

# HÄRÄNVIRRRANPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

LUONNOS  
28.3.2022



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: \_\_.\_\_.202\_\_

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 28. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2022 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan kortteleita 518, 520 ja 5201, osaa kortteleista 218 ja 519, 17. kaupunginosan korttelia 530 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

5. kaupunginosan osa korttelia 519, 6. kaupunginosan korttelit 652 ja 653, osa korttelia 218, 17. kaupunginosan korttelit 1701 ja 1702, osa korttelia 601 ja 645 sekä lähivirkistys-, katu- ja liikennealueet.

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tontille 7, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä 17. kaupunginosan korttelin 601 tontille 10, korttelin 645 tonteille 4 ja 5, että korttelin 1702 tontille 3.

<b>Kaavan nimi</b>	<b>HÄRÄNVIRRANPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS</b>
<b>Kaavan päiväys</b>	28.3.2022
<b>Kaavan laatija</b>	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen  Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
<b>Vireilletulo</b>	Päätös kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä kaupunginhallituksessa 21.1.2019 § 4. Ilmoitus vireilletulosta 30.1.2019 (Kaupungin virallinen ilmoitustaulu ja Pikkukaupunkilainen)
<b>Nähtävillä</b>	Kaavaluonnos __.__. - __.__.2022 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__. - __.__.2022 (MRA 27 §)
<b>Hyväksyminen</b>	Kaupunginvaltuusto __.__.2022

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Häränvirranpuiston asemakaavan muutosalue sijoittuu Äänekosken taajaman Mustaniemeen, Äänekosken sataman länsipuolelle. Etäisyyttä Äänekosken keskustaan on noin 1,5 kilometriä. Suunnittelualueen koko on noin 16,7 ha.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

### 1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Häränvirranpuiston asemakaavan muutos*.

Suunnittelun kohteena on noin 16,7 hehtaarin alue, jolla on voimassa asemakaavat vuosilta 1954, -66, -72, -75, -93, -94 ja 2003. Kaavamutoksen tavoitteena on tutkia Mämmensalmentien varressa toteutumatta jääneiden kerrostalotonttien ja lähipalvelujen tontin sekä lähellä satamaa toteutumatta jääneen koulun tontin käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrostalorakentamiseen varatut

alueet ovat maastonmuodoiltaan haastavia rakentamista ajatellen. Vuonna 2017 hyväksytyssä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa suunnittelualue on esitetty muutettavan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus tarkistaa Häränvirranpuiston ympäristössä katualueiden varauksia sekä päivittää vanhentuneet kaavamerkinnot ja -määräykset ajantasalle.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	1
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1. Asemakaava .....	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>7</b>
3.1. Alueen yleiskuvaus .....	7
3.2. Luonnonympäristö .....	7
3.3. Rakennettu ympäristö .....	18
3.4. Maanomistus .....	26
<b>4. SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>27</b>
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	27
4.2. Maakuntakaava .....	27
4.3. Yleiskaava .....	28
4.4. Asemakaava .....	29
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset .....	30
<b>5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>31</b>
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	31
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	31
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	31
5.3.1. Osalliset .....	31
5.3.2. Vireilletulo .....	31
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	31
5.3.1. Viranomaisyhteistyö .....	33
5.4. Asemakaavan tavoitteet .....	33
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	33
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	33
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu .....	33
<b>6. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>37</b>
6.1. Kaavan rakenne .....	37
6.1.1. Mitoitus .....	37
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	39
6.3. Aluevaraukset .....	39
6.4. Yleismääräykset .....	41
6.5. Nimistö .....	42
<b>7. KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>42</b>
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	42
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne .....	43
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö .....	44
7.4. Liikenne .....	45



7.5.	Sosiaaliset vaikutukset .....	46
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen .....	46
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	46
<b>8.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>47</b>

#### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
3. Luontoselvitys Häränvirrantie (Agriborealis osk. / N. Vartija, T. Nieminen, 2018)
4. Luontoselvitys Kortteli 5201 (Tmi Pohjanmaan Luontotieto, Terhi Ala-Risku, 2014)
5. Vuorovaikutusraportti (ehdotusvaiheessa)

#### **1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista**

- 1) Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
  - Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- 2) Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen
- 3) Rakenneyleiskaava 2016 aineisto
  - Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto), Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006
  - Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2006

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Asemakaava

Asemakaava koskee Markkamäen omakotitaloalueen ja Äänekosken sataman välistä aluetta, joka muodostuu viheralueesta (Häränvirranpuisto) sekä pääosin toteutumatta jääneistä kerrostalo-, koulun ja julkisten lähipalvelurakennusten tonteista. Suunnittelualaue on noin 16,7 hehtaaria, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 90 %.

Kaavaratkaisu päivittää alueella olevia käyttötarkoituksimerkintöjä ajan tasalle. Kaavaratkaisu ka-ventaa aiemmin alueen keskiosaan osoitettuja rakentamisen alueita suunnittelualaueen luontoarvojen säilyttämiseksi ja toisaalta osoittaa uutta rakentamista suunnittelualaueen laidoille jatkamaan luontevasti nykyistä toteutunutta kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu esittää päivitetyt tarvittavat liikenteelliset ratkaisut. Alatien ja Vellamontien välinen katualaue on tarpeen toteuttaa vastaamaan asemakaavaa, jotta kaavassa esitetyt sataman läheiset alueet voitaisiin kokonaisuudessaan ottaa käyttöön.

Rakentamiseen varattuja korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 4,7 ha (AK, ALK, AR, AO, Y, K-8, KL), josta asumisen osuus on noin 3,4 ha. Lisäksi lähivirkistysaluetta (VL) on osoitettu noin 7,6 ha ja katu- ja liikennealueita (kadut, LP ja LV) noin 4,4 ha. Asumisen tontteja on osoitettu 9, joista rakentamattomia on kuusi: 4 erillispientalojen tonttia ja 2 rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia. Yritystontteja muodostuu neljä (4), joista kolme on kokonaan rakentamattomia: kaksi on osoitettu liikerakennuksille ja toiset kaksi liike- ja toimistorakennuksille, joille saa sijoittaa myös satamatoimintaa palvelevia rakennuksia kuten venehalleja ja huoltorakennuksia. Yleisten rakennusten tontteja kaavassa on osoitettu 1 kpl. Rakennusoikeudet suunnittelualaueella on osoitettu vaihdellen kerrosneliöillä ja tonttitehokkuudella  $e=0.20 \dots e=0.60$ . Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 16500 k-m<sup>2</sup>, mikä on noin 17100 k-m<sup>2</sup> vähemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakentamisen kerrosalasta uutta sijoittuu asumisen tontteille noin 5600 k-m<sup>2</sup>, yritysraekentamisen tontteille noin 3900 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten korttelialueelle 2100 k-m<sup>2</sup>. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tontille 7, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä korttelin 218 tontille 21 ja 17. kaupunginosan korttelin 1702 tontille 3, korttelin 601 tontille 10 sekä korttelin 645 tontteille 4 ja 5. Muilta osin alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

### 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaavoituskatsauksen 2019 yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 21.1.2019 § 4. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja *Pikkukaupunkilainen*-lehdessä 30.1.2021. Vireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaupunginhallitus päätti \_\_.\_\_.2022 § \_\_ asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti \_\_.\_\_.2022 § \_\_ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon aulaassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueelle hyväksytään kaavamuu-oksen yhteydessä sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tontille 7, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä korttelin 218 tontille 21 ja 17. kaupunginosan korttelin 1702 tontille 3,

korttelin 601 tontille 10 sekä korttelin 645 tonteille 4 ja 5. Muilta osin alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Markkamäen omakotitaloalueen ja Äänekosken sataman väliselle alueelle, joka muodostuu viheralueesta (Häränvirranpuisto) sekä pääosin toteutumatta jääneistä kerrostalo-, koulun ja julkisten lähipalvelurakennusten tonteista. Suunnittelualue on noin 16,7 hehtaaria, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 90 %. Äänekosken keskustaan alueelta on matkaa noin 1,5 kilometriä.

Alueen maasto nousee suunnittelualueen itälaidasta länteen mentäessä. Sataman läheisyydessä maasto on tasaisinta ja toteutumatta jääneiden kerrostalotonttien kohdalla rinne on jyrkimmillään. Suunnittelualueen ympäristö on paikoin kosteaa metsämaastoa ja pääosin rakentamatonta sataman läheistä venehallia sekä luoteiskulman muutamaa kerrostalotonttia lukuun ottamatta. Metsää halkovat alueen tiestö -Mämmensalmentie, Vellamontie, Mannisenkatu, Mäkikatu ja Alatie- sekä keskiosan läpi kulkeva sähkölinja-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pientaloasutusta sekä satama-, lähimarket-, koulu- ja urheilutoimintoja.



*Kuva. Peruskartalla näkyy suunnittelualueen ja sen lähialueiden rakennettua ympäristöä. (Peruskartta, Maanmittauslaitos)*

#### 3.2. Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on pääosin metsää ja vähäisessä määrin rakennettua ympäristöä. Rakennettua ympäristöä edustaa kerrostalokortteli alueen lounaisosassa ja venehalli itäosassa. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 –verkostoon kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelulain mukaisia suojelualueita.

Aluetta koskee vuoden 2006 luontoselvitykset, jotka alun perin on tehty Äänekosken rakenneyleiskaavaa 2016 varten. Lisäksi alueelle on tehty vuosina 2014 ja 2018 asemakaavatasoiset luontoselvitykset. Suunnittelualueelle tehdään kesällä 2022 erityisesti direktiivilajien osalta täydentävä luontoselvitys. Samaa selvitykseen sisällytetään asemakaavatasoinen luontoselvitys alueen koillisosassa olevalle viheralueelle, jotta luontoselvitykset kokonaisuudessaan kattaisivat mahdolliset uudet rakentamisen alueet.

##### **Rakenneyleiskaavan luontoselvitykset (SKOY 2006)**



Rakenneyleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä suunnittelualue kokonaisuudessaan on katsottu kuuluvan Mustaniemen, Ääneniemen ja Äänemäen yhdistävään ekologisesti merkittävään vyöhykkeeseen. Suunnittelualueella on katsottu sijaitsevan osa paikallisesti arvokasta luontokohdetta



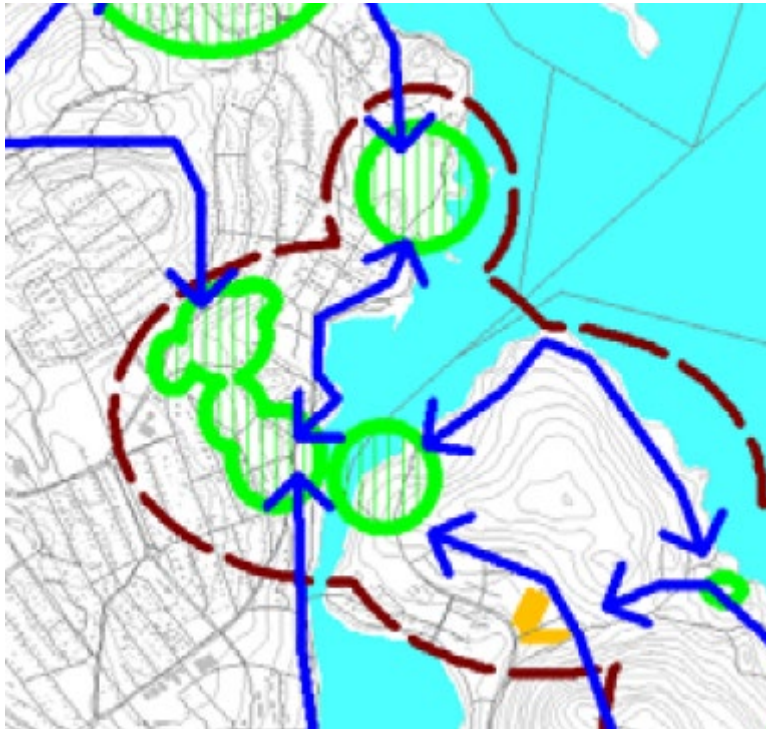
(Mustaniemi). Samalla Häränvirranpuiston suunnittelualueen voimakkain rinneosuus on selvityksen mukaan myös osa ekologisesti merkittävää ydinaluetta, josta on osoitettu lähtevän ekologinen käytävä pohjoisen suuntaan.








#### Karttaselite

	Luonnonsuojelualue		Luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokas metsäalue
	Natura-alue		Suojeltu valuma-alue
	Suojeluohjelman kohde		Perinnemaisemakohte
	Suojeluohjelman kohde		Perinnemaisemakohte
	Pistemäinen arvokas luontokohte		Luontodirektiivin liitteen IV(a) laji
	Arvokas luontokohte		Erittäin uhanalainen laji
	Liito-oravan lisääntymisalue		Vaarantunut laji
	Liito-oravan ruokailualue		Alueellisesti uhanalainen laji
	Arvokas pienvesi		Silmälläpidettävä laji
	Arvokas pienvesi		
	Arvokas kallioalue		Rakennekaavaraja

**Kuva.** Ote Äänekosken rakennyleiskaavan 2016 luontoselvityksen (SKOY 2006) karttaliitteestä. Liitteessä esitetään koko Äänekosken kaupungin tasolla arvokkaat luontokohteet, luonnonsuojelualueet, Natura-alueet ja suojeluohjelman kohteet, perinnemaisemakohteet, pohjavesialueet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät lajit sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit.



**Karttaselite**

-  Ekologisesti erittäin merkittävä vyöhyke
-  Ekologisesti erittäin merkittävä ydinalu
-  Ekologisesti merkittävä vyöhyke
-  Ekologisesti merkittävä ydinalue
-  Ekologinen käytävä

*Kuva. Ote Äänekosken rakenneyleiskaavan 2016 kattaliitteestä Äänekosken-Suolahden taajamien ekologinen verkosto.*

**Luontoselvitys 2014 (Tmi Pohjanmaan Luontotieto)**

Luontoselvitys vuodelta 2014 kattaa suunnittelualan keskiosan, jonne on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kerrostalokortteleita. Luontoselvityksessä esitetään kolme kaavoituksessa huomioitavaa luontokohdetta: rinteessä virtaavat purot, alueella tällöin havaittu lehtomatareaesiintymä ja riittävän leveän metsäisen virheryhteyden säilyttäminen Markkamäeltä sataman suuntaan. Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä (Liite 4).

**Luontoselvitys 2018 (Aqriborealis osk)**

Luontotyypit ja kasvisto

Mämmensalmentien länsi-luoteispuolelle jää loivaan rinteeseen harvennettu varttunut tasaikäinen männikkö. Metsätyyppi on lehtomainen kangas ja kasvillisuus hyvin tyyppillistä: mustikka, kielo, metsäkurjenpolvi, karhunputki, metsäorvokki, nuokkuhelmikkä, sananjalka ja sudenmarja. Metsäkuvion eteläisimpään nurkkaan jää kostea painanne, johon vesi virtaa Mäkitien länsipuolelta ja josta Mustaniemen rinteessäkin kulkeva puro saa alkunsa

Selvitysalue on muilta osin metsätyyppiltään pääosin tuoretta käenkaali-oravanmarjatyyppin lehtoa (OMaT) ja pienin laikuin lehtomaista kangasta. Mämmensalmentien itäpuolelle jäävän rinteiden pohjois-koillisosa on lehtipuuvaltaista (koivu, harmaaleppä, haapa) vaihettuen rinteiden keskellä mänty-koivusekametsäksi. Varsinkin eteläisemmän puron varrella kasvaa järeeää lehtokuusikkoja. Lehtopensaista alueella esiintyy herukoita ja varsinkin nuorta tuomea runsaina kasvustoina sekä paikoin vaateliaampia lehtokuusamaa, näsiä ja koiranheisiä. Kenttäkerroksen lajistossa runsaimpana esiintyivät mm. käenkaali, metsätähti, oravanmarja,

metsäimarre, hiirenporras ja mesiangervo. Lisäksi paikalta löytyi kevätlinnunhernettä, sudenmarjaa, ja vaateliaammista lajeista lehtopähkämöä ja mustakonnanmarjaa. Kosteammilla ja varjoisammilla paikoilla eli lähinnä puron välittömässä läheisyydessä saniaiset ovat valtalajina, lisäksi mm. ojakellukkaa, rantakanankaalia ja mesiangervoa. Rehevää suursaniaislehtoa esiintyy mm. Häränvirrantien ja puronvarren väliin jäävällä kaistaleella. Siellä hallitsevana lajina on hiirenporras ja aivan puron alkupäässä kotkansiipeä. Maastokäynnillä on vielä havaittavissa nyt jo kuivia kevään aikaisia puron tulvahaaroja.

Alueella esiintyy myös villiytyneitä puutarhakasveja kuten terttuseljaa, ja varsinkin purojen alajuoksulla laajalti jättipalsamia.

Koko selvitysalueella oli hiljattain tehty harvennushakkuita, jotka olivat osittain häirinneet ja vähentäneet alueen luontoarvoja sekä muuttaneet alueen valoisuutta. Lehtomatarakasvustoa ei maastokäynnillä löytynyt tehokkaasta inventoinnista huolimatta ja esiintymä on mahdollisesti tuhoutunut metsän raivausten myötä.

Selvitysalueen itäosassa, sähkölinjalta Vellamontien varteen asti, on koivuvaltaista metsää, jossa niin ikään on harvennettu nuorta lehtipuustoa, erityisesti harmaaleppää. Alue on lohkarikkoista ja kosteaa, ja hakkuutähteiden sekä runsaan tuomialikasvoksen vuoksi hankalakulkuista. Aluskasvustona on paikoin laajoina mattoina korpi-imarretta ja metsäkortetta, sekä hiirenporrasta, käenkaalia ja korpiorvokkia. Kuviolle on levinnyt myös kulttuurivaikutteisia lajeja, kuten jättipalsamia.

#### Liito-orava

Liito-oravan papanoita löydettiin Mustaniemen puronvarsilehdosta eteläisemmän puron molemmin puolin suurten kuusien ja kahden haavan tyviltä. Samoin papanahavaintoja tehtiin Häränvirran puistotien eteläpuolelta rinteestä kerrostalojen läheisyydestä. Haavoista toisen tyvellä oli joitakin kymmeniä papanoita, ja samoin muutaman kuusen tyveltä löytyi enemmän papanoita.

Muuten havaitut papanamäärät olivat melko niukkoja. Papanoista suurin osa oli tuoreita, vähintään tämän keväisiä, mutta myös vanhempia papanoita löytyi. Kaikkiaan papanoita löytyi 16 puun tyveltä. Suunnittelulueelta löytyi myös liito-oravalle soveltuvia kolopuita, joskaan niiden alla ei papanoita nyt ollut. Risupesiiä ei havaittu lainkaan.

#### Linnusto

Suunnittelualueelta havaittiin laulun perusteella runsaimpana peippo, pajulintu, punakylkirastas ja lehtokerttu. Lisäksi selvityksen aikana kuultiin räkättirastas, mustarastas, talitiainen, sinitäinen, varis, harakka, käpytikka, kirjosiippo ja viherpeippo (VU). Viherpeippo on uhanalaisuusluokituksessa merkitty vaarantuneeksi lajiksi. Asutuksen läheisyydessä pesii tervapääskyjä. Lisäksi tiira.fi -sivustolta tarkistettiin ajankohtaiset havainnot, ja sen mukaan toukokuussa Mustaniemen rinteessä on kuultu myös idänuunilinnun laulua.

#### Johtopäätökset ja suositukset

Selvityksen mukaan selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulaissa mainittuja suojeltuja luontotyyppisiä eikä luontodirektiivin luontotyyppisiä. Alueen halki virtaavat purot ovat metsälain 10 §:n perusteella rauhoitettuja erityisen arvokkaita elinympäristöjä, joiden luonnotilaisuutta on puuston harvennuksella heikennetty.

Mustaniemen rinnelehdon eteläpuoleinen alue on liito-oravan elinpiiriä, joka jatkuu myös Häränvirran puistotien eteläpuolelle.

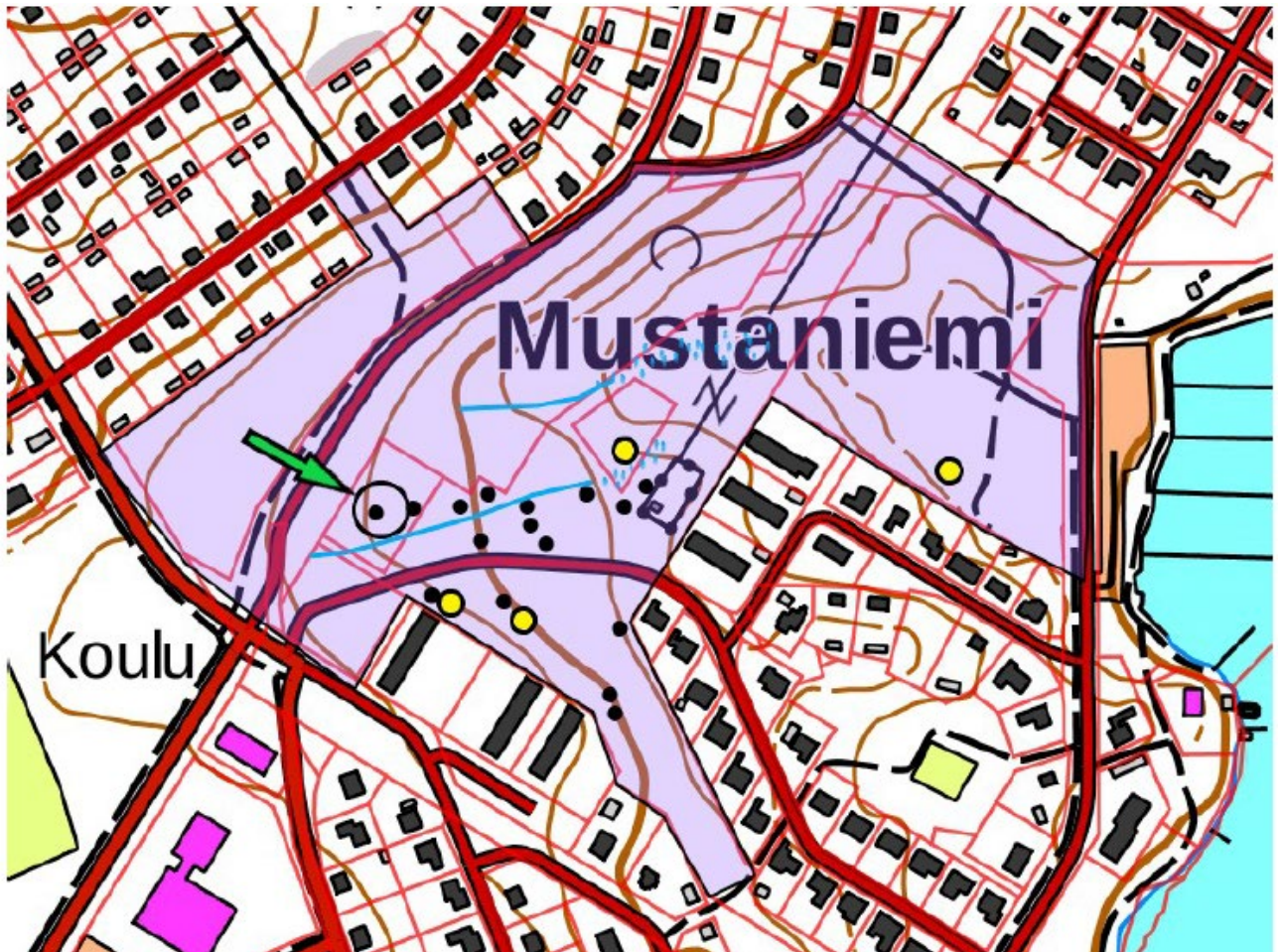
Selvitys suosittelee säästämään liito-oravan reviirin eli puronvarsilehdon hakkuilta riittävällä suojavyöhykkeellä ja järeää puustoa (kuusi, haapa) pesimis- ja levähdyspuina. Ravintokasvinaan liito-orava käyttää nuorta lehtipuustoa (haapa, harmaaleppä, koivu, pihlaja), joten sen harvennuksia suositellaan tehtävän jatkossa harkiten. Myös kaikki kolopuut esitetään säästettävänä mahdollisina pesimis- ja levähdyspuina. Alueella syntyvillä liito-oravan poikasilla on leviämispainetta, ja uusien reviirien etsiminen on arvioitu kohdistuvan ainakin luoteeseen



Niinimäen suuntaan, jossa liito-oravalle soveliaista maastoa on aiemmin todettu olevan. Kääpäisten puiden ja lahopuiden jättämisestä maastoon on selvityksessä suositeltu monimuotoisuuden lisäämiseksi.

Lehtomataran esiintymän varalta ehdotettiin uusintakäyntejä maastossa, jotta nähdään toipuuko laji elinympäristön muutoksesta. Linnusto esitettiin huomioitavan siten, että rakentamistyöt ajoitetaan muuhun kuin pesintäaikaan.

Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3).

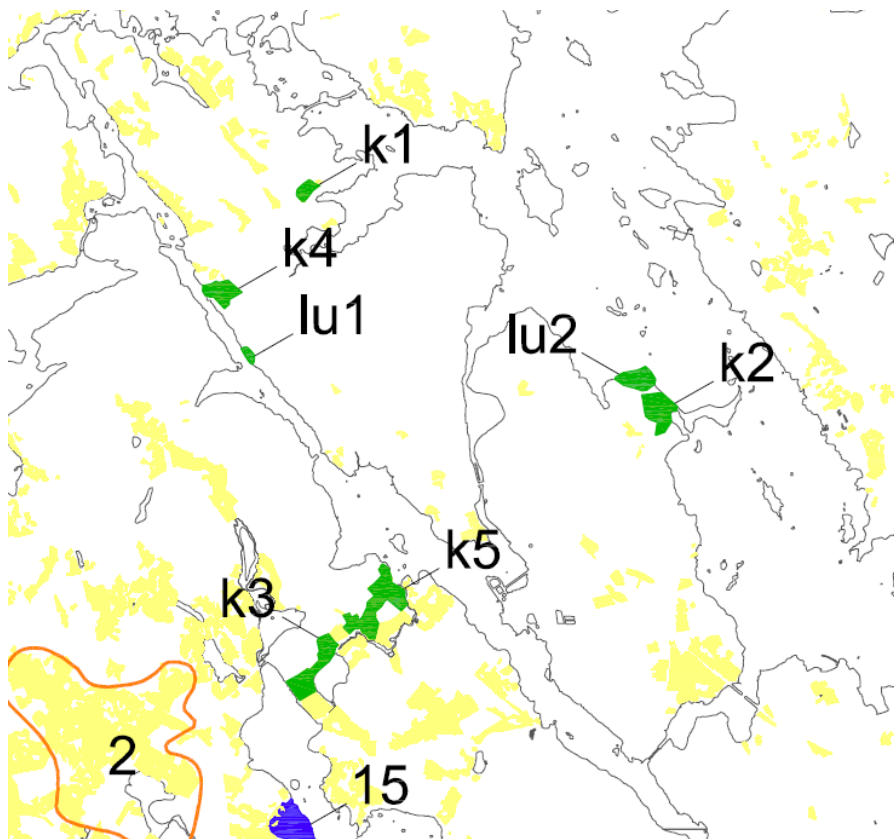


*Kuva. Selvitysalueen rajaus (tummennettu). Karttaan on merkitty liito-oravan papanoilla merkkamat puut (mustat pisteet) sekä alueelta löydetyt kolopuut (keltaiset ympyrät), jotka soveltuvat liito-oravan pesäpuiksi. Kolopuiden tyviltä ei vuoden 2018 selvityksessä löydetty papanoita. Vihreä nuoli osoittaa paikan, jolla aiemman luontoselvityksen mukaan on ollut lehtomataraesintymä. Puronvarret on merkitty sinisellä viivalla ja piilopurot sinisin pistein.*

#### **Maisemarakenne ja maisemakuva**

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järvisetuun. Suunnittelualueella laajemmin tarkastellessa maisemaa leimaa erityisesti ympäristön asuinrakentaminen, puustoiset viheralueet sekä vesistön ja sataman läheisyys. Alue on kokonaisuudessaan vaihdellen enemmän tai vähemmän jyrkkää rinnemaastoa, jonka katurakenteet kaarrella seurailevat maaston muotoja.





#### MERKINNÄT

- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue\*
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue\*
- Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema\*
- Paikallisesti arvokas perinnemaisema\*

\*lähde: Keski-Suomen ympäristökeskus.

Luontoselvityksen maastokartoituksessa havaitut, maisema- tai luontoarvoja sisältävät kohteet (Suunnittelukeskus 2006):

- Muu arvokas kulttuuri- tai luonnonmaisema

**Kuva.** Ote rakenneyleiskaavaa 2016 varten tehdyn maisemaselvityksen kartasta Arvokkaat alueet (Aalto 2006). Suunnittelualueen kohdalle ei ole osoitettu sijoittuvan erityisiä kulttuuri- tai luonnonmaisemallisia alueita.

Suunnittelualue itsessään on pääosin rakentamaton metsäaluetta, jota halkovat katuyhteydet ja keskiosan puuton sähkölinjojen suojavyöhyke. Alueen rakennettua ympäristöä edustavat luoteessa sijaitseva kerrostalokortteli ja itäosan venehalli. Olemassa olevan rakentamisen läheisille viheralueille sijoituu myös muutama puistomuuntamo.

Alueen maasto on rinteinen, korkeuden kasvaessa voimakkaasti idästä länteen kulkiessa tavoitellen luoteessa sijaitsevaa Markkamäen korkeinta kohtaa. Sataman välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa. Maisemat avautuvat alueen pohjois- ja länsilaidoilta pientaloasutukseen päin, etelälaidalta kerrostaloasutukseen, lähimarketille sekä urheilukeskuksen lähimetsään ja itälaidalta asutukseen, satama-alueelle sekä järvinäkymään *Keiteleelle*. Alueen keskiosan puustoisella viheralueella näkymät



muuhun ympäristöön jäävät kohtalaisen suppeiksi. Puustoiset viheryhteydet jatkuvat alueelta moneen eri ilmansuuntaan tehden alueesta tärkeän liittymäkohdan viherverkostossa.



**Kuvia.** Ilmakuvia vuodelta 2018. Suunnittelualue sijaitsee Markkamäen, Mustaniemen ja Kirkonmäen asutusalueiden kyljessä Äänekosken sataman tuntumassa. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut kerrostalokorttelit, koulu ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue eivät ole toteutuneet alueelle. Alue on nykyään pääosin metsäinen viheralue. Vuoden 2018 jälkeen sataman läheiselle alueelle on rakentunut venehalli.





**Kuva.** Näkymä venehallin suunnalta Äänekosken satamaan päin. Satama-alueella näkyy paljon talvisäilytyksessä olevia veneitä.



**Kuva.** Näkymä Äänekosken satamaan ja siitä lounaaseen. Etäällä horisontissa on erotettavissa korkealle kohoava Tärttämäki.

### **Hulevedet**

Asemakaavoitetulle alueelle ei ole ennestään osoitettu hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Suunnittelualueella hulevesien keräys ja ohjaus on järjestetty pääosin ojituksin ja mahdollisin tonttikohtaisin järjestelyin. Hulevesien huomioimiseksi kaava-alueilla on huleveden pääreitit mahdollisuuksien mukaan hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Uusilla kaava-alueilla tulisi ainakin huleveden keskeisten pääreittien osuuksille tehdä riittävät aluevaraukset huomioiden uomien riittävän loivat luiskaukset. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä on viivytettävä. Lähtökohtaisesti hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua tontti-alueella.

Äänekosken keskusta-alueelle on valmistunut erillinen hulevesiselvitys (Ramboll) vuonna 2020, joka kattaa myös Häränvirranpuiston asemakaavan muutosalueen.

#### Hulevesiselvitys 2020

Suunnittelualue sijoittuu selvityksessä Mustaniemen valuma-alueeseen (VA 5, päävaluma-alue). Tarkemmin suunnittelualue sijoittuu selvityksen mukaiselle valuma-alueelle 5.1.

Päävaluma-alueen yleiskuvauksen mukaan hulevedet Mustaniemen valuma-alueelta päätyvät Ala-Keiteleeseen Ääneselkään sekä Ääneselän ja Äänejärven väliseen Häränvirtaan. Mustaniemen valuma-alue vastaanottaa laajalta alueelta hulevesiä ja alueen läpi kulkee kaksi suurehkoa tulvareittiä. Alue käsittää väljää pien- ja rivitaloasumista sekä luonnontilaisia viheralueita. Mustaniemen valuma-alueen noin 60 ha kokoiseen alueen hulevesistä suurin osa purkaa Äänekosken venesataman lähialueille useasta pisteestä.

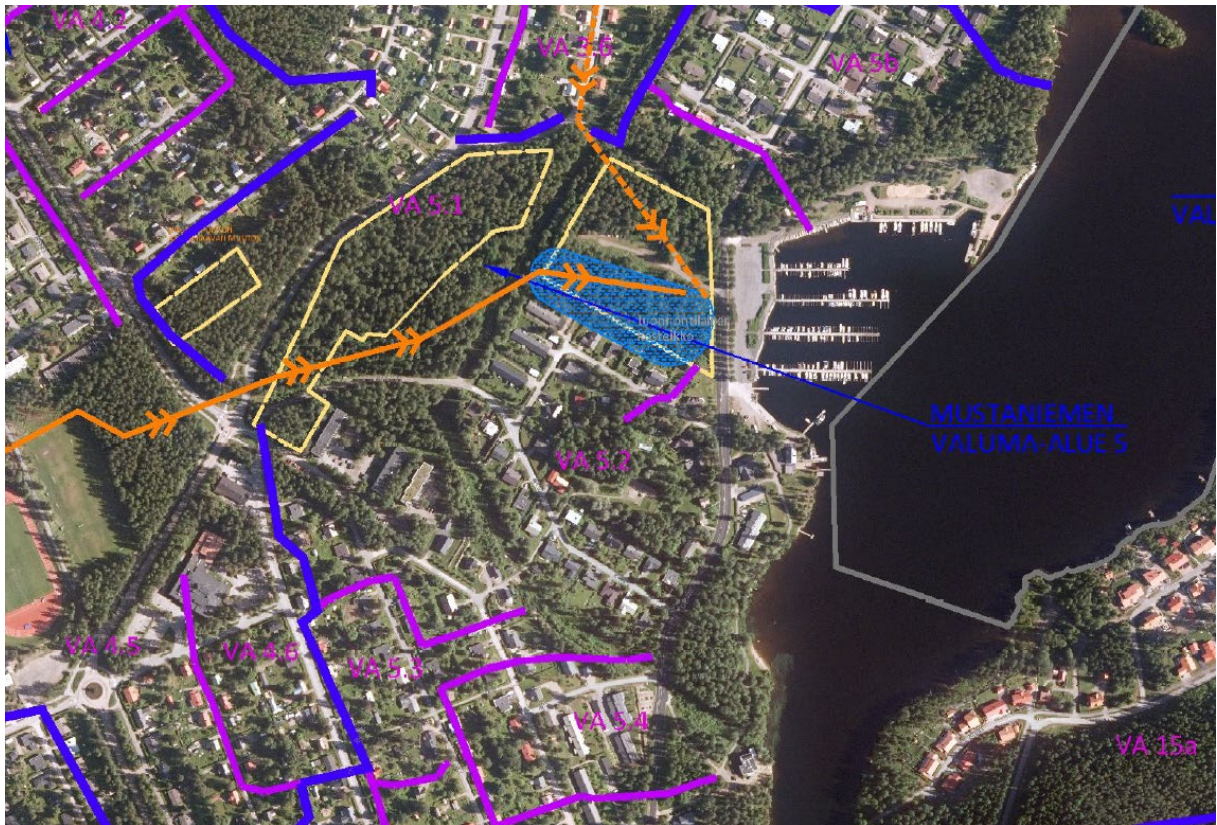
Valuma-alueen 5.1 päähulevesireitti johdattaa Markkamäen valuma-alueelta tulevia vesiä 30 ha käsittävän alueensa halki. Mahdollisesti myös Kellonkannan alueelta (hulevesiselvityksessä VA 3) johtuu hulevesiä alueelle va 5.1. Alueen viheralueista merkittävä osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä ja ne kuuluvat osayleiskaavan 2030 mukaan paikallisesti arvokkaisiin luontokohteisiin. Viheralueet imeyttävät suurimman osan alueiden hulevesistä. Kahden suurimman tulvareitin hulevedet johtuvat Äänekosken satama-alueen länsipuolelle. Alueella oleva luonnollinen kosteikko imeyttää ja käsittelee hulevesiä ennen niiden johdattamista putkessa satama-alueen alitse vastaanottavaan vesistöön.

Suunnittelualueeseen tarkennettuna hulevesiselvitys 2020 kuvaa voimassa olevien kerrostalojen rakentamisalueiden läpi kulkevan merkittävän tulvareitin ja sillä sijaitsevan luonnollinen hulevesiä imeyttävä ja puhdistava kosteikkoalue. Hulevesiselvitys suosittelee alueelle kohdennettuja toimenpiteitä.












#### Valuma-alueelle esitetyt toimenpiteet

Valuma-alueella 5.1 on hulevesien merkittävien tulvareittien johtaminen asemakaava-alueen läpi sekä alueen paikallisesti arvokkaat luontoarvot hulevesien hallinnassa huomioitava tulevissa maankäyttösuunnitelmissa. Suosituksena on kiinteistökohtainen hulevesien käsittely vähintään tehokkuudella 0.2 m<sup>3</sup> jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden uusille asemakaavoitettaville alueille. Lisäksi tulvareitin säilyminen on huomioitava maankäytön muutoksen yhteydessä. Kiinteistökohtaisen käsittelyn tulisi tapahtua maanpäällisissä laadulliseen käsittelyyn tähtäävissä järjestelmissä. Rakentamisen aikainen hulevesien laadullinen hallinta on huomioitava. Tulvareittien jatkuvuus on varmistettava kaduilla painantein tai sivuojin sekä tonteilla rajaojin saneerausten yhteydessä. Puuttuvat hulevesiviemäriinjojen ja rummut suositellaan kartoitettavan.





MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  Päävaluma-alueen raja
-  Valuma-alueen raja
- Valuma-alueen yksilöivä numero
-  Pintaveden valumasuunta
-  Asemakaava-alueen raja (2016)
-  Tulevat asemakaava-alueet
-  Ohjeellinen hulevesien hallintaa varten varattava alue.
-  Ohjeellinen hulevesien hallinnalle säilytettävä alue.
-  Ohjeellinen hulevesien tulvimiselle varattava alue.
-  Säilytettävä tulvareitti. Tulvareitin säilyminen huomioitava alueen maankäytön suunnittelussa.
-  Ohjeellinen tulvareitti. Tulvareitti huomioitava alueen maankäytön suunnittelussa. Maanpinnan tasoitus ja rakenteet toteutettava siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti.
-  Ratarummun tarkistus.

**Kuva.** Ote hulevesiselvityksen 2020 (Ramboll) kehittämiskartasta. Suunnittelualueen läpi kulkee kaksi ohjeellista tulvareittiä. Alueelle on esitetty ohjeellinen hulevesien hallintaan säilytettävä alue sataman läheisyyteen.

### Vesistöt

Suunnittelualue sijoittuu lähimmillään noin 30 metrin etäisyydelle *Keitele*-vesistöstä rajoittuen Äänekosken satama-alueeseen.

### Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

### Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä pilaantuneita maa-alueita. Alueelle sijoittuu melulle herkkiä toimintojen alueita, kuten asumisen alueita. Lisäksi alueella esiintyy jonkin verran ympäristön roskaantumista ja/tai epäsiistiä ulkovarastointia.

### Melu

Suunnittelualueen keskeisin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on taajamaliikenteen aiheuttama melu. Alueen liikenne on kohtuullisen vilkasta erityisesti Mämmensalmenttiellä. Alueen läpi kulkee henkilöautoliikenne sekä Mämmensalmen, että Markkamäen asutusalueille. Alueelle ei ole tehty aiempia meluselvityksiä. Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

*Taulukko. Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.*

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) $L_{Aeq}$ / enintään	
Ulkona	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	50 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Sisällä	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

### Ulkovarastointi ja ympäristön siisteys

Sataman läheisiä maa-alueita suunnittelualueella käytetään nykyisin epävirallisena veneiden ja trailereiden säilytyspaikkana. Veneitä ja trailereita on sijoitettu tien pientareille sekä eripuolille alueen puitten ja pusikoiden lomaan luoden epäsiistin kuvan ympäristöstä. Osa välineistöstä vaikuttaa hylätyltä. Valokuvien ottamisen yhteydessä 27.1.2022 vaikutti, että satama-alueen maa-alueet olivat myös kokonaisuudessaan käytetty veneiden talvisäilytykseen.





*Kuvia. Sataman läheisen ympäristön järjestäytymätöntä veneiden ja trailereiden säilytystä.*

### 3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö koostuu lounaisosan kolmesta kerrostalosta ja sataman läheisestä venehallista. Alueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa tontteja kerrostaloille, pieni julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO), jotka ovat toteutumattomia. Alueen venehalli on sijoittunut opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle, jolle ei ole tavoitteena sijoittaa koulurakennuksia.

Liikennealueista Häränvirrantieltä Mannisenkadulle kulkeva katuosuus ja Vellamontien ja Alatien välinen katuosuus ovat hiekkapintaisia, muiden suunnittelualueen katuosuuksien ollessa asfalttipintaisia.



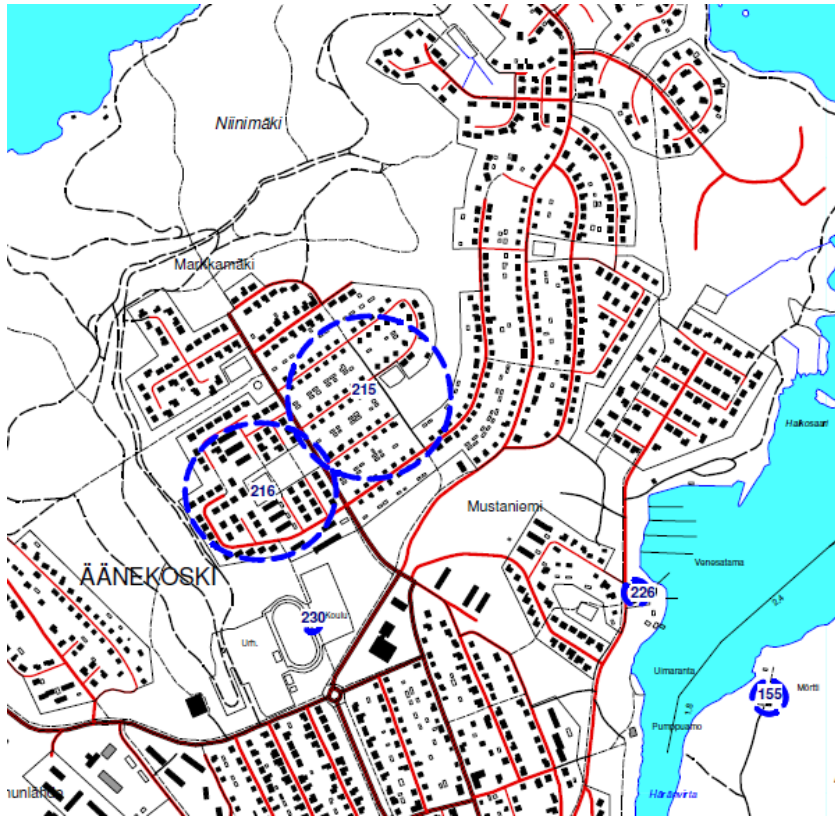


**Kuva.** Ylhäällä venehalli, keskellä ja alhaalla suunnittelalueen kerrostaloja. Kerrostalot ovat rakentuneet 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla ja venehalli on rakennettu 2020-luvulla.



## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen länsilaidassa sijaitsevat viheralueet sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Markkamäen alueen kyljessä. Toisaalta suunnittelualue sijaitsee kulmittain myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Markkamäen viereisen alueen (Mustikkasuonkadun ja Niinimäenkadun rajaama alue) kanssa. Lisäksi suunnittelualueen itäpuolelle Äänekosken sataman yhteyteen sijoittuu Äänekosken rakennusinventoinnin kohde 226: Satamarakennus.



*Kuva. Ote rakennusinventoinnin (Keski-Suomen Museo 2006) kohdekartasta. Markkamäen alue osoitettu kohdenumerolla 215, Markkamäen viereinen alue (Mustikkasuonkadun ja Niinimäenkadun rajaama alue) kohdenumerolla 216 ja satamarakennus kohdenumerolla 226.*

Markkamäen alue koostuu 1,5 -kerroksisista harjakattoisista omakotitaloista, joiden värikirjo on laaja. Julkisivumateriaalina taloissa on käytetty maalattua puuta. Keski-Suomen museon 2006 Äänekosken rakennuskulttuurin täydennysinventoinnissa Markkamäen alueen on katsottu olevan valtakunnallisesti maisemallisesti, teollisuushistoriallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö, jossa on metsäteollisuusyhtiön työntekijöiden 1940-luvulla (1947) rakentamia tyyppiomakotitaloja yhtenäisenä ja laajana maisemakokonaisuutena mäkimaisemassa.



*Kuvia. Vasemmalla kuvia Markkamäen alueen rakennuskannasta (kuva yllä: Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen, Päivi Andersson, kuva alla: © Google 2022, Google Maps)*

Markkamäen viereisellä alueella sijaitsee sekä omakotitaloja että rivitaloja. Myös tällä alueella talojen värikirjo on laaja. Rakennukset on suunniteltu ja rakennettu ajan hengen mukaan mataliksi ja pohjakaavaltaan toimiviksi, todennäköisesti monen rakennuksen osalta tyyppiirustuksista mallia ottamalla. Omakotitaloille antavat omanlaista ilmettä tiilimuuratut päädyt ilman räystäitä ja usean etupihan tai takapihan osalla terassitila, joka on muodostunut vetämällä ulkoseiniä sisäänpäin. Osan rivitaloista julkisivumateriaalina on käytetty maalattua puuta ja osa on rapattu. Alueen rivitalot sijoittuvat tästä alueesta lähelle suunnittelualueita Mäkikadun varteen. Keski-Suomen museon 2006 Äänekosken rakennuskulttuurin täydennysinventoinnissa Markkamäen alueen viereisen alueen on katsottu olevan paikallisesti maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävä 1960-luvun yhtenäinen tyyppitalojen omakotialue, joka luontevasti liittyy viereiseen valtakunnallisesti merkittävään Markkamäen 1940-luvun omakotialueeseen.



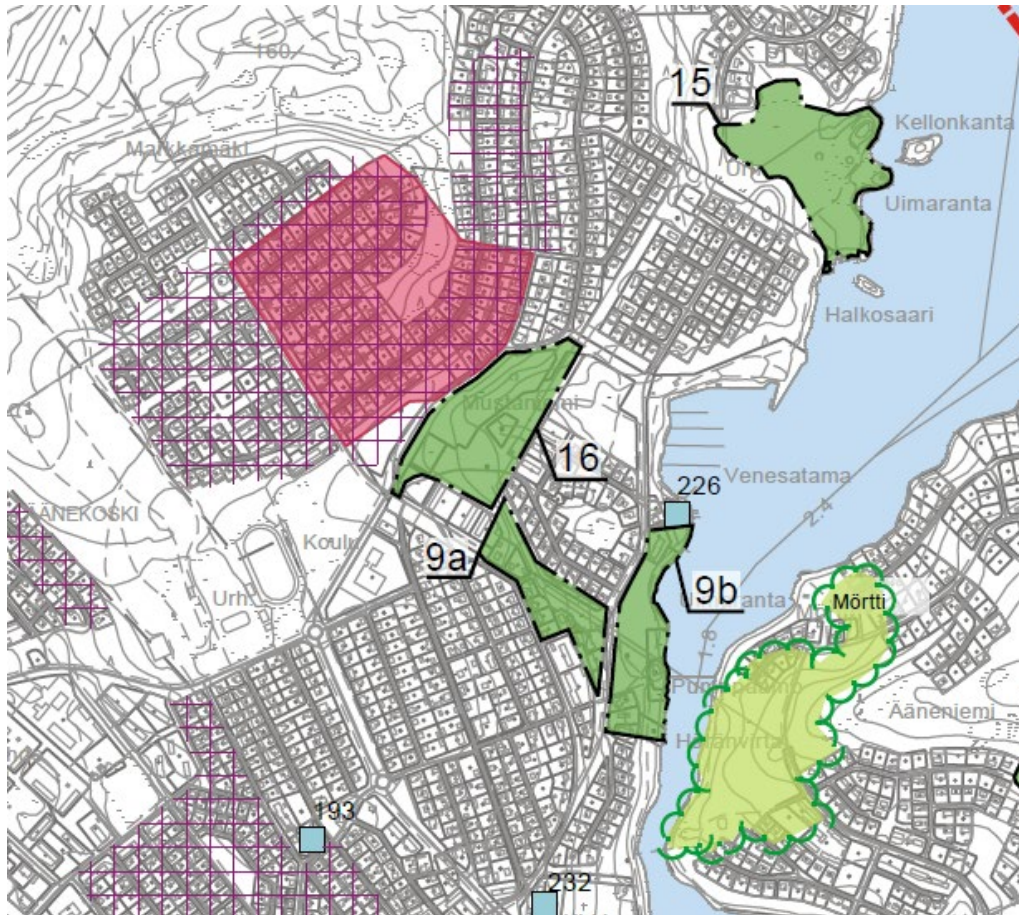
*Kuvia. Markkamäen viereisen alueen rakennuskantaa (Rakennetun ympäristön inventointi, Markkamäki, Mustikkasuonkadun ja Niinimäenkadun asemakaavan muutos, Tuuli Tolonen 2005).*













Äänekosken satamassa Mustaniemessä sijaitsee punatiilinen satamarakennus, joka on entinen Kymin Uittoyhdistyksen viilaamopajarakennus vuodelta 1956. Rakennuksen suunnittelija on rakennusmestari Arvo Sippola. Keski-Suomen museon 2006 Äänekosken rakennuskulttuurin täydennysinventoinnissa satamarakennuksen on katsottu olevan paikallisesti arvokas maisemallinen ja rakennushistoriallinen pajarakennus 1950-luvulta. Rakennusinventoinnin jälkeen rakennuksen katto ja ikkunanpuitteet on uusittu ja ovat nykyisin tummia.



**Kuva.** Satamarakennus vuonna 2006 (Rakennusinventointi 2006, kohdekortti 226, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen, Päivi Andersson).



-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Markkamäen omakotialue.
-  Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
-  Liito-oravien elinpiiri.
-  Maisemallisesti arvokas alue
-  Arvokas kallioalue.  
Tärtäväuri
-  Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.  
Kovalanniemen- ja Valionrannan pohjavesialueet
-  Kaupunkikuvallisesti arvokas alue
-  Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.
-  SR  
220
-  Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

**Kuva.** Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavan liitteestä Kulttuuri- ja luonnonympäristö ja merkintöjen selitteistä.



### Muinaisjäänökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä.

### Palvelut, työpaikat ja väestö

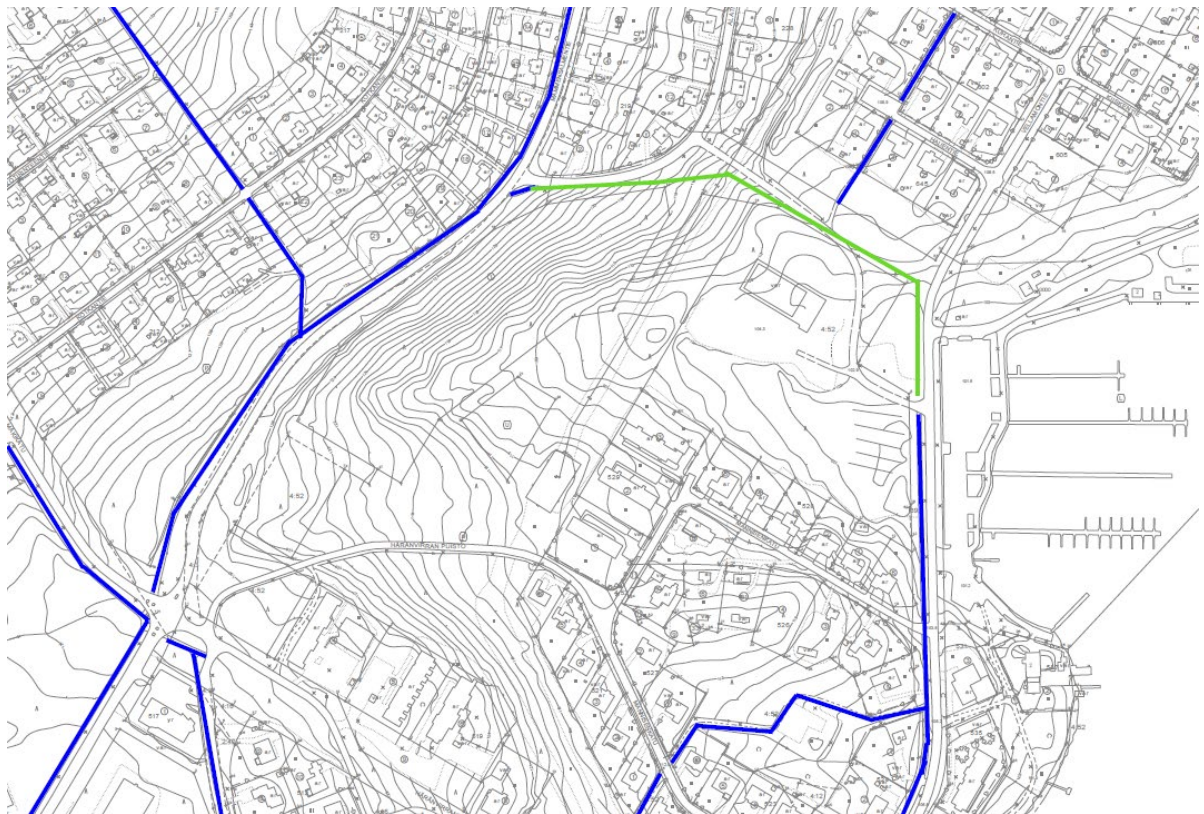
Alueella sijaitsee veneiden säilytykseen liittyvää toimintaa. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu lähikauppa, ammattiopisto, sataman laiturit ja urheilukeskuksen palvelut. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin kolme kerrostaloa ja sen ympärillä sijaitsevat Markkamäen, Mustaniemen ja Kirkonmäen pientaloalueet. Alueelta on noin 1,5 km matka Äänekosken keskustan palveluihin. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin autolla kuin kevyen liikenteen reittejä pitkin.

### Liikenne

Suunnittelualueelle sijoittuu useita katu yhteyksiä, jotka kulkevat suunnittelualueen läpi lähiympäristön asuinalueille ja toisaalta sieltä Äänekosken keskustaan päin. Mäkikatu sijoittuu suunnittelualueen lounaislaidalle. Mämmensalmentie kulkee Mäkikadulta suunnittelualueen läpi. Suunnittelualueen pohjoislaidalla Mämmensalmentiestä erkanee Alatie, josta reilun 100 metrin päässä vastaavasti erkanee Satakatu kohti suunnittelualueen itälaidalla sijaitsevaa Vellamontietä. Näiden lisäksi suunnittelualueella sijaitsee viheralueita halkova katu yhteys, joka on muodostunut alueen keskivaiheille, suunnittelualueen ulkopuolelle jäävien Häränvirrantien ja Mannilankadun välille.

Liikenne koostuu suunnittelualueella pääosin henkilöautoliikenteestä. Liikennemäärät ovat alueella kohtuullisia ja alueen merkittävänä liikenteen kokoojakatuna toimii Mämmensalmentie. Mämmensalmentie alkaa Äänekosken keskustan laidalta ja jatkuu suunnittelualueen jälkeen vielä lähes Mämmensalmen alueen perälle asti. Lähimmät paikallisliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Mämmensalmentien varrella.

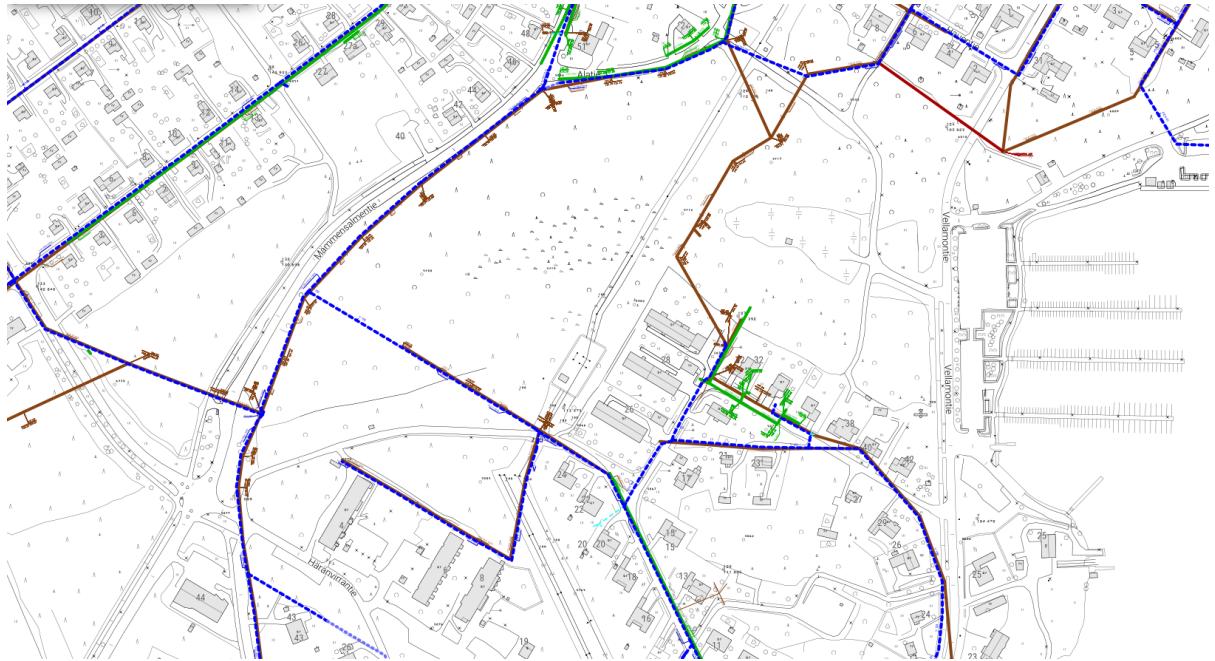
Kevyen liikenteen väyliä on rakennettu Mämmensalmentien ja Mäkikadun varteen. Vellamontien varteen kevyenliikenteen väylä on rakennettu osalle matkaa. Suunnittelualueen koillislaidalta alkaa kävelijöille ja pyöräilijöille tarkoitettu tie, joka kulkee koillisen Mustaniemen omakotiasutuksen läpi ja sen taakse lähivirkistysalueelle päättyen lopulta muille pientaloalueille.



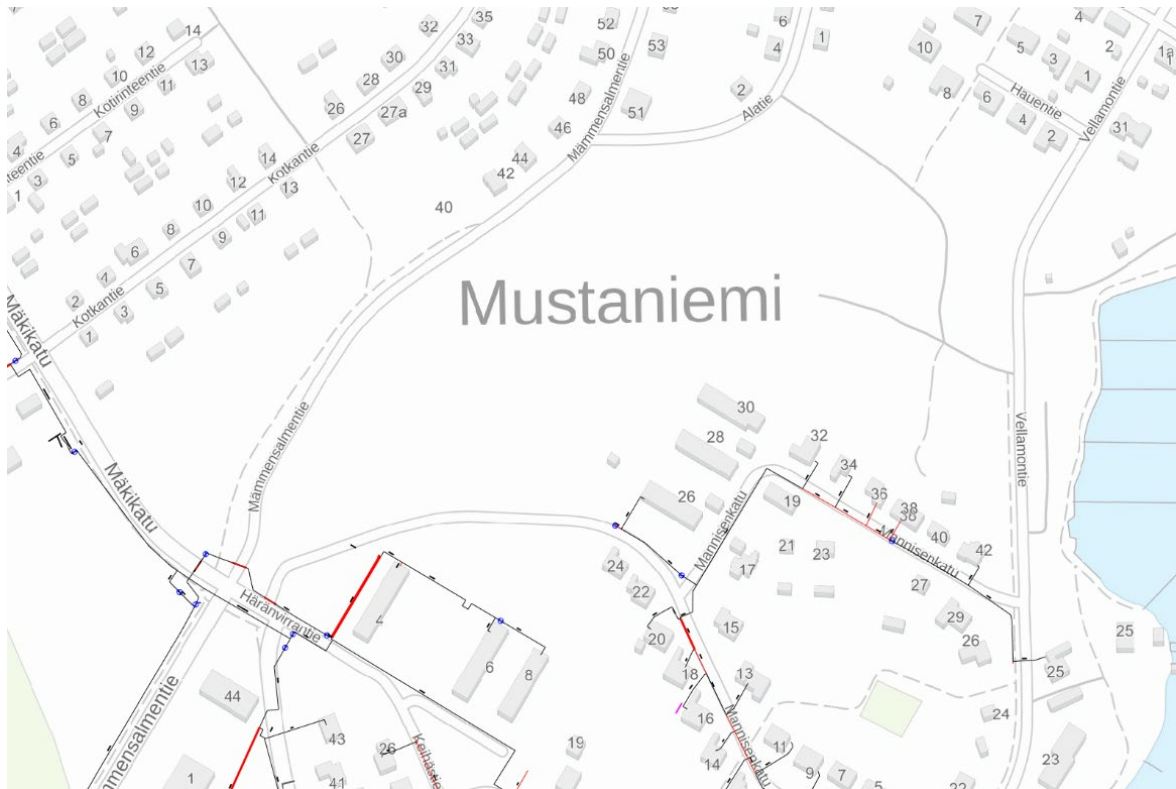
**Kuva.** Kevyen liikenteen väyliä suunnittelualueen ympäristössä. Sinisellä on esitetty olemassa olevat väylät ja vihreällä kaavaratkaisun toteuttamisen mukaiset uudet yhteydet. Uusien yhteyksien sijainnit viitteellisiä ja tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

### Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Verkostoa hallinnoi Äänekosken Energia Oy. Kaava-alueen etelälaidalle ulottuu Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpöverkko.



*Kuva. Talous- ja jätevesiverkostoa suunnittelualueella.*



*Kuva. Kaukolämpöverkostoa suunnittelualueella.*





*Kuva. Puistomuuntamo kaavaratkaisussa esitetyn Piilopurontien varrella.*

### **3.4. Maanomistus**

Suunnittelualueesta noin 90 % on Äänekosken kaupungin omistuksessa. Loppuosa alueesta on yksityisten tahojen ja valtion maanomistuksessa.



*Kuva. Kaupungin maanomistus alueella merkitty karttaan violetilla (Kiinteistörajat, © Maanmittauslaitos).*



## 4. SUUNNITTELUTILANNE

### 4.1. 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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

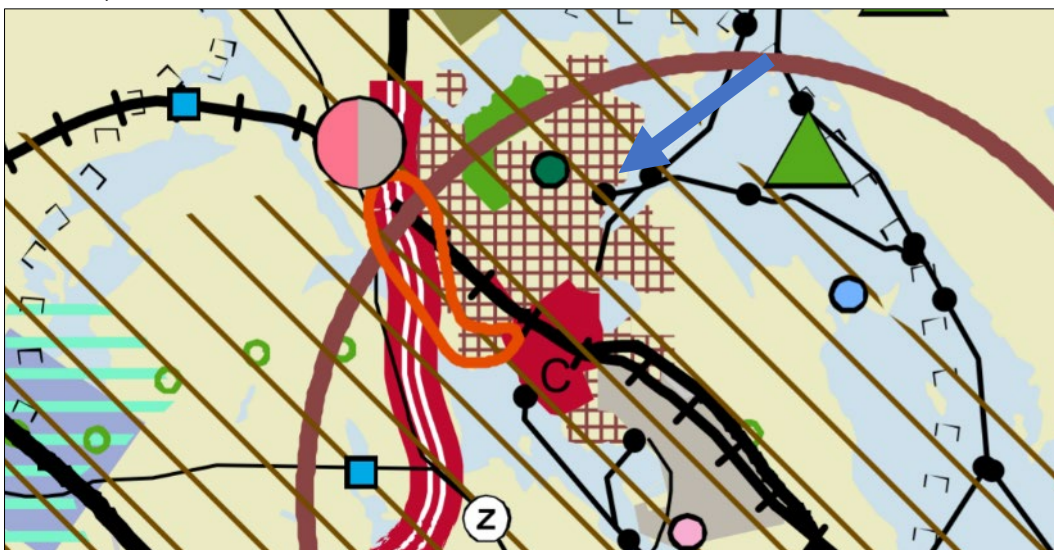
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

### 4.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018.

Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Äänekosken ja Suolahden taajamat muodostavat alueen seutukeskuksen / kuntakeskuksen (ruskea ympyrä), jonka sisälle suunnittelualue sijoittuu. Suunnittelualue on osa seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa (ruskea ruuturasteri). Lisäksi alue on kulttuuriympäristön vetovoima-alue -merkinnän (ruskea viorasteri) sisällä.



*Kuva. Ote tarkistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.*

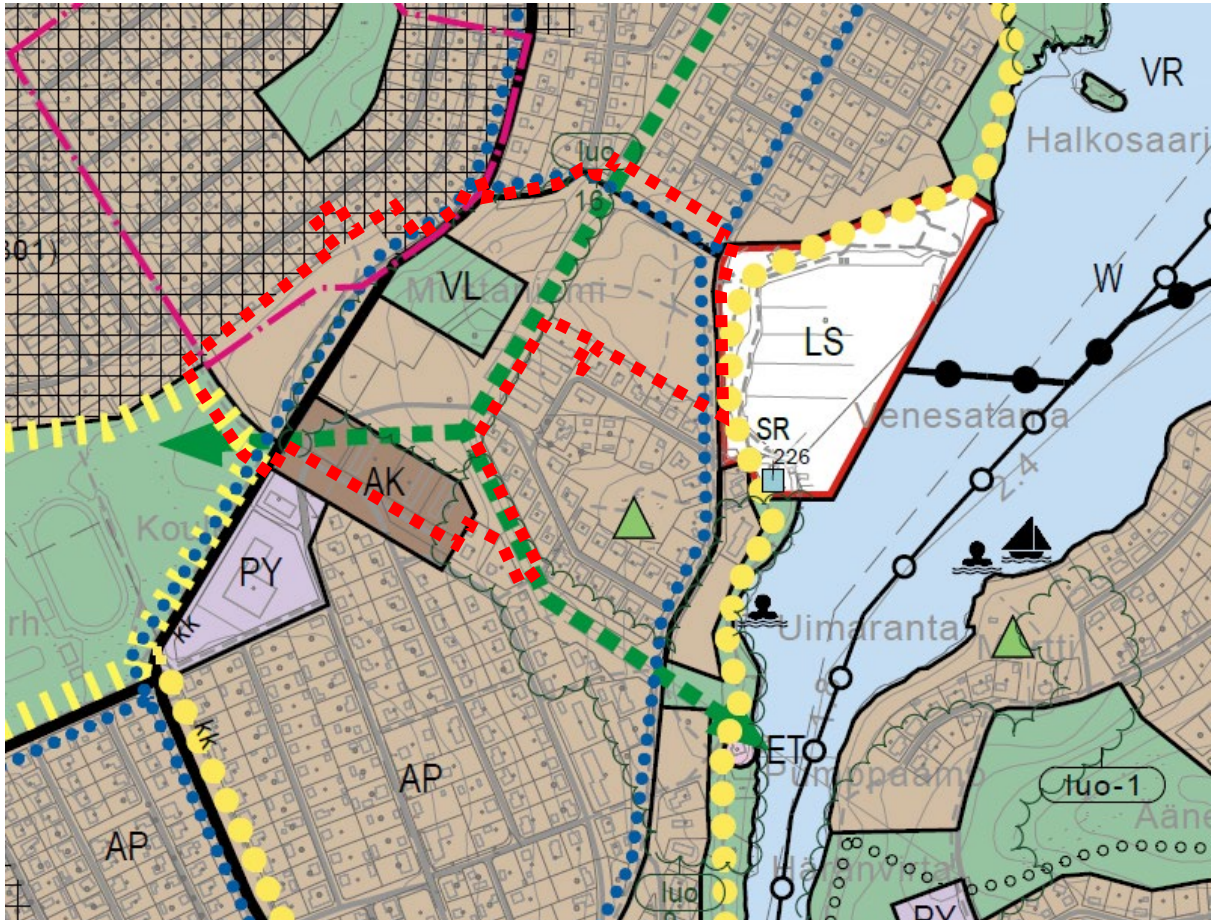
### Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on käynnistänyt rullaavan maakuntakaavoituksen. Tarkoituksena on ylläpitää yhtä, jatkuvasti päivittyvää maakuntakaavaa. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa muutetaan voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa vain kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Vireille saatettu ensimmäinen vaihe käsittelee tuulivoiman,

liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen muutostarpeita ja tavoitteita. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.3.-5.5.2022 välisen ajan.

#### 4.3. Yleiskaava

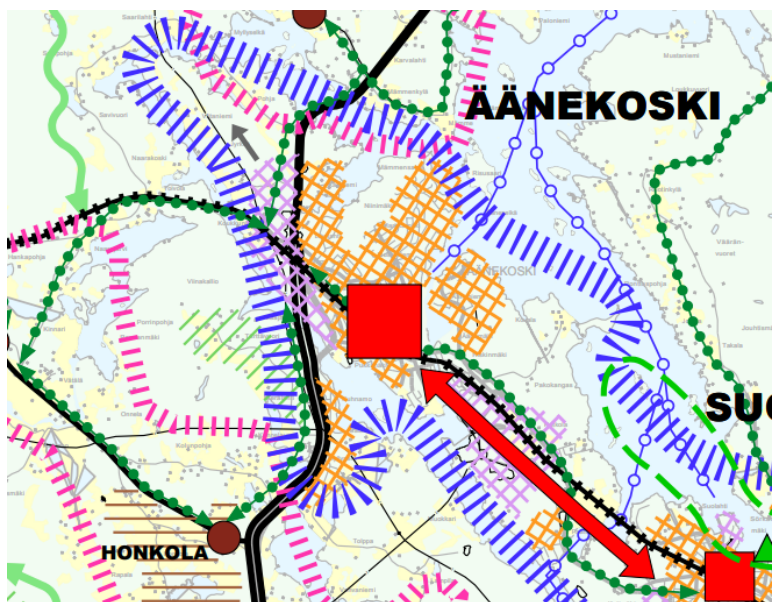
Äänekoski 2030 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja se on saanut lainvoiman heinäkuussa 2017. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi alueelle on osoitettu kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja lähivirkistysaluetta (VL). Mämmensalmentietä ja Vellamontietä pitkin on osoitettu pyöräilyn pääväylät. Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve -merkinnät (vihreä nuoli). Alueelle on osoitettu lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo 9 ja luo 16).



*Kuva. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.*

#### Äänekosken maankäytön rakennemalli 2022 (Rakenneyleiskaavan päivitys 2019)

Äänekosken rakenneyleiskaavan päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2019, 72 §. Kaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu kehitettävä kaupunkimainen alue -merkinnällä (sininen katkoviiva) ja kehittyvä, kaupunkikeskuksen läheinen alue -merkinnällä (oranssi ruuturasteri).



**KEHITETTÄVÄ KAUPUNKIMAINEN ALUE**

Äänekosken kaupunkikeskuksen ja Suolahden kaupunkimaisen keskuksen lähialueineen muodostama alue. Maankäyttö tiivistyy Äänekosken ja Suolahden välisellä vyöhykkeellä nauhamaiseksi taajamarakenteeksi.



**KEHITTYVÄ, KAUPUNKIKESKUKSEN LÄHEINEN ALUE**

Nämä alueet tukevat keskusta-alueisiin sijoittuvia palveluita ja ovat pääasiassa asumiseen painottuvia alueita.

*Kuva. Ote rakenneyleiskaavasta ja määräyksistä.*

#### 4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.4.1954, 24.9.1966, 25.4.1972, 10.11.1975, 25.11.1993, 21.11.1994 ja 26.5.2003 hyväksytyt/vahvistetut asemakaavat.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialue (AK) sekä yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK). Alueelle on osoitettu myös opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Lisäksi alueelle on osoitettu puistoaluetta (P), palloilukenttä (UP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä leikkikenttä (VK).





*Kuva. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.*

#### 4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
- Luontoselvitys Äänekosken Häränvirrantie (Noora Vartija, Teemu Nieminen, Agriborealis osk. 2018)
- Luontoselvitys Kortteli 5201 (Tmi Pohjanmaan Luontotieto, Terhi Ala-Risku, 2014)
- Hulevesiselvitys (Ramboll, 2020)
- Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto), Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006
- Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen

#### Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

#### Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

#### Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 2.2.2022.

## 5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Mämmensalmentien varressa toteutumatta jääneiden kerrostalotonttien ja lähipalvelujen tontin sekä lähellä satamaa toteutumatta jääneen koulun tontin käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrostalorakentamiseen varatut alueet ovat maastonmuodoiltaan haastavia rakentamista ajatellen. Vuonna 2017 hyväksytyssä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa toteutumatta jääneiden kerrostalo- ja palvelujen korttelialueet on esitetty poistettavan ja muutettavan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus tarkistaa suunnittelualueen katualueiden varauksia sekä päivittää vanhentuneet kaavamerkinnot ja -määräykset ajan tasalle.

### 5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus 21.1.2019 § 4 on vuoden 2019 kaavoituskatsauksen yhteydessä päättänyt käynnistää Häränvirranpuiston asemakaavan muutoksen laatimisen ja saattaa vireille asettamalla nähtäville hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hanke on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja *Pikkukaupunkilainen*-lehdessä 30.1.2019.

### 5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Osallisiksi kaavahankkeen yhteydessä tunnistetut tahot on mainittu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 5.3.2. Vireilletulo

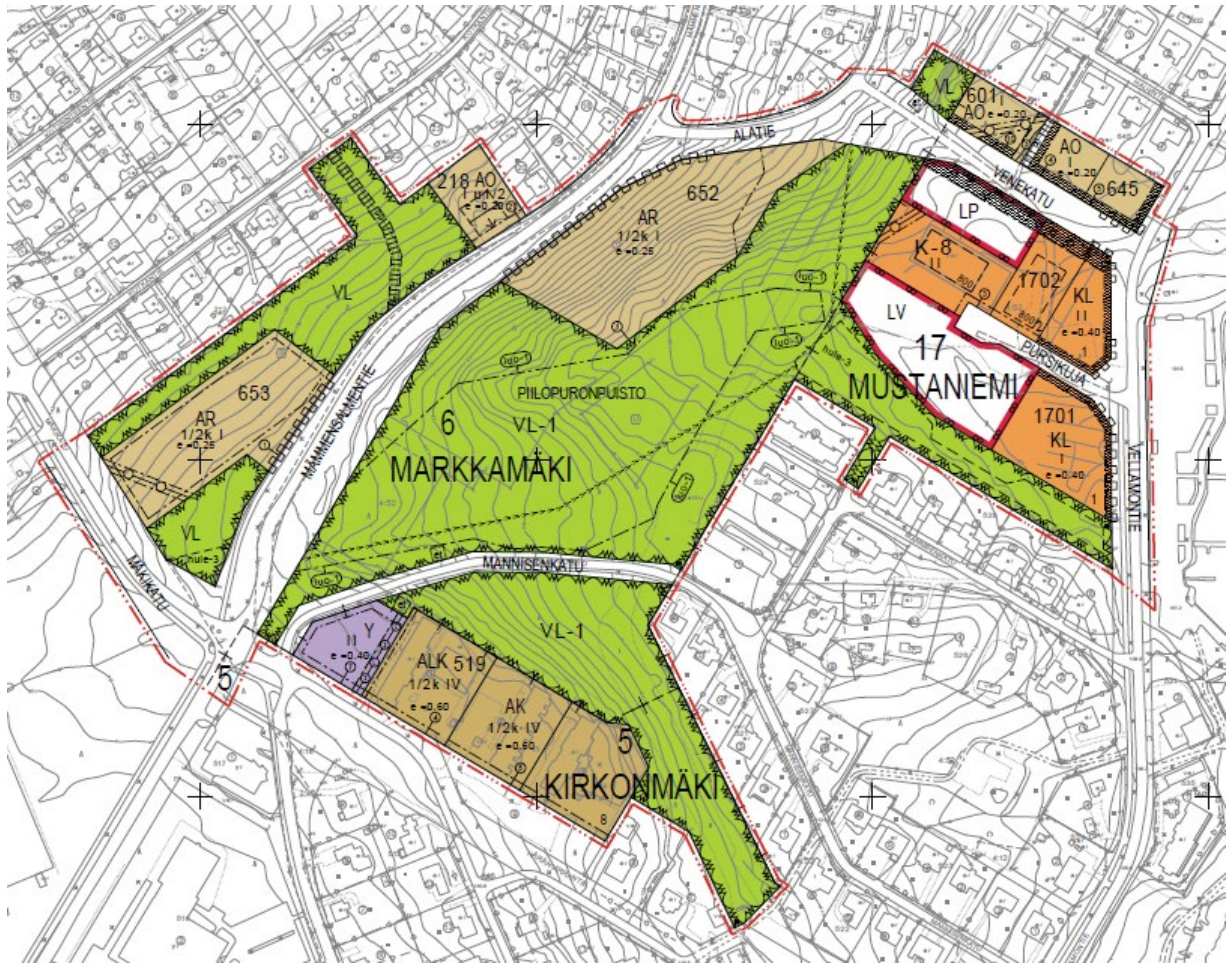
Kaavan laatimisesta Häränvirranpuiston alueelle on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 21.1.2019 § 4 ja saatettu vireille kuulutuksella 30.1.2019 (Kaupungin virallinen ilmoitustaulu ja *Pikkukaupunkilainen*-lehti). Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä kaavoituspalveluissa ja kaupungin nettisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saapunut vireilletulon kuuluttamisen jälkeen palautteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

#### 5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja kuu- lutuslehdissä (*Pikkukaupunkilainen* ja *ÄKS - Äänekosken Kaupunkisanomat*). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnosaineisto ase- tetaan julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022 väliseksi ajaksi. Kaa- valuonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jät- tää nähtävilläolon aikana mielipiteensä kaava-aineistosta. Kaavaluonnosaineisto pidetään nähtävillä ko- konaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa.





**Kuva.** Ote kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuu-  
lutuslehdissä sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdo-  
tuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toi-  
mijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta.

Kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon  
ala-aulassa.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta  
päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen teki-  
jöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.  
Lisäksi päätös lähetetään tiedoksi Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Kaavan hyväksymisen jälkeen on valitusaika, jonka umpeuduttua kaava kuulutetaan voimaan, mikäli  
valituksia ei määräaikaan mennessä ole jätetty. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus *Pikkukau-  
punkilainen* sekä *ÄKS - Äänekosken Kaupunkisanomat* -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla.

### **5.3.1. Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot. Kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen pidetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu kaavan ehdotusaineiston valmistelun yhteydessä. Kaavan valmisteluun on osallistunut Äänekosken kaupungin eri toimialojen viranhaltijoita.

## **5.4. Asemakaavan tavoitteet**

### **5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Mämmensalmentien varressa toteutumatta jääneiden kerrostalotonttien ja lähipalvelujen tontin sekä lähellä satamaa toteutumatta jääneen koulun tontin käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrostalorakentamiseen varatut alueet ovat maastonmuodoiltaan haastavia kerrostalorakentamista ajatellen. Vuonna 2017 hyväksytyssä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa toteutumatta jääneiden kerrostalo- ja palvelujen korttelialueet on esitetty muutettavan pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus tarkistaa Häränvirranpuiston ympäristössä katualueiden varauksia sekä päivittää vanhentuneet kaava-merkinnät ja -määräykset ajan tasalle.

### **5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

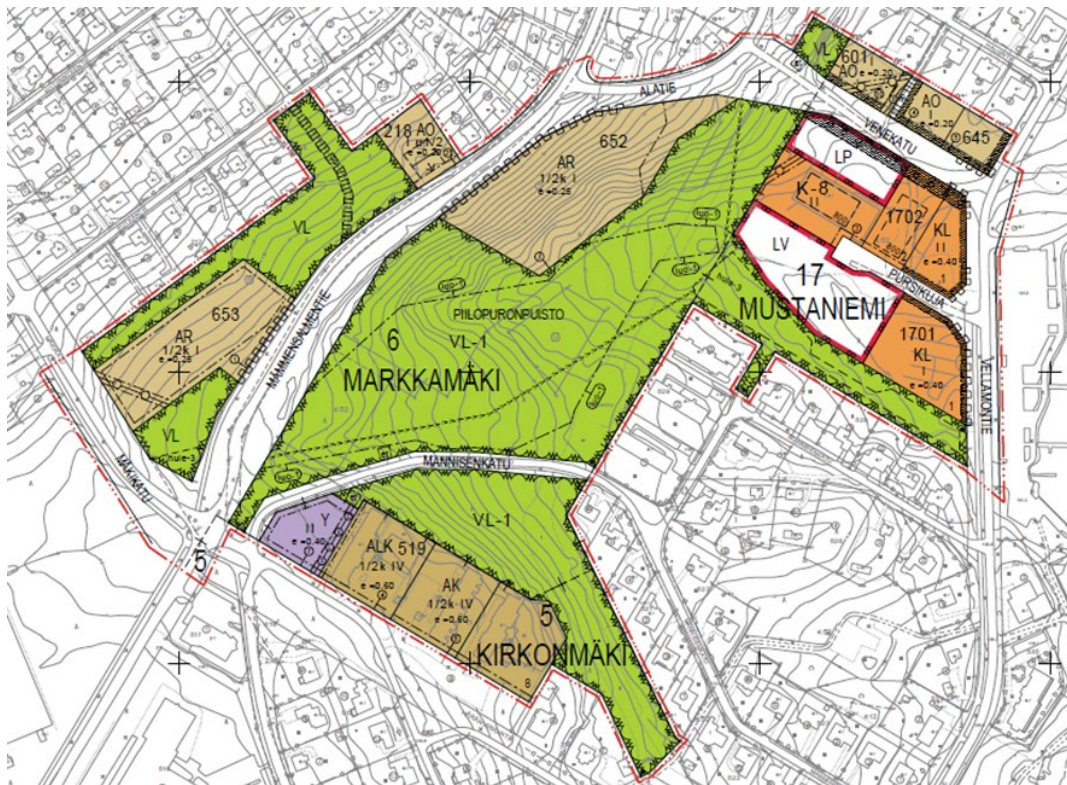
Kaavahankeen valmistelun yhteydessä on kaavahankkeelle nostettu uusi tavoite edellisten rinnalle. Suunnittelualueen toteutumaton koulun tontti on käytetty vuosien saatossa veneiden avoimeen säilytykseen ja vuonna 2021 alueelle on rakennettu myös venehalli. Esille nousseen tarpeen huomioimiseksi on kaavavalmistelun yhteydessä nostettu uutena tavoitteena tarkastella sataman läheisen alueen osoittamista satamatoimintaa tukeviin ja satama-alueetta kehittäviin toimintoihin.

## **5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu**

Vaihtoehtotarkasteluun valmisteltiin alueelle luonnoksen lisäksi toinen vaihtoehto, jossa on pyritty muodostamaan alueelle toinen ratkaisu, joka pohjautuu myös yleiskaavan ajatukseen alueesta erityisesti pientaloasumisen alueena, ja esittää maankäytöllisen ratkaisun alueelle sijoittuviin sataman tarpeisiin erityisesti veneiden ja trailerien säilytyksen osalta.



Vaihtoehto 1 (Kaavaluonnos)



Vaihtoehdossa 1 osoitetaan kerrostalo- ja pientaloasumisen alueita, yritysalueita, yleisten rakennusten korttelialueita, viheralueita sekä katu- ja liikennealueita. Viheralueille sijoittuvat kaikki alueella tehdyt liito-oravahavainnot sekä luontoselvityksessä 2018 mainitut purot ja alueet, joilla piilopuroja on esitetty sijoittuvan. Lisäksi viheralueita on osoitettu alueelle muun muassa viheryhteyksien säilyttämiseksi sekä alueen viihtyvyyttä parantaviksi ja eri alueita rytmittäväksi, että hulevesien viivyttämisen ja ohjaamisen alueiksi.

Uusia rivitalo- ja muiden kytkettyjen pientalojen tontteja esitetään 2 kpl ja uusia erillispientalojen tontteja 4 kpl. Lisäksi vaihtoehdossa 1 on muodostettu sataman läheisyyteen 4 kpl uusia yritystontteja: 2 kpl liikerakennusten tontteja (KL) ja 2 kpl liike- ja toimistorakennusten tontteja, joille saa sijoittaa myös satamatoimintaa palvelevia rakennuksia kuten venehalleja ja huoltorakennuksia (K-8). Yritystonteista yhdelle sijoittuu nykyisin alueella jo sijaitseva venehalli. Alueen eteläosaan on osoitettu 2 kpl asuinkerrostalojen tontteja ja 1 kpl yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen tontteja, jotka ovat alueelle jo toteutuneita. Toteutuneiden tonttien lisäksi alueen eteläosaan Mannisenkadun ja Häränvirrantien kulmaukseen on osoitettu yksi rakentamaton yleisten rakennusten tontti.

Katujen osalta alueella olemassa oleva ajoyhteys Häränvirrantien ja nykyisen Mannisenkadun välillä sekä kevyen liikenteen reitti Haukikadulta pientalotonttien läpi alueen koillisosassa ovat vaihtoehdossa 1 todennettuina. Alatien ja Vellamontein välinen katuyhteys suoritettaisiin voimassa olevan asemakaavan tavoin ja sen varrelle on varattu alue yleiseen pysäköintiin. Itäosan uusille yritystonteille sekä veneiden ja trailereiden säilytykseen varatulle alueelle (LV) muodostuisi uusi katuyhteys.



**Kuva.** Leikkaus vaihtoehdossa 1 esitetyn rivitalokorttelin 653 yhdestä mahdollisesta toteutumistavasta (oranssit rakennukset) ja sen sijoittumisesta suhteessa Kotkantien alapuoliseen asutukseen (harmaat rakennukset). Näkymä on Mäkikadulta koillisen suuntaan. Oikealle laidalle kuvaa sijoittuu Mämmensalmentie.



Vaihtoehto 2



Vaihtoehdossa 2 osoitetaan kerrostalo- ja pientaloasumisen alueita, yritysalueita, viheralueita sekä katu- ja liikennealueita. Viheralueille sijoittuvat kaikki alueella tehdyt liito-oravahavainnot sekä luontoselvityksessä 2018 mainitut puot ja alueet, joilla piilopuroja on esitetty sijoittuvan. Lisäksi viheralueita on osoitettu alueelle muun muassa viheryhteyksien säilyttämiseksi sekä alueen viihtyvyyttä parantaviksi ja eri alueita rytmittäväksi, että hulevesien viivyttämisen ja ohjaamisen alueiksi.

Uusia rivitalo- ja muiden kytkettyjen pientalojen tontteja esitetään 2 kpl ja uusia erillispientalojen tontteja 11 kpl. Lisäksi alueelle on osoitettu 1 asuinpientalotontti, joka voi toteutua joko erillispientaloina, rivitaloina tai muina kytkettyinä pientaloina. Vaihtoehdossa 2 on muodostettu sataman läheisyyteen 2 kpl uusia liike- ja toimistorakennusten tontteja, joille saa sijoittaa myös satamatoimintaa palvelevia rakennuksia kuten venehalleja ja huoltorakennuksia (K-8). Yritystonteista toiselle sijoittuu nykyisin alueella jo sijaitseva venehalli. Alueen eteläosaan on osoitettu 2 kpl asuinkeuhkalojen tontteja ja 1 kpl yhdistettyjen liike- ja asuinkeuhkalojen tontteja, jotka ovat alueelle jo toteutuneita.

Katujen osalta alueella olemassa oleva ajoyhteys Häränvirrantien ja nykyisen Mannisenkadun välillä sekä kevyen liikenteen reitti Haukikadulta pientalotonttien läpi alueen koillisosassa ovat vaihtoehdossa 2 todennettuina. Alatie ja Vellamontein välinen katuyhteys suoritettaisiin voimassa olevan asemakaavan tavoin ja sen varrelle on varattu alue yleiseen pysäköintiin. Itäosan uusille yritystonteille, veneiden ja trailereiden säilytykseen varatulle alueelle (LV) sekä asuinpientalojen alueelle (AP) muodostuisi uusi katuyhteys.



### Vaihtoehtojen laadullinen vertailu

Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Suhde yleiskaavassa esitettyihin tavoitteisiin (+)	Suhde yleiskaavassa esitettyihin tavoitteisiin (++)
Sataman kehittäminen (+)	Sataman kehittäminen (0)
Ympäristön siistiytyminen (+)	Ympäristön siistiytyminen (+)
Rakentamattomat tontit ja niiden rakenne tonttivarantoon suhteutettuna (++)	Rakentamattomat tontit ja niiden rakenne tonttivarantoon suhteutettuna (+)
Katurakenne ja sen ylläpito (+)	Katurakenne ja sen ylläpito (0)
Kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset (-)	Kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset (-)

Molemmissa tarkasteluun valituissa vaihtoehdoissa huomioidaan yleiskaavassa esitetyt tavoitteet alueesta asumisen alueena, jonka rakentamiseen osoitettavassa sijoittelussa huomioidaan alueen ympäristöarvot. Vaihtoehdot esittävät runsaasti alueita säilytettäväksi viheralueina ja virkistyksessä sekä alueita hulevesien hallintaan. Vaihtoehto 2 painottaa kuitenkin enemmän alueen luonnetta yleiskaavan mukaisena asumisenalueena, kun vaihtoehdossa 1 painotetaan sen sijaan alueen luonnetta sekä yleiskaavassa että maastossa suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuvan satama-alueen toimintoja tukevana alueena. Erot ovat kohtalaisen pieniä, sillä molemmissa ratkaisuissa on pyritty ratkaisemaan alueelle kohdistuva paine veneiden ja trailerien säilytykseen ympäristön siistiytymiseksi. Vaihtoehto 1 tarjoaa kaksi rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia enemmän kuin vaihtoehto 2, kun taas vaihtoehto 2 tarjoaa kaksi liikerakentamisen tonttia enemmän sekä yhden yleisille rakennuksille tarkoitettun tontin kuin vaihtoehto 1. Yritystonteilla on pyritty mahdollistamaan sataman kehittäminen yhteisöllisenä kohtauspaikkana. Yleisten rakennusten korttelialueen sijoittaminen vaihtoehdossa 1 kerrostalojen ja lähikaupan läheisyyteen vastaa kyseisten tonttien kasvaneeseen kysyntään. Sijaintiin sopivan tontin koko puoltaa myös käyttötarkoituksen osoittamista muuhun kuin tiiviiseen asuinrakentamiseen.

Uusien pientalotonttien suhteen vaihtoehdossa 1 tarjotaan vähemmän ja väljempää erillispientalotontteja vaihtoehtoon 2 verrattuna. Sama koskee myös alueelle mahdollisesti sijoitettavia rivitalo ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja. Tonttien sijasta mahdollisten rivitalo tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten asuntojen määrää tarkastellessa on kuitenkin todennäköistä, että väljemmät tonttiratkaisut vaihtoehdossa 1 tarjoavat yhtä paljon tai enemmän rivitaloasumisen mahdollisuuksia vaihtoehtoon 2 verrattuna. Tämänhetkiseen tonttivarantoon nähden ns. kuivan maan rivitalorakentamiseen tarkoitetuille tonteille on suurempi tarve kuin vastaaville erillispientalojen tonteille.

Vaihtoehdossa 1 Mäkikadun varteen osoitettu yksi tilava rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti mahdollistaa pienen viheralueen jättämisen rakennushistoriallisesti arvokkaaseen Markkamäen alueeseen. Vaihtoehdon 2 erillispientalojen tonttialueet yhdistyvät Markkamäen alueeseen välittömästi. Alueen sijoituessa sekä Markkamäen alueen omakotitalojen, että sen viereisellä alueella sijaitsevien rivitalojen tuntumaan, alueen voi katsoa sopivan sekä rivitalo- ja muiden kytkettyjen rakennusten, että erillispientalojen rakentamiseen, kunhan uusi rakentaminen tyyllisesti istuu arvokkaiden alueiden yhteyteen.

Katurakenteen osalta vaihtoehto 2 muodostaa yhden katuyhteyden enemmän suunnittelualueelle, joka tuo mukanaan toteuttamiskustannusten lisäksi myös yhteyden ylläpitokustannukset. Molemmat vaihtoehdot esittävät Alatien ja Vellamontien välisen katuyhteyden (Venekatu) rakentamista voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi ja erillisen katuyhteyden (Pursikuja) rakentamisen muun muassa esitettyjä uusia yritystontteja varten. Molemmissa vaihtoehdoissa on lisäksi varattu riittävä tila Alatielle, Venekadulle ja Vellamontielle kevyen liikenteen väylän rakentamiseksi. Rakennettava kevyen liikenteen väylä muodostaisi yhteyden nykyisten Mämmensalmentien ja Vellamontien eteläosan varsilla kulkevien kevyenliikenteen väylien välille.

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualan rajoitteet ja yleiskaava huomioiden kaavassa on pyritty löytämään hyvä ratkaisu olemassa olevien rakenteiden täydentämiseksi, tunnistamaan ja ratkaisemaan alueelle muodostuneet maankäytölliset ongelmakohdat ja tarjota mahdollisuus sataman kehittämiseksi. Luonnos säilyttää alueelle jo rakennetut yritys- ja asuinalueet. Esitetyn kaavaratkaisun myötä alueelle aiemmin varatut asuinkerrostalojen alueet sekä suuri osa yleisten rakennusten korttelialueista korvautuvat uusilla asuin- ja yritysrakentamiselle varatuilla korttelialueilla, joiden sijoittumisessa on huomioitu alueella olevat luontoarvot sekä varattu tarvittavat liikennealueet.

Rakentaminen on keskitetty suunnittelualan laidoille jättäen alueen keskiosiin laajat lähivirkistykseen osoitetut viheralueet (VL, VL-1) sekä moneen eri suuntaan lähtevät viheryhteydet lähiympäristön muille viheralueille. Alueelle osoitetut uudet yritystontit keskittyvät alueen koillisosaan osoitetuille liike- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueille (KL, K-8). Totit sijoittuvat sataman välittömään läheisyyteen ja yhdellä tonteista sijaitsee alueelle rakennettu venehalli. Venehallin tontille sekä toiselle tontille venehallin itäpuolelle on mahdollistettu myös satamatoimintaa palvelevien rakennuksien kuten venehallien ja huoltorakennuksien sijoittuminen. Asuinkorttelit jakaantuvat tasaisesti suunnittelualan eri laidoille rakennettujen asuinalueiden tuntumaan. Uudet asuintontit sijoittuvat osin rivi- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille (AR) ja osin suunnittelualan koillis- ja luoteiskulmaan muodostetuille erillispientalojen korttelialueille (AO). Alueella olevat rakennetut asuinkerrostalot sijoittuvat suunnittelualan eteläosan asuinkerrostalojen sekä yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueille (AK, AKL) aivan urheilukeskuksen ja lähimarketin vierelle. Eteläosaan sijoittuu myös yksi yleisille rakennuksille tarkoitettu korttelialue (Y).

Katujen osalta alueella olemassa oleva ajoyhteys Häränvirrantien ja nykyisen Mannisenkadun välillä sekä kevyen liikenteen reitti Haukikadulta pientalotonttien läpi alueen koillisosassa ovat ratkaisussa todennettuina. Alatien ja Vellamontien välinen katuyhteys on esitetty rakennettavaksi suorana voimassa olevan asemakaavan tavoin ja sen varrelle on varattu alue yleiseen pysäköintiin (LP). Itäosan uusille yritystonteille sekä veneiden ja trailereiden säilytykseen varatulle alueelle (LV) on muodostettu uusi katuyhteys.

#### 6.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 16,7 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 4,7 ha (AK, ALK, AR, AO, Y, K-8, KL), josta asumisen osuus on noin 3,4 ha. Lisäksi lähivirkistysaluetta (VL) on osoitettu noin 7,6 ha ja katu- ja liikennealueita (kadut, LP ja LV) noin 4,4 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden muodostuvat yritysalueet ovat kokonaisuudessaan uusia ja asumisen alueet kutistuvat noin 0,5 ha. Yleisten rakennusten korttelialueiden määrä vähenee noin 2,1 ha. Virkistysalueiden määrä kasvaa kaavaratkaisun myötä noin 0,6 ha ja katu- ja liikennealueiden noin 0,9 ha.

Asumisen tontteja kaavaratkaisussa on osoitettu 9, joista rakentamattomia on kuusi: 4 erillispientalojen tonttia ja 2 rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia. Yritystontteja kaavaratkaisu osoittaa 4, joista kolme on kokonaan rakentamattomia. Yleisten rakennusten tontteja kaavassa on osoitettu 1 kpl. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu vaihdellen kerrosneliöillä ja tonttitehokkuudella  $e=0.20 \dots e=0.60$ . Kerroskorkeudet vaihtelevat välillä I – 1/2k IV.



**Taulukko.** Asemakaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Tehokkuus
AK	0,6758	4055	0,60
ALK	0,3520	2112	0,60
AR	1,7859	4465	0,25
AO	0,5808	1162	0,20
Y	0,2136	854	0,40
K-8	0,5352	1600	0,30
KL	0,5729	2292	0,40
VL	1,2787	-	-
VL-	6,3064	-	-
LV	0,5825	-	-
LP	0,2720	-	-
Kadut	3,5270	-	-
Kevyen liikenteen k.	0,0160	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>16,6989</b>	<b>16539</b>	<b>0,10</b>



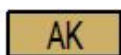
## 6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta Äänekosken keskustataajamassa siten, että huomioidaan sataman kehittäminen ja ympäristön asettamat reunaehdot. Samalla poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa esitetyt toteutusmahdollisuuksiltaan hankalat ja osin vanhentuneet kaavamerkinnot. Reunaehdot huomioiden kaavaratkaisulla saadaan sijoitettua uusia rivitalo- ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja sekä erillispientalotontteja hyvillä paikoilla toteutamiskelpoisella tehokkuudella. Lisäksi kaavaratkaisun myötä satamaympäristön yleisilme siistiytyy ja sataman läheiset yritystontit antavat erinomaiset mahdollisuudet satamaympäristön aktivoimiseen. Kevyen liikenteen turvallinen yhteys satama-alueelle Markkamäen suunnalta ja sen myötä olemassa olevien reittien sitominen yhteen parantaa ja kehittää taajaman kevyen liikenteen verkkoa ja kannustaa alueen virkistyskäyttöön.

## 6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan asumisen ja yritystoiminnan aluevaraukset sekä siihen liittyvät katu-, liikenne- ja viheralueet.

### Korttelialueet



*Asuinkerrostalojen korttelialue.*

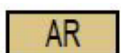
Alueella olemassa olevat kaksi kerrostalojen korttelialueella sijaitsevaa tonttia on osoitettu myös uudessa kaavaratkaisussa AK-merkinnällä. AK-korttelialue sijaitsee suunnittelualueen eteläreunassa Häränvirrantien varrella. Kerrostalotonttien itäisintä tonttia (nro 8) on laajennettu kattamaan kerrostalon edustalla oleva leikkialue kokonaisuudessaan.

Korttelialueella olevaa kerroslukua on kasvatettu kaavaratkaisussa yhdellä voimassa olevaan asemakaavaan nähden ja on siten 1/2k IV. Rakentamisen tehokkuusluvaksi on esitetty  $e=0.60$ .



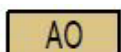
*Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.*

Olemassa oleva yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK) Häränvirrantien varressa suunnittelualueen etelälaidalla on säilytetty kaavaratkaisussa samalla käyttötarkoituksella. Kerroslukua on kasvatettu yhdellä ollen ratkaisussa 1/2k IV. Korttelialueen rakennusoikeus on pysytetty ennallaan ( $e=0.60$ ).



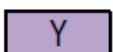
*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.*

Alueelle on osoitettu kaksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Toinen sijoittuu lähelle Markkamäen asutusaluetta Mäkikadun ja Mämmensalmentien varteen ja toinen Mämmensalmentien ja Alatien kulmaukseen. Molempiin rakentamisen tehokkuudeksi on osoitettu  $e=0.25$ .



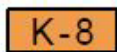
*Erillispientalojen korttelialue.*

Satama läheisen pientaloalueen luontevaksi jatkoksi on kaavaratkaisussa esitetty kolme uutta erillispientalojen korttelialueen tonttia. Lisäksi alueen länsipuolelle Markkamäen alueen korttelin 218 jatkona ollut julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) tontti on muutettu kaavaratkaisussa yhdeksi erillispientalojen korttelialueen tontiksi. Rakentamisen tehokkuusluvaksi on esitetty  $e=0.20$ .



*Yleisten rakennusten korttelialue.*

Eteläosaan suunnittelualueetta, Häränvirrantien ja Mannilankadun kulmaan, on kaavaratkaisussa muodostettu uusi yleisten rakennusten korttelialue (Y). Alueelle on sijoitettu yksi tontti. Tontti on jatkoa alueelle toteutuneille kerrostalokortteleille (ALK, AK) ja pyrkii vastaamaan vapaiden Y-tonttien vähenemään määrään. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakentamisen tehokkuusluvaksi  $e=0.40$ . Tontin itälaidalle on osoitettu johtoalue sähkölle ja kaukolämmölle.



*Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös satamatoimintaa palvelevia rakennuksia kuten venehalleja ja huoltorakennuksia.*

Alueen itäpuolelle ja satamasta katsottuna liikerakennusten korttelialueen (KL) taakse on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös satamatoimintaa palvelevia rakennuksia kuten venehalleja ja huoltorakennuksia (K-8). Korttelialueelle on kokonaisuudessaan osoitettu kaksi yritystonttia, joista toisella sijaitsee nykyisin venehalli. Tonteille on esitetty rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup> (~e=0.30)



*Liikerakennusten korttelialue.*

Välittömästi satama-alueen vierelle Vellamontien varteen on osoitettu kaksi yritystonttia liikerakennusten korttelialue-merkinnällä (KL). Rakentamisen tehokkuusluvaksi on esitetty e=0.40.

## Viheralueet



*Lähivirkistysalue.*

Lähivirkistysalueeksi (VL) kaavassa on merkitty suunnittelualueella säilytettävät viheralueet, joilla ei ole havaittu erityisiä ympäristöarvoja eivätkä suoraan kytkeydy sellaisiin alueisiin, joilla on havaittu erityisiä ympäristöarvoja. VL-alueet sijoittuvat suunnittelualueella Mämmensalmentien länsipuolelle sekä Venekadun pohjoispuolelle.

Venekadun pohjoispuolelle sijoittuvalle lähivirkistysalueelle sijoittuu maanalaisille johdoille varattu alue. Mämmensalmentien ja Mäkikadun kulmauksessa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle on varattu ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa (hule-3).

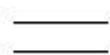


*Lähivirkistysalue. Alue on liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta, jolla metsiä saa käsitellä vain harvennushakkuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.*

Merkintä on osoitettu suunnittelualueella sijaitseville viheralueille, joilla on tehty liito-oravahavaintoja tai suoraan kytkeytyvät sellaisiin alueisiin, joilla niitä on tehty tai sijaitsee liito-oraville sopivia kolopuita. VL-1 -alueille on erikseen merkitty luo-1 -merkinnöin alueella sijaitsevat purot ja niiden ympäristöä. luo-1 alueilla ei saa suorittaa sen luonnontilaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä.

Luo 1-merkintöjen lisäksi on VL-1 alueelle suunnittelualueen itäosaan merkitty ohjeellinen hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa (hule-3) ja osoitettu arviot kaavaratkaisun jälkeen sille johtavista tulvareiteistä. Alueella sijaitsevat muuntamot ja muut yhdyskuntateknisen huollon alueet on osoitettu *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala* -merkinnöin (et) Mannisenkadun varteen.

## Katu- ja liikennealueet



*Katu.*

Katualueiksi on osoitettu kaavaratkaisussa olemassa olevat kadut pääosin nykyisen toteutuneen maankäytön mukaisesti. Poikkeuksena on suunnittelualueen katuyhteys Alatieltä Vellamontielle (*Venekatu*), joka rakennetaan uudelleen kaavaratkaisun mukaiseksi. Lisäksi alueelle muodostuu kaavaratkaisun myötä uusi katuyhteys *Pursikuja*, joka johtaa Vellamontieltä uusiin kortteleihin 1701 ja 1702 sekä veneiden ja trailereiden säilytykselle varatulle LV-alueelle.



Voimassa olevaan asemakaavaan nähden asemakaavassa esitetään uutena jo olemassa oleva *Pii-lopurontie*-niminen katu, joka alkaa Häränvirrantieltä liittyen lopulta Mannisenkatuun.

Alueella sijaitseva muuntamo on osoitettu *yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala* -merkinnällä (et) Venekadun varteen.



Venevalkama.

Venevalkamaksi on suunnittelualueesta merkitty sataman läheisyydessä ja kortteleiden 1701 ja 1702 tuntumassa olevia maa-alueita. Alue on nykyisin jo osin ollut vastaavassa käytössä. Kaavaratkaisussa varataan maankäytöllisesti toiminnalle sopiva alue, jota voidaan kehittää ympäristöllisesti siistimpään veneiden ja trailereiden ulkosäilytykseen.

#### 6.4. Yleismääräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

##### Ympäristö ja rakennustapa

*Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.*

*Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää huoltellussa kunnossa. Piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.*

*Avoin varastointi korttelialueilla on kielletty.*

*Korttelialueittain rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.*

*Korttelin 218 rakentamisen tulee sopeutua noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sekä julkisivujen jäsenyyden puolesta. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puuta ja pensaita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaiden määrä vähintään 1,5 tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti. Tontin saa aidata pensas- ja/tai puustutuksilla.*

*Korttelin 653 alueella rakentamisen tulee sopeutua Markkamäen alueen luonteeseen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää maalattua puuta. Yksityiskohtien osalta voidaan julkisivumateriaalissa tehdä pieniä poikkeuksia. Alueella sallitaan harjakatot. Tontin saa aidata pensas- ja/tai puustutuksilla.*

*Uudisrakentamisen osalta korttelien 1701 ja 1702 rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla*

*-maalattu puu (tummanpunainen tai tummanruskea) tai*

*-tiili/tiililaatta (tummanpunainen tai tummanruskea).*

*Julkisivun värityksen osalta on noudatettava yhtä päävärisävyä, jonka tulee peittää vähintään 75 % yhtenäisestä julkisivupinnasta. Päävärin lisäksi on mahdollista käyttää tehostevärejä mm. nurkkalaudoituksissa, sokkelissa, räystäissä ja ikkunanpuitteissa. Tehostevärit on sovittava julkisivun pääväriin.*

*Korttelin 1702 tonttien 2 ja 3 osalta on yleisen pysäköintialueen ja tontin väliselle rajalle rakennettava näkösuojaksi 2 m korkea umpinainen puuaita.*

##### Pysäköinti

*-AK- ja ALK-tontit 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto*

*-AR-tontit 1,3 ap / asunto*

*-AO-tontit 2 ap / tontti*

*-Y-alueella 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>*

*-KL- ja K-8- tontit 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>*

*-muut liike- ja toimistotilat 1 ap / 35 k-m<sup>2</sup>*

### Tonttijako

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tontille 7, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä 17. kaupunginosan korttelin 601 tontille 10, korttelin 645 tonteille 4 ja 5, että korttelin 1702 tontille 3.

## 6.5. Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uutta nimistöä alueelle. Aiemmin *Satamakatu*-nimellä kulkenut katuosuus esitetään nimettävän uudelleen Venekaduksi. Muutos esitetään tehtäväksi, sillä *Satamakatu*-nimi on jo käytössä toisaalla Äänekosken kaupungin alueella. Suunnittelualueen Satamakadulle ei ole annettu osoitteita, eikä siten osoitemuutoksia tulla muutoksen myötä tarvitsemaan alueelle.

Korttelialueille 1701 ja 1702 johtava kadunpätkä on kaavaratkaisussa esitetty nimettävän Pursikujaksi. Sekä Venekatu- että Pursikuja- nimiä ei ole toisaalla Äänekosken kaupungin alueella käytössä. Tee- mana katujen nimeämisessä on käytetty katujen läheistä sijaintia Äänekosken satamaan. Vesistöteema jatkuu myös alueelta koilliseen, jossa katuja on nimetty eri kalalajien mukaan.

Suunnittelualueen laajin lähivirkistysalue esitetään nimettäväksi *Piilopuronpuistoksi* alueella sijaitsevien piilopurojen mukaan.

## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin sitä täydentäen ja tarkentaen. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

### 7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen nykyinen käyttö pohjautuu asumiseen kerrostalotonttien osalta ja sataman lähialueiden osalta veneilyyn liittyvään säilytykseen ja yritystoimintaan. Laajat viheralueet ovat suurelta osin hankalaa maastoa eikä alueella sijaitse rakennettuja virkistystoimintoja, minkä vuoksi viheralueilla on suurempi merkitys eri alueita jakavana elementtinä kuin virkistysalueena.

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät pääosin kaavaratkaisussa esitetyn rakentamisen vaikutuksiin maisemassa, asumiseen ja palveluihin. Uusia rakentamisen tontteja alueelle muodostuu kymmenen (10), joista asumisen tontit ja yksi yleisten rakennusten korttelialue jatkavat olemassa olevia asuinalueita ja yritystontit sijoittuvat sataman läheisyyteen aktivoimaan ja tukemaan aluetta. Esitetty asuinrakentaminen noudattaa tehokkuudeltaan ympäristössä totuttua eikä yritys- sekä yleisten rakennusten tonttien rakentaminen tehokkuudeltaan poikkea toisaalla Äänekosken taajamassa esiintyvistä määräistä. Tehokkuuden rajaaminen totuttuun vähentää tunnetta alueelle tapahtuvasta muutoksesta ihmisten elinympäristössä. Asukkaiden viihtyvyyden parantamiseksi kaavaratkaisulla on myös pyritty erottelamaan selkeästi asuinrakentamisen sataman vierelle muodostuvista tukitoiminnoista osin katurakenteella sekä istutettavien aluein ja osin viheraluein.

Osa uusista rakennuspaikoista sijoittuu kaavan ja katusuunnittelun myötä rakennettavien katuosuuksien varrelle. Rakennuspaikkojen myötä myös muuta uutta kunnallistekniikkaa on tarpeen rakentaa alueelle. Kaavalla on pyritty ohjaamaan rakentamista riittävällä tavalla, jotta uusi rakentaminen rakentuisi kaupunkivallisesti laadukkaalla tavalla. Rakentamisen myötä alueen yleisilme tavoitetilassa muuttuu itäosassa siistiksi sataman tukialueeksi muutoin olemassa olevien asuinalueiden vähäisesti laajetessa alueen erityispiirteet huomioiden. Alueen keskiosaan jäisi alueita luonnollisesti erottelava metsäinen viheralue.

Katuverkkoa rakennetaan ja kunnostetaan jatkossa asemakaavan mukaisesti. Vellamontieltä Venekadun ja Alatien kautta Mämmensalmentielle asti on varattu katualueita siten, että kadun varteen on mahdollista rakentaa erillinen kevyen liikenteen väylä turvaten ja edistään kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia alueella. Alueelle ei osoiteta moottoriajoneuvoille uusia läpikulkuyhteyksiä olemassa oleviin nähden, joten liikennemäärä alueella nousee vain alueen oman rakentamisen myötä. Veneiden ja trailereiden säilytystä varten varataan sataman lähelle LV-alue, joka rakennetaan järjestelmällistä säilytystä varten. Veneiden ja trailereiden siirtyessä sataman edustalta suurelta osin uudelle LV-alueelle sekä uuden yleisen pysäköintialueen LP rakentamisen myötä satama-alueen ilme väljenee ja ympäristö siistyy.

Lähialueen asukkaiden arkeen erityisesti yritystoiminnan kehittyminen ja vilkastuminen alueella voi vaikuttaa eri tavoin. Kaavan toteutuessa satamaan kohdistuva liikenne voi lisääntyä mahdollisten eri palvelujen myötä. Liikenteen lisääntyminen voi lisätä siitä tulevaa häiriötä alueelle, mutta sen taakse muodostunut liiketoiminta myös tarjoaa uusia mahdollisuuksia alueen hyödyntämiseen asukkaiden arjessa.

Kaavaratkaisu muuttaa Äänekosken kaupunginosien välisiä rajoja. Nykyisin kahden kaupunginosan -5. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan- alueelle sijoittuva kortteli 519 tulee kaavaratkaisun myötä sijoittumaan kokonaisuudessaan 5. kaupunginosan alueelle. Tämän myötä kaupunginosalta muuttuville kiinteistöille on tarpeen tehdä tunnusmuutokset. Lisäksi Piilopuronpuiston läpi jatkuvan Mannilankadun myötä sen nykyisen pohjoisemman haaran alueelle on kaavaratkaisun myötä tehtävä tarvittavat toimenpiteet kadun nimen ja osoitteiden muuttamiseksi. Uusi kadun nimi päätetään erillisellä päätöksellä kaavan hyväksymisen jälkeen.

## 7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu aiemmin asemakaavoitetulle alueelle. Kaavaratkaisun myötä alueen käyttömahdollisuudet, tarpeet ja rajoitteet päivittyvät maankäytöllisesti. Ratkaisun toteutuessa alueen rajoitteet huomioiden, keskustasta kohtuullisella etäisyydellä sijaitseva pientaloasutus laajenee ja alueella säilytetään lähivirkistysaluetta Äänekoski osayleiskaavan 2030 mukaisesti.

Alueen nykytilanne, tonttitarve, luontoarvot ja muut rajoitteet huomioiden on osayleiskaavan mukaiselle kerrostalojen alueelle sijoitettu kerrostalotontteja jatkamaan yksi yleisten rakennusten korttelialueen tontti. Myös osa yleiskaavan mukaisesta pientaloasumisen alueesta on ratkaisussa otettu satamatoiminnan kehittämiseen. Yleiskaavassa satama-alue rajoittuu suunnittelualueeseen ja on merkitty laajuudeltaan kattamaan nykyisen satama-alueen. Nykyinen satama-alue on kuitenkin otettu täyteen käyttöön varsinkin veneiden ja trailereiden säilytyksen osalta jo siinä määrin, että säilytys ulottautuu järjestäytymättömästi suunnittelualueen metsään ja hiekkakentälle. Ratkaisulla on pyritty maankäytöllisesti ratkaista ongelma varaamalla suunnittelualueelta maata järjestäytyneeseen säilytykseen ja samalla mahdollistaa satama-alueen aktivoituminen yrittämisen kautta. Kaavaratkaisun aluevarauksilla on siten turvattu sataman toimintaedellytyksiä myös tulevaisuudessa. Kaavaratkaisua suunnittelualueella laajempaan kokonaisuutena tarkastellessa voidaankin arvioida, että se toteuttaa yleiskaavassa esitetyt maankäytölliset tavoitteet alueelle.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen voidaan tehdä osin olemassa olevia teknisen huollon verkostoja hyödyntämällä. Koko alueen toteuttaminen ratkaisun esittämällä tavalla vaatii kuitenkin uusien kaatuuksien sekä siihen liittyvän muun kunnallistekniikan ja verkkorakenteiden rakentamista. Lisäksi erityisesti sataman läheisyydessä, mutta myös muualla suunnittelualueella, on tarpeen tehdä järjestelyjä hulevesien ohjaamiseksi ja viivyttämiseksi joko luonnollisen tapaisina järjestelyinä tai rakenteellisin ratkaisuin. Alueelle saapuvien ja muodostuvien hulevesien huomioimiseksi kaavaratkaisussa on varattu erityisiä hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattuja alueen osia (hule-3).

Kaavaselostukseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen toteutunut rakennuskanta. Suunnittelualueen rakennuskannalle ei ole erityisiä suojelullisia velvoitteita. Kaavaratkaisu esittää kuitenkin Markkamäen alueen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön yhteyteen ja Markkamäen vie- reisen alueen paikallisesti merkittävän rakennetun ympäristön läheisyyteen uutta rakentamista. Kaavaratkaisun toteutuessa rakentamisen kerrosalasta uutta sijoittuu asumisen tonteille noin 5600 k-m<sup>2</sup>, yritys- rakentamisen tonteille noin 3900 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten korttelialueelle noin 2100 k-m<sup>2</sup>. Uu-



desta rakentamisesta huolimatta alueelle jää runsaasti rakentamiselta vapaata viheraluetta ja rakennustehokkuus jääkin kokonaisuutena tarkasteltaessa alhaiseksi ( $e=0.10$ ). Rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on pyritty vähentämään kaavan rakennustapaa ja ympäristöä ohjaavilla yleismääräyksillä. Rakennusten tulee määräysten mukaan muodostaa korttelialueittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää huolitellussa kunnossa. Lisäksi piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Uudisrakentamisen sovittamiseksi arvokkaiden rakennettujen ympäristöjen yhteyteen ja välittömään läheisyyteen on rakentamisen alueille, jotka sijoittuvat Mämmensalmentien länsipuolelle, annettu rakennustapaa ja ympäristöä koskien sekä erityisiä tarkentavia yleismääräyksiä, että kaavamerkintöjä kaavakartalle. Sekä korttelin 218 osaa koskevilla määräyksillä, että korttelin 658 yleismääräyksillä on pyritty sovittamaan uudet asuintontit Markkamäen alueen yhteyteen ja lähiympäristöön. Määräyksillä on ohjattu rakennusten sijoittamista sekä julkisivumateriaalin, katon muodon, harjasuunnan ja tontin istutusten toteuttamista siinä määrin, että rakentamisen haitalliset vaikutukset arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.

Satama-alueen ympäristön yritystonteilla on nähty tarpeelliseksi ohjata tarkemmin julkisivurakentamista uudisrakentamisen osalta, alueen paremman virkistysarvon ja viihtyvyyden saavuttamiseksi. Kaavaratkaisussa esitetyt julkisivua koskevat määräykset yritystonteilla ohjaavat valitsemaan ratkaisuja, jotka sopivat sataman viereiseen satamarakennukseen (entinen viilaamopajarakennus). Kaavaratkaisu voi parhaimmillaan luoda toteutuessaan satamaan uuden arvokkaan rakennuskokonaisuuden.

Kaavaratkaisun hyvä sopivuus yleiskaavan asettamiin tavoitteisiin sekä ratkaisun kohtuullinen rakentamistehokkuus, harkittu rakentamisen sijoittelu alueen rajoitteet huomioiden, rakennettujen ympäristöjen yhteen sovittaminen rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja rakentamisen tukeutuminen kohtalaisen suurelta osalta olemassa oleviin teknisiin rakenteisiin ja verkkoihin, voidaan arvioida kaavaratkaisun rakentamisen haitallisten vaikutusten jäävän kohtuullisiksi.

### 7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisulla on kohtalaisia vaikutuksia alueen nykyiseen maisemaan. Muutokset voimassa olevaan kaavaan voidaan katsoa olevan kuitenkin pienempiä. Suurimmat muutokset keskittyvät Alatie ja Mämmensalmen risteykseen, sataman viereiseen alueeseen sekä Mämmensalmentien, Mäkikadun ja Häränvirrantien risteuksen lähiympäristöön. Alueen keskiosa jää suurelta osin nykyiseen tapaan metsäiseksi viheralueeksi ja niiltä osin maisemaan ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

Alatie ja Mämmentie risteykseen on kaavaratkaisussa esitetty yksi uusi erillispientalojen tontti sekä yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tontti. Erillispientalojen tontti on aiemmin ollut rakennettu ja siltä osin muutos maisemassa heijastelee alueella ennestään tuttua tilannetta. Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia maisemaan on tontin osalta kuitenkin rajoitettu osoittamalla rakentamista koskevia erityisiä kaavamerkintöjä koskien muun muassa katon harjasuuntaa, rakennusten sijoittumista tontille ja niitä on täydennetty yleismääräyksillä rakennusten julkisivusta. Risteuksen uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue sijoittuu suunnitelualueen jyrkkärinteiseen osaan. Korttelialueen rakentamisen maisemalliset vaikutukset jäävät arviolta hyvin paikallisiksi rakentamisen sijoituessa toiselta laidalta katualueeseen ja olemassa olevaan rakentamiseen nähden eri tasolle sekä muilta laidoilta viheralueeseen, jonka puusto ja muu kasvillisuus suojaavat näkymiä laajemmalle alueelle.

Suunnitelualueen koillisosaan on voimassa olevaan kaavaan nähden esitetty rakentamattoman koulun tontin muuttamista satamaa tukeviin yritystoimintoihin sekä veneiden ja trailereiden säilytykseen varauksi alueeksi. Lisäksi viereisen asuinalueen laidalle on sijoitettu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Alueen maisema metsäkoista, hiekkakentästä, hajanaisista trailereista ja veneistä sekä yhdestä venehalista muuttuu järjestäytyneeksi alueeksi, jossa tunne sen kuulumisesta osaksi satama-aluetta voimistuu. Alueen siistiytyminen rakentamisen kautta voikin osaltaan parantaa alueen maisemallisia arvoja. Rakentamisen haitallisia vaikutuksia koillisosassa on pyritty vähentämään sekä eri merkinnöin kaavakartalla, että kaavan yleismääräyksin. Osoitetulla istutetulla tai säilytetyllä puurivillä, istutetuilla alueilla ja

uudella rakennettavalla kadulla kevyen liikenteen väylineen on pyritty erottamaan satamatoiminnat ja yritysalueet koillisnurkasta alkavasta asuinalueesta siisti ja laadukkaasti. Koillisnurkan asuintonttien sekä yleistä alueen viihtyvyyttä on myös pyritty parantamaan kortteleihin 1701 ja 1702 uudisrakentamista koskevilla yleismääräyksillä julkisivun suhteen sekä yritystonttien ja yleisen pysäköintialueen väliselle rajalle näkösuojaksi rakennettavalla 2 m korkealla umpinaisella puuaidalla. Julkisivua koskevat määräykset yritystonteilla ohjaavat valitsemaan ratkaisuja, jotka sopivat sataman viereiseen satamarakennukseen (entinen viilaamopajarakennus) muodostaen rakentuessaan satamaan maisemallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Mämmensalmentien, Mäkikadun ja Häränvirrantien risteyksen lähiympäristöön on kaavaratkaisussa osoitettu yksi uusi tontti yleisten rakennusten korttelialueelle ja yksi uusi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tontti. Maisemallisesti yleisten rakennusten korttelialue kytkeytyy luonnollisesti rakennettuun ympäristöön kerrostalojen, pientalojen ja lähimarketin yhteyteen. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue taas osaltaan jatkaa Markkamäen alueen asumisen alueita. Risteysalue muuttuu nykytilaan nähden maisemaltaan rakennetummaksi ja tiiviimmäksi. Risteysalueen tuntumaan jätetyt viheralueet toimivat kuitenkin rakentamisen maisemallisia vaikutuksia keventävinä ja alueen viihtyvyyttä parantavina elementteinä. Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia kulttuurihistoriallisesti rakennetun ympäristön maisemaan on pyritty vähentämään ohjaamalla korttelin 653 rakentamista yleismääräyksissä sopimaan Markkamäen alueen olemassa olevaan rakentamiseen muun muassa alueelle tyypillisen julkisivumateriaalin ja katon muodon osalta.

Kaavaratkaisu huomioi luonnonympäristön kannalta arvokkaat kohteet. Liito-oravahavaintoalueet on osoitettu kaavassa omalla VL-1-merkinnällä, jolla pyritään turvamaan liito-oravien huomioiminen alueen käytössä. Alueella olevat kaksi puroa ja niiden ympäristö piilopuroineen on merkitty luo-1-merkinnällä, joka osoittaa alueen luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä. Kaavaluonnosten aluevarauksin ja erityismerkinnöin luonnonympäristöön kohdistuvien haitallisten vaikutusten voidaan arvioida jäävän arvokkaiden luontokohteiden osalta kohtuullisiksi. Kaavaehdotusta ennen alueelle laaditaan kuitenkin vielä täydentävä luontoselvitys koko alueelle direktiivilajien osalta ja täysi asemakaavatasoinen luontoselvitys koillisosan erillispientalojen korttelialueeksi osoitetun alueen osalta.

Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurimaiseman kannalta arvokkaaseen ympäristöön eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäänöksiä. Näiden sijaan ratkaisulla on vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdistuvia vaikutuksia on käsitelty tarkemmin rakennettua ympäristöä ja yhdyskuntarakennetta koskevassa kappaleessa 7.2.

Kokonaisuudessaan rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön on pyritty kaavaratkaisussa ehkäisemään alue- ja kohdemerkintöjen sekä aluekohtaisten yleismääräysten lisäksi koko alueen rakentamista ja ympäristöä koskevilla yleismääräyksillä. Alueellisten hulevesijärjestelmistä huolimatta tonttien hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella ja hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Viihtyvyyden parantamiseksi rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää huolitellussa kunnossa. Pihaa koskevien järjestelyjen suunnittelun ja valvonnan tueksi pihasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Kaikilla rakentamisen alueilla rakennukset on ohjattu korttelialueittain muodostamaan toisiinsa sopivia kokonaisuuksia. Yleisilme alueella on pyritty pitämään siistinä kieltämällä korttelialueilla avoin varastointi. Huomioiden edellä kuvatut kaavaratkaisun alue- ja kohdemerkinnät sekä yleismääräykset, vaikutukset alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön voidaan arvioida jäävän kohtuullisiksi.

#### 7.4. Liikenne

Kaavaratkaisun uudet asumisen ja yrittämisen tontit sijoittuvat sataman läheistä aluetta lukuun ottamatta väljästi alueelle. Henkilöautoliikenne liittyy uusilta yritys- ja asuinalueilta vaihtelevasti alueen eri kaduille ja ohjautuu Mämmensalmentielle sekä Vellamontielle, josta yhteydet jatkuvat Äänekosken keskustan suuntaan. Alatie ja Vellamontien välinen katuyhteys suoritetaan vastaamaan jo nykyisessä voimassa olevassa kaavassa esitettyä ratkaisua. Muutostöiden yhteydessä tehdään parannustöitä alueen koillisessa katuympäristössä.

Kaavaratkaisun myötä liikenteen määrä kasvaa suunnittelualueella. Satama-alueen läheisyydessä tapahtuvan mahdolliseen liikenteen kasvuun on hyvä varautua erottamalla pääreiteillä kevyt liikenne muusta liikenteestä. Alueen säilyessä suurelta osin rakentamattomana alueena ja pääreittien turvallisuutta parantamalla sataman lähialueella, voidaan moottoriliikenteen kasvun vaikutusten arvioida jäävän liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta kohtuullisiksi.

Kevyen liikenteen osalta kaavaratkaisuista molemmilla olisi toteutuessaan positiivisia vaikutuksia liikenteeseen. Kevyen liikenteen reittien toteutuessa liikkumismahdollisuudet alueella kokonaisuudessaan parantuvat. Ratkaisu tarjoaa kevyelle liikenteelle mahdollisuuden tehdä lenkki alueella ja saapua satamaan kevyen liikenteen väylää pitkin myös lännen suunnasta. Mämmensalmentien ja Vellamontien välisen kevyenliikenteen reitin rakentaminen yhdistää kevyenliikenteen verkostoja parantaen alueen liikenneturvallisuutta.

### 7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Uusien asuinkorttelien ja yrityskorttelien rakentaminen luo uusia asuin- ja yritysyhteisöjä sekä täydentää aiempia asuinyhteisöjä alueella. Uudet yritystontit elävöittävät satama-alueetta ja parhaimmillaan muodostavat satamasta alueelle keskeisen kohtaamispaikan. Alueen siistiytyminen ja järjestelmällisyyden kasvu luovat positiivista alueellista identiteettiä asukkaille ja voivat lisätä sataman ympäristön käyttöä virkistäytymiseen. Alueen käyttöä virkistäytymiseen edistävät myös alueella rakentamattomana säilyvä viheralue sekä sitä kiertävät uudet kevyen liikenteen väylät, jotka toteutuessaan muodostavat turvallinen kulkuyhteyden urheilukeskuksen suunnalta satamaan ja satamasta keskustan suuntaan.

### 7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Suunnittelualueelle suunniteltujen uusien yritys- ja asuintonttien toteutuminen sekä uusien katualueiden rakentaminen lisäävät kasvihuonekaasupäästöjen määrää alueella sekä yritystoiminnan ja asumisen aikana että rakentamisen ja maankäytön muuttumisen myötä. Alueen hiilinielujen määrä vähenee tonttien alueella ja liikennealueilla sekä puistoalueella mahdollisten hulevesijärjestelmien rakentamisesta johtuvan puuston vähenemisen myötä. Alueelle on kuitenkin säästetty liito-oravien elinpiiriin huomioimiseksi ja muiden luontoarvojen vaalimiseksi myös runsaasti metsäisempiä alueita, jotka toimivat osaltaan myös hiilinieluinä. Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta myönteistä on rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan taajama-asutuksen yhteyteen ja kävelyetäisyydelle keskustasta, jolloin matkat keskustapalveluihin pysyvät maltillisina ja asiointi myös kävellen tai pyörällä pysyy potentiaalisena vaihtoehtona uusille asukkaille ja työmatkalaisille. Alueen uusien kevyen liikenteen väylien rakentuessa myös kevyen liikenteen liikkumisen mahdollisuudet parantuvat alueella. Alueen rakentamattomaksi jäävät osat toimivat itsessään jo hulevesien viivyttämiseen tarvittavina alueina ja varauksilla hulevesirakenteille liikerakentamisen ja sataman tuntumassa turvaavat myös tehokkaampien rakenteiden rakentamismahdollisuudet rinteisen maaston hulevesien keräämiseen, ohjaamiseen ja viivyttämiseen. Hulevesien hallintaa tuetaan lisäksi tonttikohteisilla järjestelmillä.

### 7.7. Taloudelliset vaikutukset

Uusien yritysten sijoittuminen Äänekosken sataman tuntumaan tuo kaupungille lisää työpaikkoja ja elinvoimaa. Tiivistyvä kaupunkirakenne ja yrittämisen mahdollistaminen satamassa tukee matkailun ja keskustan elinvoimaisuutta. Vastaavasti uusien katurakenteiden, mahdollisten hulevesien ohjaamiseen ja viivyttämiseen tarvittavien rakenteiden sekä veneiden säilytys- että pysäköintialueen rakentaminen ja ylläpito tuovat kaupungille kustannuksia. Alustavan arvion mukaan luonnoksen mukainen katurakentaminen, veneiden ja trailerien säilytysalueen ja pysäköintialueen rakentaminen tulisi kustantamaan kaupungille noin 900 000 euroa. Lisäksi kustannuksia tulee uusien katualueiden ylläpidosta ja muusta kunnallistekniikan rakentamisesta alueelle. Alustavan arvion mukaan uusien yritystonttien ja asuintonttien myynnistä kaupungille tulisi saatavia noin 300 000 euroa. Kaavan toteuttamiskustannuksia ja -tuloja tarkennetaan ehdotusvaiheessa.



## 8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 5. kaupunginosan korttelin 519 tontille 7, 6. kaupunginosan kortteleihin 652 ja 653 sekä korttelin 218 tontille 21 ja 17. kaupunginosan korttelin 1702 tontille 3, korttelin 601 tontille 10 sekä korttelin 645 tonteille 4 ja 5. Muilta osin alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta.

Äänekoskella 28.3.2022

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT