

TEOLLISUUSKADUN KORTTELIN 821 ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

EHDOTUS
3.2.2025



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: __.__.2025

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 3. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2025
PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

8. kaupunginosan korttelia 821 sekä siihen liittyviä katu- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

8. kaupunginosan kortteli 821 sekä katualuetta.

Asemakaava-alueella on erillinen sitova tonttijako.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 8. kaupunginosan korttelin 821 tontille 9.

Kaavan nimi	TEOLLISUUSKADUN KORTTELIN 821 ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan päiväys	3.2.2025
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavasuunnittelija Carita Kosonen Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Päätös kaupunginhallituksessa 18.11.2024 § 284 Ilmoitus vireilletulosta 27.11.2024 Kaupungin virallinen ilmoitustaulu ja <i>Pikkukaupunkilainen</i>
Nähtävillä	Kaavaluonnos 27.11.2024 – 15.1.2025 (MRA 30 §) Kaavaehdotus __.__.2025 (MRA 27 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto __.__.2025

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Äänekosken taajamaan Teollisuuskadun varteen valtatie 4 välittömään läheisyyteen. Äänekosken keskustaan on matkaa noin 2,5 km. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1,85 ha. Suunnittelualan sijainti ja rajaus on esitetty kansilehdellä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Teollisuuskadun korttelin 821 asemakaavan muutos*.

Muutoksen tavoitteena on tutkia Teollisuuskadun päässä sijaitsevan pienteollisuustontin laajentamista valtatie 4 varressa sijaitsevan suojaviheralueen suuntaan niin, että alueelle on mahdollista muutoksen jälkeen toteuttaa riittävän suuri toinen hallirakennus. Tarve muutokselle on lähtenyt yksityisen tahon kiinnostuksesta laajentaa alueella sijaitsevaa olemassa olevaa työpaikka-aluetta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot.....	1
1.2. Kaava-alueen sijainti	1
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista.....	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Asemakaava	4
2.2. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.2. Luonnonympäristö ja maisema	6
3.3. Rakennettu ympäristö	10
3.4. Maanomistus.....	13
4. SUUNNITTELUTILANNE.....	14
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
4.2. Maakuntakaava.....	14
4.3. Yleiskaava.....	15
4.4. Asemakaava	15
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset.....	16
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	16
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
5.3.1. Osalliset.....	16
5.3.2. Vireilletulo.....	16
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
5.3.1. Viranomaisyhteistyö	18
5.4. Asemakaavan tavoitteet.....	18
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu.....	19
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
6.1. Kaavan rakenne	19
6.1.1. Mitoitus.....	19
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
6.3. Aluevaraukset	20
6.4. Yleismääräykset.....	20
6.5. Nimistö	20
7. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	21
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	21
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	21
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö.....	22
7.4. Liikenne.....	22

7.5.	Sosiaaliset vaikutukset.....	22
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen.....	22
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	22
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vuorovaikutusraportti
4. Tonttijakokartta

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- 1) Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto
- 2) Äänekoski 2030 osayleiskaavan aineisto
- 3) Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- 4) Valtatie 4 Äänekosken kohdalla, välillä Huutomäki-Mämme, liito-oravaselvitys FCG 2012
- 5) Uuden Äänekosken rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo/ J. Väisänen

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaava koskee Laajalahden kaupunginosan korttelin 821 pienteollisuustontteja, sitä ympäröivää katualuetta sekä suojaviheraluetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Äänekosken keskustasta länteen valtatie 4 välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen koko on noin 1,85 ha, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 40 %.

Kaavaratkaisussa valtatie 4 ja työpaikkatonttien välissä olevaa suojaviheraluetta muuttuu osaksi pienteollisuuskorttelialuetta. Muutos mahdollistaa olemassa olevan yritystoiminnan laajentamisen länteen. Kaavaratkaisun myötä kortteli 821 muodostaa toiminnoiltaan keskenään hyvin yhteensopivan laajemman yrityskokonaisuuden.

Kaavassa rakentamiselle varattua korttelialuetta on osoitettu yhteensä noin 1,3 ha. Lisäksi katualuetta on osoitettu noin 0,5 ha. Yritystontteja kortteliin 821 muodostuu muutoksen myötä yhteensä neljä (4), jotka kaikki ovat jo rakentuneita. Tonttien käyttötarkoitus on pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP).

Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu tonttitehokkuudella $e=0.50$. Rakentamista kaavassa on yhteensä osoitettu noin 6590 k-m². Ratkaisun myötä alueelle muodostuu uutta rakennusoikeutta 852 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Uusi rakennusoikeus kohdistuu kokonaisuudessaan muutoksen myötä laajentuvalla tontilla 9.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 8. kaupunginosan korttelin 821 tontille 9 (TJN 9921169).

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on käynnistetty ja saatettu vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 18.11.2024 § 284. Viireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä 27.11.2024. Viireilletulon yhteydessä on julkaistu hanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä.

Kaupunginhallitus päätti 18.11.2024 § 284 asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan luonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 27.11.2024 – 15.1.2025 väliseksi ajaksi kaupungin kotisivuille sekä kaupungintalon ala-aulaan.

Kaupunginhallitus päätti __.__.2025 § __ asemakaavan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotusaineisto ja sitova tonttijako pidettiin julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.2025 välisen ajan Äänekosken kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa.

Kaupunginhallitus päätti esittää asemakaavan ja sitovan tonttijaon hyväksymistä kaupunginvaltuustolle kokouksessaan __.__.2025 § __. Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja sitovan tonttijaon __.__.2025 § __.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Alueelle hyväksytään kaavamuutoksen yhteydessä sitova tonttijako 8. kaupunginosan korttelin 821 tontille 9. Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakentamistapaohjeita.

