

## Häränvirranpuiston asemakaavan muutos / Kaavaehdotus ja sitova tonttijako

KH 28.03.2022 § 89

Kaavahanke on käynnistetty ja kuulutettu vireille kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä. Vireilletulon yhteydessä on tullut nähtäville myös hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saapunut kirjallista palautetta.

Kaavaluonnos on valmisteltu kuulemista varten. Suunnittelualan rajoitteet ja yleiskaava huomioiden on kaavaan pyritty löytämään hyvä ratkaisu olemassa olevien rakenteiden täydentämiseksi, tunnistamaan ja ratkaisemaan alueelle muodostuneet maankäytölliset ongelmakohdat ja tarjota mahdollisuus sataman kehittämiseksi. Luonnos säilyttää alueelle jo rakennetut yritys- ja asuinalueet. Esitetyn kaavaratkaisun myötä alueelle aiemmin varatut ja toteutusmahdollisuuksiltaan hankalaksi todetut asuinkerrostalojen alueet sekä suuri osa yleisten rakennusten korttelialueista korvautuvat uusilla asuin- ja yritysrakentamiselle varatuilla korttelialueilla sekä virkistysalueilla.

Rakentaminen on keskitetty suunnittelualan laiduille jättäen alueen keskiosaan laajat lähivirkistykseen osoitetut viheralueet (VL, VL-1) sekä moneen eri suuntaan lähtevät viheryhteydet lähiympäristön muille viheralueille. Viheralueet kattavat alueella tehdyt liito-oravahavainnot sekä niille sopivat kolopuut, luontoselvityksessä esitetyt purot, piilopurojen arvioidut sijainnit ja muuta metsäympäristöä. Alueelle osoitetut uudet yritystontit keskittyvät alueen koillisosaan osoitetuille liike- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (KL, K-8). Tontit sijoittuvat sataman välittömään läheisyyteen ja yhdellä tonteista sijaitsee alueelle rakennettu venehalli. Venehallin tontille sekä toiselle tontille venehallin itäpuolelle on mahdollistettu myös satamatoimintaa palvelevien rakennuksien kuten venehallien ja huoltorakennuksien sijoittuminen.

Asuinkorttelit jakaantuvat tasaisesti suunnittelualan eri laiduille rakennettujen asuinalueiden tuntumaan. Uudet asuintontit sijoittuvat osin rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille (AR) ja osin suunnittelualan koillis- ja luoteiskulmaan muodostetuille erillispientalojen korttelialueille (AO). Alueella olevat rakennetut asuinkerrostalot sijoittuvat suunnittelualan eteläosan asuinkerrostalojen sekä yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueille (AK, AKL) aivan urheilukeskuksen ja lähimarketin vierelle. Itälaidassa olevaa kerrostalotonttia on kasvatettu koilliskulmasta kattamaan alueelle toteutetun leikkialueen. Eteläosaan suunnittelualuetta, kortteliin 519 on sijoitettu yksi yleisille rakennuksille tarkoitettu tontti (Y).

Katujen osalta alueella olemassa oleva ajoyhteys Häränvirrantien ja nykyisen Mannisenkadun välillä sekä kevyen liikenteen reitti Haukikadulta pientalotonttien läpi alueen koillisosassa ovat ratkaisussa todennettuina. Alatie ja Vellamontien välinen

katuyhteys on esitetty rakennettavaksi suorana voimassa olevan asemakaavan tavoin ja sen varrelle on varattu alue yleiseen pysäköintiin (LP). Itäosan uusille yritystonteille sekä veneiden ja trailereiden säilytykseen varatulle alueelle (LV) on muodostettu uusi katuyhteys.

Kokonaisuudessaan suunnitteluala on noin 16,7 hehtaaria. Rakentamiseen varattuja korttelialueita ratkaisussa on osoitettu yhteensä noin 4,7 ha, josta asumisen osuus on noin 3,4 ha. Asumisen tontteja kaavaratkaisussa on osoitettu 9, joista rakentamattomia on kuusi: 4 erillispientalojen tonttia ja 2 rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia. Yritystontteja kaavaratkaisussa osoitetaan 4, joista kolme on kokonaan rakentamattomia. Yleisten rakennusten tontteja kaavassa on osoitettu 1 kpl. Rakennusoikeudet suunnitteluala-alueella on osoitettu vaihdellen kerrosneliömetreillä ja tonttitehokkuudella  $e=0.20$  ...  $e=0.60$ . Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 16 500  $k-m^2$ , mikä on noin 17 100  $k-m^2$  vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Kaavaratkaisun yhteydessä muutetaan 5. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan välistä rajausta niin, että kortteli 519 kokonaisuudessaan tulee sijoittumaan 5. kaupunginosaan. Nykyisin kortteli sijoittuu kahden eri kaupunginosan alueelle. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tonteille 7 ja 8, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä korttelin 218 tontille 21 ja 17. kaupunginosan korttelin 1702 tontille 3, korttelin 601 tontille 10 sekä korttelin 645 tonteille 4 ja 5. Muilta osin alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Rakentamista ohjataan yleismääräyksillä, joilla on pyritty erityisesti turvaamaan rakentamisen sopeutuminen suunnitteluala-alueen laidalle sijoittuviin arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin (Markkamäen alue, Markkamäen viereinen alue). Satamaympäristön liikerakentamiseen kohdistuvissa yleismääräyksissä on otettu vaikutteita satamarakennuksen (viilamopajarakennus) julkisivun värimaailmasta. Tarkemmin rakentamista ohjaa Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys.

Yritysvaikutusten arviointi on laadittu kaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä. Kaavamutoksella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia yritystoiminnalle, kun alueelle muodostuu uutta yritystoimintaa mahdollistavia tontteja. Alueen kehittäminen palvelee niin matkailualaa kuin muutoin veneilyyn liittyvää yritystoimintaa. Lisäksi yritystonttien sijoittuminen Äänekosken sataman viereen kehittää kokonaisuutena Äänekosken sataman ympäristöä houkuttelevana ja potentiaalisena paikkana yrittämiselle.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus päättää asettaa 28.3.2022 päivätyn kaavaluonnosaineiston yleisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 §

mukaisesti. Luonnosaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

## Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 06.11.2023 § 410

Häränvirranpuiston asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 13.4.2022 - 13.5.2022 välisenä aikana. Valmisteluaineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä yksitoista (11) lausuntoa ja kahdeksan (8) mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Jyväskylän seudun ympäristöterveys, kulttuuri- ja liikuntalautakunta, ympäristölautakunta, Elenia Verkko Oyj, kaupunkirakennelautakunta, Äänekosken Energia Oy, Vanhan Äänekosken Kotiseutuyhdistys r.y., Äänekosken Yrittäjät ry ja Keski-Suomen liitto. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin. Keski-Suomen museolla, Äänekosken kaupungin kaupunkirakennelautakunnalla, Elenia Verkko Oyj:llä, Äänekosken Yrittäjät ry:llä ja Keski-Suomen liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotuksessa rakentamiseen varattuja korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 4,0 ha, josta asumisen osuus on noin 3,3 ha. Lisäksi lähivirkistysalueita on osoitettu noin 8,2 ha ja katu- ja liikennealueita noin 4,5 ha. Asumisen tontteja alueelle sijoittuu kahdeksan (8), joista rakentamattomia on viisi: 3 erillispientalojen tonttia ja 2 rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia. Yritystontteja muodostuu lisäksi kaksi (2) ja yleisten rakennusten tontteja yksi (1). Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 14100 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 20200 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakentamisen kerrosalasta rakentamattomille asumisen tonteille sijoittuu noin 5500 k-m<sup>2</sup>, uusille yritysrakentamisen tonteille 1600 k-m<sup>2</sup> ja rakentamattomalle yleisten rakennusten korttelialueelle noin 850 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotus on laadittu huomioiden luonnoksesta saatu palaute ja kaupungin eri toimialojen kanssa käydyt työpalaveri, sekä alueelle valmistunut uusi luontoselvitys. Merkittävin ero kaavaluonnokseen nähden on, että kaavaehdotuksen vaikutukset sataman kehittämiseksi jäävät luonnoksen esittämää ratkaisua vähäisemmiksi. Muutos johtuu kaavaehdotuksesta poistetuista liiketonteista (2 kpl). Liiketonttien poistamisen myötä alueelle jää enemmän tilaa hulevesien viivytykselle ja samalla tuetaan viheryhteyksien säilymistä alueelta koillisen suuntaan. Myös trailereiden säilyttämiselle osoitettu LV-3 alue voitiin laajentaa muutoksen myötä. Liiketonttien poistamisen lisäksi yksi erillispientalojen korttelialueen tontti alueen koillisosasta poistettiin kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä ja alueelle osoitettiin lähivirkistysaluetta (VL). Muutos tukee viheryhteyksien säilymistä alueelta koillisen suuntaan. Edellä mainittujen muutosten lisäksi

kaavaehdotukseen on tehty muita pienempiä muutoksia ja täydennyksiä yleismääräyksiin, aluerajauksiin, rasitteisiin, kulkureitteihin ja ajokieltoihin.

Asemakaavan alueella on sitova tonttijako. Tonttijako hyväksytään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttijakokartat on laadittu 5. kaupunginosan korttelin 519 tonteille 10 ja 11 (TJNRO 9921112 ja TJNRO 9921111), 6. kaupunginosan korttelin 653 tontille 1 (TJNRO 9921110) ja korttelin 652 tontille 1 (TJNRO 9921137) sekä 17. kaupunginosan korttelin 1701 tonteille 1 ja 2 (TJNRO 9921136) sekä korttelin 645 tonteille 4 ja 5 (TJNRO 9921115).

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus:  1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja  2) päättää asettaa 6.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

-----

KAURAK 07.12.2023 § 129  
281/10.02.03/2022

Äänekosken kaupungilla on vireillä Häränvirranpuiston asemakaavan muutos. Asemakaavan valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen ja kaavaehdotus on asetettu nähtäville 22.11. – 22.12.2023 väliseksi ajaksi. Äänekosken kaupungin hallitus on pyytänyt kaupunkirakennelautakunnalta lausuntoa vireillä olevasta Häränpuiston asemakaavan muutoksesta. Lausunto tulee antaa 12.1.2023 mennessä. Kaavahankkeen tavoitteena on tutkia Mämmensalmentien varressa toteutumatta jääneiden kerrostalotonttien ja lähipalvelujen tontin sekä lähellä satamaa toteutumatta jääneen koulun tontin käyttötarkoitukset.

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 13.4. – 13.5.2022 väliseksi ajaksi kaupungintalon ala-aulaan ja kaupungin kotisivuille. Kaavassa oli luonnosvaiheessa esitetty alueen maankäyttöön seuraavat muutokset:

- uusia rivitalo- ja muiden kytkettyjen pientalojen tontteja 2 kpl
- uusia erillispientalotontteja 4 kpl
- yritystontteja 4 kpl
- yleisten rakennusten tontti

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli kaavaluonnosta edellisen kerran kokouksessaan 5.5.2022. Lautakunta totesi, että kaavaluonnos toimii hyvin sen säilyttäessä runsaasti viheraluetta sekä mahdollistaen alueen huleveden hallinnan rakennetussa ympäristössä. Todettiin myös, että katurakenteiden toteuttamiset tulevat lisäämään investointimenoja ja käyttötaloutta esim. Alatielle, Venekadulle ja Vellamontielle rakennettavien kevyen liikenteen väyliin ja rakennettavaan katuvalaistukseen. Lisäksi kaavan myötä pitää tehdä uutta katuosuutta ja kunnallistekniikkaa.

Kaupunkirakennelautakunta katsoi kuitenkin, että kaavan muutos ei huononna alueen tai nykyisen kaavan mukaista maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöä, vaan päinvastoin Kaavamuutos tuo uusia asuin- ja yritysyhteisöjä alueelle muodostaen näin positiivisia sosiaalisia vaikutuksia. Tiivistyvä kaupunkirakenne ja yrittämisen mahdollistaminen satama-alueella lisää Äänekosken kaupungin elinvoimaisuutta.

Luonnosvaiheessa määräaikaan mennessä kaavaluonnoksesta saatiin 11 lausuntoa. Mielipiteitä määräaikana saapui 8, joista kirjallisia oli 7 ja suullisia 1.

Saapuneet lausunnot:

Lausunto 1; Jyväskylän seudun ympäristöterveys, 29.4.2022  
Lausunto 2; Kulttuuri- ja liikuntalautakunta, 29.4.2022  
Lausunto 3; Kaupunkirakennelautakunta, 5.5.2022  
Lausunto 4; Elenia Verkko Oyj, 11.5.2022  
Lausunto 5, Ympäristölautakunta, 11.5.2022  
Lausunto 6, Keski-Suomen liitto, 13.5.2022  
Lausunto 7, Keski-Suomen museo, 18.5.2022  
Lausunto 8, Vanhan Äänekosken Kotiseutuyhdistys r.y., 18.5.2022  
Lausunto 9, Äänekosken Energia Oy, 25.5.2022  
Lausunto 10, Keski-Suomen ELY-keskus, 25.5.2022  
Lausunto 11, Äänekosken Yrittäjät ry, 30.5.2022

Saapuneet mielipiteet:

Mielipide 1; suullinen mielipide, 14.4.2022.  
Mielipide 2; kirjallinen mielipide, 25.4.2022  
Mielipide 3; kirjallinen mielipide, 9.5.2022  
Mielipide 4; kirjallinen mielipide, 13.5.2022  
Mielipide 5; kirjallinen mielipide, 22.4.2022  
Mielipide 6; kirjallinen mielipide, 9.5.2022  
Mielipide 7; kirjallinen mielipide, 11.5.2022  
Mielipide 8; kirjallinen mielipide, 30.5.2022

Tulleeseen palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastine ja kaikki asiat, mitä on esitetty, ovat käsitelty ja niihin voi tutustua kaava-aineistossa löytyvässä kaavoittajan vastineessa.

Luonnosvaiheen jälkeen kaupunkirakennepalvelut pitivät kaavoituksen kanssa yhteisiä palavereja, joissa kaavaa edistettiin edelleen. 5.9.2023 työpalaveri käsitteli hulevesiasioita ja 16.10.2023

pidetyssä palaverissa käsiteltiin yhdyskuntarakentamiseen liittyviä kysymyksiä.

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että voimassa olevassa asemakaavassa kerrostalorakentamiseen varatut alueet ovat maastonmuodoiltaan haastavia kerrostalorakentamista ajatellen. Vuonna 2017 hyväksytyssä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa toteutumatta jääneiden kerrostalo- ja palvelujen korttelialueet on esitetty muutettavan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi.

Tässä vaiheessa on huomioitava, että kaavaluonnoksesta keskeisiä muutoksia kaavan ehdotusvaiheeseen ovat:

- liikerakentamisen tontteja poistettiin Vellamontien varrelta, tilalle hulevesien viivyttämiseen alueita
- trailereiden säilyttämisen aluetta laajennettiin Vellamontien suuntaan
- yksi erillispientalotontti poistettiin Veneilijänkadun pohjoispuolelta.

Kaavaehdotus vastaa nyt siihen tavoitteeseen, missä kaavamuutoksen on tarkoitus tarkistaa suunnittelualueen ympäristössä katualueiden varauksia sekä päivittää vanhentuneet kaavamerkinnot ja -määräykset ajan tasalle.

Valmistelun yhteydessä on kaavahankkeelle nostettu uusi tavoite edellisten rinnalle. Kaavan laadinnan uutena tavoitteena ollut sataman läheisen alueen osoittamista satamatoimintaa tukeviin ja satama-alueita kehittäviin toimintoihin. Se toteutuu ehdotuksessa hyvin ja hulevesijärjestelyt sekä muutaman tontin poistaminen edistää näitä tavoitteita.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587
Esittelijä	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunkirakennelautakunnalla ei ole huomautettavaa Häränvirranpuiston asemakaavan muutosehdotuksesta
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

- - - - -