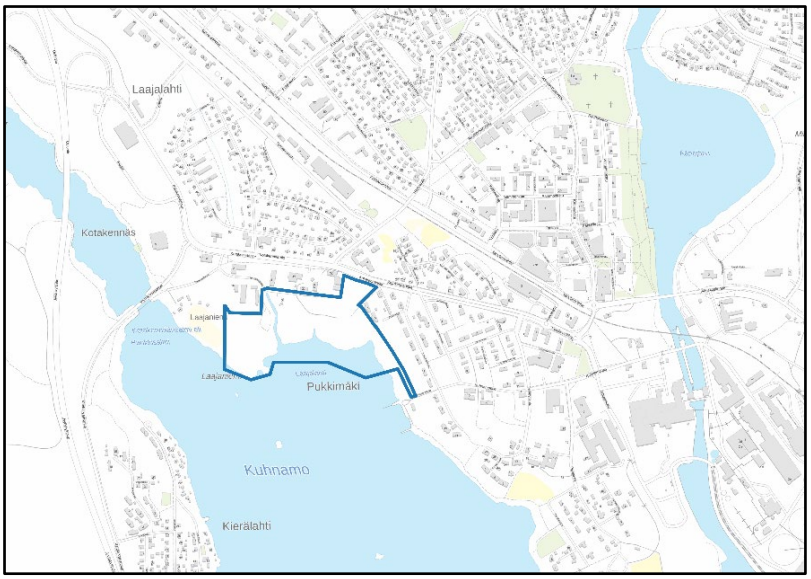
ÄÄNEKOSKI
Tulevaisuus asuu täällä

# LAAJALAHDEN RANNAN ASEMAKAAVA

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

12.3.2020



Äänekosken kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Vaihde: 020 632 2000
www.aanekoski.fi
kirjaamo@aanekoski.fi

## 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelun kohteena on Äänekosken ydinkeskustan lounaispuolella noin kilometrin päässä keskustasta sijaitseva Kuhnamon Laajalahden alue. Alue rajautuu pohjoispuolelta Valtatie 4:ltä Äänekosken keskustaan johtavaan Kotakennääntiehen sekä sen varressa sijaitsevaan liikerakennusten kortteliin 826. Eteläpuolelta suunnittelualuetta rajaa Kuhnamo -järvi sekä satama-alue, länsipuolella Laajaniemi ja siellä sijaitseva yleistenrakennusten kortteli 829 sekä itäpuolella Pukkimäen asuinkerrostalojen korttelit 2016, 2017 ja 2031.

Suunnittelualue on osittain entistä Kuhnamon järven pohjaa, jota on täytetty maa-aineksilla noin 1980-luvulta alkaen.

Alueen sijainti ja suunnittelun myötä tarkentuva alustava rajaus on esitetty kansilehdellä.

## 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

**Kotakennään alueen kehittämissuunnitelma ja Pikku-Venetsia**

Ääneseudun Kehitys Oy:n tilaamana valmistui vuonna 2017 Kotakennään alueen kehittämissuunnitelma, mikä on toiminut pohjana Äänekoski 2030 osayleiskaavan ja Kotakennäs I – asemakaavan laatimisille. Kehittämissuunnitelman maankäyttöratkaisuun perustuu myös valtatien 4 länsipuolelle asemakaavoitettu Kotakennäs II – alue, jonka ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu syksyllä 2020.

Kotakennään alueen kehittämissuunnitelmasta on toteuttamatta nyt asemakaavatasoisen suunnittelun piiriin esitettävä alue: Laajalahden ranta.

Kehittämissuunnitelmassa Laajalahden rantaan esitettiin ”omalaatuisia asumisen elämyksiä ja ainutlaatuisia näköaloja” tarjoavaa asuntoaluetta, joka koostuu rantaviivaan ja/tai järven täyttömaalle rakennettavista II – V – kerroksisista asuinrakennuksista. Kehittämissuunnitelmassa Pikku-Venetsiaksi nimetylle alueelle esitettiin noin 33500 k-m2:n rakennusoikeutta.

**Ennakkovaikutusten arviointimenettely ja Iloinen Amsterdam**

Äänekoski 2030 osayleiskaavan ja Kotakennään alueen kehittämissuunnitelman perusteella kaupunginhallitus linjasi, että alueella käynnistetään asemakaavoitus.

Asemakaavoituksen lähtökohtien ja tavoitetilan täsmentämiseksi haluttiin selvittää eri maankäyttövaihtoehtoja tulevan kaavoituksen pohjaksi: Pikku-Venetsialle esitettiin vaihtoehtoiseksi ideasuunnitelmaksi rakennusoikeudeltaan maltillisempi ja massoitukseltaan pienipiirteisempi maankäyttöluonnos, jota kutsuttiin nimellä Iloinen Amsterdam (n. 10000-15000 k-m2). Sen jälkeen käynnistettiin ennakkovaikutusten arviointimenettely.

Ennakkovaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin kolmen päätösvaihtoehdon vaikutuksia:

- nykytila (alue säilytetään puistomaisena, jolla sijaitsee mm. koirapuisto ja frisbeegolfrata)
- Pikku-Venetsia (alueelle rakennetaan yleissuunnitelman mukaisesti korkeatasoista asuntorakentamista noin 33500 k-m2, kerrosluku II-V)
- Iloinen Amsterdam (alueelle rakennetaan muotoillun rantaviivan äärelle korkeatasoisia rivi- ja/tai pienkerrostaloja noin 10000 k-m2, kerrosluku II-III)

Parhaaksi vaihtoehdoksi valikoitui pisteytyksen perusteella Iloinen Amsterdam, toiseksi sijoittui Pikku-Venetsia ja vähiten pisteitä sai alueen säilyttäminen nykyisessä tilassaan.

Arvioinnin mukaan kaupunkirakenteessa on kiinnitettävä erityistä huomioita siihen, että asumisen painopiste ja hyvät palvelut säilyvät kaupungin keskustassa. Pikku-Venetsian huomattavan rakennusoikeuden arvioitiin aiheuttavan haasteita keskustan kehittämiselle, kun taas pienimuotoisemmasta rivi- ja/tai kerrostalorakentamisesta muodostuva Iloinen Amsterdam - vaihtoehdossa rakennusoikeus on huomattavasti pienempi ja vaikutukset keskustan kehittymiseen vähäisemmät.

Molemmat rakentamisvaihtoehdot tarjoavat mahdollisuuden näyttävään rakentamiseen, jossa vesielementti on keskeisessä roolissa ympäristön kannalta. Rakentamistehokkuudeltaan väljemmässä Iloinen Amsterdam -vaihtoehdossa ympäristön kokonaiskuormitus on vähäisempi (mm. paalutus, massojen siirrot jne.). Pikku-Venetsia ja Iloinen Amsterdam mahdollistavat myös autottoman asumisen hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

Molemmissa rakentamisvaihtoehdoissa infran rakentaminen arvioitiin tavanomaista kalliimmaksi ja vaatii se myös kaupungilta esirakentamista (paalutus, maamassojen vaihto, kanavien rakentaminen, maan täytöt yms.).

Iloinen Amsterdam -vaihtoehto mahdollistaa erottautumisen perinteisestä asuntorakentamisesta ja luo uudenlaista tarjontaa Äänekosken asuntomarkkinoille. Iloinen Amsterdam todettiin olevan realistisemmin toteutettavissa oleva vaihtoehto kuin Pikku-Venetsia.

**Jatkotoimenpiteet**

Kaupunginhallitus merkitsi kokouksessaan 16.12.2019 tiedoksi Laajalahden rannan asuntoalueen ennakkovaikutusten arvioinnin ja hyväksyi, että asemakaavan vireilletulosta päätetään erikseen 31.3.2020 mennessä. Tarkoitus on, että kaupungin maankäyttö alkaa laatia kahta eri vaihtoehtoa asemakaavan luonnosvaihetta varten Iloinen Amsterdam – vaihtoehdon pohjalta.

## 3. SUUNNITTELUTILANNE

### 3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

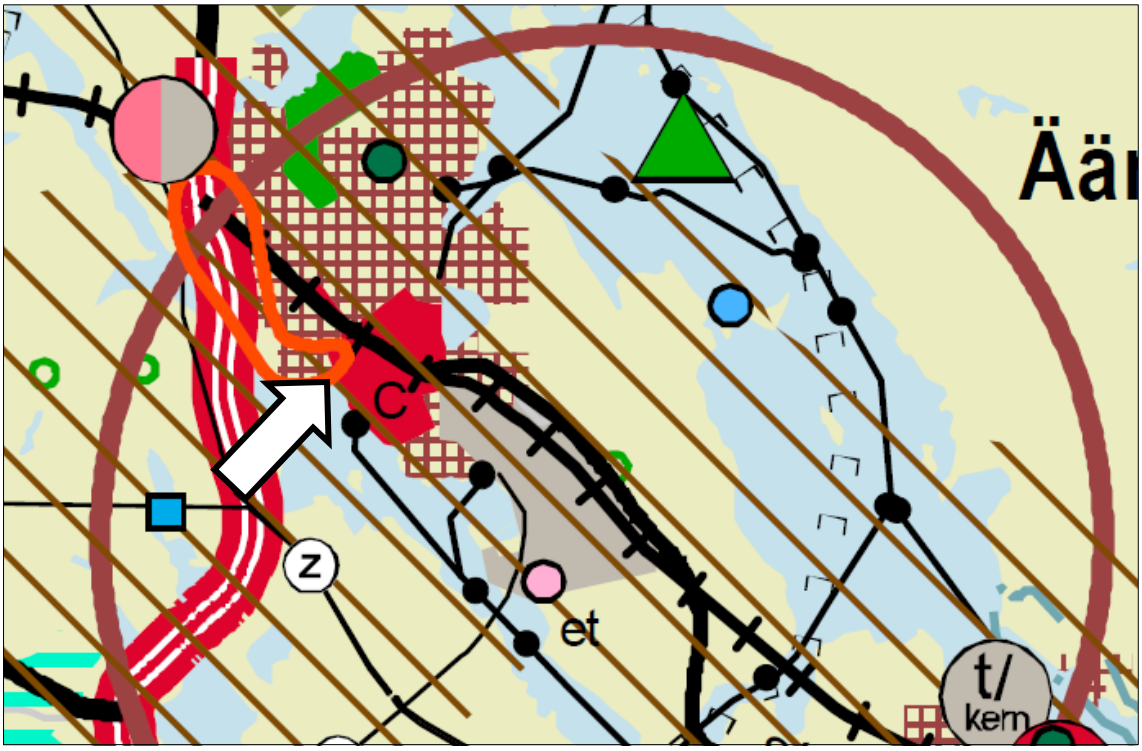
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät ja 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 3.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja saanut lainvoiman 28.1.2020.

Maakuntakaavassa koko Keski-Suomi on osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Äänekosken ja Suolahden taajamat yhdessä muodostavat alueen seutukeskuksen/kuntakeskuksen (ruskea ympyrä), jonka sisälle suunnittelualue sijoittuu. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueen (C, punainen pohja), kaupallisen vyöhykkeen k-m 1 (punainen viivarajaus) sekä seudullisesti merkittävän tiivistettävän taajaman (ruskea ruuturasteri) muodostamien alueiden risteyskohtaan. Lisäksi alue on merkitty kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi (ruskea vinorasteri).




Kuva 1. Ote tarkistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta. Kaavoitettavan alueen sijainti on kuvattu valkoisella nuolella.

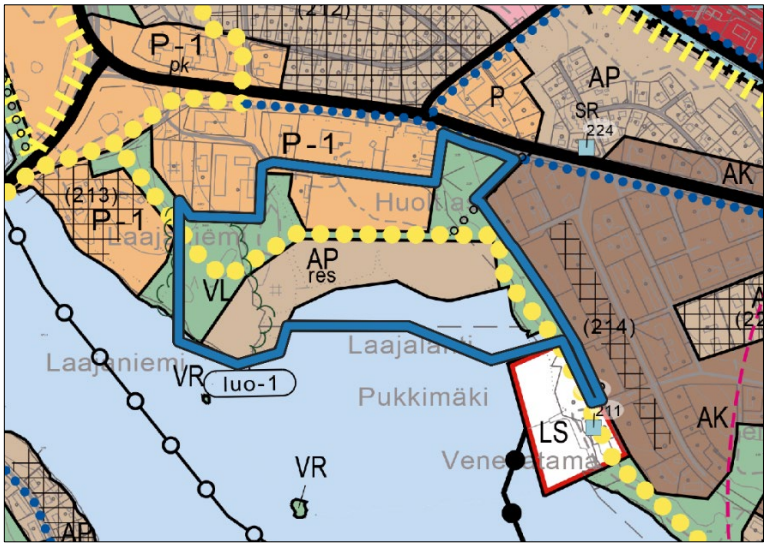
### 3.3. Yleiskaava

Äänekoski 2030 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja se on saanut lainvoiman heinäkuussa 2017. Suunnittelualueelle osayleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (**AP res**), kaupallisten palvelujen aluetta (**P-1**) sekä lähivirkistysaluetta.

