

Himoksen keskusta-alueen osayleiskaavojen muutos

Elvoi 23.1.2025 § 7
2404/10.02.02/2025

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Vuosien 2023 ja 2024 aikana laadittiin Himoksen keskusta-alueelle yleissuunnitelmaa, jonka tavoitteena oli tutkia miten aluetta voisi kehittää pidemmällä aikavälillä. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 25.3.2024 § 76. Yleissuunnitelman suunnittelualueen pinta-ala oli kokonaisuudessaan n. 76 ha. Valmistunut suunnitelma mahdollistaisi toteutuessaan mm jopa n. 100 000 k-m² lisärakentamista kuin mitä nykyinen kaavatilanne mahdollistaa.

Yleissuunnitelman toteuttaminen edellyttää voimassa olevien yleis- ja asemakaavojen päivittämistä.

Himoksen keskusta-alueen yleiskaavojen muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Jämsän kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodelle 2024 (hyväksytty elinvoimalautakunnassa 22.2.2024 § 26).

Yleiskaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa yleissuunnitelmassa esitetyt kehittämistoimenpiteet, joita ovat mm.:

- ranta-alueen kehittäminen vetovoimaiseksi osaksi Himos Park - tapahtumaaluetta
- ranta-alueiden edustavuuden kehittäminen
- maankäytön tehostaminen ja kaupunkikuvan kehittäminen
- uusi rakentaminen ja kulkuyhteyden kehittäminen tapahtuma-alueen suuntaan
- keskeisten mökkikylien maankäytön tehostaminen
- pysäköinnin lisääminen ja ympäristön edustavuuden kehittäminen
- keskustakortteleiden suunnittelu laskettelurinteiden yhteyteen ja palveluiden lisääminen
- alueen sisäisen liikkumisen kehittäminen tutkimalla ilmakuljetusradan sijoittamista alueelle

Kaavahankkeesta on pidetty Alueidenkäyttölain tarkoittama aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.12.2024. Neuvotteluun osallistuivat edustajat Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta ja Jämsän kaupungilta.

Jämsän kaupungin kaavoitus on laatinut yleiskaavahankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman, suunnitelmassa on huomioitu viranomaisneuvottelussa käsitellyt asiat.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 30 §.

Ehdotus

Vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta hyväksyy laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päättää, että se asetetaan julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 16.02.2026
147/10.02.02/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Vireilletulovoihe

Himoksen keskusta-alueen yleiskaavojen muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Jämsän kaupungin kaavoituskatsauksessa vuodelle 2024 (hyväksytty elinvoimalautakunnassa 22.2.2024 § 26).

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2.-28.2.2025.

Kaavatyön asiantuntijakilpailutus

Kaavan laatijan asiantuntijakilpailutus järjestettiin keväällä 2025. Tarjouspyyntö julkaistiin 9.4.2025 sähköisessä tarjouspalvelussa (tarjouspalvelu.fi), kaupungin verkkosivuilla sekä sähköisessä julkisten hankintojen ilmoituskanava HILMAssa (www.hankintailmoitukset.fi).

Tarjousten jättämisen määräaika oli 9.5.2025, määräaikaan mennessä jätettiin 5 tarjousta. Maankäyttöjohtaja valitsi kaavan laatijaksi Projoplan Oy:n viranhaltijapäätöksellä 3.6.2025 § 1.

Kaavaluonnoksen valmistelu

Työ käynnistettiin aloituspalaverilla ja maastokäynnillä 2.7.2025.

Elokuun alkupuoliskolla järjestettiin toimijahaastattelut HimosLomien ja Himos-Yhtiöiden kanssa. Haastatteluilla haluttiin kartoittaa kahden alueen keskeisimpien toimijoiden näkemyksiä matkailualueen nykytilanteesta sekä seuraavista tarvittavista kehitystoimenpiteistä.

Lokakuussa 2025 julkaistiin kaikille avoin verkkokysely, jossa kartoitettiin osallisten näkemyksiä alueen kehittämistarpeista. Verkkokyselyyn vastanneet toivat laajasti esiin toiveen Himoksen kehittymisestä aidosti ympärivuotiseksi ja monipuoliseksi matkailu- ja vapaa-ajan keskuksi. Vastauksissa korostuivat erityisesti ravintola- ja kahvilapalvelut, saunat ja uimarannat, perheille soveltuvat palvelut sekä erilaiset luonto- ja hyvinvointielämykset. Alueen toivottiin profiloituvan jatkossa niin musiikki- ja festivaalitapahtumien, urheilun ja liikunnan kuin myös wellness-

palveluiden, luontoretkiin perustuvien elämysten sekä kulttuuri- ja ruokateemaisten tapahtumien kautta, jotta tarjonta palvelisi sekä matkailijoita että vakituksia ja osa-aikaisia asukkaita.

Kesän 2025 ja alkuvuoden 2026 aikana on laadittu yleiskaavan taustaselvityksiä seuraavasti:

- Liikenneselvitys (19.12.2025, A-insinöörit Oy)
- Liikennemeluselvitys (19.12.2025, A-insinöörit Oy)
- Hulevesiselvitys (14.1.2026, A-insinöörit Oy)
- Maisemaselvitys (30.1.2026, Olark Oy)
- Luontoselvitys (väliraportti 9.1.2026, Envibio, luontoselvitystä täydennetään vuoden 2026 maastokäyntien jälkeen)

Kaavaluonnokset (VE A ja VE B)

Osayleiskaavasta on laadittu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta, jotka poikkeavat toisistaan keskeisten aluevarausten laajuuden ja maksimikerrosalan osalta. Vaihtoehdot perustuvat vuosina 2023 ja 2024 laaditun yleissuunnitelman mukaiseen ratkaisuun ja ne ovat kaavamääräysten osalta yhtenevät.

Tehokkaammassa vaihtoehdossa A on alueen enimmäiskerrosalaksi osoitettu yhteensä 155 450 km².

Kevyemmässä vaihtoehdossa B muuttuviin tai uusiin matkailupalveluiden kortteleihin esitettiin yhteensä 136 500 k-m². kerrosalaa. Myös rakenteellista pysäköintiä on tässä vaihtoehdossa vähemmän.

Osayleiskaavaluonnosten sisältö on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 7. Osayleiskaavan kuvaus.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto (luonnosaineisto) nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditut kaavaluonnokset (VE A ja VE B) ja että ne asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös