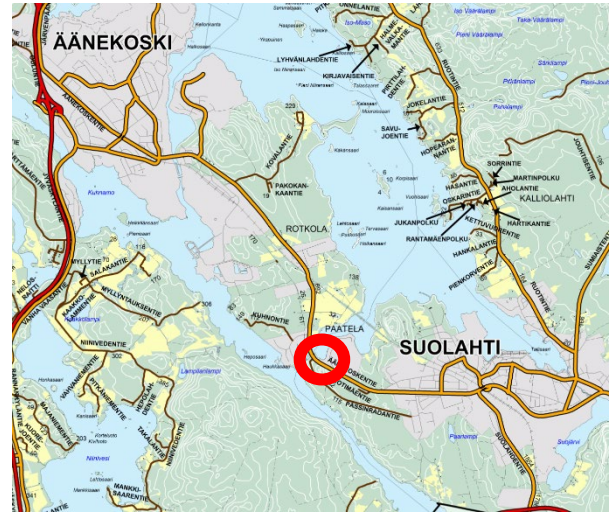


**PAATELAN PORTIN
ASEMAKAAVA
MUUTOS JA LAAJENNUS**

KAAVASELOSTUS

**EHDOTUS
21.8.2023**



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __.__.202__

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 21. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2023 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöjä/ kiinteistöjen osia:

992-895-0-642, 992-403-876-2.

Asemakaavalla muodostuu:

38. kaupunginosan kortteli 32 sekä liikenne-vesi- ja erityisalueet.

Tonttijako alueella on ohjeellinen.

Kaavan nimi	PAATELAN PORTIN ASEMAKAAVA
Kaavan päiväys	21.8.2023
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 194. Ilmoitus vireilletulosta 23.6.2021 (Kaupungin kotisivut ja Pikkukaupunkilainen)
Nähtävillä	Kaavaluonnos 13.10.2021 –12.11.2021 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __. __ – __. __.2023 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __. __.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Paatelan Portin suunnittelualue sijoittuu Äänekosken ja Suolahden taajamakeskusten välille Paatelan kanavan itäpuolelle. Etäisyyttä Äänekosken keskustaan on noin viisi ja Suolahden keskustaan noin kaksi kilometriä. Suunnittelualueen koko on noin 3,1 ha.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Paatelan Portin asemakaava*.

Suunnittelun kohteena on reilun 3 hehtaarin alue, joka on pääosin ennestään asemakaavoittamaton. Alueella toimii Paatelan Portti-niminen ravintola. Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kaavalisesti matkailuun keskittyvän yritystoiminnan jatkuminen alueella ja tarkastella yritysalueeseen liittyvät liikenteen aluetarpeet.

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	10
3.4. Maanomistus	17
4. SUUNNITTELUTILANNE	17
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.2. Maakuntakaava	17
4.3. Yleiskaava	18
4.4. Asemakaava	19
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset	20
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	21
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	21
5.3.1. Osalliset	21
5.3.2. Vireilletulo	21
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	23
5.4. Asemakaavan tavoitteet	24
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	24
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
6.1. Kaavan rakenne	24
6.1.1. Mitoitus	24
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
6.3. Aluevaraukset	25
6.4. Yleismääräykset	26
6.5. Nimistö	26
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	27
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	27
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö	27
7.4. Liikenne	28

7.5.	Sosiaaliset vaikutukset	28
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen	29
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	29
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vuorovaikutusraportti

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- 1) Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen
- 2) Rakenneyleiskaava 2016 aineisto
- 3) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto), Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006
- 4) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2006
- 5) Suolahden osayleiskaavan aineisto
- 6) Suolahden kaupunki, Ympäristölautakunta, Knuutinen. Suolahden arvokkaat luontokohteet. 1991
- 7) Luontoarvokartoitus Äänekosken kaupunki 2010, Kristiina Nyholm, 2010
- 8) Maantie 642 Paatelan kanavan kohdalla, Äänekoski, tiesuunnitelma, Keski-Suomen ELY-keskus 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaava koskee Paatelan kanavan itäpuolella sijaitsevaa aluetta, joka koostuu osasta Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnoimaa maantietä 642 (Äänekoskentie) ja vesialuetta sekä osuutta maantien ja vesialueen rajaamasta kapeasta maakaistaleesta. Suunnittelualue on noin 3,1 hehtaaria, joka on osin valtion ja osin vesiosakaskunnan omistuksessa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaavallisesti alueella nykyisin toimivan matkailuun keskittyvän yritystoiminnan jatkumisen nykyisellä paikallaan sekä jäsentää alueelle tarvittavia liikenteellisiä alueva-
rauksia. Lisäksi kaava mahdollistaa alueen käyttämisen tarvittaessa nykyistä tehokkaammin yrittämistä ja veneilyä tukevaan rakentamiseen.

Kaavaratkaisussa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-1) muodostuu 0,39 hehtaaria. Maantien aluetta kaavassa on osoitettu 1,38 hehtaaria, suojaviheraluetta 0,41 hehtaaria sekä vesialuetta 0,89 hehtaaria. Yritysrakentamiselle on osoitettu kerrosalaa 400 k-m². Alueella toteutuneeseen rakentamiseen verrattuna uutta rakentamista alueelle voi muodostua noin 180 k-m². Alueelle on mahdollistettu polttoaineenjakeluasema erillisellä pj-merkinnällä palvelemaan veneilyn tarpeita. Alueelle on osoitettu kerrosluvuksi II. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 21.6.2021 § 194. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen*-lehdessä 23.6.2021. Kuulutusta tarkennettiin vielä vireilletulon jälkeen kuulutuksella 30.6.2021. Vireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaupunginhallitus päätti 11.10.2021 § 310 asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 13.10. – 12.11.2021 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2023 § __ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä __. __.- __. __.2023 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __. __.2023 § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __. __.2023 § __.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

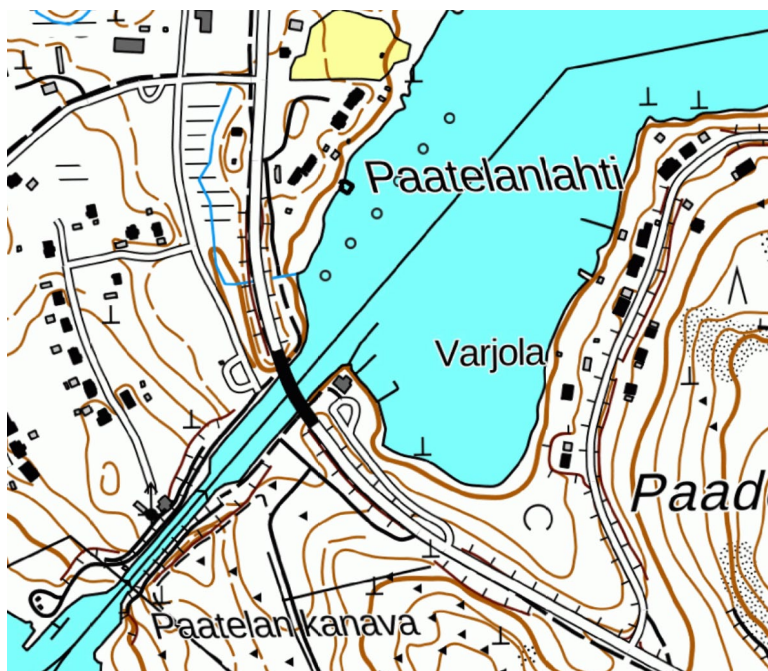
Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Keiteleen rantaan Paatelan kanavan itäpuolelle. Alueella sijaitsee kahvilarakennus piha- ja pysäköintialueineen, vesialuetta ja kaksi laituria sekä ELY-keskuksen hallinnoimaa maantien aluetta (Äänekoskentie Mt 642). Alueen itälaidasta alkaa puustoisempi ranta-alue, joka yhtyy lähes välittömästi Kyminpuistoon. Suunnittelualueen koko on noin 3,1 hehtaaria.

Kahvilarakennus ja sen piha- ja pysäköintialue sijaitsevat Äänekoskentien, *Keitele* -vesistön ja Kyminpuiston rajaamalla kapealla maakaistaleella. Rakennetut alueet ovat maastoltaan tasaisia, mutta siirtymät Äänekoskentien ja kahvilarakennuksen välillä sekä suunnittelualueen puustoisempi osa ovat rinne- maastoa. Suunnittelualueelta koilliseen sekä Paatelan kanavan länsipuolella asutus sijoittuu lähimmillään noin 200 metrin etäisyydelle.

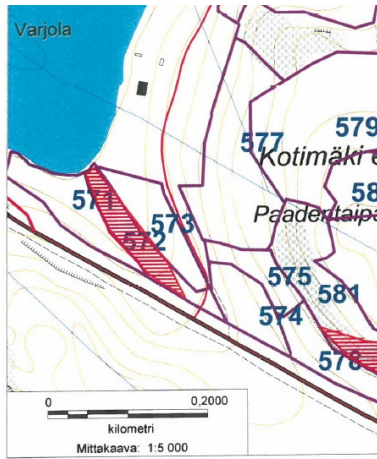


Kuva. Peruskartalla näkyy suunnittelualueen ja sen lähialueiden rakennettua ympäristöä.

3.2. Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä: kahvilarakennus, rakennettua tiealuetta ja piha- ja pysäköintialuetta. Suunnittelualueen itälaidalla on kuusi- ja koivuvalltaista sekametsää, joka liittyy suunnittelualueen ulkopuolella olevaan ympäristöltään metsäiseen Kyminpuistoon. Kasvillisuus rakennetuilla alueilla on tyypillistä tieympäristön, ranta- ja piha-alueiden kasvillisuutta.

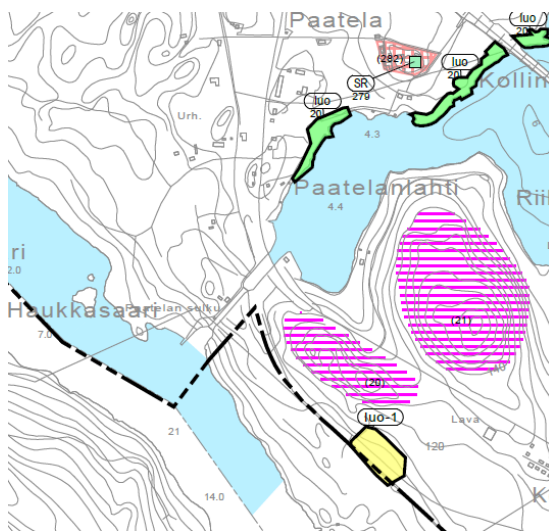
Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 –verkostoon kuuluvia kohteita tai luonnonsuojelulain mukaisia suojelualueita. Alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulla suojeltavia luontotyyppisiä tai raportoitu uhanalaisuusluokituksen alaisia eläin- tai kasvilajeja. Suunnittelualueen ulkopuolella Kyminpuistossa noin 100 metrin päässä suunnittelualueen laidalta sijaitsee pieni lehto (Luontoarvokartoitus 2010, Nyholm K.).




Arvokas luontokohde, kuvioittain:
kuvio 572 - lehto

Kuva. Ote luontoarvokartoituksesta vuodelta 2010 (Nyholm K.). Kuvassa näkyy arvokkaaksi luontokohdeksi tunnistettu lehto Kymnpuiston alueella. Lehto sijoittuu kaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

Suolahti 2020 osayleiskaavan yhteydessä on laadittu suunnittelualuettakin koskeva liite Luonnonympäristö, Kulttuuriympäristö (AIRIX Ympäristö 2009). Liitteessä on esitetty koosteena aiempien selvitysten perusteella tunnistetut osayleiskaava-alueen uhanalaiset lajit (liito-orava), arvokkaat luontokohteet, luonnonsuojelualueet, arvokkaat kalliot, pohjavesialue, arvokkaat maisema-alueet sekä kulttuuriympäristön arvokkaat rakennukset tai kohteet. Liitteessä ei ole osoitettu edellä mainittuja alueita tai kohteita Paatelan Portin asemakaavan suunnittelualueelle.



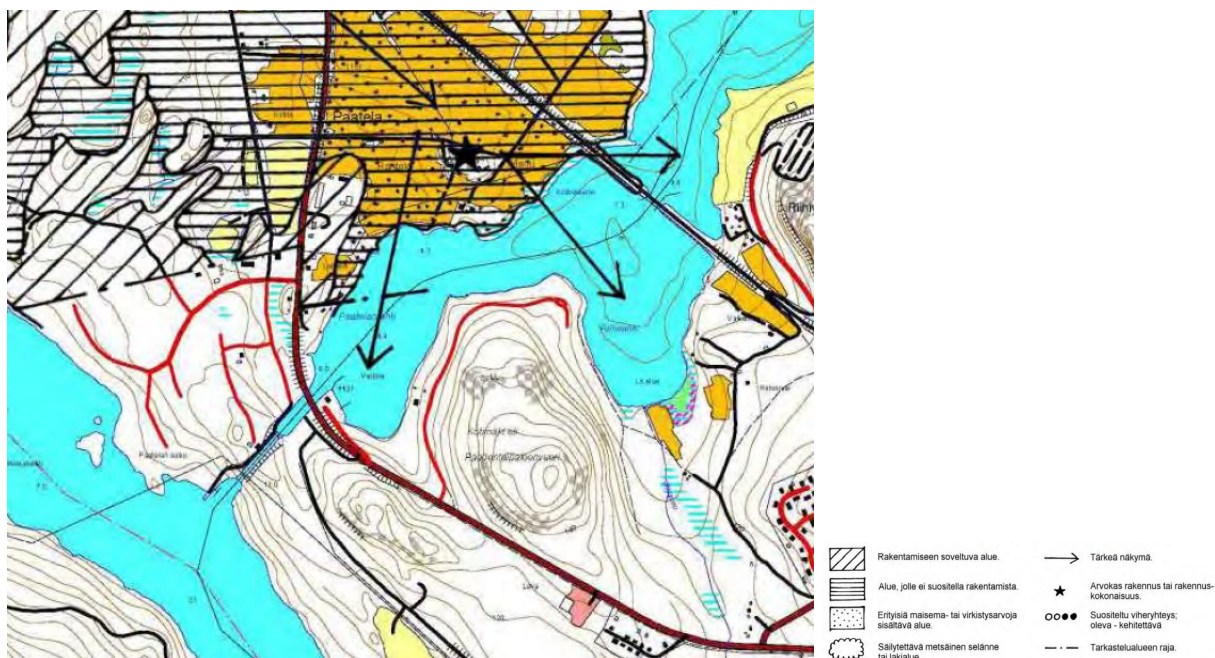
-  UHANALAISET LAJIT (LIITO-ORAVAT)
 -  ARVOKKAAT LUONTOKOhteET
 -  LUONNONSUOJELUALUEET
 -  ARVOKKAAT KALLIOT
 -  POHJAVESIALUE
 -  ARVOKKAAT MAISEMA-ALUEET
 -  ARVOKAS RAKENNUS TAI KOHDE (Inventointi)
- ALUEESEEN TAI KOHTEESEEN LIITTYVÄ KIRJAIN- TAI NUMEROTUNNUS VIITTAA KAAVASELOSTUKSEN KOHDELUETTELOON

Kuva. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavan liitteestä Luonnonympäristö, Kulttuuriympäristö (AIRIX Ympäristö 2009)

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järvisetuun. Aluetta laajemmin tarkastellessa eteläistä näkymää hallitsevat suunnittelualueenkin läpi kulkeva Äänekoskentie, havumetsät sekä Paatelan kanava-alue ja sen edustalla olevat venelaiturit. Pohjoista näkymää hallitsevat sen sijaan Paatelanlahti ja sen rannat, joissa tasaisesti vuorottelevat ranta-asuminen, rantapuistikot ja vastarannan peltomaisema maatilarakennuksineen.

Rakenneyleiskaavan yhteydessä tehdyssä maisemaselvityksessä (Aalto 2006) on tarkasteltu suunnittelualueen Äänekosken taajaman puoleista lähiympäristöä. Selvityksen mukaan suunnittelualue on osa tärkeää näkymää, joka avautuu pohjoisen suunnassa olevilta peltoalueilta Paatelanlahden yli.



Kuva. Ote rakenneyleiskaavan yhteydessä tehdystä maisemaselvityksestä (Aalto 2006).

Suunnittelualue itsessään on pääosin rakennettua ympäristöä koostuen kahvilarakennuksesta, asfaltoidusta piha- ja pysäköintialueesta, rantapuistikoista, jotka tihentyvät alueen itäosassa metsäksi, venelaitureista sekä seututiestä siitä erkanevine yksityisteineen. Venelaitureiden lisäksi rannassa säilytetään myös muutoin soutuveneitä.



Kuva. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rantamaisemaa ja toteutunutta käyttöä. Kanavan lisäksi maisemassa vaikuttavat vaihdellen lähialueiden rantarakentaminen, seututie, metsäalueet sekä pohjoisen vastarannan pellot.



Kuva. Suunnittelualue ja sen viereinen kanava-alue. Äänekoskentie vesistösiltoineen ja vesistön kanavarakenteet luovat omanlaisensa maiseman muutoin metsäiselle alueelle. Sillalta näkymät vesistölle ovat avoimet, eikä korkeaa rakennusmassa ole näköesteenä. Alemmassa kuvassa näkyy läheiset asumisen alueet metsän keskellä sekä kaukomaisemassa Äänekosken tehdasalue.

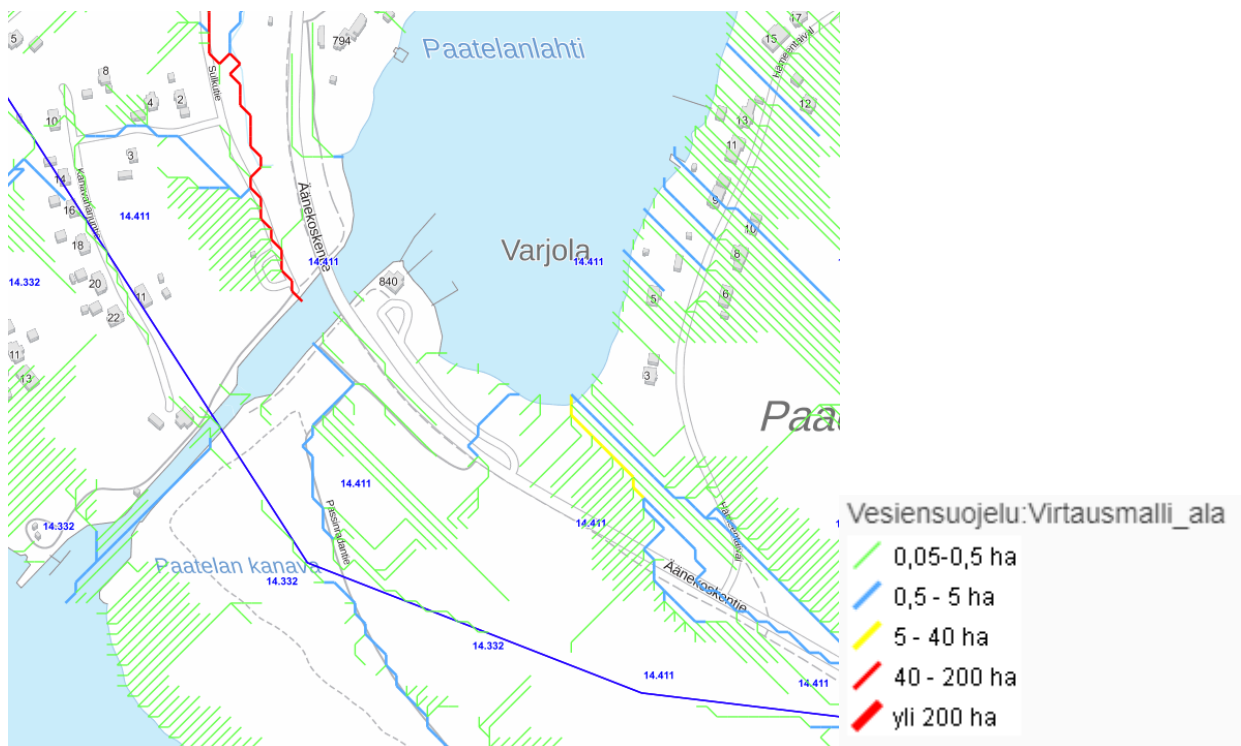


Kuva. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee metsäinen Kyminpuisto. Puiston laidasta alkaa erillispientalojen alue. Taustalla kohoaa Paadentaipaleenvuori.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat *Ala-Keiteleen Paatelanlahti* -vesistöön sekä *Paatelan kanavaan*.

Huleveden pääreitit on mahdollisuuksien mukaan hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Uusilla kaava-alueilla tulisi ainakin huleveden keskeisten pääreittien osuiksille tehdä riittävät aluevaraukset huomioiden uomien riittävän loivat luiskaukset. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä on viivytettävä. Lähtökohteisesti hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua tonttialueella.



Kuva. Paikkatietoikkunan kartta-aineistossa esitetynä valuma-alueet ja pintavesien virtaus.

Vesistöt

Suunnittelualueeseen kuuluu osa Keiteleen (Ala-Keiteleen) Paatelanlahtea Ala-Keiteleen ekologinen tila on *erinomainen* ja kemiallinen tila *hyvää huonompi*.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä pilaantuneita maa-alueita. Suunnittelualueen keskeisin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on maantien liikenteen aiheuttama melu. Alueelle ei ole tehty aiempia meluselvityksiä. Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

Taulukko. Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} / enintään	
	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

Suunnittelualue on suureksi osaksi rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen eteläosa on liikennekäytössä ja pohjoisosaan sijoittuu 1990-luvulla rakennettu kahvilarakennus, huoltorakennus, asfaltoitu pysäköintialue ja kaksi laituria. Kolmas laitureista liittyy kanavan toimintoihin ja jää suunnittelualueen ulkopuolelle.

Pohjoisosan maa-alueet sijoittuvat Äänekoskentietä reilusti alemmalle korkeustasolle. Liikennealueista seututien osuus ja siitä erkaneva yhteys kahvilarakennukselle ovat asfalttipintaisia, kun taas seututiestä etelään erkanevat yhteydet ovat sorapintaisia. Seututie kulkee kokonaisuudessaan muuta maa-aluetta korkeammalla.



Kuva. Kahvilarakennus ja kolme laituria. Pieni huoltorakennus jää rantapuuston taakse järveltä päin katsoessa. Taustalla rannalle vedettyjä veneitä metsän laidassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen kahvilarakennus sijoittuu Paatelan kanavan ympäristöön. Rakennuksen pihamaalla sijaitsevalla pyöreällä istutusalueella sijaitsee Paatelan asutuksen muistomerkki. Äänekosken rakennusinventoinnin (Keski-Suomen museo 2006) kohdekortissa 281 kerrotaan kohteen Paatelan (Keiteleen)kanava ja ravintola kulttuurihistoriallisesta arvosta seuraavaa:

Kanava-alue on maisemallisesti merkittävä vesistöliikenteen rakennettu ympäristö v. 1993, johon liittyy kanavan sulku- ja patorakenteita, valvontarakennelmia sekä kanavamatkailuun liittyvä ravintolapalveluja tarjoava moderni rakennus 1990-luvulta.

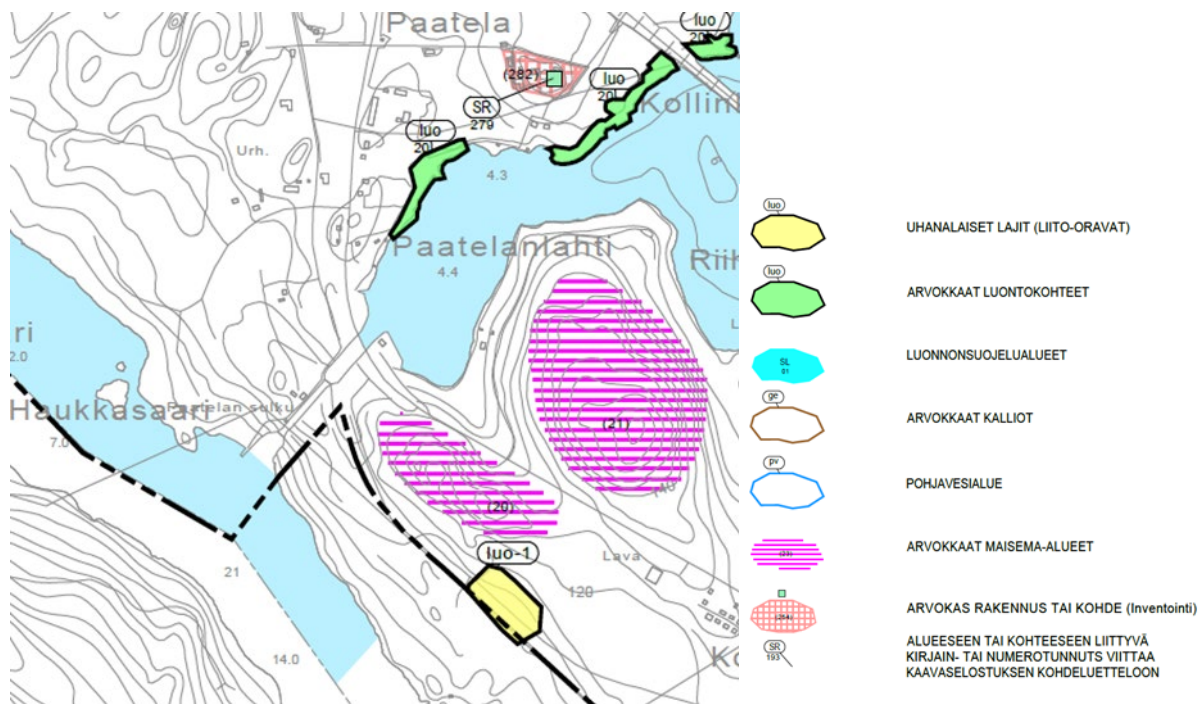
Rakennusinventoinnin (2006) yhteydessä vesistöjen kulttuuriperintöön liittyvä moderni rakennettu ympäristö on arvotettu paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Paatelan Portin rakennuksilla ei ole katsottu yksittäiskohteenä olevan erityisiä modernin rakennusperinnön arvoja paikallisella, maakunnallisella tai valtakunnallisella tasolla.



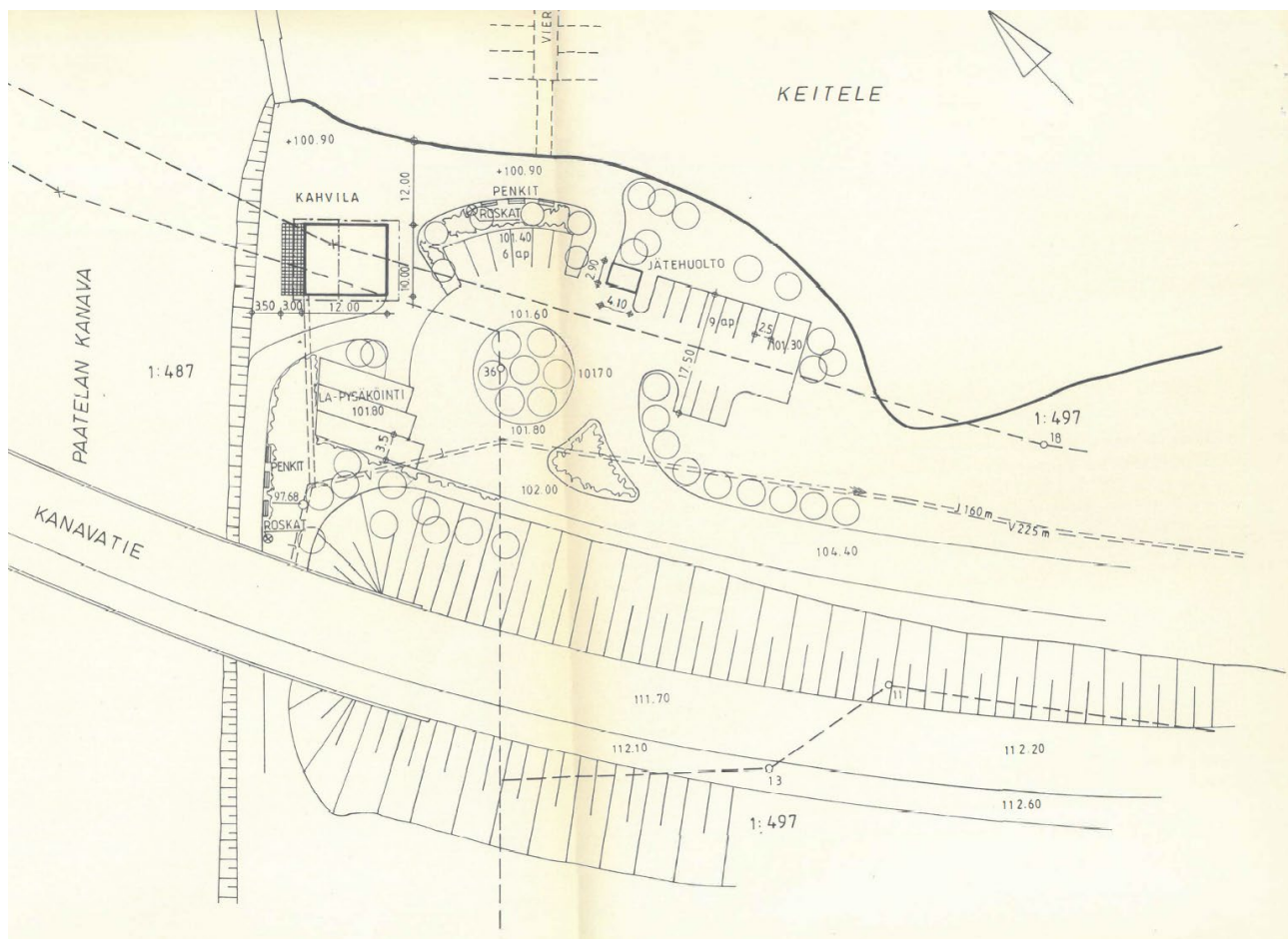
Kuva. Suolahti 2020 osayleiskaavassa esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturasterilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / arvokkaat rakennetut ympäristöt. Osayleiskaava-hankkeen yhteydessä ei Paatelan Portin asemakaavan suunnittelualueelle arvotettu kohteita.



Kuva. Maanmittauslaitoksen "Vanhat painetut kartat" -aineistossa näkyy Äänekoskentien ympäristöä vuosilta 1967, 1984 ja 1997. Lähiympäristön peltoalueita on säilynyt suurelta osin peltona. Muuhun ympäristöön on laajentunut asuinrakentamista ja uutta katuverkostoa. Vanhaakin tieverkostoa on hyvin säilynyt. Ympäristö on muokkautunut Paatelan kanavan rakentamisen myötä 1990-luvun jälkeen.



Kuva. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavan liitteestä Luonnosympäristö, Kulttuuriympäristö.



Kuva. Ote vuoden 1993 poikkeusluvan yhteydessä olleesta asemapiirroksesta. Alkuperäisen suunnitelman mukainen aluerakenne on edelleen hyvin tunnistettavissa kahvilarakennuksen ympäristöstä.



Kuva. Paatelan Portti 1990-luvulta. Lähde: ÄKS, Ramin kortit 116: Laineiden lipplatusta Keiteleen maisemassa, ote kuvasta haettu www.sivuilta 23.9.2021, <https://aksa.fi/ramin-kortit-116-laineiden-lipplatusta-keiteleen-maisemassa/>

Muinaisjäänökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäänöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Alueella sijaitsee Paatelan portti -niminen ravintola ja vierasvenelaituri. Nykyisellään alueella ei ole polttoaineen jakelua veneilijöiden tarpeisiin. Lähin asutus sijaitsee suunnittelualueen ulkopuolella sekä koillis- että länsipuolella lähimmillään noin 200 metrin päässä. Suunnittelualueen ulkopuolella Paatelan kanavan länsipuolella sijaitsee lisäksi noin 0,5 km päässä ajoneuvoihin keskittyvää yrittämistä. Alueelta on noin 5 km matka Äänekosken ja 2 km matka Suolahden keskustan palveluihin. Keskustojen palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin autolla kuin kevyen liikenteen reittejä pitkin.

Liikenne

Suunnittelualueen läpi kulkee ELY-keskuksen hallinnoima Äänekoskentie, jonka kanavan ylittävä silta alkaa suunnittelualueen länsilaidalta. Äänekoskentiellä kulkee sekä raskasta liikennettä, henkilöautoliikennettä että kevyttä liikennettä. Kevyelle liikenteelle Äänekoskentien varressa kulkee oma väylänsä Äänekosken keskustaan ja Suolahteen saakka.

Suunnittelualueella on vesiliikennettä. Alueen vieressä kulkee vesiliikenteen käytössä oleva Keiteleen kanavan väylä. Lisäksi alueen ympäristössä on nykyisin kolme laituria vesiliikenteen tarpeisiin, joista kaksi sijoittuu suunnittelualueelle.

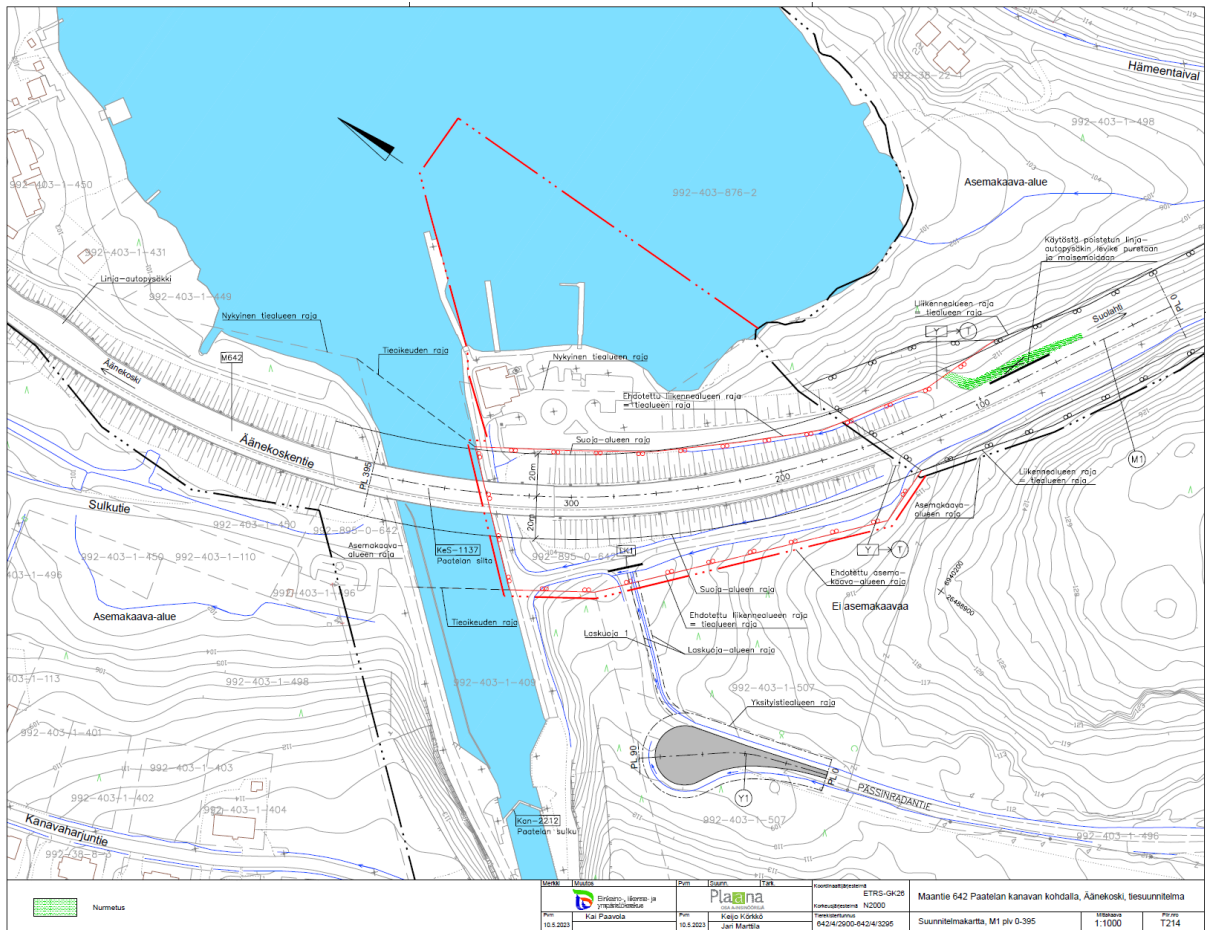
Kahvilarakennukselle tuleva ajoneuvoliikenne on järjestetty Äänekoskentien kautta. Suunnittelualueen Äänekoskentien osuudelta lähtee myös toinen tieliittymä, joka toimii nykyisin kulkureittinä kanava-alueelle ja yksityistielle (Pässinradantie). Pässinradantie kaartuu etäämpänä kaava-alueesta Äänekoskentien suuntaiseksi ja jatkuu koko matkan Suolahden Teollisuuskylään saakka.

Maantie 642 Paatelan kanavan kohdalla, Äänekoski, tiesuunnitelma

Paatelan kanavan ympäristössä on valmistelussa tiesuunnitelma, joka ulottuu Paatelan Portin asemakaavan kaavoitettavalle alueelle. Tiesuunnitelman laatii Keski-Suomen ELY-keskus. Tiesuunnitelman suunnittelualue sijoittuu maantielle 642 Paatelan kanavan ja Hämeentaival-kadun väliselle osuudelle. Suunnittelualueen pituus on noin 0,4 km. Suunnittelun tavoitteena on lakkauttaa maantiehen 642 kuuluva pysäköintialue ja järjestellä suunnittelualueen kulkuyhteydet.

Keski-Suomen ELY-keskus järjesti tiesuunnitelmasta yleisötilaisuuden 18.1.2023 ja suunnitelma oli nähtävillä 21.6.2023 -21.7.2023 välisen ajan. Tiesuunnitelma on tällä hetkellä lausuntokierroksella.

Nähtävillä olleessa tiesuunnitelmassa esitetään kanavalle ja kanavaravintolalle johtavan tonttiliittymän sisäluisia loiventamista sekä käytöstä poistetun linja-autopysäkin levikkeen poistamista ja nurmettamista. Maantien 642 tiealue lakkautettaisiin nykyisen pysäköintialueen kohdalta. Lisäksi ajoyhteys kanavan huoltotien kautta maantielle Pässinradantieltä esitetään katkaistavaksi. Jalankulku- ja pyöräilyyhteys Pässinradantieltä kanavan huoltotielle säilytetään ja Pässinradantielle toteutetaan käännpaikka kanavan puoleiselle laidalle. Pässinradantielle kohdistuva liikenne siirtyy suunnitelmaehdotuksen mukaan kokonaisuudessaan kulkemaan Aatulantien liittymän kautta.



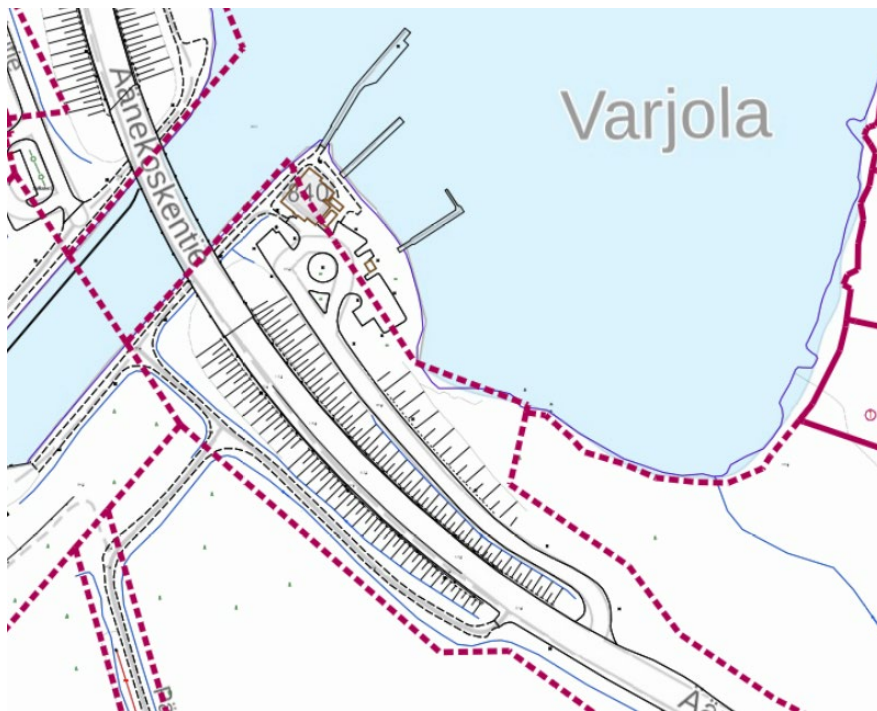
Kuva. Ote Maantie 642 Paatelan kanavan kohdalla -nimisen tiesuunnitelman nähtävillä olleesta suunnitelmakartasta.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä vesi- ja viemärirunkolinjoja sekä tärkeä kaapeliyhteys Äänekosken ja Suolahden välillä. Kaava-alue sijoittuu kunnallisen sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Verkostoa hallinnoi Äänekosken Energia Oy.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualueella on valtion omistusta sekä yksityistä vesialueen osakaskunnan aluetta. Valtion omistuksia alueella hallinnoi Keski-Suomen ELY-keskus. Suunnittelualue rajautuu Äänekosken kaupungin omistamaan Kyminpuistoon.



Kuva. Suunnittelualueen suurin maanomistaja on valtio (Kuva kaupungin Trimble sovelluksesta).

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

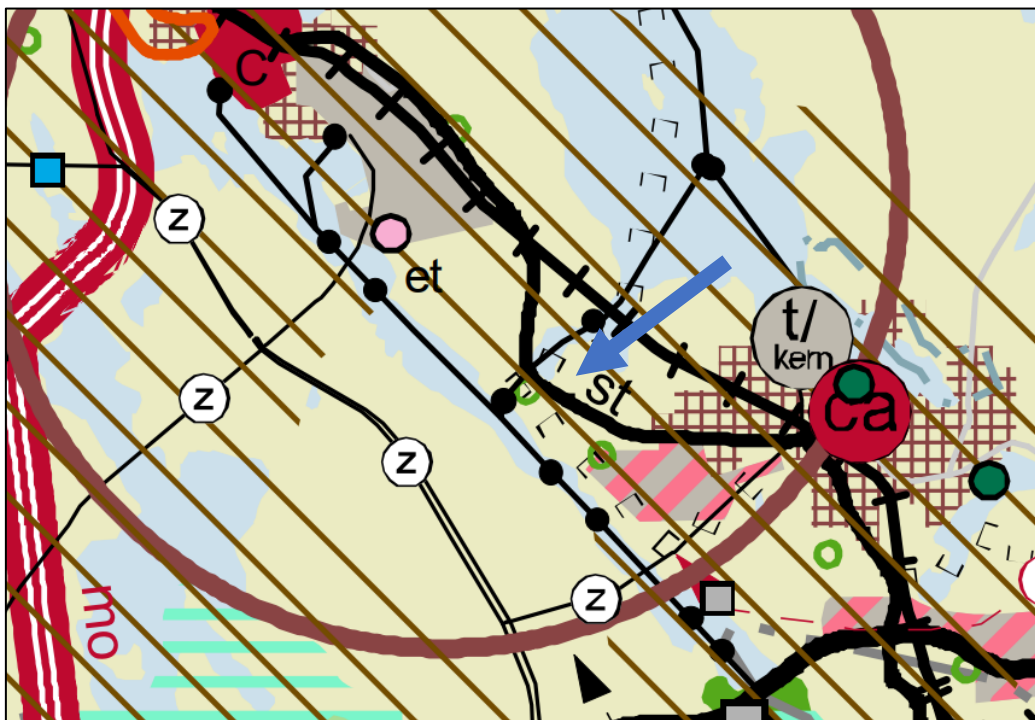
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

4.2. Maakuntakaava

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

Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan merkitty kaavassa osaksi seutukeskusta (punaruskea ympyrä) ja kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi (ruskea vinorasteri). Alueen läpi kulkee maakuntakaavassa seututieksi (st) merkitty Äänekoskentie. Alueen laitaa pitkin Paatelan kanavan läpi kulkee maakuntakaavassa laivaväylä (musta viiva-palloketju) ja moottorikelkkailureitti (hakasulkuviiva). Lisäksi alueen läheisyyteen on maakuntakaavassa osoitettu ulkoilureittimerkintä seudullisesti merkittäväksi tiivistettäväksi taajamaksi (ruskea ruuturasteri).



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

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto on käynnistänyt rullaavan maakuntakaavoituksen. Tarkoituksena on ylläpitää yhtä, jatkuvasti päivittyvää maakuntakaavaa. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa muutetaan voimassa olevaa kokonaismaakuntakaavaa vain kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Viranomais ehdotuksena nähtävillä ollut ensimmäinen vaihe käsittelee tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen muutostarpeita ja tavoitteita.

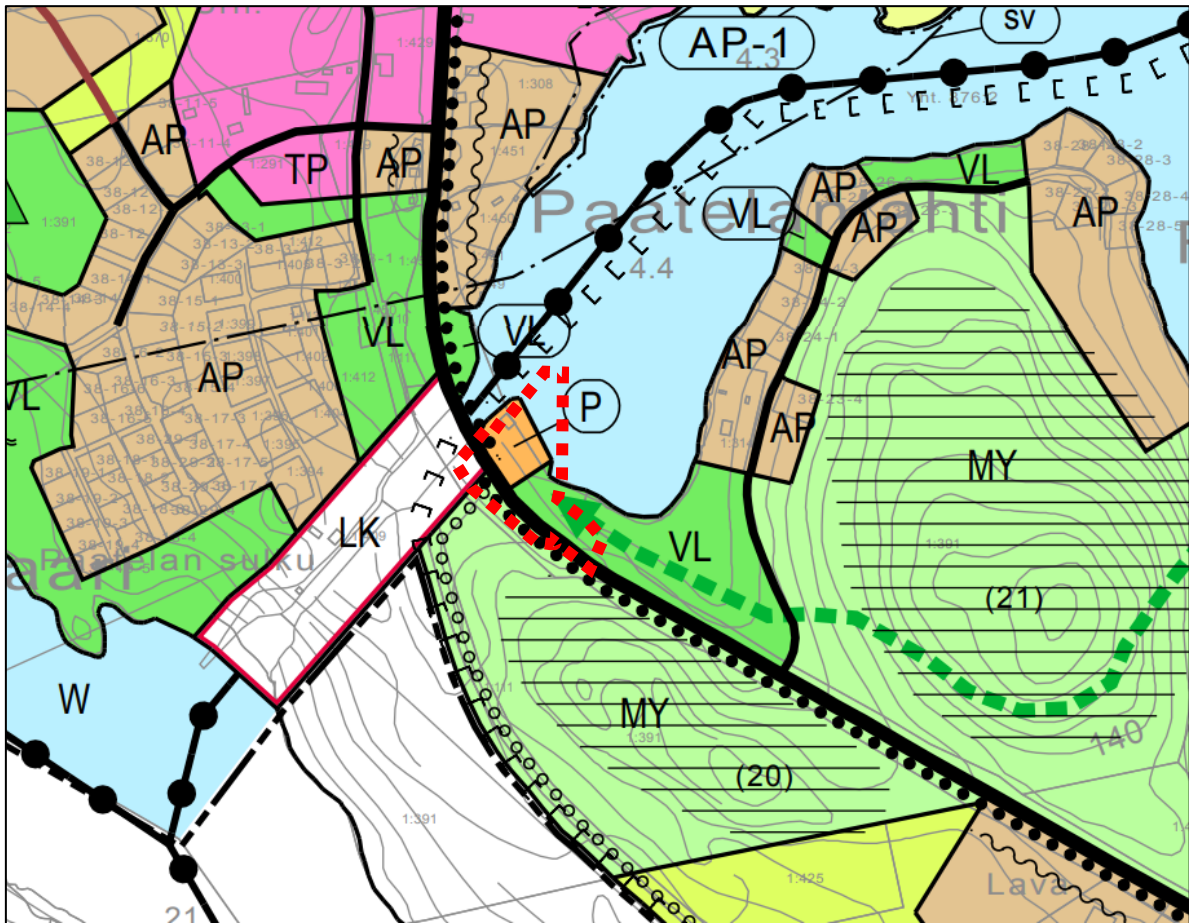
4.3. Yleiskaava

Suolahden osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2009.

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on suurimmaksi osin osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alueen itäosaan päättyvänä on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Osa suunnittelualueesta on osayleiskaavassa vesialuetta (W). Alueen läpi kulkeva Äänekoskentie on osoitettu kaavassa seututieksi (st) ja sen rinnalla kulkevaksi on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva). Lisäksi aluetta koskee kaavassa osoitettu viheryhteystarve -merkintä (vihreä nuoli ja katkoviiva). Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viherreitit toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista.

Alueen läpi kulkevan seututien eteläpuolelta on osoitettu alkavaksi maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja kanava-alue (LK). MY-alueilla metsänhakkua on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot säilyvät. MY-alueen laidalle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva ilman täyttöä) ja kanava-alueen

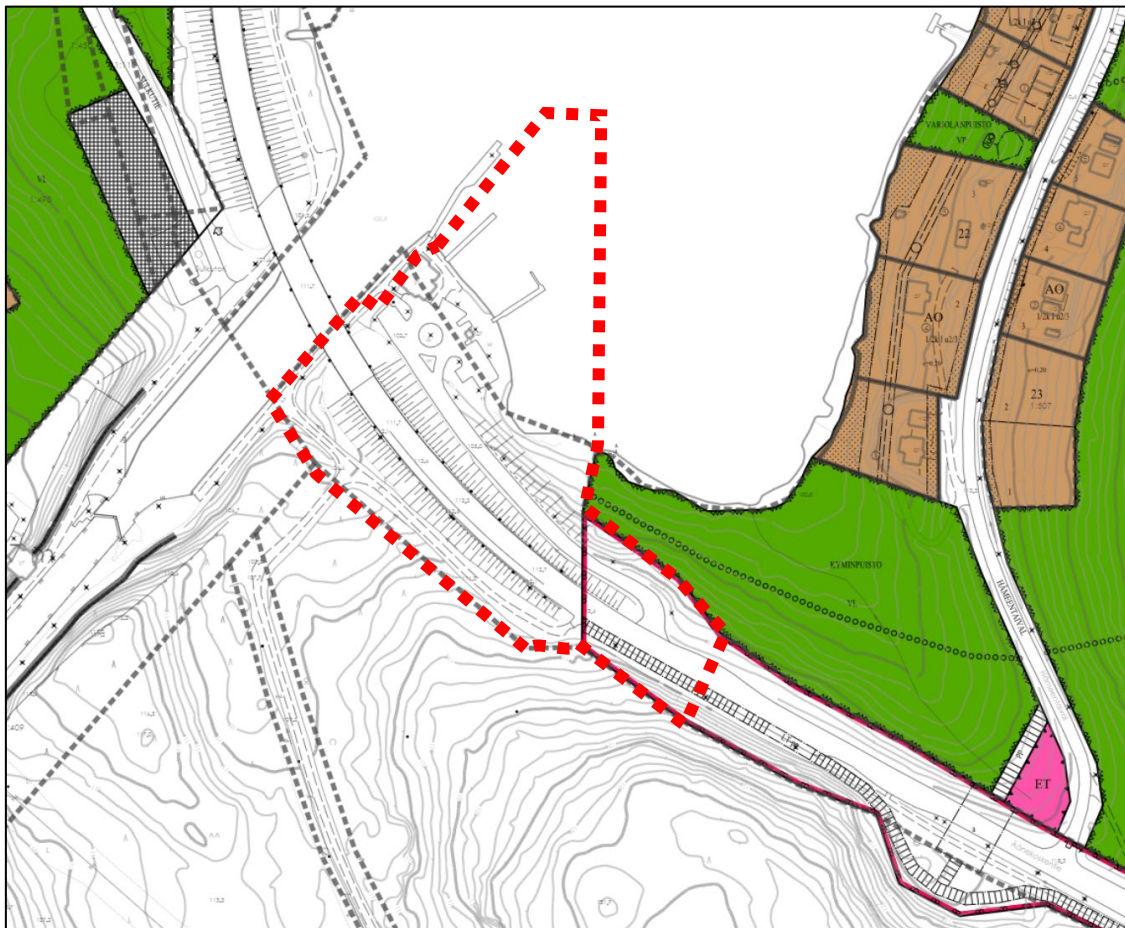
läpi on osoitettu ohjeellinen moottorikelkkareitti (hakasulkuviiva) sekä maakuntakaavan tavoin laivaväylä (musta viiva-palloketju).



Kuva. Ote Suolahden osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

4.4. Asemakaava

Paatelan Portin suunnittelualue on lähes kokonaan asemakaavoittamaton aluetta. Alueen itäosassa on voimassa Paadentaipaleenvuoren asemakaava vuodelta 2003. Siinä suunnittelualueen itäosaan on osoitettu yleisen tien aluetta. Käyttötarkoituksmerkinnän mukaan tiealueelle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät. Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettuun Kyminpuiستون, jonka läpi suunnittelualueeseen päättyen on osoitettu ulkoilureitti (palloviiva).



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

4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Suolahden osayleiskaavan aineisto
- Äänekosken rakenneyleiskaava 2016 aineisto, päivitys 2019
- Äänekosken rakenneyleiskaavan 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus Oy, 2006.
- Luontoarvokartoitus Äänekosken kaupunki 2010, Kristiina Nyholm, 2010
- Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto), Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006
- Suolahden kaupunki, Ympäristölautakunta, Knuutinen. Suolahden arvokkaat luontokohteet. 1991
- Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen
- Maantie 642 Paatelan kanavan kohdalla, Äänekoski, tiesuunnitelma, Keski-Suomen ELY-keskus 2023 (valmistelussa, kts. luku 3.3 Liikenne)

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 29.4.2021.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton ja rakentaminen alueella on toteutettu 1990-luvulla myönnetyllä poikkeamisluvalla. Alueella olleen matkailuun keskittyvän yritystoiminnan ja rakennusten rakentamisen (kahvilarakennus ja talousrakennus) perustana oleva sopimus on tällä hetkellä päättymässä vuonna 2026.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa alueelle ensimmäinen asemakaava ja osittainen asemakaavan muutos, jotta voidaan mahdollistaa matkailuun keskittyvää yritystoiminnan jatkuminen alueella. Samalla alueen liikenteelle varataan tarvittavat alueet huomioiden mahdollinen kaavassa muodostuva yritysalue.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus on kokouksessaan 21.6.2021 § 194 päättänyt käynnistää Paatelan Portin asemakaavan laatimisen ja saattaa vireille asettamalla nähtäville hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Hanke on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen*-lehdessä 23.6.2021 ja 30.6.2021.

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

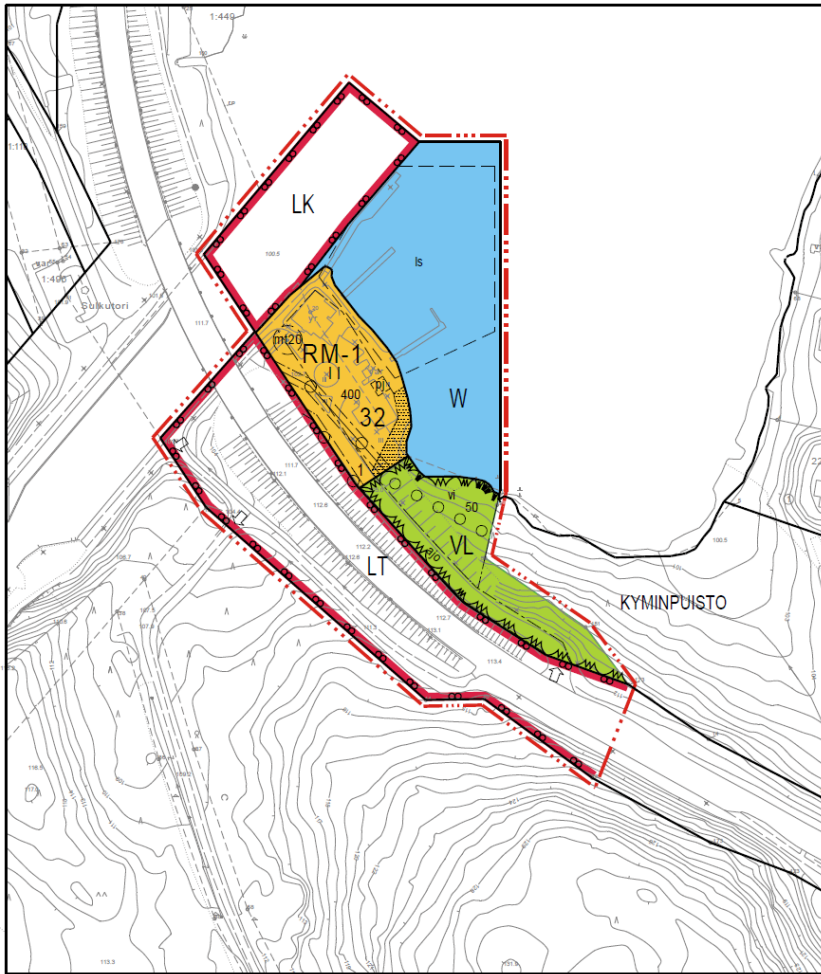
Kaavan laatimisesta Paatelan Portin alueelle on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 21.6.2021 § 194 ja saatettu vireille kuulutuksella 23.6.2021 (Kaupungin nettisivut ja *Pikkukaupunkilainen*-lehti). Kuulutusta tarkennettiin uudella kuulutuksella 30.6.2021. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 23.6.2021-23.7.2021 kaupungin nettisivuilla ja kaupungin pääkirjastossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin vireilletulon kuuluttamisen jälkeen yksi palaute. Palaute koski Keiteleen kanavan väylän merkitsemistä kaavakartalle. Tulleet kirjalliseen palautteeseen on laadittu kaavoittajan vastine, joka on kaavan liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

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- lutuslehdessä (*Pikkukaupunkilainen*). Kuulutus julkaistiin 13.10.2021. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 13.10. - 12.11.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana mielipiteensä kaava-aineistosta. Kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä kokonai- suudessaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.

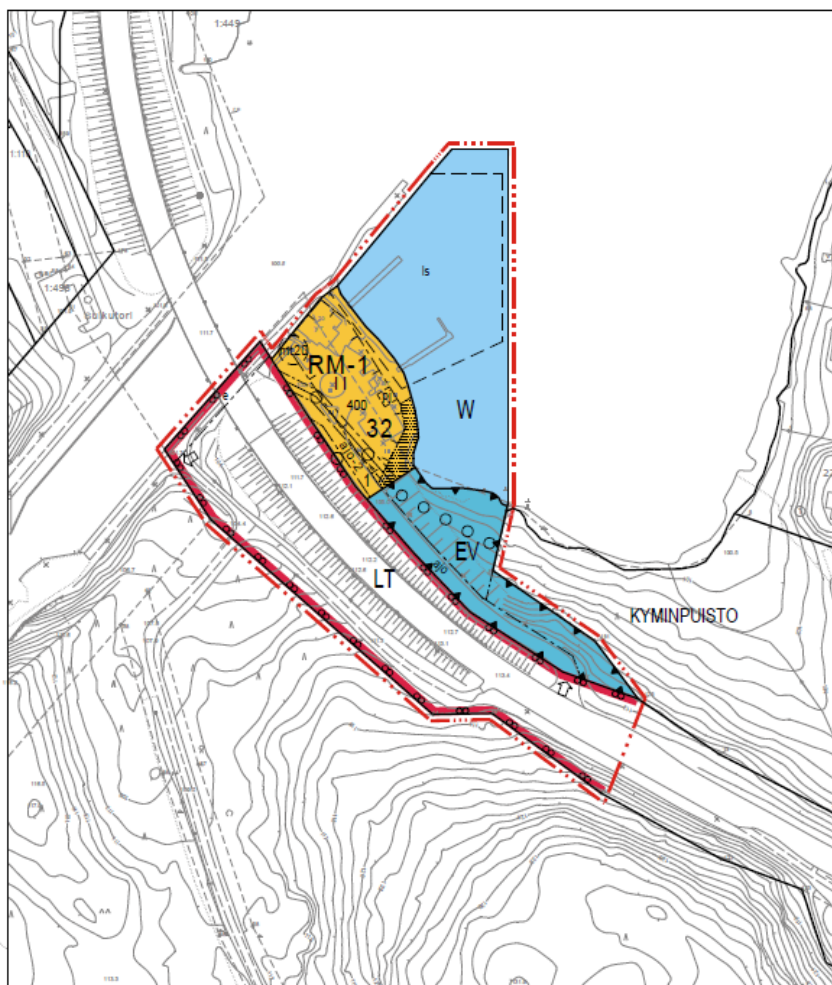
Luonnosvaiheen palaute: Kaavaluonnoksesta ei saapunut mielipiteitä määräaikaan mennessä. Määräajan jälkeen saapui 2 mielipidettä. Mielipiteet koskivat Pässinradantien liittymän säilyttämistä. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 10 kappaletta. Lausunnot koskivat muun muassa maantien liittymäjärjestelyjä ja muuta liikennettä, melua, puuston vähentymistä, kanavan huomioimista, Paatelan asutuksen muistomerkkiä ja maanalaisten johtojen huomioimista. Kaavaluonnoksesta annettuihin palautteisiin on laadittu kaavoittajan vastine, joka on kaavan liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (Liite 3).

Kaavaehdotus valmisteltiin luonnosvaiheen palautteet huomioiden ehdotusvaiheen kuulemista varten. Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaselistusta on päivitetty ja aluerajauksia tarkennettu. Viranomaisvalmistelun yhteydessä päädyttiin kanava-alueen rajaamiseen kokonaisuudessaan suunnittelualan ulkopuolelle. Luonnoksessa osoitettu lähivirkistysalue on muutettu ehdotukseen suojaviheralueeksi seututien liikenteestä kantautuvan melun vuoksi. Lisäksi viheralueelta on poistettu rakentamisen mahdollisuus kaavan luontovaikutusten rajaamiseksi mahdollisimman pieniksi kaavan tavoitteet kuitenkin huomioiden. Kaavaehdotuksessa esitetyt kulkuyhteydet on päivitetty vastaamaan nähtävillä ollutta tiesuunnitelmaa. Tiesuunnitelmassa ja kaavaehdotuksessa ajoyhteys Pässinradantieltä Äänekoskentielle on esitetty poistettavaksi seututien liikenneturvallisuuden ja seututien liikenteen sujuvuuden parantamiseksi. Yritystontin määräystä on tarkennettu sisällyttämällä määräykseen täydennys ”Aluetta ei saa aidata”. Täydennyksellä on pyritty huomioimaan paremmin alueen rooli osana kanavaa sekä kaupungin vierasvenepaikkojen sijoittuminen yritysalueen edustalla olevaan laituriin. Lisäksi yritysalueelle sijoittuvan maston määräystä on tarkennettu liikenneturvallisuuden parantamiseksi huomioimaan sen sijoittuminen seututien läheisyyteen määräystäydennyksellä ”Mainostorni ei kuitenkaan saa olla korkeampi kuin tornin etäisyys maantiealueen rajaan.”

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin

kuulutuslehdissä sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualan maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta.

Kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla.



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 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 kaupungin kuulutuslehdissä (Pikkukaupunkilainen ja Äänekosken kaupunkisanomat ÄKS) sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää. MRA 26 § mukaisen viranomaisneuvottelun tarve selviää hankkeen ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavaa valmisteltiin muutoin yhteistyössä Keski-Suomen ELY-keskuksen sekä Väyläviraston kanssa liittyen maantietalueen ja Paatelan kanavan liikenteellisiin ratkaisuihin.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kaavallisesti matkailuun keskittyvän yritystoiminnan jatkuminen alueella ja tarkastella rakennusoikeuden määrä sekä yritysalueeseen liittyvät liikenteen aluetarpeet.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Luonnosvaiheen jälkeen alueella on käynnistynyt tiesuunnitelman laatiminen. Kaavan tavoitteena on edellä mainittujen tavoitteiden ohessa huomioida tiesuunnitelman valmistelussa muodostuneet ratkaisut.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti alueelle jo toteutuneeseen käyttöön, joten suuria vaihtoehtotarkasteluja ei alueelle laadittu.

Alueen kehittämisen kannalta merkittävimmät valinnat koskevat yritystontille osoitettua käyttötarkoituksmerkintää ja alueelle osoitettuja rakennusoikeuksia. Kaavaratkaisussa on valittu laajentaa yritysalueen toimintamahdollisuuksia myös muuhun kuin ravintolapalveluihin ja antaa mahdollisuus rakentamiselle hieman nykyiseen rakentamiseen verrattuna tehokkaampana. Alueen vaihtoehtoja rajoittaa erityisesti seututielle ja sen yhteyteen tarvittava liikennealuevaraus.

Kaavaratkaisussa esitetyt liikenteelliset ratkaisut ovat muotoutuneet Keski-Suomen ELY-keskuksen tiesuunnitelman ”Maantie 642 Paatelan kanavan kohdalla, Äänekoski” valmistelu huomioiden. Merkittävin liikenteellinen muutos alueelle on kaavaehdotuksessakin poistettavaksi esitetty ajoyhteys kanavan huoltotien kautta maantielle Pässinradantieltä. Olemassa olevan liittymä jäisi käyttöön kanavan huoltoyhteydeksi. Ratkaisu parantaa seututien liikenneturvallisuutta ja maantien liikenteen sujuvuutta. Toisaalta muutos pidentää matkaa arviolta 16 rantayleiskaavan mukaiselta rakennuspaikalta Äänekosken suuntaan mentäessä vaihdellen n. 2,0 - 4,5 km.

Tiesuunnitelman yhteydessä tarkasteltiin Pässinradantien nykyisen liittymän parantamista vaihtoehtona ajoyhteyden katkaisemiselle. Vaihtoehdosta luovuttiin tiesuunnitelmaselostuksen mukaan, koska liittymän parantamisella ei riittävässä määrin voida vaikuttaa liittymän aiheuttamiin liikenneturvallisuus- ja liikenteensujuvuusvaikutuksiin maantiellä.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on pyritty löytämään hyvä ratkaisu olemassa olevan yritysalueen toiminnan turvaamiseksi ja tarjota joustavuutta yritystoiminnan kehittämiselle kuitenkin suunnittelualueen rajoitteet huomioiden.





Alueella jo yritysalueena toimiva alue muodostaa kaavan myötä yhden n. 3900 m² suuruisen matkailua palvelevan yritystontin. Toimintamahdollisuuksia on osoitettu ravintolapalveluiden lisäksi muuhun matkailuun, kuten veneilyn palveluihin. Metsäisempi itäosuus suunnittelualueesta sekä ajoyhteys yritystontille on osoitettu Kyminpuiستoon yhtyvänä suojaviheralueena (EV). Lisäksi alueen ulkopuolelta alkava ulkoilureittimerkintä on osoitettu jatkuvana yritysalueeseen asti. Ratkaisussa on varattu tarvittavat alueet (LT) seututien liikenteelle suunnittelualueen eteläosassa ja pohjoiseen kahden olemassa olevan laiturin ympäristö *satama-alueeksi varatuksi vesialueen osaksi*, nykyisten toimintojen mukaisesti. Suunnittelualueeseen kuuluva osuus Paatelanlahtea on merkitty ratkaisussa vesialueeksi (W).

6.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,1 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 0,4 ha (RM-1). Rakennusoikeudet on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Asemakaavassa on osoitettu suojaviheraluetta (EV) noin 0,4 ha ja liikennealueita (LT) noin 1,4 ha. Lisäksi alueelle on

osoitettu vesialuetta (W) noin 0,9 ha. Kaavalla muodostuu rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 400 k-m²sijoittuen kaavassa muodostuvalle yritystontille.

Taulukko. Asemakaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
	0,3944	400	0,101
	1,3780	-	-
	0,4087	-	-
	0,8939	-	-
Yhteensä	3,0750	400	0,018*
			*sis. RM-1-, LT- ja EV-alueet

6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

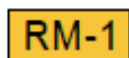
Kaavalla luodaan rakentuneen yritysalueen toiminnalle selkeät puitteet todentamalla alueen maankäyttöä. Rakentamisen määrä voi kuitenkin kasvaa alueella vähäisesti, kun ratkaisulla mahdollistetaan yritysalueen kehittyminen antamalla toteutunutta rakennuskantaa hieman laajempi rakennusoikeus. Alueella ei ole aikaisemmin ollut voimassa olevaa asemakaavaa.

Maantien aluevaraukset käytännössä pienenevät yritysalueen ja sen viereisen suojaviheralueen muodostamisen myötä, mutta varaukset ovat riittäviä alueen nykyisiin tarpeisiin. Kulkuyhteydet on osoitettu Keski-Suomen ELY-keskuksen valmisteleman tiesuunnitelman mukaisina, joten liittymismahdollisuutta Pässinradantieltä Äänekosken tielle ei ole osoitettu kaavaratkaisussa. Muutoksen myötä moottoriajoneuvoliikenne Pässinradantieltä Äänekoskentielle siirtyy kokonaisuudessaan kulkemaan Haapakorventien ja Aatulantien kautta. Kaava todentaa vesiliikenteelle nykyisin varattuja alueita.

6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan yritystoiminnan aluevaraus sekä siihen liittyvät vesi-, liikenne- ja erityisalueet.

Korttelialueet



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa majoitustiloja. Aluetta ei saa aidata.

Alueella sijaitsevan rakennuksen ja siihen liittyvien piha-alueiden osuus on kaavaratkaisussa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueena (RM-1). Olemassa olevan mainostornin kohdalle on osoitettu ohjeellinen rakennusala maksimissaan 20 metrin korkuisen mainostornin sijoittamiselle. Mahdollinen polttoaineiden jakeluasema on osoitettu kaavaan pj-merkinnällä ohjeellisella rajauksella. Polttoaineen jakeluaseman on ajateltu palvelevan alueella pysähtyviä veneilijöitä.

RM-1 -merkinnän osalla ”Aluetta ei saa aidata” sekä yleismääräysten vieraspysäköintiä koskevalla määräyksellä on pyritty turvaamaan tienkäyttäjille mahdollisuus päästä yritysalueelle pysähtymään ja tutustumaan kanavaan.

Paatelan kanavalle on osoitettu ajoyhteys yritysalueen läpi ajo-2 -merkinnällä. Merkinnän mukaan yhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen. Ajoyhteys on osoitettu, jotta kaava varmistaisi kanavan huoltotoimenpiteiden suorittamismahdollisuudet riittävällä tasolla.

Alueen rannasta alkaa satama-alueeksi varattu vesialueen osa (Is), jolle voi sijoittaa satama toimintoja ja matkailua palvelevia laitteita ja rakennelmia, kuten olemassa olevat kaksi laituria.

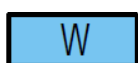
Erityis- ja vesialueet



Suojaviheralue.

Suojaviheralueeksi kaavassa on merkitty suunnittelualueen koko metsäinen osuus, joka liittyy saumattomasti viereiseen Kyminpuiston lähivirkistysalueeseen.

Suojaviheralueen läpi on merkitty ajoyhteys (*ajo*) matkailua palvelevalle korttelialueelle (RM-1). Ajoyhteys vastaa olemassa olevaa ajoyhteyttä Äänekoskentieltä kahvilarakennukselle ja kanava-alueelle huoltotieyhteytenä.



Vesialue.

Merkintä on osoitettu suunnittelualueella sijaitseville vesialueille. Vesialueelle on osoitettu satama-alueeksi varattu alueen osa, jolle saa rakentaa satamatoimintaa ja matkailua palvelevia laitteita ja rakennelmia yritystontin yhteyteen.

Katu- ja liikennealueet



Maantien alue.

Maantienä suunnittelualueelle on osoitettu seututie ja sen eteläpuoliset alueet. Alueet ovat nykyisin jo liikennekäytössä. Maantien alueelle on osoitettu ohjeelliset liittymien paikat nykyisen kahvilaravintolan liittymän sekä kanava-alueen eteläisen kulkuyhteyden kohdalle.

6.4. Yleismääräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Ympäristö ja rakennustapa:

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäisiä kokonaisuuksia värityksen, kattomuodon yms. suhteen.

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

Avoin varastointi alueella on kielletty.

