Rantatien asemakaavan muutos

Elvoi 31.10.2024 § 117

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Kaavamuutoksen hankkeen taustalla on meneillään oleva F-35 -hanke. Hankkeen johdosta on Hallissa toimivalle Patrian-yksikölle avautumassa uusia työtilaisuuksia. Uusille työntekijöille pitäsi olla tarjolla laadukkaita asumisvaihtoehtoja Hallin taajamassa.

Esim. perinteisen rivitalon rakentamisen sijaan on kaupunki päätynyt selvittämään olisiko minitaloalue houkuttelevampi vaihtoehto, jolla saataisiin työntekijöitä asettumaan Halliin.

Kaupungin omistamilta maa-alueilta Hallissa on haarukoitu kaksi vaihtoehtoista sijoituspaikkaa uudelle asuinalueelle. Toinen alue sijaitsee Kuorevedentien varrella ja toinen alue Rantatien päässä. Molemmat alueet edellyttävät voimassa olevan asemakaavan muutosta.

Rantatien päässä sijaitsevalla alueella on voimassa Kuoreveden kunnanvaltuuston 22.5.1991 hyväksymä asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavamuutoksen alustava suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualue tarjoaa varsinkin Hallin taajaman asukkaille merkittäviä virkistysmahdollisuuksia. Alueella sijaitsee mm. kaupungin ylläpitämä veneranta, paikallisen asukasyhdistyksen rakentama ja ylläpitämä nuotiopaikka laavuineen sekä pieni varastorakennus.

Jämsän kaupungin kaavoitustoimi on laatinut kaavamuutoshankkeesta osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 30 § kohta 1.

Ehdotus — Vs. elinvoimajohtaja Katja Rissanen

Elinvoimalautakunta päättää laittaa asemakaavan muutoksen vireille ja kuuluttaa sen vireilletulosta. Elinvoimalautakunta päättää edelleen hyväksyä laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja että se asetetaan julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi.

Päätös — Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 08.09.2025 § 217
2257/10.02.03/2024

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 15.11.2024 samalla kun kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 15.11.-1.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana jätettiin n. 10 kpl palautteita. Palautteissa otettiin lähinnä kantaa kaavahankkeen tarkoituksenmukaisuuteen ja tarpeeseen sekä asioihin, joita käsitellään ja arvioidaan vasta varsinaista kaavaa laadittaessa.

Kaava- ja minitalohankkeista järjestettiin kaikille avoin keskustelutilaisuus Hallissa Kuoreveden koululla 26.11.2024. Tilaisuudessa esiteltiin sekä Rantatien että Kuorevedentien vireillä oleviin kaavamuutoksiin liittyvää aineistoa, mm. alustavia ajatuksia kaavojen sisällöstä ja aikataulusta sekä alueille tulevista ja säilyvistä toiminnoista. Tilaisuuteen osallistui runsaslukuinen joukko aiheesta kiinnostuneita.

Alkuvuoden 2025 aikana laadittiin suunnittelualueesta viitesuunnitelma, joka valmistui 3.6.2025. Viitesuunnitelma käsittää Rantatien kaavamuutosalueen lisäksi rinnakkain valmisteilla olevan Kuorevedentien asemakaavan muutosalueen. Viitesuunnitelma on pohjana kun laaditaan kaavamuutosta. Lisäksi kesällä 2025 on laadittu alueen luontoselvitys.

Kaavaluonnos

Jämsän kaupungin kaavoitus on valmistellut kaavaluonnoksen. Kaavaluonnos käsittää n. 1,3 ha:n kokoisen alueen kaupungin omistamasta kiinteistöstä 182-449-2-98.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on jaettu kolmeen kokonaisuuteen; kahdeksi lähivirkistysalueeksi (VL) sekä yhdeksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

AO-alueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 640 k-m2, josta 440 k-m2 on varattu enintään 8 kappaleelle vakituiseen asumiseen tarkoitetuille pientaloille ja loppuosa 200 k-m2 on varattu talousrakennukselle.

Eväjärven ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueelle sijoittuvat merkinnät on pyritty suunnittelemaan niin että alueella nykyisin olemassa olevat toiminnot säilyisivät. Lisäksi VL-alueelle on osoitettu yhteiskäyttöalue (yk), jossa sallitaan saunarakennuksen sekä grillikatoksen, huvimajan tai grillikodan rakentamisen.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalle VL-alueelle on osoitettu alueet pysäköinnille sekä urheilualueelle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan osallisille on varattava tilaisuus mielipiteensä esittämiselle kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 §

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditun asemakaavamuutos-luonnoksen ja että luonnos asetetaan julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 2.11.2026
822/10.02.03/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 16.-30.9.2025.

Luonnosvaiheessa lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto ja Hallin Seutu ry. Luonnosvaiheessa jätettiin viisi kappaletta kirjallisia mielipiteitä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin on esitetty selostuksen liitteessä 6.

Luonnosvaiheen jälkeen on päivitetty kaavamuutokseen liittyvä viitesuunnitelma, suunnitelma on valmistunut 5.10.2026 ja se on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 7.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen on arvioitu lausuntojen ja mielipiteiden vaikutuksia kaavaratkaisuun ja päädyttiin muuttamaan kaavan perusratkaisua niin että minitalojen rakentamisen mahdollistava pientalotontti on siirretty suunnittelualueen pohjoisreunaan. Tällä tavalla tontti muodostaisi luontevan jatkumon Rantatien varrella sijaitsevalle rakennuskorttelille 211. Siirto edesauttaa myös sitä, että suunnittelualueen luontoarvoiltaan herkimpien alueiden säilyvyys turvataan paremmalla tavalla. Lisäksi ratkaisu mahdollistaa sen, että käytännössä kaikki nykyiset alueen virkistystoiminnot säilyvät nykyisillä paikoillaan ja että alueen sisäiset ajoväylät voidaan toteuttaa liikenteellisesti jouhevimmilla ja turvallisimmilla ratkaisuilla.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu minitalojen rakentamisen mahdollistavalle tontille rakennusoikeutta enintään kuudelle pientaloille, joiden yksittäinen kerrosala voi olla enintään 55 k-m2. Lisäksi on suunnittelualueelle osoitettu rakennusoikeutta autojen säilytyspaikoille, saunalle sekä kahdelle talousrakennukselle. Kaavaehdotuksen sallima kokonaisrakennusoikeus on 555 k-m2.

Nykyiset alueella sijaitsevien pysäköintialueiden, venepaikkojen, saattolaiturin, veneluiskan, laavun ja varastorakennuksen säilyminen on turvattu kaavamerkinnöin. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu uusi yleiseen käyttöön tarkoitettu pysäköintialue ja siihen viereen urheilualue.

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

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

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen ja että se asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Päätös