Hiskinmäen asemakaava / Kaavaehdotuksen hyväksyminen

KH 19.08.2019 § 183

Metsä Board Oyj on hakee asemakaavan muutosta ja laajennusta alueelle, joka rajautuu entisen lukion korttelista noin kaksi kilometriä Suolahden suuntaan Äänekoskentien ja rautatien välissä. Kaava-alueeseen sisältyy rautatien ja yleisen tien (Äänekoskentie) alueiden lisäksi pienehköjä vesi- ja puistoalueita, mutta yhtiö omistaa kaiken varsinaiseen rakentamiskäyttöön kaavoitettavissa olevan maa-alueen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 65 hehtaaria.

Yhtiö hakee kaavaratkaisua, joka mahdollistaa teollisuustoimintojen sijoittamisen alueelle sekä sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet Äänekoskentielle. Yhtiö on valmis osallistumaan kaavoituksen kustannuksiin.

Kaupungin kaavoitustoimi on sopinut hakijan kanssa, että kaavatyö laaditaan tilaajan laskuun konsultin toimesta. Konsulttina hankkeessa toimii Ramboll Finland Oy / Tampereen toimisto. Sovittu on myös maankäyttösopimuksen tekemisestä kaavoituksen myöhäisemmässä vaiheessa.

Suunnittelualueella on voimassa eri aikoina laadittuja asemakaavoja, joista laaja-alaisin on Äänekoskentien ja radan väliin sijoittuva teollisuusalue entisen rautatieaseman itäpuolella. Entisen lukion alueella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja Hiskin mökin ympäristö on kaavoitettu puistoksi.

Äänekosken kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymässä Äänekoski 2030 osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu elinkeinoelämän aluetta (T), joka varataan yrityksille ja työpaikoille. Äänekoskentien varressa on suojaviheraluetta (EV). Kovalan liittymän paikkeille T-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesimäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan kannalta riittävä puusto säilytetään.

Osayleiskaavassa on osoitettu Äänekoskentieltä biotuotetehtaalle johtava Sarvelantie linjattavaksi alkupäästään uuteen paikkaan: Äänekoskentiellä liittymä siirtyisi Ääneniementien liittymän kohdalle.

Hankkeesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alueelta on tehty liito-oravaselvitys.

Tavoiteaikataulun mukaan kaavaluonnos asetetaan nähtäville loppuvuonna 2019 ja kaavaehdotus vuoden 2020 alkupuoliskolla. Kaavan hyväksyminen ajoittuu tavoiteaikataulun mukaan kesään / syksyyn 2020.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy, että Hiskinmäen asemakaavan laatiminen saatetaan vireille.

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 20.01.2020 § 4 Kaava-alueen rajaus on muuttunut kaavan vireilletulon jälkeen: kaava on laajennettu koskemaan myös osaa Äänekoskentien itäpuoleisesta Metsä Board Oyj:n omistamasta metsäalueesta, jotta alueella esiintyvät liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat saadaan osoitettua kaavassa. Kaava-alueen koko on kaavaluonnoksessa noin 102 ha.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty Keski-Suomen ELY-keskuksessa 5.9.2019 ja ELY-keskuksen kanssa on pidetty myös työneuvottelu 17.12.2019.

Liito-oravaselvityksen lisäksi kaavahankkeesta on tehty luontoselvitys, rautatieasemaselvitys sekä liittymätarkastelu Äänekoskentien osalta. Luontoselvityksen yhteydessä alueen pohjoisosasta havaittiin lepakkoja vanhojen rakennusten läheisyydestä.

Liito-oravaselvityksessä radan ja Äänekoskentien väliselle alueelle on rajattu neljä liito-oravan elinympäristöä ja kaksi liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Lisäksi Äänekoskentien itäpuolelle sijoittuu yksi liito-oravan elinympäristö. Äänekoskentien itäpuoleinen ja kaksi radan ja maantien välissä sijaitsevaa kohdetta voidaan selvityksen mukaan tulkita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jonka hävittäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kielletty.

Asemakaavaluonnoksessa radan ja Äänekoskentien välinen alue on kaavoitettu merkinnällä TT teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen pinta-ala on noin 45 ha: alueen leveys on noin 150-200 m ja suunnitellun korttelin pituus Keiteleen rannasta Rotkolan suuntaan on runsaat kaksi kilometriä.

Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 298000 k-m2, josta pieni koostuu radan länsipuoleiseen olemassa olevaan tonttiin liitettävästä rata-alueen osasta (tehokkuusluku voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 0,5). Radan ja Äänekoskentien väliselle korttelille esitetään tehokkuuslukua 0,7.

Korttelin keskiosaan on kaavaluonnoksessa osoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueelle haetaan poikkeamista liito-oravan suojelusäännöksistä. Kaavamerkintä tarkentuu ehdotusvaiheessa poikkeamisluvan käsittelyn jälkeen.

Ajoneuvoliittymät suunnitellulle teollisuusalueelle esitetään järjestettäväksi entisen lukion liittymästä (kiertoliittymä mahdollinen) ja olemassa olevasta liittymästä Rotkolan suunnalla. Lisäksi kaavassa varaudutaan toteuttamaan eritasoliittymä Kovalantien liittymään: teolli-

suusalueen sisäinen tieyhteys linjattaisiin biotuotetehtaan rautatiealikulusta Äänekoskentielle rakennettavan alikulun kautta nykyisen Kovalantien liittymän paikkeille.

Äänekoskentien koillispuolelle Kovalantien liittymän tuntumaan on luonnoksessa kaavoitettu noin 34 hehtaarin laajuinen lähivirkistysalue. Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee laatia metsän hoito- ja käyttösuunnitelma luontoarvojen ja virkistyskäytön turvaamiseksi: alueella on todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Kaava-alue kuuluu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvaan konsultointivyöhykkeeseen. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyöhykkeelle on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus:

1) päättää, että Hiskinmäen asemakaavan valmisteluvaiheen kuuleminen järjestetään 10.1.2020 päivätyn kartan perusteella; ja

2) pyytää kaavaluonnoksesta lausunnot tekniseltä lautakunnalta, ympäristölautakunnalta, Äänekosken Energia Oy:ltä, Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen liitolta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen pelastuslaitokselta, Väyläviraston sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES).

Päätös: Hyväksyttiin.

- - - - -

Matti Tiusanen totesi olevansa esteellinen (yhteisöjäävi; Metsäliitto Osuuskunnan edustajiston jäsen) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pentti Piilonen osallistui varajäsenenä tämän asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

- - - - -

KH 06.06.2022 § 165

Hiskinmäen asemakaavan luonnosaineisto on pidetty nähtävillä 12.2.-11.3.2020 välisen ajan. Luonnosaineistosta kaupungille toimitettiin yhdeksän (9) lausuntoa ja kaksi (2) mielipidettä. Lausunnon antoi Keski-Suomen ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Keski-Suomen liitto, Äänekosken Energia Oy, Keski-Suomen museo, Väylävirasto, Keski-Suomen pelastuslaitos sekä Äänekosken ympäristölautakunta ja tekninen lautakunta. Tulleeseen palautteeseen on laadittu kaavanlaatijan vastine ja se on sisällytetty kaavaselostuksen liitteeksi. Kaavaehdotuksen valmistelun ajankohdalla pääosa suunnittelualueen kiinteistöistä on yhtiön omistuksessa.

Kaavan ehdotusaineisto on valmistunut nähtäville asettamista varten. Luontoarvojen osalta on tehty tarkentavia selvityksiä. Yhtiö on kesällä 2020 hakenut Keski-Suomen ELY-keskukselta luonnonsuojelulain 49 §:n 3. momentin mukaista poikkeamislupaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämisestä ja heikentämisestä. Hakemusta on täydennetty vuonna 2021 tarkentamalla esitettyjä lieventämistoimenpiteitä. Kaavan ehdotusvaiheeseen on käsittelyprosessin aikana saatu riittävä ja perusteltu ratkaisu liito-oravan elinympäristön turvaamiseksi suunnittelualueella. Hakemuskäsittelyn yhteydessä on linjattu, että ehdotusvaiheessa kaavakartalle osoitetaan laaja suojelualue -merkintä (SV), jolle yhtiö hakee ELY-keskukselta erillistä luonnonsuojelualueen perustamista. Suojelualue on kooltaan noin 33,5 ha.

Kaavaratkaisussa suunnittelualuetta on pienennetty länsiosastaan. Jollaoin ajanjaksolla Äänekosken siltaa koskevat ratkaisut aluevarausten ja lähiympäristön muutostarpeiden osalta tulee tarkasteltavaksi erillisellä asemakaavan muutoksella. Sillan toteuttamisesta ei ole tehty päätöksiä, eikä asia ole ratkaistavissa Hiskinmäen asemakaavan yhteydessä. Näin ollen vesistön alue on poistettu kaavaehdotuksesta. Hiskinmäen kaavaehdotuksessa kuitenkin varaudutaan mahdollisiin Äänekoskentien linjausmuutoksiin sillan toteuttamisen mahdollistamiseksi ja esitetään suojaviheraluetta (EV) Äänekoskentien ja teollisuusalueen väliin. Toinen liikenteellisille ratkaisuille varattava suojaviheralue on osoitettu Äänekoskentien pohjoispuolelle nykyisen Kovalantien liittymän ympäristöön. Nykyistä Kovalantien liittymää kehitetään ja sen kautta ohjautuu teollisuusalueelle tapahtuva liikenne Äänekoskentien ali toteutettavan eritasoristeyksen kautta. Kokonaisuudessaan kaava mahdollistaa teollisuusalueelle kulkuyhteyden kolmen eri liittymän kautta. Edellä kuvatun lisäksi olemassa olevaa liittymää Äänekoskentien ja Palomäenkadun risteyksessä on mahdollisuus kehittää, kaavaratkaisu mahdollistaa kiertoliittymän toteuttamisen. Kolmas liittymä sijoittuu suunnittelualueen eteläosaan, jossa myös olemassa olevaa liittymää on tavoitteena parantaa erillisin kanavoinnein. Kaikki liittymäjärjestelyt vaativat tiesuunnitelman laatimisen yhteistyössä Keski-Suomen ELY-keskuksen kanssa. Muutosten toteuduttua Sarvelantien ja Mannilantien nykyiset liittymät Äänekoskentieltä poistuvat.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 100,4 ha. Kaava myötä Äänekosken kaupungin asemakaavoitettu pinta-ala laajenee noin 59 ha verran. Uutta teollisuusrakennusten korttelialuetta muodostuu Äänekoskentien ja junaradan väliselle alueelle. Kokonaisuudessaan kaavalla muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta 42,2 ha, josta uutta noin 24 ha. Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueella on rakennusoikeutta yhteensä 77 700 k-m^2, joten kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa ja -laajennuksessa noin 216 500 k-m^2. Kokonaisuudessaan kaavalla muodostuu rakennusoikeutta teollisuusrakentamiseen 294 256 k-m^2. Kaavalla mahdollistetaan nykyisen teollisuusalueen laajeneminen ja

kehittäminen, mikä parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa työpaikkojen määrän kasvun alueella.

Asemakaavalla muodostuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia maanalaisten verkostojen ja Äänekoskentielle suunniteltujen muutosten johdosta. Maankäyttösopimus yhdyskuntarakentamisen toteuttamis- ja kustannusjaoista laaditaan ennen kaavahankkeen valmistelua hyväksymiskäsittelyyn.

Valmistelija — Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 020 632 2035

Esittelijä — Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus — Kaupunginhallitus

1) päättää hyväksyä kaavanlaatijan vastineen valmisteluvaiheen aikana saadusta palautteesta; ja

2) päättää asettaa 6.6.2022 päivätyn kaavaehdotusaineiston nähtäville kuulemista varten MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti. Ehdotusaineistosta pyydetään tarvittavat viranomaisten lausunnot.

Päätös — Hyväksyttiin.

- - - - -

KH 02.11.2026 § 310

Hiskinmäen asemakaavan ehdotusaineisto pidettiin nähtävillä 22.6. – 12.8.2022 välisen ajan. Ehdotusaineistosta kaupungille toimitettiin yhdeksän (9) lausuntoa. Mielipiteitä ei määräaikana tullut. Lausunnon antoi Keski-Suomen ELY-keskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Äänekosken Energia Oy, Väylävirasto, Jyväskylän seudun ympäristöterveys, Äänekosken kaupungin ympäristölautakunta, Elenia Verkko Oyj sekä Fingrid Oyj. Tulleeseen palautteeseen on laadittu kaavanlaatijan vastine, joka on sisällytetty kaavaselostuksen liitteeksi 9.

Kaavan ehdotusaineisto on valmistunut hyväksymiskäsittelyä varten. Kaava-alueen pinta-ala on noin 98,0 ha. Kaavalla muodostuu teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT) noin 42,2 ha ja rakennusoikeutta 294 490 k-m^2 tonttitehokkuudella e=0.70. Luonnonsuojelualuetta (SL) muodostuu noin 33,5 ha, suojaviheraluetta (EV) noin 4,2 ha, maantien aluetta noin 8,1 ha ja rautatiealuetta (LR) noin 10,0 ha.

Luontoarvojen osalta on tehty tarkentavia selvityksiä. Kaavakartalle on osoitettu tehdyn luontoselvityksen pohjalta lepakoiden suojelemiseksi *sl-8* ja *luo-5* -merkinnät. Maantien aluetta poistettiin kaavasta siltä osin, kuin se on käsitelty 9.12.2024 hyväksytyn ”*Asemakaavan muutos Viiskulmasta Äänekosken sillalle*” kaavassa. Äänekoskentien linjauksen ja kiertoliittymän aiheuttamat maantien aluerajaukset on viimeistelty kaavakartalle tiesuunnitelman

mukaisiksi. Kaavaselostusta on täydennetty ja tietoja päivitetty tämän päivän tiedon mukaisiksi.

Kaava-alueen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia maanalaisten verkostojen ja Äänekoskentielle suunniteltujen muutosten johdosta. Maankäyttösopimus yhdyskuntarakentamisen toteuttamis- ja kustannusjaoista on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.8.2023 § 197 ja se on allekirjoitettu 26.8.2024.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus:

1.) päättää hyväksyä kaavanlaatijan vastineen, joka koskee kaavaehdotuksesta jätettyä palautetta; ja

2.) päättää esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy 2.11.2026 päivätyn asemakaavan alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 09.11.2026
558/10.02.03/2020

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto hyväksyy 2.11.2026 päivätyn asemakaavan alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti.

Päätös