

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI

MÄMMEN OSAYLEISKAAVA



KAAVASELOSTUS

2.6.2010

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: 21.6.2010

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI - KAAVOITUSPALVELUT

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	2
2	LÄHTÖKOHDAT	2
2.1	Alueen yleiskuvaus	2
2.2	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.3	Rakennettu ympäristö	4
2.4	Liikenne, yhdyskuntatekniikka	4
2.5	Väestö, työpaikat, palvelut	5
2.6	Ympäristön häiriötekijät.....	5
2.7	Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot.....	5
2.8	Kaavoitustilanne.....	6
2.9	Laaditut selvitykset ja suunnitelmat	7
3	KAAVAN TAVOITTEET	7
3.1	Suunnittelutavoitteet	7
3.2	Mitoitusperiaatteet.....	8
3.2.1	Rantojen mitoitus	8
3.2.2	Kuivan maan mitoitus	10
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.2	Suunnittelun vaiheet	11
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kokonaisrakenne	12
5.2	Asuminen ja loma-asutus.....	12
5.3	Palvelut ja työpaikat	15
5.4	Liikenne ja tieverkko	15
5.5	Virkistys.....	16
5.6	Erytysalueet.....	16
5.7	Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet.....	16
5.8	Suojelu	17
6	KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	18
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön ja maisemaan.....	18
6.2	Liikenteelliset vaikutukset	18
6.3	Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	19
6.4	Kulttuuriset vaikutukset.....	19
7	KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA SEN TOTEUTTAMINEN.....	19
8	KAVAEHDOTUKSEN TARKISTUKSET.....	21

LIITTEET

LIITE 1	Kylärakenne ja vesihuolto
LIITE 2	Maisemarakennekartta
LIITE 3	Rakennettavuus selvityskartta
LIITE 4	Luontoselvityskartta
LIITE 5	Kaavoitustilannekartta
LIITE 6	MM-alueiden rakennusoikeudet
LIITE 7	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 8	Ranta-alueiden mitoitustaulukko
LIITE 9	Rakentamistapaohjeet
LIITE 10	Kaavoittajan vastine muistutuksiin ja lausuntoihin sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon jäl- keen tehdyt tarkistukset.

OSAYLEISKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2. PÄIVÄNÄ KESÄKUUTA 2010 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA

1 TIIVISTELMÄ

Äänekosken keskustan pohjoispuolella sijaitseva Mämmen kylä on määritelty kaupunginvaltuuston 3.11.2008 hyväksymässä rakenneyleiskaavassa yhdeksi Äänekosken neljästä palvelukylästä. Kaupunki laatii palvelukyliin osayleiskaavat ja pyrkii niiden avulla aktivoimaan ja ohjaamaan rakentamista kyläalueilla. Suunnittelun tarkoituksena on laatia kylän alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka ranta-alueiden osalta korvaa voimassa olevan rantayleiskaavan.

Osayleiskaavan tavoitteena on osoittaa Mämmen alueelle uusia rakennuspaikkoja siten, että ne täydentävät olemassa olevaa kylärakennetta. Tavoitteena on osoittaa rakennuspaikkoja maiseman kannalta sopiville ja liikkumisen kannalta turvallisille alueille siten, että kunnallistekniikan kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Osayleiskaavaa on tarkoitus käyttää pientalorakentamisen ohjaamiseen. Rakennuslupa voidaan myöntää yleiskaavan perusteella joko suoraan tai suunnittelutarvemenettelyllä olemassa olevaa asutusta täydentävään rakentamiseen.

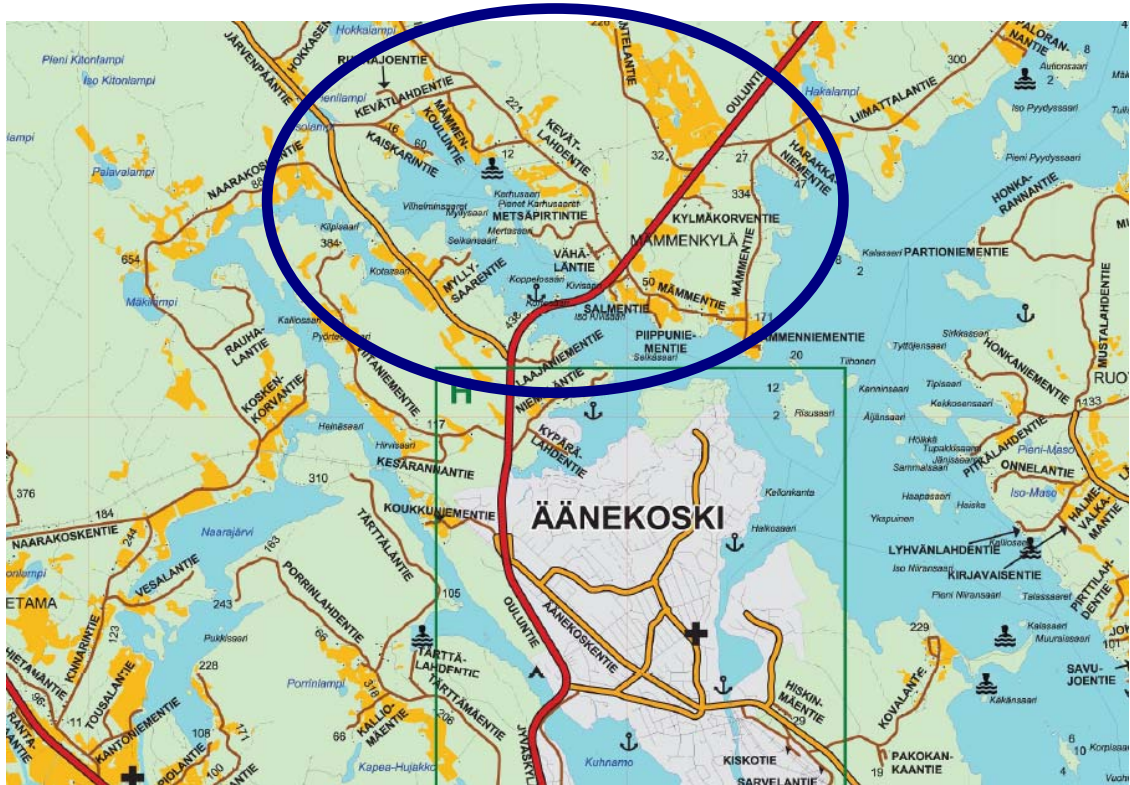
Alueelta on laadittu monipuoliset lähtötietoselvitykset kuten luonto-, maisema- ja muinaismuistonselvitys sekä rakennetun ympäristön inventointi. Suunnittelutyön yhteydessä on tehty myös kantatilamitoitustarkastelu maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin noin 130 omakotitaloa ja 60 loma-asuntoa, joista parikymmentä sijoittuu saariin. Kaavassa osoitetaan uusia omakotitontteja noin 140 kpl, minkä lisäksi maaseutumaiseen rakentamiseen soveltuvalla alueella (MM) voi sijoittua noin 30 uutta omakotitaloa.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Alueen yleiskuvaus

Mämme sijaitsee valtatie 4 varrella 6-7 kilometriä Äänekosken keskustasta pohjoiseen. Osayleiskaava-alue rajautuu etelässä Järvenpääntiehen, idässä Keiteleeseen, pohjoisessa Liimattalantien risteyksen tuntumaan ja lännessä Järvenpääntien-Kevätlahdentien risteykseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1440 hehtaaria.



Pohjakartta-aineisto © Maanmittauslaitos lupanro 243/MML/09

KUVA: Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue on kylämaista aluetta, jonka valtatie 4 jakaa kahteen osaan. Rakentaminen sijoittuu pääosin nelostien länsipuolella valtatie ja vanhan koulun väliselle alueelle Kevätlahdentien tuntumaan (noin 45 omakotitaloa). Saman verran taloja suunnittelualueella on nelostien itäpuolella Mämmentien ja Liimattalantien vaikutuspiirissä. Kylärakennetta ja vesihuoltoa kuvaava kartta on liitteessä 1.

2.2 Luonnonympäristö ja maisema

Mämmenkylä on nauhamainen kylä Keiteleen rannalla. Ilmastollisesti suotuisalla lounaaseen laskevalla moreenirinteellä kulkee rannan myötäinen kylätie, jonka varteen talot viljelyksineen ovat väljästi sijoittuneet. Rantapelot ovat melko pienalaisia. Suurin yhtenäinen peltoalue on Karvavuoren drumliiniselänten ja Pudasvuoren väliin jäävä Huuhanaukea.

Järvenselkä on alueen keskeinen avoin tila, jonne varsinkin kylätieltä avautuvat harvat näkymät ovat tärkeitä. Kivisalmen ylittävältä nelostieltä avautuu yksi koko Äänekosken kauneimmista sisääntulonäkymistä. Maisemallisesti mielenkiintoinen on myös Kevätlahden rantapeltojen ja kapean harjukannaksen muodostama kokonaisuus.

Alueelta on laadittu maisema- ja rakennettavuusselvitys kesällä 2006 (Anna-Kaisa Aalto, Äänekosken kaupunki). Maisema- ja rakennettavuusselvityksen kartat ovat liitteissä 2 ja 3.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 –verkostoon kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelulain mukaisia suojelualueita eikä alueelta ole löydetty luonnonsuojelulla suojeltavia luontotyyppieitä. Alueelta on raportoitu joitakin uhanalaisuusluokituksen alaisia kasvihavaintoja (luontoseelvitys).

Suunnittelualueella on Vähälän pohjavesialue (pinta-ala 26 ha). Lisäksi alueella on III-luokkaan kuuluva Porraspohjan pohjavesialue.

Kasvillisuus, metsät

Mämmen metsät ovat mäntyvaltaista mustikka- tai puolukkatyypin kangasta ja paikoin esiintyy jopa karuja, kivikkoisia mäntykankaita. Varsinaisia lehtoja on niukasti, mutta lehtomaisia sekä suovaikutteisia kankaita esiintyy.

Alueet ovat pääosin joko maanviljelys- tai metsätalouskäytössä, jolloin kasvillisuus on hyvin tavanomaista. Suot ovat ojitettuja ja myös niiden kasvillisuus on peruslajistoa. Peltolaueiden reunuslajisto on tyyppillisen rehevää.

Alueella ei ole uhanalaista kasvillisuuslajistoa, mutta silmälläpidettäväksi luokitelluista lajeista alueelta löytyy mm. musta-apila. Keski-Suomessa alueellisesti uhanalaisista kasvilajeista alueelta löytyy mm. korpisorsimo ja nurmitatar sekä luonnonsuojeluasetuksen nojalla rauhoitettu valkolehdokki. Alueella ei esiinny luontodirektiivin liitteen II tai IV kasvilajistoa, joille olisi osoitettava suojelutoimia. Luontodirektiivin V kasvilajistoon kuuluvaa riidenliekoa esiintyy, mutta sen esiintymillä ei ole uhkaa.

Linnusto

Linnusto on pääasiassa tavanomaista metsä- ja peltolajistoa. Alueella on useita saaria tai saariryhmiä, jotka ovat tärkeitä vesilintujen pesimäpaikkoja. Alueelta löytyy valtakunnallisesti vaarantuneita lajeja (tiltalti, naurulokki) sekä valtakunnallisesti silmälläpidettäviä lajeja (koskikara, pensastasku, varpunen).

Liito-orava

Alueella on yksi tunnettu liito-oravakohde.

Alueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2007 (Noora-Annikka Vartija) ja sitä on täydennetty liito-oravien osalta keväällä 2008. Luontoselvityskartta on liitteessä 4.

2.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö käsittää noin 130 ympärivuotisesta asuttua kiinteistöä ja noin 60 loma-asuntoa, joista parikymmentä sijoittuu nelostien länsipuolisen Kevätlahden saariin. Asuminen on keskittynyt pääasiassa valtatieltä erkanevien Kevätlahdentien ja Mämmentien tuntumaan. Rakentamistapa on kylämäistä, haja-asutustyyppistä. Rakennuskaaavan tyyllisesti pienehköille tonteille on syntynyt kymmenen tonttia käsittävä ns. Vähälän alue valtatie 4 tuntumaan.

Mämmen kylällä on maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi ympäristöksi luokiteltu Mämmen myllyn miljö. Kohteella on myös maisema-arvoja. Lisäksi alueella on yksittäisiä paikallisesti merkittäviä rakennuksia, rakennusryhmiä ja pihapiirejä. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennettu ympäristö on inventoitu 2006 (Juuso Väisänen, Keski-Suomen museo ja Äänekosken kaupunki).

Keski-Suomen maakuntakaavassa Mämmen kylän alueelle ei ole osoitettu yhtään muinaisjäänköhdeksi. Kaavatyön yhteydessä teetetyssä muinaisjäänköinventoinnissa Mämmen kylältä löydettiin kolme kivikautista asuinpaikkaa (Sorminiemi, Pohjoiskoski ja Kaiskari). Lisäksi inventoinnissa löydettiin kohteita, joita ei kohteen arvon tai sijainnin epätarkkuuden vuoksi ole tarpeen osoittaa kaavassa suojeltavina.

2.4 Liikenne, yhdyskuntateknikka

Alueen läpi kulkee valtakunnallinen pääväylä valtatie 4, jonka kautta kylä liittyy muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Muita valtion ylläpitämiä teitä (yhdysteitä) ovat Kevätlahdentie (16801) Järvenpääntie (16799) ja Liimattalantie (16803). Paikallista yhdystietason merkittävyyttä on nelostien ja Liimattalantien yhdistävällä Mämmentiellä. Muut alueen tiet ovat luonteeltaan pääsyteitä.

Valtatien 4 varrella on Kevätlahdentien-Mämmentien risteyksestä Äänekosken keskustaan ulottuva turvallinen kevyen liikenteen väylä. Valtatieltä erkaneville teille ei erillisiä kevyen liikenteen väyliä ole rakennettu. Kevätlahdentien risteyksestä pohjoisen suuntaan kevyen liikenteen turvallinen kulku on tarkoitus järjestää jatkossa tiesuunnitelman mukaisesti rakennettavan rinnakkaistien kautta.

Mämмен kylällä toimii Mämмен vesiosuuskunta, jonka verkosto on esitetty liitteessä 1.

2.5 Väestö, työpaikat, palvelut

Mämмен kylän tilastoalueella – joka on osayleiskaava-alueita suurempi - asuu vajaat 600 asukasta (579 asukasta 31.12.2008). Mämme on luonteeltaan asumakylä, jossa asukkaiden työpaikat sijoittuvat pääasiassa alueen ulkopuolelle. Kylän alueella työpaikkoja tarjoavat mm. huoltoasema, konekorjaamo, betonivalimo ja mylly. Lisäksi alueella on tehokasta päätoimista maataloustuotantoa.

Alueella ei ole kaupungin järjestämiä palveluita uimarantaa, venevalkamaa ja matonpesupaikkaa lukuunottamatta. Kylällä toiminut kyläkoulu on tällä hetkellä väistötiloissa Äänekosken keskustassa. Vanhan koulun pihapiirissä sijaitsee pallokenttä ja alueelta lähtee ulkoilureitti.

Huoltoaseman vastapuolelle sijoittuu suosittu valtatie 4 levähdysalue. Huoltoaseman länsipuolella on kesäkirkko, jolle on kulkuyhteys kevyen liikenteen väylää pitkin Järvenpääntien liittymästä. Vähälän asuntoalueen läheisyydessä on kokoontumistilana toimiva Metsäpirtti. Liimattalantien risteuksen länsipuolella sijaitsee Rauhanyhdistyksen toimitila.

Kaupalliset palvelut haetaan pääasiassa Äänekosken keskustasta.

Kylällä toimii aktiivinen Mämмен kyläyhdistys.

2.6 Ympäristön häiriötekijät

Valtatien 4 liikenne aiheuttaa melua, joka kantautuu vesistöjen äärellä satojen metrien etäisyydelle väylästä.

Maaperän tilan tietojärjestelmään on merkitty Isossa Kivisaassa sijaitseva huoltoasema (ID 50706 / aktiivinen). Ympäristölautakunnan raportin 25.8.2003 perusteella jakeluaseman toiminta täyttää ympäristönsuojelulain (86/2000) vaatimukset sekä KTM:n päätöksen 415/1998 määräykset.

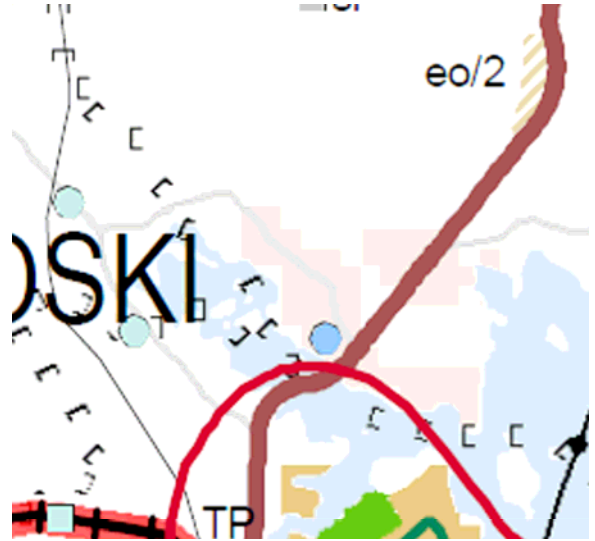
2.7 Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Pääosa Mämменkylän osayleiskaava-alueesta on merkitty kaupunginvaltuuston 11.12.2006 hyväksymässä ja 1.1.2007 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi. Alueella ei ole rakennuskielloja.

2.8 Kaavoitustilanne

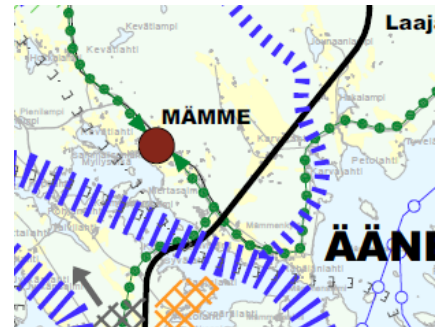
Keski-Suomen maakuntakaavassa (Ympäristöministeriön vahvistama 14.4.2009) aluetta koskee seuraavat merkinnät:

- Alueen läpikulkeva valtatie 4 on osoitettu merkinnällä Valtatie/runkotie, merkittävä parantaminen (vt/rt)
- Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö; 443 Mämmen myllyn miljö
- moottorikelkkailureitti
- pohjavesialue



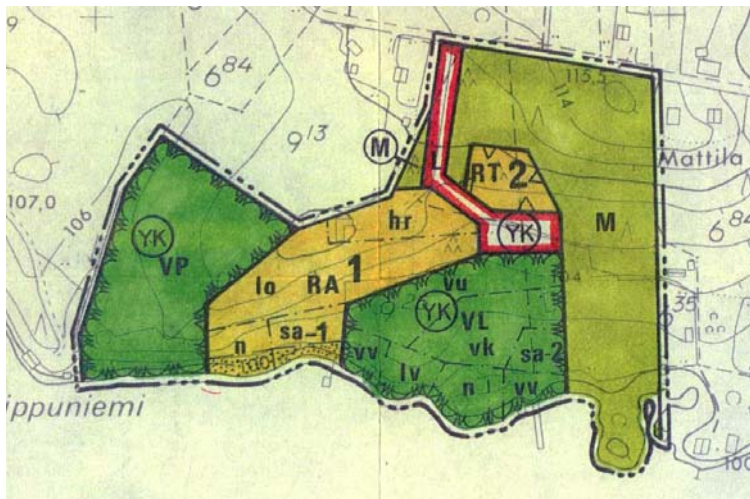
Äänekosken rakenneyleiskaavassa 2016 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.11.2008) aluetta koskee seuraavat merkinnät:

- Palvelukylän keskus
- Kylien kehittämisalue
- Virkistys- tai kevyenliikenteen yhteystarve



Äänekosken rantayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.12.2006.

Lisäksi alueelle sijoittuu Harjunsalon ranta-asemakaava (vahvistettu 15.2.1991).



Ote voimassa olevasta rantayleiskaavasta sekä kaavoitustilanne on esitetty liitteessä 5.

2.9 Laaditut selvitykset ja suunnitelmat

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat lähtötietoselvitykset:

- Maisemaselvitys (Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006)
- Uuden Äänekosken rakennusinventointi (Keski-Suomen museo, Juuso Väisänen, 2006)
- Mämmen osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi 2007 (Mikroliitti Oy, 2007)
- Viistokuvaus (Lentokuva Vallas Oy 2008)
- Hietaman ja Mämmen osayleiskaavojen luontoselvitykset 2007 (Noora-Annukka Vartija, 2007)

Kaavaan liittyy lisäksi seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Itäosan rantojen luonto- ja maisemaselvitys (Kimmo Tuikka, 1992)
- Äänekosken rakenneyleiskaavan 2016 luontoselvitys (Suunnittelukeskus Oy, Jari Kärkkäinen, 2006)
- Keski-Suomen maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisema-alueet (Keski-Suomen liitto, 1996)
- Kouluverkkoselvitys (Äänekosken kaupunki, Opetuspalvelut, 2007)
- Valtatien 4 ohituskaistojen parantaminen Äänekoskella, Viitasaarella ja Pihti-putaalla – Äänekosken tiejärjestelyt (Keski-Suomen tiepiiri, 2007)
- Viestejä maisemassa – Keskisuomalainen kulttuuriympäristö (Jussi Jäppinen, 2006)

3 KAAVAN TAVOITTEET

3.1 Suunnittelutavoitteet

Äänekosken kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 3.11.2008 kaupungin aluerakenteen ja sen kehittämisen pohjaksi Rakenneyleiskaavan 2016. Oikeusvaikutuksettomassa kaavassa määritellään yhdeksi palvelukylien kehittämistoimenpiteeksi osayleiskaavan laatiminen kehitettävillä kyläalueilla. Tavoitteen saavuttamiseksi kaupunki on aloittanut rakentamista aktivoivan ja ohjaavan osayleiskaavan laatimisen Hietaman ja Mämmen alueille.

Kaavoitustyön keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

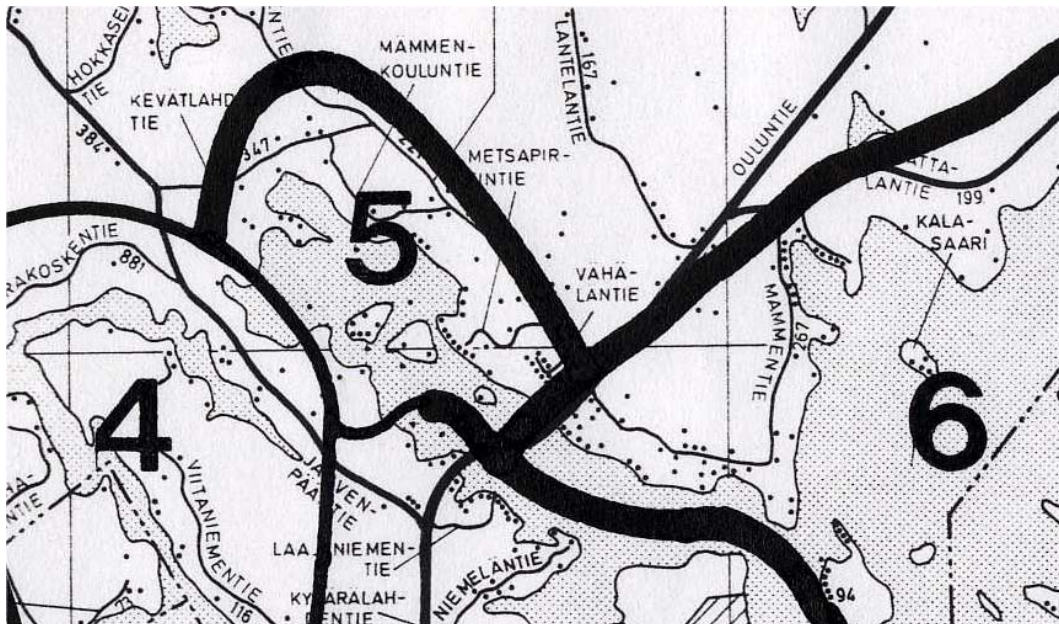
- Luodaan Äänekoskelle monipuolisia uusia asuinmahdollisuuksia: vastapainoksi keskusta-asumiselle tarjotaan väljempää asumista kyläympäristöissä.
- Uusia asuinympäristöjä kaavoitetaan ja suunnitellaan niin, että ne tukevat palvelujen säilymistä ja vähentävät turhaa liikkumista.
- Työpaikka-alueiden ja asumisen osalta kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota turvallisiin liikennejärjestelyihin sekä rakentamisen ympäristö- ja maisema-vaikutuksiin.
- Alueelle tulee suunnitella maaseutuympäristöön rakennustavaltaan ja tonttikooltaan soveltuvia asuntoalueita, jotka yhdistävät maaseutumaisen ja kaupunkimaisen asutuksen parhaita puolia.
- Asuntoalueiden mitoitus sekä kaavan tarkkuus ja ohjausvaikutus tulee järjestää sellaiseksi, ettei detaljikaavan laatiminen ole tarpeellista.
- Kyläalueelle sijoittuvan rakentamisen tulee tarjota taajamatyyppiselle rakentamis-tavalle vaihtoehtoinen malli ja monipuoliseen tonttitarjontaan tulee kiinnittää erityistä huomiota: vaihtelevat tonttikoot / yksittäisiä tontteja ja tonttiryhmiä / pelto-tontteja / metsäalueita / rantatontteja.

- Suunnittelun lähtökohdaksi asetetaan asuntoalueiden ja tonttien sijoittaminen kulttuurimaiseman keskeiset arvot säilyttäen: kaavoituksen tulee pyrkiä luomaan edellytykset arvokkaiden peltoalueiden ja näkymien säilymiselle vapaana rakentamiselta.
- Asuntoryhmien ja tonttien sijoittelulla tulee pyrkiä edistämään keskitetyn vesihuollon toimivaa ja kustannuksiltaan kohtuullista järjestämistä.

3.2 Mitoitusperiaatteet

3.2.1 Rantojen mitoitus

Ranta-alueiden mitoituksessa kaavassa käytetään soveltuvin osin 18.12.2006 hyväksytyn Äänekosken rantayleiskaavan mitoitusperiaatteita, jotka ovat olleet perusteena myös Mämmen kylän rannat käsittäneissä Keski-Suomen ensimmäisissä rantayleiskaavoissa (Länsiosan rantojen osayleiskaava vuodelta 1992 ja Itäosan rantojen osayleiskaava vuodelta 1993). Tämän kaavan yhteydessä poistetaan talousrakennusten lukumäärää ranta-tontilla koskeva kaavamääräys ja sallitaan omakotitontilla sivuasunnon rakentaminen talousrakennuksen yhteyteen (ks. kohta 5.2).

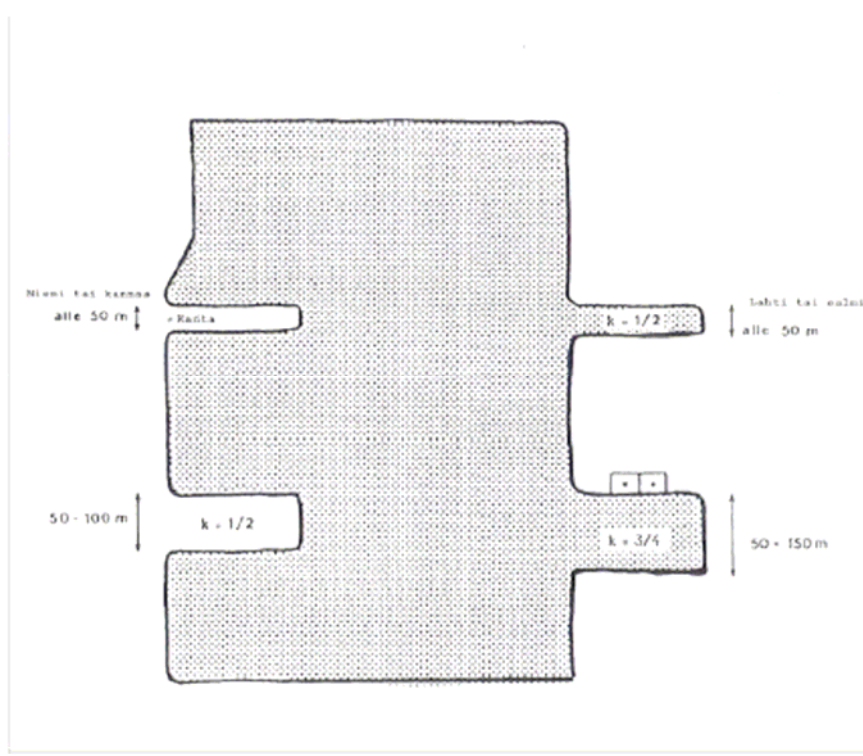


Äänekosken rantayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet

Ranta-alue on rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva asutus vaatii järjestämistä. Se ulottuu rantaviivasta sisämaahan päin niin pitkälle kuin asutus vaikuttaa vesistöön. Äänekosken rantayleiskaavoissa ranta-alueen leveydeksi on määritelty yleisesti käytössä olevan tavan mukaisesti 150-200 metriä. Yksittäistapauksessa leveys riippuu maisemasta ja muista olosuhteista.

Keskeiset rantojen mitoitustekijät ja -periaatteet ovat seuraavat:

- Mitoitusnormina rakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa käytetään pääsääntöisesti ”**rakennuspaikkojen lukumäärä / muunnettu rantakilometri**”. Muunnettu rantaviiva lasketaan kartalta rantaviivan pienmuodot yleistäen. Alle 50 metrin kapeikkojen (saaret, salmet, lahdet, niemet, kannakset) sekä rakennuskelvottomien suorantojen, merkittävien teiden eristämien rantojen yms. kohteiden rantaviivaa ei lasketa. 50-100 metrin kapeikkojen rantaviivasta otetaan huomioon 50 %. Saarissa mitoitus voi perustua ”**maapinta-alaan ha / rakennuspaikka**” ja pienten lampien rannoilla ”**vesipinta-alaan ha / rakennuspaikka**”.



Kuva: Rantaviivan muuntaminen

- Mitoitusperiaatteet määritellään seuraavasti:
 - Mannerranta: 4-6 rakennuspaikkaa / rantakilometri
 - Alle 50 ha saaret: 4 rakennuspaikkaa / rantakilometri
 - Alle 2 ha saaret ja lampien rannat: ei rakennusoikeutta, paitsi milloin tilaan ei kuulu muita rakentamiskelpoisia ranta-alueita
- Rantaviiva lasketaan muunnettuna paitsi jokirannoilla, joiden mitoitus perustuu rantojen erityisluonteesta johtuen todellisen rantaviivan pituuteen. Laskentamalli pyrkii ottamaan huomioon vastarannan ja luontotekijöiden rakentamistoiminnalle aiheuttamat rajoitukset kapeiden saarten, salmien, lahtien, niemien ja kannasten kohdalla.
- Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan rakennuslain voimaantulon 1.7.1959 jälkeen tilasta erotetut rantarakentamispaiikat, tilan ranta-alueelle myönnetty rakennusluvut sekä tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot.
- Samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistusyksikön sisällä rakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin: samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää alueelta toiselle.
- Vahvistetut rakennetut rantakaavat otetaan sellaisenaan huomioon. Pääosin rakentamattomia rantakaavoja voidaan tiivistää, mikäli rakennusoikeuden siirtomenettely on esim. luonto- ja maisematekijöiden kannalta tarkoituksenmukaista.
- Mitoituslaskelmalla ei ole vaikutusta olemassa olevien laillisesti rakennettujen rakennusten laajentamiseen, peruskorjaamiseen ja uudelleenrakentamiseen.
- Rakennusoikeuden määrä ranta-alueen rakennuspaikalla riippuu rakennusten etäisyydestä rantaviivasta:

- 30-60 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa enintään 80 k-m²:n asuinrakennuksen ja talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m² (loma-asunnot) tai 350 m² (ympärivuotinen asuminen). Yksi kerrosalaltaan enintään 25 m²:n talousrakennus voi sijaita vähintään 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta.
- Kerrosalaltaan yli 80 m²:n asuinrakennukset ja talousrakennukset tulee sijoittaa yli 60 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 %.

Ranta-alueiden mitoitus ja rakennusoikeudet on esitetty liitteessä 8.

3.2.2 Kuivan maan mitoitus

Ns. kuivan maan rakennusoikeus määritellään Äänekosken kyläalueiden osayleiskaavoissa seuraavasti:

- Rakennusoikeustarkastelun lähtökohtana pidetään kiinteistötietojärjestelmän mukaista tilarakennetta 1.10.2008 tilanteen mukaisena. Pinta-alaperusteista mitoitusta sovelletaan ns. emätiloihin sekä vähintään 1,5 hehtaarin suuruisiin rakennettuihin ja rakentamattomiin lohkotiloihin. Alle 1,5 hehtaarin rakennetuille tiloille voidaan muodostaa uusia rakennus-paikkoja erityisestä syystä (rakentaminen sijoittuu tiiviisti nykyiseen kylärakenteeseen ja edullisesti olemassa olevaan tie- ja vesihuoltoverkostoon nähden, peitteinen maasto).
- Käytettynä rakennusoikeutena otetaan pääsäännön mukaan huomioon tilalle myönnettyt asuinrakennusten rakennusluvat sekä tilasta 1.1.1990 jälkeen lohkotut asuinrakennusten rakennuspaikat.
- Mitoittavaan pinta-alaan ei huomioida 150-200 metriä leveää ranta-aluetta eikä saaria, joiden rakennusoikeus on otettu huomioon rantayleiskaavan yhteydessä.
- Mitoituspinta-aloihin ei huomioida soistuneita alueita eikä vastaavia rakentamiseen soveltumattomia alueita, peltojen pinta-alasta otetaan huomioon korkeintaan puolet.
- Tiloille osoitettavien rakennuspaikkojen määrässä huomioidaan lisäksi tilan sijainti kylärakenteessa, sijainti vesihuollon ja tiestön suhteen sekä luonnonympäristön ja maiseman olosuhteet.
- Pinta-alaperusteisesta mitoituksesta voidaan poiketa erityisessä tapauksessa kohtuullisuussyistä.

Edellä mainitut suunnitteluperusteet huomioiden määräytyy ei-omarantaisten tilojen rakennusoikeus tilojen pinta-alan perusteella seuraavan taulukon mukaisesti:

TILAN PINTA-ALA	TONTTIEN ENIMMÄISMÄÄRÄ
0,2 – 1,5 ha	1
1,5 – 4	1 – 2
4 – 8	2 – 3
8 – 12	3 – 4
12 – 15	4 – 5
15 – 20	5 – 6
20 – 30	6 – 8
30 – 40	8 – 10
40 – 60	10 – 15
yli 80	max. 20

MM-alueiden mitoitus ja rakennusoikeudet on esitetty liitteessä 6.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Työn alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka on ollut nähtävillä kaavaprosessin alkuvaiheesta lähtien. OAS:a on täydennetty kaavoitustyön etenemisen kuluessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteessä 7.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty osalliset, joita ovat suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajien lisäksi mm. Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta sekä Mämmen kyläyhdistys ry.

Ennen varsinaisen kaavasuunnittelun aloittamista kesällä 2007 tehtiin kysely mm. tontti-toiveista ja alueen arvoista niille maanomistajille, jotka omistavat alueelta yli hehtaarin maata.

Kaavan vireilletulosta ja nähtävilläoloista on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla, kotisivuilla sekä Sisä-Suomen lehdessä ja Pikkukaupunkilaisessa. Lisäksi nähtävilläolojen yhteydessä on kylällä pidetty kaavan esittelytilaisuudet.

4.2 Suunnittelun vaiheet

- Äänekosken kaupunginhallitus päätös osayleiskaavan laatimisesta 13.3.2006
- Vireilletulopäätös Kaavoituskatsaus 2007:ssa kaupunginhallituksessa 29.10.2007
- Vireilletulosta tiedottaminen Kaavoituskatsaus 2007:stä tiedottamisen yhteydessä 1.11.2007 (Sisä-Suomen lehti, kaupungin kotisivut)
- Lähtötietoselvitykset
 - o Maisema- ja rakennettavuusselvitys 2006
 - o Luontoselvitys 2007
 - o Rakennetun ympäristön inventointi 2006
 - o Muinaismuistoinventointi 2007
- Maanomistajakysely 2007

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 19.6.2007, täydennetty myöhemmin
- Aloituskokouksen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksessa 26.6.2007
- Kaavaluonnos kaupunginhallituksessa 24.11.2008
- Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) 9.12.2008 – 9.1.2009
- Yleisötilaisuus Mämmen vanhalla koululla 10.12.2008 (n. 50 osallistujaa)
- Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavaehdotus kaupunginhallituksessa 21.12.2009
- Kaavaehdotus nähtävillä 9.2. – 11.3.2010
- Yleisötilaisuus Mämmen vanhalla koululla 9.2.2010 (n. 20 osallistujaa)
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 22.4.2010
- Lausunnot ja muistutukset sekä kaavaehdotus kaupunginhallituksessa 10.5.2010
- Kaupungin kannanoton ilmoittaminen muistutuksen tehneille (MRL 65§) sekä nähtävilläolleen kaavaehdotuksen tarkistaminen ja osallisten kuuleminen 12.5.2010.
- Osayleiskaavan hyväksyminen 21.6.2010

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kokonaisrakenne

Osayleiskaavan ideana on ollut sijoittaa uudet asumiselle soveliaat alueet nykyistä kylärakennetta täydentäville alueille olemassa olevaa tiestöä ja kunnallistekniikkaa mahdollisuuksien mukaan hyödyntäen. Erityistä huomiota on kiinnitetty uuden asumisen ohjaamiseen rakennettavuustarkastelun perusteella edullisiksi todetuille vyöhykkeille, jotka pääsääntöisesti ovat metsäisiä alueita. Uudet palveluille ja työpaikkarakentamiselle kaavoitetut alueet sijoittuvat valtatie 4 tuntumaan (Kevätlahdentien risteys ja Vähälän alueen länsipuoli) sekä olemassa olevien vetovoimaisten kohteiden ympäristöön (mylly ja Mämmen vanha koulu). Liikenteen osalta keskeistä osayleiskaavassa on varautuminen Kevätlahdentien ja Liimattalantien välisellä alueella valtatie 4 rinnakkaistien rakentamiseen sekä Järvenpääntien ja Kevätlahdentien kevyen liikenteen väylien toteuttamiseen.

5.2 Asuminen ja loma-asutus

Uudet kaavan perusteella suoraan rakennusluvan mahdollisesti saavat tontit voivat sijaita A-, A-3-, A/RA- tai MM-alueilla. Muilla alueilla ympärivuotisen asuntorakentamisen edellytyksenä ennen rakennuslupaa on myönteinen suunnittelutarvapäätös tai poikkeaminen.

Uusia alueita asuntorakentamiseen kaavassa on osoitettu enimmillään noin kahtasataa uutta omakotitalotonttia varten. Uusien alueiden väestömäärä on noin 600 – 800 asukasta (3 – 4 asukasta / rakennuspaikka), jolloin maksimitilanteessa Mämmen tilastoalueen asukasluku kasvaisi yli kaksinkertaiseksi.

A, A-3 Osa-alueittain uudet A- ja A-3-alueiden tontit sijoittuvat likimain seuraavasti:

- | | |
|---|------------|
| - Nelostien itäpuoli (Mämmöntien alue) | 30 tonttia |
| - Nelostien länsipuoli (Kevätlahdentien alue) | 75 tonttia |
| - Järvenpääntien alue | 25 tonttia |

A-merkinnällä on kaavoitettu yksittäiset tai muutaman tontin ryhmiin sijoittuvat omakotitalotontit, jotka voidaan toteuttaa yleensä suoraan rakennuslupateitse. A-3-alueille edellytetään laadittavaksi osayleiskaavaa tarkempi maankäyttösuunnitelma ("palstoitus-suunnitelma" tai asemakaava), jossa tarkemmin esitetään tonttien muodostaminen, vesihuollon ja tiestön järjestäminen, rakennusten sijoittuminen jne. A-3-merkintöjä on käytetty tapauksissa, joissa saman maanomistajan alueelle on kaavoitettu yleensä vähintään neljä uutta rakennuspaikkaa eikä olemassa oleva tiestö tai kiinteistöjaotus välittömästi ohjaa uusien rakennuspaikkojen muodostamista.

Äänekosken rantayleiskaavassa osoitettuun rantojen mitoitustilaluokkaan ei tässä kaavassa esitetä muutosta: suurelta osin jo ennen Äänekosken rantojen yleiskaavoitusta rakennetuilla rannoilla tehokkuusluvun nostolla ei olisi huomattavaa rakennusoikeudellista merkitystä.

Ranta-alueen rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan Äänekosken kaupunginvaltuuston 25.11.1991 hyväksymiä periaatteita, joiden pohjalta kaikki Äänekosken rantayleiskaavat on laadittu. Rakennuspaikkojen lukumäärää laskettaessa käytetään ns. muunnettua rantaviivaa, joka lasketaan kartalta rantaviivan pienmuodot yleistäen. Käytetyksi rakennusoikeudeksi lasketaan rakennuslain voimaantulon 1.7.1959 jälkeen tilasta erotetut rantarakennus-paikat, tilan ranta-alueelle myönnetty rakennusluvut sekä tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot.

Muunnetun rantaviivan mittausperiaate on esitetty kohdassa 3.2.1.

A / RA Tässä osayleiskaavassa varaudutaan rantayleiskaavassa loma-asumiseen osoitettujen mannerrannan rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttamiseen ympärivuotiseen asumiseen soveltuviksi: kohteet sijoittuvat edullisesti olemassa olevaan kylärakenteeseen nähden.

Rakennuspaikan muuttaminen pysyvään asumiseen soveltuvaksi edellyttää, että se täyttää kaikki seuraavat vaatimukset:

- rantaviivaa vähintään 50 m
- tontin pinta-ala vähintään 5000 m²
- asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta vähintään 30m / 60m asunnon koosta riippuen

Olemassa olevan loma-asunnon muuttaminen omakotitaloksi edellyttää lisäksi lakien ja määräysten mukaisten normien täyttymistä mm. energiatehokkuuden, huonekokojen yms. suhteen.

Käytännössä ympärivuotinen asuminen po. alueilla saattaa monessa tapauksessa edellyttää rakennuspaikan koon kasvattamista sisämaan suuntaan ja / tai vanhan loma-asunnon purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella.

Nykyisiä loma-asuntoja, joita A/RA-merkintä koskee on suunnittelualueella 36 kpl.

Erillisiä saunan tai loma-asunnon rakennuspaikkoja (s, s-2) kaavaan on merkitty voimassa olevan rantayleiskaavan mukaisesti seitsemän kappaletta. Lisäksi vanhan koulun rantaan on osoitettu nykyisen saunan tuntumaan saunan rakentamismahdollisuus mahdollista tulevaa matkailukäyttöä ajatellen.

MM Omakotirakentamista voi sijoittua maa- ja metsätalousvaltaisille alueille, jotka soveltuvat maaseutumaiseen rakentamiseen. Nämä alueet ovat pienilmastoltaan, avautumissuunnaltaan ja rakennettavuudeltaan edullisia nykyistä ja suunniteltua kylärakennetta täydentäviä kohteita, joilla rakennusten sijoittumisen ohjaamista ei ole katsottu tarpeelliseksi edes yleiskaavallisella tasolla. Metsäiset MM-alueet sijoittuvat pääsääntöisesti irralleen kyläraitista ja muusta rakennuskannasta. Kaavan liitteenä on MM-alueisiin kuuluvien kiinteistöjen luettelo, joiden ns. kuivan maan rakennusoikeus on laskettu kohdassa 3.2.2 määritellyllä tavalla pinta-alatietojen pohjalta.

Osayleiskaavan MM-alueille voi sijoittua runsaat 30 omakotitonttia.

Kaavamääräykset

A- ja A-3-alueilla omakotitalotontin rakennusoikeus on 350 k-m² riippumatta tontin sijainnista (omarantainen / sisämaa). Rakennusten lukumäärää tontilla koskevaan kaavamääräykseen esitetään tässä kaavassa ja samanaikaisesti vireillä olevassa Äänekosken rantayleiskaavan muutoksessa tarkistusta: jatkossa lukumäärää ei rajattaisi. Sijainti rantaviivaan nähden määräytyisi rakennuksen koon noudattaen saunan osalta Äänekosken rantayleiskaavassa määriteltyä periaatetta: 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa yhden kerrosalaltaan 25 m²:n saunan tai loma-asunnon. 15 metrin etäisyydelle rannasta esitetään tässä sallittavaksi myös pohjapinta-alaltaan enintään 10 m²:n huvimajan, katoksen tai kesäkeittiön rakentaminen.

A- ja A-3-alueiden kaavamääräyksen mukaan olisi jatkossa mahdollista rakentaa talousrakennuksen yhteyteen kerrosalaltaan enintään 40 m²:n asunto. Tontilla saisi näin ollen sijaita kaksi asuntoa esimerkiksi sukupolvenvaihdostapauksissa.

Kaavan yleismääräys (kohta 6) sallii rakennusluvan myöntävän viranomaisen poiketa rakennuksen sijoittamista koskevasta määräyksestä, mikäli rakennusta ei voida maasto-olosuhteista johtuen sijoittaa kaavan edellyttämälle vähimmäisetäisyydelle rantaviivasta. Tarkoituksena on vähentää poikkeamishakemusten tarvetta rinnemaastoon rakennettaessa.

Rakennuspaikan vähimmäiskokovaatimus on sama kuin rakennusjärjestyksessä ja muissa Äänekosken yleiskaavoissa: pinta-alan on oltava vähintään 3000 m², mikäli rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesijohto- ja viemäriverkkoon. Vesihuoltolaitosten toiminta-alueella, joista päätös tehdään erikseen, liittyminen on kaavassa määrätty pakolliseksi. Toisaalta vesihuoltolaitoksen ylläpitäjä on toiminta-alueella tarvittaessa velvollinen järjestämään liittymän nykyisille ja tuleville rakentajille.

Ellei asuntotonttia ole liitetty keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon, edellytetään vähintään 5000 m²:n tonttikokoa. Lisäksi kaavamääräyksessä on otettu huomioon rakennuslain aikana muodostettujen nykyisiä säännöksiä pienempien rakennuspaikkojen rakentamismahdollisuudet myös jatkossa.

Kaavan yleismääräykset edellyttävät, että uudisrakennukset rakennetaan Mämmen osayleiskaava-alueella muiden Äänekosken yleiskaavoitettujen kyläalueiden tapaan (Hirvaskangas-Koivisto, Honkola, Hietama) puusta. Lisäksi määräyksissä todetaan, että Äänekoskella on laadittu Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavatyön yhteydessä maaseuturakentamista varten yleispätevät rakennustapaohjeet, jotka tekninen lautakunta on hyväksynyt 29.3.2006. Ohjeet soveltuvat rakentamisen ohjaamiseen myös Mämmen osayleiskaava-alueella.

rv Kaavassa on osoitettu eräille arvokkaille peltoalueille ja niiden reunametsiin sijoittuville rakennuspaikoille vyöhykkeet, joille tulee viimeistään rakentamisen yhteydessä muodostaa uusi puista ja pensaista muodostuva reunavyöhyke. Vanhaa puustoa tulee reunavyöhykkeen rakennuspaikoilla säilyttää.

RA Loma-asuntotontteja on kaavoitettu suunnittelun alueen saariin rantayleiskaavan mukaisesti 21 kpl. Saarisijainnista johtuen näiden rakennuspaikkojen ei ole katsottu soveltuvan pysyvään asumiseen.

RA - tontin kokoa ja rakennusmateriaalia koskevat vastaavat kaavamääräykset kuin ympärivuotiseen asumiseen kaavoitettua tonttia, mutta tontin rakennusoikeus on omakotitalotonttia pienempi (250 k-m²).

5.3 Palvelut ja työpaikat

- P** Palvelujen ja hallinnon alueina on osoitettu olemassa olevien kohteiden (kesäkirkko, huoltoasema, Metsäpirtti, Rauhanyhdistyksen toimitila) lisäksi uusi aluevaraus Kevätlahdentien ja valtatie 4 risteykseen edullista liikennesijaintia arvostavalle yritystoiminnalle. Metsäpirtin ja Vähälän asuntoalueen väliin on kaavoitettu vaihtoehtoisella merkinnällä (P / A-3) alue, joka soveltuu omakotirakentamisen vaihtoehtona julkisille tai yksityisille palveluille.
- T** Liimattalantien risteyksen tuntumassa sijaitseva betonivalimo on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi.

RM-1, E-1

Matkailupalveluja voi sijoittua Mämmen vanhan koulun (RM-1) sekä myllyn (E-1) yhteyteen kaavoitetuille alueille.

Molemmille alueille tulee laatia yksityiskohtaisempi suunnitelma maankäytön järjestämisestä alueiden erityisluonteesta johtuen:

- Mämmen koulun alueen rantaan on erikseen osoitettu venevalkama ja uimaranta, jotka on tarkoitettu kyläläisten käyttöä varten. Mahdollisen matkailukäyttöpäätöksen yhteydessä tulee myös erikseen selvittää koulun alueella sijaitsevien liikuntapalvelujen (pallokenttä, kaukalo, ulkoilureitti) käyttömahdollisuudet tai niiden siirtäminen toisaalle.
- Myllyn alueelle voi asemakaavan perusteella sijoittaa matkailu- ja lomakeskuksia sekä lomakyliä yhteisranta-aperiaatteella. Matkailukäytön ja myös kaavamääräyksen mukaan alueella sallitun pienimuotoisen yritystoiminnan tulee sopeutua alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen luonteeseen.

5.4 Liikenne ja tieverkko

Luokitukseltaan osayleiskaava-alueen tiestö on jaoteltu seuraavasti:

- Valtatie/kantatie
 - valtatie 4 Helsinki-Utsjoki
- Yhdystie
 - 16801 Kevätlahti (Kevätlahdentie)
 - 16799 Mämmenkoski-Järvenpää (Järvenpääntie)
 - 16803 Liimattala (Liimattalantie)
 - Mämmentie
- Pääsytie
 - muut tiet

Tieverkossa on varauduttu valtatie 4 rinnakkaistien rakentamiseen Kevätlahdentien-Mämmenkyläntien risteyksen ja Liimattalantien risteyksen välisellä alueella. Uudet Keski-Suomen tiepiirin laadittamaan tiesuunnitelmaan perustuvat tiejärjestelyt on kaavassa esitetty punaisella värillä. Tiesuunnitelman toteuttaminen parantaa merkittävästi alueen liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen että moottoriajoneuvoliikenteen osalta.

Liikenneturvallisuuden parantaminen on tavoitteena myös uusilla kevyen liikenteen väylien varauksilla (Järvenpääntie ja Kevätlahdentie). Uusien asuntoalueiden osalta on esitetty turvallisten ja toimivien kulkuyhteyksien liittymäjärjestelyt Kevätlahdentiehen. Kaavassa esitetyt uudet linjaukset esittävät tarkoituksenmukaista ratkaisua, joka voi kuitenkin käytännön suunnittelussa ja toteutuksessa esim. maanomistussyistä johtuen jonkin verran poiketa tässä esitetystä.

Valtion maantieverkon varrelle suoraan tai välillisesti sijoittuvien rakennuspaikkojen osalta tulee olla yhteydessä Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen liittymälupa-asioissa sekä liittymien käyttötarkoitusten laajennuksissa ja muutoksissa. Yhdysteiden varsille osoitettujen rakennuspaikkojen kulkuyhteyksiä tulee yhdistellä ja johtaa jo olemassa olevien väylien ja liittymien kautta maantielle. Lisäksi tulee huomioida tienvarsille sijoittuvan rakentamisen osalta valta- ja yhdysteiden suoja-alueiden tienvarsirakentamiselle asettamat vaikutukset.

me Rakennusjärjestyksen mukaan uudisrakentaminen lähemmäksi kuin 100 metriä valtatie keskilinjasta on kielletty. Uusia asuintontteja ei tälle alueelle ole kaavoitettu: lähimmillään rakentaminen sijoittuu parinsadan metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Käytännössä liikenteen meluvaikutus ulottuu etenkin vesimaisemassa ja avoimilla alueilla hyvinkin kauas melulähteestä.

Kaavassa on osoitettu merkinnällä "me = meluntorjuntatarve" ne kohteet, joiden rakennuslupia käsitellessä tulisi erityistä huomiota kiinnittää liikennemelun torjunnan tarpeeseen. Kaavan yleismääräyksen mukaan rakentajan on huolehdittava siitä, että yleisten teiden läheisyyteen rakennettaessa meluolosuhteet on tarkemmin selvitetty ja etteivät sallitun melutason ohjeavot ylity.

Valtatien melualueella rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa tarvittavista meluntorjunnan aiheuttamista kustannuksista.

5.5 Virkistys

V Aluevarauksellisina virkistysalueina on kaavassa osoitettu valtatie 4 levähdysalue ja vanhan koulun edustalla sijaitseva Karhusaari. Symbolimerkinnöillä on osoitettu kaksi uimarantaa (vanhan koulun ranta ja Metsäpirtintie) sekä kymmenen venevalkamavarausta Keiteleen rannalta. Venevalkamista toteuttamattomia kohteita on puolenkymmentä ja ne sijoittuvat yksityisten tai jakokuntien alueille.

5.6 Erityisalueet

ET Yhdyskuntateknisen huollon kohteeksi on kaavoitettu Vähälän vedenottamo. Myllyn alue (E-1), ks. kohta 5.3.

5.7 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet

Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M, MM, MA, MY) on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Haja-asutusluonteinen tai maaseutumainen rakentaminen osalla alueita saattaa tulla kyseeseen. Rakentamisen edellytykset tutkitaan MM-alueita lukuun ottamatta tarkemmin suunnittelutarveratkaisun yhteydessä: koko yleiskaava-alue on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3. momentin mukaiseksi suunnittelutarve-alueeksi. Mämmin alueella voidaan katsoa sen sijainnin vuoksi olevan odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä ja alueella on erityisten ympäristöarvojen vuoksi tarpeen suunnitella maankäyttöä. Päätös on voimassa kymmenen vuotta kerrallaan eli ensi vaiheessa 26.6.2016 saakka.

M M-alueet ovat "tavanomaisia" metsä- ja peltoalueita, joilla ei välttämättä ole huomattavaa merkitystä maisemakuvassa. Pääosa osayleiskaava-alueesta on M-alueita. Rantavyöhykkeellä asutusta ei saa sijoittaa 150-200 metriä lähemmäksi rantaviivaa: rakennusoikeudet on maanomistajakohtaisesti siirretty RA-, A - tai A/RA - alueille tai s-merkinnällä osoitettuihin kohtiin.

- MA** MA-merkinnällä on osoitettu peltoalueet, joiden säilyminen avoimina ja viljely-käytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueelle laaditun maisemaselvityksen suositukset. Maisemaselvityksen kartat ovat liitteissä 2 ja 3. MA-kohteet ovat arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kuuluvia rakentamattomana säilytettäviä pelto-alueita, jotka ovat sinänsä pienehköjä verrattuna esimerkiksi Koivistoon tai Honkolaan. Kohteiden paikallisen merkittävyyden johdosta peltojen metsittämiseen ja avoimien näkymien sulkemiseen tulisi suhtautua hyvin varauksellisesti.
- MY** MY-alueet ovat maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettuja alueita, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueisiin sisältyy Kevätlahden mannerrannan metsiä ja saarten sisäosia, Kevätlahdentien ja Mämmentien maisemallisesti merkittäviä peltokuvioita sekä vesistömaiseman kannalta tärkeät niemet (Kaiskarinniemi ja Harakkaniemi). Myös MY-alueiden säilyminen vapaana rakentamiselta on tärkeää. Rantavyöhykkeeltä rakennusoikeus on siirretty toisalle vastaavalla tavalla kuin M-alueilla. Metsänhoito on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. Peltoja ja rantoja rajaavaa puustoa ei saa kokonaan poistaa.
- luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet sijoittuvat pää-sääntöisesti M-, MA- ja MY-alueille. Kaavassa luo-merkinnällä on osoitettu kasvillisuuden ja osin linnuston kannalta merkittäviä alueita. Linnuston kannalta merkittäviä alueita on osoitettu ilman luo-merkintää myös M-, MA- ja MY-merkinnöillä.
- luo-1 Liito-oravan esiintymisalue. Alueella tulee puusto säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan pesimäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.
- luo- ja luo-1-merkinnöillä on osoitettu seuraavat kohteet (numero viittaa kaavakartan numerointiin, suluissa oleva numero luontoselvitykseen (Vartija, 2007) osa-alueeseen:
- 1 Liito-oravan esiintymisalue (4.2.1)
 - 2 Monipuolinen ja merkittävä linnustollisesti sekä huomionarvoista kasvillisuutta
 - 3 Merkittävää ja huomionarvoista kasvillisuutta
 - 4 Lehtokorpilaikku

5.8 Suojelu

- SM** Muinaismuistoina on osoitettu tiedossa olevat kohteet.
- Kohteiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kohteisiin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua, mutta metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kohdetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.
- Muinaismuistokohteita ovat (numero viittaa kaavakartan numerointiin):
 Sorminiemi (41), kivikautinen asunta
 Pohjoiskoski (42), kivikautinen asuinpaikka
 Kaiskari (43), kivikautinen asuinpaikka
- SR** Rakennussuojelukohteita ovat (numero viittaa kaavakartan numerointiin sekä rakennusinventointiin, jossa on esitetty tarkemmat tiedot kohteista):
- Mämмен vanha koulu, alakoulu (128)
 - Mämмен mylly (129)
 - Seppälän päärakennus (140)

Rakennussuojelukohteista on pyydetty museoviranomaisen lausunto ennen rakentamiseen tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä.

Lisäksi kaavassa on osoitettu pääkäyttötarkoitusta täydentävällä rasterimerkinnällä alueita, joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja (suluissa oleva numero viittaa kaavakartan numerointiin ja rakennusinventoinnin numerointiin):

- Harjun pihapiiri (117)
- Koivulan pihapiiri (122)
- Mämmen mylly ja Myllylän maatilaympäristö (125)
- Mämmen talon ympäristö (126)
- Pohjan talon pihapiiri (134)
- Rajalan aitat, sauna, liiterit ja riihi (135)
- Rantalan pihapiiri (136)
- Seppälän pihapiiri (140)

Kohteet ovat usein vanhoja maatilojen pihapiirejä, joilla ympäristö säilytetään (Pohja, Myllylä, Seppälä jne.). Alueiden pääkäyttötarkoitus ei ole suojelu, vaikka kohteisiin saattaa kuulua myös yksittäisiä suojelumerkinnällä (SR) osoitettuja rakennuksia.

Uudisrakentaminen on mahdollista siten, että se rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee alueilla säilyttää.

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, ympäristöön ja maisemaan

Kaavalla toteutetaan Äänekosken kaupungin strategisen yleiskaavan (Rakenneyleiskaava 2016) yhtä keskeistä ajatusta: tarjotaan rakentajille vaihtoehtoisia houkuttelevia rakennuspaikkoja kaupungin yhdyskuntarakenteeseen hyvin soveltuvilta maaseutualueilta. Näiksi kehitettäviksi palvelukyliksi on rakenneyleiskaavassa nimetty Hirvaskangas-Koivisto, Honkola, Hietama ja Mämme. Mämmen sijainti on Äänekosken kaupunkirakenteessa edullinen liikenneyhteyksien, kunnallisteknisen valmiuden sekä kaupungin keskustassa sijaitsevien palvelujen saavutettavuuden osalta. Esimerkiksi työmatkapyöräilyn kannalta Mämmenkylän sijainti on äärimmäisen hyvä.

Alueen rakennettu ympäristö on inventoitu Äänekosken rakenneyleiskaava 2016 kaavatyon yhteydessä. Kaupunki on lisäksi teettänyt alueesta maisema- ja rakennettavuusselvityksen sekä luontoselvityksen, jotka kaikki selvitykset ovat toimineet keskeisenä lähtötietona kaavaa valmisteltaessa.

Uudet rakentamisalueet on kaavoitettu rakennettavuusselvityksessä rakentamiseen hyvin soveltuviksi osoitetuille alueille, jotka pääsääntöisesti sijoittuvat peitteisille metsäalueille. Avoimille alueille sijoittuvassa rakentamisessa tulisi huomioida uusien reunavyöhykkeiden perustaminen maaseutumaisemaan soveltuvan puuston ja istutusten avulla.

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 -verkkoon kuuluvia alueita eikä muitakaan luonnonsuojelualueita, joten kaavalla ei ole vaikutuksia suojelun kannalta.

6.2 Liikenteelliset vaikutukset

Toteutuessaan kaava lisää valtatie 4 liikennettä välillä Mämme – Äänekosken keskusta, jolla on nykyisin turvalliset yhteydet sekä autoliikenteelle että kevyelle liikenteelle. Hyvät edellytykset julkisen liikenteen käyttämiselle (valtatie 4) tai polkupyöräilyn lisääntymiselle

ovat sinänsä olemassa. Käytännössä Äänekosken keskustassa sijaitsevien palvelujen hakeminen perustuu jatkossakin pitkälti yksityisautoilun varaan.

Merkittävä parannus liikenneturvallisuudelle tapahtuu Kevätlahdentien ja Liimattalantien välisellä alueella tiesuunnitelman mukaisen järjestelyn toteuduttua: yksityistieliittymät poistuvat ja nykyisen Lantelantien liittymän tuntumaan rakennetaan alikulkutunneli. Kaavassa on myös osoitettu nykyistä turvallisempia liittymäjärjestelyjä Kevätlahdentielle muutama näkyvyydeltään vaaralliseen paikkaan.

Keveyen liikenteen väylät Järvenpääntien ja Kevätlahdentien varsilla parantaisivat toteutuessaan kevyen liikenteen turvallisuutta.

6.3 Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa toteutuessaan merkittäviä taloudellisia etuja kylän alueelle (tonttien myynti, vesihuoltoon liittyminen ym.) ja luo osaltaan edellytyksiä palvelujen säilymiselle ja uusien palvelujen ja työpaikkojen syntymiselle. Huomattava vaikutus kaavatyöllä saattaa olla myös kylähengen luomisessa ja sen vahvistamisessa.

Kaavaa laadittaessa asukasnäkökulma on otettu huomioon osallistuvalla ja tiedottavalla suunnittelutavalla, johon ovat kuuluneet mm. maanomistajakysely, aktiivinen tiedottaminen sekä kaavan eri vaiheiden esittely kyläilloissa. Kaavatyötä on leimannut kylärakenteen, maiseman ja yhdyskuntatalouden kannalta hyvän kaavan tekeminen, johon liittyy keskeisenä asiana myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

6.4 Kulttuuriset vaikutukset

Yleispiirteisenä kaavana pelkkä osayleiskaava merkintöineen ja määräyksineen ei riitä turvaamaan kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden säilymistä: tarvitaan kylän asukkaiden ja maanomistajien sekä kaavan toteuttajien (rakennustarkastus, metsänhoitoyhdistys ym.) taholta kulttuuriympäristön arvostusta ja samanhenkistä yhteistyötä hankkeiden toteutuksessa. Kaavaan on merkitty rakennuskannan osalta keskeiset ympäristöarvoja omaavat pihapiirit ja maisemallisesti arvokkaat avarat peltoalueet. Lisäksi MY-merkinnässä korostetaan peltoja ja rantoja rajaavan puuston säilyttämisen merkitystä.

7 KAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET JA SEN TOTEUTTAMINEN

Mämmen osayleiskaava on Äänekosken kaupunginvaltuuston hyväksymä oikeusvaikutteinen kaava, jota voidaan käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena ranta-alueella (MRL 72 §) sekä kaavassa osoitetuilla ns. kuivan maan rakennuspaikoilla (A- ja MM-alueet, MRL 44 §).

Rakennusluvut

Rakennuslupia myönnettäessä on katsottava, ettei alueen käyttöä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen vaaranneta. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja määräyksiä katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista. Nämä oikeusvaikutukset tulee ottaa huomioon myös turvallisten liittymäjärjestelyjen takaamiseksi esim. Kevätlahdentiellä.

Rakentamiseen kaavoitetuilla alueilla on osoitettu kolmioilla ja ympyröillä asuinrakennusten ohjeelliset paikat. Merkintä on symbolinen eikä sen tarkoitus ole kuvata tarkasti rakennuksen fyysistä sijaintia. Rakennusten sijainti sekä rakennuspaikan koko ja muoto täsmentyvät rakennuslupavaiheessa. Rakennuspaikka ei ole ulottuvuudeltaan

sidottu yleispiirteisessä osayleiskaavassa rajattuihin A-, RA- ja A/RA-alueisiin: rakennusten tulee sijaita kaavassa rakentamiseen osoitetuilla alueilla, mutta rakennuspaikkojen rajat voivat niistä huomattavastikin poiketa.

A-3-alueilla edellytetään maanomistajalta tonttijärjestelyjen yksityiskohtaisempaa suunnittelua, jonka yhteydessä pystytään yleiskaavaa tarkemmin selvittämään vesihuollon ja tiestön järjestäminen, yhtenäinen rakennustapa sekä tarkoituksenmukainen kiinteistöjaotus. Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan yhteydessä käyttöönotetusta toteutustavasta on saatu myönteisiä kokemuksia kaikkien rakentamisen osapuolten kannalta (maanomistaja, rakentaja, vesiosuuskunta, lupaviranomainen). A-3 -alueiden tarkemman suunnitelman laatimista ohjaa ja sen hyväksyy kaupungin kaavoituspäällikkö.

Kaikki mannerrannan nykyiset loma-asuntotontit on kaavassa osoitettu vaihtoehtoisella merkinnällä A/RA, joka sallii rakennuspaikalle rakennettavaksi loma-asunnon tai pysyvän asuinrakennuksen. Mikäli rakennuspaikka täyttää kaikki kaavassa edellytetyt vaatimukset (rantaviivaa vähintään 50 m, tontin pinta-ala vähintään 5000 m², asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta vähintään 30m / 60m asunnon koosta riippuen), voidaan sille rakentaa vakituinen asuinrakennus. Olemassa olevan rakennuksen muuttaminen omakotitaloksi edellyttää lisäksi lakien ja määräysten mukaisten normien täyttymisen mm. energiatehokkuuden, huonekokojen yms. suhteen.

Mikäli em. edellytykset täyttyvät, ei A/RA-alueilla tarvita jatkossa poikkeuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle loma-asuinpaikasta pysyväksi asuinpaikaksi. Käytännössä ympärivuotinen asuminen po. alueilla saattaa edellyttää rakennuspaikan koon kasvattamista sisämaan suuntaan ja / tai vanhan loma-asunnon purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella.

Matkailupalvelujen alueille (RM) tulee laatia yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma tai ranta-asemakaava yleiskaavan lisäksi. Myös myllyn alueen tehokkaamman rakentamisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen.

MM-alueille (maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka soveltuu maaseutumaiseen rakentamiseen) rakentaminen on mahdollista suoraan rakennusluvalla tilakohtaisen mitoitusaulukon osoittamalla tavalla. Mikäli kiinteistölle halutaan taulukossa osoitettua enemmän rakennuspaikkoja, on edellytyksenä kaupungin käsittelemä poikkeamispäätös.

M-alueelle (maa- ja metsätalousvaltainen alue) rakentamisen edellytyksenä on suunnittelutarveratkaisu, minkä jälkeen voi hakea rakennuslupaa.

Rakentamisen ohjaamista varten on Äänekoskella laadittu Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan yhteydessä erilliset rakennustapaohjeet, jotka soveltuvat hyvin myös Mämmen kylän alueelle. Ohjeissa on esitetty maaseutuympäristöön sopivat periaateratkaisut rakentamisen sijoittamisesta erityyppisille osa-alueille.

Muut kaavat

Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaava voidaan myös kumota kokonaan tai osittain. Kun Mämmentien varrella sijaitsevan ranta-asemakaavan alueelle on osayleiskaavassa osoitettu kaksi A-tonttia, edellyttää niiden toteuttaminen ranta-asemakaavan muutosta tai kaavan osittaista kumoamista.

Ranta-alueilla Mämmen osayleiskaava liittyy Äänekosken rantayleiskaavaan, jonka muuttaminen numeeriseen muotoon on tekeillä samanaikaisesti tämän kaavatyön kanssa. Rantayleiskaavan muutoksen yhteydessä varmistetaan yleiskaavojen kaavamerkintöjen ja -määräysten yhteensopivuus.

Yleiskaavan toteuttaminen

Osayleiskaavan toteuttaminen rakennuspaikkojen osalta on täysin riippuvainen maanomistajien halukkuudesta luovuttaa tontteja. Kaupunki luo kaavalla edellytykset kylän kehittämiseksi, mutta sillä ei ole mahdollisuutta eikä intressiä pakottaa maanomistajia tonttien luovutukseen. Tonttien luovutuksen lisäksi myös teiden rakentaminen kuuluu käytännössä maanomistajien tehtäviin. Vesihuollosta alueella vastaa Mämmen vesiosuuskunta.

Kaavassa osoitetut venevalkamat voidaan toteuttaa joko kaupungin tai yksityisten toimesta. Yleiset uimarannat, matonpesupaikat yms. virkistyskohteet kuuluvat luontevasti kaupungin toteuttamisvastuulle.

Valtion toteuttamiskohteista merkittävin on valtatie 4 rinnakkaistiejärjestely välillä Kevätlahdentie – Liimattalantie, jonka yhteydessä poistetaan vaarallisia liittymiä ja parannetaan nelostien liikenteen sujuvuutta. Valtion voimakasta toteutuspanosta edellyttävät myös Järvenpääntien ja Kevätlahdentien varteen suunniteltujen kevyen liikenteen väylien toteuttaminen.

Äänekoskella on kylien rakentamisen ohjaamiseen laadittu rakentamistapaohjeet (LIITE 9).

8 KAAVAEHDOTUKSEN TARKISTUKSET

Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana kaupungille toimitettiin 11 muistutusta ja 8 lausuntoa. Kaupunginhallitus hyväksyi 10.5.2010 kaavoittajan vastineen perusteella, että kaavaehdotukseen tehdään muistutusten, lausuntojen ja viranomaisneuvottelun pohjalta kymmenkunta tarkistusta. Nähtävilläolon perusteella ja sen jälkeen tehtyjen muutosten sisältö ilmenee liitteenä 10 olevasta kaavoittajan vastineesta.

Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on todettu, ettei kaavaehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n perusteella, sillä esitettävät muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Osallisille on lähetetty tarkistuksia koskevat kirjeet 12.5.2010. Palautteen perusteella ei ole tehty tarkistuksia 10.5.2010 hyväksytyyn maankäyttöön, mutta teknisluonteisina tarkistuksina kaavaan on tehty vähäisiä aluerajauksien tarkistuksia päivitetyn pohjakartta-aineiston perusteella.

Äänekoskella 2.6.2010

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT

Olli Kinnunen
kaavoituspäällikkö

Tuuli Tolonen
kaavasunnittelija