

Honkalan asemakaava (Suolahti) / Kaavaehdotus

KH 03.02.2020 § 18

Honkalan asemakaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Suolahden keskustasta koilliseen. Alueeseen kuuluu Ruotintien itäpuoleisia pientalovaltaisia alueita, joilla sijaitsee kolmisenkymmentä omakotitaloa. Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee entisen Majalan koulun tontti.

Kaavahanke on saatettu vireille Kaavoituskatsauksen 2009 hyväksymisen yhteydessä (kaupunginhallitus 7.12.2009). Kaupunginhallitus päätti 29.10.2009 käsitellessään Suolahden osayleiskaavan 2020 ehdotusta, että asemakaava-alueita laajennetaan Amerikantien omakotitalojen ja Myllärinpolun väliselle alueelle alueen tie- ja maankäyttökysymysten selvittämiseksi asemakaavassa.

Muilta osin kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia ns. Honkapohjan pientaloalueen suojeluarvo sekä osoittaa kaavassa alueen säilyttämisen periaatteet. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan myös vanhentuneiden kaavamerkintöjen ja -määräyksien ajanmukaisuus sekä tutkitaan joidenkin kaavassa osoitettujen aluevarauksien tarpeellisuus. Hankkeen yhteydessä voidaan kumota toteutumatta jääneitä asemakaavan osia, joiden maankäyttöä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi ohjata asemakaavalla.

Suunnittelualan vanhin asemakaava on laadittu vuonna 1939 ja sen vanhin voimassa oleva osa on vahvistettu sisäasiainministeriössä v. 1945. Tuossa kaavassa on noin sata omakotitonttia, joista pääosa on pinta-alaltaan noin 600 - 800 m². Pieni osa tonteista on rakennettu.

Alueen luontoselvitys on laadittu vuonna 2018 (Agriborealis osk). Selvitysalueelta löydettiin liito-oravan elinpiiri sekä puronvarren lehto, joka on metsälain mukaista erityisen arvokasta elinympäristöä.

Kaavaluonnoksen maankäyttöratkaisun lähtökohtina on pidetty alueen nykyistä rakentamis- ja maanomistustilannetta, olemassa olevan infran hyödyntämistä sekä alueen luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen säilyttämistä.

Koska tonttikysyntä alueella on varsin rajallinen, esitetään kaavassa voimassa olevan asemakaavan kumoamista Honkapohjan pientaloalueen itäpuoliselta alueelta. Myös Honkalan tilan talouskeskuksen ja Ruotintien väliseltä peltoalueelta esitetään poistettavaksi lähes 30 omakotitonttia.

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuu parikymmentä rakentamatonta omakotitonttia, joista viisi tonttia Myllärinpolun ja Amerikantien väliselle uudelle asemakaavoitettavalle alueelle. Suurempi tonttimäärä olisi mahdollinen, mutta alueella esitetään käytettäväksi tavanomaista suurempaa tonttikokoa alueelle luonteenomaisen rakentamistavan mukaisesti.

Ruotintien varteen on voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu kaupungin omistamalle peltoalueelle seitsemän pienehköä pientalojen tonttia, jotka edellyttäisivät uuden kunnallistekniikan rakentamista. Tässä esitetään alueelle muodostettavaksi kolme noin 3000 m²:n laajuista puutarhamaista tonttia, jotka liittyisivät suoraan Ruotintiehen. Honkapohjantien päästä poistettaisiin viisi omakotitonttia, joille ei ole ollut kysyntää.

Kaupungin omistaman alueen osalta kaavaratkaisun johdosta vältytään noin 500 metrin pituisen katu- ja vesihuoltoverkoston rakentamiselta (Hasasenkatu ja Honkapohjantien loppuosa). Kaupungin tonttitarjonta alueella voidaan silti säilyttää hyvällä tasolla ja rakentajan valittavissa on erikokoisia ja -laatuisia tontteja.

Nykyisessä kaavassa yleisille rakennuksille osoitetun entisen Majalan koulun tontin käyttötarkoitusta on laajennettu esittämällä tontille myös asumisen, yksityisten palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtilojen sallimista. Samalla käyttötarkoituksella on esitetty uuden asemakaavan alueella Rajakadulla tontti, jolla on harjoitettu yritystoimintaa.

Säilytettävän ympäristön merkinnöillä (/s) on osoitettu Honkapohjantien alueella yhtenäisellä tavalla rakennettujen jälleenrakennuskauden omakotitalojen ryhmä sekä siihen liittyvä pienempien asuinrakennusten alue. Alueella sijaitsee puolenkymmentä asuinrakennusta pihapiireineen, joista osa on toteutettu voimassa olevan asemakaavan tontituksen mukaan. Alueen katuverkko on rakentamatta ja kulkuhyteydet on osittain järjestetty tonttialueiden kautta.

Entisen Majalan koulun puinen päärakennus on kaavoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojelukohteeksi. Muita rakennussuojelukohteita ovat Honkalan talon kaksikerroksinen hirsiaitta ja sen viereinen talousrakennus. Molemmat sijaitsevat Honkalan tilan peltoalueen keskellä.

Honkalan maatilatalouskeskuksen alue ympäröivine pelto- ja metsäalueineen on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne tulee säilyttää ja mahdollisen uudisrakentamisen tulee sopeutua alueen vanhojen rakennusten luonteeseen.

Luontoselvityksissä merkittäviksi nimetyt kohteet on jätetty rakentamistoiminnan ulkopuolelle: Myllypuron lehto ja liito-oravalle sovelias alue (Päiviönpuisto) on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Puron varrella ei saa suorittaa sen luonnontilaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä ja liito-oravalle soveliaalla alueella on mm. liito-oravan pesäpuut ja mahdolliset ravintopuut säilytettävä.

(Valmistelija kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että Honkalan asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 20.1.2020 päivätyn kartan perusteella;
- 2) pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, Suolahden kyläyhdistys ry:ltä, Äänekosken Energia Oy:ltä ja Keski-Suomen ELY-keskukselta; ja
- 3) valtuuttaa kaavoituspäällikön hyväksymään kaavaluonnokseen tehtävät tarkistukset ennen nähtävillesasettamista.

Päätös:

Hyväksyttiin.

KH 01.02.2021 § 23
59/10.02.03/2021

Honkalan asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen on saatettu vireille joulukuussa 2009. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 12.2.-11.3.2020 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta kaupungille toimitettiin neljä lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Lausuntojen perusteella ei kaavaan ollut tarve tehdä suuria muutoksia. Maanomistajien palautteet huomioiden työstettiin kaavakarttaa heidän toiveidensa pohjalta, lähinnä rakennuspaikkoja täsmentäen. Kaavallisesti tuli ratkaistavaksi Honkapohjan pientaloalueen kulkuyhteydet oleville rakennuspaikoille infran ollessa alueelle jo toteutunut. Alueen kaavallinen ja toteutunut tilanne eivät vastanneet toisiaan, vaan kaavakarttaa työstettäessä jouduttiin tekemään kompromisseja yksityisten maanomistajien maa-alueilla. Rakentunut kunnallistekniikka oli yksi rajoittava tekijä suurten muutosten tekemiselle. Kaavaratkaisu noudattaa suurelta osin rakentunutta tilannetta.

Kaava-alueetta laajennettiin Ruotintien osalta siten, että muutokset Ruotintien itäpuolella oli mahdollista tarkastella paremmin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Valmisteluvaiheen jälkeen tehtyjen muutosten johdosta kaava-alueen raja-alue vähäisessä määrin tarkentui. Kaavaehdotuksessa muodostuu asemakaavan muutosta 17,59 ha, asemakaavan laajennusta 6,49 ha ja asemakaavaa kumotaan 7,7 ha verran. Kokonaisuudessaan kaavassa käsitellään 31,78 ha suuruista aluetta.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja
- 2) päättää asettaa 1.2.2021 päivätyn kaavaehdotusaineiston nähtävillesasettamista varten MRL 65 § ja MRA 27 §

mukaisesti. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

TELA 11.03.2021 § 16
59/10.02.03/2021

Äänekosken kaupungilla on vireillä Honkolan asemakaava. Tekninen lautakunta käsitteli kokouksessaan 12.3.2020 kaavan valmisteluvaihetta. Valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 12.2.-11.3.2020 välisenä aikana. Kaavan kohteena on Suolahden Honkalan kaupunginosassa sijaitsevat maaseutumaiset haja- ja taaja-asutustyyppiset asuinalueet sekä niihin tukeutuvat lähiympäristöt. Matkaa alueelta Suolahden keskusta on n. yksi kilometri. Alue sijoittuu Suolahden keskustasta katsottuna koillisen suuntaan. Alueella sijaitsee kolmisenkymmentä omakotitalotonttia ja muun muassa entinen Äänekosken kaupungin koulurakennus, ns. Majalan koulu.

Äänekosken kaupunginhallitus on pyytänyt nyt tekniseltä lautakunnalta lausunnon kaavan ehdotuksesta. Valmisteluvaiheen kaavasta kaupungille toimitettiin neljä lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Tehtyjen lausuntojen perusteella kaavaan ei tarvinnut tehdä merkittäviä muutoksia. Lausuntojen perusteella ei kaavaan ollut tarve tehdä suuria muutoksia. Maanomistajien palautteet huomioitiin rakennuspaikkoja täsmentäen. Lisäksi havaittiin, että alueen kaavallinen ja toteutunut tilanne eivät täsmänneet, vaan kaavakarttaa työstettäessä jouduttiin tekemään kompromisseja yksityisten maanomistajien maa-alueilla. Rakentunut kunnallistekniikka on siis merkittävä tekijä suurten muutosten tekemiselle. Näin ollen kaavaratkaisu noudattaa suurelta osin rakentunutta tilannetta.

Palautteiden ja mielipiteiden johdosta kaavaan sen ehdotusvaiheeseen on tehty seuraavat lisäykset/ muutokset:

Äänekosken Energia Oy
- täydennetään kaavaselostukseen perustietoa kunnallistekniikan osalta

Keski-Suomen ELY-keskus
- laajennetaan kaava-alue käsittämään Ruotintien tiealue voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 42 lounais-puolelta ja lisätään liittymänuoli tontille
- lisätään kaavaehdotukseen Majalan koulun uudempaan, vuonna 1931 valmistuneeseen rakennukseen sr-3 -merkintä

Äänekosken ympäristölautakunta
- täydennetään kaavaselostukseen hulevesien hallintaan liittyvää tietoa
- käytetään alueella Äänekosken kaupungin asemakaavoissa käytettyjä liito-orava -merkintöjä

Mielipiteet

- kaavaehdotuksessa kiinteistö 992-403-1-234 osoitetaan yhtenä tonttina maanomistajan toivomalla tavalla
- tontti (992-403-12-47) sekä sen rajaukset on muotoiltu uudelleen maanomistajien kanssa käydyn keskustelun pohjalta
- tilan Kulokangas tontin muotoa pienennetään ja osoitetaan kiinteistölle maa- ja metsätalousaluetta merkinnällä M
- kaavaehdotuksen tonttien (992-403-12-206) muotoja ja kokoja on tarkennettu sekä muutettu asianosaisten toivomusten mukaan

Kaava-aluetta on laajennettu Ruotintien osalta siten, että muutokset Ruotintien itäpuolella voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Valmisteluvaiheen jälkeen tehdyt muutokset tarkensivat kaava-alueen rajausta. Kaavaehdotuksessa muodostuu asemakaavan muutosta 17,59 ha josta asemakaavan laajennusta on 6,49 ha. Samalla asemakaavaa kumotaan 7,7 ha. Kokonaisuudessaan kaavassa siis käsitellään 31,78 ha suuruista aluetta.

Teknisen lautakunnan näkökulmasta ehdotusvaihe ei muuta valmisteluvaiheen tilannetta, vaan lautakunnan esille nostamat näkökulmat toteutuvat edelleen parhaalla mahdollisella tavalla. Näitä tärkeimpiä näkökulmia kyseisessä kaavassa ovat:

- vähennetään uuden ja tarpeettoman kunnallistekniikan rakentamista
- luovutaan tonttitarjonnasta, jolla ei ole kysyntää
- luovutaan turhasta katurakentamisesta
- luovutaan turhasta vesihuoltoverkoston rakentamisesta
- kaavan muuttaminen mahdollistaa alueen kehittämisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen

Kaavaselostus löytyy kaupungin verkkosivuilta:

<https://www.aanekoski.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kaavat/honkalan-asebakaavan-muutos-laajennus-ja-osittaine>

Valmistelija	tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 020 632 3355
Esittelijä	tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 020 632 3355
Päätösehdotus	Teknisellä lautakunnalla ei ole huomauttamista Honkolan asemakaavan asemakaavaehdotuksesta.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -