

Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutos / Kaavaehdotus

KH 01.10.2018 § 241

Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Hirvaskankaan voimassa olevien asemakaavojen kaavamerkinnot ja -määräykset eivät kaikilta osiltaan vastaa tämän hetken näkemyksiä alueen kehittämissuunnasta.

Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkistaa alueen kaavamerkintöjen sisältöä siten, että aluetta voidaan jatkossa kehittää entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa erityisesti logistiikkatoiminnat ovat mahdollisia.

Toisena keskeisenä tavoitteena on tutkia päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitusten ajanmukaisuus voimassa olevassa asemakaavassa. Kauppojen aukioloaikoja koskevan lainsäädännön muutos ja suunnittelualueen ympäristön asutuksen lisääntyminen ovat luomassa paineita tarkistaa ajantasakaavan periaatetta, missä lukuisille tonteille on osoitettu mahdollisuus sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 400 – 500 k-m².

Suunnittelualueeseen kuuluvat mm. ABC:n, Shellin ja Spektrin tontit sekä näiden alueiden läheisyydessä olevat toistaiseksi pääosin rakentamattomat tontit. Kantatien 69 (Suonenjoentie) molemmille puolille sijoittuvan suunnittelualueen koko on noin 22 ha.

Hirvaskankaan ensimmäinen lainvoimainen asemakaava on hyväksytty Äänekosken kaupunginvaltuustossa 20.3.2006. Asemakaavan tavoitteena oli muodostaa kahden liikennemyymälän ympärille pääasiassa ohikulkevan liikenteen varaan perustuva työpaikkakeskittymä, joka käytännössä muodostui paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle kaavoitetuista myymälätiloista. Kaupallispainotteisen palvelukeskuksen lisäksi kaava-alueen eteläosaan osoitettiin toimitilarakentamista ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle sekä runsaan kolmen hehtaarin teollisuustontti tuolloin vireillä olleelle hankkeelle.

Myöhemmin kaava-aluetta on laajennettu kolmeen otteeseen kaupungin raakamaahankintojen myötä. Hirvaskankaan kehitys kaupallisten palvelujen työpaikkojen luojana ja monipuolisena kaupallisena palvelupisteenä ei ole vastannut takavuosina työlle asetettuja tavoitteita.

Kaavamuutoksella pyritään luomaan kaavalliset edellytykset kaupungin käynnistämän huolintakeskittymähankkeen toteutumiseksi Hirvaskankaalle. Hankkeen tavoitteena on liikennesijainniltaan erinomaisen Hirvaskankaan alueen kehittäminen logistiikka-alan palvelujen pohjalta siten, että pitkällä aikavälillä alueelle syntyisi vähintään 25 uutta yritystä ja 70-80 uutta työpaikkaa. Raskaan kaluston korjaus-, huolto- ja varaosatoimintojen lisäksi alueelle voisi sijoittua mm.

kuljettajien hyvinvointi- ja majoituspalveluja.

Kaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jonka mukaan kaavahankkeen valmisteluvaiheen kuuleminen pyritään suorittamaan vuoden 2018 lopulla. Hyväksymisvaiheeseen kaavamuutos on tarkoitus saada keväällä 2019.

(valmistelu kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää saattaa vireille Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen.

Päätös:

Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 29.04.2019 § 97

Kaavamuutosta laadittaessa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi laajentaa suunnittelualue kattamaan koko valtatie 4 itäpuolinen asemakaavoitettu alue.

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on tehty selvitys päivittäistavarakaupan sijoittumisesta Hirvaskankaalle (Ramboll 2019). Selvityksessä on tarkasteltu kaupan rakennetta, ostovoimaa, liiketilan tarvetta sekä palvelujen saatavuutta.

Selvityksen mukaan Äänekosken ja Uuraisten vakituisten asukkaiden päivittäistavarakaupan ostovoiman kasvu vuoteen 2030 on noin 13,5 miljoonaa euroa. Lisäksi vapaa-ajan asukkaat ja nelostiellä kulkevasta liikenteestä Hirvaskankaalla pysähtyvät asiakkaat lisäävät ostovoiman kasvua noin 5 miljoonalla eurolla.

Ostovoiman kasvusta aiheutuva liiketilan laskennallinen lisätarve Äänekoskella ja Uuraisilla on vuoteen 2030 suuruusluokaltaan 4700 k-m², mistä Hirvaskankaalle arvioidaan kohdistuvan noin 1900 k-m² (40 %). Lisäksi Hirvaskankaan kauppakesittymän välittömään läheisyyteen rakenteilla oleva Hirvimäen asemakaava-alue kasvattaa alueen ostovoimaa.

Hirvaskankaan aluetta on aiemmin suunniteltu kehitettäväksi pääasiassa tilaa vaativan erikoiskaupan, keskustan kanssa mahdollisimman vähän kilpailevan muun erikoiskaupan ja luonteeltaan paikallisten päivittäistavaramyymälöiden alueena. Kaupan markkinatilanteen vuoksi alueen kehittämisessä painottuvat jatkossa erityisesti logistiikka sekä huolinta- ja liikennepalvelut.

Selvitys suosittaa Hirvaskankaalle sijoitettavaksi noin 2000 k-m² uutta päivittäistavarakaupan liiketilaa, mikä toteutettaisiin yhtenä tai kahtena myymälänä (yksi iso supermarket / yksi 1500 k-m²:n myymälä ja yksi pienmyymälä / kaksi pientä supermarketia). Mitoituksella vastattaisiin lähialueen ostovoiman kasvun aikaansaamaan liiketilan lisätarpeeseen ja kuluttajien kysyntään sekä tuettaisiin koko Ää-

nekosken päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymän säilymistä positiivisena jatkossakin.

Selvityksen mukaan 2000 k-m²:n mitoitus olisi luonteeltaan paikallista, eikä uhkaisi Äänekosken ja Uuraisten muiden päivittäistavara-kauppojen kehittymismahdollisuuksia eikä myöskään Kotakennään päivittäistavarakaupan kehittämistä.

Ajanmukaiset päivittäistavarakaupan palvelut voisivat osaltaan houkutella lähialueelle uusia asukkaita ja vastavuoroisesti uudet asukkaat voivat tukea päivittäistavarakaupan toimintaa.

Selvitys suosittaa Hirvaskankaan voimassa olevan asemakaavan päivittäistavarakaupan sallivia kaavamerkintöjä vähennettäväksi (nykyisin lukuisilla tonteilla 400-500 k-m²:n päivittäistavaramyymälän salliva määräys) ja esittää päivittäistavarakaupan keskittämistä yhteen tai kahteen kortteliin.

Maankäyttö esittää selvityksen sisällön, olemassa olevien myymälöiden sekä tonttien logistisen sijainnin perusteella, että tontilla 1500-1 ("ABC") päivittäistavarakaupan myymälätilan enimmäiskoko olisi 1500 k-m² ja korttelissa 1502 ("Shellin kortteli") 500 k-m².

Toinen merkittävä muutos voimassa olevaan asemakaavaan nähden on kaavan kortteleiden ja tonttien käyttötarkoituserkintöjen väljentäminen ja yksinkertaistaminen: Hirvaskankaalle on laadittu vuosien saatossa useita kaavamuutoksia, joiden yhteydessä suunnitellut merkinnät eivät välttämättä kaikilta osin tue Hirvaskankaan kehittämistä myös logistiikka-, huolinta- ja liikennepalveluiden keskuksiksi.

(Valmistelija kaavoituspäällikkö Olli Kinnunen, puh. 020 632 2035)

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 18.4.2019 päivätyn kartan perusteella;
- 2) pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot tekniseltä ja ympäristölautakunnalta, Äänekosken Yrittäjät ry:ltä, Äänekosken Energia Oy:ltä, Hirvaskylän vesihuolto-osuuskunnalta ja Keski-Suomen ELY-keskukselta; ja
- 3) valtuuttaa kaavoituspäällikön hyväksymään kaavaluonnokseen tehtävät tarkistukset ennen nähtävillesasettamista.

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

Kaavahankkeen valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.5. – 14.6.2019 välisen ajan. Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen suunnittelualuetta ja kaavan tavoitteita on nähty tarpeelliseksi tarkentaa. Muutosten laajuuden vuoksi kaavasta on laadittu uusi luonnos (Luonnos II).

Suunnittelualueeseen on nähtävilläolon jälkeen tehty muutoksia. Alueeseen on otettu mukaan valtatie 4 länsipuolelta ajantasakaavassa maa-aineisten ottoalueeksi merkitty alue sekä asemakaavoittamatonta aluetta nykyisen asemakaava-alueen eteläpuolelta. Kortteli 1501 on erotettu suunnittelualueesta erilliseksi kaavahankkeeksi ja etenee tällä hetkellä erillisenä kaavahankkeena seuraavaan kaavavaiheeseen. Valtatie 4 länsipuolella sijaitsevan alueen osalta maa-ainesten otto on päättynyt ja alueelle on myönnetty poikkeuslupa vuonna 2020 koulutus- ja toimistorakennukselle. Alueen käyttötarkoituksmerkintä ei ole enää ajanmukainen ja merkintä tarkastetaan suunnitelman yhteydessä. Valtatie 4 länsipuolen lisäksi myös suunnittelualueen eteläosassa olevan vanhan maa-ainesten ottoalueen osalta tuleva käyttötarkoitus ja muun eteläosan mahdollisuudet yritysalueen laajentumiseksi on nostettu uudeksi tarkasteltavaksi tavoitteeksi kaavan aikaisempien tavoitteiden rinnalle.

Ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 2 mielipidettä, jotka koskivat monipuolisesti eri vaikutusten huomioon ottamista kaavan valmistelussa: Luonnoksen II vaikutustenarviointia on täydennetty ja kaavamateriaalia valmisteltu huomioiden ensimmäisestä luonnoksesta saadut palautteet, alueella vireillä olevat hankkeet sekä länteen ja etelään laajentunut suunnittelualue. Kaava-aineistoa on tarkoitus täydentää vielä laatimalla ehdotusvaiheessa hulevesisuunnitelma, jonka pohjalta voidaan paremmin arvioida kaavaluonnoksessa osoitetun rakentamisen vaikutuksia ympäristöön.

Muutosten myötä suunnittelualue kasvaa noin 54 hehtaariin, josta reilu puolet on kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen kehittäminen entistä monipuolisempaan hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuvana työpaikka-alueena, jossa erityisesti logistiikkatoiminnat ovat mahdollisia. Ratkaisulla ajanmukaistetaan alueen päivittäistavarakauppojen pinta-alarajoitukset ja korttelialueiden rakennusoikeudet. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa suunnittelualueen eteläosassa sekä valtatie 4 länsipuolella sijaitsevan vanhan maa-ainesten ottoalueella yritysalueen laajentumisen luontevana osana alueen nykyistä rakennetta.

Kaavaluonnoksessa II on osoitettu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita 37 hehtaaria, josta uutta on 9 hehtaaria. Erityisalueita kaavaratkaisulla muodostuu 4 ha, maa- ja metsätalousalueita 5 hehtaaria ja katu- ja liikennealueita 9 ha. Uudet korttelialueet sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan neljänä uutena yritystonttina sekä yritystontteina Purunkorventien ja Rannankyläntien kulmaan ja valtatie 4 länsipuolelle vanhalle maa-ainesten ottoalueelle.

Kaavaratkaisulla yritysraentamiselle muodostuu uutta kerrosalaa noin 30 000 k-m², josta suurin osa sijoittuu alueen uusille yritystonteille. Päivittäistavarakaupan toiminnot on keskitetty kaupallisen selvityksen mukaisesti kahteen kortteliin ja uuden päivittäistavarakaupan liiketilan enimmäismääräksi on asetettu 2 400 k-m². Kokonaisuudessaan kaavan kortteleiden ja tonttien käyttötarkoituksmerkintöjä on väljennetty ja yksinkertaistettu voimassa olevaan asemakaavan nähden.

Hirvaskankaan sijoittuminen pohjavesialueelle asettaa rajoituksia alueen käyttämiseksi polttoaineiden jakeluun ja siten voimassa olevassa asemakaavassa on asetettu erilliset merkinnät polttoaineiden jakelukenttien sijoittamiseksi alueelle. Luonnoksessa II esitetyt polttoaineiden jakelukenttä -merkinnät noudattavat pääosin voimassa olevaa asemakaavaa ja olemassa olevia polttoaineiden jakeluasemia. Merkittävänä muutoksena voidaan pitää kantatien 69 varressa sijainneen polttoaineen jakeluasema -merkinnän siirtämistä pohjoisemmaksi Puukyläntien ja Rannankyläntien kulmaukseen. Merkintää on myös rajoitettu sallimaan jakeluaseman toteuttaminen ainoastaan kaasutankkausasemana.

Asemakaavan muutoksesta voi aiheutua kaupungille kuluja alustavan arvion mukaan katu- ja infrarakentamisen myötä noin 300 000 euroa. Kaupungille kohdistuu tuloja muodostuvien uusien yritystonttien myynnin kautta alustavan arvion mukaan noin 175 000 euroa sekä mahdollisten maankäyttökorvausten kautta. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Kaava-alueella tonttijako on ohjeellinen.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: 1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja 2) päättää, että Hirvaskankaan itäosan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 17.5.2021 päivätyn kartan perusteella. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 11.03.2024 § 53
585/10.02.03/2021

Hirvaskankaan itäosan asemakaavan valmisteluvaiheen toinen kuuleminen (Luonnos II) on järjestetty 28.5.2021 - 28.6.2021 välisenä aikana. Luonnoksen II aineistosta kaupungille toimitettiin

määräaikaan mennessä seitsemän (7) lausuntoa ja kolme (3) mielipidettä. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen museo, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta ja tekninen lautakunta (nykyinen kaupunkirakennelautakunta), Äänekosken Energia Oy ja Keski-Suomen liitto. Saapunut palaute on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vuorovaikutusraporttiin, joka sisältää myös kaavoittajan vastineet tulleisiin palautteisiin. Teknisellä lautakunnalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Valtatien 4 muutoshankkeen rinnakkaistien suunnittelun keskittyessä valtatie 4 länsipuolelle, on Hirvaskankaan itäosan asemakaavaehdotuksen suunnittelualueita supistunut koskemaan vain valtatie 4 itäpuolista aluetta. Valtatie länsipuolelle on tarkoitus käynnistää myöhemmin erillinen kaavahanke *Hirvaskankaan länsipuolen asemakaavan muutos*, jossa ratkaistaan rinnakkaistien sijoittuminen Hirvaskankaalta Vehniän suuntaan.

Hirvaskankaan itäosan kaavaehdotus valmisteltiin luonnoksesta II saatu palaute huomioiden. Palautteen lisäksi muutoksia tehtiin valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen mm. valmistuneen hulevesiselvityksen pohjalta ja maanomistajien myöhemmin esittämistä tarpeista. Kaavaehdotukseen on varattu alueelle alueita hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen lisäämällä tai laajentamalla suojaviheralueita ja osa-aluevarauksin (hule ja et-2). Lisäksi on täydennetty hulevesiä koskevia yleismääräyksiä. Maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on alueiden tonttirakenteita muotoiltu uudelleen ja käyttötarkoituksimerkintöjä tarkennettu mm. päivittäistavarakaupan osalta vastaamaan paremmin nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kaavaluonnoksen II jälkeen valmistuneen täydentävän luontoselvityksen tai Natura-arvion perusteella ei ilmennyt erityisiä tarpeita muutoksiin valtatie itäpuolelle luonnoksessa osoitettuun maankäyttöön.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä nähtiin tarpeelliseksi lisätä tarkempia julkisivua koskevia määräyksiä. ju-10 -merkinnöillä on pyritty tukemaan laadukkaan yritysraikentamisen kokonaisuuden muodostumista alueelle. Liikerakennusten julkisivurakentamisella voidaan vaikuttaa merkittävästi alueen imagoon sekä alueen työntekijöiden ja asukkaiden kokemaan viihtyvyyteen.

Kaavaehdotuksessa rakentamiseen varattuja korttelialueita on osoitettu yhteensä noin 31,5 ha, josta liikerakennusten korttelialueita (KL-1, KLH-1, KLH-3) muodostuu 19,7 ha ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (T-5, TL-2) 11,7 ha. Lisäksi maa- ja metsätalousalueita (M, MY-1, MY-2) on osoitettu noin 4,8 ha, erityisalueita (ET, EV, EV-1) 5,6 ha sekä katu- ja liikennealueita noin 8,8 ha. Ehdotuksessa uutta rakentamatonta yritysalueita muodostuu kantatie 69 pohjoispuolelle yhden (1) liiketontin verran alueen pohjoiskärkeen ja alueen aikaisemmin asemakaavoittamattomaan eteläkärkeen on muodostettu neljä (4) uutta teollisuus- ja varistorakennuksille varattua tonttia. Muilla rakentamisen alueilla tonttikokoja ja määriä on tarkasteltu uudelleen huomioiden alueella sijaitsevat ja potentiaaliset toiminnot. Tonttijako alueella on

ohjeellinen. Rakentamista kaavaehdotuksessa on yhteensä osoitettu noin 89 000 k-m², josta uutta on noin 24 000 k-m².

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on hankkeesta tehty yritysvaikutusten arviointi (YRVA). Asemakaavan muutos mahdollistaa Hirvaskankaan yritysaluekeskittymän laajenemisen etelän suuntaan ja olemassa olevien yritystoimijoiden toimintojen kehittämisen voimassa olevaa kaavaa joustavammin. Ajantasainen kaava helpottaa rakennuslupien saantia toivottuihin toimintoihin ja ehkäisee maankäytöstä johtuvien ongelmien syntymistä. Kaava nostaa yrityksiin kohdistuvia vaatimuksia koskien toimintojen ympäristövaikutusten hallintaa ja rakennusten ulkoasua. Kaava muodostaa alueelle viisi (5) uutta kaavatonttia yrityksille ja siten mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen alueelle.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: <ol style="list-style-type: none">1) hyväksyy kaavoittajan vastineen kaavan valmisteluvaiheen toisen kuulemisen aikana saadusta palautteesta; ja2) päättää asettaa 11.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin. ----- Tommi Lunttila ilmoitti olevansa esteellinen (osallisuusjäävi; maanvuokralainen) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. -----