

# PAATELAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA MUUTOS JA OSITTAINEN KUMOAMINEN

KAAVASELOSTUS  
Ehdotus 22.8.2022



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: \_\_.\_\_.2022

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA OSITTAISEN KUMOAMISEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 22. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2022 PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

38. kaupunginosan korttelia 1, 2, 10, 11 (osa) sekä leikkikenttä-, katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan kumoaminen koskee:

38. kaupunginosan korttelia 1 (osa) ja 2 (osa) sekä katualuetta.

Asemakaavalla muodostuu:

38. kaupunginosan korttelit 1, 2, 10 ja 11 (osa) sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään:

Sitova tonttijako korttelin 2 tontille 1.

Sitova tonttijaon muutos korttelin 10 tontille 2, korttelin 11 tonteille 6 ja 7.

<b>Kaavan nimi</b>	Paatelan yritysalueen asemakaava, muutos ja osittainen kumoaminen
<b>Kaavan päiväys</b>	22.8.2022
<b>Kaavan laatija</b>	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavoitusavustaja Paula Junikka  Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
<b>Vireilletulo</b>	Kaupunginhallitus 31.8.2020 Ilmoitus vireilletulosta 2.9.2020 (Pikkukaupunkilainen)
<b>Nähtävillä</b>	Kaavaluonnos 16.2. - 18.3.2022 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __. __. - __. __.2022 (MRA 27 §)
<b>Hyväksyminen</b>	Kaupunginvaltuusto __. __.2022

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken Paatelan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Äänekosken ja Suolahden keskustojen väliin muutamien kilometrien etäisyydelle molemmista keskustoista.

Suunnittelualueen sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

### 1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Paatelan yritysalueen asemakaava, muutos ja osittainen kumoaminen*

Alueen asemakaavan muuttamiselle on tarve, sillä alueen nykyinen maankäyttö ja alueelle muodostetut tontit eivät kaikilta osiltaan vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavamuuotos on ajankohtainen, sillä alueella on umpeutumassa kiinteistöjen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimusalueet eivät yksiselitteisesti vastaa voimassa olevan asemakaavan rajauksia tai nykyistä maanomistusta: vuokra-alueeseen voi kuulua jopa yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä pyritään täsmentämään asemakaavan rajausten ja kiinteistörajojen yhteneväisyyttä. Lisäksi kaavahankkeen yhteydessä tutkitaan asemakaavan osittainen kumoaminen (esim. tonttiin kuuluva maantiealueen osa). Hankkeessa tarkastellaan käyttötarkoituksimerkintöjen väljentämisen tarkoituksenmukaisuutta: voitaisiinko tonteille sallia nykyistä asemakaavaa monipuolisempia toimintoja.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
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
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2. Asemakaava .....	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1. Alueen yleiskuvaus .....	5
3.2. Luonnonympäristö .....	5
3.3. Rakennettu ympäristö .....	10
3.4. Maanomistus .....	14
<b>4. SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>14</b>
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	14
4.2. Maakuntakaava .....	14
4.3. Yleiskaava .....	15
4.4. Asemakaava .....	16
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset .....	16
<b>5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>17</b>
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	17
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	17
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
5.3.1. Osalliset .....	17
5.3.2. Vireilletulo .....	17
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
5.3.4. Viranomaisyhteistyö .....	19
5.4. Asemakaavan tavoitteet .....	20
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	20
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	20
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu .....	20
<b>6. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>20</b>
6.1. Kaavan rakenne .....	20
6.1.1. Mitoitus .....	20
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	21
6.3. Aluevaraukset .....	21

6.4.	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	22
6.5.	Nimistö.....	22
<b>7.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET.....</b>	<b>22</b>
7.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	23
7.2.	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne .....	23
7.3.	Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö .....	23
7.4.	Liikenne .....	23
7.5.	Sosiaaliset vaikutukset .....	24
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen .....	24
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	25
<b>8.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>25</b>

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

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vuorovaikutusraportti
4. Asemakaavan luontoselvitys, 6.9.2021 Envineer Oy
5. Liito-oravaselvitys, 11.5.2022 Latvasilmu
6. Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 3.6.2022 Ramboll
7. Tonttijakokartat

#### **1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista**

- 1) Suolahden osayleiskaavan aineisto
- 2) Kulttuuri- ja luonnonympäristö; Suolahti 2020 osayleiskaava (Sweco, 2009)
- 3) Rakenneyleiskaava 2016 aineisto
- 4) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto, Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006)
- 5) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus, 2006
- 6) Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 31.08.2020. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilaisessa* 2.9.2020.

Kaupunginhallitus päätti 7.2.2022 § 25 asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 16.2. – 18.3.2022 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon aulaan.

Kaupunginhallitus päätti \_\_. \_\_. 2022 § \_\_\_ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä \_\_. \_\_. - \_\_. \_\_. 2022 välisen ajan.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan \_\_. \_\_. 2022 § \_\_. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_. \_\_. 2022 § \_\_.

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Äänekosken kaupungin ja Suolahden keskusta-alueen välille Paatelan kanavan länsipuolelle. Alueella on voimassa 10.8.1999 vahvistettu asemakaava. Asemakaavaprosessissa tarkastellaan yritysalueena rakentuneiden korttelialueiden nykytila ja päivitetään kaavamerkinnot vastaamaan tulevaa liikerakentamisen tarvetta. Alue sijoittuu Äänekoskentien (seututie 642) välittömään läheisyyteen, joten myös rakentamistavan ohjaustarvetta tarkastellaan kaavatyön yhteydessä.

Kaava laaditaan kaupungin omana työnä. Suunnittelun yhteydessä korttelialueille laaditaan tonttijakokartat. Kaavaa varten laadittiin erillisselvityksiä. Luontoselvitys ennen kaavaluonnoksen valmistelua ja erillinen liito-oravaselvitys toukokuussa 2022. Maaperän mahdollista pilaantuneisuutta selvitettiin erillisselvityksenä kevätkesällä 2022.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa katujen osalta Äänekosken kaupunki. Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueella on sitova tonttijako, joka hyväksytään asemakaavatyön yhteydessä. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita.

### 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Paatelan kaupunginosaan Äänekosken ja Suolahden taajamien väliin. Suunnittelualueen koko on noin 4,8 hehtaaria.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, idästä seututietasoiseseen Äänekoskentiehen sekä etelästä ja lännestä Paatelan pientaloalueisiin. Suunnittelualueen halkoo Kuhnamentie, joka toimii kokoojakatuna Paatelan noin 50 tontin pientaloalueella. Suunnittelualueen halkoo lisäksi etelä-pohjoissuuntainen Sulkutie, jonka varrelle on suunnittelualueelle muodostunut vähäisessä määrin yritystoimintaa. Sulkutie johtaa etelän suunnassa sijaitsevalle Paatelan kanavalle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan nykytilanteessa tehottomasti toteutunut ja lisärakentamiselle on hyvät edellytykset.



*Kuva 1. Peruskartalla näkyvää rakentunutta ympäristöä.*

#### 3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suurelta osin luonnontilaista ympäristöä. Rakentamattomat korttelialueet ja asemakaavan mukaiset lähivirkistysalueet ovat metsäisiä.

##### **Asemakaavaa varten laaditun luontoselvityksen tulokset**

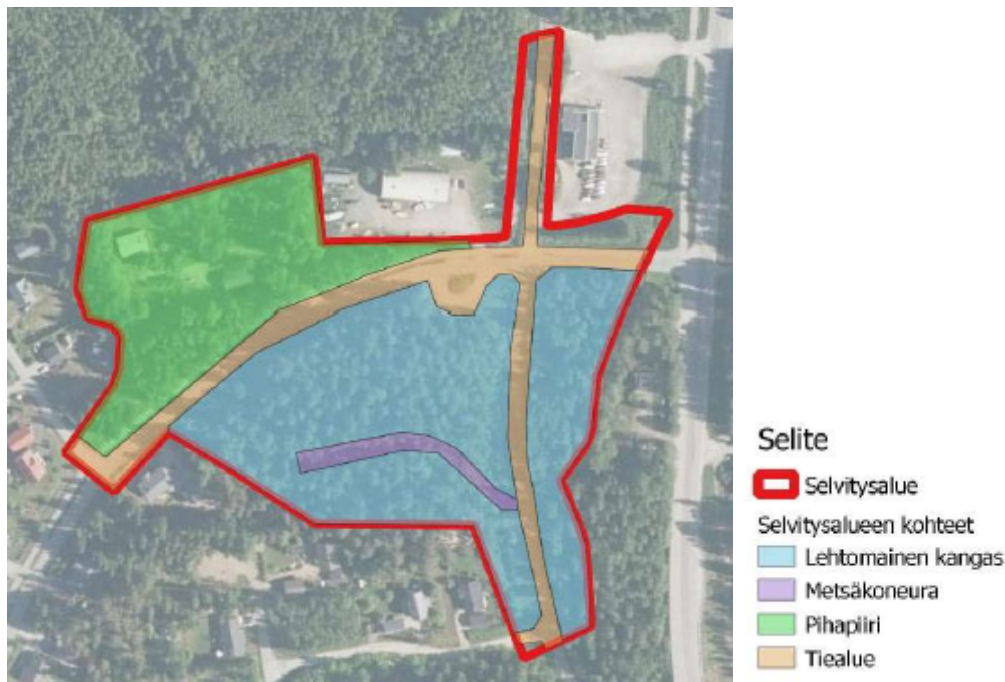
Kaavaa varten laadittiin luontoselvitys (Envineer Oy, 2021). Luontoselvityksen laati Mikko Saviranta, FM maantiede, jolla on 2 vuoden kokemus luontokartoituksista. Projektia johti lähes 20 vuoden työkokemuksen omaava kokenut luontokartoittaja. Lisäksi laadittiin erillinen liito-oravaselvitys keväällä 2022 (Latvasilmu osk). Erillisen liito-oravaselvityksen laati Tuomo Pihlaja, FM biologi, jolla on useiden vuosien kokemus luontokartoituksista. Selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteinä (liite 4 ja 5).

##### Kasvillisuus:

Maastotarkastuksissa (7.6.2021 ja 13.7.2021) havainnointiin luontotyypit, luonnontilaisuus, kasvillisuus, tehtiin karttarajaus sekä arvioitiin kohteen suojelliset arvot. Selvitysalueen luontotyyppikuviot luokiteltiin luonnontilaisuudeltaan 6-portaisella asteikolla. Alueen luontotyyppi muodostuu lehtomaisen kannan sekametsäalueesta, jossa on nähtävissä selkeitä ihmistoiminnan merkkejä, kuten työkoneuria sekä virkistyskäytössä olevia polkuja. Luonnontilaisuudeltaan alue voidaan luokitella luokkaan 2; *Kohdeella on havaittavissa selviä merkkejä metsänkäsitteystä tai muusta ihmistoiminnasta. Luonnontila on selvästi muuttunut ja luonnonmetsien ominaispiirteitä ei ole havaittavissa.* Puusto alueella on hyvin

tasaikäistä 10-50-vuotiasta, eikä alueella ole iäkkäämpää puustoa ja lahoppuuta hyvin vähäisesti. Puusto koostuu männyistä, kuusista, haapalepystä, koivuista ja haavoista. Pensaskasvillisuus muodostuu tuomista, kuusista, pihlajasta ja harmaalepystä. Tuoreen kankaan ja lehtomaisen kankaan lajistosta esiintyy mm. oravanmarjaa, metsämansikkaa, mustakannonmarjaa, metsäkastikasta, metsätähteä ja käenkaalta. Kosteammilla alueilla kasvaa mm. mustikkaa ja metsäkurjenpolvea. Häirittyjen elinympäristöjen alueilla pioneerilevittäytyjänä esiintyy paikotellen voimakkaasti kasvava maitohorsma ja muuna lajistona mm. ojakärsämö, siankärsämö, pietaryrtti, nokkonen, ojakellukka, metsälauha ja tienvarsilla vieraslaji komealupiini.

Alueelta ei havaittu suojelullisesti arvoitettuja kohteita.



*Kuva 2. Selvitysalueen kohteet ja niiden rajaukset (Luontoselvitys; Envineer Oy).*

#### Linnusto:

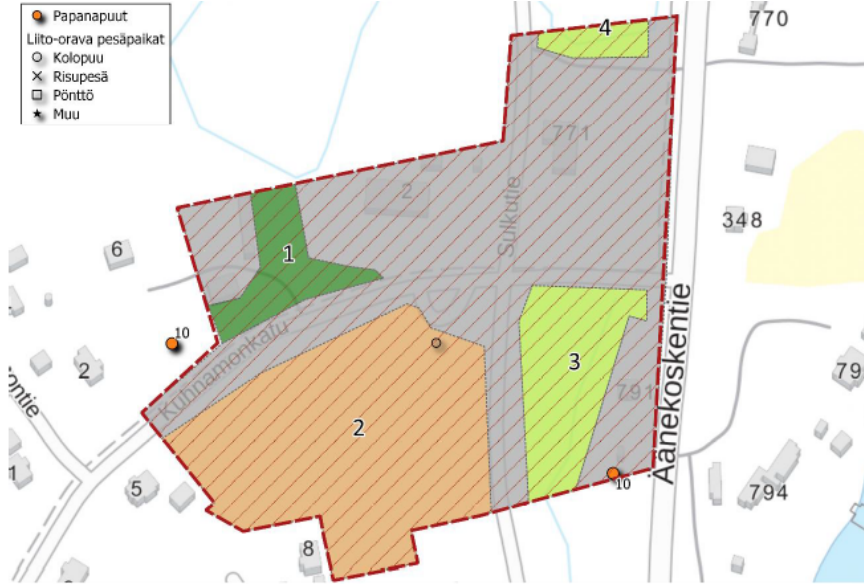
Alueen linnusto koostuu tavanomaisista metsien yleislinnuista, kuusivaltaisten metsien linnuista ja kulttuuriympäristön pesimälinnuista. Kartoitukset tehtiin 7.6.2021 ja 13.7.2021. Alueella havaittua pesimälinnustoa oli pajulintu, vihervarpunen, punakylkirastas, mustarastas, räkättirastas, peippi, harakka ja punarinta.

#### Liito-oravat:

Liito-orava on luontodirektiivin liitteen IV (a) laji ja EU:n alueella liito-orava esiintyy Suomen lisäksi vain Virossa. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty (luonnonsuojelulaki 49 §). Laji suosii vanhoja, kuusivaltaisia sekametsiä ja se kärsii kolopuiden, erityisesti vanhojen haapojen vähenemisestä.

- Luontoselvitys 2021, Envineer Oy; Alueen liito-oravan esiintymistä kartoitettiin 7.6.2021 ja 13.7.2021. Esiintymisessä keskityttiin potentiaalisten elinympäristöjen havainnointiin sekä tarkastettiin isompien puiden alta papanahavainnot. Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Alue ei ole soveltuva liito-oravalle johtuen sen tiheästä ja nuoresta metsärakenteesta sekä pesäpuiden puuttumisesta.
- Liito-oravaselvitys 2022, Latvasilmu osk; Selvitysalueella havaittiin pienialaisesti ominaispiirteittäin liito-oravan elinpiirin ydinalueiksi sopivia metsiköitä kartassa esitetyllä kuviolla 1. Lajin suosimia varttuneita haapoja on myös selvitysalueen kaakkoisosan pihapiirin reunoilla. Pääosa selvitysalueesta on rakennettua aluetta tai metsärakenteeltaan liito-oravalle huonommin sopivaa.

Selvityksessä havaittiin vain niukasti liito-oravien papanamerkinlöydet. Pieniä papanaryhmiä löydettiin vain kahden puun juurelta. Näiden perusteella arvioidaan, että selvitysalueella ei selvityshetkellä ole luonnonsuojelulain tarkoittamaa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Merkinlöydet katsotaan liittyvän yksilöiden liikkumiseen tai laajemman elinpiirin reunojen merkitsemiseen.



**Kuva 3.** Selvitysalueen karkea kuviojako sekä havaitut liito-oravan papanapuut ja liito-oravalle soveliaat pesäpaikat.

**Kuva 3.** Ote keväällä 2022 tehdystä liito-oravaselvityksestä, jossa kuvattu havainnot (Latvasilmu osk, Tuomo Pihlaja, 2022).

Lepakot:

Suomessa kaikki lepakkolajit ovat rauhoitettuja ja kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, mikä suojaa lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat kaikenlaiselta häirinnältä. Lepakkokartoitukset tehtiin käyttäen lepakkodetektoria. Kartoitus tehtiin yhtenä iltana/yönä 13.7.-14.7.2021 aktiivikartoitusmenetelmällä kierrellen selvitysalue sekä sen läheisyydessä olevat tiealueet. Kartoituksen yhteydessä havaittiin yksi ohilentävä pohjanlepakko, yksi ohilentävä siippalaji sekä saalistava pohjanlepakko selvitysalueen pohjoispuolella. Saalistava pohjanlepakko hyödynsi saalistusalueinaan rakennusten pihapiirejä sekä käytti siirtymäreitteinä tiealueita ja latvuspeittävydeltään harvoja metsäkaistaleita. Havaittu saalistusalue ja ohilentoalueet voitiin luokitella luokkaan III; *muu lepakkoiden käyttämä alue, jolla maankäytössä mahdollisuuksien mukaan huomioitava alueen arvo lepakoille.*

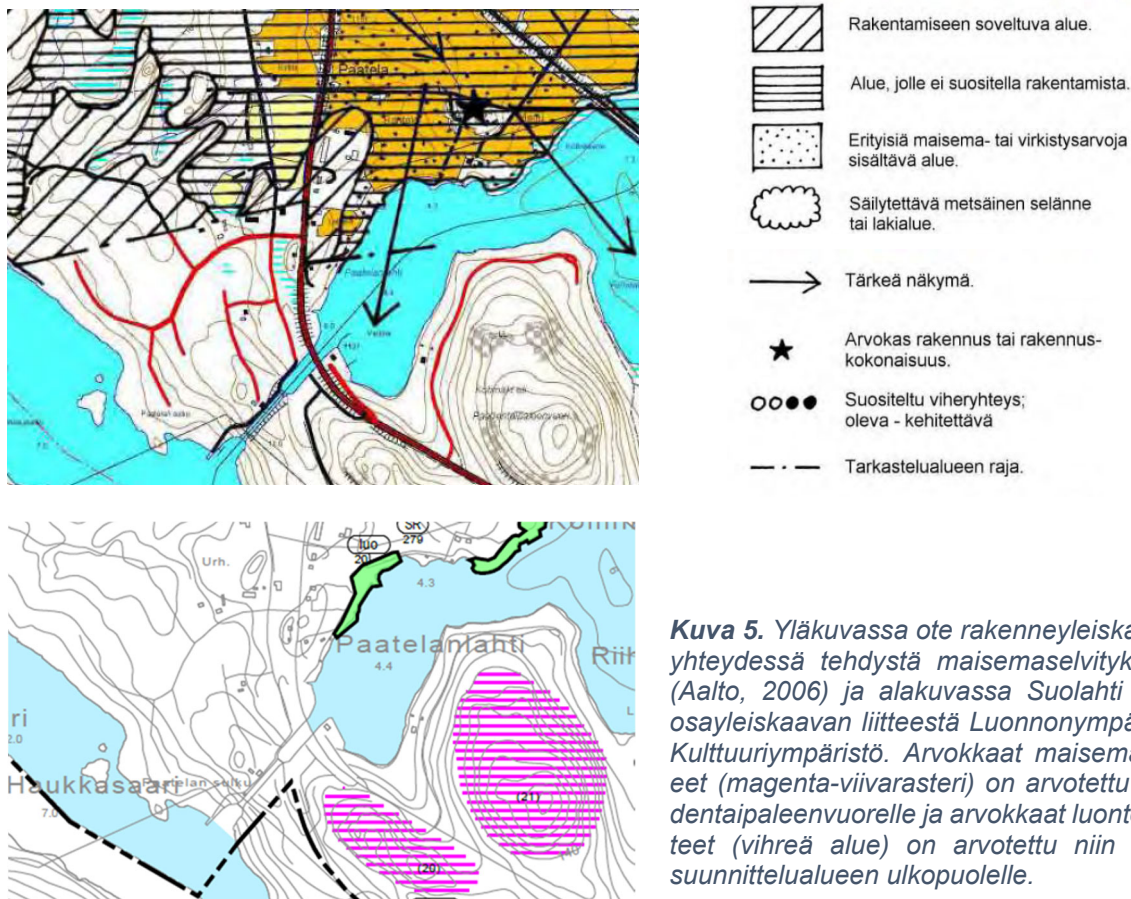


**Kuva 4.** Lepakkohavainnot selvitysalueella (Luontoselvitys; Envineer Oy, 2021).



### Maisemarakenne ja maisemakuva

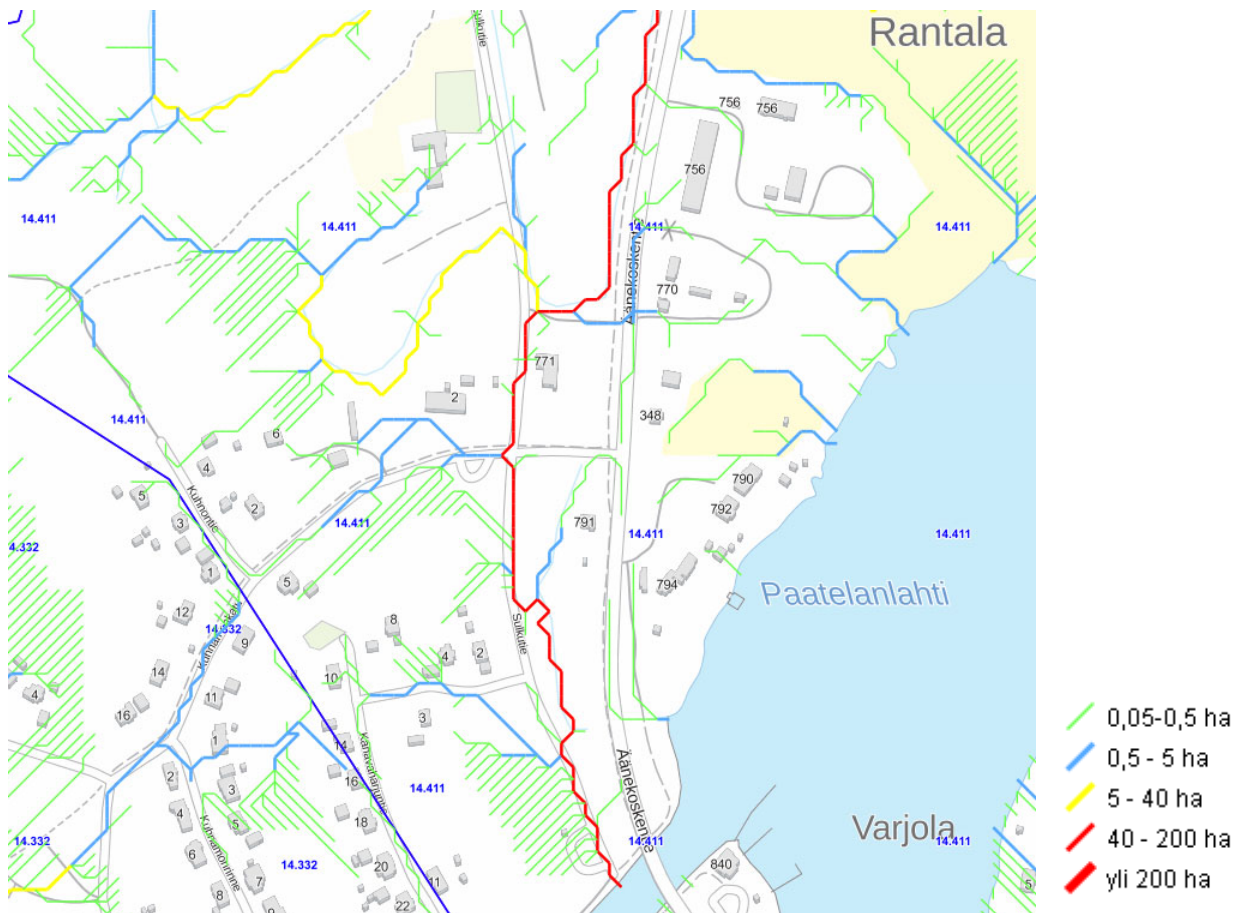
Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan selvitysalue kuuluu Keski-Suomen järviseuutuun. Suunnittelualue ei ole sisällytynyt vuoden 2006 maisemaselvityksen tarkastelualueelle, jossa on tarkasteltu suunnittelualueen Äänekosken taajaman puoleista lähiympäristöä. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleville laajoille peltoalueille on maisemaselvityksessä luokiteltu aluetta, jolle ei suositella rakentamista. Kapea rakentamiseen soveltuva alue on määritelty välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualue ei sijoitu maisemaselvityksen mukaan tärkeille näkymälinjoille, joita on osoitettu Paatelan laajoilta peltoalueilta Paadentaipaleenvuoren suuntaan.



### Hulevedet

Suunnittelualueella ei ole rakenteellista hulevesijärjestelmää. Äänekosken kaupungin alueella hulevesien hallintaa toteutetaan seuraavien tavoitteiden ja järjestyksen 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 vesistöön johtamista
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä suoraan vesistöön



**Kuva 6.** Paikkatietoikkunan kartta-aineistossa esitettyä valuma-alueet ja pintavesien virtaus. Suunnittelualueen osalta laajimmalta alueelta (40-200 ha) kerääntyvä pintavesi kulkeutuu Sulkutien vartta Paatelan kanavan suuntaan.

Hulevesien pääreitit on hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä tulee käsitellä paikallisesti mahdollisuuksien mukaan syntypaikallaan.

### Vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee Paatelan kanavan pohjoispuolella.

### Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

### Ympäristön häiriötekijät

#### Melu

Suunnittelualueen nykyiset ympäristöhäiriöt koostuvat alueen läpi kulkevasta ajoneuvoliikenteestä seututiellä 642 (Äänekoskentie). Ympäristön häiriötekijänä läheiselle asutukselle voidaan toisaalta pitää alueen yritystoiminnasta aiheutuvaa hetkittäistä räsästä toiminnan laatuun liittyen (työkoneiden ja -laitteiden äänet). Toiminta ajoittuu päiväaikaan ja on hetkittäistä. Suunnittelualueella ei tiedetä olevan yöaikaista toimintaa, jota voitaisiin pitää häiriötekijänä. Alueella ei lisäksi tiedetä harjoitettavan toimintaa, joka vaatisi erillistä ympäristölupaa.

**Taulukko.** Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

Ulkona	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) $L_{Aeq}$ / enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	50 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Sisällä	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

#### Maaperän pilaantuneisuus

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa ympäristötietokannassa olevia kohteita.

Korttelin 1 alueella on sijainnut polttoaineen jakeluasema, hallissa on tehty autojen huoltotoimintoja sekä piha-alueella on säilytetty autoja pitkäaikaisesti. Toiminnan vaikutuksia maaperän haitta-ainepitoisuuksiin tutkittiin koekuoppatutkimuksella ja pintakokoomamaanäytteillä 19.5.2022. Tutkimusalueen pilaantuneisuuden arvioinnissa sovellettiin ohjearvovertailua. Tuloksia verrattiin ylempiin ohjearvoihin, sillä alue on teollisuus- ja varastoaluetta. Selvityksen laati Ramboll ja se on selostuksen liitteenä (Liite 6).

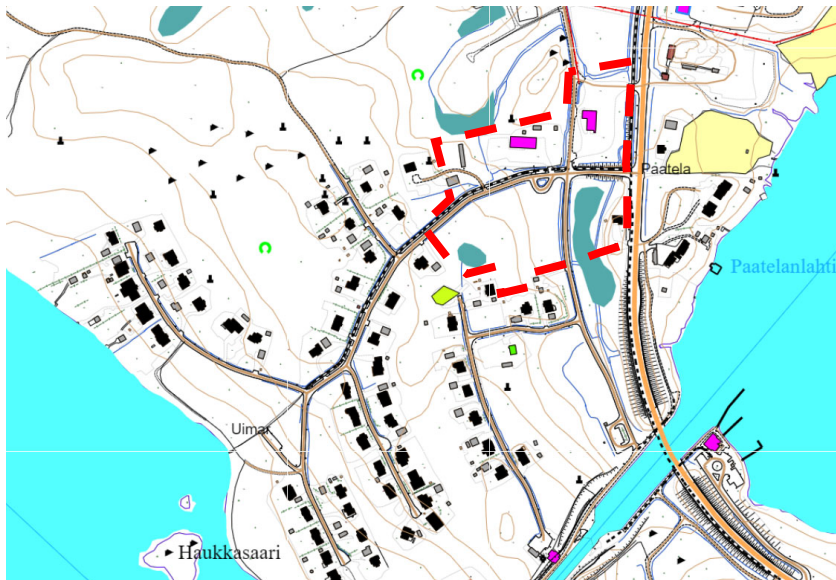
Maaperän pilaantuneisuustutkimus toteutettiin koekuppatutkimuksena tekemällä kymmenen koekuoppaa ja pintamaasta otettiin pintakokoomanäyte (20 osanäytettä autojen säilytyspaikan ympäristöstä). Maanäytteistä tutkittiin öljyhiilivetyttöisyyksiä ja metalleja. Näytteet analysoitiin Eurofins Environment Testing Finland Oy:n laboratoriossa.

Tulokset; Koekuopista otetuissa maanäytteissä ei havaittu VNa 214/2007 mukaisia kynnsarvoja ylittäviä pitoisuuksia metalleja tai öljyhiilivetyjä. Maankäytteistä tehdyissä metallien kenttämäärityksissä ylittyi kynnsarvotaso muutamissa näytteissä arseenin, kromin ja nikkelin osalta, mutta rinnakkaisten laboratoriomääritysten perusteella pitoisuudet ovat alle kynnsarvotasojen. Autojen säilytyspaikan pintakokoomanäytteessä havaittiin keskiraskaita öljyhiilivetyjä 3600 mg/kg ja raskaita öljyhiilivetyjakeita 5500 mg/kg. Pintakokoomanäytteen öljyhiilivetyjen kokonaispitoisuus 9100 mg/kg ylittää VNa 214/2007 mukaisen kynnsarvon (300 mg/kg) sekä keskiraskaiden (1000 mg/kg) ja raskaiden (2000 mg/kg) öljyhiilivetyjen ylimmät ohjearvot ylittyvät.

**Johtopäätökset;** Piha-alueella sijainneen entisen polttoaineen jakeluaseman ja mittarialueen perustukset havaittiin olevan purkamatta. Koekuppatutkimuksen tulosten ja VNa 214/2007 ohjearvovertailun perusteella maaperä luokituu pilaantumattomaksi. Autojen säilytyspaikan pintakokoomanäytteen analyysitulosten perusteella näytteen edustaman alueen (rakennuksen eteläpäädyn alue) pintamaa suositellaan kunnostettavaksi massanvaihdolla ylittyneiden öljyhiilivetyjen ohjearvojen vuoksi.

### 3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on yritystoiminnalle rakentunutta ympäristöä ja osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisia yritystontteja on myös toteuttamatta. Suunnittelualueelle saavutetaan seututieltä 642 (Äänekoskentie). Suunnittelualueen ja rannan väliselle alueelle sijoittuu noin 50 erillispientalotonttia, joista osa on vielä rakentamatta. Katuverkko on rakentunut alueen kehittymisen myötä.



**Kuva 7.** Suunnittelualueelle on kahdella tontilla ollut toiminnassa olevaa yritystoimintaa (kuvasssa magenta-värillä). Katuverkko on toteutunut Paatelan alueen kehittymisen myötä. Yritysalueen ulkopuolelle sijoittuu runsas määrä erillispientaloja, joille kulku ohjautuu suunnittelualueelta Kuhnamonkadun välityksellä. Suunnittelualue osoitettu kuvaan punaisella rajauksella.



**Kuva 8.** Suunnittelualueella olevia yritystoiminnan tiloja. Vasemmalla olevassa rakennuksessa on toiminut katsastusasema, joka oli pitkään pohjoisen Keski-Suomen ensimmäisiä asemia. Oikealla olevassa kaarihallissa toimii mönkijöitä ja moottorikelkkoja myyvä ja korjaava yritys. Hallin yläosaan on toteutettu asuintiloja.



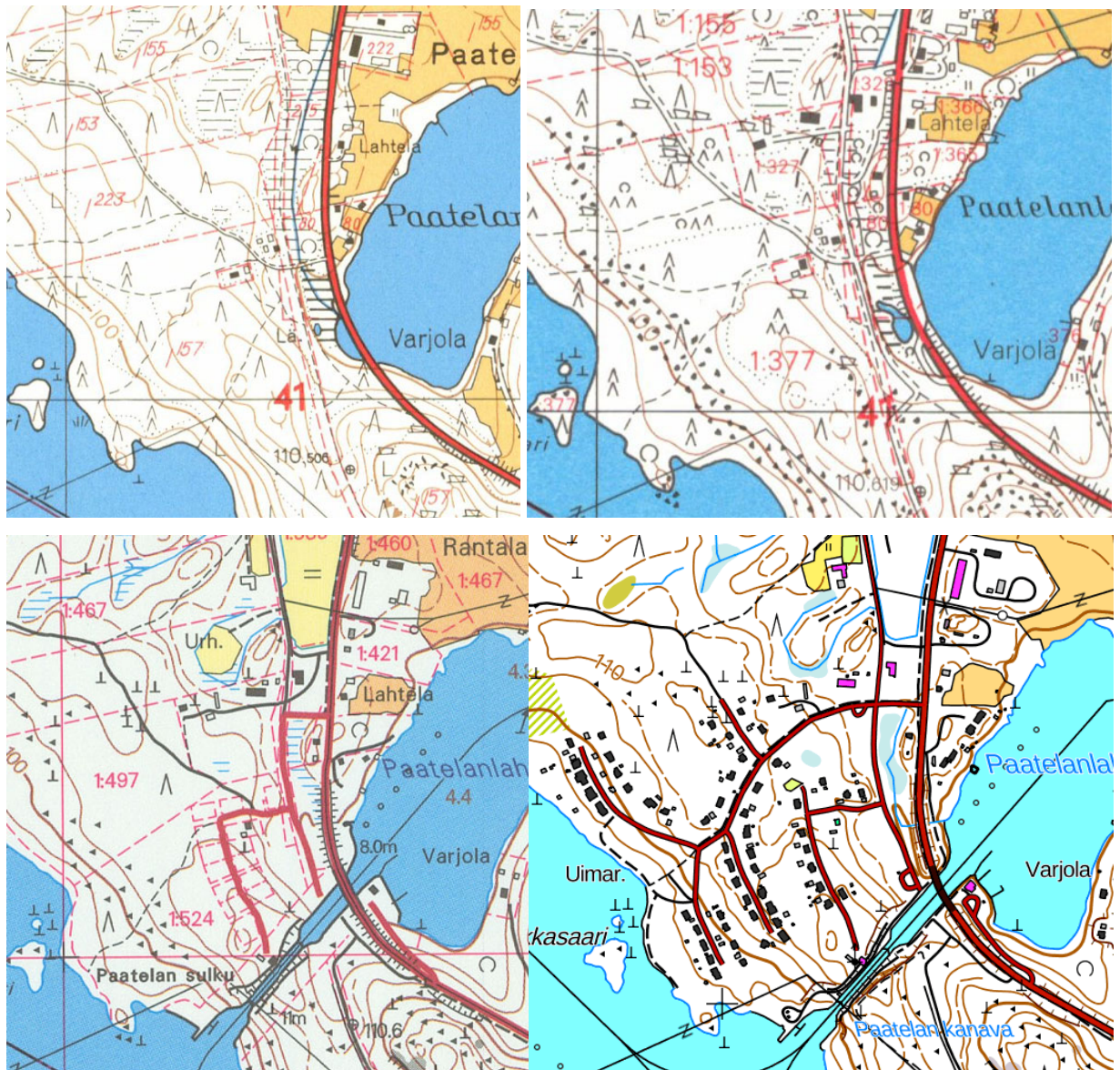
**Kuva 9.** Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevia yritystoiminnan tiloja. Vasemmalla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä toimiva betonia valmistava yritys. Oikealla suunnittelualueelle sijoittuva yksityinen kaarihalli.



Kuva 10. Suunnittelualueen läheisyydessä olevaa asuinrakentamista.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suolahden keskustan osayleiskaavassa 2020 esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturasterilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / arvokkaat rakennetut ympäristöt. Osayleiskaavahankkeen yhteydessä ei Paatelan yritysalueelle arvoitettu huomioitavia kohteita.



**Kuva 11.** Maanmittauslaitoksen ”Vanhat painetut kartat” -aineistossa näkyy Äänekoskentien ympäristöä vuosilta 1967, 1984 ja 1997. Uusin karttaote Paikkatietoikkunasta alueen nykytilanteesta. Lähiympäristön peltoalueita on säilynyt suurelta osin peltona. Muuhun ympäristöön on laajentunut rakentamista vasta myöhemmin vuosina Paatelan kanavan rakentamisen myötä 1990-luvun jälkeen.

### Muinaisjännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjännöksiä.

### Palvelut, työpaikat ja väestö

Paatelan alueella toimii muutamia yrityksiä, mm. mönkijöitä ja lumikelkkoja myyvä ja huoltava yritys sekä betonin valmistusasema. Alueelta on noin 4,5 km matka Äänekosken ja 2,5 km matka Suolahden keskustan palveluihin. Keskustojen palvelut ovat hyvin saavutettavissa niin autolla kuin kevyen liikenteen väyliä pitkin. Laajemmin tarkasteltaessa Paatelan alueelle sijoittuu yritystoiminnan lisäksi pientaloasutuksen aluetta, joka on rakentunut alueelle asemakaavoituksen kautta. Lähellä sijaitsee lisäksi Paatelan kanava ja sen mahdollistamat palvelut.

### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu ELY-keskuksen hallinnoimaan seututiehen 642 (Äänekoskentie), joka sijoittuu asemakaavoittamattomalle alueelle. Äänekoskentiellä kulkee sekä raskasta liikennettä, henkilöautoliikennettä että kevyttä liikennettä. Kevyelle liikenteelle Äänekoskentien varressa kulkee oma väylänsä Äänekosken keskustaan ja Suolahteen saakka.

Suunnittelualueen katuverkko palvelee noin 50 pientalotontin liikennettä sekä Onkelan suuntaan kulkevaa liikennettä. Kuhnamonkadun varteen on toteutettu kevyen liikenteen väylä viherkaistalla ajoradasta erotettuna.



**Kuva 12.** Suunnittelualueen kokoojakaadun varteen toteutettu kevyen liikenteen väylä on rakennettu viherkaistalla erotettuna. Polkupyöräparkkia varten on tehty maastoon alue linja-auton kääntöpaikan tuntumaan.

### Kunnallistekniikka

Kaava-alue sijoittuu kunnallisen sähkö-, viemäri- ja vesijohtoverkoston varrelle. Verkostoja hallinnoi Äänekosken Energia Oy.

### 3.4. Maanomistus

Äänekosken kaupunki omistaa suunnittelualan kiinteistöä asuinkiinteistöä lukuun ottamatta. Suolahden kaupungin aikaisia vuokrasopimuksia on voimassa yritystoiminnan tarpeisiin. Vuokrasopimuksia on päättymässä syyskuussa 2022.

## 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.

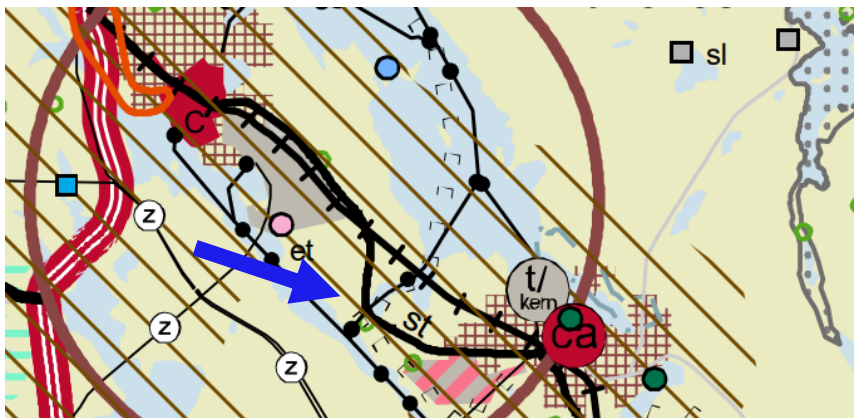
Valtioneuvosto on tehnyt 30.11.2000 päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 26.11.2001. Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta. Tavoitteita uudistettiin siten, että ne koskevat nykyistä rajatummin keskeisimpiä 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. Suunnittelualue sijaitsee Äänekosken ja Suolahden taajamien muodostamassa seutukeskuksessa/kuntakeskuksessa (ruskea ympyrä). Alue on merkitty myös kulttuuriympäristön vetovoima-alueeksi (ruskea vinorasteri). Liikenneyhteyksien osalta, suunnittelualue sijoittuu seututietason (st) Äänekoskentien välittömään läheisyyteen.



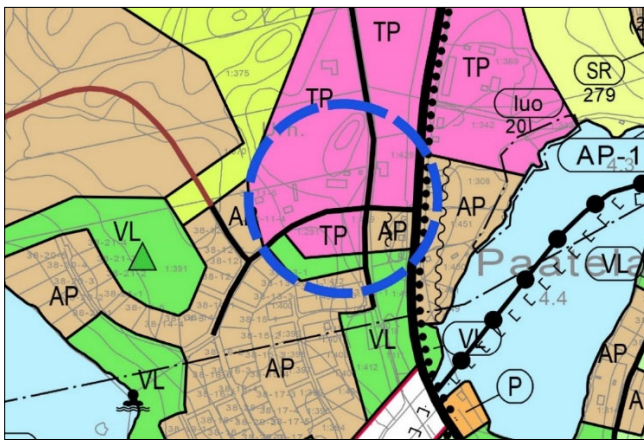
**Kuva 13.** Ote Keski-Suomen maakuntakaavasta, suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

### 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

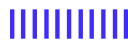
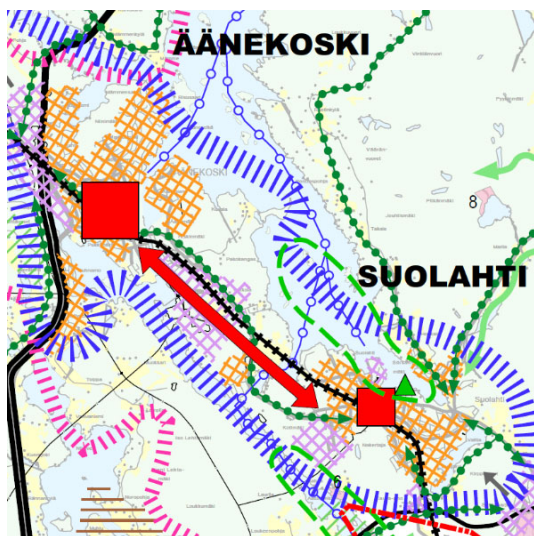
**Suolahti 2020 osayleiskaava** on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 14.12.2009. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on kaavoitettu pääasiassa työpaikka-alue (TP), mutta alueelle on osoitettu myös pientalovaltaista asuntoaluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty seututie ja kevyen liikenteen väylä sekä alueen sisälle kokoojakadut. Lisäksi suunnittelualueen ulkopuolelle jääville pientalovaltaisille asuinalueille on merkitty meluntorjunnan tarvealueet aaltoviiva -merkinnällä.



Kuva 14. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

### Äänekosken maankäytön rakennemalli 2022 (Rakenneyleiskaavan päivitys 2019)

Äänekosken rakenneyleiskaavan 2016 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 3.11.2008. Äänekosken rakenneyleiskaavan päivitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2019, 72 §. Kaava on oikeusvaikutukseton.



KEHITETTÄVÄ KAUPUNKIMAINEN ALUE

Äänekosken ja Suolahden taajamat, joiden ydinalueet on osoitettu tiivistyviksi keskustaajamiksi. Vähitellen myös ko. taajamien alueet kasvavat kiinni toisiinsa muodostaen uuden Äänekosken vahvan keskustaajaman.



KEHITTYVÄ, KAUPUNKIKESKUKSEN LÄHEINEN ALUE

Nämä alueet tukevat keskusta-alueisiin sijoituvia palveluita ja ovat pääasiassa asumiseen painottuvia alueita.



KEHITTYVÄ YRITYS- JA TYÖPAIKKOJEN ALUE

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



KAUPUNKIKESKUSTOJEN VÄLINEN TOIMINNALLINEN YHTEYS

Äänekosken ja Suolahden taajamien yhteyttä pyritään edelleen vahvistamaan ja tiivistämään keskustojen välistä etäisyyttä.



VIKISTYS- TAI KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

Virkistysyhteydet yhdistävät kyliä ja taajamia toisiinsa. Merkinnät tarkoittavat joko olevia, kehitettäviä yhteyksiä tai uusia tarpeita. Yhteys voi olla esimerkiksi pyöräilyreitti, ulkoilureitti tai vesistöyhteys.

Kuva 15. Oteita rakenneyleiskaavasta ja sen määräyksistä.



#### 4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.8.1999 vahvistettu asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla korttelin kerrosalasta saa enintään ½ käyttää liike- ja toimistotiloja varten (TY-1), liikerakennusten korttelialuetta (KL), asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolla korttelin kerrosalasta saa enintään 1/3 käyttää liike- ja toimistotiloja varten (AL-1) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Voimassa olevassa asemakaavassa rakentamiseen osoitettujen kortteleiden kerrosluvaksi on sallittu II. Alueen rakennusoikeudet on määritelty tonttitehokkuusluvuilla e=0.25, e=0.30 ja e=0.40.



*Kuva 16. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.*

Asemakaavassa on seuraavat yleismääräykset;

*Korttelialueet on toteutettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Padotuskorkeuden alapuolisten lattiatasojen viemäritävät jätevedet on kiinteistökohtaisesti pumpattava kaupungin jätevesiviemäriin.*

*Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat;*

- AP-, AR- ja AO-kortteleissa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti
- AL-korttelissa 1 autopaikka huoneistoalan 50 m<sup>2</sup> kohti.

#### 4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

##### **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 27.1.2022.

## 5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen asemakaavan muuttamiselle on tarve, sillä alueen nykyinen maankäyttö ja alueelle muodostetut yritystontit eivät kaikilta osiltaan vastaa voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavamuuotos on ajankohtainen, sillä alueella on umpeutumassa kiinteistöjen vuokrasopimuksia. Vuokrasopimusalueet eivät yksiselitteisesti vastaa voimassa olevan asemakaavan rajauksia tai nykyistä maanomistusta.

### 5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus on kokouksessaan 31.8.2020 päättänyt käynnistää asemakaavan laatimisen. Hanke on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä 2.9.2020.

### 5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. 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, Keski-Suomen museo, Museovirasto, Väylävirasto sekä Äänekosken kaupunkirakennelautakunta ja ympäristölautakunta. Muita toimijoita alueella ovat Äänekosken Energia Oy.

#### 5.3.2. Vireilletulo

Hanke on käynnistetty kaupungin omasta aloitteesta. Äänekosken kaupunginhallitus 31.8.2020 päätti käynnistää asemakaavan laatimisen. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin kotisivuilla ja Pikkukaupunkilaisessa 2.9.2020.

Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 2.9.2020 alkaen. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaupungin kotisivuilla ja ilmoituslehdessä. Ennen kaavaluonnoksen valmistelua ei hankkeesta saatu kirjallista palautetta. 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 tiedotetaan kaupungin kotisivuilla ja kuu- lutuslehdessä. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia tiedotettiin henkilökohtaisella kirjeellä luonnosai- neiston nähtävillä asettamisesta. Kaavaluonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 16.2. - 18.3.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Keski-Suomen museolta, Äänekosken Ener- gia Oy:ltä, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalta ja kaupunkirakennelautakunnalta. Kaava- luonnoksesta tullut palaute ja palautteeseen laaditut vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteenä ole- vaan vuorovaikutusraporttiin (Liite 4).

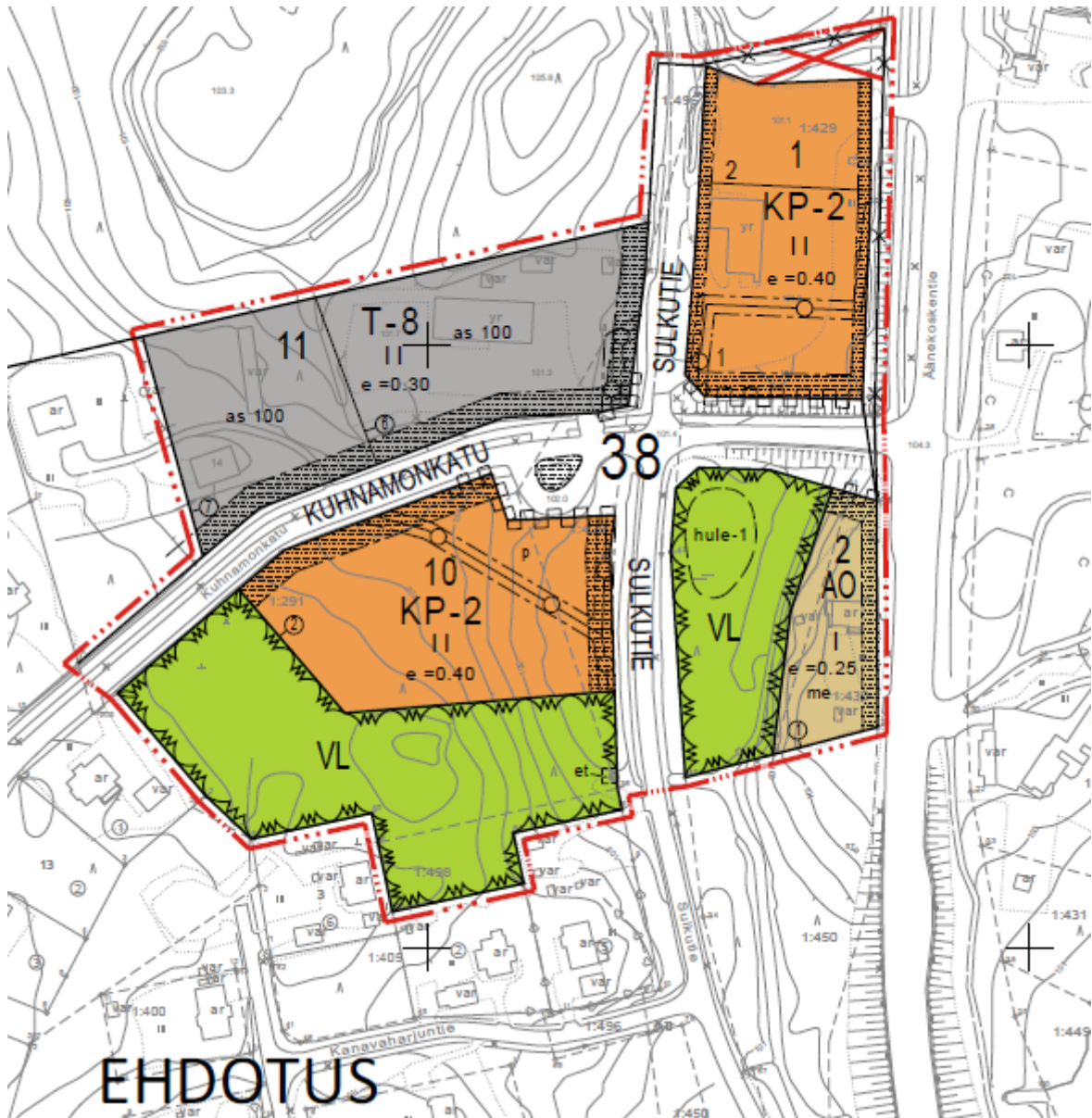


**Kuva 17.** Ote kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: Määräaikaan mennessä saatiin 6 lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausunnoissa nousi esille selvitystarpeita ja mm. maanalaisten johtojen sijaintiin liittyviä tarkennuksia. Mielipiteessä kyseenalaistettiin melua rajoittavien merkintöjen esittäminen kaavakartalla. Tulleet lausunnot on sisällytetty kokonaisuudessaan vuorovaikutusraporttiin ja mielipiteestä tiivistelmä. Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3) ja siinä esitetään vastineet tulleetseen palautteeseen.

Kaavaehdotus valmistui nähtäville asetettavaksi 22.8.2022. Luonnosvaiheessa tulleen palautteen perusteella suunnittelualueelle tehtiin kaksi selvitystä ennen ehdotusvaiheen valmistelua. Liito-oravaselvitys tehtiin keväällä 2022 ja maaperän pilaantuneisuusselvitys tehtiin toukokuussa 2022. Selvitysten tulokset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakartalle. Kaavakartalle tehtiin tarkennuksia mm. maanalaisten johtojen sijainteihin ja yleismääräyksiä tarkennettiin.

Ehdotusvaiheen kuulemista varten kaava-aineisto ja tonttijakokartat asetettiin nähtäville kaupungin kotisivuille ja kaupungintalon ala-aulaan \_\_\_\_ - \_\_\_\_ 2022 väliseksi ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti. Luonnosvaiheessa tulleet lausunnot huomioiden päädyttiin pyytämään lausunnot tahoilta, joilla oli luonnosvaiheessa kaavaan vaikuttavia asianostoja. Koska kaavakartalle ei tehty suuria muutoksia ja koska Keski-Suomen museolla, Keski-Suomen liitolla, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunnalla ja kaupunkirakennelautakunnalla ei ollut lausuttavaa luonnosvaiheessa, ei lausuntojen pyytämistä ehdotusvaiheessa pidetä tarpeellisenä. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia ja vuokralaisia tiedotettiin henkilökohtaisella kirjeellä ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta tullut palaute ja palautteeseen laadittavat vastineet kootaan kaava-aineiston liitteenä (Liite 3) olevaan vuorovaikutusraporttiin.



Kuva 18. Ote kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupungin hallintosäännön mukaan Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisen yhteydessä hyväksytään myös kaavan yhteydessä laaditut tonttijakokartat (tonttijako). Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä sekä kaupungin kotisivuilla. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan \_\_. \_\_.2022 § \_\_.

#### 5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen 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 saattaa alueen tontti- ja korttelirakenne ajan tasalle alueella toimivien yritysten toimintojen mahdollistamiseksi. Asemakaavoituksella luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi yritysalueena hyvien liikenneyhteyksien varrella. Asemakaavassa tarkistetaan maanomistuksen osalta korttelialueiden rajausta ja kumotaan maantien alueelle sijoittuvat osat korttelialueista. Kaavan saatua lainvoiman, voidaan alueella olevat päättyvät vuokrasopimukset uusia.

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

Vireilletulon jälkeen on Äänekosken kaupungin alueella teollisuuden toimintoja lähdetty kehittämään ja investointipäätöksiäkin on tehty. Paatelan yritysalue sijoittuu 700 metrin etäisyydelle alueesta, jonne uutta teollisuustoimintaa ollaan kehittämässä. Paatelan yritysalueella on tavoitteena tarkastella myös tästä uudesta näkökulmasta potentiaalisena kehittyvänä alueena. Kaavan valmisteluvaiheessa oli tarpeen sisällyttää kaava-alueeseen korttelin 2 erillispientalotontin ajantasaistaminen rakennettu rakennuskanta huomioiden.

## 5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti olevan asemakaavan uudelleen tarkasteluun päivittäen korttelialueet kiinteistönmuodostus huomioiden. Näin ollen suhteellisen pienelle suunnittelualueelle ei ole laadittu erikseen vaihtoehtotarkasteluja.

# 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 6.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueen maankäyttöratkaisut sijoittuvat aivan seututien 642 (Äänekoskentie) välittömään läheisyyteen. Äänekoskentien toinen puoli on asemakaavoittamatonta aluetta, joten Äänekoskientietä ei asemakaavassa osoiteta omalla merkinnällään maantien alueena.

Kaavalla osoitetaan Äänekosken kaupungin omistamalle maa-alueelle teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta sekä muuhun yritystoimintaan tarkoitettuja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet on osoitettu Äänekoskentien välittömään läheisyyteen sekä rakentamattomalle metsämaalle. Oman korttelinsa muodostaa yksi asuinkiinteistö, joka rajat on kaavamuutoksessa tarkistettu maanomistajan tarpeen mukaan. Kaava-alueen katurakenne noudattaa toteutunutta verkostoa, eikä uusia katuja esitetä.

Metsäistä viherympäristöä on säilytetty ja luonnostaan kosteammalle alueelle mahdollistetaan hulevesien viivyttäminen.

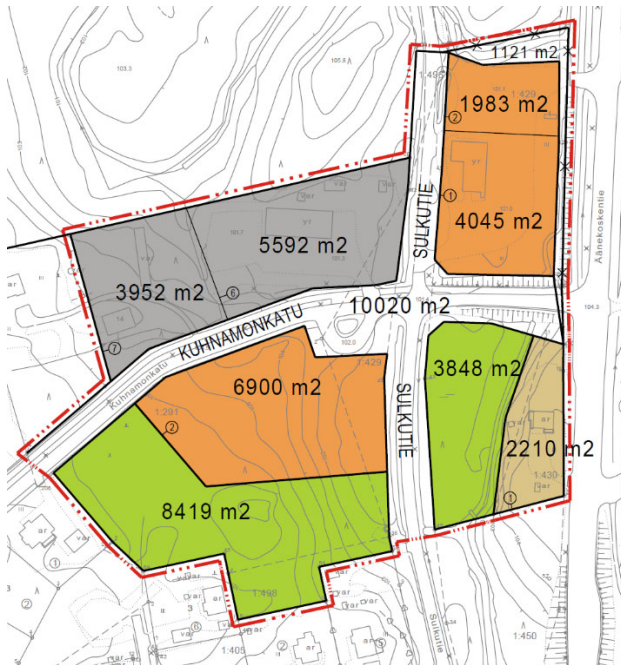
### 6.1.1. Mitoitus

Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala on noin 4,8 ha, josta kumottavaa kaava-aluetta on n. 0,11 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 2,47 ha (AO, T-8 ja KP-2). Rakennusoikeudet on osoitettu tonttitehokkuusluvuin. Lähivirkistysaluetta on osoitettu noin 1,2 ha ja katu- aluetta noin 1 ha. Asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta pientaloasumiselle noin 553 k-m<sup>2</sup>, teollisuusrakentamiselle noin 2864 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistorakentamiselle yhteensä noin 5171 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien pinta-alat on esitetty kuvassa 19.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	Tehokkuus
AO	0,2210	553	0,25
KP-2	1,2928	5171	0,40

T-8	0,9545	2864	0,30
Kadut	1,0020	-	-
Lähivirkistysalue	1,2267	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>4,6970</b>	<b>8588</b>	<b>0,18</b>



Kuva 19. Asemakaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat.

## 6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavalla todennetaan rakentuneen yritystoiminnan maankäyttöä ja huomioidaan toteutettu kunnallistekniikka ja metsäinen virkistysalue. Kaavaa varten laaditun luontoselvityksen perusteella ei kaavakartalle ollut tarpeen esittää suojeltavia kohteita. Alueen läpi kulkee virtavettä, mikä on huomioitu säilyttämällä lähivirkistysalueet suhteellisen laajoina ja kostealle alueelle on osoitettu erillinen hulevesille mahdollinen kosteikkoalue. Rakentaminen on siten ohjattu rakentamiselle soveltuville alueille.

## 6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan asumisen ja yritystoiminnan aluevarauksia sekä niihin liittyvät katu- ja viheralueet.

### Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten sekä palveluiden korttelialue (KP-2) -merkinnällä on osoitettu korttelien 1 ja 10 alueet. 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 tonttitehokkuusluvulla  $e=0.40$ .

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-8) -merkinnällä on osoitettu suunnittelualueen kortteliin 11 sijoittuvat yrityshallien tontit. Tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka tärinän, melun, pölyn tai muun häiriövaikutuksen vuoksi aiheuttaa pysyvää rasisusta lähiympäristön asuinkiinteistöille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää asuinkiinteistöjen rajalla muu melu huomioon ottaen päivällä 55 dB ja yöllä 45 dB. Tontilla sallitaan kiinteistön toiminnan kannalta välttämätön yksiasuntainen asunto. Erillisiä asuinrakennuksia ei sallita. Avoin varastointi alueella on kielletty.

Kerrosluvuksi on osoitettu II ja rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla  $e=0.30$ . Korttelin 11 tonteille 6 ja 7 sallitaan lisäksi 100 k-m<sup>2</sup> verran asuinrakentamista.

Asuinpientalojen korttelialue (AO) -merkinnällä on osoitettu korttelin 2 alue. Kortteliin muodostuu yksi tontti, jonka pinta-ala on 2210 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudella  $e=0.25$  rakennusoikeutta muodostuu kokonaisuudessaan 553 k-m<sup>2</sup>. Tontti on vanha rakennuspaikka, jonka peruskorjauksissa tulee huomioitavaksi seututien 642 aiheuttama liikennemelu. Liikennemelun huomioiminen on esitetty kaavakartalla erillisellä *me* -merkinnällä.

#### **Viheralueet**

Lähivirkistysalue (VL) -merkinnällä on osoitettu korttelin 10 eteläpuoleinen alue ja sekä Sulkutien läheinen kosteikkoalue. Kosteikkoa hyödynnetään mahdollisten hulevesien keräämisen alueena (*hule-1*), mikäli alueen rakentamisesta aiheutuu hulevesien viivyttämistä vaativia toimenpiteitä.

#### **Katu- ja liikennealueet**

Toteutunut katuverkko on esitetty asemakaavassa katualueena. Kuhnamonkadun ja Sulkutien risteysalueen tuntumaan on osoitettu oma kääntöympyränsä bussiliikenteen käyttöön. Tuolle alueelle on toteutettu lisäksi polkupyöräparkki.

### **6.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista. Määräykset on katsottu soveltuvin osin huomioiden voimaan jäävä asemakaava suunnittelualueen ulkopuolella.

#### Ympäristö ja rakennustapa:

*Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnontilassa.*

*Rakennusten julkisivuille ja katoille sekä kaikille piha-alueille saa asentaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja varusteita. Tonteille saa sijoittaa maalämpökaivoja. Maalämpökaivojen tulee sijaita vähintään 8 metrin päässä naapuritontista.*

*Korttelin 1 tonteille tulee ajoneuvoliikenne ohjata Sulkutien kautta.*

#### Hulevedet:

*Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.*

*Tontin piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.*

#### Autopaikat

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

### **6.5. Nimistö**

Asemakaavassa esitetään toteutunutta katunimistöä, kuten *Kuhnamonkatu* ja *Sulkutie*. Uutta nimistöä ei asemakaavalla muodostu.

## **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**

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin asemakaavoitetun alueen reuna-alueelle. Suunnittelualue koostuu pääosin yritystoiminnalle tarkoitettusta alueesta, jonka kautta on järjestetty kokoojkatu noin 50 erillispientalotontin muodostamalle asuinalueelle. Katuympäristö säilyy kaavamuutoksessa nykyisellään, eikä kaavalla siten ole vaikutusta asukkaiden arkeen. Yritystoiminnan osalta kaavamuutoksella on vaikutusta yrittäjien toiminnan vakauteen, sillä alueella olevat yritykset toimivat vuokramaalla, ja vuokrasopimukset ovat päättymässä. Kaavaratkaisu tarkoittaa yrittäjien tarpeet ja huomioi ne kaavassa, jolloin myös uuden vuokrasopimuksen laatiminen on mahdollista. Tältä osin kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus alueella toimivien yrittäjien toimintaan. Kaavalla ei muodostu laajoja uusia rakentamisen alueita voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, vaan yritysten käytössä olevat alueet on tarkistettu tarkoituksenmukaisiksi ja lähivirkistykseen on jätetty laajat metsäiset alueet.

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

Alueella on sekä rakennettuja, että rakentamattomia yritystontteja. Alueella olevat yritystoiminnan rakennukset ovat vuosikymmeniä vanhoja, eikä niitä juurikaan ole peruskorjattu. Rakennukset ovat palvelleet yritystoimintaa tähän päivään saakka, ja voivat palvella vielä edelleen yritysten tarpeista riippuen. Alueella on vielä vapaata yritystoiminnan tonttivarantoa, mikä toteutuessaan tuo uutta ryhtiä alueelle ja jäsentää aluetta osana Äänekosken ja Suolahden välistä yritystoiminnalle varattua aluetta. Alueelta on kuitenkin suhteellisen lyhyt matka molempiin taajamiin, ja alueen rakentuessa, uudistuessa vaikutukset molempiin taajamiin ovat positiiviset. Katurakenne ja muu kunnallistekniikka alueelle on toteutettu, eikä kaavamuutoksessa tule vaikutuksia näiden rakenteiden osalta. Kaava vastaa rakenteeltaan voimassa olevaa kaavaa, jolla kuitenkin tarkennetaan mm. yleismääräyksiä nykypäivän tasolle. Viheralueena olevalle alueelle mahdollistetaan hulevesien käsittelylle asianmukainen alue, joka tukee myös jo rakennuttua yhdyskuntarakennetta.

Yritysalueen ulkopuolelle sijoittuvat asuinalueet ovat rakentuneet 2000-luvun puolella ollen siten uudehkoa aluetta. Rakennettu ympäristö näillä asumisen alueilla on siistiä ja viihtyisää. Vapaitakin erillispientalotontteja on vielä muutamia.

### **7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö**

Maisemalliset vaikutukset kohdistuvat pääosin näkymiin Äänekoskentieltä. Rakennuskannan uudistamisen ja täydennysrakentamisen myötä alueelle muodostuu uutta ryhtiä ja vireyttä, mikä omalta osaltaan luo positiivisen vaikutuksen näkymään Äänekoskentieltä, verrattuna nykytilanteeseen. Rakennuksilla ei ole rakennuskulttuurillista arvoa, eikä kaavalla siten katsota olevan vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Luontoselvityksen perusteella ei alueella ollut huomioitavia kohteita. Liito-oravaselvitys tehtiin kahden peräkkäisenä keväänä. Selvityksissä todettiin, ettei alue ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta. Suunnittelualueella on jätetty laaja metsäinen alue lähivirkistyskäyttöön ja myös kosteikkomainen alue mahdolliseen hulevesien viivyttämiseen. Kaavan yleismääräyksissä ohjataan rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta istutettaviksi tai pitämään hoidetussa luonnontilassa. Kun tonttialueet kokonaisuus huomioiden toteutetaan viherympäristö ja viihtyisyys huomioiden, voidaan vaikuttaa maisemakuvaan myönteisellä tavalla. Voidaan katsoa, ettei kaavalla ole vaikutuksia luonnonympäristön arvoihin tai muutoin virkistyskäyttömahdollisuuksiin.

### **7.4. Liikenne**

Alueelle saavutaan seututieltä 642 (Äänekoskentie), jolla ajonopeus on 70 km/h. Erillisen asuinalueen liikenne koostuu pääosin henkilöautoliikenteestä sekä tarvittavasta huoltoliikenteestä (jätkeljetus). Liikennevirran osalta voidaan arvioida, että rauhallisen asuinalueen liikenteeseen ei kaavaratkaisulla ole vaikutusta. Alueelle toteutettu bussiliikenteen kääntöympyrä edesauttaa liikenneturvallisuutta koulukuljetusten osalta. Polkupyörille on maastoon osoitettu erillinen paikoitusalue, jota voidaan kehittää kääntöpaikan välittömässä läheisyydessä.

Äänekoskentien meluvaikutus kohdistuu yhdelle erillispientalolle, joka sijoittuu suunnittelualueella aivan Äänekoskentien välittömään läheisyyteen. Asuinrakennus on vanha, eikä uutta asuinrakentamista suun-



nittelualueelle esitetä. Melu tulee kuitenkin huomioitavaksi asuinrakennuksen peruskorjausta suunniteltaessa.

Alueelta on turvalliset kulkuyhteydet Äänekosken ja Suolahden taajamiin niin ajoneuvoliikenteelle kuin kevyelle liikenteellekin. Liikenneturvallisuuksia horjuttaa bussipysäkkien sijainnit Äänekoskentiellä, kun maantie tulee ylitettäväksi. Kevyen liikenteen väyläyhteydet on toteutettu molempiin taajamiin kokonaisuudessaan. Voidaan todeta, että liikenteen osalta kaavaratkaisulla ei luoda uutta tilannetta voimassa olevaan, toteutuneeseen tilanteeseen verrattuna. Kaavan toteutuminen ei edellytä uusien liikennejärjestelyjen rakentamista tai uusien palvelujen järjestämistä.

Kaavan kumoamisen osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnoiman Äänekoskentien tilanteeseen. Nyt voimassa olevassa kaavassa seututietä myötäilevän kiinteistön alueella on suikale voimassa olevan asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta (KL), mikä voi hankaloittaa esimerkiksi tiesuunnitelmien laatimista alueelle. Kaavamuutoksen myötä on rakentamiselle osoitettu korttelialue selkeästi kaupungin omistamalla kiinteistöllä, ja seututien kiinteistö sijoittuu asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle. Korttelin 1 tontille on aikojen saatossa muodostunut kulku suoraan Äänekoskentieltä. Kaavamuutoksessa kaavan yleismääräyksiin ohjataan korttelin 1 tontille kulku katurakenteen kautta, jolloin liikenneturvallisuus suhteellisen vilkkaalla seututiellä paranee.

### **7.5. Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavaratkaisu mahdollistaa uudenlaista yritystoimintaa alueelle. Mikäli tavoitteiden mukaisesti alue rakentuu erilaisten yritystoimintojen kautta, monipuolistaa se alueella jo toimivien yritysten sosiaalisia kontakteja ja ehkä jopa yhteistä toimintaa Paatelan alueen ilmeen kohottamiseksi. Alue sijaitsee kohtuullisella etäisyydellä Suolahden ja Äänekosken taajamista, jolloin lisääntyvää asiakasliikennettäkin voi tälle suhteellisen pienelle alueelle kehittyä uuden yritystoiminnan sijoittuessa kaavassa osoitetuille yritystoiminnan alueille. Tällä voi olla alueen haluttavuuteenkin positiivinen vaikutus osana kauempana olevia keskuksia.

### **7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen**

Asemakaavalla todennetaan alueelle muodostunutta rakentamisen aluetta, jonne on rakentunut yritystoimintaa palvelevia rakennuksia ja asuinrakennustontti. Asemakaavan rakenne muodostaa yhtenäiset rakentamisen alueet tarkentaen voimassa olevan asemakaavan rajauksia. Tontit ovat kooltaan kohtalaisen suuria, jolloin hulevesien hallinta alueella voidaan toteuttaa tontikohtaisesti imeyttämällä. Rakentamista suunniteltaessa, on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä tarkempi suunnitelma hulevesien hallinnasta. Kaavan yleismääräyksissä esitetään myös rakentamisen ja liikennöinnin ulkopuolelle jäävän alueen säilyttämistä luonnontilaisena tai muutoin istutetussa tilassa. Ympäristössä on lisäksi runsaasti metsäistä aluetta, joka jää rakentamisen ulkopuolelle. Suunnittelualueella on lisäksi luontaisesti kosteampi alue, jolle on kaavassa osoitettu erillinen hulevesien viivyttämiseen tarkoitettu osa. Mikäli tulevaisuus tuo runsaita myrskysateita, voi hulevesien imeyttämiseksi osoitettu alue tulla suunniteltavaksi tarkemmin. Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Äänekosken kaupunki.

Kaavalla ei ohjata tietyn rakennusmateriaalin käyttöön, kuten puurakentamiseen. Suunnittelualue on pieni ja jo osittain rakentunut. Metsäistä aluetta jää alueelle lähivirkistysalueena (ei talousmetsänä) ja osittain kumottavalle kaava-alueen osalle. Hiilinieluna alue ei ole merkittävä laajaan mittakaavaan nähden, mutta nämä pienet metsäalueet säilyvät pieninä hiilinieluinä.

Kaavan yleismääräyksissä huomioidaan mahdollisuus uusiutuvien energiamuotojen käyttöönottamiselle. Koska alue sijoittuu varsinaisten taajama-alueiden ulkopuolelle, ei kaavalla tarkemmin ohjata rakenteiden sijoittumista esimerkiksi julkisivurakenteisiin. Väljä kaava mahdollistaa tonteilla tarpeellisten ja toiminnallisten ratkaisujen toteuttamisen.

Alueen katuverkko on rakentunut ja asuinalueelle johtaa erillinen valaistu kevyen liikenteen väylä Kuhnamonkadun pohjoispuolella. Kevyen liikenteen väylä on toteutettu myös Äänekoskentien varteen, jolloin kulku on sujuvaa niin Äänekosken kuin Suolahdenkin keskusta-alueille. Kuhnamonkadun ja Sulutien risteykseen, risteuksen lounaiskulmaan on osoitettu polkupyöräpysäköinti linja-auton kääntöym-

pyrän yhteyteen. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan kääntöympyrän säilyminen ja polkupyöräpysäköinnin kehittäminen. Suunnittelualue sijoittuu Äänekoskentien välittömään läheisyyteen, jolla kulkee jonkin verran paikallisbussiliikennettä. Maaseutukaupungissa julkisen liikenteen mahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset. Maanalaisten johtojen alueet on kaavaratkaisussa esitetty rasittein ja rakennuskannan suunnittelu on mahdollista toteuttaa siten, ettei verkoston siirtoja olisi välttämätöntä tehdä. Suurin osa maanalaisesta verkostosta sijoittuu katualueiden varsille tai lähivirkistysalueille.

#### **7.7. Taloudelliset vaikutukset**

Kaupungille tulee kaavan toteuttamisesta pieniä kustannuksia. Hulevesiratkaisut voivat tuoda kustannuksia, kun rakentamisen määrä ja laatu tarkemman suunnittelun myötä selviää. Tonttikohtaisista kustannuksista vastaa rakentaja. Yritystoiminnan jatkuvuuden kannalta on tärkeää, että asemakaava ja sen yhteydessä laadittu tonttijako mahdollistavat uusien vuokrasopimuksen laatimisen. Hulevesialtaan osalta kustannukset tulevat kaupungin maksettavaksi, mikäli osoittautuu tarpeelliseksi hulevesialtaan toteuttaminen kosteikkoalueelle.

## **8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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