

Paatelan yritysalueen asemakaava / Kaavaehdotuksen ja sitovan tonttijaon hyväksyminen

KH 31.08.2020 § 194

Paatelan kaupunginosassa noin viiden kilometrin etäisyydellä Äänekosken ja Suolahden keskustoista sijaitsee muutamalle yritystontille kaavoitettu alue, joka rajoittuu taajamia yhdistävään Äänekoskentiehen ja yleiseltä tieltä Paatelan asuntoalueelle johtavaan Kuhnamonkatuun.

Alueen asemakaavan muuttamiselle on tarve, sillä alueen nykyinen maankäyttö ja alueelle muodostetut tontit eivät kaikilta osiltaan vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavamuutos on ajankohtainen, sillä alueella on umpeutumassa kiinteistöjen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimusalueet eivät yksiselitteisesti vastaa voimassa olevan asemakaavan rajauksia tai nykyistä maanomistusta: vuokra-alueeseen voi kuulua jopa yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä pyritään täsmentämään asemakaavan rajausten ja kiinteistörajojen yhteneväisyyttä. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä tutkitaan asemakaavan osittainen kumoaminen (esim. tonttiin kuuluva liikennealueen osa) sekä käyttötarkoituserkintöjen väljentämisen tarkoituksenmukaisuus: voitaisiinko tonteille sallia nykyistä asemakaavaa monipuolisempia toimintoja.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään myös suunnittelualueen luontoarvot Kuhnamonkadun varrella sijaitsevan rakentamattoman alueen osalta.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää saattaa vireille Paatelan yritysalueen asemakaavan (Suolahti).

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 07.02.2022 § 25

Paatelan yritysalueen asemakaava on saatettu vireille lehtikuulutuksella 2.9.2020, jolloin kaavahanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty kirjallista palautetta. Kaavaluonnosaineisto on valmisteltu nähtäville asettamista varten. Valmisteluvaiheessa on kaava-alueen rajaukseen tehty pieniä tarkistuksia.

Luonnoksessa osoitetaan korttelit 1, 2 ja 10, osa korttelia 11 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta. Kaavalla kumotaan korttelin 10 vieressä olevaa korttelialetta, joka on osittain ELY-keskuksen hallinnoimaa seututietä 642. Kortteleihin 1 ja 10 kaavaluonnoksessa osoitetaan merkinnällä KP-2 liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä

aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. KP-2 korttelialue -merkinnän alueille muodostuu yhteensä kolme tonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1,3 ha ja tonttitehokkuudella $e=0.40$ rakennusoikeuden määrä 5171 k-m². Tonteilla varaudutaan tulevaisuuden tarpeisiin, mikäli Äänekosken kaupungin alueella toteutettavat investoinnit edesauttavat uusien yritystoimien toteuttamista hyvillä rakennuspaikoille.

Osalle korttelia 11 osoitetaan kaavaluonnoksessa merkinnällä T-4 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Läheinen asuinalue huomioiden teollisuustontille ei saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn tai muun häiriövaikutuksen vuoksi aiheuttaa pysyvää räsitusta lähiympäristön asuinkiinteistöille. Tonttijaossa on huomioitu yritystontin käytössä oleva maa-alue ja tehty pihamaan tasaukset. Voimassa olevasta kaavasta poiketen korttelin 11 tonteille 6 ja 7 sallitaan asumista 100 k-m² verran. T-4 korttelialueelle muodostuu yhteensä kaksi tonttia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 9545 m² ja tonttitehokkuudella $e=0.30$ rakennusoikeuden määrä 2864 k-m².

Valmisteluvaiheessa kaava-alueetta laajennettiin sisällyttäen mukaan kortteli 2. Kaavam muutoksen yhteydessä laajennetaan erillispientalotonttia lähivirkistysalueen suuntaan maanomistajan toiveen mukaisesti. Uusi tontin pinta-ala on 2210 m² ja tonttitehokkuudella $e=0.25$ rakennusoikeuden määrä 553 k-m².

Kaavaluonnoksessa ei katuverkolle osoiteta muutoksia muilta osin, kuin että käytössä oleva bussiliikenteelle rakennettu kääntöympyrä esitetään kaavakartalle sisältymään katualueeseen. Lähivirkistysalue pienenee voimassa olevaan asemakaavaan nähden 1132 m² verran.

Koko suunnittelualueelle toteutetaan kaavam muutoksen yhteydessä tonttijako ja tonttijaon muutokset asemakaavan yhteydessä. Tonttijakoon liittyvä kuuleminen hoidetaan kaavasunnittelun ehdotusvaiheessa.

Yritysvaikutusten arviointi on laadittu kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä. Kaavam muutoksella on välitön positiivinen vaikutus alueella toimivien yritysten näkökulmasta. Kaavam muutoksessa tarkistetaan yritystoiminnalle tarpeellinen tilatarve ja vanhentuvat vuokrasopimukset saadaan uusittua ja siten yrityksille tulevaisuuden kannalta tärkeä asiakirja kuntoon. Alueelle muodostuu enemmän yritystoiminnalle tarkoitettuja tontteja, kun esim. AL -korttelialue -merkintä muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue -merkinnäksi.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupungin hallitus päättää asettaa 7.2.2022 päivätyn kaavaluonnosaineiston yleisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kuulemista varten. Luonnosaineistosta pyydetään tarvittavat viranomais ten lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 22.08.2022 § 214

Paatelan yritysalueen asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 16.2.-18.3.2022 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä kuusi (6) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen liitto, Äänekosken Energia Oy, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta sekä kaupunkirakennelautakunta. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin. Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolla, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalla ja kaupunkirakennelautakunnalla ei ollut huomautettavaa/lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Asemakaavan muutosehdotus on perusratkaisultaan kaavaluonnoksen mukainen. Saadun palautteen perusteella kaavakartalle on tarkennettu yleismääräyksiä, maanalaisten johtojen rasitealueita sekä T-8 kaavamerkinnän määräystä asumisen ja avovarastoinnin osalta. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,7 ha. Kaavaehdotuksella muodostuu Liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden korttelialuetta noin 1,3 ha, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta noin 0,95 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 0,22 ha, lähivirkistysaluetta noin 1,22 ha sekä katualuetta noin 1,0 ha. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden lähivirkistysalue pienenee noin 0,11 ha ja rakennusoikeuden määrä kasvaa 182 k-m² verran. Koska asemakaavan muutoksella tarkastellaan korttelirajoja mm. maantien alueisiin, pienenee asemakaavoitettu alue noin 0,11 ha verran.

Asemakaavan alueella on sitova tonttijako. Tonttijako hyväksytään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttijakokartat on laadittu korttelin 10 tontille 2 (TJNRO 9921105), korttelin 11 tontille 6 ja 7 (TJNRO 9921106) sekä korttelin 2 tontille 1 (TJNRO 9921104).

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto ja tonttijakokartat asetetaan nähtäville ja pyydetään tarvittavat lausunnot. Koska kaavakartalle ei tehty suuria muutoksia ja koska Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolla, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalla ja kaupunkirakennelautakunnalla ei ollut lausuttavaa luonnosvaiheessa, ei lausuntojen pyytämistä ehdotusvaiheessa pidetä tarpeellisena.

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 22.8.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 22.05.2023 § 123

Ehdotusvaiheen kuuleminen on järjestetty 31.8.-30.9.2022 välisenä aikana. Määräaikaan mennessä kaupungille toimitettiin kaksi (2) lausuntoa. Muistutuksia aineistosta ei jätetty. Keski-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa esiin nostettiin liito-oravan kulkuyhteystarpeiden turvaaminen. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on sisällytetty kaava-aineiston liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Kaavakartalle täydennettiin rakentamattoman tontin osalta istutettavan alueenosan rajausta ja lisättiin liito-oravan elinympäristön turvaamiseksi s-10 -merkintä, jota on käytetty Äänekosken kaupungin alueen asemakaavoissa. Kaavakartalle tehtiin tarvittavat tekniset tarkistukset. Muutoksilla ja tarkistuksilla ei ollut vaikutusta pinta-aloihin tai laadittuihin tonttijakokarttoihin.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan ehdotusvaiheessa saadusta palautteesta; ja
- 2) esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy 22.5.2023 päivätyn Paatelan yritysalueen asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen sekä asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon (TJNRO 9921104, TJNRO 9921105 ja TJNRO 9921106) MRL 52 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 12.06.2023 § 48
854/10.02.03/2020

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto hyväksyy 22.5.2023 päivätyn Paatelan yritysalueen asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen sekä asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon (TJNRO 9921104, TJNRO 9921105 ja TJNRO 9921106) MRL 52 § mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -