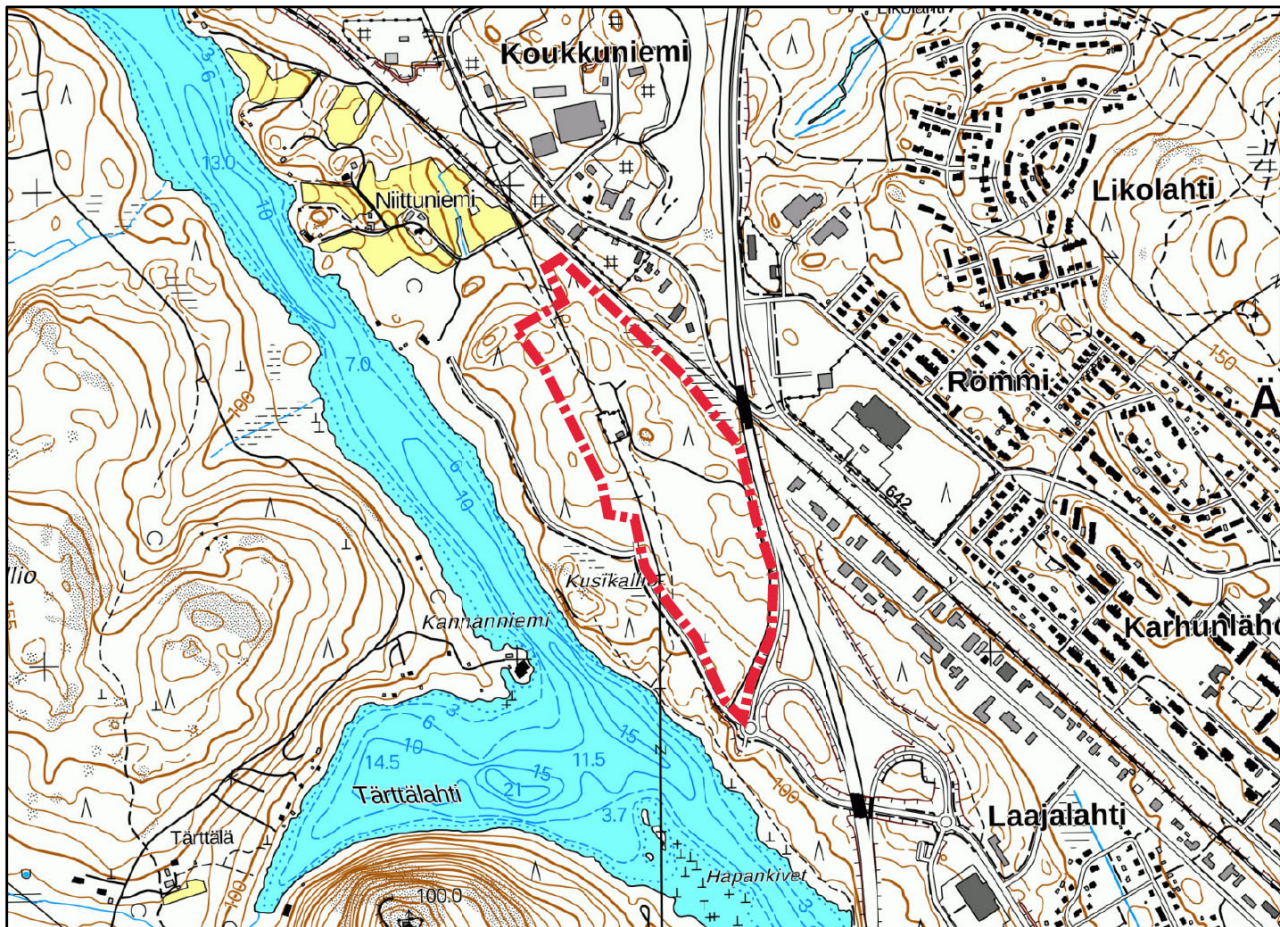


KOTAKENNÄÄN ASEMAKAAVA II MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS

Luonnos 17.1.2022



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __. __. 2022

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17. PÄIVÄNÄ TAMMIKUUTA 2022
PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

22. kaupunginosan kortteleita 2206, 2207 ja 2208 sekä katu-, lähivirkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavan kumoaminen koskee:

22. kaupunginosan lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

22. kaupunginosan korttelit 2206, 2207 ja 2208 sekä katu- ja erityisalueita.

Tonttijako alueella on sitova, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi	KOTAKENNÄÄN ASEMAKAAVA II, MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN
Kaavan päiväys	17.1.2022
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavoitusavustaja Paula Junikka Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 22.11.2021 Ilmoitus vireilletulosta 24.11.2021 (Pikkukaupunkilainen)
Nähtävillä	Kaavaluonnos __.__.2022 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__.2022 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 4 välittömään läheisyyteen valtatie 4:n länsipuolelle noin 2 km etäisyydelle Äänekosken keskustasta luoteeseen. Suunnittelualan koko on noin 23 ha.

Suunnittelualan sijainti ja raja-alue on esitetty kansilehdellä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Kotakennänään asemakaava II, muutos ja osittainen kumoaminen*.

Suunnittelun kohteena on noin 23 hehtaarin asemakaavoitettu alue Äänekosken taajaman länsipuolella. Suunnittelualueella sijaitsee pääosin teollisuuden tarpeisiin tarkoitettuja yritystontteja sekä niihin liittyvää suojaviheraluetta. Tontit ovat rakentamattomia sähköasemaa lukuun ottamatta. Alueella on voimassa tuore asemakaava vuodelta 2019. Kaavassa esitetty tonttirakenne korttelissa 2206 ei ole vastannut alueeseen kohdistunutta kysyntää. Muutoksella tavoitellaan parempaa vastaavuutta tonttitarjonnan ja -kysynnän välillä. Tonttirakennetta muutettaessa on tarpeen samalla uudelleen tarkastella alueen liikenteelliset ratkaisut tonttien ajoyhteyksien osalta.

Kaavasuunnittelun tavoitteena on asuinalueen läheisyydessä olevan teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueen (K2207) merkinnän muuttaminen muuhunkin yritystoimintaan soveltuvaksi. Samalla tarkistetaan mahdollisuuksia ohjata rakentamista siten, ettei se aiheuta ympäristönäkökulmasta haitallisia vaikutuksia läheiselle asuinkorttelialueille.

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 kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.2. Luonnonympäristö	5
3.3. Rakennettu ympäristö	8
3.4. Maanomistus	9
4. SUUNNITTELUTILANNE	9
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
4.2. Maakuntakaava	9
4.3. Yleiskaava	10
4.4. Asemakaava	12
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset	13
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	16
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
5.3.1. Osalliset	16
5.3.2. Vireilletulo	16
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	18
5.4. Asemakaavan tavoitteet	18
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	18
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
6.1. Kaavan rakenne	19
6.1.1. Mitoitus	19
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
6.3. Aluevaraukset	20
6.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset	21
6.5. Nimistö	21
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	21

7.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
7.2.	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	22
7.3.	Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö	22
7.4.	Liikenne	23
7.5.	Sosiaaliset vaikutukset.....	24
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen.....	24
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	24
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Vuorovaikutusraportti (ehdotusvaiheessa)
3. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- 1) Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys (Ramboll Finland 21.2.2020)
- 2) Kotakennään asemakaava II (kv 18.2.2019) laadinnan yhteydessä tehdyt selvitykset
- 3) Valtatien 4 parantaminen Äänekosken kohdalla, Tiesuunnitelma: Keski-Suomen ELY-keskus (Finnmap Infra, 2016)
- 4) Valtatien 4 parantaminen Äänekosken kohdalla, yleissuunnitelma: Keski-Suomen ELY-keskus 2016
- 5) Valtatien 4 parantaminen Äänekosken kohdalla, ympäristövaikutusten arviointiselostus (Keski-Suomen ELY-keskus 2013)
- 6) Äänekoski 2030 osayleiskaava ja sen aineisto (kv 29.5.2017)
- 7) Rakenneyleiskaava 2016 ja sen aineisto

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021 § 357. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilaisessa* 24.11.2021.

Vireilletulo vaiheessa suunnittelualue käsitti korttelin 2206 alueen. Tämän jälkeen on kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa tarkasteltu Kotakennäs II asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita kokonaisuutena ja päätetty laajentaa suunnittelualueita koskemaan myös kortteleita 2207 ja 2208.

Kaupunginhallitus päätti __. __. 2022 § __ asemakaavan luonnosaineiston nähtäville asettamisesta. Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville __. __. - __. __. 2022 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti __. __. 20__ § __ asemakaavan muutoksen ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä __. __. - __. __. 20__ välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivulla ja kaupungintalon aulassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan muutoksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __. __. 20__ § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __. __. 20__ § __.

2.2. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 18.2.2019 ja 5.10.2020 hyväksytyt asemakaavat. Asemakaavaprosessissa muutetaan teollisuusrakentamiselle osoitetun korttelialueen tontteja kooltaan pienemmiksi ja kulkuyhteys taakse jääville tonteille rakentunutta ajoyhteyttä hyödyntäen. Kunnallistekniikan toteuttamisessa on huomioitu kaavamutoksessa esitettävien tonttien mahdollisuudet liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Kortteli 2207 sijoittuu lähelle Kotakennäs II asemakaavassa osoitettua erillispientalojen korttelialuetta. Kortteliin 2207 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi mahdollisuus liike- ja toimistorakennusten toteuttamiselle. Muutoshankkeessa tarkastellaan lisäksi rakentamistavan ja sijoittumisen ohjaamista huomioiden näkymät pientaloalueelle.

Asemakaavan muutoksessa kumotaan kapea kaistale lähivirkistysaluetta, joka on yksityisessä maanomistuksessa. Kumoaminen tuli huomiotavaksi vuoden 2020 lopulla käydyn rajankäynnin seurauksena.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

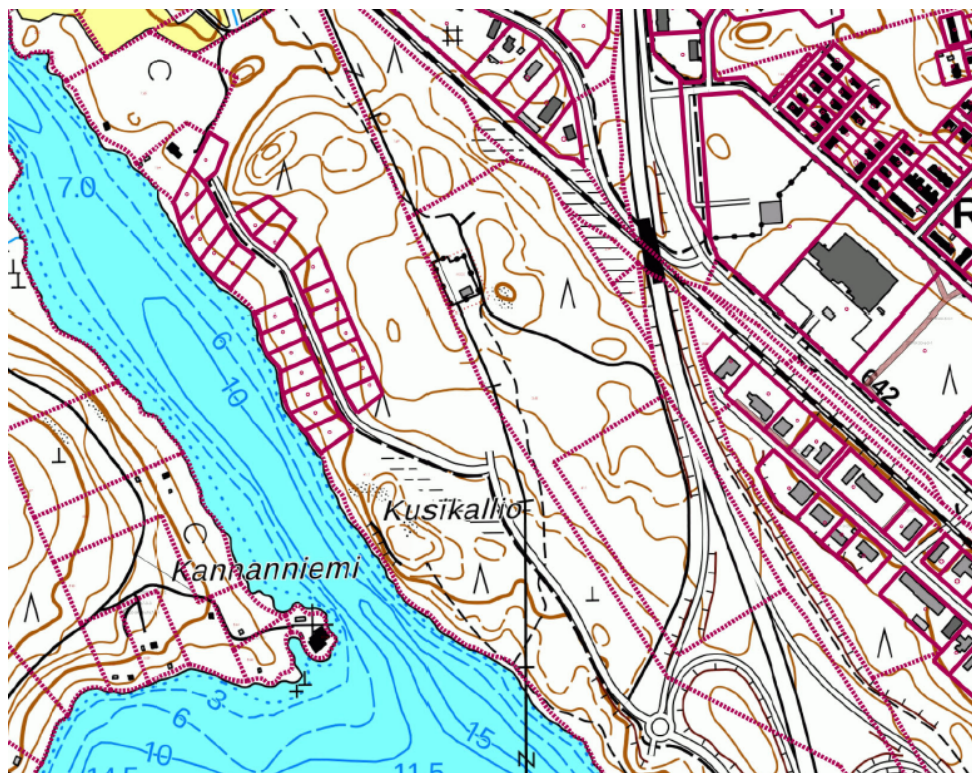
Asemakaavan toteuttamisesta vastaa katujen osalta Äänekosken kaupunki sekä vesihuollon ja sähkötekniikan osalta Äänekosken Energia Oy. Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueella on sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita, sillä rakentamista ohjataan kaavassa olevilla yleismääräyksillä.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 4 välittömään läheisyyteen sen länsipuolelle. Suunnittelualueella sijaitsee rakentamattomia, pääosin teollisuuden tarpeisiin tarkoitettuja yritystontteja sekä niihin liittyvää suojaviheraluetta ja lähivirkistysalueita. Suunnittelualueen läpi kulkee Elenia Oyj:n 110 kV voimajohto ilmajohtona pylväineen. Kennäs-kadun varrella sijaitsee Äänekosken Energia Oy:n aidattu sähköasema rakennuksineen.

Alueen länsipuolella Kuhnamo -järven rantaan sijoittuu rakenteilla oleva uusi omakotitaloalue. Itäreunalla alue rajautuu valtatie 4 liikennealueisiin ja pohjoisosasta rautatiehen ja sen viereiseen Koukkuniemen teollisuusalueeseen.



Kuva 1. Peruskartalla näkyy rakentunutta ympäristöä ja uudet katulinjaukset alueella.

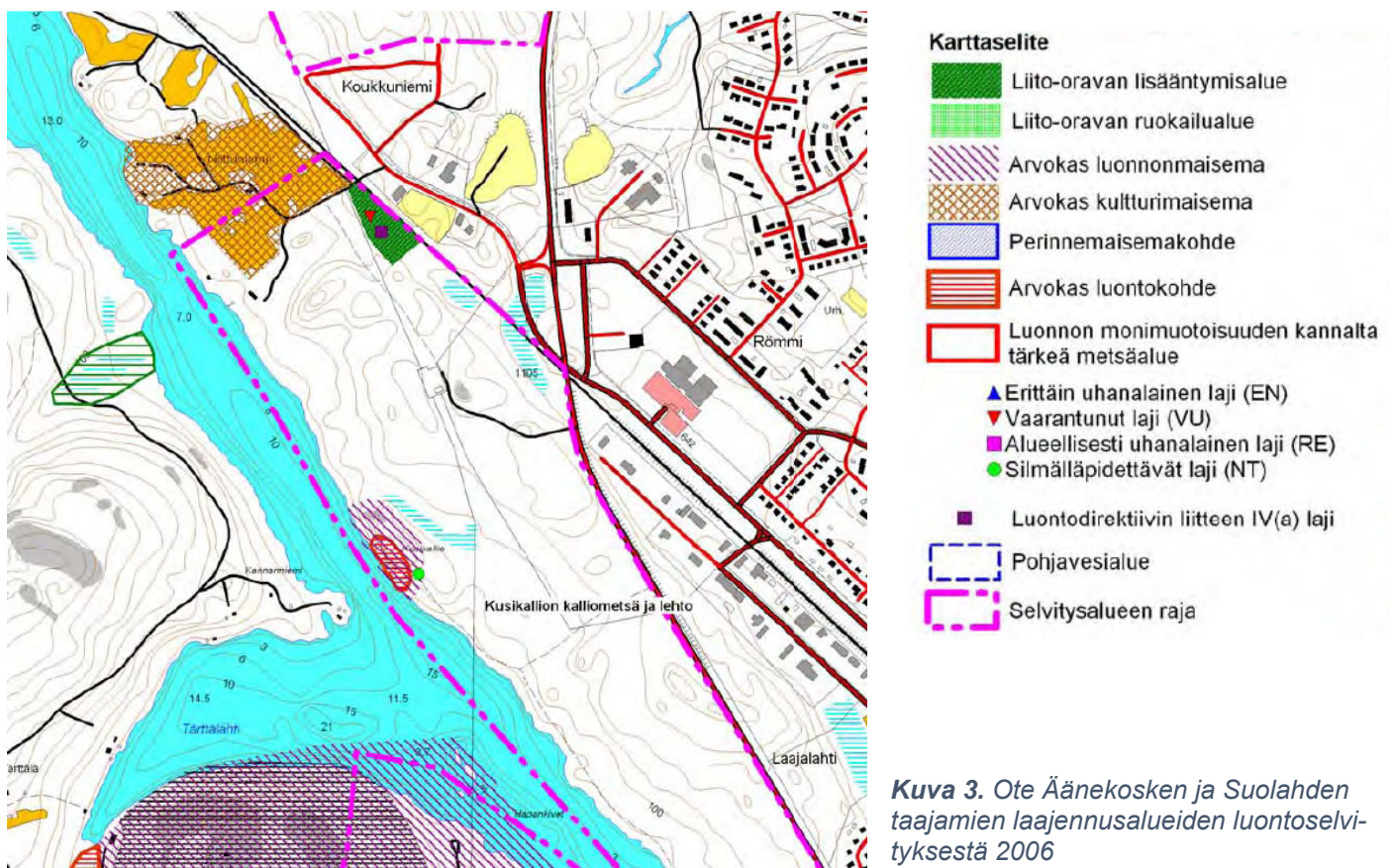
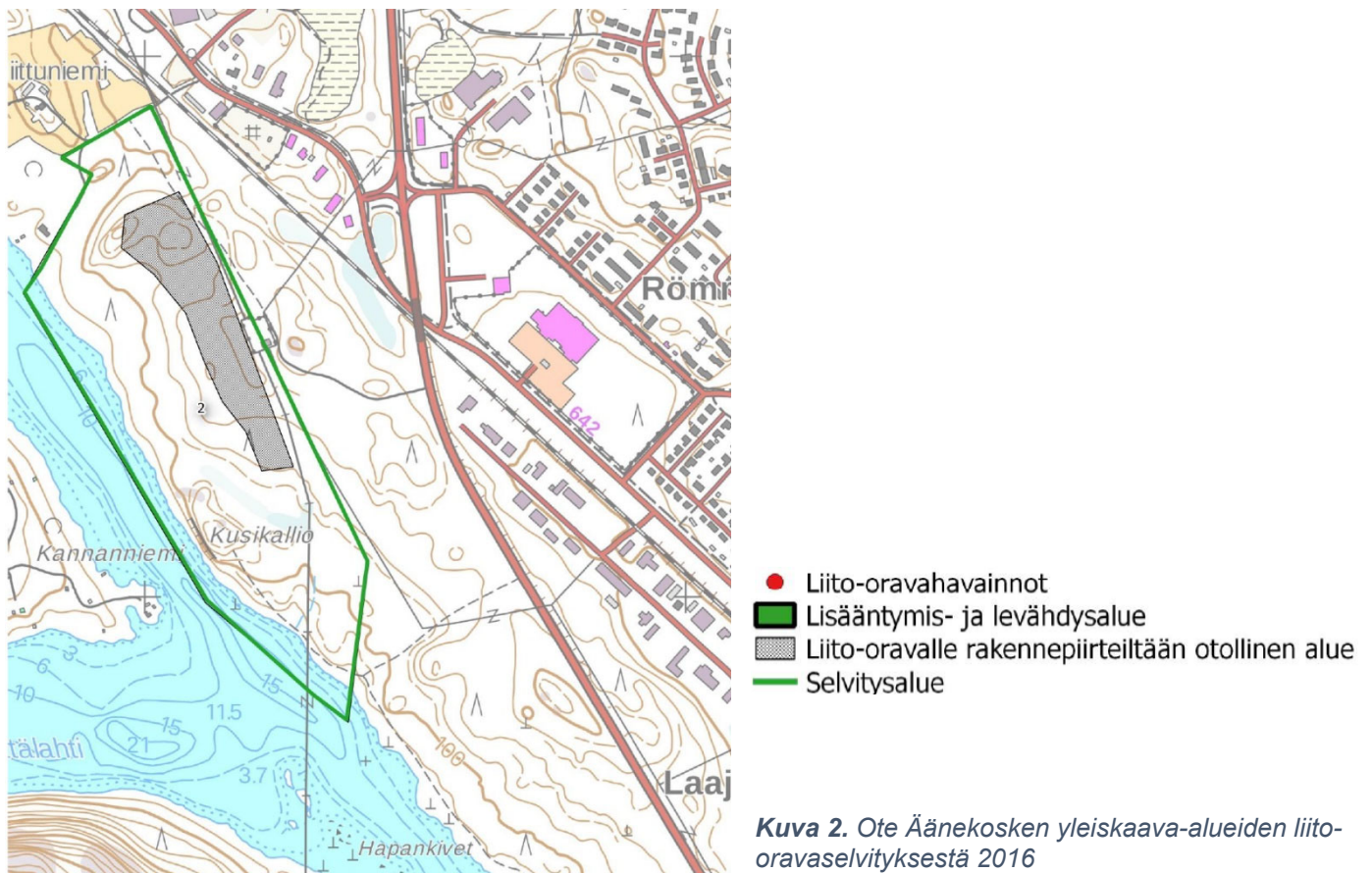
3.2. Luonnonympäristö

Viimeisimmät luontoa koskevat selvitykset ovat:

- Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto; Äänekosken ja Suolahden taajamien laajennusalueiden luontoselvitys, Skoy 2006
- Äänekosken osayleiskaavan liito-oravaselvitys (Agriborealis osk, Kypärä T. 2016)

Luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella ei sijaitse luonnon kannalta erityisen arvokkaita tekijöitä.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen läheisyydessä sijaitsee Kuhnamo -järvi, jonka valuma-alueutta suunnittelualue on.



Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan selvitysalue kuuluu Keski-Suomen järviseteuun. Alueen maisemaa hallitsee sekametsän paikalle parhaillaan rakentuva Kotakennänään asemakaava II:n alue.

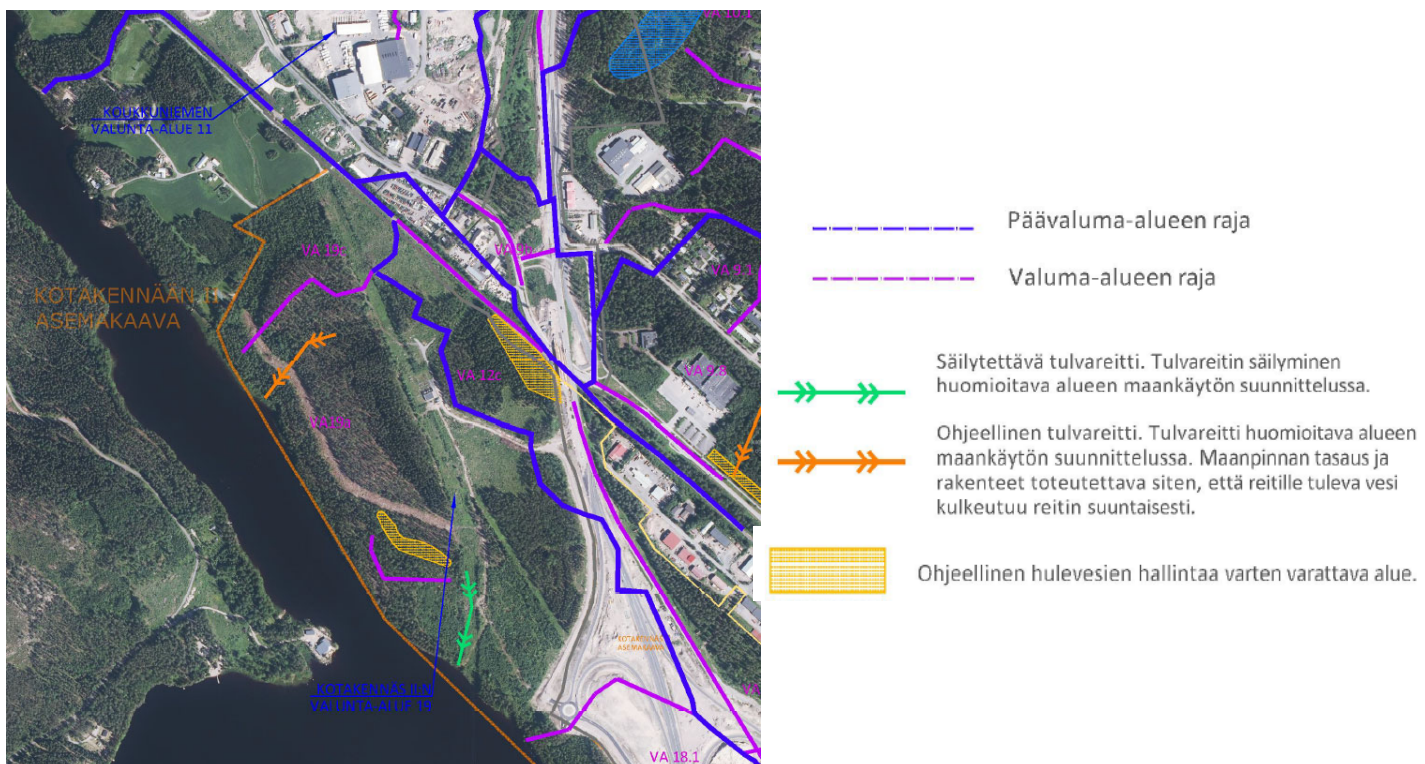
Suunnittelualue on osoitettu yritystoiminnan alueeksi ja lähiympäristöä mm. lähivirkistysalueeksi, erillispientalo-alueeksi ja valtatie liikennealueeksi. Suunnittelualueen keskellä kulkee voimajohtolinja luode-kaakko-suuntaisesti. Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Maisemallisesti edustavimpia kohteita ovat näkymät lounaassa Kuskallion rantamaisema sekä sen takana kohoava Täräväuri *Kuhnamo* -järven takana.

Hulevedet

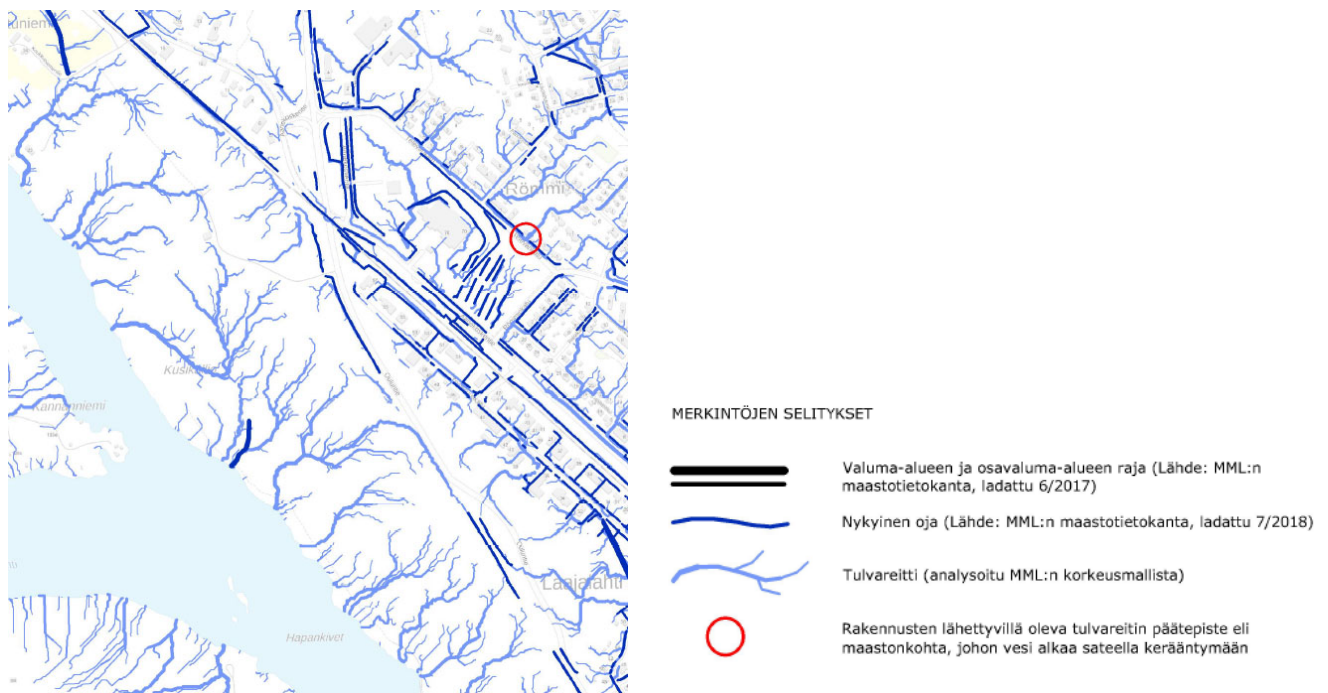
Asemakaavan suunnittelualue sisältyy vuonna 2020 valmistuneeseen Äänekosken asemakaava-alueen huleve-siselvitykseen. Äänekosken kaupungin alueella hulevesien hallintaa toteutetaan seuraavien tavoitteiden ja järjes-tyksen mukaisesti:

- Ehkäistään hulevesien syntyä minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää
- Hyödynnetään hulevedet syntypaikallaan käyttämällä sadevettä kasteluun ja imeyttämällä
- Puhdistetaan hulevedet syntypaikallaan esim. biosuodatusta tai kosteikkoja hyödyntäen
- Viivytetään hulevedet syntypaikallaan esim. altaiden, lampien tai maanalaisten säiliöiden avulla.
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan viivyttämällä järjestelmällä
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä viivytysalueelle ennen ve-sistöön johtamista
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä suoraan vesistöön

Alueen läheisyydessä sijaitsee *Kuhnamo* -järvi, jonka valuma-aluetta suunnittelualue on.



Kuva 4. Äänekosken hulevesiselvitys on tehty asemakaava-alueille (Ramboll Oy, 17.2.2020). Kuvassa on ote selvityksen liitteenä olevasta kehittämistoimenpide -kartasta.



Kuva 5. Äänekosken hulevesiselvitys on tehty asemakaava-alueille (Ramboll Oy, 17.2.2020). Kuvassa on ote selvityksen liitteestä olevasta tulvareitti -kartasta.

Vesistöt

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee *Kuhnamo*-vesistö.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen keskeisimmät ympäristöhäiriötä aiheuttavat tekijät ovat valtatie 4 liikenteen aiheuttama melu.

3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on suureksi osaksi rakentamatonta metsäistä ympäristöä. Läheiselle *Kuhnamo* -järven ranta-alueelle on rakenteilla useita erillispientaloja. Rakentamattomat tontit ovat puustoisia. Suunnittelualueella sijaitsee Äänekosken Energia Oy:n sähköasema sekä Elenia Verkko Oy:n 110 kV voimajohtolinja. Voimajohdon suunnittelua on toteutettu vuoden 2021 aikana ja suunnittelualueelle rakennettavat uudet voimajohtopylväät tullaan toteuttamaan vapaasti seisovina pylväinä, jolloin vaikutukset tonttipinta-alaan saadaan pienennettyä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Kotakennäs I alueelle sijoittuu lähimmät kaupalliset palvelut sekä muutakin yritystoimintaa. Kotakennäs II alueelle muodostuu lähivuosina työpaikkoja erilaisten yritysten kautta. Suunnittelualueen eteläpuolelle on muodostunut pieni erillispientalovaltainen alue ja lisäksi tonttivarantoa alueella vielä on. Kotakennäs II alue on kokonaisuudessaan sekoittunutta, yhteensovitettua maankäyttöä asumisen ja työpaikkojen kesken.

Liikenne

Valtatie 4 on osa Eurooppa-tasoisista TEN-T -ydinverkkoa. Valtatie 4 parantaminen on valmistunut suunnittelualueen osuudella. Kotakennäs II alueen saavutettavuus on hyvä valtatieltä 4 kuin myös kaupungin keskustasta. Alueelta ei ole läpikulkuliikennettä, vaan alueelle saapuva liikenne palvelee ainoastaan Kotakennäs II alueen

toimintoja. Yritystoiminnan tarpeisiin varatulle alueelle johtava Kennäs -katu on valmistunut vuoden 2021 syyskaudella. Asfaltointi ajoittuu keväälle 2022. Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettu Kotakennäs II alueelta Äänekosken keskustaan saakka. Vanha ajoyhteys Äänekosken Energia Oy:n sähköasemalle on säilynyt ja sitä hyödynnetään teollisuusalueen liikennekuorman jakamisessa.

Raideliikenne

Suunnittelualueen pohjoisosa rajautuu yksiraiteiseen junarataan, jota käytetään tavarakuljetuksiin. Voimassa olevassa asemakaavassa raideverkko on huomioitu ja mahdollistettu pistoraitteen toteuttaminen tavaraliikenteen lastausta ja purkua varten.

Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Vesijohto- ja jätevesilinja kulkee pääosin katu- ja suojaviheralueilla. Verkostosta vastaa Äänekosken Energia Oy. Maanalaista sähköverkostoa sijoittuu suunnittelualueen halki Äänekosken Energia Oy:n sähköasemalta kaupungin keskustan suuntaan halkoen korttelialuetta 2206. Näitä johtoja ei ole taloudellista siirtää, joten ne tulee huomioida alueen suunnittelussa.

3.4. Maanomistus

Suunnittelualue on Äänekosken kaupungin omistuksessa. Sähköaseman alue on Äänekosken Energia Oy:n omistuksessa.

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.

Valtioneuvosto on tehnyt 30.11.2000 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta. Tavoitteita uudistettiin siten, että ne koskevat nykyistä rajatun keskeisimpiä valtakunnallisia näkökohtia ja ovat nykyistä selkeämpiä. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätöksellä korvattiin aikaisemmin tehdyt päätökset.

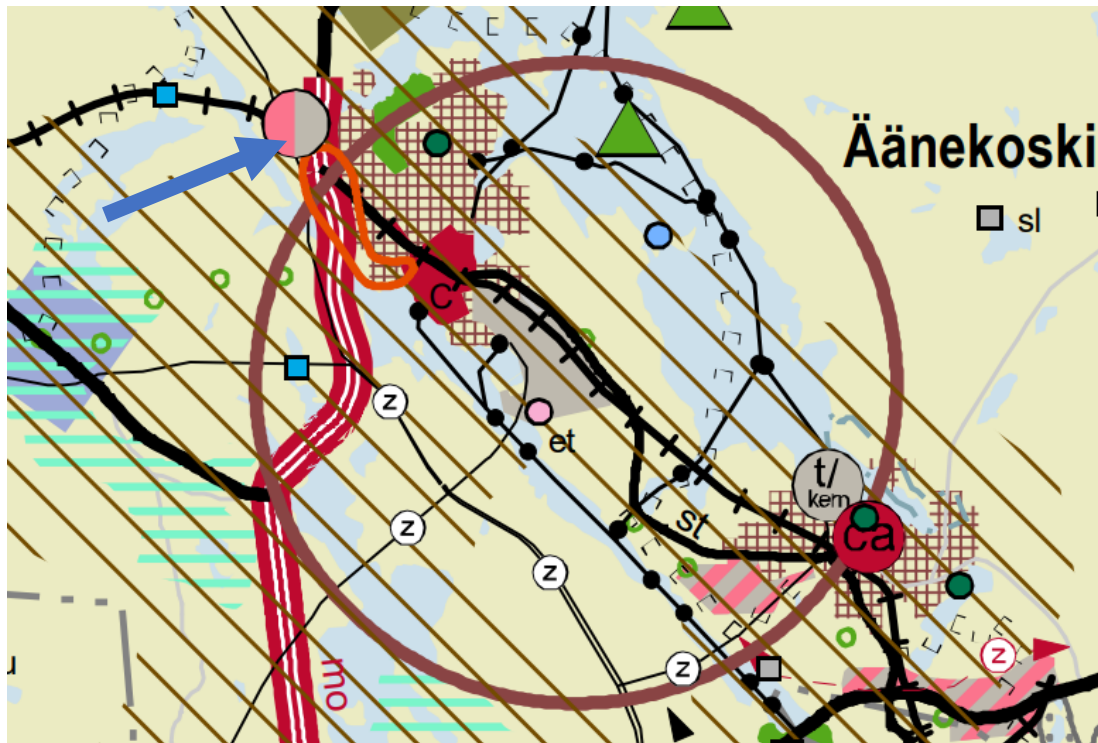
Valtioneuvoston päätöksessä uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu viiteen asiakokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja saanut lainvoiman 28.1.2020. Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu uusi moottori- tai moottoriliikenne tie (mo). Rautatie on osoitettu omalla mustalla viivamerkinnällään. Kotakennäs II alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle monipuoliselle teollisuus- ja/tai työpaikka-alueelle (vaaleanpunainen-harmaa ympyrä -merkintä), jonka suunnittelumääräys; Alueen yksityiskohteisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen. Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon valtakunnallisesti merkittävien liikenneverkkojen toimivuuden turvaamiseksi tarvittavat rinnakkaistie- ja eritasojärjestelyt ja turvata maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Elenia Verkko Oyj:n voimajohto on osoitettu omalla viivamerkinnällä. Suunnittelualue

sijoittuu kulttuuriympäristön vetovoima-alueen reunalle (ruskea vinoviivarasteri), jonka suunnittelumääräys; Alueen kehittämisessä tulee hyödyntää kulttuuriympäristön monimuotoisuutta. Alueidenkäytön suunnittelulla edistetään kulttuuriympäristöjen kestävää käyttöä ja hoitoa. Alueilla metsien hoito ja käyttö perustuu voimassa olevaan metsälainsäädäntöön.



Kuva 6. Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta, suunnittelualueen likimääräinen sijainti on 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

Äänekoski 2030 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.7.2017. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu elinkeinoelämän aluetta (TY-1). Alue sisältyy Kotakennään kehittämisalueeseen (keltainen katkoviivarajaus, numero 4). Alueen laitaan on osoitettu ohjeellinen tai vaihtoehtoinen tielinjaus (punainen katkoviiva), 110 KV:n ajojohtolinja (z) sekä yhdyskuntateknisen huollon alue -merkintä (ET).

TY-1 Elinkeinoelämän alue

Alue varataan yrityksille ja työpaikoille. Alue on osa maakuntakaavan mukaista km-1 aluetta, jolla vähittäiskaupan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 40000k-m². Toiminnan laatuun ja rakennetun ympäristön kaupunkikuvalliseen ilmeeseen kiinnitetään läheisen asutuksen ja/tai valtatie varren sijainnista johtuen erityistä huomiota.

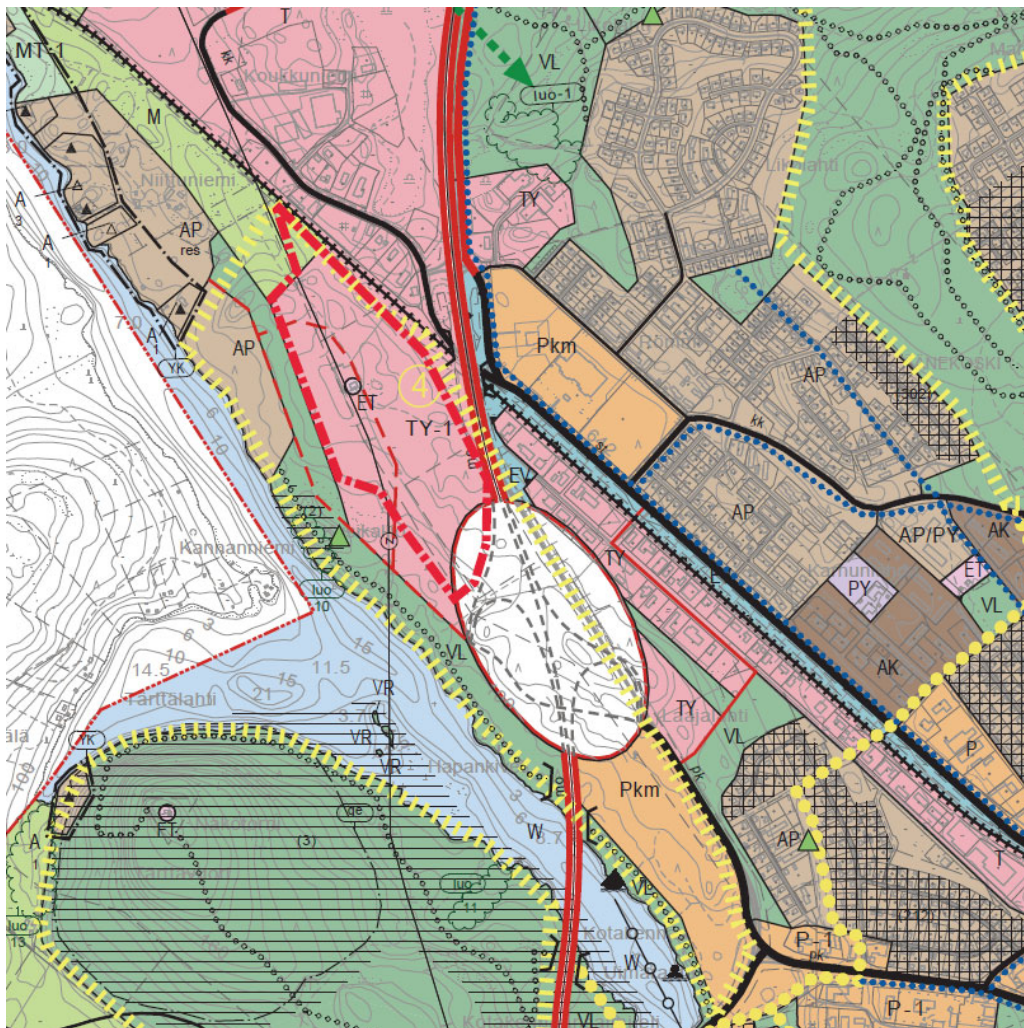
Kehittämisalue (4. Kotakennäs)

Aluetta kehitetään seudullisesti merkittävänä, liikenteellisenä solmukohtana, helposti saavutettavana kaupan ja palveluiden alueena. Alue suunnitellaan ja toteutetaan pääosin tilaa vievän kaupan toiminnoille, liikenneasemapaikatuille sekä raskaan liikenteen ja logistiikan palveluille soveltuviksi. Matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisessä hyödynnetään alueen monipuolinen luonto- ja rantaympäristö. Alueen länsiosaan suunnitellaan rantaan tukeutuvaa laadukasta asumista.

Alueelle suunnitellaan ja toteutetaan tehokas kaupunkirakenne, laadukas kaupunkiympäristö sekä turvalliset ja sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet. Kaupunkiin johtavan sisääntuloväylän (Kotakennäantie) katu ympäristö suunnitellaan ja toteutetaan turvallisesti, viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi. Koko alueen ja katu ympäristön suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan erityisesti huomioon kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä laadukas viher ympäristö.

Kotakennään II – vaiheen asemakaavasuunnittelua ohjaavat lisäksi seuraavat osayleiskaavamääräys:

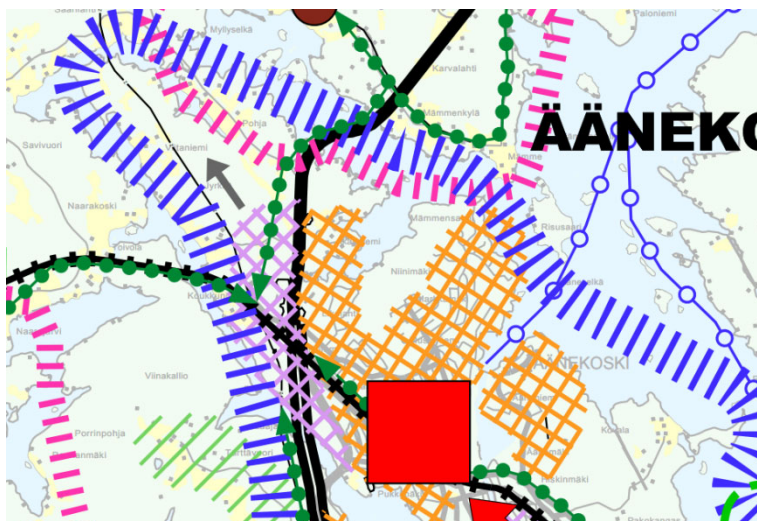
Rautatien, valtatien ja muiden yleisten teiden mahdolliset melu- ja tärinhäität on otettava huomioon asemakaavoja laadittaessa ja liikenneväylien parantamistoimia suunniteltaessa.



Kuva 7. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla.

Äänekosken maankäytön rakennemalli 2022 (Rakenneyleiskaavan 2019 päivitys)

Äänekosken rakenneyleiskaavan päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2019, 72 §. Kaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu *kehitettävä kaupunkimainen alue* -merkinnällä (sininen katkoviiva). Lisäksi alue on kokonaisuudessaan merkitty kehittyväksi yritystoiminnan ja työpaikkojen alueeksi (violetti vinoruuturasteri). Suunnittelualueen laidoille on merkitty *kehitettävä ratayhteys ja kehittämä liikenneyhteys, moottoritietasoinen* -merkinnät.



KEHITETTÄVÄ KAUPUNKIMAINEN ALUE

Äänekosken kaupunkikeskuksen ja Suolahden kaupunkimaisen keskuksen lähialueineen muodostama alue. Maankäyttö tiivistyy Äänekosken ja Suolahden välisellä vyöhykkeellä nauhamaiseksi taajamarakenteeksi.



KEHITTYVÄ YRITYSTOIMINNAN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE

Elinkeinojen potentiaalisimmat kasvusuunnat Äänekoskella, Suolahdessa ja Hirvaskankaalla. Hirvaskangas on lisäksi merkitty liikennepalvelujen alueeksi.



KEHITETTÄVÄ RATAYHTEYS

Rautatieyhteyttä Aänekoskelle ja siitä edelleen Pohjanmaan suuntaan kehitetään erityisesti teollisuuden kuljetuksia varten, joten ratayhteyden kunto on tärkeä säilyttää. Rautatietä voidaan käyttää myös matkailutoiminnassa ja muussa henkilöliikenteessä.



KEHITETTÄVÄ LIIKENNEYHTEYS, MOOTTORITETASOINEN

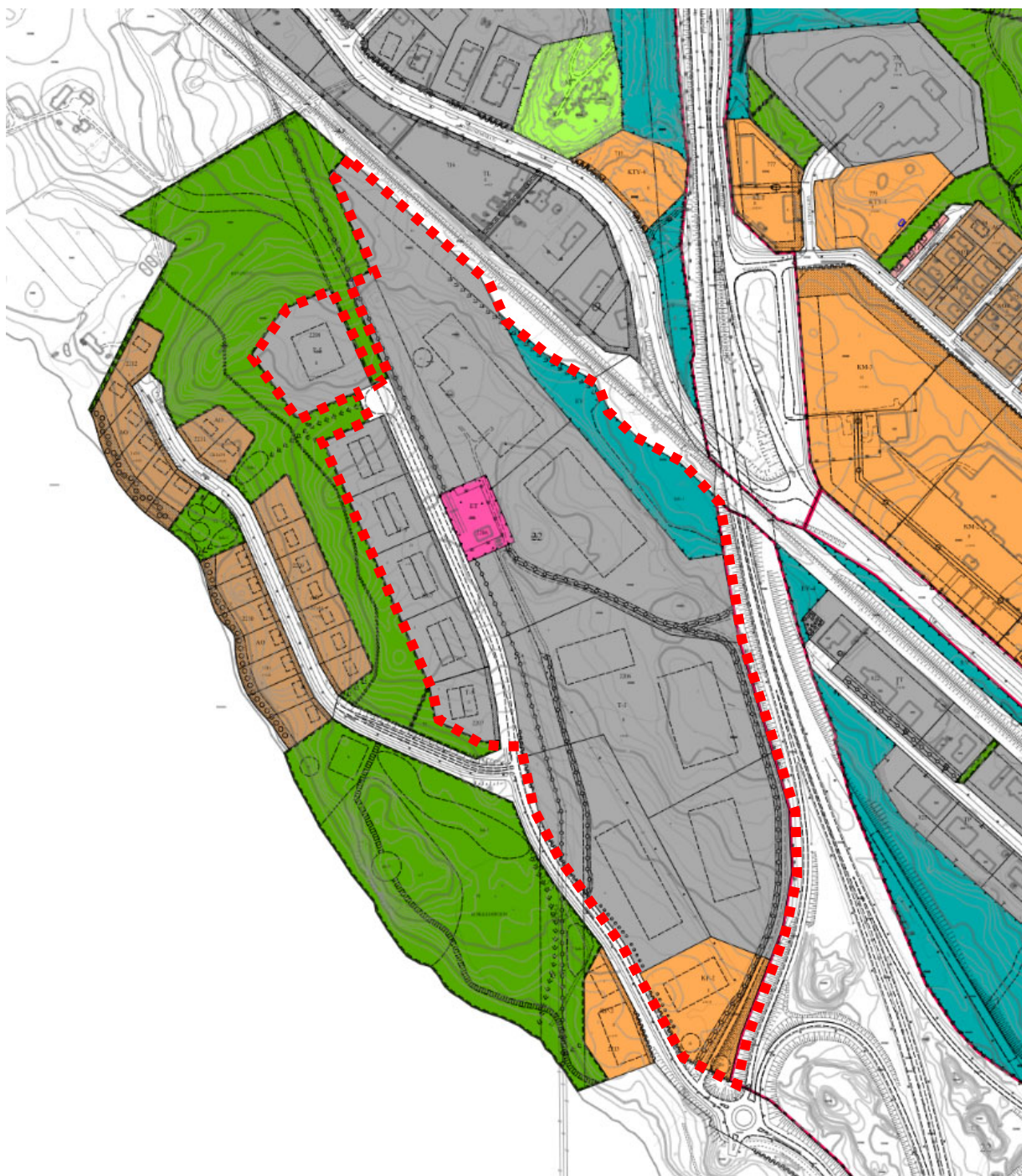
Valtatietä 4 kehitetään Jyväskylästä Äänekoskelle saakka moottoritietasoisena.

Kuva 8. Ote rakenneyleiskaavasta ja määräyksistä.

4.4. Asemakaava

Kotakennäs II suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2019 ja sen osittainen muutos vuonna 2020. Alueelle on pääosin osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa (T-5). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. T-5 alueen lisäksi suunnittelualueen koillisnurkkaan on osoitettu asemakaavassa suojaviheraluetta (EV), jonne on osoitettu erillinen hule-1 -merkinä hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Eteläkärkeen on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KP-2). KP-2 -alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja ja avoin varastointi alueella on kielletty.

Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuudella $e=0.35$ ja $e=0.40$. Kerrosluvuksi on osoitettu II.



Kuva 9. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella.

Yleismääräykset

Ympäristö ja rakennustapa; Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Rakennukset tulee rakentaa rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, mittasuhteet, kattokaltevuus, värit). Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumpaus järjestää kiinteistökohtaisesti. Talousrakennus voidaan rakentaa 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai muille toiminnoille, on istutettava tai jätettävä luonnon-tilaan. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

KP-2 ja T-5 -korttelialueet; Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden varsinaisen arkkitehtuurin ja julkisivulinjojen kanssa. Mainoslaitteet julkisivuissa tulee sijoittaa keskitettyinä kokonaisuuksina vain niille erikseen varatuille selkeästi määritellyille mainosalueille. Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee kattaa ja rajata muusta

ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Katon värin tulee olla musta tai tumman harmaa.

Hulevedet KP-2, T-5- ja ET -korttelialueilla; Hulevedet tulee viivyttaa ja puhdistaa siten, että alapuolisten vesistöjen vedenlaatu ei vaarannu. Kiinteistöille on varattava viivytystilavuutta 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemättömtä pintaneliometriä kohden. Muiden kuin kattopinta-alaa sisältävien alueiden osalta vähintään viidennes viivytystilavuudesta on toteutettava avoimina, kasvipeitteisinä viherpainanteina tai biosuodattamoina. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä vähintään kaksi tuntia, mutta enintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmille tulee järjestää hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Kattovesien johtaminen viivytämättä ja käsittelemättä suoraan vesistöön on kuitenkin sallittu, mikäli tontilta on mahdollisuus osoittaa kattovesille suoraan vesistöön oma muista kaava-alueella muodostuvista hulevesistä erillinen hulevesien johtamisreitti ja hulevesien tulvareitti. Hulevesien johtamisreitit ja tulvareitit avouomaosuudet on tällöin eroosiosuojattava. Hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- paritalot ja omakotitalot 2 ap/asunto
- teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- teollisuus- ja varastotilat 1 pp / 400 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 100 k-m

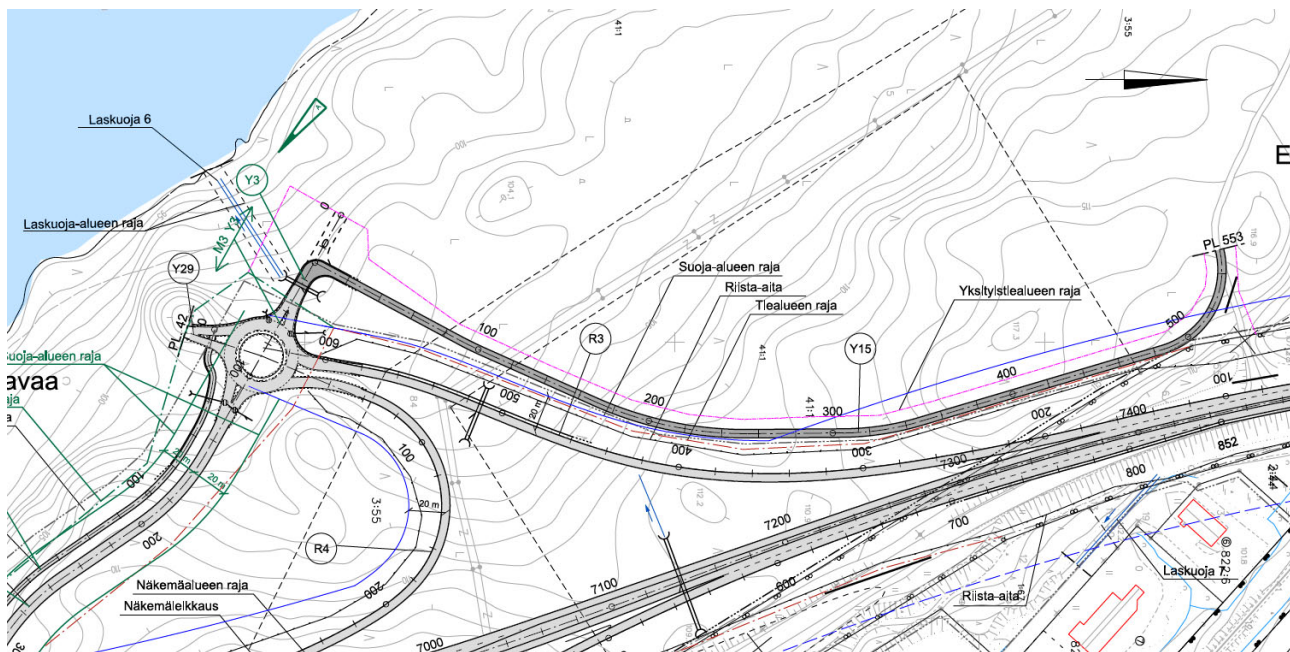
Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Kotakennäs II alueen asemakaavoittamisen yhteydessä laaditut selvitykset ja tarkastelut (kv 18.2.2019 § 8).

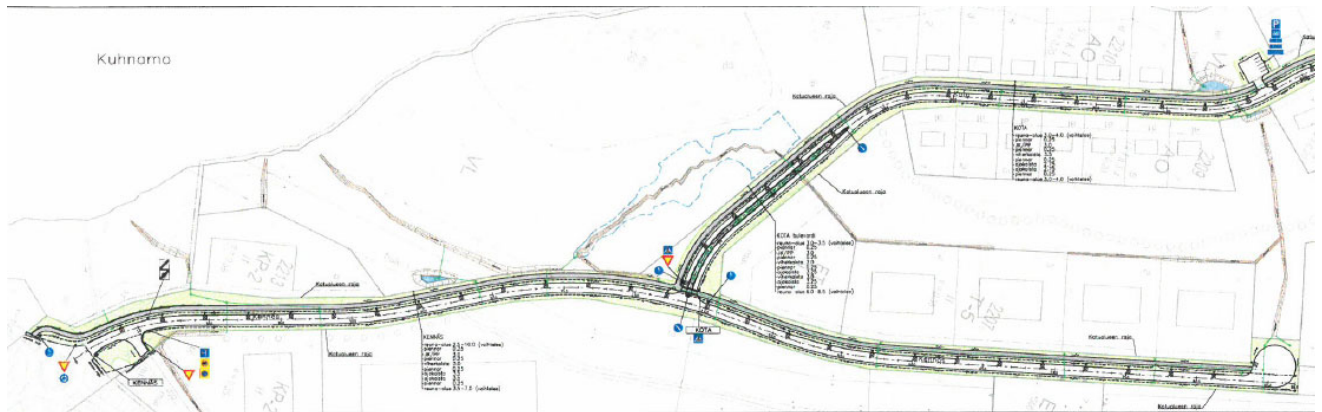
Tie- ja katusuunnitelmat

Valtatien 4 parantaminen Äänekosken kohdalla -tiesuunnitelmat valmistuivat vuoden 2016 lopussa. Suunnittelun teki Finnmap Infra Keski-Suomen ELY-keskuksen toimeksiannosta. Suunnitelmassa on esitetty uudet liittymäratkaisut valtatieltä 4 Kotakennään alueelle. Alueella käytössä ollut sorapintainen yhteys sähköasemalle on esitetty yksityistienä (Y15). Maantien suoja-alueen raja sijoittuu kaavamutoksen suunnittelualueelle.

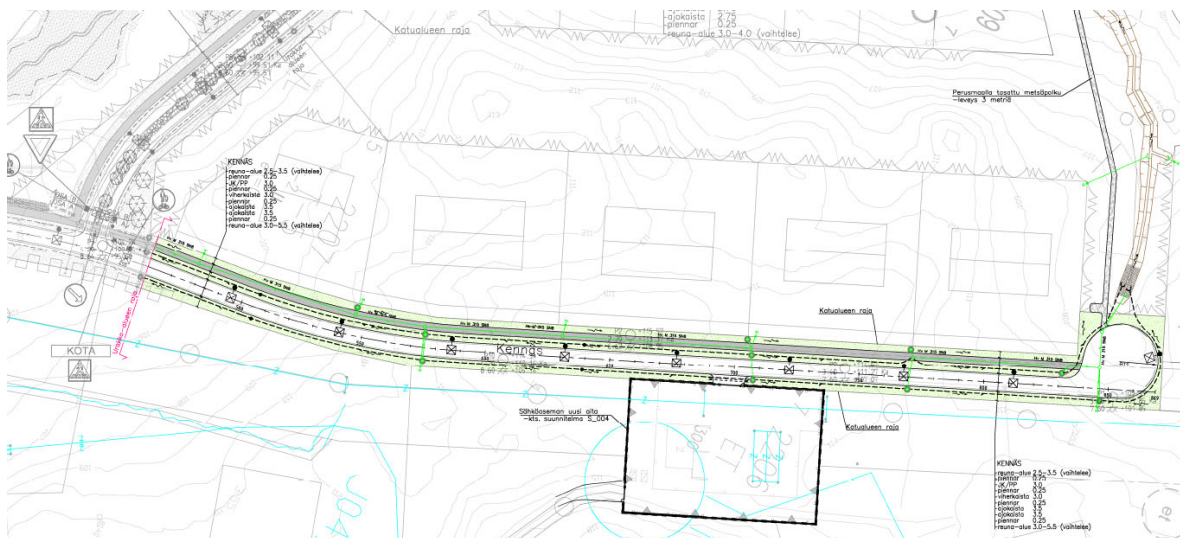


Kuva 10. Ote 25.11.2016 päivätystä tiesuunnitelmasta.

Kennäs kadun katu- ja liikenteenohjaussuunnitelma valmistui keväällä 2019. Suunnitelmaa päivitettiin Kennäs -kadun haaran osalla keväällä 2021. Katusuunnitelmissa kevyen liikenteen väylät esitettiin viherkaistalla erotettuina.



Kuva 11. Ote 2019 laaditusta katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmasta koko Kotakennäs II alueella.



Kuva 12. Ote vuonna 2021 laaditusta katu- ja liikenteenohjaussuunnitelmasta Kennäs -kadun jatkeen osalta.



Kuva 13. Ote vuonna 2021 laaditusta havainnekuvasta Kotakennäs II yritysalueen massoittelusta.

Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 15.12.2021.

Tonttijako ja -rekisteri

Voimassa olevassa asemakaavassa olevalle ET -alueelle on tehty erillinen tonttijako. Kaava-alueen tonteille vahvistetaan tonttijako asemakaavatyön yhteydessä.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa useita suuria tontteja, mutta kysyntää on ollut kohtuullisemmille yritystonteille. Kaavasunnittelun tavoitteena on tarkastella uudelleen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttijakoa ja toisaalta asuinalueen läheisyydessä olevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkinnän muuttamista muuhunkin yritystoimintaan soveltuvaksi. Muutoksella tavoitellaan parempaa vastaavuutta tonttitarjonnan ja -kysynnän välille. Tonttirakennetta muutettaessa on tarpeen samalla uudelleen tarkastella alueen liikenteelliset ratkaisut tonttien ajoyhteyksien osalta.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus on kokouksessaan 22.11.2021 § 357 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen. Hanke on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä 24.11.2021.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan aloitusvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kerrottu kaavan vuorovaikutusmenettelyistä. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 22.11.2021 ja sitä on täydennetty/päivitetty kaavan valmistelun edetessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

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. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

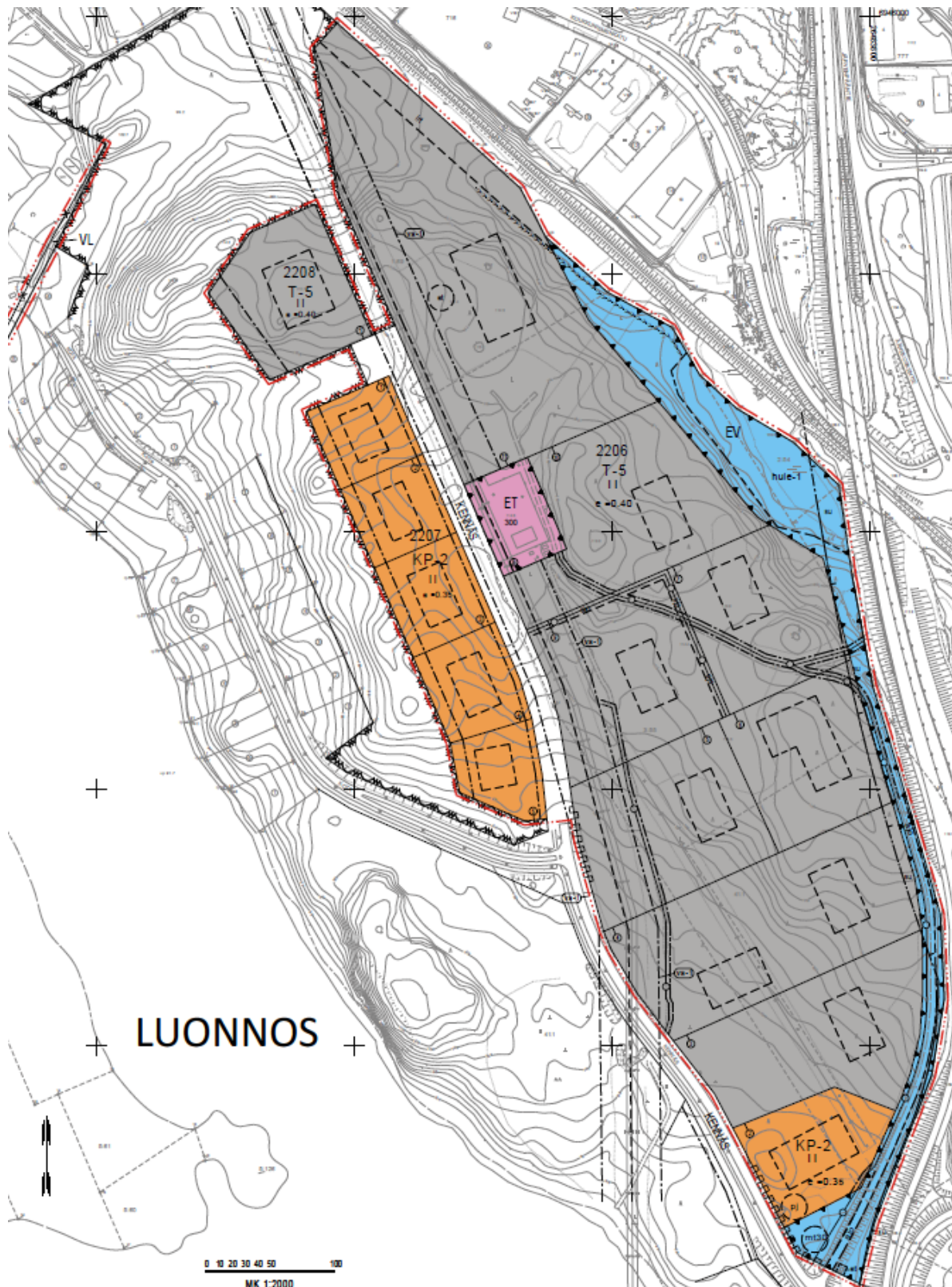
Viranomaisia ovat Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen pelastuslaitos, Väylävirasto sekä Äänekosken kaupungin kaupunkirakennelautakunta ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Elenia Verkko Oy ja Äänekosken Energia Oy.

5.3.2. Vireilletulo

Kaavan laatimisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 22.11.2021 ja saatettu vireille kuulutuksella 24.11.2021 kaupungin verkossa ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä. Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 24.11.2021 alkaen kaavan laadinnan ajan kaupungintalolla ja kaupungin kotisivuilla. OAS:sta pyydettiin erikseen kirjallista palautetta ajalla 24.11.2021 – 5.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotettiin kaupungin kotisivuilla ja kuulutuslehdessä. Kaavaluonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti _____. - _____.2022 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Väylävirastolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Elenia Verkko Oyj:ltä, Äänekosken Energia Oy:ltä sekä Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalta ja kaupunkirakennelautakunnalta.



Kuva 14. Ote 17.1.2022 päivätystä kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä.)

Kaavaehdotus valmistui nähtäville asetettavaksi __.__.2022.

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto asetettiin nähtäville kaupungin kotisivuille ja kaupungintalon aulaan __.__. – __.__.2022 väliseksi ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti ja pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupungin hallintosäännön mukaan Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan __.__.2022 § __.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää, sillä kaavahanke ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä. MRA 26 § mukaisen viranomaisneuvottelun tarve selviää hankkeen ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavan valmisteluun on osallistunut Äänekosken kaupungin eri toimialojen viranhaltijoita.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tarkastella uudelleen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttija-koa ja toisaalta asuinalueen läheisyydessä olevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen merkinnän muuttamista muuhunkin yritystoimintaan soveltuvaksi. Alkuperäisen Kotakennäs II asemakaavan länsiosassa kaavassa osoitettu lähivirkistysalue yksityisen maanomistajan maa-alueella kumotaan kaavamuutoksen yhteydessä. Alkuperäinen kaavahanke on ollut tarkoituksena laatia kaupungin omistamalle maa-alueelle. Rajankäynti on tehty vuoden 2021 lopulla ja siten varmistettu kaupungin maa-alueelle sijoittuvan lähivirkistysalueen kokonaisuus.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavahankkeen edetessä.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti korttelialuerajauksiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaisiin alueisiin. Tarkastelua on tehty lähinnä korttelin 2206 tonttijaon osoittamiseksi siten, että haastavassa ympäristössä myös raskaan liikenteen kulkuyhteydet saadaan järkevällä tavalla toteutettua. Tonttijärjestelyissä on huomioitu vuonna 2021 toteutetun kunnallistekniikan hyödyntäminen, jotta suuria muutoksia ei siltä osin olisi tarvetta tehdä ja sitä kautta ylimääräisiä kustannuksia ei suuressa määrin kertyisi.

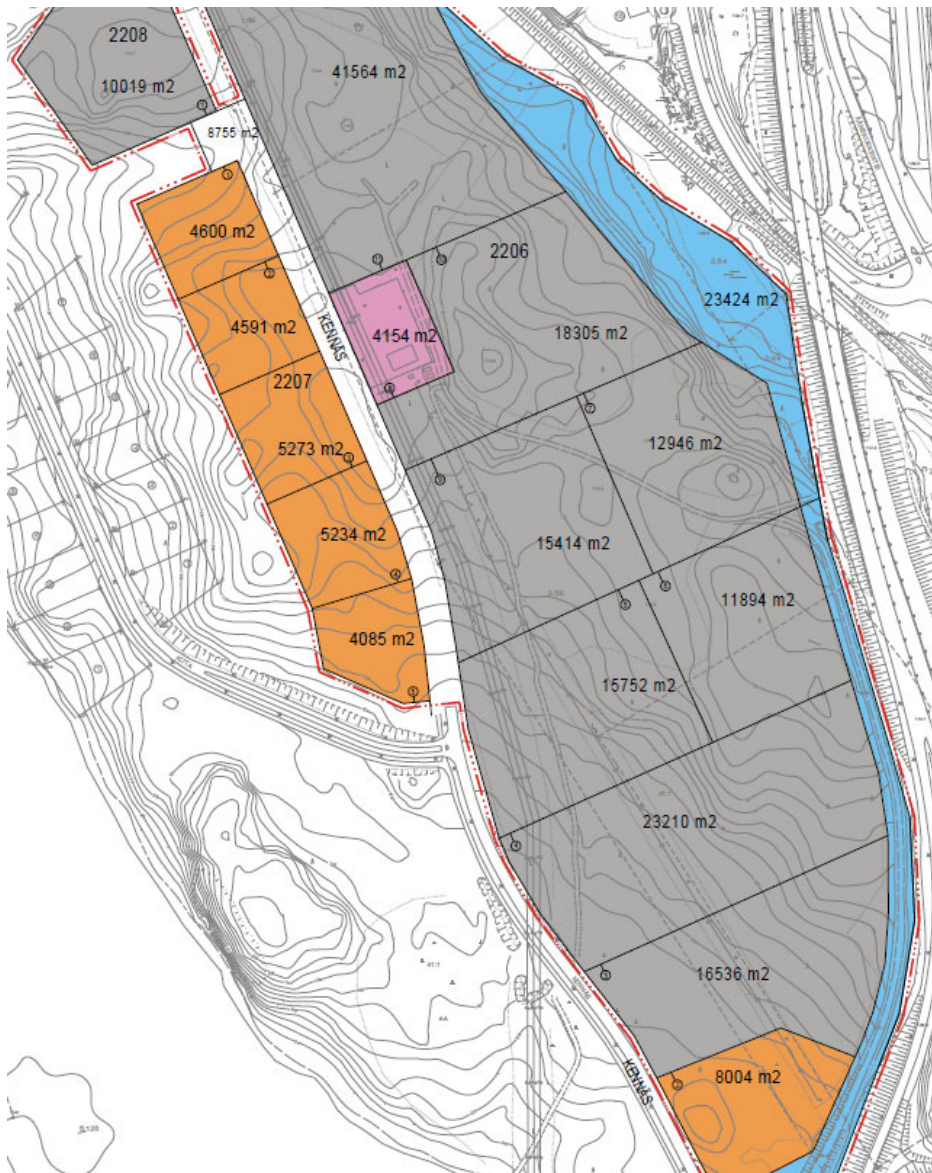
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

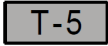
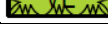
Kaava-alueen maankäyttöratkaisut sijoittuvat aivan valtatie 4 välittömään läheisyyteen. Kaavamuutoksessa hyödynnetään voimassa olevan kaavan mukainen katurakenne, eikä uusia katuja esitetä. Kaavalla osoitetaan korttelialueita ainoastaan yritystoiminnan tarpeisiin ja niihin liittyviä kulkuyhteyksiä. Kaavalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta osoitetaan junaradan viereiselle alueelle, jolloin radan hyödyntäminen on mahdollista toiminnan niin vaatiessa. Lähemmäs asuinrakentamisen korttelialuetta osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, joka sallii lisäksi teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen (KP-2). KP-2 -korttelialue toimii puskurina asuinrakentamisen ja raskaamman teollisuusrakentamisen välissä. Muutoin suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuu metsäistä aluetta.

6.1.1. Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 23 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 19,7 ha (KP-2 ja T-5). Rakennusoikeudet on osoitettu tonttitehokkuusluvuilla $e = 0.35$ ja $e = 0.40$. Lähivirkistysaluetta kumoutuu noin 0,08 ha. Katualuetta on osoitettu noin 0,9 ha. Valtatie 4 varrelle on osoitettu suojavieraluetta (EV) yhteensä noin 2,3 ha. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yritystoiminnan tarpeisiin yhteensä noin 77381 m^2 . Tonttien pinta-alat on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Asemakaavalla muodostuvien alueiden ja tonttien pinta-alat.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
 KP-2	3,1788	11125	0,35
 T-5	16,564	66256	0,40
 ET	0,4154	-	-
 EV	2,3424	-	-
 VL	-0,2355	-	-
Kadut	0,8755	-	-
Yhteensä	23,3761	77381	0,33

6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa hyödynnetään olevaa rakennetta, joka suunnittelualueella on. Tavoitteena ollut tonttikokojen uudelleen tarkastelu huomioi olevat maanalaiset johdot ja kulkuyhteysmahdollisuudet.

6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan yritystoiminnalle varattuja aluevarauksia, erityisalueita ja katualuetta.

Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-5) -merkinnällä on osoitettu pääosa suunnittelualueen kortteleista. Merkintä koskee kortteleita 2206 ja 2208. Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn tai muun häiriövaikutuksen vuoksi aiheuttaa pysyvää rasitusta lähiympäristön asuinkiinteistöille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää asuinkiinteistöjen rajalla muu melu huomioon ottaen päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB. Kerrosluvuksi on osoitettu pääosin II ja rakennusoikeus tontille on osoitettu tontitehokkuusluvulla $e=0,40$. Korttelin 2206 takaosaan sijoittuville tonteille kulkuyhteys on osoitettu suojaviheralueen kautta sekä ajoyhteydellä tontin 9 kautta. Valtatien 4 suoja-alueen raja sijoittuu osittain korttelin 2206 alueelle.

Liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden korttelialue (KP-2) -merkinnällä on osoitettu korttelin 2207 alue sekä korttelin 2206 eteläisin tontti. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Avoin varastointi alueella on kielletty. Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus on osoitettu tontitehokkuusluvulla $e=0,35$.

Erityisalueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) -merkinnällä on osoitettu Äänekosken Energia Oy:n omistama sähköaseman tontti. Rakennusoikeutta on osoitettu erilaisille rakennelmille 300 k-m².

Suojaviheralue (EV) -merkinnällä on osoitettu valtatie lähialueelle sijoittuvaa aluetta. Suojaviheralueen kautta on osoitettu ajoyhteys korttelialueen takaosaan sijoittuville tonteille. Maantien suoja-alue on osoitettu merkinnällä *su*. Suojaviheralueelle on osoitettu hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa ohjeellisena (hule-1).

Viheralueet

Lähivirkistysalue (VL) -merkinnällä on osoitettu kumottava osuus voimassa olevassa asemakaavassa olevasta laajasta lähivirkistysalueesta. Lähivirkistysaluetta kumotaan asemakaavan muutoksessa yksityisen maanomistajan kiinteistöllä oleva osuus.

Katu- ja liikennealueet

Toteutunut katuverkko on esitetty asemakaavassa katualueena.

6.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

YMPÄRISTÖ JA RAKENNUSTAPA

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Rakennukset tulee rakentaa rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, mittasuhteet, kattokaltevuus, värit). Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti. Talousrakennus voidaan rakentaa 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai muille toiminnoille, on istutettava tai jätettävä luonnontilaan. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

KP-2 ja T-5 -korttelialueet

Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden varsinaisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja julkisivulinjojen kanssa. Mainoslaitteet julkisivuissa tulee sijoittaa keskitettyinä kokonaisuuksina vain niille erikseen varatuille selkeästi määritellyille mainosalueille.

Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee kattaa ja rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla, aidalla tai vastavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

Korttelin 2207 lähivirkistysalueen puoleiselle rajalle on rakennettava näkösuojaksi 2 m korkea umpinainen aita.

Katon värinä tulee olla musta tai tumman harmaa.

HULEVEDET KP-2, T-5 ja ET -korttelialueilla:

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että alapuolisten vesistöjen vedenlaatu ei vaarannu. Kiinteistöille on varattava viivytystilavuutta 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Muiden kuin kattopinta-alaa sisältävien alueiden osalta vähintään viidennes viivytystilavuudesta on toteutettava avoimina, kasvi- peitteisinä viherpainanteina tai biosuodattamoina. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä vähintään kaksi tuntia, mutta enintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmille tulee järjestää hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Kattovesien johtaminen viivyttämättä ja käsittelemättä suoraan vesistöön on kuitenkin sallittu, mikäli tontilta on mahdollisuus osoittaa kattovesille suoraan vesistöön oma muista kaava-alueella muodostuvista hulevesistä erillinen hulevesien johtamisreitti ja hulevesien tulvareitti. Hulevesien johtamisreitin ja tulvareitin avouomaosuudet on tällöin eroosiosuojattava. Hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m².

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- teollisuus- ja varastorakennukset 1 pp / 400 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 100 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

6.5. Nimistö

Asemakaavassa ei esitetä uutta nimistöä.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

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

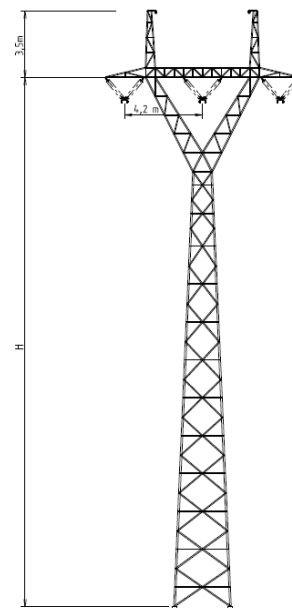
Kotakennäs II alueelle rakentuu asemakaavan mukaisesti yritystoiminnanalue. Katuympäristö on toteutettu ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen väylien osalta. Kotakennään asuinalueelle saavutaan osittain yritystoiminnalle tarkoitettua alueen läheisyydestä, mikä omalta osaltaan luo tavoitteita toteuttaa yritysalueet korkeatasoisina myös rakennusten osalta. Yritysalueella on siten vaikutusta alueen asukkaiden elinympäristöön ja viihtyisyyteen. Kaavan yleismääräyksillä ohjataan yritystoiminnan rakentamistapaa kaupunkikuvallisesti laadukkaasti toteutettavaksi. Korttelin 2207 osalta veloitetaan toteuttamaan näköesteeksi 2 metriä korkea umpinainen aita, joka suojaa suoria näkymiä erillispientalokorttelin 2209 suunnasta. Korttelin 2209 asuinrakentaminen huomioiden on kaavamuutoksen yhteydessä korttelin 2207 merkinnäksi muutettu KP-2, mikä mahdollistaa teollisuustoiminnan lisäksi liike- ja toimistorakennustenkin rakentamisen. Tavoitteena on, että rakentamisesta ei aiheutuisi haittaa eri toimintojen välille Kotakennäs II alueella.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Kotakennäs II alueelle on rakentumassa kortteleihin 2210 ja 2212 erillispientaloja. Korttelit 2211 ja 2209 ovat vielä rakentamatta, metsäisiä alueita. Katu- ja kunnallistekniikka alueelle on rakennettu. Yritystonttien osalta tonttiliittymät rakentuvat, kun tontille toimintaa suunnitellaan ja aloitetaan toteuttamaan. Suunnittelualueen keskiosassa on Äänekosken Energia Oy:n sähköasema, joka on aidattu alue. Maanalaiset johdot on huomioitu rasitteina tonttialueilla. Elenia Verkko Oy:n 110 kV voimajohtolinja on huomioitu kaavassa. Johdon uusimisen yhteydessä voimajohtopylväät uusitaan vapaasti seisoviksi pylväiksi. Kotakennäs II alueesta on tavoitteena saada korkeatasoinen yritystoiminnan alue, joten kaupungin edellyttämät vapaasti seisovat pylvään ovat osa alueelle tavoiteltavaa kokonaisuutta.

Yritystoiminnalle kaavoitettu alue on katuympäristöä ja sähköasemaa lukuun ottamatta rakentamatonta metsäistä aluetta. Vanha sähköasemalle johtava sorapintainen huoltotie säilyy ja sitä hyödynnetään haastavan alueen yhtenä kulkuyhteytenä suunnittelualueen takaosan tonteille. Valtatien 4 läheisyys mahdollistaa yritysalueelta hyvän näkyvyyden ohikulkevalle liikenteelle. Myös tästä näkökulmasta rakentamisen korkeatasoiseen toteuttamiseen kiinnitetään kaavan laadinnassa huomiota ja ohjataan kaavamääräyksen huomioimaan kaupunkikuvallinen ilme.

Kokonaisuudessaan alueen rakentumiseen korkeatasoisena on kiinnitetty suunnittelussa huomiota, joten vaikutukset jo rakentuneeseen ja rakenteilla olevaan ympäristöön ovat myönteiset. Kun alue rakentuu kokonaisuudessaan, täydentää se Äänekosken kaupungin taajamakuva rakennettuna kaupunkiympäristönä, millä voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus kaupungin imagoon ja haluttavuuteen esim. yritystoimintojen sijoittumisessa kaupunkiin.



7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Maisema alueella tulee muuttumaan merkittävästi nykytilaan verrattuna. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kaavamuutos mahdollistaa alueelle eri kokoisten rakennusten toteuttamisen, kun kaavassa esitetään myös pienempiä tontteja. Alueelle voi muodostua enemmän rakennuskantaa, joka on kuitenkin kooltaan mahdollisesti pienempää, eikä ero asuinrakentamisen alueeseen verrattuna muodostuisi niin paljon poikkeavaksi. Näkymä Tärntämäen suuntaan säilyisi pienipiirteisempänä, vaikka muutos nykyisestä metsäisestä maastosta rakennetuksi ympäristöksi onkin huomattava.



Kuva 18. Alueelle vuoden 2021 aikana teetettyjä havainnekuvia voimassa olevan asemakaavan mukaisesta ratkaisusta (alakuvat) ja muutoksella mahdollistettavasta ratkaisusta (yläkuvat). Muutos yritysalueen tonttien koossa mahdollistaa useamman yrityksen näkyvyyden valtatielle 4 ja osaltaan myös ryhdikkäämmän aluekokonaisuuden muodostumisen.

Kulttuuriympäristön arvoja ei suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole, joten siltä osin kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Äänekosken kaupungin kulttuuriympäristökohteisiin.

Luonnonympäristön osalta rakentamiselle osoitetut alueet tulevat muuttumaan, mutta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ei vaikutuksia ole. Kotakennäs II alueella, joka on alun perin metsäistä aluetta, saadaan kaavaratkaisussa rakentamista mahdollistavan alueen ulkopuoliset metsäisinä säilyvät alueet toteuttamaan yhtenäisiä viheryhteyksiä Äänekosken keskustan suuntaan. Selvitysten perusteella ei Kotakennäs II alueella ole suojeltavia luontoarvoja, eikä alue ole pohjavesialuetta, joten siltä osin ei kaavalla ole kielteisiä vaikutuksia luonnonympäristöön.

7.4. Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa valtatieltä 4 erkanevien ramppien kautta, sillä suunnittelualue sijoittuu valtatie 4 liittymäjärjestelyjen välittömään läheisyyteen. Raskas ajoneuvoliikenne alueelle tulee lisääntymään, mutta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, ei vaikutuksia siltä osin nähdä olevan. Ensimmäistä asemakaavaa alueelle laadittaessa on arvioitu, että uusi yritystoiminnan alue mahdollistaa alueelle 600 teollisuustoiminnan tuottamaa ajoneuvoa / vuorokausi. Tästä 11 % arvioitiin raskaiden ajoneuvojen osuudeksi. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan teollisuustoiminnan lisäksi enemmän liike- ja toimistorakentamistakin, jolloin ajoneuvoliikenne voi siltä osin koostua muusta kuin raskaasta liikenteestä. Liikenneverkon on arvioitu kestävän myös Kotakennäs II alueen tuottaman liikennemäärän lisääntymisen, joka muihin Äänekosken kaupungin teollisuustoiminnan investointien toteuttamiseen verrattuna on suhteessa vähäinen.

Kevyen liikenteen turvalliset yhteydet alueelta kaupungin keskustaan on turvattu, sillä kunnallistekniikan osalta kevyen liikenteen väylät on jo myös rakennettu.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei nähdä olevan suuria sosiaalisia vaikutuksia. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota eri toimintojen yhteensovittamiseen Kotakennäs II alueella. Asumisen ja yritystoiminnan yhteensovittamiseksi on kaavassa ohjattu korkeatasoisempaan rakentamiseen, sillä asuminen on osa Kotakennäs II alueen toimintoja. Kun toiminnot saadaan sovitettua hyvin yhteen, voidaan mahdollisia vastakkainasetteluja paremmin ehkäistä.

7.6. Ilmastomuutos / ilmastomuutoksen huomioiminen

Lisärakentaminen ja liikennemäärän kasvu vaikuttavat ilmastoon sitä kuormittaen. Rakentamisen sijoittaminen jo olevan kaupunkirakenteen jatkoksi säästää koskemattomaa luontoa muualla. Kaavaratkaisussa on huomioitu liisääntyvä mahdollisuus tulville ja osoitettu voimassa olevan asemakaavan aikana tehtyjen selvitysten perusteella hulevesille alueet ja yleismääräyksissä huomioitavaksi rakentamista suunniteltaessa. Koska alueelle voi tulla laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja, on hulevesisuunnitelma esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Kaavamääräyksiin pyritään hallitsemaan tulevia ilmastomuutoksesta aiheutuvia muuttuvia olosuhteita.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikka alueelle on toteutettu vuonna 2021. Osittain rakentamisesta aiheutuneet kustannukset saadaan perittyä tonttien myynnillä. Yritysten sijoittuminen Äänekosken Kotakennään alueelle kuitenkin tuo taloudellista hyötyä ja työpaikkoja, millä on myönteinen vaikutus kunnantalouteen kokonaisuutena. Yritystoiminnalle mallittainen tonttikoko mahdollistaa toiminnan aloittamisen pienemmällä alkuinvestoinnilla. Yritystoiminnan sijoittuminen alueelle mahdollistaa työllisyyden kehittymisen, mikä osaltaan luo hyvinvointia ja elinvoimaa koko Äänekosken alueelle.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueella on sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta, vaan rakentamista ohjaa kaavassa olevat yleismääräykset.