

Asemakaavan muutos Abrahaminrannasta Hernevalkamaan / Kaavaluonnos

KH 13.01.2025 § 4

Asemakaavan muutos koskee kaupunginvaltuuston 12.9.2016 § 44 hyväksymän Ääneniemen koillisrannan asemakaava-alueen osaa, joka sijoittuu *Keitele* -järven ranta-alueelle. Metsäisen alueen osalta tarkastellaan uudelleen Ääneniementien jatkeen ympäristöön sijoittuvia kuivan maan tontteja. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 26 ha ja tarkentuu suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutoshankkeessa on tavoitteena tarkastella uudelleen rantaan osoitettujen asuinpientalo- ja erillispientalotonttien (AO, AP) sijoittumista ja kokoa. Katurakenteen osalta tarkastellaan mahdollisuutta osoittaa kulku koillisrannan alueelle Abrahaminranta -katua jatkamalla. Voimassa olevassa asemakaavassa katurakennetta muodostuu Ääneniemen asuinalueiden eteläpuolelta laskettelurinteiden juurelta rannan suuntaan. Tavoitteena on muodostaa kokonaisuus, jolla kaupungin keskustan läheisyydessä olevia alueita voitaisiin hyödyntää laadukkaaseen asumiseen kunnallistekniikan rakentamiskustannusten kannalta taloudellisemmalla ja tehokkaalla tavalla. Alueen aiempi asemakaavaratkaisu ei ole lähtenyt toteutumaan muun muassa yhdyskuntarakentamisen suurten kustannusten vuoksi. Kysyntää rantarakentamiselle Äänekosken keskustan läheisillä rannoilla kuitenkin on ollut. Kaavahankkeella pyritään löytämään ratkaisu, jossa rantarakentamista voitaisiin nykyistä ratkaisua edullisemmin toteuttaa alueen muut arvot huomioiden.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutoksen Abrahaminrannasta Hernevalkamaan ja saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 15.09.2025 § 242

Kaavahanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 22.1.-21.2.2025 välisen ajan. Määräaikana saatiin yhdeksän (9) mielipidettä. Lausuntoja ei vireilletulovaiheessa pyydetty. Palautteet koskivat pääsääntöisesti liikennejärjestelyjen toteuttamista suunniteltaville asumisen korttelialueille. Tulleet mielipiteet ja niihin laaditut kaavoittajan vastineet on sisällytetty kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin. Vuorovaikutusta järjestettiin myös kaavoitusiltapäivänä 9.4.2025, jolloin kaava-alueelta oli esillä neljä (4) erilaista alustavaa vaihtoehtoratkaisua. Kaupungintalolla järjestettyyn

vuorovaikutustilaisuuteen osallistui Äänekosken asukkaita keskustelemaan kyseessä olevasta kaavahankkeesta.

Kaavaluonnosaineisto on valmisteltu kuulemista varten. Kokonaisuudessaan suunnittelualue on kooltaan noin 23 ha. Kaavaratkaisussa osoitetaan kymmenen (10) rantaan rajoittuvaa erillispientalotonttia ja 20 kuivan maan tonttia, joista kertyy pinta-alaa yhteensä noin 8,5 ha. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu vaihdellen kerrosalaneliömetrein tai tonttitehokkuudella ($e=0.20 \dots e=0.25$). Katuverkkoa muodostuu n. 1,3 ha ja lähivirkistysaluetta n. 13 ha.

Alueella on voimassa Koillisrannan asemakaava, johon nähden kaavamuutoksella vähenee katuverkkoa n. 0,45 ha ja lähivirkistysaluetta n. 1,3 ha. Lähivirkistysalueen vähenemiseen vaikuttaa osoitettavien tonttien suurempi koko, vaikka tontteja muodostuukin voimassa olevaan asemakaavaan nähden lukumäärällisesti vähemmän. Voimassa olevassa asemakaavassa on suunnittelualueella 18 rantaan rajoittuvaa erillispientalotonttia (AO) ja yksi (1) rivitalotontti (AP) sekä ns. kuivalla maalla 14 erillispientalotonttia ja yksi rivitalotontti.

Kaavamuutoksella rakentamisen alue painottuu Ääneniemen pohjoiskärkeen ja siitä koillisen suuntaan. Alueelle sijoitetut rantatontit ovat kooltaan $3470 \text{ m}^2 - 5367 \text{ m}^2$ välillä. Uuden kadun varrelle sijoittuvat kuivan maan tontit ovat leveydeltään n. 50 metriä ja pinta-alaltaan 2533 m^2 ja 2554 m^2 . Rakennusoikeus näille tonteille on osoitettu kerrosalaneliömetrein samansuuruisena ollen $450 \text{ k-m}^2/\text{tontti}$. Tonttikoolla ja muodolla on tarkoitus väljentää alueen rakentamistiheyttä ja antaa tontin suunnittelulle tilaa löytää paras mahdollinen ratkaisu haasteellisissa maasto-olosuhteissa.

Eteläosa suunnittelualueesta jää rakentamisesta vapaaksi lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueille on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit, jotka ovat helposti lähiasukkaiden saavutettavissa. Asemakaavaa varten laadittiin luontoselvitys, jonka mukaisista luontoarvoista suurin osa sijoittuu virkistykseen jäävälle alueelle. Rantaviivaa suunnittelualueella on noin 1320 m, jolle asumisen korttelialuetta osoitetaan n. 500 metrin matkalla ja lähivirkistysaluetta n. 820 metrin matkalla.

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 15.9.2025 päivätyn valmisteluaineiston AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville

kuulemista varten. Kaavaluonnosaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös

Keskustelun kuluessa Anna-Riitta Pentinpuro ehdotti Piia Flink-Liimataisen ja Kimmo Tuikan kannattamana, että asia palautetaan valmisteltavaksi niin, että niemen kärjestä vähennetään yksi yli 5000 m²:n tontti, tontti numero 10, ja rauhoitetaan laajempi puistoinen alue lähivirkistysalueeksi.

Käydyn keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty asian palauttamista valmisteltavaksi koskeva ehdotus, jota on kannatettu, joten asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka ovat käsittelyn jatkamisen kannalla, äänestävät JAA, ja ne, jotka ovat Anna-Riitta Pentinpuron esittämän ja Piia Flink-Liimataisen ja Kimmo Tuikan kannattaman asian valmisteluun palauttamista koskevan ehdotuksen kannalla, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja esitti, että äänestys suoritetaan nimenhuudolla. Äänestystapaesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirjanpitäjä suoritti nimenhuudon. Toimitetussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä ja 3 EI-ääntä. Tyhjiä ääniä ei annettu. Kaupunginhallitus oli äänestyksessä saapuvilla täysilukuisena.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulleen kaupunginhallituksen päätökseksi.

- - - - -

KAURAK 02.10.2025 § 50
6/10.02.03/2025

Äänekosken kaupungilla on vireillä asemakaavan muutos Abrahaminrannasta Hernevalkamaan. Äänekosken kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunkirakennelautakuntaa antamaan lausunnon asemakaavaluonnoksesta. Asemakaavan muutos koskee Ääneniemen koillisrannan rakentamattomia ranta-alueita, joiden kehittämiseksi kaupunki on käynnistänyt kaavahankkeen kaupunginhallituksen päätöksellä 13.1.2025 § 4. Tämän lausunnon tavoitteena on arvioida kaavam muutoksen taloudelliset ja tekniset vaikutukset kokonaisvaltaisesti.

Kaavam muutoksen tavoitteet ja lähtökohdat

Asemakaava koskee Ääneniemen koillisrannan rakentamattomia ranta-alueita. Käsitteltävänä oleva asemakaavan muutoshanke tähtää rantarakentamisen mahdollistamiseen siten, että katuinfra rakentamisen määrä ja kustannukset pysyvät kohtuullisina alueen nykytilaan verrattuna. Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa erillispientaloasuminen järvinäköaloin, painottaen

rakentamisen sijoittamista lähelle olemassa olevaa katuverkkoa. Tämä ratkaisu vähentää uuden katuinfraan tarvetta ja pienentää kunnallistekniikan kustannuksia voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Katu- ja kunnallistekniikan ratkaisut

Suunnittelualueen sijainti lähellä olemassa olevaa pientaloasutusta ja katuverkkoa tukee kustannustehokasta liitettävyyttä olemassa oleviin palveluihin ja teknisiin verkostoihin. Alueen koko on noin 23 hehtaaria ja se on pääosin kaupungin omistuksessa. Etäisyys Äänekosken keskustaan on noin 3 kilometriä, mikä mahdollistaa liittämisen jo olemassa oleviin järjestelmiin. Alueella on kolme rakennettua katuyhteyttä pohjoispuolelta sekä yksi mahdollinen eteläinen yhteys, mikä vähentää tarvetta laajentaa katuverkkoa merkittävästi ja parantaa taloudellista toteutettavuutta. Suunnittelualueelle johtaa siis kolme katuyhteyttä: Jaakopintie, Ääneniementie ja Abrahaminranta. Lisäksi alueelle on kaavoitettu johtavaksi Äänemäentie-niminen katu. Äänemäentien yhteys alueelle ei ole toteutunut. Nykyisin Äänemäentie on toteutettu Äänemäen laskettelukeskukselle asti. Katuyhteyksistä Ääneniementie kokoaa lähiympäristön katujen liikenteen ja toimii yhteytenä Äänekoskentielle ja keskustaan. Alueella ei ole nykyisin moottoriajoneuvoliikennettä lukuun ottamatta alueella sijaitsevan rakennetun omakotitalon tonttiliikennettä.

Nyt luonnosvaiheen kaavassa katuyhteys tonteille on esitetty jatkamalla länsipuolelta Äänemäentietä. Osa tonteista sijoittuu voimassa olevan kaavassa osoitettujen Jaakobintien ja Aurinkorinteen varteen. Rantatonteille on muodostettu uusi katuyhteys.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen vaatii uusien katuosuuksien rakentamista sekä siihen liittyvän kunnallistekniikan ja muun verkkorakenteen toteuttamista. Nyt esitetty ratkaisu tukeutuu välittömästi jo olemassa oleviin verkostoihin, mikä osaltaan vaikuttaa kustannuksiin niitä alentavasti. Uutta katua tulee rakennettavaksi samoin n. 500 metriä

Alueen mitoitus ja rakennusoikeudet

Rakentamiseen varattujen korttelialueiden kokonaispinta-ala on noin 8,5 hehtaaria, jotka osoitetaan erillispientaloasumiseen (AO). Lähivirkistysalueita (VL, VL1, VL7) on osoitettu noin 13 hehtaaria ja katualuetta noin 1,3 hehtaaria. Kaavassa muodostuu yhteensä 30 erillispientalotonttia, joista 29 ovat rakentamattomia, mukaan lukien 10 rantatonttia. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella $e=0,20-0,25$ ja kerroskorkeudet vaihtelevat välillä $3/4$ k I–II. Kokonaisrakennusoikeus suunnittelualueella on $12\,879\text{ k-m}^2$, mikä on $1\,669\text{ k-m}^2$ vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Tämä vähentää alueen rakennusmäärää ja samalla hillitsee infrastruktuurin investointitarvetta. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna muodostuu kuivan maan tontteja 2 kpl vähemmän ja rantatontteja 8 kpl vähemmän. Lisäksi poistuu kaksi asuinpientalotonttia. Yhteistä

rantaviivaa on suunnittelualueella n. 1320 metriä, josta asumisen korttelialueelle rantaviivaa muodostuu n. 500 metrin matkalle. Rakentamisen haitallisia vaikutuksia ympäristöön on vähennetty kaavan rakennustapaa ja ympäristöä ohjaavilla yleismääräyksillä, kuten piha- ja hulevesisuunnitelman esittämiseen rakennusluvan yhteydessä ja istutuksia koskevilla ohjeilla.

Hulevesien hallinta

Voimassa olevassa kaavassa on asetettu määräyksiä hulevesien hallintaan, kuten hulevesien imeyttäminen tontilla tai muulla hyväksytyllä alueella sekä rakentamattomien tontin osien säilyttäminen istutettuina tai luonnontilaisina. Suunnittelualueella ei ole keskitettyä hulevesien keräysjärjestelmää, ja kaavaratkaisu suosii huleveden pääreittien pitämistä avouomina, mikä on kustannustehokas ja investointeja vähentävä vaihtoehto kattaviin putkijärjestelmiin nähden. Uusilla kaava-alueilla tulee varata riittävästi tilaa avouomien rakentamiseen, mikä mahdollistaa taloudellisesti järkevän hulevesien hallinnan. Rakentamisen ympärille osuu paljon viheralueita, joita voidaan käyttää hulevesien viivyttyttämiseen. Hulevesien viivyttyttämiseen ja ohjaamiseen on varauduttu kaavassa hule-3 merkinnöin.

Taloudelliset vaikutukset ja toteuttamiskelpoisuus

Asemakaavamuutoksen ratkaisu tukee taloudellisia reunaehdoja, koska rakentaminen toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen ja investointitarvetta rajoittaen. Tämä johtaa pienempiin kustannuksiin kunnallistekniikan ja katuinfran osalta verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Näkökulma on olennainen kaavan hyväksyttävyyden ja toteuttamiskelpoisuuden arvioinnissa.

Alueella voimassa olevan kaavan toteuttaminen on viivästynyt kunnallistekniikan korkeiden kustannusten vuoksi. Nyt esitetyn asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa rantarakentaminen kohtuullistamalla siihen tarvittavaa katuinfran määrää, huomioiden alueen nykytila ja kaupungin omistajuus. Ratkaisu mahdollistaa erillispientaloasumista järvinäköaloin rannalla ja rannan läheisyydessä sekä sijoittaa rantarakentamisen mahdollisuudet uudelleen siten, ettei rakennettujen rantaviivojen määrä kasva voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Kaavaratkaisua voidaan pitää teknisesti ja taloudellisesti perusteltuna sekä alueen kehittämisen kannalta tarkoituksenmukaisena. Asemakaavamuutosta puoltavat erityisesti kohtuullistuvat infrakustannukset, olemassa olevan katuverkon hyödyntäminen sekä hulevesien hallinnan kustannustehokkaat ratkaisut. Kaavan toteuttamiskelpoisuus ja hyväksyttävyys paranevat merkittävästi näiden seikkojen johdosta.

Äänekosken investointiohjelmassa varaudutaan kaavan mukaisen katuinfran ja siihen liittyvän muun tekniikan rakentamiseen vuonna 2028. Tämä tarkoittaa samalla sitä, että alueen rakenteiden suunnittelu toteutetaan vuonna 2027. Alustavan arvion mukaan hanke tulee toteutuessaan maksamaan suunnitteluineen 950 000 €, joka on varattu investointiohjelmaan. Kustannukset saattavat muuttua, jos kaavan ehdotusvaihe poikkeaa nyt luonnosvaiheen tilanteesta.

Kaupunkirakennelautakunta pitää kaavaratkaisua hyvänä ja antaa tarvittaessa tätä lausuntoa tarkentavia kannanottoja kaavan ehdotusvaiheessa.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587
Esittelijä	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587
Päätösehdotus	Nyt esitetyn kaavaluonnoksen pohjalta voidaan alkaa selvittämään rakentamisen kustannuksia, eikä kaupunkirakennelautakunnalla ole asemakaavan muutoksen luonnokseen Abrahaminrannasta Hernevalkamaan huomauttamista.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -