

Honkalan Sörkänmäen asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen / Kaavaluonnos

KH 15.01.2024 § 9

Suolahden taajaman pohjoisosan asemakaavoitettuja alueita on uusittu viime vuosina ja viimeisenä Suolahden pohjoispuolella on uusittavana Honkalan kaupunginosassa sijaitsevan Sörkänmäen alueen asemakaava. Vanhimmat asemakaavat alueella ovat vuosilta 1982 ja 1995. Kaavalla tarkistetaan kaavamerkintöjen ja -määräysten ajantasaisuus sekä tutkitaan kaavassa osoitettujen aluevarausten tarpeellisuutta. Asemakaavan muutoksessa kumotaan vanhaa asemakaavaa pääosin vesialueen ja viheralueiden osalta. Myös pitkän katuyhteyden varrelle harvaan osoitettuja pientalokortteleita on tavoitteena kumota.

Suunnittelualue sijaitsee Suolahden taajaman pohjoisosassa ja on kooltaan n. 47,4 ha. Suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi pientaloaluetta rakentuneen katuverkon varrella. Muutamia katuja on toteuttamatta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joten niiden tarpeellisuutta tarkastellaan kaavatyön aikana. Alueella on sekä yksityistä, että Äänekosken kaupungin maanomistusta. Suurin osa rakentumattomista pientalotonteista on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää Honkalan Sörkänmäen asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen sekä saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 63 § mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 18.11.2024 § 283

Kaavahanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 31.1.-1.3.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaupungille kolme (3) mielipidettä. Pääsisältö mielipiteistä ja niihin laaditut vastineet on sisällytetty kaava-aineiston liitteinä olevaan vuorovaikutusraporttiin.

Kaavaluonnoksessa käsitellään pääasiassa pientaloasumisen korttelialueita sekä katu- ja virkistysalueita. Alueelle rakentunut pientaloasumisen kokonaisuus on suurelta osin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Kaavaluonnokseen on tarkistettu tonttien muodostuminen kiinteistön rajojen mukaisesti ja osin myös maanomistajien toiveiden mukaisesti. Toteutumatonta katuverkkoa ja asumisen alueita on vähennetty suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavalla muodostuu asumisen alueita (AO, AP, AR ja RA) noin 11,7 ha verran ja rakennusoikeutta 29 074 k-m². Maa- ja metsätalousaluetta (M) muodostuu noin 1,6 ha sekä lähivirkistysaluetta (VL) osoitetaan noin 10,65 ha. Virkistysalueen osalta suurin muutos tapahtuu *Borovitsinpuiston* ympäristössä, jossa asumisen tontteja on sijoitettu uudelleen poistuvan katuverkon ja luontoarvojen vaikutuksesta, jolloin virkistysalue on osoitettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden laajempaan ja yhtenäisempään. Katualueena poistuu Nehenkatu ja Mortinkadun jatke.

Kaavaa kumotaan suunnittelualueen länsi-luoteisosassa olevalta osuudelta noin 19,0 ha verran. Porttilankadun osuus osoitetaan asemakaavalla ainoastaan rakentuneen korttelin 38 tonttien kohdalla. Loppuosa Porttilankatua jatkuu yksityistienä.

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys vuoden 2024 aikana kaavaluonnoksen valmistelua varten. Kaavakartalle on osoitettu selvityksessä arvotetut luontokohteet, joita on mm. viitasammakolle tärkeät kosteikkoalueet *s/-5* -merkinnällä sekä selvitysalueen arvokkaiksi tunnistetut alueet *luo-1* -merkinnällä. Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4).

Suunnittelualueelle on laadittu rakennusinventointi, joka on sisällytetty kaavaselostuksen liitteeksi (Liite 5). Rakennusinventointi on tehty koko suunnittelualueen rakennetuille kiinteistöille. Kaavakartalle on osoitettu *s-8* -merkintä osalle Höökinkatua ja Majalankatua. Merkinnällä pyritään ohjaamaan rakentamistoimenpiteitä niin, että katu ympäristön tonttien osalta vanhaa kokonaisuutta voidaan tukea. Lisäksi yhdelle asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä *sr-2*.

Asemakaavan alueella on sitova tonttijako. Osalle kaava-alueen tonteista tonttijako ja tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttijakokartat laaditaan 32. kaupunginosan kortteleille ehdotusvaiheessa, jolloin ne asetetaan nähtäville kaava-aineiston kanssa.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen, joka koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyä palautetta; ja 2) päättää asettaa 18.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon MRL 62 §: n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville kuulemista varten. Kaavaluonnosaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

KAURAK 06.02.2025 § 111

38/10.02.03/2024

Äänekosken kaupunginhallitus on 18.11.2024 pyytänyt lausuntoa Honkolan Sörkänmäen asemakaavan muutoksesta ja osittaisesta kumoamisesta. Lausunnon kohteena oleva kaavan muutoksilla tarkastellaan kaavan käyttötarkoitusta asumiseen ja virkistykseen. Vanhentunutta asemakaavaa päivitetään ja myös kumotaan sen pohjois- ja länsireunalla. Kumoaminen koskee lähivirkistys- ja vesialueita sekä kahta rakennettua asuinkiinteistöä. Kumottavalla alueella on myös neljä rakentamatonta omakotitalotonttia. Asemakaavan luonnos on asetettu nähtäville 27.11.2024 – 15.1.2025 väliseksi ajaksi.

Suunnitellun kaavan ehdotetut ratkaisut perustuvat käytännössä rakennetun ympäristön tilanteen mukaisesti. Nyt esitettävät rakentamattomat aluevaraukset hyödyntävät jo toteutettua katuverkkoa. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupunkirakennepalveluiden vastuualueelle ei tule tarvetta investoida alueen katurakentamiseen. Uudessa kaavassa poistuisi siten myös katuvaraukset Nehenkadun osalta sekä Mortinkatua koskien Hintakankadun eteläpuolelta. Lisäksi kaavaa tultaisiin luonnoksen mukaisesti toteutettuna kumoamaan suunnittelualueen lännen – ja lounaanpuolella, jossa kumotaan vesialuetta, katualuetta sekä korttelialuetta. Kumoaminen koskee pinta-alaltaan vajaata 20 hehtaaria ja muutoksen alainen asemakaava on n. 28 ha:n suuruinen alue. Yhteensä siis suunnittelualueen pinta-ala on reilut 47 hehtaaria.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Porttilankatu. Kaavaluonnoksessa esitetään, että kadun loppupään alueelle sijoittuva kaava kumotaan. Kumoaminen on järkevää, koska alue ei ole toteutunut voimassa olevan kaavan mukaisesti ja kaupungilla ei ole tarvetta investoida kyseisen katualueen rakentamiseen. Nyt kaavan ulkopuolelle jäävän katuyhteyden osalle tämä tarkoittaa myös muutosta. Yhteys muuttuu kaavan kumoamisen myötä pihatieksi (yksityistie) ja kaupunki tulee lopettamaan kadun kunnossapidon uuden kaava-alueen rajalle, mikäli kaava etenee ehdotusvaiheen jälkeen hyväksyttäväksi. Samalla kaupunki tulee purkamaan Porttilankadun, kaupungille kuulumattoman huoltovastuun alueelta, katuvalaistusta koskevat rakenteet.

Ympäristölautakunta on lausunnossaan ottanut seikkaperäisesti kantaa alueen luontoarvoihin. Todettakoon kuitenkin, että alue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä Mutapohjan pohjavesialueella. Siksi kaavamääräyksissä tulisi ottaa kantaa läpäisemättömiin pintarakenteisiin ja toimintaan, jotka voivat aiheuttaa pohjavesien likaantumista. Keväällä 2024 jätettiin valtuustoaloite koirapuiston rakentamisesta Suolahteen. Vaikka kaavoitus on tarkastellut koirapuiston rakentamista kyseisen kaavan alueelle, sitä ei voitane alueelle toteuttaa alueen ollessa pohjavesialuetta. Koirapuistolle on tarvittaessa esitettävä paikkaa muualta Suolahdesta.

Alueella sijaitseva Borovitsinpuisto ei nimeltään vastaa tämänhetkistä ajattelua paikan nimistä. Paikan nimiä on syytä tarkastella kaavamuutoksien yhteydessä. Koska paikannimet ovat merkittävä osa kulttuuriperintöä, niillä on siten viesti menneestä tulevaan. Borovitsinpuisto on nimetty Venäläisen kaupungin mukaan Borovitsin kaupungin ollessa Suolahden kaupungin ystävyyskaupunki. Nyt ystävyystoiminta on loppunut, eikä puiston nimeä ole perusteltua pitää entisellään.

Honkolan Sörkänmäen asemakaavan muutoksesta ja osittaisesta kumoamisesta on laadittu vuorovaikutusraportti, jossa ilmenee osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute. Palautteita saatiin kolme kappaletta, joihin kaavoittaja on antanut vastineet. Yksi palautteista koski uimarannan pysyttämistä alueella. Kaavassa on tarkoitus säilyttää Takalahden uimaranta, joka kuuluu kaupungin yleisiin uimarantoihin.

Kaavan tarkastelu auttaa myös alueen hulevesien hallintaa koskevia päämääriä. Kaavassa on otettu huomioon tarpeelliset Äänekosken kaupungin huleveden hallintaa koskevat periaatteet.

Sörkänmäen alueen rakennusinventointi on suoritettu 2024. Inventoinnin pohjalta on myös syntynyt esitys rakennettujen suojelukohteiden merkitsemiseksi kaavaan. Kaavassa Suolahden kulttuurihistoriallista rakennuskantaa edustavat sahanhoitajan talo piharakennuksineen. Sr-2 merkintä löytyy likipitäen Majalankadun puolesta välistä.

Kaavaluonnos täyttää asetetut keskeiset tavoitteet ja uudistaa hyvin voimassa olevat kaavamääräykset nykypäivän tasolle ja noudattaa siten rakenteeltaan yhtenäisesti muita Äänekosken kaupungin asemakaavoja. Tärkeät lähivirkistysalueiden toiminnalliset edellytykset on otettu kaavaluonnoksessa hyvin huomioon. Alueelle jää sopivasti väljyyttä jättämällä rinteisiä metsäalueita rakentamisen ulkopuolelle. Väljä asuminen mahdollistaa siten myös toteuttaa hulevesien hallinnan imeytettäväksi kiinteistöjen omilla alueilla.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 040 054 3587.
Esittelijä	Teknisen johtajan sijainen, kaupunkirakennepäällikkö Erika Räihä, puh. 040 762 3811.
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta päättää antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -