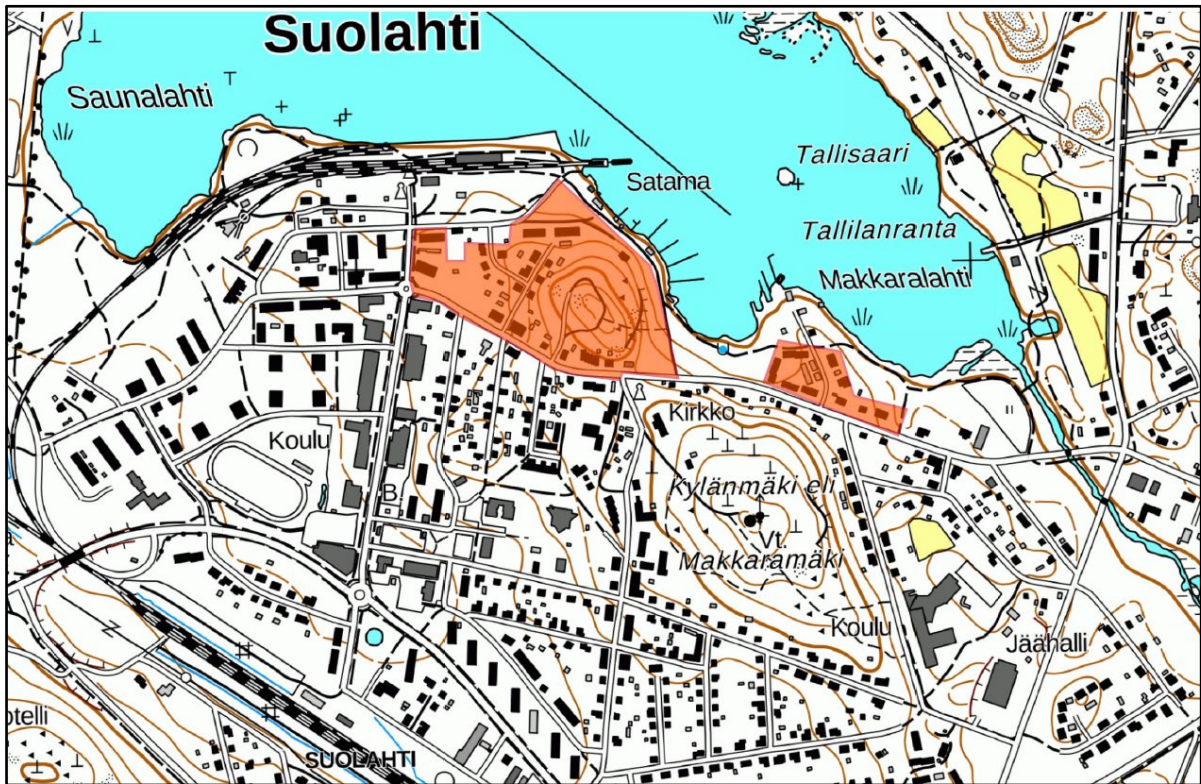


KUKKULAN JA LÄHIYMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

19.8.2024



KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT: 23.9.2024



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 19. PÄIVÄNÄ ELOKUUTA 2024
PÄIVÄTTYÄ KARTTAA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

33. kaupunginosan korttelia 9, 11 (osa), 12 (osa), 13, 14, 63, 85, 93 ja 94 sekä puisto- ja katualueita

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

33. kaupunginosan korttelit 9, 11 (osa), 12 (osa), 13, 14, 63, 85, 93 ja 94 sekä katu- ja lähivirkistysalueita

Kaavan nimi	Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos
Kaavan päiväys	19.8.2024
Kaavan laatija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi Kaavoitusavustaja Paula Junikka Äänekosken kaupunki Kaavoituspalvelut Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Vireilletulo	Kaupunginhallitus 10.10.2022 Ilmoitus vireilletulosta 23.11.2022 (<i>Pikkukaupunkilainen, Äänekosken Kaupunkisanomat Äks</i>)
Nähtävillä	Kaavaluonnos 22.11. – 22.12.2023 (MRA 30 §) Kaavaehdotus 14.2. - 15.3.2024 (MRA 27 §) Kaavaehdotus II erillinen kuuleminen 24.4.-17.5.2024 (MRA 32 §)
Hyväksyminen	Kaupunginvaltuusto 23. 9.2024 § 51

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Suolahden keskustaajamassa Suolahden sataman eteläpuolella. Kaavamuu-
toksen kohteena on kaksi erillistä aluetta. Lännessä olevaa aluetta rajaa Asemakatu, Satamakatu ja
Keiteleentie sekä Satamaraitin länsipuolella oleva Kukkulan alue. Itäpuolella oleva pienempi kaavamuu-
tosalue sijaitsee Keiteleentien pohjoispuolella Telakkakujan ympäristössä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,36 ha. Suunnittelualueiden sijainnit ja rajaukset on esitetty kansii-
lehdellä. Rajaus voi täsmentyä suunnittelun edetessä.

1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on *Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos*.

Maankäyttöpalveluilla on tavoitteena uudistaa Suolahden taajaman asemakaavaa laajempina kokonai-
suuksina tulevien vuosien aikana. Uudella asemakaavan muutoksella tarkastellaan Kukkulanmäen käyt-
tötarkoitusta asumisen lisäksi virkistykseen ja matkailutoimintaan. Kukkulanmäen asemakaavan muu-
toksen tarve pelkästään asumiselle ei enää ole ajankohtainen, koska kysyntää ko. rakentamiselle ei
nykyisin ole ja alueesta on muodostunut asukkaille tärkeä virkistysalue. Samalla laajennetaan muutos-
aluetta ja päivitetään vanhentunutta asemakaavaa selkeänä kokonaisuutena.

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Kaava-alueen sijainti	1
1.3. Asemakaavan nimi ja tarkoitus	1
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2. Asemakaava	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.2. Luonnonympäristö	6
3.3. Rakennettu ympäristö	14
3.4. Maanomistus	22
4. SUUNNITTELUTILANNE	22
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	22
4.2. Maakuntakaava	22
4.3. Yleiskaava	23
4.4. Asemakaava	23
4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset	24
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	24
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	25
5.3.1. Osalliset	25
5.3.2. Vireilletulo	25
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
5.3.4. Viranomaisyhteistyö	28
5.4. Asemakaavan tavoitteet	29
5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	29
5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	29
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
6.1. Kaavan rakenne	29
6.1.1. Mitoitus	29
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
6.3. Aluevaraukset	31
6.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
6.5. Nimistö	33
7. KAAVAN VAIKUTUKSET	34
7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	34
7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne	34
7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö	34
7.4. Liikenne	35

7.5.	Sosiaaliset vaikutukset	35
7.6.	Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen	35
7.7.	Taloudelliset vaikutukset.....	35
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Vuorovaikutusraportti
4. Luontoselvitys (2020 FCG)
5. Luontoselvitys (2023 SITOWISE)

1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista ja lähdemateriaalista

- 1) Suolahden osayleiskaavan aineisto
- 2) Kulttuuri- ja luonnonympäristö; Suolahti 2020 osayleiskaava (Sweco, 2009)
- 3) Rakenneyleiskaava 2016 aineisto
- 4) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 maisemaselvitys (kartta-aineisto, Äänekosken kaupunki, Anna-Kaisa Aalto, 2006)
- 5) Rakenneyleiskaava Äänekoski 2016 luontoselvitys, Suunnittelukeskus, 2006
- 6) Rakennusinventointi 2006, Keski-Suomen museo / Juuso Väisänen
- 7) Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Alueella on aikaisemmin käynnistetty asemakaavan muutos Suolahden kaupungin aloitteesta vuonna 2006. Kaavamuutos tuli vireille 23.5.2005. Asemakaavan muutoksen laadintaan ryhdyttiin, koska Suolahden työväenopiston käytössä ollut rakennus aiottiin purkaa ja päätettiin, että alueesta tulee asuin-kortteli. Rakennuksille myönnettiin purkulupa vuonna 2010 ja rakennukset on jo purettu. Asemakaavan muutos oli luonnoksena nähtävillä 9.10. – 7.11.2006. Hanke ei edennyt vuoden 2006 jälkeen.

Asemakaavan muutoksen tarve pelkästään asumiselle ei enää ole ajankohtainen, koska kysyntää ko. rakentamiselle ei nykyisin ole ja alueesta on muodostunut asukkaille tärkeä virkistysalue.

Vireillä ollut asemakaavan muutos korttelissa 9, 14 ja Kukkulanpuistossa lakkautetaan ja käynnistetään uusi asemakaavan muutoshanke: Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos.

Äänekosken kaupunginhallitus päätti käynnistää kaavahankkeen kokouksessaan 10.10.2022 § 254. Kaavoitushanke kuulutettiin vireille 23.11.2022 Pikkukaupunkilainen ja Äänekosken Kaupunkisanomat -lehdissä ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavahankkeen lähtökohtia, tavoitteita ja etenemistä kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin MRL 62 §:n ja MRL 63 §:n mukaisesti nähtävillä 23.11.2022 – 10.1.2023 välisen ajan. Määräaikana saatiin yksi palaute. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan kaavahankkeen aikana.

Äänekosken kaupunki järjestää vuosittain kaavoittamisen iltapäiviä eri taajamissa. Suolahden kirjastolla järjestettiin kaavoittamisen iltapäivä 8.2.2023, jonka työpajan aiheena oli Suolahden Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos. Äänekosken kaupunki halusi osallistaa asukkaita ja kuulla heidän toiveitaan alueen kaavoittamisessa. Osallistujia kaavoittamisen iltapäivään oli noin 20.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §) ei ollut tarpeen järjestää.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.11.2023 § 411 asettaa kaavaluonnosaineiston nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti. Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungintalon ala-aulassa, Suolahden kirjastossa ja kaupungin kotisivuilla 22.11. – 22.12.2023 välisen ajan (MRL 62 §, MRA 30 §).

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 5.2.2024 § 23 asettaa kaavaehdotusaineiston MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi. Kaavaehdotus oli virallisesti nähtävillä 14.2. – 15.3.2024 välisen ajan kaupungintalon ala-aulassa ja Suolahden kirjastossa ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavamuutosaluetta laajennettiin ehdotusaineiston nähtävilläolon jälkeen koskemaan Lotjakujaa sekä sen pohjoispuolella olevaa puistoaluetta ja autopaikkojen korttelialuetta korttelissa 93. Laajennus kohdistuu kaupungin omistamalle katu, puisto- ja pysäköintialueelle. Lisäksi korttelin 11 tonttia 23 on laajennettu tontin itäpuolen lähivirkistysalueelle, joka on kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2024 § 102 järjestää muutetun ehdotusaineiston kuulemisen MRA 32 § mukaisesti kohdennetusti. Kuuleminen järjestettiin kohdennetusti 24.4.-17.5.2024 välisenä aikana.

Äänekosken kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen 23. 9.2024 pitämässään kokouksessa (51 §).

2.2. Asemakaava

Asemakaavan päivittäminen Suolahden alueella on ajankohtaista kaavamääräysten yhtenäistämiseksi ja samalla tarkistetaan aluevarausten tarkoituksenmukaisuus. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuinkeuhkoaluetta (AK), asuinkeuhkoaluetta (AKR), rivitalojen korttelialuetta (AKR), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR), asuinpienalojen korttelialuetta (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO, AO-2), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), ope-

tustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), puistoa (P, VP) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta. Kaavamuutoksessa tarkistettiin kaavassa osoitettujen aluevarausten, kuten katualueiden tarpeellisuus sekä saatettiin asemakaava digitaaliseen muotoon.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

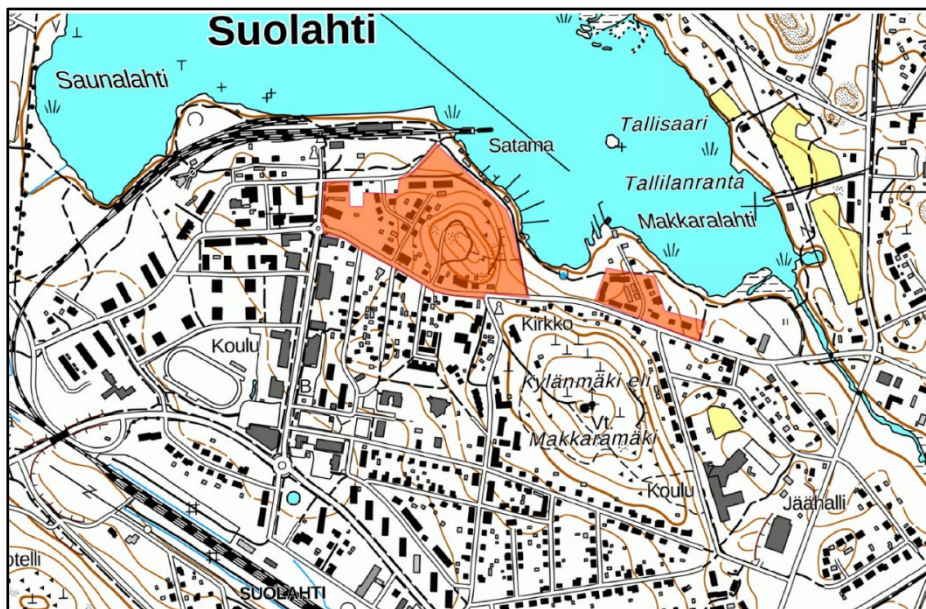
Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä kaavan saatua lainvoiman. Asemakaava-alueella on sitova tonttijako. Katujen osalta tienpitäjänä alueella on Äänekosken kaupunki.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suolahden keskustaajamassa sataman eteläpuolella Keiteleentien ja Satamakadun välisellä alueella ja Telakkakujan ympäristössä. Lännessä aluetta rajaa Asemakatu ja idässä Telakkakujan itäpuolella olevat omakotitalotontit. Suunnittelualueella sijaitsee kerrostaloaluetta, pientaloaluetta sekä nykyisin viherympäristönä oleva Kukkulan alue.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 9,3 ha.



Kuva 1. Peruskartalla näkyy rakentunutta ympäristöä.

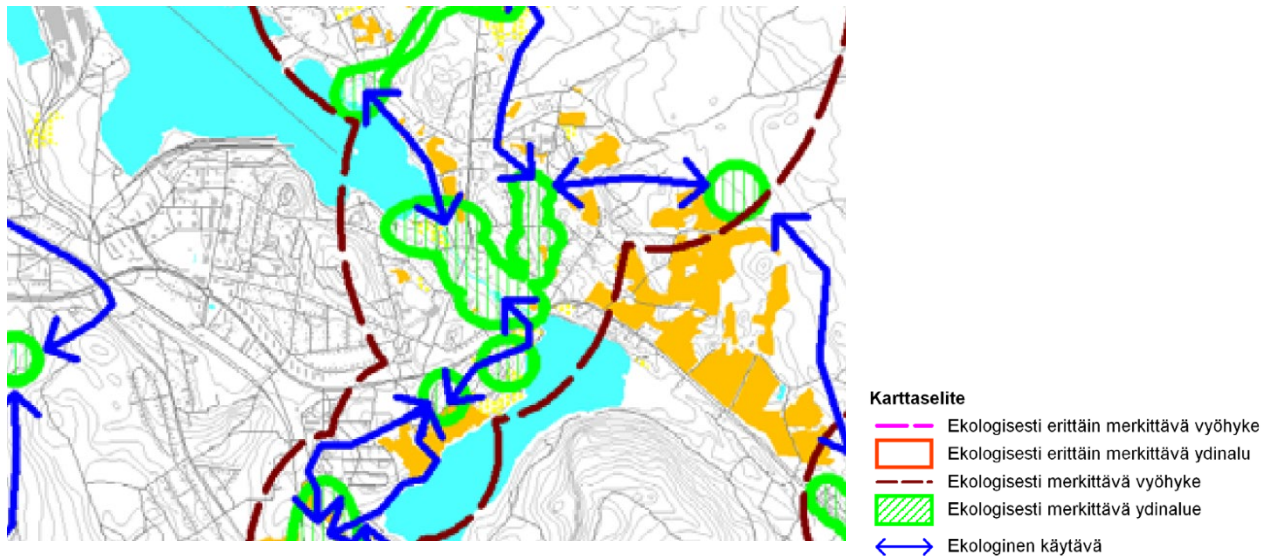
3.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella luonnonmukaista aluetta sijoittuu Kukkulanpuiston alueelle ja Kukkulan rinteeseen. Kukkulan laella on tasattua aluetta, jonne sijoittuu jonkin verran virkistykseen liittyvää rakentamista (puuvaja, puucee, grillikatot). Suuria kivilohkareita on laajalla alueella.



Kuva 2. Kukkulanpuiston alueella olevia kivilohkareita.

Äänekosken ja Suolahden taajamien ekologista verkostoa on tarkasteltu rakenneyleiskaavan 2016 valmistelun yhteydessä. Osa suunnittelualueen itäosan ympäristössä on katsottu olevan ekologisesti merkittävää vyöhykettä.



Kuva 3. Ote Rakennusleiskaavan 2016 liitteestä 3 Äänekosken – Suolahden taajamien ekologinen verkosto (Suunnittelukeskus Oy 2006).

Luontoselvitys

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitykset vuosina 2005, 2020 ja 2023.

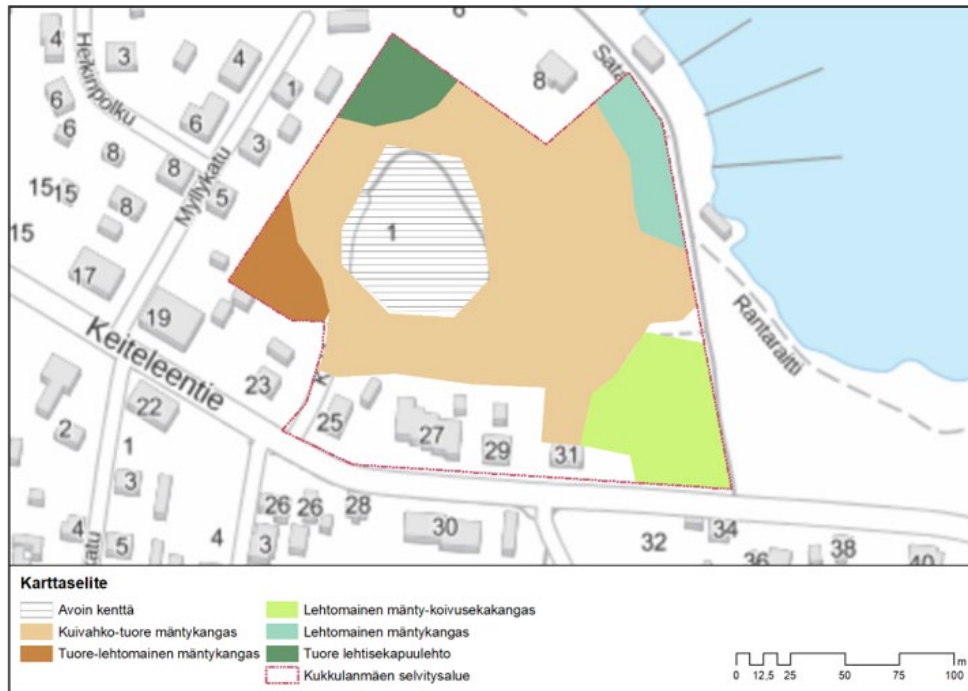
Luontoselvitys 2005

Vanhin yleisuontoinen luontoinventointi tehtiin vuonna 2005 kansalaisopiston ympäristöön. Selvityksen tarkoituksena oli selvittää, onko alueella rauhoitettuja, uhanalaisia tai EU:n luontodirektiivissä mainittuja kasvilajeja, liito-oravia, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota mahdollisiin merkkeihin liito-oravista. Alueelta ei löytynyt uhanalaisia, rauhoitettuja tai direktiivikasvilajeja eikä merkkejä liito-oravasta. Alueella ei myöskään ollut luonnonsuojelulain suojeltuja luontotyyppisiä eikä metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Yhteenvedossa todettiin, että alueen jyrkkien rinteiden vanhat männiköt ovat kauniita ja osan alueesta tulisi jäädä koskemattomaksi.

Luontoselvitys 2020

Vuoden 2020 luontoselvityksessä selvitettiin Kukkulanmäen alueen luontoarvot ja arvioitiin, onko alueella liito-oravalle soveltuvia ympäristöä. Maastossa paikannettiin arvokkaat luontokohteet sekä uhanalaisten luontotyyppien esiintymät ja arvokkaan kasvilajiston esiintymät. Kukkulanmäellä sijainnut työväenopiston rakennus on purettu v. 2010, purettu rakennuksen paikalla on avoin kenttä, missä kasvilisuus on kulttuurivaikutteista ja heinävaltaista. Kentän laidalla kasvoi komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Mäen rinteissä on pääosin mäntyvaltaista tuoreen ja kuivahkon kankaan kasvillisuutta. Valta puun männyn lisäksi lakiosalla ja rinteillä kasvaa hieman rauduskoivua. Puusto on varttunutta. Rinteen alaosissa on lehtomaista kangasta ja luodeosalla tuoretta lehtoa. Kaakkoisosalla on myös lehtomaisen kankaalla laikuittaisesti lehtoa, missä kasvaa puutarhasta karannutta töyhtöangervoa. Sen lisäksi vaatimattomilla lehtolaikuilla kasvaa mm. näsiä, valkovuokkoa ja hiirenporrasta (Kuva 3). Koillisrinteen lehtomaisen kankaan osalla on varsin tiheä punaherukka- ja koiranheisipensaisto. Alueen metsät ovat talousmetsiä ja metsiä on väljennetty.

Alueelta ei havaittu uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja, eikä merkkejä liito-oravasta. Mäeltä on vanha havaintotieto ahonoidanlukosta (*Sceptridium multifidum*), joka on silmälläpidettävä laji (Suomen lajitietokeskus 2020). Havainto on tehty vuonna 1973.



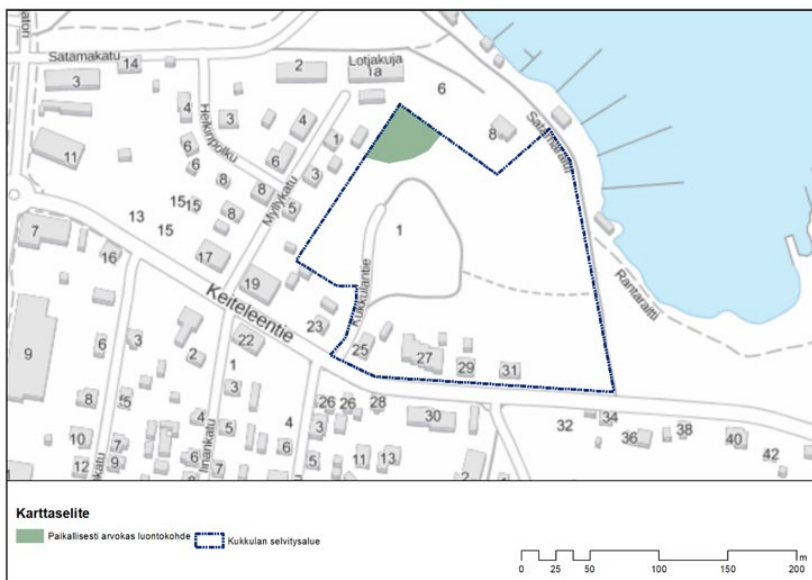
Kuva 4. Ote 2020 luontoselvityksestä Kukkulanmäen kasvillisuus (pohjakartta c MML 2020)

Luontokohteet

Alueella on yksi paikallisesti arvokas luontokohde, joka on matalaan kalliojyrkänteeseen rajautuva kulttuurivaikutteinen lehtokuvio alueen pohjoisosalla. Kalliojyrkänte on lohcareinen.

Kasvillisuus on tuoretta keskiravinteista lehtoa, jossa vallitsevaa lajistoa edustaa metsäalvejuuri, hiirenporras, metsäimarre, käenkaali ja punaherukka. Lehdossa kasvaa myös hieman mustakonnanmarjaa sekä jättibalsamia, joka on luokiteltu haitalliseksi vieraslajiksi koko EU:n alueella. Lehtipuuvallaisen puuston muodostavat harmaaleppä, mänty ja tuomi. Kohteen pinta-ala on 0,1 ha. Lehto ei ole edustava.

Tuoreet keskiravinteiset lehdot -luontotyyppi on uhanalainen (E-Suomi: Vaarantunut).



Kuva 5. Ote 2020 luontoselvityksestä alueen luontokohteet (pohjakartta c MML2020)

Liito-orava

Suurelta osin mäntyvaltainen Kukkulanmäki on ominaispiirteiltään sellainen alue, jolla ei ole liito-oravan pesinnälle ja levähdykseen soveltuvaa puustoa. Alueelta puuttuvat isot järeät kuuset ja haavat, joita laji

käyttää lisääntymis- ja levähdyspuina. Laji voi kyllä mahdollisesti liikkua alueella ja ruokailla lehtipuuvältaisilla osilla. Lähimmät liito-oravaesiintymät ovat noin 1,2 km päässä Lehtolassa ja Nappamäessä.

Johtopäätöksessä todettiin, että Kukkulanmäellä on vain yksi luontokohde, jolla on merkitystä maankäyttösuunnitteluun. Alueen rinnepuustolla on maisemallista arvoa.

Luontoselvitys 2023

Vuoden 2023 luontoselvitys on tehty kaava-aluetta laajemmalle alueelle, pinta-alaltaan noin 12 hehtaaria. Luontoselvitys on tehty yhtenäiselle alueelle, joka käsittää asemakaavamuutoksen alueet sekä näiden välisen viheralueen. Selvitys käsittää selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, pesimälinnustoselvityksen, lepakkoselvityksen sekä viitasammakkoselvityksen.

Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys

Selvitysalueesta hieman yli puolet käsittää asuintontteja sekä tie- ja katualueita. Asuinkiinteistöjä ei karotettu. Luonnonympäristöä edustavat Kukkulan mäkialue rinteineen. Mäen päällisosa on tasattua kenttää, jossa on aiemmin ollut rakennuksia. Rinteet ovat harvasta, mäntyvaltaisesta ylispuustosta koostuvaa tuoretta ja lehtomaista kangasta. Alarinteiden lehtomaisella kankaalla esiintyy runsaasti nuorta pihlajaa ja paikoin harmaaleppää. Kenttäkerroksessa on lillukkaa, metsäalvejuurta sekä varpuja, pieninä laikkuina paikoin myös metsäkurjenpolvea.

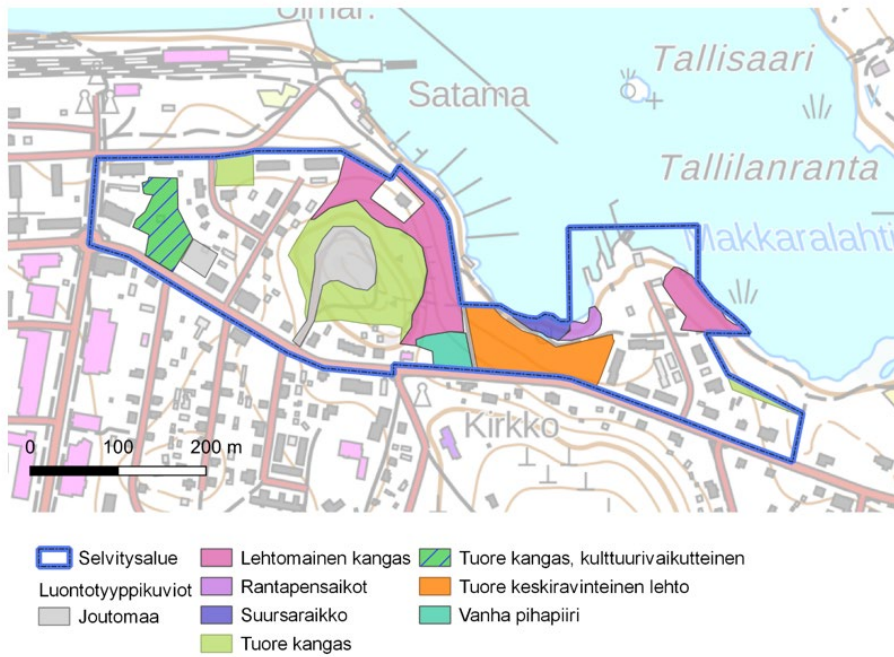


Kuva 6. Ote 2023 luontoselvityksestä. Kukkulan jyrkkärinteistä lehtomaista kangasta, jossa ylispuut kasvavat harvassa. Alikasvoksena on runsaasti pihlajaa.

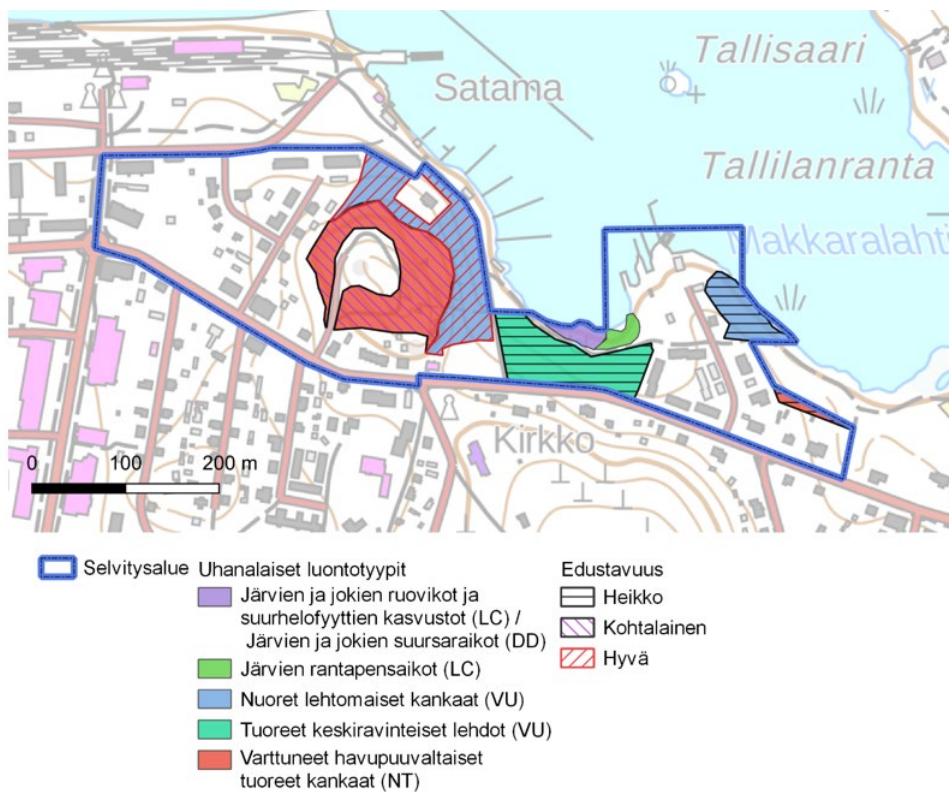
Kukkulan itäpuolella on kapeahko, harvapuustoinen viheralue rantaraitin varressa, joka on tuoretta keskiravinteista lehtoa. Lehtoa heikentää jättipalsamin laaja-alainen levittäytyminen. Lehdon rannan puolella on vanha lähde, joka on kaivona.



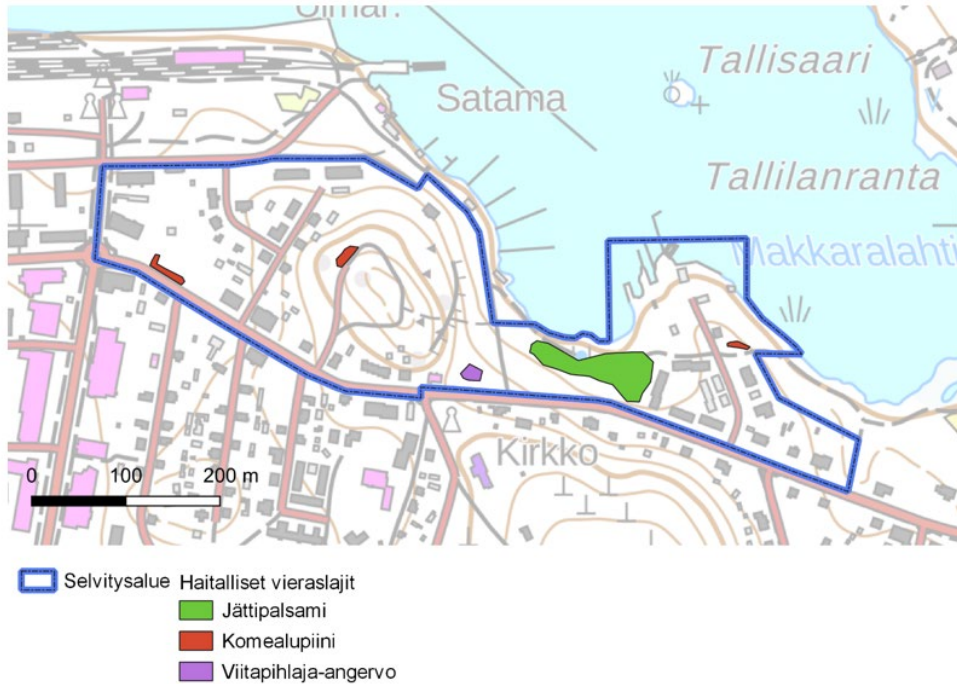
Kuva 7. Ote 2023 luontoselvityksestä. Rantaraitin varren puistomaista, harvaa kuusikkoa kasvava lehtorinne.



Kuva 8. Ote 2023 luontoselvityksestä. Kuviokartta selvitysalueesta.



Kuva 9. Ote 2023 luontoselvityksestä. Selvitysalueen uhanalaiset luontotyypit ja niiden edustavuus



Kuva 10. Ote 2023 luontoselvityksestä. Haitallisten vieraslajien kasvustot selvitysalueella.

Selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyppejä. Selvitysalueella ei esiinny rauhoitettuja tai valtakunnallisesti uhanalaisia kasvilajeja eikä selvitysalueelta ole aikaisempia havaintotietoja uhanalaisista tai suojelluista kasvilajeista. Jokileinikkiä kasvaa rannassa rantasaraikon yhteydessä. Laji ei ole uhanalainen, mutta jokseenkin harvinainen.

Selvitysalueella esiintyy haitallisista vieraslajeista jättipalsamia, komealupiinia ja viitapihlaja-angervoa. Jättipalsami on levittäytynyt laajalle alueelle selvitysalueen keskiosassa lehtokuviolla ja rannassa. Viitapihlaja-angervoa kasvaa yhtenäisenä kasvustona vanhan paloaseman länsipuolella vanhassa pihapiirissä sekä paikoin länsiosan tonttien reunoilla. Komealupiinia esiintyy melko pienialaisia kasvustoja katu- tai tievarsilla ja Kukkulan päällystässä.

Viitasammakko

Kaava-alueelta ei havaittu viitasammakoita eikä lajin lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaava-alueella ei ole lajille ominaisia, laadukkaita lisääntymisympäristöjä, jossa ranta-alueella on laajahkoa vesikasvillisuutta ja suojaisia allikoita. Ranta-alueet ovat vähäkasvisia ja suurimmaksi osaksi rakennettuja tai suojaava vesikasvillisuus puuttuu. Viitasammakon lähin tunnettu lisääntymisalue sijaitsee Suolahden itärannalla Lastuniemen läheisyydessä, jossa on lajin lisääntymispaikoille tyypillistä laajaa vesikasvillisuutta ja allikoita.

Liito-orava

Selvitysalueen metsät eivät ole rakenteellisesti liito-oravalle ominaisia elinympäristöjä kuusen ja haavan vähäisyydestä johtuen. Metsiköt ovat mäntyvaltaisia ja harvahkoja, kuusta esiintyy ainoastaan lehtokuviolla, ja silläkin vain yksittäin. Haapaa kasvaa muutamia ryhmiä Kukkulan päällystän reunoilla.

Selvitysalueelta ei havaittu liito-oravan papanoita eikä lajille soveltuvia kolopuita tai muita pesäpaikkoja. Selvitysalueella ei ole lajille ominaisia ympäristöjä.

Linnusto

Alue on pääosin rakennettua ja muutoinkin ihmistoiminnan aluetta. Havaittu lajisto on asutusta ympäröiville sekametsille tyypillistä, tavanomaista lajistoa. Vaateliaammille ja aremmille lajeille taajaman yhteyteen sijoittuva alue ei sovellu.

Runsaimmat pesimälinnuston lajit ovat tyypilliset peippo, pajulintu, talitiainen sekä punarinta. Pihapiirien yhteydessä esiintyy varpusia ja pikkuvarpusia sekä sinitiaisia ja kirjosieppoja. Muita yleisiä lajeja ovat mustarastas ja räkättirastas, laulurastas ja käpytikka havaittiin Kukkulan rinnemetsässä. Uhanalaisista lajeista selvitysalueella havaittiin västäräkki, haarapääsky ja harakka (vaarantuneita) sekä viherpeippo

(erittäin uhanalainen). Vesialueella havaittiin laulujoutsen sekä silkkiuikku, jotka eivät kuitenkaan pesi selvitysalueella. Pienvenesataman alueella havaittiin rantasipi. Haarapääsky havaittiin järvellä eikä se pesi alueella. Västäräkki pesii telakka-alueella. Selvitysalueella ei ole linnustollisesti erityisiä arvoalueita. Lajisto on tyypillistä taajama-alueiden muuntuneiden ja pienialaisten metsien lajistoa.

Lepakot

Selvitysalueen merkitys lepakoille on hyvin vähäinen havaintojen perusteella. Lepakkokartoituksissa havaittiin yksittäisiä pohjanlepakoita asuinalueiden reunoilta. Yksittäisten havaintojen perusteella selvitysalueella ei ole lepakoiden tärkeitä ravinnonhankinta-alueita eivätkä tulokset viittaa siihen, että selvitysalueella olisi lepakoiden päiväpiiloja tai pesäpaikkoja.

Yhteenveto

Selvitysalue on pitkäaikaisen ihmistoiminnan ja rakentamisen aluetta. Uhanalaisina luontotyyppinä rajatuista kohteista suositellaan säilytettäväksi Kukkulan alarinteen lehtomaisen kankaan kuvio. Tuoreen lehdon kuvio suositellaan myös säilytettäväksi mukaan lukien selvitysalueeseen kuuluva rantaviivan rantasaraikko. Alueen lajistoon ei kuulu sellaisia lajeja, joiden osalta olisi tarve erityisiin suosituksiin. Haitallisten vieraslajien kasvustot tulisi torjua. Haitallisten vieraslajien asianmukainen torjunta on erityisen tärkeää niillä alueilla, joissa maankäyttö muuttuu. Tällöin rakentamisen yhteydessä on toteutettava tarvittavat torjuntatoimet sekä huolehtia siitä, ettei maansiirtotöiden tai työkonoiden mukana leviä lajien siemeniä muualle.

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suomen maisemamaakuntaluokituksen mukaan suunnittelualue kuuluu Keski-Suomen järviseuutuun. Suunnittelualueen maisemassa keskeisenä näkyä Kukkulanpuisto, josta on näkymät *Keitele* -vesistöön.

Hulevedet

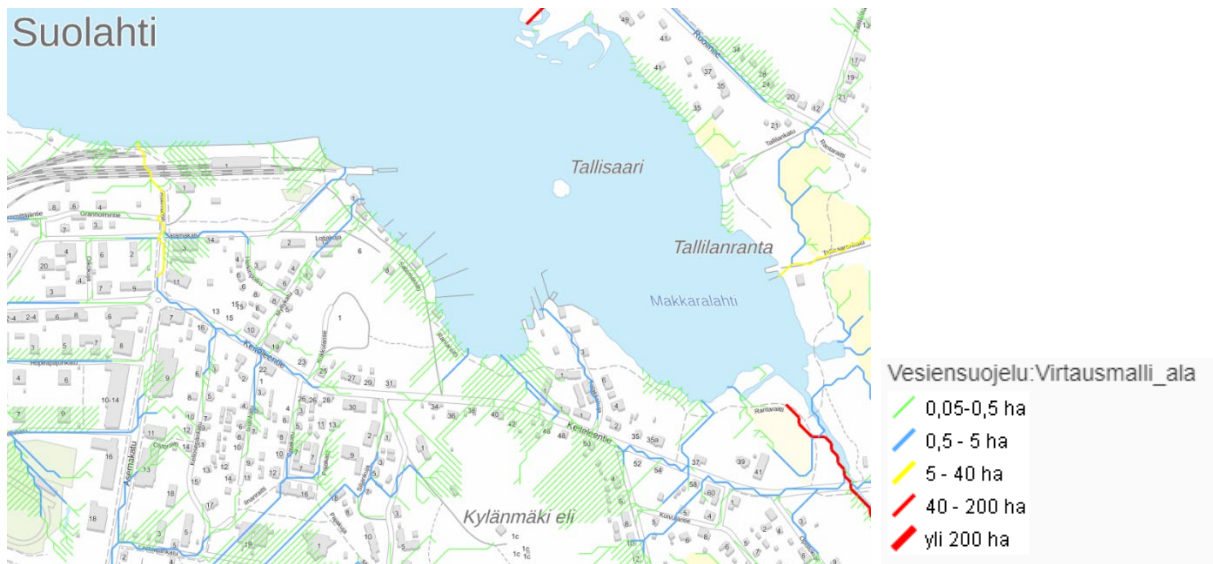
Suunnittelualueen teiden varsilla ja läheisyydessä on paljon merkittävää hulevesiverkkoa ja -rakenteita. Näitä ovat mm. Sumiaistentien hulevesien purkuoja, hulevesipumppaamo Äänekoskentien ja Katvelankadun risteyskohdassa, liikenneympyrän läheisyydessä olevat hulevesilinjat ja Ystävyydenpuiston hulevesirakenteet.

Nykyisellä hulevesivirtaamalla alueen hulevesiverkko on riittävä. Hulevesiverkon kapasiteetin kasvattamiseen ja uuden rakentamiseen on kuitenkin syytä jatkossa varautua. Suolahdessa on paljon kiinteistöjä, joiden hulevesiä johdetaan jätevesiviemäriin. Suunnittelualueen läheisyydessä sekaviemärintiä on tiittävästi ainakin Riihijärvenkadulla ja oletettavasti muuallakin Äänekoskentien lähiympäristössä. Sekaviemärintialueet olisivat syytä selvittää ja hulevedet tulisi erottaa jätevesistä. Hulevesien erottaminen jätevesistä aiheuttaa hulevesivirtaaman kasvua nykyisessä hulevesiverkossa ja kapasiteettiongelmaa.

Äänekosken kaupungin alueella hulevesien hallintaa toteutetaan seuraavien tavoitteiden ja järjestyksen mukaisesti:

- Ehkäistään hulevesien syntyä minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää
- Hyödynnetään hulevedet syntypaikallaan käyttämällä sadevettä kasteluun ja imeyttämällä
- Puhdistetaan hulevedet syntypaikallaan esim. biosuodatusta tai kosteikkoja hyödyntäen
- Viivytetään hulevedet syntypaikallaan esim. altaiden, lampien tai maanalaisten säiliöiden avulla.
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan viivyttämällä järjestelmällä
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä viivytysalueelle ennen vesistöön johtamista
- Johdetaan hulevedet pois syntypaikaltaan avo-ojissa tai hulevesiviemäreissä suoraan vesistöön

Hulevesien pääreitit on hyvä pitää avonaisina uomina. Avouomat toimivat huleveden virtausta tasaavina ja eroosiosuojattuina (nurmetettuina) myös huleveden laatua parantavina elementteinä. Hulevedet eivät saa kasvattaa maanteiden lasku- ja sivuojen vesimääriä, joten alueelta kertyviä hulevesiä tulee käsitellä paikallisesti mahdollisuuksien mukaan syntypaikallaan.



Kuva 11. Paikkatietoikkunan kartta-aineistossa esitetynä valuma-alueet ja pintavesien virtaus. Suunnittelualueen osalta laajimmalta alueelta (40-200 ha) kerääntyvä pintavesi kulkeutuu Keitele -järveen.

Vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee Keitele -järven eteläpuolella. Suunnittelualueelle ei sijoitu rantaa.

Pohjavesialueet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Ympäristön häiriötekijät

Melu

Suunnittelualueen keskeisin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä on liikenteen aiheuttama melu. Suunnittelualueella ei ole häiriintyviä toimintoja, mutta suunnittelualueen liikennealueet rajoittuvat paikoin asutukseen sekä liike- ja palvelukortteleihin. Liikenne on kohtuullisen vilkasta Keiteleentiellä. Alueelle ei ole tehty aiempia meluselvityksiä. Alueen suunnittelua melun osalta ohjaa valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista.

Taulukko. Melun keskiäänitaso eri maankäyttöalueilla.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) L_{Aeq} / enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB (uudet alueet 45 dB)
Hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	-
Loma-asumiseen käytettävät alueet ja leirintäalueet	45 dB	50 dB
Virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

3.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä; pienkerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalo- aluetta sekä asukkailla tärkeää luonnontilaista Kukkulanmäen virkistysaluetta. Lähivuosina Kukkulan alueelle on rakennettu nuotiopaikka ja kuntoportaat. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Suolahden vanha rautatieasema ja sataman ympäristö, jotka kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaupallisia palveluja on Keiteleentien ja Asemakadun risteysalueen tuntumassa. Matkailupalvelut sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle satama-alueelle.



Kuva 12. Kuvissa vasemmalla Kukkulanpuiston alueelle toteutettu tulipaikka ja puuvarasto. Kesimmäisessä kuvassa sorapolku johtaa rakennettujen kuntoportaiden yläpään.

Suunnittelualueelle sijoittuu eri aikakausien rakennuskantaa. Vanhimmat rakennukset ovat vuodelta 1925 ja uusin 2016. Rakentaminen on ajoittunut tasaisesti eri vuosikymmenille.

Alueen vanhin rakennuskanta 1925-1938

Vanhimmat asuinrakennukset alueella ovat vuosilta 1925 ja 1928. Kahdelle vuosikymmenelle sijoittuvista kiinteistöistä osa on päässyt huonoon kuntoon.



Kuva 13. Vasemmalla vuonna 1928 rakennettu asuinrakennus, jota on pidetty kunnossa. Oikealla Helinin talo vuodelta 1934. Talon julkisivu on pidetty kunnossa.



Kuva 14. Vasemmalla ylhäällä vuonna 1930 rakennettu asuinrakennus, jota on pidetty kunnossa. Vaalea lomalauta ulkoverhous ja tummat räystäät ja vuorilaudat. Oikealla ylhäällä vuonna 1936 rakennettu asuinrakennus. Kiinteistön ympäristö on hoitamaton. Alhaalla rapattupintainen noppatalo vuodelta 1938. Ympäristö on autoituneen näköistä ja rakennus on päässyt huonoon kuntoon.

1940- ja 1950-luku

Suunnittelualueella vain kaksi asuinrakennusta on rakennettu 1940-luvulla. 1950-luvulla on rakennettu liike- ja asuin kerrostalo sekä rivitalo.



Kuva 15. Vasemmalla vuonna 46 rakennettu asuinrakennus, jota on pidetty kunnossa. Vaalea rapattu ulkoverhous, tummat ikkunavuorilaudat ja sokkeli. Räystäään ovat kapeat. Oikealla asuinrakennus vuodelta 1947. Talon julkisivussa on vaalean vihreä puuverhous ja ikkunavuorilaudat valkoiset.



Kuva 16. Vuonna 1958 rakennettu kaksikerroksinen rivitalo. Julkisivuissa sekä punatiiltä että valkoista puuverhoususta. Rakennusta on pidetty kunnossa.



Kuva 17. Vuonna 1959 rakennettu asuin- ja liikerakennus. Katutasossa on useita liiketiloja ja asuintilan sijoittuvat ylempiin kerroksiin. Rakennuksen päädyissä ja kadun puolen julkisivuissa on keltatiiliverhous. Pihan puolen pitkä julkisivu on rapattua pintaa. Kadunpuolen ikkunoiden alaosat on levyverhoillut. Ikkunoissa ei ole erillisiä vuorilautoja. Rakennusta on pidetty kunnossa.

1960- ja 1970-luku

Suunnittelualueella vain kaksi asuinrakennusta on rakennettu 1960-luvulla. 1970-luvun rakennuskantaa on kolme.



Kuva 18. Vasemmalla vuonna 1961 rakentunut rapattupintainen asuinrakennus. Oikealla vuonna 1968 rakentunut tasakattoinen valkotiilirakennus. Rakennukset ovat hyväkuntoisia.



Kuva 19. Ylhäällä vasemmalla vuonna 1971 rakentunut valkotiilinen asuinrakennus. Oikealla vuonna 1973 rakentunut tasakattoinen ja punatiilinen rivitalo. Alhaalla 1970 rakennettu tasakattoinen asuinrakennus. Alaosa betonista ja puoliiksi maan alla. Toinen kerros punatiiliverhouksella. Rakennukset ovat hyväkuntoisia.

1980- ja 1990-luku

Suunnittelualueella vain kaksi asuinrakennusta on rakennettu 1980-luvulla. 1990-luvun rakennuskantaa on neljä.



Kuva 20. Vasemmalla vuonna 1981 rakentunut punatiilinen ja tasakattoinen rivitalo. Oikealla vuonna 1989 rakentunut harjakattoinen valkotiilirakennus. Rakennukset ovat hyväkuntoisia.



Kuva 21. Ylhäällä vasemmalla vuonna 1995 rakentunut rivitalotontti. Kaikki neljä rivitaloa ja kolme talousrakennusta on rakennettu samalla aikaa. Väriiltään vaaleansinisissä julkisivuissa on sekä lomalautaverhous että vaakapanelointia. Kattona on punainen tiilikate. Rakennukset ovat hyväkuntoisia. Oikealla ylhäällä 1992 rakennettu asuinrakennus on valkotiilinen, osin pystylaudoitettu julkisivu ja tumma tiilikatto. Alhaalla sekä vaaka, että pystypaneloitu vaalea puuverhous ja ruskea tiilikatto. Rakennusvuosi 1999. Rakennukset ovat erittäin hyvässä kunnossa.



Kuva 22. Kaksikerroksinen rivitalo on rakennettu vuonna 1991. Julkisivussa on keltaista tiiltä ja ruskea laattaa. Sokkeli on ruskea. Rakennus on erittäin hyvässä kunnossa.

2000-luku

Uusimpia rakennuksia alueella on kolme.



Kuva 23. Kahdessa ylimmässä kuvassa vuonna 2001 rakennettu rivitalo. Rinteeseen sijoittuvan rakennuksen kellarikerrokseen on sijoitettu autotallit. Julkisivussa on pääosin pystypanelointia. Katemateriaalina on käytetty tiilikuvioitua peltiä. Keltainen rivitalo on rakennettu vuonna 2005. Julkisivussa on sekä pysty, että vaakapanelointia. Katemateriaalina on käytetty tiilikuvioista peltiä.



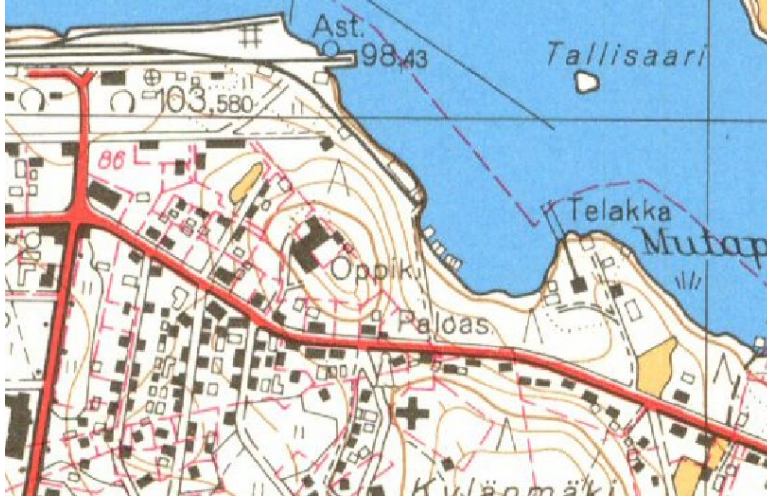
Alhaalla vasemmalla on vuonna 2011 rakennettu pientalo. Rinnemaastoon sijoittuvassa rakennuksessa on kivistä alakerta ja puuverhottu yläkerta. Julkisivussa on käytetty sekä vaak- että pystypanelointia. Alhaalla oikealla on vuonna 2016 rakennettu pientalo. Hirsirunkoisen rakennuksen katemateriaali on tumma tiili.

Rakennukset ovat erittäin hyvässä kunnossa.



Rakennettu kulttuuriympäristö

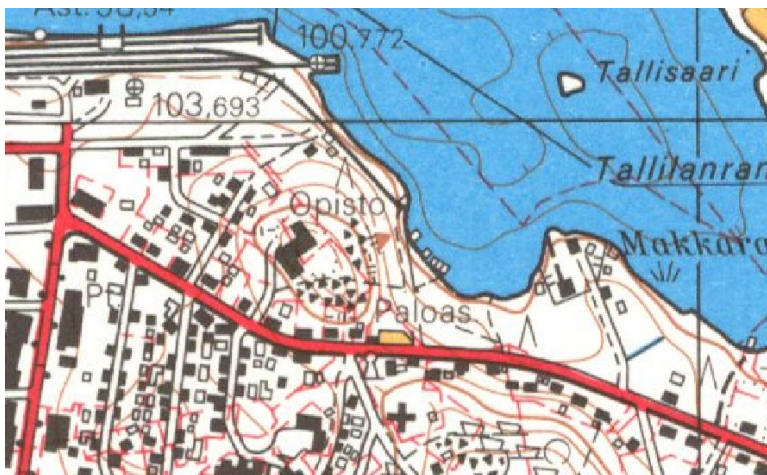
Suolahti 2020 osayleiskaavassa esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturas-terilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / rakennetut ympäristöt. Kukkulan asemakaavan suunnitelualueelle on osayleiskaavassa osoitettu muutamia suojeltavia rakennuksia sekä kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.



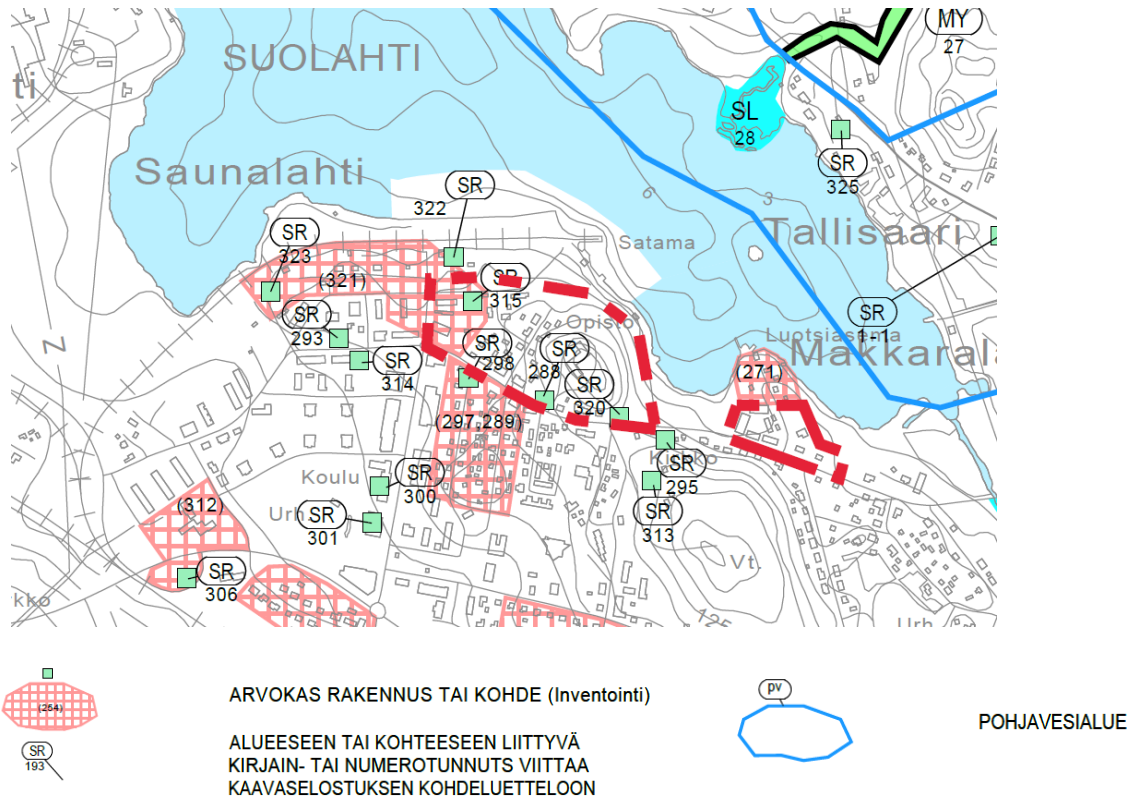
Kuva 24. Otteet vuosien 1967, 1984 ja 1997 maastokartoista (lähde: maanmittauslaitos, vanhat painetut kartat).

Suurin muutos alueen rakentamiseen on tapahtunut 1967 ja 1984 vuosien välissä, jolloin alueelle on muodostunut erillispientaloasutusta. Katuverkosto on muodostunut rakentamisen myötä.

Suunnittelualan länsiosan muutos rakennuskannassa näkyy vuoden 1997 kartalla.



Suunnitteluala kuuluu kokonaisuudessaan Suolahden osayleiskaavaan 2020. Osayleiskaavaan on koottu tehtyjen luonto- ja kulttuuriympäristöselvitysten tulokset erilliseen liitteeseen (AIRIX Ympäristö Oy, 2009).



Kuva 25. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavan Luonto- ja kulttuuriympäristökohteet kaavassa -liitteestä. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla (AIRIX ympäristö Oy, 2009).

Suolahden keskustan osayleiskaavassa 2020 esitetään suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät sekä ruuturasterilla kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet / arvokkaat rakennetut ympäristöt. Osayleiskaavahankkeen yhteydessä suunnittelualueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta Keiteleen-tiellä, vuonna 1911 rakennettu rankarunkoinen rapattu **Helinin talo** (kohde 288; paikallisesti arvokas) ja funkkistyylinen **Suolahden vanha paloasema** (kohde 320, paikallisesti arvokas). Numerolla 315 esi-tetty paikallisesti arvokas Edengrenin talo ei sijoitu suunnittelualueelle. Talo on esitetty suojelukohteena voimassa olevassa asemakaavassa (Wanhan aseman asemakaavan muutos).

Suunnittelualue rajautuu osayleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi merkittyy sataman alueeseen. Lisäksi satama-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Maakuntakaavan alueluettelon kohde 56).



Kuva 26. Museoviraston tietokannasta rajausta valtakunnallisesti merkittävästä Suolahden vanhan aseman alueesta. Suunnittelualue sijaitsee rajauksen välittömässä läheisyydessä.

Keski-Suomen museon vuoden 2006 rakennusinventoinnissa Heikinpolun ja Myllykadun omakotitalot on todettu paikallisesti kaupunkihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäiseksi miljöökokonaisuudeksi, kahden katualueen säilyneet 1900-luvun alkuvuosikymmenien asuntotontit.

Piha-alueina ja rakennuskannaltaan ne kertovat Suolahden rautatieaseman lähiympäristöön rakentuneesta rautatie- ja teollisuuspaikkakunnan taajaman asutusrakennetta ja pienimittakaavaista omakotiasumista. Lisäksi inventoinnissa Asemakadun risteyksessä oleva Keiteleentie 11:n arvo on todettu paikallisesti maisemallisesti kaupunkikuvaan vaikuttavaksi 1950-1960 -luvun kerrostaloksi.



Kuva 27. Keski-Suomen museon inventoinnissa 2006 Helinin talo ja Suolahden vanha paloasema.



Kuva 28. Keiteleentien 11 liike- ja asuinkerrostalo sekä oikealla Myllykadun vartta.

Maakuntakaavan alueluettelossa *Suolahden taajama* (489) on kohteena maakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä. Keski-Suomen maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2016 julkaisussa kerrotaan Suolahden taajaman historiasta. Kukkulanmäen alueelle valmistui 1920-1930-luvun työväen ja liikkeenharjoittajien asuntoalue, joka on säilynyt hyvin nykypäiviin. Julkaisussa Kukkulanmäen säilynein asuntoalue sijoittuu Keiteleentien eteläpuoliselle alueelle, linankadun ja Kellosepäntkadun ympäristöön. Suolahden funktionalistinen paloasema on rakennettu Keiteleentien varteen 1930-1940-lukujen vaihteessa kirkon läheisyyteen. Tasakattoinen keltaiseksi rapattu rakennus koostuu kaksikerroksisesta autotalli- ja asuinosa sekä nelikerroksisesta torniosasta. Hyväkuntoinen rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan ja on harvoja Keski-Suomessa säilyneitä funktionalistisia palolaitoksia. Yhdessä vastapäätä sijaitsevan Suolahden kirkon kanssa se muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäisen parin. Paloasema ilmentää Suolahden kauppalan voimakasta kehityskautta sekä vuonna 1926 perustetun vapaapalolaitoksen toiminnan kehitystä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Palvelut, työpaikat ja väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita tai työpaikkoja. Suunnittelualueen länsireunan läheisyydessä on kaupallisia palveluja mm. kodinkoneliike. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaistee Wanhan aseman ravintola/kahvila ja sataman toimintaa palveleva kesäravintola.

Liikenne

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu kokoojakatuna Keiteleentie. Kevyen liikenteen väylä on toteutettu korotettuna Keiteleentien eteläreunaan. Suunnittelualueelta Keiteleentiehen yhtyy Myllykatu, Telakka-kuja ja Satamaraitti, jotka kaikki ovat sorapintaisia katuja.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnallistekniikan piirissä.

3.4. Maanomistus

Alueen rakennetut kerrostalo-, omakoti- ja rivitalotontit ovat pääosin yksityisten omistuksessa tai kaupungin vuokratontteja. Kaupunki omistaa pääosan puisto- ja katualueista.

4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

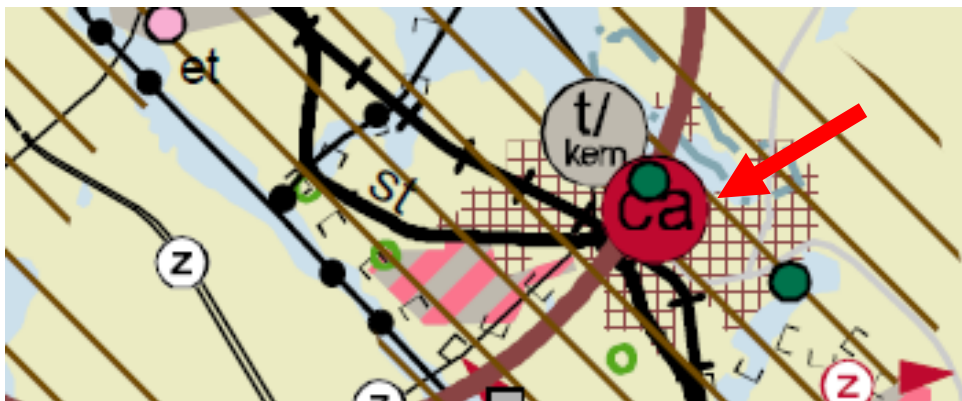
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on mm. varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2. Maakuntakaava

Keski-Suomen tarkistettu maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 1.12.2017 ja se on tullut voimaan 26.1.2018. Koko Keski-Suomi on maakuntakaavassa osoitettu biotalouteen tukeutuvaksi alueeksi. Äänekosken ja Suolahden taajamat muodostavat alueen **seutukeskuksen / kuntakeskuksen** (ruskea ympyrä), jonka sisälle suunnittelualue osittain sijoittuu. Suunnittelualue on osa **seudullisesti merkittävää tiivistettävää taajamaa** (ruskea ruuturasteri). Lisäksi alue on **kulttuuriympäristön veto-voima-alue** (ruskea vinorasteri) sijoittuen keskustatoimintojen alakeskustamerkinnän (ca) yhteyteen sekä **valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön**. Maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet on esitetty maakuntakaavan alueluettelossa.



Kuva 29. Ote tarkistetusta Keski-Suomen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella.

Keski-Suomen maakuntakaava 2040

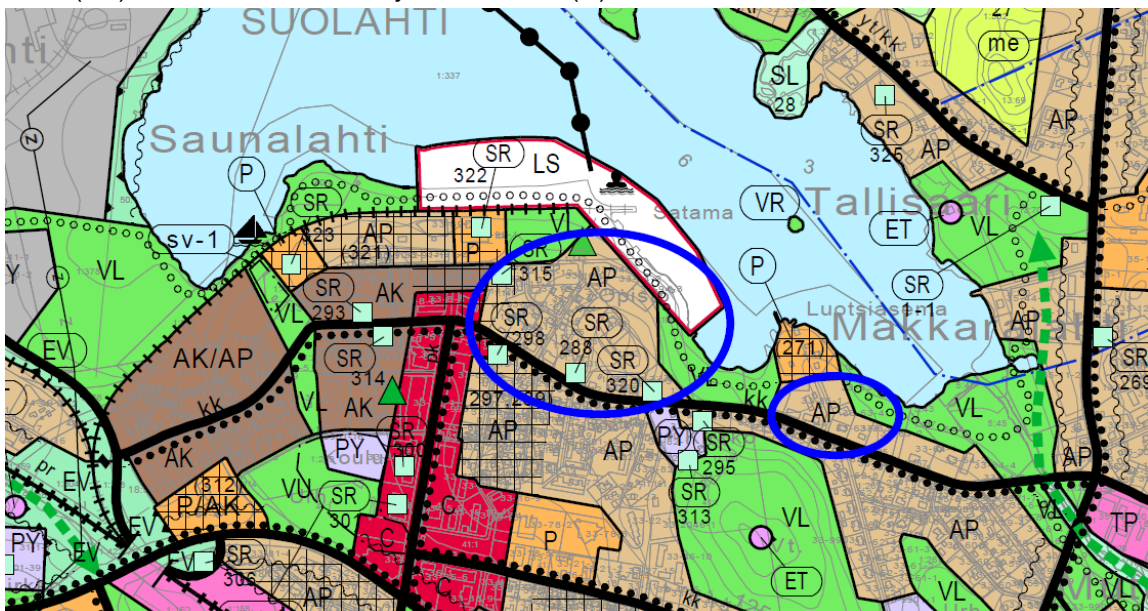
Keski-Suomen liitto käynnisti maakuntakaavan päivityksen loppuvuodesta 2020. Päivitys koskee koko Keski-Suomen maakunnan aluetta, Kuhmoinen pois lukien. Maakuntakaava päivitetään Keski-Suomen liiton rullaavan maakuntakaavoituksen periaatteiden mukaisesti. Rullaavassa maakuntakaavoituksessa voimassa olevaa maakuntakaavaa muutetaan kertyneiden muutostarpeiden mukaan. Kaavasta käytetään nimeä Keski-Suomen maakuntakaava 2040. Maakuntavaltuusto hyväksyi 8.12.2023 kaavaehdotuksen, joka käsitteli seudullisesti merkittävää tuulivoimatuotantoa ja liikenteen muutostarpeita. Lisäksi tarkasteltiin hyvinvoinnin aluerakennetta. Maakuntakaava 2040 muuttaa ja täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa näiden teemojen osalta, muilta osin 28.1.2020 lainvoimaan saanut Keski-Suomen maakuntakaava jää voimaan sellaisenaan. 8.12.2023 hyväksytty Keski-Suomen maakuntakaava 2040 on kuulutettu voimaan 19.3.2024.

4.3. Yleiskaava

Suolahti 2020 osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2009. Osayleiskaavassa suunnittelualue on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), johon on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta tai rakennettua ympäristöä (SR, vaaleansininen neliö, nro 288; paikallisesti arvokas *Helinintalo* ja 320; paikallisesti arvokas *Suolahden vanha paloasema*). Yleiskaavan mukaan rakennuksen purkaminen on kielletty, kunnes rakennussuojelu on ratkaistu asemakaavassa. Ennen rakentamista ja sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

AP-alueen länsiosassa on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta (ruuturasteri), jolla on varmistettava kaupunkikuvallisten arvojen ja suojeltavien rakennusten säilyminen. Suunnittelualueiden väliin on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL), jonka halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (palloviiva). Alueen eteläosassa on kokoojakatu Keiteleentie (kk), jonka varrelle on osoitettu kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva), lisäksi suunnittelualueen pohjoisreunalle on osoitettu leikkikenttä (vihreä kolmio).

Suunnittelualue rajoittuu pohjoispuolella lähivirkistysalueeseen (VL) ja satama-alueeseen (LS). Etelä ja länsiosasta alue rajoittuu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP), kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK) sekä keskustatoimintojen alueeseen (C).

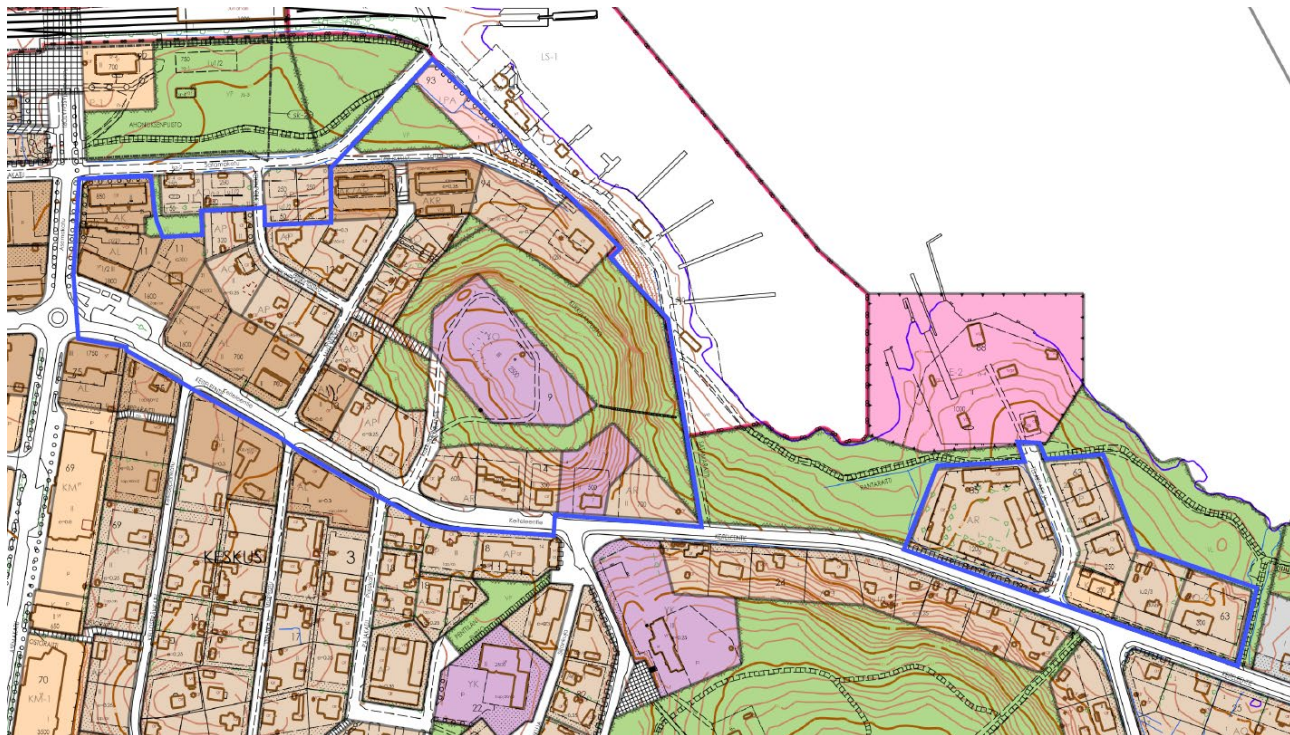


Kuva 30. Ote Suolahti 2020 osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainnit on osoitettu sinisellä soikiolla.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 30.5.1974, 19.10.1987, 27.6.1990, 18.6.1991, 26.9.1994, 17.3.1997, 5.9.1997, 4.6.2001, 24.4.2006, 29.5.2006 ja 3.4.2017 hyväksytyt ja vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostaloaluetta (AK), asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR),

asuinpienalojen korttelialuetta (AP), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO, AO-2), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleistenrakennusten korttelialuetta (Y), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), puistoa (P, VP), auto-paikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.



Kuva 31. Ote ajantasakaavasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

4.5. Muut suunnitelmat ja selvitykset

Rakennusjärjestys

Äänekosken kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.12.2006.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Äänekosken kaupunki ylläpitää asemakaavoitetun alueen pohjakarttaa. Pohjakartta on tarkistettu 25.9.2023.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos on käynnistetty Suolahden kaupungin aloitteesta vuonna 2006. Asemakaavan muutoksen laadintaan ryhdyttiin, koska Suolahden työväenopiston käytössä ollut rakennus aiottiin purkaa ja päätettiin, että alueesta tulee asuin kortteli. Vireillä ollut asemakaavan muutos korttelissa 9, 14 ja Kukkulanpuistossa lakkautettiin ja käynnistettiin uusi asemakaavan muutoshanke: *Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos*. Asemakaavan muutoksen tarve pelkästään asumiselle ei enää ole ajankohtainen, koska kysyntää ko. rakentamiselle ei nykyisin ole ja alueesta on muodostunut asukkaille tärkeä virkistysalue.

Maankäyttöpalveluilla on tavoitteena uudistaa Suolahden taajaman asemakaavaa laajempina kokonaisuuksina tulevien vuosien aikana. Uudella asemakaavan muutoksella tarkastellaan Kukkulanmäen käytötarkoitusta asumisen lisäksi virkistykseen ja matkailutoimintaan. Samalla laajennetaan muutosaluetta ja päivitetään vanhentunutta asemakaavaa selkeänä kokonaisuutena.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kukkulan alueelle oli käynnistetty asemakaavan muutos Suolahden kaupungin aloitteesta vuonna 2006. Äänekosken kaupunginhallitus päätti 10.10.2022 § 253 keskeyttää Kukkulan asemakaavan muutoksen laatimisen. Vireillä ollut asemakaavan muutos korttelissa 9, 14 ja Kukkulanpuistossa lakkautettiin.

Äänekosken kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.10.2022 § 254 käynnistää uuden kaavahankkeen *Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutoksen*, jonka suunnittelualue poikkeaa edellisen kaavahankkeen rajauksesta.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki, jotka tuntevat itsensä osallisiksi. MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta.

Osallisiksi kaavahankkeen yhteydessä tunnistetut tahot on mainittu kaavaselostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5.3.2. Vireilletulo

Äänekosken kaupunginhallitus on 10.10.2022 § 253 päättänyt käynnistää uuden kaavahankkeen Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutoksen ja saattaa vireille asettamalla hanketta kuvaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 63 § mukaisesti.

Vireilletulosta kuulutettiin 23.11.2022 kaupungin kotisivuilla sekä *Pikkukaupunkilaisessa* ja *Kaupunkisanomat* -lehdissä. Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajia tiedotettiin kirjeitse.

Kaavan sisältöä ja laadintaa kuvaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 23.11.2022 – 10.1.2023 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä Äänekosken kaupungintalon ala-aulassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään tarvittaessa kaavaa valmisteltaessa.

Vireilletulon yhteydessä saatiin kolme palautetta; Suolahden kyläyhdistykseltä sekä yksityisiltä. Tullut palaute ja siihen laadittu vastine on sisällytetty vuorovaikutusraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 3).

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulon kuuluttamisen yhteydessä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.11.2022 – 10.1.2023 kaupungin kotisivuille ja Äänekosken kaupungintalon ala-aulaan. Nähtävilläoloaikana hankkeesta saatiin yksi kirjallinen palaute. Palautteen antaja esitti, ettei hyväksy minkäänlaisia muutoksia asemakaavaan karttaan merkityllä alueella (Telakkakujan ympäristö).

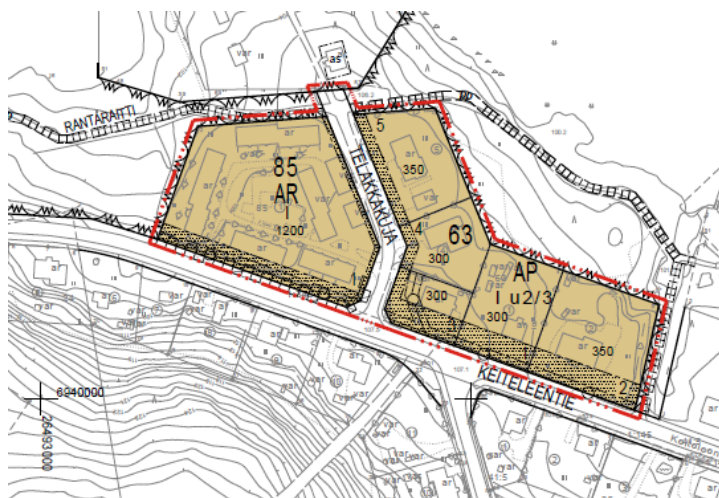
Äänekosken kaupunki järjestää vuosittain kaavoittamisen iltapäiviä eri taajamissa. Suolahden kirjastolla järjestettiin kaavoittamisen iltapäivä 8.2.2023, jonka työpajan aiheena oli Suolahden Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos. Äänekosken kaupunki halusi osallistaa asukkaita ja kuulla heidän toiveitaan alueen kaavoittamisessa. Osallistujia kaavoittamisen iltapäivään oli noin 20.

Kaavoittamisen iltapäivässä esitettiin mm. seuraavia toiveita alueen kehittämiseksi;

Kukkulan alue halutaan pitää nykyisen asumisen lisäksi mahdollisimman luonnollisessa tilassa ja virkistyskäytössä. Alueelle ei haluta häiritsevää isoa toimintaa ja rakentamista. Aluetta voisi kehittää myös kulttuurille ja matkailulle sopivaksi, johon voisi tulla esim. esiintymislava ja näkötorni. Lisäksi asukkaat pohtivat mahdollisen kolmannen kulkureitin rakentamista mäen päälle, mikä lisäisi luontokohteen käytettävyyttä ja esteettömyyttä. Kukkulanmäki on asukkaille merkityksellinen paikka ja on osa Suolahden Wanhan aseman ja sataman arvokasta kokonaisuutta. Nykyinen grillikatos ja kuntoportaat ovat olleet kaupunkilaisten ahkerassa käytössä.

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä olosta osallisia ja kuntalaisia tiedotettiin kaupungin kotisivuilla ja kuu- lutuslehdessä. Kaikkia kaava-alueen maanomistajia tiedotettiin henkilökohtaisella kirjeellä luonnosai- neiston nähtävälle asettamisesta. Kaavaluonnosaineisto asetettiin julkisesti nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 22.11. – 22.12.2023 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Keski-Suomen ELY-keskukselta, Keski-Suomen museolta, Keski-Suomen liitolta, Äänekosken Energia Oy:ltä, Suolahden kyläyhdistys ry:ltä, Suomen Höyrypursi- seura & Suolahden perinnetelakka ry:ltä, Keitele-Museolta, ympäristölautakunnalta, kulttuuri – ja liikun- talautakunnalta.



Kuva 32. Otteet 6.11.2023 päivätystä kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheen palaute: Määräaikaan mennessä saatiin viisi (5) lausuntoa ja kaksi (2) mielipidettä. Tulleet lausunnot on sisällytetty kokonaisuudessaan vuorovaikutusraporttiin ja mielipiteistä tiivistelmät. Vuorovaikutusraportti on kaavaselostuksen liitteenä (liite 3) ja siinä esitetään vastineet tulleisiin palautteisiin.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmisteltiin huomioiden luonnosvaiheessa tullut palaute. Kaavakartalle täydennettiin rakennusalojen merkintöjä ja lisättiin Kukkulanmäen itärinteeseen luonnon monimuotoisuutta turvaava merkintä. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 14.2.-15.3.2024 väliseksi ajaksi MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin kuulutuslehdissä sekä www-sivuilla. Lisäksi suunnittelualan maanomistajille lähetetään kirje kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana muistutuksensa kaava-aineistosta. Kaavaehdotusaineisto pidettiin nähtävillä kokonaisuudessaan kaupungin kotisivuilla ja kaupungintalon ala-aulassa sekä Suolahden kirjastossa.



Kuva 33. Otteet 5.2.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta.

Ehdotusvaiheen palaute: Määräaikaan mennessä kaupungille toimitettiin yksi lausunto. Muistutuksia ei kaupungille toimitettu.

Kaavaehdotus II

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta laajennettiin kaava-alueen pohjoisosasta koskemaan Lotjakujaa ja sen pohjoispuolen korttelin 93 autopaikkojen korttelialuetta ja puistoaluetta. Uudessa kaavaehdotuksessa autopaikkojen korttelialuetta (LPA) laajennettiin n. 1404 m² puiston puolelle, jolloin autopaikkojen korttelialueen kokonaispinta-alaksi tulee n. 2755 m². Viereisen lähivirkistysalueen pinta-alaksi jää 623 m². Korttelin 11 tonttia 23 laajennettiin asunto-osakeyhtiön toiveesta itään päin.

22.4.2024 päivätyn asemakaavaehdotuksen kuuleminen järjestettiin kohdennetusti MRA 32 § mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä 22.4.2024 § 102. Kaavaehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.



Kuva 34. Ote 22.4.2024 päivätystä kaavaehdotus II:n laajennusosasta (kortteli 93 ja korttelin 11 tontti 23).

Kaavan hyväksymisestä päättää Äänekosken kaupungin hallintosäännön mukaan Äänekosken kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla, ilmoituslehdissä sekä kaupungin kotisivuilla.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 23.9.2024 § 51.

5.3.4. Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelua ei ollut tarpeen järjestää, sillä kaavahanke ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävä. MRA 26 § mukaisen viranomaisneuvottelun tarve selviää hankkeen ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavan valmisteluun on osallistunut Äänekosken kaupungin eri toimialojen viranhaltijoita.

5.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Kukkulanpuiston kehittäminen asukkaat huomioiden.

5.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella Kukkulanmäen käyttötarkoitusta asumisen lisäksi virkistykseen ja matkailutoimintaan. Asemakaavan muutoksen tarve pelkästään asumiselle ei enää ole ajankohdainen, koska kysyntää ko. rakentamiselle ei nykyisin ole ja alueesta on muodostunut asukkaille tärkeä virkistysalue. Samalla laajennetaan muutosaluetta ja päivitetään vanhentunutta asemakaavaa selkeänä kokonaisuutena.

5.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Vireilletulon jälkeen järjestettiin kaavoittamisen iltapäivä 8.2.2023 Suolahden kirjastolla, jonka työpajan aiheena oli Suolahden Kukkulan ja lähiympäristön asemakaavan muutos. Äänekosken kaupunki halusi kuulla asukkaiden toiveita ja ajatuksia alueen kaavoittamisessa. Osallistujia kaavoittamisen iltapäivään oli noin 20. Tilaisuuteen osallistuneiden näkemys Kukkulan suunnittelualueesta oli pääosin, että alue tulisi säilyttää asumisen lisäksi mahdollisimman luonnollisessa tilassa ja virkistyskäytössä. Aluetta voisi kehittää kulttuurille ja matkailulle sopivaksi.

Ehdotusvaiheen jälkeen esitettiin elinvoimapaalveluista tavoite paikoitusalueen laajentamiseksi matkailua palvelemaan käyttöön sataman välittömässä läheisyydessä. Kaava-aluetta laajennettiin koskemaan Lotjakujaa sekä sen pohjoispuolella olevaa autopaikkojen korttelialuetta ja puistoaluetta. Autopaikkojen korttelialuetta on laajennettu puistoalueen puolelle n. 1404 m².

Lisäksi korttelin 11 tonttia nro 23 on laajennettu asunto-osakeyhtiön toiveesta tontin itäpuolella olevan lähivirkistysalueen puolelle n. 211 m².

5.5. Vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kaava perustuu pitkälti olevan asemakaavan uudelleen tarkasteluun päivittäen korttelialueet kiinteistönmuodostus huomioiden. Näin ollen suhteellisen pienelle suunnittelualueelle ei ole laadittu erikseen vaihtoehtotarkasteluja tämän kaavahankkeen aikana.

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

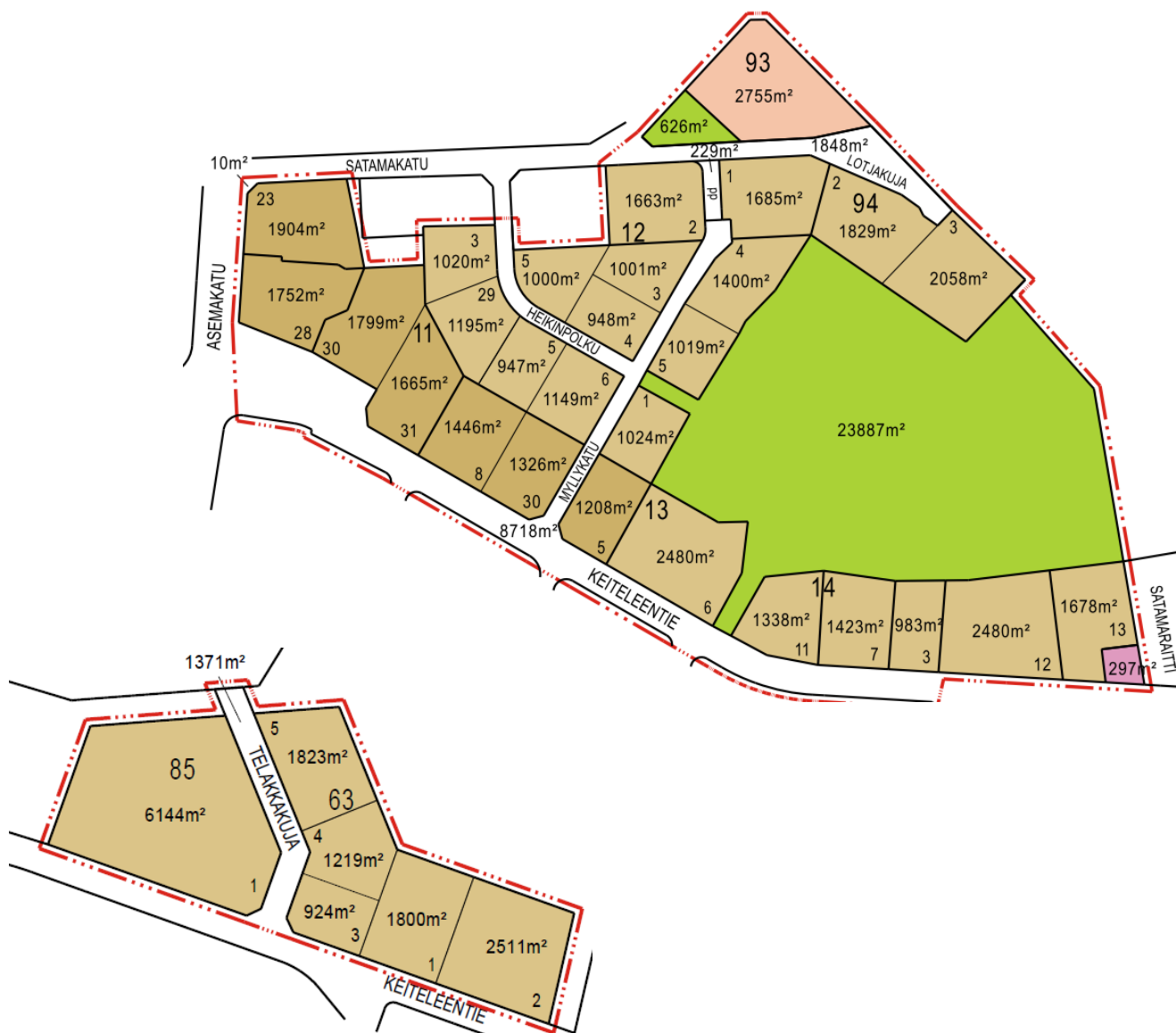
6.1. Kaavan rakenne

Kaava-alueen maankäyttöratkaisut perustuvat asumisen osalta rakennetun tilanteen todentamiseen ja rakentamattomat asumisen aluevaraukset tarkistetaan kaavahankkeessa. Tie- ja katuratkaisut pohjautuvat toteutettuun verkkoon, eikä uutta tarvetta katurakentamiselle muodostu. Poistuva katualuevaraus Kukkulantie korvataan ajoyhteys -merkinnällä. Myös voimassa olevan asemakaavan mukainen jalankululle varattu katu Heikinraitti Kukkulanpuiston länsireunalla on osoitettu ulkoilureitti -merkinnällä.

6.1.1. Mitoitus

Asemakaavahankkeessa muutetaan asemakaavaa 9,36 ha suuruisella alueella.

Kaavassa osoitetaan asumiseen varattuja korttelialueita yhteensä noin 5,38 ha (AK, AL, AR, AO, AP, APY) ja rakennusoikeutta 20110 k-m² verran. Rakennusoikeudet on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Katualuetta on osoitettu noin 1,19 ha. Lähivirkistysaluetta (VL-5) on osoitettu noin 2,39 ha ja rakennusoikeutta sille 200 k-m². Autopaikkojen korttelialuetta 0,28 ha (LPA) ja puistoa 0,06 ha (VP).



Kuva 35. Alueiden ja tonttien pinta-alat.

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueiden pinta-alat ja muodostuvat rakennusoikeudet.

Alue	p-a (ha)	(k-m ²)
AK	0,79	6360
AL	0,32	2760
AO	0,34	950
AP	2,59	6240
APY	0,25	700
AR	1,09	3100
VL	2,45	200
ET	0,03	-
LPA	0,28	-
Kadut	1,22	-
Yhteensä	9,36	20310

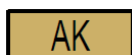
6.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisimpänä tavoitteena on todentaa maankäytöllinen toteutunut tilanne uudistamalla vanhat voimassa olevat kaavamääräykset nykypäivän tasolle ja yhtenäisiksi muiden Äänekosken kaupungilla olevien kaavojen kanssa. Lähivirkistysalueiden toiminnallisuus varmistetaan osoittamalla yhtenäiset virkistysreitistöt kaavassa. Kallioiset ja louhikkoiset metsäalueet ja rinteet huomioidaan ja jätetään rakentamisesta vapaiksi. Asumisen väljyys alueella säilyy ja hulevesien hallinta on mahdollista toteuttaa kiinteistöjen alueilla imeyttämällä.

6.3. Aluevaraukset

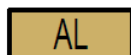
Asemakaavalla osoitetaan asumisen aluevarauksia sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Korttelialueet



Asuinkerrostalojen korttelialue.

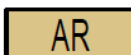
AK- merkinnällä on osoitettu asuinkerrostaloja Asemakadun ja Keiteleentien varrelle. Tonttien rajat ovat pääosin voimassa olevan kaavan mukaisia, osa tonteista on vielä lohkomatta voimassa olevan asemakaavan mukaan. Rakentamattomia tontteja on kaksi Keiteleentien länsireunalla. Rakennusoikeudet on osoitettu kokonaisluvulla. Kerrosluvuiksi on osoitettu kolmelle tontille II ja kahdelle tontille V. Keiteleentien varrella katualueen ja rakentamisen alueiden rajoille on osoitettu liittymäkieltoja.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

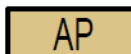
Alueelle osoitetut AL -tontit sijaitsevat Keiteleentien varrella. Tonttien pinta-alat ja kerrosluvut ovat pysyneet voimassa olevan asemakaavan mukaisina (II ja ½ k III). Rakennusoikeudet on osoitettu kokonaisluvulla.

Keiteleentie 11:n liike- ja asuinkerrostalo on osoitettu **sr-7** -merkinnällä suojeltavana rakennuksena, määräys; *Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Eryyisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.*



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakentuneet rivitalot Lotjakujan, Telakkakujan ja Keiteleentien varrella on osoitettu AR -merkinnällä. Telakkakujan rivitalotontille on osoitettu liittymäkieltoa Keiteleentien puoleiselle rajalle voimassa olevan kaavan mukaan. Kerrosluvut on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaan. Tonttien pinta-alat ovat pysyneet samoina. Rakennusoikeudet on osoitettu kokonaisluvulla.



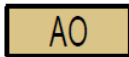
Asuinpientalojen korttelialue.

Heikinpolun ja osa Keiteleentien varrella olevista omakotitaloista on osoitettu AP -merkinnällä. Keiteleentie 23:ssa olevat tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi.

Myös Lotjakujan päässä ja Telakkakujan itäpuolella olevat tontit on osoitettu AP -merkinnällä. Kerrosluvut on osoitettu maaston muodot huomioiden. Rakennusoikeudet on osoitettu kokonaisluvulla.

Uusi rakentamaton AP -tontti on osoitettu Satamaraitin ja Keiteleentien kulmaan, pinta-alaltaan n. 1678 m². Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 350 k-m² ja kerrosluvuksi ½ k I u½, lisäksi tontin kaakkoiskulmaan on osoitettu johtorasite ja länsirajalle säilytettävä puusto.

AP -alueilla on osoitettu kaksi omakotitaloa **sr-7** -merkinnällä suojeltavana rakennuksena Keiteleentien varrella (Keiteleentie 23 ja 25). Määräys; *Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.*



Erillispientalojen korttelialue.

Myllykadun itäpuolella olevat omakotitalot on osoitettu AO -merkinnällä. Kerrosluvut on osoitettu toteutuneen tilanteen mukaan. Tonttien pinta-alat ovat pysyneet samoina. Rakennusoikeudet on osoitettu kokonaisluvulla.



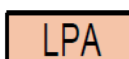
Asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialue.

Keiteleentien varrella oleva paloaseman tontti on osoitettu APY -merkinnällä. Rakennusoikeus on osoitettu kokonaisluvulla 700 k-m² ja kerrosluvuksi ½ k II. Suolahden vanha paloaseman rakennus on osoitettu **sr-7** -merkinnällä suojeltavana rakennuksena, määräys; *Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaa vaativissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.*



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Satamaraitin ja Keiteleentien kulmaan on osoitettu ET -alue, jossa sijaitsee muuntamo.



Autopaikkojen korttelialue.

Satamakadun ja Lotjakujan välissä oleva pysäköintialue on osoitettu LPA -merkinnällä. Aluetta on laajennettu nykytilanteesta puistoalueelle n. 1404 m², kokonaispinta-alaksi LPA -alueelle tulee n. 2755 m².

Viheralueet



Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa alueen tarkoitukseen soveltuvia rakennelmia, rakennuksia ja laitteita sekä autopaikkoja puistosuunnitelmassa tarkemmin osoitettavalla tavalla. Alue tulee säilyttää puustoisena.

Kukkulanmäki on osoitettu VL-5 -merkinnällä ja nimetty Kukkulanpuistoksi voimassa olevan asemakaavan mukaan. Lähivirkistysalueelle on osoitettu kulku ajoyhteys -merkinnällä. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue mäen päälle ja rakennusoikeutta 200 k-m². Lähivirkistysalueelle on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti. Kukkulanmäen itärinteeseen on osoitettu **luo-1** -merkintä mahdollistamaan luontoarvojen säilymistä.



Lähivirkistysalue.

Satamakadun ja Lotjakujan kulma on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukainen puisto (VP -alue) pienenee ja muuttuu lähivirkistysalueeksi, jonka pinta-alaksi jäisi 623 m².

Katu- ja liikennealueet

Katuratkaisut pohjautuvat toteutettuun verkkoon, eikä uutta tarvetta katurakentamiselle muodostu. Voimassa olevassa asemakaavassa olevat Kukkulantie ja Heikinraitti poistuvat katualuevarauksina. Kukkulantie korvataan ajoyhteys -merkinnällä lähivirkistysalueella. Jalankululle osoitettu katu Heikinraitti, osoitetaan kaavamuutoksessa ulkoilureitti -merkinnällä Myllykadun ja Kukkulanpuiston välille ja jatkuen siitä Kukkulanpuiston läpi Satamaraitille.

6.4. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavassa on annettu erityisiä kaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamista. Määräykset on katsottu soveltuvin osin huomioiden Äänekosken kaupungin alueella yhtenäistä käytäntöä.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Ympäristö ja rakennustapa

Rakennettaessa alle 4 metrin päähän tontin rajasta ei rakennuksen tälle sivulle saa sijoittaa ikkunoita alle 180 cm:n korkeudelle huoneen lattiatasosta.

Autopaikan edessä tulee olla vähintään 5 metriä vapaata tilaa omalla tontilla.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava tai pidettävä hoidetussa luonnontilassa.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että puiden määrä on vähintään 1 ja pensaiden määrä vähintään 1,5 tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Leikki- ja oleskelualueet sekä tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksin.

Hulevedet

Hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä tontin omalla alueella.

Tontin piha- ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Autopaikat

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-	paritalot ja omakotitalot	2 ap/ asunto
-	rivitalot	1,3 ap/ asunto
-	liike- ja toimistotilat	1 ap/ 50 k-m ²
-	palveluasunnot	1 ap/ 150 k-m ²
-	kerrostalot	1 ap/ 75 k-m ²

6.5. Nimistö

Asemakaavassa esitetään toteutunutta katunimistöä voimassa olevan asemakaavan mukaan. Kukkulantie katualuevarauksena poistuu, mutta katu on korvattu ajoyhteys -merkinnällä lähivirkistysalueella, joka nimetään Kukkulantieksi.

Kukkulan alueen lähivirkistysalue on nimetty voimassa olevan asemakaavan mukaan Kukkulanpuistiksi. Uutta nimistöä ei asemakaavalla muodostu.

7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kukkulan asemakaavan muutoksen osalta on sovellettu lain maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 432/2023 voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Kaavaa laadittaessa selvitetään suunnitelman toteutumisen aiheuttamia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia tehdään läpi kaavaprosessin sitä täydentäen ja tarkentaen. Vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana on kaavan toteuttamisen vaikutusten vertailu nykytilaan. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

7.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoitetulle alueelle. Alueen nykyinen rakennettu ympäristö on pääosin omakotitalo-, rivitalo- ja kerrostaloasumisen aluetta. Kaava-alueen keskellä sijaitsee Kukkulanmäki, joka on luonnontilaista virkistys- ja viheraluetta, jossa sijaitsee pieniä rakennelmia mm. tulipaikka ja puuvarasto. Aikaisemmin Kukkulanpuistossa oli mm. työväentalona toiminut kookas rakennus, joka sittemmin on purettu ja alue palvelee virkistyskäyttöä.

Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät pääosin kaavaratkaisussa esitettyyn virkistyskäyttöön, asumiseen ja palveluihin. Uusia rakentamisen tontteja alueelle muodostuu vain yksi omakotitontti Satamaraitin alkupäähän. Asumisen tontit ja korttelialueet todentavat olemassa olevia asuinalueita.

Katuympäristö säilyy kaavamutoksen myötä nykyisellään, eikä kaavalla siten ole vaikutusta asukkaiden arkeen. Satama toimii erilaisten tapahtumien areenana, kuten musiikkitapahtumien. Paikoitusalueen laajentamisella saadaan hallittua mm. tapahtuma-aikoina pysäköinti keskitetysti. Paikoitusalue palvelee myös puistossa olevan leikkipaikan käyttäjiä. Paikoitusaluetta lukuun ottamatta kaavalla ei muodostu uusia rakentamisen alueita voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

7.2. Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön tai yhdyskuntarakenteeseen verrattuna alueella voimassa olevan asemakaavan toteutumiseen. Muutokset suunnittelualueelle sijoittuvat pääosin Kukkulanmäen alueelle, johon aikaisemmin oli kaavoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Opetustoiminnassa aikaisemmin olleet rakennukset on jo purettu. Paikoitusalueen laajentaminen satama-alueen välittömässä läheisyydessä tapahtuu maansiirtöinä. Laajennusalueella on laaja nurmikkoinen alue sekä harvaa puustoa, jota osaltaan on mahdollista myös säilyttää.

7.3. Maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristö

Voimassa olevaan asemakaavaan verratessa kaavaratkaisulla suurin maisemallinen vaikutus liittyy Kukkulanmäen alueeseen, joka kaavamutoksen yhteydessä muuttuu rakentamisen alueesta virkistyskäyttöön. Rakentamiselle on osoitettu pieni rakennusoikeus, mutta alueen puustoa tulee säilyttää. Kaavassa on huomioitu alueella tiedossa olevat luontoarvot.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavaratkaisu suhteessa voimassa olevaan kaavaan turvaa paremmin rakennusperintöä. Vuoden 2006 inventoinnissa kohde 287 (Heikinpolun ja Myllykadun omakotitalot) ei vastaa nykytilassa säilyttämisen arvoista rakennuskantaa. Inventoinnin mukaan muutama 1900-luvun alkupuolen aikainen pienasumus, ympärillä sekalaista uudempaa omakotitaloa. Kohteita ei asemakaavalla ole tarkoituksenmukaista suojella huonokuntoisuus huomioiden.

Asemakaavan toteutuminen ei vaikuta merkittävästi hulevesien määrään voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

7.4. Liikenne

Liikenteeseen ei kaavaratkaisulla ole suurta vaikutusta nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelualueen kadut palvelevat pientaloasutusta ja Keiteleentie myös muuta liikennettä. Uusia kevyen liikenteen väyliä ei kaava-alueelle muodostu. Keiteleentien varren korotettu kevyen liikenteen väylä säilyy nykyisellään. Kaavassa on voimassa olevaan kaavaan poiketen osoitettu paikoitusalueita kahdelle Keiteleentienvarren asuintontille, joille paikoitusta ei voi järjestää tontin takaosaan suurten korkeuserojen vuoksi. Kaava mahdollistaa paikoituksen talojen edustalle.

Liikenteen osalta vaikutus korostuu satama-alueella järjestettävien tapahtumien järjestelyihin, sillä autopaikoituksen järjestäminen helpottuu autopaikoituksen korttelialuetta laajennettaessa. Mahdollisesti kadun varsille pysäköiminen tulee vähenemään, kun autoille tarkoitettu paikoitusalue vastaa tarkoitustansa.

7.5. Sosiaaliset vaikutukset

Kukkulanpuiston osoittaminen lähivirkistykseksi palvelee alueen asukkaita. Aluetta voi kehittää tarpeen mukaan, sillä alueelle on osoitettu rakennusoikeutta toteuttamaan mahdollisia ideoita toiminnan kehittämisessä.

7.6. Ilmastonmuutos / ilmastonmuutoksen huomioiminen

Kaavaratkaisulla rakentamisen määrä suunnittelualueella vähenee ja virkistysalueen määrä suurenee.

7.7. Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla ei ole suuria taloudellisia vaikutuksia. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ei muodostu. Vaikka yksi katu kaavalla poistuu ja tilalle osoitetaan ajo-yhteys, tulee kunnossapitokustannukset säilymään Äänekosken kaupungin toimessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupungille yhden uuden erillispientalotontin muodostamisen.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.