



KORTTELIN 212 OSAA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS (ak 002033)

ASEMAKAAVASELOSTUS

Ehdotus 8.12.2022

Suonenjoen kaupunki
Maankäytön ja suunnittelun palvelualue

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Alueen sijainti	4
1.3 Kaavatyön tarkoitus	5
1.4 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
1.5 Selostuksen liiteasiakirjat.....	5
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
2.1.2 Maaperä	6
2.1.3 Yhdyskuntatekniikka	7
2.1.4 Maanomistus	7
2.1.5 Ympäristön häiriötekijät.....	7
2.2 Suunnittelutilanne.....	14
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	14
2.2.2 Maakuntakaava	14
2.2.3 Yleiskaava	16
2.2.4 Asemakaava ja tonttijako	16
2.2.5 Rakennusjärjestys	18
2.2.6 Kiinteistörekisteri ja pohjakartta	18
2.2.7 Käytettävissä olevat suunnitelmat	18
3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja vireilletulo	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.2.1 Osalliset	19
4.2.2 Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.2.3 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	20
4.2.4 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden huomioonottaminen	21
4.2.5 Viranomaisyhteistyö	21
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	21
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen ..	21
6.2 Vaikutukset luontoon	22
6.3. Vaikutukset talouteen ja palveluihin	22

6.4 Ympäristön häiriötekijät.....	22
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	22

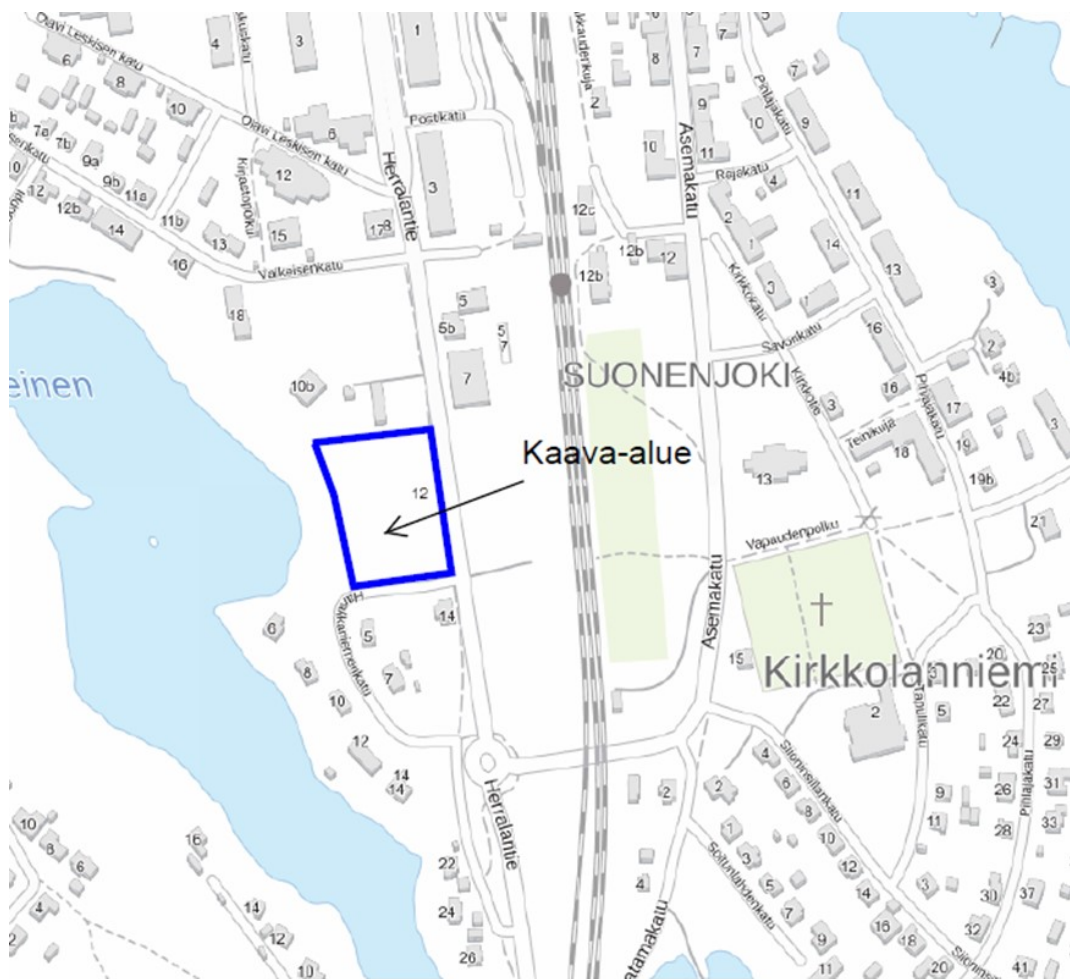
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

- Nimi: Korttelin 212 asemakaavan muutos, tunnus ak 002033.
- Asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 778-422-15-4 Männikkö, kokonaan kiinteistöä 778-422-15-61 Puuseppä ja osaa määräalasta 778-422-15-100-M601. Asemakaavalla muodostuvat 2. kaupunginosan korttelin 212 tontit 12 ja 13 sekä osa Herralantien katualueesta.
- Laatija: Suonenjoen kaupungin maankäytön ja suunnittelun palvelualue, kaavoittaja Timo Kortelainen, PL 13, 77601 Suonenjoki, puh. 040 - 728 7827
- Valtuusto hyväksynyt: pp.kk.2023 §
- Voimaantulo: pp.kk.2023

1.2 Alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee keskustan eteläosassa, Herralantien varrella. Sijainti on erinomainen liikenneyhteyksien ja keskustan palvelujen suhteen: Rautatieasema ja linja-autoasema ovat noin 200 metrin päässä ja keskustan kaupalliset palvelut noin 400 metrin päässä. Tontit rajoittuvat lännessä Valkeisenrannan puistoon.



Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavatyön tarkoitus

Suonenjoella on tarve osoittaa vanhuksille tarkoitettuja kevyempiä asumisratkaisuja, joilla hillitään ja vähennetään tehostetun palveluasumisen tarjontaa. Aikaisemmin vastaavassa käytössä ollut Veljeskoti on pois käytöstä, joten tämä hanke vastaa nykyaikaisella tavalla palvelutarpeeseen.

Tässä asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa vanhusten palvelutalo korttelin 212 rakentamattomalle osalle. Yksityinen toimija on tehnyt hankesuunnitelman, jonka mukaiselle rakennukselle haetaan nyt sijoituspaikkaa tältä alueelta. Nykyinen kaava ei mahdollista suunnitelman mukaista rakentamista, joten kaavamuutos on tarpeen. Palvelutalon viereinen, korttelin eteläosaan sijoittuva tontti osoitetaan kerrostalotontiksi.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke on vaikutukseltaan merkittävä ja sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

- Kaavan vireilletulo: tekninen lautakunta 26.10.2022.
- Vireille tulosta ja valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella paikallislehti Sisä-Savossa ja kaupungin Internet -sivuilla, suonenjoki.fi 3.11.2022.
- Valmisteluaineiston (luonnosvaihe) nähtävilläoloaika: 3.11.-7.12.2022.
- Teknisen lautakunnan päätös kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 14.12.2022.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaika: pp.kk.2022 - pp.kk.2023.
- Kaavaehdotuksen käsittely teknisessä lautakunnassa pp.kk.2023.
- Kaavaehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa pp.kk.2023.
- Hyväksyminen valtuustossa pp.kk.2023.

1.5 Selostuksen liiteasiakirjat

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Tonttijako
4. Asemakaavan seurantalomake

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on keskeistä osaa kaupungin keskustassa. Alueelta on purettu vuonna 2018 vanha Kutvosen huonekalutehdas ja sen piharakennukset. Nykyään alue on tasattua hiekkakenttää, joka rajoittuu pohjoisessa kerrostalotontteihin, idässä Herralantiehen, etelässä Harakkaniemenkatuun ja lännessä Valkeisenrannan puistoon. Alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön ja itse korttelialueella ei ole luonnontilaisia alueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,9 ha.



Kuva korttelin länsilaidalta Herralantielle päin.

2.1.2 Maaperä

Alueen maaperän mahdollista pilaantuneisuutta on selvitetty nykyisin voimassa olevan kaavan laatimisen yhteydessä v. 2014. Tuolloin tontilla olivat vielä huonekalutehtaan rakennukset, mutta tontti oli käytössä koneurakoitsijan varikkona.

Ramboll Oy:n 13.1.2014 päivätyn tutkimusraportin mukaan tutkimusalueelta otettiin maanäytteitä yhteensä 15 tutkimuspisteestä. Näytteet otettiin kaivinkoneella tehdyistä koekuopista 0,1-1,4 metrin kerrospaksuutta edustavina kokoomanäytteinä eri maalajikerroksista. Koekuopat sijoitettiin kiinteistöjen piha-alueille, toimintahistorian, rakenteiden sekä maastotutkimuksen mukaisten havaintojen perusteella oletetuille riskialueille. Kaikissa tutkimuspisteissä näytteenotto pyrittiin ulottamaan koskemattomaan perusmaahan saakka.

Kaikista koekuopista sekä maanäytteistä tehtiin maalajia sekä mahdollista haitta-aineiden ja / tai jätejakeiden esiintymistä koskevat aistinvaraiset havainnot (haju, ulkonäkö). Kuudestatoista (16) näytteestä määritettiin olennaisimpien raskasmetallien (Pb, Zn, Cu, As) pitoisuudet XRF-kenttäanalyysointilla. Kuudesta (6) näytteestä mitattiin kokonaishiilivetytypitoisuus PetroFLAG-kenttäanalyysointilla. Kenttäanalyysointien tulosten varmentamiseksi kahdesta (2) maanäytteestä määritettiin keskiraskaat (>C10-C21) ja raskaat (>C21-C40) öljyhiilivetyjakeet sekä kahdesta näytteestä raskasmetallit (As, Sb, Cr, Cu, Cd, Ni, Pb, Zn, Hg, Co, V) Novalab Oy:n laboratoriossa.

Havaintoina ja tuloksina maanäytteiden aistinvaraisissa tarkasteluissa ei havaittu viitteitä kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien esiintymisestä. Joissakin koekuopissa havaittiin täytömaan seassa vähäisiä määriä jätejakeita, kuten yksittäisiä tiilen tai metallin kappaleita. Ainoastaan näytepisteessä KK13 todettiin enemmän jätettä, lähinnä purkujätettä.

XRF-analyysissä kaikkien määritettyjen raskasmetallien pitoisuudet alittivat analyysointin määritysrajat analysoiduissa näytteissä. PetroFLAG-analyysissä todetut kokonaishiilivetytypitoisuudet vaihtelivat välillä 25...114 mg/kg. Laboratorioanalyyseissä todetut öljyhiilivetyjen C10-C40 summapitoisuudet olivat <50 ja 140 mg/kg.

Yhteenvetona tutkimuksista oli, että kohdekiinteistön maaperä luokitellaan tutkimuspisteiden edustamilta osin pilaantumattomaksi kohteen nykyisellä sekä suunnitellulla käyttömuodolla. Näin ollen tarvetta pilaantuneen maaperän kunnostus- tai riskienhallintatoimenpiteille ei ole.

Tontin 15:110 alueella havaittiin yhdessä näytepisteessä (KK13) täyttömaan seassa purkujätettä, joka voi olla peräisin kiinteistöllä sijainneiden rakennusten purkamisesta. Purkujätteen seassa ei todettu merkittävästi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Jätteistä ei aiheudu ympäristö- tai terveyshaittaa, mutta ne tulee huomioida ja toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn, mikäli kyseisellä alueella toteutetaan maarakennustoimenpiteitä.

Alueelta on tuon tutkimuksen jälkeen purettu tehdasrakennus ja siihen liittyneet varastorakennukset perustuksineen.

2.1.3 Yhdyskuntatekniikka

Alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan piirissä, joten liittymät vesi- ja viemäriverkkoon sekä sähkö- ja kaukolämpöverkkoon ovat helposti toteutettavissa.

2.1.4 Maanomistus

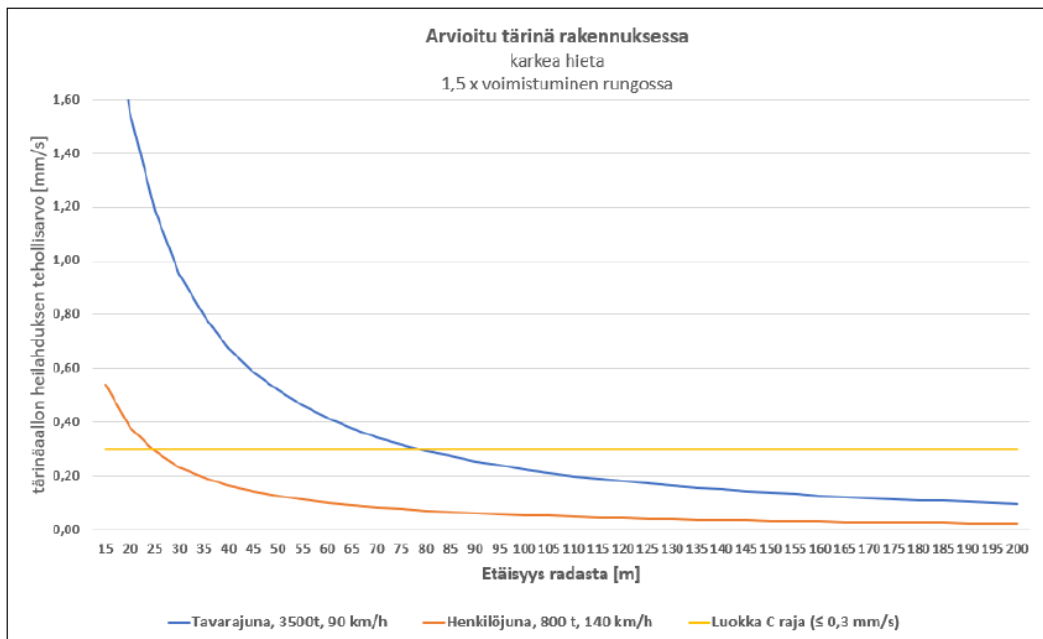
Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja siihen kuuluvat kiinteistöt 778-422-15-4 Männikkö (osaksi), 778-422-15-61 Puuseppä ja osa määräalasta 778-422-15-100-M601.

2.1.5 Ympäristön häiriötekijät

Tärinä ja runkomelu

Alueen maaperän tärinää ja runkomelua on tutkittu Sitowise OY:n kaavaa varten tekemässä selvityksessä (26.9.2022). Selvityksessä tutkittiin laskennallisesti kaava-alueen tärinä- ja runkomelutilannetta. Tärinän lähteenä on selvityksessä noin 100 metrin päässä kaava-alueesta sijaitseva rautatie ja siinä liikennöivä junakalusto.

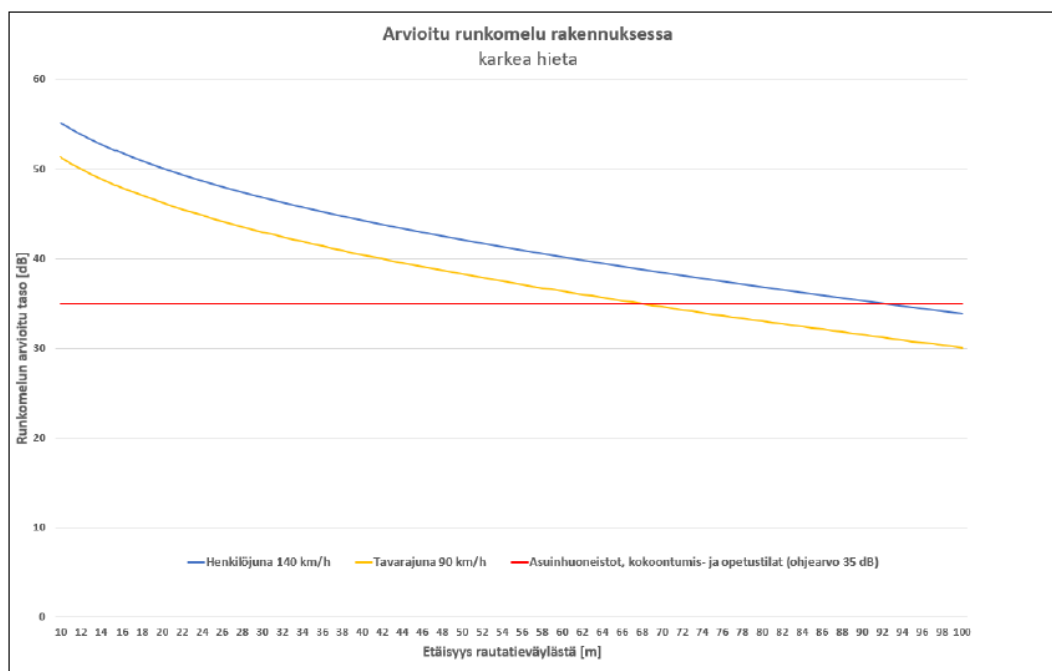
Selvityksessä tärinän laskennallinen tarkastelu suoritettiin henkilöjunalla sekä painavammalla, mutta hitaammin etenevällä tavarajunalla. Tavarajuna osoittautui laskennallisesti suuremman tärinän tuottavaksi junatyypiksi. Tuloksen perusteella tavarajunan aiheuttama tärinäkuormitus rakennukseen alittaa vw,95 0,3 mm/s arvon liikuttaessa noin 80 m etäisyydelle radasta. Kevyempi henkilöjuna alittaa ohjearvon jo noin 30 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta. Rakenteiden vaurioituminen tapahtuu huomattavasti suuremmalla tärinärasituksella kuin millä asumismukavuus häiriintyy. Näin ollen voidaan todeta, että laskennallisen tarkastelun perusteella ohittava rautatieliikenne ei kykene vaurioittamaan suunnittelualueelle sijoitettavia rakennuksia. Herralantien kumipyöräliikenteen ei arvioida laskennallisesti aiheuttavan häiritsevää liikennetärinää suunniteltavien rakennusten kohdalla.



Kuvassa arvioitu tärinä rakennuksessa eri etäisyydellä radasta.

Runkomelutasot arvioitiin niin ikään laskennallisesti VTT:n julkaisussa ”Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi” [4] esitetyn arviointitason 2 perusteella.

Tässä selvityksessä sovellettiin 35 dB runkomelun ohjearvoa majoitustiloille ja asuinhuoneistoille. Laskennallisen arvion perusteella runkomelutason 35 dB asumiskäytön ohjearvo alitetaan noin 90 m etäisyydellä radasta, jolloin uudet rakennukset sijoittuvat runkomelun riskialueen ulkopuolelle. Laskennallinen arviointi ei huomioi liikennöivän junan massaa, mistä syystä kevyempi, mutta nopeammin etenevä henkilöliikenne on runkomelun kannalta määräävää liikennöintityyppi. Runkomelun arvioitu taso rakennuksessa eri etäisyyksillä on esitetty alla olevassa kuvassa. Herralantien kumipyöräliikenne ei aiheuta laskennallisen tarkastelun perusteella runkomelua suunniteltavien rakennuksien kohdalla.



Kuvassa arvioitu runkomelu eri etäisyyksillä radasta.

Tärinä- ja runkomeluserelvityksen johtopäätökset

Liikennetärinä

Laskennallisen arvion perusteella luokan C raja-arvo alitetaan noin 80 etäisyydellä lähimmästä raiteesta. Näin ollen koko suunnittelualue kuuluu luokkaan C "Suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa", eikä arvion perusteella liikennetärinää tarvitse erikseen huomioida suunnittelussa. Myöskään rakenteiden kestävyys ei vaarannu suunnittelualueella. Herralantien kumipyöräliikenne ei arvion mukaan aiheuta häiritsevää liikennetärinää suunnittelualueella.

Runkomelu

Laskennallisen arvion perusteella runkomelutason 35 dB asumiskäytön ohjearvo alitetaan noin 90 m etäisyydellä radasta. Arvio on laskennallinen ja jokseenkin karkea, mutta runkomelua aiheuttava värähtely ei tyypillisesti etene otollisesti pienirakeisten tai välimaalajien alueilla. Herralantien kumipyöräliikenne ei arvion mukaan aiheuta häiritsevää runkomelua suunnittelualueella.

Melu

Sitowise Oy:n tekemässä meluserelvityksessä (30.9.2022, täydennetty 22.11.2022 raideliikenteen melun osalta) tarkasteltiin melumallinnuksella kaava-alueen melutilannetta. Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot ovat seuraavat:

Ohjearvot ulkona	Päivällä L_{Aeq} , klo 7–22	Yöllä L_{Aeq} , klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	L_{Aeq} , klo 7–22	L_{Aeq} , klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

Kuvassa taulukko melutason ohjearvoista.

Tässä kohteessa sovelletaan täydennysrakentamisen yöajan ohjearvoa 50 dB.

Laskennoissa käytetyt nykytilanteen 2022 liikennelaskentaan perustuvat katuliikennetiedot on saatu tilaajalta. Ennusteliikennemäärän muodostamisessa on sovellettu liikenteen kasvukerrointa (Liikenneviraston tutkimuksia ja selvityksiä 57/2018 Valtakunnalliset liikenneennusteet), joka Pohjois-Savon osalta on 1,137 kevyille autoille ja 1,178 raskaalle liikenteelle.

Alueen katuliikennetiedot:

Katu	KVL 2022	KVL 2040	Raskas %	Päiväajan osuus	Nopeus km/h
Herralantie	317	360	5	0,9	40

Laskennoissa käytetyt junaliikennetiedot on saatu Vr Trackilta 2014. Selvitysalueen kohdalla tavarajunille on käytetty nopeutta 90 km/h ja henkilöjunille nopeutta 140 km/h.

Tyyppi	Selitys	Päivä klo. 7-22 [kpl]	Yö klo. 22-7 [kpl]	Pituus [m]
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	12	3	180
Sm3	Pendolino	5	3	160
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	0	0	
F-TaJu	suomalaisista tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	11	5	470
R-TaJu	venäläisistä tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	0	0	

Alueen junaliikennetiedot nykytilanteessa.

Tyyppi	Selitys	Päivä klo. 7-22 [kpl]	Yö klo. 22-7 [kpl]	Pituus [m]
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	15	4	180
Sm3	Pendolino	7	4	160
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	0	0	
F-TaJu	suomalaisista tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	12	6	470
R-TaJu	venäläisistä tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	0	0	

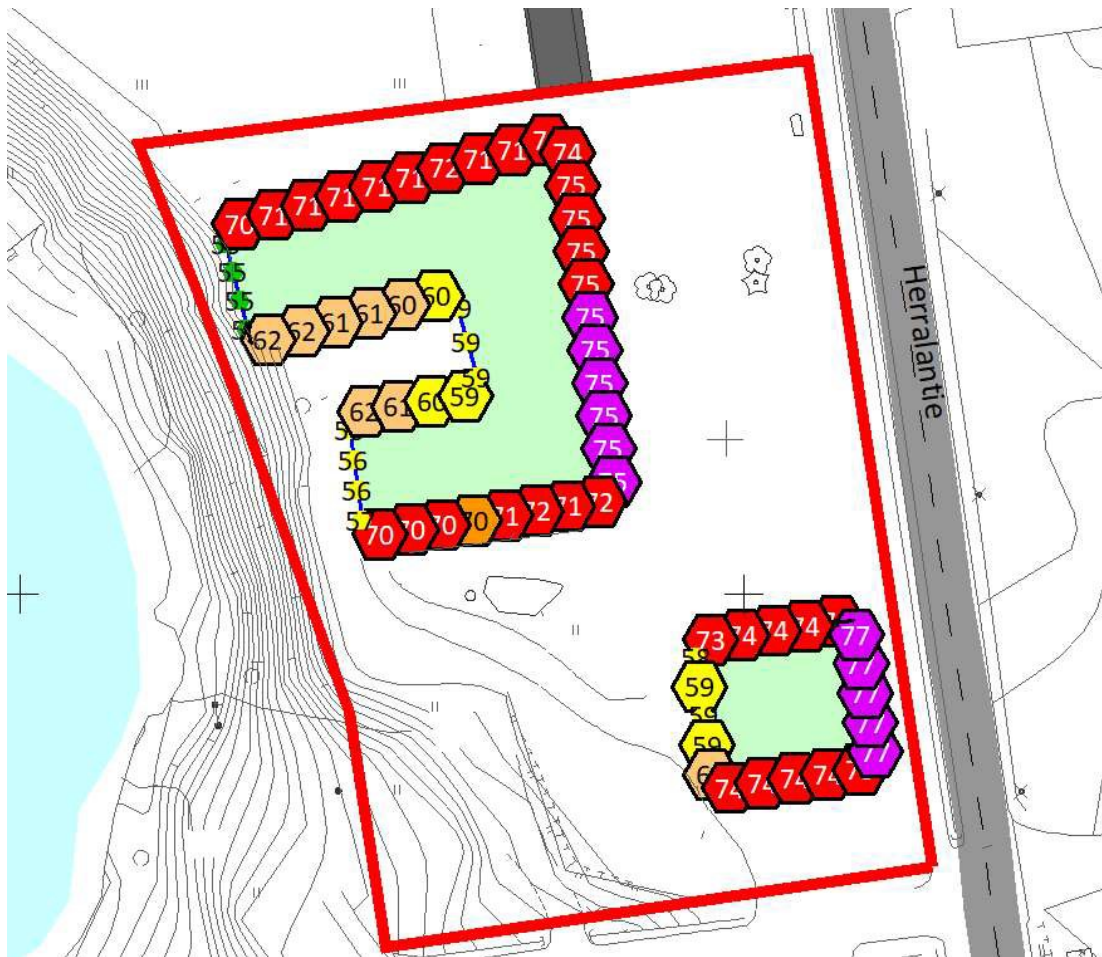
Alueen junaliikennetiedot ennustetilanteessa 2030.

Meluselvityksen tulokset ja suositukset

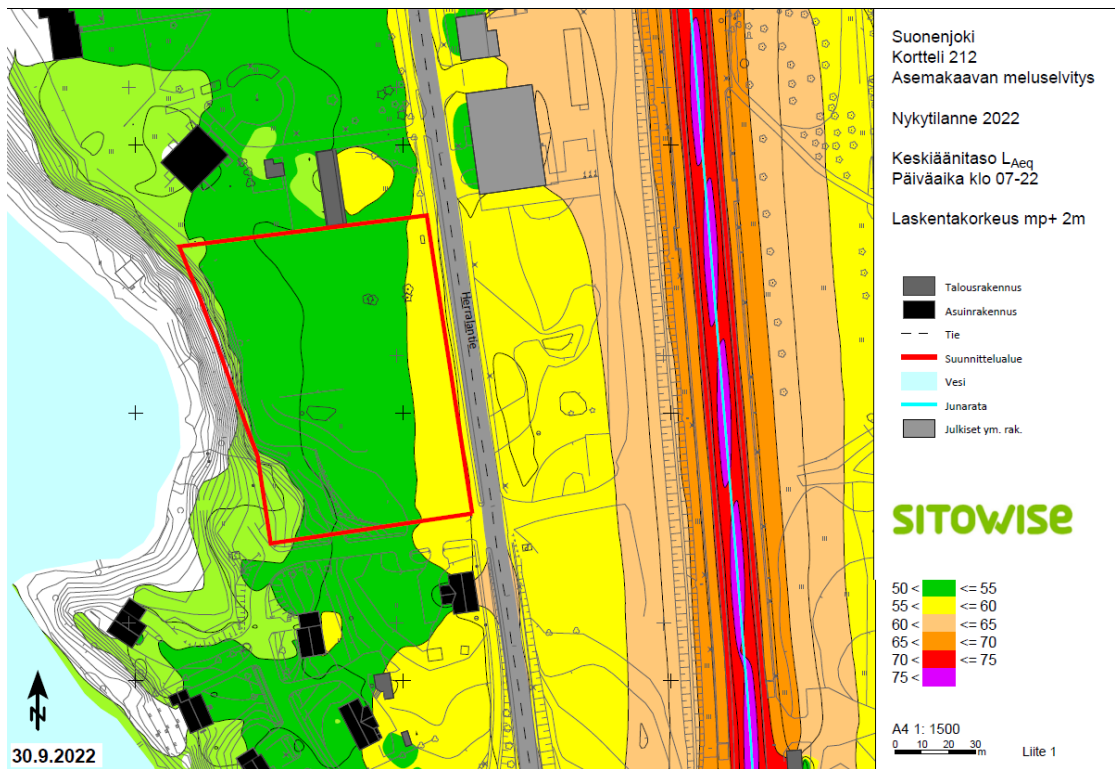
Laskentojen mukaan nykytilanteessa 2022 keskiäänitasot alueella ovat 47-57 dB päiväaikaan ja yöaikaan 45-54 dB. (Liitteet 1 ja 2).

Ennustetilanteessa 2040 keskiäänitasot ovat kaava-alueella päiväaikaan 37-59 dB ja yöaikaan 36-57 dB. Rakennusten länsipuolelle muodostuu päivällä aluetta,

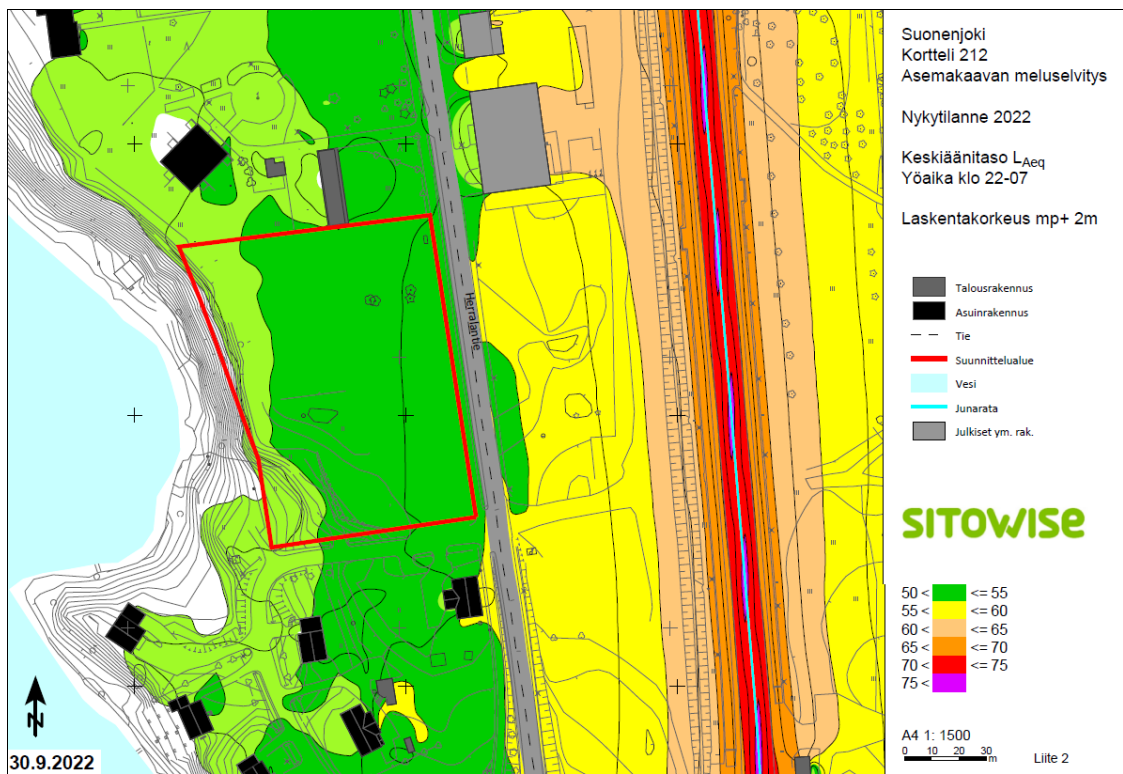
Raidemelun enimmäisäänitasolaskennan perusteella tontin eteläpuolelle suunnitellun rakennusmassan radan puoleisen julkisivun ääneneristävyyden suositus on ΔL 32 dB (julkisivuun kohdistuu maksimimelutaso 77 dB josta vähennetään sisämelun suositus 45 dB), jolloin WHO:n suosittelema sisämelutaso 45 dB toteutuu nukkumiseen tarkoitetuissa tiloissa. Muilla julkisivuilla vähimmäisääneneristävyys ΔL 30 dB on riittävä, koska enimmäisäänitasot ovat 75 dB tai alle. (75 dB-45 dB= 30 dB).



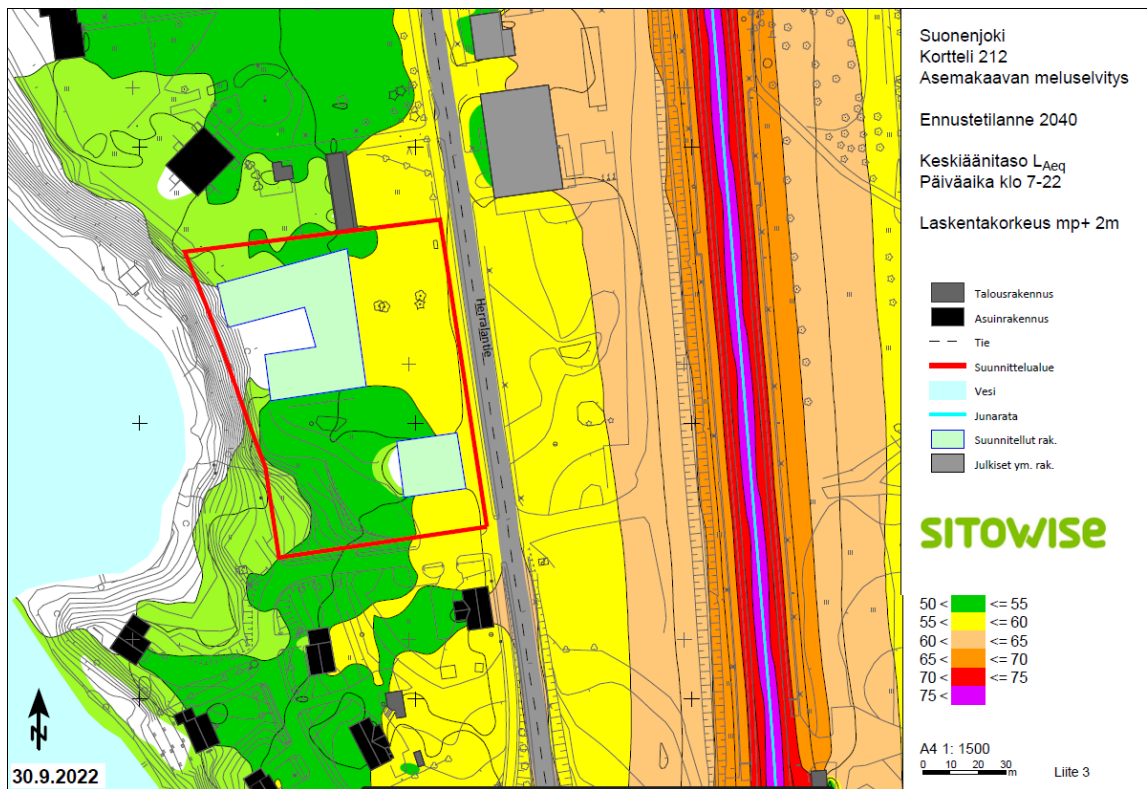
Julkisivuille kohdistuvat raidemelun maksimimelutasot ennustetilanteessa.



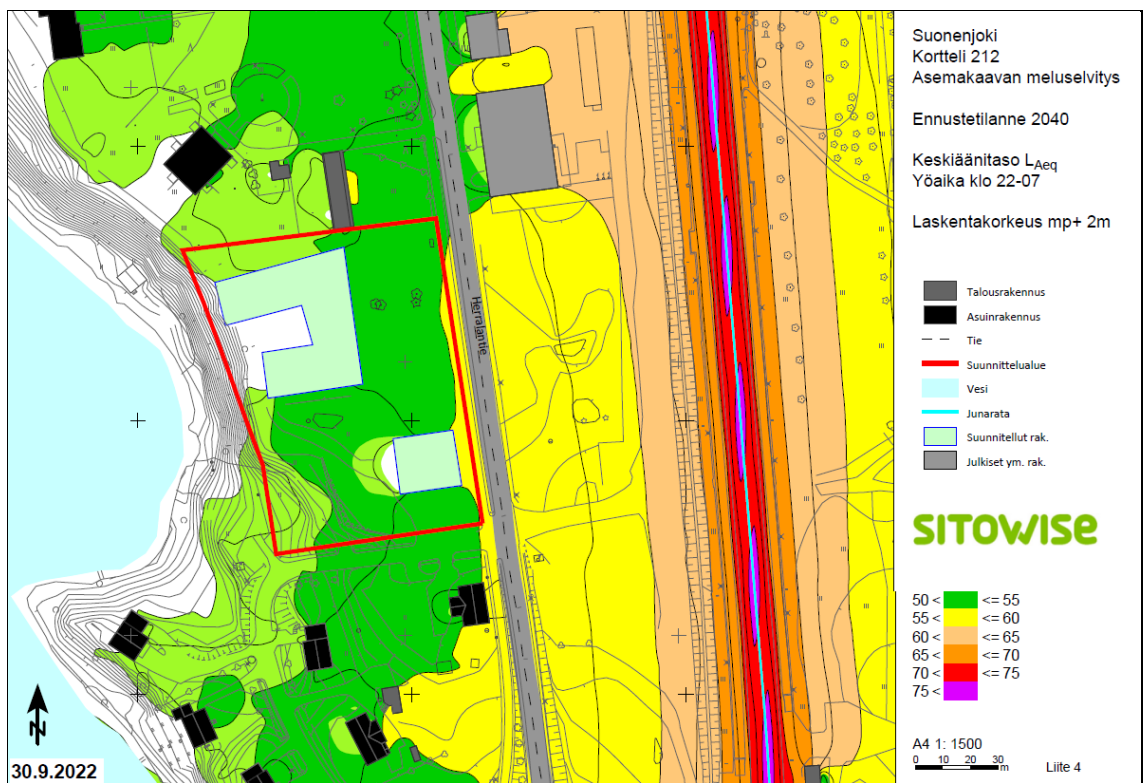
Kuvassa melun nykytilanne päivällä klo 7-22.



Kuvassa melun nykytilanne yöllä klo 22-7.



Kuvassa melun ennustetilanne 2040 päivällä klo 7-22.



Kuvassa melun ennustetilanne 2040 yöllä klo 22-7.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. 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.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maankäyttö- ja rakennuslain (24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

2.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava 2030, joka on vahvistettu 7.12.2011. Lisäksi alueelle ollaan laatimassa Pohjois-Savon maakuntakaavaa 2040, jonka 1. vaihe on tullut voimaan 1.2.2019. Toinen vaihe on käynnistetty vuonna 2019 ja kaava on ehdotusvaiheessa. Tavoitteena on, että tarkistuksen 1. ja 2. vaihe muodostavat yhdessä Pohjois-Savon maakuntakaavan 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

CA-1, KESKUSTATOIMINTOJEN ALAKESKUS. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä, vahvoja keskustatoimintojen alakeskuksia, joihin sijoittuu seudullisia palveluita sekä asumista. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelumääräys: Alueiden käytön suunnittelussa tulee luoda edellytykset veto-voimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä monipuolisten palveluiden ja asumisen sijoittumiselle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomio-ta yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, viihtyisän elinympäristön luomiseen, kulttuuriympäristön arvoihin sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vapaa-ajan ja ympärivuotisen asumisen kehittämiseen.

SUONENJOKI-IISVEDEN TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE (A1 001, ruskea alue). Merkin­nällä osoitetaan alueen käytön suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu-, teollisuus- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat raken-tamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäisiä liikenneväyliä sekä liiken-teen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muita vastaavia alueita, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelu-alueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan asumiseen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka eheyttää yhdyskuntarakennetta, vahvistaa taajaman omaleimaisuut-ta ja turvaa ympäristö-, virkistys-, luonto- ja kulttuuriarvot. Alueen yksityiskohtai-semmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittä-vät ulkoilu- ja lähivirkistysmahdollisuudet sekä kevyen liikenteen yhteydet seudulli-sille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava maa-kuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus taajamatoimintojen alu-eella.

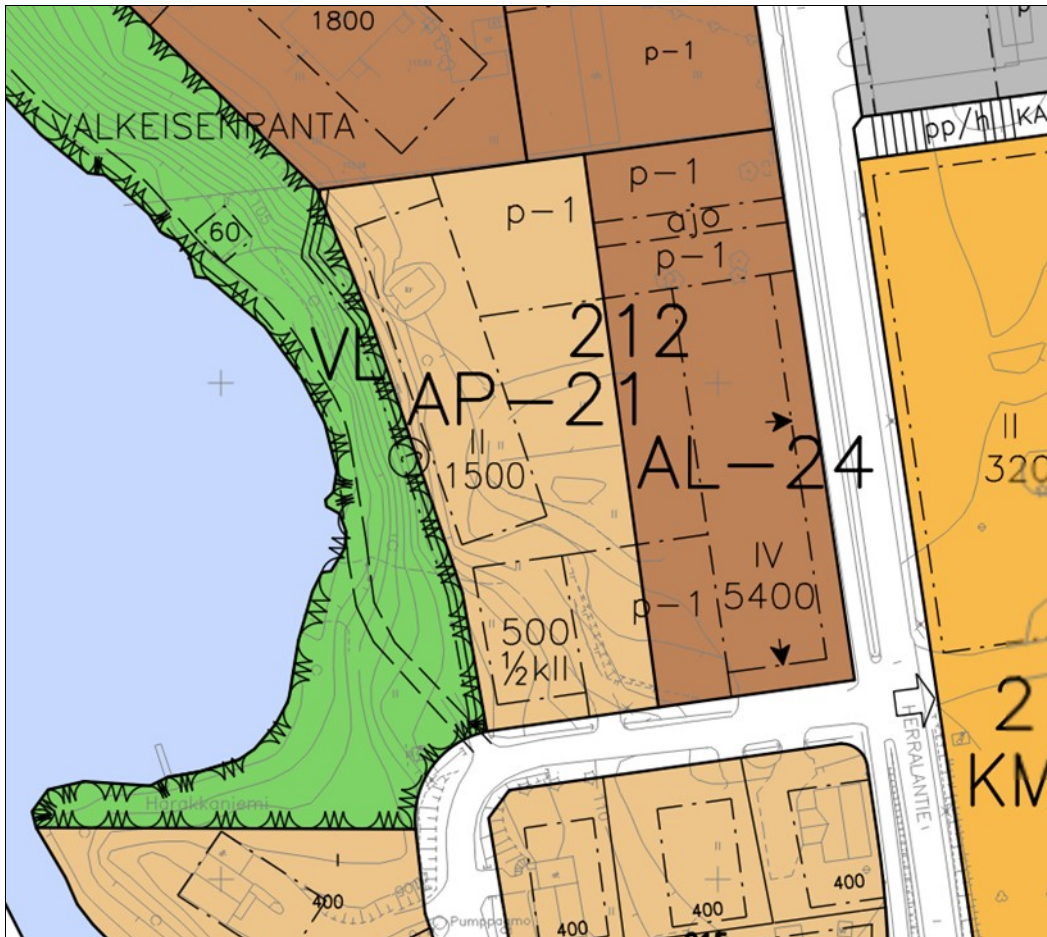
YHDYSKUNTARAKENTEEN EHEYTTÄMISTARVE. Merkin­nällä osoitetaan sellai-set yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tavoiteltavat eheyttämistar-peet, joilla voidaan katsoa olevan ylikunnallista merkitystä.

Suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideli-i-kenteeseen tukeutuvana tehokkaasti rakennettuna keskustatoimintojen alueena. Alueella on otettava huomioon alueidenkäytön suunnittelussa myös liityntä-pysäköinti.



Ote Pohjois-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Rakennusten suunnittelijalta edellytetään AA-pätevyyttä.



17

2.2.5 Rakennusjärjestys

Suonenjoen rakennusjärjestys on tullut voimaan 30.9.2021. Alue ei ole asemakaavan laatimista varten rakennuskiellossa.

2.2.6 Kiinteistörekisteri ja pohjakartta

Alue kuuluu kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Kaavan pohjakartta on Suonenjoen kaupungin ylläpitämä, se on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n mukainen ja täyttää JHS 185:n vaatimukset.

2.2.7 Käytettävissä olevat suunnitelmat

Kaavatyössä on käytettävissä seuraavat selvitykset:

- Tärinäselvitys, Sitowise Oy 2022
- Meluselvitys, Sitowise Oy 2022
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy 2014

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa uuden vanhusten asumispalveluja tarjoavan yksikön rakentuminen palvelujen kannalta keskeiselle paikalle kaupunkia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja vireilletulo

Yksityinen toimija on tehnyt hankesuunnitelman, jonka mukaiselle rakennukselle haetaan nyt sijoituspaikkaa. Rakennuksessa tulee olemaan alustavan suunnitelman mukaan 20 tehostetun palveluasumisen asuntoa ja 40 palveluasumisasuntoa. Nykyinen kaava ei mahdollista suunnitelman mukaista rakentamista, joten kaavamuutos on tarpeen. Kaavahanke on tullut vireille yksityisen toimijan ja kaupungin yhteisen neuvottelun tuloksena.



Kuvassa alustava tontin käyttösuunnitelma.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavahankkeen osallisia ja sidosryhmiä ovat

- Naapurimaanomistajat ja -haltijat
- Suonenjoen kaupunki
 - tekniset palvelut
 - sosiaalipalvelut
- Suonenjoen Vesi Oy
- Kuopion kaupunki, alueelliset rakennusvalvontapalvelut
- Kuopion kaupunki, alueelliset ympäristönsuojelupalvelut
- Alueelliset ympäristöterveyspalvelut
- Pohjois-Savon pelastuslaitos
- Savon Voima Oyj

4.2.2 Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) nähtävilläolo (MRL 62 §, MRA 30 §)

- Valmisteluaineiston ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta tiedotettiin paikallislehti Sisä-Savossa ja kaupungin kotisivuilla www.suonenjoki.fi julkaistulla kuulutuksella 3.11.2022. Valmisteluaineistosta pyydettiin tarpeelliset lausunnot viranomaisilta. Aineistot olivat nähtävillä teknisten palvelujen toimistossa, os. Keskuskatu 3 ja kaupungin kotisivuilla.

- Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli mahdollisuus lausua tekniselle lautakunnalle mielipiteensä valmisteluaineistosta ennen nähtävänä oloajan päättymistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus antaa palautetta kirjallisesti tai suullisesti kaavaehdotuksen nähtävillä oloon saakka.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolo 3.11. – 7.12.2022.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

- Valmisteluaineistosta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta valmistellaan asemakaavaehdotus, jonka tekninen lautakunta asettaa nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Osallisilla on mahdollista jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo pp.kk.2022 – pp.kk.2023.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

- Tavoitteena on, että valtuusto hyväksyy asemakaavan alkuvuodesta 2023.

4.2.3 Valmisteluvaiheen (kaavaluonnos) lausunnot, mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Rakennusvalvonta, lausunto 4.11.2022

Ei lausuttavaa.

Alueelliset ympäristönsuojelupalvelut, lausunto 21.11.2022

Kaava-alue sijoittuu osin tie- ja raideliikenteen melualueelle, missä ympäristömelun ohjearvot ylittyvät. Nykytilanteessa vain vähäinen osa kaava-alueen itäosasta on melualue, mutta vuoden 2040 ennustetilanteessa melualue ulottuu laajemmin kaava-alueelle. Meluselvityksessä (Sitowise, 30.9.2022) tie- ja raideliikenteen melutasot on ilmeisesti laskettu yhteen ja tulostettu ns. yhteismelutasoina. Mikäli tie- ja raideliikenteen melutasot olisi tulostettu erikseen, meluvaikutuksia ja meluntorjuntaa olisi voitu arvioida yksityiskohtaisemmin melulähdekohtaisesti, kuten oikeampi lähtökohta olisi.

Koska osalla uudisrakennusten julkisivusta keskiäänitasot ylittävät ohjearvot, tulee näille julkisivuille kaavassa määrätä ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 (§ 5) mukaisesti vähimmäisääneneristävyyssvaatimukseksi 30 dB. Mikäli näille julkisivuille sijoittuu parvekkeita, tulee kaavaan lisätä määräys, että parvekkeet tulee varustaa sellaisin lasituksin niin, että parvekkeilla päiväajan keskiäänitaso on enintään 55 dB.

Meluselvitystä tulee täydentää tarkastelulla, missä selvitetään raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot. Enimmäisäänitasojen pohjalta voidaan arvioida, mikä on uudisrakennuksilta tarvittava ääneneristävyys, jotta raideliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot makuuhuoneissa eivät ylitä asumisterveysasetuksen toimenpiderajaa 45 dB. Mikäli tämä vaatimus on yli 30 dB, tulee ääneneristävyyssvaatimus asettaa tämän tiukemman vaatimuksen mukaisesti.

Vastine:

Meluselvitystä on täydennetty lausunnossa vaaditulla tavalla 22.11.2022 ja raidemelun julkisivuille kohdistuvat maksimimelutasot on esitetty piirroksena. AK -tontille havainnollistettulla rakennuksella maksimimelutaso on 77 dB, mikä edellyttää asemakaavaan merkintää rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävydestä, mikä on oltava vähintään 32 dBA. Sama merkintä on perusteltua lisätä myös YS -tontin rakennus- alalle, koska rakennuksen lopullinen sijainti tontilla ei vielä ole varmuudella selvillä.

Savon Voima Verkko Oy, lausunto 29.11.2022

Ei kommentoitavaa asemakaavan muutokseen liittyen, sähkösyöttö alueelle saadaan lähelseltä muuntamolta.

Valmisteluvaiheessa ei ole saatu mielipiteitä.

4.2.4 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden huomioonottaminen

(Kirjataan tähän)

4.2.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta tiedotetaan viranomaisia. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita tavoitteita, joiden käsittelemiseksi tulisi järjestää viranomaisneuvottelu Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § 2 mom).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksen suunnittelussa on lähtökohtana ollut palvelutalon tontin mitoitus ja sen sijoittuminen pohjoisemmalle tontille. Kaavamerkintänä YS, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontin pinta-ala on 5871 m² ja rakennusoikeutta 3700 k-m² ja kerrosluku III. Alueella olevan Kutvosen tehtaan muistomerkin alue merkitään katualueeksi. Alueen eteläpuoleinen tontti osoitetaan kerrostalorakentamiselle, tontin pinta-ala 3215 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m², kerrosluku V. Kaavamerkintänä AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaavan yhteydessä, ehdotusvaiheessa, laaditaan korttelialueelle tonttijaon muutos.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Asemakaavassa suunniteltu rakentaminen parantaa alueen tilannetta kaupunkikuvallisesti huomattavasti. Uusia asuntoja rakentuu miellyttävään kaupunkiympäristöön, alue siistiytyy

ja jäsentyy rakentamisen myötä ja saa kaupunkimaisen kerrostaloalueen ilmeen. Suunniteltu rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tonttien sijainti valmiin kunnallistekniikan piirissä ei edellytä suuria kunnallisteknisiä rakentamisia ja on siltä osin edullista.

Palvelutalon autoliikenne muodostuu lähinnä henkilökunnan liikenteestä ja huoltoliikenteestä. Lisäksi on jonkin verran talossa vierailevien liikennettä. Kerrostalon toteutuessa 20 – 25 asunnon hankkeena, tulee myös tämä liikenne lisäämään Herralantien liikennemäärää, mutta kokonaisuudessaan kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei aiheuta ongelmia Herralantien eikä lähialueen katuverkolle.

6.2 Vaikutukset luontoon

Luonnontilaista aluetta ei kaavamuutosalueella ole, tontit rajoittuvat lännessä Valkeisenrannan puistoon ja välittömässä läheisyydessä sijaitsee Valkeisenlampi. Rakentamisesta ei aiheudu haittaa luontoarvoille.

6.3. Vaikutukset talouteen ja palveluihin

Uusi palvelutalo parantaa vanhusten asumispalvelujen tilannetta ja tuo tarpeellisen lisän kaupungissa tarjolla olevaan palvelutarjontaan. Talouteen vaikuttaa positiivisesti palvelutaloon tulevat uudet työpaikat. Kerrostalon rakentuminen joskus tulevaisuudessa, tukee keskustan palvelujen säilymistä.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Suunniteltu rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueen katuverkolla, mutta muuten uudella maankäytöllä ei luoda alueelle uusia ympäristöä häiritseviä toimintoja. Kaava-alueen liikennemelusta aiheutuvat ympäristöhäiriöt on selvitetty melun ja tärinän sekä runkomelun osalta, eikä niiden perusteella ole estettä suunnitellun rakentamisen toteuttamisesta alueelle.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tavoite on, että asemakaavan voimaantulon jälkeen kaupunki lohkoo tontit ja palvelutalon tontti myydään tai vuokrataan toimijalle, jonka suunnitelmissa on rakentamisen aloittaminen kevään 2023 aikana. Kerrostalotontin rakentamisesta ei ole vielä tietoa.

Suonenjoella 8.12.2022

Timo Kortelainen
kaavoittaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	778 Suonenjoki	Täyttämispvm	08.12.2022
Kaavan nimi	Kortelin 212 osaa koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.12.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.10.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	002033
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9152	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9152

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,9086	99,3	5700	0,63	-0,0066	-1700
A yhteensä	0,3215	35,4	2000	0,62	-0,5937	-5400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5871	64,6	3700	0,63	0,5871	3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9086	99,3	5700	0,63	-0,0066	-1700
A yhteensä	0,3215	35,4	2000	0,62	-0,5937	-5400
AK	0,3215	100,0	2000	0,62	0,3215	2000
AP	0,0000				-0,4753	-2000
AL	0,0000				-0,4399	-5400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5871	64,6	3700	0,63	0,5871	3700
YS	0,5871	100,0	3700	0,63	0,5871	3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						