olevia alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 76 hehtaaria.

Suunnittelun tavoitteena oli tutkia suunnittelualueen täydennysrakentamis- ja kehittämismahdollisuuksia. Suunnittelun yhteydessä tutkittiin täysin uutena asiana mahdollisuutta osoittaa rakentamista Patalahden vesistön päälle. Yleissuunnitelma tulee toimimaan perustana, kun arvioidaan voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen muutostarpeita.

Yleisempänä suunnittelun tavoitteena on lisätä Himoksen matkailualueen houkuttelevuutta, tunnistettavuutta, yleisilmettä ja käytännön toimivuutta, luoda uusia mahdollisuuksia matkailualueen käyttäjille ja uusia edellytyksiä liiketoiminnalle sekä mahdollistaa maanomistajien kehittämistavoitteita.

Asiantuntijana suunnitteluhankkeessa ja yleissuunnitelman laatijana toimi Arkkitehtuuritoimisto OLARK Oy:n maisema-arkkitehti Lasse Olaste (<https://www.olark.fi>).

Yleissuunnitelman laadinnan organisointi ja suunnittelun eteneminen

Yleissuunnitelman laadintaa ohjaamaan valittiin ohjausryhmä. Ohjausryhmään kuului kaupunginhallituksesta ja elinvoimalautakunnasta kustakin yksi jäsen ja heidän lisäksi ryhmään kuului kaupunginjohtaja, elinvoimajohtaja, kaupungininsinööri, yrityspalvelupäällikkö sekä kaksi maankäyttöinsinööriä. Ohjausryhmä kokoontui yhteensä neljä kertaa suunnitteluhankkeen aikana.

Suunnitteluhanke käynnistettiin kesällä 2023 maastokatselmuksella, johon osallistui suunnitelman laatijana toimiva konsultti sekä kaupungin edustajat. Aloituvaiheessa suunnitelman laatijalle toimitettiin tiedossa olevat lähtöaineistot.

Syksyllä 2023, sen jälkeen kun ensimmäiset ideasuunnitelmat alueen kehittämispotentiaalista oli laadittu järjestettiin neljän alueen keskeisimmän toimijan kanssa keskustelutilaisuudet, joissa toimijat saivat tuoda esille omat näkemyksensä siitä miten alueen maankäyttöä ja alueella sijaitsevia toimintoja voisi kehittää.

Yleissuunnitelmaluonnos valmistui loppuvuodesta 2023 ja se asetettiin julkisesti nähtäville 4.12.-18.12.2023 väliseksi ajaksi palautteen antamista varten. Samaan aikaan oli auki myös sähköinen kysely, jota kautta myös pystyi antamaan palautetta yleissuunnitelmaluonnoksesta. Kyselyn avulla kerättiin myös edelleen lähtötietoja suunnittelun tueksi.

Alkuvuodesta 2024 viimeisteltiin suunnitelmaa mm. rakentamistapaohjella sekä huomioitiin mahdollisuuksien mukaan suunnitelman nähtävilläoloaikana jätetyt palautteet.

Suunnitelman keskeinen sisältö

Patalahtea on kehitetty suunnittelemalla rantaan rantapuisto ja kävelyalue, jonka yhteydessä on veden päälle rakennettava uimala sekä monitoimitalo. Patalahden päälle on visoitu isoja lomamökkejä. Säyryläntien yli on johdettu uusi leveä kävelysilta, jonka kautta saavutaan tapahtuma-alueelle. Länsi-Himoksentien varressa olevia mökkialueita on ehdotettu rakennettavaksi tehokkaammin selkeiksi kortteleiksi. Laskettelurinteen juurelle on sijoitettu terassoituva hotelli, joka muodostaa avonaiseen tilaan moneen suuntaan näkyvän maamerkkirakennuksen. Himosraitin varrelle on suunniteltu tehokkaasti rakennetut keskustakorttelit, jotka lisäävät alueen vetovoimaa sekä majoitus- ja palvelutarjontaa. Kortteleiden ympäristössä on kävelyalue ja monimuotoisia tiloja erilaisten pienten tapahtumien järjestämiseen. Rakentamisen lomassa kulkeva kävelyreitti yhdistää alueita ja toimintoja toisiinsa. Lisäksi Himoksen sisäistä liikkumista helpottamaan on ideoitu kaksi ilmakuljetusrataa, jotka kulkevat laskettelurinteiltä tapahtumaalueen ja rannan suuntaan.

Yleissuunnitelma toteutuessaan mahdollistaa uutta rakentamista noin 103 000 k-m² ja uusia yleisiä autopaikkoja noin 700 kpl.

Jatkotoimenpiteet

Nykyiset yleissuunnitelman suunnittelualueella voimassa olevat yleiskaavat eivät kaikilta osin mahdollista suunnitelman mukaisen rakentamisen toteuttamisen, joten alueen voimassa olevia yleiskaavoja on tarpeellisilta osin muutettava.

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavoituskatsauksen vuodelle 2024 kokouksessaan 22.2.2024 § 26. Kaavoituskatsaukseen sisältyi uutena vireille tulevana yleiskaavana yleissuunnitelman suunnittelualueelle kohdistuva Himoksen keskusta-alueen yleiskaavojen muutos.

Jos kaupunginhallitus hyväksyy yleissuunnitelman esitetyssä muodossa ja laajudessa voidaan käynnistää kaavoituskatsaukseen sisältyvän yleiskaavojen muutoshankkeen käytännön toimenpiteet. Ensimmäisenä laadittaisiin kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 24 § kohta 1.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditun ja 29.2.2024 päivätyn Himoksen keskusta-alueen yleissuunnitelman.

Päätös

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan. Muutettu ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditun ja 29.2.2024 päivätyn Himoksen keskusta-alueen yleissuunnitelman. Kaupunginhallitus edellyttää, että alueen jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuus monipuolisten liikuntamahdollisuuksien sijoittumiseen alueelle.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.