



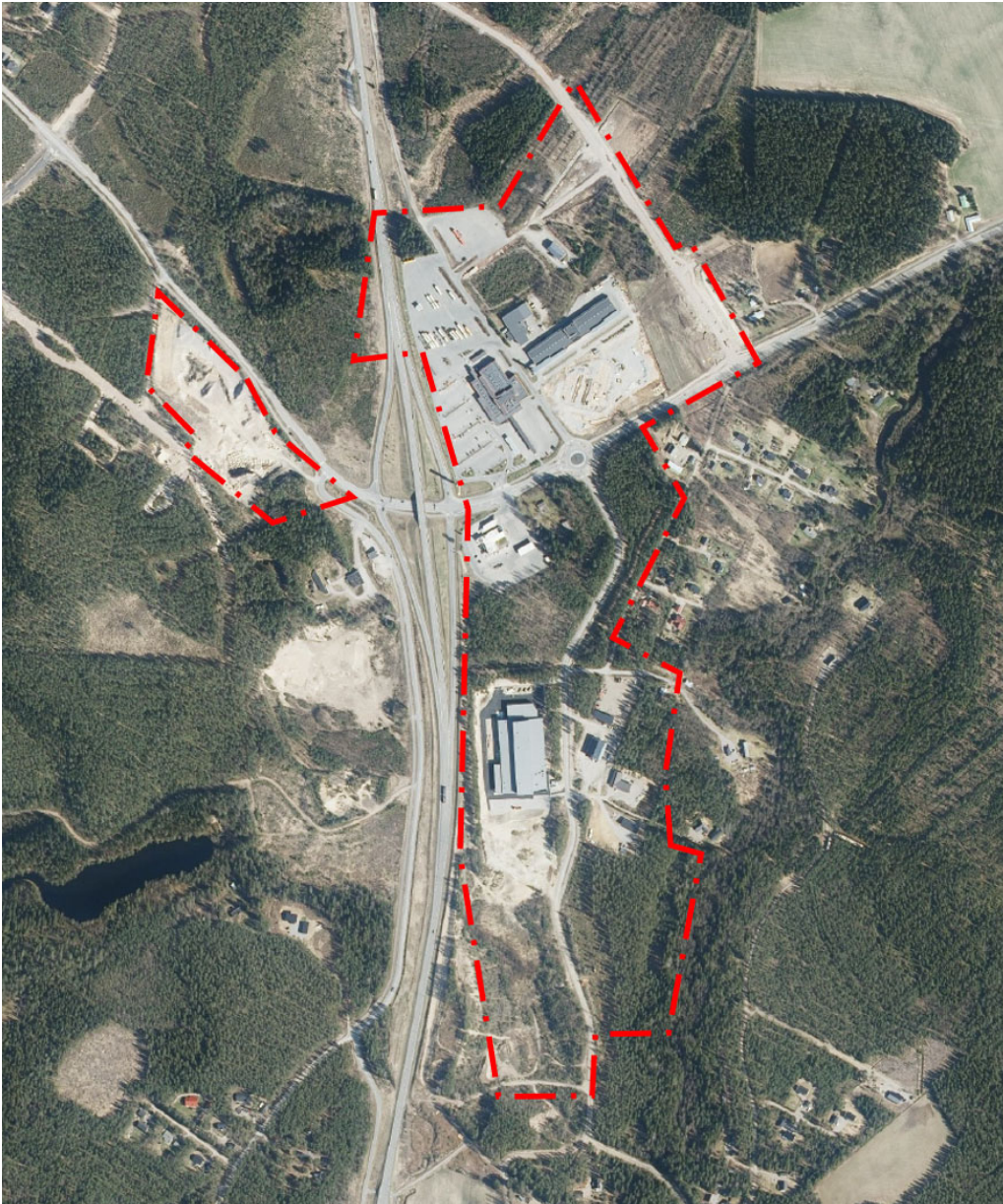
ÄÄNEKOSKI

Tulevaisuus asuu täällä

HIRVASKANKAAN ITÄOSAN ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

17.5.2021



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __. __. 2021

Äänekosken kaupunki
Hallintokatu 4
44100 Äänekoski

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



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17. PÄIVÄNÄ TOUKOKUUTA 2021 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 1500, 1502-1507, osa korttelia 2513 sekä liikenne-, katu-, erityis-, maa- ja metsätalousalueita.

Tonttijako asemakaava-alueella on ohjeellinen.

Kaavan nimi	Hirvaskankaan itäosan asemakaava
Kaavan päiväys	17.5.2021
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki, Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Kaavan vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 1.10.2018 Ilmoitus vireilletulosta 3.10.2018 (Pikkukaupunkilainen)
Kaavan nähtävilläolot	Valmisteluvaiheen 1. kuuleminen 15.5 – 14.6.2019 (MRA 30 §) Valmisteluvaiheen 2. kuuleminen __.__.2021 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__.2021 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti



Suunnittelualan sijainti Äänekoskella.

Suunnitteluala sijaitsee Hirvaskankaan eritasoliittymän ja valtatie 4 ympäristössä kantatien 69 (Suonejoentie) molemmin puolin.

Suunnittelualan 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 suunnittelualan eteläosassa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
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-alueita koskevista muista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Asemakaava	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.2. Luonnonympäristö	6
3.3. Rakennettu ympäristö	13
3.4. Maanomistus	18
4. SUUNNITTELUTILANNE	18
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
4.2. Maakuntakaava	19
4.3. Yleiskaava	19
4.4. Asemakaava	21
4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat	22
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	24
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	24
5.3.1. Osalliset	24
5.3.2. Vireilletulo	24
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	27
5.4. Asemakaavan tavoitteet	27
5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	27
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	27
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
6.1. Kaavan rakenne	31
6.1.1. Mitoitus	31
6.2. Aluevaraukset	31
6.3. Yleismääräykset	34
6.4. Nimistö	34
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	35
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	35
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	35
7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö	35
7.4. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen	36

7.5.	Liikenne	36
7.6.	Taloudelliset vaikutukset.....	37
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 2 Selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle
- LIITE 3 Äänekosken luontoselvitykset
- LIITE 4 Hulevesiselvitys (*Ehdotusvaiheessa*)
- LIITE 5 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 6 Kaavoittajan vastine

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. Äänekoski, Laukaantie Hirvaskangas, 1600 -luvun tien leikkausdokumentointi, Keski-Suomen museo, 2009
6. Voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä laaditut selvitykset
7. Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-454-2-124, KH 14.12.2020 § 317

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaavan muutos ja laajennus koskee valtatie 4 ja Hirvaskankaan eritasoliittymän itäpuolista aluetta, joka sijoittuu kantatien 69 (Suonenjoentie) molemmin puolin. Lisäksi muutos koskee valtatie 4 länsipuolella sijaitsevaa vanhaa maa-ainestenottoaluetta. Suunnittelualue on noin 54 hehtaaria, josta reilu puolet on kaupungin omistuksessa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kehittämisen entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana yritysalueena, jossa erityisesti logistiikkatoiminnot ovat mahdollisia. Ratkaisulla ajanmukaistetaan alueen päivittäistavara- ja kiertotalousalueiden rakennusoikeuksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualan eteläosassa ja valtatie 4 länsipuolella sijaitsevan vanhan maa-ainestenottoalueella yritysalueen laajentamisen luontevana osana alueen nykyistä rakennetta.

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita kaavaratkaisussa on osoitettu 37 hehtaaria, josta uutta on 9 hehtaaria. Erityisalueita on osoitettu 4 ha ja maa- ja metsätalousalueita kaavaratkaisun myötä muodostuu 5 hehtaaria. Katu- ja liikennealueita on osoitettu 9 ha, joista uusia on 1 ha.

Yritysrakentamiselle on osoitettu kerrosalaa kaavaratkaisussa noin 95 000 k-m². Uutta kerrosalaa tästä on noin 30 000 k-m², joka pääosin sijoittuu suunnittelualan eteläosaan. Asuinrakentamiselle kaavaratkaisussa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 300 k-m² varausena korttelin 1505 tontille 4. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu vaihdellen tontitehokkuudella $e=0.15 \dots e=0.40$ tai kerrosneliömetreinä. Alueelle on osoitettu kerroskorkeus II. Tonttijako alueella on ohjeellinen.

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 on tullut tarpeita tarkistaa suunnittelualan rajausta. Suunnitteluala laajeni valtatie 4 itäpuolella etelän suuntaan ja valtatie 4 länsipuolelle kattamaan myös nykyisessä ajantasakaavassa osoitetun maa-ainestenottoalueen. Samalla kaavamuutosalueesta irrotettiin kortteli 1501 omaksi kaavahankkeeksi. Laajennusosan lisäksi kaavan valmisteluaineistoa täydennettiin huomioiden valmisteluvaiheen 1. nähtävilläolon yhteydessä annetut lausunnot ja mielipiteet.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2021 § __ järjestää Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen 2. kuulemisen 17.5.2021 päivätyn kartan perusteella. Kaavaluonnos II asetettiin nähtäville __.__. – __.__.2021 väliseksi ajaksi. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin kotisivuilla, kaupungintalon ala-aulassa sekä pääkirjastossa (*täydennetään kaavoituksen edetessä*).

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__ § __.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta aiheutuu kaupungille kuluja alustavan arvion mukaan katu- ja infrarakentamisesta noin 300 000 euroa. Kaupungille kohdistuu tuloja muodostuvien uusien yritystonttien myynnin kautta alustavan arvion mukaan noin 175 000 euroa sekä mahdollisten maankäyttökorvausten kautta. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa kaavan ollessa ehdotusvaiheessa.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

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 kaksi vanhaa maa-ainesten ottoaluetta - toinen eteläosassa, toinen valtatie länsipuolella. Alueen eteläosassa on 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.

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).



Yllä kuvia alueen vielä rakentamattomista yritystonteista.



Valtatien 4 länsipuolella sijaitseva entinen maa-ainesten ottoalue.



Suunnittelualueen eteläosan rakentamatonta ympäristöä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on tehty vuosien aikana useita luontoselvityksiä asemakaavojen sekä yleiskaavojen yhteydessä. Tämän kaavamuutoksen yhteydessä ei erillisen luontoselvityksen tekemistä ole

katsottu tarpeelliseksi aiemmin asemakaavoitetulla alueella, koska alue on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentamiseen ja luontoarvot alueelta on tutkittu jo aiemmin. Suunnittelualan eteläosaan on otettu kuitenkin mukaan 1. luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen myös aiemmin asemakaavoittamaton aluetta. Suunnittelualan eteläosaan on tehty luontoselvitys, joka on valmistunut vuonna 2021. Suunnittelualan asemakaavoitetulla alueella viimeisin luontoselvitys on vuonna 2016 Valtatie 4 Vehniä-Äänekoski ympäristövaikutusten arviointimenettelyn yhteydessä tehty selvitys (Vt 4 Vehniä-Äänekoski YVA, luontoselvitys, Ramboll 2016). Vuoden 2021 luontoselvityksen mukaan suunnittelualan eteläosan alueella ei ole muita arvokkaita luontokohteita kuin Natura-2000 alue.

Kasvillisuus

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

Suunnittelualan eteläosassa olevalla maa-aineksenottoalueella kasvaa nuorta mäntyä, joukossa on paikoin harmaaleppää ja koivua. Pohjakerroksessa, avoimilla ja puoliavoimilla paikoilla, on valitsevana 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 silmäläpidettävää ahokissankäpälää. Maa-aineksen ottoalueelta on lisäksi tehty havaintoja silmälläpidettävästä pikkutyllistä 2000-luvun alussa (Suomen Lajitietokeskus 2020). Alueelle on tuotu puutarhajätteitä, minkä vuoksi alueella on mm. terijoensalava-, tuoksuvatukka- ja kurttulehtiruusukasvustoja. Lisäksi alueella on komealupiinikasvustoja. Kurttulehtiruusu ja komealupiini ovat kansallisesti haitallisia vieraslajeja.

Liito-orava

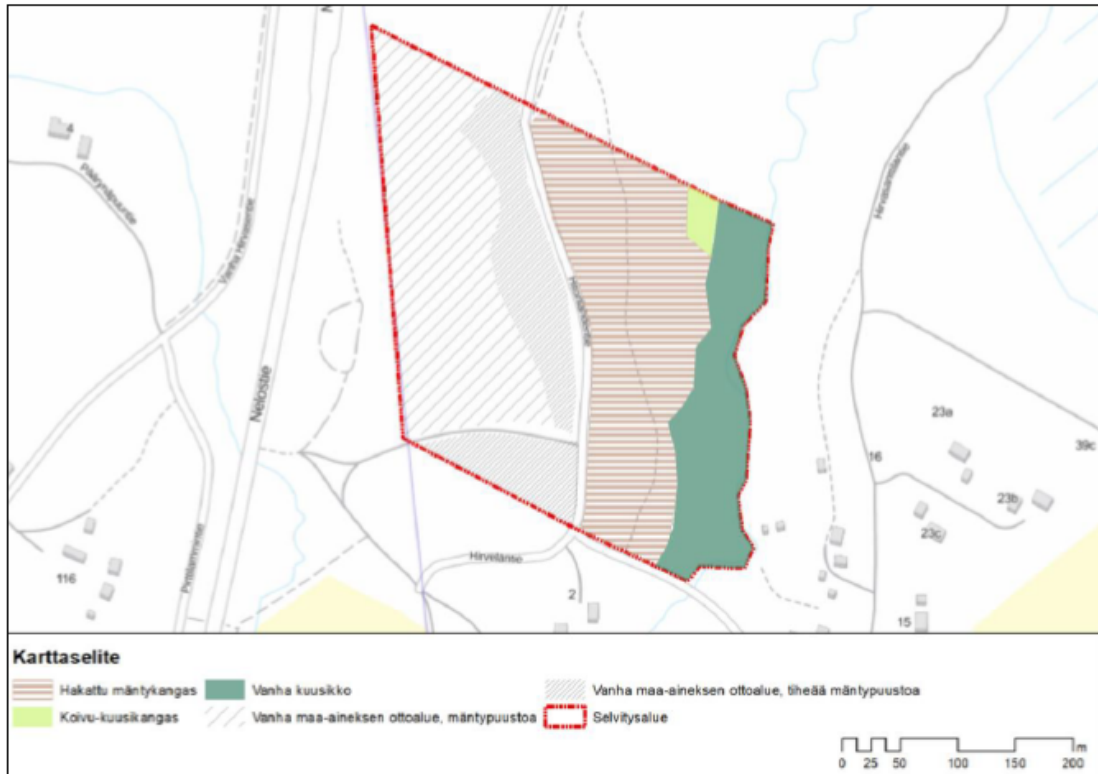
Suunnittelualan pohjoispuolella on liito-oravan elinpiiri ja liito-oravien kulkureitti menee suunnittelualan pohjoisosasta valtatie yltä. Myös alueen keskiosassa on havaintoja liito-oravista. Alueen eteläosassa ei ole havaittu merkkejä liito-oravasta.

Linnut

Suunnittelualan länsiosassa vanhan maa-ainesten ottoaikan luoteiskulmassa on tehty havaintoja törmäpääskystä ja kivitaskusta (FCG 2012, Hirvimäen asemakaava-alueen luontoselvitys). Törmäpääsky ja kivitasku ovat Suomessa rauhoitettuja lajeja. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu alueelle luo 2-merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (Törmäpääskyjen pesintäalue)). Alueen muuhun linnustoon kuuluvat metsäisillä alueilla mm. peippo, pajulintu ja talitiainen.

Asemakaavoittamattoman eteläosan luontotyypit

Vuoden 2021 luontoselvityksessä suunnittelualan eteläosan asemakaavoittamattoman alueen luontotyypit 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 mäntypuustolla sekä rinnealueilla tiheää mäntypuustoa. Hitonlahdentien itäpuolella on vuonna 2020 hakattua mäntykangasta ja pieni koivu-kuusikangas -alue sekä Natura-2000 alueelle mentäessä vanhaa kuusikkoa.

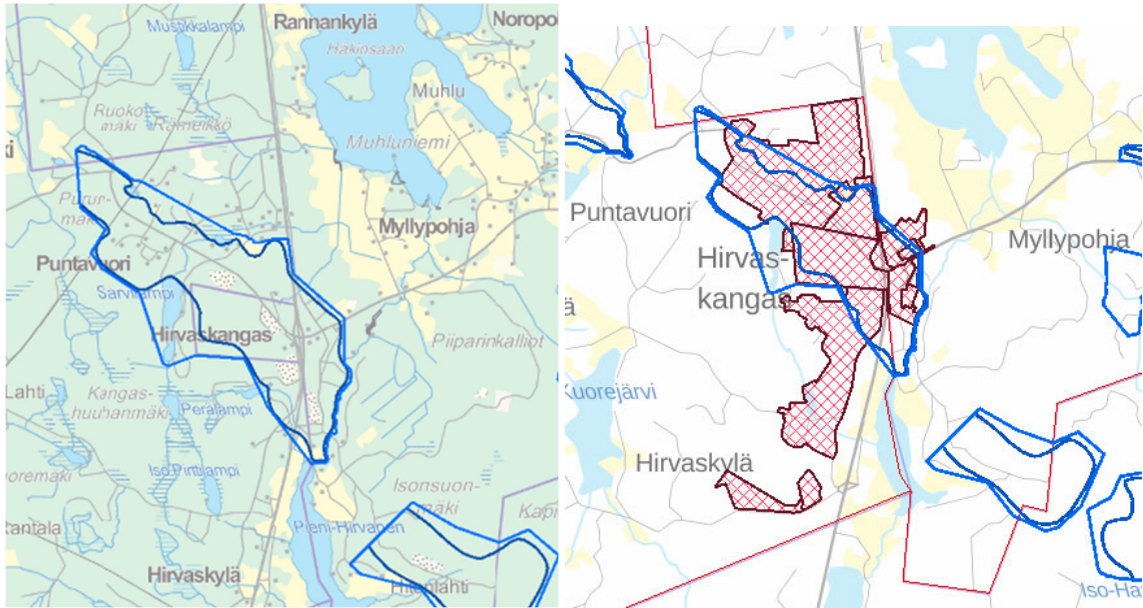
Natura-2000 alueet

Alueen välittömässä ja osin suunnittelualueella on Natura-2000 aluetta Hitonhauta-Kylmähauta-Hirvasjoki (FI09900011). Osa Natura-kohteesta on suunnittelualueen läheisyydessä alueen luoteispuolella valtatie 4 toisella puolella ja osa alueesta on suunnittelualueen eteläosassa alueen kaakkoiskulmassa. Natura-2000 alue kuuluu SAC alueisiin, jotka ovat luontodirektiivin mukaan erityisen suojelutoiminnan alueita. Eteläosan luontoselvityksen 2021 mukaan Hirvasjoen koskipaikoilla on tehty havaintoja luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainitusta kirjojokikorennosta. Laji on myös rauhoitettu. Hirvasjoen varresta on tehty havaintoja lisäksi uhanlaisesta (vaarantunut) koskikarasta, joka talvehtii virtavesien varsilla. Edellä mainittuihin havaintotietoihin on luontoselvityksessä 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 tihkupintaisia osia.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijoittuu suurimmaksi osaksi pohjavesialueelle. Hirvaskangas 0989251 pohjavesialue on luokiteltu muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (2E). Pohjavesi virtaa harjussa pääasiassa luoteesta kaakkoon. Hirvaskankaan pohjavesialue on määritetty riskialueeksi. Alueen määrällinen tila on hyvä ja kemiallinen tila huono.



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

Hulevedet

Asemakaavan suunnittelualueelle laaditaan asemakaavatyön taustaselvitykseksi kesän 2021 aikana kattava hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Työ sisältää nykytilanneselvityksen, vaikutusten arvioinnin, hulevesien hallinnan tarpeen, hulevesimallinnuksen ja hulevesijärjestelmien suunnittelun.

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. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman tulokset ja suositukset esitetään kaavan ehdotusvaiheessa.



Alueella olemassa oleva sadevesien tasausallas ja rakentamatonta lähiympäristöä.

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.

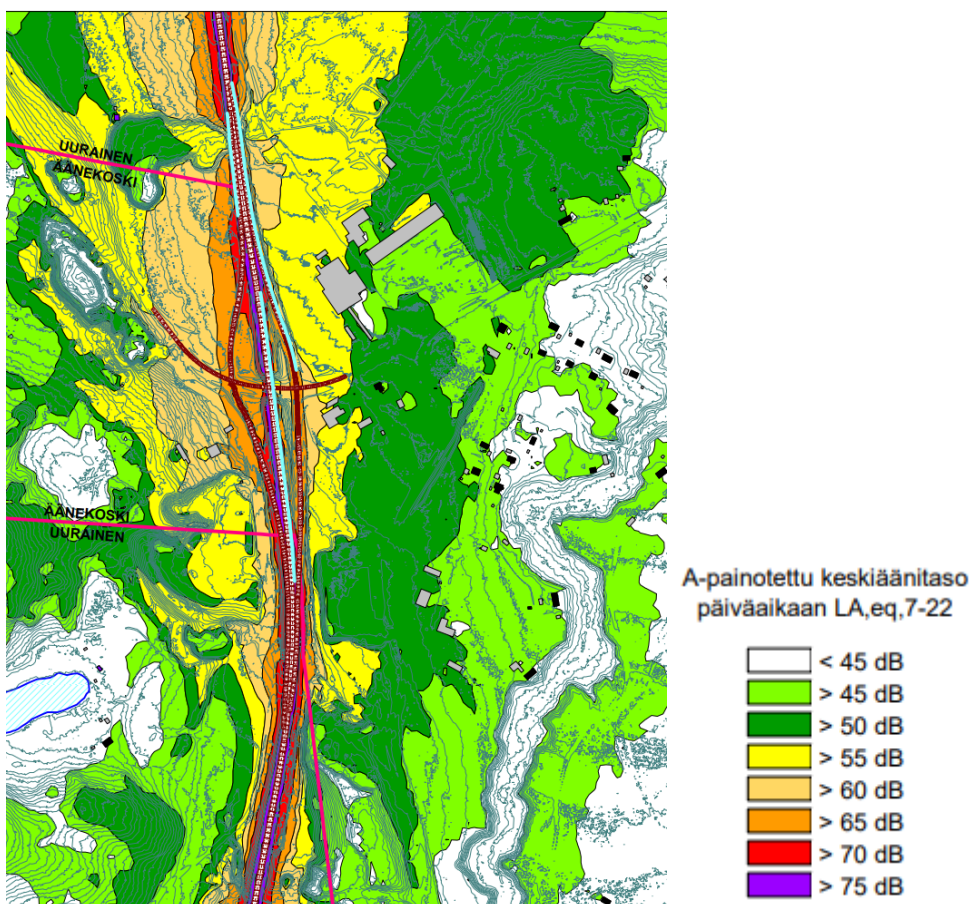
- ABC, Hirvaskangas, ID 50700

- Shell-huoltamo, Hirvaskangas, ID 50710

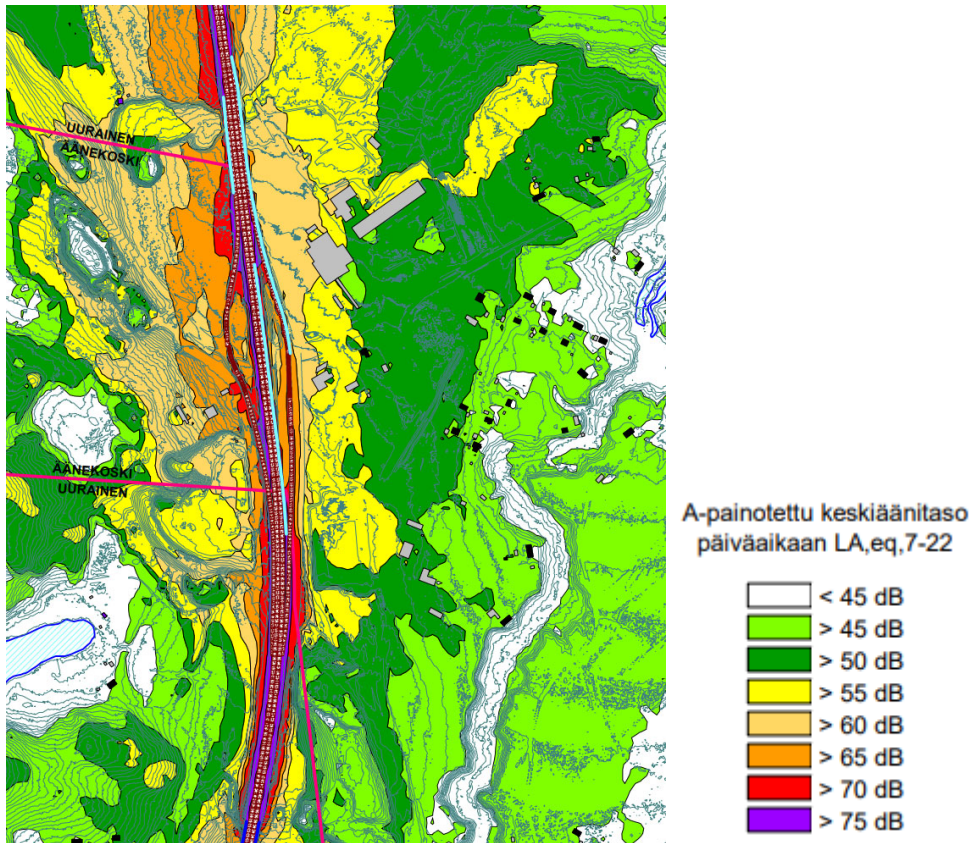


Alueella nykyisin toiminnassa olevaa polttoainejakelua.

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.

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.

Muinaisjännökset

Suunnittelualueella sijaitsee muinaisjännösrekisterin kohde Laukaantie Hirvaskangas (ID 1000011429). Muinaisjännösrekisterissä 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 risteyksen kohdalle 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-m².

Liiketilan lisätarpeen kohdistuminen Hirvaskankaalle

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

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

Hirvaskankaan päivittäistavarakaupan rakenne

Hirvaskankaan aluetta on aiemmin suunniteltu kehitettäväksi pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan, keskustan kanssa mahdollisimman vähän kilpailevan muun erikoiskaupan ja luonteeltaan paikallisten päivittäistavaramyymälöiden alueena. Kaupan markkinatilanteen vuoksi alueen kehittämisessä 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-m² 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-m² on luonteeltaan paikallista, eikä uhkaa Äänekosken ja Uuraisten muiden päivittäistavara-kauppojen kehittymismahdollisuuksia eikä myöskään Kotakennään päivittäistavara-kaupan kehittämistä. Lähialueen nykyisille ja tuleville uusille asukkaille Hirvaskankaan uudesta myymälästä/myymälöistä tulee nykytilanteeseen verrattuna kilpailukykyinen lähikauppa. Ajanmukaiset päivittäistavara-kaupan palvelut voivat osaltaan houkuttaa lähialueelle uusia asukkaita ja vastavuoroisesti uudet asukkaat voivat tukea päivittäistavara-kaupan 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 m²) ja 28 % hypermarketeissa (myyntipinta-ala yli 2 500 m²). Lukumääräisesti suurimman myymälätyypin, isojen valintamyymälöiden (myyntipinta-ala 400 - 1 000 m²) osuus päivittäistavaramyynnistä oli 12 % (www.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 kehittymiseen 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-m², joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä. Mitoitus voi toteutua tämän työn tarkasteluvaihtoehtojen sijasta esimerkiksi niin, että alueelle sijoittuisi yksi 1 500 k-m²:n myymälä, jolloin tilaa jäisi vielä yhdelle pienmyymälälle tai nykyisen myymälän laajentamiselle.

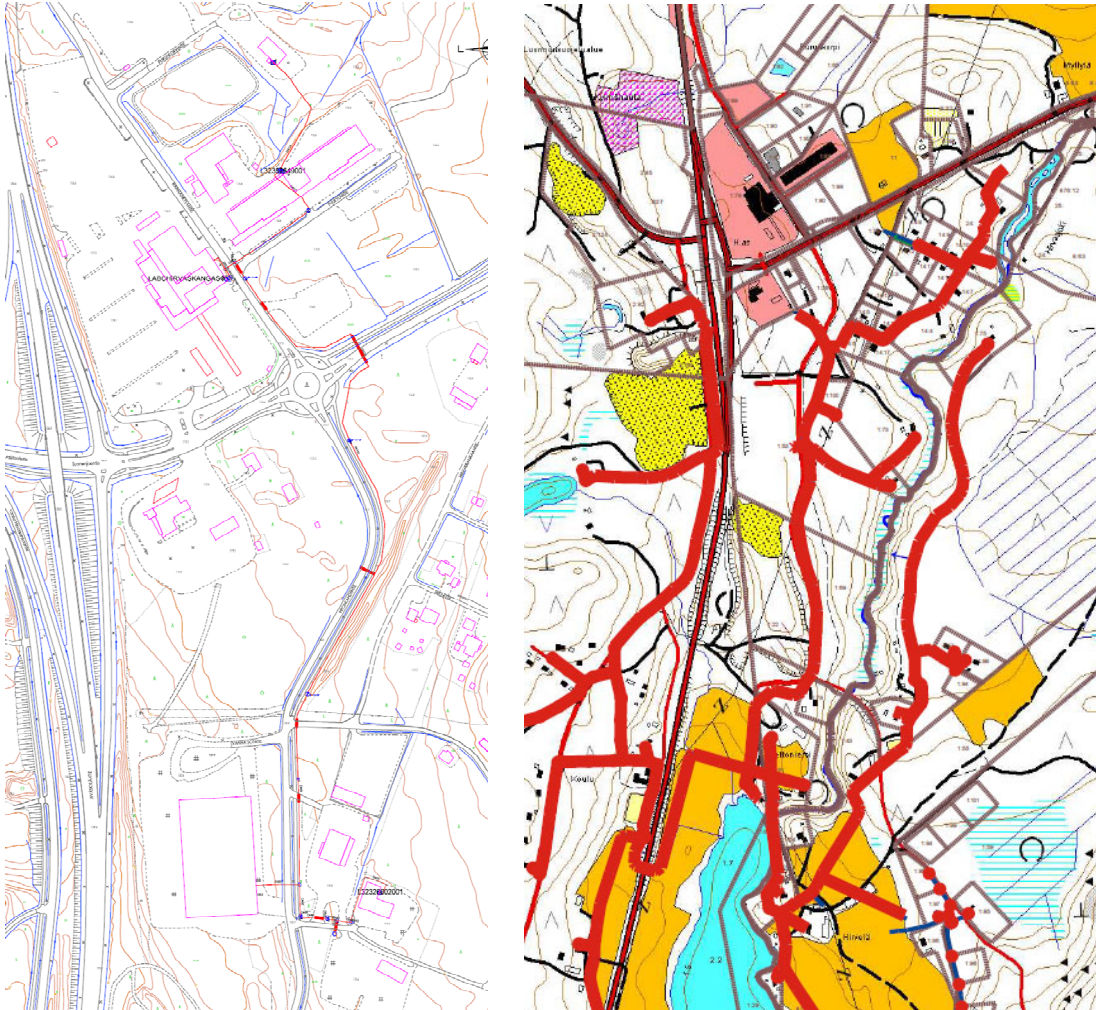
Liikenne

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 kantatie 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 kantatie 69 liikennealueesta suunnittelualan itäosassa.

Asemakaavoitetulla alueella on Äänekosken Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa. Alueen nykyisen lämpölaitoksen ja verkoston kapasiteettia on mahdollista kasvattaa tulevien yritystoimintojen tarpeita vastaavaksi. Kaukolämpöverkko kulkee Spektrin kiinteistön läpi liikenneympyrää kohden ja edelleen Hitonlahdentien itäpuolta suunnittelualan eteläosaan nykyisen Meconetin kohdalle saakka.



Vasemmalla kaukolämpöverkon linjaus katurakenteen vieressä ja oikealla Äänekosken Energia Oy:n vesihuollon toiminta-alue punaisella alueväriyksellä ja Hirvaskylän vesiosuuskunnan toiminta-alue punaisella viivalla esitettyinä.

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-alueita (vaaleanpuna-harmaa vinoiviivitus). Lisäksi alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km) ja suunnittelualueen laidoille 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-m².



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

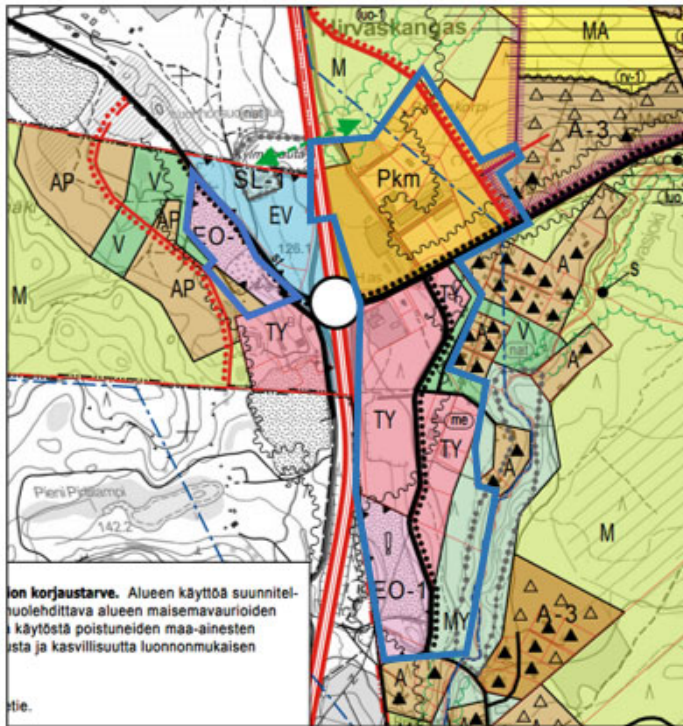
Keski-Suomen maakuntakaava 2040

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

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. Valtatie 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, kantatie 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.

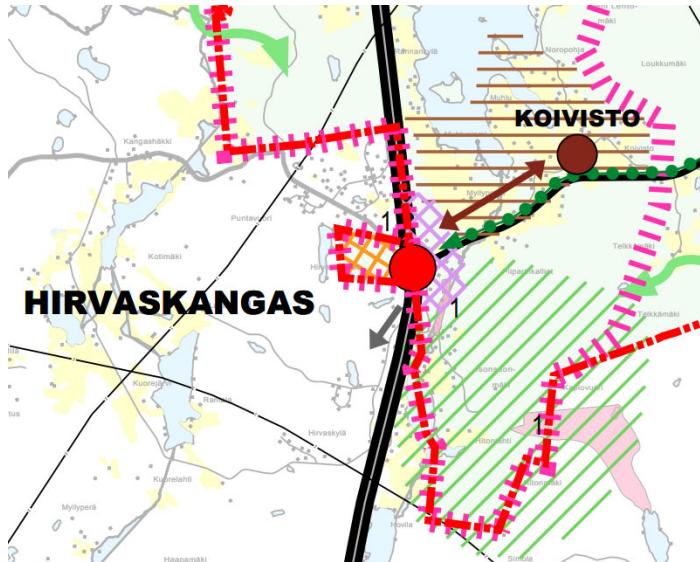
Äänekosken maankäytön rakennemalli 2022

Äänekosken maankäytön rakennemalli 2022 (Rakenneyleiskaavan päivitys vuodelta 2019) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2019. Rakennemalli on oikeusvaikutukseton.

Rakennemallissa Hirvaskankaan työpaikka-alue on merkitty kehittyväksi yritystoiminnan ja työpaikkojen alueeksi (liila ruuturasteri), jonka laajennussuuntaviiva esitetään etelään päin. Hirvaskankaan eritasoliittymän alue on kehitettävää liikennepalvelujen aluetta (punainen ympyrä). Toiminnan laajenemisen suunta on palvelukylän keskukselta kohti Hirvaskankaan liikennepalvelujen aluetta. Hirvimäen alue on merkitty kehittyväksi kaupunkikeskuksen läheiseksi alueeksi (oranssi ruuturasteri).

Koiviston kylän alue on merkittävää kulttuurimaisema-alueetta (ruskea vaakaviivarasteri). Lisäksi rakennemalliin on kaavan suunnittelualueelle merkitty Natura-alue (vaaleanpunainen alue) ja suunnittelualueesta kaakkoon oleva alue ekologisesti ja luontomatkailun kehittämisen alueeksi (vihreä vinorasteri). Koko Hirvaskankaan-Koiviston alue on kylien kehittämisalue -merkinnän (pinkki katkoviiva) sisällä.

Valtatie 4 on esitetty rakennemallissa moottoritietasoiseksi kehitettäväksi liikenneyhteydeksi. Kantatie 69 vastaavasti on merkitty kehitettäväksi pääliikenneyhteydeksi. Hirvaskankaan liikennepalvelujen alueelta itään kantatien varteen on merkitty virkistys- tai kevyen liikenteen yhteystarve.



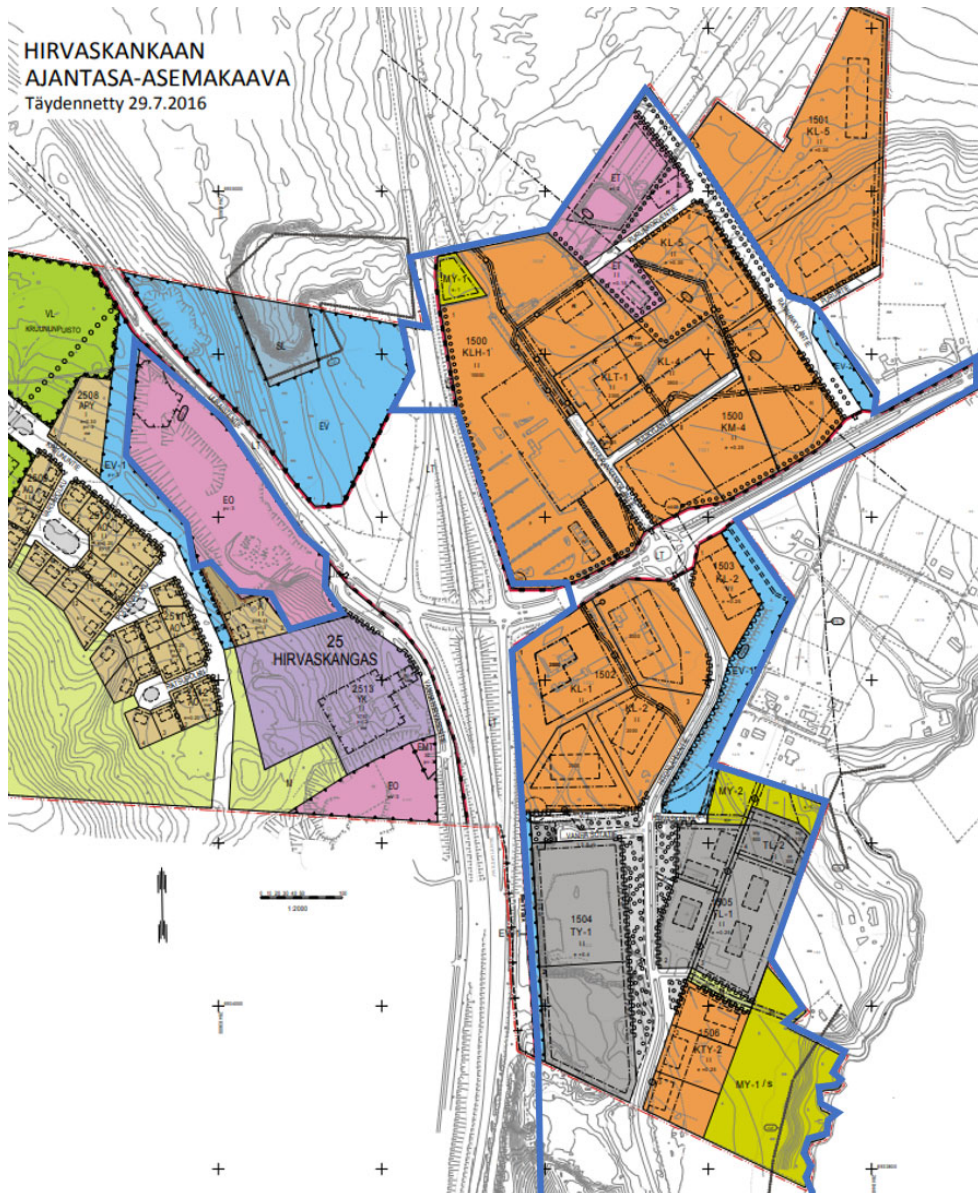
Ote Äänekosken maankäytön rakennemallista 2022.

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), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-2) sekä teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1), teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TL-1, TL-2). Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), 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-m².



Ote Hirvaskankaan asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty sinisellä. Suunnittelualue jatkuu eteläosassa asemakaavoittamattomalle alueelle.

4.5. Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelta on tehty suunnitelmia ja selvityksiä aikaisemmin monissa eri yhteyksissä. Suunnittelualueen aikaisempia suunnitelmia ja selvityksiä ovat:

-Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto

-Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan ja Hirvaskankaan osayleiskaavan muutoksen aineistot, kuten

- Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan muutoskohteiden luonto- ja maisemaselvitys (2013, T:mi Mia Rahinanti)
- Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan luontoselvitys (2004, Ari Jäntti)
- Timo Jussila 2004.Hirvaskankaan-Koiviston muinaisjäännösinventointi.
- Honkolan ja Koiviston vanhan rakennetun ympäristön selvitys (Keski-Suomen museo / Mari Murtoniemi, 2004)

-VT4 Vehniä-Äänekoski YVA ja sen yhteydessä tehdyt selvitykset, kuten

- 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) ja asemakaavan laajennusosaa koskeva luontoselvitys (FCG 2021). Kaava-alueelle laaditaan kaavaprosessin aikana hulevesiselvitys.

Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa. Rakennuslupaa ei voida kuitenkaan myöntää ennen kuin alueelle on laadittu asemakaavan mukainen tonttijako.

Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakarttana käytetään 18.2.2021 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-m².

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

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

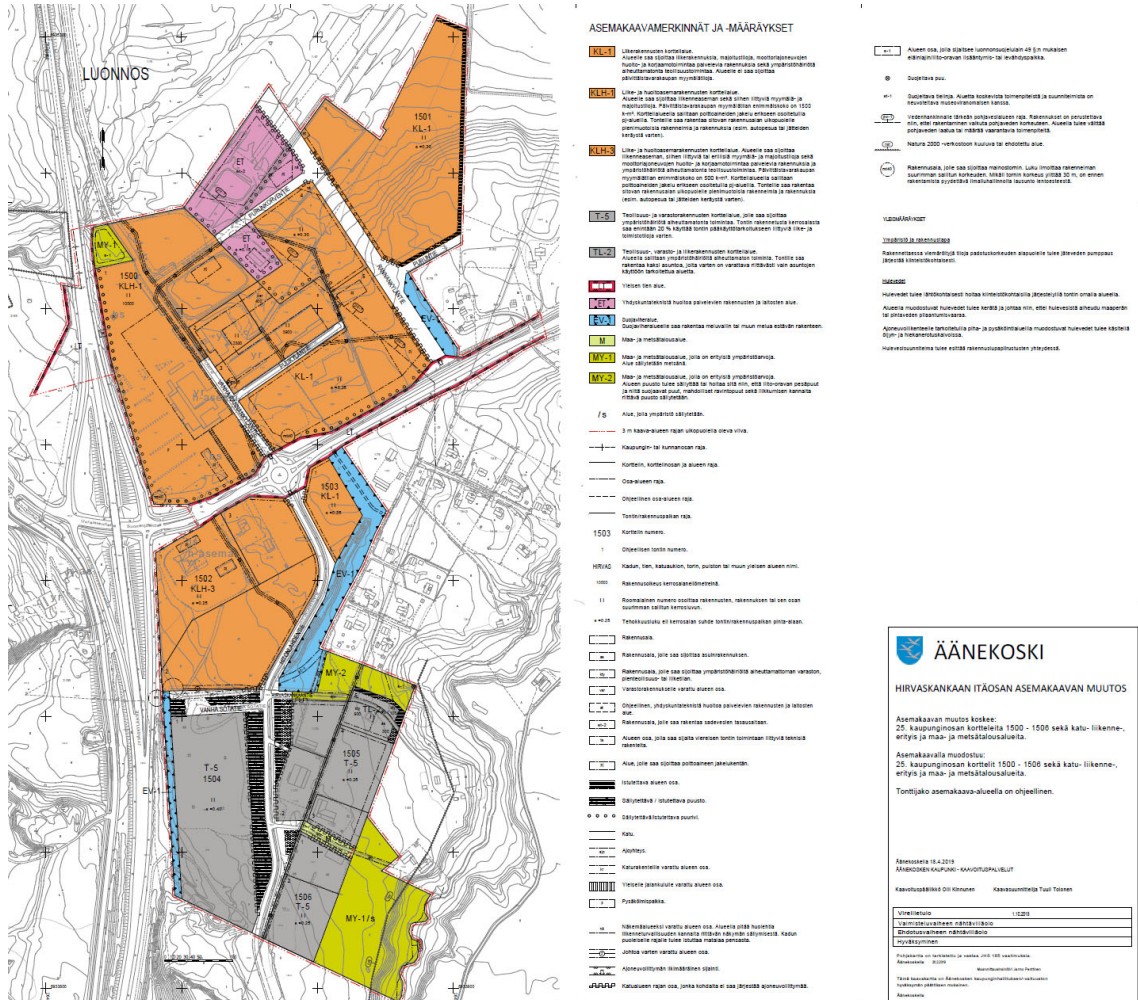
Osallisiksi kaavahankkeen yhteydessä tunnistetut tahot on mainittu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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 kaavaluunnoksesta.

Ensimmäisen kaavaluunnoksen 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.

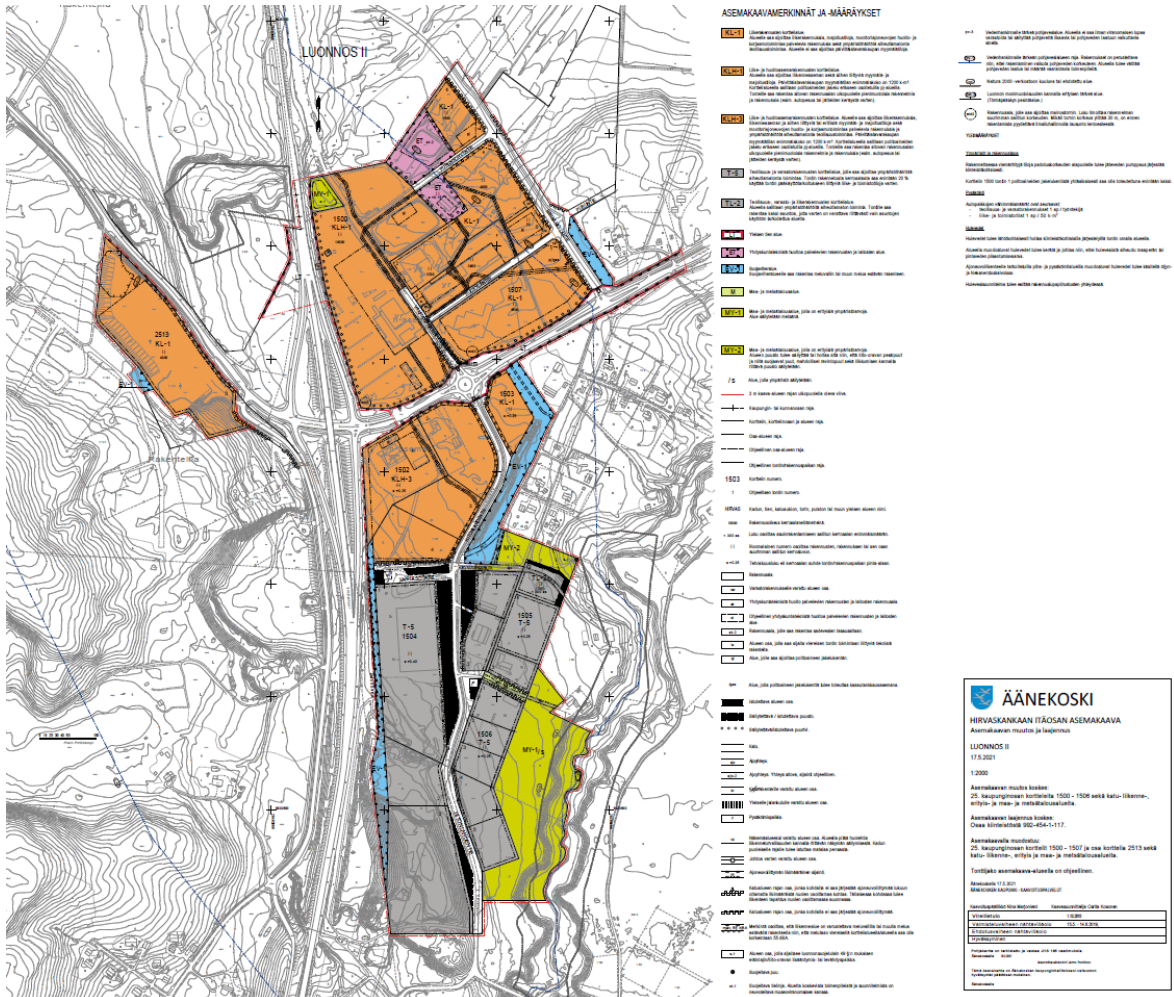
Lausunnot ja mielipiteet on kirjattu tarkemmin kaavoittajan vastineeseen, joka on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 5).

Laajennettu kaavaluonnosaineisto (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 __. __. 2021 väliseksi ajaksi (MRA 30 §). Kaavaluunnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin kaupungin kuu- lutuslehdessä (Pikkukaupunkilainen) sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille

lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana mielipiteensä kaava-aineistosta.

Suomessa vallitsee poikkeustila koronapandemian vuoksi. Äänekosken kaupungintalon ollessa suljettuna pandemian vuoksi, kaavaluonnosaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla. Lisäksi kaava-aineisto on nähtävillä pääkirjastossa. Kaavoituksen henkilökunta on lisäksi tavoitettavissa puhelimitse ja sähköpostitse lisätietojen antamista varten.



Ote laajennetusta kaavaluonnoksesta (Luonnos II).

Laajennetun luonnosvaiheen palaute: (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus (täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdessä (*Pikkukaupunkilainen*) sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta.

Kaavaehdotusaineiston kaavaluonnosaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla. Koronatilanteen salliessa kaavaehdotusaineisto pidetään lisäksi nähtävillä Äänekosken kaupungintalolla tai kaupungin pääkirjastossa.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskeva päätöksestä 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, jos valituksia ei jätetä. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus Pikkukaupunkilainen -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

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

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen jatkossa entistä monipuolisempaa 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 on tarkennettu. Mukaan alueeseen on otettu valtatie 4 länsipuolelta ajantasakaavassa maa-aineisten ottoalueeksi merkitty alue sekä asemakaavoittamatonta aluetta valtatie itäpuolelta nykyisen asemakaava-alueen eteläpuolelta. Kortteli 1501 on erotettu suunnittelualueesta aikataulullisista syistä erilliseksi kaavahankkeeksi.

Valtatie länsipuolella sijaitsevalla alueella maa-ainesten otto on päättynyt ja alueelle on myönnetty poikkeamislupa 14.12.2020 koulutus- ja toimistorakennukselle. Asemakaavassa esitetty käyttötarkoitusmerkintä ei ole enää ajanmukainen ja merkintä tarkastetaan suunnitelman yhteydessä. Valtatie 4 länsipuolen lisäksi myös suunnittelualueen eteläosassa olevan vanhan maa-ainesten ottoalueen tuleva käyttötarkoitus ja muun eteläosan mahdollisuudet yritysalueen laajenemiseksi etelään päin on nostettu kaavassa tarkasteltavaksi tavoitteeksi.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

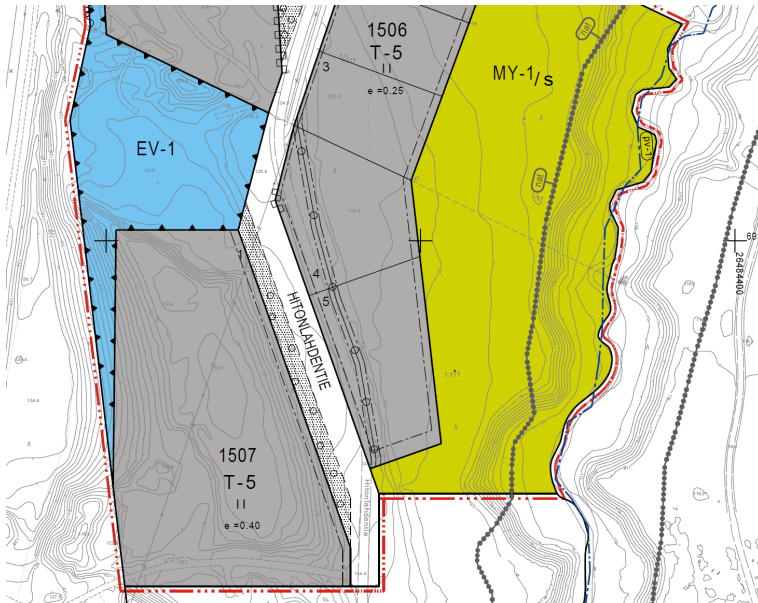
Vaihtoehtotarkastelu on tämän kaavan yhteydessä tehty suunnittelualueen eteläosaan alueelle, jossa mahdolliset muutokset ympäristöön esitetyn kaavaratkaisun myötä muodostuisivat suurimmiksi. Alue on ennestään asemakaavoittamatonta.

Alla arvioidut vaihtoehdot eivät esitä alueen suunnittelun kaikkia vaihtoehtoja. Kaikilla esitetyillä vaihtoehdoilla on pyritty saavuttamaan kaavan tavoitteet, mutta myös havainnoida alueen mahdollisia vaihtoehtoisia ratkaisuja. Vaihtoehtojen yritystonteille on pyritty järjestämään riittävä koko ja syvyys käyttökelpoisuuden turvaamiseksi.

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.

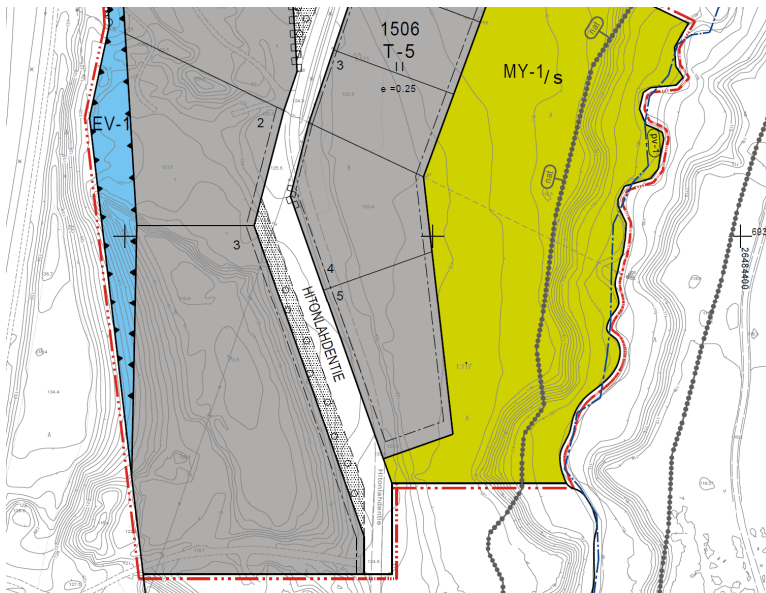


Ote vaihtoehdosta 1.

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.

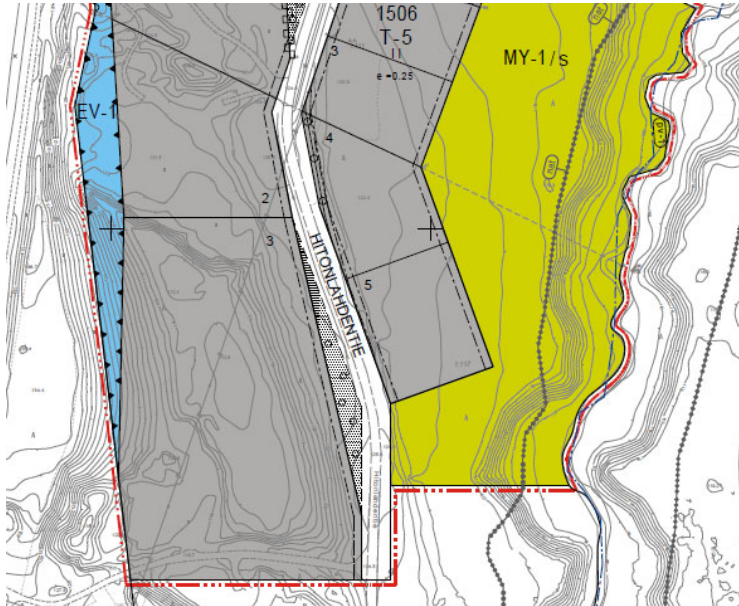


Ote vaihtoehdosta 2.

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.

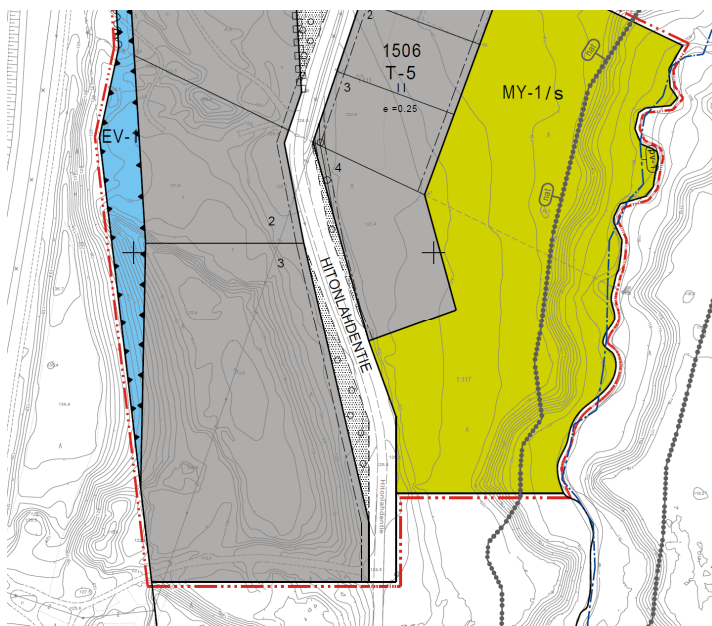


Ote vaihtoehdosta 3. Vaihtoehto 3 vastaa luonnoksessa II esitettyä kaavaratkaisua alueella.

Vaihtoehto 4

Suunnittelualan 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 (-)	Vaihtoehdoista 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. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 on esitetty alueelle yksi yritystontti enemmän ja nostaen 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.

Vaihtoehdoissa 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 vaihtoehdoissa 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.

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-myyvälän ja Shellin 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 voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lisäksi valtatie 4 ja korttelin 1504 väliin on osoitettu noin 10 metrin levyinen suojaviheralue (EV-1), jota on jatkettu korttelien 1504 ja 1507 väliselle rakentamattomalle alueelle.

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

6.1.1. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 54 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 37 hehtaaria (KL-1, KLH-1, KLH-3, T-5, TL-2). Rakennusoikeudet on osoitettu vaihdellen tonttitehokkuudella $e=0.15 \dots e=0.40$ tai kerrosneliömetreinä.

Yhdyskuntatekniselle huollolle (ET) on osoitettu noin 1,2 ha, katu- ja liikennealueille on osoitettu noin 8,8 hehtaaria, suojaviheralueille (EV-1) noin 2,4 hehtaaria ja maa- ja metsätalousalueille (M, MY-1, MY-2) noin 5,2 ha.

Yritystontteja kaavassa on 26, 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 aiheuttamatonta teollisuustoimintaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Suunnittelualueen itäpuolella olevat nykyiset Spektrin ja Eral 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 valtatie 4 länsipuolella oleva vanha maa-ainesten ottoalueelle on osoitettu uuteen käyttötarkoitukseensa KL-1-merkinnällä ja osa voimassa olevan kaavan ET-alueita on suunnittelualueen pohjoisosassa muutettu rakennettavaksi tonttimaaksi. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu tonttitehokkuutena $e=0.25$ 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 1200 k-m². Korttelialueella sallitaan polttoaineiden jakelu erikseen osoitetuilla pj-alueilla. Tonteille saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle pienimuotoisia rakennelmia ja rakennuksia (esim. autopesua tai jätteiden keräystä varten).

Merkinnällä on osoitettu nykyinen ABC:n liikennemyymälän alue. Kaavamääräys on voimassa olevan kaavan mukainen muilta osin, paitsi päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko on kasvatettu 500 k-m²:sta 1200 k-m²:een.

Rakennusoikeutta korttelissa on 10 000 k-m² voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Käyttötarkoituksalueelle on osoitettu kolme polttoaineen jakelukenttää (pj), joista kaksi ovat toiminnassa olevia ja yksi on voimassa olevassa kaavassa osoitettu polttoaineen jakelukenttä. Polttoaineiden jakelukenttiä koskee korttelin 1500 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.

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 1200 k-m².

Korttelialueella sallitaan polttoaineiden jakelu erikseen osoitetuilla pj-alueilla. Tonteille saa rakentaa sitovan rakennusalan ulkopuolelle pienimuotoisia rakennelmia ja rakennuksia (esim. autopesua tai jätteiden keräystä varten).

Nykyisen Shellin tontti ja sen viereiset tontit samassa korttelissa on osoitettu merkinnällä KLH-3. Voimassa olevassa kaavassa korttelissa olivat merkinnät KL-1 ja KL-2. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokuutena $e=0,25$, jolla muodostuu rakennusoikeutta noin 13 000 k-m². Päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko kasvaisi korttelissa 800 k-m²:sta 1200 k-m²:een.

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 kortteleissa 1504 ja 1507 on merkitty tonttitehokkuutena $e=0.40$ ja kortteleissa 1505 ja 1506 tonttitehokkuutena $e=0.25$.

TL-2

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.

Alueella sallitaan ympäristöhäiriötä aiheuttamaton toiminta. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa, joita varten on varattava riittävästi vain asuntojen käyttöön tarkoitettua aluetta.

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

Viheralueet ja erityisalueet

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

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

Suunnittelualueelle on varattu osa-aluemerkinnöin (et) tarvittavien puistomuuntamoiden sijainnit. Korttelin 1500 tontilla 3 sijaitseva oleva muuntamo on merkitty kaavaan sitovalla rakennusalamerkinnällä. Tulevien muuntamoiden osalta rakennusalat on merkitty ohjeellisina.

M

Maa- ja metsätalousalue.

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

MY-1

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

MY-1 alueet on osoitettu nykyisellä asemakaavoitetulla alueella voimassa olevan kaavan mukaisesti. MY-1 aluetta on laajennettu eteläosassa myös ennestään asemakaavoittamattomalle alueelle.

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

Alueen eteläosassa sijaitseva MY-1 -alue on lisäksi osoitettu merkinnällä */s alue, jolla ympäristö säilytetään*. Eteläosan alueesta osa on lisäksi Natura 2000-verkostoon kuuluvalla alueella.

MY-2

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

Voimassa olevan kaavan mukaisesti on alueen eteläosassa oleva alue, jossa on havaintoja liito-oravista osoitettu merkinnällä MY-2. Alueella on osa-alueerajauksella osoitettu merkintä *s-1 alueen*

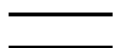
osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin/liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka sekä suojeltava puu.

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

Ympäristö ja rakennustapa

Rakennettaessa viemäroityjä tiloja padotuskorkeuden alapuolelle tulee jäteveden pumppaus järjestää kiinteistökohtaisesti.

Korttelin 1500 tontin 1 polttoaineiden jakelukentistä yhtäaikaisesti saa olla toteutettuna enintään kaksi.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

-teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä

-liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

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 rakennuslupapiirustusten yhteydessä.

6.4. Nimistö

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

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Erityisesti tarkastellaan kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luonnonympäristöön ja maisemaan. Kaavan vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin ja sitä täydennetään sekä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

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 kehittyy pieni kaupunkimainen ympäristö, jonka läpi asukkaat joutuvat kulkemaan. Kevyen liikenteen yhteydet alueella on toteutettu 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 suunnittelualan 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 yksityistienä. Mikäli katuosuudelle tullaan toteuttamaan kevyen liikenteen väylä, paranee turvallinen pyöräily yhteys Hirvaskankaan keskustaan.

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.

Alueella kulkevat johdot ja linjat on osoitettu pääosin voimassa olevan kaavan mukaisesti. Ensimmäisen luonnoksen lausunnot alueen johdoista ja linjoista on huomioitu toista kaavaluonnosta 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. Poikittaisia yhteyksiä voidaan lisäksi toteuttaa mm. Rannankyläntien itäpuolen korttelialueelle hyvin, sillä maasto on Hirvaskankaan alueella tasaista. Kaavaratkaisu tukee toteutuessaan kaukolämpöverkon ja voimalan toimintaedellytyksiä ja kehittämistä.

7.3. Maisema-, kulttuuri ja luonnonympäristö

Liito-oravat ja törmäpääskyt on huomioitu kaavaratkaisussa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uudella asemakaavoitettavalla alueella ei oltu tehty havaintoja liito-oravista tai törmäpääskystä. Kaavaratkaisu huomioi myös Natura 2000-verkoston. Rakentamista on rajoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvien alueiden läheisyydessä. Alueen eteläosassa Natura 2000 -verkostoon

kuuluvan alueen laidoille on jätetty suojavyöhyke alueen luontoarvojen turvaamiseksi. Natura-alue ja sen lähiympäristö on merkitty suunnittelualueen eteläosassa maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja ja jolla ympäristö säilytetään. Toisaalla, suunnittelualueen länsilaidalla, rakentamista tapahtuu vain alueilla, joille jo nykyisin on sijoittunut/sijoittumassa rakentamista.

Natura-alueen ulkopuolella silmälläpidettävän 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.

Suunnittelualue 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 1507 sijaitsevaa pj-merkintää. Korttelin 1507 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 yleismääräyksiä hulevesien käsittelystä. Kaavan toteutuessa hulevesien käsittelyä ohjataan lähtökohtaisesti kiinteistökohtaisin hulevesisuunnitelmin sekä sadevesien tasausaltaalla alueen pohjoisosassa. Suunnittelualueelle tehdään hulevesiselvitys ja vaikutusten arviointia täydennetään selvityksen pohjalta ehdotusvaiheessa.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueen läheisyydestä alkavaan maakunnallisesti merkittävään Koivistonkylän kulttuurimaisema-alueeseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Suunnittelualueen ja Koiviston kulttuurimaisema-alueen väliin jää tarkastelukohdasta riippuen joko työpaikka- tai asutusalueita tai rakentamattomia metsäisiä alueita.

7.4. Ilmastomuutos / ilmastomuutoksen 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. Kaavaratkaisussa on pyritty kaavan tavoitteet huomioiden hyödyntämään jo olemassa olevaa tie- ja johtoverkkoa.

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

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.

Risteysalueiden 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 rinnakkaistieyhteydet säilyvät. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen suunnittelualueen eteläosan uudelle katualueelle parantaisi kevyen liikenteen turvallisuutta alueella. Kevyen liikenteen väylän toteuttaminen voi olla tarpeen etelän suuntaan jatkuva asuinrakentaminen huomioiden.

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-m², joka voidaan toteuttaa yhtenä tai kahtena myymälänä.

Asemakaavaratkaisun KLH-1 ja KLH-3 merkinnässä (korttelit 1500 ja 1502) sallitaan 1200 k-m² päivittäistavarakauppaa.

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

Uusien yritysten sijoittuminen Hirvaskankaalle tuo kaupungille lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, kun vastaavasti uusien katurakenteiden rakentaminen ja ylläpito tuovat kaupungille kustannuksia. Alustavan arvion mukaan luonnoksen II mukaiset muutokset kunnallistekniikassa tulisivat kustantamaan kaupungille noin 300 000 euroa. Yritystonttien myynnistä kaupungille tulisi saatavia noin 175 000 euroa. Lisäksi kaupungille voi mahdollisesti tulla kertaluontoisia tuloja maanomistajien kanssa tehtävien maankäyttösovimusten myötä. Kaavan toteuttamiskustannuksia ja -tuloja tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

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.

Äänekoskella 17.5.2021

ÄÄNEKOSKEN KAUPUNKI – KAAVOITUSPALVELUT