

## Hirvimäen asemakaavan muutos kortteleissa 2507 ja 2508 / Vireilletulo ja kaavaluonnos

KH 28.04.2025 § 106

Maankäyttöpalveluille on tullut kaksi asemakaavan muutoshakemusta, jotka sijoittuvat Hirvimäen asemakaava-alueelle. Asemakaavan muuttamista esitetään kortteleihin 2507 ja 2508, jotka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu omiksi APY tonteiksi (Asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialue). Voimassa olevassa asemakaavassa APY korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 1,65 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 4969 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuuden ollessa  $e=0.30$ .

Maaomistajilla on tavoitteena muuttaa asemakaavan mukaiset APY tontit pienemmiksi pientalotonteiksi uusien, rakennettavien katujen varrelle.

Kaavaluonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2508 sijoittuu aluetta halkovan kadun länsipuolelle muodostaen neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun itäpuolelle muodostuu uusi kortteli 2523, jonka alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2. Yhteiskäyttöiselle alueelle saa sijoittaa kortteleita 2507 ja 2523 palvelevia jätteiden keräyspisteitä sekä autopaikoitusta vieraspysäköintiä varten.

Kaavaluonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2507 sijoittuu kaarevan pihakadun itäpuolelle muodostaen seitsemän erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun länsipuolelle muodostuu uusi kortteli 2522, jonka alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2. Yhteiskäyttöiselle alueelle saa sijoittaa kortteleita 2507 ja 2522 palvelevia jätteiden keräyspisteitä sekä autopaikoitusta vieraspysäköintiä varten.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaluonnoksessa muodostuu kaksi uutta katua. Koska kadut vievät pinta-alaa korttelialueilta, laajenee asumiselle tarkoitettu alue korttelissa 2508 kaupungin omistaman maa-alueen puolelle. Korttelin 2507 osalta kadun toteuttamisella ei ole vaikutusta asumisen alueen laajuuteen, vaan asumisen korttelit säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisen APY korttelialueen rajojen sisäpuolella. Kaavamuutoksella osoitettavat kadut nimetään nimistötoimikunnassa ennen kaavaehdotuksen valmistelua.

Kaavaluonnoksessa asumisen korttelialuetta muodostuu 1,6 ha ja rakennusoikeutta 4468 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuudella  $e=0.30$ . Katualuetta muodostuu 0,4 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden asumisen aluetta muodostuu 411 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 501 k-m<sup>2</sup> vähemmän. Kaavamuutoksella lähivirkistysaluetta poistuu noin 2455 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta noin 1057 m<sup>2</sup>.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija         | Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Esittelijä           | Kaupunginjohtaja Matti Tuononen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Päätösehdotus</b> | <p>Kaupunginhallitus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) päättää käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen Hirvimäen asemakaavan kortteleissa 2507 ja 2508;</li> <li>2) päättää periä maanomistajilta kaavan laatimisesta yhteensä 4000 euroa ja tarvittavat selvitykset täysimääräisinä; ja</li> <li>3) päättää, että AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukainen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 28.4.2025 päivätyn kaavakartan perusteella. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.</li> </ol> |
| <b>Päätös</b>        | Hyväksyttiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

- - - - -

KAURAK 05.06.2025 § 33  
277/10.02.03/2025

Äänekosken kaupungille on tullut vireille kaavahanke Hirvimäen asemakaavan muutos kortteleissa 2507 ja 2508. Kaavamuutos koskee myös alueen erityis- ja viheralueita. Asemakaavan muutoksella muodostuu 25. kaupunginosan korttelit 2507, 2508, 2522 ja 2533. sekä katualueita.

Kaavahanke on käynnistynyt yksityisten maanomistajien aloitteesta. Maaomistajilla on tavoitteena muuttaa asemakaavan mukaiset APY tontit pienemmiksi pientalotonteiksi uusien, rakennettavien katujen varrelle. Äänekosken kaupunginhallitus pyytää kaupunkirakennelautakunnalta lausuntoa kaava-aineistosta, joka on asetettu nähtäville 7.5. - 6.6.2025 väliseksi ajaksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa APY korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 1,65 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 4969 k-m2 tonttitehokkuuden ollessa  $e=0.30$ . Kaavaluonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2507 sijoittuu kaarevan pihakadun itäpuolelle muodostaen seitsemän erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun länsipuolelle muodostuu uusi kortteli 2522, jonka alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2. Lisäksi luonnoksessa voimassa olevan kaavan mukainen kortteli 2508 sijoittuu aluetta halkovan kadun länsipuolelle muodostaen neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO. Kadun itäpuolelle muodostuu uusi kortteli 2523, jonka alueelle osoitetaan neljä erillispientalotonttia merkinnällä AO sekä myös yhteiskäyttöinen alue merkinnällä AH-2.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaluonnoksessa muodostuu kaksi uutta katua. Koska kadut vievät pinta-alaa

korttelialueilta, laajenee asumiselle tarkoitettu alue korttelissa 2508 kaupungin omistaman maa-alueen puolelle. Korttelin 2507 osalta kadun toteuttamisella ei ole vaikutusta asumisen alueen laajuuteen. Suunnittelualueesta noin 15 % on kaupungin omistamaa, loput alueesta on yksityisten maanomistajien.

Kaavaluonnoksessa asumiseen tarkoitettua korttelialuetta muodostuu 1,6 ha ja siihen kohdistuvaa rakennusoikeutta 4468 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuudella  $e=0.30$ . Rakennettavaa katualuetta muodostuu 0,4 ha. Verrattuna voimassa olevaan kaavaan, asumisen aluetta muodostuu 411 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta 501 k-m<sup>2</sup> vähemmän. Kaavamuutoksella lähivirkistysaluetta poistuu noin 2455 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta noin 1057 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue on mäntyvaltaista talousmetsää, joka rajoittuu eteläosastaan Kruununtiehen. Asutus tulisi sijoittumaan valoisalle mäntykankaalle. Suunnittelualuetta ulkopuolista aluetta leimaavat valtatie liikennealueet, yritysrakennukset sekä alueella toiminut maa-ainesottopaikka.

Voimassa olevassa asemakaavassa on annettu huleveteen liittyviä määräyksiä. Rakennettaessa alueella, on kiinteistön hulevedet imeytettävä aina omalla tontilla tai muuten hyväksyttävä ratkaisu viranomaisella. huleveteen liittyvissä määräyksissä on tontilla istutettava tai muuten säilytettävä puita vähintään 1 kpl tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti. Lisäksi pensaiden määrä tulee olla 1,5 samaan pinta-alaa noudattaen. vaikka hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua lähtökohtaisesti tonttialueella, tulee hulevesien pääreitit pyrkiä pitämään avonaisina uomina.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on menossa Valtatie 4 tiesuunnitelman laatiminen. Tiesuunnitelmahanke on nimeltään Vt 4 parantaminen välillä Vehniä-Äänekoski. Laadittu viimeinen suunnitelmaluonnos tiesuunnitelmahankkeesta ei johda merkittäviin muutoksiin liikennejärjestelyihin nyt esillä olevaan kaavaluonnoksessa. Uusi rinnakkaistieyhteys tulee sijoittumaan noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Suunnittelualueen vesi- ja viemäriverkkoa ylläpitää hirvaskylän vesiosuuskunta. Sähköverkon ylläpitoa ja hallinnointia suorittaa Elenia verkko Oyj. Suunnittelualueella ei sijaitse kaukolämpöverkkoa.

Kaava tähtää siihen, että sen kautta löydetään ratkaisu asuinkortteleiden toteuttamiseksi erillispientalojen alueena siihen liittyvine kulkuyhteyksin. Kaava korvaa alueella aikaisemmin sijainneen yleisten palveluiden korttelialueen pientalokorttelialueella, asumista palvelevilla yhteiskäyttöalueilla sekä katualueilla. Tontteja muodostuu siten yhteensä 17 kappaletta. Kerrosluvuksi rakennuksille esitetään 1 ja tonttien rakentamisen tehokkuusluku on  $e=0,30$ . Alueen katuverkko suunnitellaan 12 metriä leveänä. Asemakaavan keskeisin tavoite on siis mahdollistaa voimassa oleviin kortteleihin lisää pientalorakentamista ja niihin kulkuyhteydet. Näin alueelle saadaan muodostettua laajempi tonttivalikoima.

ratkaisussa on otettu hyvin huomioon ympäristön nykyinen ja tuleva käyttö ja jo rakennettu asuinalue. Uusi kaava tulisi luomaan jo rakennettuun ympäristöön sopivaa tonttivarantoa.

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön liittyvät pääosin esitetyn kaavaratkaisun vaikutuksiin maisemassa, asumiseen ja palveluihin. muutos johtaa esim. siihen, että Hirvimäen alueella ei enää ole päiväkotitoiminnalle osoitettua tonttia. Päiväkotitoimintaa löytyy kuitenkin kohtuullisen etäisyyden päästä Koiviston kylältä. Alueelle on myös luontaisempaa rakentaa esitettyjen erillispientalotonttien kautta, kuin yleisten rakennusten korttelialueina. Yleisesti ottaen voidaan todeta, että muutokset ympäristöön tulevat olemaan vähäisiä ja sekä ne eivät merkittävästi tule vaikuttamaan maisemaan, eikä myöskään kulttuuri- tai luonnonympäristöön.

Äänekosken kaupungin näkökulmasta kaavalla tulee olemaan merkitystä käyttötalouden kustannuksiin, joihin kaava toteutuessaan aiheuttaa muutosta. Ratkaisu lisää kaupungin hoitamaan katuverkkoon kaksi uutta pihakatua. Lopullisen ratkaisun tultua hyväksytyksi ja alueen katurakentamisen yhteydessä tulee kaupunkirakennepalveluiden huomioida kyseinen muutos käyttötalouden menoissa. Huomioitavaa on myös, että kaava-alueen katujen rakentaminen ei tule kaupungin maksettavaksi.

Koska kaavaratkaisu edistää Äänekosken kaupungin tavoitteita, Hirvimäen rakentamista sekä yleisesti ottaen alueen kehittymistä, sekä luovat pohjaa asukkaiden pitkäaikaiselle viihtymiselle, on kaavaluonnoksessa esitetyt ratkaisut Äänekosken kaupungin näkökulmasta alueen kehittämiseksi viihtyisäksi asuinalueeksi tarpeellisia.

|                      |                                                                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija         | Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587                                                                            |
| Esittelijä           | Teknisenjohtajan sijainen, rakennuttaja Jukka Karppinen, puh. 040 559 1632                                                     |
| <b>Päätösehdotus</b> | Kaupunkirakennelautakunnalla ei ole huomauttamista luonnosvaiheen Hirvimäen asemakaavan muutoksesta kortteleissa 2507 ja 2508. |
| <b>Päätös</b>        | Hyväksyttiin.                                                                                                                  |

- - - - -