

Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutos / Kaavaehdotus ja sitova tonttijako

KH 06.06.2022 § 167

Karhunlähteen kaupunginosassa (16.) olevalle kaupungin omistamalle maa-alueelle on keväällä 2022 ilmennyt tarve laatia pieni kaavamuutos alueella sijaitsevan yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavahanke nousee valmisteltavaksi uutena kaavahankkeena vuosille 2021-2023 hyväksytyn kaavoitusohjelman ulkopuolelta.

Kaavahankkeen suunnittelualueeseen kuuluu Karhunlähteen kaupunginosassa (16.) korttelissa 430 sijaitseva olemassa oleva varastorakennusten tontti (TV-2) ja sen luoteispuolella oleva rakentamaton asuinpientalojen ja julkisten palvelujen tontti (APY) sekä katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee reilun kilometrin etäisyydellä Äänekosken keskustasta luoteeseen liikuntapuiston lähiympäristössä. Suunnittelualueen koko on noin 2 ha.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Kelhostenkujan ja Römminkadun kulmauksessa sijaitsevan rakentamattoman asuinpientalojen ja yleisten rakennusten (APY) tontin käyttötarkoituksen muuttamista yritystoiminnalle yhdistämällä se viereiseen työpaikkatonttiin. Tarve muutokselle on lähtenyt yksityisen tahon kiinnostuksesta laajentaa yritystoimintaansa alueella. Kaava tehdään kaupungin omana työinä.

Kaavahankkeesta on valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka lisäksi kaavasta on laadittu kaavaluonnos valmisteluvaiheen kuulemista varten. Luonnoksessa suunnittelualueelle on esitetty muodostuvaksi yksi yhtenäinen tontti. Tontti on osoitettu varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa (TV-2). Kortteliin voidaan sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Määräys vastaa rakennetulla osalla tonttia nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituksmerkintää. Suunnittelualueen rakentamattomille osille on osoitettu luonnoksessa istutettavaa aluetta kaupunkikuvallisen ilmeen ja viihtyisyyden turvaamiseksi. Alueen rakentamiseen kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla on kaavaluonnoksessa annettu karttamerkintöjen lisäksi rakentamista ja ympäristöä ohjaavia yleismääräyksiä.

Korttelialueen muodostuessa yhtenäisenä työpaikka-alueena luonnoksessa ei ole esitetty voimassa olevassa asemakaavassa ollutta liittymämahdollisuutta Kelhostenkujan suunnasta. Liittymän poistuessa pieni osa katualuetta korttelin 430 laidalta on osoitettu liitettäväksi viereiseen puistoalueeseen.

Alueella on sitova tonttijako. Tonttijaon muutos laaditaan kaavatyön yhteydessä ja asetetaan nähtäville kaavaehdotusvaiheessa. Kaavahankkeen aikataulun mukaan kaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2022 ja kaavan hyväksyminen ajoittuisi loppuvuoteen 2022.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutoksen ja saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 63 § mukaisesti ja että 6.6.2022 päivätty valmisteluaineisto asetetaan yleisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 15.01.2024 § 11
560/10.02.03/2022

Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutoksen aloitus- ja valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty 22.6.2022 - 12.8.2022 välisenä aikana. Kaava-aineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, ympäristölautakunta, kaupunkirakennelautakunta, Äänekosken Energia Oy ja Keski-Suomen liitto. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin. Keski-Suomen liitolla ja kaupunkirakennelautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotuksessa rakentamiseen varattuja korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 1,7 ha (TV-2). Lisäksi lähivirkistysalueita (VL-1) on osoitettu noin 0,3 ha. Yritystontteja muodostuu muutoksen myötä alueelle yhteensä yksi (1). Muodostuvan tontin alueen käyttötarkoitus on varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kortteliin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 5180 k-m², mikä on noin 890 k-m² vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Kaava-alueella on erillinen sitova tonttijako. Kaavan yhteydessä on tarkoitus hyväksyä sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11 (TJNRO 9921120). Tonttijakokartta asetetaan nähtäville kaava-aineiston kanssa.

Kaavaehdotus on laadittu huomioiden saatu palaute sekä alueelle valmistunut uusi liito-oravaselvitys. Merkittävin ero kaavaluonnokseen nähden on yritysalueen supistuminen alueen luoteiskulmassa. Luoteiskulman metsäalue katsottiin luontoselvityksessä osin liito-oravan asuttamaksi ja osin ravinnonhankinnan ja kulkuyhteyden kannalta oleelliseksi. Metsäalue on osoitettu kaavaehdotuksessa merkinnällä VL-1: *Lähivirkistysalue. Alue on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta, jolla metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna*

siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty muita pienempiä muutoksia aluerajauksiin, ajokieltoihin ja rasitteisiin.

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 15.1.2024 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. -----