



ÄÄNEKOSKI

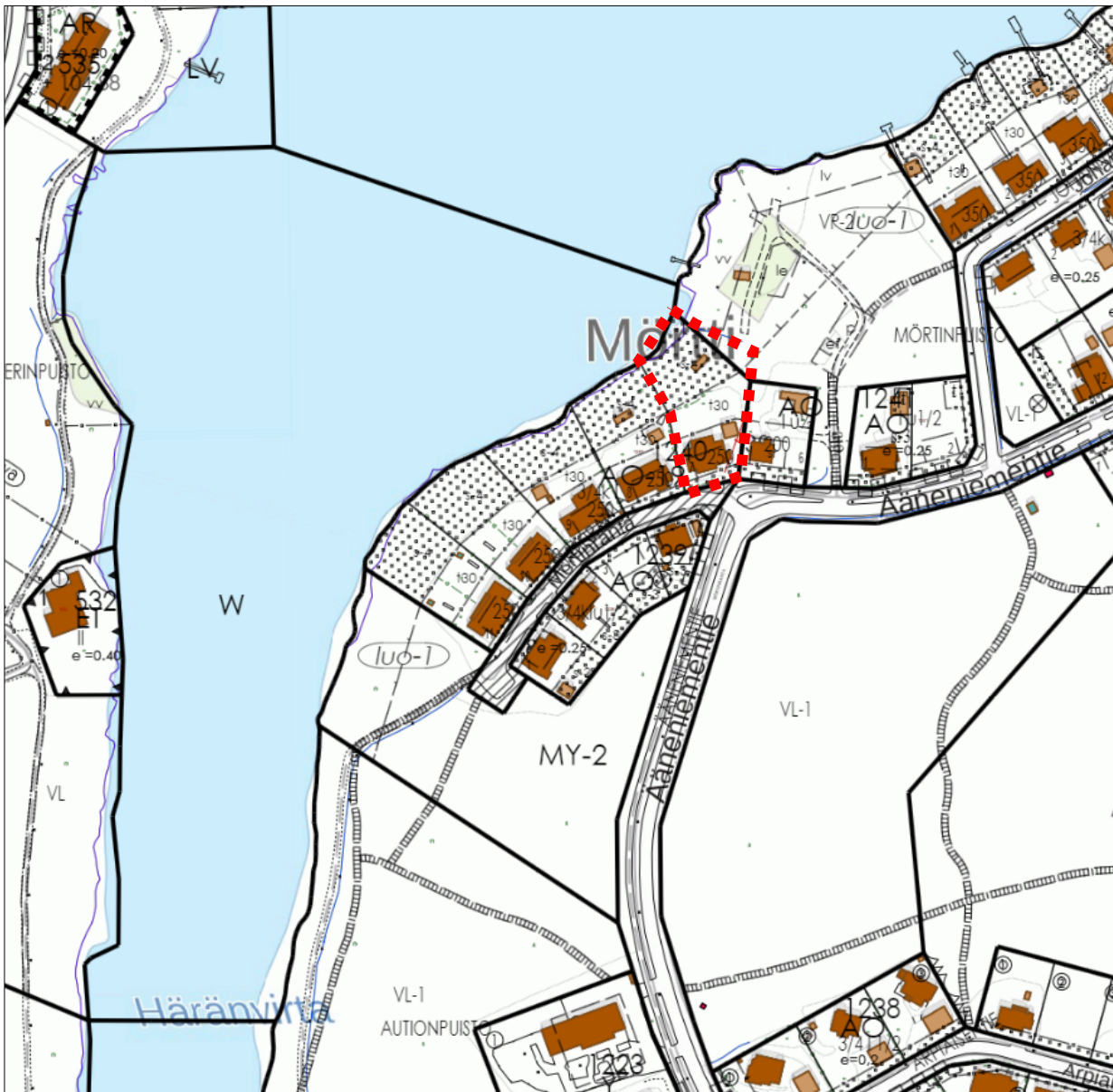
Tulevaisuus asuu täällä

KORTTELIN 1240 TONTIN 7 MUUTOS, MÖRTTI

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS (EHDOTUS)

11.3.2024



KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT: __. __. 2024



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 11. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2024 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Äänekosken 12. kaupunginosan kortteliä 1240 sekä puistoaluetta. Asemakaavalla muodostuu 12. kaupunginosan osa kortteli 1240 ja vesialuetta.

Kaavan nimi	Korttelin 1240 tontin 7 muutos, Mörtti
Kaavan päiväys	11.3.2024
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki, Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Kaavan vireilletulo	Asemakaavan laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 5.2.2024. Ilmoitus vireilletulosta 8.2.2024 (<i>sähköinen kuulutus kaupungin verkkosivuilla</i>).
Kaavan nähtävilläolot	Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) järjestettiin kohdennettuna alueen maanomistajille. Kaavaluonnos 8.-22.2.2024 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__. - __.__.2024 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginhallitus __.__.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken Ääneniemessä. Kaava koskee yhtä erillispientalotonttia sekä puistoaluetta. Suunnittelualue on rajattu kansilehden kuvassa.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on *Korttelin 1240 tontin 7 muutos*. Tavoitteena on laajentaa vähäisessä määrin pientalotonttia puiston suuntaan. Tonttiin liitettävä puistoalueen osa rajoittuu lähellä olevaan avo-ojaan. Kaavalla ei muodostu uutta rakennusoikeutta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään erillinen tonttijako korttelin 1240 tontille 7.

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 kaava-aluetta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Asemakaava	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1. Alueen yleiskuvaus	4
3.2. Luonnonympäristö	4
3.3. Rakennettu ympäristö	6
3.4. Maanomistus	6
4. SUUNNITTELUTILANNE	6
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
4.2. Maakuntakaava	7
4.3. Yleiskaava	8
4.4. Asemakaava	8
4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat	9
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	9
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	9
5.3.1. Osalliset	9
5.3.2. Vireilletulo	9
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	11
5.4. Asemakaavan tavoitteet	11
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	11
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
6.1. Kaavan rakenne	11
6.1.1. Mitoitus	11
6.2. Aluevaraukset	11
6.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
6.4. Nimistö	12
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	12
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	12
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	12
7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö	13
7.4. Liikenne	13
7.5. Sosiaaliset vaikutukset	13
7.6. Taloudelliset vaikutukset	13
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Luontoselvitys Äänekosken Mörtinrannassa, Agriborealis osk./Noora Vartija 2017
3. Tonttijako

1.5. Luettelo kaava-alueita koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Äänekoski 2030 osayleiskaava-aineisto
2. Äänekosken rakenneyleiskaavan aineisto
3. Mörtin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, Skoy 2006

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa yhtä erillispientalotonttia vähäisessä määrin puiston suuntaan, puistoa rajaavan ojan lähelle. Muutos tehdään tontin omistajan aloitteesta. Vaikutuksiltaan asemakaavan muutos on vähäinen. Muutos koskee yhtä rakentunutta erillispientalotonttia ja kaistaletta puistoaluetta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan erillinen tonttijako korttelin 1240 tontille 7. Kaavaratkaisussa muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO-19) noin 0,26 ha ja vesialuetta. Puistoaluetta (VP-2) muuttuu kaavamuutoksen myötä erillispientalojen korttelialueeksi noin 230 m².

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 5.2.2024 § 24. Asemakaavan muutoshanke on vähäinen, eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ollut tarve laatia vireilletulon yhteydessä (MRL 63 §). Samalla päätöksellä kaupunginhallitus päätti osallisten kuulemisesta kohdennetusti. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa 8.-22.2.2024 välisen ajan.

Kaavaehdotus ja tonttijako valmisteltiin nähtäville asettamista varten. Kaavaehdotusaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä __.__.2024 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla sekä kaupungintalon ala-aulassa.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan __.__.2024 § __.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on rakentunut erillispientalotontti, jolle sijoittuu asuinrakennus, autokatos/varasto sekä pihasauna. Puistoalueen osa tontin ja avo-ojan välissä on heinittynyttä peltoa.

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on tehty liito-oravaselvitys alkuperäisen asemakaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2006. Liito-oravahavaintoja ei tehty nykyisen korttelin 1240 alueella tai viereisellä puistoalueella. Selvitys suosittaa rantaan jätettäväksi puustoa liito-oravien liikkumista varten.

Vuonna 2017 tehtiin luontoselvitys Mörtin asemakaavan muutoksen yhteydessä. Luontoselvityksen mukaan asuinrakennusten ja rannan välinen rinnekaistale on harvaa mäntymetsää, joka ei ole liito-oravalle optimaalista elinpiiriä. Nyt muutoksen alla oleva puistoalueen osa tontin ja avo-ojan välissä on heinittynyttä peltoa. Selvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravista suunnittelualueen kohdalta.



- Punainen piste: liito-oravan papanapuut
- Sininen piste: kolopesät ja pöntöt
- Vihreä piste: risupesä
- Nro 1: kolopuukoivu ja papanoita
- Nro 2: kuusi, jossa runsaimmin papanoita
- Nro 3: Lehtolaikku, karkea rajaus

Kuva 1. Ote vuoden 2017 luontoselvityksen havainnoista.

Maisema

Suunnittelualue sijoittuu *Äänejärven* ranta-alueelle. *Äänejärvi* liittyy pohjoisen suunnalla *Keitele* -järveen ja etelän suunnalla *Kuhnamo* -järveen. Asuinalue näkyy hyvin saavuttaessa Äänekosken satamaan tai matkalla kaupungintalon edustalla olevaan vieraslaituriin.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 2016. Suunnittelualue näkyy oikeassa laidassa kuvan keskivaiheilla.



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 2015. Maisemaa suunnittelualueelta Äänekosken satamaan päin.

Vesistöt

Ääneniemen alueelle on rakentunut asumisen alueita. Muutoksen kohteena oleva tontti rajoittuu *Keitele*-vesistöön. Suurelta osin alueella on metsäisinä säilyneitä alueita.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä ympäristöhäiriötä aiheuttavia tekijöitä tai pilaantuneita maa-alueita.

3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueena on rakennettu erillispientalotontti. Naapurustoon on myös toteutunut pientaloja kadun varrelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäännökset

Alueelle ei sijoitu muinaisjäännöskohteita.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta on hyvin saavutettavissa Äänekosken keskustan palvelut. Ääneniemen alueella on hyvät virkistysreitit ja kevyen liikenteen yhteydet. Äänemäen laskettelurinnettä on laajennettu ja se palvelee lähialueen laskettelijoita.

Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Alueelle on rakennettu kaukolämpöverkko.

Sähkönjakelusta alueella vastaa verkkoyhtiö Äänekosken Energia Oy.

Hulevesien hallinta tapahtuu suurelta osin korttelialueiden sisällä tontin omalla alueella. Rakennusluvan yhteydessä on suunniteltava hulevesien hallinta tarkemmin.

Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa autolla. Alueen asutusalueiden henkilöliikenne kulkee Ääneniementien kautta Äänekoskentielle ja edelleen Äänekosken tai Suolahden keskustojen suuntaan. Kevyen liikenteen verkosto on kattava ja kävellessä Äänekosken keskustaan matkaa on alle 2 kilometriä.

3.4. Maanomistus

Suunnittelun kohteena oleva erillispientalotontti on yksityisessä omistuksessa. Puisto on Äänekosken kaupungin omistuksessa.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain

mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

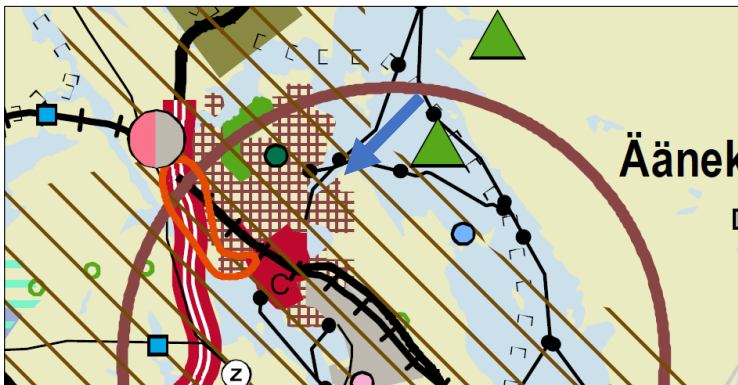
Voimassa olevia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätöksellä korvattiin aikaisemmin tehdyt päätökset. Valtioneuvoston päätöksessä uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

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

4.2. Maakuntakaava

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

Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Äänekosken ja Suolahden taajamat muodostavat alueen seutukeskuksen / kuntakeskuksen (ruskea ympyrä). Suunnittelualue sijaitsee valtatie 4 kehittämissakselin varrella uuden moottori- tai moottoriliikennetien (mo) ja nykyisen kantatien (kt) risteuksen tuntumassa. Lisäksi alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintä (km), jolla vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m². Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta on osoitettu turkoosilla vaakaviivarasterilla. Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle (ruskea vinorasteri).



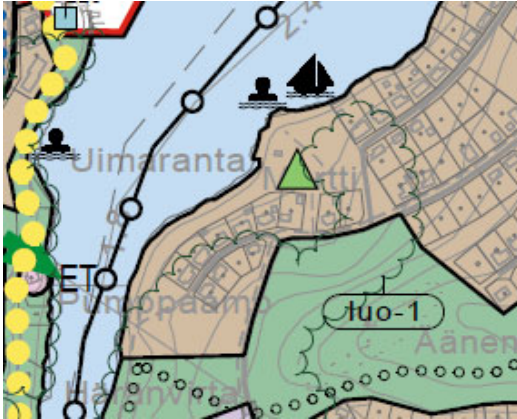
Kuva 4. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta, sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

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. Suunnittelualueen osalta nähtävillä olleessa ehdotuksessa ei esitetty muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan.

4.3. Yleiskaava

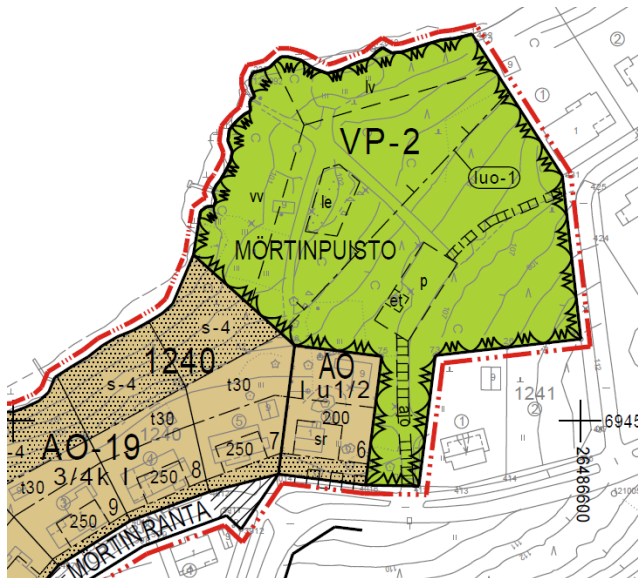
Alueella on voimassa *Äänekoski 2030 osayleiskaava*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja se on saanut lainvoiman heinäkuussa 2017. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja suunnittelualueen välittömään läheisyyteen virkistyskohde vihreällä kolmio -merkinnällä. Läheinen uimaranta on merkitty omalla merkinnällään.



Kuva 5. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 ja tullut voimaan 10.1.2018. Asemakaavassa korttelin 1240 tontille 7 on osoitettu AO-19 merkinnällä erillispientalojen korttelialuetta. Rakennusoikeus on osoitettu kokonaisluvulla asuinrakennukselle 250 k-m², talousrakennukselle 30 k-m² ja ranta saunaalle 30 k-m². Kerrosluku on 3/4 k l.



AO-19

Erillispientalojen korttelialue.

s-4 -alueelle vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa pohjapinta-alaltaan korkeintaan 30 neliömetrin ranta saunan, jonka enimmäiskorkeus on 4 metriä. Saunarakennuksen harjan tulee olla rannan suuntainen.

Jätevedet on pumpattava kiinteistökohtaisesti kaupungin viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa viettoviemärillä runkolinjaan.

Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat

Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

Luontoselvitys Äänekosken Mörtinrannassa, Agriborealis osk./Noora Vartija 2017

Ensimmäisen asemakaavan selvitykset

Mörtin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, skoy 2006

Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole määrätty rakennuskieltoon.

Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on päivitetty 1.11.2023.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on laajentaa tonttia vähäisessä määrin *Mörtinpuiston* suuntaan. Puiston reuna-alueelle sijoittuu avo-oja, joka on luonnollinen raja tontin laajennukselle. Kaupunginhallitus käynnisti asemakaavan muutoksen kokouksessaan 5.2.2024.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 5.2.2024 (§24) käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen vaikutuksiltaan vähäisenä kaavahankkeena. Samassa kokouksessa päätettiin valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta MRA 30 §:n mukaisesti.

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, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisia ovat Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos sekä Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta ja kaupunkirakennelautakunta. Muu toimija on Äänekosken Energia Oy.

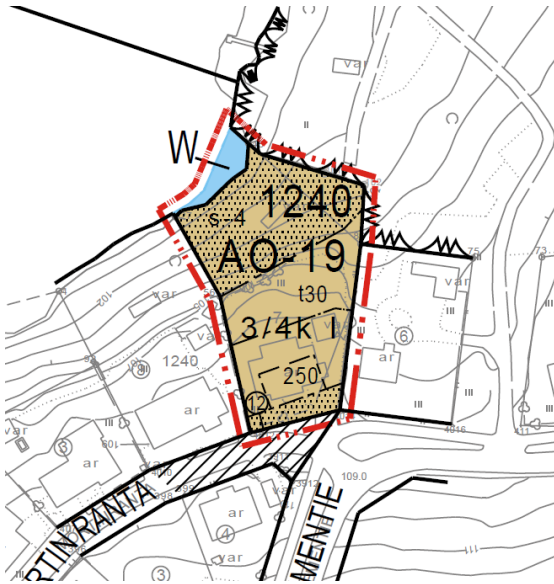
5.3.2. Vireilletulo

Äänekosken kaupunginhallitus päätti käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 5.2.2024 (§24). Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin kotisivuilla 8.2.2024. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ollut tarpeen laatia, koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen (MRL 63 §).

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotettiin sähköisellä ilmoitustaululla kaupungin kotisivuilla.

Luonnosvaiheen kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville Äänekosken kaupungintalon ala-aulaan ja kaupungin kotisivuille MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 8.– 22.2.2024 väliseksi ajaksi. Kaavan valmisteluaineistosta ei pyydetty lausuntoja. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistosta.



Kuva 7. Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.

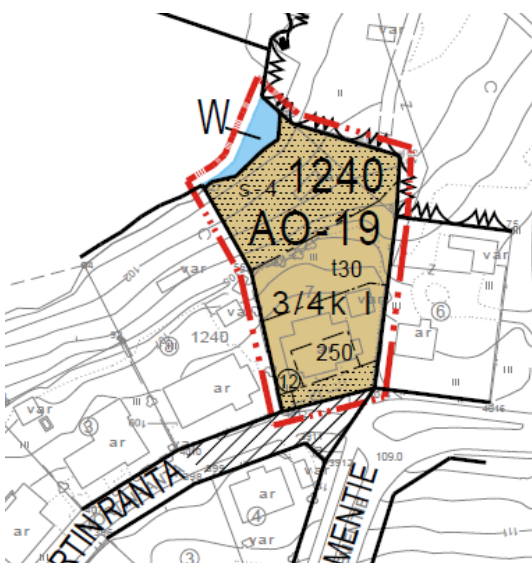
Luonnosvaiheen palaute:

Kaavan valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä kaupungin kotisivulla ja Äänekosken kaupungintalon ala-aulassa. Määräpäivään mennessä ei kaava-aineistosta jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin muutama tekninen korjaus ja laadittiin tonttijakoehdotus. Kaavaratkaisun määräysten sisältöön ei ollut tarpeen tehdä muutoksia.

Kaavaehdotus ja tonttijako asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdissä (*Pikkukaupunkilainen* ja *Äänekosken kaupunkisanomat*) sekä kotisivuilla osallisten kuulemista varten.



Kuva 8. Ote kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 § mukaan, kun asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, *Pikkukaupunkilainen* ja *Äänekosken kaupunkisanomat* (ÄKS) -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisyhteistyötä ei ollut tarpeen järjestää, sillä kaavamuutoshanke ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Kaavasta ei ole tarpeen pyytää lausuntoja, sillä kaavalla ei käsitellä maakunnallisesti merkittäviä asioita eikä kaava koske valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavan tavoitteena on muuttaa pieni osa nykyistä puistoaluetta osaksi erillispientalotonttia.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen, joten siitä ollut tarpeen laatia vaihtoehtoja.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu liikerakentamisen korttelialuetta, joka on jo voimassa olevassa asemakaavassa liikerakentamiselle osoitettua. Katurakenne säilyy nykyisellään. Liittymäkielto -merkintää on tarkistettu. Korttelialue rajautuu kolmelta sivultaan asemakaavoittamattomaan alueeseen.

6.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,27 ha. Kaavalla muodostuu yksi tonttia, jonka pinta-ala on 2571 m². Rakennusoikeutta kaavalla muodostuu voimassa olevan kaavan mukaiset 280 k-m². Lisäksi rantavyöhykkeelle saa rakentaa pohja pinta-alaltaan 30 m² suuruisen saunarakennuksen. Vesialuetta muodostuu noin 135 m². Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä (*Liite 1*).

6.2. Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinrakentamisen aluetta ja vesialuetta.

Korttelialueet

AO-19

Erillispientalojen korttelialue.

s-4 -alueelle vähintään 150 metrin etäisyydelle rantaviivasta saa rakentaa pohjapinta-alaltaan korkeintaan 30 neliömetrin rantasaunan, jonka enimmäiskorkeus on 4 metriä. Saunarakennuksen harjan tulee olla rannan suuntainen. Jätevedet on pumpattava kiinteistökohtaisesti kaupungin viemäriverkkoon, mikäli niitä ei voi johtaa viettoviemärillä runkolinjaan.

Rakennusoikeus on osoitettu kokonaisluvuihin asuinrakennukselle 250 k-m² ja talusrakennukselle 30 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu 3/4 k I. Rantavyöhykkeelle on osoitettu **s-4** merkintä; *maisemallisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää puustoisena maisemakuvan säilymistä ja liito-oravan tarvitsemaa kulkuyhteyttä varten.*

6.3. Kaavamerkinnot ja –määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

YMPÄRISTÖ JA RAKENNUSTAPA

Yksikerroksisiin rakennuksiin saa rakentaa kerrosluvun estämättä huoneistokohtaisia torneja (alle 20 neliometriä).

Jätteidenkeräilyastiat on sijoitettava autonsäilytystilan yhteyteen.

Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Jos rakennus sijoitetaan 4 m lähemmäksi toisen tontin rajaa, eri rakennuksen tälle sivulle saa sijoittaa asuinhuoneen pääikkunoita.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnontilassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat

- AO tontit 2 ap/tontti

Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta ja katualueesta istutuksilla. Autosuojan edessä tulee olla vähintään 5 metriä vapaata tilaa omalla tontilla.

Talusrakennus voidaan rakentaa 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupa-asiakirjojen hyväksymisen yhteydessä.

Tonttikohtaisen laiturin enimmäispituus on 5 metriä. Veden virtausta ei saa muuttaa rantaa pengertämällä tai rakentamalla aallonmurtajan tyyppisiä laitureita tai muita rantarakennelmia.

6.4. Nimistö

Asemakaavalla ei esitetä alueen nimistöön muutoksia.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Korttelin 1240 tontin 7 asemakaavan muutoksen osalta on sovellettu lain maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 432/2023 voimaan tullessa voimassa 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. Erityisesti tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. *Mörtinpuiston* alue jää edelleen käyttöön nykyisen mukaisella käyttöasteella. Avo-oja on ollut luonnollinen raja virkistyskäyttöalueelle. Ojan toisen puolen liittäminen rakennettuun erillispientalotonttiin siistii ojanvarren ympäristön tontin puolella.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen määrä ei lisäännä muutoksen johdosta.

7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö

Luonnonympäristöön kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Tonttiin laajennettava puistoalue on nykyisellään luonnontilaista, puustotonta aluetta. Aikaisemmissa luontoselvityksissä ei suunnittelualueella ole todettu olevan merkittäviä arvoja. Vuonna 2017 laaditun luontoselvityksen liito-oravan elinympäristö ja havainnot eivät sijoitu suunnittelualueen välittömään läheisyyteen.

7.4. Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikenteeseen.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

7.6. Taloudelliset vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaupungille ei aiheudu kaavasta kustannuksia.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT