



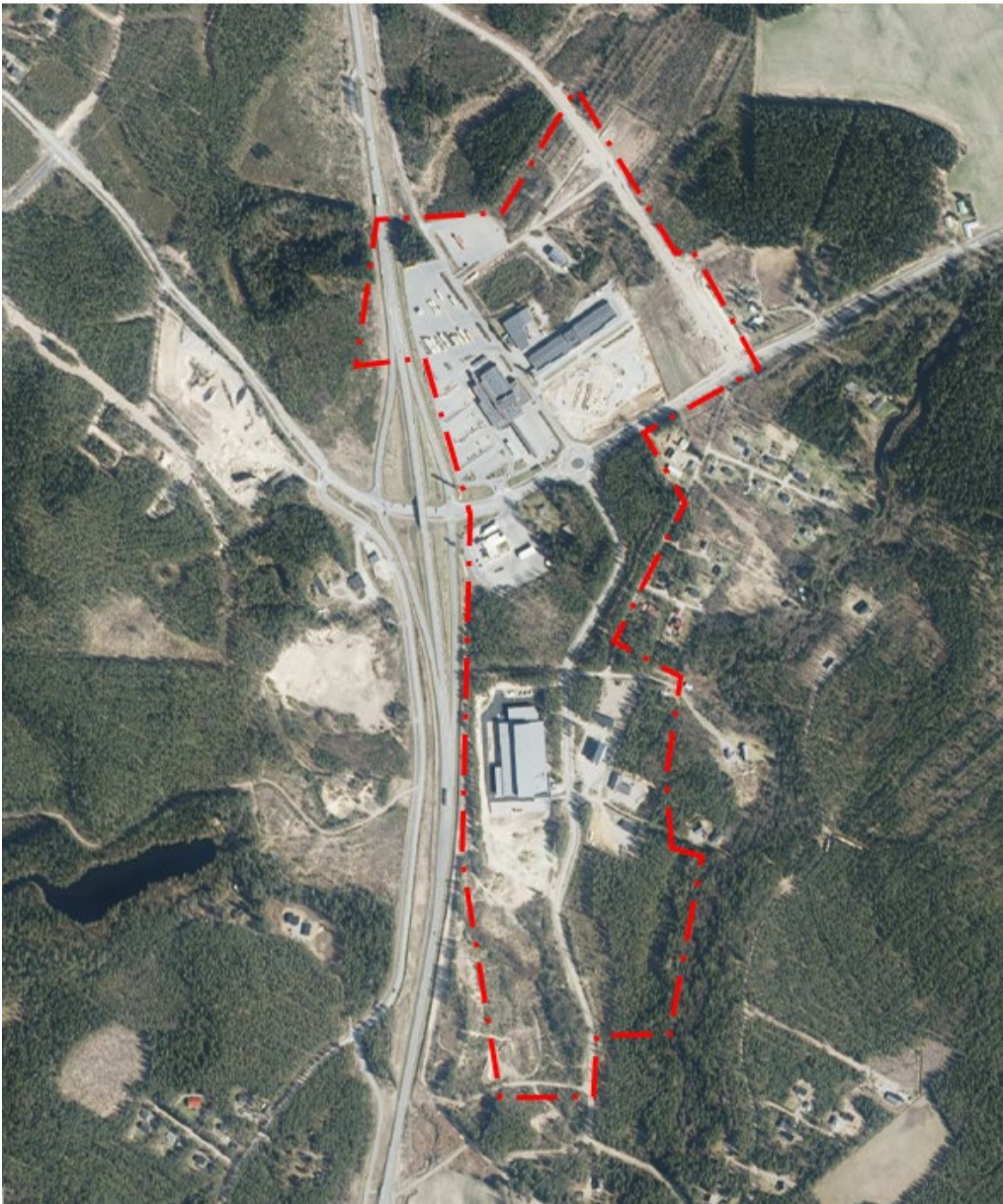
# ÄÄNEKOSKI

Tulevaisuus asuu täällä

## HIRVASKANKAAN ITÄOSAN ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

11.3.2024



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: \_\_. \_\_. 2024

Äänekosken kaupunki  
Hallintokatu 4  
44100 Äänekoski

Vaihde: 020 632 2000  
[www.aanekoski.fi](http://www.aanekoski.fi)  
[kirjaamo@aanekoski.fi](mailto:kirjaamo@aanekoski.fi)



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

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee: Hirvaskankaan asemakaavan kortteleita 1500, 1502-1506 sekä liikenne-, katu-, erityis-, maa- ja metsätalousalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Hirvaskankaan asemakaavan korttelit 2514-2520 sekä liikenne-, katu-, erityis-, maa- ja metsätalousalueita.

Tonttijako asemakaava-alueella on ohjeellinen.

<b>Kaavan nimi</b>	<b>Hirvaskankaan itäosan asemakaava</b>
<b>Kaavan päiväys</b>	11.3.2024
<b>Kaavan laatija</b>	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen  Äänekosken kaupunki, Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
<b>Kaavan vireilletulo</b>	Päätös kaupunginhallituksessa 1.10.2018  Ilmoitus vireilletulosta 3.10.2018 (Pikkukaupunkilainen)
<b>Kaavan nähtävilläolot</b>	Valmisteluvaiheen 1. kuuleminen 15.5 – 14.6.2019 (MRA 30 §) Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen 28.5 – 28.6.2021 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__.2022 (MRA 27 §)
<b>Hyväksyminen</b>	Kaupunginvaltuusto __.__.2022

## 1.2. Kaava-alueen sijainti



*Suunnittelualueen sijainti Äänekoskella.*

Suunnittelualue sijaitsee Hirvaskankaan eritasoliittymän ja valtatie 4 ympäristössä kantatien 69 (Suonenjoentie) molemmin puolin.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty kansilehdellä.

## 1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Hirvaskankaan itäosan asemakaava*. Asemakaavan tarkoituksena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjen sisältöä siten, että aluetta voidaan jatkossa kehittää entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa erityisesti logistiikka-toiminnot ovat mahdollisia. Tavoitteena on myös tutkia päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitusten sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien ajanmukaisuus. Lisäksi tarkastellaan yritysalueen laajenemisen mahdollisuudet suunnittelualueen eteläosassa.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
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-aluetta koskevista muista asiakirjoista ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>5</b>
2.1. Asemakaava .....	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet .....	5
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1. Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2. Luonnonympäristö .....	6
3.3. Rakennettu ympäristö .....	19
3.4. Maanomistus .....	24
<b>4. SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>24</b>
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	24
4.2. Maakuntakaava .....	24
4.3. Yleiskaava .....	25
4.4. Asemakaava .....	26
4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat .....	27
<b>5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>29</b>
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	29
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	29
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	29
5.3.1. Osalliset .....	29
5.3.2. Vireilletulo .....	29
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	29
5.3.4. Viranomaisyhteistyö .....	35
5.4. Asemakaavan tavoitteet .....	35
5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet .....	35
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	35
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu .....	35
<b>6. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>39</b>
6.1. Kaavan rakenne .....	39
6.1.1. Mitoitus .....	39
6.2. Aluevaraukset .....	40
6.3. Yleismääräykset .....	42
6.4. Nimistö .....	43
<b>7. KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>43</b>
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	44
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne .....	44
7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö .....	45
7.4. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen .....	46
7.5. Liikenne .....	46

7.6. Taloudelliset vaikutukset.....	47
<b>8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>47</b>

#### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 3	Selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle
LIITE 4	Äänekosken luontoselvitykset
LIITE 5	Hulevesiselvitys
LIITE 6	Vuorovaikutusraportti
LIITE 7	Luontoselvitys 2022
LIITE 8	Natura-arvio

#### **1.5. Luettelo kaava-alueita koskevista muista asiakirjoista ja lähdemateriaalista**

1. Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto
2. Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan ja Hirvaskankaan osayleiskaavan muutoksen aineistot
3. VT4 Vehniä-Äänekoski YVA ja sen yhteydessä tehdyt selvitykset
4. VT 4 Vehniä-Äänekoski yleissuunnitelman suunnitteluaineisto
5. VT 4 Veniä-Äänekoski tiesuunnitelman luontoselvitykset 2023, AFTY
6. Äänekoski, Laukaantie Hirvaskangas, 1600 -luvun tien leikkausdokumentointi, Keski-Suomen museo, 2009
7. Voimassa olevien Äänekosken asemakaavojen yhteydessä laaditut selvitykset
8. Äänekosken pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Äänekosken kaupunki 2017
9. Uuraisten pohjavesien suojelusuunnitelma, Uuraisten kunta 2017
10. Selvitys Kylvänhaudan lähteen valuma-alueesta, Hirvaskankaan asemakaavan laajennus (Sweco 2015)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee valtatie 4 ja Hirvaskankaan eritasoliittymän itäpuolista aluetta, joka sijoittuu kantatien 69 (Suonenjoentie) molemmin puolin. Suunnittelualue on noin 51 hehtaaria, josta reilu puolet on kaupungin omistuksessa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen entistä monipuolisempaan hyvin liikenneyhteyksiin tukeutuvana yritysalueena, jossa erityisesti logistiikkatoiminnot ovat mahdollisia. Ratkaisulla ajanmukaistetaan alueen päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoituksia ja korttelialueiden rakennusoikeuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueen eteläosassa yritysalueen laajentamisen luontevana osana alueen nykyistä rakennetta.

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita kaavaratkaisussa on osoitettu noin 31 hehtaaria, josta uutta on 4 hehtaaria. Erityisalueita on osoitettu noin 6 ha ja maa- ja metsätalousalueita kaavaratkaisun myötä muodostuu noin 5 hehtaaria. Katu- ja liikennealueita on osoitettu 9 ha, joista uusia on vaajaan hehtaarin verran.

Yritysrakentamiselle on osoitettu kerrosalaa kaavaratkaisussa noin 89 000 k-m<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa tästä on noin 24 000 k-m<sup>2</sup>, joka suurelta osalta sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan. Asuinrakentamiselle kaavaratkaisussa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 300 k-m<sup>2</sup> varauksena korttelin 2519 tontille 5. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu vaihdellen tonttitehokkuudella  $e=0.15 \dots e=0.40$  tai kerrosneliömetreinä. Alueelle on osoitettu kerroskorkeus II. Tonttijako alueella on ohjeellinen. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 1.10.2018 § 241. Asemakaavan muutoshankkeen vireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 § 97 järjestää Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemisen 18.4.2019 päivätyn kartan perusteella. Kaavaluonnos asetettiin nähtäville 15.5. – 14.6.2019 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineisto vuodelta 2019 oli nähtävillä kaupungintalon aulassa ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolon (15.5. – 14.6.2019) jälkeen oli tullut tarpeita tarkistaa suunnittelualueen rajausta. Suunnittelualue laajeni valtatie 4 itäpuolella etelän suuntaan ja valtatie 4 länsipuolelle kattamaan myös nykyisessä ajantasakaavassa osoitetun maa-ainesten ottoalueen. Samalla kaavamuutosalueesta irrotettiin kortteli 1501 omaksi kaavahankkeekseen. Laajennusosan lisäksi kaavan valmisteluaineistoa täydennettiin huomioiden valmisteluvaiheen 1. nähtävilläolon yhteydessä annetut lausunnot ja mielipiteet.

Kaupunginhallitus päätti 17.5.2021 § 153 järjestää Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen 2. kuulemisen 17.5.2021 päivätyn kartan perusteella. Kaavaluonnos II asetettiin nähtäville 28.5 – 28.6.2021 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin kotisivuilla, kaupungintalon ala-aulassa sekä pääkirjastossa.

Kaavaehdotus valmisteltiin nähtäville asettamista varten huomioiden tullut palaute. Suunnittelualue supistui valtatie 4 länsipuolella sijaitsevan vanhan maa-ainesten ottoalueen osalta ja valtatieliittymän länsipuolen käsittely muodostui omaksi kaavahankkeekseen *Hirvaskankaan länsipuolen asemakaavan muutos*. Länsipuolen kaavoitusta ei ole toistaiseksi vielä käynnistetty.

Kaavaehdotusaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.2024 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa (*täydennetään kaavoituksen edetessä*).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualue on pohjois- ja keskiosaltaan rakennettua ympäristöä valtatie ja kantatie risteuksen ympäristössä tai vielä rakentamattomia työpaikka- ja liiketontteja. Kantatie pohjoispuolella on mm. ABC-liikennemyymälä ja liikekeskus Spektri, raskaan kaluston huoltotoimiin ja katsastukseen keskittyvä Heavy Center sekä kalusteliike Erical Oy. Kantatie eteläpuolella on mm. Shell-huoltoasema, yksi omakotitalo ja Meconet Oy:n tehdas.

Alueella on yksi vanha maa-ainesten ottoalue alueen eteläosassa. Alueen eteläosassa on lisäksi jonkin verran rakentamatonta metsäaluetta.

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 luojana ja monipuolisena kaupallisena palvelupisteenä ei ole vastannut takavuosien tavoitteita.

Äänekosken kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoshankkeen huolintakeskittymän synnyttämiseksi Hirvaskankaalle, joka sijaitsee sijainniltaan erinomaisella liikennepaikalla. 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.

Alueesta osa sijaitsee pohjavesialueella. Suunnittelualueen itäreunassa on Natura-2000 aluetta.

#### 3.2. Luonnonympäristö

##### Maisema

Alueen maisemaa hallitsevat valtatie 4 ja kantatie 69 risteysalueineen sekä eritasoliittymän tuntumassa sijaitsevat liikennemyymälä ja huoltoasema laajoine pysäköintialueineen. Valtatie 4 länsipuolella on vanha maa-ainesten ottoalue samoin kuin valtatie itäpuolella suunnittelualueen eteläosassa. Eteläosassa on osin puustoista aluetta, jonka luonnontilainen metsäosuus sijoittuu Hitonhauta-Kylmähauta-Hirvasjoki Natura 2000-alueelle. Reilun 200 metrin päästä suunnittelualueen koillislaidasta alkaa maakunnallisesti merkittävä Koivistonkylän kulttuurimaisema-alue.

Asemakaavoitetulla alueella on hyvin vähän luonnontilaista rakentamatonta ympäristöä. Suunnittelualueen pohjoisosassa on kuitenkin pienehkö luonnontilaisena säilynyt alue. Alueella on vielä toistaiseksi rakentamattomia teollisuus-/työpaikkatontteja.



*Yllä kuvia alueen vielä rakentamattomista yritystonteista.*

Asemakaavoittamattomalla alueella, suunnittelualueen eteläosassa, Hitonlahdentien länsipuolella sijaitseva vanha maa-aineksenottoalue on suurelta osin avointa tai puoliavointa kenttää. Hitonlahdentien itäpuoli on puustoisempaa aluetta, lähempänä tietä harvennettua metsäaluetta ja kauempana luonnontilaista metsää (kts. ote Hirvaskankaan lisäalueen luontotyypit pohjakartasta).







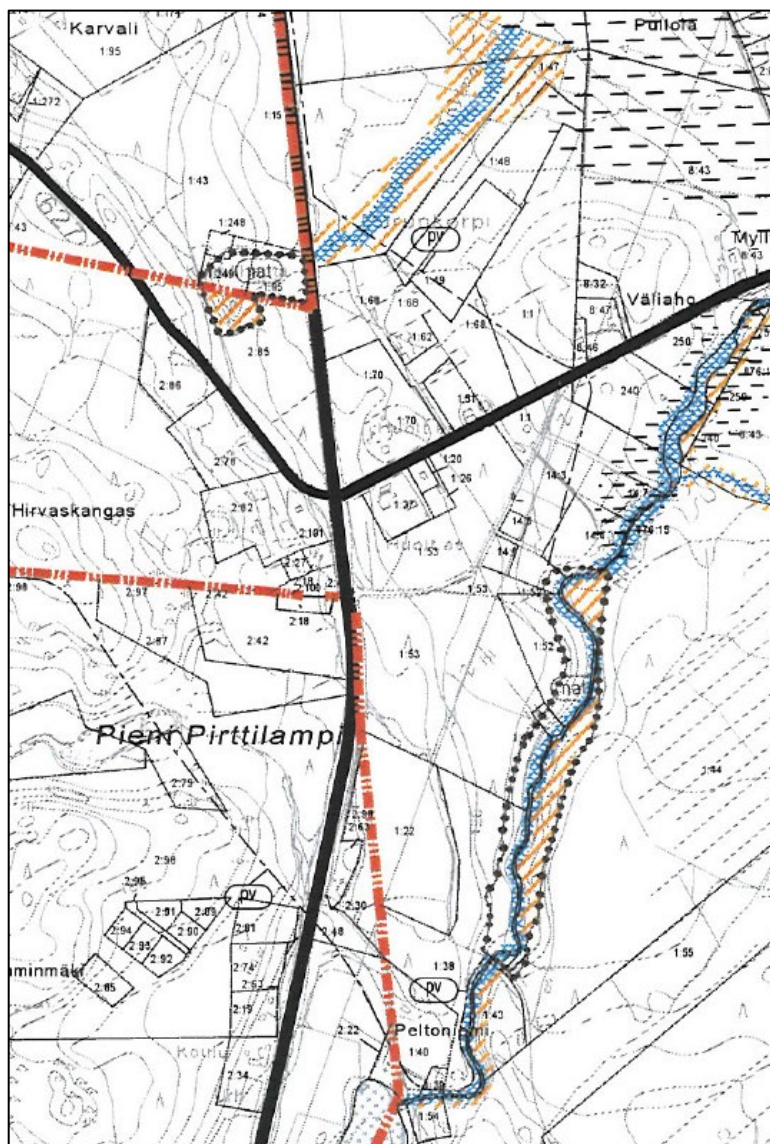
*Suunnittelualueen eteläosan rakentamatonta ympäristöä.*

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella on tehty vuosien aikana useita luontoselvityksiä asemakaavojen sekä yleiskaavojen yhteydessä (vuosina 2004, 2011, 2013, 2016). Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei erillisen luontoselvityksen tekemistä ole katsottu tarpeelliseksi rakennetuilla alueilla, joilla luontoarvot on tutkittu aiemmin ja ovat pääosin nykyään asfaltti- ja hiekkapinnoitteisia rakennettuja kiinteistöjä. Rakentamattomille puustoisille alueille on tehty luontoselvitykset kaavahankkeen yhteydessä. Suunnittelualueen eteläosaan on tehty luontoselvitys, joka on valmistunut vuonna 2021 ja rakentamattomille tonteille asemakaava-alueen koillisosassa on tehty täydentävä luontoselvitys vuonna 2022.



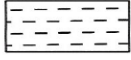


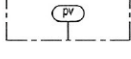

### **Kasvillisuus**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajeja. Luontoselvitysten (2004, 2013, 2022) yhteydessä osoitetut merkittävät kasvillisuusalueet tai luontokohteet sijaitsevat suunnittelualueen ja sen ulkopuolen Natura-alueilla (Hitonhauta-Kylmähauta-Hirvasjoki) sekä suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Kylmänpuron läheisyydessä. Suunnittelualueen osalta luontoselvitys vuodelta 2004 suosittaa, että Hirvasjoen Natura-alueen uhanalaisten kasvilajien suojelun kannalta riittävän suuri rakentamaton vyöhyke tulisi jättää, koska ihmiset tuovat asuinpaikalleen vierasperäisiä kasvilajeja, jotka saattavat levitä Natura- notkoon ja syrjäyttää alkuperäiset ja harvinaiset kasvilajit.

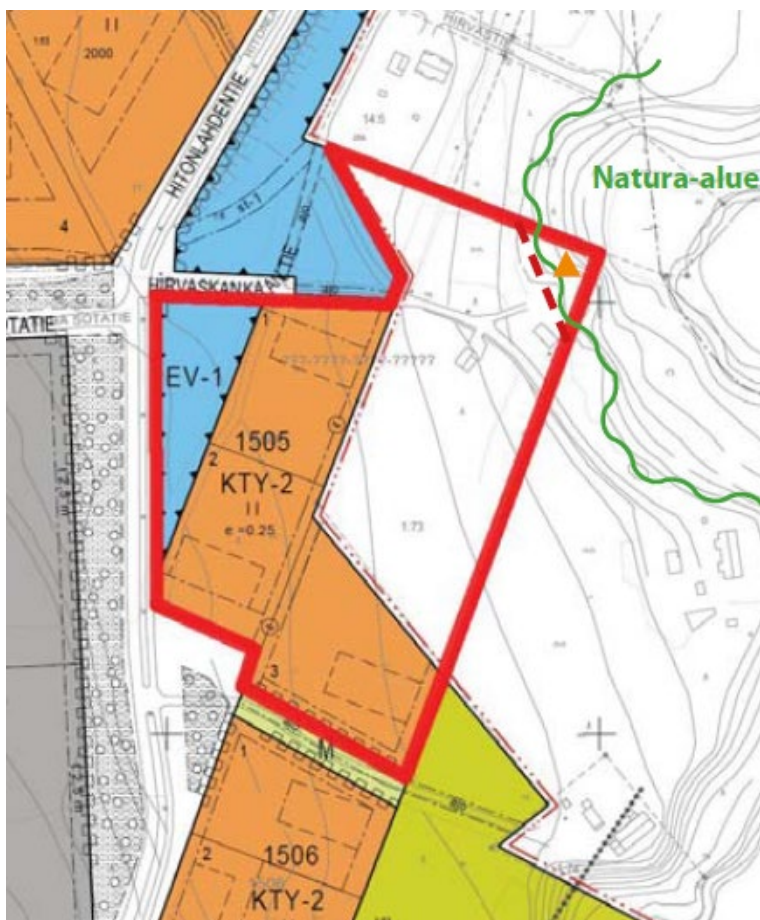


OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

MERKITTÄVÄT LUONTOKOhteET

-  NATURA-ALUEET
-  HITONHAUDAN KALLIOALUEET
-  ARVOKKAAT LINNUSTOALUEET
-  ARVOKKAAT VESISTÖALUEET
-  MERKITTÄVÄT KASVILLISUUSALUEET
-  POHJAVESIALUEET
-  ENNALLISTETTAVAT KOhteET

Ote Hirvaskankaan-Koiviston luontoselvityksen Liitekartasta Kaava-alueen merkittävät luontokohteet (Jäntti 2004).



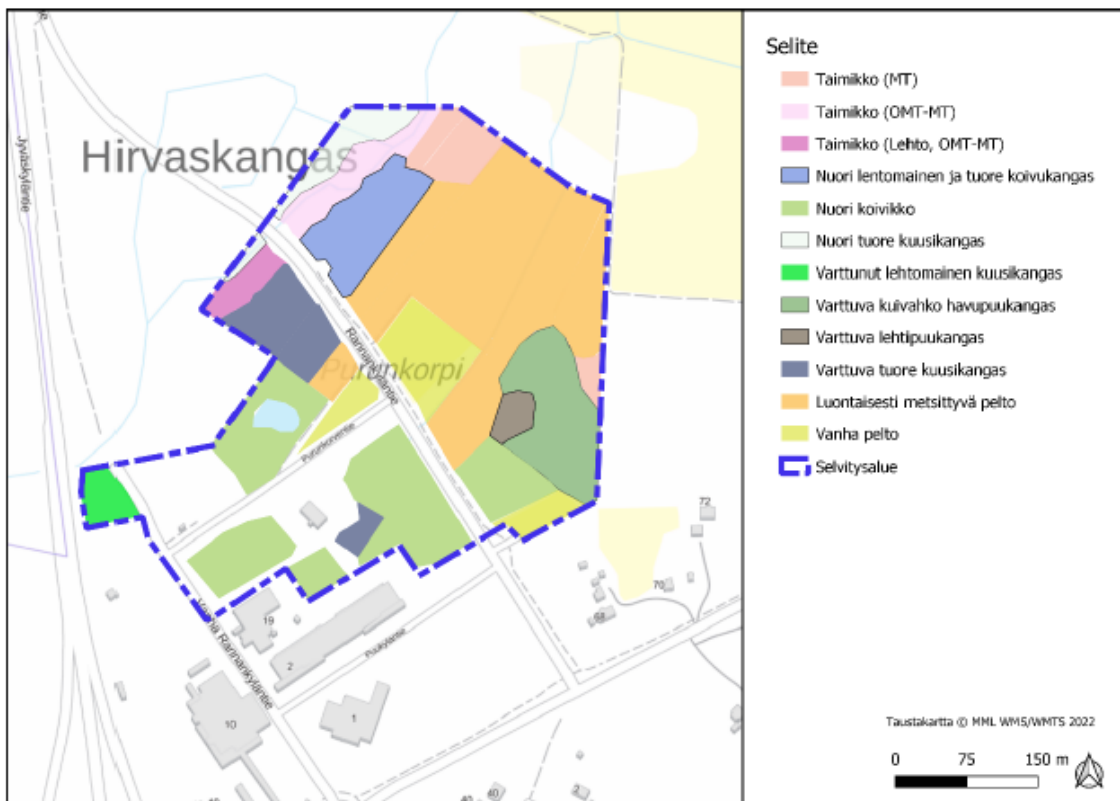
— — — — — Uusi raja (ehdotus)

~~~~~ Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

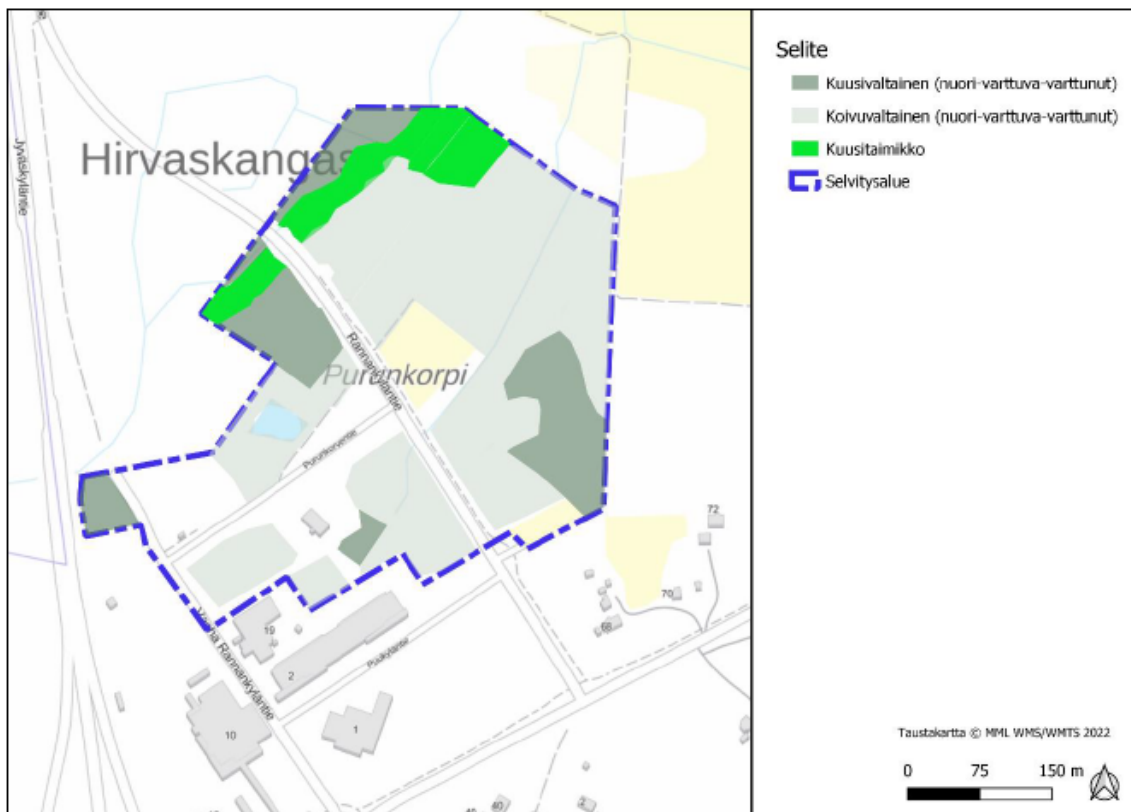
▲ Liito-orava.

*Korttelin 1505 luontoarvokohteet vuoden 2013 luonto- ja maisemaselvityksessä (T:mi Mia Rahinanti 2013). Alueen asemakaavaa on muutettu ja laajennettu vuonna 2014.*

Kasvillisuus rakennetuilla alueilla on tyypillistä tieympäristön ja piha-alueiden kasvillisuutta. Tonttien metsäpohja on rämemäistä ja soistunutta, jossa kasvaa tupasheiniä ja saroja (osayleiskaavan luontoselvitys 2004). Rakentamattomat tontit ja lähiympäristö ovat pääosin hakkuuaukiota sekä kuusi- ja koivutaimikkoja. Alueella kasvaa useissa paikoissa, erityisesti tienpientareilla, komealupiinina, joka on säädetty kansallisesti haitalliseksi vieraslajiksi. Lajia kasvaa paikoittain mm. Purunkorventien, Rannankyläntien ja Vanhan Rannankyläntien varressa.



Ote vuoden 2022 täydentävän luontoselvityksen yleiskasvillisuuskartasta (FCG 2022). Selvitysalueen kasvilisuutta leimaa vanhat metsittyvät pellot ja niihin rajautuvat kangasmetsät. Pelloilla vallalajina ovat valkoapila, puna-apila, sarakeltano, hevонhierakka, pelto-ohdake, kiiltopaju, siankärsämä ja maitohorsma.



Ote vuoden 2022 täydentävän luontoselvityksen kuvauksesta selvitysalueen puustosta (FCG 2022).

Suunnittelualueen eteläosassa olevalla maa-aineksenottoalueella kasvaa nuorta mäntyä, joukossa on paikoin harmaaleppää ja koivua (luontoselvitys 2021). Pohjakerroksessa, avoimilla ja puoliavoimilla paikoilla, on vallitsevana harmaa- ja valoporonjäkälä sekä hietikkotierasammal. Kenttäkerros ei ole yhtenäinen ja valtalajina on kanerva. Alueen kasvistoon kuuluvat mm. syysmaitikka, jänönsara, pujo, siankärsämö, leskenlehti, hietakastikka ja metsälauha. Paikoittain avoimilla kohdilla kasvaa myös silmälläpidettävää ahokissankäpälää. Maa-aineksen ottoalueelta on lisäksi tehty havaintoja silmälläpidettävästä pikkutylistä 2000-luvun alussa (Suomen Lajitietokeskus 2020). Alueelle on tuotu puutarhajätteitä, minkä vuoksi alueella on mm. terijoensalava-, tuoksuvatukka- ja kurttu-lehtiruusukasvustoja. Lisäksi alueella on komealupiinikasvustoja. Kurttulehtiruusu ja komealupiini ovat kansallisesti haitallisia vieraslajeja.

#### Liito-orava

Suunnittelualueen pohjoispuolella on liito-oravan elinpiiri ja liito-oravien kulkureitti menee suunnittelualueen pohjoisosasta valtatie yli. Myös alueen keskiosassa Natura-alueen tuntumassa on havaintoja liito-oravista. Alueen eteläosassa ei ole havaittu merkkejä liito-oravasta.

#### Viitasammakko

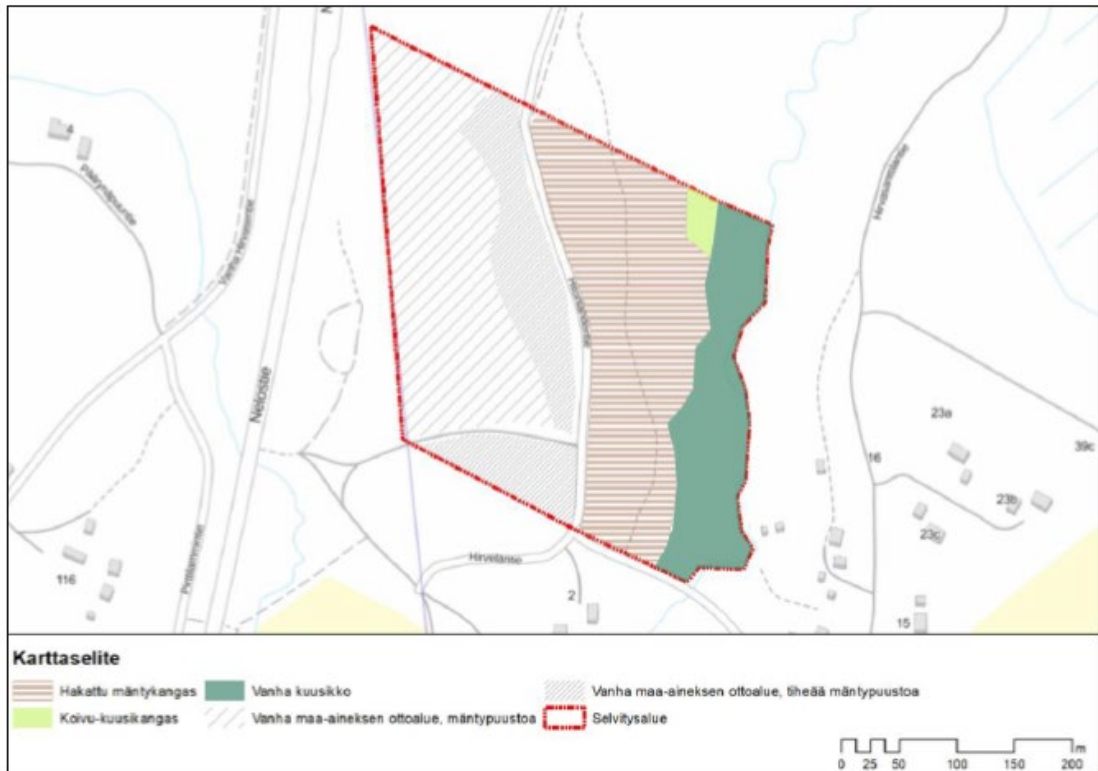
Alueella ei ole tehty havaintoja viitasammakoista.

#### Linnut

Alueen linnustoon kuuluvat metsäisillä alueilla mm. peippo, pajulintu ja talitiainen. Purunkorventien pohjoispuolelle rakennetun hulevesilammikolla tavattiin keväällä 2022 metsäviklopari (FCG 2022).

#### Asemakaavoittamattoman eteläosan luontotyytit

Vuoden 2021 luontoselvityksessä suunnittelualueen eteläosan asemakaavoittamattoman alueen luontotyytit oli jaettu seuraavasti: Hakattu mäntykangas (ruskea poikkiviivoitus), vanha kuusikko (tummanvihreä alue), koivu-kuusikangas (vaaleanvihreä alue), vanha maa-ainesten ottoalue, mäntypuustoa (harva vinoviivoitus), vanha maa-ainesten ottoalue, tiheää mäntypuustoa (tiheä vinoviivoitus).



Ote Hirvaskankaan lisäalueen luontotyytit pohjakartasta (FCG 2021, pohjakartta © MML 2020).

Lähimpänä valtatieä, maa-ainesten ottoalueella, on avointa tai puoliavointa kenttää mäntytuus-  
tolla sekä rinnealueilla tiheää mäntytuustoa. Hitonlahdentien itäpuolella on vuonna 2020 hakattua  
mäntykangasta ja pieni koivu-kuusikangas -alue sekä Natura-2000 alueelle mentäessä vanhaa  
kuusikkoa.

#### Natura-2000 alueet

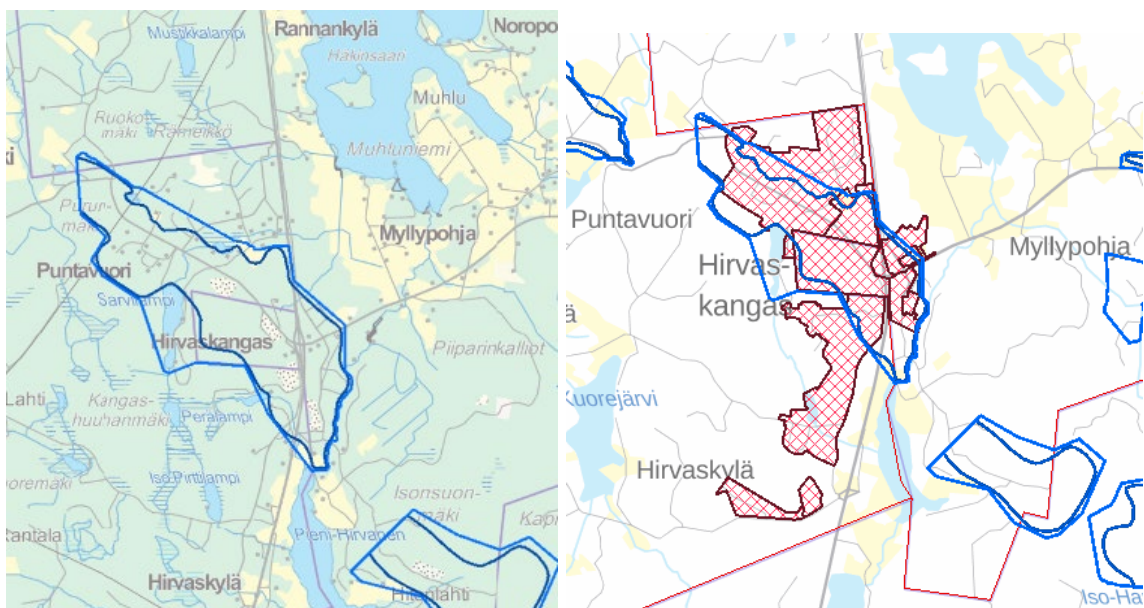
Alueen välittömässä ja osin suunnittelualueella on Natura-2000 aluetta Hitonhauta-Kylmähauta-  
Hirvasjoki (FI09900011). Osa Natura-kohteesta on suunnittelualueen läheisyydessä alueen luo-  
teispuolella valtatie 4 toisella puolella ja osa alueesta on suunnittelualueen eteläosassa alueen  
kaakkoiskulmassa. Natura-2000 alue kuuluu SAC alueisiin, jotka ovat luontodirektiivin mukaan eri-  
tyisen suojelutoiminnan alueita. Eteläosan luontoselvityksen 2021 mukaan Hirvasjoen koskipai-  
koilla on tehty havaintoja luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainitusta kirjojokikorennosta. Laji on  
myös rauhoitettu. Hirvasjoen varresta on tehty havaintoja lisäksi uhanlaisesta (vaarantunut) koski-  
karasta, joka talvehtii virtavesien varsilla. Edellä mainittuihin havaintotietoihin on luontoselvityk-  
sessä käytetty vuoden 2020 Suomen Lajitietokeskuksen tietoja.

Hirvasjoen varressa tavataan pienialaisesti rehevää lehto- ja korpikasvillisuutta. Suunnittelualueen  
eteläosan Natura-osuudella kasvaa luonnontilainen kuusikko, missä kasvillisuus on lehtomaista  
kangasta, kangaskorpea ja saniaiskorpea. Jokivarressa rinteiden alaosalla on myös lähteisiä tihku-  
pintaisia osia.

Kaavaluonnoksesta II tehtiin Natura-arvio kaavan valmisteluvaiheen jälkeen (FCG 2023). Natura-  
arvion mukaan lievennystoimet toteuttamalla kaavojen (Hirvaskankaan itäosan asemakaava ja Pu-  
runtien yritystonttien asemakaavan muutos) ei arvioida merkittävästi heikentävän Natura-alueen  
eheyttä lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Kaavaehdotuksen suunnittelualueelle, joka sijaitsee valtatie  
4 itäpuolella, ei ole esitetty tehtäväksi lieventämistoimenpiteitä. Valtatie länsipuolen kaavoituk-  
sessa tulee ottaa huomioon tehty Natura-arvio ja tarvittaessa arvioida tilannetta uudelleen, jos uu-  
sia muutoksia esitetään alueelle.

#### **Pohjavesialueet**

Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi pohjavesialueelle. Hirvaskangas 0989251 pohjavesi-  
alue on luokiteltu muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi, jonka pohjave-  
destä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (2E). Pohjavesi virtaa harjussa pää-  
asiassa luoteesta kaakkoon. Hirvaskankaan pohjavesialue on määriteltä riskialueeksi. Alueen mää-  
rällinen tila on hyvä ja kemiallinen tila huono.



*Pohjavesialueiden sijoittuminen Hirvaskankaan ympäristössä. Vasemmalla punaisella rasterilla esitetty asemakaavoitettu alue (Lähde: www.syke.fi)*

Hirvaskankaan pohjavesialuetta koskee sekä Äänekosken, että Uuraisten pohjavesiensuojeluohjelma.

Uuraisten pohjavesialueen suojeluohjelmassa 2017 on annettu seuraavat toimenpidesuosituksiset Hirvaskankaan pohjavesialueelle: *Hirvaskankaan pohjavesialueen huonoon tilaan täytyy suunnitelluilla toimilla kiinnittää huomiota. Alueen tiesuolauksia tulisi välttää tai vähentää, pohjaveden korkean kloridipitoisuuden alentamiseksi. Roskaantuneista alueista tulee tehdä siistimiskehoitukset maanomistajalle. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkastaa. Maisemointi vaadittava. Tervatehtaan alueen maaperän pilaantuneisuutta on tarkkailtava ja mahdollisia toimenpiteitä vaadittava.*

Äänekosken pohjavesialueen suojeluohjelmassa 2017 on annettu seuraava taulukon mukaiset toimenpidesuosituksiset Hirvaskankaan pohjavesialueelle:

*Taulukko. Ote Äänekosken pohjavesiensuojelusuunnitelman pohjavesiensuojelutoimenpidesuosituksista Hirvaskankaan pohjavesialueelle.*

|                                    |                                                                                                    |                                                                        |                       |                                                                     |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Hirvaskankaan pohjavesialue</b> | Suolan käytön minimointi ja suolan korvaaminen vaihtoehdoilla haitattomilla aineilla               | ELY- keskus / liikennevastuu- alue                                     | Jatkuva               |                                                                     |
|                                    | Kaiteiden tai muiden pohjavesisuojausten rakentaminen pohjavesialueen osalle valta- ja kantatielle | ELY- keskus / liikennevastuu- alue                                     | Vuoteen 2025 mennessä |                                                                     |
|                                    | Maa-ainesten oton ja jälkihoidon valvonta                                                          |                                                                        | Jatkuva               | Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja ELY -keskus                 |
|                                    | Alueiden siivoaminen roskista ja romuista                                                          | Toiminnanharjoittajat ja maanomistajat                                 |                       | Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen                                |
|                                    | Öljyjen ja muiden nestemäisten kemikaalien asianmukainen varastointi ja käsittely                  | Toiminnanharjoittajat                                                  | Jatkuva               | Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja Keski-Suomen pelastuslaitos |
|                                    | Uutta kemikaaleja käyttävää tai valmistavaa teollisuutta ei rakenneta pohjavesialueille            | Äänekosken kaupungin kaavoituspalvelut ja rakennusvalvontaviranomainen | Jatkuva               | Kunnan rakennusvalvontaviranomainen                                 |
|                                    | Öljyvahinkojen torjuntasuunnitelman pitäminen ajan tasalla                                         | Keski-Suomen pelastuslaitos                                            | Jatkuva               |                                                                     |

|  |                                                                                |                                                              |                  |                             |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|
|  | Sammutusvesien pohjavesivaikutusten huomioiminen turvallisuussuunnitelmissa    | Yritykset                                                    |                  | Keski-Suomen pelastuslaitos |
|  | Liikenneonnettomuustilanteiden vaikutusten ennakointi ja harjoittelu maastossa | Vesihuoltolaitokset, Keski-Suomen pelastuslaitos, ELY-keskus | 10 vuoden välein |                             |

### Hulevedet

Hirvaskankaan alueelle ei ole toteutettu rakenteellista hulevesijärjestelmää muutoin kuin katujen kuivatusta varten. Lähtökohtaisesti hulevedet tulee käsiteltäväksi tontin omalla alueella. Asemakaavoitetulla alueella on olemassa oleva sadevesien tasausallas.



*Alueella olemassa oleva sadevesien tasausallas ja rakentamatonta lähiympäristöä.*

### Hulevesisuunnitelma

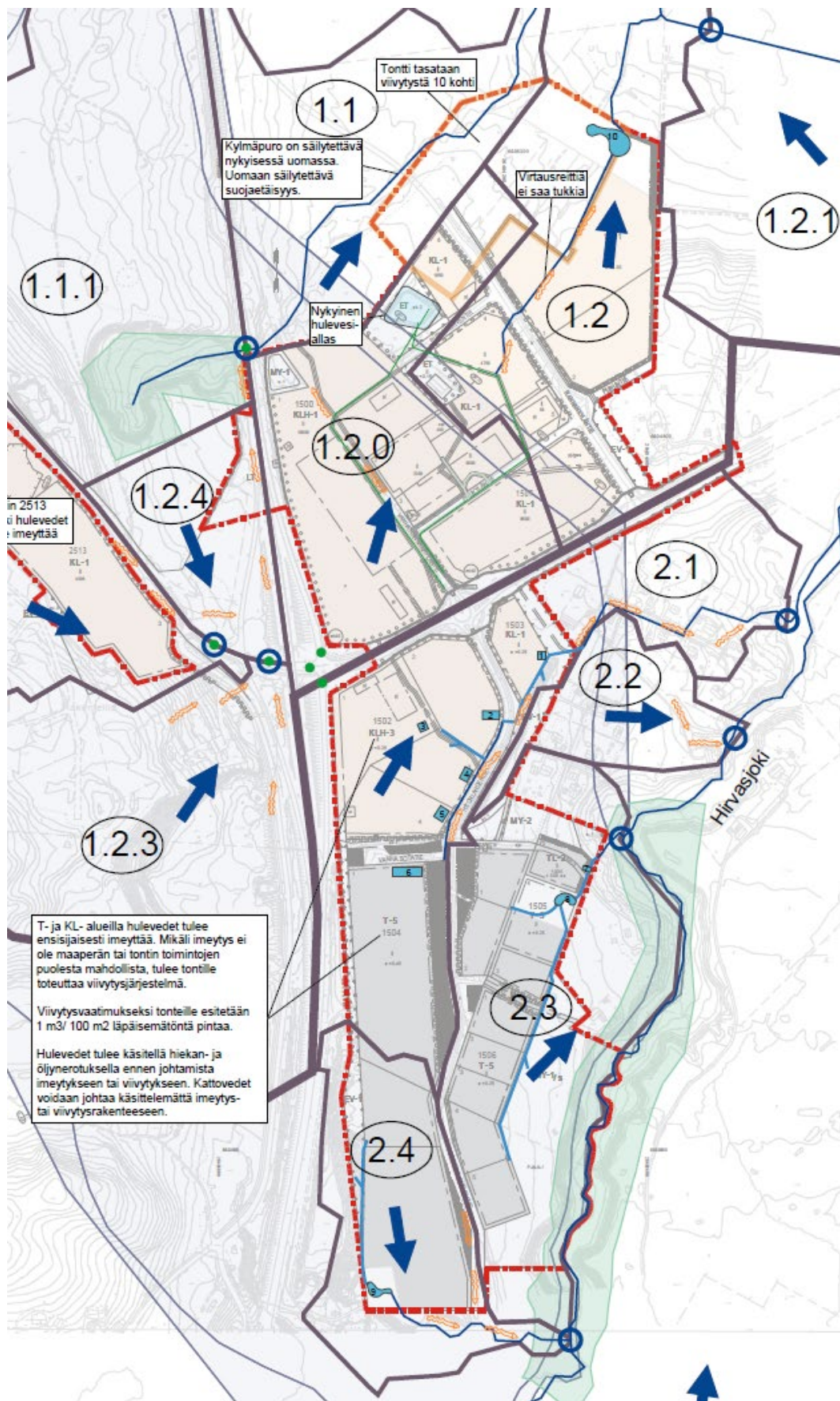
Asemakaavan suunnittelualueelle laadittiin asemakaavatyön taustaselvitykseksi loppuvuoden 2021 aikana kattava hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Selvityksessä on arvioitu luonnoksessa II esitetyn maankäytön vaikutuksia hulevesiin ja muodostettu yleissuunnitelma hulevesien käsitteelyyn, viivyttämiseen ja johtamiseen.


















Yleissuunnitelman mukaisessa ratkaisussa hulevesien hallinta toteutettaisiin tonteilla ja erikseen varatuilla alueilla ensisijaisesti öljyn- ja hiekanerotuksen jälkeen imeyttämällä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevedet viivytetään öljyn- ja hiekanerotuksen jälkeen. Viivytyksratkaisuun alustavat mitoitukset ja sijainnit on esitetty yleissuunnitelmakartalla (hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma selostuksen liitteenä 4).

Asemakaavaan suositellaan selvityksessä veloitetta viherkatoista ja rakentamisen aikaisen hulevesien hallintasuunnitelman laatimisesta. Suunniteltujen viivytyksratkaisujen on arvioitu pienentävän hulevesivirtaamia vähintään lähes nykytilan tasolle ja öljyn- ja hiekanerotuksen estävän hulevesien laatuhaittoja, jolloin vaikutukset ympäröivään luontoon jäävät pieniksi.

Viivytyksen mitoituksessa käytettiin ehdotettua kaavamääräystä 1 m<sup>3</sup> viivytystilavuutta per 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pinta ja 1/10a toistuvaa 15 minuutin sadetta. Maankäytön tiivistyminen kasvattaa virtaamia. Viivytyksillä saadaan selvityksen mallinnuksen mukaan pienennettyä valuma-alueen 2.1, 2.3 ja 2.4 virtaamia alle nykytilan ja valuma-alueen 1.2 virtaama merkittävästi verrattuna tilanteeseen ilman viivytyksiä.





-  Suunnittelualueen raja
-  Mahdollisen laajennusalueen raja
-  Päävedenjakaja
-  Sivuvedenjakaja
-  Virtaussuunta
-  Purkupiste
-  Rumpu
-  Oja
-  Pohjavesialue
-  Natura 2000 alue
-  Valuma-aluenumero
-  Suunniteltu viivytyksrakenne (sijainti viitteellinen)
-  Nykyinen viivytyksrakenne
-  Tulvareitti
-  Nykyinen oja (sijainti oletettu)
-  Uusi oja
-  Nykyinen hulevesiverkosto

#### Viivytystilavuudet

|             |    | A [m <sup>2</sup> ] | V [m <sup>3</sup> ] | h [m] |
|-------------|----|---------------------|---------------------|-------|
| Tontti      | 1  | 111,9               | 47                  | 0,42  |
|             | 2  | 226,2               | 95                  | 0,42  |
|             | 3  | 115,5               | 97                  | 0,84  |
|             | 4  | 147,6               | 62                  | 0,42  |
|             | 5  | 171,4               | 72                  | 0,42  |
|             | 6  | 511,9               | 215                 | 0,42  |
|             | 7  | 54,8                | 23                  | 0,42  |
| Alueellinen | 8  | 346                 | 173                 | 0,5   |
|             | 9  | 348                 | 174                 | 0,5   |
|             | 10 | 1288                | 644                 | 0,5   |

Viivytysten koot ovat alustavia ja laskettu maankäyttötyyppien avulla. Viivytykset 8,9 ja 10 ovat alueellisia ja muut tonttikohtaisia. Vähentämällä läpäisemättömän pinnan määrää voidaan pienentää vaadittavaa viivytystilavuutta.

Otteita Hirvaskankaan hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta (FCG 2021).

#### Kallio- ja maaperä

Suunnittelualueen kallioperässä vallitsevana kivilajina on graniitti. Hirvaskankaan suunnittelualue sijoittuu Laukaan-Saarijärven-Kokkolan harjujaksolle, missä maaperä on pääasiassa hiekkaa, mutta harjun ytimen alueella on myös soraa.

#### Ympäristön häiriötekijät

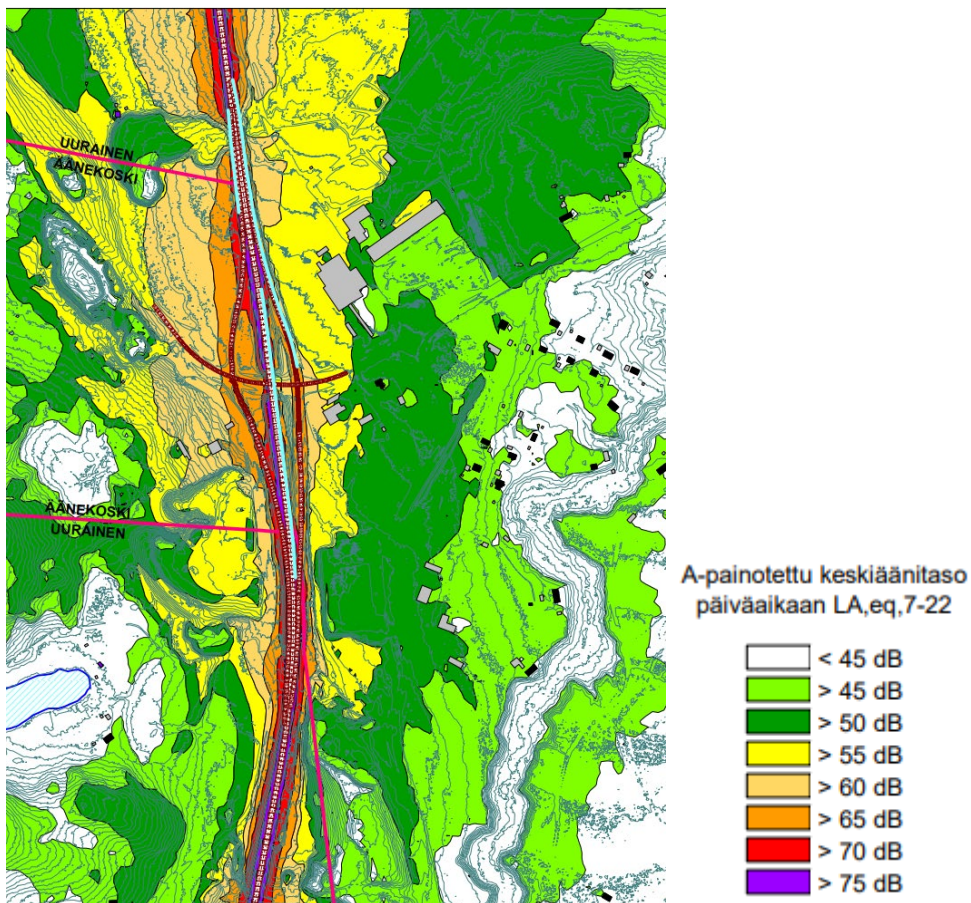
Suunnittelualueella on tiedossa kaksi pilaantuneeksi maa-alueeksi luokiteltua aluetta. Näillä alueilla on toiminnassa olevaa polttoainejakelua.

- ABC, Hirvaskangas, ID 50700
- Shell-huoltamo, Hirvaskangas, ID 50710

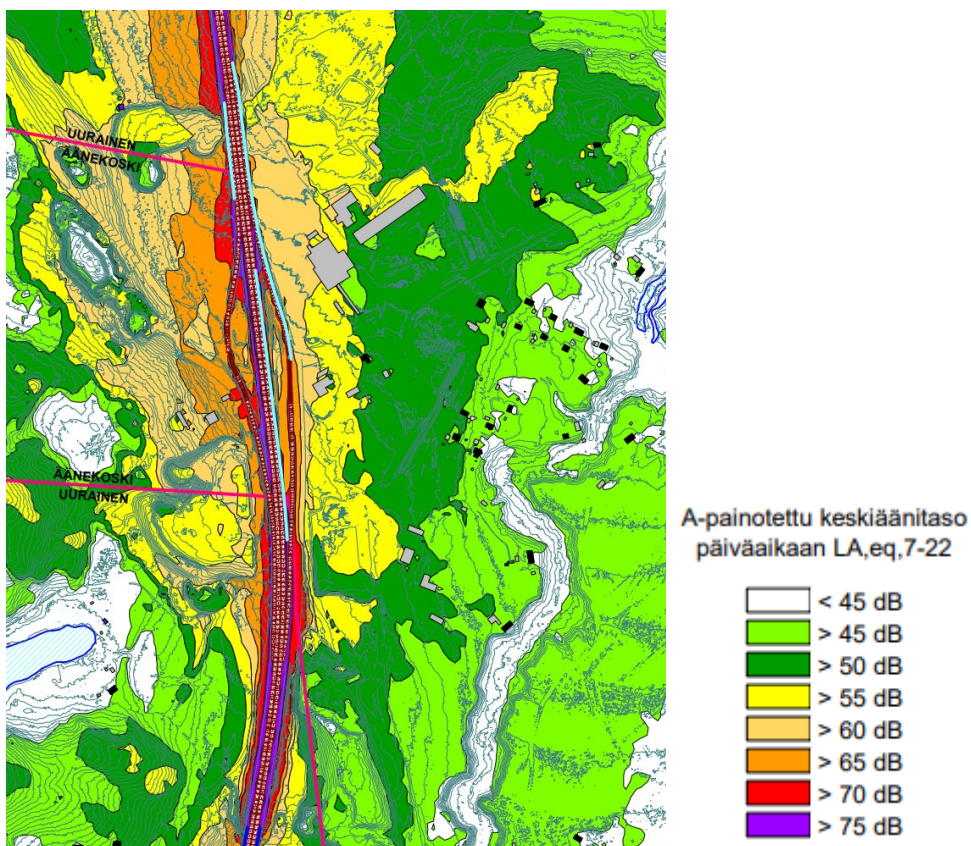


Alueella nykyisin toiminnassa olevaa polttoainejakelua.

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



Ote yleissuunnitelman meluvyöhykkeistä, nykytilanne, päiväaika.



Ote yleissuunnitelman päiväajan meluennusteesta 2040, versio yleissuunnitelman mukainen tielinjaus, uudet meluesteet.

Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

**Taulukko.** Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

|                                                                 | Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) $L_{Aeq}$ / enintään |                            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                 | Päivällä klo 7-22                                                        | Yöllä klo 22-7             |
| <b>Ulkona</b>                                                   |                                                                          |                            |
| 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                      |
| <b>Sisällä</b>                                                  |                                                                          |                            |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet                             | 35 dB                                                                    | 30 dB                      |
| Opetus- ja kokoontumistilat                                     | 35 dB                                                                    | -                          |
| Liike- ja toimistohuoneet                                       | 45 dB                                                                    | -                          |

### 3.3. Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja rakennuskanta

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 Koivistonkylän ja Hirvimäen asumisen alueita.



*Alueen rakennettua ympäristöä.*





Alueen rakennettua ympäristöä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

### Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella sijaitsee muinajäännösrekisterin kohde Laukaantie Hirvaskangas (ID 1000011429). Muinajäännösrekisterissä kohteesta on kerrottu seuraavaa:

*Historiallisen Laukaantien käytöstä jäänyttä alkuperäistä linjausta sijaitsee Hirvaskankaalla nykyisen Nelostien länsipuolella tien suuntaisesti sekä Nelostien itäpuolella lounais-kaakkosuuntaisesti. Tienpohja on hiekkakankaalla ja tien profiili erottuu paikoin, mutta on oletettavissa, että varsinaisia rakennekerroksia ei tiessä tällä kohdin 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 (Museovirasto 2017)



Kuvia vanhan risteyskohdalle asetetuista kylteistä sekä kylttien kohdalta koilliseen ja itään suuntaavista poluista.

### **Asuminen ja väestö**

Suunnittelualueella asuminen on vähäistä. Asuminen keskittyy suunnittelualueelta itään Koivistonkylän alueelle sekä tulevaisuudessa määrin länteen, jossa on vuonna 2016 voimaantullut Hirvimäen asemakaava-alue.



*Voimassa olevassa kaavassa osoitetuille Rannankyläntien ja Hitonlahdentien varren suojaviheralueille on rakennettu meluvallit yritysalueiden ja asumisen alueiden välille.*

### **Palvelut ja työpaikat**

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle (Kimmo Koski, Ramboll 2019). Selvityksessä on tarkasteltu kaupan rakennetta, ostovoimaa, liiketilan tarvetta sekä palvelujen saatavuutta. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Hirvaskankaan alue on valtakunnallisesti tunnettu palvelukeskittymä, joka hyvän sijaintinsa vuoksi kiinnostaa elinkeinotoiminnan ja asumisen alueena. Alueella toimii nykyisin ABC-liikenneasema, Shell ja liikekeskus 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-m<sup>2</sup>.

#### Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Hirvaskankaalle

Vuonna 2013 tehdyssä selvityksessä Hirvaskankaalle arvioitiin kohdistuvan 40 %:a kokonaisliiketilan tarpeesta. Tämän osuuden voidaan arvioida olevan sama nykyisinkin, jolloin Hirvaskankaalle kohdistuvan liiketilan lisätarve on noin 1 900 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi on otettava huomioon Hirvaskankaan kauppakeskittymän välittömään läheisyyteen Hirvimäen asemakaava-alueelle suunniteltu uudisrakentaminen. Alueelle on vuonna 2018 asemakaavoitettu lähes 70 rivi- ja omakotitalotonttia. Äänekosken keskimääräisellä omakotitalon kerrosalalla 129 k-m<sup>2</sup> ja keskimääräisellä asumisväljyydellä 42 m<sup>2</sup>/asukas ([www.tilastokeskus.fi](http://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 painottuvat 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-m<sup>2</sup> uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa. Tällä vastataan lähialueen ostovoiman kasvun aikaansaamaan liiketilan lisätarpeeseen ja kuluttajien kysyntään ja tuetaan koko Äänekosken päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän säilymistä positiivisena jatkossakin. Mitoitukseltaan 2 000 k-m<sup>2</sup> on luonteeltaan paikallista, eikä uhkaa Äänekosken ja Uuraisten muiden päivittäistavarakauppojen kehittymismahdollisuuksia eikä myöskään Kotakennään päivittäistavarakaupan 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 vastavuoroisesti uudet asukkaat voivat tukea päivittäistavarakaupan toimintaa.

Kolmen kooltaan noin 700 kerrosneliömetrin myymälän sijoittuminen Hirvaskankaalle ei tuottaisi asiakkaiden 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 päivittäistavaramyynnistä 37 % toteutui isoissa supermarketeissa (myyntipinta-ala 1 000 - 2 500 m<sup>2</sup>) ja 28 % hypermarketeissa (myyntipinta-ala yli 2 500 m<sup>2</sup>). Lukumääräisesti suurimman myymälätyypin, isojen valintamyymälöiden (myyntipinta-ala 400 - 1 000 m<sup>2</sup>) osuus päivittäistavaramyynnistä oli 12 % ([www.pti.fi](http://www.pti.fi)).

#### Asemakaavoituksessa huomioitavaa

Kaupan palvelujen kehittämistä on ajateltava kokonaisuutena, jossa eri alueiden kaupan palvelut täydentävät toisiaan. Kaupungin tehtävänä on kokonaisuuden hallinta niin, että luodaan edellytykset kaupan tavoitteelliseen kehittämiseen eri alueilla sekä voidaan tarjota sijaintipaikkaa hakeville yrityksille vaihtoehtoja, joissa kauppa voi hakeutua konseptiinsa, muuhun myymäläverkkoon ja kilpailutilanteeseen suhteutettuna liiketoiminnallisesti parhaaseen paikkaan. Hirvaskankaan asema ja rooli Äänekosken 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 alueen 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. Kaavamääräyksessä uuden päivittäistavarakaupan liiketilan enimmäismääräksi voisi osoittaa 2 000 k-m<sup>2</sup>, joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä. Mitoitus voi toteutua tämän työn tarkasteluvaihtoehtojen sijasta esimerkiksi niin, että alueelle sijoittuisi yksi 1 500 k-m<sup>2</sup>:n myymälä, jolloin tilaa jäisi vielä yhdelle pienmyymälälle tai nykyisen myymälän laajentamiselle.

#### **Liikenne**

Alueelle ja alueen läpi liikkuu paljon raskasta liikennettä. Valtatiellä 4 kulkee noin 12000 ajon/vrk ja kantatiellä 69 noin 2600 ajon/vrk (Väylävirasto/Liikennemääräkartat). Asemakaavoitettu alue tukeutuu vilkkaasti liikennöidyn valtatie 4 ja kantatie 69 tieverkkoon, joten alue on hyvin saavutettavissa autolla. Alueelle on myös rakennettu kevyen liikenteen yhteyksiä. Kantatie 69 varressa kulkee kevyen liikenteen väylä, joka alittaa valtatie 4. Valtatie ja kantatie risteysalueen rampeissa on myös linja-autopysäkit, joten alue on saavutettavissa myös joukkoliikenteellä.



### **Kunnallistekniikka**

Suunnittelualue sijoittuu osin kunnallisen viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Alueella toimii Äänekosken Energia Oy, Hirvaskylän vesiosuuskunta ja Koiviston vesiosuuskunta. Pääosa kantatien 69 eteläpuolella sijaitsevasta vesijohtoverkosta kuuluu Hirvaskylän vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen, kun taas pohjoispuolella vesijohtoverkosto kuuluu Äänekosken Energia Oy:n toiminta-alueeseen. Koiviston vesiosuuskunnan alueelle ulottuu pieni osuus kantatien 69 liikennealueesta suunnittelualueen itäosassa.

Asemakaavoitetulla alueella on Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa. Alueen nykyisen lämpölaitoksen ja verkoston kapasiteettia on mahdollista kasvattaa tulevien yritystoimintojen tarpeita vastaavaksi.

Alueella on Elenia Oyj:n sähköverkko.

### **3.4. Maanomistus**

Alueesta reilu puolet on Äänekosken kaupungin omistuksessa ja jäljelle jäävä osuus on yksityisten maanomistajien ja yritysten omistuksessa. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## **4. SUUNNITTELUTILANNE**

### **4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

### **4.2. Maakuntakaava**

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018. Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Suunnittelualue on monipuolista työpaikka-aluetta (vaaleanpuna-harmaa viinoviivitus). Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkais- tie ja eritasojärjestelyt ja turvattava maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Lisäksi Hirvaskankaan osalta alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida liikenteen tarvitsemat palvelut. Alueelle ei tule sijoittaa vaarallisia kemikaaleja valmistavaa tai varastoivaa laitosta. Alueelle on osoitettu lisäksi vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km) ja suunnittelualueen laidolle kaksi Natura 2000 -verkoston kohdetta (harmaat neliöt). Alue sijaitsee valtatie 4 kehittämissakselin varrella uuden moottori- tai moottoriliikennetien (mo) ja nykyisen kantatien (kt) risteyksessä. Vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala Hirvaskankaalla on 20 000 k-m<sup>2</sup>.



