

Poikkeamishakemus kiinteistöille 992-2-2025-12 ja 992-2-2025-13

KH 13.01.2025 § 8
5/10.03.00.01/2025

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:

Rakennushanke sijoittuu Äänekosken keskusta-alueelle Pukkimäen kaupunginosan korttelin 2025 tonteille 12 ja 13, jotka rajautuvat Terveyskatuun ja Kuhnamentiehen.

Hakijalla (KOy Äänekosken Kuhnamentie 12, y-3497306-2) on tavoitteena rakentaa kaksikerroksinen vanhusten palvelutalo. Rakennus olisi kooltaan noin 2022 k-m² (1. krs 1018,0 k-m², 2. krs 1004,0 k-m²). Rakennus on L-muotoinen. Oleskelupiha ja pienet oleskelukatokset on sijoitettu tontin 13 eteläosaan ja paikoitus tontin 12 länsiosaan. Lähimmän kaksikerroksisen asuinrakennuksen rajalle on osoitettu istutettava alue.

Tonttien 12 ja 13 osalta Äänekosken kaupunki on allekirjoittanut kauppakirjan päivämäärällä 27.12.2024. Kauppakirjan allekirjoituksin hallinta tonteista on siirtynyt, joten oikeus poikkeamisen ja rakentamisluvan hakemiselle on olemassa. KOy Äänekosken Kuhnamentie 12 on perustettu, y-3497306-2.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2009 § 101. Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukaiselle alueelle on osoitettu *Asuinkerrostalojen korttelialue* -merkintä AK-1, jonka määräys; *Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanpinnan tasoon liike- ja toimistotiloja enintään 150 k-m² sekä erillisiä talousrakennuksia ja autotalleja enintään 100 k-m². Kunkin porrashuoneen pinta-alasta kerrosalaan lasketaan 15 k-m². Pienehköt talousrakennukset voi sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Kerrostalojen leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa yhteiskäyttöisinä VK-1 -alueelle. Tonttien piha-alueet ja VK-1 -alue on rakennettava yhtenäisesti eikä alueiden välisiä rajoja saa aidata.* Auton säilytyspaikat (at-1) on osoitettu omille rakentamisaloilleen katujen varsille. Rakennusoikeutta kaikilla AK-1 -merkinnän tonteilla on 2200 k-m²/tontti. Korttelin 2025 tontteja 12 ja 13 koskee merkintä ju-2, jonka määräys; *Asuinrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla rappaus tai rakennustapaohjeen mukaisesti toteutettu betoni tai tiililaatta, oleskelupihan puoleisella sivulla myös paikalla muurattu tiili. Maantasokerros tulee suunnitella pinnaltaan, väriltään ja aukotukseltaan muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla sekä sisäänkäyntejä korostaen. Julkisivujen ja parvekerakenteiden jäsentelyssä tulee korostaa vertikaalisuutta. Seitsemänkerroksisten asuinrakennusten koillisosan nurkkaa tulee korostaa siten, että näkymä keskustan suuntaan on yleisilmeeltään moderni ja yhtenäinen. Parvekkeet tulee lasittaa. Autokatosten ja talousrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu tai rakennuslevy ja osin vaaleaksi rapattu tai slammattu tiili.*

Tontin 12 länsiosaan on osoitettu istutettavaa alueen osaa ja sr -merkinnällä suojeltava rakennus, tiilinen vanha muuntamo. Lisäksi

tonttia halkoo maanalainen johto ja Kuhnamentien varteen ajoneuvoliittymäkielto -merkintä. Tontin 13 alueelle on osoitettu muutamia suojeltavia puita ja ajoneuvoliittymäkielto koko kadunpuoleiselle rajalle.

Asemakaavassa on annettu lisäksi seuraavat yleismääräykset:

- *Asemakaavan yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeet, joita tulee ohjeellisena noudattaa rakennuksia sekä piha- ja pysäköintialueita suunniteltaessa.*
- *Rakennusten näkyvä sokkeliosuus ei saa ulottua yhtä metriä korkeammalle maanpinnasta.*
- *Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa ja pitää huolitellussa kunnossa.*
- *Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta ja katualueesta istutuksilla.*
- *Tämän asemakaavan yhteydessä hyväksytään erillinen tonttijako korttelin 2025 tonteille 12-14 ja korttelin 2036 tonteille 1-2. Muihin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako.*
- *Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon (MRL 57a§).*

Autopaikkojen vähimmäismäärä palveluasunnoilla on 1 ap/150 k-m².

Äänekoski 2030 osayleiskaavassa alueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK). Alue sijoittuu suuronnettomuusvaarallisen laitoksen konsultointivyöhykkeelle, jonka määräys; *Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista alueidenkäyttölain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan poikkeamista asemakaavassa esitetystä käyttötarkoituserkinnästä (AK-1) ja siinä esitetyistä määräyksistä, kaavan yhteydessä hyväksytystä tonttijaosta (tonttien 2025-12 ja 2025-13 yhdistäminen), rakennusalaista rakennuksen sijoituessa kaavassa osoitetuista rakennusaloista poiketen, tonttiliittymän sijainnista Kuhnamentiellä, julkisivumääräyksestä (ju-2) ja talousrakennusta koskevasta määräyksestä (at-1).

Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle Alueidenkäyttölain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista: *Rakennetaan Äänekoskelle vanhusten palvelutalo. Rakennukselle ei ole tarjolla kaavan mukaista rakennuspaikkaa keskustan läheisyydessä. Rakennuspaikka on valittu yhdessä kaupungin kaavoituksen kanssa.*

Kaksikerroksinen palvelutalo ei sovi kaavan mukaiselle rakennusosalalle ja yhdelle tontille.

Liittymäkielto rajaa Terveyskadun puolelta liittymän pois, Kuhnamentien puolelta sallittu katualueen rajan osuus ei palvele yhdistetyn tontin kokonaiskäyttöä.

Kaksikerroksinen palvelutalo on massaltaan horisontaalinen. Vertikaalisuus toteutuu parvekeosalla. Julkisivun puuverhous yhdistää rakennuksen arkkitehtoonisesti Kuhnamentiellä olevaan Hoivakoti Pukkilaan. Erillisiä piharakennuksia ei sijoiteta katujen välittömään läheisyyteen. Tarve on vain jätekatokselle, jonka sijoitus ja muoto sovitetaan toiminnan kannalta parhaaseen paikkaan.

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Hakija on kuullut rakennuspaikan naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Äänekosken kaupungilla ei omien kiinteistöjensä osalta naapurina ole huomautettavaa. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Pelastusviranomaiselta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta pyydettävät lausunnot tulevat rakentamislupavaiheessa, kun suunnitelmat ja tekniset ratkaisut ovat tarkemmalla tasolla. Poikkeamisluvan käsittelyä varten ei lausuntoja pyydetty.

Kaavoituspäällikön ehdotus: Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne ja sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, alueen ympäröivä maankäyttö ja aikaisempi rakentaminen, kortteliin ja sen läheisyyteen rakentunut rakennuskanta ja toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan Alueidenkäyttölain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Kuhnamentienvarrelle on rakentunut kaksikerroksista asuinrakennuskantaa sekä sosiaalitointa ja terveyden huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YSA-1) kortteliin 2026 vanhusten palveluasumista. Vanhusten palveluasumista on rakentunut Pukkimäen kaupunginosaan myös kortteliin 1019. Terveyskadun varrelle on valmistunut uudehko terveyskeskus, jonka palvelut on hyvin saavutettavissa. Kokonaisuutena Pukkimäen kaupunginosaan korttelin 1019 alueella on varauduttu hyvinvointipalveluiden laajentumiseen, mikä tukee myös sitä, että kortteliin 2025 voisi keskittää palveluasumista kerrostaloasumisen sijaan. Samassa kaupunginhallituksen kokouksessa, jossa tämän hankkeen poikkeamislupakäsittely on, käynnistetään laajempi asemakaavamuutos, jossa yhtenä tavoitteena on tarkastella palveluasumisen kehittämismahdollisuudet Pukkimäen kaupunginosassa lähellä hyvinvointipalveluita. Näin kaavoituksen näkökulmasta hakemuksen mukainen hanke soveltuu erittäin hyvin suunnitellulle paikalle täydentäen kokonaisuutta hyvinvointipalveluiden ja palveluasumisen keskittämisessä, eikä sen nähdä vaikeuttavan kaavoitusta.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Kortteliin ei tonttialueille ole asemakaavassa osoitettu luontoarvoja.

- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavassa tontille 12 osoitettu suojeltava punatiilinen muuntamorakennus säilyy, sillä asemapiirustuksessa esitetty uusi rakennusmassa sijoittuu keskeiselle alueelle tontteja, jolloin suojellun rakennuksen ympäristö jää väljäksi.*
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus on ympäristöönsä soveltuva kaksikerroksinen rakennus, kuten sen välittömässä läheisyydessä olevat asuinrakennukset. Kulku palvelurakennukseen toteutuu vähempi liikenteiseltä Kuhnamentieltä. Kokoojakatuna toimiva Terveyskatu jää ajoneuvoliikenteeltä vapaaksi.*

Hankkeelle on esitetty Alueidenkäyttölain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; vanhusten palvelutalon toteuttaminen keskitetysti Pukkimäen kaupunginosaan, jonne on muutoinkin jo valmistunut vastaavia kohteita ja hyvinvointipalveluita, on maankäytöllisesti hyvä ratkaisu.

Sovelletut säännökset:

AKL 58§, AKL 171§, AKL 173§, AKL 174§, AKL 145§, MRA 86§
Äänekosken kaupungin hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöjä 992-2-2025-12 ja 992-2-2025-13 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakentamislupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 610 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.1.2025.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -