

Sirkkaharjun asemakaavan muutos ja laajennus / Kaavaehdotus

KH 17.06.2024 § 167

Valtra Oy Ab esittää asemakaavan laatimista ja muuttamista Valtran Suolahden traktoritehdasalueella Sirkkaharjussa sekä kantatien 69 ympäristössä. Aloite on toimitettu Äänekosken kaupungille marraskuussa 2023, jonka jälkeen on eri viranomaisten kesken käyty työneuvotteluita laajennustavoitteiden ja maankäytöllisten muutostarpeiden tiimoilta. Yhtiön linjauksesta asemakaavoituksen käynnistämisen ja vireilletulon hallinnollinen käsittely on siirretty tähän hetkeen.

Asemakaavahankkeessa on tavoitteena muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa sekä laajentaa teollisuusaluetta ja lisätä rakennusoikeuden määrää vastaamaan tulevaisuuden kasvutavoitteita ja toiminnan pitkäjänteistä kehittämistä. Kasvutavoitteiden myötä kaavassa tulee ratkaistavaksi turvalliset liikennejärjestelyt kantatiellä 69 (Suonenjoentie), yhdystiellä 642 (Äänekoskentie) sekä rataverkolla. Kaavatyön tavoitteena on alikulkuyhteyksien parantaminen kantatien 69 ali, jolloin tavaraliikenteelle tarkoitetun junaradan tasoristeys kantatiellä 69 voitaisiin poistaa ja ratayhteys päättää kantatien eteläpuolelle. Tarvittavat alikulkumahdollisuudet ja kevyen liikenteen yhteydet tarkastellaan kaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualueen koko on n. 71,2 ha, josta asemakaavoitettua n. 54,32 ha. Alkuperäinen asemakaava on vuodelta 1984. Alueelle on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), virkistys- ja puistoalueita (V, VP), uimaranta-aluetta (VV) sekä katu-, maantie- ja rautatiealueita (LT, LR). Voimassa olevan asemakaavan mukaisia katualueita tarkastellaan uudelleen ja mahdollisesti yhdistetään teollisuusrakennusten korttelialueisiin.

Maanomistaja on valinnut kaava-asiakirjojen laatijaksi Sweco Oy:n. Hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavaa varten laaditaan selvityksiä ja suunnitelmia mm. liikenneselvitys ja -suunnitelma, luontoselvitykset, hulevesiselvitys ja -suunnitelma sekä Natura-arvioinnin tarveharkinta. Kaavahanketta varten luontoselvityksen valmistelu on aloitettu maastokäynnein keväällä 2024 ja raportti luontoarvoista valmistuu syksyn 2024 aikana. Kaavoitusprosessin aikana voi selvitystarve edelleen tarkentua. Kaava-asiakirjojen ja siihen liittyvien selvitysten laatimisesta vastaa kaavakonsultti ja Valtra Oy Ab.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavahankkeen alustava aikataulu. Kaavaluonnos on ajoitettu syyskaudelle 2024, jonka jälkeen kaavaehdotus loppuvuodelle 2024. Hyväksyminen on aikataulutettu keväälle 2025. Palautteiden ja mahdollisten uusien selvitystarpeiden vuoksi aikataulu voi muuttua, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään prosessin aikana.

Hankkeen osalta tullaan laatimaan maankäyttösopimus, kun kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaupungin ja yhtiön välisestä kustannusjaosta. Maa-alueet ovat pääosin Valtra Oy Ab:n omistuksessa. Kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta käydään neuvotteluja maa-alueen myymisestä yhtiölle.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää käynnistää Sirkkaharjun asemakaavan muutoksen ja laajennuksen, ja saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 63 §:n mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 02.12.2024 § 313

Kaavahanketta kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 5.-31.8.2024 välisen ajan. Nähtävilläoloaikana kaupungille ei saapunut mielipiteitä.

Kaavaluonnos on valmisteltu nähtäville asettamista varten. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut liittyvät aiempaa laajempien ja yhtenäisempien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osoittamiseen kantatien 69 pohjois- ja eteläpuolisille, jo entuudestaan pääasiallisesti teollisuuskäytössä olleille tai teollisuuskäyttöön osoitetuille alueille. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden laajentamisen lisäksi kaavaluonnoksessa on osoitettu tie-, katu- ja rata-alueisiin kohdistuvien kehittämistoimenpiteiden edellyttämät aluevaraukset ja järjestelyt, jotka mahdollistavat kehittämisen Valtran tavoitteiden mukaisella tavalla.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden kerrosluvuksi on osoitettu III sekä rakennusoikeus kantatien eteläpuolelle tehokkuudella $e=0.70$ ja pohjoispuolelle tehokkuudella $e=0.40$. Kokonaisuudessaan kaavaluonnoksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta muodostuu 51,4 ha ja rakennusoikeutta 238 281 k-m^2 . Voimassa olevaan asemakaavaan nähden teollisuusalueen pinta-ala suurenee noin 10,7 ha verran ja rakennusoikeuden määrä kasvaa noin 92 581 k-m^2 .

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu lemmikkieläinten hautausmaan alue (EH-1) sekä jätteenkäsittelyalue, joka toimii Äänekosken kaupungin maankaatopaikkana ja rakennusjätteen välivarastointipaikkana (EJ-1). Jätteenkäsittelyalueen pinta-alaksi muodostuu kaavaluonnoksessa noin 7,0 ha ja rakennusoikeutta $e=0.40$ tonttitehokkuudella 27838 k-m^2 . Jätteenkäsittelyaluetta voi myöhemmin hyödyntää teollisuustoiminnan laajentamiseen, sillä

kaavakartalla alueelle on osoitettu EJ-1/T -merkkintä, jolla tulevaisuuden muuttuviin tavoitteisiin voidaan vastata.

Kokonaisuudessaan suunnittelualueen pinta-ala on noin 69 ha.

Kaavaratkaisulla poistuu rautatie-, katu-, virkistys- ja puistoaluetta sekä uimaranta-aluetta *Pienen Sirkkalammen* pohjoisrannalta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue korvataan teollisuusalueena.

Liikenteelliset ratkaisut

Kaavaluonnoksen ratkaisulla kantatielle 69 tulee laajoja muutostarpeita. Itäisempi alikulku tulee leventää ja vapaata korkeutta kasvattaa, jolloin kantatien 69 pituusleikkausta joudutaan muuttamaan. Länsiosaan kaava-aluetta on osoitettu molemmin puolin kantatietä uudet maantien liittymät, joiden osalta tulee laadittavaksi tiesuunnitelmat mahdollisine kääntymiskaistoinen. Äänekoskentien ja Sirkkaharjuntien liittymä tulee rakennettavaksi uudelleen siten, että kääntyminen Äänekoskentieltä vasemmalle Sirkkaharjuntielle olisi raskaalla kalustolla sujuvaa. Rautatien aluevaraus on kaavaluonnoksessa esitetty päättyväksi kantatien 69 eteläpuoliselle teollisuusalueelle, mikä parantaa kantatien liikenneturvallisuutta ja sujuvuutta puomittoman tasoristeyksen poistuessa.

Kaavamuutoksessa Sirkkaharjuntie lyhenee nykyisestä. Sirkkaharjuntie on osoitettu pohjoisen osalle päättyen kääntöpaikkaan lähelle lemmikkieläinten hautausmaata. Kaavakartalla on vaikutusta kulkuoikeuksiin, jotka Sirkkaharjuntien kautta on määritetty kantatien 69 eteläpuolisille kiinteistöille. Kulkuoikeudet on maanmittaustoimituksella määriteltävä uudelleen. Katualueita poistuu myös kantatien etelän puoleiselta teollisuusalueelta, kun kortteli osoitetaan kokonaisuudessaan yhtenä teollisuustonttina. Kaavamuutoksella katuna poistuu Sinivuorenkatu, Valmetinkatu ja Valtrankatu. Kevyen liikenteen yhteytenä ollut Mikronpolku muuttaa muotoaan, sillä pitkän tähtäimen tavoitteena on kevyen liikenteen väylän toteuttaminen yleisten teiden yhteyteen kantatien 69 ja Äänekoskentien varsille.

Luontoarvot

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys vuoden 2024 aikana ennen kaavaluonnoksen valmistelua. Kaavakartalle on osoitettu luontoarvot, joita ovat mm. lepakoiden levähdyspaikat, kirjoverkkoperhosen lisääntymispaikka ja viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravan kulkuyhteyttä turvataan korttelin 2 eteläosaan osoitetulla merkinnällä s-2. Natura-2000 alue sivuaa suunnittelualueen kaakkoisosaa. Kaavaratkaisu ja luontoarvot huomioiden on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta (Hietasyrjänselkä-Sirkkaharju FI0900013, SAC), jonka johtopäätös; *"Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontotyyppeihin, suojeluperusteena oleviin lajeihin tai alueen eheyteen ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa kohdistu Sirkkaharjun asemakaavamuutoksen toteutuksen seurauksena merkittäviä heikentäviä vaikutuksia."* Lisäksi; *"Natura-*

arvioinnin tarveharkinnan perusteella todetaan, että luonnonsuojelulain 35 § mukaiselle Natura-arvioinnille ei arvioida olevan tarvetta alueelle Hietasyrjänkangas – Sirkkaharju.”

Hankkeen osalta tullaan laatimaan maankäyttösopimus, kun kaavaluonnosaineistosta on saatu tarvittavat lausunnot ja kaavaehdotusta palautteen pohjalta laadittu.

Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaupungin ja yhtiön välisestä kustannusjaosta. Maa-alueet ovat pääosin Valtra Oy Ab:n omistuksessa. Kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta käydään neuvotteluja maa-alueen myymisestä yhtiölle.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 2.12.2024 päivätyn valmisteluaineiston MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Valmisteluaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 01.12.2025
370/10.02.03/2024

Asemakaavan luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 11.12.2024 – 17.1.2025 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta kaupungille toimitettiin määräaikaan mennessä yhdeksän (9) lausuntoa ja yksi (1) mielipide. Lausunnon antoivat Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Väylävirasto, Keski-Suomen pelastuslaitos, Keski-Suomen museo, Äänekosken Energia Oy, Äänekosken ympäristölautakunta ja kaupunkirakennelautakunta sekä Suolahden kyläyhdistys. Saapuneet lausunnot ja mielipide on koottu kaavaselostuksen liitteinä olevaan vastineraporttiin, joka sisältää kaavanlaatijan vastineet tulleeeseen palautteeseen.

Kaavaehdotus on valmisteltu nähtäville asettamista varten. Luonnosvaiheen jälkeen on alueelle tehty muinaisjäännösinventointi, tarkennettu liikenneselvitystä ja tehty yleisten alueiden alustava kustannusarvioraportti. Yleismääräyksiä on tarkennettu tulleiden lausuntojen perusteella. Kaavan keskeiset suunnitteluratkaisut teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden osalta vastaavat suurelta osin kaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua. Kaavan tavoitteet eivät ole prosessin aikana muuttuneet. Kaavaratkaisulla huomioidaan yritystoiminnan kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Kaavaehdotukseen on suunnittelualuetta laajennettu koskemaan kiinteistöä 992-403-12-194 sekä osaa kiinteistöstä 992-403-12-110, joille osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Lemmikkieläinten hautausmaa-alue (EH-1) on pienennetty ja sille osoitetaan noin 0,29 ha suuruinen alue kaupungin omistamalle maa-alueelle. Kaavaehdotuksen pinta-ala on noin 70,84 ha, josta muutosta noin 55,37 ha ja laajennusta 15,47 ha.

Kaavalla poistuu katu-, virkistys- ja puistoaluetta sekä uimaranta-aluetta Pienen Sirkkalammen pohjoisrannalta. Kulkuyhteys Pienen Sirkkalammen rannan kiinteistöille ja virkistykseen toteutuu jatkossa Korkeakoskentie kautta. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue korvataan teollisuusalueena.

Rakentamisen alueet

Kaupungin maankaatopaikkana toimivalle alueelle osoitetaan noin 7,17 ha suuruiselle alueelle jätteenkäsittelyaluetta, joka on myöhemmin muunnettavissa teollisuus- ja varastorakennusten käyttöön (EJ-1/T). Tälle alueelle rakennusoikeutta muodostuu tonttitehokkuudella $e=0.40$ yhteensä 28 686 k-m^2 . Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta asemakaavalla muodostuu kantatien 69 pohjoispuolelle noin 41,61 ha ja tonttitehokkuudella $e=0.40$ rakennusoikeutta 166 430 k-m^2 sekä kantatien 69 eteläpuolelle noin 9,94 ha ja tonttitehokkuudella $e=0.70$ rakennusoikeutta 69 590 k-m^2 . Kokonaisuudessaan kaavalla muodostuu uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 9,8 ha ja rakennusoikeutta 90 750 k-m^2 . Yhdyskuntateknistä huolta palvelevia rakennuksia varten kaavakartalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m^2 .

Liikenteelliset ratkaisut

Teollisuusalueiden turvalliseen saavutettavuuteen on kaavakartalle lisätty katuverkkoa kantatieltä 69. Uusina katuina esitetään Trakvaattorikatu ja Voimansiirtokatu. Kaavamutoksella Sirkkaharjuntien pituus lyhenee ja liittymä Äänekoskentielle tulee parannettavaksi. Päättävänä katuna Sirkkaharjuntien päähän on osoitettu aluevaraus kääntöympyrän toteuttamiseksi. Kaavamutoksella poistuu kantatien pohjoispuolelta Valmetinkatu sekä eteläpuolelta Sinivuorenkatu ja Lehtivehmaan polku. Kaava-alueen eteläosalle sijoittuvan teollisuusraiteen edellyttämät aluevaraukset on osoitettu merkinnöin LR, LR-2 ja LR-3. Indeksien osoitetuilla LR -merkinnöillä vaiheistetaan kaavan toteuttamista, jolloin tasoristeyksen poistamisen jälkeen alueen käyttötarkoitus muuttuu ilman erillistä asemakaavan muutosta, kun teollisuudelle tärkeä alikulku on toteutettu.

Kevyen liikenteen väylän osalta kaava muuttaa yhteyden sijaintia pois teollisuusalueelta. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu eri vaihtoehtoja uuden yhteyden sijainnista. Yksi vaihtoehto on, että kevyen liikenteen väylä tulisi jatkossa kulkemaan Äänekoskentie ja Suonenjoentien varren tuntumassa.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan yleisen tien aluetta (LT) noin 4,3 ha, katualuetta noin 1,96 ha, rautatiealuetta (LR, LR-2, LR-3) noin 1,60 ha ja suojaviheraluetta (EV) noin 3,83 ha.

Kaava-alueelle sijoittuvien yleisten alueiden alustavia kehittämiskustannuksia on tarkasteltu kaavaselvityksen liitteeksi laaditussa raportissa. Raportissa esitetyt kustannusarviot ovat suuntaa antavia. Raportin mukaan kustannusarviota voidaan käyttää alueen asemakaavoituksen, sekä yksityiskohtaisemman

jatkosuunnittelun ja päätöksenteon tukena. Raportin perusteella junaradan rakennusosien kustannukset ovat noin 300 000 €, kaava-alueen katualueiden rakennusosien kustannukset noin 730 000 €, jalankulun ja pyöräliikenteen väylien rakennusosien kustannukset noin 580 000 € ja kantatien tasauksen noston ja alikulun kehittämisen rakennusosien kustannukset noin 1 190 000 €. Lisäksi hanketehtävien kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 1 300 000 €. Kokonaisuudessaan kehittämiskustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 4 500 000 €, mihin ei sisälly Valtran nykyisten kantatien liittymien porrastuksesta aiheutuvia kustannuksia, jotka arvioidaan olevan 200 000 €.

Ennakkovaikutusten arviointi (EVA) tehdään ehdotusvaiheen jälkeen, kun ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset on saatu. EVA voidaan tehdä myös maankäyttösopimuksen laadinnan yhteydessä, kun tiedetään lopullinen kaavaratkaisu ehdotusvaiheen jälkeen.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus: 1) päättää hyväksyä kaavanlaatijan vastineen, joka koskee kaavaluonnosaineistosta jätettyä palautetta; ja 2) päättää hyväksyä 1.12.2025 päivätyn kaavaehdotusaineiston AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 28 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Päätös