

Tallilan asemakaava / Kaavaehdotus ja sitovan tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä

KH 21.08.2023 § 195

Tallilan asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 3.11.-3.12.2021 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä kuusi (6) lausuntoa ja viisi (5) mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen museo, Suolahden kyläyhdistys ry, Keski-Suomen ELY-keskus, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta ja kaupunkirakennelautakunta sekä Äänekosken Energia Oy. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteinä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin.

Tallilan asemakaavamuutoksessa kumotaan voimassa olevaa asemakaavaa n. 4,6 ha. Asemakaavamuutoksessa poistuu rakentamattomia tontti- ja katualueita sekä vesialuetta. Muutosalueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 46,1 ha. Kaavaehdotuksessa aluevarauksia osoitetaan 41,5 ha suuruiselle alueelle. Aluevarauksia osoitetaan eniten asumiselle (AO, AP, AR, A-2) n. 18,2 ha ja virkistykselle (VL, VL-1) n. 14,8 ha. Asumisen korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta 43 512 k-m², teollisuusrakennusten korttelialueelle 1500 k-m², ET-korttelialueelle 300 k-m² ja lähivirkistysalueelle 100 k-m². Kokonaisuudessaan kaavalla muodostuu rakennusoikeutta 45 412 k-m², josta uutta 4997 m².

Luonnosvaiheessa saatu palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavakartalle on tarkennettu rakennusoikeuden määrää korttelissa 67. Myllypuron suiston alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta suojelualueen sijaan ja luonnon monimuotoisuuden säilyminen turvattu *Luo-1* -merkinnällä. Korttelin 66 sijaintia on siirretty etelän suuntaan, jotta korttelialueen rakentaminen ei sijoittuisi pohjavesialueelle. *Tallilan puiston* ranta-alueelle on osoitettu ainoastaan yksi pientalotontti. Kortteleissa 42 ja 35 on tonttien muotoja tarkistettu maanomistajien tarpeiden mukaan. Muutoin kaavakartalle ei tehty suuria muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty vastineiden mukaisesti.

Asemakaavan alueella on erillinen sitova tonttijako. Osalle kaava-alueen tonteista tonttijako ja tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttijakokartat on laadittu 35. kaupunginosan korttelin 12 tonteille 8 ja 9 (TJNRO 9921126) sekä tonteille 10 ja 11 (TJNRO 9921134), 32. kaupunginosan korttelin 42 tontille 2 (TJNRO 9921124) ja 32. kaupunginosan korttelin 73 tonteille 1 ja 2 (TJNRO 9921125). Viimeistellyt tonttijakokartat asetetaan nähtäville kaava-aineiston kanssa.

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto ja tonttijakokartat asetetaan nähtäville ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

- 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja
- 2) päättää asettaa 21.8.2023 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.

- - - - -

KAURAK 07.09.2023 § 92
1224/10.02.03/2021

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.11.2021 § 332 asettaa kaavaluonnosaineiston nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungintalon ala-aulassa, Suolahden kirjastossa ja kaupungin kotisivuilla 3.11.-3.12.2021 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §). Luonnoksesta saatiin yhteensä 5 mielipidettä ja 6 lausuntoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 21.8.2023 § 195 Tallilan asemakaavan ehdotusvaiheen kuulemisen järjestämisen. Kaavaehdotus on nähtävillä 30.8. – 29.9.2023. Äänekosken kaupunginhallitus on pyytänyt lausuntoa kaupunkirakennelautakunnalta asemakaavaehdotuksesta 29.9.2023 mennessä.

Luonnosvaiheen kaavasta saapuneet lausunnot:

Lausunto 1; Keski-Suomen museo 2.12.2021
Lausunto 2; Suolahden kyläyhdistys ry 3.12.2021
Lausunto 3; Keski-Suomen ELY-keskus 8.12.2021
Lausunto 4; Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta 8.12.2021
Lausunto 5; Äänekosken Energia Oy 16.12.2021
Lausunto 6; Äänekosken kaupungin kaupunkirakennelautakunta 16.12.2021

Luonnosvaiheen kaavasta saapuneet mielipiteet:

Mielipide 1, yksityishenkilö 6.11.2021
Mielipide 2; 3 yksityishenkilöä 25.11.2021
Mielipide 3; yksityishenkilö 3.12.2021
Mielipide 4; yksityishenkilö 9.12.2021
Mielipide 5; As. Oy 25.11.2021

Tiivistelmä ja kaavoittajan vastineet kaupunkirakennelautakunnan lausuntoon:

1. Esittelytekstissä on tuotu esille tietoja suunnittelualueen kokonaisuudesta.

Kaavoittajan vastine: merkitään tiedoksi.

2. Kaupunkirakennelautakunta ehdottaa Äänekosken kaupunginhallitukselle, että kaavan suunnittelua jatketaan luonnosvaiheesta ehdotusvaiheeseen VE2 pohjalta. VE1:ssä on esitetty venevalkama yksityisen tahon omistamalle maa-alueelle. Suunnittelualueella on jo kaupungin venevalkama, eikä ole tarpeellista osoittaa kyseistä toimintaa yksityiselle alueelle.

Kaavoittajan vastine: kaavaehdotusta valmistellaan vaihtoehdon 2 pohjalta. Yksityisen maalle esitetään venevalkama, sillä Tallilan alueella on yksityisten välisiä sopimuksia, joissa veneen säilytys rannassa on määritelty. Ko. venevalkama ei ole kaupungin ylläpitämä, vaan palvelee niitä yksityisiä, joilla on siihen oikeus.

Muut lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet löytyvät laaditusta vuorovaikutusraportista. Näissä lausunnoissa ja mielipiteissä ei ole tullut esille mitään sellaista, joihin kaupunkirakennelautakunnan tulisi ottaa kantaa. Kaavoittaja on laatinut vastineen kaikkiin esille tulleisiin asioihin.

Valmistelija

Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587

Esittelijä

Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi

Päätösehdotus

Kaavaehdotuksessa yksityisen maalle esitetään venevalkama. Koska on tullut selvitettyksi, että Tallilan alueella on yksityisten maanomistajien välisiä sopimuksia, joissa veneen säilytys rannassa on määritelty ja ko. venevalkama ei ole kaupungin ylläpitämä, vaan palvelee niitä yksityisiä maanomistajia, joilla on siihen oikeus, ei kaupunkirakennelautakunnalla ole huomauttamista sitä koskevaan kaavamerkintään. Myöskään muissa lausunnoissa ja mielipiteissä ei ole tullut esille mitään sellaista, mikä vaatisi kaupunkirakennelautakunnalta toimenpiteitä. Kaavoittaja on laatinut kaikkiin esillä oleviin asioihin vastineet ja siten kaupunkirakennelautakunnalla ei ole huomauttamista ehdotusvaiheen laadittuun kaavaehdotukseen.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -