

KARHUNLÄHTEEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

EHDOTUS
15.1.2024



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __.__.202__

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 15. PÄIVÄNÄ TAMMIKUUTA 2024 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

16. kaupunginosan osaa korttelista 430.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

16. kaupunginosan osa korttelia 430 sekä viheralueita.

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11.

Kaavan nimi	KARHUNLÄHTEEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan päiväys	5.2.2024
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 6.6.2022 § 167 Ilmoitus vireilletulosta 22.6.2022 (Kaupungin virallinen ilmoitustaulu sekä Pikkukaupunkilainen ja Äänekosken kaupunkisanomat Äks)
Nähtävillä	Kaavaluonnos 22.6. – 12.8.2022 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__.2024 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Häränvirranpuiston asemakaavan muutosalue sijoittuu Äänekosken taajaman Karhunlähteen kaupunginosaan, Liikuntapuiston lounaispuolelle. Etäisyyttä Äänekosken keskustaan on noin kilometrin verran. Suunnittelualueen koko on noin 2 ha.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutos*.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Kelhostenkujan ja Römminkadun kulmauksessa sijaitsevan rakentamattoman APY-tontin käyttötarkoituksen muuttamista työpaikkatoimintoihin sekä yhdistämistä viereiseen työpaikkatonttiin. Tarve muutokselle on lähtenyt yksityisen tahon kiinnostuksesta laajentaa alueella sijaitsevaa olemassa olevaa työpaikka-aluetta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti	1
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Asemakaava	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.2. Luonnonympäristö	5
3.3. Rakennettu ympäristö	14
3.4. Maanomistus	17
4. SUUNNITTELUTILANNE	17
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.2. Maakuntakaava	18
4.3. Yleiskaava	18
4.4. Asemakaava	19
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset	20
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	20
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	20
5.3.1. Osalliset	20
5.3.2. Vireilletulo	20
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
5.3.1. Viranomaisyhteistyö	22
5.4. Asemakaavan tavoitteet	23
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	23
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
6.1. Kaavan rakenne	23
6.1.1. Mitoitus	23
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
6.3. Aluevaraukset	24
6.4. Yleismääräykset	25
6.5. Nimistö	25
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	25
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	25
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	26
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö	27
7.4. Liikenne	27
7.5. Sosiaaliset vaikutukset	27
7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen	28

7.7. Taloudelliset vaikutukset.....	28
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vuorovaikutusraportti
4. Karhunlähteen liito-oravaselvitys 2023 (Envineer Oy)
5. Tonttijako

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- 1) Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
 - Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll, 2020
- 2) Rakenneyleiskaava 2016 aineisto
 - Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto), Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006
 - Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2006
- 3) Karhunlähteen liito-oravaselvitys, Envineer Oy, 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaava koskee Karhunlähteen kaupunginosassa korttelissa 430 sijaitsevaa olemassa olevaa teollisuustonttia sekä sen luoteispuolella sijaitsevaa rakentamatonta APY-tonttia. Suunnittelualue sijaitsee reilun kilometrin päässä Äänekosken keskustasta luoteeseen Liikuntapuiston lähiympäristössä. Suunnittelualueen koko on noin 2,0 ha, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 20 %.

Kaavaratkaisun myötä alueen rakentamaton asuinpientalojen ja yleisten rakennusten tontti muuttuu osin osaksi olemassa olevaa varastorakennusten korttelialuetta ja osin viheralueeksi. Muutos mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan laajentumisen luoteeseen. Kaavaratkaisun myötä kortteli 430 muodostaa toiminnoiltaan keskenään hyvin yhteensopivan kokonaisuuden. Alueelle osoitetut istutettavat alueet parantavat alueen istuvuutta muuhun lähiympäristöön. Kaavaratkaisu esittää päivitetyt tarvittavat liikenteelliset ratkaisut.

Rakentamiseen varattuja korttelialueita on osoitettu ratkaisussa yhteensä noin 1,7 ha (TV-2). Lisäksi lähivirkistysaluetta (VL-1) on osoitettu noin 0,3 ha. Yritystontteja muodostuu muutoksen myötä alueelle yhteensä yksi (1). Muodostuvan tontin alueen käyttötarkoitus on varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kortteliin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja.

Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu tonttitehokkuudella $e=0.30$. Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 5180 k-m². Ratkaisun myötä alueen rakennusoikeus laskee noin 890 k-m² nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Kaava-alueella on erillinen sitova tonttijako. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 6.6.2022 § 167. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja *Pikkukaupunkilainen* ja *Äänekosken Kaupunkisanomat* Äks -lehdissä 22.6.2022. Vireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaavahankkeen käynnistämisen yhteydessä kaupunginhallitus 6.6.2022 § 167 päätti myös asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 22.6. – 12.8.2022 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä Äänekosken pääkirjastoon.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2024 § __ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä __. __.- __. __.2024 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon aulassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __. __.2024 § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __.2024 § __.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

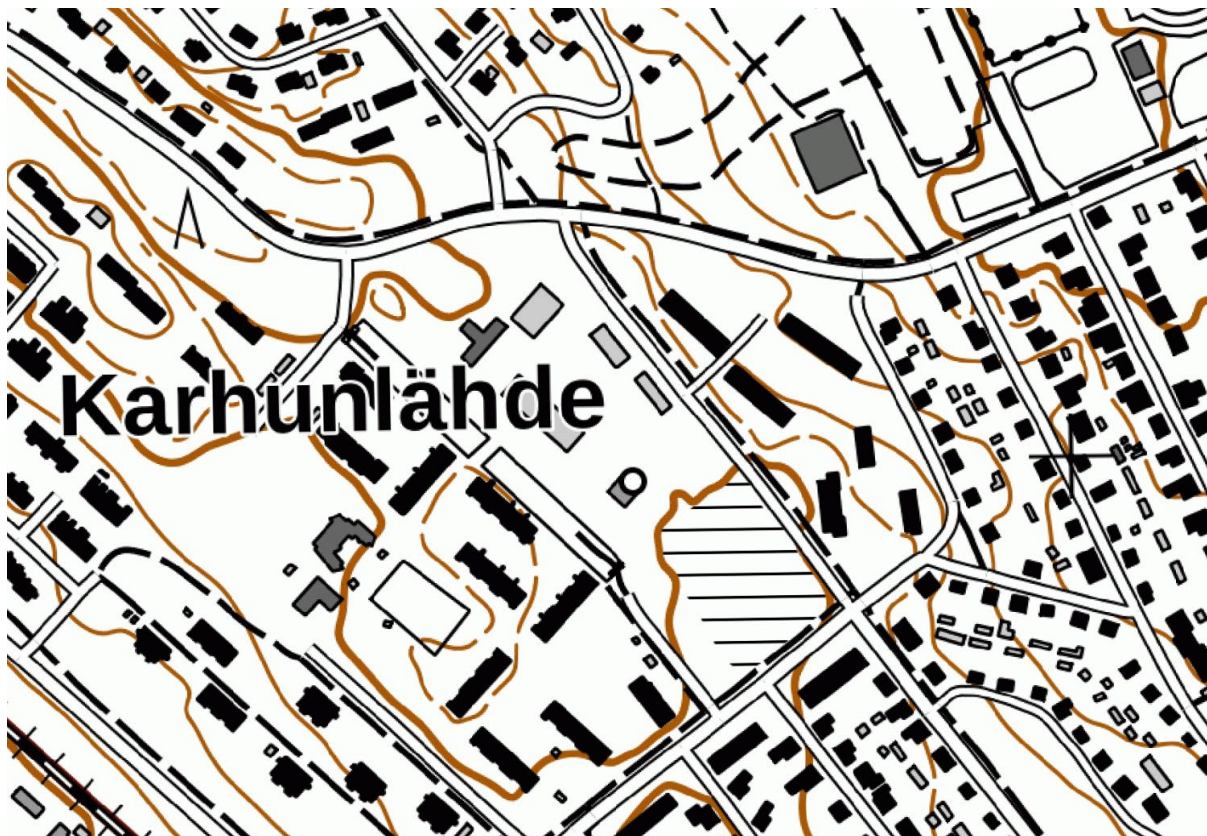
Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueelle hyväksytään kaavamutoksen yhteydessä sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Karhunlähteen kaupunginosaan kahden rakentuneen kerrostaloalueen väliselle alueelle, ja muodostuu yritysalueesta sekä rakentamattomasta asuinpientalojen ja yleisten rakennusten tontista. Suunnittelualue rajautuu itä-, pohjois- ja luoteisosasta katualueisiin (Keskuskatu, Römminkatu, Kelhostenkujat), kaakkoislaidalta yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alueeseen, jolla sijaitsee lämpölaite, ja lounais- ja länsipuolelta puistoalueeseen. Römminkadun pohjoispuolelle sijoittuu lähivirkistykseen osoitettuja alueita, josta osalle ulottuu Liikuntapuiston ulkoilureitti. Näiden lähivirkistysalueiden taakse sekä suunnittelualueesta länteen sijoittuu pientaloasumisen alueita. Lämpölaitoksen alueesta eteenpäin kaakon suuntaan sijaitsee puustoinen Varikonpuisto.

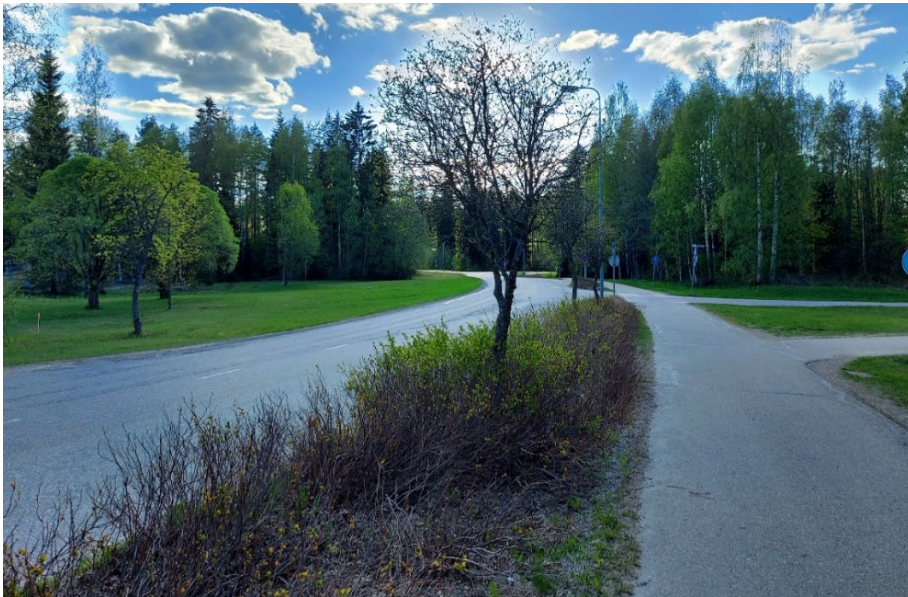
Suunnittelualueen maasto on tasaista. Välittömästi suunnittelualueelta itään tai luoteeseen mentäessä maasto muuttuu loivasti kohoavaksi rinnemaastoksi. Ympäristö suunnittelualueella on pääosin rakennettua. Luoteiskulmassa sijaitsevalla rakentamattomalla tontilla kasvaa pieni valoisa sekametsä ja koillisosassa suunnittelualueella hoidettu ruohokenttä. Suunnittelualueen koko on noin 2 hehtaaria, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 20 %. Äänekosken keskustaan alueelta on matkaa vajaa 1,5 kilometriä.



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

3.2. Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on suurelta osalta rakennettua ympäristöä. Alueen rakentamattomat osat ovat puoliksi hoidettua nurmikkoaluetta ja puoliksi sekametsää (mäntyjä, koivuja, kuusia ja yksittäisiä pajukasveja). Kasvillisuus ja eläimistö ovat tavanomaista kaupunkiympäristön lajistoa. Alueen korkeuserot ovat pieniä.



Kuva. Näkymä Keskuskadun ja Römminkadun risteyksestä länteen päin. Vasemmalla näkyy suunnittelualan rakentamatonta nurmikkoaluetta ja sekametsää.

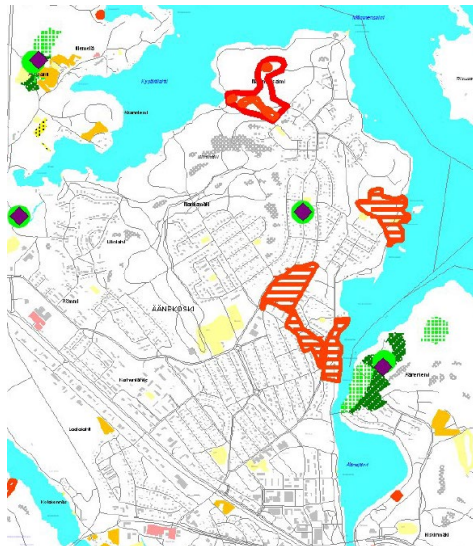


Kuva. Suunnittelualueella sijaitseva metsäinen alue.

Aluetta koskee vuoden 2006 luontoselvitys, jotka alun perin on tehty Äänekosken rakenneyleiskaavaa 2016 varten. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä alueelle laadittiin lisäksi erillinen liito-oravaselvitys (Envineer 2023)

Rakenneyleiskaavan luontoselvitykset (SKOY 2006)

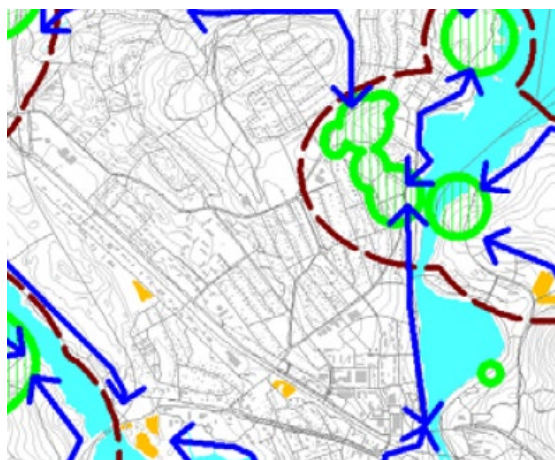
Rakenneyleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä suunnittelualueelle ei ole osoitettu sijaitsevan arvokkaita luontokohteita, luonnonsuojelualueita, Natura-alueita tai suojeluohjelman kohteita, perinnemaisemakohteita, pohjavesialueita, tiedossa olevia uhanalaisia ja silmälläpidettäviä lajeja tai luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeja. Alue ei myöskään sijaitse rakenneyleiskaavan tasolla tarkastellulla ekologisesti merkittävällä vyöhykkeellä tai ydinalueella.








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 rakenneyleiskaavan 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 |

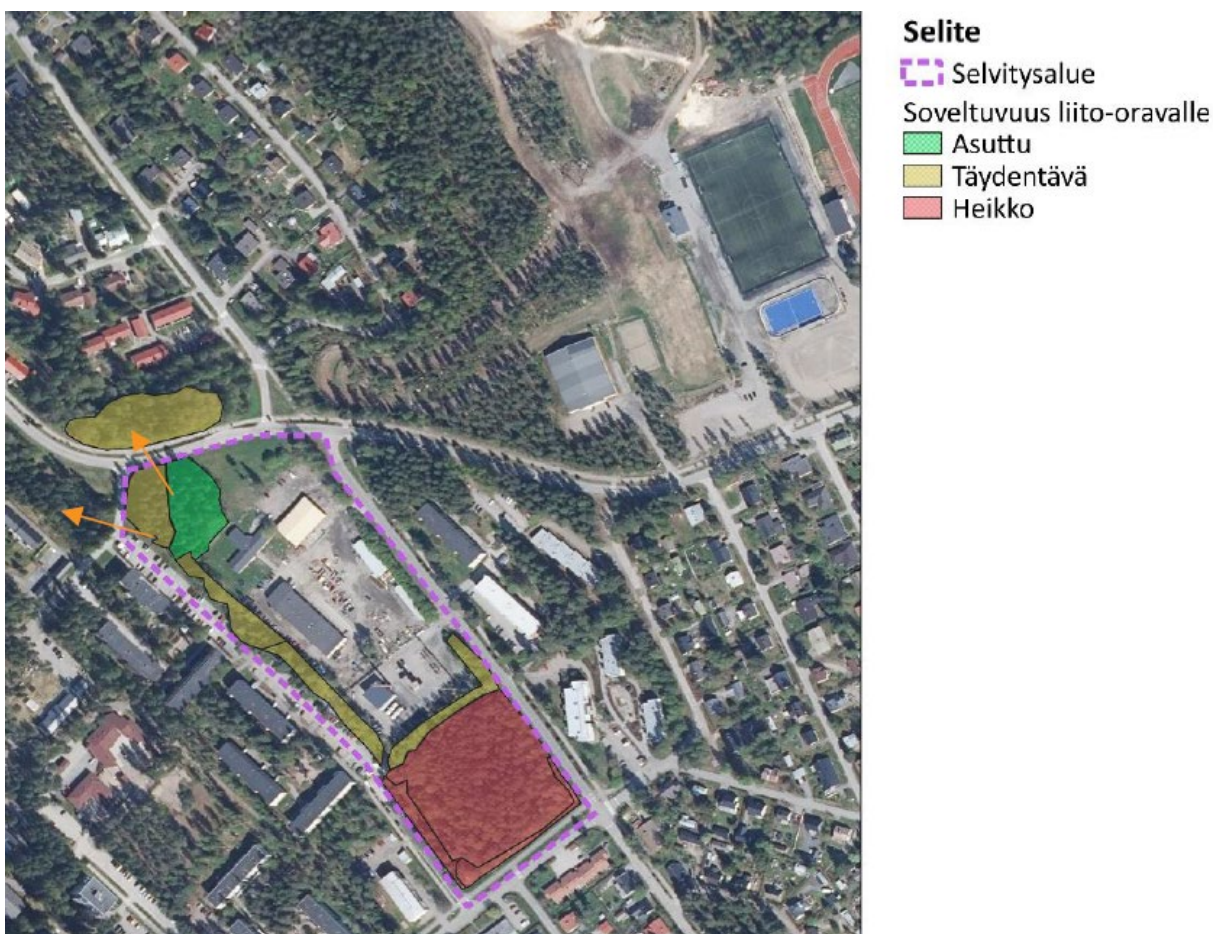
Kuva. Ote Äänekosken rakenneyleiskaavan 2016 kattaliitteestä Äänekosken-Suolahden taajamien ekologinen verkosto.

Liito-oravaselvitys 2023 (Envineer 2023)

Liito-oravaselvityksen maastokäynnillä löytyi liito-oravan asuttama kolohaapa alueen luoteisosasta, Römminkadun ja Kelhostenkujan risteyksen tuntumasta. Kolohaavan juurelta löytyi kaikkiaan 6 pappanaa. Alueen metsä on pienialainen, alle 0,5 hehtaaria, mutta säilynyt varsin luonnontilaisen kaltaisena reunavaikutuksesta huolimatta. Myös liito-oravan elinympäristönään suosimia suuria haapoja ja kuusia sekä lahoppua löytyi kohteesta. Sen sijaan muita kolopuita tai risupesä ei havaittu.

Selvitysalueen eteläosa Puistokadun puolella on selvityksen mukaan mäntyvaltaista kangasmetsää. Tämä alue ei puulajisuhteensa ja järeiden kolopuiden puuttumisen takia katsottu soveltuvan liito-oravan pysyväksi elinpiiriksi. Lisäksi puustoiset yhteydet näyttivät heikoilta kaakon-etelän suuntaan.

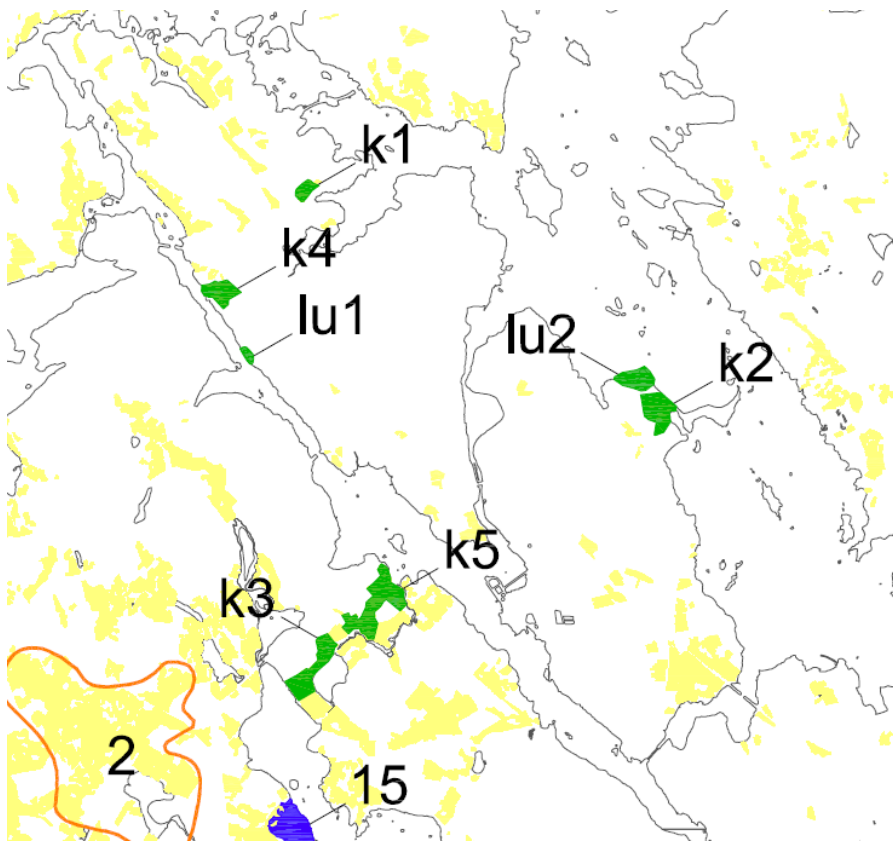
Suunnittelualueen osalta selvityksen antama suositus on, että liito-oravan esiintymisalue säilytetään ja lähialueen puuston yhtenäisyys huomioidaan alueen maankäytössä. Puistokadun puolella olevaa mäntymetsikköä (punainen alue) tämä suositus ei koskisi, sillä maastohavaintojen perusteella alue vaikutti liito-oravalle vähäarvoiselta niin kulkureittinä, elinalueena kuin suojavaoähykkeenäkin.



Kuva. Ote liito-oravaselvityksessä (Envineer 2023) tarkistetuista alueista sekä niiden arvioitusoveltuvuus liito-oravalle. Liito-oravan asuttama pesäpuu sijaitsee vihreällä alueella, ja keltaisilla alueilla on merkitystä lajin ravinnonhankinnan sekä kulkuyhteyksien turvaamisessa. Nuolilla on merkitty todennäköisimmät ekologiset käytävät.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järvisetuun. Suunnittelualueita laajemmin tarkastellessa maisemaa leimaa erityisesti ympäristön asuinrakentaminen ja puustoiset viheralueet.



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 luonnonmaisysemallisiä alueita.

Suunnittelualue itsessään on suurelta osalta rakennettua työpaikka-aluetta. Rakennuskanta koostuu useammasta varastorakennuksesta ja toimistorakennuksesta. Alueen rakentamattomat osat ovat osin hoidettua nurmikkoaluetta ja osin sekametsää. Alueen korkeuserot ovat pieniä.

Suunnittelualueen rajaavat kadut luoteis-, pohjois- ja itälaidoilta. Maisemat avautuvat alueen itälaidalta kerrostaloasutukseen ja pohjoislaidalta puustoiselle virkistysalueelle sekä puiden takaa osittain näkyvälle pientaloalueelle. Länsilaidalla, suunnittelualueen ulkopuolella, sijaitsee myös kapeahko viheralue, jonka takaa näkyvät kerrostalot sekä niiden pysäköintialueet. Suunnittelualueen ulkopuolella luoteisnurkassa kasvaa kuusivaltaista metsää ja kaakkoon suunnittelualueesta sijaitsee lämpölaite, jonka takana sijaitsee metsäinen Varikonpuiston alue.



Kuva. Näkymä Keskuskadulta Römminkadulle päin. Vasemmalla rakennettua varastoaluetta, oikealla kerrostalorakentamista.



Kuva. Näkymä Römminkadun ja Keskuskadun risteyksestä rakennetulle varastoalueelle päin.



Kuva. Rakennetun varastoalueen ja rakentamattoman APY-tontin ympäristöä.



Kuva. Näkymä Römminkadulta Kelhostenkujalle.



Kuva. Näkymä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevien kerrostalojen parkkialueelle. Kuvan oikealla laidalla näkyy kerrostalokorttelin ja suunnittelualueen välillä oleva viheralue sekä suunnittelualueella sijaitseva varistorakennus.



Kuva. Näkymä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevien kerrostalojen parkkialueelta suunnittelualueelle päin.



Kuva. Suunnittelualueen ulkopuolella etelässä sijaitseva lämpölaitos.

Hulevedet

Suunnittelualueella hulevesien keräys ja ohjaus on järjestetty osin ojituksin ja osin hulevesiputkien avulla. Alueella saattaa olla myös tonttikohdaisia järjestelyjä hulevesien keräykseen ja ohjaukseen. Hulevesien huomioimiseksi kaava-alueilla on huleveden pääreitit mahdollisuuksien mukaan hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetetuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Uusilla kaava-alueilla tulisi ainakin huleveden keskeisten pääreittien osuuksille tehdä riittävät aluevaraukset huomioiden uomien riittävän loivat luis-kaukset. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä on viivytettävä. Lähtökohteisesti hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua tonttialueella.

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

Hulevesiselvitys 2020

Suunnittelualue sijoittuu selvityksessä osin Karhunlähteen valuma-alueeseen (VA 8) ja osin Römmin valuma-alueeseen (VA 9). Molemmilla valuma-alueilla muodostuvat hulevedet päätyvät Kuhnmoon. Hulevesiselvitys esittää valuma-alueille suosituksia toimenpiteistä. Suunnittelualueelle ei selvityksessä kohdistu erityisiä toimenpiteitä hulevesien huomioimiseksi.

Valuma-alueelle 8 suositellut toimenpiteet hulevesiselvityksessä:

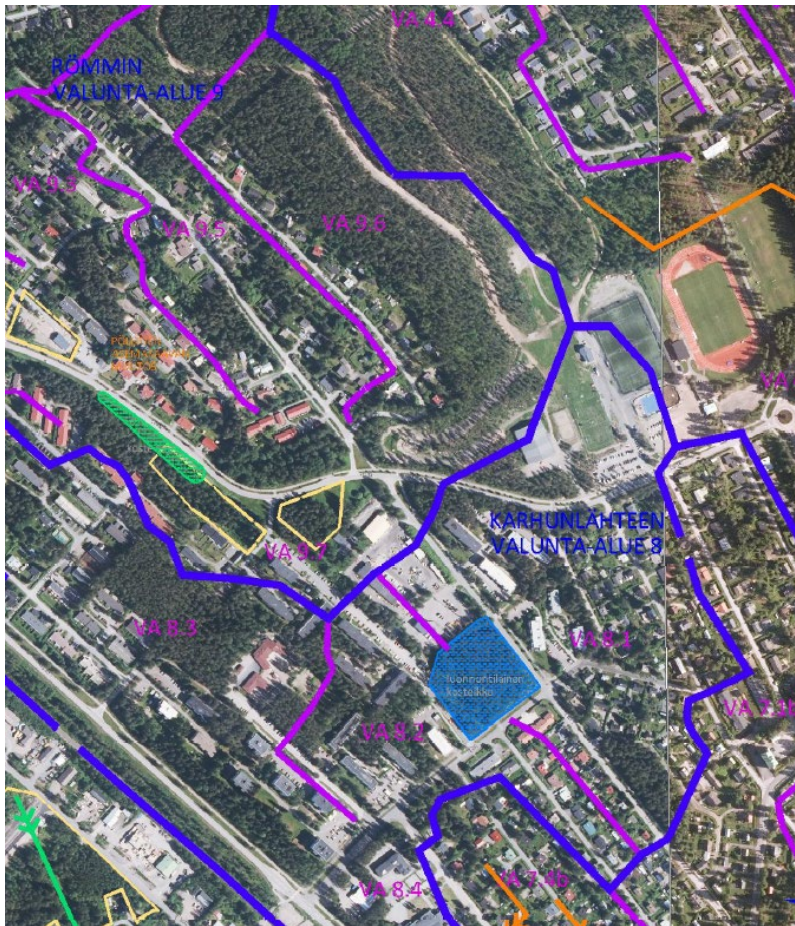
Hulevesien tasaus- ja viivytyalueena toimiva Karhunlähteen kosteikko turvataan mahdollisuuksien mukaan kaavoituksellisin keinoin päähulevesireitin osana. Kosteikon viivytykapasiteettia lisätään tarvittaessa. Hulevesitiedon kartoitus

Valuma-alueelle 9 suositellut toimenpiteet hulevesiselvityksessä:













Hulevesien viivytyä on lisättävä luonnontilaisilla alueella ennen vesien keräytymistä viemäriin. Äänekoskentien alittavan rummun yläpuoliselle alueelle ehdotetaan huleveden hallintaan varattava alue (hv-alue A) huleveden määrälliseen ja laadulliseen hallintaan. Hyötytilavaraukseksi esitetään alustavasti 500 m³.

Pöllitien asemakaavan toteuttamisessa huolehdittava hulevesireittien säilyttämisestä. Lisärakentamisen yhteydessä hulevedet johdetaan hallinta-alueelle A. Lisäksi hulevedet tulisi viivyttää syntypaikallaan tehokkuudella 1 m³ / 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä. Viivytytilavuuden purkurakenne olisi mitoitettava siten että se tyhjenee täyttymisestään vähintään 2 tuntia ja enintään 12 tuntia. Myös rakentamisen aikainen hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta huomioitava. Äänekoskentien alittavaa rumpua ei tule suurentaa, ellei radan alittavaa rumpua suurenneta.

Puutteelliset hulevesitiedot kartoitettava. Karhunlähteen valuma-alueelta tuleva ylivuotoputken sijainti kartoitettava.



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. Alueelle ei ole esitetty erityisiä toimenpiteitä hulevesien huomioimiseksi.

Vesistöt

Suunnittelualue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita. Alueella on pitkään ollut työpaikka- ja varikkotoimintaa. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu melulle herkkiä toimintojen alueita, kuten asumisen alueita.

Melu

Suunnittelualueen keskeisin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on alueen yritystoiminnan liikenteen aiheuttama melu. Alueelle liikenteen melua kantautuu henkilöautoliikenteestä erityisesti kohtuullisen vilkkailla Römminkadulta ja Keskuskadulta.

Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

Taulukko. Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttiaso) L _{Aeq} / enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
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	-

3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö koostuu pääosin 1970- ja 80-luvulla rakentuneesta varasto- ja toimistorakentamisesta suunnittelualueen keski- ja eteläosissa. Alueen luoteisosaan on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa tontti asuinpientaloille ja yleisille rakennuksille (APY), joka on toteuttamatta.

Suunnittelualueen ympärillä olevat katualueet ovat asfalttipintaisia, mutta suunnittelualueelle ulottuva katuosuus on toteutunut nykyisin viheralueena.

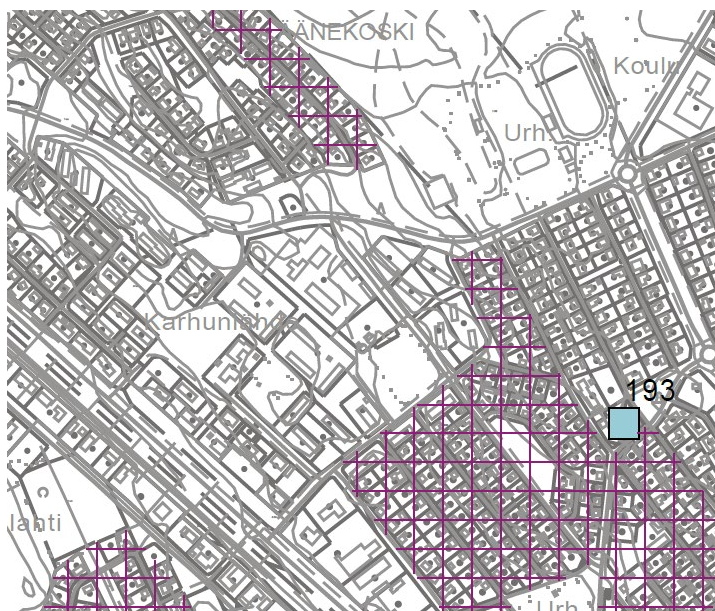


Kuvia. Alueen rakennuskantaa. Alueella on kaksi varistorakennusta/hallia, yksi toimistorakennus sekä varastokatoksia.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Äänekosken keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturasterilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / arvokkaat rakennetut ympäristöt. Osayleiskaavahankkeen yhteydessä ei Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle ole arvoitettu kohteita.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue



Suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

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

Muinisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinajäännöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

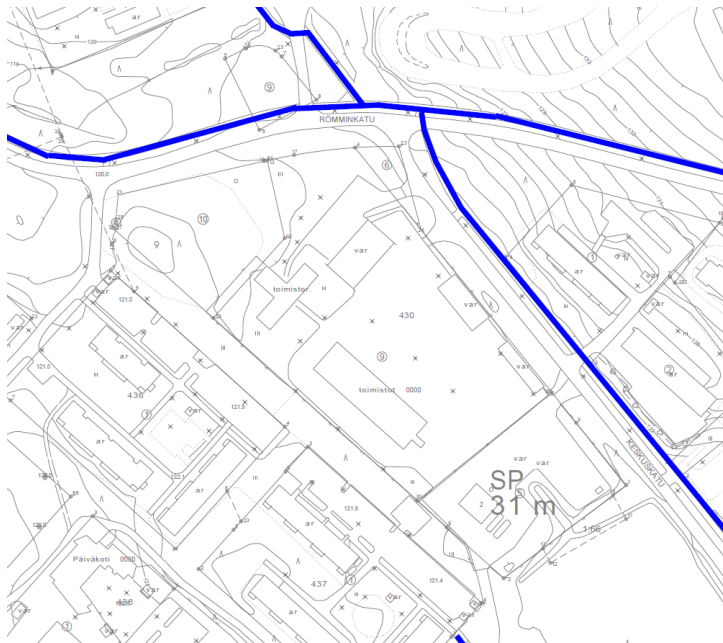
Alueella on varastointia sekä muita ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuvat urheilukeskuksen palvelut. Äänekosken keskustan palveluihin alueelta on noin 1,5 km matka. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin autolla kuin kevyen liikenteen reittejä pitkin.

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Suunnittelualueen ympärillä sijaitsevat Karhunlähteen ja Römmin asuinalueet.

Liikenne

Suunnittelualueelle ei sijoitu katualueita ja liikennöinti suunnittelualueella on tonttien sisäistä liikennettä. Suunnittelualueen yritysalueen liittymät on rakennettu Keskuskadun puolelle.

Suunnittelualueeseen rajautuu katualueita. Suunnittelualueen laidoille sijoittuvat Kelhostenkuja, Römminkatu ja Keskuskatu, joiden liikenne koostuu pääosin henkilöautoliikenteestä. Römminkadulla ja Keskuskadulla liikenne on kohtuullisen vilkasta ja niiden varrelle on rakennettu erilliset kevyen liikenteen väylät. Lähimmät paikallisliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Römminkadun varrella heti suunnittelualueen pohjoispuolella.



Kuva. Kevyen liikenteen väyliä suunnittelualueen ympäristössä. Sinisellä on esitetty olemassa olevat väylät. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutusta kevyen liikenteen väyliin.

Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Verkostoa hallinnoi Äänekosken Energia Oy. Lisäksi alue sijoittuu kunnallisen valokuituverkon varrelle ja kaava-alueelle ulottuu Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpöverkko.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 20 % on Äänekosken kaupungin omistuksessa. Loppuosa alueesta on yksityisen maanomistajan maanomistuksessa.

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 maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 8.12.2023. Toistaiseksi voimassa on vielä Keski-Suomen maakuntakaava, joka on tullut voimaan 26.1.2018. Suunnittelualan osalta muutoksia ei tule määräyksiin Keski-Suomen maakuntakaavan 2040 myötä.

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



Kuva. Ote tarkistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

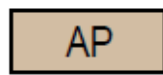
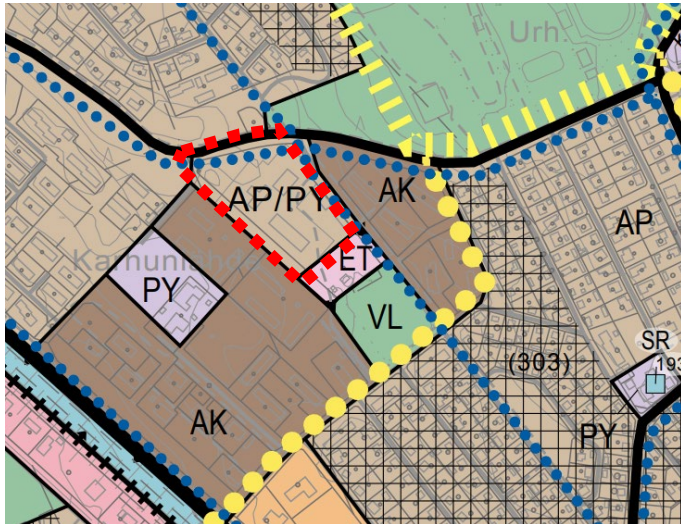
Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto käynnisti maakuntakaavan päivityksen loppuvuodesta 2020. Päivitys koskee koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Maakuntakaava päivitetään Keski-Suomen liiton rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntavaltuusto hyväksyi 8.12.2023 kaavaehdotuksen, joka käsitteli seudullisesti merkittävää tuulivoimatuotantoa ja liikenteen muutostarpeita. Lisäksi tarkasteltiin hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin 28.1.2020 lainvoimaan saanut Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

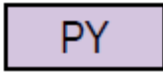
4.3. Yleiskaava

Äänekoski 2030 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja se on saanut lainvoiman heinäkuussa 2017. Osayleiskaavassa suunnitteluala on kokonaisuudessaan vaihtoehtoisella käyttötarkoituksimerkinnällä AP/PY. Merkinnän mukaan alueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu siten sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP), että palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Römminkatua ja Keskuskatua pitkin on osoitettu kulkevan pyöräilyn pääväylät (sininen palloviiva). Alueen lähiympäristöön on merkitty pientalo- asuin- ja palvelualueita (AP, AK), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Römminkatu on osayleiskaavassa osoitettu kokoojakatuna (kk).



AP Pientalovaltainen asuntoalue.
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



PY Palvelujen ja hallinnon alue.
Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle. Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas autoilijan, pyöräilijän ja jalankulkijan näkökulmasta.

Kuva. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta ja suunnittelualuetta koskevista käyttötarkoituserkinnöistä. Suunnittelualan likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.3.2020 ja 29.5.2017 hyväksytyt asemakaavat.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääosin varistorakennusten korttelialuetta (TV-2), jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kortteliin voidaan sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu luoteiskulmaan asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialuetta (APY). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$.



Kuva. Ote ajantasa asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
- Rakenneyleiskaava 2016 aineisto

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 6.5.2022.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Kelhostenkujan ja Römminkadun kulmauksessa sijaitsevan rakentamattoman asuinpienalojen ja yleisten rakennusten (APY) tontin käyttötarkoituksen muuttamista työpaikkatoimintoihin sekä yhdistämistä viereiseen työpaikkatonttiin. Tarve muutokselle on lähtenyt yksityisen tahon kiinnostuksesta laajentaa toimintaansa alueella sijaitsevalla olemassa olevalla työpaikka-alueella.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus 6.6.2022 § 167 on päättänyt käynnistää Karhunlähteen pohjoisosan asemakaavan muutoksen laatimisen ja saattaa vireille asettamalla nähtäville hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaava on noussut valmisteltavaksi kaavoitusohjelman 2022-2024 ulkopuolelta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä *Pikkukaupunkilainen ja ÄKS Äänekosken kaupunkisanomat* -lehdissä 22.6.2022.

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.

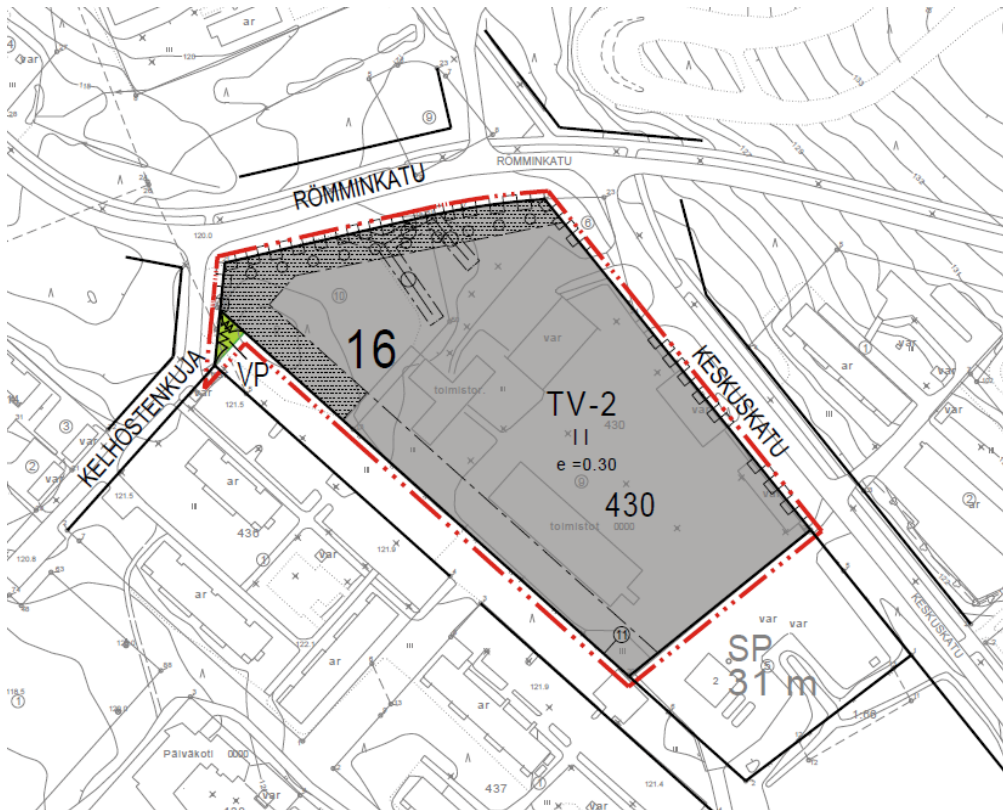
5.3.2. Vireilletulo

Kaavan laatimisesta Karhunlähteen asemakaavan muutoksen alueelle on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 6.6.2022 § 167 ja saatettu vireille kuulutuksella 22.6.2022 (Kaupungin virallinen ilmoitustaulu sekä *Pikkukaupunkilainen ja ÄKS Äänekosken kaupunkisanomat* -lehdet). Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 22.6.2022 - 12.8.2022 Äänekosken pääkirjastossa ja kaupungin nettisivuilla.

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 tiedotettiin kaupungin kotisivuilla ja kuu-
lutuslehdissä (*Pikkukaupunkilainen ja ÄKS - Äänekosken Kaupunkisanomat*). Lisäksi suunnittelualueen
ja siihen rajautuville maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtävälle asettamisesta. Kaava-
luonnosaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 22.6. - 12.8.2022 vä-
liseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla oli
mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana mielipiteensä kaava-aineistosta. Kaavaluonnosaineisto pidet-
tiin nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja Äänekosken pääkirjastossa.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: Kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisen yhtey-
dessä kaava-aineistosta saatiin 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Lausunnoissa katsottiin mm. alueelle tar-
peelliseksi tarkastella liito-oravat ja lisätä johtorasitteita muodostuvalle tontille.

Mielipiteessä nostettiin esille tarve ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimintaan yritystontilla sekä
yritysalueen näkyvyyttä rajaaville toimenpiteille.

Tulleet lausunnot on sisällytetty kokonaisuudessaan vuorovaikutusraporttiin ja mielipiteestä tiivistelmä.
Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3) ja siinä esitetään vastineet tulleisiin palaut-
teisiin.

Kaavaehdotus

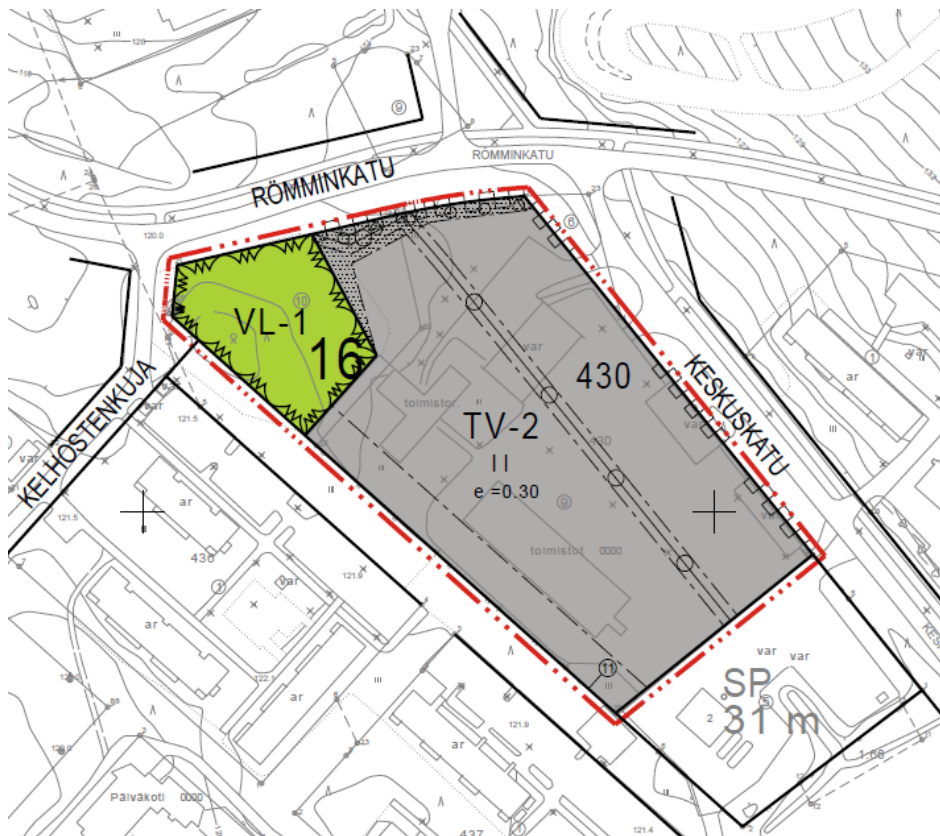
Kaavaehdotus valmisteltiin luonnosvaiheessa saatu palaute ja uusi liito-oravaselvitys huomioiden. Mer-
kittävin ero kaavaluonnokseen nähden on yritysalueen supistuminen alueen luoteiskulmassa. Luoteis-
kulman metsäalue katsottiin selvityksessä osin liito-oravan asuttamaksi ja osin ravinnonhankinnan ja
kulkuyhteyden kannalta oleelliseksi. Metsäinen alue osoitettiin kaavaehdotukseen merkinnällä VL-1: *Lä-
hivirkistysalue*.

*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 kan-
nalta riittävä puusto säilytetään.*

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty muita pienempiä muutoksia aluerajauksiin, ajokieltoihin ja rasitteisiin.

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.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, 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 *Pikkukaupunkilainen* 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

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Kelhostenkujan ja Römminkadun kulmauksessa sijaitsevan rakentamattoman APY-tontin käyttötarkoituksen muuttamista työpaikkatoimintoihin sekä yhdistämistä vie-reiseen työpaikkatonttiin huomioiden erityisesti alueen sovittaminen asumisen läheisyyteen.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti olevaan rakennettuun ympäristöön. Alueella mahdollisesti laajentuva yritystoi-minta on pääosin jo olemassa olevaa ja alueen katuverkosto toteutettua, joten suuria vaihtoehtotarkas-teluja ei alueelle laadittu.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on pyritty löytämään toimiva ratkaisu yritysalueen laajentumisen mahdollistamiseksi, niin että alue rakentuisi ympäristön asuminen ja alueen rajoitteet huomioiden toimiva kokonaisuus. Kaava-ehdotus säilyttää alueen rakennetut yritysalueet ja esittää rakentamattoman asuinpienalojen ja yleis-ten rakennusten tontin muuttamista osin varastorakennusten korttelialueeksi (TV-2) ja osin lähivirkis-tysalueeksi (VL-1).

Ratkaisussa rakentaminen on keskitetty olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen ja nykyisen ra-kentamattoman alueen laidoille on osoitettu istutettavia alueita sekä istutettava puurivi rakentamisen haitallisten vaikutusten rajaamiseksi. Suuri osa rakentamattomasta alueesta on kaavaratkaisussa osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella kulkeva keskeinen hulevesiputki on osoitettu tontille rasitteena. Kelhostenkujalta ollut yhteys kortteliin 430 poistuu. Suunnittelualueelle toteutuu rakentamisen osalta yhtenäisenä yritysalueena.. Kaavaratkaisu mahdollistaa liittymien muodostamisen TV-2-alueelle Kes-kuskadun puolelta.



Kartamerkintöjen lisäksi ratkaisussa on yleismääräyksen ohjattu alueen rakentamista sekä ympäristöä.

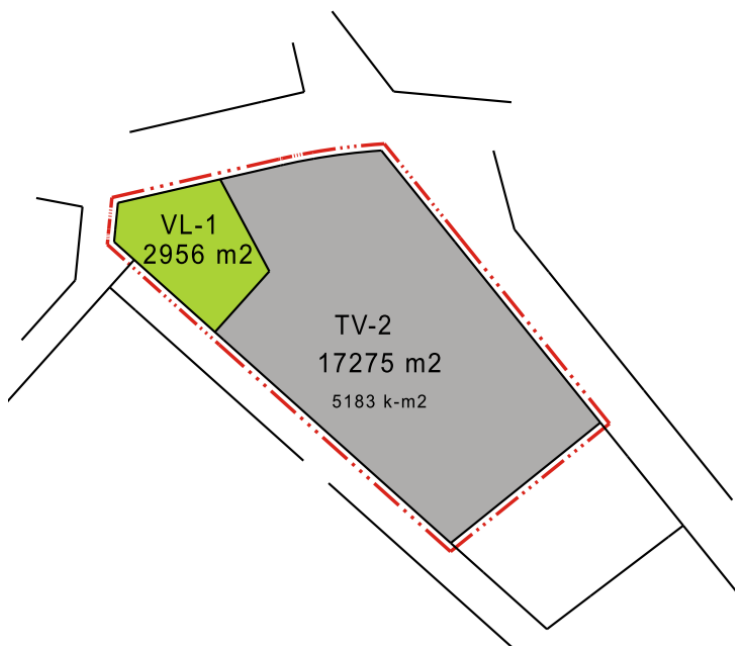
6.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,02 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 1,72 ha (TV-2), joka on kokonaisuudessaan tarkoitettu yritysrakentamiseen. Lisäksi lähi-virkistysaluetta (VL-1) on osoitettu noin 0,30 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden muodostuvasta yritysalueesta 0,13 ha on uutta ja virkistysalueiden määrä kasvaa noin 0,30 ha. Vastaavasti asumisen ja yleisten rakennusten aluetta poistuu kaavan myötä 0,43 ha.

Yritystontteja muodostuu muutoksen myötä yksi (1). Tonttialue on jo osin käyttötarkoituksen mukaisessa toiminnassa. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu tonttitehokkuudella $e=0.30$, mikä vas-taa noin 5180 k-m² rakennusoikeutta. Ratkaisun myötä alueen rakennusoikeus laskee noin 890 k-m² nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Kerroskorkeudeksi on osoitettu II.

Taulukko. Asemakaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
	1,7275	5183	0,30
	0,2956	-	-
Yhteensä	2,0231	5183	0,26



6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

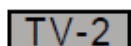
Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella olevan työpaikkatoiminnan alueen laajeneminen rakentamattomalle APY-tontille siten, että huomioidaan toiminnalle toivotut funktiot sekä alueen sijoittuminen asutuksen ja virkistystoiminnan läheisyyteen sen asettaessa rajoitteita rakentamiselle. Samalla päivitetään rakennetun alueen asemakaavamerkinnot vastaamaan alueen nykyisen ja potentiaalisen toiminnan asettamia tarpeita.

Reunaehdot huomioiden kaavaratkaisulla alueelle rakentuu yhtenäinen työpaikkatoimintojen kokonaisuus toteuttamiskelpoisella tehokkuudella. Kaavaratkaisu tuo joustavuutta työpaikkatoimintojen järjestämiseksi ja ohjaa aluetta sekä järjestyneeseen että siistiin varastointiin ja muuhun yritystoimintaan.

6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan yritystoiminnan aluevaraukset sekä siihen liittyvät viheralueet.

Korttelialueet



Varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kortteliin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia liike- ja toimistotiloja.

Suunnittelualueesta suurin osa on merkitty TV-2 -merkinnällä. TV-2 -alueelle on kaavassa osoitettu yksi yritystontti, jonka liittymät on ohjattu Keskuskadun kautta. Römminkadun puolelle korttelialuetta on osoitettu istutettava alueen osa. Lisäksi Römminkadun varteen on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi.

Viheralueet



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.

Luoteisosaan merkinnällä VL-1 on osoitettu liito-oravaselvityksen mukaiset suunnittelualueella sijaitsevat metsäalueet, jotka katsottiin osin liito-oravan asuttamaksi ja osin oleelliseksi ravinnonhankinnan ja kulkuyhteyksien turvaamiseksi.

6.4. Yleismääräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Ympäristö ja rakennustapa

Korttelialueittain rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon sekä julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä.

Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

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

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

-liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

-varasto- ja muut yritystilat 1 ap / 100 k-m²

Tonttijako

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11.

6.5. Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä alueelle.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Karhunlähteen asemakaavan muutoksen ja siihen liittyvän tonttijaon laatimisen osalta on sovellettu lain maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 432/2023 voimaan tullessa olleita säännöksiä.

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

Karhunlähteen pohjoisosan asemakaava-alueelle muodostuu ratkaisun myötä työpaikkatoiminnanalue, joka laajentaa ja tukee alueelle jo muodostunutta työpaikkatoimintaa. Alueen sijoittuminen asutuksen läheisyyteen luo tavoitteita toiminnan laadulle ja rakentamisen toteuttamiselle korkeatasoisena rakennusten ja pihaympäristön osalta. Haitallisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja ympäristöön on vähennetty rajoittamalla työpaikka-alueen käyttötarkoituksimerkinnässä alueelle sijoittuvaksi vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa ja turvaamalla vehreä katunäkymä Kelhostenkujan ja Rökkinkadun

varressa leveillä istutettavilla alueilla sekä istutettavalla puurivillä Römminkadun varteen. Lisäksi rakentamista ja ympäristön rakentamista on pyritty ohjaamaan riittävästi kaavan yleismääräyksillä, jotta rakentaminen rakentuisi kaupunkikuvallisesti laadukkaalla tavalla.

Esitetty työpaikkarakentaminen noudattaa tehokkuudeltaan ympäristössä totuttua ja alueelle sallittu rakentamisen määrä laskee noin 890 k-m² nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Tehokkuuden rajaminen totuttuun vähentää tunnetta alueelle tapahtuvasta muutoksesta ihmisten elinympäristössä.

Liikenteen lisääntyminen voi lisätä siitä tulevaa häiriötä alueelle. Alueelle ei kuitenkaan osoiteta moottoriajoneuvoille uusia läpikulkuyhteyksiä ja korttelista 430 poistuu mahdollisuus liittymälle Kelhostenkujan suuntaan. Liikennemäärä nouseekin vain alueen oman rakentamisen myötä ja ohjautuu nykyiseen tapaan Keskuskadun kautta Römminkadun ja Puistokadun suuntiin.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu aiemmin asemakaavoitetulle alueelle. Kaavaratkaisun myötä alueen käyttömahdollisuudet, tarpeet ja rajoitteet päivittyvät maankäytöllisesti. Ratkaisun toteutuessa varastorakennusten korttelialue laajenee luoteeseen muodostaen suunnittelualueelle kokonaisuudessaan yhden varastorakennusten tontin sekä viheralueita. Ratkaisu poikkeaa jonkin verran alueelle Äänekoski osayleiskaava 2030 osoitetun alumerkinnän tavoitteesta, joskin merkintä kuitenkin sisältää ajatuksen alueen mahdollisesta käyttämisestä yksityiseen yritystoimintaan. Ratkaisu huomioi alueen historian sekä sovittaa määräyksiin alueen muuhun ympäristöön. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Äänekosken keskustaan ja valtatielle, jotka mahdollistavat alueen käyttöä moneen eri toimintoon yhdyskuntarakenteellisesti toimivalla tavalla.

Suunnittelualue on ollut pääosin toteutuneena pitkän aikaa ensin kaupungin varikkoalueena ja sittemmin varastorakennusten korttelialueena. Ratkaisu tukee alueen olemassa olevaa yritystoimintaa ja pyrkii turvaamaan sen toimintaedellytykset tulevaisuudessa tavalla, joka kuitenkin huomioi alueen sijainnin asutuksen ja virkistyskäytön läheisyydessä. Historiallisesti ajatus alueen rakentamisesta kokonaisuudessaan varastorakennusten korttelialueeksi ei ole uusi, alue on ollut osoitettuna kokonaisuudessaan varastorakennuksille asemakaavassa vuosina 1991-2017. Alue on alkanut rakentumaan tätäkin ennen, kun se on ollut kaavassa kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Kaavaratkaisussa palataan käyttötarkoituksellisesti lähemmäs aikaisempaa tilannetta huomioiden kuitenkin karttamerkinnoissä ja yleismääräyksissä nykyajan ja tulevaisuuden tarpeet rakentamiselle ja ympäristölle. Kaavaratkaisussa osoitetaan jätettävän rakentamattomalle alueelle tonttia istutettavaa aluetta sekä istutettava puurivi Römminkadun varteen rakentamisen sovittamiseksi paremmin alueen rakenteeseen. Käyttötarkoituksimerkintä itsessään mahdollistaa alueelle sijoittumaan vain ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa.

Rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on pyritty vähentämään karttamerkintöjen lisäksi kaavan rakennustapaa ja ympäristöä ohjaavilla yleismääräyksillä. Rakennusten tulee määräysten mukaan muodostaa korttelialueittain yhtenäisiä kokonaisuuksia ja uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, katotuodon sekä julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä. 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. Varastointitoimintaan liittyen mahdollisia haitallisia vaikutuksia alueen viihtyvyyteen on pyritty vähentämään erityisellä lastausta ja avovarastointia koskevalla yleismääräyksellä, jonka mukaan lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osalta.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen voidaan tehdä olemassa olevia teknisen huollon verkostoja hyödyntämällä.

Kaavaselostukseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen toteutunut rakennuskanta. Suunnittelualueen rakennuskannalle ei ole erityisiä suojelullisia velvoitteita. Rakentamista kaavassa on yh-

teensä osoitettu noin 5180 k-m². Ratkaisun myötä alueen rakennusoikeus laskee noin 890 k-m² nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Alueelle esitetty rakennustehokkuus on kohtuullinen (e=0.30) ja käytössä monilla Äänekosken taajaman yritystonteilla.

Kaavaratkaisun hyvä sopivuus nykyiseen maankäyttöön, ratkaisun kohtuullinen rakentamistehokkuus, harkittu rakennettujen ympäristöjen yhteen sovittaminen rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja rakentamisen tukeutuminen olemassa oleviin teknisiin rakenteisiin ja verkkoihin, voidaan arvioida kaavaratkaisun rakentamisen haitallisten vaikutusten jäävän kohtuullisiksi.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurimaiseman tai rakennetun ympäristön kannalta arvokkaaseen ympäristöön eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Luonnonympäristöön ratkaisu vähentää haitallisia vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueen metsäosa säilytetään lähivirkistysalueena, jolla metsiä saa käsitellä vain harvennushakuuna siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään. Ratkaisun vaikutuksia luontoon on pyritty vähentämään lisäksi säilyttämällä yritystontilla reilut istutuskaistat sekä ohjaamalla alueen rakentumista kaavan yleismääräyksin. Yleismääräyksissä määrätään hoitamaan hulevedet lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella ja lisäksi hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kaavaehdotuksessa esitetyllä ratkaisulla on vähäisiä vaikutuksia alueen nykyiseen maisemaan. Parhaimmillaan muutokset ovat positiivisia. Maisemaan kohdistuvat muutokset keskittyvät Römminkadun varteen, Kelhostenkujan ja Römminkadun kulmauksen säilyessä metsänä. Kaavassa osoitetut istutettavat alueet uuden rakentamisen ulkolaidoilla ja puurivi Römminkadun varressa vähentävät maisemaan rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia vaikutuksia. Ratkaisussa on pyritty tukemaan alueen kehittymistä maisemallisesti laadukkaaksi ympäristöksi varastointia koskevalla yleismääräyksellä, jonka mukaan lastaukseen tai avovarastointiin käytettävät rakennuspaikan osat katualueeseen tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalla osalla on rajattava vähintään 1,5 m korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista tai pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä. Varastointia koskevan yleismääräyksen lisäksi yleisilme alueella on pyritty pitämään rytmittynä ja yhtenäisenä muilla ratkaisun yleismääräyksillä. Alueen rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus korttelialueittain ja uudet rakennukset sekä vanhojen rakennusten muutokset on suunniteltava siten, että ne sijainnin, kerrosluvun, mittasuhteiden, kattomuodon sekä julkisivun materiaalin, värityksen ja jäsentelyn osalta noudattavat alueen rakennuskannan ominaispiirteitä. 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.

Huomioiden edellä kuvatut kaavaratkaisun karttamerkinnot sekä yleismääräykset, vaikutukset alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.

7.4. Liikenne

Kaavaratkaisu poistaa Kelhostenkujalta voimassa olemassa asemakaavassa olleen yhteyden kortteliin 430. Yhteys ei ole toteutunut alueelle, joten liikenne suunnittelualueelta ohjautuu jatkossakin kokonaisuudessaan Keskuskadun kautta Römminkadun ja Puistokadun suuntiin. Ratkaisun myötä liikenne Keskuskadulla ja siihen liittyvillä kaduilla voi kasvaa vähäisesti nykytilanteeseen nähden. Vaikutusten liikenteeseen voidaan arvioida kuitenkin jäävän vähäisiksi.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei nähdä olevan suuria sosiaalisia vaikutuksia. Asumisen mahdollisuuden poistuessa ratkaisun myötä, alueelle ei muodostu uusia asuinyhteisöjä. Toisaalta uudistuneen työpaikkakorttelin täydennysrakentaminen luo mahdollisuuksia uusien yritysyritysteisöjen muodostumiseksi alueelle.

Alueen toteutuessa asumisen ja yleisten rakennusten sijaan varastotoimintoihin, on mahdollisia haitallisia sosiaalisia vaikutuksia viihtyvyydestä johtuen pyritty ehkäisemään yhteensovittamalla toimintoja istutettavien aluein, rajoittamalla käyttötarkoitusta ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiin toimintoihin sekä rakentamista ja ympäristöä koskevin yleismääräyksin.

7.6. Ilmastomuutos / ilmastomuutoksen huomioiminen

Suunnittelualueelle suunnitellun laajentuvan yritystoiminnan toteutuminen lisää kasvihuonekaasupäästöjen määrää alueella sekä yritystoiminnan aikana että rakentamisen myötä. Voimassa olevaan asemakaavan nähden kaava kuitenkin vähentää alueen ilmastovaikutuksia, kun rakentamisalueiden määrä vähenee ja samalla rakentamisen määrä. Lisäksi alueelle muodostuva lähivirkistysalue toimii jatkossakin hiilinieluna sille sijoittuvan puuston säilyessä. Puuston määrä voi hieman vähentyä kokonaisuutena alueella, mutta säilytettävät istutettavat alueet ja puurivi vähentävät rakentamisen alueiden vaikutuksia ilmastoon. Ilmastomuutoksen hillinnän kannalta myönteistä on rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan aluerakenteeseen ja olemassa olevien työpaikkatoimintojen yhteyteen, jolloin etäisyydet muihin olemassa oleviin rakenteisiin pysyvät maltillisina. Kasvavan työpaikkatoiminnan sijoituessa Äänekosken taajama-alueelle, liikkuminen kävellen tai pyörällä säilyvät potentiaalisina vaihtoehtoina työmatkailisille.

Alueen rakentamattomaksi jäävät osat toimivat itsessään jo hulevesien viivyttämiseen tarvittavina alueina, mutta alueen pohjoisosassa hulevesiä johdetaan keskitetysti myös hulevesiputkien avulla. Sen lisäksi hulevesien hallintaa tuetaan tontikohtaisilla järjestelmillä.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Työpaikka-alueen laajentuminen mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen olemassa olevan työpaikkatoiminnan yhteyteen ja parantaa yritystoiminnan edellytyksiä alueella. Korttelin muodostuessa ratkaisun myötä kokonaisuudessaan työpaikka-alueeksi tuo se yhtä aikaa järjestelmällisyyttä alueelle ja joustavuutta työpaikkatoimintojen järjestämiseksi, millä on positiivisia vaikutuksia erityisesti alueella työskenteleville.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai muun uuden kunnallistekniikan rakentamista, mitkä toisivat kaupungille kustannuksia. Rakentamattoman osan TV-2 -tonttia myyminen toisi kaupungille saatavia alustavalta arviolta noin 3 600 euroa.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 16. kaupunginosan korttelin 430 tontille 11. Alueelle on laadittu erillinen sitova tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta.

Äänekoskella 15.1.2024

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT