

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutos ja laajennus

Elvoi 23.11.2023 § 152

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Luoteis-Himoksentien asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu Jämsän kaupungin kaavoituskatsauksessa vuosille 2022-2023. Kaavoituskatsauksen on elinvoimalautakunta hyväksynyt 15.12.2022 § 173.

Kaavoituskatsauksen hyväksymisen jälkeen on Himos-Yhtiöt Oy esittänyt että alkuperäisen suunnittelualueen lähialuiden asemakaavaa olisi tarpeen muuttaa ja laajentaa. Koska suunnittelualue on merkittävästi laajentunut on syytä kuuluttaa asemakaavahankkeen vireilletulosta uudelleen.

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Himosraitin ja Luoteishimoksentien ympäristössä. Alustava suunnittelualue koostuu osasta kaupungin omistamasta tilasta 182-430-2-79 (Himoshaiska), osasta Himos-Yhtiöt Oy:n omistamasta tilasta 182-410-2-89 (Himosrinne) sekä tontista 182-40-4233-1 ja osasta yksityisen omistamasta tilasta 182-430-2-88 (Mäntylä).

Osasta Jämsän kaupungin omistamasta tilasta on tehty kiinteistökaupan esisopimus Himoksella toimivan yrityksen kanssa, yhtenä ehtona esisopimuksessa on mm. että kiinteistökauppa tehdään siinä vaiheessa kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kaavan suunnittelualueella on pääosin voimassa Jämsän kaupunginvaltuuston 27.8.2007 § 36 hyväksymä Himoskylän asemakaava. Eteläisimmällä alueen osalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa – tältä osin on kyse asemakaavan laajennuksesta.

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen keskeisimmät tavoitteet ovat selvittää onko mahdollista:

- kiinteistökaupan esisopimusalueelle osoittaa rakennusoikeutta 1 250 k-m2 huolto- ja kunnossapitorakennusta varten
- kasvattaa tontin 4233-1 rakennusoikeutta 500 k-m2 ☐ 1 000 k-m2
- muuttaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1) pysäköintialueeksi (LP)
- suunnittelualueen eteläosaan osoittaa rakennusoikeutta n. 1 250 k-m2 huoltohallia varten

Kaavan laatijana toimii FCG Finnish Consulting Group Oy:n Jyväskylän toimisto, joka on laatinut kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi tonttia käyttötarkoituksimerkinnällä RH (Matkailua palvelevien huoltorakennusten korttelialue) sekä yksi tontti käyttötarkoituksimerkinnällä KL-2 (Liikerakennusten korttelialue). Rakennuskortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 3 500 k-m2.

Rakennuskortteleiden lisäksi kaavan suunnittelualueelle on osoitettu yleisiä pysäköintialueita (LP), lähivirkistysalueita (VL), urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1) sekä katualueita.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 §

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää että kaavahankkeen suunnittelualueita laajennetaan ja että tämän johdosta kaavahankkeen vireilletulosta kuulutetaan uudelleen. Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä laaditun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksen sekä päättää asettaa sen julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Elvoi 25.04.2024 § 56

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnos on ollut nähtävillä 22.12.2023-10.1.2024.

Luonnoksesta jätettiin yksi kirjallinen mielipide, lausuntoja ei luonnosvaiheessa pyydetty. Kirjallisen mielipiteen sisältö ja vastine siihen on kuvattu selostuksen kohdassa 4.8.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen on kaavaehdotukseen tehty seuraavat keskeisimmät muutokset:

- VL-alueiden läpi on lisätty/muutettu ohjelliselle jalankululle varatun kadun/tien linjausta
- korttelin 4422 tontin 1 muotoa on muutettu ja ajoyhteys tontille on osoitettu ajoyhteyden kautta
- korttelin 4422 liittyvälle pysäköintialueelle (LP) on osoitettu hulevesien viivytysalve
- kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan rakennusten harjankorkeus saa olla enintään 7 metriä maantasosta

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaan asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 §

Ehdotus Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta hyväksyy osaltaan laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja päättää esittää kaupunginhallitukselle, että muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 06.05.2024 § 102
1717/10.02.03/2023

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 24 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää asettaa Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 15.06.2026
564/10.02.03/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Luoteis-Himoksentien asemakaavamuutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 24.5.-24.6.2024. Ehdotuksesta lausunnon antoi Keski-Suomen ELY-keskus ja lisäksi jätettiin yksi muistutus.

Yhteenvedo lausunnon ja muistuksen sisällöstä sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen kohdissa 4.11.1 ja 4.11.2.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta päädyttiin vielä järjestämään erillinen työneuvottely ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelu järjestettiin 19.6.2024 ja siihen osallistuivat edustajat ELY-keskukselta, Jämsän kaupungilta sekä kaavan laatijana toimivalta FCG:ltä. Neuvottelun johdosta tehdyt muutokset kaavaratkaisuun on referoitu kaavaselostuksen kohdassa 4.12.

Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset kaavaratkaisuun ovat sen verran merkittävät että päädyttiin vielä tekemään Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n tarkoittama erilliskuuleminen. Kuuleminen lähetettiin kaavan suunnittelualueen maanomistajille ja toimijoille sekä ehdotusvaiheen muistuttajalle. Erilliskuuleminen suoritettiin kirjeitse ja mahdolliset muistutukset pyydettiin toimittamaan 16.6.2025 mennessä.

Erilliskuulemisen yhteydessä jätettiin edelleen yksi muistutus.
Muistutuksen sisältö ja vastineet muistutukseen on esitetty selostuksen kohdassa 4.13.1.

Kaavan laatijana toimiva FCG Rakennettu Ympäristö Oy, Jyväskylän toimisto on laatinut lopullisen kaava-aineiston ja kaupunginhallitukselle esitetään että kaavamuuotos ja -laajennus hyväksyttäisiin.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 § kohta 16.

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Luoteis-Himoksentien asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Päätös