



PUKKIMÄEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS (EHDOTUS)

14.9.2026

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT: __.__.2027

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 14. PÄIVÄNÄ SYYSKUUTA 2026 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Äänekosken 2. kaupunginosan kortteleita 2004-2006 ja 2008, osaa kortteleista 2002 ja 2003 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavalla muodostuu 2. kaupunginosan korttelit 2004-2006, 2008 ja 2009, osat kortteleista 2002 ja 2003 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

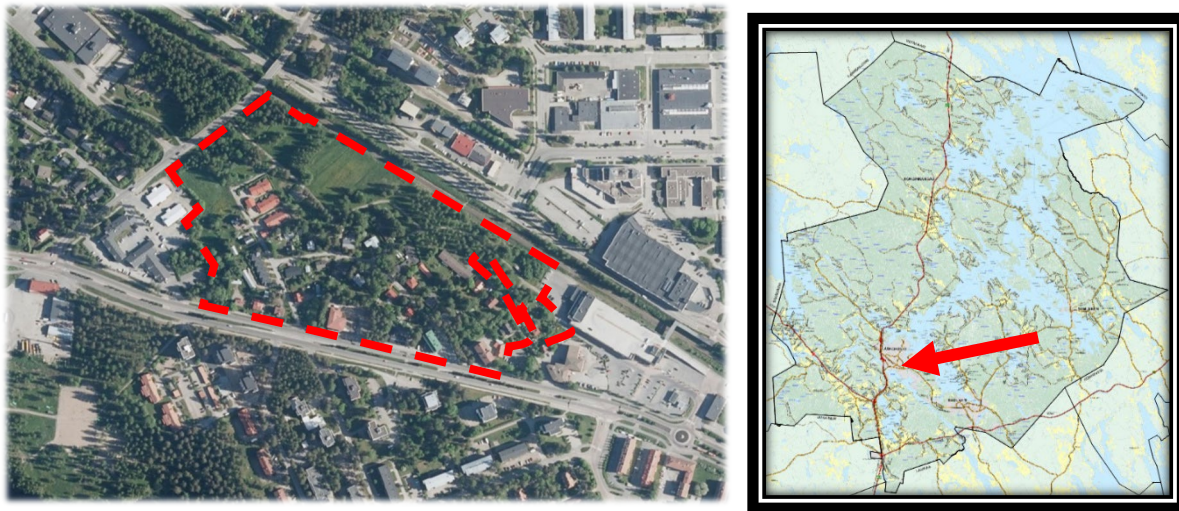
Asemakaavan yhteydessä hyväksytään:

Sitova tonttijaon muutos 2. kaupunginosan korttelin 2003 tonteille 16 (TJNRO 992 1198), 17 (TJNRO 992 1204), 21 (TJNRO 992 1195) ja 22 (TJNRO 992 1196), korttelin 2004 tonteille 15-18 (TJNRO 992 1199) sekä tonteille 14 ja 19 (TJNRO 992 1200), korttelin 2005 tonteille 4 ja 5 (TJNRO 9921201), korttelin 2008 tonteille 9 ja 10 (TJNRO 9921197) sekä tonttijako korttelin 2006 tonteille 5 ja 6 (TJNRO 9921194) ja korttelin 2009 tontille 1 (TJNRO 9921193).

Kaavan nimi	Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	14.9.2026
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki, Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Kaavan vireilletulo	Asemakaavan laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 25.6.2012 § 197. Ilmoitus vireilletulosta 6.7.2012 (<i>Sisä-Suomen lehti</i>) sekä 18.7.2012 (<i>Äks Äänekosken kaupunkisanomat</i>).
Kaavan nähtävilläolot	Kaavaluonnos 7.1. – 31.1.2014 (MRL 30§). Kaavaehdotus __.__.2026 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.2027

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu eteläosastaan Äänekosken eteläiseen sisääntuloväylään, Kotakennäätiehen ja länsiosasta Hämeentiehen sekä pohjoisosasta rautatiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9 ha. Suunnittelualueen rajausta ja sijaintia on esitelty alla olevissa kuvissa.



Kuva. Suunnittelualueen rajausta (vasemmalla) ja sijainti Äänekoskelle (oikealla).

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutos*.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset alueen ominaispiirteiden säilyttämiselle ja rakennuskannan tiivistämiselle, minkä lisäksi vanhentuneita kaavamääräyksiä tarkistetaan.

Asemakaavan sisältöä on nähty tarpeelliseksi arvioida uudelleen alueen sijaitessa pääväylän varrella keskustan kupeessa. Maankäyttö ei ole toteutunut usean tontin osalta ja nykyisissä liittymä- ja pihajärjestelyissä on muutostarpeita. Lisäksi voimassa olevat kaavamääräykset on paikoin katsottu olevan väljiä ohjataksaan riittävästi alueelle mahdollisesti sijoittuvaa rakentamista. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on tarkoituksenmukaista myös sisääntuloväylän kaupunkikuvallisen merkityksen korostamisen johdosta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot.....	1
1.2. Kaava-alueen sijainti	2
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo kaava-alueita koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
2.1. Asemakaava	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.2. Luonnonympäristö.....	6
3.3. Rakennettu ympäristö	10
3.4. Maanomistus.....	18
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	19
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	19
4.2. Maakuntakaava.....	19
4.3. Yleiskaava.....	20
4.4. Asemakaava	20
4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat.....	21
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
5.3.1. Osalliset.....	22
5.3.2. Vireilletulo.....	22
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
5.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	25
5.4. Asemakaavan tavoitteet.....	25
5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	25
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	25
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu.....	26
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
6.1. Kaavan rakenne	28
6.1.1. Mitoitus	28
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
6.3. Aluevaraukset	31
6.4. Yleismääräykset.....	32
6.5. Nimistö	33
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	34
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne.....	34
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö.....	35

7.4.	Liikenne.....	37
7.5.	Sosiaaliset vaikutukset.....	37
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen.....	37
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	38
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Luontoselvitys 2017
4. Rakennusinventointi 2026
5. Vuorovaikutusraportti
6. Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

1.5. Luettelo kaava-aluetta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2020
2. Kotakennäntien saneeraus välillä Vaasantie – Matkakatu, Ramboll 2018
3. Luontoselvitys (Vartija, N. 2017)
4. Äänekosken liikenneselvitys (Wallin, K. Laaksonen, J. Haapamäki, J. ja Kärkinen, T. WSP Finland Oy, 2015)
5. Melutarkastelu Äänekosken Kotakennäntiellä (Niskanen, I. ja Lappalainen, S. WSP Finland Oy, 2014)
6. Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
7. Uuden Äänekosken rakennusinventointi (Väisänen, J. Keski-Suomen museo, 2006)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Kotakennäntien pohjoispuoleista Pukkimäen aluetta rajautuen lännessä Hämeentiehen, pohjoisessa rautatiehen ja itälaidasta Hotelli Hirven ja S-marketin alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9 ha. Suunnittelualueesta noin 65 % on kaupungin omistuksessa.

Kaavaratkaisu luo edellytykset alueen ominaispiirteiden säilyttämiselle ja rakennuskannan tiivistämiselle, minkä lisäksi vanhentuneita kaavamääräyksiä on tarkistettu. Kaavassa huomioidaan alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja vaikutukset taajamakuvaan.

Rakentamiseen varattuja korttelialueita on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä noin 4,7 ha, jotka on osoitettu asumisen tarpeisiin. Uutta asuinrakentamisen alaa kokonaismäärästä on noin 0,5 ha. Virkistysalueita ratkaisussa muodostuu noin 3,5 ha ja katualueita noin 0,6 ha, josta uutta noin 0,18 ha.

Erilaisia pientalotontteja kaavaratkaisulla muodostuu 30 kpl: erillispientaloja (AO) 20 kpl, pientalotontteja (AP) 6 kpl, rivitalotontteja (AR) 4 kpl. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja (AL) kaavalla muodostuu 2 kpl ja asuinkerrostalotontteja 2 kpl. Tonteista suurin osa on rakentuneita. Asuinkerrostalotontteista toiselta on purettu nuorisotila Spotti ja toisella tontilla sijaitsee liike- ja toimistorakennus. Kokonaan uutta rakentamisen aluetta muodostuu yhden rivitalotontin verran Runebergin puiston leikkialueen vie-reen.

Asuinrakentamiselle on osoitettu kaavaratkaisussa kerrosalaa noin 17000 k-m². Uutta kerrosalaa tästä on noin 3000 k-m², joka pääosin sijoittuu Kotakennäntien varrelle muodostuvaan uuteen asuinkerrostalokortteliin ja uudelle rivitalotontille. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu tonttitehokkuudella $e=0.25$ tai kerrosneliömetreinä. Kerroskorkeudet vaihtelevat I-IV välillä. Alueella on erillinen sitova tonttijako.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 25.6.2012 § 197. Viireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013 § 400 asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 7.1. – 31.1.2014 väliseksi ajaksi Äänekosken kaupungintalolla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2026 § __ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä __.__. – __.__.2026 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon aulassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __.__.2027 § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.2027 § __.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos 2. kaupunginosan korttelin 2003 tonteille 16 (TJNRO 992 1198), 17 (TJNRO 992 1204), 21 (TJNRO 992 1195) ja 22 (TJNRO 992 1196), korttelin 2004 tonteille 15-18 (TJNRO 992 1199) sekä tonteille 14 ja 19 (TJNRO 992 1200), korttelin 2005 tonteille 4 ja 5 (TJNRO 9921201), korttelin 2008 tonteille 9 ja 10 (TJNRO 9921197) sekä tonttijako korttelin 2006 tonteille 5 ja 6 (TJNRO 9921194) ja korttelin 2009 tontille 1 (TJNRO 9921193).

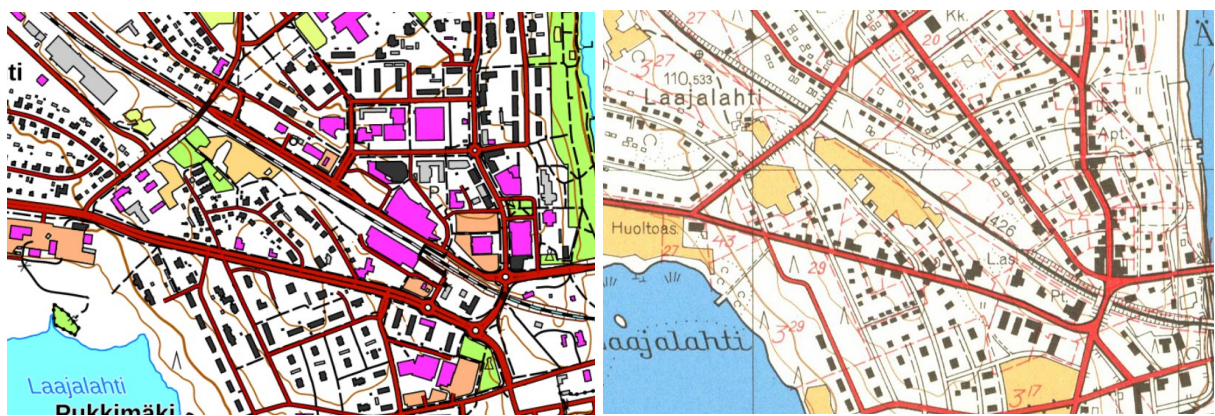
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskustan läpi kulkevan radan eteläpuolella hotelli Hirven ja S-marketin vieressä. Radan varren ja pientaloasutuksen väliin sijoittuu Runebergin puisto, jonka läpi kulkee sorapintainen valaistu kevyen liikenteen yhteys Hämeentieltä S-marketille ja asuinalueelle.

Äänekosken pääsisääntuloväylä, Kotakennäntie, rajautuu suunnittelualueen eteläreunaan. Kaavaratkaisun mahdollistamat muutokset vaikuttavat huomattavasti kaupungin sisääntuloväylän olemukseen. Rakentuneet rappauspintaiset pienkerrostalot, joiden ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja, sijoittuvat kulmittain Kotakennäntiehen nähden ja luovat osaltaan jämäkkyyttä kaupunkikuvaan. Muutoin kadunvarrelta löytyy paikoin jäsentämätöntä rakennuskantaa ja osin pusikoituneita maa-alueita.

Suunnittelualueen keskiosa on pientalovaltaista rakentunutta aluetta, jonka kasvisto on runsasta. Rakennuksista noin viidesosa on rivitaloja. Useimmat pientalot ovat puolitoistakerroksisia. Rakennuskanta on luonteeltaan pienipiirteistä ja pistemäistä sekä kadut kapeita ja asfalttipintaisia.

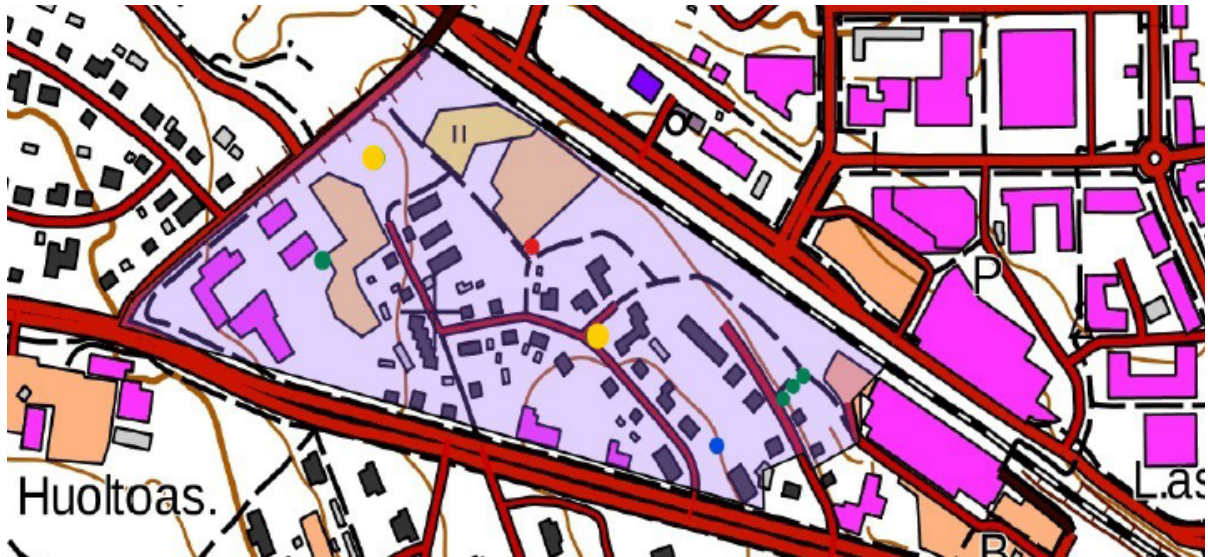


Kuva. Vasemmalla peruskartta-aineistoa vuodelta 2025 ja oikealla vuodelta 1967. Peruskartalla näkyy suunnittelualueen ja sen lähialueiden rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue on pääosin rakennettua pientaloaluetta (Peruskartta, Maanmittauslaitos).

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle tehtiin luontoselvitys kesällä 2017 (Luontoselvitys Äänekosken Pukkimäessä. Agriborealis osk, Vartija, N. 2017). Selvityksessä kartoitettiin alueella mahdollisesti olevat liito-oravien elinpiirit sekä muut huomionarvoiset kohteet. Maastokartoitus tehtiin 11.6.2017 biologi Noora Vartijan toimesta. Alueelta löydettiin yksi liito-oravalle soveltuva kolopuu sekä neljä liito-oravalle soveltuvaa ruokailu- tai levähdyspaikkaa. Liito-oravan papanoita ei löydetty lainkaan. Selvitysalue on pääosin rakennettua kaupunkialuetta. Alueen valtapuustona on koivu ja mänty, eikä liito-oravan suosimia varttuneita kuusikkoalueita ole. Maastokäynnin perusteella voitiin todeta, että Pukkimäen alueella ei ole liito-oravalle optimaalista elinpiiriä. Liito-oravalle sopivia ravintokasveja eli lehtipuita sekä yksittäisiä hieman järeämpiä haapoja ja kuusia levähdyspaikkoina voi tarkkailla myöhemmin papanalöydösten varalta. Lähimmät liito-oravahavainnot on tehty suunnittelualueesta luoteeseen Hämeentien toiselta puolelta.

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulaissa mainittuja suojeltuja luontotyyppejä eikä luontodirektiivin luontotyyppejä. Kasvilajisto on tavanomaista piennarkasvustoa, levinneitä puutarhakasveja sekä pienialaisen peltoaukean ja niityn lajistoa. Uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja ei luontoselvityksen maastokäynnillä havaittu. Kukkiva niittyalue (Runebergin puistossa) on tärkeä mm. pölyttäjähöynteisille sekä perhosille. Monimuotoisuuden lisäämiseksi selvitys suosittelee säästettäväksi vanhempia puuyksiköitä sekä lahoppuuta.



Kuva. Luontoselvityksen maastokäynnillä havaittu kaukasianjättiputken esiintymä (sininen piste), liito-oravalle soveltuva kolopuu (punainen piste), sekä liito-oravalle soveltuvat ruokailu- tai levähdyspaikat (vihreät pisteet, kuusia, keltaiset pisteet = haapoja) (Agriborealis osk, Vartija, N. 2017).

Maisemarakenne ja kaupunkikuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järvisetuun. Maasto viettää tasaisesti alas suunnittelualueella sijaitsevien liikerakennuksien kohdalta eri ilmansuuntiin. Alueen maisema koostuu Kotakennäntien varren kerrostaloista ja liikerakennuksista parkkialueineen, alueen keskiosan pientaloista pihapiireineen ja pohjoislaidalta Runebergin puiston alueesta. Kerrostalojen ja liikerakennusten kupeesta avautuu näkymät toisaalta Kotakennäntien varren kerrostalorakentamiseen ja keskustan liikealueisiin ja marketin pihaan päin, ja toisaalta Hämeentien puolelta Laajalahden pientaloalueeseen päin. Valtatien suunnassa taustalla hämöttää Tärttämän puustoinen rinne.



Kuva. Havainnekuva suunnittelualueen ympäristöstä alkuvuonna 2026.

Suunnittelualueella sijaitsevalla pientaloalueella kadut ovat kapeita. Talot sijoittuvat osin hyvin lähelle katua luoden omanlaista tiivistä tunnelmaa alueelle. Pohjoispuolelta pientaloalue rajoittuu Runebergin puistoon. Runebergin puistoalue on osin avointa tai puoliavointa ruohokenttää, mikä korostaa rautatien ja Äänekoskentien maisemavaikutusta alueen pohjoislaidalla. Puiston laidoilta maisemasta löytyy puustoisempia alueita, jotka vähentävät näkyvyyttä pientaloalueelta liikennealueisiin ja keskustan marketti-alueisiin päin.

Hulevedet

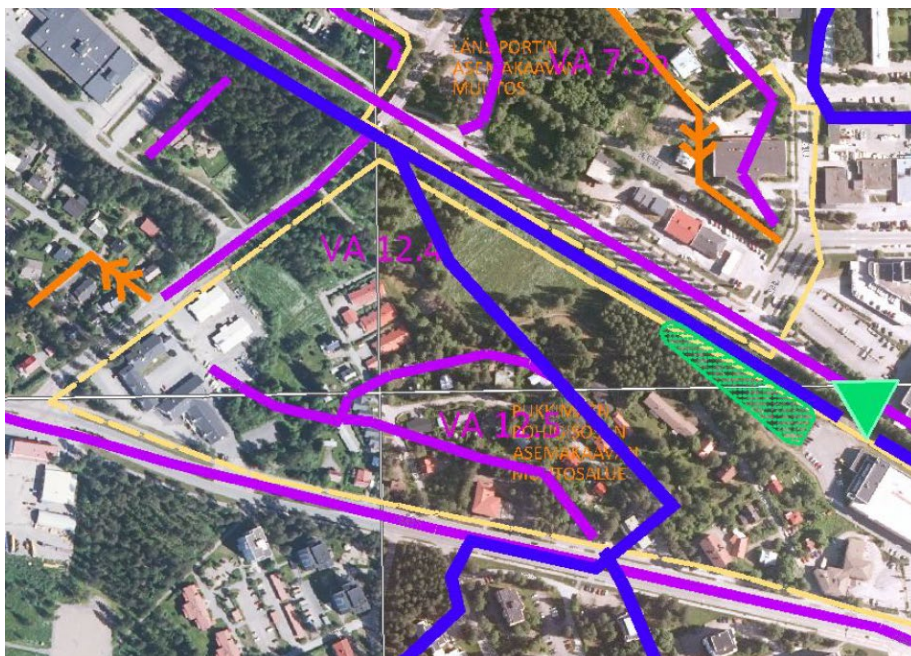
Hulevesien huomioimiseksi kaava-alueilla on huleveden pääreitit mahdollisuuksien mukaan hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Uusilla kaava-alueilla tulisi ainakin huleveden keskeisten pääreittien osuuksille tehdä riittävät aluevaraukset huomioiden uomien riittävän loivat luis-kaukset. Lähtökohtaisesti hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua tonttialueella.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suoria määräyksiä hulevesiin liittyen. Kaavassa on kuitenkin määrätty säilyttämään tai istuttamaan tonteille puita ja pensaita, mikä tukee hulevesien hallintaa alueella.

Hulevesiselvitys 2020

Asemakaavan suunnittelualue sisältyy vuonna 2020 valmistuneeseen Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitykseen. Suunnittelualue jakautuu kahteen eri päävaluma-alueeseen (Tummansininen viiva) ja useampaan valuma-alueeseen (lila viiva). Selvityksen mukaan kaava-alueella päähulevesiviemäri kulkee alueella Runeberginkadun varrella. Hulevesiviemärin purku sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan Runebergin puiston alueelle. Vesimiehenkadun ja Runeberginkadun risteyksessä hulevesitieto on osin puutteellinen.

Hulevesiselvityksen kehittämistoimenpiteinä Pukkimäen pohjoisosaan on esitetty Runebergin puiston koillisen kulman varaamista hulevesien mahdolliselle tulvimiselle (vihreä vinorasteri).



Kuva. Ote Keskustan asemakaava-alueen hulevesiselvityksen liitekartasta Kehittämistoimenpiteet.

Vesistöt

Suunnittelualueelle ei sijoitu vesistöjä. Lähin vesistö suunnittelualueeseen nähden on Kuhnamo suunnittelualueen lounaispuolella. Etäisyyttä Kuhnamoon on lähimmillään noin 250 metriä.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Kovalanniemen pohjavesialue noin 3 km päässä koillisessa.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä pilaantuneita maa-alueita. Alueelle on kaavoitettu melulle herkkiä toimintojen alueita, kuten asumisen alueita.

Melu

Suunnittelualueen keskeisimmät ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on Kotakennäntien varren rekka-liikenteen aiheuttama melu. Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

Taulukko. Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalentti-taso) L_{Aeq} / enintään	
Ulkona	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
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	-

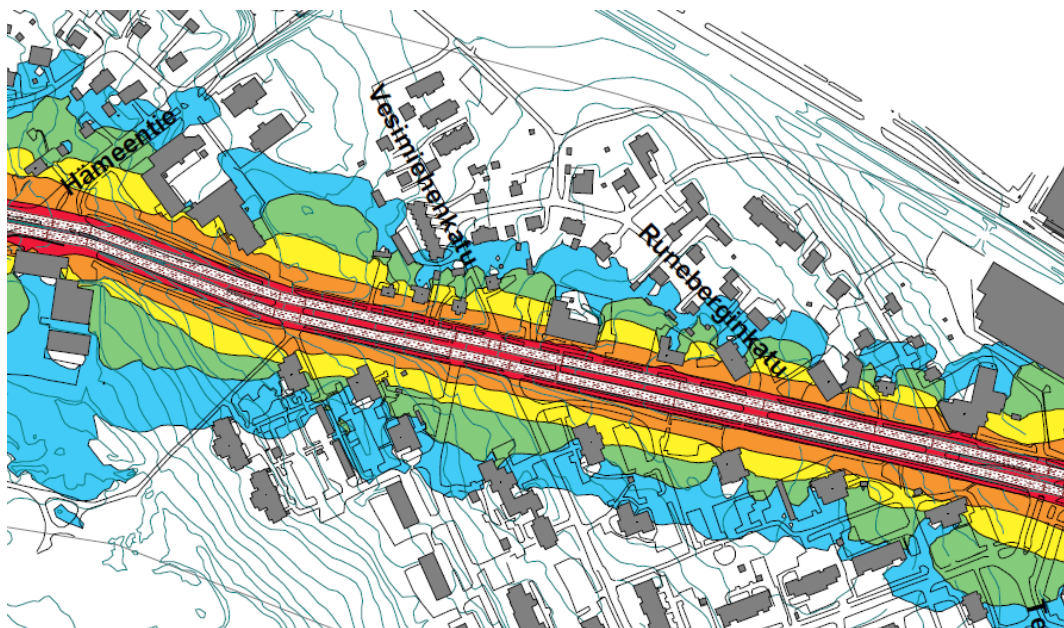
Suunnittelualueutta koskee **Kotakennäntien melutarkastelu**, joka on laadittu vuonna 2014. Tarkastelun on laatinut WSP Finland Oy. Laskennallinen meluselvitys tieliikenteen aiheuttamasta melusta kattaa koko Kotakennäntien osuuden valtatieltä 4 Viiskulman liikenneympyrään. Melutasoja laskettiin 10 metrin välein sijoitettuihin laskentapisteisiin kahden metrin korkeudelle maan pinnan tasosta. Laskennoissa maan pinta oletettiin pehmeäksi. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvia äänenpainetasoja tarkasteltiin asuinrakennusten julkisivuihin sijoitettujen laskentapisteiden avulla.

Liikennemäärät perustuvat syksyllä 2014 toteutettuihin liikennelaskentoihin. Ennustetilanteen liikennemäärät perustuvat vuodelle 2035.

Selvityksen mukaisessa nykytilanteessa päiväajan 55 dB keskiäänitaso leviää noin 30 - 50 metrin etäisyydelle Kotakennäntien keskilinjasta. Yöajan 50 dB keskiäänitaso leviää noin 25 metrin päähän Kotakennäntiestä. Kotakennäntien varrella asuinrakennukset jäävät tieliikenteen aiheuttamalle melu-vyöhykkeelle.

Ennustetilanteessa päiväajan 55 dB keskiäänitaso leviää noin 40 – 60 metrin päähän Kotakennäntien keskilinjasta. Yöajan 50 dB keskiäänitaso leviää noin 30 -40 metrin päähän.

Kotakennäntien varrella nykytilanteessa suurimmat äänenpainetasot (60 dB päiväajan keskiäänitaso) asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu Peltokadun ja Vesimiehenkadun kohdalla sijaitseville asuinrakennuksille. Ennustetilanteessa julkisivuihin kohdistuvat äänenpainetasot ovat päiväaikana enimmillään 63 dB (Hotelli Hirven julkisivuun, suunnittelualueen ulkopuolelle) ja 62 dB kohdistuu asuinrakennuksiin.



Kuva. Tieliikennemelun ennustetilanteen 2035 päiväajan keskiäänitaso. (Meluselvitys. WSP Finland Oy, 2014)

3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin pientaloista koostuvaa rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu Äänekosken pääsisääntuloväylään Kotakennäntiehen. Pohjoisreunalta aluetta rajaa rautatie. Länsi- ja itäpuolelle on suunnittelualueen ulkopuolelle rakentunut liike- ja toimitilarakennuksia. Kotakennäntien eteläpuolelle vuorostaan sijoittuu kerrostalokortteleita ja lännessä liikerakennusten viereltä alkaa Laajalahden pientaloalue.

Kaavamuutosalueella Kotakennäntien varressa on pientaloja, toimitilarakennuksia sekä rapattuja pienkerrostaloja. Pienkerrostalojen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja. Pienkerrostalot sijoittuvat kulkemittain Kotakennäntiehen nähden ja jämäköittävät kaupunkikuvaa.

Kadun varren kerrostalo ja liikerakennusten takaa löytyy pientalovaltaista aluetta. Rakennuksista noin viidesosa on rivitaloja. Useimmat pientalot ovat puolitoistakerroksisia. Rakennuskanta on luonteeltaan pienipiirteistä sekä pistemäistä ja kadut ovat kapeita ja asfalttipintaisia.

Kapeiden katujen varsilta löytyy istutettuja pensasaitoja sekä valkoisia ja punaisia puuaitoja. Puuaidat ovat n. 1 metrin korkuisia tai sitä matalampia. Kasvillisuus katujen varsilla on runsasta koostuen puista ja pensaista. Runeberginkatu on kahdesta kohdasta kapea, sillä vanhoja mäntyjä ei ole kaadettu katurakenteiden tieltä, vaan niiden on annettu kasvaa katutilassa.



Kuva. Alueen rakennuskantaa ja katu ympäristöä. Vasemmalla ylhäällä nuorisotilana käytössä ollut Spotti, jolle myönnettiin purkulupa 19.12.2025. Rakennus purettiin kesällä 2026.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Äänekoskella on Keski-Suomen museon toimesta laadittu seuraavat rakennettua ympäristöä koskevat inventoinnit:

- Uuden Äänekosken rakennusinventointi. Väisänen, J. Keski-Suomen museo, 2006.
- Äänekosken seutukunta, Äänekosken keskusta-alue, Suolahti, Sumiainen ja Konginkangas. Keski-Suomen modernin rakennusperinnön inventointihanke 2012 – 2014 (Aada Mustonen ja Sini Saari-lahti, Keski-Suomen museo 2014)
- Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 (Kohdeluettelo, Keski-Suomen museo 2016).

Keski-Suomen museon aiempia selvityksiä on täydennetty kaavahankkeeseen alueen koko rakennuskantaa koskeva rakennusinventointi (Vilhelmiina Schroderus, Äänekosken kaupunki 2026).

Inventointien perusteella suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kohteita. Vuoden 2014 ja 2016 inventoinneissa ei ole nostettu esille alueella sijaitsevia kohteita. Suun-

nittelualueelle sijoittuu vuoden 2006 inventoinnissa todetut paikallisesti merkittävät kohteet Jousimiehenkatu (201), Kotakennäntie (207) ja Ritasten talot (224). Edellä mainitut kohteet nousivat esille myös vuoden 2026 inventoinnissa, jonka tuloksia on esitelty myöhemmin tässä kappaleessa.

Rakennusperinnön inventointi vuonna 2006, Keski-Suomen museo

Kohde 201 Jousimiehenkatu

Kotakennäntieltä lähtevällä Jousimiehenkadulla monimuotoista rakentamistyyliä 1920-luvulta lähtien. Kadun päässä olevaa rivitaloa lukuun ottamatta kaikki rakennukset kiinnostavia.

Kulttuurihistoriallinen arvo: Paikallisesti maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti moni-ilmeinen ja historiallisesti kerroksellinen asunto- ja pienimuotoisten liikerakennusten korttelialueita 1920-luvulta lähtien, esikaupunkityyppinen aluerakenne ja rakennusperintöä joka vähitellen ominaispiirteiltään muovautunut vuosien saatossa nykyiseen asuun.

Kohde 207 Kotakennäntie

Äänekosken keskustan yleisilmeen kannalta erittäin merkittävä nelikaistainen tie. Tiealue pitää sisällään monipuolista rakennuskantaa.

Kulttuurihistoriallinen arvo: Paikallisesti maisemallisesti (kaupunkikuvallisesti) ja rakennushistoriallisesti (myös arkkitehtonisesti) sekä kaupunkihistoriallisesti merkittävä Äänekosken keskustaan johdettava tulentie ja katualue, jonka varteen sijoittuu monipuolinen ja rikas kaupunkirakentamisen eri vaiheista kertova rakennettu ympäristö 1900-luvun alkupuolelta 1970-luvulle asti.

Kohde 224 Ritasten talot

Kotakennäntien varressa sijaitsee kolme Erland Ritasen ja hänen poikiensa rakentamaa taloa 1900-luvun alkupuolelta. Yksi taloista on purettu. Näyttävin taloista on Erland Ritasen vuonna 1931 rakentama yli 400 ikkunaruuutua sisältävä hirsitalo.

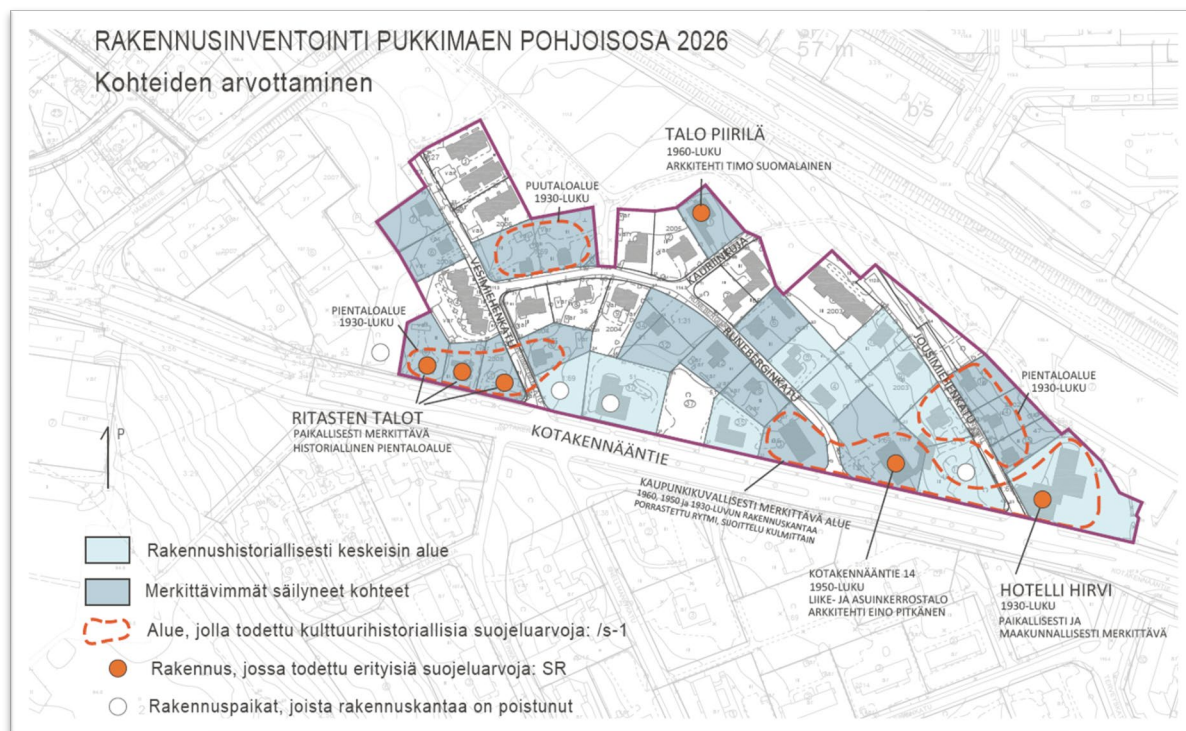
Kulttuurihistoriallinen arvo: Paikallisesti maisemallisesti, rakennushistoriallisesti ja asutushistoriallisesti merkittävä omakotitaloaluekokonaisuus 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä Äänekosken sisääntulon Kotakennäntien maisemassa.



Kuva. Ritasten talot kuvattuna Kotakennäntien varrelta vuonna 2006 (Keski-Suomen museo 2006).

Rakennusinventointi vuonna 2026, Äänekosken kaupunki

Suunnittelualueen ympäristöön vuoden 2026 aikana valmistuneessa inventoinnissa arvoitettiin alueelle 5 rakennusta, joissa on todettuja erityisiä suojeluarvoja ja 4 aluetta, joilla on todettuja kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja. Näiden lisäksi inventointiin suunnittelualueen ulkopuolelle jäävä Hotelli Hirvi, joka on arvioitu paikallisesti ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi. Rakennusinventointi on kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.



Kuva. Kartta vuoden 2026 inventoinnin (Vilhelmiina Schroderus, Äänekosken kaupunki) tuloksista.

Suunnittelualueen rakennukset, jossa todettu erityisiä suojeluarvoja (5 kpl): Ritasten talot (3 kpl), Talo Piirilä sekä Kotakennäätie 13.



Kuvia. Talo Piirilä ja Kotakennäätie 13. Inventointi suosittelee rakennuksille suojelua sr-merkinnällä (Rakennusinventoinnin tausta-aineisto 2026, Äänekosken kaupunki).

Alueet, jolla todettu kulttuurihistoriallisia suojeluarvoja (4kpl): Puutaloalue 1930-luku (2 kpl), pientaloalue 1930-luku (1 kpl) sekä yksi kaupunkikuvallisesti merkittävä alue. Puutaloalueista yksi sijoittuu Kotakennäätien tuntumaan sisältäen Ritasten talot ja toinen nykyisten Runeberginkadun ja Vesimiehenkadun risteykseen. Pientaloalue 1930-luvulta sijoittuu Jousimiehenkadun varteen. Yhteensä esille nostetut 1930-luvun kohteet kattavat 9 asuinpientalorakennusta suunnittelualueelta. Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue kattaa suunnittelualueella sijaitsevat kerrostalot. Kaupunkikuvallista merkittävyyttä rakennuksissa antaa niiden sijoittelu kulmittain luoden kadunvarteen porrastettua rytmiä.



Kuvia. Rakennusinventoinnin 2026 yhteydessä esille nousseet 1930-luvun puutalo- ja pientaloalueiden rakennukset (Rakennusinventoinnin tausta-aineisto 2026, Äänekosken kaupunki).

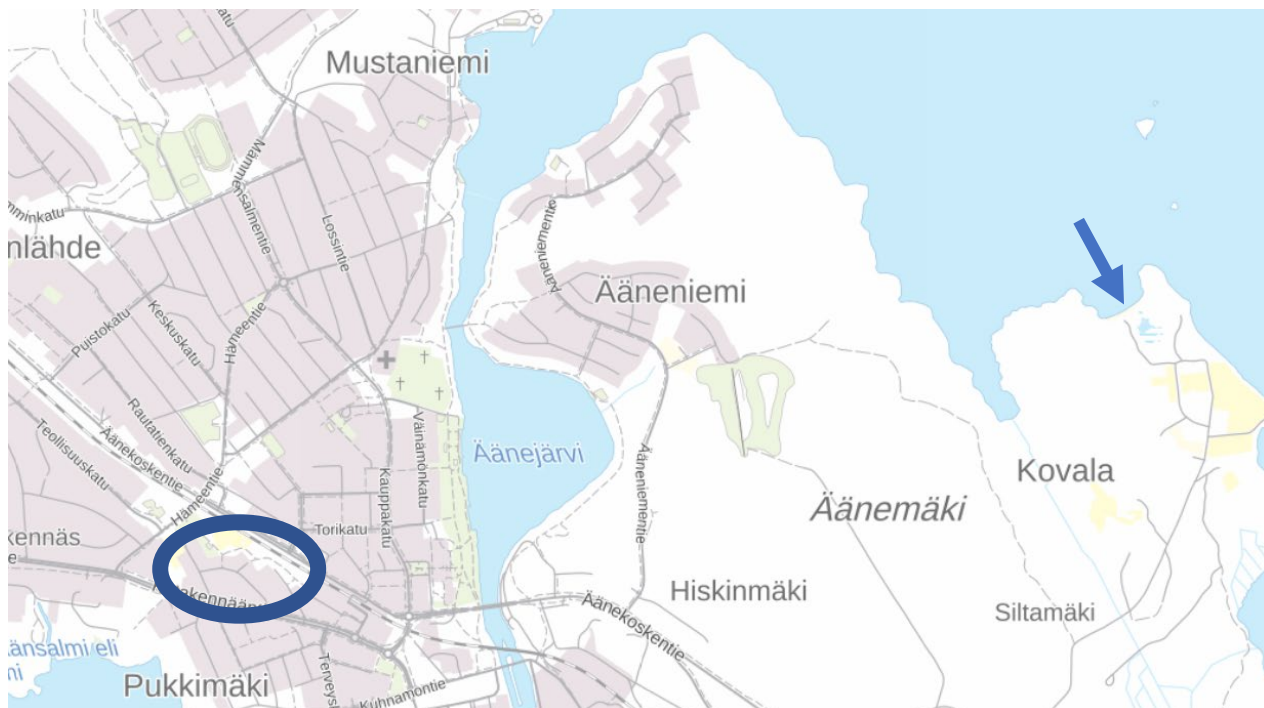


Kuvia. Rakennusinventoinnin 2026 mukaiselle kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle sijoittuvat rakennukset (Rakennusinventoinnin tausta-aineisto 2026, Äänekosken kaupunki).

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä. Lähin kohde, Niiranhiekan kivikautinen asuinpaikka (Mj. rek. 992010001) sijaitsee linnuntietä noin 3 km suunnittelualueesta itä-koilliseen. Keski-Suomen museo

on luonnosvaiheen lausunnossa ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.



Kuva. Suunnittelualan sijainti (ympyröity) Niiranhiekan kivikautiseen asuinpaikkaan nähden (asuinpaikka osoitettu nuolella).

Palvelut, työpaikat ja väestö

Suunnittelualueella on sekä kerrostalo- että pientaloasumista. Suunnittelualueen palvelut ja työpaikat keskittyvät Kotakennäntien varteen. Alueella on sijainnut muun muassa kampaamopalveluita ja muita yritys- ja yhdistysten toimitiloja. Alueella on toiminut myös nuorisotila Spotti. Varsinaiseen kaupalliseen keskustaan suunnittelualueelta tulee matkaa alle kilometri.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken keskustaan kulkevan pääkadun, Kotakennäntien pohjoispuolella. Kotakennäntie on 2+2 kaistainen ja nopeusrajoitus sillä on 40 km/h. Suunnittelualueen kohdalla kadun molemmin puolin on yhdistetyt kävely- ja pyörätiet.

Pääkadulta lähtee kolme sivukatua asuntoalueelle, Vesimiehenkatu, Runeberginkatu ja Jousimiehenkatu, jotka palvelevat alueen asukkaita. Lisäksi kolmelle asuinrakennukselle on tonttiliittymät suoraan Kotakennäntieltä.

Alueen sisälle suuntautuu nykytilanteessa pääosin henkilöautoliikennettä katujen päättyessä umpikuijiin. Alueen kadut -Vesimiehenkatu, Runeberginkatu ja Kauriinkuja- ovat kapeita ja asfalttipintaisia. Suunnittelualueen katujen laidoilla ei kulje erillisiä kevyenliikenteen väyliä. S-Marketin pihasta alueen asutukseen ja Hämeentielle Runeberginpuiston läpi kulkee kevyenliikenteen käytössä oleva hiekkapintainen kulkureitti.

Kotakennäntien varrella (suunnittelualueen kohdalla) on bussipysäkipari. Pysäkeille ei ole tehty erillistä taskua ajokaistan sivuun, vaan bussit pysähtyvät Kotakennäntien oikeanpuoleisella ajokaistalla.

Kotakennäntien liikenne on vilkasta ja tiellä kulkee paljon raskasta liikennettä. Kotakennäntielle on tehty liikenneselvitys 2015 ja alueelle on valmisteilla uusi katusuunnitelma.

Äänekosken liikenneselvitys

Äänekosken liikenneselvitys laadittiin vuonna 2015 yhteistyössä Äänekosken kaupungin, Keski-Suomen ELY-keskuksen ja Metsä Fibre Oy:n kanssa. Työn laati WSP Finland Oy. Selvitys laadittiin Metsä Fibre Oy:n uuden biotuotetehtaan myötä lisääntyvien kuljetusten vuoksi.

Vuoden 2015 tilanteeseen nähden uusi tehdas arvioitiin lisäävän raskasta liikennettä noin 410 matkaa vuorokaudessa (molemmat suunnat yhteensä). Tuote- ja kemikaalikuljetusten osuus tästä on noin 32 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uuden tehtaan valmistuttua arvioitiin Kotakennäntiellä kulkevan noin 50 – 55 raskasta ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana. Kotakennäntien merkitys tehtaan kuljetusreitinä arvioitiin kasvavan tulevaisuudessa valtatie 4 uuden linjauksen myötä.

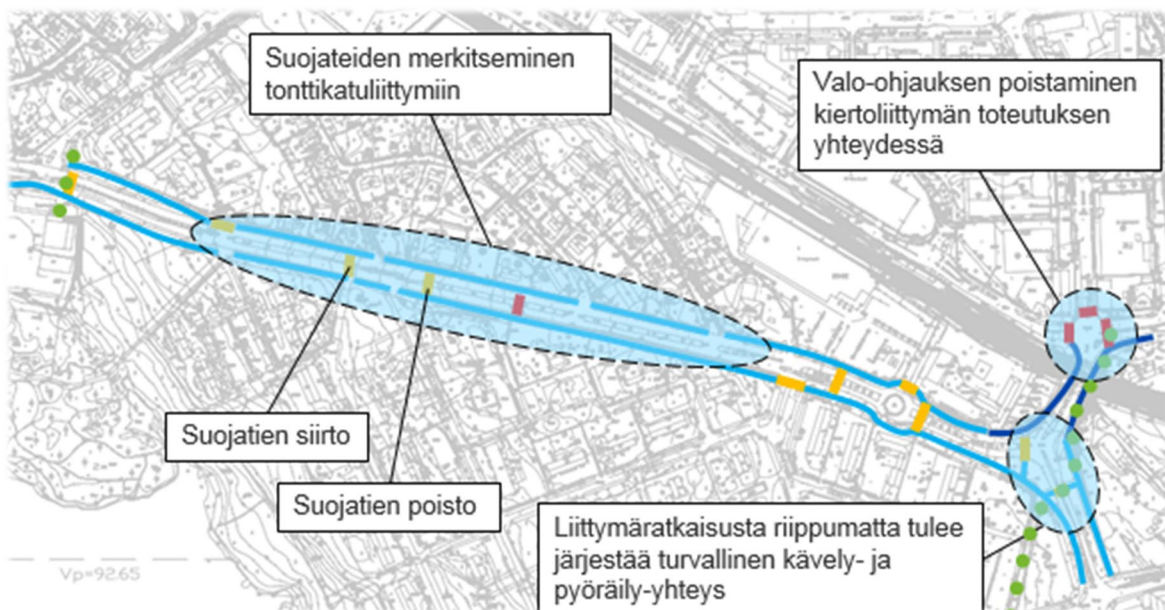
Työn tavoitteena oli selvittää keskusta-alueen tie- ja katuverkon tarvittavat toimenpiteet liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi kuljetusten lisääntymisen seurauksena. Toimivuustarkastelussa selvitettiin nykytilanteen liikenteen toimivuus sekä liikenteen lisäyksen vaikutus ja ennustevuoden 2035 tilanne. Tarkastelun avulla tutkittiin, edellyttääkö katuverkko toimenpiteitä liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi vuoden 2035 ennustetilanteessa.



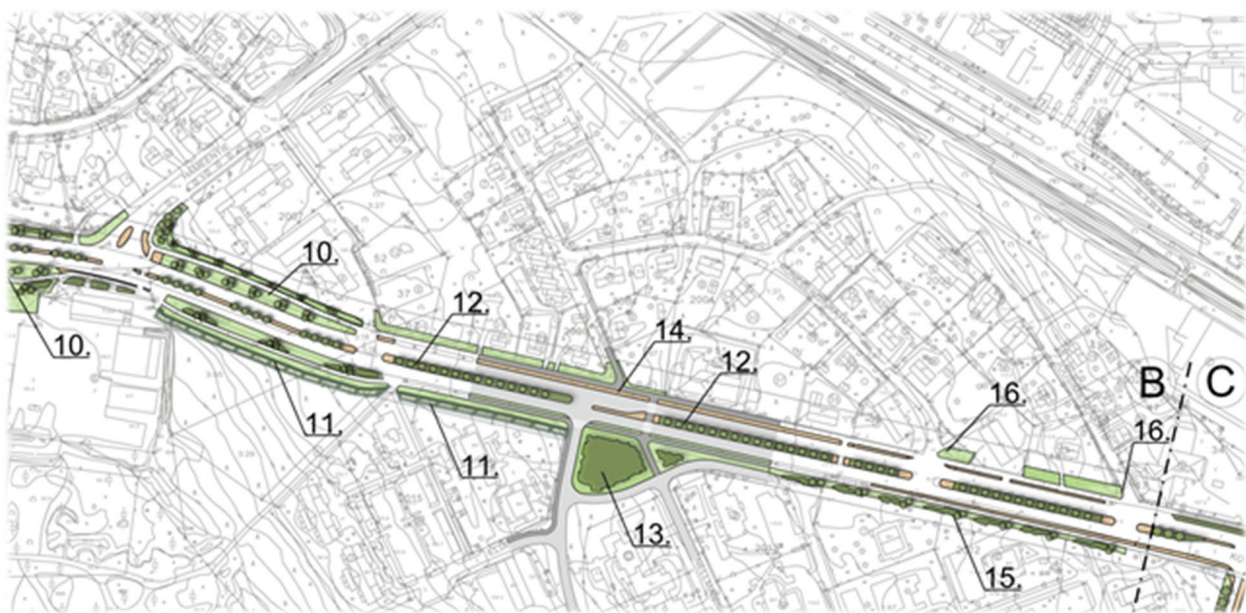
Kuva. Liikenneselvityksen tarkastelualue 1, joka sisältää Pukkimäen asemakaava-alueen. (Liikenneselvitys. WSP Finland Oy, 2015)

Selvityksessä todettiin, että Kotakennäntietä on syytä kehittää, jotta se paremmin vastaa sille kaupungin pääsisääntulona ja uuden tehtaan pääkuljetusväylänä asetettavia vaatimuksia. Kadulla on runsaasti liittymiä, myös suoria tonttiliittymiä. Muutamin kohdin myös katuliittymiä on hyvin tiheästi. Liikenneympäristön selkeyttämiseksi liittymien määrää olisi hyvä vähentää. Vesimiehenkadun, Lönnrotinkadun ja Snellmaninkadun liittymäalue on nykyisellään varsin sekava, kun lyhyellä matkalla on kolme sivukadun liittymää. Selvityksen yhteydessä laadittiin suunnitelma, jossa Vesimiehenkadun liittymä ehdotetaan katkaistavaksi. Yhteys Kotakennäntielle olisi katkaisun jälkeen Runeberginkadun kautta.

Kävelyn ja pyöräilyn järjestelyjen parantamiseksi on selvityksessä esitetty suojatiemerkintöjen lisäämistä katuliittymien kohdille. Turvallinen ja sujuva liikkuminen on keskeinen tavoite katu ympäristön kehittämisessä. Jaksotusten erottuminen, tilahierarkia ja rytmi ovat tärkeä osa sujuvaa liikkumista pääsisääntuloväylällä.



Kuva. Liikenneselvityksen kävelyn ja pyöräilyn järjestelyjen parantaminen. (Liikenneselvitys. WSP Finland Oy, 2015)

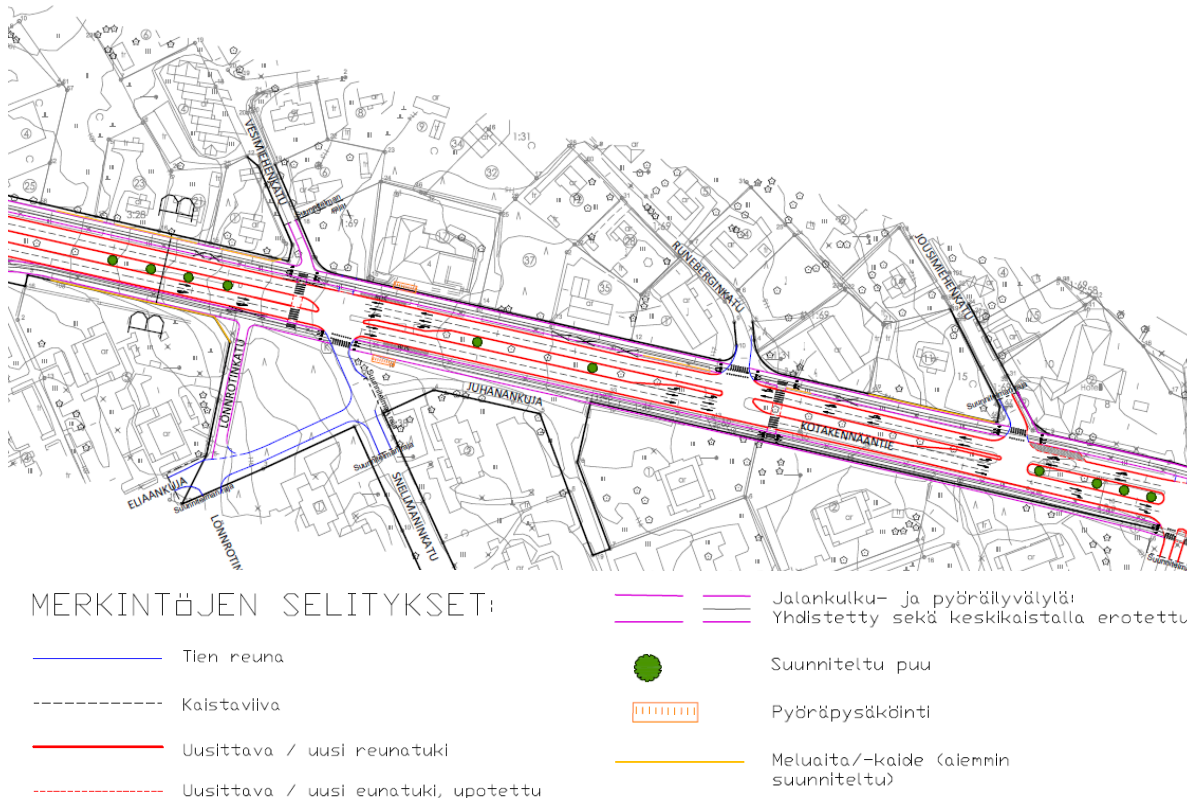


Kuva. Numeroiden selitykset: 10. Istutuksia täydennetään katutilan tiivistämiseksi ja rytmittämiseksi, 12. Puurivien alle istutetaan maanpeitekasvillisuutta/matalia pensaita, 14. Kapeita nurmikaistoja korvataan normaalilla betonikiveyksellä ja erityyppisillä nurmikivillä, 16. Leveitä liittymiä muotoillaan ryhdikkäämmiksi. (Liikenneselvitys. WSP Finland Oy, 2015)

Kotakennäntien katusuunnitelma

Liikenneselvityksen jälkeen laadittiin kaavatyön aikana Kotakennäntien katusuunnitelma Kotakennäntien liikenneturvallisuuden ja liikenteen toimivuuden parantamiseksi. Suunnitelma hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 2019. Myöhemmin katusuunnitelma otettiin kuitenkin uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleen valmisteluun otetusta suunnitelmasta laadittiin luonnoksia, mutta työssä ilmenneille haasteille ei löydetty ratkaisua ja suunnitelma jäi lepäämään. Suunnitelmalle ei ole tiedossa valmistumisajankoh-
taa.

Valmistelussa ollut katusuunnitelma käsittää koko Kotakennäntien välillä Matkakatu – vanha nelostie. Kadun merkitys on korostunut uuden valtatie 4 rakentamisen jälkeen Kotakennäntien ollessa pääväylä valtatieltä 4 kaupunkiin tultaessa myös raskaalle liikenteelle. Suunnitelmassa huomioidaan kantavuuden parantaminen, kanavointi-, kaista- ja liittymäjärjestelyt sekä tarvittaville kohdille melusuojaus. Katusuunnitelmassa huomioidaan myös valaistus ja hulevesien hallinta.



Kuva. Ote Kotakennäntien katusuunnitelmaluonnoksesta 28.6.2021.

Sekä valmistuneessa, että uudemmissa luonnoksissa Pukinpuiston osalta keskeisin esitetty muutos on tonttiliittymien vähentäminen Kotakennäntielle sekä Vesimiehenkadun liittymän katkaiseminen voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston alueelle. Verkostoja hallinnoi Äänekosken Energia Oy.

Kaava-alueelle ulottuu Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpöverkko.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualueella on sekä Äänekosken kaupungin, että yksityistä maanomistusta. Kaupungin osuus maanomistuksesta on noin 70 %.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

4.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018 ja saanut lainvoiman 28.1.2020. Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Lisäksi koko Äänekosken ja Suolahden taajama-alueet sijoittuvat kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle. Lisäksi asemakaavan suunnittelualueelle on osoitettu merkintä seudullisesti merkittävästä tiivistettävästä taajamasta (ruskea ruuturasteri). Alue sijoittuu kaupallisen vyöhykkeen tuntumaan (oranssi raja) ja lähelle keskustatoimintojen aluetta (punainen alue, C). Suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkee seututie ja valtakunnallisesti merkittävä päärata.



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

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto käynnisti maakuntakaavan päivityksen loppuvuodesta 2020. Päivitys koskee ko-ko 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

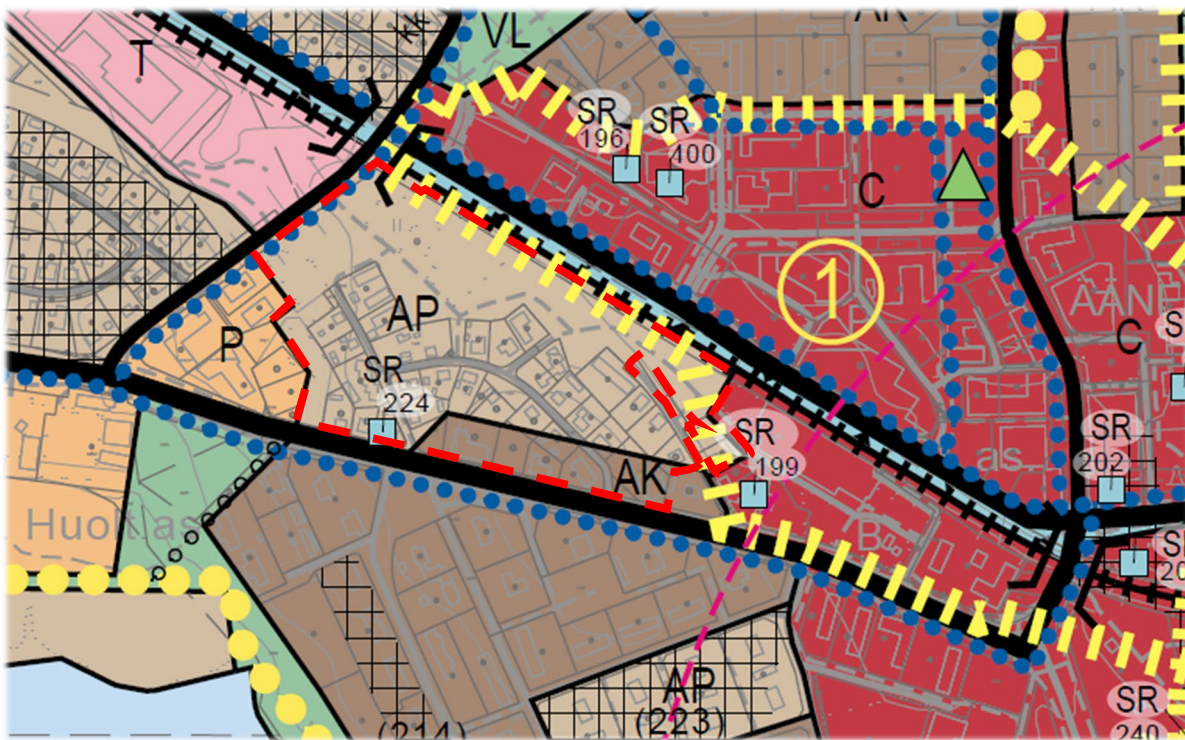
tarkasteltiin hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin 28.1.2020 lainvoiman saanut Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 19.3.2024 ja saanut lainvoiman 1.10.2025. Suunnittelualueen osalta ratkaisussa ei esitetty muutoksia vuonna 2017 hyväksyttyyn maakuntakaavaan nähden.

4.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa *Äänekoski 2030 osayleiskaava*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja sai lainvoiman heinäkuussa 2017. Osayleiskaavassa muutoksen kohteena oleva alue on osoitettu suurimmaksi osin pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kotakennäntien varteen on osoitettu kerrostalovaltainen asuntoalue (AK). Suunnittelualue rajautuu lännessä kaupallisten palvelujen alueeseen (P) ja idässä sekä pohjoisessa keskustatoimintojen alueeseen (C). Pohjoislaidalla suunnittelu-alueella kulkee päärata ja Ydinkeskustan kehittämisalue (keltainen katkoviiva, alue numero 1).

Hämeentien (kokoojakatu, kk) ja Kotakennäntien (Pääkatu, pk) varteen on osoitettu pyöräilyn pääväylämerkinnät. Hämeentien toiselta puolelta alkavat Laajalahden pientaloalue (ruskea alue, AP) sekä teollisuuskadun varrelle sijoittuva Elinkeinoelämän alue (T). Kotakennäntien toiselta puolelta jatkuu Pukkimäen kerrostalovaltainen asuntoalue (AK).

Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty sijoittuvan yksi suojeltava rakennus tai rakennettu ympäristö (sr 224, Ritasten talot).

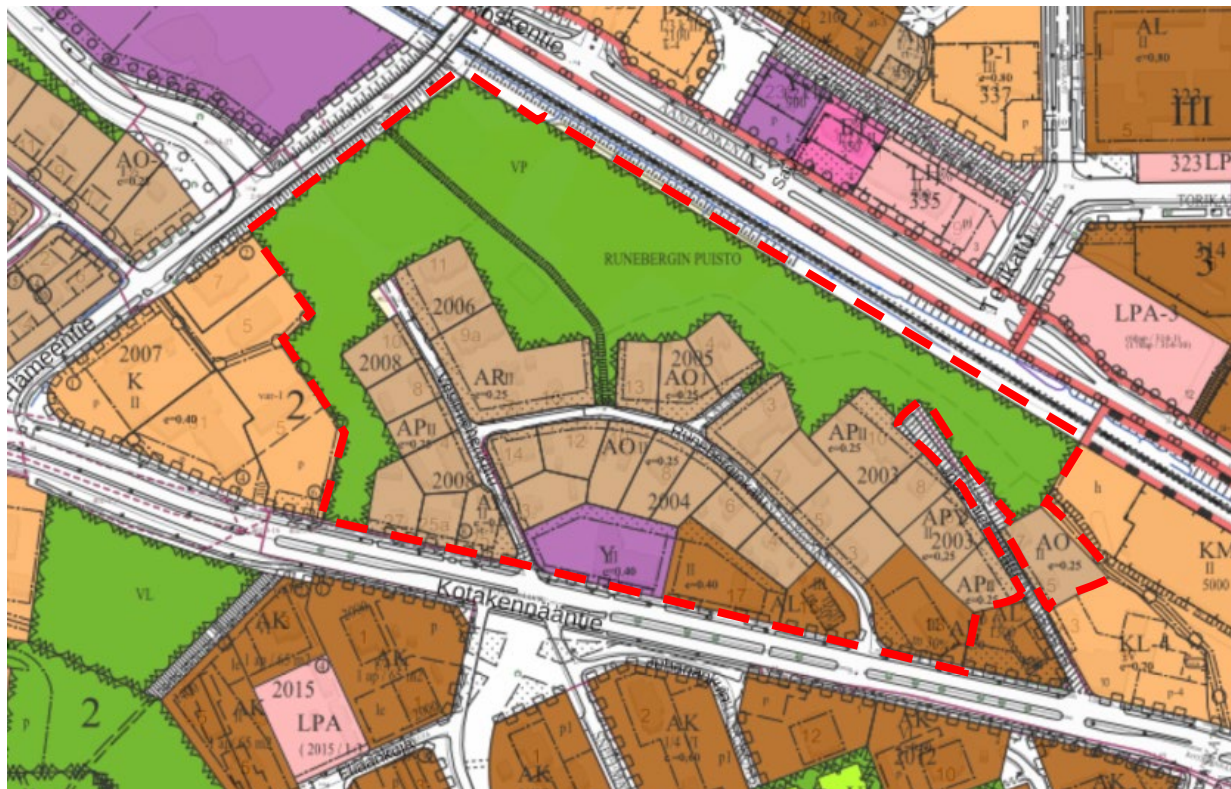


Kuva. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa olevia asemakaavoja neljä. Vanhin alueella oleva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.1982. Pieni asemakaavan muutos, jolla muodostettiin uutta katu (Kauriinkuja), on hyväksytty kaupunginhallituksessa 7.12.1987. Yhden tontin ja Jousimiehenkadun asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.11.1995 ja osalla kortteli 2008 on voimassa 17.5.2004 hyväksytty asemakaava.

Suunnittelualueelle on asemakaavoissa osoitettu asuinpientalojen ja erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AP, AO, AR), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL), yleisten rakennusten korttelialueita (Y), puistoalueita (VP) ja katualueita.



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

4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu kaavahankkeen yhteydessä luontoselvitys (Agriborealis, Vati, N. 2017). Muutoin suunnittelussa hyödynnetään alueelle ja sen ympäristöön tehtyjä selvityksiä, kuten

- Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- Kotakennäntien saneeraus välillä Vaasantie – Matkakatu, Ramboll 2018
- Äänekosken liikenneselvitys (Wallin, K. Laaksonen, J. Haapamäki, J. ja Kärkinen, T. WSP Finland Oy, 2015)
- Melutarkastelu Äänekosken Kotakennäntiellä (Niskanen, I. ja Lappalainen, S. WSP Finland Oy, 2014)
- Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
- Uuden Äänekosken rakennusinventointi (Väisänen, J. Keski-Suomen museo, 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 25.8.2026.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen käynnisti alun perin Keskimaan Osk:n ja Instrumenttisähkö Oy:n välinen sopimus asemakaavasta poikkeavasta ratkaisusta kiinteistöjen rajojen osalta. Kaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen edellä mainitut Keskimaan Osk:n ja Instrumenttisähkö Oy:n kiinteistöt vietiin eteenpäin erillisenä kaavana. Kyseinen kaavasta erotettu osa Pukkimäen kaavasta on lainvoimainen.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen myös toinen osa kaavasta erotettiin omaksi hankkeekseen ja on nykyisin lainvoimainen. Pukkimäen korttelin 2007 asemakaavan muutos -niminen kaava koski Kotakennäntien ja Hämeentien kulmassa olevaa liikerakennusten korttelialuetta, jolle sijoittuu nykyisin muun muassa Äänekosken Energia Oyn toimintoja.

Kolmas eli jäljelle jäänyt osa asemakaavan muutoshankkeesta on odottanut nelostien perusparannuksen ja Kotakennäntien katusuunnitelman valmistumista. Heinäkuussa 2017 sai lainvoiman myös kauan vireillä ollut Äänekoski 2030 osayleiskaava, millä myös on vaikutusta Pukkimäen alueen maankäytön ratkaisuun. Kotakennäntien katusuunnitelman suunnittelu on kuitenkin edelleen kesken. Kotakennäntielle tehdyn liikenneselvityksen sekä katusuunnitelmaluonnosten pohjalta keskeisimmät parannustoimet kaava-alueen liikennejärjestelyihin Kotakennäntielle on katsottu olevan arvioitavissa riittävällä tasolla asemakaavaan sen vaikutusten arvioinnissa niin, että kaavahankkeen loppuunsaattamisella ei ole merkittävää haittaa Kotakennäntien katusuunnittelulle.

Asemakaavan nykyistä sisältöä on syytä arvioida uudelleen, sillä alue sijaitsee pääväylän varrella keskustan kupeessa vilkkaasti liikennöidyn katuyhteyden varrella, jolla on merkittävä vaikutus kaupungin sisääntuloväylän antamaan kaupunkikuvaan. Maankäyttö ei ole toteutunut usean tontin osalta ja nykyisissä liittymä- ja pihajärjestelyissä on esiintynyt muutostarpeita myös Kotakennäntien tonttien taakse jäävällä pientaloalueella. Vanhempien kaavojen määräysten ajantasaiseksi saattaminen on hyvä tehdä osana Kotakennäntien tonttien kaupunkikuvallista kehittämistä.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus 25.6.2012 § 197 päätti käynnistää asemakaavan muutoksen Abrahaminrannasta Hernevalkamaan laatimisen. Kaava saatettiin vireille kuulutuksella ja asettamalla nähtäville hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Hanke käynnistettiin kaupungin omasta aloitteesta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja lehdissä 6.7.2012 (Sisä-Suomen lehti) ja 18.7.2012 (*Äänekosken kaupunkisanomat* ÄKS).

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. AKL 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

Äänekosken kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 25.6.2012 § 197. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 6.7.2012 alkaen. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kaupungin ilmoitustaululla sekä Sisä-

Suomen lehdessä 6.7.2012 ja ÄKS-Äänekosken kaupunkisanomissa 18.7.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtäville asettamisesta päätettiin kaupunginhallituksessa 16.12.2013 §400. Nähtävilläolosta osallisia ja kaupunkilaisia tiedotettiin kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla 7.1.2014 sekä Sisä-Suomen lehdessä 3.1.2014 ja Äänekosken Kaupunkisanomat ÄKS lehdessä 8.1.2014. Ulko- ja paikkakuntalaisille maanomistajille toimitettiin kirje kaava-aineiston nähtäville asettamisesta.

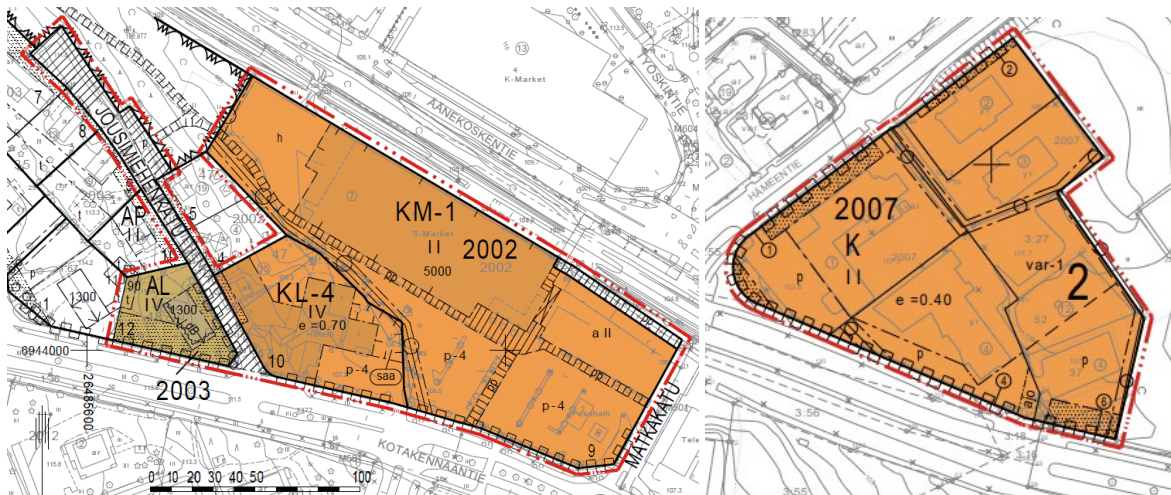
Kaavaluonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 7.1.-31.1.2014 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Äänekosken Energia Oy:ltä, Äänekosken kaupungin tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta sekä vapaa-aikalautakunnalta.



Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin *Korttelin 2002 (osa) ja 2003 (osa) asemakaavan muutos* omaksi hankkeekseen ja asetettiin kaavaehdotusaineisto nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä 16.3.2015 § 68. Korttelin 2002 (osa) ja 2003 (osa) asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.6.2015 § 44. Kaavahanke käsitteli S-Marketin, Hotelli Hirven sekä Jousimiehenkadun ja Kotakennäntien kulmatonttia ja tontteihin liittyvää Jousimiehenkadun katualuetta. Asemakaava on lainvoimainen.

Alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin *Pukkimäen korttelin 2007 asemakaavan muutos* kaupunginhallituksen päätöksellä 22.8.2022 § 213 ja kaavaehdotus asetettiin nähtäville. Asemakaava hyväksyttiin kaupunginhallituksen päätöksellä 10.10.2022 § 252. Asemakaava on lainvoimainen.



Kuva. Otteet kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymästä Korttelin 2002 (osa) ja 2003 (osa) asemakaavan muutoksesta (vasemmalla) ja kaupunginhallituksen 10.10.2022 hyväksymästä Pukkimäen korttelin 2007 asemakaavan muutoksesta (oikealla).

Luonnosvaiheen palaute: Pukkimäen pohjoisosan luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saatiin kaavasta 4 lausuntoa ja 14 mielipidettä. Lausunnon antoi Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, ympäristölautakunta ja tekninen lautakunta. Lausunnot koskivat muun muassa pientalokortteleihin osoitettuja määräyksiä, rakennusten suojelumääräyksiä ja kerrostalojen korkeutta. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kokonaisuudessaan esitetty kaavaselvityksen liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 5).

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kuulutuslehdissä (*Pikkukaupunkilainen* ja *Äänekosken kaupunkisanomat* Äks). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta.

Kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla. Kaavaehdotusaineisto pidetään lisäksi nähtävillä Äänekosken kaupungintalon ala-aulassa.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille viranomaisille, kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi päätös lähetetään tiedoksi Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Kaavan hyväksymisen jälkeen on valitusaika, jonka umpeuduttua kaava kuulutetaan voimaan, mikäli valituksia ei määräaikaan mennessä ole jätetty. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus *Pikkukaupunkilainen* ja *ÄKS - Äänekosken Kaupunkisanomat* -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää, sillä kaavamuutoshanke ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen pidetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu ennen kaavan hyväksymistä. Kaavan valmisteluun on osallistunut Äänekosken kaupungin eri toimialojen viranhaltijoita.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset alueen ominaispiirteiden säilyttämiselle ja rakennuskannan tiivistämiselle, minkä lisäksi vanhentuneita kaavamääräyksiä tarkistetaan.

Asemakaavan sisältöä on nähty tarpeelliseksi arvioida uudelleen alueen sijaitessa pääväylän varrella keskustan kupeessa. Maankäyttö ei ole toteutunut usean tontin osalta ja nykyisissä liittymä- ja pihajärjestelyissä on muutostarpeita. Lisäksi voimassa olevat kaavamääräysten on paikoin katsottu olevan väljiä ohjataksaan riittävästi alueelle mahdollisesti sijoittuvaa rakentamista. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on tullut tarpeelliseksi myös sisääntuloväylän kaupunkikuvallisen merkityksen korostamisen johdosta.

Rakennusten ja Kotakennäntien välinen alueen on katsottu kaipaavan uudelleen jäsentämistä ja yhteensovittamista turvallisen liikkumisen varmistamiseksi. Laajat asfaltoidut piha-alueet ovat jäsentämättömiä, mikä lisää vaaratilanteita kevyen liikenteen ja moottoriajoneuvojen kesken. Tarpeelliset liittymät tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä perustuen aikaisemmin laadittuihin selvityksiin ja suunnitelmiin.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Vuonna 2015 alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin oma kaavahankkeensa nimellä *Korttelin 2002 (osa) ja 2003 (osa) asemakaavan muutos*, jolla ratkaistiin mm. S-Marketin ja Hotelli Hirven kaavamerkinnot. Asemakaava on saanut lainvoiman.

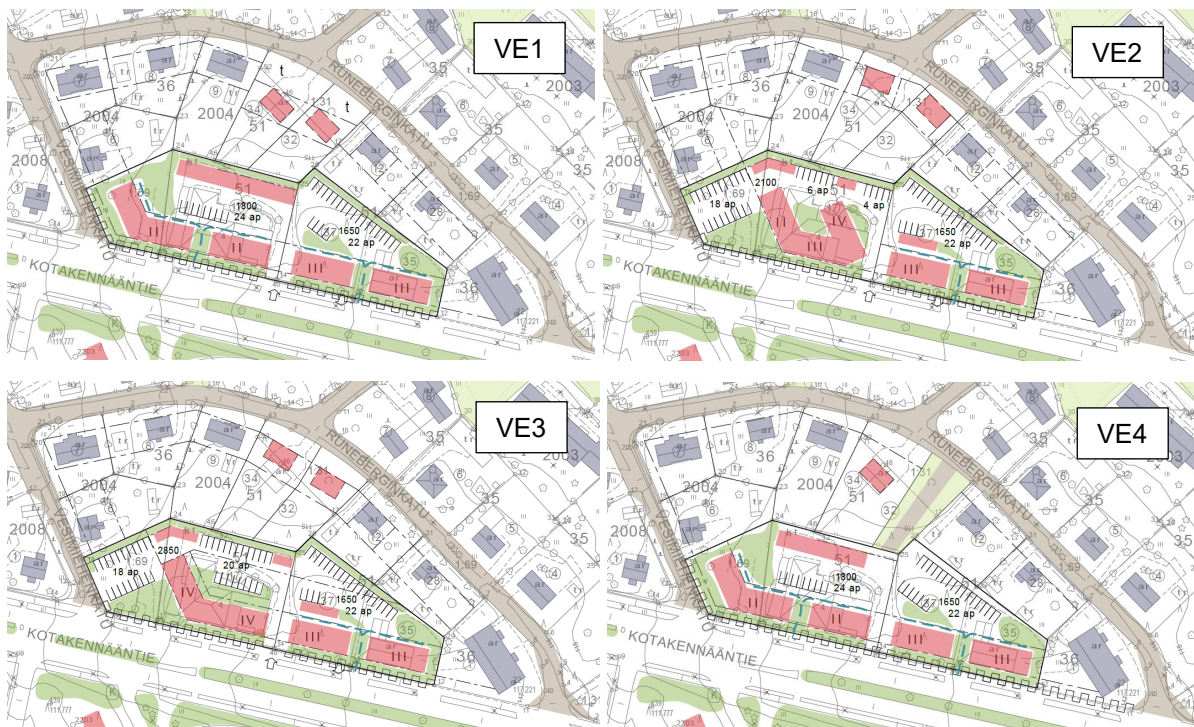
Vuonna 2022 alkuperäisestä asemakaava-alueesta eriytettiin oma kaavahankkeensa nimellä *Pukkimäen korttelin 2007 asemakaavan muutos*, jolla ratkaistiin yrityskorttelin 2007 laajentaminen ja kaavamerkinnot. Asemakaava on saanut lainvoiman.

Vaiheiden jälkeen lopullisen *Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan muutoksen* tavoitteena on ratkaista asumisen korttelialueiden kaavamerkinnot ja turvalliset kulkuyhteydet tiiviillä asuinalueella.

Kotakennäntien lopullisten katusuunnitelmien muodostuminen on kestänyt useita vuosia ja suunnitelmat ovat edelleen kesken. Kesken jäänyt suunnittelu haittaa paikoittain sekä kaupungin, että yksityisten maanomistajien mahdollisuuksia kehittää aluetta. Koska katusuunnitelmalle ei ole tiedossa valmistumisaikaa lähivuosille, on kaavahankkeen tavoitteita muutettu niin, että alueelle muodostetaan kaavahankkeen yhteydessä hyvä liikenteellinen ratkaisu huomioiden tähän mennessä tehdyt selvitykset ja suunnitelmaluonnokset, niin että ratkaisun ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa mahdolliselle Kotakennäntien liikennejärjestelyiden suunnittelulle.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Alue on suurelta osin rakentunut. Kaavaehdotusta valmisteltaessa on tunnistettu Runeberginkadun kaueus ja rakentuneiden tonttien asettamat reunaehdot. Suurin muutos tapahtuu Kotakennäntien varrelle sijoittuvien uusien asuin-kerrostalojen alueelle. Tavoitteena on osoittaa alueelle uutta kaupunkimaista asuinrakentamista niin, että se sopeutuu olemassa olevaan rakennuskantaan vilkkaan Kotakennäntien varrella. Kahden uuden, Kotakennäntien varrelle sijoittuvien asuin-kerrostalojen kokonaisuutta tarkasteltiin neljän vaihtoehdon avulla.



Kaavaehdotukseen päädyttiin esittämään Kotakennäntien varteen kahta uutta kerrostalotonttia, jotka mahdollistavat nelikerroksisten kerrostalojen rakentamisen. Korkeampi rakentaminen tarjoaisi useammalle asukkaalle mahdollisuuksia asua keskustan läheisyydessä ja voisi nostaa tonttien haluttavuutta rakentajien näkökulmasta. Maltillisemmän rakennuskorkeuden on kuitenkin katsottu sopeutuvan alueen viereiseen rakentamiseen maisemallisesti paremmin. Nelikerroksisen toteutuksen lisäksi kaksi- tai kolmekerroksinen kerrostalorakentaminen sopeutuisi alueelle maisemallisesti erinomaisesti.

Kaavahankkeen yhteydessä tarkasteltiin mahdollisuutta sijoittaa uutta rakentamista myös muualle kuin Kotakennäntien varteen. Jo tiheästi rakentuneella alueella uusi rakentaminen voisi sijoittua vain Runebergin puiston alueelle ja Vesimiehenkadun päätteeseen. Runebergin puiston alueella sijaitsee pieni leikkipaikka, muutoin alueelle ei ole sijoitettu merkittäviä toimintoja. Maasto on pääosin tasaista ja alue on paikoittain heinittynyt. Puiston itälaidalle on hyvä varata alue hulevesien viivytämiseen hulevesiselvitys huomioiden. Vastaavasti puiston länsipuolella kulkee jonkin verran maanalaisia johtoja, mikä rajoittaa alueen käyttöä rakentamiselle. Johtojen siirtämisen kulut olisivat merkittävästi suurempia kuin tonttien myynnistä saatavat tulot. Länsilaidan jättäminen vapaaksi rakentamiselta ei myöskään sulje mahdollisuutta toteuttaa tarpeen vaatiessa kulkuyhteyttä Runeberginkadulta (nykyiseltä Vesimiehenkadulta) Hämeentielle. Runebergin puiston keskivaiheilla sijaitsee avointa heinittynyttä aluetta sekä puustoisempi alue. Metsikkö rajaa alueen maisemaa ja tuo puistoalueelle viihtyisyyttä. Avoin osalla puistoaluetta ei arvioitu olevan merkittäviä virkistysarvoja ja sen arvioitiin soveltuvan asuinrakentamiseen. Edellä oleva huomioiden alueelle on sijoitettu yksi rivitalotontti täydentämään Pukkimäen pientaloasutusta.

Suunniteltujen kerrostalotonttien myötä on ollut tarpeen tehdä katuverkon tarkasteluja kaavan yhteydessä. Tarkasteltiin kolmea eri vaihtoehtoa:

1. uusien AK-tonttien ajoneuvoliikenteen ohjaaminen Kotakennäntieltä Runeberginkadulle ja uudella katuyhteydellä AK-tonttien takaosaan,
2. uuden katuyhteyden puhkaiseminen Hämeentieltä Runeberginkadulle (Vesimiehenkadulle) ja sieltä uudella katuyhteydellä AK-tonttien takaosaan sekä
3. kerrostalotonteille suora yhteinen tonttiliittymä Kotakennäntieltä.

Kaikissa vaihtoehtoissa nykyinen Vesimiehenkadun liittymä esitettiin suljettavaksi ajoneuvoliikenteeltä nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Taulukko. Liikenteen ohjaamisen vaihtoehtojen vertailu koottuna.

Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2	Vaihtoehto 3
mahdollistaa yleiskaavassa ja asemakaavahankkeessa asetettujen tavoitteiden toteutumisen (+)	mahdollistaa yleiskaavassa ja asemakaavahankkeessa asetettujen tavoitteiden toteutumisen (+)	mahdollistaa yleiskaavassa ja asemakaavahankkeessa asetettujen tavoitteiden toteutumisen (+)
rakentamiskustannukset (-)	rakentamiskustannukset (- -)	rakentamiskustannukset (0)
liikenteen määrän kasvu pientaloalueella, viihtyisyys (-)	liikenteen määrän kasvu pientaloalueella, viihtyisyys (- -)	liikenteen määrän kasvu pientaloalueella, viihtyisyys (0)
liikenneturvallisuus (++)	liikenneturvallisuus (++ / +++)	liikenneturvallisuus (+)
		

Jokainen vaihtoehto mahdollistaa yleiskaavassa ja asemakaavahankkeessa asetettujen tavoitteiden toteutumisen. Vaihtoehtoilla alueelle voidaan siten sijoittaa kaupunkikuvaan sopivaa uutta asuinrakentamista. Eroa vaihtoehtojen välillä muodostuu katuinfraan rakentamiskustannuksista. Kaikissa vaihtoehtoissa rakentamiskustannuksia syntyy jonkin verran ja maaston vuoksi laajimpia muutoksia katurakenteeseen aiheuttaisi vaihtoehto 2. Katurakentaminen vaihtoehdossa 2 johtaisi tarpeisiin korottaa paikoin maastoa sekä mahdollisesti järjestellä Hämeentien ja Teollisuuskadun risteysaluetta uudelleen. Vaihtoehdossa 1 tulisi toteutettavaksi uusi katupisto Runeberginkadulta kerrostalotonteille. Vaihtoehdossa 3 Kotakennäntielle muodostuva liittymä tarvitsee pieniä muutoksia Kotakennäntien liikennejärjestelyihin, vaikka varsinaista uutta katuverkkoa ratkaisussa ei kerrostalorakentamisen myötä muodostu.

Vaihtoehto 3 mahdollistaa olemassa olevien pientaloalueen katujen käytön pientaloalueen liikenteelle ja sen arvioidaan tukevan siten parhaiten alueen viihtyvyyttä. Vaihtoehto 1 lisää liikennettä pientaloalueella jonkin verran suunnittelualueen keski- ja itäpuolella ja vaihtoehto 2 levittää uuden tonttiliikenteen koko pientaloalueelle. Lisäksi vaihtoehdon 2 myötä alueelle muodostuisi läpiajomahdollisuus, jolle Runeberginkadun liittymää tällöin katkaistaisi Kotakennäntielle.

Liikenneturvallisuuden kannalta vaihtoehtojen 1 ja 2 arvioidaan olevan hieman vaihtoehtoa 3 parempia, uusien kerrostalojen tonttiliikenteen ohjautuessa Runeberginkadun kautta Kotakennäntielle suoran

tonttiliittymän sijaan. Vaihtoehtoon 2 ratkaisulla voidaan liikenneturvallisuutta parantaa entisestään, jos yhteys Runeberginkadulta Kotakennäntielle katkaistaisiin. Kaikki vaihtoehdot parantavat liikenneturvallisuutta Kotakennäntiellä liittymien kokonaismäärän vähentyessä nykytilanteeseen nähden.

Kokonaisuudessaan vaihtoehtojen 1 ja 3 välille ei muodostunut suuria eroja vaihtoehtotarkastelussa. Liikenteellistä ratkaisua punnitessa on haluttu painottaa nykyisten asukkaiden viihtyvyyttä alueella sekä uusien kerrostaloasukkaiden kätevää liittymistä Kotakennäntielle, jolloin vaihtoehto 3 muodostui parhaimmaksi ratkaisuksi alueelle. Kaavaehdotus on muodostettu vaihtoehtoon 3 pohjalta.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Kaavan perusrakenne pohjautuu nykyisiin tontteihin ja katuverkkoon. Suunnittelualueella on sekä asuin-pientalotontteja, että asuinkerrostalotontteja sekä tontteja, joilla on liiketoimintaa ja julkisia palveluja. Alueen kehittämiseksi Kotakennäntien varteen on osoitettu toteutettavaksi tulevaisuudessa kerrostalorakentamista. Asemakaavassa osoitetulla kerrostalotontilla sijaitisi kaupungin omistama Spotti-kiinteistö, joka purettiin vuoden 2026 kesällä. Toisella kerrostalotontilla sijaitsee yksityisen omistama matala liikerakennus. Kerrostalorakentaminen muodostaa Kotakennäntien liikennemelulta suojaavan vyöhykkeen, jonka tarkoituksena on turvata keskellä sijaitsevan pientalovyöhykkeen turvallisuus ja viihtyisyys. Uusi kerrostalorakentaminen jäsentää katukuvaa ja on mittakaavaltaan sopivaa viereinen ja Kotakennäntien vastainen kerrostalorakentaminen huomioiden.

Pientaloalueen halki kulkee pääkatuna Runeberginkatu, jolta jakautuu Kauriinkuja ja Onnelanmäki -kadut sekä kevyen liikenteen väylänä Ritastenkujat. Jousimiehenkatu sijoittuu kaava-alueen itäosaan. Katujen varsilla on rakentunutta pientaloasutusta. Asemakaavamääräykset on päivitetty vastaamaan paremmin nykyisiä maankäytön tarpeita. Kadut esitetään pihakatuina. Alueen katuverkko on toteutettu kapeana ja sen muuttaminen pihakaduksi parantaa sen turvallisuutta liikenteen lisääntyessä sen varrella. Vesimiehenkadun yhteys Kotakennäntielle esitetään katkaistavaksi voimassa olevan asemakaavan ja liikenneselvitysten mukaisesti. Yhteys Kotakennäntien ja Vesimiehenkadun risteyksestä Vesimiehenkadun ja Runeberginkadun risteykseen asti esitetään muutettavaksi kävelylle ja pyöräilylle varattuna katuna, jota pitkin osan matkaa kulkee myös tonttiliikennettä yksittäisille tonteille.

Keskustan välitön läheisyys ja kaupungin tehokas maankäyttö ovat perusteita alueen rakennuskannan tiivistämiselle. Muut tavoitteet ja paikalliset yksityiskohdat on huomioitu rakentamisen sijoittelussa ja tiivistämisen mitoittamisessa maltillisesti. Kaavaratkaisun myötä alueen olemassa oleva rakentamisen mahdollisuudet säilytetään alueella Kotakennäntien varteen kohdistuvaa kerrostalorakentamista lukuun ottamatta. Pientaloalueen rakennushistoriallisia piirteitä on tunnistettu alueelta ja suojelumerkinä turvataan arvoja parhaiten edustavat rakennukset.

6.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 8,7684 ha. Rakentamiseen varattuja korttelialueita on yhteensä noin 4,8 ha (AO, AP, AK, AL, LPA), jotka on kokonaisuudessaan osoitettu asumisen tarpeisiin. Osalle korttelialueista on mahdollistettu palvelutoimintoja asumisen ohien ja korttelin 2004 tontille 17 on varattu erillinen pysäköintialue kortteliin 2003 (LPA). Korttelialueiden lisäksi viheralueita (VP, VL) on ratkaisussa osoitettu noin 3,5 ha ja katualueita noin 0,6 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden asumisen alueet kasvavat noin 0,5 ha. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) poistuu kaavasta (0,4 ha). Virkistysalueiden (VP, VL) määrä kutistuu kaavaratkaisun myötä noin 0,4 ha ja katualueiden määrä kasvaa noin 0,1 ha.

Taulukko. Kaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
AK	0,5541	4500	0,81
AP	0,7090	1773	0,25
AR	1,0591	2551	0,24
AO	2,0561	5523	0,27
AL	0,3276	2320	0,71
VP	3,4089	-	-
	0,0438	-	-
LPA	0,0537	-	-
Kadut	0,5562	-	-
Yhteensä	8,7684	16667	0,19

Erillispientalotontteja (AO) kaavassa on osoitettu 20 kpl ja pientalotontteja (AP) 6 kpl. Lisäksi ratkaisussa on esitetty 2 kpl asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttia (AL). Edellä mainitut tontit ovat nykyisin rakentuneita ja vastaavissa toiminnoissa. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontteja (AR) ratkaisussa on esitetty 4 kpl ja asuinkerrostalojen tontteja (AK) 2 kpl. Yksi AR-tonteista on uusi ja sijoittuu lähelle Runebergin puiston leikkialuetta. Asuinkerrostalotonteista toiselta on purettu julkisten palvelujen rakennus ja toinen on nykyisin yritystoiminnan käytössä.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna noin 2740 k-m² verran. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu vaihdellen kerrosalaneliömetrein tai tonttitehokkuudella e=0.25. Kerroskorkeudet vaihtelevat välillä I – IV.


Kuva. Alueiden ja tonttien pinta-alat.



Kuva. Alueiden ja tonttien rakennusoikeudet.

6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on luoda edellytykset alueen ominaispiirteiden säilyttämiselle ja rakennuskannan tiivistämiselle, sekä päivittää tarpeen mukaan vanhentuneet kaavamääräykset ajan tasalle. Ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden kaavaratkaisulla saadaan sijoitettua uusi rivitalotontti sekä korvaavana rakentamisena kaksi kerrostalotonttia hyvälle sijainnille Äänekosken taajamaan. Yhtenäisen rakennuskannan mahdollistaminen Kotakennäntien varteen vähentää lisääntyvän liikenteen aiheuttamaa meluvaikutusta idyllisen asuinalueen kiinteistöille. Ratkaisussa on huomioitu tonttien alueen omaleimaisuuden ja rakennushistoriallisten kohteiden säilyvyys kaavamääräyksin ja päivitetty vanhentuneet määräykset ajan tasalle. Ratkaisu luo alueelle hyvän liikenteellisen ratkaisun huomioiden alueelle tähän mennessä tehdyt liikenneselvitykset ja ei arviolta aiheuta merkittävää haittaa mahdolliselle Kotakennäntien liikennejärjestelyjen suunnittelulle. Ratkaisun toteutuessa alueelle muodostuu maltillisella tehokkuudella kaupunkikuvaan sopivaa rakennuskantaa Äänekosken sisäanjoväylän kannalta merkittävälle sijainnille.



Kuva. Havainnekuvaa mahdollisesta kaavaratkaisun toteutustavasta.

6.3. Aluevaraukset

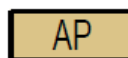
Asemakaavalla uudelleen järjestellään asumiselle osoitettuja korttelialueita sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Korttelialueet



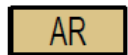
Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa on osoitettu AK-korttelialueita Kotakennäntien varteen. Tontteja kerrostaloille muodostuu ratkaisussa 2 kpl ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Rakennusalat on sijoitettu muodostettavaksi Kotakennäntien puoleiselle osalle tonttia muodostaen näin yhtenäistä katukuvaa Äänekosken sisääntuloväylän varrelle. Rakennusmassan toteutuessa vilkkaan Kotakennäntien varteen tulee rakenteiden äänieristävyys liikennemelua vastaan oltava sellainen, että melutaso sisällä alittaa valtioneuvoston päätöksen n:o 993/92 mukaiset ohjearvot.



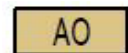
Asuinpientalojen korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialueita ratkaisussa on osoitettu kortteleihin 2003 ja 2004. Yhteensä ratkaisussa osoitetaan muodostuvaksi 6 kpl asuinpientalojen (AP) tonttia. Kaikki tontit ovat nykyisin rakentuneita. Osalla tonteista pääarakennus on toteutunut paritalona tai rivitalona ja osalla tonteista sijaitsee nykyisin omakotitaloja.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Vesimiehenkadun varrella oleva yhtenäinen rivitalokokonaisuus on osoitettu säilytettäväksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueena. Runeberginpuiston leikkialueen läheisyyteen ratkaisussa osoitetaan muodostettavaksi yksi uusi AR-tontti. Yhteensä AR-tontteja ratkaisussa muodostuu 4 kpl.



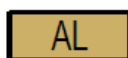
Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialueita on ratkaisussa osoitettu kortteleihin 2002 – 2006 sekä kortteliin 2008. Yhteensä AO-tontteja osoitetaan muodostuvaksi 20 kpl. Tontit ovat rakentuneita ja nykyisin vastavassa asuinkäytössä. AO-korttelialueelle sijoittuvista tonteista seitsemän (7) alueelle on osoitettu alueellinen suojelumerkintä:

s-12: Suojeltava alueen osa. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen yhteydessä ja julkisivukorjauksia tehtäessä tulee käyttää alueen ympäristön luonteeseen soveltuvia materiaaleja. Uudisrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Erillispientalojen korttelialueelle sijoittuu kaavaratkaisussa myös kaksi (2) suojeltavaa rakennusta:

sr-8: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksiin kohdistuvissa korjaus- ja muutostöimenpiteissä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

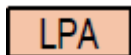


Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kotakennäntien varrelle sijoittuvista nykyisistä kerrostalotonteista suunnittelualueelle sijoittuu kaksi. Kaavaratkaisussa näille esitetään käyttötarkoituksimerkintää AL, joka mahdollistaa tonteille asuin-, liike ja toimistorakennusten rakentamisen. Tonttien pääarakennukset on osoitettu sijoittumaan Kotakennäntien varteen nykyiseen tapaan viistosti katukuvaan nähden. Korttelin 2004 tontille 17 on varattu pysäköintiä

varten lisätilaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA) Runeberginkadun toiselle puolelle. Kotakennäantie 13 asuinrakennus on esitetty ratkaisussa suojeltavaksi:

sr-8: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksiin kohdistuvissa korjaus- ja muutostoimenpiteissä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.



Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin 2004 tontille 17 on varattu lisätilaa kerrostalon asukkaiden pysäköintiin korttelin 2003 puolelle. Autopaikkojen korttelialue yhtyy korttelin 2003 korttelin tontilla 16 oleviin pysäköintialueisiin (p).

Viheralueet



Puisto.

Puistoksi (VP) kaavassa on merkitty suunnittelualueella säilytettävät viheralueet, joilla ei ole havaittu erityisiä ympäristöarvoja eivätkä suoraan kytkeydy sellaisiin alueisiin, joilla on havaittu erityisiä ympäristöarvoja. VP-alueet sijoittuvat suunnittelualueella länsi- ja pohjoisosiin, nykyisen Runebergin puiston alueelle. Puistoalueet erottavat pientaloasutusta muusta kaupunkirakenteesta. Sillä kulkevat hiekkatiet toimivat kulkureittinä koulu- ja työmatkoilla sekä vapaa-ajan toiminnoissa, ja tarjoavat mahdollisuuden lähivirkistykseen. Asutuksen lomassa kulkevat lähivirkistysalueet tukevat myös osaltaan kaupungin muuta viherverkostoa ja puiston koillisnurkkaan on varattu alue hulevesien viivyttämiseen (hule-3).



Lähivirkistysalue.

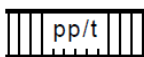
Lähivirkistysalueeksi (VL) kaavassa on merkitty suunnittelualueella pieni korttelin 2004 tonttien 14 ja 15 välille sijoittuva viherkaista. Viheralueelle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa kävelyreitti/huoltoajoyhteys kerrostalotonteille 18 ja 19.

Katu- ja liikennealueet



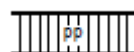
Pihakatu.

Kulkuyhteydet tonteille on osoitettu toteutettavaksi pääosin pihakatuina. Pihakaduilla nopeudet soviteetaan jalankulun mukaiseksi, eikä se saa ylittää 20 km/h. Uusia katualueita kaava esittää muodostettavaksi Runeberginkadulta rivitalokortteliin (AR, Onnelanmäki). Alueen katujen parantamiseksi katualueita on osin jouduttu leventämään kaventaen asuinalueiden piha-alueita.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Ritastenkujalle on osoitettu ratkaisussa osa jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on sallittu ajaa sen varrella oleville tonteille 9 ja 10 korttelissa 2008 ja tonteille 6 ja 7 korttelissa 2004.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Runeberginkadun ja Kotakennäntien välillä, Ritastenkujalle on muodostettu yhteys kävelylle ja polkupyöräilylle voimassa olevan kaavan mukaisesti.

6.4. Yleismääräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Ympäristö ja rakennustapa

Päärakennuksen etäisyys naapurin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Olemassa olevia rakennuksia voi kunnostaa tai laajentaa tontin rakennusalan suuntaan edellä olevasta etäisyysvaatimuksesta huolimatta. Rakennusten ja rakennelmien etäisyys olemassa olevaan rakennuskantaan tulee varmistaa riittäväksi ajantasaisten paloturvallisuusmääräysten mukaan.

Rakennukset tulee rakentaa rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, mittasuhteet, kattokaltevuus, värytykset).

Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Rakennus ympäristöineen tulee pitää hoidettuna. Tontilla tulee säilyttää ja istuttaa puita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaiden määrä vähintään 1,5 tontin pinta-alan 100 m² kohti. Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevedet

Hulevedet tulee imeyttää tontilla tai muulla viranomaisen hyväksymällä alueella. Tontin hulevesisuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Autopaikoitus

Autopaikoitus tulee järjestää tontin sisällä tai sille erikseen osoitetulla autopaikkojen korttelialueella. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta ja katualueesta istutuksilla. AR-korttelialueiden pysäköintialueille saa toteuttaa pysäköintikatoksia, varastotiloja ja jätteidenkeräyspisteitä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO-, AP-, AR-tontit 2 ap/asunto
- AK-tontit 1 ap/75 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap/50 k-m²

6.5. Nimistö

Kaavalla muodostuu alueelle kaksi uutta katua, joille on nimistötoimikunnassa annettu nimet: *Onnelanmäki* ja *Ritastenkuj*. Ritastenkuj ja Runeberginkatu korvaavat Vesimiehenkatua, joka kaavamuu-
toksella poistuu.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Pukkimäen pohjoisosan asemakaavan laatimisen 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.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät pääosin kaavaratkaisussa esitetyn rakentamisen vaikutuksiin maisemassa ja asumiseen. Palvelujen määrä vähenee alueen sisällä. Palveluja on kuitenkin saavutettavissa hyvin alueen välittömässä läheisyydessä. Päivittäistavarakauppoja sijoittuu heti suunnittelualueen itäpuolelle ja muutoin tontit tukeutuisivat alle kilometrin päässä sijaitseviin Äänekosken keskustan palveluihin.

Kokonaan uusia tontteja asumisen tarpeisiin muodostuu alueelle 1 kpl. Uuden rivitalotontin lisäksi kahden tontin käyttötarkoitus muuttuu siten, että tonteille on mahdollista toteuttaa 4 kerroksiset asuinkerrostalot. Muodostuvat uudet ja muuttuvat tontit jatkavat luontevasti aiemmin ympärille muotoutunutta asuinaluetta. Tehokkuudeltaan muodostuvat tontit vastaavat Äänekosken taajamassa totuttua. Tehokkuuden ja rakentamisen korkeuden rajaaminen maltillisiksi vähentävät tunnetta alueelle tapahtuvasta muutoksesta ihmisten elinympäristössä.

Rivitalorakentamisen myötä uutta kunnallistekniikkaa on tarpeen rakentaa alueelle Onnelanmäen varteen. Kokonaisuudessaan rakentamista on pyritty ohjaamaan riittävällä tavalla kortteleittain yhtenäisellä tavalla, jotta uusi rakentaminen rakentuisi kaupunkikuvallisesti laadukkaana.

Katuverkkoa rakennetaan ja kunnostetaan jatkossa asemakaavan mukaisesti. Katujen kunnostamiseen ja parantamiseen varautuminen Runeberginkadulla leventää paikoin katualueita, jolloin alue voi menettää osan sen katukuvan omaleimaisuudesta ja tunnelmasta. Liikenneturvallisuuden näkökulmasta muutos on kuitenkin positiivinen ja mahdollistaa leveämmän ajoväylän toteuttamisen henkilöautoliikenteelle. Kaavaratkaisussa on ohjattu kerrostalojen tonttiliikenne pois Pukkimäen pientaloasutuksesta ja katujen leventäminen on rajattu mahdollisimman vähäiseksi, mikä auttaa aluetta säilymään persoonallisena ja asukkailleen viihtyisänä.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Maisemallisesti ja tehokkuuden kannalta osa merkittävimmistä vaikutuksista sijoittuu sisääntuloväylä Kotakennäntien varrelle. Asemakaavan tehokkuus kasvaa erityisesti kerrostalotonteilla (AK). Uudet kerrostalot sijaitsevat alueen keskiosassa, korttelin 2004 tonteilla 18 ja 19. Ne muodostavat kaupunkiympäristöön sopivan pienimuotoisen kerrostalokokonaisuuden, joka täydentää kadun varressa jo olevien kerrostalojen linjaa.

Suunnittelualue sijoittuu aiemmin asemakaavoitetulle alueelle. Kaavaratkaisun myötä alueen käyttömahdollisuudet, tarpeet ja rajoitteet päivittyvät maankäytöllisesti. Ratkaisun toteutuessa keskustan tuntumassa sijaitseva pientaloasutus täydentyy alueen rajoitteet huomioiden ja Äänekoski osayleiskaavan 2030 tarkoittamalla tavalla. Kaavaratkaisua kokonaisuutena tarkastellessa voidaankin arvioida, että se toteuttaa yleiskaavassa esitetyt maankäytölliset tavoitteet alueelle.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen vaatii vähäisesti uusien katuosuuksien sekä siihen liittyvän muun kunnallistekniikan ja verkkorakenteiden rakentamista. Esitetty rakentaminen rajoittuu kuitenkin välittömästi olemassa olevien verkostojen vierelle, mikä rajoittaa rakentamisesta koituvia haittoja. Rakentamisen ympärille sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle viheralueita, joita voidaan hyödyntää huleveden ohjaamiseen ja viivyttämiseen. Ohjaamisen ja viivyttämisen rakenteiden toteuttaminen on mahdollistettu

kaavassa varaamalla sitä varten alue hule-3-merkinnällä. Alueen sijainti vastaa hulevesiselvityksessä ehdotettua tulvimiselle varattavaa aluetta.

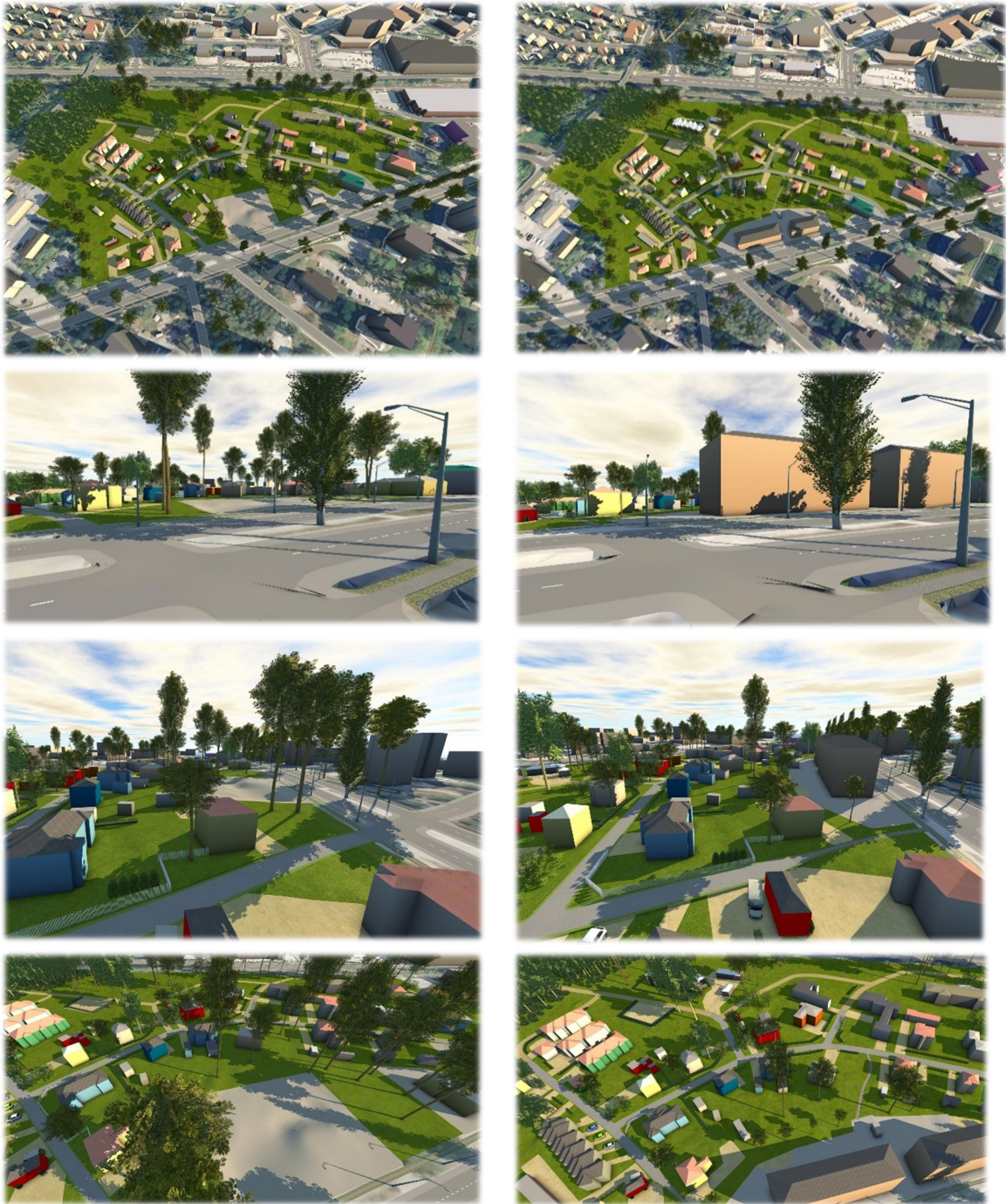
Kaavaselostukseen ja sen liitteenä olevaan rakennusselvitykseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen ja sen läheisyydessä oleva toteutunut rakennuskanta. Suunnittelualueen rakennuskannassa on paikallisesti merkittäviä ja muutoin arvokkaita piirteitä omaavia rakennuksia tai rakennettuja ympäristöjä, jotka ovat osittain hajanaisia. Maakunnallisesti tai kansallisesti merkittäviä kohteita suunnittelualueelle ei sijoitu. Kohteiden merkittävyyden paikallisuus ja hajanaisuus huomioiden ratkaisussa on osoitettu alueellisella suojelulla yhtenäisimmät ja kaupunkikuvassa merkittävimmät kohteet. Selvityksen mukaisen kaupunkikuvallisesti merkittävän alueen kohdalla ratkaisu suojelee alueen arvokkaat piirteet rakennusten sijoittelua koskevin määräyksin. Yksittäisten rakennusten suojelua punnitessa on kaavaratkaisussa osoitettu suojeltavaksi alueelta kolme rakennusta viidestä selvityksessä tunnistetusta rakennushistoriallisista arvoista omaavasta rakennuksesta. Rakennussuojelua kaavassa ei ole esitetty Ritasten taloista Kotakennäntie 25a:lle ja Kotakennäntie 27:lle. Niiden osalta on kaavoituksen yhteydessä arvioitu, että niiden rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset tai kaupunkikuvalliset arvot eivät ole sellaisia, että ne edellyttäisivät suojelumerkintää rakennukselle. Tämän yhteydessä on otettu huomioon, että rakennusten alueelle on osoitettu alueellinen suojelu, joka turvaa osaltaan rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisten piirteiden säilymistä. Voidaan siis katsoa, että kokonaisuuden keskeiset arvot säilyvät, vaikka kaikkia rakennuksia ei osoiteta kaavassa suojeltaviksi.

Kaavaratkaisun toteutuessa rakentamisen kerrosalasta uutta sijoittuu asumisen tonteille ehdotuksessa noin 2740 k-m² verran. Uudesta rakentamisesta huolimatta alueelle jää hyvä määrä rakentamiselta vapaata viheraluetta ja rakennustehokkuus jääkin kokonaisuutena tarkasteltaessa kohtuulliseksi kerrostalorakentamisesta huolimatta ($e=0.19$). Rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on pyritty vähentämään eri toimintojen ja rakennusten sijoittelun sekä suojelumääräysten lisäksi rakennustapaa ja ympäristöä ohjaavilla yleismääräyksillä. Alueen rakennetun ympäristön toteutumiseksi viihtyisäksi rakennukset ohjattu rakennettavaksi rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, mittasuhteet, kattokaltevuus, värit). Rakennus ja sen ympäristö tulee pitää hoidettuna. Rakennuksen ympäristöä on ohjattu säilyttämään vihreänä edellyttämällä säilyttämään ja istuttamaan puita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaiden määrä vähintään 1,5 tontin pinta-alan 100 m² kohti. Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Kaavaratkaisun hyvä sopivuus yleiskaavan asettamiin tavoitteisiin sekä ratkaisun kohtuullinen rakentamistehokkuus, harkittu rakentamisen sijoittelu alueen rajoitteet huomioiden, rakennettujen ympäristöjen yhteen sovittaminen rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja rakentamisen sijoittuminen olemassa olevien teknisten rakenteiden ja verkostojen yhteyteen, voidaan arvioida kaavaratkaisun rakentamisen haitallisten vaikutusten jäävän kohtuullisiksi.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Alueen suunniteltu maankäyttö muuttaa maisemaa pientaloalueella ja Kotakennäntien varrella. Kaavan valmistelua varten on laadittu havainnepiirustus, jonka perusteella muutos nykytilaan nähden on selkeästi nähtävissä. Uusi kaavaratkaisu tuo lisää rakennusmassaa Kotakennäntien tuntumaan ja tiivistää rakentamista asutuksen pohjoislaidalla. Puuston pääosin säilyessä muutoksen myötä, säilyy pientaloalueen erillisyyden tunne muusta ympäröivästä rakennuskannasta alueen pohjoisosissa. Kotakennäntien suuntaan muutos on suurempi. Kotakennäntien varressa katukuva muuttuu aiempaa enemmän kaupunkikeskustaa muistuttavaksi. Uusi rakennuskanta elävöittää katukuvaa ja tuo asukkaita keskustan palveluiden läheisyyteen. Kerrostaloasuinrakentaminen sopeutuu maisemallisesti hyvin Kotakennäntien toisella puolella olevaan kerrostalorakentamiseen. Pienasutuksesta Kotakennäntielle näkymä muuttuu nykyistä sulkeutuneemmaksi. Rakennusmassa luo ahtauden tunnetta nykyiseen pientaloasutukseen, mikä koetaan negatiivisena muutoksena. Toisaalta uusi kerrostalojen rakennusmassa voi vähentää Kotakennäntien liikenteestä tulevaa melua ja toimia visuaalisesti suojaavana elementtinä vilkkaaseen liikenteeseen nähden. Ratkaisussa uusi kerrostalokanta on ohjattu Kotakennäntien vastapuolta matalammaksi, joka pehmentää muutosta maisemassa korkeammasta kerrostaloasutuksesta viihtyisään pientaloasumiseen.



Havainnekuvia suunnittelualueen ympäristöstä. Vasemmalla kuvia nykytilasta ja oikealle esimerkki kaavaratkaisun mahdollisesta toteutuksesta.

Uudisrakentaminen pienentää suunnittelualueella sijaitsevan heinikon/niityn alaa. Lajisto alueella on tavanomaista eikä kaava tältä osin kavenna oleellisesti puiston luonnon monimuotoisuutta. Kaavaratkaisu osoittaa Runebergin puistoon niittyalueen osan, jolla tuetaan alueen kehittämistä kasvistoltaan monipuolisemmaksi ja pölyttäjille otolliseksi. Suunnittelualueella ei ole tehty liito-oravahavainnointia ja alueen ei ole katsottu olevan liito-oravalle optimaalista elinpiiriä. Kaavaratkaisu huomioi suunnittelualueen läheisyydessä tehdyn liito-oravahavainnointin. Nykyisen puiston puustoiset alueet säilytetään jatkossakin viheralueina.

Suunnittelualueen sisällä haitallisia vaikutuksia maisemaan ja muuhun ympäristöön on rajattu ratkaisuun osoitetuilla aluevarauksilla ja yleismääräyksin. Tonttien laidoille on osoitettu säilytettäväksi ja istutettavaksi istutusalueita tukemaan sekä alueen vehreyden säilymistä, että tukemaan hulevesien

imeytymistä alueella. Hulevesien viivyttämistä varten / tulvimisen varalle alueelle on varattu hulevesiselvityksen suosittama alue. Ensisijaisesti hulevesien imeyttäminen tulee järjestää tonttien omalla alueella. Rakennusten rakentamisen osalta ratkaisu määrää rakentamaan rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, mittasuhteet, kattokaltevuus, värit). Määräys harmonisoi toteutuvaa maisemakokonaisuutta, mutta on tarpeeksi väljä, jotta rakentamiselle on helposti löydettävissä rakentajaa miellyttävä ratkaisu. Rakennus ympäristöineen tulee pitää hoidettuna, jotta alue säilyy ympäristöltään kutsuvana jatkossakin. Viihtyisyyttä ja maiseman pysyvyyttä sekä vehreyttä luonnonympäristön tueksi saavutetaan ratkaisun määräyksellä säilyttää ja istuttaa tontilla puita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1,5 tontin pinta-alan 100 m² kohti. Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakentamisluvan hakemisen yhteydessä.

Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurimaiseman kannalta arvokkaaseen ympäristöön eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäänöksiä. Alue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen ja uuden rakentamiselle varatun alueen maasto on ojitettua. Rakennuskulttuurin osalta vaikutuksia käsitellään kappaleessa 7.2. Huomioiden edellä kuvatut kaavaratkaisun alue- ja kohdemerkinnät sekä yleismääräykset, vaikutukset alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön voidaan arvioida jäävän kohtuullisiksi.

7.4. Liikenne

Asukasmäärän kasvaessa henkilöautoliikenne lisääntyy jonkin verran alueella. Kerrostalotonttien tonttiliikenteen ratkaisu ohjaa suoralla tonttiliittymällä Kotakennäntielle, mikä lähes kokonaisuudessaan rauhoittaa Runeberginkadun ja sen läheiset pienemmät kadut pientaloineen liikenteen kasvun vaikutuksilta. Pientaloalueella liikenteen määrä kasvaa maltillisesti alueelle muodostuvan uuden rivitalotontin tonttiliikenteen verran. Liikenteen määrän kasvun vaikutukset Kotakennäntielle arvioidaan jäävän pieniksi.

Ratkaisu yhdistää tonttiliittymiä uusien kerrostalotonttien kohdalla ja Vesimiehenkadun liittymä (Ritastenkujat) tulee suljettavaksi voimassa olevan kaavan mukaisesti vähentäen liittymien määrää Kotakennäntielle nykytilanteesta. Liikenneturvallisuutta parannetaan lisäksi osoittamalla alueen sisäiset kadut pihakaduiksi, jotka tieliikennelain 2 §:n 6 kohdan määritelmän mukaan ovat tarkoitettu jalankulku- ja ajoneuvoliikenteelle yhteisesti tieksi, joilla mm. nopeusrajoitus on 20 km/h. Kotakennäntielle johtavissa risteysalueita on hieman levennetty parempien ajonäkymien saavuttamiseksi ja Vesimiehenkadusta osa muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tonttiaojo on sallittu (pp/t, Ritastenkujat). Lisäksi katualueita on levennetty maltillisesti Runeberginkadun varrella turvallisemman katurakenteen toteuttamiseksi. Levennys on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisenä, jotta muutoksella olisi mahdollisimman pienet haitalliset vaikutukset alueen tontteihin ja siten alueen asukkaisiin. Katualueet jäävät muutoksesta huolimatta leveydeltään keskivertoa kapeammiksi, mutta mahdollistavat nykyistä leveämmän ja turvallisemman ajoväylän toteuttamisen alueelle. Liikenteenturvallisuuteen tehtävät parannukset huomioiden ratkaisun liikenteelliset vaikutukset voidaan arvioida paikoittain olevan positiivisia ja haitalliset vaikutukset säilyvät vaikutusalueella kohtuullisina.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen ja toteutuessaan se tuo ihanteellisella paikalla sijaitsevalle alueelle lisää asukkaita. Muutos luo uusia asuinyhteisöjä sekä täydentää aiempia asuinyhteisöjä alueella. Runebergin puiston leikkialue ja Kotakennäntien varren palvelut tuovat lähiympäristön asukkaita yhteen ja lisäävät alueen yhteisöllisyyttä. Pääosa kaupallisista palveluista sijaitsee lähellä Äänekosken keskustassa. Keskustan ympäristössä lisääntyvä asukkaiden määrä tukee alueen palveluiden menestymisen edellytyksiä sekä elävöittää keskustaympäristöä.

7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Asuintonttien sekä uusien katualueiden rakentaminen lisäävät kasvihuonekaasupäästöjen määrää alueella sekä asumisen aikana että rakentamisen ja maankäytön muuttumisen myötä. Samalla puuston vähenemisen myötä alueen hiilinielujen määrä vähenee, kun puiston läpi toteutetaan uusi kulkuyhteys

Vesimiehenkadulta Hämeentielle. Suunnittelualueelle suunniteltujen uusien kerrostalotonttien sekä uuden rivitalotontin toteutuminen vähentävät osaltaan myös hiilinielujen määrää alueella, vaikka osa alueesta säilyisi asuintalojen piha-alueina. Suunnittelualueen puistoalueille jäävä puusto toimii alueen hiilinieluna.

Tiivistyvällä aluerakenteella on myös hyviä puolia keskustan läheisyydessä. Alueen uusi asuminen sijoittuu julkisen liikenteen reitin varrelle ja lähelle keskustaa, jolloin matkojen kulku kävellen ja pyörällä on potentiaalinen vaihtoehto uusille asukkaille ja työmatkalaisille. Alue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan alueelle, jolloin suuri osa sitä koskevista tarpeista voidaan kattaa jo olemassa olevilla rakenteilla.

Rakentamattomaksi jäävät alueet toimivat jo itsessään hulevesien viivyttämiseen tarvittavina alueina ja niitä täydentämään on tehty varaus hulevesirakenteille Runebergin puiston laidalle hulevesiselvityksen mukaisesti. Varaus turvaa hulevesirakenteiden rakentamismahdollisuudet hulevesien ohjaamiseen ja viivyttämiseen. Mahdollisista alueellisista hulevesijärjestelmistä huolimatta tonttien hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella ja hulevesisuunnitelma tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava mahdollistaa alueen kaupunkirakenteen tiivistämisen, joka tukee keskustan elinvoimaisuutta. Ratkaisu vähentää mahdollisuuksia sijoittaa alueelle uutta liiketoimintaa. Toisaalta liiketoimintojen vähentäminen voi rajoittaa niiden hajautumista keskustan alueella, mikä parhaimmillaan tukisi palvelujen keskittymisestä koituvien etujen muodostumista ydinkeskustassa ja muissa palvelukeskityksissä.

Ratkaisussa muodostuvan toisen kerrostalotontin ja rivitalotontin myymisen tai vuokraamisen myötä kaupungille muodostuu tuloja. Alueen läheisyydessä oleva nykyinen hinnoittelu huomioiden myyntitulot sijoittuisivat 200 000 – 300 000 euron välille. Tonttien lopullisesta hinnoittelusta päättää kaupunginhalitus.

Myyntitulojen lisäksi hankkeesta muodostuu menoja katujen ja muun infran rakentamisesta sekä ylläpidosta. Uusien katuyhteyksien kasvaessa vain vähäisesti (<100 m) ja jo olemassa oleva korjausvelka Runeberginkadulla ja sen välittömässä läheisyydessä huomioiden kaavaratkaisun myötä muodostuvat lisäkustannukset pysyvät maltillisina.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen tonttimyynti voidaan aloittaa, kun katuinfrastruktuuri on rakennettu.

Kaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta.

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT