

## Teollisuuskadun korttelin 821 asemakaavan muutos / Kaavaehdotus ja sitova tonttijako

KH 18.11.2024 § 284

Maankäyttöpalveluille on tullut asemakaavan muutoshakemus koskien Teollisuuskadun korttelin 821 tonttia 3. Tontin 3 omistajalla on tavoitteena laajentaa olevaa yritystonttia luoteeseen toisen teollisuushallin rakentamista varten. Tontin laajennus kaventaa valtatie 4 viereistä suojaviheraluetta.

Suunnittelualueeseen on sisällytetty kortteli 821 kokonaisuudessaan sekä Teollisuuskadun osuutta, vaikka muutos vaikuttaa ainoastaan laajennettavaan tonttiin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,85 ha. Asemakaavan muutosta varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Kaavaluonnosaineistoon ei sisälly erillisselvityksiä. Kaavaluonnoksessa on korttelin 821 länsireunan tonttia laajennettu luoteeseen noin 1703 m<sup>2</sup> verran, minkä johdosta uutta rakennusoikeutta muodostuu 852 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella laajennettavan tontin kokonaispinta-alaksi muodostuu noin 6025 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeudeksi 3013 k-m<sup>2</sup>.

Alueella on sitova tonttijako. Tonttijako (TJN 9921169) laaditaan asemakaavatyön yhteydessä ehdotusvaiheessa. Tontin 3 uudeksi numeroksi muodostuu 9, mikä on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus:

- 1) päättää käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen Teollisuuskadun kortteliin 821; ja
- 2) päättää periä maanomistajalta kaavan laatimisesta 3500 euroa, tarvittavat selvitykset täysimääräisinä ja tonttijaon muutoksesta 330 euroa; ja
- 3) päättää, että MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 18.11.2024 päivätyn kaavakartan perusteella. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

**Päätös** Hyväksyttiin.

-----

KH 03.02.2025 § 21  
616/10.02.03/2024

Asemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 27.11.2024 – 15.1.2025 välisen ajan. Kaavaluonnosaineistosta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä kaksi (2) lausuntoa, mielipiteitä ei kaupungille toimitettu. Lausunnon antoivat Keski-

Suomen ELY-keskus ja Äänekosken Energia Oy. Saapuneet lausunnot on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin.

Luonnosvaiheessa saatu palaute on huomioitu kaavaehdotuksen valmistelussa. Kaavakartalle on lisätty valtatie 4 suoja-alue -merkintä (su), jonka mukaisesti tontin 9 rakennusalueen rajaa on tarkennettu siten, että suoja-alue jää rakentamisesta vapaaksi. Kaavamääräyksiin tehtiin tekniset tarkistukset. Muilta osin ei ollut tarpeen tehdä muutoksia kaavakartalle.

Kaavaehdotuksen pinta-ala on noin 1,87 hehtaaria. Aluevarauksia osoitetaan pienteollisuusrakentamiselle (TP) noin 1,32 hehtaaria ja katualuetta 0,54 ha. Kortteliin 821 osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla  $e=0.50$ , jolloin rakennusoikeutta koko kortteliin muodostuu 6590 k-m<sup>2</sup>. Kaavalla korttelin 821 tontin 9 pinta-ala laajenee 1703 m<sup>2</sup> verran, jolloin tontin uudeksi pinta-alaksi muodostuu 6025 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeudeksi noin 3013 k-m<sup>2</sup>. Muodostuvasta rakennusoikeudesta uutta on 852 k-m<sup>2</sup> verran. Suojaviheralueen asemakaavallinen pinta-alan määrä vastaavasti vähenee 1703 m<sup>2</sup> verran.

Asemakaavan alueella on erillinen sitova tonttijako. Yhden korttelissa olevan tontin osalta tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Tonttijakokartta on laadittu 8. kaupunginosan korttelin 821 tontille 9 (TJNRO 9921169).

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus: <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyy kaavoittajan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja</li><li>2) päättää asettaa 3.2.2025 päivätyn kaavaehdotusaineiston ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.</li></ol>
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin.

- - - - -