P-1 – alue on varattu alueellisesti merkittäville kaupan palveluille. Alue on myös osa maakuntakaavan mukaista km-1 aluetta, jolla vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 40000k-m². Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas autoilijan, pyöräilijän ja jalankulkijan näkökulmasta.

Suunnittelualueen länsipuolelle rajautuu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. (luo-1, aaltoviiva). Merkinnän mukaan alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesimäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.

Suunnittelualueen läpi kulkee lisäksi länsi – itä suuntaisesti kehitettävä kevyen liikenteen väylä (keltainen pisteviiva), mihin liittyy alueen koillisosassa ulkoilureitti (musta avoin pisteviiva).

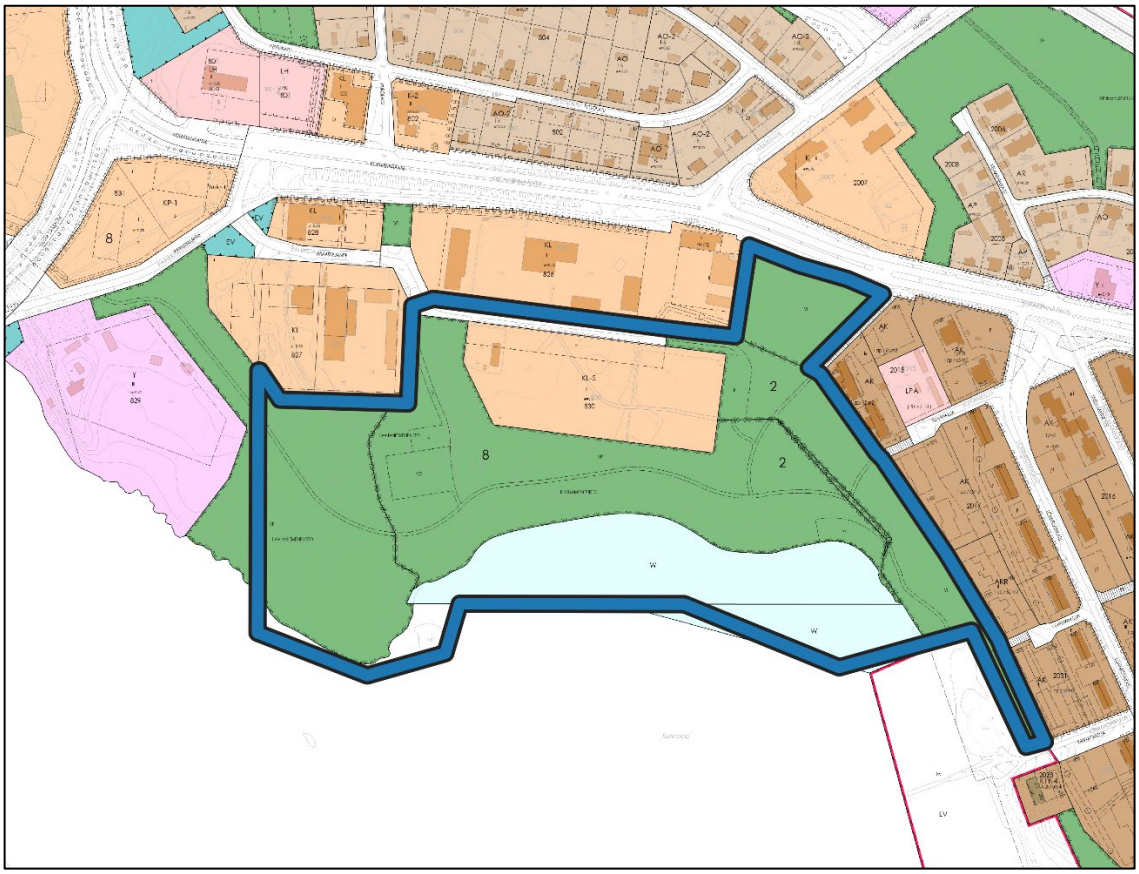



Kuva 2. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu sinisellä viivalla.

### 3.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on neljä voimassa olevaa asemakaavaa. Vanhin näistä asemakaavoista on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.9.1985. Muut kaavat on hyväksytty vuosina 1992, 1994 sekä 2010. Vuonna 2010 kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava kattaa suurimman osan suunnittelualueesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on varattu pääosin puisto- (VP) ja lähivirkistysalueiksi (VL), liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5) sekä katualueeksi (Rahastajantie). Suunnittelualueen puistojen ja lähivirkistysalueiden läpi kulkee kattava ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Lisäksi suunnittelualueelle Kuhnamo -järven rantaan on merkitty ohjeellinen uimarannaksi varattu alueen osa ja ohjeellinen koirapuiston alue.



Kuva 3. Ote ajantasakaavasta.

### 3.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Uuden Äänekosken rakennusinventointi. Väisänen, J. Keski-Suomen museo, 2006.
- Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
- Pikku Venetsian rakennettavuustutkimus. Laajalahti, Äänekoski. Ramboll Oy 2017
- Pikku-Venetsian rakennettavuustutkimus. Laajalahti, Äänekoski. Ramboll Oy 2018
- Idealuonnos Laajalahti. Arkitupa 2019.
- Kotakennään alueen kehittämissuunnitelma, loppuraportti. Ramboll Oy 2017
- Suunnittelualuetta koskeva luontoselvitys on tilattu, valmistuu asemakaavan luonnosvaiheeseen mennessä.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteutumista. Viranomaisten on myös arvioitava toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kannalta. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja alueen erityispiirteistä arvioidaan tätä kaavahanketta koskevat tavoitteet.

Kaavan vaikutukset kohdistuvat naapurikiinteistöihin, sosiaalisiin ja yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin sekä ympäristöllisiin ja liikenteellisiin vaikutuksiin. Vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja inventoinnit sekä kartat. Vaikutusten arvioinnissa verrataan kaavan mukaista tilannetta ja sen asetettuja tavoitteita nykytilanteeseen Vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

1) Ympäristölliset vaikutukset (pintavedet, luonto ja eläimistö)
2) Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, turvallisuus, viihtyisyys, yhdyskuntatekniset kustannukset)
3) Liikenteelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne, liikkumismuodot, raskas liikenne, kevyt liikenne ym.)
4) Vaikutukset rakennettuun ympäristöön (rakennuskulttuuri, maisema- ja taajamakuva)
5) Ilmastonmuutos (yhdyskuntarakenne, liikenne, energia)

Vaikutusten arviointi suoritetaan kaavaselostuksessa kaavoittajan toimesta.

## 5. OSALLISET

Osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät sekä muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Kaavamuutoksessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat, vuokramiehet, asukkaat sekä muut asianomaiset
- Äänekosken kaupungin tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja vapaa-aikalautakunta
- Keski-Suomen ELY-keskus

## 6. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

<u>Tiedottaminen</u>

Kaavan vireille tulosta ja nähtävillä oloista tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungin ilmoituslehdessä (Pikkukaupunkilainen). Lisäksi mahdollisille ulkopaikkakuntalaisille osallisille lähetetään erillistiedoksiannot.

Kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan luonnosaineisto asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti Äänekosken kaupungintalon aulaan (Hallintokatu 4, 1. krs) ja kaupungin kotisivuille (www.aanekoski.fi).

Luonnosvaiheen aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavasta kirjallisesti kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Valmisteluvaiheessa kaavasta pyydetään lausunnot seuraavilta viranomaisilta:

- Tekninen lautakunta
- Ympäristölautakunta
- Vapaa-aikalautakunta
- Keski-Suomen ELY-keskus

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään virallisesti nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30 päivää Äänekosken kaupungintalon aulassa ja kaupungin kotisivuilla. Osallisilla on mahdollisuus antaa muistutus kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta annettu muistutus tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteena, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine) esitettyyn muistutukseen. Kaavasta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta myös ehdotusvaiheessa.

Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## 7. AIKATAULU

Kaavahanke saatetaan vireille 31.3.2020 mennessä, minkä jälkeen suunnittelu jatkuu luontoselvityksen laatimisella.

## 8. YHTEYSTIEDOT

Äänekosken kaupunki
Kaavoituspalvelut
Hallintokatu 4
44100 ÄÄNEKOSKI

Kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, p. 020 632 2035
Kaavasuunnittelija Antti Kumpula, p. 020 632 2036
Suunnitteluavustaja Paula Junikka, p. 0400 115240

Sähköpostiosoitteemme ovat muotoa. etunimi.sukunimi@aanekoski.fi