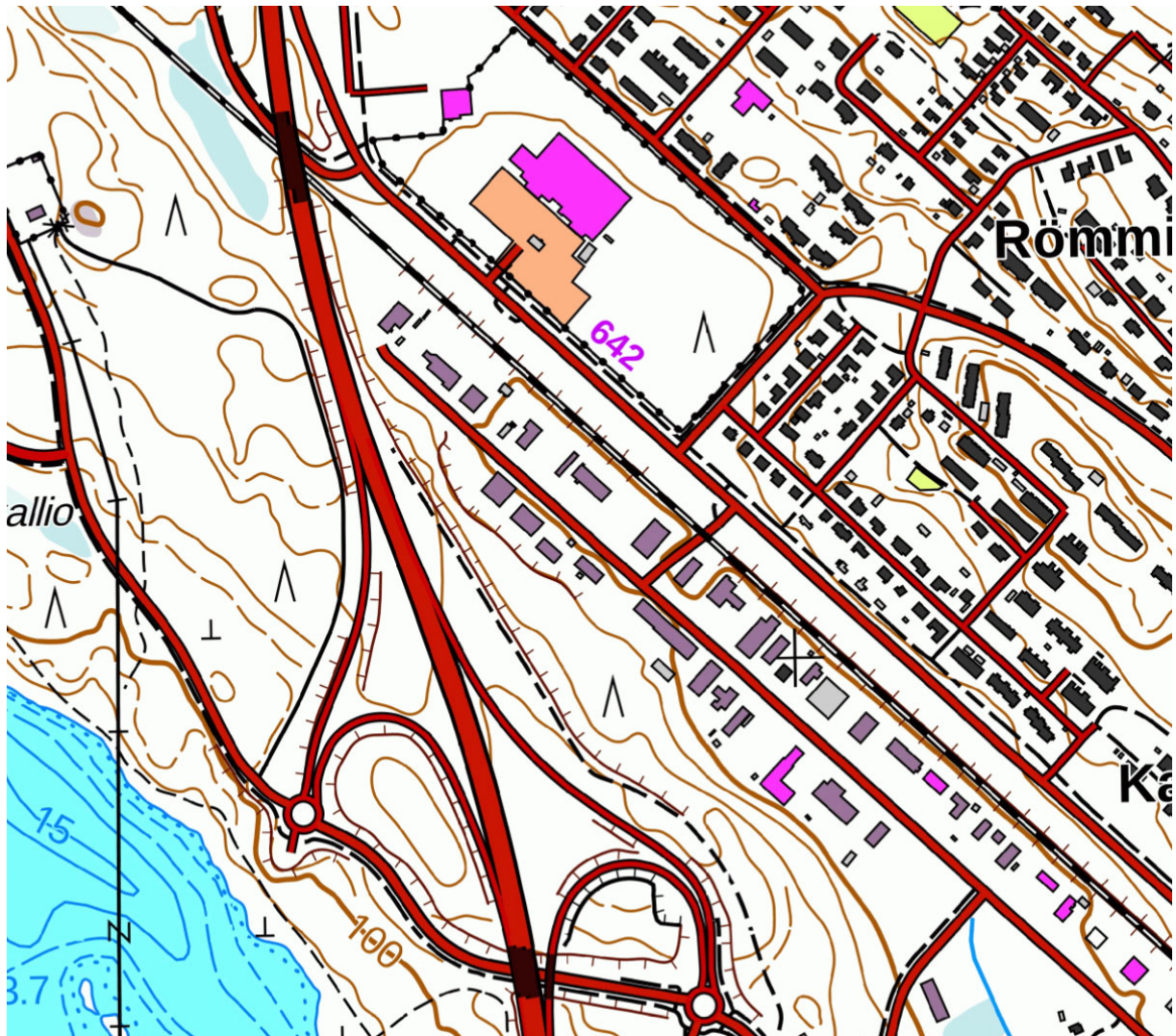
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Laajalahden kaupunginosaan pienteollisuudelle varatulle työpaikka-alueelle Teollisuuskadun varteen. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö muodostuu rakennetuista pienteollisuuden tonteista, katualueesta ja suojaviheralueesta.

Suunnittelualueesta etelään ja länteen sijoittuu metsäistä suojaviheraluetta olemassa olevan tonttirakenteen ja valtatie 4 välille. Pohjois- ja itäpuolelle suunnittelualueesta sijoittuu toisia rakennettuja työpaikkakortteleita. Lähin asustusalue sijoittuu suunnittelualueesta koilliseen junaradan ja Äänekosken tien toiselle puolelle noin 150 metrin etäisyydelle.

Suunnittelualueen maastoa on tasattu olemassa olevan rakentamisen kohdalta. Maasto nousee jyrkästi kortteliin 821 tonttien lounaislaidalta kohti valtatieta 4. Välittömästi suunnittelualueen ulkopuolella Teollisuuskadun koillislaidalta maasto loivasti nousee suunnittelualueelta kohti rautatietä. Ympäristö suunnittelualueella on pääosin rakennettua. Suojaviheralueella kasvaa sekametsää valtapuuna mänty. Suunnittelualueen koko on noin 1,85 hehtaaria, josta kaupungin maanomistuksessa on noin 40 %. Äänekosken keskustaan alueelta on matkaa noin 2,5 kilometriä.



Kuva. Peruskartalla näkyy suunnittelualueen ja sen lähialueiden rakennettua ympäristöä. (Peruskartta, Maanmittauslaitos)

3.2. Luonnonympäristö ja maisema

Alueen ympäristö on suurelta osin rakennettua ympäristöä. Alueen rakentamattomat osat ovat talousmetsäkäytössä olevaa sekametsää, valtapuuna mänty. Alemmissa kerroksissa kasvavat runsaampana myös kuuset ja koivut. Kasvillisuus ja eläimistö ovat tavanomaista kaupunkiympäristön lajistoa. Alueen korkeuserot ovat pieniä suunnittelualueen sisällä, mutta suunnittelualueen ja valtatie 4 välillä maasto nousee jyrkästi.



Kuva. Näkymä Teollisuuskadun päädyistä idän suuntaan. Vasemmalla suunnittelualueen rakennettua ympäristöä ja katuinfraa. Oikealla on havaittavissa valtatie ja suunnittelualueen välisen suojaviheralueen puuston eri kerrokset.



Kuva. Suunnittelualueella sijaitseva metsäinen alue.

Alue sisältyy vuoden 2012 liito-oravaselvitysalueelle (laatija FCG), joka on tehty valtatie 4 parannushankkeessa *Valtatie 4 Äänekosken kohdalla, välillä Huutomäki-Mämme (laatija WSP Finland Oy)*. Liito-oravaselvityksen yhteydessä ei alueelta ole tehty havaintoja liito-oravista.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järvisetuun. Suunnittelualueita laajemmin tarkastellessa maisemaa leimaa erityisesti valtatie 4 ja rautatie, ympäristön yritysraikentaminen sekä puustoiset viheralueet.

Suunnittelualue itsessään on pääosin rakennettua työpaikka-alueita. Rakennuskanta koostuu useammasta varastorakennuksesta. Alueen rakentamattomat osat ovat pääosin hiekkakenttiä ja vähäisessä määrin sekametsää. Alueen korkeuserot ovat suunnittelualueella pieniä.

Suunnittelualueen pohjois- ja koillislaita koostuu Teollisuuskadusta. Teollisuuskadun varrella on molemmin puolin yritysraikentamista. Osa yritystonteista käyttää toiminnassaan tontin piha-alueita ulkovarastointiin. Teollisuuskadun varrella on osan matkaa istutettu koivuista muodostuva puurivi. Katuväläistuksen ansiosta alue tuntuu kohtalaisen turvalliselta myös pimeään aikaan.

Suunnittelualueelta näkee pitkälle Teollisuuskatua eteenpäin itään suunnittelualueen ulkopuolelle. Puustosta ja maastonerosta näkymät etelään ja länteen ovat suojattuja. Valtatie 4 jää Teollisuuskadun länsipäätyä lukuun ottamatta hyvin piiloon sen läheisestä sijainnista huolimatta.



Kuva. Näkymä suunnittelualueen itälaidalta länteen päin.



Kuva. Näkymä Teollisuuskadun länsipäätyyn kortteliin 821 länsitontin ja nykyisen suojavierheralueen rajan tuntumasta.

Hulevedet

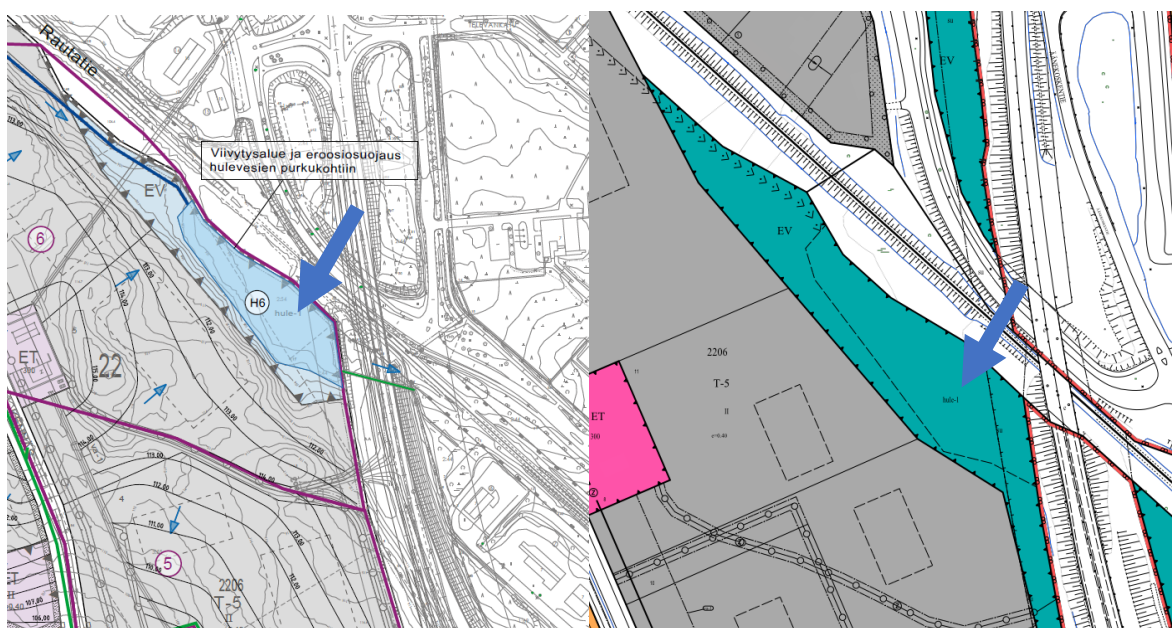
Asemakaavoitetulle alueelle ei ole osoitettu nykyisessä kaavassa hulevesiin liittyviä määräyksiä. Suunnittelualueella hulevesien keräys ja ohjaus on järjestetty osin ojituksin ja osin hulevesiputkien avulla. Teollisuuskadun varressa kulkee päähulevesiviemäri. Alueella saattaa olla myös tonttikohtaisia järjestelyjä hulevesien keräykseen ja ohjaukseen. Hulevesien huomioimiseksi kaava-alueilla on huleveden pääreitit mahdollisuuksien mukaan hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Uusilla kaava-alueilla tulisi ainakin huleveden keskeisten pääreittien osuuksille tehdä riittävät aluevaraukset huomioiden uomien riittävän loivat luiskaukset. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojien vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä on viivytettävä. Lähtökohtaisesti hulevesien viivyttäminen tulee tapahtua tonttialueella.

Äänekosken keskusta-alueelle on valmistunut erillinen hulevesiselvitys vuonna 2020 (Ramboll), joka kattaa myös Teollisuuskadun kortteliin 821 asemakaavan muutoksen suunnittelualueen.

Hulevesiselvitys 2020 (Ramboll) ja Kotakennäs II asemakaavan yhteydessä laadittu hulevesiselvitys (FCG 2019)

Hulevesiselvityksen 2020 mukaan suunnittelualue sijoittuu Laajalahden valuma-alueeseen (VA 12) ja tarkemmin jaoteltuna valuma-alueelle 12.1. Valuma-alueella muodostuvat hulevedet päätyvät Kuhnammoon. Laajalahden liki 95 ha valuma-alue vastaanottaa Römmin valuma-alueen vedet. Topografialtaan matalan laaksomaisen alueen päähulevesireittinä toimii Laajaoja, joka sijaitsee kaavamuutos alueesta itään. Alueen maaperä pääosin hiesua (Hs). Laakson pinnankorkeus on lähellä järven pinnankorkeutta, joten rankkasateet ovat riski alueen talojen kuivatukselle. Teollisuuskadun hulevesiviemäri kerää oman alueensa hulevesien lisäksi Römmin valuma-alueen vedet ja purkaa ne Laajaojaan. Kotakennäntien ja huoltamoiden pohjoispuolella Laajaojan hulevedet kerätään hulevesiputkeen, joka purkaa vedet Kotakennäntien puolella hetkeksi ojaan, josta hulevesirumpu ohjaa hulevedet kevyen liikenteen väylän alitse rahastajantien notkelmaan. Edelleen hulevedet kerätään ja johdetaan Rahastajantien alitse kohti Laajalahden laskuoja. Hulevesireitillä on monta pullonkaulaa.












Valuma-alueelta 12c (Kotakennäs II) pintavesien virtausuunta on Laajaniemen valuma-alueelle 12.1. Teollisuuskadun avouomaan. Nykyisessä luonnontilaisessa maankäytön tilanteessa hulevesiä muodostuu vähän. Kotakennään alue on kaavoitettu nykyisin teollisuuteen. Kaavoituksen yhteydessä on varattu 12.1 suuntaan valuvien hulevesien puoleiselle suojaviheralueelle hulevesiselvityksen 2019 ja 2020 suositusten mukaiset viivytyksialueet hulevesien viivyttämiseen.



Kuva. Vasemmalla ote hulevesiselvityksen 2019 (FCG) hulevesiselvityksestä ja oikealla ajantasa-asemakaavasta. Kotakennäs II alueelle on osoitettu hulevesien viivytykseen alue hule-1-merkinnällä.



MERKINTÖJEN SELITYKSET

-  Päävaluma-alueen raja
-  Valuma-alueen raja
- Valuma-alueen yksilöivä numero
-  Pintaveden valumasuunta
-  Asemakaava-alueen raja (2016)
-  Tulevat asemakaava-alueet
-  Ohjeellinen hulevesien hallintaa varten varattava alue.
-  Ohjeellinen hulevesien hallinnalle säilytettävä alue.
-  Ohjeellinen hulevesien tulvimiselle varattava alue.
-  Säilytettävä tulvareitti. Tulvareitin säilyminen huomioitava alueen maankäytön suunnittelussa.
-  Ohjeellinen tulvareitti. Tulvareitti huomioitava alueen maankäytön suunnittelussa. Maanpinnan tasaus ja rakenteet toteutettava siten, että reitille tuleva vesi kulkeutuu reitin suuntaisesti.
-  Ratarummun tarkistus.

Kuva. Ote hulevesiselvityksen 2020 (Ramboll) kehittämiskartasta. Alueelle ei ole esitetty erityisiä toimenpiteitä hulevesien huomioimiseksi.

Teollisuuskadun korttelin 821 asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle ei hulevesiselvityksessä 2020 ole kohdistettu erityisiä toimenpiteitä hulevesien huomioimiseksi. Suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevaa Laajajoa on mahdollista kehittää tarvittaessa kapasiteetiltaan suuremmaksi.

Vesistöt

Suunnittelualue ei sijoitu vesistöjen läheisyyteen.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei sijaitse ympäristönsuojelun kohteita eikä tiedossa olevia pilaantuneita maa-alueita. Alueella on pienteollisuutta ja sen läheisyydessä sijaitsee valtatie 4. Suunnittelualueen läheisyyteen ei sijoitu melulle herkkiä toimintojen alueita.

Melu

Suunnittelualueen keskeisin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on alueen yritystoiminnasta aiheutuvan liikenteen melu. Alueelle liikenteen melua kantautuu lisäksi erityisesti viereiseltä valtatieltä 4.

Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

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	-

3.3. Rakennettu ympäristö

Korttelialueen 821 rakennettu ympäristö koostuu pääosin 1980-luvun sekä 2010-luvun vaihteessa rakentuneista hallirakennuksista. Suunnittelualueen ympärillä olevat katualueet ovat asfalttipintaisia.

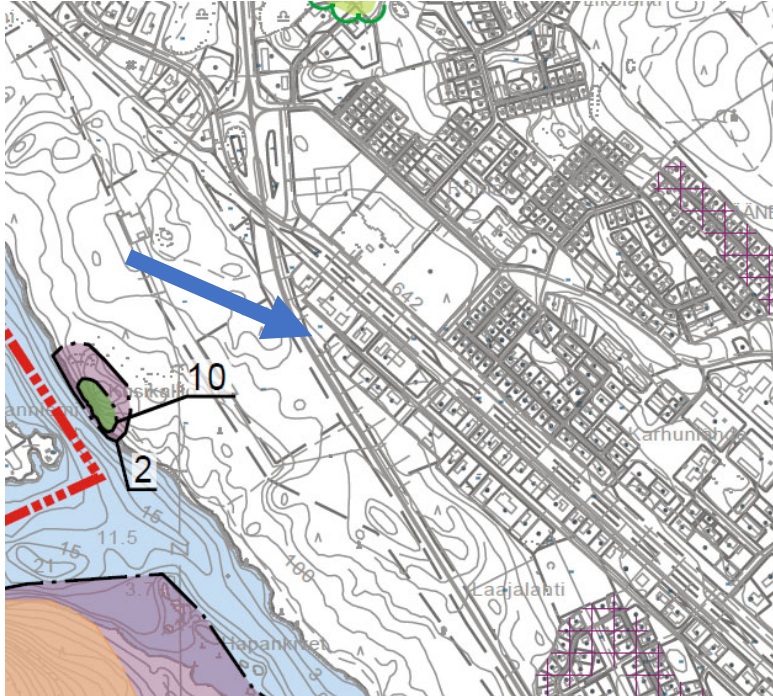




Kuvia. Teollisuuskadun varrelle toteutettua rakennuskantaa. Alueella on neljä varstorakennusta/hallia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Äänekosken keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturasterilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / arvokkaat rakennetut ympäristöt. Osayleiskaavahankkeen) yhteydessä ei Teollisuuskadun kortteliin 821 asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle ole arvoitettu kohteita.



Kaupunkikuvallisesti arvokas alue



Liito-oravien elinpiiri.



Maisemallisesti arvokas alue

1. Kovalanniemi
2. Kusikallio
3. Tärttämäki
4. Myllyn perän kulttuurimaisema



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

1. Tallahden rantaluhta ja korpea
2. Tallahden kuusilehto
3. Hernevalkaman lehto
4. Harjuntauksen suot ja lehto
5. Niiranhiekka
6. Kovalanniemi (ka)
7. Mämmensalmen lehdot
- 9a. Mustaniemi
- 9b. Mustaniemi, uimaranta
10. Kuusikallion kalliometsä ja lehto

Kuva. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavan liitteestä Kulttuuri- ja luonnonympäristö ja siinä näkyvien merkintöjen selitteistä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaijäännöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Alueelle ja suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu pienteollisuutta ja varastotoimintaa. Äänekosken keskustan palveluihin alueelta on noin 2,5 km matka. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa autolla ja lähes koko matkalta kevyen liikenteen reittejä pitkin.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asuinrakennuksia.

Liikenne

Suunnittelualueelle sijoittuu Teollisuuskatuun kuuluvaa katualuetta, jolta on liittymismahdollisuudet kortteliin 821 yritystonteille. Suunnittelualueelta on pääsy Teollisuuskatua pitkin itään Kallaksen tai Hämeen tien kautta Kotakennäntielle taikka radan yli pohjoiseen Äänekoskentielle. Sekä Kotakennäntieltä, että Äänekoskentieltä on pääsy eritasoliittymän kautta valtatielle 4. Suunnittelualueella kulkeva liikenne koostuu pääosin henkilö-, paketti- ja pienistä kuorma-autoista. Liikennemäärä on kohtuullinen, eikä suunnittelualueen katualueelle ole toteutettu erillistä kävely- ja pyöräilyväylää. Lähimmät kävely- ja pyöräilyväylät alkavat välittömästi radan ylityksen jälkeen Äänekoskentien varresta. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella noin 400 metrin päässä Äänekoskentien varressa ja reilun kilometrin päässä Kotakennäntiellä.



Kuva. Kevyen liikenteen väyliä suunnittelualueen ympäristössä. Vihreällä on esitetty olemassa olevat väylät. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole vaikutusta kevyen liikenteen väyliin.

Kunnallistekniikka

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

3.4. Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 40 % on Äänekosken kaupungin omistuksessa. Loppuosa alueesta on yksityisen maanomistajan maanomistuksessa.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueenkäyttölain 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 ilmastomuutoksen 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 vt 4 kehittämissakselin vieressä (vihertävä neliö), kulttuuriympäristön veto-voima-alue (ruskea vinorasteri), seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa (ruskea ruudukkorasteri), ja kaupallista vyöhykettä (oranssi raja). Lisäksi alueen laitaan on osoitettu moottori- tai moottoriliikennetie, uusi (punainen viiva, mo) ja rautatie (musta viiva poikkiviivoitus) -merkinnät.



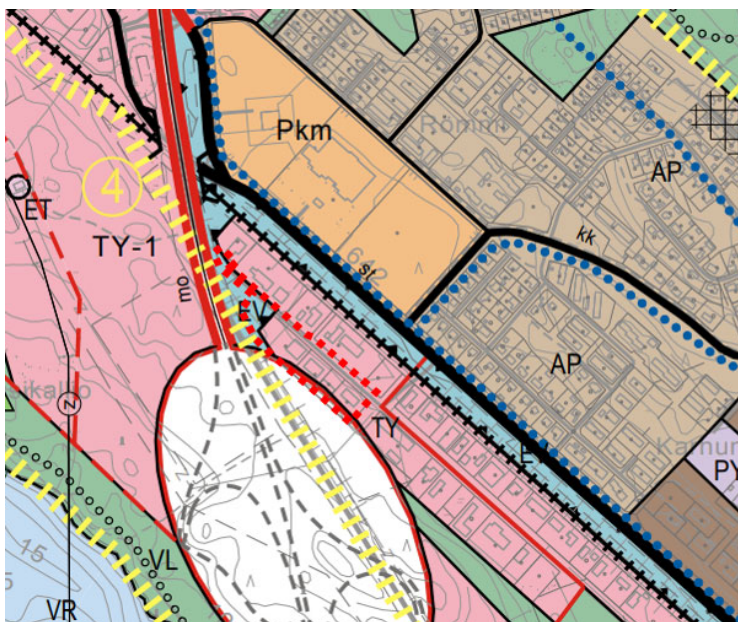
Kuva. Ote Keski-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

Keski-Suomen liitto käynnisti maakuntakaavan päivityksen loppuvuodesta 2020. Päivitys koskee koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Maakuntakaava päivitetään Keski-Suomen liiton rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntavaltuusto hyväksyi 8.12.2023 kaavaehdotuksen, joka käsitteli seudullisesti merkittävää tuulivoimatuotantoa ja liikenteen muutostarpeita. Lisäksi tarkasteltiin hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin 28.1.2020 lainvoiman saanut Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 19.3.2024. Suunnittelualueen osalta ratkaisussa ei esitetty muutoksia vuonna 2017 hyväksytyyn maakuntakaavaan nähden.

4.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa Äänekoski 2030 osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu elinkeinoelämän aluetta (TY) ja suojaviheraluetta (EV). Elinkeinoelämän alue on osoitettu varattavaksi yrityksille ja työpaikoille. Toiminnan laatuun ja rakennetun ympäristön kaupunkikuvalliseen ilmeeseen kiinnitetään läheisen asutuksen ja/tai valtatie varren sijainnista johtuen erityistä huomiota. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu punaisella viivalla pääsytie Kotakennäntieltä Teollisuuskadun kautta Äänekoskentielle. Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva valtatie 4 on osayleiskaavassa osoitettu moottori- ja moottoriliikennetienä (punainen kaksoisviiva, mo).



Kuva. Ote Äänekoski 2030 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella katkoviivalla.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3.12.1975 ja 1.10.2018 hyväksytyt asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu pienteollisuuden korttelialuetta (TP), suojaviheraluetta (EV-5) sekä katualuetta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$.



Kuva. Ote ajantasa asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Keski-Suomen maakuntakaavan aineisto
- Valtatie 4 Äänekosken kohdalla, välillä Huutomäki - Mämme, liito-oravaselvitys FCG 2012
- Äänekosken asemakaava-alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- Äänekoski 2030 osayleiskaavan lähtöaineisto
- Uuden Äänekosken rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo/ J. Väisänen

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 21.10.2024.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Muutoksen tavoitteena on tutkia Teollisuuskadun päässä sijaitsevan pienteollisuustontin laajentamismahdollisuutta valtatie 4 varressa sijaitsevan suojaviheralueen suuntaan siten, että alueelle on mahdollista muutoksen jälkeen toteuttaa riittävän suuri toinen hallirakennus. Tarve muutokselle on lähtenyt yrittäjän aloitteesta kehittää yritystoiminnan edellytyksiä.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Äänekosken kaupunginhallitus on 18.11.2024 § 284 päättänyt käynnistää Teollisuuskadun korttelin 821 asemakaavan muutoksen laatimisen ja saattaa vireille asettamalla nähtäville hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaava on noussut valmisteltavaksi kaavoitusohjelman 2024-2026 ulkopuolelta. Vireilletulosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä *Pikkukaupunkilainen* -lehdessä 27.11.2024.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. Alueidenkäyttölain 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.

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

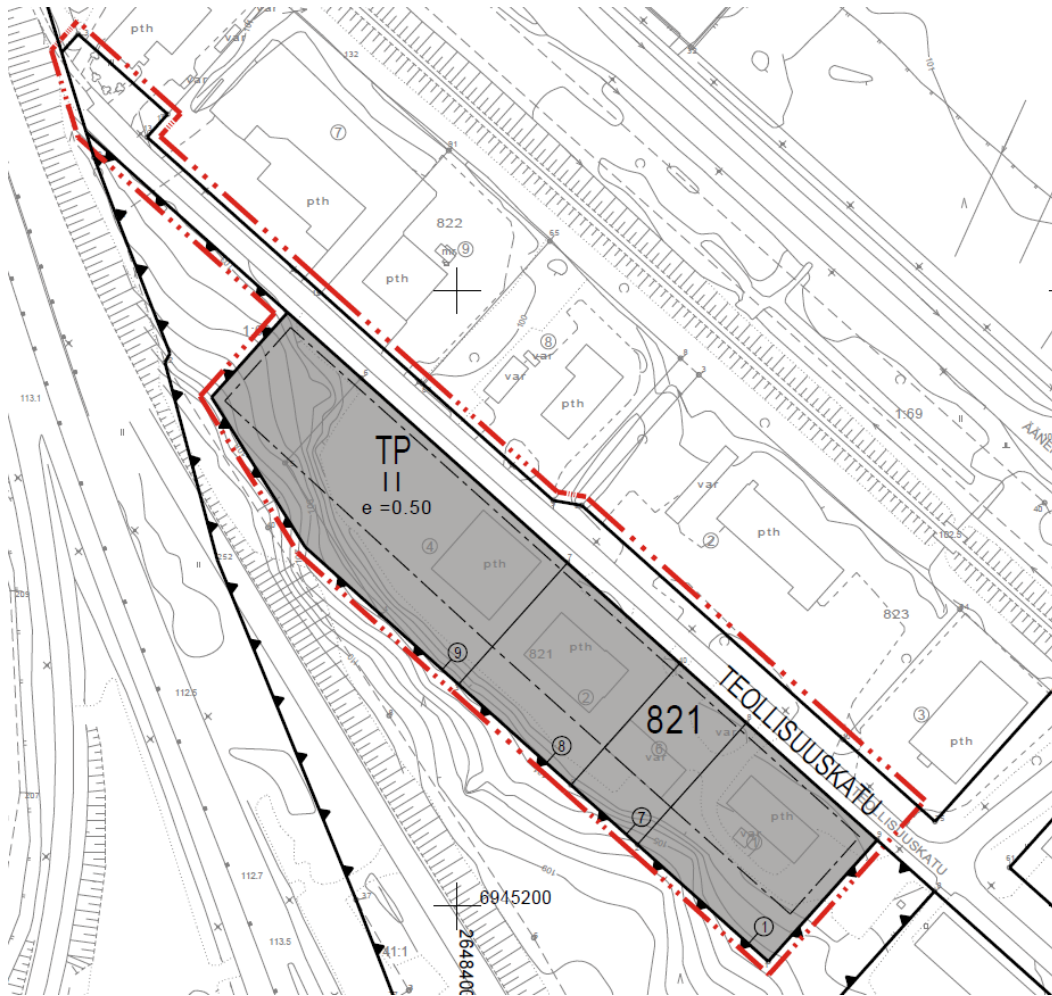
5.3.2. Vireilletulo

Kaavamuutoksen laatimisesta Teollisuuskadun korttelin 821 alueelle on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 18.11.2024 § 284 ja saatettu vireille kuulutuksella 27.11.2024 (Kaupungin virallinen ilmoitustaulu sekä *Pikkukaupunkilainen* -lehti). Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 27.11.2024 - 15.1.2025 välisen ajan luonnosaineiston kanssa Äänekosken kaupungintalolla ja kaupungin nettisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnosaineiston ja vireilletuloaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotettiin kaupungin kotisivuilla ja kuuluslehdessä (*Pikkukaupunkilainen*). Lisäksi suunnittelualueen maanomistajille ja siihen rajautuville maanomistajille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Kaavaluonnosaineisto ja vireilletuloaineisto asetettiin julkisesti nähtäville AKL 62 § (ennen vuotta 2025 MRL 62 §) ja MRA 30 § mukaisesti 27.11.2024 - 15.1.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaava-aineistosta nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnosaineisto pidettiin nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja Äänekosken kaupungintalon ala-aulassa.



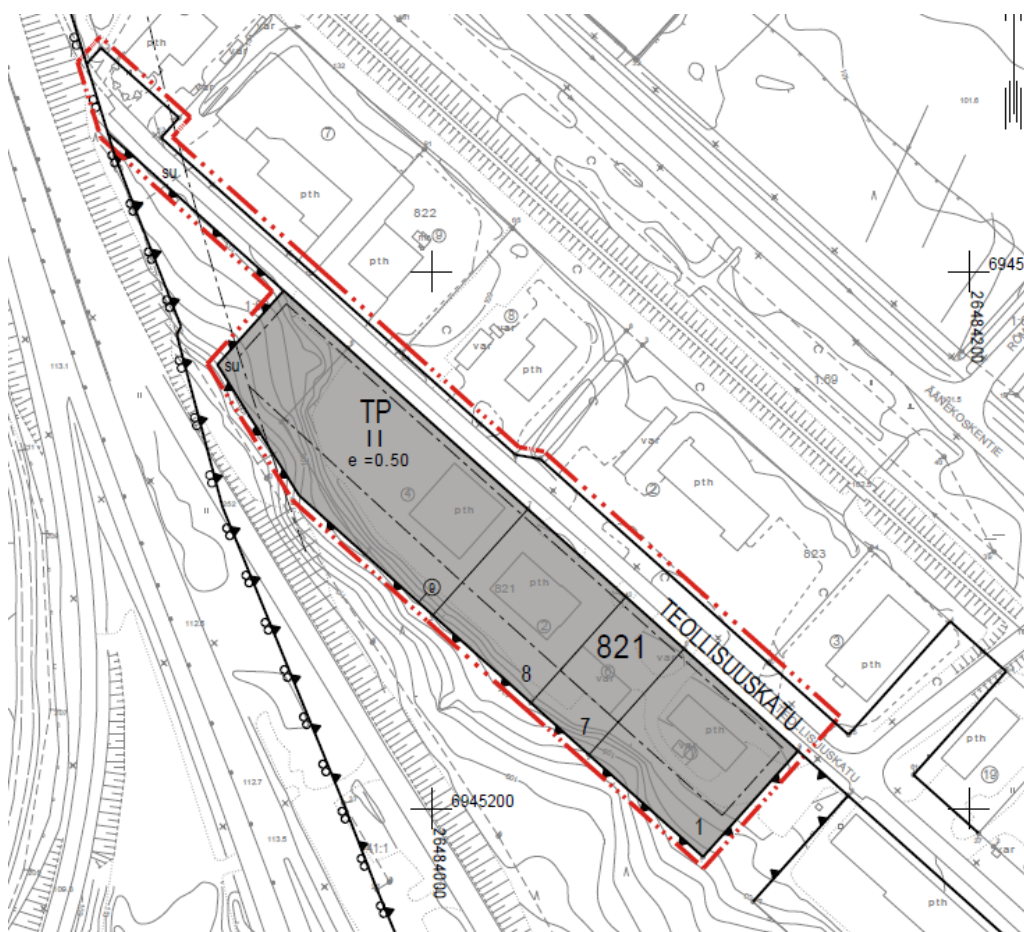
Kuva. Ote kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen ja vireilletulovaiheen palaute: Nähtävilläoloaineistosta ei saapunut määräaikaan mennessä mielipiteitä. Lausuntoja kaavahankkeesta saapui 2 kappaletta. Lausunnon antoi Äänekosken Energia Oy ja Keski-Suomen ELY-keskus. Lausuntojen sisältö koski mm. maanalaisia johtoja sekä maantien suoja-alueita. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet löytyvät kokonaisuudessaan vuorovaikutusraportista (liite 3).

Kaavaehdotukseen tehtiin muutama tekninen korjaus määräykseen sekä tarkennuksena valtatie suoja-alue -merkintä (su) kaavakartalle. Samalla rakennusala rajoitettiin suoja-alueen ulkopuolelle. Muilta osin kaavaehdotus vastaa nähtävillä ollutta kaavaluonnosta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta.

Kaavaehdotusaineisto pidetään nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella, sähköisellä ilmoitustaululla

sekä mahdollisuuksien mukaan kuulutuslehdessä. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan nähtäville asettamisesta kirjeellä.



Kuva. Ote kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: (Täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymistä koskevasta 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 Keski-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Kaavan hyväksymisen jälkeen on valitus aika, jonka umpeuduttua kaava kuulutetaan voimaan, mikäli valituksia ei määräaikaan mennessä ole jätetty. Kaavan voimaantulosta julkaistaan kuulutus *Pikkukaupunkilainen* sekä *ÄKS - Äänekosken Kaupunkisanomat* -lehdissä sekä kaupungin kotisivuilla.

5.3.1. Viranomaisyhteistyö

Kaavasta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot. Kaavahankkeen yhteydessä ei ole ilmennyt tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia Teollisuuskadun päädyssä sijaitsevan suojaviheralueen käyttötarkoituksen muuttamista osin työpaikkatoimintoihin sekä yhdistämistä viereiseen työpaikkatonttiin mahdollistaen alueelle uuden varastohallin toteuttamisen.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana ei ilmennyt uusia tavoitteita.

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti olevaan rakennettuun ympäristöön. Alueella mahdollisesti laajentuva yritystoiminta on pääosin jo olemassa olevaa ja alueen katuverkosto toteutettua, joten suuria vaihtoehtotarkasteluja ei alueelle laadittu.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on pyritty löytämään toimiva ratkaisu yritysalueen laajentumisen mahdollistamiseksi, niin että rakentuisi alueen rajoitteet huomioiden toimiva kokonaisuus. Luonnos säilyttää alueen rakennetut yritysalueet ja esittää rakentamattomalle suojaviheralueelle uutta pienteollisuusrakennusten korttelialuetta päätytontin lisämaaksi (TP). Muodostuvien tonttien ajoliittymät tulevat Teollisuuskadun varteen liittyen olemassa olevaan katuinfraan.

Kartamerkintöjen lisäksi ratkaisussa on yleismääräyksiin ohjattu alueen rakentamista sekä ympäristöä.

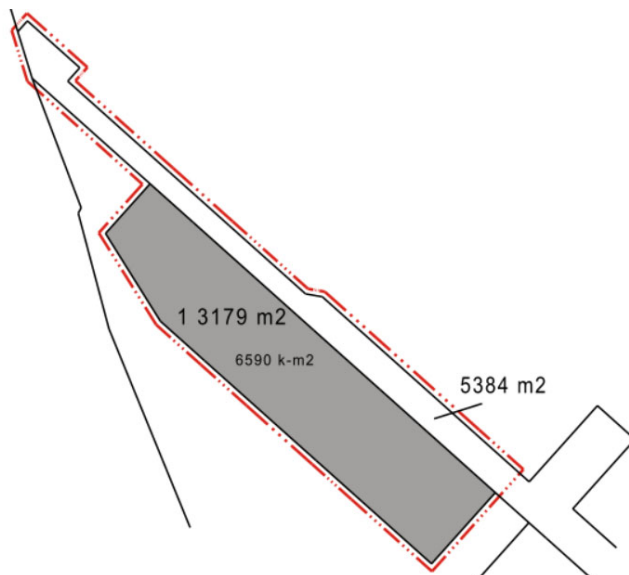
6.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,86 ha. Kaavassa on osoitettu rakentamiseen varattua korttelialuetta (TP) yhteensä noin 1,32 ha, joka on kokonaisuudessaan tarkoitettu yritystoimintaan. Lisäksi katualuetta on osoitettu noin 0,54 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden yritystontti nro 9 suurenee 1703 m² verran, mikä vastaavasti vähentää suojaviheralueen pinta-alaa. Rakennusoikeuden määrä tontilla 9 lisääntyy noin 852 k-m² verran. Muut yritystontit säilyvät entisellään.

Yritystontteja muodostuu muutoksen myötä neljä (4). Rakentuneet tonttialueet ovat jo pääosin nykyisin käyttötarkoituksen mukaisessa toiminnassa. Rakennusoikeudet suunnittelualueella on osoitettu tontitehokkuudella e=0.50. Kerrosluvuksi on osoitettu II.

Taulukko. Asemakaavalla muodostuvien alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
TP	1,3179	6590	0,50
—	0,5384	-	-
Yhteensä	1,8563	6590	0,50



6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

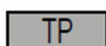
Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueella olevan työpaikkatoiminnan laajeneminen suojaviheralueelle siten, että huomioidaan toiminnalle toivotut funktiot sekä alueen sijoittuminen valtatie 4 läheisyyteen.

Reunaehdot huomioiden kaavaratkaisulla alueelle rakentuu yhtenäinen työpaikkatoimintojen kokonaisuus toteuttamiskelpoisella tehokkuudella. Kaavaratkaisu tuo joustavuutta työpaikkatoimintojen järjestämiseksi nykyisessä toimintaympäristössä.

6.3. Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan yritystoiminnan aluevaraukset sekä siihen liittyvät liikennealueet.

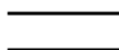
Korttelialueet



Pienteollisuusrakennusten korttelialue.

Kortteli 821 on merkitty TP -merkinnällä. Kortteliin on kaavassa osoitettu neljä yritystonttia, joiden liittymät ovat Teollisuuskadulle.

Liikennealueet



Katu.

Kaduksi on merkitty osa Teollisuuskatua.

6.4. Yleismääräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista.

Ympäristö ja rakennustapa

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

Piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevedet tulee lähikohtaisesti hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-Teollisuus- ja varastorakennukset 1 ap / työntekijä

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 400 k-m². Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

6.5. Nimistö

Kaavamuutoksen yhteydessä ei muodostu uutta nimistöä.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Teollisuuskadun kortteliin 821 asemakaavan laatimisen osalta on sovellettu lain maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 432/2023 voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin sitä täydentäen ja tarkentaen. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Teollisuuskadun kortteliin 821 asemakaavan muutosalueelle muodostuu ratkaisun myötä työpaikkatoiminnan aluetta, joka laajentaa ja tukee alueelle jo muodostunutta yritystoimintaa. Alue sijoittuu kohtalaiseen etäälle asutuksesta ja päättyvän kadun varteen, joten muutoksen haitallisilla tai positiivisilla vaikutuksilla ihmisiin ja elinympäristöön on merkittävin vaikutus alueella töissä käyville.

Esitetty työpaikkarakentaminen noudattaa tehokkuudeltaan ympäristössä totuttua, vaikka rakentamisen määrä kasvaakin reilun 850 neliön verran. Tehokkuuden rajaaminen totuttuun vähentää tunnetta alueelle tapahtuvasta muutoksesta ihmisten elinympäristössä. Lisäämällä kulkuvälineiden pysäköintimahdollisuuksia ja pitämällä piha-alueiden istutukset huolitellussa kunnossa yleismääräysten mukaisesti, voi ratkaisu ohjata lisäämään ihmisten hyvinvointia alueella. Rakennusvalvonta ohjaa alueiden toteuttamista ja ratkaisu velvoittaa pihasuunnitelman esittämistä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Liikenteen potentiaalinen kasvaminen alueella voi lisätä siitä tulevaa häiriötä. Alueelle ei kuitenkaan osoiteta moottoriajoneuvoille uusia läpikulkuyhteyksiä ja yritysalueen kasvu on vähäistä koko Teollisuuskadun työpaikka-alueen mittakaavassa. Liikennemäärä nousee vain alueen oman rakentamisen myötä ja ohjautuu nykyiseen tapaan Teollisuuskadun kautta suuremmille teille.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu aiemmin asemakaavoitetulle alueelle. Kaavaratkaisun myötä alueen käyttömahdollisuudet, tarpeet ja rajoitteet päivittyvät maankäytöllisesti. Ratkaisun toteutuessa varastorakennusten korttelialue laajenee länteen muodostaen yhtenäistä yritysalueita Teollisuuskadun varteen. Ratkaisu noudattaa Äänekoski 2030 osayleiskaavan ajatusta työpaikkatoiminnan sijoittumisesta Teollisuuskadun varteen. Valtatien 4 ja työpaikka-alueen välille jää myös edelleen kaistale suojaviheraluetta osayleiskaavan tapaan.

Ratkaisussa tarjotaan mahdollisuus yritystoiminnan laajenemiseen nykyisellä työpaikka-alueella. Lisäksi tarkistetaan kaavamääräykset kokonaisuutena koko kortteliin alueelta tukien näin myös muun alueen olemassa olevan yritystoiminnan toimintaedellytyksiä. Työpaikka-alueen tontit ovat rakennettuja ja Teollisuuskadun suuntainen laajeneminen on nykyisessä alueranteessa kustannustehokkain ratkaisu. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Äänekosken keskustaan ja valtatielle 4, jotka mahdollistavat alueen käytön moneen eri työpaikkatoimintoon yhdyskuntarakenteellisesti toimivalla tavalla.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen voidaan tehdä olemassa olevia teknisen huollon verkostoja hyödyntämällä.

Kaavaselostukseen on esitetty kuvin ja sanallisella kuvauksella alueen toteutunut rakennuskanta. Suunnittelualueen rakennuskannalle ei ole erityisiä suojelullisia velvoitteita. Kaavaratkaisun toteutuessa rakentamisen kerrosala kasvaa muuta yritysalueita vastaavalla tehokkuudella ($e=0.50$) ja lisääntyvä kerrosala on suuruudeltaan yhteensä noin 852 k-m². Rakentamisen haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on pyritty ehkäisemään velvoittamalla piha- ja hulevesisuunnitelman esittäminen rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kaavaratkaisun hyvä sopivuus nykyiseen maankäyttöön, kohtuullinen rakentamistehokkuus, rakentamisen tukeutuminen olemassa oleviin teknisiin rakenteisiin ja verkostoihin, voidaan arvioida kaavaratkaisun rakentamisen haitallisten vaikutusten jäävän kohtuullisiksi.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurimaiseman tai rakennetun ympäristön kannalta arvokkaaseen ympäristöön eikä alueella ole tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Kaavaluonnoksessa esitetyllä ratkaisulla on vaikutuksia alueen nykyiseen maisemaan ja luonnonympäristöön. Muutokset keskittyvät kortteliin 821 tontille 9, jolle kaavaratkaisu osoittaa noin 1700 neliömetrin lisäaluetta puustoisesta suojaviheralueesta. Poistuvan puuston määrä jää kohtuulliseksi eikä alueella ole todettuja arvokkaita elinympäristöjä. Muutoksen myötä valtatie 4 voi näkyä paremmin Teollisuuskadun yritysalueelle. Vaikutusta maisemaan lieventää välille jäävä suojaviheralue ja sen puusto sekä alueiden väliset korkeuserot. Lisäksi vaikutusta koettuun muutokseen maisemassa vähentävät alueen sijoittuminen päättyvän kadun varteen sekä vastaava alueen käyttö työpaikkatoimintoihin muutoksen lähiympäristössä.

Kaavaratkaisu ohjaa parantamaan viihtyvyyttä määräämällä mahdolliset rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, istutettavaksi tai luonnonmaisena säilytettäväksi, ja pidettäväksi huolitellussa kunnossa. Pihaa koskevien järjestelyjen suunnittelun ja valvonnan tueksi pihasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Huomioiden muutoksen vähäinen laajuus, hyvä yhteensopivuus alueen muun maankäytön kanssa sekä yleismääräykset, vaikutukset alueen maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöön voidaan arvioida jäävän kohtuullisiksi.

7.4. Liikenne

Liikenne suunnittelualueelta ohjautuu jatkossakin kokonaisuudessaan Teollisuuskadun kautta Hämeenentielle ja Äänekoskentielle sekä Kallaksen kautta Kotakennäntielle. Kaavalla ei muodostu uutta katuverkkoa. Ratkaisun myötä liikenne Teollisuuskadulla ja siihen liittyvillä kaduilla voi kasvaa vähäisesti nykytilanteeseen nähden. Vaikutukset liikenteeseen voidaan arvioida kuitenkin jäävän vähäisiksi.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei nähdä olevan merkittäviä sosiaalisia vaikutuksia. Alue sijoittuu olemassa olevalle yritysalueelle, eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse asuin- tai virkistysalueita.

Uudistuneen työpaikkakorttelin täydennysrakentaminen luo mahdollisuuksia yritysyrityksen kasvamiseksi alueella. Laajentuva yritysalue tuo joustavuutta työpaikkatoimintojen järjestämiselle, millä voi olla positiivisia vaikutuksia erityisesti alueella työskenteleville.

7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Suunnittelualueelle suunnitellun laajentuvan yritystoiminnan toteutuminen lisää kasvihuonekaasupäästöjen määrää alueella sekä yritystoiminnan aikana että rakentamisen myötä. Puuston määrä vähenee alueella ja läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa rakentamisen myötä, jolloin voidaan arvioida myös hulevesien määrän kasvavan alueella. Rakentamiseen osoitettu uusi ala on kohtalaisen pieni, joten rakentamisen haitalliset vaikutukset kokonaisuutena jäävät pieniksi. Alueelle johtaville hulevesille on varattu alueita viivyttämiseen. Hulevesien hallintaa tuetaan tontikohtaisilla järjestelmillä.

Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta myönteistä on rakentamisen sijoittuminen olemassa olevaan aluerakenteeseen ja työpaikkatoimintojen yhteyteen, jolloin etäisyydet muihin olemassa oleviin rakenteisiin pysyvät maltillisina. Kasvavan työpaikkatoiminnan sijoittuessa Äänekosken taajama-alueelle, liikuminen kävellen tai pyörällä säilyvät potentiaalisina vaihtoehtoina työmatkalaisille.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Työpaikka-alueen laajentuminen mahdollistaa uusien työpaikkojen muodostumisen olemassa olevan työpaikkatoiminnan yhteyteen ja parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä alueella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusien katujen tai muun uuden kunnallistekniikan rakentamista, mitkä toisivat kaupungille kustannuksia. Kaupungille tulee yritystontin laajentamisesta maanmyyntituloa.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako 8. kaupunginosan korttelin 821 tontille 9. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Alueen toteutuksen seurannasta vastaa ensisijaisesti rakennusvalvontaviranomainen. Alueelle ei ole laadittu erillistä, rakentamista ohjaavaa rakennustapaohjetta.