



KAAVASELOSTUS
28.7.2006

1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	asemakaavan muutos 3. kaupunginosan kortteleissa 9, 14 ja Kukkulanpuistossa.
Kaavanlaatija:	Pöyry Environment Oy / Ora Nuutinen Suolahden kaupunki / Petri Konttimäki

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.5.2005.

Käsittely- ja hyväksymispäivämäärät:

Suolahden kaupunginvaltuusto

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue käsittää Suolahden kaupungin Keskus kaupunginosassa korttelit 9, 14 ja osan Kukkulanpuistosta.

1.2 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa rivitaloalue kortteliin 9 ja tarkastella korttelin 14 rajoja.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 TUNNISTETIEDOT	2
1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.2 KAAVAN TARKOITUS	3
1.3 SISÄLLYSLUETTELO	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVAMUUTOS	5
2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 SUUNNITTELUUTILANNE	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET.....	9
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	9
4.3.1 Osalliset.....	9
4.3.2 Vireille tulo.....	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	9
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 KAAVAN RAKENNE	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.1.1 Palvelut.....	11
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	11
5.3 ALUEVARAUKSET	11
5.3.1 Korttelialueet	11
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	11
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset	12
5.4.4 Tekninen huolto ja liikenne	12
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	13
5.6 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	13
5.7 KAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	13
5.8 POHJAKARTAN HYVÄKSYMINEN	13

Liitteet

Liite 1	Luontoselvitys
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Maankäyttösuunnitelma
Liite 5	Asemakaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireille tulo- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen laatiminen käynnistettiin kesäkuussa 2005 Suolahden kaupungin aloitteesta.

21.6.2005 järjestettiin kaavoituksen alkuvaiheen viranomaisneuvottelu Keski-Suomen ympäristökeskuksessa.

2.2 ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen (AR) kortteli 9 ja rivitalojen (AR) aluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten (ET) kortteliin 14, autopaikkojen korttelialuetta sekä puistoa (P).

2.3 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen alkaa sen tultua lainvoimaiseksi. Rakennuslupien yhteydessä on esitettävä selvitys tonttien toimintojen ja istutusten sijoittamisesta ja järjestämisestä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutoskohde rajoittuu kortteleihin 9 ja 14 sekä niiden väliseen alueeseen.

Alueen korkeuserot ovat erittäin suuria, alimman tason sijaitessa 115.00 ja ylimmän 128.00 (N60). Alueelta on näkymät jokaiseen ilmansuuntaan mutta rinteellä kasvavasta puustosta johtuen alue on suojaista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen vallitseva puulaji on mänty ja maaperä kuiva kangas –tyyppinen. Työväen opiston piha-alueet on osin muodostettu massoilla pengertämällä. Luonnontilaista metsää on muutosalueella melko vähän.

Luontoselvitys on liitteenä 1.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelissa 9 on Suolahden työväenopiston entinen rakennus. Se on ollut tyhjillään vuodesta 2005 lähtien.

Rakennus on alun perin rakennettu vuonna 1909 ja se on Yrjö Blomstedin suunnittelema. Rakennus oli nuorisoseuraliikkeen käytössä vuoteen 1928 jonka jälkeen se oli

sotien päättymiseen saakka Suojeluskunnan toimitilana. Sotien jälkeen rakennus oli Suolahden urheilijoiden hallussa ja vuodesta 1946 lähtien se on ollut yhteiskouluna ja työväenopistona sekä myöhemmin pelkkänä työväenopistona aina heinäkuulle 2005 saakka.

1940 – 1950 luvuilla rakennusta muutettiin siten, että ulkoilmaterassit purettiin, rakennettiin kaksi lisäsiipeä ja yksi lisäkerros.

Korttelissa 14 sijaitsee kaksi omakotitaloa, rivitalo ja paloasema. Omakotitalot on rakennettu 1920 ja 1980 -luvuilla, rivitalo 1980 –luvulla ja paloasema 1940 -luvulla.

Kuvia työväenopistosta





3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistajat ovat:

Rautatiealue 1:11: Suomen valtio, määräalan tilasta omistaa Suolahden kaupunki
Kukkula 1:30: Suolahden kaupunki
Koivula 1:87: Suolahden kaupunki
Jussila 1:66: Pentti Mikkonen
Tontti 3-14-7: Asunto Oy Suolahden Keiteleentie 27
Tontti 3-14-3: Jaakko Kalkku
Harjula 1:67: Jyväskylän Säästöpankki
Rinteelä 1:68: Osuuskauppa Mäki-Matti, Y-korttelia koskevan määräalan omistaa Suolahden kaupunki
Vuorela 1:69: Suolahden kaupunki
Laurila 1:70: Suolahden kaupunki

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Seutukaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen seutukaavan 5. vaihekaava, joka on vahvistettu 2.8.1999. Seutukaavassa suunnitteluala on taajamatoimintojen aluetta (A).

Asemakaava

Aluetta koskeva asemakaava on vahvistettu 30.5.1974.

Kortteli 9 on YO eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja kortteli **14** AR eli rivitalojen sekä Y eli yleisten rakennusten korttelialuetta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksen laadintaan ryhdyttiin, työväenopiston käytössä ollut rakennus tullaan purkamaan ja on päätetty, että alueesta tulee asuinkortteli.

Työväenopiston toiminnot on sijoitettu kaupungintalon ja Suojarinteen kuntayhtymän tiloihin. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta jää edelleen Keskustan koululle, Telakkakadun koululle ja Majalankoululle riittävästi. Oppilasmäärien vähentyessä lisärakentamiselle ei ole tarvetta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.5.2005 kaupunginhallituksen päätöksellä.

Aloittamista koskeva viranomaisneuvottelu järjestettiin 21.6.2005 Keski-Suomen ympäristökeskuksessa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat vaikutusalueen maanomistajat sekä ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan vaikutusten katsotaan kohdistuvan suoranaisesti suunnittelualueen lisäksi siihen rajoittuviin kiinteistöihin sekä lähiympäristöön.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat viranomaisista Keski-Suomen ympäristökeskus, Keski-Suomen liitto, Keski-Suomen museo, Museovirasto ja Suolahden kaupunki.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olostä on kuulutettu Sisä-Suomen lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
xxxx	Kuulutus asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olostä Sisä-Suomen lehdessä

Kaavoituksen tavoitteellinen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on esitetty kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloittamista koskeva viranomaisneuvottelu järjestettiin 21.6.2005 Keski-Suomen ympäristökeskuksessa.

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
21.6.2005	Aloittamista koskeva viranomaisneuvottelu järjestettiin 21.6.2005 Keski-Suomen ympäristökeskuksessa. Neuvottelussa käsiteltiin kaavan laadinnan lähtökohdat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Neuvotteluun osallistui kaavan laatija, Keski-Suomen ympäristökeskus ja Suolahden kaupunki.
xxxxx	Kuulutus asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta Sisä-Suomen lehdessä

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteutumista.

Seutukaava

Alueella on voimassa Keski-Suomen seutukaavan 5. vaihekaava, joka on vahvistettu 2.8.1999. Seutukaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Asemakaava

Aluetta koskevat asemakaavat on vahvistettu 30.5.1974.

Kortteli 9 on YO eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja kortteli **14** AR eli rivitalojen sekä Y eli yleisten rakennusten korttelialuetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella muodostuu rivitalojen (AR) kortteli 9 ja rivitalojen (AR) aluetta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten (ET) kortteliin 14, autopaikkojen korttelialuetta sekä puistoa (P).

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaisrakennusoikeus vähenee ja puistoalue kasvaa hieman. Tehokkuusluvaksi muodostuu $e=0.15$

5.1.1 Palvelut

Alue sijaitsee aivan palvelujen läheisyydessä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta palvelujen saatavuuteen.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla ei ole ympäristöä huonontavia vaikutuksia.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 9 tontit 1-4 ja kortteli 14 tontti 11

AR – rivitalojen korttelialue

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ovat 700 ja 600 k-m²:ä ja kerrosluku on II. Autopaikkoja on rakennettava 1ap/as. Kortteli on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Jäteastiat ja tomutuspaikat on sijoitettava vähintään 30 metrin etäisyydelle leikki- ja oleskelualueesta. Ne on lisäksi ympäröitävä suojaistutuksilla tai seinämillä.

Kortteli 9 tontti 12

ET –yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Rakennusoikeus on 600 k-m²:ä ja kerrosluku on II.

LPA – autopaikkojen korttelialue

Alue on varattu korttelille 9. Autopaikkojen ja väylien toteuttamisesta sekä kunnossapidosta vastaa korttelin 9 tontit. Alueelle voidaan sijoittaa korttelia 9 palvelevia laitteita jätehuoltoa varten.

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 3900 k-m²:stä ja se on vähentynyt 400 k-m²:ä voimassa olevasta kaavasta. Tehokkuusluku on yhteensä $e=0.17$.

Puistoalueen pinta-ala kasvaa 274 m²:ä ja muutoksen jälkeen se on 11292 m²:ä.

Katu-alue pienenee 489 m²:ä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos muuttaa oleellisesti Kukkulan mäen käyttötarkoitusta ja tuo uutta asu- mista alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa arviolta enintään 24 uuden asunnon synty- mistä alueelle. Kortteli sijaitsee melko erillään muista ympäröivistä rakennuksista jo- ten se ei tule vaikuttamaan naapurikortteleiden maankäyttöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.
Luontoselvitys liitteenä 1.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta alueen ympäröivän alueen sosiaalisiin oloihin. Korttelista 9 tulee tiivis kokonaisuus jossa yhteisellä leikki- ja oleskelualueella sekä talojen sijoittelulla saadaan kontakteja naapureihin sekä mahdollisesti päästään enemmän yhdessä vaikuttamaan oman asuinympäristön viihtyisyyteen.

5.4.4 Tekninen huolto ja liikenne

Liikenne tulee lisääntymään nykyhetkestä, koska rakennus on tyhjillään. Liikenne on arviolta vähäisempää kuin mitä se oli silloin kun työväenopisto käytti aluetta. Toisaalta liikenne tulee jakautumaan vuoden jokaiselle päivällä eikä ole riippuvainen lomista ja muista seikoista.

Kukkulantietä joudutaan perusparantamaan ja Kukkulan laelle menevät viemärit uusimaan. Kukkulantien liittymäjärjestelyjä joudutaan tarkastelemaan uudestaan kevyenliikenteen osalta. Lisäksi risteysnäkyvät vaativat hoitamista.

Kuvia pihateistä





5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asemakaavan muutos ei vaikuta ympäristön häiriötekijöihin.

5.6 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat liitteenä 4.

5.7 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen alkaa sen tultua lainvoimaiseksi. Rakennuslupien yhteydessä on esitettävä selvitys tonttien toimintojen ja istutusten sijoittamisesta ja järjestämisestä. Alueelle on laadittava erillinen tonttijako. Asemakaavassa on vahvistettu tonttien väliset rajat korttelissa 9.

5.8 POHJAKARTAN HYVÄKSYMINEN

Pohjakartan hyväksyy maanmittausinsinööri Petri Konttimäki allekirjoittaessaan asemakaavan.

Suolahdessa 28.7.2006
Pöyry Environment Oy

Suolahden kaupunki

Ora Nuutinen
Dipl.ins.

Petri Konttimäki
maanmittausinsinööri