



ÄÄNEKOSKI

Tulevaisuus asuu täällä

PURUNTIEN YRITYSTONTTtien ASEMAKAAVAN MUUTOS VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS (LUONNOS)

8.3.2021



KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT: __.__.2021

Äänekosken kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

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



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 8. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2021 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Äänekosken 25. kaupunginosan korttelia 1501 sekä katualuetta.
Asemakaavalla muodostuu 25. kaupunginosan kortteli 1501 sekä katualuetta.

Kaavan nimi	Puruntien yritystonttien asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	8.3.2021
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavoitusavustaja Paula Junikka Äänekosken kaupunki, Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Kaavan vireilletulo	Asemakaavan laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 8.3.2021. Ilmoitus vireilletulosta 10.3.2021 (<i>Pikkukaupunkilainen</i>).
Kaavan nähtävilläolot	Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30 §) järjestetään kohdennettuna alueen maanomistajille. Kaavaehdotus __.__.2021 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginhallitus __.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken Hirvaskankaalla. Hirvaskangas kehittyy yhtenä Äänekosken kaupungin yritysalueena noin 13 kilometrin etäisyydellä Äänekosken keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Hirvaskankaan ABC-asemalta koillisen suuntaan Rannankyläntien ja Puruntien risteyksen välittömään läheisyyteen.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansilehdellä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on *Puruntien yritystonttien asemakaavan muutos*. Hirvaskankaan yritystonttien alueella on vireillä, kaavaluonnoksena nähtävillä ollut laaja asemakaavahanke, jonka kaavaluonnos II on valmistelussa. Hirvaskankaan alueella yritystonteille on kysyntää, mistä johtuen Äänekosken kaupunki näki tarpeelliseksi erottaa vireillä olevasta Hirvaskankaan asemakaavan muutoshankkeesta korttelin 1501 alue omaksi asemakaavan muutoshankkeeksi. Korttelin 1501 osalta tarkoituksena on jatkaa luonnoksena nähtävillä olleen ratkaisun tarkastelua, mikä mahdollistaa korttelin 1501 osalta mahdollisen tonttien myynnin nopeammassa aikataulussa, kuin varsinaisen Hirvaskankaan asemakaavan muutoshankkeen aikataulussa olisi ollut mahdollista. Korttelin 1501 osalta kaavatyön jatkaminen omana hankkeenaan hyödyntäen jo olleen valmisteluvaiheen aineistoa nähdään olevan vaikutuksiltaan vähäinen, jolloin asemakaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan Äänekosken kaupunginhallitus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5. Luettelo kaava-aluetta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2. Asemakaava	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.2. Luonnonympäristö	5
3.3. Rakennettu ympäristö.....	7
3.4. Maanomistus	8
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	9
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
4.2. Maakuntakaava	9
4.3. Yleiskaava	10
4.4. Asemakaava	10
4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat	11
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	12
5.3.1. Osalliset	12
5.3.2. Vireilletulo	12
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	13
5.4. Asemakaavan tavoitteet	13
5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	13
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	13
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
6.1. Kaavan rakenne.....	14
6.1.1. Mitoitus.....	14
6.2. Aluevaraukset.....	14
6.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	14
6.4. Nimistö.....	15
7. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	15
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	15
7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö	15
7.4. Liikenne	15
7.5. Sosiaaliset vaikutukset	16

7.6. Taloudelliset vaikutukset.....	16
8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo kaava-aluetta koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

1. Hirvaskangas-Koiviston osayleiskaava-aineisto
2. Selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle (Ramboll, 2019)
3. VT 4 Vehniä-Äänekoski YVA luontoselvitys (Ramboll, 2016)
4. Muut Hirvaskankaan asemakaavahankkeiden selvitysaineistot

2. TIIVISTELMÄ

Hirvaskankaan yritysalueella on ollut valmistelussa laaja asemakaavan muutoshanke, jonka osana Puruntien yritystontit ovat olleet. Aikataulullisista syistä korttelin 1501 osalle on tarkoitus jatkaa valmistelussa olleen käyttötarkoituksmerkinnän työstämistä väljentäen liikerakentamisen ohella myös muunlaisen yritystoiminnan salliminen Hirvaskankaan alueelle. Alueelle ei ole kehittynyt ainoastaan liikerakentamista, vaan muutakin yritystoimintaa, joten kaavamuutoksen laatimiselle on ollut perusteensa. Korttelin 1501 on kaavaluonnoksessa esitetty KL-1 -merkintä, joka mahdollistaa alueelle liikerakennusten lisäksi majoitustiloja, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaa teollisuustoimintaa. Omana vähäisenä asemakaavan muutoshankkeena tarkastellaan merkinnän sopivuutta korttelin 1501 alueelle ja tarkistetaan kaavan yleismääräykset huomioiden Hirvaskankaan asemakaavan muutoshankkeen luonnosvaiheessa tulleet lausunnot.

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 8.3.2021 § __. Asemakaavan muutoshanke on vähäinen, eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ollut tarve laatia vireilletulon yhteydessä (MRL 63 §).

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 § __ osallisten kuulemisesta kohdennetusti. Kuuleminen on järjestetty kirjeitse tai sähköpostilla suunnittelualueen maanomistajille. Valmisteluaineisto oli lisäksi nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja pääkirjastossa.

Kaavaehdotus valmisteltiin nähtäville asettamista varten huomioiden tullut palaute. Kaavaehdotusaineisto pidettiin yleisesti nähtävillä __.__.2021 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla sekä pääkirjastossa (*täydennetään kaavoituksen edetessä*).

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan __.__.2021 § __.

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tarkastellaan korttelin 1501 käyttötarkoituksmerkintää sekä täydennetään tarpeen mukaan kaavan yleismääräyksiä. Suunnittelualue on ollut keväällä 2019 kaavaluonnoksena nähtävillä Hirvaskankaan asemakaavan muutoshankkeen yhteydessä, jossa tavoitteena oli kaavamerkintöjen sisältöjen tarkistus siten, että aluetta voidaan jatkossa kehittää entistä monipuolisempaan hyvien liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena. Asemakaavassa kortteliin 1501 osoitetaan KL -merkintä, joka mahdollistaa liikerakentamisen lisäksi majoitustilojen, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoiminnan sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastointi toiminnan. Asemakaava monipuolistaa yritysten sijoittumista Hirvaskankaan alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,8 ha. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Hirvaskankaan alue on osa valtakunnallisesti tunnettua yrityskeskittymää valtatie 4 ja kantatien 69 risteuksen alueella. Etäisyys Äänekosken keskusta on 13 km, Suolahden keskusta noin 15 km ja Jyväskylään noin 30 km. Suunnittelualan välittömään läheisyyteen sijoittuu rakennettua ympäristöä, kuten ABC-liikenneasema, Shell -liikenneasema ja viimeisimminkin alueelle on toteutunut Heavy-Center Hirvaskangas Oy, jossa toimii yhdistelmäajoneuvojen katsastus ja huolto toimintoja.

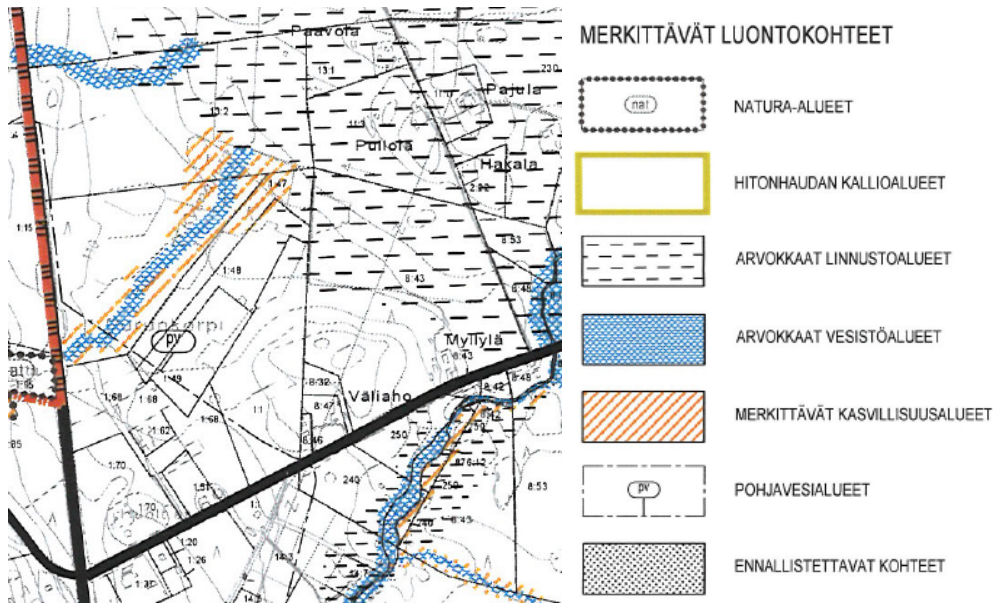
Kortteli 1501 sijoittuu Rannankyläntien ja Puruntien risteuksen tuntumaan. Kadut alueelle on rakennettu. Rannankyläntien varteen on toteutettu kevyen liikenteen väylä ja katu toimii osana valtatie 4 rinnakkaistietä. Muutoin korttelin 1501 alue on rakentamatonta osittain metsäistä aluetta, osittain hakattua metsäaluetta. Puruntien eteläpuolelle kantatien varrelle sijoittuu muutama erillispientalo.



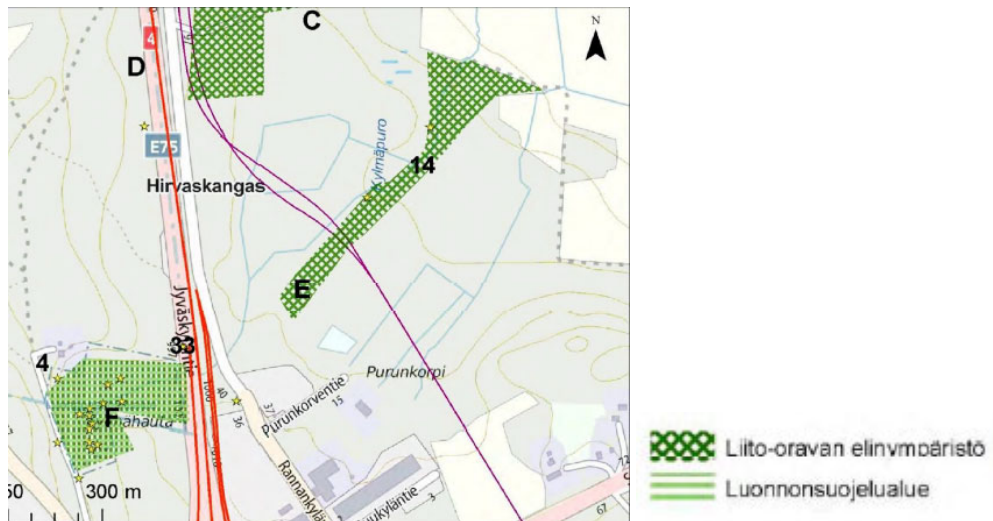
Kuva 1. Ilmakuva Hirvaskankaan alueen rakentunutta rakennuskantaa ja katuverkkoa.

3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty vuosien aikana useita luontoselvityksiä niin asemakaavojen ja yleiskaavojen yhteydessä kuin valtatiehankkeissa. Tämän kaavamutoksen yhteydessä ei erillisen luontoselvityksen tekemistä ole katsottu tarpeelliseksi.



Kuva 2. Ote Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan luontoselvityksestä (Ari Jäntti, 2004)



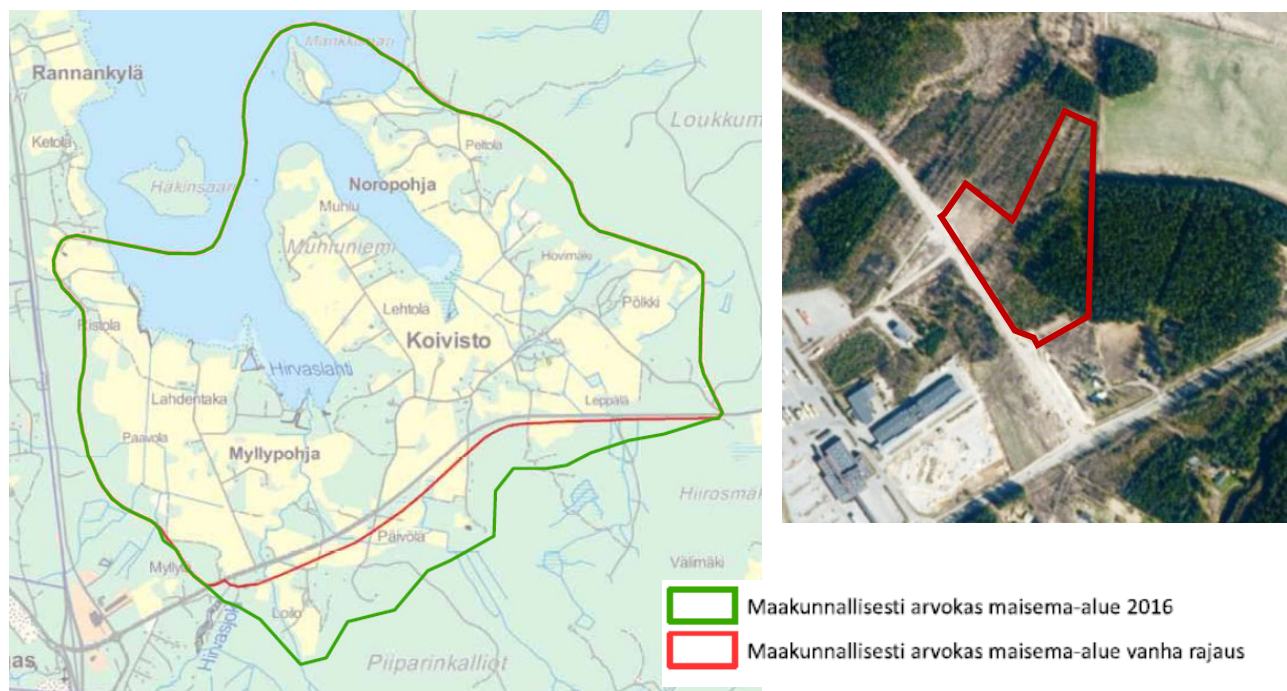
Kuva 3. Ote VT4 Vehnä-Äänekoski YVA luontoselvitys (Rambolli, 2016)

Maisema

Hirvaskankaan yritysalueen maisemaa hallitsevat suunnittelualueen länsipuolella kulkeva valtatie 4 ja alueen eteläpuolella kulkeva kantatie 69 risteysalueineen sekä eritasoliittymän tuntumassa sijaitsevat liikennemyymälät ja huoltoasemat laajoine pysäköintialueineen. Alueelle on viimeisimmin toteutunut Heavy-Center Hirvaskangas Oy:n rakennus. Asemakaavoitetulla alueella on hyvin vähän luonnonmukaista rakentamatonta ympäristöä. Rakentamattomien tonttien maisemaan sijoittuu suurten rakennusten massoja ja paikoitusalueita. Suunnittelualueen pohjoisosassa on pienehkö luonnonmukaisena säilynyt alue. Alueella on vielä toistaiseksi rakentamattomia teollisuus-/työpaikkatontteja.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue; Koivistonkylä

Suunnittelualue rajautuu koilliskulmastaan maakunnallisesti arvokkaaseen Koivistonkylän maisema-alueeseen. Vesistön osuus Koivistonkylän maisemassa on merkittävä. Pieni-Hirvasesta lähtevä Hirvasjoki laskee Niiniveteen Hirvaslahdessa, joka on suunnittelualueella lähin maisema-alueeseen kuuluva vesistön osa. Suunnittelualueen itäpuolella on metsäistä aluetta ja pohjoisosassa avonaisempaa maastoa. Avonaiselle alueelle kantautuu näkymä Koivistonkylän maisema-alueelta. Muutoin metsäinen osa toimii näköesteenä Hirvaskankaan liikennekeskittymän suuntaan.



Kuva 4. Maakunnallisesti arvokas Koiviston maisema-alue. Ilmakuvassa esitetty suunnittelualueen sijainti punaisella viivalla.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueen länsipuolella on pohjavesialuetta, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Pohjavesialue ei ulotu korttelin 1501 alueelle.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä ympäristöhäiriötä aiheuttavia tekijöitä tai pilaantuneita maa-alueita. Keskeisin häiriötä (melua) aiheuttava tekijä on kaava-alueen ulkopuolelle jäävä valtatie 4.

3.3. Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton asemakaava-alue. Puruntietä ei ole vielä rakennettu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäännökset

Alueelle ei sijoitu muinaisjäännöskohteita.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken Hirvaskankaalla. Hirvaskangas kehittyi yhtenä Äänekosken kaupungin yritysalueena noin 13 kilometrin etäisyydellä Äänekosken keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Hirvaskankaan ABC-asemalta koillisen suuntaan Rannankyläntien ja Puruntien risteyksen välittömään läheisyyteen.

Suunnittelualueelle ei vielä sijoitu palveluita tai työpaikkoja, sillä tontit ovat edelleen rakentamattomia.

Suunnittelualue oli mukana Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksessa, joka oli luonnoksena nähtävillä touko-kesäkuussa 2019. Asemakaavamutoksen laadinnan yhteydessä on tehty selvitys päi-

vittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle (Kimmo Koski, Ramboll 2019). Selvityksessä on tarkasteltu kaupan rakennetta, ostovoimaa, liiketilan tarvetta sekä palvelujen saatavuutta. Tässä luvussa on kerrottu keskeisimmät asiat selvityksestä.

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

Alueella toimii nykyisin ABC-liikenneasemaa, Shell ja kauppakeskus Spektri. Liikenneasemalla kaupallisia palveluja tarjoavat mm. pieni päivittäistavarakauppa, apteekki ja Alko. Tehdyn selvityksen mukaan Äänekosken ja Uuraisten vakituisten asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2030 on noin 13,5 miljoonaa euroa. Vapaa-ajan asukkaat ja nelostiellä kulkevasta liikenteestä Hirvaskankaalla pysähtyvät asiakkaat lisäävät ostovoiman kasvua noin 5 miljoonalla eurolla. Tästä ostovoiman kasvusta aiheutuva liiketilan laskennallinen lisätarve Äänekoskella ja Uuraisilla on vuoteen 2030 suuruusluokaltaan 4 700 k-m².

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

Liikenne

Suunnittelualueen länsireunalle on rakennettu valtatie 4 rinnakkaistie Rannankyläntie, joka jatkuu valtatie 4:n tuntumassa Äänekosken keskustaan saakka. Puruntietä ei ole vielä rakennettu. Alue tukeutuu vilkkaasti liikennöidyn valtatie 4 ja kantatie 69 tieverkkoon, joten alue on hyvin saavutettavissa autolla. 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

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Alueen läheisyydessä on puuhakkeella toimiva biolämpölaitos ja kaukolämpöverkoston. Verkostot ovat Äänekosken Energia Oy:n ylläpitämiä. Korttelin 1501 tontit voi olla mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähkönjakelusta alueella vastaa verkkoyhtiö Elenia.

Hulevesien hallinta tapahtuu suurelta osin korttelialueiden sisällä tonttien ollessa suuria. Rakennusluvan yhteydessä on suunniteltava hulevesien hallinta tarkemmin, kun voidaan ottaa huomioon tuleva rakennusmassa, viher- ja paikoitusalueet. Läpäisevä pintamateriaali ja viheralueet tonteilla toimivat hyvinä hulevesien hallintaan liittyvinä elementteinä imeyttämisessä ja viivyttämisessä.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualue on Äänekosken kaupungin maanomistusta.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Voimassa olevia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita koskeva päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätöksellä korvattiin aikaisemmin tehdyt päätökset. Valtioneuvoston päätöksessä uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

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

4.2. Maakuntakaava

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

Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Äänekosken ja Suolahden taajamat muodostavat alueen seutukeskuksen / kuntakeskuksen (ruskea ympyrä). Suunnittelualue sijaitsee valtatie 4 kehittämissakselin varrella uuden moottori- tai moottoriliikennetien (mo) ja nykyisen kantatien (kt) risteyksen tuntumassa. Lisäksi alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö-merkintä (km), jolla vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 k-m². Maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta on osoitettu turkoosilla vaakaviivarasterilla. Suunnittelualue sijoittuu kulttuuriympäristön vetovoima-alueelle (ruskea vinorasteri).



Kuva 4. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta, sijainti osoitettu sinisellä nuolella

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

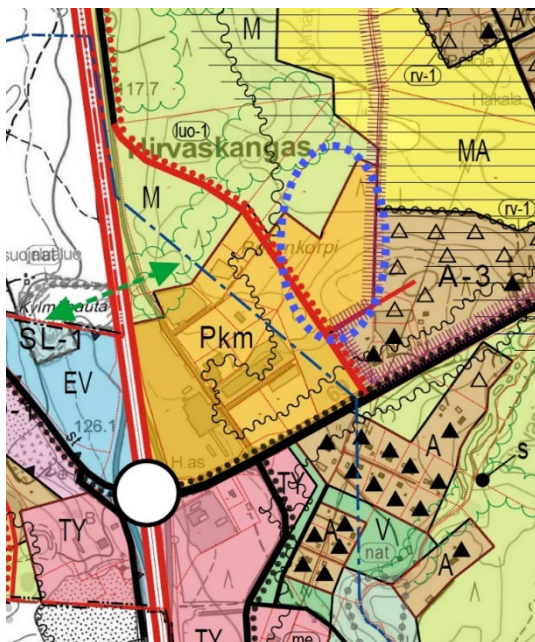
Keski-Suomen liitto on käynnistänyt rullaavan maakuntakaavoituksen. Tarkoituksena on ylläpitää yhtä, jatkuvasti päivittyvää maakuntakaavaa. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa muutetaan voimassa

olevaa kokonaismaakuntakaavaa vain kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Vireille saatettu ensimmäinen vaihe käsittelee tuulivoiman, liikenteen ja hyvinvoinnin aluerakenteen muutostarpeita ja tavoitteita.

4.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa *Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaava*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.6.2018 ja sai lainvoiman elokuussa 2018. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen aluetta (Pkm), jonka määräys; *Alue varataan seudullisesti merkittävälle kaupan palveluille (vähittäiskaupan suuryksikkö) sekä muille kaupan palveluille. Alue on osa maakuntakaavan mukaista km aluetta, jolla vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 20 000 m². Ympäristön tulee olla viihtyisä, turvallinen ja esteettisesti laadukas autoilijan, pyöräilijän ja jalankulkijan näkökulmasta.*

Suunnittelualue rajautuu idässä ydinkylän aluerajaukseen (paksu punainen katkoviiva) ja maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA) sekä asuntoalueeseen (A-3). Pohjoisosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

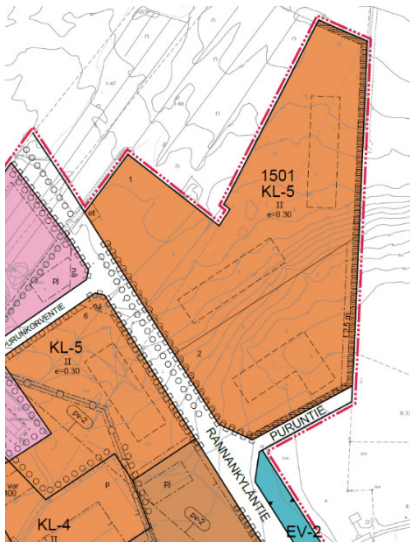


Kuva 5. Ote Hirvaskankaan-Koiviston oyk, suunnittelualue osoitettu sinisellä katkoviivalla

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Hirvaskankaan koillisen sektorin asemakaavan, joka on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 25.11.2013 ja tullut voimaan 4.9.2015. Asemakaavan käyttötarkoitus on KL-5 (Liikerakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan myymälöitä ja muita myymälätiloja, tavaraliikenneterminaaleja sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Rakennusoikeus kortteliin on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$. Kerrosluku on II.



YLEISMÄÄRÄYKSET

Kortteleihin 1500 ja 1501 saa rakentaa asemakaavassa tontille osoitetun enimmäiskerrosluvun ja enimmäisrakennusoikeuden lisäksi rakennusten tarvitsemat väestönsuojatilat, henkilökunnan sosiaalitilat, tekniset tilat sekä yleiselle jalankululle varatut katetut sisätilat.

Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon (MRL 57a §).

Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupa-asiakirjojen hyväksymisen yhteydessä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liike- ja toimistotilat 1 ap / 40 kem²
- teollisuustilat 1 ap / läsnä oleva työntekijä

Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

Korttelin 1500 tonttien 4 ja 5 tonttijako on sitova.

Korttelin 1500 tonttien 1, 2, 3 ja 6 sekä korttelin 1501 tonttijako on ohjeellinen.

Kuva 6. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta.

4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat

Voimassa olevan asemakaavan selvitykset

Selvitys päivittäistavara-kaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle, Ramboll 2019

Kaavamuutoksen yhteydessä ei alueelle laadita erillisiä selvityksiä.

Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole määrätty rakennuskieltoon.

Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on päivitetty 5.2.2021.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelu on käynnistetty kaupungin toimesta. Kaupunginhallitus käynnisti 1.10.2018 Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 15.5. - 14.6.2019. Yritystonttien kysyntä on vilkastunut Hirvaskankaan alueella, joten on ajankohtaista tarkastella Puruntien yritystonttien asemakaavan muutos erillisenä asemakaavan muutoshankkeena. Asemakaavan muutos viedään luonnoksena uudelleen käsiteltäväksi. Asemakaavan muutoksessa alueen käyttötarkoituksimerkintää tarkistetaan laajemmalle käyttötarkoitukselle soveltuvaksi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 8.3.2021 käynnistää ja saattaa vireille Hirvaskankaan Puruntien yritystonttien asemakaavan muutoksen vaikutuksiltaan vähäisenä kaavahankkeena. Samassa kokouksessa päätettiin valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta MRA 30 §:n mukaisesti.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. Osalliset

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

Viranomaisia ovat Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Keski-Suomen pelastuslaitos sekä Äänekosken kaupungin tekninen ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita Hirvaskankaan alueella ovat Elenia Verkko Oy ja Äänekosken Energia Oy sekä Hirvaskylän vesiosuuskunta.

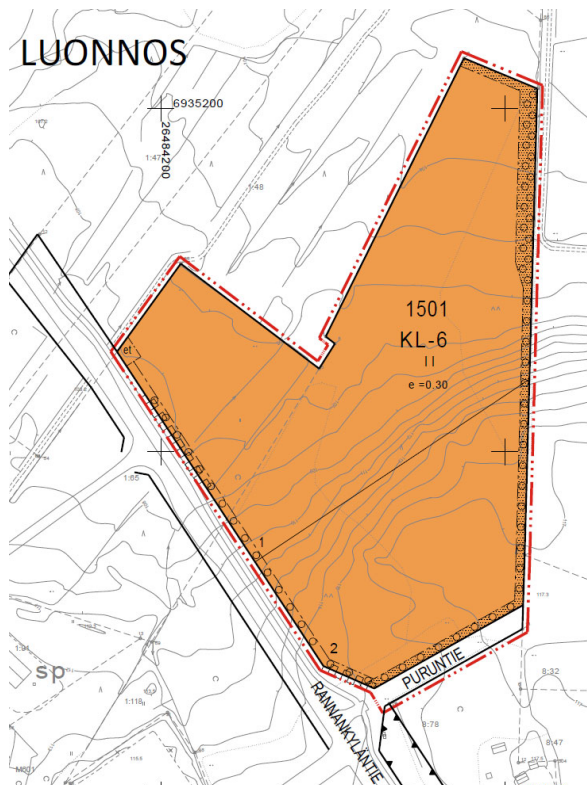
5.3.2. Vireilletulo

Äänekosken kaupunginhallitus päätti käynnistää ja saattaa vireille asemakaavan muutoksen laadinnan kokouksessaan 8.3.2021. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ollut tarpeen laatia, koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen (MRL 63 §).

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä.

Luonnosvaiheen kuulemista toteutetaan kohdennettuna suunnittelualan maanomistajille ja lisäksi kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville Äänekosken pääkirjaston ala-aulaan ja kaupungin kotisivuille MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti xx.xx. – xx.xx. 2021 väliseksi ajaksi. Kaava valmisteluaineistosta ei pyydetä lausuntoja. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistosta. Lausunnot pyydetään ehdotusvaiheessa MRA 28 §:n mukaisesti.



Kuva 7. Ote kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuu-
lutuslehdessä (*Pikkukaupunkilainen*) sekä www-sivuilla osallisten kuulemista varten. Lisäksi suunnitte-
lualan maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavan valmiste-
luun osallistuu virkamiehiä mm. maankäytön, rakennusvalvonnan ja kunnallistekniikan toimialoilta.

Suomessa vallitsee poikkeustila koronapandemian vuoksi. Äänekosken kaupungintalon ollessa suljet-
tuna pandemian vuoksi, kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin koti-
sivuilla. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä pääkirjastossa. Kaavoituksen henkilökunta on lisäksi tavoit-
tettavissa puhelimitse ja sähköpostitse lisätietojen antamista varten.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus Äänekosken kaupungin hallintosäännön 22 § mu-
kaan, koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaupunginhallituksen hyväksymispää-
töksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä sekä kaupungin kotisi-
vuilla.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää, sillä kaavamuutoshanke ei ole valta-
kunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, eikä
viranomaisilta pyydetä lausuntoja. Kaava-aineisto laitetaan tiedoksi Keski-Suomen ELY-keskukselle.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kaupunginhallitus päätti 8.3.2021 asemakaavan muuttamisesta koskien mm. asemakaavan käyttötar-
koitusmerkintää. Tavoitteena oli tarkastella käyttötarkoituserkintää, jotta kaupunki voisi vastata Hir-
vaskankaalla vilkastuneeseen tonttikysyntään. Kaavahanke erotettiin vireillä olevasta laajemmasta ase-
makaavan muutoshankkeesta, jotta voidaan helpottaa alueen kehittymistä vaikeuttamatta kokonaisuu-
den hallintaa. Erotettava kortteli on asemakaavoitetun alueen laidalla.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavoituksen edetessä.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaavahanke on niin vähäinen, ettei siitä ollut tarpeen laatia vaihtoehtoja.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu liikerakentamisen korttelialuetta, joka on jo voimassa olevassa asemakaavassa liikerakentamiselle osoitettua. Katurakenne säilyy nykyisellään. Liittymäkielto -merkintää on tarkistettu. Korttelialue rajautuu kolmelta sivultaan asemakaavoittamattomaan alueeseen.

6.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4,9 ha. Kaavalla muodostuu kaksi tonttia, joiden pinta-alat ovat 32356 m² ja 15816 m². Asemakaavan seurantalomake on kaavaselostuksen liitteenä (*Liite 1*).

6.2. Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan liikerakentamisen aluetta ja katualuetta.

Korttelialueet

KL-6 Liikerakennusten korttelialue.

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

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,30$ ja kerrosluvuksi on osoitettu II. Korttelialueen koillis- ja itäreunalle on merkitty suojavyöhykkeeksi säilytettävä/ istutettava puusto -merkintää. Korttelin rajoilla esitetään liittymäkielto -merkintä risteysalueiden läheisyydessä.

6.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle saa rakentaa asemakaavassa tontille osoitetun enimmäiskerrosluvun ja enimmäisrakennusoikeuden lisäksi rakennusten tarvitsemat väestönsuojatilat, henkilökunnan sosiaalitilat, tekniset tilat sekä yleiselle jalankululle varatut sisätilat.

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

Tontin pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupa-asiakirjojen hyväksymisen yhteydessä.

Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Hulevedet

Hulevedet tulee lähtökohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

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

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

Hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupapaperustusten yhteydessä.

Autopaikat:

- liike- ja toimistotilat 1 ap/ 40 kem²
- teollisuustilat 1 ap/ läsnä oleva työntekijä

Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

6.4. Nimistö

Asemakaavalla ei esitetä alueen nimistöön muutoksia.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Erityisesti tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Alueen käyttötarkoitus ei olennaisesti muutu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Hirvaskankaan rakentua, tulee kokonaisuudessaan ympäristö muuttumaan suurten liikerakennusten keskittymäksi. Läheisille asuinrakennuksille elinympäristö tulee muuttumaan, mutta muutos tapahtuu vaiheittain.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Hirvaskankaan palvelukeskittymä on suurten rakennusten ympäristöä. Suunnittelualaue on vielä rakentamatonta, mutta rakentuu liikerakentamisen tarpeisiin, sillä kysyntä Hirvaskankaan alueelle on viime vuosina lisääntynyt. Suunnittelualaueen tontit on mahdollista liittää kaukolämpöön, mikä tukee Äänekosken Energian kaukolämpövoimalaitoksen toimintaa. Voimalaitos on suunniteltu ottamaan vastaan laajentuva tarve, joten kaavalla ei sen osalta ole haitallista vaikutusta. Muu kunnallistekniikka alueelle on myös toteutettu ja tontit ovat helposti liitettävissä oleviin verkostoihin. Puruntie tulee rakennettavaksi jollain aikavälillä.

7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö

Kortteliin rakentuva rakennusmassa tulee muuttamaan maisemaa rakennetuksi. Muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä Hirvaskankaan liikekeskustan näkökulmasta, mutta vaikutukset Koiviston maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen voidaan huomioida toteuttamalla estenäköymää puuistutuksin. Osittain korttelialue rajautuu itäosastaan metsäiseen alueeseen, joten sille osalle ei maisemavaikutuksia nähdä olevan. Koillisen suunnassa istutettavaan puustoon on hyvä kiinnittää huomiota, riippuen muista estevaikutuksista. Hyvällä suunnittelulla voidaan vaikutuksia lieventää, mikäli rakennuksista suunnitellaan ulkonäöllisesti maisemaan sopivia. Kaavamääräyksiin ei rakentamista tarkemmin ole ohjattu, mutta tarpeen mukaan puustoisella suoja-alueella voidaan lieventää haitallista vaikutusta. Toiminnan luonteella on suuri merkitys siihen, millaisen näkymän se luo Koiviston maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntaan.

Luonnonympäristöön kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Alue on nykyisellään luonnontilaista, osittain puustoista aluetta. Aikaisemmissa luontoselvityksissä ei alueella ole todettu olevan merkittäviä arvoja.

7.4. Liikenne

Hirvaskankaan alue on suurelta osin raskaan liikenteen hallinnoimaa. Läheinen ABC -liikenneasema palvelee raskasta liikennettä. Lisäksi läheiseen kortteliin on rakentunut raskaan liikenteen huoltotoiminta pysäyttää alueelle suurta kalustoa. Rannankyläntien kautta ei nykyisellään liiku suuria määriä raskasta liikennettä. Mikäli suunnittelualaueen tontit realisoituvat, tulee myös Rannankyläntien osalle lisääntymään raskas liikenne. Läheisen asuinrakennuksen ja Rannankyläntien väliselle alueelle on toteutettu meluvalli, joka estää melun etenemistä. Kaavamuutoksella ei katsota olevan haitallisia vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Kevyen liikenteen väylä on toteutettu Rannankyläntien varrelle viherkaistalla erotettuna. Kevyen liikenteen väylä ei kuitenkaan jatku pidemmälle Äänekosken suuntaan.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia.

7.6. Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusien yritysten saaminen alueelle väljemmän käyttötarkoituksen osalta. Katuyhteydet alueella on Puruntietä lukuun ottamatta hyvät. Puruntien rakentamiseen tulee jollain aikavälillä kohdistumaan kustannuksia. Tällä hetkellä Hirvaskankaan alueella on kysyntää yritystonteista. Mikäli tämän asemakaavan myötä alueelle sijoittuisi kaksi yritystä, toisi se mahdollisesti uusia työpaikkoja ja kaupungille verotuloja.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa katujen ja kevyen liikenteen väylien osalta Äänekosken kaupunki.

Äänekoskella 8.3.2021

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT