

## Äänejärven itärannan asemakaavan muutos ja laajennus / Hyväksyminen

KH 15.02.2021 § 45

Äänekosken kaupunginhallitus on hyväksynyt 1.2.2021 § 21 Kaavoituskatsauksen 2021, joka sisältää kaavoitusohjelman vuosille 2021 – 2023. Kaavoitusohjelmassa Äänejärven itärannan asemakaavan muutos ja laajennus on esitetty saatettavaksi vireille vuoden 2021 aikana.

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken taajamassa lähellä keskustan palveluja ja on kooltaan noin 15 ha. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja rakentamatonta ranta-aluetta, metsää ja aukeaa vesakkoa. Suunnittelualueen pohjoisosan virkistysalueiden (VP, VV) laidasta alkaa Ääneniemen pientaloalue. Eteläosassa sijaitsee vanha saha-alue sekä osin toteutumattomaksi jäänyttä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1). Idässä suunnittelualue rajautuu Ääneniementiehen. Äänekosken vanhan sahan aluetta on kunnostettu vuosina 2018 ja 2019.

Kaavahankkeen tarkoituksena on tarkastella keskustan itäpuolelle sijoittuvan Äänejärven itärannan maankäytön eri mahdollisuuksia. Suunnitelman tavoitteina on toteuttaa Äänekoski 2030 osayleiskaavassa esitetyt keskeiset tavoitteet alueelle sekä vahvistaa alueen ominaispiirteitä ja identiteettiä. Samalla tarkastellaan mahdollisuuksia olemassa olevan asuinalueen täydentämiseen ja uuden seudullisesti vetovoimaisen asuinalueen toteuttamiseen.

Kaavahankkeen vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan kaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville vuoden 2021 aikana ja kaavaehdotus vuoden 2022 aikana. Kaavan hyväksyminen ajoittuisi loppuvuoteen 2022.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Valmistelija         | Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035  |
| Esittelijä           | Kaupunginjohtaja Matti Tuononen  |
| <b>Päätösehdotus</b> | Kaupunginhallitus päättää käynnistää Äänekosken itärannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ja saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 63 § mukaisesti. |
| <b>Päätös</b>        | Hyväksyttiin.  |

- - - - -

KH 01.11.2021 § 330

Kaavahanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin yleisesti nähtäville 17.2.2021-18.3.2021 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kaksi kirjallista palautetta. Palautteet koskivat alueen asuinrakentamista, virkistyskäyttöarvojen säilyttämistä ja poliisiaseman toiminnan erityistarpeiden huomioimista kaavan suunnittelussa.

Kaavaluonnoksia on valmisteltu kaksi valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnosten esittämällä vaihtoehdoilla on pyritty löytämään Äänekosken keskeisessä sijainnissa olevalle alueelle maankäytöllinen ratkaisu, jolla voidaan turvata sekä alueen virkistyskäyttö ja yhteydet muille virkistykseen soveltuville alueille, että huomioida alueen mahdollisuudet tarjota asumista ja yrittämistä seudullisesti laadukkaalla tavalla. Luonnokset säilyttävät alueella jo rakentamiseen osoitetut yritysalueet ja esittävät alueelle osoitettavaksi uutta rakentamista niin yrityksille kuin asumiselle. Rakentaminen on keskitetty suunnittelualueen etelä- ja keskiosaan jättäen pohjoisosan ja ranta-alueet kokonaan virkistyskäyttöön.

Alueelle osoitetut yritystontit on pääosin osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue -merkinnöin (K, K-7). Lähelle Äänekoskentietä poliisitalon ja pelastuslaitoksen vierelle on liike- ja toimistorakennusten lisäksi mahdollistettu myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittuminen. Vanhan paloaseman tontti on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Alueelle osoitetut asuintontit jakautuvat kahden tontin pareihin uuden katuyhteyden varrelle. Eteläisimmäksi, lähelle nykyistä vanhaa sahan konehuonetta ja liikenteellisesti asuinkortteleista lähimmäs keskusta-aluetta on osoitettu kerrostalojen korttelialuetta (AK-7). Seuraavaksi saman kadun varrelle on osoitettu luonnoksessa 1 rivitalo- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) ja luonnoksessa 2 asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AKR). Viimeisimpänä saman kadun perälle noin suunnittelualueen keskelle sijoittuen on molemmissa luonnoksissa osoitettu rivitalo- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Uusien asuinkortteleiden lisäksi on alueen pohjoislaidalta suunnittelualueeseen otettu mukaan yksi olemassa oleva AO-tontti, jonka tonttialuetta on luonnoksissa hieman kasvatettu tontin kaakkoislaidalta.

Äänekoskentien laidassa ja tien ali jatkuva aidattu alue on rajattu luonnoksissa omaksi teollisuuden käyttöön varatuksi suojavieral alueeksi (EV-8). Virkistyskäytössä jo olevat ranta-alueet, Erkon lähteen ympäristö, pohjoisosan puronvarsilehto, liito-oravien havaitut elinpiirit sekä poliisiaseman pohjoispuolella olevan rinteen korkein kohta on osoitettu virkistyskäyttöön (VL, VL-1, VL-7, VV -merkinnöin). Lisäksi suunnittelualueen vesialueet on merkitty vesialue -merkinnällä (W).

Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kooltaan noin 27,7 ha, josta 11,3 ha on vesialueita. Rakentamiseen varattuja korttelialueita on luonnoksissa osoitettu vajaa 5 hehtaaria. Näistä yritysrakentamiselle on noin 3 ha ja asumisen tarpeisiin noin 2 ha. Rakennusoikeudet on osoitettu vaihdellen tonttitehokkuudella  $e=0.25 \dots 0.40$  tai kerrosneliömetreinä. Luonnoksesta riippuen rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan yritysrakentamiselle 11 200 k-m<sup>2</sup> / 10 700 k-m<sup>2</sup> ja asumiselle 7 400 k-m<sup>2</sup> / 8 800 k-m<sup>2</sup>. Tontteja kaavaluonnoksessa 1 muodostuu yrityksille 5 ja asumiseen 6.

Vastaavat luvut kaavaluonnoksessa 2 ovat 6 ja 6. Asemakaava-alueelle tehdään erillinen sitova tonttijako.

Rakentamista ohjataan yleismääräyksillä ja tarkemmin rakentamista ohjaa Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) päättää hyväksyä kaavoittajan vastineen, joka koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyä palautetta; ja
- 2) päättää asettaa 1.11.2021 päivätyn valmisteluaineiston yleisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kuulemista varten. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

**Päätös** Hyväksyttiin.

-----

KH 18.09.2023 § 236

Äänejärven itärannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 3.11.2021 - 3.12.2021 välisenä aikana. Valmisteluvaiheesta kaupungille toimitettiin viisitoista (15) lausuntoa ja neljä (4) mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, ympäristölautakunta, Vanhan Äänekosken Kotiseutuyhdistys r.y., kaupunkirakennelautakunta, kulttuuri- ja liikuntalautakunta, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, Äänekosken Energia Oy, Elenia Verkko Oy, Telia Finland Oyj, Keski-Suomen pelastuslaitos, turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) ja Keski-Suomen liitto. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin.

Asemakaavaehdotus on valmisteltu kaavaluonnoksen version 2 pohjalta. Kaavaratkaisussa muodostuu liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialueita (K, K-7, KTY-7) 2,7 ha, josta uutta on 0,6 ha ja asumisen korttelialueita (AK-7, AR, AO) 1,7 ha, josta uusia on 1,6 ha. Katu- ja liikennealuetta on osoitettu noin 1,2 hehtaaria, erityisaluetta 0,3 hehtaaria ja virkistysaluetta (VL, VL-1, VL-7, VV) noin 10,5 hehtaaria. Vesialuetta on osoitettu noin 11,3 hehtaaria. Uutta rakentamisen kerrosalaa kaavassa on yrityksille osoitettu noin 2 300 k-m<sup>2</sup> ja asumiselle 7 300 k-m<sup>2</sup>. Uusia asumisen tontteja muodostuu kaavassa yhteensä kuusi (6) siten, että kerrostalotontteja muodostuu 2 sekä rivitalo -ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja 4. Uusia yritystontteja kaavassa muodostuu yksi. Alueen kerroskorkeudet vaihtelevat välillä I – 2/3k IV u2/3. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Kaavaluonnosten jälkeen alueelle on valmistunut täydentävä luontoselvitys. Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksista saatu palaute ja uusin luontoselvitys huomioiden. Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty erityisesti liittyen suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan konsultointivyöhykkeen ja hulevesimääräysten osalta. Lisäksi talousrakennuksiin on mahdollistettu viherkattojen rakentaminen. Kaavakartalla on muodostettu eteläosaan uusi VL-1 alue uusien liito-oravahavaintojen myötä sekä lisätty rannan tuntumaan s-2 -osa-aluemerkintöjä liito-oravien liikkumiseen tarvittavaa puuston suojaamiseksi. Uimaranta-alue on supistettu, jotta sen taustalle on voitu osoittaa puustoisena säilytettävä lähivirkistysalue (VL-7). Myös tämä muutos on tehty liito-oravien liikkumisen tukemiseksi rannan tuntumassa. Erkon lähteen tuntumassa on laajennettu luo-1 merkintää kattamaan luontoselvityksessä havaitun lepakoille tärkeän alueen. Erkon lähteen turvaamiseksi on rakentamista sen yläpuolisella alueella kevennetty luonnoksen versioon 2 nähden ja yleismääräyksiin lisätty lähdettä koskeva hulevesien käsittelymääräys. Kaavaehdotuksessa vanha sahan konehuone on esitetty suojeltavaksi. Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavaehdotukseen on tehty muita pienempiä muutoksia ja täydennyksiä aluerajauksiin, rasitteisiin, kulkureitteihin, ajokieltoihin, rakennusoikeuksiin ja kaavan yleismääräyksiin.

Yritysvaikutusten arviointi on laadittu kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä. Äänejärven itärannan kaavamutoksella muodostuu uusi yritystontti, joka mahdollistaa yritystoiminnan kehittymisen rantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen hyödyntämisen yritystoiminnassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös yhden olemassa olevan yrityksen toiminnan laajentamisen. Kaava nostaa yrityksiin kohdistuvia vaatimuksia koskien rakentamisen selvitystarpeita, rakennusten ulkoasua sekä rakennusten turvallisuutta. Tonttien alueenkäytön ohjaus alueen osa -varauksin sekä rajoitteiden tarkastelu ja päivittäminen asemakaavaan ehkäisevät maankäytöllisten ongelmien syntyä alueen ympäristössä.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Valmistelija         | Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479  |
| Esittelijä           | Kaupunginjohtaja Matti Tuononen  |
| <b>Päätösehdotus</b> | Kaupunginhallitus:<br><br><ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja</li><li>2) päättää asettaa 18.9.2023 päivätyn asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.</li></ol> |
| <b>Päätös</b>        | Hyväksyttiin.<br><br>-----   |

Äänejärven itärannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotusvaiheen kuuleminen on järjestetty 27.9. – 27.10.2023 välisenä aikana. Kaava-aineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi (1) kirjallinen muistutus. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, kaupunkirakennelautakunta, turvallisuus- ja kemikaalivirasto, vanhusneuvosto, Keski-Suomen liitto, Jyväskylän seudun ympäristöterveys, Keski-Suomen museo, Telia Finland Oyj ja Äänekosken Energia Oy. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tullesiin palautteisiin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtiin saadun palautteen perusteella pieniä teknisiä korjauksia kaavakartalle ja kaavaselostus päivitettiin vastaamaan hyväksyttävää kaavakarttaa. Jotta vanhan sahan konehuoneen miljöö tulee huomioiduksi K tontin mahdollisen uudisrakentamisen suunnittelun yhteydessä, lisättiin yleismääräyksiin rakennustapaa ja ympäristöä koskeva määräys. Yleismääräyksiin lisättiin myös yleisen alueen jatkosuunnittelua ja toteutusta koskeva määräys: ” Alueiden toteutuksessa tulee huomioida esteettömyys. Yleisten alueiden toteutuksen yhteydessä tulee tarkastella mahdollisuus varata ja rakentaa eri väestöryhmille sopiva lähiliikuntapaikka. ” Muutoksilla ja tarkistuksilla ei ollut vaikutusta pinta-aloihin tai rakennusoikeuksiin.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Valmistelija         | Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479  |
| Esittelijä           | Kaupunginjohtaja Matti Tuononen  |
| <b>Päätösehdotus</b> | Kaupunginhallitus:<br><br>1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan ehdotusvaiheessa saadusta palautteesta; ja<br><br>2) ehdottaa valtuustolle, että valtuusto hyväksyy 4.12.2023 päivätyn Äänejärven itärannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen MRL 52 §:n mukaisesti. |

**Päätös** Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 11.12.2023 § 77  
176/10.02.03/2021

### **Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Valtuusto hyväksyy 4.12.2023 päivätyn Äänejärven itärannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen MRL 52 §:n mukaisesti.

**Päätös** Hyväksyttiin.

- - - - -