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

Suunnittelualueelle sijoittuu pohjavesiluokituksen alue (Pv-nro 989251). Aluetta koskee maakuntakaavan Luonnonvarat-määräys. Määräyksen mukaan pohjavesiluokituksen mukaisia alueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden kemiallinen ja määrällinen tila ei niiden vaikutuksesta heikkene.

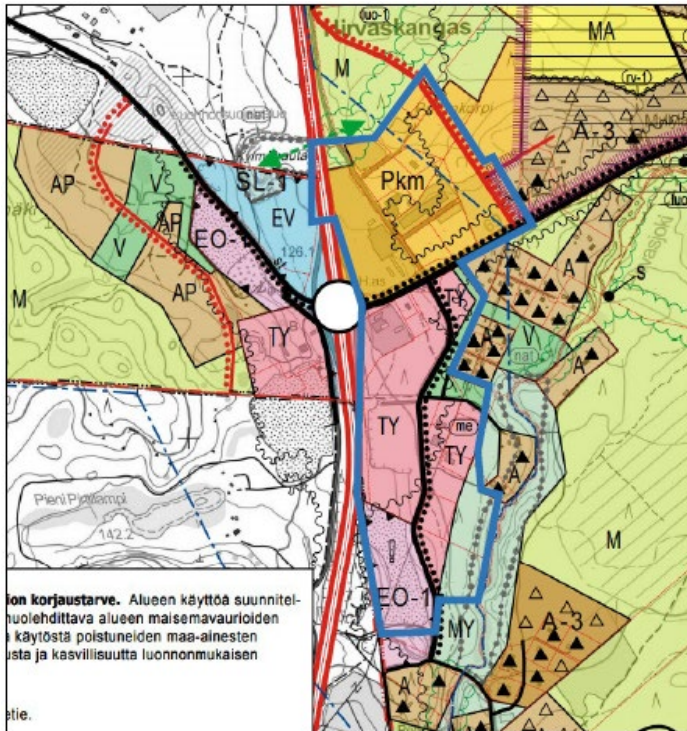
#### **Keski-Suomen maakuntakaava 2040**

Keski-Suomen liitto käynnisti maakuntakaavan päivityksen loppuvuodesta 2020. Päivitys koskee koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Maakuntakaava päivitetään Keski-Suomen liiton rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntavaltuusto hyväksyi 8.12.2023 kaavaehdotuksen, joka käsitteli seudullisesti merkittävää tuulivoimatuotantoa ja liikenteen muutostarpeita. Lisäksi tarkasteltiin hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin 28.1.2020 lainvoimaan saanut Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan.

#### **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. Valtatien 4 länsipuolella sijaitsevalle alueelle ja suunnittelualueen eteläosaan on merkitty maa-ainesten ottoalueet, jotka ottamisen päätyttyä asemakaavoitetaan virkistys tai työpaikka-alueiksi (EO-1). Eteläiselle EO-1-merkitylle alueelle on osoitettu ympäristö- tai maisemavaurion korjaustarve.

Alueen läpi on osayleiskaavassa merkitty 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). Pohjoisreunalle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Osa asemakaavoitettavasta alueesta on melualueita sekä Natura-alueita.



Ote Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan muutoksesta. Suunnittelualueen likimääräinen raja-  
aus on merkitty sinisellä.

#### 4.4. Asemakaava

Alueella on voimassa useita 2000-luvulla hyväksytyjä asemakaavoja. Vanhin alueen kaavoista on hyväksytty 20.3.2006. Suunnittelualueen eteläosassa on noin 12 ha suuruinen asemakaavoittamaton alue.

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), toimittilarakennusten 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), maa-ainesten ottoaluetta (EO), 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). Maa-ainesten ottoalueelle on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-2, törmäpääskyn pesintäalue). Polttoaineen jakelulle sallitut paikat on osoitettu erikseen pj-merkinnällä. Valtatiehen rajoittuvan korttelin 1504 rajautuvalle liikennealueelle on osoitettu merkintä liikennemelun huomioimiseksi (max 55 dBA).

Liikerakennusten ja liikennepalveluiden korttelialueilla on sallittu päivittäistavarakaupan rakentaminen siten, että myymälätilan enimmäiskoko on korttelista riippuen 400 – 500 k-m<sup>2</sup>.



- VT 4 Vehniä-Äänekoski YVA luontoselvitys (Ramboll 2016)
- VT 4 Vehniä-Äänekoski yleissuunnitelman suunnitteluaineisto
- Äänekoski, Laukaantie Hirvaskangas, 1600 -luvun tien leikkausdokumentointi, Keski-Suomen museo, Miikka Kumpulainen 2009
- Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-454-2-124, KH 14.12.2020 § 317
- Voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä tehdyt selvitykset, kuten
- FCG suunnittelu ja tekniikka 2012.Hirvimäen asemakaava-alueen luontoselvitys
- Suomen Luontotieto 2011. Hirvaskankaan alueen liito-oravaselvitys 2011
- Suomen Luontotieto 2011. Hirvaskankaan tiehankkeeseen liittyvä uhanalaisen putkilokasvilajiston selvitys
- Hirvaskankaan koillisen sektorin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liikennetarkastelu, FCG 2011

Kaavaprosessin yhteydessä alueelle on laadittu päivittäistavarakaupan sijoittumisselvitys (Ramboll 2019), asemakaavan laajennusosaa koskeva luontoselvitys (FCG 2021) ja suunnittelualueen täydentävä luontoselvitys (FCG 2022), Natura-arviointi (FCG 2023) sekä hulevesiselvitys (FCG 2021).

### **Rakennusjärjestys**

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

### **Pohjakartta**

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakarttana käytetään 30.11.2023 päivättyä karttaa.

## 5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

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.

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-m<sup>2</sup>.

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.

Alueelle on ollut kysyntää yritysalueena hyvin saavutettavan sijaintinsa vuoksi. Kysynnän tarpeisiin vastaamiseksi myös tulevaisuudessa, tarkastellaan suunnittelualueen vielä asemakaavoittamattoman eteläosan mahdollisuuksia yritysalueen laajentumissuuntana.

### 5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.10.2018 saattaa vireille Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen.

### 5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan aloitusvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu kaavan vuorovaikutusmenettelyistä. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 24.9.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

#### 5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisiksi kaavahankkeen yhteydessä tunnistetut tahot on mainittu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

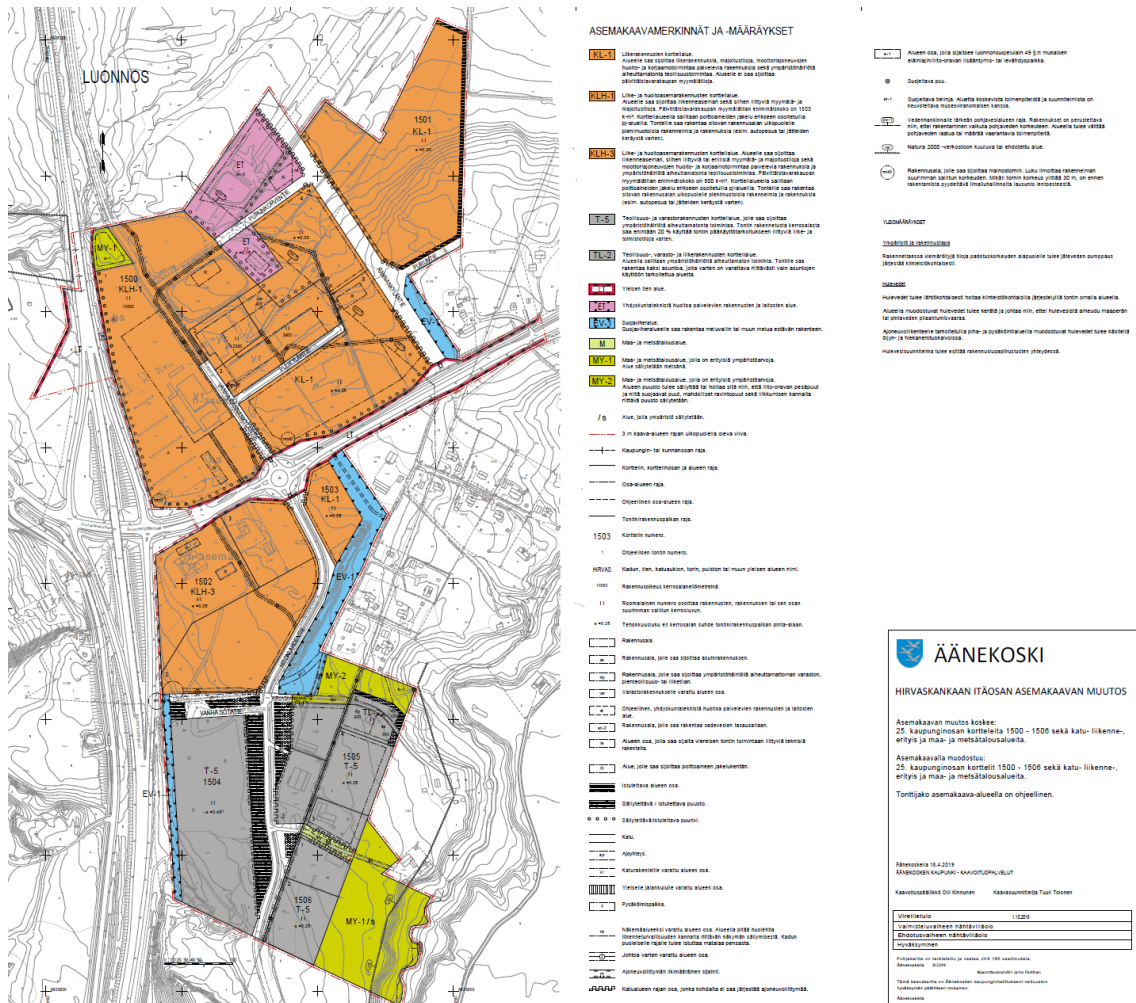
#### 5.3.2. Vireilletulo

Äänekosken kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen kokouksessaan 1.10.2018. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 3.10.2018 alkaen. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin kotisivuilla ja ilmoituslehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

#### 5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ensimmäinen kaavaluonnosaineisto asetettiin nähtäville 15.5.2019 – 14.6.2019 väliseksi ajaksi. Aineistot olivat nähtävillä kaupungintalon aulassa sekä kaupungin kotisivuilla. Kaavaluonnoksesta

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



Ote ensimmäisestä kaavaluonnoksesta.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen palaute:

Määräaikaan mennessä saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Lausunnot koskivat vaikutusten arvioinnin täydentämistä, pilaantuneita maita, maisemavaikutuksia, luontoarvoja, valtatie 4 kehittämissen vaikutuksia, johtorasitteita, erityisaluevarauksia, hulevesiä ja polttoaineiden jakelua. Mielipiteet koskivat liikennealuevarauksia, polttoaineiden jakelukenttien aluevarauksia ja yritystoiminnan kehittämisen mahdollisuuksia alueella.

Lausunnot ja mielipiteet on kirjattu tarkemmin kaavoittajan vastineeseen, joka on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 5).

Toinen kaavaluunnosaineisto (Luonnos II) valmistui nähtäville asetettavaksi 17.5.2021 uutena luonnoksena. Kaavaa laajennettiin kaupungin omistamalle maa-alueelle suunnittelualueen eteläosassa. Lisäksi suunnittelualueeseen sisällytettiin valtatie 4 länsipuolella oleva yksityisen maanomistajan alue, jolle kaupunginhallitus myönsi poikkeamisluvan 14.12.2020.

Toista valmisteluvaiheen kuulemistä varten kaava-aineisto asetettiin nähtäville 28.5. – 28.6.2021 väliseksi ajaksi (MRA 30 §). Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin kuu- lutuslehdessä (Pikkukaupunkilainen) sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluunnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana mie- lipiteensä kaava-aineistosta.



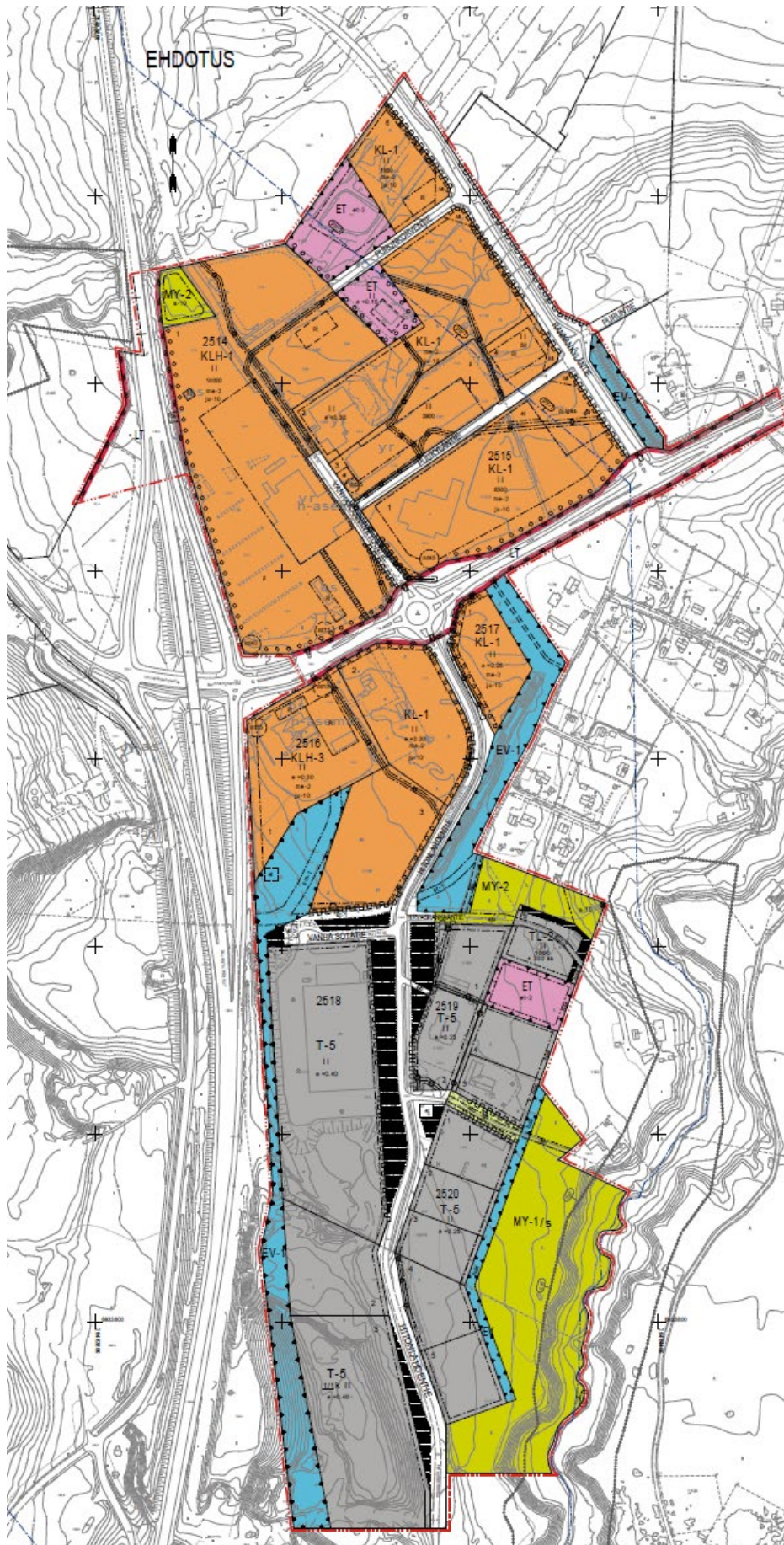


on varattu alueelle alueita hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen mm. lisäämällä tai laajentamalla suojaviheralueita ja osa-aluevarauksin (hule ja et-2). Lisäksi on täydennetty hulevesiä koskevia yleismääräyksiä. Maanomistajien kanssa tehtyjen keskustelujen pohjalta mm. alueiden tonttirakenteita on muotoiltu uudelleen ja käyttötarkoituksimerkintöjä tarkennettu päivittäistavarakaupan osalta vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Täydentävän luontoselvityksen tai Natura-arvion perusteella ei ilmennyt erityisiä tarpeita muutoksiin itäpuolelle luonnoksessa II osoitettuun maankäyttöön.

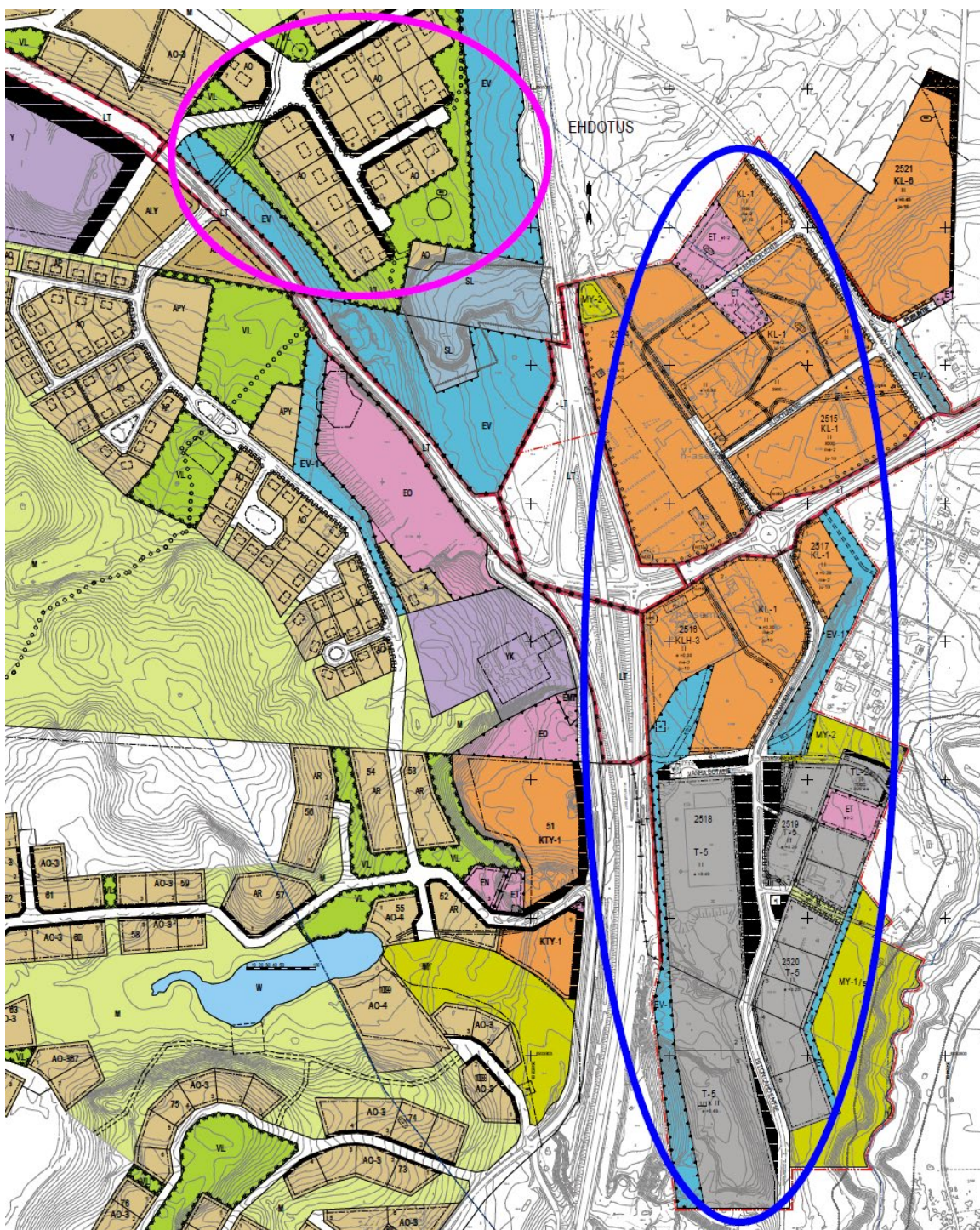
Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä nähtiin tarpeelliseksi lisätä tarkempia julkisivua koskevia määräyksiä kantatien läheisyyteen sijoituville tonteille. ju-10-merkinnöillä on pyritty tukemaan laadukkaan yritysrakentamisen kokonaisuuden muodostumista alueelle. Liikerakennusten julkisivurakentamisella voidaan vaikuttaa merkittävästi alueen imagoon sekä alueen työntekijöiden ja asukkaiden kokemaan viihtyvyyteen.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdissä (Pikkukaupunkilainen ja ÄKS Äänekosken Kaupunkisanomat) sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelun alueen 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. Lisäksi kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä Äänekosken kaupungintalolla.



Ote kaavaehdotuksesta.



*Hahmotelma Hirvaskankaan tulevasta maankäytöstä valtatieliittymän lähistöllä. Sinisellä osoitettu kaavaehdotus, pinkillä Hirvikulman kaavamuutoksen luonnosaineistossa esitettyä tonttirakennetta. Rinnakkaistien suunnittelu tuo lähitulevaisuudessa vielä muutoksia Hirvaskankaan länsipuolen maankäyttöön.*

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

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

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

#### **5.3.4. Viranomaisyhteistyö**

Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää. MRA 26 § mukaisen viranomaisneuvottelun tarve selviää hankkeen ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavaa valmisteltiin muutoin yhteistyössä eri kaupungin toimialojen kanssa.

### **5.4. Asemakaavan tavoitteet**

#### **5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen jatkossa entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa voi toteuttaa myös logistiikkatoimintaa. Tavoitteena on selkeyttää kaavamerkintöjä alueella ja mahdollistaa alueen kehittäminen monipuolisesti. Tavoitteena on myös tutkia päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitusten sekä korttelialueiden rakennusoikeuksien ajanmukaisuus.

#### **5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Ensimmäisen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita tarkennettiin. Mukaan alueeseen otettiin valtatie 4 länsipuolelta ajantasakaavassa maa-aineisten ottoalueeksi merkitty alue sekä asemakaavoittamatonta aluetta valtatie itäpuolelta nykyisen asemakaava-alueen eteläpuolelta, joiden tuleva käyttötarkoitus ja mahdollisuudet yritysalueen laajenemiseksi nostettiin kaavassa tarkasteltavaksi tavoitteeksi. Kortteli 1501 erotettiin omaksi kaavahankkeeseen, joka kulkee nimellä *Puruntien yritystonttien asemakaavan muutos*.

Kaavaehdotusvaiheessa valtatie 4 länsipuolella sijaitsevalla alueella maa-ainesten ottoalueen uuden käyttötarkoituksen tarkastelu on siirtynyt käynnistettävän uuden kaavahankeen *Hirvaskankaan länsipuolen asemakaavan muutos* yhteyteen. Erityisesti vt4 länsipuolelle sijoittuvan käynnissä olevan rinnakkaistien suunnittelun myötä on nähty tarpeelliseksi tarkastella länsipuolen maankäyttöä maa-aineisten ottoaluetta laajempaan kokonaisuutena

### **5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu**

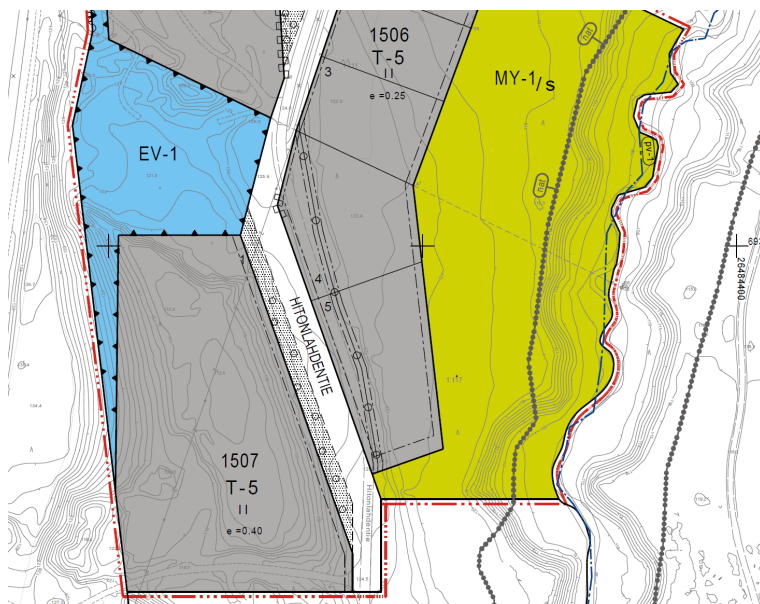
Vaihtoehtotarkastelu on tämän kaavan yhteydessä tehty suunnittelualueen eteläosaan alueelle, jossa mahdolliset muutokset ympäristöön esitetyn kaavaratkaisun myötä muodostuisivat suurimmiksi. Alue on ennestään asemakaavoittamatonta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa laadittiin alueen eteläosaan useita erilaisia vaihtoehtoja, joilla on pyritty saavuttamaan kaavan tavoitteet, mutta myös havainnoida alueen mahdollisia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Vaihtoehtojen yritystonteille on pyritty järjestämään riittävä koko ja syvyys käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Alla arvioidut vaihtoehdot eivät esitä alueen suunnittelun kaikkia vaihtoehtoja.

#### **Vaihtoehto 1**

Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu 3 yritystonttia. Maastonmuotojen vuoksi haasteellinen alue Hitonlahdentien länsipuolella on jätetty osin vapaaksi rakentamisesta ja osoitettu suojaviheralueeksi (EV-1).

Vaihtoehdossa esitetään Hitonlahdentien linjauksen siirtoa länteen päin. Siirron myötä tien itäpuolelle sijoitetut yritystontit sijoittuisivat kokonaisuudessaan hieman etäämmäs Natura-alueesta kuin ilman tien siirtoa. Vaihtoehdossa on lisäksi esitetty maanalaisten johtojen jättäminen nykyiselle sijainnilleen, jolloin muodostuville yritystonteille osoitettu tontteja läpäisevä johtorasite.

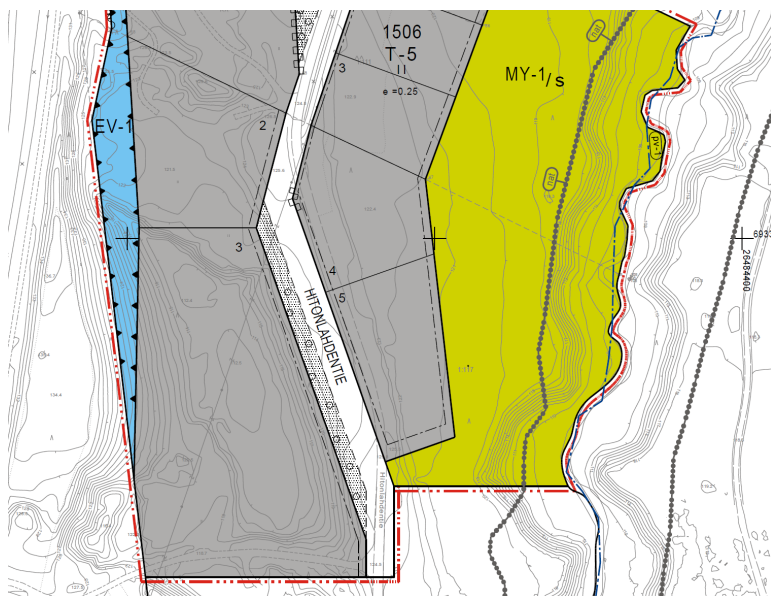


Ote vaihtoehdosta 1.

### **Vaihtoehto 2**

Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu 4 yritystonttia. Maastonmuotojen vuoksi haasteellinen alue Hitonlahdentien länsipuolella on osoitettu vaihtoehdossa kokonaisuudessaan rakentamiseen, lukuun ottamatta valtatie puolelle jätettävää suojaviheraluetta.

Vaihtoehdossa esitetään Hitonlahdentien linjauksen siirtoa länteen päin. Siirron myötä tien itäpuolelle sijoitetut yritystontit sijoittuisivat kokonaisuudessaan hieman etäämmäs Natura-alueesta kuin ilman tien siirtoa. Vaihtoehdossa on lisäksi esitetty maanalaisten johtojen siirtäminen nykyisestä sijainnistaan uudelle katualueelle, jolloin muodostuville yritystonttien alueelle ei ole tarpeen esittää johtorasitteita.

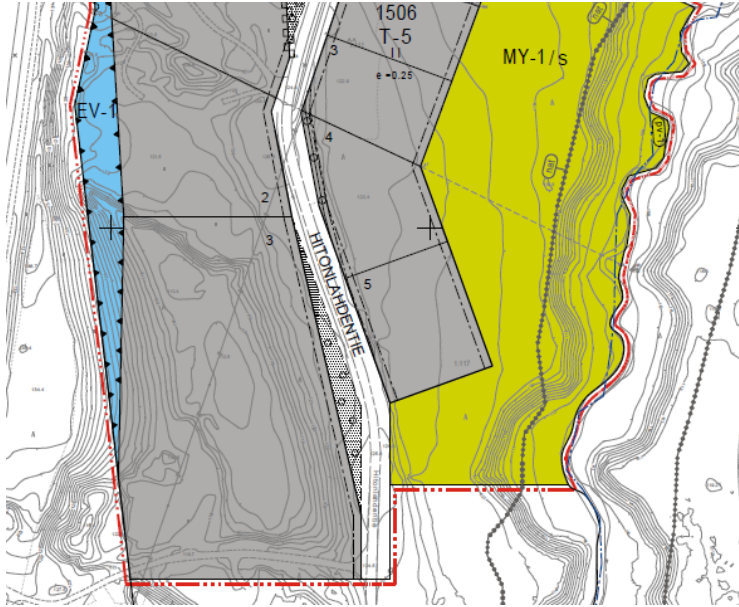


Ote vaihtoehdosta 2.

### **Vaihtoehto 3 (luonnos II)**

Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu 4 yritystonttia. Maastonmuotojen vuoksi haasteellinen alue Hitonlahdentien länsipuolella on osoitettu vaihtoehdossa kokonaisuudessaan rakentamiseen, lukuun ottamatta valtatie puolelle jätettävää suojaviheraluetta.

Vaihtoehdossa esitetään Hitonlahdentien säilyttämistä nykyisellä sijainnillaan. Vaihtoehdossa Hitonlahdentien itäpuolelle sijoitetut yritystonttien kaakkoiskulma siirtyy muita vaihtoehtoja lähemmäs Natura-alueetta. Ero on parin kymmenen metrin luokkaa. Vaihtoehdossa on lisäksi esitetty maanalaisten johtojen säilyttäminen nykyisessä sijainnissaan, jolloin muodostuvien yritystonttien laitaan on osin ollut tarpeen osoittaa johtorasite.

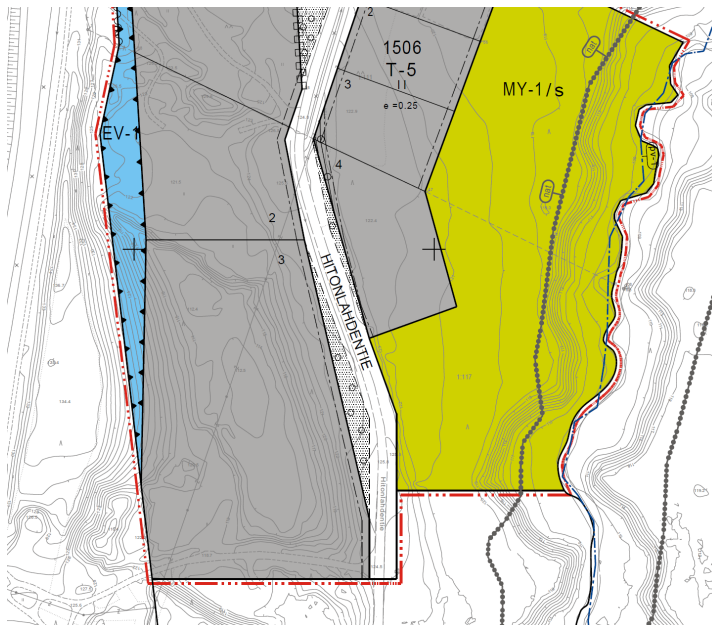


Ote vaihtoehdosta 3. Vaihtoehto 3 vastaa luonnoksessa II esitettyä kaavaratkaisua alueella.

#### **Vaihtoehto 4**

Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu 3 yritystonttia. Maastonmuotojen vuoksi haasteellinen alue Hitonlahdentien länsipuolella on osoitettu vaihtoehdossa kokonaisuudessaan rakentamiseen, lukuun ottamatta valtatie puolelle jätettävää suojaviheraluetta.

Vaihtoehdossa esitetään Hitonlahdentien säilyttämistä nykyisellä sijainnillaan. Vaihtoehdossa Hitonlahdentien itäpuolelle on sijoitettu yksi yritystontti, jonka myötä Natura-alueen rajaan jää enemmän rakentamatonta aluetta kuin sijoittamalla alueelle kaksi yritystonttia. Vaihtoehdossa on lisäksi esitetty maanalaisten johtojen säilyttäminen nykyisessä sijainnissaan, jolloin muodostuvan yritystontin laitaan on osin ollut tarpeen osoittaa johtorasite.



Ote vaihtoehdosta 4.

**Vaihtoehtojen laadullinen vertailu**

| Vaihtoehto 1                                                                                                                                                                                                               | Vaihtoehto 2                              | Vaihtoehto 3                                                          | Vaihtoehto 4                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Yritystonttien määrän kasvu alueella (+)                                                                                                                                                                                   | Yritystonttien määrän kasvu alueella (++) | Yritystonttien määrän kasvu alueella (++)                             | Yritystonttien määrän kasvu alueella (+)                                          |
| Tien siirron kustannukset (-) *                                                                                                                                                                                            | Tien siirron kustannukset (-) *           | Tien säilyttäminen nykyisessä sijainnissaan (0) *                     | Tien säilyttäminen nykyisessä sijainnissaan (0) *                                 |
| Johtorasitteiden keskeinen sijainti yritystonteilla (-)                                                                                                                                                                    | Johtojen siirron kustannukset (-)         | Vaihtoehtoista lähimmäksi Natura-alueetta sijoittuva rakentaminen (-) | Yritystonttien sijoittuminen pääosin korkeuseroiltaan haasteelliseen maastoon (-) |
| Yritystonttien käyttöönottonopeus (-) *                                                                                                                                                                                    | Yritystonttien käyttöönottonopeus (-) *   | Yritystonttien käyttöönottonopeus (++) *                              | Yritystonttien käyttöönottonopeus (+) *                                           |
| * Kun tieosuutta ei toteuteta päällystettynä. Päällystetyn katuosuuden rakentaminen nostaisi kustannuksia ja erot vaihtoehtojen välillä kaventuisivat tien sijainnin ja tonttien käyttöönottonopeuden osalta oleellisesti. |                                           |                                                                       |                                                                                   |

Kaikkien tarkastelussa olleiden vaihtoehtojen vahvuutena on yritystonttien määrän kasvu kysytyllä Hirvaskankaan yritysalueella. Vaihtoehtoissa 2 ja 3 on esitetty alueelle yksi yritystontti enemmän ja nostaan muita vaihtoehtoja tehokkaammin alueen yritystonttivarantoa. Vaihtoehdossa 4 muodostuvat yritystontit sijoittuvat pääosin korkeuseroiltaan haasteelliseen maastoon Hitonlahdentien länsipuolelle. Hitonlahdentien itäpuolella maasto on hieman loivempaa.

Vaihtoehdossa 1 on yksi yritystontti vähennetty korkeuseroiltaan haasteellisessa maastossa Hitonlahdentien länsipuolelta. Ratkaisun ei kuitenkaan arvioida merkittävästi parantavan alueen käyttöä luonto-, maisemallisten tai virkistyskäyttöisten arvojen näkökulmasta. Tontin sijoittaminen alueelle mahdollistaisi yrityksen sijoittumisen alueelle pitkällä aikajänteellä (maastonmuokkaus) tai vaihtoehtoisesti uudenlaisen tonttijaon esittämisen myöhemmin alueen yritysten välillä.

Vaihtoehtoissa 1 ja 2 on tarkasteltu tien sijainnin muuttamisen mahdollisuutta länteen päin. Tien sijainnin muutoksella on voitu osoittaa kaksi kooltaan ja muodoltaan kohtuullista yritystonttia Hitonlahdentien itäpuolelle siten, että lyhyin etäisyys uudesta yritysalueesta Natura-alueeseen jää pidemmäksi kuin siirtämättä tietä. Minimietäisyyden ero Natura-alueeseen vaihtoehtoon 3 verrattuna voidaan katsoa olevan vähäinen. Eroa on noin 20 m. Tien sijainnin muutoksella on lisäksi kustannuksellisia vaikutuksia ja vaikutuksia tonttien käyttöönottonopeuteen. Toteutettaessa tie nykyiseen tapaan päällystämättömänä, säästetään kuluissa pitämällä tien sijainti nykyisellään. Jos alueen katuosuus päällystetään, vaatii muutos kaikissa tapauksissa merkittäviä rakenteellisia parannustöitä, ja sijainnin muuttamisen kustannuksellisten hyötyjen ja haittojen ero vaihtoehtojen välillä kapenee merkittävästi. Vastaavasti yritystonttien käyttöönottonopeus, erityisesti Hitonlahdentien itäpuolisten tonttien osalta, hidastuu merkittävästi, jos tie siirretään. Toteutettaessa tie nykyiseen sijaintiinsa ja ilman asfalttipintaa, itäpuoliset tontit voisivat olla käyttöönotettavissa nopeallakin aikataululla.

Nykyisen Hitonlahden tien varrella kulkee maanalaisia johtoja. Vaihtoehdot 1, 3 ja 4 säilyttävät maanalaisten johtojen sijainnit nykyisellään, joten näissä vaihtoehtoissa on esitetty tonttimaille sijoittuvat johdot rasitteina. Vaihtoehdon 1 osalta tämä tarkoittaa rasitteen kulkemista selkeästi tonttialueen läpi rajoittaen muita vaihtoehtoja enemmän tontin käyttömahdollisuuksia. Vaihtoehdossa 2 on esitetty maanalaisten johtojen siirtämistä tien siirtämisen yhteydessä. Tällöin kustannuksiin tulee laskea mukaan myös johtojen siirtämiseen tarvittava menoerä.

### **Kaavaehdotuksen vertaaminen vaihtoehtotarkastelussa esitettyihin ratkaisuihin**

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on alueen eteläosaan tehty joitakin muutoksia luonnokseen II. Keskeisimpänä muutoksena on ollut ottaa huomioon hulevedet hulevesiselvityksen mukaisesti. Hulevesien muodostumisen vähentämiseksi ja ohjaamiseksi on eteläosaan osoitettu suoja- viheralueita luonnoksen II tilannetta enemmän. Kaikissa valmisteluvaiheen esitetyissä vaihtoehtoisissa muutokset olisivat kuitenkin arviolta olleet hyvin samanlaisia, joten merkittäviä eroja ei sen myötä aiempaan vertailuun muodostu.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä nähtiin tarpeelliseksi lisätä tarkempia julkisivua koskevia määräyksiä kantatien läheisyyteen sijoituville tonteille. ju-10-merkinnöillä on pyritty tukemaan laadukkaan yritysraentamisen kokonaisuuden muodostumista alueelle. Liikerakennusten julkisivurakentamisella voidaan vaikuttaa merkittävästi alueen imagoon sekä alueen työntekijöiden ja asukkaiden kokemaan viihtyvyyteen. Julkisivumääräyksillä voi arvioida olevan positiivinen vaikutus ihmisten viihtyvyyteen verrattuna valmisteluvaiheessa muodostettuihin ratkaisuvaihtoehtoihin.

## **6. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **6.1. Kaavan rakenne**

Kaavaratkaisussa on haettu parasta ratkaisua Hirvaskankaan yritysalueen kehittämiseksi ja laajentamiseksi alueen ominaisuudet ja piirteet huomioiden. Alueella jo rakentamiseen osoitetut yritysalueet on säilytetty yritysalueina ja alueen eteläosaan on muodostettu neljä uutta yritystonttia.

Erityisesti liikerakentamiseen, huolto- ja korjauspalveluihin, majoitukseen, ja huoltoasematoimintoihin painottuvat toiminnot on keskitetty kaavassa alueen pohjoiseen osaan valtatie 4 liittymän läheisyyteen. Osalle kaava-alueen pohjoisen puoliskon tonteista on mahdollistettu myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden sijoittuminen, kun taas päivittäistavarakaupan myymälätilojen sijoittelua on kavennettu aivan valtatie 4 liittymän yhteyteen nykyisen ABC-myymlän ja Shelliin ympäristöön. Teollisuuteen ja varastointiin keskittyviä toimintoja on ohjattu liittymästä etäämmäs alueen eteläosiin (T-5, TL-2 -merkinnät). Kaikilla teollisuuteen osoitetuilla alueilla on ehtona, että toiminta on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.

Asumisen alueiden väliin suunnittelualueen itälaidoille on osoitettu suojaviheralueita tai maa- ja metsätalousalueita. Lisäksi valtatie 4 ja korttelin 2518 väliin on osoitettu noin 10 metrin levyinen suojaviheralue (EV-1), jota on osin jatkettu kortteleiden 2518 ja 2516 väliselle rakentamattomalle alueelle.

Alueen liito-oravien elinpiirit alueen keski- ja pohjoisosissa on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1, MY-2). Samoilla käyttötarkoituserkinnöin on kaava-alueen kaakkoisosan Natura-alueen läheisyyteen osoitettu alueen suojavyöhykkeeksikin tarkoitetut maa- ja metsätalousalueet.

#### **6.1.1. Mitoitus**

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 51 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 31 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 1,6 ha, katu- ja liikennealueille on osoitettu noin 8,8 hehtaaria, suojaviheralueille (EV, EV-1) noin 4,0 hehtaaria ja maa- ja metsätalousalueille (M, MY-1, MY-2) noin 4,8 ha.

Yritystontteja kaavassa on 23, joista yhdessä asuinrakentaminen on osin sallittu. Asemakaavan muutoksen tonttijako on ohjeellinen.



## 6.2. Aluevaraukset

### Korttelialueet

**KL-1**

*Liikerakennusten korttelialue.*

*Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia, majoitustiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.*

Suunnittelualueen itäpuolella olevat nykyiset Spektrin ja Erical Oy:n sekä Hitonlahdentien ja kantatie 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. Lisäksi osa voimassa olevan kaavan ET-alueelta on suunnittelualueen pohjoisosassa muutettu rakennettavaksi tonttimaaksi. Rakennus- ja kaavoituslain mukaisesti tonteille on osoitettu tonttitehokuutena  $e=0.25$  tai kerrosneliömetreinä.

KL-1 alueille on osoitettu kolme polttoaineen jakelukenttää (pj). Lukumäärällisesti polttoaineiden jakelukenttien määrä alueella säilyy muuttumattomana, mutta eteläisimmän kentän sijaintia on muutettu voimassa olevaan kaavaan nähden pohjoisemmaksi. Siirretylle polttoaineiden jakelukentän alueen merkintään on lisätty määräys (/gas): "Alue, jolla polttoaineen jakelukenttä tulee toteuttaa kaasutankkausasemana". Polttoaineen jakelun mahdollisuudet ja rajoitteet määritellään lisäksi kaikilla polttoaineen jakelukenttien alueilla ympäristölupajärjestelmän kautta ja viimeisimmän oikeuskäytännön mukaisesti.

**KLH-1**

*Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue.*

*Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman sekä siihen liittyviä myymälä- ja majoitustiloja. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on 2000 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella sallitaan polttoaineiden jakelu erikseen osoitetuilla pj-alueilla. Tonteille saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle pienimuotoisia rakennelmia ja rakennuksia (esim. auto-pesua 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-m<sup>2</sup>:sta 2000 k-m<sup>2</sup>:een.

Rakennusoikeutta korttelissa on 10 000 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Käyttötarkoituksialueelle on osoitettu kolme polttoaineen jakelukenttää (pj), joista kaksi ovat toiminnassa olevia ja yksi on voimassa olevassa kaavassa osoitettu polttoaineen jakelukenttä. Polttoaineiden jakelukenttiä koskee korttelin 2514 tontin 1 alueella erillinen ehto, jonka mukaan jakelukentistä yhtä aikaa toteutettuna saa olla enintään kaksi. Polttoaineen jakelun mahdollisuudet ja rajoitteet määritellään lisäksi kaikilla polttoaineen jakelukenttien alueilla ympäristölupajärjestelmän kautta ja viimeisimmän oikeuskäytännön mukaisesti.

Alueen eteläkulmaan, lähelle eritasoliittymää on osoitettu mainostornin paikka ja sen suurin sallittu korkeus (mt 40). Paikassa sijaitsee nykyisellään ABC:n mainostorni. Toinen mainostornin paikka matalammalle 15 metriselle mainostornille on osoitettu eteläosan polttoaineiden jakelun läheisyyteen (mt 15).

**KLH-3**

*Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia, liikenneaseman ja siihen liittyviä tai erillisiä myymälä- ja majoitustiloja sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on 800 k-m<sup>2</sup>.*

*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 tonttitehokuutena  $e=0,25$ , jolla muodostuu rakennusoikeutta noin 13 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko korttelissa säilyisi ennallaan (800 k-m<sup>2</sup>).

Kortteliin on osoitettu kaksi polttoaineen jakelukenttää (pj) nykytilanteen mukaisesti. Polttoaineen jakelua koskevat tarkemmat rajoitteet määritellään ympäristölupajärjestelmän kautta.

**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 eteläosassa Hitonlahden tien varressa sijaitsevia olevia rakennettuja ja rakentamattomia työpaikkatontteja. Lisäksi merkinnällä on osoitettu neljä (4) uutta työpaikkatonttia alueen eteläkärkeen.

Oleville työpaikkatonteille on ollut voimassa olevassa kaavassa osoitettuna kaavamerkinnyt TY-1, TL-1 ja KTY-2.

Rakennusoikeus korttelissa 2518 on merkitty tonttitehokuutena  $e=0.40$  ja kortteleissa 2519 ja 2520 tonttitehokuutena  $e=0.25$ .

**TL-2**

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

Merkinnällä on osoitettu korttelin 2519 tontti 5. Korttelin läpi menee ajoyhteys asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevalle omakotitalolle. Alueelle on osoitettu erillinen rakennusoikeus asuinrakentamiselle.

## **Viheralueet ja erityisalueet**

**ET**

*Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevat lämpökeskus ja sadevesien tasausallas ovat osoitettu ET-merkinnällä. Suunnittelualueen keskivaiheille on lisäksi varattu ET-merkinnällä tilaa tarpeen mukaan toisellekin hule-/sadevesien tasausalalle. Sadevesien tasausalalle on erikseen osoitettu omalla merkinnällä *rakennusala, jolle saa rakentaa sadevesien tasausaltaan (et-2)*. Lämpökeskukselle on osoitettu rakennusoikeus voimassa olevan kaavan mukaisesti tonttitehokuudella  $e=0.15$ .

Suunnittelualueelle on varattu osa-aluemerkinnöin (et) tarvittavien puistomuuntamoiden sijainnit. Korttelin 2514 tontilla 3 sijaitseva oleva muuntamo on merkitty kaavaan sitovalla rakennusala-merkinnällä. Tulevien muuntamoiden osalta rakennusalat on merkitty ohjeellisina.

**M**

*Maa- ja metsätalousalue.*

Kortteleiden 2519 ja 2520 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 aluetta on osoitettu eteläosaan ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueen ympäristöarvot sijoittuvat Natura-alueelle. MY-1 aluemerkinä toimii suojavyöhykkeenä Natura-alueelle. MY-1 -alue on lisäksi osoitettu merkinnällä /s alue, jolla ympäristö säilytetään.

**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.*

MY-2 merkintä on osoitettu alueille, joilla on tehty vuosien aikana liito-oravahavaintoja. Liito-oravahavaintojen kannalta keskeisimmät osat on lisäksi merkitty alueen osa -merkinnällä s-10: Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka, jonka heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Alue tulee säilyttää metsäisenä. Puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan kannalta riittävä määrä kulkuyhteyspuita säilytetään. Merkinnällä rajattua aluetta ei saa uudistaa avohakkuuna.

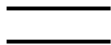
Alueen eteläosassa olevalla MY-2 alueella on lisäksi myös muuta ympäristöarvoa sen Natura-alueen puolisella laidalla. Liito-oravien kolopuu on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojeltavana puuna.

### Katu- ja liikennealueet



*Maantien alue.*

Maantienä suunnittelualueelle on osoitettu valtatie 4 ja kantatien 69 alueet. Alueilla tehdyt muutokset ovat teknisluontoisia.



*Katu.*

Suunnittelualueelle on osoitettu katualueet pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Kaavaratkaisussa Puukyläntietä on jatkettu katualueena Rannankyläntielle asti ja Hitonlahdentietä on jatkettu katualueena uudelle asemakaavoitettavalle alueelle. Hirvaskankaantiellä katualueen osuus ajoyhteytenä tonteille pienenee kaavaratkaisun myötä.

## 6.3. Yleismääräykset

### YLEISMÄÄRÄYKSET

#### YMPÄRISTÖ JA RAKENNUSTAPA

Liikerakennukset tulee porrastaa kantatien puolelta.

Korttelin 2514 tontin 1 polttoaineiden jakelukentistä yhtäaikaaisesti saa olla toteutettuna enintään kaksi.

Korttelin 2518 tontin 3 maanalainen kerros tulee toteuttaa niin, että ylimmän havaitun luonnollisen pohjaveden pinnan yläpuolelle jää vähintään 4 metrin paksuinen suojakerros.

Alueelle saa rakentaa asemakaavassa tontille osoitetun enimmäiskerrosluvun ja enimmäisrakennusoikeuden lisäksi rakennusten tarvitsemat väestönsuojatilat, henkilökunnan sosiaalitytöt ja tekniset tilat.

Rakennettaessa viemäriputkia tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Teollisuus- ja liiketonttien rakennuslupavaiheessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sammutusveden riittävyteen. Tarvittaessa kiinteistölle tulee toteuttaa erillinen sammutusvesisäiliö.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuväylinä, pysäköintiin tai vastaaviin pääkäyttötarkoituksen mukaisiin toimintoihin on istutettava tai ne on säilytettävä luonnontilaisina. Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupa-asiakirjojen hyväksymisen yhteydessä.

Korttelialueilla ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 150 cm korkealla näkösuoja-aidalla.

Alueella sallitaan aurinkosähkön hyödyntäminen. Aurinkopaneelien ja niiden kiinnitysosien värin on oltava mahdollisimman lähellä katon väriä. Tasakatoilla kantavat rakenteet on sijoitettava siten, että paneelitelineet voidaan helposti kiinnittää niihin. Aurinkosähkön tuottamiseen liittyviä teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Julkisivuihin kiinnitettävät aurinkopaneelit tulee sovittaa julkisivumateriaaleihin ja värikykyyn.

Alueella suositetaan viherkattoja.

#### HULEVEDET

Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella

ensisijaisesti öljyn- ja hiekanerotuksen jälkeen imeyttämällä. Alueella muodostuvat hulevedet tulee kerätä ja johtaa niin, ettei hulevesistä aiheudu maaperän, pinta- tai pohjaveden pilaantumisvaaraa. Hulevedet tulee viivyttaa alueella periaatteella 1 m<sup>3</sup> vettä jokaista 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesijärjestelmille tulee järjestää hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Tonttien hulevesiä ei saa johtaa tiealueelle eikä maanteiden sivuosiin.

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitetuilla piha- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet tulee käsitellä öljyn- ja hiekanerotuskaivoissa ennen johtamista imeytykseen tai viivytykseen. Kattovedet ja muut puhtaaksi luokiteltavat hulevedet voidaan johtaa käsittelemättä imeytys- ja viivytyksrakenteeseen.

Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien mahdollista pesua varten on rakennettava erityisesti kyseisen käytön tarpeisiin varustettu tila, josta jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin tai muuhun asianmukaiseen käsittelyyn.

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupapiirustusten yhteydessä.

#### AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

### 6.4. Nimistö

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

## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Hirvaskankaan itäosan 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 rakenteen tiivistymisen ja maiseman muutokseen. Lähialueelle sijoittuu pientaloasumista, joiden arkeen yritystoiminnan kehittyminen vaikuttaa. Alueelle rakentunee suurta rakennusmassaa, mikä tuo nykyisin alueella koettavaan väljyyteen toisenlaista, tiiviimpää tuntua. Alueesta kehittyvä pieni kaupunkimainen ympäristö, jonka läpi asukkaat joutuvat kulkemaan. Kevyen liikenteen yhteydet alueella on toteutettu eteläistä kärkeä lukuun ottamatta ja siltä osin liikkuminen runsaasti kehittyvän alueen ytimessä on helppoa. Nykyisen metsäisen alueen määrä varsinkin Hitonlahdentien varrella tulee ajan saatossa vähenemään.

Kaavaratkaisu tukee alueen kehitystä vetovoimaiseksi yritysalueeksi. Rakennusoikeuden määrä alueella lisääntyy uusien tonttien myötä, mutta pysyy yhtenäisenä rakennetun ja rakentumassa olevan ympäristön kanssa. Uudet yritystontit suunnittelun alueen eteläosassa eivät sijoitu asutuksen välittömään läheisyyteen ja toteutuessaan tuovat alueelle lisää työpaikkoja. Kaava-alueen eteläosan ulkopuolelle sijoittuu asumisen aluetta, jonne Hitonlahdentie jatkuu yksityistienä. Se osuus yksityistiestä, joka asemakaavan laajennuksella muodostuu kaduksi, poistuu yksityistien hoitokunnan vastuulta. Mikäli katuosuudelle tullaan toteuttamaan kevyen liikenteen väylä, paranee turvallisuus Hirvaskankaan palvelukeskittymään.

### **7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne**

Kaavan toteutuminen mahdollistaa alueen kehittämisen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Valtatien itäpuolelle täydentyvän palvelukokonaisuuden voidaan arvioida tukevan sekä Äänekosken Hirvaskankaan ja Koiviston asutusta, että Uuraisten kunnan puolella olevaa ja sille muodostuvaa asutusta.

Kaavaselostukseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen toteutunut rakennuskanta. Hirvaskankaan palvelukeskittymä on suurten rakennusten ympäristöä. Suunnittelun alue on vielä osin rakentamatonta, mutta loppuosakin rakentunee yritysrakentamisen tarpeisiin, sillä kysyntä Hirvaskankaan alueelle on viime vuosina lisääntynyt. Rakentamisen haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään ympäristöä ja rakennustapaa koskevilla määräyksillä. Kantatien läheisyydessä oleviin liikerakennusten kortteleihin on yleismääräysten lisäksi osoitettu kaavakartalle tarkempia julkisivua koskevia määräyksiä (ju-10), joilla tuetaan rakentamisen toteutumista yhtenäisellä ja korkeatasoisella tavalla.

Kaavaratkaisun toteutuessa alueen rakentamisen määrä kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden noin 24 000 k-m<sup>2</sup>. Yli puolet kaavaratkaisussa esitetystä uudesta rakentamisesta ohjautuu alueen eteläosaan. Myös alueen pohjoiseen osaan rakentamisen alueet yhden tontin verran kasvavat. Vielä rakentamattomat olemassa olevat tontit on ratkaisussa pyritty säilyttämään rakentamisen alueina.

Alueella kulkevat johdot ja linjat on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Hankkeen aikana tulleet lausunnot alueen johdoista ja linjoista on kuitenkin huomioitu kaavaratkaisua valmisteltaessa. Hitonlahdentien linjauksen muutoksen vaikutuksista on tehty vaihtoehtotarkastelua ja kaavaratkaisuksi on muodostunut vaihtoehto, jossa Hitonlahdentietä ei lähdetä muuttamaan. Myös alueella olevat maanalaiset vesi- ja viemärijohdot säilyvät nykyisillä paikoillaan. Hitonlahdentie on nykyisellään sorapintainen ja leveyttä sillä on hyvin. Kadun päällystäminen ei välttämättä ole tarpeen, ellei tuleva käyttö sitä tule jatkossa edellyttämään. Lähtökohtana voidaan alustavasti kuitenkin pitää, että hyväkuntoinen Hitonlahdentie voi jäädä myös sorapintaiseksi kaduksi. Voidaan

todeta, että kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teknisen huollon verkostojen rakentamista. Alue on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin.

Kaukolämpöverkoston osalta voidaan todeta, että lämpölaitoksen kapasiteetti kestänee massiivisenkin uuden rakennuskannan liittämisen verkoston piiriin. Toisaalta on myös toivottavaa, että uutta rakennuskantaa liitetään kaukolämpöön, jolla on myös taloudellista vaikutusta. Nykyisellään kaukolämpöverkko on pohjois-etelä suuntainen runkolinja, jonka varrella rakennuskantaa on siihen liitetty. Kaavaratkaisu tukee toteutuessaan kaukolämpöverkon ja voimalan toimintaedellytyksiä ja kehittämistä.

### 7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö

Aiemmissa liito-oravaselvityksissä tehdyt liito-oravien havaintopaikat on huomioitu kaavaratkaisussa s-10-osa-aluemerkinnöin, jota on käytetty myös aiemmin Äänekosken kaavoissa. Lisäksi aikaisemmin kaavoituksella suojeltu liito-oravan kolopuu on suojeltu myös uudessa ratkaisussa. Uudella asemakaavoitettavalla alueella tai täydentävän luontoselvityksen yhteydessä ei oltu tehty havaintoja liito-oravista.

Kaavaratkaisu huomioi myös Natura 2000-verkoston. Rakentamista on rajoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvien alueiden läheisyydessä. Alueen eteläosassa Natura 2000 -verkoston kuuluvan alueen laidoille on jätetty suojavyöhyke alueen luontoarvojen turvaamiseksi. Natura-alue ja sen lähiympäristö on merkitty suunnittelun alueen eteläosassa maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään. Alueelle tehdyn Natura-arvioin mukaan ratkaisun ei tulisi merkittävästi heikentää Natura-alueen eheyttä lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Natura-arvion jälkeiset muutokset ovat vähentäneet ratkaisun haittavaikutuksia entisestään ympäröivään luontoon nähden muun muassa vähenevän rakentamisen alueen ja siten kasvavien suojaviheralueiden myötä.

Natura-alueen ulkopuolella silmälläpidettävien ahokissankäpälän kasvupaikat vähenevät alueen eteläosassa kaavaratkaisun myötä. Vaikutusten luontoarvoihin voidaan kuitenkin katsoa olevan vähäisiä. Luontoselvityksessä (FCG, 2021) kyseisellä alueella ei oltu katsottu olevan muita arvokkaita luontokohteita kuin Natura-alue.

Suunnittelun alue on lähes kokonaan pohjavesialueella, joten alueella on osoitettu erillisillä merkinnöillä alueet, joissa polttoaineen jakelu on sallittu. Merkinnät, jotka sijaitsevat kokonaan pohjavesialueella vastaavat alueella jo toteutuneita polttoaineiden jakelukenttiä tai sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan mukaisilla sijainneilla lukuun ottamatta korttelissa 2515 sijaitsevaa pj-merkintää. Korttelin 2515 pj-merkintää on siirretty pohjoiseen päin, jotta pienempi osa tulevasta toiminnasta jäisi pohjavesialueeksi osoitetun alueen sisäpuolelle. Lisäksi pohjaveden suojelemiseksi määräystä on tiukennettu mahdollistamaan vain kaasutankkausaseman toteuttaminen alueelle. Kaasu ei aiheuta vaaraa pohjaveden pilaantumiselle.

Pohjavesialueen ulkopuolella tai pääosin ulkopuolella olevia polttoaineiden jakeluasemien merkintöjä on päivitetty vastaamaan alueeseen kohdistuvaa kysyntää. Lukumäärällisesti polttoaineiden jakelualue -merkintöjä ei ole kuitenkaan lisätty. Vaikutusten voidaan katsoa vastaavan jo voimassa olevan asemakaavan vaikutuksia.

Asemakaavaratkaisussa on huolehdittu hulevesien käsittelystä antamalla alueelle erityisiä yleismääräyksiä siihen liittyen. Hulevesiä koskevat yleismääräykset suojaavat myös alueen pohjavesialuetta. Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella. Lisäksi kaavaratkaisuun on tehty varauksia hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen hulevesiselvityksessä esitettyihin sijainteihin alueellisten ratkaisujen osalta mm. et-2 osa-aluemerkinnöin. Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupapiirustusten yhteydessä.

Kaavaratkaisulla ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia kaava-alueesta noin 200 metrin päästä alkavaan maakunnallisesti merkittävään Koivistonkylän kulttuurimaisema-alueeseen. Alueelle osoitetut kerroskorkeudet ovat kohtuullisia, joten puusto voi toimia merkittävänä näköesteenä. Suunnittelun alueen ja Koiviston kulttuurimaisema-alueen väliin jää tarkastelukohdasta riippuen joko

työpaikka- tai asutusalueita tai rakentamattomia metsäisiä alueita: Kortteli 2514 suunnittelualueen pohjoisosassa rajoittuu metsäalueisiin, jotka suojaavat näkyviä maisema-alueelta työpaikka-alueen suuntaan. Etelään mentäessä korttelin 2514 tontit rajoittuvat itälaidaltaan kortteliin 2521. Korttelin 2521 kaavoituksessa (Puruntien yritystonttien asemakaavan muutos) on tontin itälaitaan osoitettu puustoisena säilytettävää / istutettavaa aluetta suojaamaan näkyvyyttä maisema-alueeseen. Istutettavien alueiden laajuudessa on huomioitu koillisnurkassa korttelin 2521 rajoittuminen metsän sijasta peltoalueisiin. Seututien varressa sijaitsevasta korttelista 2515 näkyvyyttä maisema-alueeseen rajoittaa merkittävästi kaavaratkaisussa itälaidan EV-1 alueelle toteutettu matalahko maavalli, ja sen viereiset asuinkiinteistöt.

Maisemavaikutuksia on muutoin pyritty vähentämään osoittamalla liikennealueisiin rajoittuvien tonttien laidoille istutettavia puurivistöjä ja jättämällä suojaviheralueita asutukseen nähden. Lisäksi ulkovarastointialueet tulee aidata vähintään 150 cm korkealla näkösuoja-aidalla.

#### **7.4. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen**

Suunnittelualueelle suunniteltujen uusien yritystonttien toteutuminen lisää kasvihuonekaasupäästöjen määrää alueella yritystoiminnan aikana sekä rakentamisen ja maankäytön muuttumisen myötä. Alueen hiilinielujen määrä vähenee uusien yritystonttien alueella puuston vähenemisen myötä.

Kaava mahdollistaa toisiaan tukevien yritystoimintojen keskittämisen samalle alueelle. Tämä voi vähentää liikkumisen tarvetta Hirvaskankaalta toisaalle verrattuna vastaavien toimintojen hajajoittamiseen kokonaan uusille tai eri yritysalueille. Ratkaisu mahdollistaa alueelle päivittäistavara-kaupan palvelujen kehittämisen nykyistä tehokkaammin, jolloin mahdolliset asiointimatkat Koivistonkylältä Äänekosken ja Suolahden taajamiin voivat vähentyä. Kaavaratkaisussa on pyritty kaavan tavoitteet huomioiden hyödyntämään jo olemassa olevaa tie- ja johtoverkkoa.

Lisäksi ratkaisussa on pyritty nostamaan esille mahdollisuus hyödyntää aurinkosähköä ja toteuttaa viherkattoja, joilla alueen ilmastovaikutuksia voidaan pienentää. Alueelle laadittiin hulevesiselvitys ja selvityksen mukaiset hulevesien käsittely- ja viivytystarpeet on nostettu ratkaisun yleismääräyksiin.

#### **7.5. Liikenne**

Kaavaratkaisun ei arvioida muuttavan alueen saavutettavuutta merkittävästi. Alue on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla.

Katu- ja liikennealueiden varaukset on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Alueen katu- ja liikennealuevarausten mitoituksessa on voimassa olevan kaavan osalta huomioitu toteutumisen myötä aiheutuva liikennemäärän kasvu ja uuden asemakaavoitettavan alueen osalta muutosten arvioidaan pysyvän kohtuullisina. Uudet katualueet muodostuvat olemassa olevia tieyhteyksiä hyödyntäen. Alueen eteläosassa osoitettujen uusien yritystonttien (4 kpl) myötä liikenteen määrä Hitonlahdentiellä, kantatiellä 69 ja valtatiellä 4 arvioidaan kasvavan. Kahden pienemmän yritystontin alueella ei ole ollut aiemmin yritystoimintaa, kun taas eteläisimmällä tontilla on aiemmin toiminut maa-ainesten ottoalue kuljetuksineen. Vaikka alueen liikennemäärät lisääntyisivät, alueella olevat liittymät pysyvät toimintakykyisinä eikä liikenneturvallisuus oleellisesti heikkene.

Risteyalueiden läheisyydessä on huomioitu liittymien sijoittuminen osoittamalla kohdat, joista ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Ajoliittymäkielloin on kaavaratkaisussa pyritty myös rajaamaan tonttiliittymien sijoittumista pois turvallisuuden kannalta kriittisimmiltä sijainneilta. Rannankyläntien ja Purunkorventien risteyksessä sekä Rannankyläntien ja Puukyläntien risteyksessä on huomioitu näkemäalueet omalla kaavamerkinnällä (nä). Liittymien määrä maanteiltä säilyy kaavaratkaisun myötä samana ja valtatie 4 rinnakaistieyhteydet säilyvät. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen suunnittelualueen eteläosan uudelle katualueelle parantaisi kevyen liikenteen turvallisuutta alueella. Kaavaratkaisussa uudelle katualueelle varataan riittävä tila kevyenliikenteenväylälle, jotta sen toteuttaminen on tarpeen mukaan myöhemmin mahdollista.

## 7.6. Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos on taustaselvitykseksi 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-m<sup>2</sup>, joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä. Asemakaavaratkaisun KLH-1 merkinnässä (kortteli 2514 tontti 1) sallitaan 2000 k-m<sup>2</sup> ja KLH-3 merkinnässä (kortteli 2516 tontti 1) sallitaan 800 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppaa. Voimassa olevaan kaavaan nähden kasvu päivittäistavarakaupan osalta on näille tonteille yhteensä 1900 k-m<sup>2</sup>. Muilla tonteilta päivittäistavarakaupan toteuttamista ei ole sallittu. Koko kaava-alueella päivittäistavarakauppa kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 500 k-m<sup>2</sup>.

Koska Hirvaskankaalle sijoittuu Äänekosken keskustassa jo olevaan ja Kotakennäälle 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. Kunnista nykyisin ulosvirtaava ostovoima sen sijaan saattaa löytää uuden asiointikohteen Hirvaskankaalta.

Uusien yritysten sijoittuminen Hirvaskankaalle tuo kaupungille lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, kun vastaavasti uusien katualueiden ylläpito tuo kaupungille kustannuksia. Uusien yritystonttien myynnistä kaupungille tulisi saatavia noin 160 000 euroa. Jos uusi katuosuus Hitonlandentiestä päätetään päällystää ja sen rinnalle tehdä pyöräily- ja kävelytie, tulisi ratkaisun mukaiset muutokset kunnallistekniikassa kustantamaan kaupungille alustavan arvion mukaan noin 350 000 euroa.

## 8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa toteuttaminen voi alkaa asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi kuuluttamisen jälkeen. Alueen rakentamisen seurannasta ja valvonnasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueen toteuttamisen ohjaamiseksi ei ole laadittu erillisiä rakennustapaohjeita.

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT