

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18. PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 2019
PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIETOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Hirvaskankaan asemakaavan kortteleita 1500-1506 sekä liikenne-, katu-, erityis-, maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Hirvaskankaan asemakaavan korttelit 1500-1506 sekä liikenne-, katu-, erityis-, maa- ja metsätalousalueita.

Tonttijako asemakaava-alueella on ohjeellinen.

Kaavan nimi	Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	18.4.2019
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen Kaavasuunnittelija Tuuli Tolonen Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 1.10.2018 Ilmoitus vireilletulosta 3.10.2018 (Pikkukaupunkilainen)
Nähtävillä	Kaavaluonnos __.__. - __.__.20__ (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__. - __.__.20__ (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hirvaskankaan eritasoliittymän ja valtatie 4 itäpuolella kantatien 69 (Suonejoentien) molemmin puolin.

Suunnittelualan sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIETOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	1
2. TIIVISTELMÄ	3
3. LÄHTÖKOHDAT	3
3.1. Alueen yleiskuvaus	3
3.2. Maisemarakenne ja maisemakuva	3
3.3. Luonnonympäristö	3
3.4. Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö.....	4
3.5. Maanomistus	4
3.6. Ympäristön häiriötekijät	4
3.7. Kaupalliset palvelut ja päivittäistavara-kaupan rakenne.....	4
4. SUUNNITTELUUTILANNE	6
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
4.2. Maakuntakaava	6
4.3. Yleiskaava	7
4.4. Asemakaava	7
4.5. Pohjakartta	9
4.6. Muut selvitykset ja suunnitelmat	9
5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
6. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	9
6.2. Osallistuminen ja yhteistyö	9
6.3. Luonnosvaihe	10
6.4. Ehdotusvaihe	10
6.5. Hyväksyminen	10
7. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
7.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	10
7.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	10
7.3. Yleismääräykset	12
7.4. Nimistö.....	12
8. KAAVAN VAIKUTUKSET	12
8.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	12
8.2. Vaikutukset luontoon ja maisemaan	13
8.3. Vaikutukset liikenteeseen	13
8.4. Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	13
8.5. Vaikutukset ilmastonmuutokseen / ilmastonmuutoksen huomioiminen	13
8.6. Taloudelliset vaikutukset ja kaupalliset vaikutukset	13
9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Selvitys päivittäistavara-kaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle
LIITE 3	Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

2. TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueena on valtatie 4 ja Hirvaskankaan eritasoliittymän itäpuolinen alue, joka sijoittuu kantatien 69 (Suonenjoentien) molemmin puolin. Suunnittelualueeseen kuuluvat mm. nykyisten ABC:n, Shellin ja Spektrin tontit sekä alueiden läheisyydessä olevia rakentamattomia tontteja. Suunnittelualueen koko on noin 50 ha.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjen sisältöä siten, että aluetta voidaan jatkossa kehittää entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa erityisesti logistiikkatoiminnat ovat mahdollisia. Tavoitteena on myös tutkia päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitusten sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien ajanmukaisuus.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Hirvaskankaan alue on valtakunnallisesti tunnettu palvelukeskittymä. Se sijaitsee valtatie 4 ja kantatien 69 risteuksen tuntumassa. Etäisyys Äänekosken keskustaan on noin 13 kilometriä, Suolahden keskustaan noin 15 kilometriä ja Jyväskylään noin 30 kilometriä.

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä valtatie ja kantatien risteuksen ympäristössä. Kantatien pohjoispuolella on mm. ABC-liikennemyymälä ja Spektri sekä kalusteliike Erical Oy. Kantatien eteläpuolella on mm. Shell-huoltoasema ja yksi omakotitalo. Alueella on myös rakentamattomia työpaikka- ja liiketontteja.

Hirvaskankaan ensimmäinen asemakaava on hyväksytty vuonna 2006, jolloin tavoitteena oli muodostaa kahden liikennemyymälän ympärille pääasiassa ohikulkevan liikenteen varaan perustuva työpaikkakeskittymä, joka käytännössä muodostui paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle kaavoitetuista myymälätiloista. Kaupallispainotteisen palvelukeskuksen lisäksi alueen eteläosaan osoitettiin toimitilarakentamista ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle sekä runsaan kolmen hehtaarin teollisuustontti tuolloin vireillä olleelle hankkeelle. Hirvaskankaan kehitys kaupallisten palvelujen työpaikkojen luoja ja monipuolisena kaupallisena palvelupisteenä ei ole vastannut takavuosien tavoitteita.

Äänekosken kaupunki on käynnistänyt hankkeen huolintakeskittymän synnyttämiseksi Hirvaskankaalle, joka sijaitsee liikennesijainniltaan erinomaisella paikalla. Tavoitteena on alueen kehittäminen logistiikkalan palvelujen pohjalta siten, että pitkällä aikavälillä alueelle syntyisi vähintään 25 uutta yritystä ja 70-80 uutta työpaikkaa. Raskaan kaluston korjaus-, huolto- ja varaosatoimintojen lisäksi alueelle voisi sijoittua mm. kuljettajien hyvinvointi- ja majoituspalveluja.

Alueesta osa on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Suunnittelualueen itäreunassa on Natura-alueita.

3.2. Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueen maisemaa hallitsevat länsireunassa kulkeva valtatie 4 ja alueen läpi kulkeva kantatie 69 risteysalueineen sekä eritasoliittymän tuntumassa sijaitsevat liikennemyymälä ja huoltoasema laajoine pysäköintialueineen. Alueella on hyvin vähän luonnonmukaista rakentamattomia ympäristöä. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pienehkö luonnonmukaisena säilynyt alue. Alueella on vielä toistaiseksi rakentamattomia teollisuus-/työpaikkatontteja.

3.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty vuosien aikana useita luontoselvityksiä asemakaavojen sekä yleiskaavojen yhteydessä. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei erillisen luontoselvityksen tekemistä ole katsottu tarpeelliseksi, koska suunnittelualue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentamiseen ja luontoarvot alueelta on tutkittu jo aiemmin. Kaavamuutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa uusia alueita rakentamiseen.

Viimeisin luontoselvitys suunnittelualueelta on vuonna 2016 Valtatie 4 Vehniä-Äänekoski ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä tehty selvitys (Vt 4 Vehniä-Äänekoski YVA, luontoselvitys, Ramboll 2016).

Alueen välittömässä ja osin suunnittelualueella on Natura 2000 aluetta Hitonhauta-Kylmähauta-Hirvasjoki (FI09900011). Osa Natura-kohteesta on suunnittelualueen läheisyydessä alueen luoteispuolella valtatie 4 toisella puolella ja osa alueesta on suunnittelualueen eteläosassa alueen kaakkoiskulmassa. Natura 2000 alue kuuluu SAC alueisiin, jotka ovat luontodirektiivin mukaan erityisen suojelutoiminnan alueita.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on liito-oravan elinpiiri ja liito-oravien kulkureitti menee suunnittelualueen pohjoisosasta valtatie yli. Myös alueen eteläosassa on havaintoja liito-oravista.

Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi pohjavesialueelle (Hirvaskangas 0989251), joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Kasvillisuus rakennetuilla alueilla on tyypillistä tieympäristön ja piha-alueiden kasvillisuutta. Suunnittelualueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajeja.

3.4. Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö on pääosin kaupallista ja työpaikkatoimintaan liittyvää rakentamista, kuten huoltoasemat/liikennemyymälät piha-alueineen. Alueen rakennuskanta on melko nuorta: ABC-liikennemyymälä sekä Spektri-kauppakeskus ovat rakentuneet 2000-luvulla. Shell -huoltoasema ja omakotitalo edustavat vanhempaa rakennuskantaa.

Alue sijaitsee merkittävän pääväylän valtatie 4 varrella ja tukeutuu siten hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen läheisyydessä sijaitsee Koivistonkylä, joka on Äänekosken kylistä ja taajamista tällä hetkellä voimakkaimmin kasvavin alue.

Alue tukeutuu vilkkaasti liikennöidyn valtatie 4 ja kantatie 69 tieverkkoon, joten alue on hyvin saavutettavissa autolla. Alueelle on myös rakennettu kevyenliikenteen yhteydet. Kantatie 69 varressa kulkee kevyenliikenteen väylä, joka alittaa valtatie 4. Valtatie ja kantatie risteysalueen rampeissa on myös linja-autopysäkit, joten alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

Suunnittelualueella sijaitsee muinaisjäännösrekisterin kohde Laukaantie Hirvaskangas (1000011429). Muinaisjäännösrekisterissä kohteesta on kerrottu seuraavaa:

Historiallisen Laukaantien käytöstä jäänyttä alkuperäistä linjausta sijaitsee Hirvaskankaalla nykyisen Nelostien länsipuolella tien suuntaisesti sekä Nelostien itäpuolella lounais-kaakko-suuntaisesti. Tienpohja on hiekkakankaalla ja tien profiili erottuu paikoin, mutta on oletettavissa, että varsinaisia rakennekerroksia ei tiessä tällä kohdilla ole. Säilynyt osuus päättyy pohjoisessa huoltoaseman pihaan koordinaateissa 6935139/3432720.

Vuonna 2009 tehdyssä leikkausdokumentoinnissa (Kumpulainen/KSM) havaittiin, että ennen 1900-lukua ei tietä varten ole tehty erillisiä tukevia rakenteita tai vahvistettu muuten muualta tuoduilla maakerroksilla vaan tie on rakentunut paikalle käytön kuluttamana kulku-urana

https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000011429

3.5. Maanomistus

Alue on pääosin Äänekosken kaupungin omistuksessa.

3.6. Ympäristön häiriötekijät

Merkittävin ympäristön häiriötekijä alueella on ohikulkeva liikenne ja sen aiheuttama liikennemelu. Valtatie 4 Vehniä-Äänekoski ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä on tehty myös meluselvitys.

Voimassa olevassa kaavassa on huomioitu liikennemelu osoittamalla valtatiehen 4 rajoittuville tontin rajoille merkinnät liikennemelun huomioimiseksi.

3.7. Kaupalliset palvelut ja päivittäistavarakaupan rakenne

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle (Kimmo Koski, Ramboll 2019). Selvityksessä on tarkasteltu kaupan rakennetta, osto-voimaa, liiketilan tarvetta sekä palvelujen saatavuutta. Tässä luvussa on kerrottu keskeisimmät asiat selvityksestä. Koko selvitys on kaavaselostuksen liitteessä.

Hirvaskankaan alue on valtakunnallisesti tunnettu palvelukeskittymä, joka hyvän sijaintinsa vuoksi kiinnostaa elinkeinotoiminnan ja asumisen alueena.

Alueella toimii nykyisin ABC-liikenneasemaa, Shell ja kauppakeskus Spektri. Liikenneasemalla kaupallisia palveluja tarjoavat mm. pieni päivittäistavarakauppa, apteekki ja Alko.

Tehdyn selvityksen mukaan Äänekosken ja Uuraisten vakituisten asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2030 on noin 13,5 miljoonaa euroa. Vapaa-ajan asukkaat ja nelostiellä kulkevasta liikenteestä Hirvaskankaalla pysähtyvät asiakkaat lisäävät ostovoiman kasvua noin 5 miljoonalla eurolla. Tästä ostovoiman kasvusta aiheutuva liiketilan laskennallinen lisätarve Äänekoskella ja Uuraisilla on vuoteen 2030 suuruusluokaltaan 4 700 k-m².

Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Hirvaskankaalle

Vuonna 2013 tehdyssä selvityksessä Hirvaskankaalle arvioitiin kohdistuvan 40 %:a kokonaisliiketilan-tarpeesta. Tämän osuuden voidaan arvioida olevan sama nykyisinkin, jolloin Hirvaskankaalle kohdistu- van liiketilan lisätarve on noin 1 900 k-m².

Lisäksi on otettava huomioon Hirvaskankaan kauppakesittymän välittömään läheisyyteen Hirvimäen asemakaava-alueelle suunniteltu uudisrakentaminen. Alueelle on vuonna 2018 asemakaavoitettu lähes 70 rivi- ja omakotitalotonttia. Äänekosken keskimääräisellä omakotitalon kerrosalalla 129 k-m² ja keski- määräisellä asumisväljyydellä 42 m²/asukas (www.tilastokeskus.fi) laskettuna alueelle voisi sijoittua noin 200 uutta asukasta. Asukkaiden ostovoima on yhteensä noin 730 000 euroa, mikä saa aikaan noin 200 kerrosneliömetrin liiketilan lisätarpeen.

Hirvaskankaan päivittäistavarakaupan rakenne

Hirvaskankaan aluetta on aiemmin suunniteltu kehitettäväksi pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan, keskustan kanssa mahdollisimman vähän kilpailevan muun erikoiskaupan ja luonteeltaan paikallisten päivittäistavaramyymälöiden alueena. Kaupan markkinatilanteen vuoksi alueen kehittämisessä painot- tuvat jatkossa logistiikka, huolinta- ja liikennepalvelut. Päivittäistavarakaupan roolina on tarjota palveluja lähialueen asukkaille, mutta myös ohikulkuliikenteelle ja vapaa-ajan asukkaille.

Hirvaskankaalle on suositeltavaa sijoittaa noin 2 000 k-m² uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa. Tällä vastataan lähialueen ostovoiman kasvun aikaansaamaan liiketilan lisätarpeeseen ja kuluttajien kysyn- tään ja tuetaan koko Äänekosken päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän säilymistä positiivisena jatkossakin. Mitoitukseltaan 2 000 k-m² on luonteeltaan paikallista, eikä uhkaa Äänekosken ja Uuraisten muiden päivittäistavara-kauppojen kehittymismahdollisuuksia eikä myöskään Kotakennään päivittäista- varakaupan kehittämistä. Lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkaille Hirvaskankaan uudesta myymälästä/myymälöistä tulee nykytilanteeseen verrattuna kilpailukykyinen lähikauppa. Ajanmukaiset päivittäistavarakaupan palvelut voivat osaltaan houkuttaa lähialueelle uusia asukkaita ja vastavuoroi- sesti uudet asukkaat voivat tukea päivittäistavarakaupan toimintaa.

Kolmen kooltaan noin 700 kerrosneliömetrin myymälän sijoittuminen Hirvaskankaalle ei tuottaisi asiak- kaiden eikä kaupan toiminnan kannalta riittävän vetovoimaista kokonaisuutta. Huomattavasti paremmat mahdollisuudet tähän on 1 - 2 myymälällä ("1 iso supermarket tai 2 pientä supermarketia"). Yhden myymälän konseptia puoltavat äänekoskelaisten nykyinen asiointikäyttäytyminen (valtaosa ostoksista tehdään suurimmissa myymälöissä) ja kaupan toimintaedellytykset. Vuonna 2017 koko Suomen päivit- täistavaramyynnistä 37 % toteutui isoissa supermarketeissa (myyntipinta-ala 1 000 - 2 500 m²) ja 28 % hypermarketeissa (myyntipinta-ala yli 2 500 m²). Lukumääräisesti suurimman myymälätyypin, isojen valintamyymälöiden (myyntipinta-ala 400 - 1 000 m²) osuus päivittäistavaramyynnistä oli 12 % (www.pty.fi).

Asemakaavoituksessa huomioitavaa

Kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täy- dentävät toisiaan. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kau- pan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla sekä voidaan tarjota sijaintipaikkaa hakeville yrityksille vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilantee- seen suhteutettuna liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Hirvaskankaan asema ja rooli Äänekos- ken vähittäiskaupan palveluverkossa on jo vakiintunut. Päivittäistavarakaupan kehittäminen vahvistaa tätä asemaa, mutta ei muuta sitä.

Hirvaskankaan yritysten toiminta- ja kehittämisedellytysten kannalta tärkeää ovat alueen kaupallisen konseptin ja asemakaavan joustavuus ja mahdollisuus vaiheittaiseen toteuttamiseen. Tämä antaa alu- een yrityksille mahdollisuudet kehittää omaa toimintaansa vastaamaan markkina-alueen kysyntään ja ajan kuluessa muuttuvaan kilpailutilanteeseen.

Selvityksen mukaan asemakaavan muutoksessa päivittäistavarakaupan sallivia kaavamerkintöjä olisi suositeltavaa vähentää ja keskittää päivittäistavarakauppa yhteen tai kahteen kortteliin. Kaavamääräyk- sessä uuden päivittäistavarakaupan liiketilan enimmäismääräksi voisi osoittaa 2 000 k-m², joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä. Mitoitus voi toteutua tämän työn tarkasteluvaihtoehtojen sijasta

esimerkiksi niin, että alueelle sijoittuisi yksi 1 500 k-m²:n myymälä, jolloin tilaa jäisi vielä yhdelle pienmyymälälle tai nykyisen myymälän laajentamiselle.

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.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

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 monipuolista työpaikka-aluetta (vaaleanpuna-harmaa vinoviivitus), jonne on lisäksi osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km). Alue sijaitsee valtatie 4 kehittämissakselin varrella uuden moottori- tai moottoriliikennetien (mo) ja nykyisen kantatien (kt) risteyksessä.

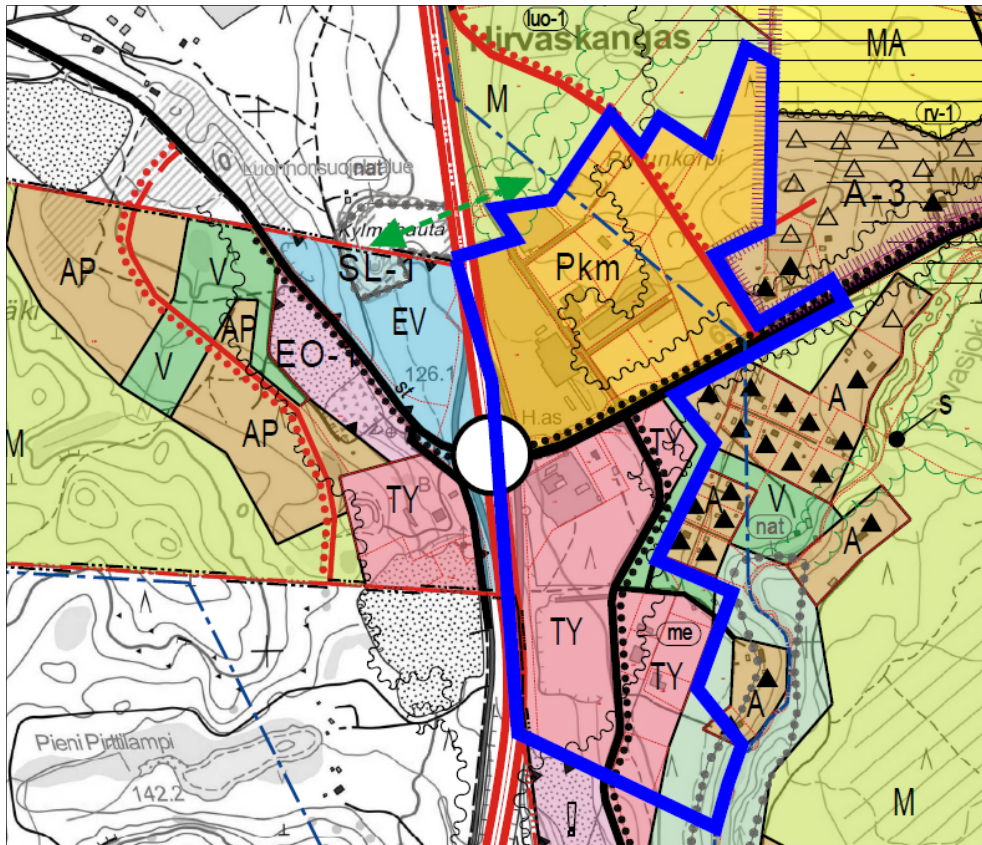
Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Hirvaskankaalla on 20 000 k-m².



Kuva 1. Ote tarkistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta. Kaavoitettavan alueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

4.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.6.2018, kaava on saanut lainvoiman elokuussa 2018. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen aluetta (Pkm) ja elinkeinoelämän aluetta (TY) nykyisen eritasoliittymän ja uuden moottori- tai moottoriliikennetien varrelle. Alueen läpi on osoitettu punaisella merkinnällä uusi tie, joka on suunniteltu valtatie 4 rinnakkaistieksi. Uuden tien varteen, kantatien 69 varteen sekä Hitonlahdentien varteen on osoitettu kevyenliikenteen väylät. Asemakaavoitettavan alueen itäreunoille on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä virkistysaluetta (V). Osa asemakaavoitettavasta alueesta on melualueita sekä natura-alueita.



Kuva 2. Ote Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on sinisellä.

4.4. Asemakaava

Alueella on voimassa useita 2000-luvulla hyväksytyjä asemakaavoja. Vanhin alueen kaavoista on hyväksytty 20.3.2006.

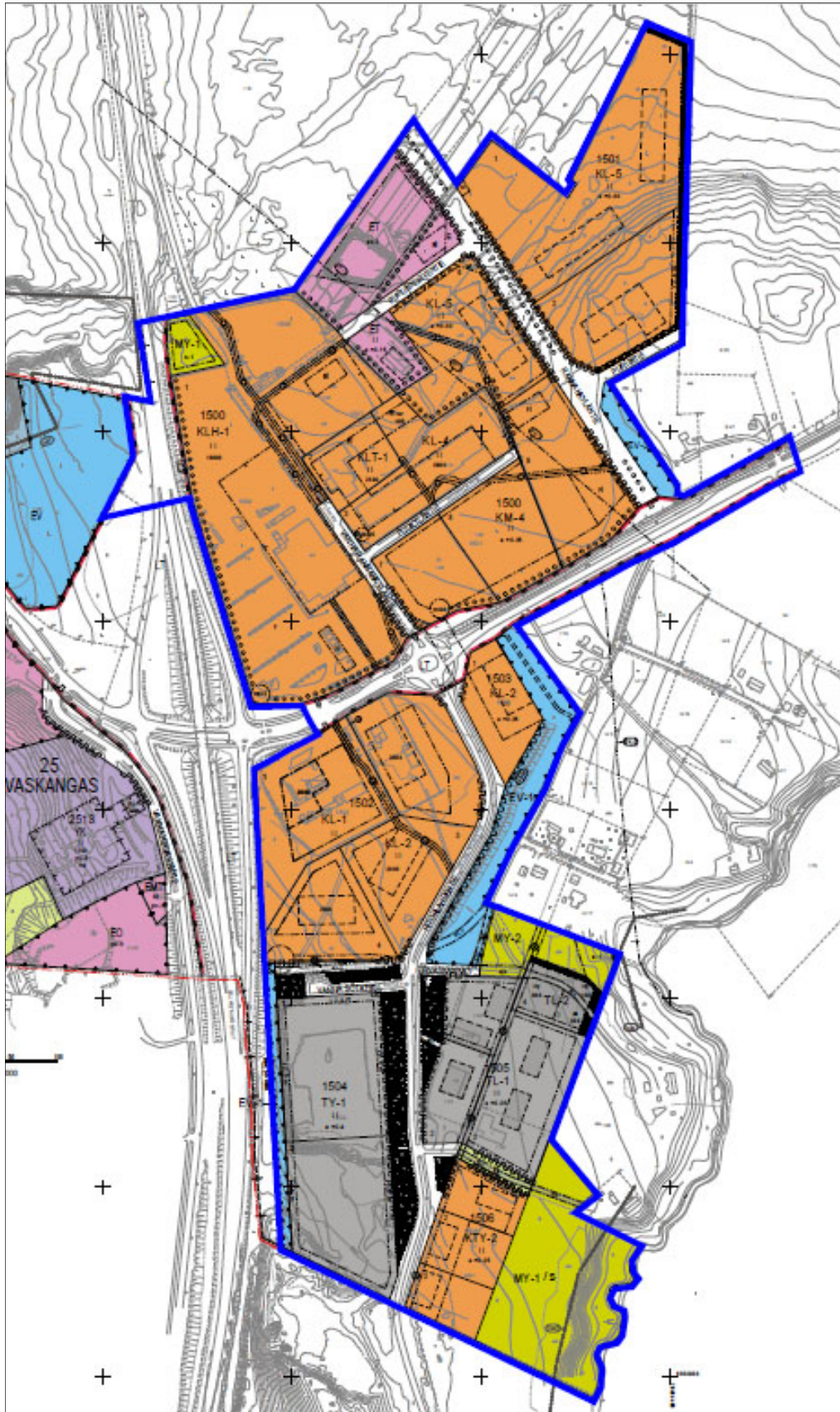
Ensimmäisen asemakaavan tavoitteena oli muodostaa kahden liikennemyymälän ympärille pääasiassa ohikulkevan liikenteen varaan perustuva työpaikkakeskittymä, joka käytännössä muodostui paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle kaavoitetuista myymälätiloista. Kaupallispainotteisen palvelukeskuksen lisäksi kaava-alueen eteläosaan osoitettiin toimitilarakentamista ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle sekä runsaan kolmen hehtaarin teollisuustontti tuolloin vireillä olleelle hankkeelle.

Myöhemmin kaava-alueita on laajennettu kaupungin raakamaahankintojen myötä. Hirvaskankaan kehitys kaupallisten palvelujen työpaikkojen luojana ja monipuolisena kaupallisena palvelupisteinä ei ole vastannut takavuosina työlle asetettuja tavoitteita.

Suunnittelualue on liikerakennusten (KL-1, KL-2, KL-4, KL-5), liikennepalveluiden (KLH-1) ja liikerakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten (KLT-1) korttelialuetta, liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-4), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-1, TL-2). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV-1, EV-2), maa- ja metsätalousaluetta (M, MY-1, MY-1s, MY-2) sekä

tie- ja katualueita. Suurin osa suunnittelualueesta on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv-1, pv-2). Polttoaineen jakelulle sallitut paikat on osoitettu erikseen pj-merkinnällä.

Liikerakennusten ja liikennepalveluiden korttelialueilla on sallittu päivittäistavarakaupan rakentaminen siten, että myymälätilan enimmäiskoko on korttelista riippuen 400 – 500 k-m².



Kuva 3. Ote Hirvaskankaan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

4.5. Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on hyväksytty 20.2.2019.

4.6. Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto
- Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan ja Hirvaskankaan osayleiskaavan muutoksen aineistot
- VT4 Vehniä-Äänekoski YVA ja sen yhteydessä tehdyt selvitykset
- VT 4 Vehniä-Äänekoski yleissuunnitelman suunnitteluaineisto

5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamutoksen tarkoituksena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjen sisältöä siten, että aluetta voidaan jatkossa kehittää entistä monipuolisempaan hyvin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa logistiikkatoiminnat ovat mahdollisia. Tavoitteena on selkeyttää kaavamerkintöjä alueella ja mahdollistaa alueen kehittäminen monipuolisesti. Tavoitteena on myös tutkia päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitusten sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien ajanmukaisuus.

6. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Suunnittelu on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta.

Asemakaavamutokselle on tarve, sillä voimassa oleva asemakaava ei vastaa enää alueen kehittämistarpeisiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi.

Kauppojen aukioloaikoja koskevan lainsäädännön muutos ja suunnittelualueen ympäristön asutuksen lisääntyminen ovat luomassa paineita tarkistaa ajantasakaavan periaatetta, missä lukuisille tonteille on osoitettu mahdollisuus sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 – 500 k-m².

Lisäksi Äänekosken kaupunki on käynnistänyt hankkeen huolintakeskittymän synnyttämiseksi Hirvaskankaalle, joka sijaitsee liikennesijainniltaan erinomaisella paikalla. Tavoitteena on alueen kehittäminen logistiikka-alan palvelujen pohjalta siten, että pitkällä aikavälillä alueelle syntyisi vähintään 25 uutta yritystä ja 70-80 uutta työpaikkaa. Raskaan kaluston korjaus-, huolto- ja varaosatoimintojen lisäksi alueelle voisi sijoittua mm. kuljettajien hyvinvointi- ja majoituspalveluja.

Vireilletulosta on päätetty kaupunginhallituksessa 1.10.2018.

6.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamutoksessa osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §).

Tässä kaavahankkeessa osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja lähiympäristön maanomistajat, vuokramiehet ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Äänekosken kaupungin tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta
- Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Suomen liitto
- Keski-Suomen museo
- Äänekosken Energia Oy
- Hirvaskylän vesihuolto-osuuskunta
- Äänekosken Yrittäjät ry

Kaavan aloitusvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu kaavan vuorovaikutusmenetelystä. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 24.9.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelun edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä suunnitelmasta kahden nähtävillä olonvaiheen aikana. Kaava asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtävillä ensin kaavaluonnoksena ja sen jälkeen kaavaehdotuksena.

Kaavasta tiedottaminen tehdään kaupungin kotisivuilla ja kaupungin ilmoituslehdessä (Pikkukaupunkilainen) ja erillistiedoksiannolla mahdollisille ulkopaikkakuntalaisille osallisille.

Kaava-aineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä kaupungintalolla ja kaupungin kotisivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Kaavasta ei ole tarpeen järjestää viranomaisneuvotteluja.

6.3. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen kuulemista varten kaavaluonnos asetetaan nähtävillä kaupungintalon aulaan ja kaupungin kotisivuille __.__. – __.__.2019 väliseksi ajaksi (MRA 30 §).

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tekniseltä ja ympäristölautakunnalta, Äänekosken Yrittäjät ry:ltä, Äänekosken Energia Oy:ltä, Hirvaskylän vesihuolto-osuuskunnalta ja Keski-Suomen ELY-keskukselta

6.4. Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto asetetaan nähtävillä kaupungintalon aulaan ja kaupungin kotisivuille __.__. – __.__.201_ väliseksi ajaksi.

6.5. Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy Äänekosken kaupunginvaltuusto.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuuoksen pinta-ala on noin 48 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 32, hehtaaria (KL-1, KLH-1, KLH-3, T-5, TL-2). Rakennusoikeudet on osoitettu vaihdellen tonttitehokkuudella $e=0.15$... $e=0.40$ tai kerrosneliömetreinä.

Yhdyskuntatekniselle huollolle (ET) on osoitettu noin 2 ha, katu- ja liikennealueille on osoitettu noin 8,2 hehtaaria, suojaviheralueille (EV-1) noin 1,9 hehtaaria ja maa- ja metsätalousalueille (M, M-1, M-2) noin 3,5 ha.

Valtatien 4 ja kortteleiden 1502 ja 1504 väliin on osoitettu noin 10 metrin levyinen suojaviheralue (EV-1). Alueen liito-oravien elinpiirit alueen etelä- ja pohjoisosissa on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1, MY-2).

Alueen katuverkko ja liikennealueet ovat osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisena.

7.2. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Seuraavassa on kerrottu keskeisimpien kaavamerkintöjen ja -määräyksiä sisällöt.

KL-1

Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia, majoitustiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.

Suunnittelun alueen itäpuolella olevat nykyiset Spektrin ja Eral Oy:n sekä Hitonlahdentien ja kantatien 69:n risteyksessä olevat tontit on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Kaavamerkintää ja -määräystä on yksinkertaistettu verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jossa oli kyseisille tonteille käytetty kaavamerkintöjä KL-2, KL-4, KL-5, KM-4 ja KLT-1. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu tonttitehokkuutena $e=0.25$ – $e=0.30$. Korttelin 1500 jo rakennetuille tonteille rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä.

KLH-1*Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue.**Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman sekä siihen liittyviä myymälä- ja majoitustiloja. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on 1500 k-m². Korttelialueella sallitaan polttoaineiden jakelu erikseen osoitetuilla pj-alueilla. Tonteille saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle pienimuotoisia rakennelmia ja rakennuksia (esim. autopesua tai jätteiden keräystä varten).*

Merkinnällä on osoitettu nykyinen ABC:n liikennemyymälän alue. Kaavamääräys on voimassa olevan kaavan mukainen muilta osin, paitsi päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on kasvatettu 500 k-m²:sta 1500 k-m²:een.

Rakennusoikeutta korttelissa on 10 000 k-m voimassa olevan kaavan mukaisesti².

Korttelialueelle on osoitettu kaksi polttoaineen jakelukenttää (pj), joista eteläisempi toimii nykyisinkin polttoaineen jakelulle ja pohjoisempi on polttoaineen jakelupiste, joka on tarkoitus siirtää nykyisestä paikasta kaavassa osoitettuun.

Alueen eteläkulmaan, lähelle eritasoliittymää on osoitettu mainostornin paikka ja sen suurin sallittu korkeus (mt 40). Paikassa sijaitsee nykyisellään ABC:n mainostorni.

KLH-3*Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman, siihen liittyviä tai erillisiä myymälä- ja majoitustiloja sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on 500 k-m². Korttelialueella sallitaan polttoaineiden jakelu erikseen osoitetuilla pj-alueilla. Tonteille saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle pienimuotoisia rakennelmia ja rakennuksia (esim. autopesua tai jätteiden keräystä varten).*

Nykyisen Shellin tontti ja sen viereiset tontit samassa korttelissa on osoitettu merkinnällä KLH-3. Voimassa olevassa kaavassa korttelissa olivat merkinnät KL-1 ja KL-2. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuutena $e=0,25$, jolla muodostuu rakennusoikeutta reilu noin 13 000 k-m².

Kortteliin on osoitettu kaksi polttoaineen jakelukenttää (pj) nykytilanteen mukaisesti.

T-5*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.*

Merkinnällä on osoitettu alueen eteläreunassa Hitonlahdentien ja valtatie 4 välissä oleva pitkään rakentamattomana ollut työpaikkatontti. Merkinnällä on osoitettu myös Hitonlahdentien itäpuolella olevat työpaikkatontit. Voimassa olevassa kaavassa korttelialueilla olivat kaavamerkinnot TY-1, TL-1 ja KTY-2.

Rakennusoikeus korttelissa 1504 on tonttitehokkuutena $e=0.40$ ja kortteleissa 1505 ja 1506 tonttitehokkuutena $e=0.25$.

TL-2*Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.**Alueella sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamaton toiminta. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, joita varten on varattava riittävästi vain asuntojen käyttöön tarkoitettua aluetta.*

Merkinnällä on osoitettu korttelin 1505 tontti 5 voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelin läpi menee ajoyhteys asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevalle omakotitalolle. Korttelissa on osoitettu erikseen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen (as) ja rakennusala, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman varaston, pienteollisuus- tai liiketilan (kty).

ET*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat lämpökeskus ja sadevesien tasausallas ovat osoitettu ET-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Sadevesien tasausallalle on osoitettu lisäksi omalla merkinnällä rakennusala, jolle saa rakentaa sadevesien tasausallan (et-2). Lämpökeskukselle on osoitettu rakennusoikeus voimassa olevan kaavan mukaisesti tonttitehokkuudella $e=0.15$.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Kortteleiden 1505 ja 1506 välissä oleva kapeahko alue, jonka läpi menee ajoyhteys on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti M-merkinnällä, jossa erillisellä merkinnällä ajoyhteys.

MY-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.

MY-1 alueet on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti. Alueen pohjoisosassa MY-1-alueella on lisäksi merkintä s-1 *alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.*

Alueen eteläosassa sijaitseva MY-1 -alue on lisäksi osoitettu merkinnällä *Is alue, jolla ympäristö säilytetään.* Eteläosan alueesta osa on lisäksi natura 2000-verkoston kuuluvalla alueella.

MY-2

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut, mahdolliset ravintopuut sekä liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti on alueen eteläosassa oleva alue, jossa on havaintoja liito-oravista osoitettu merkinnällä MY-2 . Alueella on osa-alueerajauksella osoitettu merkintä s-1 *alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka* sekä suojeltava puu.

7.3. Yleismääräykset

Ympäristö ja rakennustapa

Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Hulevedet

Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Alueella muodostuvat hulevedet tulee kerätä ja johtaa niin, ettei hulevesistä aiheudu maaperän tai pintaveden pilaantumisvaaraa.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa.

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupapaperustusten yhteydessä.

7.4. Nimistö

Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Asemakaavan muutoksella ei muodostu tarvetta uudelle nimistölle.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin ja sitä täydennetään sekä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

8.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteutuminen mahdollistaa alueen kehittämisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Alueella kulkevat johdot ja linjat on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teknisen huollon verkostojen rakentamista. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

8.2. Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön verrattuna alueella jo voimassa olevan asemakaavan toteuttamisella. Kaavassa on huomioitu alueella tiedossa olevat luontoarvot, kuten Natura 2000-verkoston alue sekä liito-orava voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Suunnittelualue on lähes kokonaan pohjavesialueella, joten alueella on osoitettu erillisillä merkinnöillä alueet, joissa polttoaineen jakelu on sallittu. Merkinnät ovat voimassa olevan kaavan mukaiset.

Asemakaavan toteutuminen lisää hulevesiä imevän pinnan määrää alueella. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä hulevesien käsittelystä.

Asemakaavan toteutuminen aiheuttaa muutoksia maisemassa. Asemakaavan muutos ei kuitenkaan aiheuta sellaisia vaikutuksia, joita jo voimassa olevan kaavan toteutumisen myötä ei olisi aiheutumassa.

8.3. Vaikutukset liikenteeseen

Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Alueen katu- ja liikennealuevarausten mitoituksessa on jo voimassa olevassa kaavassa huomioitu kaavan toteutumisen myötä aiheutuva liikennemäärän kasvu. Kaavamutoksen toteutumisen ei arvioida lisäävän liikennettä merkittävästi verrattuna alueella jo voimassa olevan kaavan toteutumiseen. Katu- ja liikennealueiden varaukset on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Risteysalueiden läheisyydessä on huomioitu liittymien sijoittuminen osoittamalla kohdat, joista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Rannankyläntien ja Purunkorventien risteyksessä on huomioitu näkemäalueet omalla kaavamerkinnällä (nä).

8.4. Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

8.5. Vaikutukset ilmastonmuutokseen / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Kaava mahdollistaa alueelle päivittäistavarakaupan palvelujen kehittämisen nykyistä monipuolisemmin, jolloin mahdolliset asiointimatkat Koivistonkylältä Äänekosken ja Suolahden taajamiin voivat vähentyä.

Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

8.6. Taloudelliset vaikutukset ja kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutos on tehdyn kaupallisen selvityksen mukainen, jossa suositeltiin päivittäistavarakaupan sallivien kaavamerkintöjen vähentämistä ja päivittäistavarakaupan keskittämistä yhteen tai kahteen kortteliin. Selvityksen mukaan uuden päivittäistavarakaupan liiketilan enimmäismääräksi suositeltiin 2 000 k-m², joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä esim. siten, että alueelle sijoittuisi yksi 1 500 k-m²:n myymälä, jolloin tilaa jäisi vielä yhdelle pienmyymälälle tai nykyisen myymälän laajentamiselle.

Asemakaavan muutoksessa KLH-1 merkinnässä (korttelissa 1500) sallitaan 1500 k-m² päivittäistavarakauppaa ja merkinässä KLH-3 (korttelissa 1502) sallitaan 500 k-m².

Koska Hirvaskankaalle sijoittuu Äänekosken keskustassa jo olevaan ja Kotakennälle suunniteltuun päivittäistavarakauppaan nähden suhteellisen vähän uutta päivittäistavarakaupan kerrosalaa ja koska uusi liiketila on luonteeltaan paikallista, Hirvaskankaan päivittäistavarakaupan kehittäminen ei uhkaa Äänekosken keskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. Päivittäistavarakaupan kehittäminen Hirvaskankaalla ei vaaranna myöskään Uuraisten keskustan nykyisten myymälöiden toimintaa, koska ne ovat tottuneet ”lähimyymärooliinsa” ja vallitsevaan markkinatilanteeseen, jossa yli puolet kunnan asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoimasta siirtyy muualle. Kunnasta jo nykyisin ulosvirtaava ostovoima sen sijaan saattaa löytää uuden asiointikohteen Hirvaskankaalta.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Äänekoskella 18.4.2019

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT