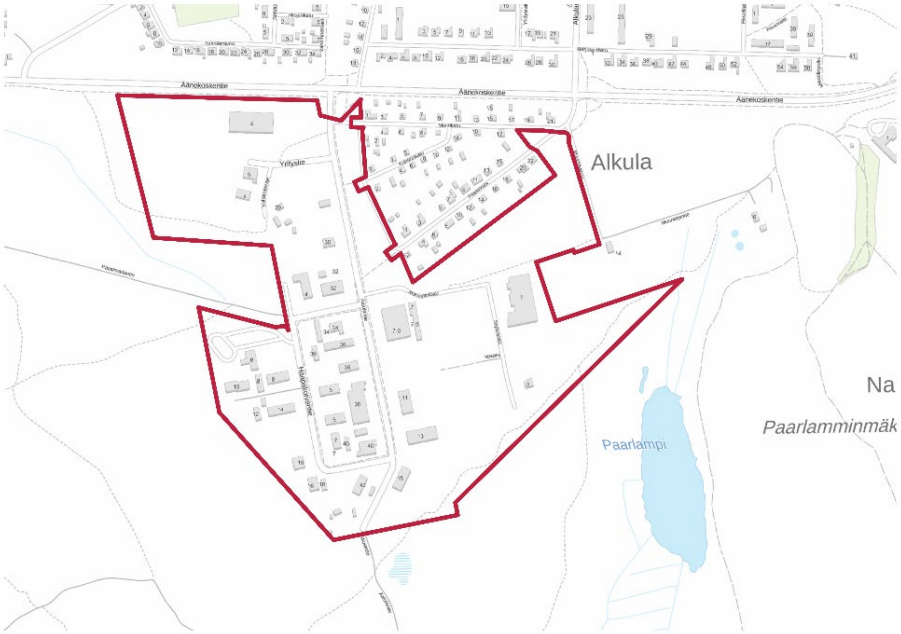
ÄÄNEKOSKI
Tulevaisuus asuu täällä

TEOLLISUUSKYLÄN ASEMAKAAVA (SUOLAHTI)

KAAVASELOSTUS

KAAVAEHDOTUS

19.2.2020



KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT: __.__.20__

Äänekosken kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

Vaihde: 020 632 2000
www.aanekoski.fi
kirjaamo@aanekoski.fi

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA OSITTAISEN KUMOAMISEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 11. PÄIVÄNÄ MARRASKUUTA 2019 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIETOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Suolahden Teollisuuskylän 40. kaupunginosan (Aatula) kortteleita 30, 31, 32, 33, 54, 56, 57, 71 ja 72 sekä alueen puistoja, Äänekoskentien vastaisen rajan suojaviheralueita ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee kaava-alueen länsiosan Pässinpuiston lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 40. kaupunginosan korttelit 30, 31, 33, 54, 56, 57 ja 71 sekä katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueet.

Tonttijako asemakaava-alueella on sitova.

Kaavan nimi	**Teollisuuskylän asemakaava (Suolahti)**
	Asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen
Kaavan päiväys	11.11.2019
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen Kaavasuunnittelija Antti Kumpula
	Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 21.1.2019
	Ilmoitus vireilletulosta 30.1.2019 (Pikkukaupunkilainen)
Nähtävillä	Kaavaluonnos 27.11.2019 – 17.1.2020 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__ – __.__.20__ (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginhallitus __.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suolahden Teollisuuskylässä Aatulan kaupunginosassa. Alue sijaitsee reilun kilometrin etäisyydellä Suolahden keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualueen 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 4
3.3. Luonnonympäristö 4
3.4. Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö 4
3.5. Maanomistus 5
3.6. Ympäristön häiriötekijät 5
3.7. Työpaikat, teollisuus ja palvelut 5
4. SUUNNITTELUTILANNE 6
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
4.2. Maakuntakaava 6
4.3. Yleiskaava 7
4.4. Asemakaava 7
4.5. Pohjakartta 8
4.6. Muut selvitykset ja suunnitelmat 8
5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 8
6. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 8
6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen 8
6.2. Osallistuminen ja yhteistyö 9
6.3. Luonnosvaihe 9
6.4. Ehdotusvaihe 9
6.5. Hyväksyminen 9
7. ASEMAKAAVAN KUVAUS 10
7.1. Kaavan rakenne ja mitoitus 10
7.2. Kaavamerkinnät ja –määräykset 10
7.3. Yleismääräykset 11
7.4. Nimistö 11
8. KAAVAN VAIKUTUKSET 12
8.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen 12
8.2. Vaikutukset luontoon ja maisemaan 12
8.3. Vaikutukset liikenteeseen 12
8.4. Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 12
8.5. Taloudelliset vaikutukset ja kaupalliset vaikutukset 12
9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 13

KAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2 Asemakaavan seurantalomake
LIITE 3 Kaavoittajan vastine kaavaluonnoksen palautteisiin.

2. TIIVISTELMÄ

Tämän asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen kohteena on Suolahden Teollisuuskylä, joka sijoittuu Aatulan kaupunginosaan Suolahden taajama-alueelle. Alue rajautuu pohjoispuolelta Äänekoskentiehen (st 642), itäpuolelta Aatulan erillispientaloalueeseen sekä Äänekosken Energian sähkönjakokeskuksen muodostamaan alueeseen. Eteläpuolella suunnittelualueen rajan muodostaa Äänekosken Energian 110 kV voimalinjan suoja-alue. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee rakentamatonta havupuuvaltaista metsämaata.

Asemakaavamuutoksen sekä osittaisen kumoamisen tarkoituksena on saattaa suunnittelualueen osin vanhentunut asemakaava ajan tasalle. Kaavan yhteydessä on myös tarkoituksena tarkistaa aluerajaukset muun muassa katualueiden ja kevyenliikenteenväylien osalta sekä tutkia kaava-alueen lähivirkistysalueiden tarkoituksenmukaisuutta. Lisäksi tavoitteena on luoda päivitetyllä kaavalla edellytykset ja hyvät lähtökohdat teollisuuskylän tulevaisuuden kehitykselle, tarkastamalla, ajanmukaistamalla ja yhdentämällä kortteleiden ja tonttien rakennusoikeuksia sekä luomalla mahdollisuudet uuden yritys- tai työpaikkatoiminnan perustamiselle tai olemassa olevan toiminnan laajentamiselle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suolahden Teollisuuskylä on keskeinen työpaikka-, teollisuus-, erikoistavaroiden myymäläalue Äänekosken Suolahden taajama-alueella. Se sijaitsee Äänekoskentien eli seututien 642 varrella noin 2 kilometrin päässä Suolahden ydinkeskustasta lounaaseen ja noin 8 kilometrin päässä Äänekosken ydinkeskustasta itään.

Suolahden Teollisuuskylä on rakennettua ympäristöä Äänekosken kaupungille keskeisen seututien varressa. Alueella toimii useita yrityksiä eri teollisuuden ja vähittäiskaupan toimialoilta. Teollisuusyrityksistä alueella toimivat muun muassa Finradiator Oy, Sorvaamo Kivi Oy sekä Suolahden PK-metalli Oy. Vähittäiskaupan yrityksistä alueella toimivat esimerkiksi Ramin LVI ja rauta Oy (Rautanet) sekä Rengaskanava Oy (Rengas Center). Teollisuusyritysten ja vähittäiskaupan erikoismyymälöiden ohella alueella toimivat myös A-Katsastus Suolahti sekä Tokmanni Oy:n varastorakennus. Rakennettujen teollisuus-, työpaikka- ja vähittäiskaupan tonttien lisäksi alueella on myös muutamia rakentamattomia työpaikka- ja liiketoimintatontteja.

Suunnittelualueella Suolahden Teollisuuskylässä on voimassa useita asemakaavoja. Asemakaavat on hyväksytty vuosien 1975 ja 2007 välillä.

Alueella voimassa olevia asemakaavoja ovat:

- Alkulan kauppalanosan asemakaava ja asemakaavan muutos. 09.09.1975 (774 254)
- Nimetön asemakaava 17.04.1978 (774 300)
- Alkulan kaupunginosa Asemakaavan muutos 01.02.1983 (774 383)
- Alkula 27.05.1985 (774 421)
- Asemakaava ja asemakaavan muutos Kaupunginosa 1 (Alkula) 21.02.1986 (774 438)
- 1. (Alkula) kaupunginosan asemakaavan muutos koskee: ko 56, 57 ja osaa ko 26 sekä puisto- ja katualuetta. (Osa kaava-alueesta) 27.03.1995 (774 543)
- 1. (Alkula) kaupunginosan asemakaavan muutos ko 33 ja 55 sekä osa puistoalueesta. (Osa-kaava-alueesta) 30.07.1996 (774 568)
- Alkulan teollisuuskylän asemakaavan muutos ja laajennus 22.06.1998 (774 589)
- Alkulan kaupunginosan asemakaavan muutos 14.01.2000 (774 618)
- Haapakorven asemakaavan muutos (Suolahti) 27.08.2007 (992 31/2)

Suolahden taajaman Alkulan kaupunginosa nimettiin Aatulaksi vuonna 2013.

3.2. Maisemarakenne ja maisemakuva

Suolahden Teollisuuskylä on maisemarakenteeltaan ja maisemakuvaltaan perinteistä suomalaista 1970 -1990-lukujen aikana syntynyttä teollisuuskylämaisemaa, jota luonnehtivat eri kokoiset ja erilaisiin teollisuuden sekä vähittäiskaupan tarpeisiin rakennetut tasakattoiset hallirakennukset sekä niiden pääosin asfaltoidut piha-alueet, jotka toimivat usein niin autojen parkkipaikka-alueina kuin myös ulkovarastoina.

Suunnittelualueella Teollisuuskylän maisemakuvaa jäsentävät tonttien usein hoitamattomat raja-alueet sekä rakentamattomien tonttien puustoiset ja aluskasvillisuudeltaan runsaat alueet. Näiden lisäksi etenkin koko suunnittelualuetta ympäröivät itä-, etelä- ja länsipuolella pääosin yhtenäiset ja luonnonvaraiset havupuuvaltaiset metsäalueet muodostaen suunnittelualueen puustoisen horisontin.

Suunnittelualueen läpi kulkee yhtenäinen ja selkeä katuverkko, joka palvelee hyvin alueen yritystoimintaa. Alueen kokoojakatuna toimii Aatulantie, joka ohjaa Teollisuuskylän liikenteen suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevalle Äänekoskentielle. Autoliikenteen varten rakennetun katuverkon lisäksi alueen keskiosassa kulkevat myös kaduista nurmialuein erotetut kevyenliikenteenväylät, jotka palvelevat osaltaan työpaikka-alueiden toimintoja sekä yhdistävät alueen sen läpi ja ohi kulkevaan kevyenliikenteen verkostoon.

3.3. Luonnonympäristö

Vuosien aikana suunnittelualueelle on tehty luontoselvityksiä eri kaavoitustoimenpiteiden yhteydessä. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä erilliselle luontoselvitykselle ei katsottu tarvetta, sillä suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa sekä Suolahti 2020 osayleiskaavassa osoitettu rakentamiseen ja luontoarvot on tätä käyttöä varten tutkittu jo aikaisemmin. Tämän kaavamuutoksen tarkoituksena ei ole osoittaa uusia aleuita rakentamiseen.

Viimeisin luontoselvitys suunnittelualueelta on Äänekosken ja Suolahden taajamien laajennusalueiden luontoselvitys (Suunnittelukeskus Oy, 2006).

Suunnittelualueella ei ole Natura 2000 -alueisiin kuuluvia kohteita. Lähin Natura 2000 -alue (FI0900104) sijaitsee noin 700 metrin päässä suunnittelualueen eteläosasta. Natura 2000-alue sijaitsee suunnittelualueen läpi kulkevan Aatulantien eteläpäässä Kuhnamon Aatunselän rannalla.

Suolahti 2020 -osayleiskaavassa suunnittelualueen poikki on osoitettu länsi-itä -suunnassa viheraluetarve -merkintä. Merkinnän selitysosan mukaan aluetta- ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viherreitin toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista. Tämä merkintä on otettava huomioon suunnittelualueen asemakaavamuutosta tehtäessä.

Suunnittelualue on suurimmilta osin rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on kaavoitettu laajemmiksi viher-, lähivirkistys- ja puistoalueiksi Yritystien päässä oleva nimeämätön lähivirkistysalue, Pässinradan ja katsastusaseman rajaama Katsastajanpuisto, Aatulantien pohjoisosassa länsipuolella olevat nimeämättömät puistoalueet, Jäähdytinkadun ja Aatulan erillispientaloalueen rajaama laajempi nimeämätön puistoalue sekä Sepänkadun itäpuolella olevien tonttien taaksejäävät puistoalueet. Kaikki voimassaolevassa asemakaavassa merkitys viher-, lähivirkistys- ja puistoalueet ovat valtaosin luonnonvaraisia metsiköitä. Voimassaolevassa asemakaavassa viher-, lähivirkistys- ja puistoalueiksi merkittyjen alueiden lisäksi rakentamattomat tontit ja muut alueet ovat pääosin luonnonvaraisia metsiköitä.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsiosissa sijaitsevat metsiköt ovat tyypeiltään pääosin lehtomaista kangasmetsää, Aatulan pientaloalueen ja Jäähdytinkadun välinen metsikkö sekä suunnittelualueen itäosan puistoalueet ovat tyypeiltään kuivempaa kangasmetsää, suunnittelualueen eteläosassa ennen voimalinjoja olevat metsiköt ovat tyypiltään lehtomaista kangasmetsää ja voimalinjoja varten hakatun aukon jälkeen kuivempaa kangasmetsää.

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

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella eikä alueella sijaitse vesistöjä. Alueen lähimmät vesistöt ovat Kuhnamo -järven Aatunselkä sekä Paarlampi. Aatunselkä sijaitsee suunnittelualueesta noin 700 metriä lounaaseen ja Paarlampi noin 70 metriä itään.

3.4. Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Alueen rakennettu ympäristö on käyttötarkoitukseltaan pääosin työpaikkatoimintaan, varastointiin sekä erikoiskauppaan ja -palveluihin liittyvää rakentamista. Alueella sijaitsevat muun muassa Finnradiator Oy:n liiketoimintaan liittyviä teollisuus ja varastorakennuksia, Tokmanni Oy:n varastorakennus, Valtra

Oy:n varastorakennus. Näiden lisäksi alueella sijaitsee esimerkiksi A-Katsastus Suolahden katsastustoimipiste rakennuksineen, Rautanet -rautakauppa, Rengaskanava Oy:n myynti. Yhdellä suunnittelualueen tontilla sijaitsee myös vanhempi asuinrakennus pihapiiriin kuuluvine rakennuksineen.

Alueen rakennettu ympäristö on rakennettu pääosin 70-, 80- ja 90-luvuilla. Yritystien ja Vähämäentien risteykseen Vähämäentien länsipuolelle on parhaimmillaan rakentumassa uusi tuotanto- ja myyntitila. Kolme alueella olevaa tonttia on tällä hetkellä rakentamatta.

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita eikä muinaisjäännösrekisterin kohteita.

Suunnittelualue sijaitsee Äänekoskentien eli seututien 642 varrella ja tukeutuu näin hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tie on keskeinen väylä Äänekosken ja Suolahden taajamien välissä liikenteessä sekä se liittää Äänekosken ja Suolahden taajamat kantatiehen 69, joka on keskeinen väylä valtatien 4 ja 9 välistä itä-länsisuuntaista liikennettä.

Väyläviraston karttapalvelun mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Seututien 642 Suolahden taajaman ydinkeskustan ja Äänekosken Rotkolan kaupunginosan välisellä tieosuudella oli vuonna 2018 yhteensä 5 955 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus oli kaikkiaan 317 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.5. Maanomistus

Alue on sekä yksityisessä että Äänekosken kaupungin omistuksessa.

3.6. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia tekijöitä. Lähialueen merkittävin häiriötekijä on suunnittelualueen pohjoisosan ulkopuolelle jäävä Äänekoskentien liikenne ja sen aiheuttama liikennemelu.

3.7. Työpaikat, teollisuus ja palvelut

Suunnittelualue on yksi Suolahden taajaman keskeisistä työpaikka-alueista. Alueella sijaitsee useita yrityksiä eri toimialoilla kuten esimerkiksi maa- ja metsäkoneiden valmistuksessa (mm. Finnradiator Oy, Valtra Oy, John Deere Forestry Oy), tekninen testaus ja analysoinnissa (A-Katsastus Suolahti), metallien työstössä (Sorvaamo Kivi Oy, Suolahden PK-metalli Oy), renkaiden vähittäiskaupassa (Rengastukku Oy), moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskaupassa (Auto-osat Suolahti), isot supermarketien toimialalla (Tokmanni Oy (varasto)) sekä keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskaupassa (Ramin Lvi ja Rauta Oy).

Suunniteltavana olevalla alueella ei ole tarjolla julkisia palveluta. Lähimmät palvelut sijaitsevat Suolahden ydinkeskustassa noin 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Alueella toimii kuitenkin Äänekosken kaupungin työpaja- ja pesulatoimintoja Aatulantien ja Haapakorventien risteyksessä olevilla tonteilla.

Alueella ei sijaitse päivittäistavarakauppaa, vaan alueen kaupallinen toiminta keskittyy moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden, renkaiden ja keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden vähittäiskauppaan. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suolahden ydinkeskustassa 2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Tilastokeskuksen tietojen ja Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkuna palvelun mukaan vuoden 2018 lopussa Suolahden Teollisuuskylän välittömässä läheisyydessä, noin kilometrin etäisyydellä asui yhteensä noin 676 asukasta. Valtaosa alueen läheisestä asutuksesta sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella kulkevan Äänekoskentien pohjoispuolella Alkulan kaupunginosassa sekä suunnittelualueen itäpuolella Aatulan pientaloalueella.

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.

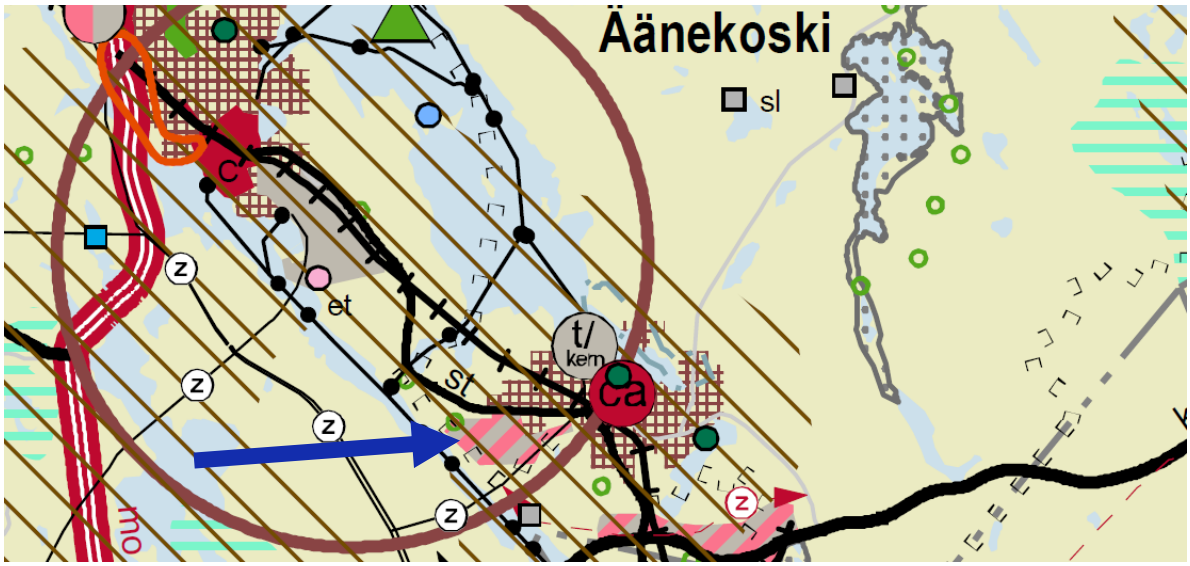
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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. Äänekosken ja Suolahden taajamat muodostavat alueen seutukeskuksen / kuntakeskuksen (ruskea ympyrä), jonka sisälle suunnittelualue sijoittuu. Suunnittelualue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (vaalean-puna-harmaa vinoviivoitus) seututien (st) eteläpuolella. Alueen itä- ja länsipuolella kulkevat moottorikelkkareitit ja länsipuolella lisäksi ulkoilureitti.

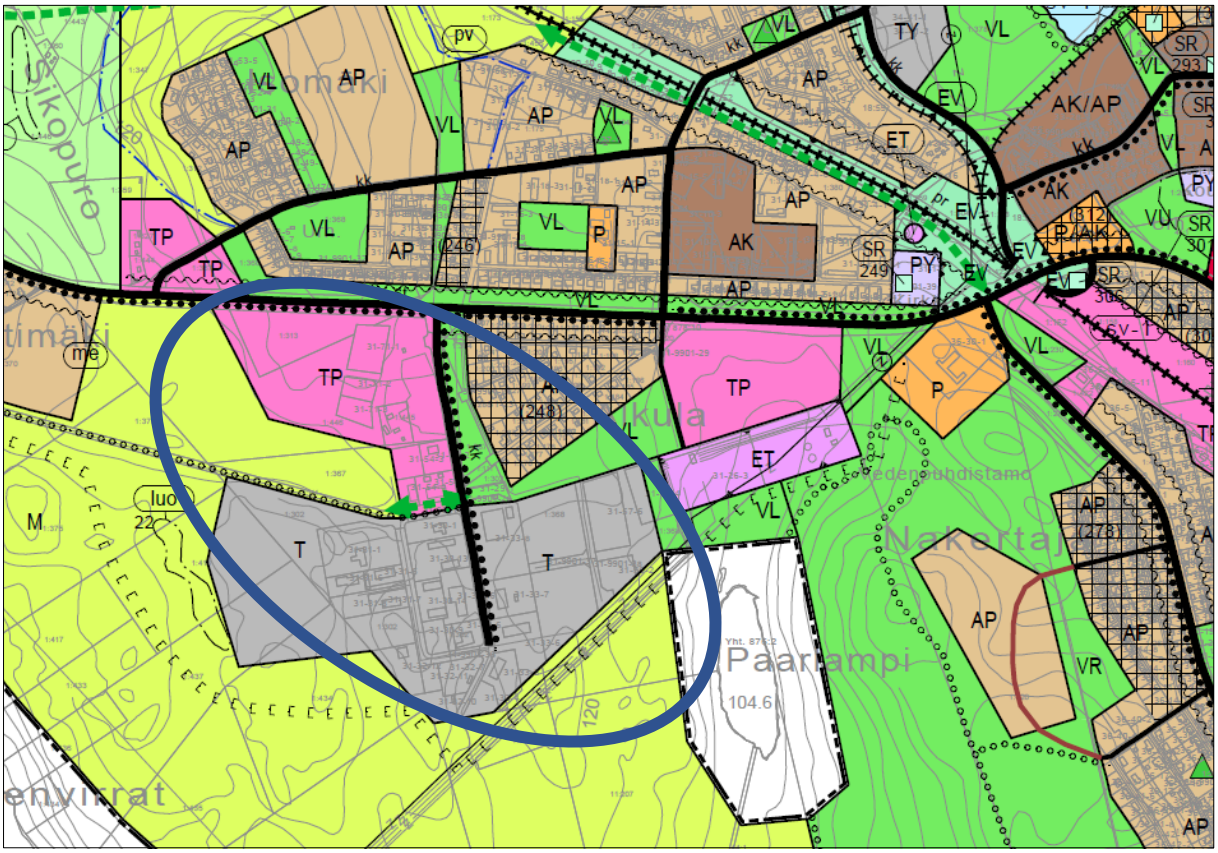


Kuva 1. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu sinisellä nuolella.

4.3. Yleiskaava

Suolahti 2020 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2009.

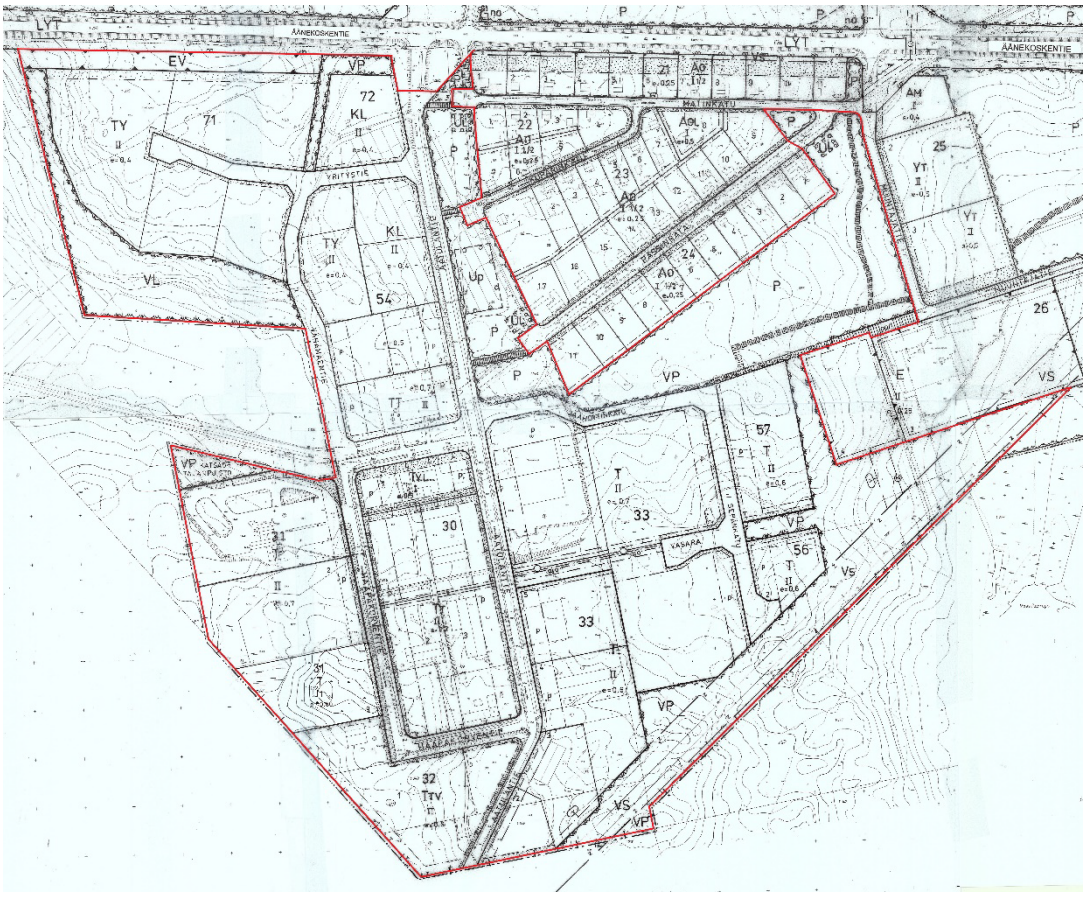
Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-aluetta (TP) ja teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alue sijoittuu seututien (st) eteläpuolelle ja alueen läpi on osoitettu kokoojakatu (kk). Seututien ja kokoojakadun varsiin on osoitettu kevyenliikenteen reitit. Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve (vihreä nuoli) ja ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva). Alue rajautuu itäreunassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP, ruuturasteri)



Kuva 2. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä ympyrällä.

4.4. Asemakaava

Alueella on voimassa useita vuosien 1975 – 2007 välillä hyväksyttyjä asemakaavoja. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta (TT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL). Äänekoskentien varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Alueen sisällä on lähivirkistysalueita ja puistoja (VL, VP, P) sekä ohjeellinen pallokenttä (UP) ja ohjeellinen leikkikenttä (UL). Alueen kaakkoisreunassa on ohjeellinen voimansiirtoalue (VS), Rakentamiseen osoitetuilla korttelialueilla (KL, TY, TT, T) kerroslukuna on II ja tonttitehokkuus vaihtelee välillä e=0.4 – e=0.7.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

4.5. Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on hyväksytty 14.2.2020.

4.6. Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Luontoarvokartoitus, Äänekosken kaupunki 2010
- Äänekosken ja Suolahden taajamien laajennusalueiden luontoselvitys 2006
- Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto
- Suolahden osayleiskaavan aineistot

5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen ja osittaisen kumoamisen tarkoituksena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjen sisältöä siten, että aluetta voidaan tulevaisuudessakin kehittää tehokkaana ja monipuolisena, hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa ajan tasalle osin vanhentunut asemakaava. Suunnittelun avulla tullaan tarkistamaan alueen teollisuus-, varasto- ja liikekortteleiden käyttömahdollisuuksia ja tonttitarjontaa sekä aluevarauksia katu- ja viheralueiden osalta.

6. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Suunnittelu on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta.

Asemakaavamuutokselle 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.

Vireilletulosta on päätetty kaupunginhallituksessa 21.1.2019.

6.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavamuutoksessa 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
- Äänekosken Energia Oy
- Äänekosken Yrittäjät ry

Kaavan aloitusvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu kaavan vuorovaikutusmenettelyistä. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 10.1.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä suunnitelmasta kahden nähtävillä olovaiheen aikana. Kaava asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtäville 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.

<u>Viranomaisyhteistyö</u>

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

6.3. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheen kuulemista varten kaavaluonnos asetettiin nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin kotisivuille 27.11.2019 – 17.1.2020 väliseksi ajaksi (MRA 30 §).

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä ja ympäristölautakunnalta, Äänekosken Yrittäjät ry:ltä ja Äänekosken Energia Oy:ltä ja lausunnot saatiin Äänekosken kaupungin tekniseltä ja ympäristölautakunnalta sekä Äänekosken Energia Oy:ltä. Kaavaluonnoksesta ei saatu kirjallisia mielipiteitä. Lausunnot ja kaavoittajan vastineet lausunnoista on luettavissa kaavaselostuksen liitteessä.

6.4. Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon aulaan ja kaupungin kotisivuille __.__. – __.__.2020 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella kaava ehdotusta muutettiin ainoastaan pohjakartan osalta. Kaavaluonnoksen pohjakartassa oli esitettynä vanhoja Äänekosken Energia Oy:n ilmajohtoja, jotka oli poistettu.

Asemakaavan ehdotusvaiheessa ei koettu tarpeellisena pyytää uusia lausuntoja.

6.5. Hyväksyminen

Kyseessä ei ole vaikutuksiltaan merkittävä asemakaavan muutos, joten kaavan hyväksyy Äänekosken hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus.

7. ASEMAKAAVAN KUVAUS

7.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 45 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 27 hehtaaria (KTY-6 ja T-6). Rakennusoikeudet on osoitettu tonttitehokkuudella e=0,5.

Suojaviheralueiksi (EV) on osoitettu noin 1 hehtaari, lähivirkistysalueiksi (VL) noin 11,5 hehtaaria ja katualueiksi noin 5 hehtaaria, josta kevyenliikenteenväylille noin 0,4 hehtaaria. Asemakaavan kumotaan noin 0,2 hehtaarin lähivirkistysalueelta.

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

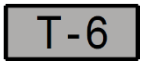
7.2. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.

Suunnittelualueen pohjoisosan Yritystien, Aatulantien ja Vähämäentien rajaamat korttelialueet, suunnittelualueen keskeltä kulkevan Aatulantien itäpuolella olevat rakennetavat alueet ja Aatulantien sekä Haapakorventien rajaama korttelialue. Kaavamerkintää ja -määräystä on yhtenäistetty sekä laajennettu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, jossa kyseisillä tonteilla on käytetty KL, TY ja TT -kaavamerkintöjä.

Tällä hetkellä alueiden tonteilla sijaitsee muun muassa Finradiator Oy:n ja Sorvaamo Kivi Oy:n teollisuusrakennukset, Tokmanni Oy:n varasto- ja logistiikkarakennus, Ramin LVI ja rauta Oy:n sekä Rengaskanava Oy:n erikoisalojen vähittäiskaupat ja Äänekosken kaupungin pesula- sekä työpajatoimintaa. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu tonttitehokkuutena e = 0.5.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.

Merkinnällä on osoitettu Haapakorventien länsipuolella olevat korttelialue sekä Sepänkadun molemmin puolin olevat tontit ja korttelialueet. Kaavamerkintää ja -määräystä on yhtenäistetty voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen tonteilla on käytetty kaavamerkintöjä T ja TTV. Voimassa olevassa asemakaavassa Aatulantien, Jäähdytinkadun ja Sepänkadun rajaamalle korttelialueelle on osoitettu yhtenäisesti kaavamerkintänä T. Tässä ehdotuksessa korttelin Aatulantien puoleiselle osalle osoitetaan merkintää KTY-6 ja Sepänkadun puoleiselle osalle merkintää T-6.

Tällä hetkellä alueen tonteilla sijaitsee muun muassa A-Katsastus Suolahti sekä Valmet Oy:n varastorakennus. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu tonttitehokkuutena e = 0.5.

Lähivirkistysalue

Merkinnällä on osoitettu Yritystien ja Vähämäentien länsipuolelle yritystonttien taakse jäävä puustoinen metsäalue, Aatulantien pohjoisosassa tien itäpuolella Aatulan pientaloalueen ja teollisuuskylän välinen alue sekä jäähdytinkadun ja Sepänkadun pohjois-, itä-, ja eteläpuolelle teollisuustonttien taakse jäävät metsäalueet.

Viimeisimmän nimeksi on ehdotettu *Pässinpuistoa* alueella kulkeneen Pässinradan historiaan ja alueen muuhun nimistöön liittyen. Lisäksi Pässinpuistoon on osoitettu kevyenliikenteenväylä teollisuuskortteli 57:n ja kaava-alueen ulkopuolelle itään jäävän sähkönjakokeskuksen välille. Kevyenliikenteen väylä on osoitettu myös voimassa olevassa asemakaavassa ja sen kohdalla kulkee tällä

hetkellä polku. Kevyenliikenteen väylän nimeksi ehdotetaan Pässinpolkua, joka liittyy alueen muuhun nimistöön sekä Pässinpuiston nimiehdotukseen.

Alueen osa, jolta asemakaava kumotaan.

Merkinnällä osoitetaan Haapakorventien alkupäässä länsipuolelle jäävä alue. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu puistoksi ja nimetty sen eteläpuolella olevan katsastusaseman mukaan Katsastajanpuistoksi. Puisto on jäänyt toteutumatta ja tällä hetkellä siinä kasvaa luonnonvaraista metsää. Kumottava asemakaavan osa on kooltaan noin 0,2 hehtaaria

Suojaviheralue.

Merkinnällä on osoitettu suunnittelualueella sijaitsevan Teollisuuskylän ja sen pohjoispuolella kulkevan Äänekoskentien välinen alue. Suojaviheralue jakautuu kahteen osaan Aatulantien länsi- ja itäpuolelle. Aatulantien länsipuolella olevalle suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellisena merkintänä mt30, jolla ehdotetaan maksimissaan 30 metriä korkean mainostornin paikka.

7.3. Yleismääräykset

Ympäristö ja rakennustapa:

Alueelle ei saa sijoittaa asumiseen käytettäviä tiloja.

Rakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytätä liikenteeseen tai muille toiminnoille, on istutettava tai jätettävä luonnontilaan.

Tontin kadun puoleiselle rajalle tulee muodostaa reunavyöhyke. Reunavyöhyke tulee toteuttaa aitarakenteilla, hoidetulla nurmialueella, puu- ja pensasryhmillä tai muulla vastaavalla tavalla, joka muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden.

Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevedet:

Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilta pysäköinti- ja huoltoalueilta muodostuvat hulevedet käsitellään öljynja hiekanerotuskaivossa.

Hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Muut:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä.
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 400 k-m². Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Voimajohdon vaara-alueelle (va) tai sen läheisyyteen suunniteltavista toiminnoista tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon

7.4. Nimistö

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueen itäosaan muodostuvan kevyenliikenteen väylän nimeksi ehdotetaan *Pässinpolku* sekä sen pohjoispuolella oleva lähivirkistysalueen nimeksi *Pässinpuistoa*. Nimiehdotukset mukailevat alueen läpi on kulkeneen Pässinradan historiaa. Kaavamuutoksella poistuu *Katsastajanpuisto* niminen lähivirkistysalue. Muutoin kaavassa osoitettu nimistö säilyy ennallaan.

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.

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 huomioutu kaavan toteutumisen myötä aiheutuva liikennemäärän kasvu. Kaavamuutoksen toteutumisen ei arvioida lisäävän liikennettä merkittävästi verrattuna alueella jo voimassa olevan kaavan toteutumiseen. Katu- ja liikennealueiden varaukset on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu kevyenliikenteenväylät Aatulantien itäpuolella olevien lähivirkistysalueiden sekä Aatulan pientaloalueen välille. Kevyenliikenteenväylille on osoitettu merkintä, joka sallii autolla ajamisen kevyenliikenteen viereisille tonteille. Teollisuuskylän ja Aatulan pientaloalueen välisten kahden kevyenliikenteenväylän tarkoituksena on ohjata Aatulan pientaloalueiden liikenne Matinkadulle ilman kortteleiden ympäriajoa ja näin ollen rauhoittaa asuinalueen liikennettä. Risteysalueiden läheisyydessä on huomioitu liittymien sijoittuminen osoittamalla osalle alueista kohdat, joista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

8.4. Sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ja osittaisella kumoamisella ei ole merkittäviä sosiaalisia eikä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia. Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa usein toimintojen ja työpaikkojen sijoittumisen asemakaavan suunnittelualueelle. Vaikutukset ilmastonmuutokseen / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Kaava mahdollistaa Äänekosken ja etenkin Suolahden teollisen toiminnan keskittymisen ja kehittymisen yhdellä alueella. Tällä mahdollisestaan esimerkiksi työmatkaliikenteen keskittyminen sekä yritysten alihankintaverkostojen sijoittuminen lähelle toisiaan.

8.5. Taloudelliset vaikutukset ja kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suolahden Teollisuuskylän monipuolisemman kehittymisen tulevaisuudessa. Asemakaavan muutoksessa kaavamerkinnällä KTY-6 mahdollistetaan suunnittelualueen keskeisten osien käyttö niin liike- ja toimistorakentamiseen kuin myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakentamiseen. Merkinnällä kuitenkin kielletään vähittäiskaupan suuryksikön sekä päivittäistavarakaupan sijoittaminen alueelle.

Asemakaavan muutoksen kaavamerkinnällä T-6 mahdollistetaan suunnittelualueen reuna-alueiden käyttö monipuoliseen teollisuus- ja varastorakentamiseen. Lisäksi merkintä mahdollistaa liike- ja toimitilojen rakentamisen siten, että tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 20 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Äänekoskella 19.2.2020
ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT