Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutos / Kaavaehdotus ja sitova tonttijako

KH 25.06.2012 § 197
440/100203/2012

Asemakaavan muutosta esitetään Pukkimäen pohjoisosan alueelle, joka rajautuu Äänekosken eteläiseen sisääntuloväylään Kotakennääntiehen sekä Hämeentiehen, rautatiehen ja Matkakatuun. Alueella sijaitsee liike- ja toimistotiloja, kaksi asuinkerrostaloa, asuinpientaloja sekä Hotelli Hirvi ja S-Market. Ydinkeskustan vieressä sijaitsevalla alueella toimii myös nuorisotalo Nuokkari.

Pääosalla aluetta on voimassa 19.1.1983 vahvistettu asemakaava. S-Marketin ja Hotelli Hirven alueen asemakaava on hyväksytty 18.6.2007, minkä lisäksi suunnittelualueelle on hyväksytty pienehköt kaavamuutokset 7.12.1987 ja 20.11.1995.

Ottaen huomioon alueen sijainti pääväylän varrella keskustan kupeessa, usean tontin osalta toteutumaton maankäyttö sekä nykyisten liittymä- ja pihajärjestelyjen muutostarpeet on syytä arvioida uudelleen asemakaavan sisältö. Myös voimassa olevat kaavamääräykset ovat varsin väljiä eivätkä ne ohjaa riittävästi alueelle mahdollisesti sijoittuvaa rakentamista. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on tarkoituksenmukaista myös sisääntuloväylän kaupunkikuvallisen merkityksen korostamisen johdosta.

(valmistelu kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Saatetaan vireille asemakaavan muutos liitekartan osoittamalla Pukkimäen pohjoisosan alueella.

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 16.12.2013 § 400

Luonnosvaiheen keskeiset tarkistukset voimassa olevaan asemakaavaan nähden ovat seuraavat:
- S-Marketin ja Hotelli Hirven välisen rajan tarkistus maanomistajien tekemän sopimuksen mukaisesti
- Jousimiehenkadun, Runeberginkadun ja Vesimiehenkadun kaavoittaminen pihakaduiksi
- Hotelli Hirven ja Vesimiehenkadun liittymien osoittaminen
- Runeberginkadun alkupään ja Kotakennääntien liittymä- ja pysäköintijärjestelyt
- Nuokkarin rakentamismahdollisuuksien laajentaminen (yleisten toimintojen lisäksi mahdollisuus asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen, kerrosluku I - IV)
- Nuokkarin viereiselle tontille uusi I - IV - kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus

- kaksikerroksisten eri talotyyppien rakentamismahdollisuus Hotelli Hirven vieressä ja Runeberginkadun alkupäässä (omakotitaloja / noppamaisia pari- tai kerrostaloja)

Kaavaluonnosta täsmennetään mm. kaavamääräysten osalta ehdotusvaiheessa.

(valmistelu kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy, että luonnos Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutokseksi laitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Pyydetään luonnoksesta lausunnot tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, vapaa-aikalautakunnalta, Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta sekä Äänekosken Energia Oy:ltä.

Oikeutetaan kaavoituspäällikkö päättämään mahdollisista teknisluonteisista tarkistuksista ennen kaavaluonnoksen nähtävillepanoa.

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 14.09.2026 § 266

Pukkimäen pohjoisosan alueen asemakaavan muutos (dnro 440/10.02.03/2012) on saatettu vireille kaupunginhallituksessa 25.6.2012 ja valmisteluvaiheen kuuleminen on järjestetty ajalla 7.-31.1.2014. Alkuperäinen kaavamuutosalue rajautui Äänekosken eteläiseen sisääntuloväylään Kotakennääntiehen sekä Hämeentiehen, rautatiehen ja Matkakatuun.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin *Korttelin 2002 (osa) ja 2003 (osa) asemakaavan muutos* omaksi hankkeekseen kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2015 § 68 ja kaavaehdotusaineisto asetettiin nähtäville. Asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2015 § 44. Kaavahanke käsitteli S-Marketin, Hotelli Hirven sekä Jousimiehenkadun ja Kotakennääntien kulmatonttia ja tontteihin liittyvää Jousimiehenkadun katualuetta. Asemakaava on lainvoimainen.

Alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin *Pukkimäen korttelin 2007 asemakaavan muutos* kaupunginhallituksen päätöksellä 22.8.2022 § 213 ja kaavaehdotusaineisto asetettiin nähtäville. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginhallituksen päätöksellä 10.10.2022 § 252. Kaavalla ratkaistiin yrityskorttelin 2007 laajentaminen ja kaavamerkinnät. Asemakaava on lainvoimainen.

Pitkän tauon jälkeen alkuperäisen *Pukkimäen pohjoisosan alueen asemakaava* on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,8 ha. Kaavaehdotuksella muodostuu pääasiassa asumisen korttelialueita (AO, AP, AR, AK, AL) sekä katu- ja lähivirkistysalueita. Kaavamuutoksella poistuu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle sijoittui kesällä 2026 purettu rakennus Spotti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontteja poistuu kaavamuutoksella ja tilalle esitetään asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asuinkerrostalokorttelin kahdelle tontille esitetään yhteistä liittymää Kotakennääntieltä ja paikoitusta tonttien takaosiin. Erillinen kulku mahdollistetaan myös Runeberginkadulta huoltoajon sallivan kevyen liikenteen väylän kautta. Kaavaehdotuksessa esitetään uusien asuinkerrostalotonttien rakennusmassan sijoittumista Kotakennääntien suuntaisesti kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalaan. Kerrosluvuksi mahdollistetaan 4 ja rakennusoikeutta kerrostalotonteille 2850 k-m^2 ja 1650 k-m^2. Runebergin puiston alueelle esitetään uutta rivitalotonttia, jolle osoitetaan kerrosluvuksi 1 ja rakennusoikeutta tonttitehokkuudella e=0.25 noin 820 k-m^2. Uusi rivitalotontti muodostetaan uuden Onnelanmäki -kadun päätteeseen. Runebergin puiston alueella olevat toiminnot, kuten leikkipuisto ja kevyen liikenteen reitti säilyvät. Kaava mahdollistaa Runebergin puiston alueelle hulevesien johtamisen ja viivyttämisen sekä niityn tai luonnontilaisen aukean kehittämisen.

Kaavaratkaisulla muutoksia kohdistuu myös katuverkkoon. Alle 8 metriä leveä Runeberginkatu muutetaan 9 metrin levyiseksi, millä on vaikutuksia muutamiin asuintontteihin. Samalla kaava-alueen kadut muutetaan pihakaduiksi, jolloin ajonopeus saadaan alemmaksi. Vesimiehenkatu nimenä poistuu ja muuttuu osaksi Runeberginkatua. Kevyen liikenteen väylänä oleva osuus Vesimiehenkadusta nimettiin nimistötoimikunnassa Ritastenkujaksi. Nykyiseltä Vesimiehenkadulta Kotakennääntielle oleva yhteys säilyy kaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kevyen liikenteen katuna.

Asemakaavan alueella on sitova tonttijako. Osalle kaava-alueen tonteista tonttijako ja tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttijakokartat laaditaan 2. kaupunginosan korttelin 2009 tontille 1 (TJNRO 9921193), korttelin 2006 tonteille 5 ja 6 (TJNRO 9921194), korttelin 2003 tontille 21 (TJNRO 9921195), tontille 22 (TJNRO 9921196) ja tontille 16 (TJNRO 9921198), korttelin 2008 tonteille 9 ja 10 (TJNRO 9921197), korttelin 2004 tonteille 15, 16 ja 17 (TJNRO 9921199), korttelin 2004 tonteille 14 ja 19 (TJNRO 9921200), kortteli 2005 tonteille 4 ja 5 (TJNRO 9921201) sekä korttelin 2003 tontille 17 (TJNRO9921204).

Valmistelija — Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus:

1) hyväksyy kaavoittajan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja

2) hyväksyy 14.9.2026 päivätyn kaavaehdotuksen ja siihen liittyvän sitovan tonttijaon AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

YMPLTK 18.11.2026
403/10.02.03/2026

Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutos / Kaavaehdotus ja sitova tonttijako

Asemakaavan muutos koskee Kotakennääntien pohjoispuolella sijaitsevaa Pukkimäen aluetta, joka rajautuu lännessä Hämeentiehen, pohjoisessa rautatiehen ja idässä Hotelli Hirven ja S-marketin alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9 ha. Suunnittelualueesta noin 65 % on kaupungin omistuksessa.

Kaavassa huomioidaan alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja vaikutukset taajamakuvaan. Rakentamiseen varattuja korttelialueita on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä noin 4,7 ha, jotka on osoitettu asumisen tarpeisiin. Uutta asuinrakentamisen alaa kokonaismäärästä on noin 0,5 ha. Virkistysalueita ratkaisussa muodostuu noin 3,5 ha ja katualueita noin 0,6 ha, josta uutta katualuetta on noin 0,18 ha.

Erilaisia pientalotontteja kaavaratkaisulla muodostuu 30 kpl: erillispientaloja (AO) 20 kpl, pientalotontteja (AP) 6 kpl ja rivitalotontteja (AR) 4 kpl. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja (AL) kaavalla muodostuu 2 kpl ja asuinkerrostalotontteja 2 kpl. Tonteista suurin osa on rakentuneita. Asuinkerrostalotonteista toiselta on purettu nuorisotila Spotti ja toisella tontilla sijaitsee liike- ja toimistorakennus. Kokonaan uutta rakentamisen aluetta muodostuu yhden rivitalotontin verran Runebergin puiston leikkialueen viereen.

Kaava-aineisto löytyy kaupungin verkkosivuilta:
Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutos

Valmistelija Ympäristötarkastaja Anna Kervola, puh. 040 568 1470 ja ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen, puh. 0400 893 683

Esittelijä Ympäristöpäällikkö Hanna Ahonen

Päätösehdotus Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa taajamarakennetta ja mahdollistetaan asumisen täydentäminen alueella. Ympäristönsuojelun näkökulmasta kaavaratkaisussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti hulevesien hallintaan, alueen luontoarvojen ajantasaisuuteen, melun torjuntaan sekä rakentamisen yhteydessä huomioitaviin vieraslajeihin.

Suunnittelualueella on vuonna 2017 laadittu luontoselvitys, jossa on tarkasteltu erityisesti liito-oravan esiintymistä sekä muita huomionarvoisia luontokohteita. Selvityksessä ei havaittu liito-oravan papanoita, mutta alueella todettiin liito-oravalle soveltuvia ravintopuita sekä yksittäisiä järeämpiä haapoja ja kuusia, jotka voivat toimia levähdyspaikkoina. Selvityksen mukaan liito-oravan liikkuminen voidaan huomioida rakentamisessa säästämällä varttuneempaa puustoa ja esimerkiksi kadunvarren puita sopivin etäisyyksin.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on tehty useita liito-oravahavaintoja vuosina 2025 ja 2026 (Lähde: Suomen Lajitietokeskus). Kaavassa osoitetaan uutta rakentamista alueelle, jolla nykyisin on puustoa ja avointa aluetta. Kaavan vaikutuksia liito-oravan mahdollisiin lisääntymis-, levähdys- ja kulkuyhteyksiin ei voida käytettävissä olevan aineiston perusteella arvioida riittävästi. Tämän vuoksi kaava-aineistoa tulee täydentää ajantasaisella luontoselvityksellä ennen kaavan hyväksymistä. Mikäli jatkoselvityksissä todetaan liito-oravan käyttämiä kulkuyhteyksiä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymisen kannalta merkittävää puustoa, tulee niiden säilyminen turvata kaavassa.

Luontoselvityksessä on todettu kaukasianjättiputkiesiintymä Runeberginkadun eteläpään rakentamattomalla alueella. Kaavaselostuksessa ja rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida vieraslajin mahdollinen esiintyminen alueella. Mikäli esiintymää edelleen havaitaan, tulee se hävittää asianmukaisesti ennen rakentamista ja huolehtia siitä, ettei laji pääse leviämään rakentamisen tai maa-ainesten siirtämisen yhteydessä.

Kaavaratkaisussa on osoitettu hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattuja alueen osia. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska rakentamisen ja päällystettyjen pintojen lisääntyminen muuttaa alueen luonnollista veden kiertoa ja voi lisätä hulevesien määrää ja virtaamahuippuja. Hulevesien hallinta tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa alueen ympäristölle tai alapuolisille alueille. Hulevesien määrää tulee ensisijaisesti vähentää tonttikohtaisilla ratkaisuilla ja hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää ja viivyttää niiden syntypaikalla. Hulevesiratkaisujen mitoituksessa tulee varautua ilmastonmuutoksen aiheuttamiin rankkasadetilanteisiin ja sadannan lisääntymiseen.

Kaava-alueelle on osoitettu liikennemelun huomioimista koskevia merkintöjä. Asuinrakentamisen ja piha-alueiden sijoittamisessa tulee huomioida liikenteestä aiheutuva melu siten, että asuinrakennusten

ulko- ja sisämelutasot sekä oleskelualueiden meluolosuhteet täyttävät valtioneuvoston melutason ohjearvot.

Kaavassa osoitetaan rakentamisen lisäksi virkistys- ja viheralueita. Alueella on tärkeää säilyttää mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa varttunutta puustoa sekä muuta kasvillisuutta. Luontoselvityksessä esitettyjen suositusten mukaisesti vanhempien puuyksilöiden ja lahopuun säilyttämisellä voidaan ylläpitää alueen luonnon monimuotoisuutta ja parantaa myös taajaman viihtyisyyttä. Rakentamattomille viheralueille tulisi laatia hoitolinjaus, jolla turvataan pölyttäjille soveltuvat niittyalueet ja vanhan puuston säilyminen mahdollisuuksien mukaan. Tällä edistettäisiin myös kaupunkistrategian sekä ympäristö- ja ilmasto-ohjelman toimeenpanoa.

Ympäristölautakunta katsoo, että lausunnossa esitetyt luontoarvojen turvaamista, ekologisia yhteyksiä, hulevesien hallintaa, ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä viihtyisän ja terveellisen elinympäristön säilyttämistä koskevat näkökohdat tukevat Äänekosken kaupunkistrategian sekä ympäristö- ja ilmasto-ohjelman tavoitteiden toteutumista.

Päätös