Hulevedet:

Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Tontin piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 50 m² kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

6.5. Nimistö

Asemakaavalla ei esitetä uutta nimistöä alueelle.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

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

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät pääosin kaavaratkaisussa esitetyn rakentamisen vaikutuksiin maisemassa ja palveluissa sekä liikenteellisten ratkaisujen vaikutuksista asukkaiden kulkuyhteyksiin lähialueella. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen asumiseen tai väestönrakenteeseen. Lähialueelle sijoittuu kuitenkin pientaloasumista, joiden arkeen yritystoiminnan kehittyminen ja vilkastuminen voi vaikuttaa.

Suunnittelualueella sijaitseva yritysalue on rakentunut 1990-luvun aikana. Seututie on ollut jo silloin osa seudullisesti merkittävää liikenneverkkoa. Yritysalueen rakentaminen usean maanomistajan alueelle - vesialueelle ja liikenteen käyttöön varatulle alueelle- ja kapealle maakaistaleelle on myöhemmin osoittautunut haasteelliseksi järjestelyksi mm. erilaisten tilavaatimusten vuoksi. Asemakaavan saatua lainvoiman, eri toimintojen suhteet jäsentyvät kaavallisesti, mikä helpottaa muun muassa rakennuslupien hakemista alueelle. Uusi matkailulle varattu tontti sijoittuu olevan tieverkon varrelle, eikä uutta katuverkkoa tonttia varten ole tarpeen rakentaa. Tontin ajoyhteyden kunnossapito siirtyy matkailualueen haltijan vastuulle.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin asemakaavoitetun alueen reuna-alueelle. Kaavaratkaisun myötä alueen olemassa olevan yritystoiminnan ja liikennealueen sekä vesialueen keskinäiset aluesuhteet selkiytyvät ja toiminta jäsentyy suurelta osin voimassa olevan Suolahti 2020 osayleiskaavan mukaisena. Poikkeuksena yleiskaavaan on alueen tarkempi määrittely matkailua palvelevana alueena yritysalueen sijaan. Alue on kehittynyt myös veneilyn ympärille, joten merkintä matkailua palvelevana alueena on katsottu asemakaavoituksen yhteydessä olevan tarkoituksenmukaista.

Kaavaratkaisusta on pyritty tekemään nykytilannetta kuvaava ja osin alueen ulkoista muotoa säilyttävä, mutta kuitenkin toiminnoiltaan mahdollisimman salliva alueen yritystoiminnan uudistumiskyvyn varmistamiseksi. Kaavaselostukseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen toteutunut rakennuskanta. Alueen rakennukset ovat moderneja, eikä ratkaisussa ole esitetty olemassa olevalle rakennuskannalle erityisiä suojelullisia velvoitteita. Alue on liki 30 vuotta toteuttanut alkuperäistä suunnitelmaa. Alkuperäiset istutukset ovat kasvaneet ja alue on muuttunut avoimesta rehevämmäksi ympäristöksi.

Kaavaratkaisun toteutuessa alueen rakentamisen määrä kasvaa noin 180 k-m² ohjautuen jo rakennettuun ympäristöön. Rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on pyritty vähentämään edellyttäen rakentamiselta yhtenäisien kokonaisuuksien muodostamista värityksen, kattomuodon yms. suhteen. Myös rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnontilassa. Edellä mainitut määräykset toteuttaen ja maksimirakentamisen vähäinen tehokkuus (e=0.101 yritysalueella) huomioiden rakentamisen määrän kasvun vaikutusten voidaan katsoa olevan vähäisiä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teknisen huollon verkostojen rakentamista.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Täydentävän rakentamisen toteutuessa yritysalueella muuttuu alueen ilme hieman raskaammaksi. Vaikutuksia maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön on pyritty vähentämään merkitsemällä rannan puoleiset nykyiset viheralueet istutettaviksi alueiksi yritystontilla ja muutoin suojaviheralueeksi (EV). Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin,

määrätty istutettavaksi ja hoidettavaksi tai pidettäväksi hoidetussa luonnontilassa. Avoin varastointi alueella on kokonaan kielletty, sillä sen haitallisia vaikutuksia järvi- ja peltonäkymiin sekä näkymiin maantieltä alemmalla maantasolla sijaitsevan kahvilarakennuksen suuntaan on muutoin arvioitu haasteelliseksi lieventää.

Paatelan kanavan kulttuuriympäristöön mahdollisesti kohdistuvien haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi on kaavan yleismääräyksiin lisätty myös määräys, joilla saavutetaan yritysalueen rakentamisen yhtenäisyyttä. Lisäksi kanavan tutustuminen on pyritty jatkossakin tekemään helpoksi tienkäyttäjille kielämällä yritysalueen aitaaminen.

Polttoaineiden jakelu veneilijöille on kaavalla mahdollistettu esitetyn ratkaisun myötä. Polttoaineiden jakelu alueella on siten mahdollista sitä koskevan voimassa olevan lainsäädännön mukaisten vaatimusten täytyessä ja asianmukaisin lupamenettelyin. Polttoaineiden jakelu aiheuttaa pilaantumisriskin maaperälle ja voi aiheuttaa haittoja läheiselle vesiympäristölle varsinkin erityistilanteissa.

Kokonaisuudessaan vaikutukset alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön voidaan jäädä kohtuullisiksi kaavan todentaessa monin osin jo toteutunutta maankäyttöä, alueen rakentamisen tehokkuuden jäädessä kaavaratkaisussa kohtalaisen alhaiseksi ja uuden rakentamisen sijoituessa jo rakennettuun ympäristöön.

7.4. Liikenne

Alueelle saavutaan seututien (Äänekoskentie) kautta sekä liikennöiden vesiteitse. Alueelta on pääosin turvalliset kulkuyhteydet Äänekosken ja Suolahden keskustoihin niin henkilöautoliikenteelle, vesiliikenteelle kuin kevyelle liikenteellekin. Nykyinen ajoyhteys Pässinradantieltä Äänekoskentielle voi kuitenkin jossain määrin aiheuttaa liikenteelle turvallisuusriskin. Liittymän kautta kulku on sekä Paatelan kanava-alueelle, että Pässinradantien kiinteistöille lopulta päätyen Suolahden taajamaan. Kaavaehdotuksessa ajoyhteyttä maantien liikennealueelle Pässinradantieltä ei esitetä. Ratkaisu on nähtävillä olleen tiesuunnitelman mukainen. Yhteyden rajaaminen vain kanava-alueen käyttöön lisää Pässinradantien rakennetuilta kiinteistöiltä tulevaa matkaa Äänekosken keskustan palveluihin keskimäärin noin 3 km. Muutos vaikuttaisi arviolta 16 rakennuspaikkaan, joista osa on vielä toteutumattomia. Kaksi rakennuspaikoista on Suolahden rantayleiskaavassa osoitettu ympärivuotiseen asumiseen loppujen ollessa vapaa-ajan asumiseen osoitettuja. Ajoyhteyden katkaiseminen toisaalta parantaa maantien liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta.

Lähimmät bussipysäkit sijoittuvat noin 200 metrin päähän suunnittelualueesta Hämeentaipaleen ja Äänekoskentien risteykseen sekä toiselle puolelle Paatelan kanavaa Äänekoskentien varteen.

Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta alueen liikenteen määrään.

Yritysalueen liikenne koostuu suurelta osin henkilöauto- ja vesiliikenteestä sekä tarvittavasta huoltoliikenteestä (tavara- ja jätekuljetus). Alueeseen kohdistuu meluvaikutuksia suunnittelualueen läpikulkevan Äänekoskentien liikenteestä. Meluvaikutusten arvioidaan olevan kohtuulliset kaavaratkaisussa osoitetuihin yritystoimintoihin nähden. Mahdollinen meluhaitta tulee kuitenkin tiedostaa rakentamista suunniteltaessa. Ilman tarkempaa meluselvitystä alueelle ei ole kaavaratkaisussa mahdollistettu majoitustoimintaa.

Voidaan todeta, että liikenteen osalta kaavaratkaisulla on sekä haitallisia, että positiivisia vaikutuksia. Vaikutukset kohdistuvat toisaalta Pässinradan yksityistien käyttäjiin ja toisaalta maantien käyttäjiin. Liikennemäärien ollessa Pässinradantien ajoyhteyden kautta vähäisiä eikä alueella ole sattunut aiemmin onnettomuuksia, jäävät aviolta myös muutoksen vaikutukset suuruudeltaan kohtalaisen vähäisiksi. Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää tiesuunnitelmassa esitettyjen uusien liikennejärjestelyjen rakentamista.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Yritystoiminta alueella tukisi lähialueen asukkaiden ja matkailun palveluverkon säilymistä alueella. Samalla se tukisi alueen omaa yhteisöllisyyttä. Kaavaratkaisussa esitetty rakennusoikeus antaa sopivassa

määrin mahdollisuuksia myös kehittää yritystoimintaa erilaiseksi, laajemmaksi tai monipuolisemmaksi, jolla voi olla positiivisia sosiaalisia vaikutuksia alueen käyttäjiin.

Kyminpuiston ulottaminen suunnittelualueen rakentamattomalle metsäiselle alueelle ja ulkoilureitin jatkaminen yritysalueen ja liikennealueen laidalle johdonmukaistaa Kyminpuiston kokonaisuutta ja tukee lähiympäristön virkistyskäyttöarvon säilymistä.

7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Asemakaavalla todennetaan alueelle muodostunutta rakentamisen aluetta. Lisärakennusoikeus sijoituu nykyisen rakentamisen yhteyteen ja olevan vesihuoltoverkoston varrelle. Muodostuvan yritystontin koko ja osoitettu rakentamisen määrä ovat kohtuullisia. Ranta-alueita on säilytetty suojaviheralueena ja istutettavina alueina. Hulevesien hallinta alueella on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisesti.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Alue sijoittuu nykyisen vesi- ja viemäriverkon varteen eikä sen toteuttaminen edellytä uuden vesihuoltoverkoston rakentamista. Kaavan toteutuminen ei myöskään edellytä uusien palvelujen järjestämistä. Tieverkosto alueelle on rakentunut ja sen kunnossapitovastuut pysyvät yritysalueen ajoyhteyttä lukuun ottamatta samoina. Yritysalueen ajoyhteyden kunnossapidon järjestäminen siirtyy yritysalueen haltijan vastuulle. Asukkailta saadun palautteen perusteella ajoyhteyden katkaiseminen Pässinradantieltä voi nostaa tiekunnalle koituvia kunnossapitokustannuksia.

Yritystontin osoittaminen asemakaavassa ja sen toimintamahdollisuuksien laajentaminen kaavamääräyksen tukee alueelle jo muodostunutta matkailutoimintaa ja voi parantaa muodostuvan tontin haluttavuutta yritystoiminnan kehittämiseen myös jatkossa.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta.

Äänekoskella 21.8.2023

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT