

Laajalahden rannan asemakaava

1108/10.02.03/2019

KH 23.03.2020 § 60

Vuonna 2017 valmistuneessa oikeusvaikutuksettomassa Kotakennään alueen kehittämissuunnitelmassa on esitetty Kuhnamon rantaan Rahastajantien eteläpuolelle "omalaatuisia asumisen elämyksiä ja ainutlaatuisia näköaloja" tarjoavaa asuntoaluetta, joka koostuu rantaviivaan ja/tai järven täyttömaalle rakennettavista II - V - kerroksisista asuinrakennuksista. Kehittämissuunnitelmassa Pikku-Venetsiaksi nimetylle alueelle esitettiin noin 33500 k-m²:n rakennusoikeutta.

Alue on pääosiltaan entistä Kuhnamon järven pohjaa, jota on noin 1980-luvulta alkaen täytetty maa-aineksilla. Voimassa olevassa asemakaavassa täyttöalue on osoitettu VP - merkinnällä puistoalueeksi, jolla sijaitsee mm. koirapuisto. Rahastajantien eteläpuolella täyttöalueella sijaitsee myös liikerakennuksille kaavoitettu noin kahden hehtaarin suuruinen kortteli.

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Kotakennään alueen kehittämissuunnitelma on ollut perusteena myös Äänekoski 2030 osayleiskaavan aluevarauksille sekä uuden moottoriliikennetien sisääntuloliittymän tuntumaan rakenteilla olevalla Kotakennään alueella että myös nyt asemakaavatasoisen suunnittelun piiriin esitettävällä Laajalahden ranta-alueella.

Kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymässä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa rantaviivan asuntoalue on osoitettu APres - merkinnällä pientalovaltaisen asumisen reservialueeksi. Rakentamaton asemakaavan kortteli Rahastajantien eteläpuolella on kaavoitettu osayleiskaavassa P-1 - merkinnällä alueellisesti merkittävälle kaupan palveluille.

Kaupungin kaavoitustoimi on laatinut alueelle asemakaavoituksen lähtökohtien ja tavoitetilan täsmentämiseksi erityyppisiä maankäyttö- vaihtoehtoja tulevan kaavoituksen pohjaksi: Pikku-Venetsialle on luotu vaihtoehtoiseksi ideasuunnitelmaksi rakennusoikeudeltaan maltillisempi ja massoitukseltaan pienipiirteisempi maankäyttöluonnos, jota kutsutaan nimellä Iloinen Amsterdam (n. 10000-15000 k-m²).

Kaavoitusta varten on suoritettu ennakkovaikutusten arviointimenetely, jossa tarkasteltiin kolmen päätösvaihtoehdon vaikutuksia:

- nykytila (alue säilytetään puistomaisena, jolla sijaitsee mm. koirapuisto ja frisbeegolfrata)

- Pikku-Venetsia (alueelle rakennetaan yleissuunnitelman mukaisesti korkeatasoista asuntorakentamista noin 33500 k-m², kerrosluku II-V)
- Iloinen Amsterdam (alueelle rakennetaan muotoillun rantaviivan äärelle korkeatasoisia rivi- ja/tai pienkerrostaloja noin 10000 k-m², kerrosluku II-III)

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

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

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

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

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

Kaupunginhallitus merkitsi kokouksessaan 16.12.2019 tiedoksi Laajalahden rannan asuntoalueen ennakko vaikutusten arvioinnin ja hyväksyi, että asemakaavan vireilletulosta päätetään erikseen 31.3.2020 mennessä.

Seuraavassa vaiheessa kaupungin maankäyttö alkaa laatia kahta erilaista vaihtoehtoa asemakaavan luonnosvaihetta varten. Suunnittelu jatkuu myös luontoselvityksen laatimisella.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että Laajalahden rannan asemakaavan laatiminen saatetaan vireille.

Päätös:

Hyväksyttiin.

- - - - -

Otteen oikeaksi todistaa 24.3.2020

Tuula Ruuska
toimistosihteeri