

Poikkeamishakemus kiinteistön 992-33-66-4 osalle

KH 18.09.2023 § 239
561/10.03.00.01/2023

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:

Rakennushanke sijaitsee osalla kiinteistön 992-33-66-4 aluetta, Suolahden Suojarinteen alueella 33. kaupunginosassa, korttelin 66 eteläosassa. Hanke sijoittuu entiselle Suojarinteen sairaala-alueelle ja sen eteläpuolisille metsä- ja viljelyalueille. Alue on osittain rakentunutta ja osittain luonnontilaista maastoa.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle 18-väyläinen frisbeegolf rata. Kiinteistön omistaa Äänekosken kaupunki. Äänekosken kaupungin kulttuuri- ja liikuntalautakunta on kokouksessaan 13.10.2022 hyväksynyt Suojarinteen frisbeegolfalueen perustamisen. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 4.9.2023 päättänyt vuokrasopimuksen laatimisesta Äki DG ry:n kanssa.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa, jotka ovat saaneet lainvoiman vuosina 1967 ja 2011. Hakemuksen mukaiselle alueelle on vuonna 1967 laaditussa asemakaavassa osoitettu laaja kortteli 66, ja sille *Sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue* -merkintä (YS). Vuoden 2011 asemakaavan muutoksessa YS -korttelialuetta on supistettu merkittävästi. Muutoksessa on osoitettu laajoja asuinpientelöiden ja erillispientalöiden korttelialueita sekä viheralueita merkinnöin VP-3 (*Puisto. Alueen metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niiden suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.*), VL (*Lähivirkistysalue*) ja VL-2 (*Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä luontoarvoja (luontoselvityksen kohde 3, Suojarinteen rantametsä.) Alue säilytetään metsäisenä.*). Rannan läheisyyteen on kaavamuutoksessa osoitettu kortteli 125 ja sille RP -merkintä; *Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue. Alueelle saa sijoittaa 62 kpl puutarhapalstoja, jossa yhdelle palstalle saa rakentaa kesäkäyttöön tarkoitetun pohjapinta-alaltaan 35 m²:n päärakennuksen sekä enintään kolme talousrakennusta. Yhdellä palstalla rakennusten yhteenlaskettu koko saa olla enintään 50 m². Alueelta on laadittu erilliset rakennustapaohjeet, joita tulee noudattaa.* Kulkuyhteydet eri alueiden välillä on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna alueen osana, jolla tonteille ajo on sallittu.

Alueella on voimassa Suolahti 2020 osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2009. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu *palvelujen ja hallinnon aluetta* merkinnällä PY, asumisen aluetta AP (*Pientalovaltainen asuntoalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi*), viheralueita merkinnällä VL (*Lähivirkistysalue*) sekä merkinnällä MY (*Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsähakkuu on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät.*) Alueelle on osoitettu merkintöjä luo-1; *Luonnon*

monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue, jonka puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesimäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään. Suojarinteen haka on osoitettu merkinnällä Luo; Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen läpi on osoitettu Viheryhteysterve -merkintä; Aluetta- ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viherreitit toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista.

Alueen selvitykset: Hankealueelle on tehty asemakaavatasoinen luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana, jossa on tutkittu kasvillisuus ja luontotyypit, liito-orava, viitasammakko, sudenkorennot ja pesimälinnusto. Selvityksen on tehnyt Latvasilmu osk.

Rakentamattomalle osalle hankealuetta on tehty vesiensuojelusuunnitelma Keski-Suomen vesi ja ympäristö ry:n toimesta ojien kunnostuksen tekemistä varten. Ojien kunnostukseen on saatu Keski-Suomen ELY-keskuksen lupa.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan poikkeamista asemakaavassa esitetystä käyttötarkoituksesta.

Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:
”Äänekosken Frisbeegolfin Kannatusyhdistys ry (ÄFRY) on valmistellut frisbeegolfalueen perustamista Suojarinteen alueelle. Asiasta on käyty keskusteluja kaupungin virkamieskunnan kanssa ja hanke on esitelty yhdistyksen toimesta kaupungin strategiatyöryhmässä 26.9.2022. Strategiatyöryhmä piti hanketta hyvänä ja linjasi, että yhdistyksen ja kaupungin välillä on tehtävä yhteistyösopimus hankkeeseen liittyen. Strategiaryhmä linjasi lisäksi, että vs. vapaa-aikajohtaja ja kehittämispäällikkö jatkavat hankkeen valmistelua yhdessä yhdistyksen kanssa. Rata tulisi aluekunnossapidon osalta kaupungin ylläpidettäväksi, mikä tarkoittaa alueen nurmikon leikkuuta kerran viikossa kesäkauden aikana. Heittopaikkojen ylläpito ja kasvillisuuden poisto hoidetaan talkoovoimin AFRY ry:n toimesta.

Alueen suunnittelun tavoitteet:

- Luoda kansainvälisen standardin mukainen frisbeegolfkeskus Äänekoskelle
- Mahdollisuus hakea arvokilpailuja Äänekoskelle
- Luoda puitteet ammattiohjaajien- ja valmentajien lajikoulutukselle Äänekoskella
- Luoda lajin harrastajille uusi, turvallinen harrastuspaikka. Nykyinen rata sijaitsee Liikuntapuiston alueella, joka toimii yleisenä virkistysalueena ja useiden eri lajien

harrastuspaikkana. Tämä aiheuttaa ongelman alueen turvalliselle käytölle frisbeegolfin näkökulmasta.

- *Toimia edelläkävijänä talvifrisbeegolfin suhteen Suomessa*
- *Edistää lähi- ja kotimaanmatkailua. Äänekosken ja Suolahden radoilla yhteensä yli 13 000 kävijää kuluneen kesän aikana (touko-heinäkuu). Isot kävijämäärät lisäävät palvelujen käyttöastetta laajasti koko kunnan alueella.*
- *Luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi rata suunnitellaan mahdollisimman pitkälle luontoarvojen mukaisesti. Olemassa oleva puusto pyritään säilyttämään mahdollisimman pitkälle ja väylän varrella olevat puut suojataan.*
- *Frisbeegolfkeskus elävöittää Suojarinteen aluetta ja olemassa olevan infra (esim. parkkialue) on mahdollista hyödyntää sellaisenaan.*

Hankkeen toteutus:

- *Alueen suunnittelu ja muokkaus käyttökelpoiseksi (vesakointi, kyntö, ojitus, muokkaus ja kylvö)*
- *Ratojen rakentaminen (suunnittelu ammattilaisen tekemänä, puiden poisto ja poisvienti, väylän rakentaminen talkoovoimin sis. tiipaikka, opaste ja 2 korja, puiden suojaus ja tarvittaessa puiden istutus)*
- *Hankkeen aloitus kesällä 2023 ja loppuun saattaminen kesällä 2023.*

”Poiketaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Kaavassa alueelle on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tästä poikkeamisen tavoitteena olisi VU-1 tasoisen liikuntapaikka- ja virkistystoimintarakentamisen mahdollistaminen. Poikkeamista varten on laadittu kaavatasoinen luontoselvitys ja vesiensuojelusuunnitelma. Hanketta varten on lisäksi tehty ojituseroilmoitus Keski-Suomen ELY-keskukselle.”

”Vaikutukset ovat vähäiset. Alueelle rakennetaan frisbeegolfväylät (18 kpl), jotka sisältävät tiipaikan ja korin. Rakennelmat ovat vähäisiä. Alueen puusto säilyy lähes koskemattomana ratojen tarvitseman raivauksen ulkopuolella, kasvillisuutta hyödynnetään ja mahdollisesti istutetaan lisää.”

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Kaupunki on kuullut hakijan puolesta rakennuspaikan lähinaapurit kirjeitse maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Lausunto pyydettiin väylävirastolta, Suojarinteen siirtolapuutarhayhdistys ry:ltä ja Keski-Suomen vammaispalvelusäätiöltä. Lisäksi hankkeesta järjestettiin laajempi kuuleminen julkaisemalla hakemuksen nähtävillä olosta kuulutus kaupungin ilmoitustaululla sekä *Pikkukaupunkilainen* ja *Äänekosken kaupunkisanomat* -lehdissä. Aineisto oli nähtävillä kaupungin nettisivuilla 19.7.-4.8.2023 välisen ajan, jolloin hankkeesta oli mahdollista antaa huomautuksia. Hakemuksen johdosta on esitetty huomautuksia, joihin hakija on laatinut vastineen. Lausunnon antoi Suojärven siirtolapuutarha ry, väylävirasto ja Keski-Suomen vammaispalvelusäätiö. Siirtolapuutarhayhdistyksen antamaan lausuntoon yhtyi usea

muistutuksen tehnyt. Kahdessa palautteessa ei hankkeesta ollut huomautettavaa.

Kaikki tulleet muistutukset ja lausunnot on toimitettu hakijalle suunnitelmien täydentämistä/muuttamista varten. Hakija on antanut tulleeseen palautteeseen vastineen.

Väyläviraston lausunnon pääsisältö: Väylävirasto tulee tulevina vuosina kaatamaan kyseiseltä rataosalta ratalain 37 § mukaisesti riskipuita 30 metrin etäisyydellä radan keskilinjasta. Rautatien vieressä olevat väylät tulee suunnitella siten, että kiekko ei voi lentää rautatiealueelle, tarvittaessa rakentaa esteitä mahdollisesti harhautuneiden heittojen varalta. Liikkuminen raiteilla tai niiden välittömässä läheisyydessä on vaarallista ja kiellettyä myös laissa. Asiattomasta radalla oleskelusta tehdään aina ilmoitus hätäkeskukseen tai poliisille. Rautatien saa ylittää vain siihen tarkoitetuista paikoista eli taseisteyksistä, jotka on aina osoitettu erillisin merkein. Radan luvaton ylittäminen sekä muu asiaton oleskelu rautatiealueella on paitsi vaarallista, myös laitonta. Juna on hiljainen ja kulkee nopeasti, ja sen pysähtymismatka on todella pitkä, jopa 1-2 kilometriä. Juna ei siten voi väistää raiteilla olevaa ihmistä. Muutoin väyläviraston radanpitäjällä ei ole huomautettavaa.

Keski-Suomen vammaispalvelusätiön lausunnon pääsisältö: Pyytäisin huomioimaan frisbeegolf ratojen heittopaikkojen sijoittelussa alueen muiden ulkoilijoiden turvallisuuden. Muutama heittopaikka on suunniteltu Lehtolan asuntojen välittömään läheisyyteen etenkin heittopaikka 1. Kehitysvammaiset ja autistiset asukkaamme ulkoilevat päivittäin ohjaajan kanssa tai itsenäisesti Suojarinteen alueen teillä. Meillä on vuoro siirtolapuutarhan rantasaunalla ja kuljemme sinne kävellen. Osa heittopaikoista on suunniteltu teiden yli meneväksi, voisiko heitettävistä kiekkoista olla ulkoilijoille vaaraa. Kaikki asukkaamme eivät välttämättä osaa varoa ja ennakoida muiden alueella liikkuvien toimintaa ja yllättäviä tilanteita. Sen vuoksi alueen lisääntyvä liikenne ja etenkin asumisyksikön lähellä sijaitseva heittopaikka voivat olla turvallisuusriski tälle kyseessä olevalle asukasryhmälle.

Siirtolapuutarhayhdistyksen lausunnon ja huomautusten keskeinen pääsisältö: Rata tuo alueelle positiivista energiaa ja on erittäin hyvä hanke. Muutama asia radan heittopaikkojen ja korien sijainneissa kuitenkin mietityttää. Heittopaikka 14 sijoittuu lähelle siirtolapuutarhan saunarakennusta. Alueelle toivotaan yksityisyyttä. Ehdotuksena on heittopaikan siirtäminen kauemmaksi tai toiseen paikkaan. Heittopaikat nro 13 ja 15 sijaitsevat molemmin puolin tietä, joka johtaa siirtolapuutarhan alueelle. Tiellä liikkuu autoja, pyöriä, jalankulkijoita, sekä aikuisia että lapsia. Pelkona on nk. harhakiekot ja näistä aiheutuvat turvallisuusriskit. Saako näitä paikkoja kauemmaksi tiestä tai heittosuunnan pois päin tiestä. Huolta aiheuttaa myös parkkipaikkojen riittävyys. Siirtolapuutarhalla olevat parkkipaikat ovat vain mökkiläisten ja heidän vieraidensa käytössä. Sauna-alueelle eikä tien varsille voi pysäköidä. Siirtolapuutarhalle johtavalla tiellä on portti, joka on 15.10.-15.4. välisen ajan kiinni ja tarvittaessa myös kauden aikana.

Pääasiat muistutuksista (5 kpl): *Yhdymme Suojärven siirtolapuutarha yhdistyksen lausuntoon ja siinä esitettyihin muutoksiin kohdista, jotka vaikuttavat alueemme turvallisuuteen sekä yksityisyyteemme. Paikoituksen järjestäminen, ratojen 14, 15 ja 17 siirtäminen, rantasaunan läheisyys ja turvallisuus näkökulma on otettava huomioon.*

Yhteisvastine: *Keski-Suomen vammaispalvelusäätiö, Väylävirasto ja Suojärven Siirtolapuutarhayhdistys ovat antaneet lausunnot liittyen Suojarinteen frisbeegolfradan rakentamiseen ja radan rakentamiseen liittyvään kaavamuutokseen.*

Yleisesti on todettava, että frisbeegolfradan turvallisuusasiat ovat suunnittelun keskiössä ja alueen eri toimijoiden intressit ja toimintojen jatkuminen alueella on otettu suunnittelussa huomioon. Näkyvyys heittopaikkojen ja korien välillä on ylipäättään hyvä. Väylän yksi läpi menevä tie ei ole tie vaan polku. Turvallisuusasioihin kiinniteetään huomiota radan opasteissa ja ohjeissa.

Junaradan läheisyys on huomioitu suunnitelmissa suoja-alueella. Radan ja väylän välissä on puustoa, joka säilytetään. Lisäksi istutetaan tarvittaessa lisää puustoa kriittisille paikoille. Lisäksi radan varsi tullaan väylän läheisyydessä merkkamaan kyltein pelikieltoalueeksi. Turvaetäisyys säilytetään junaradan ja heittoväylän välillä.

Lausunnossa esille tullut väylä 14 on poistunut radan muutosten myötä. Nykyisessä suunnitelmassa kyseinen väylä on numerolla 17, jota on vielä siirretty lisää, jotta turva-alue siirtolapuutarhaan säilyy. Tarpeen tullen lisätään istutuksia turvaamaan alueen käyttöä. Tien molemmin puolin on puustoa ehkäisemässä harhaheittoja. Tie ja metsä eivät ole heittoaluetta. Vain väylä on heittoaluetta.

Siirtolapuutarhan parkkipaikkoja ei käytetä, mikä huomioidaan myös radan käyttöohjeissa ja opasteissa. Peruskäytössä riittävät olemassa olevat Suojarinteen parkkipaikat. Pelaajilla ei tarvetta käyttää tietä, jossa portti, satunnainen huoltoajo voi olla poikkeus kesäkaudella.

Kaavoituspäällikön ehdotus: *Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne ja sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, alueen ympäröivä maankäyttö ja suunniteltu toimintaympäristö, toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.*

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Frisbeegolfrata sijoittuu alueelle, jolla on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1967. Asemakaava on sisällöltään vanhentunut, eikä kaavan mukaista toimintaa nykypäivän tilanne huomioiden tulla toteuttamaan. Pohjoisen puoleiselle osalle aluetta oli vireillä asemakaavan muutoshanke (käynnistetty 5.12.2011), joka kaupunginhallituksen 17.1.2022 § 5 päätöksellä lakkautettiin toiminnallisten tavoitteiden puuttuessa. Kaavahanke ei ollut edennyt yli kymmeneen vuoteen ja koski vain osaa vuoden 1967 mukaista asemakaava-aluetta. Nyt alueelle on suunniteltu sille sopivaa toimintaa, joten asemakaavoituksen*

käynnistäminen laajemmalle alueelle tulee ajankohtaiseksi lähitulevaisuudessa. Hankkeen mukaisen toiminnan ei katsota haittaavan tulevaa asemakaavoitusta, koska asemakaava voidaan laatia ns. hankekaavana, jossa voidaan huomioida frisbeegolf toiminnan tulevia tarpeita, kun niitä toiminnan käynnistymisen jälkeen paremmin hahmotetaan.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta merkinnällä AP. Suolahden alueella on Äänekosken kaupungilla hyvin tarjolla vapaita pientalotontteja, eikä yleiskaavan mukaista asuinalueita nähdä tulevaisuudessa olevan tarve asemakaavoittaa. Hankkeen ei nähdä siltä osin haittaavan yleiskaavan toteuttamista.

- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Suunnittelun tueksi on alueelle laadittu asemakaavatasoinen luontoselvitys, Latvasilmu Osk:n toimesta. Lisäksi Keski-Suomen vesi ja ympäristö ry on laatinut alueelle vesiensuojelusuunnitelman. Keski-Suomen ELY-keskukselle on tehty ojitusselvitys, sillä alueelle on tarkoitus suorittaa olemassa olevien, osittain umpeen kasvaneiden ojien kunnostusojitusta. Kunnostusojituksen yhteydessä uomastoon rakennetaan virtaamaa hidastavia ja veden mukanaan kuljettamia aineksia laskeuttavia rakenteita. Hankkeen suunnittelua varten laadittu luontoselvitys antaa hyvän pohjan väylien suunnittelulle. Selvityksessä on kartoin esitetty huomioitavat kohteet ja sen perusteella saadaan luontoarvot säilytettyä, kun väyläsuunnittelua tarkemmin laaditaan. Väyliä varten ei tarvitse puustoa suuresti kaataa, jolloin mm. liito-oravan elinpiiri säilyy puustoisena. Alueelle ei tehdä avohakkuita tai muutoin voimakkaita metsänhoitotoimia. Radan säilyminen puustoisena tarjoaa luonnollisia esteitä kiekon lentoradalle. Tarpeen mukaan puita voidaan myös istuttaa alueelle. Viitasammakon ja lummelampikorentojen lisääntymisalueet voidaan väyläsuunnittelussa kiertää. Alueelle eikä sen välittömään läheisyyteen sijoitu luonnonsuojelu- tai Natura-alueita. Hankealue ei ole pohjavesialuetta.
- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Alueelle sijoittuu Äänekosken kaupungin omistuksessa olevaa rakennuskantaa, joista osa on purkukuntoisia ja osassa on toimintaa. Frisbeegolf väylät on suunniteltu siten, että oleva rakennuskanta säilyy, eikä tässä vaiheessa erillisiä purkulupia rakennuksille tarvita. Osa olevasta rakennuskannasta on hyödynnettävissä, mikäli toiminta myöhemmin tarvitsee erillisiä tiloja (esim. sosiaalitaloja).
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö -tai muita vaikutuksia.* Hankkeen toteuttaminen ei tuo lisää rakennuskantaa alueelle. Rakentamisen vaikutukset kohdistuvat ympäristöön, millä nähdään olevan myönteinen vaikutus alueen käytölle. Nykyisellään alueella liikkuminen on suhteellisen vähäistä. Hankkeen myötä osa alueesta saadaan hyötykäyttöön, mikä

mahdollistaa hallitun liikkumisen luontoarvot huomioiden. Ympäristöarvojen huomioiminen väyläsuunnittelussa on ensiarvoisen tärkeää. Suunnittelun pohjalla käytetään hanketta varten laadittua luontoselvitystä, jossa mm. tulvametsä sekä luhdet ja lehdot on esitetty. Luontoarvot huomioiden alueesta saadaan monimuotoinen kokonaisuus. Paikoitus järjestetään olemassa olevaa paikoitusaluetta hyödyntäen. Uutta paikoitusaluetta ei ole tarpeen rakentaa.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädettyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; hankkeen kautta alueen ympäristölliset arvot tulevat huomioiduksi paremmin suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Sovelletut säännökset:

MRL 58§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-33-66-4 koskevan poikkeamishakemuksen.</p> <p>Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava toimenpidelupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä. Toimenpidelupaa haettaessa, tulee luontoselvityksessä havaitut luontoarvot esittää väyläsuunnitelmassa.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 860 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.9.2023.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -